



HEULE

MAKELAARDIJ



IGN. BISPINCKLAAN 15

Bloemendaal





Aan de fraaie en geliefde Ign. Bispincklaan staat deze charmante jaren '30 hoekwoning met vrijstaande garage, zonnige tuin en volop authentieke details. Dankzij de vrije ligging en de op het zuiden georiënteerde zijgevel is dit een heerlijk licht huis met zon gedurende de dag. Originele elementen zoals glas-in-loodramen, en-suite deuren, parketvloeren en schouwen geven de woning veel karakter. Met een royale woonverdieping, vijf slaapkamers en diverse buitenruimtes is dit een ideaal gezinshuis.

De ligging is zonder meer uitstekend: rustig en groen wonen in een geliefde laan van Bloemendaal, terwijl alle dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn. De gezellige winkelstraat van Bloemendaal met diverse kwaliteitswinkels, een Albert Heijn en fijne restaurants ligt op korte afstand. Ook diverse basis- en middelbare scholen, kinderopvang, sportverenigingen en recreatiefaciliteiten bevinden zich in de directe omgeving. In de winter wandel je eenvoudig naar Kunstijsbaan Kennemerland en voor een wandeling in het groen of een voorstelling in de zomer ligt Openluchttheater Caprera op korte fietsafstand.

NS-station Bloemendaal bevindt zich op slechts enkele minuten lopen en brengt je in korte tijd naar Haarlem, Amsterdam of Zandvoort. Het bruisende centrum van Haarlem bereik je binnen circa 10 minuten fietsen. Ook de duinen en het strand zijn eenvoudig bereikbaar en liggen op ongeveer 20 minuten fietsen. Hier woon je rustig en groen, met stad, natuur en strand altijd binnen handbereik.

De buitenruimte is een groot pluspunt van deze woning. De diepe voortuin van ruim 8 meter zorgt voor een prettige afstand tot de straat en veel privacy. De eigen oprit naast het huis biedt ruimte voor parkeren op eigen terrein en is bovendien ideaal voor het opladen van een elektrische auto. Achter het huis ligt een groene, beschutte achtertuin van circa 15 meter diep (op het diepste stuk), met meerdere terrassen en volop ruimte om op elk moment van de dag van de zon te genieten. De vrijstaande garage maakt het geheel compleet en biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobbyruimte of het stallen van fietsen.





INDELING

Via de ruime voortuin en eigen oprit bereik je de entree van de woning. De hal met garderobe, toilet, praktische verdiepte trapkast en trapopgang vormt het centrale punt van het huis en geeft toegang tot de leefruimtes. Aan de voorzijde ligt de sfeervolle woonkamer met erker, grote raampartijen en een fijne lichtinval. De karakteristieke en-suite deuren met glas-in-lood verbinden de woonkamer op stijlvolle wijze met de royale eetkamer aan de achterzijde. Vanuit hier openen de openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. Ook de dichte keuken, voorzien van inbouwapparatuur en eveneens met toegang tot de tuin, is vanuit de hal bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere goed bemeten slaapkamers, een badkamer en een balkon over de volledige breedte van de woning. De tweede verdieping biedt extra kamers en volop bergruimte en is flexibel in te richten als slaap-, werk- of hobbyverdieping, met bovendien mogelijkheden voor het realiseren van een tweede badkamer.





