



Charlotte de Bourbonlaan 17, 2082 BH Santpoort-Zuid

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





Omschrijving

ENGLISH TEXT BELOW

Charlotte de Bourbonlaan 17 – Santpoort-Zuid

Wonen alsof je op vakantie bent! Royale twee-onder-een-kapwoning met 160 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een groot dakterras, garage, eigen oprit en een prachtige groene tuin in het geliefde Santpoort-Zuid!**

Wakker worden met het geluid van fluitende vogels en 's avonds genieten van de rust en de vertrouwde roep van een uil. Het kan in deze uitstekend onderhouden en met zorg bewoonde twee-onder-een-kapwoning in de kindvriendelijke wijk De Neethof. Een heerlijk ruim familiehuis, gelegen aan een rustige, autoluwe straat met uitsluitend bestemmingsverkeer.

Deze verrassend ruime woning biedt met maar liefst 160 m² woonoppervlakte een prachtige combinatie van licht, ruimte en groen. De bijzonder royale, uitgebouwde woonkamer met aansluitende tuinkamer, de ruime separate keuken en de grote raampartijen zorgen voor een bijzonder prettige leefomgeving. Dankzij de speelse indeling en de vloeiende overgang tussen de verschillende leefruimtes is er volop gelegenheid om gezellig samen te zijn of juist een rustig plekje op te zoeken.

Ook buiten is het volop genieten. Via de glazen schuifpui bereik je het ruime terras en de prachtige, groene achtertuin. Hier bloeit in het voorjaar een grote magnolia en zorgen imposante, oude dennenbomen voor een bijzondere sfeer. De ligging op de glooiingen van de oude duinwal geeft de tuin een uniek karakter en maakt dit tot een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Met maar liefst vijf slaapkamers, waarvan één uitstekend geschikt als werk- of studeerkamer, een multifunctionele ruimte op de tweede verdieping, een royaal dakterras van maar liefst 30,6 m², een vrijstaande garage en parkeergelegenheid op eigen terrein is dit een ideaal gezinshuis.

Ook aan het wooncomfort en de isolatie is gedacht. De woning is voorzien van TONZON vloerisolatie, spouwmuurisolatie, dakisolatie en dubbele beglazing. In combinatie met de aanwezige zonnepanelen draagt dit bij aan een comfortabel en energiezuiniger huis.

De ligging in het geliefde Santpoort-Zuid maakt het geheel compleet. De wijk De Neethof staat bekend om haar groene karakter en kindvriendelijke woonomgeving. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Ook de duinen, het strand en de gezellige binnenstad van Haarlem zijn eenvoudig bereikbaar.

Indeling

Begane grond:

Via de voortuin en de eigen oprit bereik je de karakteristieke voordeur van de woning. Entree, ruime hal met meterkast, trapkast, trapopgang en een modern hangtoilet met fonteintje.

Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



De bijzonder royale woonkamer is een heerlijke leefruimte met een prachtige lichtinval van meerdere kanten. De fraaie parketvloer geeft het geheel een warme uitstraling. Door de vloeiende overgang naar de aansluitende, ruime tuinkamer zijn er tal van indelingsmogelijkheden. De leefruimte leent zich uitstekend voor een gezellige zithoek, een royale eettafel en het ontvangen van familie en vrienden. Aan de achterzijde zorgen de grote raampartijen en de glazen schuifpui voor een fraai uitzicht op de tuin en een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De separate keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt eveneens toegang tot de achtertuin. Het aansluitende eetgedeelte vormt een fijne plek om met het gezin samen te komen en te genieten van het uitzicht op het groen. Via de keuken en de schuifpui bereik je het ruime terras en de diepe, fraai aangelegde achtertuin. Hier zorgen de prachtige magnolia, de imposante oude dennenbomen en de natuurlijke hoogteverschillen van de duinwal voor een bijzonder sfeervol geheel. Een heerlijke groene oase waar je volop kunt genieten van rust, ruimte en privacy. Naast de achtertuin beschikt de woning over een voortuin, zijtuin, een lange eigen oprit met parkeergelegenheid en een vrijstaande garage van circa 14 m².

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de verschillende vertrekken.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met vaste kast. Daarnaast ligt de badkamer, voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel. Aan de achterzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer met vaste kast en openslaande deuren naar het bijzonder ruime, L-vormige dakterras van maar liefst 30,6 m². Dit terras biedt volop mogelijkheden voor een heerlijke zitplek om in alle rust van de buitenlucht en de groene omgeving te genieten.

Verder bevindt zich op deze verdieping een derde slaapkamer met vaste kast, die uitstekend geschikt is als kinder-, werk- of studeerkamer.

Op de overloop bevindt zich tevens een separaat tweede toilet.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikbare, verrassend ruime zolderverdieping.

Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide gesitueerd in de grote dakkapel. De kamers profiteren hierdoor van een prettige lichtinval en bieden volop mogelijkheden als slaapkamer, kinder- of logeerkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich een multifunctionele ruimte die uitstekend geschikt is als speelkamer, werkplek of hobbyruimte. Dankzij de dakramen is ook deze verdieping heerlijk licht. Op deze verdieping bevinden zich tevens de opstelling van de wasmachine, de cv-installatie, de omvormer van de zonnepanelen en praktische bergruimte.

