

# KOM BINNEN

Penningsveer 4 F, Haarlemmerliede



Haarlemmerliede

Nieuwbouw

Energielabel A+++





Soort woning	<b>villa</b>
Type woning	<b>vrijstaande woning</b>
Woonoppervlakte	<b>153 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>782 m<sup>3</sup></b>
Bouwjaar	<b>2025</b>
Kamers	<b>4</b>
Slaapkamers	<b>3</b>

Ligging:	vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater, landelijk gelegen
Tuinligging:	zuid/westen
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Parkeergelegenheid:	openbaar parkeren
Berging:	ja
Energie label:	A+++

# Kom binnen!

---

Unieke vrijstaande villa aan de Penningsveer in Haarlemmerliede. Deze prachtige nieuwbouwwoning, gebouwd in 2025, biedt de perfecte balans tussen luxe, natuur en ruimte. De ligging is werkelijk uniek: precies op de grens van open vaarwater en uitgestrekte weilanden. Aan de ene zijde geniet u van het uitzicht over het serene groene landschap, terwijl u aan de andere zijde direct verbonden bent met het water. Hier is het zelfs mogelijk om een eigen vlonder te realiseren; ideaal voor watersportliefhebbers of een ontspannen boottochtje. De Penningsveer combineert een rustige, groene woonomgeving met een centrale ligging. U bent binnen korte tijd in Haarlem, Amsterdam of aan het strand. Bovendien zorgen de uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer én de nabije uitvalswegen ervoor dat dit een uitzonderlijk bereikbare locatie is.

Wat een droomlocatie! Vanuit iedere kamer geniet u van een adembenemend uitzicht; alsof u naar een levend schilderij kijkt. Aan de voorzijde strekt het landschap zich eindeloos uit met uitgestrekte weilanden, terwijl u aan de achterzijde uitkijkt over het water richting het Fort bij Penningsveer.

De woning is royaal van opzet en heeft hoge raampartijen, die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage, die desgewenst ook bij de woonruimte kan worden betrokken. Met vloerverwarming op alle verdiepingen geniet u overal van een aangenaam binnenklimaat. De villa wordt casco opgeleverd, wat u de vrijheid geeft om het interieur volledig naar eigen smaak en stijl in te richten. Hierdoor kunt u een thuis creëren dat perfect aansluit bij al uw woonwensen.

De villa staat niet alleen voor luxe en stijl, maar ook voor duurzaamheid. Het is een o-op-de-meterwoning met energielabel A+++.



Dit wordt onder andere bereikt door de uitstekende isolatie, warmtepomp en de geïntegreerde zonnepanelen op het dak. Deze innovatieve techniek maakt de villa niet alleen milieuvriendelijk, maar zorgt er ook voor dat u significant bespaart op uw energiekosten. De combinatie van duurzaamheid en modern wooncomfort biedt u de zekerheid van een toekomstbestendig huis waarin u zorgeloos kunt genieten. Tot slot wordt de solide bouwkwaliteit van deze villa versterkt door een stijlvol ontwerp met oog voor detail bij de afwerking. Niets is aan het toeval overgelaten: alles draagt bij aan uw wooncomfort en aan de lange levensduur van deze woning.

**Goed om te weten:**

- \* Bouwjaar: 2025 / Energielabel: A+++
- \* De villa wordt casco opgeleverd
- \* De villa beschikt op de begane grond aan de achterzijde over een glazen pui, die een schitterend uitzicht biedt op de tuin en het water
- \* De woning is ruim opgezet met hoge plafonds en ruime kamers
- \* De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden via notariskantoor Smith Boeser van Grafhorst
- \* Grote Markt Haarlem: 15 minuten fietsen of met de directe busverbinding vanuit Spaarndam
- \* NS-station Haarlem en Haarlem Spaarnwoude: 15 minuten fietsen en 5 minuten fietsen
- \* Twee basisscholen: 12 minuten fietsen
- \* Amsterdam en Schiphol: 20 minuten rijden met de auto of trein



# Welcome!

---

Unique detached villa at Penningsveer in Haarlemmerliede. This stunning new-build home, constructed in 2025, offers the perfect balance between luxury, nature, and space. Its location is truly unique: right on the edge of open navigable water and vast meadows. On one side, you enjoy a view over the serene green landscape, while on the other side you have immediate access to the water. It is even possible here to create your own floating platform, ideal for water sports enthusiasts or a relaxing boat trip. Penningsveer combines a quiet, green living environment with a central location. In a short time, you can be in Haarlem, Amsterdam or at the beach. Additionally, excellent public transportation links and nearby highway access make this an exceptionally accessible location.

