

PARK OOSTERSPAARN 44

2036 MB, HAARLEM

€ 1.250.000 k.k.



TE
KOOOP



OVER DE WONING

Fantastisch vrij wonen met weids uitzicht over weilanden, volledige privacy, maar liefst 6 slaapkamers, inpandige garage, oprit voor een extra auto, 11 meter breed perceel, 12 x 11 meter tuin op het zuiden aan water, royale leefkeuken, tuingerichte, zeer lichte woonkamer, gelegen in besloten villawijk.

Aan de rand van Haarlem, in de geliefde en kleinschalige villawijk Oosterspaarn, ligt deze moderne halfvrijstaande 2-onder-1-kap woning met een uniek vrij uitzicht over de weilanden van het achtergelegen natuurgebied. Hier woon je in alle rust en privacy, terwijl alle voorzieningen, uitvalswegen en recreatiemogelijkheden binnen handbereik liggen.

De woning beschikt over een fraai aangelegde achtertuin op het zonnige zuiden, direct aan het water en met een eigen terras waar je optimaal geniet van het weidse uitzicht en de natuur. Aan de voorzijde is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig, evenals een inpandige garage.

Met een woonoppervlakte van 219 m² biedt deze comfortabele woning volop leefruimte. De begane grond beschikt over een ruime woonkeuken aan de voorzijde, voorzien van diverse inbouwapparatuur, een praktische bijkeuken en een royale, lichte woonkamer over de volle breedte van de woning. Dankzij de brede raampartijen en schuifdeur naar de tuin staat de woonkamer in direct contact met buiten en het prachtige uitzicht.



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

A

Bouwjaar

1997

Woonoppervlakte

219 m²

Inhoud

773 m³

Perceeloppervlakte

360 m²



INDELING

Op de eerste verdieping bevinden zich vijf slaapkamers en twee badkamers. De badkamer grenzend aan de hoofdslaapkamer (met airco) beschikt over een ligbad, douche en wastafel. In de tweede badkamer is een douche en wastafel aanwezig. De vele kamers zijn ideaal voor gezinnen of werken aan huis. Vanuit de achtergelegen kamers geniet je opnieuw van het vrije uitzicht over de weilanden.

Op de tweede verdieping bevindt zich de zesde slaapkamer (eveneens met airco) met een balkon aan weerszijden, maar deze kan ook worden opgedeeld in twee kamers door het plaatsen van een muur. Zo heeft elke kamer dan een eigen balkon. Verder vind je op deze verdieping een bergruimte met opstelling van de cv ketel.

De ligging is uitstekend: nabij winkelscentrum Schalkwijk, de buurtwinkelstraat Jan van Goyen in Heemstede, diverse winkelcentra, scholen, sportfaciliteiten en recreatiegebieden zoals het Spaarne en de Molenplas. NS-station Heemstede-Aerdenhout en uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag zijn snel bereikbaar. Bovendien fiets je binnen circa 20 minuten naar de stranden van Bloemendaal en Zandvoort.

Een ideale gezinswoning voor wie royaal, rustig en groen wil wonen met alle stadse voorzieningen dichtbij.

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw 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 Funda.



BOUWKUNDIGE GEGEVENS

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

Bouwjaar: 1997.

Verwarming en warmwater: CV-ketel (combiketel), Remeha Calenta (2014)

Koeling: Er zijn 2 airco units aanwezig.

Elektra: 8 elektragroepen, 3-fasegroep voor het fornuis.

Binnenafwerking: Goed.

Keuken: De keuken (2000) is voorzien van een vaatwasmachine, boiler, oven, inductiekookplaat en koelvriescombinatie.

Badkamer: Op de eerste verdieping zijn twee badkamers. De grote badkamer heeft een ligbad, douchecabine en wastafelmeubel. De tweede badkamer heeft een douchecabine en wastafel. Er is op deze verdieping een separaat toilet met fontein.

Kozijnen, ramen, deuren: Goed.

Zink: Goed.

Buitenverf: Het buitenschilderwerk dateert van 2022.

Dak: Betonpannen. Het platte dak van de opbouw is uit 2008.

Isolatie: De woning is vanuit de bouw volledig geïsoleerd.

Zonnepanelen: De woning is voorzien van 15 zonnepanelen.

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.

