

VON BRUCKEN FOCKLAAN 43

2102 XB, HEEMSTEDE

€ 799.000 k.k.



TE
KOOP



OVER DE WONING

2-onder-1-kapwoning met riante tuin, garage en oprit

Aan een rustige, doodlopende laan in de Componistenbuurt staat deze goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning op een perceel van 465 m². De woning heeft een uitgebouwde, lichte woonkamer, vier slaapkamers, zolderverdieping, een garage en een oprit voor twee auto's. Vooral de ruime achtertuin op het zuidwesten en het vrije, groene uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde vallen op. De woning biedt bovendien volop mogelijkheden om naar eigen smaak te renoveren en verder te vergroten.



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

D

Bouwjaar

1967

Woonoppervlakte

109 m²

Inhoud

450 m³

Perceeloppervlakte

465 m²



OMSCHRIJVING

Ligging & omgeving

De Von Brucken Focklaan is een rustige, autoluwe laan met voornamelijk bestemmingsverkeer. Vanuit de woning wandel je richting het Spaarne en het Heemsteedse Kanaal. Tijdens deze wandeling heb je prachtig uitzicht op Hageveld. Scholen en verschillende sportvoorzieningen zijn lopend of per fiets bereikbaar.

Voor winkels, dagelijkse boodschappen en horeca liggen zowel de Binnenweg als de Jan van Goyenstraat op korte fietsafstand. Ook Haarlem, het station Heemstede-Aerdenhout en de natuurgebieden richting duinen en strand zijn goed bereikbaar. Het station biedt directe treinverbindingen richting onder meer Haarlem, Amsterdam, Leiden, Den Haag en Rotterdam. Met de auto zijn er goede verbindingen richting de regionale uitvalswegen.

Bijzonderheden

- 2-onder-1-kapwoning;
- bouwjaar 1967;
- woonoppervlakte circa 109 m²; exclusief zolderverdieping; perceeloppervlakte 465 m²;
- 4 slaapkamers en een mogelijke 5e slaapkamer te realiseren op de zolder.
- royale zolderverdieping met dakkapel;
- uitgebouwde woonkamer aan zij- en achterzijde;
- riante achtertuin op het zuidwesten;
- ruime voortuin;
- vrij en groen uitzicht aan voor- en achterzijde;
- eigen achterom;
- garage en oprit met plaats voor twee auto's;
- nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing;
- cv-ketel ATAG, 2022;
- energielabel D;
- eigen grond;
- goed onderhouden, waarbij renovatie en modernisering wenselijk zijn;
- de ruime tuin biedt mogelijkheden voor verdere uitbreiding, voor zover toegestaan;
- oplevering in overleg.



INDELING

Parterre; Entree in de hal met garderobe, trapkast en toilet. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als de afgesloten keuken bereikbaar. De woonkamer is aan de zij- en achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale en lichte leefruimte is ontstaan. De ramen aan verschillende zijden zorgen voor veel daglicht en uitzicht op het groen. Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken met toegang richting de tuin. De achtertuin is royaal van formaat, ligt op het zuidwesten waardoor deze heerlijk zonnig is. Aan zowel de voor- als achterzijde is het uitzicht groen en vrij. Via een eigen poort is de tuin ook achterom bereikbaar. Vanuit de tuin bereik je de garage, die onder meer geschikt is voor het stallen van fietsen, opslag of gebruik als klusruimte. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime voortuin en een eigen oprit met plaats voor twee auto's.

Eerste verdieping; Overloop met toegang tot vier slaapkamers en de centraal gelegen badkamer.

Tweede verdieping; Royale zolderverdieping met dakkapel. Deze ruimte behoort op dit moment niet tot het opgegeven woonoppervlak, maar biedt mogelijkheden om met een verbouwing verder bij de woning te worden betrokken, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Verkocht met ERA Garantie. Deze woning wordt aangeboden met ERA Garantie: tot twaalf maanden na de overdracht ben je beschermd tegen hoge kosten van reparaties aan gedekte installaties, sanitair of inbouwapparatuur in de keuken. Vraag de makelaar om meer informatie.

Een woning met veel ruimte binnen én buiten, op een rustige plek in Heemstede. We laten de woning en de mogelijkheden graag tijdens een bezichtiging zien.



