

LEF  
makelaars

Aerdenhout  
Verbenalaan 5

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1956
Soort:	villa
Kamers:	6
Inhoud:	669 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	176 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	620 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	9 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	11 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energie label:	B

# Architectuur. licht en comfort

Vrijstaande, in 2019 onder architectuur gemoderniseerde villa (ca. 176 m<sup>2</sup>) met onder architectuur aangelegde zonnige tuin op het zuiden, parkeren op eigen terrein én de mogelijkheid tot volledig gelijkvloers wonen. Energielabel B.

Aan de rustige groene Verbenalaan in Aerdenhout ligt deze vrijstaande villa (bouwjaar 1956), die in 2019 op doordachte wijze is getransformeerd en uitgebreid met een architectonische aanbouw. De door een gerenommeerde architect (DRAW Architecten) ontworpen uitbreiding vormt het hart van de woning: een transparante leefruimte waarin binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Met circa 176m<sup>2</sup> woonoppervlak op een perceel van 620 m<sup>2</sup> eigen grond biedt de woning een zeldzame combinatie van ruimte, comfort en verfijning. Grote glaspartijen, lange zichtlijnen en zorgvuldig gekozen materialen zorgen voor een rustige en hoogwaardige woonbeleving. Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de flexibiliteit in gebruik: dankzij de vele kamers en de royale voorzieningen op de begane grond is gelijkvloers wonen hier uitstekend mogelijk. Daarmee is de woning aantrekkelijk voor zowel gezinnen als bewoners die toekomstbestendig willen wonen.

## Wonen en leven

De begane grond is ingericht als één vloeiende leefruimte waarin koken, eten en ontspannen vanzelf in elkaar overgaan. De luxe keuken (2019) met kookeiland vormt het middelpunt en staat in directe verbinding met de eetkamer in de aanbouw. Grote, volledig te openen puien zorgen voor een naadloze overgang naar het terras en de tuin.

De woonkamer aan de voorzijde heeft een meer intiem karakter, met een sfeervolle haard en uitzicht op het groen. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming en afgewerkt met een hoogwaardige houten vloer in Hongaarse punt, wat bijdraagt aan de rustige en verfijnde uitstraling.

Aanvullend beschikt de woning over een ruime bijkeuken en een multifunctionele kamer met maatwerk kasten op de begane grond. Deze ruimte leent zich uitstekend als werk-, speel- of televisiekamer, maar kan desgewenst ook eenvoudig functioneren als slaapkamer op de begane grond. In combinatie met de leefruimte en voorzieningen beneden biedt dit de mogelijkheid om hier comfortabel gelijkvloers te wonen — ideaal voor wie kleiner wil gaan wonen zonder concessies te doen aan ruimte en kwaliteit, maar ook voor gezinnen die de wens hebben om een slaap- en badkamerfunctie op de begane grond te realiseren.

## Verdiepingen

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, elk met een prettige lichtinval. Een master bedroom met aangrenzend inloopkast. De ruime badkamer is hoogwaardig afgewerkt en voorzien van elektrische vloerverwarming. De royale vliering biedt praktische bergruimte.

### Pluspunten

- Vrijstaande villa op 620 m<sup>2</sup> eigen grond
- Ca. 176 m<sup>2</sup> woonoppervlak
- Mogelijkheid tot gelijkvloers wonen
- Ideaal voor gezinnen én toekomstbestendig wonen
- Op de eerste verdieping 3 ruime slaapkamers
- Multifunctionele kamer op de begane grond
- Architectonische aanbouw (2019)
- Luxe woonkeuken (2019) en badkamer
- Vloerverwarming gehele begane grond
- Zonnige tuin op het zuiden, onder architectuur aangelegd
- Jacuzzi onder glazen overkapping
- Smarthome en voorzien van alarm- en camera-installatie.
- 22 zonnepanelen (2021)
- Energielabel B
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's
- Kelder en royale vliering

### Woonomgeving

De Verbenalaan ligt in een rustige, groene en zeer kindvriendelijke villawijk in Aerdenhout, waar ruimte en privacy hand in hand gaan met een prettige leefomgeving voor gezinnen. Kinderen kunnen hier veilig opgroeien, met diverse speelvoorzieningen en scholen in de directe nabijheid.

