



**Royale villa 'De Beuken' op bijzondere locatie in de gemeente Bloemendaal.
Omgeven door ruim 16.000m² bos met zwembad en eigen tennisbaan.**

Elswoutslaan 15 te Overveen



Typering

De traditionele villa met 566m² woonoppervlak is in 1928 onder architectuur gebouwd en bevindt zich op het verhoogde gedeelte van het voormalige landgoed 'Duinvliet'. Het oorspronkelijke karakter van dit patriciërshuis is volledig behouden, ondanks enkele interne verbeteringen en aanpassingen aan de huidige tijd. Zo is o.a. de hoogte van de woonruimten op de begane grond 3,60 meter. Veel stijl elementen en karakteristieke kenmerken zoals een bij- en

serveerkeuken, stuc-plafonds met ornamentlijsten en paneeldeuren zijn nog steeds aanwezig. De huidige bewoners hebben het geheel met smaak en toewijding veel allure weten te geven. De woonbeleving van dit heerlijke gezinshuis voelt dan ook aan als een "warme deken".

Grondstuk

Het bosperceel van 11.486 m² is onderworpen aan de Europese 'Natura 2000' richtlijnen en gedeeltelijk

parkachtig ingericht, terwijl op het perceel van 4.910m² de woning is gelegen, omzoomt door o.a. meerdere gazons voorzien van planten- en bloemenborders, terrassen, een vijver met fontein en waterval, een verwarmd en verlicht zwembad van 14x9m, een verlichte hardcore tennisbaan, een vrijstaande dubbele garage met werk- en bovenliggende studioruimte, enkele carports, bergingen en ruime parkeergelegenheid. Het geheel is door houtwallen en afrasteringen met afsluitbare toegangshekken omgeven.



De locatie

De locatie grenst aan het Nationaal Park Zuid Kennemerland, waartoe in de directe omgeving ook de landgoederen Elswout, Koningshof en Duinlust behoren. De toegang tot de Kennemer Duinen is op loopafstand, terwijl de stranden van Zandvoort en Bloemendaal, evenals de Kennemer Golf en Country Club zich op 15 fietsminuten afstand bevinden. Voor de dagelijkse boodschappen, speciaalzaken en restaurants kunt u bij wijze van spreken "om de hoek" terecht. Het terrein ligt tegen de gemeentegrens van Haarlem, waardoor u op iets langere afstand over alle faciliteiten van de 775 jaar oude stadskern met een historisch karakter geniet. Theaters, bioscopen, musea, een uitgebreide keur aan restaurants, cafés en winkels van elke soort staan u daar ter beschikking.

Alle vormen van sport kunnen in de directe omgeving bedreven worden. Bloemendaal kent een rijk clubleven, terwijl het aanbod van scholen (internationaal, primair- en voortgezet onderwijs en diverse niveaus beroepsopleiding) zeer gevarieerd en van hoge kwaliteit is.

Bereikbaarheid

De villa ligt direct nabij uitvalswegen voor het autoverkeer naar Amsterdam, Schiphol Airport, Den Haag/Rotterdam en Alkmaar. De gehele directe omgeving is voorzien van vrij-liggende fietspaden. De NS stations Overveen en Heemstede-Aerdenhout bevinden zich op enkele autominuten, terwijl op minder dan 1.000 meter lijnbus verbindingen zijn. Via de z.g. Zuidtangent is er een rechtstreekse en frequente verbinding met de luchthaven Schiphol.





Indeling

Een met leien gedekt open voorportaal geeft entree tot een ruime vestibule (14m²) met diverse garderobekasten en een gastentoilet met fonteintje. Middels dubbele facet geslepen deuren met toogvormig bovenlicht komt men in de centrale hal (25m²). Daarin bevindt zich o.a. de toegang naar de basement met provisie-, stook- en wijnkelder (totaal ca. 30m²), maar ook naar de keuken (18m²). De inrichting omvat een keukenblok met 4pits gasfornuis annex oven, 1½ spoelbak, koelkast en vaatwasser, alsmede een wasemkap en diverse servieskasten met ladeblok. Het geheel is betegeld met diverse themategels uit Makkum. Aansluitend op de keuken bevindt zich de authentieke bijkeuken/spoelkeuken met een aanrecht en dubbele gootsteen, maar ook een leveranciersentree en een bijzonder toilet met voorportaal. Tussen de keuken en eetkamer bevindt zich de serveerkeuken met ingebouwde servieskasten en werkblad.

Vanuit de hal is er tevens toegang tot de afzonderlijke eetkamer (24m²) met open haard en zicht op de zijtuin. Het eikenhouten parket is (net als alle andere ruimten op de begane grond) in visgraat met bies gelegd.

