



Jacob van Campenstraat 7 - Heemstede

Vraagprijs € 795.000,00 kosten koper

Omschrijving

Royale eengezinswoning in Heemstede centrum.

Op zoek naar een instapklare gezinswoning op een toplocatie? De Jacob van Campenstraat is een fijne doodlopende straat. Waardoor het heerlijk rustig is terwijl je toch midden in het centrum zit. Een steegje door en je staat op de Binnenweg, een gezellige winkelstraat met speciaalzaken, supermarkten, Hema, kruidvat.

Deze charmante jaren '30 gezinswoning 130 m² woonoppervlak, biedt precies die combinatie van ruimte, licht en mogelijkheden waar zo veel mensen naar zoeken. De warme sfeer, originele karakteristieke glas in lood bovenlichten en de heerlijke tuin op het zuidwesten maken dit een huis om in te leven — niet alleen om in te wonen.

Waarom juist dit huis bijzonder is

- Sfeervolle jaren '30 woning in een rustige, gezellige straat
- Lichte woonkamer met prettige indeling en warme energie
- Vijf kamers – ideaal voor gezin, thuiswerk, logees of hobby
- Zonnige tuin op het westen: avondzon, rust en privacy
- Toplocatie vlakbij alle voorzieningen en horeca

De sfeer van het huis

Dit is een plek waar je je thuis voelt. Waar je vanuit de woonkamer zo de tuin in stapt, waar kinderen kunnen spelen op straat, en waar burens elkaar nog écht kennen. Het huis voelt warm, leefbaar en uitnodigend — precies wat je zoekt in een gezinswoning.

Voor iedereen die verlangt naar een fijne gezinsbasis met ruimte, licht en een fantastische ligging. Een huis met potentie, karakter en een heerlijke vibe — klaar om in te groeien én verder te ontwikkelen naar je eigen stijl. Als je houdt van de levendigheid van het dorp, maar toch rustig wil wonen.

Goed om te weten

- Woonoppervlak 130m², perceel 120m²
- Bouwjaar 1929, uitgebouwd + dakopbouw (2015)
- Energielabel C, kansen om te verbeteren door bijvoorbeeld muurisolatie en zonnepanelen
- Buitenschilderwerk in 2025 geschilderd
- Nieuw pannendak en dakbedekking uitbouw in 2016
- Dubbele beglazing
- Parkeren voor de deur (vergunningsvrij)
- Notariskeuze voorbehouden aan verkoper
- Oplevering in mei 2026
- Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor

Indeling

Begane grond

- Entree met meterkast
- Gang naar de keuken met toilet en gangkast
- Uitgebouwde keuken en bijkeuken
- Woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin op het westen

Eerste verdieping

- Voorzijde; twee slaapkamers waarvan een nu wordt gebruikt als inloopkast
- Achterzijde; ruime slaapkamer met balkon
- Badkamer met ligbad
- Toilet op de gang



Tweede verdieping

- Vaste trap naar ruime zolder
- Werkkamer met toegang naar bergruimte
- Achterzijde ruime slaapkamer over de hele breedte van de woning

Omgeving

Op loopafstand is de gezellige Binnenweg met winkels, speciaalzaken en restaurants. Scholen en sportfaciliteiten liggen in de buurt, net als natuurgebieden zoals Groenendaal en de Amsterdamse Waterleidingduinen. Binnen enkele minuten fietsen ligt het historische centrum van Haarlem en ook Zandvoort en de kust zijn snel bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging nabij uitvalswegen en het NS-station Heemstede-Aerdenhout zijn steden in de Randstad uitstekend te bereiken, zowel met de auto als het openbaar vervoer.

En dat alles zonder last te hebben van overvliegende vliegtuigen. Kortom: dé perfecte ligging.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 795.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 459 m ³
Perceel oppervlakte	: 120 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 130 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1929
Tuin	: Achtertuin 54 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

