

# Tol Makelaardij



**Cruquius**  
Groningerlaan 72

# OMSCHRIJVING

SUPER nieuwbouw tweekamer benedenwoning met terras / tuin en privé-parkeerplaats in het nieuwbouwplan Wickevoort. (Met een beetje inspanning door het plaatsen van een extra wand en het verplaatsen van een deur is zelfs een extra slaapkamer te creëren. Zie hiervoor Funda met de plattegrond van de alternatieve indeling.).

Zoekt u een recente woning, die zeer energiezuinig is, met nieuwbouwgaranties? Kom dan snel kijken is dit geheel nieuwe, net opgeleverde appartement aan Groningerlaan 72 Cruquius in het nieuwbouwplan Wickevoort. De woning is per direct beschikbaar.

Op dit moment wordt door de aannemer de laatste hand gelegd aan het buitenterrein rond het complex. Alle appartementen zijn opgeleverd, waarbij deze woning in maart is opgeleverd. U koopt dus letterlijk NIEUWBOUW.

Nieuwbouw betekent de meest gunstige isolatiewaarde, een super energie-efficiëntie en comfort. De woning is volledig gasloos en helemaal voorbereid op de toekomst. Verwarming gebeurt via een eigen warmtepomp in combinatie met vloerverwarming en vloerkoeling door de gehele woning. Ventilatie via warmte terugwin systeem. Het douchewater wordt voorverwarmd met de douche WTW. Verder wordt het warme water voor de badkamer verzorgd door een elektrische boiler. Optimale isolatie met zeer goed geïsoleerde wanden en energiebesparende kozijnen met HR+++ glas. Het gehele appartement heeft een plafondhoogte van maar liefst 3 meter. Dit maakt het geheel nog ruimtelijker.

Indeling:

De entree is aan de tuinzijde. Via de gang bereikt u de woonkamer met open keuken. Verder in de gang is de meterkast, een aparte wasruimte gelegen, het aparte toilet en een technische ruimte met de installatie van de warmtepomp,

boiler en ventilatie. De slaapkamer is eveneens aan de tuinzijde gelegen met hiernaast de badkamer.

De woning is prima uitgevoerd met luxe toilet en badkamer. De badkamer beschikt over een ruime inloop-douche v.v. douche WTW en een breed dubbel badkamermeubel. Het separaat gelegen toilet is strak uitgevoerd en v.v. wandcloset en fonteintje.

De keuken is momenteel fysiek nog niet geplaatst maar staat op afroep. Het betreft een luxe Siematic keuken, v.v. alle inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, vaatwasmachine en Quooker. Voorzien van een fraaie hoge apparatenwand. De gehele keuken is in principe inbegrepen in de koopsom en kan direct na levering van de woning worden geplaatst. Een impressie van de inbegrepen keuken treft u aan bij de foto's. Naar wens kan een koper nog gratis andere fronten, keukenblad of een andere kleurstelling kiezen of wellicht met een minimale bijbetaling aan de keukenleverancier de keuken op punten aanpassen.

De woning is gelegen op de begane grond en beschikt over een leuk terras / tuin. Vanuit de woonkamer is het te bereiken via twee sets openslaande deuren. Daarnaast biedt de slaapkamer ook toegang tot de tuin via een brede deur. Aan de achterzijde van de woning loopt u via de achterdeur direct de parkeergarage is waar uw auto direct achter de woning in de garage staat. Ideaal wanneer u thuiskomt van werk of boodschappen heeft gehaald. Uw auto staat overdekt, direct achter uw woning. Binnen de woning is er verder nog een aparte ruimte voor de wasmachine en wasdroger en vanzelfsprekend beschikt de woning ook nog separaat over een fijne berging voor uw fiets of allerlei andere zaken die u zou willen opbergen. Alles is binnendoor bereikbaar.

Het complex kenmerkt zich door een fraaie architectuur met een ruime entree voor de woningen en een fraaie daktuin. De vier benedenwoningen in het complex zijn bereikbaar via een eigen entree aan de zijkant en hebben alle vier een privé terras.

