

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Jan Ligthartstraat 170**

**Heemskerk**

**Ruimte, licht en twee balkons op een  
centrale locatie, dit verrassend ruime  
4 kamer appartement heeft alles in  
huis voor comfortabel wonen**



**Hamer & Ran Garantiemakelaars**  
Raamsingel 32  
2012 DT Haarlem

023-5319440  
haarlem@hamerenran.nl  
[www.hamerenran.nl](http://www.hamerenran.nl)



**Een huis koop  
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij  
ondersteunen

**Garantiemakelaars**  
staan voor je klaar

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Wat een fijn en licht 4 kamer appartement met twee balkons op een centrale locatie in Heemskerk. Dit goed ingedeelde appartement ligt op de tweede verdieping en beschikt over een ruime woonkamer, drie slaapkamers, een nette keuken en een frisse badkamer. Dankzij de grote raampartijen is er veel lichtinval en voelt het geheel prettig en ruim aan. De groene woonomgeving en de gunstige ligging met alle voorzieningen binnen handbereik.

Vraagprijs € 300.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

**Soort woning** Portiekflat  
**Type woning** Appartement  
**Bouwjaar** 1965

**Inhoud** 239 m<sup>3</sup>  
**Woonoppervlakte** 76 m<sup>2</sup>  
**Tuin**  
**Tuin oppervlakte** Undefined m<sup>2</sup>

**Energie label** C  
**Aantal kamers** 4  
**Aantal slaapkamers** 3



# Omschrijving van de woning

Ruimte, licht en twee balkons op een centrale locatie, dit verrassend ruime 4 kamer appartement heeft alles in huis voor comfortabel wonen. \*\*\*English below\*\*\*

Wat een fijn en licht 4 kamer appartement met twee balkons op een centrale locatie in Heemskerk. Dit goed ingedeelde appartement ligt op de tweede verdieping en beschikt over een ruime woonkamer, drie slaapkamers, een nette keuken en een frisse badkamer. Dankzij de grote raampartijen is er veel lichtinval en voelt het geheel prettig en ruim aan. De groene woonomgeving en de gunstige ligging maken dit een ideale plek voor starters of doorstromers die comfortabel willen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

## Centraal wonen

Het appartement ligt op een centrale locatie met winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen in de directe omgeving. Ook het station is op korte afstand bereikbaar, waardoor je snel richting Haarlem, Alkmaar of Amsterdam reist. Daarnaast woon je hier rustig met veel groen in de buurt.

## Indeling

Begane grond, centrale entree met brievenbussen, trappenhuis en bergingen. Tweede verdieping, entree, hal met toegang tot vrijwel alle vertrekken. De lichte woonkamer is ruim opgezet en biedt toegang tot het balkon aan de achterzijde. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur en een aansluiting voor de wasmachine, tevens toegang tot een tweede balkon. Er zijn drie goed bemeten slaapkamers, waarvan één met toegang tot het balkon. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel. Separaat toilet aanwezig.

Geïnteresseerd om te komen kijken? Maak een afspraak en onze NVM makelaars laten je dit fijne appartement graag zien.

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 76m<sup>2</sup>, NEN 2580
- Lichte woonkamer met grote raampartijen
- Moderne vloerafwerking
- Energielabel C
- Bouwjaar 1965

- Actieve VvE
- Oplevering en aanvaarding in overleg
- Wasmachineaansluiting in de keuken
- Twee balkons aanwezig
- Eigen berging op de begane grond

Benieuwd? Dit zou zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn!

Zie voor de indeling en maatvoering de plattegronden.

Interesse in deze woning? Schakel je eigen NVM aankoopmakelaar in. Jouw NVM aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM aankoopmakelaars vind je op de website van Funda.

Let op, deze informatie is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* Space, light, and two balconies in a surprisingly spacious 4 room apartment offers everything you need for comfortable living.

