

WELKOM



Bronsteeweg 45
Heemstede

Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.

Over de woning



Uniek herenhuis "De Olm" – Bronsteeweg 45, Heemstede

Een bijzondere kans in het hart van Heemstede!

Aan de lommerrijke Bronsteeweg staat het statige herenhuis "De Olm". Met zijn karakteristieke gevel, originele details, royale tuin op het westen, achterom, garage en 4 extra eigen parkeerplaatsen is dit de ideale plek voor wie ruimte, gemak en uitstraling zoekt.

Wonen met uitstraling en historie.

Binnen ademt het huis sfeer dankzij hoge plafonds, natuurstenen schouwen, met jugendstil kenmerken geëst glas en een stijlvol en ruim fraai trappenhuis. De uitzonderlijke breedte (7,32 m) zorgt voor verrassend veel leefruimte en maakt het mogelijk om wonen en werken praktisch te combineren. De werkkamer op de begane grond is gescheiden van de woonkamer, waardoor een praktijk of kantoor aan huis uitstekend past. Een ruime kelder en diverse balkons maken het geheel compleet.



Soort woning herenhuis

Bouwtype tussenwoning

Bouwjaar 1912

Woonoppervlakte 219 m²

Inhoud 886 m³

Perceeloppervlakte 382 m²

Totaal aantal kamers 9

Aantal slaapkamers 5



Omschrijving



"De Olm" is een royaal herenhuis vol karakter, met tuin, garage, ruimte voor werk aan huis en een fantastische ligging. De perfecte balans tussen dorp, stad, natuur en strand.

De diepe achtertuin op het westen nodigt uit tot lange zomeravonden, terwijl de royale voortuin niet alleen privacy biedt, maar ook plek voor meerdere auto's. Dankzij de vrije ligging valt er veel licht naar binnen en is het uitzicht groen en open.

De woning is goed onderhouden en deels geïsoleerd, met volop mogelijkheden om verder te verduurzamen en naar eigen smaak te moderniseren. Hier woon je rustig en groen, maar met alle voorzieningen dichtbij: winkels en horeca op loop- of fietsafstand, scholen en sportverenigingen in de buurt en de Haarlemmerhout en Haarlem op een paar minuten fietsen. Via de uitvalswegen of het OV ben je snel in Amsterdam, Schiphol of Den Haag. Natuur- en strandliefhebbers staan binnen no-time in Groenendaal, de Waterleidingduinen of op het strand van Zandvoort.

Pluspunten:

- * Midden in het geliefde Heemstede woon je hier rustig, maar toch met alles dichtbij
- * Winkels en gezellige horeca op loop- en fietsafstand
- * Sportverenigingen en scholen in de buurt
- * Haarlem binnen enkele minuten bereikbaar
- * Uitstekende verbinding naar Amsterdam, Schiphol (met een snelle busverbinding) en Den Haag via de uitvalswegen en openbaar vervoer (station Heemstede Aerdenhout is dichtbij)
- * Fundering op staal
- * Achtergevel is in 2024 opnieuw gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd. De voorgevel is in het verleden geheel gerenoveerd met een knipvoeg en recent gedeeltelijk opnieuw gevoegd.
- * Vloer woonkamer is geïsoleerd in 2023.



Indeling



Begane grond: charmante entree, lange middengang met trappenhuis, een sfeervolle werkkamer aan de voorzijde (te bereiken buiten het woongedeelte om), grote trap/bergkast, ruim toilet met fontein, toegang tot de (wijn)kelder, garderoberuimte, keuken, royale woonkamer met erker met openslaande deuren aan de voorzijde, uitbouw (1986) aan de achterzijde over de gehele breedte met twee sets openslaande deuren naar de uitzonderlijk grote tuin met achterom en toegang tot de garage.

Eerste verdieping: royale en lichte overloop, drie ruime slaapkamers, een keuken, een tweede toilet en toegang via openslaande deuren tot balkonaan de voor- en groot balkon aan de achterzijde.

Tweede verdieping: wederom twee royale slaapkamers, ruimte voor een tweede badkamer/wasruimte (thans keuken) en extra (berg)kamer. Apart toilet. Deze verdieping is eventueel te gebruiken als gastenverblijf, verblijf voor een au-pair of voor oudere kinderen.

Kelder: ruimte voor opslag of een wijnkelder.



Bouwkundige gegevens



Onderstaande gegevens gelden niet als garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie

Bouwjaar: 1912

Verwarming: Intergas cv-installatie uit 2021 met draadloos Honeywell Evohome thermostaatsysteem.

Warmwater: Via geiser en close-in boiler.

Elektra: 11 groepen waarvan 9 aardlekautomaten, krachtstroom voor laadpaal.

Riool: Standleiding pvc en aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Binnenafwerking: Parterre modern met pvc- en laminaatvloer, eerste verdieping netjes met een parket- en laminaat vloer. Tweede verdieping is voorzien van een laminaatvloer. Vrijwel alle wanden zijn gestuct.