De locatie is prima. Het winkelcentrum van Heemstede is dichtbij. Ook kunt u gebruik maken van de winkels in „Winkelstad Hoofddorp“. Het grote en gedeeltelijk ook overdekte grote winkelcentrum in Hoofddorp op slechts 6km afstand. Binnen 3km vanaf de woning treft u ook de winkels aan in Vijfhuizen. Op 100 meter van het appartement bevindt zich de ingang van het recreatiegebied De Groene Weelde. Dit is een mooi wandel- en fietsgebied met veel groen en water. Bent u toevallig een golf-liefhebber? 500 Meter vanaf de ingang vanaf de woning is de Haarlemmermeersche Golfclub gelegen. U wandelt zo naar de baan. Ook openbaar vervoer is nabij. Buslijn 340 stopt op de Kruisweg ter hoogte van de Spieringweg. Dit is op 10 minuten loopafstand. De bus brengt u met 20 minuten naar Haarlem CS. Wilt u meer informatie over het gehele bouwplan en de omgeving? Bezoek dan ook [www.wickevoort.nl](http://www.wickevoort.nl)

Kortom, een nieuwbouwwoning waarop u niet twee jaar hoeft te wachten, maar die direct beschikbaar is op een zeer fijne locatie. Zeer energiezuinig, voorzien van alle gemakken, eigen overdekte parkeerplaats en een zeer hoogwaardige afwerking wat betreft sanitair en keuken. Alleen wand- en vloerafwerking moet door u als koper nog worden gedaan en dan is de woning direct gebruiksklaar. Zien we u snel bij een van de bezichtigingsdagen? Neem snel contact op, dan plannen we een afspraak met u in.



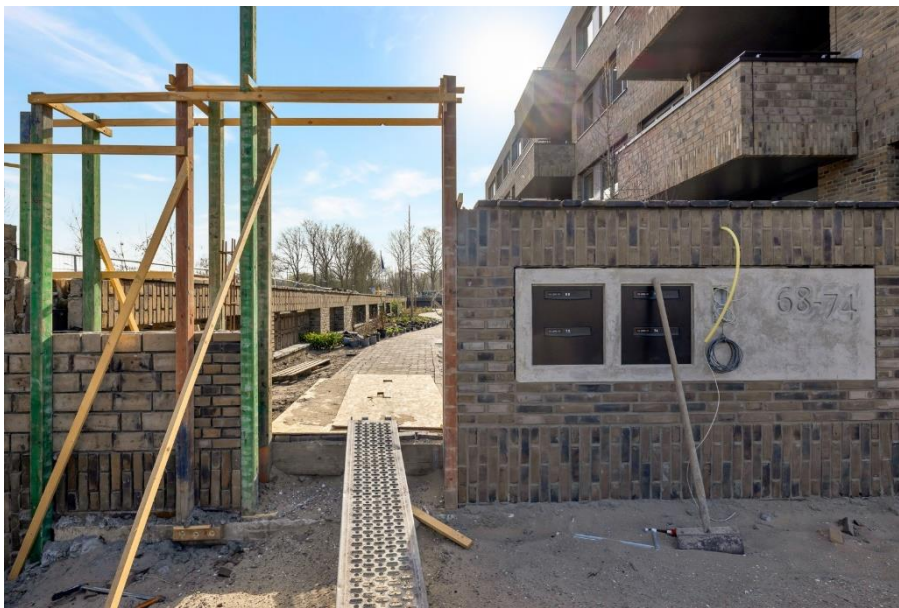
# KENMERKEN

Type	:	Appartement
Bouwjaar	:	2025
Ligging	:	In woonwijk, dichtbij openbaar vervoer, dichtbij school, dichtbij wandelgebied en golfbaan
Maten	:	Gebruiksoppervlak wonen 70 m <sup>2</sup> Externe bergruimte 5 m <sup>2</sup> Privé parkeerplaats bij de woning, 14 m <sup>2</sup>
Tuin / terras	:	Gesitueerd op het zuidoosten
Totaal aantal kamers	:	2 kamers
Totaal aantal slaapkamers	:	1 slaapkamer (eventueel mogelijkheid om een kleine extra kamer te creëren.)
Verwarming	:	Warmtepomp, i.c.m. vloerverwarming
Energie / isolatie	:	Gevelisolatie Vloerisolatie Dakisolatie Geheel v.v. isolerende beglazing BENG- woning, vergelijkbaar energielabel A+++

