



# Luxe wonen

**HEEMSTEDE**, Kennemeroord 9

Vraagprijs € 1.025.000,- k.k.



023-5344207 | [info@spaarnekakelaars.nl](mailto:info@spaarnekakelaars.nl) | [www.spaarnekakelaars.nl](http://www.spaarnekakelaars.nl)





# Kenmerken & specificaties

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Bouwjaar:                    | 2007               |
| Soort:                       | portiekflat        |
| Kamers:                      | 4                  |
| Inhoud:                      | 477 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:             | 138 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:          | 0 m <sup>2</sup>   |
| Overige inpandige ruimte:    | -                  |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 18 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte:          | 35 m <sup>2</sup>  |
| Verwarming:                  | c.v.-ketel         |
| Isolatie:                    | -                  |
| Energie label:               | A                  |

# Omschrijving

Wonen in luxe op landgoed "Kennemeroord" in een royaal, licht 4-kamer hoekappartement met groot terras op het zuiden, 2 eigen parkeerplaatsen in de ondergelegen garage en eigen berging!

Gelegen op een geweldige en zeer centrale locatie, nabij het centrum van Heemstede.

De appartementen zijn gesitueerd op een perceel grond grenzend aan een bos met wandelpaden, nabij de Heemsteedse Binnenweg, met haar grote winkelaanbod. Ook openbaar vervoer ligt naast de deur en station Heemstede - Aerdenhout ligt op korte afstand.

Kennemeroord bestaat uit 4 gebouwen die op de begane grond met elkaar verbonden zijn. In totaal zijn er 38 appartementen, een ondergelegen parkeergarage waar ook de bergingen zich bevinden.

Het gebouw is kleinschalig van opzet en heeft bijzondere gemeenschappelijke voorzieningen die voor optimaal comfort zorgen en in deze vorm zeldzaam zijn. Zo zijn er een zeer verzorgde entree met lobby, een bibliotheek, een grand café, een fitnessruimte, een sauna en stoomcabine alsmede een prachtig inpandig verwarmd zwembad. Het geheel is zeer verzorgd en goed onderhouden.

Indeling appartement 1e etage:

Entree, ruime hal, meterkast, toilet met fontein, garderobekast, inpandige berging met aansluiting voor wasmachine en droger, royale woonkamer met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en bijkeuken/inloopkast, 3 slaapkamers, waarvan één met ruime inloopkast, badkamer voorzien van doucheruimte, 2e toilet en wastafelmeubel.

Aan de woonkamer grenst het overdekte terras van 18 m<sup>2</sup> op het zuiden met zicht op de fraaie parkachtige tuin en het bos.

Met de lift bereikt u de onderbouw waar de 2 eigen parkeerplaatsen, waarvan één in XL-formaat, en de bergingen zich bevinden.

Aanvullende informatie:

- bouwjaar 2007
- woonoppervlakte 138,3 m<sup>2</sup>, terras 18 m<sup>2</sup>, berging 10,4 m<sup>2</sup>
- meetrapport NEN2580 aanwezig
- energielabel A
- terras voorzien van elektrisch bedienbaar zonnescherm
- zeer verzorgd en goed onderhouden gebouw
- huismeester aanwezig
- verwarmd zwembad met jet stream en whirlpool
- sauna, stoomcabine, kleedruimtes en douches
- fitnessruimte met diverse apparatuur
- prachtige lobby met diverse zitjes, leestafel en fraaie verlichting
- perfect onderhouden tuin rondom met jeu de boules baan
- biljart corner en schilder atelier achter in de lobby
- 2 luxe gastenvertrekken op de begane grond, in overleg te reserveren
- de servicekosten bedragen thans € 647,45 per maand
- de servicekosten bedragen thans € 647,45 per maand

maand

- de vraagprijs is inclusief 2 parkeerplaatsen
- verkoop/koop geschiedt "As is, where is"
- niet-zelfbewoning clause van toepassing
- transport bij notariskantoor Huisman in Heemstede
- verkoop onder voorbehoud toestemming executeur en akkoord van de erven
- overige gebruikelijke verkoopclausules zijn van toepassing
- oplevering in overleg





















