

HEEMSTEDE

Reggelaan 15

Vraagprijs: € 795.000 k.k.



OS Overspaern
MAKELAARDIJ • LID NVM

Frieslandlaan 1-A, 2036 NE, Haarlem | 023 - 5 366 366 | info@overspaern.nl | www.overspaern.nl



Type woning
Eengezinswoning, tussenwoning

Bouwjaar
1960

Woonoppervlakte
130 m²

Perceeloppervlakte
184 m²

Aantal kamers
5 (4 slaapkamers)

Aantal badkamers
2 badkamers en 1 apart toilet

Energie label
A

Isolatie
Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie

Tuin
Achtertuint en voortuin



English below:

WAT EEN PRACHTIG HUIS!

Dit luxueus, instapklaar en high-end gerenoveerd (2024) gezinswoning met zonnige tuin op het zuiden is zeker jullie bezichtiging waard. Zijn jullie op zoek naar het ultieme droomhuis, waar jullie direct de verhuisdozen kunnen uitpakken? Deze waanzinnige gezinswoning is in 2024 van top tot teen gerenoveerd en getransformeerd tot een oase van sfeer, stijl en luxe. Met oog voor detail, een perfecte indeling en het gebruik van hoogwaardige materialen voldoet dit droomhuis aan al jullie woonwensen.

Wonen & Koken: De parterre is over de volle breedte uitgebouwd. Binnen wordt buiten: De exclusieve harmonicapui verbindt de riante living naadloos met de tuin en het unieke dakraam van bijna 3 meter geeft een heerlijk buiten gevoel. **Design woonkeuken:** Voorzien van een luxe kookeiland met verbreedt zitgedeelte, kwarts aanrechtblad en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. **Sfeervolle zithoek:** Gezellige, brede living aan de voorzijde met een knusse open haard. **Modern comfort:** Een strakke, naadloze gietvloer met comfortabele vloerverwarming en volledig glad gestuukte wanden. **Eerste etage:** Drie volledig afgewerkte slaapkamers met een doorlopende, stijlvolle PVC-vloer. Uiteraard kan een van de slaapkamers gebruikt worden als riant thuiswerk kantoor. **Wellness badkamer:** Luxe badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche, zwevend toilet met bidet-functie en verwarmde toiletbril en een uniek wastafelmeubel. **Maximale zolderruimte:** Dankzij dakkapellen aan weerszijden is de zolderetage heerlijk licht. Nu in gebruik als één royale master-bedroom, maar eenvoudig te splitsen in twee volwaardige kamers. **Zonovergoten achtertuin:** Gelegen op het zuiden, perfect voor lange zomeravonden. Ook is de tuin voorzien van een stenen schuur en een handige achterom. **Voortuin:** Zorgt voor extra privacy en een warm welkom bij thuiskomst. Ook is er een laadpaal voorzien, wel zo handig als u elektrisch rijdt.



De Reggelaan ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk, waar kinderen nog onbezorgd buiten op straat kunnen spelen. Voor natuurliefhebbers is dit een droomlocatie. Op korte afstand bevindt zich het prachtige Groenendaalse Bos, met onder andere een kinderboerderij, speeltuin en uitgestrekte wandelpaden. Ook de nabijgelegen natuurgebieden Leyduin en de Amsterdamse Waterleidingduinen bieden eindeloze mogelijkheden voor wandelen, hardlopen, fietsen en recreëren.

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Heemstede-Aerdenhout ligt op korte fietsafstand en biedt snelle verbindingen naar onder meer Amsterdam, Haarlem, Leiden en Den Haag. Voor dagelijkse boodschappen, een gezellige lunch of uitgebreid winkelen is de levendige Binnenweg, dé winkelstraat van Heemstede, eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast bevinden scholen, kinderopvangvoorzieningen en een buurtsupermarkt zich op loop- of korte fietsafstand. Ook de uitvalswegen richting Schiphol, Amsterdam, Den Haag en Rotterdam zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Kortom, een luxueus, instapklaar en high-end gerenoveerd (2024) gezinswoning gelegen in een woonomgeving geschikt voor het gehele gezin, die rust, natuur, voorzieningen en uitstekende bereikbaarheid op unieke wijze combineert.

Parterre: entree, hal, zwevend toilet en een trapkast. De riante living heeft aan de voorzijde een gezellige zitkamer met open haard. Aan de achterzijde is de woning over de volle breedte uitgebouwd en voorzien van een prachtige houten, op maat gemaakte "Tediek" keuken met een kwarts aanrechtblad en een kookeiland met een "Bora" inductie kookplaat met geïntegreerde afzuigkap. Buiten een handige quooker is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. De begane grond heeft een fraaie gietvloer met vloerverwarming en glad gestuukte wanden. Via een harmonicapui, die deels of helemaal open kan, heb je een leuke binding met de achtertuin op het zuiden. In de tuin is een vrijstaand stenen schuur aanwezig en de tuin is bereikbaar via een achterom.



