

MICHIEL
VAN **MAANEN**
MAKELAARDIJ



NOORDER LEIDSEVAART 58, HILLEGOM

€ 1.395.000 k.k.

www.noorderleidsevaart58.nl

Noorder Leidsevaart 58, Hillegom

Ultiem woongenot ervaren op deze fantastische en unieke locatie aan de Noorder Leidsevaart in Hillegom.

Deze bijzonder royale en vrijstaande villa is gelegen op een riant perceel eigen grond van maar liefst 1870 m2 middenin de bollenstreek. Als je op zoek bent naar een unieke woning met de charmes van het platteland en het comfort van modern wonen, dan is dit ideale familiehuis een absolute aanrader. Het biedt naast prachtig uitzicht over de bollenvelden, de Amsterdamse Waterleidingduinen en open vaarwater aan de voorzijde, ook een fijne leefomgeving waar je met volle teugen van zowel het binnen- als het buitenleven kunt genieten.

De woning dateert uit 1979 en is in de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en onderhouden. Bij binnenkomst word je verwelkomd in een riante hal, welke leidt naar een zeer luxe toiletruimte. De U-vormige benedenverdieping is praktisch ingedeeld en biedt een fijne living, een centrale eetkamer en een fantastische woonkeuken die in 2019 volledig is vernieuwd. Vanuit de keuken bereik je het zonnige terras waar je gedurende de hele dag kunt genieten van het weidse uitzicht, de privacy en de natuur. Even ontsnappen van alle dagelijkse verplichtingen en drukte op je heen!

De woonkeuken is het hart van het huis. Dankzij de moderne apparatuur en de ruime opzet is dit een plek waar je met plezier tijd doorbrengt. Daarnaast bevindt zich een praktische bijkeuken met extra ruimte voor opslag en heeft eveneens een directe toegang tot de tuin. Via de bijkeuken kom je in de inpandige garage met hoge vliering. Deze ruimte biedt een optie voor een 5e slaapkamer of een perfecte gelegenheid voor een privé gym, kantoor- of hobbyruimte.

De overloop is eveneens ruim en licht en biedt toegang tot de 4 slaapkamers, waaronder de master-bedroom met inloopkast, wastafelmeubel en privé douche. Verder is er op deze etage nog een moderne badkamer een was-/stookruimte. Middels een vlizotrap bereik je de vliering voor nog meer bergruimte.

De brede en privacyvolle achtertuin is een waar paradijs. Hier kun je volop genieten van de natuur en het uitzicht over de bollenvelden. Of je nu een tuinliefhebber bent of gewoon wilt ontspannen op een zonnige dag, deze tuin biedt mogelijkheden voor iedereen. Met een goed onderhouden gazon en een groot terras is het de perfecte plek voor barbecues, tuinfeesten of gewoon een rustige middag in de zon. Een van de unieke kenmerken van deze woning is de ligging aan open vaarwater. Denk aan een ontspannen wandeling langs het water of een verfrissende duik in de zomermaanden.

De tuin is aan de voorzijde afgesloten door middel van een elektrisch te bedienen hek dat je verwelkomt op het ruime privé terrein, waar je eenvoudig meerdere auto's kunt parkeren. Of je nu kiest voor de carport, de inpandige garage, of de oprit zelf, je hebt altijd voldoende ruimte.

Genieten van rust en het platteland, met voldoende voorzieningen in de nabije omgeving. Hillegom biedt een scala aan winkels, sportfaciliteiten en scholen zo heb je op 3 minuten fietsen ligt de basisschool in Vogelenzang en op nog geen 10 minuten fietsen de basisscholen van Bennebroek. Voor een heerlijke wandeling loop je zo naar de Amsterdamse Waterleidingduinen. Ook voor wat betreft de bereikbaarheid zit je hier uitstekend met o.a. het station van Hillegom in de directe nabijheid. Binnen enkele minuten ben je op de uitvalswegen naar de grote steden zoals Haarlem, Amsterdam en Leiden. Dit maakt het perfect voor forenzen die de drukte van de stad willen combineren met de rust van het platteland.