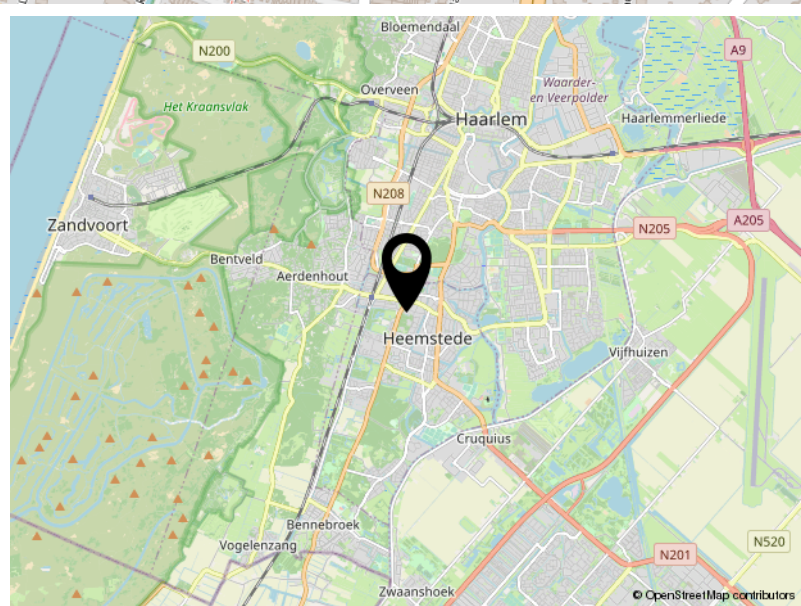
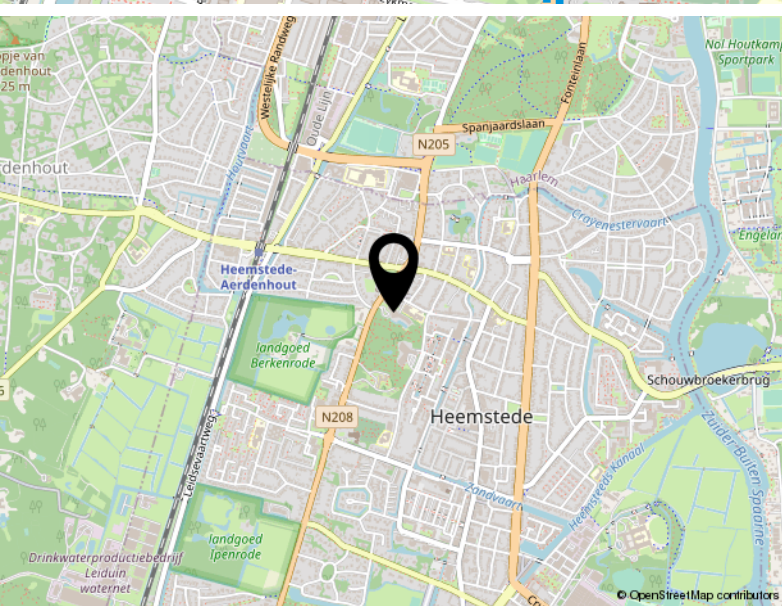
