



**Beste
Bert,**

**Royale woning met
enorm perceel te koop!**

Haarlem

Noord Schalkwijkerweg 131

 **bertvanvulpen**
makelaars+hypotheken

Welkom!

Namens de eigenaar heten wij je van harte welkom! Heel graag laten we je de woning in alle rust zien. Onze makelaar(s) beantwoorden alle vragen en vertellen over misschien wel jouw nieuwe thuis.

Wanneer je interesse hebt om het te kopen kun je dit direct laten weten. Of ons bereiken via mail, app en telefoon. De contactgegevens staan verderop in deze brochure. Heb je nu ook al een eigen huis? We komen graag langs voor een verkoopadviesgesprek en om te vertellen hoe ook jij de optimale prijs kunt krijgen.

Een hypotheek? Onze eigen AFM geaccrediteerde hypotheek adviseurs staan zes dagen en vier avonden per week voor je klaar! Als dit toch niet jouw nieuwe thuis is helpen we je graag met zoeken.

In deze markt worden veel huizen snel verkocht, zelfs nog voordat ze op Funda staan. Wij kennen alle huizen die te koop komen. Neem gerust contact op voor het maken van een afspraak voor een verhelderend gesprek over het kopen van een huis.

Veel plezier met kijken!

Hartelijke groet,
Beste makelaars.

Vraagprijs € 1.750.000 k.k.

Woonoppervlakte
208 m²

Inhoud
942 m³

Perceeloppervlakte
7005 m²

Energielabel
C

De woonkamer

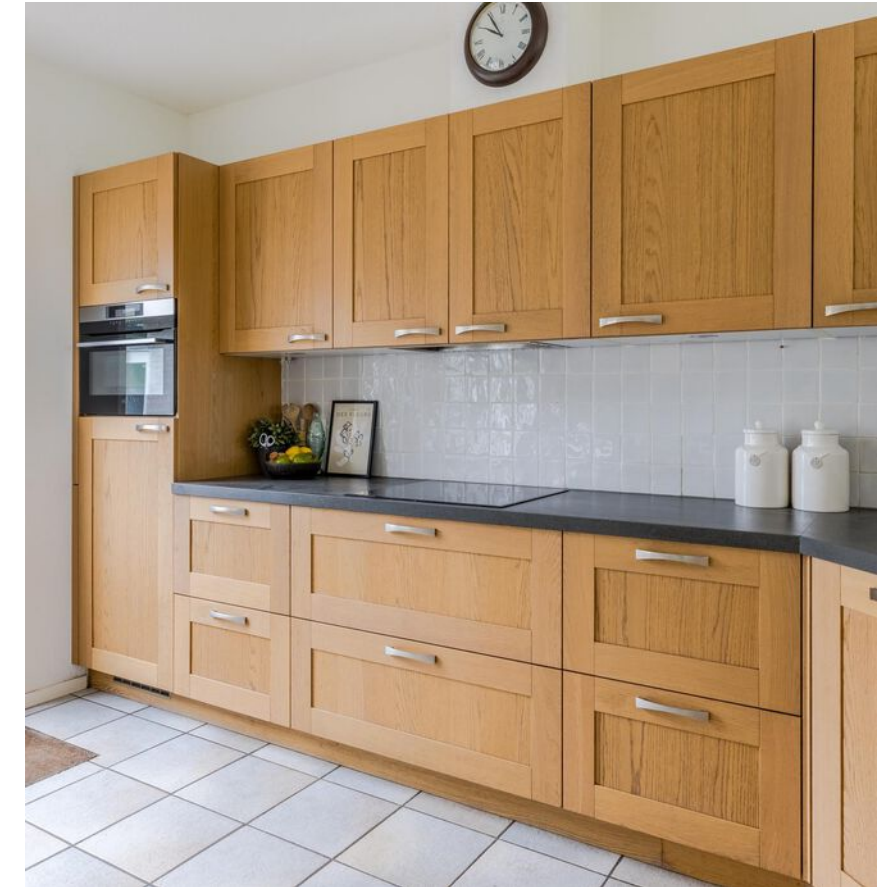
De woonkamer is voorzien van hoge raampartijen met uitzicht op de tuin en een schuifpui naar buiten.



