

Wordt dit jouw droomhuis?



Zilkerduinweg 394 a

Vogelenzang

Op een uitzonderlijk fraaie locatie,
direct grenzend aan het duingebied,
staat deze moderne vrijstaande villa
(2020).



Hamer & Ran Garantiemakelaars

Raamsingel 32
2012 DT Haarlem

023-5319440

haarlem@hamerenran.nl
www.hamerenran.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

De ligging aan de rand van de natuur, uitzicht over de bollenvelden en toch met alle voorzieningen binnen handbereik maakt dit een ideale woonlocatie voor jong en oud.

De woning is tot in detail verzorgd en biedt een zee aan ruimte. Met vijf slaapkamers en drie badkamers is er meer dan voldoende plek voor een gezin of voor wie wonen en werken wil combineren.

Vraagprijs € 1.795.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2020
Inhoud	930 m ³
Woonoppervlakte	258 m ²
Perceeloppervlakte	1385 m ²
Tuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	Undefined m ²
Energie label	A+
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

Omschrijving van de woning

Vrijstaand wonen met uitzicht en comfort op hoog niveau

** English version below **

Op een uitzonderlijk fraaie locatie, direct grenzend aan het duingebied, staat deze moderne vrijstaande villa (2020). Hier woon je in alle rust, met een prachtig uitzicht aan de achterzijde en de natuur letterlijk om de hoek, terwijl het comfort binnen van hoog niveau is.

De ligging aan de rand van de natuur, uitzicht over de bollenvelden en toch met alle voorzieningen binnen handbereik maakt dit een ideale woonlocatie voor jong en oud.

De woning is tot in detail verzorgd en biedt een zee aan ruimte. Met vijf slaapkamers en drie badkamers is er meer dan voldoende plek voor een gezin of voor wie wonen en werken wil combineren.

Via de openslaande deuren kom je in de beschutte tuin, waar je in alle privacy kunt genieten van de omgeving en het vrije uitzicht. Daarnaast is er al een 3-fase voorbereiding aanwezig voor bijvoorbeeld een jacuzzi en beschikt het perceel over een elektrisch toegangshek.

Indeling

Begane grond:

Entree met hal, meterkast, technische ruimte en modern toilet. De ruime woonkamer en open leefkeuken sluiten naadloos op elkaar aan en vormen samen een lichte en comfortabele leefruimte. De woonkamer is niet alleen ruim en licht maar heeft een fantastisch uitzicht over de bollenvelden. De openslaande deuren naar het terras verlengen de ruimte ook nog eens. De open keuken is aan de voorzijde gelegen, in lichte kleurstelling uitgevoerd en onder andere voorzien van vaatwasser, combi- en stoomoven, inductiekookplaat, dubbele koel- /vriescombinatie, wijnklimaatkast en warmhoudlade

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een eigen ligbad, inloopkast en directe toegang tot een luxe badkamer met sauna. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers en een tweede badkamer met douche,

dubbele wastafel en toilet.

Tweede verdieping:

Overloop met praktische wasruimte en kitchenette. Hier bevinden zich nog twee kamers en een derde badkamer met ligbad, wastafel en toilet.

Goed om te weten:

- Vrijstaande villa uit 2020
- Instapklare woning, absoluut een bezichtiging waard
- Luxe keuken met Liebherr koeling en Miele apparatuur
- Vijf slaapkamers en drie badkamers
- Prachtig vrij uitzicht aan de achterzijde
- Gelegen direct bij de duinen
- Voorbereiding voor jacuzzi (3-fase)
- Uitgebreide elektrische installatie en elektrisch toegangshek
- Mogelijkheid tot realiseren van apart buitenverblijf (zie artist impression foto)
- Oplevering in overleg

Omschrijving van de woning

Detached Living with Views and High-Level Comfort

Located in an exceptionally beautiful setting, directly adjacent to the dune area, this modern detached villa (2020) offers a unique living experience. Here, you enjoy complete peace and quiet, stunning views at the rear, and nature literally around the corner, while the interior provides a high level of comfort.