1e etage: overloop. Aan de achterzijde van de woning is de riante master bedroom gelegen voorzien van een vaste kastenwand en een kleinere kamer. Aan de voorzijde van de woning ligt de 3e slaapkamer en de luxe badkamer voorzien van een ligbad, separate douche, een wastafelmeubel en een 2e zwevend toilet. Deze etage is voorzien van een fraaie pvc vloer met vloerverwarming en glad gestuukte wanden en plafonds.

2e etage: ruime overloop met opstelplaats voor de c.v. ketel en de aansluiting voor de wasmachine/droger. Deze etage is voorzien van 2 nieuwe dakkapellen (2024), zodat er een royale slaapkamer is ontstaan. Desgewenst kan deze gesplitst worden in 2 slaapkamers. Verder is hier een 2e badkamer gerealiseerd voorzien van een inloopdouche, 3e zwevend toilet en een wastafelmeubel. Beide dakkapellen zijn voorzien van sunscreens. Ook deze etage is voorzien van glad gestuukte wanden en een pvc vloer.

Pluspunten:

- Fraai- en luxe verbouwde (2024) gezinswoning
- Riante, aan de achterzijde uitgebouwde living met harmonica pui
- Royale "Tediek" woonkeuken met kookeiland en diverse apparatuur
- Voor- en heerlijk zonnige achtertuin op het zuiden.
- 4 slaapkamers, mogelijkheid tot 5
- 2 luxe badkamers
- Kozijnen grotendeels vervangen
- 2 dakkapellen voorzien van screens
- Heerlijk rustige- en groene woonomgeving
- Op loopafstand van het Groenendaalse Bos en Leyduin
- Op fietsafstand van het NS station Heemstede-Aerdenhout
- Nabij de Binnenweg met verschillende supermarkten en een diversiteit aan winkels en restaurants
- Uitvalswegen liggen in de directe omgeving.



Deze bijzondere gezinswoning combineert op harmonieuze wijze moderne luxe, royale leefruimtes en een zeer gewilde ligging, met de rust van de natuur én uitstekende verbindingen naar voorzieningen en openbaar vervoer binnen handbereik.

What a Beautiful Home!

English:

This luxurious, move-in ready family home, fully renovated to a high-end standard in 2024, with a sunny south-facing garden, is truly worth a viewing. Are you looking for the ultimate dream home where you can simply unpack your moving boxes and start enjoying life? This stunning property has been completely transformed into an oasis of style, comfort, and luxury. With meticulous attention to detail, an excellent layout, and the use of premium-quality materials, this home offers everything you could wish for.



Living & Cooking: The ground floor has been extended across the full width of the house, creating an impressive and spacious living area. The exclusive folding glass doors seamlessly connect the living space with the garden, allowing indoor and outdoor living to blend effortlessly. A unique skylight of nearly 3 meters wide floods the room with natural light and enhances the feeling of openness. The designer kitchen is the heart of the home, featuring a luxurious kitchen island with an extended seating area, a quartz countertop, and an induction cooktop with integrated extraction. At the front of the house, the inviting sitting area with a cozy fireplace provides the perfect place to relax. A sleek seamless poured floor with underfloor heating and smooth plastered walls complete the contemporary look and feel. **First Floor:** The first floor offers three fully finished bedrooms, all featuring a stylish continuous PVC floor. One of the bedrooms can easily serve as a spacious home office. The luxurious bathroom has been designed as a private wellness retreat and includes a bathtub, walk-in shower, floating toilet with bidet function and heated seat, and a bespoke vanity unit.

Second Floor: Thanks to dormer windows on both sides, the top floor is exceptionally bright and spacious. Currently arranged as a generous master bedroom, it can easily be converted into two full-sized bedrooms if desired.

Outdoor Living: The sunny south-facing rear garden is perfect for enjoying long summer evenings. It also features a detached brick storage shed and convenient rear access.

The front garden provides additional privacy and a welcoming entrance. An electric vehicle charging point is already installed, making electric driving especially convenient.

Location



The property is situated on Reggelaan, a quiet and family-friendly residential street where children can still play safely outdoors. Nature lovers will appreciate the nearby Groenendaal Forest, which offers a petting zoo, playground, and extensive walking trails. The nearby Leyduin nature reserve and the Amsterdam Water Supply Dunes provide endless opportunities for walking, cycling, running, and outdoor recreation. Accessibility is excellent. Heemstede-Aerdenhout railway station is just a short bike ride away and offers fast connections to Amsterdam, Haarlem, Leiden, and The Hague. For daily shopping, dining, or an afternoon of retail therapy, Heemstede's vibrant shopping street, the Binnenweg, is easily reached by bicycle. Schools, childcare facilities, and a local supermarket are all within walking or cycling distance. Major roads provide quick access to Schiphol Airport, Amsterdam, The Hague, and Rotterdam.

