

## **BOUWKAVEL met principe-aanvraag en plan voor het bouwen van een vrijstaande villa van ca. 300 m<sup>2</sup> @Badhoevedorp Nieuwemeerdijk 300**

Deze aan de Nieuwe Meer gelegen kavel van 515 m<sup>2</sup> opstalgrond met bouwplan voor de bouw van een vrijstaand huis zal zonder voorbehouden worden verkocht.

**DIT OBJECT WORDT VERKOCHT VIA DE ONLINE VEILING:  
NVM ONLINE BIEDEN <https://nvmonlinebieden.nvm.nl/bid/705>**

Het betreft een plan voor de bouw van een vrijstaande woning van vier lagen met ongeveer 300 m<sup>2</sup> gebruiks vloeroppervlak inclusief een multifunctioneel souterrain van ongeveer 54 m<sup>2</sup>. Deze schitterend onder architectuur ontworpen dijkvilla heeft onder meer het plan voor een living van ruim 81 m<sup>2</sup> met een woonkamer, eetkamer en keuken op de parterre, vijf slaapkamers en drie badkamers op de verdiepingen en een multifunctioneel souterrain aan de zuidwest tuin.

### **Geplande indeling volgens tekening:**

**Parterre:** Zijentree, ruime hal (circa 13 m<sup>2</sup>) met toilet en garderobe en trappen naar boven en beneden, deur naar living met volgens het plan een woonkamer van circa 43 m<sup>2</sup> aan de voorzijde, een eetkamer van circa 30 m<sup>2</sup> aan de tuinzijde met aansluitend een open keuken van circa 8 m<sup>2</sup>).

**Souterrain:** Het multifunctionele souterrain is volgens de planning ongeveer 2.70 hoog en voorzien van veel glas in de achtergevel. De indeling is hier nog nader te bepalen, maar vooralsnog is er een wasruimte van ongeveer 5 m<sup>2</sup> en een berging van circa 45 m<sup>2</sup> ingetekend.

**1<sup>e</sup> Verdieping:** de ingetekende overloop op de eerste etage is rijk en ongeveer 10 m<sup>2</sup> groot. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamer van beide ongeveer 13 m<sup>2</sup> met een badkamer van circa 6,5 m<sup>2</sup>, in het midden van de woning is een derde slaapkamer van bijna 11 m<sup>2</sup> gepland, aan de achterzijde is de vierde en master slaapkamer gepland van ruim 25 m<sup>2</sup> met bijvoorbeeld gelegenheid voor kastenwand en met een eigen badkamer van circa 6,5 m<sup>2</sup>.

**2<sup>e</sup> Verdieping:** de geplande indeling van de sfeervolle tweede etage is eveneens luxe en comfortabel, namelijk met een vijfde slaapkamer van ruim 29 m<sup>2</sup> met bijvoorbeeld gelegenheid voor kastenwand en een badkamer van ruim 8 m<sup>2</sup>

Dit karakteristiek ontworpen huis in moderne stijl is gepland op een kavel die is gelegen op de hoek van het landelijke weggetje de Koekoekslaan met de Ringdijk van de Haarlemmermeer, aan de rand van Badhoevedorp tussen Amsterdam en Schiphol, nabij de snelwegen (A9 en A10) en ligt pal tegenover het open water van de Nieuwe Meer aan de achterzijde is op korte afstand golfclub The International gelegen.

**Het voorwerk is gedaan, de huidige bedrijfsruimte kan bestemd worden als woonhuis en de tekeningen zijn klaar. Bent u degene die straks zelf of met de architect dit droomhuis gaat bouwen? Mail ons voor meer informatie.**

**Bieden vanaf: € 499.500,-- kosten koper**

### **Bijzonderheden:**

- Dit object wordt verkocht via de online veiling NVM-online bieden:

<https://nvmonlinebieden.nvm.nl/bid/705>

- De sluitingsdatum is woensdag 24 februari 2021 om 13:00 uur!
- Meer informatie over NVM ONLINE BIEDEN is beschreven in de NVM-online-bieden-informatiebrief voor bieders, die als bijlage bij de stukken beschikbaar zal zijn.
- Verkoper heeft bij dit proces het voorbehoud van gunning en zal een keuze maken voor het voorstel dat voor hem het meest aantrekkelijk is.

