



Oranjestraat 13 Rd, Zandvoort

Leuke bovenwoning, royaal terras, 2 slaapkamers
in hartje centrum!

TE KOOP



Greeven Makelaardij

Hartelijk dank voor uw interesse in deze woning!

Volgens de Van Dale is een woning een 'verblijf', een 'huis'. Niets meer en niets minder. Wij begrijpen dat het veel meer is dan een verzameling stenen. Bij het verkopen van een woning wordt een periode afgesloten. Een periode waarin zich allerlei gebeurtenissen hebben voltrokken. Grote én kleine, verdrietige en vrolijke. De woning blijft achter maar wat altijd meeverhuist, zijn de herinneringen.

In de zoektocht naar een nieuwe woning, úw nieuwe woning, schuilt een grote belofte; wat gaat deze plek mij bieden, welke herinneringen worden hier geboren?

Zowel de verkoop als de aankoop van woningen beschouwen wij als een prachtige gelegenheid ons steentje bij te dragen aan het bouwen van uw herinneringen, het realiseren van uw dromen. Wij gaan hier dan ook zeer zorgvuldig mee om en denken op alle fronten met u mee. Niets is ons te gek. Samen met u gaan we voor het beste resultaat.

Wat u van ons mag verwachten?

Creativiteit, deskundigheid, flexibiliteit en trendsettend ondernemerschap. Afspraak is afspraak, eerlijke adviezen, maatwerk. Dat is wat Greeven makelaardij kenmerkt.

Deze brochure wordt u aangeboden door Rob, Timo, Suzanne, Danique, Marjan en Robin van Greeven makelaardij. Stuk voor stuk 'mensenmensen' met een passie voor wonen.



The image shows a bright, modern interior space, likely a living area or balcony of an apartment. A large window with a white frame and a metal railing looks out onto a brick building with three small square windows. A small green flag is visible on the balcony. The floor is made of light-colored wood. A ceiling light fixture with three small lights is visible. A semi-transparent white box with rounded corners contains the text.

Oranjestraat 13 Rd

Zandvoort

Welkom in deze lichte en praktische bovenwoning, gelegen in het bruisende centrum van Zandvoort! Deze charmante 3-kamerwoning biedt een perfecte combinatie van comfort, lichtinval en locatie - ideaal voor wie het leven aan zee wil combineren met de levendigheid van een gezellige badplaats.

Deze bovenwoning ligt namelijk op een toplocatie in het centrum van Zandvoort, op loopafstand van gezellige restaurants, boetiekjes, het strand, de duinen en zowel het bus- als NS-station. Of u nu houdt van een ontspannen dag aan zee, een wandeling in de natuur of een avondje uit - hier heeft u alles binnen handbereik.

Kenmerken

Soort woning:	Appartement
Aantal kamers:	3
Aanvaarding:	In overleg
Inhoud:	202 m ³
Woonoppervlakte	61 m ²
Bouwjaar:	1924

Bijzonderheden

- De woning beschikt verder over een inbandige badkamer met douche, wastafel en toilet.
- Fijne 3-kamer bovenwoning in hartje Zandvoort;
- Op loopafstand van strand, duinen, bus- en NS-station;
- Lichte woonkamer, keuken, 2 slaapkamers en inbandige badkamer;
- Breed balkon op het oosten aan de achterzijde;
- Notariskeuze verkoper (Van der Valk Notariaat, Zandvoort);
- Servicekosten bedragen € 120,= per jaar (€ 10,= per maand).







Indeling

Via de eigen entree en trap naar boven bereikt u de woning op de eerste verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte en sfeervolle woonkamer, met voldoende ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. De separate keuken ligt aan de achterzijde van de woning en geeft toegang tot het brede balkon op het oosten - een heerlijke plek om 's ochtends te genieten van een kop koffie in de zon.

De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde biedt eveneens toegang tot het balkon en is een rustige plek om tot rust te komen. Aan de voorzijde bevindt zich nog een tweede, kleinere slaapkamer - ideaal als werkruimte, logeerkamer of kinderkamer.

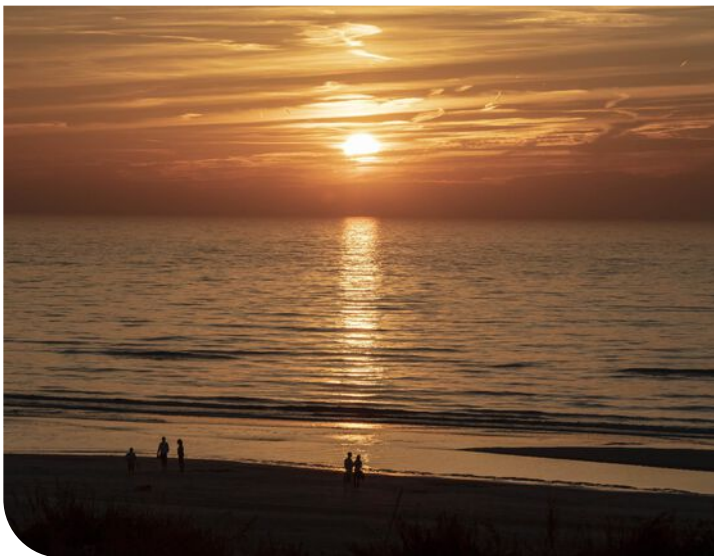
Vraagprijs: € 325.000,= k.k.



