



ZANDVOORTERWEG 58A, AERDENHOUT

€ 2.850.000 k.k.

www.zandvoorterweg58a.nl

Zandvoorterweg 58a, Aerdenhout

Please find English text below

VERBORGEN PAREL IN AERDENHOUT

UNIEKE VILLA MET INTERNATIONALE ALLURE OP ZONNIG PERCEEL

Als het elektrische hek zich opent waan je je bijna in het buitenland

Dit familiehuis pur sang (332 m²) en de fraai aangelegde 100 meter diepe parktuin pal op het zuiden roept direct een vakantiegevoel op.

Een architectonisch hoogstandje, zo is de voormalige tuinderswoning onder architectuur geïntegreerd in een nieuw gebouwde villa met industriële uitstraling (2010). Een villa die voldoet aan de hoge woon- en duurzaamheidswensen van vandaag en die je direct kunt betrekken.

'The Old' is hier letterlijk met 'The New' verbonden.

De villa ligt verscholen in het groen en is centraal gelegen ten opzichte van strand en duinen (20 fietsminuten), winkels en NS station (5 minuten), hartje Haarlem (15 minuten fietsen) en de Zuidas ligt op 20 auto-minuten. Diverse sport- en recreatiemogelijkheden evenals een scala aan cultuur en horeca in de directe omgeving.

Het besloten perceel van 3.300 m² is spectaculair. De ruime achtertuin is gelegen op het zuiden heeft een open lay-out (voorheen een chrysantenkwekerij) en is omzoomd door prachtige bomen die voor de nodige rust en privacy zorgen. De omliggende tuin, eveneens onder architectuur aangelegd, doet nog het meeste denken aan een park met meerdere terrassen en paden waar je heerlijk van het buitenleven kunt genieten. De tuin en het huis zijn zo ontworpen dat binnen met buiten is verbonden en dat ze elkaar versterken.

De unieke 'look & feel' van dit object laat zich eigenlijk moeilijk in woorden vastleggen. Hieronder treft u weliswaar een opsomming van de vele bijzondere kenmerken; maar het allerbeste kunt u komen kijken.

Voor wie houdt van design en comfort in combinatie met een riant, privé gelegen perceel is hier zeker op het goede adres.

Indeling:

Begane grond: entree, hal met garderobe, toilet met fonteintje, royale leefkeuken met groot kook- en spoeliland, veel kastruimte, luxe inbouwapparatuur, gashaard en openslaande deuren naar de tuin, eetkamer met boekenwand en open vide, living met glazen schuifdeuren rondom en toegang naar het zeer ruime terras, hal naar voormalige tuinderswoning waarin gesitueerd 2 slaap- c.q. werkkamers, hal naar entree/voordeur tuinderswoning (2e entree woning), trap naar

1e Verdieping: overloop, royale 3e slaapkamer/master bedroom met dakramen en frans balkon met uitzicht over de riante parktuin, 1e badkamer met dubbele wastafel, toilet en inloofdouche, 4e slaapkamer aan de voorzijde met veel licht en fraai uitzicht op de groene tuin, waskamer met wasmachine en droger aansluitingen en vlizotrap naar de vliering, gang naar het slaapgedeelte gesitueerd in de voormalige tuinderswoning bestaande uit nog 2 goede slaapkamers, een 2e badkamer met ligbad, dubbele inloofdouche, dubbele wastafel en een apart toilet.

Op het perceel tevens vrijstaande houten carport (2 auto's) met aangrenzende schuur. Achter in de tuin staat eveneens een grote houten kapschuur van 35 m².

