

BREDERODELAAN 104

2061 JS, BLOEMENDAAL

€ 900.000 k.k.



**TE
KOOP**



OVER DE WONING

Op de 1e verdieping van appartementencomplex Zomertzorg bevindt zich dit comfortabele en goed onderhouden 3-kamer appartement met energielabel A, een heerlijk terras en uitzicht over de hockeyvelden van Bloemendaal.

Het turn-key appartement heeft een royale L-vormige woonkamer met open haard, een moderne open keuken met alle denkbare inbouw apparatuur (AEG), ruime slaapkamer, een moderne badkamer en ruime slaap- werkkamer. In 2019 is het appartement grondig gerenoveerd waarbij ook alle elektra en het leidingwerk is vernieuwd.

Geniet van een fantastisch uitzicht over de hockeyvelden en Hertenkamp. De fijn aangelegde gemeenschappelijke tuin rondom het complex, in combinatie met zorgvuldig onderhoud, geeft het geheel een aantrekkelijke uitstraling. Bij entree is een afgesloten ruimte met videofooninstallatie. In het souterrain bevinden zich een afgesloten parkeerkelder met een eigen parkeerplaats en een ruime berging. De aanwezige lift in het souterrain maakt het appartement geheel gelijkvloers en ook zeer toegankelijk voor ouderen en minder validen.



Soort woning

Portiekflat

Energietabel

A

Bouwjaar

1979

Woonoppervlakte

104 m²

Inhoud

347 m³

Balkon

noordwest



OMSCHRIJVING

Op loopafstand van het centrum van Bloemendaal met al zijn voorzieningen zoals gespecialiseerde winkels met divers aanbod, restaurants, de hockey- cricket- en voetbalclub, het prachtige openluchttheater Caprera en verschillende scholen. Het appartement is aan het bos gelegen en zelfs het treinstation van Bloemendaal ligt op loopafstand. Het strand van Bloemendaal en diverse natuurgebieden die deze woonomgeving rijk is liggen op een steenworp afstand. Bovendien bevinden het dorpscentrum van Overveen, het historische stadshart van Haarlem zich in de directe woonomgeving.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Het betreft een gezonde en actieve vereniging.

De servicekosten bedragen momenteel € 401.85,- per maand.

BIJZONDERHEDEN

- Oplevering in overleg
- Woonoppervlak circa 104m², inhoud 347m³ (conform branche brede meetinstructie)
- Geheel voorzien van dubbel glas (HR++)
- Verwarming en warm water via CV ketel Remeha Tzerra Ace, bouwjaar 2019
- Openhaard, in 2019 is er een nieuwe rookafvoer geplaatst
- Energielabel A
- 17 zonnepanelen van de vve
- Ruime parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder
- Inpandige berging in het souterrain
- Geen verhoogd funderingsrisico (A, B of C)
- Bouwjaar 1979

Interesse in dit appartement? 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.



INDELING

Begane grond, centrale entree met intercom en videofoon, hal met trappenhuis en lift naar de 1e etage en de parkeergarage.

1e etage, entree, hal, moderne wc met fontein, ruime L-vormige woonkamer met een schuifpui naar het royale balkon op het noordwesten, een moderne open keuken voorzien van een combi oven/magnetron, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, royale slaapkamer(s), moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, handdoekenradiator en wc, inpandige kast met ruimte voor de wasmachine, droger en Cv-ketel.



BOUWKUNDIGE GEGEVENS

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

Bouwjaar: 1979.

Verwarming en warmwater: CV-ketel (combiketel), Remeha Tzerra Ace uit 2019.

Elektra: Op het gezamenlijke dak van dit complex liggen 17 zonnepanelen. Meterkast met 9 groepen en aardlekschakelaars.

Riool: Geen bijzonderheden.

Binnenafwerking: Het appartement is zeer netjes en strak afgewerkt.

Keuken: Moderne keuken uit 2019 met inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, magnetron, Quooker, afzuigkap en koel-vries combinatie.

Badkamer: Keurig nette badkamer uit 2019 in neutrale kleurstelling voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, wc en kast waarin ruimte is voor de wasmachine.

Kozijnen, ramen, deuren: Houten kozijnen voorzien van HR++ glas.

Zink: Voor rekening van de VvE.

Gevels: Voor rekening van de VvE.

Buitenverf: Voor rekening van de VvE, voor het laatst geschilderd in 2023.