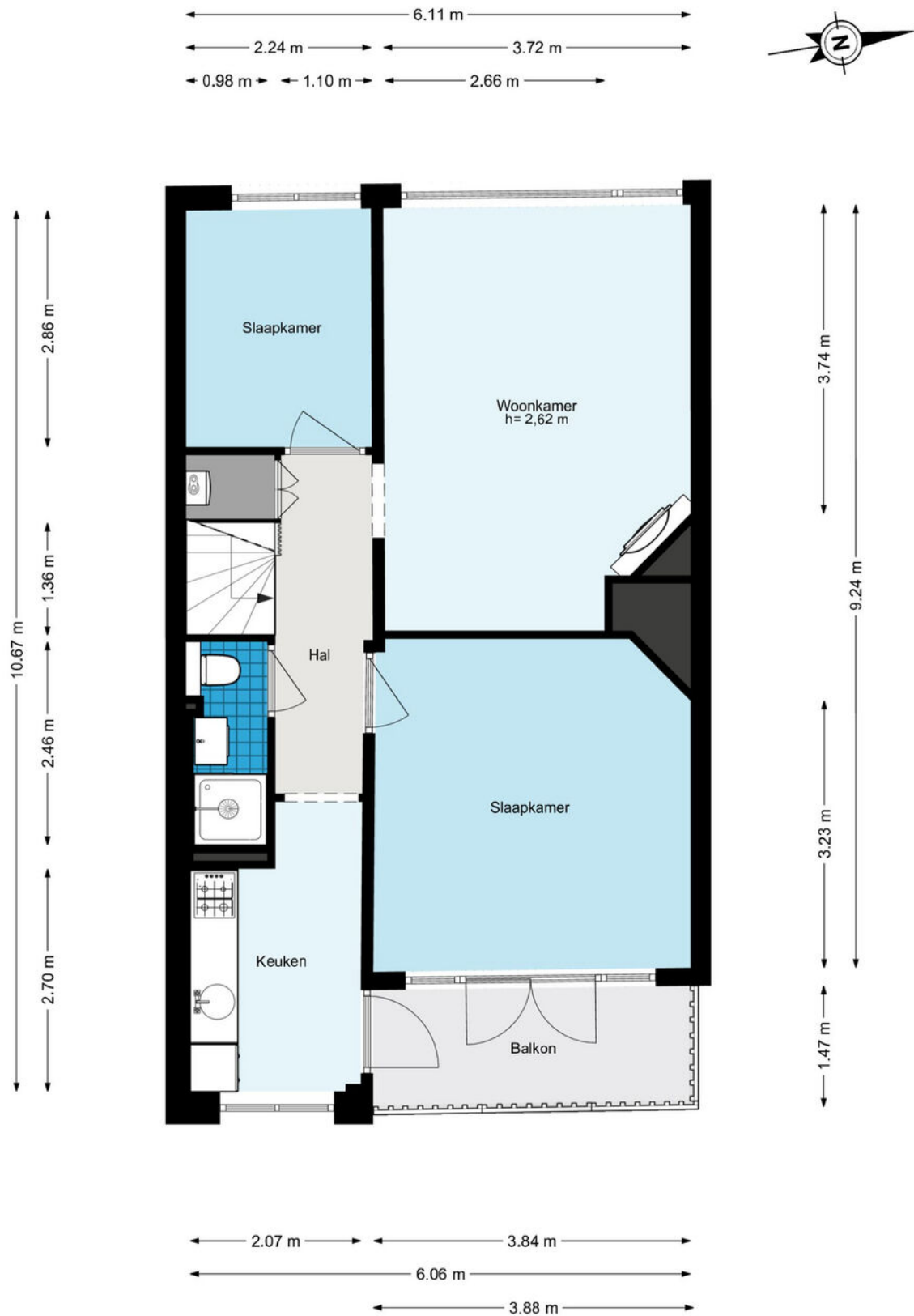




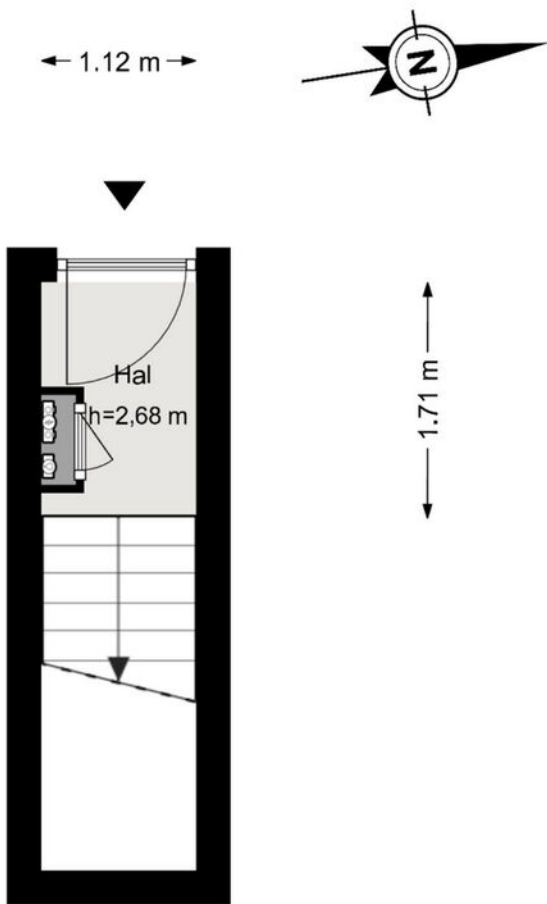




Plattegrond



Plattegrond



Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **GREEVEN Makelaardij** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object: Woning
Adres: Oranjestraat 13-rood
Postcode: 2042 GS
Plaats: Zandvoort

Meetmethode: Meetinstructies BBMI; type A : Op locatie gemeten
Certificaatnummer: WMNL-00002

Datum meetopname: 09 september 2025
Datum meetrapport: 12 september 2025

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen Meetinstructies 2019; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden.

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BG	le V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	2,70	66,00	68,70 m ²
G.O. Wonen	2,00	58,50	60,50 m ²
G.O. Overige inpandige ruimte	-	-	0,00 m ²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	-	5,70	5,70 m ²
G.O. Externe bergruimte	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Vides	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Trapgaten	-	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Tarra	0,70	7,50	8,20 m ²
Aftrekposten: h<1.50m	-	-	0,00 m ²
Bruto Inhoud woning	9,13	192,72	201,85 m ³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam,
Woning Media Nederland



