

**Burgemeester den Texlaan 52
Aerdenhout**



Omschrijving

Soms is een huis niet in woorden uit te leggen. Dit huis is zo'n huis.

Zodra je deze prachtige kavel met het unieke landhuis en guesthouse betreedt zal je verrast zijn. De fantastische leefruimte, de sfeer, de mooie kleurstellingen en de prachtige afwerkingen zorgen voor veel harmonie en een fijne woonbelevens. Wat direct opvalt in dit prachtige familiehuus zijn de uitstekende maatvoeringen en de comfortabele indeling.

Dit vrijstaande, rietgedekte landhuis is in ca. 1926 zeer solide gebouwd en zeer recentelijk (2020) is het huis geheel smaakvol gerenoveerd met luxe en hoogwaardige materialen. Het is slechts een kwestie van koffers uitpakken en genieten van alle rust, privacy en moois wat dit huis te bieden heeft. Het huis is heerlijk licht en vanuit de vele raampartijen is er een mooi zicht op de prachtig aangelegde tuin.

In de zonnige rondom liggende tuin is het heerlijk vertoeven en de hoge boompartijen en groene heesters zorgen voor optimale privacy. In de tuin vind je o.a. een zeer groot terras met een grote sfeervolle veranda voorzien van een elektrisch dak. Hierdoor kan de veranda vergroot en/of verkleind kan worden. De veranda geplaatst in 2022 heeft een buitenkeuken met een green egg en een afzuigstels. Verder vind je in de tuin een mooi gazon, een verwarmd zwembad met solardak (ca. 12x5 m) welke d.m.v. glazen wanden volledig voor de veiligheid voor kleine kinderen afgesloten kan worden, een buitendouche met zowel warm als koud water, een trampoline kuil en een hockey-/voetbalveld.

De ruime oprit met een elektrisch hekwerk en round point aan de voorzijde biedt de mogelijkheid om meerdere voertuigen op eigen terrein te parkeren. Aan het einde van de oprit staat de vrijstaande dubbele garage welke in dezelfde stijl is gebouwd (2022) als het luxe vrijstaande guesthouse. Het guesthouse bestaat uit 3 woonlagen en is binnen ook met hoogwaardige materialen afgewerkt.

De villa heeft een zeer centraal ligging. Dichtbij ligt de winkelstraat met diverse kwaliteitswinkels en het NS-station Heemstede/Aerdenhout met uitstekende verbinding naar o.a. Haarlem, Amsterdam, Leiden en Den Haag. Daarnaast liggen diverse andere dorpskernen en het historische stadshart van Haarlem met gezellige uitgaansgelegenheden en een scala aan winkels op korte fietsafstand. En dichtbij liggen divers basis-, middelbaar- en hoger onderwijs, sportfaciliteiten (w.o. golfbanen, hockeyvelden, tennisbanen), prachtige natuurgebieden (o.a. Elswout), strand, zee en goed bereikbare uitvalswegen.

Indeling villa:

Parterre: via de entree bereikt men de vestibule welke voorzien is van stalen openslaande deuren naar de royale hal.

De royale hal heeft een statige uitstraling en is voorzien van een een modern zwevend toilet met fontein, en biedt toegang tot diverse vertrekken w.o. de garderobekamer. Aan de voorzijde van de villa bevindt zich de studeer-/werkkamer. Deze kamer is voorzien van een op maat gemaakte kastenwand en is door de vele raampartijen zeer licht. Zowel de woonkamer, de zitkamer als de woonkeuken staan met elkaar in verbinding en hebben een eigen karakter. Deze ruimtes kunnen uitstekend van elkaar gescheiden worden door middel van dubbele suite deuren. Deze deuren zijn uitgevoerd in staal en glas of in hout. Door het sluiten van bijv. alleen de glazen deuren blijven de ruimtes met elkaar in het zicht verbonden. De woonkamer is voorzien van een fraai op maat gemaakte kastenwand en van openslaande deuren naar het terras. De zitkamer is voorzien van een natuurstenen schouw met een open haard en openslaande deuren naar het terras. De woonkeuken heeft een prachtig kookeiland en is voorzien van diverse luxe Gaggenau inbouwapparatuur, een wijnklimaatkast, een extra grote koelkast met openslaande deuren en is afgewerkt met Patagonia kwartsiet natuurstenen bladen. Het kookeiland is voorzien van een 6-pits inductie kookplaat met een geïntegreerd afzuigsysteem en een zitbar. Verder is de keuken voorzien van een gashaard en 3x openslaande deuren. Er zijn zowel openslaande deuren naar het terras aan de zijkant als 2x openslaande deuren naar het terras aan de achterzijde. Via de keuken is zowel de grote hal als de hal in de zijvleugel bereikbaar. Deze hal is voorzien van een deur naar de veranda, een zeer grote voorraadkast, een 2e toilet met fontein en een bijkeuken met keukenblok. Ook biedt de hal in de zijvleugel toegang tot de 1e kelder. Deze kelder heeft een uitstekende maatvoering en is voorzien van diverse kastenwanden. De wijnkelder is via de royale hal bereikbaar en is voorzien van een klimaatregeling. De parterre is grotendeels voorzien van een fraaie houten parketvloer.

De 1e verdieping is via een luie trap bereikbaar. De overloop is heerlijk ruim en biedt toegang tot diverse vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer met vaste kasten en een stijlvolle kleedkamer met op maat gemaakte kastenwanden. De ouderslaapkamer is zeer ruim en is voorzien van een vaste kastenwand, een gas haard, een airco en openslaande deuren naar het balkon. De luxe badkamer heeft een ligbad, een inloofdouche met dubbele douche en een meubel met dubbele wastafel. Aan de achterzijde van de villa bevinden zich 2 slaapkamers en een 2e badkamer. Beide slaapkamers hebben een dakkapel en vaste kasten. De 2e moderne badkamer is zowel via een van de slaapkamers bereikbaar als via de overloop. De badkamer bestaat uit een dubbele inloofdouche, een meubel met 3 wastafels en een zwevend toilet. Verder bevindt zich op deze verdieping nog een ruime waskamer met meerdere aansluitingen t.b.v. wasmachines en drogers. Ook is deze ruime voorzien van een vaste kastenwand. Behoudens de badkamers en de waskamer is de gehele verdieping voorzien van een fraaie houten parketvloer.

De 2e verdieping is bereikbaar via een vaste trap. De overloop biedt toegang tot diverse vertrekken en is voorzien van een toilet met fontein welke toegang biedt tot de stookruimte met berging. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer met een dakkapel. Via deze kamer is tevens de kamer aan de zijkant bereikbaar. De zijkamer bestaat uit 2 gedeeltes waarvan 1 gedeelte voorzien is van een vaste kastenwand tevens is de kamer voorzien van een dakkapel. De 2e zijkamer is voorzien van een dakkapel en een extra ruime berging. Ook heeft deze verdieping een badkamer. Deze badkamer is voorzien van een douche, een meubel met een dubbele wastafel en een zwevend toilet. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn voorzien van een fraaie houten parketvloer.

Indeling guesthouse:

Via het entree stap je de woonkamer binnen. De woonkamer is voorzien van een gashaard, een houten vloer, goede raampartijen met 2x openslaande deuren naar het terras en een moderne open keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Verder bevindt zich op de parterre een moderne badkamer welke voorzien is van een inloofdouche met handdouche en rainshower, een toilet en een fontein. Via een trap is zowel het souterrain als de 1e verdieping bereikbaar.

Het souterrain bestaat uit een zeer grote multifunctionele ruimte. Deze ruimte is voorzien van akoestische panelen, een houten vloer, een kastenwand en een wasmachine aansluiting. Via een deur is de patio met een trap naar de tuin bereikbaar. Ook de technische ruimte t.b.v. het zwembad bevindt zich in het souterrain.

