

LEF  
makelaars

Santpoort-Noord  
Santpoortse Dreef 36

# Kenmerken & specificaties



|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Bouwjaar:                      | 1963               |
| Soort:                         | eengezinswoning    |
| Kamers:                        | 5                  |
| Inhoud:                        | 430 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:               | 124 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:            | 276 m <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 4 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:            | 18 m <sup>2</sup>  |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel         |
| Isolatie:                      | dakisolatie        |
| Energie label:                 | D                  |

# Een heerlijke hoekwoning

Welkom aan de Santpoortse Dreef 36 in Santpoort-Noord, een woning die je helemaal naar jouw hand kunt zetten!

Een heerlijke hoekwoning met voor-, zij- en achtertuin en een vrijstaande garage. Voor de deur ligt een brede groenstrook en je hebt geen overburen, waardoor je vrij uitkijkt en volop rust ervaart.

Je woont hier in een kindvriendelijke buurt, op steenworp afstand van het station. Alle voorzieningen zijn dichtbij, terwijl je toch het gevoel van ruimte en vrijheid hebt. Een perfecte plek om je eigen thuis van te maken.

Kortom, een fijne hoekwoning met tal van mogelijkheden en sterke punten:

- Hoekwoning met veel privacy
- Grote zij-, en achtertuin op het zuiden met garage
- Brede woonkamer met veel licht
- Vier slaapkamers
- Groenstrook voor de deur en geen overburen
- Te moderniseren naar eigen smaak
- Kindvriendelijk buurt met station op loopafstand
- Het gezellige centrum van Santpoort-Noord om de hoek.

## Woonomgeving

De woning is gelegen aan een mooi groen plantsoen met vrij uitzicht over een mooie groene omgeving en op korte loopafstand van het centrum van Santpoort-Noord, een fijne winkelstraat met groot en zeer divers aanbod. In de directe omgeving zijn tal van voorzieningen zoals scholen, kinderdagverblijf en speeltuintjes (o.a. Speeltuin Santpoort) en openbaar vervoer (NS stations Santpoort Noord-Zuid en Driehuis allen vlakbij).

Met een paar minuten bereik je Landgoed Duin en Kruidberg of fiets je naar recreatiegebied De Kennemerduinen, Spaarnwoude, of naar het strandje aan de Westbroekerplas in Velsbroek met restaurant Villa Westend.

Kortom een heerlijke plek om te wonen voor een gezin met (jonge) kinderen. Met de auto bereik je binnen enkele minuten alle belangrijke uitvalswegen (Randweg en A9) richting Alkmaar, Amsterdam en de rest van het land. Ook met het openbaar vervoer reis je gemakkelijk en goed overal naar toe en zijn diverse busverbindingen en haltes lekker dichtbij. Hier woon je heerlijk, veilig en vertrouwd met alles bij de hand.

## Goed om te weten:

- Bouwkundig gekeurde woning, rapport ter inzage
- Woonoppervlakte: ca. 124 m<sup>2</sup> (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1963 op 276 m<sup>2</sup> eigen grond en een fundering op staal
- Verwarming en warm water via CV-ketel Remeha uit 2022 (huur-ketel)
- Energielabel D: grotendeels voorzien van dubbel glas en dakisolatie
- Oplevering in overleg
- Eigendomsoverdracht via notariskeuze verkoper

# A lovely corner house

Welcome to Santpoortse Dreef 36 in Santpoort-North, a home that you can completely customize to your liking!

A lovely corner house with front, side and back gardens and a detached garage. In front of the door is a wide green zone and you have no neighbors, so you have an open view and experience plenty of peace and quiet.

You live here in a child-friendly neighborhood, just a few minutes away from the station. All facilities are close by, while you still have the feeling of space and freedom. A perfect place to make your own home.

In short, a fine corner house with lots of possibilities and strengths:

- Corner house with lots of privacy
- Large south facing side and backyard with garage
- Wide living room with lots of light
- Four bedrooms
- Green strip in front of the door and no neighbors
- To modernize to your own taste
- Child friendly neighborhood with train station within walking distance
- The center of Santpoort-Noord around the corner.

