



**ZOMERZORGERLAAN 9, BLOEMENDAAL**

**€ 1.750.000 k.k.**

**[www.zomerzorgelaan9.nl](http://www.zomerzorgelaan9.nl)**

## Zomerzorgelaan 9, Bloemendaal

Op een top locatie, midden in de gezellige dorpskern van Bloemendaal is de prachtige twee onder een kap villa "WOODBURY" gelegen. Deze half vrijstaande villa is zeer ruim van opzet, heeft een prachtige lichtinval en is rijkelijk voorzien van authentieke stijlkenmerken. Gelegen in het hart van Bloemendaal met al zijn voorzieningen zoals goede gespecialiseerde winkels met divers aanbod en goede restaurants en nabij de Bloemendaalse hockeyclubs, de cricket- en voetbalclub, het prachtige openluchttheater Caprera en verschillende uitstekende scholen. De villa is aan het bos gelegen en het treinstation van Bloemendaal ligt op loopafstand. Ook het strand van Bloemendaal en diverse natuurgebieden die deze woonomgeving rijk is liggen op een steenworp afstand.

Indeling:

Begane grond: Via de ruime entree en garderobe komt u in de fraaie hal met mooi trappenhuis en marmeren vloer, die toegang geeft tot de ruime woonkamer met open keuken. Vanuit zowel de keuken als woonkamer is er toegang tot de tuin. Onder de trap zit een deur die toegang geeft tot de grote kelder.

1ste verdieping: Verdieping die veel licht en ruimte biedt, overloop met separaat toilet, 3 ruime slaapkamers en badkamer die is voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Verder is er op deze verdieping een apart toilet.

2de verdieping: Heerlijk lichte open ruime overloop, aparte wasruimte met badkamer met douche wastafel en toilet en drie ruime slaapkamers. De zolder is voorzien van een plat dak welke te bereiken is via een dakraam op de overloop. Deze verdieping is volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas.

Tuin aan voor- en achterzijde met oprit voor meerdere auto's aan de voorzijde.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1915;
- Woonoppervlak ca 228 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlak 288 m<sup>2</sup>;
- Midden in het gezellige centrum van Bloemendaal gelegen;
- Karakteristiek pand met behoud van authentieke details onder van glas in lood;
- Hoge plafonds;
- Sfeervol verbouwd in 2010;
- Airco in alle slaapkamers en overloop 2e verdieping;
- Vloerverwarming woonkamer en alle badkamers;
- Volledig geïsoleerd;
- Dakterras;
- Kelder;
- 6 slaapkamers met twee badkamers;
- Oprit met parkeerruimte voor meerdere auto's;
- Nabij NS station en uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol en Den Haag.

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	€ 1.750.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1915
Soort dak	Samengesteld dak bedekt met pannen

### Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	228 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	30 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	20 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	27 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	288 m <sup>2</sup>
Inhoud	1125 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	9 (6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers
Badkamervoorzieningen	2 douches, 1 dubbele wastafel, 1 inloofdouche, 1 ligbad, 1 vloerverwarming, 1 toilet, 1 wasmachineaansluiting en 1 wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Airconditioning, alarminstallatie, dakraam en mechanische ventilatie

### Energie

Voorlopig energielabel	
Isolatie	Dakisolatie en dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Eigendom

## Kadastrale gegevens

Bloemendaal A 5369

Oppervlakte

288 m<sup>2</sup>

Omvang

Geheel perceel

Eigendomssituatie

Volle eigendom

## Buitenruimte

Ligging

Aan bosrand, beschutte ligging, in centrum, in woonwijk en vrij uitzicht

Tuin

Achtertuint, voortuint en zijtuin

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Op eigen terrein en openbaar parkeren

## Garage

Soort garage

Vrijstaande stenen

Capaciteit

1 auto

Isolatie

Geen isolatie

## Zomerzorglerlaan 9, Bloemendaal






















# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: JRS



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bloemendaal	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5369	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 maart 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## 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 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.

### Bedenktime

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



## 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