Keuken: Thans eenvoudig met afwasmachine, koelkast en magnetron.

Badkamer: Eenvoudige doucheruimte. De keukens en toilet/doucheruimtes op de 1e en 2e verdieping zijn geschikt om te worden verbouwd tot badkamer, zie alternatieve plattegronden.

Kozijnen, ramen, deuren: De kozijnen zijn van hout en voor een groot deel nog origineel.

Zink: Redelijk tot goed.

Gevels: Achtergevel is in 2024 gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd. De voorgevel is in het verleden geheel gerenoveerd met een knipvoeg en recent gedeeltelijk opnieuw gevoegd.

Buitenverf: 4 jaar geleden geschilderd.

Dak: het originele pannendak is altijd goed onderhouden. Platte dak uitbouw is van 1985.

Isolatie: De aanbouw heeft HR glas en is geïsoleerd (gevels en vloer), vloer woonkamer is geïsoleerd in 2023. Platte dak uitbouw is geïsoleerd in 1985.

Fundering en casco (fundering 'op staal'): De makelaar heeft bij de gemeente naar de fundering geïnformeerd. Daaruit blijkt dat fundering 'op staal' is toegepast. Deze benaming heeft niets te maken met metaal, maar is een oude aanduiding voor een fundering die is aangelegd op een zandbed. De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Hiervan is een kopie op te vragen bij Van den Putten makelaars.

Verdere bijzonderheden



Milieu: Verkoper is geen grondverontreiniging bekend, noch de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Monument: Het pand is geen monument.

Beschermd stadsgezicht: Het pand valt niet in een gebied dat is aangewezen als Beschermd Stads- of Dorpsgezicht.

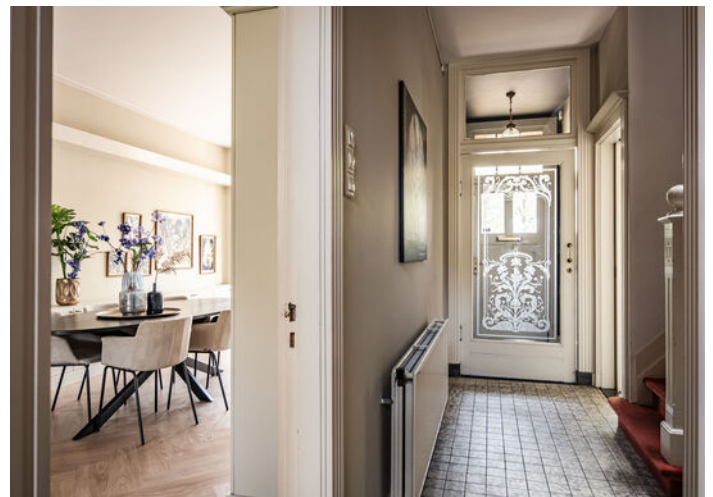
Achterom: Ja, aanwezig via eigen terrein.

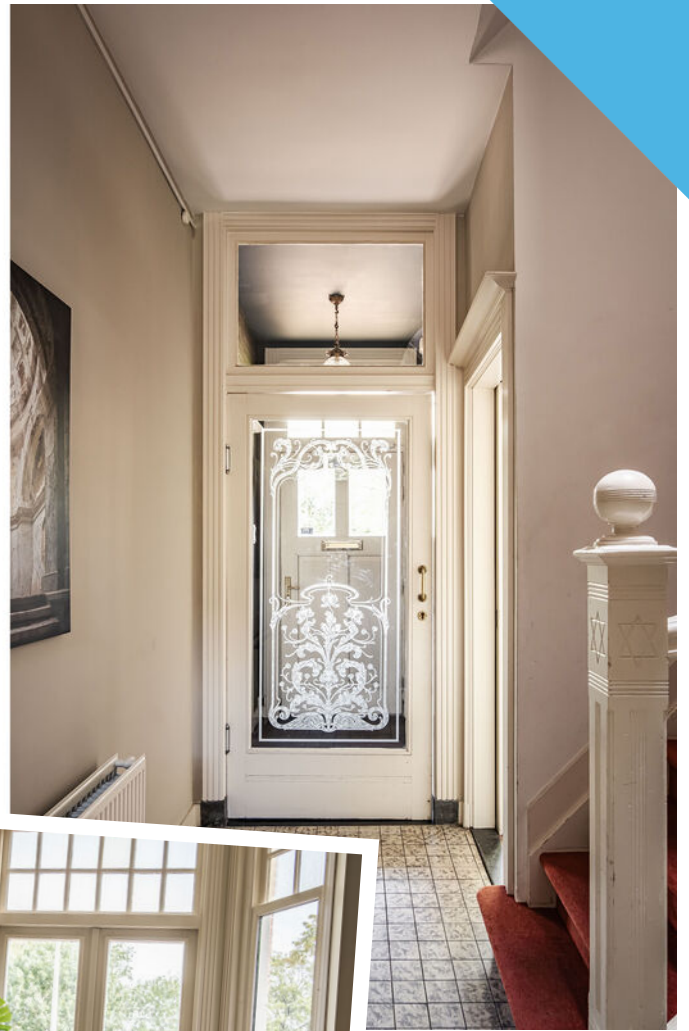
Eigen grond/erfpacht: Eigen grond.

