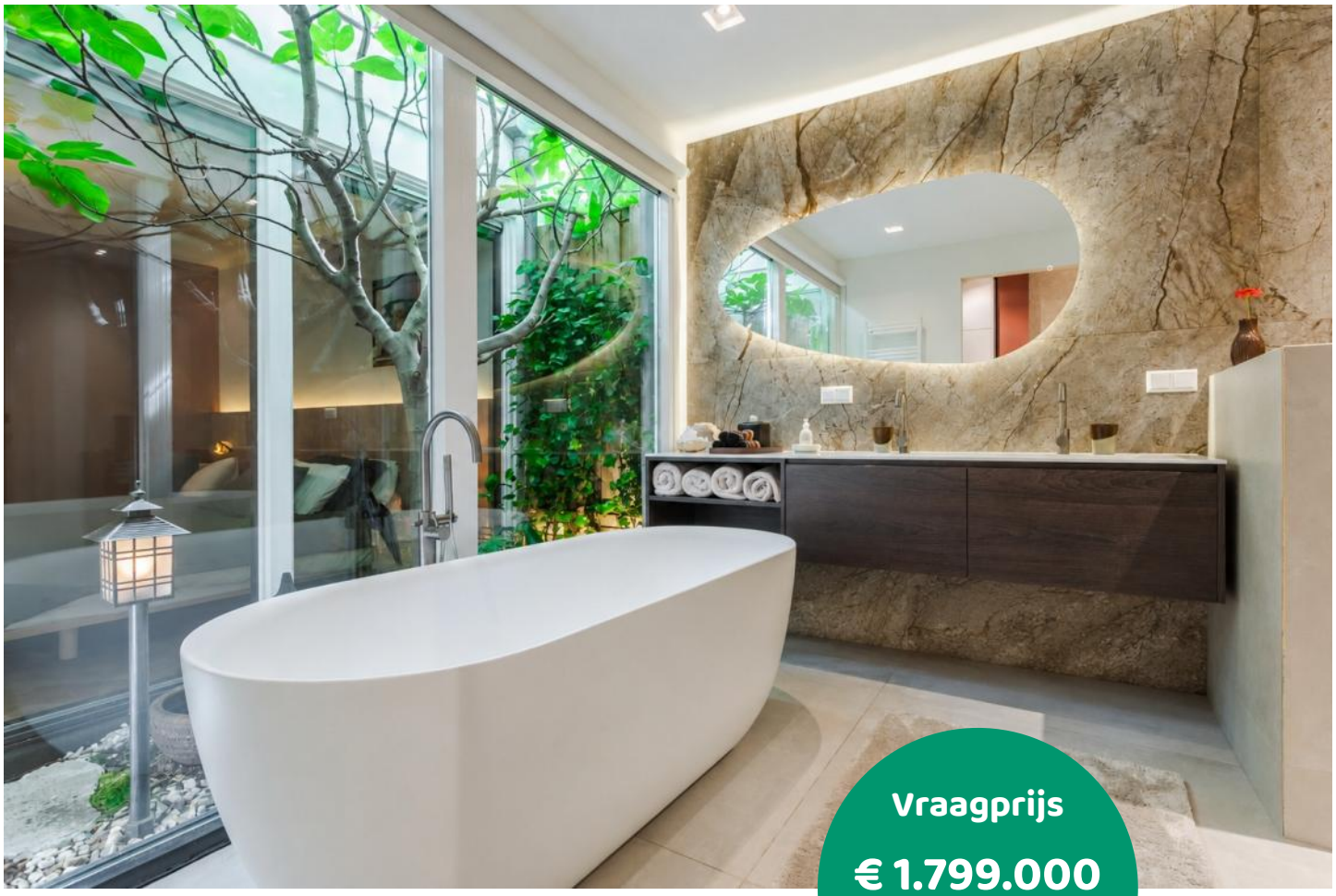
TE KOOP

Overtoom 111

Amsterdam



Vraagprijs

€ 1.799.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	19
Kenmerken	27
Zakenlijst	30
Huis op de kaart	32
Algemene informatie	33
Bijzondere bepalingen	33
Informatie voor kopers	34

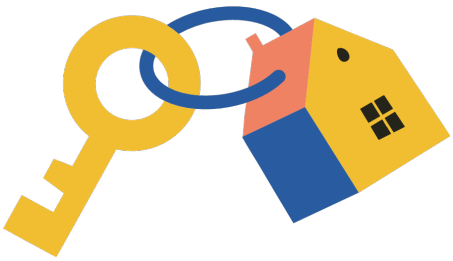
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Uniek volledig woonhuis op eigen grond in de geliefde Vondelbuurt. uitzonderlijk stil, hoogwaardig gerenoveerd, energielabel A, drie buitenruimtes en geen VvE.

De woning kan desgewenst vrijwel volledig ingericht worden overgenomen. Nagenoeg alle meubels, maatwerkonderdelen en interieurstukken zijn in overleg ter overname, waarvan een groot deel pas recent is aangeschaft. Hierdoor is de woning ook daadwerkelijk turnkey te betrekken.

Wat bij binnenkomst direct opvalt, is de rust. Dankzij de uitstekende isolatie voelt de woning aangenaam stil en geborgen. Zodra de voordeur achter je sluit, stap je een serene privé-oase binnen, met alle voorzieningen van Amsterdam binnen handbereik.

