

**GREEVEN**  
makelaardij



Vogelenzangseweg 11, Aerdenhout  
Vrijstaande villa op historisch landgoed,  
met ruim 3600 m<sup>2</sup> aan perceel!

**TE KOOP**





## Greeven Makelaardij

Hartelijk dank voor uw interesse in deze woning!

Volgens de Van Dale is een woning een 'verblijf', een 'huis'. Niets meer en niets minder. Wij begrijpen dat het veel meer is dan een verzameling stenen. Bij het verkopen van een woning wordt een periode afgesloten. Een periode waarin zich allerlei gebeurtenissen hebben voltrokken. Grote én kleine, verdrietige en vrolijke. De woning blijft achter maar wat altijd meeverhuist, zijn de herinneringen.

In de zoektocht naar een nieuwe woning, úw nieuwe woning, schuilt een grote belofte; wat gaat deze plek mij bieden, welke herinneringen worden hier geboren?

Zowel de verkoop als de aankoop van woningen beschouwen wij als een prachtige gelegenheid ons steentje bij te dragen aan het bouwen van uw herinneringen, het realiseren van uw dromen. Wij gaan hier dan ook zeer zorgvuldig mee om en denken op alle fronten met u mee. Niets is ons te gek. Samen met u gaan we voor het beste resultaat.

Wat u van ons mag verwachten?

Creativiteit, deskundigheid, flexibiliteit en trendsettend ondernemerschap. Afspraak is afspraak, eerlijke adviezen, maatwerk. Dat is wat Greeven makelaardij kenmerkt.

Deze brochure wordt u aangeboden door Rob, Timo, Suzanne, Marjan en Robin van Greeven makelaardij. Stuk voor stuk 'mensenmensen' met een passie voor wonen.







# Vogelenzangseweg 11

## Aerdenhout

Deze fraaie villa is schitterend gelegen op het historische landgoed "Koekoeksduin" met bijzonder veel privacy tussen de bossen. Het perceel is 3607 m<sup>2</sup> groot en naast de villa zijn er twee royale vrijstaande bijgebouwen, waarvan één v.v. een garage met zelfstandig gastenverblijf. Deze is zeer geschikt voor een au-pair.

Interesse gewekt onze makelaar leidt u graag rond bij deze woning en vertelt u dan over de bijzonderheden. Dit bijzondere object moet u zien, voelen en ervaren. Dan wordt u verliefd en weet u het zeker, hier wil ik wonen! Zien we u snel?



## Kenmerken

Soort woning:	vrijstaande woning
Aantal kamers:	9
Aanvaarding:	in overleg
Perceeloppervlakte:	3607 m <sup>2</sup>
Inhoud:	1099 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	220 m <sup>2</sup>
Bouwjaar:	1920

## Bijzonderheden

- Woonhuis gelegen op historisch landgoed Koekoeksduin;
- Fantastisch perceel, hier woont u midden in de natuur;
- Diverse zonneterrassen met veel privacy om heerlijk van de zon te genieten;
- Totale woonoppervlakte: ca. 220 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte: ca. 54 m<sup>2</sup>, inhoud: ca. 1099 m<sup>3</sup>;
- Perceel: 3607 m<sup>2</sup>;
- Maten conform NEN 2580 meetrapport.



## Indeling

Begane grond: Via de oprit komt u bij de woning waar direct het charmante karakter van het woonhuis opvalt. De entree van het woonhuis is ruim met de hal, garderobe en toilet. De sfeervolle living heeft een prettige lichtinval en heeft vanuit alle hoeken uitzicht op de prachtige tuin. Via de openslaande deuren aan weerskanten betreft u de living op zomerse dagen eenvoudig bij de tuin. De openhaard geeft het geheel een sfeervolle uitstraling en neemt een centrale plaats in. De ruimte is speels verdeeld met een niveauverschil tussen de living en de eetruimte.

Vanuit de eetruimte komt u in de ruime keuken welke uitgevoerd is in een landelijke stijl. Deze is van alle inbouwapparatuur en gemakken voorzien.

Rondom de woning zijn er diverse zonneterrassen aanwezig om heerlijk van de natuur en de zon te genieten.

Eerste etage:

De ruime overloop biedt toegang naar de diverse vertrekken. De "master bedroom" is gelegen op een hoek met veel lichtinval met toegang naar het balkon. Slaapkamer 2 is thans in gebruik als logeerkamer en slaapkamer 3 als hobbykamer. De speels ingerichte badkamer beschikt over een royaal lichtbad, een separate douchehoek uitgevoerd in mozaïek, een toilet en badmeubel. Tevens is er een walk- in-closet, een 2e gasten badkamer én een separaat 2e gasten toilet op deze woonlaag aanwezig.

Middels een vlizotrap is de ruime berging bereikbaar met de CV opstelling. Dit is de ideale bergplaats voor o.a. uw kerstspullen en zomer c.q. wintergarderobe, etc.

### GARAGE MET GASTENVERBLIJF

Het vrijstaande bijgebouw bestaat uit een garage v.v. een elektrische deur en een stijlvol en zeer verzorgd gastenverblijf.

Begane grond: garage voor 2 auto's en de ingang naar het gastenverblijf. Entree met toegang naar de verzorgde badkamer v.v. toilet.

