



# Herenweg 190

Heemstede



# UP market wonen



Arnoud Ruhaak is de gedreven kracht achter UP® makelaars. Met 30 jaar ervaring in vrijwel alle vakgebieden van het onroerend goed startte hij in 2006 zijn eigen makelaardij. Door zijn schat aan ervaring wil hij u graag meegeven dat het op vele fronten goed is uw eigen makelaar mee te nemen in de zoektocht naar uw nieuwe woning.

Een goede, actieve makelaar zal u niet alleen op alle valkuilen wijzen, de beste prijs voor u bereiken en u een beetje uit uw “roze wolk” halen, maar zal ook Pro-actief voor u op zoek gaan naar dat ene echte droomhuis.

Met zorg hanteren wij een specialisme; \*AAN WATER WONEN® makelaars.

Uw huis aan- of verkopen heeft niet alleen een zakelijke kant, ook emotie en vertrouwen spelen een belangrijke rol. UP® makelaars heeft niet voor niets als motto: “Succes draait om interesse en aandacht”.

Vandaag zult u een combinatie van enthousiasme, inzet, deskundigheid, kwaliteit en passie ervaren die u altijd terug vindt in een mooi eindresultaat.

*Fijn dat wij u mochten ontmoeten!*

**UP**<sup>®</sup>  
makelaars

*By Arnoud Ruhaak*

Javalaan 30  
2103 VK HEEMSTEDE  
023 71 00 550  
info@upmakelaars.nl  
www.upmakelaars.nl



# Groots wonen

## *op de rand van Haarlem*

### **Welkom in Heerlijkheid Heemstede**

De gemeente Heemstede bestaat sinds de 13e eeuw en is voortgekomen uit "De Heerlijkheid Heemstede". In de 17de en 18de eeuw was Heemstede een favoriete plaats voor de vestiging van buitenplaatsen. Met name in de jaren 1920 en 1930 was de bevolkingsgroei groot. Dit is terug te zien in de stijl en schoonheid die Heemstede nog steeds bezit. Veel plaatsen en monumenten herinneren aan de rijke geschiedenis van Heemstede. Heemstede koestert deze historische elementen en kent geen drukke nieuwbouwlocaties, dit maakt Heemstede tot een favoriete locatie.

Heemstede is een dorp met stadse allure waarbij vrijwel alles op loopafstand bereikbaar is met veel groen, statige lanen, sfeervolle pleintjes en winkelstraten met delicatessenwinkels, exclusieve modewinkels, leuke terrasjes en restaurants. Er zijn diverse basisscholen, middelbare scholen en crèches aanwezig. Ook biedt Heemstede veel culturele, recreatieve en sportieve mogelijkheden als concerten, golfen, roeien, tennis en vele sportvelden. Er zijn wel 100 rijksmonumenten waaronder: Het Oude Slot – Het molentje van wandelbos Groenendaal – Wilhelminakerk – Gemeentehuis – Hartekamp.

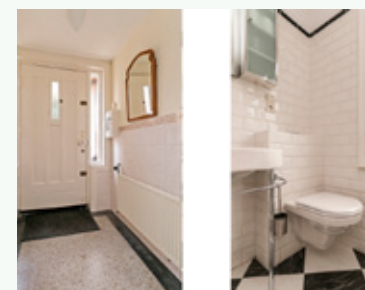
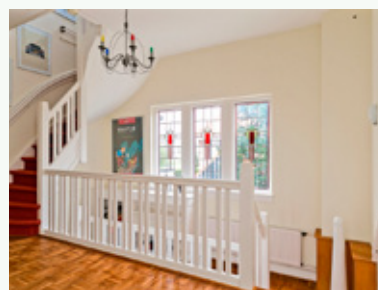
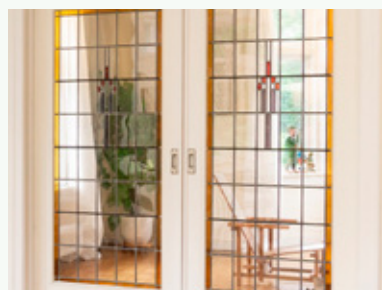
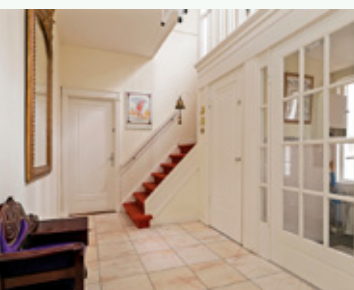
Heemstede is gunstig gelegen tussen de grote steden en aan het water. Op fietsafstand bevinden zich het strand, duinen en bossen. Ook Haarlem, Hoofddorp, Amsterdam en Schiphol liggen op steenworp afstand. U kunt gebruik maken van de uitstekende openbaar vervoersverbindingen per bus/trein. Heemstede beschikt over een eigen treinstation en heeft directe verbindingen met Leiden en Amsterdam.