De keuken



De keuken heeft houten fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Je kookt hier elektrisch. De keuken is groot genoeg om een eet-/werktafel te plaatsen. Op de vloer van de begane grond liggen lichte tegels met eronder vloerverwarming, verder is er verwarming via een sfeervolle houtkachel.



De eerste verdieping

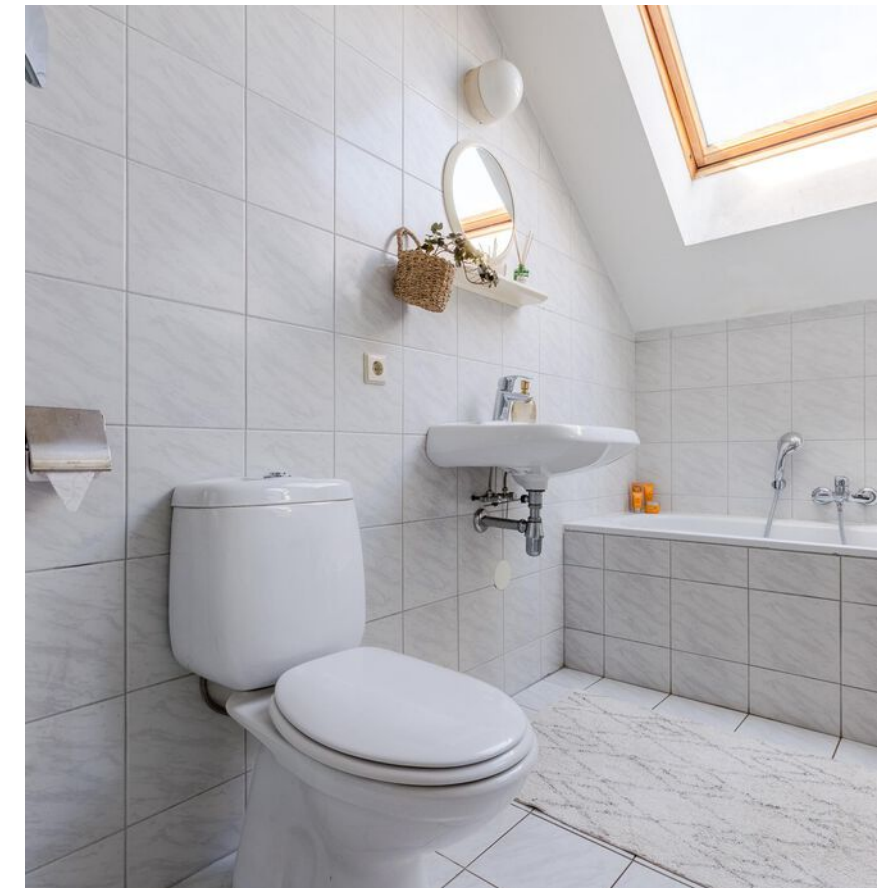
Er zijn 3 slaapkamers te vinden en één royale slaapkamer aan de voorzijde van de woning met grote ramen en balkon.



