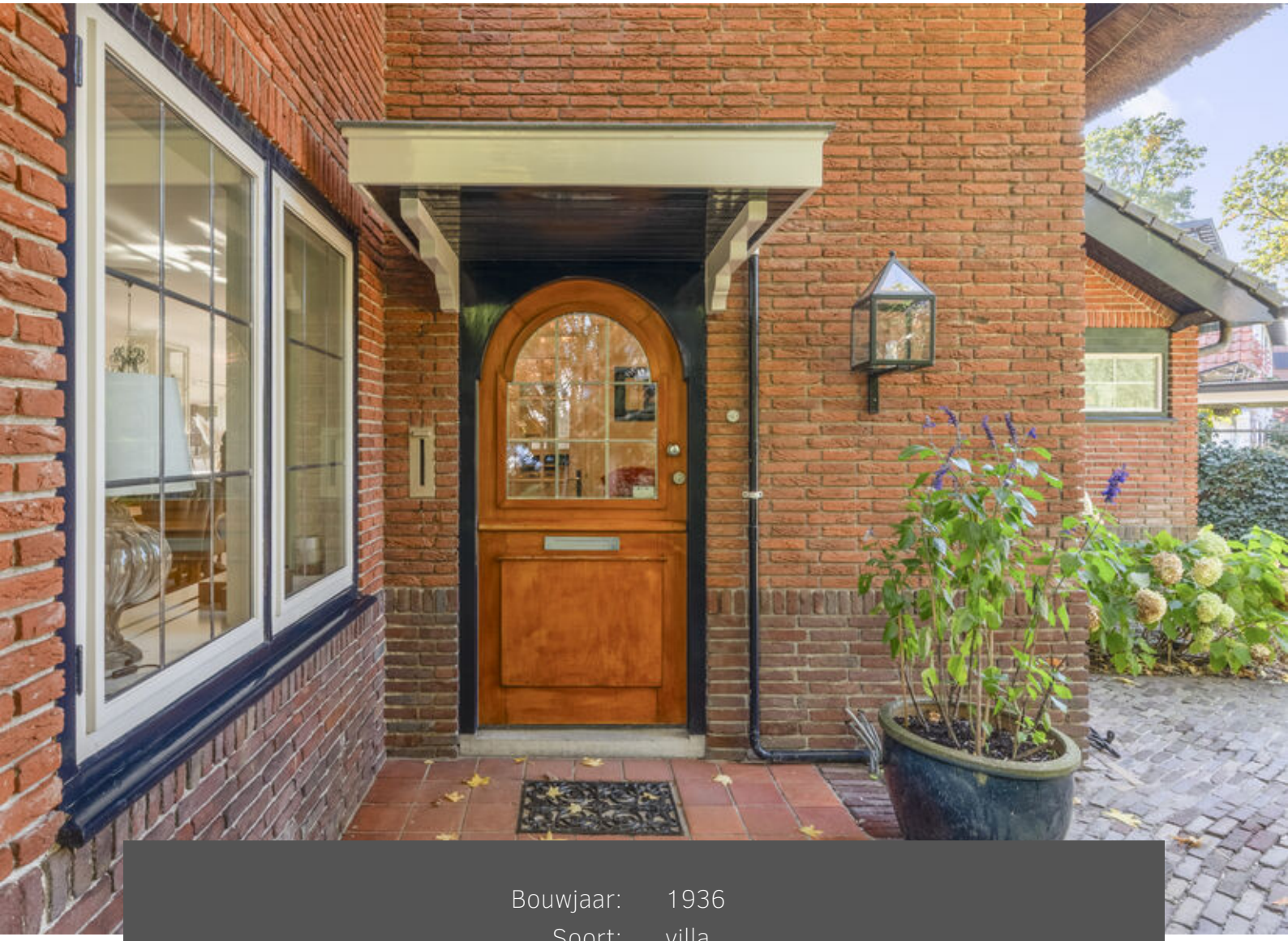

Duindoornlaan 1

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1936
Soort:	villa
Kamers:	9
Inhoud:	1101 m³
Woonoppervlakte:	302 m²
Perceeloppervlakte:	827 m²
Overige inpandige ruimte:	10 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	10 m²
Externe bergruimte:	22 m²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie:	muurisolatie

Charmante jaren '30- villa

De charme van een jaren '30-villa, een groene tuin rondom en een souterrain dat je alle ruimte geeft voor je eigen plannen. Aan de Duindoornlaan 1 in Bentveld komt het samen. Deze rietgedekte villa uit 1936 heeft vier slaapkamers, twee badkamers en een warme, huiselijke sfeer. Het souterrain van circa 53 m² met sfeervolle privébar maakt het huis extra bijzonder. Een plek voor gezellige avonden met vrienden, een biljart of tafeltennistafel, of die thuisbioscoop die al langer op je wensenlijst staat. En dat op een rustige, groene locatie, met de Amsterdamse Waterleidingduinen aan het einde van de straat en het strand en Haarlem op fietsafstand.

