



# BUITENPLAATS 'KLEIN BENTVELD'

BENTVELDSWEG 140, 142 EN 144  
AERDENHOUT



## EEN GLORIEUZE BUITENPLAATS

De buitenplaats 'Klein Bentveld' in Aerdenhout vormt samen met het koetshuis, 't Jagthuys, de overige opstallen en het weelderige park van bijna vier hectaren een statig en vooral schitterend landgoed. Dankzij de minutieus uitgevoerde, algehele renovatie bevindt Klein Bentveld zich thans in een glorieuze staat van onderhoud.





L andgoed 'Klein Bentveld' heeft twee monumentale toegangspoorten aan de lommerrijke Bentveldsweg in Aerdenhout. Hier maak je nog echt een vorstelijke entree. Wanneer het gracieuze landhuis in zicht komt hapt menig bezoeker even naar adem. De villa, in 1923 gebouwd in classicistische stijl naar een ontwerp van architect Andries de Maaker, ligt er dan ook glorieus bij. Toch is dit geen hautain, afstandelijk huis. Klein Bentveld is een aristocratisch, waardig huis, dat tegelijkertijd stijlvolle gemoedelijkheid uitstraalt. Dat blijkt ook bij binnenkomst. Het is geen huis

waarin je je verloren voelt, ondanks de oppervlakte van 980 m<sup>2</sup>, verdeeld over twee woonverdiepingen. Integendeel, het landhuis heeft een heel prettige menselijke maat. De hal is ronduit majestueus en als het haardvuur knappert in de monumentale marmeren haard, dan kom je in de verleiding om je daar in een fauteuil te nestelen met een mooi glas wijn en het verder zo te laten. Maar dan mis je veel moois.

Vanaf de entree loopt een zichtlijn door het hart van het huis en de familiesalon naar de achterzijde, waar dubbele deuren openen naar een riant »





BIJ DE RENOVATIE WERD NIETS AAN HET TOEVAL OVERGELATEN,  
WANT EEN HISTORISCHE BUITENPLAATS ALS KLEIN BENTVELD VERDIEN  
SLECHTS HET ALLERBESTE.



bordes en de schitterende, in terrassen aangelegde parktuin. Deze werd overigens ontworpen door de befaamde landschapsarchitect Leonard Antony Springer, die de zichtlijn verlengde met een formele vijverpartij. Behalve deze salon biedt de parterre een bibliotheek met aangrenzende zitkamer met open haard, een derde zitkamer met open haard en een vorstelijke dining room. Aan de rechterzijde van het huis bevindt zich de sfeervolle woonkeuken in klassieke landhuisstijl met hardstenen werkbladen, open haard en een grote schouw met gietijzeren La

Cornue fornuis 'Klein Bentveld'. Alle kasten en/of lambriseringen in huis – van de bibliotheek tot de keuken, de bijkeuken, de servieskamer en de werk-kamer aan de voorzijde van het huis – zijn op maat en in dezelfde passende stijl vervaardigd.

Op de verdieping vinden we een biljartkamer met balkon, een pantry en wc ruimte, vier uiterst riante slaapkamers, drie badkamers, een was- en strijkkamer en de luxe master suite met open haard, badkamer met whirlpool, stoomdouche en stortdouche en een garderobekamer van 24 m<sup>2</sup>. Boven het gehele >>











HET KOETSHUIS BIEDT 292 M<sup>2</sup>  
WOONOPPERVLAKTE EN HEEFT  
DEZELFDE VOORNAME UITSTRALING  
ALS HET LANDHUIS.



HET LANDHUIS, KOETSHUIS EN 'T JAGTHUYS  
BEVINDEN ZICH OP EEN AANEENGESLOTEN DOMEIN,  
MAAR MET INDIVIDUELE PRIVACY.



landhuis bevindt zich een bergzolder (256 m<sup>2</sup>) en er is een souterrain met onder meer een geklimatiseerde wijnkelder en een fitness- en wellnessruimte met sauna, zonnestudio, douche en toilet.

