



## Bennebroekerlaan 29

Bennebroek

Vraagprijs: € 600.000 k.k.

Meer informatie vind je op [www.bennebroekerlaan29.nl](http://www.bennebroekerlaan29.nl)



WELKOM AAN DE

## Bennebroekerlaan 29



VRAAGPRIJS

€ 600.000 k.k.



WOONOPPERVLAKTE

122 m<sup>2</sup>



PERCELOPPERVLAKTE

182 m<sup>2</sup>



AANTAL KAMERS

4 (3 slaapkamers)



BOUWJAAR

1820

Charmant en goed onderhouden vrijstaand woonhuis met zonnige achtertuin en volop mogelijkheden!

In het hart van het pittoreske Bennebroek staat deze vrijstaande woning aan de Bennebroekerlaan 29; een prettig en veelzijdig thuis met een verrassend ruim gevoel. Het betreft een gemeentelijk monument, waardoor het huis zijn sfeervolle, authentieke karakter volledig heeft behouden. De woning biedt een fijne lichtinval, veel gebruiksmogelijkheden en een indeling die ideaal is voor verschillende levensfasen en woonwensen.

Bij binnenkomst valt direct de ruime woonkamer op: een lichte leefruimte waar de ramen aan meerdere zijden zorgen voor een open, vriendelijke sfeer. Er is genoeg plek voor een royale zithoek én een eettafel, waardoor de woonkamer het echte hart van het huis vormt. Aansluitend ligt de keuken, overzichtelijk en praktisch ingericht, met directe toegang tot de tuin. Hierdoor wordt de tuin al snel een verlengstuk van de leefruimte, zeker in de warmere maanden.

Op de begane grond bevindt zich een ruime comfortabele slaapkamer en een badkamer, wat het huis bijzonder geschikt maakt voor wie gelijkvloers wil wonen. Het is ook een uitstekende plek voor een werkruimte aan huis of een logeerkamer.

De eerste verdieping beschikt over nog twee kamers en een die flexibel in te richten zijn. Of u nu extra slaapkamers, een werkkamer, opslag- of hobbyruimte zoekt — deze verdieping biedt volop mogelijkheden.

De achtertuin is een groot pluspunt: zonnig, beschermt en met veel privacy. Dankzij het perceel van 182 m<sup>2</sup> eigen grond is er ruimte genoeg voor een terras, groene borders, speelgedeelte of heerlijke loungehoek. Een fijne plek om te ontspannen, buiten te eten of gewoon in alle rust te genieten van de dag.

Hoewel de woning aan een levendige weg ligt, ervaar je binnen en in de achtertuin een verrassende rust. De voorgaande eigenaren hebben dit altijd als een groot pluspunt beleefd: een fijne, stille plek om te wonen en te ontspannen, midden in het gemak van een goed bereikbare locatie.

Deze woning ligt midden in Bennebroek, op korte afstand van de winkelstraat Zwarteweg, supermarkten en gezellige horecagelegenheden. Voor gezinnen is het Linnaeushof een populaire speel- en recreatieplek voor kinderen, ideaal voor buitenspelen en sportieve activiteiten. Ook natuur en ontspanning zijn dichtbij: de

duinen en het strand liggen binnen handbereik, perfect voor wandelingen, fietstochten of een dagje uit.

Dankzij de centrale ligging zijn ook Haarlem, Heemstede, Hillegom en Hoofddorp snel bereikbaar, en binnen enkele minuten op de snelwegen die met de grotere steden zijn verbonden. Zo biedt deze locatie een ideale combinatie van comfort, voorzieningen, natuur en recreatie.

Indeling:

Begane grond (89.44m<sup>2</sup>):

Entree, hal, toilet met fontein, lichte woonkamer met grote raampartijen, dichte keuken v.v. diverse inbouwapparatuur, hal met aansluiting wasmachine/droger, c.v. installatie, badkamer v.v. douche, wastafel en aan de linkerkant ruime slaapkamer v.v. inbouwkasten.

1e verdieping (32.30m<sup>2</sup>):

Overloop, 2 slaapkamers met veel bergruimte en waarvan 1 met badkamer v.v. 2e toilet en wastafel.

