

# MERWEDEPLANTSOEN 116

2105 VP, HEEMSTEDE

€ 375.000 k.k.



# TE KOOPT



# OVER DE WONING

Heerlijk licht en comfortabel wonen, direct tegenover Wandelbos Groenendaal!

Op een prachtige locatie, direct tegenover het geliefde Groenendaalse bos, ligt dit lichte 3-kamerappartement.

Hier woon je comfortabel en nagenoeg zorgeloos, met twee zonnige balkons, een ruime berging in het souterrain en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het gezellige winkelcentrum van Heemstede ligt op fietsafstand en in de wijk bevindt zich een uitstekende verswinkel met een compleet assortiment aan verse groenten, fruit, brood, vleeswaren en kaas, met zelfs de mogelijkheid tot bezorgen.

De ligging is bijzonder gunstig: openbaar vervoer richting Haarlem en Leiden bevindt zich op circa 3 minuten loopafstand en NS-station Heemstede-Aerdenhout is in circa 7 minuten per fiets bereikbaar.



## Soort woning

Portiekflat

## Energie label

F

## Bouwjaar

1968

## Woonoppervlakte

83 m<sup>2</sup>

## Inhoud

291 m<sup>3</sup>



# OMSCHRIJVING

Het appartement ligt op de eerste verdieping en beschikt over twee balkons: één op het zuidoosten en één op het noordwesten. Hierdoor geniet je op verschillende momenten van de dag van de zon. De ruime berging in het souterrain is zowel binnendoor als van buitenaf bereikbaar, ook ideaal met de fiets.

Het appartement is voorzien van kunststof kozijnen, deuren en ramen met isolatieglas en muurisolatie. De woning beschikt over energielabel F, een modernere groepenkast met aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting.

De verwarming verloopt via blokverwarming met digitale warmtemeters op de radiatoren. Het centrale c.v. systeem bestaat uit drie Nefit Topline HR-ketels in het souterrain en daar staat ook de centrale warm water voorziening.

De servicekosten bedragen circa € 267.02,- per maand, inclusief warm en koud water. Het daarbij komende voorschot voor de stookkosten bedraagt circa € 195,- per maand.

Het gebouw beschikt daarnaast over een gemeenschappelijke hobby- en klusruimte. De V.v.E. functioneert goed en wordt ondersteund door een professioneel administratiekantoor. Er is een meerjarenonderhoudsplan aanwezig, vastgelegd tot en met 2028. Het appartement heeft een gemeenschappelijke tuin waar je maar wilt gebruik van kunt maken.

De oplevering is flexibel en in overleg.

Een licht, ruim en modern appartement op een groene toplocatie in Heemstede, met Landgoed Groenendaal letterlijk aan de overkant.



# INDELING

Via de verzorgde entree op de parterre, voorzien van dubbele automatische schuifdeuren, brievenbussen, video-intercom en een extra plateaulift, bereik je het trappenhuis naar souterrain en naar 1e verdieping en de lift.

Op de **eerste verdieping** kom je binnen in een ruime hal met bergkasten en de meter opstelling. Er is een separaat toilet op de gang. De royale woonkamer is heerlijk licht en beschikt over een vaste kast. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het vrije balkon met ochtend- en middagzon. In de gang vind je verder een kast met wasmachine-aansluiting en mogelijkheid voor wasdroger.

Aan de achterzijde bevindt zich de verzorgde keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur en een deur naar het tweede balkon met middag- en avondzon. De naastgelegen werk-, studeer- of slaapkamer met kastenwand heeft eveneens toegang tot dit balkon, vervolgens de grote slaapkamer.

De naastgelegen, recentelijk gemoderniseerde badkamer is voorzien van een mooi wastafelmeubel met handig spiegelkastje, luxe bad-/douche deur combinatie met stortdouche en in de hoek een infra rood lamp.

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:** 1966.

