





Zwarteweg 7, Aerdenhout

Authentieke vrijstaande villa op royaal bosrijk perceel in het lommerrijke Aerdenhout

Aan een van de meest rustige en groene lanen van Aerdenhout bevindt zich deze charmante vrijstaande villa. De woning is recent volledig gemoderniseerd en aanzienlijk uitgebreid, waardoor zij een verrassend ruime en comfortabele leefomgeving biedt.

Wat deze villa écht bijzonder maakt, is de unieke combinatie van historische allure met eigentijds wooncomfort. Terwijl de authentieke details de woning karakter en warmte geven, zorgen de moderne afwerking en voorzieningen voor een luxueuze woonervaring. Daarbij profiteert u van een gunstig energielabel A – een zeldzaamheid in deze klasse.

Het royale, bosrijke perceel rondom de villa biedt volop privacy, rust en een natuurlijke setting waarin u dagelijks kunt genieten van de schoonheid en sereniteit van Aerdenhout. Met een eigen garage en de perfecte balans tussen charme en comfort is dit een villa die zelden op de markt komt.



Royaal perceel, groene rust en centrale ligging in perfecte harmonie

De villa ligt beschut op een prachtig, bosrijk perceel van maar liefst 1.730 m² en biedt daarmee een karaktervolle woonplek voor wie rust, natuur en een centrale ligging wil combineren. De locatie is ideaal: een groene en serene omgeving, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.

Op korte afstand bevinden zich station Heemstede-Aerdenhout, diverse scholen, winkels en sportaccommodaties zoals de Kennemer Golf & Country Club, hockeyclub Rood-Wit en voetbalvereniging Koninklijke HFC. Natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de nabijgelegen Waterleiding- en Kennemerduinen, het strand of tijdens wandelingen door historische natuurgebieden zoals Middenduin en landgoed Elswout.

Bovendien liggen Haarlem, Amsterdam en Schiphol op slechts 20 minuten afstand – een uitzonderlijke combinatie van rust, ruimte en uitstekende bereikbaarheid.





Indeling

De overdekte entree met buitenportaal leidt naar een ruime hal met wc en fonteintje, meterkast en toegang tot de provisie- en wijnkelder. Vanuit de hal gaat een eikenhouten trap naar de lichte overloop op de eerste verdieping. Hier bevindt zich toegang tot de royale hoofdslaapkamer met indrukwekkende kapconstructie in het zicht, twee grote dakkapellen en de mogelijkheid tot het creëren van een tweede slaapkamer. De en suite badkamer is voorzien van vloerverwarming, wc, ruime wastafel en inloofdouche.

Vanuit de hal komt u in de sfeervolle voorkamer die in open verbinding staat met de achterkamer en de opkamer, waardoor een charmante en speelse woonruimte ontstaat.







De opkamer geeft toegang tot de in 2018 nieuw aangebouwde, zeer ruime en lichte woonkeuken, die modern is uitgerust en via dubbele deuren toegang biedt tot het terras. Aansluitend aan de woonkeuken ligt de wellnessruimte, uitgerust met sauna, inloopdouche, wc, wastafel en aansluitingen voor was- en droogmachine. Vanuit hier is er doorgang naar een ruime, lichte slaapkamer met openslaande deuren naar de tuin. Een vaste trap in de wellnessruimte geeft toegang tot de eerste verdieping van de recente aanbouw (2023). Deze verrassend grote, multifunctionele ruimte met dakkapellen en een lichtstraat biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van meerdere slaapkamers of een royale werk-/hobbyruimte.

De woonkeuken sluit ook aan op een tweede entree met garderobe en technische ruimte met de opstelling van de CV-installatie en hybride warmtepomp. Via een schuifdeur bereikt u de inpandige garage met sedumdak, momenteel in gebruik als berging en klusruimte.













Tuin

De villa wordt omringd door een prachtig aangelegde bostuin met gazons, sierlijke perkjes en diverse terrassen om van de ochtend-, middag- én avondzon te genieten. De houten schuur met jachtluifel doet momenteel dienst als berging voor tuingereedschap. Dankzij de vrije ligging en het weelderige groen biedt de tuin optimale privacy en meerdere zonnige plekken. Op het voterrein is bovendien voldoende ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein.







