



Fortwachter 8, 2141 EE Vijfhuizen



Omschrijving

ENGLISH TEXT BELOW

Altijd al gedroomd van een plekje midden in het groen, waar je heerlijk rustig kunt wonen en de kinderen fijn buiten kunnen spelen?

Dan is deze prachtige woning uit 2005, met veranda en zonnig terras, echt iets voor jou! Gelegen in een kleinschalig woonproject genaamd Fortwachter, ontworpen door de bekende architect Jaco Woltjer (die hiervoor in 2011 zelfs de Architectuurprijs Haarlemmermeer won), biedt deze woning iets unieks.

Je woont hier heerlijk achter de oude spoordijk, beschut en rustig, vlakbij het bijzondere Kunstfort van Vijfhuizen, onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed. Een unieke kans om te wonen op een plek waar historie, natuur en design samenkomen!

Vijfhuizen ligt super centraal, waardoor je binnen no-time op de uitvalswegen richting Hoofddorp, Schiphol, Haarlem en Amsterdam zit. Bovendien is het dorp aangesloten op het R-net, waardoor je 24/7 met het openbaar vervoer makkelijk naar plekken zoals Haarlem, Schiphol, Hoofddorp en Amsterdam reist

Met een bruisend verenigingsleven en sportclubs voor tennis, voetbal en handbal, een actieve ondernemersvereniging en de beroemde jaarlijkse feestweek is Vijfhuizen een heerlijke plek om te wonen. In het dorp vind je een basisschool, een peuterspeelzaal en meerdere kinderdagverblijven. Daarnaast zijn er diverse restaurants en uitstekende winkels voor al je dagelijkse boodschappen. In de omgeving ligt het prachtige recreatiegebied De Groene Weelde en de Haarlemmermeersche Golfclub, ideaal voor een ontspannen dagje uit dichtbij huis.

Indeling:

Begane grond:

Entree, via openslaande deuren, met garderobekast en toilet met fontein, kast met cv-opstelling (nefit 2019), wasruimte/berging met meterkast en tevens dubbele deuren naar buiten, woonkamer met openslaande deuren naar het zonnige terras (Zuid-West) en open keuken met 5 pits inductiekookplaat, combioven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Eerste verdieping:

Overloop, met vaste kast, toegang tot badkamer met 2e toilet, wastafelmeubel en grote inloopdouche, slaapkamer voor met openslaande deuren en frans balkon en slaapkamer achter met vaste kasten en 2 stel openslaande deuren met frans balkon.

Zolderverdieping:

Via een vaste trap kom je op zolder/entresol, nu in gebruik als slaapkamer met 2 velux dakramen.



Tuin:

De gemeenschappelijke tuin is een duidelijke meerwaarde van de woning en is direct bereikbaar via het eigen terras. De tuin is ruim en beschut en biedt zowel ruimte voor spelende kinderen als voor rustig buiten zitten. Er zijn onder andere een boomhut, schommels en een trampoline aanwezig. Bewoners houden rekening met elkaar en respecteren elkaars privacy, waardoor de tuin prettig en ontspannen te gebruiken is. Daarnaast is er een gezamenlijke vuurplaats, die gebruikt kan worden wanneer je samen met anderen wilt zitten, maar waar je ook gewoon alleen van kunt genieten.

Kenmerken:

- * Bouwjaar: 2005
- * Woonoppervlakte: 79 m²
- * Unieke ligging en bouw
- * Eigen terras en gezamenlijke tuin
- * 3 slaapkamers
- * Dak-, spouwmuur- en vloerisolatie
- * Verwarming en warm water via HR-ketel (Nefit 2019)
- * HR++ glas
- * Mechanische ventilatie
- * 12 zonnepanelen
- * Energielabel: A
- * Servicekosten gezamenlijke tuin: €45,- per maand
- * Eeuwigdurend erfpacht afgekocht
- * Oplevering in overleg

Luchtfoto's by Kees van der Veer

Nieuwsgierig naar meer?

Bel Cirkel Makelaars voor een afspraak



Have you ever dreamt of living the good life surrounded by nature, where peace and quiet meet a sense of freedom and children can safely play outdoors? A rare find in the busy Randstad region, this beautiful 2005 home with a veranda and sunny terrace offers exactly that; a tranquil lifestyle in a truly special setting.

Located in the small scale residential project Fortwachter, designed by renowned architect Jaco Woltjer (winner of the 2011 Haarlemmermeer Architecture Award) this home is unlike any other. Tucked away behind the old railway embankment, you'll live in a sheltered and peaceful environment, just steps from the Kunstfort in Vijfhuizen, a UNESCO World Heritage site. A truly special place where history, nature, and design come together in perfect harmony.

Vijfhuizen enjoys an ideal central location, with quick access to Hoofddorp, Schiphol, Haarlem, and Amsterdam. Thanks to the R-net public transport connection, you can easily reach nearby cities 24/7. The village has a vibrant community spirit, with active sports clubs for tennis, football, and handball, a lively business network, and the much-loved annual village festival. You'll also find a primary school, nursery, several daycares, excellent local shops, and inviting restaurants. Nearby lie the scenic recreation area; 'De Groene Weelde' and 'the Haarlemmermeersche Golf Club'. Perfect for a relaxing day out close to home.

Layout

Ground floor: Entrance via French doors with wardrobe and toilet, boiler cupboard (Nefit 2019), utility/storage room with fuse box and double doors to the outside. The living room features French doors opening onto the sunny southwest-facing terrace and an open kitchen with a five-burner induction hob, combi oven, dishwasher, and fridge-freezer.

First floor: Landing with built-in cupboard, bathroom with second toilet, washbasin unit, and spacious walk-in shower. The front bedroom features French doors with a Juliet balcony, while the rear bedroom offers fitted wardrobes and two sets of French doors with French balconies.

Loft: Accessed via a fixed staircase, currently used as a third bedroom with two Velux skylights.

Garden

The communal garden is a true highlight, accessible from your terrace. Spacious and sheltered, it is ideal for relaxed outdoor living. Children can enjoy the treehouse, swings, and trampoline, while you unwind in one of the cozy seating areas. Designed to offer both togetherness and seclusion, the garden is a place where neighbors respectfully value each other's privacy, allowing everyone to enjoy the space in their own way. In the evening, gather around the fire pit and enjoy a warm campfire. This is the perfect spot to enjoy life outdoors. Together or in peaceful privacy.



