

Wordt dit jouw droomhuis?



Willem de Zwijgerlaan 38

Santpoort-Zuid

**Twee-onder-een-kapvilla met garage
op een fantastisch perceel in het
groene hart van Santpoort-Zuid**



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!

Soms kom je een woning tegen waar je direct voelt: hier zit iets bijzonders. Niet omdat alles al perfect strak en nieuw is, maar juist omdat de basis zó goed is. Karakter, ruimte, licht, een prachtige ligging en vooral ontzettend veel mogelijkheden om hier een droomhuis van te maken.

Vraagprijs € 1.090.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1955
Inhoud	450 m ³
Woonoppervlakte	132 m ²
Perceeloppervlakte	567 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	290 m ²
Energie­label	E
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Twee-onder-een-kapvilla met garage op een fantastisch perceel in het groene hart van Santpoort-Zuid (**English below**)

Soms kom je een woning tegen waar je direct voelt: hier zit iets bijzonders. Niet omdat alles al perfect strak en nieuw is, maar juist omdat de basis zó goed is. Karakter, ruimte, licht, een prachtige ligging en vooral ontzettend veel mogelijkheden om hier een droomhuis van te maken.

Deze charmante twee-onder-een-kapvilla met garage ligt op een royaal perceel in één van de mooiste lanen van Santpoort-Zuid. Een plek waar rust, groen en privacy samenkomen. Binnen tref je een heerlijk lichte woning met grote raampartijen, sfeervolle originele details zoals de fraaie parketvloer en een indeling die volop kansen biedt om geheel naar eigen wens te moderniseren en in te richten.

De woonkamer is royaal opgezet en dankzij de grote ramen baadt deze ruimte in natuurlijk licht. Vanuit de woonkamer kijk je prachtig uit op het groen rondom de woning.

De keuken bevindt zich aan de tuinzijde en biedt directe toegang naar buiten. Op de verdiepingen bevinden zich meerdere goede slaapkamers, waaronder een royale slaapkamer met vaste kastruimte en balkon. De tweede verdieping biedt extra ruimte die uitstekend geschikt is als hobbyruimte, slaapkamer of werkplek.

En dan de tuin... wat een plek. Diepe, groene privacyvolle achtertuin op het Westen met volop zon, volwassen beplanting en een vrijstaande garage achter op het perceel. Dit is zo'n tuin waar kinderen eindeloos kunnen spelen, waar je zomers lang buiten eet en waar je elke dag geniet van rust en ruimte.

Omgeving

Santpoort-Zuid is geliefd, en niet zonder reden. Hier woon je in een prachtige groene woonomgeving met karakteristieke villa's, brede lanen en volop natuur letterlijk om de hoek. De duinen, het strand, wandelbossen en sportfaciliteiten liggen dichtbij, net als scholen, winkels en openbaar vervoer. Haarlem bereik je in korte tijd, net als Amsterdam via goede uitvalswegen

of treinverbindingen. Een fantastische plek voor wie rustig en ruim wil wonen, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.

Kenmerken

- Charmante twee-onder-een-kapvilla met garage
- Gelegen op een royaal perceel met veel privacy
- Heerlijk lichte woonkamer met grote raampartijen
- Meerdere slaapkamers en extra ruimte op zolderverdieping
- Diepe zonnige achtertuin op het Westen
- Gelegen op een toplocatie in het geliefde Santpoort-Zuid
- Woning met volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren

Geïnteresseerd om te komen kijken? Maak een afspraak en onze NVM makelaars laten je deze charmante twee-onder-een-kapvilla graag zien.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 132 m², NEN 2580
- Lichte woonkamer met grote raampartijen
- Royale tuin op het Westen
- Fraaie originele vloerafwerking
- Energielabel E
- Bouwjaar 1955
- Oplevering en aanvaarding in overleg
- De woning kan geheel naar eigen smaak gemoderniseerd worden
- Fantastisch perceel op een geweldige locatie
- Funderingsrisico, niet hoog (A, B, C)

Benieuwd? Dit zou zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn!

Zie voor de indeling en maatvoering de plattegronden.

Interesse in deze woning? Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op de website van Funda.

Let op, deze informatie is met zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Omschrijving van de woning

Characterful semi-detached villa with garage in a stunning green setting in the heart of Santpoort-Zuid

Sometimes you walk into a home and instantly feel that it has something special. Not because everything is already sleek, brand new and finished to perfection, but because the foundation is simply so good. Character, space, natural light, a beautiful setting and, above all, endless potential to create your dream home.

