makelaars

Aerdenhout
Spechtlaan 17

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	2016
Soort:	villa
Kamers:	9
Inhoud:	1406 m³
Woonoppervlakte:	332 m²
Perceeloppervlakte:	1730 m²
Overige inpandige ruimte:	50 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	34 m²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, warmtepomp, gashaard
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd

Luxe, rust en perfectie

Vrijstaande villa (2016) in Aerdenhout met energielabel A+, verwarmd zwembad, wellness, luxe afwerking en dubbele garage. Instapklaar wonen op topniveau.

Wonen op topniveau, omringd door groen en volledige rust. Aan de Spechtlaan 17 in het geliefde Aerdenhout staat deze vrijstaande villa uit 2016, een uitzonderlijk hoogwaardig afgewerkt huis waarin luxe, comfort en verfijning op natuurlijke wijze samenkomen.

De architectuur is tijdloos en elegant, met grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval en een sterke verbinding met de tuin. Binnen valt direct de hoogwaardige afwerking op: strakke lijnen, warme materialen en een doordachte indeling die rust en ruimte uitstraalt.

De leefruimtes zijn royaal en open opgezet, met de woonkeuken als centraal middelpunt. Het kookeiland, de maatwerk kasten en de hoogwaardige inbouwapparatuur maken dit een plek waar koken en samenzijn moeiteloos samenkomen. Aansluitend ligt de woonkamer, waar comfort en sfeer in perfecte balans zijn.

Op de verdiepingen zet de woning dit niveau door. De slaapkamers zijn ruim en licht, met een ingetogen luxe en volop kastruimte. De hoofdslaapkamer beschikt over een inloopkast en een eigen badkamer. De twee badkamers zijn modern en hoogwaardig uitgevoerd, met oog voor detail en comfort.

De tuin rondom de woning is recent grotendeels opnieuw aangelegd en vormt een verlengstuk van het huis. Hier ervaar je een luxe, bijna resortachtige sfeer met meerdere terrassen, hoogwaardige bestrating en volwassen beplanting. Daarnaast is er veel aandacht besteed aan de verlichting van de tuin, wat in de avond zorgt voor een fantastisch sfeervol aanzicht. Het verwarmde zwembad met elektrische cover vormt een vanzelfsprekend middelpunt, terwijl de recent (2025) gerealiseerde spa-wellnessruimte met sauna en jacuzzi een extra dimensie van ontspanning toevoegt. Een buitenruimte waar privacy, rust en comfort samenkomen.

Ook praktisch is de woning compleet. Met energielabel A+ is de villa niet alleen comfortabel, maar ook klaar voor de toekomst. De dubbele garage, parkeergelegenheid op eigen terrein en laadmogelijkheden voor elektrische auto’s maken het geheel compleet.

Binnenshuis zijn alle details zorgvuldig uitgevoerd. Het schilderwerk is strak, de verlichting is doordacht en stijlvol toegepast en het geheel voelt verzorgd en volledig instapklaar aan.

Kortom: een uitzonderlijk hoogwaardige villa op een toplocatie in Aerdenhout, waar luxe, comfort en rust vanzelfsprekend samenkomen.

De pluspunten op een rij:

• Vrijstaande villa (bouwjaar 2016), gebouwd met zeer hoogwaardige materialen
• Verrassende indeling en royale maatvoering, volledig instapklaar en perfect onderhouden
• Luxe woonkeuken met kookeiland en gashaard
• Hoogwaardige afwerking met o.a. Belgisch hardsteen, Muteneye parket en akoestische plafonds
• Royale hoofdslaapkamer met inloopkast en eigen badkamer
• Meerdere ruime slaapkamers verdeeld over de verdiepingen
• Twee luxe badkamers op de eerste verdieping
• Extra kamer boven de garage (werk-, speel- of hobbyruimte)
• Fraai aangelegde tuin rondom met groot terras, veranda en veel privacy
• Verwarmd zwembad met elektrische cover en wellnessruimte met jacuzzi en sauna (2025)
• Energielabel A+, comfortabel en toekomstbestendig wonen
• Dubbele garage, parkeren op eigen terrein en elektrisch bedienbare toegangspoort
• Gelegen op een rustige en groene locatie nabij natuurgebied Het Naaldenveld

Woonomgeving
De ligging is werkelijk uniek. De woning ligt verscholen in het groene Kennemerland, op steenworp afstand van het prachtige natuur- en wandelgebied Het Naaldenveld. Hier wandel je zo de natuur in en geniet je dagelijks van rust en ruimte. Tegelijkertijd woon je hier zeer centraal. Het NS-station Heemstede-Aerdenhout ligt op circa 5 minuten fietsen en biedt snelle verbindingen richting Haarlem, Amsterdam, Den Haag en Schiphol. Diverse uitvalswegen zijn eveneens eenvoudig bereikbaar. Daarnaast ligt het strand op slechts 15 minuten fietsafstand van de woning. In de directe omgeving bevinden zich uitstekende voorzieningen zoals scholen, kinderdagverblijven en sportverenigingen, waaronder hockeyclub Rood-Wit, voetbalclub Koninklijke HFC en de Kennemer Golf & Country Club.
Een locatie die het beste van alles combineert: rust, natuur, bereikbaarheid en voorzieningen op hoog niveau.