Features

- * Year built: 2005
- * Living area: 79 m²
- * Distinctive design and setting
- * Private terrace and shared garden
- * 3 bedrooms
- * Roof, wall, and floor insulation
- * Heating and hot water via HR boiler (Nefit 2019)
- * HR++ glazing
- * Mechanical ventilation
- * 12 solar panels
- * Energy label: A
- * Service charge for communal garden: €45 per month
- * Perpetual leasehold, paid off
- * Delivery in consultation

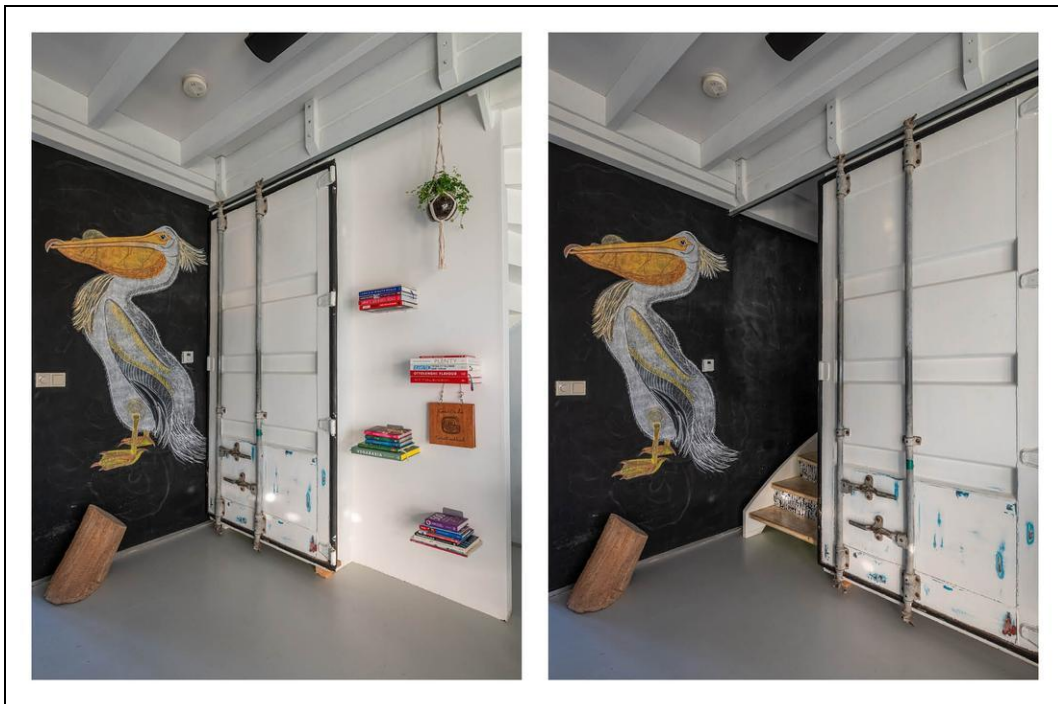
Aerial photos by Kees van der Veer

Curious to find out more? Call Cirkel Makelaars to arrange a viewing and experience for yourself how uniquely peaceful life can be at Fortwachter.