Bijzonderheden:

- \* Van de bennebroekerlaan29.nl is een unieke woningwebsite beschikbaar waar u de brochure en relevante documenten kunt downloaden
- \* Woonoppervlakte 122m<sup>2</sup>, perceel 182m<sup>2</sup>, bouwjaar 1820
- \* Gemeentelijk monument
- \* Levensloopbestendig wonen mogelijk
- \* Brede tuin gelegen op het zuidwesten
- \* Centrale ligging: op loopafstand van winkels, scholen en sportfaciliteiten
- \* Op fietsafstand van NS-stations Heemstede-Aerdenhout en Hillegom en gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen
- \* Bouwkundig rapport ter inzage
- \* Oplevering in overleg

















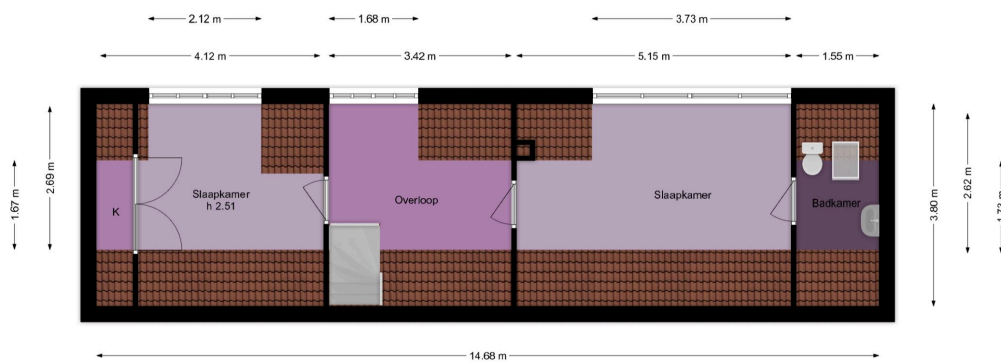
# Plattegrond



BEGANE GROND  
 BENNEBROEKERLAAN 29 BENNEBROEK

Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

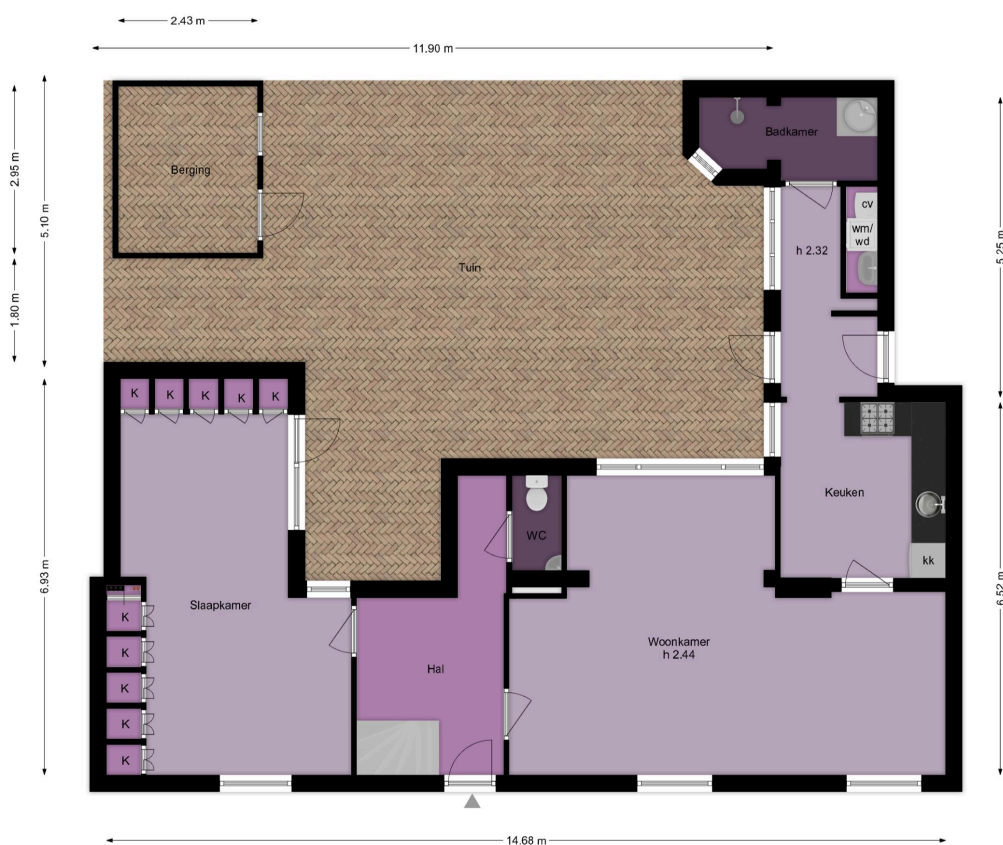
# Plattegrond



**1E VERDIEPING**  
**BENNEBROEKERLAAN 29 BENNEBROEK**

Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



SITUATIE  
BENNEBROEKERLAAN 29 BENNEBROEK

Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Clausules Bennebroekerlaan 29

## Clausules: Bennebroekerlaan 29 te Bennebroek

De weergegeven clausules zullen worden toegevoegd aan de modelovereenkomst.

### Toevoeging ex. Art. 6.11

Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: *een verschil tussen de opgegeven en werkelijke grootte zal geen verrekening in de koopsom tot gevolg hebben.*

### Toevoeging ex. Art. 15

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de **eerste** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Onder -goed gedocumenteerd wordt verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste één geldverstreckende instelling een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het beroep op ontbinding dient te worden voorzien van het hypotheekaanvraagformulier met aanvraagbescheiden (indien nodig geanonimiseerd door de kopende makelaar-). Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd en/of incompleet is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) de financiering van de woning niet in de weg staat. Indien er twee of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers die ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

### Notariskeuze

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij een door koper aan te wijzen notaris, mits deze kantoor houdt binnen een straal van 10km rondom de woning. Eventuele kosten voor verkoper (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied, komen volledig voor rekening van koper.

### 1 Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van het verkocht niets meer bekend is dan de mededelingen op de aan deze koopovereenkomst gehechte **uittreksel bodeminformatie**. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### 2 Waterhuishouding

Koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke lokale problemen betreffende het grondwaterpeil, 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.

