



Ter Hoffstedeweg 20, Overveen

Vraagprijs € 1.875.000,- k.k.

Vrijstaande '30 jaren villa met ruim perceel gelegen aan een lommerrijke laan in populaire buurt "Kweekduin".

De villa beschikt over een gebruiksoppervlak van 366 m² door een royaal souterrain met garage.

Deze vrijstaande villa, een robuuste woning uit de jaren '30 gelegen op een ruim perceel, bevindt zich in de geliefde Kweekduin van Overveen. Hoewel de villa al charme uitstraalt, biedt het de unieke kans om te worden aangepast aan moderne normen en jouw persoonlijke touch toe te voegen, waardoor het jouw ideale gezinswoning wordt.

De locatie van deze prachtige villa is buitengewoon aantrekkelijk. Omgeven door weelderig groen, biedt deze villa een oase van rust en privacy, terwijl het tegelijkertijd geniet van een centrale ligging nabij de dorpskernen van Overveen en Bloemendaal. Hier vind je een scala aan gespecialiseerde winkels en uitstekende eetgelegenheden.

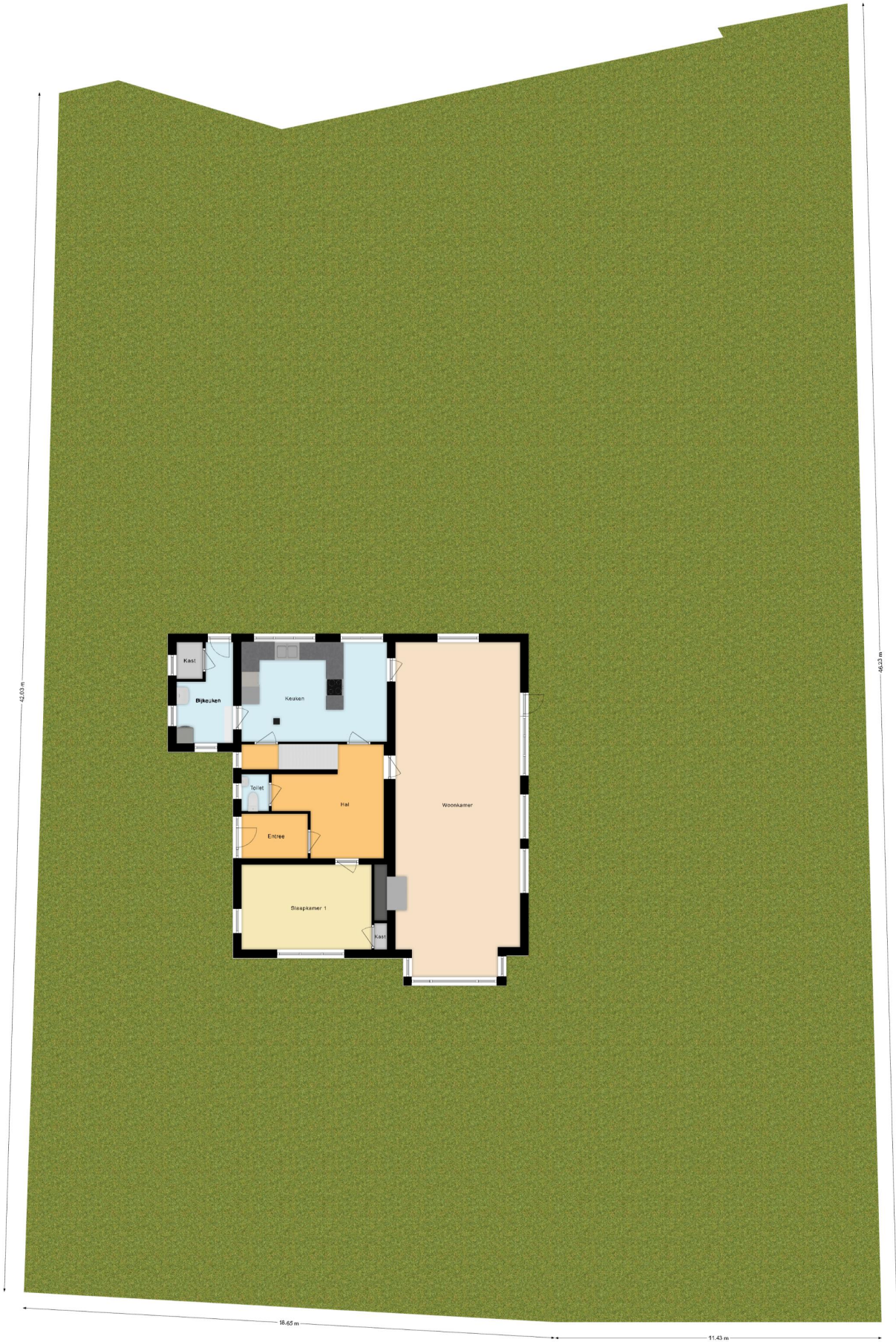
Bovendien ligt deze villa in de buurt van diverse sportfaciliteiten, zoals de Bloemendaalse hockeyclub, cricket- en voetbalclubs. Voorzieningen zoals natuurparken, scholen, maar ook het openluchttheater Caprera zijn allemaal binnen handbereik. Met het treinstation van Overveen op enkele minuten loopafstand, biedt de villa uitstekende verbindingen met Amsterdam en Schiphol, die beide binnen 30 minuten rijden bereikbaar zijn. Op fietsafstand van zowel het strand als het centrum van Haarlem, biedt de locatie gemak en veelzijdigheid.