What a lovely and bright 4 room apartment with two balconies, ideally located in Heemskerk. This well laid out apartment is situated on the second floor and features a spacious living room, three bedrooms, a neat kitchen, and a fresh bathroom. Large windows provide an abundance of natural light, creating a pleasant and airy atmosphere throughout. The green surroundings combined with the convenient location make this an ideal home for first time buyers or those looking to move up, with all amenities within easy reach.

## Central living

The apartment is centrally located with shops, public transport, and main roads nearby. The train station is within short distance, offering quick connections to Haarlem, Alkmaar, and Amsterdam. At the same time, you will enjoy a peaceful living environment with plenty of greenery around.

## Layout

Ground floor, central entrance with mailboxes, stairwell, and storage units.

Second floor, entrance, hallway providing access to almost all rooms. The bright living room is generously sized and offers access to the rear balcony. The kitchen is practically designed and equipped with various built in appliances and a connection for a washing machine, with access to a second balcony.

There are three well sized bedrooms, one of which also provides access to a balcony. The bathroom is fitted with a shower and washbasin. Separate toilet available.

Interested in a viewing? Schedule an appointment and our NVM makelaars will be happy to show you this wonderful apartment.

## Details

- Living area approx. 76 m<sup>2</sup>, measured according to NEN 2580
- Bright living room with large windows
- Modern flooring throughout
- Energy label C
- Built in 1965
- Active homeowners association
- Delivery and transfer in consultation
- Washing machine connection in the kitchen
- Two balconies
- Private storage on the ground floor

Curious? This could very well be your new home!

For layout and dimensions, please refer to the floor plans.

Interested in this property? We recommend engaging your own NVM aankoopmakelaar. Your NVM aankoopmakelaar represents your interests and can save you time, money, and concerns. You can find addresses of fellow NVM aankoopmakelaars on the Funda website.

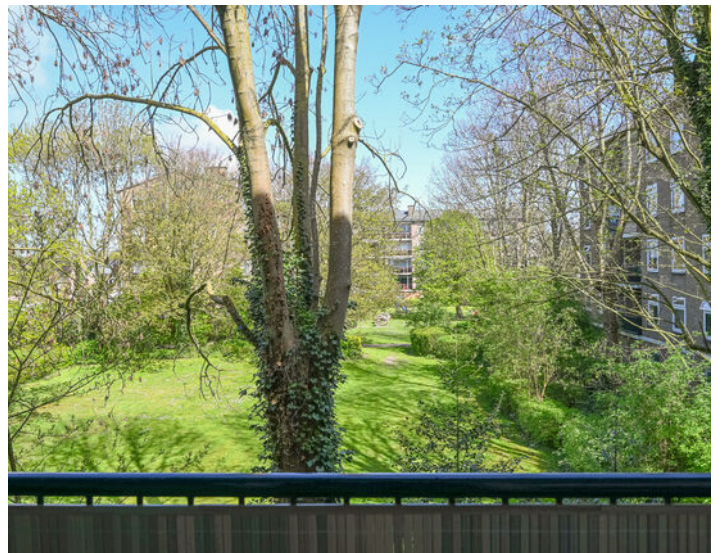
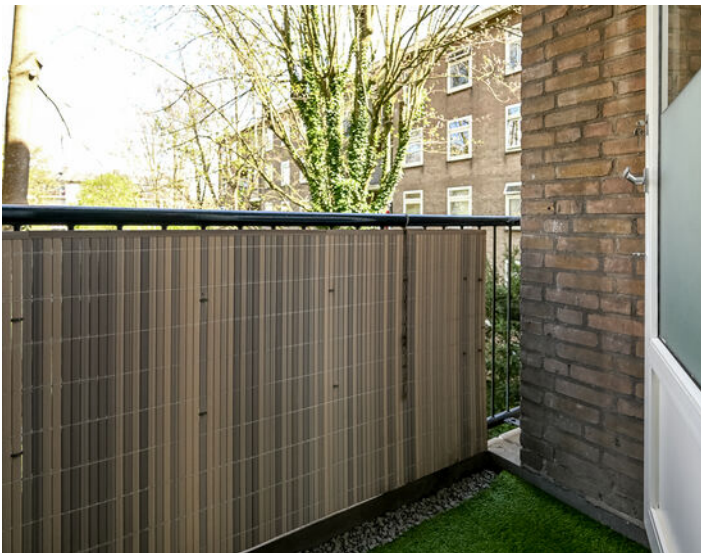
Please note, this information has been compiled with care, however no rights can be derived from it. All stated measurements and surfaces are indicative.

























