



HEULE

MAKELAAR



KWEEKDUINWEG 12

Overveen







STATIGE MONUMENTALE VILLA OP UITSTEKENDE LOCATIE

In het hart van Overveen, op een prachtig perceel van 1.115 m², ligt de imposante en karakteristieke Villa "Duinhof". Deze unieke vrijstaande villa, gebouwd in 1906, ademt historie en charme, en is een Rijksmonument van uitzonderlijke allure. De kenmerkende toren, sierlijke gevels en art nouveau-elementen maken het tot een bijzonder object voor wie op zoek is naar een woning met karakter en een rijke uitstraling. De ligging is ideaal: op loopafstand van het centrum van Overveen en het NS-station, en met de duinen en het strand op korte fietsafstand.

WONEN IN STIJL EN COMFORT

Wonen in Villa "Duinhof" is wonen in stijl en comfort. De royale hal, het indrukwekkende trappenhuis en de hoge plafonds geven direct een gevoel van grandeur. Authentieke details, zoals glas-in-loodramen van Willem Bogtman, originele parketvloeren, marmeren schouwen en art nouveau-plafondornamenten zijn overal aanwezig. De woning beschikt over diverse sfeervolle woonvertrekken: een eetkamer, salon, muziekkamer en een tweede woonkamer, allen met zicht op de fraai aangelegde tuin. De keuken met marmeren vloer en praktische kelder maken het geheel compleet.

Buiten biedt de tuin volop rust, groen en privacy, met meerdere terrassen, een verborgen tuin met vijver, een duin met speelhuisje en een charmante pergola.

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.



INDELING

Begane grond

Statige entree, royale vestibule met marmeren vloer die overgaat in de indrukwekkende hal. Deze centrale ruimte geeft toegang tot de diverse woonvertrekken, waaronder de betegelde kelder met stahoogte welke is v.v. aansluiting voor de wasmachine en droger. De sfeervolle salon, met een prachtige Louis XV-schouw en open haard, staat middels en-suite deuren in verbinding met de eetkamer. Vanuit de eetkamer heb je middels openslaande deuren toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de tweede woonkamer, eveneens met haardpartij, die volop ruimte biedt voor een knusse familiekamer of tv-kamer. De lichte serre aan de voorzijde biedt prachtig zicht op de tuin, perfect als zit- of leeshoek en door de huidige eigenaren in gebruik als muziekkamer. De bibliotheek annex werkkamer, met openslaande deuren naar het terras, vormt een rustige plek om te werken of te studeren. De keuken aan de achterzijde is v.v. van diverse inbouwapparatuur en vloerverwarming en biedt toegang tot een separate entree met garderobe en toilet v.v. fontein.

Eerste verdieping

Overloop via dubbele bordestrap bereikbaar, separaat (antiek) toilet v.v. fonteinje en originele tegels. 4 slaapkamers, waarvan 2 slaapkamers zich aan de zijkant van de woning bevinden. De ruimere slaapkamer aan de zijkant heeft via openslaande deuren toegang tot een eigen balkon. De derde slaapkamer aan de voorzijde is v.v. aan haard met schouw (Louis XV) en heeft via openslaande deuren toegang tot het riante balkon. De vierde slaapkamer aan de voorzijde heeft eveneens toegang tot het riante balkon en is v.v. vaste kasten, een inloopkast en heeft toegang tot de badkamer welke is v.v. een vrijstaand ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Overloop met werkhoek, 3 slaapkamers waaronder een torenkamer met panoramisch uitzicht. Tweede badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet. De ruime zolderkamer geeft toegang tot een vliering middels vlizotrap. Technische ruimte met cv-installatie en boiler.

