



## **Kleverlaan 39, Bloemendaal**

Royaal en karakteristiek heren-benedenhuis met een heerlijke tuin en een indrukwekkend vrij uitzicht over de weilanden. Ideaal gelegen vlak bij het centrum van Bloemendaal en op de grens met Haarlem. Grotendeels gerenoveerd en goed onderhouden. De hoge plafonds, royale maatvoering en prachtige authentieke details maken dit huis tot een unieke woning.

Woonoppervlakte	: 118 m2	Perceeloppervlakte	: 230 m2
Inhoud	: 493 m3	Bouwjaar	: 1912
Ligging	: Vrij uitzicht	Tuin	: Voor- en achtertuin
Totaal aantal kamers	: 6	Aantal slaapkamers	: 2
Energielabel	: C-label		

### Indeling Begane grond:

Diepe, zonnige voortuin met ruimte voor fietsen en een zitje. Entrée met vestibule en meterkast; gang met kelderkast; wasmachine/droger-opstelling en een separaat toilet met fontein.

De **royale leefruimte** met 3,20m hoge plafonds en ornamenten, heeft een centrale woonkeuken als hart van de woning en verbindt zo de sfeervolle zitkamer aan de voorzijde met de lichte tuinkamer aan de achterzijde.

De zitkamer biedt weids uitzicht over het groen aan de voorzijde en is af te sluiten met originele en-suite deuren. De multifunctionele tuinkamer biedt toegang tot de achtertuin en laat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen met een volledig te openen pui. De achtertuin (noordoost, door vrije ligging opvallend zonnig) beschikt over een schuur en een achterom naar de rustige Kinheimweg.

De in 2020 vernieuwde **woonkeuken** met kookeiland is compleet uitgerust met o.a. een Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en bargedeelte. Met veel werk- en opbergruimte is dit een heerlijke plek om te koken en samen te komen.

Via een tussenkamer met inbouwkasten - te gebruiken als walk-in closet, werkkamer of extra slaapkamer - bereik je de moderne badkamer met inloopdouche, tweede toilet, wastafelmeubel en designradiator. Aan de achterzijde bevindt zich de slaapkamer met inbouwkast, openslaande deuren naar de tuin.

### 1e Verdieping:

Een vaste trap leidt naar de eerste verdieping met daar een ruime slaapkamer aan de achterzijde, vaste bovenkasten en een derde toilet.

## WAT MAAKT DEZE WONING ZO BIJZONDER?

- Uniek en royaal beneden-herenhuis met veel licht en klassieke details
- Vrij uitzicht over de weilanden
- Zonnig buitenleven met zowel een ruime voor- als achtertuin
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond (gelijkvloers wonen mogelijk)
- Toegang woning zowel vanaf Kleverlaan als rustige Kinheimweg via achterom
- Gratis parkeren voor de deur
- Het beste van twee werelden: stedelijk gemak én natuurschoon.

## Omgeving en voorzieningen

De woning is bijzonder gunstig gelegen met aan de ene kant de rust van de natuur binnen handbereik en aan de andere kant winkels, scholen, sportfaciliteiten, treinstation (met directe verbinding naar Haarlem, Amsterdam en Alkmaar) en openluchttheater Caprera op korte fietsafstand. Haarlem ligt op comfortabele fietsafstand met een breed aanbod aan restaurants, musea, winkels en overige stadse voorzieningen.

Bloemendaal staat bekend als een van de meest gewilde woonlocaties van Nederland. De gemeente biedt een uitzonderlijke combinatie van rust, ruimte en groen, aangevuld met fraaie landgoederen, aantrekkelijke winkelveorzieningen en een hoog niveau aan faciliteiten op het gebied van cultuur, sport en recreatie. Dankzij de unieke ligging, op korte afstand van Amsterdam, luchthaven Schiphol en de stranden van Zandvoort en Bloemendaal, is Bloemendaal een zeer geliefde woonomgeving. Een ideale plek voor forenzen, gezinnen en iedereen die comfortabel wil wonen in een groene en toch centraal gelegen omgeving.

## Kadastrale omschrijving

Het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de benedenwoning met voor- en achtertuin en slaapkamer op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Kleverlaan 39, 2061 TC, kadastraal bekend gemeente Bloemendaal, sectie A, nummer 10883 Appartementsindex-1 en het 1/2e aandeel in de Vereniging van Eigenaren.

## Vereniging van Eigenaren

Er is sprake van een actieve Vereniging van Eigenaren met een gezonde onderhoudsreserve. De maandelijkse servicekosten bedragen in totaal € 100,-.



















