

LEF
makelaars



Zandvoort
Professor Zeemanstraat 53

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2003
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	584 m ³
Woonoppervlakte:	184 m ²
Perceeloppervlakte:	230 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Energielabel:	A+

Royale twee-onder-een-kapwoning

Energiezuinig en royaal wonen! Met energielabel A+ behoort deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning tot de meest energiezuinige woningen in de straat. De woning biedt ca. 184 m² woonoppervlakte en volop ruimte voor 4 of zelfs 5 slaapkamers. Geniet van de lichte serre en de zonnige tuin op het zuidoosten. Een heerlijk familiehuus waar ruimte, comfort en duurzaamheid samenkomen!

Op zoek naar meer ruimte, rust en natuur, zonder de verbinding met Amsterdam te verliezen? Met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 184 m² biedt deze instapklare woning alle ruimte voor een comfortabel gezinsleven. De woning beschikt momenteel over drie slaapkamers, maar dankzij de royale opzet zijn eenvoudig 4 en zelfs 5 slaapkamers te realiseren. Drie volwaardige woonlagen, royale leefruimtes, een zonnige tuin, 10 zonnepanelen en het strand en de duinen binnen handbereik maken dit een bijzonder fijne plek om thuis te komen. En met de trein sta je in slechts 25 minuten op Amsterdam Centraal.

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. De ruime hal beschikt over een toilet, trapkast en trapopgang. De houten vloer loopt door over de gehele begane grond en geeft de woning direct een warme en sfeervolle uitstraling.

De sfeervolle woonkamer met gashaard bevindt zich aan de voorzijde. Aan de achterzijde vormen de royale woonkeuken, het eetgedeelte en de lichte serre samen het hart van de woning. Dankzij de openslaande deuren en de grote raampartijen staan binnen en buiten prachtig met elkaar in verbinding. De serre is voorzien van vloerverwarming, karakteristieke Portugese tegels en automatisch bedienbare zonwering.

De verzorgde achtertuin ligt op het zonnige zuidoosten, biedt veel privacy en beschikt over een schuur en een achterom. Vanuit de serre bereik je ook de praktische bijkeuken met veel extra bergruimte. Deze ruimte maakte oorspronkelijk deel uit van de garage en kan desgewenst weer als garage voor een auto of motor worden ingericht.

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee royale slaapkamers. De ruime slaapkamer aan de voorzijde is eenvoudig terug te brengen naar twee afzonderlijke kamers. Daarmee ontstaat hier een praktische verdieping met drie volwaardige slaapkamers, ideaal voor een gezin met meerdere kinderen of voor wie een extra werk- of logeerkamer wenst. De complete badkamer beschikt over een inloopdouche, ligbad, wastafel en toilet.

De tweede verdieping is verrassend ruim en dankzij de verschillende dakramen heerlijk licht. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden. Naast de huidige slaapkamer kan hier, afhankelijk van de gewenste indeling, eenvoudig extra slaap- of werkruimte worden gecreëerd. Daarmee is een indeling met in totaal 4 of zelfs 5 slaapkamers goed voorstelbaar. Zie hiervoor ook de alternatieve indelingsplattegronden.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een sauna, pantry en wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Hierdoor blijft ook bij een andere indeling voldoende ruimte over voor praktische voorzieningen en ontspanning.

Pluspunten:

- Maar liefst ca. 184 m² woonoppervlakte
- Momenteel 3 slaapkamers, eenvoudig uit te breiden naar 4 of 5 slaapkamers
- Alternatieve indelingsplattegronden beschikbaar
- Uitstekend onderhouden en instapklaar
- Energielabel A+
- 10 zonnepanelen
- Eigen oprit
- Royale woonkeuken met lichte serre en vloerverwarming
- Zonnige en privacyrijke achtertuin op het zuidoosten
- Achterom en praktische schuur
- Praktische bijkeuken met mogelijkheid tot herstel als garage
- Sauna op de tweede verdieping
- Veel ruimte voor thuiswerken, logeren en een groter gezin
- Gratis parkeervergunning en een gunstige bezoekersregeling
- Met de trein in slechts 25 minuten op Amsterdam Centraal
- Strand, zee, duinen en gezellige horeca binnen handbereik

Omgeving

Hier woon je ruim en rustig, midden in een van de mooiste bos- en duingebieden van Noord-Holland en op korte afstand van het strand en de zee. Ideaal voor wie na een drukke werkdag graag de natuur in trekt, wil hardlopen door de duinen of op de fiets naar het strand gaat.