**Kijk voor meer foto's, plattegronden en uitgebreide informatie op onze eigen site!  
Op deze transactie zijn onze (verkoop)voorwaarden, algemene voorwaarden en de voorwaarden van de NVM van toepassing, zie onze site.**

#### **Bijzonderheden:**

- In principe zullen er geen bezichtigingen plaatsvinden;
- Voor serieus geïnteresseerden zijn de van belang zijnde stukken op onze site onder het kopje "diversen" beschikbaar;
- Verkoper heeft bij deze verkoop het voorbehoud van gunning en zal een keuze maken voor het voorstel dat voor hem het meest aantrekkelijk is;
- Verkoper behoudt zich het recht voor de verkoopprocedure tussentijds te wijzigen;
- Uit een recent bodemloketrapport blijkt dat de bodem destijds gesaneerd is in het kader van de Wet bodembescherming;
- De kavel is in eigendom van het Hoogheemraadschap Rijnland en uitgegeven in het recht van opstal waarvan de canon (vergoeding) vooruitbetaald is tot ultimo oktober twee duizend vijftig. Een offerte voor het verkrijgen van het (bloot) eigendom is opgevraagd bij het Hoogheemraadschap Rijnland;
- Het ontwerp en tekeningen zijn gemaakt door Mevrouw T. Weisz van T-Architecture in Amstelveen;
- Zij is bereid om de koper bij het vervolgtraject en de verdere uitwerking te begeleiden;
- Alle rechten van het ontwerp zijn ook aan haar voorbehouden;

**Onderstaand de bij ons bekende bijzonderheden van dit object door de verkoper bij aanvang verkoop verstrekt:**

#### **Asbest**

- Verkoper is niet bekend dat er asbest of asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Dit is overigens geen garantie dat er helemaal geen asbest of asbesthoudende materialen aanwezig kan of kunnen zijn;
- Zie ook de asbestclausule bij de verkoopvoorwaarden;

#### **Kadastrale gegevens:**

Kadastrale gemeente: **Haarlemmermeer**

Sectie: **H** Nummer: **9798**

Groot: **5 are en 15 centiare**

#### **Eigendom**

- Het object ligt op het recht van opstal.
- De canon (vergoeding voor dit recht) is vooruitbetaald tot **ultimo oktober twee duizend vijftig**.
- De ingangsdatum van het erfpachttijdvak is **ultimo oktober twee duizend**.
- De einddatum van dit recht is **ultimo oktober twee duizend vijftig**.
- De canon kan voor het eerst worden aangepast **ultimo oktober twee duizend vijftig**.
- De canon is vooruitbetaald tot en met **ultimo oktober twee duizend vijftig**.
- "De Algemene opstalvoorwaarden waterschap Groot-Haarlemmermeer 2000", zoals vastgesteld door het Waterschap Groot-Haarlemmermeer zijn van toepassing.
- Indien de woning op erfpacht of op het recht van opstal is gelegen, dient koper er rekening mee te houden, dat bij verkoop over de erfpachtcanon ook overdrachtsbelasting is verschuldigd. De hoogte is afhankelijk van de nog resterende duur. Veelal komt het voor dat voor de berekening van dit gedeelte van de overdrachtsbelasting 17x de canon wordt gehanteerd. Over die uitkomst zal dan overdrachtsbelasting

(thans 2%) worden berekend. Overigens wordt bij afgekochte erfpachtcanon de nog resterende looptijd in mindering gebracht.

- De erfpachtcanon is vooralsnog fiscaal aftrekbaar.

**Bijzondere en algemene bepalingen op deze verkoop van toepassing:**

- Deze brochure is door ons kantoor met de nodige zorgvuldigheid samengesteld aan de hand van de beschikbare gegevens en met de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Onzezijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
- Op deze verkoop zijn de verkoopvoorwaarden van toepassing. Deze zijn op onze website bij het object vermeldt onder het tabblad algemene informatie Ook de daar beschreven bijzondere clausules zijn van toepassing.
- Op deze verkoop is ook de disclaimer beschreven op onze website van toepassing;
- Tevens verwijzen we met betrekking tot deze verkoop naar de privacyverklaring beschreven op onze website.