Een uitzonderlijk object op een toplocatie in Amsterdam Oud-West: Overtoom 111 is geen appartement, maar een volledig eigen pand. Dat is in



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

deze buurt bijzonder schaars. Waar veel panden in de omgeving zijn gesplitst in appartementen, beschikt deze woning over het volledige huis, eigen grond en dus geen vereniging van eigenaren.

Het klassieke pand uit 1928 is in 2021 volledig en hoogwaardig gerenoveerd en opnieuw opgebouwd met veel aandacht voor comfort, isolatie, sfeer en materiaalgebruik. Denk aan vloerverwarming op iedere woonlaag, HR-glas, mechanische ventilatie, energielabel A, een nieuwe fundering, kwalitatieve afwerking en een zorgvuldig samengesteld interieurontwerp. Het resultaat is een woning die de charme van een karakteristiek Amsterdams pand combineert met het comfort en de luxe van nu.

De woning beschikt over circa 152 m² woonoppervlakte en cira 50 m2 buitenruimtes, 5 kamers, waarvan 3 slaapkamers, 2 badkamers, 3 separate toiletten en maar liefst 3 buitenruimtes: een Japanse patio op de begane grond, een ruim zonneterras aan de woonverdieping en een dakterras met de hele dag zon.

Begane grond

Via de authentieke voordeur betreed je de eigen entree, afgewerkt met exclusief behang, houtaccenten in een warme uitstraling. De klassieke gevel met grote ramen over de volle breedte, houten details en Belgische hardstenen elementen geeft het pand direct karakter.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale kamer met grote ramen aan de straatzijde, momenteel ingericht als studio. De ruimte is flexibel te gebruiken als thuiskantoor, praktijk- of studioruimte, atelier, home gym, extra slaapkamer of tweede woonkamer. Met passende raambekleding kan de ruimte desgewenst volledig privé worden gemaakt.

Voor ondernemers en creatieve professionals biedt deze kamer een bijzondere combinatie van comfortabel thuiswerken en zichtbaarheid op een prominente locatie. Een subtiele naam- of merkuiting achter het raam wordt dagelijks gezien door de vele passanten op de Overtoom. Daarmee is het een aantrekkelijke plek voor bijvoorbeeld een eigen merk, ontwerpstudio, adviesbureau of kleinschalige praktijk aan huis.

Aan de achterzijde ligt de royale master bedroom met maatwerk hoofdbord, indirecte verlichting, exclusief behang en bijzondere wandafwerking. Het bed is een uniek opmaat gemaakt Japans bed (Coco-mat) van maarliefst 240 cm breed. De slaapkamer grenst direct aan een prachtige patio welke een doorkijk heeft richting de badkamer: een serene binnentuin met een grote vijgenboom, groene beplanting, een Japanse sfeer met verlichting en fontein. In de zomer zorgt de vijgenboom voor natuurlijke schaduw en verkoeling; in de winter, wanneer de bladeren zijn gevallen, komt er juist extra licht binnen. Een zeldzaam rustige en intieme plek midden in de stad.

De ensuite badkamer is bijzonder luxueus uitgevoerd met grootformaat tegels, hoogwaardige kranen, dubbele wastafel, inloopdouche en een groot vrijstaand bad voor twee personen. De verbinding tussen badkamer, slaapkamer en patio zorgt voor een hotel-achtige ervaring.

Verder bevinden zich op deze verdieping een tweede separaat toilet, een praktische berging met wasruimte. Deze wasruimte biedt plek voor wasmachine, droger, schoonmaakspullen en voorraad een praktische luxe die je in Amsterdam niet vaak tegenkomt.

Eerste verdieping

De eerste verdieping vormt het hart van de woning: een ruime, lichte woonverdieping met een warme houten vloer, hoge afwerking en grote schuifpui naar het terras. De woonkamer is voorzien van een maatwerk kastenwand waarin de televisie en audio naadloos is geïntegreerd. Daaronder bevindt zich een exclusieve elektrische “award winning” Kalfire haard, die niet alleen sfeer geeft maar ook warmte kan afgeven.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De keuken is uitgevoerd door Sachsenküchen, een hoogwaardig Duits keukenmerk, met hardhouten fronten en een Dekton werkblad. De keuken is voorzien van kwalitatieve inbouwapparatuur, waaronder ovens en kookplaat van Miele, een Quooker en een wijnklimaatkast. De combinatie van natuurlijke materialen, exclusief behang, glazen balustrade en maatwerk meubels geeft deze verdieping een uitgesproken maar huiselijke uitstraling.

Aan de achterzijde opent de grote schuifpui naar het zonnige terras op het zuiden. Vanaf hier kijk je vrij uit over een groene binnentuin met volwassen bomen en veel diepte. Het vele groen maakt deze verdieping tot een rustige privé-oase midden in Amsterdam.

Het terras is zeer compleet ingericht met een houten vlonder, maatwerk bank met opbergruimte, houten privacyconstructie met beplanting, verstelbare zonneschermen, buitenverlichting, wateraansluiting met tuinslang en hoogwaardige natuurstenen wandafwerking. Daarnaast is er een buitenmeubel met kamado barbecue. Alles is ontworpen om hier comfortabel te kunnen loungen, koken en dineren in de zon.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich twee volwaardige slaapkamers, een tweede badkamer en een separaat toilet.

