



Overste den Oudenlaan 3, Aerdenhout

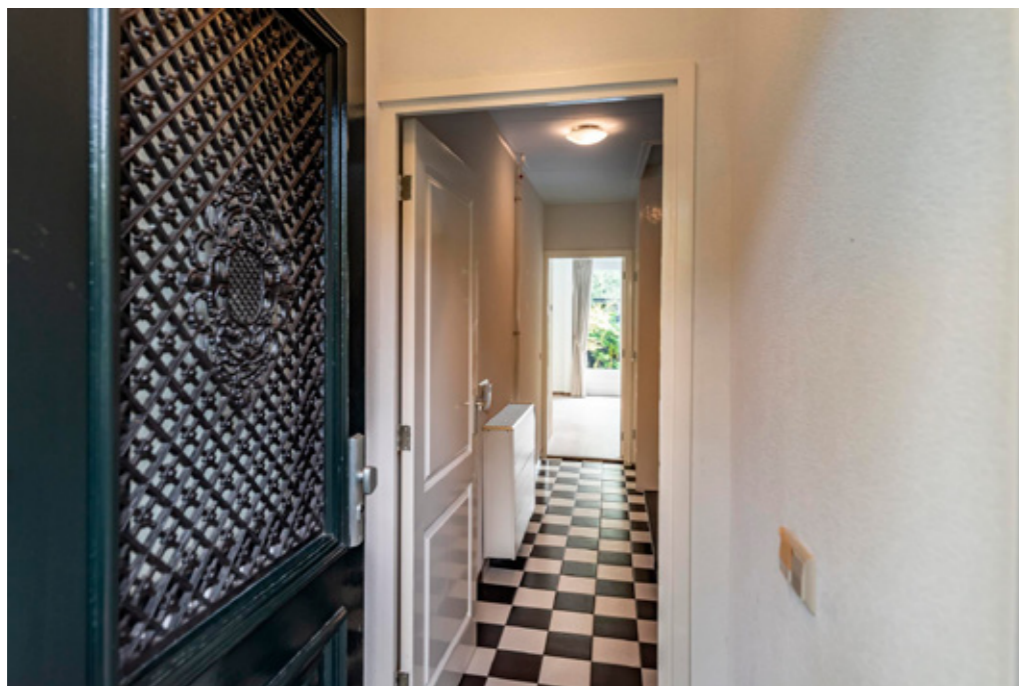


STRUMPHLER
MAKELAARS



50 jaar kennis in Kennemerland





Deze charmante, instapklare en strak gestucte villa ligt in het rustige en gewilde "Bovenweg Kwartier". Het perceel is royaal - 830m² eigen grond! -en biedt veel privacy rondom. De tuin heeft een zuidwestligging met diverse ruime terrassen. Het huis is heel licht en zonnig door de bouw in de breedte en de vele grote ramen. In 2016 is de begane grond uitgebouwd en is er een grote extra woonkamer gerealiseerd.



Het chalet (2022) in de tuin is o.a. geschikt voor fietsen en tuingereedschap. Tweede kleine berging aanwezig. De ligging van deze villa is geweldig: op korte afstand van de winkels van Aerdenhout, vele natuur/wandelgebieden, de duinen en het strand, allemaal op fietsafstand.

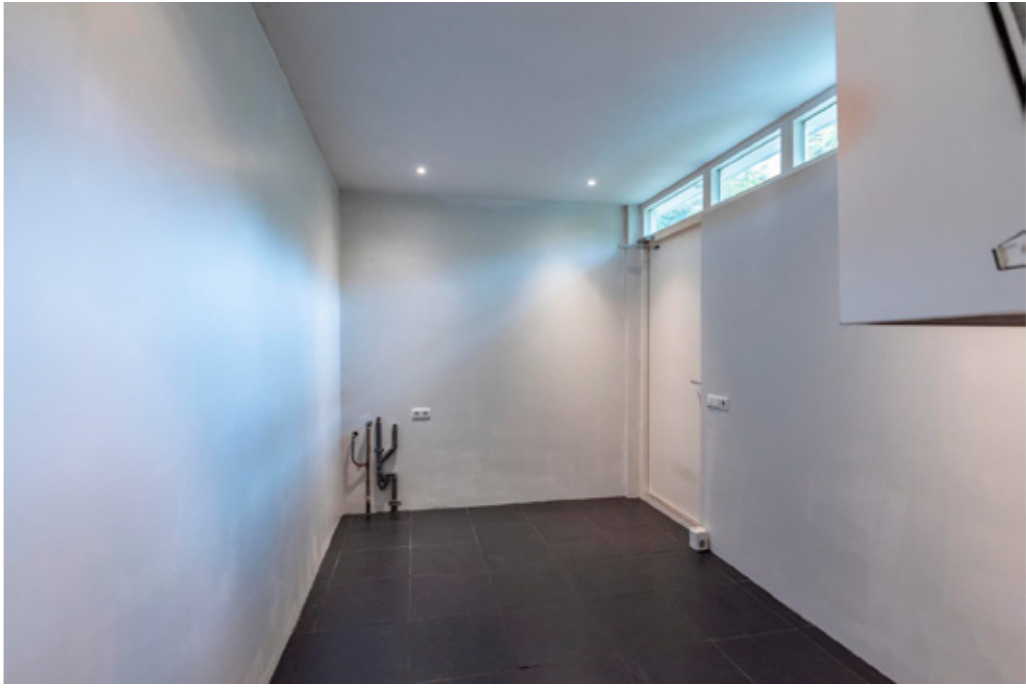
Bouwjaar:1954. Woonoppervlakte: 134m².
Inhoud:470m³. Perceel: 830m².