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

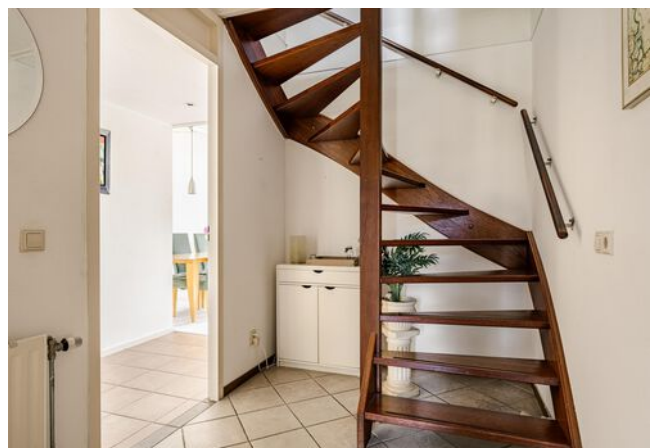
Achterom: Via eigen grond

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.

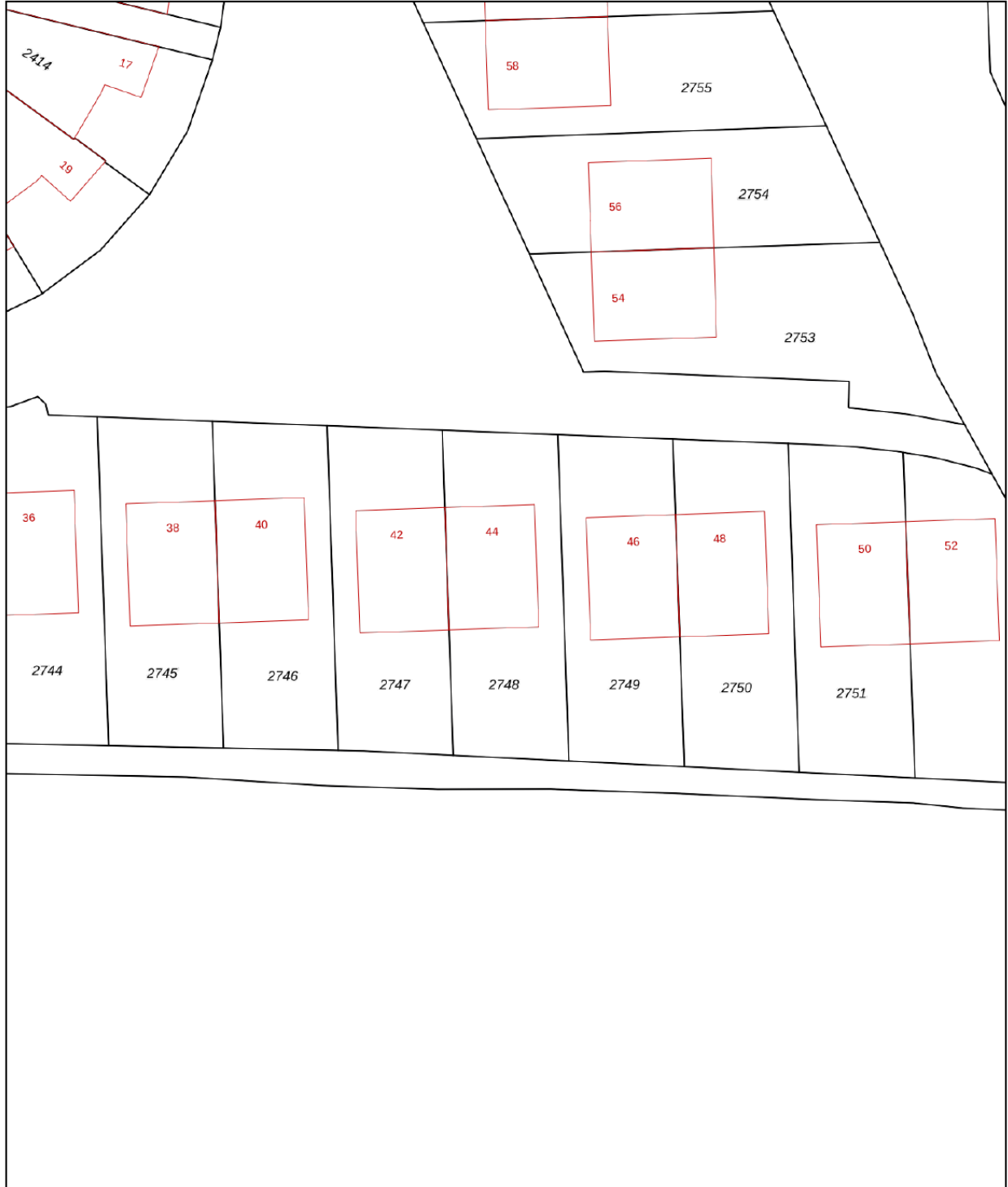




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Haarlem	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie Y	
— Bebouwing		Perceel 2748	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

