

SCHOLTENLAAN 25

2105 PH, HEEMSTEDDE

€ 425.000 k.k.



TE
KOOOP



OVER DE WONING

Keurig onderhouden 3-kamerappartement met balkon en vrij uitzicht

Op de tweede en tevens bovenste verdieping van een kleinschalig complex ligt dit moderne en goed onderhouden 3-kamerappartement. De woning beschikt over een balkon op het zuidoosten en biedt een heerlijk vrij uitzicht. Gelegen op een rustige locatie, op korte afstand van het gezellige centrum van Heemstede.

Het appartement is volledig gasloos en energiezuinig (energielabel A). Daarnaast is het voorzien van een videofoon-installatie voor extra comfort en veiligheid. Het complex beschikt over een lift, een centrale warmwatervoorziening, zonnecollectoren en zowel een inpandige berging als een buiten gelegen gezamenlijke fietsenberging.



Soort woning

Galerijflat

Energielabel

A

Bouwjaar

2002

Woonoppervlakte

79 m²

Inhoud

237 m³

Balkon

zuidoost



OMSCHRIJVING

Goed om te weten

- Woonoppervlakte ca. 79 m²
- Energie label A
- Bouwjaar ca. 2002
- Volledig gasloos
- Servicekosten ca. €165,- per maand
- Snelle oplevering mogelijk

Locatie

Scholtenlaan 25 ligt op een fijne locatie nabij het centrum van Heemstede. Op korte wandel- en fietsafstand vind je de Binnenweg en Raadhuisstraat met een gevarieerd aanbod aan winkels, boetiekjes, cafés en restaurants. Voor de dagelijkse boodschappen is er een supermarkt om de hoek.

Met de fiets sta je binnen enkele minuten in het centrum van Haarlem. Ook het strand van Zandvoort en Bloemendaal is eenvoudig en snel bereikbaar. Natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de groene omgeving, zoals het Groenendaalse Bos en buitenplaats Leyduin.

De bereikbaarheid is uitstekend: uitvalswegen zijn snel te bereiken en er is goed openbaar vervoer in de directe omgeving, met een NS-station op loop- of fietsafstand en diverse busverbindingen op enkele minuten lopen.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor úw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.



INDELING

Via de entree met videofoon kom je in de hal van het appartement. Vanuit hier is er toegang naar de bergruimte (met meterkast en mechanische ventilatie), de badkamer, de 2 slaapkamers, en de keuken met aangrenzend de woonkamer.

De nette open keuken is uitgerust met: inbouwapparatuur en een keramische kookplaat. De royale woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek en geeft direct toegang tot het zonnige terras op het zuidoosten.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers: één aan de voorzijde en één aan de achterzijde, waarbij de laatste eveneens toegang heeft tot het balkon.

De centraal gelegen badkamer is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet.



BOUWKUNDIGE GEGEVENS

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

Bouwjaar: 2002.

Verwarming: Blokverwarming.

Warmwater: Centrale voorziening, zonnecollectoren.

Elektra: 5 groepen en aardlekschakelaar. Twee fase kookgroep met aardlekschakelaar.

Riool: Geen bijzonderheden.

Binnenafwerking: Netjes.

Keuken: Nette keuken met inbouwapparatuur. Keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast.

Badkamer: Badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet.

Kozijnen, ramen, deuren: Hout, voorzien van dubbele beglazing.

Zink: Voor rekening van de VvE.

Gevels: Voor rekening van de VvE.

Buitenverf: Voorkant is geschilderd in 2023.

Dak: Voor rekening van de VvE.

Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie en dubbele beglazing

Fundering en casco (betonpalen): De makelaar heeft bij de gemeente naar de fundering geïnformeerd. Daaruit blijkt dat deze woning op betonpalen is gefundeerd. De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitend 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.

Appartementsgegevens

Splitsing: Het aangeboden pand is in juridische zin een 'appartementsrecht'. Het is in horizontaal eigendom gesplitst bij akte d.d. 28 oktober 2002. door notaris J.J. Wijts- van Nimwegen. De deelgerechtigdheid bedraagt 8/144.

Onderhoudsverplichting: Conform splitsingsakte en (model)reglement.

Maandlasten: circa € 165,- per maand.

Administrateur: Marcel van de Riet, VvE de kleine Beer, info@m-y-administratie.nl.

Berging: Inpandig in de woning, gezamenlijke fietsenberging op de begane grond.

Gebouwenverzekering: Via de Vereniging van Eigenaars.