Een paar van de vele pluspunten:
- Hoogwaardig afgewerkt souterrain van circa 53 m² met een handgemaakte privébar en maatwerkkasten. Voor gezellige avonden met vrienden, een biljart of tafeltennistafel, maar ook geschikt voor een heel andere invulling.
- Karakteristieke villa uit 1936 met rieten kap, glas-in-loodramen en speelse architectuur.
- Een royaal perceel van 827 m² met een prachtig aangelegde tuin rondom, meerdere terrassen en volop privacy.
- Ruime woonkamer met visgraatparket, gashaard, een op maat gemaakte boekenkast en openslaande deuren naar de tuin.
- Gezellige eetkamer met vaste zitbank en houten plafondbalken, geïnspireerd op een Oostenrijkse Stube.
- Vier slaapkamers, een aparte werkkamer en twee badkamers op de verdiepingen.
- Wellnessruimte met Turkse stoomdouche en mogelijkheden voor een andere indeling van de begane grond.
- Royale oprit voor drie tot vier auto's, twee automatische toegangspoorten en een laadpunt.
- Veel bergruimte, waaronder drie vlieringen en een tweede kelder.
- 18 zonnepanelen, spouwmuurisolatie en HR+ beglazing.
- Rustig en groen gelegen, diverse natuurgebieden, Haarlem, stranden van Zandvoort en Bloemendaal op steenworpafstand.

Alleen al bij aankomst word je blij van dit huis. De rieten kap, rode bakstenen, glas-in-loodramen en de speelse vorm van de gevels geven de villa een vriendelijke uitstraling. Via een van de twee automatische toegangspoorten bereik je de oprit. Auto's op eigen terrein, fietsen achterom en rondom het huis alle ruimte om van het buitenleven te genieten.

Binnen valt op hoe prettig de ruimtes aanvoelen. Het huis is royaal, maar tegelijkertijd warm en gemoedelijk. Er zijn plekken om samen te zijn én mogelijkheden om ieder je eigen gang te gaan. Juist het souterrain voegt daar iets bijzonders aan toe: een aparte ruimte voor gezelligheid, ontspanning of een hobby waarvoor je elders in huis vaak de plek mist.

Achter de voordeur…
Via de hoofdentree kom je in een ruime garderobe en vervolgens in de hal met toilet. Daarna de woonkamer: wat een fijne ruimte! De visgraatparketvloer, de gashaard en de op maat gemaakte boekenkast rondom de openslaande deuren zorgen voor een warme sfeer. Door de ramen kijk je uit op het groen van de tuin. Aan ruimte geen gebrek. Op dit moment staan er een royale zithoek, een eettafel met zes stoelen én een vleugel. Er blijft dus genoeg over om de kamer helemaal naar eigen wens in te delen. De gashaard heeft de uitstraling van een traditionele open haard; een heerlijke plek om op een winteravond bij elkaar te zitten.

Ook de aparte eetkamer is het bekijken waard. Met de houten plafondbalken, de vaste zitbank en de wand van witte baksteentjes heeft deze ruimte de gezelligheid van een Oostenrijkse Stube. Hier schuif je 's ochtends aan voor het ontbijt en blijf je 's avonds gemakkelijk wat langer natafelen. De eetkamer grenst aan de centraal gelegen keuken met aansluitend de bijkeuken. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, een inductiekookplaat en een Quooker CUBE uit 2025 voor kokend, gekoeld en bruisend water.

Aan de andere zijde vind je de wellnessruimte met Turkse stoomdouche. Dankzij de grote raampartij en de openslaande deuren naar het terras is ook dit een lichte, prettige ruimte. Aansluitend liggen een halletje met vaste kastruimte en een tweede toilet. Liever een grote woonkeuken? Dan is het interessant te weten, dat de keuken en wellness middels een relatieve kleine aanpassing, kunnen worden samengevoegd. Een mogelijkheid om het huis nog meer naar je eigen woonwensen in te richten. Via een open hal aan de andere zijde van de wellnessruimte bereik je de derde entree en de vaste trap naar het souterrain.

Een souterrain voor ontspanning en gezelligheid
Dit kom je niet iedere dag tegen: circa 53 m² met een sfeervolle privébar, helemaal ingericht voor gezellige momenten met familie en vrienden. De handgemaakte bar, bijpassende lambriseringen en barkrukken vormen samen een verzorgd geheel. Van een verjaardag of klassenborrel tot samen met vrienden een wedstrijd kijken: hier heb je er een eigen plek voor.
Er is bovendien ruimte voor een biljart of tafeltennistafel. Misschien zelfs allebei! Een grote, op maat gemaakte kastenwand biedt volop bergruimte voor spellen, servies en hobbyspullen. Juist de combinatie van de afmetingen en de ligging op een aparte verdieping maakt deze ruimte zo interessant. Misschien zie jij hier een thuisbioscoop, een speelruimte voor de kinderen of eindelijk voldoende plek voor je verzameling of hobby. Een extra verdieping die je kunt gebruiken op een manier die bij jouw leven past.

Eerste verdieping
Via de karakteristieke houten trap bereik je de eerste verdieping. De hoogte boven de trap en de houten accenten geven het trappenhuis een eigen uitstraling. Ook hier vind je de jaren '30-sfeer terug in de paneeldeuren en bijpassende kozijnen. Op deze verdieping liggen twee bijzonder ruime slaapkamers en een aparte werkkamer. Een van de slaapkamers heeft een balkon en elektrisch bedienbare, lichtwerende binnenscreens. Alle kamers zijn voorzien van horren.De badkamer beschikt over een ligbad, een aparte douche, een wastafel en een toilet.