Levering: Het wordt geleverd vrij van huur en ontruimd (behoudens de in de Lijst van Zaken genoemde inbegrepen zaken).

Notaris: De notariële overdracht zal plaatsvinden bij een door koper aan te wijzen notaris, mits deze kantoor houdt binnen een straal van 10 kilometer rondom de woning. Eventuele kosten voor verkoper (zoals reiskosten, notariële volmacht, etc.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied, komen volledig voor rekening van koper. Wij adviseren kopers dan ook om bij het vergelijken van de notaristarieven ook bijvoorbeeld de kosten van registratie van de koopakte, het doorhalen van de hypotheek en het opstellen van een volmacht mee te nemen in de beoordeling.

Inschrijving kadaster: De eventuele kosten voor het laten inschrijven van de koopakte in het kadaster komen voor rekening van koper.

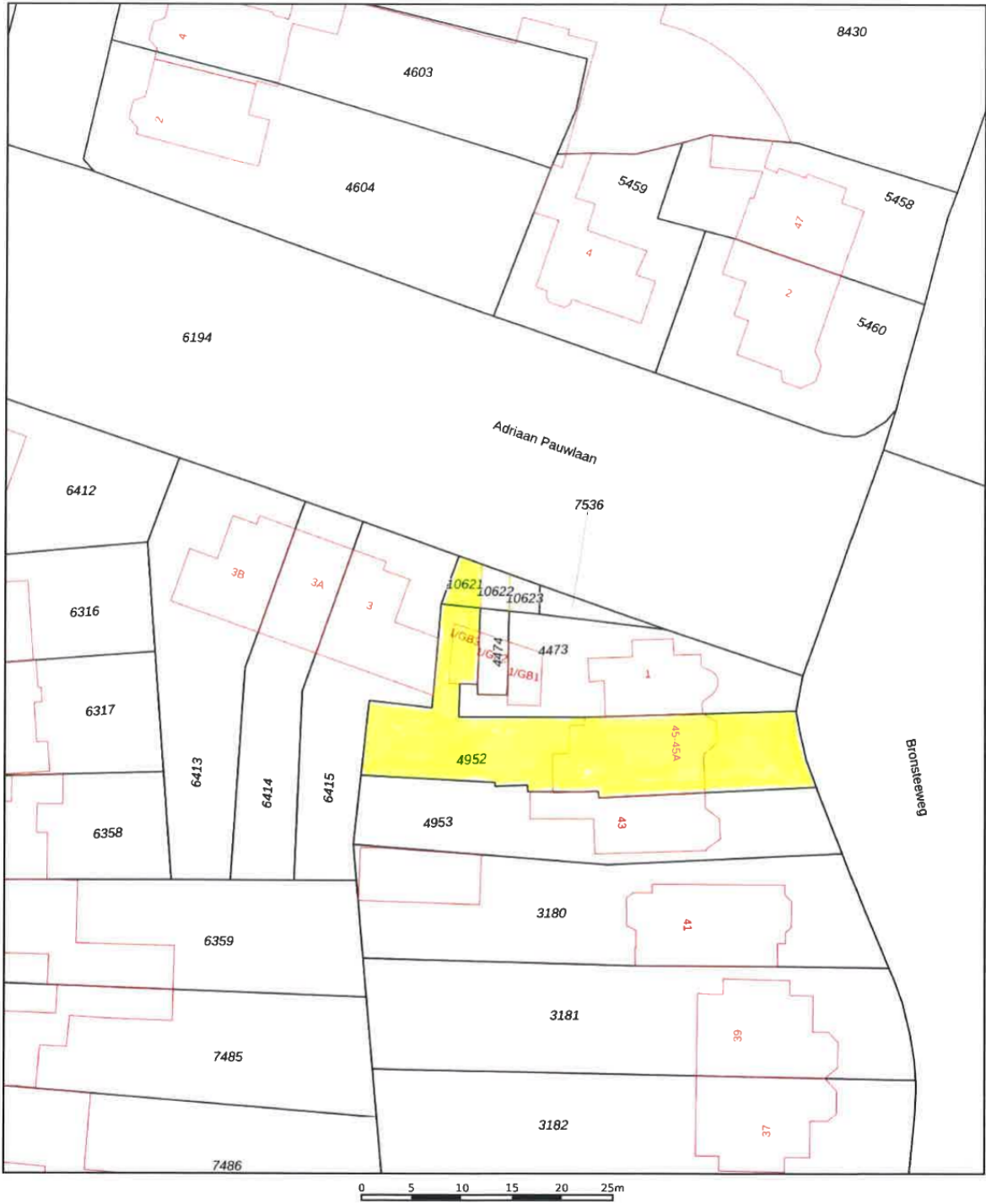




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: TB 2251080



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Heemstede

A

10622

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Koopakte en biedsysteem



Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de meest recente Model Koopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., VastgoedPro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte tenzij in de onderhandelingen anders is overeengekomen. De koopakte kan worden geregistreerd bij het kadaster. Deze inschrijving is 6 maanden geldig. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn voor rekening van de koper.

