

MICHIEL  
VAN  
**MAANEN**  
MAKELAARDIJ



**VOGELENZANGSEWEG 161, VOGELENZANG**

**€ 589.000 k.k.**

**[www.vogelenzangseweg161.nl](http://www.vogelenzangseweg161.nl)**

## Vogelenzangseweg 161, Vogelenzang

Vogelenzangseweg 161 te Vogelenzang

In een fijne en kindvriendelijke woonomgeving ligt deze ruime 2-onder-1 kapwoning met carport en oprit met ruimte voor maar liefst 3 auto's. Ideaal voor gezinnen met meerdere voertuigen, het hebben van een camper of voor bezoek.

De huidige eigenaren zijn de tweede eigenaren en hebben de woning met veel zorg en liefde al die jaren bewoond en onderhouden. In 2006 is de woning op de begane grond aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een heerlijke leefruimte is gecreëerd. Ook de erker aan de voorzijde is in datzelfde jaar geplaatst, wat de woning een charmante uitstraling geeft. De woonkamer met erker is voorzien van een schouw met gashaard en de achterzijde biedt direct toegang tot de tuin. De open keuken creëert een leuke connectie met de woon- en eetkamer, perfect voor gezellige familie-etentjes. Aangrenzend aan de keuken vind je de praktische bijkeuken.

Op de eerste etage bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, waarvan één toegang biedt tot het verzorgde dakterras. Hier kan je genieten van het uitzicht over de tuin.

De tweede etage herbergt een ruime zolderverdieping met dakraam. Deze flexibele ruimte kan naar wens worden ingericht als extra slaapkamer, werkkamer of bergruimte, afhankelijk van je wensen en behoeften.

De achtertuin is een ware oase van rust en privacy. Gelegen op het zuidoosten en zonder achterburen, biedt deze tuin volledige vrijheid en ontspanning. Een vijver, een overkapping met tuinhuis en een praktische berging maken de tuin compleet. Hier kan je genieten van lange zomeravonden.

Deze charmante jaren 50 2-onder-1-kapwoning biedt het perfecte thuis voor gezinnen die op zoek zijn naar een fijne leefruimte, comfort en een heerlijke tuin. Met zijn zorgvuldig onderhoud, ruime parkeergelegenheid en centrale ligging is dit een woning waar je je direct thuis zal voelen. Benieuwd naar deze leuke woning? Plan dan snel een bezichtiging en ontdek zelf wat deze woning zo bijzonder maakt!

### Ligging:

Op nog geen 300 meter lopen vind je een supermarkt, een basisschool en kinderopvang maar ook het dorpscentrum van Heemstede, Bennebroek of Hillegom liggen op korte afstand. Deze woning ligt tevens centraal ten opzichte van de steden Haarlem, Amsterdam, Leiden en Den Haag. In deze groene woonomgeving kunnen de kinderen lekker buiten spelen en kan je optimaal genieten van het ultieme buitenleven. Zo liggen dichtbij diverse mooie wandel- en natuurgebieden waaronder de Amsterdamse Waterleidingduinen en Leyduin. Op de fiets ben je zo op het strand van Langevelderslag of Zandvoort. Tevens liggen diverse sportfaciliteiten, uitvalswegen in de nabijheid van deze gezinswoning.

### Indeling:

Parterre (68.5m<sup>2</sup>): voortuin, carport met oprit voor het parkeren van 3 auto's, entree, hal met meterkast, modern toilet met fontein, verdiepte trapkast, uitgebouwde woonkamer (52m<sup>2</sup>) met erker aan de voorzijde, schouw met gashaard en openslaande deuren naar de achtertuin, open keuken (9.5m<sup>2</sup>) voorzien van diverse inbouwapparatuur en deur naar de bijkeuken (5.7m<sup>2</sup>) voorzien van wasmachine en droger aansluiting en deur naar de tuin.

1e etage (37.8m<sup>2</sup>): overloop, slaapkamer (8m<sup>2</sup>) aan de achterzijde, 2e slaapkamer (11m<sup>2</sup>) aan de achterzijde met inbouwkasten en openslaande deuren naar het riante dakterras (10m<sup>2</sup> en ZO ligging) middels openslaande deuren, slaapkamer (7.2m<sup>2</sup>) aan de voorzijde met dakkapel, badkamer (3.4m<sup>2</sup>) voorzien van douche, wastafelmeubel, 2e toilet en radiator, vaste trap naar...

2e etage: (7.62m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte): zolderverdieping met dakraam welke perfect kan fungeren als slaapkamer.

### Bijzonderheden:

Van deze woning is een unieke website beschikbaar: [vogelenzangseweg161.nl](http://vogelenzangseweg161.nl), waar je de brochure en relevante documenten kan downloaden.