Tweede verdieping
Nog eens twee slaapkamers en een tweede badkamer! Beide slaapkamers zijn voorzien van lichtwerende screens en rolhorren. De badkamer ligt tussen de kamers en heeft een douchecabine en een toilet. De wastafel is opgenomen in een inbouwkast naast de badkamer. Boven deze verdieping ligt over de gehele lengte van de woning een bergvliering.

De tuin
De tuin maakt het plaatje compleet. Rondom het huis liggen verschillende terrassen, met daartussen gazon, volwassen bomen, struiken en slingerende klinkerpaadjes. Het vele groen zorgt voor een beschutte sfeer en volop privacy. Begin de dag met koffie op het terras bij de wellnessruimte en zoek later een plekje bij de veranda of het theehuisje. Dit charmante prieel ligt wat verscholen in het groen en heeft een eigen terras. Een fijne plek om rustig een boek te lezen of aan het einde van de dag de barbecue aan te steken. Met 827 m² eigen grond kun je hier alle kanten op. Samen buiten eten, kinderen die in de tuin spelen of even een rustig plekje voor jezelf zoeken: de ruimte is er. De tuin is volledig omheind met een circa 1,90 meter hoog, begroeid hekwerk en beschikt over een beregeningsinstallatie. Achter de schuur ligt een aparte uitgang voor de fietsen.

En dan de bergruimte…
Naast de kasten in het souterrain en de diverse inbouwkasten zijn er maar liefst drie vlieringen: boven de eetkamer, boven de wellnessruimte en boven de tweede verdieping. Daarnaast is er een tweede, kleinere kelder met de cv-ketel en boiler. In de tuin staat een schuur met aangrenzende veranda. Genoeg plek dus voor fietsen, gereedschap, koffers en alle spullen die je graag uit het zicht houdt.

De ligging
Bentveld wordt ook wel ‘het dorp in het bos’ genoemd. Wie hier rondloopt, begrijpt meteen waarom. Deze villa ligt aan de rustige zuidkant, in een groene woonomgeving waar de straten voornamelijk door bestemmingsverkeer worden gebruikt. Aan het einde van de straat wandel je de Amsterdamse Waterleidingduinen in. Ook het Naaldenveld, Elswout en Nationaal Park Zuid-Kennemerland liggen in de omgeving. Een wandeling door het bos of de duinen, op de fiets naar het strand of even naar Haarlem: het hoort hier allemaal bij het dagelijks leven.
Scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer zijn in de omgeving te vinden. Voor winkels, restaurants en terrassen kun je terecht in Zandvoort, Heemstede en Haarlem. Restaurant Belle ligt om de hoek aan de Zandvoortselaan.

Goed om te weten:
• Bouwjaar: 1936.
• Woonoppervlakte: circa 302 m², conform meetrapport.
• Overige inpandige ruimte: circa 10 m², conform meetrapport.
• Perceeloppervlakte: 827 m².
• Energielabel: D.
• Spouwmuurisolatie aangebracht in 2012 en HR+ beglazing.
• 18 zonnepanelen en een WTW-installatie.
• Verwarming via een Remeha Quinta Pro 65S cv-ketel.
• Warmwatervoorziening via een NIBE-boiler van 300 liter.
• Airconditioning in de wellnessruimte.
• In totaal vier toiletten.
• Alarmsysteem aanwezig.
• Oplevering in overleg.

Een sfeervol familiehuis met een groene tuin, volop ruimte en een souterrain dat misschien wel precies de mogelijkheid biedt waar jij naar zoekt. Kom binnenkijken en ontdek hoe je hier zou willen wonen. Je bent van harte welkom!


