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 in een gebied dat is aangewezen als Beschermd Stads- of Dorpsgezicht.

Achterom: Aanwezig. Gemeenschappelijke fietsenberging op de begane grond.

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: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heemstede

Sectie B

Perceel 9838



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.

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.













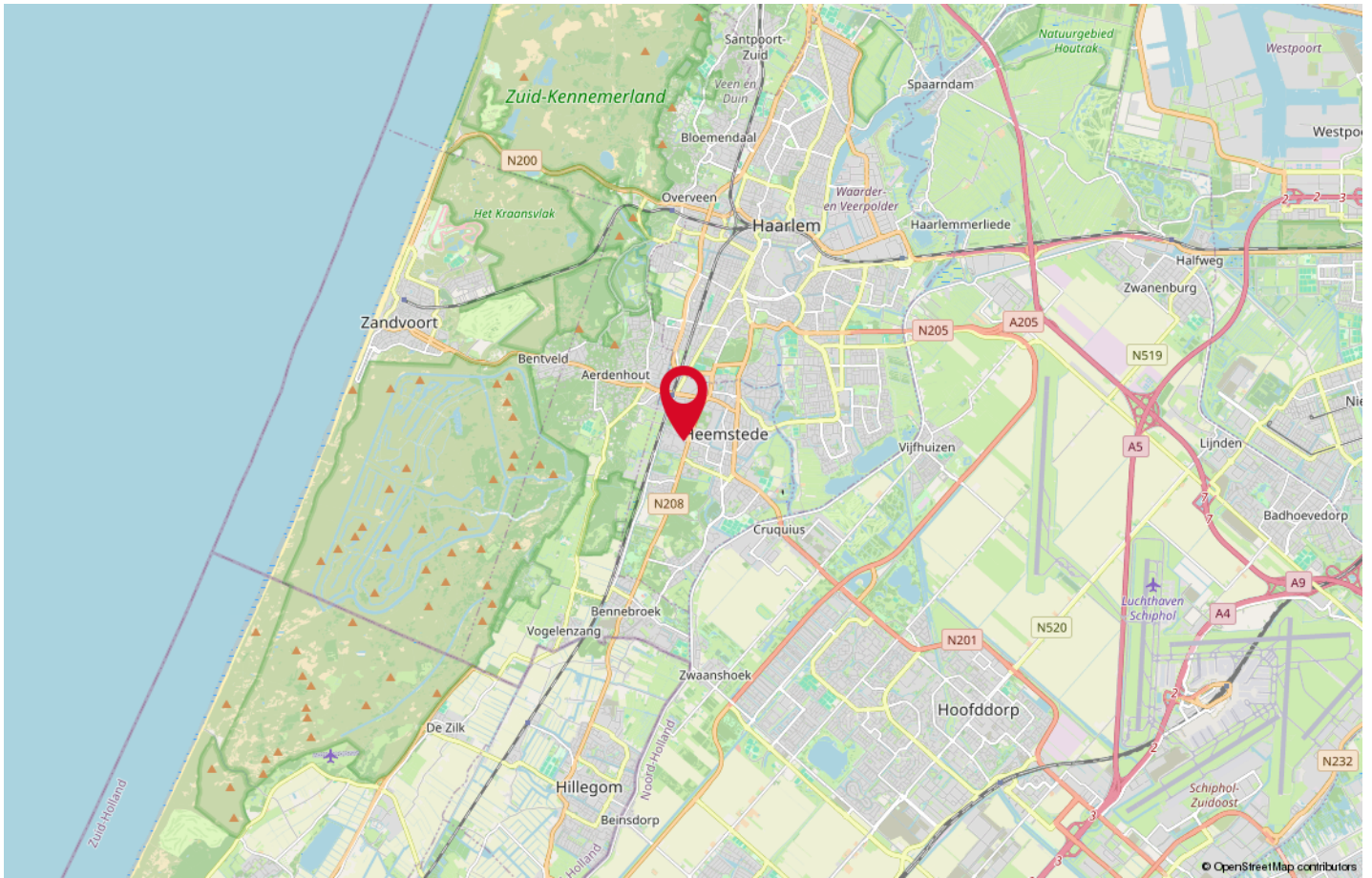








LOCATIE OP DE KAART






MOVE UP

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 notariskantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het Uittreksel bodeminformatie van de Omgevingsdienst IJmond / de Milieurapportage van de gemeente Haarlem d.d. 20 februari 2026. 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 uitsluitend 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

(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.

Niet zelf-bewoningsclausule

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 verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte 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. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

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.



