

KLEINHOUT

(50 PLUS) MAKELAARDIJ & WHC HYPOTHEKEN
KW COLLECTIEVE VERZEKERINGEN



Smaragd 14, 1703 GB Heerhugowaard

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Kleinhout Makelaardij
Antje Breijerstraat 183
2132ZT, HOOFFDORP
Tel: 023-5251106
Fax: 06-53145736
E-mail: info@kleinhout.nl
www.kleinhout.nl



Omschrijving

Globale omschrijving van de woning en de woonomgeving:

Deze gunstig gelegen instapklare 5 kamer eengezinswoning met voor- en zonnige achtertuin met o.a. 4 slaapkamers is de recentelijk geheel gerenoveerd, geïsoleerd en gemoderniseerd. De "Edelstenenwijk" bekend om haar kindvriendelijke en groene karakter, gecombineerd met alle benodigde voorzieningen, nabij scholen, kinderopvang en winkels waaronder Winkelcentrum "Middenwaard".

Ook sportfaciliteiten en het NS-station liggen op korte afstand. De woning is goed bereikbaar met openbaar vervoer en via doorgaande wegen.

Indeling:

Parterre:

Wij starten via de ruime voortuin in de entree/hal met meterkast en een modern toilet.

De ruime woonkamer heeft een luxe gietvloer en open woonkeuken met o.a. eetbar, Smeg 5 pits fornuis, losse Smeg koel-/vrieskast, vaatwasser en rvs-spoelbak en ook een praktische "Wallastic" gietwand.

De achtertuin heeft een zonnige ligging en is geheel betegeld (8,08m ZW) met achterom, waterkraan en 3 elektrapunten.

1e etage:

Vaste trap; ruime overloop met luxe gietvloer; moderne ruime badkamer (3,93 x 1,71m) met 2e toilet, grote wastafel, ruime inloopdouche, design radiator. De praktische gietwanden sluiten naadloos aan op de gietvloer;

3 ruime slaapkamers met draaikiepramen voorzien van isolatieglas en houten jaloezieën (3,93x3,55m/ 4,29x2,38m/ 4,29x2,57m).

2e etage:

Vaste trap naar een ruime slaatzolder voorzien van een panorama dakkapel met onderhoudsarm kunststof draaikiepraam voorzien van isolatieglas. Op deze verdieping vind je ook de CV- en wasmachineopstelling

Bijzonderheden:

• Woonoppervlakte	126,3 m ²
• Overige inpandige ruimte (berging)	5,8 m ²
• Perceeloppervlakte	136 m ²
• Inhoud	470 m ³
• Achtertuin met achterom	8,08 x 5,41m
• Inpandige berging	2,52 x 2,29m
• Woonkamer/keuken	41,12 m ²
• Bouwjaar	1978
• Pand is geheel gerenoveerd	2020
• Verwarming/warm water	via CV (Intergas HR 2021)
• Elektra (slimme meter)	11 groepen

Kenmerken

Vraagprijs	: € 425.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 470 m ³
Perceel oppervlakte	: 136 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 126 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1978
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR+ glas, HR++ glas
C.V.-ketel	: uit 2021, eigendom

Locatie

Smaragd 14
1703 GB HEERHUGOWAARD



KLEINHOUT

(50 PLUS) MAKELAARDIJ & WHC HYPOTHEKEN
KW COLLECTIEVE VERZEKERINGEN

Foto's



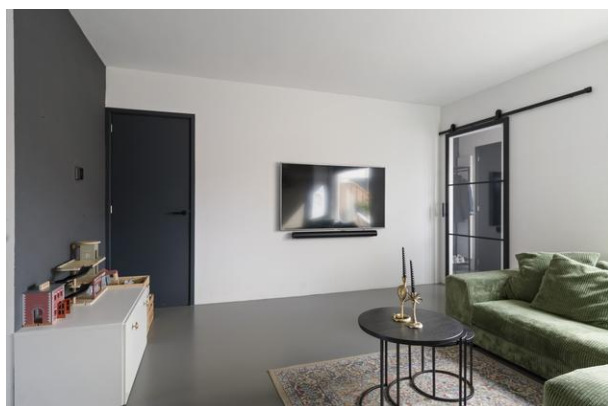
Kleinhout Makelaardij
Antje Breijerstraat 183
2132ZT, HOOFFDORP
Tel: 023-5251106
Fax: 06-53145736
E-mail: info@kleinhout.nl
www.kleinhout.nl



KLEINHOUT

(50 PLUS) MAKELAARDIJ & WHC HYPOTHEKEN
KW COLLECTIEVE VERZEKERINGEN

Foto's



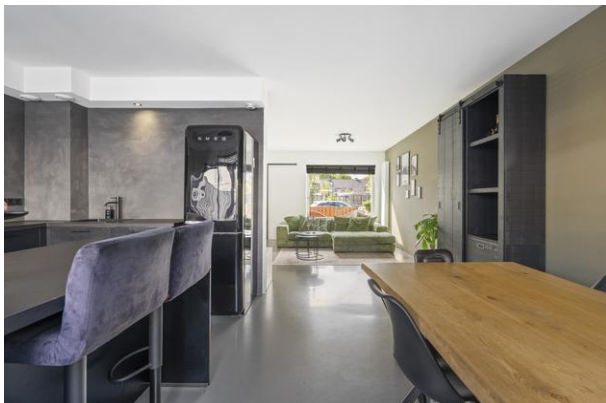
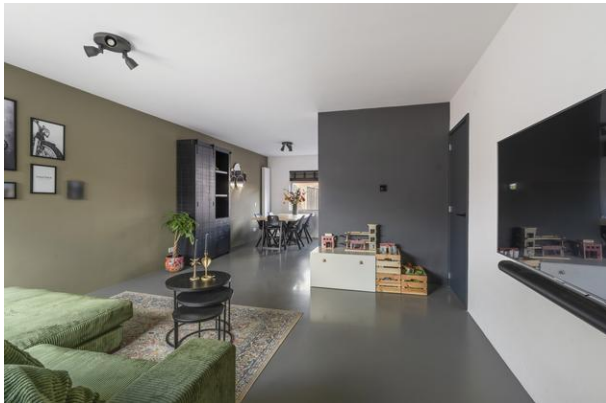
Kleinhout Makelaardij
Antje Breijerstraat 183
2132ZT, HOOFFDORP
Tel: 023-5251106
Fax: 06-53145736
E-mail: info@kleinhout.nl
www.kleinhout.nl