SEEN IT ALL
DONE IT ALL
SPENT IT ALL

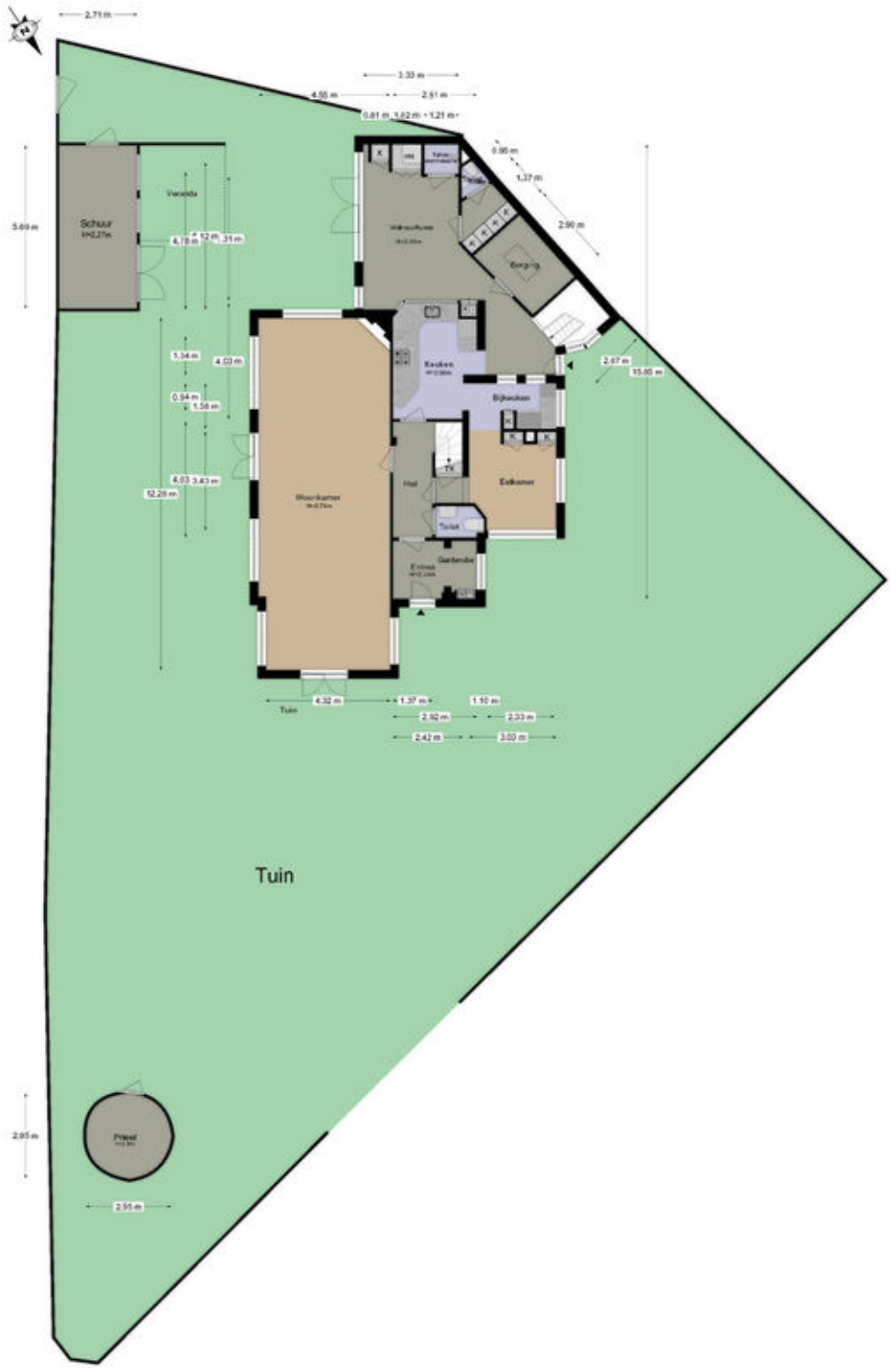








Begane grond



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


SPRAGG & SONS
SALVATION ARMY
CARVERS & GILDERS
Mc SAMF LONDON
MAN O WAR



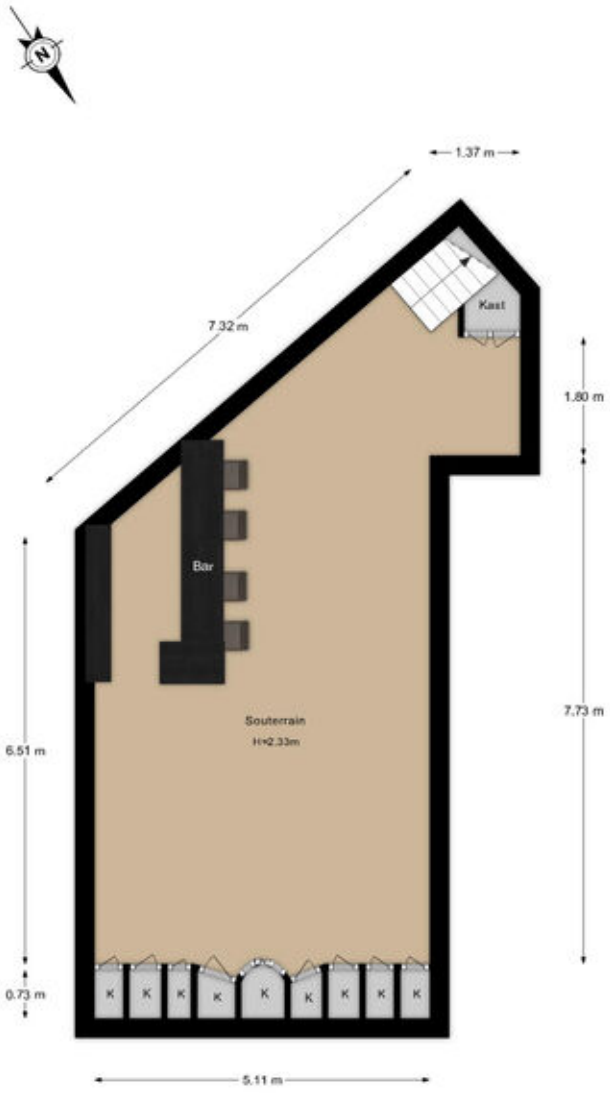


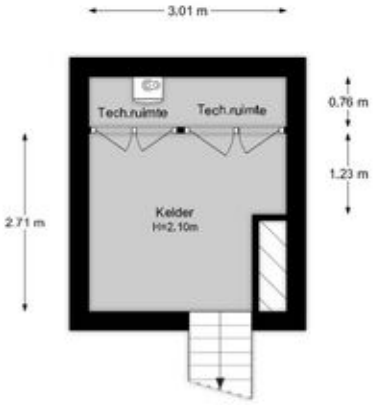



SNEIJDER
10


BLANCO
4
BRADY
12

Souterrain





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






Remember yesterday
Dream about tomorrow
But live today!