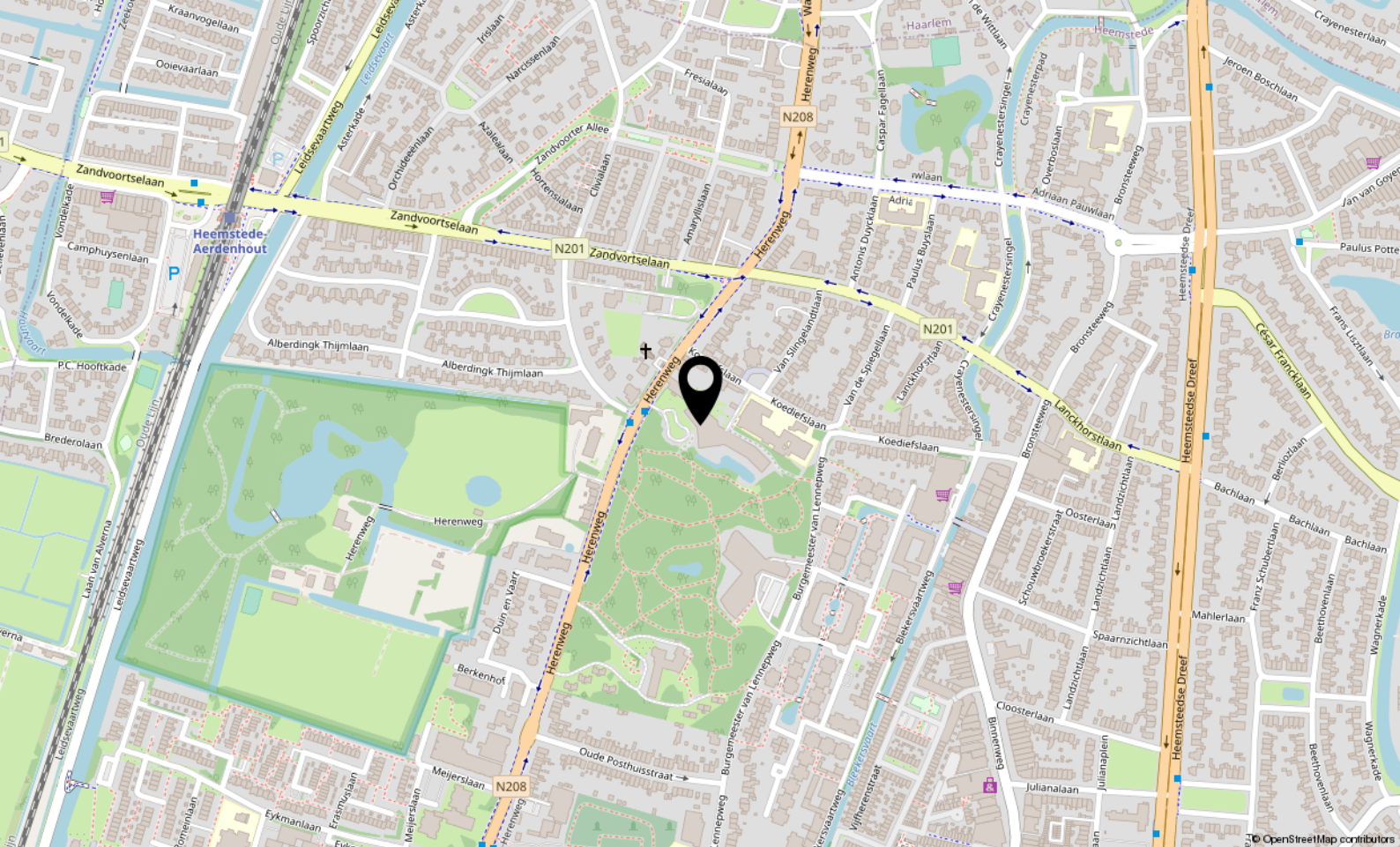












