



R365  
CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



**“Joie de Bois”  
Klein Zwitserland in Kennemerland**

#### **Ebbingeweg 3A, Bentveld**

De directe omgeving van bovenvermelde onroerende zaak, zal zeker tot de verbeelding spreken.

Diverse openbare natuurgebieden, w.o. Koningshof, Duin en Kruidberg, Landgoed Elswout, de Kennemerduinen en het strand zijn allen binnen een half uurtje fietsen te bereiken. Zo is de afstand naar de bijna 775-jarige Haarlemse binnenstad, met o.a. de Schouwburg, de Philharmonie, een keur aan restaurants en cafés, eenvoudig binnen 15 autominuten te overbruggen, evenals diverse sportaccommodaties en uitstekende scholen voor primair- en voortgezet onderwijs.

De beide kavels met de diverse opstallen zijn Westelijk van een kleine rotonde gelegen, die de verkeersluwe, doodlopende Ebbingeweg ter plekke vormt. Omgeven door ruim bemeten stukken grond met gelijksoortige vrijstaande bebouwingen uit diverse bouwperiodes. De beide hoogwaardig gebouwde villa's liggen nabij uitvalswegen en Amsterdam, Schiphol en Den Haag zijn dan ook slechts 30 autominuten verwijderd. Winkels voor de dagelijkse boodschappen liggen om de hoek, zo ook het NS station Heemstede-Aerdenhout met een prima verbinding naar Schiphol en de omliggende steden.

De totale kavel is geheel opnieuw omheind en geaccidenteerd. Bij de aanleg van de tuin en de positionering van de opstallen is ingenieus gebruik gemaakt van de hoogteverschillen, die zomaar 10m<sup>1</sup> kan bedragen.

Ideaal voor de lieden, die zeker in deze tijd, de combinatie zoeken van resideren, werken aan huis en het kunnen ontvangen van familie en vrienden. Op het voorterrein van de 3A bevindt zich voor het huis, maar ook aan de Noordwestelijke zijde van het perceel onder een carport meerdere parkeerplaatsen. Middels een loophek met intercom, ringvideo doorbel, brievenbussen voor post- en pakketpost, als ook een afsluitbare oprit bereikt men het voorterrein met een pomphuis voor de beregeningsinstallatie. De oprit leidt naar de hoofdbebouwing en splits naar de achter de woning gelegen drie carports en een keerpunt op het voorterrein.



#### Indeling en kenmerken:

De bouwstijl van de hoofdbebouwing is geïnspireerd op houten huizen in landelijke New Hamptons stijl. De entree van de woning is centraal in de Oost-gevel gesitueerd met een veranda van 24m<sup>2</sup>. De dubbel uitgevoerde ramen, waarvan de binnen ramen van de slaapkamers zomers te verwisselen zijn door horren zijn afkomstig uit Zweden.

#### Voorhuis:

Parterre: Overdekt entree, vestibule 6m<sup>2</sup> met garderobe en meterkast, L-vormige hal 18m<sup>2</sup>, gasten wc 3m<sup>2</sup> met fonteintje, woonkamer 29m<sup>2</sup>, dubbele deuren naar terras en grote kastenwand met getrokken glas, openhaard, studeerkamer 23m<sup>2</sup>, dubbele deuren naar de court, vanuit de hal open trap naar...



**Eerste etage:**

Overloop 8m<sup>2</sup>, hoofslaapkamer 20m<sup>2</sup> met airco en suite met kleedruimte 6m<sup>2</sup> en badkamer 11m<sup>2</sup> met inloopdouche, duo-bad, wastafelmeubel met dubbele wastafel, wc en bidet, slaapkamer 20m<sup>2</sup> met airco, badkamer 6m<sup>2</sup> met inloopdouche, wc, wastafelmeubel met enkele wastafel,





