



**Zandvoorterweg 57 a**  
**2111 GS Aerdenhout**

Sfeervolle, royale, vrijstaande villa "De Gelukkige Olifant".

Deze karakteristieke jaren 30 vrijstaande villa in Amsterdamse School Stijl, met 3 woonlagen, zolder en kelder, ligt op een ruime kavel van 1.370 m<sup>2</sup>, met een volgroeide multi-level tuin, gelegen op het zuidwesten. De vorm en kleur van het dak doet denken aan de rug van een olifant en zo komt het huis aan haar naam. De oprit aan de straatzijde, met elektrisch entreehek, biedt voldoende parkeerruimte (4/8 auto's). De dubbele garage, opp. 43m<sup>2</sup>, heeft twee kanteldeuren, waarvan 1 met afstandsbediening. Aan de achterzijde grenst de tuin aan de voormalige tramlijn, nu het fietspad naar Zandvoort, bereikbaar via de tuinpoort.

Het huis is gelegen in het hart van lommerrijk Aerdenhout, op fietsafstand van de Kennemerduinen en het strand, alsook in de directe omgeving van diverse opengestelde landgoederen, zoals Elswout, Duinlust en het Koningshof.

Op 10 fietsminuten afstand ligt station NS Heemstede-Aerdenhout, met een snelle treinverbinding naar Haarlem, Amsterdam en Den Haag. Naast het station winkels voor de dagelijkse boodschappen en binnen handbereik het gezellige centrum van Haarlem, met een keur aan restaurants en musea. Uitstekend primair en voortgezet onderwijs en diverse sportaccommodaties, w.o. een hockeyvereniging, een manage en een golfclub, in de directe omgeving.

Indeling:

Parterre (3 woonvertrekken, woon- en bijkeukens): overdekt entree met vestibule en garderobe. Woonkeuken met o.a. vaatwasser, koelkast, combi-oven, 5-pits gasfornuis, wasemkap en tweede entree. Bijkeuken met voorraadkast en vaste trap naar provisiekelder en wijnkelder. Ernaast de plantenkamer en tuinkamer.

De woonvertrekken, hal en keuken hebben allen prachtig hoge plafonds.

De eetkamer met serre heeft dubbel openslaande deuren naar de tuin, doorloop via en-suite naar de woonkamer, met hout gestookte open haard en sfeervolle erker. Het kantoor(studeerkamer) heeft een entree naar de lift. Vanuit de hal, met entree, trapkast en de ruime wc met fonteintje, leidt een brede bordestrap met schitterende glas-in-lood ramen naar.....

1e Etage (4 slaapkamers & badkamer): ruime overloop, kleed/slaapkamer met vaste kasten en deur naar het balkon. Grootste slaapkamer heeft openslaande deuren naar groot balkon, tuinzijde(N-W). Slaapkamer voorkant huis met inbouwkasten en wastafel. Nog een ruime slaapkamer voorkant met dubbele kast. Grote badkamer met dubbele wastafel, wc, bad (whirl-spiral pool), douche en vloerverwarming. Op de overloop de entree naar lift en de bordestrap met glas-in-lood ramen leidt naar.....

2e Etage (4 slaapkamers & badkamer): slaapkamer met inbouwkast, wastafel en dakkapel. Slaapkamer (thans garderobekamer) met dakkapel. Twee slaapkamers met inbouwkast en dakkapel. Badkamer met wastafel, inloopdouche, wc, ingebouwde aansluiting wasmachine/droger en dakkapel. Overloop met vaste trap naar.....

3e Etage: Grote bevoerde zolder met dubbele cv-ketel.

Algemeen:

- Kavelgrootte: 1.370m<sup>2</sup>.
- NEN 2580: woonoppervlakte 374m<sup>2</sup>, inhoud 1.049m<sup>3</sup>.
- Bruto woonoppervlakte 599m<sup>2</sup>, inhoud 1.510m<sup>3</sup>.
- Bouwjaar 1929.
- Leien gedekte stolpkap.
- Diverse authentieke details aanwezig.
- CV-ketel Intergas Kompakt HRE 2020.
- Warmwatervoorziening middels combiketel en gasgeiser.
- Grotendeels mechanische ventilatie in alle natte ruimten.
- Gehele woning voorzien van dubbel glas en in dubbel glas gevat glas-in-lood.
- Grotendeels parketvloeren, deels tegelvloeren.
- Computer gestuurde beregeningsinstallatie in secties met eigen bron.
- Sfeervol en gezellig gezinshuis op een prachtige locatie.
- Ligging nabij strand, duinen, winkels en uitvalswegen.
- Oplevering in overleg.
- Uw bezichtiging meer dan waard!