Dak: Voor rekening van de VvE.

Schoorstenen: In 2019 is er een nieuwe rookafvoer geplaatst en het rookkanaal is in 2026 voor het laatst geveegd.

Isolatie: Dakisolatie, gevelisolatie en dubbel glas.

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 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.

Geen verhoogd funderingsrisico (A, B of C). Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult).

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. 30 mei 1979 door notaris Mr. M.J.V. Kloeck.

De deelgerechtigdheid bedraagt 21/232. Het modelreglement 1973 is van toepassing.

Onderhoudsverplichting: Conform splitsingsakte en (model)reglement.

Maandlasten: De servicekosten bedragen momenteel € 401.85,- per maand.

Administrateur: ACB VvE Beheer, tel 023-5344390, info@acbvvebeheer.nl.

Berging: Inpandige berging in het souterrain.

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.

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.

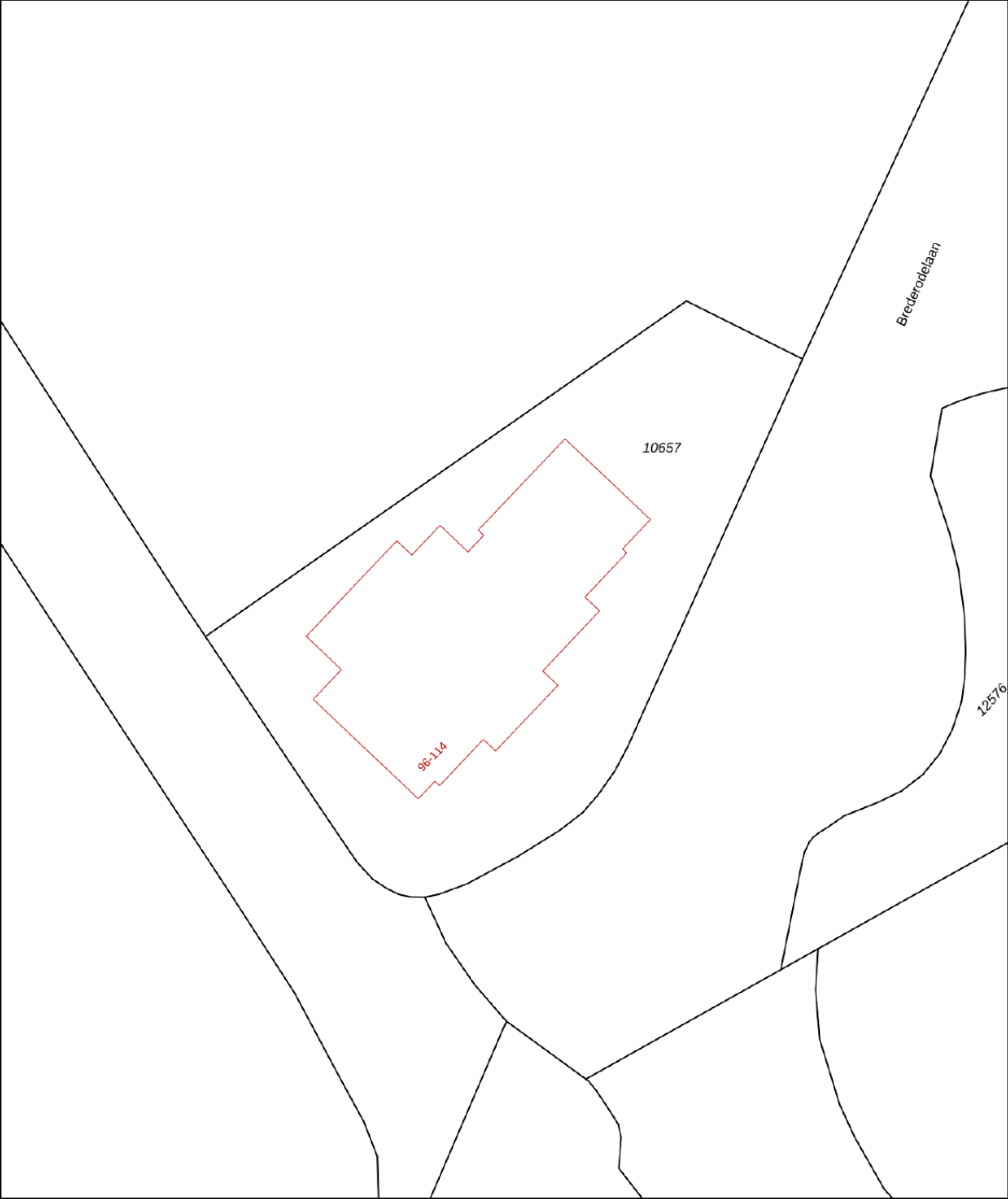




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Bloemendaal

A

10657

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 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.