BOUWKUNDIGE GEGEVENS

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

Bouwjaar: 1967.

Verwarming en warmwater: CV-ketel (combiketel), ATAG A203EC hp uit 2022.

Elektra: Drie groepen en werkt naar behoren.

Riool: Op dit moment geen bijzonderheden.

Binnenafwerking: De woning is gedateerd en dient gemoderniseerd te worden.

Parterrevloer: (ingeval van betonvloeren uit de periode 1965-1983:) Parterrevloer: In de periode 1965-1983 werd in betonvloeren van de bouwbedrijven Kwaaitaal, Omnia en Manta calciumchloride toegevoegd voor een snellere harding. Dit kan later hebben geleid tot verzwakking van de vloer. Bij deze woning is niet bekend van welk fabricaat de vloer is. De verkoper zijn geen problemen bekend. Als de koper precies wil weten hoe de kwaliteit van de vloer is, dient hij zelf voor de koop onderzoek daarnaar te laten doen.

Keuken: De keuken is nog origineel maar functioneert naar behoren.

Badkamer: Deze dateert uit 1967, is daarna wel vernieuwd.

Kozijnen, ramen, deuren: Deze zijn van hout.

Zink: Geen bijzonderheden bekend.

Gevels: Rond 1990 zijn alle buitenmuren geïsoleerd met ingeblazen steenwol. Het hout aan de straat- en tuinkant is geïsoleerd met pvc platen en zilverfolie. De datum hiervan is onbekend.

Buitenverf: Onbekend is het wanneer de woning voor het laatst is geschilderd. Wat wel bekend is is dat de firma van Dijk door de jaren heen het schilderwerk van de woning heeft bijgehouden.

Dak: Het platte dak van de garage is in 1999 vernieuwd. Er dienen wat dakpannen aan de achtertuinkant vervangen te worden.

Isolatie: Dakisolatie, vloerisolatie, voorzetramen, grotendeels 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.

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: Aanwezig.

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Heemstede

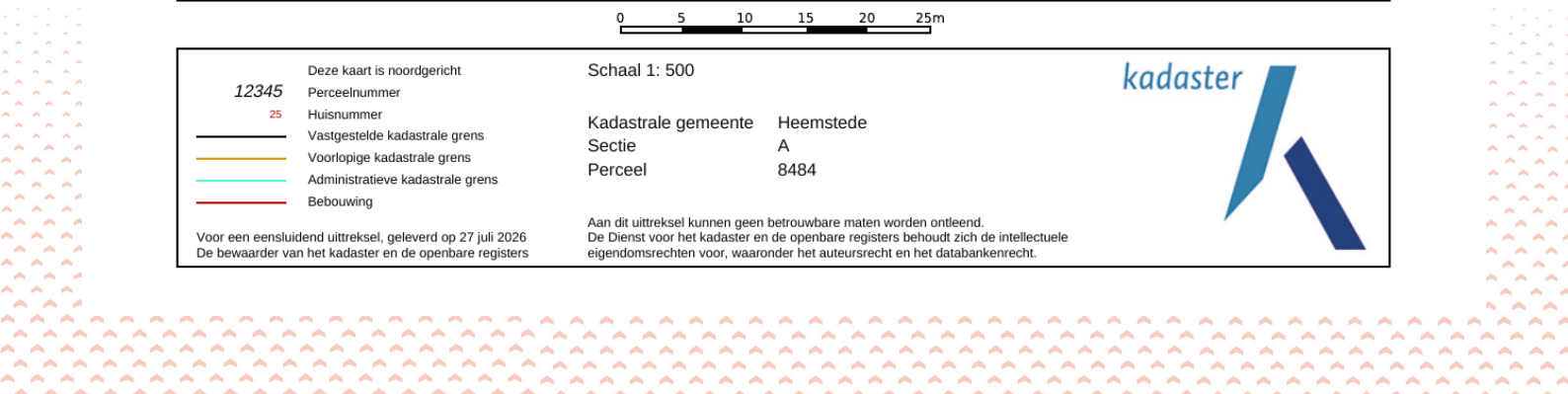
A

8484

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.

kadaster



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.