#### Tussengedeelte:

Woonkeuken 61m<sup>2</sup> met vrije hoogte van 3,70m<sup>1</sup>, zithoek rond de open haard -2016-, kookeiland met dubbele spoelbak, professioneel 6-pits gasfornuis merk Wolf, grillplaat, brede oven en gewone oven, 2 vaatwassers merk Miele, Quooker, professionele wasemkap, voorts grote koel- en vrieskast, wijnklimaatkast merk Gaggenau, werkbladen uitgevoerd in Arabescato Vagli marmer met o.a. coffee-corner, provisieruimte 4m<sup>2</sup> met stoomoven merk Miele, gehele keuken voorzien van stalen kozijnen met dubbel glas en 4x dubbele deuren o.a. naar L-vormig terras 85m<sup>2</sup>, waarvan 24m<sup>2</sup> overdekt met buitenkeuken, friteuse merk Gaggenau, enkele spoelbak, buiten verwarming, ledverlichting, Bose geluidboxen en prachtig zicht op de glooiende tuin.



**Achterhuis:**

Parterre: Grenzend aan de keuken, doorloop 5m<sup>2</sup> met garderobe en 2e entree, L-vormige speel-tv kamer 36m<sup>2</sup>, wasruimte 29m<sup>2</sup> -voormalige garage- met opstelling was- en droogmachine, uitstortbak, wc met fonteintje, vanuit voorportaal 3m<sup>2</sup> trap naar...





**Eerste etage:** Overloop 4m<sup>2</sup>, 2 identiek gespiegelde L-vormige slaapkamers van elk 24m<sup>2</sup> met ingebouwde kastruimte, badkamer 6m<sup>2</sup> met inloopdouche, wastafel op meubel, wc, handdoekradiator. L-slaapkamer 25m<sup>2</sup> met kastenwand, badkamer 6m<sup>2</sup> met inloopdouche, wastafeltrog, wc en handdoekradiator.

Aan de Noordzijde van de hoofdbebouwing loopt onder de porch met stroberging via het binnenterrein de toegang naar de 3 carports, hondenkennel en de gekoppelde barn. Aan de Zuidzijde van de Barn loopt een luie gemetselde verlichte trap naar het lager gelegen voorterrein van #3.



#### Algemeen:

- Kavelgrootte: 3.958m<sup>2</sup>.
- Woonoppervlakte: 441m<sup>2</sup>.
- Inhoud opstallen: 1748m<sup>3</sup>
- Bouwperiode: 2009-2013.
- Vloer-, kap-, vloerisolatie en dubbel glas toegepast.
- Alarminstallatie in zones in te stellen met doorschakeling.
- Brand- en koolmonoxide melders met doorschakeling gehele woning.
- Zeer goed geoutilleerde elektrische installatie met krachtstroom.
- Dakbedekking: Canadese hand gekloofde houten singles op dakleer met ventilatiesleuven met gaas.
- Vloerverwarming toegepast in: keuken, vestibule, sanitaire ruimten en wasruimte.
- Diverse vloeren van oud hout.
- Verwarming: WTW-systeem, Thermo Air Medium Renovent HR 2008 cascade opstelling.
- Computergestuurde beregeningsinstallatie in zones met buitenvoelers.
- Verlichte oprijlaan met palen van kastanje hout.
- Middels lichtgevoelige instelling geschakelde buitenlampen aan de bebouwing.
- Feeëriekke tuinverlichting met afstandsbediening in bebouwing gehele kavel.
- Voldoende wandcontactdozen gehele kavel.
- Hemelwaterafvoeren en riolering voorhuis direct op riolering.
- Hemelwaterafvoeren en riolering achterhuis middels vergaarbak en persleiding op riolering.
- Toegangspoorten op afstand bedienbaar.
- Hoofdbebouwing en bebouwing van de Barn zijn te verhelen.
- Ondergrond terrassen ingewaterd en voorzien van grindlaag en schelpenzand.
- Betonnen funderingen met kruipruimten onder hoofdbebouwingen.
- Absoluut een vogelparadijs.







**Barn:**

**Niveau 0:** Geïsoleerde werk/verblijfruimte 53m<sup>2</sup> met vloerverwarming en in visgraat gelegde waalstenen vloer met houtkachel en aparte thermostaat, cv- en warmwatervoorziening, balkon 8m<sup>2</sup> West, fungerend als overstek voor de onderliggende garage, inpandige trap naar...