De 1e verdieping bestaat uit een overloop, 2 slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zijn ruim en zijn voorzien van dakkapellen en een vaste kast. De moderne badkamer is voorzien van een inloofdouche met handdouche en rainshower, een toilet, een wastafel, een handdoekradiator en vloerverwarming. Dit vrijstaande guesthouse is voorzien van stijlvolle houten rabatdelen en een rieten kap met bliksemafleider.

Indeling garage:

De stenen garage welke in 2022 opnieuw is gebouwd is voorzien van 2 elektrische overhead deuren, een inloopdeur aan de achterzijde en 2 elektrische laadpunten. Boven de garage bevindt zich een ruime vliering. Deze stenen garage is geïsoleerd, afgetimmerd met stijlvolle houten rabatdelen en is voorzien van een rieten kap met bliksemafleider.

Bijzonderheden:

- * Woonoppervlakte ca. 688 m², inhoud ca. 2795 m³ en 4890 m² eigen grond
- * Recent luxe en stijlvol gerenoveerd
- * Zo te betrekken
- * Riant guesthouse
- * Vrijstaande dubbele garage met 2x elektrisch laadpunt
- * Oprit voorzien van laadpaal
- * Zonnige, zeer fraai aangelegde tuin
- * Verwarmd zwembad (ca. 12x5 m.) met solardek
- * Buitendouche met warm en koud water
- * Sfeervolle veranda met buitenkeuken en elektrisch verschuifbaar dak
- * Eigen bron en beregeningssysteem
- * Voetbal-/hockeyveld
- * Fietsencarport
- * Geavanceerd beveiligingssysteem
- * Villa en bijgebouwen voorzien van bliksemafleiders
- * Voor indeling en maatvoering zie plattegronden
- * Oplevering in overleg

Kenmerken

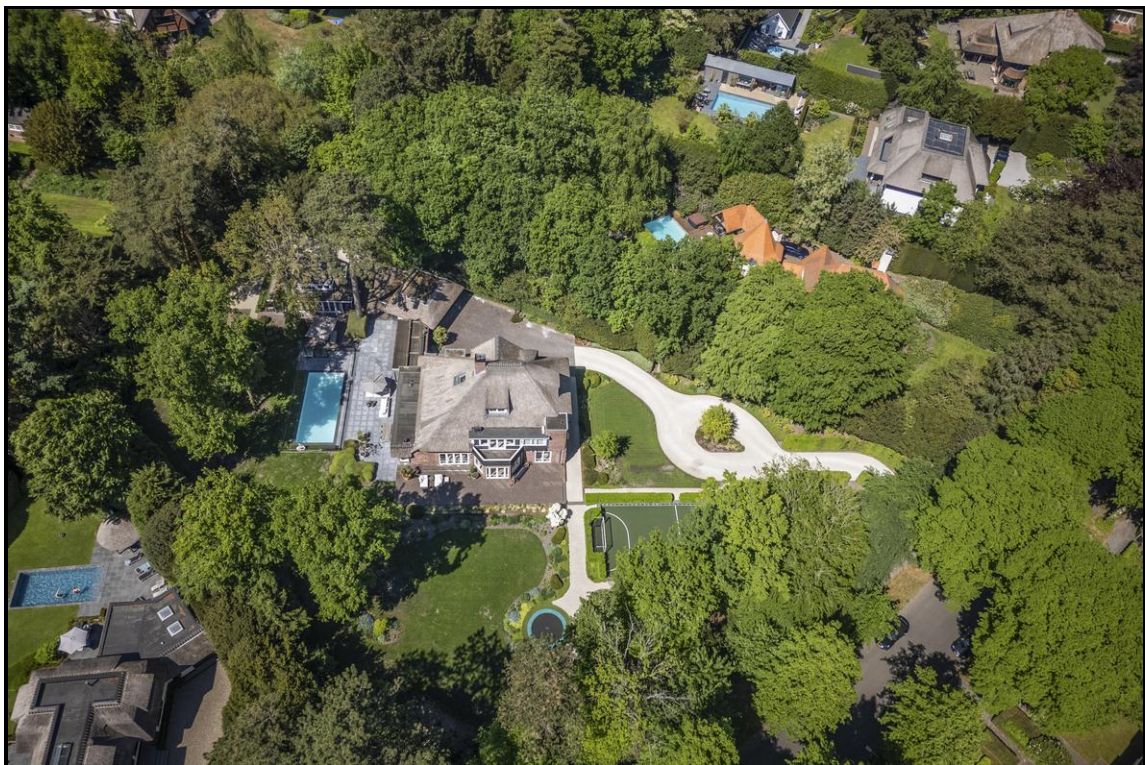
Object gegevens	
Soort woning	Landhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	Ca. 1926

Maten object	
Aantal kamers	15 kamers
Aantal slaapkamers	9 slaapkamer(s)
Inhoud woning	ca. 2.795 m ³
Perceel oppervlakte	4.890 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	ca. 688 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming geheel, Gashaard
Type CV-ketel	Intergas
Bouwjaar CV-ketel	2014
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel, Elektrische boiler eigendom
Buitenzonwering	Ja