Zandvoort beschikt over een levendig centrum met een gevarieerd aanbod aan winkels, restaurants, cafés en beachclubs. Ook zijn er diverse scholen, sportverenigingen, een subtropisch zwembad en natuurlijk het bekende Circuit Zandvoort.

Dankzij het eigen trein- en busstation is de bereikbaarheid uitstekend. Met de trein bereik je Amsterdam Centraal in slechts 25 minuten en ook Haarlem is snel bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Haarlem, Heemstede, Amsterdam en Den Haag goed toegankelijk. Zo combineer je hier de ruimte en ontspanning van wonen aan zee met een snelle verbinding naar de stad.

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte ca. 184 m² (NEN-meetrapport)
- Gebouwd in 2003 op eigen grond
- Fundering op betonnen heipalen
- HR-combiketel uit 2022, voorbereid op een hybride warmtepomp
- Huidige indeling met 3 slaapkamers; 4 of 5 slaapkamers mogelijk
- Zie de alternatieve indelingsplattegronden voor de mogelijkheden
- Oplevering in overleg
- Notariskeuze koper

Spacious semi-detached house

Energy-efficient and spacious living! With an A+ energy rating, this beautifully maintained semi-detached home is among the most energy-efficient properties on the street. The property offers approximately 184 m² of living space and plenty of room for 4 or even 5 bedrooms. Enjoy the bright conservatory and sunny southeast-facing garden. A wonderful family home where space, comfort and sustainability come together!

Looking for more space, peace and nature without losing your connection to Amsterdam? With an impressive living area of approximately 184 m², this move-in-ready home provides all the space needed for comfortable family living. The property currently has three bedrooms, but its generous layout makes it easy to create four or even five bedrooms. Three full floors, spacious living areas, a sunny garden, 10 solar panels and the beach and dunes within easy reach make this a wonderful place to call home. Amsterdam Central Station is also just 25 minutes away by train.

The private driveway leads to the entrance of the property. The spacious hallway features a toilet, under-stairs storage cupboard and staircase. The wooden flooring extends throughout the entire ground floor, immediately giving the home a warm and inviting atmosphere.

The attractive living room with a gas fireplace is located at the front of the house. At the rear, the spacious kitchen, dining area and bright conservatory together form the heart of the home. French doors and large windows create a seamless connection between the indoor and outdoor spaces. The conservatory features underfloor heating, distinctive Portuguese tiles and automatically operated sun blinds.

The well-maintained rear garden faces the sunny southeast, offers plenty of privacy and features a storage shed and rear access. The conservatory also provides access to the practical utility room, which offers ample additional storage space. This room was originally part of the garage and could, if desired, be converted back into a garage suitable for a car or motorcycle.

The first floor currently comprises two generously sized bedrooms. The spacious bedroom at the front can easily be converted back into two separate rooms. This would create a practical floor with three full-sized bedrooms, ideal for a family with several children or anyone looking for an additional home office or guest room. The well-equipped bathroom features a walk-in shower, bathtub, washbasin and toilet.

The second floor is surprisingly spacious and wonderfully bright thanks to its various roof windows. This floor offers plenty of possibilities. In addition to the existing bedroom, further sleeping or working space can easily be created, depending on the preferred layout. A configuration with a total of four or even five bedrooms is therefore entirely feasible. Please also refer to the alternative floor plans.

This floor also features a sauna, pantry and laundry room with connections for a washing machine and tumble dryer. This means that even with an alternative layout, there will still be ample space for practical facilities and relaxation.

