

LEEF
makelaars



Haarlem
Rijksstraatweg 109

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1912
Soort:	herenhuis
Kamers:	5
Inhoud:	505 m ³
Woonoppervlakte:	142 m ²
Perceeloppervlakte:	176 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	13 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energie label:	E

Goed onderhouden herenhuis!

Woon sfeervol en royaal in dit goed onderhouden herenhuis uit 1912 met tal van karakteristieke stijlelementen, diepe voor- en achtertuin, aan de rand van de geliefde Planetenbuurt.

Deze ruime karakteristieke gezinswoning van maar liefst 142 m² woonoppervlakte is zeer stijlvol vanwege o.a. de fraaie voorgevel, aanwezigheid van tal van originele details zoals het tegelwerk in de vestibule, de paneeldeuren, glas-in-lood ramen, erker, trappenhuis, hoge plafonds, etc. De woning is goed onderhouden en in 2017 zijn de woonkamer en keuken volledig verbouwd. Tevens is er op de ruime tweede verdieping een prachtige masterbedroom met badkamer en-suite gecreëerd, dit geeft je een heerlijk luxe hotelsuite gevoel.

De pluspunten op een rij:

- Stijlvolle jaren '10 details zoals de erker, paneeldeuren, volop glas in lood, originele wandtegels etc.
- Wonen op maar liefst ca. 142 m² woonoppervlakte met modern wooncomfort
- Lichte woonkamer met erker, fraaie eikenhouten visgraat vloer en strak stucwerk
- Moderne open keuken uit 2017 voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Prachtige lichte zolderverdieping met masterbedroom en luxe badkamer en-suite
- Maar liefst 2 complete badkamers op de eerste en tweede verdieping
- Verdeeld over de eerste en tweede verdieping 4 goed bemeten slaapkamers
- Veel praktische bergruimte in de vaste kasten en achter de knieschotten
- Diepe voortuin en heerlijke ruim 17 meter diepe zonnige achtertuin met achterom
- Geen directe voor- en achterburen, volop privacy
- Bouwkundig gekeurde woning, rapport ter inzage
- Fundering op staal (= geen houten palen)
- Populaire en kindvriendelijke buurt met alle woonvoorzieningen op steenworp afstand
- Met de auto bereik je binnen enkele minuten alle belangrijkste uitvalswegen

Ligging

De Rijksstraatweg is dé doorgaande weg van Haarlem-Noord naar het centrum. Deze woning ligt op de grens van de populaire Planetenwijk. Vanwege de centrale ligging en de sfeervolle bouwstijl is deze buurt enorm in trek. In de straat zelf zijn diverse buurtwinkels en speciaalzaken waar je heerlijke maaltijden kunt afhalen. Even verderop aan het Soendaplein is een grote Albert Heijn en de nabij gelegen gezellige "Cronjé" met gevarieerd winkelaanbod.

Voor de kinderen zijn vlakbij diverse goede scholen, kinderopvang, speeltuinen, sportverenigingen, zwembad en divers groen in het nabijgelegen Zaanenpark en het Schoterbos met een fijne kinderboerderij en niet te vergeten "Artisklas".

Het NS-station, de oude binnenstad van Haarlem zijn allen op fietsafstand. Ook de centrale ligging tussen uitvalswegen (A9), de Randweg en de duinen en het strand van Zandvoort en Bloemendaal aan Zee (nog geen half uur fietsen), maakt de woonomgeving populair.

Well maintained townhouse!

Live attractively and royally in this well maintained townhouse from 1912 with numerous characteristic style elements, deep front and back garden, on the edge of the popular Planetenbuurt!

This spacious characteristic family home of no less than 142 m² living space is very stylish because of, among other things, the beautiful front facade, presence of numerous original details such as tiling in the vestibule, panel doors, stained-glass windows, bay window, staircase, high ceilings, etc. The house has been well maintained and in 2017 the living room and kitchen were completely refurbished. A beautiful master bedroom with bathroom en-suite was also created on the spacious second floor, giving you a lovely luxury hotel suite feeling.