Eerste etage: Hier bevindt zich de woonkamer met de keuken v.v. alle gewenste inbouwapparatuur en de slaapkamer.



## BIJGEBOUW

Verkoper bouwt aan een nieuw, volledig geïsoleerd bijgebouw welke is voorzien van gas, water en elektra. Het totale vloeroppervlak hiervan zal 70 m<sup>2</sup> gaan bedragen, waarvan 40 m<sup>2</sup> aan gebruiksoppervlakte. Een apart meetrapport en tekeningen hiervan zijn op te vragen bij de makelaar.

- Woonhuis gelegen op historisch landgoed Koekoeksduin;
- Fantastisch perceel, hier woont u midden in de natuur;
- Diverse zonneterrassen met veel privacy om heerlijk van de zon te genieten;
- Totale woonoppervlakte: ca. 220 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte: ca. 54 m<sup>2</sup>, inhoud: ca. 1099 m<sup>3</sup>;
- Perceel: 3607 m<sup>2</sup>;
- Maten conform NEN 2580 meetrapport;
- Zie digitale plattegronden voor details.

Vraagprijs: € 2.999.000,= k.k.

De woning is ingemeten conform NEN2580. Deze 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. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken, die voor hem van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is ons kantoor de makelaar van verkoper. Wij adviseren u een NVM Makelaar in te schakelen, die u met zijn deskundigheid zal bijstaan in het aankoopproces. Indien u geen professionele begeleiding wenst in te schakelen, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken, die van belang zijn, te kunnen overzien. De Algemene Consumentenvoorwaarden van de NVM zijn van toepassing.



