De gehele renovatie vond plaats door een dream team van ambachtslieden en specialisten onder supervisie van Van Egmond Interieurarchitectuur. Er werd niets aan het toeval overgelaten, want een historische buitenplaats als Klein Bentveld verdient naar de mening van de huidige eigenaren slechts het allerbeste. Alleen 'perfect' was bij de renovatie goed genoeg. Dat beperkte zich niet tot het landhuis – ook het koetshuis, 't Jagthuys, het zwembad en bijbehorend romantisch poolhouse, de terrassen, trappen en zelfs de klassieke houten spelhuisjes op het terrein werden minutieus gerenoveerd. De allweather tennisbaan, met charmant huisje met pantry en het kunstgras hockeyveld werden nieuw aangelegd. Het landhuis, koetshuis en 't Jagthuys bevinden zich op een aaneengesloten domein, maar met individuele privacy. Deze magnifieke parktuin





Ook 't JAGTHUYS BIEDT DE ULTIEME AMBIANCE VOOR  
COMFORTABEL WOONGENOT  
IN EEN WARME, LANDELIJKE STIJL.

werd door tuinarchitect Robert Broekema opnieuw ingericht. Zichtlijnen uit het originele ontwerp van Springer werden hersteld en de vijvers, twee toegangspoorten, in- en uitritten en de volledige bestrating vernieuwd.

Het koetshuis biedt 292 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en heeft dezelfde voorname uitstraling als het landhuis. Het is momenteel in gebruik als representatieve kantoorruimte, maar alle faciliteiten zijn aanwezig om het direct als comfortabel en uiterst stijlvol woonhuis te bestemmen. Ook 't Jagthuys, nu gebruikt als guesthouse, biedt met ruim 300 m<sup>2</sup> woonoppervlak – een heerlijke woonkeuken, living met open haard, sfeervolle eetkamer en drie mooie

slaapkamers met twee badkamers op de verdieping – de ultieme ambiance voor comfortabel woongenot in een warme, landelijke stijl. De mogelijkheden en unieke woonbeleving die Klein Bentveld haar bewoners te bieden heeft, zijn nauwelijks in woorden uit te drukken. U heeft hier uw eigen 'koninkrijk' op vier hectaren middenin Aerdenhout. Of, zoals een gekend grootgrondbezitter het ooit onder woorden bracht: 'Het bewonen van een buitenplaats is een feest. Het gebouw is bijzonder, de ambiance is bijzonder, alles is groot en ruim en heeft allure en het ademt de sfeer van een buitengewoon en rijk leven.'