De badkamer



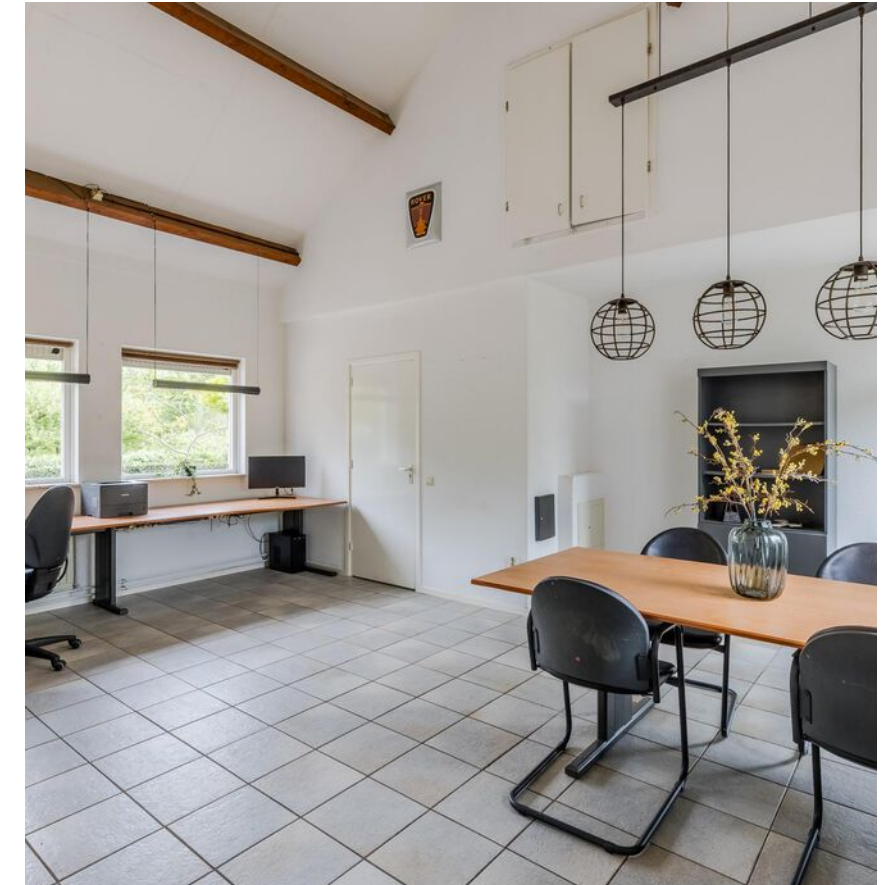
De prachtig verlichte badkamer (1990) is voorzien van een wastafel met spiegel, een designradiator, een ligbad, een staand toilet en een douchecabine. Je treft hier ook een afgesloten berging aan met de cv-installatie.



Het kantoor en de garage!



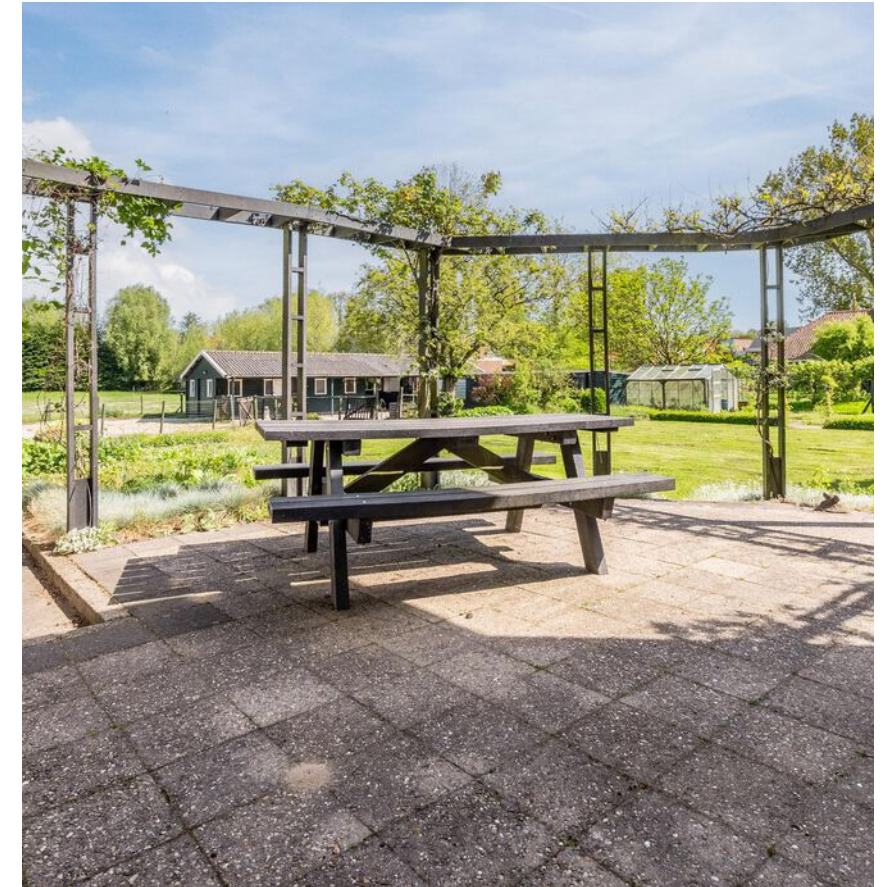
De lichte kantoorruimte is eveneens voorzien van een vijftal raampartijen. Er is ruimte om klanten te ontvangen, te vergaderen en er kunnen verschillende werkplekken worden gerealiseerd, ook is er een ingang naar de ruime garage.