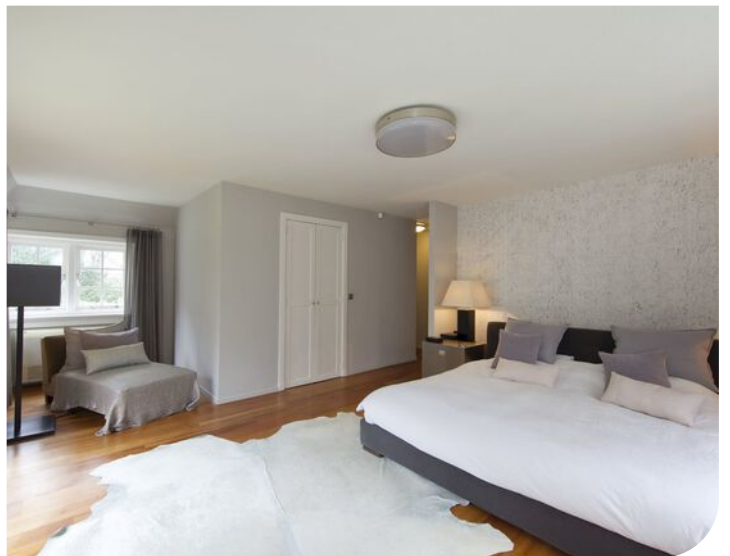






























# Plattegrond



Situatie  
Vogelzangseweg 11  
Aerdenhout

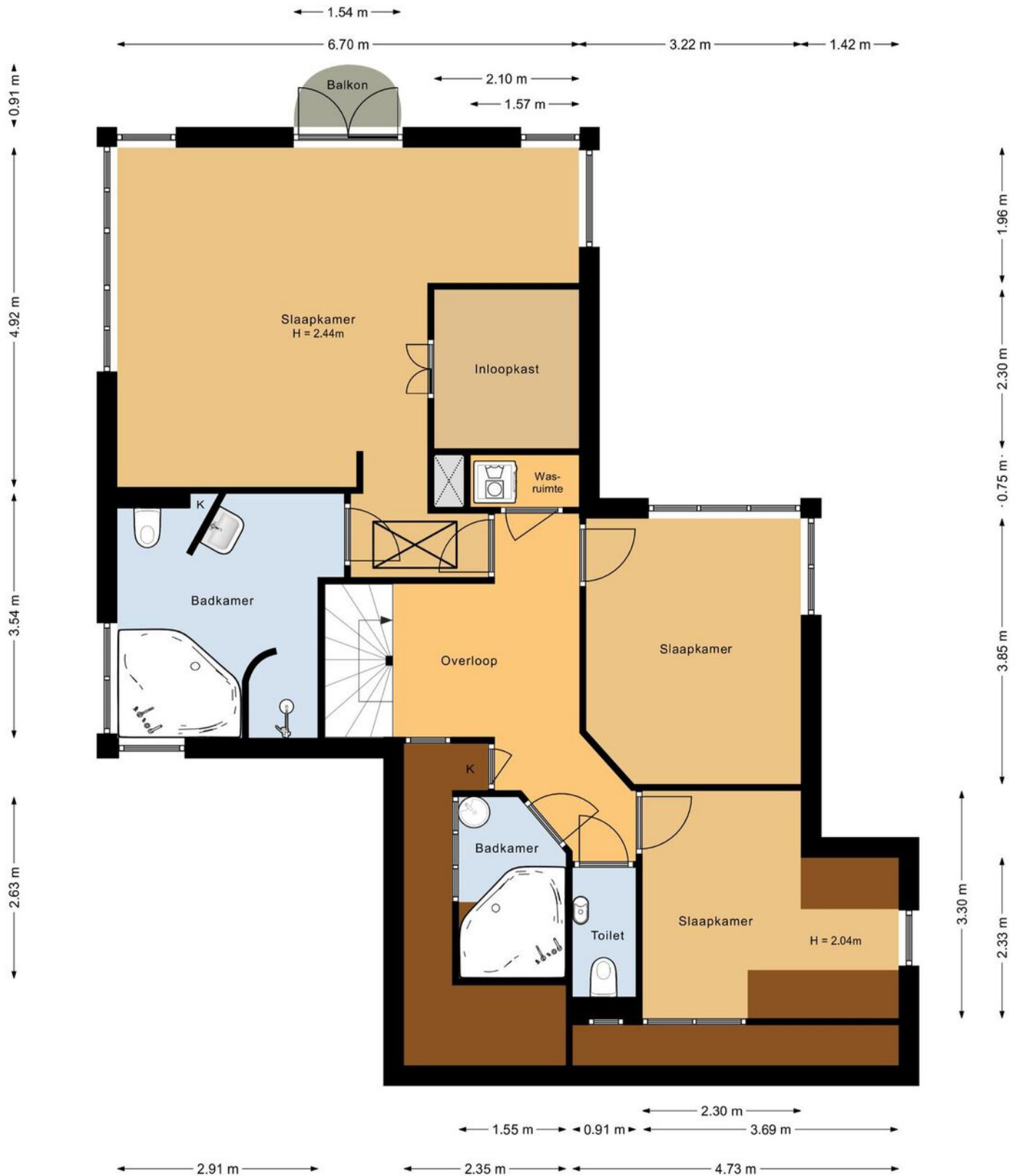
# Plattegrond



Begane grond  
Vogelengangseweg 11  
Aerdenhout



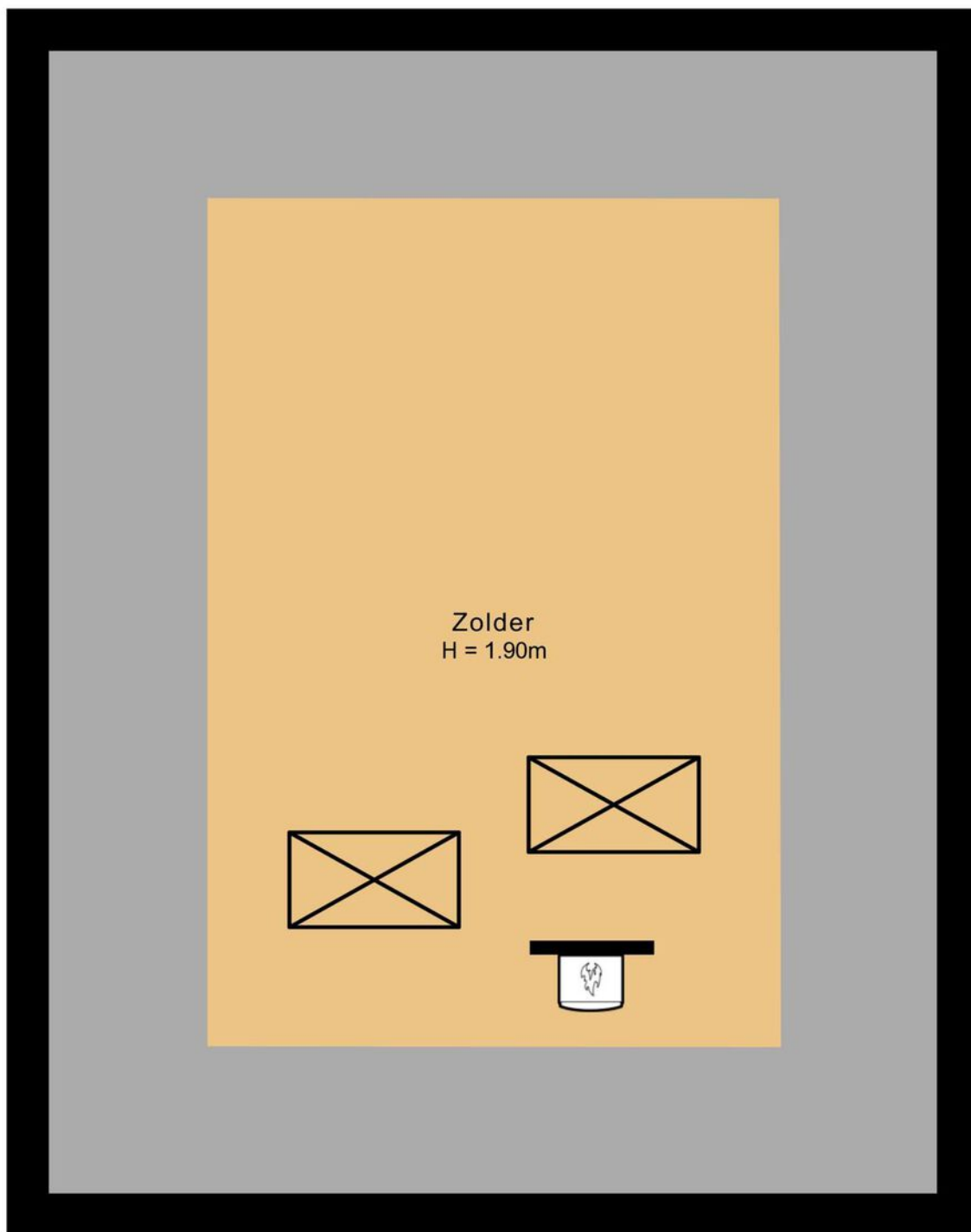
# Plattegrond



Eerste verdieping  
Vogelzangseweg 11  
Aerdenhout

# Plattegrond

← 1.12 m →      ← 4.06 m →

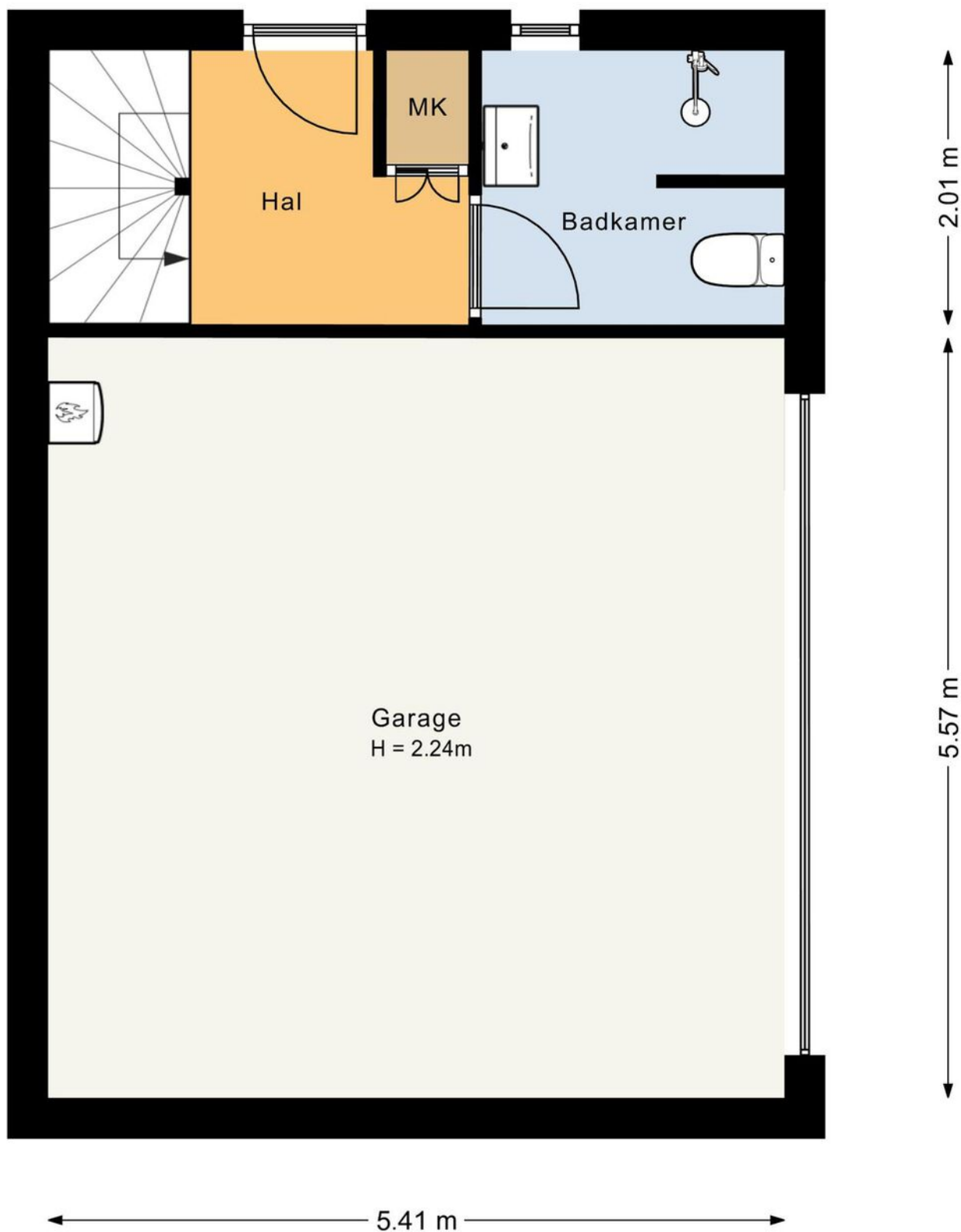


↑ 5.85 m ↑  
↑ 8.10 m ↑  
← 1.04 m →

Zolder



# Plattegrond

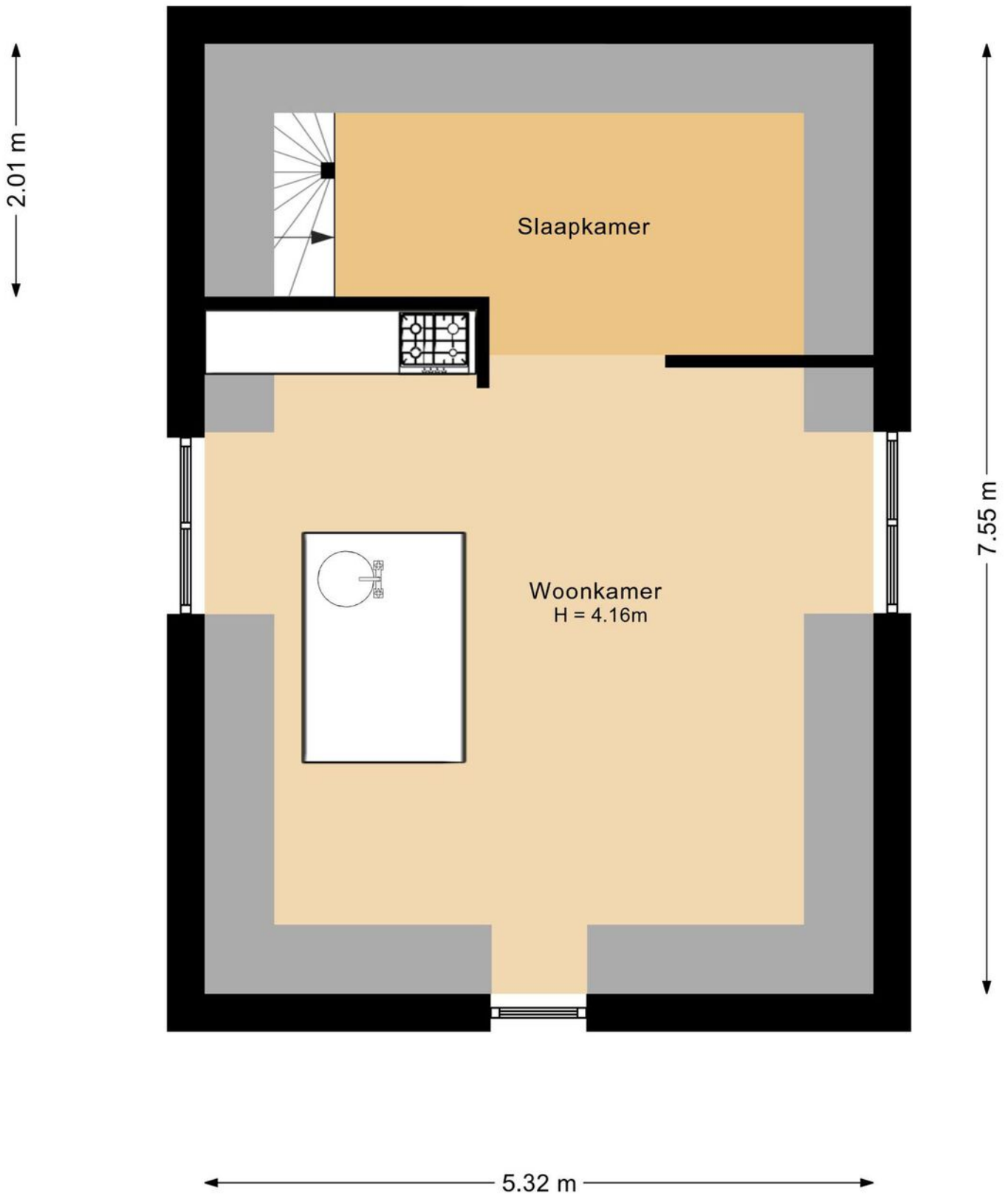


Begane grond - gastenverblijf

Voorbereiding 11



# Plattegrond



Eerste verdieping - gastenverblijf