\* Woonoppervlakte: 106m<sup>2</sup>, exclusief 7.6m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte

- \* Eigen grond: 261m
- \* Bouwjaar 1950
- \* Op staal gefundeerd
- \* 10 zonnepanelen
- \* Energielabel C
- \* Carport met oprit om 3 auto's te parkeren
- \* In 2006 is de woning grotendeels verbouwd en uitgebouwd
- \* Gezellige veranda achterin de tuin met tuinhuis en berging voorzien van elektra
- \* Prachtig dakterras gelegen op het zuidoosten
- \* De woning ligt volledig vrij aan de achterzijde dus geen achterburen
- \* Buiten schilderwerk in 2022 verricht
- \* Volledig voorzien van dubbel glas
- \* Voorzien van dakisolatie, vloerisolatie en gevelisolatie
- \* C.V.-combi ketel ATAG (2015)
- \* Op fietsafstand van het NS station Heemstede/Aerdenhout
- \* Glasvezel aanwezig
- \* Oplevering in overleg

## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 589.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1950
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen
Keurmerken	Bouwkundige Keuring

### Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	106 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	11 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	8 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	261 m <sup>2</sup>
Inhoud	418 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 toilet en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, glasvezel kabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal en zonnepanelen

### Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel ATAG gas gestookt uit 2015, eigendom

### Kadastrale gegevens

Bloemendaal G 203	
Oppervlakte	261 m <sup>2</sup>
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom



## Buitenruimte

Tuin	Achtertuint en voortuin
Achtertuint	88 m <sup>2</sup> (13.5m diep en 6.5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande houten berging (2)
Voorzieningen	Voorzien van elektra

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein en openbaar parkeren
--------------------------	---------------------------------------

## Vogelenzangseweg 161, Vogelenzang



## Algemeen

### Biedingsysteem

Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, geldt het 'Amsterdamse' biedingsysteem. Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste een, naar het oordeel van de verkoper, aanvaardbaar openingsbod uitbrengt, de positie van eersteieder. Tijdens de onderhandelingen met de eersteieder blijven bezichtigingen met andere geïnteresseerden gewoon plaatsvinden. Zij worden tijdens de bezichtiging geïnformeerd dat er inmiddels een openingsbod op de woning rust. Over de bieding wordt geen nadere informatie verstrekt. Om de onderhandelingen met de eersteieder af te breken c.q. af te dwingen, krijgen de andere geïnteresseerden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst bod ('storingsbod') uit te brengen, waarin naast de koopsom, ook eventuele voorwaarden worden aangegeven (w.o. eventuele ontbindende voorwaarden en datum van oplevering). Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen, dan zal de verkopend makelaar aan de eersteieder vragen diens uiterst bod neer te leggen. Verkoper kan ervoor kiezen om tijdens het biedingsproces over te gaan op een ander biedingsstelsel. Wij zullen u dan uitnodigen om eenmalig een uiterst voorstel op een specifieke datum/tijdstip uit te brengen.

### Gunning

De verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van redenen niet te gunnen of aan een ander dan de hoogsteieder. Dit alles uitsluitend ter beoordeling van verkoper. Indien niet wordt gegund of het proces om welke reden dan ook wordt afgelast, staat het verkoper vrij om met wie dan ook in onderhandeling te treden over een mogelijke verkoop; verkoper is daarbij niet gehouden om (een)ieder(s) in onderhandelingen te betrekken en bieders komen geen rechten toe.

### Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan Michiel van Maanen Makelaardij. Dit kan per email ([info@mvmmakelaardij.nl](mailto:info@mvmmakelaardij.nl)) of via de persoonlijke woning website.

### Koopovereenkomst

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze zijn vastgelegd in de Model koopovereenkomst (model 2021). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper op te nemen voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek (al dan niet met NHG), bouwkundige keuring, e.d.) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze onderdeel van de onderhandeling zijn geweest. De aanvullende clausules, conform het clausuleblad, worden opgenomen in de koopovereenkomst.

## **Bedenktime**

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktime om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktime 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 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 algemeen erkende feestdag is. De bedenktime 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 bedenktime de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktime bereikt.

## **Onderzoek plicht**

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 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 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 verkopend makelaar of uw aankoopmakelaar kan u hierover informeren en indien gewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

## **Hypotheke**

Informatie omtrent de financieringsmogelijkheden kunt u vrijblijvend krijgen via onze hypotheekadviseur: Bèta financiële diensten, 023-8200300. Voor afspraken kunt u uiteraard ook contact opnemen met ons kantoor.