Aan het einde van de verbindingsgang ligt de L-vormige woonkamer (64m²) met een open haard en aan drie zijden daglicht toetreding. In de korte poot van de L bevindt zich de TV hoek en een verbinding deur naar de eetkamer. Daar tegenover is de serre (31m²) met dubbele schuifpuien en rondom glas bereikbaar. Deze schuifpuien geven toegang tot het Zuid-Westelijk gelegen terras met vaste eettafel.

Aansluitend aan de woonkamer ligt de studeerkamer/bibliotheek (15m²) voorzien van vitrinekasten, een open haard en ingebouwde boekenkasten annex onderkasten.

Vanuit de hal voert een fraaie bordestrap naar de eerste etage.







Eerste Etage:

De overloop/gang met eikenhouten parketvloer geeft toegang tot diverse slaap- en werkkamers. Er bevindt zich hier tevens een werkkast met uitstortbak en een separaat toilet.

Via de kleedkamer (18m²) met rondom ingebouwde hang-, leg- en ladekasten komt men in de ouderslaapkamer (27m²) met balkon (8m²) op het Zuid-Oosten. Een tweede deur in de kleedkamer ontsluit de toiletkamer (10m²) met twee wastafels annex onderkasten en een doorloop naar de badkamer (12m²). Deze is voorzien van een duo-ligbad met whirlpool, een toilet-bidet combinatie en een douche met hoekinstap. De gehele ruimte is voorzien van marmeren tegels, mozaïek en wandschildering. De vloerverwarming en het ventilatiesysteem garanderen een aangenaam badklimaat.

Aan het einde van de gang komt men in een grote studeer-/werkkamer (25m²) met 'window seats', inbouwkasten en tweezijdig daglicht toetreding. Op deze etage bevinden zich eveneens twee kleinere slaap-/werkkamers (12m² en 15m²) met inbouwkasten, die gezamenlijk een badkamer (6m²) delen met een hoek-ligbad, een wastafel en een handdoekradiator. Vervolgens voert de bordestrap naar de tweede etage.





Tweede Etage:

Deze etage met een overloop (13m²) omvat een grote logeerkamer (25m²) met badkamer (5m²), voorzien van een ligbad met douche, een wastafel en een toilet, alsmede een inloopkast met veel bergruimte achter de knieschotten.

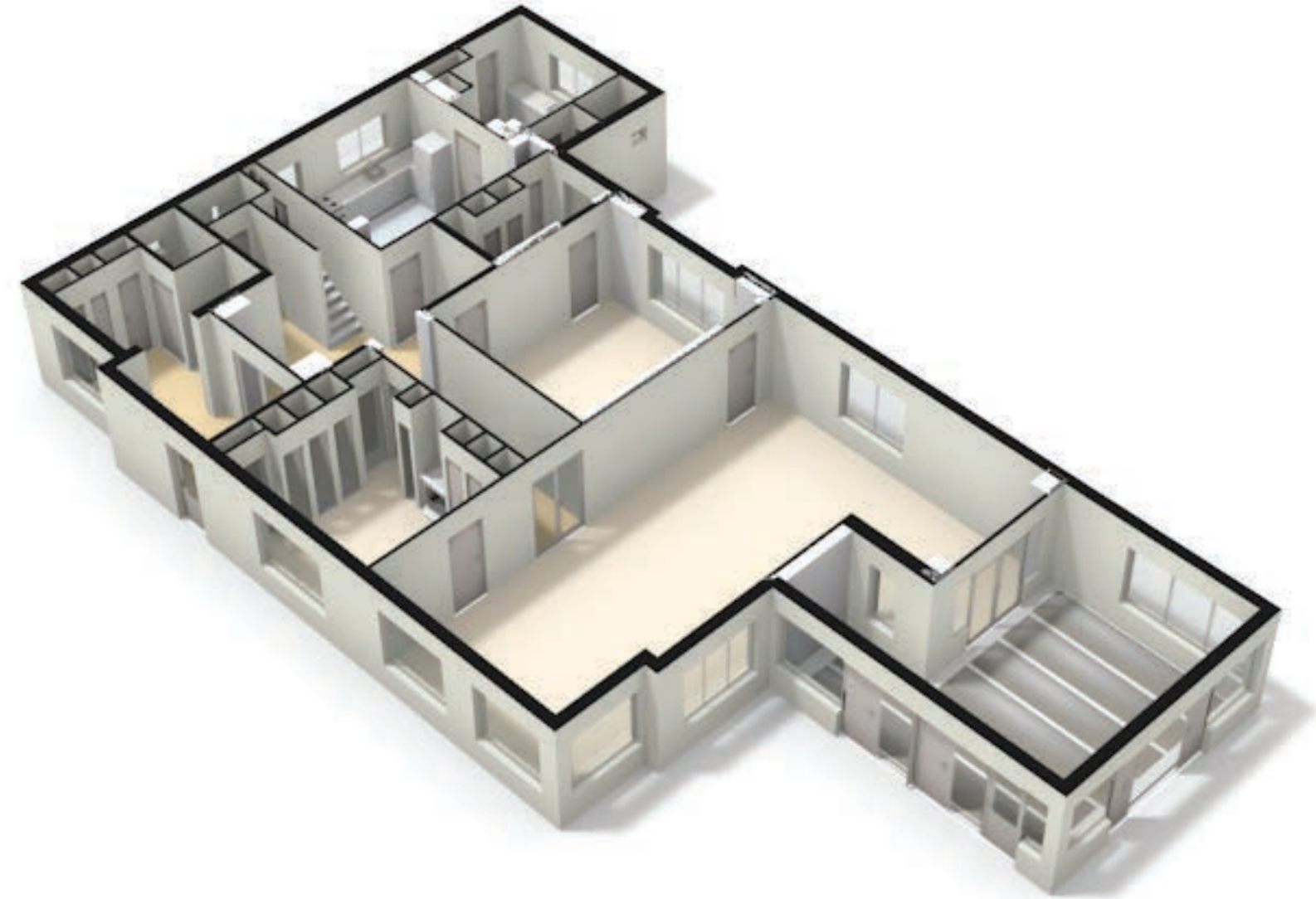
Separaat is een afzonderlijke douche-/toiletruimte, die voor de sportkamer (15m²) annex de 4persoonssauna dienst doet. Deze kamer beschikt tevens over een wastafel en een bergkast.

