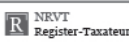


# Schitterende villa!



AERDENHOUT | Boekenroodeweg 7

MAKELAARS  
**Kramer**  
PARTNERS  
& Van huis uit liefde voor wonen.



023-5482048 | [info@kramerenpartners.nl](mailto:info@kramerenpartners.nl)

<http://www.kramerenpartners.nl>

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1918
Soort:	Villa
Kamers:	5
Inhoud:	697 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	169 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1595 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	18 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	3 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	30 m <sup>2</sup>
Verwarming:	C.v.-ketel
Energielabel:	G

# Omschrijving

Schitterende vrijstaande villa 'Mariënhof', om verliefd op te worden!

Deze prachtige voormalige portierswoning met sfeervolle luiken, woonkamer en suite in de lengte, voorzien van originele houten parketvloer met dubbele band en bies, gezellige serre, ideaal tuinhuis en garage is gelegen op een fantastisch perceel, op een heerlijke locatie. Het is door de huidige eigenaren met veel liefde en plezier bewoond en dat is te zien aan het onderhoud en is te voelen wanneer u de drempel overstapt.

Deze parel is gelegen in een prachtige bosrijke omgeving.

Op loopafstand treft u de winkelstraat van Heemstede-Aerdenhout met diverse kwaliteitswinkels en het NS-station.

Op fietsafstand van de duinen en het strand van Bloemendaal en Zandvoort, alsook het centrum van Haarlem met haar gezellig winkels, horeca, theaters en musea. Tevens in de directe omgeving diverse scholen, sportfaciliteiten en natuurgebieden voor een heerlijke wandeling. Door de gunstige ligging ten opzichte van het station en diverse uitvalswegen zijn onder andere Amsterdam, Schiphol, Leiden en Den Haag eenvoudig te bereiken.

Kortom: Een zeer fraaie, prachtig onderhouden, vrijstaande villa op een prachtig perceel. Komt u kijken?

Het perceel:

Een prachtig royaal perceel met een royale oprit voor meerdere auto's, een ruime vrijstaand stenen garage met aangebouwde bergruimte en een tuinhuis voorzien van verwarming, elektra en water; ideaal als thuiswerkplek!

De woning:

Begane grond: Hoofdentree, tochtportaal met meterkast, hal, royale woon- eetkamer gescheiden door en suite deuren in de breedte van de woning. De gezellige lichte serre grenst aan de eetkamer en beschikt over openslaande deuren naar de tuin. Ook vanuit het woongedeelte kunt u middels openslaande deuren de tuin betreden. De gescheiden royale keuken beschikt over inbouwapparatuur en bergruimte. Tevens treft u hier een tweede entree.

Eerste etage: Middels de fraaie trap betreedt u de eerste etage. Op de ruste treft u het toilet met fontein. De eerste etage beschikt over drie slaapkamers (voormalig vier). De eerste slaapkamer is thans in gebruik als kantoorruimte, de tweede slaapkamer beschikt over vaste kasten en een wastafel. De derde, zeer royale, slaapkamer beschikt over een dakkapel, vaste kasten en een balkon. De badkamer is voorzien van ligbad, wastafel en tweede toilet.

Tweede etage: Middels een elektrische vlizotrap bereikt u de zeer royale vliering met fraaie balkconstructie in het zicht.

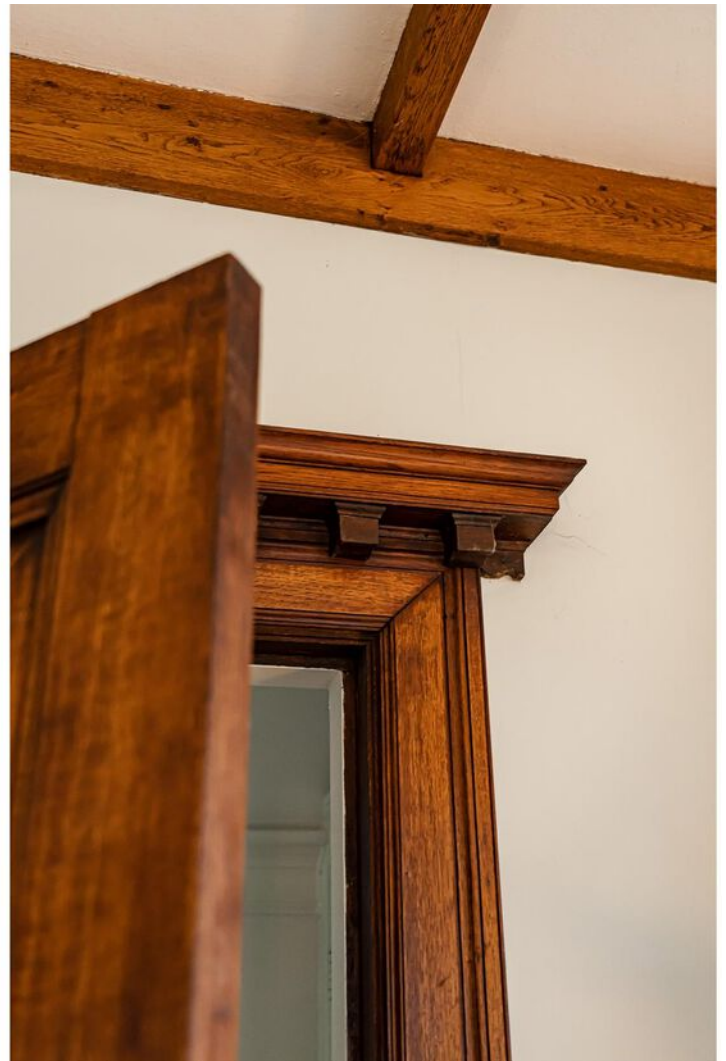
Bijzonderheden:

- \* Zeer fraaie vrijstaande villa op prachtig perceel.
- \* Voormalige portierswoning uit 1918, vergroot in 1924.
- \* Schilderwerk binnenzijde 2021, buitenzijde 2022.
- \* Oplevering in overleg.