## **Informatie**

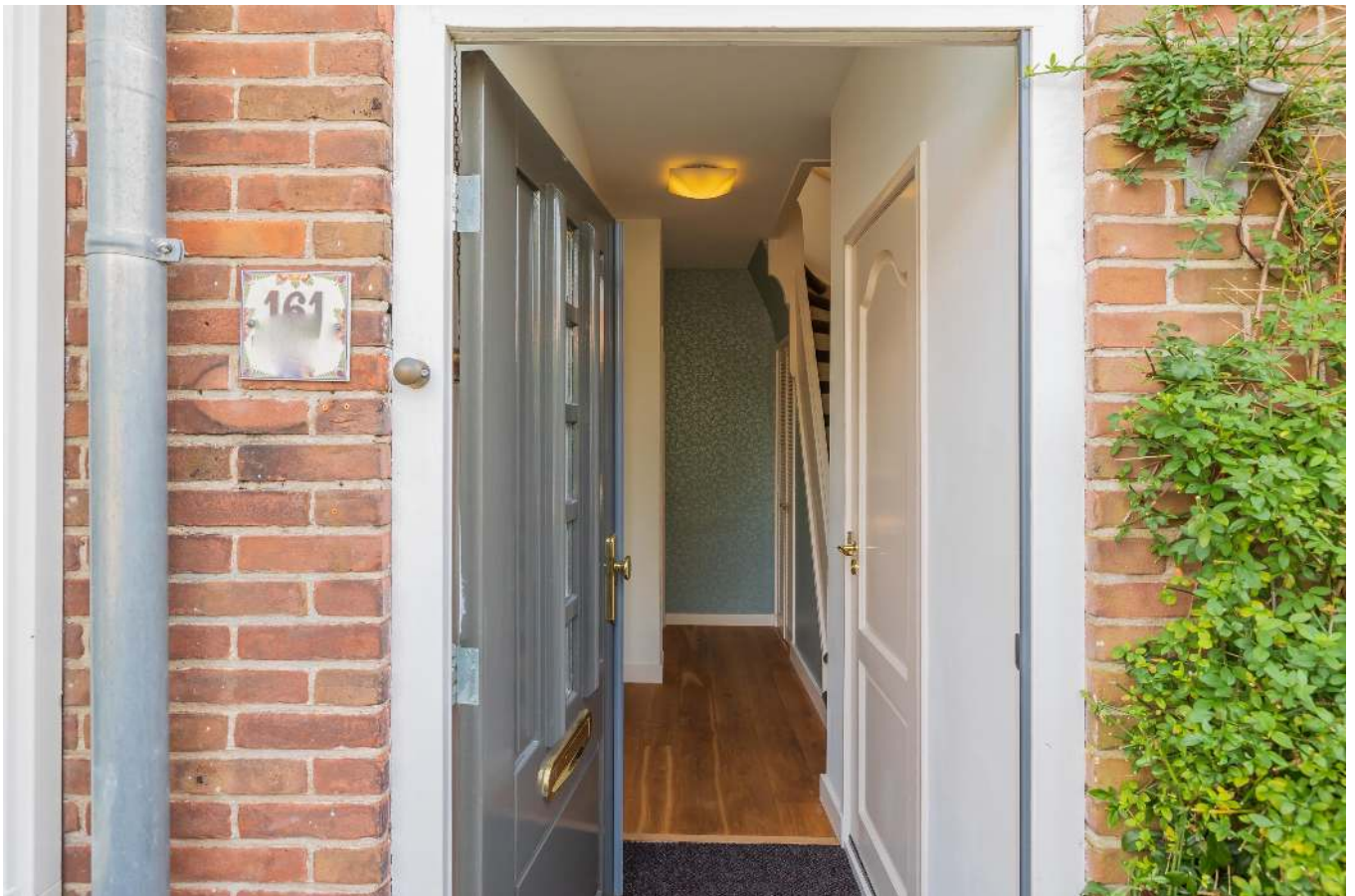
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Voor het doen van een bieding raadt Michiel van Maanen Makelaardij geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

## **Nadere informatie:**

De bijlagen zijn te vinden op de gepersonaliseerde website van dit betreffende object.











































































