



**VAN WICKEVOORT CROMMELINLAAN 14, BLOEMENDAAL**

**€ 1.995.000 k.k.**

**[www.vanwickevoortcrommelinlaan14.nl](http://www.vanwickevoortcrommelinlaan14.nl)**

## **Van Wickevoort Crommelinlaan 14, Bloemendaal**

Stijlvol en perfect gerenoveerde half vrijstaande villa op toplocatie

Ben je op zoek naar een stijlvol, turn-key familiehuis met alle denkbare luxe en comfort, gelegen nabij de dorpskern van Bloemendaal, dan ben je hier aan het juiste adres. Deze half vrijstaande villa is recentelijk (2020/2021) onder architectuur en met zeer hoogwaardige materialen compleet en duurzaam gerenoveerd. Door de fraaie uitbouw aan de achterzijde en de aangebouwde werk-/hobbyruimte is het totale woonoppervlakte van deze jaren 50 villa vergroot. Bij de renovatie is veel aandacht besteed aan kwaliteit, detail en duurzaamheid (zelfvoorzienend). Hierdoor is een uniek, toekomstbestendig familiehuis gecreëerd!

Zowel de woning als de buitenruimtes stralen dezelfde eenheid en perfectie uit. Het begint al bij de voortuin met oprit en parkeermogelijkheid voor meerdere auto's. Op de begane grond een fraaie open living met veel licht, gashaard en werkhoek, die overloopt in een ruime eethoek en sfeervolle, luxe uitgebouwde woonkeuken. Een aparte televisiekamer (toegankelijk via de tuin), een inpandige garage/berging en ruime waskamer. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. De achtertuin is aangelegd met dezelfde hoogwaardige materialen en biedt de hele dag zon. In de eveneens met hoogwaardige materialen aangelegde achtertuin, gelegen op het westen en voorzien van buitendouche, kun je de hele dag genieten van de zon. De bijzondere beplantingen en luxe materialen geven deze ruimte dezelfde sfeervolle uitstraling als het interieur.

Op de 1e verdieping 4 goede slaapkamers met inbouwkasten, een badkamer en apart toilet. De 2e verdieping is omgetoverd tot comfortabele 'loft-achtige' master bedroom met gashaard, luxe 2e badkamer en ruime inloopkast. De werk-/hobbyruimte heeft een eigen entree met verschillende ruimtes.

Ook de ligging is perfect: gelegen aan een lommerrijke laan met vrij groen uitzicht over een park en vijver, op loopafstand van NS-station en van de dorpskern van Bloemendaal met goed aanbod van kwaliteitswinkels en horeca. Een kindvriendelijke en geliefde buurt met veel scholen, winkels en sportaccommodaties in de directe omgeving. Op fietsafstand van historische centrum van Haarlem, meerdere natuurgebieden, het strand en de duinen.

Indeling woning:

Begane grond: Entree, ruime hal met op maat gemaakte garderobekasten, toilet met fonteintje, L-vormige, zeer lichte living met open haard, ruime eethoek grenzend aan de luxe woonkeuken met riant kookeiland en kastenwand met inbouwapparatuur en openslaande deuren naar de fraai aangelegde achtertuin, inpandige garage/berging, royale wasruimte, aparte (via de tuin toegankelijke) televisiekamer met eigen toilet. Vaste trap naar ....

1e Verdieping: Overloop, 4 goede slaapkamers, luxe badkamer met dubbele wastafel en inloopdouche, apart toilet, trap naar ....

2e Verdieping: Riante master bedroom met gashaard, 2e luxe badkamer met ligbad, dubbele wastafel, dubbele inloopdouche, toilet, ruime walk-in closet.

Indeling werk-/hobbyruimte:

Ruime werkruimte op de begane grond met 2 hobbyruimtes op de 1e verdieping.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: totaal 234 m<sup>2</sup> inclusief ruime werk-/hobbyruimte;
- Perceeloppervlakte: 438 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar: 1953;



