



KWEEKDUINWEG 10

OVERVEEN



HEULE

MAKELAARDIJ



# PRACHTIGE VRIJSTAANDE VILLA IN HET GROEN



## PRACHTIGE VRIJSTAANDE VILLA IN HET GROEN

**Gelegen op een riante zonnige kavel van 1.127 m<sup>2</sup> eigen grond, biedt deze charmante vrijstaande villa alles wat een gezin zoekt. De villa, gebouwd rond 1911, ademt een warme sfeer uit met zijn karaktervolle raampartijen en ruime indeling. Het huis is omringd door een fraai aangelegde tuin, die naadloos opgaat in de natuurlijke omgeving, en biedt rust, privacy en volop ruimte voor het hele gezin.**

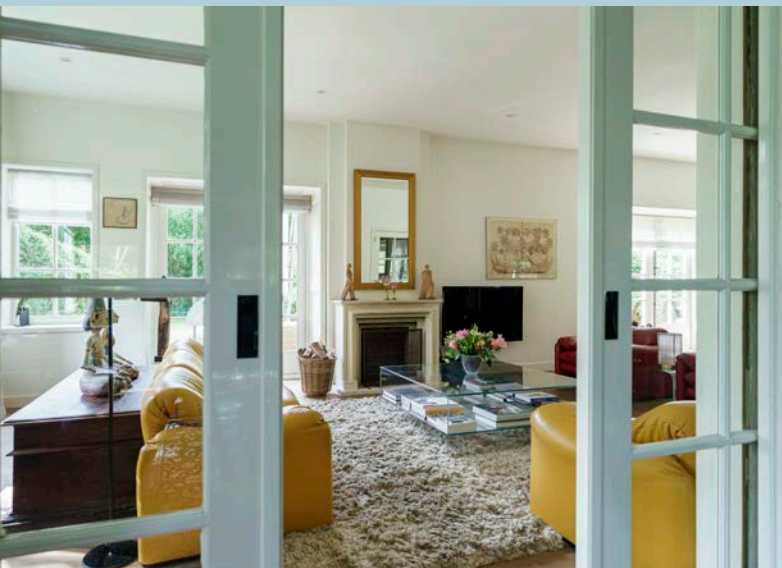
## WONEN IN STIJL EN COMFORT

De villa is niet alleen stijlvol, maar ook comfortabel ingericht. De ruime woonkamer en gezellige woonkeuken bieden directe toegang tot de tuin met zonnige terrassen. De tuin biedt volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven, met veel ruimte en prachtige oude bomen die voor een rustige en natuurlijke ambiance zorgen. Daarnaast zorgt de oprit met elektrisch hekwerk voor extra gemak en ruimte om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren. De dubbele vrijstaande garage, voorzien van elektrische deuren en een ruime bergzolder, maakt het plaatje compleet.

## ALLES IN DE BUURT

In deze rustige en groene woonomgeving realiseer je je niet hoe dicht je bij de binnenstad van Haarlem bent. Binnen 10 minuten fiets je al de bruisende binnenstad in. Al kun je de reuring ook nóg dichterbij huis opzoeken. Je wandelt zo het schilderachtige centrum van Overveen in, waar je alles vindt voor je dagelijkse boodschappen. Zin in een kop koffie, lunch of diner buiten de deur? Ook populaire horecazaken als Stach, Loetje of Nolita zijn op loopafstand. Sowieso bevind je je hier in een ideale uitgangspositie. Het station van Overveen is om de hoek, waardoor je in 25 minuten op Amsterdam CS en – dankzij een uitstekende aansluiting op de Noord/Zuidlijn – binnen 40 minuten op de Zuidas kunt staan. Ben je een natuurliefhebber? Ook dan zit je hier goed. Nationaal Park Kennemerduinen grenst nagenoeg aan de achtertuin en ook het strand van Bloemendaal en Zandvoort en buitenplaats Elswout liggen op fietsafstand.









## 6 KAMERS, WAARVAN 4 SLAAPKAMERS



### INDELING

#### **Begane grond:**

Entree met ruime hal, garderobekast, modern zwevend toilet en toegang tot de kelder. De salon is sfeervol ingericht met stijlvolle kasten en een geïntegreerd bureau. Via en-suite deuren betreed je de ruime woonkamer, voorzien van natuurstenen schouw met open haard en openslaande deuren naar de tuin. De luxe woonkeuken, met kook-/spoeiland en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur (inclusief twee koffiemachines en Quooker), heeft een gezellige eetruimte met zitvensterbanken en eveneens openslaande deuren naar de tuin. Aangrenzend is er een bijkeuken met wijnklimaatkast, wasruimte en extra bergruimte.