Indeling:

Begane grond (138.56m2):

Entree, hal, modern toilet met wastafelmeubel en apart herentoilet, L-vormige living met sfeervolle open-haard, eetkamer en woon-/leefkeuken met openslaande deuren naar de tuin, bijkeuken met fontein en toegangsdeur naar tuin, inpandige garage met automatische garagedeur en vaste trap naar ruime vliering met dakraam.

1e etage (102.64m2):

overloop, slaapkamer aan voorzijde, 2 slaapkamers aan de achterzijde v.v. dakkapel, moderne badkamer met wastafelmeubel, toilet, ligbad en douche en toegang tot wasruimte met wasmachine- en drogeraansluiting en C.V.-ketel,

master-bedroom met inloopkast, wastafelmeubel, douche en toegang naar het balkon.

Bijzonderheden:

- * Van de noorderleidsevaart58.nl is een unieke woningwebsite beschikbaar waar je de brochure en alle relevante documenten kunt downloaden
- * Woonoppervlakte 241.2m2 en 1870m2 eigen grond
- * Bouwjaar 1979
- * Vrijstaand wonen middenin de bollenstreek en aan voorzijde aan open vaarwater
- * One of a kind!
- * Mooie (breedte) maatvoeringen, woonoppervlakte verdeeld over twee woonlagen
- * Volledig gemoderniseerd vanaf 2016 met hoogwaardige en luxe materialen
- * 4 slaapkamers met mogelijkheid tot 5e slaapkamer
- * Afgesloten privé terrein met elektrische hek
- * Riante parkeergelegenheid, carport en garage
- * 17 zonnepanelen (2023)
- * Energielabel B
- * Rust, comfort en ontzettend veel privacy. Alsof je op vakantie bent in je eigen huis
- * Mogelijkheid tot kopen naastgelegen bollenschuur op eigen grond
- * Aanvaarding in overleg nader te bepalen

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.395.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1979
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	241 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	12 m ²
Overige inpandige ruimte	49 m ²
Perceeloppervlakte	1870 m ²
Inhoud	985 m ³

Indeling

Aantal kamers	6 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	1 douche, 1 ligbad, 1 toilet en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Dakraam, glasvezel kabel, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, Kabel TV en zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel, open haard en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel en elektrische boiler eigendom
Type ketel	Combiketel Atag gas gestookt uit 2016, eigendom

Kadastrale gegevens

Hillegom A 9791	
Oppervlakte	1870 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Aan vaarwater, landelijk gelegen en vrij uitzicht
Tuin	Tuin rondom
Balkon/dakterras	Balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande houten berging (1)
Voorzieningen	Voorzien van elektra

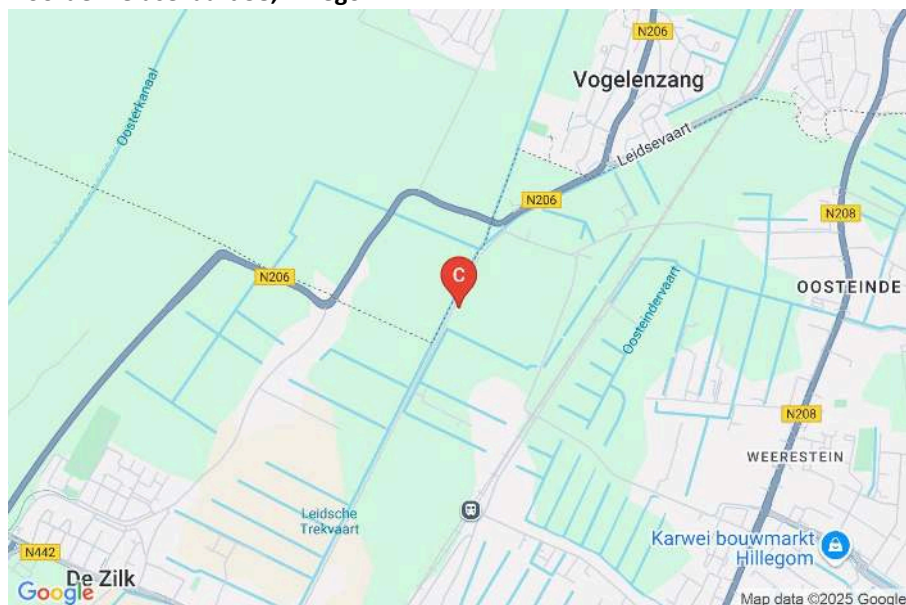
Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Garage