Goed om te weten
- Bouwjaar: 2016
- Woonoppervlakte: ca. 331,8 m² (NEN 2580 BBMI)
- Perceeloppervlakte: ca. 1.730 m² eigen grond
- Energielabel: A+
- Fundering op betonpalen
- WTW-ventilatiesysteem
- Gehele woning voorzien van vloerverwarming
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- 28 zonnepanelen geplaatst in 2025
- Tuin met beregeningsinstallatie
- Parkeren op eigen terrein
- Laadmogelijkheid voor elektrische auto
- Oplevering in overleg

Luxury, tranquility and perfection

Detached Villa (2016) in Aerdenhout, Energy Label A+, Heated Pool, Wellness & Double Garage

Living at the highest level, surrounded by greenery and complete privacy. Located at Spechtlaan 17 in the highly sought-after Aerdenhout, this detached villa built in 2016 offers an exceptional level of finish, where luxury, comfort and sophistication come together effortlessly.

The architecture is timeless and elegant, with large windows providing abundant natural light and a seamless connection to the garden. Inside, the high-quality finish is immediately apparent: clean lines, warm materials and a well-designed layout that creates a sense of calm and space.

The living areas are generously proportioned and open in design, with the kitchen-diner as the heart of the home. Featuring a central island, bespoke cabinetry and high-end built-in appliances, it is a perfect space for both cooking and entertaining. The adjoining living room offers a refined balance between comfort and atmosphere.

The upper floors continue this high standard. The bedrooms are spacious and bright, offering understated luxury and ample storage. The master bedroom includes a walk-in wardrobe and an en-suite bathroom. Both bathrooms are modern and finished to a high specification, with great attention to detail.

The surrounding garden has recently been largely redesigned and forms a natural extension of the home. It offers a luxurious, almost resort-like atmosphere with multiple terraces, high-quality paving and mature landscaping. Special attention has been given to garden lighting, creating a beautifully ambient setting in the evenings. The heated swimming pool with electric cover is a central feature, while the recently added (2025) spa/wellness area with sauna and jacuzzi provides an additional level of relaxation. A private outdoor space where comfort and tranquility come together.

The property is also highly practical. With an energy label A+, the villa is not only comfortable but also future-proof. A double garage, on-site parking and electric vehicle charging facilities complete the offering.
Inside, every detail has been carefully executed, from the high-quality paintwork to the thoughtfully designed lighting. The home is impeccably maintained and truly move-in ready.

In summary: an exceptional villa in a prime location in Aerdenhout, where luxury, comfort and tranquility come naturally.

Key features:
• Detached villa (built in 2016), constructed with high-quality materials
• Spacious and well-designed layout, fully move-in ready and impeccably maintained
• Luxury kitchen with island and gas fireplace
• High-end finishes including Belgian bluestone, Mutenye parquet flooring and acoustic ceilings
• Generous master bedroom with walk-in closet and en-suite bathroom
• Multiple spacious bedrooms across the floors
• Two luxury bathrooms on the first floor
• Additional room above the garage (ideal as office, playroom or hobby space)
• Beautifully landscaped garden with terraces, veranda and excellent privacy
• Heated swimming pool with electric cover and wellness area with jacuzzi and sauna (2025)
• Energy label A+, comfortable and future-proof living
• Double garage, on-site parking and electrically operated entrance gate
• Quiet and green location near nature reserve Het Naaldenveld Location