## Living environment

The house is located on a beautiful green park with unobstructed views over a beautiful green area and a short walk from the center of Santpoort-Noord, a fine shopping street with large and very diverse range. In the immediate vicinity are numerous facilities such as schools, nursery and playgrounds (including Playground Santpoort) and public transport (railway stations Santpoort North-South and Driehuis all nearby).

With a few minutes you reach Landgoed Duin and Kruidberg or you can cycle to recreation area De Kennemerduinen, Spaarnwoude, or to the beach at the Westbroekerplas in Velserbroek with restaurant Villa Westend.

In short, a wonderful place to live for a family with (young) children. By car you reach within minutes all major highways (Randweg and A9) towards Alkmaar, Amsterdam and the rest of the country. Also with public transport you travel easily and well anywhere and several bus connections and stops are nice and close. Here you live wonderfully, safely and securely with everything at hand.

## Good to know:

- Architectural survey of the house, report available for inspection.
- Living area: approx 124 m2 (NEN measurement report)
- Built around 1963 on 276 m2 of land and a foundation on steel
- Heating and hot water by boiler Remeha from 2022 (rental boiler)
- Energy label D: Largely provided with double glazing and roof insulation
- Delivery in consultation
- Transfer of ownership via notary choice seller



## Woonkamer

De woonkamer is opvallend breed en de grote ramen laten veel daglicht toe. Aan de achterzijde geniet je van een riante, zonnige tuin op het zuiden waar je de hele dag door kunt ontspannen.