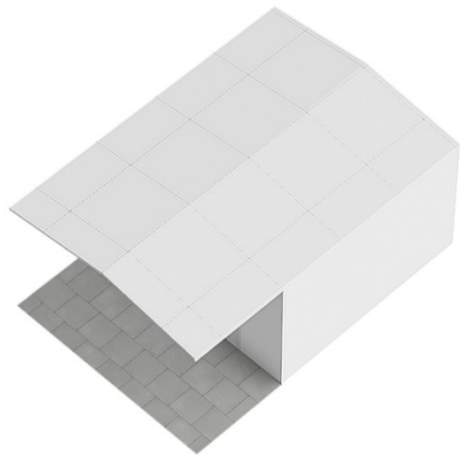
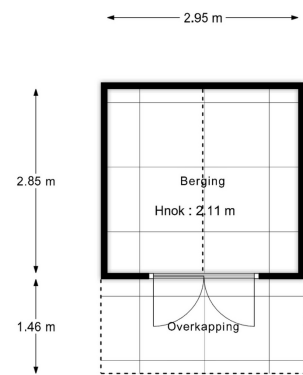
Algemeen:

- Woonoppervlak: 235 m²
- Inhoud: 1.086 m³ (NEN 2580)
- Perceeloppervlak: 1.730 m² eigen grond
- Bouwjaar 1913, uitbouw 2018 en aanbouw 2023
- Energielabel: A
- CV Remeha (2019) en hybride warmtepomp
- Krachtstroom 3x25 ampère
- Grotendeels voorzien van dubbel glas, deels met schuifvoorzetramen
- De woning is deels voorzien van apart regelbare vloerverwarming
- Laadpaal voor elektrische auto aanwezig
- Wifi-versterking, Delta glasvezel en bekabeld internet
- Alarmsysteem aanwezig
- Oplevering in overleg

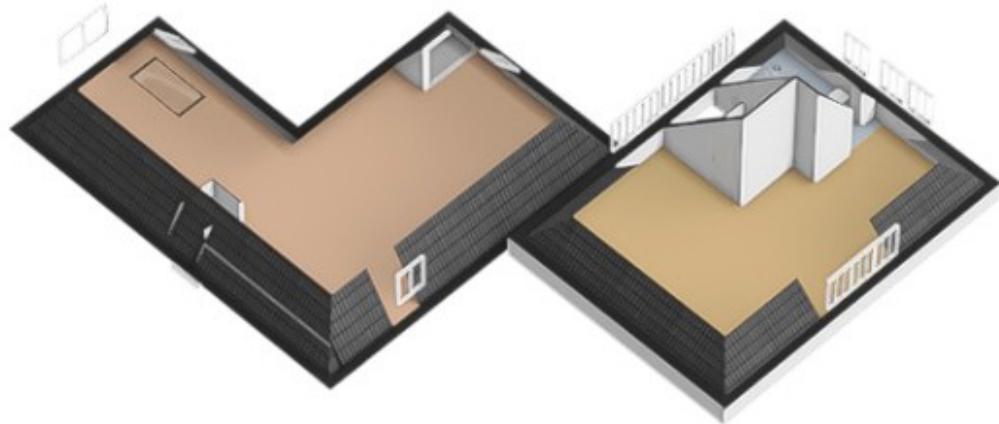
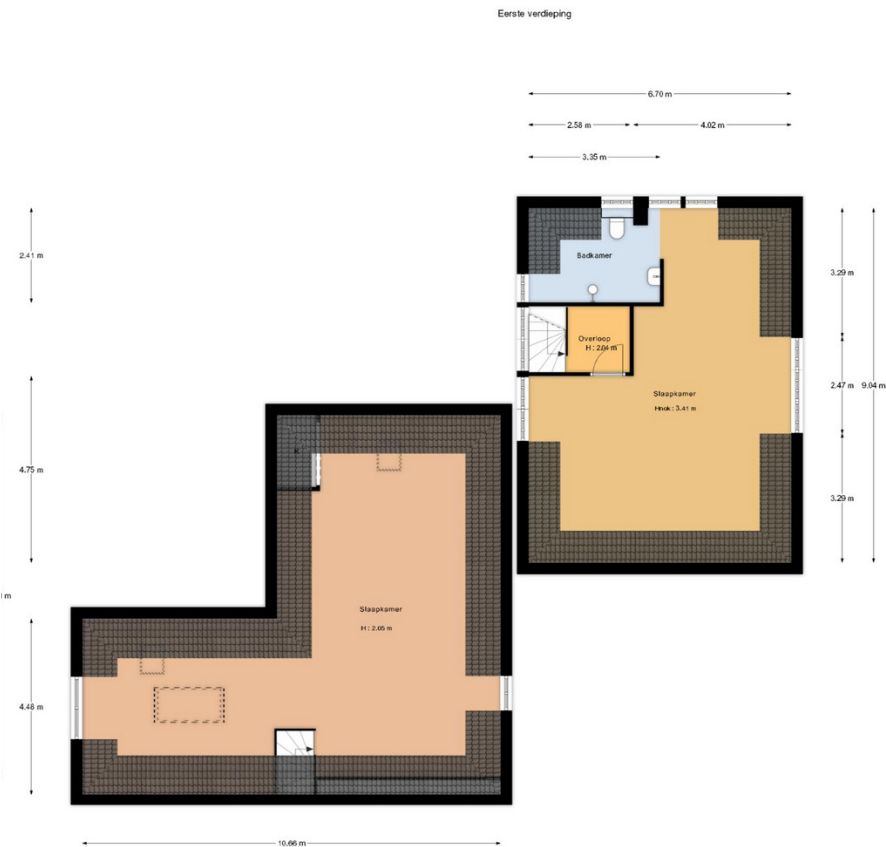
Uw bezichtiging meer dan waard!