Aan de voorzijde ligt een karakteristieke slaapkamer met hoog schuin dak, zichtbare authentieke balkenconstructie, dakraam, dakkapel en bergruimte in de nok. Deze kamer is voorzien van maatwerk inbouwkasten en een zwevend bureau van massief eiken. Ideaal als slaapkamer, logeerkamer of stijlvolle werkruimte.

Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer met groot schuifraam en Frans balkon. Ook hier is het uitzicht op de groene binnentuin bijzonder vrij en rustig. De kamer beschikt over een grote inbouwkast en biedt voldoende ruimte voor een king size bed.

De tweede badkamer is uitgevoerd met grootformaat tegels, inloopdouche, glazen wand en dubbele wastafel. Het separate toilet maakt deze verdieping extra praktisch voor gezin, gasten of logees.

Dakterras

Het dakterras heeft een heel eigen karakter en is ingericht als groene stadsoase met een volwaardige moestuin. Hier vind je een kas, grote plantenbakken met irrigatiesysteem, een buitenkraan en automatische buitenverlichting. Een unieke plek voor wie droomt van eigen kruiden, groenten en bloemen midden in Amsterdam, zonder concessies te doen aan comfort.

Afwerking en staat van onderhoud

De woning verkeert in uitstekende staat. Sinds de renovatie zijn opnieuw diverse hoogwaardige verbeteringen uitgevoerd: onder andere nieuw behang, vernieuwde vloerafwerking in de woonkamer, opnieuw geschilderde slaapkamers en een opgefrist trappenhuis. Het schilderwerk en de algehele afwerking zijn zeer verzorgd.

Vrijwel alle meubels en maatwerkonderdelen zijn in overleg ter overname. Denk aan maatwerkmeubilair, het eiken bureau, losse kasten, de bank, de buitenkeuken, barbecue, wasmachine, droger en diverse andere interieurstukken. Veel onderdelen zijn recent aangeschaft en sluiten perfect aan bij het interieurconcept van de woning.

Bijzonderheden

•Volledig eigen pand in de Vondelbuurt
•Geen appartement en geen VvE
•Eigen grond / volle eigendom
•Bouwjaar 1928 met authentieke voorgevel
•Hoogwaardig gerenoveerd in 2021 en 2026
•Nieuwe fundering
•Energielabel A
•HR-glas, mechanische ventilatie en vloerverwarming in

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

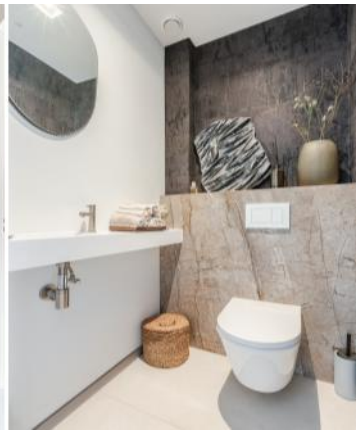
de gehele woning
•Sfeervolle elektrische haard van Kalfire
•Circa 152 m² woonoppervlakte
•Circa 50 m² gebouwgebonden buitenruimte
•5 kamers, waarvan 3 slaapkamers
•2 badkamers en 3 separate toiletten
•Drie buitenruimtes: patio, zonneterras en dakterras
• Representatieve kantoor-, studio- of praktijkruimte aan huis met uitstekende zichtbaarheid aan de Overtoom
•Terrassen op het zuiden
•Buitenverlichting op timers op de facade, zonneterras en dakterras
•Luxe Sachsenküchen keuken met deels Miele-apparatuur, Quooker en wijnklimaatkast
•De meeste ramen en deuren zijn voorzien van maatwerk horren en raambekleding
•Vrijstaand bad voor twee personen
•Aparte wasruimte en veel bergruimte
•Ideaal voor wonen en werken aan huis
• Turnkey mogelijkheid: vrijwel volledige inrichting en meubilair in overleg ter overname

Overtoom 111 is een zeldzame combinatie van een volledig eigen Amsterdams pand, hoogwaardige renovatie, energielabel A, meerdere buitenruimtes en een uitgesproken interieurconcept. Een woning voor wie karakter, comfort, privacy en design zoekt op een van de meest geliefde locaties van Amsterdam.

FOTO'S

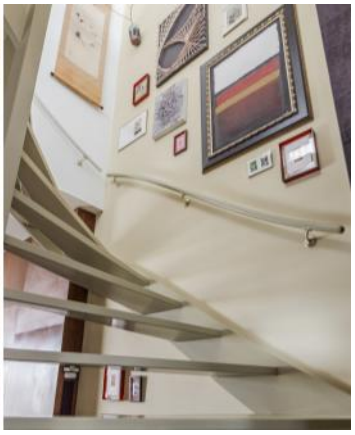
FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S