The advantages listed:

- Stylish '10s details such as the bay window, panel doors, plenty of stained glass, original wall tiles, etc.
- Living on 142 m² of living space with modern comfort
- Bright living room with bay window, beautiful oak herringbone floor and tight stucco work
- Modern open kitchen from 2017 fitted with various appliances
- Beautiful bright attic floor with master bedroom and luxury bathroom en-suite
- No fewer than 2 complete bathrooms on the first and second floors
- Divided over the first and second floor 4 well-sized bedrooms
- Plenty of practical storage space in the closets and behind the modesty panels
- Deep front garden and lovely 17-metre deep sunny back garden with back entrance
- No direct neighbours in front or behind, plenty of privacy
- Architecturally tested house, report available for inspection
- Steel foundation (= no wooden posts)
- Popular and child-friendly neighbourhood with all amenities just a stone's throw away
- You can reach all major exit roads by car within minutes

Location

Rijksstraatweg is the main road from Haarlem North to the city centre. This house is located on the border of the popular Planeten neighbourhood. Because of its central location and charming architecture, this neighbourhood is very popular. In the street itself are several local shops and specialist shops where you can pick up delicious meals. A little further on Soendaplein is a large Albert Heijn supermarket and the nearby bustling 'Cronjé' with its varied range of shops.

For the children, several good schools, childcare, playgrounds, sports clubs, swimming pool and various green areas in the nearby Zaanenpark and the Schoterbos with a fine petting zoo are nearby, not to mention 'Artisklas'.

The NS railway station, the old city centre of Haarlem are all within cycling distance. Also the central location between main roads (A9), the Randweg and the dunes and beach of Zandvoort and Bloemendaal aan Zee (less than half an hour by bike), makes the residential area popular.



Royale woonkamer!

De royale woonkamer heeft een fraaie lichtinval door de erker met glas in loodramen. De wanden en plafonds zijn strak gestuct en er ligt een prachtige eikenhouten visgraatvloer. De moderne open keuken is compleet uitgevoerd en van alle gemakken voorzien