- Sfeervol, compleet gemoderniseerd, familiehuis;
- Gerenoveerd onder architectuur en met hoogwaardige materialen in 2020/2021;
- Gerenoveerd met veel aandacht voor kwaliteit, detail en duurzaamheid;
- Voorzien van 26 zonnepanelen, triple-glas gehele woning, goed geïsoleerd (zelfvoorzienend);
- De woning is turn-key en kan zo worden betrokken;
- Begane grond en badkamers voorzien van vloerverwarming;
- Met 5 slaapkamers, 2 badkamers en 4 toiletten een ruim en comfortabel familiehuis;
- Aparte televisie-/speelkamer met eigen toilet (toegankelijk via de achtertuin);
- Veel inbouwkasten in de gehele woning;
- Fraai aangelegde zonnige achtertuin gelegen op het westen, voorzien van buitendouche en bijzondere beplantingen;
- Royale voortuin met oprit en parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- Gelegen aan lommerrijke laan met vrij groen uitzicht over een park en vijver;
- Gelegen in geliefde, kindvriendelijke buurt op loopafstand van NS-station en de dorpskern van Bloemendaal met winkels, scholen en sportaccommodaties in de directe omgeving;
- Op fietsafstand van historische centrum van Haarlem, meerdere natuurgebieden, het strand en de duinen;
- Nabij de uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Noord-Holland;
- 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	€ 1.995.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Soort woonhuis	Villa, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1953
Soort dak	Schilddak bedekt met pannen

### Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	234 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	12 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	438 m <sup>2</sup>
Inhoud	883 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	10 (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 dubbele wastafels, 2 inloopdouches, 1 ligbad en 1 toilet
Aantal woonlagen	5 woonlagen
Voorzieningen	Airconditioning, dakraam, mechanische ventilatie, rookkanaal en zonnepanelen

### Energie

Definitief energielabel	<b>A+</b>
Isolatie	Driedubbel glas en volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, gashaard en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel remeha calenta gas gestookt uit 2020, eigendom

### Kadastrale gegevens

Bloemendaal F 448	
Oppervlakte	438 m <sup>2</sup>
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom



## Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg, aan water, in bosrijke omgeving, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint en voortuin
Achtertuint	90 m <sup>2</sup> (9.93m diep en 9.05m breed)
Ligging tuin	Gelegen op westen