# Locatie

KENNEMEROORD 9

Heemstede



# Deze woning heeft energielabel

# A



| Isolatie       |        |     |   |    |  |
|----------------|--------|-----|---|----|--|
| 1 Gevels       |        |     | + | ++ |  |
| 2 Gevelpanelen |        | +/- | + | ++ |  |
| 3 Daken        | n.v.t. |     |   |    |  |
| 4 Vloeren      | n.v.t. |     |   |    |  |
| 5 Ramen        |        |     | + | ++ |  |
| 6 Buitendeuren | -      | +/- | + | ++ |  |

| Installaties    | Hoofdsysteem                                  | Verbetering<br>aanbevolen? |
|-----------------|---|----------------------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                  | nee ja                     |
| 8 Warm water    | Combiketel                                    | nee ja                     |
| 9 Zonneboiler   | Niet aanwezig                                 | nee ja                     |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging | nee ja                     |
| 11 Koeling      | Niet aanwezig                                 | nee n.t.b.                 |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                 | nee ja                     |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Kennemeroord 9  
2101MX Heemstede  
BAG-ID: 0397010000008742

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2007  
Compactheid 0,79  
Vloeroppervlakte 138 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Hoekwoning op tussenverdieping



## Opnamedetails

### Naam

Matthijs Hutten

### Examnummer

551526

### Certificaathouder

EP labels & advies B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2020-54

### KvK-nummer

82775354

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname





# Plattegrond

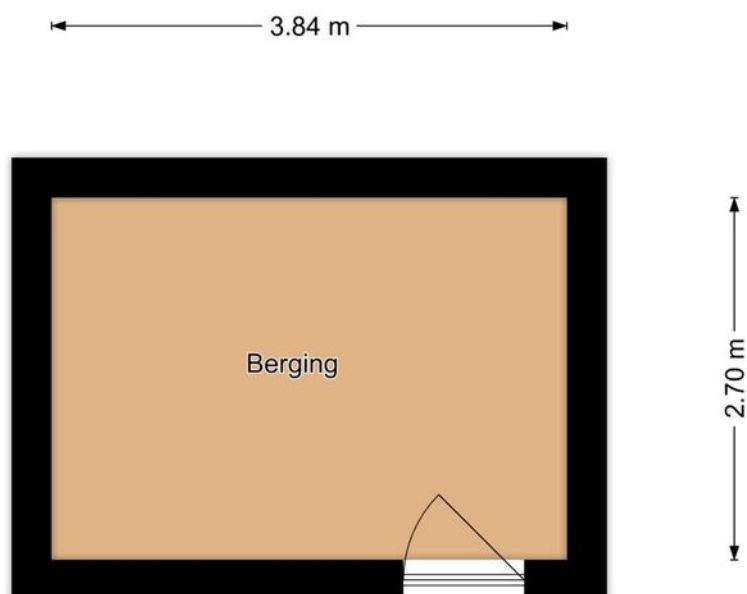


## 1e Verdieping Kenneroord 9, Heemstede

De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. R.M. Vastgoedpresentatie © 2022