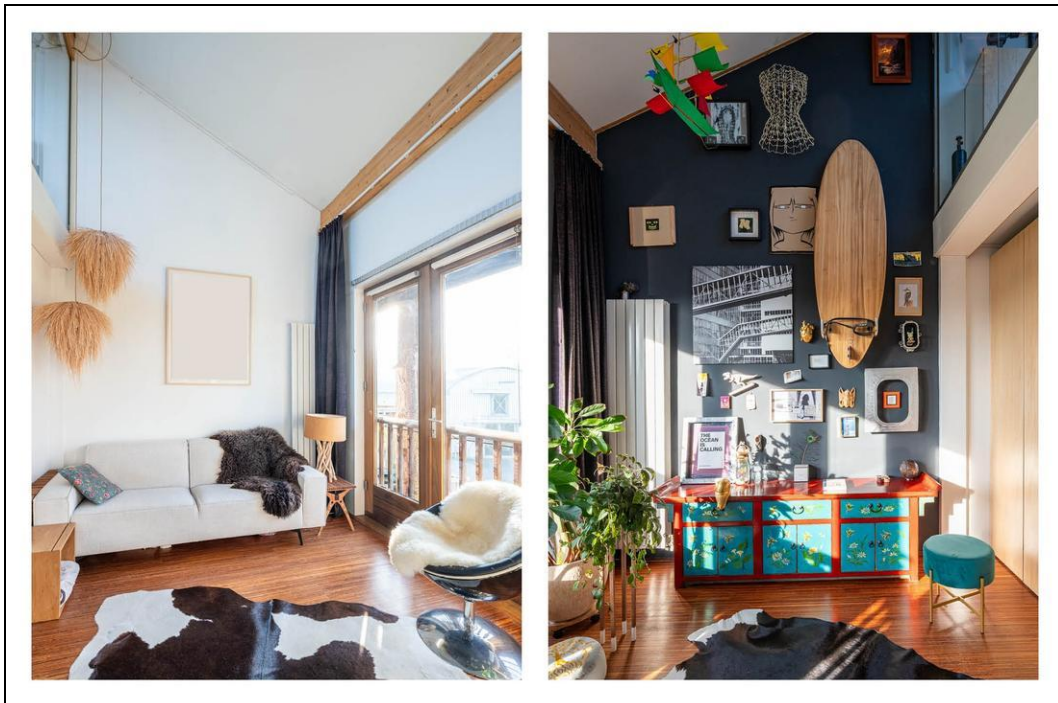








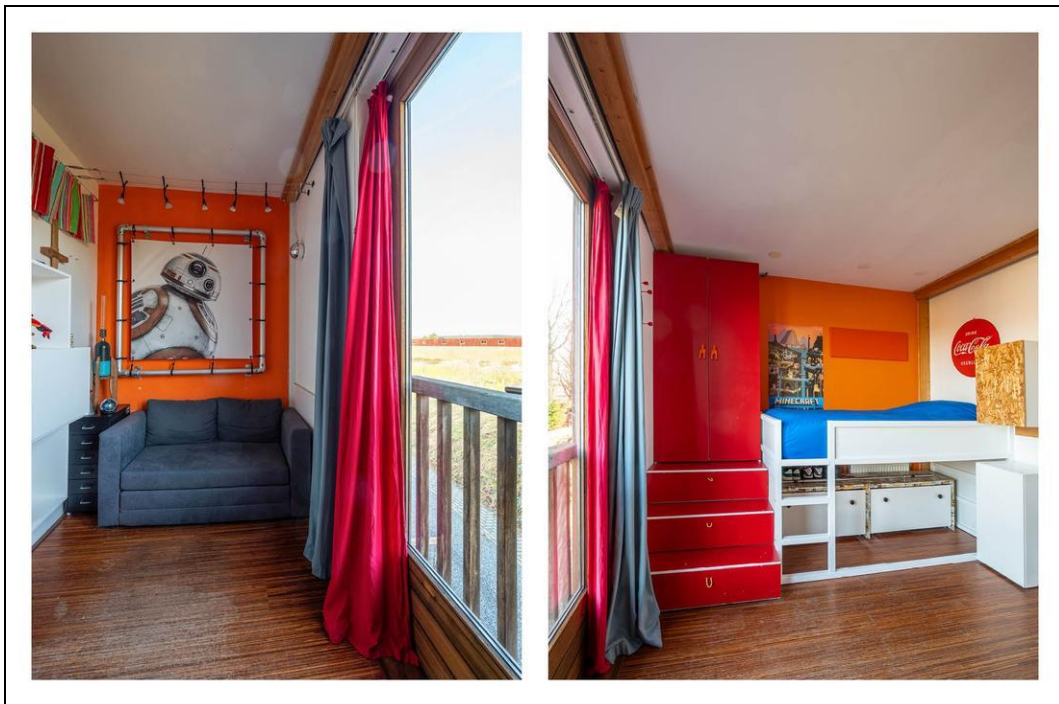