Verspreiden 11

# MEET 3D

Meetstaat volgens NEN 2580 Meetinstructie

<b>Opdrachtgever:</b>	Greeven Makelaardij
<b>Inmeet datum:</b>	3 november 2021
<b>Uitwerk datum:</b>	3 november 2021
<b>Type woning:</b>	Eengezinswoning - vrijstaand
<b>Ingemeten door:</b>	MEET3D
<b>Uitgewerkt door:</b>	MEET3D

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa 190
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa 24
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 1
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 18
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 214
Bruto inhoud totaal m3:	circa 826

Notities bij meting: Het gastenverblijf en ondergelegen garage hebben een eigen meetrapport en zijn niet meegenomen in dit meetrapport.

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Guus van 't Pad Bosch, eigenaar van MEET3D. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw te hebben ingevuld.

Voorhout, 3 november 2021

Guus van 't Pad Bosch  
MEET3D



# MEET 3D

Meetstaat volgens NEN 2580 Meetinstructie

<b>Opdrachtgever:</b>	Greeven Makelaardij
<b>Inmeet datum:</b>	3 november 2021
<b>Uitwerk datum:</b>	3 november 2021
<b>Type woning:</b>	Gastenverblijf - vrijstaand
<b>Ingemeten door:</b>	MEET3D
<b>Uitgewerkt door:</b>	MEET3D