## Kenmerken

|                                 |                                                                      |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Soort                           | Woonhuis                                                             |
| Type woning                     | Vrijstaande woning                                                   |
| Aantal kamers                   | 12 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)                                    |
| Inhoud woning                   | 1.049 m <sup>3</sup>                                                 |
| Perceel oppervlakte             | 1.370 m <sup>2</sup>                                                 |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 374 m <sup>2</sup>                                                   |
| Soort woning                    | Villa                                                                |
| Bouwjaar                        | 1929                                                                 |
| Ligging                         | Aan drukke weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving              |
| Tuin                            | Tuin rondom                                                          |
| Hoofdtuin                       | Tuin rondom                                                          |
| Garage                          | Vrijstaand steen, Vrijstaand hout 45 m <sup>2</sup> (721 bij 630 cm) |
| Verwarming                      | C.V.-Ketel, Open haard                                               |
| Isolatie                        | Dubbel glas                                                          |

## Locatie

Zandvoorterweg 57 a  
2111 GS AERDENHOUT







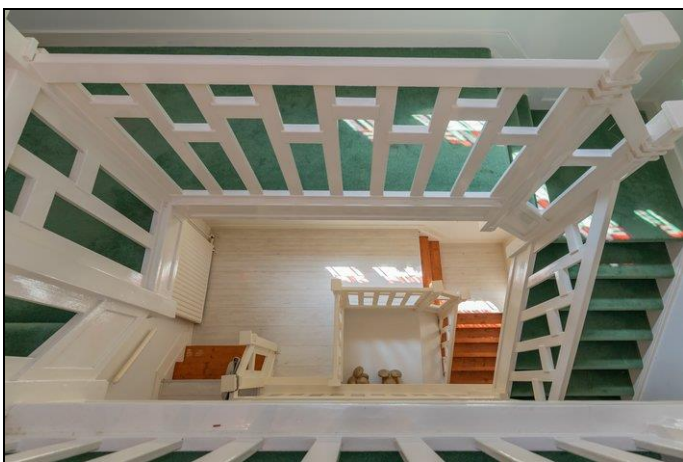












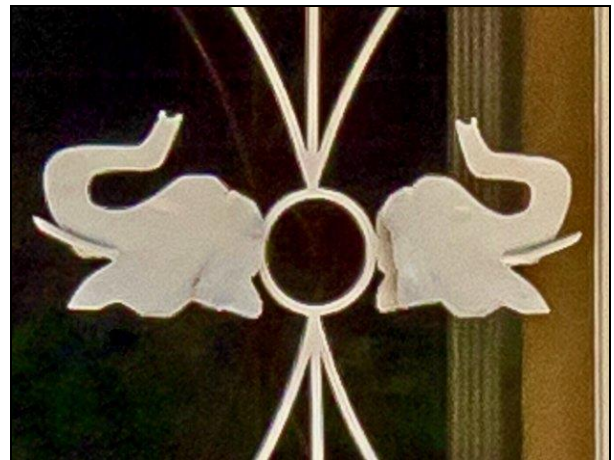














Begane grond



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden  
 © Van Roemburg & Woning Diagnose



Eerste verdieping



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden  
 © Van Roemburg & Woning Diagnose