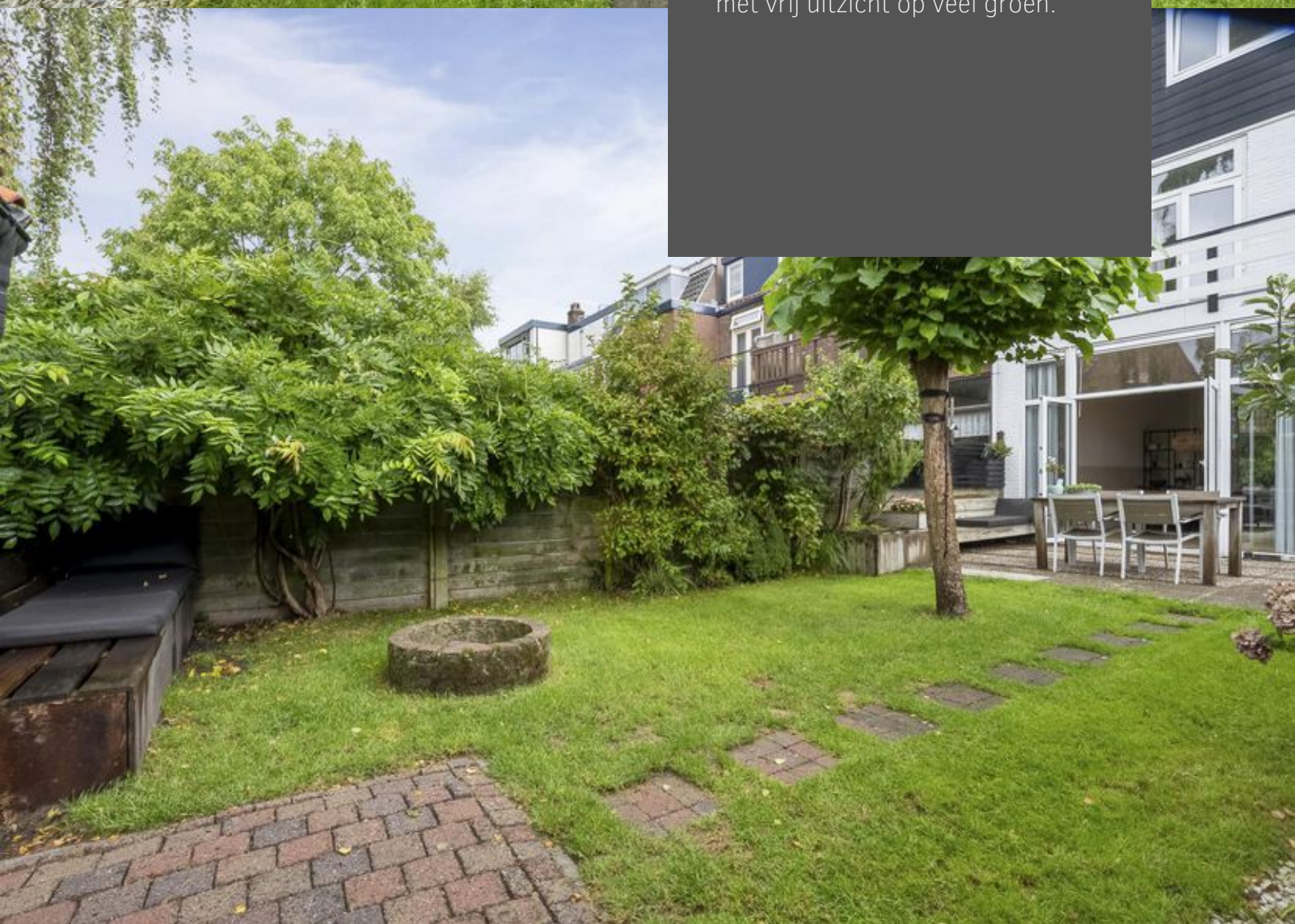






Beschutte achtertuin!

De diepe groene achtertuin met achterom beschikt over veel privacy, de ligging is zeer zonnig met vrij uitzicht op veel groen.



Begane grond







4 slaapkamers!