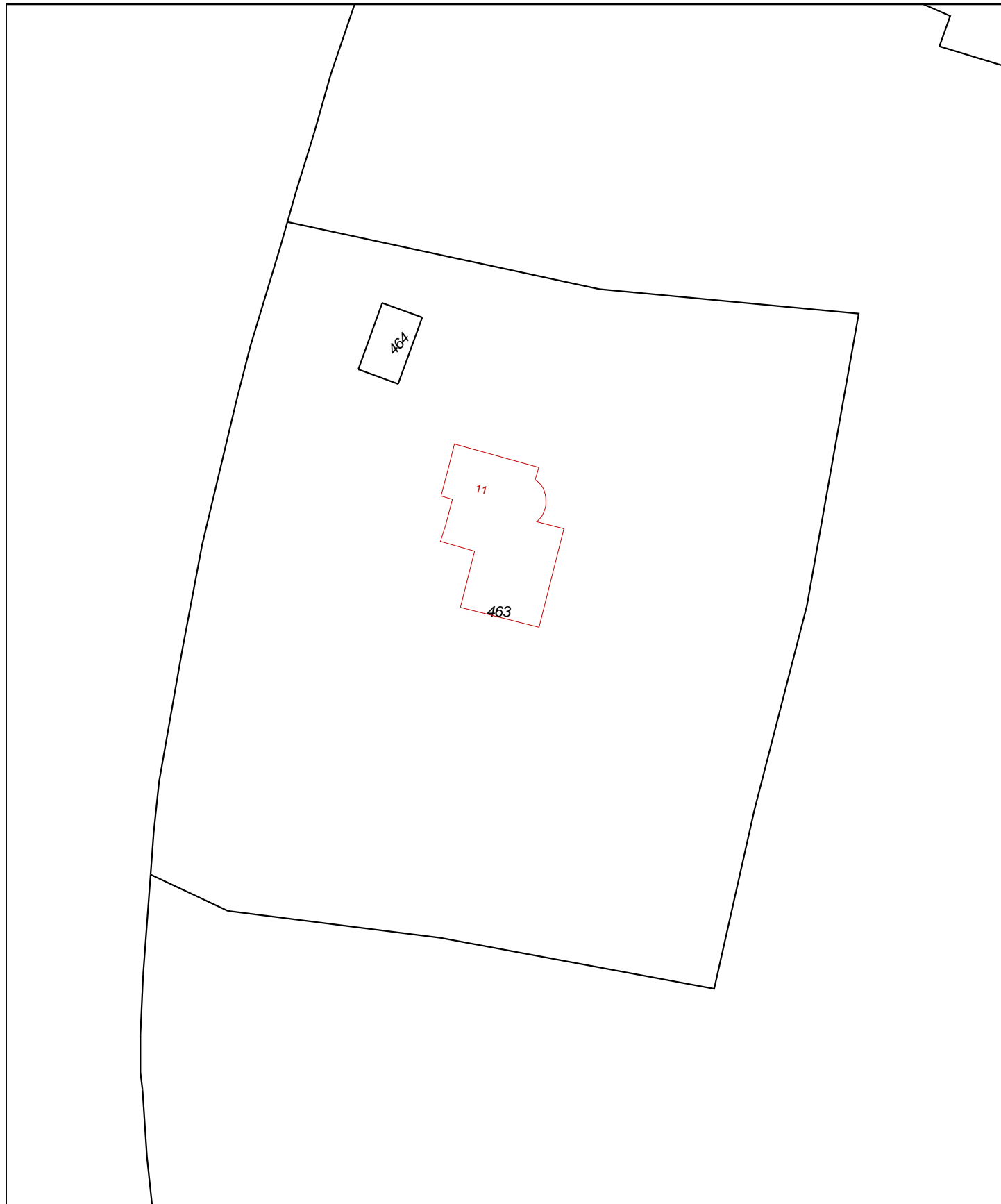
Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa 40
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa 30
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 70
Bruto inhoud totaal m3:	circa 273

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Guus van 't Pad Bosch, eigenaar van MEET3D. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw te hebben ingevuld.