De tuin!



Hier tref je een fraai
aangelegde en
volgroeide tuin
rondom de woning
aan, voorzien van een
sierwaterpartij en
verschillende
terrassen. Een oase
van rust en
schoonheid. Achterin
de tuin bevindt zich
een ruime berging



De paardenstal

Welkom in de paarden stal, met langeerbak.
Achter de stal bevindt zich nog een grasland
waar de paarden
buiten kunnen grazen.

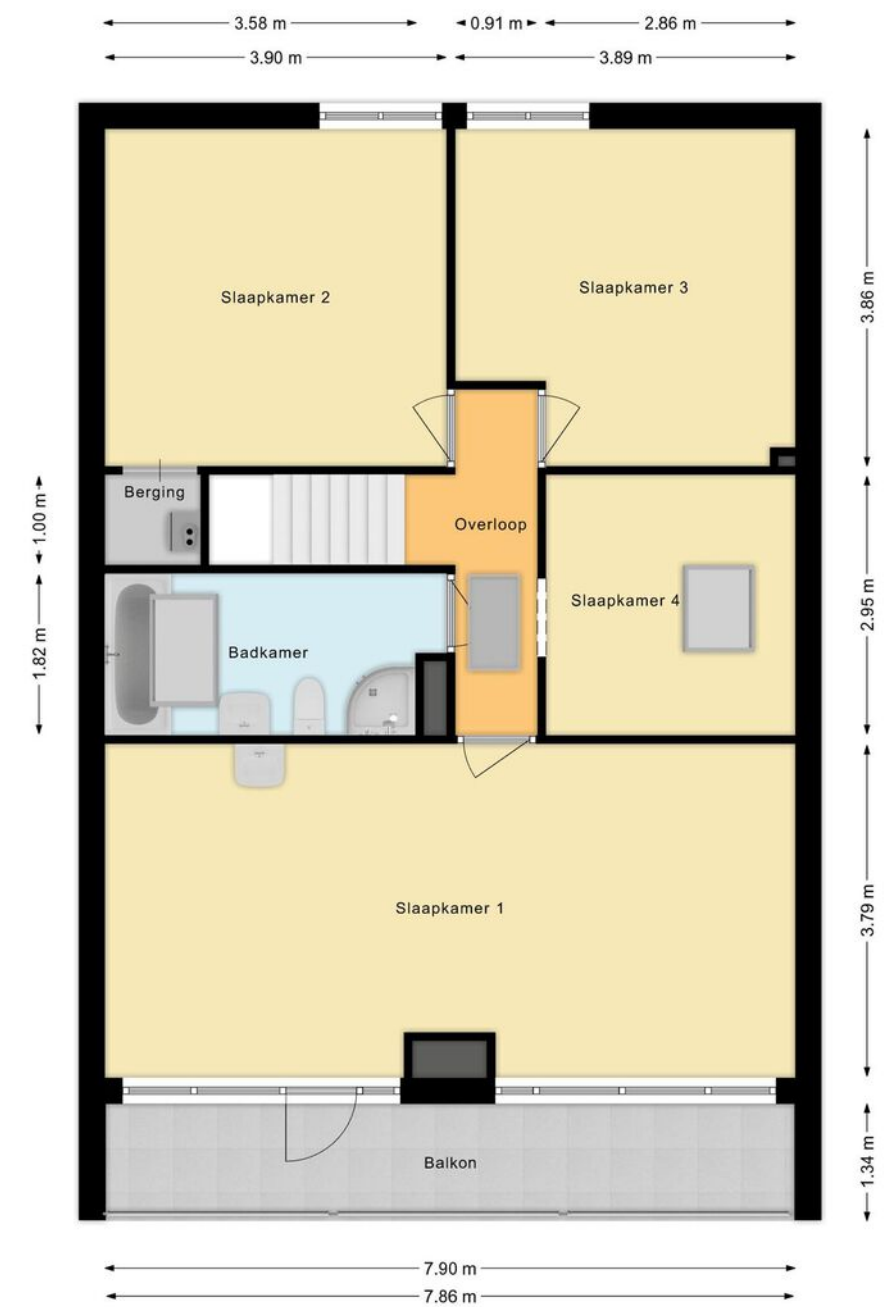


Plattegrond

Begane grond

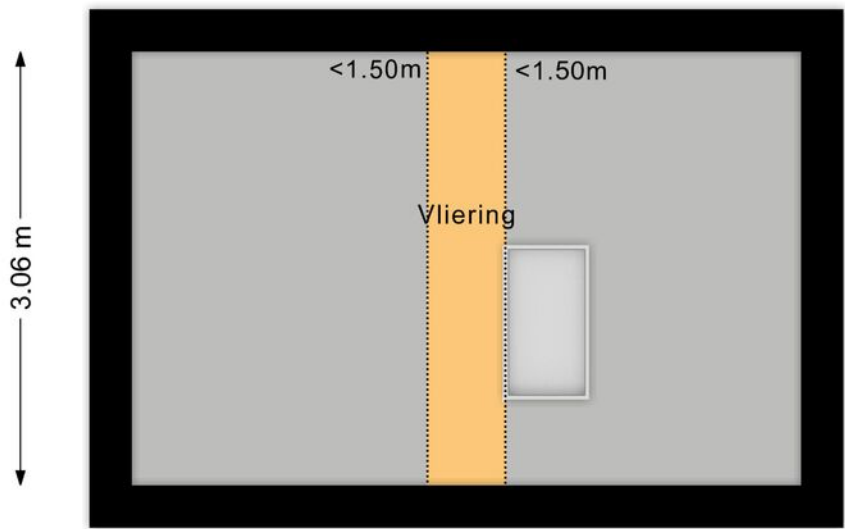
Plattegrond

Eerste verdieping



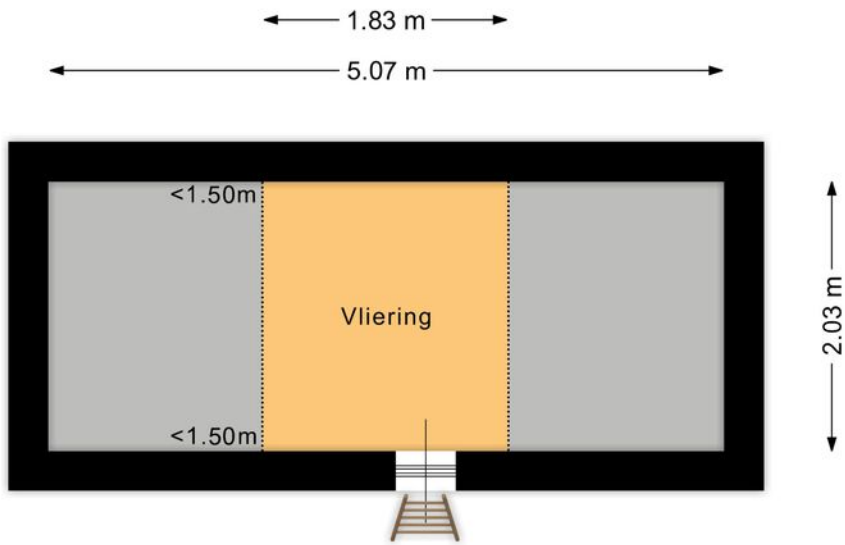
Plattegrond

Vliering 1



Plattegrond

Vliering 2



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	•		
Losse (hang)lampen	•		
Rolgordijnen	•		
Lamellen	•		
Vloerbedekking	•		
Plavuizen	•		
Houtkachel	•		
Schilderij ophangstelsysteem	•		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
Afzuigkap	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vaatwasser	•		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Fontein	•		
Ligbad	•		
Douche (cabine/schermbord)	•		
Wastafel	•		
Badkamer Toilet	•		
Badkamer Toiletrolhouder	•		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	•		
Kluis	•		
(Voordeur)bel	•		
Alarminstallatie	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
(Klok)thermostaat	•		
CV-installatie	•		
Waterslot wasautomaat	•		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
(Broei)kas	•		
Stal	•		
(Sier)hek	•		
Vlaggenmast(houder)	•		

