

GREEVEN
makelaardij



van Galenstraat 126, Zandvoort

Licht en zonnig 2-kamerappartement met balkon
gelegen op het westen.

TE KOOP



Greeven Makelaardij

Hartelijk dank voor uw interesse in deze woning!

Volgens de Van Dale is een woning een 'verblijf', een 'huis'. Niets meer en niets minder. Wij begrijpen dat het veel meer is dan een verzameling stenen. Bij het verkopen van een woning wordt een periode afgesloten. Een periode waarin zich allerlei gebeurtenissen hebben voltrokken. Grote én kleine, verdrietige en vrolijke. De woning blijft achter maar wat altijd meeverhuist, zijn de herinneringen.

In de zoektocht naar een nieuwe woning, úw nieuwe woning, schuilt een grote belofte; wat gaat deze plek mij bieden, welke herinneringen worden hier geboren?

Zowel de verkoop als de aankoop van woningen beschouwen wij als een prachtige gelegenheid ons steentje bij te dragen aan het bouwen van uw herinneringen, het realiseren van uw dromen. Wij gaan hier dan ook zeer zorgvuldig mee om en denken op alle fronten met u mee. Niets is ons te gek. Samen met u gaan we voor het beste resultaat.

Wat u van ons mag verwachten?

Creativiteit, deskundigheid, flexibiliteit en trendsettend ondernemerschap. Afspraak is afspraak, eerlijke adviezen, maatwerk. Dat is wat Greeven makelaardij kenmerkt.

Deze brochure wordt u aangeboden door Rob, Timo, Suzanne, Danique, Marjan en Robin van Greeven makelaardij. Stuk voor stuk 'mensenmensen' met een passie voor wonen.





van Galenstraat 126

Zandvoort

Op een fantastische locatie, direct achter de boulevard, ligt dit fijne en lichte 2-kamerappartement met prachtig zeezicht. Gelegen op de derde en tevens hoogste verdieping van een kleinschalig appartementencomplex, woont u hier op korte afstand van het strand, het centrum, het circuit en diverse uitvalswegen. Ook het NS-station is dichtbij, waardoor de woning uitstekend bereikbaar is.

Een ideale plek voor wie graag aan zee woont en wil genieten van licht, uitzicht en een levendige omgeving!
Benieuwd geworden? Plan snel een bezichtiging in, we leiden u graag rond!

Kenmerken

Soort woning:	Appartement
Aantal kamers:	2
Aanvaarding:	In overleg
Inhoud:	180 m ³
Woonoppervlakte	57 m ²
Bouwjaar:	1968

Bijzonderheden

- Licht 2-kamerappartement met schitterend zeezicht;
- Direct achter de boulevard gelegen, nabij strand en NS-station;
- Gelegen op de derde en hoogste verdieping;
- Balkon op het westen;
- Recent vernieuwde kozijnen, balustrade en schilderwerkzaamheden vanuit de VVE;
- Lichte woonkamer met dichte keuken, ruime slaapkamer en verzorgde badkamer + toilet;
- Servicekosten bedragen ca. € 315,= exclusief voorschot stookkosten á € 86,= per maand;
- Opkoopbescherming van toepassing, zelfbewoningsplicht.







Indeling

Wonen en koken

Via de galerij bereikt u het tochtportaal, dat toegang geeft tot de hal van het appartement. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar, wat zorgt voor een prettige en overzichtelijke indeling. De lichte woonkamer bevindt zich aan de zeezijde van het appartement en biedt een prettig uitzicht en een fijne sfeer. Dankzij de ligging op de bovenste verdieping profiteert u hier van veel daglicht en een rustige woonbeleving. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot het balkon, waar het uitzicht over zee direct in het oog springt. De dichte keuken is eveneens aan de zeezijde gelegen en biedt een praktische indeling met voldoende ruimte om comfortabel te koken.

Slaapkamers en badkamer

Het appartement beschikt over een ruime slaapkamer met voldoende plek voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De badkamer is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een fraaie terrazzovloer, douche en wastafelmeubel. Daarnaast is er een separate toiletruimte aanwezig, wat extra comfort biedt.

Buitenruimte

Het balkon is gelegen op het westen en vormt zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Hier geniet u van een schitterend uitzicht over zee en de boulevard. Een heerlijke plek om na een werkdag te ontspannen, te borrelen met vrienden of simpelweg te genieten van de ondergaande zon. Daarnaast beschikt het appartement over een praktische berging in de onderbouw.

Ligging en omgeving

De ligging is ideaal: direct achter de boulevard en op loopafstand van het strand. Ook het centrum, gezellige horeca, winkels en recreatiemogelijkheden bevinden zich in de omgeving. Het nabijgelegen circuit zorgt voor extra dynamiek en evenementen in de omgeving. Met het NS-station en diverse uitvalswegen dichtbij is de bereikbaarheid uitstekend, zowel met de auto als het openbaar vervoer.

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.



