

TE KOOP

Merellaan 5

Aerdenhout



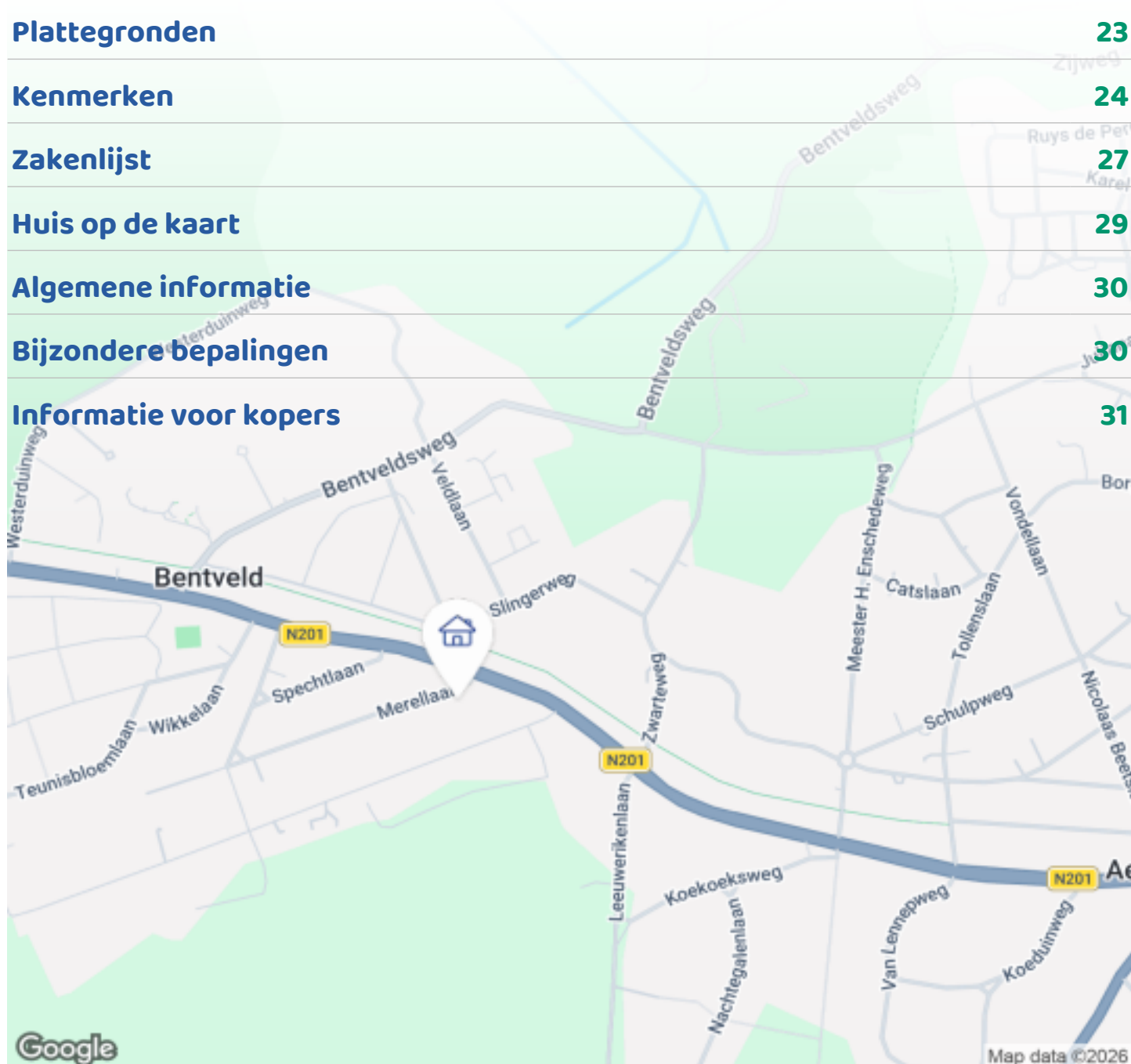
Vraagprijs

€ 2.195.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	19
Plattegronden	20
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Plattegronden	23
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Merellaan 5, Aardenhout

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Zo te betrekken, energiezuinig (label A++), gelegen op een prachtige kavel met verwarmd zwembad

Deze royale, modern verbouwde halfvrijstaande villa met onder architectuur aangelegde tuin met verwarmd zwembad en vrijstaande garage staat op een royale kavel (1059m²) aan een van de mooiste lanen in een hooggelegen villawijk van Aerdenhout (ruim 7 meter boven NAP).

