



AERDENHOUT
Van Haemstedelaan 19

Vraagprijs
€ 1.625.000,- k.k.

Villa in Aerdenhout

tegen de bossen aan

zuiver
makelaars

023-2052171 | info@zuiver-makelaars.nl
www.zuiver-makelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1957

Soort:
villa

kamers:
6

Inhoud:
937 m³

Woonoppervlakte:
193 m²

Perceeloppervlakte:
1151 m²

Overige inpandige ruimte:
47 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
-

Externe bergruimte:
-

Energie label
E

Omschrijving

EEN GEWELDIGE KANS! Een prachtige en te moderniseren vrijstaande villa met vier slaapkamers met aangebouwde garage. De villa staat op een royaal perceel van 1151 m² en heeft een woonoppervlakte van 193m³ en een garage van ca. 47m². De aangelegde tuin heeft meerdere terrassen, ligt gunstig op de zon en biedt veel privacy. De eigen oprit beschikt over voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De villa dient gerenoveerd te worden en kan volledig naar eigen wens worden verbouwd. Er liggen reeds twee prachtige verbouwplannen klaar waarbij er ca. 240m² woonoppervlak wordt gecreëerd. De renovatie kan direct beginnen want de woning is grotendeels al leeggehaald!

LOCATIE

De woning ligt in een prachtige groene en kindvriendelijke locatie midden in het lommerrijke Aerdenhout, dichtbij het 'Kopje van Aerdenhout' en tegenover het 'Van Haemstedeboos'. Aerdenhout is een charmant dorp met een ruimtelijke opzet, brede lanen en een overvloed aan natuur. Diverse scholen liggen op loopafstand en de duinen en het strand zijn per fiets goed te bereiken.

Aan de Zandvoortselaan, vind je diverse kwalitatieve winkels, waaronder Albert Heijn, Oleron vis, Tromp kaas, Van Vessem brood en Teeuwen bloemen, perfect voor je dagelijkse boodschappen. Via het nabijgelegen NS Station Heemstede-Aerdenhout is er een uitstekende verbinding naar Amsterdam, Leiden en Den Haag. Ook de ligging ten opzichte van de uitvalswegen is gunstig.

INDELING

Begane grond: Entree, L-vormige gang, toilet, toegang tot de kelder. Deze is verdeeld in een stookruimte en een mogelijke wijnkelder met stahoogte.

Ruime lichte woonkamer met mogelijkheid voor een open woon-leef keuken met openslaande deuren naar de tuin. Vanuit de hal trap naar

1e verdieping: Overloop, toiletruimte, kast met aansluiting voor was apparatuur, voorheen 3 slaapkamers met inbouwkasten. De gehele verdieping kan opnieuw naar eigen wens worden ingedeeld inclusief wel of niet een open badkamer of naar keuze twee badkamers.

Vliering: Bereikbaar via vlizotrap. Voorheen een zeer royale vliering over de gehele breedte van het huis. Er is een mogelijkheid om deels de hoogte van de vliering terug te laten komen in één of meerdere slaapkamers.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar: 1957. Perceeloppervlakte: 1151m².
- Gebruiksoppervlakte plus overige inpandige ruimte 239 m². Inhoud 937 m³ (NEN 2580)
- Het huis dient naar eigen wens te worden gemoderniseerd. De woning is reeds leeggehaald.
- Grotendeels dubbelglas en gevelisolatie toegepast.
- Zonwering aanwezig
- Grondwaterpomp geslagen ten behoeve van beregening
- De woning is gelegen in een laan met uitsluitend bestemmingsverkeer

Description

A GREAT OPPORTUNITY! A beautiful detached villa to be modernized with four bedrooms and an attached garage. The villa is located on a spacious plot of 1151m² and has a living area of 193m³ and a garage. The landscaped garden has several terraces, is favorably situated in the sun and offers a lot of privacy. The private driveway has ample parking space for several cars. The villa needs to be renovated and can be completely renovated to your own wishes.

There are already two beautiful renovation plans ready, creating at approx. 240m² of living space. The renovation can start immediately because the house has already been largely emptied!

LOCATION

The house is located in a beautiful green and child-friendly location in the middle of the leafy Aerdenhout, part of the municipality of Bloemendaal, close to the 'Kopje van Aerdenhout' and opposite the 'Van Haemstedeboos'. Here, between the lively seaside resort of Zandvoort in the west and the beautiful city of Haarlem, lies an oasis of peace and greenery. Aerdenhout is a charming village with a spacious layout, wide avenues and an abundance of nature. Various schools are within walking distance and the dunes and the beach are easily accessible by bike.

