

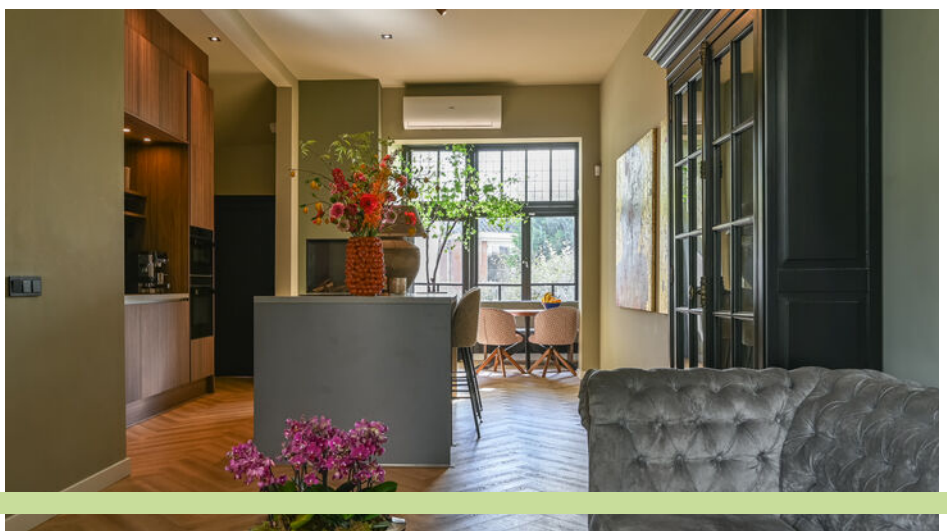
DE MEEST BETROKKEN MAKELAARS

# BLOEMENDAALSEWEG 231

OVERVEEN



▶ KARAKTERVOL ROYAAL HERENHUIS MET MODERNE UITSTRALING



**PARKHAGE**   
MAKELAARS

## MAAK KENNIS MET UW MAKELAAR

Het boeiende van mijn vak is het persoonlijk contact en de diversiteit aan mensen waar je mee samenwerkt. Als makelaar kom je op mooie locaties en in schitterende huizen maar uiteindelijk is het de interactie met de klant waar ik de meeste energie uit haal. Dat geldt ook voor de samenwerking met de collega's op kantoor. Door met elkaar te sparren en ervaringen te delen, blijven we elkaar ontwikkelen. En kunnen we onze dienstverlening telkens blijven verbeteren.

Het is steeds weer een uitdaging om de juiste match tot stand te brengen. De juiste persoon bij de juiste woning vinden en vice versa. Daarbij is zorgvuldigheid en geduld essentieel. In de huidige nog steeds overspannen markt is dit net zo belangrijk als in de crisisjaren die achter ons liggen.

Sinds 2000 ben ik werkzaam als makelaar. Na mijn rechtenstudie werkte ik een aantal jaren bij de Rabobank Zuid-Kennemerland en een farmaceutisch bedrijf. De combinatie van deze bedrijven, lokaal, dienstverlenend en commercieel werken, vind ik terug in de makelaardij.



**ERIC DE JONG**  
MAKELAAR-TAXATEUR

06 13 13 16 17  
[eric@parkhage.nl](mailto:eric@parkhage.nl)

▶ "DE PERFECTE MATCH MAKEN, DAAR WORD IK BLIJ VAN."

**Favoriete plek:** Mijn roots liggen in Fryslân, in het watersportmekka Heeg. Niet verwonderlijk dat in Zuid-Kennemerland het water voor mij een belangrijke rol speelt, zeilen in de zomer en schaatsen in de winter. De duinen, strand en zee en de locaties rond het Spaarne zijn favoriet.

## KENMERKEN

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Woonoppervlakte    | <b>200 m<sup>2</sup></b> |
| Perceeloppervlakte | <b>142 m<sup>2</sup></b> |
| Inhoud             | <b>890 m<sup>3</sup></b> |
| Tuin oppervlakte   | <b>75 m<sup>2</sup></b>  |
| Bouwjaar           | <b>1901</b>              |
| Aantal slaapkamers | <b>3 (4/5 mogelijk)</b>  |

**Vraagprijs: € 1.425.000 k.k.**

# OMSCHRIJVING

## Karaktervol herenhuis met moderne uitstraling in Overveen

Op een mooie locatie in Overveen staat dit sfeervolle herenhuis uit 1901, gelegen aan een fraaie, karakteristieke weg met statige herenhuizen en villa's uit het begin van de twintigste eeuw. De woning combineert authentieke details met modern wooncomfort.

Hoge plafonds, glas-in-loodramen, paneeldeuren en marmeren tegels herinneren aan de oorspronkelijke sfeer van het huis, terwijl de woning met veel aandacht is gemoderniseerd.

De woning beschikt bovendien over energielabel A.

Met circa 200 m<sup>2</sup> woonoppervlakte is er volop ruimte voor het gezin. De woning beschikt over drie slaapkamers, een werk-/slaapkamer, twee badkamers en een ruim souterrain met onder meer een grote tv-kamer, wasruimte en inpandig berging. De verschillende leefruimtes maken het huis veelzijdig en prettig in het dagelijks gebruik.

Via de vestibule met originele marmeren vloer kom je in de ruime hal. De woonkamer is licht en sfeervol, met een hoog plafond, brede erker en fraaie visgraatvloer. De open keuken vormt een vanzelfsprekend onderdeel van de leefruimte en is royaal opgezet. Het grote kookeiland beschikt over een wijnklimaatkast, brede lades en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Langs de wand is een stijlvolle, hoge kastenwand met een grote koelkast, vriezer en dubbele oven. Het aanrecht met geïntegreerd spoelgedeelte en Quooker maakt de keuken compleet.

Bij het kookeiland is, met de hoge gasopenhaard als sfeervol middelpunt, een fijne plek om te zitten gecreëerd. Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de serre met een knus eetgedeelte en mooi zicht op de achtertuin. Zo lopen de verschillende leefruimtes op een natuurlijke manier in elkaar over.

Op de eerste verdieping ligt de royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde, met een ruime walk-in-closet en directe toegang tot de luxe badkamer. Deze badkamer beschikt onder andere over een vrijstaand ligbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel en biedt tevens toegang tot een balkon.

## OMSCHRIJVING

De tweede verdieping beschikt over twee slaapkamers aan de achterzijde, een tweede moderne badkamer en een lichte tv-/chillruimte met brede dakkoepel. Deze ruimte heeft aan de voorzijde een charmant klein balkon en kan, indien gewenst, eenvoudig worden omgetoverd tot een extra slaapkamer. De tweede badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en een lichtkoepel.

Het souterrain voegt een bijzondere hoeveelheid ruimte toe. De grote kamer, in gebruik als tv-kamer, heeft een erker en biedt volop mogelijkheden voor ontspanning, werken of spelen. Daarnaast bevinden zich hier een praktische wasruimte en een royale inpandige berging, die via een fraai uitgelichte gang naast de tv-kamer bereikbaar is.