Soort garage	Inpandig
Capaciteit	1 auto
Voorzieningen	Met elektrische deur, met vliering, voorzien van elektra en voorzien van verwarming

Noorder Leidsevaart 58, Hillegom



Algemeen

Biedingsysteem

Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, geldt het 'Amsterdamse' biedsysteem. 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 biedingssysteem. 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 bidders komen geen rechten toe.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan Michiel van Maanen Makelaardij via de persoonlijke woning website. Hier vindt u rechtsonder de knop [bieding](#). Alleen bieding via de persoonlijke woning website worden in behandeling genomen.

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.

Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Zichtbare en onzichtbare gebreken

De makelaars van Michiel van Maanen Makelaardij geven tijdens de bezichtiging een globaal beeld van de onderhoudstoestand van de woning. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. Publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) zijn niet (volledig) onderzocht. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in de verkoopbrochure 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. De verkopend makelaar of de aankoopmakelaar, indien aanwezig, kan u hierover informeren en indien gewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Hypotheken

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.

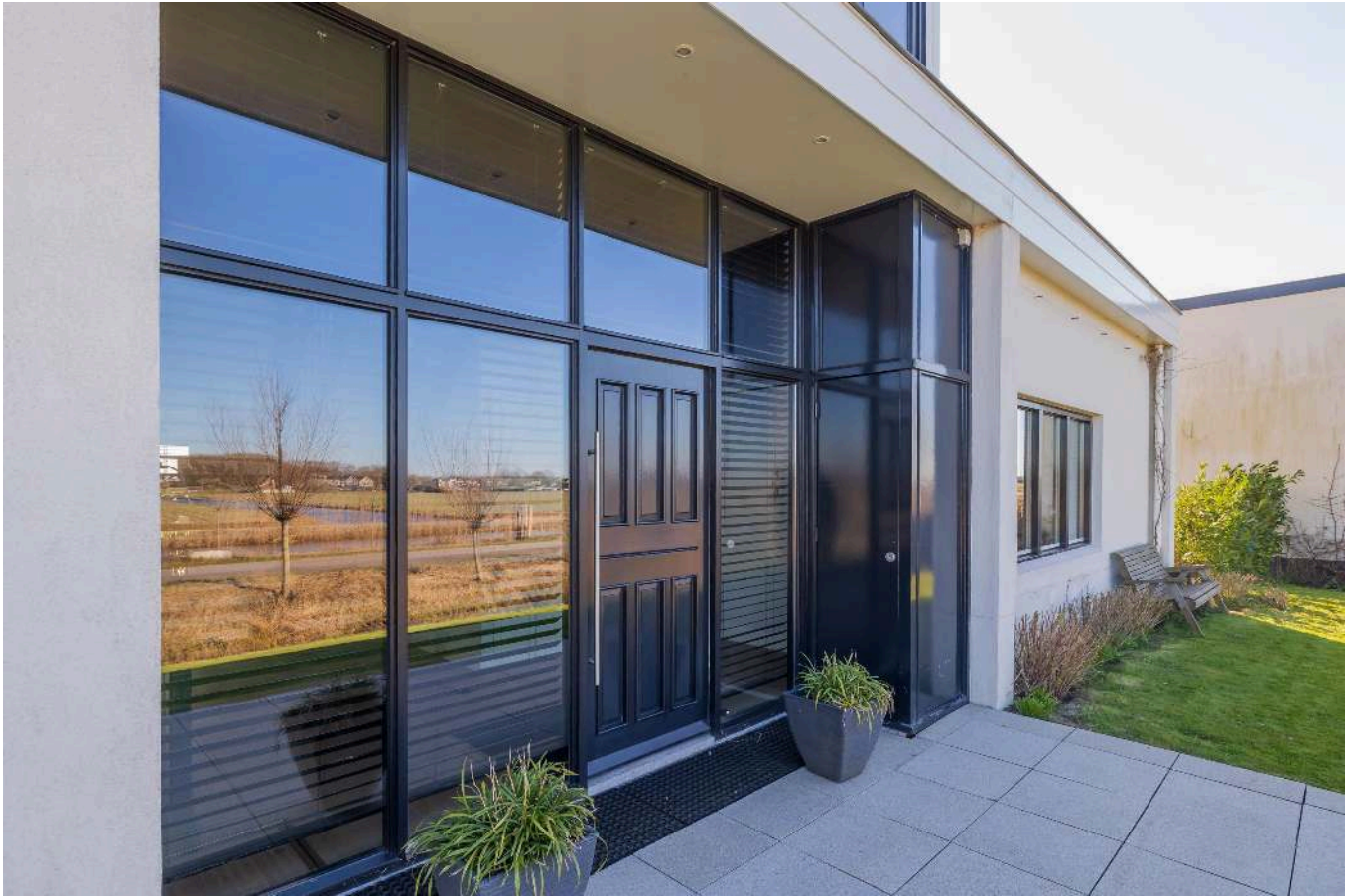
Informatie

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.







































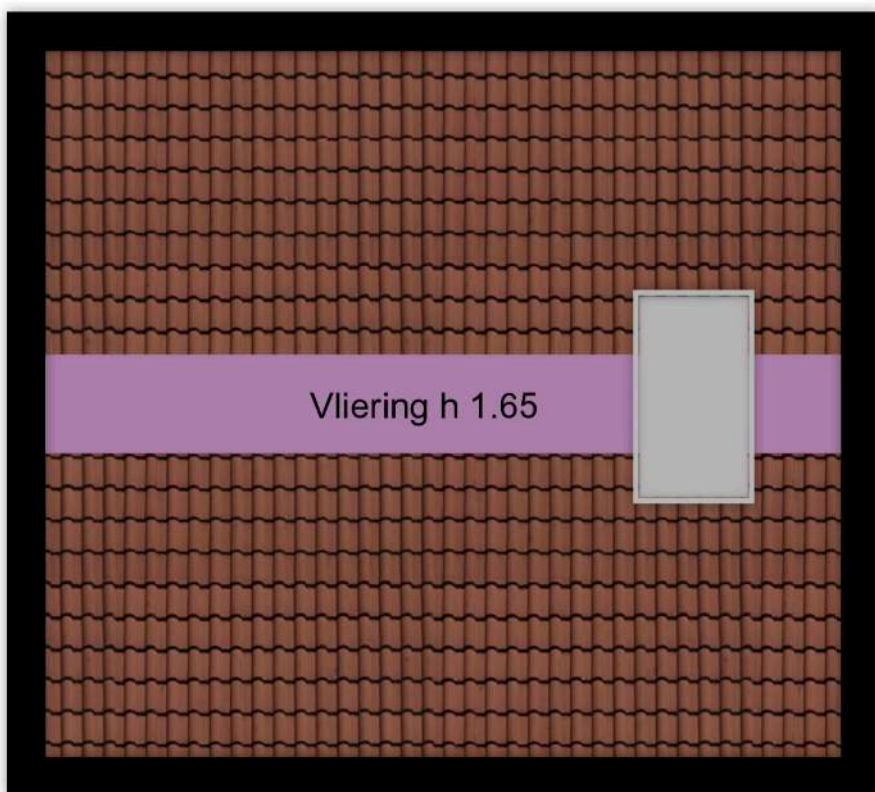


Plattegrond



BEGANE GROND
NOORDER LEIDSEVAART 58 HILLEGOM

Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



← 4.47 m →

**VLIERING
NOORDER LEIDSEVAART 58**

Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



36.00 m

51.50 m

SITUATIE
NOORDER LEIDSEVAART 58 HILLEGOM

Aan de maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Noorder Leidsevaart 58, 2182 BT Hillegom

Datum:

27-03-2025

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.
Woning				
<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:				
-	<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"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<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"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 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"/>
Keuken				
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wijnklimaatkast	<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"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<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"/>
-	<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"/>
Sanitair/sauna				
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"/>
-	<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"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 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"/>
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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input 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"/>
-	<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"/>
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/internetaansluiting	<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 type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" 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"/>
Tuin				
<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"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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"/>
<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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<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"/>

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,



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Noorder Leidsevr 58



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hillegom	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 9790	
 Administratieve kadastrale grens	Beouwing		
 Beouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 maart 2025
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.

