

**TE KOOP**

## **Kerkelaan 9**

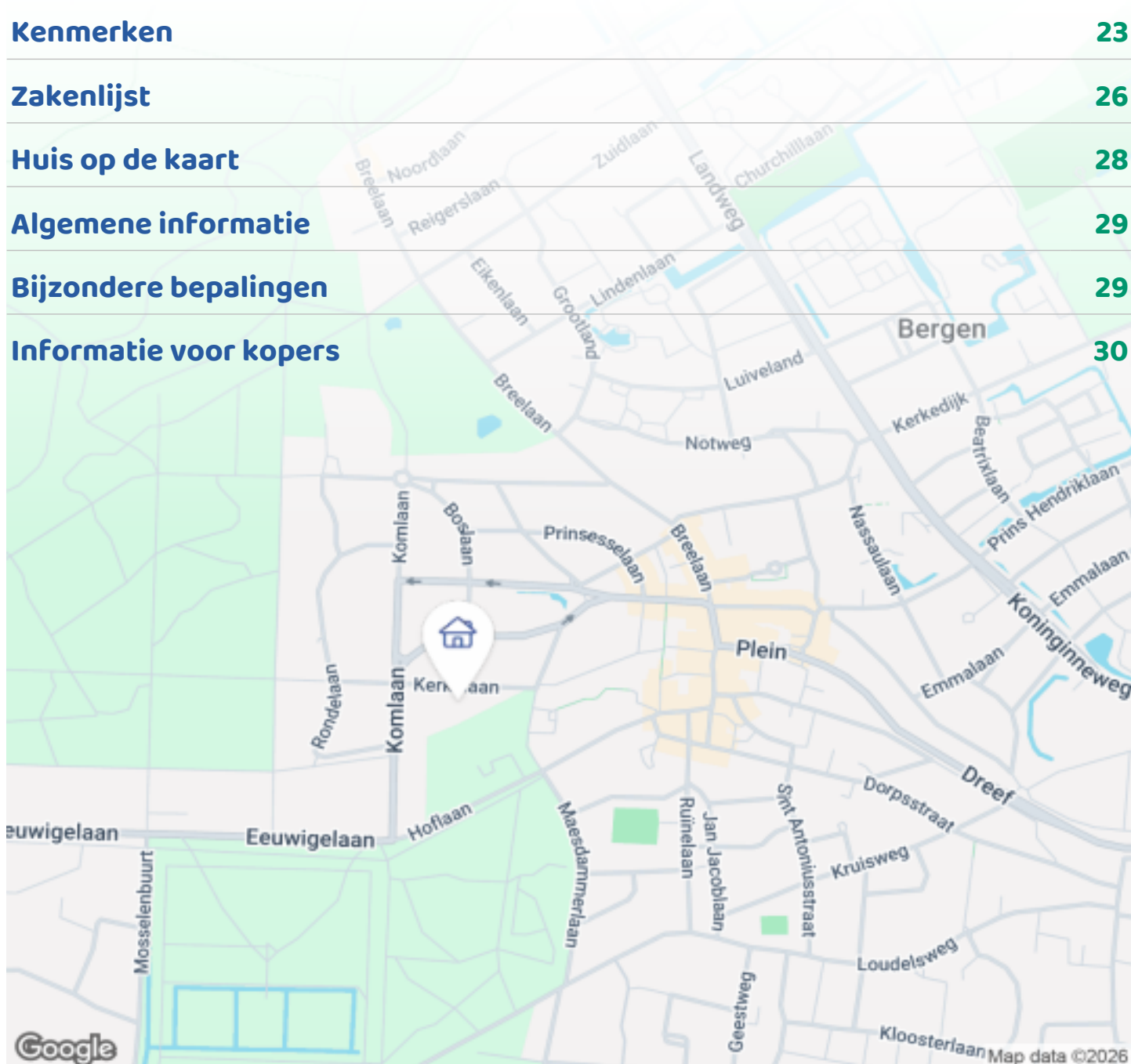
Bergen (NH)



**Vraagprijs**  
**€ 1.890.000**  
**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	19
Plattegronden	20
Plattegronden	21
Plattegronden	22
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



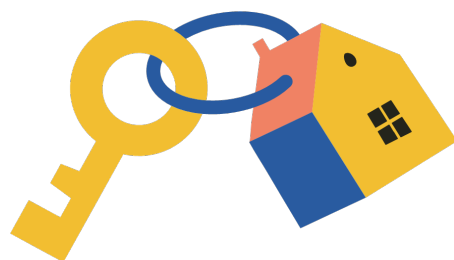
Woningbrochure: Kerkelaan 9, Bergen (NH)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op een werkelijk unieke locatie, tussen het bos en het bruisende hart van Bergen, staat deze karaktervolle vrijstaande villa discreet achter grote rhododendrons. De woning werd onder architectuur ontworpen door de Bergense architect Bijl, met een indeling die geschikt was voor dubbele bewoning. Eind jaren zeventig is de woning samengevoegd tot één royaal woonhuis. Dankzij de doordachte opzet kan deze wijziging desgewenst relatief eenvoudig worden teruggebracht.

