



## Van Zeggelenstraat 57 zwart - Haarlem

Vraagprijs € 250.000,- k.k.

Sfeervolle benedenwoning met verrassend ruime tuin en veel andere pluspunten, zoals:

- + Ruime uitgebouwde slaapkamer aan de achterzijde.
- + Lichte en sfeervolle woonkamer met houten vloer en erker.
- + Diepe en zonnige achtertuin met achterom.
- + Actieve VvE.
- + Originele jaren 30 details.
- + Moderne badkamer en toilet.
- + CV-ketel vervangen in 2017.

NIEUW bij Leef! Makelaars: Virtuele woningtour.

Loop door de woning heen, bekijk de woning van een afstand of zoom in. Beleef de woning op een unieke manier. Benieuwd? Kijk snel op onze website.

Een woning waar aandacht aan is besteed!

Originele details zijn behouden of teruggebracht, wat de woning echt het jaren '30 sfeertje geeft. Zo kom je fraai tegelwerk tegen in de hal, paneeldeuren met origineel beslag, glas-in-lood in de erker en de houten vloer in de woonkamer en hal maken het geheel compleet. De achtertuin loopt in een punt en is op het langste stuk ruim 16 meter diep. De tuin met achterom is gelegen op het westen (klein tikje noord) en daardoor kun je hier de hele dag van de zon genieten.

Een zeer geliefd plekje met diverse winkel- en recreatievoorzieningen om de hoek.

Indeling:

Entree, meterkast, ruime hal met garderobe en toegang tot de woonkamer. De woonkamer met erker is gesitueerd aan de voorzijde en loopt door tot aan de achterzijde van de woning. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken en de deur naar de achtertuin. De keuken is voorzien van kooktoestel, oven, koelkast en CV-opstelling (Remeha Avanta, 2017). Naast de keuken is de oude slaapkamer gelegen, die nu half open is en gebruikt wordt als werkruimte. Hier is eenvoudig weer een aparte kamer van te maken. Diepe en zonnige achtertuin gelegen op het westen (iets noordwest) met achterom. Ideaal om de fiets op eigen grond te kunnen stallen. De punt achterin de tuin leent zich goed voor het plaatsen van een praktische schuur...

Omgeving:

De Amsterdamstraat is een gezellige winkelstraat en ligt op loopafstand, terwijl het Van Zeggelenplein, dat om de hoek ligt, voorziet in diverse speciaalzaken, zoals een bakker, bloemist, kapper en kledingwinkel. Even de weg oversteken en je komt onder andere de Dekamarkt (supermarkt), een tijdschriftenwinkel, de slager en een cafeetje tegen.

Maar wat de wijk vooral ook aantrekkelijk maakt, is de ligging ten opzichte van het centrum van Haarlem en de uitvalswegen naar Amsterdam. Tijdens spitsuren kan het nog wel eens druk zijn in de stad, maar hier aan de rand zit je zo op de snelweg – ideaal als je moet forensen. Ook het treinstation is makkelijk aan te fietsen, zowel het Centraal Station Haarlem als station Haarlem Spaarnwoude zijn binnen tien minuten fietsen te bereiken.



Wie graag een rondje hardloopt, fietst of tennist, zit in deze omving ook goed. Het Reinaldapark is nog in ontwikkeling en beschikt over een pannenkoekenrestaurant, tennisbanen en een fraaie wandelroute. Als je iets verder wilt, kun je langs de Ringvaart mooi lopen, en met de fiets zit je zo in het recreatiegebied Spaarnwoude, een oase van groen tussen de steden.




**Leef! Makelaars-Taxateurs o.z.**  
**Staten Bolwerk 2 A**  
**2011 ML Haarlem**  
**Tel: 023-5519006**  
**E-mail: [info@leefmakelaars.nl](mailto:info@leefmakelaars.nl)**  
**Website: [www.leefmakelaars.nl](http://www.leefmakelaars.nl)**

Object gegevens	
Soort	Appartement
Type	Benedenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1936
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	3 (waarvan 1 slaapkamer)
Inhoud	238 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	66 m <sup>2</sup>
Woonkamer	27 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	In woonwijk
Bijzonderheden	n.v.t.
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.v.-ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.v.-ketel bouwjaar	2017
Kabel	Ja
Alarm	Nee
Zonwering	Nee
Garage	Geen garage
Schuur / berging	n.v.t.

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Tuin diepte/lengte	17 m
Tuin breedte	6 m
Ligging	West
Kwaliteit	Verzorgd

Adres gegevens	
Van Zeggelenstraat 57 zwart 2032 WE Haarlem	

Kadastrale gegevens	
Adres	Van Zeggelenstraat 57 zwart
Postcode / plaats	2032 WE Haarlem
Gemeente	Haarlem II
Sectie / Perceel	P 2520
Index	A2
Soort	Volle eigendom



Kijk op onze website voor de Virtuele Woningtour!