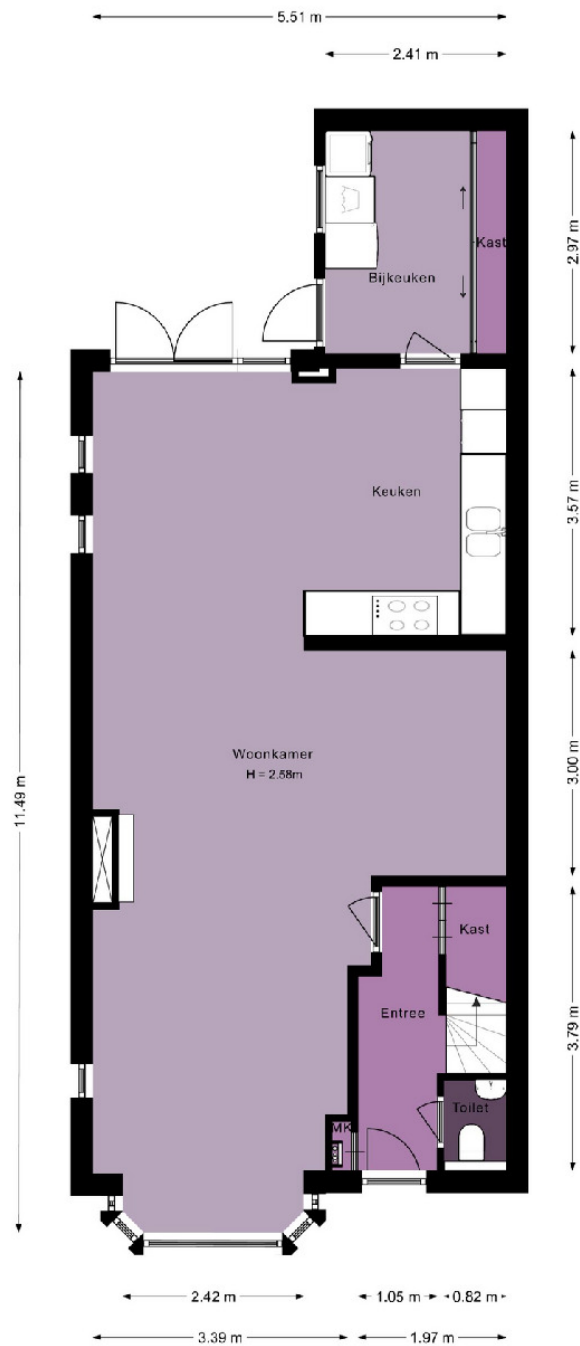








# Plattegrond



BEGANE GROND  
VOGELENZANGSEWEG 161 VOGELENZANG

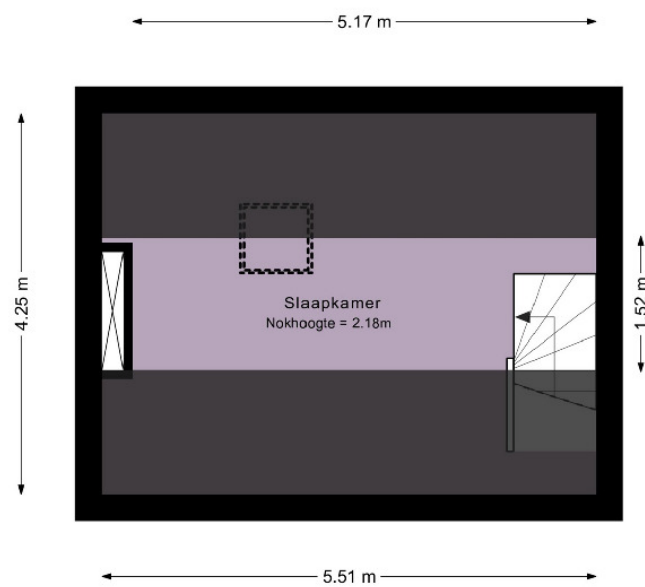
Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



**EERSTE VERDIEPING  
VOGELENZANGSEWEG 161 VOGELENZANG**

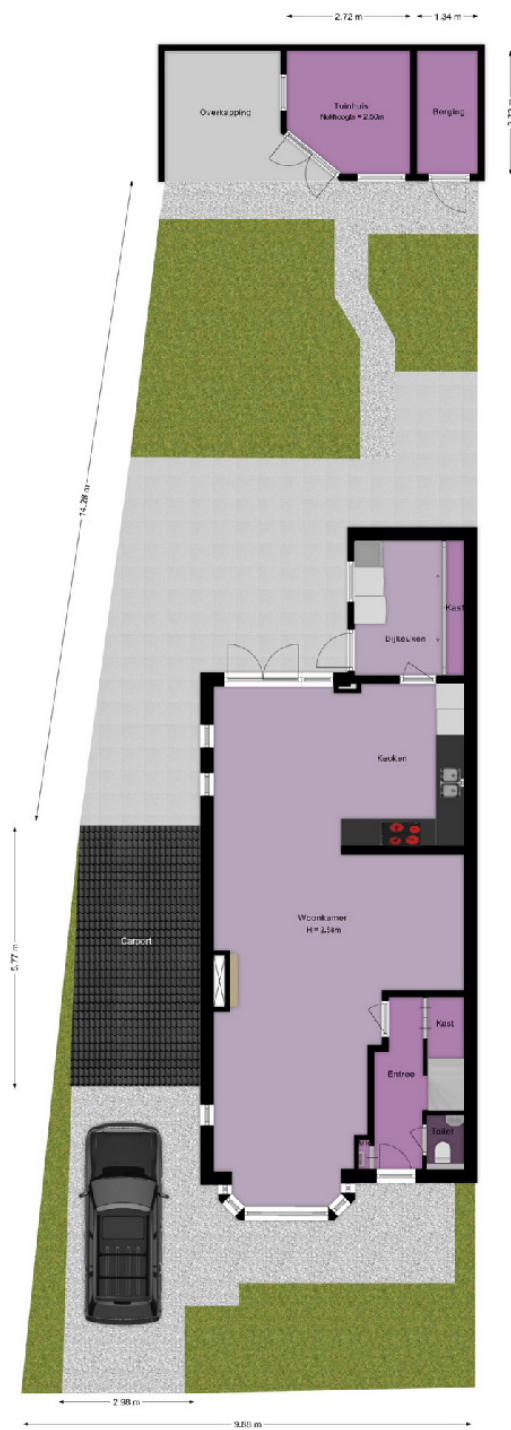
Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.





