

# KOM BINNEN

Rio Grandelaan 26, Overveen



Sfeervol hoekhuis

Vrijstaand guesthouse

Toplocatie Overveen

  
**MOOIJEKINDVLEUT**

MAKELAARS + TAXATEURS



Soort woning	<b>herenhuis</b>
Type woning	<b>eindwoning</b>
Woonoppervlakte	<b>163 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>644 m<sup>3</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>358 m<sup>2</sup></b>
Kamers	<b>5</b>
Slaapkamers	<b>4</b>
Bouwjaar	<b>1937</b>

Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Tuinligging:	west
Isolatie:	vloerisolatie en gedeeltelijk HR glas
Verwarming:	c.v.-ketel Intergas 2015 en gedeeltelijk vloerverwarming
Parkeergelegenheid:	openbaar parkeren
Berging:	ja
Energie label:	D



# Kom binnen!

---

Sfeervol hoekhuis met multifunctioneel guesthouse op toplocatie in Overveen. Een heerlijk familiehuis met een zonnige achtertuin op het westen, een royale voortuin, vier ruime slaapkamers én een charmant vrijstaand gastenverblijf. Dit alles op een ideale locatie met winkels, restaurants, strand, duinen en Haarlem binnen handbereik.

De woning ligt op loopafstand van de gezellige dorpskern van Overveen met diverse winkels voor dagelijkse boodschappen, waaronder Albert Heijn, een slager, drogist, slijterij en ijssalon Luciano. Daarnaast vind je er populaire plekken zoals Loetje, Borski, Nolita en STACH. Het karakteristieke station van Overveen bevindt zich eveneens dichtbij en biedt directe verbindingen naar Amsterdam en Zandvoort. Ook uitvalswegen richting Amsterdam en Schiphol zijn snel bereikbaar. Scholen, sportverenigingen, natuurgebieden en recreatiemogelijkheden liggen allemaal in de directe omgeving. Het centrum van Haarlem, de duinen, het strand en natuurgebieden zoals Landgoed Elswout en Middenduin zijn eenvoudig per fiets bereikbaar.

Kortom: een verrassend ruim, sfeervol en veelzijdig familiehuis op een fantastische locatie.



### Goed om te weten:

- \* Bouwjaar 1937
- \* Woonoppervlakte hoofdwoning ca. 140 m<sup>2</sup>
- \* Woonoppervlakte guesthouse ca. 23 m<sup>2</sup>
- \* Vrijstaande garage verbouwd tot volledig zelfstandig gastenverblijf
- \* Voorzien van nieuw dak, dakisolatie, vloerverwarming, eigen CV-ketel en zonnepanelen
- \* Multifunctionele ruimte; ideaal als kantoor, praktijkruimte, au pair-verblijf of Airbnb
- \* Hal, keuken en badkamer voorzien van vloerverwarming
- \* CV-ketel hoofdwoning vernieuwd in 2025
- \* Bloemendaalseweg met winkels op circa 10 minuten loopafstand
- \* Natuurgebieden Het Wed en Middenduin op circa 8 minuten fietsen
- \* Centrum Haarlem op circa 8 minuten fietsen
- \* Strand en duinen op korte fietsafstand
- \* Oplevering in overleg



# Welcome!

---

The property impresses with its generous living space on the ground floor. The cosy living room with wood stove forms the heart of the home, while the extended kitchen-diner provides a wonderful space to gather together. Thanks to the extensions at both the rear and side, a spacious and light-filled living kitchen has been created. The living room features French doors opening onto the sunny west-facing rear garden. Owing to its favourable position in relation to the sun, the house enjoys lots of natural light throughout the year. Both the front and rear gardens offer delightful sunny spots at any time of day. The deep east-facing front garden provides plenty of privacy and a lovely place to enjoy a morning coffee in the sun, while the rear garden allows you to enjoy the afternoon and evening sun well into the day. The upper floors comprise four spacious bedrooms, a bathroom and a separate laundry room.

The former detached garage has been carefully transformed into a charming and fully self-contained guest house. A bright and atmospheric space with exposed timber beams, its own entrance, kitchenette and bathroom. Thanks to underfloor heating, roof insulation and integrated solar roof tiles, the guest accommodation is both comfortable

and energy-efficient. Ideal as a home office, practice room, au pair accommodation, guest accommodation or for Airbnb rental – the possibilities are endless.