## Verkoopvoorwaarden:

### Op deze verkoop zijn de volgende verkoopvoorwaarden van toepassing:

- Wij adviseren potentiële kopers gebruik te maken van een **beëdigd of gecertificeerd makelaar**;
- Biedingen dienen te allen tijde **schriftelijk** gestand gedaan te worden **aan de verkopend makelaar**;
- In het kader van de Wet op de Identificatieplicht, dient een kandidaat koper zich te **legitimieren**;
- In het kader van de Wwft (Wet Witwassen en Terrorismebestrijding) dienen we als makelaar onderzoek te doen naar de kandidaat kopers. Ook dienen we onderzoek te doen naar de afkomst van de gelden die worden aangewend om dit object te financieren;
- De verkoper en de makelaar verkoper hebben een **mededelingsplicht**;
- De aspirant-koper heeft een uitgebreide **onderzoeksplicht**;
- De koper (of zijn makelaar) dient zelf onderzoek te doen naar de aanwezigheid of ontbreken van vergunningen van eventueel aanwezige aan- of bijgebouwen, dakkapellen en/of uitbouwen. De koper dient altijd zelf onderzoek te doen naar de volledigheid en/of juistheid van deze informatie.
- Verkoper en de makelaar-verkoper verklaren uitdrukkelijk dat zij geen onderzoek hebben gedaan naar het vigerende bestemmingsplan. Wij adviseren koper dit wel te doen. Dit is mogelijk via de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)
- De potentiële koper dient in zijn voorstel(bieding) aan te geven er al of niet een **bouwtechnische keuring** zal plaatsvinden;
- De **keuze** van de (bouw)technische keurder dient **in overleg** met de verkopend makelaar plaats te vinden;
- Indien de verkoper instemt met een bouwtechnische keuring, **verklaart** de potentiële koper, onafhankelijk van de uitkomst van deze keuring, **de inhoud**, alsmede de **privacy** van de verkopers en het gekeurde object **niet openbaar** te maken;
- De aspirant-koper dient ter beoordeling van en aan de verkopende makelaar aan te tonen, dat zijn of haar **voorstel voldoende financieel is gewaarborgd**;
- De aspirant-koper dient aan de verkopende makelaar aan te geven in zijn of haar voorstel of de financieringsbehoefte in- of exclusief een **overbruggingshypotheek** is;
- De koop van een woning (door de consument) is pas gesloten (rechtsgeldig) als de koopakte door zowel de koper als de verkoper is **getekend**;
- Na het moment van ontvangst van een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft de koper nog **drie dagen bedenktijd**. In deze drie dagen kan hij zonder opgaaf van reden alsnog de koopakte ontbinden.
- De overeenkomst zal worden vastgelegd in een **koopakte** (volgens het model van de Koninklijke Notariële beroepsorganisatie, Ring Amsterdam), door een door koper aan te wijzen **notaris kantoorhoudende in de regio Haarlemmermeer of Amsterdam** of binnen een straal van 10 km van het ter verkoop aangeboden object. Indien om moverende redenen hiervan wordt afgeweken, zal koper aan makelaar verkoper, een reiskostenvergoeding verschuldigd zijn voor zowel de heen- als terugreis, van € 75,-- per half uur excl. BTW, ingaande een kwartier na vertrek. De keuze van de notaris, dient ter goedkeuring aan verkoper te worden voorgelegd, door middel van een overzicht van de voor rekening van verkoper komende notariskosten;
- Voor de koper van de woning is het raadzaam om een **overlijdensrisicoverzekering** af te sluiten;

- Onkenhout Makelaars BV behoud zich het recht voor om kandidaat-kopers en huurders te **toetsen** bij diverse overheidsregisters om de kredietwaardigheid en betrouwbaarheid te toetsen.
- Indien verkoper het te verkopen object binnen de voor de belasting gestelde (teruggave)periode doorverkoopt en er is sprake van het zogenaamde “**voordeel overdrachtsbelasting**”, dan zal dit voordeel altijd ten gunste van de **verkoper** Zelfs als dat niet in het onderhandelingsproces is besproken.
- Deze informatie is **zo zorgvuldig mogelijk** samengesteld in samenwerking met en in opdracht van de verkoopopdrachtgever. Het is echter mogelijk dat deze gegevens onjuist of verouderd zijn of mogelijk ontbreken. Geïnteresseerden zullen zelf ook onderzoek dienen te doen;
- De **Algemene voorwaarden NVM 2010** zijn van toepassing;

### **Inschrijving getekende koopakte in de openbare registers**

Zowel verkoper als koper heeft de mogelijkheid om de notaris opdracht te geven om de door beide partijen getekende koopakte in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Dit gebeurt door aanbidding van een \*afschrift\* uittreksel van dit koopcontract aan de bewaarder van voormelde Dienst.