# Plattegrond

Jan Ligthartstraat 170 - Heemskerk  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

## Jan Ligthartstraat 170 - Heemskerk Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ProvPE69f9af39cd588a



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heemskerk	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3856	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

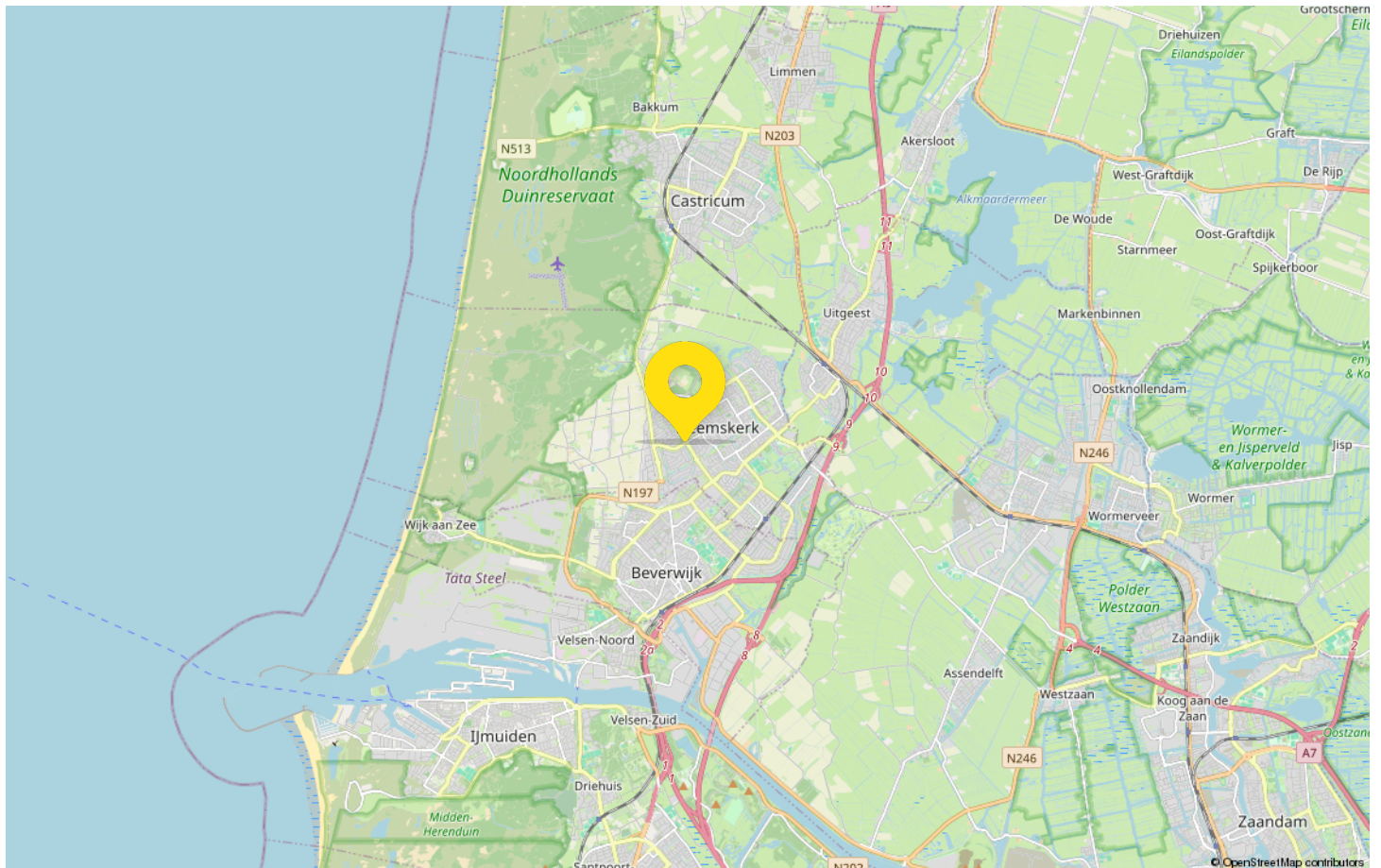
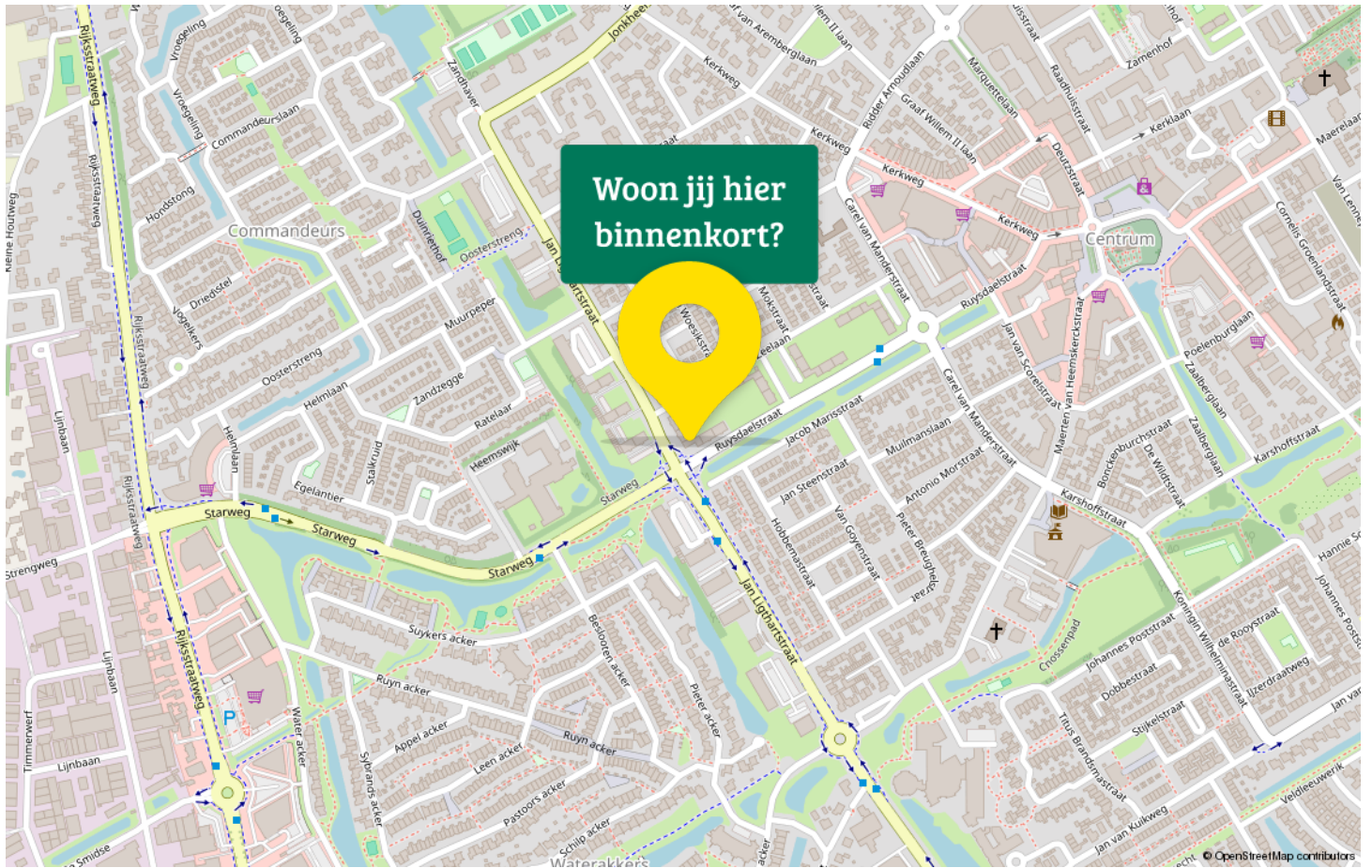
# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
<b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>			
- Kledingkasten 3x in slaapkamer			X
- Hangkast hoog hal			X
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Hordeur 2x + horraam	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Overig, te weten</b>			
- spiegelwanden		X	
- Kapstok hal			X
- Vierkante "kluisje" hal			X
- Eettafel	X		
- Eetbank			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- Hangkast in de keuken (links binnenkomst)			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- Waterontharder			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Palletbank met kussens			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Buitenkast balkon	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- (sier)hek	X		