Key features:

- Approximately 184 m² of living space
- Currently 3 bedrooms, easily extendable to 4 or 5 bedrooms
- Alternative floor plans available
- Exceptionally well maintained and move-in ready
- Energy label A+
- 10 solar panels
- Private driveway
- Spacious kitchen with bright conservatory and underfloor heating
- Sunny and private southeast-facing rear garden
- Rear access and practical storage shed
- Practical utility room with the option of converting it back into a garage
- Sauna on the second floor
- Plenty of space for working from home, accommodating guests and a larger family
- Free parking permit and favourable visitor parking scheme
- Amsterdam Central Station just 25 minutes away by train
- Beach, sea, dunes and a variety of restaurants and cafés within easy reach

Location

Here, you can enjoy spacious and peaceful living in one of the most beautiful woodland and dune areas of North Holland, just a short distance from the beach and sea. Ideal for anyone who enjoys heading into nature after a busy working day, running through the dunes or cycling to the beach.

Zandvoort has a lively town centre with a varied selection of shops, restaurants, cafés and beach clubs. There are also several schools, sports clubs, a subtropical swimming pool and, of course, the famous Circuit Zandvoort.

Accessibility is excellent thanks to Zandvoort's own train and bus station. Amsterdam Central Station can be reached in just 25 minutes by train, while Haarlem is also within easy reach. The main roads towards Haarlem, Heemstede, Amsterdam and The Hague are easily accessible as well. This allows you to combine the space and relaxation of seaside living with a fast connection to the city.

Good to know:

- Living area approximately 184 m² (NEN measurement report)
- Built in 2003 on freehold land
- Brick foundation
- High-efficiency combination boiler from 2022, prepared for a hybrid heat pump
- Current layout with 3 bedrooms; 4 or 5 bedrooms possible
- Please refer to the alternative floor plans for the possibilities
- Delivery by mutual agreement
- Buyer's choice of civil-law notary













Begane grond



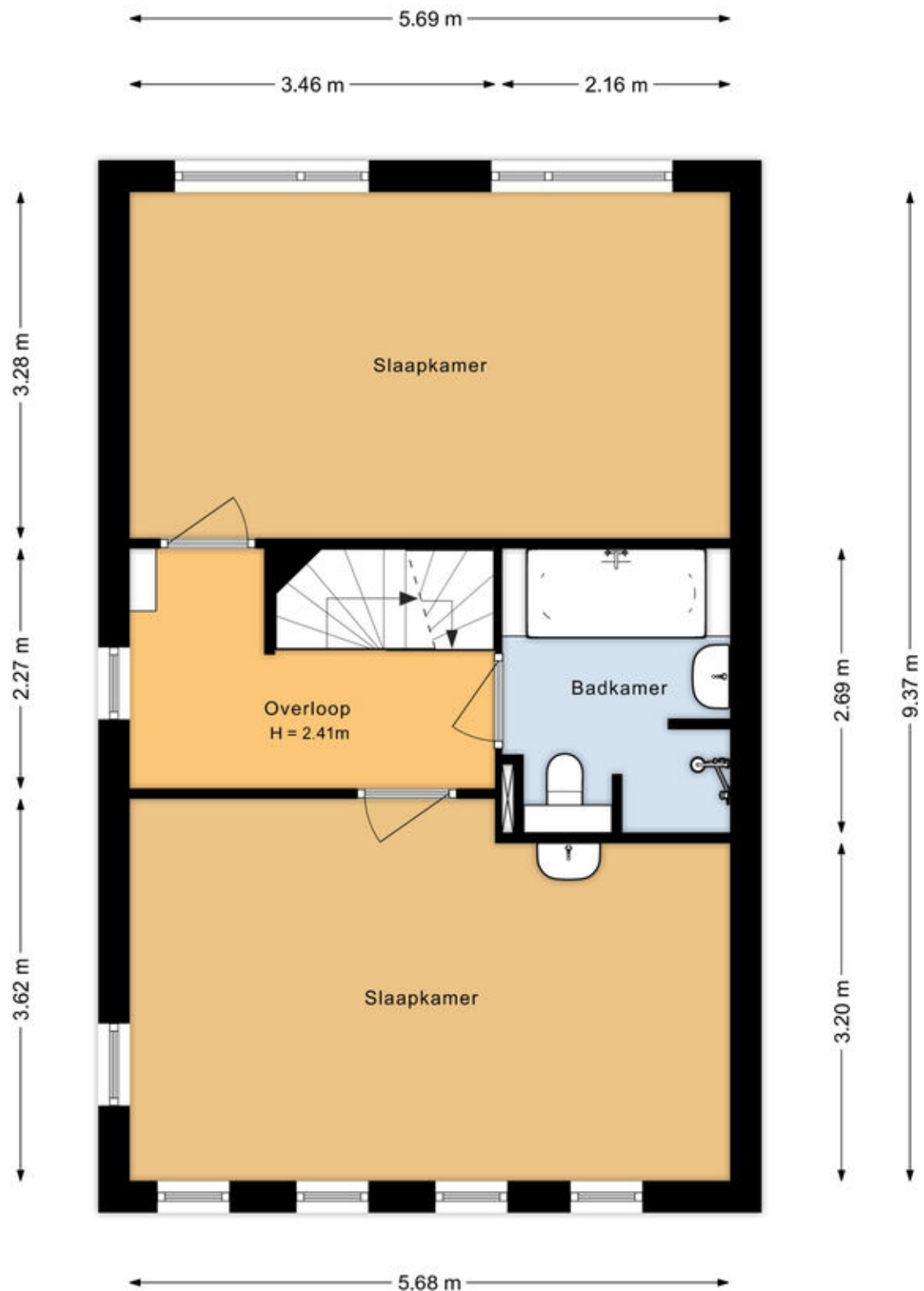
Situatie
Professor Zeemanstraat 53
Zandvoort