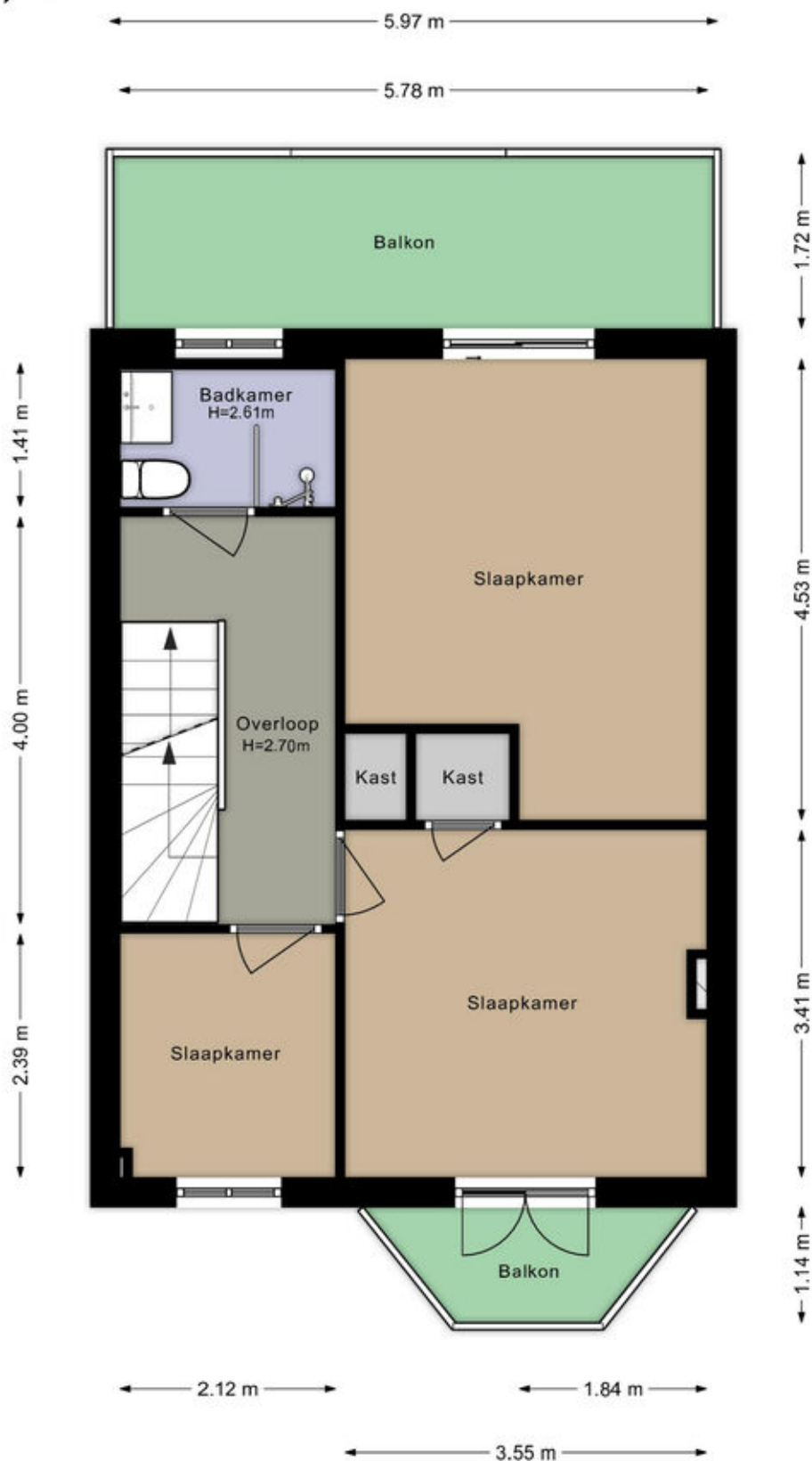
Verdeeld over de eerste en tweede verdieping zijn totaal 4 goed bemeeten slaapkamers en maar liefst 2 badkamers. Ook qua berging is er geen gebrek, in de vaste kasten en achter de knieschotten.