Clausules woonhuizen NL 58

Clausules: Noorder Leidsevaart 58 te Hillegom

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 geldverstreckende 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 **bodemrapportage**. 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 45 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

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

Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak op (aantal invullen) plaats(en), namelijk (plaatsen gedetailleerd omschrijven, eventueel verwijzen naar een onderzoeksrapport). Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen 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 betreffende 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 (B) 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. Het perceel wordt momenteel gesplitst in 2 percelen.

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 hypotheken, welke dan ook.

16 Bijlagen met betrekking tot dit object.

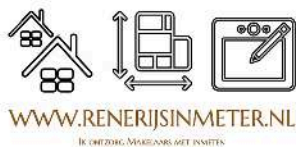
Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen. Koper verklaart deze bijlagen te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen.

- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- lijst van zaken;
- vragenlijst van de woning,
- kopie eigendomsbewijs d.d. 4 augustus 2016;
- eigendomsinformatie;
- uittreksel kadastrale kaart;
- verkoopbrochure;
- privacyverklaring;
- meetrapport d.d. 20 maart 2025;
- kopie **bodemrapportage**;
- kopie geregistreerd energielabel B;

Meetcertificaat

MEETRAPPORT

Rene Rijs Inmeter



Meetcertificaat conform de rekenregels Meetinstructie Gebruiksoppervlakte wonen op basis van de NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen- termen, definities en bepalingsmethoden' vastgesteld door de samenwerkende partijen Aedes, BAG BAO, NVM, NRVT, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer

Datum Meetopname	18 maart 2025
Datum Meetcertificaat	20 maart 2025
Meetcertificaat Type A	Maatvoering/ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten
Meetbedrijf	Rene Rijs Inmeter
Opsteller	Rene Rijs
Status	Definitief
Objecttype	Woning
Adres	Noorder Leidsevaart 58
Postcode/Plaats	2182 BT Hillegom
Opdracht via	Tibi Media, Michiel van Maanen Makelaardij
Opdrachtgever	Eigenaren
Adres	Zie hierboven

Bouwlaag	GO Wonen M ²	GO OIR M ²	GO GGB M ²	GO EXB M ²	Bruto Circa M ³
Begane grond	138.56	0.5 + 31.3	6.4		610
1 ^e Verdieping	102.64	17.2	5.9		355
Vliering					20
Totalen	241.2	49.0	12.3		985

Wonen = woonoppervlak uitgedrukt in M², OIR = overig inpandige ruimte, GGB = gebouw gebonden buitenruimte, EXB = externe berging

Maatvoering/Meetinstructie

De woning is met zorg opgemeten conform de Rekenregels Meetinstructie gebruiksoppervlakte Wonen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen op basis van de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte wonen.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten echter niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper, Makelaar alsmede het betreffende Inmeetbedrijf van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakten als inhoud van de woning zoals hierboven omschreven.

Inleiding

Rene Rijs Inmeter heeft dit meetrapport van deze woning opgesteld ten behoeve van een meetcertificaat conform de rekenregels Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen op basis van de NEN2580.

De gebruiksoppervlakten die op Funda worden getoond zijn opgedeeld conform de Meetinstructie. Deze meetinstructie is vastgesteld door NVM, VBO Makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer. De Meetinstructie beschrijft precies wat er wel en wat er niet mag worden meegerekend als oppervlakte van een woning

Verantwoording meetcertificaat

- De meting heeft plaatsgevonden op eerder genoemde datum, waarbij de relevante maatvoering van alle ruimten is gemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woning scheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering de binnenmaat van muur tot muur aangehouden.
- Er wordt een marge van ca 4% gehanteerd op de waarden zoals genoemd in dit meetcertificaat.
- Op het meetcertificaat zijn de algemene voorwaarden van toepassing

Rapport opgemaakt door Rene Rijs Inmeter, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hillegom, 20 maart 2025



Rene Rijs Inmeter

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud woningen, welke zijn gebaseerd op de NEN 2580.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde Meetinstructie, mits er sprake is van relevantie tot dit certificaat. Voor de complete tekst dient u de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en Meetinstructie Bruto inhoud van woningen te raadplegen vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

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 $4,0 \text{ M}^2$;
- Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan $0,50 \text{ M}^2$;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan $1,50 \text{ M}^1$, 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 M^1 en 2 M^1 hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 M^1 is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 M^1 kleiner is dan 4 M^2 ;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met opvouwbare of wegklapbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan $0,5 \text{ M}^2$) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

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.