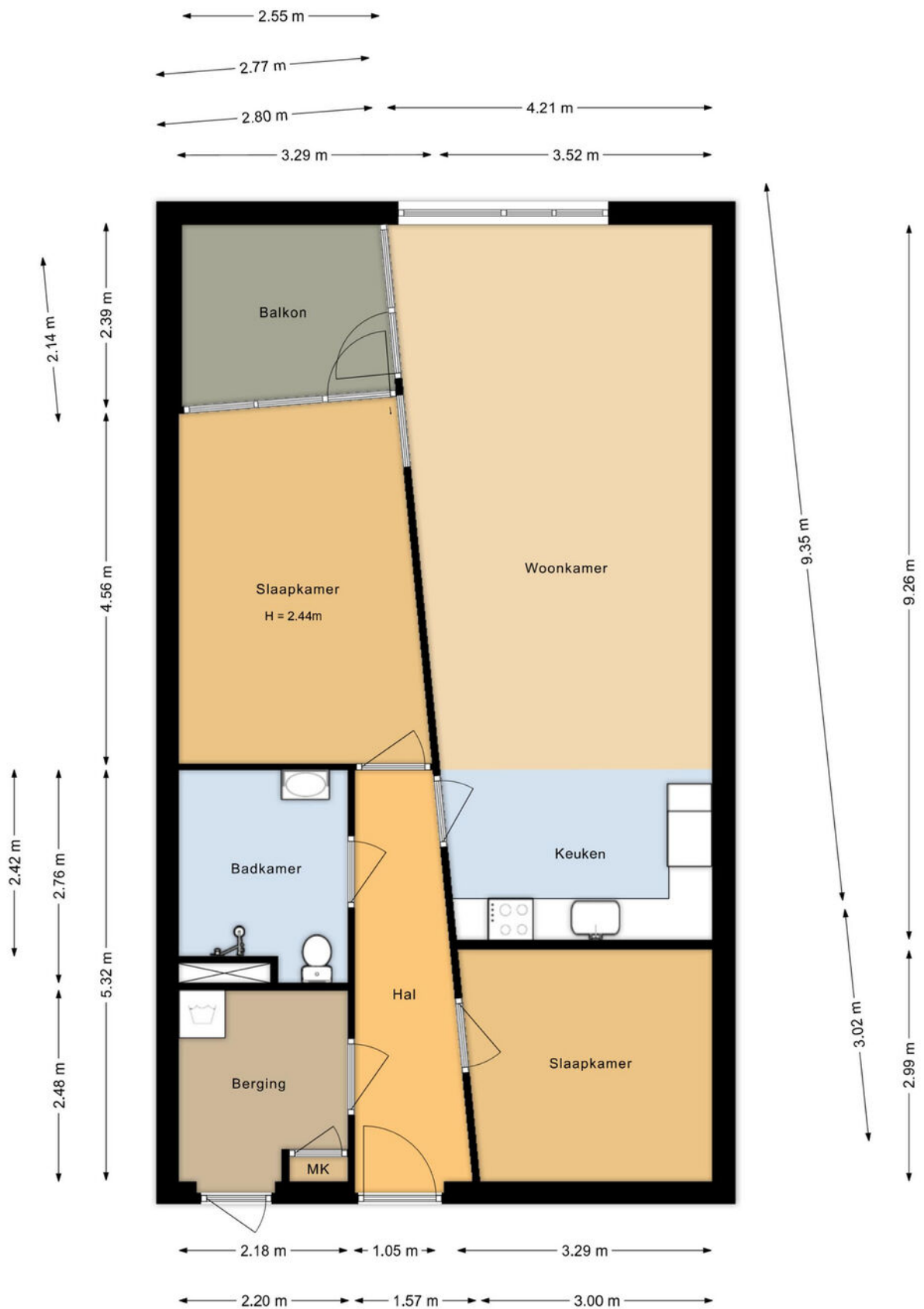
LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Linnen-/kleding hoofdslaapkamer	X		
- Billie boekenkast 2e slaapkamer + kast en legplanken berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Kast in badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

PLATTEGROND



Appartement
Scholtenlaan 25
Heemstede

OVER ONS



Ons team van links naar rechts:
Miriam van Marle, Assistent-makelaar
Charlotte van Gessel, Vastgoedbeheer
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 ERA Makelaars & Taxateurs

Blekersvaartweg 78 B

2101CD Heemstede

023-5285412

info@vandenputten.nl

vandenputten.nl



ONS

KANTOOR

