



Prinsesselaan 33, 1942 AG Beverwijk

Cirkel Makelaars
Kleverparkweg 6
2023 CE, HAARLEM
Tel: 023-525 66 08
E-mail: info@cirkelmakelaars.nl





Omschrijving

English text below

Prinsesselaan 33, Beverwijk

Op enkele minuten lopen van het NS-station staat dit karakteristieke vrijstaande herenhuis uit 1928, gelegen aan de mooiste laan van het parkachtige Vondelkwartier. Vanaf het station reist u met de intercity in circa 30 minuten naar Amsterdam Centraal, en ook Haarlem en Alkmaar zijn uitstekend bereikbaar. Deze toplocatie combineert bereikbaarheid met de rust van een sfeervolle woonomgeving.

De Prinsesselaan is een rustige straat met eenrichtingsverkeer, gelegen in een kinderrijke buurt. Hier geniet u van rust, privacy en volop groen. Tegelijkertijd ligt de winkelstraat letterlijk om de hoek

Achter de charmante gevel schuilt een verrassend ruim en stijlvol familiehuis waar authentieke details en eigentijds wooncomfort moeiteloos samengaan. De woning is met veel zorg gemoderniseerd. Het huis heeft een royale woonkamer met een erker, een luxe woonkeuken met ruim kookeiland, een sfeervolle tuinkamer, een multifunctionele werkruimte met eigen entree, vier ruime slaapkamers, twee badkamers, een zonnige achtertuin en parkeergelegenheid op eigen terrein vormen samen een bijzonder compleet geheel.

Met een woonoppervlakte van circa 157 m² biedt deze woning alles wat je je kan wensen. Een royale woonkamer met erker, een luxe woonkeuken met ruim kookeiland, een sfeervolle tuinkamer, een multifunctionele werkruimte met eigen entree, vier ruime slaapkamers, twee badkamers, een zonnige achtertuin en parkeergelegenheid op eigen terrein vormen samen een bijzonder compleet geheel. Het groene Vondelkwartier biedt daarnaast diverse sportverenigingen, scholen, de duinen, Wijk aan Zee (surfspot) op korte fietsafstand. Een unieke combinatie van ruimte, karakter en een absolute toplocatie.

Indeling

Begane grond:

Via de fraai aangelegde voortuin bereik je de entree van de woning. De hal maakt direct indruk dankzij de karakteristieke glas-in-loodramen en het originele tegelwerk, die de authentieke sfeer van het huis prachtig onderstrepen. Vanuit de hal zijn het moderne toilet, de trapopgang en de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer aan de voorzijde is een heerlijke verblijfsruimte met een karakteristieke erker, veel lichtinval en een fraai uitzicht over de groene Prinsesselaan. De eikenhouten vloer, de hoge plafonds en authentieke details geven deze ruimte een warme en sfeervolle uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkeuken; het kloppend hart van de woning. Rondom het kookeiland is volop plaats om uitgebreid te koken, gezellig te tafelen of samen te komen met familie en vrienden. De keuken is voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur.

Via de hoge stalen deur bereik je de sfeervolle tuinkamer. Dankzij de grote daklichtvoorziening, en royale glaspartijen baadt deze ruimte in het daglicht. Vrijwel alle kozijnen over de gehele achtergevel (inclusief de openslaande tuindeuren) zijn ongeveer 5 jaar geleden vernieuwd

Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Grenzend aan de tuinkamer bevindt zich een multifunctionele ruimte met een eigen entree. Deze leent zich als thuiswerkplek, atelier, hobbyruimte of royale bijkeuken, De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt volop privacy. Je hebt hier een charmant uitzicht op de karakteristieke piramidedakjes. De tuin beschikt over terrassen en een kasje om op ieder moment van de dag van de zon de schaduw te genieten.

Dankzij de volwassen beplanting, de slimme waterafvoer naar de tuin en het uitstekende waterabsorberende vermogen is dit een heerlijke plek om van het vroege voorjaar tot ver in het najaar van het buitenleven te genieten. Achter in de tuin bevindt zich een ruime vrijstaande berging.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over twee (voormalig 3) bijzonder royale slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde is desgewenst eenvoudig op te splitsen, waardoor een extra slaapkamer kan worden gerealiseerd. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet. In de royale hoofdslaapkamer is bovendien voldoende ruimte aanwezig om desgewenst een vrijstaand ligbad te plaatsen.

Tweede verdieping:

Ook de tweede verdieping verrast door de ruimte. Dankzij de twee brede dakkapellen (uit 2022) is hier een prachtige verdieping ontstaan die momenteel is ingericht als een royale slaapkamer en heeft uitzicht op monumentale panden. De royale lichtinval zorgt voor een bijzonder ruimtelijk gevoel en biedt een fraai uitzicht op de buurt. De tweede badkamer beschikt over een bad met douche en een wastafel. Indien gewenst is deze verdieping eenvoudig opnieuw in te delen, waardoor hier eenvoudig twee volwaardige slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.

