

Eigentijds wonen



HEEMSTEDE | Zandvoortselaan 117

**Kramer
& Partners**
MAKELAARS EN TAXATEURS

023-5482048 | info@kramerenpartners.nl
kramerenpartners.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:

1913

Soort:

eengezinswoning

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

121 m²

Energie label:

F

Omschrijving

Charmante woning met diverse mogelijkheden!

De woning ligt aan de gezellige Zandvoorstelaan en heeft een heerlijke tuin en dakterras op het zonnige zuiden.

De woning verdient zeker wat aandacht, maar voor de klussers onder ons is het een absolute buitenkans.

De ligging is ideaal. Op loopafstand, na het NS-station van Heemstede/Aerdenhout, tref je diverse speciaalzaken waaronder slagerij Bood, Oléron visspecialist, Van Vessem bakkerij, Kaashuis Tromp en Tim's bloembinderij.

Binnen tien minuten fietsen ben je in het bruisende centrum van Haarlem alsook aan de winkels van de Binnenweg.

Voor liefhebbers van natuur en ontspanning zijn de stranden en duinen van Zandvoort en Bloemendaal en het Groenendaalse bos per fiets bereikbaar.

Dankzij de uitstekende OV-verbindingen en nabijheid van uitvalswegen zijn onder andere Amsterdam, Schiphol en Leiden goed bereikbaar.

Indeling

Begane grond:

Entree met meterkast, 2de hal met toilet, waskast en trapopgang naar de eerste etage. Ruime en lichte woonkamer met erker aan de voorzijde en houten vloer. Via de achterkamer is de zonnig tuin bereikbaar, tweede kamer met daklicht, cv-opstelling en eveneens met toegang tot de achtertuin. Dichte keuken en 2de toiletruimte.

Eerste etage:

Overloop, woonkamer met open keuken en openslaande deuren naar het dakterras.

Slaapkamer aan de achterzijde en badkamer met wastafel en douche.

Tweede etage:

Via de vlizotrap in de woonkamer is de ruime zolder bereikbaar met dakraam en cv-opstelling.

De woning heeft een heerlijke achtertuin met houten berging en achterom. Het zonnige dakterras op de eerste etage is ideaal voor de late middag borreltjes.

Oplevering: per direct

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte 121 m²;
- Energielabel F;
- Ruime benedenverdieping met dichte keuken;
- Riante leefruimte met veel lichtinval;
- Achtertuin en zonnig dakterras;
- Station en centrum Heemstede op loopafstand;
- Winkels en horeca dichtbij;
- Notaris Huisman Janssen.

Zie jij jezelf hier al wonen? We laten het je graag zien!



