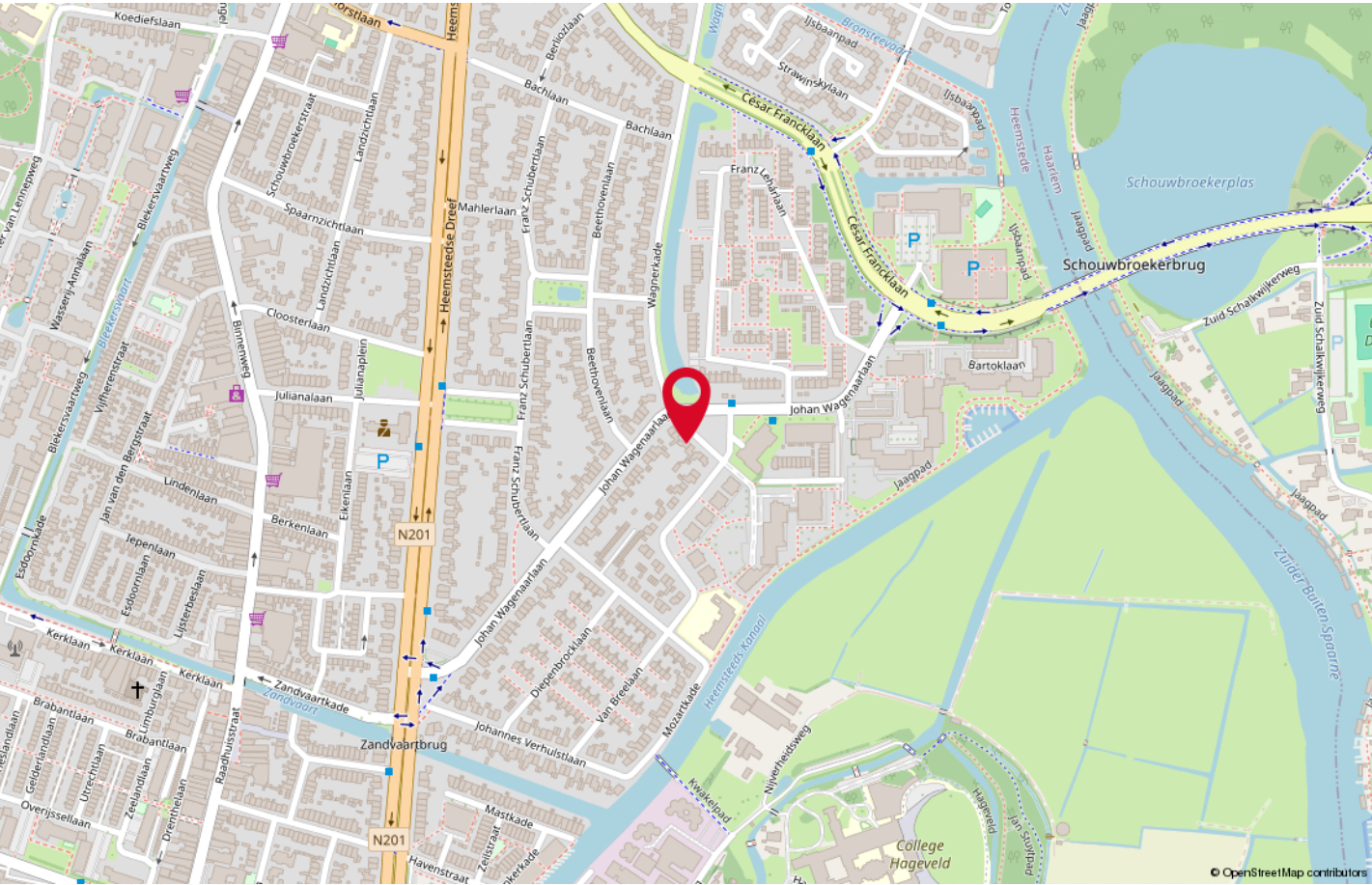