Bijzonderheden

NS-station Beverwijk op loopafstand (intercity Amsterdam Centraal in 30 minuten);
Uitvalswegen, Haarlem, Amsterdam, Alkmaar, de duinen, Wijk aan Zee (strand), winkels, scholen, sportverenigingen, horeca, de pont naar Velsen;
Karakteristiek vrijstaand herenhuis;
Gelegen aan de mooiste laan van het Vondelkwartier;
Fraai aangelegde voor- en achtertuin Veel authentieke details;
Royale uitbouw;
Luxe woonkeuken met kookeiland;
Tuinkamer met stalen deur en nieuwe openslaande tuindeuren;
Multifunctionele ruimte (thuiswerken), praktijkruimte of hobbyruimte met eigen entree;
Achter en voor een leuk uitzicht
Vaste kastruimte op iedere verdieping;
Vier ruime slaapkamers, uit te breiden;
Twee badkamers;
Nieuw pannendak + zinken daklijsten, dubbel geïsoleerd;
HR-isolatieglas; Energielabel D;
Gemakkelijke opwaardering naar een hoger energielabel Glasvezelaansluiting;
Woonoppervlakte ca. 157 m²;
Inhoud ca. 589 m³; Perceel ca. 238 m²;
Ruime vrijstaande berging; Parkeren op eigen terrein;

Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33, Beverwijk

Just a few minutes' walk from Beverwijk railway station, this characteristic detached 1928 residence is situated on the most beautiful avenue in the leafy, park-like Vondelkwartier. From the station, the Intercity train takes you to Amsterdam Central Station in approximately 30 minutes, while Haarlem and Alkmaar are also within easy reach. This prime location combines excellent accessibility with the peace and charm of a pleasant residential neighbourhood.

Prinsesselaan is a quiet one-way street in a family-friendly neighbourhood. Here you can enjoy peace, privacy and plenty of greenery, while the main shopping street is literally just around the corner.

Behind its charming façade lies a surprisingly spacious and stylish family home where authentic period features blend effortlessly with modern-day comfort. The property has been carefully modernised and offers a generous living room with bay window, a luxurious open-plan kitchen with a large cooking island, an attractive garden room, a multifunctional workspace with its own entrance, four spacious bedrooms, two bathrooms, a sunny rear garden and private parking.

With approximately 157 m² of living space, this property offers everything you could wish for in a family home.

The green Vondelkwartier also offers a wide range of sports clubs and schools, while the dunes and Wijk aan Zee – a popular surfing spot – are only a short bike ride away. A unique combination of space, character and an outstanding location.

Layout

Ground floor

The beautifully landscaped front garden leads to the entrance of the property. The hallway immediately makes an impression with its characteristic stained-glass windows and original floor tiles, beautifully highlighting the authentic character of the house. From the hallway there is access to the modern toilet, staircase and living room.

The living room at the front is a wonderful living space featuring a characteristic bay window, plenty of natural light and an attractive view over the green Prinsesselaan. The oak flooring, high ceilings and original period details create a warm and inviting atmosphere. At the rear is the generous open-plan kitchen, the true heart of the home. The large cooking island provides plenty of space for preparing meals, dining and spending time with family and friends. The kitchen is equipped with a range of high-quality built-in appliances. A tall steel-framed door provides access to the attractive garden room. Thanks to the large skylight and generous expanses of glass, this room is flooded with natural light. Almost all window frames across the entire rear façade, including the French doors opening onto the garden, were replaced approximately five years ago. Adjacent to the garden room is a multifunctional room with its own private entrance. This space is ideal as a home office, studio, hobby room, practice space or spacious utility room. The rear garden is beautifully landscaped and offers plenty of privacy, with charming views of the characteristic pyramid-shaped rooftops. The garden features several terraces and a small greenhouse, allowing you to enjoy either the sun or shade throughout the day. Thanks to the mature planting, smart rainwater drainage into the garden and excellent water absorption, this is a wonderful outdoor space to enjoy



from early spring until well into autumn. At the rear of the garden is a spacious detached storage shed.

First floor

The first floor currently offers two exceptionally spacious bedrooms, formerly three. The bedroom at the front can easily be divided again if desired, creating an additional bedroom.

The modern bathroom is fully equipped with a spacious walk-in shower, double washbasin and second toilet. The generous principal bedroom also offers sufficient space to install a freestanding bathtub if desired.

Second floor

The second floor is equally impressive in terms of space. Thanks to two wide dormer windows installed in 2022, this floor has been transformed into a beautiful and spacious level, currently arranged as a generous bedroom with views towards several monumental buildings.