INDELING (maatvoering, zie plattegronden):

Parterre: entree, vestibule met trappenhuis, toilet en garderobe, werkkamer, zonverlichte woonkamer met open haard en schuifdeuren naar tuin, ruime gedateerde woonkeuken met entree naar het souterrain en de bijkeuken. Onder de gehele woning een souterrain met indeling van diverse ruimtes, waaronder stookruimte en een royale garage, die via deuren aan de achterzijde is te bereiken.

1e verdieping: ruime overloop, 3 royale slaapkamers met diverse vaste kasten en wastafels en enkele met een deur naar balkon, ruime gedateerde badkamer met douche, ligbad, dubbele wastafel en wasmachine aansluiting, separaat toilet.

2e verdieping: ruime open zolder, toilet, vaste kasten, 2 slaapkamers en een bergvlieving.



















Technische informatie

Bouwjaar	: 1937
Woonoppervlak	: 263,3 m ²
Souterrain	: 102,4 m ²
Balkon	: 11,5 m ²
Inhoud woning	: 1244 m ³
Cv-installatie	: in de kelder en gecombineerd met boiler.
Elektra	: stoppenkast bij entree naar souterrain
Energie label	: Label G

De woning wordt opgeleverd zoals het er op het moment van bezichtiging uitziet, vrij van huur en ontruimd. (behoudens de eerder genoemde inbegrepen zaken). Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overname prijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen.

Kadastrale omschrijving

Gemeente Bloemendaal, sectie A, nummer 10365, groot 1707 m².

Erfdienstbaarheden

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 (info@CDBmakelaars.nl).

Notariskeuze koper buiten de regio

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 10 kilometer van het verkochte dan zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld een volmacht voor de verkoper) voor rekening van koper.

Vorbehoud koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een 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. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient de koper dit "Goed gedocumenteerd" te doen door middel van minstens één schriftelijke afwijzing van officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen aan makelaar verkoper.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke 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 te 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 en 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 CDB Makelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van inschrijving zijn voor rekening koper.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.







Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. In deze koopakte, opgesteld wordt door CDB Makelaars, is overeenstemming bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, 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.

Opschortende voorwaarde

De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de 5e werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, de andere partij eveneens de akte heeft ondertekend, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.

Clausules -- De weergegeven clausules worden toegevoegd

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de bodeminformatie van de omgevingsdienst IJmond en het tanksaneringscertificaat van KIWA dat met betrekking tot het onderhavige pand is verstrekt. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Funderingsclausule

Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over fundering/casco situatie. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.









Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

NEN2580

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie, zie bijgesloten meetrapport. 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. Koper vrijwaart verkoper alsmede CDB Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zaken van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Indien deze 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 deze 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 beantwoorden 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.

Waterhuishouding

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper de verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van het verkochte. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, rookkanalen, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3. omschreven gebruik.