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zandvoort

C

4072

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 augustus 2025

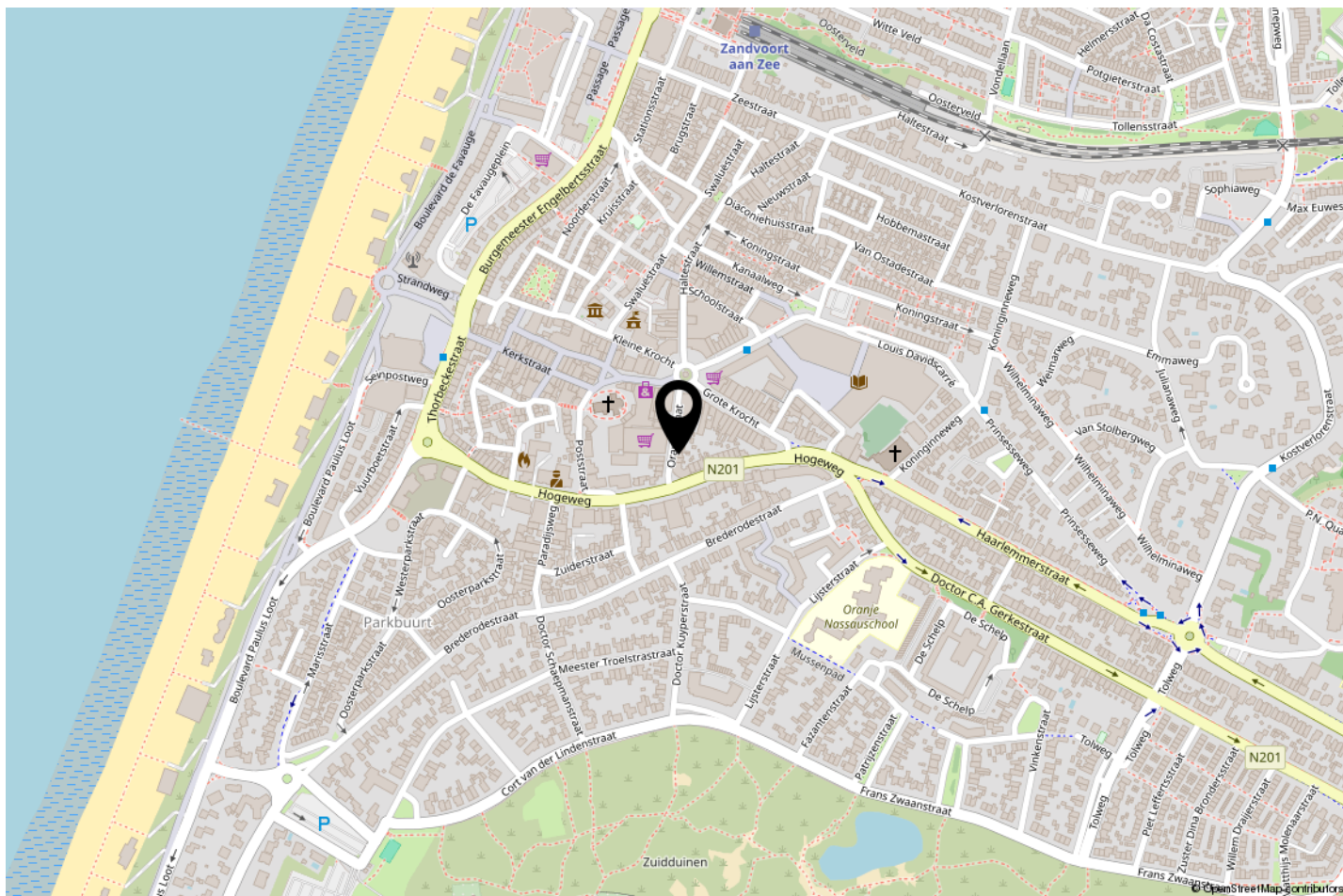
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie



ZALIG ZANDVOORT

Adembenemende zonsondergangen, het rollende geluid van de golven, wapperende haren in de zilte zeewind. Wonen in Zandvoort is het leven beleven en groots genieten.

Maar ook tot rust komen. In de prachtige uitgestrekte duin- en natuurgebieden. Uren wandelen zonder een mens tegen te komen. In het goede gezelschap van de vele planten- en diersoorten die het gebied rijk is.

Zin in wat meer drukte? Ook voor de gezelligheidszoeker heeft Zandvoort alles in huis. In de zomermaanden strijkt u neer op de loungebanken van een van de vele hippe strandtenten. Met zicht op de zee geniet u hier van een hapje en een drankje.

Ook het centrum biedt een ruime keuze aan winkels, cafeetjes en restaurants.

Shoppen in Zandvoort aan Zee kan in het hoogseizoen ook 's avonds. De winkels zijn dan tot 21.00 uur open. Alle winkels zijn het hele jaar door zeven dagen per week open.

UNIEK IN MEERDERE OPZICHTEN

Zandvoort is uniek door zijn geografische ligging. De badplaats Zandvoort is de enige badplaats langs de Hollandse kust die volledig omringd wordt door - beschermd - natuurgebied. Het enige circuit in Nederland met de A-status voor autosporten, waar internationale autoraces gehouden worden, ligt in Zandvoort. Dankzij de unieke evenementen op dit circuit heeft het dorp ook internationale naamsbekendheid gekregen. Last but not least is Zandvoort de enige badplaats met een station op korte afstand (circa 200 m) van het strand. Een hoogwaardige intercityverbinding verbindt Zandvoort met de hoofdstad Amsterdam.

List of items



Personal details

Name: Wilhelm Jacobus Hoffman

Address of property to be sold: Oranjestraat 13 rood, 2042 GR, Zandvoort

Date: 12 August 2025

Of the items listed below - whether they concern movable or immovable property - some are to remain in the property, and some are not. The list is intended to make matters clear in order to prevent any disputes at a later stage.

	Remai ning	Being taken	May be taken over	n/a
Property				
<i>Interior</i>				
Lighting, namely:				
- recessed spotlights/dimmers	☒	☐	☐	☐
- surface-mounted spotlights/ luminaires/lamps/dimmers	☒	☐	☐	☐
- individual lights	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Cupboards, shelves, namely:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Indoor window decoration / awning, namely:				
- curtain rails	☐	☐	☐	☒ N/A
- curtains	☐	☐	☐	☒ N/A
- lined curtains	☐	☐	☐	☒ N/A
- lace curtains	☐	☐	☐	☒ N/A
- roller blinds	☐	☐	☐	☒ N/A
- vertical blinds	☐	☐	☐	☒ N/A
- horizontal blinds	☒	☐	☐	☐
- insect screens (fixed or roll-up)	☐	☐	☐	☒ N/A
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Floor covering, namely:				
- carpet	☐	☐	☐	☒ N/A
- parquet flooring	☒	☐	☐	☐
- wooden floor (parts)	☐	☐	☐	☒ N/A
- laminate	☒	☐	☐	☐
- tiles	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

initials vendor

WJH

1
initials buyer

List of items



	Remai ning	Being taken	May be taken over	n/a
-	☐	☐	☐	☐
free-standing open hearth and equipment	☒	☐	☐	☐
Multi-burner	☐	☐	☐	n/a
Wood-burning stove	☐	☐	☐	n/a
Gas and other heaters	☒	☐	☐	☐
Designer radiators	☒	☐	☐	☐
Radiator finish	☐	☐	☐	☐
Other, namely:				
- wall mirrors	☐	☐	☐	n/a
- painting hanging system	☐	☐	☐	n/a
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Kitchen				
Kitchen unit (with wall cupboards)	☒	☐	☐	☐
Kitchen appliances (including built-in)				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Kitchen accessories				
-	☐	☐	☐	n/a
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitary fittings / sauna				
Toilet accessories				
-	☐	☐	☐	n/a
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

initials vendor

mtf

initials buyer

List of items



	Remai ning	Being taken	May be taken over	n/a
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Bathroom accessories:				
-	☐	☐	☐	n/a
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna with equipment	☐	☐	☐	n/a
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterior/installations/safety/energy-saving</i>				
Dish/antenna	☐	☐	☐	n/a
Letter box	y ☐	☐	☐	☐
Safe	☐	☐	☐	n/a
Front-door bell	☐	☐	☐	n/a
Alarm installation	☐	☐	☐	n/a
Locks and other anti-burglary prevention measures	y ☐	☐	☐	☐
Smoke detectors	☐	☐	☐	n/a
Thermostat	☐	☐	☐	n/a
Air-conditioning	☐	☐	☐	n/a
Warm-water provision, namely:				
- central heating system	y ☐	☐	☐	☐
- boiler	y ☐	☐	☐	☐
- geyser	y ☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	n/a
Roller blinds	☐	☐	☐	n/a
Outdoor sunblinds	☐	☐	☐	n/a
	☐	☐	☐	☐

