

**TE KOOP**

# **Herenweg 64**

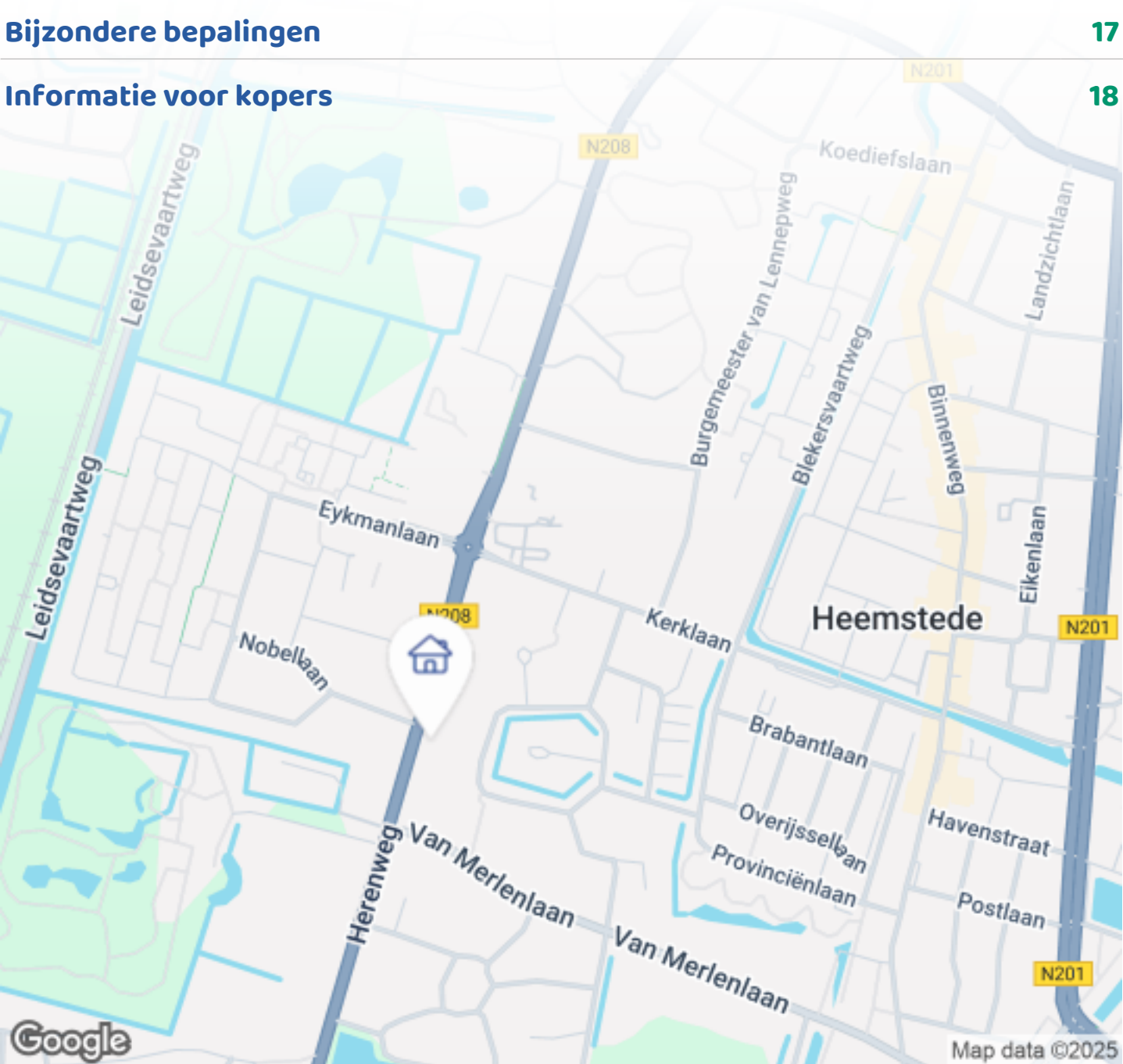
Heemstede



**Vraagprijs**  
**€ 1.850.000**  
**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Kenmerken	12
Zakenlijst	15
Huis op de kaart	16
Algemene informatie	17
Bijzondere bepalingen	17
Informatie voor kopers	18



Woningbrochure: Herenweg 64, Heemstede

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



HERENWEG 64 | Deze vrijstaande villa aan de Herenweg 64 staat op een royale kavel en bevindt zich nabij het gezellige centrum van Heemstede.

Dit woonhuis uit 1901 is decennia in gebruik geweest als kantoor en komt nu weer beschikbaar als vrijstaand woonhuis. Het pand bestaat uit drie ruime woonlagen en een grote kelder. De tuin aan de voorzijde biedt voldoende ruimte voor groen en voor parkeren.