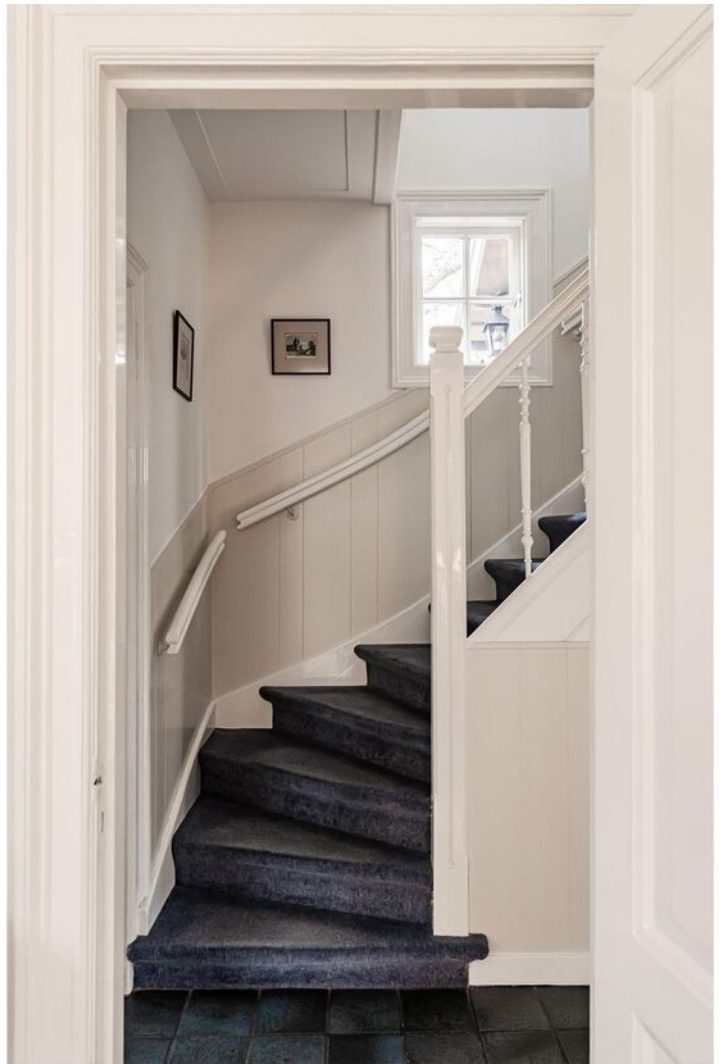




















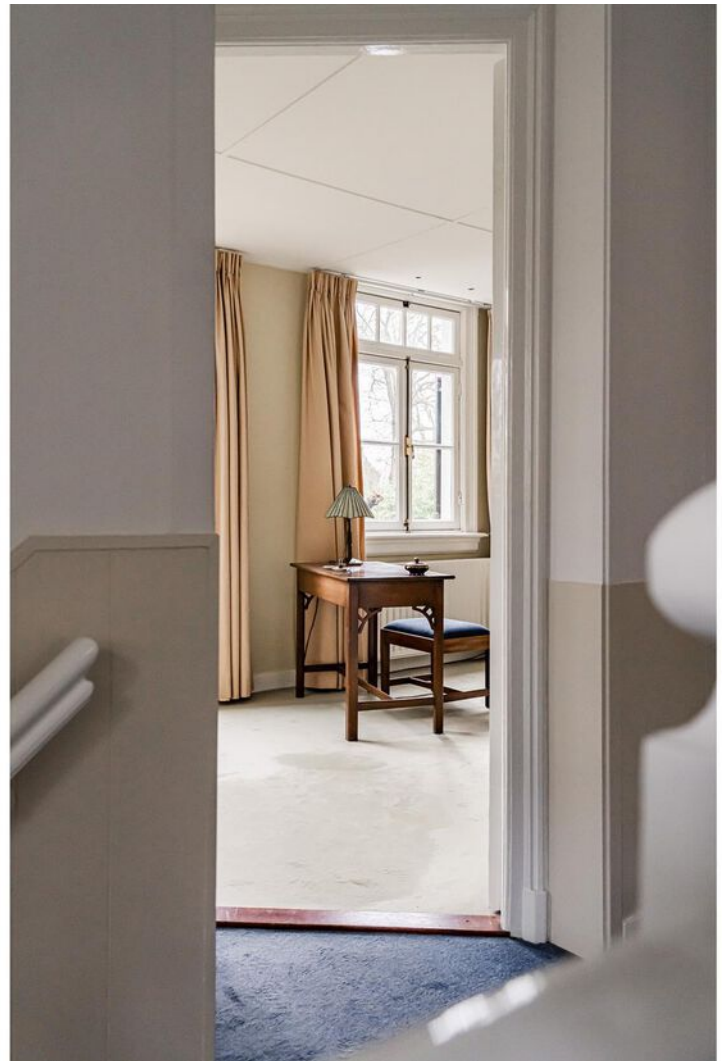
























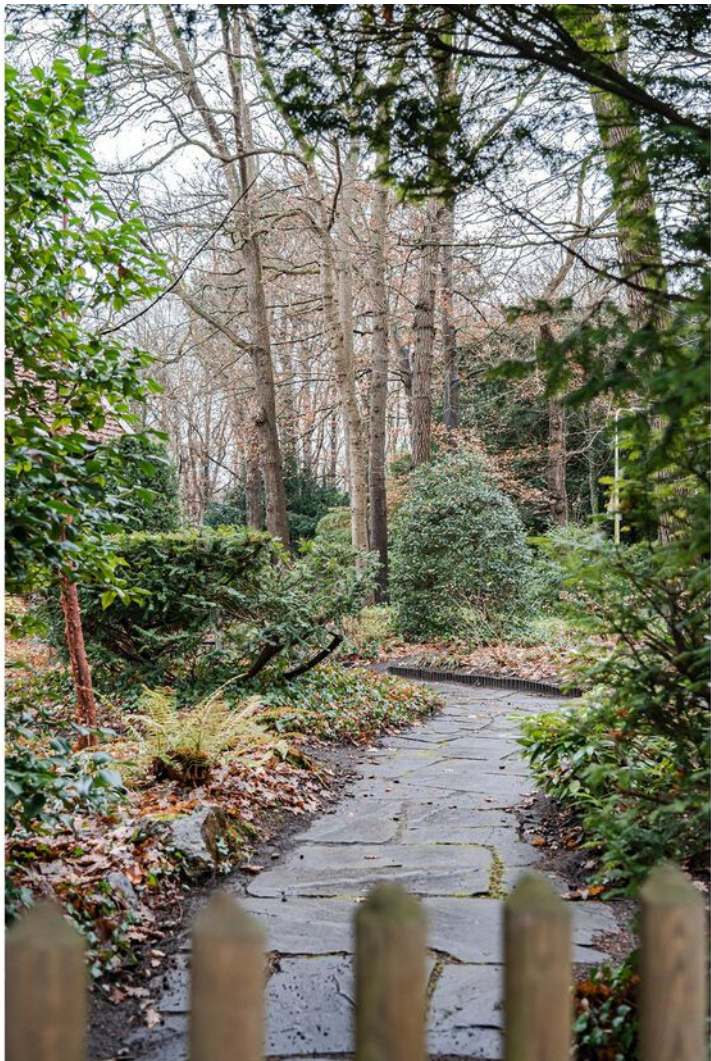