De ligging is opvallend centraal. Het NS-station Heemstede-Aerdenhout bevindt zich op circa 5 minuten loopafstand en biedt snelle en frequente verbindingen naar Haarlem, Amsterdam, Den Haag en Schiphol. Ook de belangrijkste uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar. In de directe omgeving bevinden zich diverse hoogwaardige voorzieningen, waaronder basisscholen, middelbare scholen, kinderopvang en sportverenigingen, zoals hockeyclub Rood-Wit, voetbalclub Koninklijke HFC en de Kennemer Golf & Country Club.

### Goed om te weten

- Bouwjaar 1956, ingrijpend gemoderniseerd in 2019
- Perceel 620 m<sup>2</sup> eigen grond
- Fundering op staal
- Aanbouw en dak vernieuwd en geïsoleerd (2019)
- Volledig geïsoleerd naar hedendaagse maatstaven
- Vloerverwarming op de gehele begane grond
- Badkamer met elektrische vloerverwarming
- 22 zonnepanelen (2021)
- Garage thans in gebruik als werk- en speelkamer
- Laadpaal op eigen terrein
- Energielabel B
- Bouwkundig gekeurd (rapport ter inzage)
- Droge kelder aanwezig
- Oplevering in overleg

# Architecture. light and comfort

Detached Villa (approx. 176 m<sup>2</sup>) Architecturally Renovated in 2019 with Sunny South-Facing Garden, Private Parking and the Possibility of Single-Level Living, Energy Label B

Architecture, light and comfort in perfect balance

Located on the quiet and leafy Verbenalaan in Aerdenhout, this detached villa (built in 1956) was thoughtfully transformed and extended in 2019 with an architect-designed addition. This extension, created by a renowned architect, forms the heart of the home: a transparent living space where indoor and outdoor living seamlessly merge.

Offering approximately 176 m<sup>2</sup> of living space on a generous 620 m<sup>2</sup> freehold plot, the property combines space, comfort and sophistication in a rare and harmonious way. Large glass façades, long sightlines and carefully selected materials create a calm and luxurious living experience.

What makes this home particularly special is its flexibility. Thanks to the generous ground-floor layout and multiple rooms, comfortable single-level living is entirely possible. This makes the property highly suitable for families, as well as for those seeking a future-proof home without compromising on space or quality.

Living and entertaining

The ground floor has been designed as one flowing living environment where cooking, dining and relaxing naturally come together. The luxury kitchen (2019), featuring a central island, forms the focal point of the home and connects directly to the dining area in the extension. Large fully opening sliding doors create a seamless transition to the terrace and sunny garden.

The front living room offers a more intimate atmosphere, complete with a fireplace and views of the greenery outside. The entire ground floor benefits from underfloor heating and is finished with a high-quality Hungarian point wooden floor, enhancing the elegant and tranquil character of the property.

Additionally, the house features a spacious utility room and a multifunctional room with bespoke cabinetry on the ground floor. This room is ideal as a study, playroom or television room, but could also easily function as a ground-floor bedroom. Combined with the generous living areas and facilities on the ground floor, the property offers excellent possibilities for comfortable single-level living — ideal for those looking to downsize without sacrificing comfort and quality, while also perfectly suitable for families wishing to create a bedroom and bathroom on the ground floor.

First floor

The first floor comprises three well-proportioned bedrooms, each benefiting from pleasant natural light. And a master bedroom with walk in closet. The spacious bathroom is finished to a high standard and features electric underfloor heating.

A generous attic provides ample additional storage space.