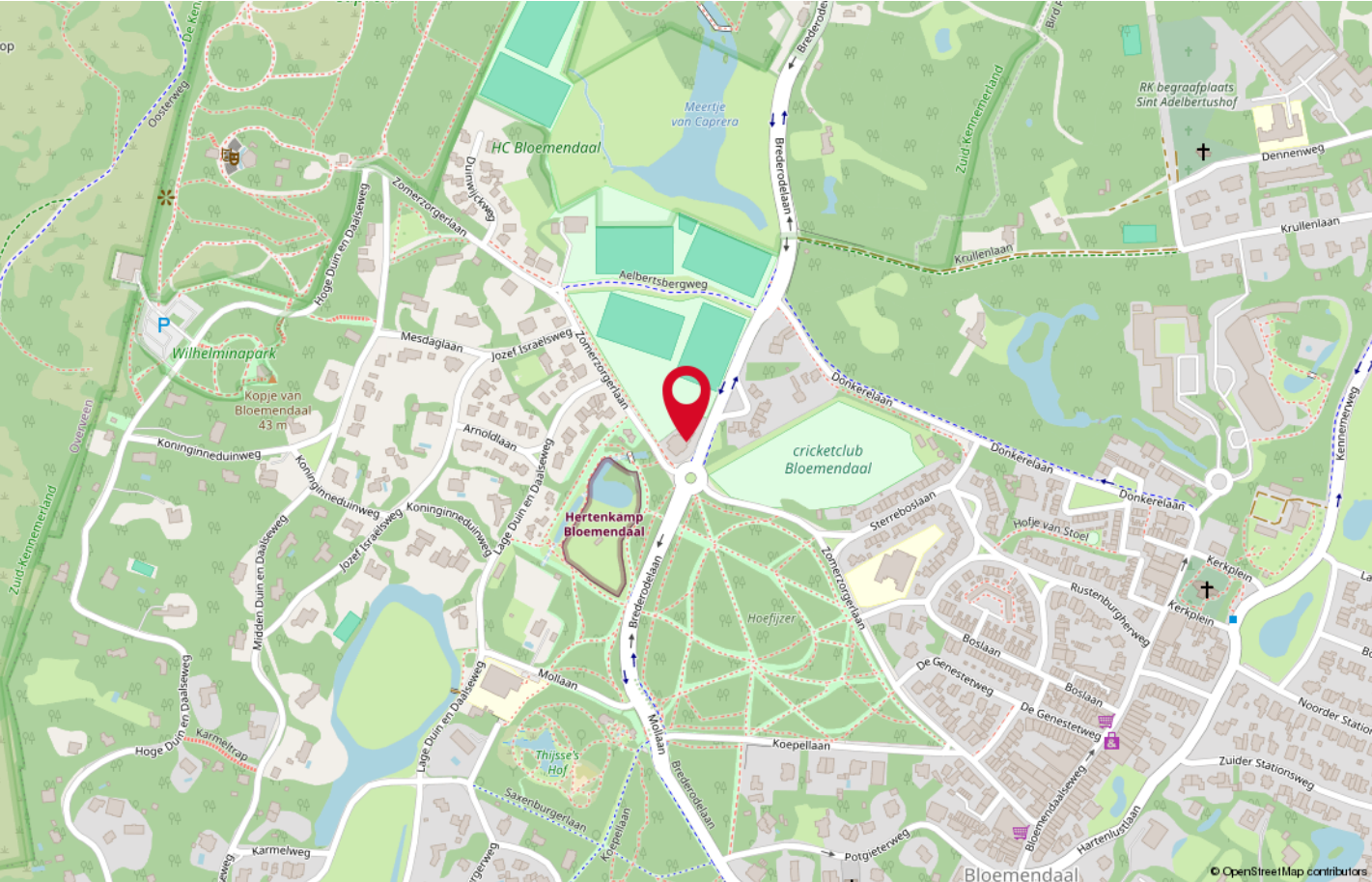