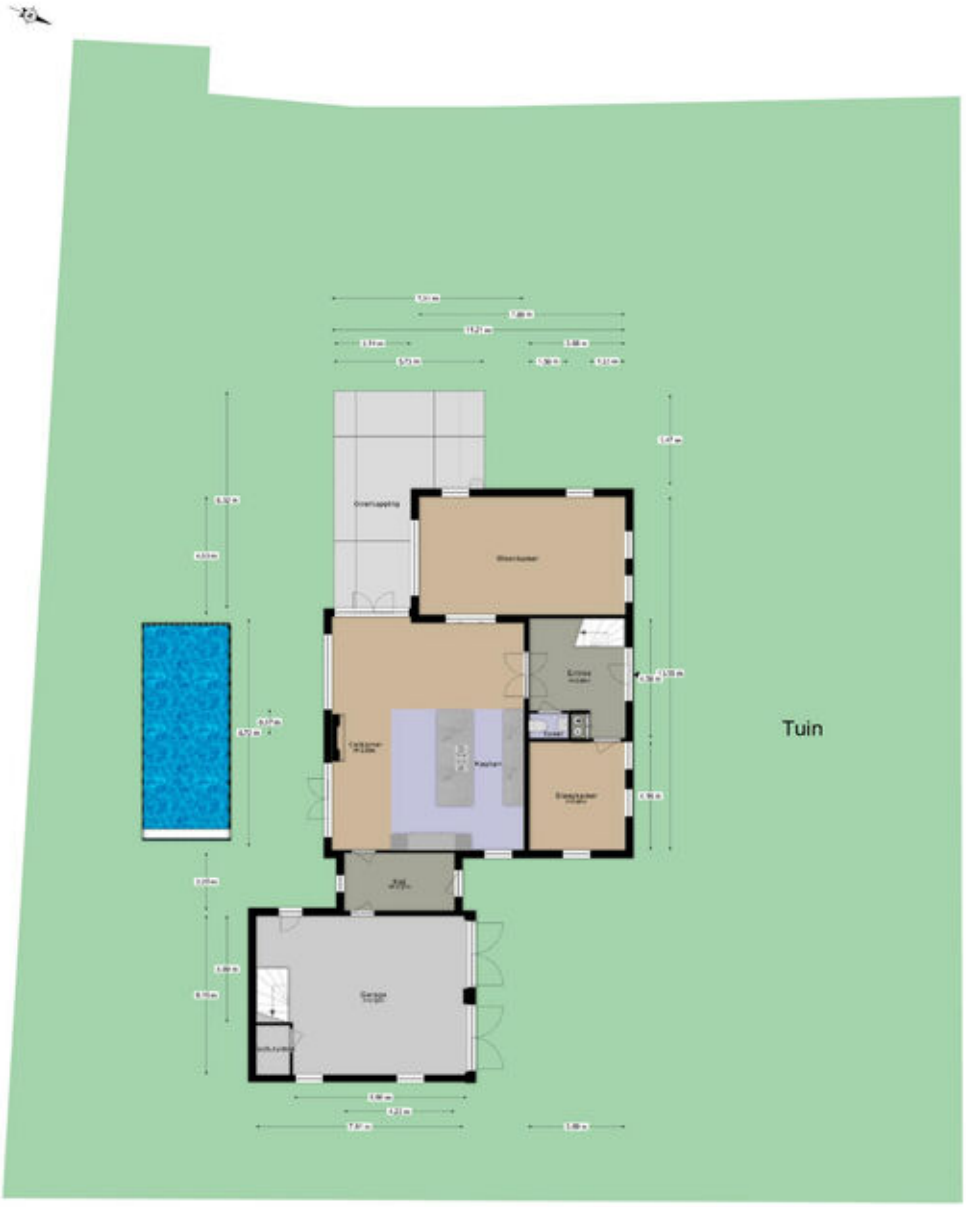
The location is truly exceptional. The property is nestled in the green surroundings of Kennemerland, within walking distance of the beautiful nature reserve Het Naaldenveld. Here, you can step straight into nature and enjoy peace and space on a daily basis.
At the same time, the property is very centrally located. The Heemstede-Aerdenhout railway station is approximately a 5-minute bike ride away, offering fast connections to Haarlem, Amsterdam, The Hague and Schiphol Airport. Major roads are also easily accessible.
Nearby amenities include excellent schools, childcare facilities and sports clubs such as hockey club Rood-Wit, football club Koninklijke HFC and the Kennemer Golf & Country Club.
A location that perfectly combines tranquility, nature, accessibility and high-quality amenities.

Key details:
- Year of construction: 2016
- Living area: approx. 331.8 m² (NEN 2580 BBMI)
- Plot size: approx. 1,730 m² freehold
- Energy label: A+
- Foundation on concrete piles
- Heat recovery ventilation system (HRV)
- Underfloor heating throughout
- Fully insulated and fitted with HR++ glazing
- 28 solar panels installed in 2025
- Garden with irrigation system
- On-site parking
- Electric vehicle charging point
- Delivery in consultation

