



Duindoornlaan 16, 2116 TL Bentveld

Cirkel Makelaars
Kleverparkweg 6
2023 CE, HAARLEM
Tel: 023-525 66 08
E-mail: info@cirkelmakelaars.nl





Omschrijving

English below

Aan de Duindoorlaan 16 begint jouw verhaal van wonen in rust, ruimte en groen. Hier staat een vrijstaande woning midden op een royaal perceel van maar liefst 1021 m², omringd door hoge bomen en fluitende vogels. De brede oprijlaan leidt je naar de garage, waar je binnendoor zó de woning in loopt. Ideaal op regenachtige dagen of met volle boodschappentassen. Eenmaal binnen word je verwelkomd in een indrukwekkend hoge hal met vide — het soort entree dat meteen indruk maakt en lucht en licht de ruimte in trekt.

De woning ademt de sfeer van de jaren 90, degelijk gebouwd, zorgvuldig onderhouden, en klaar voor een nieuw hoofdstuk. Zie je het al voor je? Een heerlijke leefkeuken aan de voorzijde, waar het vuur van de open haard knappert terwijl het buiten begint te schemeren. De plek waar het gezin samenkomt, waar wordt gekookt, gelachen, geleefd. Aan de achterzijde een lichte woonkamer met schuifpui, die uitkijkt over de diepe tuin waar de seizoenen zich als vanzelf aan je presenteren — met volop ruimte voor alles wat je maar wilt: een mooie siertuin, misschien zelfs een moestuin, diverse terrassen, speelplekken; hier is het allemaal mogelijk.

Op de begane grond vind je ook een riante slaapkamer, badkamer en inloopkast — volledig toekomstbestendig dus. Gelijkvloers wonen, nu of later, zonder in te leveren op comfort.

Boven wachten drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk licht en royaal van formaat. Ideaal voor opgroeiende kinderen die ieder hun eigen plek verdienen, met ruimte voor een groot bed, een bureau en speelhoek. Of misschien een gezellige tienerkamer met zitje en kastenwand. De tweede badkamer met douche, wastafel en toilet maakt het comfort compleet — geen ochtendspits meer in de rij voor de douche. Alles voelt doordacht, ruim en klaar voor gezinsleven in alle fases.

En dan de ligging. Rust en privacy zijn hier vanzelfsprekend, dankzij het lommerrijke karakter van de wijk met zijn slingerende lanen en enkel bestemmingsverkeer. En toch ben je zó in Heemstede, Aerdenhout, Haarlem of Zandvoort. Op de fiets ben je in no-time op het strand of bij het station en de winkels aan de Zandvoortselaan. Ook het prachtige Naaldenveld ligt letterlijk om de hoek. Alles binnen handbereik dus op deze geweldige locatie: winkels, scholen, sportclubs, duinen, strand én het station — perfect verbonden, maar met het gevoel van een wereld apart.



Your story of living in peace, space, and greenery begins at Duindoorlaan 16. Here, you'll find a detached home situated on a generous plot of no less than 1,021 m², surrounded by tall trees and the sound of birdsong. The wide driveway leads to the garage, offering direct access to the house — perfect for rainy days or when carrying heavy shopping bags. Inside, you're welcomed by an impressively tall hallway with a mezzanine — the kind of entrance that immediately makes an impact, filling the space with light and air.

The home carries the charm of the 1990s: solidly built, carefully maintained, and ready for a new chapter. Can you picture it already? A wonderful family kitchen at the front, with the crackle of the fireplace warming the room as dusk falls outside. The heart of the home, where the family gathers, where meals are cooked, laughter shared, and life lived. At the rear, a bright living room with sliding doors overlooking the deep garden, where the changing seasons unfold effortlessly before your eyes — with more than enough space for anything you desire: a beautiful ornamental garden, maybe even a vegetable patch, multiple terraces, play areas; it's all possible here.

On the ground floor, you'll also find a spacious bedroom, bathroom, and walk-in closet — fully future-proof. Single-level living, whether now or later, without compromising on comfort.