KLEINHOUT

(50 PLUS) MAKELAARDIJ & WHC HYPOTHEKEN
KW COLLECTIEVE VERZEKERINGEN

Foto's



Kleinhout Makelaardij
Antje Breijerstraat 183
2132ZT, HOOFDORP
Tel: 023-5251106
Fax: 06-53145736
E-mail: info@kleinhout.nl
www.kleinhout.nl



KLEINHOUT

(50 PLUS) MAKELAARDIJ & WHC HYPOTHEKEN
KW COLLECTIEVE VERZEKERINGEN

Foto's



Kleinhout Makelaardij
Antje Breijerstraat 183
2132ZT, HOOFFDORP
Tel: 023-5251106
Fax: 06-53145736
E-mail: info@kleinhout.nl
www.kleinhout.nl



KLEINHOUT

(50 PLUS) MAKELAARDIJ & WHC HYPOTHEKEN
KW COLLECTIEVE VERZEKERINGEN

Foto's



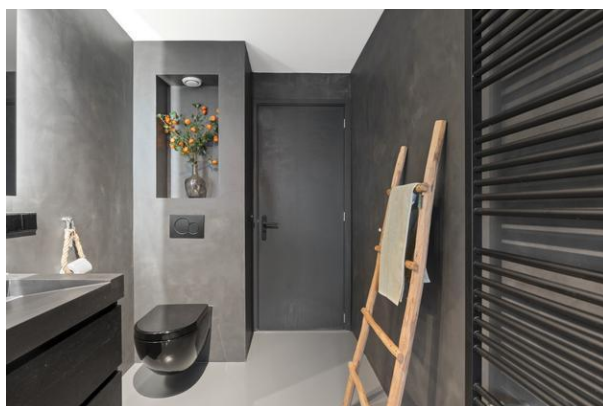
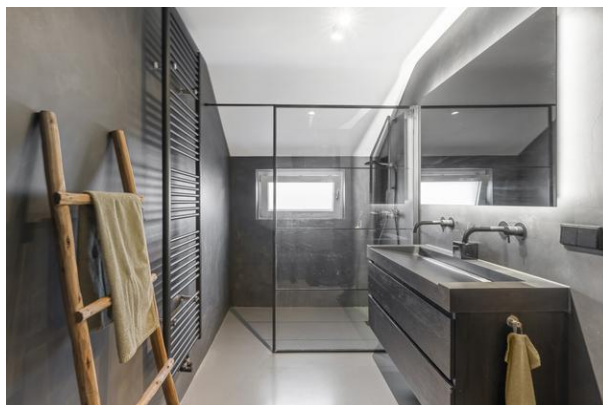
Kleinhout Makelaardij
Antje Breijerstraat 183
2132ZT, HOOFDORP
Tel: 023-5251106
Fax: 06-53145736
E-mail: info@kleinhout.nl
www.kleinhout.nl



KLEINHOUT

(50 PLUS) MAKELAARDIJ & WHC HYPOTHEKEN
KW COLLECTIEVE VERZEKERINGEN

Foto's



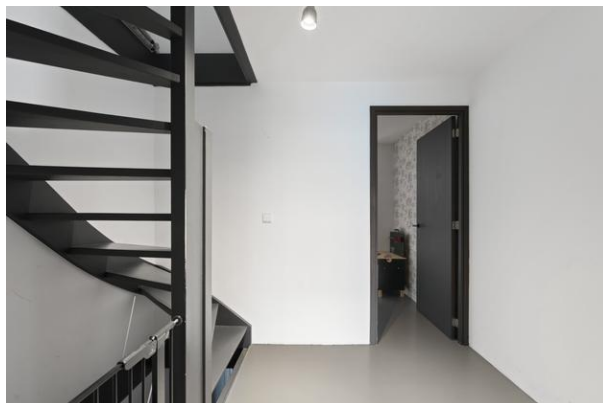
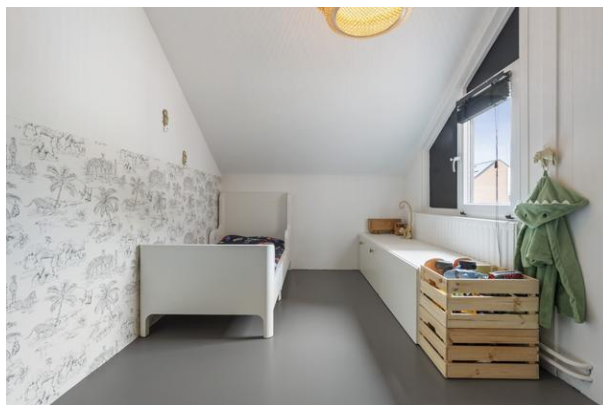
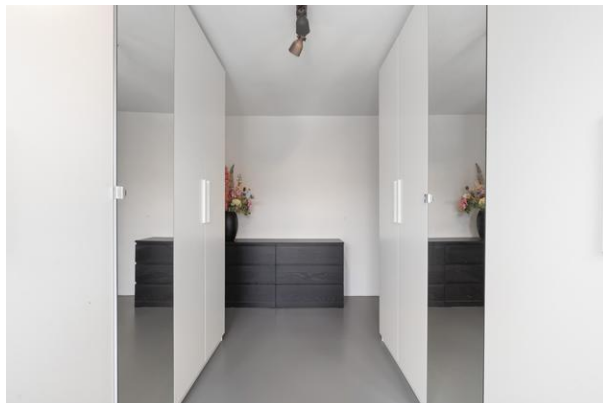
Kleinhout Makelaardij
Antje Breijerstraat 183
2132ZT, HOOFDORP
Tel: 023-5251106
Fax: 06-53145736
E-mail: info@kleinhout.nl
www.kleinhout.nl