**Niveau -1:** Volledig verwarmde garage 81m<sup>2</sup> met rondom afgekitte oliebestendige nylon vloer met afschot naar buiten, dubbele inrijdeuren, wc voor tuinman, uitstortbak, grote kasten voor gereedschap, werkbank, compressor, krachtstroom.







### **Ebbingeweg 3, Bentveld**

Vanaf de openbare weg achter het linker toegangshek met video-intercom, bel en postbus, meandert een ca. 90 meter lange lommerrijke laan naar de lager gelegen vrijstaande villa gebouwd in landelijke New Hamptons stijl met alle mogelijke privacy.

De kavel is fraai aangelegd met een glasheldere zwembad van ca. 120m<sup>2</sup> met eigen filters en uvc-lampen voor desinfectie, compleet met eilandjes voor eenden, terrassen rondom de bebouwing, een kruiden- en een rozentuin en een tuinmuur waar-tegen een forse vijgenboom groeit.

De infrastructuur van het terrein de bekabeling voor feestelijke tuinverlichting, maar ook de afwatering is optimaal geregeld. Eerstens wordt al het water vergaard middels een nieuw aangelegd rioolstelsel op het laagste punt van het terrein in een put met een pompstelsel, waarbij als extra overloop zich onder de vijver een grindbak bevindt van ca. 35m<sup>3</sup>. Vervolgens wordt middels een persleiding afgewaterd op het hoofdriool.



**Indeling en kenmerken van de woning:**

Overdekt entree met voorterras van 9m<sup>2</sup>, hal in L-vorm 10m<sup>2</sup> met garderobe, woonkeuken 35m<sup>2</sup> geheel uitgevoerd in Alpes Inox met Boretti koel/vriescombinatie, Boretti 6-pits fornuis met bakplaat en dubbele ovens, stoomoven Miele, professioneel koffiezetapparaat Miele, wasemkap Alpes Inox, woonkamer 55m<sup>2</sup> met forse centraal geplaatste openhaardpartij, waarbij de prachtige kapconstructie met een vrije hoogte van 5,4 meter, in het zicht gebleven is. Prachtige Eiken vloer met 50cm brede delen, 4 dubbele deuren naar terrassen en tuin, gang met meterkast, cv-ruimte 3m<sup>2</sup> met opstelling wasmachine- en droger, wc met fonteintje. Badkamer 3m<sup>2</sup>, enkele wastafel en inloopdouche, studeer/sportruimte/slaapkamer 16m<sup>2</sup> met lederen vloer, vanuit de hal, trap naar .....





**Eerste etage:** Overloop 5m<sup>2</sup> met doorkijk naar de kapconstructie van de woonkamer, badkamer 10m<sup>2</sup> met dakkapel en met meubel van beton cire met dubbele wastafel, inloopdouche van beton cire, wc en handdoekradiator, 2 slaapkamers elk 22m<sup>2</sup> met dakkapel en kastenwand met louver deuren.

#### ALGEMEEN:

- Kavelgrootte: 3.680m<sup>2</sup>.
- Woonoppervlakte: 206m<sup>2</sup>
- Inhoud: 751m<sup>3</sup>
- Bouwperiode: 2015.
- Vloer-, kap-, vloerisolatie en dubbel glas toegepast.
- Alarminstallatie in zones in te stellen met doorschakeling.
- Brand- en koolmonoxide melders met doorschakeling gehele woning.
- Zeer goed geoutilleerde elektrische installatie met krachtstroom.
- Dakbedekking middels gekloofde houten singles op dakleer met ventilatiesleuven met gaas.
- Vloerverwarming toegepast in: keuken, vestibule, sanitaire ruimten en wasruimte.
- Verwarming: WTW-systeem, Thermo Air Medium Renovent HR 2008 cascade opstelling.
- Computergestuurde beregeningsinstallatie in zones met buitenvoelers.
- Verlichte oprijlaan met palen van kastanje hout.
- Middels lichtgevoelige instelling geschakelde buitenlampen aan de bebouwing.
- Feeëriekke tuinverlichting met afstandsbediening in bebossing gehele kavel.
- Voldoende wandcontactdozen gehele kavel.
- Hemelwaterafvoeren en riolering voorhuis direct op riolering.
- Hemelwaterafvoeren en riolering achterhuis middels vergaarbak en persleiding op riolering.
- Toegangspoorten op afstand bedienbaar.
- Ondergrond terrassen ingewaterd en voorzien van grindlaag en schelpenzand.
- Absoluut een vogelparadijs.