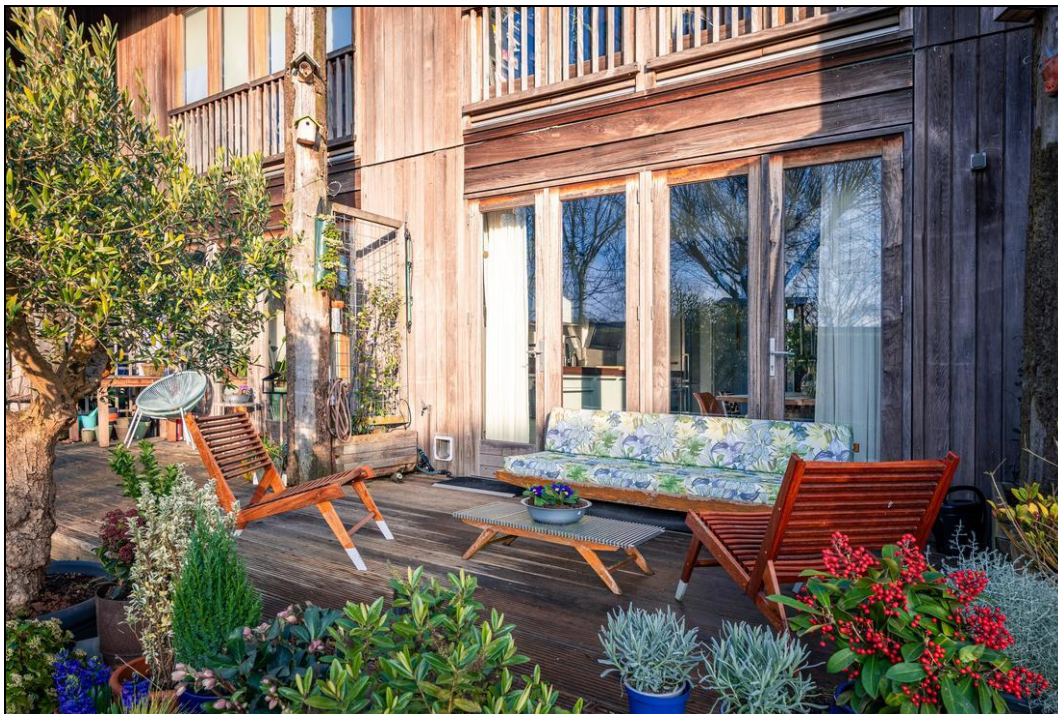
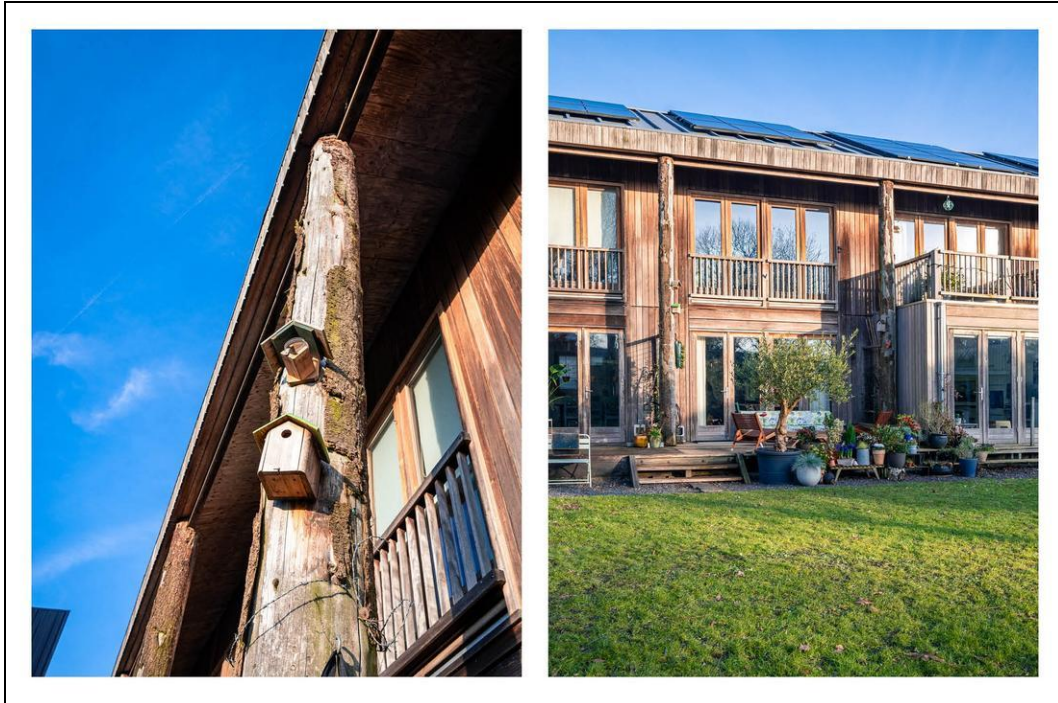