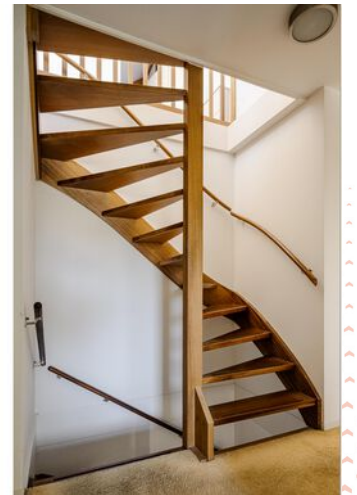
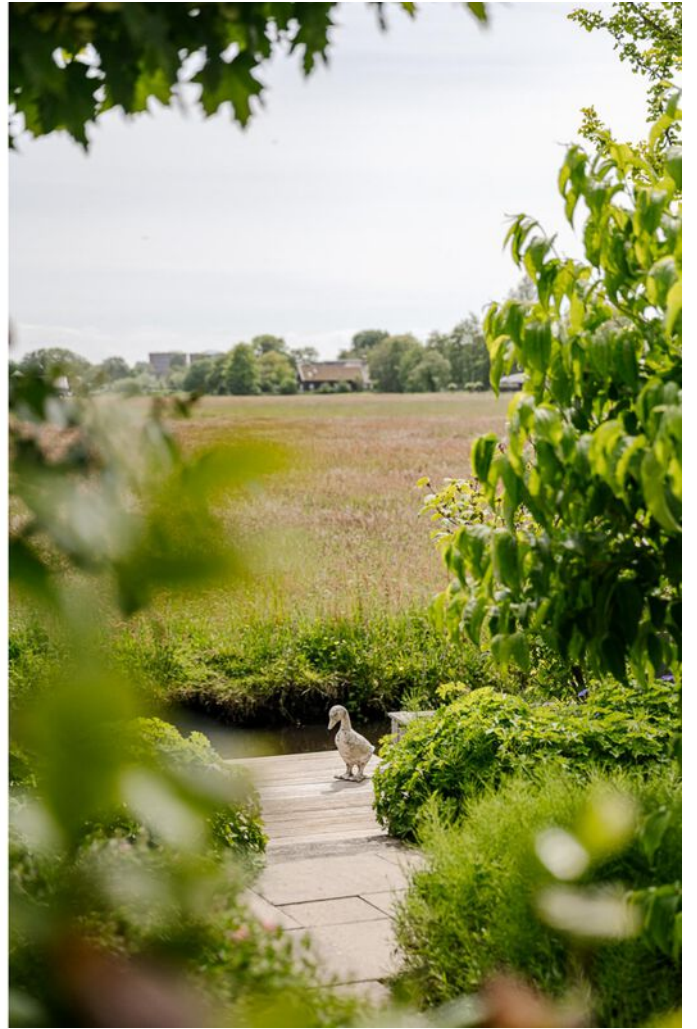




