Voorhout, 3 november 2021

Guus van 't Pad Bosch  
MEET3D

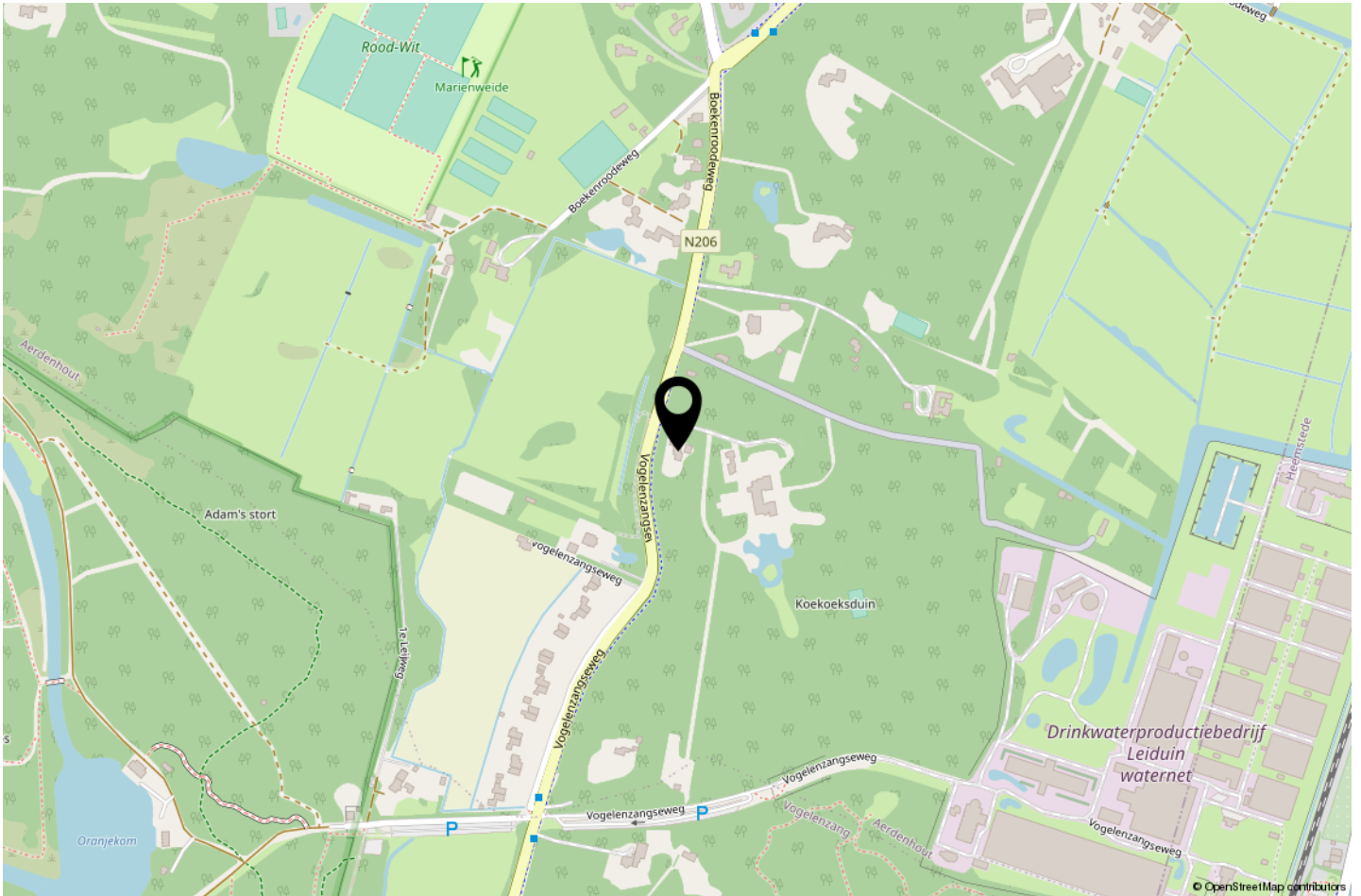


0 m 5 m 25 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p>	<p>Schaal 1:500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>BLOEMENDAAL H 463</p>
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 20 februari 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>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.</p>	



## Locatie



In de 17e eeuw gebruikten de bewoners van de buitenplaatsen langs de Herenweg in Aardenhout een grote strook binnenduinbos en weilanden als hun jachtgebied. Als in 1657 de Leidsevaart wordt gegraven worden op de jachtdomeinen zelfstandige buitenplaatsen aangelegd. Eén van die buitenplaatsen in Koekoeksduin.

Aardenhout staat bekend om haar vele villa's. De Gemeente Bloemendaal, waaronder Aardenhout ook valt, is gemiddeld de duurste gemeente van Nederland met veel objecten die gewaardeerd worden boven een miljoen euro. De villa's beschikken over prachtige ruime tuinen die naadloos aansluiten op het omringende groen. Door de rustiek en ruimte in de wijk is het uitermate geschikt voor gezinnen met kinderen.

Vanwege de goede ligging aan verbindingswegen bent u met een zeer korte reistijd bij het strand of in het centrum van Haarlem. Op slechts 30 autominuten begeeft u zich al in Amsterdam, Schiphol of Den Haag. De ideale ligging om te forensen en toch in de prachtige natuur van Zuid-Kennemerland te wonen!

## Algemene informatie

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door de verkopend makelaar een koopovereenkomst worden opgemaakt.

### Voorlopige Koopakte:

Bij verkoop wordt, dat wat is overeengekomen, vastgelegd in een Model koopovereenkomst, vastgesteld door de N.V.M., de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 4 weken na ondertekening van de koopakte. De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort binnen 1 week ná het verstrijken van de datum van de ontbindende voorwaarde voor financiering bij de notaris of er wordt een bankgarantie bij de notaris gedeponeed.

Koper kiest en betaalt de notaris tenzij anders is overeengekomen. Indien de koper geen keuze heeft gemaakt uiterlijk 2 dagen na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst, dan zal de verkoper of zijn makelaar een notaris aanwijzen. Koper dient binnen 5 dagen nadat de koopakte door de verkoper is ondertekend deze op het kantoor van de verkopend makelaar te ondertekenen en een afschrift in ontvangst te nemen. Vanaf de datum van het notarieel transport komen alle baten en lasten voor rekening van kopers. De lopende baten en lasten zullen tussen partijen door de notaris pro rato worden verrekend.