The property is within walking distance of the centre of Overveen, offering a variety of shops for daily groceries. You will also find popular establishments such as Loetje, Borski, Nolita and STACH nearby. The Overveen railway station is also close at hand, providing direct connections to Amsterdam and Zandvoort. Main roads towards Amsterdam and Schiphol are easily accessible as well. Schools, sports clubs and recreational facilities are all located in the immediate vicinity. Haarlem city centre, the dunes, the beach and nature reserves such as Elswout Estate and Middenduin can all be reached easily by bicycle.



**Good to know:**

- \* Built in 1937
- \* Living area main residence approx. 140 m<sup>2</sup>
- \* Living area guest house approx. 23 m<sup>2</sup>
- \* Detached garage converted into a fully self-contained guest house
- \* Equipped with a new roof, roof insulation, underfloor heating and solar roof tiles
- \* Multifunctional space; ideal as an office, practice room, au pair accommodation or Airbnb
- \* Hallway, kitchen and bathroom fitted with underfloor heating
- \* Central heating boiler in main residence renewed in 2025
- \* Bloemendaalseweg shopping area approximately 10 minutes' walk away
- \* Nature reserves Het Wed and Middenduin approximately 8 minutes by bicycle
- \* Haarlem city centre approximately 8 minutes by bicycle
- \* Beach and dunes within a short cycling distance
- \* Completion date by mutual agreement



# Woonkamer

---

De woning verrast direct door de royale leefruimte op de begane grond. De sfeervolle woonkamer met houtkachel vormt het hart van het huis, terwijl de uitgebouwde woonkeuken een heerlijke plek is om samen te komen. Dankzij de uitbouw aan zowel de achter- als zijkant is een ruime en lichte leefkeuken ontstaan. De woonkamer is voorzien van openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het westen.







# Buiten

---

Door de gunstige ligging op de zon is het huis het hele jaar door opvallend licht. Zowel in de voor- als achtertuin zijn op elk moment van de dag fijne zonnige plekje te vinden. De diepe voortuin op het oosten biedt volop privacy en een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtendzon, terwijl je in de achtertuin tot laat van de middag- en avondzon geniet.



De voormalige vrijstaande garage is met veel zorg getransformeerd tot een charmant en volledig zelfstandig guesthouse. Een lichte, sfeervolle ruimte met zichtbaar houten spant, eigen entree, keukenblok en badkamer. Dankzij de vloerverwarming, dakisolatie en geïntegreerde zonnedakpannen is het gastenverblijf comfortabel en energiezuinig. Ideaal als thuiswerkplek, praktijkruimte, au pair-