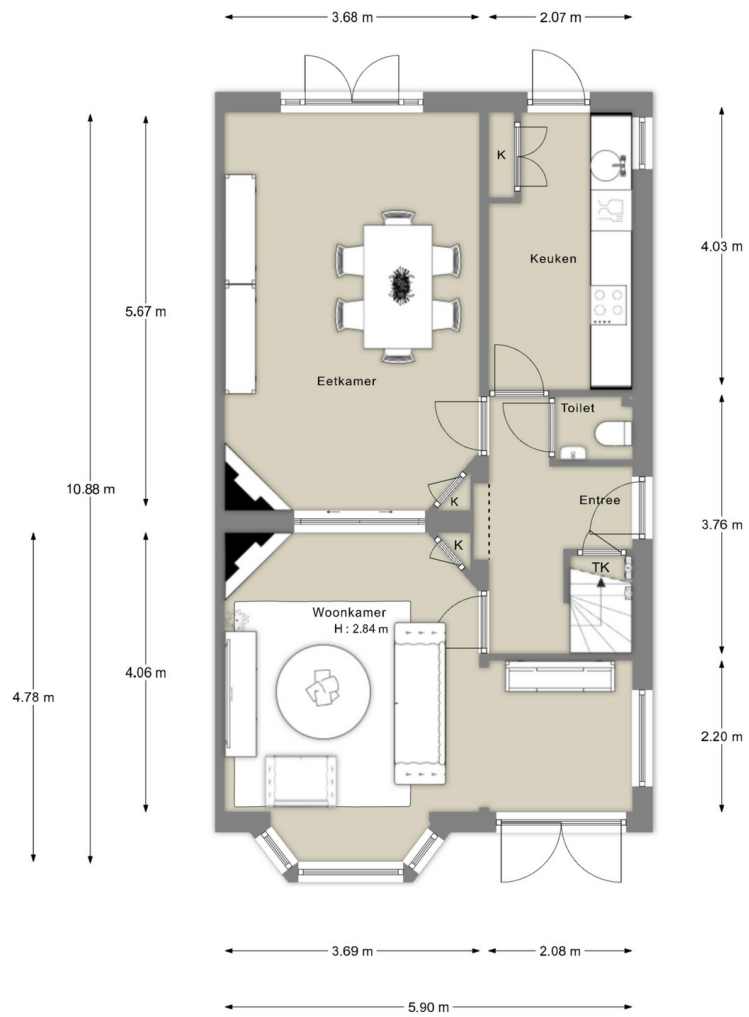
WETENSWAARDIGHEDEN

- Voor indeling en maten verwijzen wij u naar de plattegrond;
- Woonoppervlak ca. 146m², inhoud ca. 544m³ (conform NEN 2580);
- Perceeloppervlak 288 m²;
- Bouwjaar omstreeks 1932;
- Verwarming en warmwater middels C.V. Combiketel;
- Gedeeltelijk v.v. isolerende beglazing;
- Zonnige achtertuin met vrijstaande garage;
- Mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein, ideaal voor het opladen van de elektrische auto;
- Ideale ligging nabij dorpskern Bloemendaal;
- Oplevering en aanvaarding in overleg.