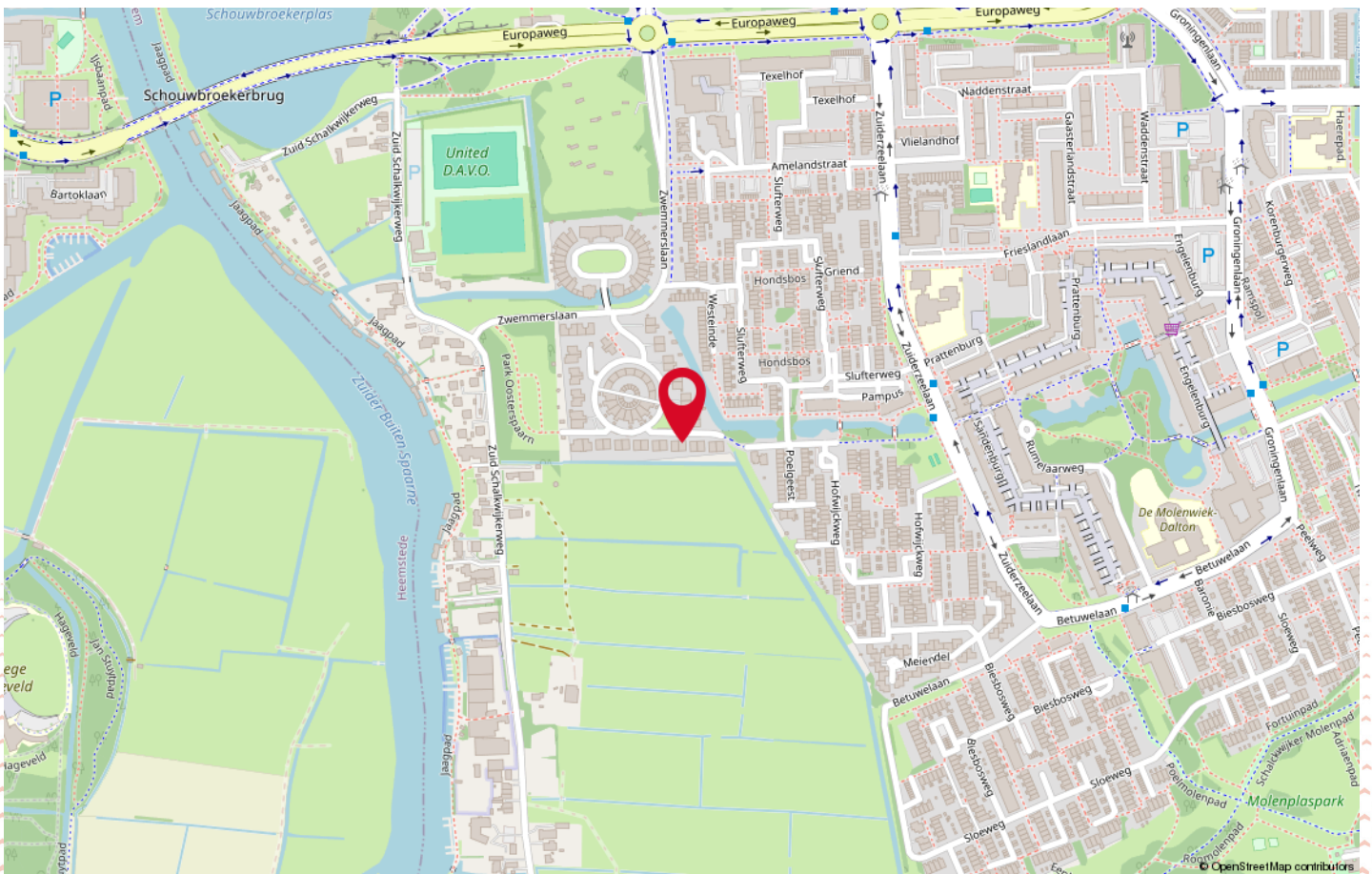
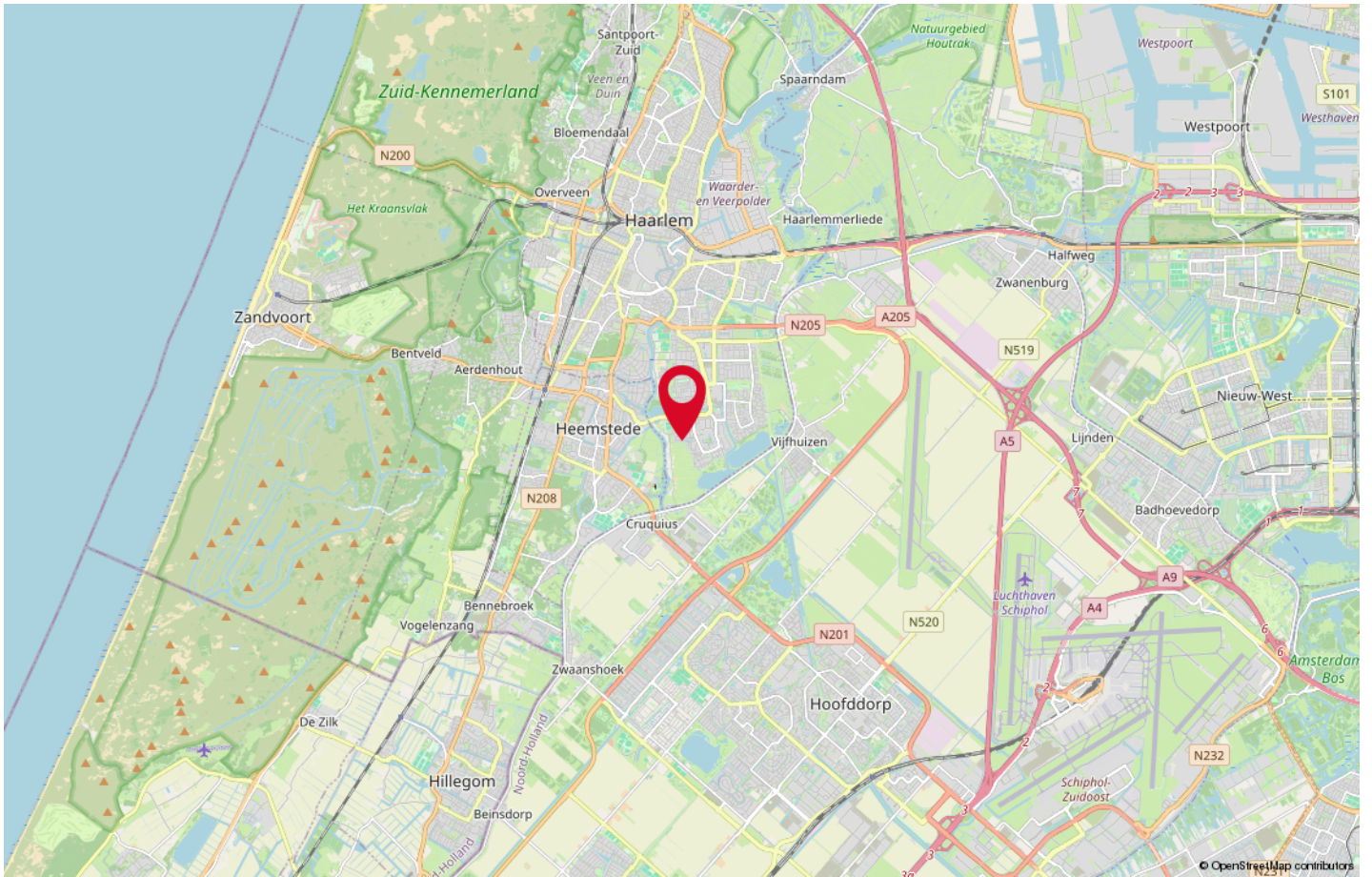








