

DMC
DE
MAKELAARS
COMBINATIE



Dompvloedslaan 102, Overveen

€ 325.000 k.k.

www.dompvloedslaan102.nl





Kenmerken

Type	Portieflat	Inhoud	278 m ³
Bouwjaar	1945-1959	Woonlagen	1 woonlaag
Kamers	3 (2 slaapkamers)	Verwarming	Blokverwarming
Woonopp.	71 m ²	Parkeren	Openbaar parkeren

Leuk appartement met fraai uitzicht, een heerlijk lichte woonkamer en een zonnig balkon aan de achterzijde op het zuidenwesten en het balkon aan de voorzijde op het noordoosten!

Dit verrassend ruime en zo te betrekken appartement is gelegen op de 1e woonlaag van een kleinschalig appartementen complex. De woning is netjes bewoond en vanuit de woonkamer is er een vrij uitzicht over de brede laan en door de afwezigheid van directe overburen biedt het appartement veel privacy. De ruime berging bevindt zich op de parterre.

De ligging is erg centraal tussen de dorpskernen van Overveen en Bloemendaal maar ook op circa 10 fietsminuten van het centrum van Haarlem. Het NS-station van Overveen is om de hoek gelegen en de Kennemer duinen evenals het strand van Bloemendaal zijn zeer nabij. Uitvalswegen naar Amsterdam en Schiphol zijn eveneens snel bereikbaar.

INDELING:

Parterre: gezamenlijke en afgesloten entree met bellentableau, postvakken, hal met trappenhuis, berging.

1e etage: entree, gang, toilet met fonteintje, badkamer met inloopdouche en wastafel, toegang naar de twee ruime slaapkamers met vaste kasten (aan achterzijde zijn de kozijnen vernieuwd), nette keuken met diverse inbouw apparatuur en met toegang naar het balkon aan de voorzijde op het noordoosten. Een fijne lichte woonkamer met openhaard op gas. Het appartement is voorzien van een houten vloer.

GOED OM TE WETEN;

Heerlijk wonen in het rustige Overveen;

Nette keuken met diverse inbouwapparatuur;

Zonnig balkon aan de woonkamer op het zuidwesten met vrij en groen uitzicht en 2e balkon aan de voorzijde op het noordoosten;

Vrij parkeren in de straat;

Winkelstraat van Overveen en het station NS op loopafstand!

Een appartement om zo te betrekken en zeker een bezichtiging waard!

Het appartement heeft een ruime berging op de parterre;

ALLE TECHNISCHE ZAKEN OP EEN RIJ

Oplevering kan op korte termijn

De achtergevel is in 2019/2020 door de VVE gereinigd, geschilderd en nieuw gevoegd en geïmpregneerd

Verwarming middels blokverwarming

De woning is voorzien van dubbele beglazing

VERENIGING VAN EIGENAREN

De servicekosten bedragen € 327,60 pm, de kosten voor de blokverwarming bedragen € 93,- pm. De vereniging is gezond en actief en beschikt over reserves. Stukken op te vragen bij de makelaar.

BUITENRUIMTE

Balkon aan de voorzijde van het appartement op het noordoosten en een prima balkon aan de achterzijde met vrij en groen uitzicht op het zuidenwesten.

