

Zandvoortselaan 164  
Heemstede



Vraagprijs € 875.000,= kosten koper

# Kom binnen!

---

Karakteristieke jaren '20 2-onder-1-kapwoning met zeer diepe, zonnige achtertuin. De woning ademt sfeer door de vele authentieke details, zoals hoge plafonds, paneeldeuren en een prachtige granitovloer in de entree. Met vijf slaapkamers, twee badkamers en een circa 30 meter diepe tuin is dit een ideaal gezinshuis. Ook de ligging is perfect: de woning bevindt zich aan een ventweg, wat zorgt voor extra rust en veiligheid voor kinderen. Daarnaast vind je aan de overkant diverse voorzieningen, waardoor alles binnen handbereik is.

Deze zeer lichte woning heeft een prettige maatvoering en is altijd met veel liefde bewoond. De ruimtes voelen door de hoge ramen en de klassieke indeling ruimtelijk en licht aan. De woning biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren en optimaal in te delen.

De fantastische, 30 meter diepe achtertuin is ondanks de noord ligging de hele dag lekker zonnig en je ervaart veel rust en privacy. De tuin beschikt over een ruime stenen berging en een achterom via de afsluitbare poort naast de woning.

Ook boven is de woning verrassend royaal. De eerste verdieping biedt twee grote slaapkamers met openslaande deuren naar het balkon, een derde slaapkamer / werkkamer en een badkamer. De tweede verdieping beschikt over nog twee ruime slaapkamers met veel vaste kastruimte en een tweede badkamer; ideaal voor een groter gezin, logees of een combinatie van wonen en werken.

Kortom: een charmant, licht en ruim gezinshuis met een uitzonderlijk diepe tuin en alle voordelen van een karakteristieke jaren '20 woning, gelegen op een rustige en toch centrale plek.

De locatie is ideaal! De woning ligt in de gezellige reuring, maar eenmaal binnen en in de heerlijke tuin waan je je in een oase van rust. Het uitgebreide winkelaanbod op 'het rijtje' aan de overkant en de bus- en treinstation Heemstede-Aerdenhout zijn op een steenworp afstand. In 20 minuten ben je met de trein middels een goede verbinding op kantoor in hartje Amsterdam, Leiden of Den Haag. Het strand, duinen en de zee zijn op maar 20 minuten fietsafstand bereikbaar en binnen 10 minuten sta je in het centrum van Heemstede of Haarlem met al z'n gezellige restaurants, terrassen en winkels. Ook zijn er meerdere basis- en middelbare scholen op loopafstand. Al met al, een toplocatie.



**Goed om te weten:**

- \* Woonoppervlakte ca. 148 m<sup>2</sup>
- \* 13 zonnepanelen aanwezig
- \* Energielabel D
- \* Rustige ligging aan ventweg, aan overzijde van winkels
- \* Karakteristiek herenhuis met originele details
- \* Parkeren op eigen oprit en middels parkeervergunning op straat
- \* De met de burens gedeelde achterom is bereikbaar via de afsluitbare poort naast de woning
- \* Fantastische diepe achtertuin, lekker zonnig en veel privacy met ruime stenen berging
- \* Heerlijk centraal gelegen tussen het strand van Zandvoort en Haarlem centrum
- \* Op fietsafstand wonen van de duinen, het strand en de zee
- \* Oplevering in overleg

**Begane grond**

Ruime voortuin met eigen oprit voor een auto en fietsenstalling. Entree, vestibule met originele granitovloer, garderobe, meterkast, verdiepte trapkast/kelder en toilet met fontein. Woonkamer met fraaie parketvloer, erker schouw, half open keuken met divers inbouwapparatuur (magnetron, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser) vanuit de woonkamer middels openslaande deuren toegang tot de achtertuin met ruime stenen berging, gedeelde achterom via de afsluitbare poort naast de woning.

**Eerste verdieping**

Overloop met wc en fonteintje, 2 ruime slaapkamers aan voorzijde waarvan 1 met openslaande deuren naar balkon. 1 ruime slaapkamer aan achterzijde met openslaande deuren naar terras, balkon met ligbad en wastafel.

**Tweede verdieping**

Overloop, slaapkamer aan voorzijde met dakkapel, vaste kasten en toegang tot de tweede badkamer met douche en wastafel, slaapkamer aan achterzijde met dakkapel, vaste kasten en tevens toegang tot de tweede badkamer.