**TWEEDE VERDIEPING  
VOGELENZANGSEWEG 161 VOGELENZANG**

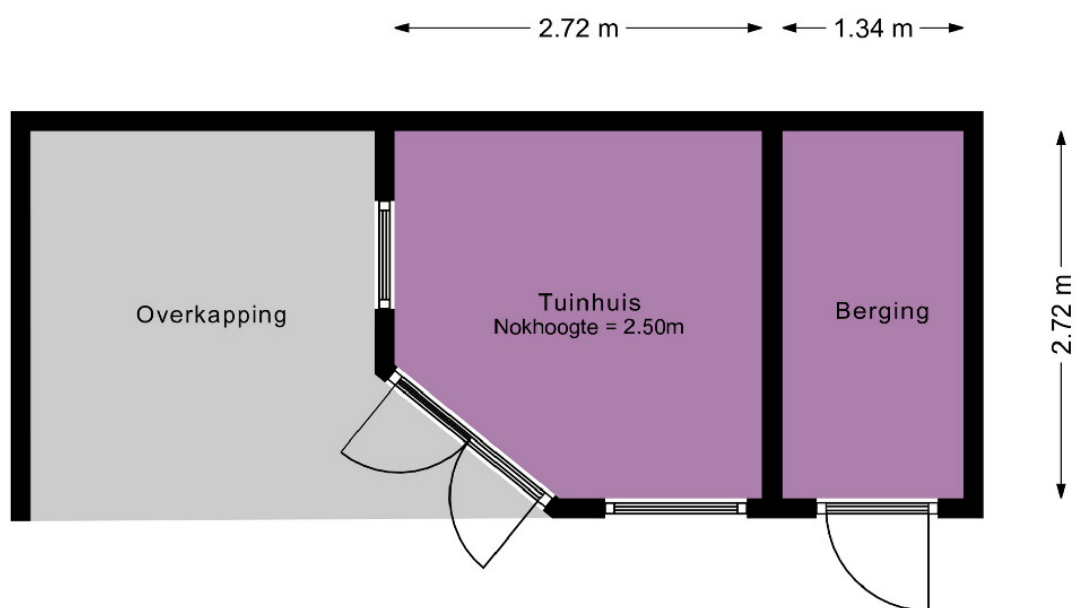
**Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.**



SITUATIE  
 VOGELENZANGSEWEG 161 VOGELENZANG

Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.





**TUINHUIS  
VOGELENZANGSEWEG 161 VOGELENZANG**

**Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Clausuleblad

### Clausules: Vogelenzangseweg 161 te Vogelenzang

De weergegeven clausules zullen worden toegevoegd aan de modelovereenkomst.

#### Toevoeging ex. Art. 6.11

Het verkochte perceel is destijds door het Kadaster vastgesteld. Het is koper genoegzaam bekend wat de Kadastrale omvang van dit perceel is, hoe de kadastrale perceelgrenzen lopen en wat derhalve in de koop is begrepen. Het verkochte is tevens ingemeten door een ter zake kundig extern bedrijf conform de meetinstructie. Deze 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Verkoper stelt koper tot het verstrijken van de bedenktijd in de gelegenheid de maatvoering van de woning zelf op te (laten) meten en te controleren. Koper verklaart voorts dat de uitkomsten van dit meetrapport hem voldoende voor ogen staan en verklaart hiermee akkoord te gaan. Na het verstrijken van de bedenktijd kan derhalve jegens verkoper of verkopend-makelaar en diens medewerkers geen beroep meer worden gedaan op afwijkingen van het werkelijke gebruiksoppervlak ten opzichte van de verkoopinformatie.

#### Toevoeging ex. Art. 15

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de **eerste** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Onder -goed gedocumenteerd wordt verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste één geldverstrekende instelling een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het beroep op ontbinding dient te worden voorzien van het hypotheekaanvraagformulier met aanvraagbescheiden (indien nodig geanonimiseerd door de kopende makelaar-). Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd en/of incompleet is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

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

#### Notariskeuze

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij een door koper aan te wijzen notaris, mits deze kantoor houdt binnen een straal van 10km rondom de woning. Eventuele kosten voor verkoper (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied, komen volledig voor rekening van koper.



### **1 Milieuclausule (bodemgesteldheid)**

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van het verkocht niets meer bekend is dan de mededelingen op de aan deze koopovereenkomst gehechte uittreksel bodeminformatie. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **2 Ouderdom**

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 74 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 hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

### **3 Waterhuishouding (alleen regio Zuid-Kennemerland)**

Koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke lokale problemen betreffende het grondwaterpeil, 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 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 funderingsinformatie 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.

