



**VILLA PABATOE
ZONNEBLOEMLAAN 37
AERDENHOUT**



De bijzonder vormgegeven karakteristieke vrijstaande villa “Pabatoe” is gelegen aan de lommerrijke Zonnebloemlaan in Aerdenhout, nabij het natuurschoon van de Amsterdamse Waterleidingduinen. De villa staat op 1.000m² eigen grond en is omgeven door een onder architectuur ontworpen tuin met een eigen waterbron. De tuin biedt aan de terraszijde, op het zuiden, vrij uitzicht over weilanden in beheer bij Stichting landschap Noord Holland. Hier ziet u rondscharrelde reeën met hun kalfjes en bij tijd en wijle enkele grazers. Vanuit het tuinhuis, warmend aan de houtkachel, geniet u gedurende lange zomer- en winter avonden van dit fraaie en vrije uitzicht. De tuin biedt bijzonder veel privacy.

Het uitstekend onderhouden familiehuis heeft een bijzonder, wigvormig, ontwerp waardoor de eetkamer op de parterre volop zicht biedt op de fraaie tuin rondom het huis. De op maat gemaakte keuken heeft uitzicht over het terras en de weilanden. Verder treft u er de royale living met openhaard. Op de bovengelegen verdiepingen bevinden zich een even royale relaxruimte, vier slaapkamers, twee badkamers, een garderobekamer en een deelbare speelzolder. De relaxruimte is desgewenst eenvoudig op te splitsen in twee slaap en/of werkkamers. De woonkamer, eetkamer, relaxruimte en de slaapkamer op de eerste verdieping zijn voorzien van een fraaie parketvloer. Alle originele paneeldeuren, de trap en het glas in lood van de vestibule zijn met zorg gerestaureerd waardoor het karakter van de villa is geconserveerd. De villa beschikt over een garage en heeft voldoende ruimte op het erf voor het stallen van meerdere auto's. Een eventuele uitbouw van de keuken hoort tot de mogelijkheden. Een prachtig huis om ‘thuis’ te mogen noemen.

De villa is gelegen op loopafstand van het uitstekende winkelaanbod aan de Zandvoortse laan en het NS-station met rechtstreekse verbindingen naar Amsterdam, Den Haag en Rotterdam. Op loop- en fietsafstand van meerdere goede lagere en middelbare scholen. Op de fiets naar de winkelstraat aan de Binnenweg in Heemstede, de Amsterdamse Waterleidingduinen, het Zandvoortse strand, Nationaal Park Zuid-Kennemerland, Haarlem Centrum en vele sportfaciliteiten. En met de auto op korte afstand van de uitvalswegen.



