

**EE**  
makelaars



Heemstede  
Constantijn Huygenslaan 16

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1928
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	635 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	152 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	330 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	18 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	2 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	C

# Vrij uitzicht over de weilanden

Uitstekend onderhouden halfvrijstaande jaren '20 woning van circa 152 m<sup>2</sup> met vrij uitzicht over de weilanden, zonnige tuin op het zuiden, sfeervolle veranda en parkeren op eigen terrein.

Rust, ruimte en verfijnde afwerking

Aan de rustige en kindvriendelijke Constantijn Huygenslaan in Heemstede ligt deze uitstekend onderhouden halfvrijstaande woning uit 1928 met circa 152 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op een royaal perceel van circa 333 m<sup>2</sup>. De woning is grotendeels in 2019 hoogwaardig gerenoveerd en sindsdien met veel zorg onderhouden. Een huis waar sfeer, comfort en hoogwaardige afwerking op natuurlijke wijze samenkomen — met volop ruimte voor een gezin om jarenlang met plezier te wonen.

Wat deze woning bijzonder maakt, is het vrije uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de achterzijde kijkt de woning prachtig weg over de weilanden van Klooster Alverna, waar regelmatig hertjes, ganzen en ooievaars zichtbaar zijn in de weide. De combinatie van groen, privacy en rust geeft het huis een bijna buitengevoel, midden in Heemstede.

Een instapklaar familiehuis waarin rust, ruimte en kwaliteit op harmonieuze wijze samenkomen.

De pluspunten op een rij:

- Uitstekend onderhouden halfvrijstaande jaren '20 woning op royaal perceel van ca. 333 m<sup>2</sup>
- Vrij uitzicht over de weilanden van Klooster Alverna, zonder directe voor- en achterburen
- Diepe zonnige achtertuin op het zuiden met sfeervolle veranda en achterom
- Lichte woonkamer met hoog plafond, erker, gashaard en openslaande deuren naar de tuin
- Luxe maatwerkkeuken en hoogwaardige afwerking door de gehele woning
- Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en separaat toilet op de overloop
- Totaal 4 slaapkamers verdeeld over de verdiepingen
- Veel privacy en een bijzonder groen uitzicht vanuit vrijwel iedere ruimte
- Kindvriendelijke woonomgeving tegenover een speeltuin zonder doorgaand verkeer
- Veel maatwerk kastruimte en praktische indeling voor gezinnen
- Grote oprit met parkeergelegenheid voor minimaal 2 auto's op eigen terrein

Woonomgeving

De Constantijn Huygenslaan ligt in een rustige, groene en bijzonder kindvriendelijke woonomgeving in Heemstede, waar ruimte, privacy en een prettige leefomgeving voor gezinnen samenkomen. Tegenover de woning bevindt zich een speeltuin en doordat er geen doorgaand verkeer is, kunnen kinderen hier veilig buiten spelen.

De ligging is opvallend centraal. Het NS-station Heemstede-Aerdenhout bevindt zich op korte loopafstand en biedt snelle verbindingen naar Haarlem, Amsterdam, Den Haag en Schiphol. Ook uitvalswegen richting onder meer Amsterdam, Schiphol en Den Haag zijn uitstekend bereikbaar.

In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals basisscholen, middelbare scholen, kinderopvang, sportverenigingen en speciaalzaken. De Zandvoortselaan met onder meer de bakker, slager en kaasboer ligt om de hoek, evenals sportverenigingen zoals hockeyclub Rood-Wit en voetbalclub Koninklijke HFC. Ook de gezellige Binnenweg met een gevarieerd aanbod aan winkels, boetieks en horeca bevindt zich op korte fietsafstand.

Voor ontspanning en natuur liggen de Waterleidingduinen, de duinen en het strand van Bloemendaal en Zandvoort eenvoudig bereikbaar per fiets. Daarnaast ligt ook de binnenstad van Haarlem op korte afstand.