initials vendor

not

initials buyer

List of items



	Remai ning	Being taken	May be taken over	n/a
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Insulation measures (double glazing, radiator foil etc.), namely:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telephone connection / internet connection	☒	☐	☐	☐
Washing machine safety switch	☐	☐	☐	☐
Washing machine water lock	☐	☐	☐	☐
Solar panels	☐	☐	☐	☐
Electric vehicle charger	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Garden				
<i>Features</i>				
Garden layout/paths	☐	☐	☐	☐
Plants	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Lighting/installations</i>				
Outdoor lighting	☒	☐	☐	☐
Time or twilight switch / motion sensor	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Buildings</i>				
Shed / outdoor storage	☒	☐	☐	☐
Storage units / work bench in shed/storage	☐	☐	☐	☐
Greenhouse	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Other</i>				
Garden, other; namely:	☐	☐	☐	☐
- Hedge	☐	☐	☐	☐
- Flagpole (and holder)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

initials vendor

msf

4
initials buyer

List of items



Other

Are there any items that do not belong to the vendor because they come under a lease contract? If so, is the vendor taking them with him or does the contract in question will be taken over by the buyer?

Yes No Being taken over Will be taken over

Central heating	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Solar panels	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Annex of contracts to be taken over:				
-				
-				

For approval,

Vendor(s)

name: Wilhelm Jacobus Hoffman
place: Sharjah
date: 12 August 2025

name:
place:
date:

Buyer(s)

name:
place:
date:

name:
place:
date:

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

Dutch Cooperative Association of Real Estate Brokers & Real Estate Experts NVM U.A.



Questionnaire concerning the sale of an apartment including the Owners' association (VvE) checklist

If you think it necessary, you can provide further information either at the end of the questionnaire or in the text. If you are in doubt about how to answer something, or if you do not understand a question, just put a question mark beside it. Please then contact the NVM agent as soon as possible. Just cross out a question if it is not relevant. A copy of the questionnaire is given to the buyer. In addition, a copy of the questionnaire is normally attached to the sales contract as an attachment.

Purpose of questionnaire

The questionnaire provides shape, content and structure to the seller's duty of disclosure. The duty of disclosure goes no further than sharing what you as the seller know about the house at the time of completing the contract. The questionnaire is not intended to provide guarantees and is of an informative nature.

Usually most of the questions in the questionnaire can be answered with 'yes', 'no' or 'not known'. The open-ended questions feature a text box. Here you can formulate your own answer. If you cannot answer the question, please indicate that the answer is not known to you.

Apartment details:

Address of the property to be sold: Oranjestraat 13 rood, 2042Gr, Zandvoort

1. Additional information

- a. After taking possession of the apartment were any other, additional notarial or private documents drawn up with regard to it? ☐ yes ☐ no
If so, which?
- b. Have any verbal or written agreements been made concerning the neighbouring plots (*e.g. this could be any arrangements for the use of an entrance/gate, shed, garage, garden, agreements with commitments from several neighbours, boundary partitions*). ☐ not known ☐ yes ^{no}☐ no
If so, what are they?
- c. Does the existing site fencing differ from the land registry property boundaries (*e.g. this could be strips of land you currently use that belong to the municipality, or your ground that is used by neighbours*)? ☐ not known ☐ yes ^{no}☐ no
If so, what sort of deviation is it?
- d. Is part of your apartment, shed, garage or fence built on ground belonging to the neighbours, or vice versa? ☐ not known ☐ yes ^{no}☐ no
If so, please give further explanation:

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- e. Are you using ground belonging to a third party? ☐ not known ☐ yes ☐ no
If so, which ground?
- f. As far as you know, is the apartment affected by 'special burdens and restrictions'? (*'special burdens and restrictions' can be private law restrictions such as (guiding) easements (e.g., a right of way), qualitative obligations, chain clauses, usufruct, pre-emptive rights (for example, a first right of purchase), building rights, leasehold, lease purchase. It may also concern public law restrictions such as a notice from the municipality regarding illegal alterations*).
☐ yes ☐ no
If so, which?
- g. Does the Municipal preferential rights Act apply? ☐ yes ☐ no
- h. Does an anti-speculation clause or a self-occupancy obligation apply to the apartment?
☐ yes ☐ no
If so, for how much longer?
- i. Does urban or village conservation apply or is a procedure for such currently under way?
☐ yes ☐ no
Does municipal, provincial or nation listed building status apply or is a procedure for such currently under way?
☐ yes ☐ no
According to the zoning plan is it a visually prominent or characteristic building?
☐ yes ☐ no
- j. Is there, or has there been land consolidation? ☐ yes ☐ no
If so, do you have to pay land consolidation interest for this? ☐ yes ☐ no
If so, how much and for how long?
Amount: €
Duration:
- k. Is there a question of compulsory purchase? ☐ yes ☐ no
- l. Is the apartment or the ground either wholly or partially rented out or used by others? ☐ yes ☐ no
If so:
- is there a rental agreement/contract for use? ☐ yes ☐ no
If there is no contract or agreement, describe below what was agreed (verbally) with the tenant/user:

Which part is rented out?

Which parts are shared?

Which objects are the tenant's and what can he remove when leaving (e.g. water heater, kitchen, lamps)?

N/A

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

Did the tenant pay a deposit?

N/A

☐ yes ☐ no

If so, how much? €

Have any other agreements been made with the tenants?

☐ yes ☒ no

If so, which?

- m. Does the used storage space (or another space such as a garage and/or parking space) also belong to the apartment according to the division deed and the division plan *(It regularly happens that a used storage space/garage/parking space is not the storage space that belongs to the apartment according to the division deed and the division plan. People exchanged storage spaces for whatever reason. It is important to sell the storage space/garage/parking space that belongs to the apartment according to the division deed and the division plan)*?

N/A n/a

☐ yes ☐ no

- n. Is there currently a dispute or procedure under way concerning the apartment, whether or not via the courts, rent assessment committee or another institution *(e.g. compulsory purchase/issues with neighbours, such as easements, rights of way, boundaries, etc.)*?

☐ yes ☒ no

If so, what are they?

- o. Has an objection been made against the WOZ (Immovable/ Real Property Tax Act) value assessment?

☐ yes ☒ no

If so, please explain:

- p. Have improvements or repairs been proposed or announced by the government or utility companies that have not yet been completed as promised?

☐ yes ☒ no

If so, which?

- q. Have subsidies or payments been provided in the past that can be reclaimed when selling the apartment?

☐ yes ☒ no

If so, which?

- r. Has the apartment been declared uninhabitable or was it ever declared uninhabitable in the past?

☐ yes ☒ no

If so, why?