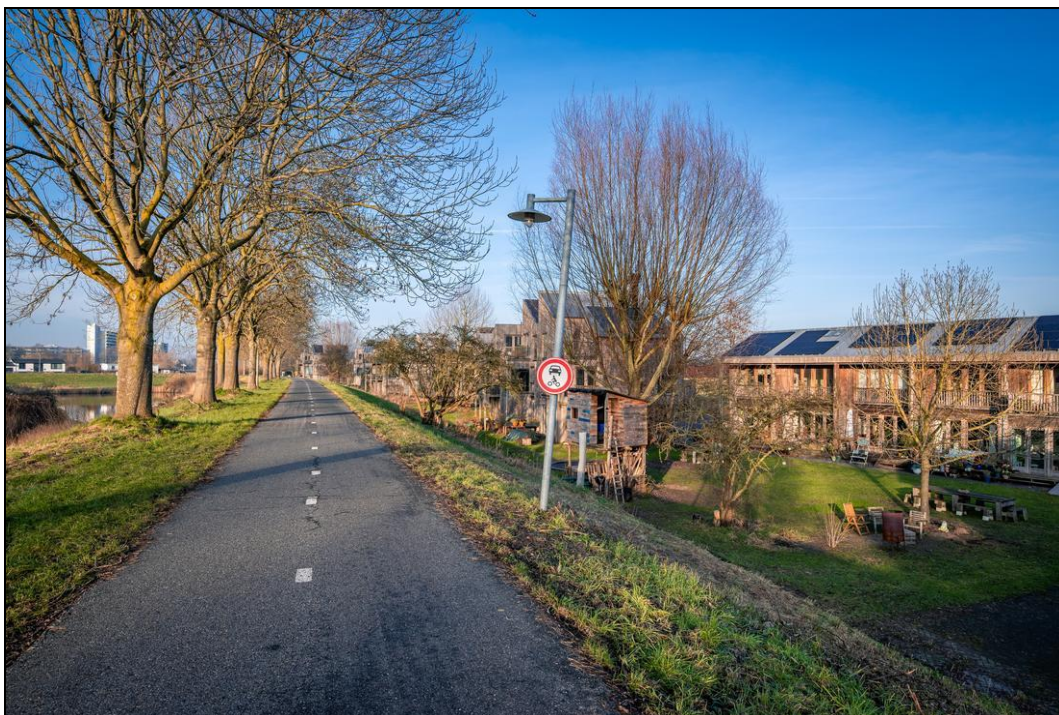








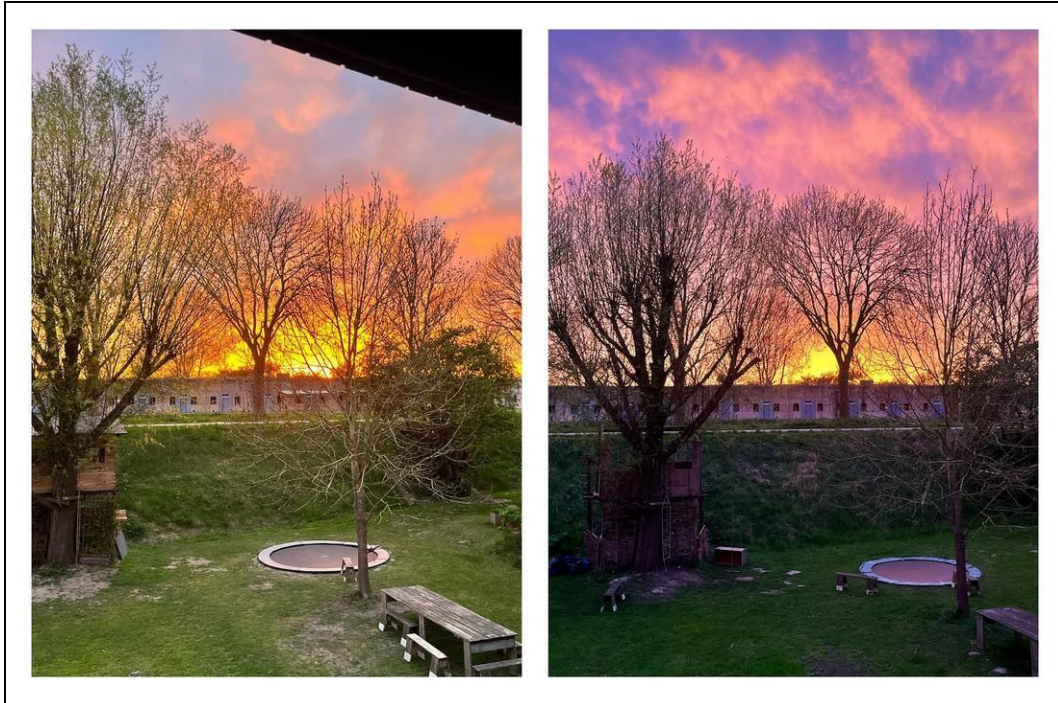
Fortwachter 8 - 2141 EE Vijfhuizen

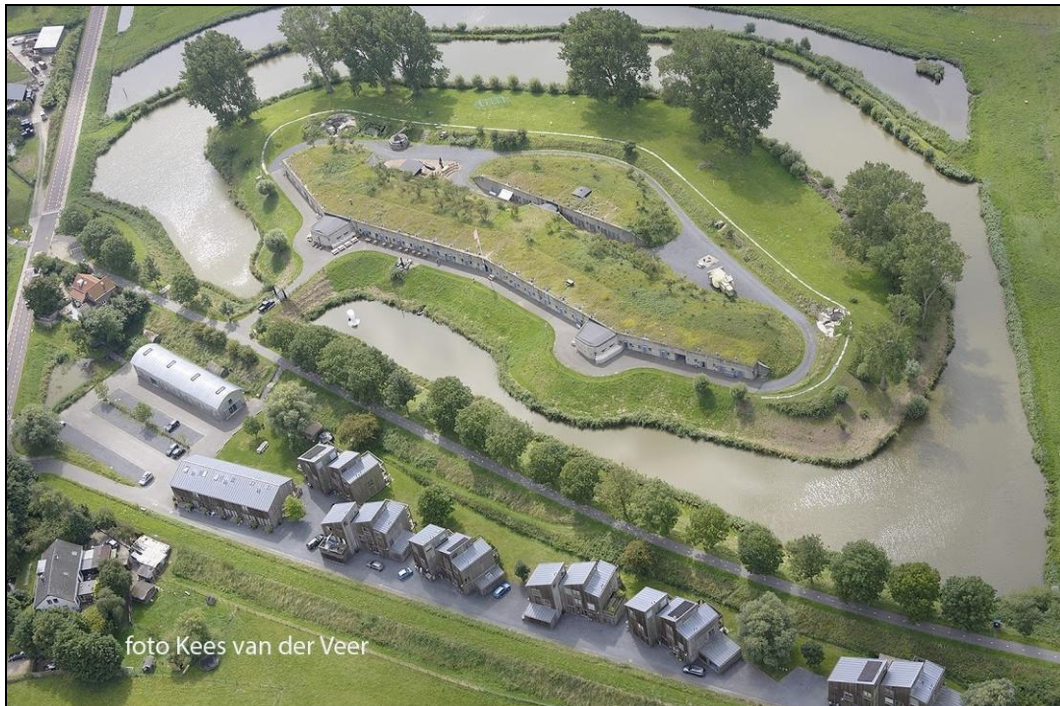






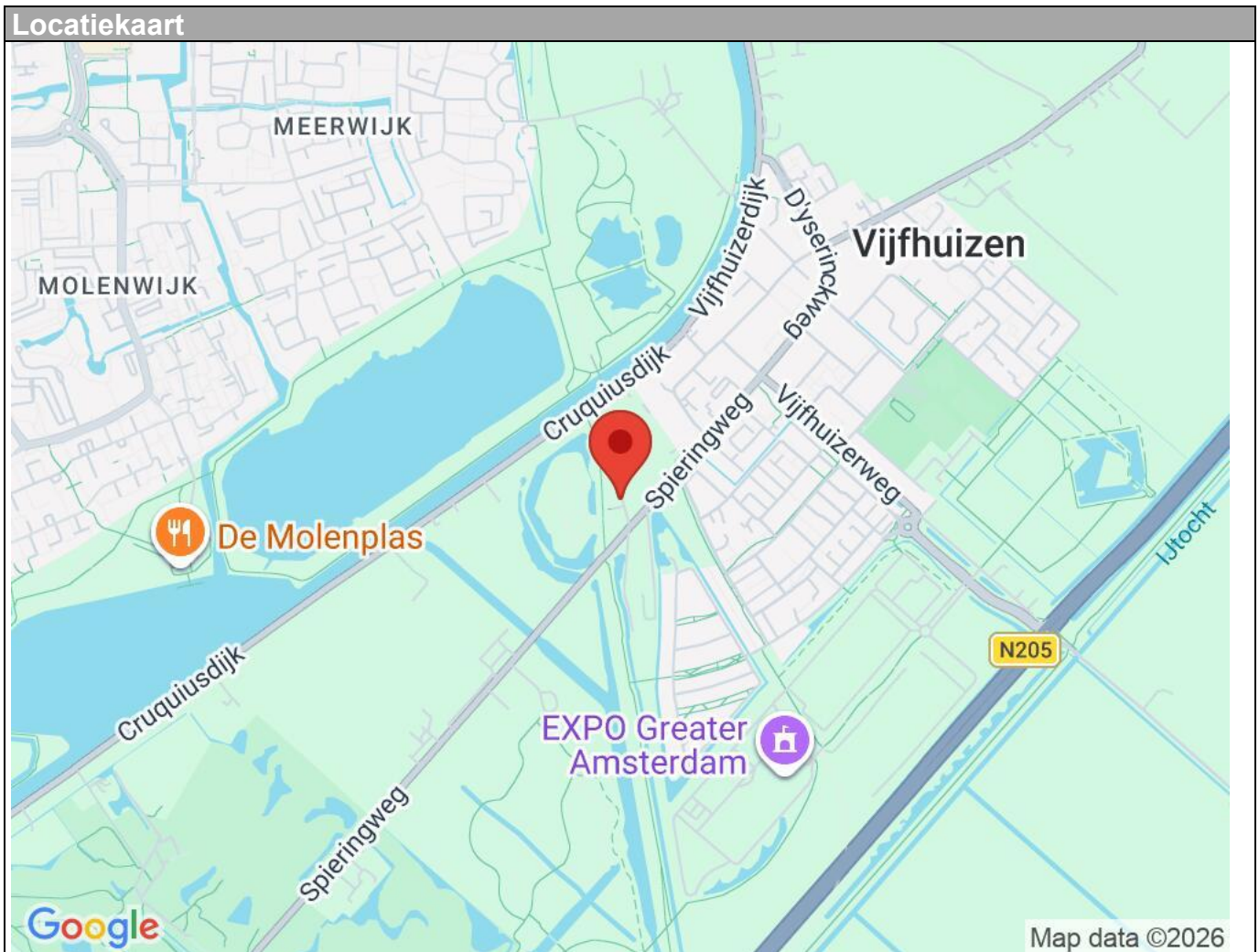