<<







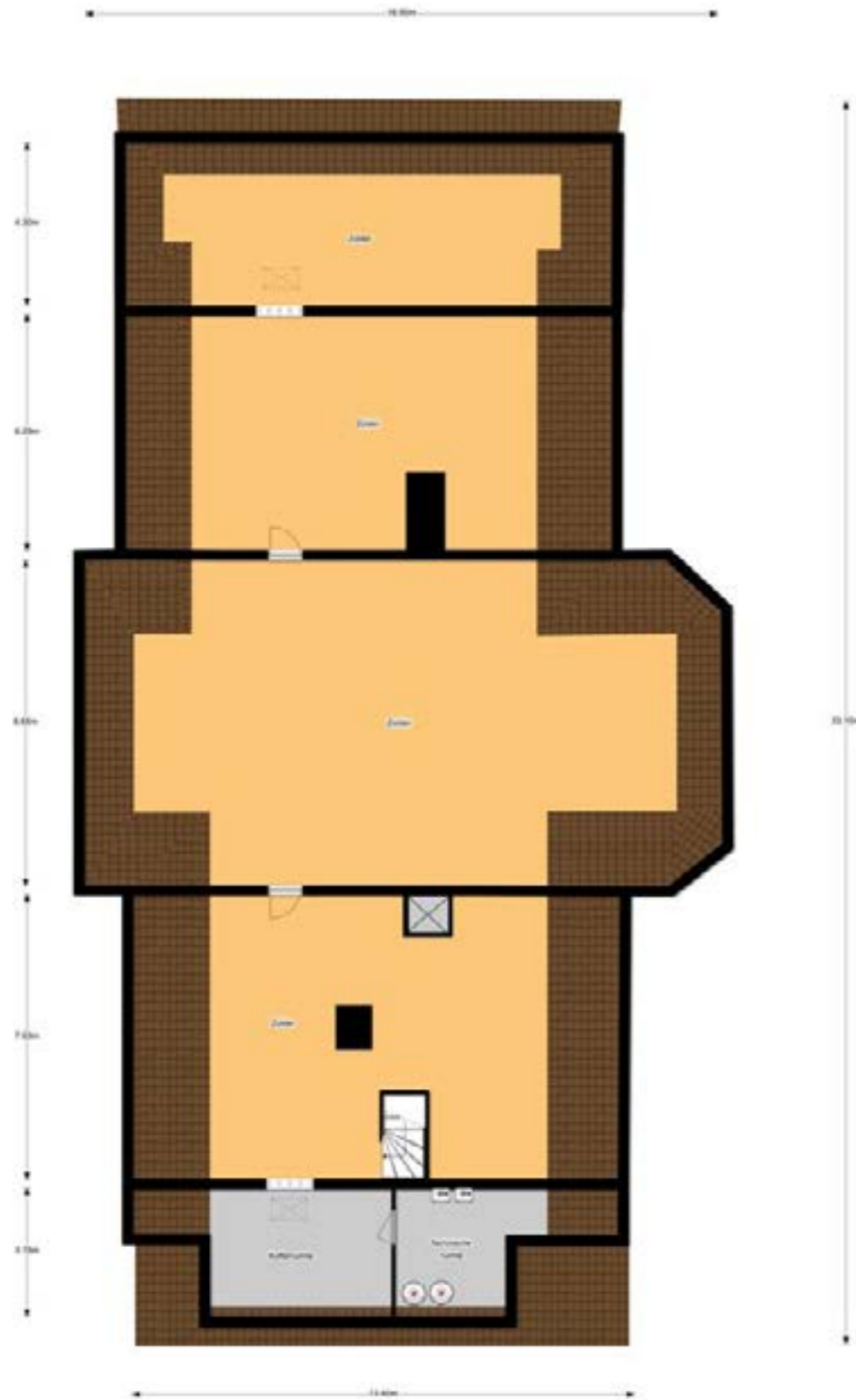
*Plattegrond Hoofdhuis begane grond*



*Hoofdhuis eerste verdieping*



Hoofdbuis tweede verdieping

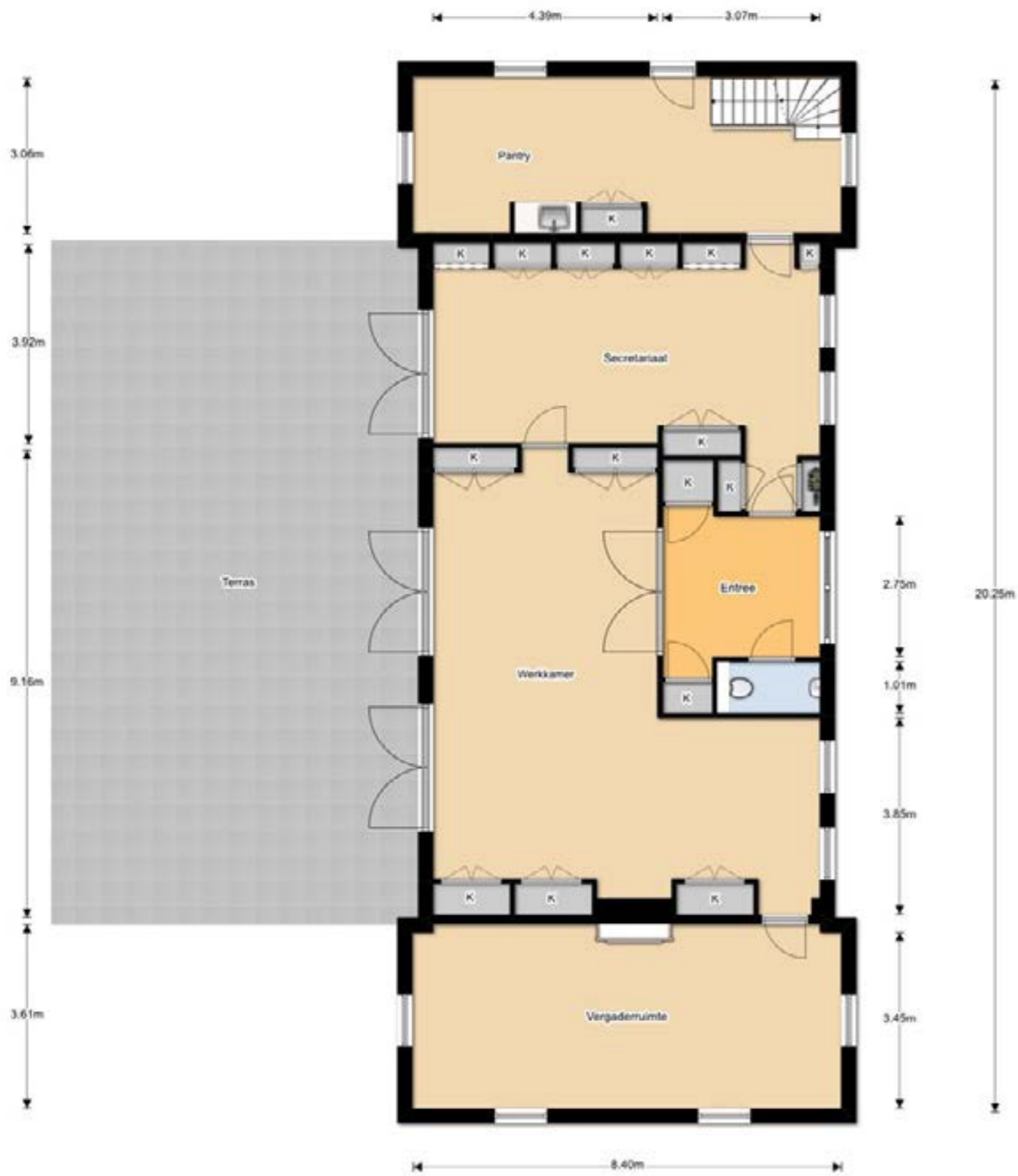


Hoofdbuis souterrain

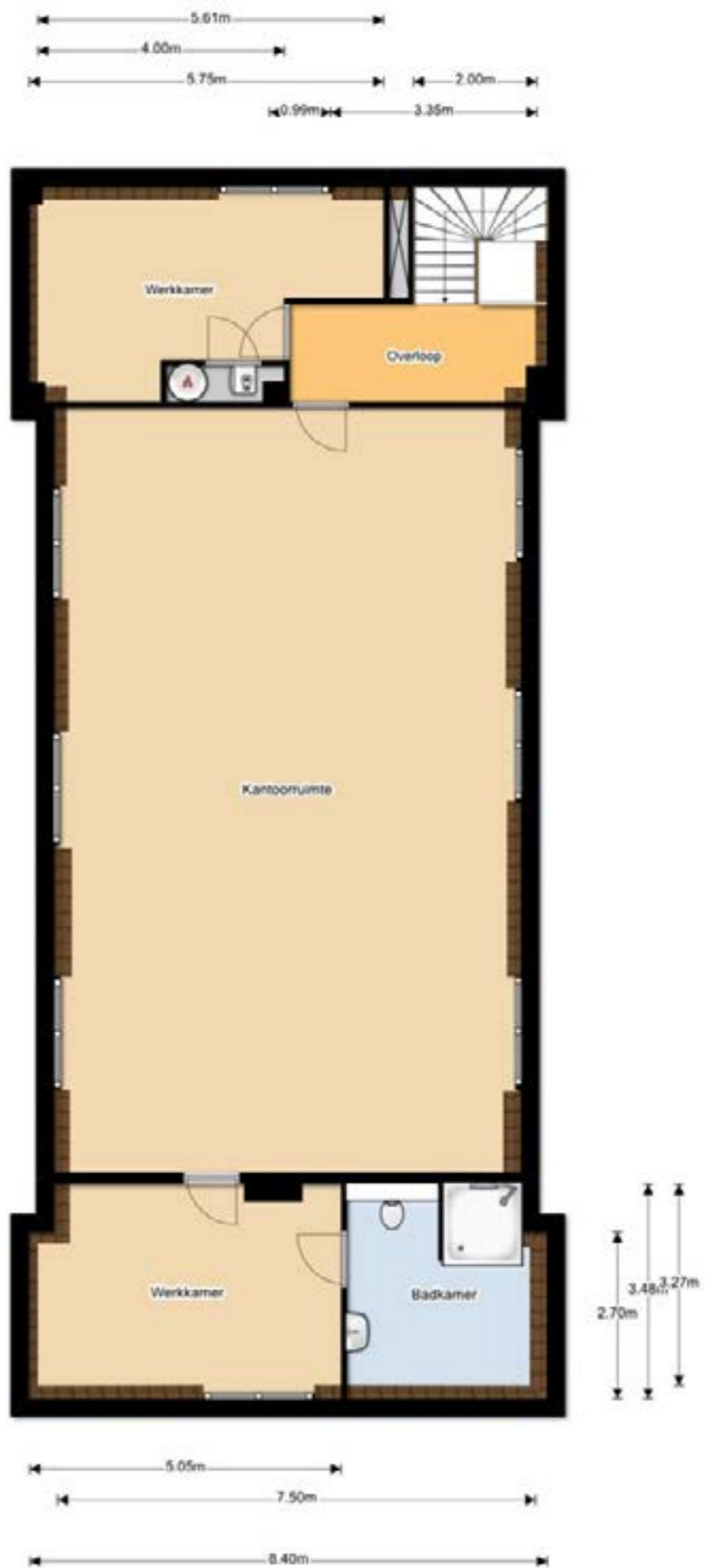




Koetshuis begane grond



Koetshuis eerste verdieping



't Jagthuys begane grond



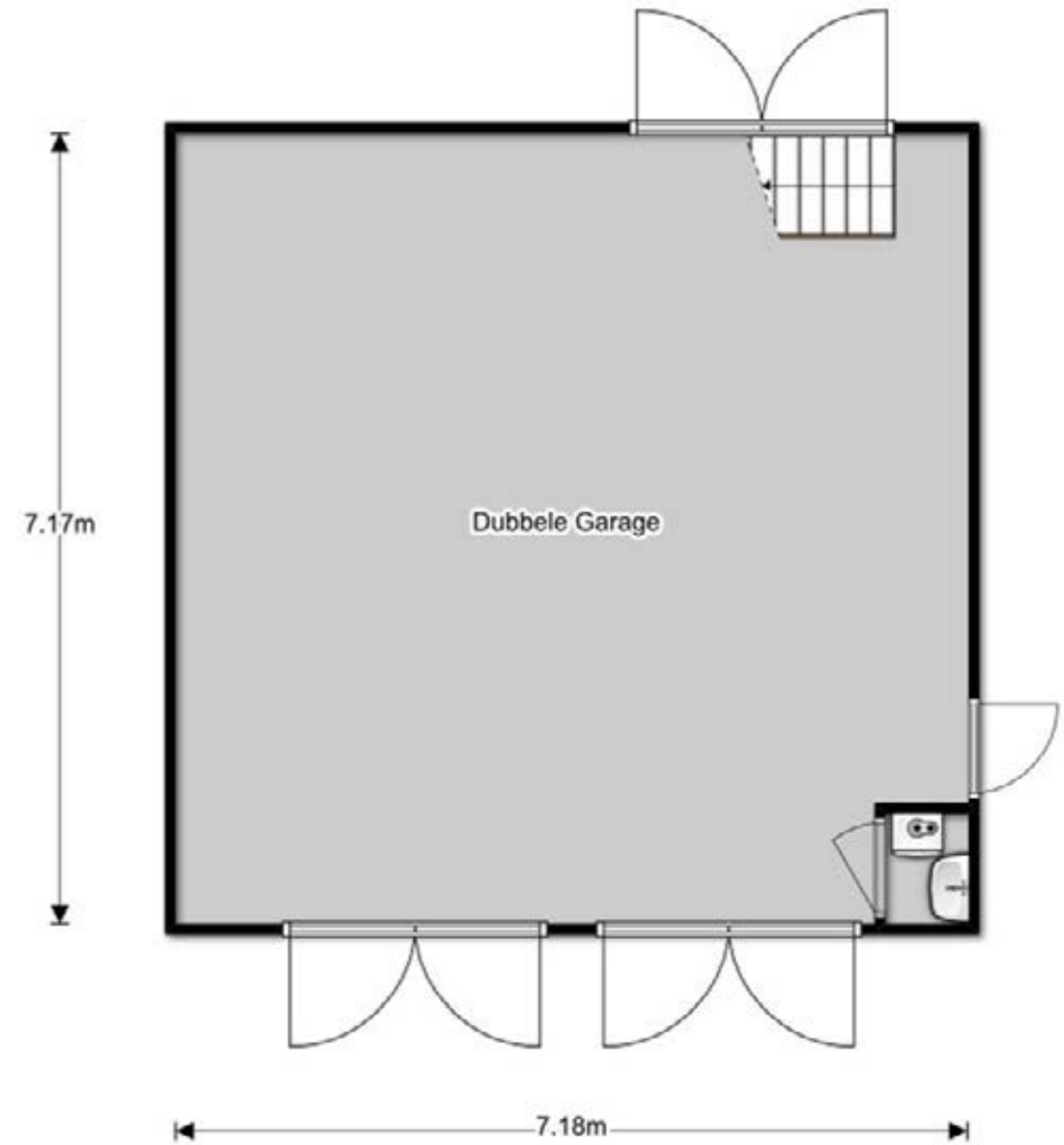
't Jagthuys eerste verdieping



't Jagthuys tweede verdieping



De dubbele garage 't Jagthuysje







‘HET BEWONEN VAN EEN BUITENPLAATS IS EEN FEEST.  
ALLES IS GROOT EN HEEFT ALLURE EN HET ADEMT DE SFEER VAN EEN  
BUITENGEWOON EN RIJK LEVEN.’



R365 | Christie's International Real Estate | Makelaarskantoor Aerdenhout & Omstreken  
Zandvoortselaan 377 | 2116 EP Aerdenhout  
+31 (0) 23 52 45 250 | [www.R365.nl](http://www.R365.nl)

## Kadastraal bericht object

**Kadaster**

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: BLOEMENDAAL B 6130 29-9-2016  