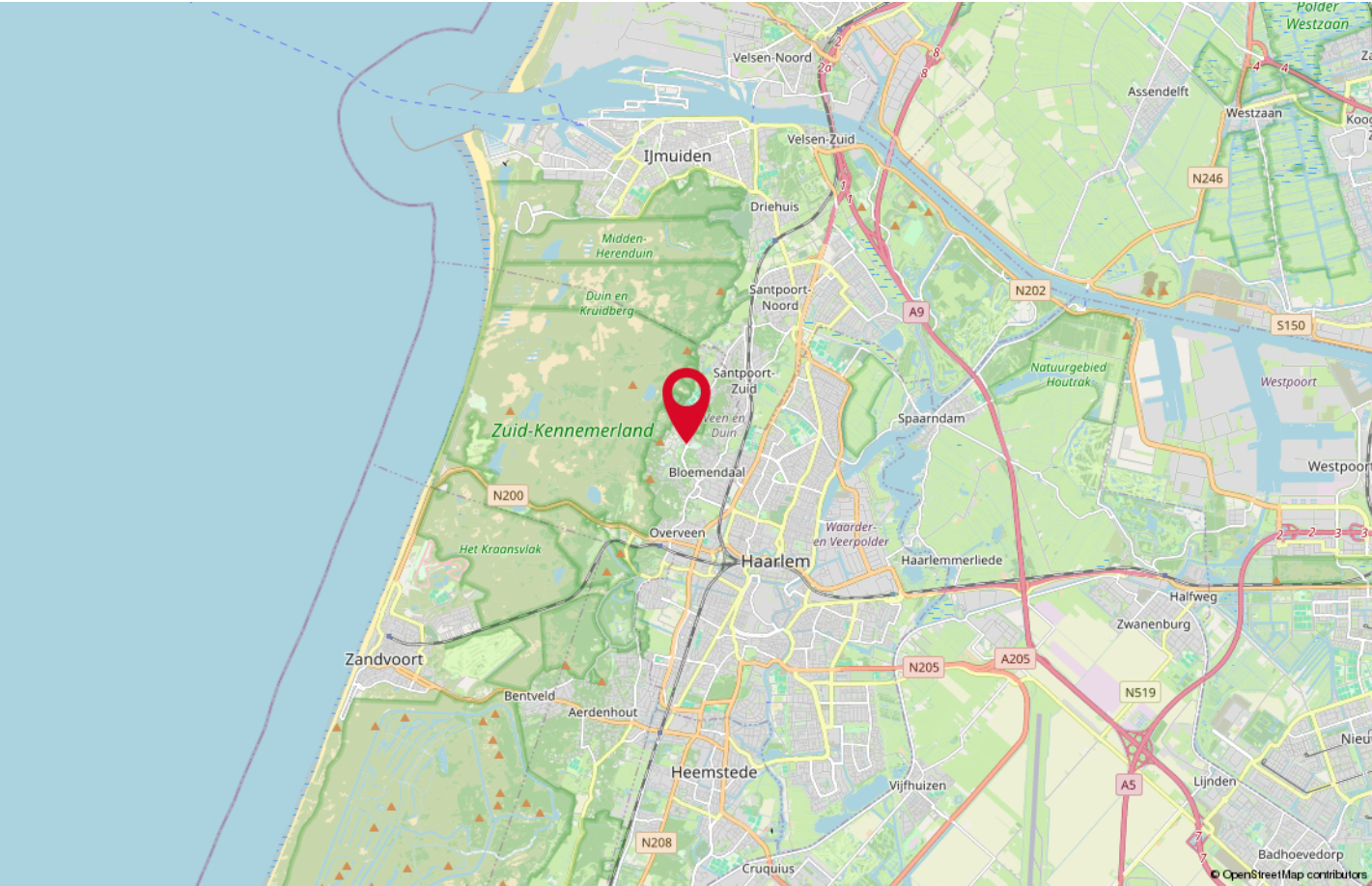