#### **1e verdieping:**

De overloop leidt naar vier slaapkamers, waaronder de master bedroom met een eigen luxe badkamer, compleet met vrijstaand ligbad, inloofdouche en dubbele wastafel. De overige slaapkamers zijn ruim en licht, en een tweede moderne badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel biedt extra comfort.

#### **2e verdieping:**

Via een vaste trap bereikt u de ruime bergverliding.

# Begane grond

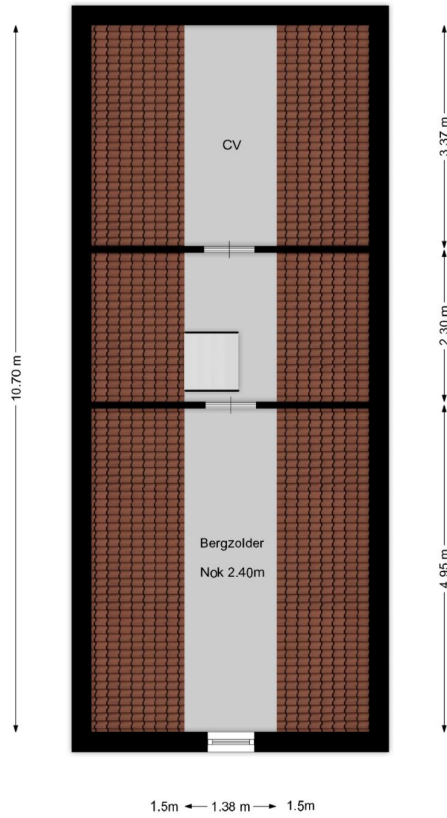


# Eerste verdieping





## Tweede Verdieping

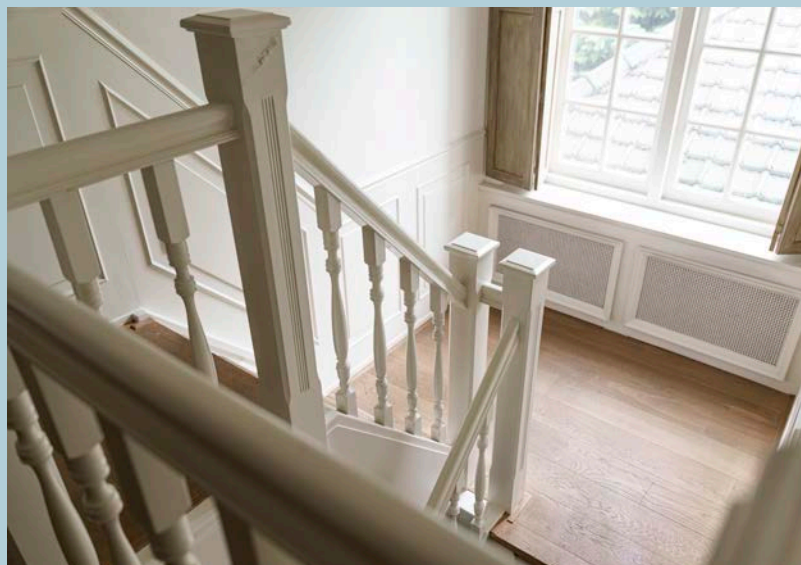






#### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 265 m<sup>2</sup>, bruto inhoud ca. 1.107 m<sup>3</sup>;
- Perceeloppervlakte 1.127 m<sup>2</sup>;
- Bouwjaar 1911;
- 6 kamers, waarvan 4 slaapkamers;
- 2 badkamers;
- Verwarming en warm water middels cv-ketel (Nefit 2014)
- Vrijwel geheel v.v. dubbel glas;
- Zonnepanelen geplaatst in 2022;
- Prachtige tuin met diverse terrassen;
- Ruime oprit en dubbele garage (ca. 60 m<sup>2</sup>) met bergvliering;
- Parkeergelegenheid op eigen perceel;
- Volop privacy en rust in een natuurlijke omgeving;
- Notaris ter keuze van verkoper;
- Aanvaarding en oplevering in overleg.