### **3 Ouderdom**

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak grotendeels meer dan 205 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 hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik

### **4 Monument**

Aan koper is bekend dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. ~~als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;~~
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

### **5 Fundering**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. Indien de funderingsinformatie bekend is zal deze worden verstrekt. Dit is slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

### **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-beantwoorde 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 Niet bewoners clausule**

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over de eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper

komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

#### **8 Tekeningen/Plattegronden**

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, hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **9 Meetinstructie**

Het verkochte is ingemeten volgens de meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580:2007NL, vastgesteld door de samenwerkende partijen Aedes, BAG BAO, NVM, NRVV, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel verkoper het verkochte zorgvuldig heeft laten inmeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door verkoper en verkopend makelaar gezien als zuiver indicatief. Koper is in de gelegenheid gesteld zelf het gekochte te (laten) meten, dit voor het geval een exacte maatvoering/opgave van de gebruiksoppervlakte voor hem van belang is dan wel is geweest bij de aankoop van het onderhavige object.

#### **10 Bouwkundige keuring koper**

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig en technisch) te (laten) beoordelen.

Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt, op: ..... door:.....

Koper is ermee bekend dat de aanwezige bouwkundige keuring slechts ter kennisgeving is. Het ontslaat de kopers niet van het eigen onderzoeksplicht.

#### **11 Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om ook het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar. Ondergetekenden verklaren voorts hierbij toestemming te geven aan de notaris om ook de afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

#### **12 Energielabel bij monument**

Koper is ermee bekend dat deze woning geen energielabel heeft vanwege de monumentale status. Bij rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten is een geregistreerd energielabel niet verplicht.

#### **13 Privacyverklaring**

Partijen verklaren bekend te zijn met de privacyverklaring van Michiel van Maanen Makelaardij.