Remember yesterday
Dream about tomorrow
But live today!




I'M NOT BOSSY
I JUST HAVE BETTER IDEAS


PORT GRIMAUD



Eerste verdieping



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







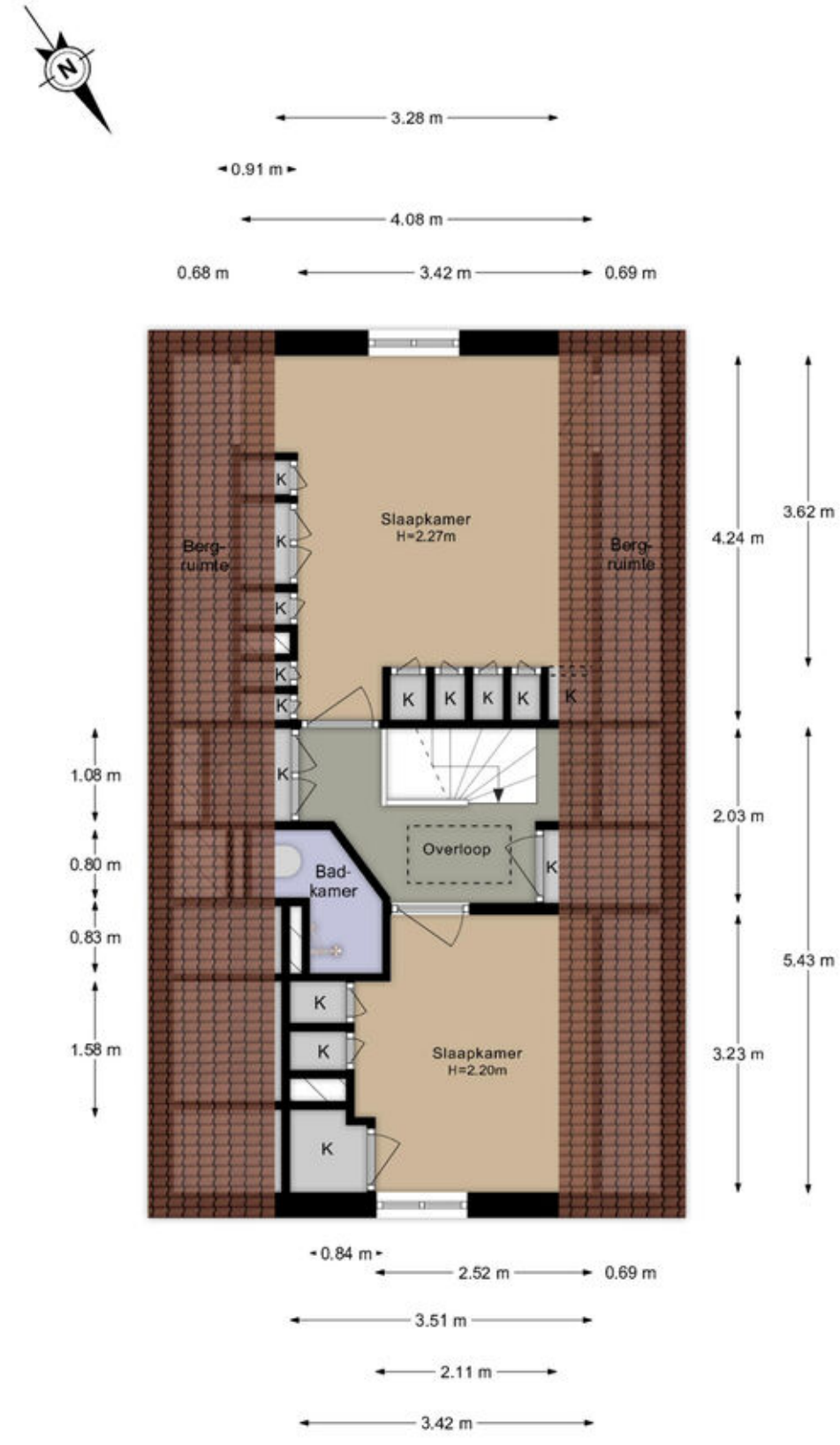








Tweede verdieping



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





















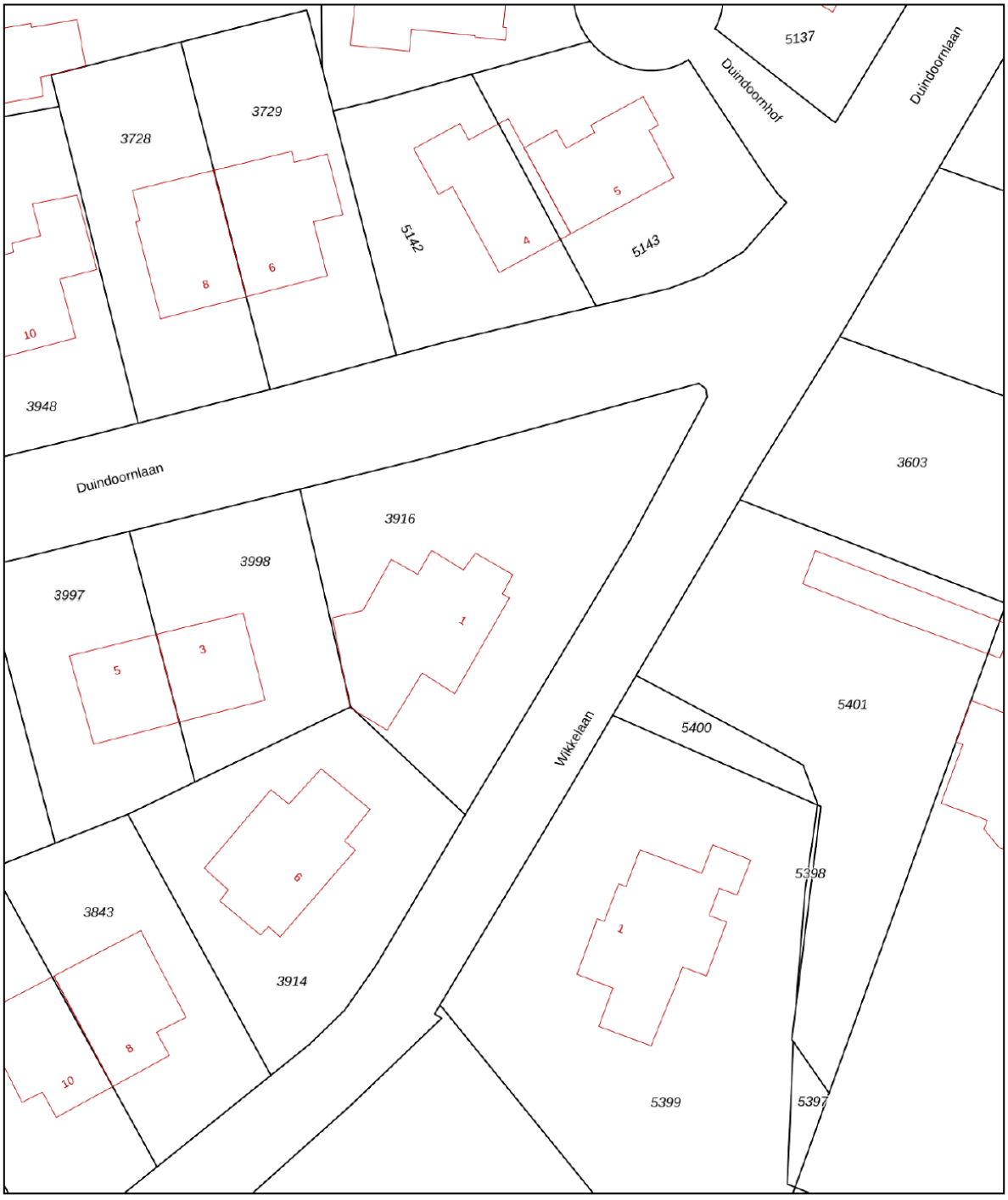




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Duindoornlaan 1



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zandvoort
Sectie	A
Perceel	3916

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 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.

Meetstaat

Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

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

Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Duindoornlaan 1 Bentveld

Datum: 6 november 2026

Totaal woning	**Gebruiksoppervlak wonen**	**m2**	**Ca.**	**302,0**
	Overige inpandige ruimte	**m2**	**Ca.**	**10,0**
	Gebouw gebonden buitenruimte	**m2**	**Ca.**	**10,3**
	Externe Bergruimte	**m2**	**Ca.**	**22,1**
	Bruto inhoud Woning	**m3**	**Ca.**	**1101**

1e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	63,0
	Wonen	53,0
	Overige inpandige ruimte	10,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

2e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	143,5
	Wonen	143,5
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

3e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	73,2
	Wonen	73,2
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	10,3
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

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

Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	302,0 m2
Overige inpandige ruimte	10,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	10,3 m2
Externe bergruimte	22,1 m2

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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
- overgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		