De unieke kenmerken op een rijtje:

- Royale, onder architectuur verbouwde, vrijstaande villa met 332 m² woonoppervlak.
- Spectaculair ontwerp waarbij de originele tuinderswoning is 'samengesmolten met' en geïntegreerd in een nieuw gebouwde villa met industriële uitstraling (2010).
- Gebouwd met de nodige aandacht voor duurzaamheid (volledig geïsoleerd, dubbele beglazing, 2 CV installaties, 12 zonnepanelen).
- Een heerlijk familiehuis met royale woonruimtes, 6 goede slaapkamers en 2 moderne badkamers. De villa is compleet vernieuwd in 2010 en kan dus zo worden betrokken.
- Mogelijkheid voor kantoor/praktijk aan huis door 2e entree via de voormalige tuinderswoning.
- Het perceel van ruim 3.300 m² (100 meter diep) is gelegen op het zuiden en de achtertuin is door de open lay-out (voorheen Chrysantenkwekerij) zeer licht en zonnig.
- De tuin, inclusief entree en oprit, is onder architectuur (Bart Hoes) zeer fraai aangelegd met serene uitstraling en bijzondere beplanting.
- Gelegen op een centrale locatie in Aerdenhout, met openbaar vervoer (bus en trein), winkels (winkelrijtje van Aerdenhout) op loopafstand.
- Diverse lagere en middelbare scholen en sportaccommodaties in de directe omgeving.
- Op fietsafstand van het historische centrum van Haarlem, het dorp Heemstede, het strand en de duinen.
- 20 auto-minuten van de Zuidas.
- Bronbemaling en ringleiding voor het besproeien van de tuin.
- 30 Rainboxen voor opvang overvloedig regenwater.
- * Oplevering in overleg.

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

English text

HIDDEN GEM IN AERDENHOUT

BEAUTIFUL FAMILY RESIDENCE WITH SPECTACULAR DESIGN ON SUNNY PLOT

When entering this property, you almost feel somewhere abroad.....

This large family home (332 m² living space) and the beautiful surrounding garden facing South gives you an instant holiday feeling.

An architectural work of art, where a former gardner's house is integrated in a newly build villa with an industrial look. The result is a modern residence that offers the high-quality living standards and sustainability requirements of today. A turnkey home, ready to move in.

'The Old' is literally connected to 'The New'.

The villa surrounded by nature is centrally located near the beach and the dunes (20 minutes by bicycle), close to shops and the train station Heemstede-Aerdenhout (5 minutes walk), the historical centre of Haarlem (15 minutes by bicycle) and 20 minutes by car from the 'Zuidas' business centre in Amsterdam. There are a number of sports facilities as well as restaurants, recreation and cultural facilities in the direct area.

The private grounds (3.300 m²) are outright spectacular. The large back garden (60 meters deep) faced to the South has an open lay-out (being a former flower nursery) and is surrounded by beautiful old trees that offer peace and privacy. The garden, also designed under architecture, resembles a private parc with different terraces to lounge and pathways to enjoy the outdoor life. The garden and the house are designed in a way that the outdoor blends in with the indoor.

It is difficult to describe the unique 'look & feel' of this property in words only. Below we have summarized the unique features, but it can be best experienced during a private viewing.

For those who love design and comfort in combination with a large, privately situated property, this definitely is the place to be.

Lay-out:

Ground floor: entrance, hall with wardrobe, toilet, spacious kitchen with large cooking and rinsing island, lots of storage cupboards, top quality build-in appliances, gas fireplace and large patio doors to the garden, dining room with book cases and open loft area, living area with large patio doors to the wooden terrace, hallway to the 'old' part of the house in which you will find 2 spacious bedrooms/office rooms, hallway to entrance of the 'old' house (2nd entrance to the residence), open staircase to

1st Floor: hallway, spacious 3rd bedroom (master) with sky lights and French balcony overlooking the spectacular garden, ensuite bathroom with double sinks, walk-in shower and toilet, 4th bedroom with a row of windows overlooking the garden, laundry room with loft ladder to storage loft, hallway to the sleeping area situated in the 'old' house with 2 good bedrooms and a second bathroom with bathtub, double walk-in showers and double sinks, separate toilet.

The property also offers a free-standing wooden carport (2 cars) with adjoining barn and lots of parking space. In the back garden is another large log shed of 35 m².