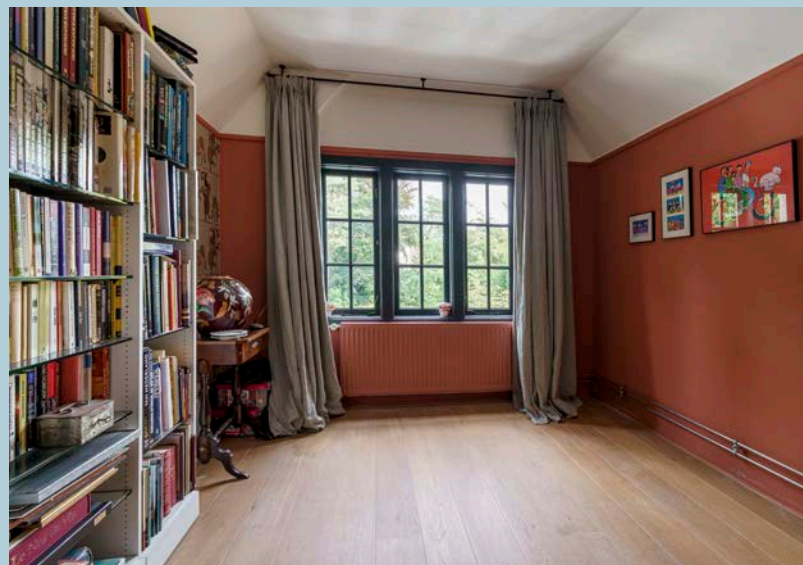












## DE VOLGENDE CLAUSULES WORDEN OPGENOMEN IN DE KOOPOVEREENKOMST

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering evt aanwezigheid van enig ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

### **Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen op zowel zichtbare als onzichtbare plaatsen asbesthoudende stoffen/materialen verwerkt zijn. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Milieuclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de omgevingsrapportage van Omgevingsdienst IJmond, d.d. 20 september 2024, dat met betrekking tot het onderhavige pand is afgegeven. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging

### **Funderingsclausule**

Verkoper is niet bekend met de status van de fundering, de grondwaterdekking en het draagvermogen van de fundering. Verkoper is tevens niet bekend met eventuele bacteriële aantasting van houten onderdelen van de fundering. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de woning met fundering in de staat zoals deze is op de dag van ondertekening. Koper vrijwaart de verkoper van elke aansprakelijkheid ten aanzien van de funderingsconstructie.

### **Waterhuishoudingclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de situatie betreffende het grondwaterpeil, mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

### **Notaris**

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de verkopers keuze.



## INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

### **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. Voor het doen van een bieding raadt Heule Makelaardij geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

### **Biedingen**

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email (haarlem@heulemakelaars.nl) of per brief.

### **Amsterdams biedsysteem**

Bij de verkoop van de woning wordt het Amsterdams biedsysteem gebruikt. Er is pas sprake van onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt er niet met andere kandidaten onderhandeld. Er wordt echter wel bezichtigd. De verkopend makelaar kan pas met andere kandidaten onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat op niets uitloopt. Wel kan men als tweede partij eenmalig een uiterste bieding doen. De eerste bieder wordt alsdan in de gelegenheid gesteld ook een uiterste bieding te doen. De verkoper bepaalt dan welke bieder de woning wordt gegund. Bij grote belangstelling kan de makelaar in overleg met de verkoper besluiten om een sluitingstermijn voor alle biedingen te hanteren. Belangstellenden worden dan in de gelegenheid gesteld om op een door de makelaar aangegeven datum en tijdstip éénmalig een uiterste bieding uit te brengen. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is bereikt zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

### **Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventuele gedane toezeggingen na te komen. De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### **Erfdienstbaarheden**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via uw aankopend makelaar.

### **Koopakte**

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt er door Heule Makelaardij een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals voorkomend in de modelakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### **Maten en jaartallen**

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

### **Meetinstructie**

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

### **Oplevering**

De woning wordt opgeleverd zoals gezien tijdens de bezichtiging.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.



## INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

### **Onderzoeksplicht**

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat het voorgenoemde slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

### **Ontbindende voorwaarden**

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

### **Schriftelijke vastlegging**

De partij die de koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 5e werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

### **Tekeningen/plattegronden**

Eventueel in de brochure aanwezige tekeningen en/of plattegronden hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Voorbehoud financiering**

Het voorbehoud van financiering wordt in de regel op 6 weken na het maken van de overeenkomst gesteld.

### **Waarborgsom**

De waarborgsom of bankgarantie is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. De waarborgsom dient binnen 7 weken na het sluiten van de overeenkomst voldaan te worden.













**Heule Makelaardij b.v.**

Frederikspark 1  
2012 DA Haarlem

**T** 023 - 737 04 68

**E** [haarlem@heulemakelaars.nl](mailto:haarlem@heulemakelaars.nl)

**W** [www.heulemakelaars.nl](http://www.heulemakelaars.nl)



**HEULE**

**MAKELAARDIJ**