Het Amsterdamse biedsysteem is van toepassing

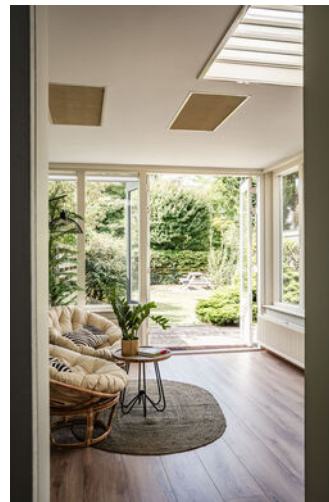
De gebruikelijke procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van dit onroerend goed is als volgt; er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen.

Wel kan een derde een éénmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1e bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. Koper kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Verkoper kan ervoor kiezen om tijdens het biedingsproces over te gaan op een ander biedingssysteem. Alle kijkers worden dan uitgenodigd om een éénmalig uiterst voorstel op een specifieke datum/tijd uit te brengen, Zolang er geen schriftelijke overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

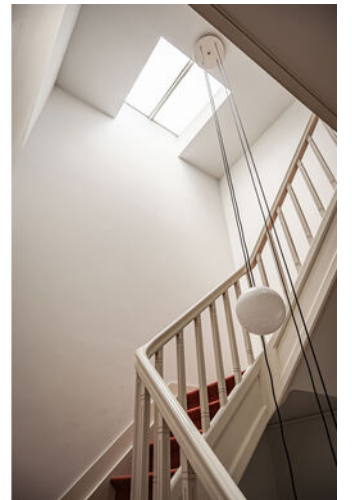


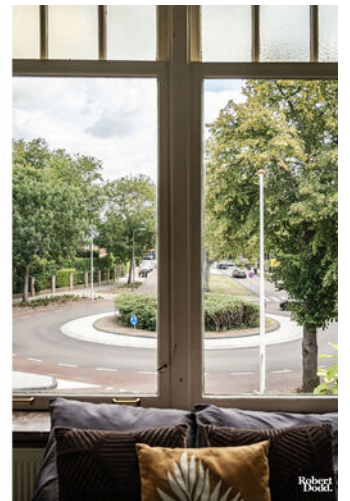




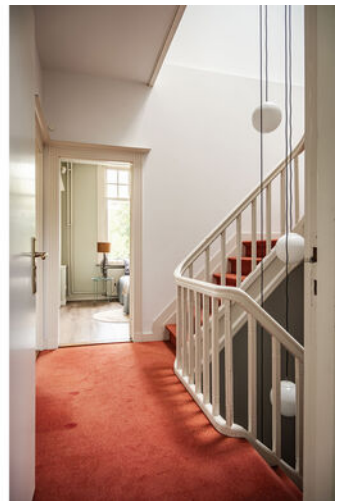








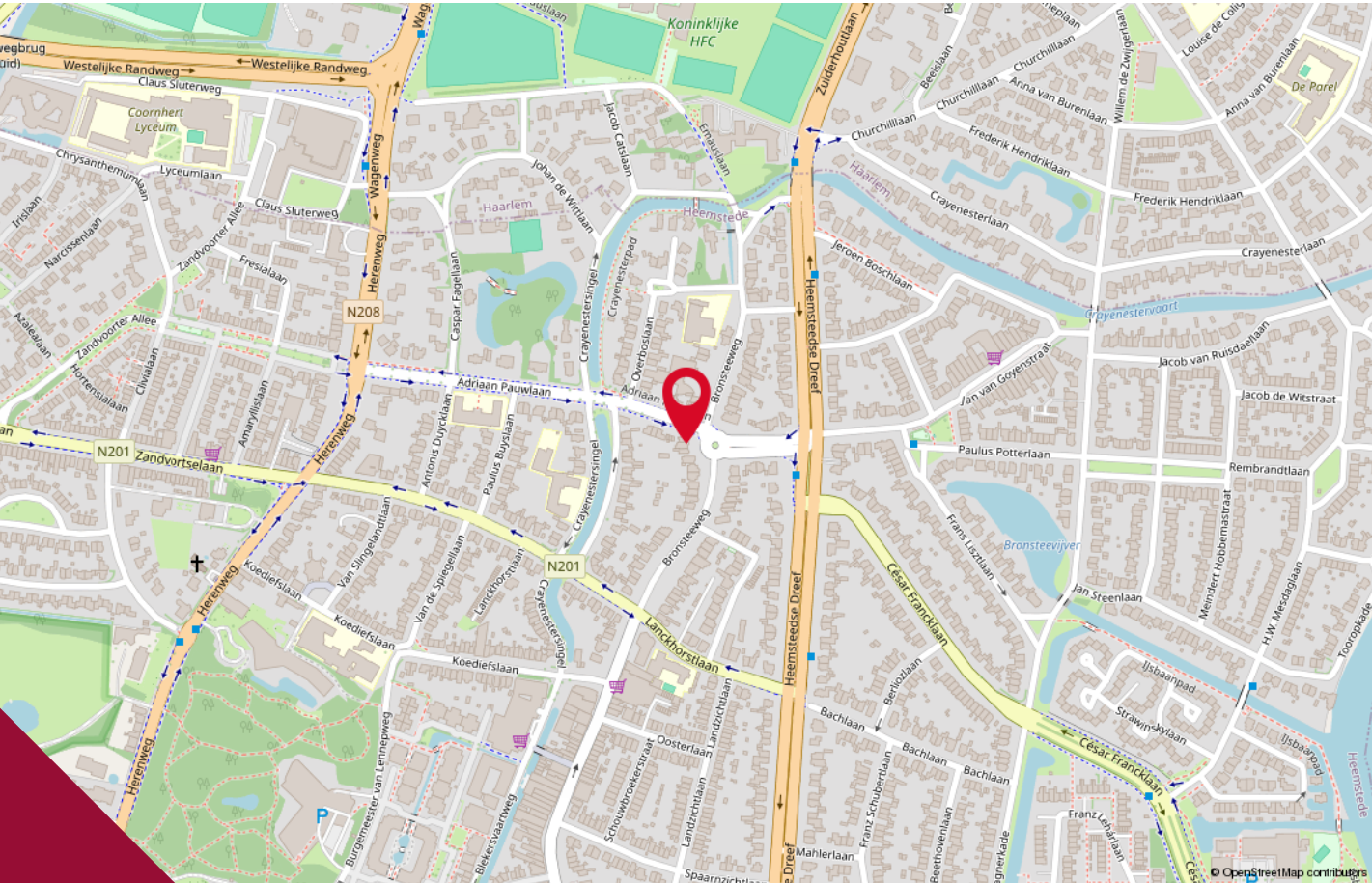
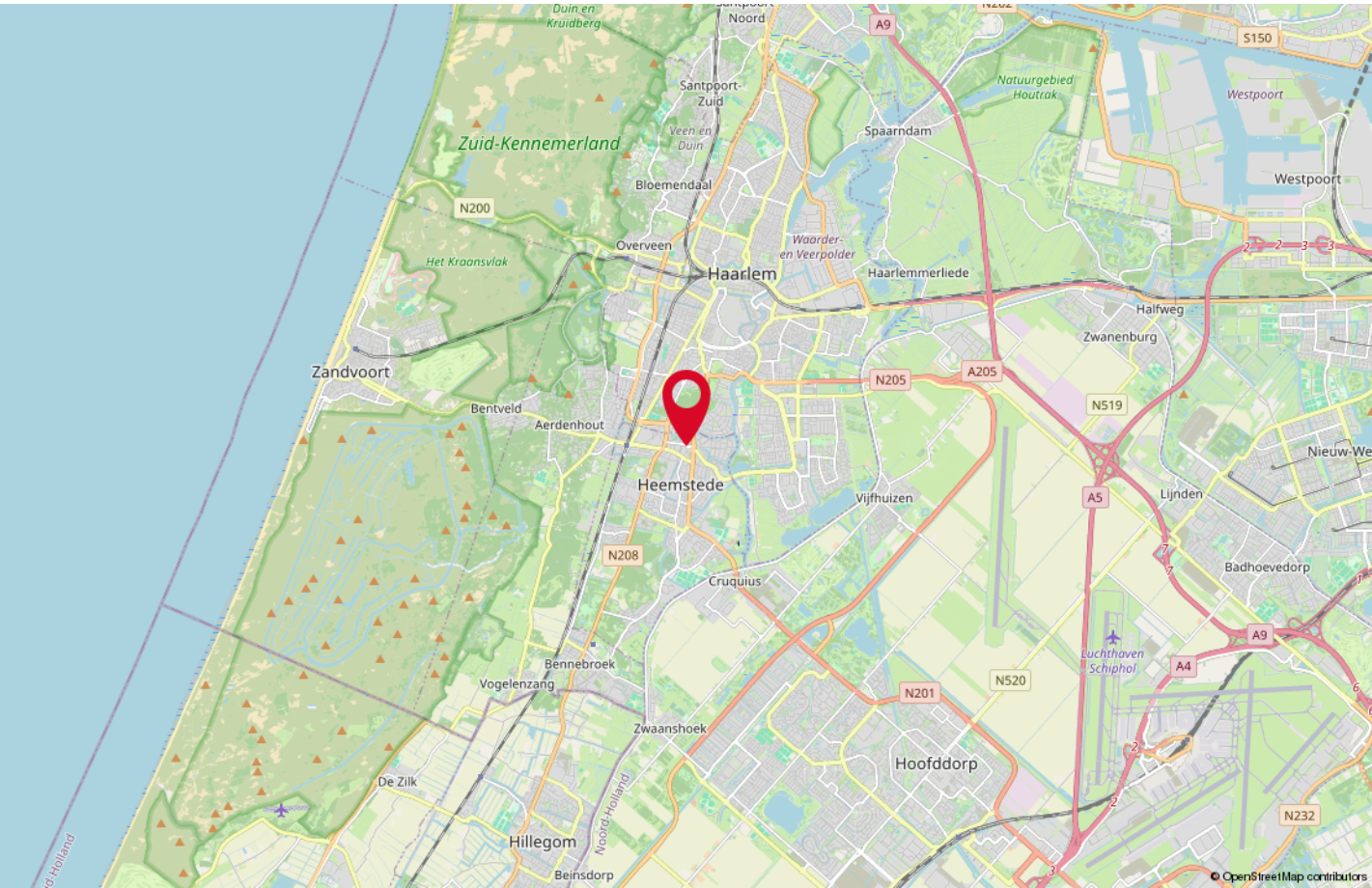