KLEINHOUT

(50 PLUS) MAKELAARDIJ & WHC HYPOTHEKEN
KW COLLECTIEVE VERZEKERINGEN

Foto's



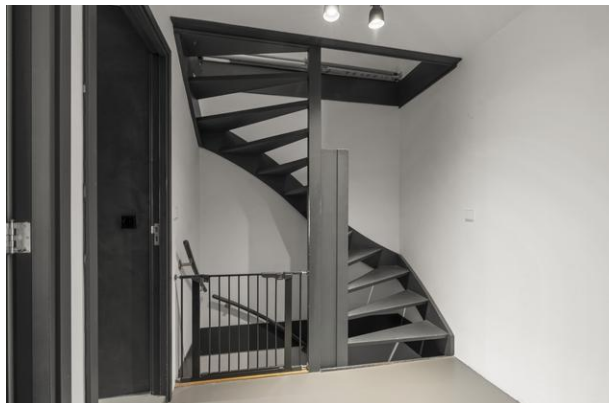
Kleinhout Makelaardij
Antje Breijerstraat 183
2132ZT, HOOFFDORP
Tel: 023-5251106
Fax: 06-53145736
E-mail: info@kleinhout.nl
www.kleinhout.nl



KLEINHOUT

(50 PLUS) MAKELAARDIJ & WHC HYPOTHEKEN
KW COLLECTIEVE VERZEKERINGEN

Foto's



Kleinhout Makelaardij
Antje Breijerstraat 183
2132ZT, HOOFFDORP
Tel: 023-5251106
Fax: 06-53145736
E-mail: info@kleinhout.nl
www.kleinhout.nl



KLEINHOUT

(50 PLUS) MAKELAARDIJ & WHC HYPOTHEKEN
KW COLLECTIEVE VERZEKERINGEN

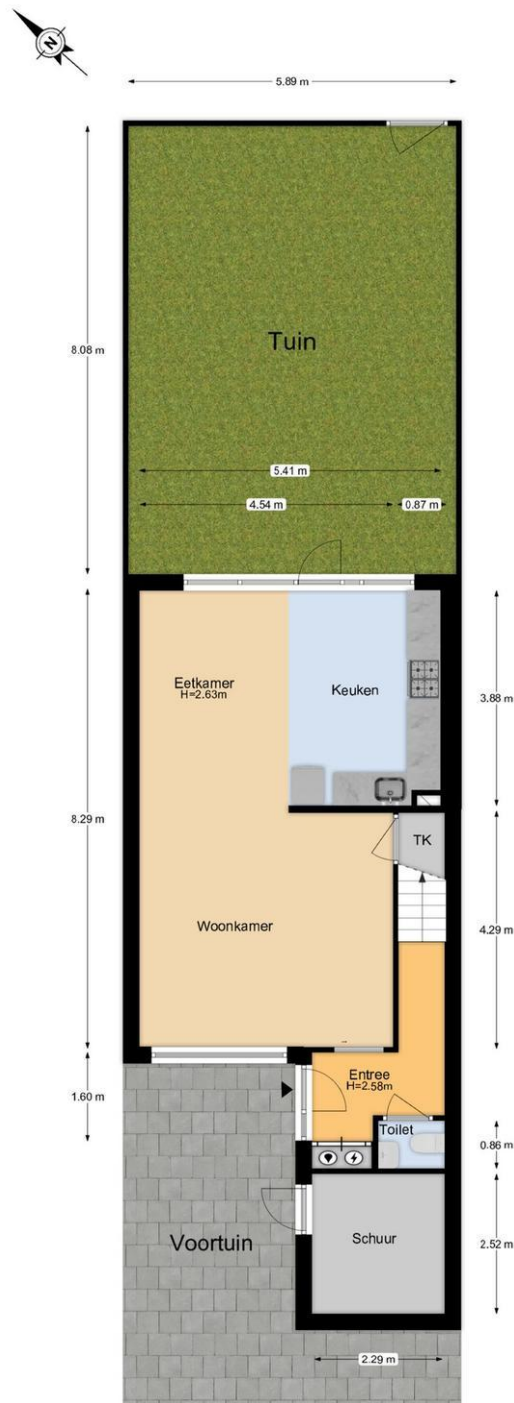
Foto's



Kleinhout Makelaardij
Antje Breijerstraat 183
2132ZT, HOOFDORP
Tel: 023-5251106
Fax: 06-53145736
E-mail: info@kleinhout.nl
www.kleinhout.nl