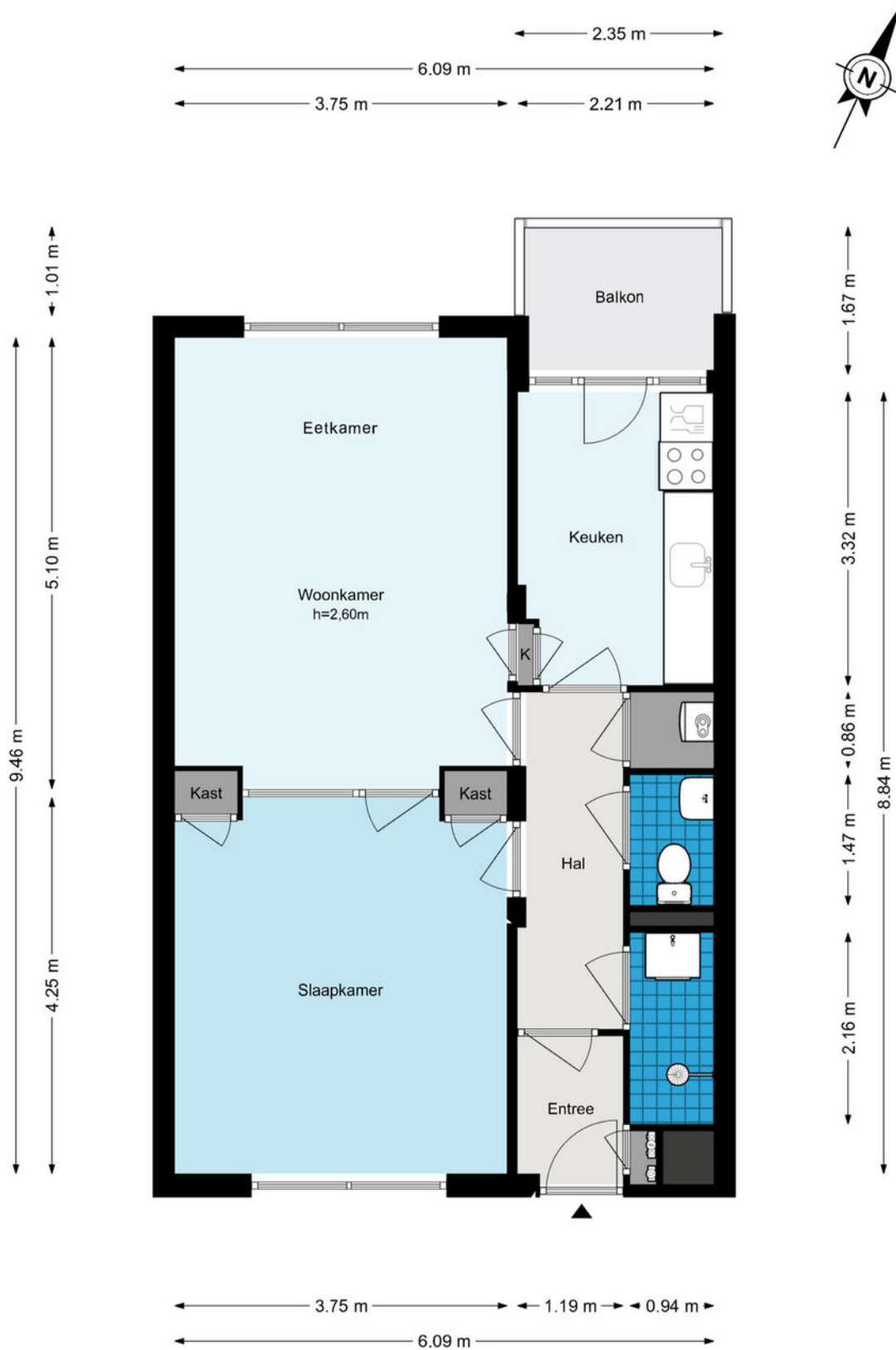






Plattegrond

Van Galenstraat 126 - Zandvoort Appartement



Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **GREEVEN Makelaardij** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object: Woning
Adres: Van Galenstraat 126
Postcode: 2041JV
Plaats: Zandvoort

Meetmethode: Meetinstructies BBMI; type A : Op locatie gemeten

Datum meetopname: 29 april 2026
Datum meetrapport: 01 mei 2026

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen Meetinstructies 2019; 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden.

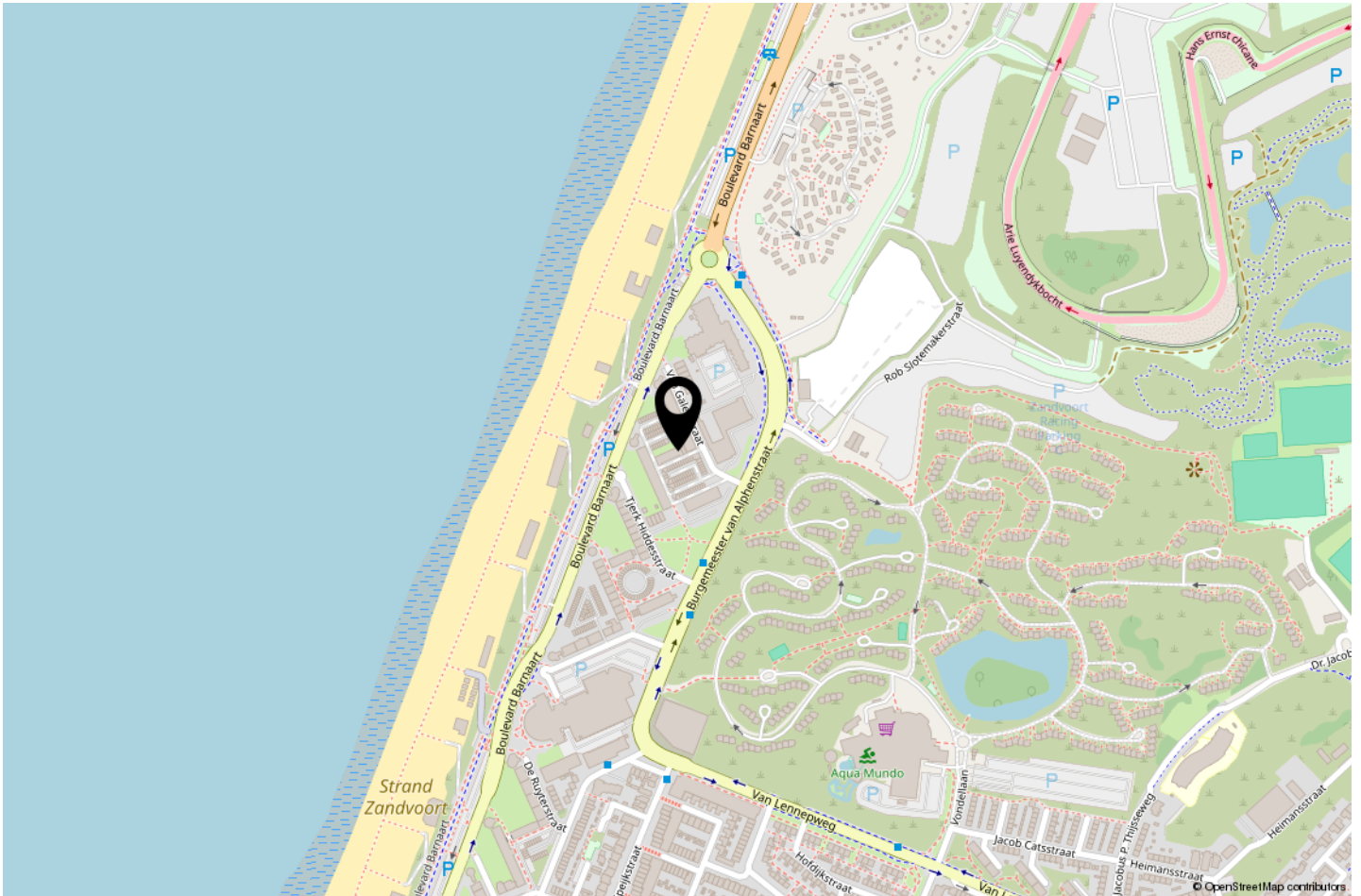
Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	<i>App.</i>	<i>Totaal</i>
G.O. Wonen	56,50	56,50 m²
G.O. Overige inpandige ruimte	-	0,00 m ²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	3,60	3,60 m ²
G.O. Externe bergruimte	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Vides	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Trapgaten	-	0,00 m ²
Aftrekposten: Tarra	5,40	5,40 m ²
Aftrekposten: h<1.50m	-	0,00 m ²
Bruto vloeroppervlak (GO wonen + tarra)	61,90	61,90 m ²
Bruto Inhoud	179,51	179,51 m ³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam,
Woning Media Nederland