Goed om te weten

- Bouwjaar 1928; grotendeels gemoderniseerd in 2019
- Perceeloppervlakte ca. 333 m<sup>2</sup> eigen grond
- Woonoppervlakte ca. 152 m<sup>2</sup> (NEN 2580 BBMI)
- Energielabel C
- Dak-, vloer-, gevel- en glasisolatie aanwezig
- Grotendeels vernieuwde aluminium kozijnen
- Technische installaties vernieuwd in 2019
- Intergas cv-ketel uit 2018
- Vloerverwarming op de begane grond
- Aangebouwde berging
- Kelder met stahoogte
- Mogelijkheid tot uitbouw aan de zijgevel (vergunningplichtig)
- Oplevering in overleg

# Unobstructed views over the meadows

Exceptionally well-maintained semi-detached 1920s family home of approximately 152 m<sup>2</sup>, featuring unobstructed views over the meadows, a sunny south-facing garden, charming veranda and private parking on site.

Peace, space and refined finishes

Situated on the quiet and child-friendly Constantijn Huygenslaan in Heemstede, this beautifully maintained semi-detached home dating from 1928 offers approximately 152 m<sup>2</sup> of living space on a generous plot of approximately 333 m<sup>2</sup>. The property was extensively and tastefully renovated in 2019 and has been meticulously maintained ever since. A warm and elegant family home where atmosphere, comfort and high-quality finishes blend seamlessly together.

One of the home's most distinctive features is the unobstructed view at both the front and rear. At the back, the property overlooks the meadows of Klooster Alverna, where deer, geese and storks are often seen roaming freely. The combination of greenery, privacy and tranquility creates an almost countryside-like setting in the heart of Heemstede.

A truly move-in-ready family home where peace, space and quality come together in perfect harmony.

Highlights:

- Exceptionally well-maintained semi-detached 1920s family home on a generous plot of approx. 333 m<sup>2</sup>
- Unobstructed views over the meadows of Klooster Alverna with no direct neighbours at the front or rear
- Deep sunny south-facing garden with charming veranda and rear access
- Bright living room with high ceilings, bay window, gas fireplace and French doors to the garden
- Luxurious bespoke kitchen and high-quality finishes throughout the home
- Modern bathroom with bathtub, walk-in shower and separate toilet on the landing
- Four bedrooms spread across the different floors
- Exceptional privacy and beautiful green views from nearly every room
- Child-friendly location opposite a playground with no through traffic
- Abundant custom-made storage solutions and a practical family layout
- Spacious private driveway with parking for at least two cars

Living environment

Constantijn Huygenslaan is located in a peaceful, green and highly family-friendly residential area of Heemstede, where space, privacy and a pleasant living environment come together. A playground is situated directly opposite the property and, due to the absence of through traffic, children can safely play outside.

The location is remarkably central. Heemstede-Aerdenhout railway station is within walking distance and offers fast connections to Haarlem, Amsterdam, The Hague and Schiphol Airport. Major roads towards Amsterdam, Schiphol and The Hague are also easily accessible.

The immediate surroundings offer a wide range of amenities, including primary and secondary schools, childcare facilities, sports clubs and specialty shops. The nearby Zandvoortselaan provides convenient daily shopping with a bakery, butcher and cheesemonger, while sports clubs such as hockey club Rood-Wit and football club Koninklijke HFC are close by. The lively Binnenweg shopping street, with its boutiques, restaurants and cafés, is only a short bike ride away.

For nature and recreation, the Waterleidingduinen nature reserve, the dunes and the beaches of Bloemendaal and Zandvoort are easily reachable by bicycle. Haarlem city centre is also located within short distance.

Good to know

- Built in 1928; largely modernised in 2019
- Plot size approx. 333 m<sup>2</sup> freehold land
- Living area approx. 152 m<sup>2</sup> (NEN 2580 measured)
- Energy label C
- Roof, floor, wall and glazing insulation present
- Largely fitted with renewed aluminium window frames
- Technical installations renewed in 2019
- Intergas central heating boiler from 2018
- Underfloor heating on the ground floor
- Attached storage room
- Cellar with standing height
- Possibility to extend the side façade (subject to permits)
- Delivery in consultation



## *Begane grond*

De woonkamer is licht en ruim opgezet met hoog plafond, erker, zijramen, gashaard en openslaande deuren naar de tuin. De gietvloer met vloerverwarming zorgt voor comfort en een rustige uitstraling. De luxe maatwerkkeuken sluit hier perfect op aan.