Upstairs, three generously sized, light-filled bedrooms await. Ideal for growing children who each deserve their own space, with room for a large bed, desk, and play corner. Or perhaps a cozy teen room with a lounge area and built-in wardrobe. The second bathroom — with shower, sink, and toilet — adds to the comfort, eliminating the morning rush for the shower. Every space feels thoughtful, spacious, and ready for family life in every stage.

And then there's the location.

Peace and privacy are a given here, thanks to the leafy nature of the neighborhood with its winding lanes and limited traffic. Yet you're just moments away from Heemstede, Aerdenhout, Haarlem, or Zandvoort. Hop on your bike and you'll be at the beach, the train station, or the shops on Zandvoortselaan in no time. The beautiful Naaldenveld nature area is literally just around the corner.

Everything is within easy reach at this fantastic location: shops, schools, sports clubs, dunes, beach, and the train station — perfectly connected, yet with the feeling of being in a world of your own.





Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld



Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld









Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld



Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld



Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld





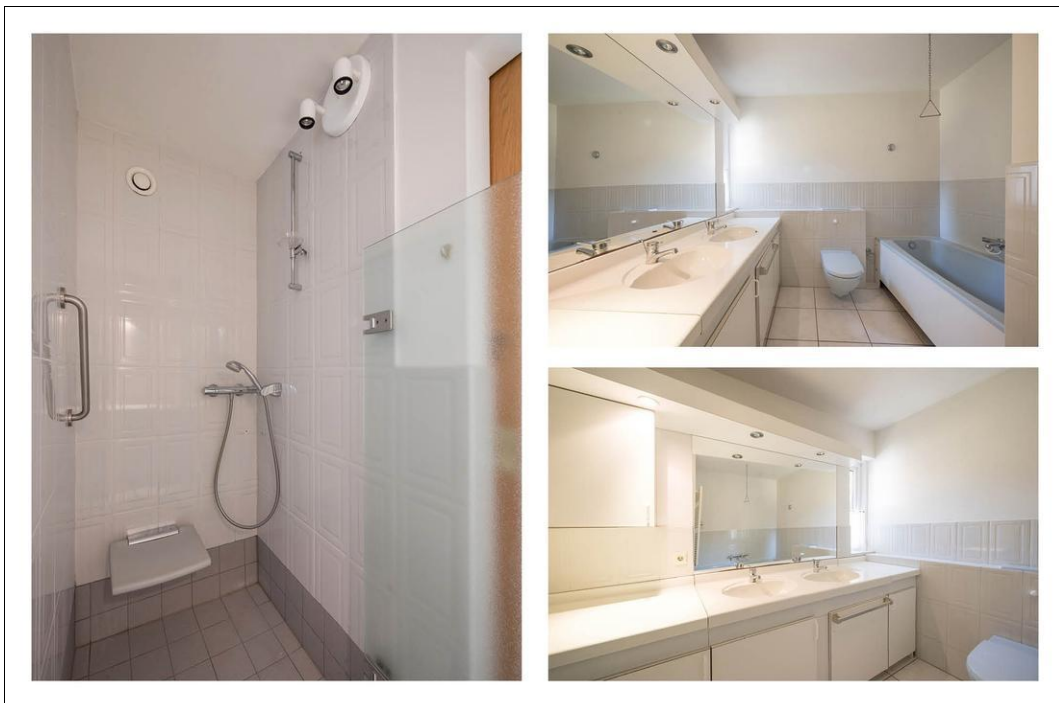




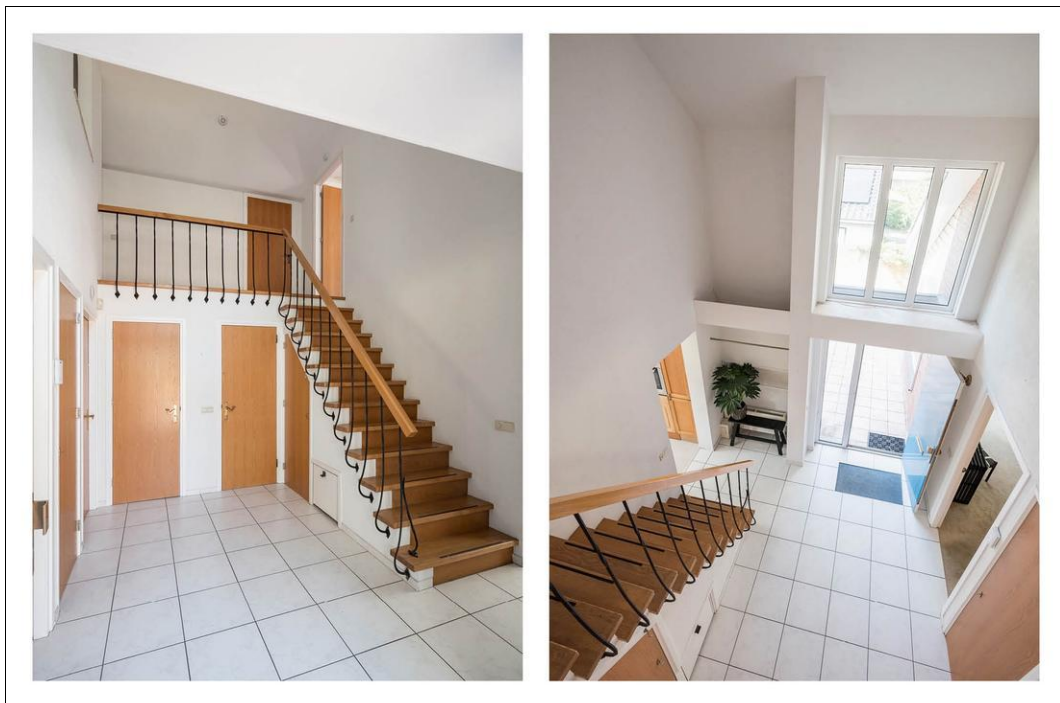
Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld



Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld







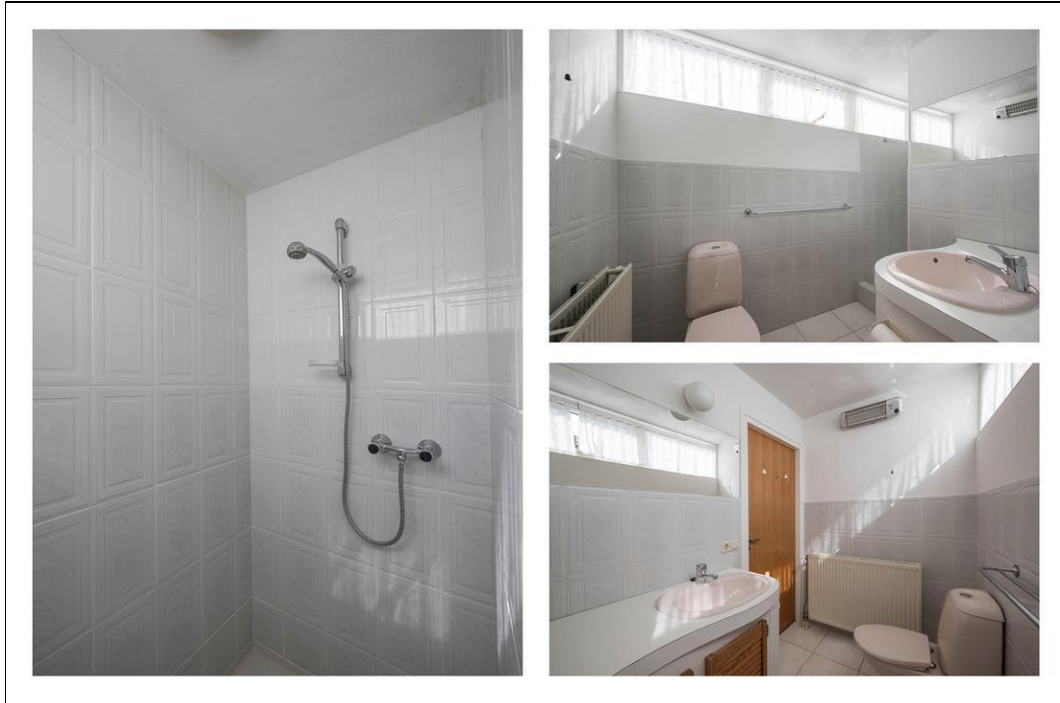


Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld