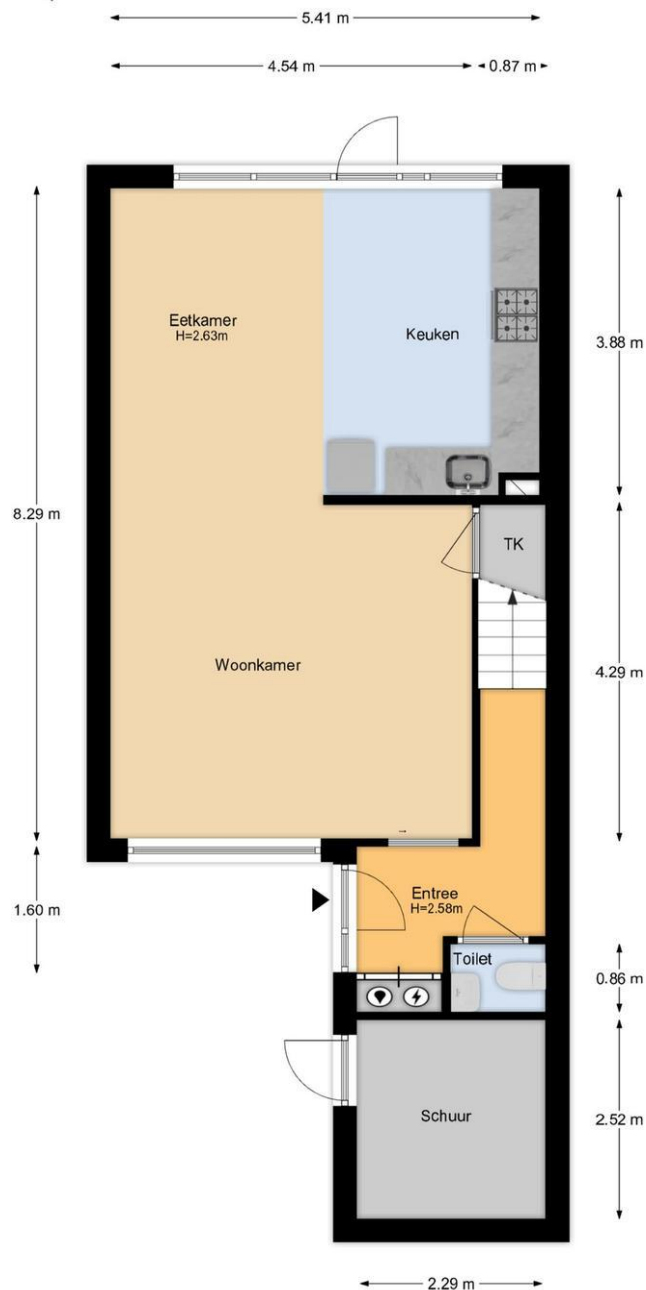


Plattegrond



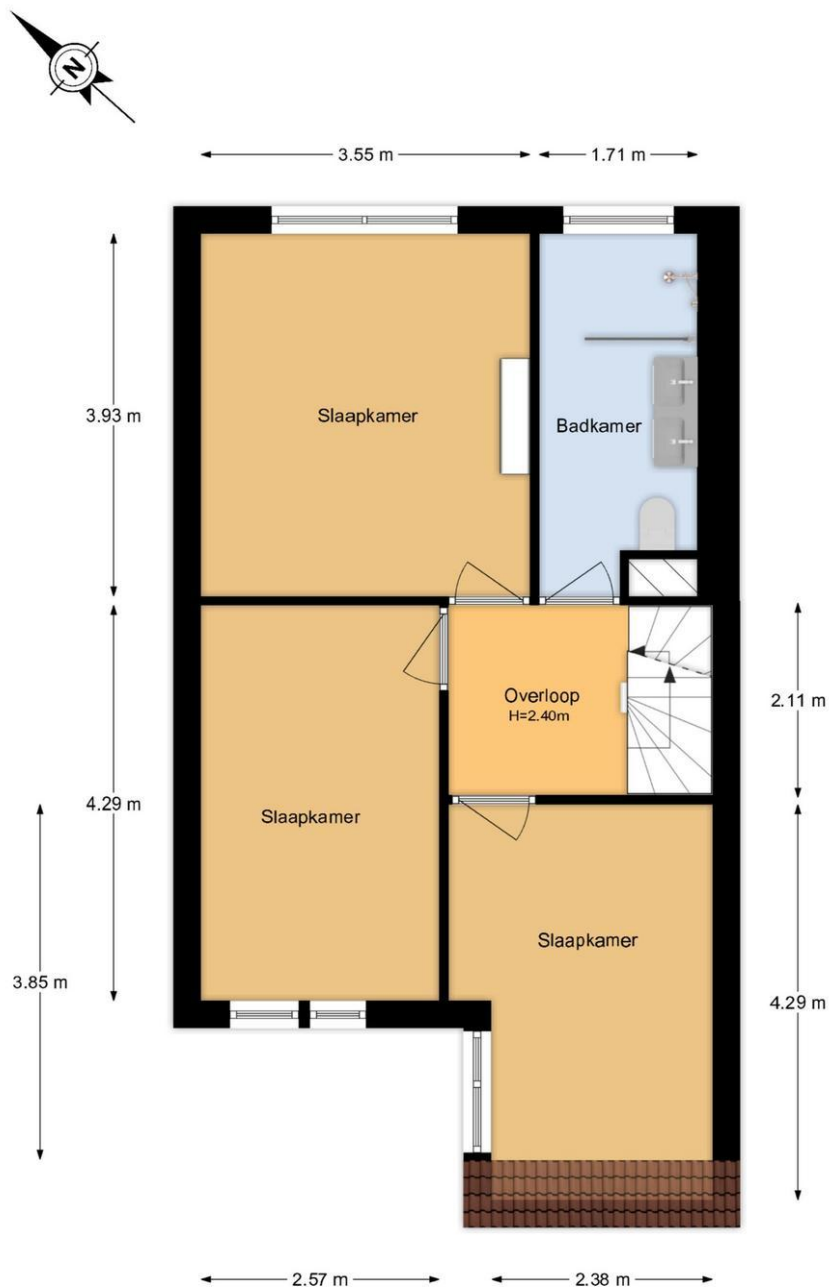
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



