



PARKWEG 1A, BLOEMENDAAL

€ 2.375.000 k.k.

www.parkweg1a.nl

Parkweg 1a, Bloemendaal

Charmante villa met dubbele garage gelegen op top locatie in Duin en Daal

Deze sfeervolle villa - het voormalige koetshuis van de naastgelegen Villa 'Dennenhoek' (1899) - is prachtig gelegen op een royaal perceel van 1.835 m² in het groene villapark Duin en Daal. De villa is nagenoeg vrijstaand en heeft een zonnig terras en fraai aangelegde tuin met uitstekende zonligging. De woning is bereikbaar via een statige toegangspoort en een riante oprit met voldoende parkeergelegenheid. De royale garage (61 m²) biedt ruimte voor 2 auto's en veel bergruimte. Met een royaal woonoppervlakte van 266 m² is dit een heerlijk familiehuis.

De villa heeft een sfeervolle indeling en de ruimtes hebben een mooie maatvoering. Zo is er een riante (aangebouwde) woonkeuken met openslaande deuren naar de patio (avondzon) en een aangrenzende handige bijkeuken, tevens wasruimte. Naast de keuken een fijne werkkamer, die ook heel goed kan worden gebruikt als televisie- of speelkamer. De royale en gezellige living aan de andere kant van de hal heeft een fraaie parketvloer en open haard. De openslaande deuren geven toegang tot het zonnige terras en de voortuin, gelegen op het zuidoosten.

Op de 2 slaapverdiepingen in totaal 5 goede slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer met balkon, inloopkast en toegang tot de badkamer ensuite. Het karakteristieke balkenplafond in de grootste slaapkamer op de 2e verdieping geeft deze ruimte een bijzondere sfeer. In de andere kamer op deze verdieping is een doucheruimte en een wastafel, waardoor er gemakkelijk een 2e badkamer kan worden gecreëerd.

Voor wie wil wonen op één van de mooiste locaties in Bloemendaal, midden in de natuur met rust en ruimte om je heen, op een steenworp afstand van de gezellige dorpskern van Bloemendaal met winkels, scholen en openbaar vervoer om de hoek, is hier op het goede adres.

Graag nodigen wij u uit voor een persoonlijke bezichtiging van dit unieke object gelegen op een evenzo unieke locatie. U bent van harte welkom op de Parkweg 1a in Bloemendaal!

Indeling:

Entree: hal met parketvloer, aparte werkkamer, royale woonkeuken met lichtkoepels en openslaande deuren naar patio met avondzon, naastgelegen bijkeuken met wasruimte, ruime woonkamer voorzien van parketvloer, open haard en openslaande deuren naar het zonnige terras, toilet met fontein, trapkast en bordestrap naar

1e Verdieping: overloop, 1e slaapkamer met ingebouwde kasten en wastafel, 2e slaapkamer met ingebouwde kasten en wastafel, 3e royale hoofdslaapkamer met balkon, inloopkast en toegang tot de badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en vloerverwarming, apart 2e toilet, trap naar

2e Verdieping: overloop, 4e royale slaapkamer met decoratief balkenplafond, 5e slaapkamer met dakraam, douche en wastafel, stookruimte.

Dubbele stenen garage voorzien van elektrische deur.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 266 m²
 - Perceeloppervlakte: 1.835 m²
- Inhoud: 915 m³
- Bouwjaar: 1899
 - Voormalig koetshuis van naastgelegen 'Villa Dennenhoek'

- Nagenoeg vrijstaande villa gelegen in geliefde villawijk Duin en Daal
- Met royale woonvertrekken en 5 slaapkamers een heerlijk familiehuis
- Riante voortuin met zonnig terras met uitstekende zonligging
- Dubbele garage (bouwjaar 2015) voor 2 auto's (61 m²)
- Gedeeltelijk dubbel glas/vloerverwarming in de badkamer

Voorzien van glasvezelkabel

- Mogelijkheid tot 2e badkamer op de 2e slaapverdieping (douche/wastafel reeds aanwezig)
- Gelegen op centrale locatie in Bloemendaal, nabij dorpskern met winkels, horeca, scholen en openbaar vervoer

in de directe omgeving

- Kindvriendelijke, rustige woonlocatie met diverse sportaccommodaties, zoals hockey, cricket, tennis etc. op fietstafstand.
- Op fietsafstand van de Haarlemse binnenstad, diverse natuurgebieden, het strand en de duinen
- Gunstig gelegen t.a.v. 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	€ 2.375.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Villa, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1899
Specifiek	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Samengesteld dak bedekt met pannen


Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	266 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe Bergruimte	61 m ²
Perceeloppervlakte	1835 m ²
Inhoud	915 m ³

Indeling

Aantal kamers	7 (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	1 dubbele wastafel, 1 inloopdouche, 1 ligbad, 1 toilet, 1 vloerverwarming, 1 douche en 1 wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Alarminstallatie, buitenzonwering, dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie en rookkanaal

Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, open haard en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel en gasboiler eigendom
Type ketel	Combiketel Nefit excellent gas gestookt uit 2007, eigendom

Kadastrale gegevens

Bloemendaal A 10070

Oppervlakte

1835 m²

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging

Aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving en in woonwijk

Tuin

Voortuin en zijtuin

Voortuin

930 m² (51.65m diep en 18m breed)