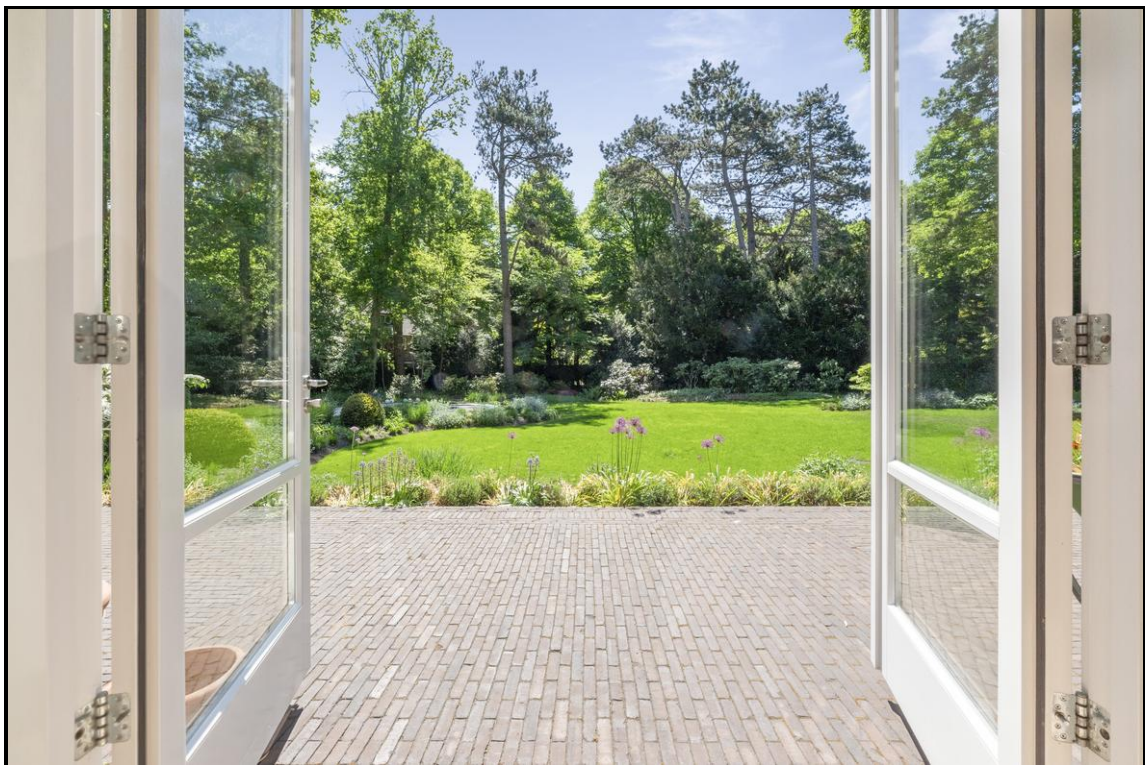
Tuin gegevens	
Tuin	Tuin rondom





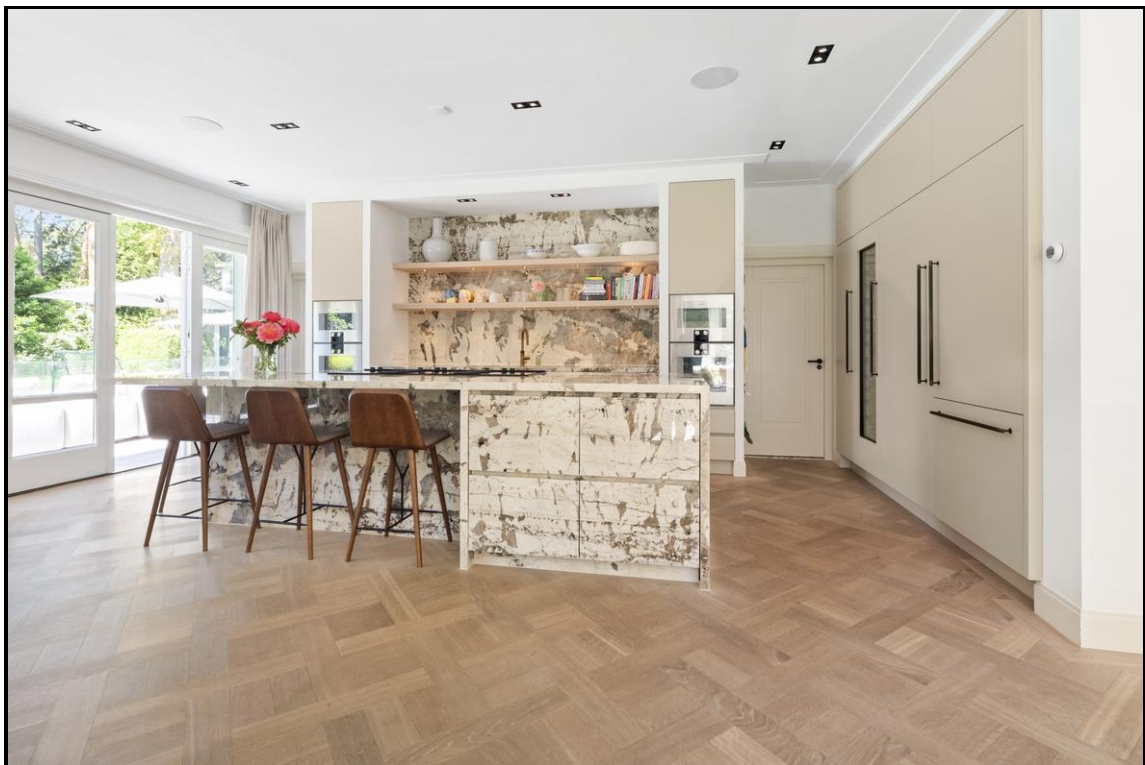








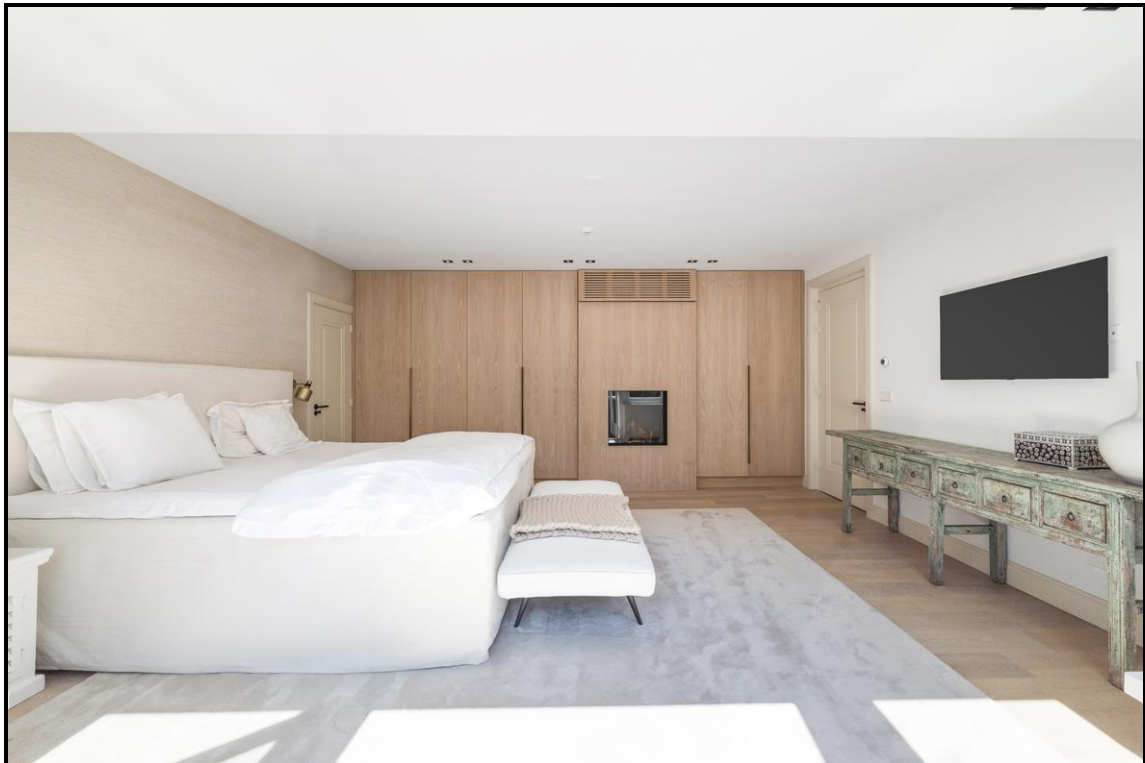












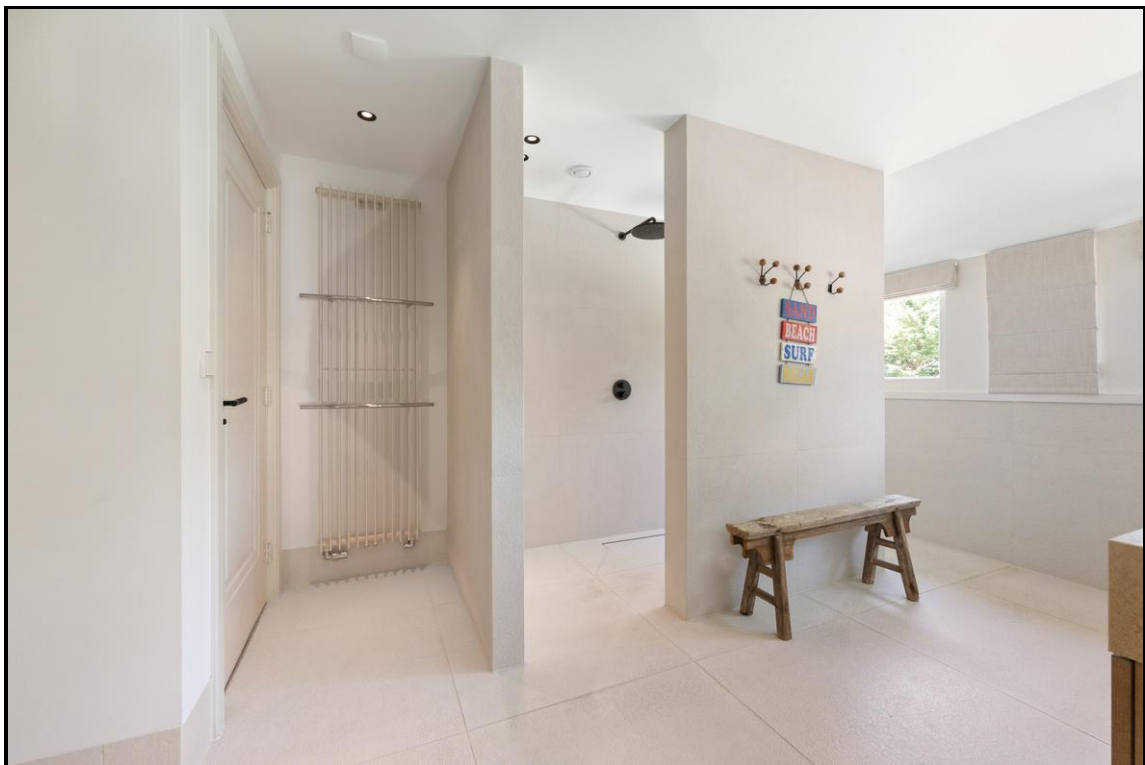














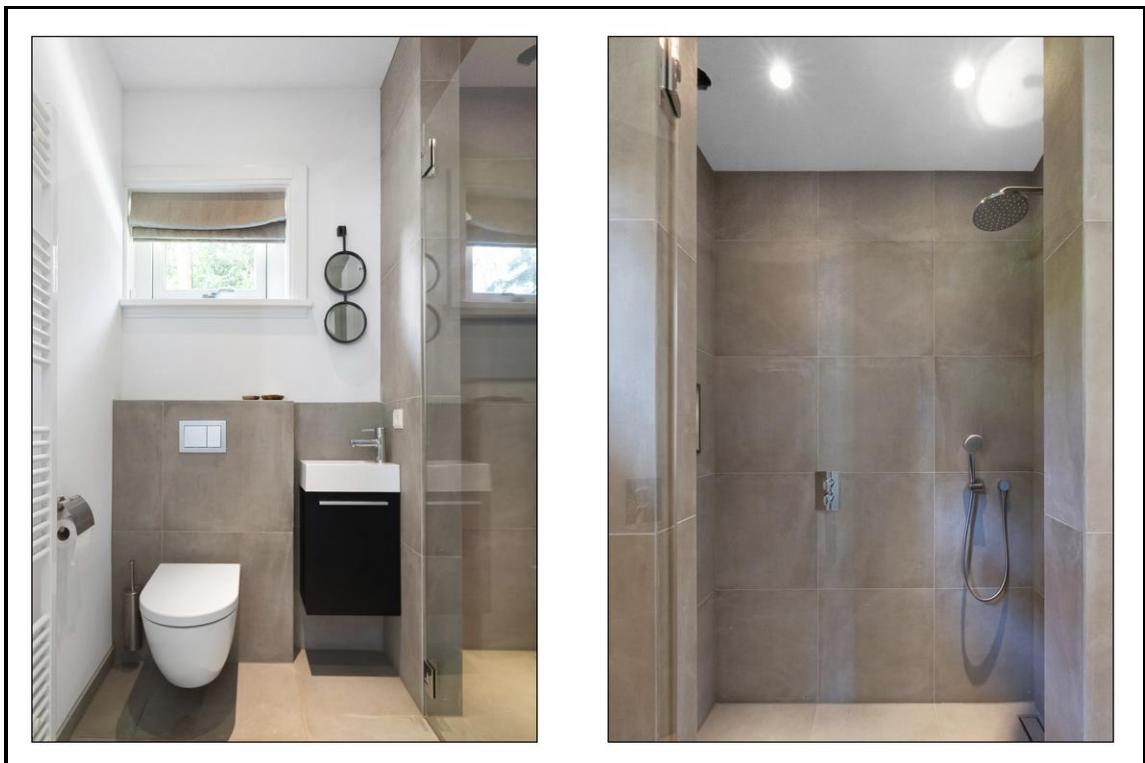














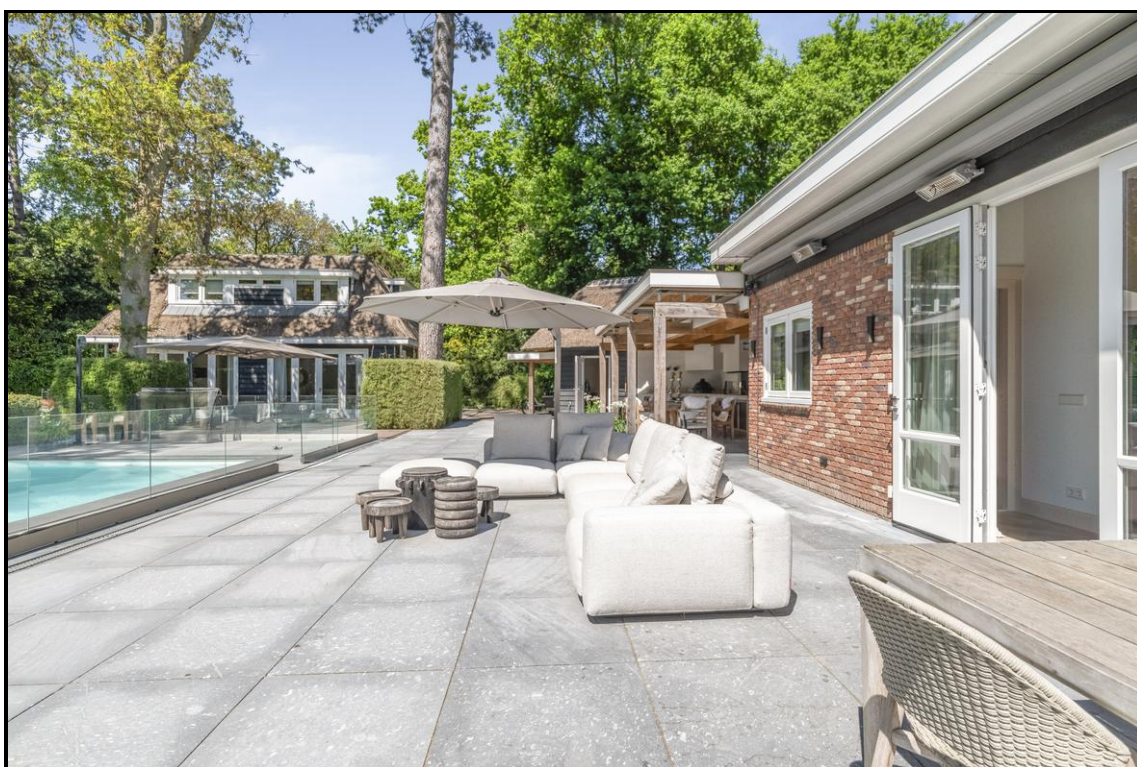












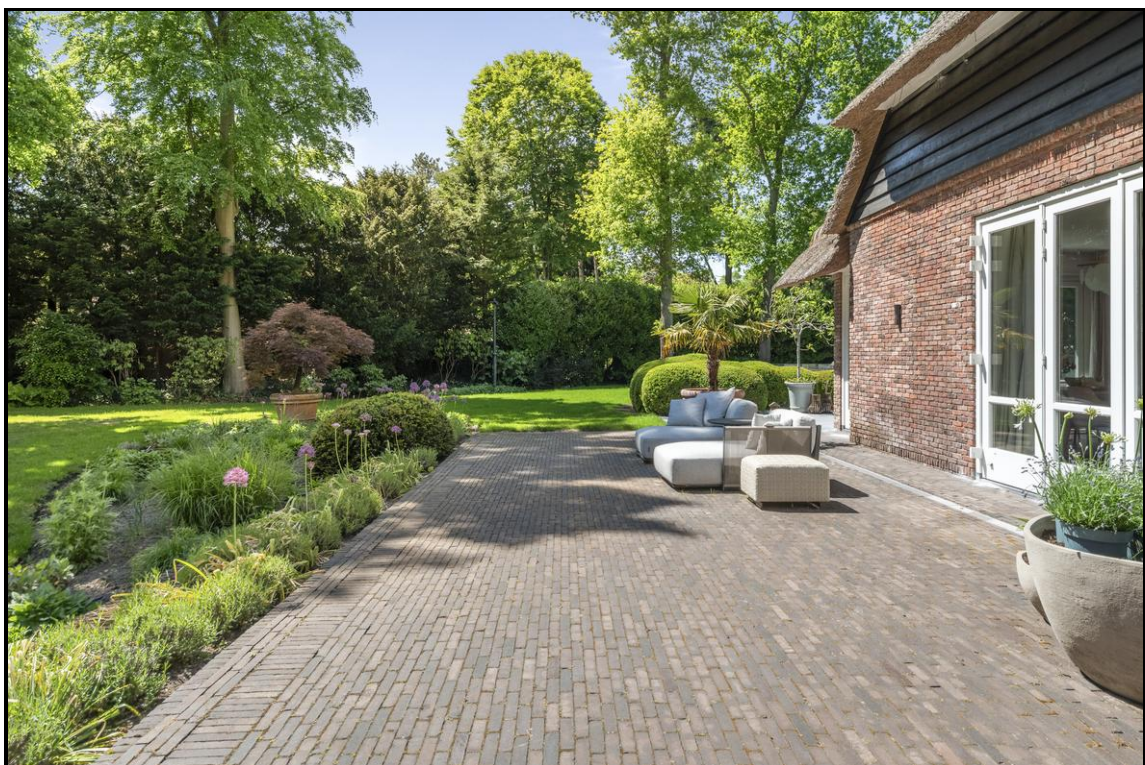












