

DE MEEST BETROKKEN MAKELAARS

VOGELENZANGSEWEG 26

AERDENHOUT



WISH IT - DREAM IT



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

▶ "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	263 m²
Perceeloppervlakte	1131 m²
Tuin oppervlakte	875 m²
Bouwjaar	1929
Verbouwing/uitbouw	2015
Aantal slaapkamers	6

Vraagprijs: € 1.850.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Wish it. Dream it.

Op een unieke locatie, te midden van het groen en in een oase van rust ligt deze zeer royale, in 2015 volledig en luxe verbouwde en uitgebouwde, karakteristieke '20-er villa (263m²).

Aan de rand van Aerdenhout en toch centraal op een ruim perceel van 1131 m² met aan de achterzijde een uniek en vrij uitzicht over de bollenvelden en de Waterleidingduinen.

De diepe voortuin van 30 meter, met parkeergelegenheid voor 5 auto's, grenst aan een ventweg en biedt daardoor veel privacy.

De zeer comfortabele en luxe 2/1-kap villa beschikt over een luxe woonkeuken, 6 slaapkamers, werkkamer, fantastische uitbouw, bijkeuken en grote kelder.

In de fraai aangelegde voor-, zij- en achtertuin bevinden zich diverse terrassen en zitjes, een grote schuur, kruidentuin, trampoline en een kunstgras hockey-/voetbalveldje.

Achter de woning is een groot en breed terras dat volledig aansluit op stijlvol ontworpen aanbouw en waar je tot de allerlaatste zonnestralen kunt genieten van het geweldige uitzicht.

Doordat er aan de voor- en achterzijde geen bebouwing is en het perceel omzoomd wordt door fraaie boomprijken, is er veel privacy.

Het strand, de zee en de duinen maar ook de winkelstraat van Heemstede/ Aerdenhout, NS-Station, diverse scholen en sportfaciliteiten liggen op fietsafstand.

Kortom een meer dan perfect familiehuis, zo te betrekken en prachtig gelegen aan de binnenduinrand van Aerdenhout/Vogelenzang.

OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond:

Via de entree, de ruime en zeer lichte hal met toilet en toegang tot kelder, kom je in de modern afgewerkte woonkamer met op maat gemaakte kastenwand (doorlopend in de keuken) voorzien van ingebouwde haard en tv-nis en een modern hoog suitestel met veel glas. Aan de voorzijde van de woning is een ruime en lichte werkkamer die zowel (middels een schuifdeur) vanuit de woonkamer als vanuit de hal (middels 'salondeuren') bereikbaar is.

Het suitestel scheidt de woonkamer van de riante, op maat gemaakte luxe woonkeuken met groot kookeiland voorzien van brede ladekasten en een eetgedeelte (met barkrukken). Langs de wand is eveneens een aanrecht met veel kastruimte en hoge kasten o.a. voorzien van een grote koelkast, vriezer, wijnklimaatkast, magnetron en (stoom)oven.

Het ultieme leefgedeelte van de woning bevindt zich in de zeer fraaie uitbouw (40m²), die in directe verbinding staat met de woonkeuken en waar je je midden in de natuur waant. De in de breedte gebouwde uitbouw is rondom voorzien van glas met openslaande deuren naar het grote terras en de tuin. De uitbouw biedt ruimte aan een groot eetgedeelte en een zitgedeelte.

De ruime bijkeuken met zijentree en direct grenzend aan de keuken en hal, is voorzien van een kastenwand, garderobe en ladekasten. Tevens is er aan de raamzijde een aanrecht met keukenkasten en een extra spoelbak.

De hal geeft eveneens toegang tot de zeer ruime kelder (26m²) met cv-opstelling, boiler en genoeg bergruimte en opslag voor wijn.

1e etage:

Via het fraaie trappenhuis kom je op de 1e etage waar zich 3 slaapkamers bevinden, alle met fraai zicht op de groene en landelijke omgeving.

Aan de achterzijde de hoofdslaapkamer met grote inloop kledingruimte met op maat gemaakte kastenwanden en toegang tot de grote en stijlvol afgewerkte lichte badkamer, welke voorzien is van 2 wastafelmeubels, een ligbad en een grote inloofdouche. Aan de voorzijde is een lichte slaapkamer met balkon en een kleinere slaap/werkkamer met grote hoekramen en een afgeloten wasruimte. Op de overloop bevindt zich nog een separaat 2e toilet.

2e etage:

Op deze verdieping zijn 2 ruime en sfeervolle grote slaapkamers met vaste 2-persoonsbedden en inbouwkasten, dakkapellen en dakramen.

OMSCHRIJVING

Tevens is er een ruime 2e badkamer met inloepdouche, 3e toilet en dubbel wastafelmeubel, fraai geplaatst bij een groot dakraam met zicht op groene omgeving.

3e etage:

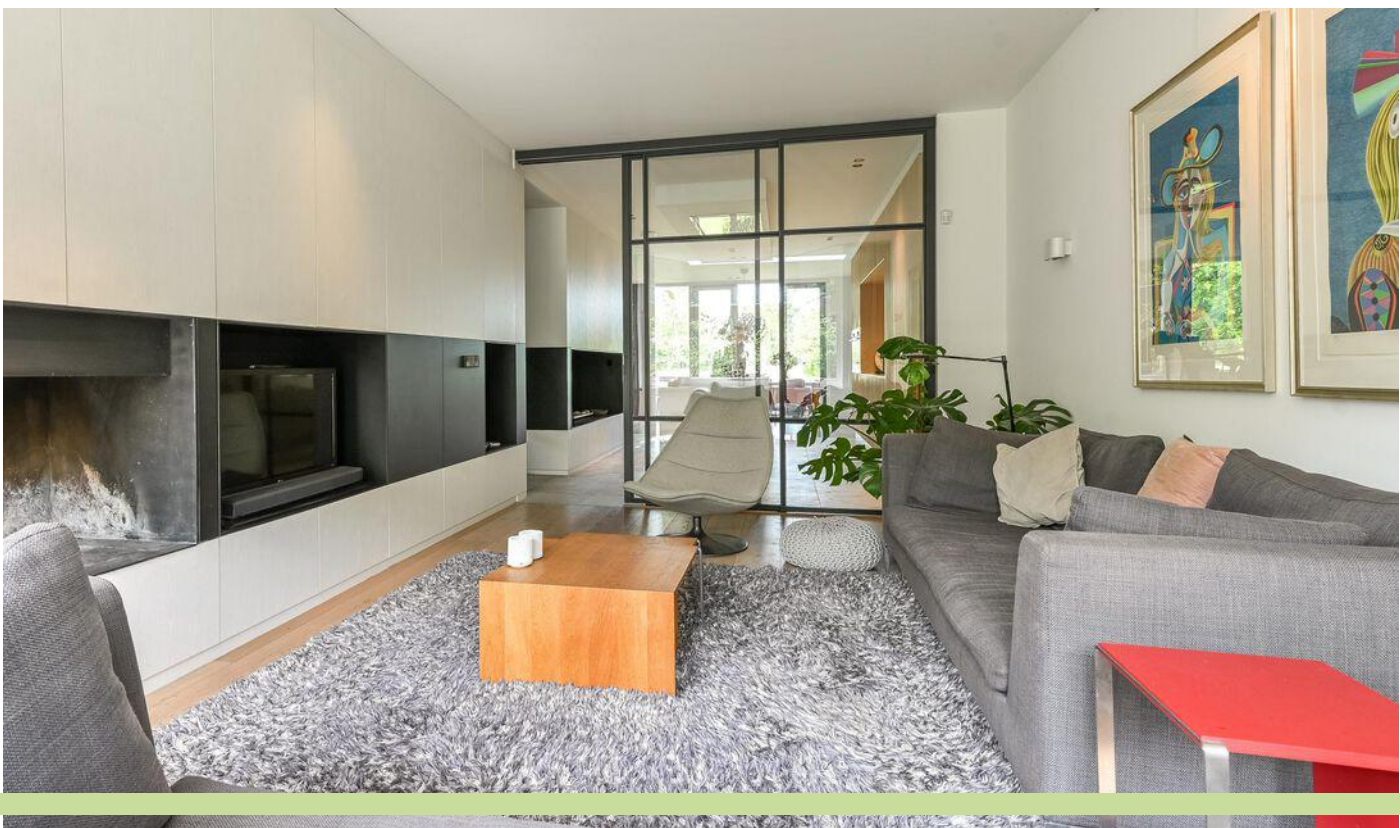
Onder de nok en mooie kapconstructie gelegen slaapkamer of bergzolder v.v. 3 dakramen.

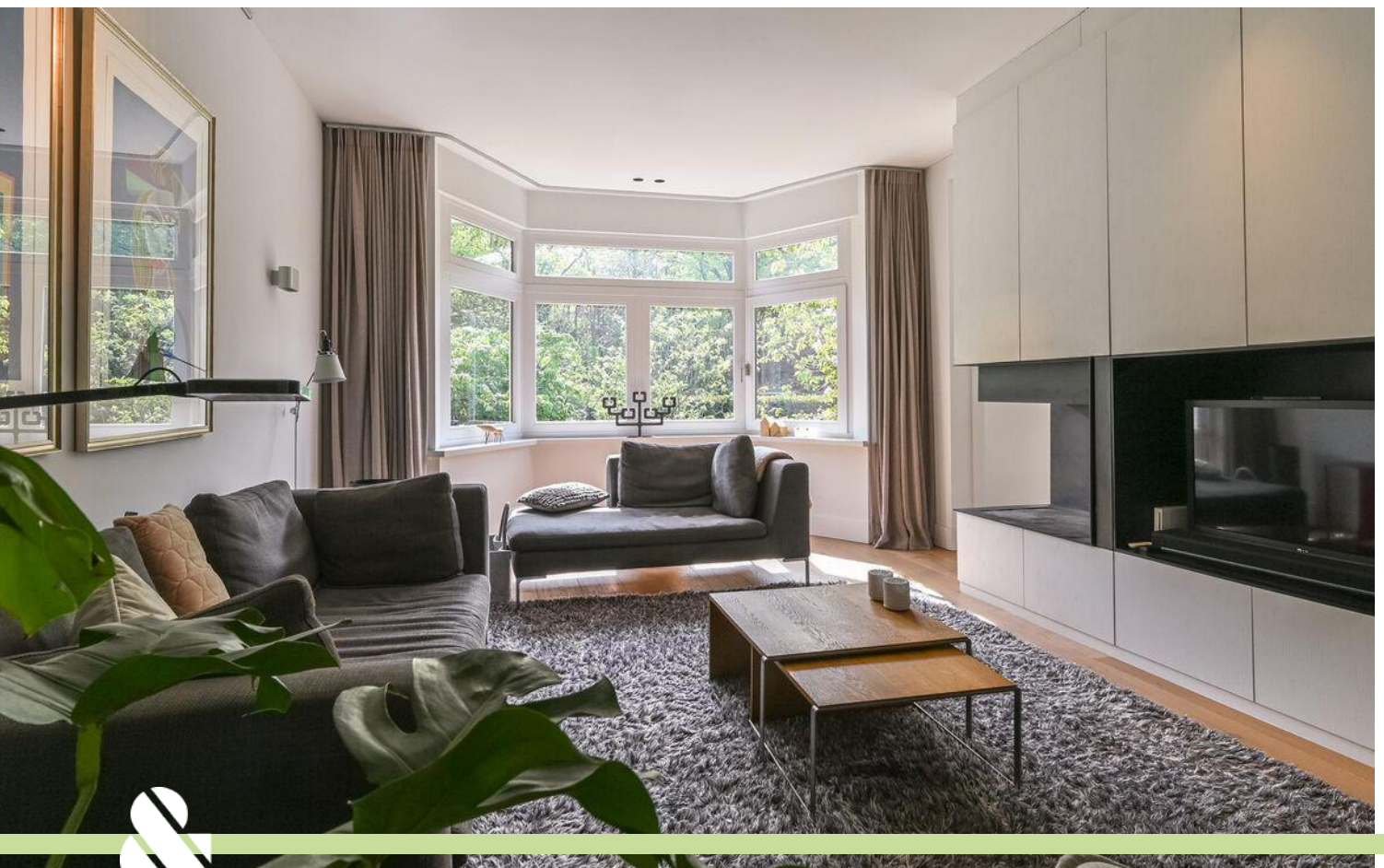
Bijzonderheden:

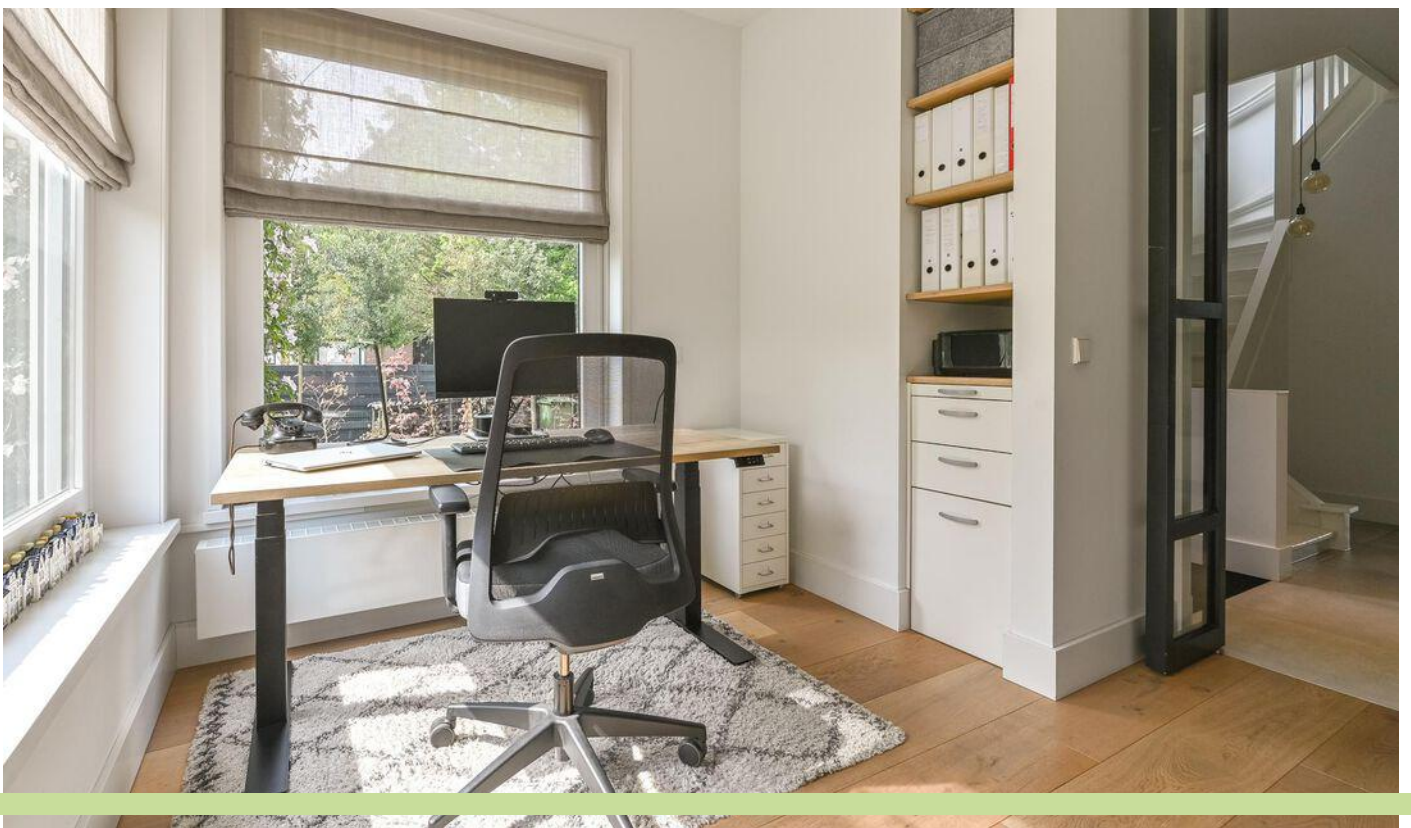
- Woonoppervlak: 263m²
- Bouwjaar 1929
- Totale luxe verbouwing en realisatie uitbouw 2015 - ENZO architecten
- Energie label C
- Volledig v.v. isolatieglas
- Begane grond en badkamers voorzien van vloerverwarming
- Buiten/terrasverlichting
- Voorbereiding elektrisch toegangshek
- Op loopafstand van de Amsterdamse Waterleidingduinen
- Unieke en vrije landelijke ligging
- Grote oprit voor 5 auto's
- Voor indeling en maatvoering zie kleurenplattegronden
- Oplevering in overleg