# Welcome!

---

Characteristic 1920s semi-detached house with a very deep, sunny rear garden. The house exudes charm thanks to its many authentic details, such as high ceilings, panelled doors and a beautiful terrazzo floor in the entrance. With five bedrooms, two bathrooms and a garden approximately 30 metres deep, this is an ideal family home. The location is also perfect: the property is situated on a service road, providing extra peace and safety for children. Various amenities can be found directly across the street, putting everything within easy reach.

This exceptionally light home has a pleasant layout and has always been lovingly maintained. The rooms feel spacious and bright due to the high windows and the classic floorplan. The property offers ample opportunity to modernise and arrange the spaces entirely to your own taste.

The fantastic 30-metre-deep rear garden is wonderfully sunny throughout the day despite its north-facing position, and offers great tranquillity and privacy. The garden includes a generous brick-built storage shed and a rear entrance via the lockable gate beside the house.

Upstairs, the house is surprisingly spacious as well. The first floor offers two large bedrooms with French doors opening onto the balcony, a third bedroom/study and a bathroom. The second floor provides two further spacious bedrooms with plenty of built-in storage and a second bathroom—ideal for a larger family, guests or a combination of living and working.

In short: a charming, bright and generously sized family home with an exceptionally deep garden and all the benefits of a characteristic 1920s property, situated in a peaceful yet central location.

The location is ideal! The house is set amid a pleasant bustle, yet once inside—or in the lovely garden—you'll feel as though you are in an oasis of calm. The wide range of shops on the opposite side of the road and Heemstede-Aerdenhout bus and train station are just a stone's throw away. A convenient rail connection brings you to the heart of Amsterdam, Leiden or The Hague in 20 minutes. The beach, dunes and sea are reachable by bicycle in only 20 minutes, and within 10 minutes you can be in the centre of Heemstede or Haarlem with all their charming restaurants, terraces and shops. Several primary and secondary schools are also within walking distance. All in all, a top location.



**Good to know:**

- \* Living area approx. 148 m<sup>2</sup>
- \* 13 solar panels installed
- \* Energylabel D
- \* Quiet location on a service road, opposite shops
- \* Characteristic period house with original features
- \* Parking on private drive and by residents' permit on the street
- \* Shared rear access via the lockable gate beside the house
- \* Fantastic deep rear garden, wonderfully sunny with great privacy and a spacious brick-built shed
- \* Ideally located between Zandvoort beach and Haarlem city centre
- \* Within cycling distance of the dunes, the beach and the sea
- \* Completion by mutual agreement

**Ground floor**

Generous front garden with private driveway for a car and bicycle storage. Entrance, vestibule with original terrazzo floor, cloakroom, meter cupboard, understairs cupboard/cellar and WC with washbasin. Living room with beautiful parquet flooring, bay window, fireplace, semi-open kitchen with various built-in appliances (microwave, oven, fridge, freezer and dishwasher). From the living room, French doors lead to the rear garden with spacious brick-built shed and shared rear access via the lockable gate beside the house.

**First floor**

Landing with WC and small washbasin, two spacious bedrooms at the front, one with French doors to the balcony. One large bedroom at the rear with French doors to the terrace, balcony with bathtub and washbasin.

