



Liduinalaan 20, 2212 AE Noordwijkerhout

Vraagprijs € 2.795.000,- k.k.

Omschrijving

NIEUW! Liduinalaan 20, Noordwijkerhout

Gebouwd met **Liefde** en **Aandacht!**

Aan de rustige en groene Liduinalaan in Noordwijkerhout staat deze indrukwekkende en moderne vrijstaande villa. De woning combineert op unieke wijze ruimte, luxe, comfort en duurzaamheid en biedt met een woonoppervlakte van 400 m² uitzonderlijk veel leefruimte. Dankzij de recente bouw (2019), de hoogwaardige afwerking en de energiezuinige installaties is dit een woning die volledig voldoet aan de eisen van deze tijd.

I N D E L I N G:

Bij binnenkomst valt direct de ruime en lichte entree op, die toegang biedt tot de royale leefruimtes. De riante woonkamer wordt gekenmerkt door grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval en een fraai uitzicht op de tuin. Door de grote ruimte op de begane grond zijn er meerder zit en loungelocaties, elk met een eigen sfeer (Rustieke open haard) en functionaliteit. Het hart van de woning wordt gevormd door de luxe woonkeuken, volledig op maat ontworpen en gerealiseerd door Tinello. De keuken beschikt over een royaal kookeiland van ruim vier meter en is uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een Amerikaanse side-by-side koelkast/vriezer van Liebherr, een full-size wijnklimaatkast van Liebherr, een Bosch oven, combimagnetron en vaatwasser, een Quooker en een Wolf gaskookplaat. De sfeervolle gashaard in de keuken maakt deze ruimte ideaal voor lange avonden tafelen en samenzijn.

De woning beschikt op de etages over 5 ruime slaapkamers en 2 luxe badkamers, waarbij ook de badkamermeubels op maat zijn vervaardigd door Tinello. De hoogwaardige materialen en de zorgvuldige afwerking geven het geheel een exclusieve en stijlvolle uitstraling. Dit maakt dat deze woning ook uitermate geschikt is voor de wat grotere gezinnen.

Op het gebied van duurzaamheid en comfort is de woning uitstekend uitgerust. De verwarming wordt verzorgd door een hybride warmtepomp, gecombineerd met vloerverwarming over de volledige begane grond (inclusief berging) en in de badkamer op de eerste verdieping. De overige ruimtes zijn voorzien van elektrische radiatoren met aanwezigheidssensoren. In combinatie met uitstekende isolatie en zonnepanelen resulteert dit in een zeer energiezuinige woning met relatief lage energiekosten.

Ook buiten biedt deze woning volop luxe en functionaliteit. De ruime tuin rondom biedt veel privacy en diverse mogelijkheden voor ontspanning. (ruimte voor de aanleg van een eigen prive-zwembad is ruimschoots aanwezig). In de tuin bevindt zich een tuinhuis met veranda, voorzien van stroom, verlichting en een eigen meterkast, waarop tevens de zonnepanelen zijn aangesloten. Rondom de tuin zijn diverse stroompunten aanwezig. De tuin wordt onderhouden met een sproei-installatie. In de voortuin bevindt zich bovendien een laadpaal op eigen terrein voor een elektrische auto.

L O C A T I E: – Landgoed Sancta Maria

De woning is gelegen op een prachtige locatie, Landgoed Sancta Maria, midden in het hart van de Bollenstreek in de gemeente Noordwijk. Via een statige en klassieke toegangspoort betreedt u dit bijzondere landgoed waar rust, ruimte en natuur centraal staan. Het landgoed kenmerkt zich door een unieke combinatie van volwassen groen, historische gebouwen en prachtige vrijstaande villa's. De parkachtige omgeving zorgt voor een bijzondere woonbeleving waarin natuur en exclusief wonen samenkomen.

Het circa 45 hectare grote landgoed biedt volop ruimte om te wandelen, te spelen en te recreëren. Voor kinderen zijn er diverse speelgelegenheden en ook bewoners en hun gasten kunnen hier genieten van de rustige en groene omgeving. De historische achtergrond van Sancta Maria geeft het gebied een bijzonder karakter en maakt het tot een plek met een unieke identiteit. Het is een ideale omgeving om te wonen, op te groeien en te genieten van rust en natuur.