On the Zandvoortselaan, you will find various quality shops, including Albert Heijn, Oleron fish, Tromp cheese, Van Vessem bread and Teeuwen flowers, perfect for your daily shopping. There is an excellent connection to Amsterdam, Leiden and The Hague via the nearby NS Station Heemstede-Aerdenhout. The location in relation to the arterial roads is also favourable.

LAYOUT

Ground floor: Entrance, L-shaped hallway, toilet, access to the basement. This is divided into a boiler room and a possible wine cellar with standing height.

Spacious, bright living room with the possibility of an open living-dining kitchen with patio doors to the garden. From the hall stairs to

1st floor: Landing, toilet, cupboard with connection for washing equipment, previously 3 bedrooms with fitted wardrobes. The entire floor can be re-arranged according to your own wishes, including whether or not to have an open bathroom or two bathrooms if desired.

Loft: Accessible via loft ladder. Previously a very spacious loft across the entire width of the house. There is a possibility to partly have the height of the loft return in one or more bedrooms.

SPECIAL FEATURES

- Year of construction: 1957. Plot area: 1151m².
- Usable area plus other indoor space 239 m². Volume 937 m³ (NEN 2580)
- The house needs to be modernised according to your own wishes. The house has already been emptied.
- Largely double glazing and facade insulation applied. - Sun protection present
- Groundwater pump installed for irrigation
- The house is located in a lane with only destination traffic















