

---

Jeroen Boschlaan 19  
Heemstede

Vraagprijs:  
€ 1.675.000,-- k.k.

---

Fonteinlaan 7, 2012 JG Haarlem,  
Tel. 023-5319192 [www.boonstra.nl](http://www.boonstra.nl) -  
[info@boonstra.nl](mailto:info@boonstra.nl)





# TEAM

Tom Heijmeijer

Eric Jansen

Ruben Heijmeijer

Marvin Snoeks

Floris Kok

Susana Baticón

KANTOOR



## Diensten



Verkoop



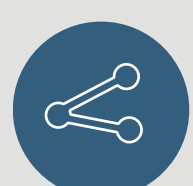
Aankoop



Taxaties



Beheer



Verhuur



**Aanbiedingstekst:**

Direct aan de Crayenestervaart (open vaarwater) op de grens van Haarlem-Zuid en Heemstede gelegen, geschakelde royale villa (voorheen vrijstaand) met dubbele garage op 554 m<sup>2</sup> eigen grond. De karaktervolle villa is gebouwd in 1923 en is heerlijk breed opgezet. De fantastische achtertuin van maar liefst 22 meter diep en bijna 12 meter breed, ligt aan open vaarwater en op een zomerdag is het een waar paradijs voor kinderen die hier heerlijk zwemmen en spelevaren. Ook is er een eigen aanlegsteiger waar een boot van behoorlijke lengte kan worden aangemeerd. De woning beschikt over een ruime voortuin en een oprit waar parkeergelegenheid is voor 2 auto's. Hiernaast kunnen in de dubbele garage ook 2 auto's worden gestald. Achter de dubbele garage is er een aparte tuinkamer gerealiseerd die middels een hal verbonden is aan de woonkamer. Deze kamer kan als slaapkamer worden gebruikt en er liggen al aansluitingen ten behoeve van een badkamer. Uiteraard is het gebruik als werkkamer of het verblijf voor een au pair ook een prima optie. De villa is goed onderhouden maar dient inwendig gemoderniseerd te worden.

De woning ligt in een rustige, lommerrijke laan op loopafstand van winkels en horecagelegenheden aan de "Jan van Goyenstraat", sportfaciliteiten o.a. "Kon. H.F.C.", stadsbos "Haarlemmerhout", diverse scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen. Het centrum van Haarlem bereik je op de fiets binnen 5 minuten.

**Indeling:**

Begane grond: vestibule, toilet, hal, ruime woonkamer van maar liefst 7,5 meter breed met open haard en zicht op de achtertuin, open keuken, tussenhall, tuinkamer en doorgang naar de dubbele garage. Buiten is er nog een schuurtje en een overkapping. Via een poort bereik je de achtertuin.

1e verdieping: via een grote bordestrap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Zowel aan de voor- als achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer. De badkamer is centraal gelegen en bereikbaar via de overloop of de voorslaapkamer.

2e verdieping: overloop met bergruimte een 2 leuke zolderkamers, bergzolder.



**Algemeen:**

- Voor indeling en maatvoering zie kleurenplattegronden
  - Woonoppervlakte ca. 203 m<sup>2</sup>
  - Kavelgrootte 554 m<sup>2</sup> eigen grond
  - Dubbele garage
  - Nieuw pannen dak
  - Eigen steiger / open vaarwater
  - Ideaal gezinshuis
  - Dient gemoderniseerd te worden
  - Transport notaris verkoper
- 
- Oplevering in overleg











































































# INFORMATIE

## Overdracht:

Vraagprijs:	€ 1.675.000,-- k.k.
Status:	Beschikbaar
Oplevering:	In overleg te bepalen

## Bouw:

Soort woonhuis:	Geschakelde woning
Bouwjaar:	1923

## Indeling:

Aantal kamers:	6
Aantal woonlagen:	3
Aantal slaapkamers:	5

## Oppervlakten en inhoud:

Wonen:	203 m2
Perceel:	554 m2
Inhoud:	945 m3

## Kadastrale gegevens:

Gemeente Heemstede, sectie A, nummer 8551, groot 549 m2 en  
Gemeente Heemstede, sectie A, nummer 9393, groot 5 m2.

