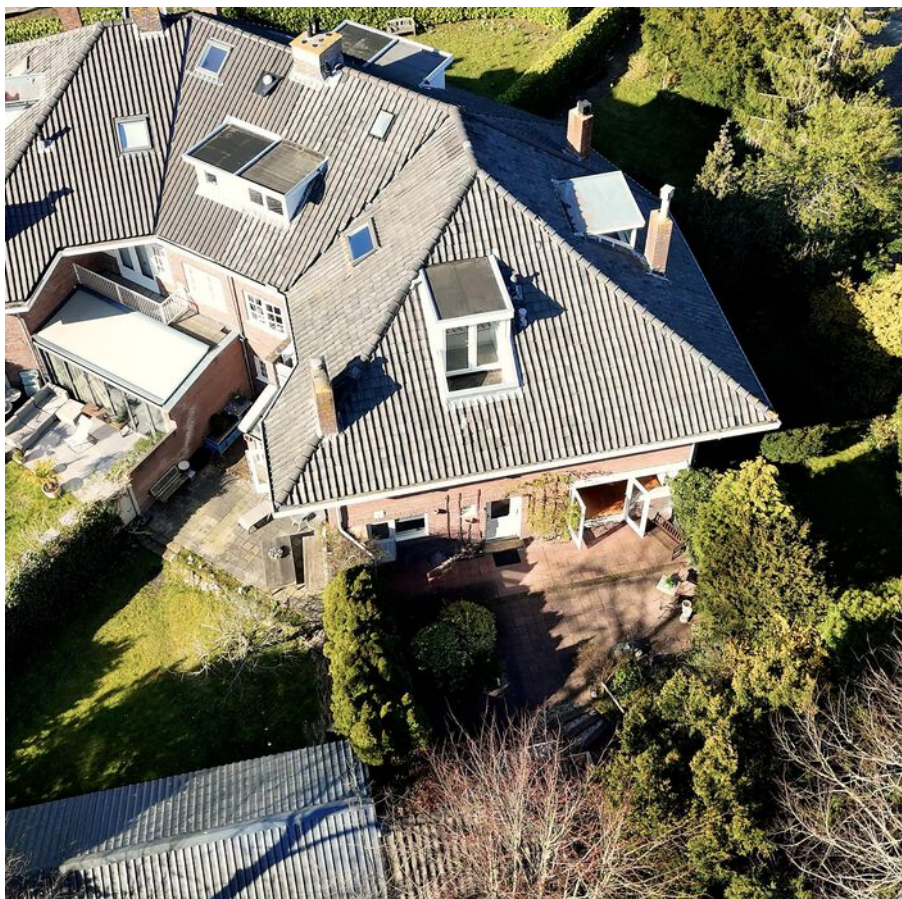


Mooi wonen
in
Aerdenhout



Veldlaan 32

2111 VN Aerdenhout

Vraagprijs € 995.000 k.k.

023-5264060
info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl



HUIZENSTED
MAKELAARS



Veldlaan 32

2111 VN Aerdenhout

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Halfvrijstaande woning

Aantal kamers

5

Inhoud

546 m³

Perceeloppervlakte

398 m²

Woonoppervlakte

144 m²

Bouwjaar

1927

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin

Zijtuin / voortuin

Hoofdtuin

308 m²

Garage

Vrijstaand steen

Verwarming

Cv ketel Remeha Avanta HR-107

Isolatie

Grotendeels voorzien van isolatieglas

Vraagprijs

€ 1.050.000 k.k.

Omschrijving



Karakteristiek halfvrijstaand woonhuis met imposant jaren '20-dakoverstek gelegen op 398 m² Aardenhoutse grond, met garage en oprit voor meerdere auto's!

Deze charmante halfvrijstaande woning is zeker een bezichtiging waard. Kindvriendelijk gelegen in een brede laan met oude bomen waardoor er veel privacy is. Dit wordt versterkt door de diepe voortuin die samen met het brede terras op het zuiden altijd een plekje in de zon bieden om heerlijk te vertoeven. De woning dient gemoderniseerd te worden, dé kans om geheel naar eigen smaak in te delen, te verduurzamen en verbouwen tot je eigen droomhuis.