## MEETSTAAT object type: woning

Conform NEN2580 en volgens de NVM meetinstructie

Opdrachtgever: Leef makelaars  
 Uitgevoerd door: Droomhuis 360 B.V.

Adres: **Van Zeggelenstraat 57 ZW**  
 Postcode: 2032 WL Datum meting: 1-02-18  
 Plaats: Haarlem Datum rapport: 6-02-18

<b>Souterrain/Kelder:</b>	GO	Gebruiksoppervlakte wonen	_____	m <sup>2</sup>
	GOOI	GO Overig Inpandige Ruimte	_____	
	GOGBBR	GO Gebouwegebonden Buitenruimte	_____	
	GOEB	GO Externe Bergruimte	_____	
	BI	Bruto Inhoud (m3)	_____	
<b>Begane Grond:</b>	GO	Gebruiksoppervlakte wonen	<b>65,9</b>	m <sup>2</sup>
	GOOI	GO Overig Inpandige Ruimte	_____	
	GOGBBR	GO Gebouwegebonden Buitenruimte	_____	
	GOEB	GO Externe Bergruimte	_____	
	BI	Bruto Inhoud (m3)	<b>238,0</b>	
<b>1e Verdieping:</b>	GO	Gebruiksoppervlakte wonen	_____	m <sup>2</sup>
	GOOI	GO Overig Inpandige Ruimte	_____	
	GOGBBR	GO Gebouwegebonden Buitenruimte	_____	
	GOEB	GO Externe Bergruimte	_____	
	BI	Bruto Inhoud (m3)	_____	
<b>2e Verdieping:</b>	GO	Gebruiksoppervlakte wonen	_____	m <sup>2</sup>
	GOOI	GO Overig Inpandige Ruimte	_____	
	GOGBBR	GO Gebouwegebonden Buitenruimte	_____	
	GOEB	GO Externe Bergruimte	_____	
	BI	Bruto Inhoud (m3)	_____	
<b>3e Verdieping:</b>	GO	Gebruiksoppervlakte wonen	_____	m <sup>2</sup>
	GOOI	GO Overig Inpandige Ruimte	_____	
	GOGBBR	GO Gebouwegebonden Buitenruimte	_____	
	GOEB	GO Externe Bergruimte	_____	
	BI	Bruto Inhoud (m3)	_____	
<b>Zolder/Vliering:</b>	GO	Gebruiksoppervlakte wonen	_____	m <sup>2</sup>
	GOOI	GO Overig Inpandige Ruimte	_____	
	GOGBBR	GO Gebouwegebonden Buitenruimte	_____	
	GOEB	GO Externe Bergruimte	_____	
	BI	Bruto Inhoud (m3)	_____	
<b>TOTAAL</b>	GO	Gebruiksoppervlakte wonen	<b>65,9</b>	m <sup>2</sup>
	GOOI	GO Overig Inpandige Ruimte	_____	
	GOGBBR	GO Gebouwegebonden Buitenruimte	_____	
	GOEB	GO Externe Bergruimte	_____	
	BI	Bruto Inhoud (m3)	<b>238,0</b>	
	BR	Buitenruimte	<b>72,2</b>	

De opdrachtgever is zich ervan bewust dat het meetdocument een uittreksel behelst van de achterliggende oppervlakteberekeningen. Ondanks dat dit document met de grootste zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen aan de berekeningen, gebruiksoppervlakten en plattegronden geen rechten worden ontleend.

De aansprakelijkheid van de opdrachtnemer voor (in)directe schade, gevolgschade, gederfde winst en gemiste besparingen is uitgesloten. Opdrachtgever vrijwaart opdrachtnemer voor (eventuele) aanspraken van derden ter zake van schade, welke verband houdt met of voortvloeit uit de door opdrachtnemer uitgevoerde opdracht.

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overna me (mogeli jk)	n.v.t.
<b>tuin:</b>				
tuinaanleg / bestrating / beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
tuinhuisje / buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>woning:</b>				
vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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"/>
(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"/>
veiligheidssloten/inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
vliegenhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>raamdecoratie, te weten:</b>				
gordijnrails / gordijnen / vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
rolgordijnen	<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"/>
<b>vloerdecoratie, te weten:</b>				
- vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- parketvloer / laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
c.v. met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<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"/>

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)	n.v.t.
open haard 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"/>
kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
isolatievoorzieningen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
keukenblok met bovenkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- oven/gasfornuis	<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"/>
- koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
keukenaccessoires				
(losse) kasten, legplanken, te weten:				
- stellingkast om/boven wasmachine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- planken in (vaste) gangkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zeppomp, haakje, wc-rolhouder, wc-borstel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)				
- draadrekje bij douche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- badkamerkast met spiegeldeuren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
overig				
zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overna me (mogeli jk)	n.v.t.
overige zaken, te weten:				
bijzondere opmerkingen:				
Zaken waarbij staat dat ik ze achterlaat, maar waar geen behoefte aan is, neem ik eventueel mee of voer ik af. Alles uiteraard in overleg.				