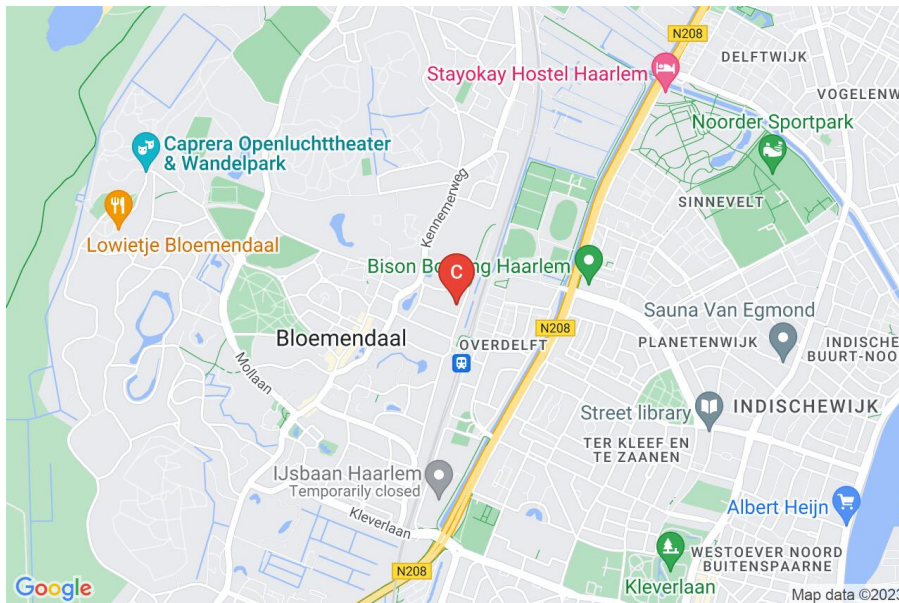
## Parkeergelegenheid

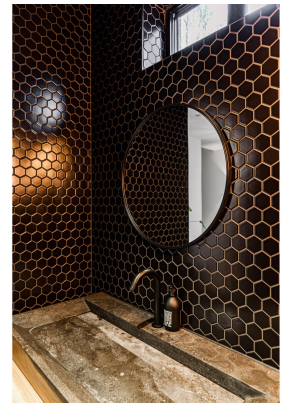
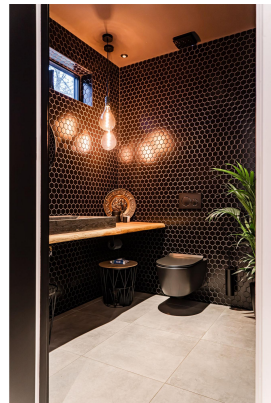
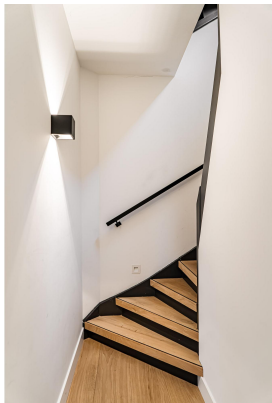
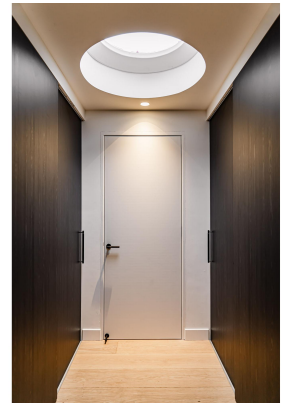
Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren
--------------------------	---------------------------------------

## Garage

Soort garage	Aangebouwd stenen
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Voorzien van electra en voorzien van verwarming