WWW.ATELIERCOENEN.COM



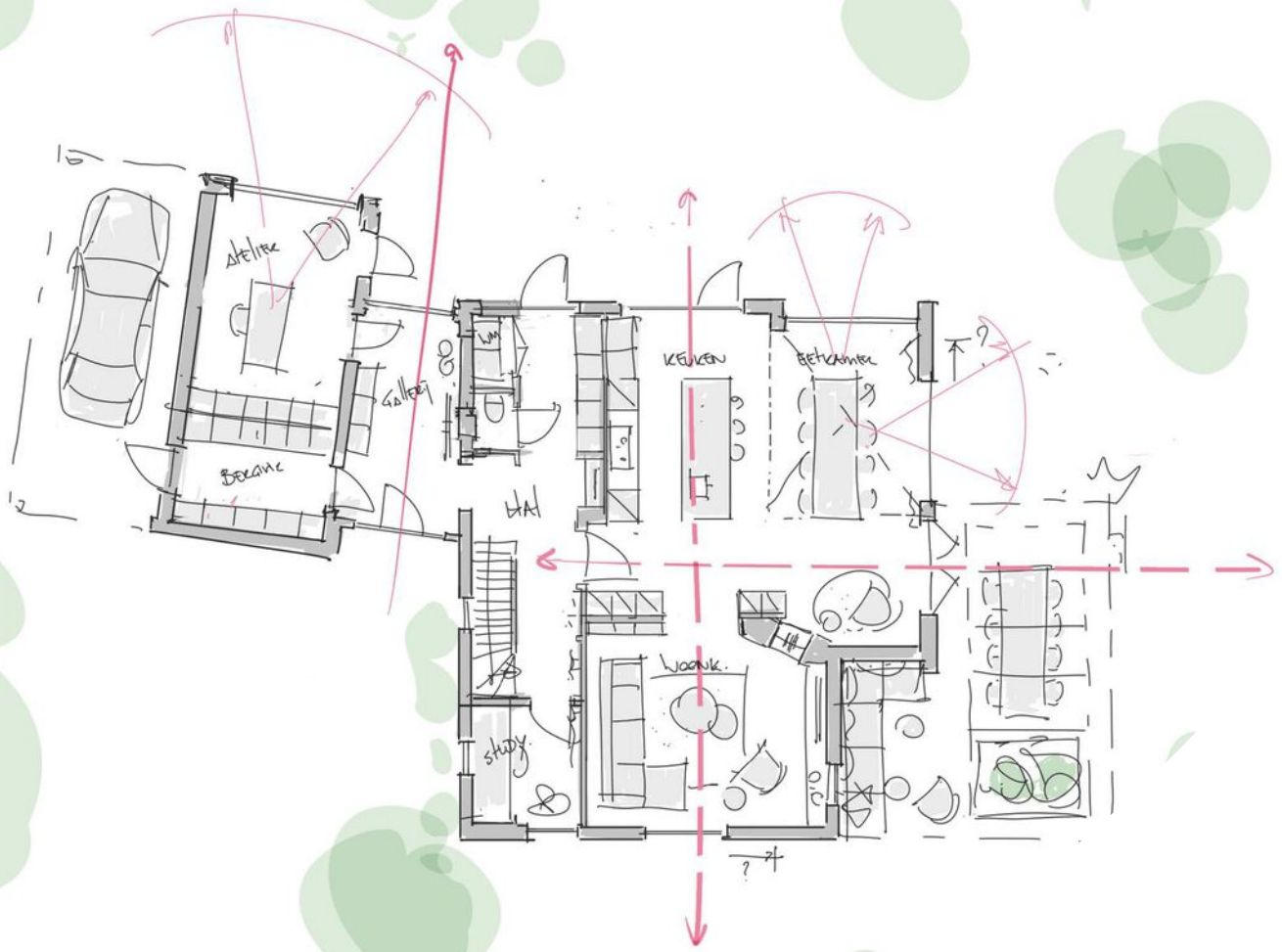
WWW.ATELIERCOENEN.COM



WWW.ATELIERCOENEN.COM

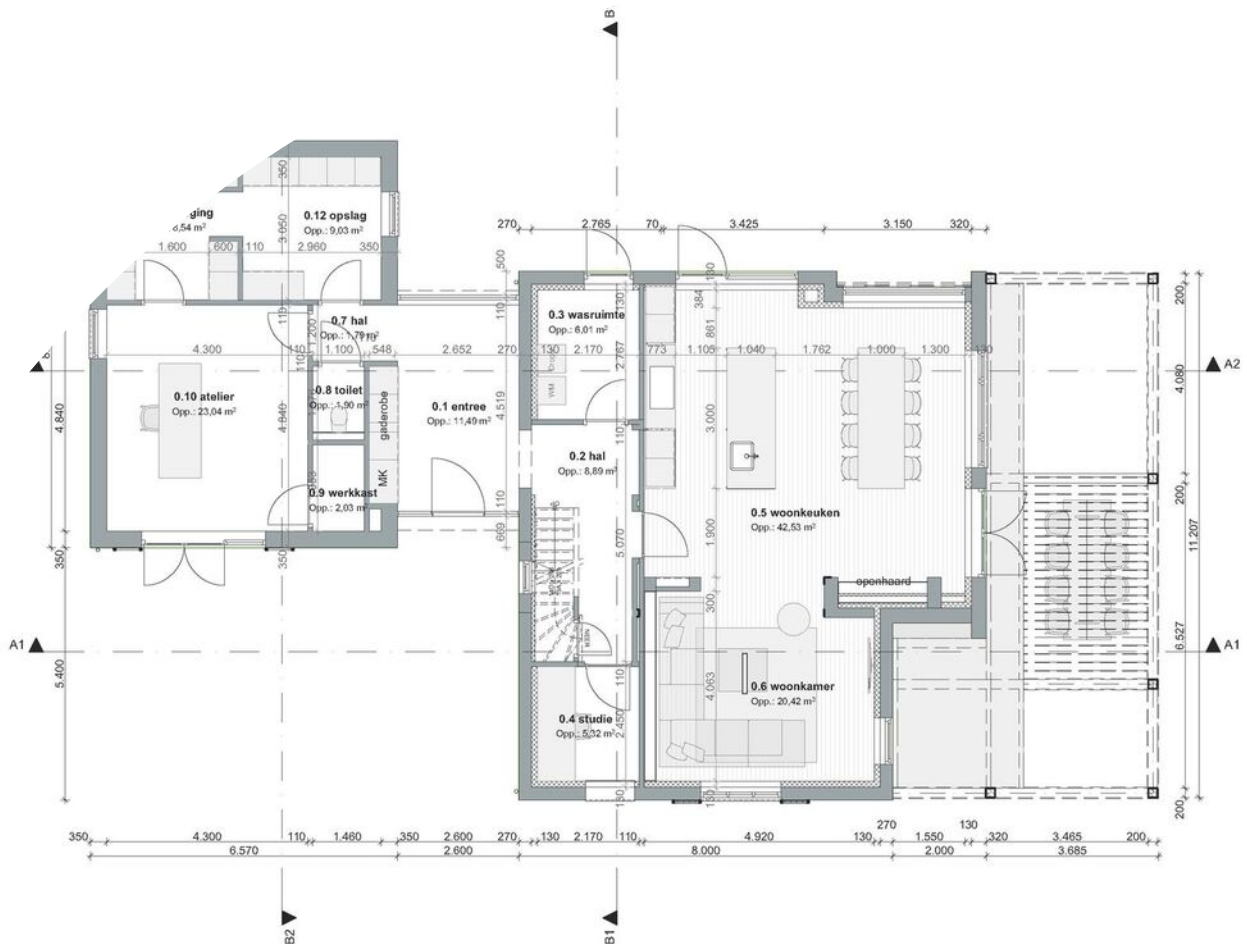


WWW.ATELIERCOENEN.COM



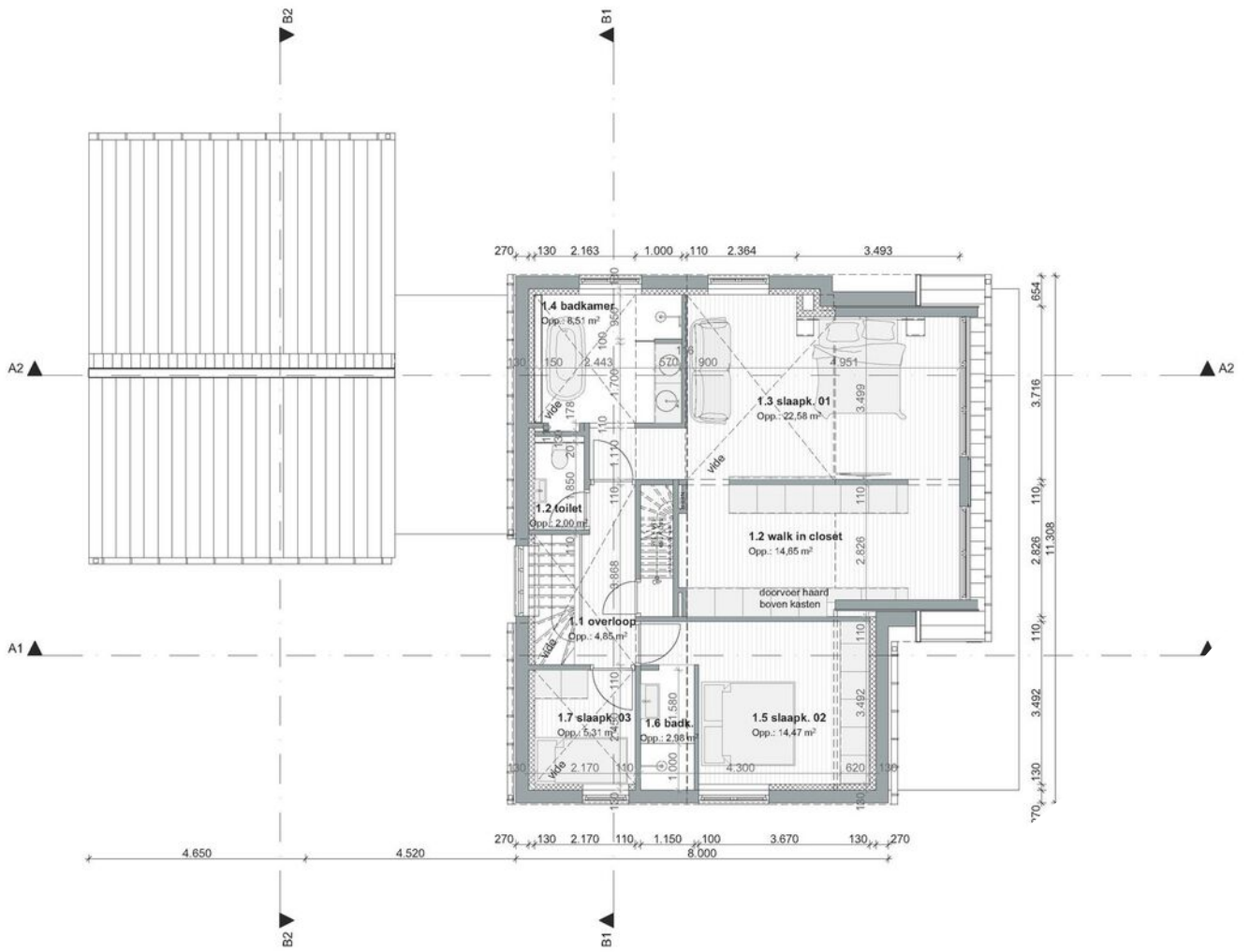
Concept Schets
Begane grond

WWW.ATELIERCOENEN



Voorlopig Ontwerp
Begane grond

WWW.ATELIERCOENEN.COM



Voorlopig Ontwerp
1e Verdieping

WWW.ATELIERCOENEN

Van Haemstedelaan 19 2111 CW, Aerdenhout

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Opdrachtgever: | Strumphler Makelaars |
| Datum opname: | 1 december 2022 |
| Datum meetrapport: | 5 december 2022 |
| Type woning: | Eengezinswoning - vrijstaand |
| Opname door: | TibiMedia |
| Uitgewerkt door: | TibiMedia |