### Key features

- Detached villa on 620 m<sup>2</sup> freehold land
- Approx. 176 m<sup>2</sup> living area
- Possibility of single-level living
- Ideal for families and future-proof living
- Three spacious bedrooms on the first floor
- Multifunctional ground-floor room
- Architect-designed extension (2019)
- Luxury kitchen (2019) and bathroom
- Underfloor heating throughout the ground floor
- Sunny south-facing landscaped garden designed by an architect
- Jacuzzi beneath a glass-covered terrace
- Smart home system, alarm and camera installation
- 22 solar panels (2021)
- Energy label B
- Private parking for multiple cars
- Basement and spacious attic storage
- Location

Verbenalaan is situated in a quiet, green and highly family-friendly residential area of Aerdenhout, where space and privacy go hand in hand with an exceptional quality of life. Children can safely grow up here, with playgrounds and schools nearby.

The location is remarkably central. Heemstede-Aerdenhout railway station is approximately a five-minute walk away and offers fast and frequent connections to Haarlem, Amsterdam, The Hague and Schiphol Airport. Major roads are also easily accessible. The surrounding area offers a wide range of excellent amenities, including primary and secondary schools, childcare facilities and sports clubs such as hockey club Rood-Wit, football club Koninklijke HFC and the Kennemer Golf & Country Club. For daily shopping, restaurants and cafés, both the centre of Heemstede and the historic city centre.

### Good to know

- Built in 1956, extensively modernised in 2019
- 620 m<sup>2</sup> freehold plot
- Foundation on shallow footing (“fundering op staal”)
- Extension and roof renewed and insulated in 2019
- Fully insulated to modern standards
- Underfloor heating throughout the entire ground floor
- Bathroom with electric underfloor heating
- 22 solar panels installed in 2021
- Garage currently used as work and playroom
- Electric vehicle charging point on private property
- Energy label B
- Building inspection report available for review
- Dry basement
- Delivery in consultation

















# Begane grond



Situatie  
Verbenalaan 5  
Aerdenhout









# Eerste verdieping



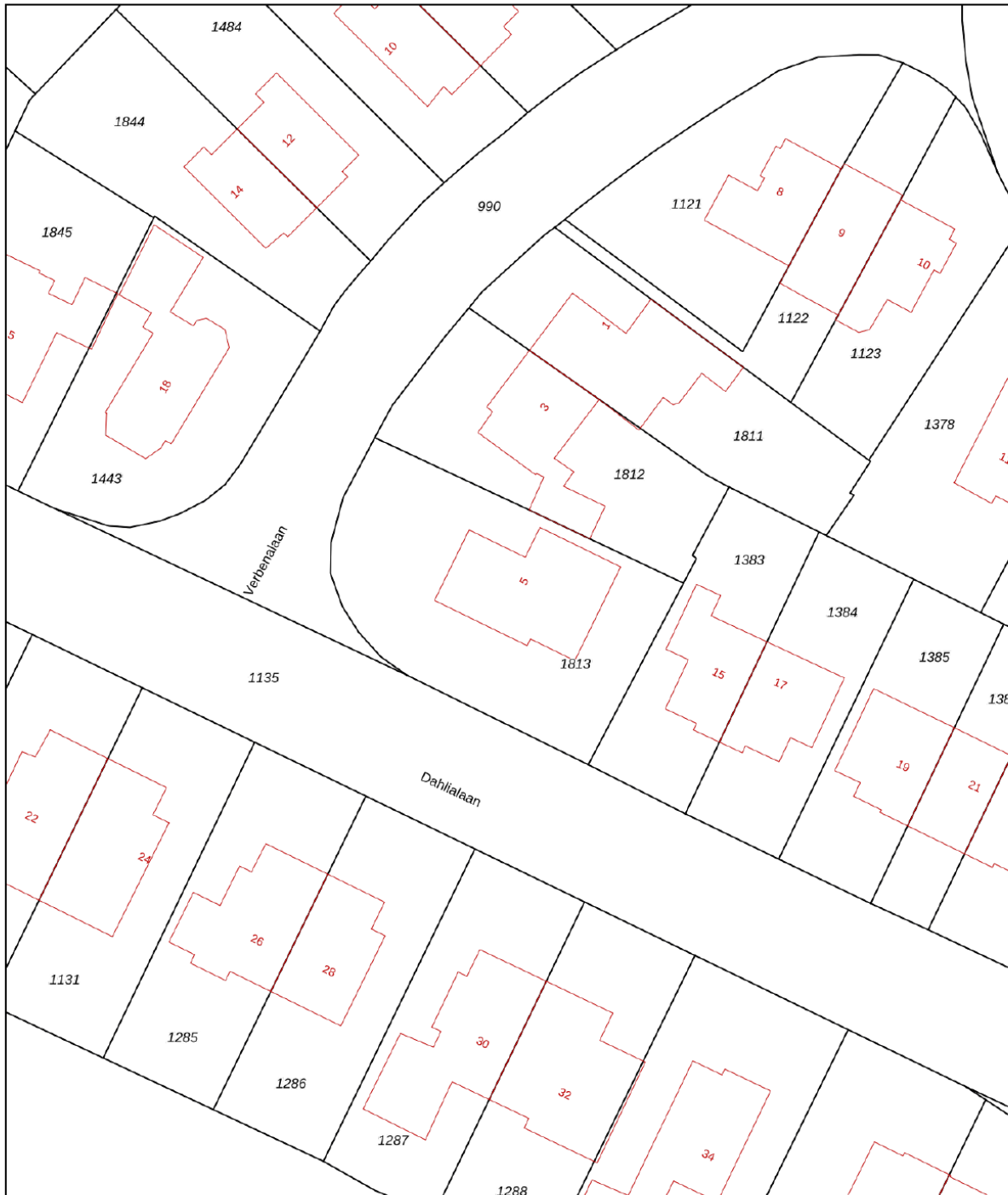
Eerste verdieping  
Verbenalaan 5  
Aerdenhout



