



HEULE

MAKELAARDIJ



VAN DIEMENLAAN 17

Haarlem





GEZINSWONING MET POTENTIE OP EEN KINDVRIENDELIJKE LOCATIE!

Ben je op zoek naar een eengezinswoning met volop potentie en een heerlijke tuin? Deze tussenwoning biedt je met maar liefst vier slaapkamers en een lichte indeling de perfecte basis om je eigen droomplek te realiseren. De achtertuin is gesitueerd op het oosten, waardoor je hier al vroeg in de ochtend heerlijk van de eerste zonnestralen kunt genieten. Je woont hier in een ontzettend fijne, kindvriendelijke wijk met veel gezinnen. Het is een plek waar je je kinderen met een gerust hart kunt laten opgroeien en waar ze heerlijk buiten kunnen spelen met vriendjes en vriendinnetjes. Een ideale woning in een fijne woonomgeving!



LIGGING

De woning is gelegen in de wijk "De Krim". Een groene en rustige woonomgeving in Haarlem op de grens met Bloemendaal. In de omgeving zijn diverse sportvoorzieningen aanwezig, zoals de ijsbaan, het Pim Mulier Stadion en het Kennemer Sportcenter. Ook het onderwijs is in de regio goed vertegenwoordigd. Zo ligt het Mendelcollege (VO) op steenworp afstand van de woning, maar ook diverse basisscholen en hoger onderwijs zijn in de omgeving van de woning te vinden. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht in het gezellige centrum van Bloemendaal met een keur aan kwaliteitswinkels en speciaalzaken. Voor een dagje cultuur of winkelen kun je op de fiets stappen richting het centrum van Haarlem. Zoek je liever de rust op van de natuur? Ook het strand en diverse natuurlandparks zijn op fietsafstand gelegen. Op loopafstand ligt het NS-station van Bloemendaal met treinverkeer richting Amsterdam, Alkmaar en Hoorn. De woning is ook gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen, waardoor Amsterdam, Den Haag en Schiphol goed te bereiken zijn.





INDELING

Begane grond

Je stapt de woning binnen via de entree in de hal. Hier vind je de meterkast, een praktische kelder (ideaal voor extra voorraad!) en het toilet. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een heerlijke lichtinval en via de kamerbrede schuifpui betrek je op mooie dagen de achtertuin moeiteloos bij de woning. De dichte keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een aansluiting voor de wasmachine. Tevens heb je vanuit de keuken toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Een van de slaapkamers aan de achterzijde geeft toegang tot het balkon welke op het oosten gesitueerd is. De badkamer is voorzien van een douche en wastafel.

Tweede verdieping

Overloop met cv-opstelling en extra bergruimte achter de knieschotten. Op de verdieping is een ruime vierde slaapkamer welke voorzien is van een wastafel.





