



**DUINDOORNHOF 5, BENTVELD**

**€ 1.695.000 k.k.**

**[www.duindoornhof5.nl](http://www.duindoornhof5.nl)**

## Duindoornhof 5, Bentveld

### HALF VRIJSTAANDE VILLA GELEGEN AAN KLEINSCHALIG HOFJE

Aan een hoefvormig hofje ligt op de grens van Bentveld en Aerdenhout deze unieke en in 2001 onder architectuur gebouwde half vrijstaande villa. Deze stijlvolle splitlevel villa (woonoppervlakte ca. 283 m<sup>2</sup>) heeft een hoog afwerkingsniveau met zeer luxe materialen w.o. een prachtige Siematic woonkeuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur (o.a. Miele combi stoomoven), Italiaanse natuurstenen vloeren, uitgebreide alarminstallatie, sunscreens en luxe sanitair. Door de splitlevel indeling heeft deze twee-onder-een kap villa een verrassende indeling, vides, hoge plafonds en unieke hoge raampartijen in de woonkamer. Het fraaie dak is afgewerkt met een natuurstenen leien dak en voorzien van in- en uitpandige dakkapellen waardoor er in de gehele villa een uitstekende lichtinval is. Door toepassing van zonnecollectoren, warmte-terugwin systeem en de optimale isolatie is deze villa energiezuinig. De half vrijstaande villa is gelegen op een goede kavel van 473 m<sup>2</sup> eigen grond en is voorzien van een oprit met elektrisch laadstation, een inpandige garage (mogelijkheid voor het parkeren van 2 auto's) en aan weerszijden een fraai aangelegde tuin. In de zonnige en ca. 20 meter brede tuin op het zuiden voorzien van terras, pergola, buitenverlichting en sprinklerinstallatie geniet u van de rust en natuur die deze fijne woonomgeving rijk is.

In de directe nabijheid van deze kindvriendelijke woonomgeving bevinden zich op 10 minuten afstand strand, zee en duinen maar ook diverse winkels w.o. Heemstede/Aerdenhout, het stadshart van Haarlem, lager, middelbaar en hoger onderwijs, sportfaciliteiten, NS-Station en uitvalswegen. Kortom een uitstekende en comfortabele gezinsvilla op een heerlijke woonlocatie.

#### Indeling:

Parterre: entree, hal met vide voorzien van hoge raampartijen, marmeren vloer en alarminstallatie, trap naar...

Tussenverdieping: overloop met garderobe, modern zwevend Philip Starck toilet, luxe Siematic woonkeuken voorzien van kookeiland, Silestone by Arte aanrechtblad, diverse luxe inbouwapparatuur (w.o. Miele combi stoomoven en combi magnetron, 90 cm brede inductie kookplaat), gietvloer, trap naar 3.80 m hoge woonkamer met zicht op vide, zeer hoge raampartijen, open haard, keramische vloertegels, schuifpui naar tuin en deur naar zonnige achtertuin met terras, via hal trap naar souterrain en via overloop bordestrap naar 1e verdieping

Souterrain: overloop met marmeren vloer, inbouwkast en garderobekast met grote bergruimte onder halvloer (geschikt voor o.a. skikoffer etc.), toegang naar inpandige garage voorzien van Italiaanse tegelvloer, elektrische deur met extra inloopdeur, regelkast voor vloerverwarming en wasbak, multifunctionele werk/studeer/slaapkamer met Italiaanse tegelvloer en kastenwand met wasmachine/droger aansluiting, wijnkelder met klimaatregeling en Italiaanse tegelvloer

1e Verdieping: overloop voorzien van parketvloer, bergkast en bibliotheek (mogelijkheid voor het creëren van studycorner), modern zwevend Philip Starck toilet met marmeren vloer, slaapkamer aan voorzijde voorzien van parketvloer, wastafel en dakkapel, slaapkamer aan achterzijde met parketvloer, dakkapel, zeer royale walk-in met op maat gemaakte kastenwanden en toegang naar luxe badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, 2x wastafel, bidet, handdoekradiator en vloerverwarming (geheel uitgevoerd met Philip Starck sanitair), trap op overloop naar.....