In Summary: A luxurious, move-in ready family home, fully renovated to a high-end standard in 2024, situated in an ideal residential environment for families. Combining peace, nature, excellent amenities, and outstanding accessibility, this exceptional property offers a unique opportunity to enjoy the very best of modern family living.

Ground Floor:

Entrance hall with a wall-mounted toilet and an under-stair storage cupboard. The spacious living area features a cozy sitting room with a fireplace at the front of the house. At the rear, the property has been extended across its full width and boasts a stunning custom-made wooden Tediek kitchen, complete with a quartz countertop and a central island fitted with a BORA induction cooktop with an integrated extractor system. In addition to a convenient Quooker boiling-water tap, the kitchen is equipped with a range of built-in appliances. The ground floor is finished with an elegant poured resin floor with underfloor heating and smooth plastered walls throughout. Large bi-fold doors, which can be partially or fully opened, create a seamless connection between the indoor living space and the sunny south-facing rear garden. The garden features a detached brick storage shed and can be accessed via a rear entrance.



First Floor:

Landing. At the rear of the property is the spacious principal bedroom, complete with a built-in wardrobe wall, as well as a smaller bedroom. At the front of the house are the third bedroom and the luxurious family bathroom, which is fitted with a bathtub, separate walk-in shower, vanity unit, and a second wall-mounted toilet. This floor is finished with an attractive PVC floor with underfloor heating, as well as smooth plastered walls and ceilings throughout.

Second Floor:

Spacious landing with the central heating boiler and connections for a washing machine and tumble dryer. This floor has been enhanced with two new dormer windows (installed in 2024), creating a generous and bright bedroom. If desired, the space can easily be divided into two separate bedrooms. A second bathroom has also been added on this floor, featuring a walk-in shower, a third wall-mounted toilet, and a vanity unit. Both dormer windows are fitted with external sun screens. Like the rest of the home, this floor benefits from smooth plastered walls and an attractive PVC floor finish throughout.

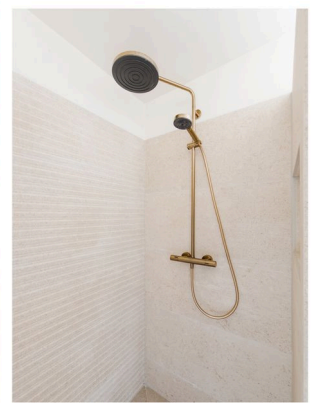
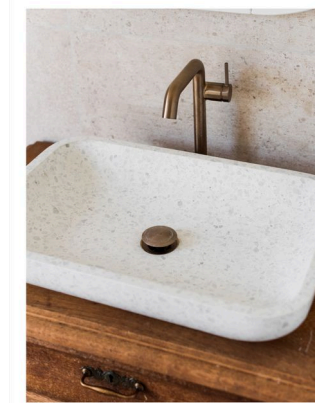
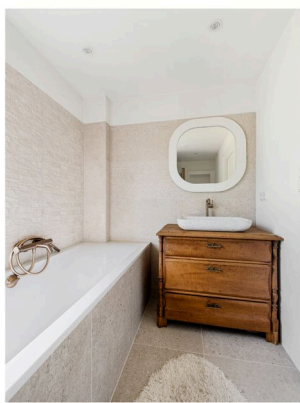
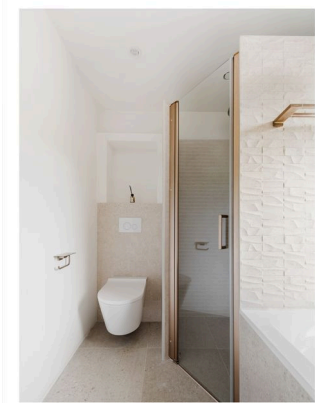


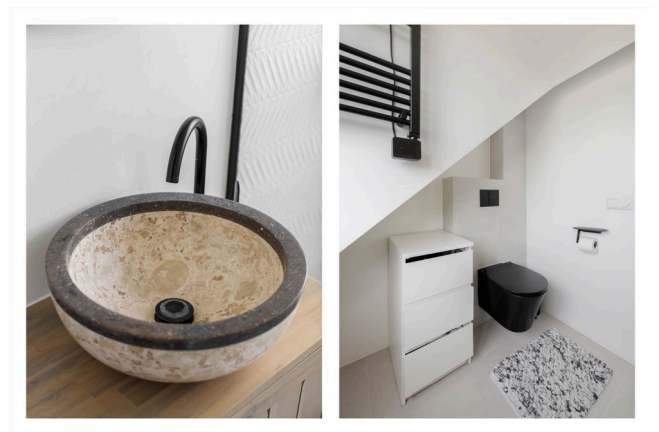
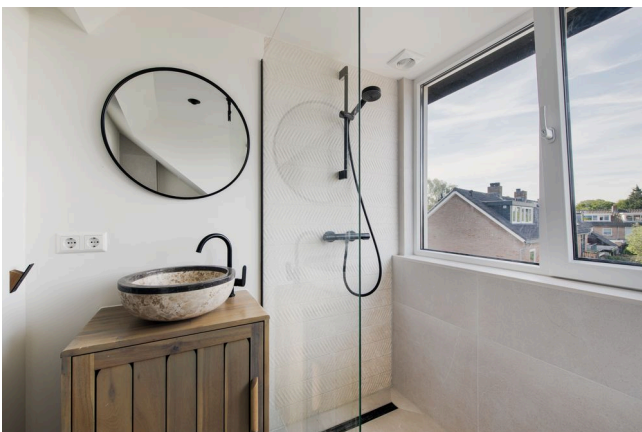
Key Features:

