



Borgerweg 11, Aerdenhout

€ 2.100.000 k.k.

[www.borgerweg11.nl](http://www.borgerweg11.nl)

**DMC**  
DE  
**MAKELAARS**  
**COMBINATIE**





## Kenmerken

Type	Villa, vrijstaande woning	Inhoud	2052 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1939	Perceelopp.	2128 m <sup>2</sup>
Kamers	15 (8 slaapkamers)	Verwarming	Cv-ketel
Woonopp.	439 m <sup>2</sup>	Parkeren	Op eigen terrein en openbaar parkeren

## Rustieke vrijstaande woning of Bouwkavel te Koop op Borgerweg 11

Op een unieke locatie aan de Borgerweg ligt deze rustieke Villa op een groot perceel met oprit, garage en parkeergelegenheid voor meerdere auto's en tuin rondom. De Villa is ruim opgezet maar heeft gezellige comfortabele kamers waaronder een tuingerichte woonkamer, zitkamer met open haard, eigen bar met uitklapbaar raam naar de hal, ruime keuken en 8 slaapkamers en 3 badkamers.

De villa moet volledig gemoderniseerd worden om te voldoen aan de huidige eisen van comfort en duurzaamheid, het gedeeltelijk of geheel slopen van de villa behoort ook tot de mogelijkheden. Mocht dit niet naar wens zijn dan is er een grote hoeveelheid aan mogelijkheden om het huis om te bouwen tot een moderne versie naar eigen wens.

De villa ligt op een privacyvolle kavel van 2.128m<sup>2</sup> eigen grond, midden in het groen en omsloten door hoge boompartijen. De Villa heeft een verrassende indeling en is zeer geschikt voor praktijk/werken aan huis. Ondanks de vele m<sup>2</sup> voelt de Villa knus en comfortabel aan. De vele raampartijen bieden een leuk zicht op tuin.

Ondanks de unieke verscholen ligging, ligt de Villa zeer centraal. Op korte fietsafstand bevindt zich de winkelstraat van Heemstede/Aerdenhout met diverse kwaliteitswinkels en het NS-station Heemstede/Aerdenhout met uitstekende verbinding naar Haarlem, Amsterdam, Leiden en Den Haag. Ook liggen diverse andere dorpskernen en het historische stadshart van Haarlem met gezellige uitgaansgelegenheden en een scala aan winkels lekker dichtbij. Evenals basis-, middelbaar- en hoger onderwijs, sportfaciliteiten, golfbanen, goed bereikbare uitvalswegen, prachtige natuurgebieden, het strand en de zee.

### Indeling:

#### Parterre:

Entree, ruime hal met kast, gang, garderoberuimte met wastafel en toilet, zitkamer met schouw, woonkamer, bar, eetkamer met serre. Dichte keuken met toegang tot riante wijnkelder, bijkeuken, eetgedeelte, berging met cv opstelling en toegang tot garage met vliering, achter de garage is een berging.

Statige bordestrap met balkon.

#### Eerste etage:

Royale overloop, toilet, kast, kamer met balkon en wastafel, badkamer met zitbad en douche, slaapkamer met kast en wastafel, ruime slaapkamer met balkon, badkamer met wastafel, bad en toilet, kleedkamer met kasten, slaapkamer met 3 kasten en wastafel, slaapkamer met kast en wastafel en toegang tot balkon.

#### Tweede etage:

Royale overloop met 4 kasten, kamer met dakkapel en kast, slaapkamer met wastafel, slaapkamer met wastafel, slaapkamer met 2 kasten en, dakkapel en wastafel, badkamer met douche en toilet.

Riante kap met vliering.

### Bijzonderheden:

- Bruto vloeroppervlakte van 663 m<sup>2</sup>, inhoud 2.052 m<sup>3</sup>;
- Gelegen op een perceel van 2.128 m<sup>2</sup>;
- Statig trappenhuis met bordestrap en balkon;
- Inpandige garage met vliering;
- Wijnkelder bestaande uit 2 ruimtes;
- Door de gehele woning veel vaste kasten;
- Voorzien van houten kozijnen met enkel glas;
- Dient gemoderniseerd te worden;
- Asbest inventarisatieonderzoek aanwezig.