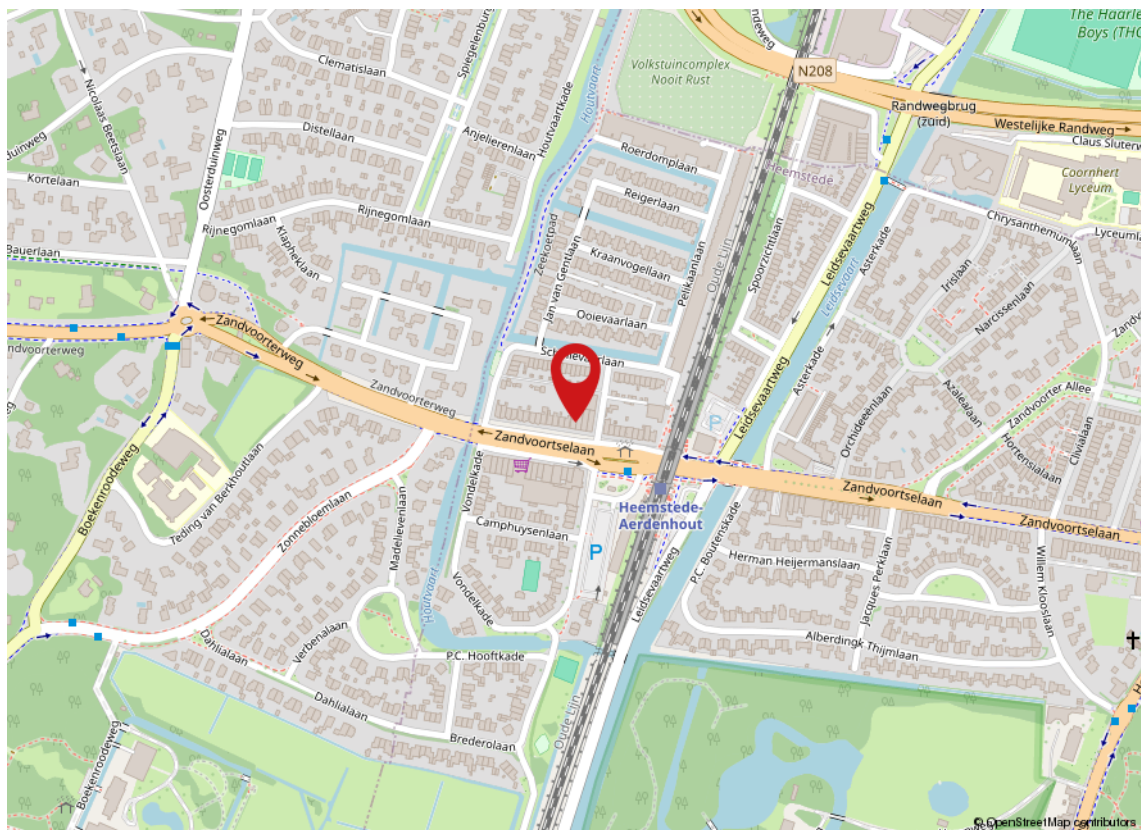
**Second floor**

Landing, bedroom at the front with dormer window, built-in wardrobes and access to the second bathroom with shower and washbasin. Bedroom at the rear with dormer window, built-in wardrobes and also access to the second bathroom.



# Kenmerken

Soort:	eengezinswoning
Type:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	6
Woonoppervlakte:	148 m <sup>2</sup>
Inhoud:	555 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	330 m <sup>2</sup>
Bouwjaar/-periode:	1922
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	266 m <sup>2</sup>
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Verwarming:	c.v.-ketel
CV-ketel	Nefit, 2011

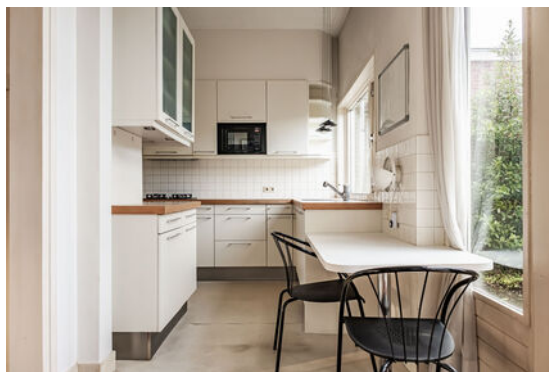


# Kadaster

Adres Zandvoortselaan 164  
Postcode / plaats 2106 AP / Heemstede  
Gemeente Heemstede  
Sectie / perceel B / 3977  
Oppervlakte 330 m<sup>2</sup>  
Soort Volle eigendom

