

MICHIEL
VAN
MAANEN
MAKELAARDIJ



HEEMSTEDE

HERENWEG 8 APP. 4

€ 635.000,- k.k.

HET TEAM

Elke woning vraagt om een eigen benadering, elke cliënt om unieke aandacht. Met onze jarenlange ervaring weten we wat er komt kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Toch is iedere situatie weer anders. Inleven, matchen, mensen bewust maken van de hobbels, negatieve argumenten omzetten in positieve, samen zoeken naar hoe je de woning beter verkoopbaar kunt maken. Een routine wordt het nooit, maar dat is juist wat het vak zo mooi maakt.

Een huis kopen, verkopen, huren of verhuren doe je niet zomaar even. Dat weten we bij Michiel van Maanen Makelaardij maar al te goed. Het is een proces waar emotie, geld en soms lastige keuzes om de hoek komen kijken.

Wij helpen u daarbij.



JACQUELINE

MONIQUE

INGRID

MICHEL

MONIQUE

SHELLEY

AL JAREN EEN BEGRIP IN DE REGIO!

HEEMSTEDE

HERENWEG 8 APP. 4

INHOUD

INDELING

KENMERKEN

FOTO'S

LOCATIEGEGEVENS

ALGEMEEN

PLATTEGROND

TEKENING KADASTER

LIJST VAN ZAKEN

OMSCHRIJVING

Riant groot en licht 4-kamer appartement in historische parktuin!

Via een representatieve oprijlaan door een glooiende parktuin (ruim 2 ha) met een natuurlijk ven bereikt u het luxueuze appartementencomplex "Buitenplaats Dennenheuvel". Het appartement bevindt zich op de eerste etage en biedt een fascinerend uitzicht vanuit ieder vertrek op het groene landschap.



INDELING

**KLEINSCHALIG APPARTEMENTENCOMPLEX
MET 7 EIGENAREN.**



INDELING

Parterre:

centraal entree; tochtportaal met bellentableau en video-intercom systeem; ruime hal met trappenhuis en lift (tevens naar garagebox in kelder).

1e etage:

entree appartement; grote hal (15m²) met garderobekast en ruim toilet met fonteintje en technische ruimte; royale lichte living (48m²) met openhaard, raampartijen rondom en schuifpui inpandig balkon; keuken met inbouwapparatuur en bijkeuken v.v. bergkasten en wasmachine/droger aansluiting, study/slaapkamer (15.7m²) met deur naar balkon (west ligging); 2 slaapkamers (resp. 14.4 en 20.7m²) waarvan 1 met vaste inbouwkasten, badkamer met wastafelmeubel, ligbad, 2e toilet en aparte douche.

Kelder:

zeer ruime garagebox 32m² met op afstand bedienbare toegangsdeur, aparte service/rolemmer ruimte.

Bijzonderheden:

- * Woonoppervlakte 159 m²
- * Stahoge raampartijen in alle vertrekken
- * Balkon toegankelijk via study/slaapkamer
- * 3 slaapkamers waarvan 1 met vaste kastenwand.
- * Gebouwd in 1987 onder architectuur van W.J. Vercauteren (BNA)
- * Koperen dak
- * Parkeerplaatsen op eigen terrein
- * Voor indeling en maatvoering verwijzen wij naar de plattegronden
- * Aanvaarding in overleg

FOTO'S

**KIJK OP
WWW.MVMMAKELAARDIJ.NL
VOOR MEER BEELDEN**







LOCATIE

Gemeente Heemstede

De geschiedenis van Heemstede gaat terug tot rond 1290 toen een telg uit het geslacht Holy zich vestigde aan het Spaarne. Hij bouwde een kasteel en heeft van graaf Floris V een geldlening daarvoor gekregen. De aanwezigheid van een slot buiten de muren van Haarlem, trekt mensen aan. Naast bewoners van buitenplaatsen, renteniers en ambachtslieden bestaat de bevolking uit arbeiders die hun werk met name vinden in de blekerijen en bloembollenbedrijven. Begin 1900 ontdekt men Heemstede. Door zijn gunstige ligging ten opzichte van de grote steden en de zee en door zijn vele natuurschoon ontdekt men dat het een ideale plaats is om te wonen dichtbij de stad Haarlem. In de loop der jaren verwierf de gemeente grote stukken grond (schildersbuurt, Bosch en Hoven, Houtvaart (Indische buurt). Echter, op 1 mei 1927 werd een groot deel geannexeerd door Haarlem. De meest recente wijken zijn Watermuziek, Vogelpark, Merlenhove, Prinseneiland, Groenenhoven en het Blikersvaartgebied. Naast woningbouw is er ook veel aandacht voor recreatie, zoals bijvoorbeeld het fraaie en populaire wandelbos Groenendaal. Maar ook bijvoorbeeld in de vorm van het zwembad Groenendaal. Kortom, een dorp met historie waar het heerlijk wonen is.



ALGEMEEN

Algemene informatie

Kadastrale gegevens : Gemeente Heemstede, sectie C, nummer 4321 A4

Woonoppervlakte: 159m²

Inhoud woning: 420m³

Bouwjaar: 1987

Verwarming: c.v. combiketel (2008, intergas)

Warmwater: middels c.v.-ketel

Isolatie: dubbel glas

Energielabel: C

Roerende zaken

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken volgens aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Deze zijn aangekruist in de kolom 'blijft achter'. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen.

Eigendomsbewijs

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

Splitsing

Het aangeboden pand is in juridische zin een 'appartementrecht'. Het is in eigendom gesplitst bij akte d.d. 4 december 1986 en wijziging in splitsingsakte d.d. 30 januari 1991. De deelgerechtigheid bedraagt 1/8 deel in het gebouw met toebehoren aan de Herenweg 8 te Heemstede. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor. Onderhoudsverplichting, conform splitsingsakte en splitsingsreglement (d.d. november 19835466).