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Verbenalaan 5



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente	Bloemendaal
— Vastgestelde kadastrale grens		Secctie	C
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	1813
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Verbenalaan 5 2111 ZL Aerdenhout

<b>Opdrachtgever:</b>	Leef Makelaars
<b>Datum opname:</b>	07-05-2026
<b>Datum meetrapport:</b>	10-05-2026
<b>Type woning:</b>	Vrijstaand

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa 175.7
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa 9.4
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 11.0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 185.1
Bruto Inhoud in m3:	circa 669

Notities bij meting:

In samenspraak met de makelaar hebben wij de voormalige garage aan GOWonen toegekend vanwege het huidige gebruik als slaapkamers/verblijfsruimte. De ruimte is ook niet meer als garage te gebruiken.

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door TibiMedia. Hierbij verklaren wij het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 11-05-2026

TibiMedia

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Allesbrander	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
(Broei)kas	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Lijst van zaken

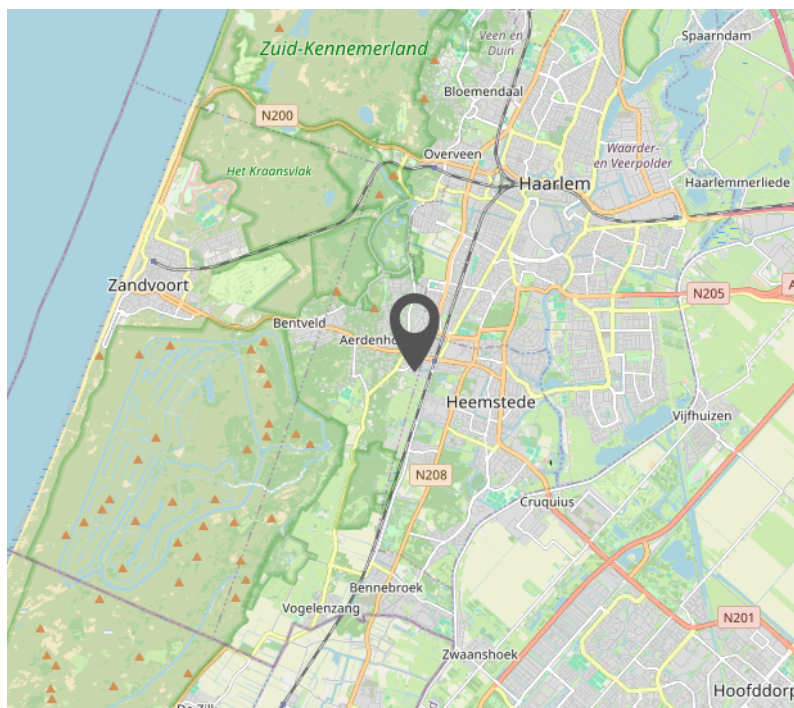
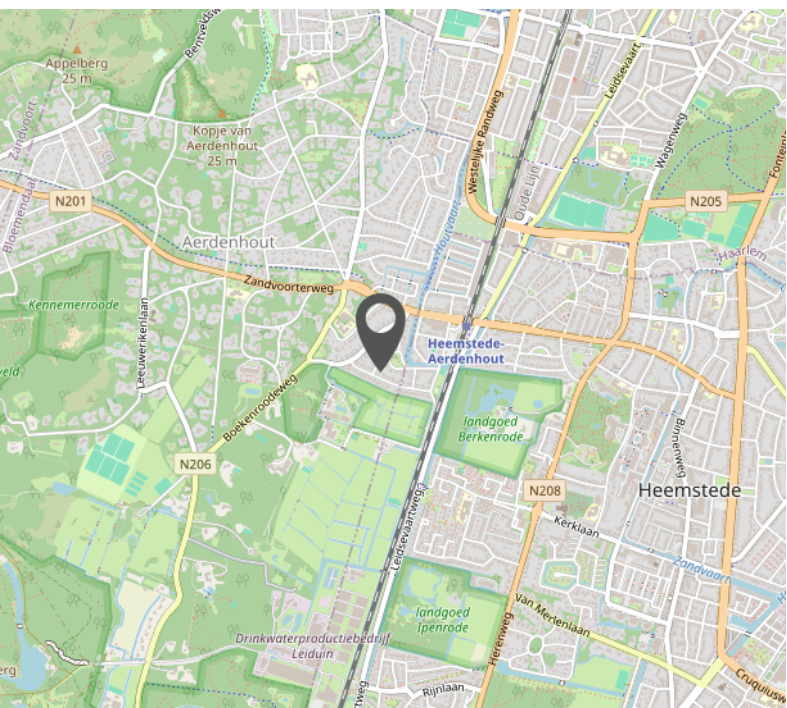
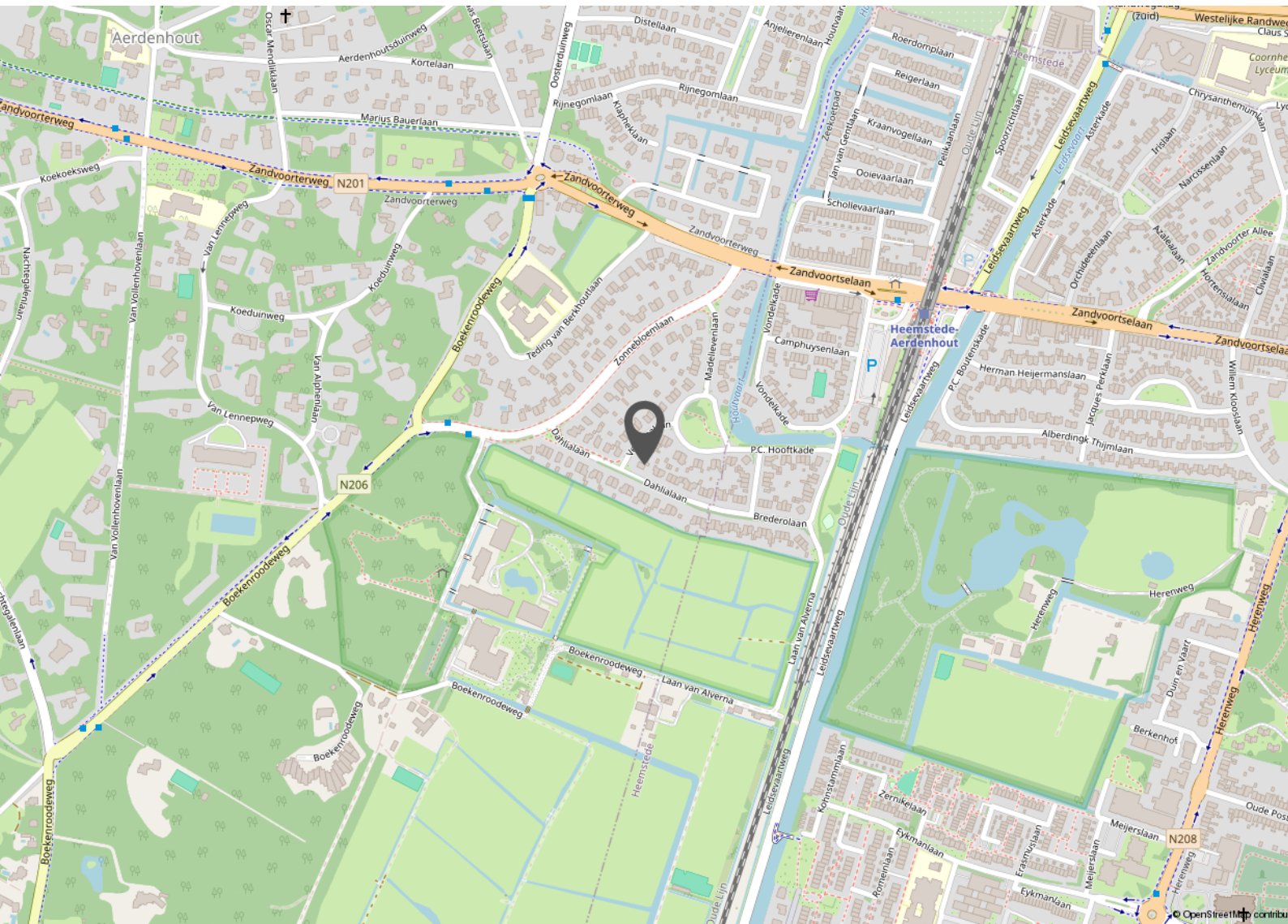
Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