Ligging tuin

Gelegen op het zuidoosten

Balkon/dakterras

Balkon aanwezig

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein

Garage

Soort garage

Aangebouwd stenen

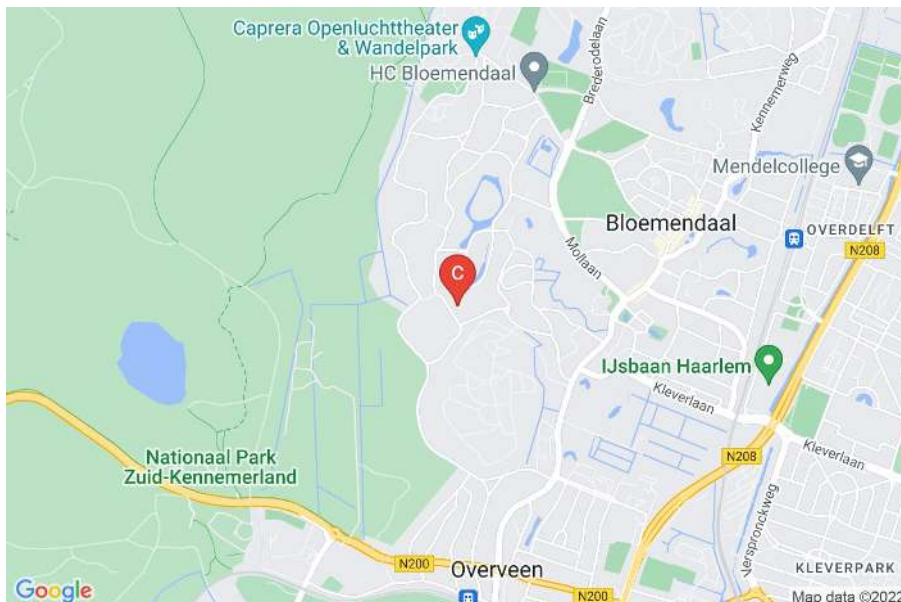
Capaciteit

2 auto's

Voorzieningen

Met elektrische deur en voorzien van elektra

Parkweg 1a, Bloemendaal

















Plattegrond



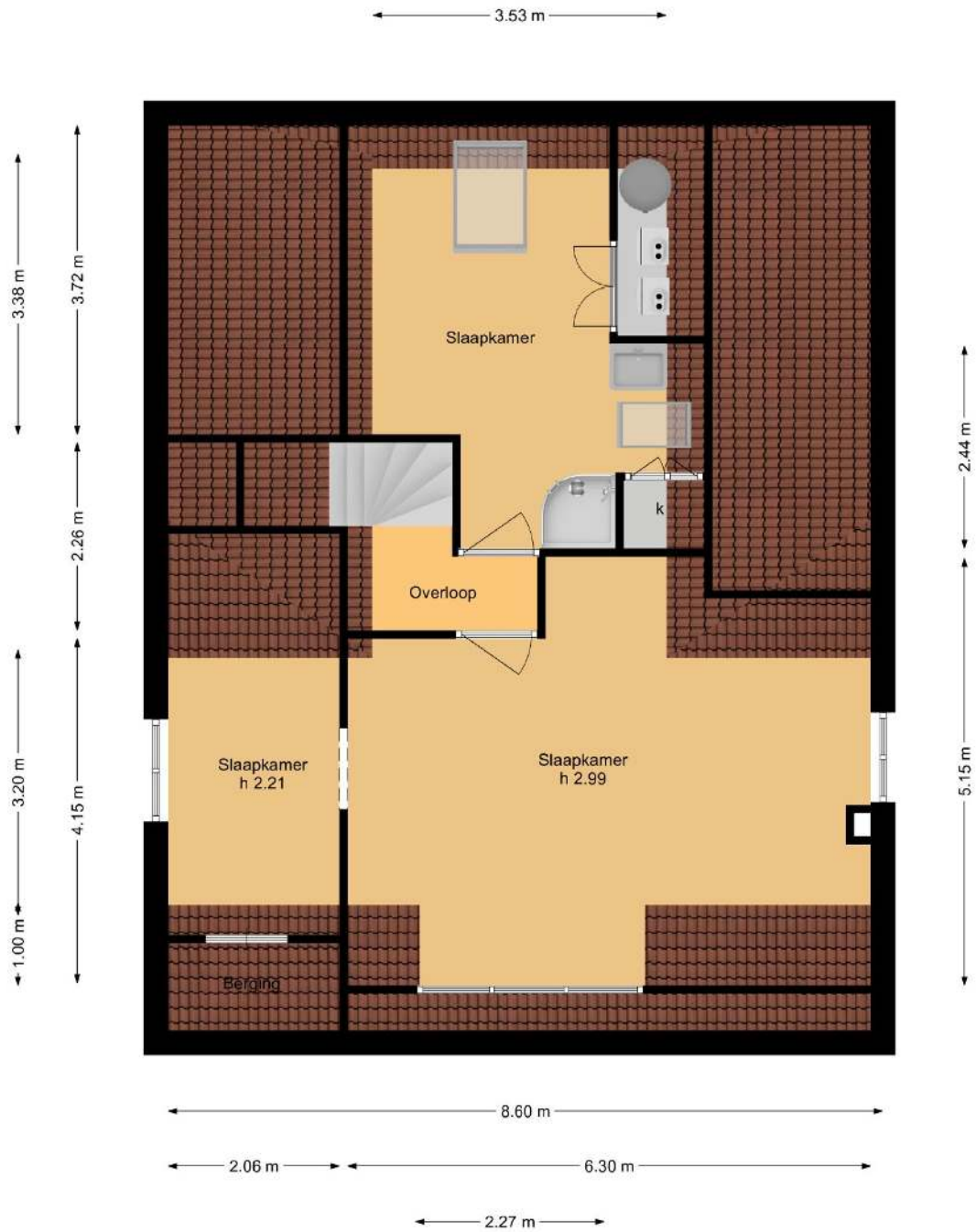
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

**Parkweg 1 a Bloemendaal
1e Verdieping**



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

Parkweg 1 a Bloemendaal
2e Verdieping



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

Parkweg 1 a Bloemendaal
Situatie



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