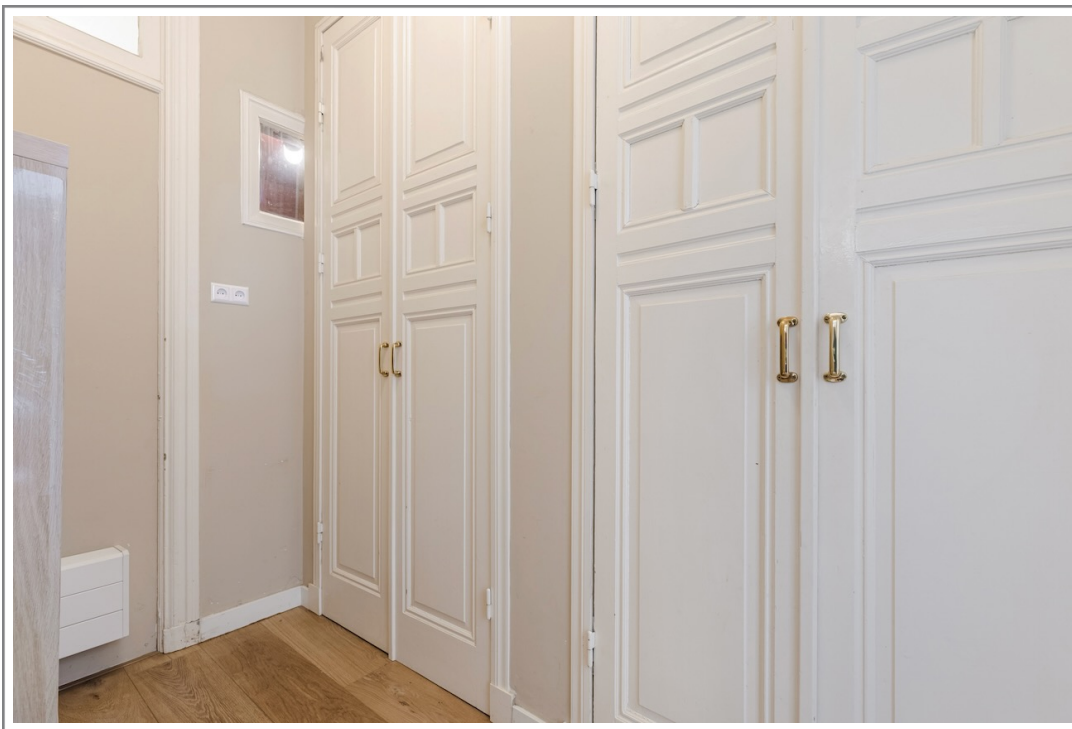










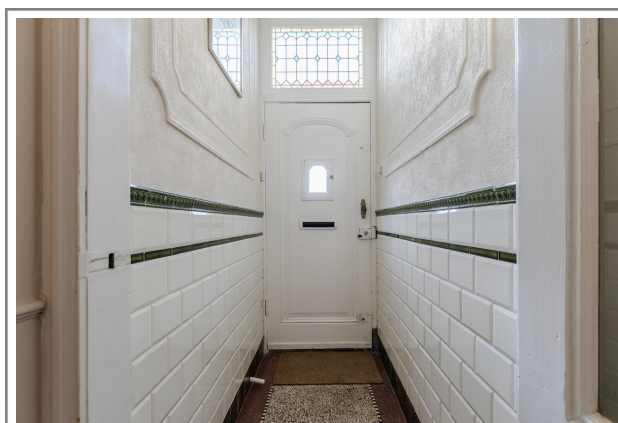












### **Notariskeuze koper buiten de regio**

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 10 kilometer van het verkochte dan zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld een volmacht voor de verkoper) voor rekening van koper.

### **Koopovereenkomst/koopakte**

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. In deze koopakte, welke opgesteld wordt door CDB Makelaars, is overeenstemming bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

### **Biedingen**

Alle biedingen dienen schriftelijk bevestigd te worden via 'MOVE' of per e-mail naar '[info@cdbmakelaars.nl](mailto:info@cdbmakelaars.nl)'. Om uw bieding correct en volledig te kunnen behandelen, vragen wij u om de volgende gegevens mee te sturen.

- Eventuele voorbehouden, inclusief de termijn waarbinnen deze vervuld kunnen worden;
- Indien van toepassing: de hoogte van het financieringsbedrag en/of de eigen middelen;
- Uw voorkeur met betrekking tot een bouwkundige keuring (wel of niet gewenst);
- en vanzelfsprekend de koopsom (k.k.) en de gewenste opleveringsdatum.

### **Voorbehoud koper**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Registreren koopakte**

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

### **Bedenktijd**

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan CDB Makelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

### **Opschortende voorwaarde**

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de 5e werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, de andere partij eveneens de akte heeft ondertekend, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

### **Toevoeging artikel voorbehoud financiering**

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient de koper dit "Goed gedocumenteerd" te doen door middel van minstens één schriftelijke afwijzing van officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen aan makelaar verkoper.

### **Clausules -- De weergegeven clausules worden toegevoegd aan model koopakte.**

#### **Milieuclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het bodeminformatie rapport van Nazca, dat met betrekking tot het onderhavige pand is afgegeven. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.



### **Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

### **Waterhuishouding**

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor eventuele gevolgen waarvan de verkoper bij deze volledig wordt gevrijwaard.

### **NEN2580**

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. 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 interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van het verkochte bouwjaar 1912. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden kunnen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, rookkanalen, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. omschreven gebruik.

### **Funderingsclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de informatie/tekeningen welke met betrekking tot het verkochte is verstrekt. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over fundering/casco situatie. Verkoper staat niet in 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.

### **Verdere informatie**

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

### **Onderzoeksplicht**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen 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 gegevens in deze brochure gelden niet als een garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie. De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk, dat bijgaande tekeningen niet meer op maat zijn. Interesse in dit huis? CDB Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars van de afdeling Haarlem vindt u op Funda.