# Locatie op de kaart



# Clausules in koopovereenkomst

## Ouderdomsclausule.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd voor 1960, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, de eventuele aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven woongebruik.

## Funderingsclausule.

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en accepteert derhalve hieromtrent geen enkele aansprakelijkheid. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien.

## Asbestclausule.

Het is verkoper niet bekend dat er asbesthoudende stoffen in de woning aanwezig zijn. Gelet op de ouderdom van de woning is de aanwezigheid van asbest niet geheel uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieu wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## Bodemverontreiniging/olietank, bodemclausule.

Aan verkoper is niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het woongebruik, anders dan die eventueel is vermeld in het bericht van de Gemeente Haarlem, Sector Stadsbeheer, afdeling Milieu.

## Bouwkundig keuring.

Indien koper gebruik maakt van een bouwkundige keuring wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst

## Waterhuishoudingsclausule.

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

## Verstrekken informatie t.b.v. taxatie

Hamer & Ran Garantiemakelaars heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

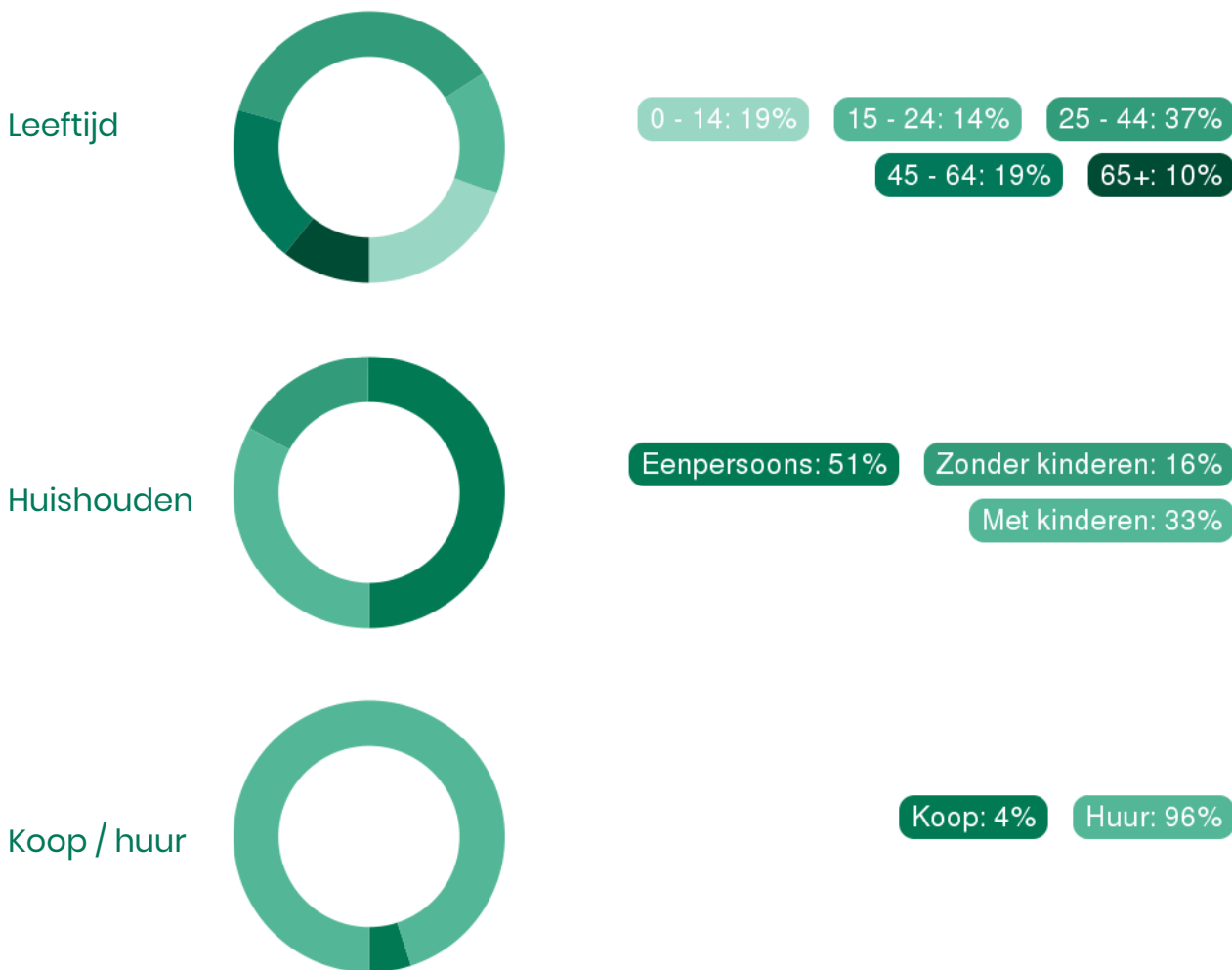