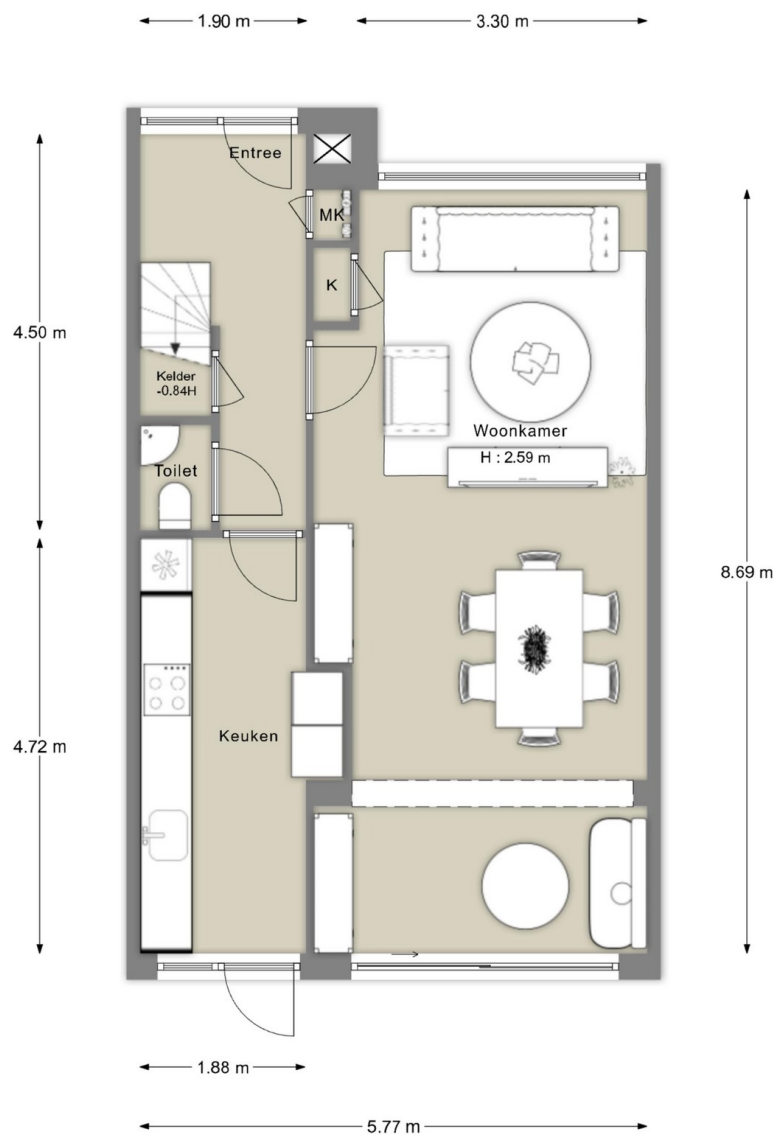
WETENSWAARDIGHEDEN

- Voor indeling en maten verwijzen wij naar de plattegrond;
- Woonoppervlak ca. 115 m², inhoud ca. 282 m³;
- Perceeloppervlak 143 m²;
- Bouwjaar 1957;
- 5 kamers, waarvan 4 slaapkamers;
- Achtertuin op het oosten gesitueerd, v.v. achterom;
- Vrijstaande stenen schuur aanwezig;
- Haarlem centrum en het strand van Bloemendaal op fietsafstand;
- NS-station Bloemendaal op loopafstand;
- In de nabijheid van diverse natuurgebieden;
- Aanvaarding en oplevering in overleg.

