



HEULE

MAKELAARDIJ



ROSA SPIERLAAN 1

Heemstede





VERRASSEND RIANTE HOEKWONING MET UITBOUW EN ZONNIGE TUIN

Ben je op zoek naar het ideale gezinshuis? Deze verrassend ruime hoekwoning is heerlijk licht en heeft een speelse indeling. De brede tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin is ruim van opzet en voorzien van een sfeervolle openhaard. Dankzij de uitbouw aan de zijkant van de woning is er een riante eetkamer ontstaan. De raampartijen rondom en brede schuifpui zorgen hier voor veel natuurlijk lichtinval. De opvallend hoge nok, met ingebouwde boekenkast, in de eetkamer is een verrassend detail en zorgt voor een ruimtelijke effect. De woning beschikt over 4 goed bemeeten slaapkamers en een moderne keuken en badkamer. Dankzij de gunstige ligging (zuidoosten) geniet je in de achtertuin én de royale zijtuin de hele dag van de zon. Een heerlijke gezinswoning op een absolute toplocatie.

LIGGING

De woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke wijk Merlenhove. Een prachtige groene omgeving, ideaal gesitueerd tussen de Ringvaart en het Groenendaalse bos. De wijk is ruim van opzet en met het Groenendaalse Bos aan de overkant van de wijk is de natuur altijd dichtbij. Op slechts 5 minuten fietsen liggen de gezellige winkelstraten Raadhuisstraat en Binnenweg met een zeer divers winkelaanbod. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de nabijgelegen Plus supermarkt of op de weekmarkt op de Valkenburgerlaan. Ook diverse scholen, sportfaciliteiten, kinderboerderij 't Molentje en Speeltuin Groenendaal liggen in de directe nabijheid. Bovendien ben je via het NS-station Heemstede-Aerdenhout of de diverse uitvalswegen binnen no-time in Haarlem, Amsterdam, Leiden of Den Haag.









INDELING

Begane grond

Entree, hal met toilet en fontein, royale woonkamer met openhaard, moderne open keuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Quooker. Aan de zijkant van de woonkamer is middels een uitbouw de eetkamer gerealiseerd. Via openslaande deuren in de woonkamer, of de schuifpui in de eetkamer kom je in de royale tuin. De tuin beschikt nog over een uitgebouwde stenen schuur (ca. 10m²) en achterom.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. De badkamer is voorzien van een ligbad met douchecombinatie, wastafelmeubel en toilet. De derde slaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot het een zonnige dakterras.

Tweede verdieping

Overloop met wasmachine aansluiting en c.v.-opstelling. Ruime vierde slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde en diverse bergruimten.