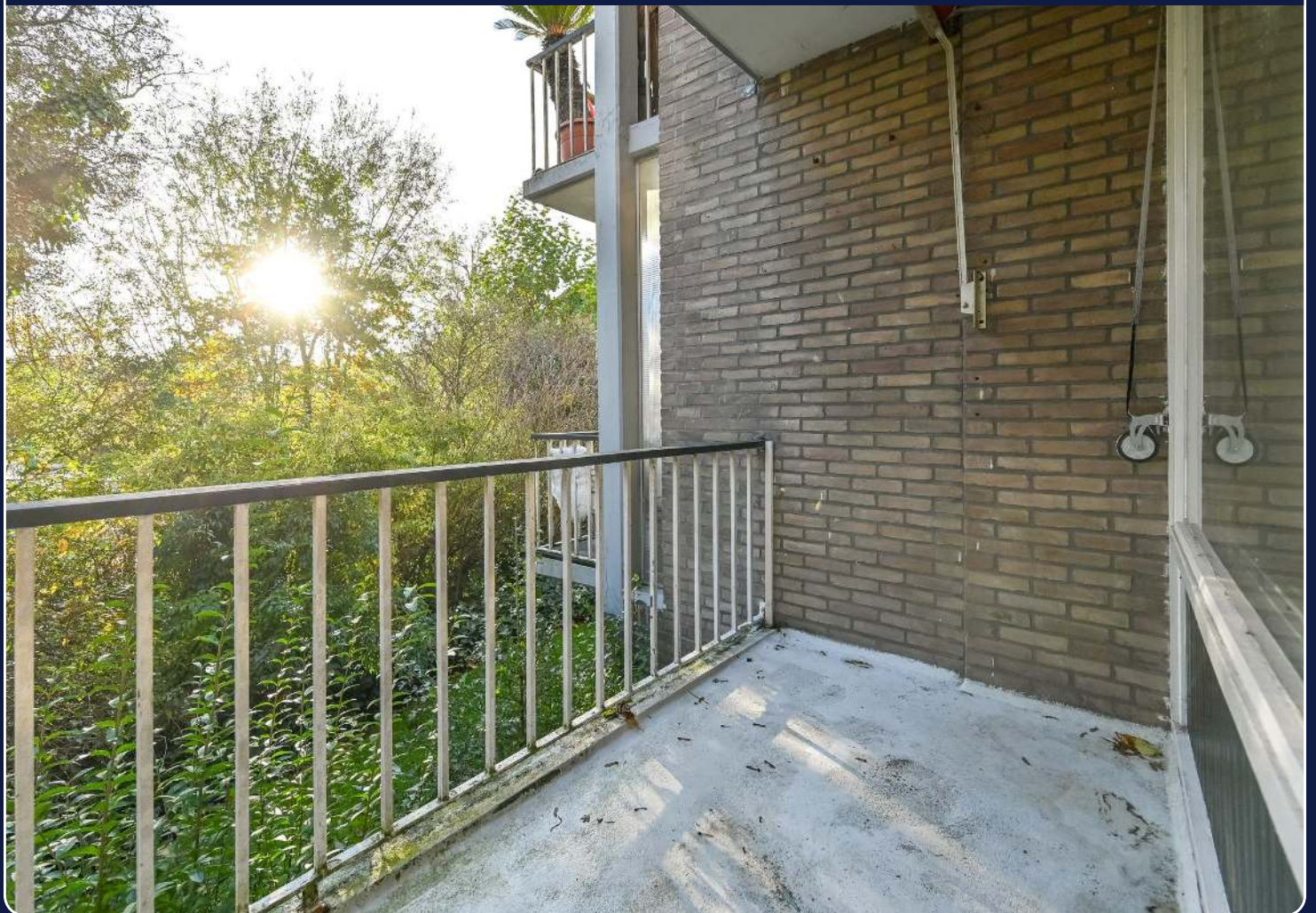


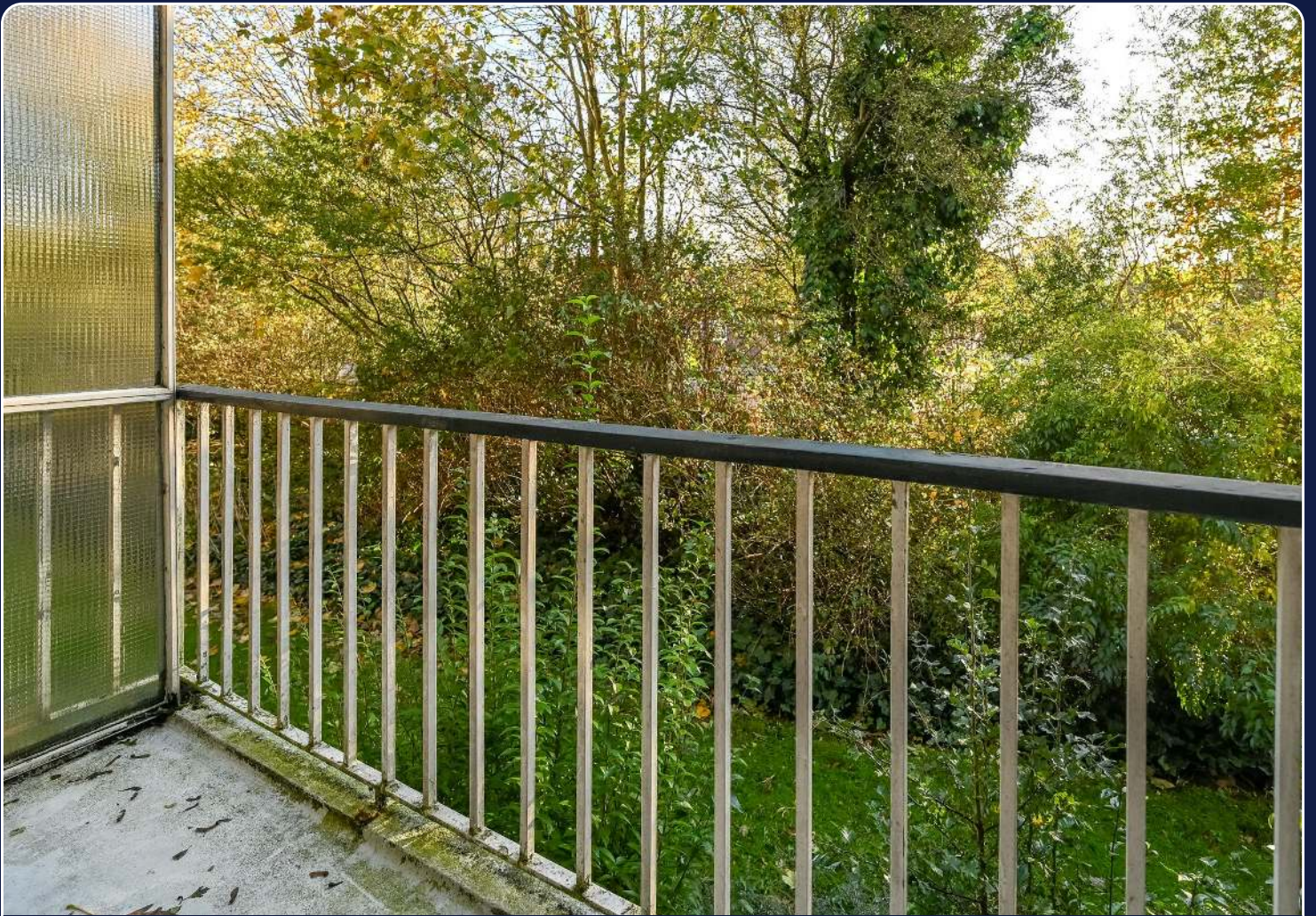


















Plattegrond

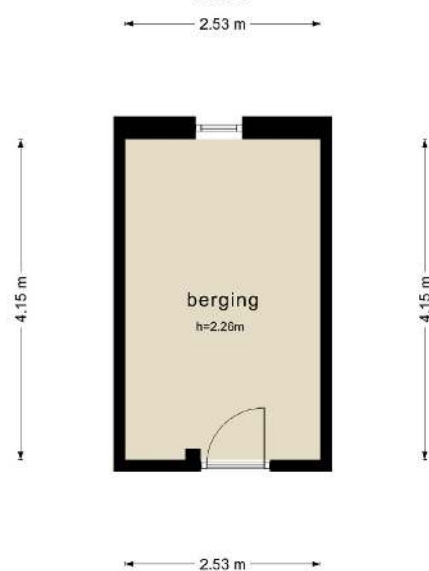
Dompvloedslaan 102 - Overveen
Eerste Verdieping



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

Plattegrond

Dompvloedslaan 102 - Overveen Kelder



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dompvloedslaan 102



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Bloemendaal
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1466
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Object&co



BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever De Makelaars Combinatie
Adres Dompvloedslaan 102, 2051 NE Overveen
Document OC-2023-114045\1
Datum 16 november 2023



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 2 november 2023 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	80,30 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	100,40 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	70,90 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	0,60 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	6,60 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	10,50 m²
Bruto inhoud - Woning	224,84 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	278,00 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Op locatie gecontroleerd en ingemeten Ron Molenaar op 2 november 2023.

Hilversum, 16 november 2023



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte 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.