Gebruiksoppervlakte: Gebouwgebonden buitenruimten

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

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.

Gebruiksoppervlakte: Externe berging

Een ruimte wordt als externe berging 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 afbakeningsregels uit de BAG als afzonderlijke pand gezien.

Afzonderlijk pand

Een pand is het kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

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.

Meetcertificaat A

Uitgangspunt: gebouw op locatie gecontroleerd.

Controle op locatie: op maatvoering en ruimtegebruik.

Nauwkeurigheid: Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie.

Meetcertificaat B

Uitgangspunt: vanaf bestaande plattegronden.

Controle op locatie: niet van toepassing.

Nauwkeurigheid: Hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie, omdat niet is gecontroleerd op maatvoering en ruimtegebruik.

Disclaimer (blz 5 t/m8)

De vraagprijs van een woning wordt bepaald door een groot aantal factoren. Denk hierbij aan zaken als de staat van onderhoud, de populariteit van de buurt, de hoeveelheid grond waarop de woning staat, de recente verkoopprijs van vergelijkbare woningen en simpelweg de 'wat-de-gek-ervoor-geeft' factor. Juist over de M²'s is de laatste jaren veel te doen. Er zijn legio verhalen over woningen die na een woning inmeting een stuk 'minder groot' bleken te zijn dan waar de verkoper het ooit voor had aangekocht (in geval van bijvoorbeeld aangekocht vóór 2010, of M²'s bepaald aan de hand van vorige edities van de Meetinstructie, ook daarin kan nl. verschil ontstaan).

Branchebrede Meetinstructie / NEN 2580:

Branchebrede Meetinstructie, gebruiksoppervlakte, Meetinstructie bruto inhoud, NEN2580... Bekende vaktermen in de vastgoedbranche, maar zijn deze wel volledig helder voor iedereen? Conclusie: Nee en zelfs niet voor rechters! Vaak nog wordt de terminologie door elkaar gebruikt en benoemd in rapportages, wat gevaarlijk is. Dit kan leiden tot serieuze claims. Hier blijkt helaas uit dat de branche van promotie voor de vastgoed nog grote stappen richting professionalisering kan maken. Iets waar Bonnie Allard van Bonstaete zich al jaren buitengewoon verdienstelijk in maakt door te proberen partijen en dito instructies op één lijn te krijgen.

Een zaak die zomaar uit de praktijk van alle dag kan komen:

Een aankoopmakelaar bestrijdt het aantal meters wat de verkoopmakelaar hanteert. De aankoopmakelaar geeft aan dat de woning te hoog geprijsd is, op basis van een eventueel foutief opgegeven aantal meters. Als daarbij zaken als NEN2580 en de BBMI door elkaar gebruikt worden kan dit leiden tot claims. Uiteraard geven deze mogelijke consequenties de Makelaar alsook het Inmeetbedrijf stress. Als je de zaken echter goed uitlegt/verwoord aan beide kanten kunnen alle omissies de wereld uit worden geholpen en kan het onderhandelingspel weer beginnen. Dit voorval en het feit dat er steeds meer gewicht aan de Meetinstructie word gehangen maakt het noodzaak dat een ieder goede notie neemt van de begrippen en zich goed laat opleiden (Bonstaete).

Wat is bijvoorbeeld een verschil tussen de Meetinstructie en de NEN2580?

Meetinstructie:

De uitleg zit al in het begrip. Het is een instructie, oftewel een methode die in de branche onderling is afgesproken en waar geen wetgeving bij betrokken is. Wanneer je spreekt over een instructie dan heb je het over HOE je iets doet en niet over het resultaat. Wanneer je dit goed uitvoert, zou dit dus leiden tot een werkzaam resultaat. Dit impliceert dat er een inspanningsverplichting aan hangt. Dit is echter niet het geval. Geciteerd uit de BBMI: "Het doel van deze meetinstructie is het vereenvoudigen en uniformeren van meten van woningen. Het bepalen van de oppervlakte van woningen conform deze meetinstructie en het gebruik hiervan gebeurt op eigen verantwoordelijkheid."