Locatie



ZALIG ZANDVOORT

Adembenemende zonsondergangen, het rollende geluid van de golven, wapperende haren in de zilte zeewind. Wonen in Zandvoort is het leven beleven en groots genieten.

Maar ook tot rust komen. In de prachtige uitgestrekte duin- en natuurgebieden. Uren wandelen zonder een mens tegen te komen. In het goede gezelschap van de vele planten- en diersoorten die het gebied rijk is.

Zin in wat meer drukte? Ook voor de gezelligheidszoeker heeft Zandvoort alles in huis. In de zomermaanden strijkt u neer op de loungebanken van een van de vele hippe strandtenten. Met zicht op de zee geniet u hier van een hapje en een drankje.

Ook het centrum biedt een ruime keuze aan winkels, cafeetjes en restaurants.

Shoppen in Zandvoort aan Zee kan in het hoogseizoen ook 's avonds. De winkels zijn dan tot 21.00 uur open. Alle winkels zijn het hele jaar door zeven dagen per week open.

UNIEK IN MEERDERE OPZICHTEN

Zandvoort is uniek door zijn geografische ligging. De badplaats Zandvoort is de enige badplaats langs de Hollandse kust die volledig omringd wordt door - beschermd - natuurgebied. Het enige circuit in Nederland met de A-status voor autosporten, waar internationale autoraces gehouden worden, ligt in Zandvoort. Dankzij de unieke evenementen op dit circuit heeft het dorp ook internationale naamsbekendheid gekregen. Last but not least is Zandvoort de enige badplaats met een station op korte afstand (circa 200 m) van het strand. Een hoogwaardige intercityverbinding verbindt Zandvoort met de hoofdstad Amsterdam.

List of items



Personal details

Name:

Address of property to be sold:

Date:

VAN Galensstraat 126, Zandvoort

Of the items listed below - whether they concern movable or immovable property - some are to remain in the property, and some are not. The list is intended to make matters clear in order to prevent any disputes at a later stage.

Property	Remain ning	Being taken	May be taken over	n/a
<i>Interior</i>				
Lighting, namely:				
- recessed spotlights/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- surface-mounted spotlights/ luminaires/lamps/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- individual lights <i>Sleeping Room</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cupboards, shelves, namely:				
- <i>KITCHEN /IKEA</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <i>OTHERS</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Indoor window decoration / awning, namely:				
- curtain rails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- curtains	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lined curtains	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lace curtains	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- roller blinds	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vertical blinds	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- horizontal blinds	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- insect screens (fixed or roll-up)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Floor covering, namely:				
- carpet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- parquet flooring	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wooden floor (parts)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminate	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tiles	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

initials vendor

initials buyer

List of items



	Remain ing	Being taken	May be taken over	n/a
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
free-standing open hearth and equipment	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Multi-burner	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wood-burning stove	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gas and other heaters	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designer radiators	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiator finish	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Other, namely:				
- wall mirrors <i>Sleeping room</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- painting hanging system	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Kitchen</i>				
Kitchen unit (with wall cupboards)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kitchen appliances (including built-in)				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Kitchen accessories</i>				
- <i>ALL</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Sanitary fittings / sauna</i>				
Toilet accessories				
-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

initials vendor

2
initials buyer

List of items



	Remain ing	Being taken	May be taken over	n/a
- WARDROBE / <i>Sleeping Room</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <u>BED</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <i>Floor Lamps</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bathroom accessories:</i>				
- <i>ALL</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna with equipment	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Exterior/installations/safety/energy-saving</i>				
Dish/antenna	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Letter box	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Safe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Front-door bell	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarm installation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Locks and other anti-burglary prevention measures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Smoke detectors	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Air-conditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Warm-water provision, namely:</i>				
- central heating system	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- geyser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Roller blinds	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Outdoor sunblinds	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

initials vendor

3
initials buyer

List of items



	Remain ing	Being taken	May be taken over	n/a
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Insulation measures (double glazing, radiator foil etc.), namely:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telephone connection / internet connection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Washing machine safety switch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Washing machine water lock	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Solar panels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Electric vehicle charger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Garden				
<i>Features</i>				
Garden layout/paths	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Plants	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Lighting/installations</i>				
Outdoor lighting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Time or twilight switch / motion sensor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Buildings</i>				
Shed / outdoor storage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Storage units / work bench in shed/storage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Greenhouse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Other</i>				
Garden, other; namely:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Hedge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Flagpole (and holder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

initials vendor

4
initials buyer

List of items



Other

Are there any items that do not belong to the vendor because they come under a lease contract? If so, is the vendor taking them with him or does the contract in question will be taken over by the buyer?

