

HEEMSTEDE
ROMEINLAAN 7
€ 695.000,- k.k.



Van der Marel vastgoed
Jhr Mr J Loudonstraat 2
2104XD Heemstede
marelvastgoed@planet.nl
tel. 06-54975398

Op een heerlijke centrale plek in Heemstede staat deze ruime, recent gemoderniseerde (2024) en energiezuinige hoekwoning / eengezinswoning met 4 slaapkamers op de 1e etage, vaste trap naar de 2e etage en een verrassend lichte, zeer grote leefruimte. Met een netto woonoppervlakte van 112 m² (bruto 168 m²) en een inhoud van 383 m³ biedt dit huis volop ruimte voor uitermate comfortabel wonen. De 2e etage is door plaatsing van een vaste trap toegankelijk gemaakt.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de rustige ligging aan een doodlopend straatje (bestemmingsverkeer) met prachtige bomen. Hier woon je fijn met alles binnen handbereik. Op slechts 1 km van het treinstation (H`stede-A`hout) en circa 300m van de ingang wandelbos

Groenendaal, ideaal voor een wandeling met de hond, hardlooprondje, bezoek aan kinderboerderij met speeltuintje of gewoon een middag in het groen. Ook de dagelijkse boodschappen zijn dichtbij: op ongeveer 250 meter vind je een supermarkt. De bushalte ligt op steenworp afstand en brengt je in ongeveer 8 minuten naar het centrum van Haarlem. Daarnaast fiets je in slechts 5 minuten naar; sportaccommodaties, de Raadhuisstraat / winkelstraat de Binnenweg of de grootste speeltuin van Europa (Linnaeushof).

Een huis waar je zo in kunt!

Deze woning is de afgelopen jaren op heel veel punten gemoderniseerd en verbeterd, waardoor je hier zonder klussen direct kunt wonen.

Bij binnenkomst kom je in de entree met vestibule, garderobe, vernieuwd toilet (2024) en een vernieuwde meterkast (2024: 11 groepen). Vanuit de hal loop je de zeer grote, lichte, circa 6 meter brede L-vormige woonkamer binnen. Dankzij de grote ramen en de twee deuren naar de tuin stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen.

De moderne en zeer luxe open keuken (2024) vormt het hart van de woning en is uitgerust met een groot kookeiland en diverse inbouwapparatuur zoals een Quooker kraan, inductiekookplaat (4 zones), heteluchtoven, magnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie en afzuigkap, eikenhout aanrechtblad. Er is bovendien heel veel kastruimte aanwezig. Praktisch is ook de grote verdiepte provisie-/trapkast.

Zonnige achtertuin; ideaal voor de zonzonliefhebbers.

De voortuin is gelegen aan het rustige doodlopende straatje met prachtige bomen.

De achtertuin met groot, nieuw aangelegd terras op het westen is een heerlijke plek om te ontspannen. Omdat er aan de westzijde geen hoge bebouwing is, geniet je hier optimaal van de van zon. Er is een stenen fietsenberging (ca. 6m²) en via de achterom is de tuin ook goed toegankelijk met bijvoorbeeld een scooter of motor.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je een ruime overloop. Er is thans een aparte wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger (tevens mogelijkheid als extra slaapkamer).

De moderne badkamer (2024) is zeer royaal en luxe uitgevoerd met inloofdouche en wastafel. Verder zijn er op deze etage 3 (mogelijkheid 4) ruime slaapkamers. Een grote dakkapel over vrijwel de gehele breedte aan de voorzijde. De achterzijde is op de 1e etage recht opgetrokken in steen.

Tweede verdieping

Vaste trap naar de tweede etage. Deze etage biedt eventueel nog kans op extra slaapkamer(s). Grotendeels is deze ruimte nog zelf in te delen.