## Algemeen:

- Voor indeling en maatvoering zie kleurenplattegronden
  - Woonoppervlakte ca. 203 m<sup>2</sup>
  - Kavelgrootte 554 m<sup>2</sup> eigen grond
  - Dubbele garage
  - Nieuw pannen dak
  - Eigen steiger / open vaarwater
  - Ideaal gezinshuis
  - Dient gemoderniseerd te worden
  - Transport notaris verkoper
- Oplevering in overleg.



# INFORMATIE

## Algemene ouderdomsclausule:

Het verkochte is meer dan 100 jaar oud, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van het verkochte 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 de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

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

## Niet bewoningsclausule:

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.



# INFORMATIE

## Voorbehoud:

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande 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 onderzoeks plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

## Verdere informatie:

Alle belangrijke documentatie is bij de makelaar tijdens kantoor uren ter inzage. In veel gevallen kunnen foto kopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gemaild worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. 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.

## Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardbepalingen, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is 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 voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

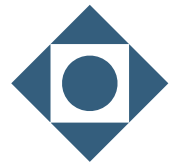
Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.





Begane Grond  
 Jeroen Boschlaan 19, Heemstede  
 R.M. Verkooppresentatie/ Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



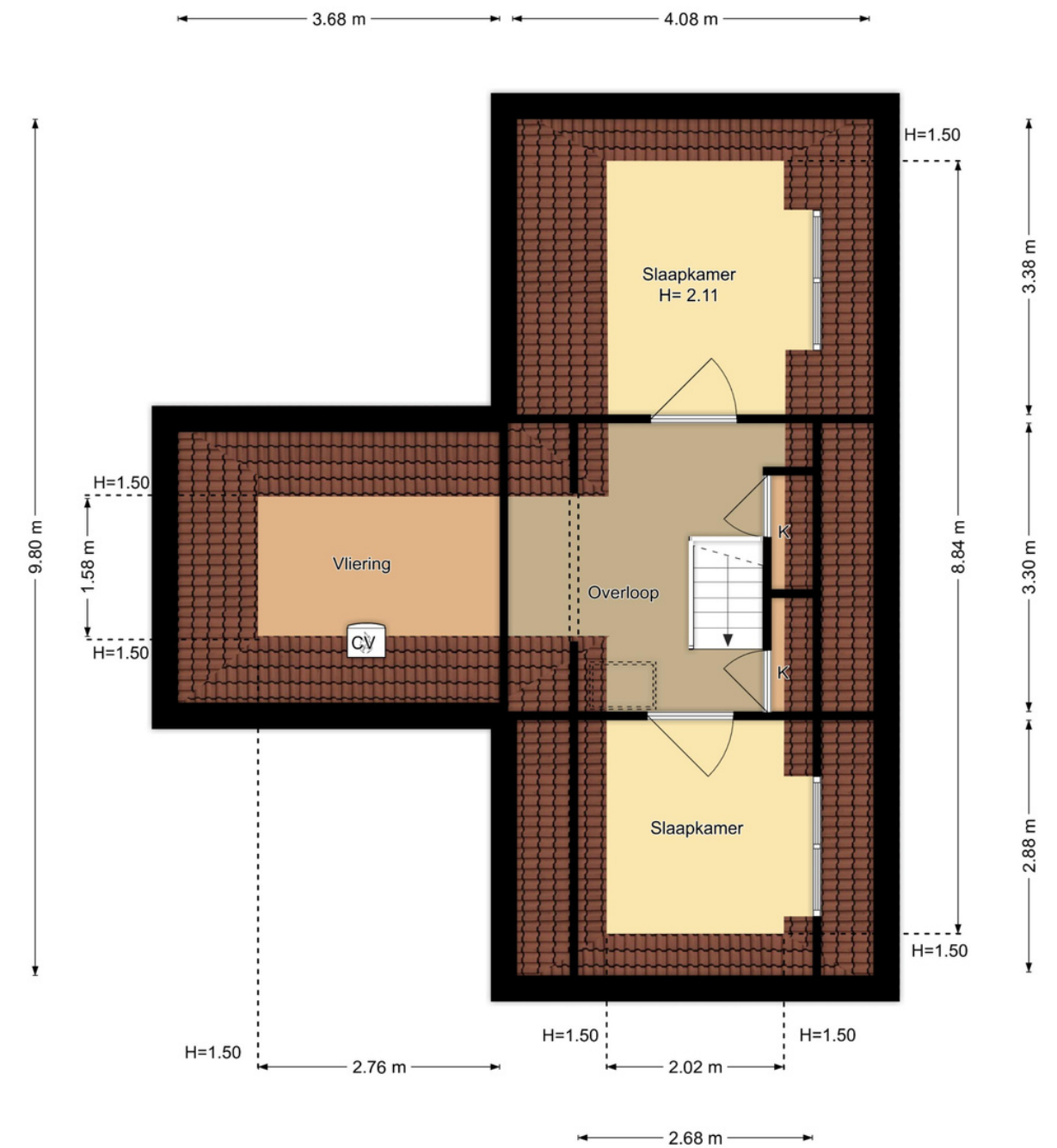


# Plattegrond



**1e Verdieping**  
**Jeroen Boschlaan 19, Heemstede**

*R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend*



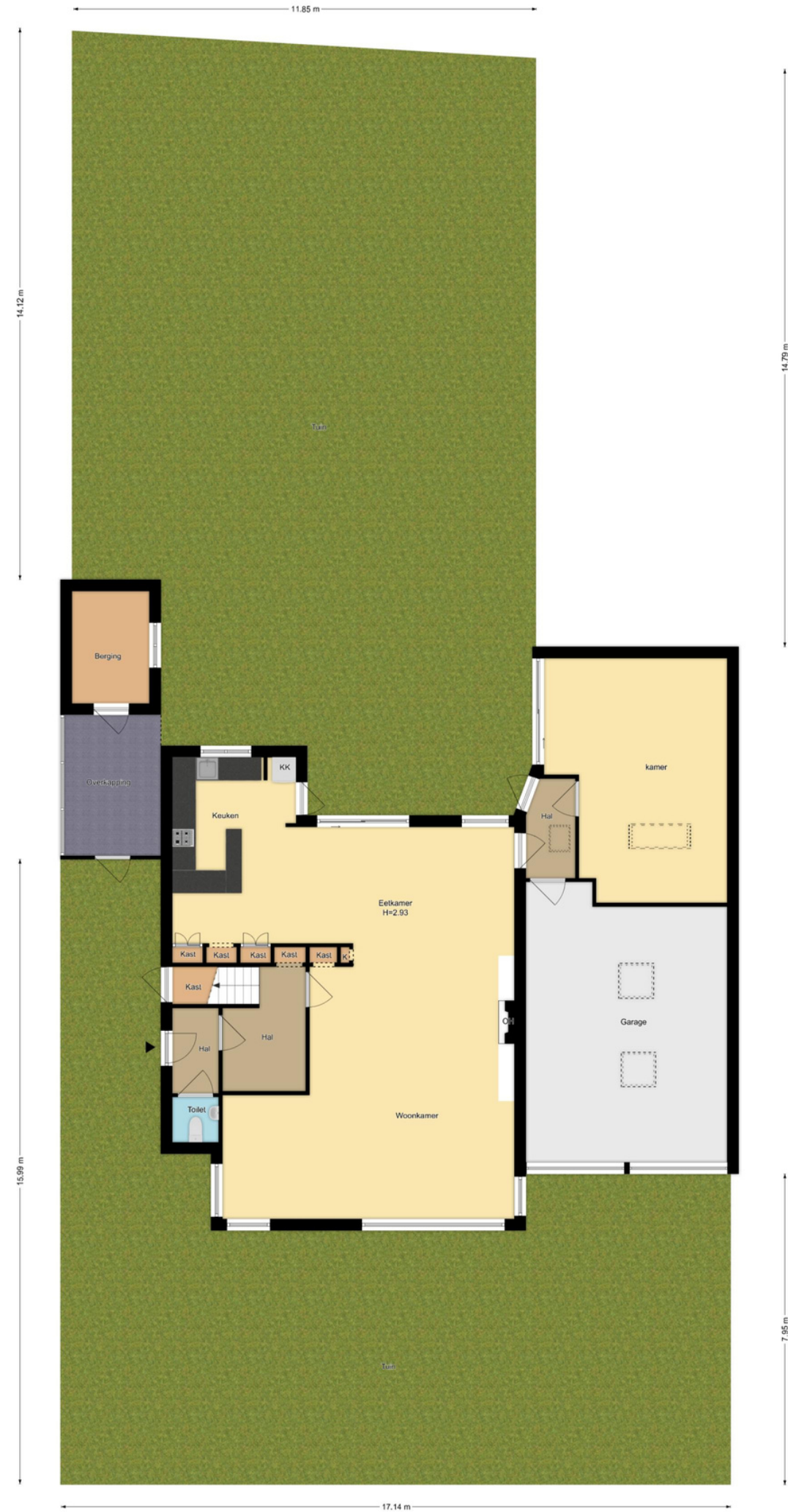
**2e Verdieping**  
**Jeroen Boschlaan 19, Heemstede**