Summary unique features:

- Spacious, detached villa, build under architecture with 332 m² living space.
- Spectacular design connecting a former gardner's home (1922) to a newly build residence (2010) with industrial features.
- Build with focus on sustainability (completely insolated, double glazed, 2 modern heating systems, 12 solar panels).
- A comfortable and cozy family home with large living areas, 6 good bedrooms, 2 modern bathrooms and 3 toilets. The villa is practically new and ready for a new family to move in.
- The second and separate entrance in the 'old' house offers possibilities for a home office or practice at home.
- The plot of 3.300 m (in total 100 meters deep) is South faced and the back garden has an open lay-out which offers a lot of light and sun.
- The garden surrounding the residence is designed by a Dutch architect (Bart Hoes) and has a beautiful lay-out with a serene atmosphere and special plants.

- Centrally located in Aerdenhout, with public transport (bus and train) and shops on walking distance.
- A selection of schools (primary and secondary) and sports facilities in the direct area.
- The historical centre of Haarlem, the village of Heemstede, the beach and the dunes are all on cycling distance.
- The 'Zuidas' Amsterdam business centre is 20 minutes by car.
- Dewatering and induction loop for watering the garden.
- 30 Rain-boxes to collect abundant rainwater.
- Delivery in consultation.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 2.850.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1922
Soort dak	Zadeldak

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	332 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Externe Bergruimte	14 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Perceeloppervlakte	3372 m ²
Inhoud	1225 m ³

Indeling

Aantal kamers	8 (6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 dubbele wastafels, 2 inloopdouches, 1 toilet en 1 ligbad
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, rookkanaal en schuifpui

Energie

Voorlopig energielabel	G
Isolatie	Dubbel glas en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, gashaard en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel en zonnecollectoren
Type ketel	Combiketel Remeha gas gestookt uit 2010, eigendom

Kadastrale gegevens

Bloemendaal C 1580	
Oppervlakte	3372 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan bosrand, beschutte ligging, in bosrijke omgeving en in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint en zijtuint
Achtertuint	1481 m ² (50.2m diep en 29.5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande houten berging (1)
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op afgesloten terrein en op eigen terrein
--------------------------	---