## Tuin

De diepe achtertuin op het zuidwesten biedt volop privacy en is sfeervol aangelegd met een grote veranda als verlengstuk van de leefruimte. Daarnaast beschikt de woning over een ruime aangebouwde berging (toegankelijk via zijdeur), achterom, een kelder met stahoogte en een oprit.







# Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



### *Eerste verdieping*

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers met maatwerk kastuimte en een luxe badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. Op de overloop is een separaat tweede toilet.

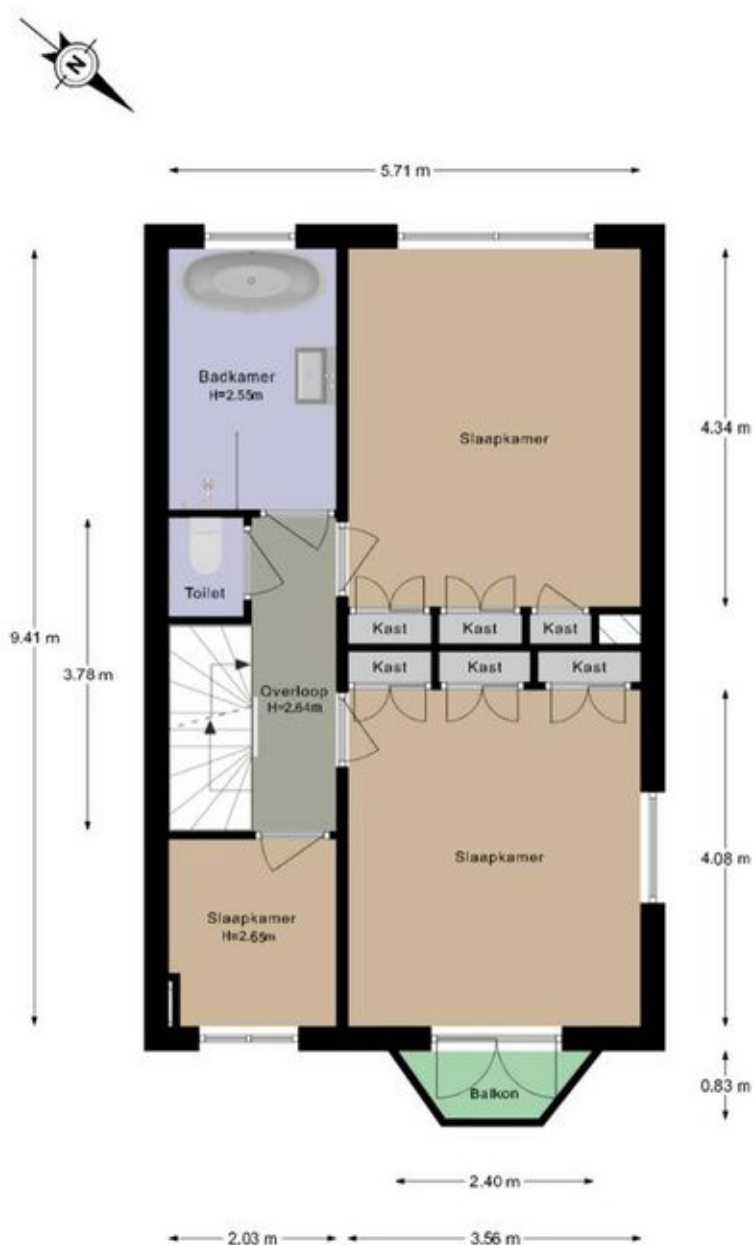








# Eerste verdieping

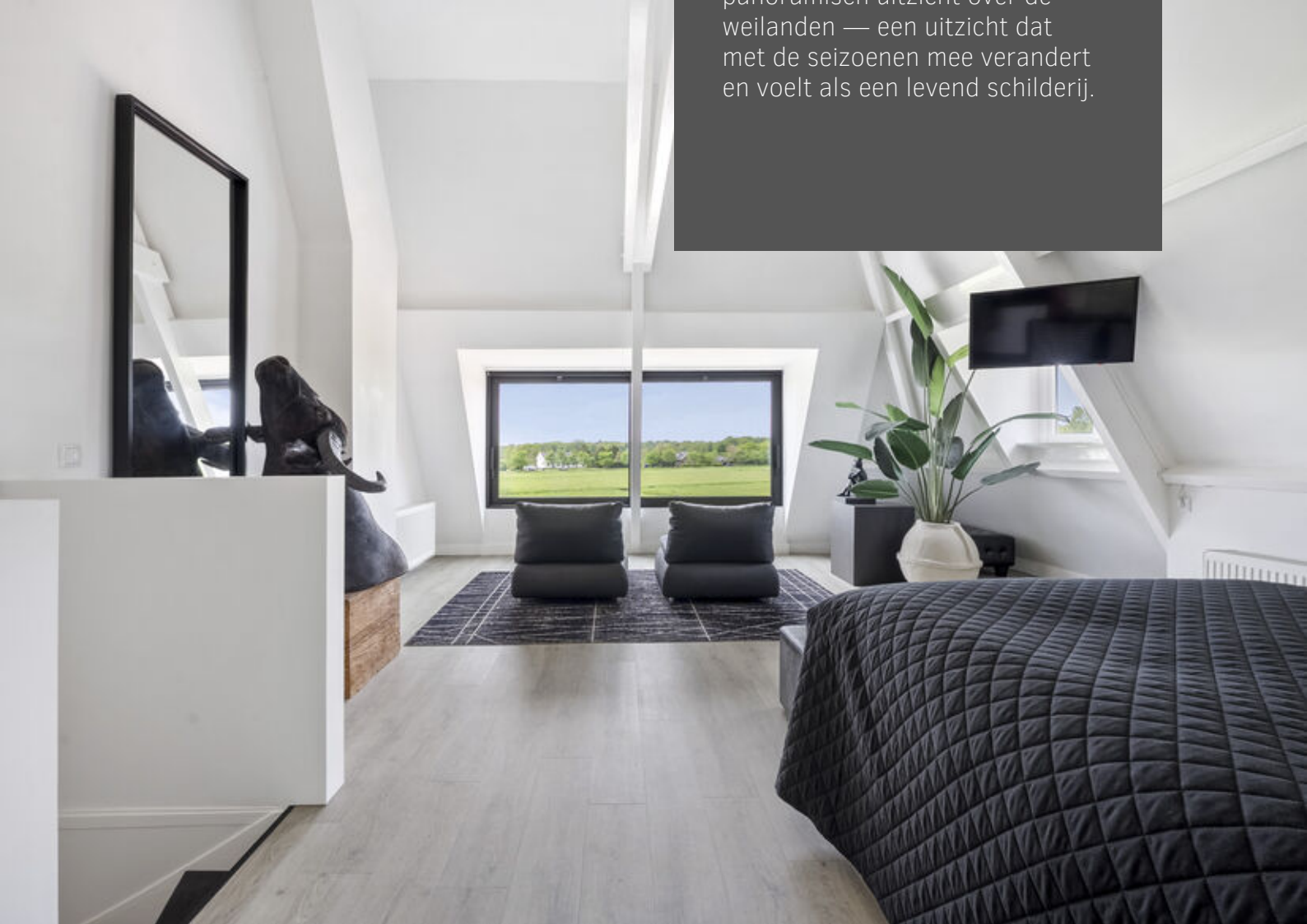


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## *Tweede verdieping*

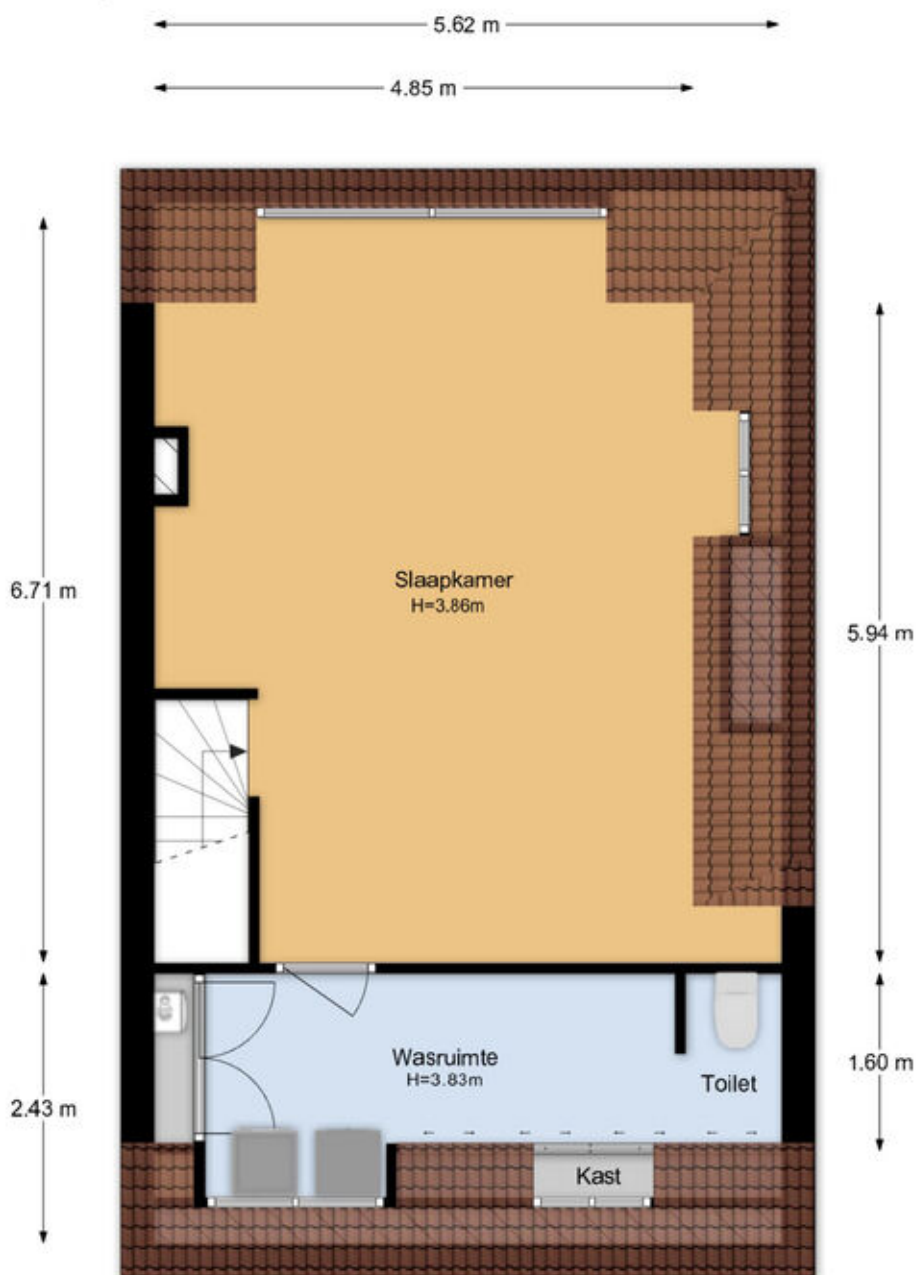