De woning is met oog voor detail verbouwd, uitstekend onderhouden en zo te betrekken. Dankzij energielabel A++, met onder andere 18 zonnepanelen, volledige isolatie en een warmtepomp, is deze woning bovendien zeer duurzaam.

De villa biedt een comfortabele en praktische indeling met royale woonruimtes, meerdere badkamers en vier slaapkamers, wat het tot een ideaal familiehuis maakt. Binnen valt direct de lichte, sfeervolle woonkamer op met visgraat parketvloer en ensuite deuren. De



Woningbrochure: Merellaan 5, Aerdenhout

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

moderne woonkeuken is voorzien van een luxe Siemens keuken met diverse inbouwapparatuur (Gaggenau), sfeervolle gashaard en openslaande deuren naar een ruim zonovergoten terras.

Een professioneel domoticasysteem maakt het mogelijk om via een tablet de verlichting, zonwering, toegangspoort, zwembad en andere functies van de woning te bedienen. De verwarming is per zone regelbaar voor maximaal comfort en efficiënt energiegebruik.

De prachtig aangelegde, volledig omheinde tuin is een oase van rust en privacy. Hier vindt u een middels een warmtepomp verwarmd zwembad (8 x 4 m) met elektrisch bedienbare afdekking, verwarmde buitendouche en sfeervolle verlichting. Achter in de tuin bevindt zich een luxe overkapping met gashaard en elektrische verwarming, perfect om ook in de koudere maanden te genieten van het buitenleven. De tuin beschikt verder over een automatische beregeningsinstallatie met grondwaterpomp en druppelaars.

De vrijstaande, geïsoleerde garage biedt volop bergruimte en is momenteel in gebruik als schuur. Aan de voorzijde ligt een royale oprit met elektrisch hek met intercom en ruimte voor meerdere auto's.

Ligging

Dit sfeervolle familiehuis ligt op een geweldige plek: in een prachtig duingebied dat vroeger deel uitmaakte van het landgoed Groot Bentveld. Op korte afstand kan je prima terecht om even uit eten te gaan. Zeer dichtbij liggen de winkels van Heemstede/Aerdenhout met diverse kwaliteitswinkels en het NS-station met directe verbinding naar o.a. Amsterdam, Haarlem, Leiden en Den Haag. Met circa 10 minuten fietsen sta je in het dorp van Zandvoort of wandel je over het strand. Ook ben je zo in het gezellige stadshart van Haarlem met talloze restaurants, terrassen, uitgaansgelegenheden en een scala aan winkels. En divers onderwijs, sportfaciliteiten (waaronder golfbanen, hockeyvelden en tennisbanen), uitvalswegen en vele andere natuurgebieden, bijvoorbeeld de Amsterdamse

Waterleidingduinen, liggen comfortabel dichtbij.

Indeling

Begane grond: entree, vestibule, modern zwevend toilet met fontein, ruime hal, trap naar kelder met stahoogte. Lichte, royale woonkamer met ensuite deuren, houthaard en visgraat parketvloer. Uitgebouwde ruime woonkeuken met Siemens keuken met diverse inbouwapparatuur (Gaggenau), gashaard en dubbele openslaande deuren naar royaal zonnig terras, voorzien van elektrische zonneschermen. Vloerverwarming over hele begane grond. Trap naar ...

1e verdieping: overloop, wasruimte/inloopkast met toegang tot balkon, separaat toilet, master bedroom aan achterkant met vaste kastenwand en aansluitend een luxe badkamer met inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel, handdoekradiator en vloerverwarming. Twee ruime slaapkamers aan de voorzijde, waarvan één met vaste kast. Houten vloer over de gehele verdieping. Via overloop trap naar ...

2e verdieping: zeer ruime overloop met lounge hoek, grote slaapkamer aan de voorkant met vaste kasten en dakkapel, badkamer met douche, dubbele wastafel, toilet, handdoekradiator en vloerverwarming. Ruime aparte bergruimte. Via vlizotrap toegang tot de bergverlating.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte conform NEN 2580 meetinstructie ca. 272m², inhoud ca. 1076m³ en 1059m² grond
- Zo te betrekken
- Bouwjaar 1906 - 1930
- Energiezuinig, label A++
- Gehele huis voorzien van HR+ en HR++ glas
- 18 zonnepanelen
- Remeha Elga Ace hybride warmtepomp (2024)
- Afgesloten entree met elektrisch bedienbaar hek via intercom
- Camerasysteem
- Domoticasysteem
- Eigen bron voor beregeningsinstallatie
- Verwarmd zwembad (8x4m) met buitendouche