LOCATIE OP DE KAART



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 notaris kantoor 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 Milieurapportage van de gemeente Haarlem d.d. 28-05-2026. 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 hypotheeken, welke dan ook.

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

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

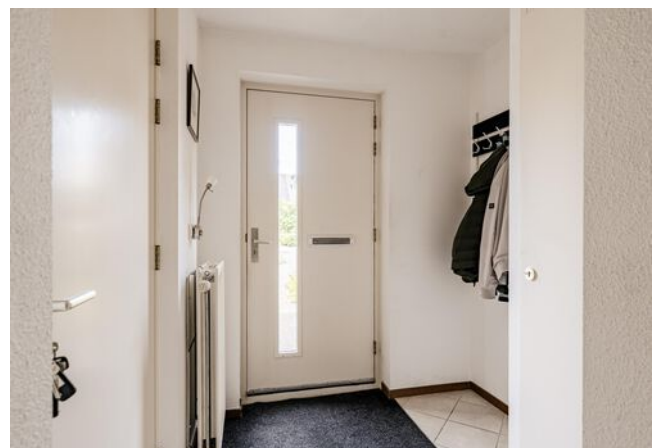
Koper(s) en verkoper(s) verklaren toestemming te geven voor het verstrekken van persoonlijke gegevens, zoals legitimatiebewijzen, telefoonnummers, emailadressen aan de overdrachtsnotaris, de bij de transactie betrokken makelaar en de taxateur.