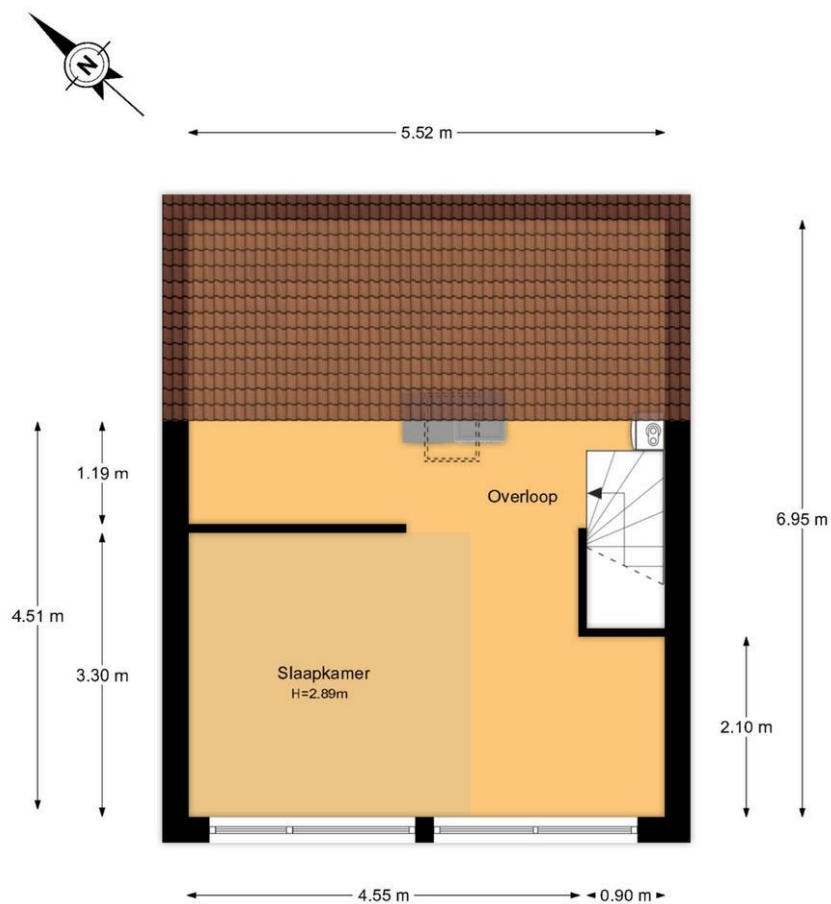
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Houten jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- gietvloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
- eetbar + krukken	☒	☐	☐	☐
- Smeg 5 pits oven	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

ALGEMENE INFORMATIE

Engisch below

BELANGRIJKE INFORMATIE EN TOELICHTING:

Woninggegevens indicatief.

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers of dossiers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Onderzoek versus informatieplicht.

De verkoper verstrekt koper alle hem bekende relevante informatie en legt dit vast in de vragenlijst woningen (B); deze is vrijblijvend bij ons kantoor op te vragen. Koper dient altijd zelf onderzoek te verrichten naar de staat van de fundering, al dan niet met vergunning in het verleden uitgevoerde verbouwingen, bestemming, mogelijke (bouw-) vergunningen en bodemverontreiniging.

Metten volgens NEN 2580 en de NVM meetinstructie.

Alle maten zijn gemeten op basis van NEN 2580 door de makelaar, veelal samen met een met ons samenwerkende architect die tevens de plattegronden verzorgt. Hoewel zo nauwkeurig mogelijk is gemeten naar beste kennis en wetenschap aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor afwijkingen in de plattegronden of de maatvoering t.o.v. de werkelijke situatie. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als de exacte maten voor u als koper erg belangrijk zijn dan dient u die zelf op te (laten) meten.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen.

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

De koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het laatste model koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Tevens hanteren wij de voor deze regio gebruikelijke clausules. Een concept van onze standaard koopakte zenden wij u graag toe. De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk (ondertekend door beide partijen) is aangegaan.

Registreren koopakte:

Indien koper dit wenst wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers). De kosten van inschrijving, inclusief de notariskosten zijn voor rekening van koper. Ook de kosten van roeyement van de inschrijving zijn voor rekening van koper. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan na het vervallen van

de wettelijke bedenktijd.

Particuliere partijen:

Tenzij nadrukkelijk schriftelijk door koper anders is aangegeven wordt er van uitgegaan dat koper een particulier is.

Gunning en schriftelijke vastlegging:

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

Wilsovereenkomst en schriftelijke vastlegging:

Een overeenkomst komt pas tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken e.d. en dit is vastgelegd in een door beide partijen getekende koopovereenkomst.

Bedenktijd:

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst 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 van koopovereenkomst, door beide partijen getekend (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt 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 op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Bankgarantie of waarborgsom:

Als waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris; natuurlijk mag er ook een bankgarantie gesteld worden.

Belangrijke clausules:

Conform algemeen gebruik in deze regio worden meestal de navolgende extra clausules in de koopovereenkomst opgenomen - voor zover van toepassing op de te verkopen woning-. Op verzoek zenden wij u een concept van de koopakte toe die op deze woning van toepassing is graag vooraf toe.

- Clausule inzake fundering en casco
- Funderingsclausules
- Ouderdomsclausule
- clausule installaties en leidingen
- Clausule inzake bouwvergunning(en)
- Clausule inzake evt. toekomstige besluiten van de VvE (indien van toepassing)
- Clausule inzake Slapende VvE (bij appartementen indien van toepassing)
- Clausule inzake het energielabel
- Clausule overbruggingskrediet
- Waterhuishoudingsclausule
- Clausule ontbreken bouwvergunning
- Clausule indien de verkoper de woning niet of niet recent zelf heeft bewoond
- Voorbehoud akkoord en royement geldverstrekker en/of NHG
- Zuiveringsclausule (=waardeloos verklaring oude kadaster inschrijvingen)
- Bemiddelingsclausule makelaar
- Aangepaste clausule inzake goede documentatie bij ontbinding van de overeenkomst op grond van het niet verkrijgen van hypotheek en/of NHG
- Clausules inzake bodemverontreiniging, olietanks en asbest
- No-riskclausule (model NVM) doch uitsluitend indien overeengekomen tijdens de

- onderhandelingen
- Clausules bij nalatenschappen indien van toepassing
- Clausule notaris/notariskosten
- Clausules bij bijzondere situaties
- Speciale clausules m.b.t. deze woning

VERKOOPPROCEDURE

Indien de makelaar niet anders aangeeft geschiedt de verkoop op basis van het z.g. Amsterdamse biedsysteem.