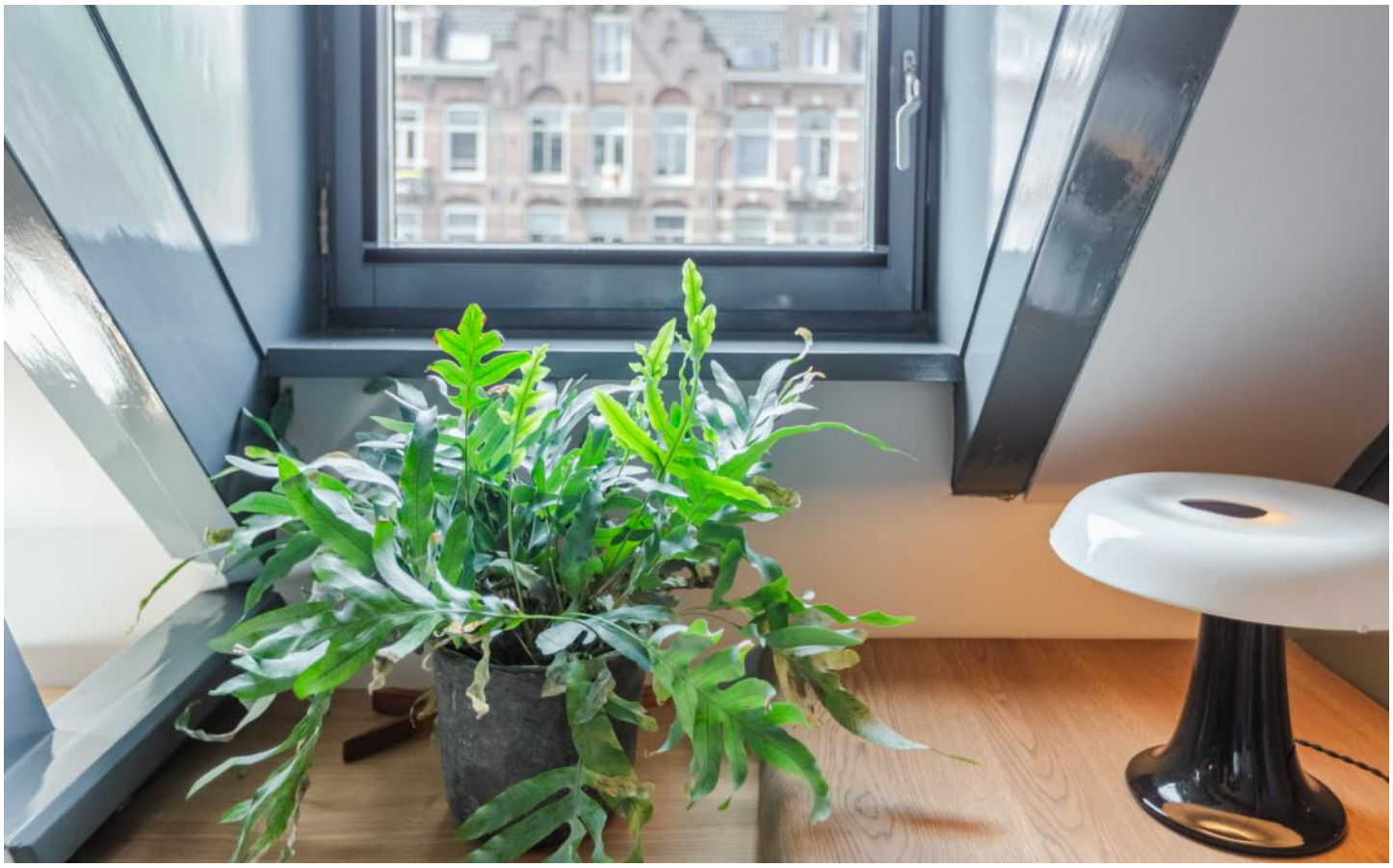


FOTO'S

FOTO'S

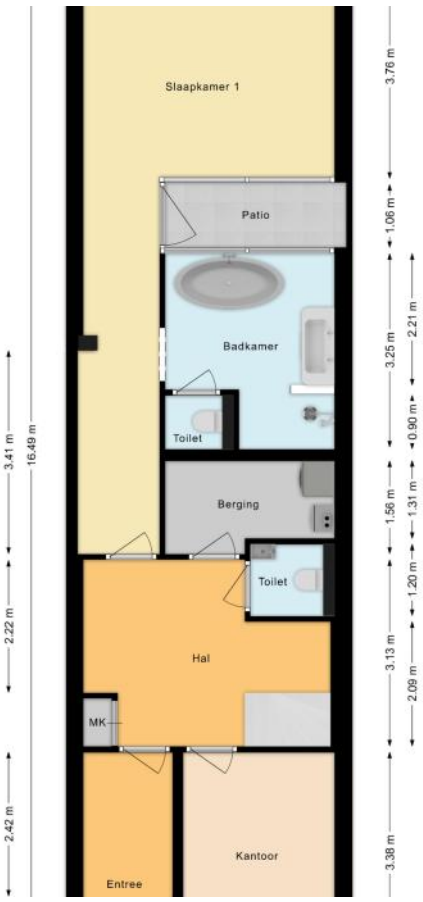
FOTO'S

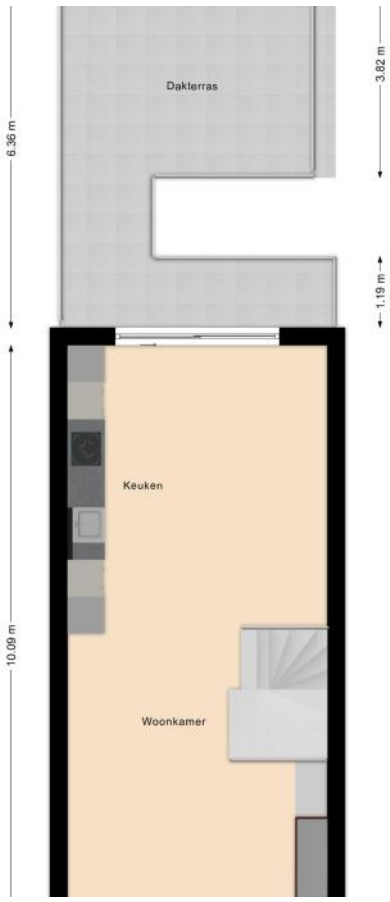
FOTO'S



FOTO'S

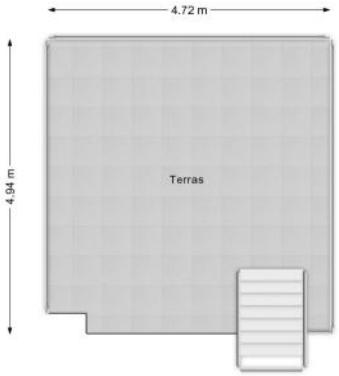
FOTO'S


Slaapkamer 1
Patio
Badkamer
Toilet
Berging
Toilet
Hal
MK
Kantoor
Entree
16.49 m
3.41 m
2.22 m
2.42 m
3.76 m
1.06 m
3.25 m
2.21 m
0.90 m
1.56 m
1.31 m
1.20 m
3.13 m
2.09 m
3.38 m