- Beautifully and luxuriously renovated family home (2024)
- Spacious rear extension creating a generous living area with bi-fold doors
- Large Tediek open-plan kitchen with central island and a range of integrated appliances
- Front garden and wonderfully sunny south-facing rear garden
- 4 bedrooms, with the potential to create a 5th bedroom
- 2 luxurious bathrooms
- Most window frames have been replaced
- Two dormer windows fitted with external sun screens
- Situated in a peaceful and green residential setting
- Within walking distance of Groenendaal Forest and Leyduin Estate
- Cycling distance to Heemstede-Aerdenhout railway station
- Close to the Binnenweg, offering supermarkets, a variety of shops, cafés, and restaurants
- Excellent access to major roads and transport links nearby

This exceptional family home combines modern luxury, generous living space, and a highly desirable location surrounded by nature, while remaining conveniently close to amenities and transport connections.









ALGEMEEN

Aanvullende gegevens

Aanvaarding

In overleg

Meer informatie omtrent de woning is te vinden op de website: www.reggelaan15.nl

Koopovereenkomst

Een (ver)koop komt niet eerder tot stand dan wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom, ontbindende voorwaarden, e.d.) maar ook over de details (zoals datum van levering/overdracht, achterblijvende zaken, e.d.) overeenstemming is bereikt.

Toetsing Bureau Krediet Registratie(B.K.R.)

Banken (kredietverstrekkers) zijn op dit moment erg streng bij de beoordeling van een kredietaanvraag betreffende verstrekking van hypotheek/financieringen. Het is daarom van groot belang dat u als (potentiële) koper op de hoogte bent van een mogelijke B.K.R. (Bureau Krediet Registratie) vermelding op uw naam. Een B.K.R. melding kan een klein bedrag betreffen en door instanties als telefoonmaatschappijen, postorderbedrijven, creditcardbedrijven zijn geplaatst. Om teleurstellingen van koper en verkoper te voorkomen, vragen wij de aspirant koper(s), die géén eigen aankoop makelaar hebben, bij de onderhandeling en in ieder geval vóór het tekenen van de koopovereenkomst, een recent uittreksel uit het B.K.R. te overleggen. Dit uittreksel is tegen geringe vergoeding bij uw eigen bank te verkrijgen.

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie) worden alleen in de koopovereenkomst vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

ALGEMEEN

Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, ten minste één afwijzing overlegd te worden dat koper geen (hypothecaire) geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstreckende instelling heeft verkregen. Deze afwijzingen dienen uiterlijk de eerste werkdag na afloop van de vermelde datum in de koopovereenkomst aangeleverd te zijn. Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de 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. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper.

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 ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Opschortende voorwaarde

De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen.

Waarborgsom

De bankgarantie (of waarborgsom) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt door koper binnen 4 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan aan de notaris

Inschrijving koopovereenkomst bij het kadaster

Partijen kunnen de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers (gehouden bij het Kadaster). Inschrijving beschermt koper tegen latere inschrijvingen zoals bv. Beslag en faillissement van de verkoper. De aan de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.

Zuivering

Zodra koper ieder belang bij de inschrijving heeft verloren verplicht koper zich mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving waardeloos wordt verklaard. Hiertoe geeft koper bijvoorbeeld volmacht aan verkoper c.q. (de medewerkers van) de betreffende notaris.

Waterhuishoudingsclausule

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen in de toekomst grondwaterstanden optreden die afwijken van de huidige situatie. Indien in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid hieruit voortvloeiende.

ALGEMEEN

Clausules

De hierna vermelde clausules zullen worden opgenomen in de koopakte.

Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ca. 66 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Clausule inzake informatie m.b.t. de bodemgesteldheid

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe dan ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt, wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe dan ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt, kan voortvloeien. Verkoper is niet anders bekend dan het gestelde in het bodemrapport (zie bijlage).