The abundance of natural light creates a wonderful sense of space and offers attractive views over the surrounding neighbourhood. The second bathroom is fitted with a bathtub with shower and a washbasin. If desired, this floor can easily be reconfigured to create two full-size bedrooms.

Particulars

Beverwijk railway station within walking distance, with an Intercity connection to Amsterdam Central Station in approximately 30 minutes;

Excellent access to major roads, Haarlem, Amsterdam and Alkmaar;

The dunes and Wijk aan Zee beach are within easy reach;

Shops, schools, sports clubs and restaurants nearby, as well as the ferry to Velsen;

Characteristic detached residence;

Situated on one of the most beautiful avenues in the Vondelkwartier;

Beautifully landscaped front and rear gardens;

Many authentic period features;

Generous extension;

Luxury open-plan kitchen with cooking island;

Garden room with steel-framed door and recently renewed French doors to the garden;

Multifunctional room suitable as a home office, practice room or hobby space, with its own entrance;

Attractive views to both the front and rear;

Built-in storage on every floor;

Four spacious bedrooms, with potential to create additional bedrooms;

Two bathrooms;

New tiled roof with zinc roof edging and double insulation;

HR high-efficiency insulating glass;

Energy label D;

Good potential to upgrade to a higher energy rating;

Fibre-optic internet connection;

Living area approximately 157 m²;

Volume approximately 589 m³;

Plot approximately 238 m²;

Spacious detached storage shed;

Private parking.



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk





Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



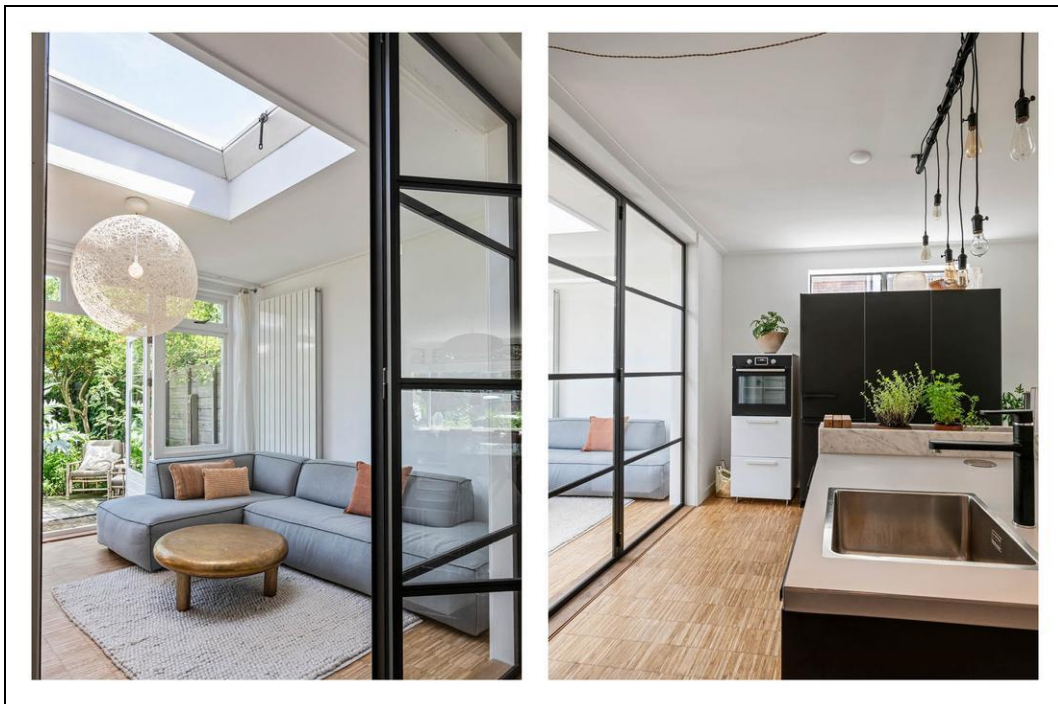
Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