Bijzonderheden

- Uitstekend onderhouden en met zorg bewoonde twee-onder-een-kapwoning
- Gelegen in de geliefde, kindvriendelijke wijk De Neethof
- Rustige, autoluwe straat met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Prachtige groene ligging op de oude duinwal
- Woonoppervlakte circa 160 m²
- Bruto inhoud circa 549 m³
- Royale, uitgebouwde woonkamer met bijzonder veel lichtinval



- Aansluitende ruime tuinkamer met diverse indelingsmogelijkheden
- Fraaie parketvloer in de woonkamer
- Ruime separate keuken met diverse inbouwapparatuur
- Afzonderlijk eetgedeelte met uitzicht op de tuin
- Glazen schuifpui naar het ruime terras
- Diepe, fraai aangelegde achtertuin met veel groen en privacy
- Prachtige magnolia en imposante oude dennenbomen
- Voortuin, zijtuin en royale achtertuin
- Maar liefst vijf slaapkamers, waarvan één uitstekend geschikt als werkkamer
- Royale hoofdslaapkamer met toegang tot het grote L-vormige dakterras
- Dakterras van maar liefst 30,6 m²
- Badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel
- Twee afzonderlijke toiletten
- Vaste trap naar de tweede verdieping
- Grote dakkapel met twee ruime slaapkamers
- Lichte, multifunctionele speel-, werk- of hobbyruimte op zolder
- TONZON vloerisolatie
- Spouwmuurisolatie
- Dakisolatie
- Dubbele beglazing
- Zonnepanelen aanwezig
- Vrijstaande garage van circa 14 m²
- Lange eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- Nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en NS-station
- Duinen, strand en het centrum van Haarlem op korte afstand

Een bijzonder ruim en sfeervol familiehuis waar licht, rust, ruimte en natuur op een prachtige manier samenkomen. Hier woon je iedere dag met een heerlijk vakantiegevoel, midden in het geliefde Santpoort-Zuid!



Charlotte de Bourbonlaan 17 – Santpoort-Zuid

Live as if you're on holiday every day! Spacious semi-detached family home offering 160 m² of living space, five bedrooms, a large roof terrace, garage, private driveway and a beautiful green garden in sought-after Santpoort-Zuid!**

Imagine waking up to the sound of birds singing and falling asleep in the evening to the familiar call of an owl. This is exactly what you can experience in this beautifully maintained and lovingly cared-for semi-detached home in the family-friendly neighbourhood of De Neethof. A wonderfully spacious family home, situated on a quiet, low-traffic street used only by local residents and visitors.

Offering no less than 160 m² of living space, this surprisingly spacious property combines natural light, generous proportions and beautiful green surroundings. The exceptionally large, extended living room with its adjoining garden room, the spacious separate kitchen and the large windows create a wonderfully comfortable living environment. Thanks to the attractive layout and seamless connection between the various living areas, there is plenty of room for spending time together or finding a quiet corner to relax.

The outdoor space is equally inviting. Through the glass sliding doors, you step onto the spacious terrace and into the beautiful, leafy rear garden. In spring, a magnificent magnolia tree bursts into bloom, while impressive, mature pine trees create a truly special atmosphere. The garden's position on the gentle slopes of an ancient dune ridge gives it a unique character and makes it a wonderful place to enjoy peace, privacy and outdoor living.

With five bedrooms, one of which is perfectly suited as a home office or study, a multifunctional space on the second floor, a generous roof terrace measuring no less than 30.6 m², a detached garage and private parking, this is an ideal family home.

Considerable attention has also been paid to comfort and insulation. The property benefits from TONZON underfloor insulation, cavity wall insulation, roof insulation and double glazing. Together with the installed solar panels, these features contribute to a more comfortable and energy-efficient home.

The location in sought-after Santpoort-Zuid completes the picture. De Neethof is known for its leafy character and family-friendly atmosphere. Shops, schools, sports facilities and the railway station are all within easy reach. The dunes, beach and charming historic centre of Haarlem are also easily accessible.

Layout

Ground floor:

The front garden and private driveway lead to the property's characteristic front door. Entrance into a spacious hallway with meter cupboard, understairs storage cupboard, staircase and a modern wall-mounted toilet with washbasin.

The exceptionally spacious living room is a wonderful living area, flooded with natural light from



several directions. The attractive parquet flooring creates a warm and welcoming atmosphere. The seamless transition into the adjoining, generously proportioned garden room offers numerous possibilities for arranging the space. There is ample room for a comfortable seating area, a large dining table and entertaining family and friends. At the rear, large windows and glass sliding doors provide beautiful views of the garden and create a pleasant connection between indoor and outdoor living.

The separate kitchen is fitted with a range of built-in appliances and also provides access to the rear garden. The adjoining dining area is a lovely place for the family to gather while enjoying views of the surrounding greenery. Both the kitchen and the sliding doors lead to the spacious terrace and the deep, beautifully landscaped rear garden. Here, the magnificent magnolia, impressive mature pine trees and natural changes in ground level along the dune ridge create a particularly charming setting. A wonderful green oasis offering peace, space and privacy. In addition to the rear garden, the property benefits from a front garden, side garden, a long private driveway with parking space and a detached garage measuring approximately 14 m².