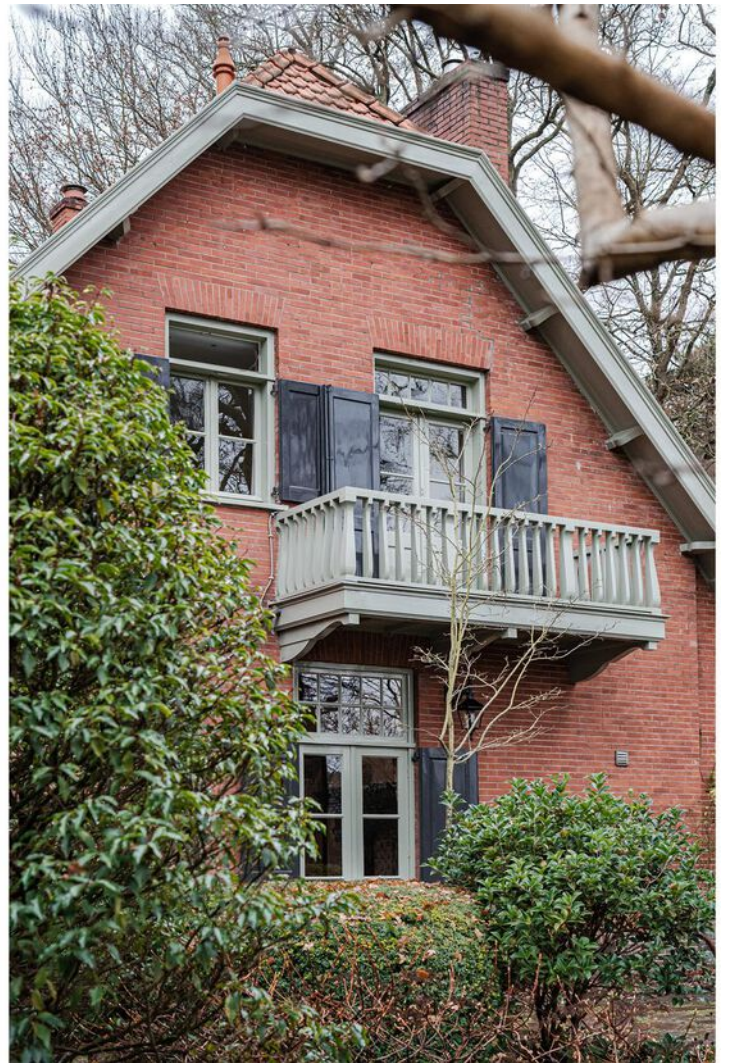














# Plattegrond



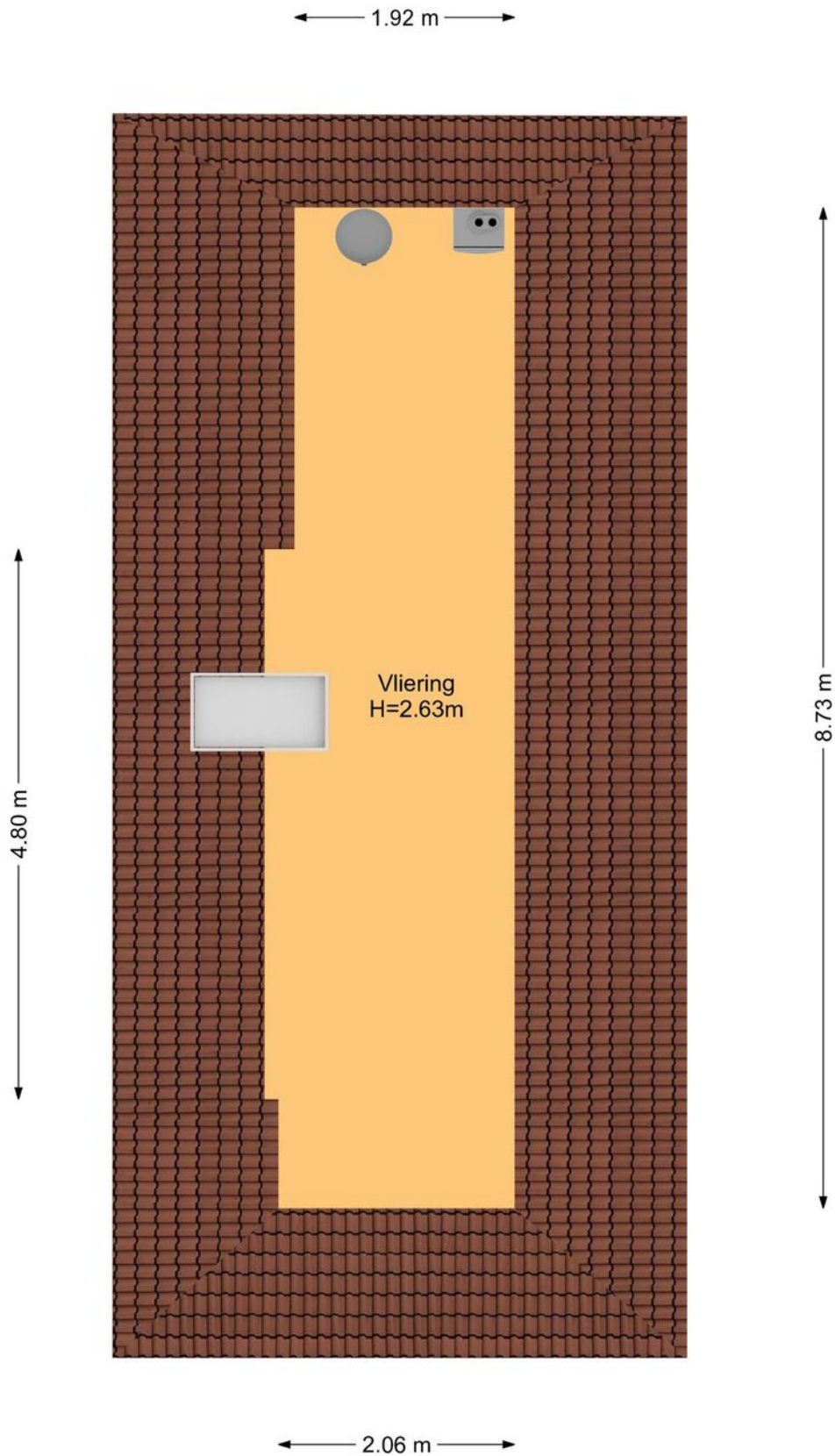
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