#### **14 Opkoopbescherming gemeente Bloemendaal (WOZ waarde tot € 594.000,-)**

Per 1 februari 2022 is de opkoopbescherming in Bloemendaal in werking getreden Dit is een

maatregel die in principe verboden maakt koopwoningen in bepaalde gevallen aan te kopen en vervolgens te verhuren. Koper verklaart hiermee bekend te zijn.

#### **15 Roerende zaken**

Koper is ermee bekend dat de woning wordt opgeleverd zoals gezien tijdens de bezichtiging.

#### **16 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.

#### **17 Overbruggingshypotheek**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan de 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 hypotheeken, welke dan ook.

#### **18 Opbouw Bennebroekerlaan 27 te Bennebroek**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de Bennebroekerlaan 27a een vergunning heeft verkregen voor een opbouw (zie tekening).

#### **19 Bijlagen met betrekking tot dit object.**

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen. Koper verklaart deze bijlagen te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen.

- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- kopie eigendomsbewijs d.d. 30 november 1995;
- kopie akte van erfdiensbaarheid d.d. 7 februari 1990;
- kopie akte van verdeling d.d. 14 januari 2022;
- kopie verklaring van erfrecht d.d. 26 mei 2020;
- eigendomsinformatie;
- uittreksel kadastrale kaart;
- verkoopbrochure;
- privacyverklaring;
- meetrapport d.d. 17 november 2025;
- onderzoek naar bouw mogelijkheden d.d. 17 november 2025;
- kopie **uittreksel bodeminformatie** d.d. 13 november 2025;
- tekening opbouw op het kantoor van 27a te Bennebroek
- bouwtechnisch rapport d.d. 14 november 2025 rapportnummer: 523992.

## MEETRAPPORT

## Rene Rijs Inmeter



Meetcertificaat conform de rekenregels Meetinstructie Gebruiksoppervlakte wonen op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen- termen, definities en bepalingmethoden' vastgesteld door de samenwerkende partijen Aedes, BAG BAO, NVM, NRVV, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer

**Datum Meetopname** 14 november 2025  
**Datum Meetcertificaat** 17 november 2025  
**Meetcertificaat Type A** Maatvoering/ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten

**Meetbedrijf** Rene Rijs Inmeter  
**Opsteller** Rene Rijs  
**Status** Definitief

**Objecttype** Woning  
**Adres** Bennebroekerlaan 29  
**Postcode/Plaats** 2121 GR Bennebroek

**Opdracht via**  
**Opdrachtgever**  
**Adres**

Bouwlaag	GO Wonen M <sup>2</sup>	GO OIR M <sup>2</sup>	GO GGB M <sup>2</sup>	GO EXB M <sup>2</sup>	Bruto Circa M <sup>2</sup>
Begane grond	89.44				340
1 <sup>e</sup> Verdieping	32.30				105
<b>Totalen</b>	<b>121.7</b>				<b>445</b>

Wonen = woonoppervlak uitgedrukt in M<sup>2</sup>, OIR = overig inpandige ruimte, GGB = gebouw gebonden buitenruimte, EXB = externe berging

### Maatvoering/Meetinstructie

De woning is met zorg opgemeten conform de Rekenregels Meetinstructie gebruiksoppervlakte Wonen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen op basis van de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte wonen.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten echter niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper, Makelaar alsmede het betreffende Inmeetbedrijf van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakten als inhoud van de woning zoals hierboven omschreven.

1

Op al mijn diensten zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals gepubliceerd op [www.renerijsinmeter.nl](http://www.renerijsinmeter.nl)  
 © 2024 [www.renerijsinmeter.nl](http://www.renerijsinmeter.nl)

## Inleiding

Rene Rijs Inmeter heeft dit meetrapport van deze woning opgesteld ten behoeve van een meetcertificaat conform de rekenregels Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen op basis van de NEN2580.