**Verwarming:** Blokverwarming.

**Warmwater:** Via centrale voorziening.

**Elektra:** Meterkast met 4 groepen.

**Riool:** Geen bijzonderheden bekend.

**Binnenafwerking:** Netjes.

**Parterrevloer:** De vloer is voorzien van kurktegels.

**Keuken:** Dichte keuken met kookplaat, afzuigkap, magnetron, koelkast.

**Badkamer:** Moderne badkamer met wastafelmeubel, spiegelkast, inloopbad met douche, infraroodlamp.

**Kozijnen, ramen, deuren:** Kunststof kozijnen, deuren en ramen.

**Zink:** Voor rekening van de VvE.

**Gevels:** Voor rekening van de VvE.

**Buitenverf:** Voor rekening van de VvE.

**Dak:** Voor rekening van de VvE.

**Schoorstenen:** Voor rekening van de VvE.

**Isolatie:** Dubbel glas en muurisolatie.

**Fundering en casco (fundering 'op staal'):** De makelaar heeft bij de gemeente naar de fundering geïnformeerd. Daaruit blijkt dat fundering 'op staal' is toegepast. Deze benaming heeft niets te maken met metaal, maar is een oude aanduiding voor een fundering die is aangelegd op een zandbed. De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel 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.

## Appartementsgegevens

**Splitsing:** Het aangeboden pand is in juridische zin een 'appartementsrecht'. Het is in horizontaal eigendom gesplitst bij akte d.d. 9 april 1968 door notaris R.A.P. Roozen. De deelgerechtigdheid bedraagt 6/150.

**Onderhoudsverplichting:** Conform splitsingsakte en (model)reglement.

**Maandlasten:** De servicekosten bedragen circa € 267.02,- per maand, inclusief warm en koud water. Het daarbij komende voorschot voor de stookkosten bedraagt circa € 195,- per maand.

**Administrateur:** Jansen VvE beheer te Arnhem. 085-1305405 en [info@jansenvvebeheer.nl](mailto:info@jansenvvebeheer.nl).