Zwarteweg 7, Bloemendaal

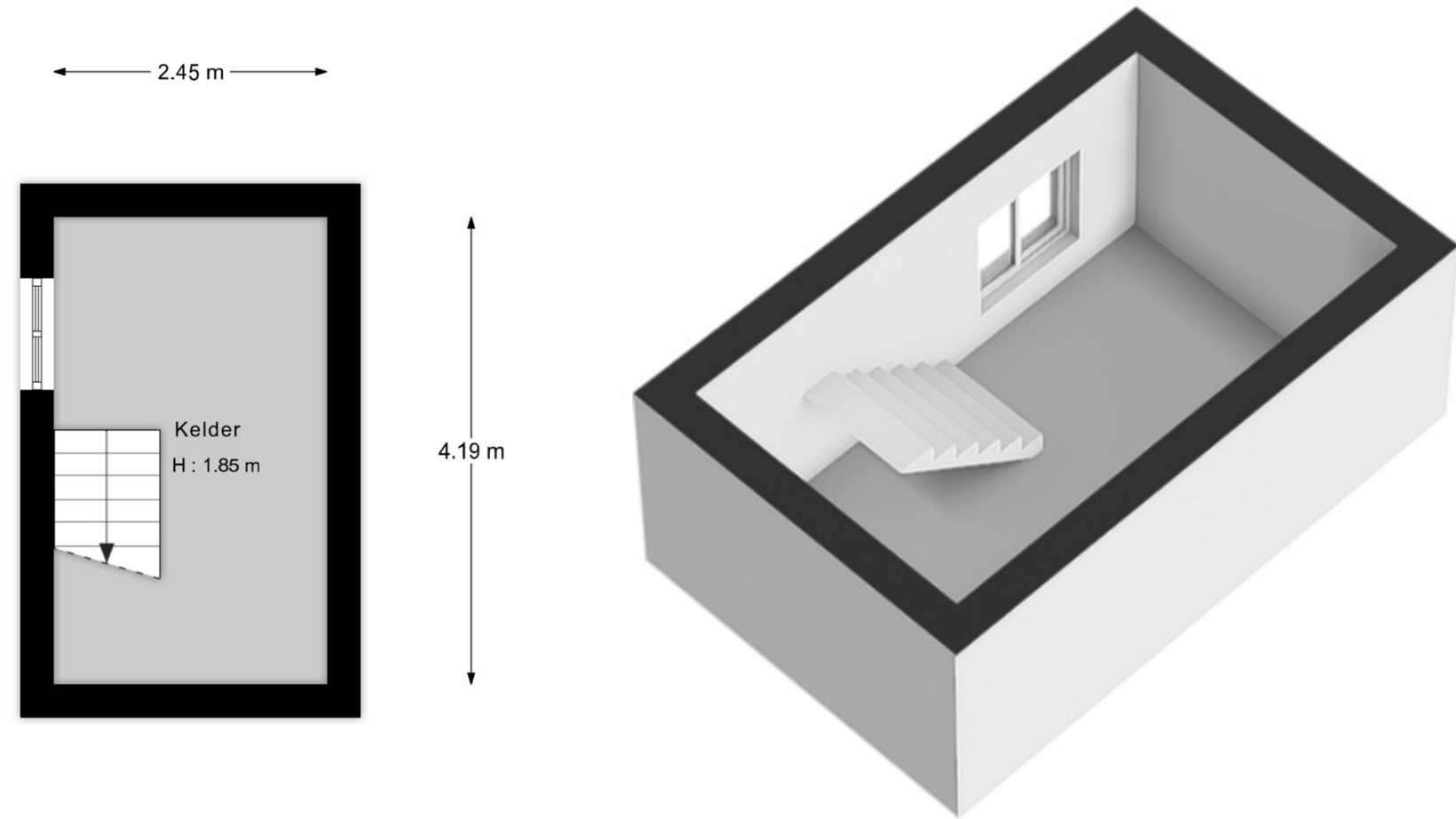
Begane grond



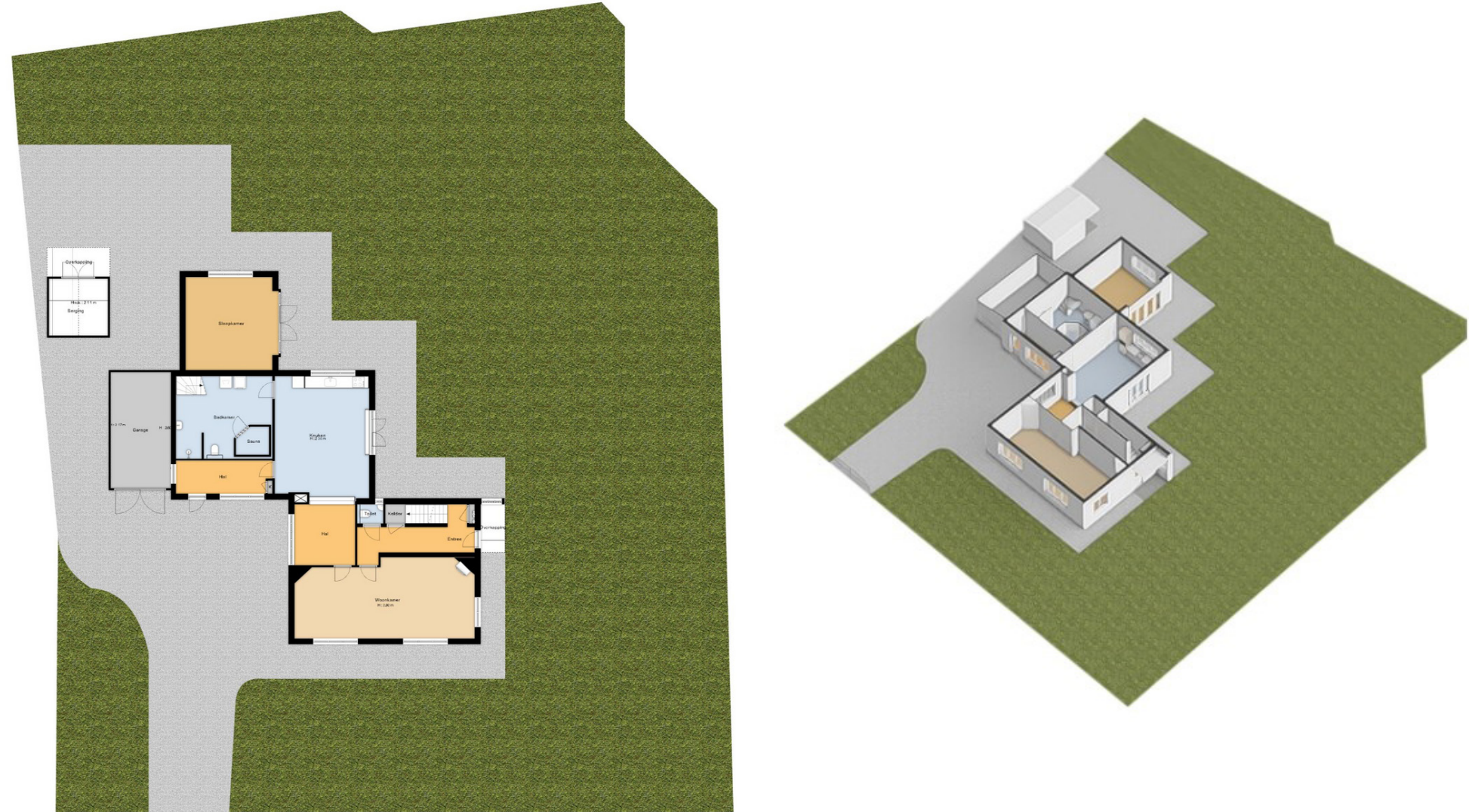
Eerste verdieping



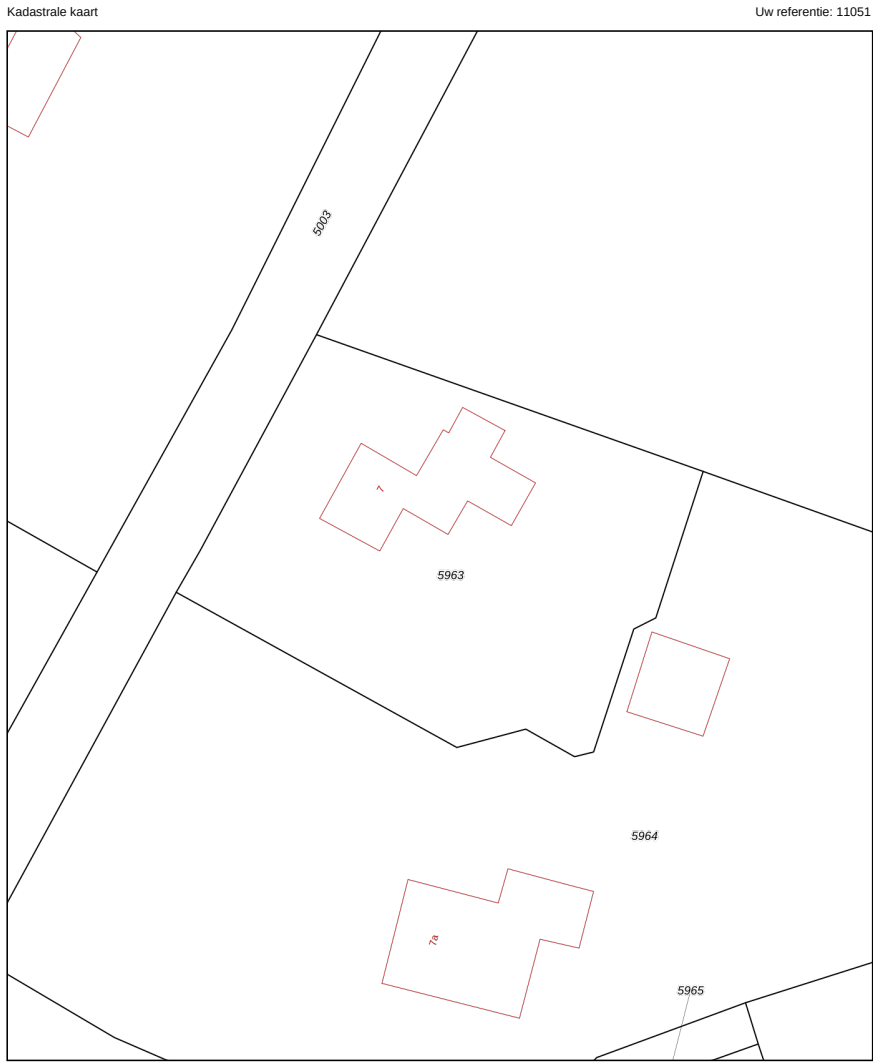
Zwarteweg 7, Bloemendaal
Kelder



Zwarteweg 7, Bloemendaal
Perceeloppervlakte



Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bloemendaal
Sectie B
Perceel 5963





MAKELAARSKANTOOR ONROEREND GOED

AERDENHOUT
& Omstreken



R365 | Christie's International Real Estate
Bentveldsweg 116
2111 EE Aerdenhout
+31 (0)23 – 5 245 250
aerdenhout@r365.nl

www.R365.nl
www.christiesrealestate.com