

# Zorgeloos wonen



HEEMSTEDE | Zandvoortselaan 84 9 + GAR

MAKELAARS  
**Kramer**  
PARTNERS  
& Van huis uit liefde voor wonen.



023-5482048 | [info@kramerenpartners.nl](mailto:info@kramerenpartners.nl)  
<http://www.kramerenpartners.nl>

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1972
Soort:	Galerijflat
Kamers:	3
Inhoud:	263 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	82 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte:	10 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	26 m <sup>2</sup>
Verwarming:	Blokverwarming
Isolatie:	Gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	D

# Omschrijving

Heerlijk licht 3-kamerappartement met lift op de tweede woonlaag in het appartementencomplex "De Rozenburgh" met vrij uitzicht over de Zandvoortselaan. Er zijn twee ruime slaapkamers, een fijne keuken, badkamer en een zonnig, inpandig balkon op het zuiden. Op de begane grond bevindt zich tevens de eigen inpandige berging.

De entree van het appartementen complex is recent vernieuwd en gemoderniseerd. Er is een sociale ruimte op de begane grond waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar verschillende activiteiten worden georganiseerd zoals biljart, kaarten, puzzelen, balspel en natuurlijk koffie drinken. Ook hangt er een professionele beamer en groot scherm (beide in het plafond weggewerkt) waarop Koningsdag, Prinsjesdag en onze Max Verstappen gekeken kan worden, daarnaast worden er in de wintermaanden ook meer en meer films getoond. Tevens is er een conciërge service voor bewoners. De VvE is actief en financieel gezond.

De ligging van het appartement is ideaal. Het NS station Heemstede/Aerdenhout ligt op steenworp afstand, net als het winkel "rijtje" op de Zandvoortselaan met zijn heerlijke delicatessenwinkels. Op fietsafstand van de Haarlemse binnenstad, de Binnenweg, het strand en de duinen van Zandvoort en Bloemendaal. De hoofdwegen naar Alkmaar, Amsterdam, Schiphol en Den Haag zijn tevens goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond

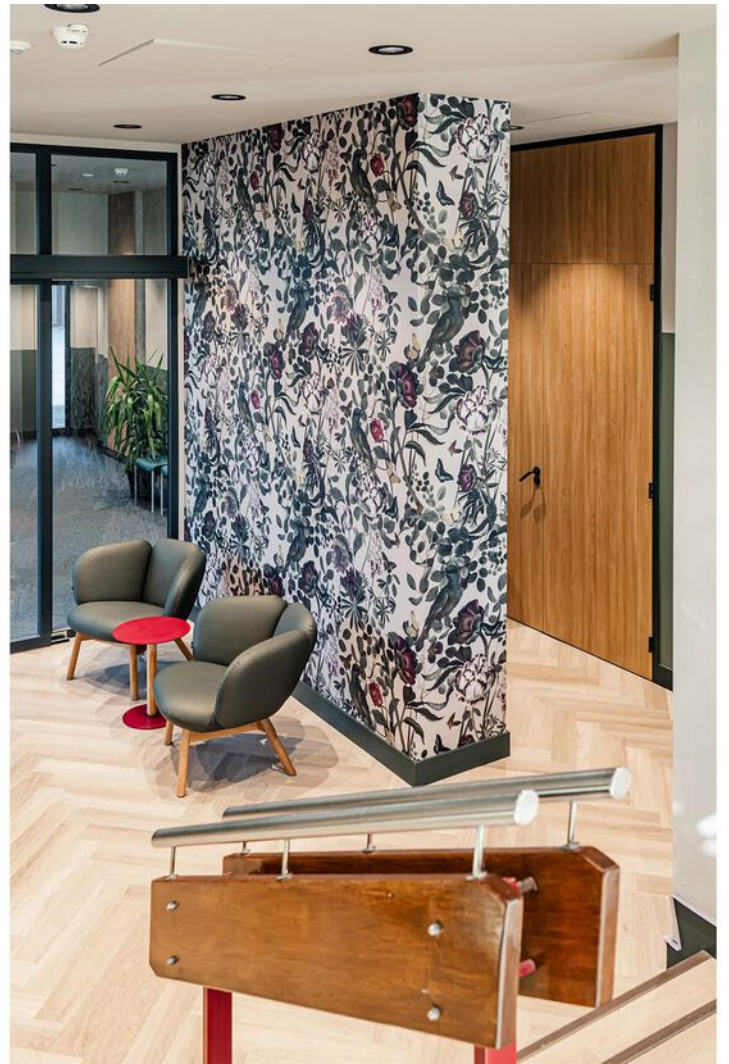
Gemeenschappelijke entree met video-intercomsysteem, hal met trappenhuis, lift en gezamenlijke ruimte. Op de begane grond bevindt zich tevens de eigen inpandige berging en een ruime garagebox voor 1 auto en evt. opslag.