**Berging:** Op de begane grond.

**Gebouwenverzekering:** Via de Vereniging van Eigenaars.

# 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:** Niet van toepassing.

**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.

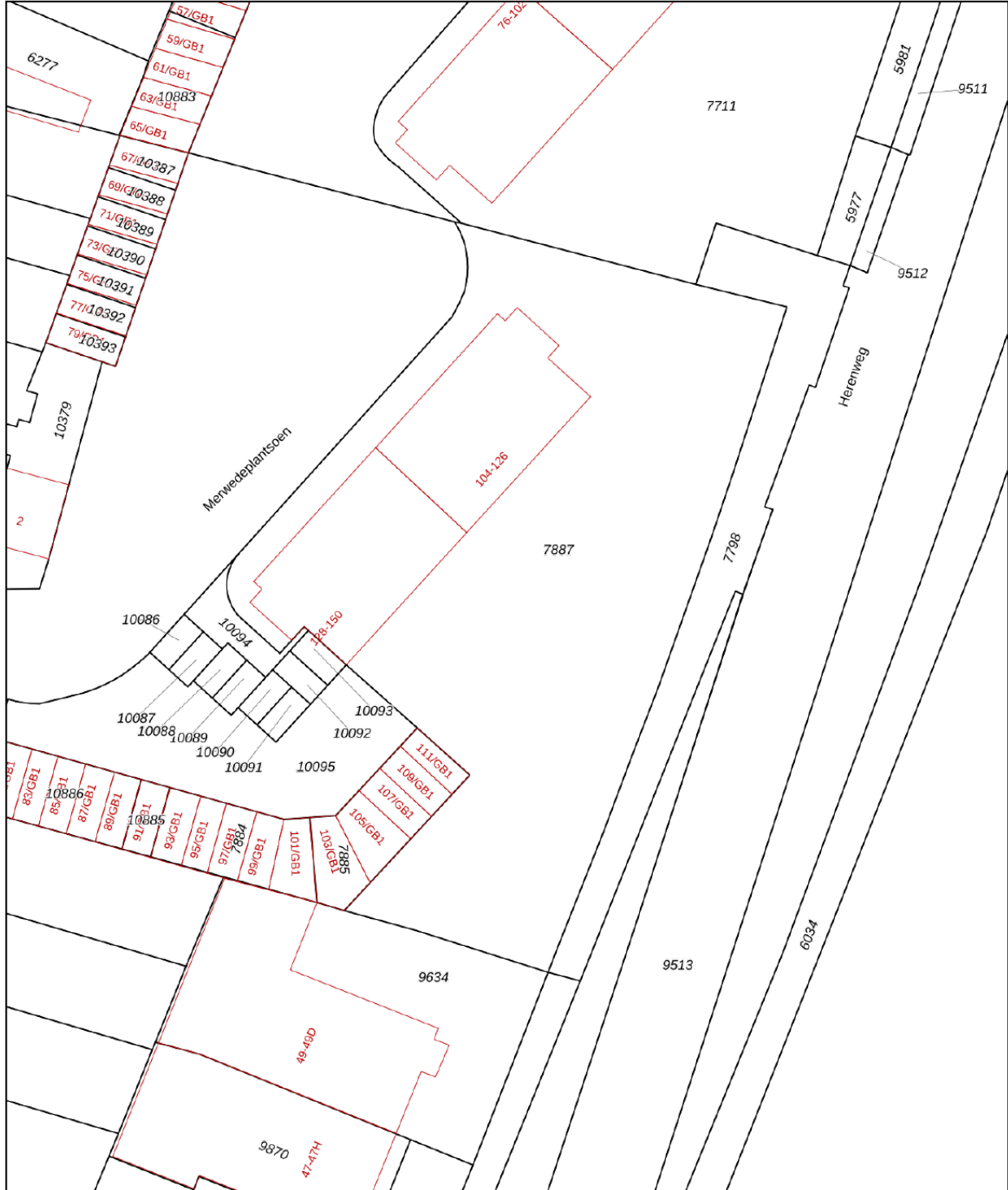




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebauwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heemstede

Sectie B

Perceel 7887

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026  
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.