What a dream location! From every room, you enjoy a breathtaking view, as if you're looking at a living painting. At the front, the landscape stretches out endlessly with expansive meadows, while at the rear you overlook the water toward the Fort near De Penningsveer.

The home is generously sized with tall windows that allow an abundance of natural light. Additionally, the property includes an integral garage, which can also be incorporated into the living space if desired. With underfloor heating on all floors, you will enjoy a pleasant indoor climate throughout. The villa is delivered as a shell, giving you the freedom to design the interior entirely to your taste and style. This enables you to create a home that perfectly suits all your living desires.

The villa stands not only for luxury and style but also for sustainability. It is a zero-energy home with an energy label A+++.



This is achieved through excellent insulation, a heat pump, and integrated solar panels on the roof. This innovative technology not only makes the villa environmentally friendly but also helps you save significantly on your energy costs. The combination of sustainability and modern living comfort gives you the assurance of a future-proof home where you can enjoy life without worries. Finally, the solid construction quality of this villa is enhanced by a stylish design with attention to finishing details. Nothing has been left to chance: everything contributes to your living comfort and the long lifespan of this property.

#### **Good to know**

- \* Year of construction: 2025 / Energy label: A+++
- \* The villa is delivered as a shell
- \* On the ground floor at the rear, the villa features a glazed façade offering a stunning view of the garden and the water
- \* The property is spaciouly designed with high ceilings and large rooms
- \* The notarial transfer of ownership will take place via the notary office Smith Boeser van Grafhorst
- \* Grote Markt Haarlem: 15 minutes by bike or direct bus connection from Spaarndam
- \* NS stations Haarlem and Haarlem Spaarnwoude: 15 minutes and 5 minutes by bike, respectively
- \* Two primary schools: 12 minutes by bike
- \* Amsterdam and Schiphol: 20 minutes by car or train



# Buiten

---

Stelt u zich eens voor: een prachtige villa verscholen in het rustige dorpje Haarlemmerliede. Hier, waar natuur en buitenleven samenkomen, ligt uw droomhuis direct aan de Fort Gracht. Vanuit uw eigen tuin vaart u zo naar De Mooie Nel, het bruisende Haarlem of zelfs het levendige Amsterdam. Het water glinstert in het zonlicht, vogels fluiten, en u ervaart direct hoe bijzonder deze plek is. Terwijl u geniet van de rust en de ruimte, weet u dat de binnenstad van Haarlem altijd binnen handbereik is. Spring op uw fiets, en binnen vijf minuten staat u op NS-station Haarlem-Spaarnwoude. Zowel met de auto als de trein reist u moeiteloos naar bijvoorbeeld Amsterdam, Den Haag of Schiphol. In deze groene oase ervaart u de charme van het dorpsleven, met het pittoreske dorp Spaarndam om de hoek.







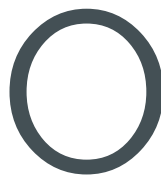








Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MODSIGN



Begane grond



# Begane grond

---

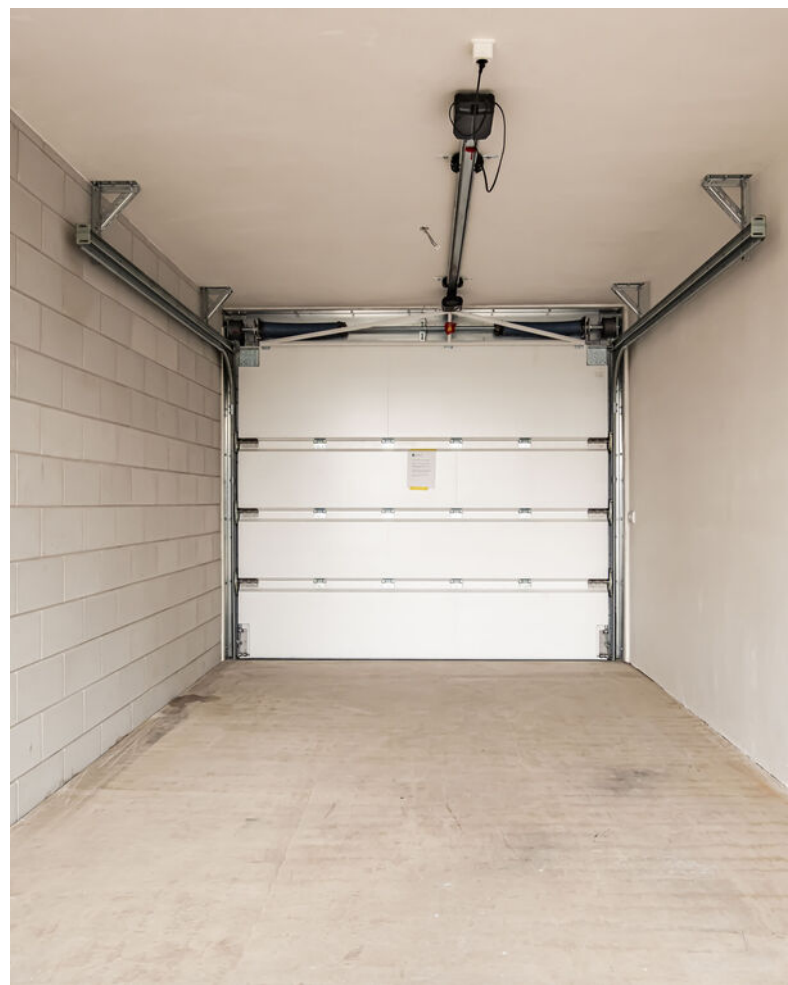
Ruime (zij)entree met hal en trap naar de verdieping. Ruime garderobehal met toilet. Woonkamer met grote raampartijen met aan de voorzijde zicht op de weilanden en aan de achterzijde over de tuin en het water. Tevens is er ruimte voor een woonkeuken met kookeiland. Deur naar de inpandige garage, voorzien van een roldeur en een vaste trap naar de royale kelder.













