

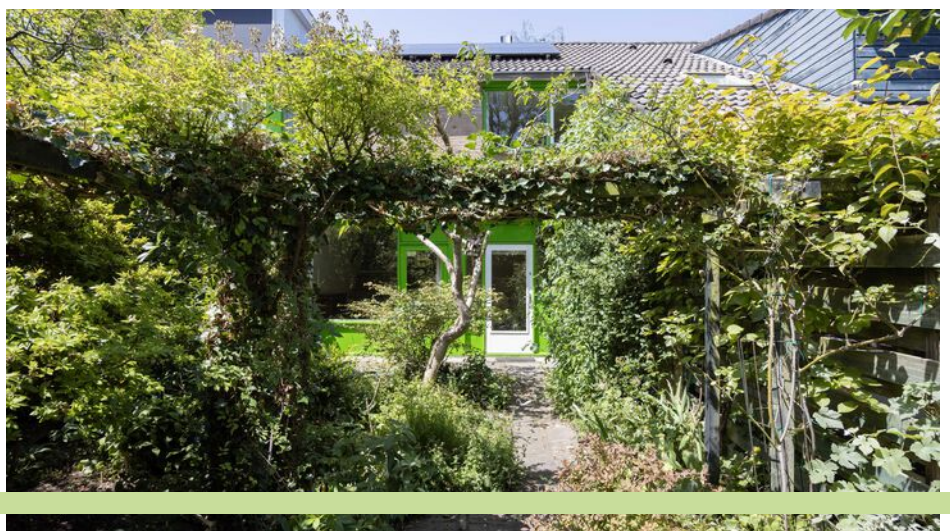
DE MEEST BETROKKEN MAKELAARS

# HUIZINGALAAN 74

## HEEMSTEDE



▶ Tussenwoning met voortuin en heerlijke achtertuin op het oosten.



**PARKHAGE**   
MAKELAARS

## KENMERKEN

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| Woonoppervlakte    | <b>112 m<sup>2</sup></b>       |
| Perceeloppervlakte | <b>184 m<sup>2</sup></b>       |
| Inhoud             | <b>432 m<sup>3</sup></b>       |
| Tuin oppervlakte   | <b>undefined m<sup>2</sup></b> |
| Bouwjaar           | <b>1973</b>                    |
| Aantal slaapkamers | <b>3</b>                       |

**Vraagprijs: € 600.000 k.k.**

## KENMERKEN

Woonoppervlakte **112 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **184 m<sup>2</sup>**

Inhoud **432 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1973**

Aantal slaapkamers **3**

**Vraagprijs: € 600.000 k.k.**

## OMSCHRIJVING

In een rustige straat van de kindvriendelijke Geleerdenwijk in Heemstede staat deze tussenwoning met voortuin en heerlijke achtertuin op het oosten. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 112m<sup>2</sup>, beschikt over 3 slaapkamers (voorheen 4 slaapkamers) en biedt volop mogelijkheden om naar wens uit te breiden.

Een absoluut pluspunt is de royale achtertuin van ruim 12 meter diep, gelegen op het oosten. Hier geniet je van veel zon, privacy en rust. De tuin is voorzien van een stenen schuur en een achterom.

De ligging is ideaal: een rustige laan, op korte afstand van het Groenendaalse Bos, de Waterleidingduinen, sportverenigingen en diverse scholen. Voor dagelijkse boodschappen is de supermarkt op loopafstand en het centrum van Heemstede biedt een sfeervolle winkelstraat met een ruim aanbod aan kwaliteitswinkels. Ook Haarlem, Amsterdam en Den Haag zijn uitstekend bereikbaar; het NS-station Heemstede-Aerdenhout ligt op fietsafstand.

### Indeling

Begane grond  
Voortuin, entree; hal met toilet en meterkast; ruime woonkamer voorzien van een open haard en een prettige lichtinval. Aan de achterzijde bevindt zich een eenvoudige keuken met deur

naar de achtertuin met schuur.

Eerste verdieping

Overloop; 2 slaapkamers aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich een grote slaapkamer (voorheen 2 slaapkamers). Eenvoudige badkamer voorzien van ligbad, toilet en wastafel.