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 of indien de makelaar-verkoper bevestigt aan de koper dat hij eerste bieder is. In deze fase wordt niet meer 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 éénmalig uiterste bieding kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper om als er meerdere bidders zijn wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 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 derde partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Bieden: Een bod dient te allen tijde schriftelijk te worden gedaan aan ons kantoor. Dit kan uitsluitend per e-mail of brief. De datum en het tijdstip van de ontvangst van de email of brief door ons zijn leidend. Telefonische of mondelingen biedingen alsmede biedingen via WhatsApp of SMS worden genegeerd en niet beschouwd als een bieding. Een bieding moet naast een bedrag tevens bevatten a. de gewenste opleveringsdatum en al dan niet aanwezige voorbehouden.

Bereikbaarheid: Bidders dienen er voor te zorgen dat zij tijdens de onderhandeling te allen tijde bereikbaar zijn. Tevens dient de bieder frequent zijn email te lezen. Indien u niet bereikbaar bent behouden wij ons het recht voor door te gaan met een andere bieder en verliest u uw status als bieder.

Wisselen bieding systeem tijdens het onderhandelingsproces mogelijk.

Makelaar verkoper heeft uitdrukkelijk het recht tijdens de onderhandelingen het verkoopsysteem te wijzigen indien hij dit in het belang van zijn opdrachtgever acht. Wel worden alle partijen die geboden hebben hiervan mondeling, schriftelijk of middels emailbericht van op de hoogte te worden gesteld.

Neem je eigen NVM aankoopmakelaar mee.

Wij adviseren u altijd een eigen NVM aankoopmakelaar voor een belangrijke stap als de aankoop van een woning in te schakelen. Het vergroot uw kans op succes en bespaart u moeite en problemen.

DISCLAIMER

* De te gebruiken tekst van de clausules op de koopakte kan afwijken van de hiervoor melde teksten. Bovenstaande gegevens en teksten dienen slechts als informatie voor de consument; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Op al onze werkzaamheden zijn de laatste consumentenvoorwaarden van de NVM van toepassing, een exemplaar vindt u op www.nvm.nl, op www.kleinhout.nl of op te vragen bij ons kantoor.

Alle opdrachten worden, met terzijdestelling van artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 BW, uitsluitend aanvaard en uitgevoerd door Kleinhout 50 Plus Makelaardij & WHC Hypotheken. Onze aansprakelijkheid beperkt zich tot de uitkering van onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering bij de BAVAM.

KANTOORINFORMATIE:

Wie zijn wij?

Al meer dan 40 jaar is Kleinhout Makelaardij & Financiële Diensten een full service duurzaam NVM makelaarskantoor en tevens financiële dienstverlener. Ons kantoor werkt onder de labels Kleinhout Makelaardij, Kleinhout 50 Plus Makelaardij, WHC Hypotheken, KWCollectieve Verzekeringen en Administratiekantoor K.A.S.

Mijn team:

Mijn naam is Lex Kleinhout, NVM registermakelaar, SEH erkend financieel- en hypotheekadviseur alsmede register (Financieel-) Duurzaam Wonen Adviseur (DWA).

Wij onderscheiden ons door onze persoonlijke dienstverlening en ouderwetse service waarbij wij gebruik maken van de meest moderne technieken en communicatiemiddelen.

Wij zijn een (h)echt familiebedrijf; mijn linker en rechter hand is mijn dochter Annelies. Annelies leidt als Office Manager alle zaken op kantoor in goede banen en veelal is zij voor u het eerste contact met ons. Zij zorgt voor alle procedures en de administratieve afhandeling. Zij regelt de afspraken en zorgt er voor dat ik geen dingen vergeet.

Mijn vrouw Karin ondersteunt op de achtergrond.

Wij werken nauw samen met onze partners bij Wildschut Verzekeringen gevestigd in Utrecht met meerdere kantoren in Nederland.

Als totaal-adviseur voor u en uw gezin op het gebied van makelaardij, hypotheken, leningen, verzekeringen, aangifte inkomstenbelasting alsmede energiebesparing kunt u desgewenst profiteren van het gemak van alles onder één dak; wij houden voor u als klant alles in eigen hand.

Mijn werkwijze:

Mijn werkzaamheden beginnen altijd met een goed vrijblijvend gesprek bij uw thuis of - sinds de Coronacrisis -, eventueel telefonisch, via beeldtelefoon via webcamadvies, skype etc, waarbij wij goed luisteren naar uw wensen en eventuele zorgen.

Ik neem alle tijd voor u, zeg wat ik doe en doe wat ik zeg indien mogelijk. Het gesprek kan gaan over aankoop- of verkoop, huur of verhuur van uw woning, advies m.b.t. de VvE, waardebeoordeling van uw woning of hypotheek, persoonlijke leningen, inkomensrisico's of verzekeringen, voorgenomen echtscheiding etc.

Mijn werkgebied:

Ik ben een geboren en getogen Haarlemmer maar tegenwoordig woon ik in Hoofddorp en sinds september 2018 heb ik mijn kantoor aan huis. Mijn werkgebied is nog steeds vooral Haarlem e.o., maar ook de gehele Haarlemmermeer e.o., de IJmond en de Bollenstreek.

Aankoop en huur van woningen alsmede financiële zaken regel ik voor u in heel Nederland.

Mijn bereikbaarheid:

Kleinhout Makelaardij
Antje Breijerstraat 183
2132ZT, HOOFDDORP
Tel: 023-5251106
Fax: 06-53145736
E-mail: info@kleinhout.nl
www.kleinhout.nl



Ons kantoor is telefonisch bereikbaar op werkdagen van 09.00 - 12.30 uur en van 13.15 - 17.00 uur via 023-5251106 (makelaardij en administratieve diensten) of 023-5250311 (verzekeringen en hypotheek).