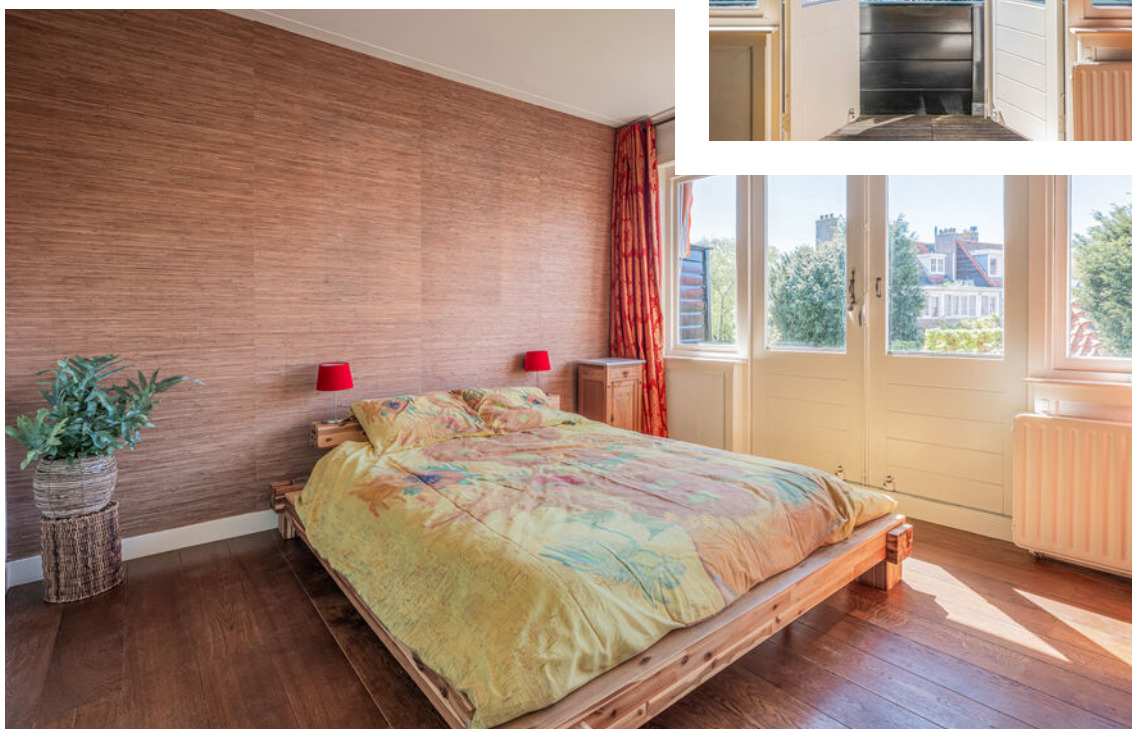
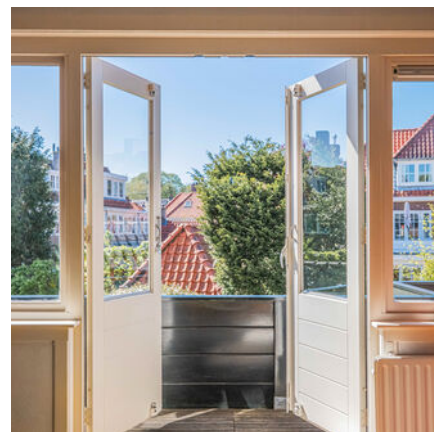






# Eerste verdieping

Overloop. Moderne badkamer voorzien van wastafel, inloofdouche, toilet en vloerverwarming. Royale slaapkamer aan de achterzijde met inbouwkasten en openslaande deuren naar het balkon. Grote slaapkamer aan de voorzijde over de volledige breedte van de woning, eenvoudig weer op te delen in twee kamers.





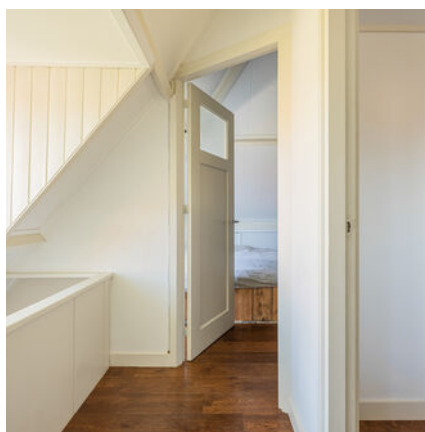


# Tweede verdieping

Overloop. Praktische wasruimte met wastafel, CV-ketel (Intergas, 2025) en aansluitingen voor wasmachine en droger. Twee slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt daarnaast over extra bergruimte onder het schuine dak en toegang tot de vliering.



Deze plattegrond is met uitsluitend zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten worden ontleend. © BOUWSON





# Meetrapport

**MOD3SIGN**

kamperlaan 36 • 2012 ja haarlem • 06 29 34 37 38 • mod3sign@gmail.com • www.mod3sign.nl

adres: Rio Grandelaan 26  
2051 LM Overveen  
objecttype: hoekwoning  
makelaar: Mooijekind-Vleut Makelaars, Heemstede-Aerdenhout  
datum meetopname: 8 mei 2026  
meetcertificaat type: A  
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman  
datum meetrapport: 8 mei 2026

