

Eigentijdse sfeer

HEEMSTEDE, Meerweg 41

- € 1.075.000,- k.k.

Spaarne Makelaars
Kim Holst

023-5344207 | Info@spaarnemakelaars.nl | Www.spaarnemakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1938
Soort:	Eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	545 m^3
Woonoppervlakte:	159 m^2
Perceeloppervlakte:	178 m^2
Overige inpandige ruimte:	2 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	7 m^2
Externe bergruimte:	6 m^2
Verwarming:	Cv ketel
Isolatie:	Dubbel glas
Energielabel:	C

Omschrijving

For English translation see text below.

Charmant, sfeervol en ruim jaren 30 gezinshuis met 5 slaapkamers te koop in geliefde kindvriendelijke buurt in Heemstede met ca.10 meter diepe voortuin op het zuiden, achtertuin met houten berging en achterom.

Dit karakteristieke, goed onderhouden gezinshuis combineert authentieke jaren 30 details met eigentijdse sfeer. Veel natuurlijk licht en een ruime indeling. De aangebouwde serre aan de achterzijde verbindt de ruime brede zitkamer met de halfopen keuken. Vanuit de woonkamer met open haard heb je vrij uitzicht op het Meer en Bosch terrein met kinderspeelplek. De tweede etage is recent eigentijds verbouwd, met twee prachtige grote slaapkamers. Hier is tevens ruimte om een tweede badkamer te realiseren.

De ligging van dit heerlijke huis is ideaal. Scholen, sportvelden, zwembad, het Groendaalse bos en de historische kern van Heemstede liggen om de hoek, de winkelstraten Raadhuisstraat en de Binnenweg met alle voorzieningen van dien zijn op loopafstand. Uitvalswegen en openbaar vervoer zijn makkelijk en snel te bereiken.

Kortom, een ideaal gezinshuis op een toplocatie!

Indeling:

Begane grond: entree, hal/gang met trapkast en toilet, over de gehele breedte van het huis uitgebouwde woonkamer met open haard en eikenparket, openslaande deuren naar achtertuin met houten berging en achterom, half open keuken voorzien van diverse inbouw-apparatuur.

1e verdieping: overloop met inbouwkast, lichte ruime slaapkamer aan de voorzijde, ruime slaapkamer aan de achterzijde met inbouwkast en toegang tot het balkon, 3e slaap-/ werkkamer, moderne badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.

2e verdieping: overloop, wasruimte (wasmachine- en droger aansluiting), slaapkamer voorzijde met grote dakkapel, slaapkamer aan achterzijde met dakkapel, en grote berging met C.V. opstelling.

3e verdieping: bergvliering te bereiken via vlizotrap vanaf overloop 2e verdieping

Bijzonderheden:
- woonoppervlakte 158,8 m^2, overige inpandige ruimte 1,8 m^2, gebouw gebonden buitenruimte 6,5 m^2, externe bergruimte 5,8m^2, bruto inhoud 545,1 m^3
- perceeloppervlakte: 178 m^2
- bouwjaar 1938
- energielabel C, 9 zonnepanelen geplaatst 2022
- aanbouw achterzijde 2004
- buitenkozijnen geschilderd augustus 2026
- badkamer vernieuwd in 2022
- Intergas CV-combiketel 2019, onderhouden 2025 (onderhoudscontract)
- Intergas CV-combiketel 2019, onderhouden 2025 (onderhoudscontract)

(onderhoudscontract)
- diverse originele jaren 30 elementen zoals glas-in-lood en paneeldeuren
- vrij parkeren in de straat
- gebruikelijke verkoopclausules zijn van toepassing
- oplevering in overleg

Charming, atmospheric, and spacious 1930s family home with 5 bedrooms for sale in a beloved, child-friendly neighborhood in Heemstede.

This characteristic and well-maintained family home combines authentic 1930s details with a contemporary ambiance. The property features abundant natural light and a spacious layout. The extension at the rear connects the large, wide living room to the semi-open kitchen. From the living room with a fireplace, you enjoy a nice view of the Meer en Bosch estate, which includes a children's playground.
The second floor has been recently renovated in a modern style, featuring two beautiful, large bedrooms. There is also space to create a second bathroom.

The location of this wonderful home is ideal. Schools, sports fields, a swimming pool, the Groendaalse forest, and the historic center of Heemstede are all just around the corner. The shopping streets Raadhuisstraat and Binnenweg, with all their amenities, are within walking/cycling distance. Major roads and public transport are easily and quickly accessible.