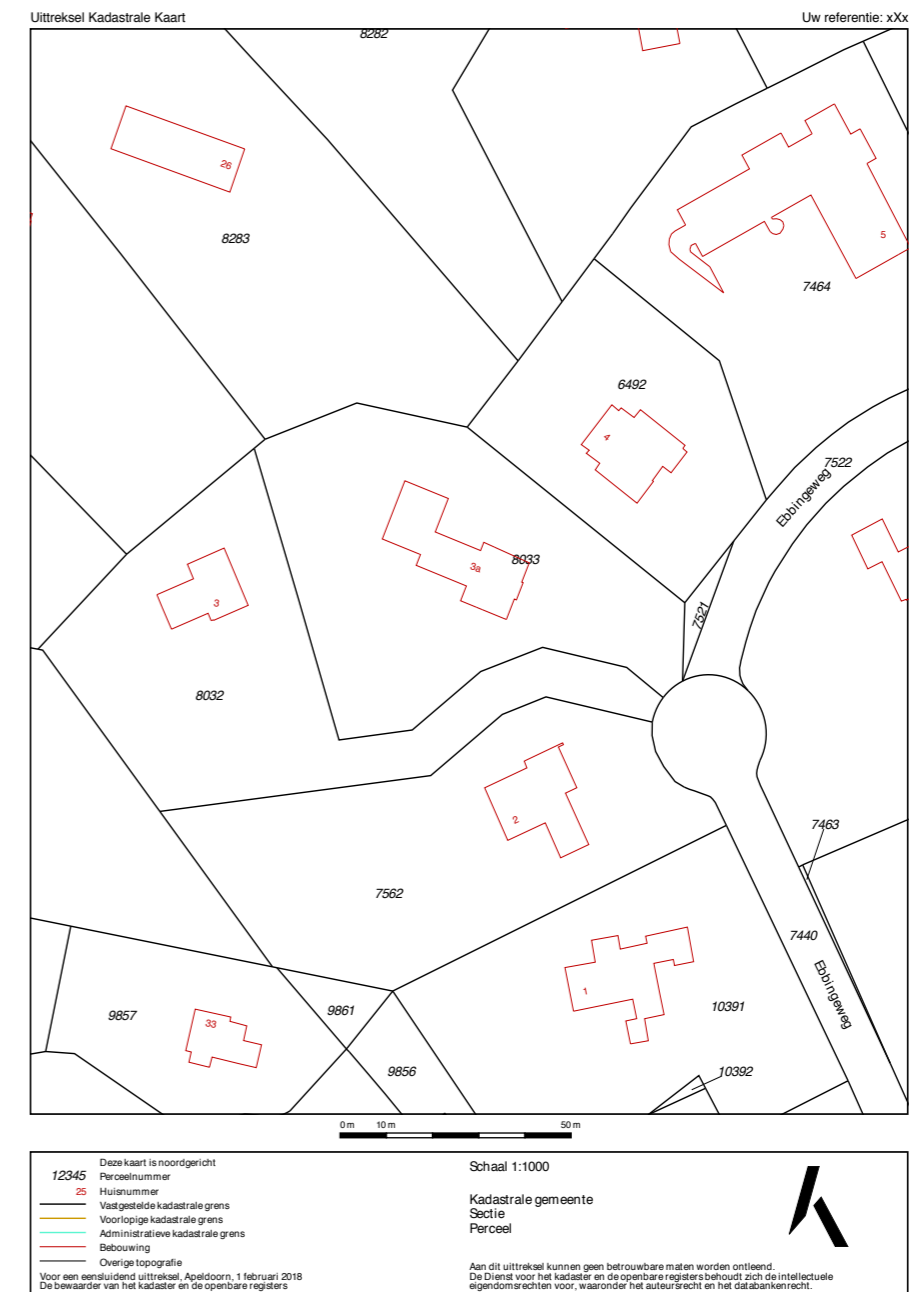






Perceelindeling

Ebbingeweg 3A & 3, Bentveld