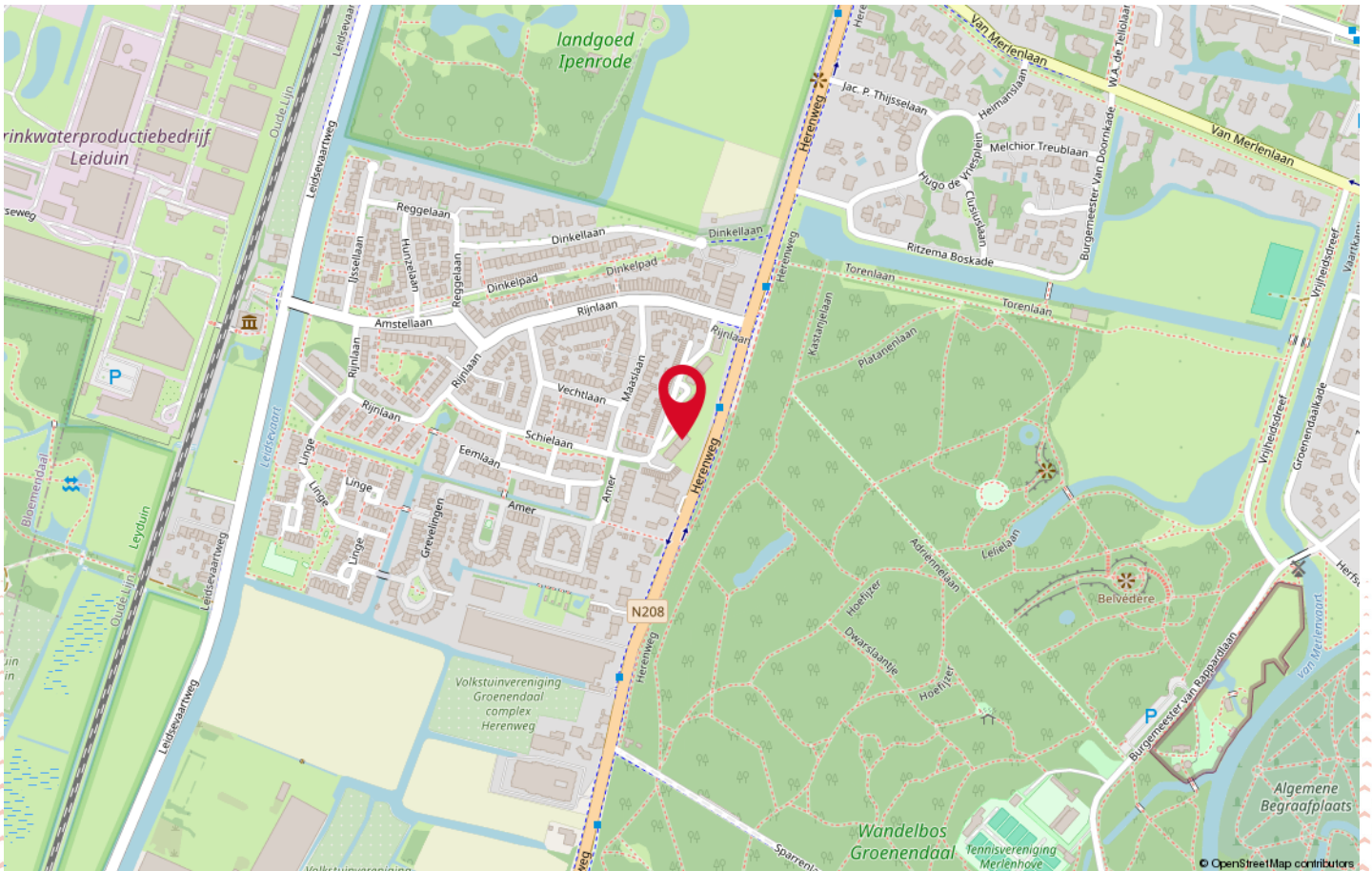