Garage

Soort garage	Carport
--------------	---------

Zandvoorterweg 58a, Aerdenhout





















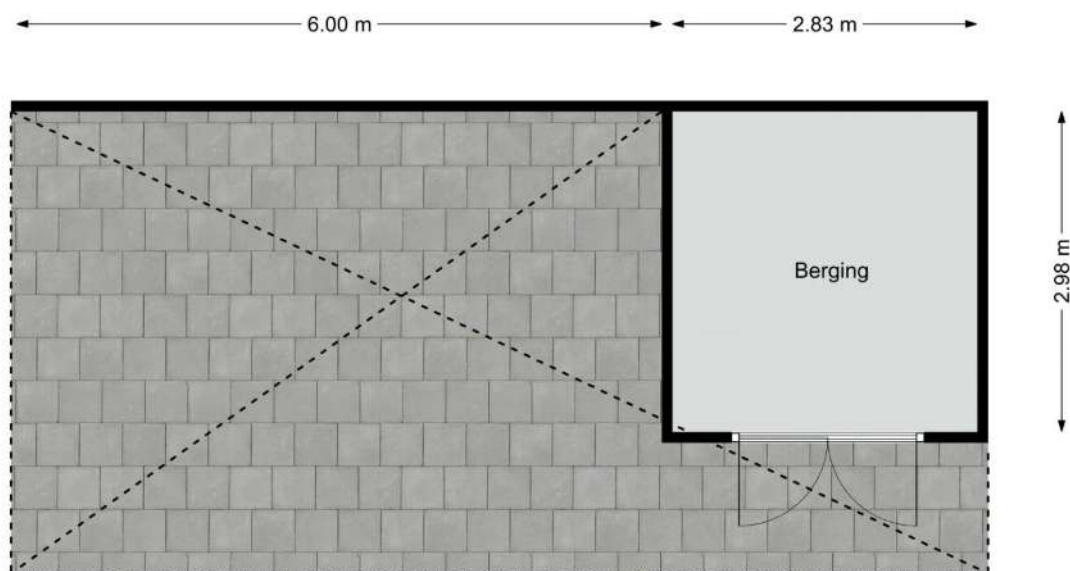
Plattegrond

Zandvoorterweg 58 a Aerdenhout 1e Verdieping



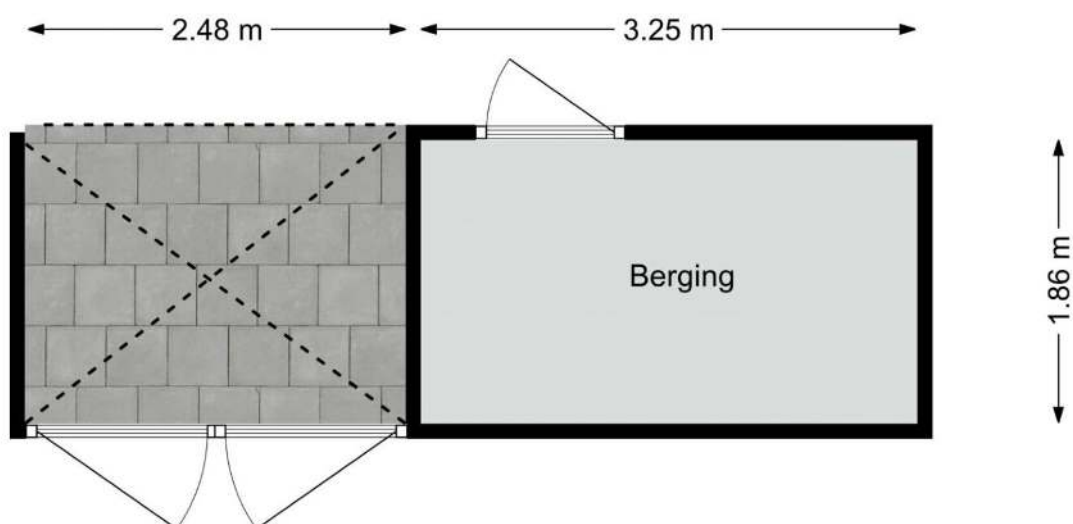
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zandvoorterweg 58 a Aerdenhout
Berging



