



R365  
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



*De woning is gebouwd in 1990 en in 2022 geheel verbouwd en verduurzaamd door Aerdenhout Villabouw. Ondanks de rustige ligging ligt de woning niet geïsoleerd, maar nabij het station Heemstede-Aerdenhout, uitvalswegen, winkelcentrum, diverse scholen, sportaccommodaties, w.o. Kennemer Golf en Country Club, duinen en strand, maar ook nabij het gezellige centrum van Haarlem. Amsterdam en Amsterdam Airport zijn binnen 20 minuten te bereiken.*

### **Zwarteweg 6, Aerdenhout**

Luxueuze riet gedekte villa met volop privacy, royale oprijlaan met rotonde, zwembad, dubbele garage, voldoende parkeerfaciliteiten op eigen terrein van 4.305 m2 gelegen in een bosrijke omgeving. De hond kan heerlijk los lopen in de goed omheinde tuin, het Meester Enschedepark, het Naaldenveld of aangeliënd rondom de landgoederen Elswout, Koningshof, Klein Bentveld en Duinlust.



**Parterre:**

overdekte entree, hal met goed geoutilleerde meterkast, wifi, alarm, gietvloer, garderobe, wastafel, gasten wc, fraaie trap met royale vide. Studeerkamer met open haard, tuingerichte woonkamer met erker met windowseats, open haard en dubbele deuren naar terras Zuid, eetkamer met aansluitend L-vormige woonkeuken, Siemens keuken met marmeren blad, Miele inbouwapparatuur, Quooker kraan, ingebouwd koffieautomaat, wijnkoeler, dubbele vriezer dubbele koelkast, vaatwasser, Bora elektrische kookplaat met downdraft, speel/zithoek, open haard, beveiligingsmonitor, dubbele deuren naar tuin Zuid, bijkeuken/mudroom met identiek marmeren blad met kasten en opstelplaats voor wasmachine droger, separate wc met fonteintje, tweede entree, doorgang naar atelier/fitness ruimte met eigen entree, stortbak, berging met alarminstallatie en tweede trap naar eerste etage.







**Eerste etage:**

overloop, slaapkamer met dakkapel en inbouwkasten, badkamer met inloofdouche, dubbele wastafel, bubbelbad, design handdoekradiator, wc en elektrische vloer-verwarming, slaapkamer, met inbouwkasten en balkon Zuid met dubbele deuren, deur naar doorloop met trap naar zolder en logeerkamer met eigen badkamer met douche, wastafel, wc, design handdoekradiator, elektrische vloerverwarming, hoofdslaapkamer balkon zuid met dubbele deuren, badkamer met groot bubbelbad, achter spiegel weggewerkte tv, audio systeem, dubbele wastafel met spiegelverwarming, dubbele regendouche en handdouche, design handdoekradiator, wc en pissoir, conventionele vloerverwarming, walk-in-closet met rondom dubbele ingebouwde kasten, deur naar overloop met slaapkamer en trap naar atelier/fitness ruimte parterre.



Op het voorterrein bevindt zich een dubbele garage met elektrisch bedienbare dubbele deuren, eiken spantconstructie met -gordingen, -liggers en -dakbeschot. Afgewerkt met antraciet gepatineerd zinken dak. Aparte ruime gereedschap/fietsen/motorberging, opslag voor hout en -afvalcontainers. aparte technische ruimte voor zwembad tevens voorbereid voor toekomstige accuopslag en zonnepanelen.





#### **Tweede etage:**

overloop, slaapkamer met rond raam en voorbereiding voor extra badkamer, stookruimte met opstelling c.v.-ketel en boiler, mechanische ventilatie afzuigstelsel en berging.

De tuin is volledig omheind met recent vernieuwd hekwerk met toegang middels elektrisch bedienbare poort, oprijlaan met rotonde om makkelijk in- en uit te rijden, 2 vijverpartijen waarvan één met fontein en één met waterval en oude drinkput. Er is een terras voor ochtend-, middag én, avondzon met vuurkorf, grote parasol en green egg bbq. Royaal (12 bij 4 meter) verwarmd zwembad en jacuzzi met warmwater buitendouche. Het gehele terrein wordt goed onderhouden, er staan prachtige oude Vliegdennen en Beuken.