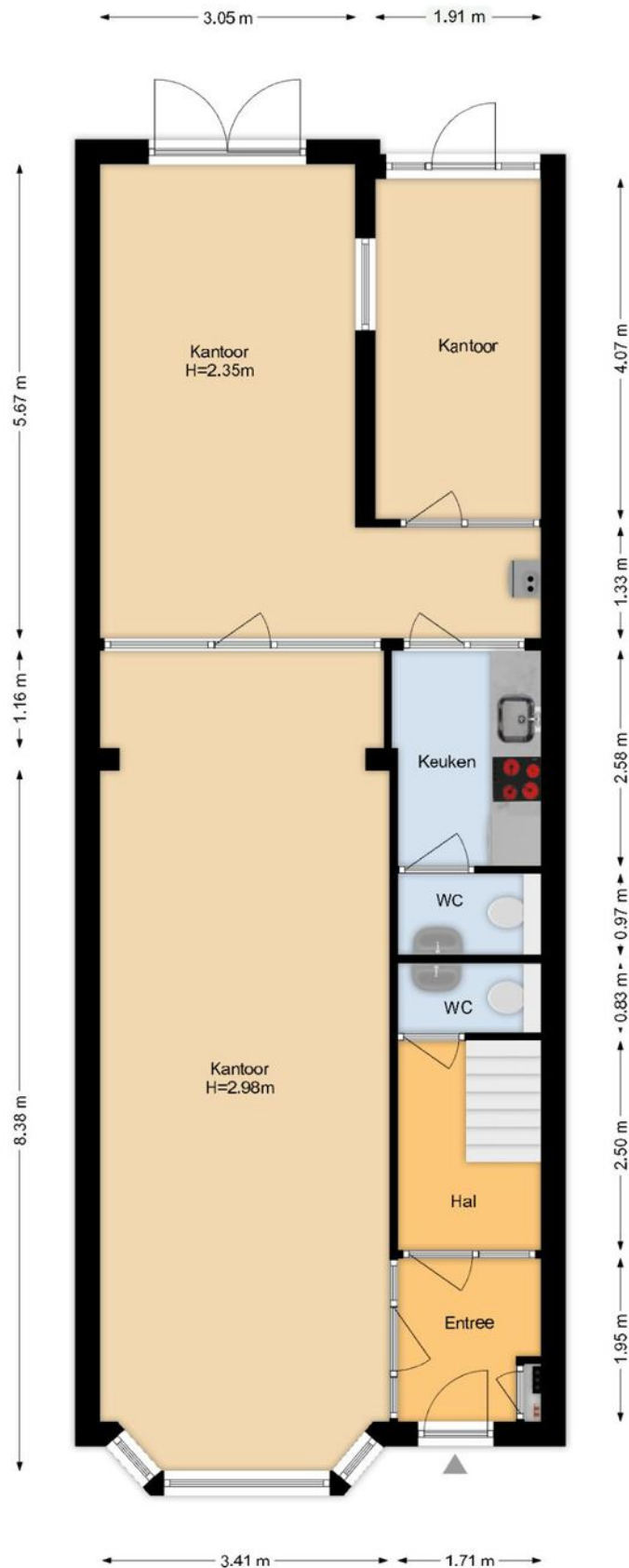






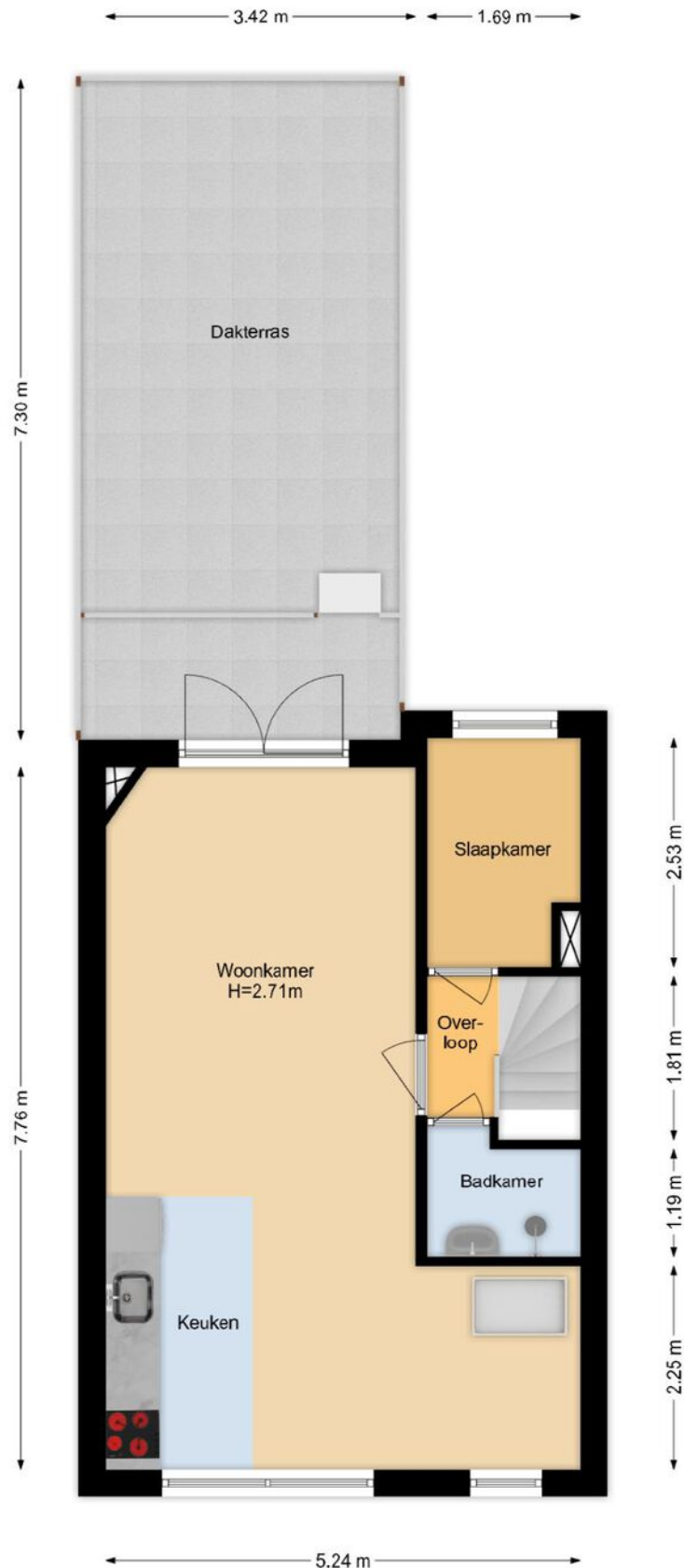


Plattegrond



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

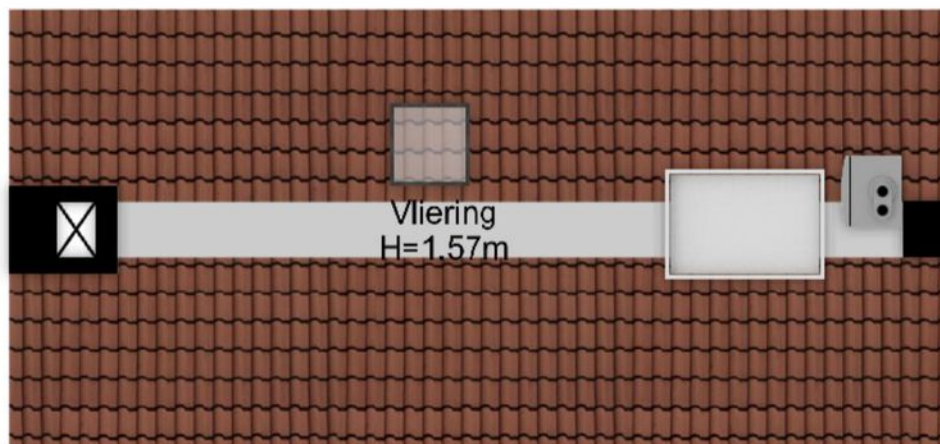
Plattegrond



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Plattegrond

← 5.32 m →



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Plattegrond



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

adres: Zandvoortselaan 117
2106 CM Heemstede
objecttype: tussenwoning
makelaar: Kramer & Partners Makelaars
datum meetopname: 26 maart 2025
meetcertificaat type: A
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman
datum meetrapport: 3 april 2025

MEETRAPPOR

		GO wonen (m ²)	GO overig in pandig (m ²)	gebouw- gebonden buitenruimte (m ²)	externe berging (m ²)
woonlaag 1	begane grond	79,9			9,54
woonlaag 2	verdieping	41,1		25,4	
woonlaag 3	vliering		1,86		
totaal:		121 m2	1,86 m2	25,4 m2	9,54 m2
bruto inhoud:		458 m ³			

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen van juli 2019. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN 3682. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen. Door gebruik te maken van de gegevens opgesteld in dit rapport wordt geconformeerd aan de Algemene Voorwaarden van MOD3SIGN.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zandvoortselaan 117