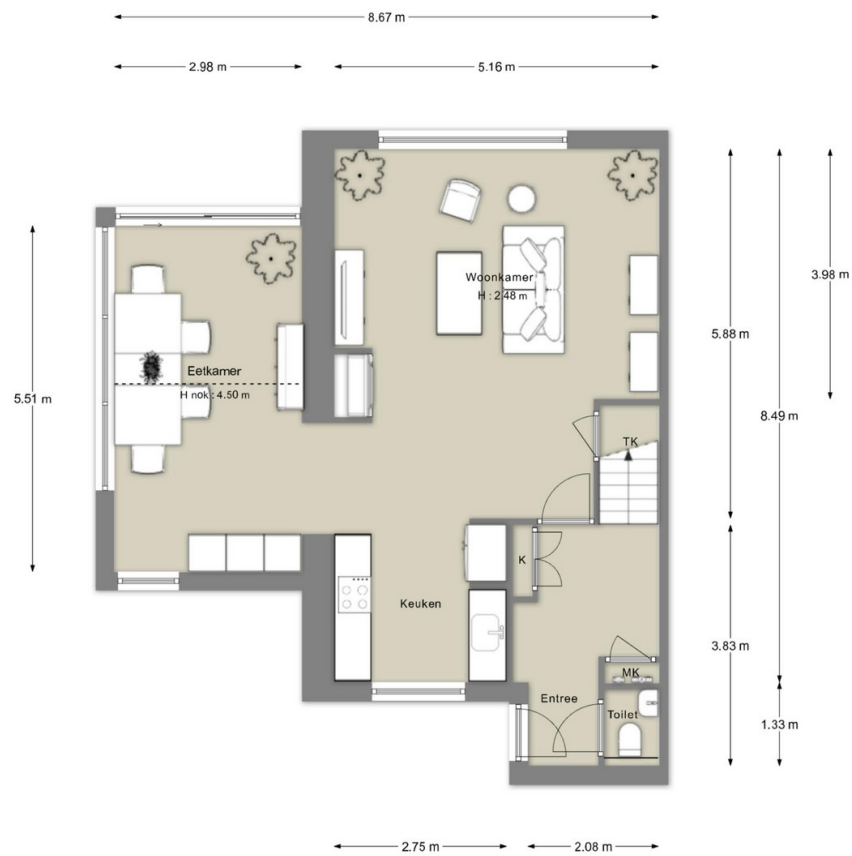
WETENSWAARDIGHEDEN

- Voor indeling en maten verwijzen wij u naar de plattegrond;
- Woonoppervlak ca. 127m², inhoud ca. 303m³ (conform NEN 2580);
- Bouwjaar omstreeks 1985;
- Verwarming en warmwater middels C.V. Combiketel (2022);
- Energielabel C;
- Grotendeels voorzien van isolerende beglazing;
- Zonnige voor- zij- en achtertuin met achterom;
- Tuin voorzien van stenen schuur;
- Vrij parkeren in de straat;
- Mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein, ideaal voor het opladen van de auto;
- In de nabijheid van diverse scholen en sportvoorzieningen;
- Aan de rand van wandelbos en kinderboerderij Groenendaal;
- Op fietsafstand van de dorpskern van Heemstede;
- Oplevering en aanvaarding in overleg.