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



1e verdieping



# 1e verdieping

---

Ruime overloop. Ruime slaapkamer aan de achterzijde met dakraam. Wasruimte aan de voorzijde. Separaat toilet. Royale badkamer met groot dakkapel met uitzicht over de weilanden. Royale slaapkamer met Frans balkon. Vlizozolder met extra opbergruimte.

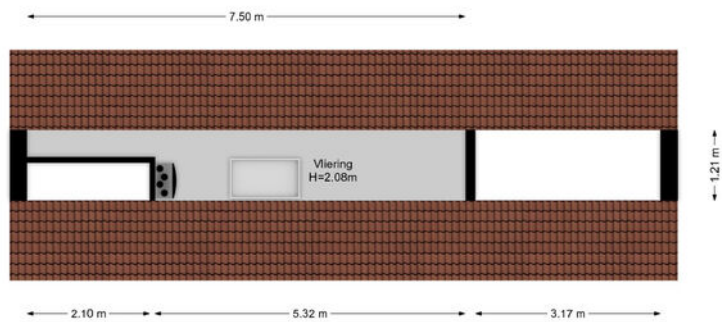












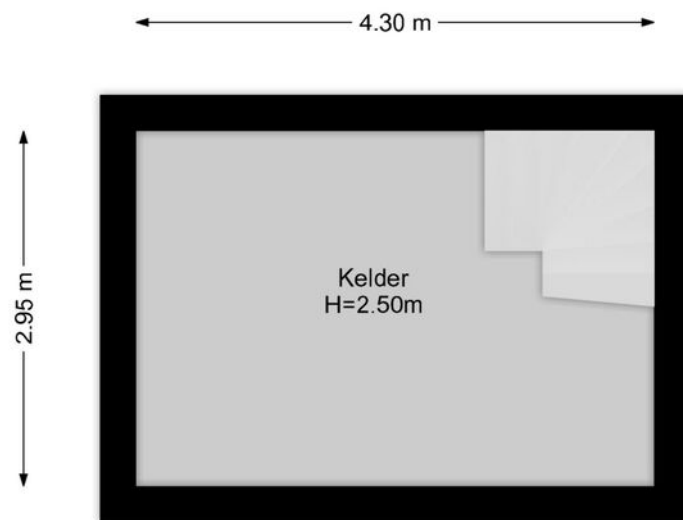
Deze plattgrond is met uiterste zorg samengesteld.  
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Vliering