## MEETRAPPORT

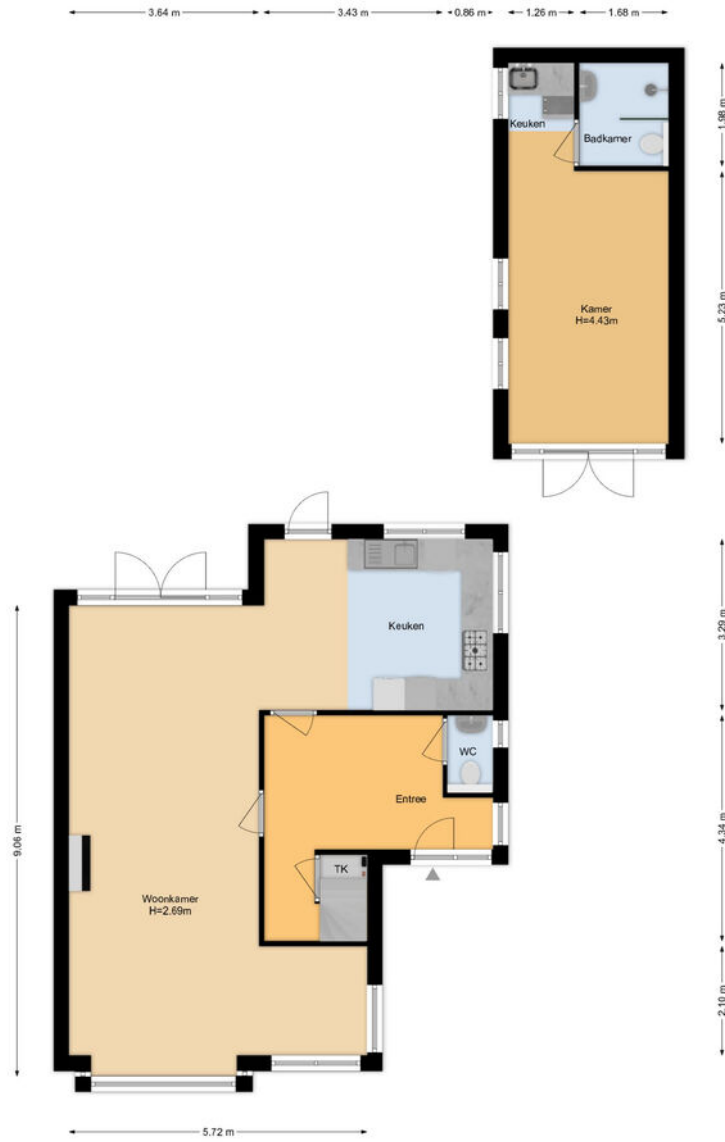
		GO wonen (m <sup>2</sup> )	GO overig in pandig (m <sup>2</sup> )	gebouw- gebonden buitenruimte (m <sup>2</sup> )	externe berging (m <sup>2</sup> )
woonlaag 1	begane grond	68,0			
woonlaag 2	1e verdieping	43,2		9,35	
woonlaag 3	2e verdieping	29,7			
woonlaag 4	vliering		1,26		
extern	guesthouse	22,5			
<b>totaal:</b>		<b>163 m2</b>	<b>1,26 m2</b>	<b>9,35 m2</b>	
bruto inhoud: 526 + 118 m <sup>3</sup>					

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen van juli 2019. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN 3682. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen. Door gebruik te maken van de gegevens opgesteld in dit rapport wordt geconformeerd aan de Algemene Voorwaarden van MOD3SIGN.

IBAN NL04 KNAB 0258 0407 85 • BIC KNABNL2H • KvK-nummer Amsterdam 62 30 79 08 • btw-id NL002 125 233 B18