	Yes	No	Being taken	Will be taken over
Central heating	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solar panels	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Annex of contracts to be taken over:				
-				
-				

For approval,

Vendor(s)

 name:
 place:
 date:

 name:
 place:
 date:

Buyer(s)

 name:
 place:
 date:

 name:
 place:
 date:

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list
Dutch Cooperative Association of Real Estate Brokers & Real Estate Experts NVM U.A.



Questionnaire concerning the sale of an apartment including the Owners' association (VvE) checklist

If you think it necessary, you can provide further information either at the end of the questionnaire or in the text. If you are in doubt about how to answer something, or if you do not understand a question, just put a question mark beside it. Please then contact the NVM agent as soon as possible. Just cross out a question if it is not relevant. A copy of the questionnaire is given to the buyer. In addition, a copy of the questionnaire is normally attached to the sales contract as an attachment.

Purpose of questionnaire

The questionnaire provides shape, content and structure to the seller's duty of disclosure. The duty of disclosure goes no further than sharing what you as the seller know about the house at the time of completing the contract. The questionnaire is not intended to provide guarantees and is of an informative nature.

Usually most of the questions in the questionnaire can be answered with 'yes', 'no' or 'not known'. The open-ended questions feature a text box. Here you can formulate your own answer. If you cannot answer the question, please indicate that the answer is not known to you.

Apartment details:

Address of the property to be sold:

1. Additional information

- a. After taking possession of the apartment were any other, additional notarial or private documents drawn up with regard to it? yes no
If so, which?
- b. Have any verbal or written agreements been made concerning the neighbouring plots (*e.g. this could be any arrangements for the use of an entrance/gate, shed, garage, garden, agreements with commitments from several neighbours, boundary partitions*). not known yes no
If so, what are they?
- c. Does the existing site fencing differ from the land registry property boundaries (*e.g. this could be strips of land you currently use that belong to the municipality, or your ground that is used by neighbours*)? not known yes no
If so, what sort of deviation is it?
- d. Is part of your apartment, shed, garage or fence built on ground belonging to the neighbours, or vice versa? not known yes no
If so, please give further explanation:

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- e. Are you using ground belonging to a third party? not known yes no
If so, which ground?
- f. As far as you know, is the apartment affected by 'special burdens and restrictions'? ('special burdens and restrictions' can be private law restrictions such as (guiding) easements (e.g., a right of way), qualitative obligations, chain clauses, usufruct, pre-emptive rights (for example, a first right of purchase), building rights, leasehold, lease purchase. It may also concern public law restrictions such as a notice from the municipality regarding illegal alterations). yes no
If so, which?
- g. Does the Municipal preferential rights Act apply? yes no
- h. Does an anti-speculation clause or a self-occupancy obligation apply to the apartment? yes no
If so, for how much longer?
- i. Does urban or village conservation apply or is a procedure for such currently under way? yes no
Does municipal, provincial or nation listed building status apply or is a procedure for such currently under way? yes no
According to the zoning plan is it a visually prominent or characteristic building? yes no
- j. Is there, or has there been land consolidation? yes no
If so, do you have to pay land consolidation interest for this? yes no
If so, how much and for how long?
Amount: €
Duration:
- k. Is there a question of compulsory purchase? yes no
- l. Is the apartment or the ground either wholly or partially rented out or used by others? yes no
If so:
- is there a rental agreement/contract for use? yes no
If there is no contract or agreement, describe below what was agreed (verbally) with the tenant/user:
Which part is rented out?
Which parts are shared?
Which objects are the tenant's and what can he remove when leaving (e.g. water heater, kitchen, lamps)?

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- Did the tenant pay a deposit? yes no
 If so, how much? €
 Have any other agreements been made with the tenants? yes no
 If so, which?
- m. Does the used storage space (or another space such as a garage and/or parking space) also belong to the apartment according to the division deed and the division plan (*It regularly happens that a used storage space/garage/parking space is not the storage space that belongs to the apartment according to the division deed and the division plan. People exchanged storage spaces for whatever reason. It is important to sell the storage space/garage/parking space that belongs to the apartment according to the division deed and the division plan*)?
 n/a yes no
- n. Is there currently a dispute or procedure under way concerning the apartment, whether or not via the courts, rent assessment committee or another institution (*e.g. compulsory purchase/issues with neighbours, such as easements, rights of way, boundaries, etc.*)?
 yes no
 If so, what are they?
- o. Has an objection been made against the WOZ (Immovable/ Real Property Tax Act) value assessment?
 yes no
 If so, please explain:
- p. Have improvements or repairs been proposed or announced by the government or utility companies that have not yet been completed as promised?
 yes no
 If so, which?
- q. Have subsidies or payments been provided in the past that can be reclaimed when selling the apartment?
 yes no
 If so, which?
- r. Has the apartment been declared uninhabitable or was it ever declared uninhabitable in the past?
 yes no
 If so, why?
- s. Has VAT to be paid on the sale (*e.g. because it was formally a commercial property, or the apartment included a practice or because you have made substantial alterations*)?
 yes no
 If so, why?
- t. How do you presently use the apartment (*e.g. as a home, ~~practice~~, ~~shop~~, ~~storage area~~*)?
 Is this use permitted in compliance with the deeds of division? yes no
 Is this use permitted according to the municipality? yes no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

If not, has the municipality ever raised this conflicting usage with you? yes no

How did the municipality raise this conflicting usage with you?

2. Outer walls

a. Does or did the apartment have dampness penetration or permanent damp patches on the walls?

yes no

If so, where?

b. Are there (repaired) cracks / damage in/on the façades of the apartment?

yes no

If so, where?

nicht bekannt

c. Were the walls insulated during construction?

not known yes no

If not, were the walls (partly) insulated afterwards?

not known yes no

If yes, when did the insulation of the walls take place and with what insulation material?