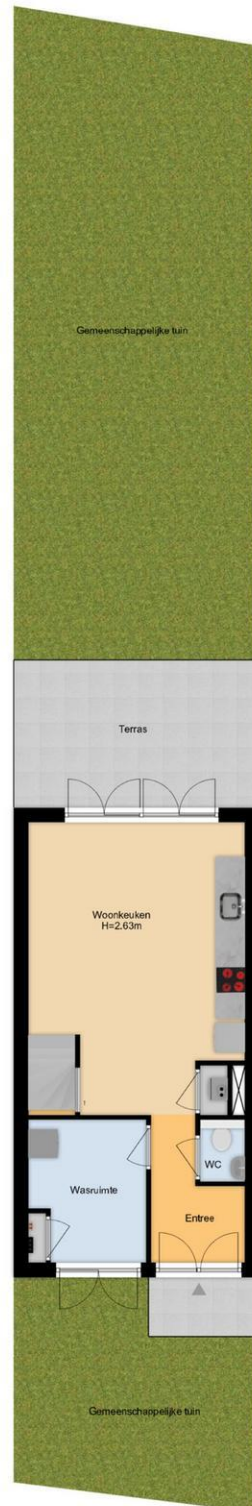




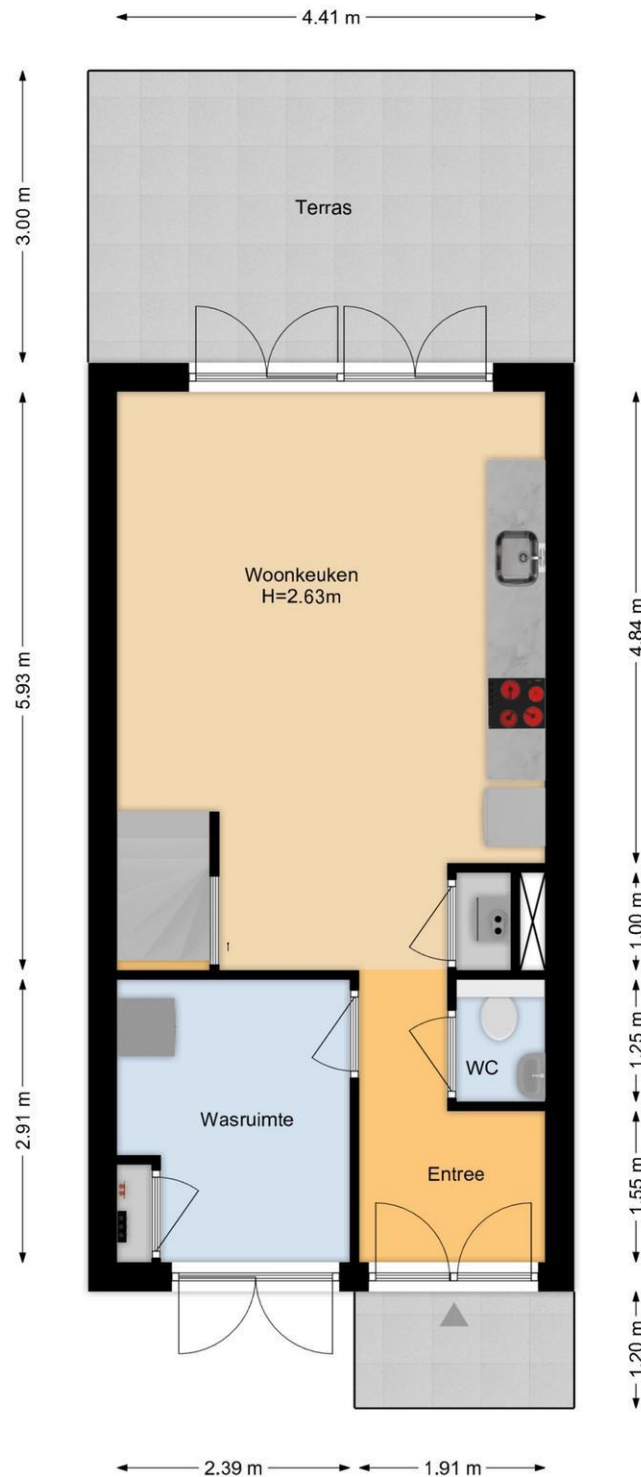
Locatie

Adres gegevens	
Adres	Fortwachter 8
Postcode / plaats	2141 EE Vijfhuizen
Provincie	Noord-Holland