Locatie

Jacob van Campenstraat 7
2101 VJ HEEMSTEDE





































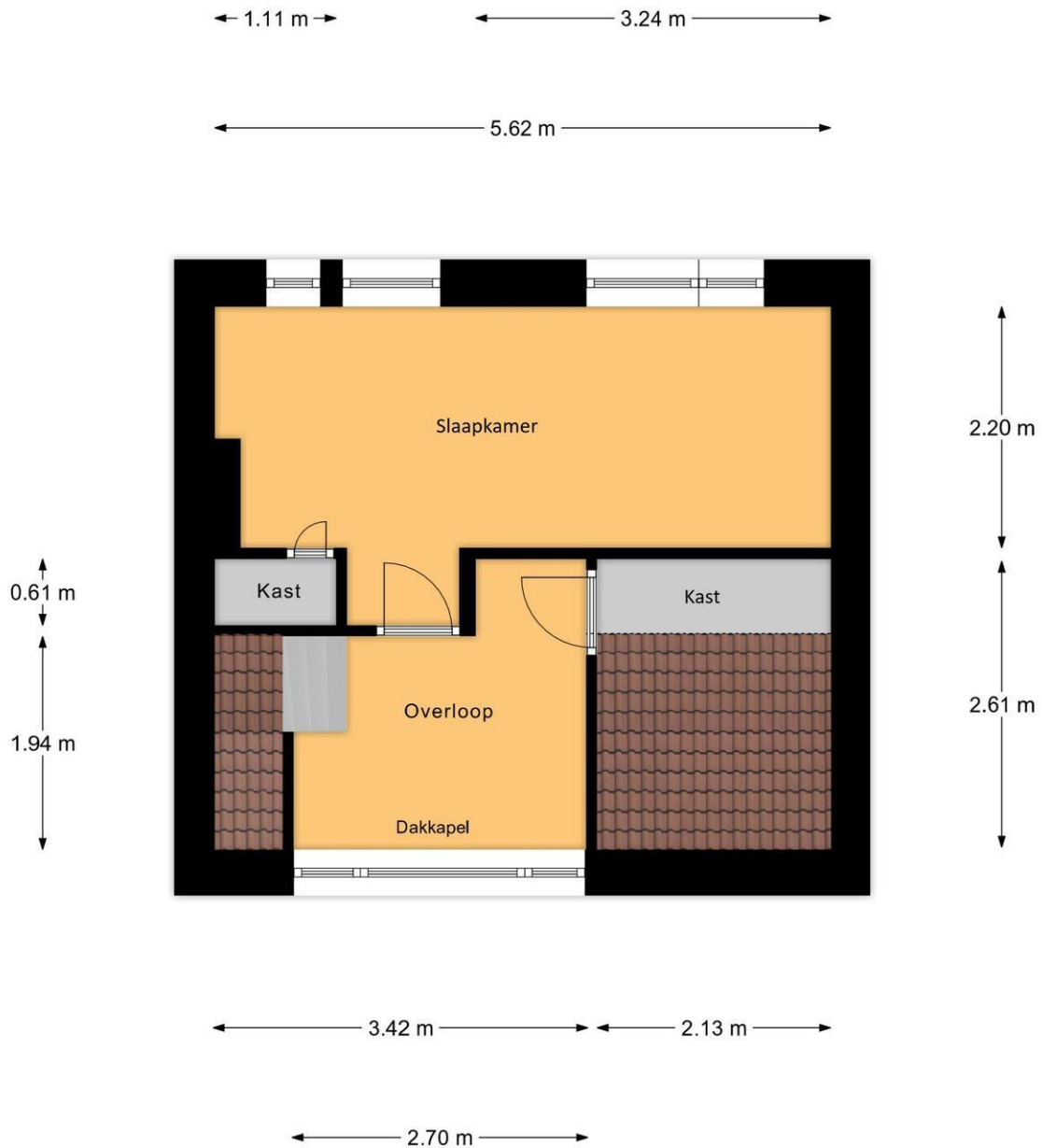




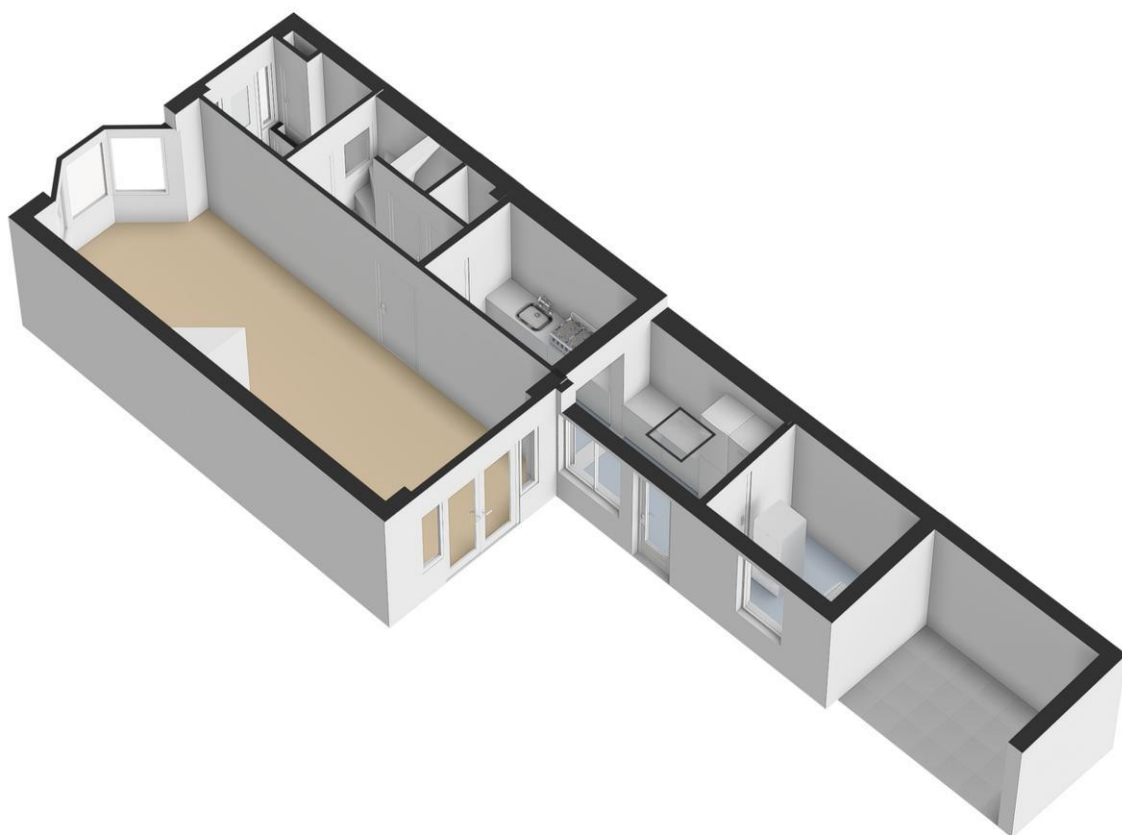
Begane Grond

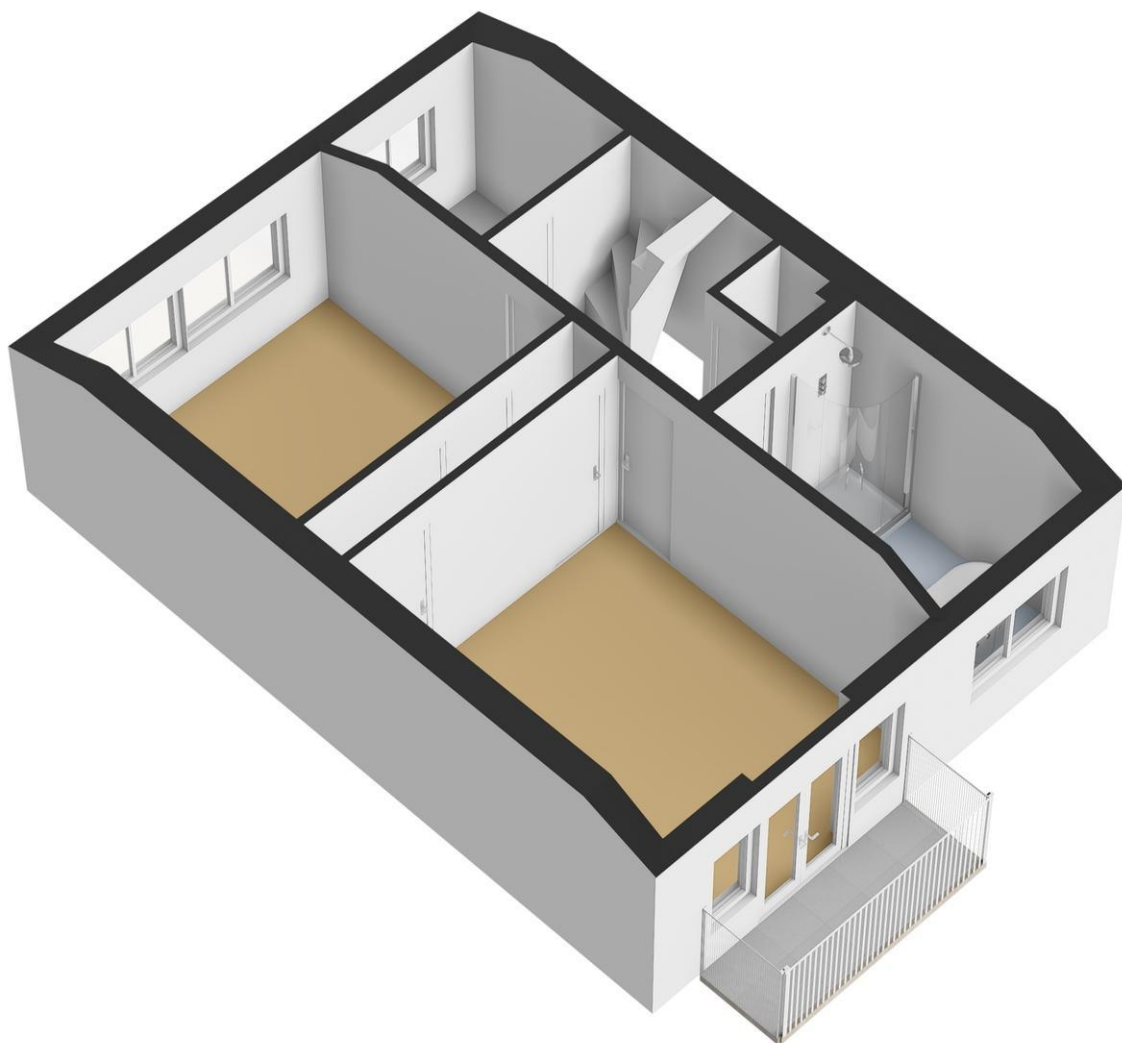


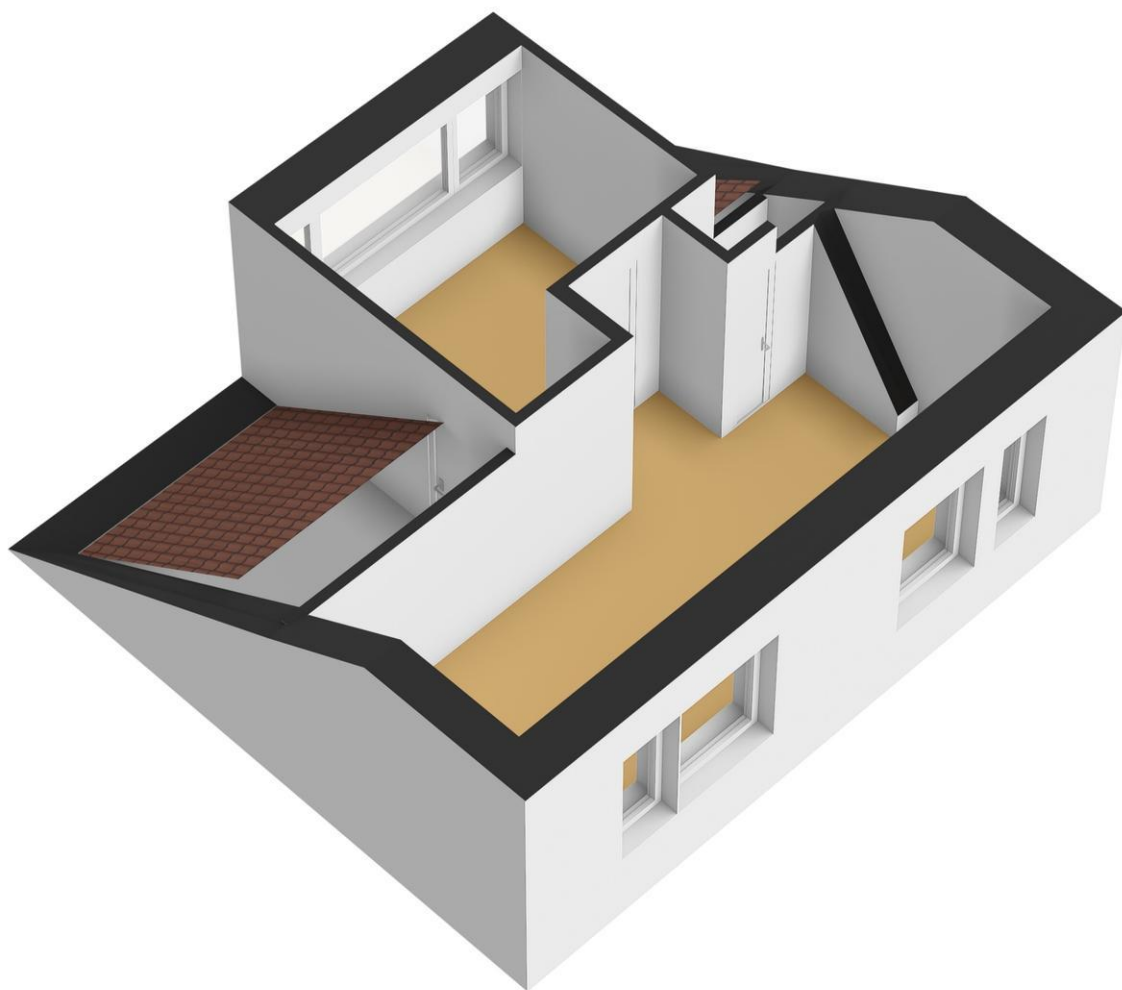
1e Verdieping



2e Verdieping







Verkoopinformatie

Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via www.zelfverkopen.nl. In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar **bezichtiging@zelfverkopen.nl**. Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op www.zelfverkopen.nl is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar info@zelfverkopen.nl kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

Waarborgsom / bankgarantie



De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

Eigendomsoverdracht

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

Verkoopprocedure

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Voorbehouden brochure

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Bijzondere bepalingen

Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op www.zelfverkopen.nl