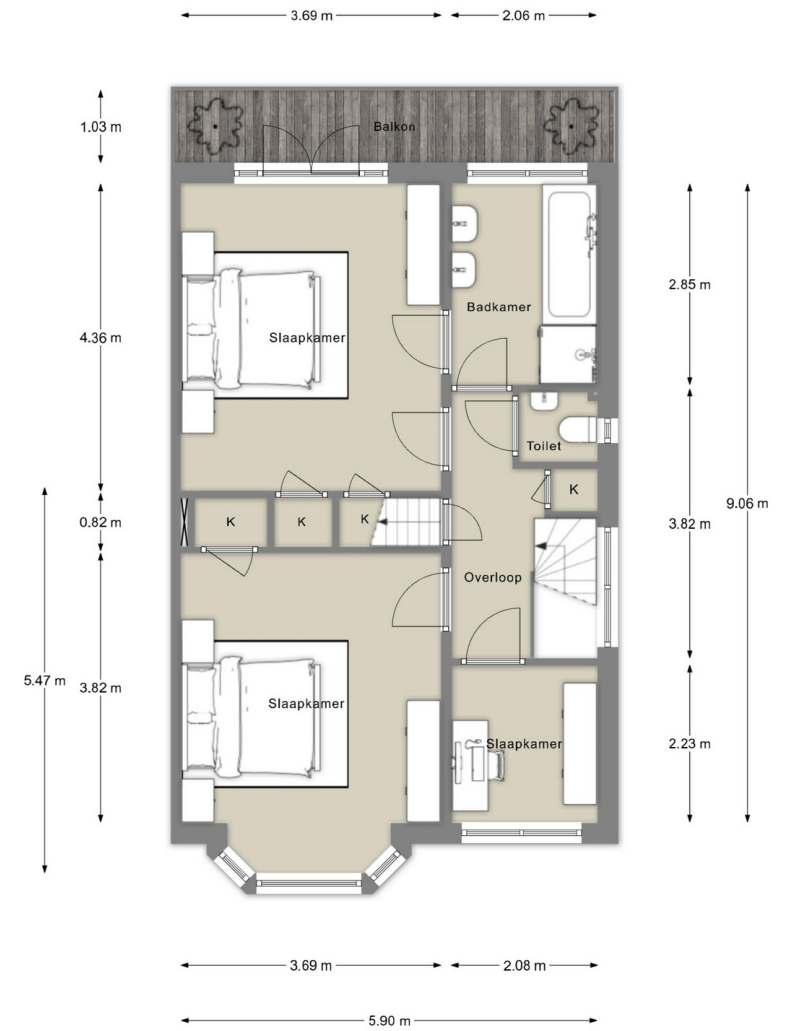




PLATTEGRONDEN

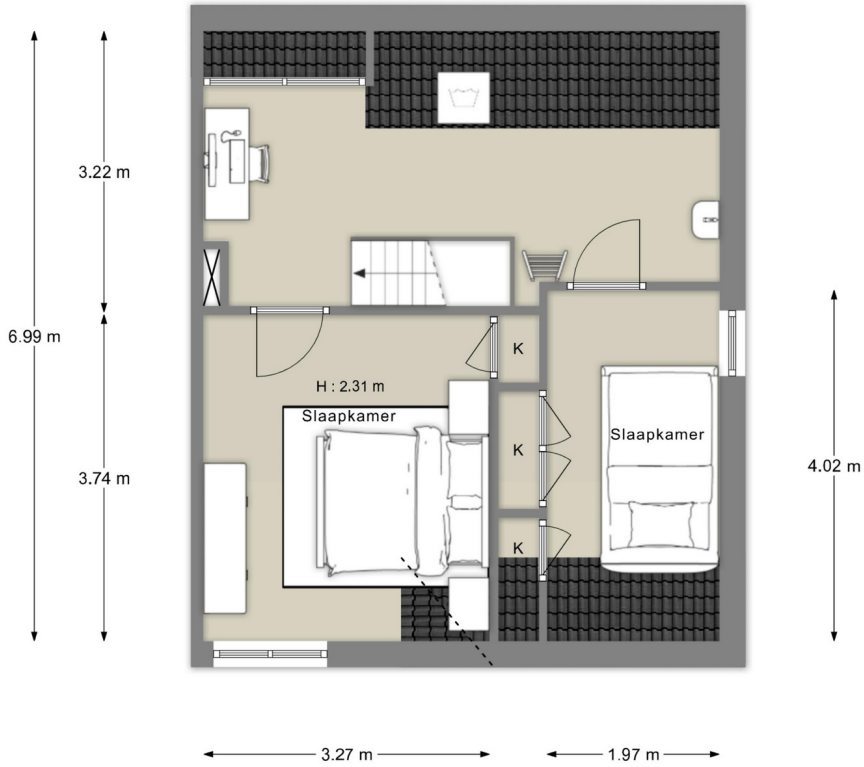


Begane grond

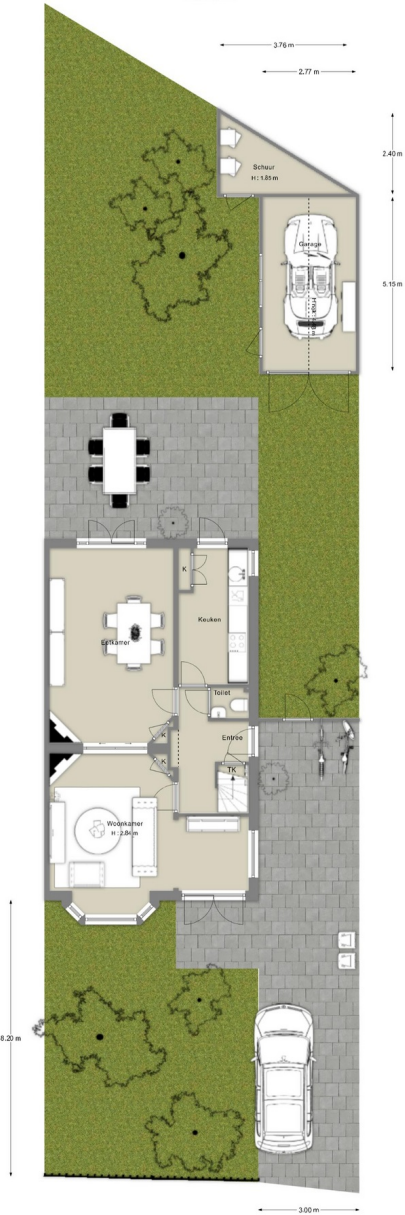


Eerste verdieping

PLATTEGRONDEN



Tweede verdieping



Overzicht

DE VOLGENDE CLAUSULES WORDEN OPGENOMEN IN DE KOOPOVEREENKOMST

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 90 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. 6 mei 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.

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.

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 notariškeuze 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 veelevoudigd, 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.