## Van Wickevoort Crommelinlaan 14, Bloemendaal





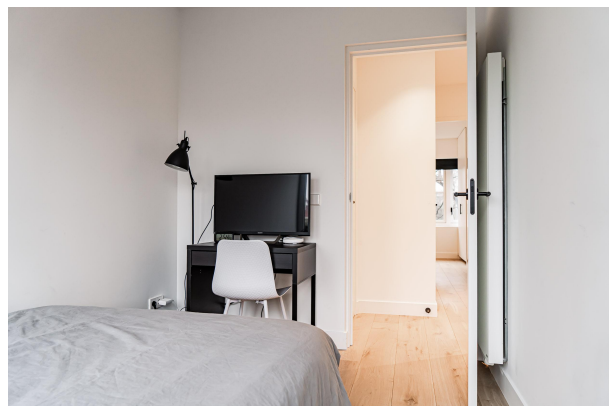






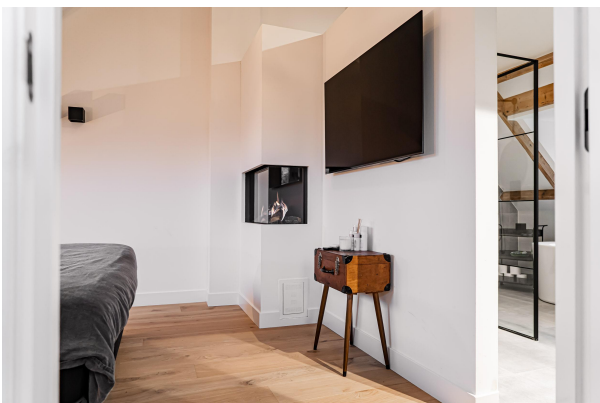












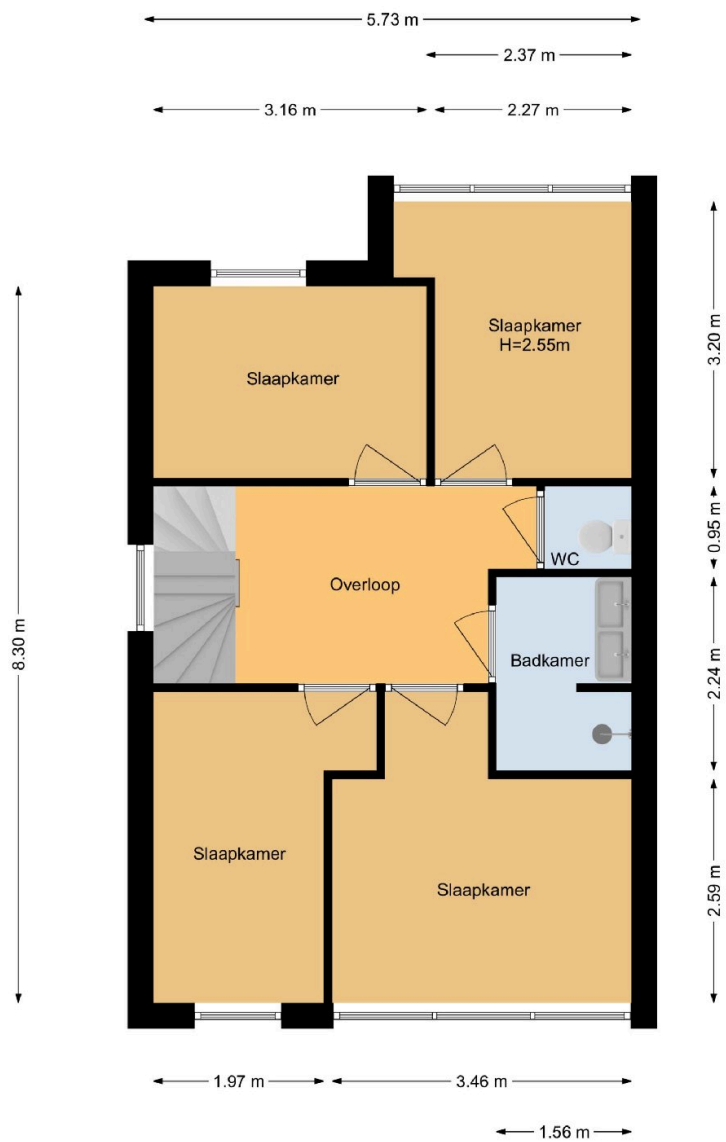




# Plattegrond



Van Wickevoort Crommelinlaan 14 Bloemendaal  
Begane Grond



Van Wickevoort Crommelinlaan 14 Bloemendaal  
1e Verdieping



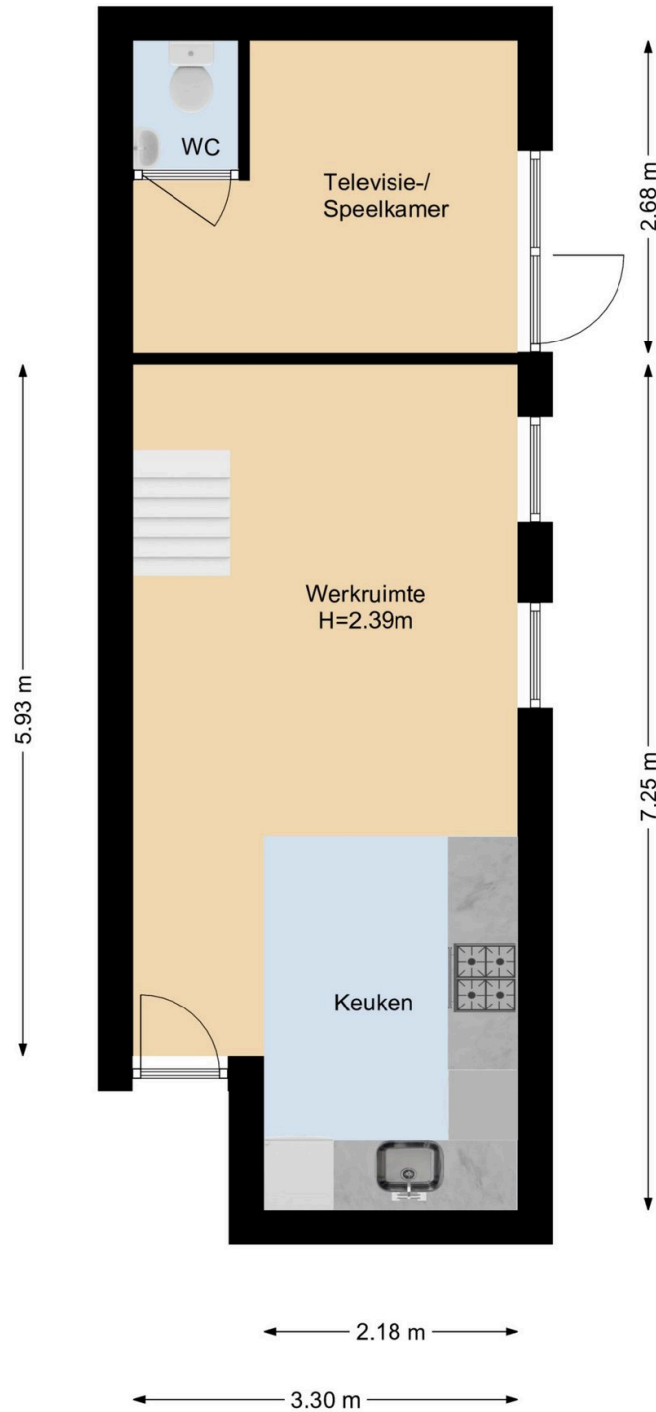