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

K

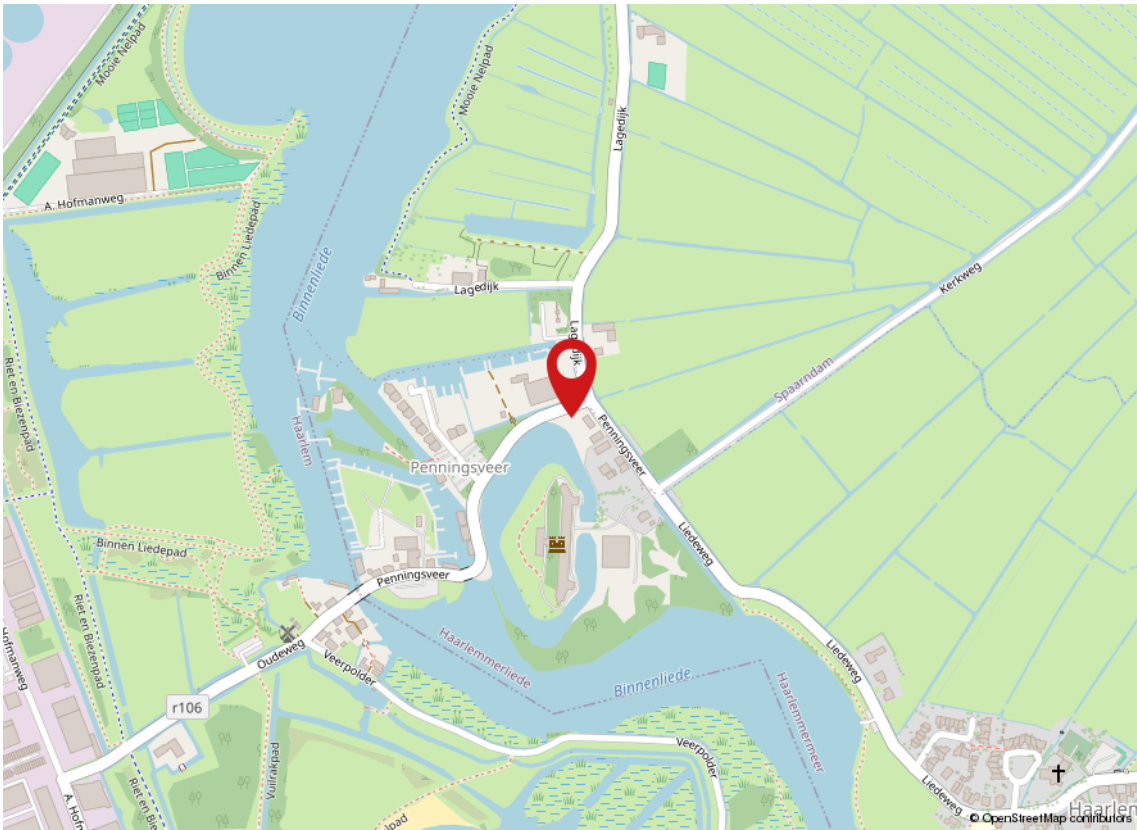
Kelder

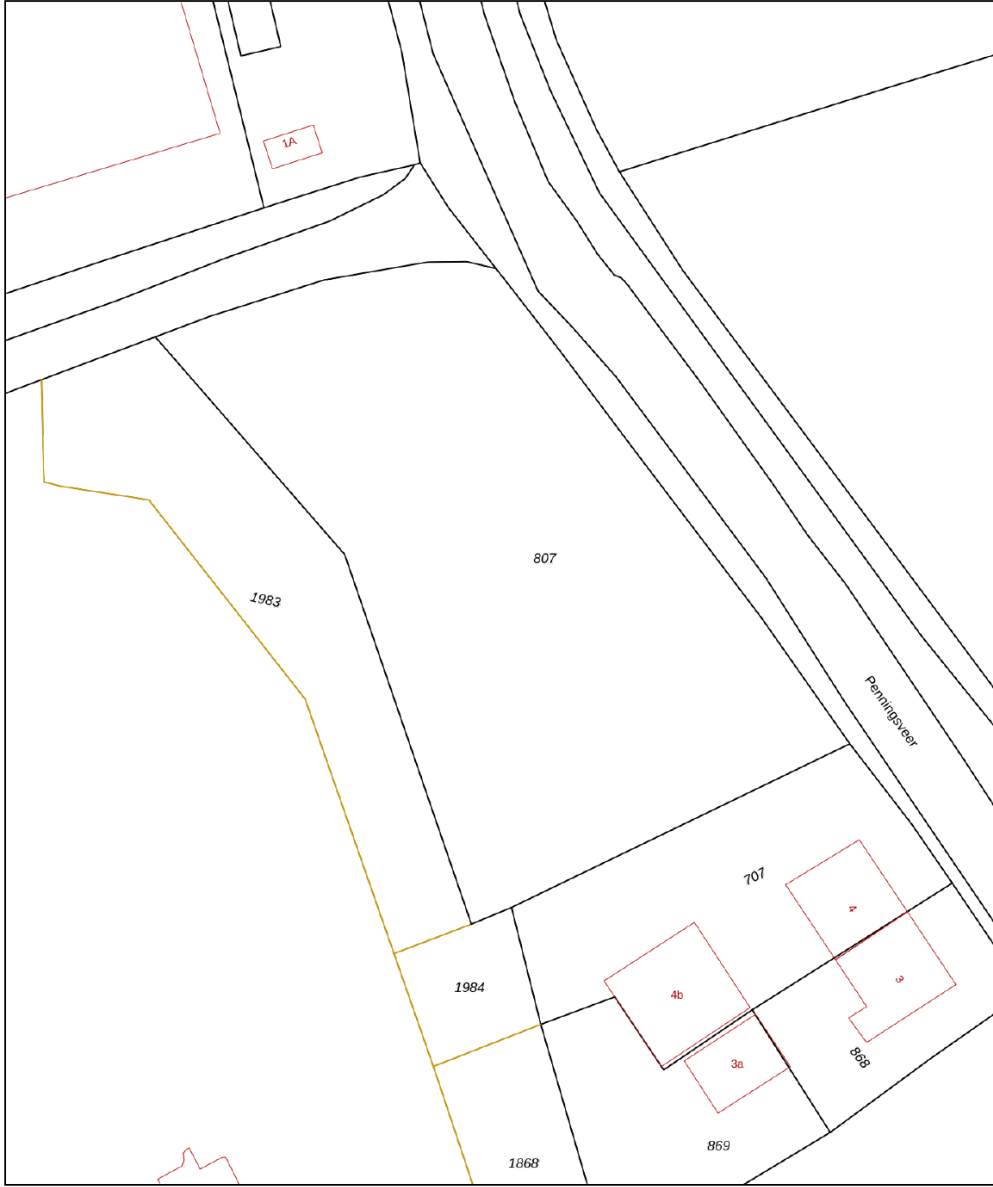





# Locatie

---





<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 807</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>	
--	---	---



# Meetrapport

**MODSIGN**

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

adres: Penningsveer 4F  
2065 AM Spaarndam  
objecttype: vrijstaande woning  
makelaar: Mooijekind-Vleut Makelaars, Haarlem  
datum meetopname: 16 juli 2025  
meetcertificaat type: A  
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman  
datum meetrapport: 17 juli 2025

## MEETRAPPOR

	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 kelder		12,7		
woonlaag 2 begane grond	83,5	26,7		
woonlaag 3 verdieping	69,9			
woonlaag 4 vliering		7,44		
<b>totaal:</b>	<b>153 m2</b>	<b>46,8 m2</b>		
bruto inhoud: 782 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



# 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**

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

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.

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**

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden via notariskantoor Smith Boeser van Grafhorst.

### **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. 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 onverbrekelijk 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.

## 4. 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.

## 5. 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.

## 6. 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

---