12345
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

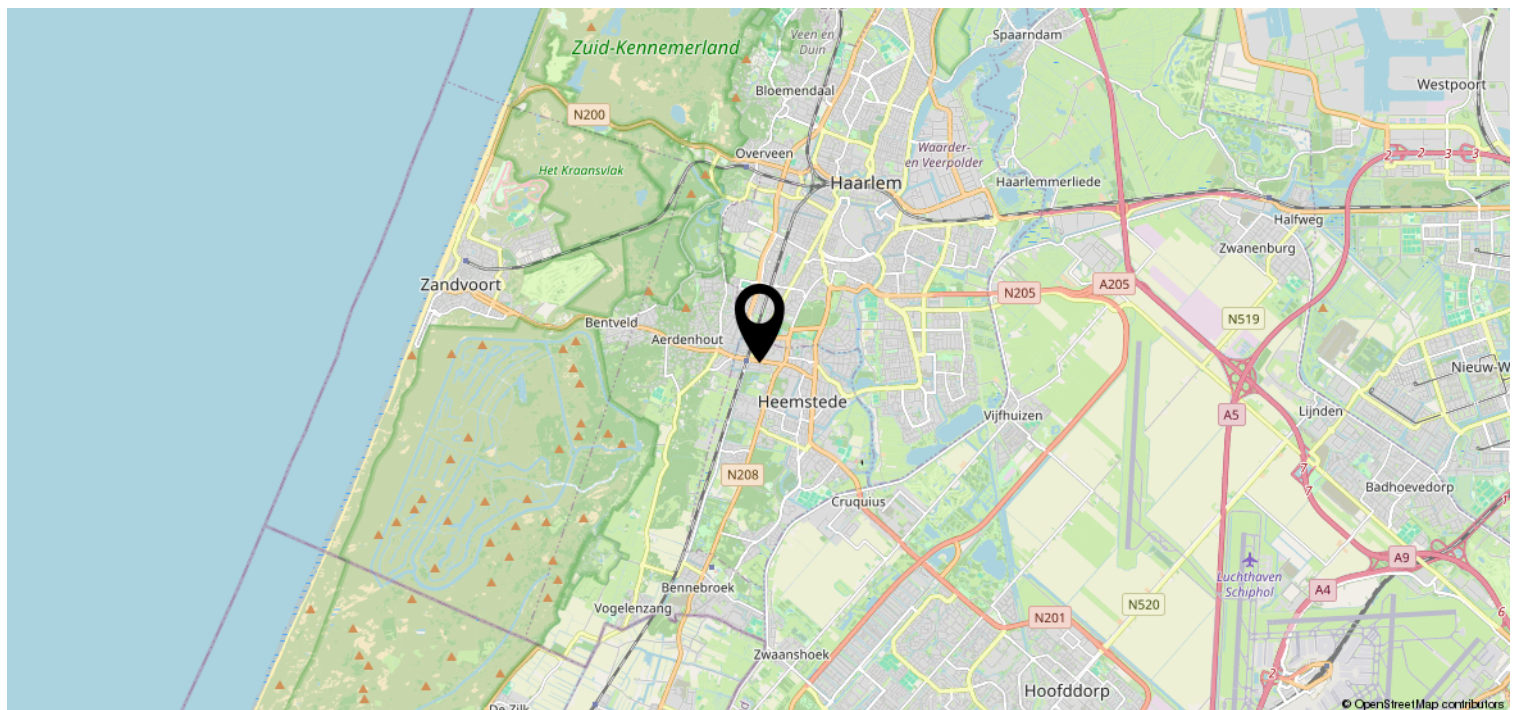
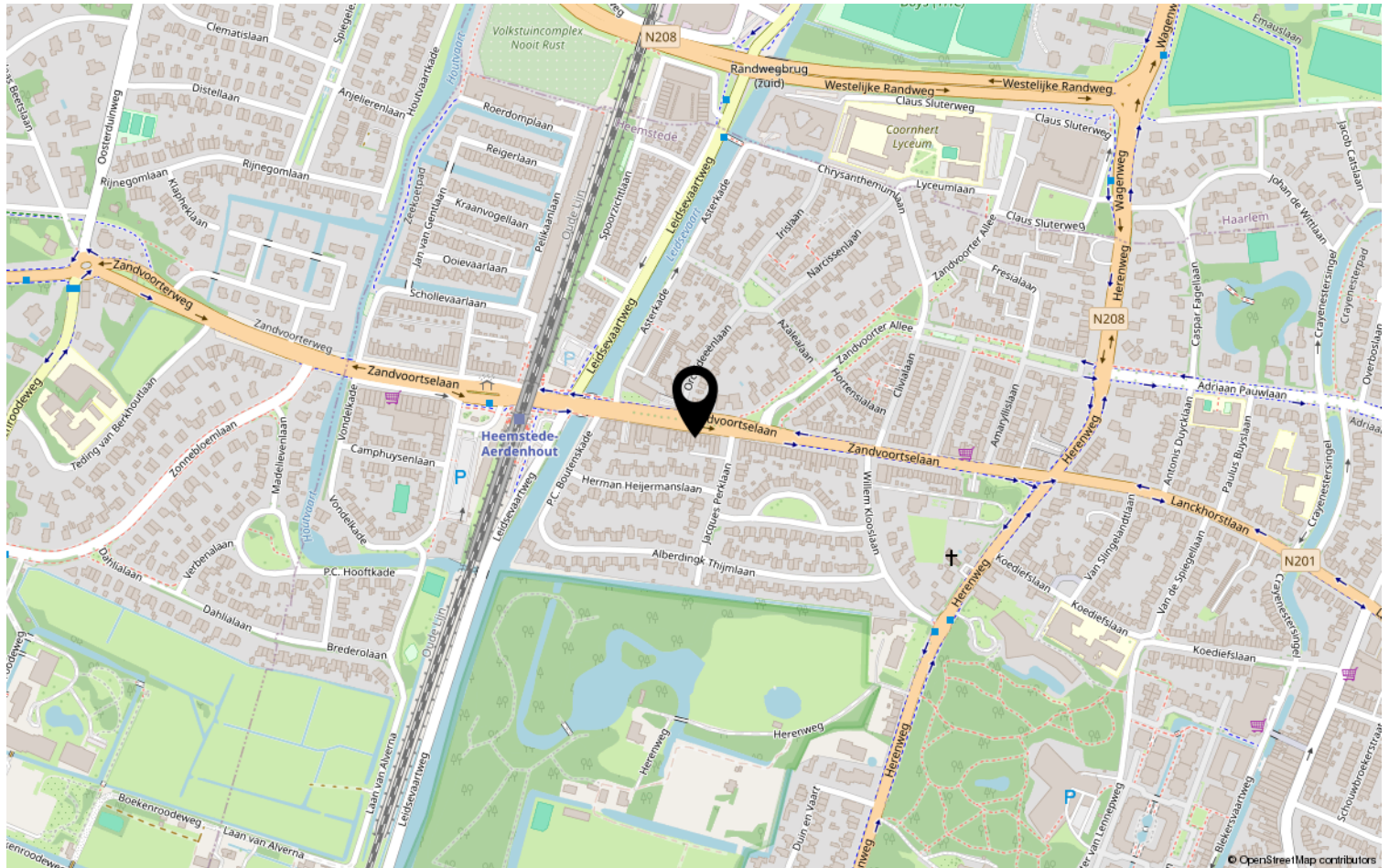
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heemstede
Sectie B
Perceel 7629