De tuin vormt een fijne aanvulling op het huis. Aan de voorzijde ligt een ruime en verzorgd aangelegde voortuin. De achtertuin is beschut en privé en vormt een fijne, groene buitenruimte die direct aansluit op het souterrain. Via de afgesloten poort is de achtergelegen Cearalaan bereikbaar, die wordt omgeven door groen en grenst aan een fraaie vijverpartij. Hier is bovendien voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Ook de ligging draagt bij aan het prettige karakter van deze woning. Het dorpscentrum van Overveen, met winkels, speciaalzaken, restaurants en dagelijkse voorzieningen, ligt op loopafstand. Het NS-station is eveneens dichtbij en biedt goede verbindingen richting Haarlem, Amsterdam en Zandvoort. Het centrum van Haarlem, de duinen en het strand zijn gemakkelijk per fiets bereikbaar. Ook de belangrijkste uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Alkmaar en Den Haag zijn eenvoudig en snel te bereiken.

Een bijzonder huis voor wie de charme van een klassiek herenhuis weet te waarderen, maar tegelijkertijd op zoek is naar ruimte, comfort en een eigentijdse woonomgeving.

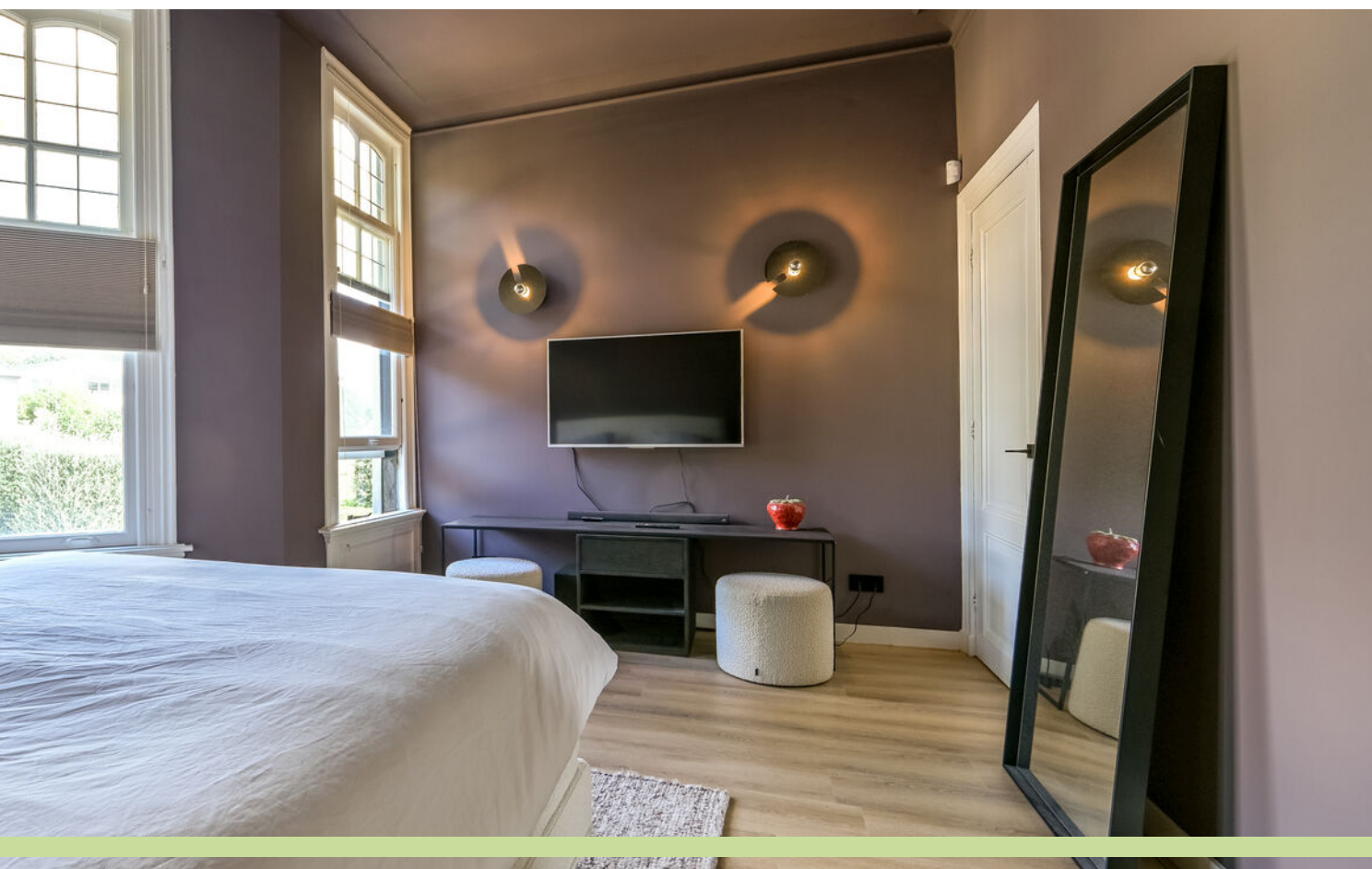


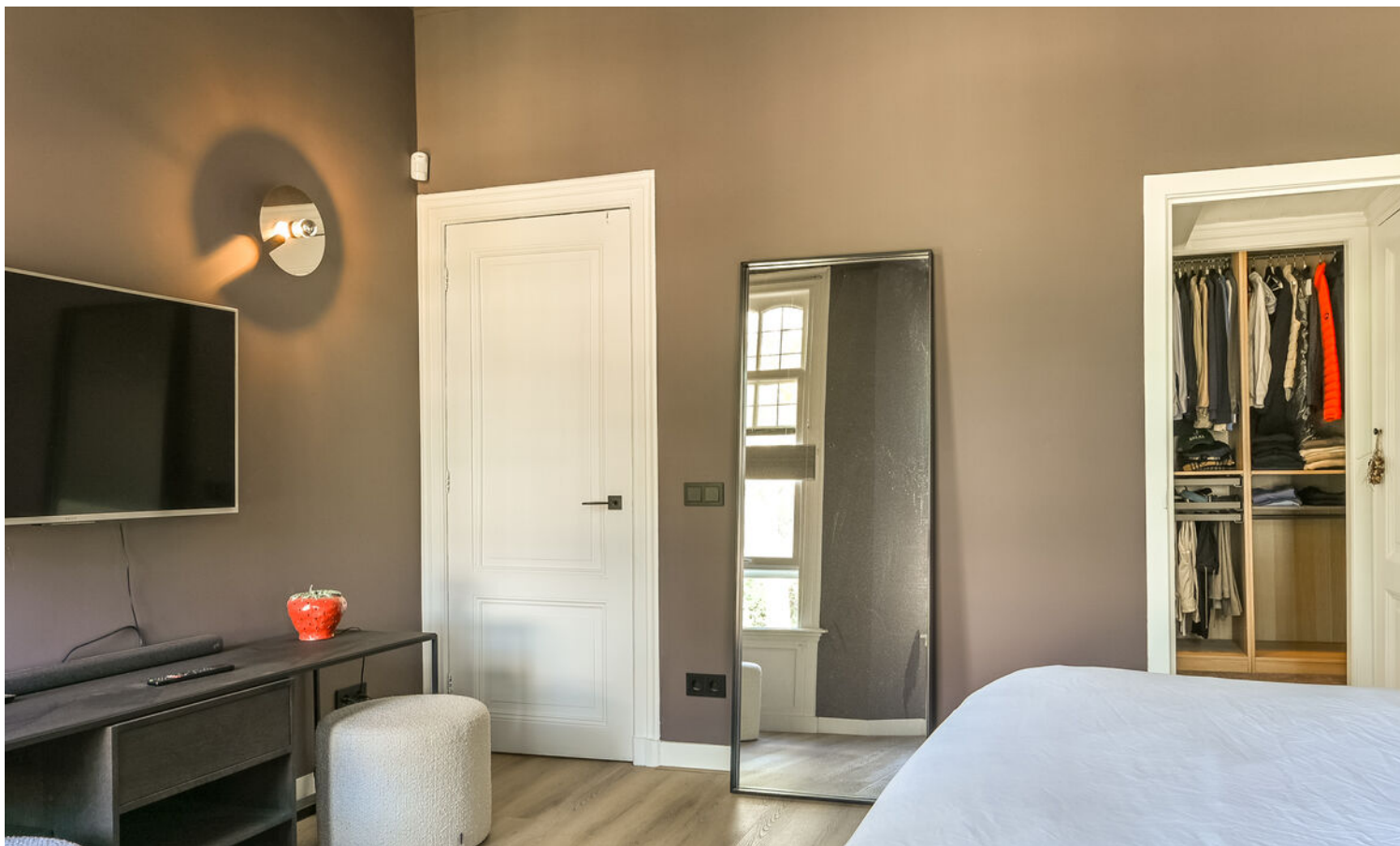
















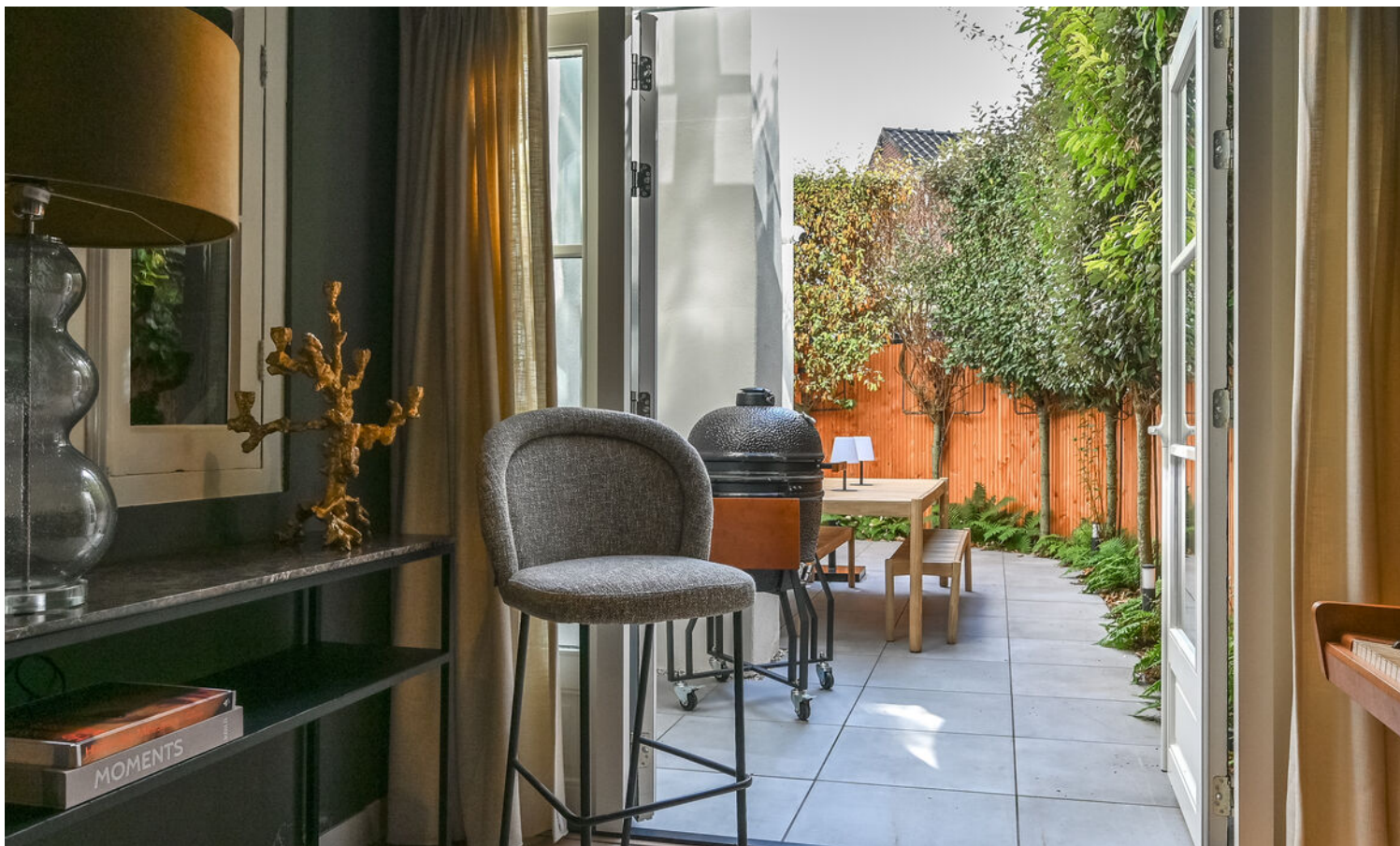




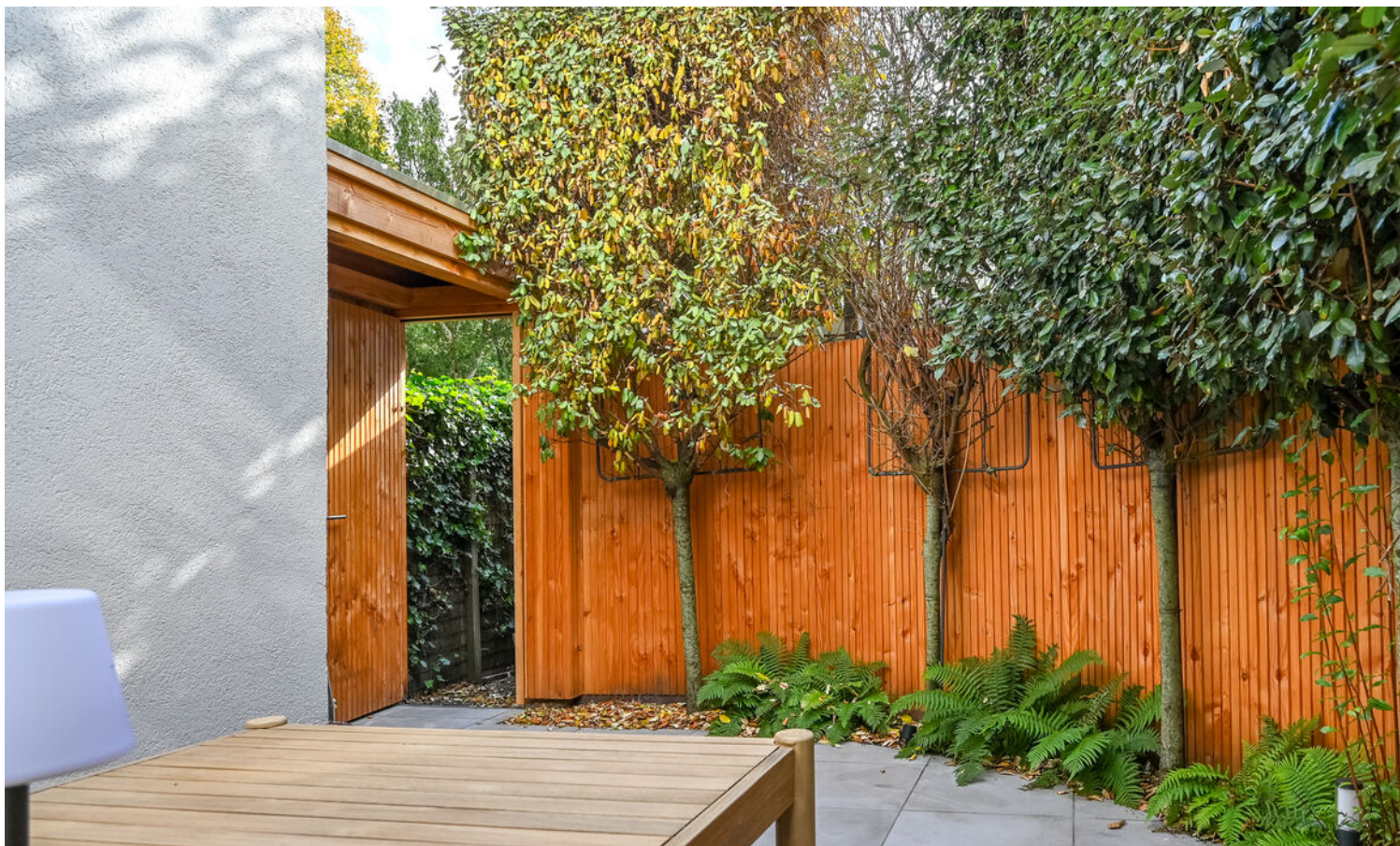


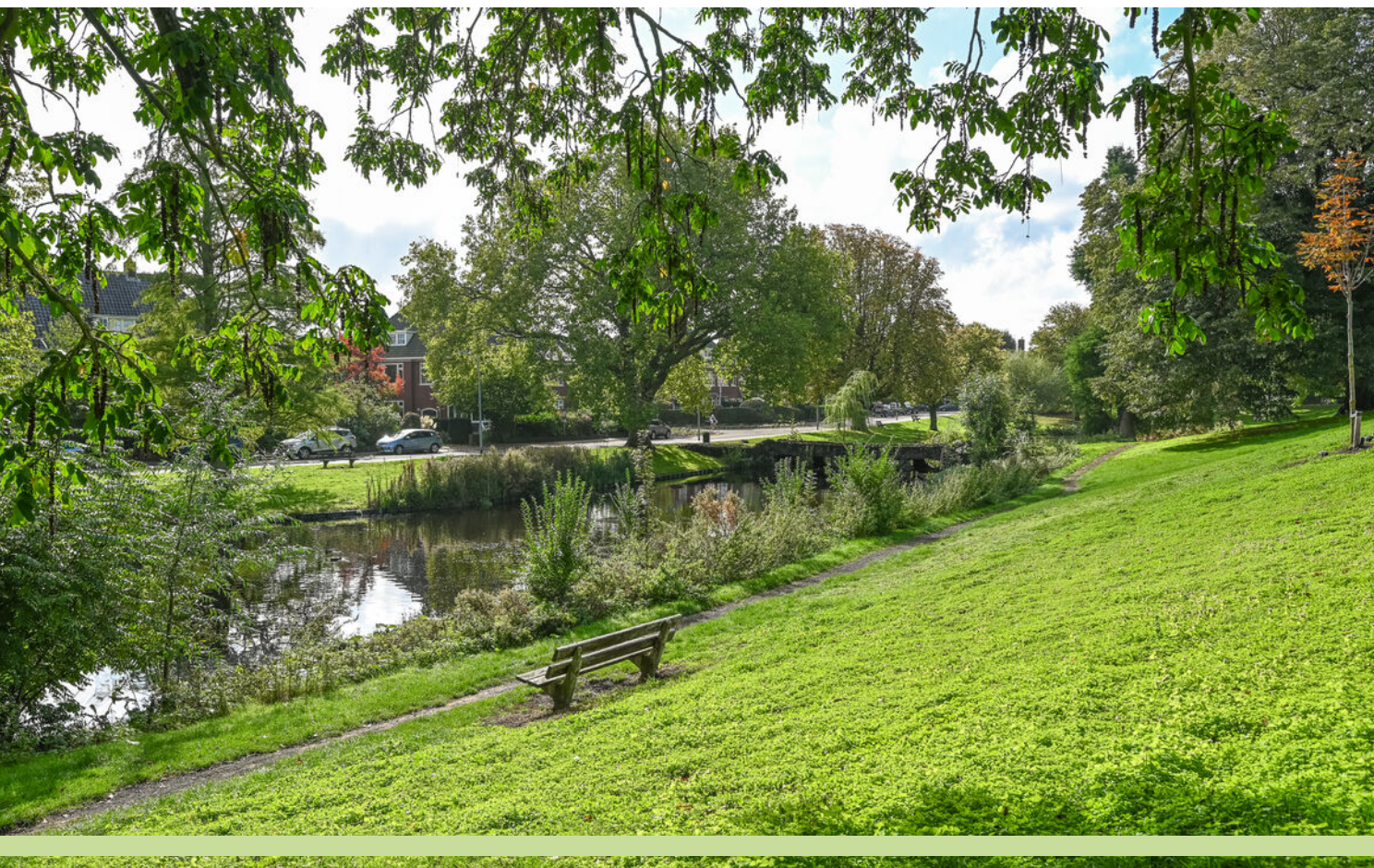
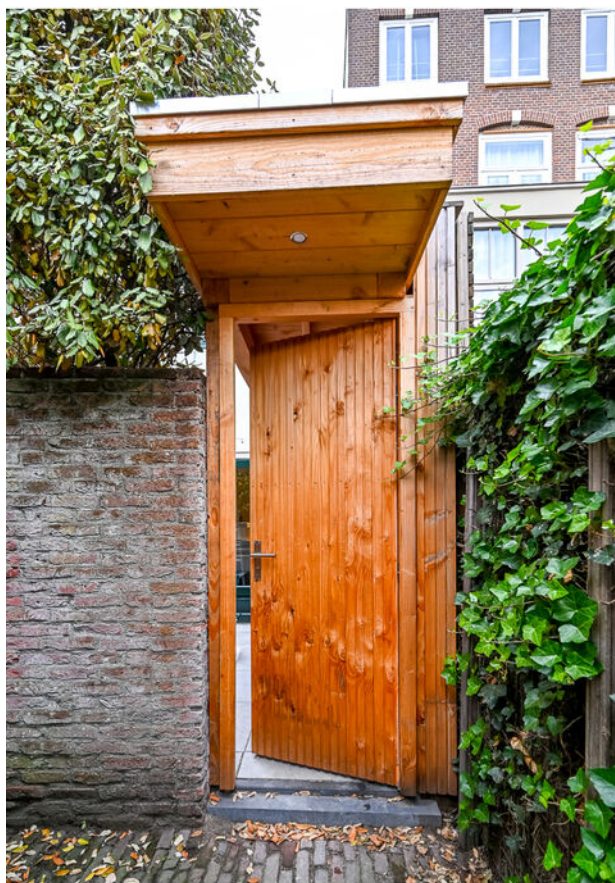