Gebruiksoppervlakte (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 binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner 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 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsstalling, 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 nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

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 voorzover 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.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetrapport

Meetcertificaat

Object&co		MEETCERTIFICAAT		MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORIT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/K1-2008																																																																																																																																														
	Datum Meetrapport: 2 november 2023 Datum Meetrapport: 16 november 2023 Meetrapport O&C: OC-2023-114043/L Meetcertificaat type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Meetbureau: Object&co Nederland BV Opsteller: Mario van Essen Opnamer: Ron Molenaar Status: Definitief																																																																																																																																																
Object type: Woning Adres: Dorpvloedlaan 102 Postcode/Plaats: 2051 NE Oeverveen	Verklaring Meetcertificaat A: Plaatsvoering en ruimgebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.		Toelichting op het Meetcertificaat op grond van de NEN 2580:2007/K1-2008: 1001: Dit is een meetrapport volgens NEN 2580:2007/K1-2008 in combinatie met de keurmerk getuige 'Meetrapport op locatie gecontroleerd en ingemeten' volgens NEN 2580:2007/K1-2008 en de 'Meetrapport op locatie gecontroleerd en ingemeten' volgens NEN 2580:2007/K1-2008. Het is niet mogelijk om te garanderen dat de meetgegevens volledig overeenstemmen met de werkelijkheid.																																																																																																																																															
Opdrachtgever: De Makelaars Combinatie Adres: Bloemendaalweg 245 Postcode/Plaats: 2051 GC Oeverveen	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Object omschrijving per bouwlaag</th> <th>PRE BVO AFTREK</th> <th>BVO</th> <th>BVO AFTREK</th> <th colspan="2">POST BVO AFTREK</th> <th colspan="2">GEBRUIKSOPPERVLAKTEN</th> <th>OPPERVLAKTE</th> <th>INHOUD</th> </tr> <tr> <th>Vloer/Schalplaat</th> <th>Bruikbare oppervlakte</th> <th>Totaal oppervlakte</th> <th>Ruimte met beperkte stahoogte</th> <th>Verticaal Verkeer</th> <th>Woonruimte</th> <th>Overige ingangde ruimte</th> <th>Gebouwythuisden buitenruimte</th> <th>Estime bergruimte</th> <th>Bruik inhoud</th> </tr> <tr> <th></th> <th>> 4 m.l. A</th> <th>(incl. Vloer etc. > 4 m.l.) B(C+D+E+F+G+H)</th> <th>(BVO+NVO) B</th> <th>< 2,50 m. C</th> <th>> 4 m.l. Niet toegelaten ruimte D</th> <th>GO E</th> <th>GOOI F</th> <th>GOER G</th> <th>OER H</th> <th>MS I</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eerste Verdieping</td> <td>0,00</td> <td>87,40</td> <td>9,30</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>70,90</td> <td>0,60</td> <td>6,60</td> <td>0,00</td> <td>244,72</td> </tr> <tr> <td>Wonen/Woningbouw</td> <td>-</td> <td>79,10</td> <td>8,20</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>70,90</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>231,48</td> </tr> <tr> <td>Struik (G1)</td> <td>-</td> <td>1,20</td> <td>0,60</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>0,60</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3,56</td> </tr> <tr> <td>Buiten Overloop</td> <td>-</td> <td>4,70</td> <td>0,20</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>4,50</td> <td>-</td> <td>13,56</td> </tr> <tr> <td>Buiten Overloop</td> <td>-</td> <td>2,40</td> <td>0,30</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2,10</td> <td>-</td> <td>6,72</td> </tr> <tr> <td>Kelder</td> <td>0,00</td> <td>13,00</td> <td>2,50</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>10,10</td> <td>33,28</td> </tr> <tr> <td>Bepaling (B.V.)