Clausule inzake asbesthoudende stoffen

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Koper vrijwaart Verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Clausule inzake fundering en casco

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich (bij de gemeente) te laten informeren over de funderings/casco-situatie. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

ALGEMEEN

Schriftelijkheidsvereiste

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Clausule inzake Energielabel

Aan de koopovereenkomst is een kopie van een energielabel gehecht. Het origineel zal bij de eigendomsoverdracht overhandigd worden door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht

Koper verklaart bekend te zijn met de voorschriften vanuit de Huisvestingswet rondom de Opkoopbescherming en verklaart tevens deze woning wel/niet zelf te gaan bewonen. Koper vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid hieromtrent. Koper is er daarnaast mee bekend dat als de woning niet voor eigen bewoning is het hogere percentage overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Clausule inzake vrijwaring Overspaern Makelaardij b.v.

Zowel verkoper als koper vrijwaren Overspaern Makelaardij b.v., alsmede de aan Overspaern Makelaardij b.v. verbonden makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op zichtbare- en/of onzichtbare gebreken, zowel feitelijk als juridisch, aan de verkochte onroerend zaak alsmede de eventuele gevolgen van die gebreken. Indien na oplevering van de woning gebreken als hiervoor omschreven naar voren komen, dient koper zich rechtstreeks te wenden tot verkoper.

ALGEMEEN

Clausule inzake maatvoering en toelichting meetinstructie en NEN2580

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. Deze meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidiger 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. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Overspaern Makelaardij van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elk onroerend goed kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs of eventuele andere van belang zijnde stukken is op te vragen via de makelaar.

Algemeen voorbehoud van Overspaern Makelaardij b.v. in verband met onderhoudstoestand van de woning, zichtbare en onzichtbare gebreken:

De makelaars van Overspaern Makelaardij b.v. geven tijdens de bezichtiging een globaal beeld van de onderhoudstoestand van de woning. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan.

Publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) zijn niet (volledig) onderzocht.

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nooit 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 desbetreffende instanties.

Bouwkundige keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-)koper vrij de woning bouwkundig te laten keuren door een bouwkundige.

Zowel verkoper als koper vrijwaren Overspaern Makelaardij b.v., alsmede de aan Overspaern Makelaardij b.v. verbonden makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op zichtbare- en/of onzichtbare gebreken, zowel feitelijk als juridisch, aan het verkochte onroerend goed alsmede de eventuele gevolgen van die gebreken. Indien na oplevering van de woning gebreken als hiervoor omschreven naar voren komen, dient koper zich rechtstreeks te wenden tot verkoper.

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (bedragen, maten, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De in deze brochure opgenomen informatie houdt nimmer een garantie in! Er kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan ontleend worden.

Lijst van zaken

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken volgens aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

ALGEMEEN

Levering

De woning wordt geleverd vrij van huur en leeg en ontruimd (behoudens de zaken, die inbegrepen zijn volgens de (bijgevoegde) lijst van zaken van verkoper).

Transportnotaris

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper.

Notariskeuze en kosten

Onderstaande tekst zal worden opgenomen in de koopovereenkomst:

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper. Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand is gekomen onder de voorwaarde kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door notaris bij verkoper geen kosten in rekening worden gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht. Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht: • € 265,- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (heel royement) • € 360,- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (gedeeltelijk royement) • € 15,- incl. BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoed overboeking) De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.

Aanvragen gas, elektra en water

Voor het aanvragen van gas en elektriciteit bent u vrij in de keuze van het energiebedrijf. U dient minimaal 2 weken vóór de eigendomsoverdracht het aanvraagformulier bij het energiebedrijf van uw keuze aan te vragen. Indien u zich niet op tijd opgeeft als nieuwe klant heeft de netwerkbeheerder het recht om de toelevering van energie af te sluiten. Voor water kunt u zich wenden tot het Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland PWN, telefoon: 0900-4050700.

Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u worden verzonden. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Disclaimer

Hoewel aan de samenstelling en inhoud van deze omschrijving de grootst mogelijke zorg is besteed, kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld voor onverhoopte fouten en gebreken, noch kunnen aan de inhoud rechten worden ontleend