Rio Grandelaan 26 Overveen

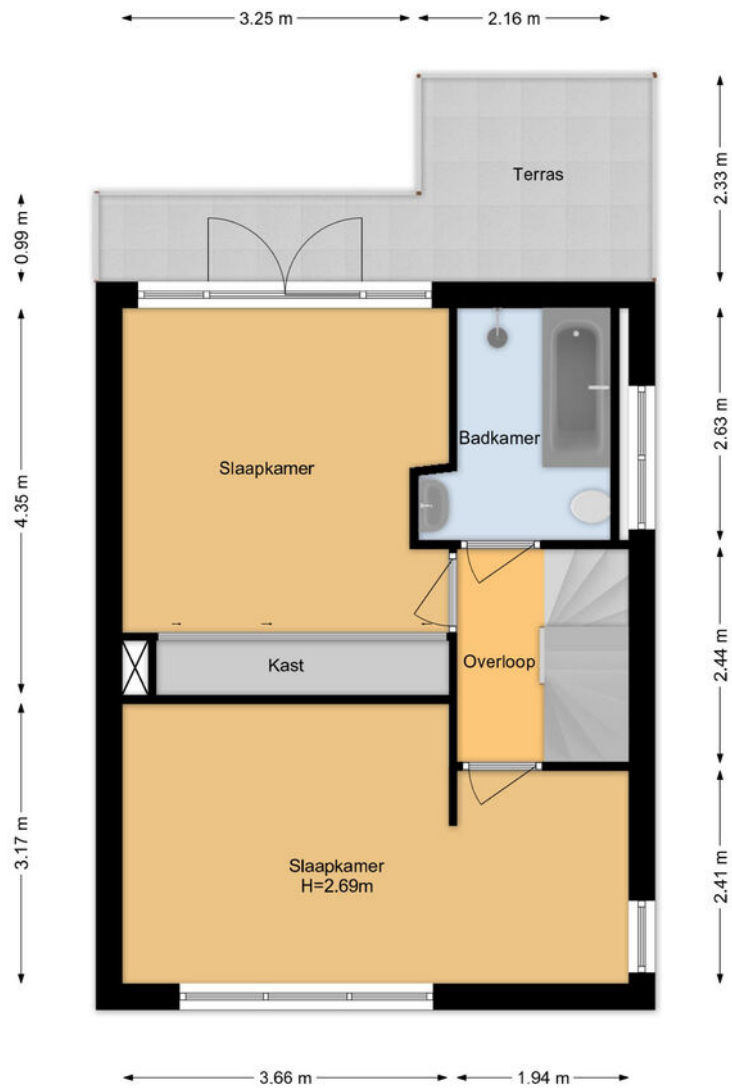


Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Begane grond



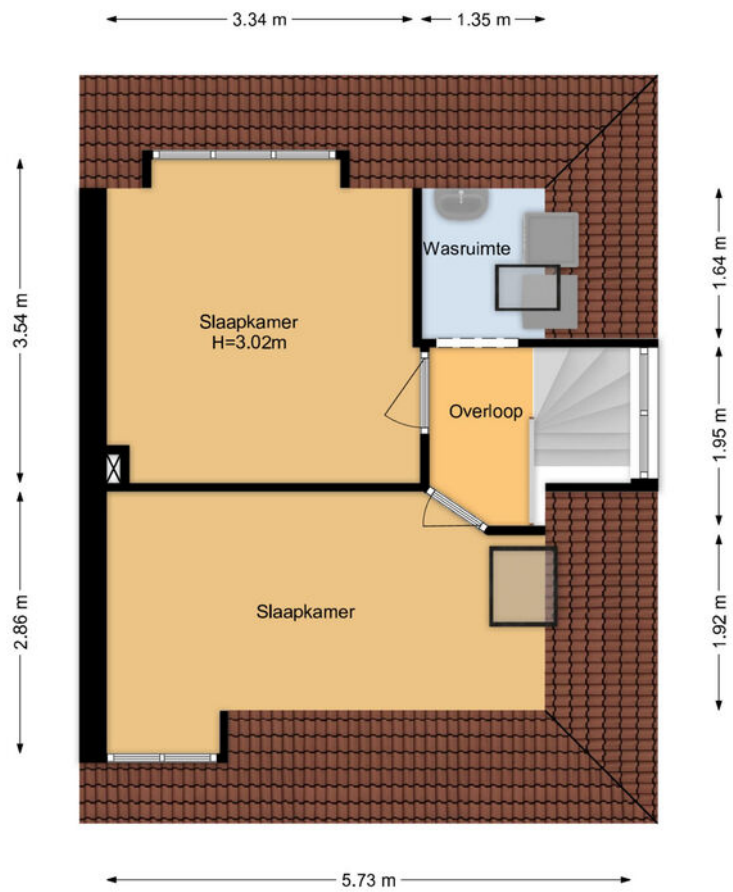


Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



1e verdieping





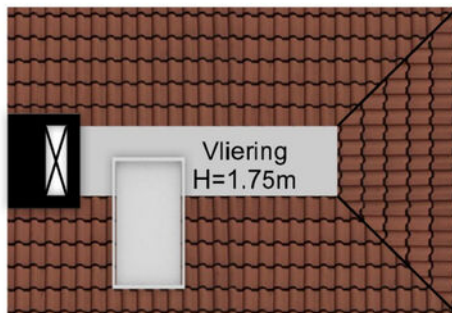
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