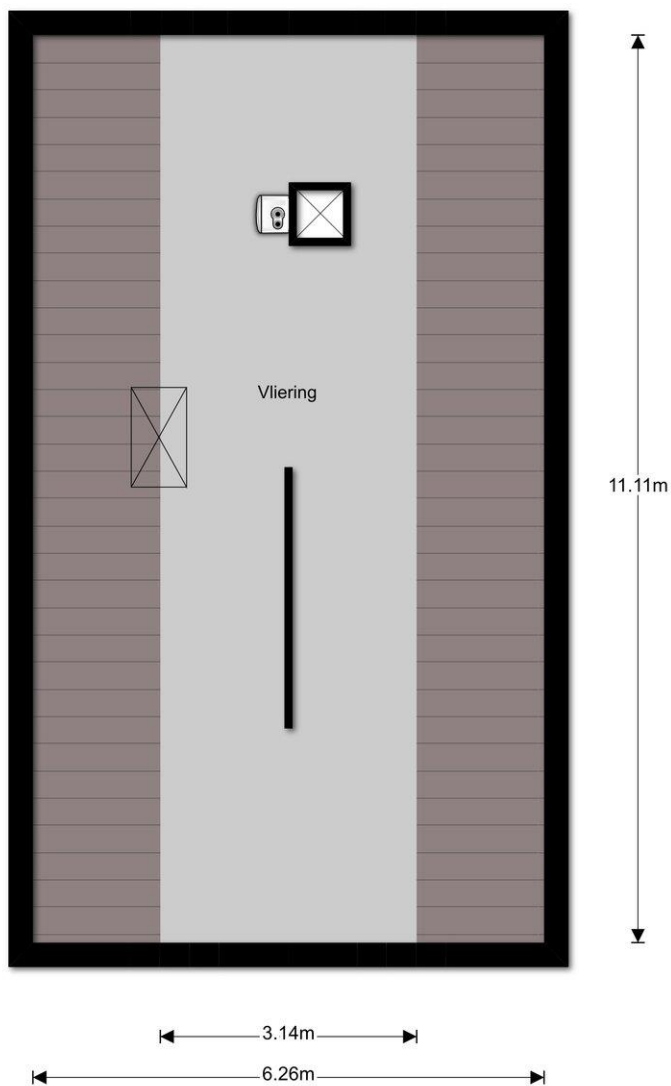
## Tweede verdieping



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
 echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden  
 © Van Roemburg & Woning Diagnose