Van Wickevoort Crommelinlaan 14 Bloemendaal  
2e Verdieping

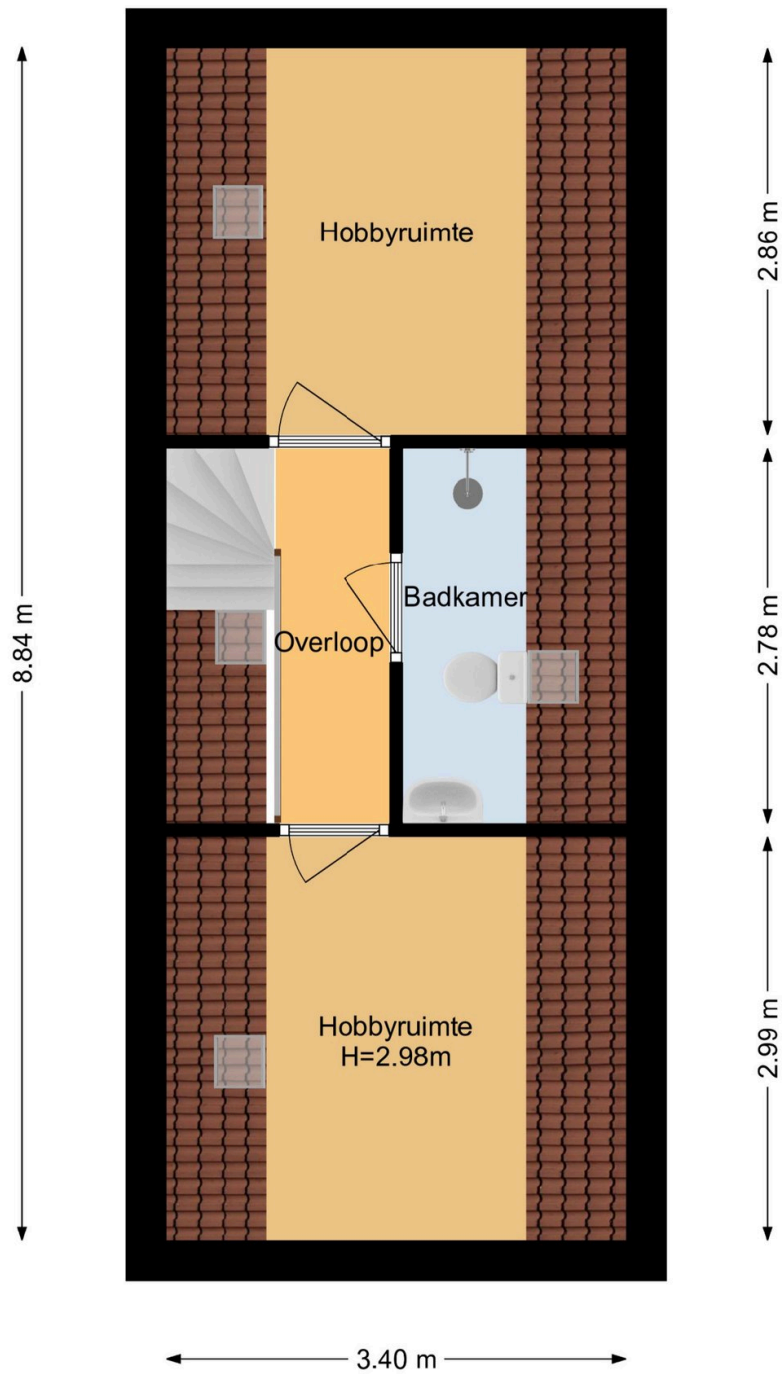


Van Wickevoort Crommelintlaan 14 Bloemendaal  
Situatie





Van Wickevoort Crommelinlaan 14 Bloemendaal  
Begane Grond



Van Wickevoort Crommelinlaan 14 Bloemendaal  
1e Verdieping



## 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)