This charming semi-detached villa with garage is situated on a generous plot along one of the most beautiful avenues in Santpoort-Zuid. A wonderful location where peace, greenery and privacy come together. Inside, you will find a wonderfully bright home with large windows, charming original features such as the beautiful parquet flooring, and a layout that offers plenty of opportunities to modernise and style entirely to your own taste.

The living room is generously proportioned and, thanks to the large windows, filled with natural light throughout the day. From the living room, you enjoy lovely views of the surrounding greenery.

The kitchen is positioned at the garden side of the house and provides direct access to the outdoors. The upper floors offer several well-sized bedrooms, including a spacious principal bedroom with built-in wardrobes and a balcony. The second floor provides additional space that could perfectly serve as a hobby room, guest room, home office or storage area.

And then the garden... what a wonderful space. A deep, green and highly private west-facing rear garden with plenty of sunshine, mature planting and a detached garage at the rear of the plot. This is the kind of garden where children can play endlessly, where summer evenings are spent dining outdoors, and where you can enjoy peace and space every single day.

Location

Santpoort-Zuid is highly sought after, and for good reason. Here you live in a beautiful green residential area characterised by elegant villas, wide tree-lined avenues and nature quite literally around the corner. The dunes, the beach, walking forests and sports facilities are all

nearby, as are schools, shops and public transport connections. Haarlem can be reached within minutes, and Amsterdam is easily accessible via excellent road and rail connections. A fantastic location for those seeking peaceful and spacious living with all amenities close at hand.

Features

- Charming semi-detached villa with garage
- Situated on a generous plot offering plenty of privacy
- Wonderfully bright living room with large windows
- Multiple bedrooms and additional attic floor space
- Deep sunny west-facing rear garden
- Prime location in highly desirable Santpoort-Zuid
- Property offering excellent potential for modernisation to personal taste

Interested in viewing this charming semi-detached villa? Schedule an appointment and our NVM makelaars will be delighted to show you around.

Particulars

- Living area approximately 132 m², measured in accordance with NEN 2580
- Bright living room with large windows
- Generous west-facing garden
- Beautiful original flooring
- Energy label E
- Built in 1955
- Transfer date in consultation
- Property can be fully modernised to personal taste
- Fantastic plot in an exceptional location
- Foundation risk, assessed as low (A, B, C)

Curious? This could very well be your new home! Please refer to the floor plans for the layout and dimensions.

Interested in this property? We recommend engaging your own NVM aankoopmakelaar. Your own NVM aankoopmakelaar represents your interests and can save you time, money and unnecessary concerns. You can find the details of fellow NVM aankoopmakelaars on the Funda website.

Please note: this information has been compiled with due care. However, no rights may be derived from its contents. All stated dimensions and surface areas are indicative only.

































Plattegrond

Willem de Zwijgerlaan 38 - Santpoort-Zuid
Begane Grond



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

Plattegrond

Willem de Zwijgerlaan 38 - Santpoort-Zuid Eerste Verdieping



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

Plattegrond

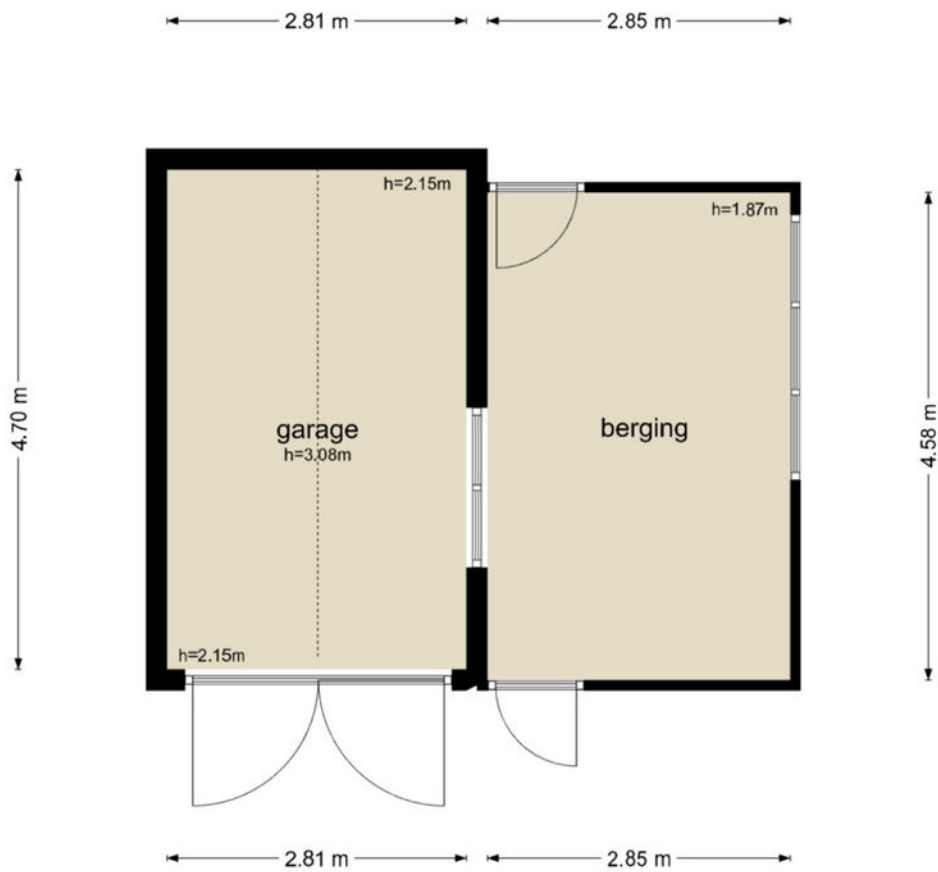
Willem de Zwijgerlaan 38 - Santpoort-Zuid Tweede Verdieping