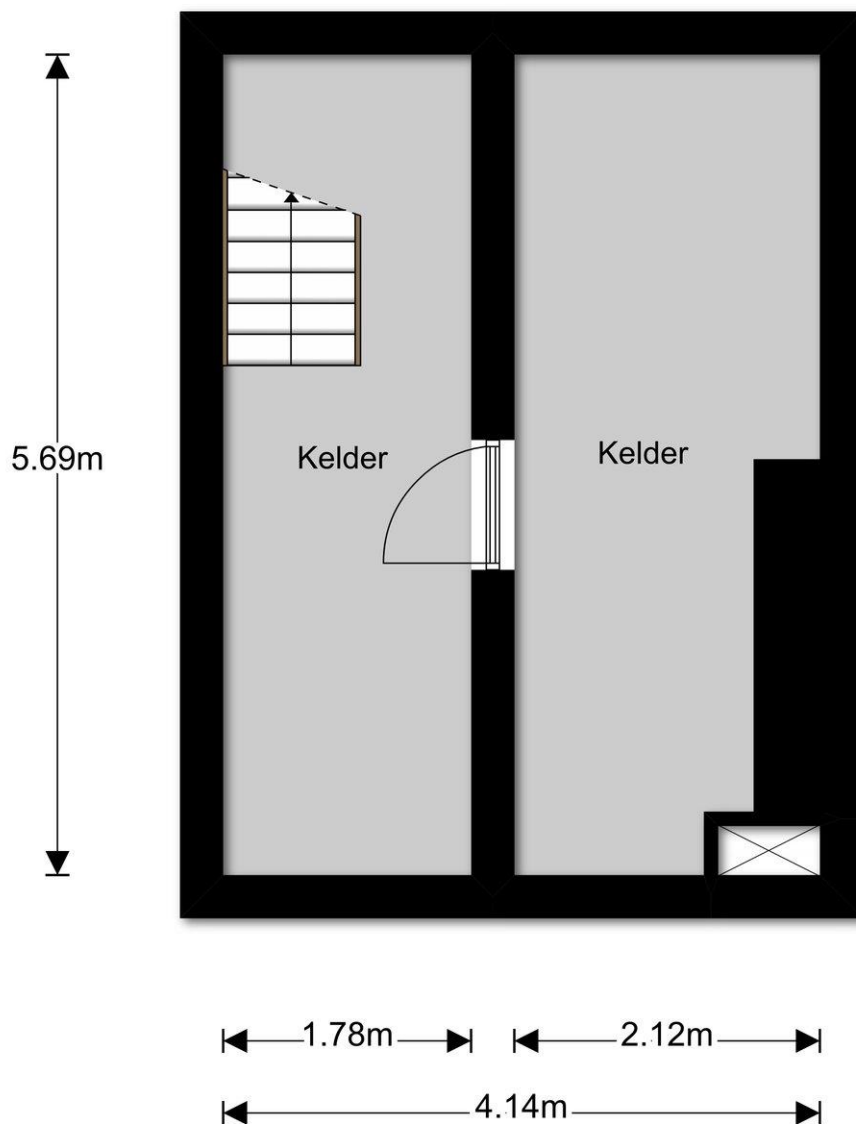


## Vliering



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden  
© Van Roemburg & Woning Diagnose