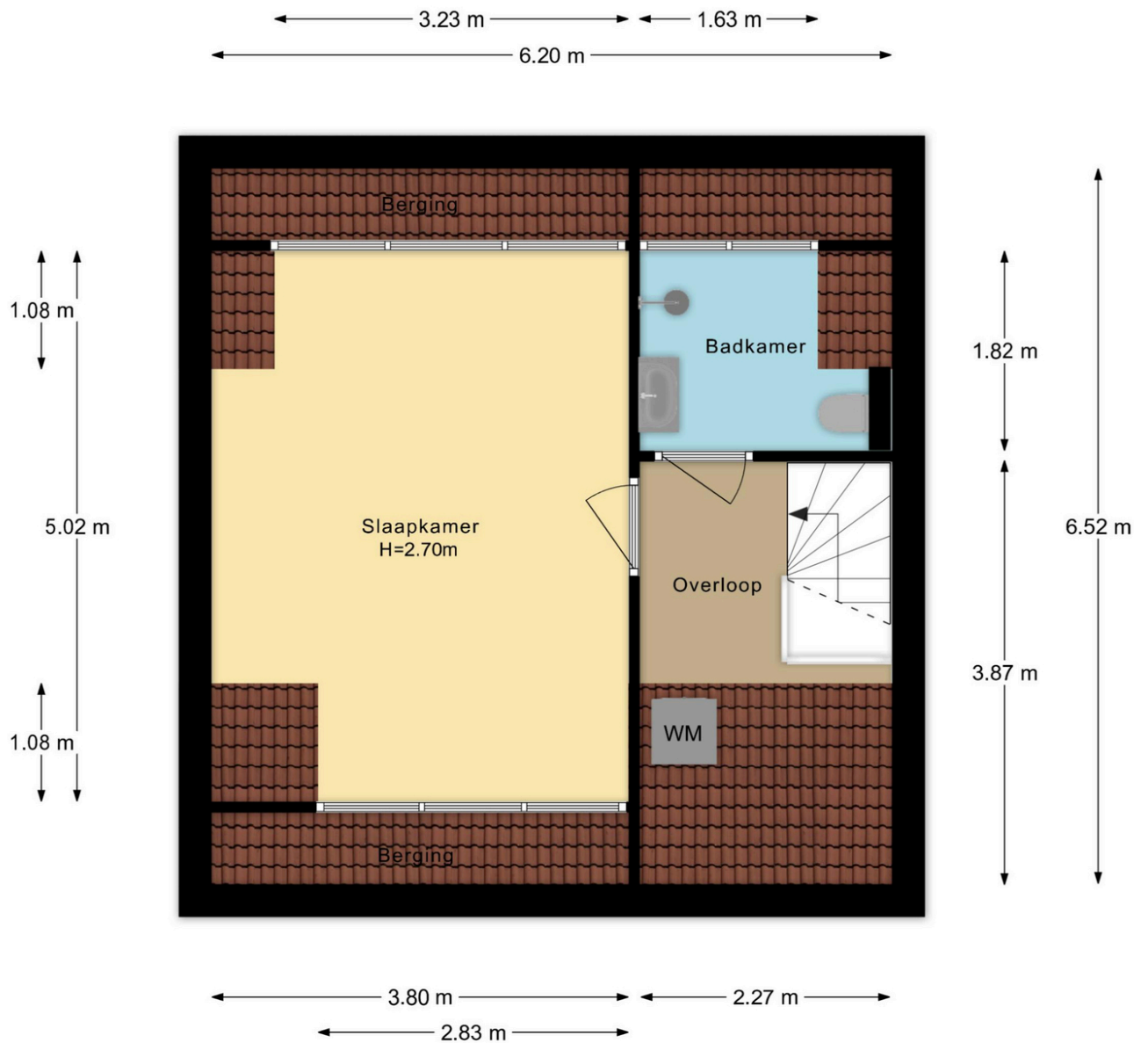
Overspaern Makelaardij b.v. treedt in deze op voor de verkoper. Wij adviseren geïnteresseerden voor begeleiding bij aankoop en het uitbrengen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen!!