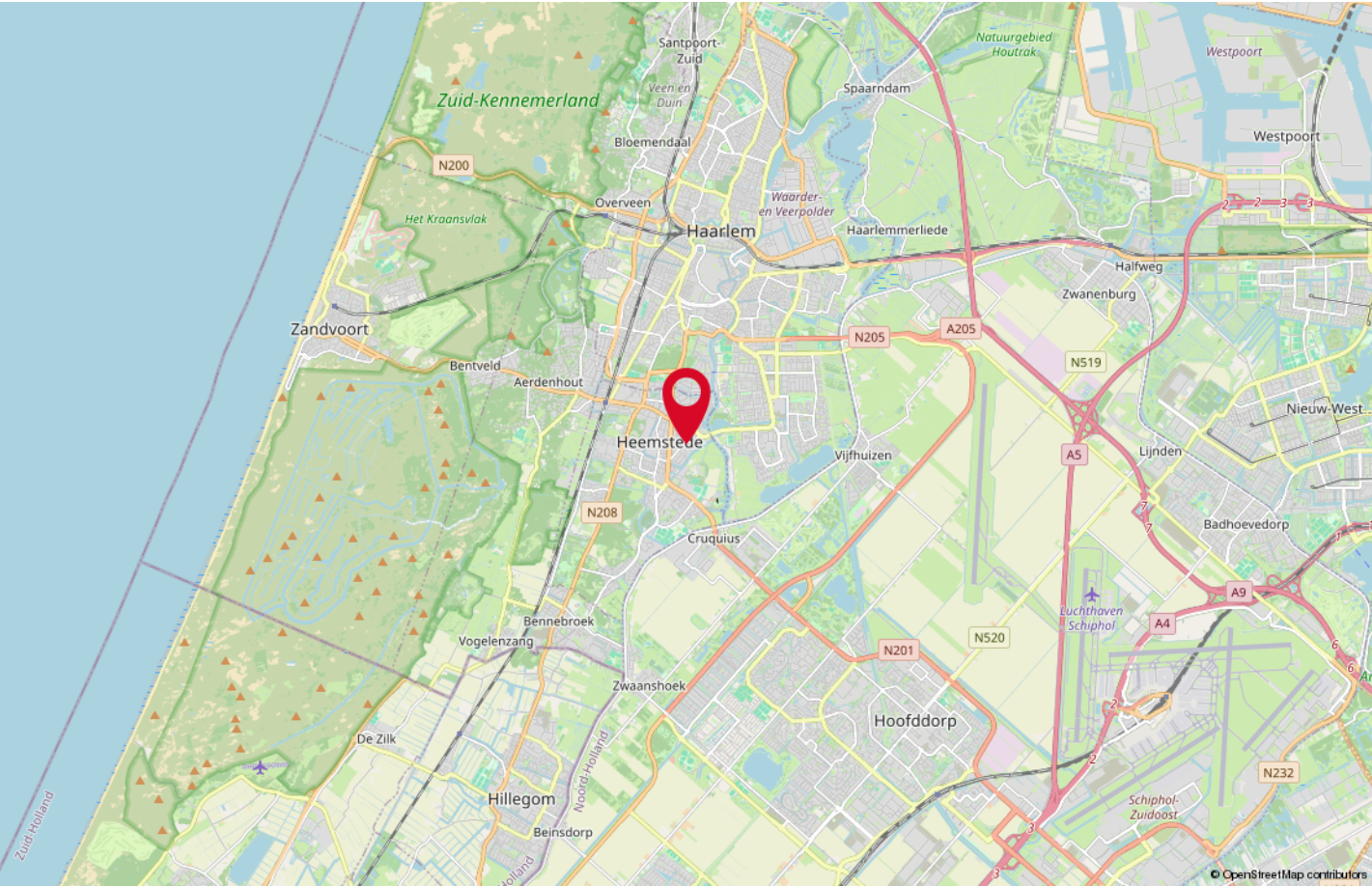