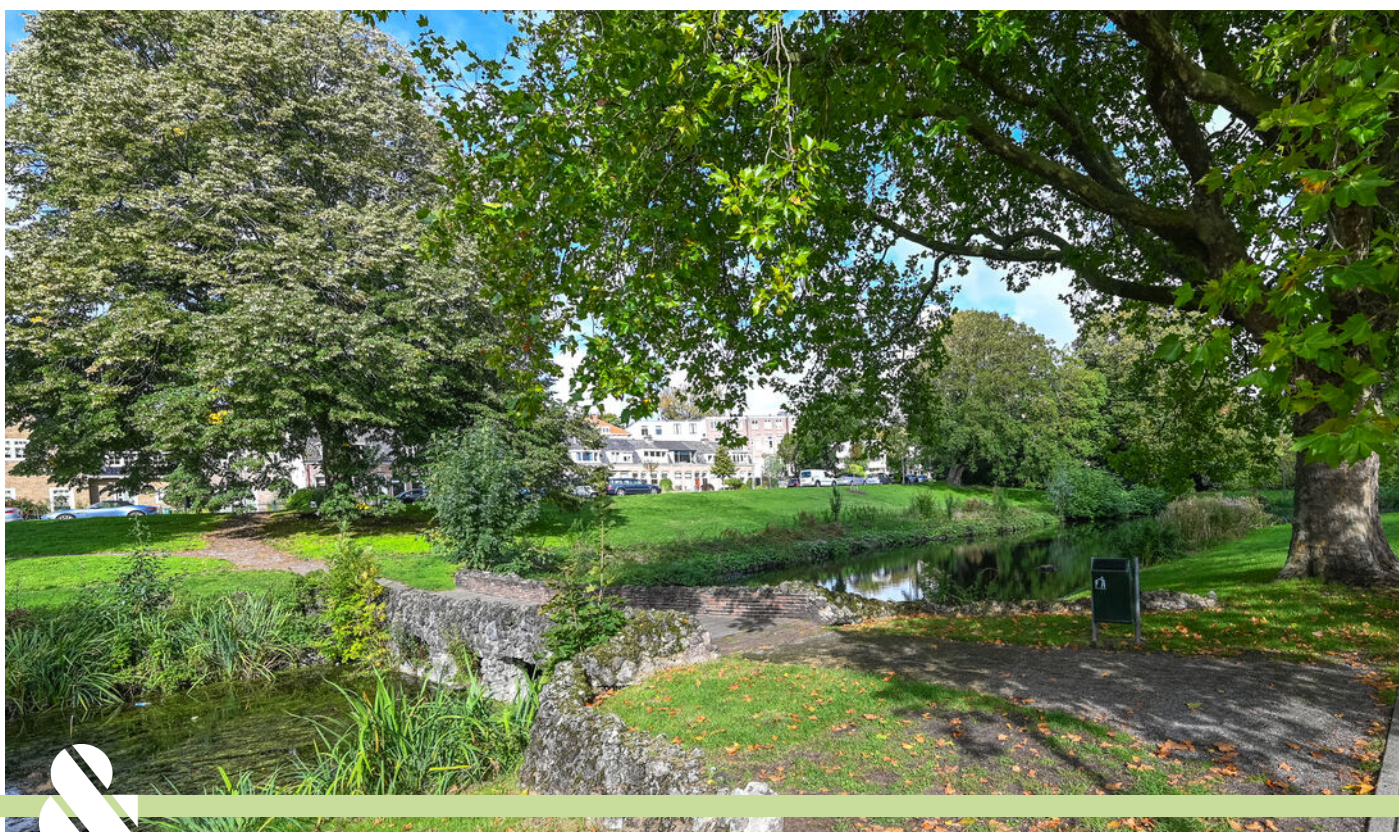






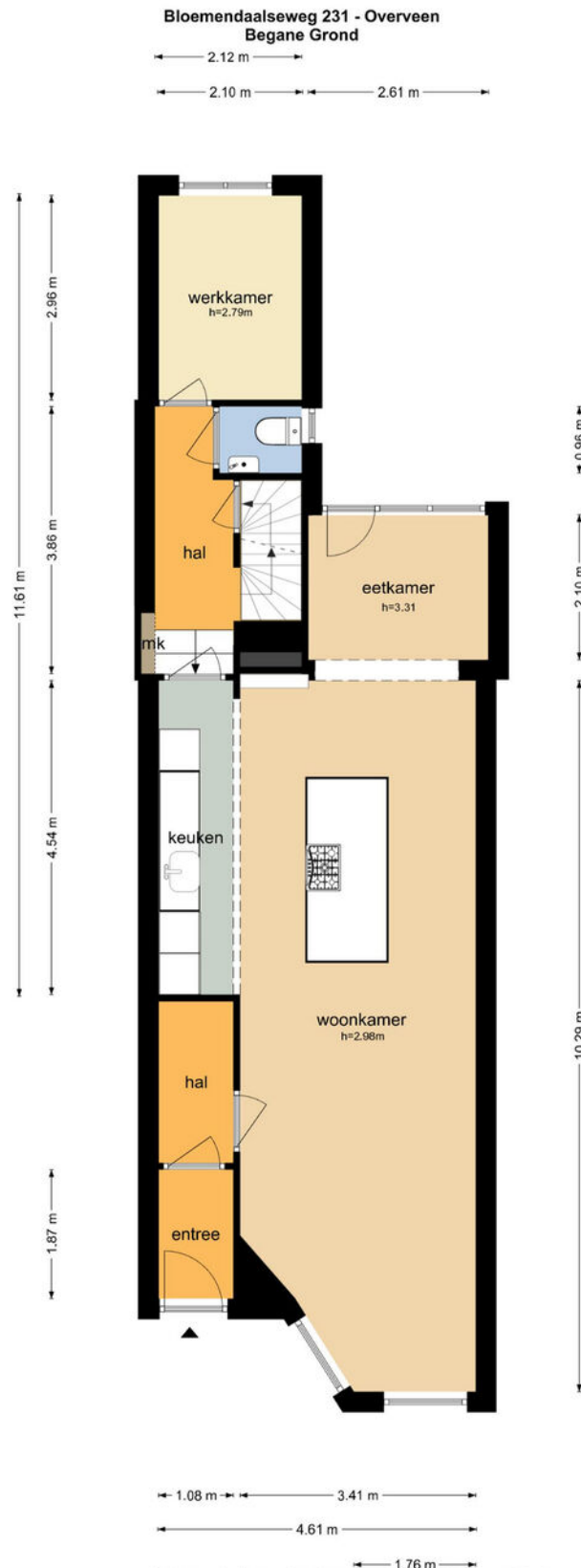








# PLATTEGROND BEGANE GROND

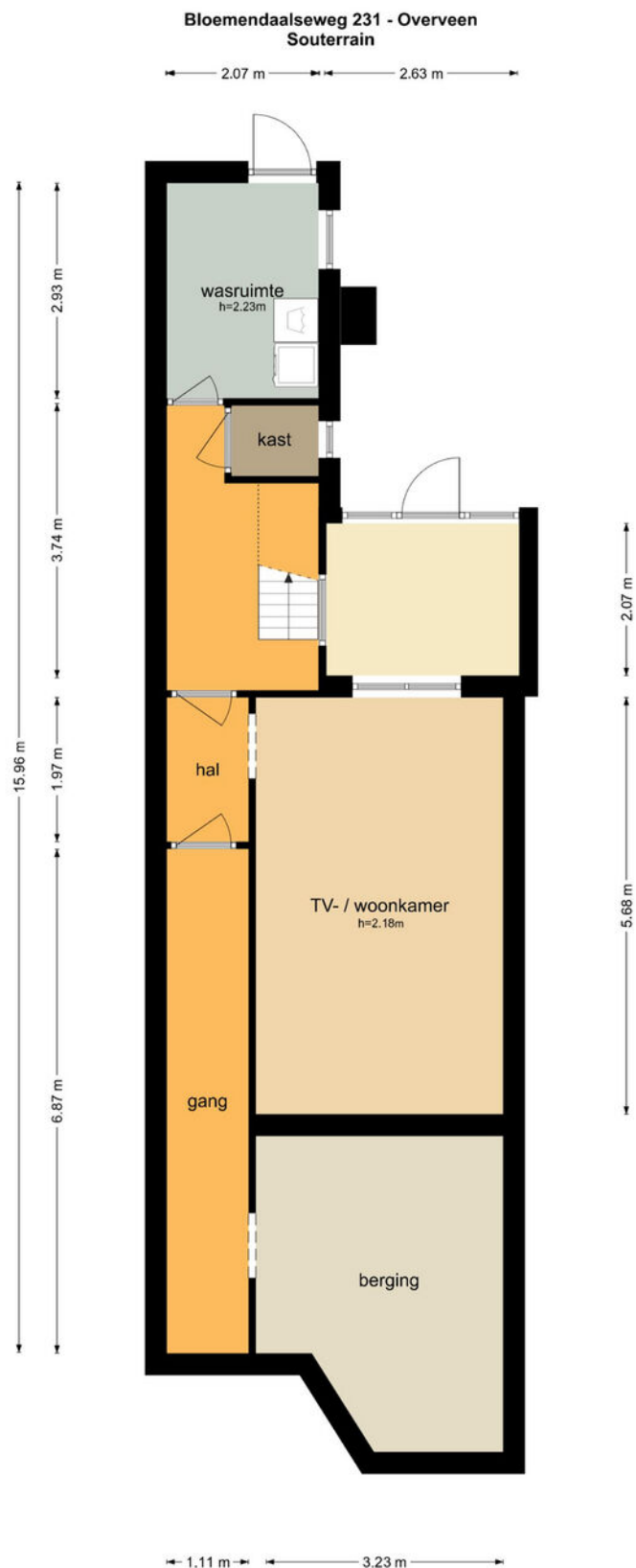


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# PLATTEGROND

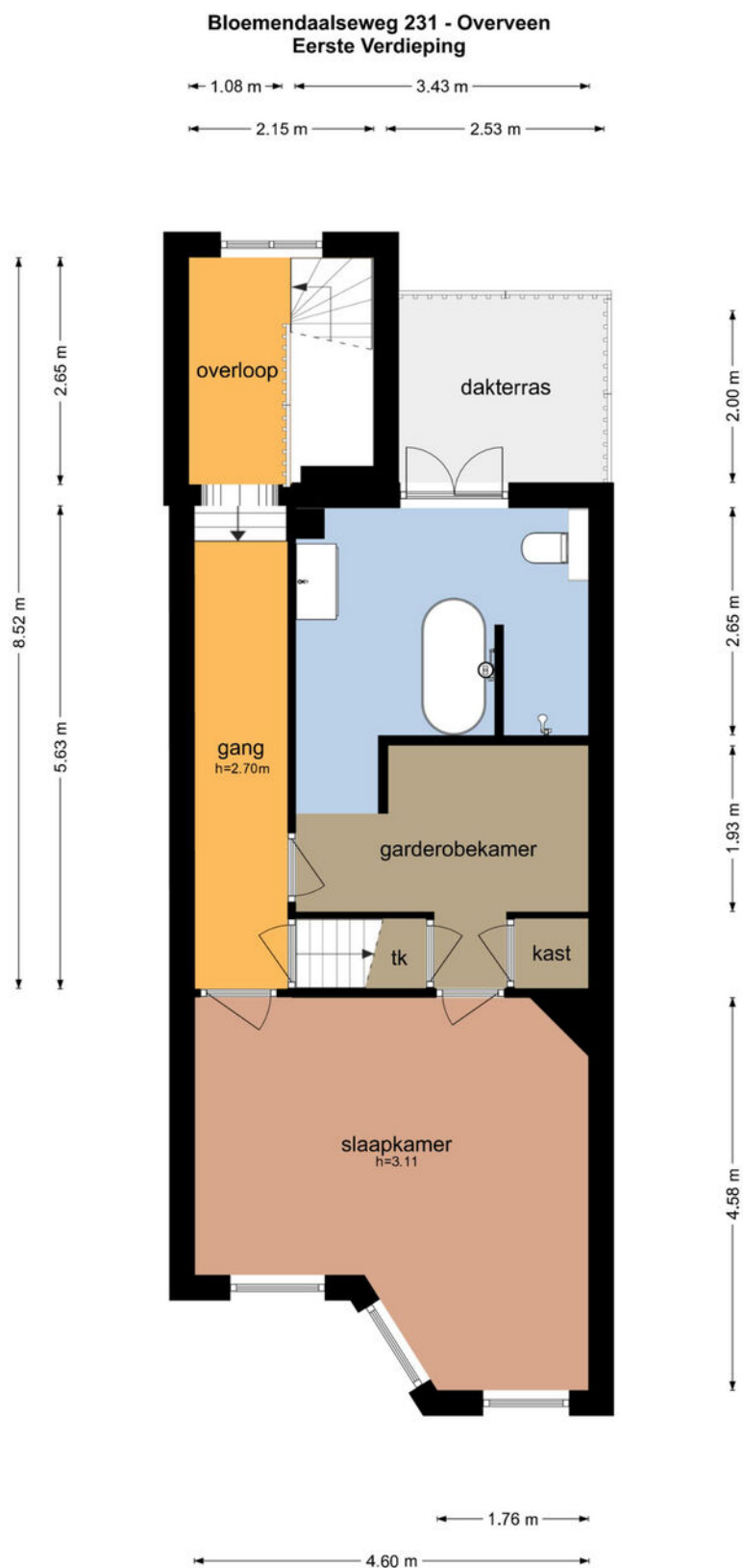