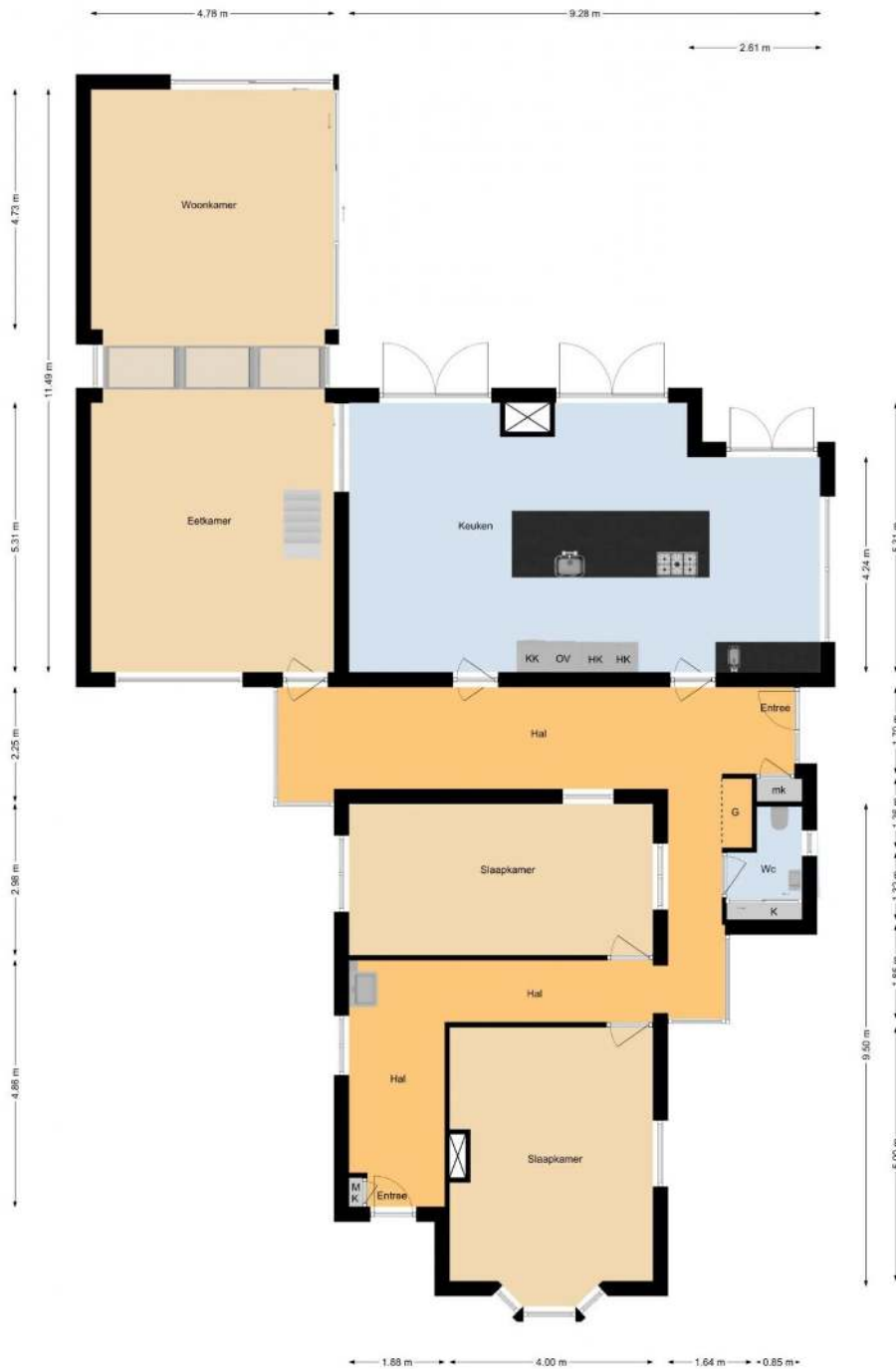
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zandvoorterweg 58 a Aerdenhout Berging