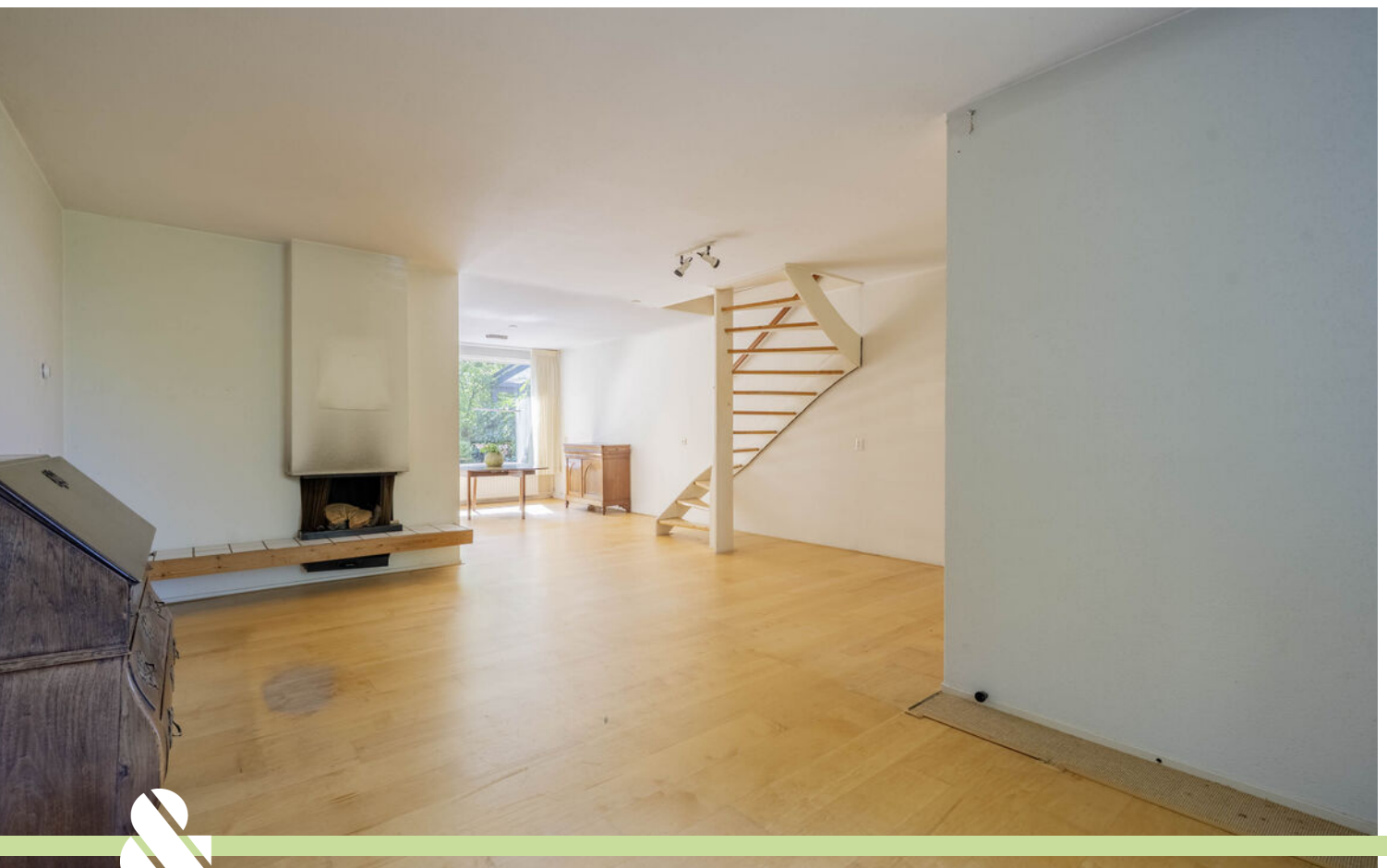
Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich de vliering met cv-opstelling, bereikbaar middels een vlizotrap. De mogelijkheid bestaat om de nok te verhogen en de vlizotrap te vervangen door een vaste trap waardoor het woonoppervlakte kan worden vergroot.