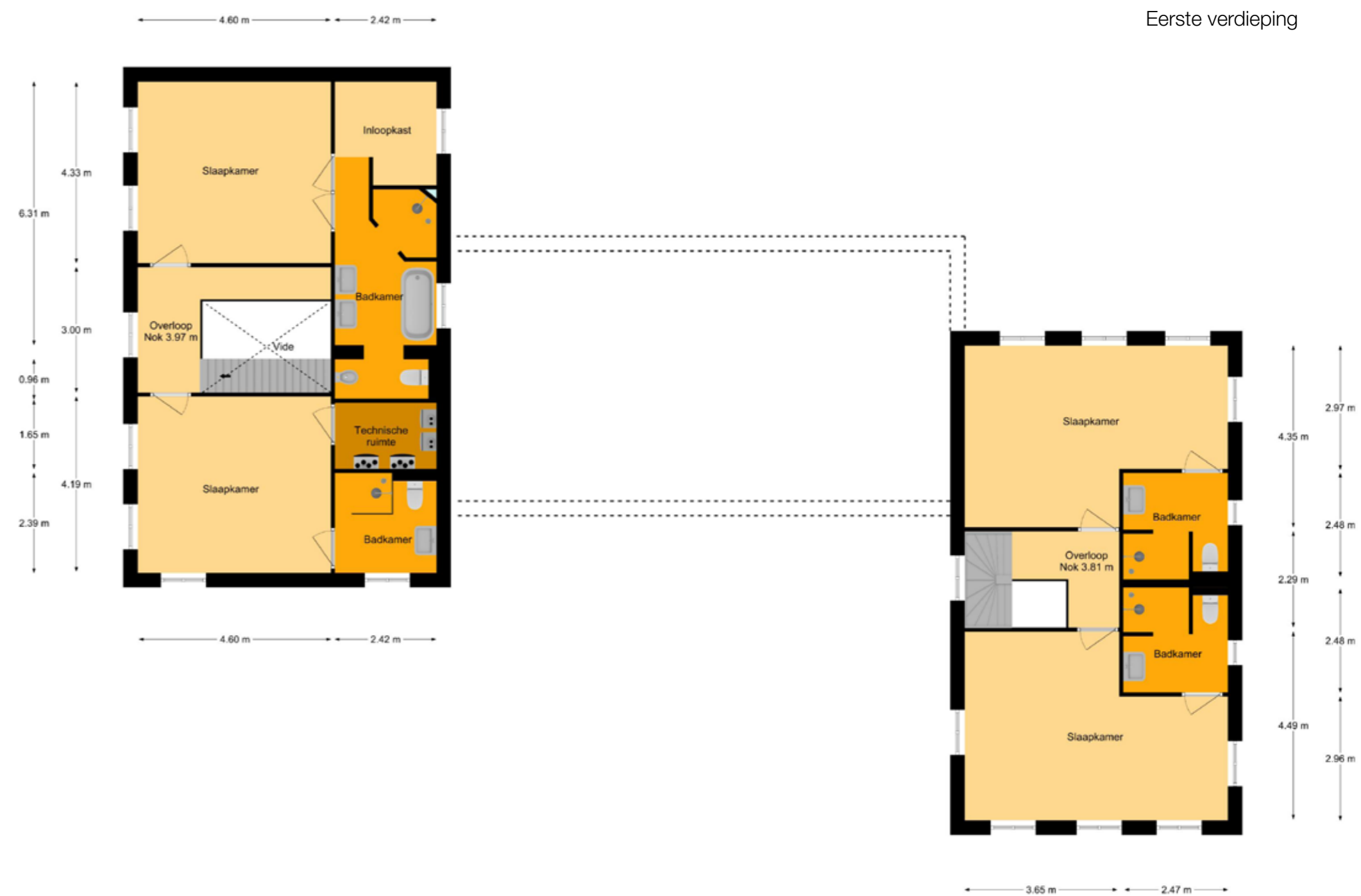


Ebbingeweg 3A, Bentveld

Begane grond

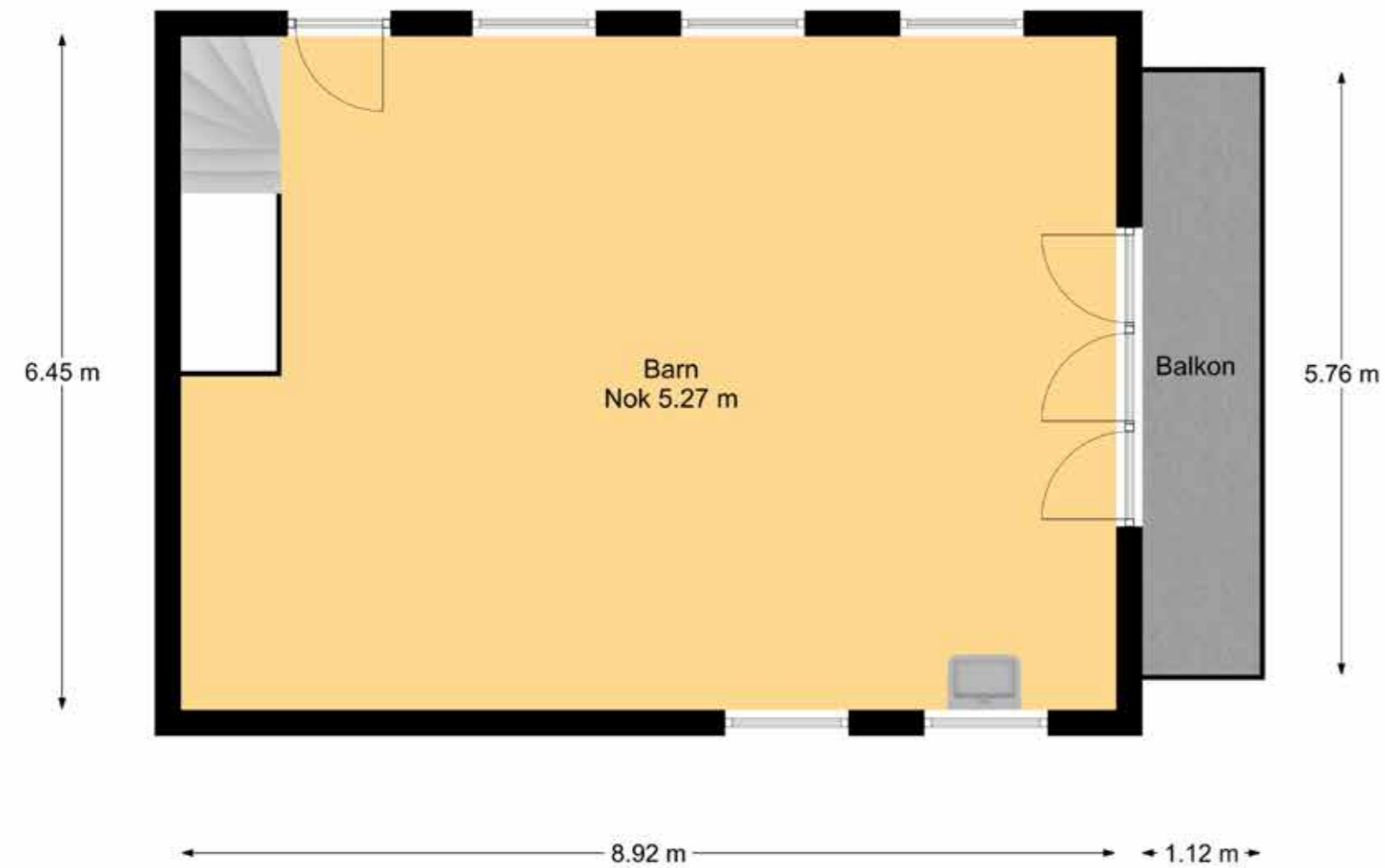