Belangrijke informatie

Op een zeer ruim perceel van 7000 m2 en met een riant vrij uitzicht over een groene omgeving en het water is deze ruime VRIJSTAANDE VILLA te koop. De lichte, zonnige woning (1990) met eigen oprijlaan en prachtige aangelegde tuin met grote vijver, ligt aan een rustige weg. Binnen tref je een zee aan ruimte aan. Naast de ruime living en openkeuken (2019), is de woning voorzien van een kantoor en eigen garage.

Daarnaast zijn op de eerste verdieping 4 royaleslaapkamers te vinden, waarvan een met een woningbreed, zonnig balkon met een vrij uitzicht over de groene omgeving. Rondom de woning vind je verschillen terrassen zodat je altijd ergens in de zon of schaduw kunt zitten. Een prachtig huis op een ideale locatie! De woning is uitermate geschikt voor een PAARDENLIEFHEBBER. Op eigen terrein heb je de beschikking over een ruime berging en een paardenstal. Er is een langeerbak te vinden en grasland om de paarden te laten grazen. De woning staat leeg en is direct te betrekken. Is je interesse gewekt, maak dan snel een afspraak om deze fraaie villa te bezichtigen.

Loop je met ons mee?

Begane grond:

Via het af te sluiten smeedijzeren hek bereiken we de oprijlaan en zetten de auto op eigen terrein of in de garage. Via de garage is het kantoor bereikbaar en aansluitend het woonhuis. Het kantoor heeft ook een eigen opgang.

Wij gaan het huis via de overkapte voordeur binnen. Ruime entree met meterkast, garderobe, bergkast, trapopgang naar de eerste verdieping.

Direct aan je linkerhand bevindt zich de bijkeuken met o.a. de aansluiting voor het witgoed. Ook de bijkeuken is voorzien van een buitendeur. Via de bijkeuken zijn de keuken en de woonkamer bereikbaar. Wij nemen de toegangsdeur in de entreehal en bereiken de lichte en speels ingedeelde woonkamer.

De woonkamer heeft een open doorgang tot de keuken. De sfeervolle woonkamer is voorzien van hoge raampartijen met uitzicht op de tuin en een schuifpui naar de tuin. Je kunt hier een fijne zithoek realiseren en een ruime eettafel plaatsen. Achterin de woonkamer bevindt zich de open doorgang naar de keuken.

De L-vormige keuken heeft houten fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Je kookt hier elektrisch. De keuken is groot genoeg om een eet-/werktafel te plaatsen. De keuken heeft zowel een deur naar de tuin, naar de bijkeuken als naar het kantoor. Op de vloer van de begane grond liggen lichte tegels met eronder vloerverwarming, verder is er verwarming via een sfeervolle houtkachel. De muren en plafonds zijn strak en neutraal afgewerkt.

Belangrijke informatie

Kantoorruimte

De lichte kantoorruimte is eveneens voorzien van een vijftal raampartijen. Er is ruimte om klanten te ontvangen, te vergaderen en er kunnen verschillende werkplekken worden gerealiseerd. Het kantoor is voorzien van een entresol, een deur naar de tuin en een deur naar een tussenhall met een gastentoilet. De hal heeft een deur naar buiten (eigen opgang). Via deze hal is ook de ruime garage bereikbaar.