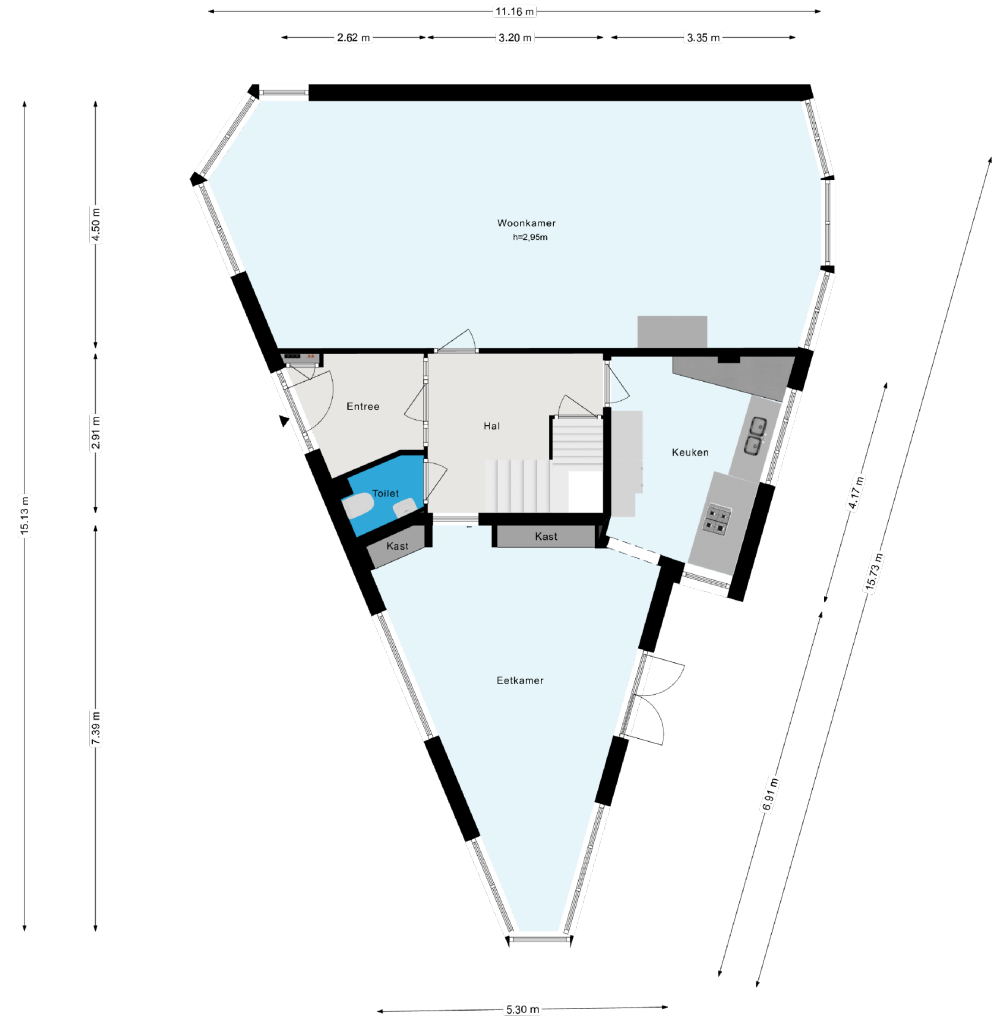
The uniquely designed, characteristic detached villa “Pabatoe” is located at the verdant Zonnebloemlaan in Aerdenhout near the natural beauty of the Amsterdam Waterleiding Duinen. The villa stands on 1,000 m² of private land and is surrounded by an architecturally designed garden with its own water source. n the south-facing terrace side, the garden offers an unobstructed view of meadows managed by Natuurlandschap Noord Holland. Here you spot wandering deer with their calves and occasionally some grazers. From the garden house with its fireplace you can enjoy this unobstructed view during long summer- and winter evenings. The garden offers a lot of privacy.

The excellently maintained family house has a unique, wedge-shaped design, allowing the dining room on the ground floor to offer a full view of the beautiful garden surrounding the house. The custom-made kitchen offers a view over the terrace and the meadows. Here you will also find the spacious living room with fireplace. On the upper floors there is an equally spacious relaxation area, four bedrooms, two bathrooms, a wardrobe room and a divisible play attic. If desired, the relaxation area can easily be divided into two bedrooms and/or work rooms. The living room, dining room, relaxation area and bedroom on the first floor have a beautiful parquet floor. All original panel doors, the stairs and the stained glass of the vestibule have been carefully restored, preserving the character of the villa. The villa has a garage and enough space to park several cars. An extension of the kitchen is a possibility. A beautiful house to call ‘home’.

The villa is located within walking distance of the excellent shops on Zandvoortselaan, and the railway station with direct connections to Amsterdam, Den Haag and Rotterdam. Within walking/biking distance there are a number of good primary- and secondary schools. Cycling to the shopping street on the Binnenweg in Heemstede, the Amsterdamse Waterleidingduinen, the Zandvoort beach, Natinaal park Zuid-Kennemerland, Haarlem Center and many sports facilities. And it is just a short distance from the highways by car.