De gebruiksoppervlakten die op Funda worden getoond zijn opgedeeld conform de Meetinstructie. Deze meetinstructie is vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De Meetinstructie beschrijft precies wat er wel en wat er niet mag worden meegerekend als oppervlakte van een woning

## Verantwoording meetcertificaat

- De meting heeft plaatsgevonden op eerder genoemde datum, waarbij de relevante maatvoering van alle ruimten is gemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woning scheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering de binnenmaat van muur tot muur aangehouden.
- Er wordt een marge van ca 4% gehanteerd op de waarden zoals genoemd in dit meetcertificaat.
- Op het meetcertificaat zijn de algemene voorwaarden van toepassing

Rapport opgemaakt door Rene Rijs Inmeter, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hillegom, 17 november 2025



Rene Rijs Inmeter

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen, welke zijn gebaseerd op de NEN 2580.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde Meetinstructie, mits er sprake is van relevantie tot dit certificaat. Voor de complete tekst dient u de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud van woningen te raadplegen vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

## Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 M<sup>2</sup>;
- Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 M<sup>2</sup>;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,50 M<sup>1</sup>, met uitzondering van vloeren onder trappen.

## Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 M<sup>1</sup> en 2 M<sup>1</sup> hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 M<sup>1</sup> is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 M<sup>1</sup> kleiner is dan 4 M<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met opvouwbare of wegklapbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 M<sup>2</sup>) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een keuken, vaste kast, meterkast, gang, trapkast, badkamer en toilet binnen de woning worden tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend. Een bijkeuken, pantry, wasmachine- of cv-ruimte, of overige ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen, mits deze ruimten zich binnen de woning bevinden en deze ruimten verwarmd/geïsoleerd zijn.

## **Gebruiksoppervlakte: Gebouwgebonden buitenruimten**

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

## **Gebruiksoppervlakte: Externe berging**

Een ruimte wordt als externe berging gezien, wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De ruimte heeft geen woonfunctie;
- De ruimte is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) én de ruimte is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning);
- De ruimte is afsluitbaar;
- De ruimte wordt volgens de afbakeningsregels uit de BAG als afzonderlijke pand gezien.

## **Afzonderlijk pand**

Een pand is het kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

## **Perceel (kadastrale grenzen)**

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

## Meetcertificaat A

Uitgangspunt: gebouw op locatie gecontroleerd.  
Controle op locatie: op maatvoering en ruimtegebruik.  
Nauwkeurigheid: Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie.

## Meetcertificaat B

Uitgangspunt: vanaf bestaande plattegronden.  
Controle op locatie: niet van toepassing.  
Nauwkeurigheid: Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie, omdat niet is gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik.

## Disclaimer (blz 5 t/m8)

De vraagprijs van een woning wordt bepaald door een groot aantal factoren. Denk hierbij aan zaken als de staat van onderhoud, de populariteit van de buurt, de hoeveelheid grond waarop de woning staat, de recente verkoopprijs van vergelijkbare woningen en simpelweg de 'wat-de-gek-ervoor-geeft' factor. Juist over de M<sup>2</sup>'s is de laatste jaren veel te doen. Er zijn legio verhalen over woningen die na een woning inmeting een stuk 'minder groot' bleken te zijn dan waar de verkoper het ooit voor had aangekocht (in geval van bijvoorbeeld aangekocht vóór 2010, of M<sup>2</sup>'s bepaald aan de hand van vorige edities van de Meetinstructie, ook daarin kan nl. verschil ontstaan).

## Branchebrede Meetinstructie / NEN 2580:

Branchebrede Meetinstructie, gebruiksoppervlakte, Meetinstructie bruto inhoud, NEN2580... Bekende vaktermen in de vastgoedbranche, maar zijn deze wel volledig helder voor iedereen? Conclusie: Nee en zelfs niet voor rechters! Vaak nog wordt de terminologie door elkaar gebruikt en benoemd in rapportages, wat gevaarlijk is. Dit kan leiden tot serieuze claims. Hier blijkt helaas uit dat de branche van promotie voor de vastgoed nog grote stappen richting professionalisering kan maken. Iets waar Bonnie Allard van Bonstaete zich al jaren buitengewoon verdienstelijk in maakt door te proberen partijen en dito instructies op één lijn te krijgen.