Ter toelichting op de keuze om de koop wel of niet in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers is koper op het volgende gewezen:

Ingevolge artikel 7:3 lid 3 Burgerlijk Wetboek kunnen tegen de koper wiens koop is ingeschreven niet worden ingeroepen:

- een na de inschrijving van die koop tot stand gekomen vervreemding of bezwaring door de verkoper, behoudens de in dat artikellid uitzonderingen;
- vervreemdingen of bezwaringen die plaatsvinden als vervolg op de onder a bedoelde vervreemding of bezwaring door de verkoper;
- een onderbewindstelling die na de inschrijving van de koop is tot stand gekomen of die, zo zij tevoren was tot stand gekomen, toen niet in de openbare registers was ingeschreven, dit laatste tenzij de koper haar op het tijdstip van de inschrijving van de koop kende;
- een na de inschrijving van de koop tot stand gekomen verhuring of verpachting;
- een na de inschrijving van de koop ingeschreven beding als bedoeld in artikel 252 van Boek 6;
- een executoriaal of conservatoir beslag waarvan het proces-verbaal na de inschrijving van de koop is ingeschreven;
- een faillissement of surséance van betaling van de verkopers of toepassing ten aanzien van hem van de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen, uitgesproken na de dag waarop de koop is ingeschreven.

Het recht als bedoeld in lid 1 van dit artikel komt niet aan koper toe indien blijkt dat hij daarvan binnen zes maanden vóór ondertekening van dit koopcontract reeds eerder gebruik heeft gemaakt ter zake van een koopovereenkomst met betrekking tot het verkochte tussen dezelfde partijen.

De kosten van inschrijving van de koop, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van degene die de inschrijving wenst.

**Verkoper heeft aangegeven geen aanleiding te hebben om de koopakte in te schrijven. Indien de koper de koopakte wenst in te schrijven, dan kan hij dit vooraf of tijdens de koopakte bespreking aangeven. De kosten hiervan (gemiddeld tussen de € 200,- en € 300,-) zijn in dat geval voor zijn rekening.**

### **Energielabel**

Verkoper zal voor de overdracht aan koper een Energielabel overhandigen.

### **Milieuclausule**

**Bij de verkoop van dit object is onderstaande bepaling van toepassing. Zodra een gegadigde, koper wordt, verklaart hij met het aangaan van de overeenkomst bekend te zijn met deze bepaling. Indien door verkoper gewenst kan onderstaande bepaling worden opgenomen in de op te maken koopakte.**

### **Milieuclausule**

Verkoper verklaart dat ten aanzien van de bodem/het grondwater behorende bij of onderdeel uitmakende van het verkochte geen onderzoek naar verontreinigingen en mogelijke gebruiksbepalingen heeft plaatsgevonden, **tenzij anders vermeld en mogelijk beschreven in de verkoopinformatie bij “bekende bijzonderheden”.**

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.

Het is verkoper niet bekend of in de verkochte onroerende zaak (een) ondergrondse tank(s) bestemd voor de opslag van (milieuvriendelijke) (vloei)stoffen aanwezig is/zijn of is/zijn geweest, anders dan mogelijk beschreven in de verkoopinformatie bij “bekende bijzonderheden”..

Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of [de verwijdering/sanering\*] van (een) ondergrondse tank(s) bestemd voor de opslag van (milieuvriendelijke) (vloei)stoffen kan voortvloeien. Overigens geven de bovenstaande verklaringen geen volledige zekerheid.

Voor wat betreft de tuin en/of omliggende en bijbehorende grond verklaart verkoper nog, dat voor zover aan hem bekend er geen beperkingen zijn voor het gebruik als tuin. Indien koper voornemens is, de tuin deels of geheel als moestuin te gaan bestemmen, kan verkoper geen garantie geven dat de tuin hiervoor geschikt is.