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Laadpaal voor twee elektrische auto's
- Royale oprit voor meerdere auto's
- Vrijstaande stenen garage
- Voor indeling en maatvoering zie plattegronden
- Oplevering in overleg





FOTO'S



Woningbrochure: Merellaan 5, Aerdenhout

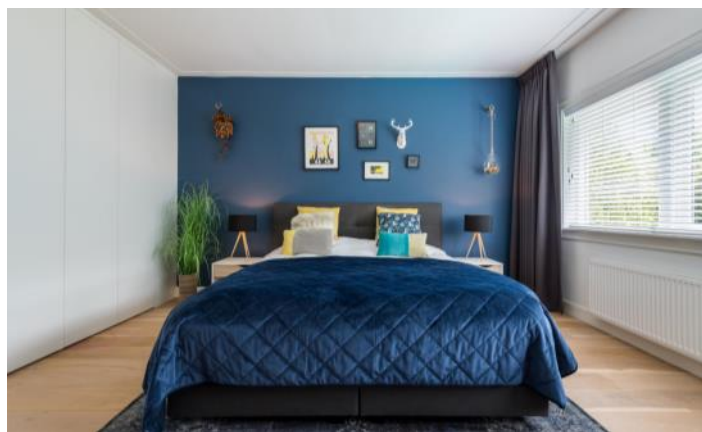
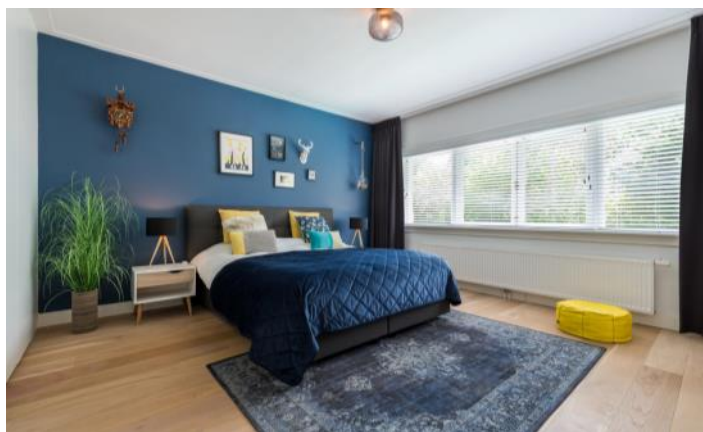
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