Daarnaast ligt de woning midden in de prachtige bollenvelden en op korte afstand van bos, zee, strand en duinen, die eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar zijn. In de directe omgeving bevinden zich bovendien verschillende sfeervolle dorpskernen. Het historische Noordwijk Binnen, het levendige Noordwijk aan Zee en het charmante Noordwijkerhout liggen allemaal dichtbij. Hier vindt u een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, cafés en terrassen.

Ook zijn er in de omgeving diverse basis- en middelbare scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen aanwezig. Het gebied biedt daarmee een ideale combinatie van natuur, comfort en bereikbaarheid. Sancta Maria ligt bovendien op een uiterst strategische locatie in de Randstad, nabij de N206. Steden als Amsterdam, Den Haag en Haarlem zijn in ongeveer 30 minuten met de auto bereikbaar. Schiphol ligt op slechts circa 25 minuten rijden, waardoor internationale verbindingen binnen handbereik zijn.

K E N M E R K E N:

- Vraagprijs: € 2.795.000,- k.k.
- Oplevering: In overleg
- Bouwjaar: 2019
- Woonoppervlakte: 400 m²
- Perceel eigen grond: 1507 m²
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Luxe maatwerk keuken en badkamermeubels van Tinello
- Hoogwaardige keukenapparatuur (Liebherr, Bosch, Wolf, Quooker)
- Hybride warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen
- Energiezuinige woning met lage energielasten. Energielabel A
- Tuinhuis met veranda, eigen meterkast en stroomvoorziening
- Ruime veranda met terrasverwarming
- Semiautomatische tuinbesproeiing
- Laadpaal voor elektrische auto op eigen terrein
- Verplichte bijdrage Stichting Parkmanagement € 82 per maand.

Kortom: een unieke kans om te wonen in een royale, luxe en energiezuinige villa op een uitzonderlijke locatie vlak bij strand, duinen, golfbaan en natuur.

ENGLISH:

NIEUW! Liduinlaan 20, Noordwijkerhout

Built with Love and Attention!

This impressive and modern detached villa stands on the quiet and leafy Liduinlaan in Noordwijkerhout. The home uniquely combines space, luxury, comfort, and sustainability, offering an exceptional amount of living space with a living area of 400 m². Thanks to recent construction (2019), high-quality finishes, and energy-efficient installations, this is a home that fully meets the demands of today.

LAYOUT:

Upon entering, the spacious and bright entrance immediately catches the eye, providing access to the generous living areas. The spacious living room is characterized by large windows that provide beautiful natural light and a lovely view of the garden. Due to the large space on the ground floor, there are multiple seating and lounge areas, each with its own atmosphere (rustic fireplace) and functionality. The heart of the home is formed by the luxurious eat-in kitchen, fully custom-designed and realized by Tinello. The kitchen features a spacious kitchen island of over four meters and is equipped with high-quality appliances, including a Liebherr American side-by-side fridge-freezer, a full-size Liebherr wine cooler, a Bosch oven, combination microwave and dishwasher, a Quooker, and a Wolf gas hob. The atmospheric gas fireplace in the kitchen makes this space ideal for long evenings of dining and togetherness.

The home features 5 spacious bedrooms and 2 luxurious bathrooms on the upper floors, where the bathroom furniture was also custom-made by Tinello. The high-quality materials and meticulous finish give the entire property an exclusive and stylish appearance. This makes this home extremely suitable for larger families as well.

In terms of sustainability and comfort, the home is excellently equipped. Heating is provided by a hybrid heat pump, combined with underfloor heating throughout the entire ground floor (including the storage room) and in the bathroom on the first floor. The remaining rooms are equipped with electric radiators with motion sensors. Combined with excellent insulation and solar panels, this results in a very energy-efficient home with relatively low energy costs.