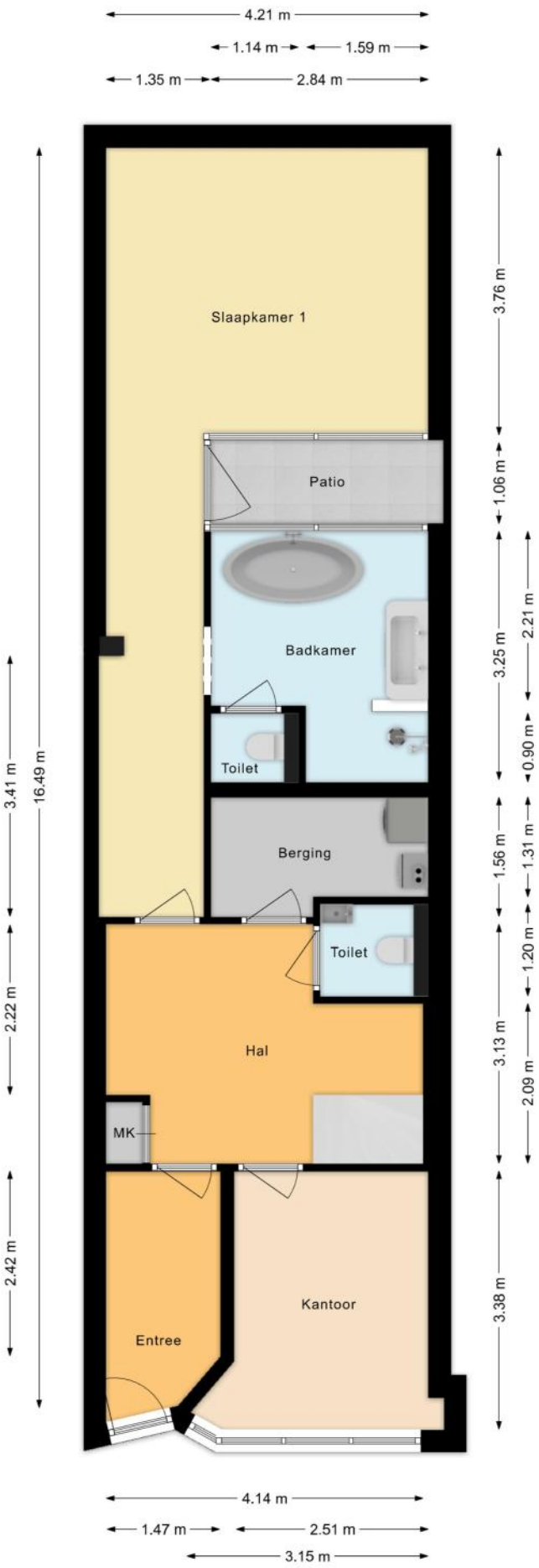

Daklerras
Keuken
Woonkamer
6.36 m
10.09 m
3.82 m
1.19 m

FOTO'S

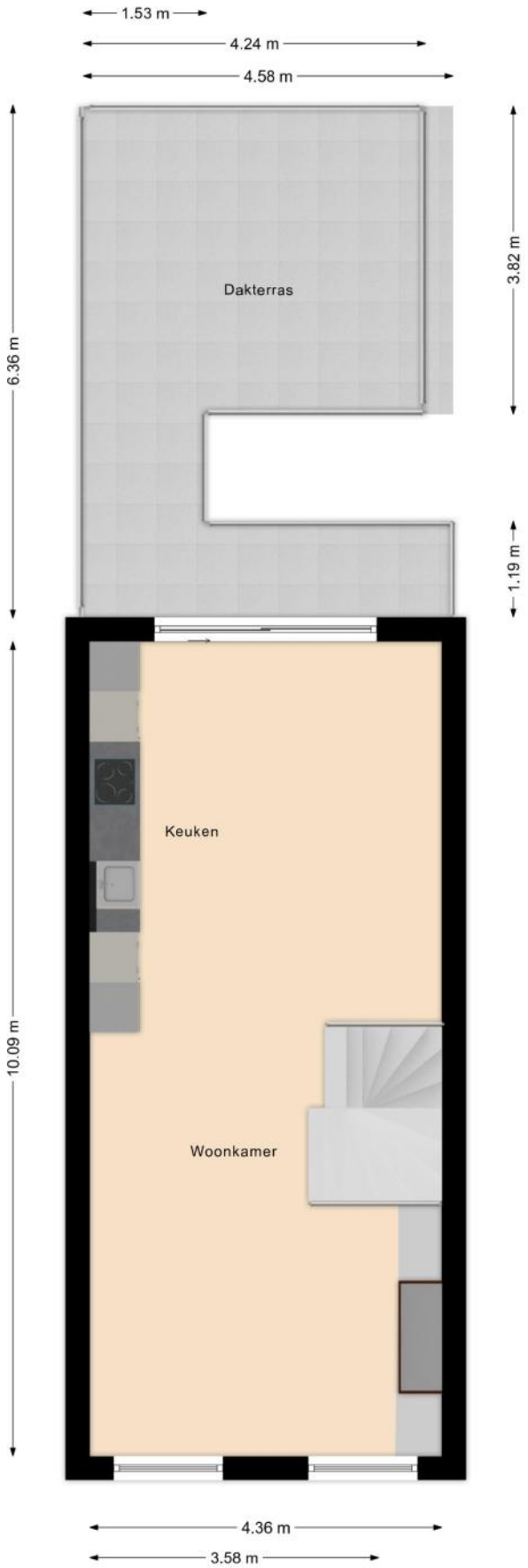
1.56 m
1.34 m
4.36 m
3.14 m
2.45 m
Slaapkamer 2
Toilet
1.21 m
Overloop
2.72 m
Badkamer
2.04 m
3.31 m
2.64 m
Slaapkamer 3
<1.50m
4.11 m
0.95 m
2.41 m