## SOUTERRAIN



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

## EERSTE ETAGE



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

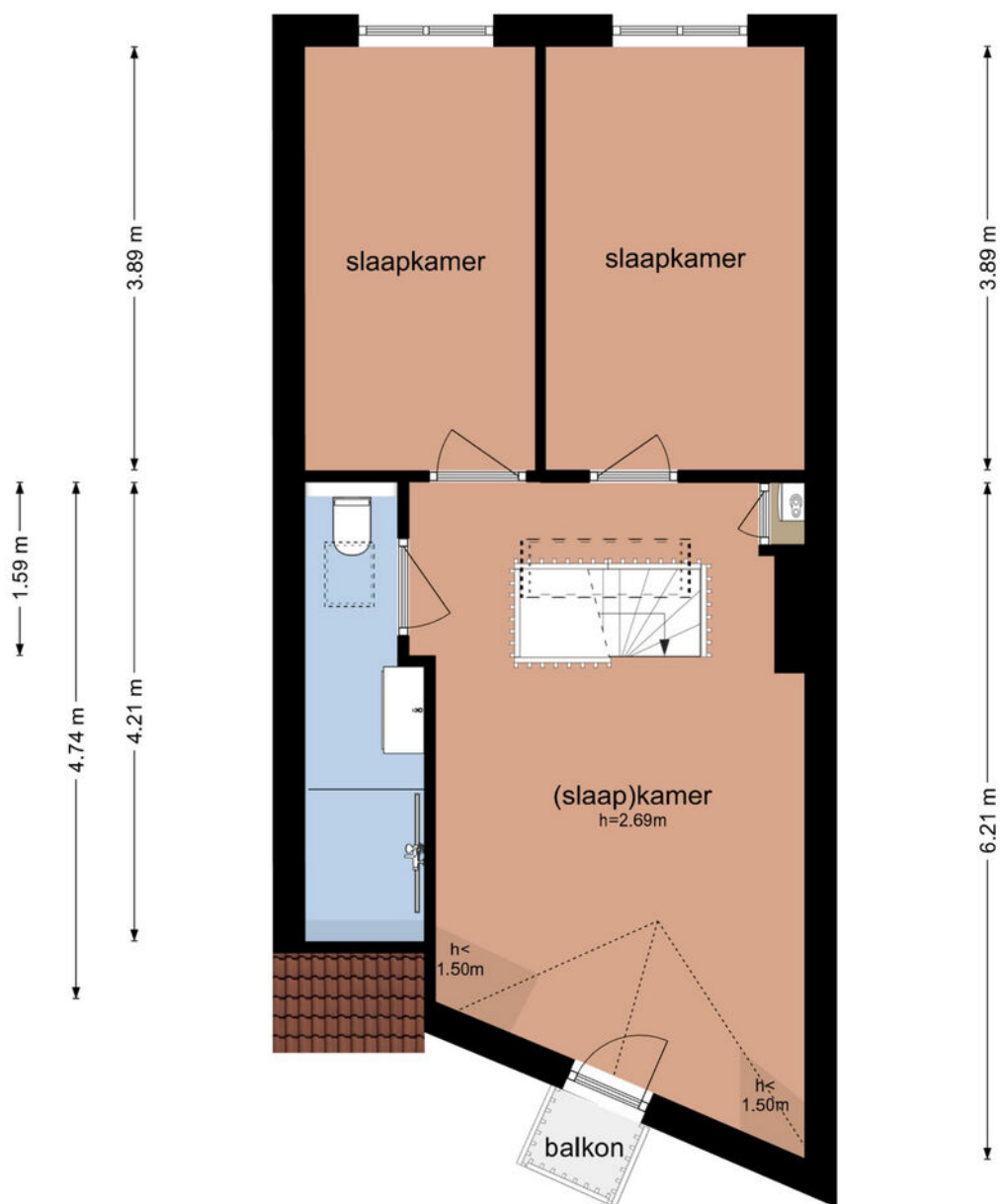


# PLATTEGROND

## TWEEDE ETAGE

Bloemendaalseweg 231 - Overveen  
Tweede Verdieping