De woning ligt aan de autoluwe Kerkelaan, zonder twijfel een van de mooiste en meest groene lanen van Bergen. De statige beukenbomen in de brede bermen aan weerszijden van de straat zorgen voor een sfeervolle en rustige omgeving, terwijl zowel het centrum als het Bergerbos zich op korte afstand bevinden: Culturele voorzieningen zoals Museum Kranenburgh en het Van Reenenpark liggen op loopafstand. Ook het gezellige dorpscentrum, met een gevarieerd aanbod aan winkels, boetieks, restaurants en terrassen, bereikt u te voet binnen enkele minuten.



**Woningbrochure: Kerkelaan 9, Bergen (NH)**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Het perceel waarop de woning staat is minstens zo bijzonder. Oorspronkelijk maakte het deel uit van de naastgelegen Villa Dennenheuvel, waarvan de karakteristieke gemetselde toegangspoort nog altijd herinnert. De royale kavel wordt omringd door eeuwenoude bomen en kleurrijke rododendrons en grenst met de achterzijde aan het voormalige Bello-tracé. Hierdoor geniet u van optimale privacy, rust en een vrij uitzicht zonder directe achterburen. De stijl waarin het huis ontworpen is, is consequent doorgetrokken. Hardhouten vloeren en trappen, de 'natte' vloeren in de hal en voor de open haard van Noorse leisteen, alle kozijnen van Amerikaans Sequoia, en verder veel glas en baksteen. De bakstenen scheidingsmuur tussen beide helften van het huis loopt door tot in de tuin met een speels schuin aflopend muurtje wat weer het terras aan de achterzijde afschermt. Door het hele huis zijn de leuning en handrailings, bijvoorbeeld bij de vide en langs de open trap naar de tweede verdieping, van geschilderd staal en in dezelfde stijl uitgevoerd. Alle kamers hebben een eigen ventilatiekanaal en openslaande ramen. Een bijzonder huis, met vele mogelijkheden, op een fantastische locatie. Ziet u zichzelf hier al wonen? Maak dan vrijblijvend een afspraak om dit ruime huis te bezichtigen.

NB. Een video met twee suggesties voor woning modernisering is verkrijgbaar op aanvraag!

## Begane grond/souterrain

De grote benedenverdieping heeft aan de voorzijde een ruime dubbele garage. Deze garage heeft nog een grote bergkast met opstelling van de CV. Aan de zijkant is nog een dubbele garage. Deze is geschikt voor kleinere auto's, motorfietsen, fietsen en dergelijke. Het souterrain tussen beide garages bevat een ruime kelder, provisiekast en nog een separate wijnkelder. Aan de achterzijde bevindt zich nog een extra slaap/werkkamer met directe toegang tot het terras aan de zijkant. Via een pantry met vaste kast kom je in de woon/zitkamer met open haard, vanwaar je een

prachtig uitzicht hebt op de diepe achtertuin door de 5 meter hoge ramen. Deze zitkamer ligt op hetzelfde niveau als het terras buiten, wat via een glazen deur bereikbaar is. Een rechte, hardhouten trap leidt naar de eetkamer en gang.

## Woonverdieping/1e verdieping

Via een portiek aan de voorzijde zijn zowel de hoefdentree van de woning met hal en meterkast, als het balkon en entree bij de keuken bereikbaar. Een korte trap geeft toegang tot beide entrees. Tevens is er voor de gehele keuken een overdekt balkon met aan het einde een bezemkast.

Op deze etage bevindt zich het woongedeelte met de eetkamer en keuken. De keuken is gescheiden van de eetkamer door een deur en een kastenwandje met glazen middengedeelte. Dit glas kan opengeschoven om zo de keuken en eetkamer meer bij elkaar te trekken. Vanuit de eetkamer heb je via de vide en hoge raampartij ook prachtig uitzicht op de achtertuin. Zowel de eetkamer als de keuken hebben ook een groot raam in de zijgevel, op het oosten, waardoor deze kamers volop zon hebben.