Locatie op de kaart





**Wij maken
woondromen waar!**

Bedenktijd en clausules



Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet koper ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte bij het notaris kantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder dan 110 jaar is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, installaties voor elektriciteit, water en gas, c.v. en riolering, afwezigheid van/niet aantasting door enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en afwezigheid van loden leidingen en doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik. Tevens verklaart koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het Uittreksel bodeminformatie van de Omgevingsdienst IJmond d.d. 27-06-2025. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat er geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte

informatie.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbest houdende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Voor meer informatie verwijzen wij u door naar de website van de Rijksoverheid.

(Overbruggings)hypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met (overbruggings)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 het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan 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 een andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande 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 feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Toestemming gegevens

Koper(s) en verkoper(s) verklaren toestemming te geven voor het verstrekken van persoonlijke gegevens, zoals legitimatiebewijzen, telefoonnummers, emailadressen aan de overdrachtsnotaris, de bij de transactie betrokken makelaar en de taxateur.

Verdere informatie

Alle belangrijke stukken zijn beschikbaar gesteld in de digitale dossiers. Uiteraard kunt u ook bij de makelaar terecht voor al uw vragen.

Aanvaarding

De overdrachtsdatum is onderdeel van de onderhandelingen.



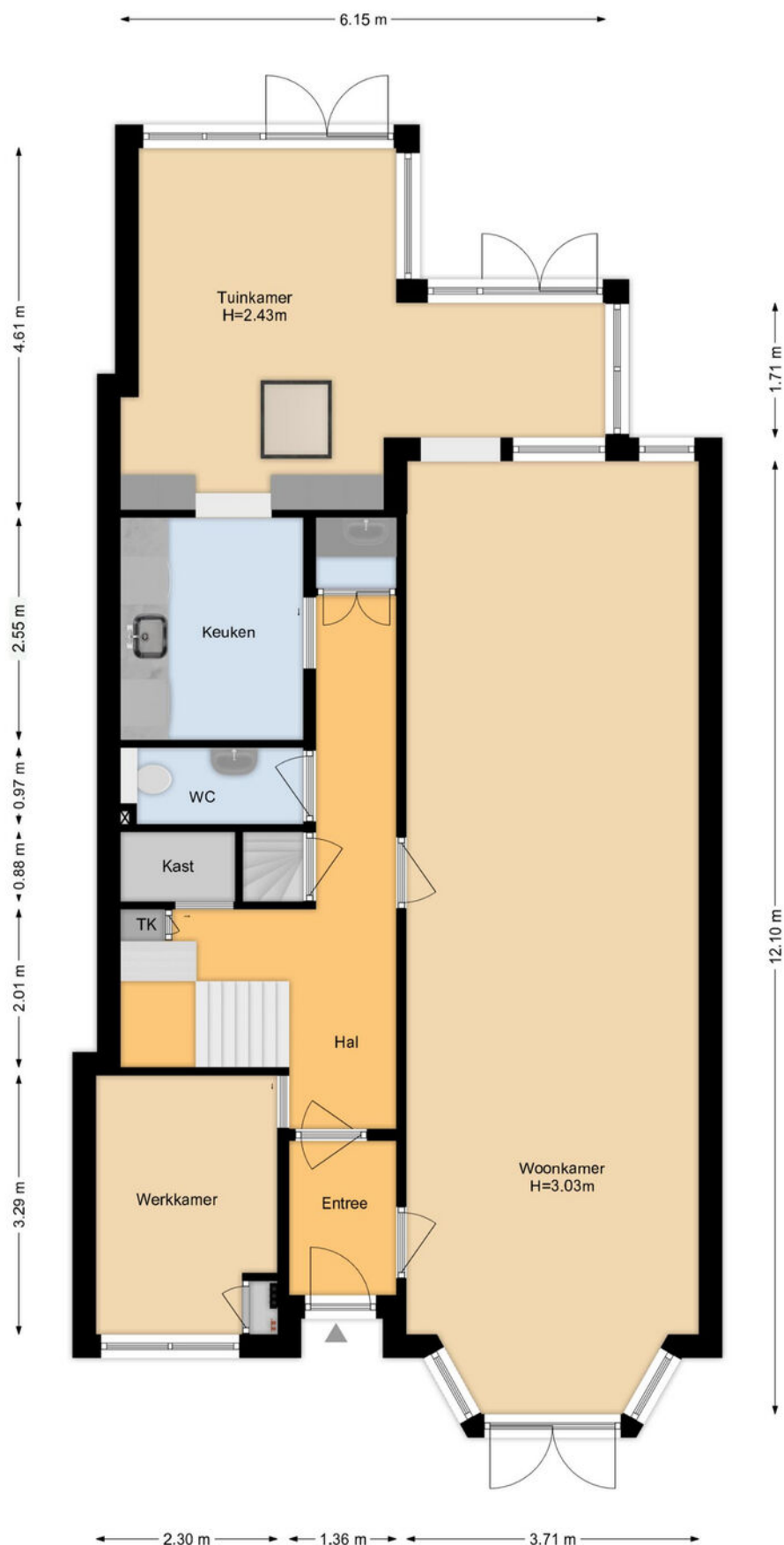
Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- hanglampen vestibule en slaapkamer 1e verd. voorzijde			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2e verd en parterre	X		
- stellingkast kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- vloer zeil	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- ventilator in kelder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- magnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Vlaggenmasten	X		
Vloer isolatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
- Honeywell Home Systeem	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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