95

5

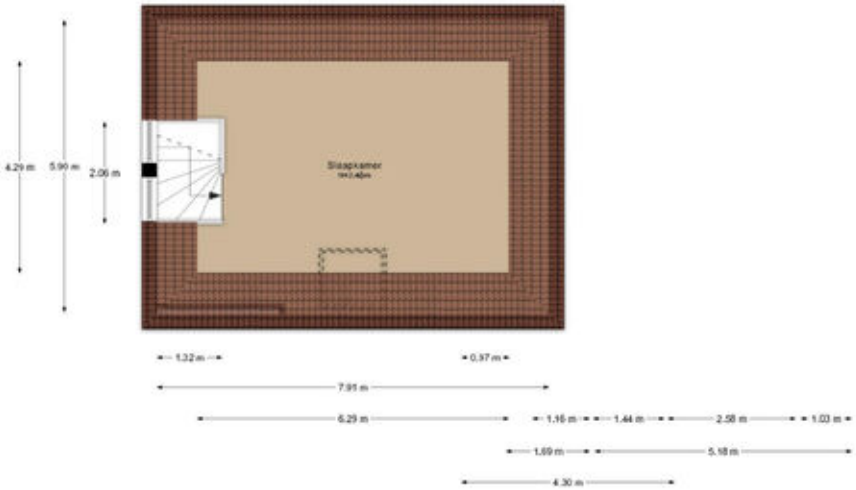
Begane grond



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

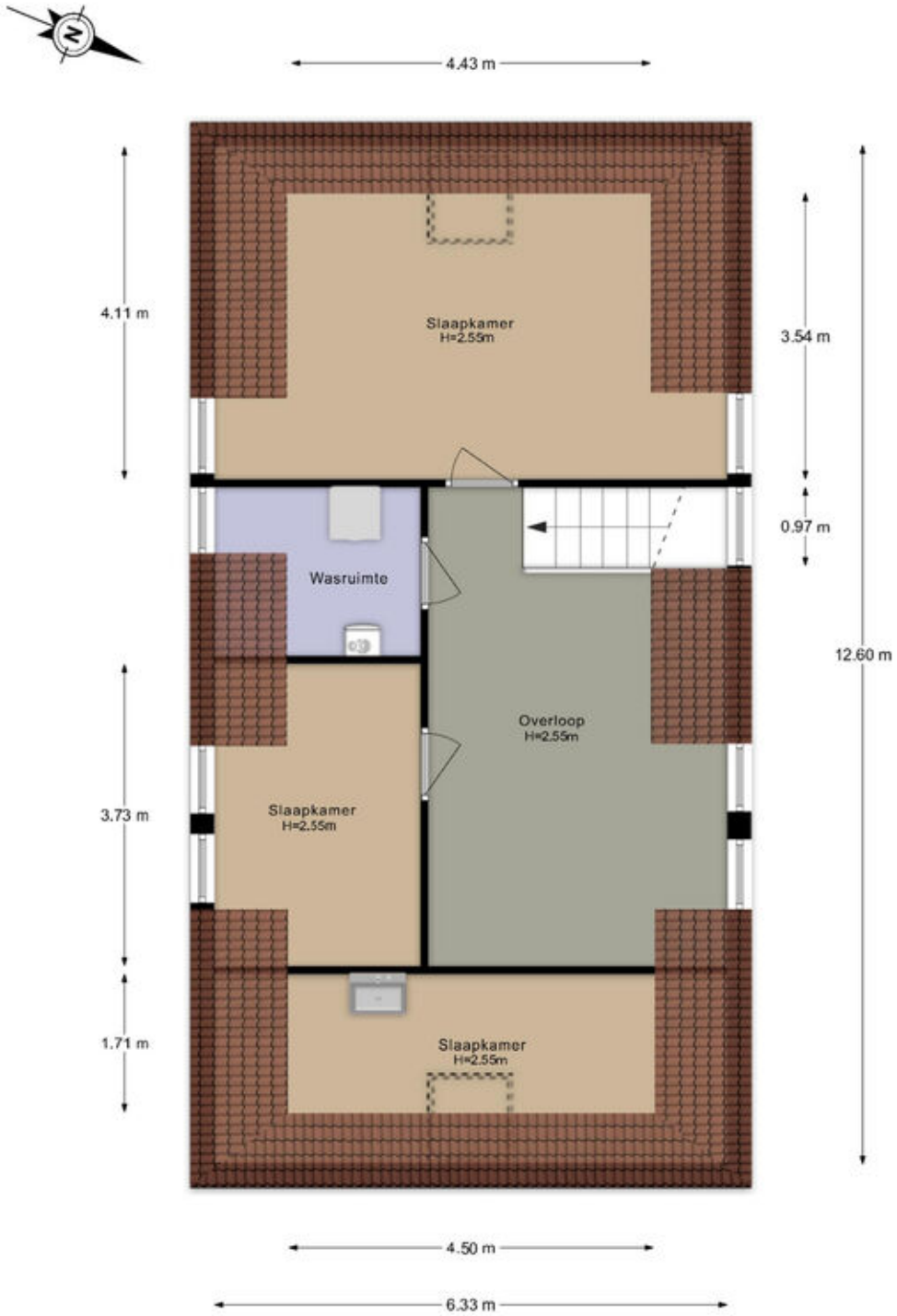
Julia

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



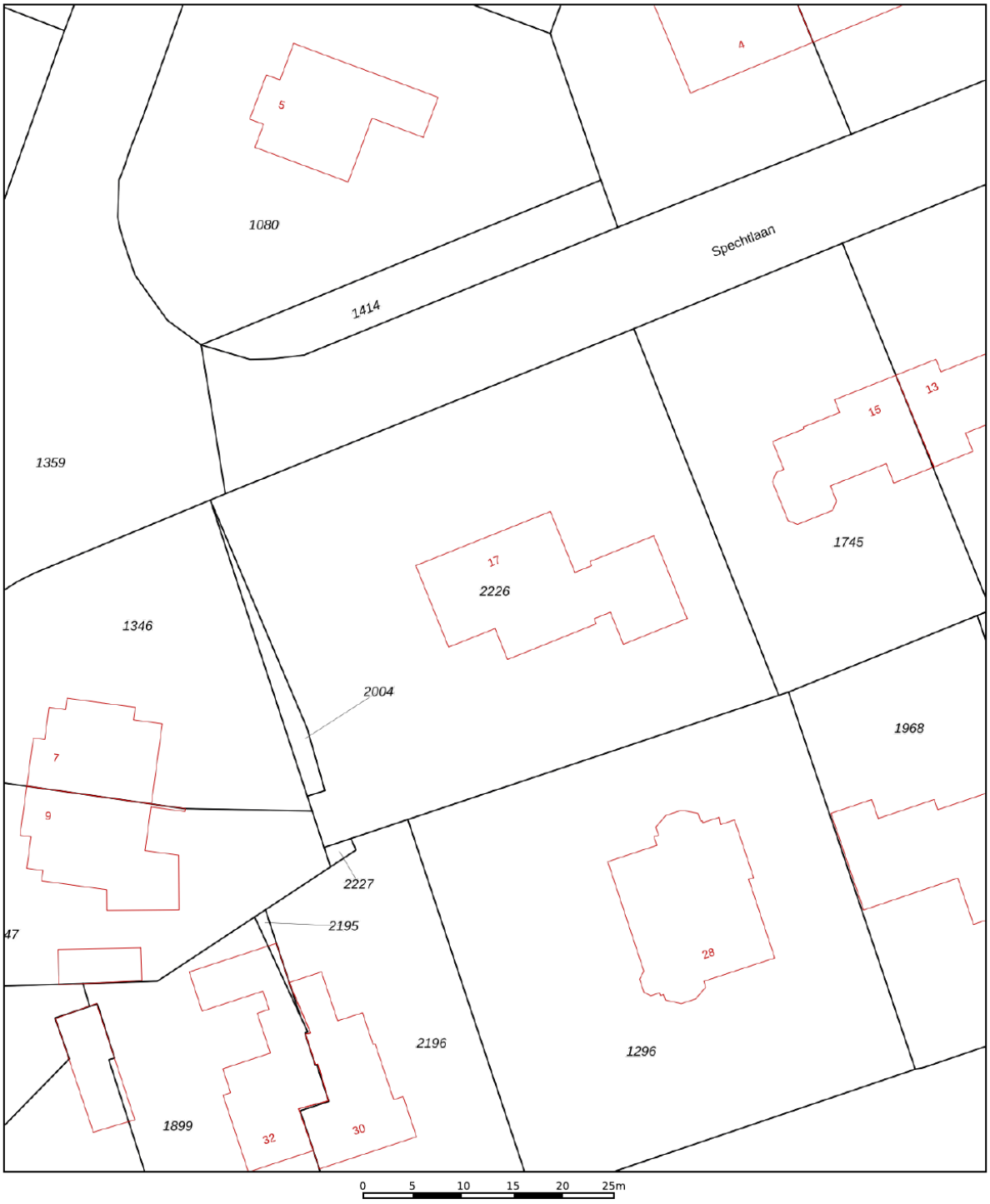
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

SERVICE
Gulf
1000 MILES
FINA
ARAL
VERHUISDOOS

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Spechtlaan 17



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Bloemendaal
Sectie	C
Perceel	2226

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

kadaster

Meetstaat

Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

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

Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Spechtlaan 17 te Aerdenhout

Datum: 22 april 2026

Totaal woning	**Gebruiksoppervlak wonen**	**m2**	**Ca.**	**331,8**
	Overige inpandige ruimte	**m2**	**Ca.**	**49,5**
	Gebouw gebonden buitenruimte	**m2**	**Ca.**	**34,0**
	Externe Bergruimte	**m2**	**Ca.**	**0,0**
	Bruto inhoud Woning	**m3**	**Ca.**	**1406**

1e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	196,1
	Wonen	146,6
	Overige inpandige ruimte	49,5
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	34,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

2e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	135,7
	Wonen	126,0
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	9,7
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

3e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	59,2
	Wonen	59,2
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

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

Branche brede meetinstructie	
Gebruiksoppervlakte wonen	331,8 m2
Overige inpandige ruimte	49,5 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	34,0 m2
Externe bergruimte	0,0 m2