LOCATIE OP DE KAART



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 47 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 woongebruik. 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.30 maart 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

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 hypotheken, welke dan ook.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

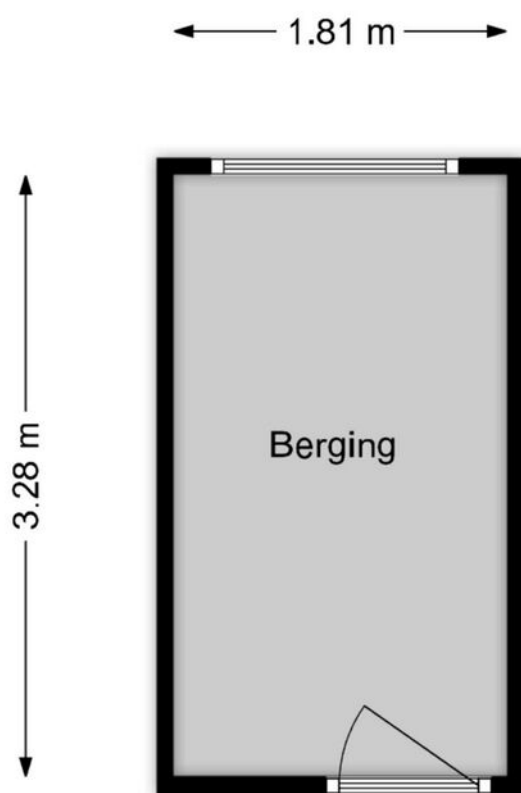
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

PLATTEGROND



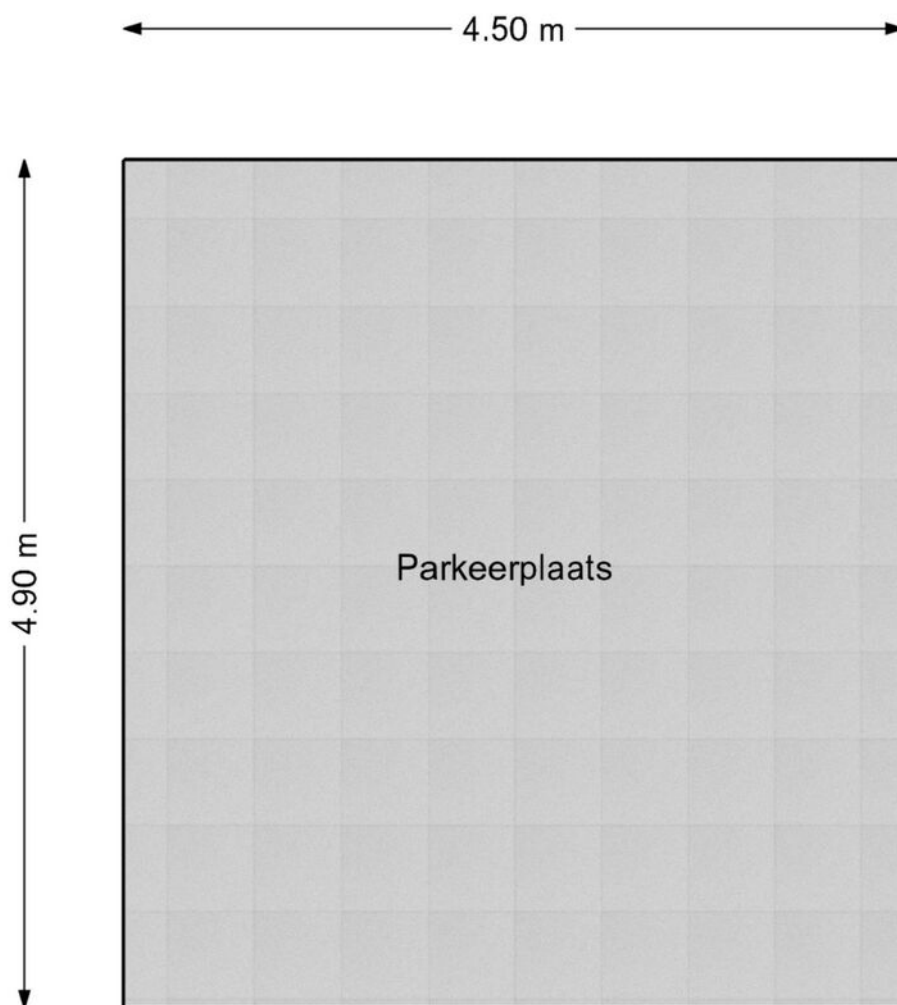
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

PLATTEGROND



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

PLATTEGROND



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

OVER ONS



Ons team van links naar rechts:

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