Bentveldsweg 144 2111 EE AERDENHOUT 15:24:31  
Uw referentie: xxx  
Toestandsdatum: 28-9-2016

---

### Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: [BLOEMENDAAL B 6130](#)  
Grootte: 29 a 65 ca  
Coördinaten: 100419-486957  
Omschrijving  
kadastraal object: WONEN ERF - TUIN  
Locatie: Bentveldsweg 144  
2111 EE AERDENHOUT

Koopsom:  
Ontstaan op:

Ontstaan uit: [BLOEMENDAAL B 5853 gedeeltelijk](#)

### Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN  
GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75216 d.d. 22-7-2011

### Publiekrechtelijke beperkingen

Beschermd monument, Gemeentewet  
Ontleend aan: 45 datum in werking 10-3-2011  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Bloemendaal

---

### Gerechtigde

---

### Einde overzicht

---

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

## Kadastraal bericht object

**Kadaster**

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: BLOEMENDAAL B 6132 29-9-2016  
Bentveldsweg 142 2111 EE AERDENHOUT 15:21:52  
Uw referentie: xxx  
Toestandsdatum: 28-9-2016

---

### Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: [BLOEMENDAAL B 6132](#)  
Grootte: 3 ha 52 a 16 ca  
Coördinaten: 100301-486922  
Omschrijving kadastraal object: WONEN TERREIN (NATUUR)  
Locatie: Bentveldsweg 142  
2111 EE AERDENHOUT  
Koopsom:  
Ontstaan op:  
Ontstaan uit: [BLOEMENDAAL B 5853 gedeeltelijk](#)

### Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN  
GEBOUWEN  
Ontleend aan: ATG 75216 d.d. 22-7-2011

### Publiekrechtelijke beperkingen

Beschermd monument, Gemeentewet  
Ontleend aan: 17 datum in werking 29-8-2008  
(Gegevens conform de gemeentelijke beperkingenregistratie)  
Betrokken bestuursorgaan, de gemeente: Bloemendaal

---

Gerechtigde  
EIGENDOM

---

### Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.





## **HET VERKKOOPPROCES**

### **Huisvestingsvergunning**

De koopsom van onderhavig object ligt boven de zogeheten kooprijsgrens (voor de meeste gemeenten in deze regio: € 136.134,=). Dit betekent dat een huisvestingsvergunning niet is vereist.

### **Verkoop geschiedt conform het Amsterdamse systeem**

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 derden 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 derden partij dat hij een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

De gegeven vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Een bod dient schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor. Dit kan per e-mail of brief. Bieders dienen ervoor te zorgen dat zij tijdens de onderhandelingen te allen tijde telefonisch bereikbaar zijn voor ons kantoor.