Bijzonderheden:

## OPPERVLAKTE

De villa omvat totaal circa 454 m<sup>2</sup> oppervlakte (op basis van NEN2580):

Kelderruimte 102,2 m<sup>2</sup>

Begane grond 153,8 m<sup>2</sup>

Eerste verdieping 91,3 m<sup>2</sup>

Tweede verdieping 69,9 m<sup>2</sup>

Vrijstaande garage 36,2 m<sup>2</sup>



**Woningbrochure: Herenweg 64, Heemstede**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woonoppervlakte is vastgesteld op 418 m<sup>2</sup> GO.

## PARKEREN

Aan de zijkanen, voorzijde van het pand en in de vrijstaande garage is er ruimte voor het parkeren van auto's. Daarnaast zijn op de openbare weg aanvullend nog voldoende gratis parkeerplaatsen.

## ONROERENDE ZAAK

Eigendom plaatselijk bekend gemeente Heemstede sectie B nummer 7923 groot 13a en 4 ca.

## KOOPSOM

€ 1.850.000 op basis van kosten koper

## KOSTEN

De kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht, hieronder te verstaan de kosten van de koopakte en de transportakte en verschuldigde overdrachtsbelasting zijn voor rekening van de koper.

## BESTEMMING

Bij de gemeente Heemstede valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Centrum en omgeving" dat werd vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 28-04-2011. Op grond van de planvoorschriften is de bestemming van het object "Wonen".

## VOORZIENINGEN

- Vrijstaande garage/opslagruimte met elektrische deur
- Vaste trappen;
- Meterkast
- Mechanische ventilatie (deels);
- Raamkozijnen aluminium, voorzien van te openen ramen met isolatieglas
- Representatieve entree;
- Lichtarmaturen;
- Diverse sanitaire units en pantry's;
- CV-installatie
- Diverse airco units
- Dakterras
- Rondom ruimte tuin

## LEVERING

In overleg.

## ZEKERHEIDSTELLING

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen zal koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van het transactiebedrag storten of overhandigen op het rekeningnummer van de betrokken notaris, uiterlijk 5 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst. De door koper gestelde waarborgsom of bankgarantie zal van rechtswege verbeurd zijn ingeval koper in de nakoming van zijn verplichtingen tekortschiet.

## BEREIKBAARHEID

Auto

De bereikbaarheid met de auto is goed. De Herenweg is onderdeel van de N208 met directe verbindingen met de N201 en N205.

## Openbaar Vervoer

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed. Op 2 minuten loopafstand is een bushalte gelegen. Hier stopt buslijn 50 met verbindingen naar Haarlem Centraal en Leiden Centraal.

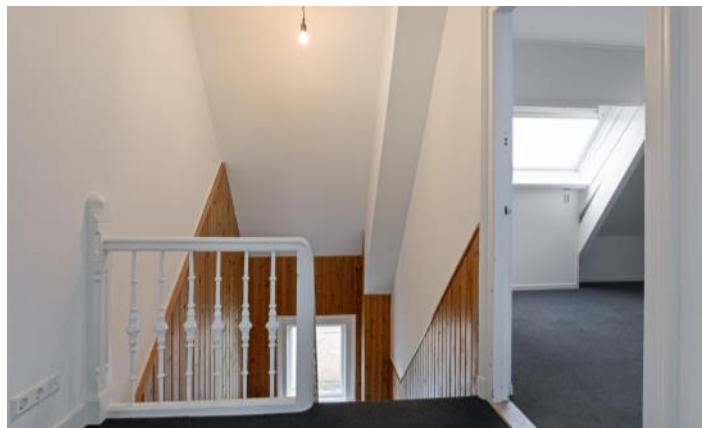
## VOORBEHOUDEN

Verkoper en/of haar adviseur staan niet in voor de juistheid of volledigheid van de informatie welke beschikbaar is gesteld in het onderhavige document. De gegadigde zal zich derhalve nimmer beroepen op de onjuistheid of onvolledigheid van de ter beschikking gestelde informatie, noch dat zij niet voldoende in de gelegenheid is gesteld om zich te vergewissen van de juistheid en volledigheid daarvan, noch dat zij niet in de gelegenheid is geweest elk ander onderzoek in de ruimste zin des woords te verrichten.

























# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1900
Specifiek	Kluswoning
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1304 m <sup>2</sup>
Inhoud	1695 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	418 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	14 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	34 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	36 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	11 kamers
Aantal badkamers	0 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Lift, Airconditioning

## Energie

Energielabel	F
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan drukke weg
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	535 m <sup>2</sup> (19,5m diep en 27,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Isolatie	Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

## Bedrijfsruimte

Type	Kantoorruimte
Situatie	Vrijstaand
Status	Aanwezig

## Kadastrale gegevens

### Heemstede B 7923

Oppervlakte	1304 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent het bestemmingsplan.