Its location on the edge of nature, with views over the flower bulb fields and all amenities within easy reach, makes this an ideal place to live for both young and old.

The property has been finished to a high standard and offers an abundance of space. With five bedrooms and three bathrooms, there is more than enough room for a family or for those who wish to combine living and working.

Through the French doors, you enter the sheltered garden, where you can enjoy privacy, the surroundings, and the open views. The property also includes a three-phase electrical preparation for, for example, a jacuzzi, and features an electric entrance gate.

Layout

Ground floor:

Entrance hall with meter cupboard, technical room, and modern toilet. The spacious living room and open-plan kitchen connect seamlessly, creating a bright and comfortable living space. The living room is not only spacious and light-filled but also offers fantastic views over the bulb fields. The French doors to the terrace further extend the living space. The open kitchen is located at the front, finished in light tones, and equipped with a dishwasher, combi oven and steam oven, induction hob, double fridge-freezer, wine climate cabinet, and warming drawer.

First floor:

Landing with access to three bedrooms. The master bedroom features a bathtub, walk-in closet, and direct access to a luxurious bathroom with sauna. At the rear are two additional bedrooms and a second bathroom with shower, double washbasin, and toilet.

Second floor:

Landing with a practical laundry room and kitchenette. This floor also offers two additional rooms and a third bathroom with bathtub, washbasin, and toilet.

Good to know:

- Detached villa built in 2020
- Move-in ready and highly recommended for viewing
- Luxury kitchen with Liebherr refrigeration and Miele appliances
- Five bedrooms and three bathrooms
- Beautiful unobstructed views at the rear
- Located directly by the dunes
- Pre-installation for a jacuzzi (three-phase power)
- Extensive electrical system and electric entrance gate
- Possibility to create a separate guest house/ outbuilding (see artist impression)
- Completion date in consultation