## Leef!Log

Wat maakt dat de huidige bewoners er met veel plezier wonen, en wat maakt dat ze hebben besloten de woning te verkopen? Interessante informatie wanneer je deze woning wilt kopen.

**Leef!Log**, het persoonlijke verhaal van de bewoner van de *Van Zeggelenstraat 57-zwart te Haarlem*.

Wanneer ben je eigenaar geworden en heb je de woning betrokken?

*In maart 1997 heb ik de woning gekocht, en vrij snel daarna ben ik er gaan wonen.*

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

*Ik had mijn relatie verbroken en was op zoek naar iets voor mijzelf. Bij deze woning viel ik direct voor de erker met glas-in-lood, én voor de royale tuin.*

Met hoeveel mensen van welke leeftijd wordt de woning momenteel bewoond?

*Eén volwassene. Ik heb er ook enige tijd met partner gewoond – ook daarvoor is de woning geschikt.*

Wie zijn de burens, hoeveel bewoners en van welke leeftijd?

*Boven mij woont een man alleen. Hij is kattenliefhebber, en druk bezig zijn huis klimaatneutraal te maken. Hij is ook de technische man van onze VvE. In de andere benedenwoning van de VvE woont ook een man, een deel van het jaar samen met zijn vrouw, en boven hen woont een stel dat wat ouder is en hier al meer dan veertig jaar woont. Zij kennen dan ook iedereen en maken graag een praatje.*

*De mensen van wie tuin en schuur aan mijn tuin grenzen, maken gebruik van de poort achterin de tuin. Dit zijn heel fijne burens – zorgen ook altijd voor mijn planten en post tijdens mijn vakanties. Wij lopen gemakkelijk even bij elkaar binnen, voor een praatje, of om iets te lenen van elkaar (ik meer van hen dan zij van mij, moet ik toegeven...).*

Op welke tijden van de dag schijnt in de zomer de zon in de tuin/terras/balkon?

*In de ochtend komt het licht heel mooi binnen door het glas-in-lood. Daarna draait de zon weg, en vanaf een uur of 10 kun je achterin de tuin in de zon zitten. Rond de middag schijnt hij dichterbij huis, maar als je meer van schaduw houdt, kun je nog vrij lang bij de keukendeur in de schaduw zitten.*



### Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

*Op het Van Zeggelenplein is een bushalte. De bus brengt je óf naar de stad, óf naar station Spaarnwoude. De stations Haarlem Centraal en Haarlem Spaarnwoude zijn allebei op fiets- maar ook op loopafstand. Op de Prins Bernhardlaan stopt lijn 80, naar hartje Amsterdam. En als je naar Amsterdam-Zuid, de Bijlmer of Amstelveen moet, kun je bij het Reinaldapark op een van de buslijnen stappen.*

### Welke voorzieningen (winkels, scholen, groen) zijn dichtbij?

*Het Reinaldapark is vlakbij. Als je iets verder gaat, zit je zo bij de Ringvaart, waar je prachtig langs kunt wandelen of fietsen – richting Spaarnwoude of richting Vijfhuizen. Een van mijn favoriete hardlooproutes loopt langs de Zomervaart, dan zuidwaarts langs het Spaarne (als je het Jaagpad neemt, loop je echt vlak langs de rivier), en dan langs de Ringvaart, de Molen- en Meerwijkplas weer terug naar het Reinaldapark. Altijd weer een feest. Als je meer een fietser bent, 'moet' je natuurlijk het rondje Ringvaart Haarlemmermeer eens doen.*

*Op het Van Zeggelenplein zit een basisschool (eigenlijk 2 scholen in 1 gebouw). Winkels dichtbij zijn er in overvloed. Op het Van Zeggelenplein, en als je de Bernhardlaan even oversteekt op het Beatrixplein, maar ook de Amsterdamstraat is vlakbij. Ach, en eerlijk gezegd is ook het centrum van Haarlem vlakbij, al zal je daarvoor eerder de fiets pakken dan dat je er lopend naartoe gaat. Op vrijdag is er een buurtmarktje aan de Zomerkade – ook vlakbij.*