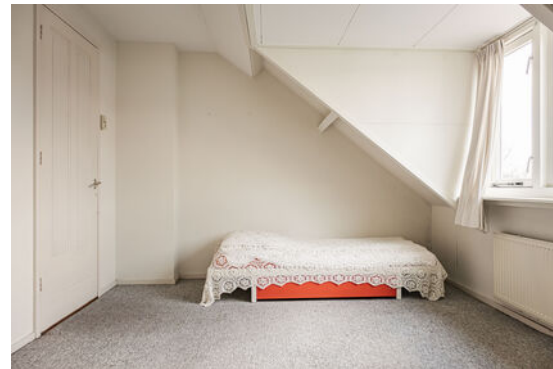








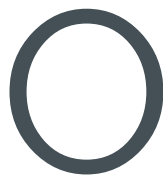








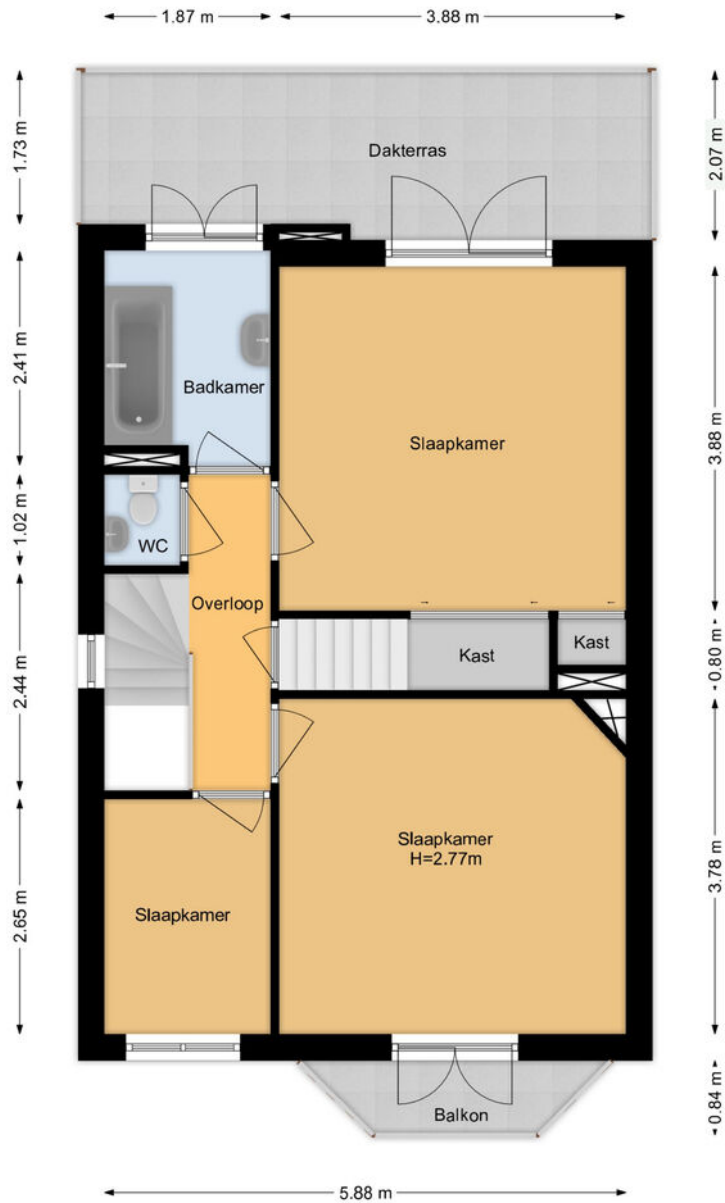
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Begane grond