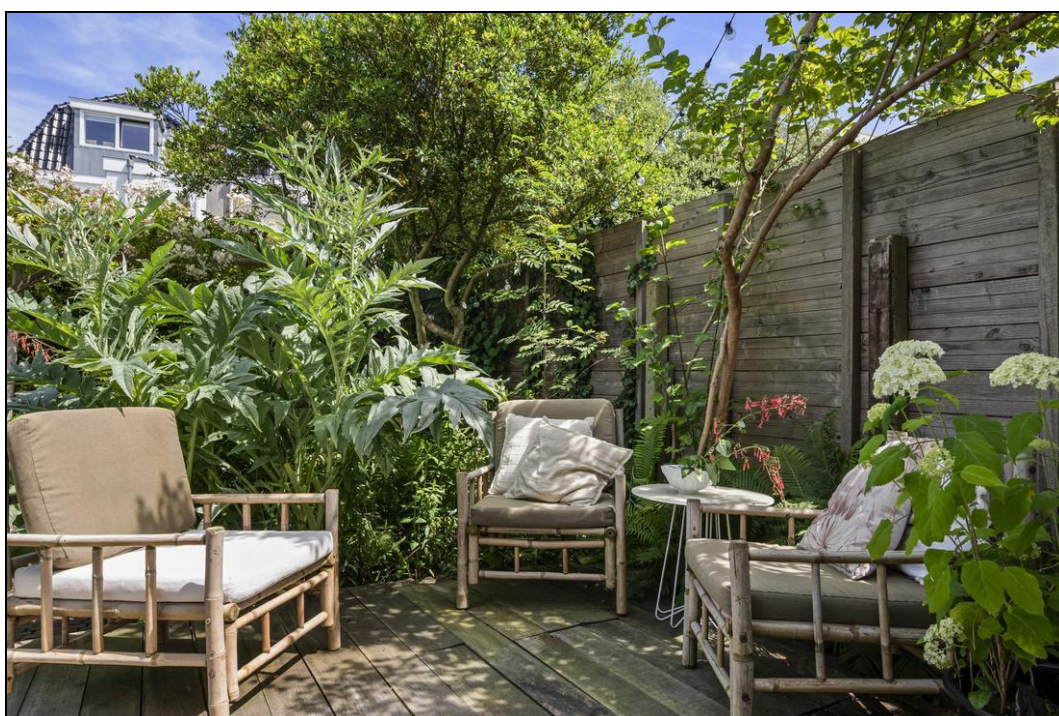
Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk





Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk





Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



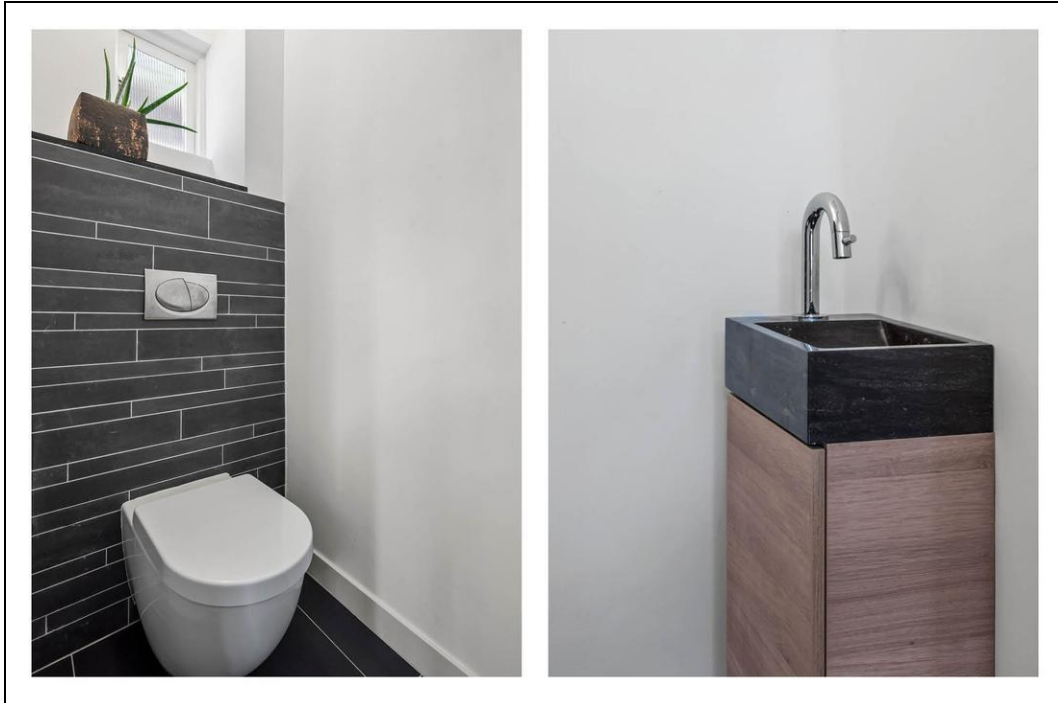
Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