## Haarlem

Gedempte Oude Gracht 124 ■ 2011 GX Haarlem ■ 023 - 542 02 44  
haarlem@mooijekindvleut.nl ■ [www.mooijekindvleut.nl](http://www.mooijekindvleut.nl)

---

Amsterdam ■ Haarlem ■ Haarlemmermeer ■ Heemstede-Aerdenhout

# Huizenmatchers

---

## Bij dit huis

Wij vinden wonen van levensbelang. Voor iedereen. Uw huis moet een thuis worden én een goede investering zijn. Wij willen graag iedereen duurzaam gelukkig maken. Met de verkoop of aankoop, met elke ruimte, elke steen, elke beslissing. Dat is ons vak.

## Een mooi vak

Om dat vak goed uit te oefenen, investeren we in goede opleidingen, zorgen we voor voortdurende kennis-updates en ontwikkelen we specialistische expertises. Met technische en financiële know-how en sterke lokale netwerken. We zijn thuis in huizen, thuis in buurten.

## We zijn er ook voor u

U heeft belangstelling voor het huis in deze brochure. Laat u goed informeren door deskundigen. En bespreek het met uw makelaar, familie en/of vrienden, buurtgenoten, enz.

## De ideale match tussen huis, mens en wens

We gaan voor de ideale match tussen huis, mens en wens. Dat doen we al sinds 1975. Dat is een hoop mensenkennis, veel marktinzicht en heel veel huizen aan- en verkopen bij elkaar.

Heeft u nog vragen, neem dan gerust contact met ons op. Via uw eigen aankoopmakelaar, of rechtstreeks.



Altijd op de hoogte van de nieuwste huizen? Volg ons



# 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 waardebepaling 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 waardebepaling

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



# Onze middelen

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



**MOOIJEKINDVLEUT**

MAKELAARS + TAXATEURS