Outside, this home also offers plenty of luxury and functionality. The spacious surrounding garden offers ample privacy and various opportunities for relaxation (there is plenty of room for installing a private swimming pool). In the garden, there is a garden house with a veranda, equipped with electricity, lighting, and its own meter cupboard, to which the solar panels are also connected. Various power outlets are available around the garden. The garden is maintained using a sprinkler system. Furthermore, there is a private charging station for an electric car in the front garden.

LOCATION: – Sancta Maria Estate

The home is situated in a beautiful location, Sancta Maria Estate, right in the heart of the Bulb Region in the municipality of Noordwijk. You enter this exceptional estate, where peace, space, and nature take center stage, through a stately and classic gateway. The estate is characterized by a unique combination of mature greenery, historic buildings, and beautiful detached villas. The park-like surroundings create a special living experience where nature and exclusive living come together.

The approximately 45-hectare estate offers ample space for walking, playing, and recreation. There are various play areas for children, and residents and their guests can also enjoy the peaceful and green surroundings. The historical background of Sancta Maria gives the area a special character and makes it a place with a unique identity. It is an ideal environment to live, grow up, and enjoy peace and nature.

Additionally, the home is situated amidst beautiful bulb fields and a short distance from the forest, sea, beach, and dunes, which are easily accessible on foot or by bicycle. Furthermore, there are several atmospheric village centers in the immediate vicinity. Historic Noordwijk Binnen, lively Noordwijk aan Zee, and charming Noordwijkerhout are all close by. Here you will find a wide range of shops, restaurants, cafes, and terraces.

There are also various primary and secondary schools, sports clubs, and other facilities in the area. The area thus offers an ideal combination of nature, comfort, and accessibility. Moreover, Sancta Maria is located in a highly strategic location in the Randstad, near the N206. Cities such as Amsterdam, The Hague, and Haarlem are accessible by car in approximately 30 minutes. Schiphol is just about a 25-minute drive away, putting international connections within easy reach.

FEATURES:

- Asking price: € 2,795,000 buyer's costs
- Completion: By mutual agreement
- Year of construction: 2019
- Living area: 400 m²
- Plot of private land: 1,507 m²
- Ample parking on private grounds
- Luxury custom-made kitchen and bathroom furniture by Tinello
- High-quality kitchen appliances (Liebherr, Bosch, Wolf, Quooker)
- Hybrid heat pump, underfloor heating, and solar panels
- Energy-efficient home with low energy costs. Energy label A
- Garden house with veranda, private meter cupboard, and power supply
- Spacious veranda with patio heating
- Semi-automatic garden irrigation
- Charging station for electric car on private grounds
- Mandatory contribution to the Park Management Foundation: € 82 per month.

In short: a unique opportunity to live in a spacious, luxurious, and energy-efficient villa in an exceptional location close to the beach, dunes, golf course, and nature.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 2.795.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.300 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.507 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 400 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 2019
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: Warmtepomp, Warmtepomp water, Warmtepomp bodem
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie, Openslaande deuren

Locatie

Liduinalaan 20
2212 AE NOORDWIJKERHOUT



Foto's



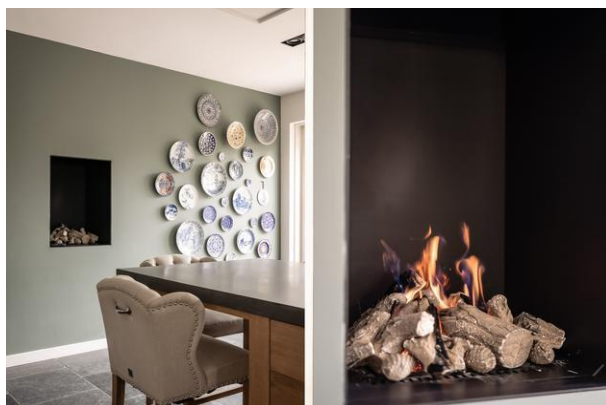
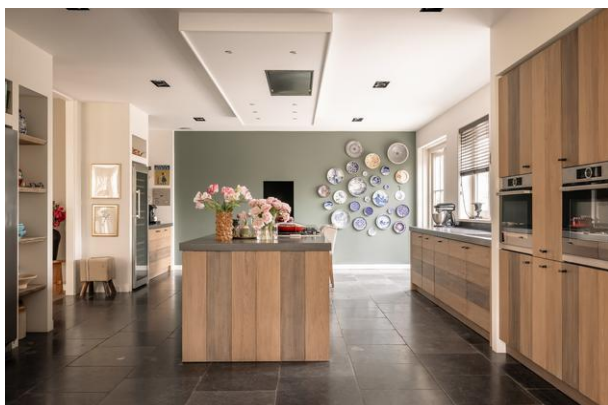
Foto's