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

Plattegrond

Willem de Zwijgerlaan 38 - Santpoort-Zuid Garage



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





Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Willem de Zwijgerlaan 38, 2082BC Santpoort-Zuid Referentie: 69fb2a6c2d14a0795e74d9e3



6248	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Velsen	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 06-05-2026 om 13:48.
38	Huisnummer	Gemeentecode:	VSN01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	F	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	6248	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m ²):	567	
	Bebouwing			

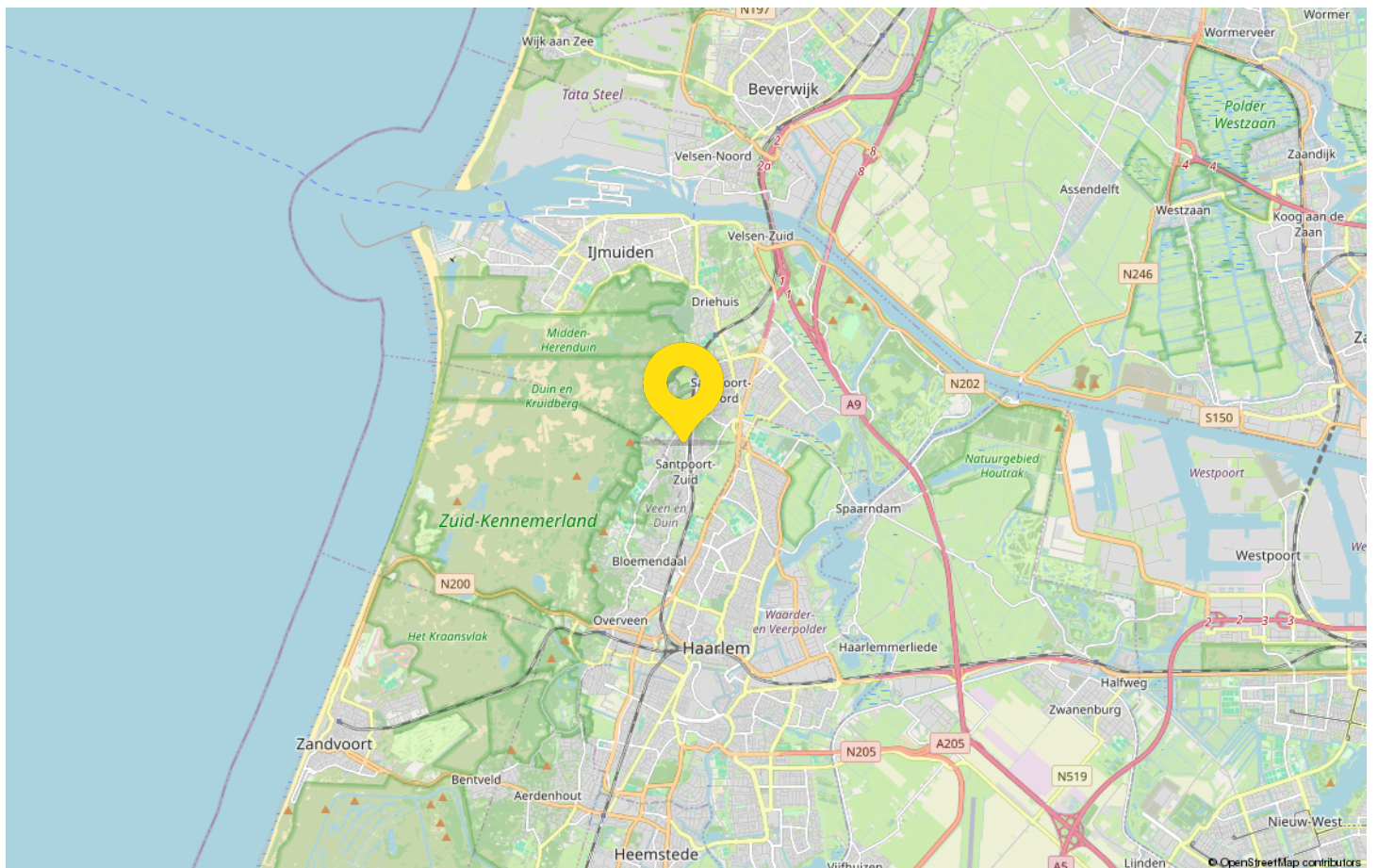
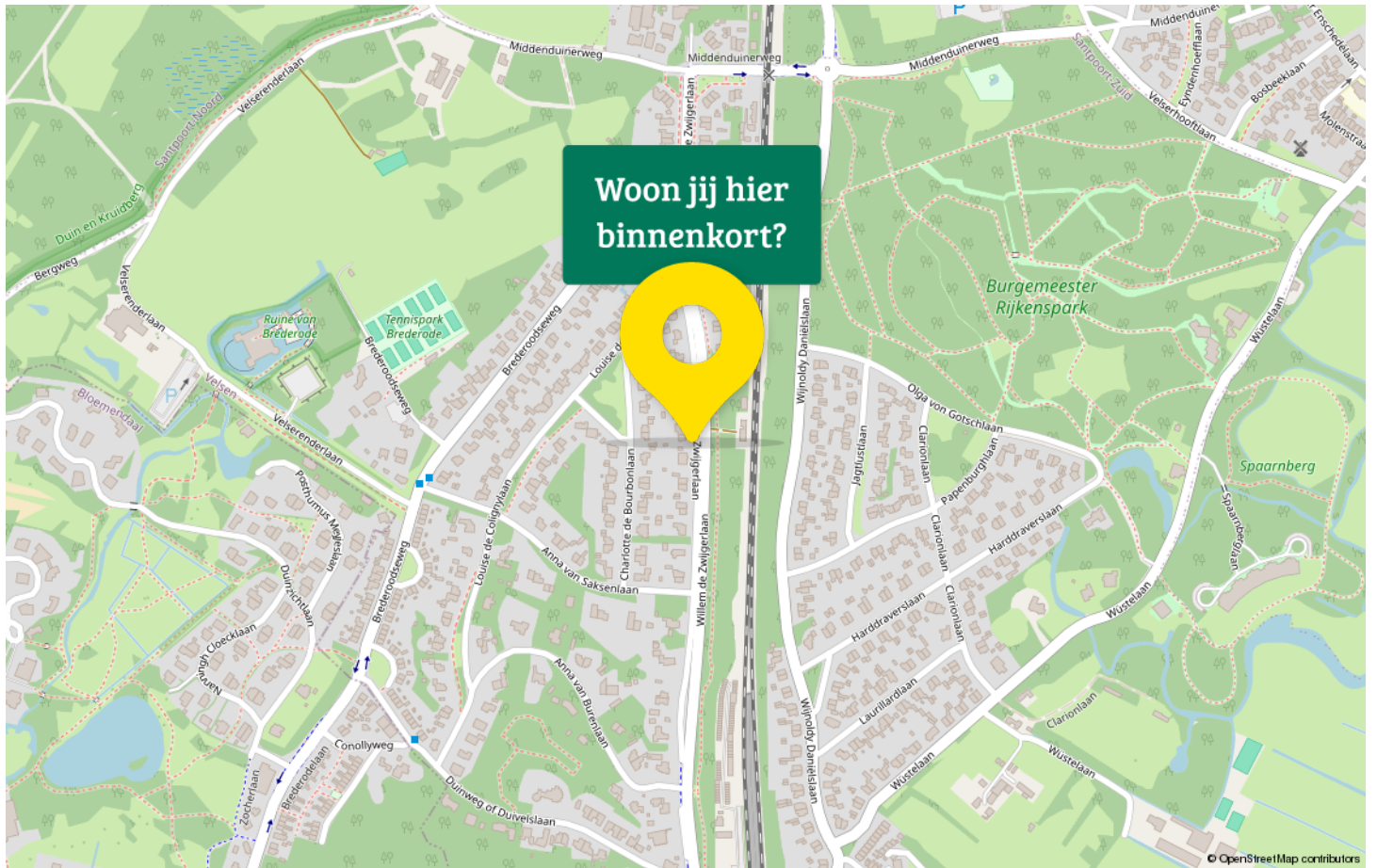
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wandmeubel woonkamer, kledingkast slaapkamer achter, drie losse kasten op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