Gunstig gelegen in een ruim opgezette en rustige woonomgeving en van alle gemakken voorzien zoals winkels. Je stapt de deur uit en kunt heerlijk wandelen in de Waterleidingduinen, Koningshof, Elswout of Kraantje Lek. De sportvoorzieningen zoals de hockeyclub Rood Wit, Voetbalclub Alliance'22 en de Kennemer Golf & Country Club bevinden zich in de nabijheid. Bar Bistro La Belle is om de hoek in Bentveld. Tevens dichtbij het NS-station Heemstede/Aardenhout gelegen met goede verbindingen naar o.a. Leiden, Den Haag en Amsterdam. Ook ligt het historische stadshart van Haarlem nagenoeg om de hoek alsmede diverse basis-, middelbaar- en hoger onderwijs.

Het strand van Zandvoort en Bloemendaal met verschillende gezellige strandtenten liggen op fietsafstand. De uitvalswegen naar de A9 en de A4 zijn zeer goed bereikbaar. Noordwijk aan Zee, Leiden en Wassenaar zijn binnendoor te bereiken via de N206, langs de prachtige bollenstreek.

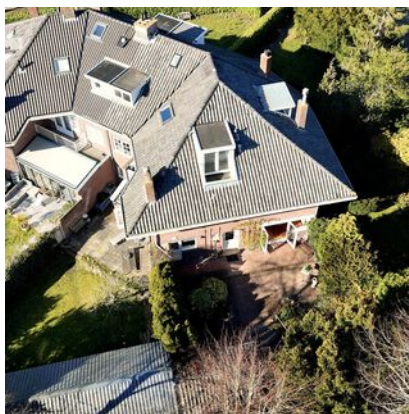
Indeling:

Begane grond: Entree, hal met meterkast; toilet met fonteintje; garderobe en trapkast; brede woonkamer met hoekligging waardoor veel glas en licht; open haard/houtkachel. Kleine keuken voorzien van diverse inbouw apparatuur en met gezellig zitje. Er is vloerverwarming in hal en keuken.

1e verdieping: Overloop, twee riante slaapkamers met veel ramen, badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche, 3e slaapkamer;

2e verdieping: Zeer ruime zolderverdieping met mogelijkheden. Overloop met loggia op het zuiden voor optimaal zongenot; cv-kast en wasmachineopstelling; ruime zolderkamer met wastafel, 2e douche, dakkapel en heel veel bergruimte achter de verschillende schuine kanten en knieschotten.

Omschrijving



Details:

- * 144 m2 woonoppervlak, 398 m2 eigen grond;
- * Te moderniseren object;
- * Diepe garage met elektra;
- * Grotendeels voorzien van isolatieglas;
- * Cv Remeha Avanta HR-107;
- * Fundering op staal;
- * Oplevering kan snel;
- * Overdracht bij Jager Notarissen te Heemstede.

