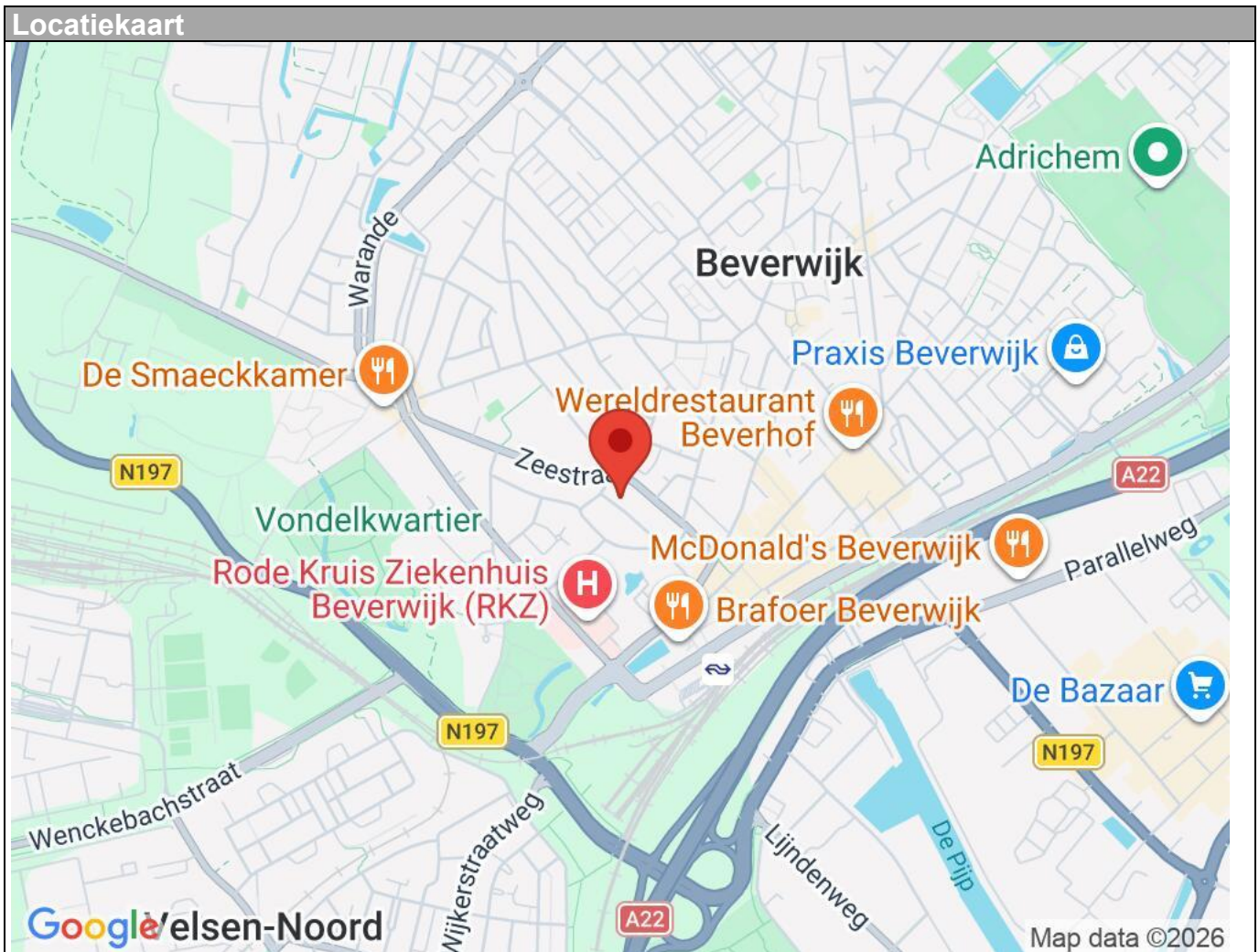
Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk

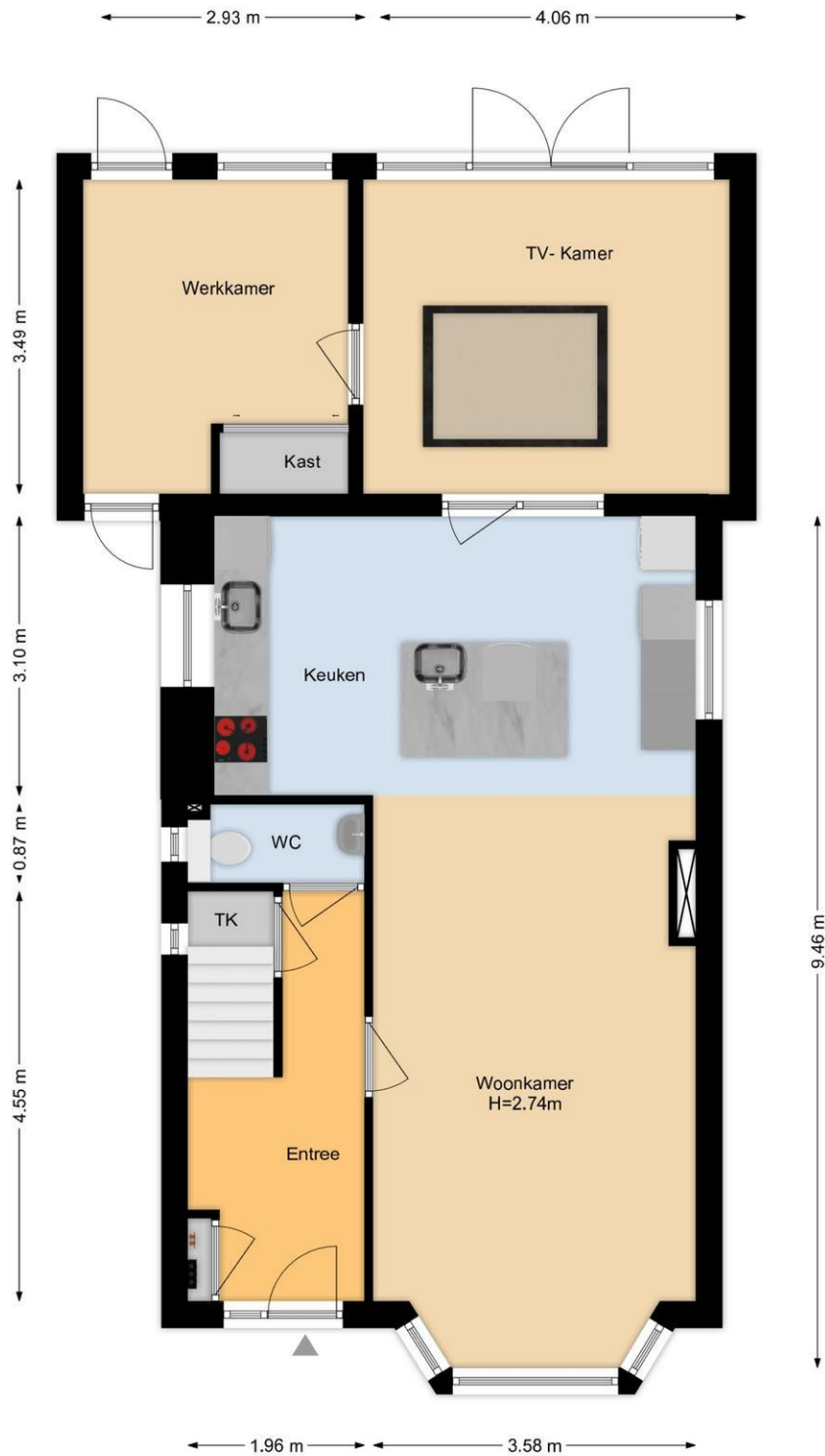


Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk

Locatie

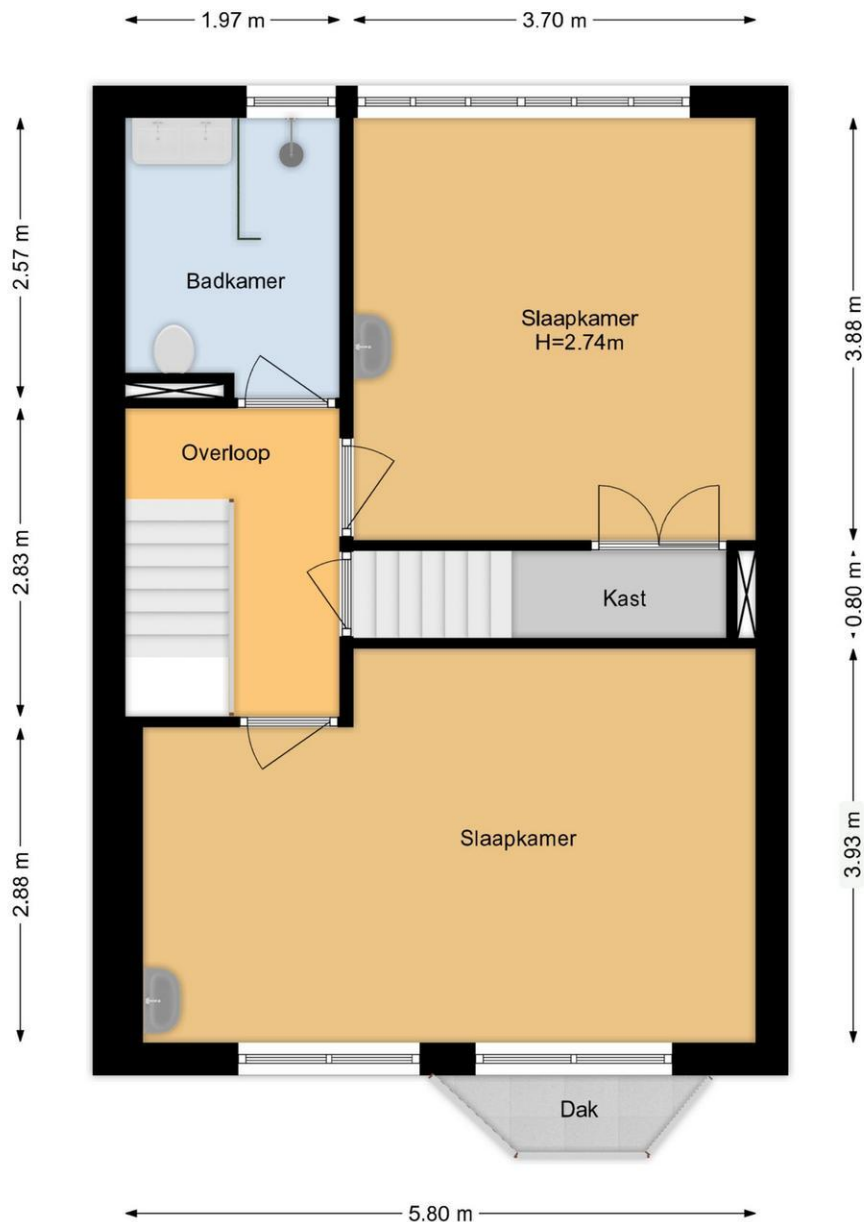
Adres gegevens	
Adres	Prinsesselaan 33
Postcode / plaats	1942 AG Beverwijk
Provincie	Noord-Holland