- s. Has VAT to be paid on the sale *(e.g. because it was formally a commercial property, or the apartment included a practice or because you have made substantial alterations)*?

☐ yes ☒ no

If so, why?

- t. How do you presently use the apartment *(e.g. as a home, practice, shop, storage area)*? home

Is this use permitted in compliance with the deeds of division?

☒ yes ☐ no

Is this use permitted according to the municipality?

☒ yes ☐ no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

If not, has the municipality ever raised this conflicting usage with you? n/a ☐ yes ☐ no
 How did the municipality raise this conflicting usage with you?

2. Outer walls

a. Does or did the apartment have dampness penetration or permanent damp patches on the walls? ☐ yes ☒ no
 If so, where?

b. Are there (repaired) cracks / damage in/on the façades of the apartment? ☐ yes ☒ no
 If so, where?

c. Were the walls insulated during construction? not known ☒ not known ☐ yes ☐ no
 If not, were the walls (partly) insulated afterwards? not known ☐ not known ☐ yes ☐ no
 If yes, when did the insulation of the walls take place and with what insulation material?

Do you have a certificate or proof of post-insulation? ☐ yes ☒ no
 Is there comprehensive insulation? nor known ☒ not known ☐ yes ☐ no
 If not, which parts have not been insulated?

d. Have the outer walls of the apartment ever been cleaned? nor known ☐ not known ☐ yes ☐ no
 If so, what method of cleaning was applied?

3. Roof(s)

a. How old are the roofs of the apartment complex approximately? Not known
 Flat roofs:
 Miscellaneous roofs:

b. Does the roof leak, or have there been leakages? ☐ yes ☒ no
 If so, where?

c. Have defects in the roof construction of the apartment been identified in the past, such as lopsided, sagging, creaking, damaged and/or eroded parts of the roof? ☐ yes ☒ no
 If so, where?

d. Has the roof of the apartment complex ever been fully or partially replaced or repaired? don't know ☐ yes ☐ no
 If so, which part and why?

e. Was the roof of the apartment complex insulated during construction? not known ☐ not known ☐ yes ☐ no
 Flat roofs:

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

Other roofs: not known ☐ not known ☐ yes ☐ no

If not, was the roof insulated afterwards?

Flat roofs: not known ☐ not known ☐ yes ☐ no

Other roofs: not known ☐ not known ☐ yes ☐ no

If yes, when did the insulation take place and with what insulation material?

Do you have a certificate or proof of post-insulation? ☐ yes ☐ no

Is there comprehensive insulation?

Flat roofs: not known ☐ not known ☐ yes ☐ no

Other roofs: not known ☐ not known ☐ yes ☐ no

If not, which parts have not been insulated?

f. Are the rainwater drains on the apartment blocked or leaking? ☐ yes ☒ no

If so, please explain:

g. Are the roof gutters blocked or leaking? ☐ yes ☒ no

If so, please explain:

4. Casings, windows and doors

a. What material are the external frames made of (e.g. wood, plastic or aluminium or another type of material)?

Aluminium and wood

b. When was the last time that the external casings, windows and doors of the apartment were painted?

Last 3 years

Was this carried out by a professional painter? Not sure ☐ yes ☐ no

If so, who is it?

c. Do all the hinges and locks in the apartment operate properly? not sure ☒ yes ☐ no

If no, please explain:

d. Are the keys available for the doors, windows, etc., that have locks? not sure ☐ yes ☐ no

If not, which doors, windows, etc., do not have keys?

e. Is the apartment fitted with insulated glazing? Some parts yes ☒ yes ☐ no

If yes, what type of glass (e.g. HR, HR+, HR++ or HR+++, see the glass rebate which usually states which type of glass is fitted)? Don't know

Is the entire apartment fitted with insulated glazing? ☐ yes ☒ no

If not, which windows have not been insulated? Don't know

f. Is condensation apparent in the space between the two layers of glass (caused by leaks)? ☐ yes ☒ no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

If so, where?

5. Floors, ceilings and walls

- a. Does the apartment have, or has it had penetrative dampness or rising damp affecting floors, ceilings, and/or walls?

☐ yes ☒ no

If so, where?

- b. Does the apartment have, or has it had fungal growth affecting floors, ceilings, and/or walls?

☐ yes ☒ no

If so, where?

- c. Does the apartment have (repaired or hidden) cracks and/or damage in or on floors, ceilings and/or walls?

☐ yes ☒ no

If so, where?

- d. Have problems in the apartment arisen in the past with the finishing (e.g. loose tiles, loose wallpaper or filler, hollow-sounding or loose plasterwork, etc.)?

☐ yes ☒ no

If so, where?

- e. Are there, or have there been, defects in the floor construction of the apartment, such as lopsided, sagging, creaking, damaged and/or eroded parts of the floor?

☐ yes ☒ no

If so, where?

- f. Is the floor of the apartment insulated? don't know ☐ not known ☐ yes ☐ no
If yes, when did the insulation of the floor take place and with what insulation material?

Do you have a certificate or proof of post-insulation?

☐ yes ☐ no

Is there comprehensive insulation?

don't know ☒ not known ☐ yes ☐ no

If not, which parts have not been insulated?

6. Foundation, crawl space and basement

- a. Is there, or have there been defects in the foundations of the apartment?

☐ not known ☐ yes ☒ no

If so, where?

- b. Is the crawling space of the apartment accessible?

N/A

☐ yes ☐ no

Is the crawling space dry?

☐ mostly ☐ yes ☐ no

If not, or mostly, explanation:

- c. Is there penetrative dampness in the cellar walls?

☐ sometimes ☐ yes ☒ no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

If so or sometimes, explanation:

- d. Has the ground water level changed demonstrably over the last few years, or has there been a problem with flooding? ☐ yes ☒ no

If so, did this lead to problems in the form of water in the crawling space or cellar?

☒ n/a ☐ n/a ☐ yes ☐ no

If not, what problems did it lead to?

7. Equipment

- a. What kind of heating system(s) is/are present in the apartment (e.g. central heating system, heat recovery system, thermal storage system, block heating, (hybrid) heat pump, air conditioning, solar boiler, electric boiler, pellet stove or other system)? ☐ Electric boiler

Is/are the system(s) owned? ☒ yes ☐ no

If no, explanation (e.g. the system(s) is/are rented or leased. Also state rental/lease price):

Brand of system(s): ☐ Don't know

Type (number) of the system(s): ☐ 1

Installation date of the system(s): ☐ Don't know

On what date was/were this system(s) last serviced? ☐ Don't know

Is the maintenance carried out by an approved firm? ☐ Yes ☐ no

If so, who is it?

- b. Has anything noteworthy occurred with the system(s) over the last period of time (e.g. the central heating system has to be topped up more than once annually, or the system does not function properly)?

☐ yes ☒ no

If so, what brought it to your attention?

- c. Do some of the radiators not heat up? ☐ yes ☒ no

If so, which?