Annelies werkt parttime en wel:

Op dinsdag en vrijdag van 09.00 tot 12.30 uur en van 13.15 uur tot 17.00 uur.

Bij geen gehoor kunt u het beste een email- of WhatsAppbericht zenden zodat ik u later kan terugbellen.

Voor spoedeisende zaken ben ik 24/7 bereikbaar via het mobiele nummer, tevens WhatsApp: 06-53145736 alsmede per email: info@kleinhout.nl

Mijn business partners:

- Wildschut Groep uit Utrecht met vestigingen in een groot deel van Nederland (o.a. Wildschut

Verzekeringen, Domica rent a house)

- WHC Hypotheken

- NVM/ NVM-wonen en Funda

- Kleinhout Wildschut Collectieve Verzekeringen (KW Collectieve Verzekeringen) waaronder DefensiePolis, PolitiePolis, BrandweerPolis, ZorgverlenersPolis en BurgerPolis

- Kleinhout Administratieve Service (aangiften inkomstenbelasting particulieren)

- Domica Vastgoed Beheer.

- Nationale Hypotheek Garantie NHG

- Energie Bespaarders en WoonQgo

- Stichting Erkenning Hypotheekadviseurs

Engisch below

GENERAL INFORMATION

IMPORTANT INFORMATION AND EXPLANATION:

Property details indicative.

Although every effort has been made to make an inventory of the available data as accurate as possible, it must be assumed that the information in this brochure is only indicative. The data is sometimes obtained through oral information, sometimes it is retrieved from memory. The buyer has his own obligation to investigate all matters that are important to him and can never rely on ignorance of the facts that he could have observed himself or that were known from public registers or files.

If desired, the broker can refer you to the relevant authorities.

Research versus obligation to provide information.

The seller provides the buyer with all relevant information known to him and records this in the housing questionnaire (B); This can be requested from our office without obligation.

The buyer must always conduct his own investigation into the condition of the foundation, renovations carried out in the past, whether or not with a permit, destination, possible (building) permits and soil contamination.

Measuring according to NEN 2580 and the NVM measuring instruction.

All dimensions are measured based on NEN 2580 by the real estate agent, often together with an architect working with us who also provides the floor plans.

Although measurements have been made as accurately as possible to the best of knowledge and science, we accept no liability for deviations in the floor plans or dimensions compared to the actual situation.

Kleinhout Makelaardij
Antje Breijerstraat 183
2132ZT, HOOFDORP
Tel: 023-5251106
Fax: 06-53145736
E-mail: info@kleinhout.nl
www.kleinhout.nl



The Measurement Instruction does not completely exclude differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations in carrying out the measurement. If the exact dimensions are very important to you as a buyer, you should measure them yourself.

Easements and special provisions.

Special provisions may be attached to each immovable property. These are then imposed on each subsequent owner. They are usually included in the title deed. A copy of the title deed can be requested from the estate agent.

The deed of sale

Unless further agreements are made, the standard rules apply, as they appear in the latest model purchase deed drawn up by the Dutch Association of Real Estate Agents NVM, the Consumers' Association and the Eigen Huis Association. We also use the usual clauses for this region

We would be happy to send you a draft of our standard purchase deed.

The purchase agreement is only binding if it has been entered into in writing (signed by both parties).

Registering deed of sale:

Unless otherwise agreed, the purchase agreement will be registered in the public registers (Cadastre Service and Public Registers). The costs of registration, including notary costs, are borne by the buyer. The costs of cancellation of the registration are also borne by the buyer.

Private parties:

Unless expressly stated otherwise in writing by the buyer, it is assumed that the buyer is a private individual.

Award and written record:

The seller reserves the right to award the object to the candidate of his choice.

Will agreement and written record:

An agreement is only concluded if agreement has been reached on the purchase price and delivery as well as details such as movable property, etc. and this is recorded in a purchase agreement signed by both parties.

Reflection period:

The buyer, who is a natural person and does not act in the exercise of a profession or business, has a cooling-off period to terminate this purchase agreement. The cooling-off period lasts three days and starts at 0:00 am on the day following the day on which the deed of purchase agreement drawn up between the parties, signed by both parties (a copy) is handed over to the buyer. Receipt of (a copy of) the deed at the notary office is regarded as delivery to the buyer. If the cooling-off period ends on a Saturday, Sunday or generally recognized holiday, it will be extended until the next day that is not a Saturday, Sunday or generally recognized holiday. If necessary, the reflection period will be extended to include at least two days that are not Saturdays, Sundays or generally recognized holidays.

Bank guarantee or deposit:

The deposit is usually 10% of the purchase price and is paid to the notary; Of course, a bank guarantee may also be provided.

Important clauses:

In accordance with general custom in this region, the following additional clauses are usually included in the purchase agreement - insofar as applicable to the home to be sold.

On request, we will be happy to send you a draft of the deed of sale that applies to this property in advance.

- Clause regarding foundation and shell
- Foundation clauses
- Old age clause
- installations and pipes clause
- Clause regarding building permit(s)
- Clause regarding possible future decisions of the VvE (if applicable)
- Clause regarding Dormant VvE (for apartments if applicable)
- Clause regarding the energy label
- Bridging loan clause
- Water management clause
- Clause lacking building permit
- Clause if the seller has not or has not recently occupied the home himself
- Reservation of agreement and cancellation by lender and/or NHG
- Purification clause (= declaration of value of old land registry registrations)
- Broker mediation clause
- Adjusted clause regarding proper documentation upon termination of the agreement on the grounds of not obtaining a mortgage and/or NHG
- Clauses regarding soil pollution, oil tanks and asbestos
- No-risk clause (NVM model) but only if agreed during negotiations
- Clauses for inheritances if applicable
- Notary clause/notary costs
- Clauses for special situations
- Special clauses regarding this property

SALES PROCEDURE

If the broker does not indicate otherwise, the sale will take place on the basis of the so-called Amsterdam bidding system.