# Plattegrond



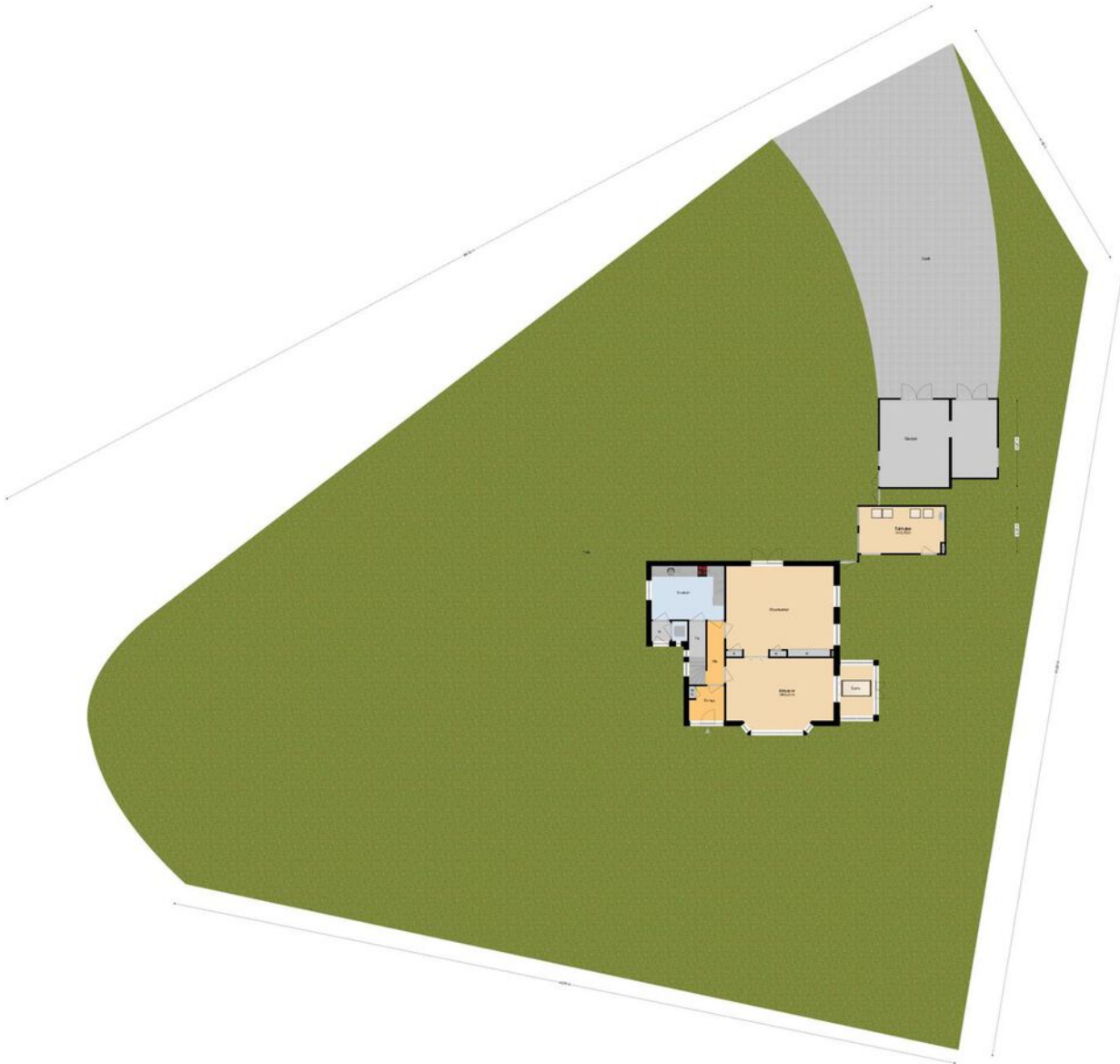
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

# Plattegrond



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

# Plattegrond



adres: Boekenroodeweg 7  
 2111 HJ Aerdenhout  
 objecttype: vrijstaande woning  
 makelaar: Kramer & Partners Makelaars  
 datum meetopname: 20 december 2022  
 meetcertificaat type: A  
 opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman  
 datum meetrapport: 20 december 2022