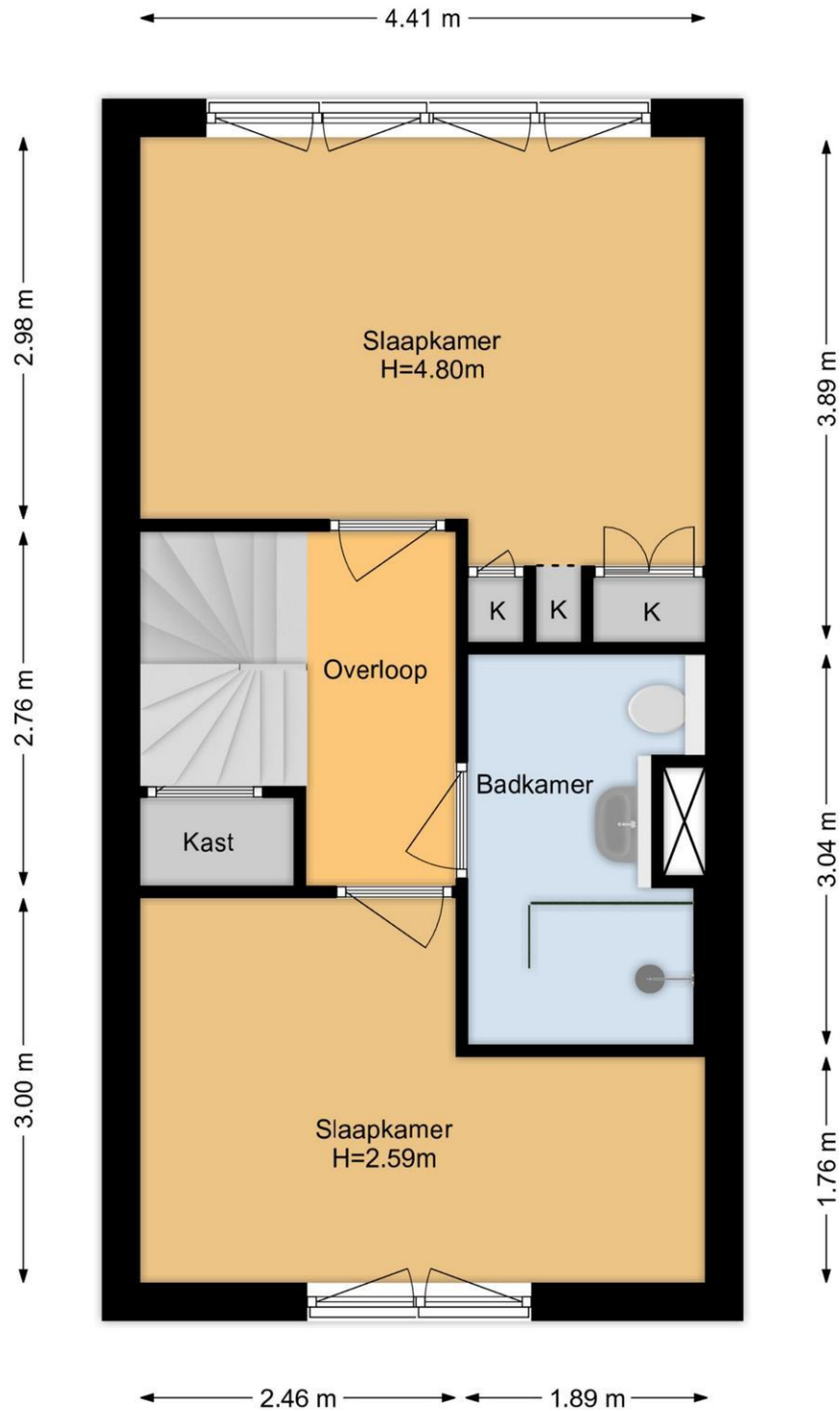


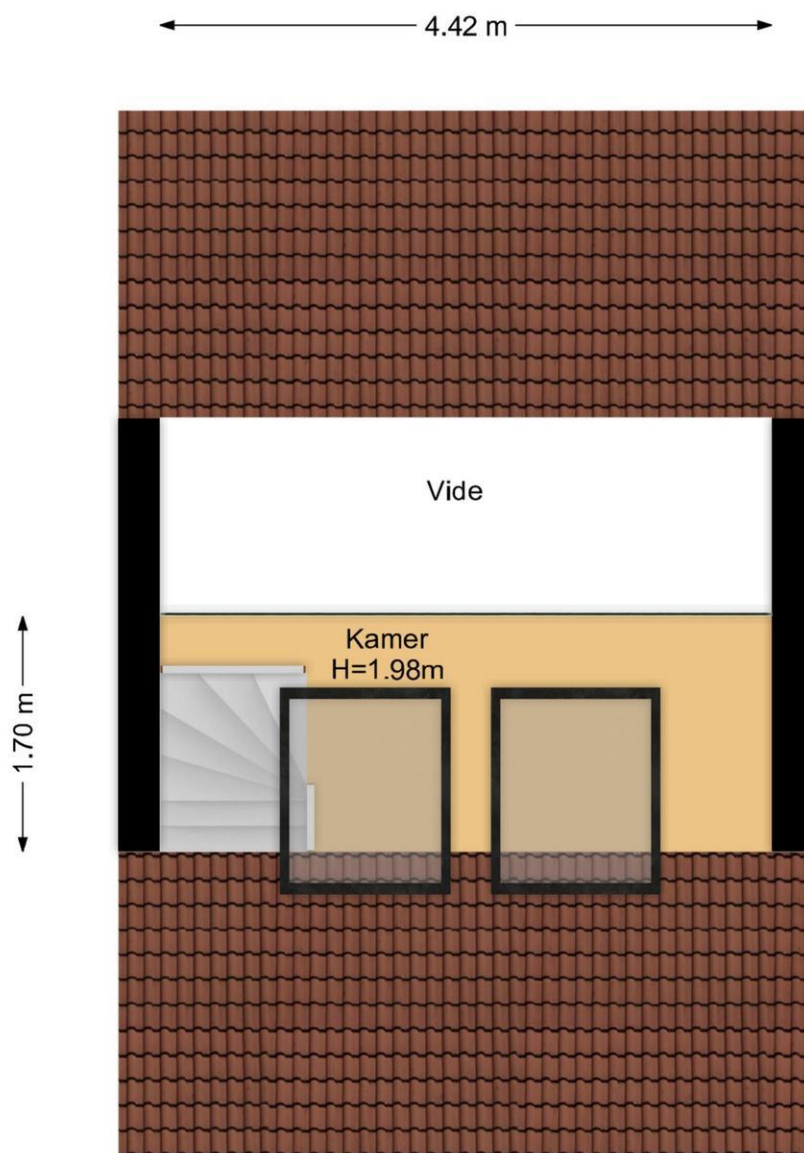


Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MODSIGN



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN





Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Fortwachter 8 - 2141 EE Vijfhuizen



Fortwachter 8 - 2141 EE Vijfhuizen

**MOD3SIGN**

kamperlaan 36 • 2012 ja haarlem • 06 29 34 37 38 • mod3sign@gmail.com • www.mod3sign.nl

adres: Fortwachter 8
2141 EE Vijfhuizen
objecttype: tussenwoning
makelaar: Cirkel Makelaars
datum meetopname: 14 november 2025
meetcertificaat type: A
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman
datum meetrapport: 17 november 2025

MEETRAPPOR

		GO wonen (m ²)	GO overig in pandig (m ²)	gebouw- gebonden buitenruimte (m ²)	externe berging (m ²)
woonlaag 1	begane grond	39,5			
woonlaag 2	1e verdieping	39,2			
woonlaag 3	2e verdieping		7,51		
totaal:		78,6 m2	7,51 m2		
bruto inhoud: 326 m ³					

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen van juli 2019. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN 3682. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen. Door gebruik te maken van de gegevens opgesteld in dit rapport wordt geconformeerd aan de Algemene Voorwaarden van MOD3SIGN.

IBAN NL04 KNAB 0258 0407 85 • BIC KNABNL2H • KvK-nummer Amsterdam 62 30 79 08 • btw-id NL002 125 233 B18