De gang vanaf de entree leidt naar de keuken en woonkamer, en via een opening in de scheidingsmuur naar de zeer ruime badkamer met balkon en een slaapkamer met balkon met buitentrapp naar de tuin. Deze slaapkamer heeft ook een groot raam met uitzicht op de achtertuin.

## Tweede verdieping

Via de trap bereiken we de overloop waar u toegang heeft tot 4 slaapkamers, waarvan 3 met balkon. Op deze verdieping zijn twee badkamers. De masterbedroom met breed overdekt balkon is het grootst en heeft een fraai uitzicht op de achtertuin. De grootste badkamer is uitgerust met een ligbad met douche en een wastafel. De kleinere badkamer alleen met douche en een wastafel. Er is een apart toilet en bergruimte toegankelijk via de overloop. Een andere bergruimte is toegankelijk via een van de slaapkamers.

## Zolder

Twee ruime bergzolders, deze zijn bevoerd en zijn toegankelijk via een ladder.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## Tuin

De tuin rondom de woning biedt veel privacy, heeft prachtige oude bomen en vaste beplanting zoals grote en zeer oude rododendrons. Het betreft een sober ingerichte bostuin waarin u kunt genieten van de rust en het groen. En iedere ochtend en avond een concert van de vele zangvogeltjes die in de tuin hun nestjes hebben.

Voor de woning ligt een oprit die doorloopt naar de garage aan de voorzijde. Ook aan de zijkant van de woning is er mogelijkheid voor het parkeren van meerdere auto's.

## Bijzonderheden

Bouwjaar: 1968. Gebruiksoppervlakte wonen: 291 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 1.434 m<sup>3</sup>. Perceelopp. 1.495 m<sup>2</sup>

-Betreft een zeer degelijk onder architectuur gebouwd huis;

-Eventueel voor dubbele bewoning geschikt;

-De woning heeft grotendeels hardhouten ramen- en kozijnen met isolerende beglazing;

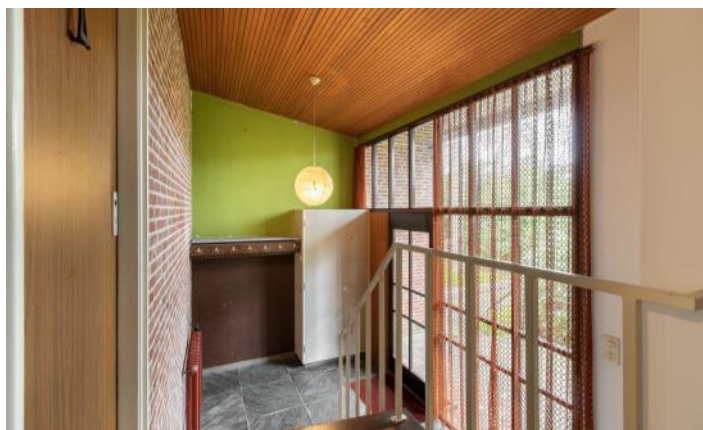
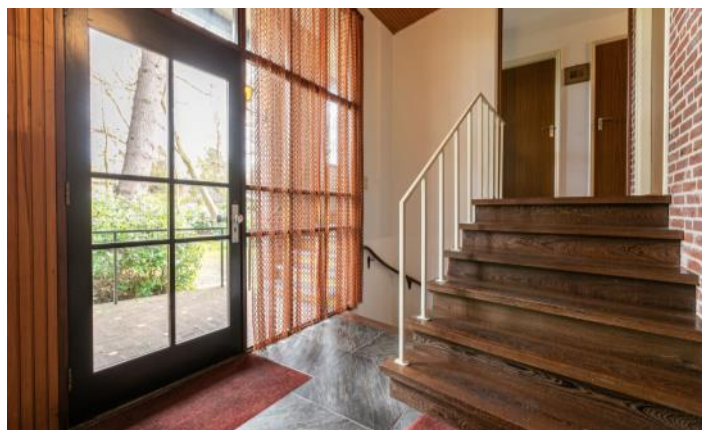
-Inpandige garage geschikt voor vier auto's;

-Prachtige ligging nabij Het Bergerbos en het dorp, diverse scholen en museum Kranenburgh.