Zandvoortselaan 164 Heemstede

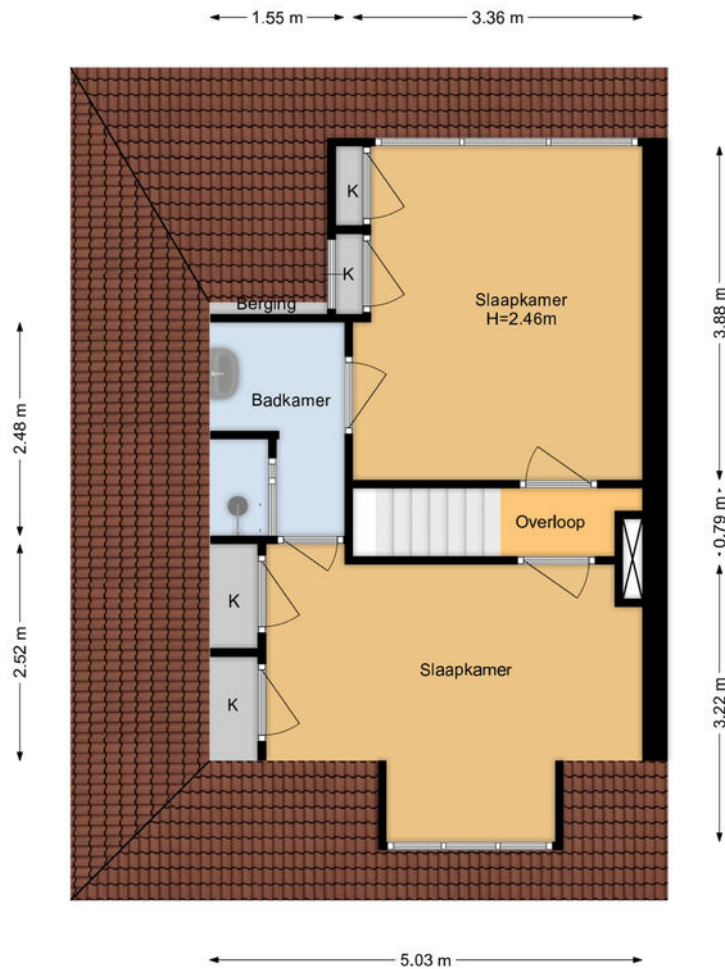


Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



1e verdieping





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

# 2

2e verdieping





# Meetrapport

**MOD3SIGN**

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

adres: Zandvoortselaan 164  
2106 AP Heemstede  
objecttype: eindwoning  
makelaar: Mooijekind-Vleut Makelaars, Heemstede-Aerdenhout  
datum meetopname: 25 november 2025  
meetcertificaat type: A  
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman  
datum meetrapport: 26 november 2025

## MEETRAPPORT

	GO wonen (m <sup>2</sup> )	GO overig in pandig (m <sup>2</sup> )	gebouw- gebonden buitenruimte (m <sup>2</sup> )	externe berging (m <sup>2</sup> )
woonlaag 1 begane grond	63,5			16,8
woonlaag 2 1e verdieping	50,7		13,8	
woonlaag 3 2e verdieping	33,8			
<b>totaal:</b>	<b>148 m2</b>		<b>13,8 m2</b>	<b>16,8 m2</b>
bruto inhoud: 555 m <sup>3</sup>				

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



# Lijst van zaken



	BA	GM	TO
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname



# Lijst van zaken



	BA	GM	TO
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Er is een vrij nieuwe inbouw wasmachine in de keuken, die blijft achter.	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname



# Lijst van zaken



	BA	GM	TO
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname



# Lijst van zaken



	BA	GM	TO
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname



# Koopakte woonhuis

---

## **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar kunnen erfdiensbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld staan.

## **Verdere bijzonderheden**

Milieu: conform omgevingsrapportage

Eigen grond: het registergoed staat op eigen grond

Levering: het registergoed wordt geleverd vrij van huur en ontruimd

Roerende zaken: zie lijst roerende zaken

Aanvaarding: de overdrachtsdatum wordt in overleg vastgesteld.

## **Biedsysteem**

Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, geldt het onderstaande biedsysteem:

Het "Amsterdamse" 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 bieder.

Tijdens de onderhandelingen met de eerste 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 eerste bieder op de woning rust (bedrag en naam van eerste bieder worden niet gemeld).

Om de onderhandelingen met de eerste bieder 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 bieder vragen diens uiterst voorstel neer te leggen.

Is dit uiterste voorstel voldoende voor verkoper, dan zal de koop worden gesloten met de eerste bieder. 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.

De beschikbare relevante stukken zijn digitaal op te vragen bij Mooijekind Vleut Makelaars o.g.

Het staat verkoper -ook tijdens het biedingsproces- vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bieder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen.



### **Koopovereenkomst/koopakte**

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend.

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van huisvestingsvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen in de koopakte opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

### **Notariskeuze**

Koper is gerechtigd voor het transport een notaris aan te wijzen. Echter ter zake de notariskeuze van koper behoudt verkoper zich voor dat die notaris kantoor dient te houden in de regio Haarlem of binnen een straal van 10 kilometer daarbuiten. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper.

Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).

### **Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte**

#### **1. BEDENKTIJD**

De koper die een tot bewoning bestemde onroerende zaak koopt en 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 tegen bewijs van ontvangst. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.



## 2. SCHRIFTELIJKE VASTLEGGING

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

## 3. ALGEMENE OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning tenminste 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven "woongebruik".

## 4. MILIEUCLAUSULE (BODEMGESTELDHEID)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan aangegeven in milieurapportage, welke onverbrekkelijk verbonden is aan de koopakte. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

## 5. FUNDERINGSCLAUSULE (FUNDERINGSGESTELDHEID)

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

## 6. ASBEST

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.



#### 7. WATERHUISHOUDINGSCLAUSULE

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

#### 8. 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.

#### 9. OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

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

#### 10. CLAUSULE M.B.T. BEWONING

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

#### 11. TOESTEMMING VERSTUREN DOCUMENTEN AAN MAKELAAR(S)

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.