## Verlening toestemming notaris

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan Hamer & Ran Garantiemakelaars en Ron Schipper Makelaardij. Hamer & Ran Garantiemakelaars en Ron Schipper makelaardij worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

# Clausules in koopovereenkomst

# Statistieken

## Buurtinformatie - Almere / Centrum Haven Noord



50%  
man

50%  
vrouw



0,6 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 191.000

# Hamer & Ran Makelaars

Hamer & Ran Garantiemakelaar is al bijna 40 jaar jouw vertrouwde makelaar voor de aankoop, verkoop en taxaties van woningen. Wij zijn werkzaam in de regio's Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer.

Ons team bestaat uit één gepassioneerde NVM-makelaar, 2 binnendienstmedewerksters en een backofficeteam. Erik Ran is je eerste aanspreekpunt met betrekking tot al je vragen over het aan- en verkoopproces. Wanneer hij je niet te woord kan staan zijn Jolanda Kroonsberg en Monique Ran er om al je vragen aan te nemen. Aangezien jouw vraag niet altijd tot de volgende dag kan wachten is Erik ook buiten kantooruren en in het weekend bereikbaar, daarbij worden zij ondersteund door een backoffice team dat 24 uur per dag bereikbaar is..

Met de veranderingen in de huizenmarkt is het voor ons iedere dag weer een uitdaging om het beste voor onze klant te realiseren. Of het nu gaat om het vinden van een nieuw thuis of een fijne ervaring bij het verkopen van jouw huis. Van A tot Z voeren wij elke stap uit met hart voor ons vak en hebben wij maar één belang voor ogen, jouw belangrijkste bezit te vertegenwoordigen!

## Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- Tel. 023-5319440
- haarlem@hamerenran.nl
- hamerenran.nl

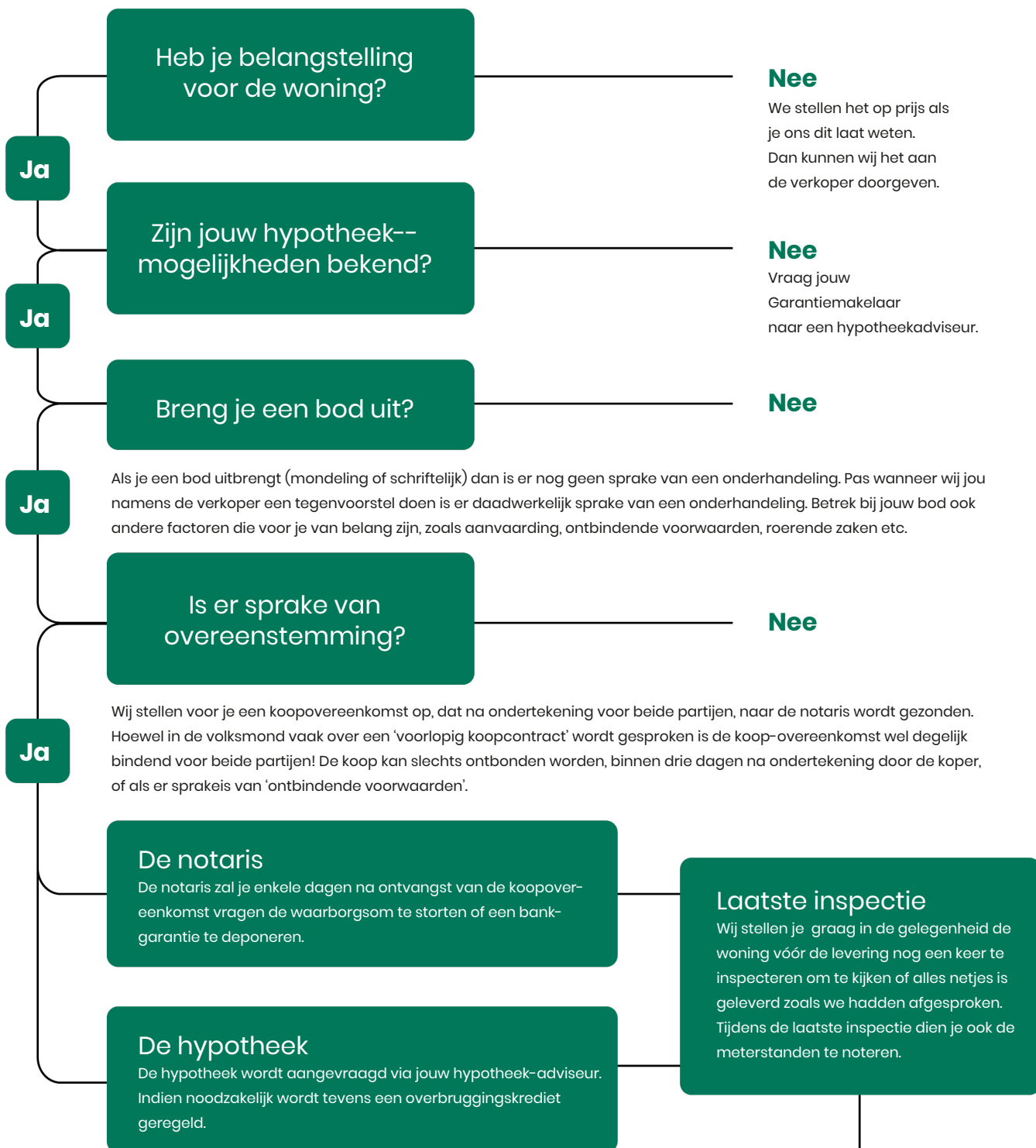
## Adresgegevens

Raamsingel 32 zw  
2012 DT, Haarlem



# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Dat mag. Één 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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**023-5319440**

[haarlem@hamerenran.nl](mailto:haarlem@hamerenran.nl)

[www.hamerenran.nl](http://www.hamerenran.nl)



Hamer & Ran Garantiemakelaars  
Raamsingel 32  
2012 DT Haarlem

023-5319440  
[haarlem@hamerenran.nl](mailto:haarlem@hamerenran.nl)  
[www.hamerenran.nl](http://www.hamerenran.nl)