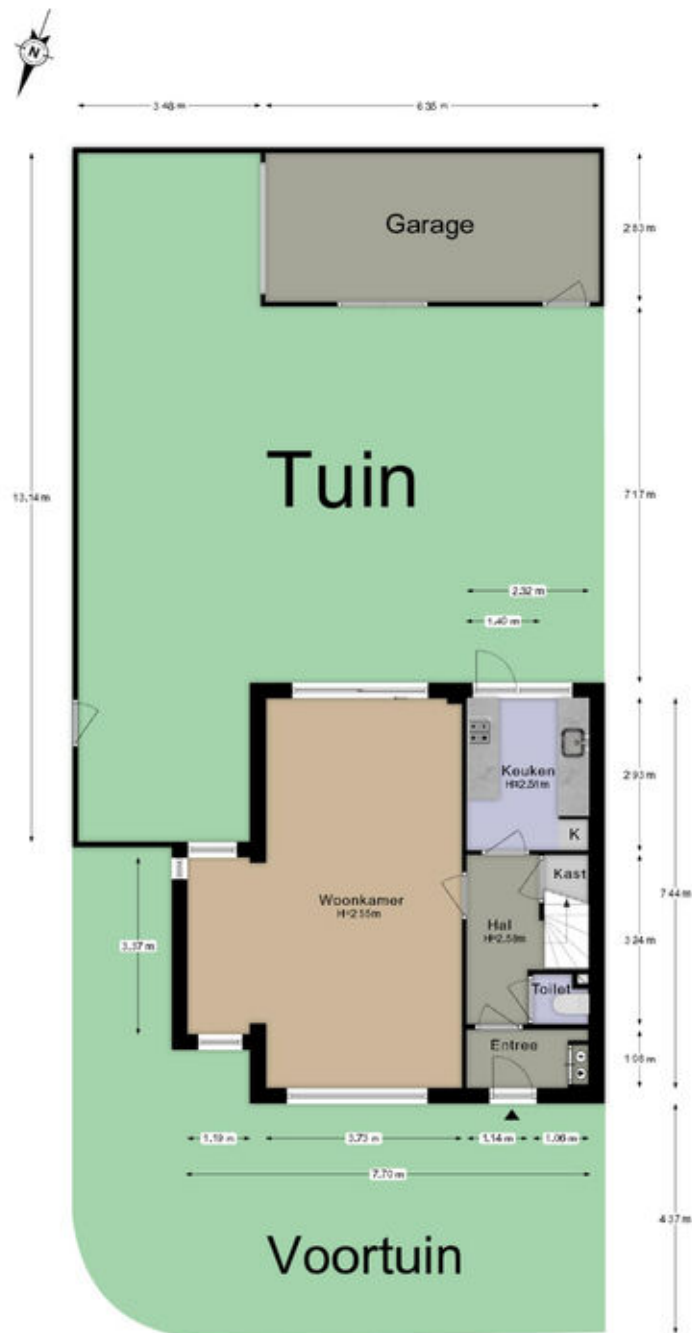




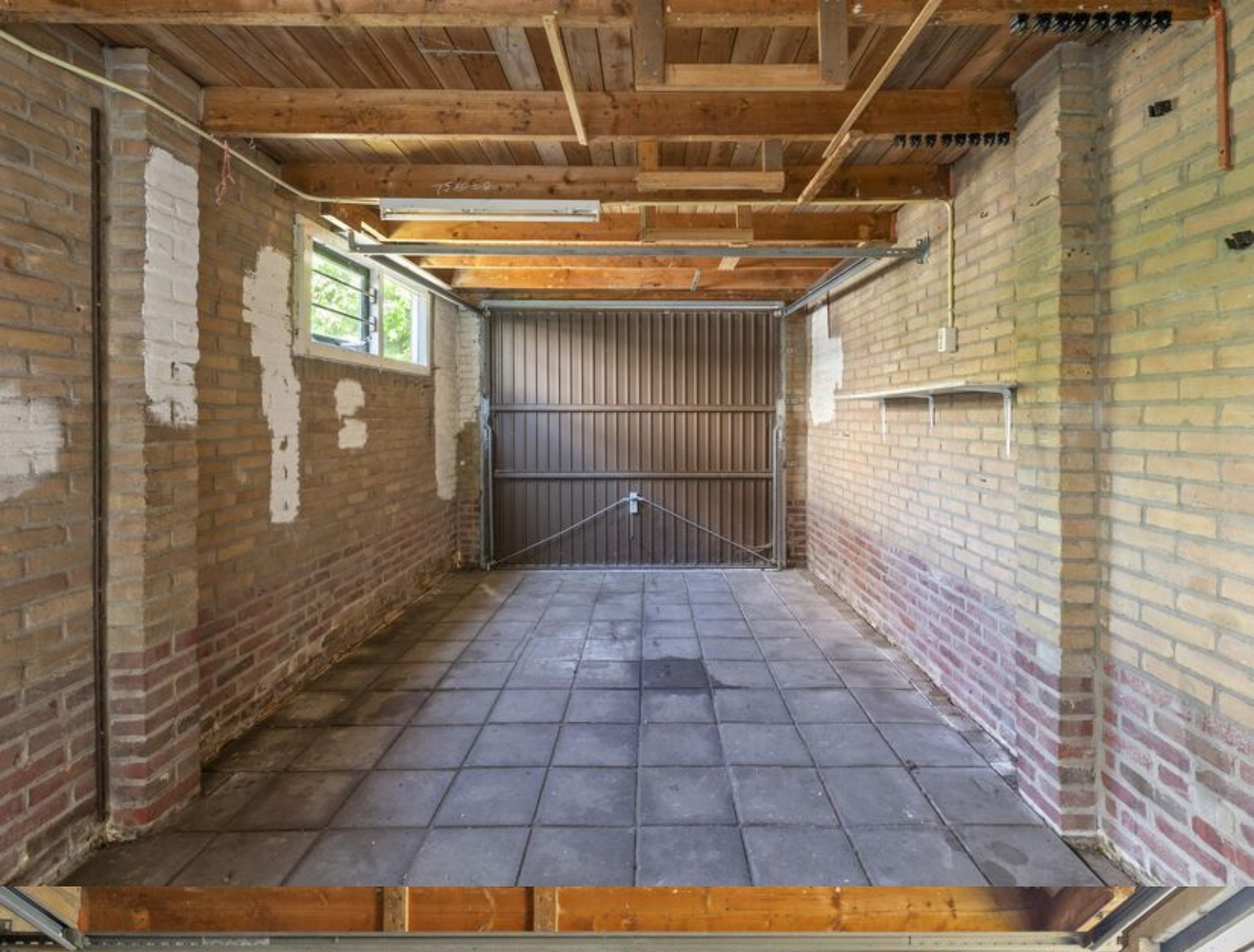




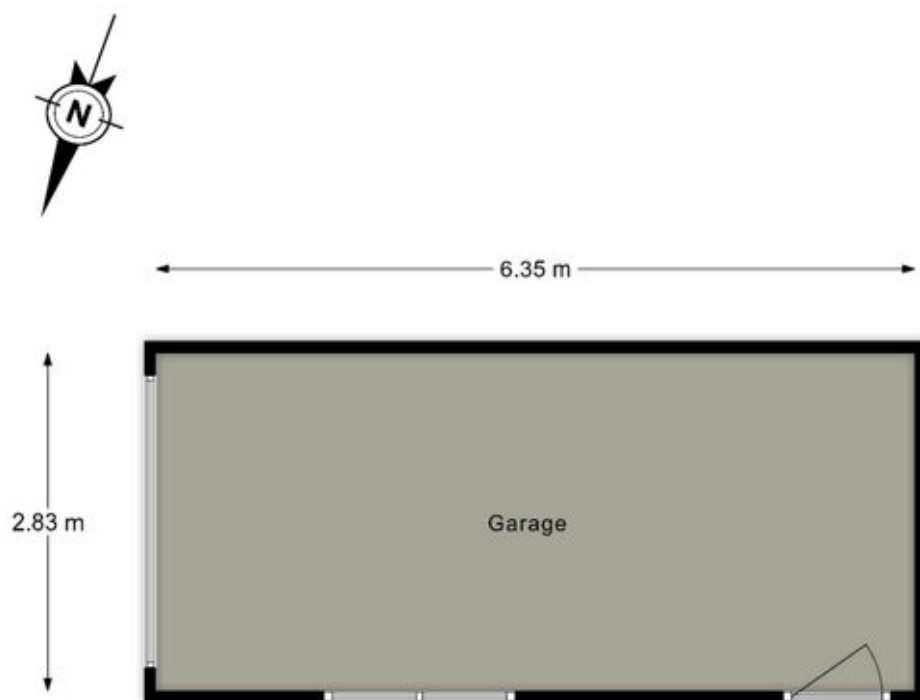
# Begane grond



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



# Garage



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



## *Slaapkamers*

Boven vind je vier slaapkamers, ideaal voor een gezin, werken vanuit huis of logees. De woning biedt je bovendien de kans om alles te moderniseren naar jouw eigen smaak en wensen.