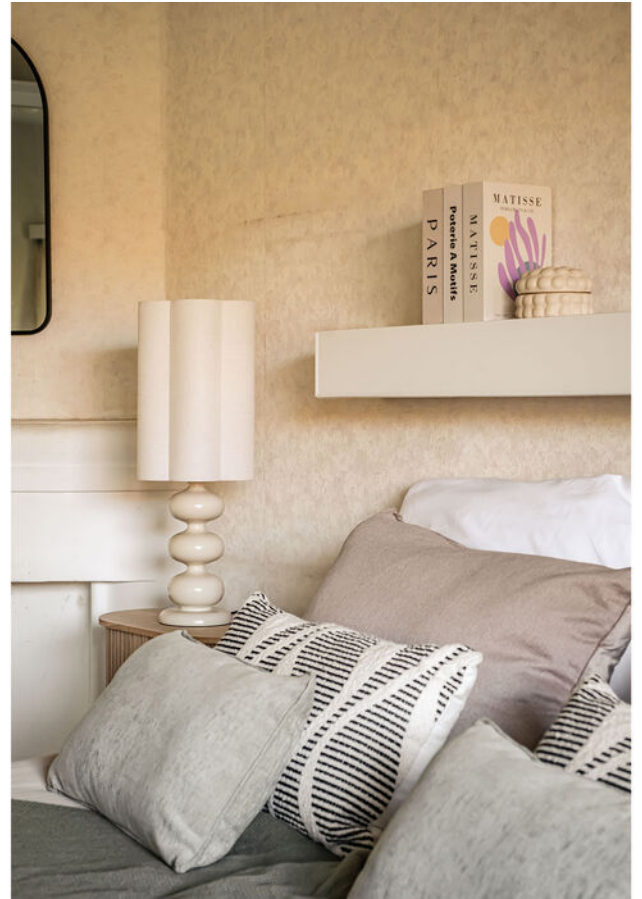


























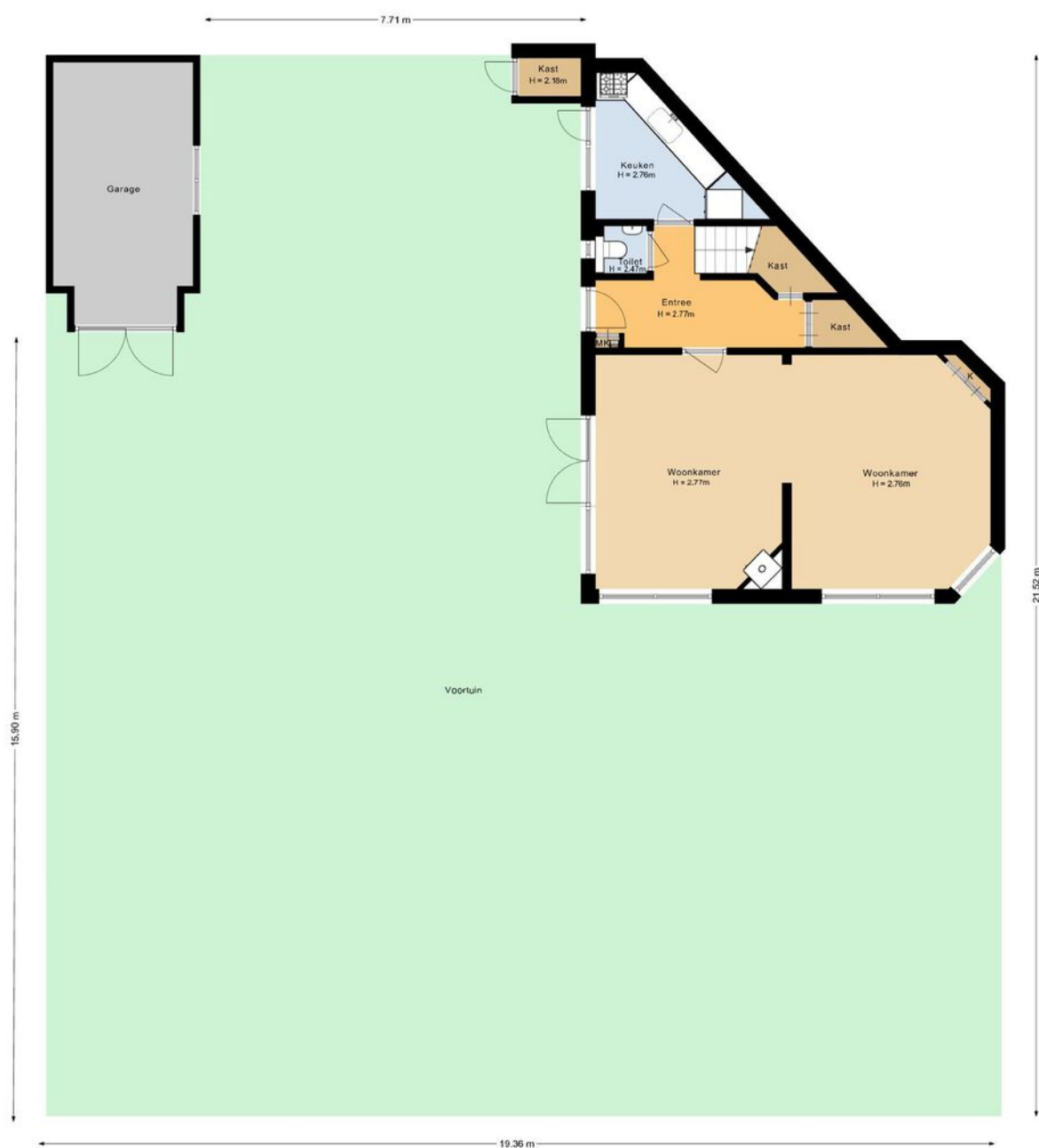




Plattegrond

Veldlaan 32

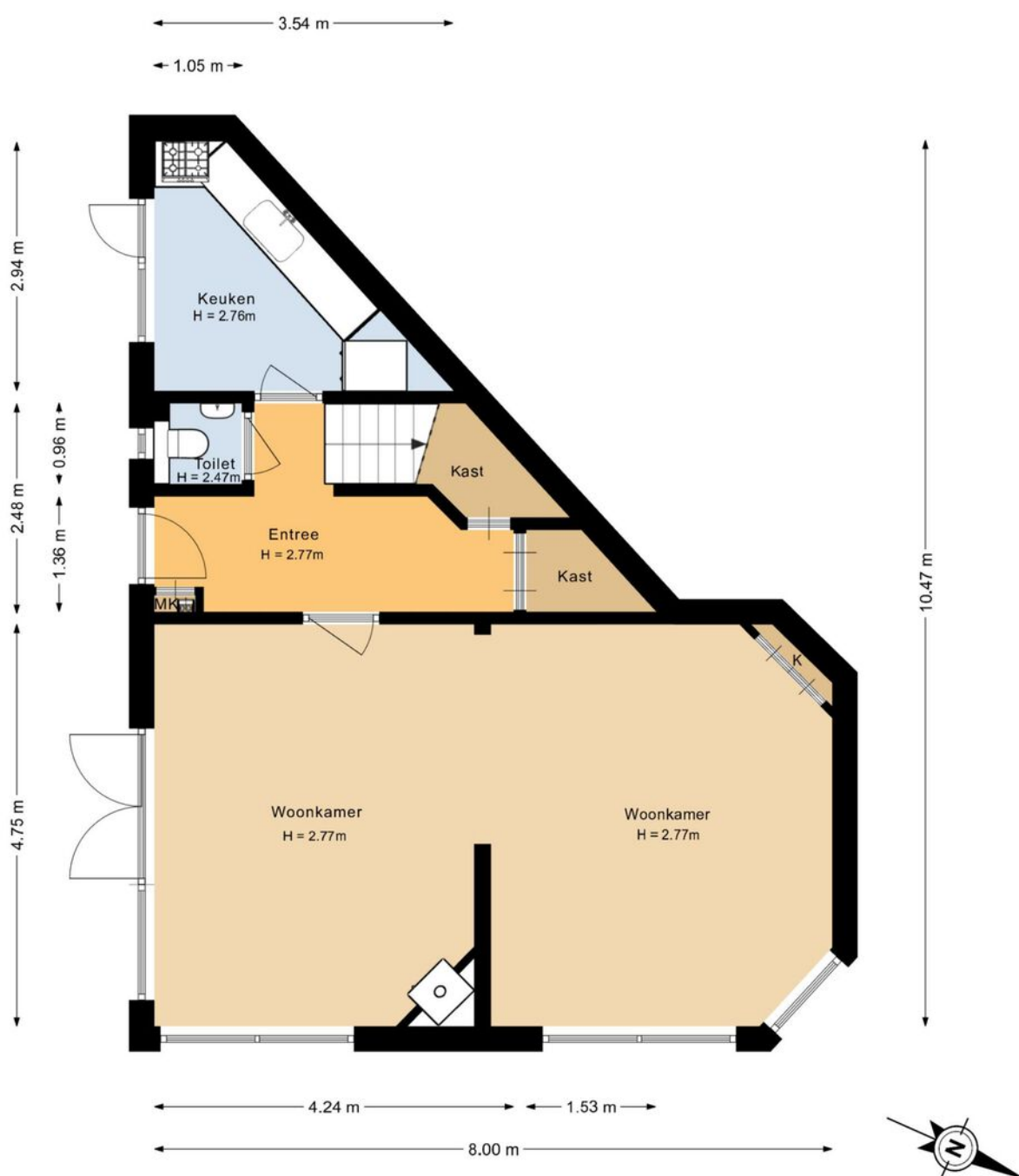
2111 VN Aerdenhout



Plattegrond

Veldlaan 32

2111 VN Aerdenhout



Plattegrond