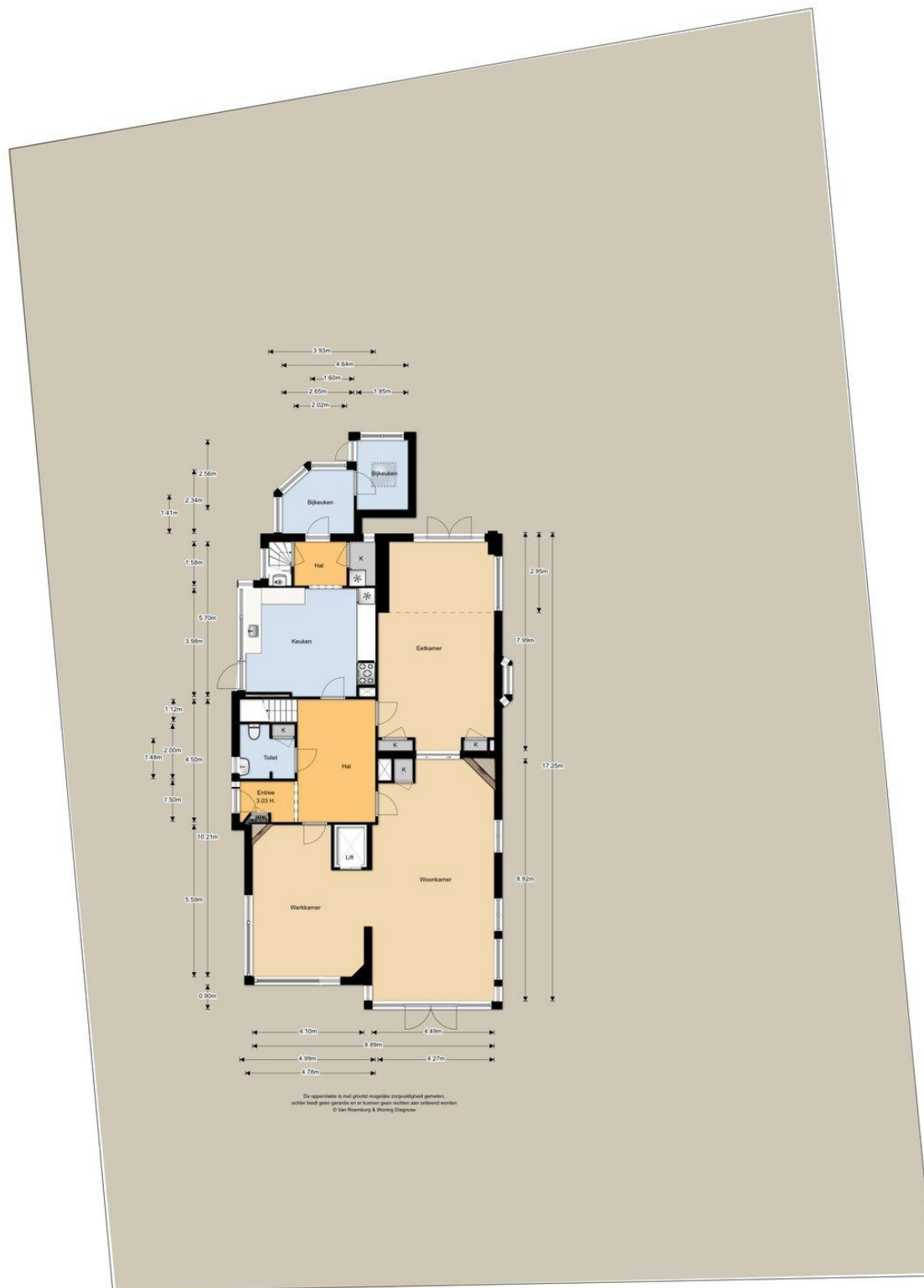
## Kelder



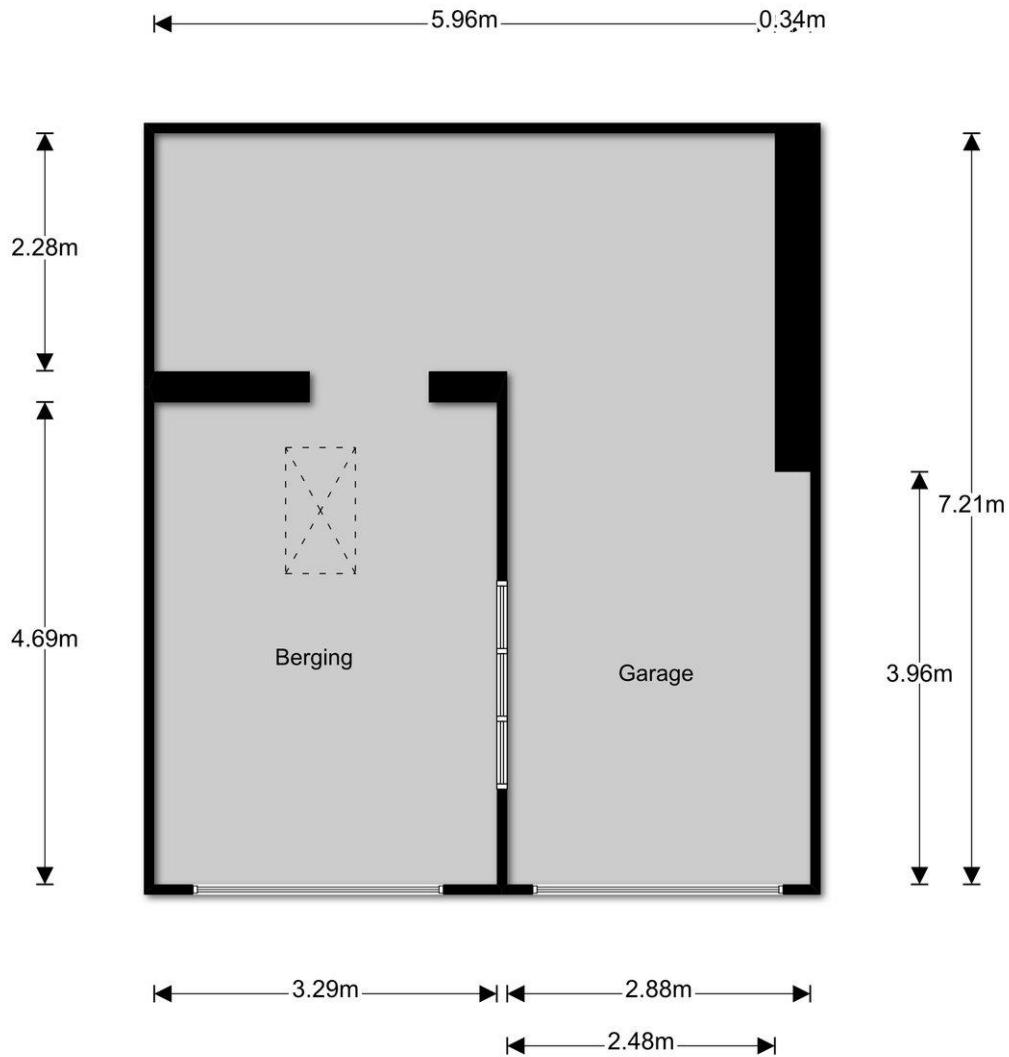
De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden  
© Van Roenburg & Woning Diagnose