| Beschrijving | Aantal m2: | |
|--|-------------------|-------|
| Gebruiksopp. Wonen: | circa | 192,7 |
| Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n): | circa | 46,6 |
| Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n): | circa | 0 |
| Gebruiksopp. Externe bergruimte(n): | circa | 0 |
| Totale Vloer Oppervlakte: | circa | 239,3 |
| Bruto Inhoud in m3: | circa | 937 |

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Guus van 't Pad Bosch, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 5 december 2022

Guus van 't Pad Bosch

De oppervlakten zijn opgebouwd conform de branche brede meetinstructie van de nvm, vbo, vastgoedpro, waarderingskamer etc. Deze is in grote lijnen gebaseerd op de go nen 2580. De gebruiksooppervlakten worden berekend volgende de meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie. Mochten er daarentegen afwijkingen in de berekening of oppervlakten zijn t.o.v. de werkelijkheid, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Gebruiksoppervlakte per verdieping

| | | | | |
|--------------------|--|-----|-------|----|
| 1e woonlaag | Gebruiksopp. Wonen: | Ca. | 103,8 | m2 |
| | Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n): | Ca. | 32,8 | m2 |
| | Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n) (garage + kelder): | Ca. | 0 | m2 |
| | Gebruiksopp. Externe bergruimte(n): | Ca. | 0 | m2 |

| | | | | |
|--------------------|--|-----|------|----|
| 2e woonlaag | Gebruiksopp. Wonen: | Ca. | 88,9 | m2 |
| | Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n): | Ca. | 0 | m2 |
| | Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n): | Ca. | 0 | m2 |
| | Gebruiksopp. Externe bergruimte(n): | Ca. | 0 | m2 |

| | | | | |
|--------------------|--|-----|------|----|
| 3e woonlaag | Gebruiksopp. Wonen: | Ca. | 0 | m2 |
| | Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n): | Ca. | 13,8 | m2 |
| | Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n): | Ca. | 0 | m2 |
| | Gebruiksopp. Externe bergruimte(n): | Ca. | 0 | m2 |

| | | | | |
|--------------------|--|-----|---|----|
| 4e woonlaag | Gebruiksopp. Wonen: | Ca. | 0 | m2 |
| | Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n): | Ca. | 0 | m2 |
| | Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n): | Ca. | 0 | m2 |
| | Gebruiksopp. Externe bergruimte(n): | Ca. | 0 | m2 |

Plattegrond



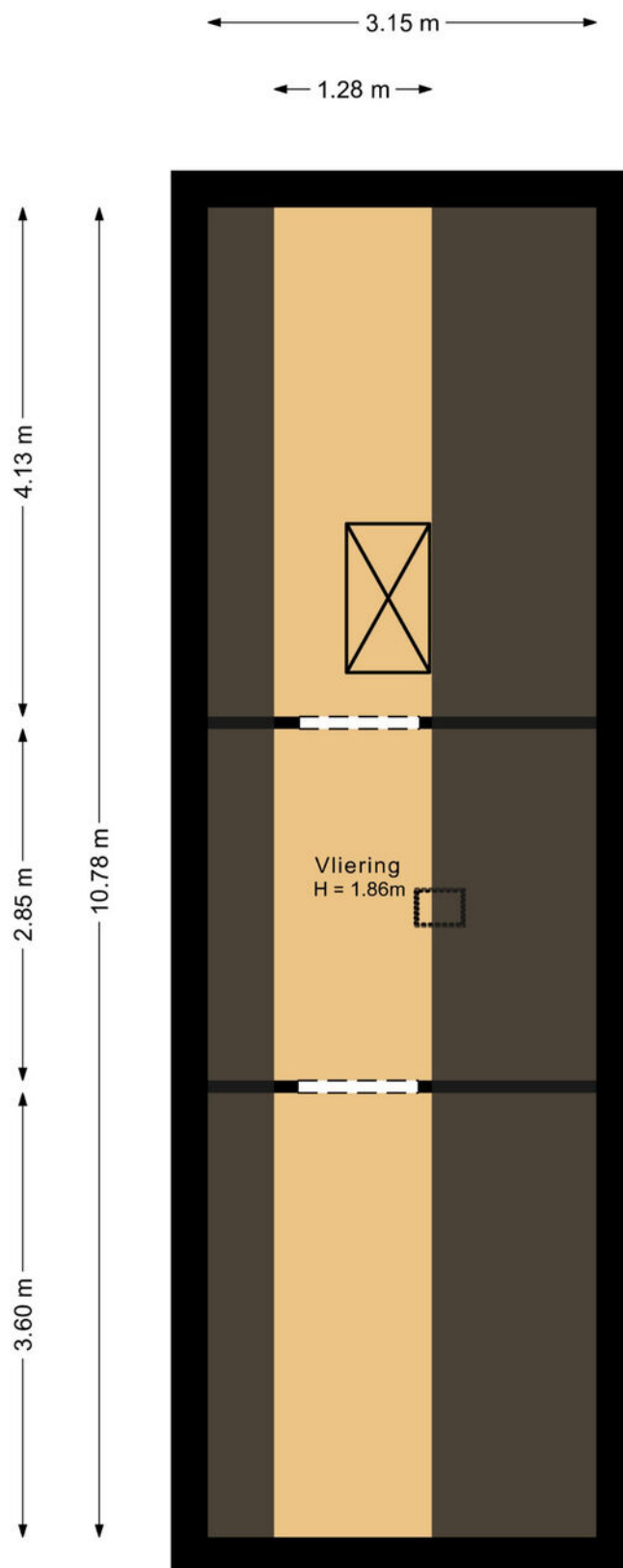
Begane grond
Van Haemstedelaan 19
Aerdenhout