PARTERRE







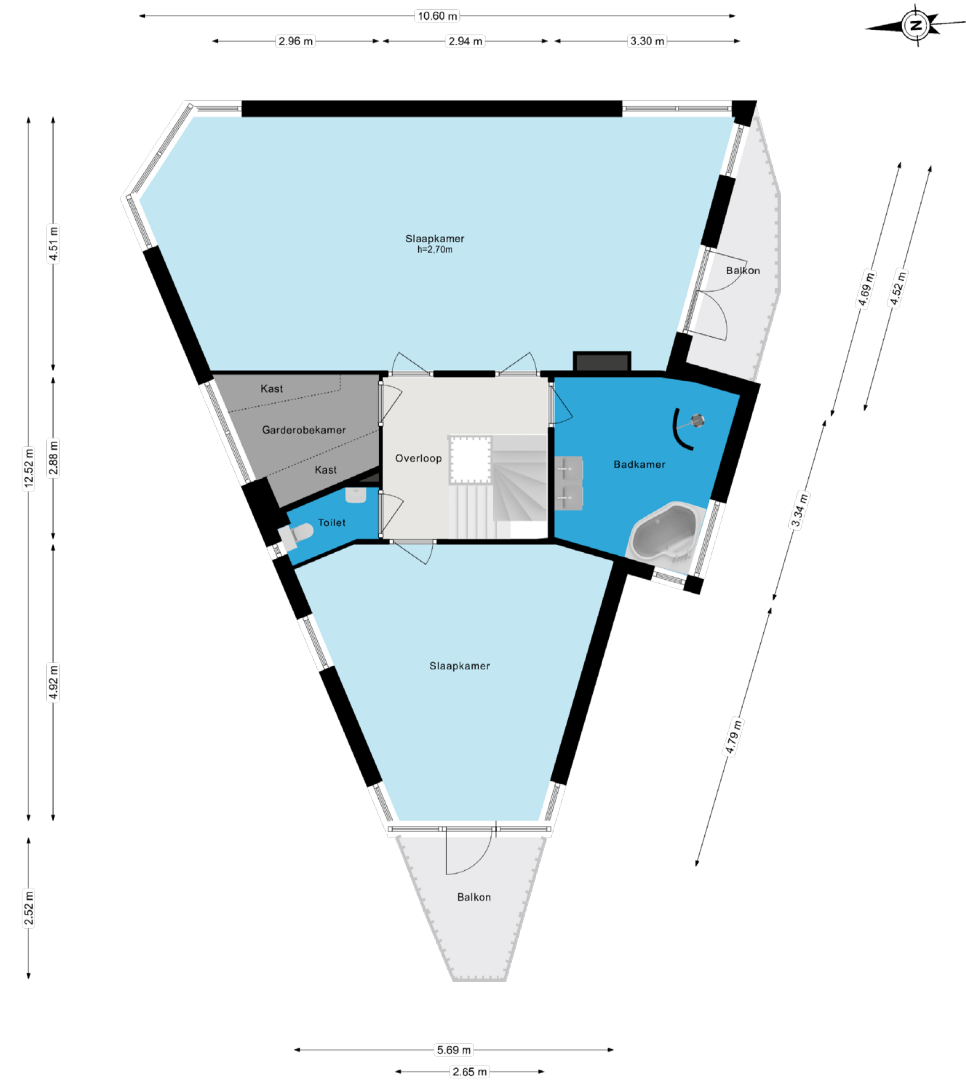








EERSTE VERDIEPING







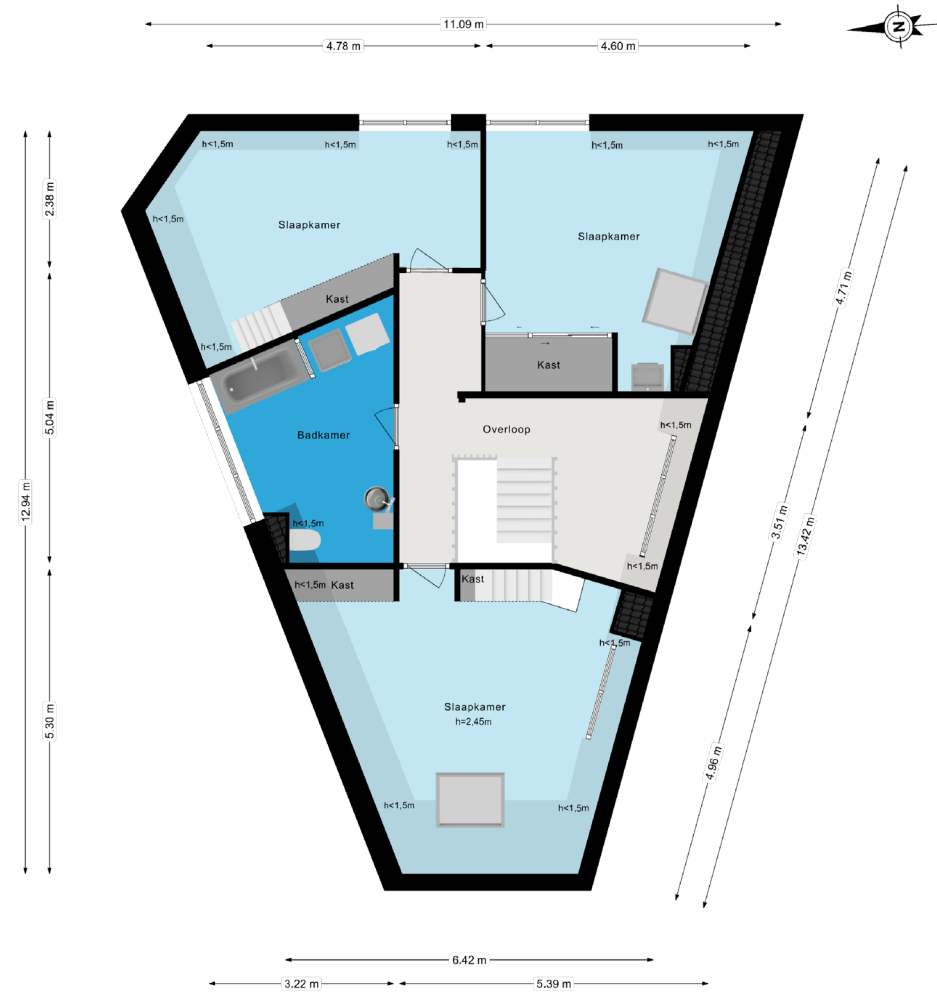








TWEEDE VERDIEPING





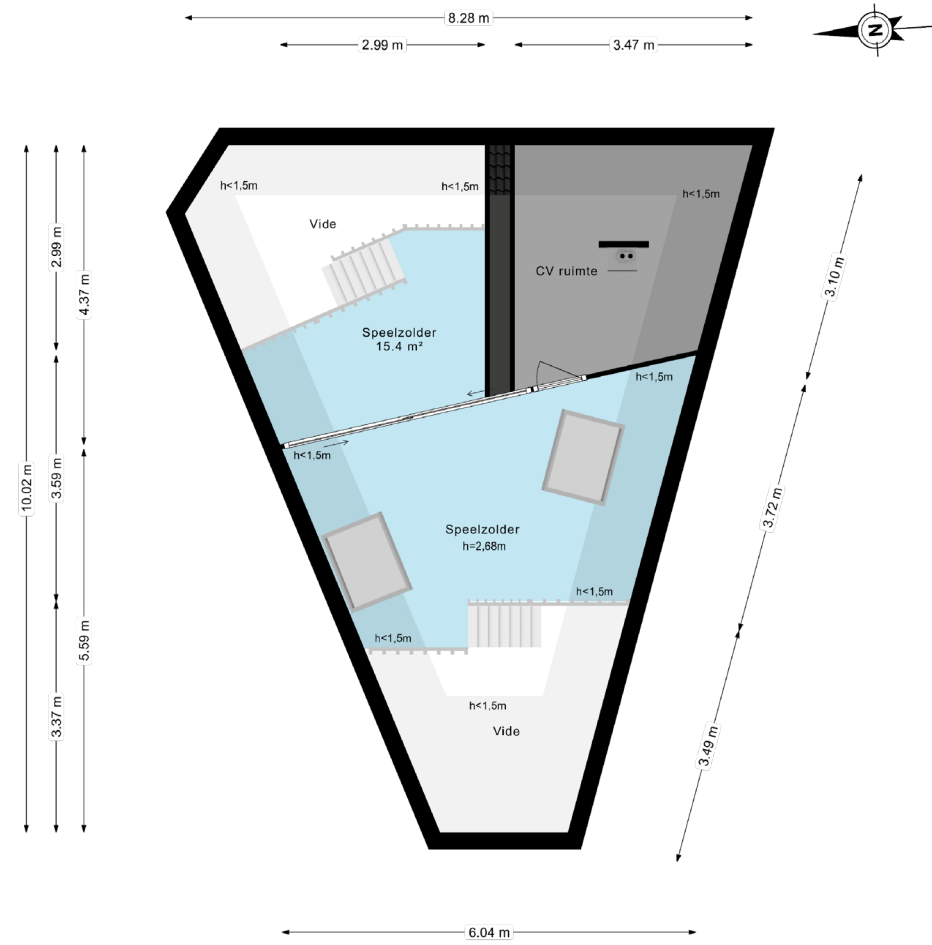






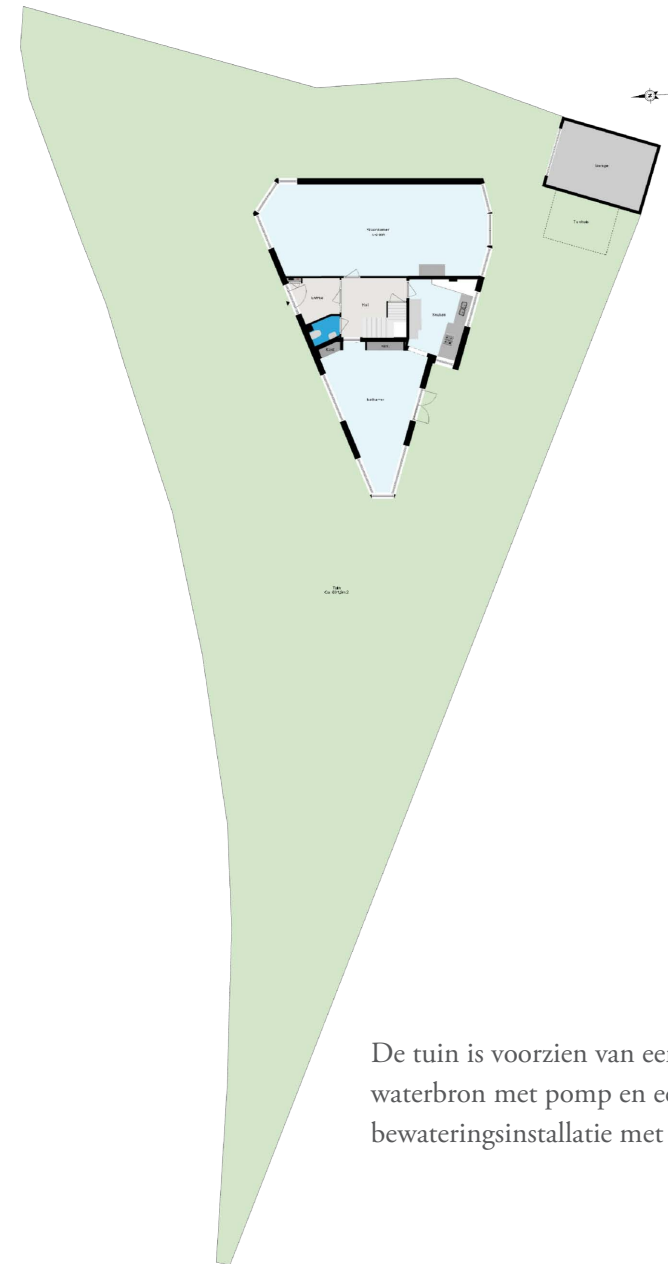


KAP VERDIEPING



Op de kapverdieping is op een creatieve wijze een speelzolder gecreëerd. Deze speelzolder is bereikbaar vanuit de twee ondergelegen slaapkamers via elk een afzonderlijke trap. De ruimte is door middel van een schuifseparatie op te delen zodat de twee slaapvertrekken weer volledige privacy bieden.

ERF & TUIN



De tuin is voorzien van een eigen waterbron met pomp en een bewateringsinstallatie met timer.







Alle informatie in deze brochure is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580

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. Koper vrijwaart verkoper alsmede de medewerkers van het door verkoper ingeschakelde makelaarskantoor van alle aansprakelijkheid terzake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.”

Ouderdomsclausule

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat de betreffende woning met eventuele bijgebouwen een oude woning is en dat de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwe(re) woningen. In afwijking van de op te maken koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, leidingen voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Verkoper staat er voorts niet voor in dat het verkochte de eigenschappen heeft die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Waterhuishoudingsclausule

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grond waterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Voor de eventuele gevolgen wordt de verkoper bij deze volledig door de koper gevrijwaard.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. (Indien de fundering informatie bekend is zal deze worden verstrekt. Dit geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie)

Energielabel

Koper is ermee bekend dat het energielabel is geregistreerd. Koper vrijwaart verkoper en de door verkoper ingeschakelde makelaar alsmede het makelaarskantoor van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft onderzoeksplicht. Dit houdt in dat wij ervan uit gaan dat de koper een gedegen onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, een financieel onderzoek (hypotheek) en een bouwkundig onderzoek.

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos worden verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Verkoopdocumenten

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de verschillende relevante documenten betreffende de woning (vragenlijst, roerende zakenlijst etc) welke te verkrijgen zijn bij de verkopend makelaar door het verzenden van een verzoek daartoe naar: office@eshuisrec.nl

Overeenstemming/tekenen koopakte

Er ontstaat alleen dan een koopovereenstemming indien partijen overeenstemming bereiken op ALLE onderdelen van de onderhandeling én de koopakte is ondertekend door zowel koper als verkoper. Tot het moment van ondertekening van de koopovereenkomst blijft de woning te koop (staan) voor derden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bankgarantie/ waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd.

Opstellen koopakte en keuze notaris

De woning zal worden verkocht onder de condities van Kosten Koper. Daarbij wordt oa bepaald dat de kosten van de notaris ten laste van de koper zullen zijn. De koper is vrij in keuze tot aanwijzen van de notaris echter stelt verkoper de voorwaarde dat de Koopakte zal worden opgemaakt door en ondertekend bij het Notariaat, zoals gebruikelijk binnen KNB Ring Amsterdam.

Lijst van roerende zaken

Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens de 'lijst van zaken' (op te vragen bij verkopend makelaar) in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.



vastgoedcert