PLATTEGROND



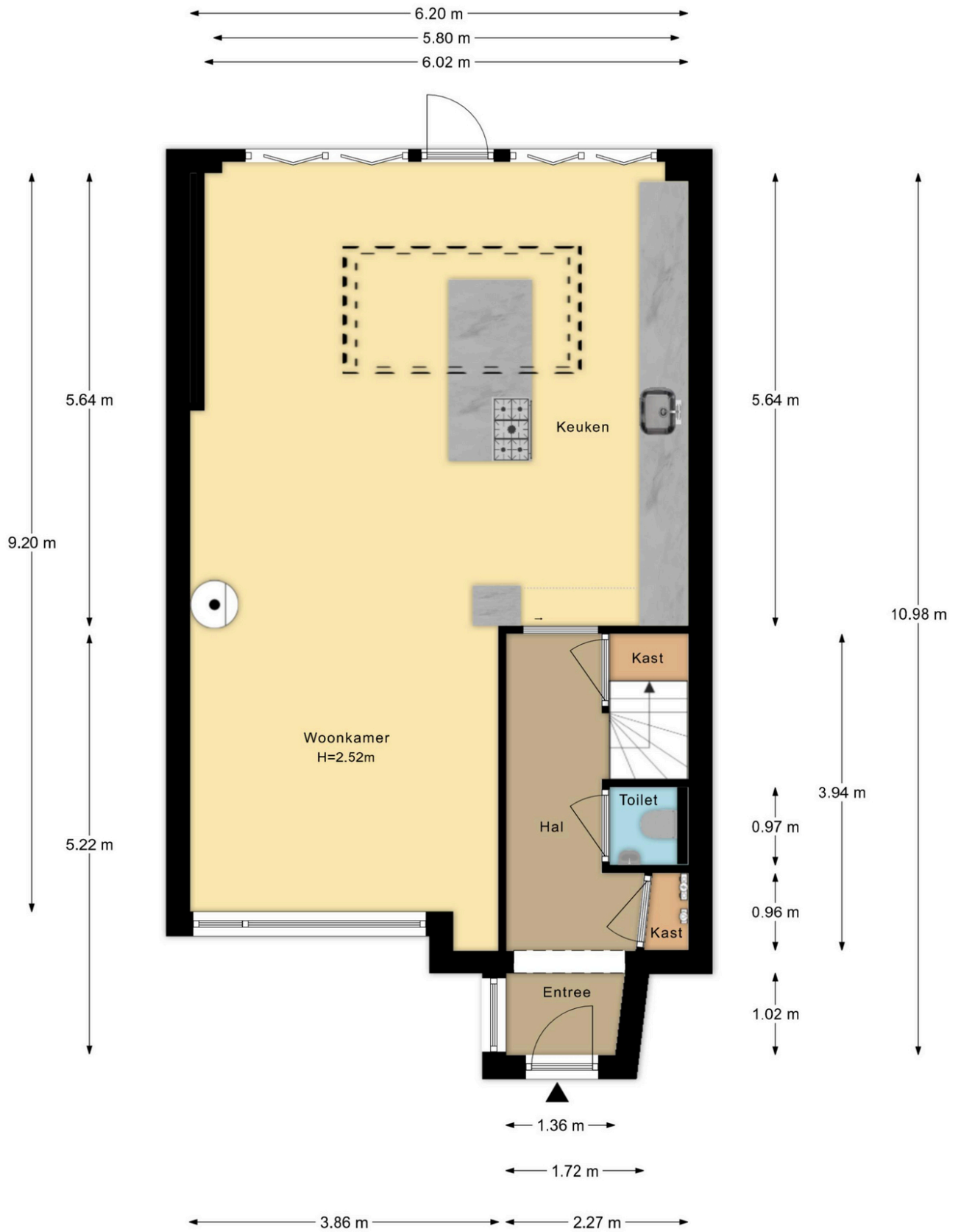
Reggelaan 15 Heemstede
1e Verdieping

PLATTEGROND



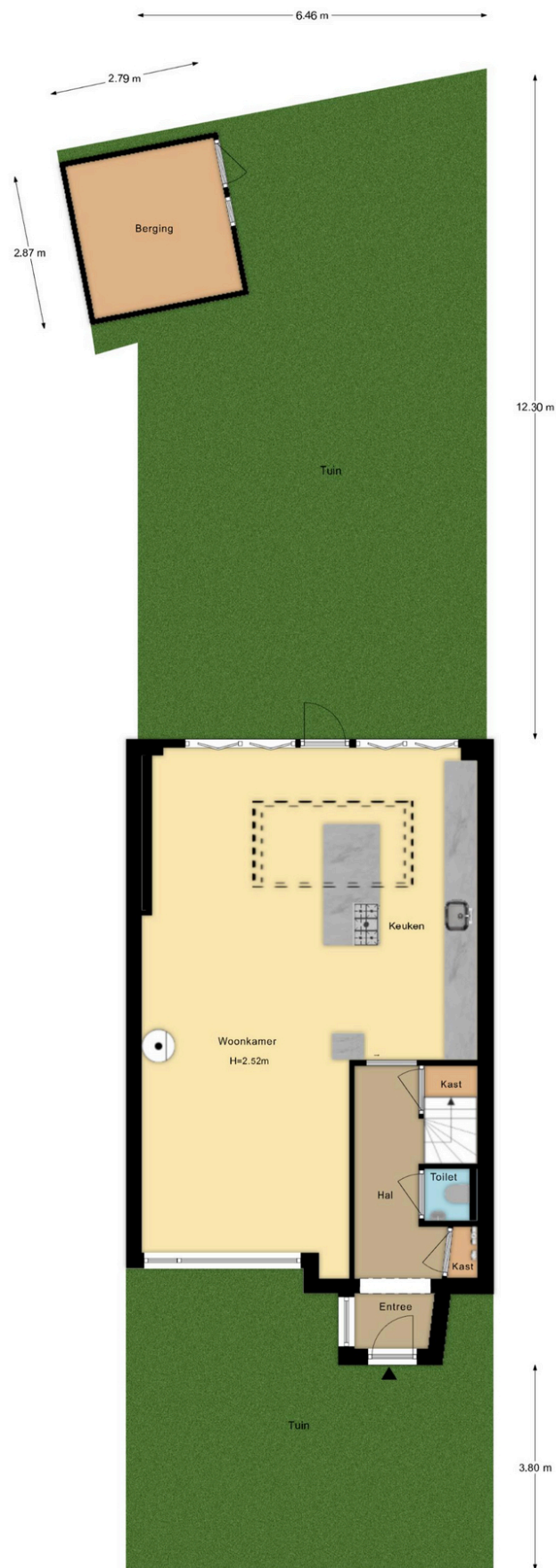
Reggelaan 15 Heemstede
2e Verdieping

PLATTEGROND



Reggelaan 15 Heemstede
Begane Grond

PLATTEGROND



Reggelaan 15 Heemstede
Situatie



Wie zijn wij?