Begane grond

Entree, vestibule, gang met wc en toegang tot de kelder met stahoogte, lichte woonkamer met houten vloerdelen, een grote rechthoekige erker en openslaande deuren naar de tuin op het zuidwesten.



De moderne keuken met 6 pits gasfornuis/oven, dubbele spoelbak en diverse inbouwapparatuur, is in open verbinding met de kamer. Extra woonkamer met vloerverwarming, gaskachel en dubbele openslaande deuren naar het terras. Vanuit de gang toegang tot de bijkeuken met aansluiting wasmachine/droger en cv-opstelling.
Kelder met stahoogte.





1e verdieping

Overloop, vier slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer inbouwkasten heeft en toegang tot het balkon. Kleine badkamer met douche en wastafel, separate wc.



Vliering



- Instap klaar huis!
- Zeer sfeervolle, karakteristieke 50-er jaren villa aan een rustige laan
- Geheel dubbele beglazing, dakisolatie, spouwisolatie en deels vloerisolatie



- Chalet 4 x 3 meter
- Parkeren op eigen perceel
- Achtertuin met alle privacy!



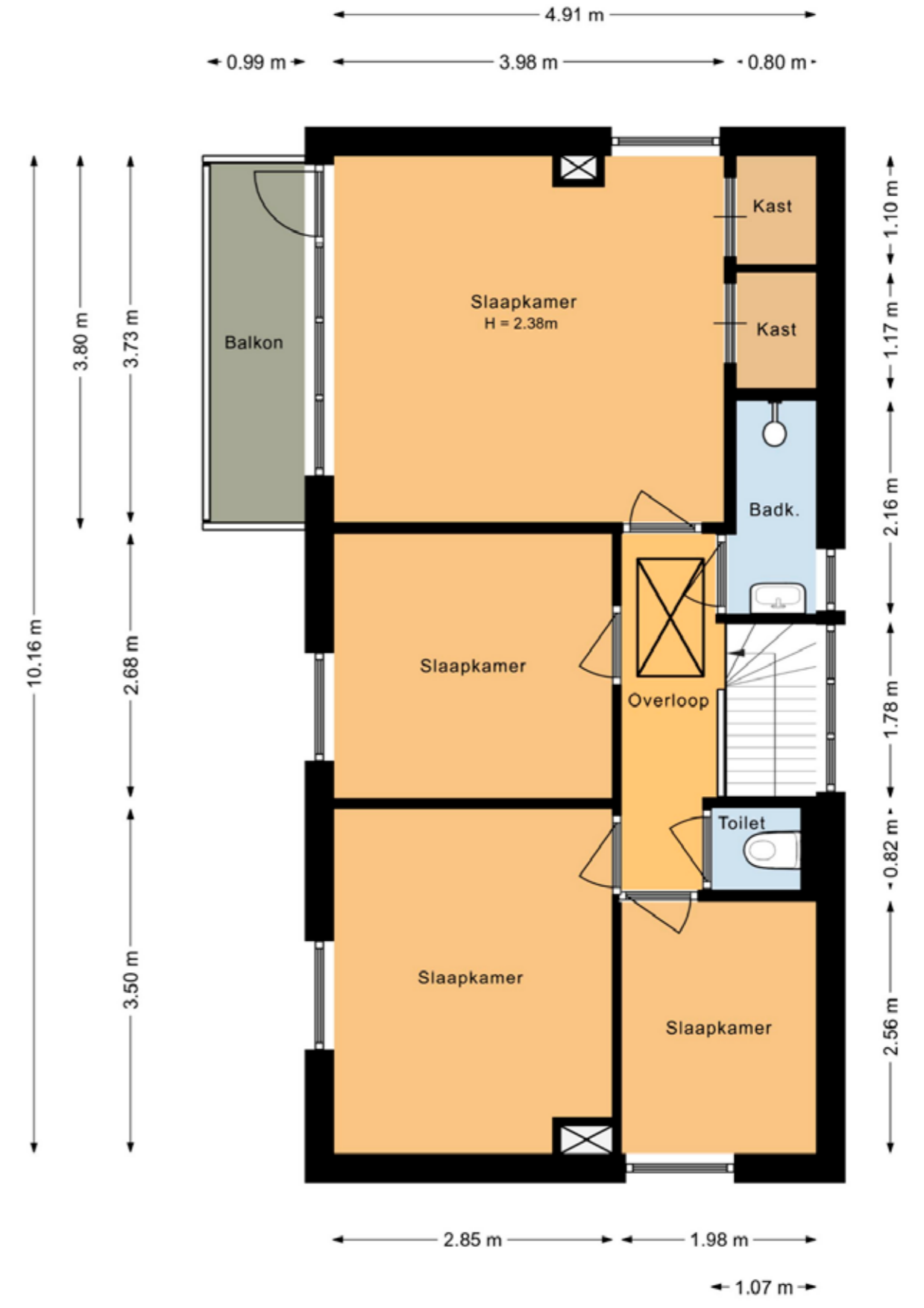
- Geen olietank
- Kindvriendelijke buurt
- Perfecte ligging bij strand en stad