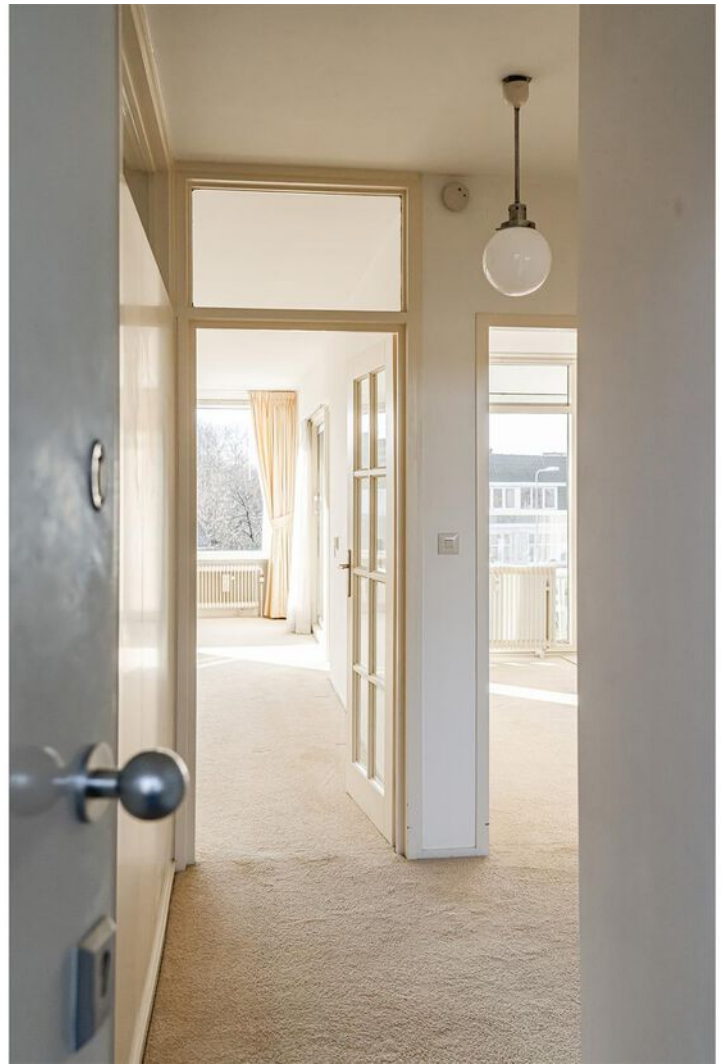
Tweede verdieping

Entree appartement, hal, garderobe, woonkamer met toegang naar het overdekte terras op het zuiden, zeer nette royale dichte keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en voldoende bergruimte, badkamer voorzien van douche, wastafel, toilet en aansluiting voor wasmachineapparatuur, ruime slaapkamer met toegang naar het terras, tweede slaapkamer aan voorzijde.

Bijzonderheden:

- \* Vraagprijs inclusief garage gelegen op het terrein van het complex;
- \* Goed onderhouden en onlangs gemoderniseerd complex;
- \* Lift aanwezig;
- \* Zonnig balkon op het zuiden;
- \* Voorzien van gedeeltelijke isolerende beglazing en blokverwarming;
- \* Leeftijdsgrens vanaf 45 jaar;
- \* De maandelijkse servicekosten bedragen thans totaal € 432,- incl. voorschot stookkosten.
- \* Op loopafstand van winkels en het station Heemstede/Aerdenhout;
- \* Oplevering kan snel.