Kadaster

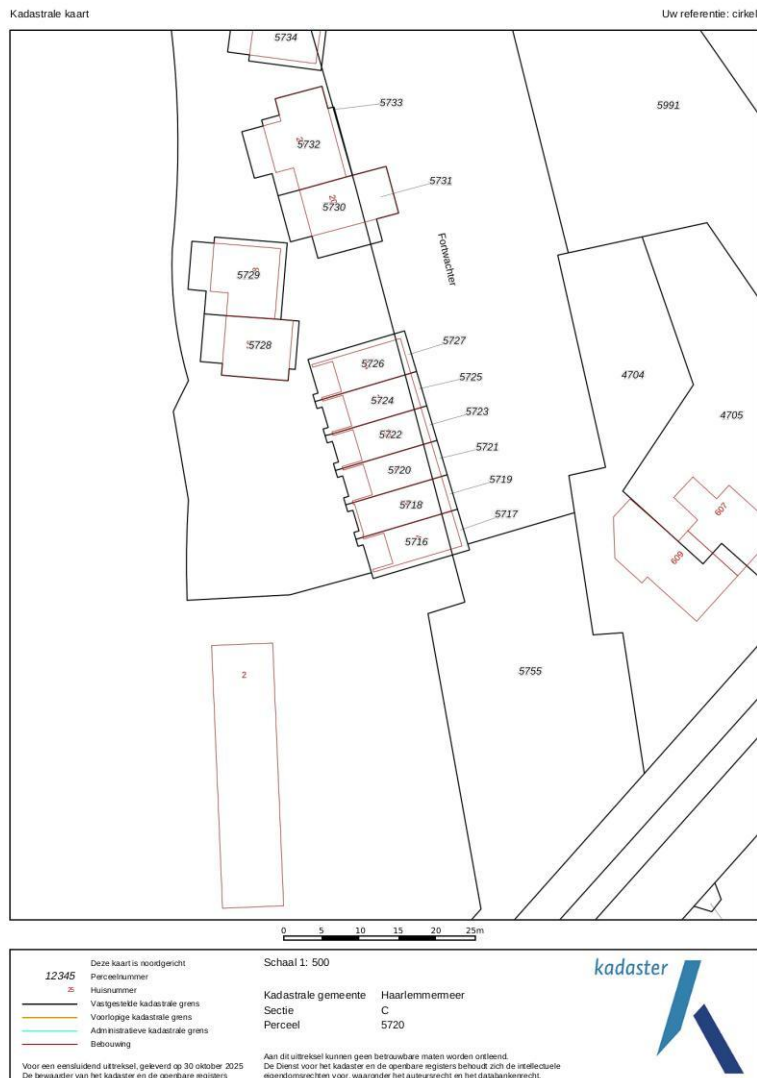
Kadastrale gegevens	
Adres	Fortwachter 8
Postcode / Plaats	2141 EE Vijfhuizen
Gemeente	Haarlemmermeer
Sectie / Perceel	C / 5720
Oppervlakte	54 m ²
Soort	Erfpacht

Kadastrale gegevens	
Adres	Fortwachter 8
Postcode / Plaats	2141 EE Vijfhuizen
Gemeente	Haarlemmermeer
Sectie / Perceel	C / 5721
Oppervlakte	9 m ²
Soort	Erfpacht

Kadastrale gegevens	
Adres	Fortwachter 8
Postcode / Plaats	2141 EE Vijfhuizen
Gemeente	Haarlemmermeer
Sectie / Perceel	C / 5752
Oppervlakte	1.883 m ²
Soort	Erfpacht

Kadastrale gegevens	
Adres	Fortwachter 8
Postcode / Plaats	2141 EE Vijfhuizen
Gemeente	Haarlemmermeer
Sectie / Perceel	C / 5753
Oppervlakte	4.338 m ²
Soort	Eigendom belast met erfpacht

Kadastrale kaart





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	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(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 ophangstels	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- grijze staande kast op wielen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐



Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒



	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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
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 of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen geldt het onderstaande biedsysteem.

Zgn. AMSTERDAMSE BIEDSYSTEEM

Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste, naar het oordeel van de verkoper, een als zodanig aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bieder.

Tijdens de onderhandelingen met de 1e bieder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de 1e bieder op de woning rust (bedrag en naam bieder worden uiteraard niet genoemd). Om de onderhandelingen met de 1e bieder af te breken cq. af te dwingen, hebben andere koopgegadigden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel (STORINGSBOD) uit te brengen, welke hun koopsom aangeeft, alsmede hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarde, opleveringsdatum, roerende zaken, e.d.). Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen zal de verkopend makelaar aan de eerste partij vragen ZIJN uiterst voorstel neer te leggen. Is dit voor de verkopende partij voldoende zal de koop worden gesloten met de eerste partij, indien het laatste voorstel voor verkoper niet voldoende is zal met de uitbrenger van het beste storingsvoorstel de koop worden gesloten. De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. De koopakte wordt geregistreerd bij het kadaster. Dit gebeurt op zijn vroegst 6 maanden voor de overdrachtsdatum. De kosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de koper.

Bedenktijd en opschortende voorwaarde

Bedenktijd: De koper die een natuurlijke 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 (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. 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.



Hierna volgen enkele aanvullende clausules welke door verkoper mogelijk in de op te stellen overeenkomst zullen worden opgenomen.

Algemene Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ouder is dan 20 jaar, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanmerkelijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water, gas, de riolering, rookkanalen, afwezigheid van en aantasting door ongedierte en of schimmels, de afwezigheid van of aantasting door optrekkend of doorslaand vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven "woongebruik".

Asbestclausule

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

Milieuclausule

Elke aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot bodem- en/of grondwatervervuiling is uitgesloten.

Funderingsclausule (algemeen)

De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Indien geen bouwtekening voorhanden is kan alleen nader onderzoek uitsluitend bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie en staat van de fundering.

Grondwaterclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. In nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

De tijdens de bezichtiging gegeven informatie beoogt geen uitputtende lijst te zijn met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.



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 koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt 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.

Toelichtingsclausule NEN 2580

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.

Het ondertekenen van de koopakte

De partij die de koopakte als eerste ondertekent, heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen.

Notaris

De notariskeuze is het voorrecht van de koper. Koper kan voor een notaris kiezen die is gevestigd buiten de regio waar de woning is gelegen. Dit leidt echter vaak tot extra kosten voor de verkoper zoals reiskosten, tijd vrij maken van het werk of de kosten van een volmacht. Daarom maakt de verkoper het voorbehoud de overdracht te laten plaatsvinden bij een notaris in Haarlem, Heemstede, Bloemendaal of de gemeente waarin de woning is gelegen. Wanneer de koper toch de voorkeur geeft aan een notaris buiten de regio, dan neemt deze eventuele hierdoor voor de verkoper bijkomende kosten voor zijn rekening. Wij adviseren kopers dan ook om bij het vergelijken van de notaristarieven ook bijvoorbeeld de kosten van registratie van de koopakte, het doorhalen van de hypotheek en het opstellen van een volmacht te vergelijken. Het is voor beide partijen van belang de volledig getekende koopakte te laten registreren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie worden door de koper voldaan.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor.

Aankoopbegeleiding

Cirkel Makelaars treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

**Voorbehoud**

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 onderzoekplicht 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. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.