VVE

De bewoners van de appartementen hebben zich verenigd in een actieve Vereniging van Eigenaren.

Voor uitgebreide informatie kunt u contact opnemen met de heer Hartog, voorzitter en beheerder van het gebouw (06-12402131)

Servicekosten

De servicekosten bedragen € 295,- per maand.

Verkoopprocedure

Biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. 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 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 eenmalig 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 eenmalig, 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. De 1e bidder kan ook bij zijn huidige 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 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email (info@mvmakelaardij.nl) of brief.

Gunning

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

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst zal pas worden opgemaakt nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Schriftelijkheidsvereiste:

Overeenkomst is pas definitief als beide partijen de overeenkomst hebben getekend.

Mondeling overeenstemming is niet bindend

Nadere informatie

De overige stukken zijn via ons op kantoor op te vragen:

- Vragenlijst voor de verkoop van een woning
- Omgevingsrapportage

Maten en jaartallen.

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Koopakte

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt er door Michiel van Maanen Makelaardij een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Transportnotaris

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris binnen vier weken na het tot stand komen van de overeenkomst.

Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. 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 een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan Michiel van Maanen Makelaardij o.g. alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

Registratie koopakte

Het is voor beide partijen van belang de volledige koopakte te laten registreren bij het kadaster.

De kosten met betrekking tot deze registratie worden door partijen gelijke gedeeld. Of Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in het Kadaster. De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij of Michiel van Maanen Makelaardij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar of Michiel van Maanen Makelaardij niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij 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 akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Toevoeging ex. Art. 19

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en één van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud artikel 19.1.B wordt onder -goed gedocumenteerd- in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste één geldverstrekkende instelling een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het beroep op ontbinding dient te worden voorzien van bijlagen, het zgn. Hypotheekaanvraagformulier met aanvraagbescheiden. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd en incompleet is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding .

Voorbehoud koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Onderzoeksplicht . Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is.

De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze 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 hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk dat bijgaande tekeningen niet meer op maat zijn.

Vaste lasten en andere periodieke betalingen

Vaste lasten en andere periodieke betalingen van de gemeente Heemstede, kunt u terug vinden op de site www.gbkz.nl.

Hypotheken

Informatie omtrent de financieringsmogelijkheden kunt u vrijblijvend krijgen via onze hypotheekadviseurs: Beta Financiële diensten, 023-8200300. Voor afspraken kunt u uiteraard ook contact opnemen met ons kantoor.

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 Michiel van Maanen Makelaardij geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Clausules

De weergegeven clausules zullen worden toegevoegd aan de modelkoopakte.

1 Bodemverontreiniging/olietank

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de uittreksel bodeminformatie d.d. 19 april 2007 m.b.t. het onderhavige pand, welke is afgegeven door milieudienst IJmond. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

2 Waterhuishouding

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil, mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

3 Ouderdom

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning en de bijgebouwen meer dan 29 jaar oud zijn, 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 kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van enig ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruk.

4 Asbest

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende 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-beantwoorde 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.

5 Gebruikersclausule

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van c.q. de gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper.

6 Verkoopbrochure

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

7 Tekeningen/Plattegronden

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

8 Bouwtechnisch rapport

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het bouwtechnisch rapport d.d.rapportnummer: m.b.t. het onderhavige pand. 10. Bouwkundige keuring voldoende gelegenheid gehad.

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in en uitwendig (bouwkundig en technisch) te beoordelen. Van deze mogelijkheid heeft de koper wel/niet gebruik gemaakt op: door

9 Vereniging van Eigenaars

Koper verklaart zich voldoende geïnformeerd te hebben bij de voorzitter, zijn de de heer Hartog, over de toekomstige plannen van de VvE, inzake o.a. het uitvoeren van groot onderhoud en de financiële situatie van de VvE.

10 Meetinstructie

Als Meetinstructie wordt gebruikt de NVM Meetinstructie die gebaseerd is 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.

11 Toestemming erven

Deze koopovereenkomst kan door verkoper ontbonden worden indien uiterlijk op verkoper geen toestemming van de erven heeft gekregen voor de verkoop van ADRES WONING te PLAATS onder de voorwaarden zoals gesteld in deze overeenkomst.

12 Notaris

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper. Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand is gekomen onder de voorwaarde kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door notaris bij verkoper geen kosten in rekening worden gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht . Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:

- € 235,- incl BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (heel royement)
- € 375,- incl BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (gedeeltelijk royement)
- € 15,- incl BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoed overboeking)


De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.



Uittreksel Kadastrale Kaart



0 m 20 m 100 m

| | | |
|--|---|---|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Kadastrale grens</p> <p>- - - - - Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> | <p>Schaal 1:2000</p> <p>Kadastrale gemeente HEEMSTEDÉ</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4199</p> |  |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, AMSTERDAM, 2 maart 2006 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | | <p>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.</p> |

MICHIEL
VAN **MAANEN**
MAKELAARDIJ

Michiel van Maanen Makelaardij
Meerweg 1
2121 VA Bennebroek

Telefoon: (023) 584 21 71
Mail: info@mvmakelaardij.nl
www.mvmakelaardij.nl



HEEMSTEDÉ

HERENWEG 8 APP. 4

€ 635.000,- k.k.



Woonoppervlakte
159 M2



Perceel oppervlakte
M2



Kamers
4



Slaapkamers
3



Type
portiekflat



Energie label
C

MICHEL
VAN
MAANEN
MAKELAARDIJ

WWW.MVMMAKELAARDIJ.NL