Eerste verdieping



Eerste verdieping
Professor Zeemanstraat 53
Zandvoort



Tweede verdieping



Tweede verdieping
Professor Zeemanstraat 53
Zandvoort





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing		Kadastrale gemeente Zandvoort Sectie B Perceel 10206	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 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.	

Professor Zeemanstraat 53
2041 CN Zandvoort

Opdrachtgever:	Cense Makelaars
Datum opname:	19-02-2026
Datum meetrapport:	20-02-2026
Type woning:	Tussenwoning

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	circa 184.1
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa 0
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 7.1
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 184.1
Bruto Inhoud in m3:	circa 584

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door TibiMedia. Hierbij verklaren wij het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Hillegom, 20-02-2026

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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- plankje	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		

Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Close/ in boiler	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Tuin - Verlichting/installaties

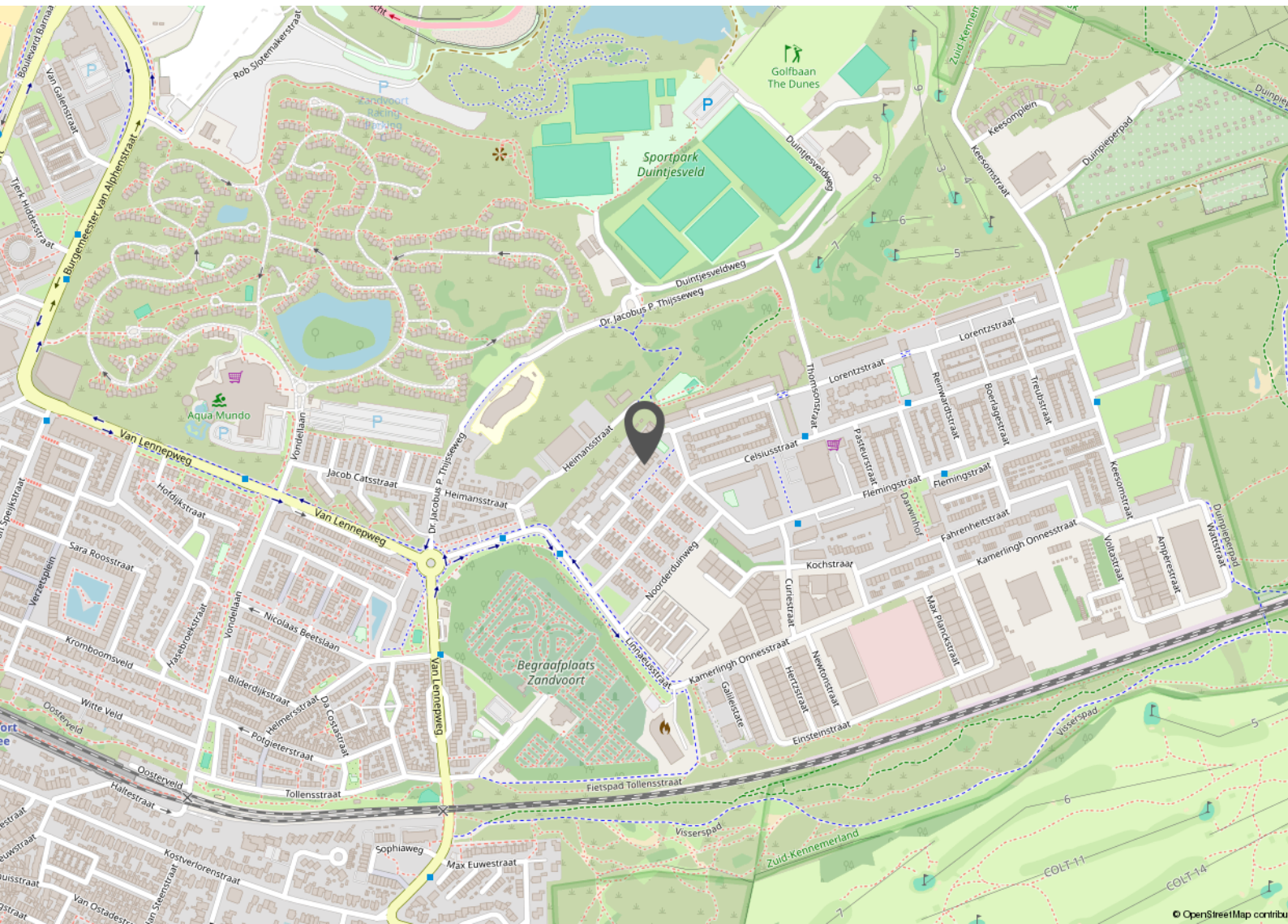
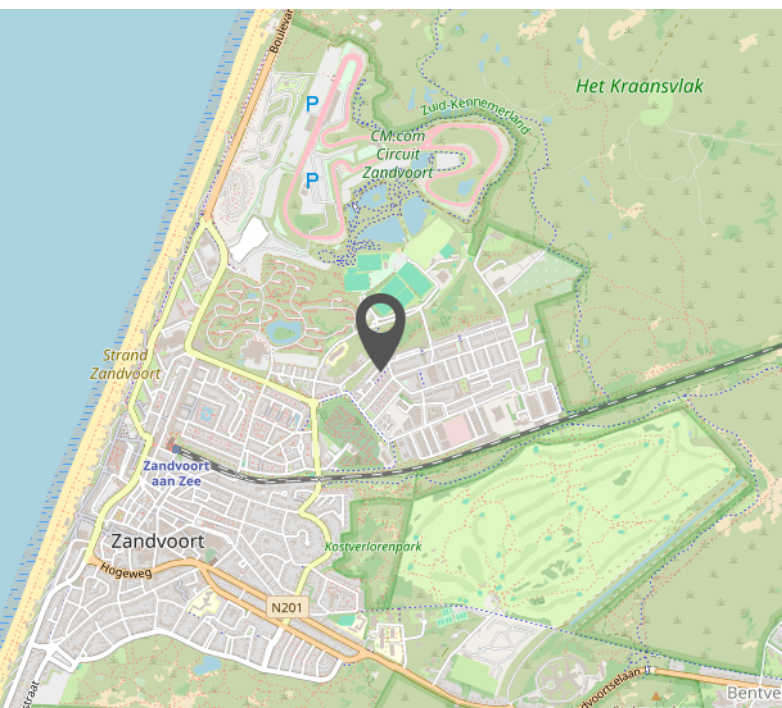
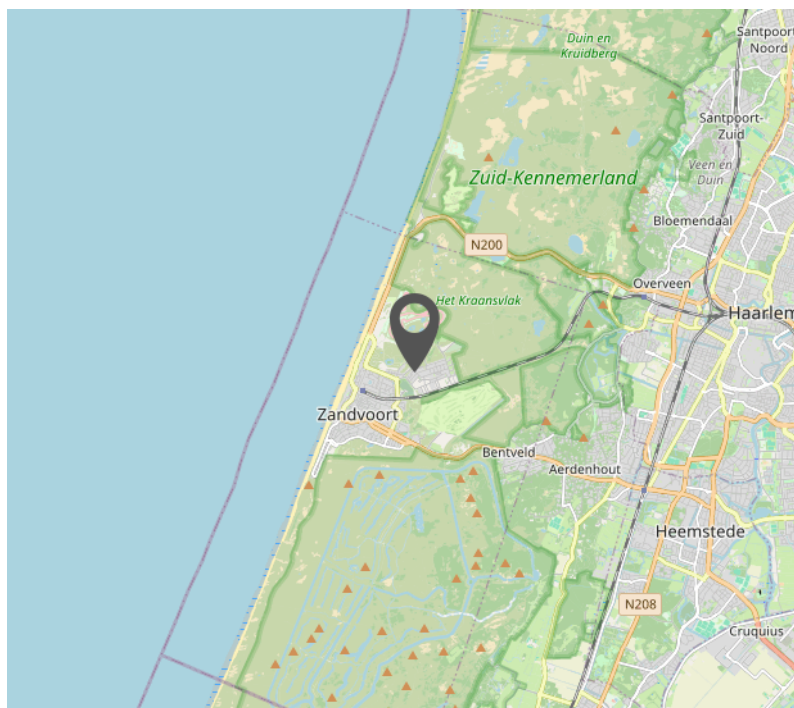
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Tuin - Bebouwing