### **5 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-beantwoorde 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.

## **6 Tekeningen/Plattegronden**

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, hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## **7 Meetinstructie**

Als meetinstructie wordt de NVM meetinstructie gebruikt die gebaseerd is op de Branchebrede Meetinstructie / NEN 2580 en de BBMI. 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) Michiel van Maanen Makelaardij van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

## **8 Bouwkundige keuring koper**

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig en technische) te (laten) beoordelen.

Van de mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruikt gemaakt, op: ..... door:.....

## **9 Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om ook het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar. Ondergetekenden verklaren voorts hierbij toestemming te geven aan de notaris om ook de afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

## **10 Energielabel**

Koper is ermee bekend dat het energielabel (C) is geregistreerd. Koper vrijwaart verkoper, Michiel van Maanen Makelaardij, alsmede de aan Michiel van Maanen Makelaardij verbonden makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan.

Verkoper vrijwaart Michiel van Maanen Makelaardij, alsmede de aan Michiel van Maanen Makelaardij verbonden makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan.

## **11 Privacyverklaring**

Partijen verklaren bekend te zijn met de privacyverklaring van Michiel van Maanen Makelaardij.

## **12 Kadastrale situatie**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de kadastrale situatie afwijkt van de feitelijke situatie. Overkapping en bijbehorend tuinhuis en berging staat niet ingetekend op de kadastrale kaart.



### 13 Roerende zaken

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

### 14 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.

### 15 Overbruggingshypotheek

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

### 16 Bijlagen met betrekking tot dit object.

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen. Koper verklaart deze bijlagen te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen.

- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- lijst van zaken;
- vragenlijst van de woning,
- kopie eigendomsbewijs d.d. 15 oktober 1985;
- eigendomsinformatie;
- uittreksel kadastrale kaart;
- verkoopbrochure;
- privacyverklaring;
- meetrapport d.d. ;
- kopie uittreksel bodeminformatie d.d. 11 juli 2024;
- kopie geregistreerd energielabel C;
- bouwtechnisch rapport d.d. 19 juli 2024.

## AVG Lijst van zaken

# Lijst van zaken



### Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Vogelenzangseweg 161, 2114 CG Vogelenzang

Datum:

02-09-2024

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- kast met legplanken en schuifdeuren in bijkeuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kast met legplanken en schuifdeuren in slaapkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vouwgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



## Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gasopenhaard met marmere schouw en glazen afdichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Gas) fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
- Droger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wasmachine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- afzuigstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- afzuigstelsel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- combiketel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



## Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkonhek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- schutting met afsluitbare deur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- wasdroger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Lijst van zaken



### Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:





**Vogelenzangseweg 161,  
2114 CG Vogelenzang**

<b>Opdrachtgever:</b>	[REDACTED]
<b>Datum opname:</b>	18-07-2024
<b>Datum meetrapport:</b>	20-07-2024
<b>Type woning:</b>	Twee-onder-een-kap woning
<b>Opname door:</b>	TibiMedia

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	circa	106,3
Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	circa	7,62
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	19,06
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	11
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	113,92
Bruto Inhoud in m3:	circa	418

Notities bij meting: De zolder voldoet niet aan de 4m2 regel (minimaal 4m2 boven de 2m hoog). Deze ruimte kwam slechts op 3,4m2 boven de 2m hoog uit. Hierom is de zolder als Overig Inpandige Ruimte beoordeeld.

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Stan Dijkhoorn, werkzaam voor TibiMedia. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Rijswijk, 20-07-2024

Stan Dijkhoorn

## Gebruiksoppervlakte per verdieping

De oppervlakten zijn opgebouwd conform de branche brede meetinstructie van de nvm, vbo, vastgoedpro, waarderingkamer etc. Deze is in grote lijnen gebaseerd op de go nen 2580. De gebruiksoppervlakten worden berekend volgende de meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie. Mochten er daarentegen afwijkingen in de berekening of oppervlakten zijn t.o.v. de werkelijkheid, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

<b>1e woonlaag</b>	Gebruiksopp. Wonen:	Ca.	68,5 m <sup>2</sup>
	Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	Ca.	0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Ca.	8,76 m <sup>2</sup>
	Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Ca.	11 m <sup>2</sup>

<b>2e woonlaag</b>	Gebruiksopp. Wonen:	Ca.	37,8 m <sup>2</sup>
	Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	Ca.	0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Ca.	10,3 m <sup>2</sup>
	Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Ca.	0 m <sup>2</sup>

<b>3e woonlaag</b>	Gebruiksopp. Wonen:	Ca.	0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	Ca.	7,62 m <sup>2</sup>
	Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Ca.	0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Ca.	0 m <sup>2</sup>

<b>4e woonlaag</b>	Gebruiksopp. Wonen:	Ca.	0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksopp. Overig inpandige ruimte(n):	Ca.	0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	Ca.	0 m <sup>2</sup>



Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	Ca.
-------------------------------------	-----

0 m <sup>2</sup>
------------------

### **Inleiding bij het gebruik van deze Meetinstructie**

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding voor het meten van de gebruiksoppervlakte van woningen. Met deze meetinstructie kan de gebruiksoppervlakte van individuele woningen (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte en gebouwgebonden buitenruimte worden gemeten. Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex met meerdere woningen, noch voor het meten van de gebruiksoppervlakte van niet-woningen.