2e Verdieping: overloop met massief olifhouten vloer en twee inpandige dakkapellen, zeer royale zolderkamer met uitstekende bergruimten, extra diepe inbouwkasten, douche, wastafel en stookruimte voorzien van cv-ketel, boiler en warmte-terugwin installatie

#### Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 283 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 926 m<sup>3</sup> en 473 m<sup>2</sup> eigen grond
- Hoog afwerkingsniveau met luxe materialen

- Vele extra's w.o. alarminstallatie, sprinkler installatie, elektrisch sunscreens
- Bekabeling t.b.v. Bang & Olufsen in huiskamer, keuken en badkamer
- Ruime oprit met toegang naar inpandige garage
- Zeer centraal gelegen, dichtbij station NS, winkels en uitvalswegen
- Ideale en comfortabele gezinsvilla
- Voor indeling en maatvoeringen zie plattegronden
- 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.

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 1.695.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	2001
Soort dak	Samengesteld dak bedekt met leisteen

### Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	283 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	473 m <sup>2</sup>
Inhoud	926 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	6 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	1 bidet, 1 dubbele wastafel, 1 inloopdouche, 1 ligbad, 1 toilet, 1 vloerverwarming, 1 douche en 1 wastafel
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Alarminstallatie, dakraam, mechanische ventilatie, rookkanaal, schuifpui en kabel TV

### Energie

Definitief energielabel	<b>B</b>
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk en warmte terugwininstallatie
Warm water	Elektrische boiler eigendom en gasboiler eigendom
Type ketel	Combiketel Vaillant gas gestookt uit 2014, eigendom

### Kadastrale gegevens

Zandvoort A 5143	
Oppervlakte	473 m <sup>2</sup>
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, beschutte ligging en in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuin en zijtuin
Achtertuint	180 m <sup>2</sup> (9m diep en 20m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

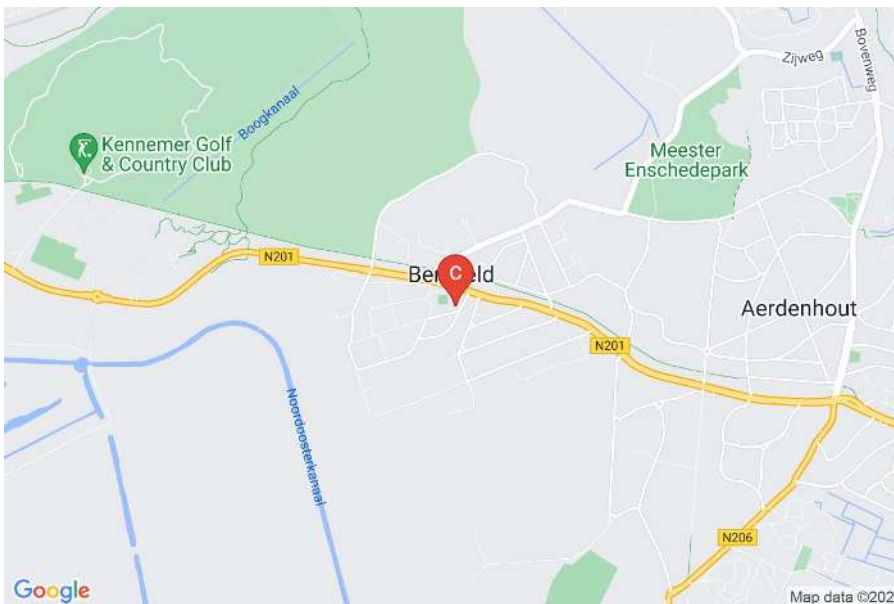
## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren
--------------------------	---------------------------------------