Voorts is er een kamer (12m²) met kasten en een wastafel, die thans als strijkkamer in gebruik is en via een vlizotrap toegang geeft aan een bevloerde zolder (12m²).





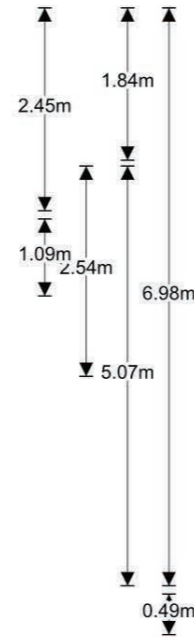
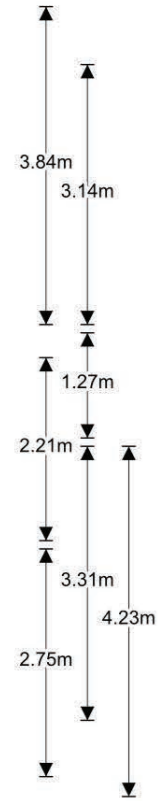
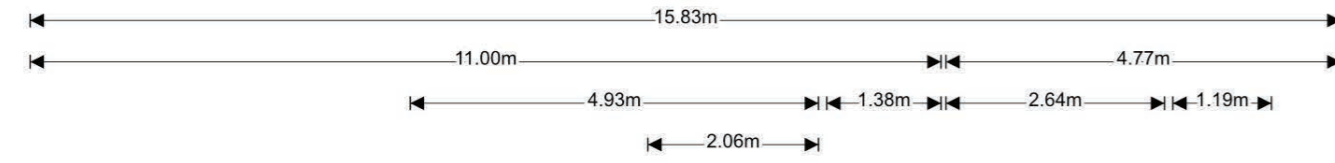
Parterre