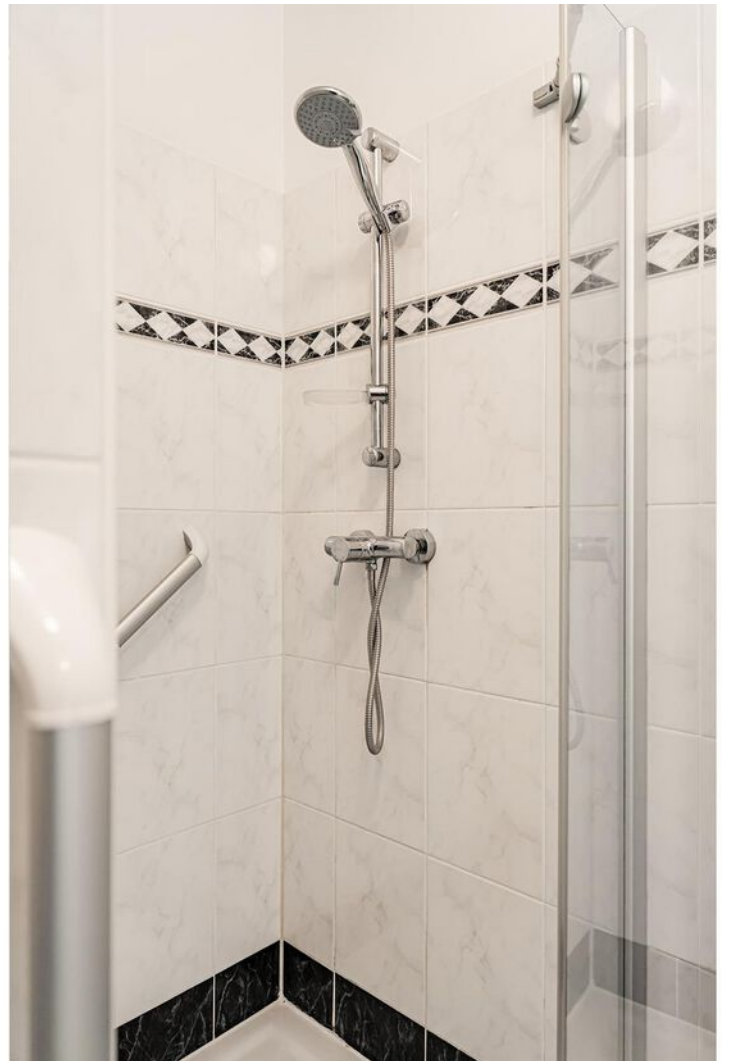














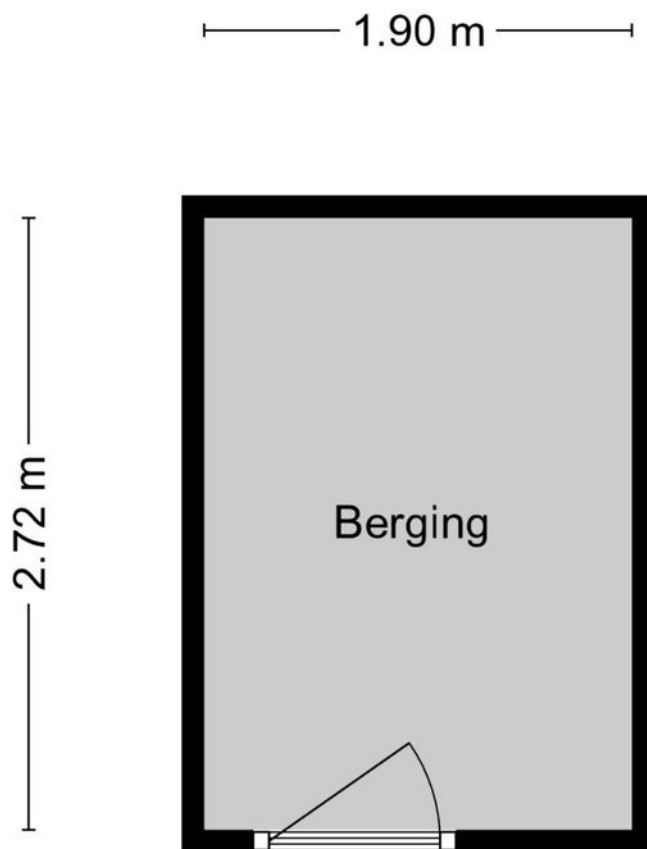


# Plattegrond



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

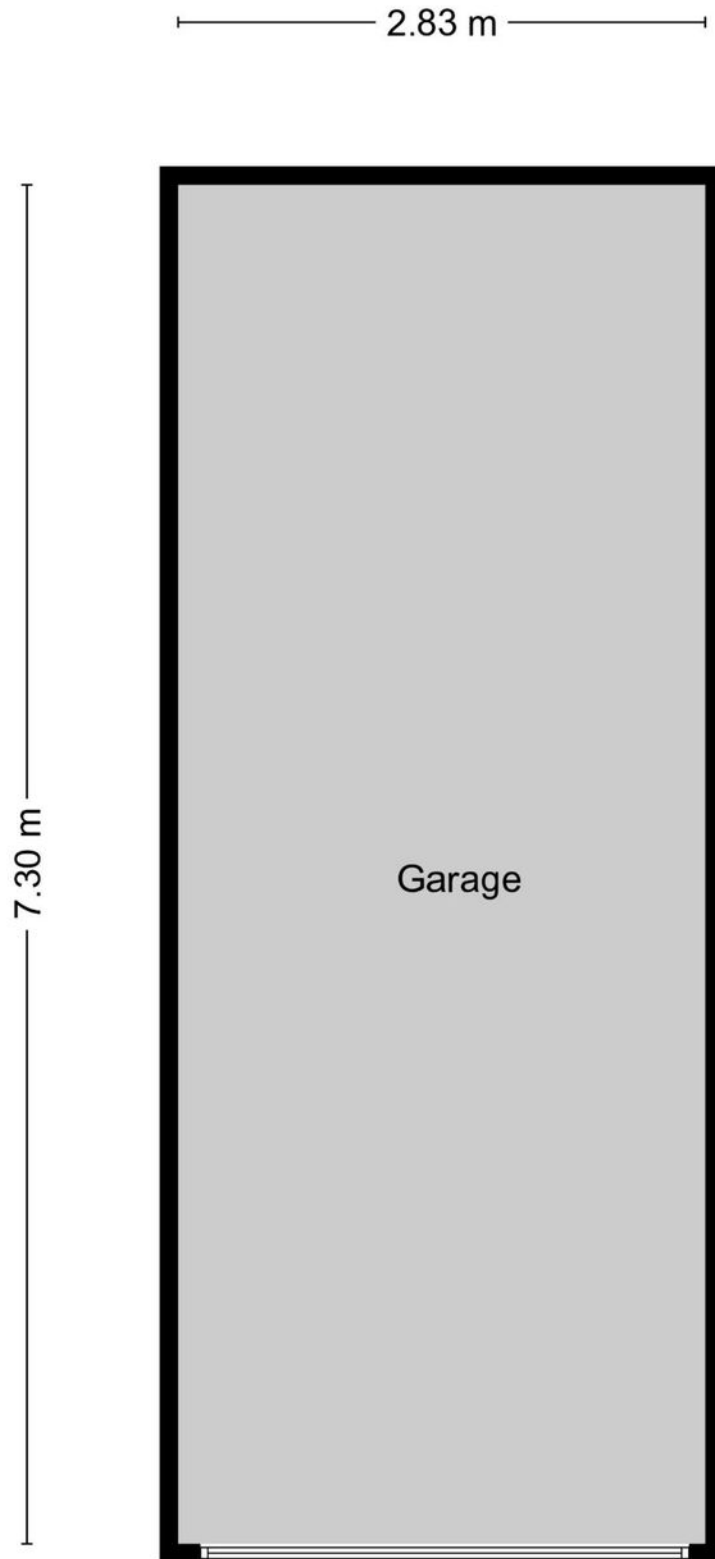
# Plattegrond



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

adres: Zandvoortselaan 84-9  
 2106 CS Heemstede  
 objecttype: appartement  
 makelaar: Kramer & Partners Makelaars  
 datum meetopname: 16 december 2022  
 meetcertificaat type: A  
 opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman  
 datum meetrapport: 19 december 2022

## MEETRAPPOR

		wonen (m <sup>2</sup> )	overig in pandig (m <sup>2</sup> )	gebouw- gebonden buitenruimte (m <sup>2</sup> )	externe berging (m <sup>2</sup> )
woonlaag 1	appartement	82,4		9,80	
extern	berging				5,16
extern	garage				20,7
<b>totaal:</b>		<b>82,4 m<sup>2</sup></b>		<b>9,80 m<sup>2</sup></b>	<b>25,8 m<sup>2</sup></b>
bruto inhoud:		263 m <sup>3</sup>			


Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de uniforme meetinstructies om de gebruiksoppervlakten en de inhoud van de woningen vast te stellen zoals deze is opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op de NEN2580 GO. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN 3682. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenburgh 9 garage

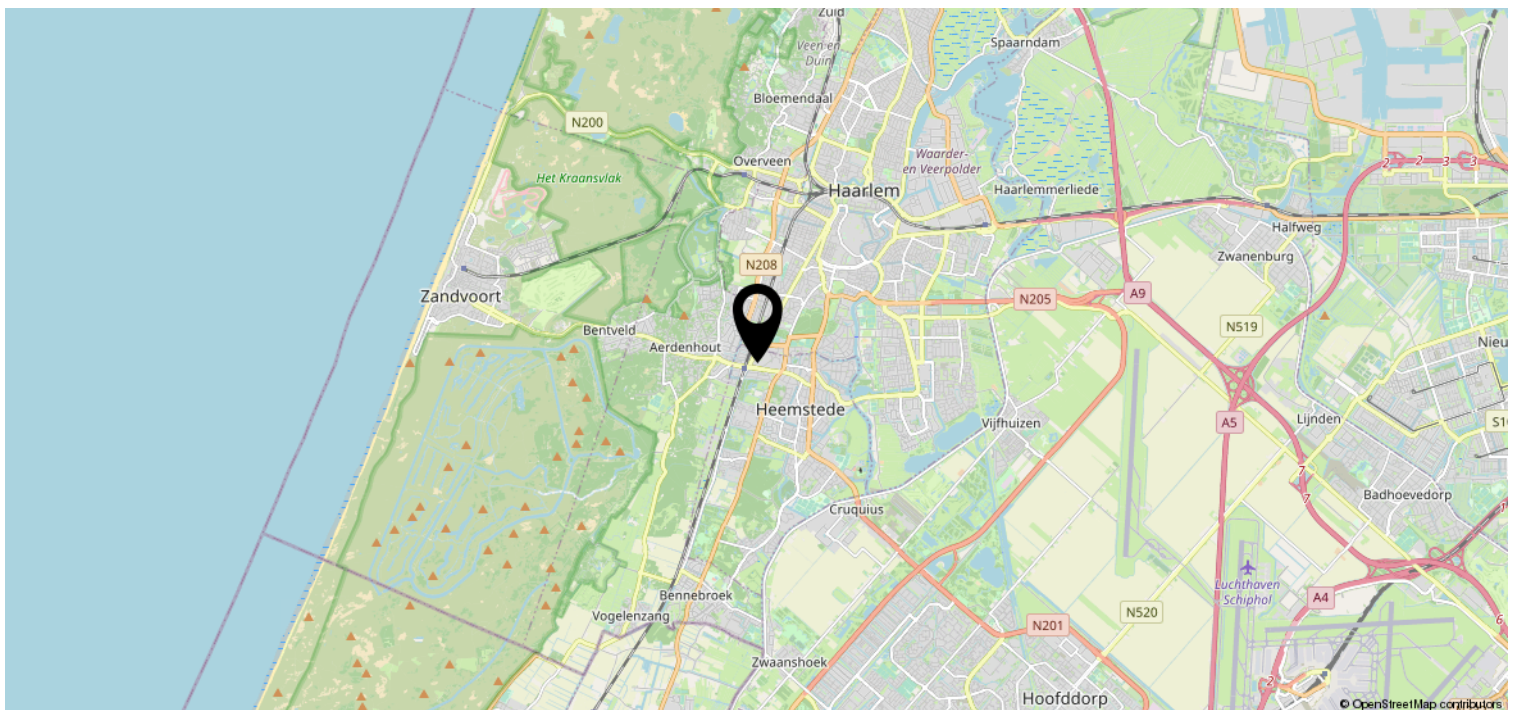
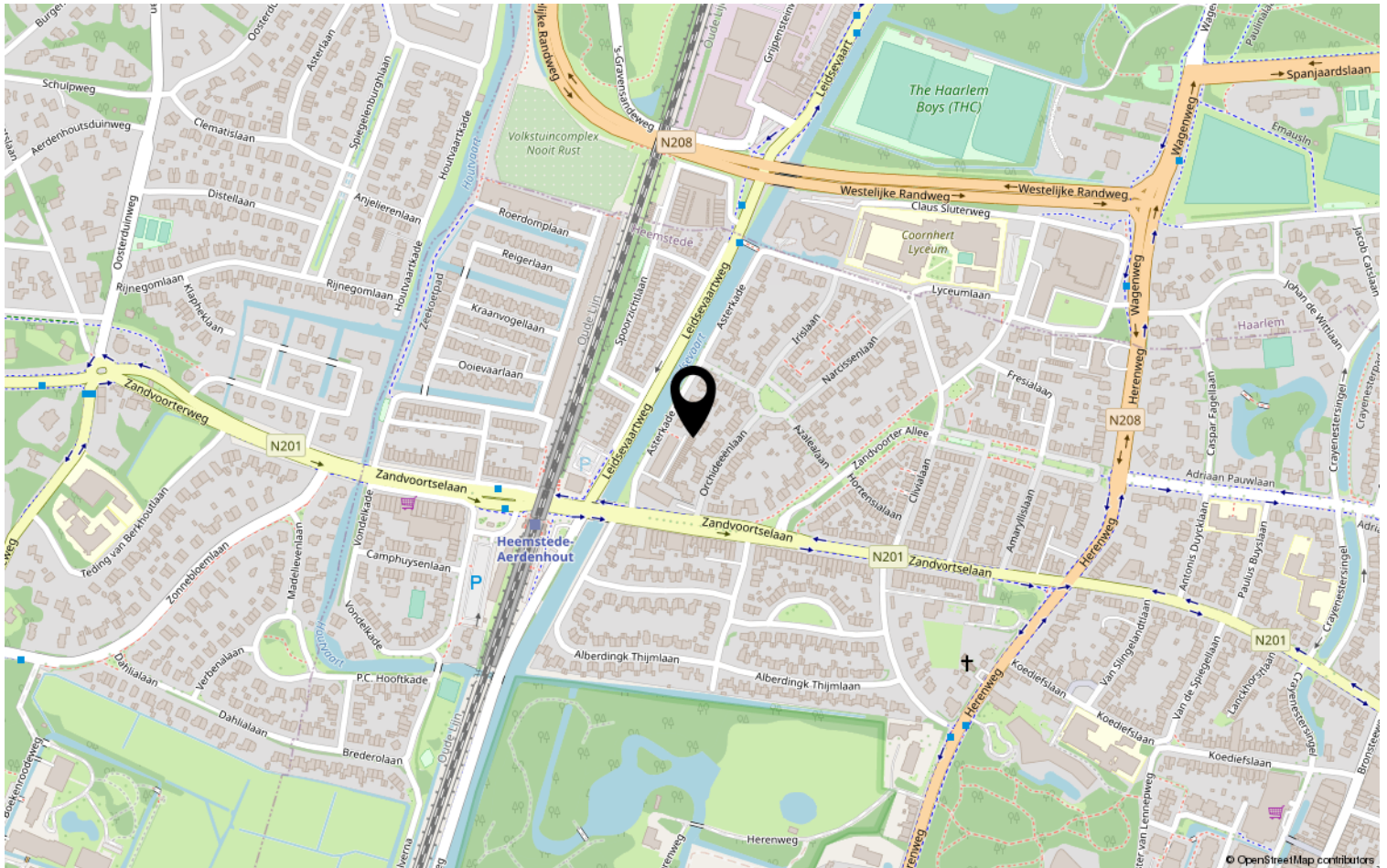