De tweede verdieping is ingericht als volwaardige masterbedroom met grote dakkapel en panoramisch uitzicht over de weilanden — een uitzicht dat met de seizoenen mee verandert en voelt als een levend schilderij.







# Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Constantijn H. 16




0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	<b>Schaal 1: 500</b>	
<b>25</b> Huisnummer		<b>Kadastrale gemeente</b> Heemstede	
Vastgestelde kadastrale grens		<b>Sectie</b> B	
Voorlopige kadastrale grens		<b>Perceel</b> 7350	
Administratieve kadastrale grens			
Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 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.





## Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

### De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

Leef Makelaars heeft een meetrapport opgesteld conform de NEN 2580 en de Branchebrede Meetinstructie (BBMI). De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

### Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Constantijn Huygenslaan 16 Heemstede

Datum: 8 mei 2026

<b>Totaal woning</b>	<b>Gebruiksoppervlak wonen</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>151,7</b>
	<b>Overige inpandige ruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>17,5</b>
	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>1,5</b>
	<b>Externe Bergruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>0,0</b>
	<b>Bruto inhoud Woning</b>	<b>m3</b>	<b>Ca.</b>	<b>635</b>

1 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	<b>7,2</b>
	Wonen	0,0
	Overige inpandige ruimte	7,2
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>0,0</b>
	<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	<b>0,0</b>