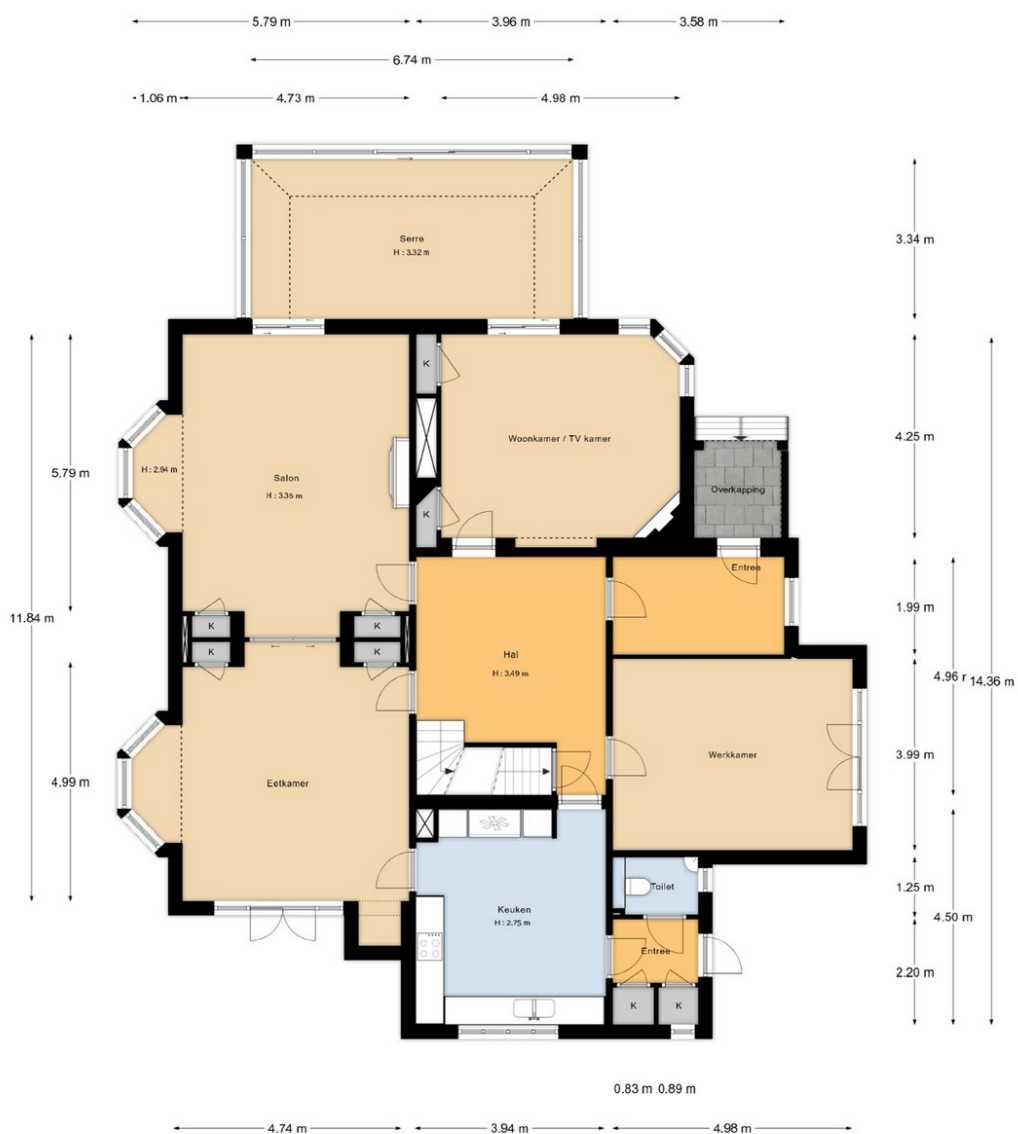








PLATTEGRONDEN



Begane grond

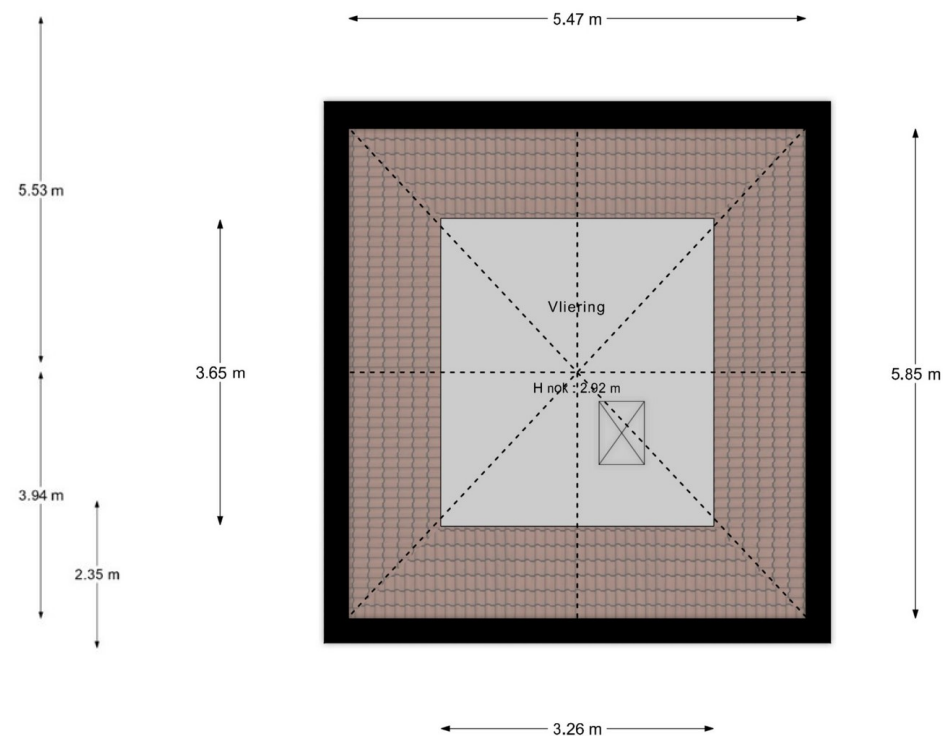


Eerste verdieping

PLATTEGRONDEN

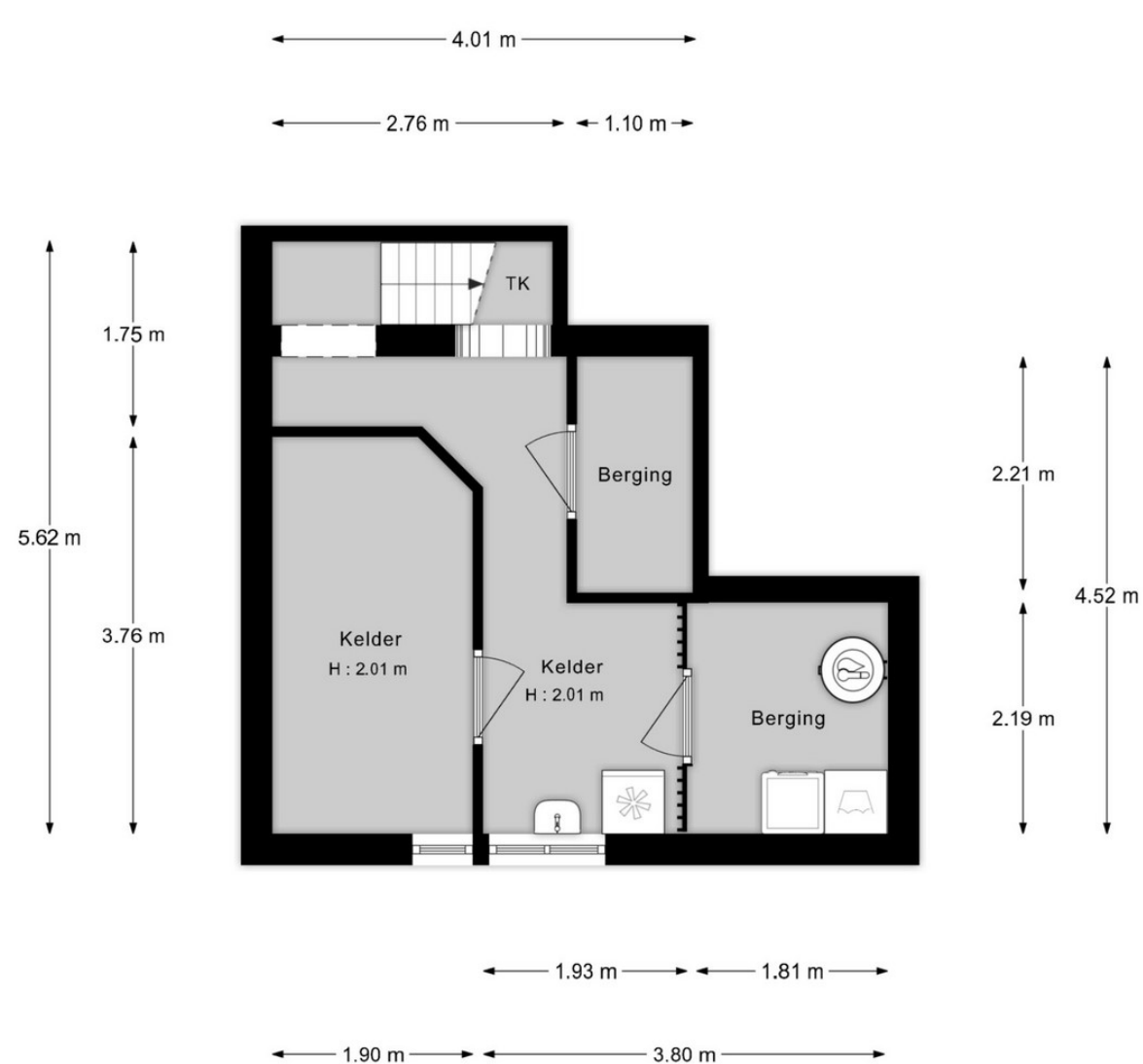


Tweede verdieping

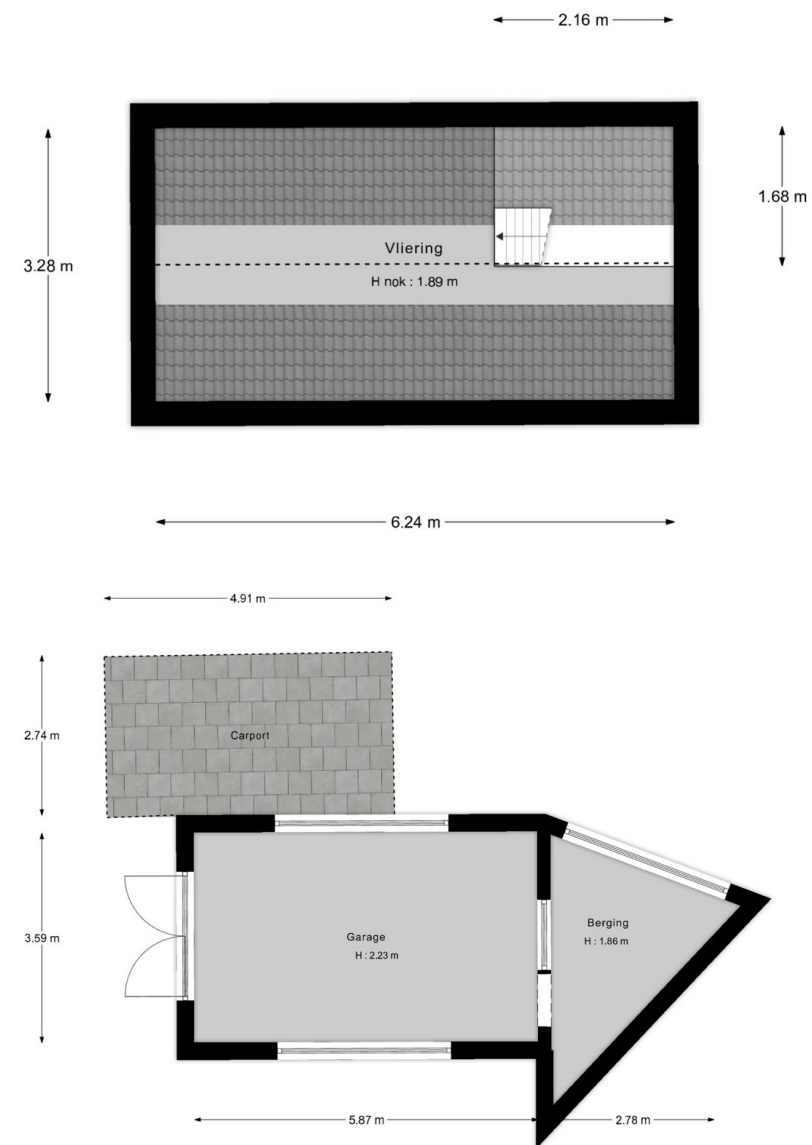


Vliering

PLATTEGRONDEN



Kelder



Garage met vloering



BIJZONDERHEDEN

- Voor indeling en maten verwijzen wij naar de plattegrond;
- Woonoppervlak ca. 409 m², bruto inhouden ca. 1.907 m³ (conform NEN 2580);
- Perceeloppervlak 1.115 m²;
- Bouwjaar 1906;
- 11 kamers, waarvan 7 slaapkamers;
- 2 badkamers;
- Garage met vliering, carport en schuur aanwezig;
- Elektrisch bedienbare toegangspoort;
- Parkeergelegenheid op eigen perceel;
- Beregeningsinstallatie aanwezig;
- Rijksmonument;
- 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 bodeminformatie van de Omgevingsdienst IJmond, d.d. 11 april 2025, 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.

Bouwkundige keuring

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig en technisch) te beoordelen.

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.

Klimaatclausule

Als gevolg van voortdurende hevige regenval kan wateroverlast ontstaan. Koper treft de noodzakelijke voorzorgsmaatregelen om schade als gevolg daarvan te voorkomen en/of te beperken. De verkoper is niet aansprakelijk voor schade voortvloeiende uit de instroom van (regen)water.

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.

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 bidder wordt alsdan in de gelegenheid gesteld ook een uiterste bieding te doen. De verkoper bepaalt dan welke bidder 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.

Biedingen

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

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.

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.



INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

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.

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.

INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

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

MAKELAARS



Kantoor Haarlem

Frederikspark 1
2012 DA Haarlem

T 023 - 737 04 68

E haarlem@heulemakelaars.nl

W www.heulemakelaars.nl

Kantoor Amsterdam

De Lairessestraat 16
1071 PA Amsterdam

T 020 - 676 66 33

E info@heulemakelaars.nl

W www.heulemakelaars.nl



Alle rechten voorbehouden, niets in deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De vermelde informatie in deze folder is van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze folder is met zorg samengesteld, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.