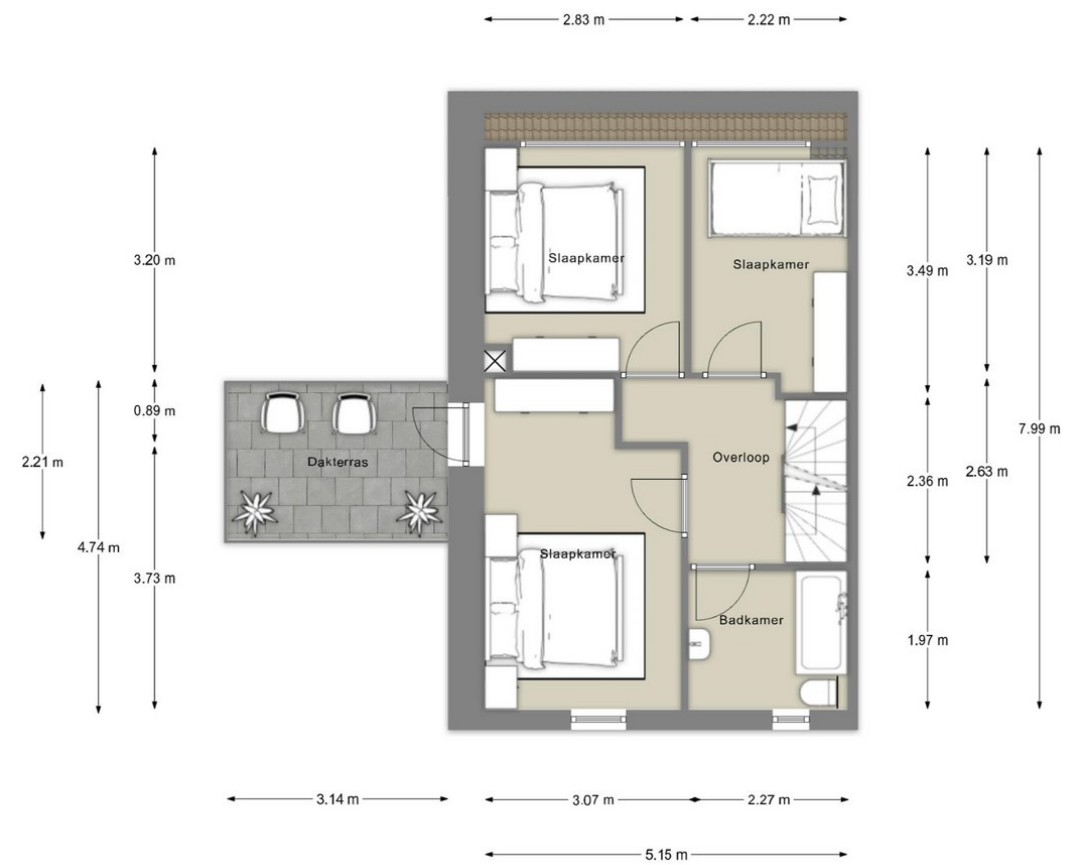




PLATTEGRONDEN

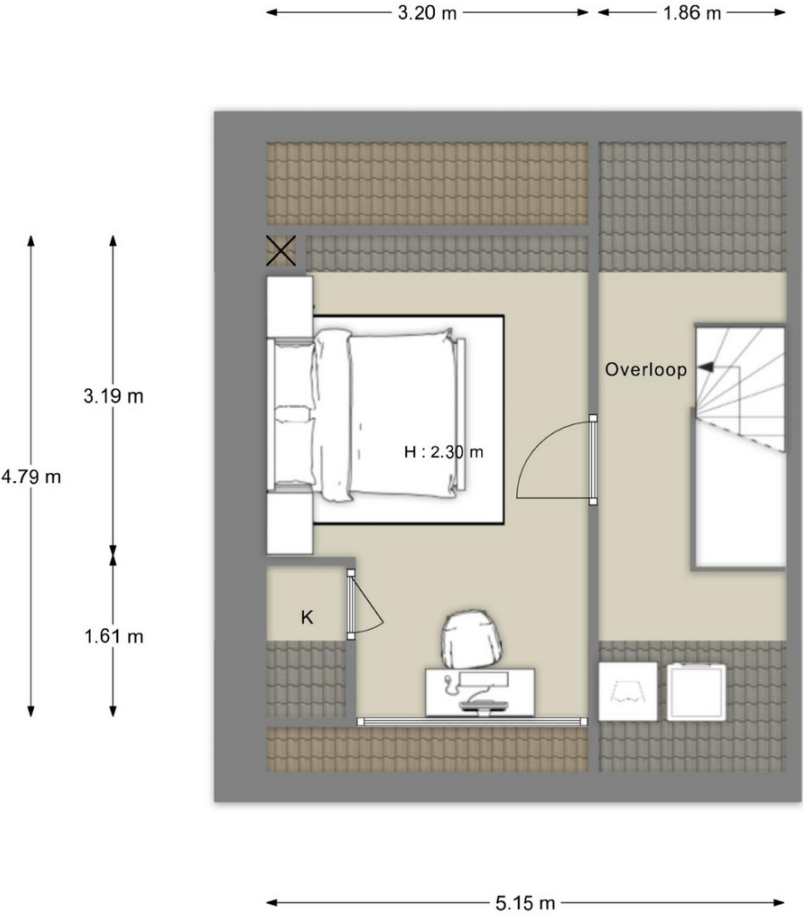


Begane grond

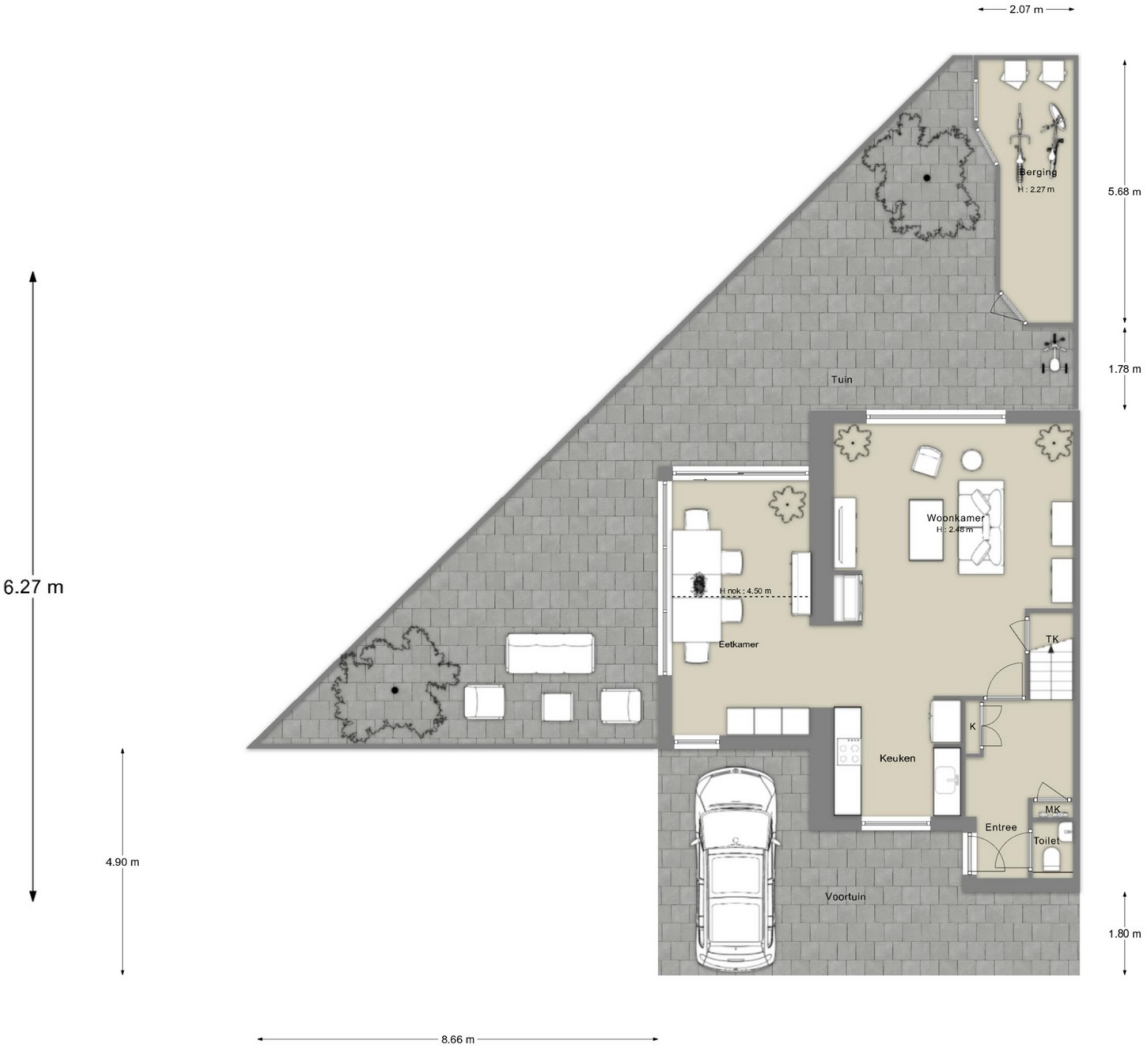


Eerste verdieping

PLATTEGRONDEN



Tweede verdieping



Overzicht

DE VOLGENDE CLAUSULES WORDEN OPGENOMEN IN DE KOOPOVEREENKOMST

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 40 jaar oud 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 kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering evt aanwezigheid van enig ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Asbestclausule

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

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de bodeminformatie van de Omgevingsdienst IJmond, d.d. 7 april 2026, dat met betrekking tot het onderhavige pand is afgegeven. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Bouwkundige keuring

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig en technisch) te beoordelen.

Funderingsclausule

Verkoper is niet bekend met de status van de fundering, de grondwaterdekking en het draagvermogen van de fundering. Verkoper is tevens niet bekend met eventuele bacteriële aantasting van houten onderdelen van de fundering. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de woning met fundering in de staat zoals deze is op de dag van ondertekening. Koper vrijwaart de verkoper van elke aansprakelijkheid ten aanzien van de funderingsconstructie.

Waterhuishoudingclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de situatie betreffende het grondwaterpeil, mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Klimaatclausule

Als gevolg van voortdurende hevige regenval kan wateroverlast ontstaan. Koper treft de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen om schade als gevolg daarvan te voorkomen en/of te beperken. De verkoper is niet aansprakelijk voor schade voortvloeiende uit de instroom van (regen)water.

Notaris

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in de NVM regio Haarlem. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.



INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

Informatie

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbidding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Voor het doen van een bieding raadt Heule Makelaardij geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Amsterdams biedsysteem