Algemeen

Op slechts 5 min fietsen van Station Heemstede Aerdenhout en direct nabij de duinen (aan de overzijde van de Leidse vaart), 10 minuten fietsen naar Haarlem centrum

Netto woonoppervlakte 112 m² (bruto 168 m²), overige inpandige ruimte 11m²

Grote woonkamer met open keuken, trapkast ca. 63m² (5.90mx10.70m), 2 deuren naar de achtertuin met nieuw aangelegd terras op het westen

Tuin voor de zonzonliefhebbers; op het westen (ca 11 x 6.15m) met stenen (fietsen-) schuur.

Nieuwe badkamer (2024), toilet (2024) en nieuwe keuken voorzien van inbouw apparatuur (2024).

Vloerbedekking BGG visgraat PVC en 1e etage PVC (2024)

Duurzaam en goed onderhouden, zo te betrekken woning

Beton vloeren op de BGG, 1e en 2e etage

De woning is goed geïsoleerd en heeft energielabel C, met onder andere onderhoudsvrije kunststof kozijnen met dubbel glas

Nieuwe groepenkast met ca 11 groepen en 3-fasen, gevreesde leidingen

Veel verbeteringen aan kozijnen (kunststof) en deuren, grote dakkapel aan de voorzijde, achterzijde recht opgetrokken in steen

Mechanische ventilatie is reeds aanwezig maar nog niet aangesloten.

Gestrukte muren en plafonds. CV combi Remeha

De woning staat op 146 m² eigen grond en heeft vrij parkeren direct nabij de eigen woning.

Kortom: een instapklare, ruime gezinswoning op een fantastische locatie in Heemstede, met veel licht, vier slaapkamers, een vaste trap naar de 2e etage (nog in te delen naar eigen inzicht)

Moderne, luxe en recent vernieuwde open keuken en een zonnige tuin waar je lang van de zon kunt genieten.

Aanvaarding: in overleg.

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ : OPDRACHT TOT DIENSTVERLENING BIJ VERKOOP

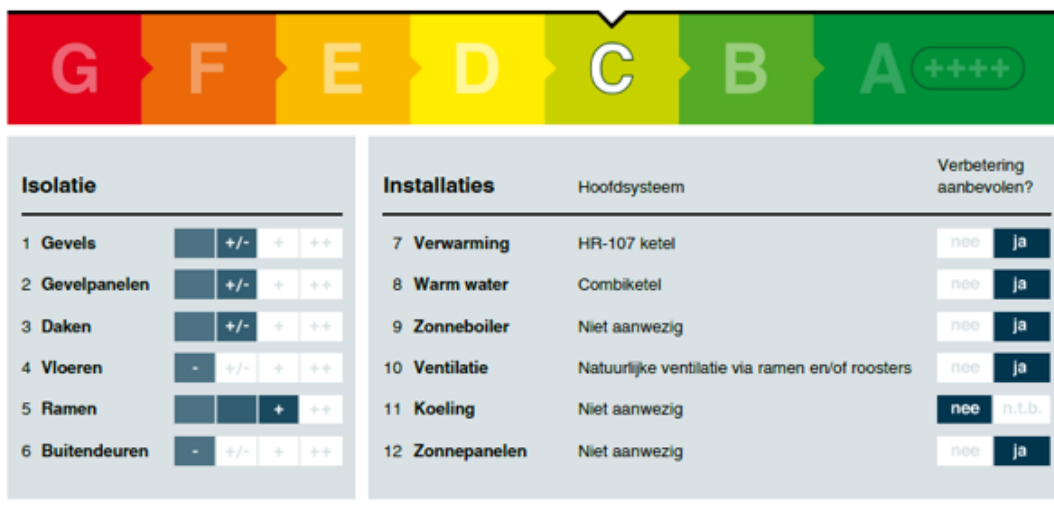
Datum : 24 augustus 2026
Betreffende het perceel : Romeinlaan 7 Heemstede