In short, an ideal family home in a prime location!

Layout:

Ground floor:
Entrance, hallway with stair cupboard and toilet, full-width extended living room with fireplace and oak parquet flooring, French doors leading to the back garden with wooden storage and rear access, semi-open kitchen equipped with various built-in appliances.

First floor:
Landing with built-in wardrobe, bright and spacious front bedroom, spacious rear bedroom with built-in wardrobe and access to the balcony, third bedroom/study, modern bathroom with bathtub, shower, vanity unit, and toilet.

Second floor:
Landing, laundry area (washing machine and dryer connections), front bedroom with large dormer window, rear bedroom with dormer window, and a large storage room with the central heating system.
Third floor:

Attic storage accessible via a loft ladder from the second-floor landing.

Special features:
- living area: 158.8 m^2, additional indoor space: 1.8 m^2, built-in outdoor space: 6.5 m^2, external

















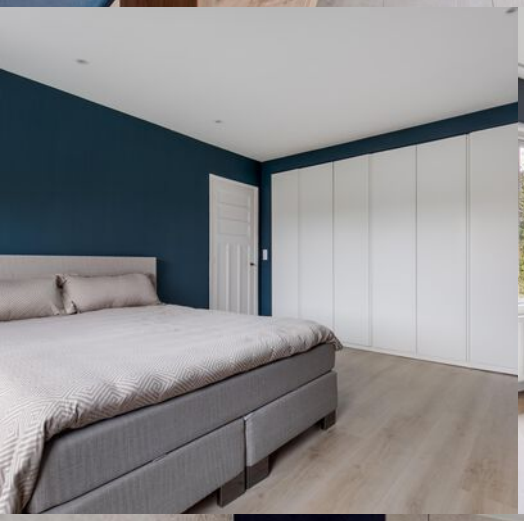


































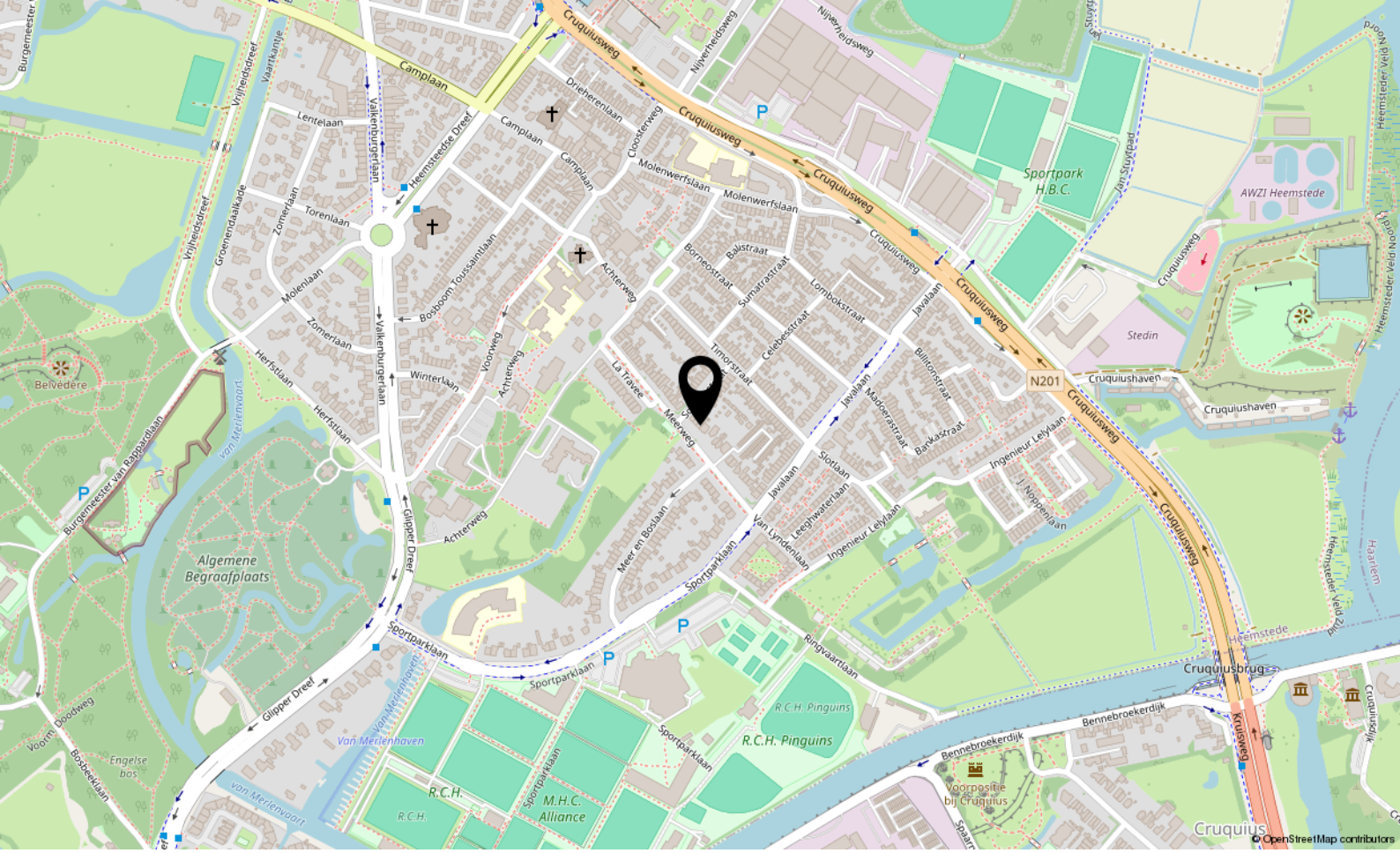


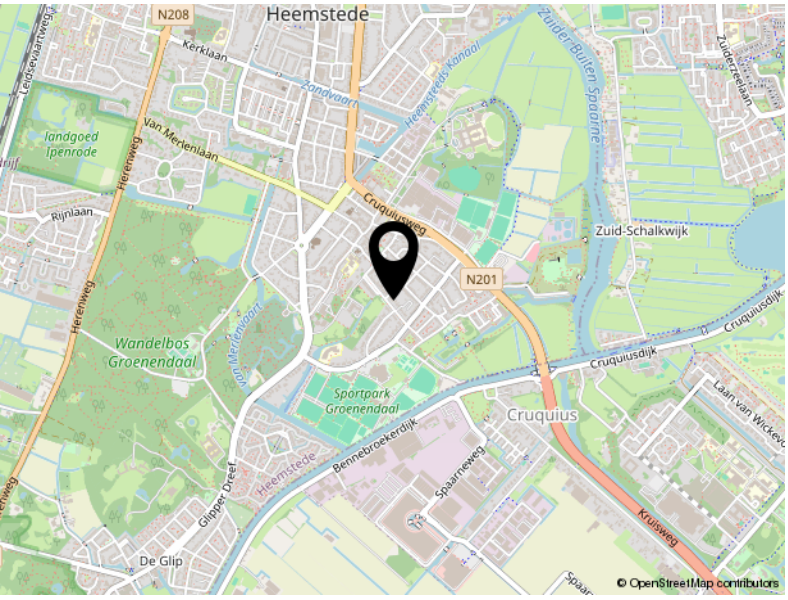


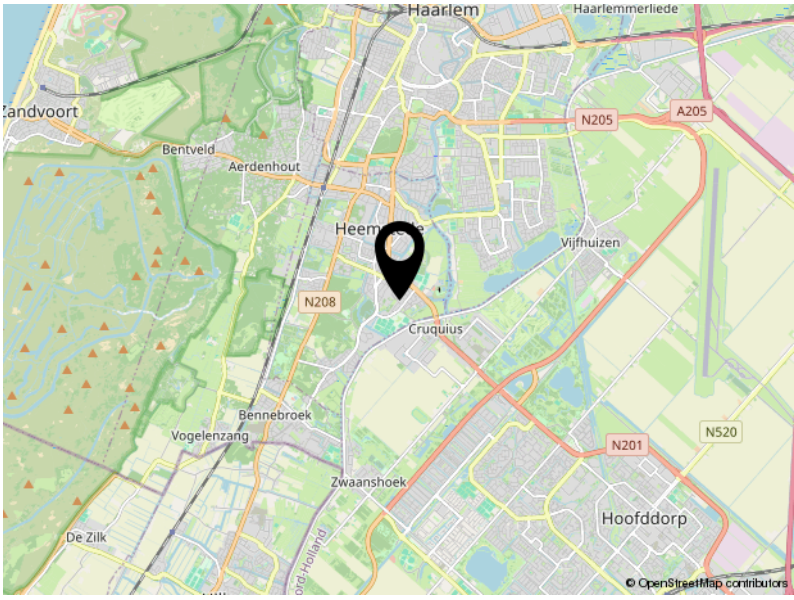












Locatie

MEERWEG 41

Heemstede

Verkoopprocedure/Koopakte

Biedingsysteem: verkoop conform het Amsterdamse biedsysteem
De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoortsel van verkoper volgt. In deze fase 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 eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een éénmalig, uiterst 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 de eerste bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De eerste bieder kan ook bij zijn eerste bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de derde partij dat hij een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is. Het staat verkoper, ook tijdens het biedingsproces, vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bieder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen.