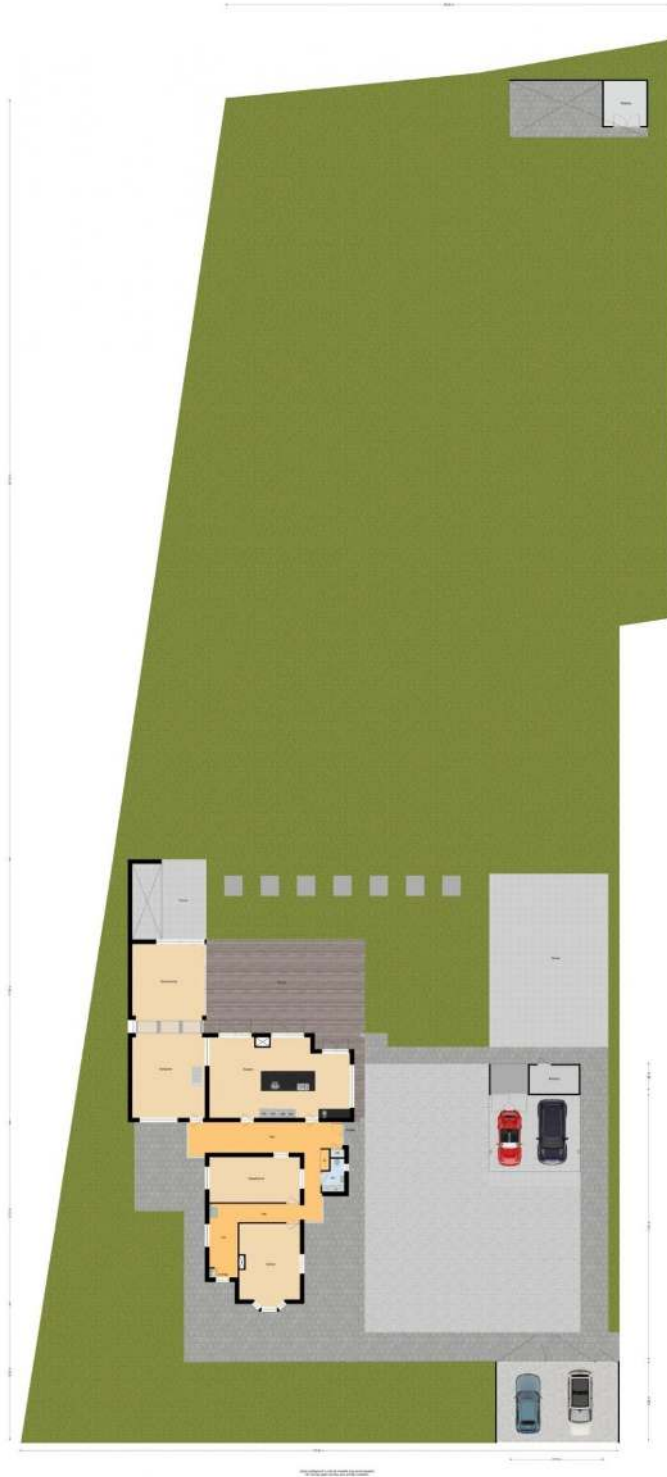
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zandvoorterweg 58 a Aerdenhout
Begane Grond



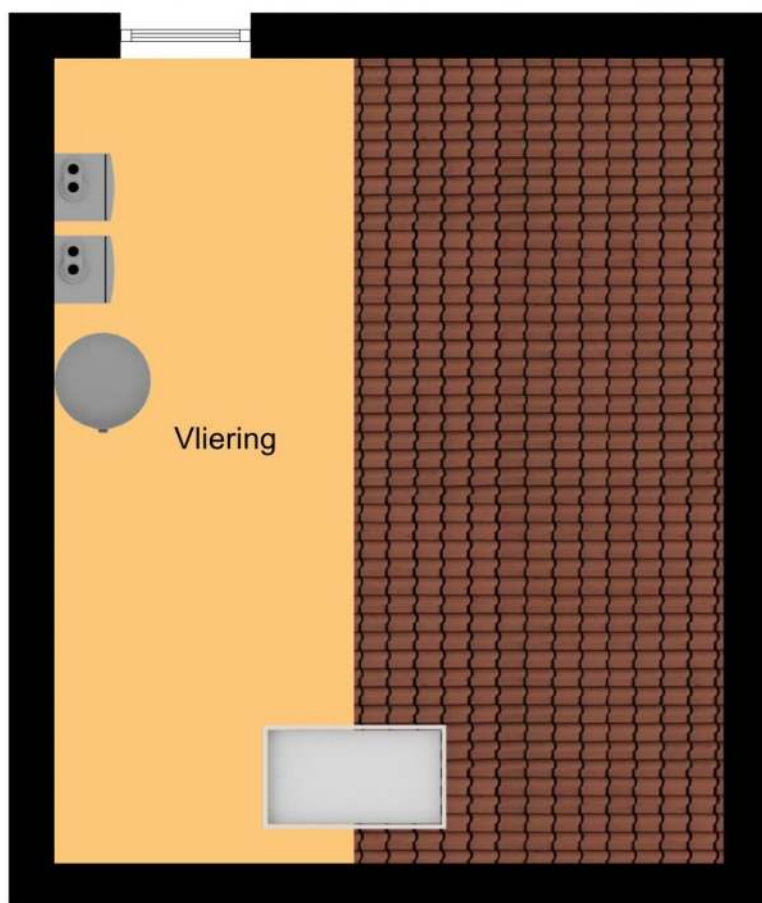
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zandvoortweg 58 a Aerdenhout
Situatie