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X

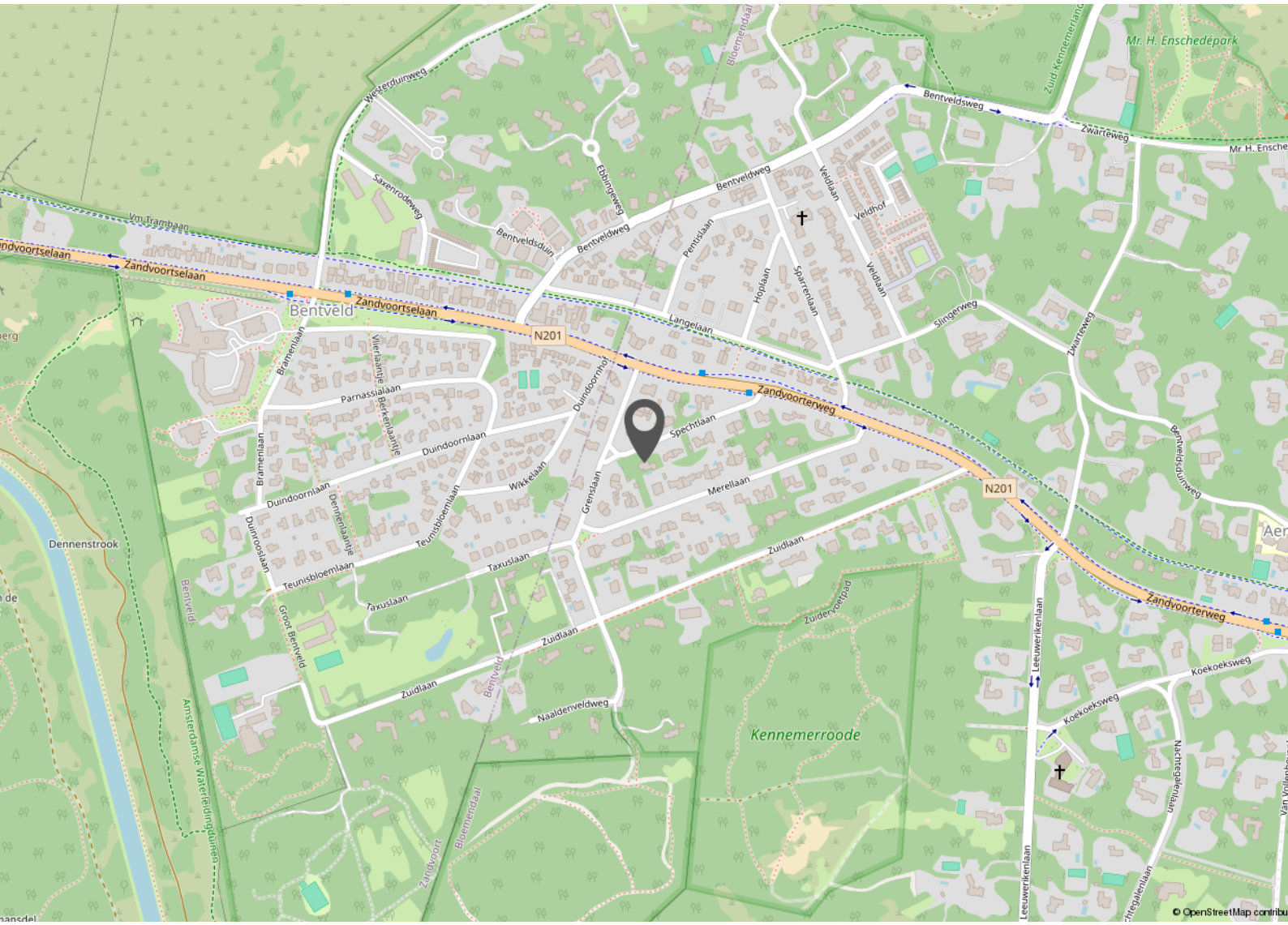
Lijst van zaken

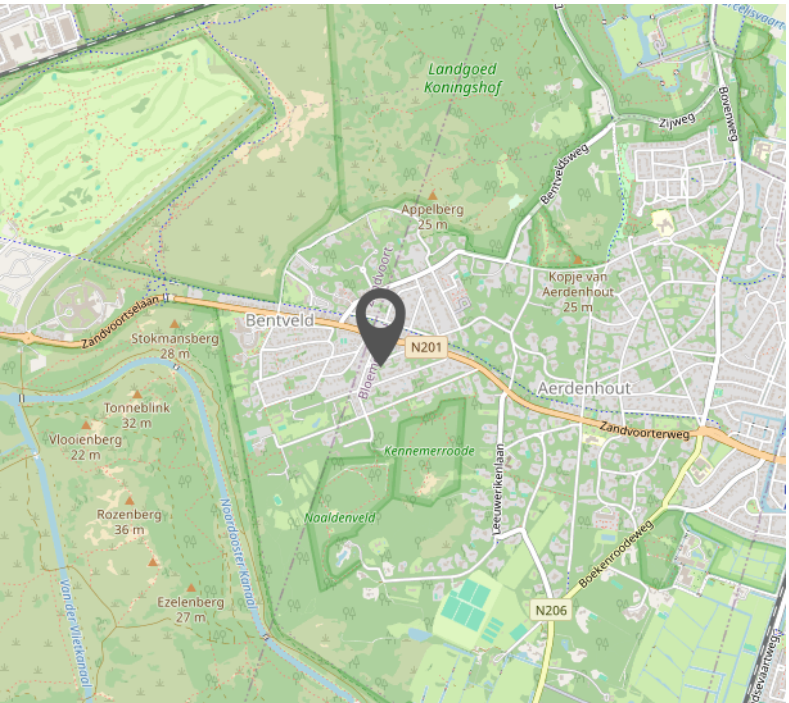
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			