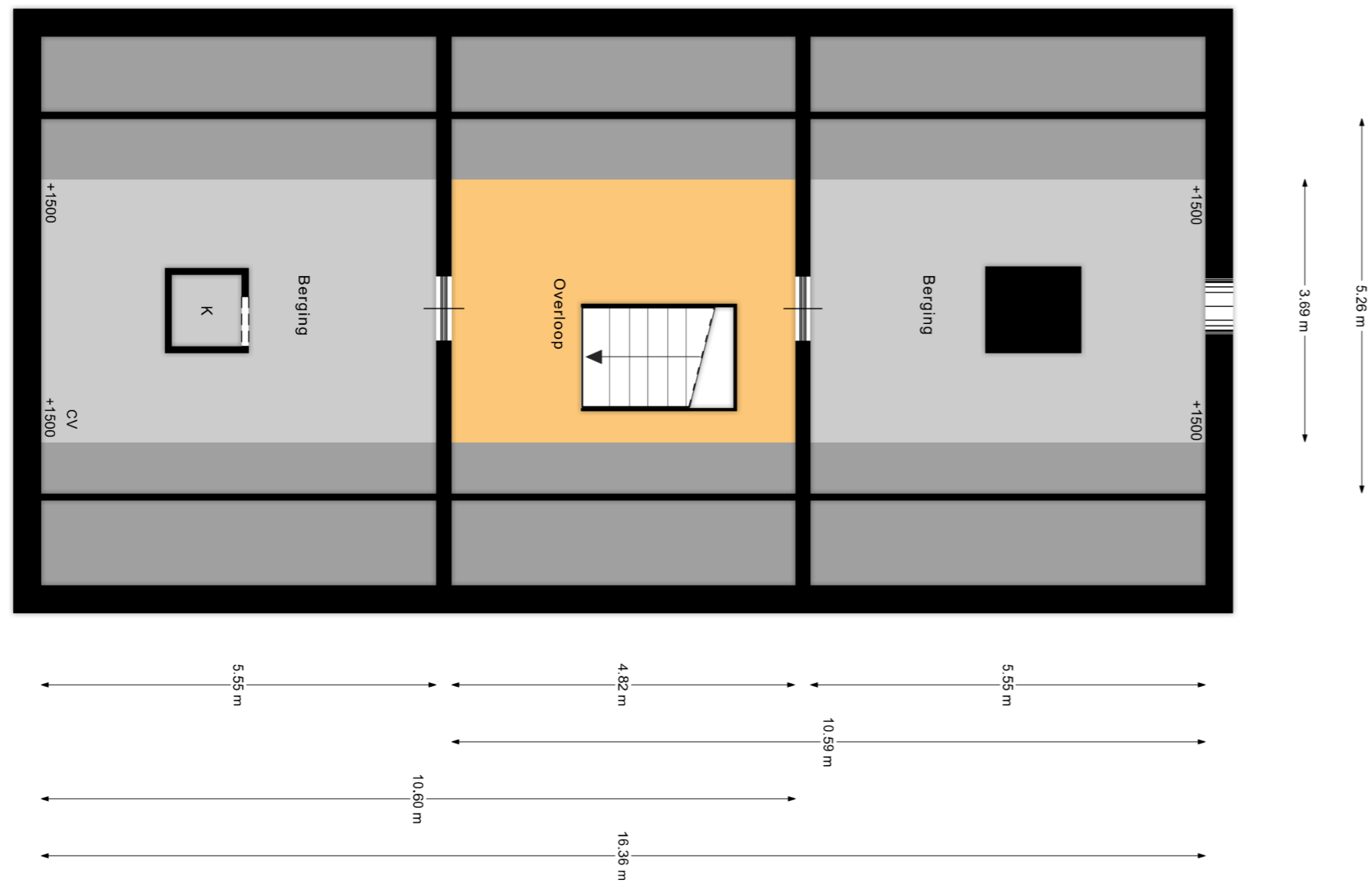
Zwarteweg 6, Aerdenhout  
Begane grond



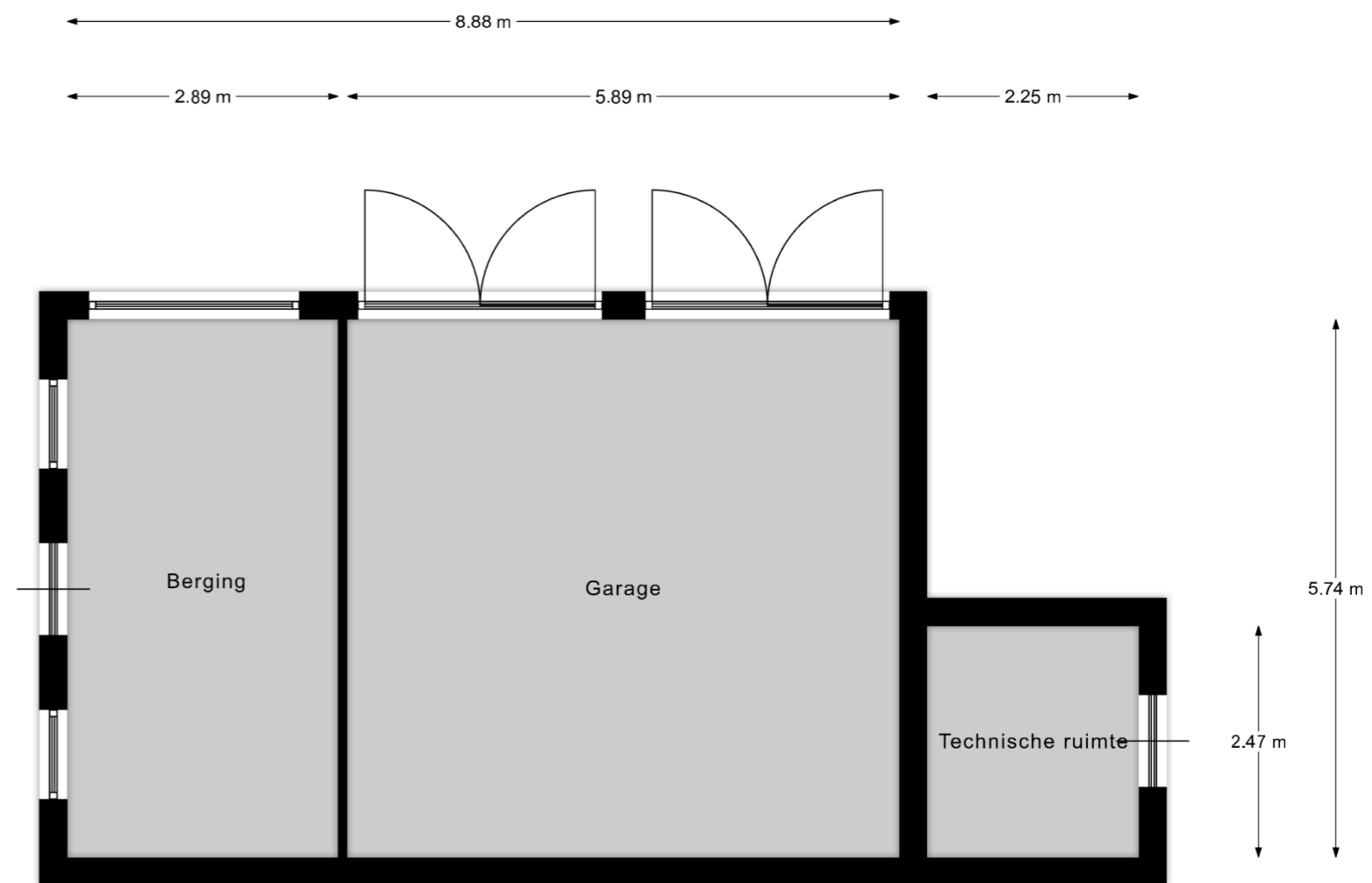
Eerste verdieping



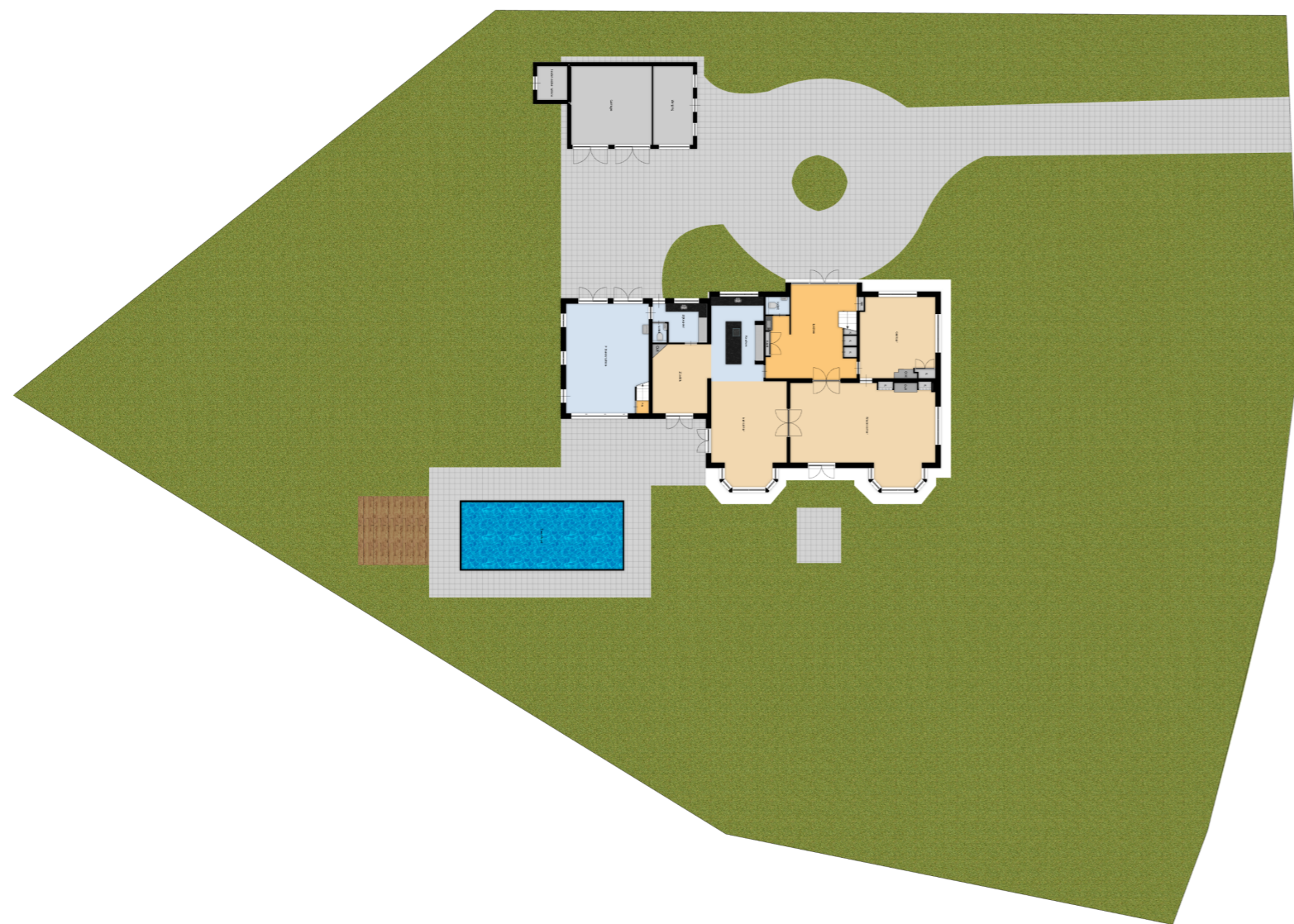
Zwarteweg 6, Aerdenhout  
Tweede verdieping



Garage en berging



**Zwarteweg 6, Aerdenhout**  
Perceeloverzicht



**Algemeen**

- Woonoppervlakte: 561m<sup>2</sup>.
- Kavelgrootte: 4.305m<sup>2</sup>.
- Inhoud: 1.983m<sup>3</sup>
- EPC label A.
- Begane grond eiken visgraat parket en gietvloeren.
- Vloerverwarming op begane grond en in alle badkamers.
- 3 open haarden met vonkenvangers allen functioneel.
- Stalen kamerhoge taatsdeuren met glas .
- Piet Boon beslag.
- Aparte toegang tot atelier/fitness ruimte.