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN / IS OVERGENOMEN
■ tuinaanleg / (sier) bestrating	X	O	O
■ beplanting / erfafscheiding	X	O	O
■ tuinhuisje / buitenberging	X	O	O
■ brievenbus	X	O	O
■ (voordeur) bel	X	O	O
■ veiligheidssloten	X	O	O
■ zonwering buiten	X	O	O
■ zonwering binnen	O	X	O
■ gordijnrails	O	X	O
■ gordijnen	O	X	O
■ vitrages	O	X	O
■ rolgordijnen	O	X	O
■ vloerbedekking / linoleum	X	O	O
■ warmwatervoorziening	X	O	O
■ c.v. met toebehoren	X	O	O
■ thermostaat	X	O	O
■ keukenblok met bovenkasten	X	O	O
■ keuken apparatuur ingebouwd	X	O	O
■ keuken apparatuur los	O	X	O
■ keuken verlichting	O	X	O
■ verlichting inbouw / dimmers	X	O	O
■ spotjes	O	X	O
■ eenvoudige licht armaturen	O	X	O
■ kasten	O	X	O
■ boeken / legplanken	O	X	O
■ wastafels met accessoires	X (schade)	O	O
■ toiletaccessoires compleet	X	O	O
■ badkamer compleet t.w.	X	O	O
■ kranen , spiegel , planchet e.d.	X	O	O
■ vuilcontainers	X	O	O

Energielabel;

**Deze woning
heeft energielabel**

C



Vastgestelde vloeroppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	111,7	m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige in pandige ruimte(n)	10,8	m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte	0,0	m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe bergingruimte(n)	10,8	m ²
Bruto vloeroppervlakte woning	167,8	m ²
Bruto inhoud woning	383,1	m ³

Eigendomsbewijs

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.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email.

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

Bij een particuliere koper zal de koopakte door een Notaris worden opgesteld. (Een Notaris staat boven partijen en is onpartijdig). De kosten hiervan bedragen ca. € 375,- ex. BTW. De kosten hiermee verband houdende komen iedere voor rekening van de koper (kosten koper). Een overeenkomst is pas definitief als beide partijen de overeenkomst hebben getekend. Mondelinge overeenstemming is niet bindend.

Nadere informatie

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

– kopie transportakte / meetrapport / energielabel / lijst roerende goederen

Maten en jaartallen

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

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 ter 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 van der Marel vastgoed, alwaar de verkoper, voor wat de ontbinding betreft, domicilie kiest.

Registratie koopakte

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

De kosten met betrekking tot deze registratie komen voor de rekening van de koper, tenzij anders wordt overeengekomen.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij 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 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. 16

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 16.1.b. wordt onder -goed gedocumenteerd- in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste twee geldverstrekkende instellingen 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 onderzoek plicht 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 Haarlemmermeer, kunt u terug vinden op de site van de gemeente.

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 raden wij geïnteresseerden aan een eigen makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Clausules

De weergegeven clausules zullen worden toegevoegd aan de modelkoopakte.

1 Bodemverontreiniging/olietank

Geen bijzonderheden bekend bij verkoper / geen verdachte locatie. 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 90 jaar oud zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwbouw woningen. Verkoper staat 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 woongebruik.

4 Asbest

Geen bijzonderheden bekend bij verkoper. Koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak, te weten (afvoerpijpen/ontluchtingspijpen). Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper.

Indien de asbesthoudende stoffen/materialen 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 betreffende 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 Verkoopbrochure

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

6 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. Er zijn tekeningen beschikbaar van de verbouwing. Deze kunt u via ons kantoor opvragen / inzien.

7 Meetinstructie

Meetinstructie is gebaseerd 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. De koper is voldoende in de gelegenheid gesteld om het object na te meten en heeft tijd gekregen om eventueel een onafhankelijk meetrapport op te laten stellen. Geen van de partijen kan enig recht ontleen aan verschillen in de opgegeven maat en grootte. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom.

8 Bouwkundige keuring koper

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig en technische) te (laten) beoordelen. Van de mogelijkheid heeft koper wel / niet gebruikt gemaakt, op: Door.....

9. Asbest onderzoek / keuring koper

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig te (laten) beoordelen op de aanwezigheid van asbest houdende materialen. Van de mogelijkheid heeft koper wel / niet gebruikt gemaakt, op: dd..... door: Asbest onderzoek bureau

10. 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:

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.