First floor:

Landing providing access to the various rooms. At the front of the property is a spacious bedroom with a built-in wardrobe. Also at the front is the bathroom, fitted with a walk-in shower and washbasin vanity unit. At the rear is the generous principal bedroom, featuring a built-in wardrobe and French doors opening onto the exceptionally spacious, L-shaped roof terrace measuring no less than 30.6 m². This terrace offers plenty of space to create a delightful outdoor seating area where you can relax and enjoy the peaceful, green surroundings. This floor also offers a third bedroom with a built-in wardrobe, perfectly suited as a child's bedroom, home office or study. A separate second toilet is located off the landing.

Second floor:

A fixed staircase leads to the surprisingly spacious attic floor. At the rear are two generously sized bedrooms, both situated within the large dormer extension. The dormer provides plenty of natural light and makes these rooms ideal as bedrooms, children's rooms or guest accommodation. At the front is a multifunctional area, perfectly suited as a playroom, workspace or hobby room. Thanks to the roof windows, this floor also enjoys an abundance of natural light. This floor also accommodates the washing machine connections, central heating boiler, solar panel inverter and practical storage space.

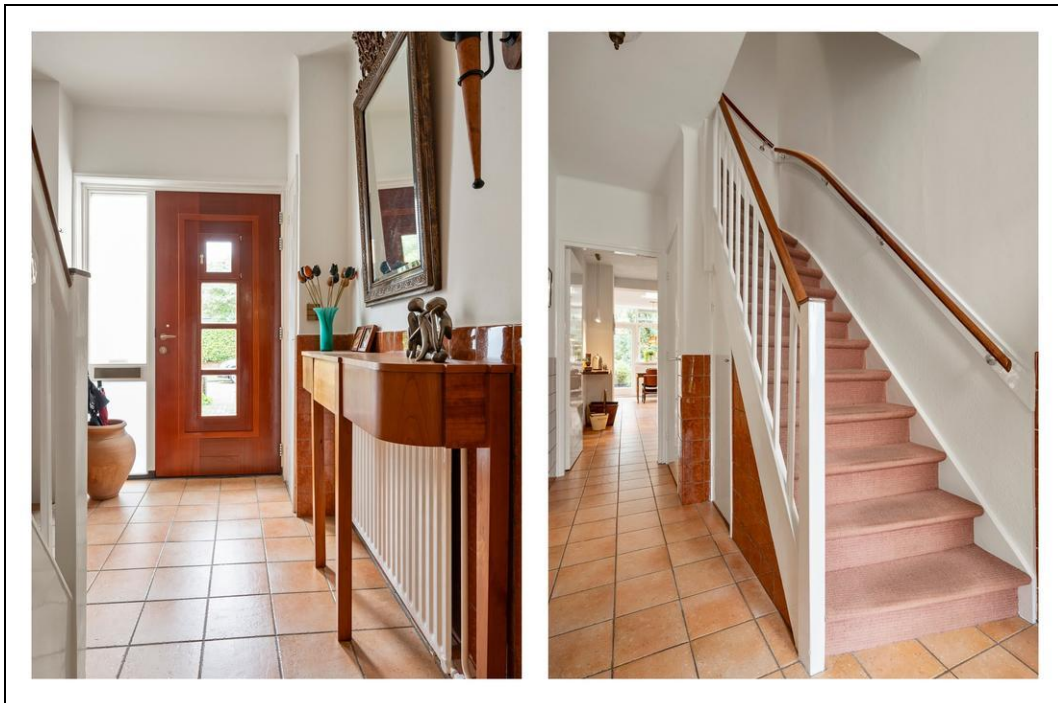
Key features

- Beautifully maintained and lovingly cared-for semi-detached family home
- Situated in the sought-after, family-friendly neighbourhood of De Neethof
- Quiet, low-traffic street with access primarily for local residents and visitors
- Beautiful green setting on an ancient dune ridge
- Living area of approximately 160 m²
- Gross internal volume of approximately 549 m³
- Exceptionally spacious, extended living room with abundant natural light
- Adjoining generous garden room offering flexible layout possibilities
- Attractive parquet flooring in the living room
- Spacious separate kitchen with various built-in appliances



- Separate dining area overlooking the garden
- Glass sliding doors opening onto the spacious terrace
- Deep, beautifully landscaped rear garden offering greenery and privacy
- Magnificent magnolia tree and impressive mature pine trees
- Front garden, side garden and generous rear garden
- Five bedrooms, one of which is ideal as a home office
- Generous principal bedroom with access to the large L-shaped roof terrace
- Spacious roof terrace measuring no less than 30.6 m²
- Bathroom with walk-in shower and washbasin vanity unit
- Two separate toilets
- Fixed staircase to the second floor
- Large dormer extension accommodating two spacious bedrooms
- Bright, multifunctional playroom, workspace or hobby area on the attic floor
- TONZON underfloor insulation
- Cavity wall insulation
- Roof insulation
- Double glazing
- Solar panels installed
- Detached garage measuring approximately 14 m²
- Long private driveway providing off-street parking
- Close to shops, schools, sports facilities and the railway station
- Easy access to the dunes, beach and Haarlem city centre