</td> <td>-</td> <td>13,00</td> <td>2,50</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>10,10</td> <td>33,28</td> </tr> <tr> <td>Totale geheel Perceel</td> <td>0,00</td> <td>100,40</td> <td>11,80</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>70,90</td> <td>0,60</td> <td>6,60</td> <td>10,50</td> <td>278,00</td> </tr> <tr> <td>Procentueel ten BVO</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>11,73%</td> <td>0,00%</td> <td>0,00%</td> <td>70,62%</td> <td>0,60%</td> <td>6,57%</td> <td>10,46%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totale Woning</td> <td></td> <td>80,30</td> <td></td> <td colspan="2">T.b.v. Funda opgave in rood →</td> <td>70,90</td> <td>0,60</td> <td>6,60</td> <td>10,50</td> <td>224,84</td> </tr> </tbody> </table>					Object omschrijving per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN		OPPERVLAKTE	INHOUD	Vloer/Schalplaat	Bruikbare oppervlakte	Totaal oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige ingangde ruimte	Gebouwythuisden buitenruimte	Estime bergruimte	Bruik inhoud		> 4 m.l. A	(incl. Vloer etc. > 4 m.l.) B(C+D+E+F+G+H)	(BVO+NVO) B	< 2,50 m. C	> 4 m.l. Niet toegelaten ruimte D	GO E	GOOI F	GOER G	OER H	MS I	Eerste Verdieping	0,00	87,40	9,30	0,00	0,00	70,90	0,60	6,60	0,00	244,72	Wonen/Woningbouw	-	79,10	8,20	-	-	70,90	-	-	-	231,48	Struik (G1)	-	1,20	0,60	-	-	-	0,60	-	-	3,56	Buiten Overloop	-	4,70	0,20	-	-	-	-	4,50	-	13,56	Buiten Overloop	-	2,40	0,30	-	-	-	-	2,10	-	6,72	Kelder	0,00	13,00	2,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,10	33,28	Bepaling (B.V.)	-	13,00	2,50	-	-	-	-	-	10,10	33,28	Totale geheel Perceel	0,00	100,40	11,80	0,00	0,00	70,90	0,60	6,60	10,50	278,00	Procentueel ten BVO	100%	100%	11,73%	0,00%	0,00%	70,62%	0,60%	6,57%	10,46%		Totale Woning		80,30		T.b.v. Funda opgave in rood →		70,90	0,60	6,60	10,50	224,84
Object omschrijving per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK			GEBRUIKSOPPERVLAKTEN		OPPERVLAKTE	INHOUD																																																																																																																																								
	Vloer/Schalplaat	Bruikbare oppervlakte	Totaal oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte	Verticaal Verkeer	Woonruimte	Overige ingangde ruimte	Gebouwythuisden buitenruimte	Estime bergruimte	Bruik inhoud																																																																																																																																								
	> 4 m.l. A	(incl. Vloer etc. > 4 m.l.) B(C+D+E+F+G+H)	(BVO+NVO) B	< 2,50 m. C	> 4 m.l. Niet toegelaten ruimte D	GO E	GOOI F	GOER G	OER H	MS I																																																																																																																																								
Eerste Verdieping	0,00	87,40	9,30	0,00	0,00	70,90	0,60	6,60	0,00	244,72																																																																																																																																								
Wonen/Woningbouw	-	79,10	8,20	-	-	70,90	-	-	-	231,48																																																																																																																																								
Struik (G1)	-	1,20	0,60	-	-	-	0,60	-	-	3,56																																																																																																																																								
Buiten Overloop	-	4,70	0,20	-	-	-	-	4,50	-	13,56																																																																																																																																								
Buiten Overloop	-	2,40	0,30	-	-	-	-	2,10	-	6,72																																																																																																																																								
Kelder	0,00	13,00	2,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,10	33,28																																																																																																																																								
Bepaling (B.V.)	-	13,00	2,50	-	-	-	-	-	10,10	33,28																																																																																																																																								
Totale geheel Perceel	0,00	100,40	11,80	0,00	0,00	70,90	0,60	6,60	10,50	278,00																																																																																																																																								
Procentueel ten BVO	100%	100%	11,73%	0,00%	0,00%	70,62%	0,60%	6,57%	10,46%																																																																																																																																									
Totale Woning		80,30		T.b.v. Funda opgave in rood →		70,90	0,60	6,60	10,50	224,84																																																																																																																																								
© 2023 - Object&co Nederland BV - www.objectenco.nl		Plichtaard: geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts tegebruik en/of afgeleid gebruik in dit rapport verboden. Het is de verantwoordelijkheid van Object&co Nederland BV.																																																																																																																																																

BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl



Meetrapport



Legenda vloerbedekking:

	VLOER/DEKLAAG		OPSTUIGER/OPPERVAKTE		TAPPEL/OPPERVAKTE		RUIMTE MET SPECIELE STAANDEPLEGGE <math>< 0.30 m</math>		VERTICAAL VERKEER = LINDEN MET TOEGANGELIJKE NUMERS		WERKPLAATS/OPPERVAKTE WOKEN		WERKPLAATS/OPPERVAKTE OVERIGE AFVALDEUR/SLUYTJE		WERKPLAATS/OPPERVAKTE GEDRACEDIEVENDE PLEK/NUMERS		OPPERVAKTE SPECIELE BUI/TENNUMERS
--	---------------	--	----------------------	--	-------------------	--	---	--	---	--	-----------------------------	--	---	--	---	--	-----------------------------------

BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl



Meetrapport

Dompvloedslaan 102 - Overveen
Eerste Verdieping



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

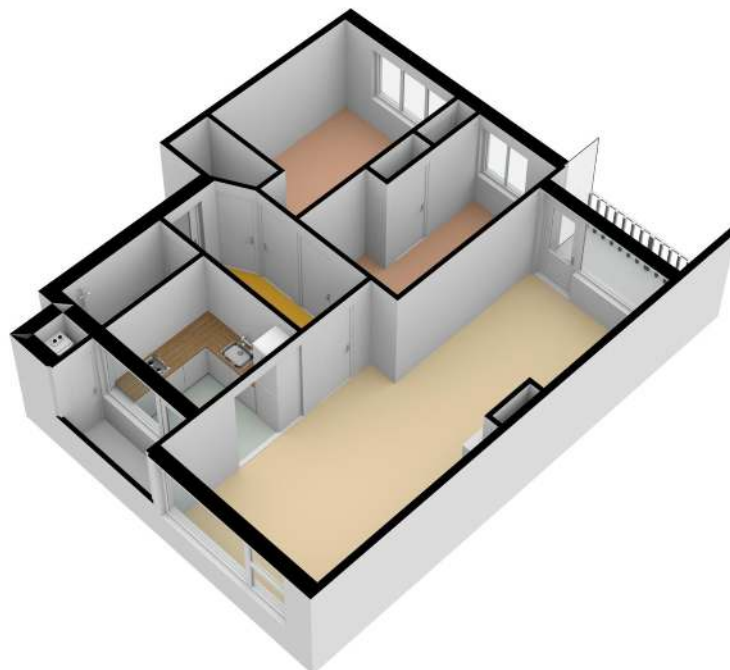
BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl



Dompvloedslaan 102 - Overveen
Kelder



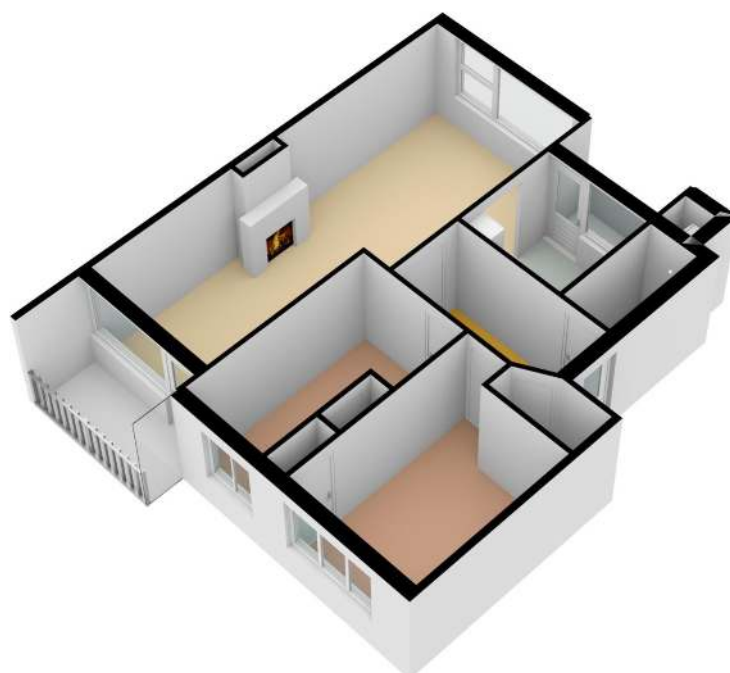
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl

10

Meetrapport



BBMI / NEN 2580 meetrapport / www.objectenco.nl

11

Meetrapport

Object&co



BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

12

Aanvullende clausules

Aanvaarding

In overleg

Roerende zaken

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken, die in de aangehechte lijst van zaken zijn aangekruist, in de kolom "blijft achter", bij de koopsom zijn inbegrepen en zullen achterblijven. Indien volgens deze lijst, zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Voor zover er een lijst van zaken aan de brochure is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Levering

Vrij van huur en ontruimd (behoudens de genoemde roerende zaken, op de roerende zakenlijst, zie bijlage).

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

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 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 eerste bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. Eerste bieder 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 derde partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Bieden

Een bod dient te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email of brief. DMC Makelaars treedt in deze op voor de verkoper. Wij adviseren geïnteresseerden voor begeleiding bij het uitbrengen van een bod en aankoop een eigen NVM-makelaar in te schakelen. Informeer naar het aantrekkelijke DMC Makelaarstarief.