LOCATIE OP DE KAART







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 59 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. 4 mei 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.



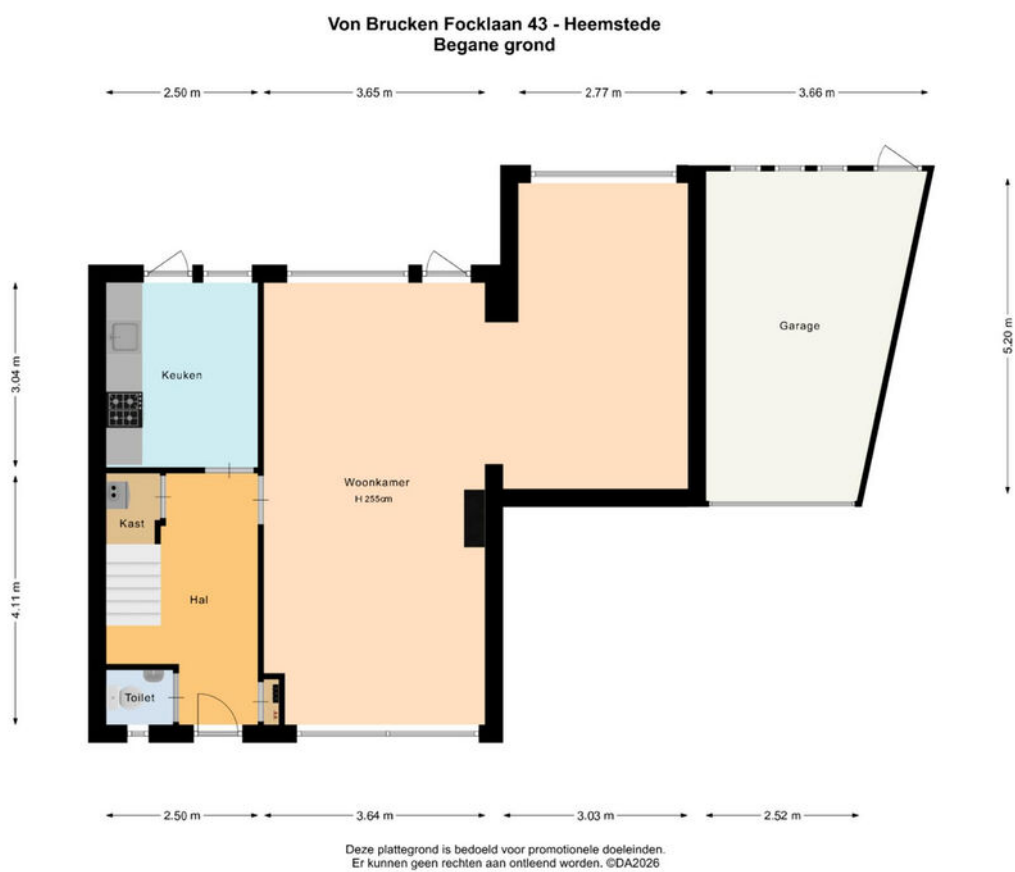
LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Sommige vaste pitrietlampjes, lampje in ouderslaapkamer en gangverlichting gaan misschien mee		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten in ouderlijke slaapkamer voor, blijven	X		
- boekenplanken boven ouderlijk bed + frame gaat mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- Sommige gordijnen en rails gaan mee, ws in huiskamer voor en slaapkamer voor		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis		X	
- oven		X	
- koelkast		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Sommige tuinbeplanting en misschien appelboompje gaat voor een gedeelte mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

PLATTEGROND



PLATTEGROND

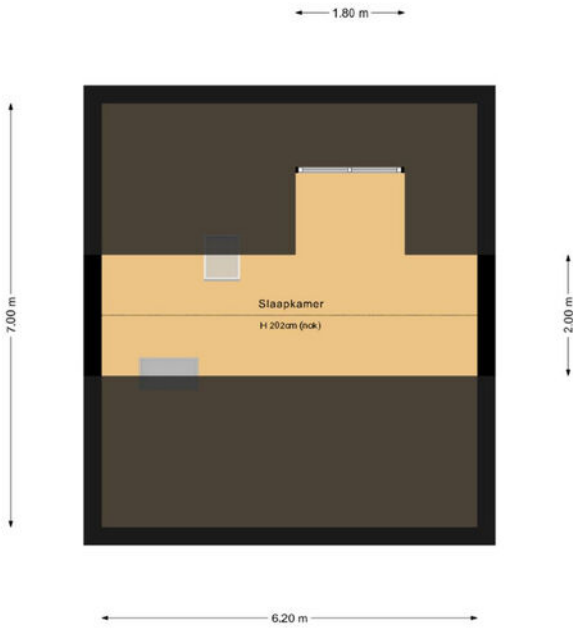
Von Brucken Focklaan 43 - Heemstede
1e Etage