Eigendomssituatie	:	Volle eigendom
Appartementsrecht	:	Servicekosten €202,86 per maand Nieuw opgerichte VVE Professioneel beheerd
Oplevering	:	Oplevering in overleg. Kan op korte termijn



# FOTO'S





















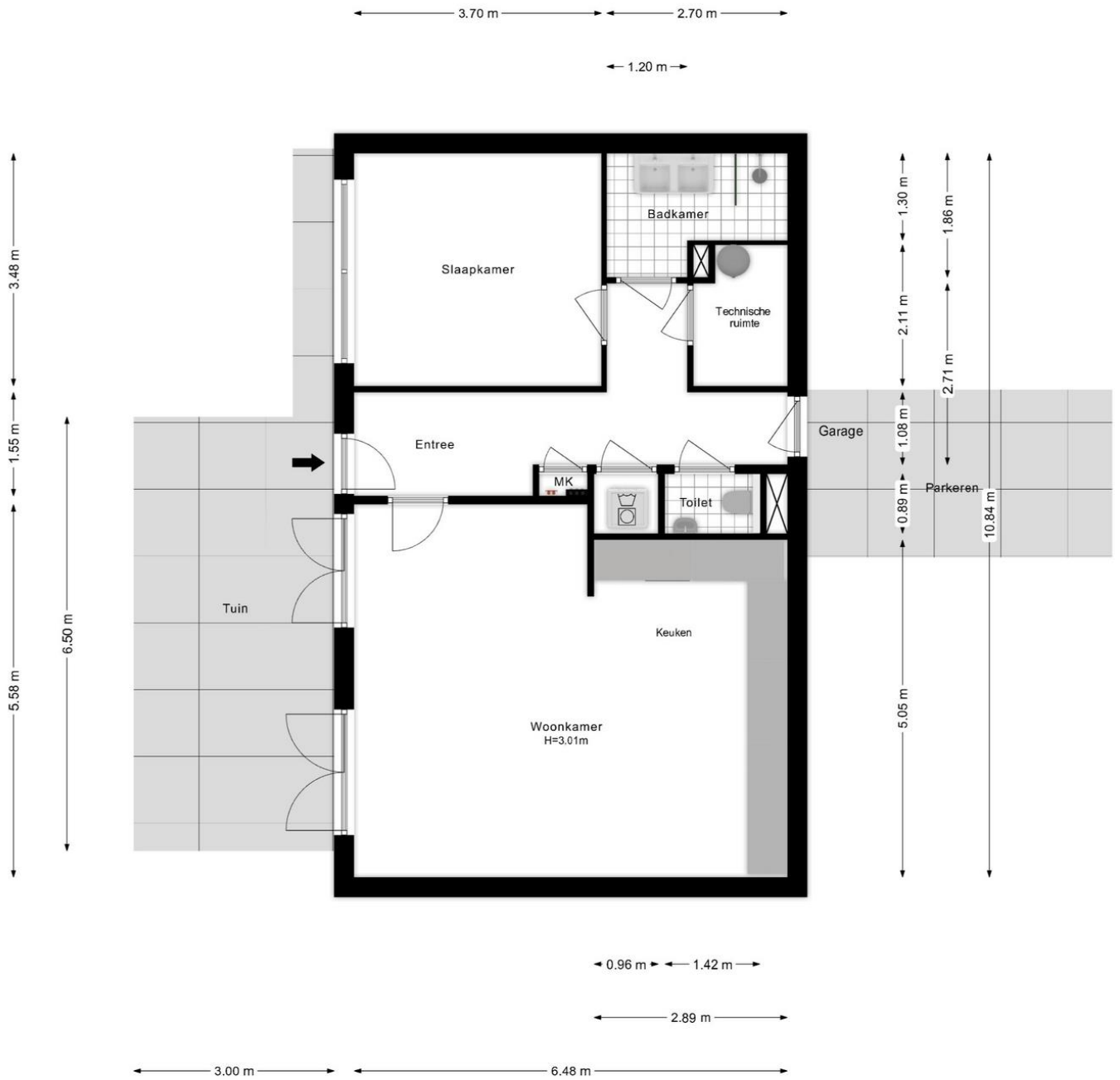




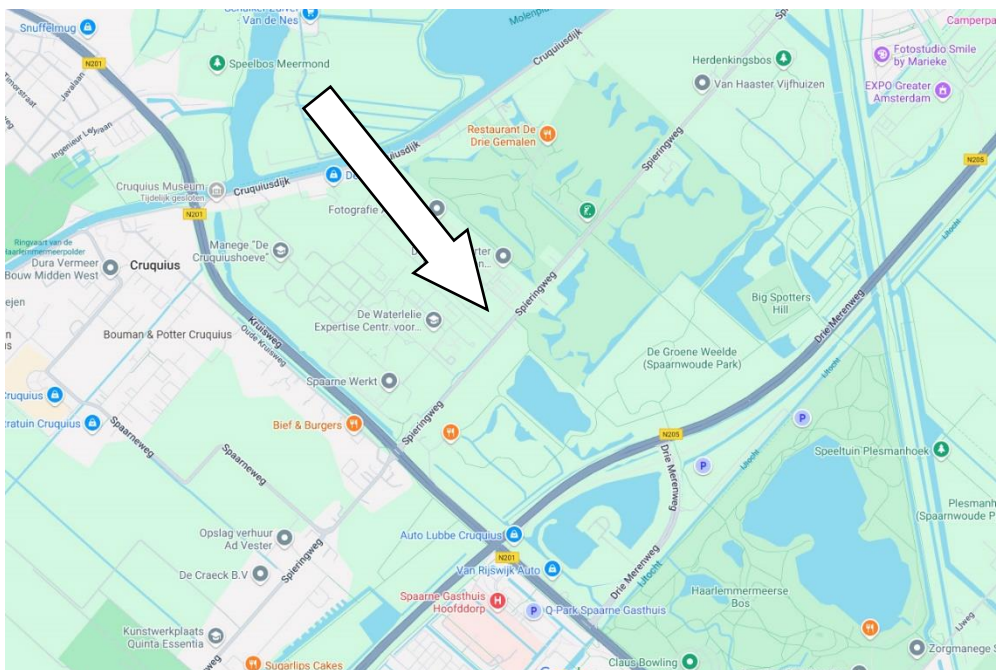
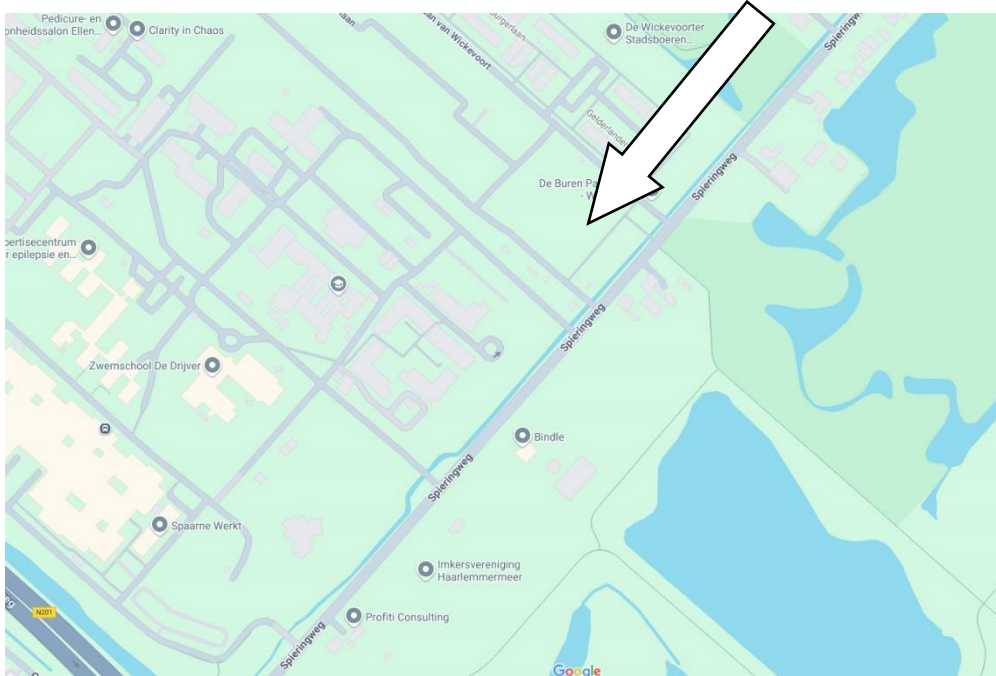