2.36 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND TUINSITUATIE

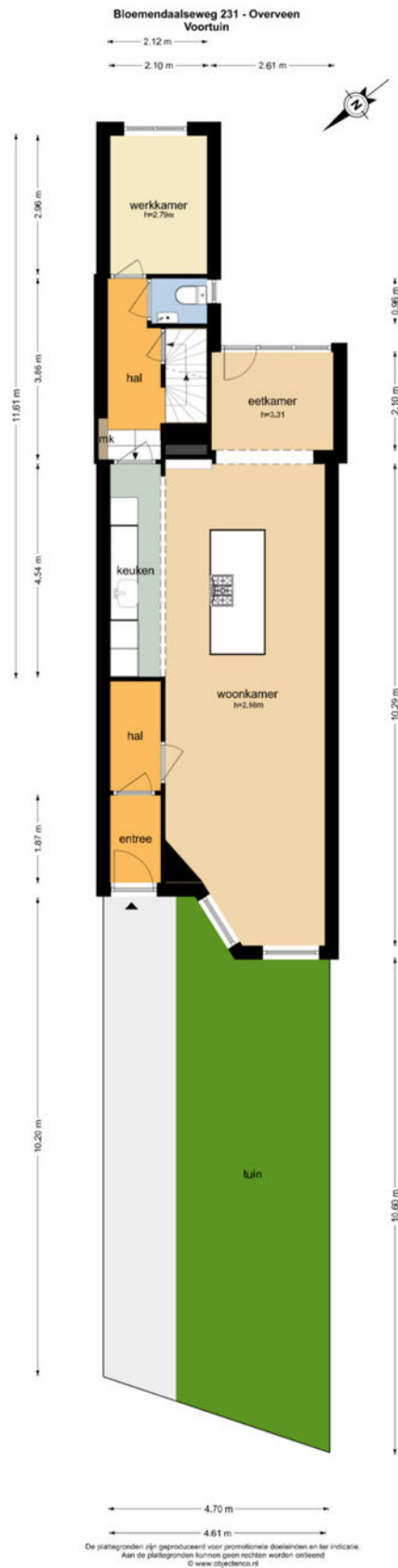


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenico.nl



# PLATTEGROND

## TUINSITUATIE





# RONDJE KENNEMERLAND

► WELKOM IN ONZE PRACHTIGE REGIO!