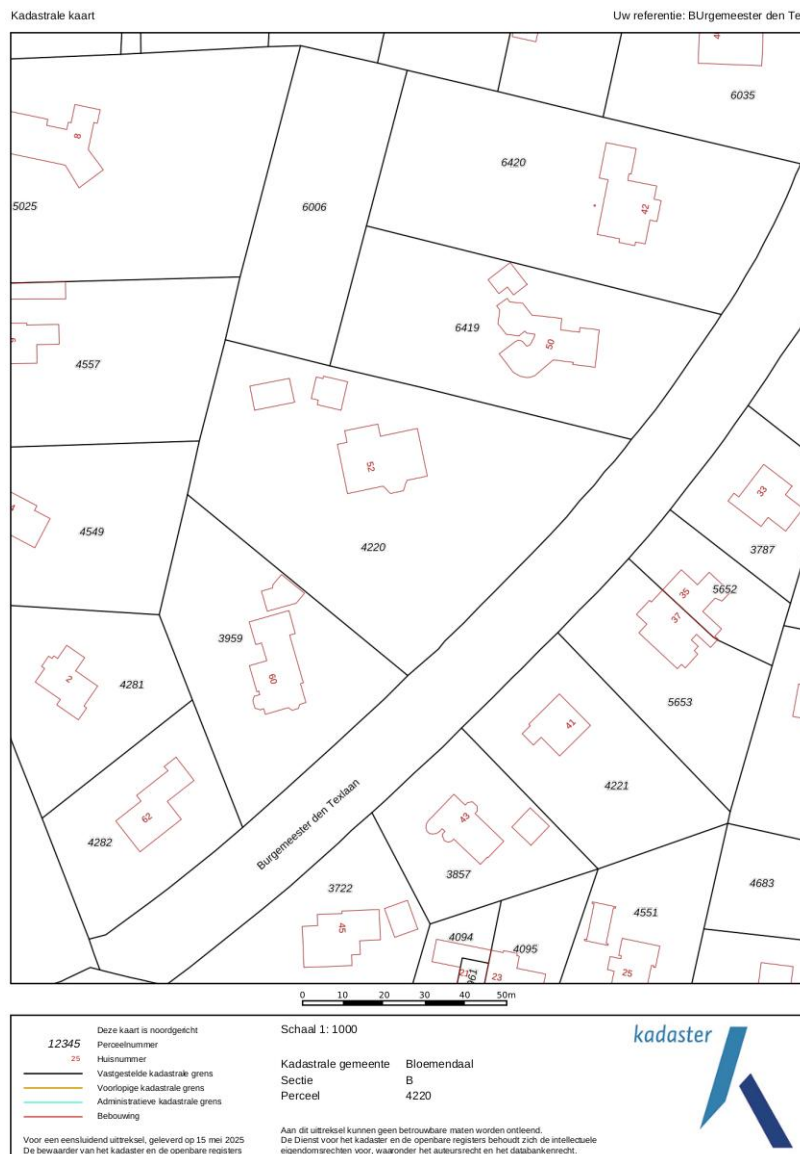




Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Burgemeester den Texlaan 52
Postcode / Plaats	2111 CE Aerdenhout
Gemeente	Bloemendaal
Sectie / Perceel	B / 4220
Oppervlakte	4.890 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart





Rijksoverheid

Energie label woning

Burgemeester den Texlaan 52
2111CE Aerdenhout

BAG-ID: 0377010000011413

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label D

Registratienummer 744529293
Datum van registratie 12-06-2020
Geldig tot 12-06-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruijnte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Michel Schukking
Examennummer 7250
KvK nummer 34169228

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Burgemeester den Texlaan 52 Kelder