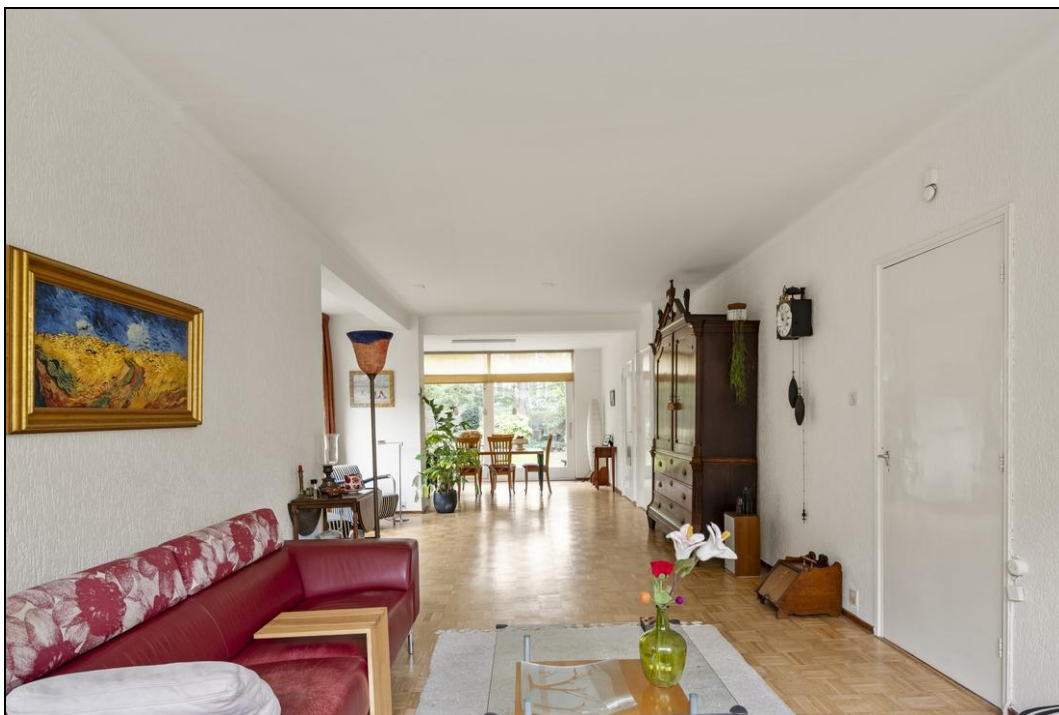
A wonderfully spacious and charming family home where natural light, tranquillity, generous living space and beautiful surroundings come together. Enjoy the feeling of being on holiday every single day, right in the heart of sought-after Santpoort-Zuid!



Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID





Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID





Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID









Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID

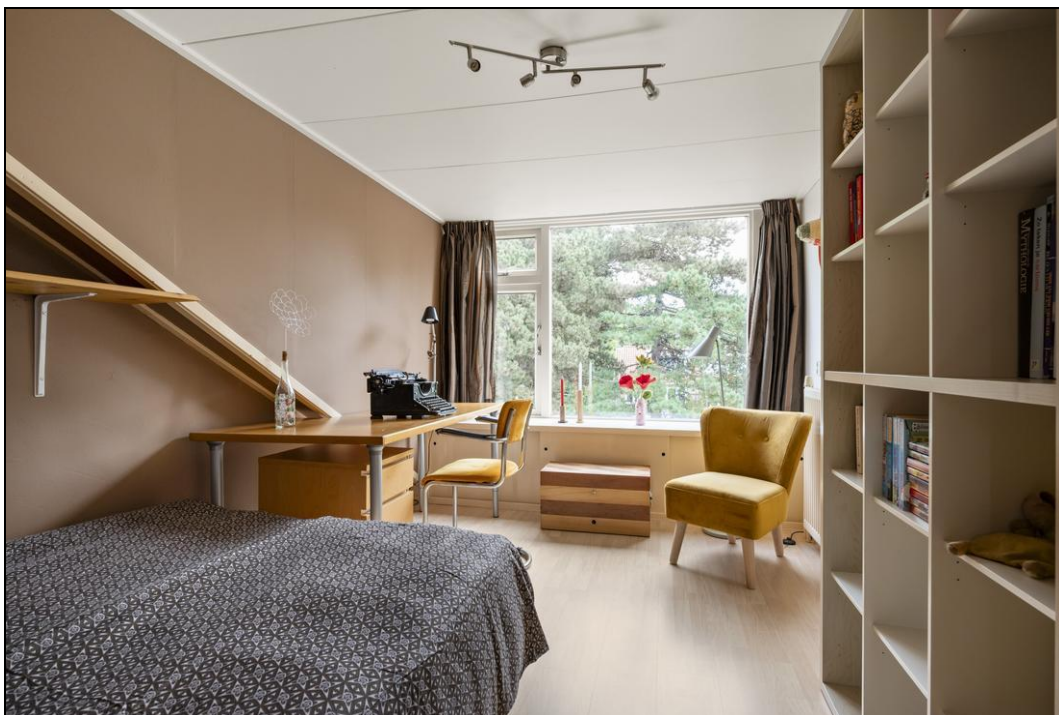


Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID

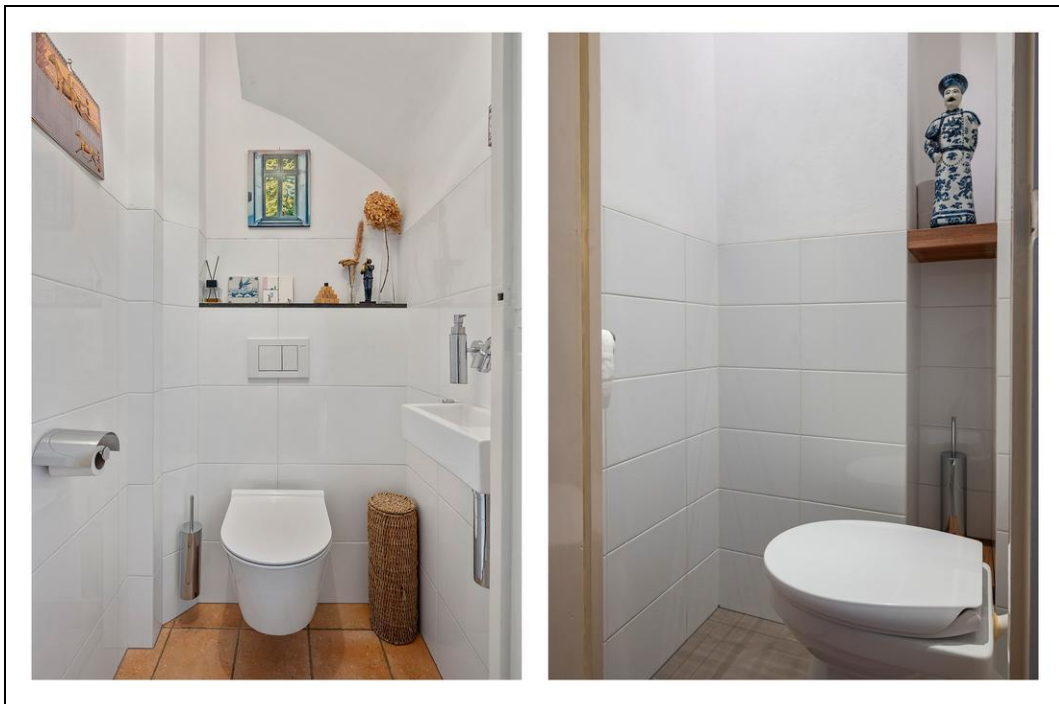


Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



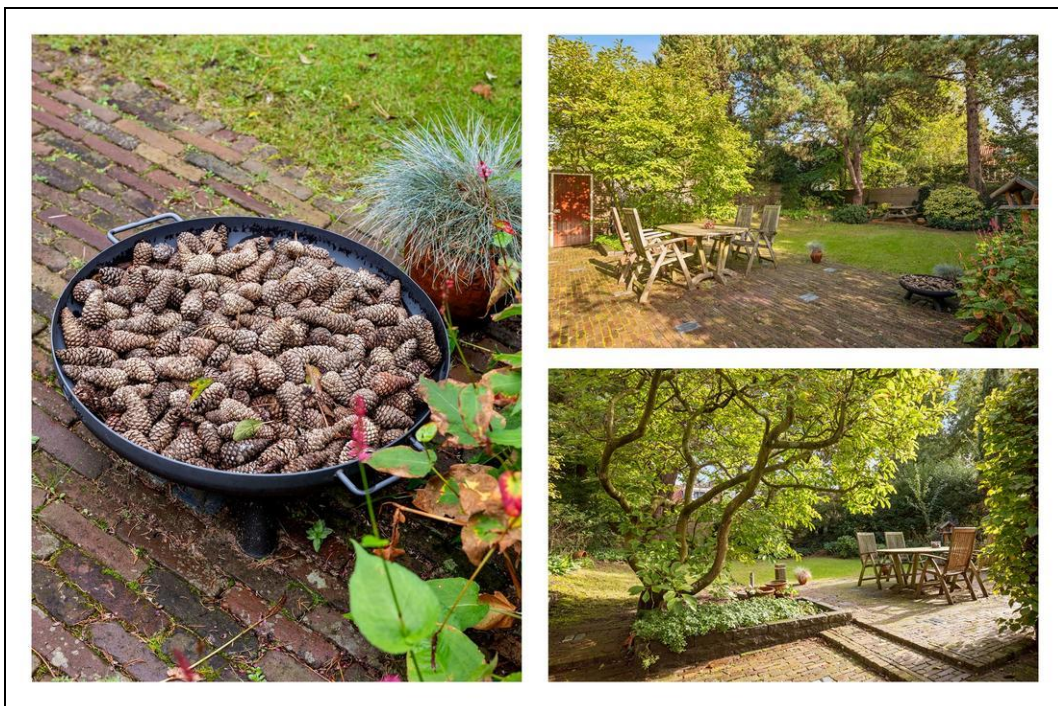


Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID





Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID







Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID





Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



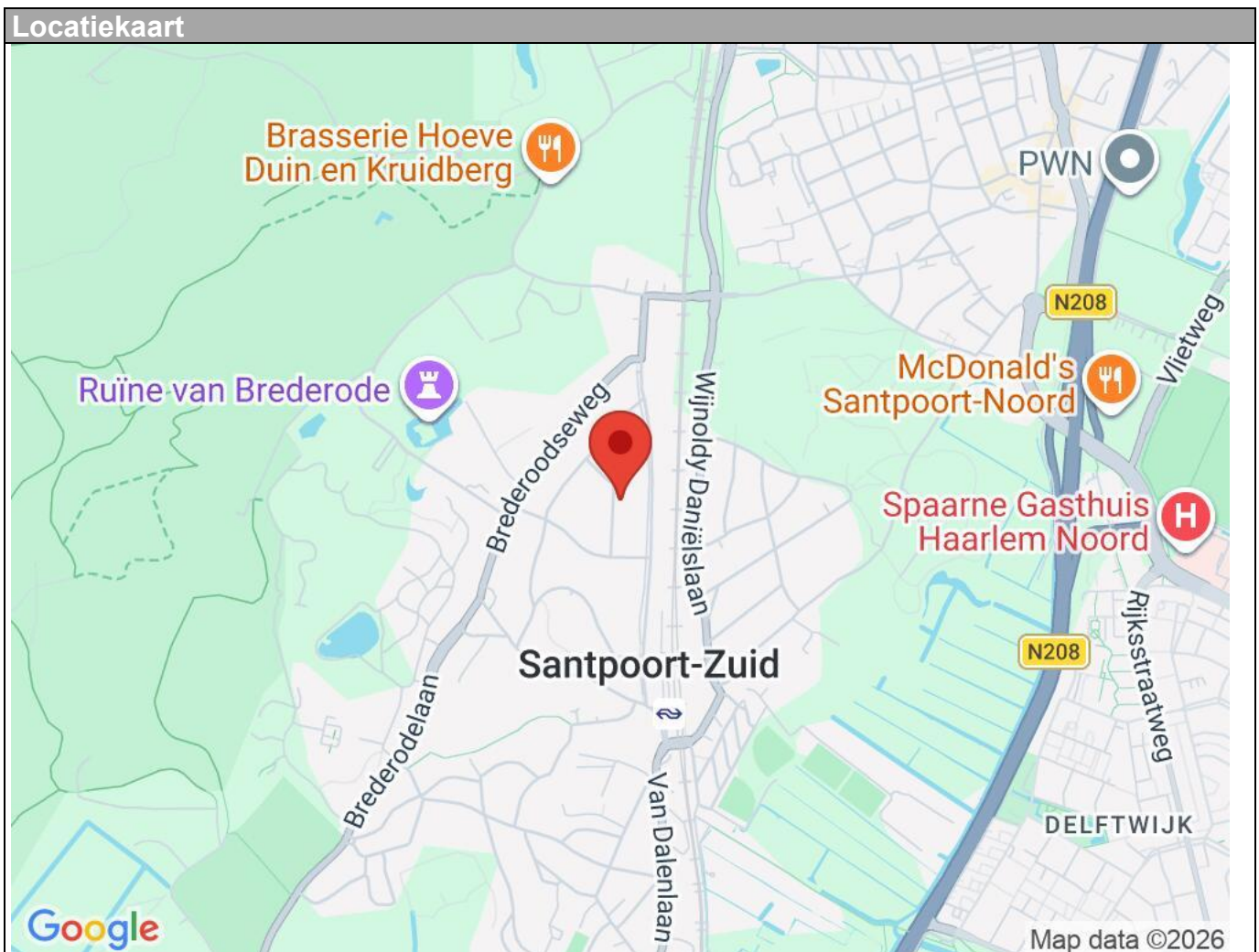
Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID

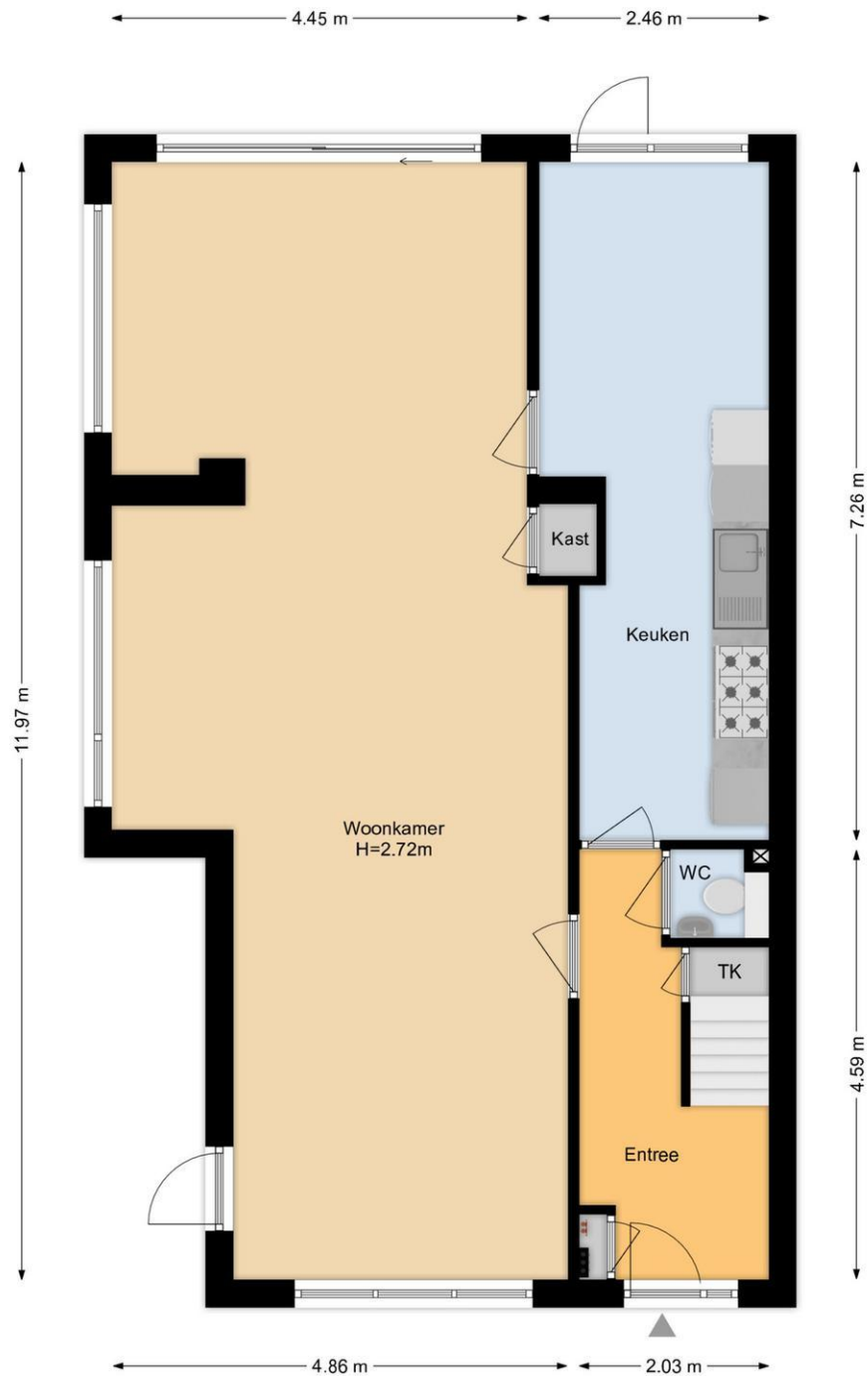


Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID

Locatie

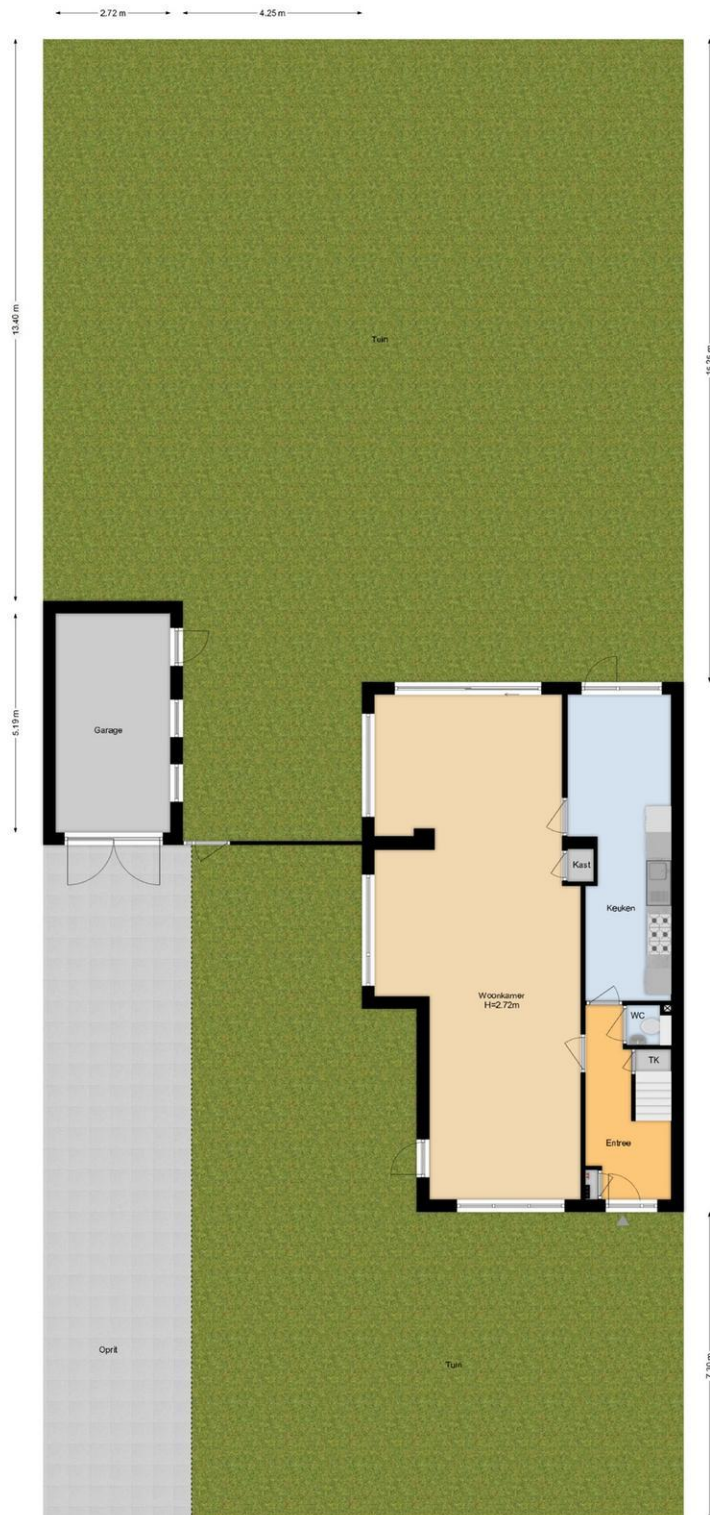
Adres gegevens	
Adres	Charlotte de Bourbonlaan 17
Postcode / plaats	2082 BH SANTPOORT-ZUID
Provincie	Noord-Holland