**Hier wonen en werken wij.  
Wij zijn trots op onze regio!**

Alles is er, stad en groen, reuring en rust. Wij kennen alle ins en outs van Zuid-Kennemerland zodat we u nog beter van dienst kunnen zijn.

We gaan graag met u op zoek naar uw ideale thuis!

De regio Zuid-Kennemerland bestaat uit de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Heemstede en Zandvoort en telt ongeveer 250.000 inwoners.

De gemeente Velsen ligt in de regio IJmond en vormt het verlengde van Zuid-Kennemerland. In de 18e eeuw werd het gebied een geliefde verblijfplaats voor welgestelde Amsterdammers die hier fraaie buitens lieten aanleggen. De regio is nog steeds geliefd, en niet alleen voor welgestelde Amsterdammers! Het Nationaal park Zuid-Kennemerland bestaat voornamelijk uit duinen, landgoederen en duinrandbossen en is ten westen van Haarlem gelegen. Het park is 3.800 hectare groot en daarmee het breedste duingebied van Nederland.

Met Haarlem als stad zijn alle winkel- en horecavoorzieningen binnen bereik!



# WONEN IN BLOEMENDAAL



De gemeente Bloemendaal bestaat uit vijf dorpen: Bloemendaal, Overveen, Aerdenhout, Bennebroek en Vogelenzang. Met Bloemendaal aan Zee, de duin- en bosrand aan de ene kant en het centrum van Haarlem op fietsafstand is het een schitterende woonomgeving met alle voorzieningen binnen bereik.

Volgens weekblad Elsevier staat Bloemendaal op de vierde positie van meest aangename gemeente van Nederland om te wonen (2019). Bloemendaal heeft 23.922 inwoners en 10.366 woningen met een gemiddelde WOZ-waarde van 919.000,- euro (2025).

De gemeente heeft met drie NS- stations (Bloemendaal, Overveen en Heemstede-Aerdenhout) goede openbaar vervoer verbindingen. Amsterdam is op een half uurtje rijden en dat geldt ook voor de internationale luchthaven Schiphol.

► DE MEEST AANGENAME GEMEENTE VAN NEDERLAND  
OM TE WONEN.

# ONZE MENSEN

## ▶ DE MEEST BETROKKEN MAKELAARS VAN ZUID-KENNEMERLAND



▶ **PIETER DELSMAN**  
Makelaar-taxateur  
06 13 13 13 12



▶ **STEVEN LEVIN**  
Makelaar-taxateur  
06 303 606 75



▶ **ERIC DE JONG**  
Makelaar-taxateur  
06 13 13 16 17



▶ **MARJA MULLER**  
KRMT  
06 54 93 40 16



▶ **BARBARA JANSEN**  
Office manager  
023 532 17 15

# CLAUSULES PARKHAGE

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte zoals opgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond of in de standaard model koopakte van Koninklijke Notariële Broederschap. Er dient binnen 5 weken na overeenkomst door koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te worden voldaan bij de notaris. Eventuele voorbehouden door de koper op te nemen worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. De partij die de koopakte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen.

## Roerende zaken

Voor de roerende zaken welke al dan niet achterblijven in de woning, wordt verwezen naar de bij verkopend makelaar op te vragen lijst van zaken.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is. 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 algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

## Keuze notariskantoor

Behoudens een uitdrukkelijk verzoek van verkoper, kiest de koper de notaris waar de notariële akte gepasseerd zal worden. Bij de keuze door koper van een notaris buiten de regio Zuid-Kennemerland, kan dit voor verkoper resulteren in bijkomende kosten (zoals reiskosten, extra uren, regelen akte van volmacht e.d.). Alsdan behoudt verkoper zich het recht voor om deze extra kosten voor rekening van koper te laten komen en op te laten nemen op de nota van afrekening van koper.

## Erfdienstbaarheden

In het eigendomsbewijs kunnen bijzondere zaken en bepalingen zijn opgenomen, welke bij verkoop over zullen gaan op een nieuwe eigenaar. De bij verkoper bekende zaken zijn vermeld in het eigendomsbewijs; een kopie hiervan is bij ons kantoor op te vragen.

## Biedsysteem

Door verkopend makelaar te bepalen; de makelaar informeert u graag over het te hanteren biedsysteem. Biedingen dienen schriftelijk (of per e-mail) te worden uitgebracht en/of bevestigd.

## Gunning

Verkoper behoudt zich het wettelijk recht voor van gunning tot verkoop aan een gegadigde van zijn keuze.

## Onderzoekspllicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Opgenomen tekeningen in de brochure corresponderen soms niet geheel met de werkelijkheid doch zijn uitsluitend bedoeld om een duidelijker inzicht in ruimte en maatvoering te geven. De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het onderzoeken van elke door hem gewenste informatie. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper vóór het sluiten van de koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een door koper aan te wijzen deskundige. Ook wordt de koopgegadigde geadviseerd om bij de gemeente na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit, de stabiliteit en de toekomstverwachting daarvan. Koper is zelf verantwoordelijk voor het onderzoeken van elke door hem gewenste informatie met betrekking tot gemeentelijke ontwikkelingen, registraties, bestemmingen van het gebied, grond-/duinwaterbeheer, gebruik- en uit- en verbouwmogelijkheden, verleende vergunningen of de afwezigheid ervan. Door vergroten en/of verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk, dat de tekeningen niet meer op schaal zijn.

## Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

### Milieuclausule

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien. De bij verkoper bekende zaken zijn vermeld in het eigendomsbewijs; een kopie hiervan is bij ons kantoor op te vragen.



### Algemene asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

### Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 125 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

### Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien.

### Waterhuishoudingclausule

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Voor de eventuele gevolgen wordt de verkoper bij deze gevrijwaard.

### 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 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.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar op afspraak ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens per e-mail aan u worden gezonden. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen.

### Verantwoording

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Parkhage Makelaars noch de eigenaar van deze woning aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

### Aansprakelijkheid

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico.

WELKOM BIJ

# PARKHAGE

MAKELAARS



AANKOOP



VERKOOP



VERHUUR

---

# KENNISMAKEN?

NEEM VRIJBLIJVEND CONTACT OP

BLEKERSVAARTWEG 21 | 2101 CB | HEEMSTEDE  
023 – 5321715 | [INFO@PARKHAGE.NL](mailto:INFO@PARKHAGE.NL)  
**PARKHAGE.NL**

## Waarom Parkhage?

- ▶ MEEST BETROKKEN MAKELAARS
- ▶ PERSOONLIJK EN DICHTBIJ
- ▶ ZORGVULDIGE DIENSTVERLENING
- ▶ ZEER ERVAREN EN DESKUNDIG

**PARKHAGE**   
MAKELAARS