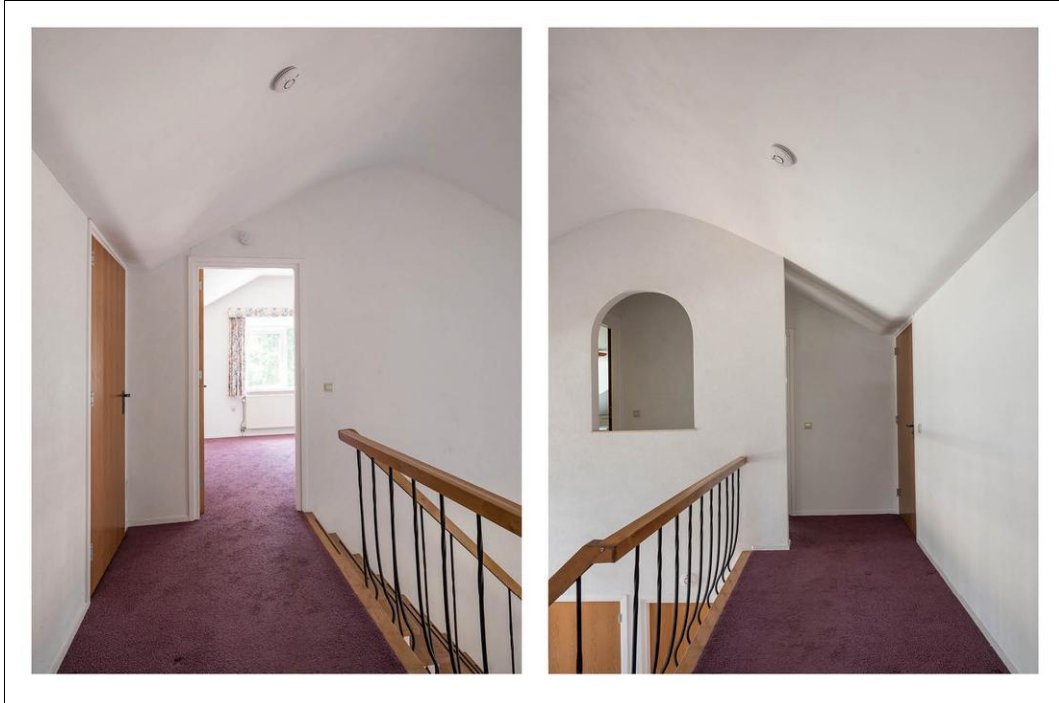


Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld

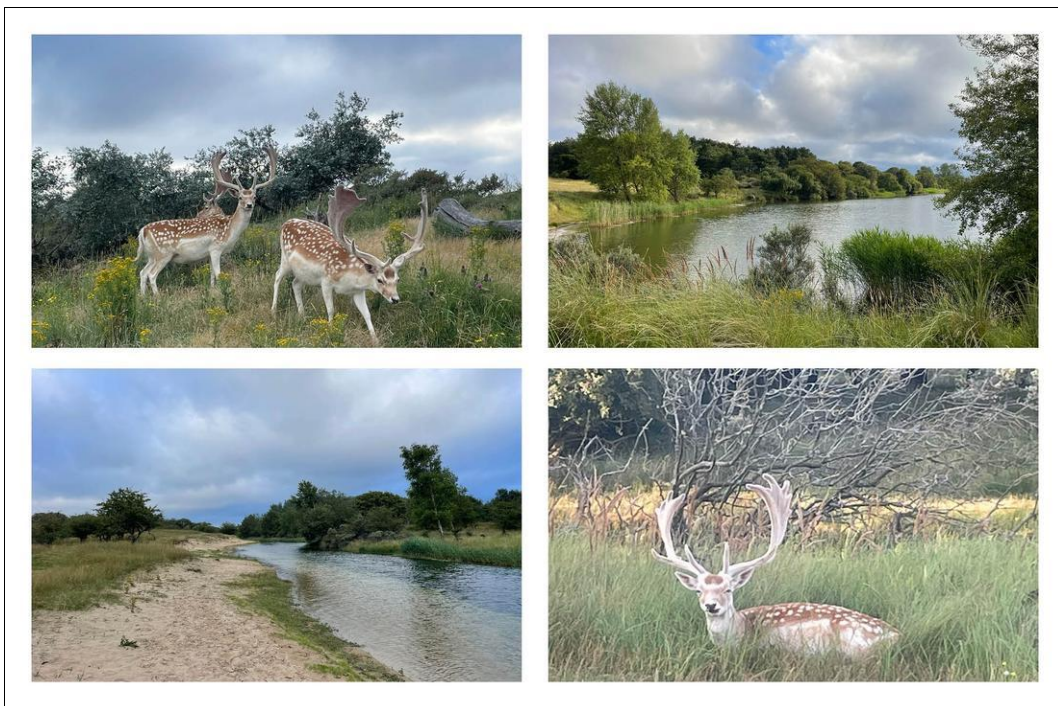


Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld





Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld



Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld

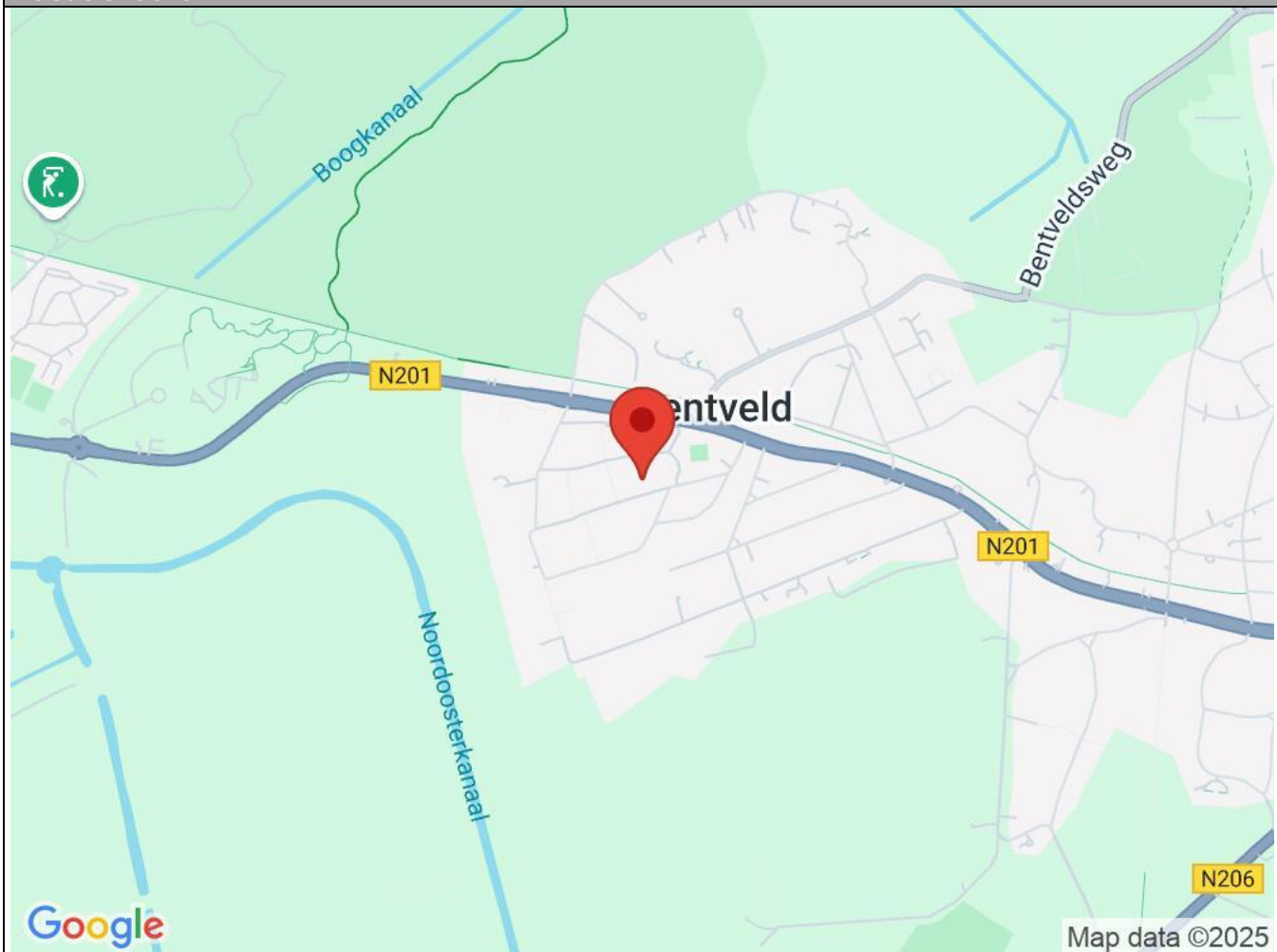