Do you have a certificate or proof of post-insulation?

yes no

Is there comprehensive insulation?

not known yes no

If not, which parts have not been insulated?

d. Have the outer walls of the apartment ever been cleaned?

not known yes no

If so, what method of cleaning was applied?

3. Roof(s)

a. How old are the roofs of the apartment complex approximately?

Flat roofs:

Miscellaneous roofs:

ORIGINAL

b. Does the roof leak, or have there been leakages?

yes no

If so, where?

c. Have defects in the roof construction of the apartment been identified in the past, such as lopsided, sagging, creaking, damaged and/or eroded parts of the roof?

yes no

If so, where?

d. Has the roof of the apartment complex ever been fully or partially replaced or repaired?

yes no

If so, which part and why?

e. Was the roof of the apartment complex insulated during construction?

Flat roofs:

not known yes no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

Other roofs: not known yes no

If not, was the roof insulated afterwards?

Flat roofs: not known yes no

Other roofs: not known yes no

If yes, when did the insulation take place and with what insulation material?

Do you have a certificate or proof of post-insulation? yes no

Is there comprehensive insulation?

Flat roofs: not known yes no

Other roofs: not known yes no

If not, which parts have not been insulated?

f. Are the rainwater drains on the apartment blocked or leaking? yes no
If so, please explain:

g. Are the roof gutters blocked or leaking? yes no
If so, please explain:

4. Casings, windows and doors

a. What material are the external frames made of (e.g. ~~wood~~ plastic or aluminium or another type of material)?

b. When was the last time that the external casings, windows and doors of the apartment were painted?

Was this carried out by a professional painter? yes no

If so, who is it?

c. Do all the hinges and locks in the apartment operate properly? yes no
If no, please explain:

d. Are the keys available for the doors, windows, etc., that have locks? yes no
If not, which doors, windows, etc., do not have keys?

e. Is the apartment fitted with insulated glazing? yes no

If yes, what type of glass (e.g. HR, HR+, HR++ or HR+++; see the glass rebate which usually states which type of glass is fitted)?

3-fach Verglasung seit 2021/2026

Is the entire apartment fitted with insulated glazing? yes no

If not, which windows have not been insulated?

f. Is condensation apparent in the space between the two layers of glass (caused by leaks)? yes no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

If so, where?

5. Floors, ceilings and walls

- a. Does the apartment have, or has it had penetrative dampness or rising damp affecting floors, ceilings, and/or walls?

yes no

If so, where?

- b. Does the apartment have, or has it had fungal growth affecting floors, ceilings, and/or walls?

yes no

If so, where? *Sometimes Bathroom little*

- c. Does the apartment have (repaired or hidden) cracks and/or damage in or on floors, ceilings and/or walls?

yes no

If so, where?

- d. Have problems in the apartment arisen in the past with the finishing (e.g. loose tiles, loose wallpaper or filler, hollow-sounding or loose plasterwork, etc.)?

yes no

If so, where?

- e. Are there, or have there been, defects in the floor construction of the apartment, such as lopsided, sagging, creaking, damaged and/or eroded parts of the floor?

yes no

If so, where?

- f. Is the floor of the apartment insulated?

not known yes no

If yes, when did the insulation of the floor take place and with what insulation material?

Do you have a certificate or proof of post-insulation?

yes no

Is there comprehensive insulation?

not known yes no

If not, which parts have not been insulated?

6. Foundation, crawl space and basement

- a. Is there, or have there been defects in the foundations of the apartment?

not known yes no

If so, where?

- b. Is the crawling space of the apartment accessible?

yes no

Is the crawling space dry?

mostly yes no

If not, or mostly, explanation:

- c. Is there penetrative dampness in the cellar walls?

sometimes yes no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

If so or sometimes, explanation:

- d. Has the ground water level changed demonstrably over the last few years, or has there been a problem with flooding? yes no

If so, did this lead to problems in the form of water in the crawling space or cellar?

- n/a yes no

If not, what problems did it lead to?

7. Equipment

- a. What kind of heating system(s) is/are present in the apartment (e.g. central heating system, heat recovery system, thermal storage system, block heating, (hybrid) heat pump, air conditioning, solar boiler, electric boiler, pellet stove or other system)?

Is/are the system(s) owned? belong to the owners yes no
 If no, explanation (e.g. the system(s) is/are rented or leased. Also state rental/lease price):

Brand of system(s): Please ask JVL

Type (number) of the system(s):

Installation date of the system(s):

On what date was/were this system(s) last serviced?

Is the maintenance carried out by an approved firm? yes no
 If so, who is it?

- b. Has anything noteworthy occurred with the system(s) over the last period of time (e.g. the central heating system has to be topped up more than once annually, or the system does not function properly)? yes no

If so, what brought it to your attention?

- c. Do some of the radiators not heat up? yes no
 If so, which? but sometimes is air in the radiators

- d. Do any of the radiators or water pipes leak? yes no
 If so, which and where are they located?

- e. Have any of the radiators or water pipes ever been frozen? yes no
 If so, where?



Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

- f. Does your apartment have underfloor heating? yes no
If yes, is this electric underfloor heating, hot water underfloor heating or other?
- electric
 hot water
 other, namely:
- Where is the electric underfloor heating located? n/a
- Where is the underfloor heating with hot water located? n/a
- Where is the other underfloor heating located? n/a
- g. Do some of the rooms not warm up properly? yes no
If so, which?
- h. Does the apartment complex have solar panels? yes no
When were the solar panels installed?
Year:
- What is the energy that is generated used for (e.g. private parts of the living areas, or the shared areas)?
- i. In what year were the chimneys and flues cleaned and swept for the last time? *not known*
- j. When did you use the chimneys for the last time?
- Do the chimneys have sufficient draw? not known yes no
- k. Have any parts of the electrical system been renewed (electrical system refers to all electrical lines/switches sockets, meter box etc)? yes no
If so, when and which parts? *Meter Box 2026*
- Does the electrical system have defects? yes no
If so, which?
- l. Is there a charging station available for an electric car? yes no
If so, where is it located? *Public station in front*
Will it be left behind? To be discussed yes no
- m. Is there mechanical ventilation or a similar system in place? *Bathroom* yes no
If so, is this system functioning properly? yes no
If no, please explain:

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

When was this system last serviced? -

Approximately how old is this system?