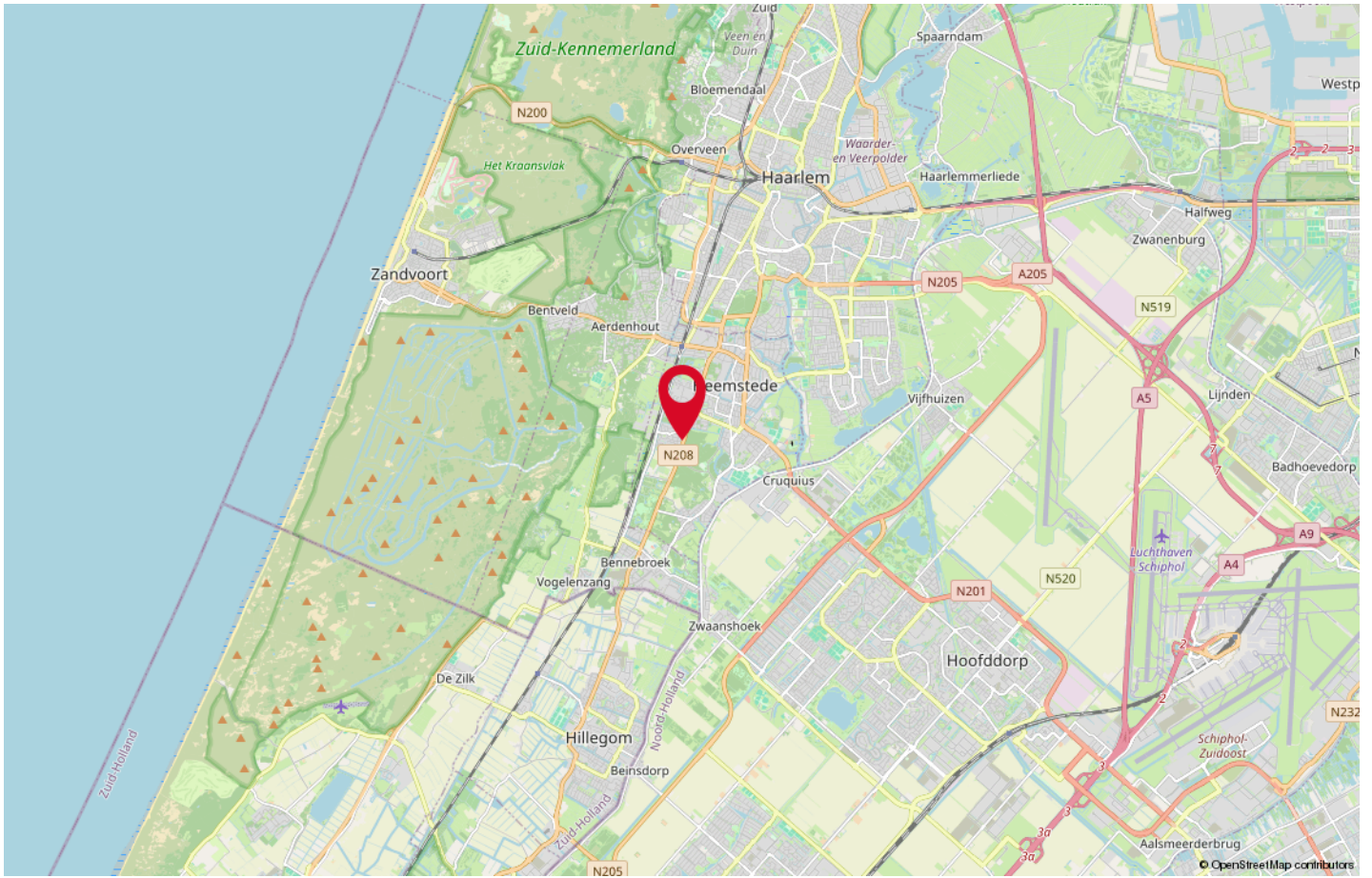