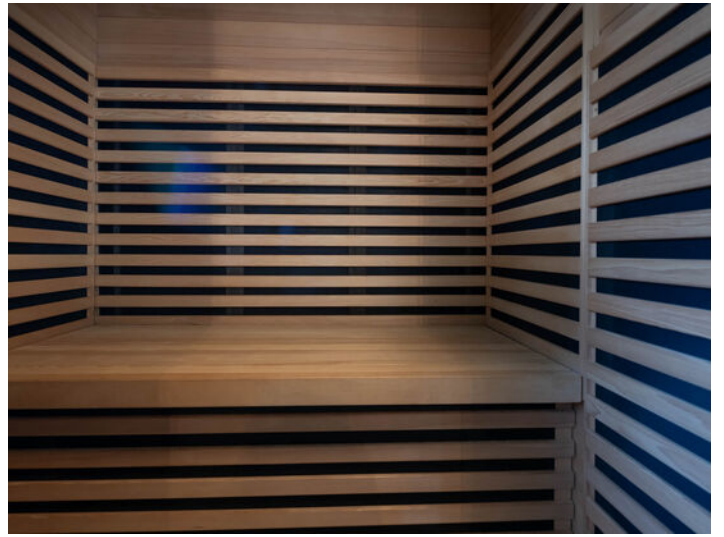


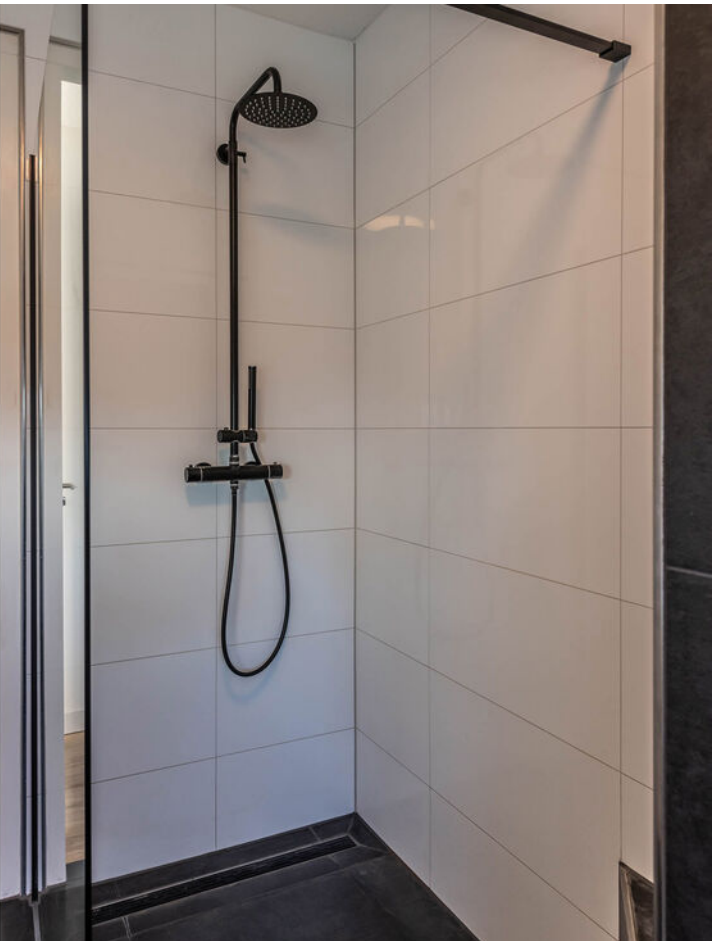
















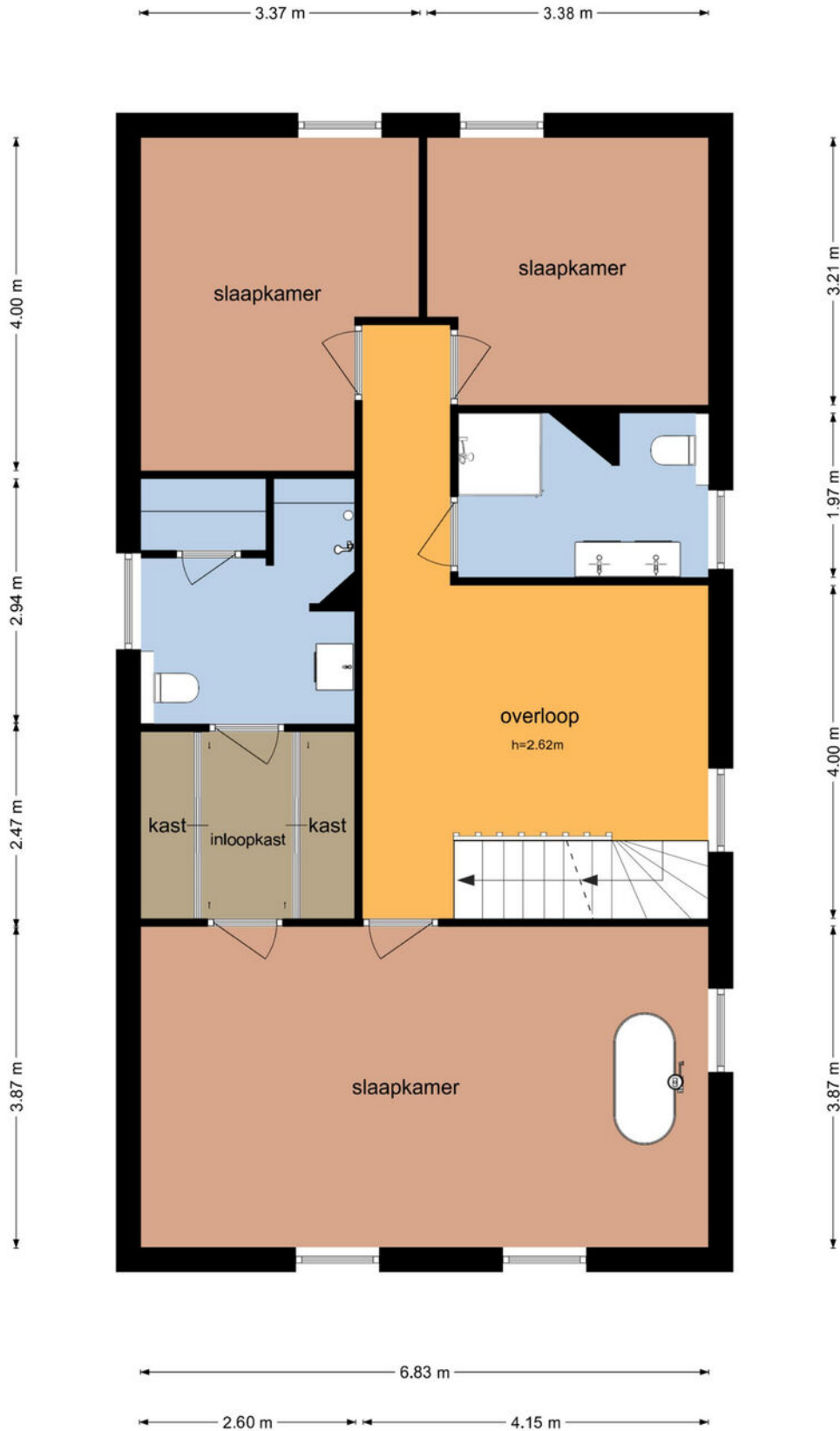
Plattegrond



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