Veldlaan 32

2111 VN Aerdenhout



Plattegrond

Veldlaan 32

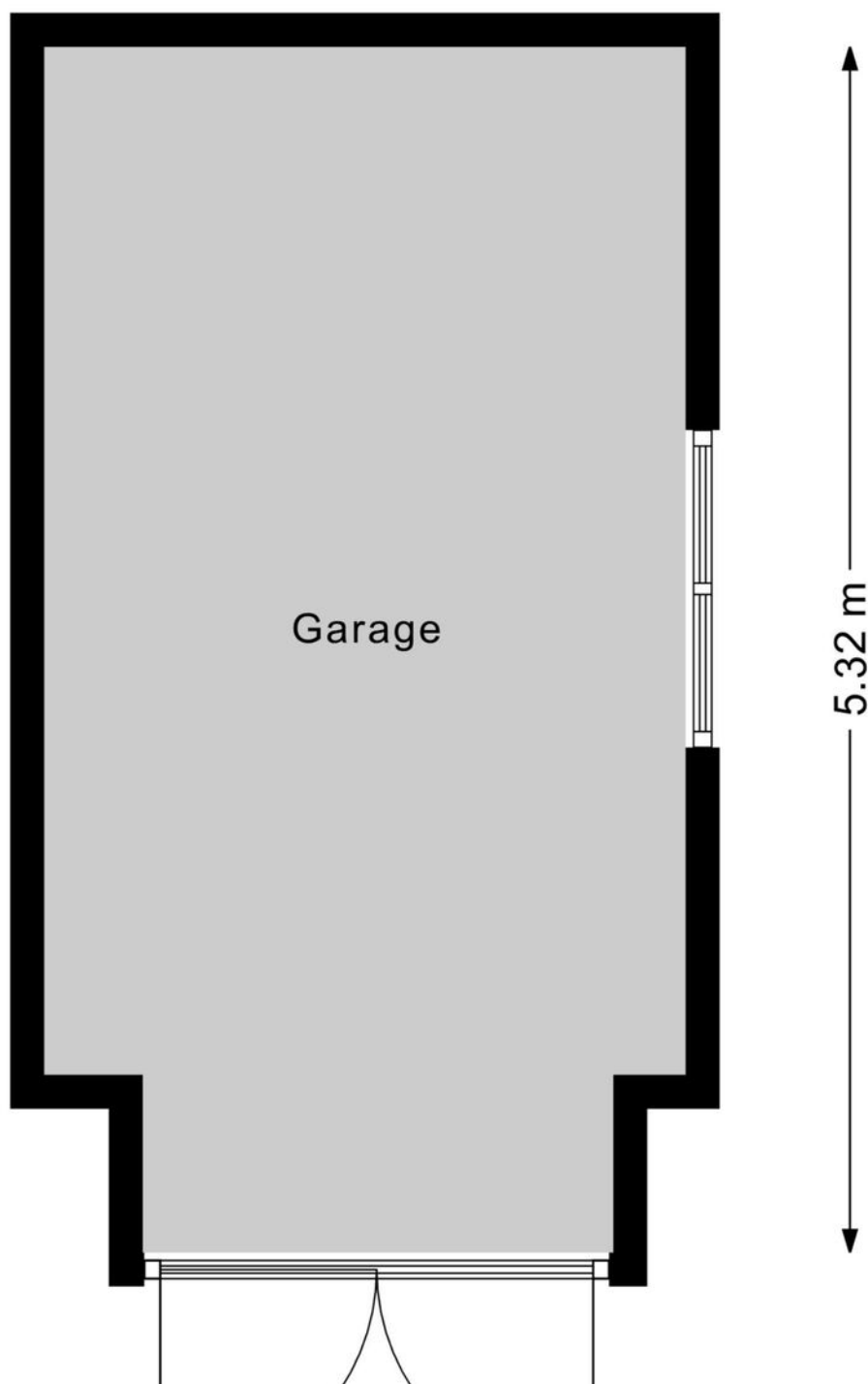
2111 VN Aerdenhout



Plattegrond

Veldlaan 32

2111 VN Aerdenhout



Kadastrale kaart

Veldlaan 32

2111 VN Aerdenhout



Meetstaat

Veldlaan 32