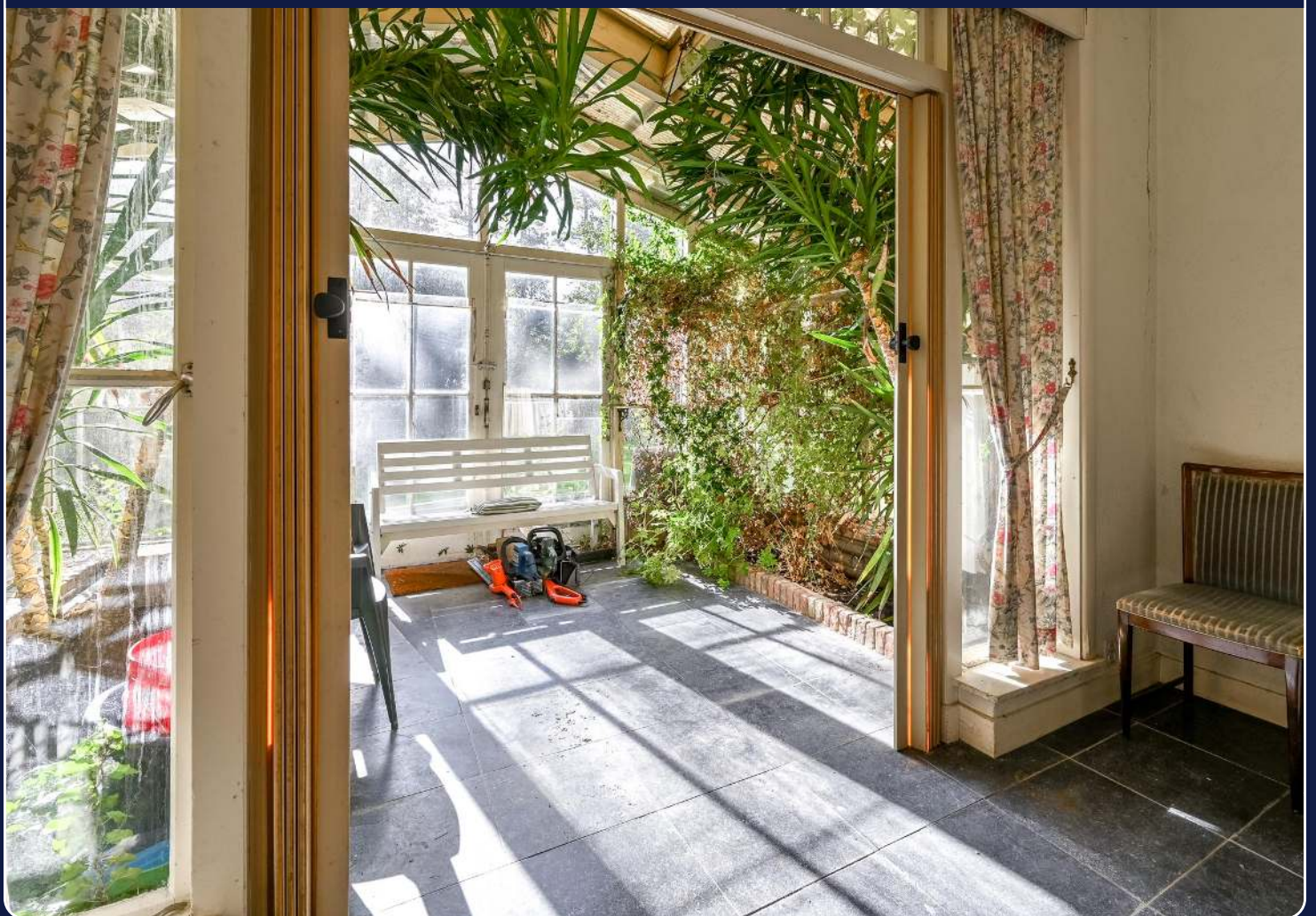






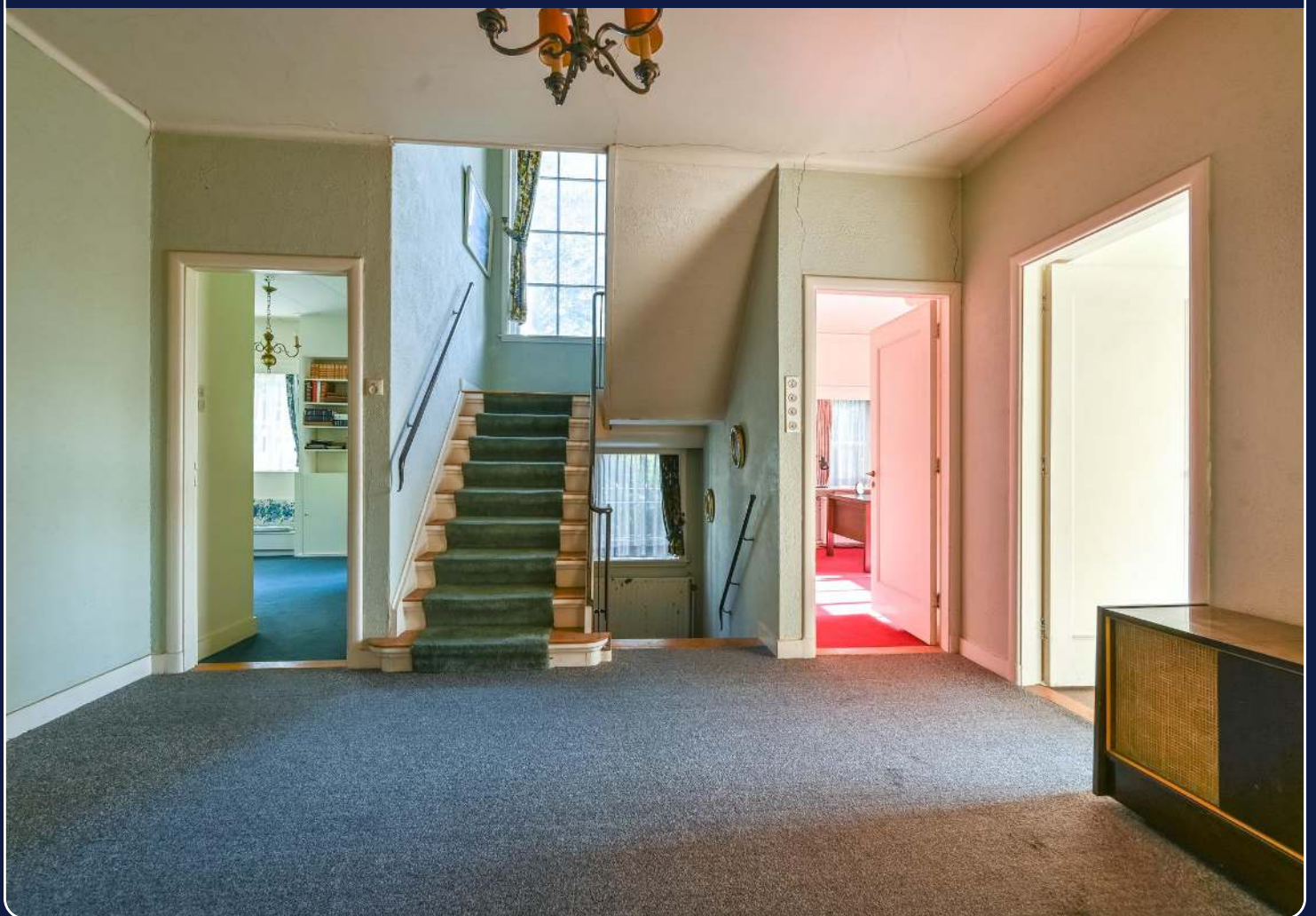
















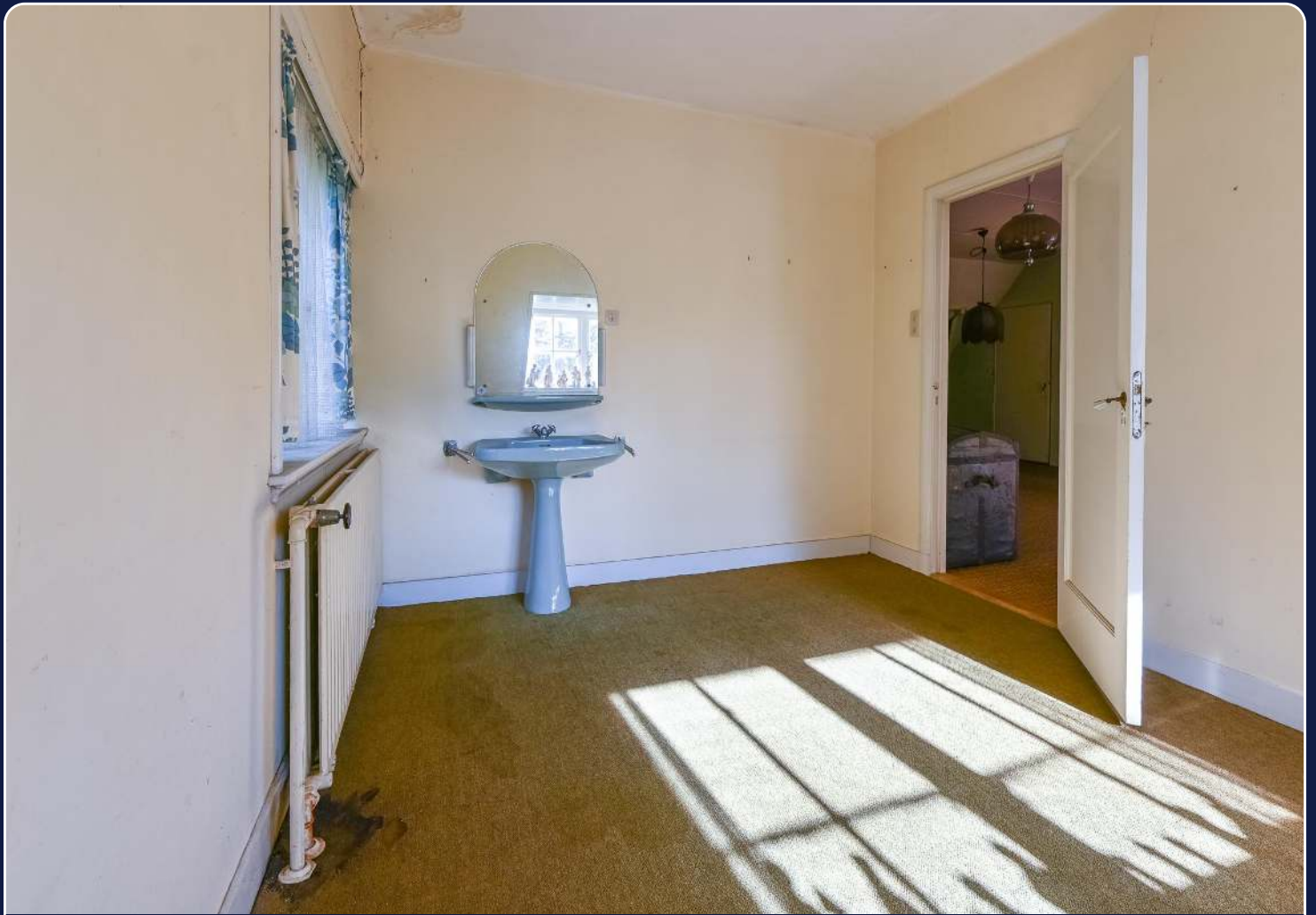














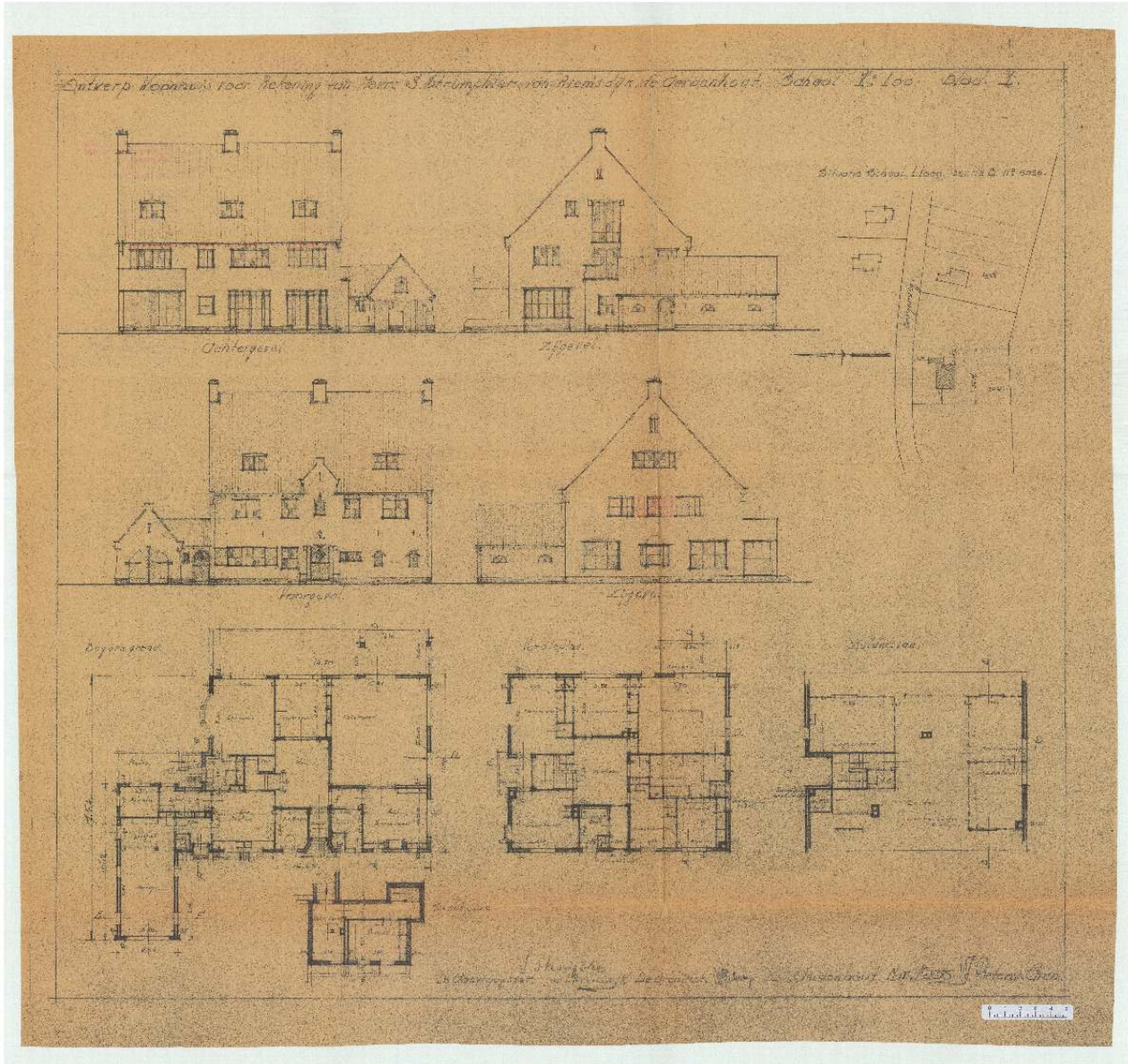




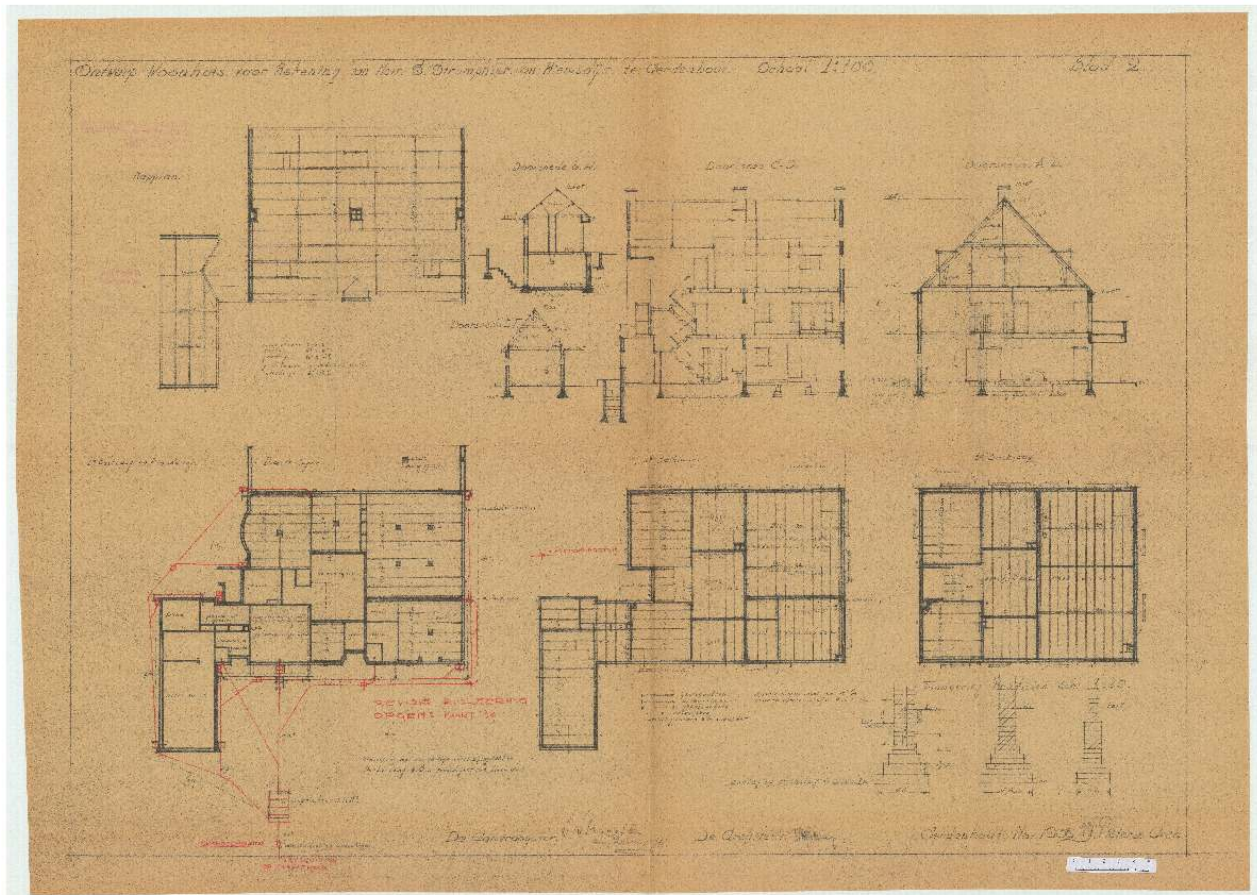




# Bouwtekening



# Bouwtekening 1





## De Makelaars Combinatie:

Een unieke samenwerking van vakmensen, die al wat “makelmeters” op de teller hebben.