# PLATTEGROND



# KAART



# ALGEMENE INFORMATIE

## Roerende zaken

Uitgangspunt is altijd, dat de (roerende) zaken aan de hand van een aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Deze zijn aangekruist in de kolom 'blijft achter'. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Indien u specifieke roerende zaken in uw bod wenst te betrekken welke niet op de lijst staan of waarvan de verkoper in eerste instantie aangeeft dat deze niet achter, dan dient dit in uw bod te worden aangegeven

## Wettelijke bepalingen / verplichtingen bij een woning

Een woning wordt altijd overgedragen inclusief alle op het object van toepassing zijnde rechten, plichten, beperkingen etc. Deze worden aan elke nieuwe eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs en / of bij een appartementsrecht vaak ook deels in de akte van splitsing. Een kopie van dergelijke aktes zijn op te vragen via ons kantoor. Overige stukken, voor zover van toepassing zijn via ons op kantoor op te vragen.

## Verkoopprocedure Biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt. Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper-gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1<sup>e</sup> bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1<sup>e</sup> bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

## Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email op het e-mailadres [info@tolmakelaardij.nl](mailto:info@tolmakelaardij.nl).

## 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**

Een overeenkomst is pas definitief als beide partijen de overeenkomst hebben getekend. Mondelinge overeenstemming is niet bindend. De koper heeft drie dagen bedenktijd, nadat deze de koopovereenkomst heeft ondertekend

### **Maten en jaartallen**

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

### **Koopakte**

Nadat er overeenstemming is over de koop wordt de overeenkomst opgesteld. Bij objecten in Amsterdam is het gebruikelijk dit bij de notaris te doen. Bij Amsterdamse notarissen is dit ook onderdeel van het totale dienstverlening wanneer een woning via het desbetreffende kantoor wordt overgedragen. De koopovereenkomst kan ook door de makelaar worden opgesteld. Dit is meer gebruikelijk bij objecten buiten Amsterdam. Wanneer niet anders bepaald worden koopovereenkomsten van een object in Amsterdam bij de notaris gesloten. Bij objecten buiten Amsterdam zal Tol Makelaardij de koopovereenkomst opstellen volgens het model zoals vastgesteld door VBO / NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

### **Notaris**

Wanneer een woning 'kosten koper' wordt verkocht zijn de kosten van de overdracht, en hiermee dus de notariskosten voor rekening van de koper. De koper heeft in dat geval ook de keuze van de notaris. In sommige gevallen is de notaris reeds vastgesteld door de verkoper. Dit is van toepassing bij verkoop van bijvoorbeeld voormalige huurwoningen door een woningcorporatie of kan van toepassing zijn bij nalatenschappen. In dergelijke gevallen wordt dit bij de aanbieding van het object vermeld. De koper heeft in dat geval geen vrije notariskeuze. Het is onderdeel van de deal. Wel geschiedt de verkoop nog steeds 'kosten koper'. De notariskosten zijn dus voor rekening 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 één week na de termijn voor het verkrijgen van de hypotheek. Indien er geen hypothecaire lening wordt aangegaan, dient de waarborgsom / bankgarantie binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst te worden gesteld.

### **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 de makelaar, 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.

### **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, wordt onder -goed gedocumenteerd- in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste twee geldverstrekende 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. Hypotheek aanvraagformulier met aanvraag bescheiden. 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 en dergelijke) 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 zijn terug vinden op de site van de gemeente waar de verkochte woning is gelegen.

### 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 bod.

Voor het doen van een bod raden wij aan een eigen makelaar / adviseur in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

### Meetinstructie

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. 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.

### Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht de woning bouwkundig te laten keuren.

Dit object wordt u aangeboden door woonstrategie:



Tol Makelaardij  
Weerlaan 11

2181 HG Hillegom  
Telefoon 0252-6 20 20 5  
E-mail: [info@tolmakelaardij.nl](mailto:info@tolmakelaardij.nl)  
web: [www.tolmakelaardij.nl](http://www.tolmakelaardij.nl)

**Uw contactpersoon: De heer C. Tol**  
**Mobiel 06-11 22 73 06**