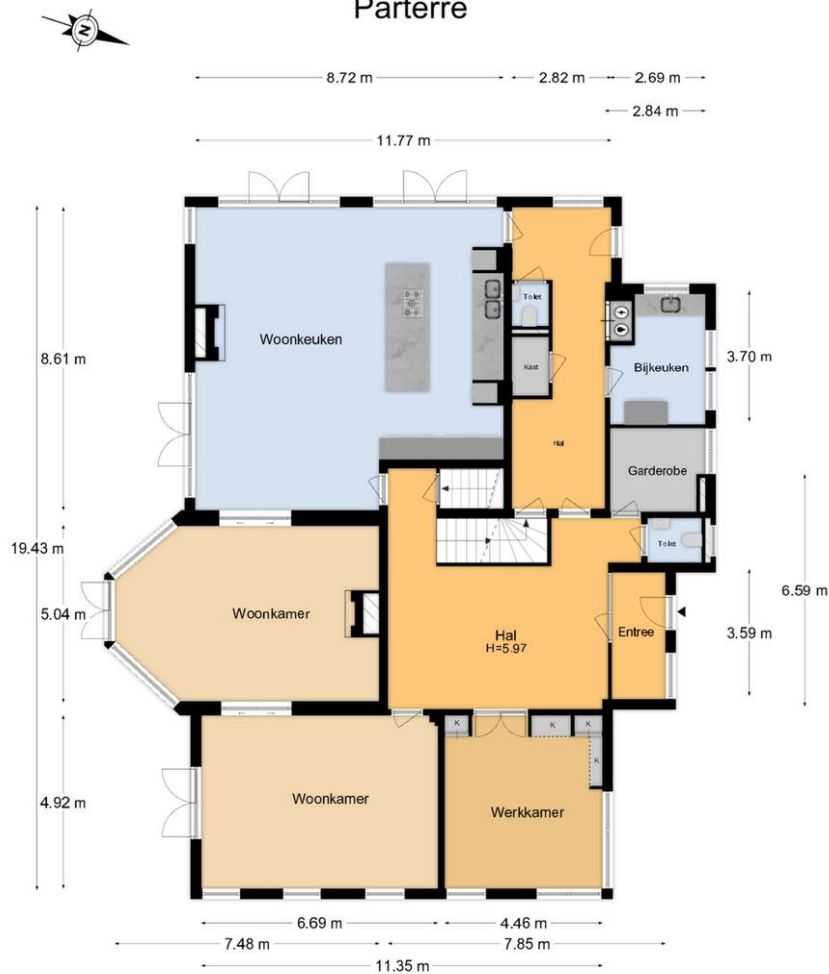
3.30 m



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



Burgemeester den Texlaan 52 Parterre



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



**Burgemeester den Texlaan 52
1e Verdieping**



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

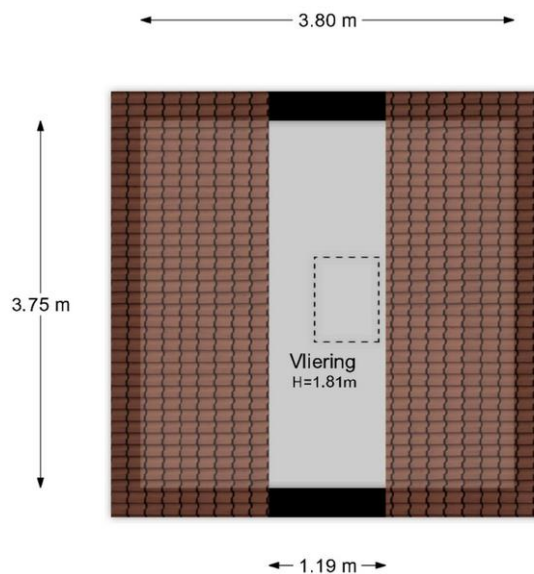
Burgemeester den Texlaan 52 2e Verdieping