Zandvoorterweg 58 a Aerdenhout Vliering

← 1.97 m →



↑ 5.30 m ↓

← 4.40 m →

Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

ALGEMEEN

Koopovereenkomst

Nadat er mondeling overeenstemming is over de koopsom en de overige voorwaarden is het wenselijk dat in belang van alle partijen er op korte termijn een koopovereenkomst wordt opgesteld en ondertekend. Koper zal derhalve direct na overeenstemming alle benodigde gegevens, inclusief een notaris binnen de regio Zuid Kennemerland, aan JRS makelaars doorgeven. JRS makelaars zal vervolgens de koopovereenkomst opstellen. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal na wederzijdse goedkeuring door partijen worden ondertekend. JRS makelaars maakt indien gewenst gebruik van Docu-Sign voor de rechtsgeldige elektronische ondertekening van de koopovereenkomst. De Koopovereenkomst is rechtsgeldig na ondertekening van beide partijen.

Notariskeuze

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij een door de koper te kiezen notaris, mits het kantoor van de gekozen notaris is gelegen binnen de regio Kennemerland. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper. Koper zal bij het doorgeven van de personalia ook de notariskeuze doorgeven zodat deze kan worden opgenomen in de koopovereenkomst

Bankgarantie /waarborgsom. De bankgarantie/waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke 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 te hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of en 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 zijn.

Registratie Koopovereenkomst

Het is mogelijk de getekende koopovereenkomst te laten registreren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie worden door partijen gelijk gedeeld.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij of JRS makelaars niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Toevoeging voorbehoud financiering

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn.

Voorbehoud koper

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

Onderzoek plicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Informatie

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en 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. JRS makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Gunning Verkoper

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

Wilsovereenstemming

Een koopovereenkomst komt zal pas worden opgemaakt, nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Nadere informatie

De overige stukken zijn via ons op kantoor op te vragen: - Vragenlijst deel B - Eigendomsbewijs – Milieurapportage – Splitsingsakte – Stukken VVE etc.

Maten en jaartalen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Clausules

De volgende clausules zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat zij niet in voor het dak, gevels, vloeren, wanden, plafonds, de leidingen voor gas, water, elektriciteit en riolering, alsmede de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en doorslaand c. q. optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3. omschreven woongebruik.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en accepteert derhalve hieromtrent geen enkele aansprakelijkheid. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/olietank, bodemclausule

De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en of grondwatervervuiling niets anders bekend is dan de informatie die is verkregen van de Gemeente Haarlem, afdeling Milieu. Elke aansprakelijkheid van de verkoper betreffende bodem- en/ of grondwatervervuiling wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

Asbestclausule

In oudere woningen kan, op niet zichtbare plaatsen, asbest zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbest houdende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen en zal de koper de verkoper vrijwaren van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

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 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.

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

Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper

Verkoopbrochure

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

Meetinstructie

De woning is opgemeten conform de branche brede meetinstructie. 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) JRS makelaars van alle aansprakelijkheid ter zaken van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning

NVM & MVA

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de Makelaarsvereniging van Amsterdam (MVA). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM.



Uw JRS makelaars Team

JRS makelaars is actief vanuit 3 kantoren, Haarlem, Heemstede en Bloemendaal met een team van gecertificeerde makelaars en commerciële binnendienst medewerkers. Wij weten wat er leeft in de regio en volgen continue de marktontwikkeling.

Een plezierige zekerheid als u op zoek bent naar een woning, appartement of villa of als u wilt verkopen.

Kenmerkend voor Kennemerland