### **Relatie met de NEN 2580**

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. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. Deze meetinstructie wijkt op twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de inpandige gebruiksoppervlakte onder in *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

### **Gebruiksoppervlakte in de BAG en de WOZ**

In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is van iedere woning (verblijfsobject) de totale inpandige gebruiksoppervlakte vastgelegd. Deze oppervlakte komt overeen met de gebruiksoppervlakte volgens de NEN 2580. De BAG-oppervlakte bestaat dus uit de som van de *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. Voor toepassing in het kader van de Wet WOZ wordt de oppervlakte van woningen, indien van toepassing, gesplitst in WOZ-deelobjecten. Het onderscheid in *gebruiksoppervlakte wonen* en de *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte* is daarom ook voor de WOZ niet aan de orde.

### **Gebruiksoppervlakte bij het bepalen van de Energie Prestatie Coëfficiënt en de Energie-Index en (vanaf 1-1-2020) de Energieprestatie op basis van de NTA 8800**

Bij het bepalen van de energieprestatie van woningen moet de gebruiksoppervlakte van de thermische zone worden bepaald. Het meten van de gebruiksoppervlakte voor de energieprestatie gebeurt overeenkomstig deze meetinstructie. Deze meetinstructie gaat echter niet in op de afbakening van de thermische zone, omdat deze afbakening moet voldoen aan de strikte eisen van NTA 8800.

### **Toepassing en verantwoordelijkheid**

Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van het meten van woningen. De meetinstructie is zowel geschikt voor makelaars en taxateurs die woningen voor de verkoop, verhuur of voor een taxatie inmeten als voor gemeenten die de woning voor de BAG of in het kader van de Wet WOZ inmeten. Bij aanbidding op de markt wordt de gebruiksoppervlakte zoveel mogelijk gesplitst in de onderdelen *gebruiksoppervlakte wonen*, *overige inpandige ruimte*, *externe bergruimte* en

*gebouwegebonden buitenruimte*. Bij het vergelijken met de gebruiksoppervlakte in de BAG dient hier dus rekening mee te worden gehouden.

Voor bijzondere situaties wordt verwezen naar de **"lijst met veel gestelde vragen"**. Voor de gevallen waarin deze meetinstructie en de lijst met veel gestelde vragen geen uitsluitel geven over het bepalen van de gebruiksoppervlakte, moet de NEN 2580 worden gebruikt.

### **1. Meting van de gebruiksoppervlakte van een woning**

De stappen in deze meetinstructie gaan er vanuit dat de oppervlakte "met de hand" per bouwlaag gemeten worden. Het meten van de gebruiksoppervlakte van een woning kan ook gebeuren met daarvoor geschikte software.

#### **Stap 1. Meet de totale inpandige gebruiksoppervlakte van de woning per bouwlaag**

Voor het meten van de gebruiksoppervlakte gelden de volgende principes:

a. Meet voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte altijd binnen de buitenste- of woning scheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet-dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.

b. Meet altijd per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies (muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.

Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een leiding-schacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van 0,5m<sup>2</sup>.

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van deze bouwlaag van de woning. Deze oppervlakte bestaat uit *gebruiksoppervlakte wonen* en *gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte*. In stap 2 wordt het onderscheid tussen deze twee gemaakt.

#### **Stap 2. Verdeel de totale inpandige gebruiksoppervlakte in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.**

De inpandige gebruiksoppervlakte van de bouwlaag moet nu worden verdeeld in:

- gebruiksoppervlakte wonen en
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 m is kleiner dan 4,0 m<sup>2</sup> (alleen van toepassing voor

gedeelten die als woonruimte dienen en alleen wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m);

- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een *bergzolder*, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of sprake is van een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een keuken, vaste kast, meterkast, gang, trapkast, badkamer en toilet binnen de woning worden tot de gebruiksoppervlakte wonen gerekend. Een bijkeuken, pantry, wasmachine- of cv-ruimte, of overige ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen, mits deze ruimten zich binnen de woning bevinden en deze ruimten verwarmd/geïsoleerd zijn.