Een club van ijverige, scherpzinnige, ondernemende vakmensen met doorzettingsvermogen om samen met jou doelen te bereiken. Dat is Overspaern Makelaardij.

Al sinds Overspaern Makelaardij in het jaar 1997 is gestart staan we in Haarlem en omstreken bekend als een sociaal en mensgericht makelaarskantoor. We hebben klanten die al jaren intensief met ons samenwerken. De afgelopen 15 jaar staan we in de top van meest (succesvolle) verkopende en aankopende makelaarskantoren van Haarlem en omgeving. Dat in combinatie met onze torenhoge klanttevredenheidcijfers, laat ons zien dat we onze klanten écht begrijpen.

Maar we zien het ook terug bij onze eigen mensen: lange dienstverbanden waarbij we plezier, prestatie en persoonlijke ontwikkeling onze uitdaging maken. Ook proberen we het leven van anderen elke dag een beetje mooier te maken door het jarenlang steunen van Stichting Kika en Stichting Opkikker.

Mensgericht en sociaal zijn onlosmakelijk verbonden met de Overspaern-filosofie.



Kroon op ons werk

De afgelopen 15 jaar staan we in de top van meest (succesvolle) verkopende makelaarskantoren van Haarlem en omgeving. Je kunt het je vast voorstellen: daar zijn we erg trots op! Het is de kroon op ons werk, onze passie.

Een all-in huizenservice

Overspaern is een actief makelaarskantoor. We werken met een uniek all-in concept. Door onze samenwerking met andere makelaars/taxateurs, bouwkundigen, stylistes, financieel adviseurs, binnenhuisarchitecten, aannemers, notarissen en zelfs verhuizers kunnen we je veel zorgen uit handen nemen. Ook leuk: bij deze samenwerkingen horen aantrekkelijke kortingen. Elke euro die we samen met je kunnen besparen is er één!

Uw huis in vertrouwde handen

Je huis is één van je grootste bezittingen, dat geef je niet zomaar uit handen. Wel aan de makelaars van Overspaern, wij zijn allemaal gecertificeerde register makelaars en taxateurs. Doordat we zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) voldoen we aan de hoogste opleidingseisen.



Introductie | Dé Overspaern aanpak

Je staat voor een grote beslissing. Of je nou van plan bent om je huis te verkopen, een huis aan te kopen, (ver)huren of te laten taxeren, er komt waarschijnlijk van alles op je af. Daar helpen we je bij. Dit doen wij vanuit onze nuchtere aanpak: Eerlijk en doen wat je zegt. Je krijgt van ons altijd eerlijk advies. Is het geen goed huis of merken we enige twijfel? Juist dan zijn we er om eerlijk te adviseren.

Luisteren

Vertrouwen begint met luisteren. Een écht goede makelaar kan aandachtig luisteren en zich inleven in de klant. Pas dan kun je namelijk hun dromen, zorgen en toekomstplannen begrijpen en ze hier effectief bij helpen. Je krijgt deskundig en eerlijk advies. Wij durven de roze bril ook bij jou af te zetten als dat nodig is.

Focussen

Nu we uitgebreid weten wat jouw wensen en verwachtingen zijn, kunnen we focus aanbrengen. Wij werken altijd vanuit positiviteit, dus wij gaan onze aandacht richten op jouw kansen en mogelijkheden in de markt.

Doen

Aan de slag! Of we nou samen een huis verkopen, aankopen, (ver)huren of taxeren, wij doen wat nodig is om jouw doel te bereiken. Om alles helder te kunnen blijven zien, is het prettig om naast enthousiasme en doelgerichtheid, ook gebruik te kunnen maken van rust, kennis en eerlijk advies. We doen wat we zeggen en beloven!



Bieden op deze woning?

Ga naar de woningwebsite en klik rechtsonderin op de button om online een bod uit te brengen!

WILT U MEER INFORMATIE OVER DEZE WONING?

www.reggelaan15.nl

Op deze speciale website vind u alle informatie en documentatie (o.a. de lijst van zaken en de vragenlijst) over deze woning. Bezoek de unieke website via bovenstaande domeinnaam of scan de QR-code hiernaast.