--	--	--	--

# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Verbenalaan 5, Aerdenhout



Ga naar de website en bekijk deze woning online in 3D!



# Interesse?

Neem contact  
met ons op.



Wagenweg 108,  
2012 NJ Haarlem

023 5519006  
[info@leefmakelaars.nl](mailto:info@leefmakelaars.nl)  
[www.leefmakelaars.nl](http://www.leefmakelaars.nl)

# Leef Makelaars

Leef Makelaars bestaat al sinds 2007 en is opgericht door Jochum Steur. De keuze voor de naam Leef was niet zomaar, het staat voor goed wonen en gezond leven. Heerlijk genieten en je veilig voelen in je woning, dat is de basis voor een mooi leven.

Leef is niet de traditionele makelaar die je gewend bent. Wij doen het anders. Daar kiezen we bewust voor. We staan naast je bij het hele proces. Van financiering tot verbouwing; wij helpen. Maar het belangrijkste: wij maken het zoeken, kopen of verkopen van een woning leuk en ontzorgen je helemaal!

Omdat wij wonen en werken in Haarlem, weten we écht waar we het over hebben. We kennen de markt, de stad en de mensen. Daarnaast zijn we gespecialiseerd in jaren '30 woningen en adviseren wij graag onze klanten hierin.

Onze kracht is niet alleen deskundigheid en ervaring, maar ook transparantie staat hoog in het vaandel. Onze klanten voelen we haarfijn aan en we streven naar een deal waar alle partijen blij mee zijn. Strakke pakken en bla bla is aan ons niet besteed.



# Aanvullende informatie

## Onderzoeksplicht koper

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat verstrekte informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, afmetingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, via derden en soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd de bij hem bekende gebreken te melden.

De koper heeft echter zijn eigen wettelijke 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, e.d. Wij adviseren koopgegadigden een eigen makelaar in te schakelen bij de aankoop van een woning.