2 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	<b>65,6</b>
	Wonen	55,3
	Overige inpandige ruimte	10,3
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>0,0</b>
	<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	<b>0,0</b>

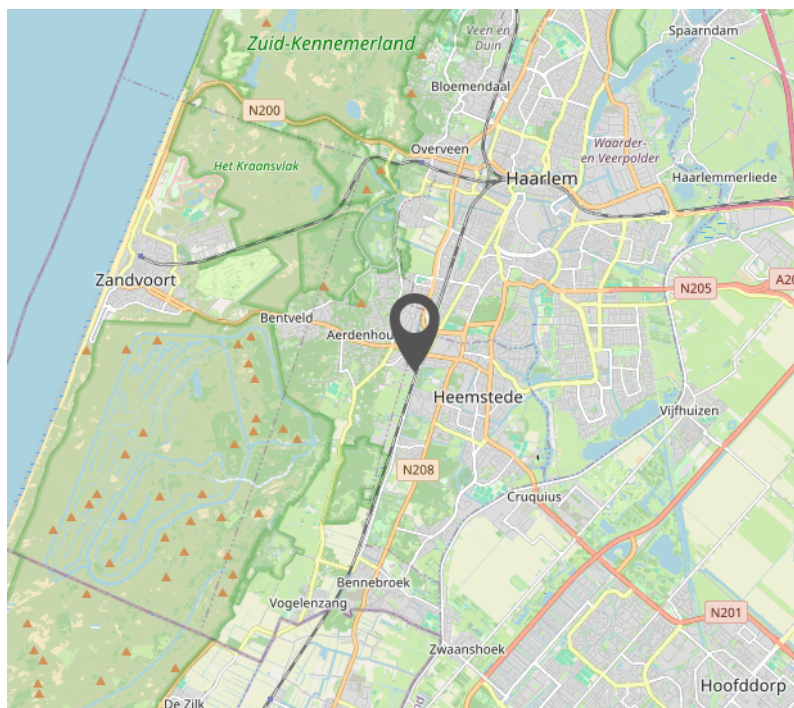
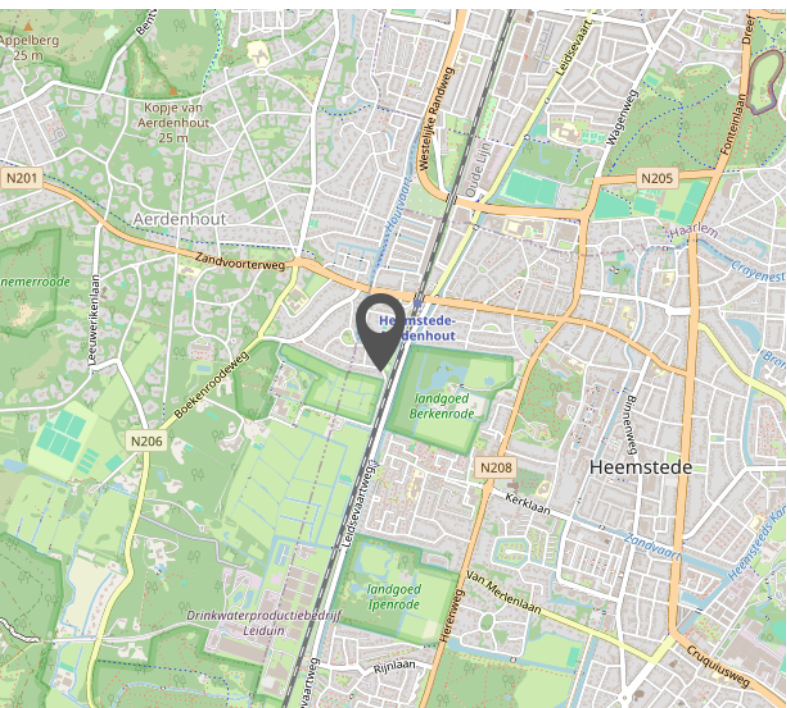
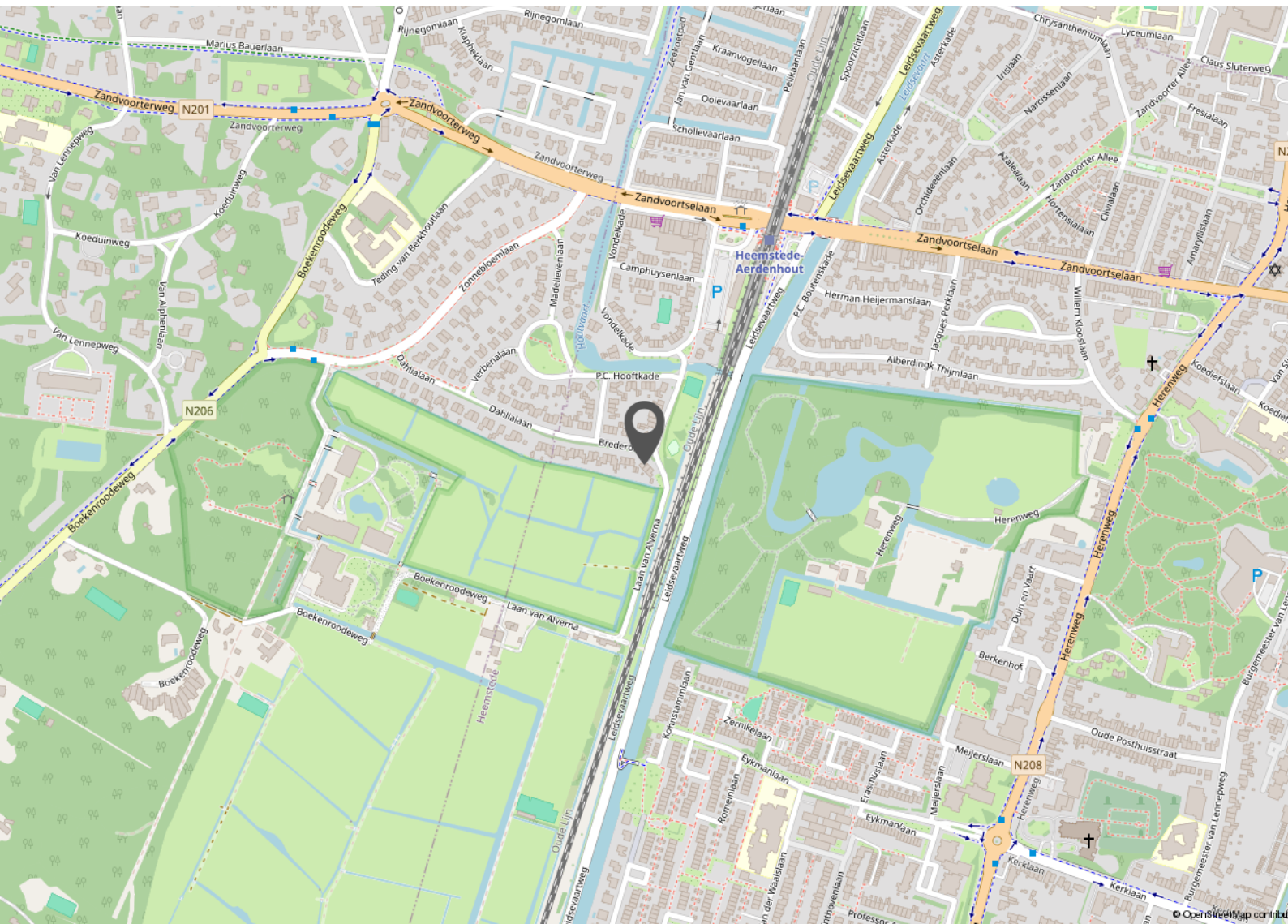
3 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	<b>53,8</b>
	Wonen	53,8
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>1,5</b>
	<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	<b>0,0</b>

Dit meetrapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Leef Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Leef Makelaars verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Leef Makelaars binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Leef Makelaars

#### Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	151,7 m2
Overige inpandige ruimte	17,5 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	1,5 m2
Externe bergruimte	0,0 m2

# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Constantijn Huygenslaan 16, Heemstede



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://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://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://move.nl). Via [move.nl](https://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.

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 95 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.

\*\*\* 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.

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

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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-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.

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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 hypotheken, 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.