### **Gunning**

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

### **Bezichtiging**

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij het graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen of om u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

### **Onderzoeksplicht**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. Noch de eigenaar, noch de verkopend makelaar kan enige aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (maten, bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De indeling en maatvoering van plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De verkoper is door ons zeer nadrukkelijk gevraagd de bij hen bekende gebreken te melden. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper voor het sluiten van de

koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een koper aan te wijzen deskundige. De koper heeft echter zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit gemeentelijke ontwikkelingen, bestemmingen, verleende vergunningen en Openbare Registers. De makelaar kan u hierover informeren en desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

### **Erfdienstbaarheden**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar staan wel/geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld. Kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via ons kantoor.

### **Bijzondere bepalingen**

Aan elk onroerend goed kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om zakelijke rechten en/of kettingbedingen. Zakelijke rechten zijn verbonden aan een onroerende zaak. Kettingbedingen dienen door de eigenaar steeds opnieuw te worden opgelegd aan de nieuwe eigenaar. De bepalingen staan gewoonlijk vermeld in het eigendomsbewijs. Een kopie hiervan is op te vragen bij ons kantoor. Zakelijke rechten kunnen ook door verjaring ontstaan, dan zijn deze niet altijd terug te vinden in het eigendomsbewijs.

### **Wilsovereenstemming**

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom als de oplevering, evenals details als roerende zaken etc. Na overeenstemming dient koper de condities waaronder de koopovereenkomst gesloten is per omgaande schriftelijk te bevestigen.

### **Koopakte**

Bij een tot stand gekomen overeenkomst zal door ons kantoor de koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte zoals opgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond of in de standaard model koopakte van Koninklijke Notariële Broederschap. Daarin wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom, die wordt voldaan aan de notaris binnen de in artikel 5 gestelde termijn van de door de partijen getekende koopakte. De door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van de financiering, Nationale Garantie of Bouwtechnische Keuring) worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding vermeld zijn. De hieronder aanvullende clausules kunnen worden opgenomen in de koopakte.

### **Notaris**

Het maken van de koop- en leveringsakte geschiedt in Amsterdam bij de notaris. In de regio Haarlem verzorgt ons kantoor de koopakte en de notaris de leveringsakte. Aangezien de kosten van de notaris voor rekening van de koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Tenzij van tevoren duidelijk is aangegeven dat de notariskeus aan de verkopende partij is.

### **Bedenktijd**

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een 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 partijen opgemaakte akte (in kopie) ter hand wordt gesteld aan koper. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan 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 algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Indien koper niet uiterlijk binnen drie werkdagen na ondertekening door verkoper de akte en de ontvangstbevestiging ondertekend heeft, heeft de verkoper het recht de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Het recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag, nadat alsnog een kopie van de door beide partijen getekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt. Koper kan de ontbinding van de koop bewerkstelligen door voor de afloop van de bedenktijd de ontbinding kenbaar te maken. Ontbinding dient schriftelijk te geschieden, waarna verkoper de ontbinding zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen. Na ontbinding zijn beide partijen tegenover elkaar van iedere uit de koop voortvloeiende verplichting bevrijd.

### **Schriftelijke vastlegging**

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij, die als eerste deze akte ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij/zij de koopakte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopakte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig een kopie van de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet meer gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie) van de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

### **Goed gedocumenteerd**

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk op de in de koopakte genoemde datum ingeroepen zijn. Indien koper een beroep wenst te doen op de ontbindende voorwaarde voor de financiering van de onroerende zaak zal de koper minimaal twee schriftelijke afwijzingen van officieel erkende financieringsinstellingen dienen te overleggen.

### **Financiering**

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting/leningen aangaan dan ten behoeve van de financiering, tenzij deze financiële verplichting niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken, tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

### **Registeren van de koopakte**

De koopakte kan door de notaris in de openbare registers (Dienst van het Kadaster en Openbare Registers) worden ingeschreven, doch niet eerder dan nadat de koopakte onherroepelijk is geworden. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening

van koper. Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden komen de registratiekosten geheel voor rekening van koper.

### **Aansprakelijkheid**

Ons kantoor is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico.