Bieden
Een bod dient te allen tijden, binnen één werkdag, per e-mail te worden bevestigd aan ons kantoor.

Voorbehoud koper
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van financiering, woonvergunning, Nationale Hypotheek Garantie of een bouwkundige keuring) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Deze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Spaarne Makelaars.

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

Wilsovereenstemming
Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Onderzoeksplicht
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. Noch de

eigenaar, noch de verkopend makelaar kan enige aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (maten, bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept.

De verkoper is zeer uitdrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een door koper aan te wijzen deskundige.

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 hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de gemeentelijke ontwikkelingen, bestemmingen, verleende vergunningen en openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

Koopovereenkomst/koopakte
De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt door ons kantoor de koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor standaard regels, zoals deze voorkomen in de model koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Notariskeuze koper
Het maken van de leveringsakte geschiedt bij de notaris. Aangezien de kosten van de notaris voor rekening van de koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Deze dient gevestigd te zijn binnen een straal van 15 km t.o.v. het verkochte object. Indien de gekozen notaris toch buiten de gegeven afstand is gevestigd, dan zullen alle door verkoper of diens makelaar extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van de volmacht) voor rekening van koper zijn.

Bankgarantie/waarborgsom
De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt door koper voldaan aan de notaris, binnen zes weken na het tot stand komen van de overeenkomst.

Registreren koopakte
Tenzij anders wordt afgesproken wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening van koper. Indien koper de overeenkomst ontbindt, zijn deze kosten voor koper.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke 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 door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan 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 ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Schriftelijke vastlegging
Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de **3e** 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.

Financiering
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 de financiering van de woning in de weg staat. Indien er twee of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken, tenzij dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

Inroepen van een voorbehoud/goed gedocumenteerd
Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de eerste werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien koper een beroep wenst te doen op de ontbindende voorwaarde voor de financiering van de onroerende zaak, zal koper één schriftelijke afwijzing van een officieel erkende financieringsinstelling dienen te overleggen.

Kosten bij ontbinding van de koopovereenkomst
In geval van ontbinding door koper van deze koopovereenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn eventuele door de notaris gemaakte kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van koper.

Onderstaande clausules worden toegevoegd aan de NVM-modelkoopakte

Algemene ouderdomsclausule
Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de eventuele bijgebouwen, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor onder andere het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven 'woongebruik'.

Milieuclausule (bodemgesteldheid)
De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwater- verontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Algemene waterhuishoudingclausule/duinwaterbeheer
Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen in de toekomst grondwaterstanden optreden die afwijkend zijn van de huidige situatie. 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.

Asbestclausule
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van 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 enig asbest en/of asbesthoudende materialen in de onroerende zaak 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. Koopgegadigden worden geadviseerd om bij de gemeente en/of funderingsexpert na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit en de toekomstverwachting hiervan.

Maatvoering
De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie: NEN2580.
De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de (woon-), gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede Spaarne Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zaken van eventuele later te

constateren verschillen in maatvoering van zowel (woon-), gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

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 andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Overbruggingshypotheek
Koper verleent bij deze onherroepelijke 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, beslagen en/of inschrijvingen daarvan.

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

Energielabel
Aan deze overeenkomst is wel/geen een kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt die bij de eigendomsoverdracht overhandigd door verkoper aan koper. 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.

Toestemming informatie nodig volgens Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)
a. Toestemming opdracht notaris verstrekken gegevens
Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept)nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en de verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept)akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.
b. Toestemming verkoopmakelaar verstrekken gegevens ten behoeve van taxatie
Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) toestemming aan de verkoopmakelaar die het recht heeft de relevante stukken omtrent het verkocht, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht

van de koper de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen zoals de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Verkoopbrochure
Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.

Overige informatie
Aansprakelijkheid
Ons kantoor is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag, dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het geldend eigen risico.

Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. 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. Spaarne Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

Spaarne Makelaars
Kim Holst

Kennemerplein 6-14
2011 MJ Haarlem

023-5344207
Info@spaarnemakelaars.nl
Www.spaarnemakelaars.nl