### **Vorbehoud en onderzoeksplicht**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen 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 verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

### **Tekeningen/Plattegrond**

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Verdere informatie**

Alle belangrijke documentatie is bij de verkopend makelaar op te vragen.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken e.d.

### **Disclaimer**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



# Team

---



## Heemstede-Aerdenhout

Zandvoortselaan 159 ■ 2106 AM Heemstede-Aerdenhout ■ 023 - 800 02 00  
heemstede@mooijekindvleut.nl ■ [www.mooijekindvleut.nl](http://www.mooijekindvleut.nl)

---

Amsterdam ■ Haarlem ■ Haarlemmermeer ■ Heemstede-Aerdenhout



### **Een huis kopen en uw hypotheek; maak kennis met De Hypotheekshop.**

De Hypotheekshop is de grootste, financiële adviesketen, waar iedereen terecht kan voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. Voor nu én voor de toekomst. De Hypotheekshop geeft ongekleurd advies en is niet gebonden aan een bank, verzekeringsmaatschappij of andere financiële instelling.

Heb je een nieuwe woning gekocht, dan volgt nog de spannende zoektocht naar een financiering. Want niet de koop van een huis is de belangrijkste financiële beslissing in jouw leven, dat is het afsluiten van een hypotheek. Daarom kijken we bij De Hypotheekshop niet alleen naar een gunstige rente, maar ook of de hypotheekvorm wel goed past bij jouw persoonlijke situatie en wensen. Juist dat bepaalt of je uiteindelijk een hypotheek krijgt die optimaal bij jou past.

### **Duidelijk verhaal**

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor:

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies;
- Hypotheekadvies op maat;
- Persoonlijke en professionele begeleiding;
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur;
- Een passende hypotheek;
- Bijbehorende verzekeringen;
- En dus financiële nachtrust.

### **Vrijblijvend kennismakingsgesprek**

Natuurlijk hoef je niet meteen te betalen als je bij ons binnenstapt. Sterker nog: we willen eerst met jou kennismaken en je laten zien hoe wij werken. Alleen zo kunnen we jou voorzien van een hypotheekadvies op maat. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij zo'n eerste gesprek voor onze rekening nemen.

### **Hypotheekshoppen**

Daarna gaat de Hypotheekshopadviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering.

### **Alles onder één dak**

We zijn ontstaan vanuit de NVM Hypotheekshop en zijn in de loop der tijd zelfstandig verder gegaan als De Hypotheekshop. Inmiddels kunnen we je, naast de hypotheek, een compleet assortiment van financiële producten en verzekeringspakketten bieden. Zo vind je alles op het gebied van wonen en geld onder één dak.

Desgewenst kunnen we ook na het afsluiten een oogje in het zeil houden. Wij zorgen dat jouw hele financiële huishouding goed op orde is. En dat geeft rust.

Ben je nieuwsgierig naar wie wij zijn en wat wij voor jou kunnen betekenen? Aarzel dan niet en neem contact met ons op.



Groot netwerk



Actueel nieuws



Video



mooijekindvleut.nl



Facebook



Huizenmatchers



Met alle kennis



Synergie



3D fotografie



Team MVM



Thuis in A'dam e.o.



Woningbrochures



Uw huis



Plattegronden



Pinterest



Buurtcontacten



Thuis in H'lem e.o.



Ludieke acties



Haarlemmermeer



Databased insights



Heemstede -  
Aerdenhout



Adverteren



Instagram



In beeld



Signing

# Onze middelen

Van de vertrouwde brochures via Funda tot de allernieuwste 360 graden videotechnieken; we zetten alle denkbare middelen in om u te helpen bij de (ver)koop van uw huis. We tijgeren voor u en vinden eigenlijk alleen het beste goed genoeg.



MOOIJEKINDVLEUT

MAKELAARS + TAXATEURS

# Uw huis is goud waard

Ontdek nu hoeveel.

## Weten wat uw huis waard is. Dat helpt u verder.

Start met een online waardecheck. Of een waardebeoordeling door een van onze specialisten. Kunt u meteen kennismaken en uw kansen op de markt bespreken.

Vrijblijvend natuurlijk. **We helpen u graag.**



Doe de snelle  
online waardecheck



Nodig ons uit voor  
een waardebeoordeling

Team Amsterdam  
020 - 800 23 83

Team Haarlemmermeer  
023 - 303 34 84

Team Haarlem  
023 - 542 02 44

Team Heemstede-Aerdenhout  
023 - 800 02 00