- d. Do any of the radiators or water pipes leak? ☐ yes ☒ no

If so, which and where are they located?

- e. Have any of the radiators or water pipes ever been frozen? ☐ yes ☒ no

If so, where?

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- f. Does your apartment have underfloor heating? ☐ yes ☒ no
 If yes, is this electric underfloor heating, hot water underfloor heating or other?
- ☐ electric
☐ hot water
☐ other, namely:
- Where is the electric underfloor heating located? n/a ☒ n/a
- Where is the underfloor heating with hot water located? n/a ☒ n/a
- Where is the other underfloor heating located? n/a ☐ n/a
- g. Do some of the rooms not warm up properly? ☐ yes ☒ no
 If so, which?
- h. Does the apartment complex have solar panels? ☐ yes ☒ no
 When were the solar panels installed?
 Year:
- What is the energy that is generated used for (e.g. private parts of the living areas, or the shared areas)?
N/A
- i. In what year were the chimneys and flues cleaned and swept for the last time? N/A
- j. When did you use the chimneys for the last time? N/A
- Do the chimneys have sufficient draw? Not known ☐ not known ☐ yes ☐ no
- k. Have any parts of the electrical system been renewed (*electrical system refers to all electrical lines/switches sockets, meter box etc*)? ☐ yes ☒ no
 If so, when and which parts?
- Does the electrical system have defects? ☐ yes ☒ no
 If so, which?
- l. Is there a charging station available for an electric car? ☐ yes ☒ no
 If so, where is it located?
- Will it be left behind? N/A ☐ To be discussed ☐ yes ☐ no
- m. Is there mechanical ventilation or a similar system in place? ☐ yes ☒ no
 If so, is this system functioning properly? N/A ☐ yes ☐ no
 If no, please explain:

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

When was this system last serviced? N/A

Approximately how old is this system? N/A

- n. Is there a home automation system or similar (*A home automation system automatically controls heating, lighting, heating, audio, ventilation, etc.*)? ☐ yes ☒ no

If so, is this system functioning properly? N/A ☐ yes ☐ no

If no, please explain:

Approximately how old is this system?

- o. Are there smoke detectors on each floor? ☐ yes ☒ no

If so, approximately how old are the smoke detectors?

8. Toilet facilities, sewerage and kitchen

- a. Is there any damage to wash-hand basins, shower, bath, toilets, drains and taps?

☐ yes ☒ no

If so, which?

- b. Approximately how old is the bathroom? 20 years

- c. Do the wash-hand basins, shower, bath, toilets, drains and taps drain away properly?

☒ yes ☐ no

If no, which ones?

- d. Is the apartment connected to a shared drainage system?

☐ yes ☒ no

- e. Does the apartment have defects in the drainage system such as breaks, problems with smells or leakages?

☐ yes ☒ no

If so, which?

- f. Are there other systems such as septic tanks or cess pools?

☐ not known ☐ yes ☒ no

If so, what is installed, and how should it be maintained?

- g. Approximately what year does the kitchen layout date from? 2006

- h. Approximately what year do the built-in appliances date from? 2006

Are all built-in appliances functioning?

☒ yes ☐ no

If not, which built-in appliance is not functioning?



Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

i. Do you have a boiling water tap (e.g. a *Quooker tap* or similar)?

☐ yes ☒ no

If so, is this tap functioning properly and approximately how old is this tap?

9. Miscellaneous

a. What is the year of construction of the apartment?

Don't know

b. Are there any asbestos-containing materials in the apartment (e.g. *asbestos tarpaulin*, an *asbestos board* placed under and/or behind the central heating boiler, *asbestos-containing insulation material* around the heating pipe, *asbestos-containing cord* at old central heating boilers/gas stoves, *asbestos corrugated sheets* etc.)?

☐ not known ☐ yes ☒ no

If so, which and where about?

c. Is there still floor covering in the apartment, either loose or fixed, that was purchased between 1955 and 1982?

don't know ☐ not known ☐ yes ☐ no

d. Does the apartment still have lead piping?

don't know ☐ not known ☐ yes ☐ no

If so, where?

e. Is Japanese knotweed present in the (communal) garden? (*Japanese knotweed is an exotic plant, which is difficult to remove. The strong rhizomes and stems of Japanese knotweed are capable of causing damage to buildings, pipes and roads*)

N/A

☐ not known ☐ yes ☐ no

f. Have you had any leaks elsewhere (i.e. *apart from the roof/ plumbing/ sewerage*)? ☐ not known ☐ yes ☒ no

g. Has the ground of the apartment complex been contaminated?

not known ☐ not known ☐ yes ☐ no

If so, is a survey report available?

n/a ☐ n/a ☐ yes ☐ no

If so, has the municipality or province imposed an inspection and clean-up order?

n/a ☐ n/a ☐ yes ☐ no

h. Is an oil tank present or has it been present?

not known ☐ not known ☐ yes ☐ no

If so, has it been cleaned up or removed?

n/a ☐ n/a ☐ yes ☐ no

If it has been cleaned up, where is the tank located on the property?

Is there a Kiwa certificate?

Don't know ☐ n/a ☐ yes ☐ no

i. Is there a problem with vermin in or around the apartment (e.g. *mice, rats, cockroaches, etc.*)?

☐ yes ☒ no

If so, where?

j. Is the apartment affected by woodworm, long-horned beetle, other vermin or fungus?

☐ not known ☐ yes ☒ no

If so, where?

If so, has this already been treated?

n/a ☐ n/a ☐ yes ☐ no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

If so, when and by which firm?

- k. Is the apartment affected by concrete chloride corrosion or concrete cancer (*concrete cancer mainly occurs in crawling spaces of buildings built between 1965 and 1981 that have concrete flooring made by Kwaaitaal or Manta. Other concrete elements such as balconies can also be affected*)?

☐ not known ☐ not known ☐ yes ☐ no

If so, where?

- l. Has the apartment undergone alterations or have any additions been made? ☐ yes ☐ no
If so, what sort of alterations or additions, in what year and which firm completed it?

- m. Have alterations or additions been built without the appropriate integrated environmental permit (previously building permit)? ☐ not known ☐ yes ☐ no

If so, which?

- n. Have alterations or additions been carried out without permission from the owner's association? ☐ not known ☐ yes ☐ no

If so, which?

- o. Is there fibreglass internet? ☐ not known ☐ not known ☐ yes ☐ no

- p. Are you in possession of a definitive energy certificate or energy label? ☐ yes ☐ no
If so, which label?

10. Fixed costs

- a. What did you pay last time for the property tax? € To be confirmed
Fiscal year:

- b. What is the WOZ [Immovable Property Tax Act] value? Euro 278,000 €

Reference year: 2024

- c. What did you pay last time for the water authority charges? € To be confirmed
Fiscal year:

- d. How much did you pay for the last assessment of municipal taxes (*such as sewerage and waste charges, etc.*)? € To be confirmed

Fiscal year:

- e. What monthly prepayments do you pay to the utility companies? To be confirmed
- | | |
|-------------------|---|
| Gas: | € |
| Electricity: | € |
| Water | € |
| District heating: | € |
| Other: | € |

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

What is your annual consumption for gas/electricity and water?