Een zaak die zomaar uit de praktijk van alle dag kan komen:  
Een aankoopmakelaar bestrijdt het aantal meters wat de verkoopmakelaar hanteert. De aankoopmakelaar geeft aan dat de woning te hoog geprijsd is, op basis van een eventueel foutief opgegeven aantal meters. Als daarbij zaken als NEN2580 en de BBMI door elkaar gebruikt worden kan dit leiden tot claims. Uiteraard geven deze mogelijke consequenties de Makelaar alsook het Inmeetbedrijf stress. Als je de zaken echter goed uitlegt/verwoord aan beide kanten kunnen alle omissies de wereld uit worden geholpen en kan het onderhandelingsspel weer beginnen. Dit voorval en het feit dat er steeds meer gewicht aan de Meetinstructie wordt gehangen maakt het noodzaak dat een ieder goede notie neemt van de begrippen en zich goed laat opleiden (Bonstaete).

5

## **Wat is bijvoorbeeld een verschil tussen de Meetinstructie en de NEN2580?**

### **Meetinstructie:**

De uitleg zit al in het begrip. Het is een instructie, oftewel een methode die in de branche onderling is afgesproken en waar geen wetgeving bij betrokken is. Wanneer je spreekt over een instructie dan heb je het over HOE je iets doet en niet over het resultaat. Wanneer je dit goed uitvoert, zou dit dus leiden tot een werkzaam resultaat. Dit impliceert dat er een inspanningsverplichting aan hangt. Dit is echter niet het geval. Geciteerd uit de BBMI: "Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van meten van woningen. Het bepalen van de oppervlakte van woningen conform deze meetinstructie en het gebruik hiervan gebeurt op eigen verantwoordelijkheid."

### **NEN 2580:**

De NEN2580 is een Nederlandse norm voor ruimtelijke data die de termen, definities en bepalingsmethoden geeft voor de (vloer)oppervlakte en de inhoud van gebouwen of delen daarvan. Het resultaat van de bepalingsmethode is een "meetstaat" die onder meer gebruikt kan worden om het verhuurbaar vloeroppervlak voor verhuurders van woon- en bedrijfsruimte te bepalen. De maximale afwijking mag 1% of minder zijn, afhankelijk van het totale oppervlak. Afwijkingen boven de 1% kunnen leiden tot claims, wanneer er prijzen per meter aan gehangen zijn voor bijvoorbeeld de verhuur. Hier kan een rechter zich over uitspreken.

Kijken we naar de tarieven van de verschillende producten dan zie je een enorm verschil. De prijs voor de Meetinstructie is ca. 5 euro, omdat deze uit een promotionele (Floorplanner) plattegrond gehaald wordt. Daarentegen start de prijs voor een NEN2580 meetstaat gemiddeld meestal pas vanaf zo een beetje 500 euro.

### **Meetinstructie versus NEN2580**

Een ander verschil tussen de gebruiksoppervlakte volgens de Meetinstructie en de NEN2580 heeft te maken met de oppervlakte van de binnenmuren. Volgens de branchebrede meetinstructie wordt de oppervlakte van een ruimte gemeten binnen de scheidende wanden, overeenkomstig met NEN2580. Daarentegen worden alle dragende en niet-dragende binnenwanden meegenomen volgens de Meetinstructie, terwijl de NEN2580 dit niet doet. De Meetinstructie maakt daarnaast een onderverdeling in de volgende vier gebruiksoppervlakten in tegenstelling tot de NEN2580:

- Wonen
- Overige inpandige ruimte
- Externe inpandige ruimte
- Gebouwbonden buitenruimte
- 

Inmeten volgens de Meetinstructie zorgt er dus voor dat aparte ruimtes, zoals een garage, apart worden vermeld. Mensen kunnen hierdoor goed het verschil zien tussen een woning met een woonoppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en een woning van 150 m<sup>2</sup> met een berging van 50 m<sup>2</sup>.