2111 VN Aerdenhout

ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object: Woning
Adres: Veldlaan 32
Postcode: 2111 VN
Plaats: Aerdenhout

Datum meetrapport: 17-02-2026
Type meetcertificaat: Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status: Definitief

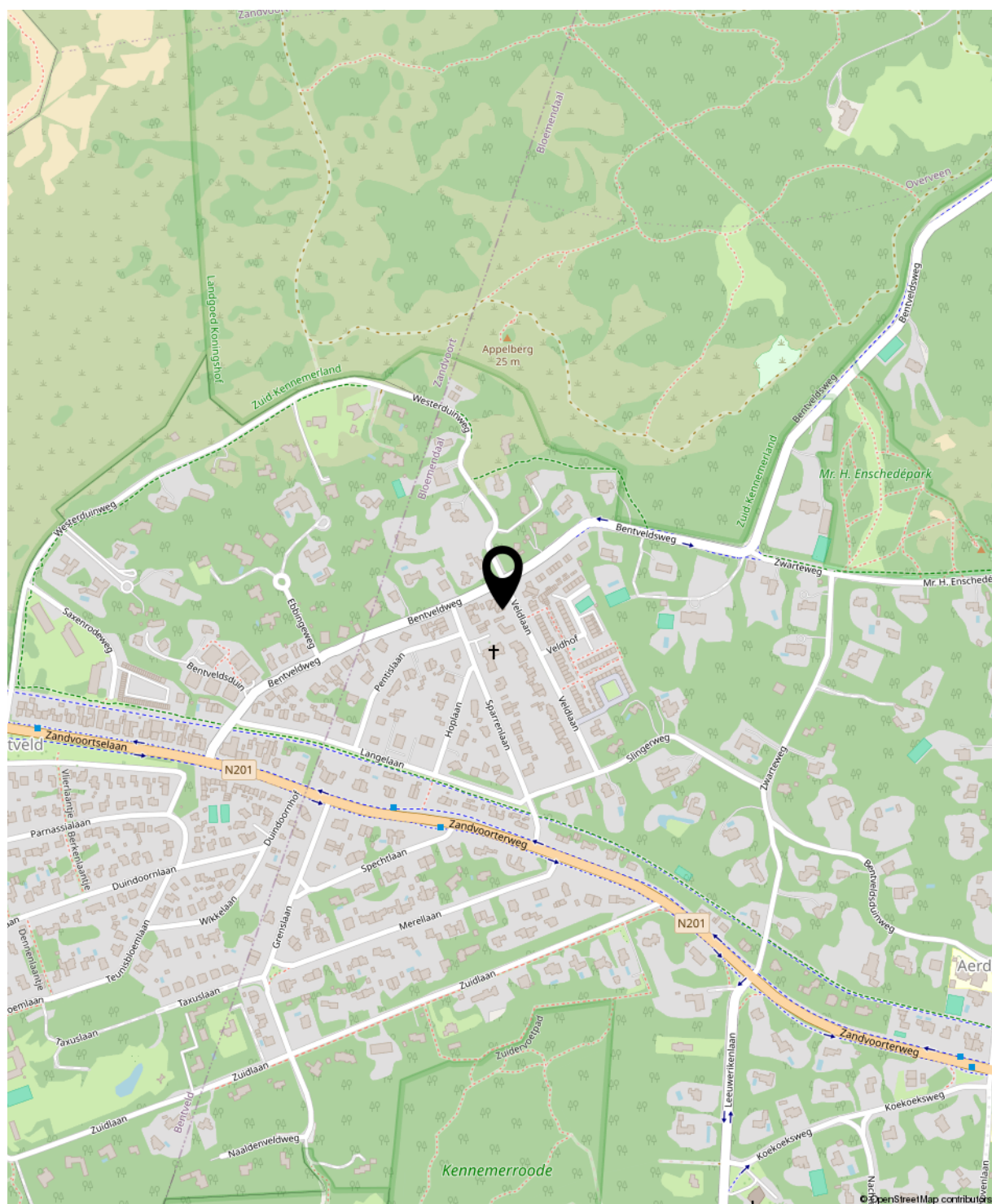
Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	144.18	m ²
Overige inpandige ruimte	0.00	m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2.01	m ²
Externe bergruimte	14.46	m ²
Bruto inhoud woning	545.84	m ³