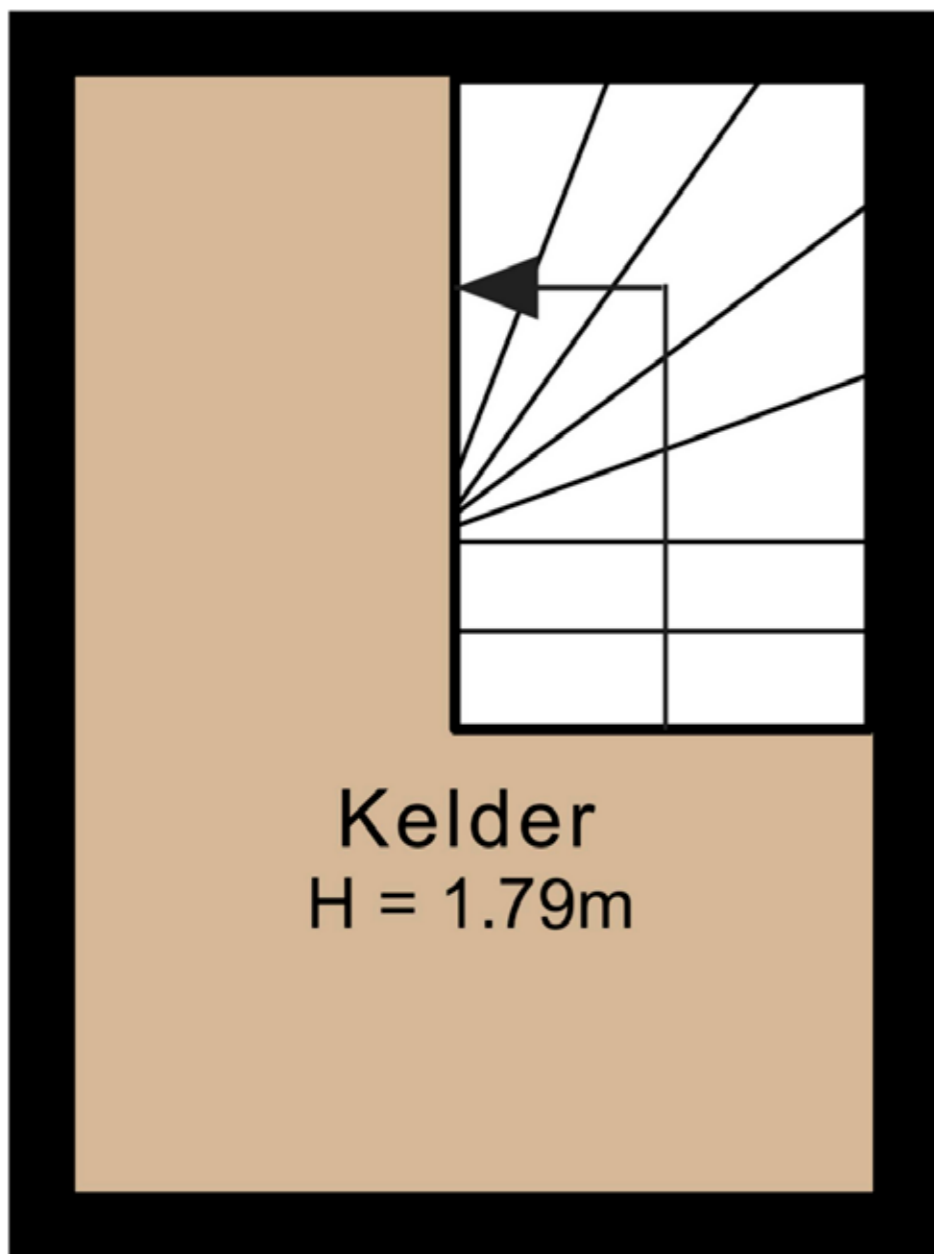


Begane grond
Overste den Oudenlaan 3
Aerdenhout



Eerste verdieping
Overste den Oudenlaan 3
Aerdenhout

← 1.81 m →



Kelder
H = 1.79m

↑ 2.53 m ↓

Kelder



Lijst van zaken Overste den Oudenlaan 3, Aerdenhout



	ter overname blijft achter	ter overname gaat mee	n.v.t.	ter overname blijft achter	ter overname gaat mee	n.v.t.
Verlichting, te weten:						
- Inbouwspots/dimmers	X					
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X					
- Losse (hang)lampen			X			
Losse)kasten, legplanken, te weten:						
- LosseKastenVrij1	X					
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:						
- Gordijnrails	X					
- Gordijnen	X					
- Overgordijnen			X			
- Vitrages			X			
- Rolgordijnen	X					
- Lamellen			X			
- Jaloezieen	X					
- (Losse) horren/rolhorren			X			
Vloerdecoratie, te weten:						
- Vloerbedekking			X			
- Parketvloer			X			
- Houten vloer(delen)	X					
- Laminaat	X					
- Plavuizen	X					
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X			
Allesbrander			X			
Houtkachel			X			
(Gas)kachels	X					
Designradiator(en)			X			
Radiatorafwerking			X			
Overig, te weten:						
- Spiegelwanden	X					
- Schilderij ophangstelsysteem			X			
Keukenblok (met bovenkasten)	X					
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:						
- Kookplaat	X					
- (Gas) fornuis	X					
- Afzuigkap	X					
- Magnetron			X			
- Oven	X					
- Combi-oven/combimagnetron			X			
- Koelkast	X					
- Vriezer	X					
- Koel-vriescombinatie			X			
- Vaatwasser	X					
- Quooker			X			
- Koffiezetapparaat			X			
Toilet met de volgende toebehoren:						
- Toilet	X					
- Toiletrolhouder			X			
- Toiletborstel(houder)			X			
- Fontein	X					
Badkamer met de volgende toebehoren:						
- Ligbad			X			
- Jacuzzi/whirlpool			X			
- Douche (cabine/scherm)	X					
- Stoomdouche (cabine)			X			
- Wastafel	X					
- Wastafelmeubel			X			
- Planchet			X			