<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Heemstede</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8199</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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 november 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart



## **Voorwaarden en bedingen Zandvoortselaan 84 A9, 2106 CS Heemstede**

### **Kadastrale kenmerken**

Kadastraal bekend gemeente Heemstede, sectie B, nummer 8217 A-9 en A-61.  
(Bron: Kadastraal Uittreksel)

### **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 1<sup>e</sup> 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 dit zijn enige kans is. Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk te worden uitgebracht aan ons kantoor. Dit kan per email of brief.

### **Gunning**

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

### **Splitsing**

Het aangeboden pand is in juridische zin een 'appartementenrecht'. Het is in eigendom gesplitst bij akte d.d. 6 juni 1972 en vervolgens gewijzigd d.d. 9 november 1976. De deelgerechtigheid bedraagt 15/997<sup>ste</sup> aandeel in de gemeenschap bestaande uit twee gebouwen, genaamd "De Rozenburgh", met erf, grond en alle verdere aanhorigheden, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Heemstede, sectie B, nummer 8199, groot negenendertig are vijftachtig centiare.

Een kopie van beide akten is op te vragen via ons kantoor.

Onderhoudsverplichting: conform splitsingsakte en splitsingsreglement.

Vereniging van Eigenaren: actief

Beheerder: Stichting Appartementencomplex "De Rozenburgh".

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

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 desgewenst bij Kramer & Partners Makelaars op te vragen. Bij appartementen is ook nog een splitsingsakte van belang. Een kopie van deze akte is tevens op te vragen via ons kantoor.

### **Oplevering**

De woning wordt verkocht in de staat zoals deze is ten tijde van de bezichtiging.

**Koopakte**

Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de meest recente versie van de modelkoopakte zoals opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Op het tot stand komen van de koopovereenkomst gelden de wettelijke bepalingen consumentenkoop onroerende zaken. Deze wettelijke bepalingen en regels zijn opgenomen in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

**Bedenktijd**

De koper die een natuurlijke 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 en 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. Om dit tijdstip later te kunnen bewijzen, adviseren wij de koper om deze ontbinding binnen kantoor tijd schriftelijk te doen, zodat het tijdstip van aanbieden vastgelegd kan worden. Als de koper de ontbinding buiten kantoor tijd wil invoeren, adviseren wij om dit uitsluitend per e-mail te doen zodat via tijdsregistratie het tijdstip van ontvangst gecontroleerd kan worden.

**Registratie koopakte**

Het is voor beide partijen van belang de volledig getekende koopakte te laten registreren bij het Kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie zijn voor rekening van koper, tenzij anders wordt overeengekomen.

**Notaris**

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen aangezien de kosten van de notaris voor rekening koper komen. Voor alle transacties via ons kantoor geldt dat uitsluitend gewerkt wordt met notarissen die gevestigd zijn binnen een straal van 15 km van het verkocht. Indien koper de notaris kiest buiten deze regio, zal extra (reis-)tijd gedeclareerd worden op basis van uurtarief en kilometervergoeding. Onze opdrachtgevers behouden zich eveneens het recht voor om aanspraak te maken op deze regeling. Tevens zijn eventuele aanvullende notariële kosten voor bijvoorbeeld het opstellen van een volmacht voor verkoper, legalisatie en handtekeningen voor die notaris keuze voor rekening van koper.

**Onroerendezaakbelasting**

De verkoper betaalt de vaste lasten over het gehele kalenderjaar. Bij de notariële overdracht zullen de kosten naar rato verrekend worden (de koper betaalt het deel van de eigenaarslasten vanaf de notariële overdracht tot en met 31 december).

### **Voorbehouden**

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 het invoeren van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering, dient de koper dit door middel van minimaal één afwijzing van een erkende financieringsinstelling aan te tonen.

## **Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte**

### **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 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.

### **Clausule inzake evt. toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaren (VvE)**

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de VvE kan worden besloten ná het tot stand komen van de koopovereenkomst, komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de VvE c.q. haar administrateur/bestuurder.

### **Milieuclausule**

Verkoper verklaart dat hem betreffende een eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater 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.

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning meer dan 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden op onderdelen aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering, de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

In de verkoopaanbieding/-informatie van de hierbij verkochte woning is een indicatie gegeven van de diverse afmetingen, de woonoppervlakte en de inhoud. Deze gegevens zijn berekend volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 GO.

Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN3682. 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. Koper aanvaardt de eventuele verschillen.

**Funderingsclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. Alleen nader onderzoek kan uitsluitend bieden over de aard en de staat van de fundering.

**Asbestclausule**

In de onroerende zaak kan, op zowel zichtbare als onzichtbare plaatsen, asbest zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen en zal de koper de verkoper vrijwaren van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest en/of de verwijdering van asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

**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.

**Waterhuishoudingclausule**

Door een gewijzigd (grond)waterpeil kan in de toekomst (grond)waterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Koper zal de verkoper hiervoor en voor de gevolgen hiervan, geheel en volledig vrijwaren.

**Wwft**

Op grond van de aan de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren partijen daaraan hun volledige medewerking te verlenen.

**Voorbehouden**

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. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang 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 desbetreffende instanties.

**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 aan u worden gezonden, desgewenst per email. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen.

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient in juridische zin te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.



# Heeft u interesse?



Zandvoortselaan 141  
2106 CM Heemstede

023-5482048 | [info@kramerenpartners.nl](mailto:info@kramerenpartners.nl)  
<http://www.kramerenpartners.nl>