*R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend*





# Plattegrond







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: jansen



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heemstede</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 8551</p> <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.</p>	
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Volkomen onafhankelijk hypotheekadvies?



Kies voor de **Jazekerheden** van De Hypotheker.

Meer informatie op [hypotheker.nl](http://hypotheker.nl)



**Jazeker. De Hypotheker.**

## De 7 Jazekerheden van De Hypotheker.

### Openingstijden:

Maandag, dinsdag en donderdag: van 9:00 tot 21:00 uur. Op woensdag en vrijdag van 9:00 tot 17:00 uur. Zaterdag van 10:00 tot 16:00 uur. Makkelijk bereikbaar en voldoende parkeergelegenheid.

Meer informatie vind je op [www.hypotheker.nl](http://www.hypotheker.nl)

### 1. Hypotheekadvies dat exact past

Een hypotheek moet precies bij je passen. Daarom willen we je eerst goed leren kennen. Zo kunnen we de hypotheek voor je vinden, die exact past bij je situatie, je toekomstverwachtingen en je financiële positie.

### 2. Volkomen onafhankelijk hypotheekadvies

Wij zijn volkomen onafhankelijk. Jij als klant staat centraal. We bemiddelen tussen onze klanten en bijna alle hypotheekverstrekkers in Nederland.

### 3. Duidelijk en transparant

Bij ons geen ingewikkelde taal of lastige documenten. Wij leggen alles heel duidelijk en begrijpelijk uit. Ook over onze inkomsten zijn we helder.

### 4. We zoeken jouw optimale hypotheek met de scherpste prijs

De Hypotheker is een grote marktpartij. Daarom kunnen wij bij de hypotheekverstrekkers scherpe prijzen en gunstige voorwaarden afspreken. Jouw hypotheek is nergens anders goedkoper.

### 5. We regelen alles voor je

Alles wat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek is bij ons in goede handen. We regelen alles voor je. Van de eerste taxatie en de bouwkundige keuring tot en met een zorgvuldige nazorg.

### 6. Maximale zekerheid

Bij ons ben je zeker van een deskundig advies. Je kunt er op rekenen dat je een hypotheek afsluit die het beste bij je past. Natuurlijk leggen we je alles haarfijn uit. Zo weet je precies welke risico's er eventueel zijn en hoe je die kunt opvangen.

### 7. We controleren jouw hypotheek voortdurend

Ook na het afsluiten van je hypotheek blijven we de vinger aan de pols houden. We houden de ontwikkelingen op de markt voor je in de gaten. Via je eigen pagina op "Mijn Hypotheker" houden we je op de hoogte.

## De Hypotheker Haarlem: ook 's avonds en in het weekend!

Een eerste intakegesprek is op onze kosten. Tijdens dit gesprek leggen we onze complete dienstverlening zo duidelijk mogelijk uit. Want wij zijn meer dan hypotheek. Wat verwacht u van ons? Hoe eerder u de commitment met ons aangaat des te eerder proeft u van onze dienstverlening. En dat is prettig voor u als u vroeg of laat het hypotheekproces ingaat.



# VIND ONS ONLINE



*Facebook*



*Linkedin*



*Instagram*





BOONSTRA  HEIJMEIJER

MAKELAARS EN TAXATEURS



Vragen?

Neem contact met  
ons op!

023 531 9192

[info@boonstra.nl](mailto:info@boonstra.nl)

Volg ons:



Fonteinlaan 7, 2012 JG Haarlem,  
Tel. 023-5319192 [www.boonstra.nl](http://www.boonstra.nl) -  
[info@boonstra.nl](mailto:info@boonstra.nl)