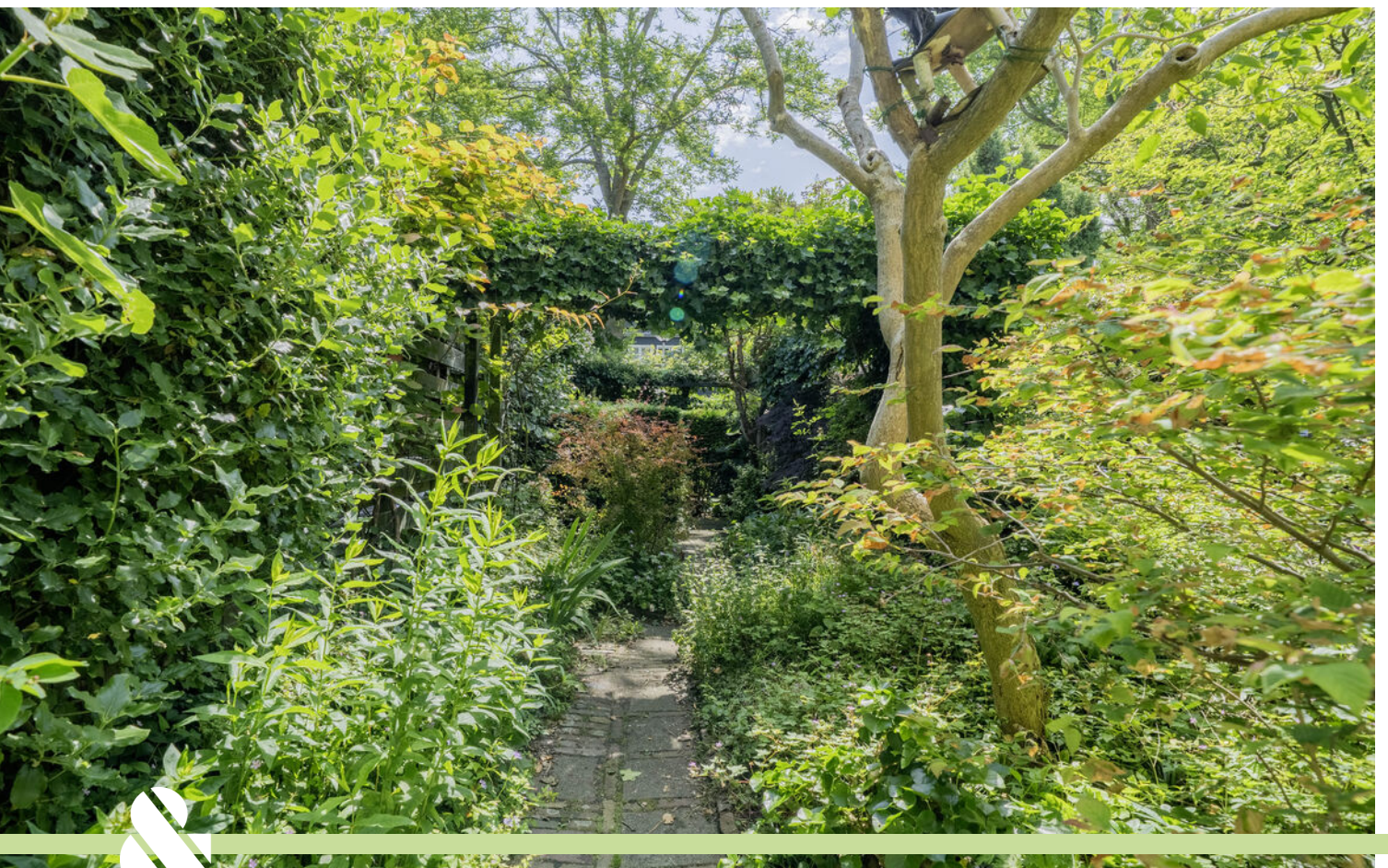
### Bijzonderheden

- Gelegen op 184m<sup>2</sup> eigen grond
- Bouwjaar 1973
- Woonoppervlakte circa 112m<sup>2</sup>
- Zeer kindvriendelijke woonomgeving
- Energielabel C
- Voorzien van 6 zonnepanelen (2018) en vloerisolatie (Tonzon)
- Op loopafstand van bos en natuur, op fietsafstand van strand, duinen en Haarlem
- Vrij parkeren in directe omgeving
- Te moderniseren woning
- Diverse uitbouwmogelijkheden
- Buurtwinkel (Spar) om de hoek
- Basisscholen in de buurt
- De akte van levering dient gepasseerd te worden bij notaris Huisman Janssens in Heemstede
- Oplevering in overleg, kan op korte termijn
- Voor indeling en maatvoering zie kleurenplattegronden

