# 2

2e verdieping



← 2.30 m →



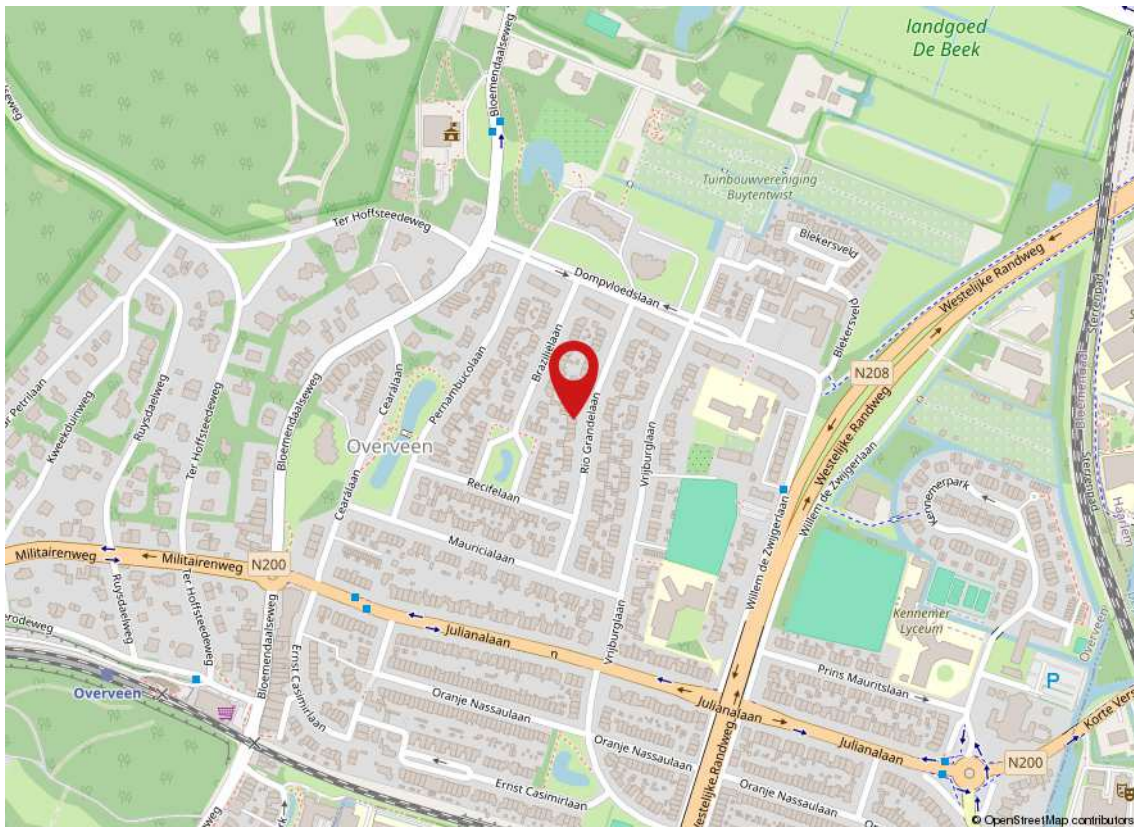
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Vliering



# Kadaster

Adres Rio Grandelaan 26  
Postcode / plaats 2051 LM / Overveen  
Gemeente Bloemendaal  
Sectie / perceel E / 1912  
Oppervlakte 358 m<sup>2</sup>  
Soort herenhuis




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bloemendaal Sectie E Perceel 1912</p> <p>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.</p>	
---	---	---





# De Buurt

---

## Rustiek wonen

Een rustiek dorp, omgeven door stad en duin met groene lanen, karakteristieke woningen en villa's. Met haar ruim 4000 bewoners maakt Overveen deel uit van de Gemeente Bloemendaal. Een gezellige dorpskern vormt het hart van deze plaats.