Aanvaarding: in overleg



# FOTO'S





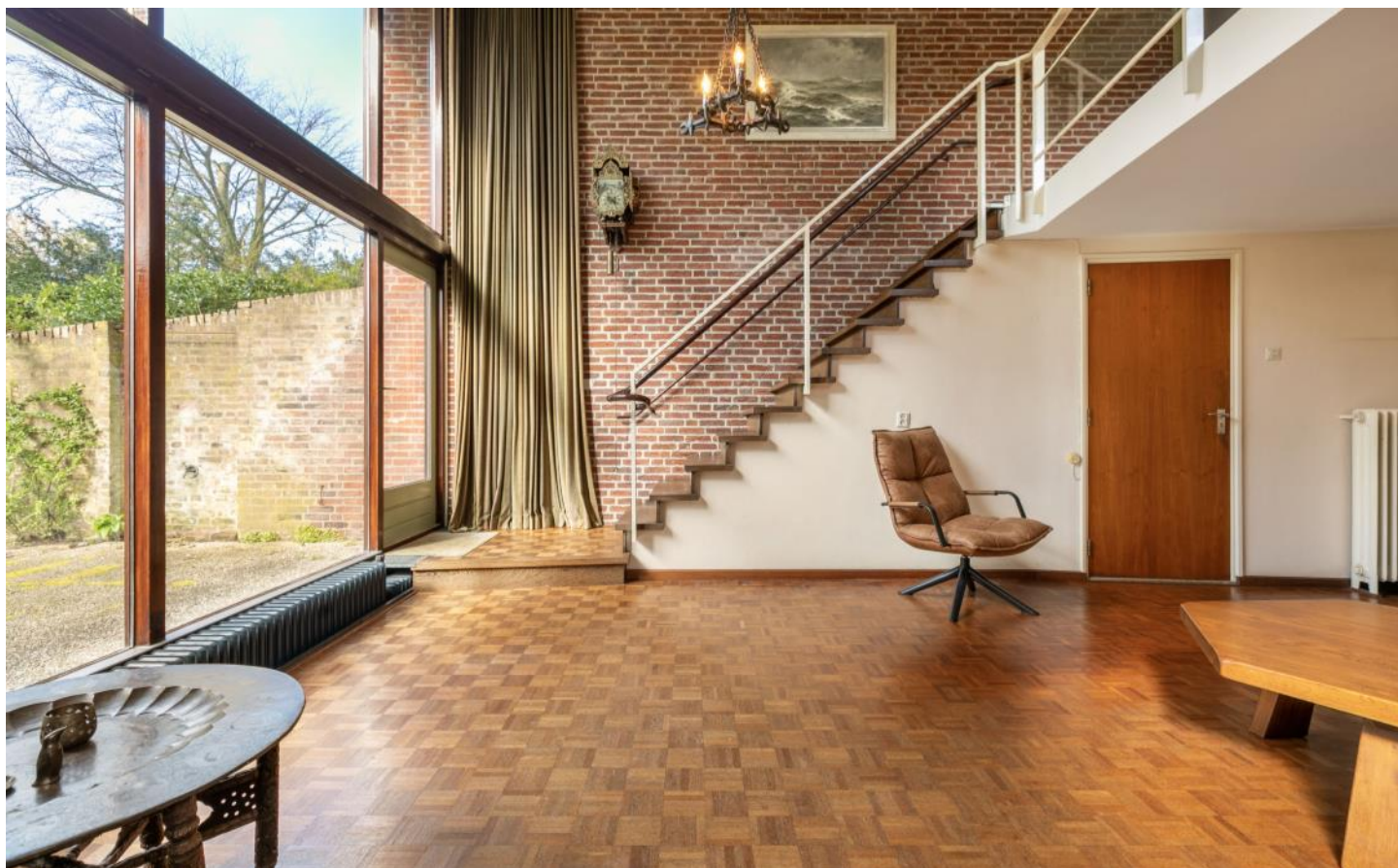
# FOTO'S



Woningbrochure: Kerkelaan 9, Bergen (NH)

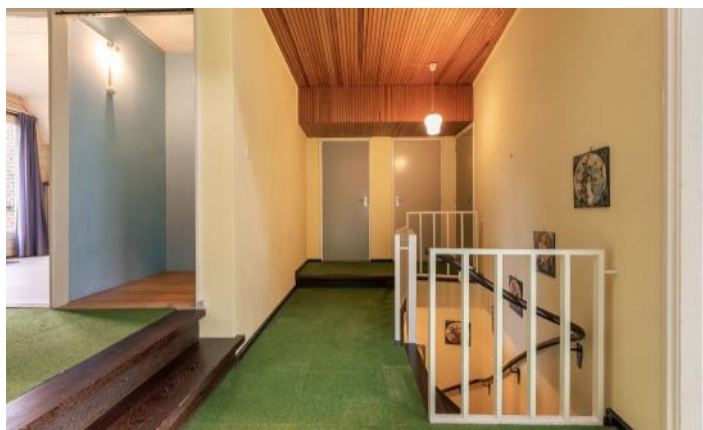
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S