## Belangrijke informatie

Alle belangrijke documentatie en informatie van het object is bij de verkopende makelaar in te zien, kunnen per mail worden verzonden of zijn te downloaden via [move.nl](https://www.move.nl). Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

## Biedingssysteem

Tijdens, of na de bezichtiging brengt de verkoopmakelaar belangstellenden op de hoogte van het gehanteerde biedsysteem voor de verkoop van deze woning.

## Amsterdams- biedsysteem

Er is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper of gegadigde een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat-koper of gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.

De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

## Biedsysteem met Inschrijving

Kijkers en koopgegadigden worden in de gelegenheid gesteld om voor afloop van de sluitingstermijn éénmalig een uiterste bieding uit te brengen op de woning in [move.nl](https://www.move.nl). De verkopende makelaar zal u aangeven op welk moment de bieding uiterlijk door ons dient te zijn ontvangen. Wij adviseren u daarbij eventuele (ontbindende) voorwaarden en wensen nadrukkelijk te vermelden.

Alle biedingen worden aan de verkoper voorgelegd en besloten of, en aan welke kandidaat de verkoop gegund is. Binnen afzienbare tijd daarna worden alle bidders geïnformeerd over de gunning. Uiterlijk voor afloop van de sluitingstermijn dient de bieding door ons te zijn ontvangen via [move.nl](https://www.move.nl). Via [move.nl](https://www.move.nl) kun je ook alle aanvullende woninginformatie inzien en downloaden.

## **Transparant**

Wij zijn graag transparant en geven alle bieders inzage in het biedverloop zodra de verkoopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden. Na het maken van een afspraak kan het biedlogboek worden ingezien, uiteraard rekening houdend met de geldende privacy regelgeving (namen en contactgegevens blijven afgeschermd).

## **Recht van gunning**

Voor alle biedmethoden geldt dat de verkoper, samen met zijn of haar NVM-verkoopmakelaar, bepaalt aan wie de woningverkoop gegund is. Dit hoeft niet altijd degene te zijn met het hoogste bod, het kan ook de bidder zijn met de meest gunstige voorwaarden voor de verkoper.

## **Schriftelijkheidsvereiste - rechtsgeldige overeenkomst pas ná ondertekening**

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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt opgesteld door Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is 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.

## **Waarborgsom en voorbehouden**

De waarborgsom, of bankgarantie bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en moet worden voldaan aan de notaris. Ontbindende voorwaarden (zoals bijvoorbeeld t.b.v. hypotheek, bouwkeuring, etc) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze nadrukkelijk bij de bieding worden gemeld en akkoord bevonden door de verkoper. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld worden deze opgenomen in de koopovereenkomst (clausuleblad).

## **Opkoopbescherming/huisvestingswet**

In meerdere gemeenten in Nederland is de opkoopbescherming van toepassing. Dit is een maatregel die het in principe verboden maakt om koopwoningen onder een bepaalde WOZ-waarde aan te kopen en vervolgens te verhuren. Per 1 februari 2022 geldt ook in Haarlem de opkoopbescherming; koopt u een woning met een WOZ-waarde van € 389.000,- of lager, dan moet u daar ook zelf gaan wonen. Onder bepaalde voorwaarden kunt u de woning tijdelijk verhuren en moet een vergunning worden aangevraagd. Voor nadere informatie omtrent de Opkoopbescherming verwijzen wij naar de gemeente(site) waarin de woning gelegen is.

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.

# Veelgestelde vragen

## **Mag ik als mogelijke koper advies van de verkoopmakelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Wanneer je advies wil tijdens het koopproces, dan is het verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen.

## **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan je te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

## **Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd, nu heeft iemand anders een beter bod gedaan. Mag dat?**

Ja dat mag. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Na ondertekening van de overeenkomst staat de koop pas vast voor de verkoper en heeft een -particuliere- koper nog 3 dagen bedenktijd. Ook een bevestiging per mail, brief of whatsapp is niet rechtsgeldig.

## **Wat houdt de 3 dagen bedenktijd voor kopers precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als -particuliere- koper zonder opgave van redenen de koopovereenkomst kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra er een kopie van de volledig ondertekende koopovereenkomst aan de koper is verzonden.