# Eerste verdieping

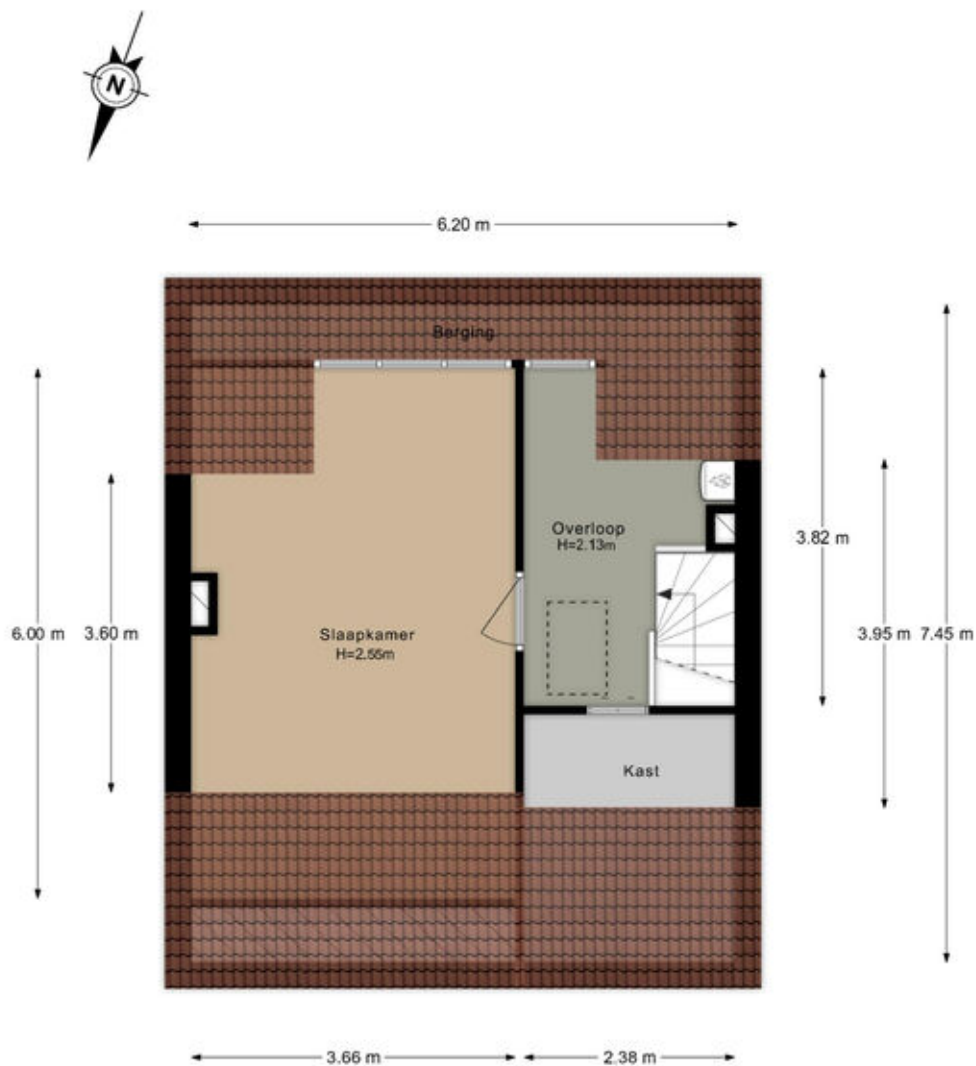


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





# 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: santpoortse dreef 36



0 5 10 15 20 25m

|       |                                  |                            |  |
|-------|----------------------------------|----------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Velsen |  |
|       | Huisnummer                       | Sectie F                   |  |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 6606               |  |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                            |  |
|       | Administratieve kadastrale grens |                            |  |
|       | Bebouwing                        |                            |  |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025  
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.



## Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

### De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

Leef Makelaars heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. 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: Santpoortsedreef 36 Santpoort Noord

Datum: 5 mei 2025

|                      |                                     |           |            |              |
|----------------------|-------------------------------------|-----------|------------|--------------|
| <b>Totaal woning</b> | <b>Gebruiksoppervlak wonen</b>      | <b>m2</b> | <b>Ca.</b> | <b>124,3</b> |
|                      | <b>Overige inpandige ruimte</b>     | <b>m2</b> | <b>Ca.</b> | <b>0,0</b>   |
|                      | <b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> | <b>m2</b> | <b>Ca.</b> | <b>3,7</b>   |
|                      | <b>Externe Bergruimte</b>           | <b>m2</b> | <b>Ca.</b> | <b>18,0</b>  |
|                      | <b>Bruto inhoud Woning</b>          | <b>m3</b> | <b>Ca.</b> | <b>430</b>   |

|                               |                                                       |             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1<sup>e</sup> woonlaag</b> | <b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>                    | <b>51,3</b> |
|                               | Wonen                                                 | 51,3        |
|                               | Overige inpandige ruimte                              | 0,0         |
|                               | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)               | 0,0         |
|                               | <b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b> | <b>0,0</b>  |
|                               | <b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>           | <b>18,0</b> |

|                               |                                                       |             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| <b>2<sup>e</sup> woonlaag</b> | <b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>                    | <b>46,1</b> |
|                               | Wonen                                                 | 46,1        |
|                               | Overige inpandige ruimte                              | 0,0         |
|                               | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)               | 0,0         |
|                               | <b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b> | <b>3,7</b>  |
|                               | <b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>           | <b>0,0</b>  |