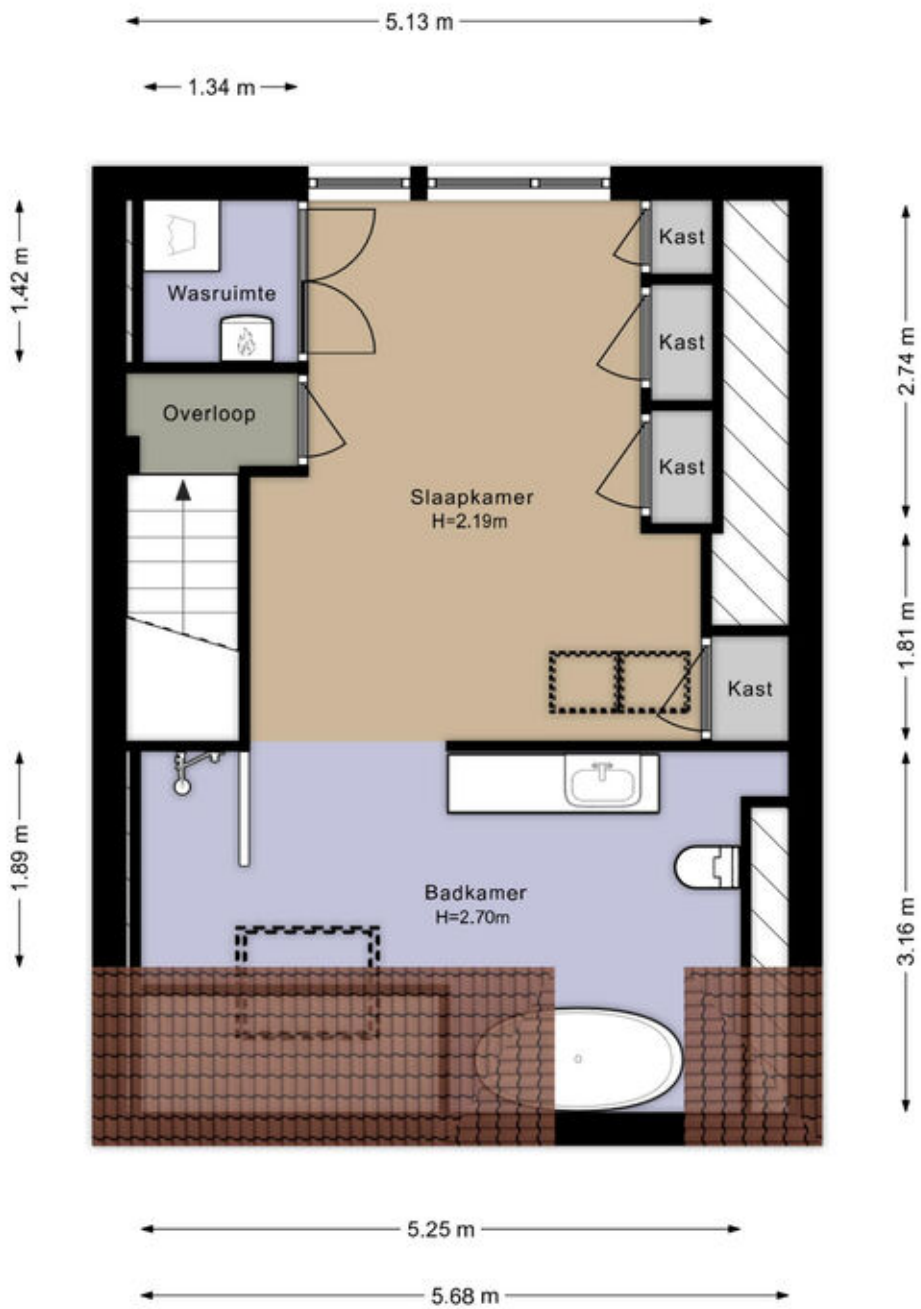
Eerste verdieping







Tweede verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksstraatweg 109



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schoten</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4056</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

Leef Makelaars heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Rijksstraatweg 109, 2024 DC Haarlem

Datum: 13 september 2024

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca. 141,7
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca. 0,0
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca. 12,9
	Externe Bergruimte	m2	Ca. 7,9
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca. 505

1 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	56,8
	Wonen	56,8
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	7,9

2 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	46,6
	Wonen	46,6
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	12,9
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

3 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	38,3
	Wonen	38,3
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Leef Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Leef Makelaars verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Leef Makelaars binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Leef Makelaars

Branche brede meetinstructie	
Gebruiksoppervlakte wonen	141,7 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	12,9 m2
Externe bergruimte	7,9 m2

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Kast in badkamer onder schuine dakraam	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



LeefLog

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 wil kopen. **LeefLog**, het persoonlijke verhaal van de bewoners van de *Rijksstraatweg 109*

Wanneer ben je eigenaar geworden en heb je de woning betrokken?
3 juli 2013

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?
We woonden in Amsterdam Watergraafsmeer en hadden nog een kindje op komst. We zochten een fijne buurt voor onze kinderen om op te groeien met de stad en het strand op fietsafstand.

Met hoeveel mensen van welke leeftijd wordt de woning momenteel bewoond?
4 mensen, 50, 45, 16, 10 jaar

Wie zijn de burens, hoeveel bewoners en van welke leeftijd?
Aan de éne kant woont Marlon, een net gepensioneerd alleenstaande man, we hebben vriendelijk contact en in 14 jaar nog nooit overlast van elkaar ervaren.