Begane grond met tuin



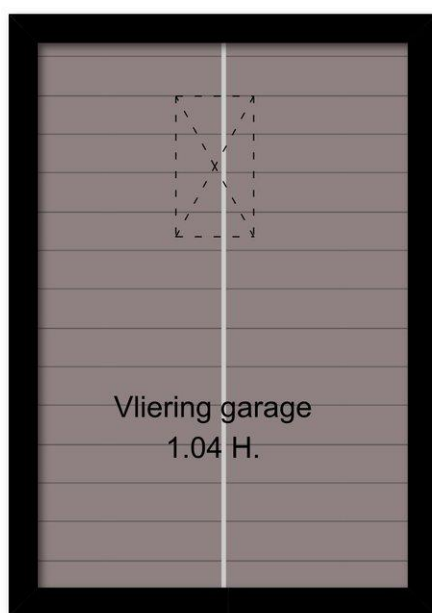
## Garage



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden  
© Van Roemburg & Woning Diagnose



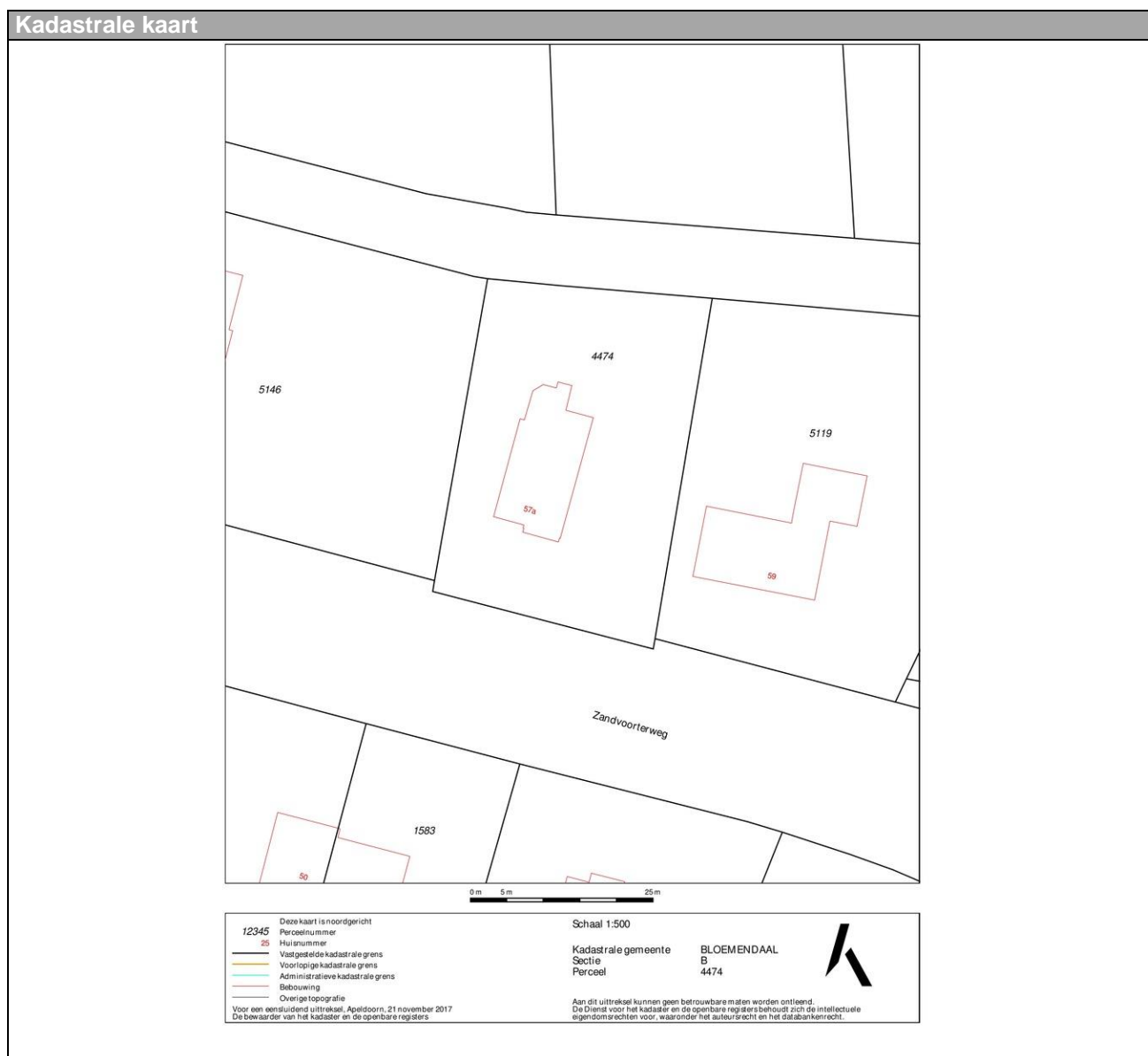
## Vliering garage



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,  
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden  
© Van Roemburg & Woning Diagnose