Eerste verdieping

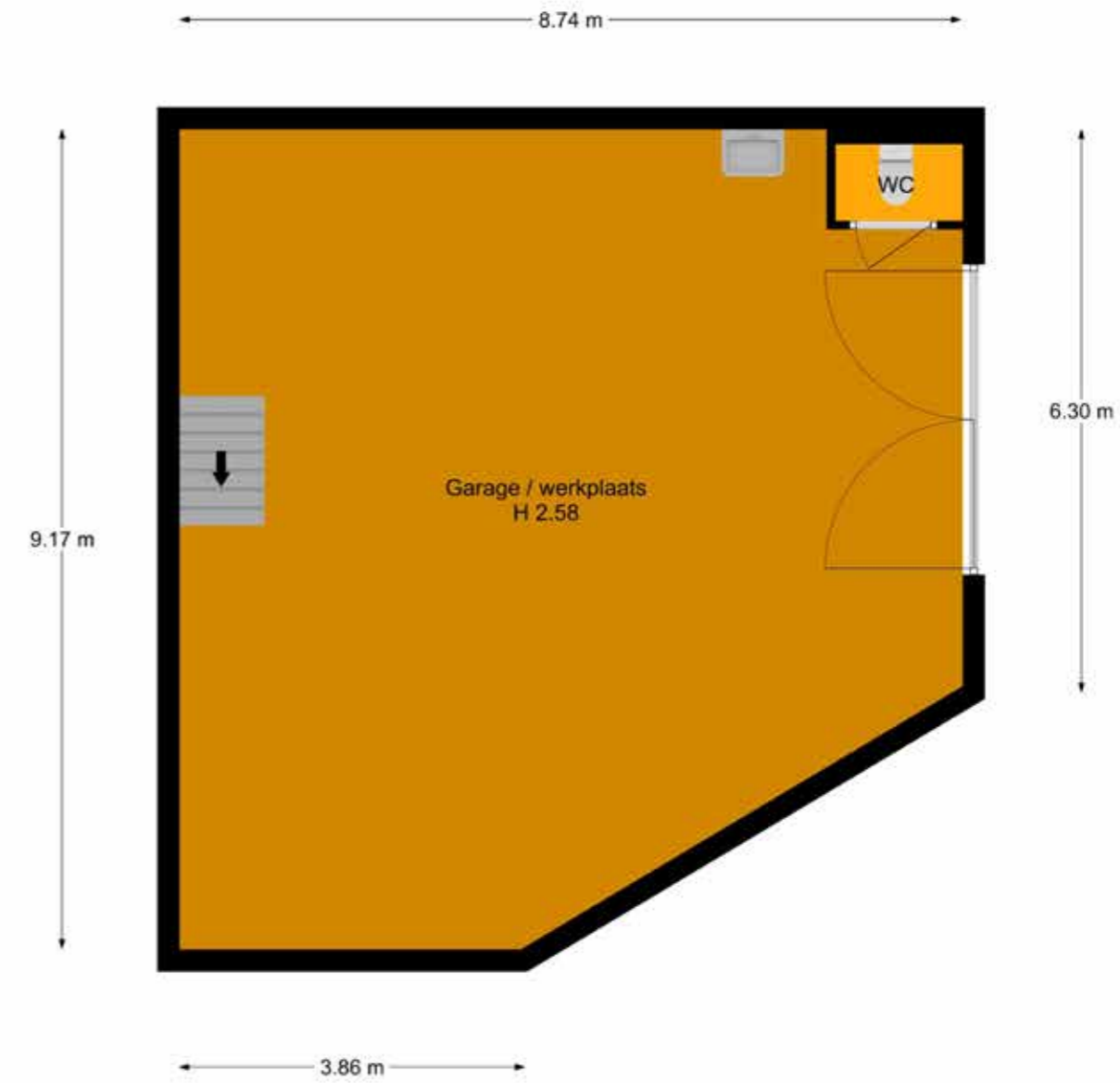


Ebbingeweg 3A, Bentveld - Barn

Begane grond



Kelder



Ebbingeweg 3, Bentveld

Begane grond



Eerste verdieping



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)