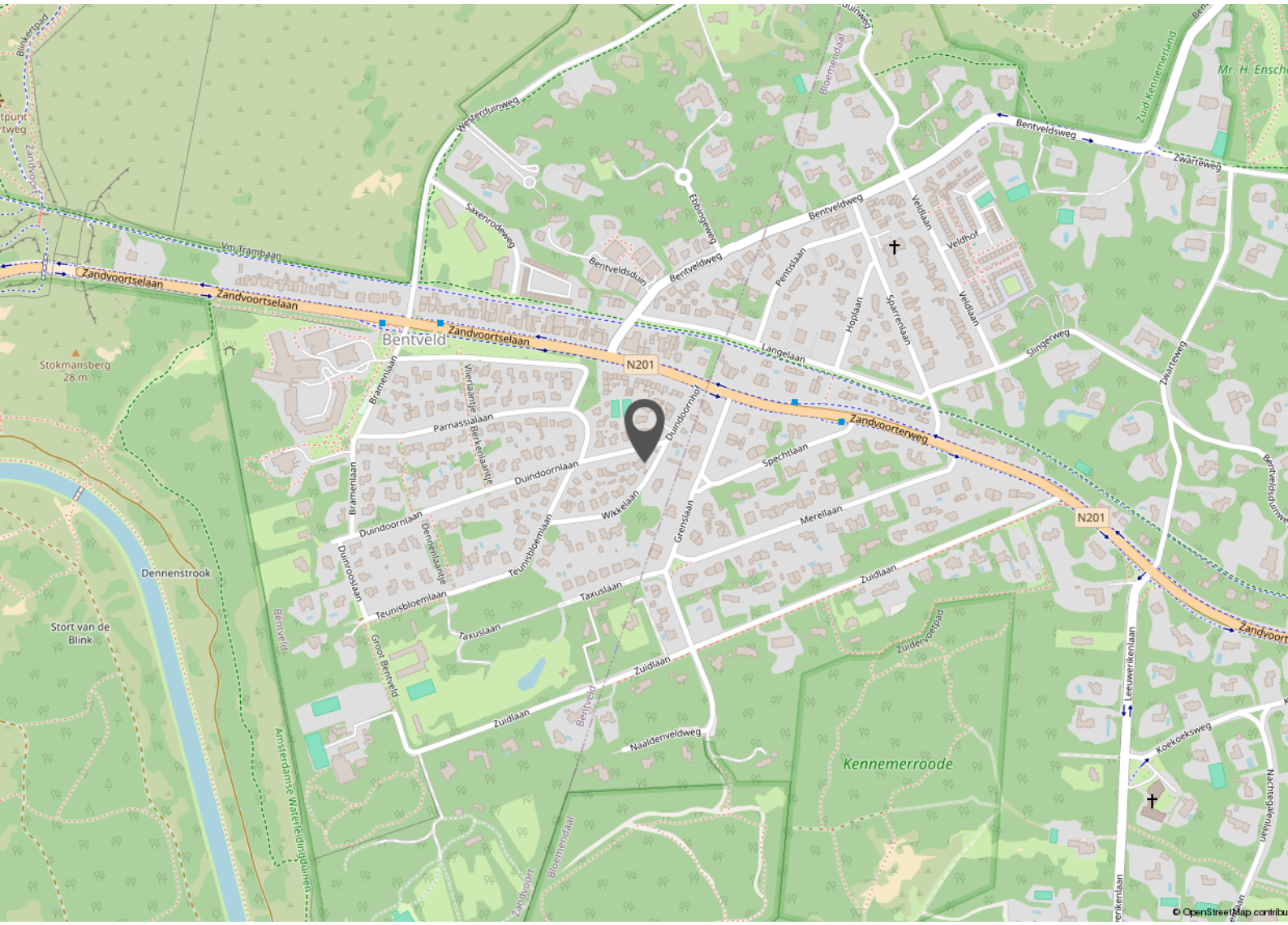
Lijst van zaken

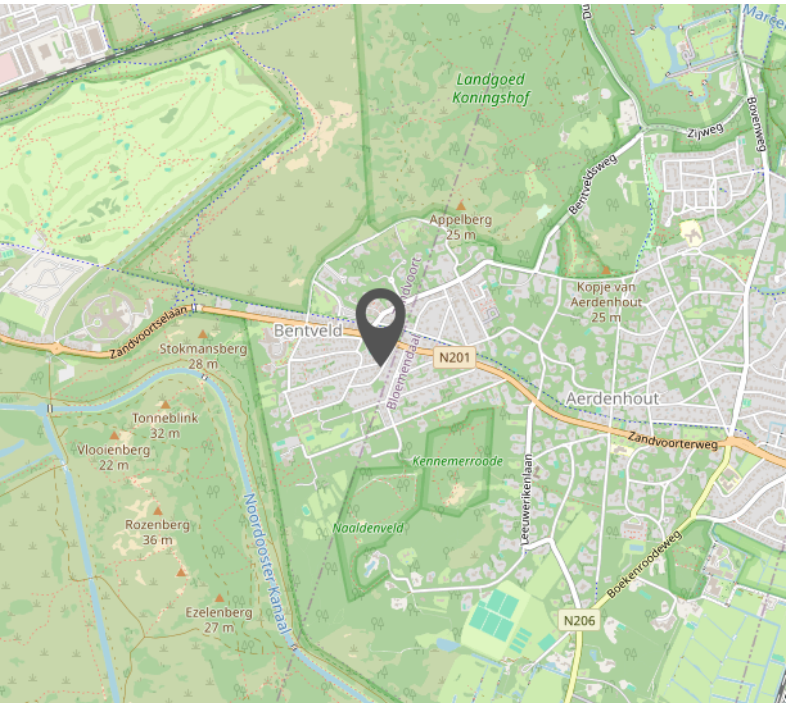
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