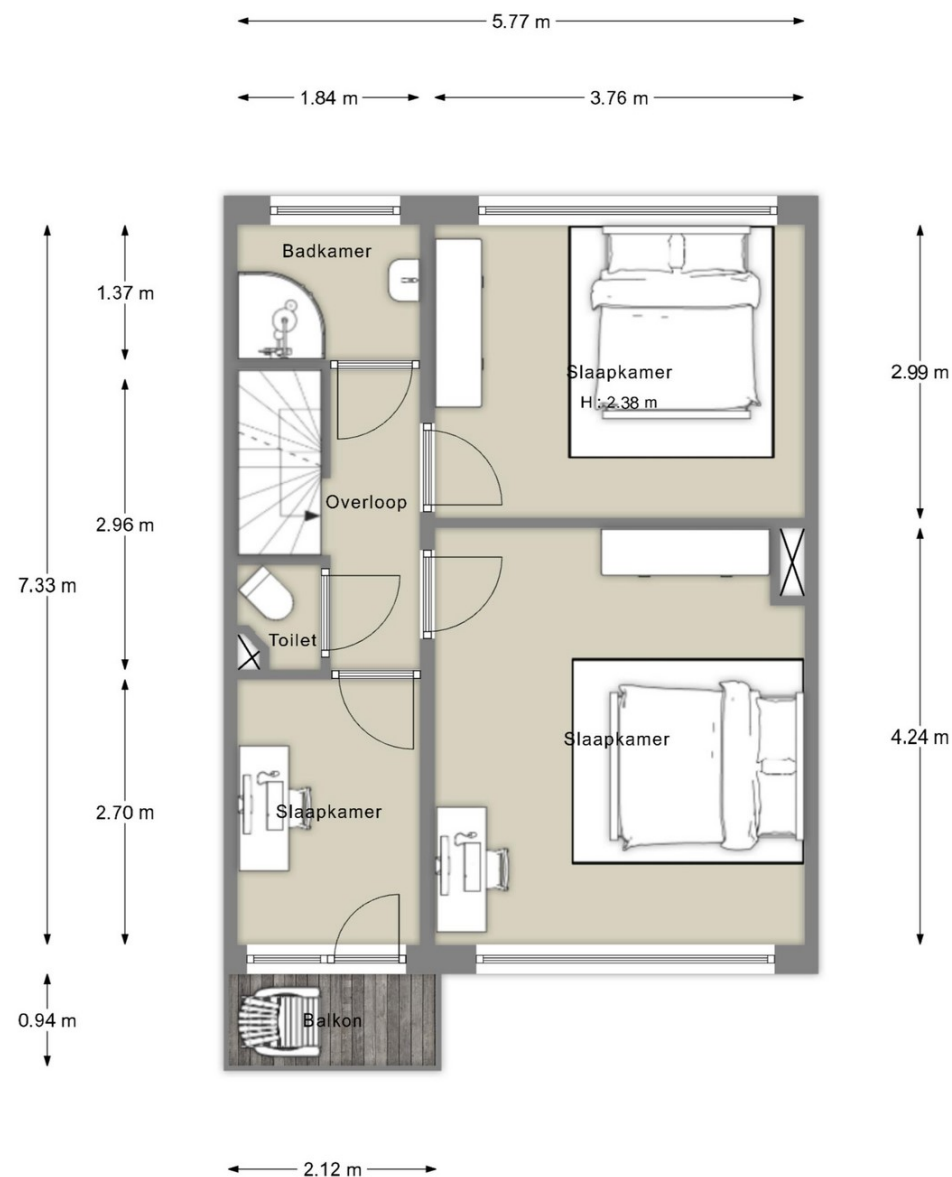




PLATTEGRONDEN

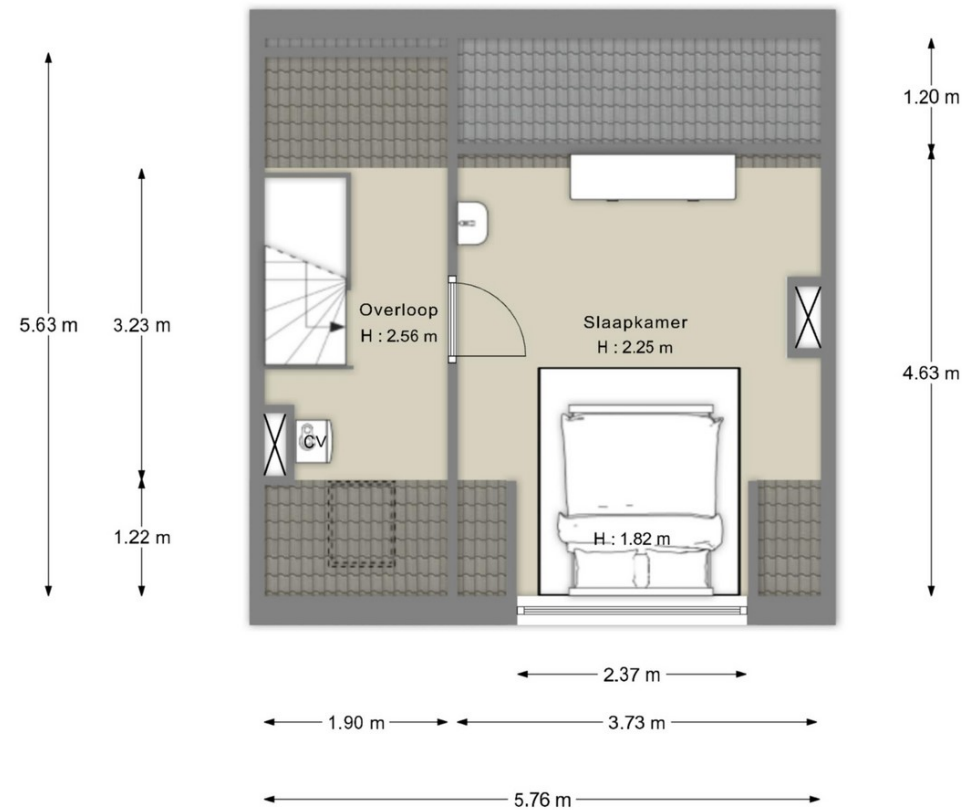


Begane grond

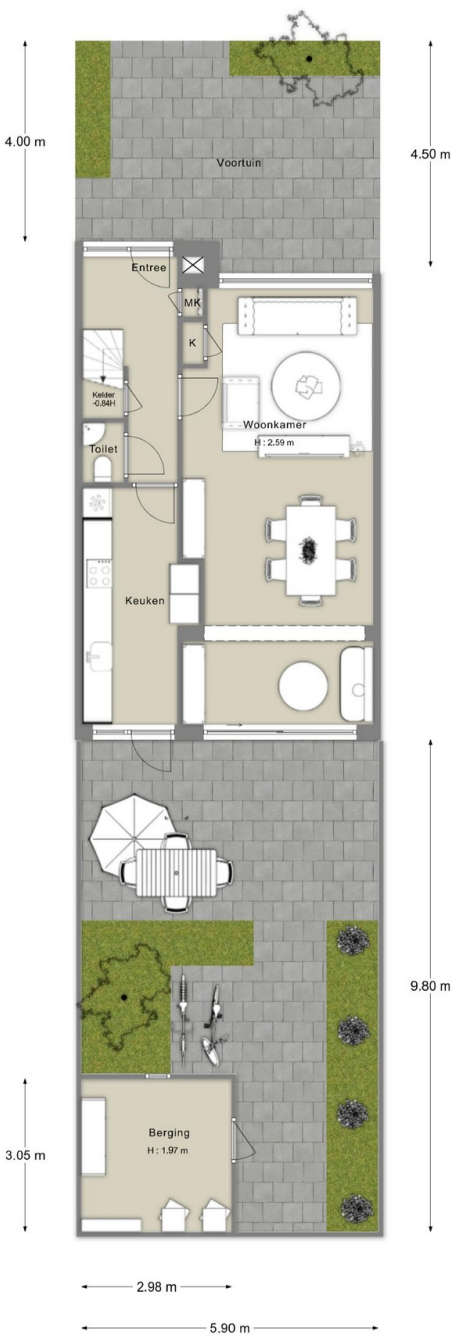


Eerste verdieping

PLATTEGRONDEN



Tweede verdieping



Overzicht

DE VOLGENDE CLAUSULES WORDEN OPGENOMEN IN DE KOOPOVEREENKOMST

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 65 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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. 30 juni 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 notariskeuze 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 aanbieding 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 bidder wordt alsdan in de gelegenheid gesteld ook een uiterste bieding te doen. De verkoper bepaalt dan welke bidder 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.

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 Lairesestraat 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.