Eind 2017 besloten we om samen te gaan werken in een nieuwe richting: persoonlijker, vriendelijker, leuker.

Die insteek werkte, dat werd al snel duidelijk. Drie kantoren met alle specialismen en specialisten in huis. En vooral: vrolijke collega's met passie voor het vak, die elkaar volledig vertrouwen.

Als je zo prettig samenwerkt, schept dat ruimte om meer persoonlijke aandacht te geven. Aan u dus. En om al uw verwachtingen te overtreffen.

## Onze kernwaarden:

Makelaar in Zuid Kennemerland, voor ons is er niets mooiers. We werken in de regio waar we al ons hele leven wonen. Ons werk bestaat uit mensen helpen een nieuwe richting te vinden in hun leven en wonen. Daarbij zijn voor ons allemaal drie woorden leidend:

### **Betrokken, Bevlogen, Betrouwbaar**

Betrokken bij het wel en wee van onze cliënten en bij de omgeving waarin wij samen wonen. Bevlogen in alles wat we doen, vanaf de eerste kennismaking tot het succesvol afronden, en ver daarna.

Betrouwbaar omdat we niets beloven, maar gewoon doen wat we moeten doen. Daar praten we liever niet over, dat mogen onze cliënten zelf doen.



DE  
**MAKELAARS**  
COMBINATIE



Ons kantoor in Overveen kijkt uit op de rotonde, waarvandaan u direct naar alle gemeenten in Zuid Kennemerland kunt.

Is uw woonsituatie toe aan een nieuwe richting?  
**Loop eens bij ons binnen!**

Bloemendaalseweg 245  
2051 GC Overveen

T: 023 541 00 41

E: [overveen@dmcmakelaars.nl](mailto:overveen@dmcmakelaars.nl)

[www.dmcmakelaars.nl](http://www.dmcmakelaars.nl)