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

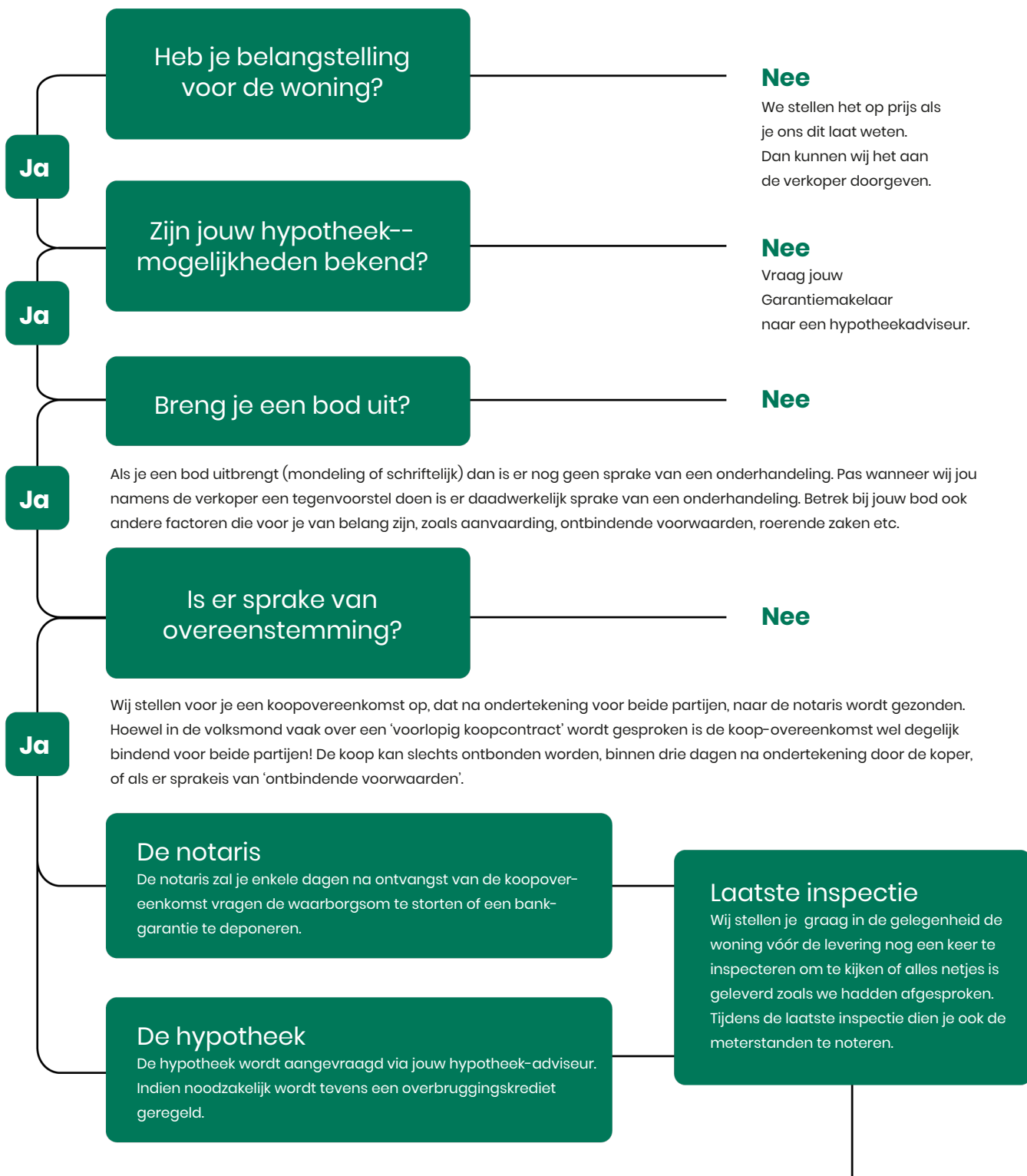
Adresgegevens

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 eerste bidder 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