- Atelier/fitness ruimte eventueel geschikt voor au pair, zorg aan huis of dubbele inpandige garage.

- Glasvezel aansluiting aanwezig.
- Geavanceerd beveiligingssysteem met doorschakeling van camerabeelden.
- Toegangspoort en garagedeur met afstandsbediening.
- Deuren voorzien van 3 punt sluiting, sleutelplan en beveiligde cilinders.
- Rietenkap volledig vernieuwd met eerste soort Kalenberger riet.
- Verwarmd buitenzwembad Starline Nova (12m<sup>1</sup>x4m<sup>1</sup>) met elektrisch bedienbaar geïsoleerd roldek en warmtepomp, automatische watervulling, PH regeling, en zwembad verlichting, middels wifi bedienbaar inclusief schoonmaakrobot.

- Verzonken 5 persoons Jacuzzi inclusief verlichting en geïsoleerd dek.
- Buitendouche met koud en warm water.
- Op alle hoeken van het pand vorstvrije buitenkranen.
- Beregeningsinstallatie op waterleiding, mogelijkheid tot aansluiting op eigen bron.
- Gefundeerd op betonnen palen, gehele kruipruimte bereikbaar en droog, totale perceel op ca. 12 m + NAP.
- Alle vloeren en verdiepingsvloeren van beton.
- Dubbele garage en berging gefundeerd op betonnen palen en voorzien van HR++ kozijnen en deuren met driepuntsluiting.
- Oplevering in overleg.

***Uw bezichtiging meer dan waard!***



MAKELAARSKANTOOR ONROEREND GOED

**AERDENHOUT**  
*& Omstreken*



R365 | Christie's International Real Estate  
Bentveldsweg 116  
2111 EE Aerdenhout  
+31 (0)23 – 5 245 250  
aerdenhout@r365.nl

[www.R365.nl](http://www.R365.nl)  
[www.christiesrealestate.com](http://www.christiesrealestate.com)