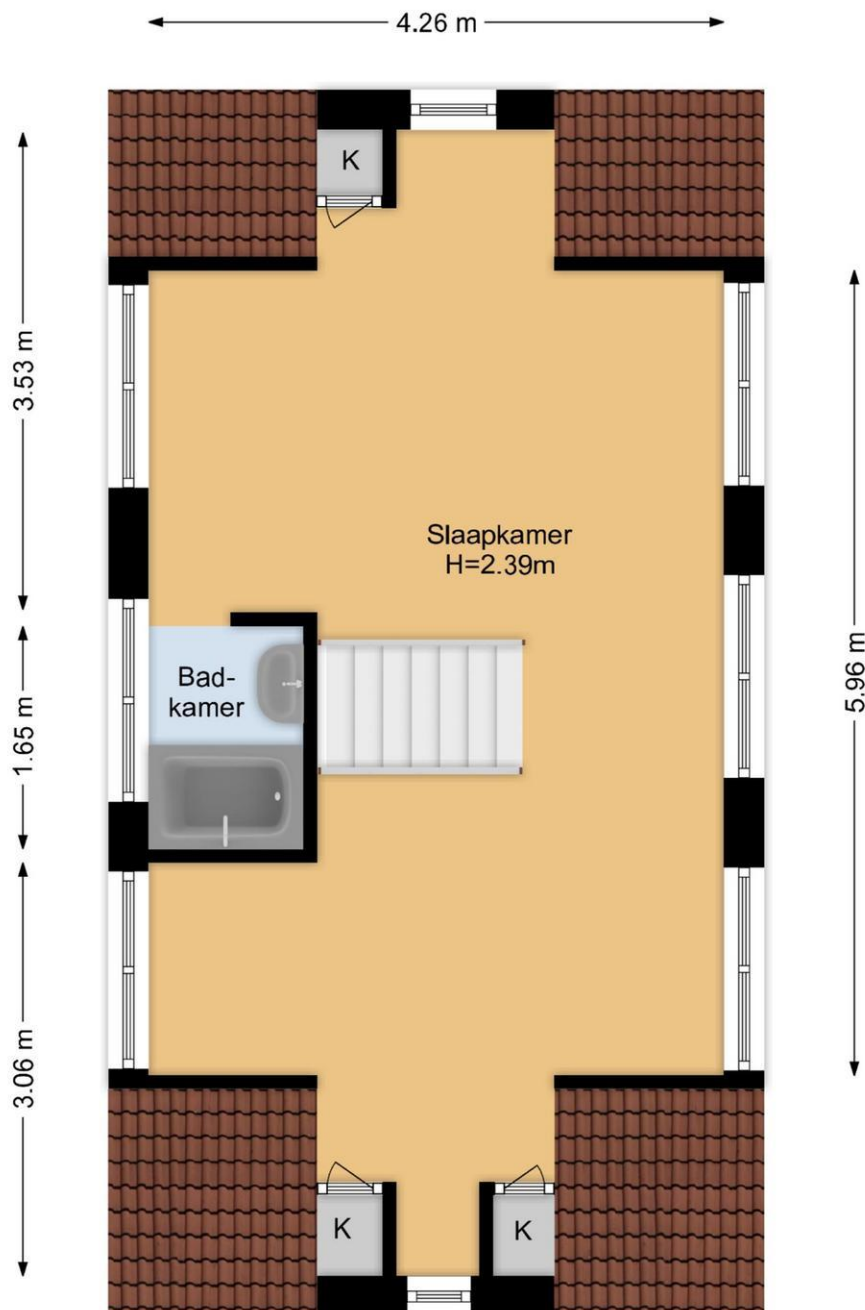
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