Plattegrond



Eerste verdieping
Van Haemstedelaan 19
Aerdenhout

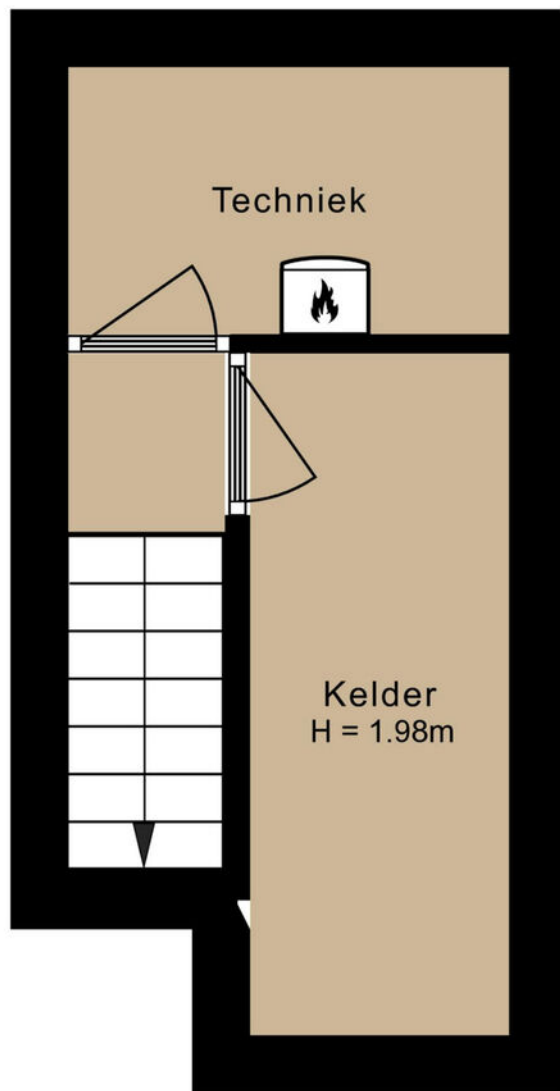
Plattegrond



Vliering
Van Haemstedelaan 19
Aerdenhout

Plattegrond

← 2.28 m →

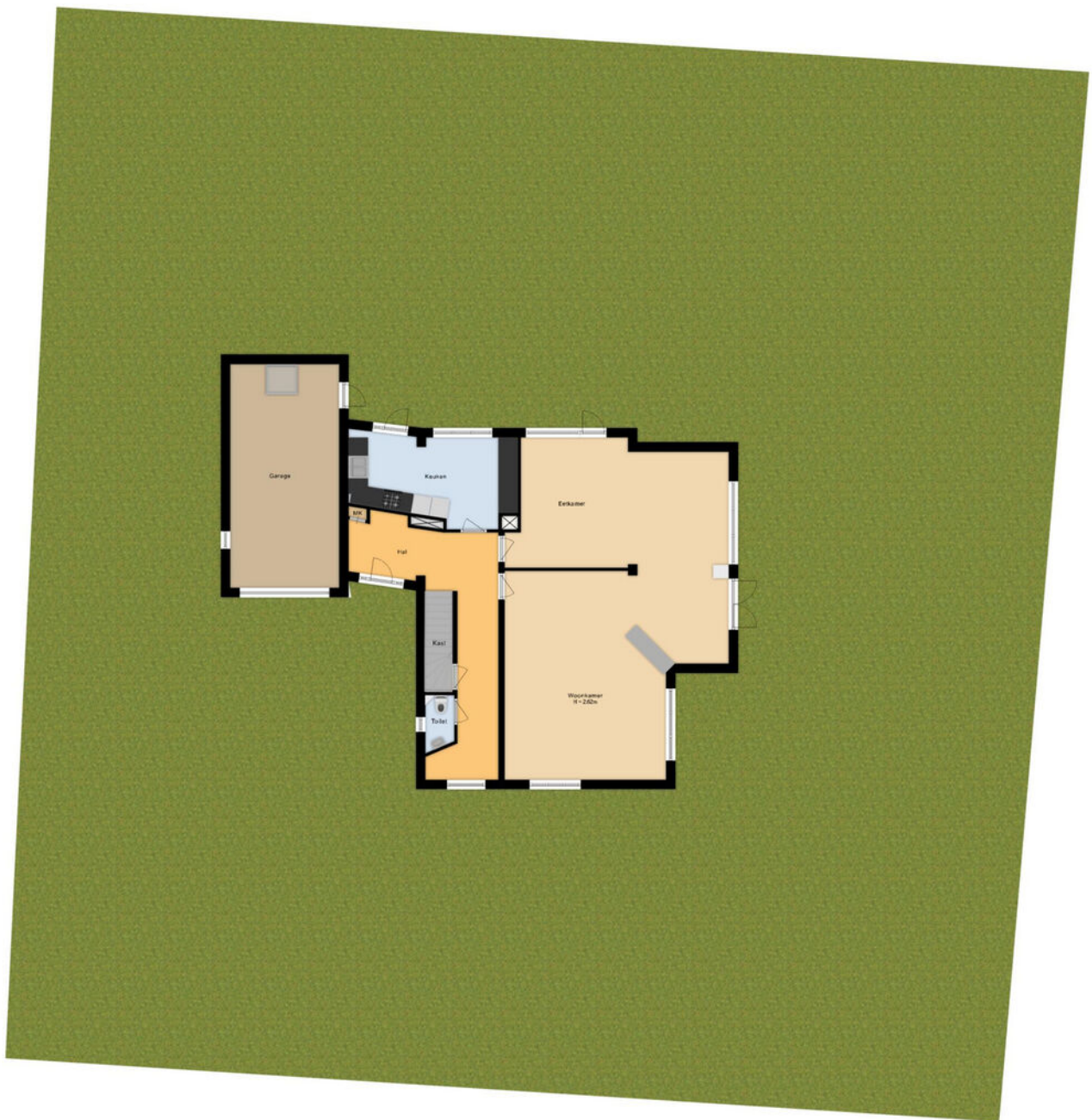


↑ 1.38 m ↓
↑ 3.53 m ↓

← 1.34 m →

Kelder
Van Haemstedelaan 19
Aerdenhout

Plattegrond




Situatie
Van Haemstedelaan 19
Aerdenhout

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

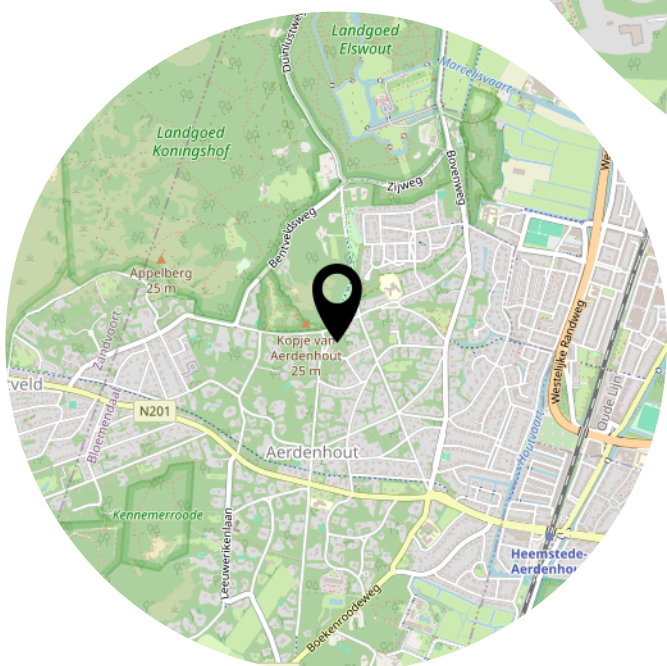
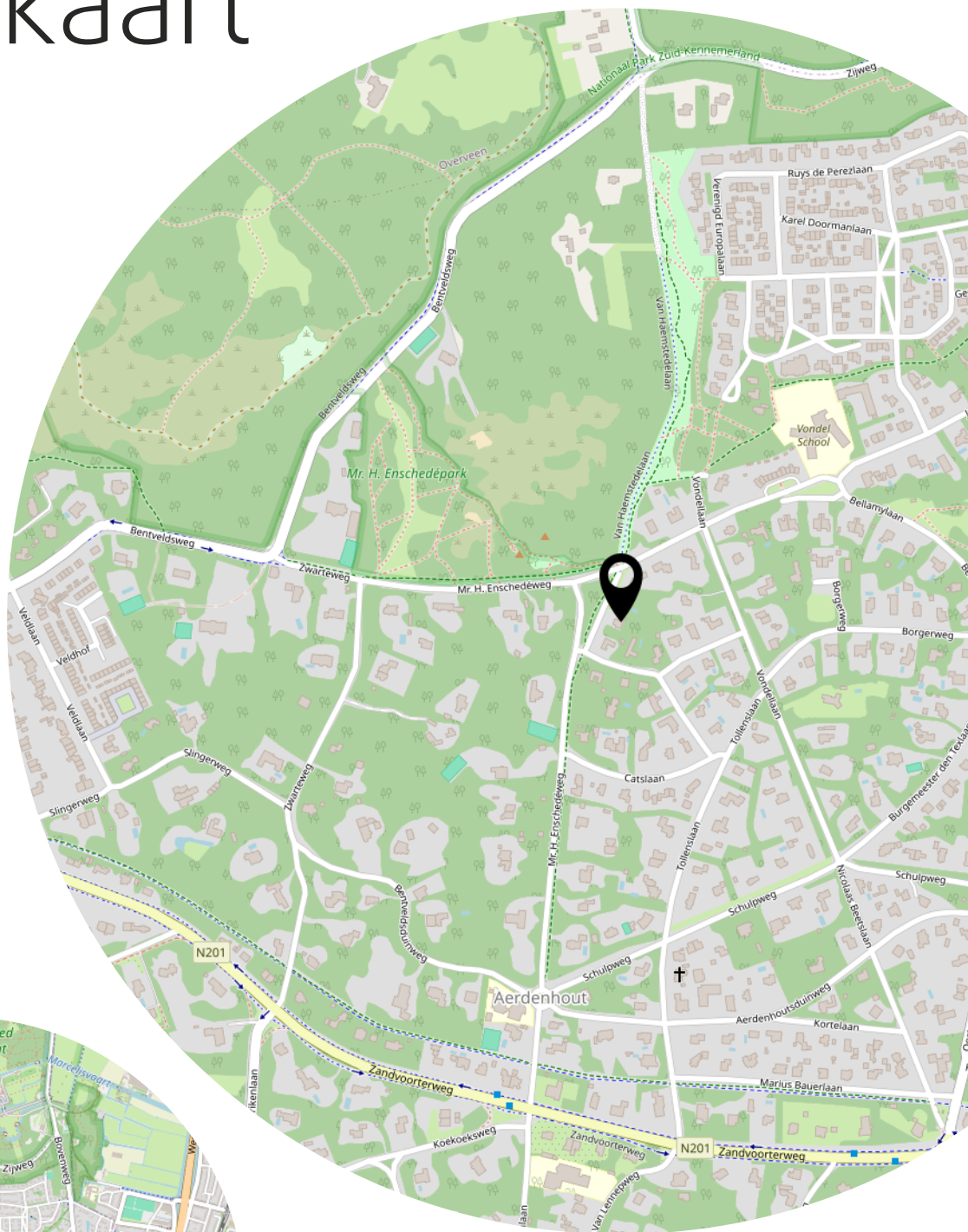


| | | | |
|-------|----------------------------------|---------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Bloemendaal | |
| — | Huisnummer | Sectie B | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 5418 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 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.

Locatie op de kaart



Heeft u
interesse?



Hendrik Figeeweg 3 F
2031 BJ Haarlem

023-2052171
info@zuiver-makelaars.nl
www.zuiver-makelaars.nl