Indien koper meer informatie wenst over de bodemsituatie en/of eventuele (ondergrondse) tanks, is het uiteraard mogelijk, dat hij voor eigen risico en rekening in overleg met de verkoper en/of zijn makelaar een onderzoek kan laten uitvoeren.

Indien verkoper wel milieu informatie heeft opgevraagd, dan zal deze door de verkoper ter beschikking worden gesteld aan koper. Eventueel aanwezige door gemeenten, provincies of andere overheden afgegeven verklaringen geven geen volledige zekerheid.

**Op basis van deze milieuclausule komen partijen overeen dat na de levering te ontdekken ondergrondse tank(s) en/of grond-, bodem- en/of grondwaterverontreiniging voor rekening en risico van koper zij**

#### **Bouwkwaliteit**

**Bij de verkoop van dit object is onderstaande bepaling van toepassing. Zodra een gegadigde, koper wordt, verklaart hij met het aangaan van de overeenkomst bekend te zijn met deze bepaling. Indien door verkoper gewenst kan onderstaande bepaling worden opgenomen in de op te maken koopakte.**

#### **Bouwkwaliteit**

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat het betreffende object geen recent object kan zijn en dat de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe(re) objecten. Daarnaast is er een continue doorontwikkeling van verschillende bouwmethoden en visies op verschillende bouwwijzen, waarbij er voortschrijdende inzichten kunnen ontstaan, die een eerdere bouwwijze als kwalitatief minder kunnen beoordelen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de verbouwingen, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering, de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op hetgeen in de op te maken koopakte omschreven woongebruik.

De koper verklaart hiermee bekend te zijn en ook met het feit dat de verkoper geen enkele aansprakelijkheid wil aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken van eventuele verbouwing, renovaties, aan- of opbouwen van meer recentere datum.

In afwijking van de op te maken koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Bij deze verkoop wordt er vanuit gegaan dat de koper voornemens is, de onroerende zaak te gebruiken als bedrijfsruimte, waardoor de onroerende zaak in afwijking van de eerste en derde zin van het hiervoor genoemde, pas na sloop/verbouwing/renovatie/restauratie de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Deze sloop/verbouwing/renovatie/restauratie komt geheel voor rekening en risico van koper, evenals het geheel of gedeeltelijk ontbreken van één of meer eigenschappen voor normaal gebruik, waarvan pas ten tijde van of na sloop/verbouwing/renovatie/restauratie blijkt. De gevolgen van het aanvragen en verkrijgen of het niet verkrijgen van vergunningen, toestemmingen, vrijstellingen, ontheffingen e.d. die met deze sloop/verbouwing/renovatie/restauratie te maken hebben, komen eveneens geheel voor rekening van koper.

Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d.

In dit kader verklaart de koper tevens, in te stemmen met het gegeven, dat de model-tekst uit de op te maken koopakte niet van toepassing zal zijn.

Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Indien koper meer informatie wenst over de bouwkundige staat, is het uiteraard mogelijk, dat hij voor eigen risico en rekening in overleg met de verkoper en/of zijn makelaar een onderzoek kan laten uitvoeren.

**Op basis van deze clausule komen partijen overeen dat na de levering te ontdekken (verborgen) gebreken voor rekening en risico van koper zijn.**

#### **Toelichtingsclausule Meetinstructie**

**Bij de verkoop van dit object is onderstaande bepaling van toepassing. Zodra een gegadigde, koper wordt, verklaart hij met het aangaan van de overeenkomst bekend te zijn met deze bepaling. Indien door verkoper gewenst kan onderstaande bepaling worden opgenomen in de op te maken koopakte.**

De makelaar heeft (via en namens zijn verkoper) de NEN-2580 meting uitbesteed aan een externe, professionele en gespecialiseerde partij en hiermee beoogd de koper zo goed als mogelijk te informeren over de juiste maten van het object. Desalniettemin zijn de (eventuele maten in de) plattegronden slechts een indicatie van de werkelijkheid en kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

#### **Toelichtingsclausule Meetinstructie**

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

**Op basis van deze Toelichtingsclausule komen partijen overeen dat na de levering te ontdekken afwijkingen in de maten voor rekening en risico van koper zijn.**

**Indien koper wenst, kan hij in zijn bieding een ontbindende voorwaarde voor een "eigen" NEN-2580 meting opnemen.**