Bereikbaarheid

Bieders dienen er voor te zorgen dat zij tijdens de onderhandelingen te allen tijde bereikbaar zijn tijdens kantooruren.

Gunning

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

Aanvullende clausules

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst zal pas schriftelijk worden opgemaakt, nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Onderzoek plicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) 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 onderzoek plicht

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. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk, dat de eventuele bijgevoegde tekeningen niet meer op maat zijn.

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 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 de perfecte woning.

NVM/VastgoedCert

Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM.

Koopakte

Na de wilsovereenstemming, wordt er door DMC Makelaars een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal direct nadat overeenstemming is bereikt worden opgesteld en zal door partijen elektronisch worden ondertekend. DMC Makelaars maakt gebruik van DocuSign voor de elektronische ondertekening van de koopovereenkomst.

Notaris

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper. Bij keuze voor een notaris buiten de regio zijn de kosten voor het zorgdragen voor een (eventuele) volmacht voor verkoper, voor rekening van koper. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening van koper.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen vier 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 van koper.

Aanvullende clausules

Bedenktime

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktime om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktime duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktime op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktime wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan DMC Makelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij of DMC Makelaars 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.

Artikel 2.2

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom.

Voorbehoud koper

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

Hypotheken

Wij kunnen u van dienst zijn bij het laten berekenen van een hypotheek op maat.

Verdere informatie

Overige informatie is ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verstrekt of kan informatie of email worden verzonden. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars van de afdeling Haarlem vindt u op www.Funda.nl.

Aanvullende clausules

Clausules

Onderstaande clausules zullen worden toegevoegd aan de modelkoopakte.

1 Bodemverontreiniging

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het bericht m.b.t. het onderhavige pand, welke is afgegeven door de Gemeente. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was. Een kopie van het Milieurapport is op te vragen via ons kantoor.

2 Fundering

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 is slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie).

3 Waterhuishouding

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwater peil 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 iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

4 Ouderdom

Koper verklaart bekend te zijn dat de woning en de bijgebouwen tenminste 65 jaar oud zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager kunnen 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 cq. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven "woongebruk".

5 Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen en/of 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 koper.

6 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,

Aanvullende clausules

als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

7 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) De Makelaars Combinatie B.V. van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

8 Niet zelf-bewoningsclausule

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.

9 Verkoopbrochure

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

AAN MATEN EN GEGEVENS ZOALS VERMELD IN DEZE BROCHURE KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



De Makelaars Combinatie:

Een unieke samenwerking van vakmensen, die al wat “makelmeters” op de teller hebben.

Eind 2017 besloten we om samen te gaan werken in een nieuwe richting: persoonlijker, vriendelijker, leuker.

Die insteek werkte, dat werd al snel duidelijk. Drie kantoren met alle specialismen en specialisten in huis. En vooral: vrolijke collega's met passie voor het vak, die elkaar volledig vertrouwen.

Als je zo prettig samenwerkt, schept dat ruimte om meer persoonlijke aandacht te geven. Aan u dus. En om al uw verwachtingen te overtreffen.

Onze kernwaarden:

Makelaar in Zuid Kennemerland, voor ons is er niets mooiers. We werken in de regio waar we al ons hele leven wonen. Ons werk bestaat uit mensen helpen een nieuwe richting te vinden in hun leven en wonen. Daarbij zijn voor ons allemaal drie woorden leidend:

Betrokken, Bevlogen, Betrouwbaar

Betrokken bij het wel en wee van onze cliënten en bij de omgeving waarin wij samen wonen. Bevlogen in alles wat we doen, vanaf de eerste kennismaking tot het succesvol afronden, en ver daarna.

Betrouwbaar omdat we niets beloven, maar gewoon doen wat we moeten doen. Daar praten we liever niet over, dat mogen onze cliënten zelf doen.



DMC Overveen

Ons kantoor in Overveen kijkt uit op de rotonde, waarvandaan u direct naar alle gemeenten in Zuid Kennemerland kunt.

Is uw woonsituatie toe aan een nieuwe richting?
Loop eens bij ons binnen!

Bloemendaalseweg 245
2051 GC Overveen

T: 023 541 00 41

E: overveen@dmcmakelaars.nl

www.dmcmakelaars.nl