Foto's



Foto's



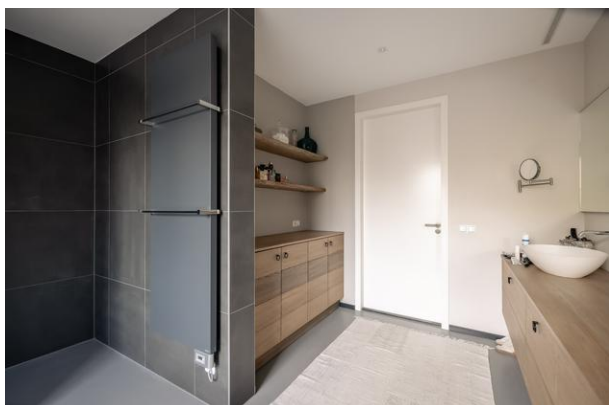
Foto's



Foto's



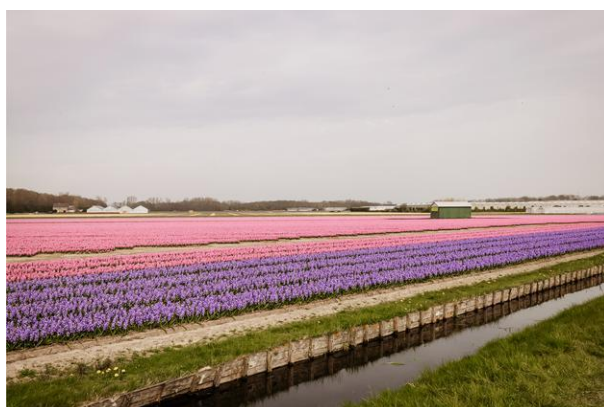
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