Eerste verdieping:

Via de trap in de hal bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier zijn drie fijne slaapkamers te vinden en één zeer ruime slaapkamer aan de voorzijde van de woning. Deze kamer heeft grote raampartijen en een toegangsdeur tot een woningbreed overkapt balkon met een vrij uitzicht over de groene omgeving en het open vaarwater. De kamer heeft een vaste brede kast en een eigen wastafel. Eventueel zouden hier twee slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. Verder tref je hier de lichte badkamer aan. De badkamer (1990) is voorzien van een wastafel met spiegel, een designradiator, een ligbad, een staand toilet en een douchecabine. Je treft hier ook een afgesloten berging aan met de cv-installatie. Op de overloop heb je nog de toegang tot een grote bergzolder.

Buitenruimte:

De woning ligt op een perceel van 7000 m2.

Hier tref je een fraai aangelegde en volgroeide tuin rondom de woning aan, voorzien van een sierwaterpartij met vlinder, grasveld, kas en moestuin, pergola's en verschillende terrassen. Een oase van rust en schoonheid. Achterin de tuin bevindt zich een dubbele, ruime berging (schuur) en een ruime paardenstal. Aansluitend tref je een langeerbak aan. Achter de stal bevindt zich nog een perceel grasland waar de paarden buiten kunnen grazen. Een ideale situatie voor een paardenliefhebber!

Parkeren:

Er is ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ken je de omgeving al?

Deze vrijstaande villa (1990) met open en landelijke ligging is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Europawijk. De woning ligt aan het open vaarwater van het Zuider Buiten Spaarne. Vlakbij huis bevindt zich een steiger waar je een bootje aan kunt leggen. Je woont hier op fietsafstand van het centrum en van de supermarkt. Kinderopvang en scholen vind je op loopafstand. Diverse sportfaciliteiten zijn per fiets goed bereikbaar. Het Engelandpark vind je op loopafstand. De bushalte staat op loopafstand, terwijl het NS-station zich op korte fietsafstand bevindt. Met de auto zijn de snelwegen A205, de A9 richting Alkmaar en de A5 richting Schiphol goed te bereiken.

Belangrijke informatie

Kenmerken van de woning

- ✔ Goed om te weten:
- ✔ Lichte, zonnige, goed onderhouden VRIJSTAANDE VILLA op ruim perceel (7000 m2) met volgroeide, groene tuin rondom
- ✔ Gelegen aan rustige weg, met zicht op het Zuider Buiten Spaarne
- ✔ Voorzien van paardenstal en longeerbak en weidegang
- ✔ Kantoor met eigen opgang
- ✔ Energielabel: C
- ✔ Gunstige ligging, alle voorzieningen op loop- of korte fietsafstand
- ✔ Goed openbaar vervoer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom

Clausules koopakte

Toelichtingclausule NEN meting

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 gebruiksoppervlakte.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Asbestclausule

In de onroerende zaak 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 de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 1910. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

Niet bewonersclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat de verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper van alle eventuele afspraken van derden.

Controle akte van levering en nota van afrekening

Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

Uitwisseling stukken t.b.v. taxatie

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Aanvulling op artikel 15.3 woonhuis ontbindende voorwaarde financiering

In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/ het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': In het kader van een mededeling, dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan, dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken (met vermelding van het aangevraagde hypotheekbedrag) dat koper bij ten minste één in Nederland erkende geldverstrekkende instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Graag stellen wij ons aan je voor

Bert van Vulpen is al dertig jaar een van de toonaangevende makelaars in de regio. Kernwoorden voor ons succes zijn: expertise, continue innovatie, grote kennis van een perfecte presentatie, onze marketing en onze marketing instelling en onze transparante, persoonlijke werkwijze.

De nauwe samenwerking tussen onze kantoren in Amsterdam, Amstelveen, Zaandam en Krommenie biedt het grote voordeel van een breed netwerk. We kunnen de kopers bereiken tussen de verschillende plaatsen waar we actief zijn. We kunnen je daarom ook helpen bij het zoeken naar een woning buiten jouw huidige woonplaats. Daarnaast zijn wij specialisten op het gebied van hypotheek. Onze gecertificeerde en geaccrediteerde AFM-adviseurs kunnen je alles vertellen over al jouw opties.