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

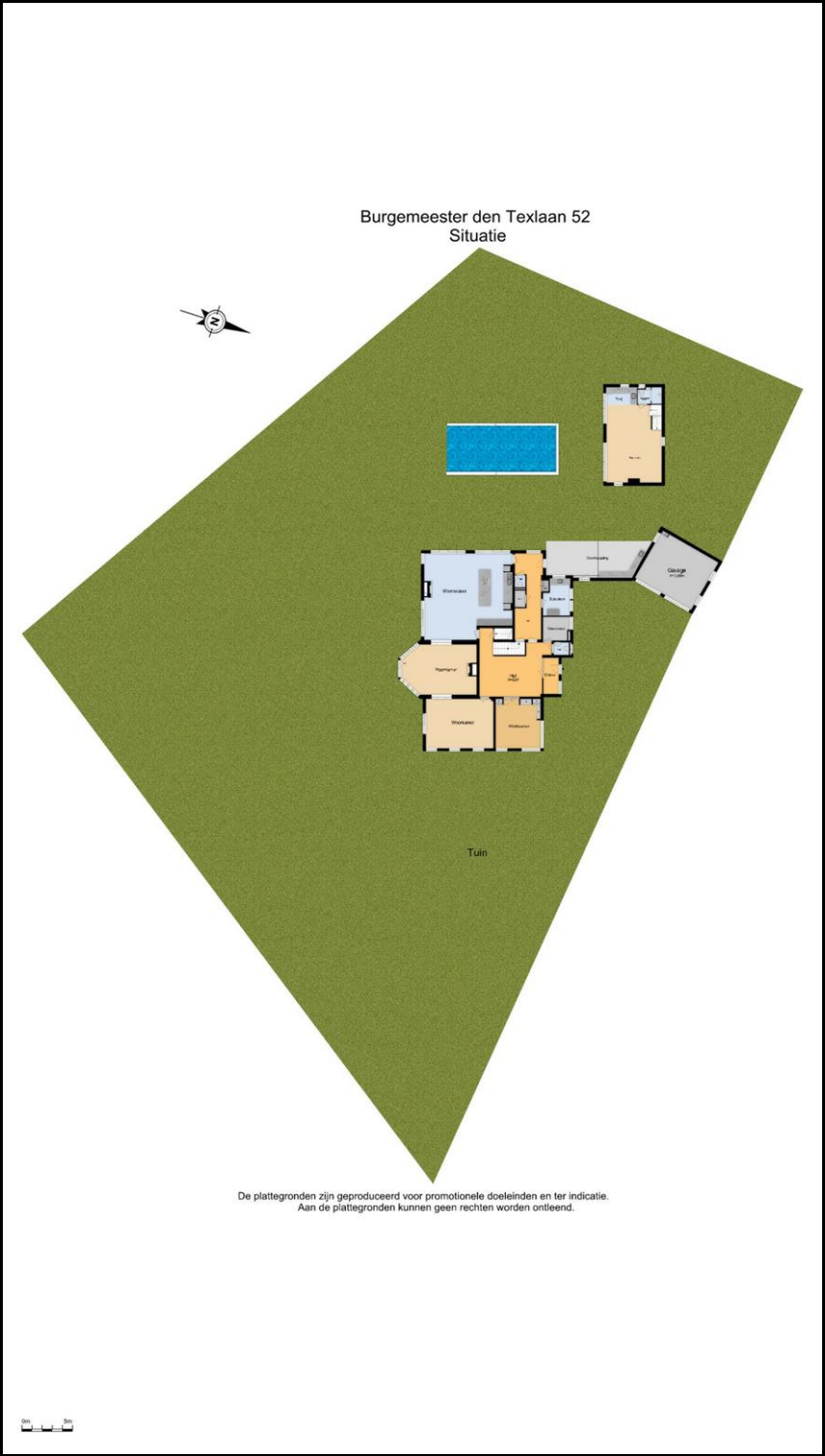


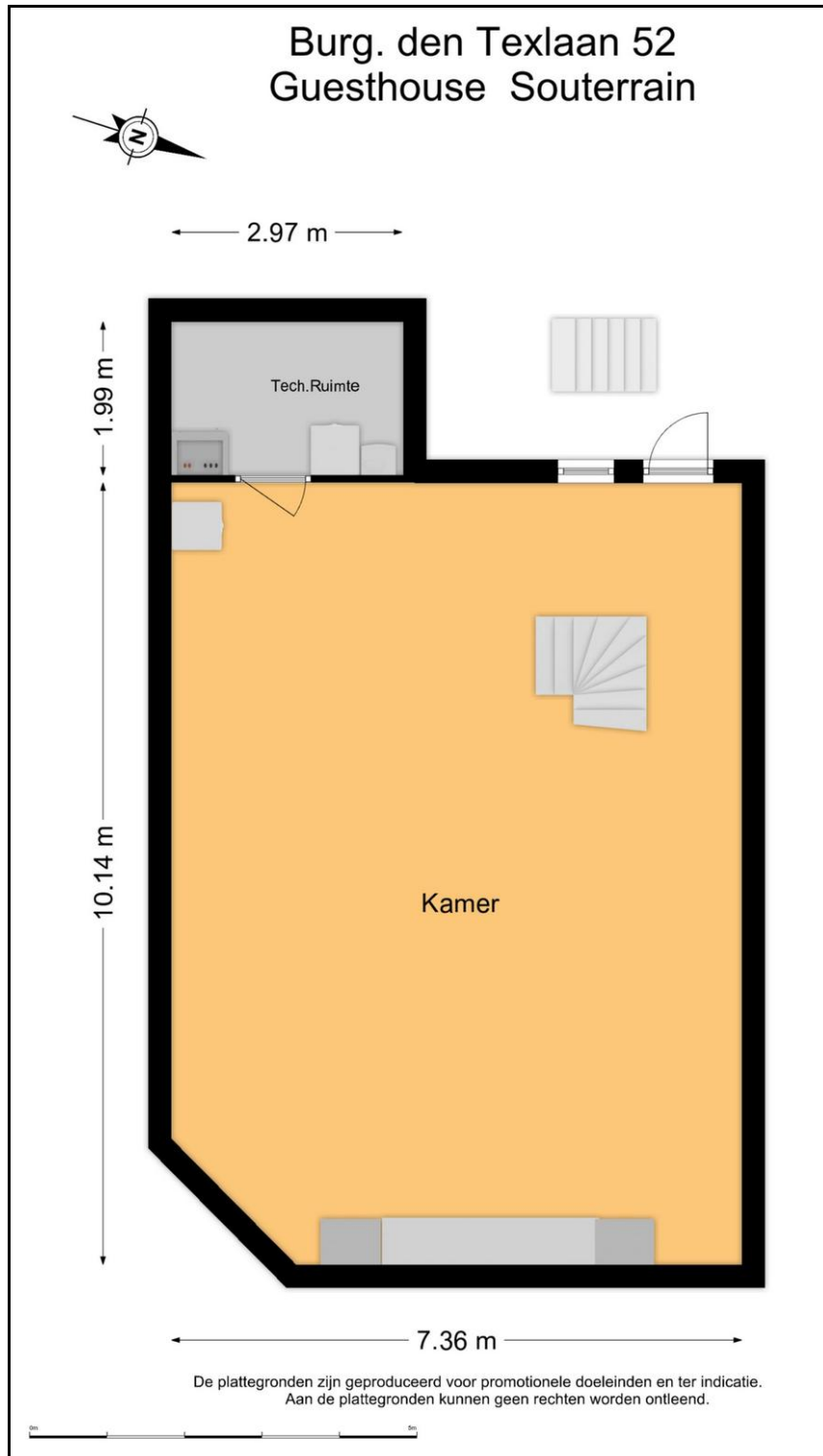
Burgemeester den Texlaan 52
Vliering



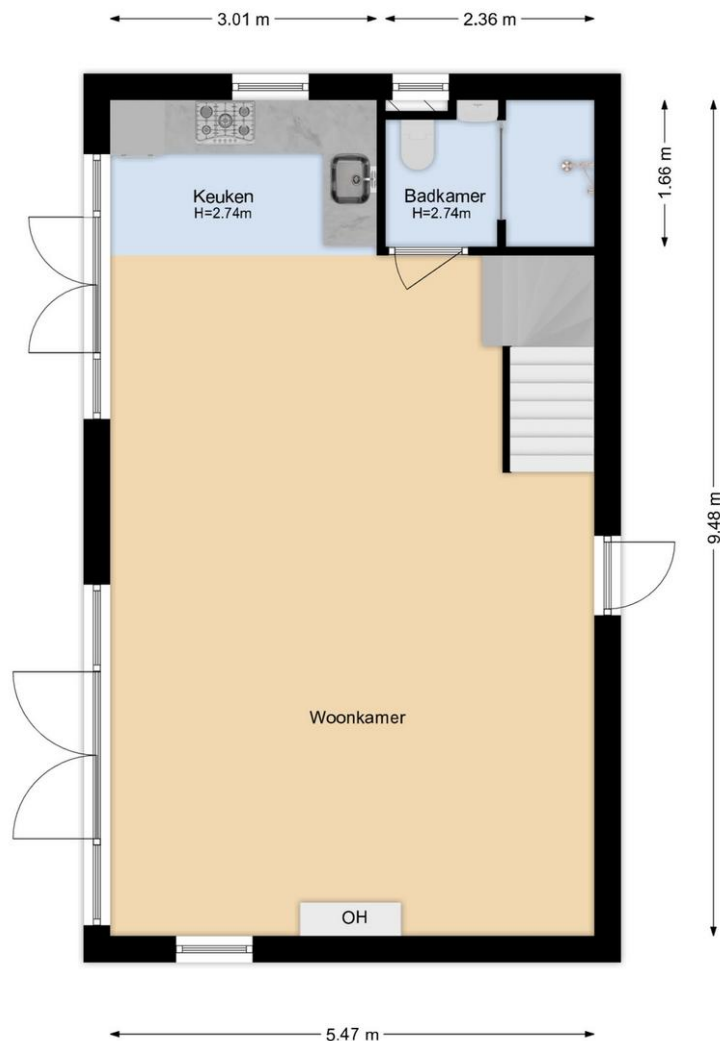
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