NEN 2580:

De NEN2580 is een Nederlandse norm voor ruimtelijke data die de termen, definities en bepalingsmethoden geeft voor de (vloer)oppervlakte en de inhoud van gebouwen of delen daarvan. Het resultaat van de bepalingsmethode is een "meetstaat" die onder meer gebruikt kan worden om het verhuurbaar vloeroppervlak voor verhuurders van woon- en bedrijfsruimte te bepalen. De maximale afwijking mag 1% of minder zijn, afhankelijk van het totale oppervlak. Afwijkingen boven de 1% kunnen leiden tot claims, wanneer er prijzen per meter aan gehangen zijn voor bijvoorbeeld de verhuur. Hier kan een rechter zich over uitspreken.

Kijken we naar de tarieven van de verschillende producten dan zie je een enorm verschil. De prijs voor de Meetinstructie is ca. 5 euro, omdat deze uit een promotionele (Floorplanner) plattegrond gehaald wordt. Daarentegen start de prijs voor een NEN2580 meetstaat gemiddeld meestal pas vanaf zo een beetje 500 euro.

Meetinstructie versus NEN2580

Een ander verschil tussen de gebruiksoppervlakte volgens de Meetinstructie en de NEN2580 heeft te maken met de oppervlakte van de binnenmuren. Volgens de branchebrede meetinstructie wordt de oppervlakte van een ruimte gemeten binnen de scheidende wanden, overeenkomstig met NEN2580. Daarentegen worden alle dragende en niet-dragende binnenwanden meegenomen volgens de Meetinstructie, terwijl de NEN2580 dit niet doet. De Meetinstructie maakt daarnaast een onderverdeling in de volgende vier gebruiksoppervlakten in tegenstelling tot de NEN2580:

- Wonen
- Overige inpandige ruimte
- Externe inpandige ruimte
- Gebouwgebonden buitenruimte
-

Inmeten volgens de Meetinstructie zorgt er dus voor dat aparte ruimtes, zoals een garage, apart worden vermeld. Mensen kunnen hierdoor goed het verschil zien tussen een woning met een woonoppervlakte van 200 m² en een woning van 150 m² met een berging van 50 m².

Meetinstructie Bruto inhoud versus NEN2580

De begane grondvloer en de dakconstructie van een woning wordt geheel meegenomen in de berekende bruto inhoud. Bij het inmeten van de bruto inhoud wordt er geen rekening gehouden met de functies van de ruimtes van een woning. Bij een woning wordt de begane grondvloer en dakconstructie volledig betrokken in de berekende bruto inhoud. In tegenstelling tot de NEN2580 wordt er bij de Meetinstructie van standaardmaten uitgegaan voor de dikte van vloeren, dakconstructie en scheidende wanden als dit niet gemakkelijk te meten is.

Hoe is de BBMI tot stand gekomen?

Sinds 2010 is het verplicht om aan de eisen van de Meetinstructie te voldoen. Nadat door verkeerde metingen dure appartementen in Amsterdam als te groot werden verkocht, heeft het televisieprogramma Radar de voorzitter van de NVM hierop fel aangesproken. Hierna zijn oude afspraken uit de kast gehaald. In 2007 waren er door de brancheorganisaties NVM, VastgoedPRO en VBO reeds regels op papier gezet. Daarnaast was ook de Waarderingskamer erbij betrokken. Dit betrof afspraken hoe je de meters in de bestaande woningbouw nu precies moest benoemen en hoe je deze diende op te tellen. Deze regels werden de branchebrede meetinstructie genoemd, terwijl het feitelijk een zeer vereenvoudigde samenvatting van de NEN2580 was. Het document ging zelfs van 72 naar 4 pagina's. Deze regels waren weliswaar in de makelaarsbranche geïntroduceerd, maar nooit opgepakt in de praktijk.

Na de negatieve aandacht hierover heeft dhr. M. Peters, manager van Topr, persoonlijk de voorzitter van de NVM gebeld en hem uitgelegd dat er een eenvoudige oplossing was om draagvlak in de makelaardij te creëren voor de Meetinstructie. Hij heeft hem het advies gegeven om partijen zich bezig te laten houden met inmeten en het maken van promotionele plattegronden en dan gelijk de branchebrede meetinstructie mee te nemen.

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.