De oppervlakte "onder de wand" die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

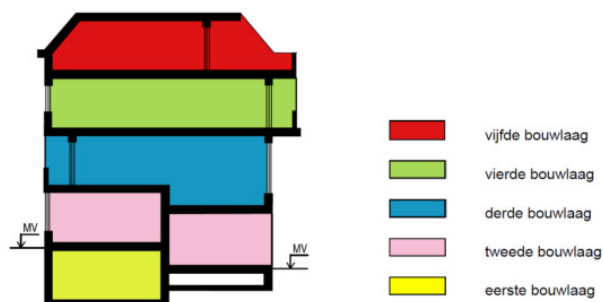
*Let op! Er kan alleen sprake zijn van gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte als de oppervlakte volgens de criteria onder stap 1 wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte.*

### Stap 3. Ga naar de volgende bouwlaag (indien aanwezig)

Herhaal stap 1 en 2 voor iedere bouwlaag.

### Stap 4. Bepaal de totale gebruiksoppervlakte van de woning onderscheiden naar de verschillende gebruiksoppervlakten

Totaliseer de gevonden gebruiksoppervlakten wonen per bouwlaag tot één gebruiksoppervlakte wonen voor de woning. Doe dit ook voor de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte. De onderstaande figuur illustreert hoe de bouwlagen genummerd worden.



## 2. Meting van de oppervlakte van de gebouwgebonden buitenruimte(n) (indien aanwezig)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte direct naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. Bij 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



gebouwbonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

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

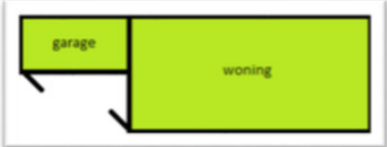





- bij overdekte gebouwbonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwbonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

### **3. Meting van de oppervlak van de externe bergruimte(n)**

Een ruimte wordt als externe bergruimte gezien, wanneer voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De ruimte heeft geen woonfunctie;
- De ruimte is gelegen buiten de woning (de ruimte is alleen bereikbaar door de woning te verlaten) én de ruimte is bij de bouw niet als exclusief ondersteunend aan de woning gebouwd (er is geen gedeelde muur met de woning);
- De ruimte is afsluitbaar;
- De ruimte wordt volgens de afbakening-regels uit de BAG als afzonderlijke pand gezien.

Onderstaand figuur geeft enkele voorbeelden. Als sprake is van meerdere externe bergruimten, dan wordt de oppervlakte van deze bergruimten opgeteld tot de totale gebruiksoppervlakte externe bergruimte. Voor het inmeten van de externe bergruimte gelden de principes van stap 1.

<p><b>Situatie 1</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gedeelde muur met het hoofdgebouw</li> <li>▪ Alleen bereikbaar via de open lucht</li> </ul> <p>→ Overige inpandige ruimte</p>	<p><b>Situatie 2</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geen gedeelde muur met het hoofdgebouw</li> <li>▪ Alleen bereikbaar via de open lucht</li> </ul> <p>→ Externe bergruimte</p>
<p><b>Situatie 3</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geen gedeelde muur met het hoofdgebouw</li> <li>▪ Alleen bereikbaar via de open lucht</li> </ul> <p>→ Externe bergruimte</p>	<p><b>Situatie 4</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geen gedeelde muur met het hoofdgebouw</li> <li>▪ Binnendoor bereikbaar</li> </ul> <p>→ Overige inpandige ruimte</p>
<p><b>Situatie 5</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geen gedeelde muur met het hoofdgebouw</li> <li>▪ Alleen bereikbaar via de open lucht</li> </ul> <p>→ Externe bergruimte</p>	
<p><b>Situatie 6</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geen gedeelde muur met het hoofdgebouw (woning rechts)</li> <li>▪ Alleen bereikbaar via de open lucht</li> </ul> <p>→ Externe bergruimte</p>	

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V'zangseweg 161 V'za



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bloemendaal	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 203	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Ons verhaal

Ik ben gestart als assurantieadviseur, in een kantoor waar ook een makelaar was gevestigd. En om eerlijk te zijn, het makelaars vak leek mij veel leuker. Het contact met mensen, de afwisseling, de spanning tijdens het onderhandelen, de blijdschap van een cliënt bij het rond krijgen van de deal. In 1994 ben ik gaan werken als assistent-makelaar. In de avonden volgde ik de opleiding makelaardij met in 1999 mijn diploma als resultaat.

Mijn enthousiasme werkte zo aanstekelijk dat ook mijn vrouw Monique koos voor een baan in de makelaardij. Dynamisch en vol plannen, wilde met de tijd mee en besloten in 2001 de stap naar zelfstandigheid te wagen. Voor ons dé manier om onze filosofie, waarin we de klant centraal stellen, echt uit te kunnen dragen. We vonden een geschikt kantoor op het kruispunt van Zuid-Kennemerland, de Duin- en Bollenstreek en de Haarlemmermeer.

Drie regio's met elk hun bijzondere kenmerken en uitdagingen, in woningaanbod variërend van startersappartement tot vrijstaande villa's, van monumentale panden tot nieuwbouwprojecten. U bent van harte welkom op onze locatie aan de Meerweg 1 te Bennebroek.