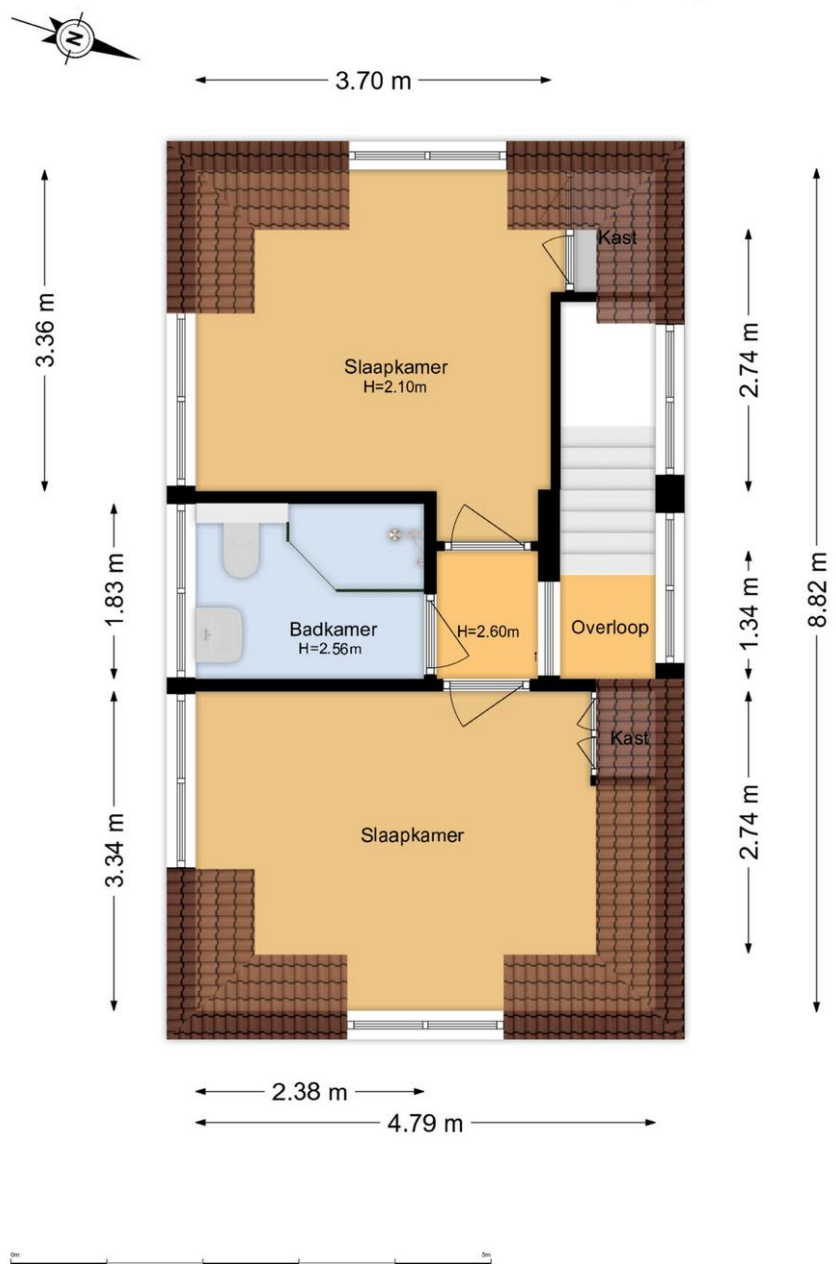


Burg. den Texlaan 52
Guesthouse Parterre

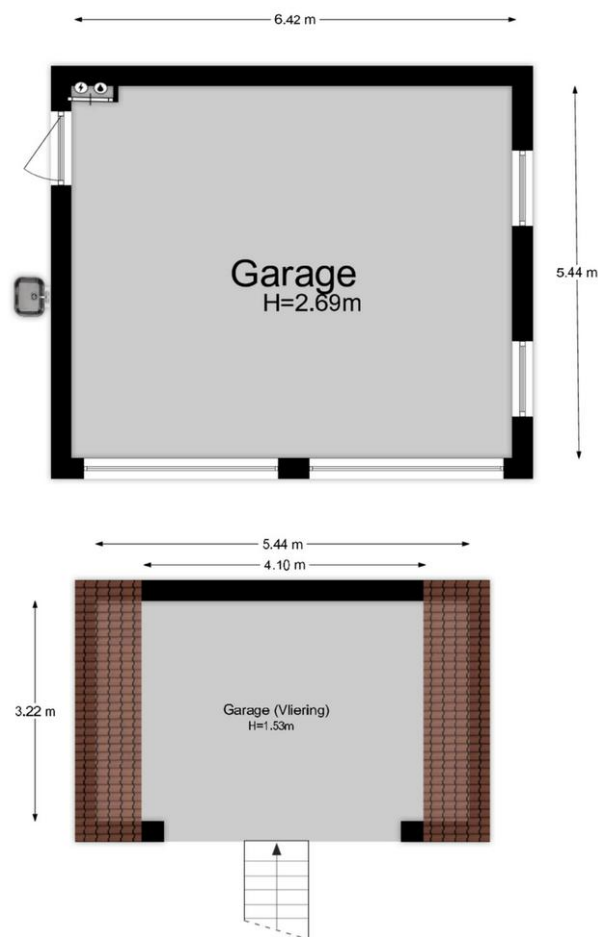


0m 2m

Burg. den Texlaan 52
Guesthouse 1e Verdieping



Burgemeester den Texlaan 52 Garage



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

VERKOOPPROCEDURE

Verkoop geschiedt conform het Amsterdamse biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1e bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bidder kan ook bij zijn huidige bod blijven. 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. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Bieden

Een bod dient te allen tijde, binnen 1 werkdag, schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor.

Bereikbaarheid

Bieders dienen ervoor te zorgen dat zij tijdens de onderhandeling te allen tijde bereikbaar zijn.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen 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. Uw makelaar kan u hierover informeren.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar kunnen erfdienstbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld staat. Kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij PUUR* Makelaars.

Bezichtiging

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

NVM en MVA

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM.

KOOPAKTE

Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Notaris

Het maken van de koopakte en leveringsakte geschiedt in Amsterdam bij de notaris. In de regio Haarlem verzorgt PUUR* Makelaars de koopakte, de notaris alleen de leveringsakte. Aangezien de kosten van de notaris in de kosten koper zijn inbegrepen en dus voor rekening koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Voor alle transacties via ons kantoor geldt dat uitsluitend gewerkt wordt met notarissen die gevestigd zijn in de regio Amsterdam en Haarlem. Indien koper de notaris kiest buiten deze regio zal extra (reis-) tijd gedeclareerd worden op basis van uurtarief en kilometervergoeding. Onze opdrachtgevers behouden zich het recht voor eveneens aanspraak te maken op deze regeling.

Notaris kosten

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) als gevolg van kopers notariškeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand komt onder de voorwaarde kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door de notaris bij de verkoper geen kosten in rekening worden gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht. Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:

- circa € 240,-- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (heel royement)
- circa € 375,-- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (gedeeltelijk royement)
- circa € 20,-- incl. BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoed overboeking)

De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen drie weken na het tot stand komen van de overeenkomst.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde 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.

Goed gedocumenteerd

"Goed gedocumenteerd" zoals opgenomen in de koopakte betekent dat de koper, indien hij/zij een beroep doet op de ontbindende voorwaarden financiering hij/zij dan een schriftelijke afwijzing van een officieel erkende financieringsinstelling dient te overleggen.

Financiering

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van der onderhandelingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

Voorbehouden koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van financiering, woonvergunning, Nationale Hypotheek Garantie of een bouwkundige keuring) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Inroepen van een voorbehoud

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk op de in de koopakte genoemde datum ingeroepen zijn.

Verdere informatie

Alle belangrijke documentatie zijn bij de verkopend makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden, gemaild of gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten ontleend worden. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. PUUR* Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

CLAUSULES

Onderstaande clausules zullen worden toegevoegd aan de model-koopakte.

Algemene ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning tenminste 95 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven "woongebruik".

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie bericht van de Omgevingsdienst IJmond d.d. 5 juni 2025 en Olietankenbestand Gemeente Bloemendaal/ Gemeente Haarlem / Gemeente Amsterdam, Milieu-rapportage alsmede KIWA-certificaat nummer(op te vragen bij verkopend makelaar), welke onverbrekkelijk verbonden is aan onze koopakte. Elke aansprakelijkheid van de 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.

Maatvoering

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. 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) PUUR* Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. (Indien de fundering informatie bekend is zal deze worden verstrekt. Dit slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie).

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. 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 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 van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos worden 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.

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 een overbruggingshypotheek. 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 laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan de koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Lijst van (roerende) zaken

Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de 'lijst van zaken' (op te vragen bij verkopend makelaar) in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

Energielabel

Koper is ermee bekend dat het energielabel is geregistreerd. Koper vrijwaart verkoper, PUUR* Makelaars en diens makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan. Verkoper vrijwaart PUUR* Makelaars en diens makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan.

Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.



PUUR* Makelaars

PUUR* Makelaars is in een relatief korte tijd uitgegroeid tot één van de toonaangevende makelaarskantoren in de regio. Kernwoorden voor dit succes zijn: de deskundigheid van de medewerkers, de nieuwe inspiratie en creativiteit in het vakgebied en een transparante, persoonlijke werkwijze. Onze naam draagt onze visie!

De gebieden waarbinnen PUUR* Makelaars opereert zijn de regio's Zuid-Kennemerland en Groot-Amsterdam, oftewel het noordelijk deel van Randstad. De nauwe samenwerking tussen onze vestigingen in Haarlem, Bloemendaal, Heemstede, Amsterdam en Bussum biedt onze relaties een direct voordeel van een breed netwerk aan contacten.

PUUR* Makelaars bestaat uit een team van enthousiaste en ervaren makelaar-taxateurs en commerciële binnendienstmedewerkers. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA). Onze makelaars-taxateurs zijn VastgoedCert gecertificeerd en al jaren actief in ons werkgebied.

PUUR* Makelaars houdt zich dagelijks bezig met het aankopen, verkopen en taxeren van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Naast de advisering voor de bestaande bouw heeft PUUR* Makelaars zich ook ontwikkeld als specialist op het gebied van nieuwbouw.

Onze vestigingen:

Kantoor Haarlem

Zijlweg 36
2013 DJ Haarlem
Tel: 023-542 35 42

Kantoor Bloemendaal

Bloemendaalseweg 123-B
2061 CH Bloemendaal
Tel: 023-541 09 00

Kantoor Heemstede

Binnenweg 170a
2101 JR Heemstede
Tel: 023-528 85 50

Kantoor Amsterdam

Ceintuurbaan 356-hs
1073 EL Amsterdam
Tel: 020-640 23 87

Kantoor Haarlem Noord

Jan Gijzenkade 181
2025 MA Haarlem.
Tel: 023-531 96 00

Kantoor Bussum

Huizerweg 114
1402 AJ Bussum
Tel: 035-712 10 00

Wij zijn van maandag tot en met vrijdag geopend van 08.30 tot 17.30 uur. Buiten kantooruren werken wij graag op afspraak.