ORIGINAL

n. Is there a home automation system or similar (A home automation system automatically controls heating, lighting, heating, audio, ventilation, etc.)? yes no

If so, is this system functioning properly?

yes no

If no, please explain:

Approximately how old is this system?

o. Are there smoke detectors on each floor? yes no

If so, approximately how old are the smoke detectors?

8. Toilet facilities, sewerage and kitchen

a. Is there any damage to wash-hand basins, shower, bath, toilets, drains and taps?

yes no

If so, which?

b. Approximately how old is the bathroom?

ORIGINAL

c. Do the wash-hand basins, shower, bath, toilets, drains and taps drain away properly?

yes no

If no, which ones?

d. Is the apartment connected to a shared drainage system? I think so

yes no

e. Does the apartment have defects in the drainage system such as breaks, problems with smells or leakages?

yes no

If so, which?

f. Are there other systems such as septic tanks or cess pools?

not known yes no

If so, what is installed, and how should it be maintained?

g. Approximately what year does the kitchen layout date from?

ORIGINAL

h. Approximately what year do the built-in appliances date from?

ORIGINAL

Are all built-in appliances functioning?

yes no

If not, which built-in appliance is not functioning?

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

i. Do you have a boiling water tap (e.g. a Quooker tap or similar)?

yes no

If so, is this tap functioning properly and approximately how old is this tap?

yes / 2026

9. Miscellaneous

a. What is the year of construction of the apartment?

b. Are there any asbestos-containing materials in the apartment (e.g. asbestos tarpaulin, an asbestos board placed under and/or behind the central heating boiler, asbestos-containing insulation material around the heating pipe, asbestos-containing cord at old central heating boilers/gas stoves, asbestos corrugated sheets etc.)?

not known yes no

If so, which and where about?

c. Is there still floor covering in the apartment, either loose or fixed, that was purchased between 1955 and 1982?

not known yes no

d. Does the apartment still have lead piping?

not known yes no

If so, where?

e. Is Japanese knotweed present in the (communal) garden? (Japanese knotweed is an exotic plant, which is difficult to remove. The strong rhizomes and stems of Japanese knotweed are capable of causing damage to buildings, pipes and roads)

not known yes no

f. Have you had any leaks elsewhere (i.e. apart from the roof/ plumbing/ sewerage)?

not known yes no

g. Has the ground of the apartment complex been contaminated?

not known yes no

If so, is a survey report available?

n/a yes no

If so, has the municipality or province imposed an inspection and clean-up order?

n/a yes no

h. Is an oil tank present or has it been present?

not known yes no

If so, has it been cleaned up or removed?

n/a yes no

If it has been cleaned up, where is the tank located on the property?

Is there a Kiwa certificate?

n/a yes no

i. Is there a problem with vermin in or around the apartment (e.g. mice, rats, cockroaches, etc.)?

yes no

If so, where?

j. Is the apartment affected by woodworm, long-horned beetle, other vermin or fungus?

not known yes no

If so, where?

If so, has this already been treated?

n/a yes no

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

If so, when and by which firm?

- k. Is the apartment affected by concrete chloride corrosion or concrete cancer (*concrete cancer mainly occurs in crawling spaces of buildings built between 1965 and 1981 that have concrete flooring made by Kwaaitaal or Manta. Other concrete elements such as balconies can also be affected*)?

not known yes no

If so, where?

- l. Has the apartment undergone alterations or have any additions been made? yes no
If so, what sort of alterations or additions, in what year and which firm completed it?

- m. Have alterations or additions been built without the appropriate integrated environmental permit (previously building permit)?

not known yes no

If so, which?

- n. Have alterations or additions been carried out without permission from the owner's association?

not known yes no

If so, which?

- o. Is there fibreglass internet? *available* not known yes no

- p. Are you in possession of a definitive energy certificate or energy label? yes no
If so, which label?

10. Fixed costs

- a. What did you pay last time for the property tax? €
Fiscal year:

- b. What is the WOZ [Immovable Property Tax Act] value? €

Reference year: *310.000 € / 2025*

- c. What did you pay last time for the water authority charges? € *166,85*
Fiscal year: *2025*

- d. How much did you pay for the last assessment of municipal taxes (*such as sewerage and waste charges, etc.*)? € *720,59*
Fiscal year: *2024*

- e. What monthly prepayments do you pay to the utility companies?

Gas:	<i>26</i>	€
Electricity:		€
Water		€
District heating:		€
Other:		€

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

What is your annual consumption for gas/electricity and water?

Gas	m3	:
Electricity high	kWh	:
Electricity low	kWh	:
Electricity total	kWh	:
Water	m3	:
District heating	GJ	:
Other:		:

How many residents did you occupy the property with? number: residents

f. Are there any lease or hire purchase agreements (e.g. kitchen, windows, central heating system, etc.)? yes no
 If so, which?

Can these agreements be transferred to the buyer? *N.B! Many lease and hire purchase agreements are no longer transferable to the buyer. Please contact the supplier in question.* yes no

How long do these agreements have to run and what is the possible buyout payment?
 Buyout payment: €
 Duration:

g. In the case of ground lease and building rights:
 What does the ground rent amount to annually? €
 Have you paid all the ground rent demands? n/a yes no
 Has the ground rent been bought? n/a yes no
 If so, until when?

h. Have you paid all the municipal taxes that you are due? yes no
 Are there variable amounts for shared entrances, driveways or yards? yes no
 If so, how much and what for? €

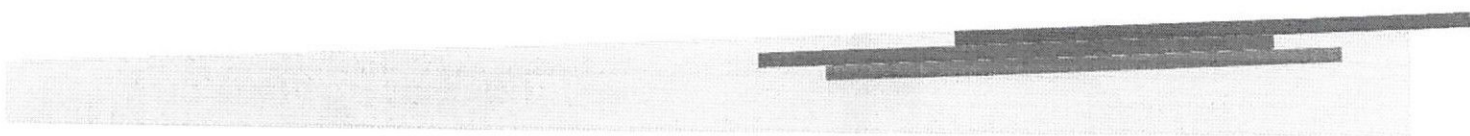
i. Do you require a parking permit to park on the street? yes no
 What is the maximum number of parking permits that can be requested? *free on property*
 What do the parking permits cost per year? €

11. Guarantees

Are there any current maintenance contracts and/or guarantee periods that can be transferred to the buyer (e.g. roofing, central heating systems, double glazing, etc.)? yes no
 If so, which?

12. The owner's association and mutual relationships

a. Is the association registered with the Chamber of Commerce? yes no
 Chamber of Commerce registration number:



Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

b. How many apartments are members of the owner's association?

Number: 15

c. Do any of the owners have 50% or more of the votes?

yes no

d. Fractional parts of the apartment complex:

- home: 126
- storage: 126
- parking: / open space

e. Number of votes for this apartment:

13. The members of the association

a. Is there a professional administrator?

yes no

b. If not, is the administrator a member of the owner's association?

n/a yes no

Explanation: The legal term for this function is and was administrator. The administration manages the resources and ensures the implementation of decisions reached at meetings

14. The owner's meeting

a. Is a meeting held at least once annually?

yes no

b. Are the minutes and/or written decisions and action lists available from the last two meetings?

yes no

c. Are there currently any procedures for the annulment of decisions?

yes no

If so, which decisions does it concern?

15. Insurances

a. Is there a collective building insurance?

yes no

b. Does it include an 'apartment clause'?

yes no

Explanation: An apartment clause prevents the apartment owners from becoming the victim of the failure of another owner. The clause determines that the insurer may not refuse to pay out where damage has arisen through the fault of one of the other owners.

c. Is there also third party liability insurance?

yes no

16. The reserve fund, multi-year maintenance plans and the owner's association contribution

a. Is there a reserve fund?

yes no

How much is in the reserve fund and what is the reference date?

Amount: €

Date:

b. Is there a multi-year maintenance plan?

yes no

What age is the multi-year maintenance plan and what period does it cover?

Year:

Period:

c. If not, how is the reserve amount determined for major maintenance?

d. The monthly payment totals: €

Questionnaire about the apartment including the VvE [owner's association] check-list

Of which:

- service costs €
- reserve for maintenance €
- heating costs €

- e. Are one-off and/or incidental contributions due? yes no
If so, what are the amounts and when must they be paid?

Amount: €

To be paid by:

- f. Have all amounts due to the owner's association been paid? yes no
If no, which ones?

Explanation:

16a, b and c: The Improved Functioning of Owner's Associations Act came into effect on 1 January 2018. Since then it has been obligatory for these associations to put aside an amount for major maintenance. The amount is based on the multi-year maintenance plans (MJOP) of up to five years old that cover a period of ten years, or an amount equivalent to 0.5% of the restructuring costs of the building each year. The multi-year maintenance plan as referred to here must meet the following criteria:

- *It is laid down in writing.*
- *It contains a maintenance, repair and replacement cycle for the shared parts, such as load-bearing structures, floors, roofs, drains, systems and casements.*
- *The cost of maintenance and repair, as well as replacing components are all stated.*

17. Further information (other issues that according to you the buyer should be aware of):

18. Additional questions formulated by estate agency itself

a.

not known yes no

Algemene informatie

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door de verkopend makelaar een koopovereenkomst worden opgemaakt.

Voorlopige Koopakte:

Bij verkoop wordt, dat wat is overeengekomen, vastgelegd in een Model koopovereenkomst, vastgesteld door de N.V.M., de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 4 weken na ondertekening van de koopakte. De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort binnen 1 week ná het verstrijken van de datum van de ontbindende voorwaarde voor financiering bij de notaris of er wordt een bankgarantie bij de notaris gedeponeed.

Koper kiest en betaalt de notaris tenzij anders is overeengekomen. Indien de koper geen keuze heeft gemaakt uiterlijk 2 dagen na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst, dan zal de verkoper of zijn makelaar een notaris aanwijzen. Koper dient binnen 5 dagen nadat de koopakte door de verkoper is ondertekend deze op het kantoor van de verkopend makelaar te ondertekenen en een afschrift in ontvangst te nemen. Vanaf de datum van het notarieel transport komen alle baten en lasten voor rekening van kopers. De lopende baten en lasten zullen tussen partijen door de notaris pro rato worden verrekend.

Biedsysteem:

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 bidder. Tijdens de onderhandelingen met de eerste bidder 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 bidder op de woning rust (bedrag en naam van eerste bidder worden niet gemeld). Om de onderhandelingen met de eerste bidder 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 bidder vragen diens uiterst voorstel neer te leggen.

Is dit uiterste voorstel voldoende voor verkoper, dan zal de koop worden gesloten met de eerste bidder. 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 bidder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen. In afwijking van het bovenstaande kan er ook een verkoop bij inschrijving plaatsvinden. Als aanvullende clausules worden nog in de koopakte opgenomen:

* Verhuur

Voor vragen betreffende de voorschriften van de verhuurmogelijkheden aan toeristen of langdurige verhuur verwijzen wij u naar de gemeente Zandvoort.

* Verontreinigingclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico van een verontreiniging van de onroerende zaak rust op de koper. Indien na de overdracht van het eigendom en/of de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met verontreiniging bekend was.