Aan de andere kant wonen Frans en Jozanneke, 2 kinderen zijn bij hen inmiddels uit huis, 2 anderen wonen nog thuis, zij zijn 15 en 10 jaar. Met deze burens hebben we goed contact, van een borreltje tot bootje varen. Hele lieve en vooral relaxte mensen. In 14 jaar nog nooit overlast over en weer ervaren.

Op welke tijden van de dag schijnt in de zomer de zon in de tuin/terras/balkon?
De hele dag, in de vroege ochtend achter in de tuin op het terras en al om een uur of 10 komt de zon tot halverwege de tuin.

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?
Er gaat een bus op 1 minuut van de woning, Haarlem CS is 7 minuten met de fiets

Welke voorzieningen (winkels, scholen, groen) zijn dichtbij?
*Op 1 minuut een verse bakker, bloemenwinkel, slijterij/lunchroom en Timmy Vivant (pakket ophaalservice, geldwissel, kantoorartikelen, tijdschriften, kranten en rookwaren)
Op 2 minuten zit de kleine Deka (voor lastminute boodschappen)
Op 5 minuten zitten de grote Deka en AH Soendaplein (conceptstore van AH die werkelijk alles uit het assortiment heeft (vaak als eerste in NL)
Overigens komen alle boodschappenbezorgdiensten in dit postcodegebied (Albert, Picnic) en er zit een flash bezorger (Flink) op 100 meter. Om boodschappen zit je -zelfs 's avonds laat- nooit verlegen.*

In de Planetenwijk vin je Nes71 – het leukste koffietentje ooit, thuiswerkers halen hier vaste prik hun koffie, altijd vol en gezellig.

*Op de Cronjéstraat (5 minuten fietsen) vind je alle winkels voor dagelijkse behoeften en meer. Boekwinkel met postkantoor, kleding, Hema, kappers, dierenwinkels, slijterij, kaaswinkel, slager, visboer, schoenenwinkel en meer.
De bibliotheek zit op 5 minuten fietsen.*

*Het zwembad zit op 5 minuten fietsen
Er is in een straal van 500 meter keuze uit 3 basisscholen en
kinderdagverblijf/BSO/peuterspeelzaal van verschillende aanbieders*

Op 5 minuten hardlopen 😊😊 zit het Schoterbos (hardlooprondte, fitnestoestellen, schooltuinen, moestuinen, waterpartijen, kinderboerderij en speeltuinen. Er zit zelfs een kleine afdeling van Artis. (schaatsen en sleeën in de winter met de hele buurt)

Op 5 minuten wandelen zit het Zaanenpark met speeltuinen en een skatepark (reden voor vele stepjes onder buurtkinderen). In de zomer vindt jaarlijks het festival Zomer in de Zaanen plaats en het Posthuis is afhuurbaar voor buurtbewoners tegen een maatschappelijk tarief.

Op 10 minuten wandelen loop je de stad uit en kom je via het Hekveld (beschermde vogel natuurgebied) op het wandelpad langs het Spaarne naar Spaarndam waar je een koffie drinkt bij de oude sluis en via het Penningsveer terug wandelt naar Haarlem Noord.

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

Er is altijd zon, het licht valt prachtig, ieder moment van de dag is er een plek waar het fijn vertoeven is. In de grote achtertuin is het een oase van privacy en rust met een heerlijk vrije uitkijk. De kamers zijn ruim en op de 2e verdieping wanen we ons nog steeds in onze eigen hotelkamer.

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

De schuur geeft wat weinig mogelijkheden, deze zou je op een andere manier kunnen indelen, of uitbouwen zodat er meer fietsen in passen.