Kortom Heemstede ademt rust, ruimte en een gemoedelijke sfeer uit dat het wonen en leven buitengewoon plezierig maakt.

Uit het jaarlijks onderzoek van het weekblad Elsevier naar de beste gemeente om te wonen, scoorde Heemstede de 5e plaats!







Deze robuuste 30-jaren villa van bijna 270m<sup>2</sup> woonoppervlak, 15m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte en op meer dan 1.000m<sup>2</sup> grond ligt om de hoek van winkels, scholen, wandelpark de Haarlemmerhout en het NS-station. Op de afgesloten oprit parkeert u met gemak 4 auto's.

#### Indeling

Parterre: Entree, portaal, hal met kelder en toilet met fonteintje, deur naar zitkamer en suite met openhaard en eetkamer. De erkers benadrukken het fijne 30-er jaren gevoel. Vanuit de hal bereikt u ook de keuken, met naastgelegen 2e eetkamer van maar liefst 23 m<sup>2</sup>. De omgebouwde garage wordt thans als fitnessruimte en logeerkamer gebruikt en zou een fijne kantoorruimte kunnen worden.

1e Etage: Overloop, 3 slaapkamers en een ruime badkamer met ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel.

2e Etage: Overloop, 3 ruime slaapkamers en een badkamer met douche en toilet.

Vliering: Via een losse trap te bereiken vliering.

# Belangrijke informatie voor u

Een huis kopen doet u niet elk jaar. Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Heel vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

## Het uitbrengen van een bod

Het uitbrengen van een bod dient schriftelijk te gebeuren via het door UP® makelaars verstrekte biedingsformulier. Alleen een volledig ingevuld en ondertekend formulier zal in behandeling worden genomen. Dit formulier treft u op de website van UP® makelaars of vraagt u bij hen aan.

## Gunning

Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

## Koopakte

Er ontstaat alleen dan een koopovereenstemming indien partijen overeenstemming bereiken op ALLE onderdelen van de onderhandeling én de koopakte door beide partijen is ondertekend. Tot het moment van ondertekening van de koopovereenkomst blijft de woning te koop (staan) voor derden.

## Bijzondere clausules

Vraag ons naar de bijzondere clausules die voor dit huis van toepassing zijn. U kunt hierbij denken aan een ouderdomsclausule, een waterhuishouding clausule en anderen.

## Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte zal bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

## Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen. Buiten de gelegenheid die wij u graag bieden, geven wij u ook het advies hiervan gebruik te maken, zeker als nu zelf niet voldoende deskundig bent en niet door een deskundige wordt begeleid.

## Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

## Voorwaarden VastgoedPRO en meldingsplicht

Wij zijn lid van VastgoedPRO. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden VastgoedPRO van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen. Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties. Hieraan zullen wij voldoen.

## Disclaimer

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan eventuele zet- of typefouten in deze brochure. Plattegronden geven slechts een indicatie van de werkelijkheid.



**UP**<sup>®</sup>  
makelaars

Javalaan 30  
2103 VK HEEMSTEDE  
023 71 00 550  
[info@upmakelaars.nl](mailto:info@upmakelaars.nl)  
[www.upmakelaars.nl](http://www.upmakelaars.nl)