## MEETRAPPOR

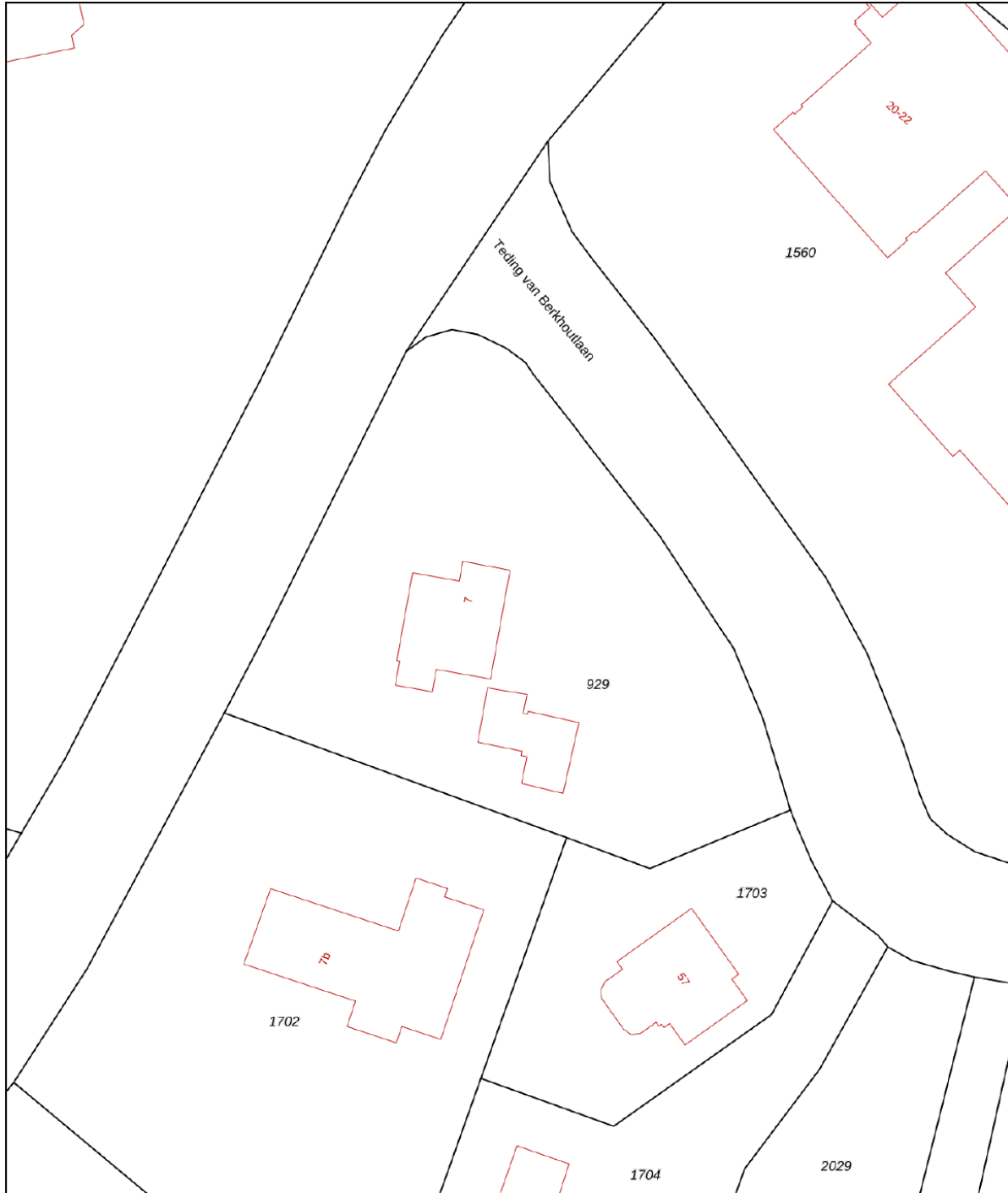
		wonen (m <sup>2</sup> )	overig in pandig (m <sup>2</sup> )	gebouw- gebonden buitenruimte (m <sup>2</sup> )	externe berging (m <sup>2</sup> )
woonlaag 1	begane grond	88,5			
woonlaag 2	verdieping	68,3		3,37	
woonlaag 3	vliering		18,1		
extern	tuinhuisje	12,3			
extern	garage				30,3
<b>totaal:</b>		<b>169 m<sup>2</sup></b>	<b>18,1 m<sup>2</sup></b>	<b>3,37 m<sup>2</sup></b>	<b>30,3 m<sup>2</sup></b>
bruto inhoud:		697 + 52 m <sup>3</sup>			