- Toiletkast	X					
- Toilet			X			
- Toiletrolhouder			X			
- Toiletborstel(houder)			X			
Sauna met toebehoren			X			
Schotel/antenne			X			
Brievenbus	X					
Kluis			X			
(Voordeur)bel	X					
Alarminstallatie			X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X					
Rookmelders	X					
(Klok)thermostaat	X					
Airconditioning			X			
Warmwatervoorziening, te weten:						
- CV-installatie	X					
- Boiler	X					
- Geiser			X			
Screens			X			
Rolluiken			X			
Zonwering buiten			X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat					X	
Waterslot wasautomaat					X	
Zonnepanelen					X	
Oplaadpunt elektrische auto					X	
Tuinaanleg/bestrating		X				
Beplanting		X				
Buitenverlichting		X				
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder					X	
Tuinhuis/buitenberging		X				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging					X	
(Broei)kas					X	
Overige tuin, te weten:						
- (Sier)hek					X	
- Vlaggenmast(houder)					X	
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?						
Boiler: Nee						
CV: Nee						
Zonnepanelen: Nee						
Bijlage(n) over te nemen contracten:						
Voor akkoord:						
Verkoper	Partner verkoper					
Koper	Partner koper					

Verkoopprocedure/koopakte

Biedsysteem: verkoop conform het Amsterdamse biedsysteem

De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichti-ging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een éénmalig, uiterst bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar de eerste bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De eerste bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhan-deling dan moet het dus duidelijk zijn voor de derde partij dat hij een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is. Het staat verkoper, ook tijdens het biedingsproces, vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bieder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen.