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

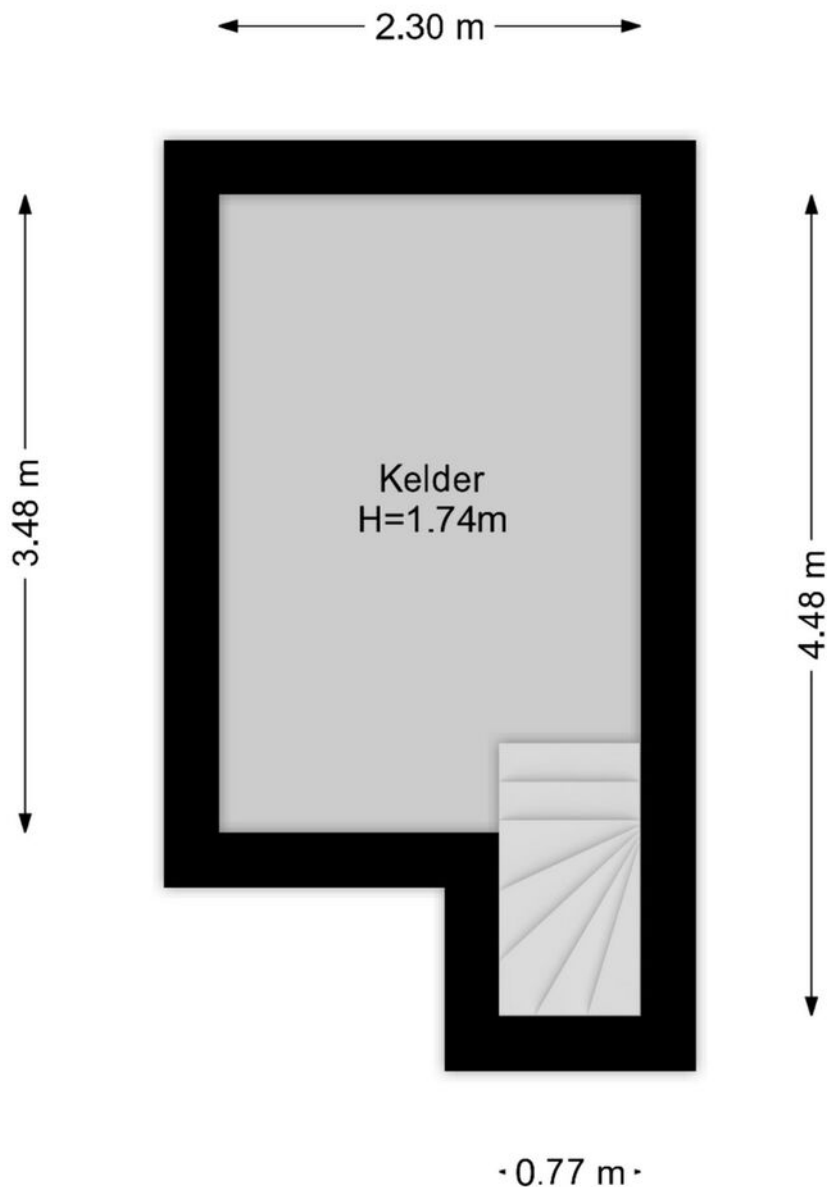
Plattegrond

OPTIE
2e Verdieping
Bronsteeweg 45
Heemstede



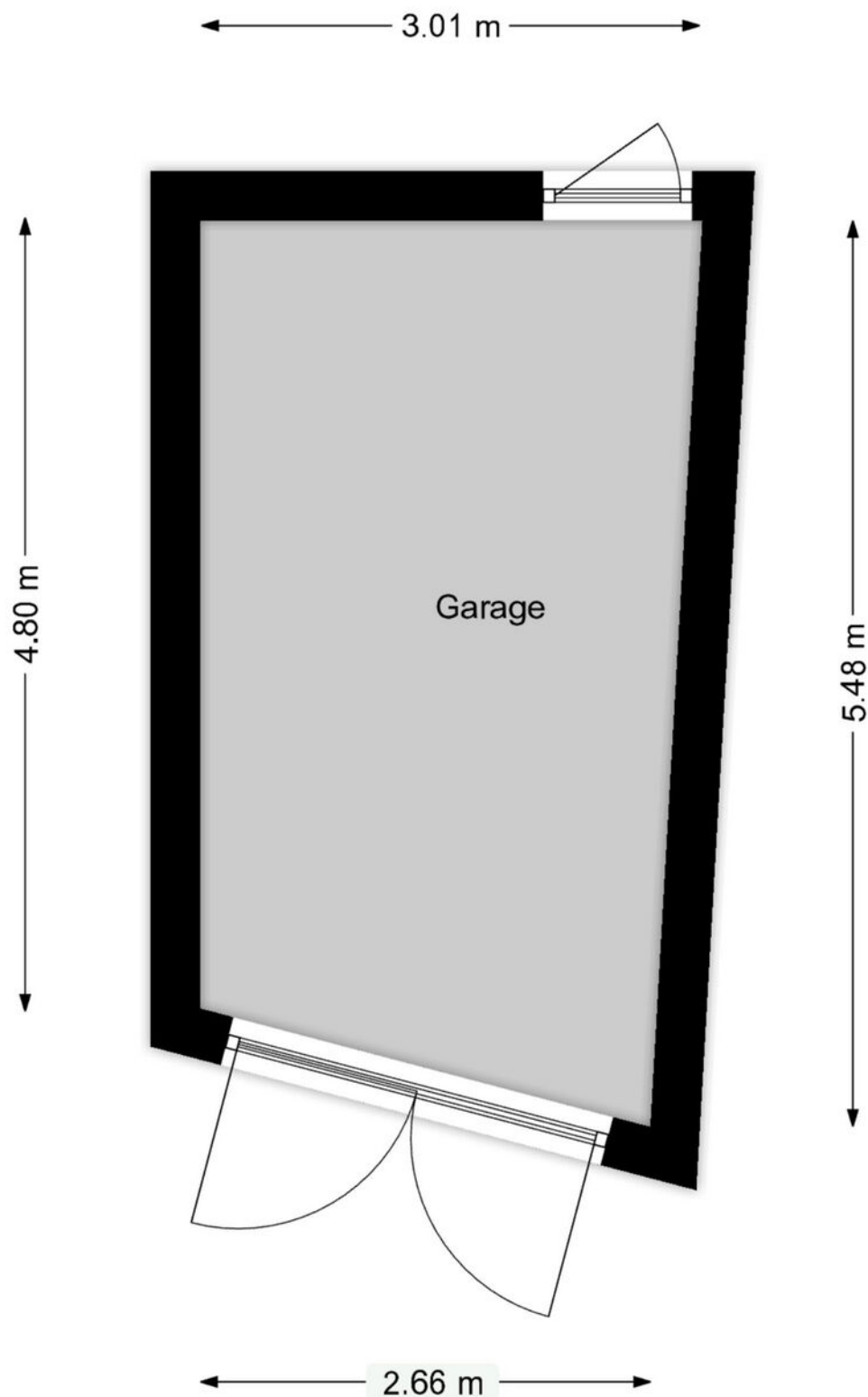
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Plattegrond



Over ons



Ons team van links naar rechts:

Miriam van Marle, Assistent-makelaar

Charlotte van Gessel, Vastgoedbeheer

Donny de Wijs, Vastgoeddeskundige

Katja Verheul, NVM-Makelaar en Register-Taxateur

John van den Putten, NVM-Makelaar

Sanny Dane, Office Manager

Wij zijn u graag van dienst



van den
Putten
MAKELAARS & TAXATEURS

Van den Putten ERA Makelaars & Taxateurs

Blekersvaartweg 78B

2101 CD Heemstede

023-5285412

info@vandenputten.nl