*In het Reinaldahuis zitten meerdere huisartsen- en een fysiotherapiepraktijk.*

### Wat maakt het zo prettig wonen en leven in dit huis?

*Ik vind het, na ruim twintig jaar, nog steeds een heel gezellig, lekker en rustig huis. Ik houd echt van de details zoals het glas-in-lood, de tegeltjes in de gang, de paneeldeuren. Maar ik ben ook erg blij met de dingen die ik er zélf aan heb laten doen, zoals de houten vloer, de keuken en de badkamer. Alles eenvoudig maar (voor mij) precies goed.*

*Verder is de tuin natuurlijk heerlijk, en ben ik vooral ook erg blij met mijn leuke achterburen. Die ga ik echt missen.*

### Wat zijn de nadelen aan de woning, en wat zou je daar eenvoudig aan kunnen doen?

*De isolatie laat op sommige plekken wel echt te wensen over. Dubbele beglazing aan de straatzijde zou natuurlijk mooi zijn. Ook zouden tochtstrippen zo hier en daar op z'n plaats zijn.*

### Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

*Ik wil weg uit de Randstad en ga dichterbij het bos wonen. Tijd voor iets nieuws! Aan het huis zelf ligt het niet, daar neem ik met pijn in mijn hart afscheid van.*

Afzender,  
*Jacolie*

## NO RISK! clause

### “Koop gerust een woning onder voorwaarde verkoop huidige woning”

Wanneer jij als koper een ander huis koopt, nog voordat je eigen woning verkocht is, bezit je enige tijd 2 woningen. Wanneer deze periode lang duurt, kan dat financieel nare gevolgen hebben.

In dat geval is het wellicht verstandig de verkoper te vragen te verkopen met deze clause. Daarmee kun jij/de koper de aankoop ontbinden wanneer de verkoop van je huidige huis te lang duurt.

Vraag ons, of uw eigen makelaar naar de verkoopvoorwaarden van de NO RISK! clause.

## ALGEMENE GEGEVENS

Onderzoeksplicht: Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat het voorgenoemde slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, etc.) 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 onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen: Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de verkopende makelaar.

Biedingssysteem (Amsterdams): Bij de verkoop van de woning hanteert ons kantoor het Amsterdamse biedingssysteem. Er is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.

De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

Gunning: Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en de oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Ontbindende voorwaarden: Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

Huisvestingsvergunning: Indien de vraagprijs boven de vrije vestigingsgrens ligt (€ 136.135,-) geldt voor deze woning vrije vestiging en is geen woonvergunning nodig.

Koopakte: De koopakte wordt opgesteld door Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de model- koopakte die opgesteld is door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld worden deze opgenomen in de koopakte.

Verdere informatie: Alle belangrijke documentatie is bij de verkopend makelaar op afspraak in te zien. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen gegevens aan u verzonden of gemaild worden. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. 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.

Disclaimer: Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

## CLAUSULEBLAD

(Aanvullende clausules vanuit de woningbrochure op te nemen in de koopakte)

Roerende zaken: *Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens aangehechte lijst bij de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst roerende zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnamelijst rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij oplevering te voldoen.*

Notaris: *De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.*

Ouderdomsclausule: *Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 80 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze 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. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit-,gas- en waterinstallaties, de riolering, de aanwezigheid van en/of aantasting door ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.*

Bouwkundige keuring: *Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig) te beoordelen. Van deze mogelijkheid heeft koper **wel/niet\*** gebruik gemaakt, op: .....* door .....

Asbestclausule: *In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.*

2024 Asbestdakenverbod: *Vanaf 2024 komt er een geheel verbod op asbestdaken in Nederland. Particulieren, bedrijven (overheids-)instellingen mogen in 2024 geen asbestdaken bezitten. Koper is ermee bekend dat de onroerende zaak en/of bijgebouw kan zijn voorzien van een asbestdak. Koper is ermee bekend dat een asbestdak voor 2024 moet worden verwijderd. Koper aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van een asbestdak en/of de verwijdering van een asbestdak uit de onroerende zaak kunnen voortvloeien.*

*In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid en/of de verwijdering van een asbestdak voor rekening en risico van koper. Bij de onderhandeling en het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.*

Milieuclausule:

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan het aan de brochure c.q. koopakte gehechte document van de gemeente Haarlem. Elke aansprakelijkheid van verkoper voor bodem- en of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van –bodem- en of grondwaterverontreiniging aanspreken, dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Funderingsclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende de fundering geen problemen bekend zijn. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

Vragenlijst deel B Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de vragenlijst deel B.

Indien de koper een voorbehoud voor de financiering maakt wordt tevens het volgende artikel opgenomen: “Goed Gedocumenteerd”: In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder –goed gedocumenteerd- in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste 2 geldverstrekkende instellingen een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat geen van die aanvragen tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet – goed gedocumenteerd- is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

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

Zuiveringsclausule: Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die met 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.

Schriftelijke vastlegging: Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 5de werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.