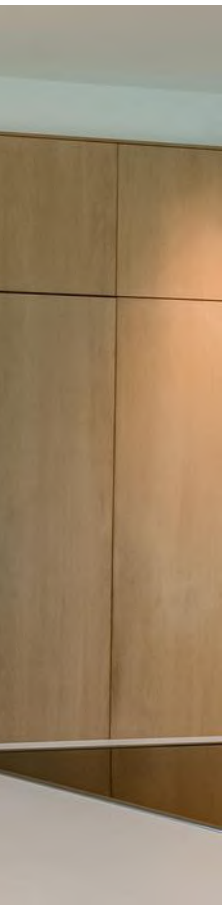




















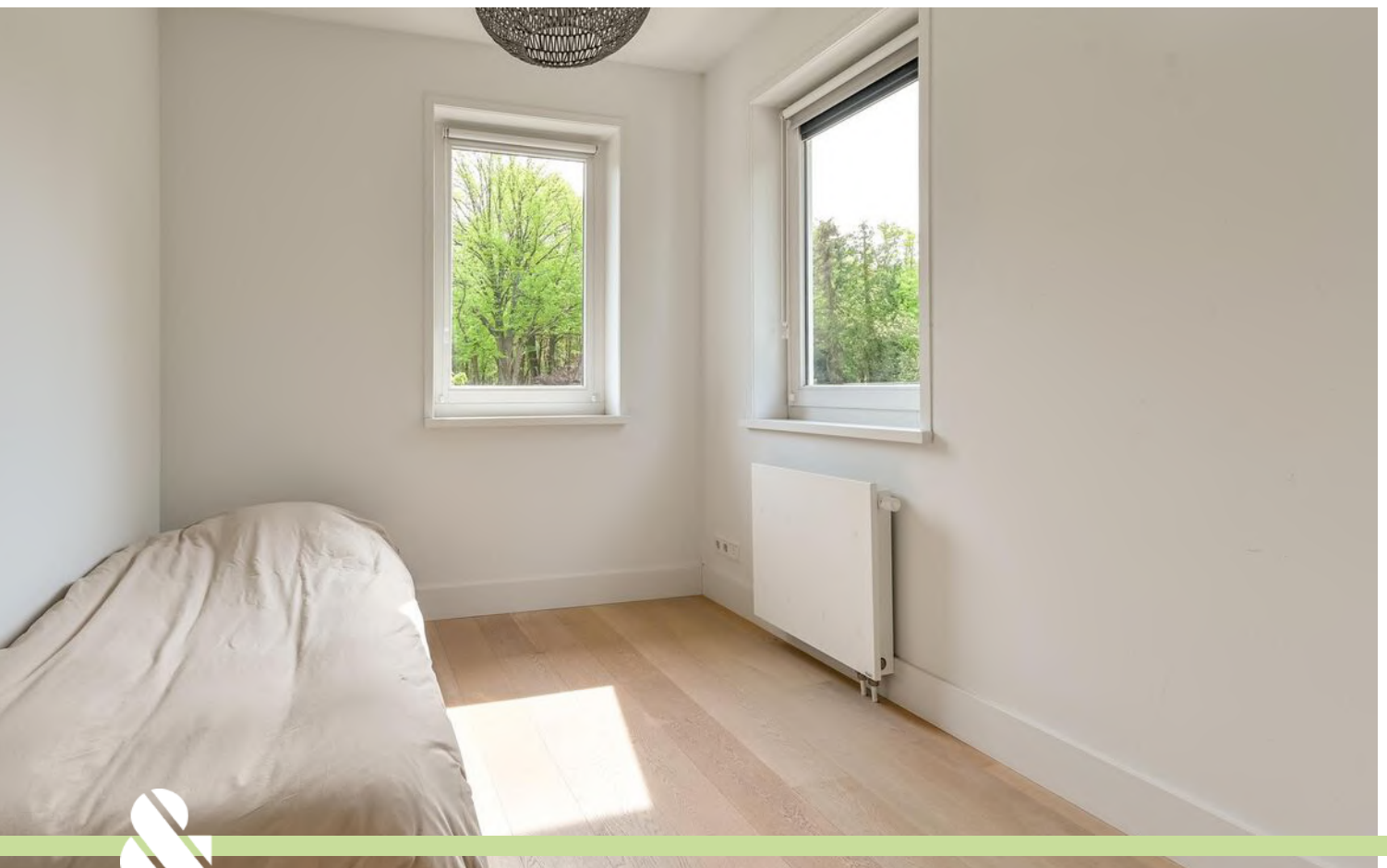












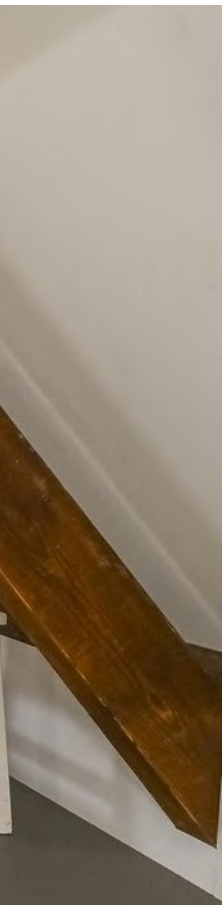


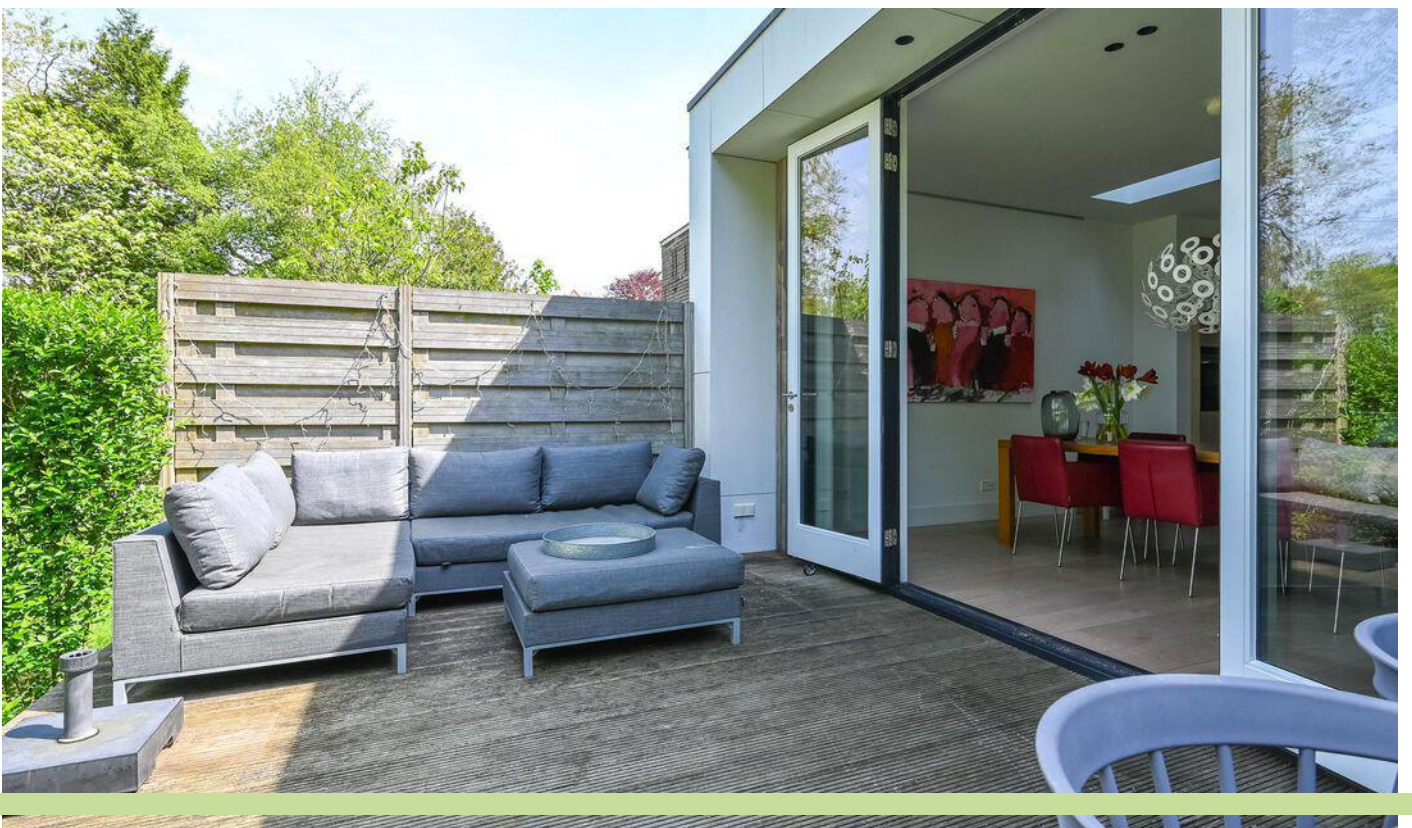






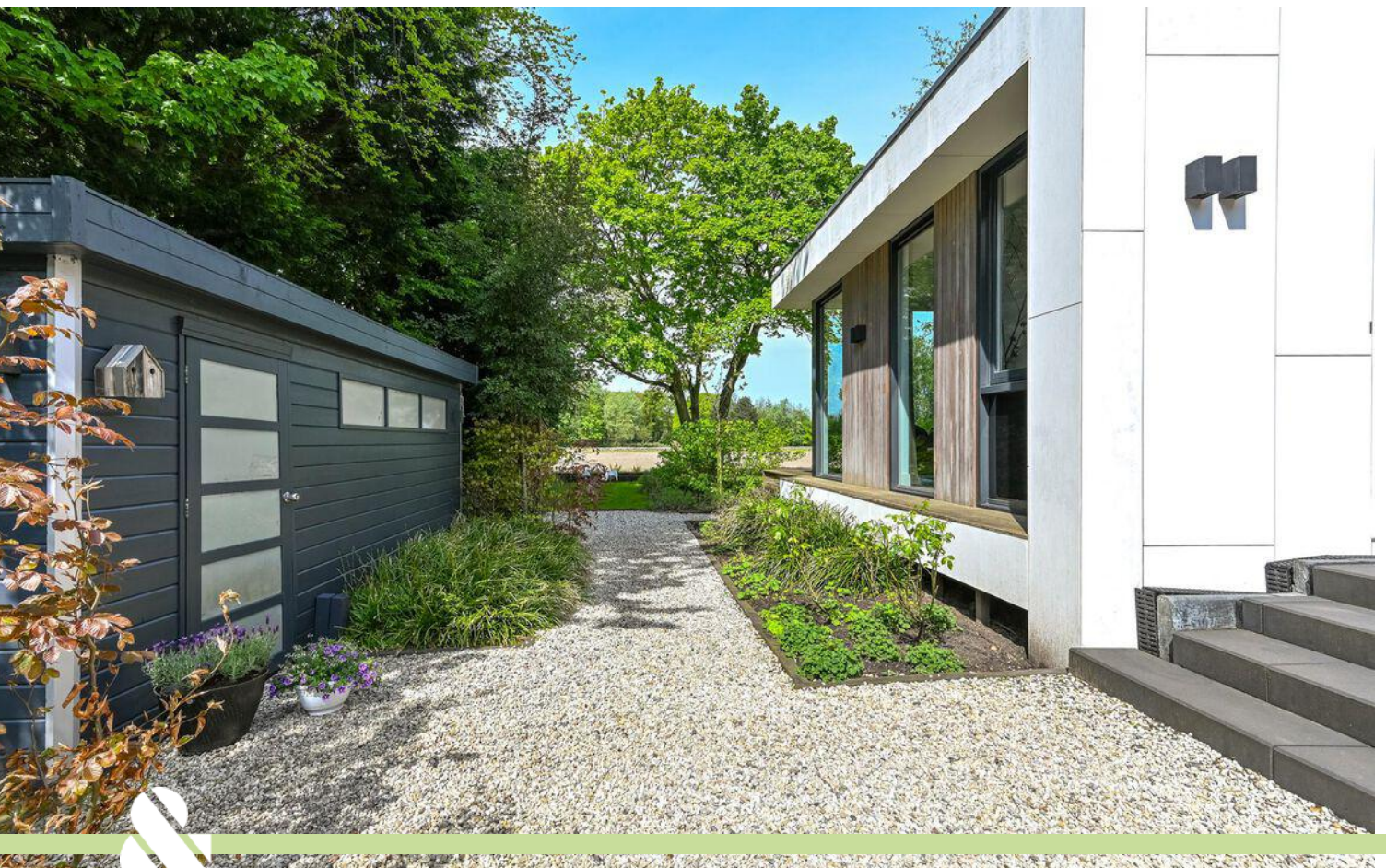






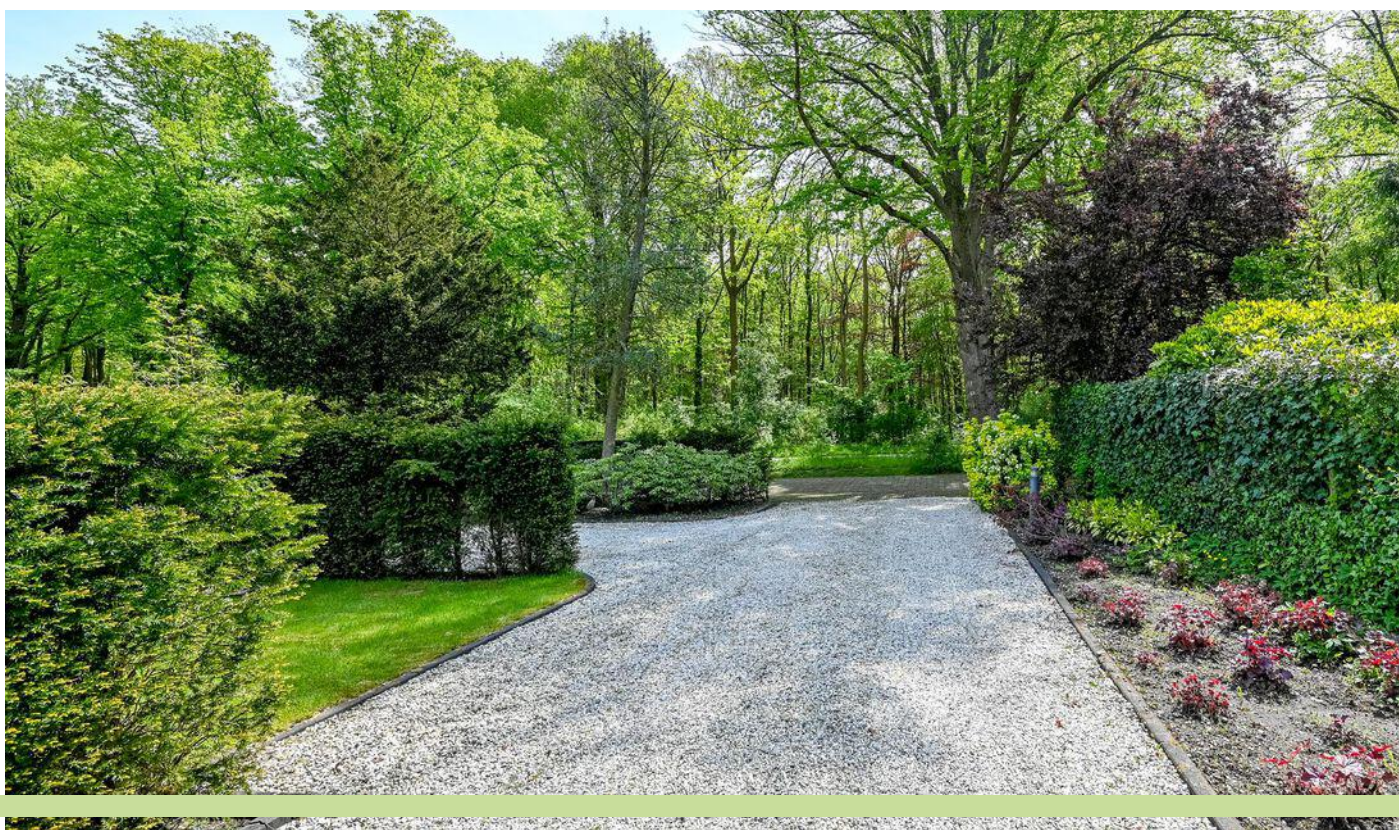








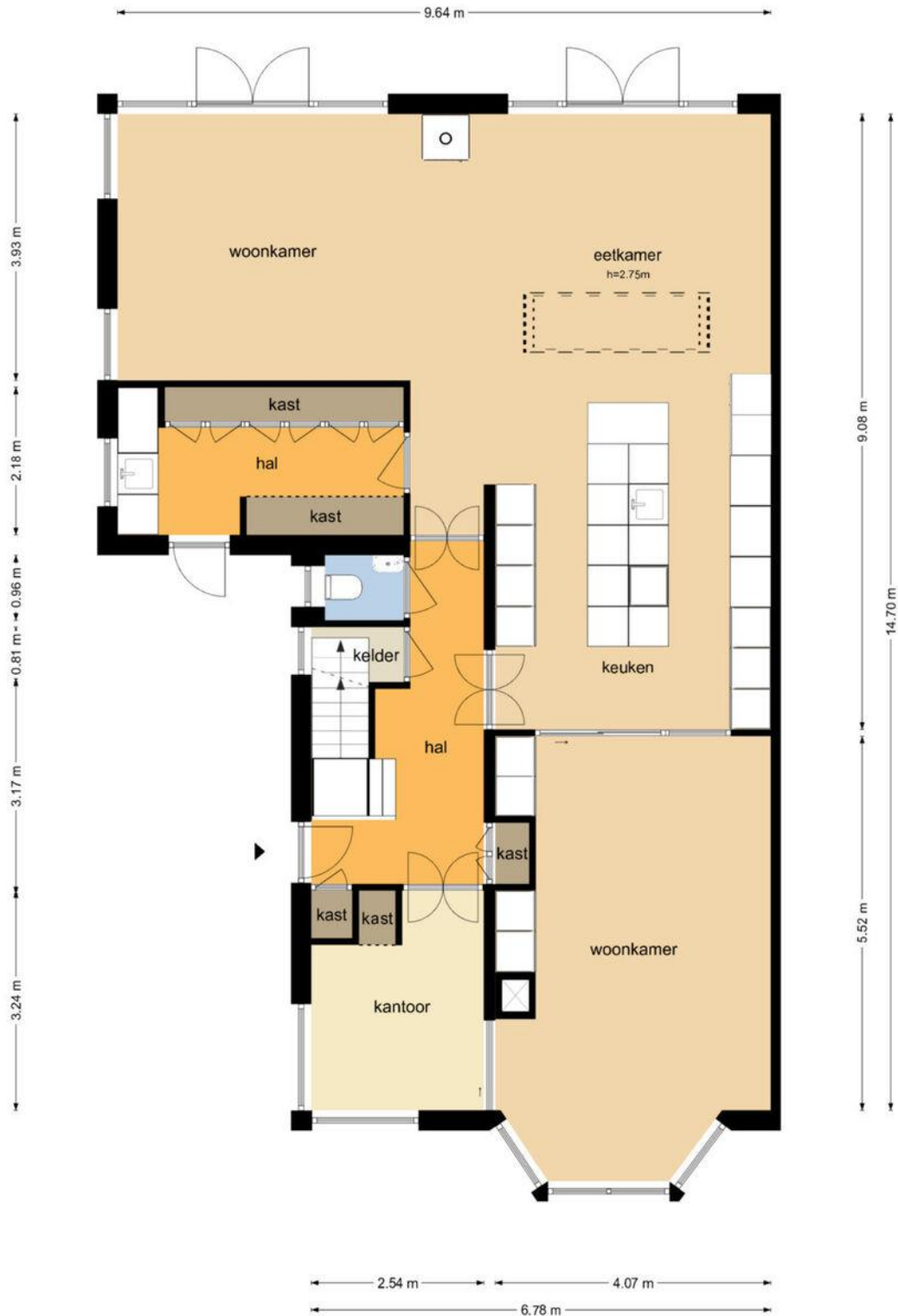






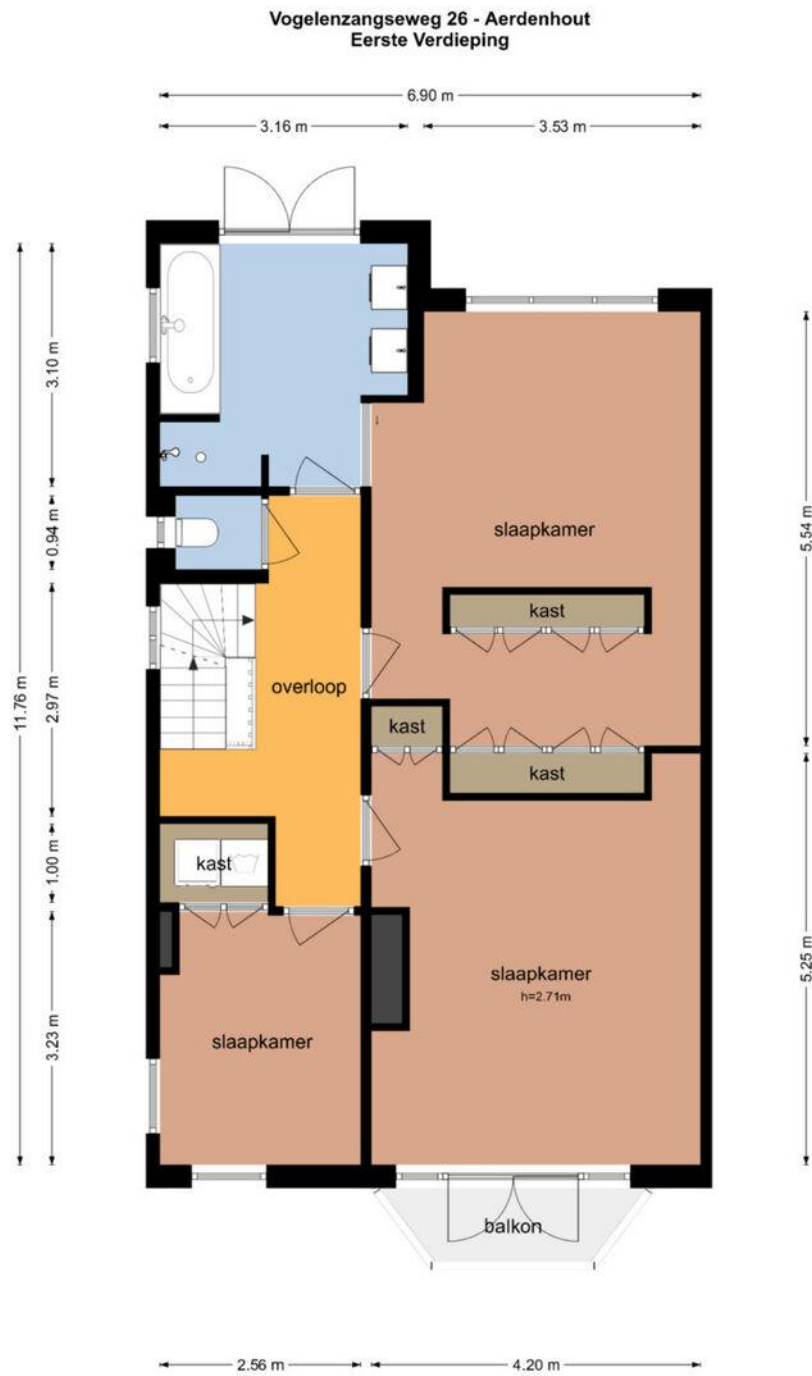
PLATTEGROND BEGANE GROND

Vogelenzangseweg 26 - Aerdenhout
Begane Grond