> BESTEMMING: Bij de gemeente Heemstede valt de onderhavige onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan: "Centrum en omgeving" dat werd vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 28-04-2011. Op grond van de planvoorschriften is de bestemming van het object "Wonen". Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is het gebruikersdoel: kantoorfunctie. In een bouwvergunning verstrekt door de gemeente Heemstede op 19 augustus 1986 is vrijstelling verleend van het verbod ex. art.352 van de Bouwverordening teneinde het pand te gebruiken als kantoorruimte.



# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Airconditioning	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Binnenverlichting	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

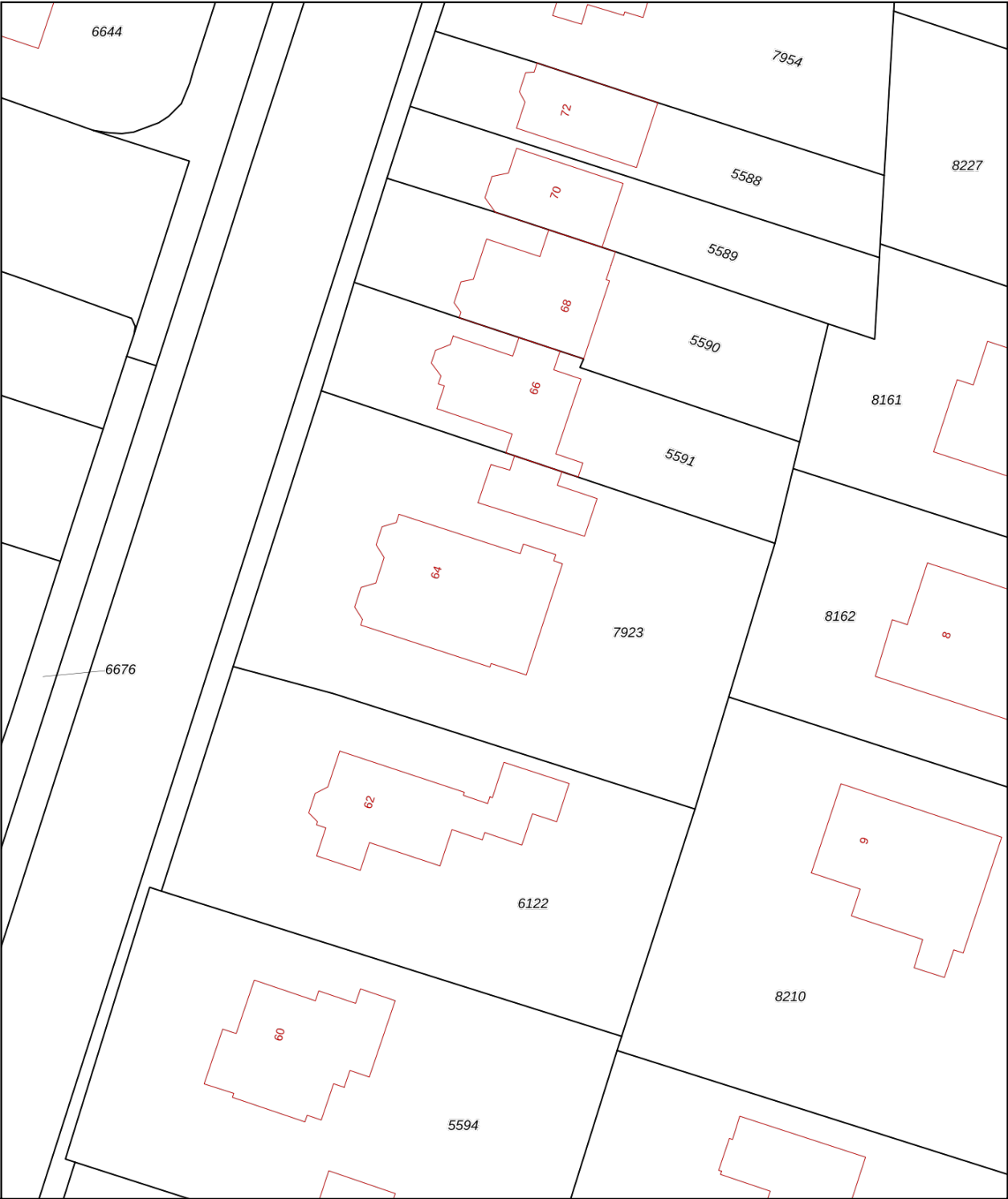


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Heemstede


B

7923

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



# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.