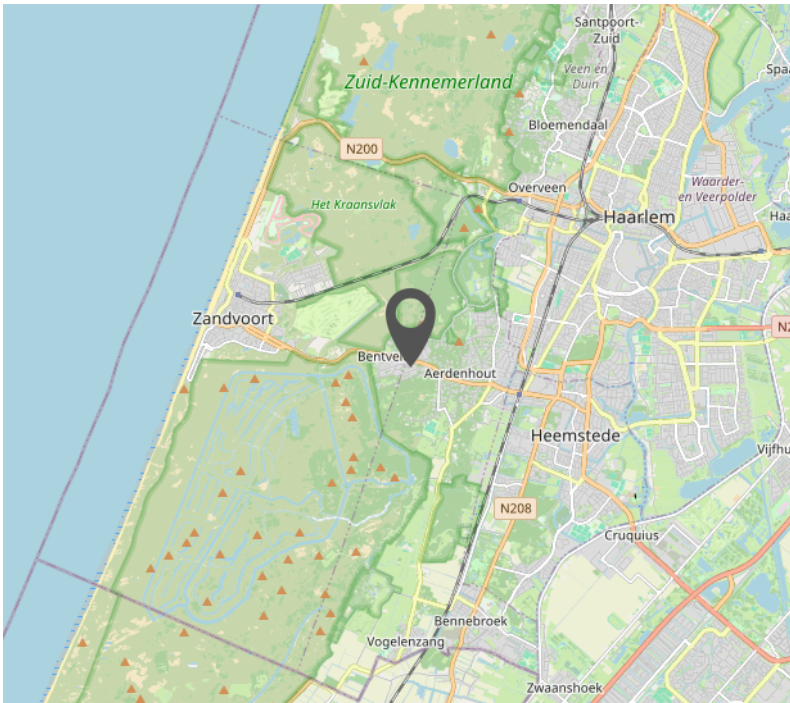
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart







Wonen in Haarlem

Haarlem is één van de leukste steden van Nederland. Je hebt de rivier het Spaarne, verborgen hofjes en monumentale panden aan de mooie grachten. Je vindt hier de beste restaurants, koffietentjes en bijzondere winkeltjes in de Gouden Straatjes, elk met een eigen karakter.

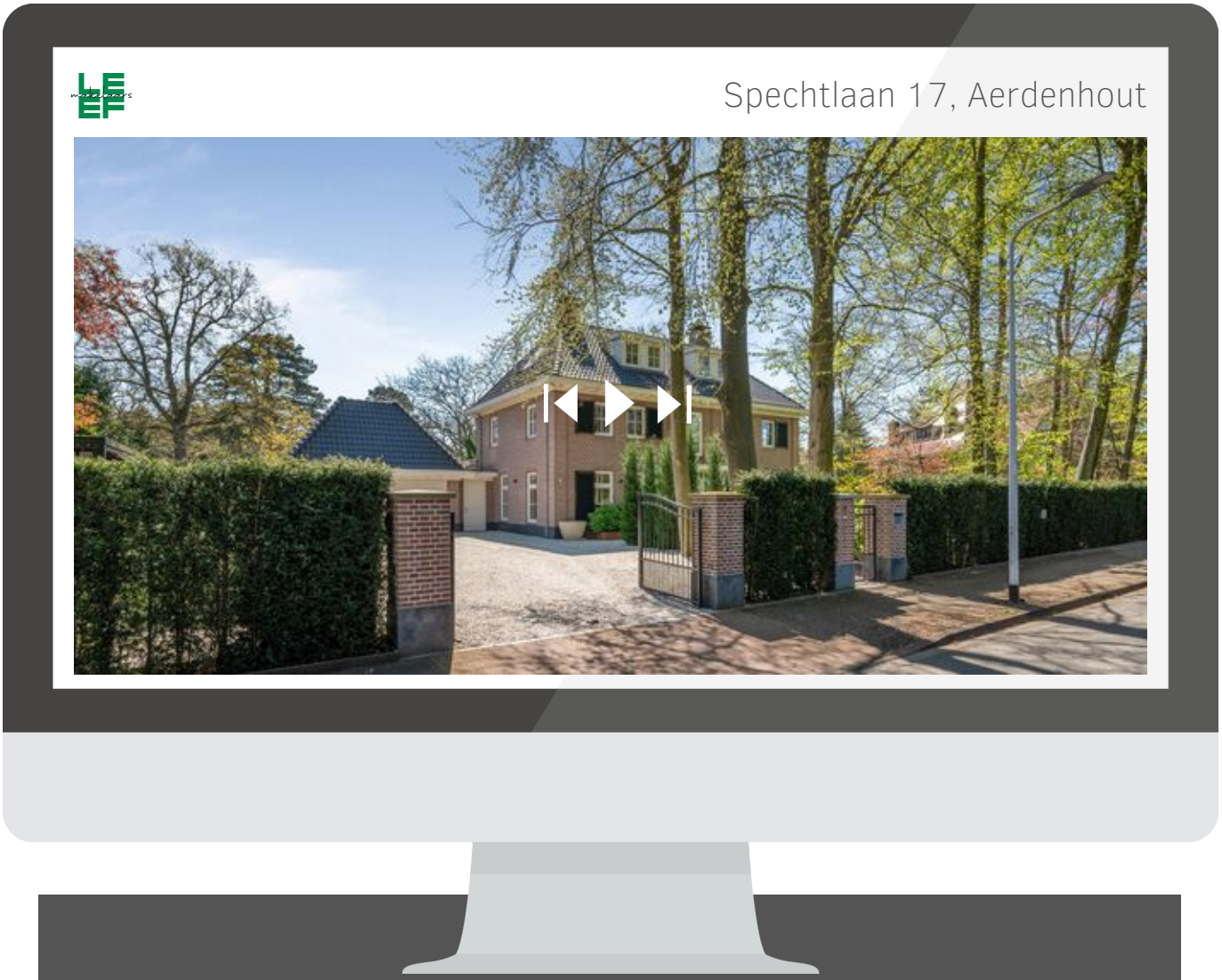
Haarlem is ook de stad van kunst en cultuur. Er zijn musea, de Stadsschouwburg, de Toneelschuur en bioscopen. Kortom, in Haarlem is altijd wel iets leuks te doen! Ook is Haarlem is omgeven door prachtige natuur. Fraaie stadsparken zoals het Kenaupark, Fredrikspark, de Bolwerken en de Haarlemmerhout. Binnen 25 minuten fietsen sta je op het strand van Bloemendaal of Zandvoort.