Ze kunnen verhuizen mogelijk maken, zelfs als je een resterende schuld hebt. Onze kantoren zijn zes dagen per week geopend. Advies over verkoop, aankopen, hypotheek en bezichtigingen is ook mogelijk op zaterdag en 's avonds.

Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken. Voor huis en werkplek, hypotheek en verzekering. **Beste makelaars.**



Hypotheken en verzekeringen

Bert van Vulpen makelaars + hypotheek neemt je graag alles uit handen. Er komt nogal wat kijken bij het doen van een bod en het uiteindelijk definitief kopen van een huis. Onze gespecialiseerde aankoopmakelaars maken net dat verschil tussen kijken en kopen. Vaak geholpen door onze financiële specialisten.

Zij kennen de weg in hypotheekland als geen ander. Als toonaangevend makelaarskantoor doen we zoveel hypotheek adviezen, dat we ook de beste rente kunnen bieden. We kunnen hypotheek adviseren voor alle grote namen, maar ook voor kleinere vaak interessante geldgevers.

We doen dat altijd weer op een plezierige, persoonlijke wijze. We nemen de tijd voor je wanneer jij dat wilt, luisteren goed naar wat jouw wensen zijn en geven dan een helder, logisch advies. In begrijpelijke taal. Zullen we gewoon kennismaken?



**Beste
Bert,**

Wat is de waarde van mijn huis?

Bel 020 – 545 10 51 voor een
verkoopadviesgesprek!



Kopen

Je droomhuis kopen is in de drukke woningmarkt best lastig. Wij denken met je mee, geven je eerlijk advies en staan je daadkrachtig bij. Natuurlijk hoor jij het als eerste als er een interessant huis in de verkoop komt. Niet meer eindeloos zelf zoeken, maar snel vinden en kopen.



Verkopen

Jouw huis snel én voor een goede prijs verkopen, dat kunnen wij als geen ander dankzij onze persoonlijke aanpak, ruime ervaring en grote netwerk. Samen bedenken we een verkoopstrategie die goed bij jou past. Daarna ontzorgen wij je volledig.



Taxatie

Een taxatie geeft je snel zekerheid over de waarde van jouw (toekomstige) huis. Een hypotheek afsluiten kan niet zonder NWWI taxatierapport. Wat jouw reden ook is, wij helpen je snel met een deskundige taxatie tegen de aantrekkelijkste prijs in de regio.



**Beste
Bert,**

**Kan ik voor
verzekeringen
ook bij jullie
terecht?**



Verkoopadviesgesprek

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een verkoopadviesgesprek van jouw huis. Één van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



Hypotheken

Wil je weten wat jouw financiële ruimte is voor een nieuw huis? Wil je een nieuwe hypotheek of je oude hypotheek oversluiten? Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs brengen samen met jou je mogelijkheden in kaart. En doen vervolgens al het regelwerk voor je.



Verzekeringen

Je wilt graag onbezorgd leven. We snappen dat je daarom je nieuwe huis én haar inwoners wilt beschermen. Onze onafhankelijke adviseurs helpen je graag met het kiezen van de juiste verzekeringen. Zodat je niet oververzekerd of onderverzekerd bent, maar precies verzekerd zoals jij wilt.

**Beste
Bert,**

**Ik heb mijn
droomhuis gezien
hoe maak ik zo
snel mogelijk
een afspraak?**

Contact gegevens

Amsterdam

Keizersgracht 62-64
1015 CS Amsterdam
020 - 70 58 998
amsterdam@bertvanvulpen.nl

Amstelveen

Pieter Lastmanweg 2
1181 XG Amstelveen
020 - 54 51 051
amstelveen@bertvanvulpen.nl

Krommenie

Provincialeweg 21
1561 KL Krommenie
075 - 64 72 050
krommenie@bertvanvulpen.nl

Zaandam

Provincialeweg 174-176
Postbus 1234, 1500 AE Zaandam
075 - 61 79 922
zaandam@bertvanvulpen.nl

Haarlem, Noord Schalkwijkerweg 131

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.
Voor huis en werkplek, hypotheek en
verzekering. **Beste makelaars.**

bertvanvulpen.nl