# PLATTEGROND

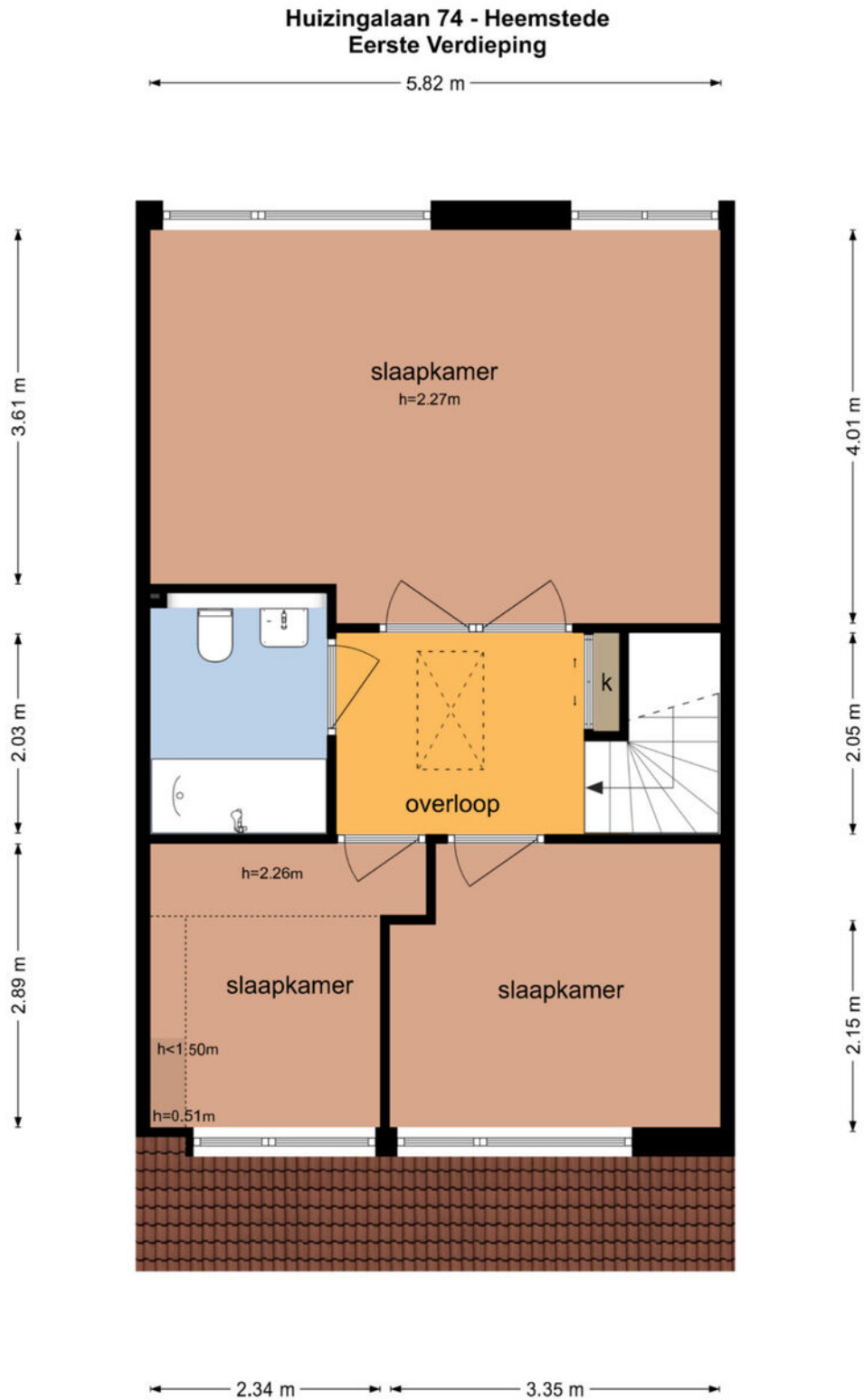
## Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

## Eerste verdieping



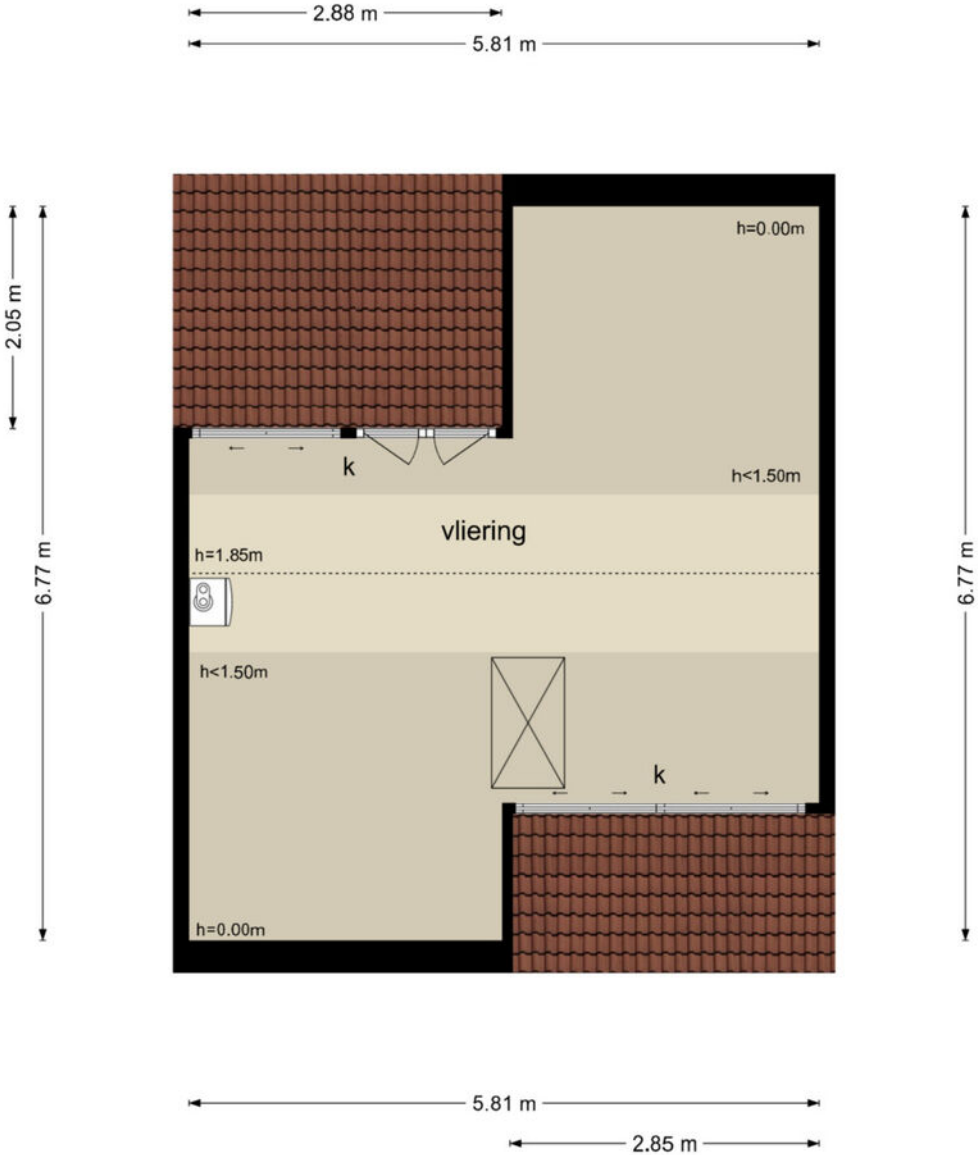
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# PLATTEGROND

## Tweede verdieping

Huizingalaan 74 - Heemstede  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toilethouder                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Zonwering buiten   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |
| Beplanting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>  |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging   | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten   |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)  | X             |          |              |
| - potkachel zolder   | X             |          |              |

# RONDJE KENNEMERLAND

▶ WELKOM IN ONZE PRACHTIGE REGIO!