Locatie

Adres gegevens

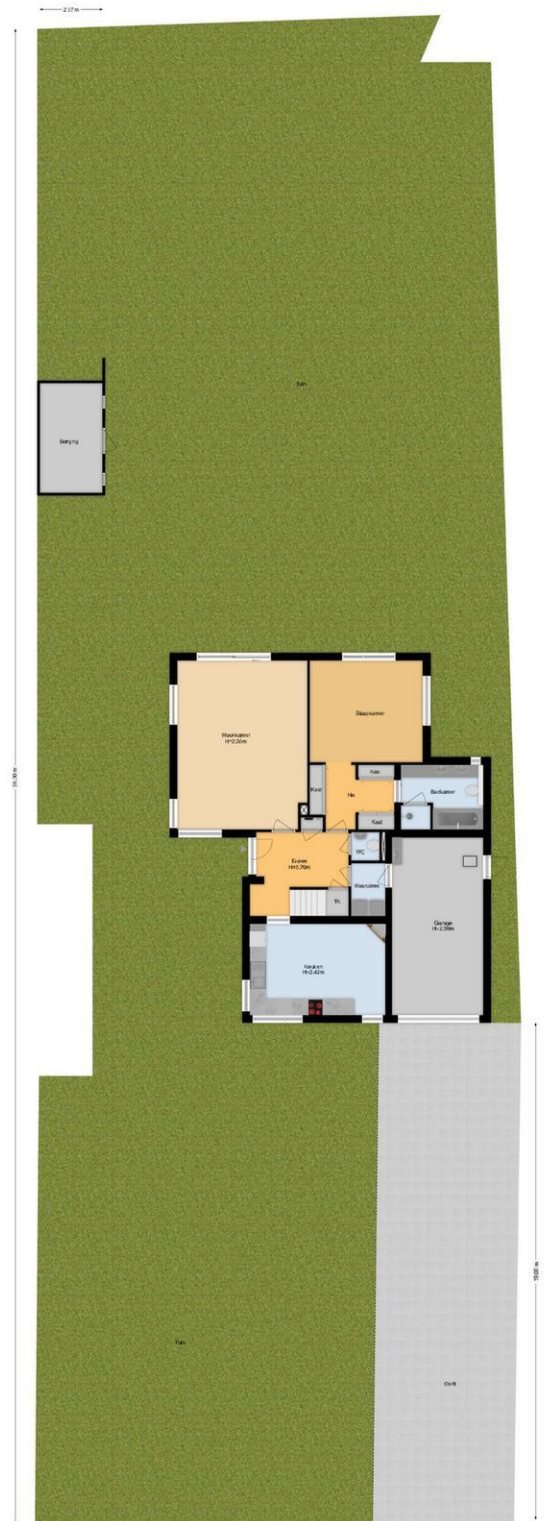
Adres	Duindoornlaan 16
Postcode / plaats	2116 TL Bentveld
Provincie	Noord-Holland