## **Wat is het verschil tussen mededelingsplicht en onderzoeksplicht?**

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die belangrijk zijn voor de aankoop van de woning aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven. Echter, de koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht om alle informatie goed te onderzoeken en eventuele gebreken en nadelen aan de woning te ontdekken. Een aankoopmakelaar kan hierbij een belangrijke rol spelen.

## **Wat te doen bij verborgen gebreken na het sluiten van de overeenkomst?**

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd 'ernstig gebrek' of bij het achterhouden van informatie/schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Doe je als koper zelf geen goed onderzoek, dan is er een grotere kans dat je de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later blijkt dat er gebreken zijn.

## **Valt de makelaarscourtage onder 'kosten koper'?**

Nee, onder 'kosten koper' vallen wel de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het opmaken van de eigendoms-/leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster. Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte, het aflossen van een hypotheek, een samenlevingscontract of testament. Maar ook voor je makelaar, financieel adviseur, een overbruggingskrediet, verhuizing, e.d. Je financieel adviseur kan een goede kostenberekening maken.

**Hoe wordt de woonoppervlakte exact berekend?**

Een NVM verkoopmakelaar is verplicht om bij de verkoop van een woning de meetinstructie NEN(2580) te gebruiken. Desondanks kunnen er verschillen optreden door interpretatie- of afrondingsverschillen.

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

## Artikel 20/23 Nadere afspraken en bijzonderheden:

- geen

Roerende zaken: Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens aangehechte lijst bij de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst roerende zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnamelijst rechtstreeks met de verkoper te bespreken en overeen te komen en bij (feitelijke) oplevering te voldoen aan de verkoper.

Notaris: Tenzij anders aangegeven in de verkoopinformatie zal de notariële eigendomsoverdracht van de woning plaatsvinden bij de notaris van kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) door kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening en risico van de koper.

Vragenlijst deel B: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de vragenlijst deel B en van de inhoud kennis te hebben genomen.

Energielabel: Aan deze koopovereenkomst is een kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Verkoper is verplicht om een door de rijksoverheid afgegeven energielabel aan koper te overhandigen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt noch door verkoper noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens en de uitkomst van het huidige label en/of een eventueel verschil in uitkomst met een toekomstig energielabel.

Niet-zelfbewoningsclausule: Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over 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.

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 70 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. 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 een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit-, gas- en waterinstallaties, de riolering, de aanwezigheid van en/of aantasting door ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

\*\*\* Bouwkundige keuring: Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig bouwkundig te beoordelen. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/niet\* gebruik gemaakt, op: \*\* door \*\*. Koper verklaart, met de wetenschap van deze beoordeling, dat de onroerende zaak die eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

Bouwkundige keuring: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het, in opdracht van verkoper opgestelde bouwkundige keuringsrapport door Woningkeur Haarlemmermeer van 12 mei 2026. Koper verklaart, dat met deze wetenschap van deze beoordeling de overeenkomst en koopsom tot stand zijn gekomen en dat de onroerende zaak die eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

Funderingsclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende de fundering geen problemen bekend zijn. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

Asbestclausule: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst 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 en/of verwijdering van het asbest voor rekening en risico van koper. Bij de onderhandeling en het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Milieuclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan het aan de brochure c.q. koopakte gehechte document van de milieudienst. Elke aansprakelijkheid van 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.

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 alle aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Zuiveringsclausule: Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die met 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.

Maatvoering: De woning is opgemeten conform de meetinstructie 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. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Leef Makelaars-

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Taxateurs o.z. van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Schriftelijke vastlegging: Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte 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.

Toestemming aan notaris voor versturen van documenten aan makelaars:

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

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 (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 uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

Dienstverlening: Deze overeenkomst van verkoop en koop is tot stand gekomen door bemiddeling van Leef Makelaars optredende voor verkoper, en \*\* voor de koper, die verklaart bij de notariële overdracht aan zijn makelaar een courtage verschuldigd te zijn conform de opdracht tot dienstverlening en machtigt de notaris hierbij de courtagenota onherroepelijk te verrekenen in de nota van afrekening en uit te betalen aan de makelaar.