# LOCATIE OP DE KAART



# 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 notariskantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

## **Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte**

### **Algemene ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder dan 58 jaar 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 fundering, bouwkundige constructie, vloeren, installaties voor elektriciteit, water en gas, c.v. en riolering, afwezigheid van/niet aantasting door enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en afwezigheid van loden leidingen en doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebouw. Tevens verklaart koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

### **Milieuclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met het Uittreksel bodeminformatie van de Omgevingsdienst IJmond d.d. 28-01-2020. 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

### **Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen asbest houdende 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. Voor meer informatie verwijzen wij u door naar de website van de Rijksoverheid.

### **(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 hypotheek, welke dan ook.

### **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
<b>Woning - Interieur</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- kurk	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- infraroodradiator	X		
- wandkastje	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

# LIJST VAN ZAKEN

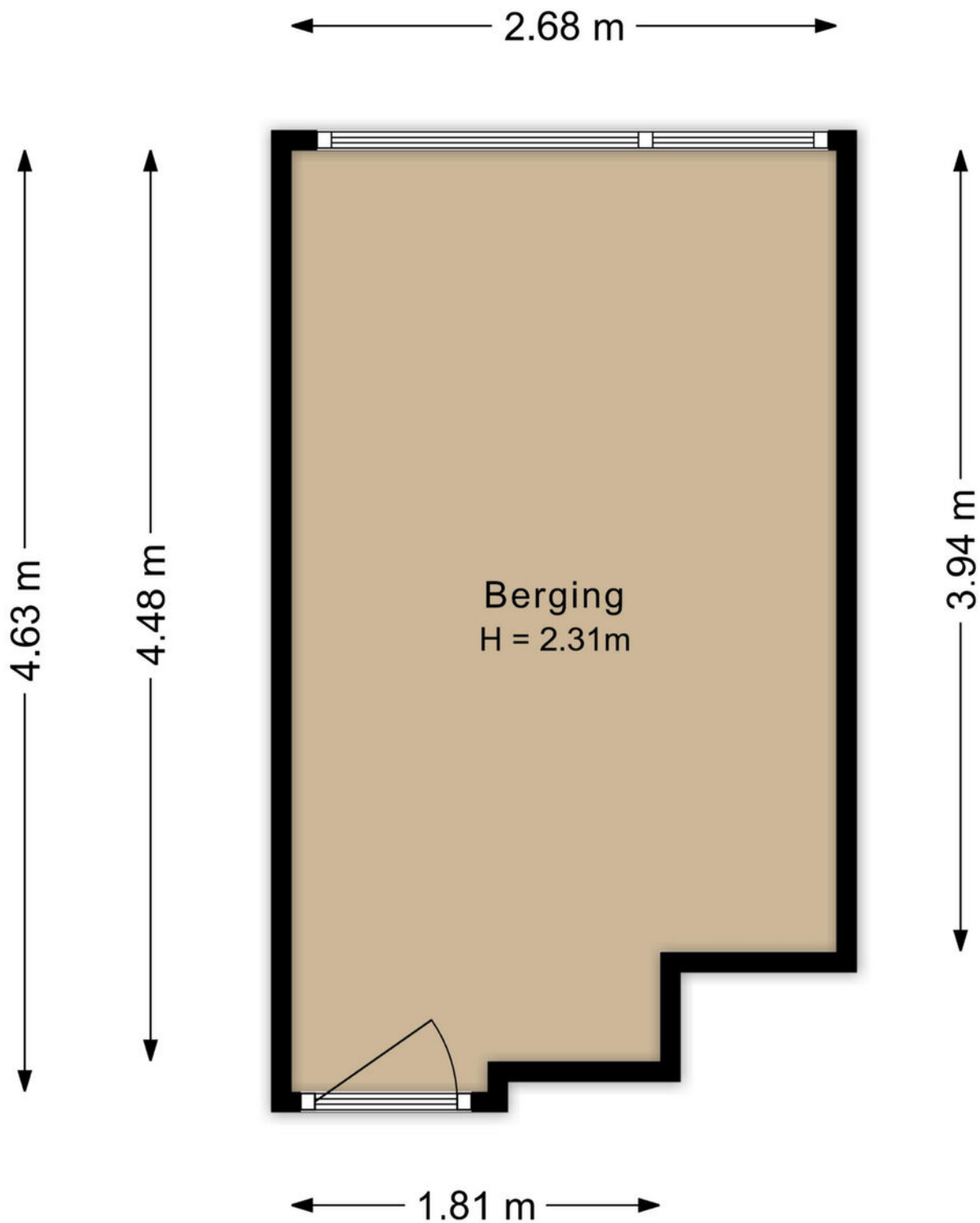
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		

# PLATTEGROND



Appartement  
Merwedeplantsoen 116  
Heemstede

# PLATTEGROND



Berging  
Merwedeplantsoen 116  
Heemstede

# OVER ONS



Ons team van links naar rechts:

Tycho van der Harst, stagiair

Sanny Dane, officemanager

Kasper van der Veldt, NVM Makelaar

Katja Verheul, NVM Register Makelaar en Register Taxateur

Charlotte van Gessel, vastgoedbeheer

Miriam van Marle, NVM Assistent Makelaar

John van den Putten, NVM Register Makelaar

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**