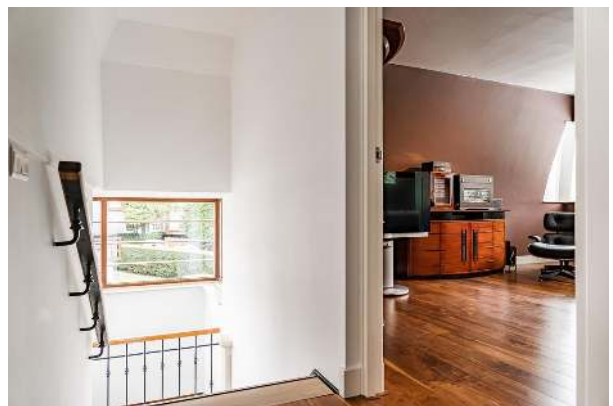
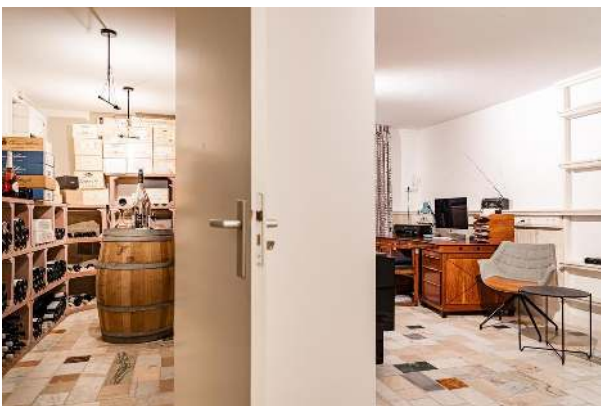
## Garage

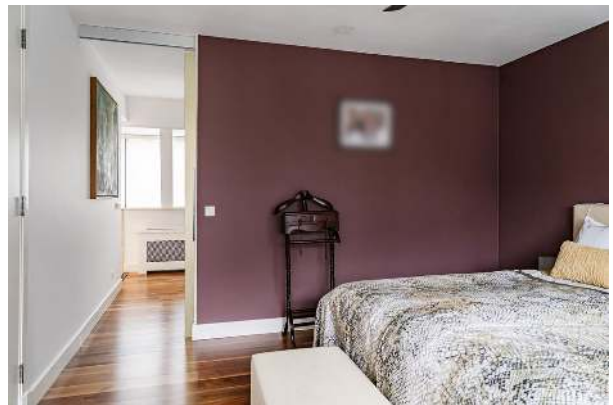
Soort garage	Inpandig
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Met elektrische deur, voorzien van elektra, voorzien van verwarming en voorzien van water
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd

## Duindoornhof 5, Bentveld

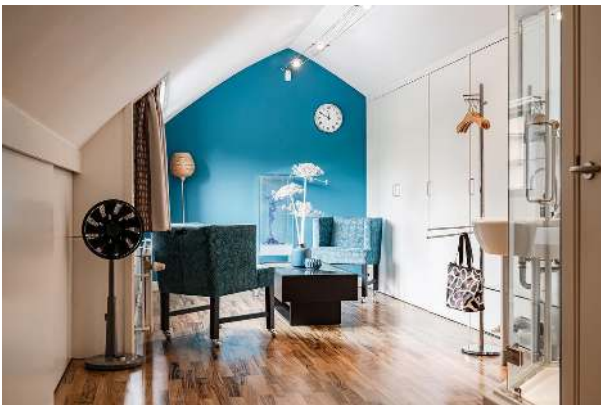














# Plattegrond



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

Duindoornhof 5 Bentveld  
1e Verdieping



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

Duindoornhof 5 Bentveld  
2e Verdieping

← 2.46 m → 0.71 m



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

Duindoornhof 5 Bentveld  
Souterrain



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 DocuSign 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 Zuid-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 branchebrede meetinstructie. Deze meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidiger 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 koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) JRS makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in de maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

### **Waterhuishoudingsclausule**

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor de eventuele gevolgen waarvan de verkoper bij deze volledig wordt gevrijwaard.

**jrsmakelaars.nl**

Zandvoortselaan 107/109, 2106 CL Heemstede | 023 529 29 29

heemstede@jrsmakelaars.nl | [www.jrsmakelaars.nl](http://www.jrsmakelaars.nl)