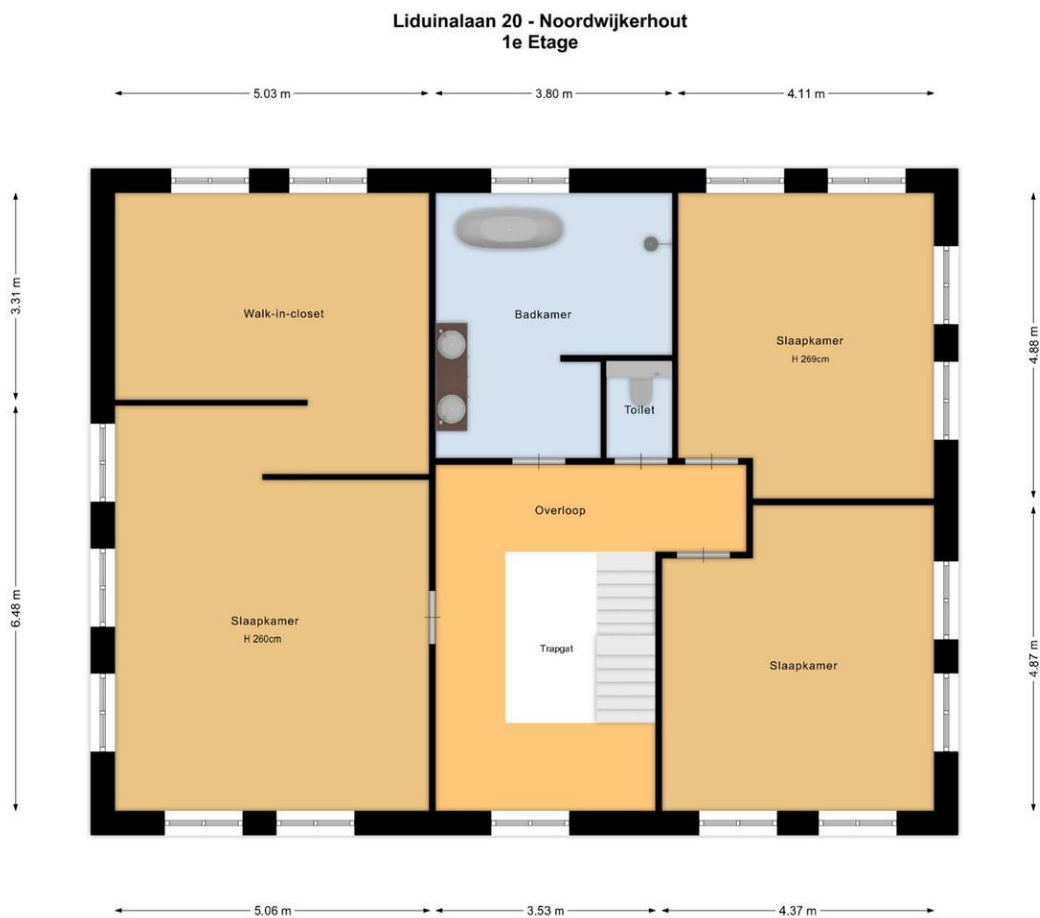
Foto's



Plattegrond

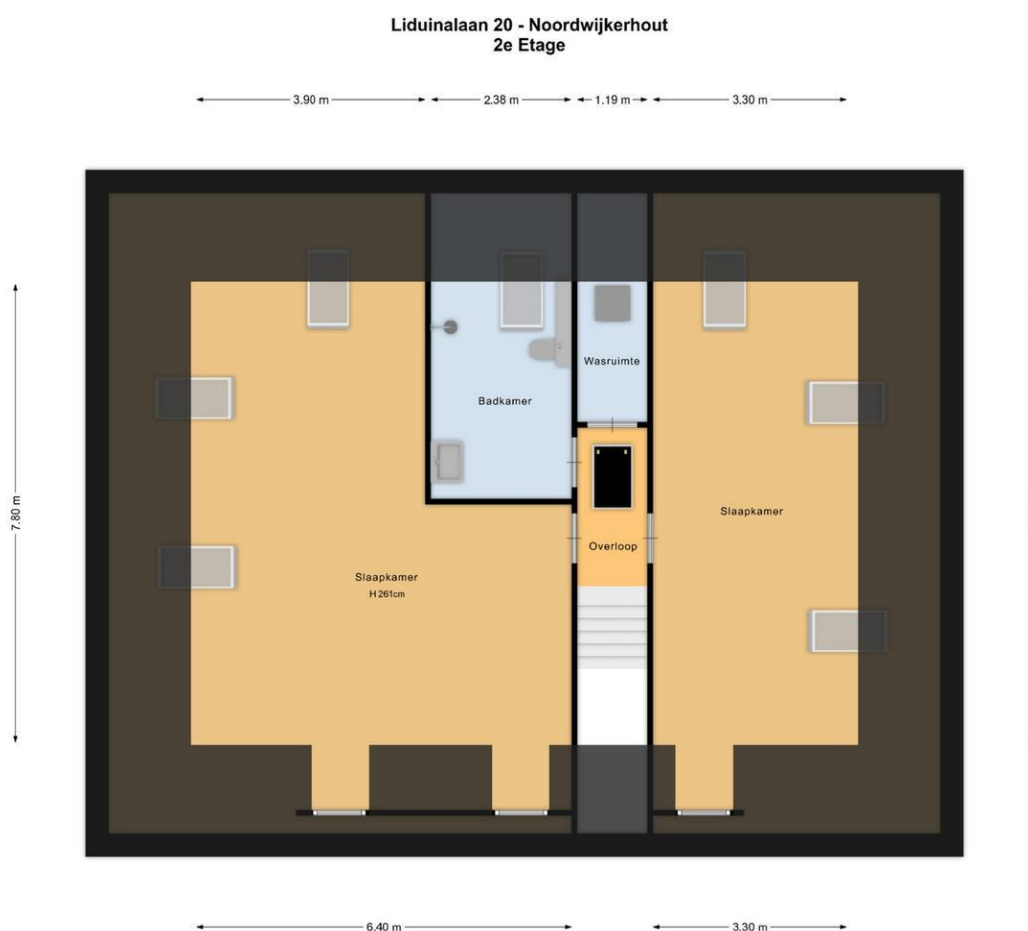