De gebruiksoppervlakten (GBO) zijn opgebouwd conform de meetinstructies van de [Waarderingskamer, BBMI, NEN 2580](#). Rapport is opgemaakt door Zeker Verduurzamen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Locatie
op de
kaart

Veldlaan 32
2111 VN Aerdenhout



Energielabel

Veldlaan 32

2111 VN Aerdenhout

Energielabel woningen

Registratienummer
134992740

Datum registratie
17-02-2026

Geldig tot
13-02-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **F**



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

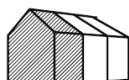
Over deze woning

Adres
Veldlaan 32
2111VN Aerdenhout
BAG-ID: 0377010000016709

Detailaanduiding

Bouwjaar 1927
Compactheid 1,70
Vloeroppervlakte 144m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam
S. de Vries
Vakbekwaamheidsnummer
7456.6921.6306
Certificaathouder
Label Zeker

Inschrijffnummer
EPG2024-63W
KvK-nummer
86279084

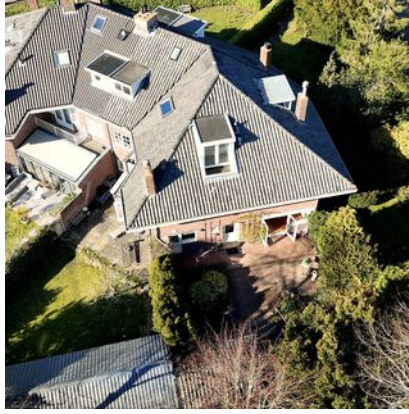
Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Clausules



Amsterdams biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar de 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij met een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

Aanvullende clausules op te nemen in koopakte:

*Algemene asbestclausule:

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materiaal in het verkochte. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving (mogelijk) speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

*Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 90 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

*Omgevingsrapportage

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen terzake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie rapport afgegeven door de Omgevingsdienst IJmond d.d. 31 maart 2026, welke onverbrekkelijk verbonden is aan onze koopovereenkomst. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het rapport.

*Funderingsclausule

Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over de fundering/casco situatie. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

*Notaris keuze verkoper

De akte van levering zal gepasseerd worden bij notaris verkoper: Jager Notarissen te Heemstede.

Clausules



***Overbrugging**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het gekochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het voorstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren, vrij van hypotheken, welke dan ook.

***Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

***Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

***Energieprestatiecertificaat**

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij de makelaar. Eventueel in deze brochure opgenomen bijlagen omtrent bodemgesteldheid, funderingen, ed.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, afmetingen, oppervlakten etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Nadere informatie

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen gegevens aan u verzonden of gemaild/gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Uw
makelaar

Huizenstede Makelaardij
Schotersingel 155
2023 AD Haarlem

023-5264060



**HUIZENSTED
MAKELAARS**

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl