



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Oude Spaarneweg 16
2142 EA Cruquius
€ 675.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:



De Huizenbemiddelaar
Hoofddorp

Kruisweg 609
2132 NA Hoofddorp

hoofddorp@dehuizenbemiddelaar.nl
0232070001

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Oude Spaarneweg 16



Woonoppervlakte: 147 m²



Perceeloppervlakte: 191 m²



Inhoud: 530 m³



Bouwjaar: 2009



Aantal kamers: 0



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 675.000 k.k.



Omschrijving Oude Spaarneweg 16

Deze tussenwoning met garage is er een die je zeker van binnen moet zien! Een moderne woning (2007) met onverwachts veel ruimte! De woning heeft een ruime woonkamer met rondom meerdere raampartijen met openslaande tuindeuren, een moderne keuken en badkamer, 4 slaapkamers en een verrassend ruime achtertuin!

De woning geniet een rustige en centrale ligging met parkeergelegenheid naast de woning. De centrale ligging zorgt ervoor dat Heemstede, Hoofddorp en ook recreatie gebieden goed en in korte tijd bereikbaar zijn. De uitvalswegen richting Amsterdam, Haarlem, Den Haag en Leiden zijn goed bereikbaar, waardoor ook deze steden in korte tijd bereikbaar zijn. Met de fiets ben je binnen enkele minuten in het gezellige Haarlem en op het strand en bij de duinen.

De entree

Via de voordeur is er toegang tot de hal met toegang tot de woonkamer, de toiletruimte, de trapkast, de meterkast, de trap naar de 1e verdieping en de garage. De fraaie houtenvloer is doorgelegd over de begane grond, met uitzondering van de keuken en de toiletruimte.

De woonkamer

Een onverwachts schitterende en lichte ruimte! De fijne ligging zorgt ervoor dat er rondom meerdere raampartijen zijn met veel ramen met uitzicht naar de tuin en tevens een aparte loopdeur naar de achtertuin. Een fijne en lichte ruimte waar jij je zeker thuis zult voelen! De woning heeft aan de achterzijde een uitbouw, hierdoor is er een open, maar extra hoek gerealiseerd! Wilt u een aparte werkruimte of speelruimte op de begane grond? En wat te denken van de gashaard? Ideaal voor de donkere en winterse dagen! De indeling en ruimte maakt het dat je hier oneindig met je meubels kunt schuiven.

De open keuken

De moderne open keuken bevindt zich aan de voorzijde en heeft een royale L-opstelling. Gekozen is voor een greeploze uitvoering in lichtgrijs en gecombineerd met een donker composiet werkblad. De keuken is ingericht met een 5-pits gaskookplaat met daarboven een RVS afzuigkap, een extra brede RVS spoelbak, Quooker, een combi-oven(2023), vaatwasser(2023) en koel-vriescombinatie.



Omschrijving Oude Spaarneweg 16

De eerste verdieping

De vaste trap in de hal komt uit op de overloop van de 1e verdieping met toegang tot de 4 slaapkamers, de badkamer, toiletruimte en de was-annex bergruimte met CV-installatie (Intergas 2023).

De nette laminaatvloer is vanuit de overloop doorlopend in de 4 slaapkamers wat zorgt voor een uniform geheel en rustige uitstraling.

De 1e slaapkamer: Deze is aan de voorzijde gelegen en heeft 2 openslaande ramen.

De 2e slaapkamer: Deze is aan de achterzijde gelegen en de dakkapel maakt het dat de aanwezige ruimte optimaal gebruikt kan worden. Tevens heeft deze kamer extra bergruimte achter de knieschotten.

De 3e en de 4e slaapkamer zijn respectievelijk aan de voor- en achterzijde gelegen. Deze volwaardige slaapkamers met ieder 1 of 2 openslaande ramen, hebben een nette en moderne afwerking en de hoogte van het plafond zorgt voor extra ruimtelijkheid.

De badkamer

Door de ruimte in de badkamer optimaal te benutten is er zowel een ligbad als een aparte inloopdouche. Verder heeft de badkamer een designradiator en een badkamermeubel met wastafel en bijpassend spiegel. De ruimte heeft zowel een dakraam voor natuurlijke ventilatie als een mechanische ventilatie.

De achtertuin en de garage

De garage (6.35x3.19) heeft een handmatige bediening en een aparte loopdeur. De garage is voorzien van elektra en water en heeft zowel een toegang naar de hal als naar de werk/speelkamer.

De achtertuin is zeer ruim bemeten (c.a. 81m²) en gelegen op het westen. Hier heb je de mogelijkheid voor meerdere zitjes in de achtertuin. Zo is er een terras aan de woning, maar ook de veranda heeft een terras om heerlijk te kunnen ontspannen!



Omschrijving Oude Spaarneweg 16

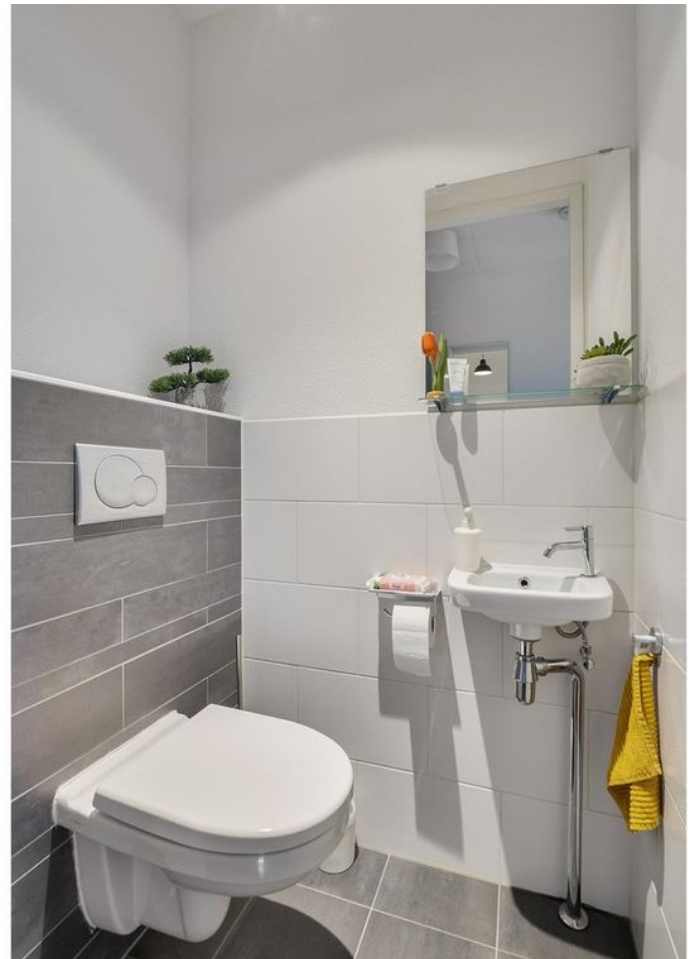
Wat maakt deze woning zo bijzonder:

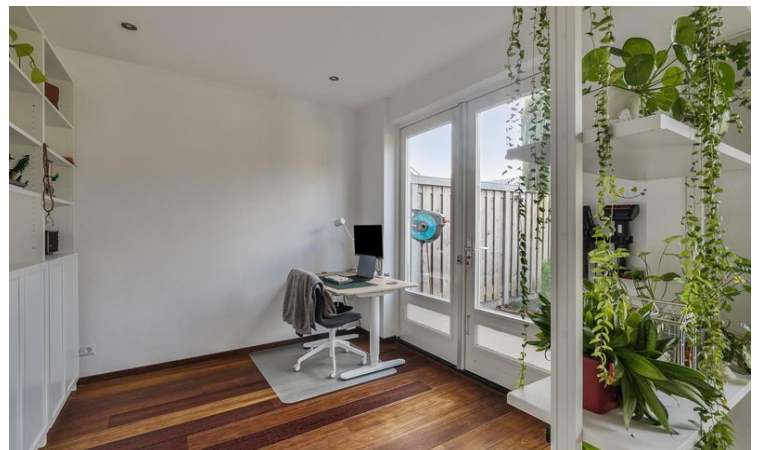
- Centrale ligging ten opzichte van dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen
- Inpandige garage
- Ruime woonkamer met meerdere raampartijen en een loopdeur naar de achtertuin
- Moderne open keuken voorzien van inbouwapparatuur en uitzicht over de straat
- 4 ruime slaapkamers
- Moderne badkamer en separaat 2e toilet op de 1e verdieping
- Aparte was- annex bergruimte met CV-installatie
- Ruime achtertuin met meerdere terrassen
- Garage zowel van buitenaf als vanuit de woning bereikbaar



Oude Spaarneweg 16 in beeld

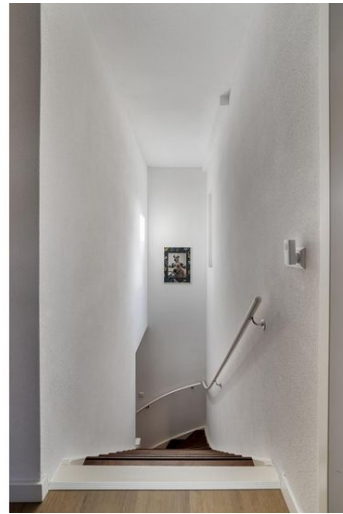














Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



De afmetingen van de afgebeelde ruimtes zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Oude Spaarneweg 16
Postcode	2142 EA
Plaats	Cruquius
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2009
Ligging	in woonwijk
Woonoppervlakte (m ²)	147
Perceeloppervlakte (m ²)	191
Inhoud (m ³)	530
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	0
Aantal slaapkamers	0
C.V. ketel	Intergas, 2023, combi, eigendom, gas
Energielabel	A, vervaldatum: 10 dec 2020
Berging	vrijstaand hout



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