Plattegrond



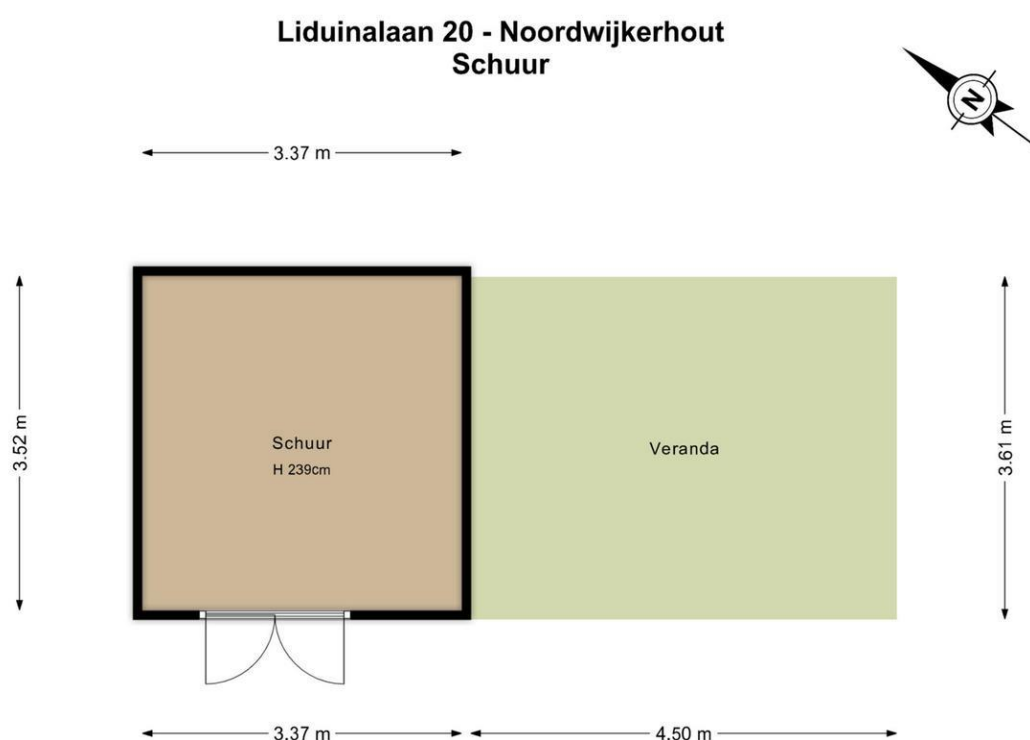
Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2026