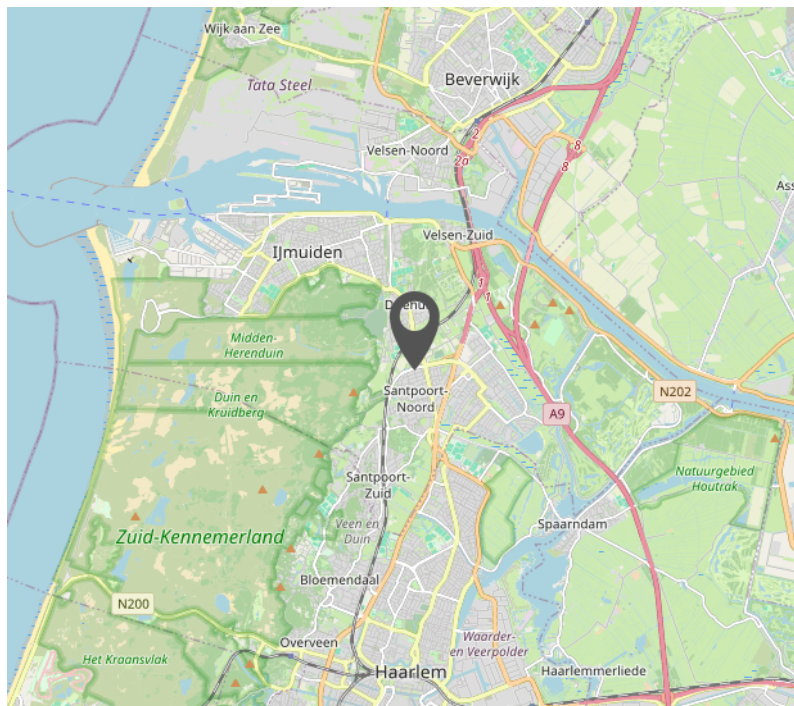
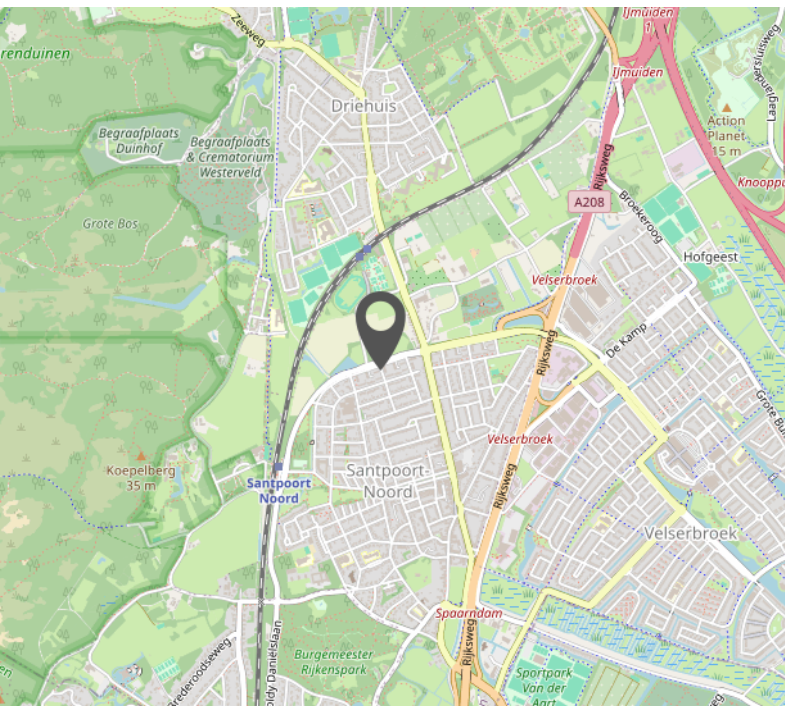
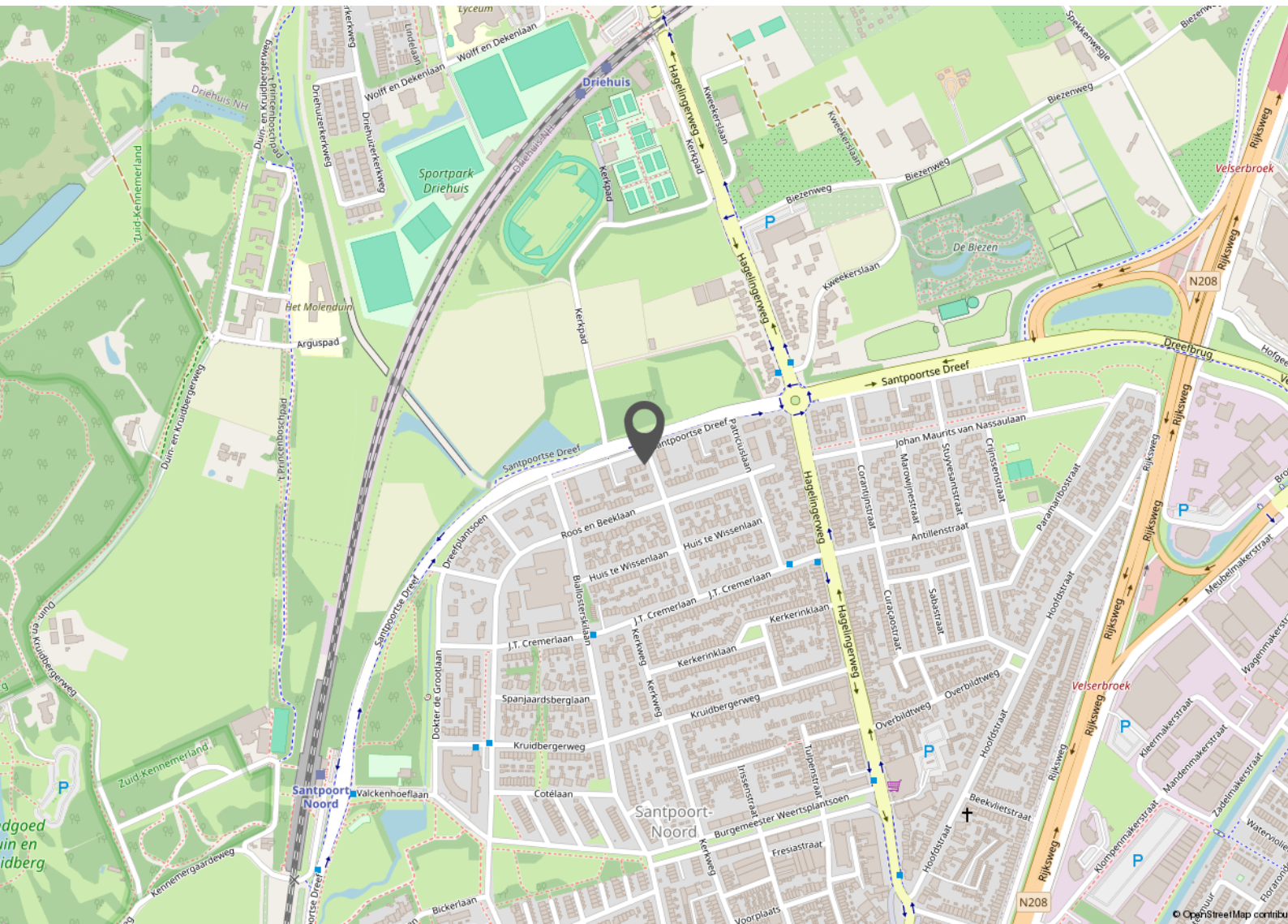
|                               |                                                       |             |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| <b>3<sup>e</sup> woonlaag</b> | <b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>                    | <b>26,9</b> |
|                               | Wonen                                                 | 26,9        |
|                               | Overige inpandige ruimte                              | 0,0         |
|                               | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)               | 0,0         |
|                               | <b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b> | <b>0,0</b>  |
|                               | <b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>           | <b>0,0</b>  |