## **Meetinstructie Bruto inhoud versus NEN2580**

De begane grondvloer en de dakconstructie van een woning wordt geheel meegenomen in de berekende bruto inhoud. Bij het inmeten van de bruto inhoud wordt er geen rekening gehouden met de functies van de ruimtes van een woning. Bij een woning wordt de begane grondvloer en dakconstructie volledig betrokken in de berekende bruto inhoud. In tegenstelling tot de NEN2580 wordt er bij de Meetinstructie van standaardmaten uitgegaan voor de dikte van vloeren, dakconstructie en scheidende wanden als dit niet gemakkelijk te meten is.

De opgegeven bruto inhouden zijn indicatief. De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, bepalingswijze en de complexiteit van de woning, maken dat de inhoud sterk kan afwijken t.o.v. andere metingen. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Aan de bruto inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

## **Hoe is de BBMI tot stand gekomen?**

Sinds 2010 is het verplicht om aan de eisen van de Meetinstructie te voldoen. Nadat door verkeerde metingen dure appartementen in Amsterdam als te groot werden verkocht, heeft het televisieprogramma Radar de voorzitter van de NVM hierop fel aangesproken. Hierna zijn oude afspraken uit de kast gehaald. In 2007 waren er door de brancheorganisaties NVM, VastgoedPRO en VBO reeds regels op papier gezet. Daarnaast was ook de Waarderingskamer erbij betrokken. Dit betrof afspraken hoe je de meters in de bestaande woningbouw nu precies moest benoemen en hoe je deze diende op te tellen. Deze regels werden de branchebrede meetinstructie genoemd, terwijl het feitelijk een zeer vereenvoudigde samenvatting van de NEN2580 was. Het document ging zelfs van 72 naar 4 pagina's. Deze regels waren weliswaar in de makelaarsbranche geïntroduceerd, maar nooit opgepakt in de praktijk.


Na de negatieve aandacht hierover heeft dhr. M. Peters, manager van Topr, persoonlijk de voorzitter van de NVM gebeld en hem uitgelegd dat er een eenvoudige oplossing was om draagvlak in de makelaardij te creëren voor de Meetinstructie. Hij heeft hem het advies gegeven om partijen zich bezig te laten houden met inmeten en het maken van promotionele plattegronden en dan gelijk de branchebrede meetinstructie mee te nemen.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: B'broekerln 29 B'br



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eenzijdig uittreksel, gelerend op 2 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bennebroek Sectie A Perceel 3835</p> <p>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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

# Algemeen

## **Biedingsysteem.**

Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, hanteren wij in eerste instantie de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn'. Bij deze methode onderhandelen de verkoper en de gegadigde via de verkopende makelaar en eventueel aankoop makelaar met elkaar. Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' krijgen (potentiële) bidders de mogelijkheid om via een online biedsysteem een bieding uit te brengen. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar en niet via het online biedsysteem) kan door de verkopend makelaar per ommekeer worden geregistreerd in het online biedsysteem. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek.

De bidder ontvangt namens de verkoper een afwijzing, een tegenvoorstel of een acceptatie van de bieding. Een tegenvoorstel wordt opgeslagen in het biedlogboek. Op het moment dat partijen overeenstemming hebben bereikt is er sprake van een mondelinge overeenstemming. Partijen hebben dan de intentie om deze mondelinge overeenstemming uit te werken in een schriftelijke koopovereenkomst.

De verkoper heeft het recht om de biedprocedure te annuleren en over te stappen naar een andere procedure. Indien deze situatie zich voordoet, zal dit schriftelijk bekend worden gemaakt aan alle (potentiële) bidders. Daarbij wordt aangegeven wat daarvan de reden is.

Indien verkoper wil overgaan op de verkoopmethode 'Inschrijving met biedtermijn', krijgen alle potentiële bidders de mogelijkheid om

via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar) kan door de verkopende makelaar per ommekeer worden geregistreerd in het online platform/biedsysteem. De ontvangen biedingen zijn alleen voor de verkoper en de verkopend makelaar zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. In geen geval wordt er informatie gedeeld met (potentiële) bidders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen (potentiële) bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

Na afloop worden de biedingen met de verkoper besproken. Waar nodig zal contact worden gezocht met de bidders om nadere uitleg te vragen over het bod. In geen geval wordt er informatie gedeeld met de bidders of hun makelaar over de van andere bidders ontvangen biedingen. Noch zullen bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

## **Gunning**

De verkoper bepaalt of en aan wie de woning wordt gegund. De gunning wordt na afloop van de biedtermijn schriftelijk bekend gemaakt aan de gegunde partij. De overige bidders worden eveneens schriftelijk op de hoogte gesteld dat de woning aan een andere partij is gegund. Indien het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is, heeft de particuliere verkoper het recht om de gunning in te trekken. Indien deze situatie zich voordoet, zal dit schriftelijk bekend worden gemaakt aan alle bidders.