PLATTEGROND

1e ETAGE

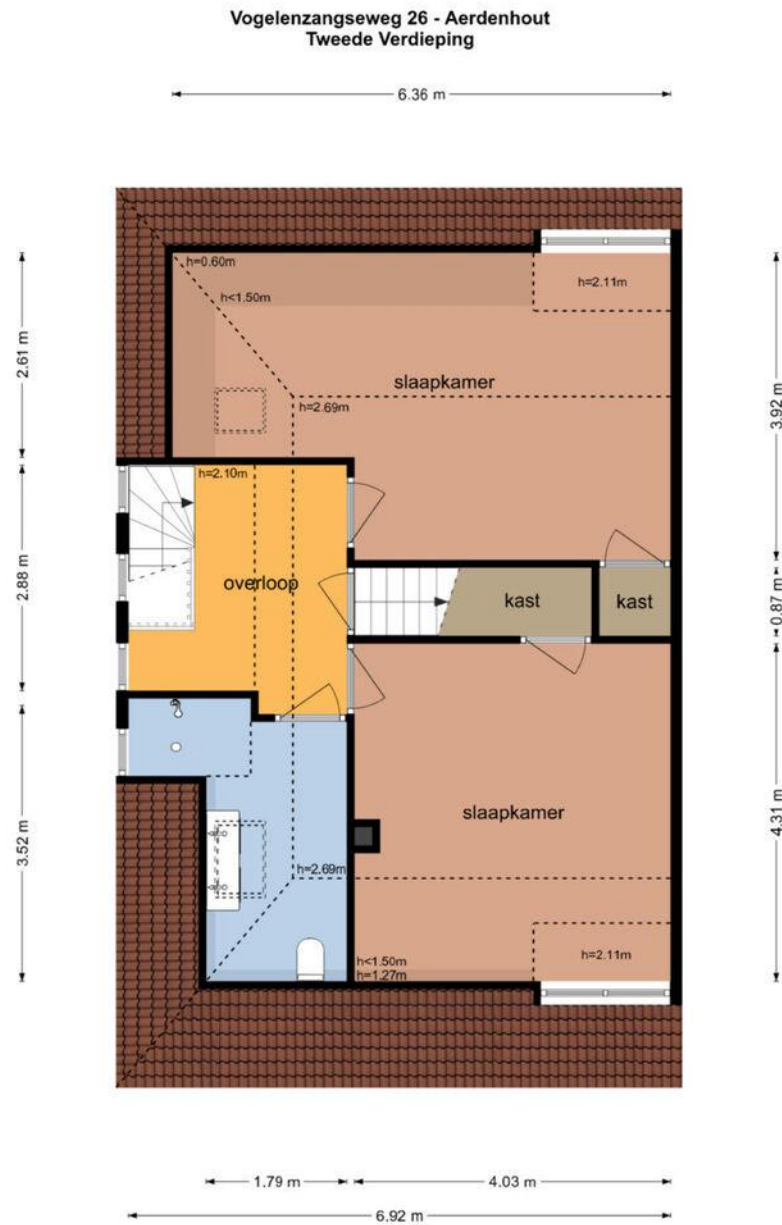


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



PLATTEGROND

2e ETAGE

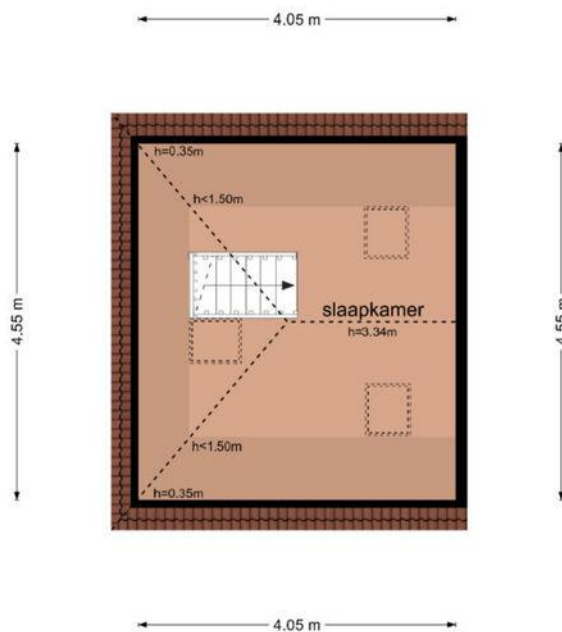


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

3e ETAGE

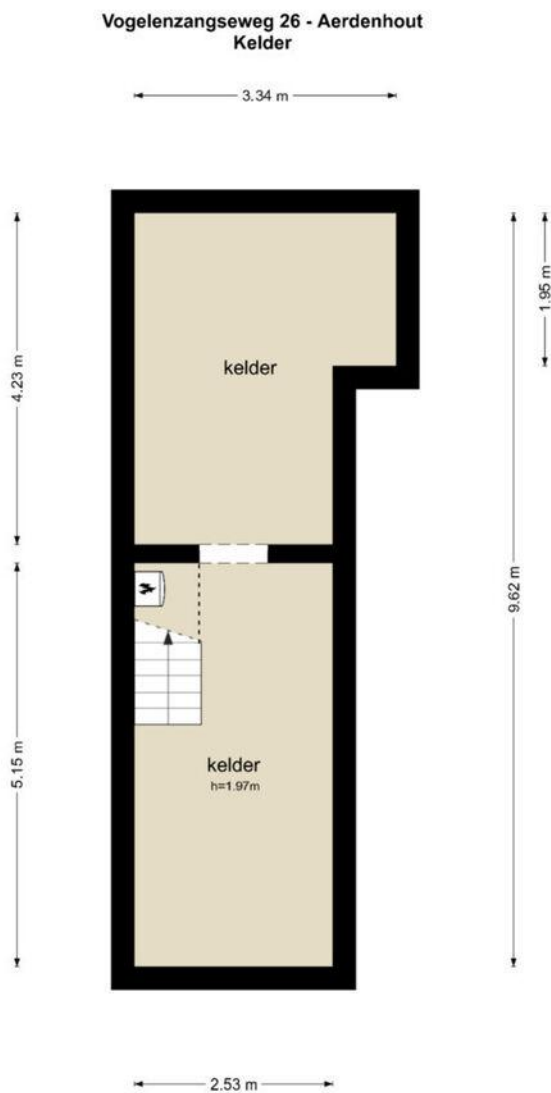
Vogelzangseweg 26 - Aerdenhout
Derde Verdieping



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



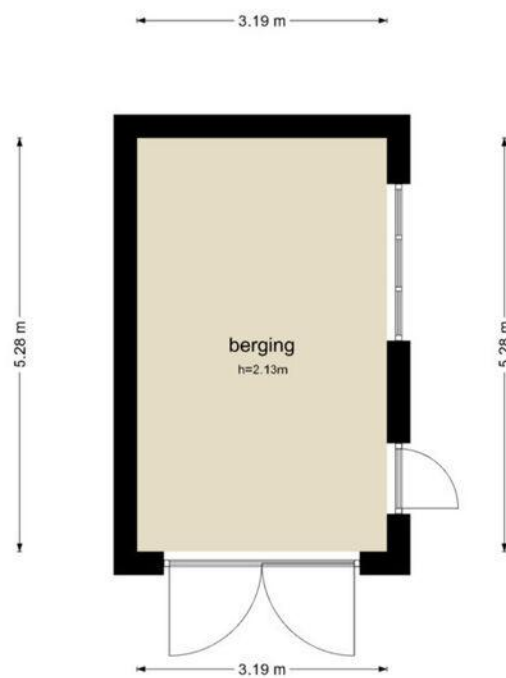