1e Verdieping



2e Verdieping

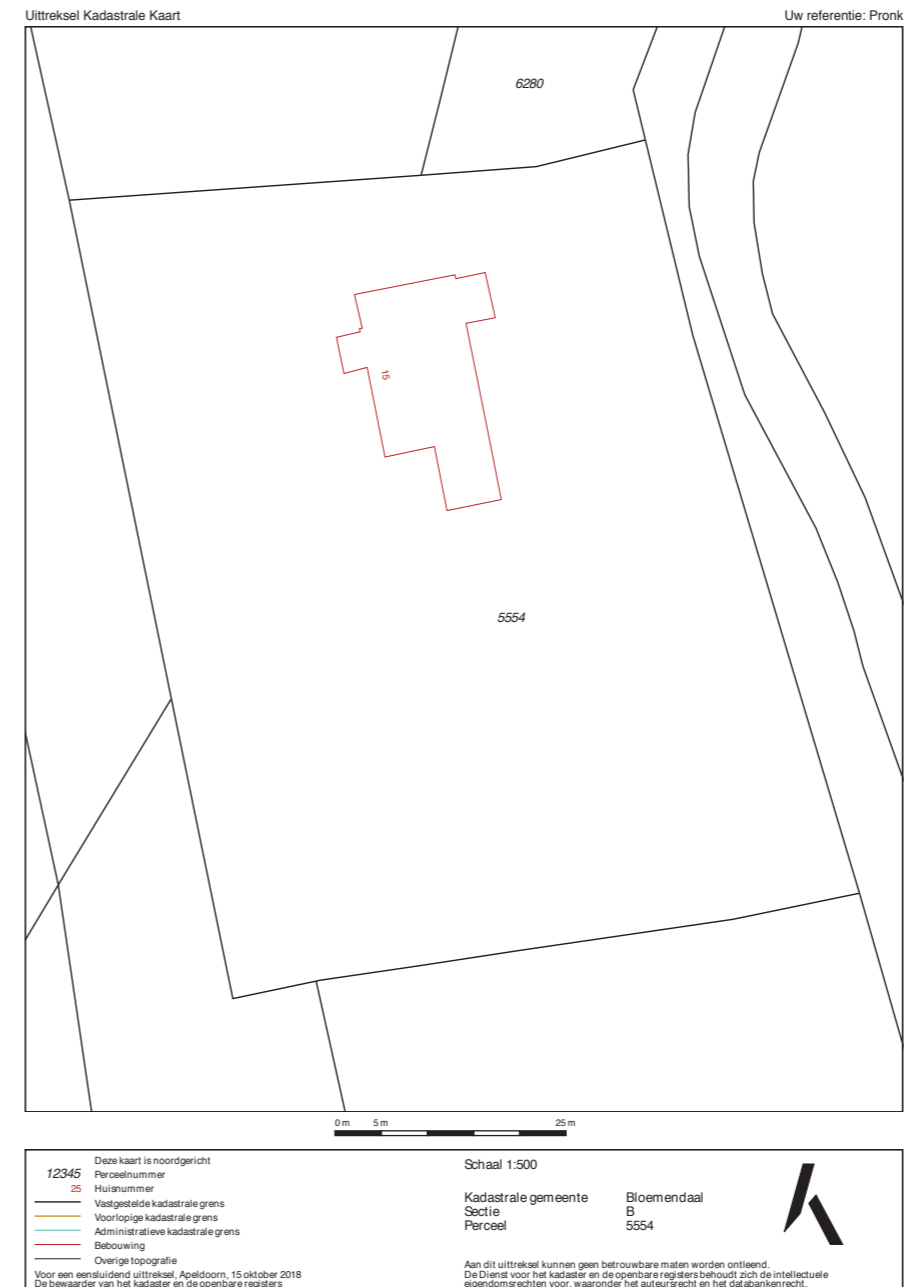


Algemeen:

- Kavelgrootte: 16.396m².
- Woonoppervlakte: 566m².
- Inhoud opstallen: 2.576m³.
- Gedeeltelijk dubbele beglazing (voorzetramen).
- Praktisch alle radiatoren zijn voorzien van radiatorombouw en thermostaatkranen.
- Verwarming en warmwatervoorziening middels CVcombiketels.
- Mooie architraven, stuc plafonds met lijstwerk en rozetten, geprofileerde paneeldeuren.
- 3 open haarden op de begane grond.
- Hoogwaardig en uptodate schilderwerk (in en extern).
- Nagenoeg alle vloeren zijn (tenzij anders aangegeven) eikenhouten parketvloeren in visgraat met bies gelegd.

- Alarminstallatie met doorschakeling en bewegingsdetectie.
- Diverse bliksemafleiders.
- Fraaie tuin v.v. schemerdetectie, diverse terrassen, vijver, zwembad met verlichting, tennisbaan, vrijstaande dubbele garage met bovengelegen verblijfsruimten, carport, bergingen en ruime parkeerfaciliteiten.
- Alle gazons en bloemperken/borders zijn voorzien van een computergestuurde beregeningsinstallatie.
- Waterput met bronbemaling.
- Gunstig gelegen t.o.v. strand, duinen, diverse openbare landgoederen, NS station Overveen, bushaltes, scholen, winkels, restaurants en uitvalswegen naar Amsterdam, Den Haag/Rotterdam, Alkmaar en Schiphol Airport.
- Oplevering in overleg.

Uw bezichtiging meer dan waard!



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