## **Hier wonen en werken wij. Wij zijn trots op onze regio!**

Alles is er, stad en groen, reuring en rust. Wij kennen alle ins en outs van Zuid-Kennemerland zodat we u nog beter van dienst kunnen zijn.

We gaan graag met u op zoek naar uw ideale thuis!

De regio Zuid-Kennemerland bestaat uit de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Heemstede en Zandvoort en telt ongeveer 250.000 inwoners.

De gemeente Velsen ligt in de regio IJmond en vormt het verlengde van Zuid-Kennemerland. In de 18e eeuw werd het gebied een geliefde verblijfplaats voor welgestelde Amsterdammers die hier fraaie buitens lieten aanleggen. De regio is nog steeds geliefd, en niet alleen voor welgestelde Amsterdammers! Het Nationaal park Zuid-Kennemerland bestaat voornamelijk uit duinen, landgoederen en duinrandbossen en is ten westen van Haarlem gelegen. Het park is 3.800 hectare groot en daarmee het breedste duingebied van Nederland.

Met Haarlem als stad zijn alle winkel- en horecavoorzieningen binnen bereik!



# WONEN IN HEEMSTED E



Zodra je vanuit Haarlem-Zuid ter hoogte van de Blauwe Brug de gemeente Heemstede binnenkomt via de Heemstedse Dreef, springt het talrijke groen direct in het oog. Typerend zijn de vele lanen en de ruim opgezette woonwijken, zoals de Componistenwijk, de Schilderswijk, het Grotstuk en de mooie woonwijken dichtbij het NS- station Heemstede-Aerdenhout. Meer zuidelijk treft u de Geleerdenwijk tussen de landgoederen Berkenrode en Ipenrode en de Rivierenbuurt. De oudste school van Nederland opgericht in 1630, staat in de charmante oude dorpskern, in zuidelijke richting ter hoogte van het Valkenburgerplein. Centraal in Heemstede ligt het prachtige historisch wandelbos Groenendaal waar je heerlijk kunt wandelen en Schotse Hooglandrunders kunt bewonderen. De kinderen kunnen genieten van kinderboerderij 't Molentje.

Ten oosten van Heemstede ligt aan de Ringvaart het oude stoomgemaal de Cruquius. Aan de westkant ligt het grootste aaneengesloten wandelgebied van Nederland met de landgoederen Koekoeksduin, Leyduin en Vinkenduin.

De gemeente Heemstede doet veel aan de leefomgeving met een visie die gaat over ruimte, water, natuur, landschap, cultureel erfgoed, verkeer en vervoer, milieu, gezondheid en veiligheid.

De gemeente Heemstede bestrijkt een gebied van 964 hectare, waarvan 46 hectare aan vaarten, sloten en andere wateren. De gemeente telt 27.778 inwoners (2023, bron: CBS) en heeft 12.884 woningen met gemiddelde WOZ-waarde van 677.000 euro (2023).

▶ **PRACHTIG WONEN IN GROENE, RUIM OPGEZETTE GEMEENTE MET GEZELLIGE DORPSKERN, VEEL SPORTFACILITEITEN, SCHOLEN EN NATUUR: WELKOM IN HEEMSTED E!**

# ONZE MENSEN

## ▶ DE MEEST BETROKKEN MAKELAARS VAN ZUID-KENNEMERLAND



▶ **PIETER DELSMAN**

Makelaar-taxateur  
06 13 13 13 12



▶ **STEVEN LEVIN**

Makelaar-taxateur  
06 30 36 06 75



▶ **ERIC DE JONG**

Makelaar-taxateur  
06 13 13 16 17



▶ **MARJA MULLER**

KRMT  
06 54 93 40 16



▶ **BARBARA JANSEN**

Office manager  
023 532 17 15



▶ **RUBY ROODE**

Administratief medewerker  
023 532 17 15

# CLAUSULES PARKHAGE

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte zoals opgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond of in de standaard model koopakte van Koninklijke Notariële Broederschap. Er dient binnen 5 weken na overeenkomst door koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te worden voldaan bij de notaris. Eventuele voorbehouden door de koper op te nemen worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. De partij die de koopakte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar 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 derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen.