Dit BBMI rapport 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    | 124,3 m2 |
| Overige inpandige ruimte     | 0,0 m2   |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 3,7 m2   |
| Externe bergruimte           | 18,0 m2  |

# Locatie op de kaart

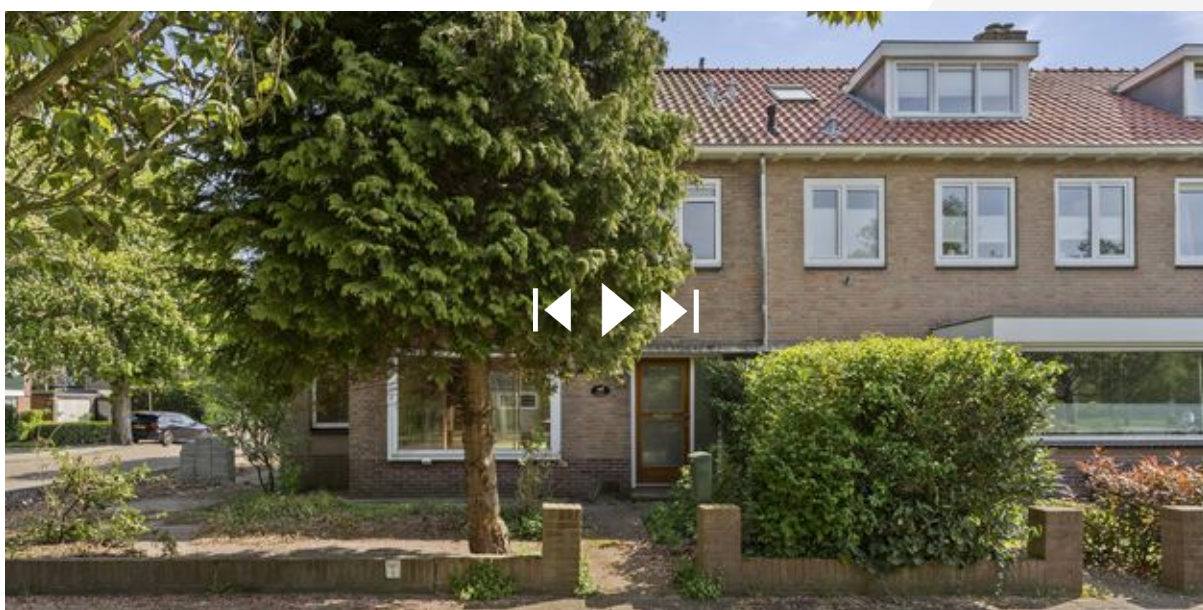


# Bekijk deze woning online!

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



Santpoortse Dreef 36, Santpoort-Noord



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](mailto:info@leefmakelaars.nl)  
[www.leefmakelaars.nl](http://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](https://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](https://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](https://move.nl). Via [move.nl](https://move.nl) kun je ook alle aanvullende woninginformatie inzien en downloaden.

## **Transparant**

Wij zijn graag transparant en geven alle bidders 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 wel 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.

Niet-zelfbewoningsclausule: Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Ouderdomsclausule renovatie woning: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 62 jaar oud is en dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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 van 8 mei 2025 door Ronald Blanken van Bouwadviez. 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.

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 (o.a. asbestverdacht isolatiemateriaal rond C.V. leidingen en asbestverdacht riool en ventilatiepijpen). 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

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

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

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

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

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