Bij de verkoop van de woning wordt het Amsterdams biedsysteem gebruikt. Er is pas sprake van onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt er niet met andere kandidaten onderhandeld. Er wordt echter wel bezichtigd. De verkopend makelaar kan pas met andere kandidaten onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat op niets uitloopt. Wel kan men als tweede partij eenmalig een uiterste bieding doen. De eerste bieder wordt alsdan in de gelegenheid gesteld ook een uiterste bieding te doen. De verkoper bepaalt dan welke bieder de woning wordt gegund. Bij grote belangstelling kan de makelaar in overleg met de verkoper besluiten om een sluitingstermijn voor alle biedingen te hanteren. Belangstellenden worden dan in de gelegenheid gesteld om op een door de makelaar aangegeven datum en tijdstip éénmalig een uiterste bieding uit te brengen. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is bereikt zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email (haarlem@heulemakelaars.nl) of per brief.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via uw aankopend makelaar.

Koopakte

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt er door Heule Makelaardij een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals voorkomend in de modelakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Maten en jaartallen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

Oplevering

De woning wordt opgeleverd zoals gezien tijdens de bezichtiging.

Gunning

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

Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat het voorgenoemde slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.



INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

Schriftelijke vastlegging

De partij die de koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 5e werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Tekeningen/plattegronden

Eventueel in de brochure aanwezige tekeningen en/of plattegronden hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorbehoud financiering

Het voorbehoud van financiering wordt in de regel op 6 weken na het maken van de overeenkomst gesteld.

Waarborgsom

De waarborgsom of bankgarantie is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. De waarborgsom dient binnen 7 weken na het sluiten van de overeenkomst voldaan te worden.



HEULE

MAKELAARDIJ



Kantoor Haarlem

Frederikspark 1
2012 DA Haarlem

T 023 - 737 04 68

E haarlem@heulemakelaars.nl

W www.heulemakelaars.nl

Kantoor Amsterdam

De Lairessestraat 16
1071 PA Amsterdam

T 020 - 676 66 33

E info@heulemakelaars.nl

W www.heulemakelaars.nl



Alle rechten voorbehouden, niets in deze uitgave mag worden veeelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De vermelde informatie in deze folder is van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze folder is met zorg samengesteld, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.