Plattegrond



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2026

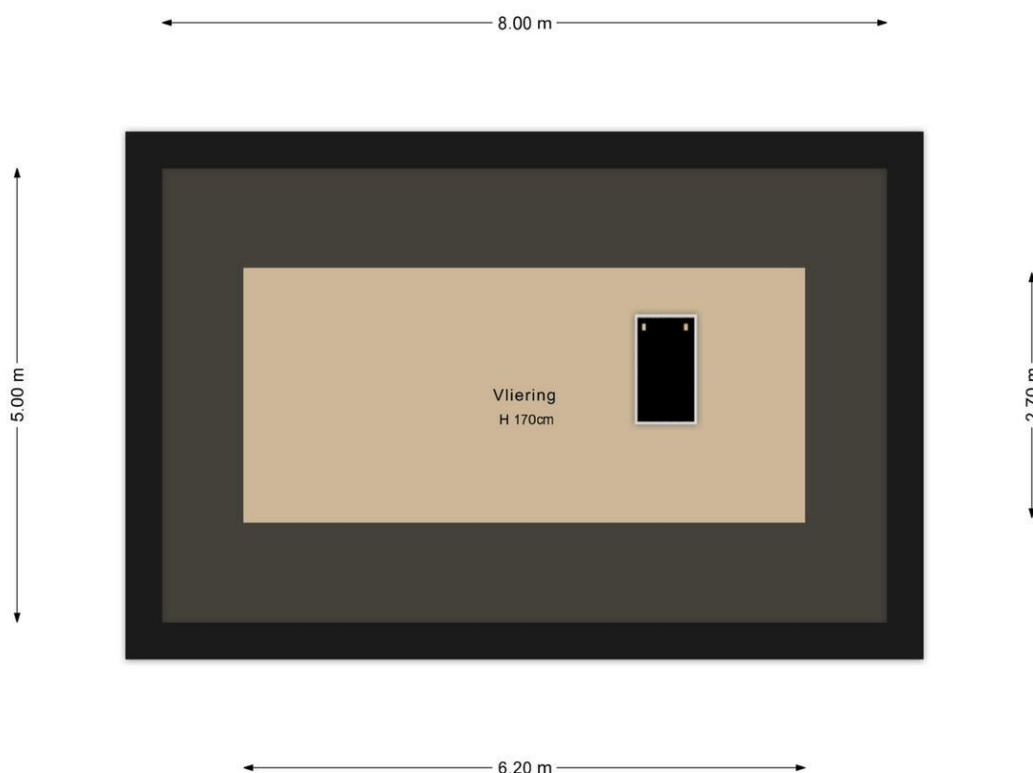
Plattegrond



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2026

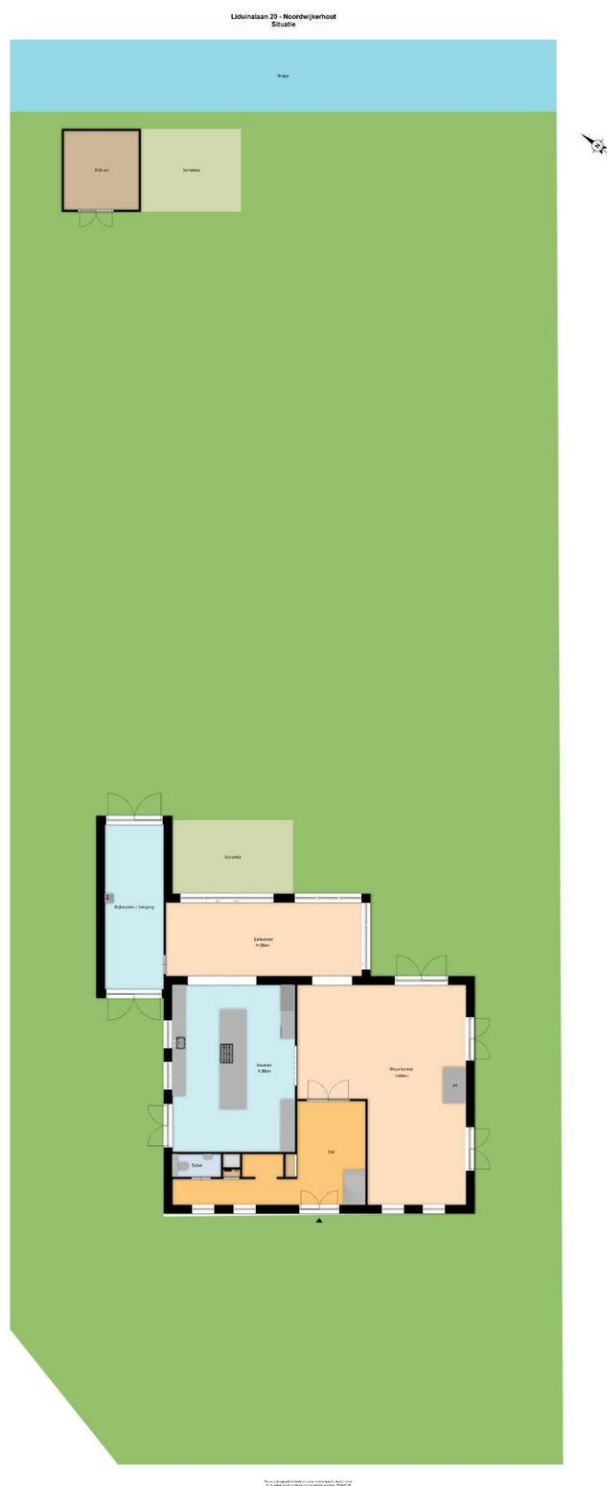
Plattegrond

Liduinalaan 20 - Noordwijkerhout Vliering



Deze plattegrond is bedoeld voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. ©DA2026

Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- alleen de losse kasten gaan mee. Kledingkasten master bedroom blijven achter	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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 ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

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

Sanitair/sauna

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

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

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

Algemene hypotheek informatie

U gaat toch ook voor een hypotheek op maat? Er zijn tientallen hypotheekvormen en nog veel meer hypotheek - producten. De rente die u betaalt is daarvan maar één aspect. Flexibiliteit, financiële zekerheid, rendement en perspectief zijn vaak minstens zo bepalend. Voor u, voor nu en voor later. Want een hypotheek is in veel gevallen de 'ruggengraat' van uw financiële planning. Een hypotheek die is toegesneden op uw specifieke situatie. NIEUW! Makelaardij brengt u graag in contact met een deskundige hypotheekadviseur. Op basis van uw wensen krijgt u offertes van verschillende geldaanbieders, waaruit u dan zelf kunt kiezen.

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. Hoewel wij met de grootste zorgvuldigheid dit object hebben ingemeten, volgens de meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (NEN 2580), kunnen wij hier geen aansprakelijkheid voor aanvaarden

Biedverloop:

Voor de juiste afwikkeling van de biedingsprocedure en de algemene gang van zaken, kunnen wij u aanraden in overleg te treden met uw makelaar of de verkopend makelaar.

Gunning:

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

Voorbehouden:

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 zijn soms verkregen door mondelinge of schriftelijke informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft een onderzoeksplicht naar alle persoonlijke relevante zaken en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die opvraagbaar zijn uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Notariskeuze:

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper (In geval van Kosten Koper) aan te wijzen notaris kantoor-houdende in de regio Amsterdam, Haarlem of Hoofddorp (Haarlemmermeer). Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voornoemd gebied, zijn verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd kosten in rekening te brengen bij koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend door een nog nader op te geven uurtarief, alsmede een kilometervergoeding van 15 eurocent per kilometer.

Roerende zaken:

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken, die in de aangehechte lijst van zaken zijn aangekruist, in de kolom "blijft achter", bij de koopsom zijn inbegrepen en zullen achterblijven. Indien volgens deze lijst, zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Voor zover er een lijst van zaken aan de brochure is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Aan een mondelinge overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend!

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

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.

Clausules die u in de koopakte gaat tegenkomen mits van toepassing op de woning;

Bodemverontreiniging

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het bericht m.b.t. het onderhavige pand, welke is afgegeven door de Gemeente. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was. Een kopie van de bodemrapportage (Bodemloket) is op te vragen via ons kantoor.

Fundering

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering.

Waterhuishouding

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.

Ouderdom

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen, van tenminste .. jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven woongebruik (De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn.

Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst).

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen en/of 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 koper.

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.

Gebruikersclausule

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van c.q. de gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper.

Overbruggingshypotheek

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 ten 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 hypotheeken, welke dan ook.

Royement van hypotheeken en beslagen

De koopovereenkomst kan door verkoper ontbonden worden, indien blijkt dat de verkoper geen royement verkrijgt van zijn hypothecaire inschrijving(en) en beslagen op de onroerende zaak. Verkoper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde dat royement te verkrijgen.

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.

Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning. AAN MATEN EN GEGEVENS ZOALS VERMELD IN DEZE BROCHURE KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis (NVM)

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. We beantwoorden hier de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenvoorstel te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod wordt onderhandeld?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de koper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt een notaris (bij voorkeur kantoorhoudende in Amsterdam e.o.) de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u als koper bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend is de koopovereenkomst gesloten. De koper ontvangt dan een afschrift van deze akte.

Vanaf dat moment treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarom vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van een bepaalde toezegging die een verkopende NVM makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2 %), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

De brochure "De 10 meest gestelde vragen" is een uitgave van de NVM