Bieden

Een bod dient te allen tijde, binnen één werkdag, per e-mail te worden bevestigd aan ons kantoor.

Voorbehoud koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van financiering, woonvergunning, Nationale Hypotheek Garantie of een bouwkundige keuring) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Strumphler Makelaars.

Gunning

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

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koop-som, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

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. Noch de eigenaar, noch de verkopend makelaar kan enige aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (maten, bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept.

De verkoper is zeer nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouw-kundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een door koper aan te wijzen deskundige.

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 fei-ten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de gemeentelijke ontwikkelingen, bestemmingen, verleende vergunningen en openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt door ons kantoor de koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Notariskeuze koper

Het maken van de leveringsakte geschiedt bij de notaris. Aangezien de kosten van de notaris voor rekening van de koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Deze dient gevestigd te zijn binnen een straal van 15 km t.o.v. het ver-kochte object. Indien de gekozen notaris toch buiten de aangegeven afstand is gevestigd, dan zullen alle door verkoper of diens makelaar extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt door koper voldaan aan de notaris, binnen zes weken na het tot stand komen van de overeenkomst.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschre-ven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare regis-ters). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper. Indien koper de overeenkomst ontbindt, zijn deze kosten voor koper.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk 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 ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskan-toor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de beden-ktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een 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 is.

Schriftelijke vastlegging

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Financiering

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning, tenzij deze financiële verplichting(en) niet de financiering van de woning in de weg staat. Indien er twee of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken, tenzij kopers dit ten tijde van de onderhan-delingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

Inroepen van een voorbehoud/goed gedocumenteerd

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de eerste werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien koper een beroep wenst te doen op de ontbindende voorwaarde voor de financiering van de onroerende zaak, zal koper één schriftelijke afwijzing van een officieel erkende financieringsinstelling dienen te overleggen.

Kosten bij ontbinding van de koopovereenkomst

In geval van ontbinding door koper van deze koopovereenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn eventuele door de nota-ris gemaakte kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamhe-den voor rekening van de koper.

Onderstaande clauses worden toegevoegd aan de NVM-modelkoopakte

Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bij-gebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in de voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezig-heid van ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerd te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak enige verontreiniging bevat. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontrei-niging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien.

Waterhuishoudingsclausule/duinwaterbeheer

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

Maatvoering/meetinstructie

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie: NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de (woon-), gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uit-voeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede Strumphler Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschil-len in maatvoering van zowel (woon-), gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. Koopgegadigden worden geadviseerd om bij de gemeente en/of funderingsexpert na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit en de toekomstverwachting hiervan.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermede bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en /of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonder-lijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlij-den van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt 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.

Niet zelf gewoond clausule

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het ver-kochte desgewenst tijdelijk tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering te bezwaren met (overbruggings-)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, beslagen en/of inschrijvingen daarvan.

Lijst van (roerende) zaken

Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de aangehechte ‘lijst van zaken’ 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.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afge-ven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verko-per. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Toestemming informatie nodig volgens Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

a. Toestemming opdracht notaris verstrekken gegevens

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport bege-leidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept)nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept)nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept)akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeenge-komen zijn in de koopovereenkomst.

b. Toestemming verkoopmakelaar verstrekken gegevens ten behoeve van taxatie

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) toestemming aan de verkoopma-kelaar die het recht heeft de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschre-ven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.

Overige informatie

Aansprakelijkheid

Ons kantoor is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag, dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het geldend eigen risico.

Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informa-tie wordt aan meerdere personen verstrekt. 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. Strumphler Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

Professionele service. Persoonlijke aandacht.

Strumphler Makelaars beschikt over de kennis en de ervaring die is vereist voor een optimale en zorgvuldige afhandeling van uw opdracht. Wij zijn aangesloten bij de NVM, VastgoedCert, NRVT, NWWI, Funda en bij Baerz&Co. Zo weet u dat u kunt rekenen op een professionele service. En zo zijn wij uw voor de hand liggende partner bij iedere transactie. Zakelijk, daadkrachtig, betrouwbaar, zonder omwegen, no nonsens, maar tegelijk persoonlijk met elegantie en humor. U bent van harte welkom in onze kantoren in Aerdenhout en Bloemendaal!



STRUMPHLER
MAKELAARS



50 jaar kennis in Kennemerland

Aerdenhout Oscar Mendlikaan 9 ■ 2111 AS Aerdenhout ■ 023 - 524 34 24 ■ aerdenhout@strumphlermakelaars.nl

Bloemendaal Bloemendaalseweg 163 ■ 2061 CJ Bloemendaal ■ 023 - 2 201 203 ■ bloemendaal@strumphlermakelaars.nl