Locatiekaart





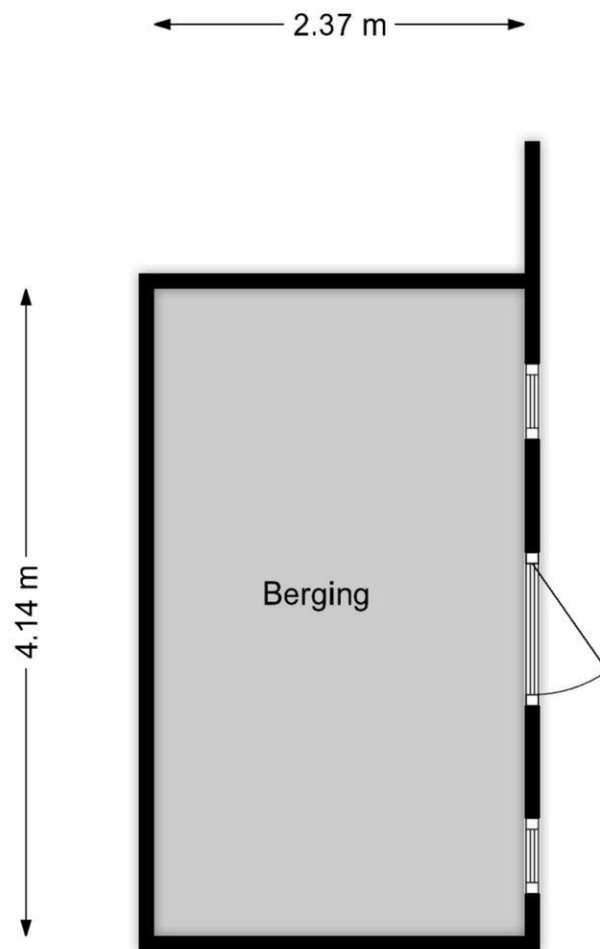
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Deze plattegrond is niet uitdrukkelijk aanvaard.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegrond.



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



Kadastrale kaart

Uw referentie: cirkel makelaars



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zandvoort Sectie A Perceel 4982	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 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.			

Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld

**MOD3SIGN**

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

adres: Duindoornlaan 16
2116 TL Bentveld
objecttype: vrijstaande woning
makelaar: Cirkel Makelaars
datum meetopname: 3 juni 2025
meetcertificaat type: A
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman
datum meetrapport: 4 juni 2025

MEETRAPPORT

		GO wonen (m²)	GO overig in pandig (m²)	gebouw- gebonden buitenruimte (m²)	externe berging (m²)
woonlaag 1	begane grond	102,8	21,8		9,81
woonlaag 2	verdieping	72,4	1,93		
totaal:		175 m2	23,7 m2		9,81 m2
bruto inhoud: 668 m³					

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

Duindoornlaan 16 - 2116 TL Bentveld



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Duindoornlaan 16
Postcode / Plaats	2116 TL Bentveld
Gemeente	Zandvoort
Sectie / Perceel	A / 4982
Oppervlakte	699 m ²
Soort	Volle eigendom
Kadastrale gegevens	
Adres	Duindoornlaan 16
Postcode / Plaats	2116 TL Bentveld
Gemeente	Zandvoort
Sectie / Perceel	A / 4842
Oppervlakte	322 m ²
Soort	Volle eigendom



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 bidder.

Tijdens de onderhandelingen met de 1e 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 1e bidder op de woning rust (bedrag en naam bidder worden uiteraard niet genoemd). Om de onderhandelingen met de 1e bidder 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 30 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.

Overbruggingshypotheekclausule

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn te nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

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.

Niet eigen bewoningsclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte de laatste jaren niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van cq. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.



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.