The procedure for negotiating the sale of real estate is as follows.

Negotiations only occur if the first offer from a prospective buyer is followed by a counter-proposal from the seller or if the broker-seller confirms to the buyer that he is the first bidder. There will be no further negotiations with other candidates in this phase.

There will be viewings. During the viewing it must be stated that negotiations are underway and that a one-off final offer can be made if interested. The broker may only negotiate with third parties if negotiations with the first prospective buyer have failed. However, a third party can make a one-off, maximum bid. If this is a better offer than the last proposal of the first prospective buyer, or if there are multiple bidders, he will be given the opportunity to make his best offer. The first bidder is informed that a bid has been received and that he can place his final bid. The 1st bidder can also remain with his current bid. The broker does not provide information to third parties about the amounts offered. As long as there is no agreement, the parties are not bound to each other. If negotiations are taking place, it must be clear to the third party that he can make a one-off offer and that that is his only chance.

Bidding: A bid must always be made in writing to our office. This can only be done by e-mail or letter. The date and time of our receipt of the email or letter are decisive. Telephone or verbal bids as well as bids via WhatsApp or SMS will be ignored and not considered a bid. In addition to an amount, a bid must also contain a. the desired delivery date and any reservations that may be present.

Accessibility: Bidders must ensure that they are available at all times during the negotiation. The bidder must also check his email frequently. If you are unavailable, we reserve the right to

proceed with another bidder and you will lose your status as a bidder.

Changing the bidding system during the negotiation process is possible.

The seller's agent has the express right to change the sales system during negotiations if he considers this to be in the interest of his client.

However, all parties that have bid will be informed of this verbally, in writing or by email.

Bring your own NVM purchasing agent.

We always advise you to engage your own NVM purchasing agent for an important step such as purchasing a home. It increases your chances of success and saves you effort and trouble.

DISCLAIMER

** The text of the clauses on the purchase deed to be used may differ from the texts mentioned above. The above data and texts only serve as information for the consumer; no rights can be derived from it.*

The latest consumer conditions of the NVM apply to all our work, a copy of which can be found at www.nvm.nl, at www.kleinhout.nl or can be requested from our office.

All assignments are accepted and carried out exclusively by Kleinhout 50 Plus Makelaardij & WHC Hypotheken, with the exception of Articles 7:404, 7:407 paragraph 2 and 7:409 of the Dutch Civil Code. Our liability is limited to the payment of our professional liability insurance with BAVAM.

Who are we?

Kleinhout Makelaardij & Financial Services has been a full-service sustainable NVM real estate agency and financial service provider for 40 years. Our office works under the labels Kleinhout Makelaardij, Kleinhout 50 Plus Makelaardij, WHC Hypotheken, KWCollective Insurance and Administratiekantoor K.A.S.

My name is Lex Kleinhout, NVM registered real estate agent, SEH recognized financial and mortgage advisor as well as registered (Financial) Sustainable Living Advisor (DWA). We distinguish ourselves by our personal service and old-fashioned service where we use the most modern techniques and communication tools.

We are a real family business; my left and right hand is my daughter Annelies. As Office Manager, Annelies ensures that all matters in the office run smoothly and she is often your first contact with us. She takes care of all procedures and administrative handling. She arranges the appointments and makes sure I don't forget anything.

My wife Karin provides support in the background.

We work closely with our partners at Wildschut Insurance in Utrecht

As a total advisor for you and your family in the field of real estate, mortgages, loans, insurance, income tax returns and energy saving, you can benefit from the convenience of everything under one roof if desired; We keep everything in our own hands for you as a customer.

My method:

My work always starts with a good, no-obligation conversation at your home or - since the Corona crisis - possibly by telephone, via videophone, webcam advice, Skype, etc., where we listen carefully to your wishes and any concerns.

Kleinhout Makelaardij
Antje Breijerstraat 183
2132ZT, HOOFDORP
Tel: 023-5251106
Fax: 06-53145736
E-mail: info@kleinhout.nl
www.kleinhout.nl



I take all the time for you, say what I do and do what I say if possible. The conversation can be about purchasing or selling, renting or leasing your home, advice regarding the homeowners' association, valuation of your home or mortgage, personal loans , income risks or insurance, intended divorce, etc.

My work area:

I was born and raised in Haarlem, but nowadays I live in Hoofddorp and since September 2018 I have had my office at home. My working area is still mainly Haarlem and surrounding areas, but also the entire Haarlemmermeer and surrounding areas, the IJmond and the Bollenstreek. I will arrange the purchase and rental of homes as well as financial matters for you throughout the Netherlands.

My accessibility:

Our office can be reached by telephone on working days from 9:00 AM - 12:30 PM and from 1:15 PM - 5:00 PM via 023-5251106 (brokerage and administrative services) or 023-5250311 (insurance and mortgage).

Annelies works part-time and does:

On Tuesdays and Fridays from 9:00 AM to 12:30 PM and from 1:15 PM to 5:00 PM.

If there is no answer, it is best to send an email or WhatsApp message so that I can call you back later.

For urgent matters I can be reached 24/7 via mobile number, also WhatsApp: 06-53145736 and by email: info@kleinhout.nl

My business partners:

- Wildschut Group from Utrecht with branches in a large part of the Netherlands (including Wildschut Insurance, Domica rent a house)
- WHC Mortgages
- Kleinhout Wildschut Collective Insurance (KW Collective Insurance)
Including Defense Policy, Police Policy, Fire Department Policy, Healthcare Providers Policy and Citizen Policy
- Kleinhout Administrative Service (personal income tax returns)
- Funda
- NVM/ NVM Wonen
- Domica Vastgoed Beheer.
- National Mortgage Guarantee NHG
- Energy Savers
- Foundation for Recognition of Mortgage Advisors