### Biedsysteem:

Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, geldt het onderstaande biedsysteem: Het "Amsterdams" biedsysteem. Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste een, naar het oordeel van de verkoper (of cliënt makelaar) een aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bidder. Tijdens de onderhandelingen met de eerste bidder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de eerste bidder op de woning rust (bedrag en naam van eerste bidder worden niet gemeld). Om de onderhandelingen met de eerste bidder af te breken c.q. af te dwingen hebben de andere koopgegadigden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel ("storingsbod") uit te brengen welke hun koopsom aangeeft alsmede hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum, roerende zaken e.d.). Indien het storingsbod voor

verkoper voldoende is om te verkopen, dan zal de verkopend makelaar aan de eerste bidder vragen diens uiterst voorstel neer te leggen. Is dit uiterste voorstel voldoende voor verkoper, dan zal de koop worden gesloten met de eerste bidder. Indien het laatste voorstel voor verkoper niet voldoende is, dan zal met de uitbrenger van het beste storingsbod de koop worden gesloten. De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor. Het staat verkoper ook tijdens het biedingsproces vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bidder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen. In afwijking van het bovenstaande kan er ook een verkoop bij inschrijving plaatsvinden. Als aanvullende clausules worden nog in de koopakte opgenomen:

### \* Verontreinigingclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico van een verontreiniging van de onroerende zaak rust op de koper. Indien na de overdracht van het eigendom en/of de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met verontreiniging bekend was.

### \* Ontbindingsclausule

Koper en verkoper kunnen overeenkomen dat in de koopakte een clausule opgenomen wordt dat op grond van het niet verkrijgen van een financiering de overeenkomst ontbonden kan worden. Indien koper op grond hiervan ontbinding van de overeenkomst inroept, dient hij dit binnen één werkdag na het verstrijken van de ontbindingsdatum aan verkoper of diens makelaar te melden onder het overleggen van twee schriftelijke afwijzingen van grote geldverstrekkende instellingen.

### \* Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering.

### \* Waterhuishoudingclausule

Koper verklaart bekend te zijn met eventuele lokale problemen inzake het grondwaterpeil dat mogelijk is ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hierdoor hinder ondervonden wordt, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid of schade die hieruit voortkomt.



#### **\* Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat het verkochte dateert uitca. 1920. De ouderdom van het verkochte brengt mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte (bijvoorbeeld technische installaties) aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één 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 verkoper de kwaliteit ervan garandeert staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels zoals houtworm, boktor, zwam, etc., de eventuele afwezigheid van doorslaand en /of optrekkend vocht en eventuele verbouwingen c.q. verbeteringen die in het verleden zijn aangebracht.

#### **\* Verkoopbrochure**

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

#### **\* Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale wetgeving te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit die aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

#### **\* Verhuur**

Voor vragen betreffende de voorschriften van de verhuurmogelijkheden aan toeristen of langdurige verhuur verwijzen wij u naar de gemeente Zandvoort. 023-5740100.

#### **\* 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. De verkopende makelaar en de verkoper(s) zijn niet aansprakelijk indien er verschillen van interpretatie zijn. Uitgangspunt is "wat u ziet is wat u koopt", het aangegeven woonoppervlakte is zo goed mogelijk ingemeten. Een koper mag het woonoppervlakte voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst altijd nameten.

#### **Algemeen:**

Schriftelijke overeenkomst, wettelijke bedenktijd en Inschrijving bij het Kadaster Vanaf 1 september 2003 dient de aankoop van een woning schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Daarin staan de gegevens van de koper en de verkoper, om welke woning het gaat, de koopsom, de datum van levering en een financieringsclausule. Eventueel staan er nog andere ontbindende voorwaarden in zoals een woonvergunning, financiering, enz. Na ontvangst van de door de koper en verkoper getekende koopovereenkomst heeft de koper drie volle dagen (zon- en feestdagen tellen deels niet mee) de mogelijkheid om de koop te ontbinden. Belangrijk hierbij is het precieze tijdstip waarop de drie dagen termijn gaat lopen. Deze bedenktijd geldt ook bij het sluiten van een koop-aannemings-overeenkomst voor een nieuwbouwwoning. Na afloop van de drie dagen bedenktijd kan een koopovereenkomst worden ingeschreven bij het Kadaster. Daarmee wordt de kopergedurende zes maanden beschermd tegen onheil van de kant van de verkoper zoals een faillissement, een beslag op de woning of een hogere bidder. Deze inschrijving bij het Kadaster is verplicht via de notaris. Deze dient namelijk een aantal zaken te onderzoeken voordat er mag worden ingeschreven.

#### **Gunning:**

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

**Algemeen voorbehoud:**

Greeven Makelaardij o.g. heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

**Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. M.a.w.: er is geen sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat zolang er nog niet is getekend verkoper nog kan ingaan op een voorstel van een nieuwe gegadigde.

Ondanks dat deze brochure met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

**Verdere inlichtingen en biedingen:**

Greeven Makelaardij o.g.

tel.: 023 - 57 39 234

fax: 023 - 57 39 227

Email: [info@greevenmakelaardij.nl](mailto:info@greevenmakelaardij.nl)

Bezoek onze website: [www.greevenmakelaardij.nl](http://www.greevenmakelaardij.nl)



**GREEVEN**  
makelaardij

## Greeven Makelaardij

Louis Davidsstraat 15  
2042 LS Zandvoort  
T. 023 - 57 39 234

E. [info@greevenmakelaardij.nl](mailto:info@greevenmakelaardij.nl)  
W. [www.greevenmakelaardij.nl](http://www.greevenmakelaardij.nl)