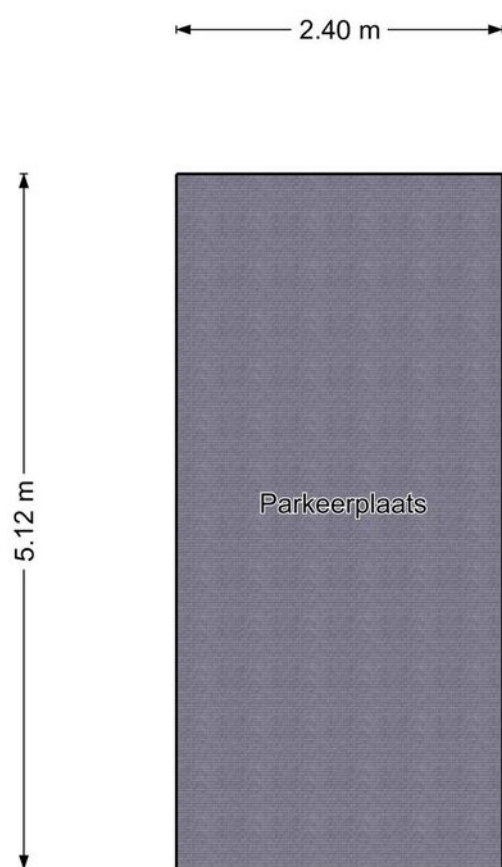
# Plattegrond



**Berging**  
**Kennemeroord 9, Heemstede**



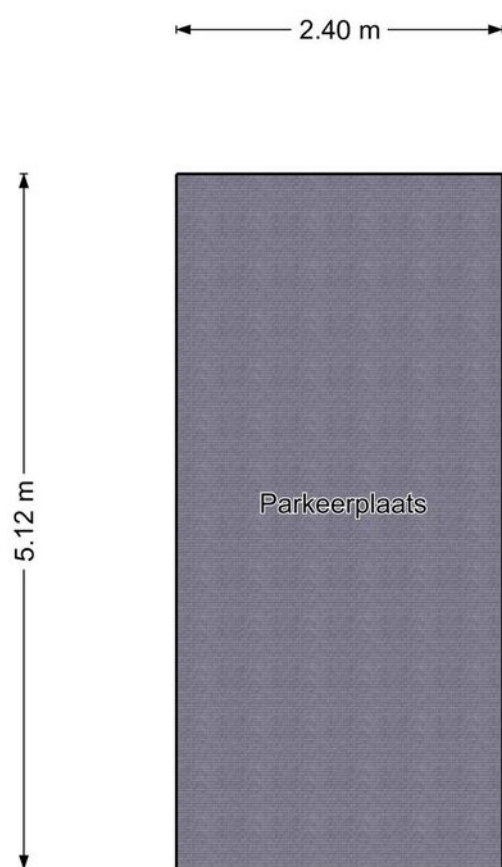
# Plattegrond



**Parkeerplaats 1**  
**Kennemeroord 9, Heemstede**



# Plattegrond



**Parkeerplaats**  
**Kennemeroord 9, Heemstede**





Opdrachtgever: **Spaarne Makelaars**  
Adres: Kennemeroord 9, Heemstede

---



## MEETCERTIFICAAT

R.M. Vastgoedpresentatie heeft dit NEN 2580 meetrapport opgesteld conform de richtlijnen van NEN2580:2007 inzake oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008.

---

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Object type:          | Appartement    |
| Adres:                | Kennemeroord 9 |
| Postcode:             | 2101 MX        |
| Plaats:               | Heemstede      |
| Ingemeten door:       | Roy Moeskops   |
| Meetcertificaat type: | Type A         |
| Datum meetopname:     | 20-05-2022     |
| Datum meetrapport:    | 24-05-2022     |

---

|   |           |
|---|-----------|
|   | Totaal m2 |
| Gebruikersoppervlakte wonen                   | 138.3     |
| Gebruikersoppervlakte Overige inpandig ruimte | 0         |
| Go Totaal inpandig                            | 138.3     |
| Gebouw gebonden buitenruimte                  | 18.0      |
| Externe berging                               | 35.0      |
|   | Totaal m3 |
| Bruto inhoud woning                           | 476.6     |

---

Dit rapport is opgemaakt door R.M. Vastgoedpresentatie, ondertekend door Roy Moeskops. Hierbij verklaart deze het rapport naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw heeft ingevuld.

Roy Moeskops  
R.M. Vastgoedpresentatie



## VERANTWOORDING MEETRAPPOR T NEN 2580

De meting heeft plaatsgevonden op de bovengenoemde datum, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.

- Indien de woning een muur heeft welke zijn functie deelt met een naastgelegen niet mee te rekenen binnenruimte, dan is het theoretische hart van deze muur aangehouden.
- Op verdiepingen waar van toepassing, is er rekening gehouden met een beperkte stahoogte <1,50m1, veroorzaakt door een schuine daklijn.

## BRUTO VLOEROPPERVLAKTE (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m2 (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

## GEBRUIKERSOPPERVLAKTE (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m2 ;
- Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,50 m2 ;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen



## **Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte**

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2m kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vastetrap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkantemeter).
- In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

## **Buitenruimten**

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.



## MEETSTAAT

|                      | GOW          | OI       | GGB         | EB          | Vide       | BI           |
|----------------------|--------------|----------|-------------|-------------|------------|--------------|
| <b>Kelder</b>        |              |          |             |             |            |              |
| Parkeerplaats        | 0            | 0        | 0           | 24.6        | 0          | 0            |
| Garage/Berging       | 0            | 0        | 0           | 10.4        | 0          | 0            |
| <b>1e verdieping</b> |              |          |             |             |            |              |
| Woonruimte           | 138.3        | 0        | 18.0        | 0           | 0.5        | 476.6        |
| <b>2e verdieping</b> |              |          |             |             |            |              |
| Woonruimte           | 0            | 0        | 0           | 0           | 0          | 0            |
| <b>3e verdieping</b> |              |          |             |             |            |              |
| Woonruimte           | 0            | 0        | 0           | 0           | 0          | 0            |
| <b>Totalen</b>       | <b>138.3</b> | <b>0</b> | <b>18.0</b> | <b>35.0</b> | <b>0.5</b> | <b>476.6</b> |

|      |   |
|------|---|
| GOW  | Gebruikersoppervlakte wonen                       |
| OI   | Gebruikersoppervlakte Overig inpandige ruimte     |
| GGB  | Gebruikersoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte |
| EB   | Externe berging                                   |
| VIDE | Vide en/- of schalmgat, nissen                    |
| BI   | Bruto inhoud woning                               |