FOTO'S



FOTO'S





FOTO'S

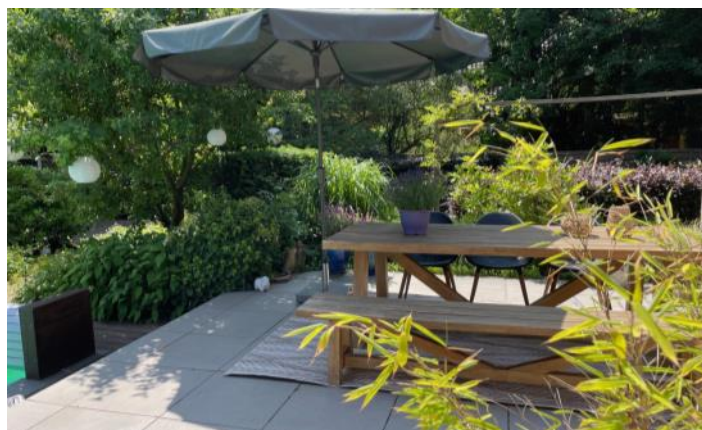




FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



Woningbrochure: Merellaan 5, Aerdenhout

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



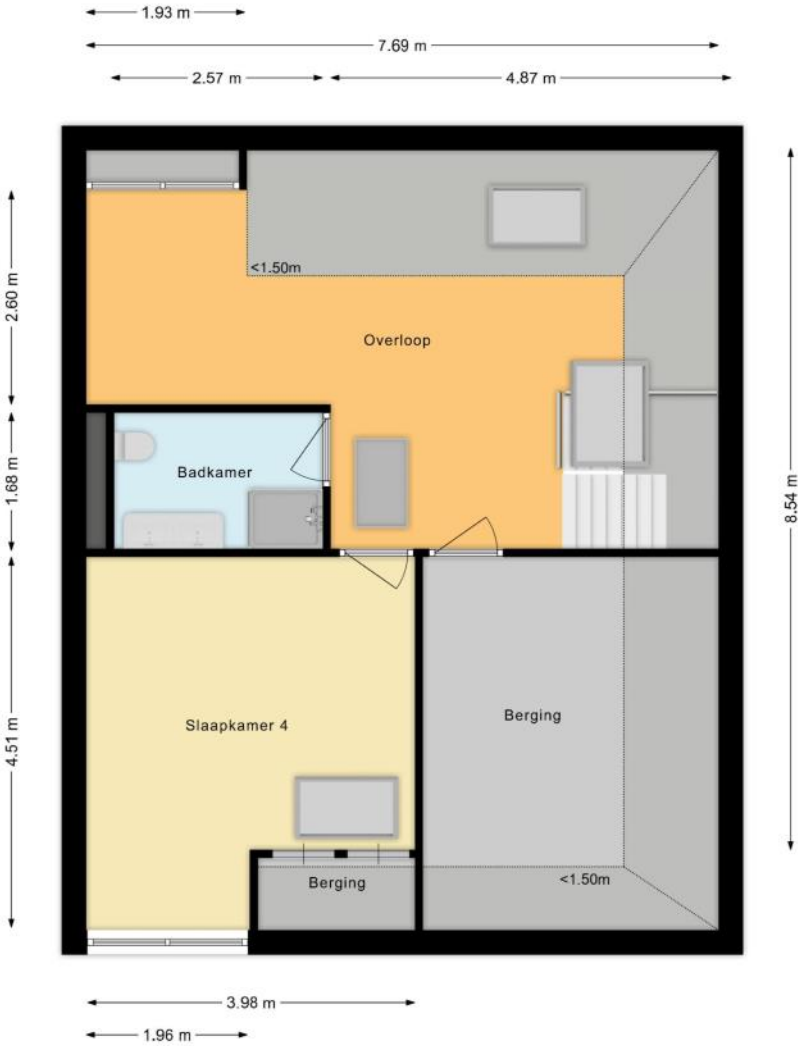
PLATTEGRONDEN



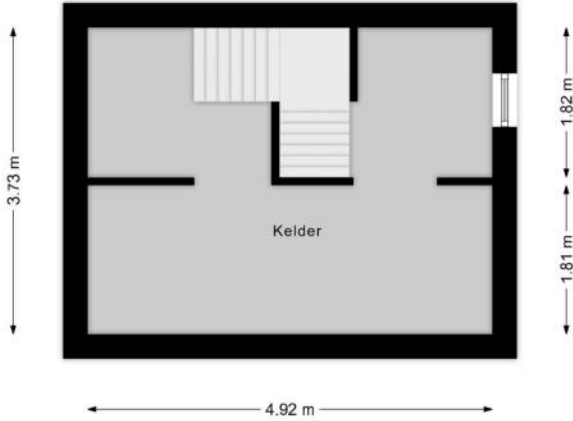
PLATTEGRONDEN



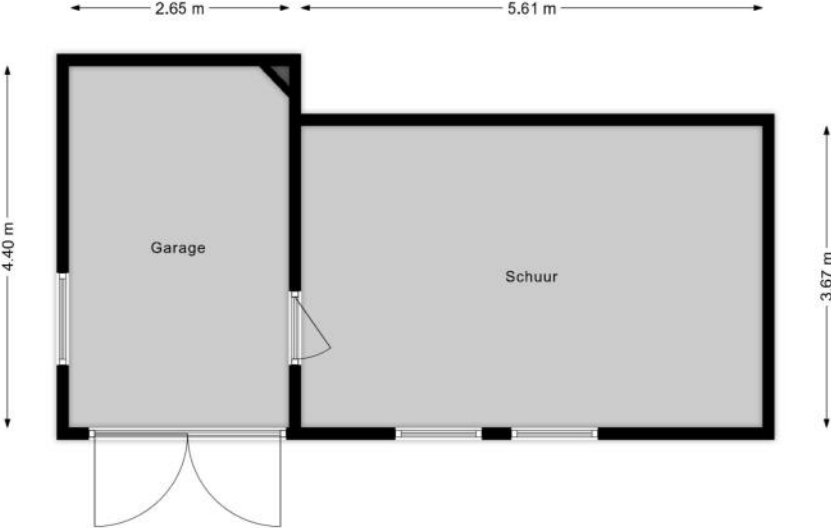
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1929
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1059 m ²
Inhoud	1076 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	272 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	32 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	11 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 douches, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie

Energie

Energielabel	A++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Gasboiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	150 m² (15m diep en 10m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Bloemendaal C 1355

Oppervlakte	1059 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Toiletaccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Sommige losse kasten blijven achter of kunnen worden overgenomen



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bloemendaal	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1355	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://www.makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.makelaarsland.nl/biedgids)

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie-label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.