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de uniforme meetinstructies om de gebruiksoppervlakten en de inhoud van de woningen vast te stellen zoals deze is opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op de NEN2580 GO. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN 3682. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen.


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boekenroodeweg 7



0 5 10 15 20 25m

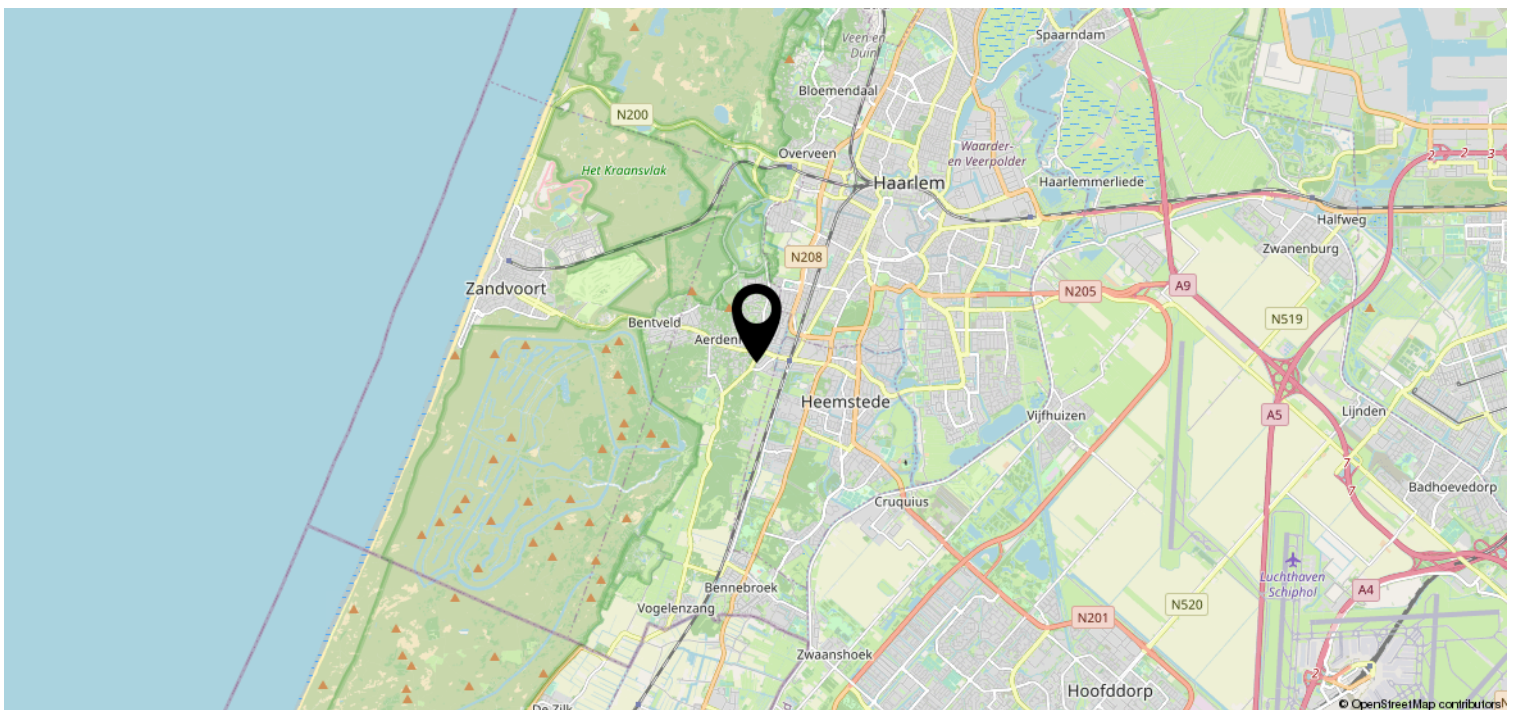
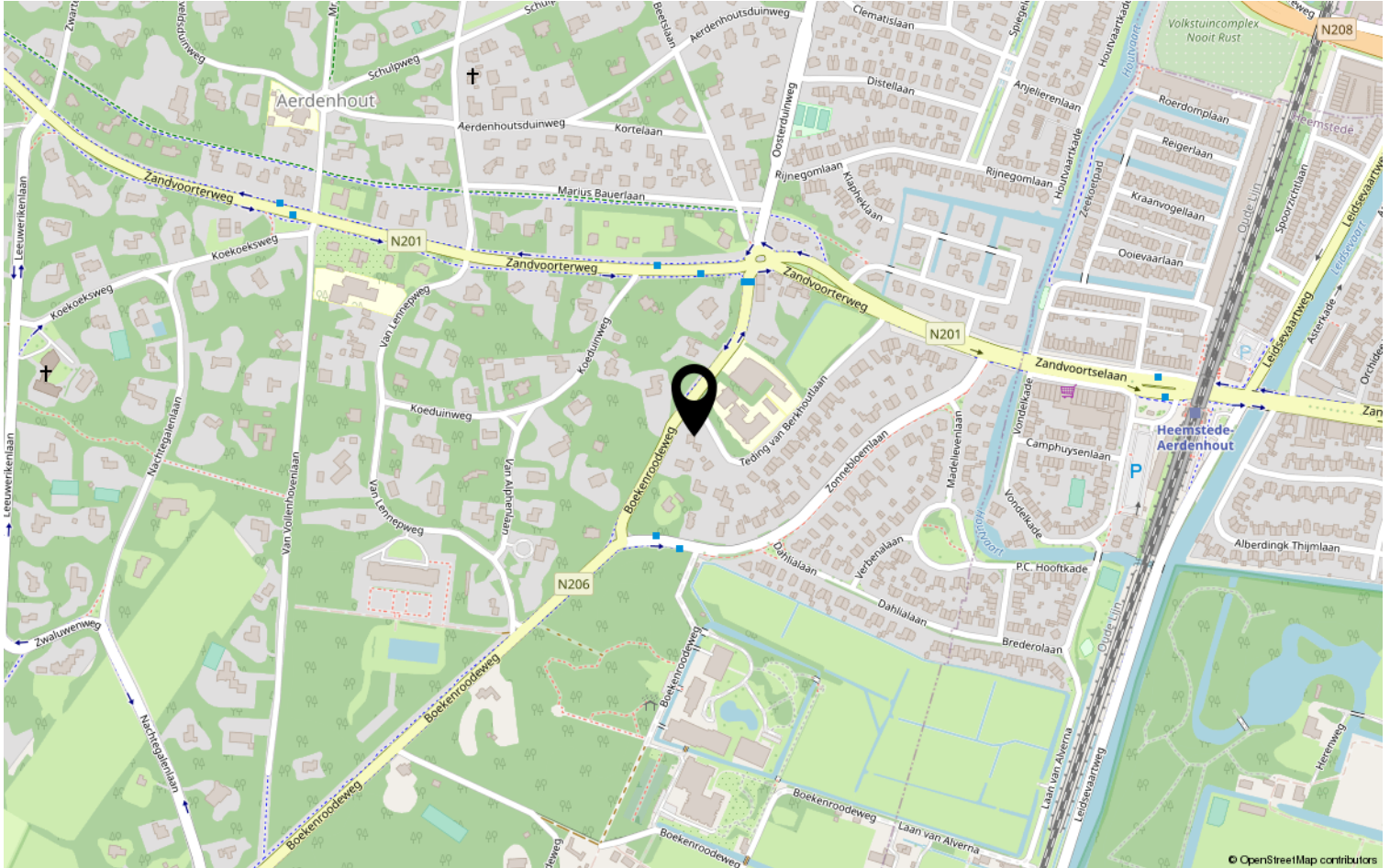
<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bloemendaal	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 929	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 december 2022  
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.



# Locatie op de kaart



## **Voorwaarden en bedingen Boekenroodeweg 7, 2111 HJ Aerdenhout**

### **Kadastrale kenmerken**

Kadastraal bekend gemeente **Bloemendaal, sectie C, nummer 929, groot: 1.595 m2.**

Bron: (Kadastraal Uittreksel)

### **Biedsysteem**

De gebruikelijke procedure bij het onderhandelen over de verkoop van dit onroerend goed is als volgt: er is pas sprake van een onderhandeling als op het eerste bod van een kandidaat-koper (eerste bieder) een tegenvoorstel van verkoper volgt. Een bod moet tenminste bevatten: het geboden bedrag, de datum van oplevering en de gewenste (ontbindende) voorwaarden (bijvoorbeeld een hypotheeklening).

In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel met andere gegadigden bezichtigd. Bij deze bezichtigingen wordt gemeld dat de verkoper in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig (een uiterst) bod kan worden uitgebracht.

De verkoper mag pas met deze tweede partij onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste partij op niets zijn uitgelopen. Wel kan een tweede kandidaat een eenmalig (een uiterst) bod doen.

Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat neemt de verkoper contact op met de eerste partij voordat het bod van de tweede kandidaat wordt geaccepteerd. Tijdens dit contact met de eerste partij wordt aangegeven dat er een tweede bod is ontvangen. De eerste kandidaat wordt vervolgens in de gelegenheid gesteld om zijn beste/uiteerste bod te doen. De eerste partij kan uiteraard ook zijn huidige bod handhaven.