To be confirmed

Gas	m3	:
Electricity high	kWh	:
Electricity low	kWh	:
Electricity total	kWh	:
Water	m3	:
District heating	GJ	:
Other:		:

How many residents did you occupy the property with? N/A number: residents

f. Are there any lease or hire purchase agreements (e.g. kitchen, windows, central heating system, etc.)?

☐ yes ☒ no

If so, which?

Can these agreements be transferred to the buyer? *N.B! Many lease and hire purchase agreements are no longer transferable to the buyer. Please contact the supplier in question.*

n/a

☐ yes ☐ no

How long do these agreements have to run and what is the possible buyout payment?

Buyout payment: n/a €

Duration:

g. In the case of ground lease and building rights:

What does the ground rent amount to annually?

€

Have you paid all the ground rent demands?

n/a ☐ n/a

☐ yes ☐ no

Has the ground rent been bought?

n/a ☐ n/a

☐ yes ☐ no

If so, until when?

h. Have you paid all the municipal taxes that you are due?

yes ☐ yes ☐ no

Are there variable amounts for shared entrances, driveways or yards?

☐ yes ☒ no

If so, how much and what for?

€

i. Do you require a parking permit to park on the street?

n/a

☐ yes ☐ no

What is the maximum number of parking permits that can be requested?

What do the parking permits cost per year? €

11. Guarantees

Are there any current maintenance contracts and/or guarantee periods that can be transferred to the buyer (e.g. roofing, central heating systems, double glazing, etc.)?

☐ yes ☒ no

If so, which?

12. The owner's association and mutual relationships

a. Is the association registered with the Chamber of Commerce?

☐ yes ☒ no

Chamber of Commerce registration number:

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

b. How many apartments are members of the owner's association?

Number: Don't know

c. Do any of the owners have 50% or more of the votes?

Don't know ☐ yes ☐ no

d. Fractional parts of the apartment complex:

- home: 100%
- storage:
- parking:

e. Number of votes for this apartment: N/A

13. The members of the association

a. Is there a professional administrator?

Don't know ☐ yes ☐ no

b. If not, is the administrator a member of the owner's association?

Don't know ☐ n/a ☐ yes ☐ no

Explanation: The legal term for this function is and was administrator. The administration manages the resources and ensures the implementation of decisions reached at meetings

14. The owner's meeting

a. Is a meeting held at least once annually?

☒ yes ☐ no

b. Are the minutes and/or written decisions and action lists available from the last two meetings?

☒ yes ☐ no

c. Are there currently any procedures for the annulment of decisions?

Don't know ☐ yes ☐ no

If so, which decisions does it concern?

15. Insurances

a. Is there a collective building insurance?

Don't know ☐ yes ☐ no

b. Does it include an 'apartment clause'?

Don't know ☐ yes ☐ no

Explanation: An apartment clause prevents the apartment owners from becoming the victim of the failure of another owner. The clause determines that the insurer may not refuse to pay out where damage has arisen through the fault of one of the other owners.

c. Is there also third party liability insurance?

Don't know ☐ yes ☐ no

16. The reserve fund, multi-year maintenance plans and the owner's association contribution

a. Is there a reserve fund?

☒ yes ☐ no

How much is in the reserve fund and what is the reference date?

Amount: €

Date:

b. Is there a multi-year maintenance plan?

Don't know ☐ yes ☐ no

What age is the multi-year maintenance plan and what period does it cover?

Year:

Period:

c. If not, how is the reserve amount determined for major maintenance? Euro 120 per year

d. The monthly payment totals: € 10

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

Of which:

- service costs €
- reserve for maintenance €
- heating costs €

Don't know

- e. Are one-off and/or incidental contributions due? ☐ yes ☒ no
- If so, what are the amounts and when must they be paid?

Amount: €

To be paid by:

- f. Have all amounts due to the owner's association been paid? ☒ yes ☐ no
- If no, which ones?

Explanation:

16a, b and c: The Improved Functioning of Owner's Associations Act came into effect on 1 January 2018. Since then it has been obligatory for these associations to put aside an amount for major maintenance. The amount is based on the multi-year maintenance plans (MJOP) of up to five years old that cover a period of ten years, or an amount equivalent to 0.5% of the restructuring costs of the building each year. The multi-year maintenance plan as referred to here must meet the following criteria:

- *It is laid down in writing.*
- *It contains a maintenance, repair and replacement cycle for the shared parts, such as load-bearing structures, floors, roofs, drains, systems and casements.*
- *The cost of maintenance and repair, as well as replacing components are all stated.*

17. Further information (other issues that according to you the buyer should be aware of): N/A

18. Additional questions formulated by estate agency itself

a.

Not known ☒ not known ☐ yes ☐ no

Algemene informatie

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door de verkopend makelaar een koopovereenkomst worden opgemaakt.

Voorlopige Koopakte:

Bij verkoop wordt, dat wat is overeengekomen, vastgelegd in een Model koopovereenkomst, vastgesteld door de N.V.M., de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 4 weken na ondertekening van de koopakte. De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort binnen 1 week ná het verstrijken van de datum van de ontbindende voorwaarde voor financiering bij de notaris of er wordt een bankgarantie bij de notaris gedeponneerd.

Koper kiest en betaalt de notaris tenzij anders is overeengekomen. Indien de koper geen keuze heeft gemaakt uiterlijk 2 dagen na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst, dan zal de verkoper of zijn makelaar een notaris aanwijzen. Koper dient binnen 5 dagen nadat de koopakte door de verkoper is ondertekend deze op het kantoor van de verkopend makelaar te ondertekenen en een afschrift in ontvangst te nemen. Vanaf de datum van het notarieel transport komen alle baten en lasten voor rekening van kopers. De lopende baten en lasten zullen tussen partijen door de notaris pro rato worden verrekend.

Biedsysteem:

Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, geldt het onderstaande biedsysteem: Het "Amsterdams" biedsysteem. Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste een, naar het oordeel van de verkoper (of cliënt makelaar) een aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bidder. Tijdens de onderhandelingen met de eerste bidder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de eerste bidder op de woning rust (bedrag en naam van eerste bidder worden niet gemeld). Om de onderhandelingen met de eerste bidder af te breken c.q. af te dwingen hebben de andere koopgegadigden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel ("storingsbod") uit te brengen welke hun koopsom aangeeft alsmede hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum, roerende zaken e.d.). Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen, dan zal de verkopend makelaar aan de eerste bidder vragen diens uiterst voorstel neer te leggen.