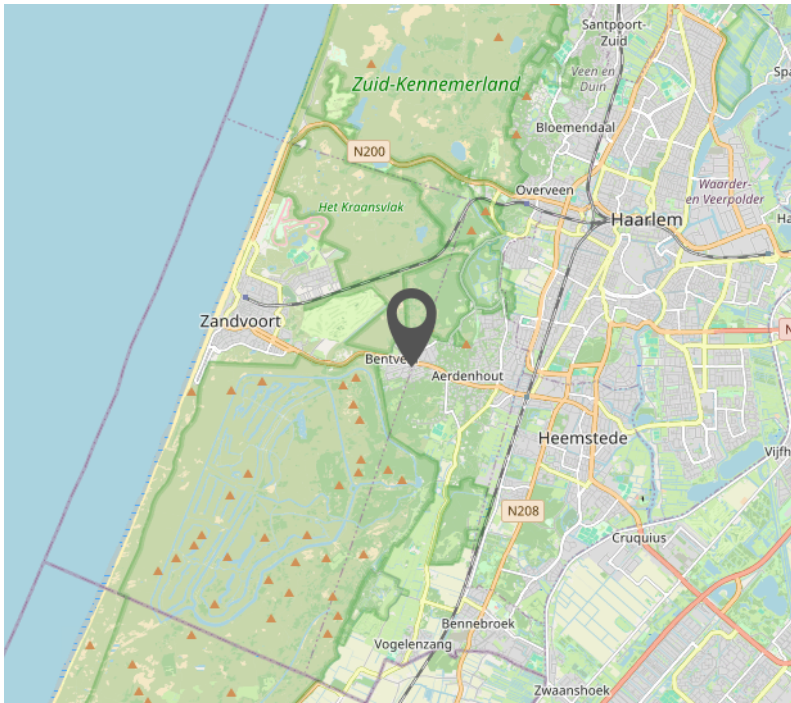
Lijst van zaken

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

Locatie op de kaart



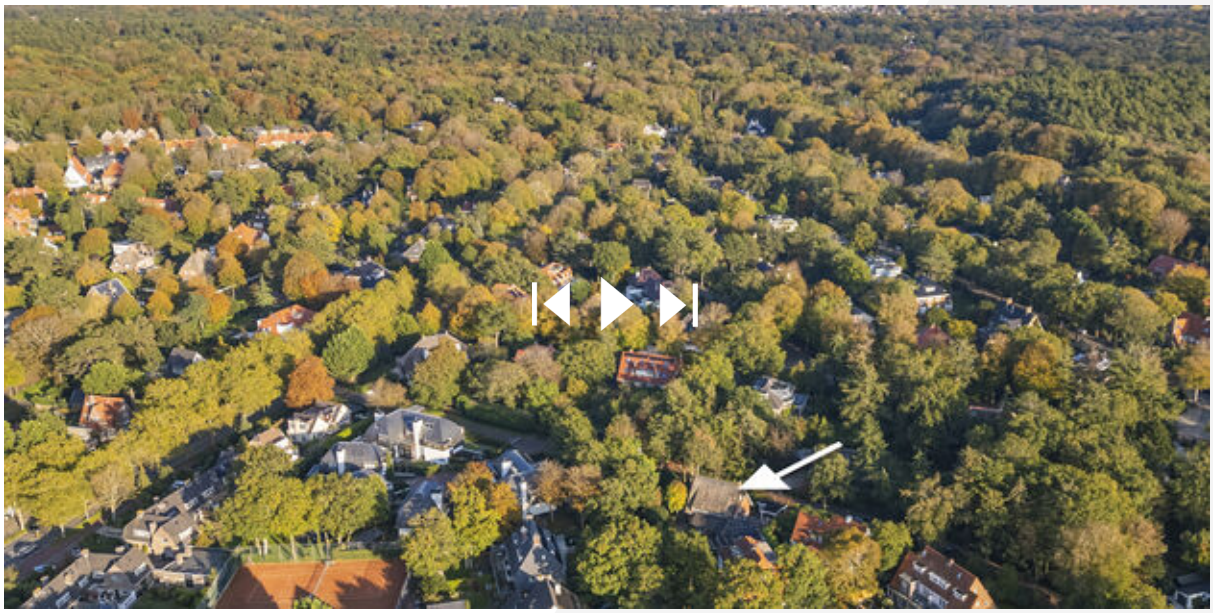




Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod

Duindoornlaan 1, BENTVELD



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

Interesse?

Neem contact met ons op.

Wagenweg 108,
2012 NJ Haarlem

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

Leef Makelaars

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

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

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

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



LEEF makelaars

Aanvullende informatie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Veelgestelde vragen

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

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

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

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

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

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

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

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

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Artikel 20/23 Nadere afspraken en bijzonderheden:

- geen

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

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

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

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

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

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 90 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.

Bouwkundige keuring: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het, in opdracht van verkoper opgestelde bouwkundige keuringsrapport door Derk Stoel van 29 september 2026. Koper verklaart, dat met deze wetenschap van deze beoordeling de overeenkomst en koopsom tot stand zijn gekomen en dat de onroerende zaak die eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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

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

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

Milieuclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan het aan de brochure c.q. koopakte gehechte document van de milieudienst. Elke aansprakelijkheid van verkoper voor bodem- en of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van –bodem- en of grondwaterverontreiniging aanspreken, dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

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

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

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

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

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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

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

Dienstverlening: Deze overeenkomst van verkoop en koop is tot stand gekomen door bemiddeling van Leef Makelaars optredende voor verkoper, en ** voor de koper, die verklaart bij de notariële overdracht aan zijn makelaar een courtage verschuldigd te zijn conform de opdracht tot dienstverlening en machtigt de notaris hierbij de courtagenota onherroepelijk te verrekenen in de nota van afrekening en uit te betalen aan de makelaar.