PLATTEGROND KELDER



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

PLATTEGROND BERGING

Vogelzangseweg 26 - Aerdenhout
Berging



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.objectenco.nl


KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vogelenzangseweg 26



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Bloemendaal
—	Huisnummer	Secctie		H
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		124
—	Voorlopige kadastrale grens	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.		
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

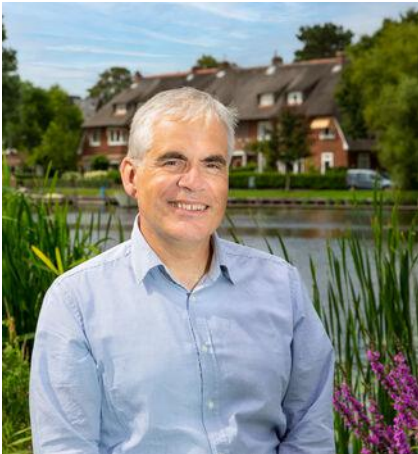
Volgens weekblad Elsevier staat Bloemendaal op de vierde positie van meest aangename gemeente van Nederland om te wonen (2019). Bloemendaal heeft 23.922 inwoners en 10.366 woningen met een gemiddelde WOZ-waarde van 930.000,- euro (2023).

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 30 36 06 75



▶ **ERIC DE JONG**

Makelaar-taxateur
06 13 13 16 17



▶ **MARJA MULLER**

KRMT
06 54 93 40 16



▶ **ALICE VAN DEN
AKKER**

KRMT
06 41 50 56 56



▶ **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 95 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 gebruiksovervlakte. 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
PARKHAGE.NL

Waarom Parkhage?

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

PARKHAGE 
MAKELAARS