Overal in de regio woon je op een paar minuten lopen of fietsen van het treinstation. Er is altijd wel een halte om de hoek, de bus brengt je binnen 30 minuten naar Amsterdam. Met de auto bereik je al snel de N208 of A9 die richting Alkmaar, Amsterdam, Den Haag en de rest van Nederland gaan.

Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



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

Interesse?

Neem contact met ons op.

Wagenweg 108,
2012 NJ Haarlem

023 5519006
info@leefmakelaars.nl
www.leefmakelaars.nl

Leef Makelaars

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

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

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

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

LEEF makelaars

Aanvullende informatie

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

De koper heeft echter zijn eigen wettelijke onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers, e.d. Wij adviseren koopgegadigden een eigen makelaar in te schakelen bij de aankoop van een woning.

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

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

Amsterdams- biedsysteem
Er is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper of gegadigde een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat-koper of gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.
De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

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

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

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

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

Schriftelijkheidsvereiste - rechtsgeldige overeenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopovereenkomst
De koopovereenkomst wordt opgesteld door Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

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

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

Disclaimer: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Veelgestelde vragen

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

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

Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd, nu heeft iemand anders een beter bod gedaan. Mag dat?
Ja dat mag. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Na ondertekening van de overeenkomst staat de koop pas vast voor de verkoper en heeft een -particuliere- koper nog 3 dagen bedenktijd. Ook een bevestiging per mail, brief of whatsapp is niet rechtsgeldig.

Wat houdt de 3 dagen bedenktijd voor kopers precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als -particuliere- koper zonder opgave van redenen de koopovereenkomst kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra er een kopie van de volledig ondertekende koopovereenkomst aan de koper is verzonden.

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

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

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

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

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Artikel 20/23 Nadere afspraken en bijzonderheden:

- geen

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

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

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

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

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

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

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

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

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid en/of verwijdering van het asbest voor rekening en risico van koper. Bij de onderhandeling en het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

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

van de milieudienst. Elke aansprakelijkheid van verkoper voor bodem- en of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van –bodem- en of grondwaterverontreiniging aanspreken, dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

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

Zuiveringsclausule: Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die met deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Maatvoering: De woning is opgemeten conform de meetinstructie NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Leef Makelaars-Taxateurs o.z. van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Schriftelijke vastlegging: Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

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

Overbruggingshypotheek: Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan de verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met (overbruggings-) hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Dienstverlening: Deze overeenkomst van verkoop en koop is tot stand gekomen door bemiddeling van Leef Makelaars optredende voor verkoper, en ** voor de koper, die verklaart bij de notariële overdracht aan zijn makelaar een courtage

verschuldigd te zijn conform de opdracht tot dienstverlening en machtigt de notaris hierbij de courtagenota onherroepelijk te verrekenen in de nota van afrekening en uit te betalen aan de makelaar.