## Ideale ligging

Het strand en de duinen enerzijds en de gezellige stad Haarlem met zijn winkels, terrasjes en restaurants anderzijds, beide op slechts 10 minuten fietsen. En de eenvoudig te bereiken verbindingswegen brengen u binnen niet al te lange tijd in o.a. Amsterdam.

## Alles in de buurt

In de gezellige dorpskern kunt u terecht voor uw dagelijkse boodschappen. Er zijn diverse terrasjes waar u heerlijk koffie kunt drinken. En qua restaurants zit u hier ook goed: van pannenkoeken- tot sterrenrestaurant.

## Sportaccomodaties

Sporten kunt u bij de hockeyclubs en tennisverenigingen in de directe omgeving. In de uitgestrekte duinen zijn vele ruiterspaden. Ook kunt u er zwemmen in duinmeer 't Wed en heerlijk hardlopen, fietsen of wandelen!

## Kindvriendelijk

Overveen biedt ruimte, natuur en een veilige omgeving voor kinderen. Er zijn 3 basisscholen, een middelbare school, diverse winkels en speciaalzaken. Elswout biedt alle ruimte om het hele jaar door heerlijk te wandelen en spelen.



# Koopakte woonhuis

---

## **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 erfdiensbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld staan.

## **Verdere bijzonderheden**

Milieu: conform omgevingsrapportage

Eigen grond: het registergoed staat op eigen grond

Levering: het registergoed wordt geleverd vrij van huur en ontruimd

Roerende zaken: zie lijst roerende zaken

Aanvaarding: de overdrachtsdatum wordt in overleg vastgesteld.

## **Biedsysteem**

De beschikbare relevante stukken zijn op te vragen bij Mooijekind Vleut Makelaars o.g.

Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, geldt het onderstaande biedsysteem:

Het "Amsterdamse" biedsysteem

Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste een, naar het oordeel van de verkoper (of cliënt makelaar) een aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bieder.

Tijdens de onderhandelingen met de eerste bieder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de eerste bieder op de woning rust (bedrag en naam van eerste bieder worden niet gemeld).

Om de onderhandelingen met de eerste bieder af te breken c.q. af te dwingen hebben de andere koopgegadigden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel ("storingsbod") uit te brengen welke hun koopsom aangeeft alsmede hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum, roerende zaken e.d.).

Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen, dan zal de verkopend makelaar aan de eerste bieder vragen diens uiterst voorstel neer te leggen.

Is dit uiterste voorstel voldoende voor verkoper, dan zal de koop worden gesloten met de eerste bieder. Indien het laatste voorstel voor verkoper niet voldoende is, dan zal met de uitbrenger van het beste storingsbod de koop worden gesloten.

De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor.

Het staat verkoper -ook tijdens het biedingsproces- vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bieder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen.



### **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 huisvestingsvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen in de koopakte opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

### **Notariskeuze**

Koper is gerechtigd voor het transport een notaris aan te wijzen. Echter ter zake de notariskeuze van koper behoudt verkoper zich voor dat die notaris kantoor dient te houden in de regio Haarlem of binnen een straal van 10 kilometer daarbuiten. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper.

Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).

### **Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte**

#### **1. BEDENKTijd**

De koper die een tot bewoning bestemde onroerende zaak koopt en 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 tegen bewijs van ontvangst. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor 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.



## 2. SCHRIFTELIJKE VASTLEGGING

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

## 3. ALGEMENE OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning tenminste 89 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk 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 artikel 5.3 omschreven "woongebruik".

## 4. 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 aangegeven in milieurapportage, welke onverbrekkelijk verbonden is aan de 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.

## 5. FUNDERINGSCLAUSULE (FUNDERINGSGESTELDHEID)

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

## 6. ASBEST

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.



#### 7. WATERHUISHOUDINGSCLAUSULE

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

#### 8. TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

#### 9. OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan 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 hypotheeken, welke dan ook.