4.72 m
4.94 m
Terras

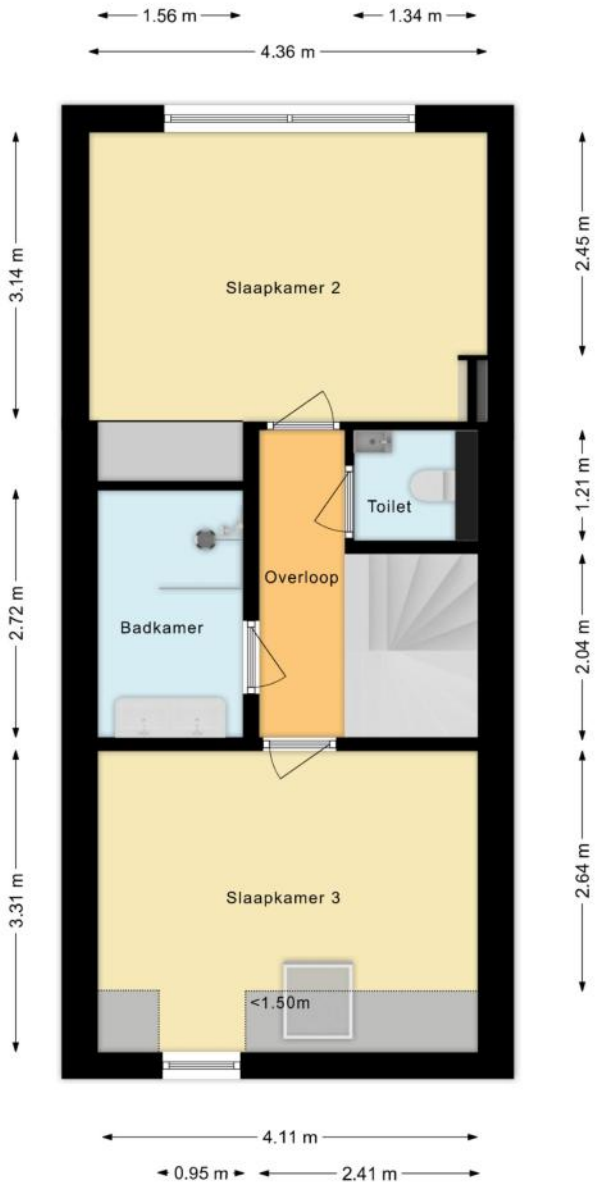
PLATTEGRONDEN



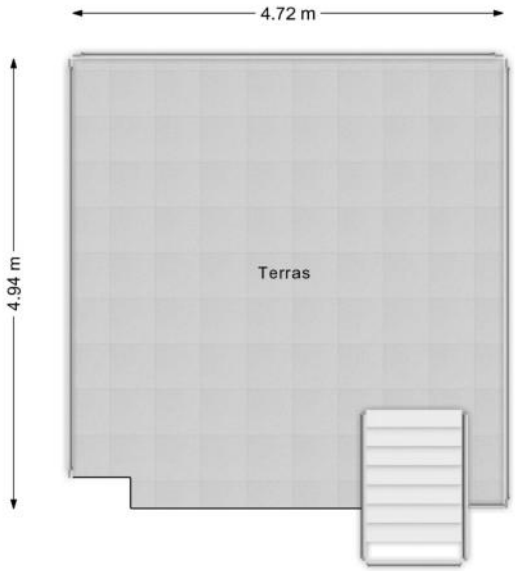
PLATTEGRONDEN



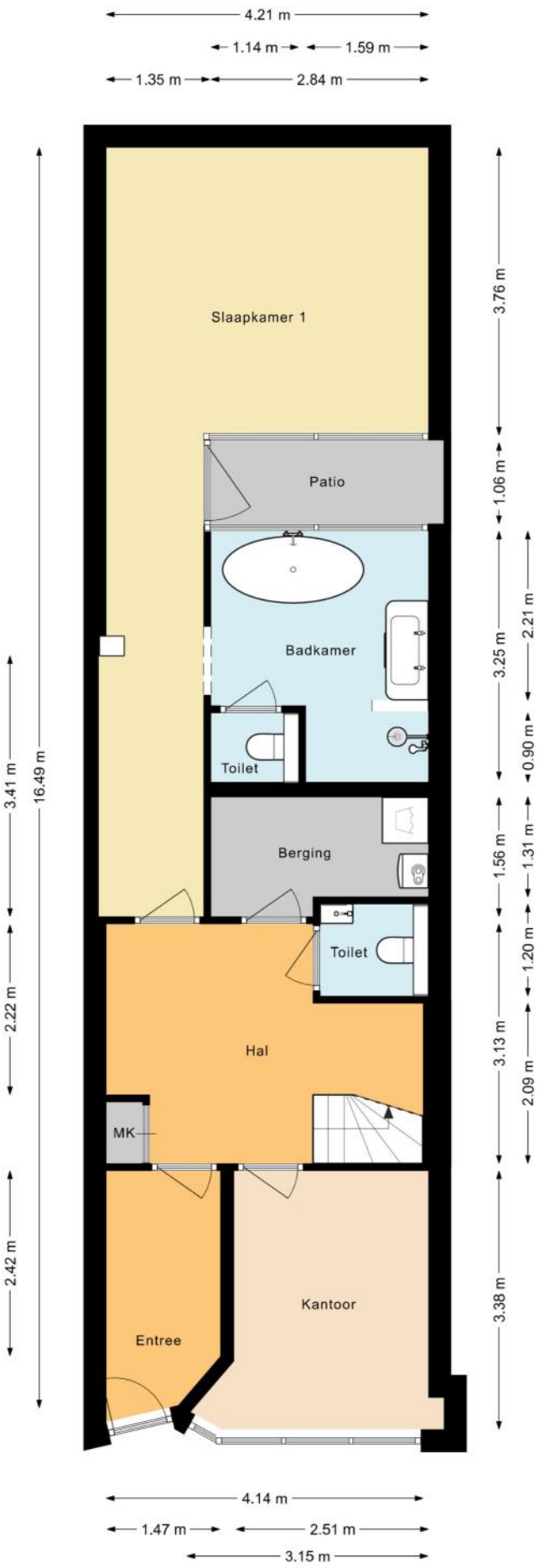
PLATTEGRONDEN



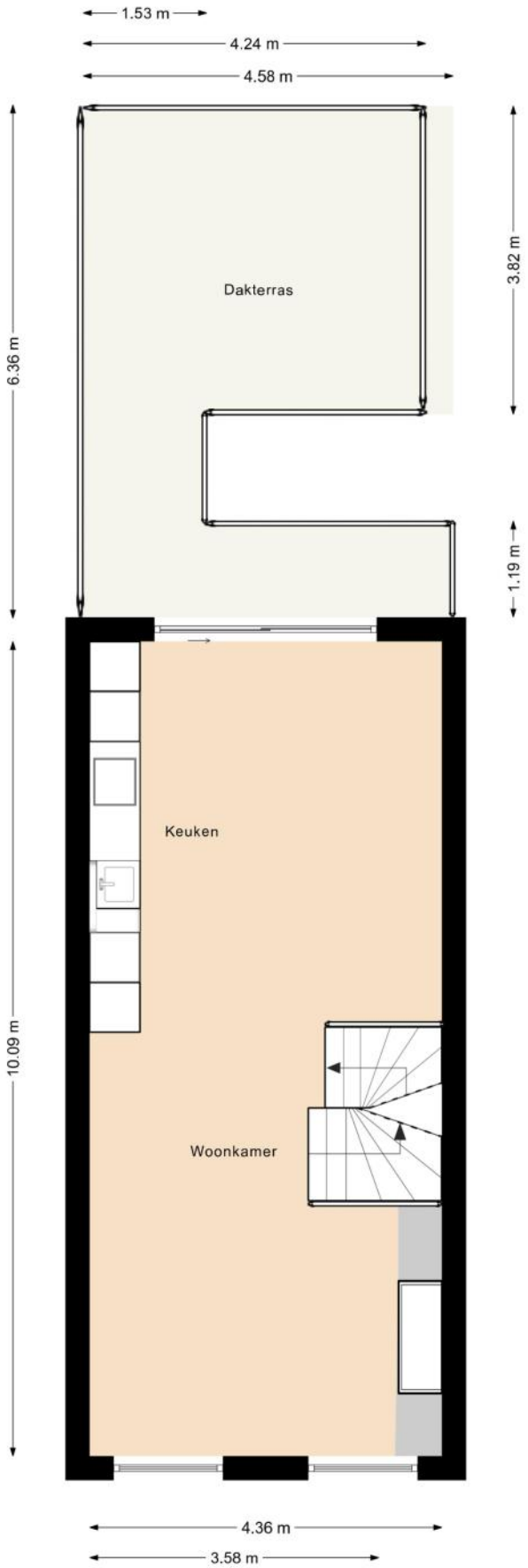
PLATTEGRONDEN



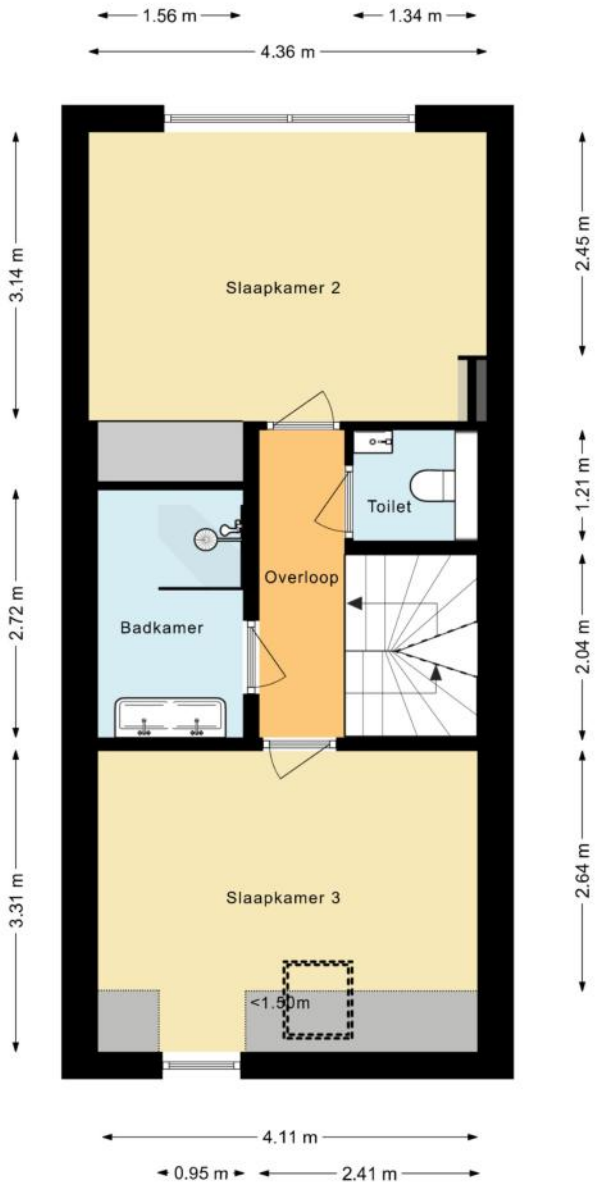
PLATTEGRONDEN



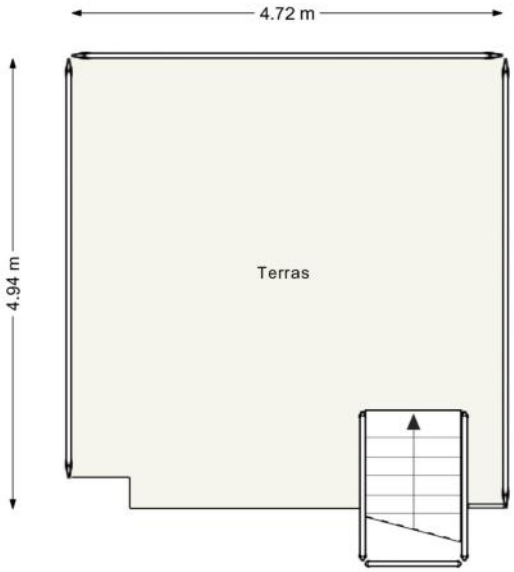
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1928**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Pannen, Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**79 m²**
Inhoud	**561 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**151 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**48 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**2 badkamers en 2 aparte toiletten**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, 2 dubbele wastafels, 2 wastafelmeubels, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Schuifpui, Frans balkon, Dakraam, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Vloerverwarming geheel, Elektrische verwarming**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Remeha**
Bouwjaar cv-ketel	**2021**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In centrum**
Tuin	**Patio/atrium, Zonneterras**
Zonneterras	**28 m² (6,3m diep en 4,5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuiden**
Balkon/Dakterras	**Dakterras aanwezig, frans balkon aanwezig**

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Kadastrale gegevens

Amsterdam R 4553

Oppervlakte	**79 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Amsterdam
Datum in werking 18-01-2024
Afkomstig uit stuk Hyp4 88050/143
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 18-01-2024
Ingeschreven op 29-01-2024 om 11:08

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting			●
Alarminstallatie		●	
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Vrijwel alle meubels in overleg ter overname

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Amsterdam
Sectie	R
Perceel	4553

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

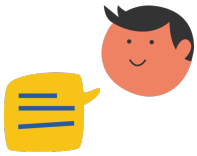
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.