Deze werkwijze geldt ook als tegelijkertijd meerdere kandidaten zich melden.

De verkopend makelaar verstrekt aan partijen geen gegevens over de biedingen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

Dit wordt ook wel het `Amsterdamse` biedsysteem genoemd

### **Gunning**

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

### **Wilsovereenkomst**

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken, extra voorwaarden e.d.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

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 desgewenst bij Kramer & Partners Makelaars op te vragen. Bij appartementen is ook nog een splitsingsakte van belang. Een kopie van deze akte is tevens op te vragen via ons kantoor.

### **Oplevering**

Het huis wordt geleverd in de staat zoals het zich ten tijde van de bezichtiging bevindt.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de meest recente versie van de modelkoopakte zoals opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Het tot stand komen van de koopovereenkomst vindt plaats onder de wettelijke bepalingen consumentenkoop onroerende zaken. Deze wettelijke bepalingen en regels zijn opgenomen in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Bedenktijd**

Er gelden bij aankoop wettelijke regels. De koper heeft na ondertekening van de koopakte een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Binnen deze bedenktijd kan de koper éézijdig de koopovereenkomst ontbinden. Bovendien kan de koper extra bescherming genieten door de koopakte te laten inschrijven in de openbare registers bij het Kadaster waardoor de koper wordt beschermd tegen hypotheeken en/of beslagen die na inschrijving op het registergoed worden gevestigd. De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk is vastgelegd en de akte door beide partijen is ondertekend. Vandaar dat het van belang is voor beide partijen om zo spoedig mogelijk een koopakte op te maken en te ondertekenen. Om de procedure rondom de bedenktijd en overeenkomst duidelijk en probleemloos te laten verlopen, worden in de koopakte bepalingen opgenomen omtrent de toepasbaarheid. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit **binnen** de gestelde termijn van de wettelijke bedenktijd te doen aan Kramer & Partners makelaars te Heemstede alwaar de verkoper voor wat deze ontbinding betreft, domicilie heeft gekozen. De bewijslast van het tijdstip waarop deze ontbinding is ingeroepen ligt aan de zijde van de koper. Om dit tijdstip later te kunnen bewijzen adviseren wij de koper om deze ontbinding **binnen** kantoortijd **schriftelijk** te doen zodat het tijdstip van aanbieden vastgelegd kan worden. Als de koper de ontbinding buiten kantoortijd wil inroepen, adviseren wij om dit uitsluitend per e-mail te doen zodat via tijdsregistratie het tijdstip van ontvangst gecontroleerd kan worden. Indien de koper op een andere wijze de ontbinding inroept en er ontstaat onduidelijkheid over het tijdstip zal de koper dienen te bewijzen dat hij binnen de wettelijke bedenktijd de ontbinding heeft ingeroepen.

De koper is indien hij de ontbinding inroept, gehouden prompt een kostenvergoeding te voldoen aan Kramer & Partners makelaars voor het opstellen van de koopakte, de administratieve begeleiding en de verdere werkzaamheden, ter grootte van € 250,-- te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting

Door het uitbrengen van een bieding accepteert koper (desnoods stilzwijgend) deze bepaling.

### **Registratie koopakte**

Het is voor beide partijen van belang de volledig getekende koopakte te laten registreren bij het Kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie zijn voor rekening van **koper**, tenzij anders wordt overeengekomen.

### **Notariskeuze**

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen aangezien de kosten van de notaris voor rekening koper komen. Voor alle transacties via ons kantoor geldt dat uitsluitend gewerkt wordt met notarissen die gevestigd zijn binnen een straal van 15 km van het verkocht. Indien koper de notaris kiest buiten deze regio, zal extra (reis-)tijd gedeclareerd worden op basis van uurtarief en kilometervergoeding. Onze opdrachtgevers behouden zich eveneens het recht voor om aanspraak te maken op deze regeling. Tevens zijn eventuele aanvullende notariële kosten voor bijvoorbeeld het opstellen van een volmacht voor verkoper, legalisatie en handtekeningen voor die notariskeuze voor rekening van koper.

### **Lijst van 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.

### **Voorbehouden**

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. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang 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 desbetreffende instanties.

### **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 aan u worden gezonden, desgewenst per email. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen.

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

### **Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte**

#### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning ongeveer **104** jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden op onderdelen aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering, de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

#### **Milieuclausule**

Verkoper verklaart dat hem betreffende een eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater niets bekend is.

#### **Toelichtingsclausule meetinstructie**

In de verkoopaanbieding/-informatie van de hierbij verkochte woning is een indicatie gegeven van de diverse afmetingen, de woonoppervlakte en de inhoud. Deze gegevens zijn berekend volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 GO.

Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN3682. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper aanvaardt de eventuele verschillen.

**Funderingsclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering.

**Asbestclausule**

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

**Zuiveringsclausule**

Indien deze koopakte ingeschreven wordt in de openbare registers van het Kadaster, verleent koper bij deze volmacht aan verkoper, alsmede een 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. De kosten verbonden aan deze waardeloosverklaring zijn voor rekening van koper.

**Overbruggingshypotheek**

Koper verleent bij deze onherroepelijke toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met een (overbrugging) hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

**Verkoopbrochure**

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.

# Komt u kijken?



Zandvoortselaan 141  
2106 CM Heemstede

023-5482048 | [info@kramerenpartners.nl](mailto:info@kramerenpartners.nl)  
<http://www.kramerenpartners.nl>