Is dit uiterste voorstel voldoende voor verkoper, dan zal de koop worden gesloten met de eerste bidder. Indien het laatste voorstel voor verkoper niet voldoende is, dan zal met de uitbrenger van het beste storingsbod de koop worden gesloten. De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor. Het staat verkoper ook tijdens het biedingsproces vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bidder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen. In afwijking van het bovenstaande kan er ook een verkoop bij inschrijving plaatsvinden. Als aanvullende clausules worden nog in de koopakte opgenomen:

* Verhuur

Voor vragen betreffende de voorschriften van de verhuurmogelijkheden aan toeristen of langdurige verhuur verwijzen wij u naar de gemeente Zandvoort.

* Verontreinigingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico van een verontreiniging van de onroerende zaak rust op de koper. Indien na de overdracht van het eigendom en/of de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met verontreiniging bekend was.

* Ontbindingsclausule

Koper en verkoper kunnen overeenkomen dat in de koopakte een clausule opgenomen wordt dat op grond van het niet verkrijgen van een financiering de overeenkomst ontbonden kan worden. Indien koper op grond hiervan ontbinding van de overeenkomst inroept, dient hij dit binnen één werkdag na het verstrijken van de ontbindingsdatum aan verkoper of diens makelaar te melden onder het overleggen van twee schriftelijke afwijzingen van grote geldverstrekkende instellingen.

* Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering.

* Waterhuishoudingclausule

Koper verklaart bekend te zijn met eventuele lokale problemen inzake het grondwaterpeil dat mogelijk is ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hierdoor hinder ondervonden wordt, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid of schade die hieruit voortkomt.

* Waterhuishoudingclausule

Koper verklaart bekend te zijn met eventuele lokale problemen inzake het grondwaterpeil dat mogelijk is ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hierdoor hinder ondervonden wordt, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid of schade die hieruit voortkomt.

*** Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat het verkochte dateert uit ca. 1924. De ouderdom van het verkochte brengt mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte (bijvoorbeeld technische installaties) aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan garandeert staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels zoals houtworm, boktor, zwam, etc., de eventuele afwezigheid van doorslaand en /of optrekkend vocht en eventuele verbouwingen c.q. verbeteringen die in het verleden zijn aangebracht.

*** Verkoopbrochure**

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.

*** Asbestclausule**

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

*** 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. De verkopende makelaar en de verkoper(s) zijn niet aansprakelijk indien er verschillen van interpretatie zijn. Uitgangspunt is "wat u ziet is wat u koopt", het aangegeven woonoppervlakte is zo goed mogelijk ingemeten. Een koper mag het woonoppervlakte voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst altijd nameten.

*** Vragenlijst**

De bijgevoegde vragenlijst is geen lijst met garanties maar is uitsluitend bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van verkoper. Het is een uitwerking van dat wat de verkoper aan de koper mededeelt over wat hem bekend is over de woning. De vragenlijst is niet bedoeld om garanties te geven voor zowel zichtbare als onzichtbare gebreken.

Met de antwoorden nee op vragen kan ook niet bekend mee worden bedoeld (of als zodanig worden uitgelegd) en dient dus niet als een stellig antwoord te worden gezien. De in deze lijst vermelde (bijzondere) bepalingen vormen een onderdeel van deze koopovereenkomst.

*** Tarieven overdrachtsbelasting:**

Koopt u een woning waar u zelf voor langere tijd in gaat wonen? Dan bedraagt de overdrachtsbelasting 2% van de waarde van uw woning. In andere gevallen betaalt u 10,4% over de waarde. In sommige situaties betaalt u geen overdrachtsbelasting en is er sprake van een startersvrijstelling. Dat geldt alleen als u aan de volgende 3 voorwaarden voldoet:

U valt in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 34 jaar; U koopt een woning waarin u zelf voor langere tijd gaat wonen. De waarde van de woning is niet hoger dan € 525.000,=. Heeft de woning een hogere waarde en voldoet u aan de andere voorwaarden? Dan betaalt u 2% overdrachtsbelasting.

De overdrachtsbelasting wordt voldaan aan de notaris. Die regelt het verder. Zie voor de actuele stand van zaken www.belastingdienst.nl. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

*** Opkoopbescherming:**

Woningen met een WOZ waarde van € 495.948,= (belastingjaar 2025) of lager mogen zonder vergunning niet meer aangekocht worden als belegging voor de verhuur of als 2e woning gebruikt worden. Zie meer info: "eerste wijziging Huisvestingverordening Zuid Kennemerland / IJmond / Zandvoort 2024". Meer info: www.zandvoort.nl. Indien gewenst kan deze opgevraagd worden bij de makelaar. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

*** Ouderdoms - 'as it is' - clausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 65 jaar oud is en dat de onroerende zaak gerenoveerd moet worden. Gezien het feit dat de onroerende zaak gerenoveerd moet worden wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt.

Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak "as it is". Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschafte die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

*** Verkoper nooit bewoond**

Koper is op de hoogte van het feit 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 overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Algemeen:

Schriftelijke overeenkomst, wettelijke bedenktijd en Inschrijving bij het Kadaster Vanaf 1 september 2003 dient de aankoop van een woning schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Daarin staan de gegevens van de koper en de verkoper, om welke woning het gaat, de koopsom, de datum van levering en een financieringsclausule. Eventueel staan er nog andere ontbindende voorwaarden in zoals een woonvergunning, financiering, enz. Na ontvangst van de door de koper en verkoper getekende koopovereenkomst heeft de koper drie volle dagen (zon- en feestdagen tellen deels niet mee) de mogelijkheid om de koop te ontbinden. Belangrijk hierbij is het precieze tijdstip waarop de drie dagen termijn gaat lopen. Deze bedenktijd geldt ook bij het sluiten van een koop-aannemings-overeenkomst voor een nieuwbouwwoning. Na afloop van de drie dagen bedenktijd kan een koopovereenkomst worden ingeschreven bij het Kadaster. Daarmee wordt de koper gedurende zes maanden beschermd tegen onheil van de kant van de verkoper zoals een faillissement, een beslag op de woning of een hogere bidder. Deze inschrijving bij het Kadaster is verplicht via de notaris. Deze dient namelijk een aantal zaken te onderzoeken voordat er mag worden ingeschreven.

Gunning:

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

Algemeen voorbehoud:

Greeven Makelaardij o.g. heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. M.a.w.: er is geen sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat zolang er nog niet is getekend verkoper nog kan ingaan op een voorstel van een nieuwe gegadigde.

Ondanks dat deze brochure met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Verdere inlichtingen en biedingen:

Greeven Makelaardij o.g.

tel.: 023 - 57 39 234

fax: 023 - 57 39 227

Email: info@greevenmakelaardij.nl

Bezoek onze website: www.greevenmakelaardij.nl



Greeven Makelaardij

Louis Davidsstraat 15
2042 LS Zandvoort
T. 023 - 57 39 234

E. info@greevenmakelaardij.nl
W. www.greevenmakelaardij.nl