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Locatie op de kaart

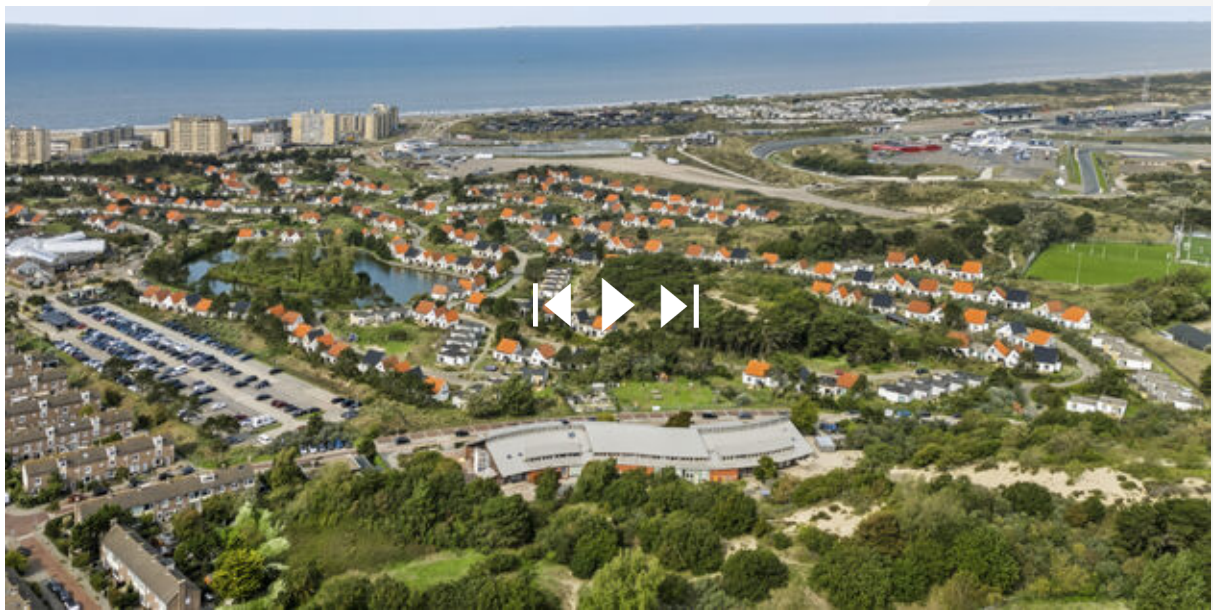


Bekijk deze woning online!

[Leefmakelaars.nl/aanbod](https://leefmakelaars.nl/aanbod)



Professor Zeemanstraat 53, Zandvoort



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.



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 bidders 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 bidder 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.

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van 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. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit-, gas- en waterinstallaties, de riolering, de aanwezigheid van en/of aantasting door ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

*** 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.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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)

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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.