## **Biedingen**

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan Michiel van Maanen Makelaardij via de persoonlijke woning website. Hier vindt u rechtsonder de knop bieding.

Alleen bieding via de persoonlijke woning website worden in behandeling genomen.

## **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 erfdienstbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld staan

## **Koopovereenkomst**

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze zijn vastgelegd in de Model koopovereenkomst (model 2021). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

De waarborgsom (of bankgarantie) is 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper op te nemen voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek (al dan niet met NHG), bouwkundige keuring, e.d.) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze onderdeel van de onderhandeling zijn geweest. De aanvullende clausules, conform het clausuleblad, worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## **Bedenkijd**

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenkijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is. Indien de bedenkijd 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 bedenkijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenkijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenkijd bereikt.

## **Zichtbare en onzichtbare gebreken**

De makelaars van Michiel van Maanen Makelaardij geven tijdens de bezichtiging een globaal beeld van de onderhoudstoestand van de woning. Dit gebeurt op basis van een visuele - steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. Publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) zijn niet (volledig) onderzocht.

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in de verkoopbrochure slechts indicatief is.

De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie. Soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht 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 verkopend makelaar of de aankoopmakelaar, indien aanwezig, kan u hierover informeren en indien gewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

### **Hypotheken**

Informatie omtrent de financieringsmogelijkheden kunt u vrijblijvend krijgen via onze hypotheekadviseur: Bèta financiële diensten, 023-8200300. Voor afspraken kunt u uiteraard ook contact opnemen met ons kantoor.

### **Informatie**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbidding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Voor het doen van een bieding raadt Michiel van Maanen Makelaardij geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

### **Nadere informatie:**

De bijlagen zijn te vinden op de gepersonaliseerde website van dit betreffende object.





## Bieden op deze woning?

Ga naar de woningwebsite en klik rechtsonderin op de button om een online bod uit te brengen!

[www.bennebroekerlaan29.nl](http://www.bennebroekerlaan29.nl)



## Het verhaal van Michiel van Maanen Makelaardij

Ik ben gestart als assurantieadviseur, in een kantoor waar ook een makelaar was gevestigd. En om eerlijk te zijn, het makelaars vak leek mij veel leuker. Het contact met mensen, de afwisseling, de spanning tijdens het onderhandelen, de blijdschap van een cliënt bij het rond krijgen van de deal. In 1994 ben ik gaan werken als assistent-makelaar. In de avonden volgde ik de opleiding makelaardij met in 1999 mijn diploma als resultaat.

Mijn enthousiasme werkte zo aanstekelijk dat ook mijn vrouw Monique koos voor een baan in de makelaardij. Dynamisch en vol plannen, wilde met de tijd mee en besloten in 2001 de stap naar zelfstandigheid te wagen. Voor ons dé manier om onze filosofie, waarin we de klant centraal stellen, echt uit te kunnen dragen. We vonden een geschikt kantoor op het kruispunt van Zuid-Kennemerland, de Duin- en Bollenstreek en de Haarlemmermeer.

Drie regio's met elk hun bijzondere kenmerken en uitdagingen, in woningaanbod variërend van startersappartement tot vrijstaande villa's, van monumentale panden tot nieuwbouwprojecten. U bent van harte welkom op onze locatie aan de Meerweg 1 te Bennebroek.



📍 Meerweg 1, Bennebroek

✉ info@mvmakelaardij.nl

🌐 mvmakelaardij.nl

☎ 023 584 21 71

📞 06 - 28 54 12 34 (WhatsApp ons)