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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Vaste kast in slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- vinylzeil houtstructuur zolderkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Poort/schutting	X		

PLATTEGROND



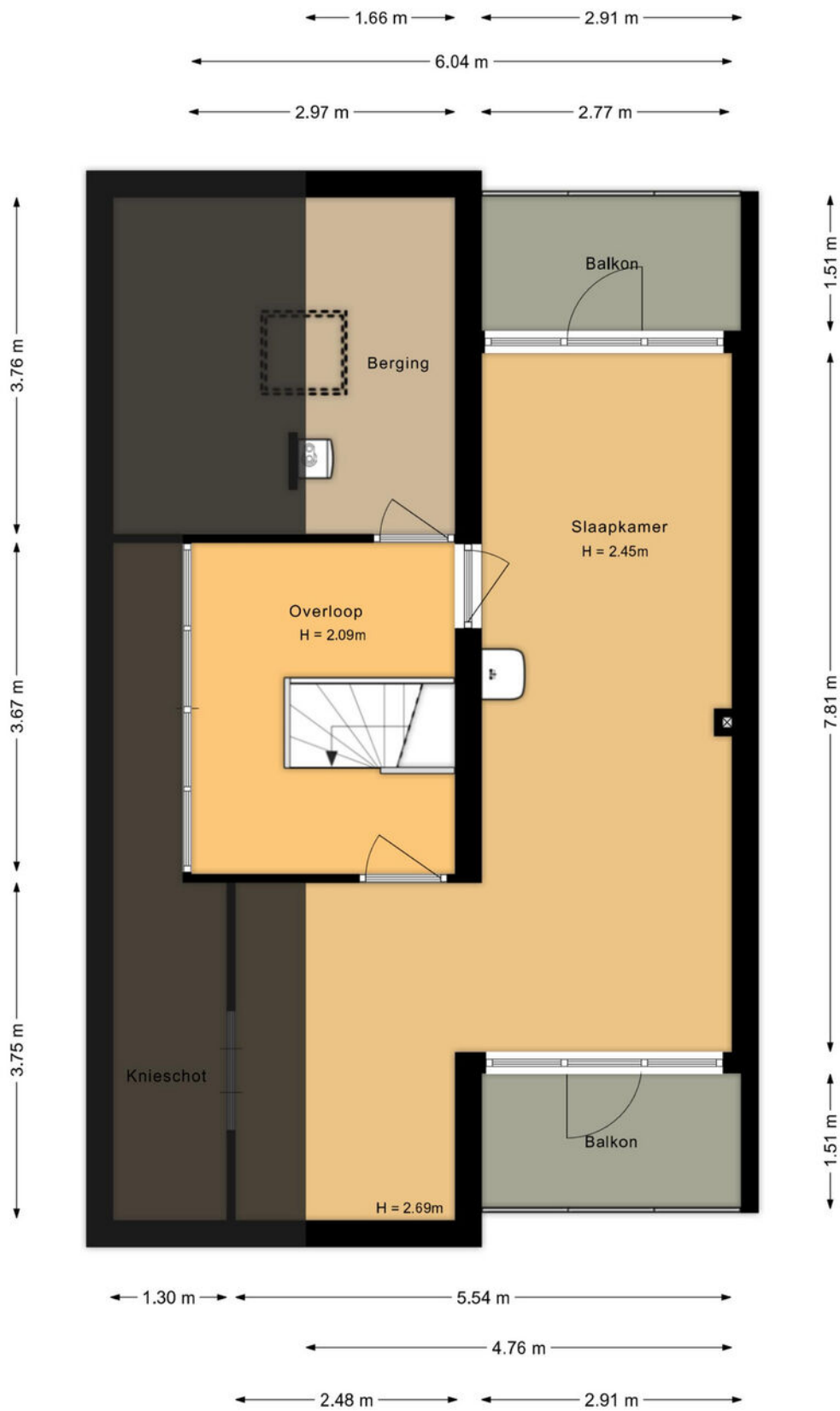
Begane grond
Park Oosterspaarn 44
Haarlem

PLATTEGROND



Eerste verdieping
Park Oosterspaarn 44
Haarlem

PLATTEGROND



Tweede verdieping
Park Oosterspaarn 44
Haarlem

PLATTEGROND



Situatie
Park Oosterspaan 44
Haarlem

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
Kasper van der Veldt, NVM-makelaar (niet op de foto)
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