Plattegrond

Zilkerduinweg 394 A - Vogelenzang
Eerste Verdieping



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

Plattegrond

Zilkerduinweg 394 A - Vogelenzang Tweede Verdieping



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: zilkerduinweg 394 A

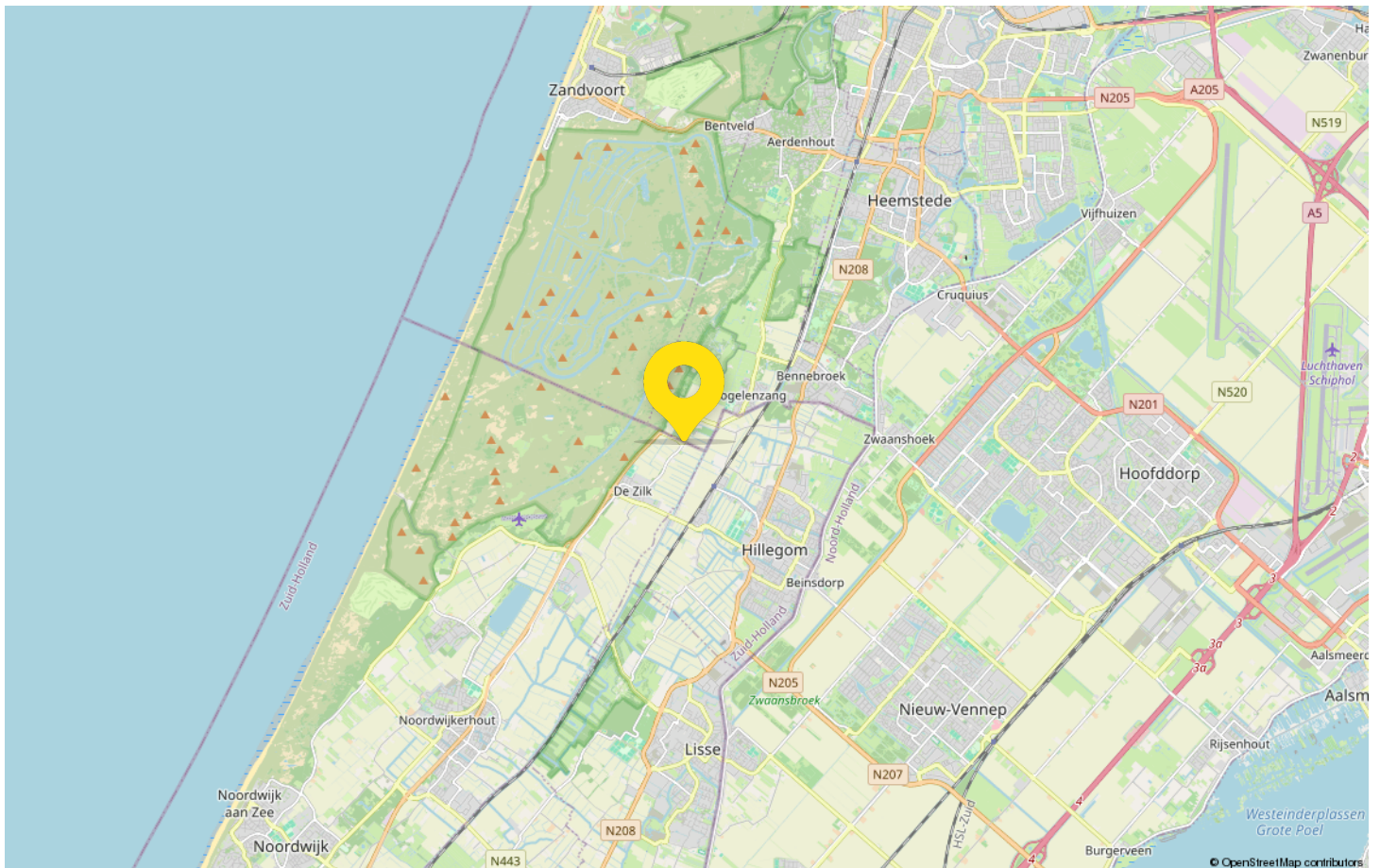
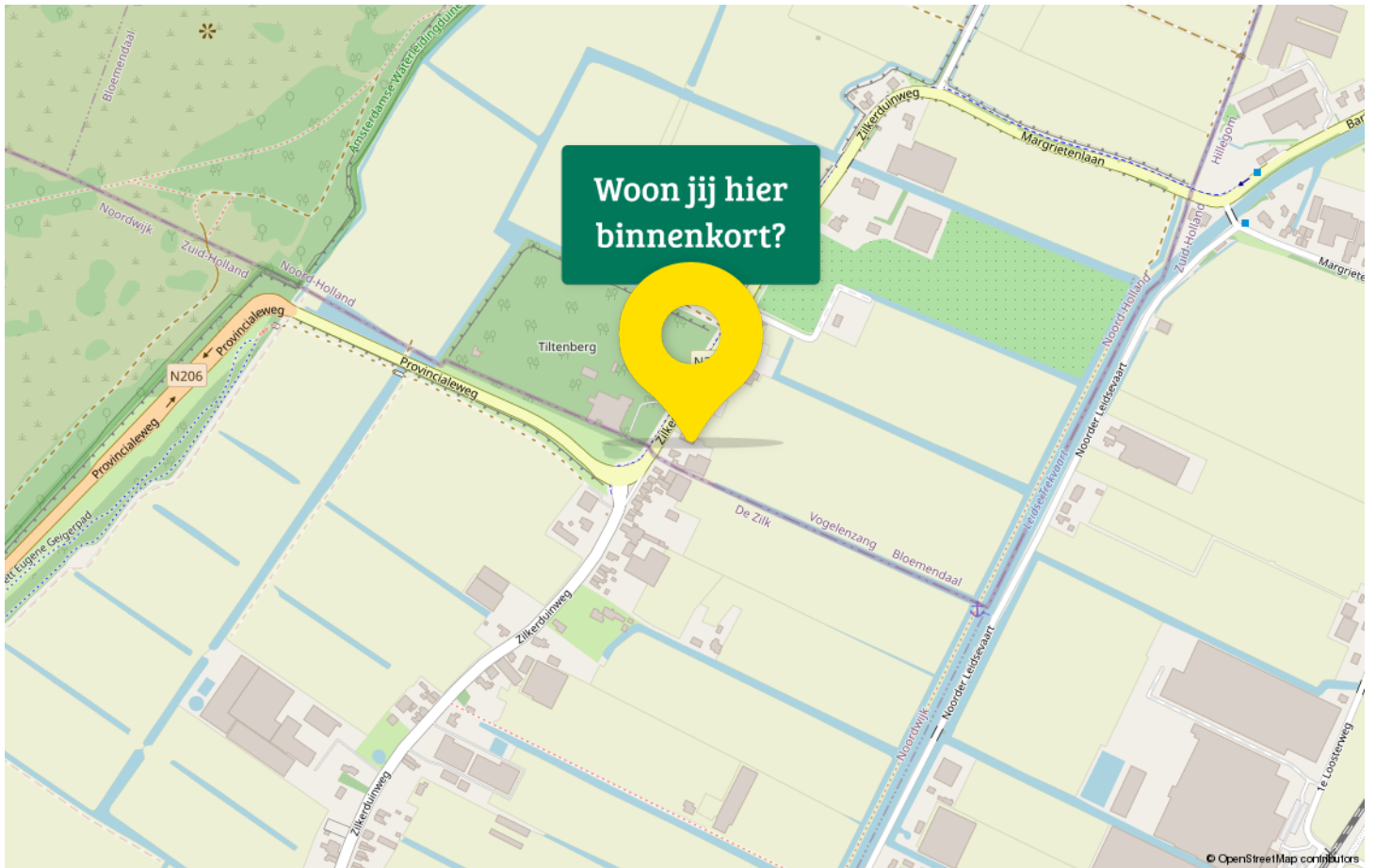