* Ontbindingsclausule

Koper en verkoper kunnen overeenkomen dat in de koopakte een clausule opgenomen wordt dat op grond van het niet verkrijgen van een financiering de overeenkomst ontbonden kan worden. Indien koper op grond hiervan ontbinding van de overeenkomst inroept, dient hij dit binnen één werkdag na het verstrijken van de ontbindingsdatum aan verkoper of diens makelaar te melden onder het overleggen van twee schriftelijke afwijzingen van grote geldverstreckende instellingen.

* Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering.

* Waterhuishoudingclausule

Koper verklaart bekend te zijn met eventuele lokale problemen inzake het grondwaterpeil dat mogelijk is ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hierdoor hinder ondervonden wordt, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid of schade die hieruit voortkomt.

* Waterhuishoudingclausule

Koper verklaart bekend te zijn met eventuele lokale problemen inzake het grondwaterpeil dat mogelijk is ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hierdoor hinder ondervonden wordt, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid of schade die hieruit voortkomt.

*** Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat het verkochte dateert uit ca. 1968. De ouderdom van het verkochte brengt mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte (bijvoorbeeld technische installaties) aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan garandeert staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels zoals houtworm, boktor, zwam, etc., de eventuele afwezigheid van doorslaand en /of optrekkend vocht en eventuele verbouwingen c.q. verbeteringen die in het verleden zijn aangebracht.

*** Verkoopbrochure**

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.

*** Asbestclausule**

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

*** 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. De verkopende makelaar en de verkoper(s) zijn niet aansprakelijk indien er verschillen van interpretatie zijn. Uitgangspunt is "wat u ziet is wat u koopt", het aangegeven woonoppervlakte is zo goed mogelijk ingemeten. Een koper mag het woonoppervlakte voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst altijd nameten.

*** Vragenlijst**

De bijgevoegde vragenlijst is geen lijst met garanties maar is uitsluitend bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van verkoper. het is een uitwerking van dat wat de verkoper aan de koper mededeelt over wat hem bekend is over de woning. De vragenlijst is niet bedoeld om garanties te geven voor zowel zichtbare als onzichtbare gebreken.

Met de antwoorden nee op vragen kan ook niet bekend mee worden bedoeld (of als zodanig worden uitgelegd) en dient dus niet als een stellig antwoord te worden gezien. De in deze lijst vermelde (bijzondere) bepalingen vormen een onderdeel van deze koopovereenkomst.

*** Tarieven overdrachtsbelasting:**

Koopt u een woning waar u zelf voor langere tijd in gaat wonen? Dan bedraagt de overdrachtsbelasting 2% van de waarde van uw woning. Koopt u een woning waar u niet zelf gaat wonen betaalt u 8 %. In andere gevallen betaalt u 10,4% over de waarde. In sommige situaties betaalt u geen overdrachtsbelasting en is er sprake van een startersvrijstelling. Dat geldt alleen als u aan de volgende 3 voorwaarden voldoet:

U valt in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 34 jaar; U koopt een woning waarin u zelf voor langere tijd gaat wonen. De waarde van de woning is niet hoger dan € 550.000,-. Heeft de woning een hogere waarde en voldoet u aan de andere voorwaarden? Dan betaalt u 2% overdrachtsbelasting.

De overdrachtsbelasting wordt voldaan aan de notaris. Die regelt het verder. Zie voor de actuele stand van zaken www.belastingdienst.nl. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

*** Opkoopbescherming:**

Woningen met een WOZ waarde van € 517.770,= (belastingjaar 2026) of lager mogen zonder vergunning niet meer aangekocht worden als belegging voor de verhuur of als 2e woning gebruikt worden. Zie meer info: "eerste wijziging Huisvestingverordening Zuid Kennemerland / IJmond / Zandvoort 2024". Meer info: www.zandvoort.nl. Indien gewenst kan deze opgevraagd worden bij de makelaar. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

*** Ouderdoms - 'as it is' - clausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 65 jaar oud is en dat de onroerende zaak gerenoveerd moet worden. Gezien het feit dat de onroerende zaak gerenoveerd moet worden wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt.

Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak "as it is". Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier geen gebruik van gemaakt.

Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Algemeen:

Schriftelijke overeenkomst, wettelijke bedenktijd en Inschrijving bij het Kadaster Vanaf 1 september 2003 dient de aankoop van een woning schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Daarin staan de gegevens van de koper en de verkoper, om welke woning het gaat, de koopsom, de datum van levering en een financieringsclausule. Eventueel staan er nog andere ontbindende voorwaarden in zoals een woonvergunning, financiering, enz. Na ontvangst van de door de koper en verkoper getekende koopovereenkomst heeft de koper drie volle dagen (zon- en feestdagen tellen deels niet mee) de mogelijkheid om de koop te ontbinden. Belangrijk hierbij is het precieze tijdstip waarop de drie dagen termijn gaat lopen. Deze bedenktijd geldt ook bij het sluiten van een koop-aannemings-overeenkomst voor een nieuwbouwwoning. Na afloop van de drie dagen bedenktijd kan een koopovereenkomst worden ingeschreven bij het Kadaster. Daarmee wordt de kopergedurende zes maanden beschermd tegen onheil van de kant van de verkoper zoals een faillissement, een beslag op de woning of een hogere bieder. Deze inschrijving bij het Kadaster is verplicht via de notaris. Deze dient namelijk een aantal zaken te onderzoeken voordat er mag worden ingeschreven.

Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Algemeen voorbehoud:

Greeven Makelaardij o.g. heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht 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 of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig.
M.a.w.: er is geen sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat zolang er nog niet is getekend verkoper nog kan ingaan op een voorstel van een nieuwe gegadigde.

Ondanks dat deze brochure met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Verdere inlichtingen en biedingen:
Greeven Makelaardij o.g.
tel.: 023 - 57 39 234
fax: 023 - 57 39 227
Email: info@greevenmakelaardij.nl

Bezoek onze website: www.greevenmakelaardij.nl

GREEVEN
makelaardij

Greeven Makelaardij

Louis Davidsstraat 15
2042 LS Zandvoort
T. 023 - 57 39 234

E. info@greevenmakelaardij.nl
W. www.greevenmakelaardij.nl