Verdere 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. CDB Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

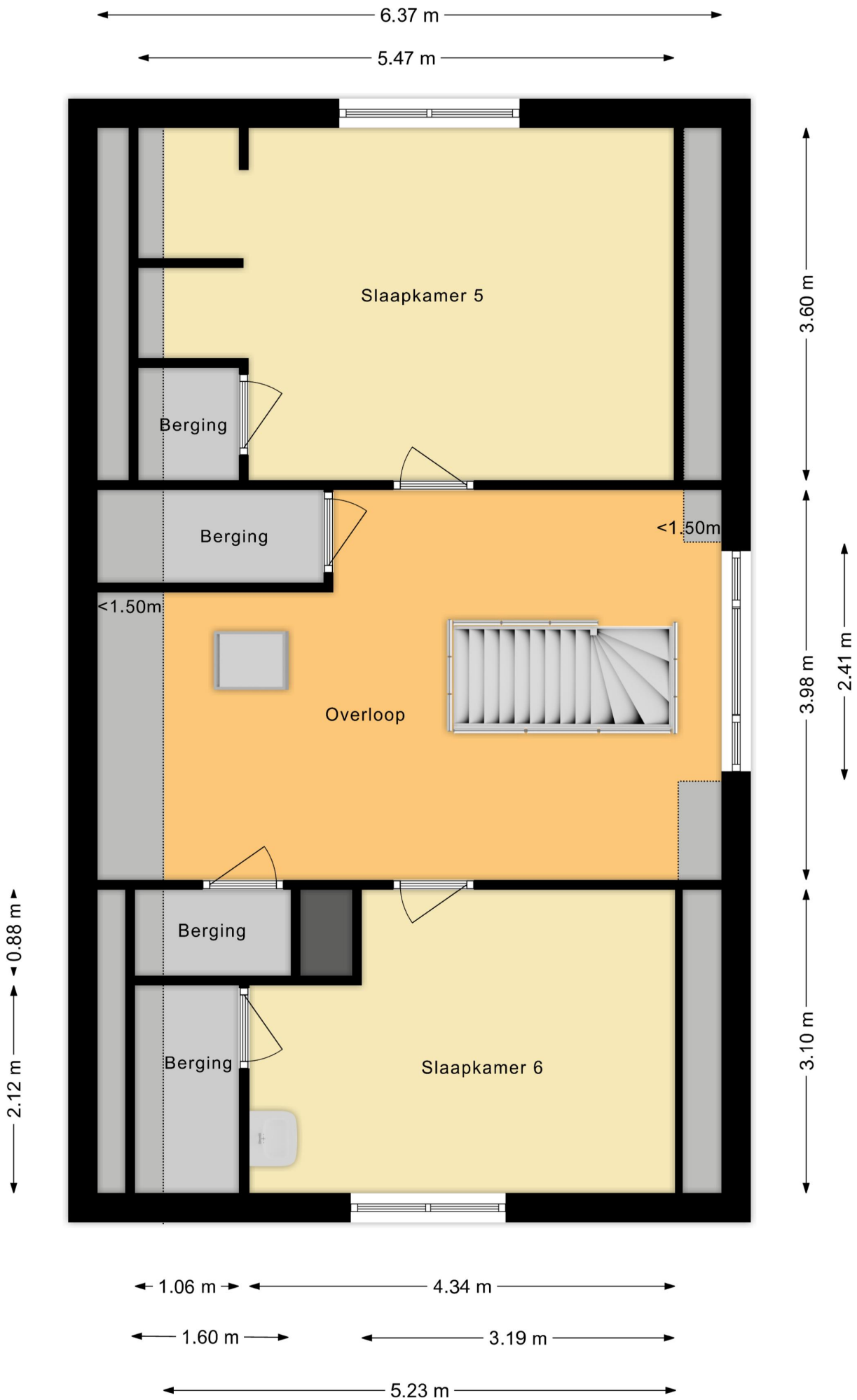
Onderzoeksplicht

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 onderzoeksplicht 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. De gegevens in deze brochure gelden niet als een garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie. De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.


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.









<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 Bloemendaal</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 10365</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.