## Roerende zaken

Voor de roerende zaken welke al dan niet achterblijven in de woning, wordt verwezen naar de bij verkopend makelaar op te vragen lijst van zaken.

## 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.

## Keuze notariskantoor

Behoudens een uitdrukkelijk verzoek van verkoper, kiest de koper de notaris waar de notariële akte gepasseerd zal worden. Bij de keuze door koper van een notaris buiten de regio Zuid-Kennemerland, kan dit voor verkoper resulteren in bijkomende kosten (zoals reiskosten, extra uren, regelen akte van volmacht e.d.). Alsdan behoudt verkoper zich het recht voor om deze extra kosten voor rekening van koper te laten komen en op te laten nemen op de nota van afrekening van koper.

## Erfdienstbaarheden

In het eigendomsbewijs kunnen bijzondere zaken en bepalingen zijn opgenomen, welke bij verkoop over zullen gaan op een nieuwe eigenaar. De bij verkoper bekende zaken zijn vermeld in het eigendomsbewijs; een kopie hiervan is bij ons kantoor op te vragen.

## Biedsysteem

Door verkopend makelaar te bepalen; de makelaar informeert u graag over het te hanteren biedsysteem. Biedingen dienen schriftelijk (of per e-mail) te worden uitgebracht en/of bevestigd.

## Gunning

Verkoper behoudt zich het wettelijk recht voor van gunning tot verkoop aan een gegadigde van zijn keuze.

## Onderzoekspllicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Opgenomen tekeningen in de brochure corresponderen soms niet geheel met de werkelijkheid doch zijn uitsluitend bedoeld om een duidelijker inzicht in ruimte en maatvoering te geven. De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het onderzoeken van elke door hem gewenste informatie. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper vóór 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. Ook wordt de koopgegadigde geadviseerd om bij de gemeente na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit, de stabiliteit en de toekomstverwachting daarvan. Koper is zelf verantwoordelijk voor het onderzoeken van elke door hem gewenste informatie met betrekking tot gemeentelijke ontwikkelingen, registraties, bestemmingen van het gebied, grond-/duinwaterbeheer, gebruik- en uit- en verbouwmogelijkheden, verleende vergunningen of de afwezigheid ervan. Door vergroten en/of verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk, dat de tekeningen niet meer op schaal zijn.

## Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

### Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het bericht dat met betrekking tot het perceel is afgegeven door de XXXXX ( alsmede het kopie KIWA-certificaat(nummer XXX). Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien. De bij verkoper bekende zaken zijn vermeld in het eigendomsbewijs; een kopie hiervan is bij ons kantoor op te vragen.

### **Algemene asbestclausule**

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-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.

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

### **Funderingsclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien.

### **Waterhuishoudingclausule**

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Voor de eventuele gevolgen wordt de verkoper bij deze gevrijwaard.

### **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 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.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Verdere informatie**

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar op afspraak ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens per e-mail aan u worden gezonden. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen.

### **Verantwoording**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Parkhage Makelaars noch de eigenaar van deze woning aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

### **Aansprakelijkheid**

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 uitbrengen van een bod.

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 eigen risico.



WELKOM BIJ

# PARKHAGE

MAKELAARS



AANKOOP



VERKOOP



VERHUUR

---

# KENNISMAKEN?

NEEM VRIJBLIJVEND CONTACT OP

BLEKERSVAARTWEG 21 | 2101 CB | HEEMSTEDE  
023 – 5321715 | INFO@PARKHAGE.NL  
**PARKHAGE.NL**

## Waarom Parkhage?

- ▶ MEEST BETROKKEN MAKELAARS
- ▶ PERSOONLIJK EN DICHTBIJ
- ▶ ZORGVULDIGE DIENSTVERLENING
- ▶ ZEER ERVAREN EN DESKUNDIG

---

**PARKHAGE**   
MAKELAARS