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bloemendaal	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 913	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2024
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



Hamer & Ran Makelaars

Hamer & Ran Garantiemakelaar is al bijna 40 jaar jouw vertrouwde makelaar voor de aankoop, verkoop en taxaties van woningen. Wij zijn werkzaam in de regio's Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer.

Ons team bestaat uit één gepassioneerde NVM-makelaar, 2 binnendienstmedewerksters en een backofficeteam. Erik Ran is je eerste aanspreekpunt met betrekking tot al je vragen over het aan- en verkoopproces. Wanneer hij je niet te woord kan staan zijn Jolanda Kroonsberg en Monique Ran er om al je vragen aan te nemen. Aangezien jouw vraag niet altijd tot de volgende dag kan wachten is Erik ook buiten kantooruren en in het weekend bereikbaar, daarbij worden zij ondersteund door een backoffice team dat 24 uur per dag bereikbaar is..

Met de veranderingen in de huizenmarkt is het voor ons iedere dag weer een uitdaging om het beste voor onze klant te realiseren. Of het nu gaat om het vinden van een nieuw thuis of een fijne ervaring bij het verkopen van jouw huis. Van A tot Z voeren wij elke stap uit met hart voor ons vak en hebben wij maar één belang voor ogen, jouw belangrijkste bezit te vertegenwoordigen!

Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- Tel. 023-5319440
- haarlem@hamerenran.nl
- hamerenran.nl

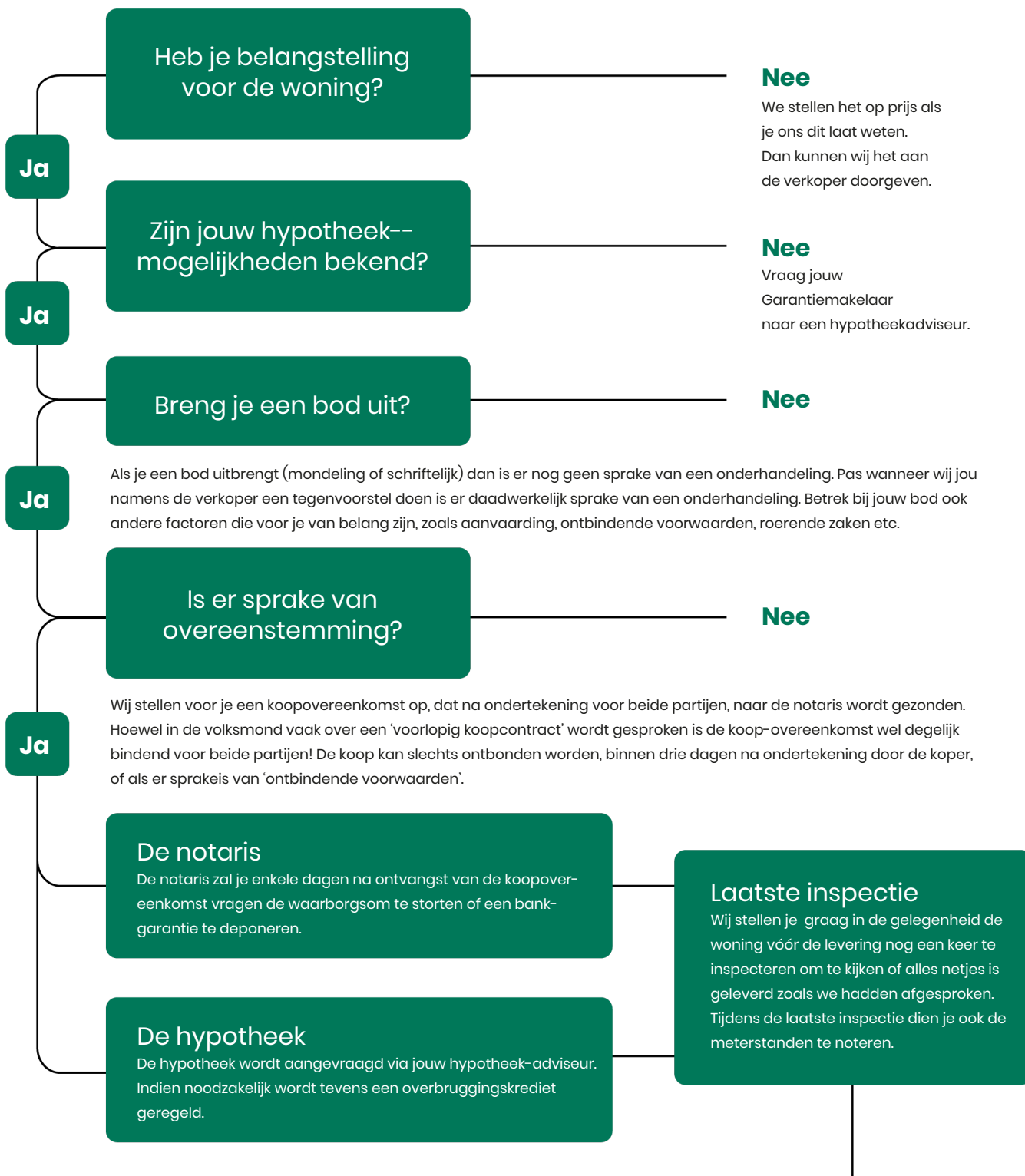
Adresgegevens

Raamsingel 32 zw
2012 DT, Haarlem



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één 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 eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

023-5319440

haarlem@hamerenran.nl

www.hamerenran.nl



Hamer & Ran Garantiemakelaars
Raamsingel 32
2012 DT Haarlem

023-5319440
haarlem@hamerenran.nl
www.hamerenran.nl