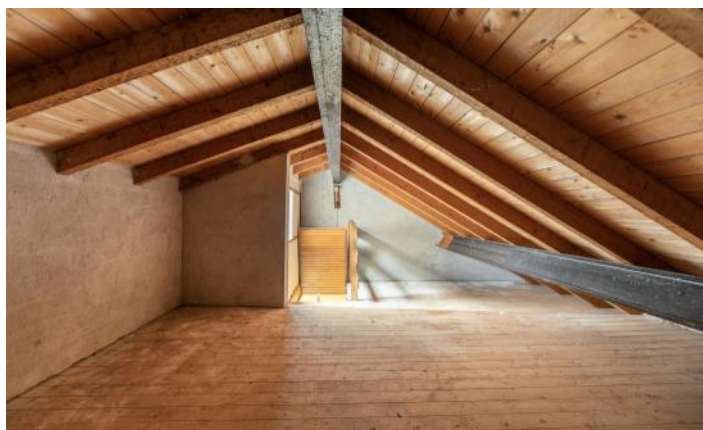
# FOTO'S

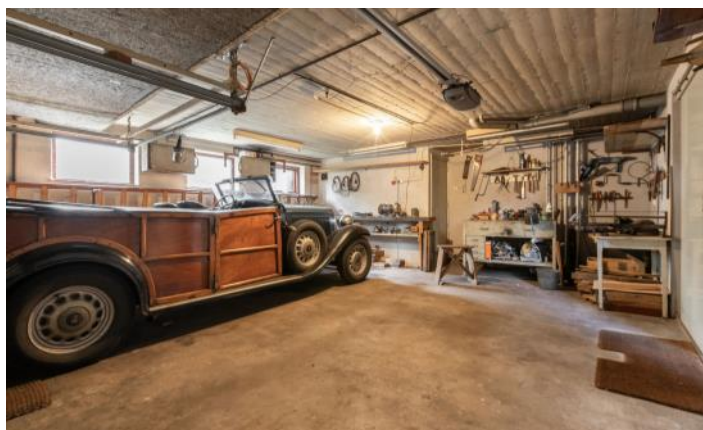






# FOTO'S





# FOTO'S



# FOTO'S





# PLATTEGRONDEN



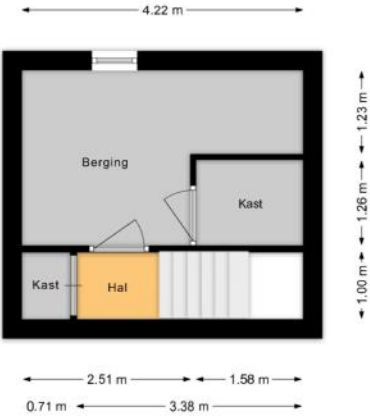
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1968
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1495 m <sup>2</sup>
Inhoud	1434 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	291 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	79 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	21 m <sup>2</sup>

#### \* 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	<b>8 kamers (waarvan 6 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>3 badkamers en 2 aparte toiletten</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, 2 toiletten, 2 douches, bidet, 3 wastafels, wasmachineaansluiting</b>
Aantal woonlagen	<b>3 woonlagen en een zolder</b>
Voorzieningen	<b>TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>G</b>
Isolatie	<b>Dubbel glas, Voorzetramen, Grotendeels dubbelglas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel, Openhaard</b>
Warm water	<b>Cv-ketel, Geiser eigendom</b>
Merk/type cv-ketel	<b>HR ketel</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2006</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, Beschutte ligging, In bosrijke omgeving</b>
Tuin	<b>Tuin rondom</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Garage

Soort	Inpandige garage
Capaciteit	2 auto's
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Elektrische deur
Isolatie	Geen isolatie

## Parkeergelegenheid

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

## Kadastrale gegevens

### Bergen Noord-Holland A 5920

Oppervlakte	1495 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Er is tijdens de bouw op sommige plekken asbest verwerkt conform het gebruik in die tijd.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		



*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

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Bergen Noord-Holland	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie A	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	Perceel 5920	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			

# 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](http://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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.