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

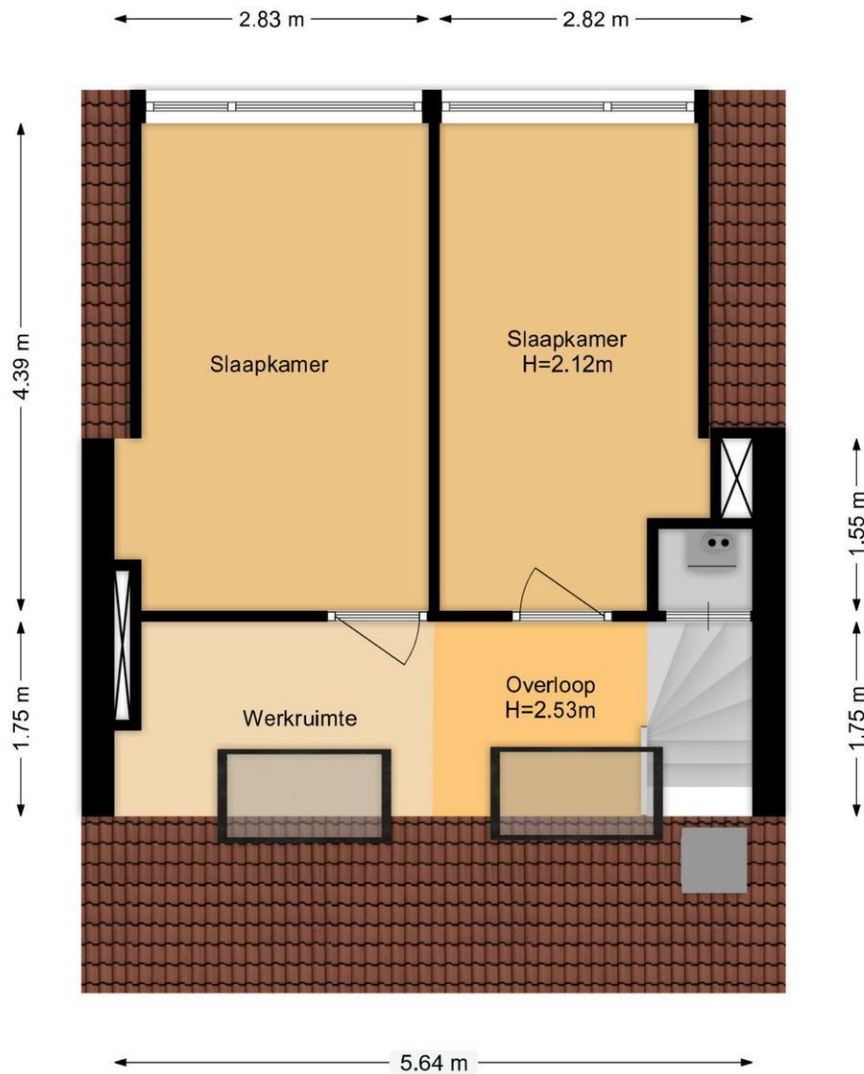
Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



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



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

**MODSIGN**

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

adres: Charlotte de Bourbonlaan 17
2082 BH Santpoort-Zuid
objecttype: 2-onder-1-kap-woning
makelaar: Cirkel Makelaars
datum meetopname: 6 oktober 2026
meetcertificaat type: A
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman
datum meetrapport: 7 oktober 2026

MEETRAPPOR

		GO wonen	GO overig in pandig	gebouw- gebonden buitenruimte	externe berging
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)
woonlaag 1	begane grond	78,1			14,2
woonlaag 2	1e verdieping	48,2		30,6	
woonlaag 3	2e verdieping	33,4			
totaal:		160 m2		30,6 m2	14,2 m2
bruto inhoud: 549 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

Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Charlotte de Bourbonlaan 17
Postcode / Plaats	2082 BH SANTPOORT-ZUID
Gemeente	Velsen
Sectie / Perceel	F / 5897
Oppervlakte	508 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

Charlotte de Bourbonlaan 17 - 2082 BH SANTPOORT-ZUID



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:				
- Boekenplanken/kastplanken en werkbladen in studeer-/werkkamer 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
- Legplanken op zolderkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Velux verduisterende rolgordijnen zolder dakramen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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 ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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:				
-	☐	☐	☐	☒
- Laag voorraadkastje bij keukentafel	☒	☐	☐	☐
- Schoenenopbergkastje in keuken	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐



- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
- Zeepdispenser	☒	☐	☐	☐
- Handdoekhaakje	☒	☐	☐	☐
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)	☐	☐	☐	☒
- Shampoo/zeep-houder in douche	☒	☐	☐	☐
- Verrijdbare wasmand in badkamer	☐	☒	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
- Zonwering aan binnenzijde Velux-dakramen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Radiatorfolie in keuken en erker voorkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
Tuinkastje voor plantenspotten etc.	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Plantenbakken op dakterras	☒	☐	☐	☐
Gemetselde plantenbak onder magnolia	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Roestvrijstalen tuinkast met tuingereedschappen/zitkussens en kruiwagen	☒	☐	☐	☐
- Houten tuintafel, tuinstoelen en picknickbank	☒	☐	☐	☐
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 overgeno men
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- nvt				
-				



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 70 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 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.