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. CDA2026

PLATTEGROND

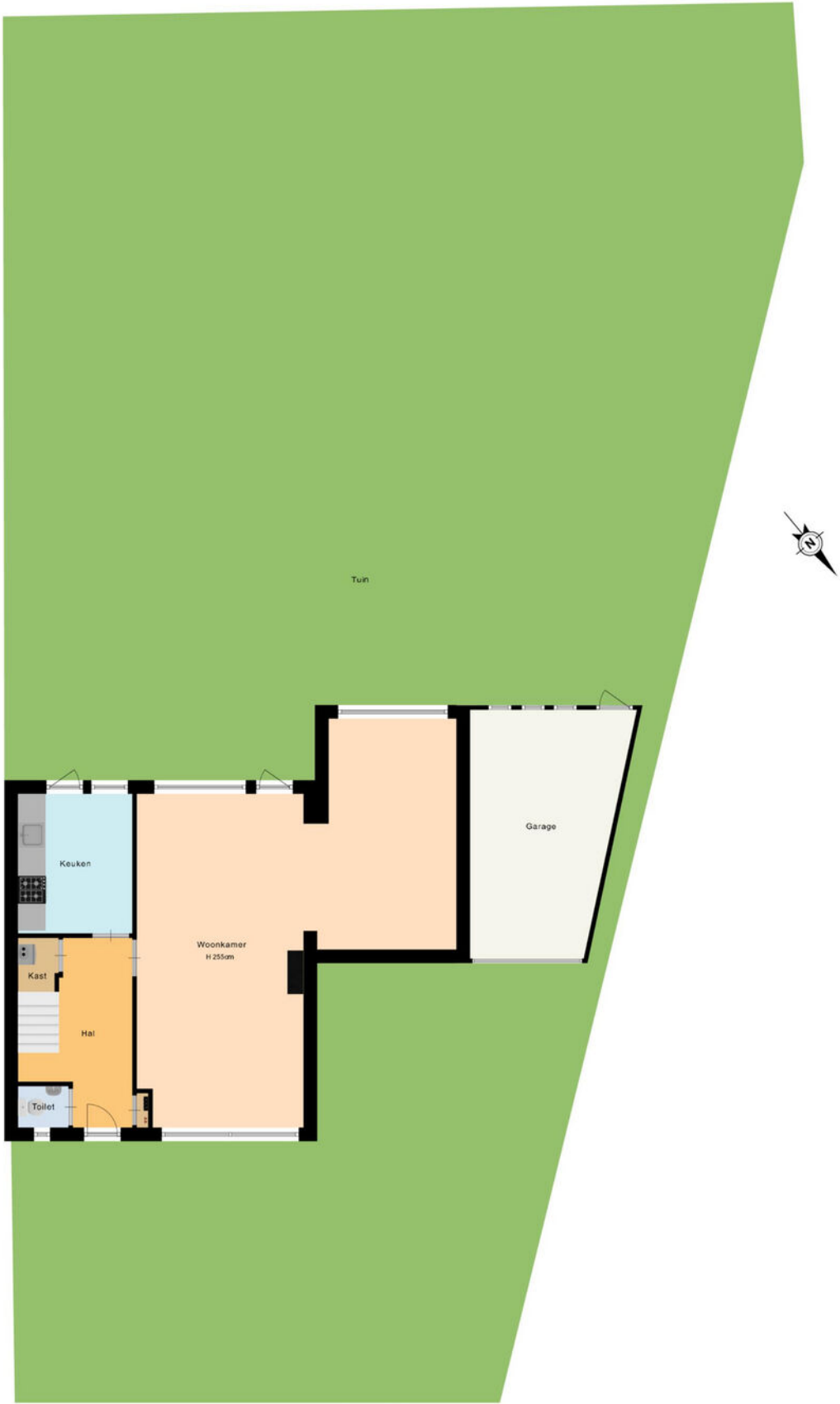
Von Brucken Focklaan 43 - Heemstede
Zolder



Dit plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2025

PLATTEGROND

Von Brucken Focklaan 43 - Heemstede
Situatie



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2026

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