## **Verkoopprocedure/Koopakte Kennemeroord 9 Heemstede**

### **Biedingsstelsel: verkoop conform het Amsterdamse biedingsstelsel**

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 tegenvoortsel van verkoper volgt. In deze fase 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 eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een éénmalig, uiterst 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 de eerste bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De eerste bidder kan ook bij zijn eerste 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 derde partij dat hij een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is. Het staat verkoper, ook tijdens het biedingsproces, vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bidder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedingsstelsels.

### **Bieden**

Een bod dient te allen tijden, binnen één werkdag, per e-mail te worden bevestigd aan ons kantoor.

### **Voorbehoud 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.

### **Voorbehoud verkoper**

Verkoop geschiedt onder voorbehoud toestemming executeur testamentair en akkoord van de erven.

Deze koopovereenkomst kan door de verkoper worden ontbonden indien niet alle negen (9) erfgenamen binnen vier (4) weken na ondertekening van dit koopcontract hun medewerking respectievelijk toestemming verlenen voor onderhavige koop”.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Deze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Spaarne Makelaars.

### **Splitsingsreglement en VVE**

Aan de eigendom van een appartementsrecht zijn bijzondere bepalingen verbonden. De belangrijkste staan gewoonlijk in het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement. Deze documenten en verdere informatie over de VVE zijn op te vragen bij Spaarne Makelaars.



't Sorghbosch

De eigenaren van de appartementen kunnen gebruik maken van het wandelbos 't Sorghbos gelegen naast het appartementencomplex. Dit gebied is ook deels toegankelijk voor het publiek. Het recht daartoe is geregeld via een erfpachtsrecht aan de Coöperatie Kennemeroord UA. Bij het appartementsrecht hoort een verplicht lidmaatschap van deze coöperatie. Meer informatie en documentatie is op te vragen bij Spaarne Makelaars.

### **Gunning**

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

### **Wilsovereenstemming**

Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

### **Onderzoeksplicht**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. Noch de eigenaar, noch de verkopend makelaar kan enige aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (maten, bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept.

De verkoper is zeer uitdrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een door koper aan te wijzen deskundige.

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 gemeentelijke ontwikkelingen, bestemmingen, verleende vergunningen en openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

### **Koopovereenkomst/koopakte**

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt door ons kantoor de koopakte opgesteld.

Uitgangspunt zijn de bepalingen, zoals deze voorkomen in de model koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis (Model koopovereenkomst voor een bestaand appartementsrecht (model 2021)).

Aan de koopakte worden de verderop in deze brochure vermelde clausules toegevoegd.

### **Notaris**

Het maken van de leveringsakte geschiedt bij de notariskantoor Huisman. De kosten van de notaris zijn voor rekening van de koper.

### **Bankgarantie/waarborgsom**

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

### **Registreren koopakte**

Tenzij anders wordt afgesproken wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening van koper. Indien koper de overeenkomst ontbindt, zijn deze kosten voor 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 door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

### **Schriftelijke vastlegging**

Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 3<sup>e</sup> werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij 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 koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

### **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 de financiering van de woning in de weg staat. Indien er twee of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken, tenzij dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

### **Inroepen van een voorbehoud/goed gedocumenteerd**

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de eerste werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien koper een beroep wenst te doen op de



ontbindende voorwaarde voor de financiering van de onroerende zaak, zal koper één schriftelijke afwijzing van een officieel erkende financieringsinstelling dienen te overleggen.

### **Kosten bij ontbinding van de koopovereenkomst**

In geval van ontbinding door koper van deze koopovereenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn eventuele door de notaris gemaakte kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van koper.