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

Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



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



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

Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk

**MODSIGN**

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

adres: Prinsesselaan 33
1942 AG Beverwijk
objecttype: half-vrijstaande woning
makelaar: Cirkel Makelaars
datum meetopname: 3 juni 2025
meetcertificaat type: A
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman
datum meetrapport: 4 juni 2025

MEETRAPPOR

		GO wonen	GO overig in pandig	gebouw- gebonden buitenruimte	externe berging
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
woonlaag 1	begane grond	77,1			6,69
woonlaag 2	1e verdieping	49,7			
woonlaag 3	2e verdieping	29,8			
totaal:		157 m2			6,69 m2
bruto inhoud: 589 m ³					

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen van juli 2019. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN 3682. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen. Door gebruik te maken van de gegevens opgesteld in dit rapport wordt geconformeerd aan de Algemene Voorwaarden van MOD3SIGN.

IBAN NL04 KNAB 0258 0407 85 • BIC KNABNL2H • KvK-nummer Amsterdam 62 30 79 08 • btw-id NL002 125 233 B18

Prinsesselaan 33 - 1942 AG Beverwijk



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: cirkel

12345

Deze kaart is noordgericht.

Perceelsnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrele grens

Voorlopige kadastrele grens

Administratieve kadastrele grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Beverwijk

Sectie A

Perceel 5744

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 databankrecht.

Voor een eeuwigdurend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒



- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒



Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen geldt het onderstaande biedsysteem.

Zgn. AMSTERDAMSE BIEDSYSTEEM

Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste, naar het oordeel van de verkoper, een als zodanig aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bieder.

Tijdens de onderhandelingen met de 1e bieder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de 1e bieder op de woning rust (bedrag en naam bieder worden uiteraard niet genoemd). Om de onderhandelingen met de 1e bieder af te breken cq. af te dwingen, hebben andere koopgegadigden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel (STORINGSBOD) uit te brengen, welke hun koopsom aangeeft, alsmede hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarde, opleveringsdatum, roerende zaken, e.d.). Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen zal de verkopend makelaar aan de eerste partij vragen ZIJN uiterst voorstel neer te leggen. Is dit voor de verkopende partij voldoende zal de koop worden gesloten met de eerste partij, indien het laatste voorstel voor verkoper niet voldoende is zal met de uitbrenger van het beste storingsvoorstel de koop worden gesloten. De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. De koopakte wordt geregistreerd bij het kadaster. Dit gebeurt op zijn vroegst 6 maanden voor de overdrachtsdatum. De kosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de koper.

Bedenktijd en opschortende voorwaarde

Bedenktijd: De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.



Algemene Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ouder is dan 95 jaar, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanmerkelijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water, gas, de riolering, rookkanalen, afwezigheid van en aantasting door ongedierte en of schimmels, de afwezigheid van of aantasting door optrekkend of doorslaand vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven "woongebruik".

Asbestclausule

In deze woning kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen in deze woning, kan voortvloeien.

Milieuclausule

Elke aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot bodem- en/of grondwatervervuiling is uitgesloten.

Funderingsclausule (algemeen)

De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Indien geen bouwtekening voorhanden is kan alleen nader onderzoek uitsluitend bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie en staat van de fundering.

Grondwaterclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. In nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

De tijdens de bezichtiging gegeven informatie beoogt geen uitputtende lijst te zijn met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.



Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte

is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Overbruggingshypotheekclausule

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan 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 te nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Toelichtingsclausule NEN 2580

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.

Het ondertekenen van de koopakte

De partij die de koopakte als eerste ondertekent, heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen.

Notaris

De notariskeuze is het voorrecht van de koper. Koper kan voor een notaris kiezen die is gevestigd buiten de regio waar de woning is gelegen. Dit leidt echter vaak tot extra kosten voor de verkoper zoals reiskosten, tijd vrij maken van het werk of de kosten van een volmacht. Daarom maakt de verkoper het voorbehoud de overdracht te laten plaatsvinden bij een notaris in Heemskerk, Haarlem, Heemstede, Bloemendaal of de gemeente waarin de woning is gelegen. Wanneer de koper toch de voorkeur geeft aan een notaris buiten de regio, dan neemt deze eventuele hierdoor voor de verkoper bijkomende kosten voor zijn rekening. Wij adviseren kopers dan ook om bij het vergelijken van de notaristarieven ook bijvoorbeeld de kosten van registratie van de koopakte, het doorhalen van de hypotheek en het opstellen van een volmacht te vergelijken. Het is voor beide partijen van belang de volledig getekende koopakte te laten registreren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie worden door de koper voldaan.

**Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor.

Aankoopbegeleiding

Cirkel Makelaars treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Voorbehoud

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 onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.