## Kadaster

| Kadastrale gegevens |                      |
|---------------------|----------------------|
| Adres               | Zandvoorterweg 57 a  |
| Postcode / Plaats   | 2111 GS Aerdenhout   |
| Gemeente            | Bloemendaal          |
| Sectie / Perceel    | B / 4474             |
| Oppervlakte         | 1.370 m <sup>2</sup> |
| Soort               | Volle eigendom       |





## Lijst van zaken

|                                                     | Blijft achter                       | Gaat mee                 | Overname (mogelijk)      | n.v.t.                              |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                                         |                                     |                          |                          |                                     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Buitenverlichting                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Tuinhuis/buitenberging                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| (Broei)kas                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Voet droogmolen                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Overige tuin, te weten:</b>                      |                                     |                          |                          |                                     |
| -                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Woning</b>                                       |                                     |                          |                          |                                     |
| Vlaggenmast                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Schotel/antenne                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| (Voordeur)bel                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Alarminstallatie                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Rookmelders                                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rolluiken/zonwering buiten                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Zonwering binnen                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Vliegenhorren                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Raamdecoratie, te weten:</b>                     |                                     |                          |                          |                                     |
| - gordijnrails                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - gordijnen/vitrages                                | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - rolgordijnen                                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - - losse horren/rolhorren                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Vloerdecoratie, te weten:</b>                    |                                     |                          |                          |                                     |
| - vloerbedekking                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - parketvloer/laminaat                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - plavuizen                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Warmtevoorziening, te weten:</b>                 |                                     |                          |                          |                                     |
| - gasgeiser                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| CV met toebehoren                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Thermostaat                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Airconditioning                                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| (Voorzet) open haard met toebehoren                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Allesbrander                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kachels                                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Isolatievoorzieningen                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</b> |                                     |                          |                          |                                     |
| -                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Radiatorafwerking                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Schilderijophangstelsysteem                         | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Keukenblok met bovenkasten                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>         |                                     |                          |                          |                                     |
| - Vaatwasser                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Combi oven                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - 5-pits gasfornuis                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Koelkast                                          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - Vriezer                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Keukenaccessoires</b>                            |                                     |                          |                          |                                     |
| -                                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

|                                                                                                                                                      | Blijft achter                       | Gaat mee                 | Overname (mogelijk)      | n.v.t.                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| <b>Verlichting, te weten:</b>                                                                                                                        |                                     |                          |                          |                                     |
| -                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>                                                                                                         |                                     |                          |                          |                                     |
| -                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vast bureau                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Spiegelwanden                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Wastafels met accessoires                                                                                                                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Toiletaccessoires</b>                                                                                                                             |                                     |                          |                          |                                     |
| - compleet                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Badkameraccessoires</b>                                                                                                                           |                                     |                          |                          |                                     |
| - compleet                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Sauna met toebehoren                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Waterslot wasautomaat                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Overige</b>                                                                                                                                       |                                     |                          |                          |                                     |
| <b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:</b> |                                     |                          |                          |                                     |
| -                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>                                                                                                                      |                                     |                          |                          |                                     |
| -                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Opmerkingen</b>                                                                                                                                   |                                     |                          |                          |                                     |
| - Rolgordijnen op parterre en slaapkamer voorzijde blijven achter.<br>- Airconditioning in woonkamer en 2x slaapkamer blijft achter.                 |                                     |                          |                          |                                     |



## Het Verkoopproces

### 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, kettingsbedingen 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.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### **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 voorbeholden (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 notaris aan de verkopende partij is.

### **Bedenkijd**

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 notariskantoor 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, indien van toepassing, 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 "woongebouw".

#### **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 vóór 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 notaris 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.

### **Niet zelf-bewoningsclausule**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf 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 en dat hierbij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

### **Meetinstructie**

Deze woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Makelaarskantoor Aerdenhout & Omstreken|R365|Christie's International Real Estate, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

### **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.

### **Disclaimer**

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.