## **Onderstaande clausules worden toegevoegd aan de NVM-modelkoopakte**

### **artikel 23 Nadere afspraken**

Deze koopovereenkomst kan door de verkoper worden ontbonden indien niet alle negen (9) erfgenamen binnen vier (4) weken na ondertekening van dit koopcontract hun medewerking respectievelijk toestemming verlenen voor onderhavige koop.

### **artikel 24 'As is, where is'**

Verkoper wil geen enkele aansprakelijk 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. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

### **artikel 25 Niet-zelfbewoningsclausule**

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

### **artikel 26 Milieuclausule (bodemgesteldheid)**

De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwater- verontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

### **artikel 27 Algemene waterhuishoudingclausule/duinwaterbeheer**

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen in de toekomst grondwaterstanden optreden die afwijkend zijn van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

### **artikel 28 Funderingsclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. Koopgegadigden worden geadviseerd om bij de gemeente en/of funderingsexpert na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit en de toekomstverwachting hiervan.

### **artikel 29 Maatvoering**

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie: NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de (woon-), 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 Spaarne Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake van eventuele later te constateren verschillen in maatvoering van zowel (woon-), gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

### **artikel 30 Lijst van (roerende) zaken**

Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsof zijn begrepen en achterblijven.

### **artikel 31 Zuiveringsclausule**

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

### **artikel 32 Toestemming informatie nodig volgens Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)**

#### **a. Toestemming opdracht notaris verstrekken gegevens**

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept)nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en de verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept)akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

#### **b. Toestemming verkoopmakelaar verstrekken gegevens ten behoeve van taxatie**

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) toestemming aan de verkoopmakelaar die het recht heeft de relevante stukken omtrent het verkocht, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van



de koper de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen zoals de NVM, het NRVV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

### **artikel 33 WWFT**

Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en herkomst van gelden. Teneinde de notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren partijen daaraan hun volledige medewerking te verlenen.

### **artikel 34 (Negatieve) Rente op kwaliteitsrekening notaris**

Op bedragen die op de kwaliteitsrekening van de notaris worden aangehouden is negatieve rente verschuldigd. Die negatieve rente wordt ten laste gebracht van het betreffende bedrag en daarmee doorberekend aan verkoper en koper, al naar gelang aan wiens vermogen het bedrag toebehoort c.q. toegerekend wordt, waaronder mede - doch geenszins uitsluitend - begrepen geldleningen en aflossingen daarvan. De betalingen van de zijde van koper - inclusief, doch niet uitsluitend, door koper eventueel betrokken geldleningen en dergelijke - worden tot en met de datum van het verlijden van de leveringsakte aan het vermogen van koper toegerekend. Bij het door berekenen van negatieve rente zal de notaris redelijkerwijs zoveel mogelijk de daadwerkelijk aan hem doorberekende negatieve rente toepassen. Betaling vindt plaats via de nota van afrekening, zo mogelijk door verrekening.

Partijen komen overeen dat op de kwaliteitsrekening van de notaris aangehouden bedragen niet aangevuld behoeven te worden om (wegens het in mindering brengen van rente) aan de waarborgverplichtingen te (blijven) voldoen.

### **Artikel 35 Verdere bijzondere bepalingen**

Partijen geven wel toestemming aan de notaris om kopieën van de concept leveringsakte, hypotheekakte en de nota van afrekening met alle bijlagen, alsmede alle overige relevante persoonsgegevens ter informatie te verzenden naar hun adviseur(s), zoals bijvoorbeeld de makelaar, hypotheekbemiddelaar, tolken, als ook naar de beheerder en/of het bestuur van de vereniging van eigenaars etc.

### **Verkoopbrochure**

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

### **Overige informatie**

#### **Aansprakelijkheid**

Ons kantoor is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag, dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het geldend eigen risico.

Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere 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. Spaarne Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.





**Spaarne Makelaars**

*Kim Holst*

Damstraat 25  
2011 HA Haarlem

023-5344207  
[info@sparnemakelaars.nl](mailto:info@sparnemakelaars.nl)  
[www.spaarnemakelaars.nl](http://www.spaarnemakelaars.nl)