#### 10. TOESTEMMING VERSTUREN DOCUMENTEN AAN MAKELAAR(S)

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.



**Vorbehoud en onderzoeksplicht**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, 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. De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

**Tekeningen/Plattegrond**

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

**Verdere informatie**

Alle belangrijke documentatie is bij de verkopend makelaar op te vragen.

**Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken e.d.

**Disclaimer**

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



# Lijst van zaken



	BA	GM	TO
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		



# Lijst van zaken



	BA	GM	TO
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		

# Lijst van zaken



	BA	GM	TO
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		



# Lijst van zaken



	BA	GM	TO
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

# Team

---



## Heemstede-Aerdenhout

Zandvoortselaan 159 ■ 2106 AM Heemstede-Aerdenhout ■ 023 - 800 02 00  
heemstede@mooijekindvleut.nl ■ [www.mooijekindvleut.nl](http://www.mooijekindvleut.nl)

---

Amsterdam ■ Haarlem ■ Haarlemmermeer ■ Heemstede-Aerdenhout

# Huizenmatchers

---

## **Bij dit huis**

Wij vinden wonen van levensbelang. Voor iedereen. Uw huis moet een thuis worden én een goede investering zijn. Wij willen graag iedereen duurzaam gelukkig maken. Met de verkoop of aankoop, met elke ruimte, elke steen, elke beslissing. Dat is ons vak.

## **Een mooi vak**

Om dat vak goed uit te oefenen, investeren we in goede opleidingen, zorgen we voor voortdurende kennis updates en ontwikkelen we specialistische expertises. Met technische en financiële know-how en sterke lokale netwerken. We zijn thuis in huizen, thuis in buurten.

## **Wij zijn er ook voor u**

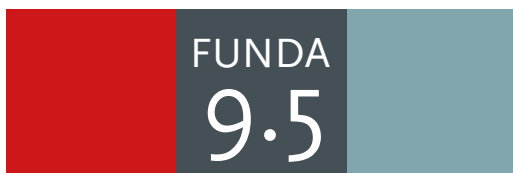
U heeft belangstelling voor het huis in deze brochure. Laat u goed informeren door deskundigen. En bespreek het met uw makelaar, familie en/of vrienden, buurtgenoten, enz..

Heeft u nog vragen, neem dan gerust, via uw eigen makelaar of direct, contact met ons op.

## **De ideale match tussen huis, mens en wens**

We gaan voor de ideale match tussen huis, mens en wens. Dat doen we al sinds 1975. Dat is een hoop mensenkennis, veel marktinzicht en heel veel huizen aan- en verkopen bij elkaar.

Veel succes met uw zoektocht.



# Uw huis is goud waard

Ontdek nu hoeveel.

## Weten wat uw huis waard is. Dat helpt u verder.

Start met een online waardecheck. Of een waardebepaling door een van onze specialisten. Kunt u meteen kennismaken en uw kansen op de markt bespreken.

Vrijblijvend natuurlijk. **We helpen u graag.**



Doe de snelle  
online waardecheck



Nodig ons uit voor  
een waardebepaling

Team Amsterdam  
020 - 800 23 83

Team Haarlemmeer  
023 - 303 34 84

Team Haarlem  
023 - 542 02 44

Team Heemstede-Aerdenhout  
023 - 800 02 00



Groot netwerk



Actueel nieuws



Video



mooijekindvleut.nl



Facebook



Huizenmatchers



Met alle kennis



Synergie



3D fotografie



Team MVM



Thuis in A'dam e.o.



Woningbrochures



Uw huis



Plattegronden



Pinterest



Buurtcontacten



Thuis in H'lem e.o.



Ludieke acties



Haarlemmermeer



Databased insights



Heemstede -  
Aerdenhout



Adverteren



Instagram



In beeld



Signing

# Onze middelen

Van de vertrouwde brochures via Funda tot de allernieuwste 360 graden videotechnieken; we zetten alle denkbare middelen in om u te helpen bij de (ver)koop van uw huis. We tijgeren voor u en vinden eigenlijk alleen het beste goed genoeg.



MOOIJEKINDVLEUT

MAKELAARS + TAXATEURS