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart



Voorwaarden en bedingen Zandvoorselaan 117 te Heemstede

Kadastrale Kenmerken

Kadastraal bekend gemeente **Heemstede**, sectie **B**, nummer **7629**, 143 m2.

Biedsysteem

De gebruikelijke procedure bij het onderhandelen over de verkoop van dit onroerend goed is als volgt: er is pas sprake van een onderhandeling als op het eerste bod van een kandidaat-koper (eerste bieder) een tegenvoorstel van verkoper volgt. Een bod moet tenminste bevatten: het geboden bedrag, de datum van oplevering en de gewenste (ontbindende) voorwaarden (bijvoorbeeld een hypotheeklening).

In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel met andere gegadigden bezichtigd. Bij deze bezichtigingen wordt gemeld dat de verkoper in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig (een uiterst) bod kan worden uitgebracht.

De verkoper mag pas met deze tweede partij onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste partij op niets zijn uitgelopen. Wel kan een tweede kandidaat een eenmalig (een uiterst) bod doen.

Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat neemt de verkoper contact op met de eerste partij voordat het bod van de tweede kandidaat wordt geaccepteerd.

Tijdens dit contact met de eerste partij wordt aangegeven dat er een tweede bod is ontvangen. De eerste kandidaat wordt vervolgens in de gelegenheid gesteld om zijn beste/uiteerste bod te doen. De eerste partij kan uiteraard ook zijn huidige bod handhaven.

Deze werkwijze geldt ook als tegelijkertijd meerdere kandidaten zich melden.

De verkopend makelaar verstrekt aan partijen geen gegevens over de biedingen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

Dit wordt ook wel het `Amsterdamse` biedsysteem genoemd

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenkomst

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken, extra voorwaarden e.d.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

In het eigendomsbewijs kunnen bijzondere zaken en bepalingen zijn opgenomen, welke bij verkoop over zullen gaan op een nieuwe eigenaar. De bij verkoper bekende zaken zijn vermeld in het eigendomsbewijs; een kopie hiervan is desgewenst bij Kramer & Partners Makelaars op te vragen. Bij appartementen is ook nog een splitsingsakte van belang. Een kopie van deze akte is tevens op te vragen via ons kantoor.