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar op afspraak ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën/scans worden verkregen. Nadere informatie omtrent dit object en overig aanbod van Makelaardij Aerdenhout & Omstreken, exclusive affiliate van R365 | Christie's International Real Estate kunt u vinden op [www.aerdenhoutenomstreken.nl](http://www.aerdenhoutenomstreken.nl) of telefonisch 023-524 52 50.

### **Uitnodiging**

Deze informatie wordt aan verschillende mogelijke aspirant-kopers verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden verleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding.

*Een bieding kunt u uitsluitend ná voorafgaande telefonische aankondiging, per email aan ons kantoor uitbrengen. ([info@aerdenhoutenomstreken.nl](mailto:info@aerdenhoutenomstreken.nl) / [aerdenhout@r365.nl](mailto:aerdenhout@r365.nl))*

## ***Aanvullende clausules op te nemen in de NVM (model) koopakte***

### **Ouderdomsclausule**

Gezien de bouwperiode van de woning betekent dit, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij/zij niet in voor de staat van o.a. de elektriciteit, gas-, (C.V-) en waterinstallaties, niet voor de riolering/afvoer, noch voor de staat van de fundering (en), de vloeren, de plafonds, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren, de beglazing, het dak/de daken, de muren/gevels, de schoorstenen, de goten, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, het sanitair en de keuken. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, noch voor de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijv. houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven “woongebruik”.

### **Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Waterhuishoudingsclausule**

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper de verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

### **Milieuclausule**

De verkoper verklaart dat hij/zij niet kan instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid, die uit eventuele aanwezigheid van enige vorm van verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken, dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar handelen, nalaten of verzwijgen van de verkoper.

### **Funderingsclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblematiek kan voortvloeien. Koopgegadigden worden geadviseerd om bij de gemeente en/of funderingsexpert na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit en de toekomstverwachting hiervan.

### **Voorbehouden**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. Noch de eigenaar, noch de verkopend makelaar kan enige aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (maten, bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De indeling en maatvoering van plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De verkoper is door ons zeer nadrukkelijk gevraagd de bij hen bekende gebreken te melden. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een koper aan te wijzen deskundige. De koper heeft echter zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit gemeentelijke ontwikkelingen, bestemmingen, verleende vergunningen en Openbare Registers. De makelaar kan u hierover informeren en desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

### **Wet Voorkeursrecht Gemeenten**

De overeenkomst kan door verkoper (zonder vergoeding van kosten, rente, schade, boete of anderszins verschuldigd te zijn) worden ontbonden door verzending van een brief of fax aan koper, indien uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht de verkoper ingevolge de Wet Voorkeursrecht Gemeenten verplicht is de gemeente in de gelegenheid te stellen de onroerende zaak te kopen.

### **EPA Energielabel**

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 vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van de verkoper.

### **Zuiveringsclausule**

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering namens de koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos worden verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

### **Clausule kosten notaris**

Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand is gekomen onder de voorwaarden van kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door notaris bij verkoper geen kosten in rekening wordt gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht etc. Door de notaris mag bij verkoper maximaal in rekening worden gebracht: € 150,- t.b.v. het opstellen van een royementsakte / € 10,- t.b.v. het telefonisch overmaken. De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever zijn gerechtigd bij een notariskeus buiten Haarlem kosten gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd aan koper in rekening te brengen. Deze kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief, waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening wordt gebracht, alsmede een kilometervergoeding van 19 cent per kilometer (heen en terug).

### **Mogelijkheid overbruggingshypotheek voor de verkoper**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper(s) om het verkochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met een (overbrugging) 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 vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

### **Geen eigen gebruik verkoper**

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over alle eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.

### **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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Lijst van Zaken**

Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens de “lijst van zaken” bijgevoegd aan de koopakte in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dient de koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

### **Verkoopbrochure**

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Onze makelaar raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

### **Opschortende voorwaarden**

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarden dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de 8e werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte bij het notaris kantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.



Regio Noord-Holland Kennemerland en West-Friesland

Zandvoorstelaan 377

2116 EP Bentveld/Aerdenhout

The Netherlands

+31(0)23 52 45 250

aerdenhout@residence365.nl

www.residence365.nl

KvK Haarlem 34100097

BTW NL811995434B01

EXCLUSIVE AFFILIATE OF

**CHRISTIE'S**

INTERNATIONAL REAL ESTATE