Oplevering

Het huis wordt geleverd in de staat zoals het zich ten tijde van de bezichtiging bevindt.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de meest recente versie van de modelkoopakte zoals opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Het tot stand komen van de koopovereenkomst vindt plaats onder de wettelijke bepalingen consumentenkoop onroerende zaken. Deze wettelijke bepalingen en regels zijn opgenomen in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Bedenktijd

Er gelden bij aankoop wettelijke regels. De koper heeft na ondertekening van de koopakte een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Binnen deze bedenktijd kan de koper ééenzijdig de koopovereenkomst ontbinden. Bovendien kan de koper extra bescherming genieten door de koopakte te laten inschrijven in de openbare registers bij het Kadaster waardoor de koper wordt beschermd tegen hypotheek en/of beslagen die na inschrijving op het registergoed worden gevestigd. De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk is vastgelegd en de akte door beide partijen is ondertekend. Vandaar dat het van belang is voor beide partijen om zo spoedig mogelijk een koopakte op te maken en te ondertekenen. Om de procedure rondom de bedenktijd en overeenkomst duidelijk en probleemloos te laten verlopen, worden in de koopakte bepalingen opgenomen omtrent de toepasbaarheid. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit **binnen** de gestelde termijn van de wettelijke bedenktijd te doen aan Kramer & Partners makelaars te Heemstede alwaar de verkoper voor wat deze ontbinding betreft, domicilie heeft gekozen. De bewijslast van het tijdstip waarop deze ontbinding is ingeroepen ligt aan de zijde van de koper. Om dit tijdstip later te kunnen bewijzen adviseren wij de koper om deze ontbinding **binnen** kantoor tijd **schriftelijk** te doen zodat het tijdstip van aanbieden vastgelegd kan worden. Als de koper de ontbinding buiten kantoor tijd wil inroepen, adviseren wij om dit uitsluitend per e-mail te doen zodat via tijdsregistratie het tijdstip van ontvangst gecontroleerd kan worden. Indien de koper op een andere wijze de ontbinding inroept en er ontstaat onduidelijkheid over het tijdstip zal de koper dienen te bewijzen dat hij binnen de wettelijke bedenktijd de ontbinding heeft ingeroepen.

De koper is indien hij de ontbinding inroept, gehouden prompt een kostenvergoeding te voldoen aan Kramer & Partners makelaars voor het opstellen van de koopakte, de administratieve begeleiding en de verdere werkzaamheden, ter grootte van € 250,-- te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting

Door het uitbrengen van een bieding accepteert koper (desnoods stilzwijgend) deze bepaling.

Registratie koopakte

Het is voor beide partijen van belang de volledig getekende koopakte te laten registreren bij het Kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie zijn voor rekening van **koper**, tenzij anders wordt overeengekomen.

Notariskeuze

De notaris ten overstaan van wie de akte van levering zal worden verleden, wordt aangewezen door de **verkoper**. **Notariskantoor Huisman Janssens Notarissen gevestigd te Heemstede, Van Merlenlaan 19. Telefoonnummer 023-5289870 / Email: info@huismanjanssensnotarissen.nl**
De kosten van de akte van levering, alsmede de kosten verband houdende met de inschrijving daarvan in de openbare registers, komen – tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen – **voor rekening van de koper**.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar op afspraak ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u worden gezonden, desgewenst per email. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen.

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient in juridische zin te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

Ouderdomsclausule

Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning meer dan ... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden op onderdelen aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering, de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

Milieuclausule

Verkoper verklaart dat hem betreffende een eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater niets bekend is.

Geen zelfbewoning

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkocht zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Toelichtingsclausule meetinstructie

In de verkoopaanbieding/-informatie van de hierbij verkochte woning is een indicatie gegeven van de diverse afmetingen, de woonoppervlakte en de inhoud. Deze gegevens zijn berekend volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 GO.

Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN3682. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper aanvaardt de eventuele verschillen.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen op zowel zichtbare als onzichtbare plaatsen asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Bij een eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen, op grond van de milieuwetgeving, speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Zuiveringsclausule

Indien deze koopakte ingeschreven wordt in de openbare registers van het Kadaster, verleent koper bij deze volmacht aan verkoper, alsmede een iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving. De kosten verbonden aan deze waardeloosverklaring zijn voor rekening van koper.

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijke toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met een (overbrugging) hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar op afspraak ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u worden gezonden, desgewenst per email. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen.

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient in juridische zin te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Wwft

Op grond van de aan de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren partijen daaraan hun volledige medewerking te verlenen.

Heeft u interesse?



Zandvoortselaan 141
2106 CM Heemstede

023-5482048 | info@kramerenpartners.nl
kramerenpartners.nl