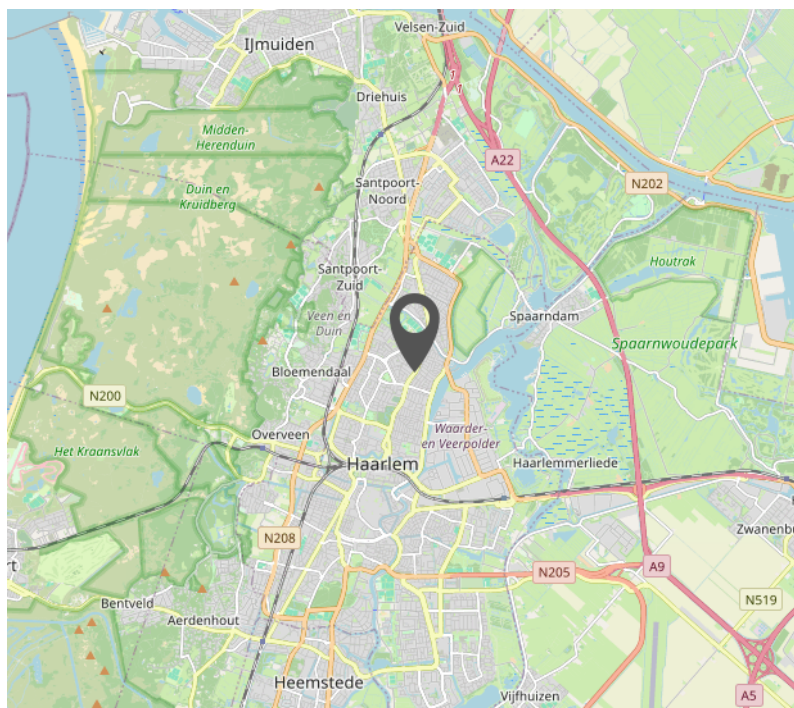
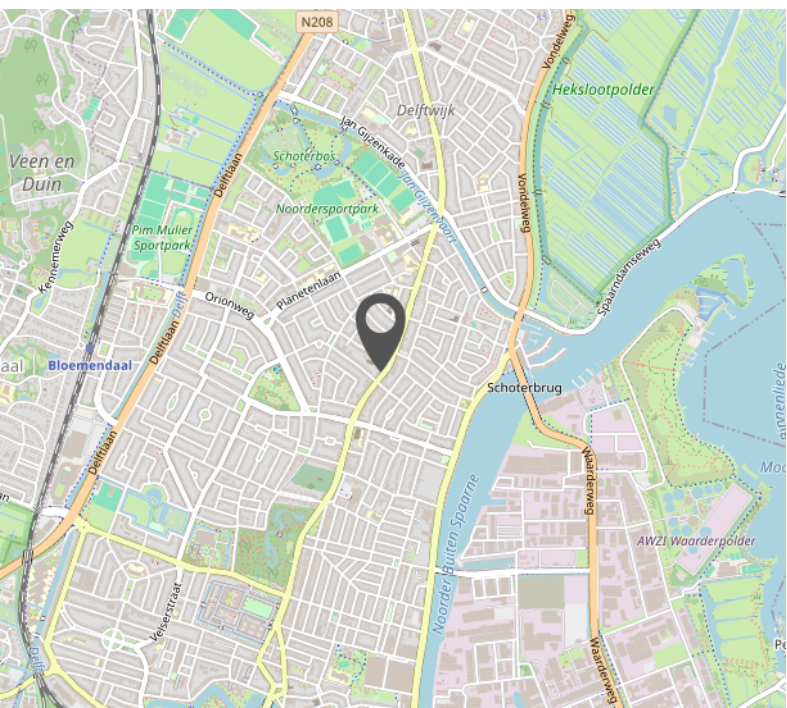
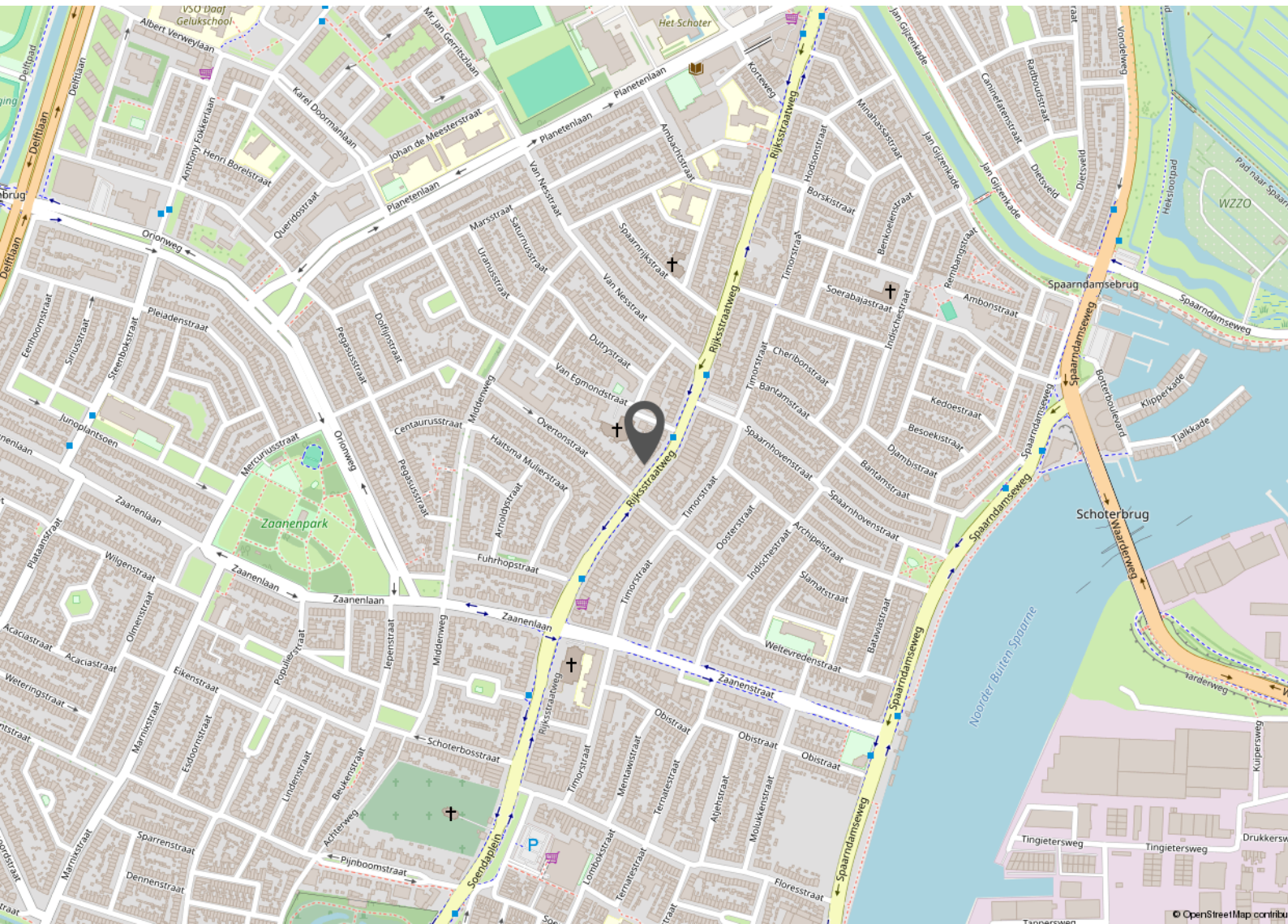
Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

Wij hebben een twee-onder-een-kap nieuwbouwwoning aan het water aangekocht in Noordwijkerhout. Wij wilden na 14 jaar graag wat meer ruimte om onze woning heen, dat is met deze woning gelukt.

Afzender,
Joost en Inés

PS: In de tuin een appel en pruimenboom! Die laatste geeft wel 200 pruimen in een jaar. Enjoy.

Locatie op de kaart





Wonen in Haarlem

Haarlem is één van de leukste steden van Nederland. Je hebt de rivier het Spaarne, verborgen hofjes en monumentale panden aan de mooie grachten. Je vindt hier de beste restaurants, koffietentjes en bijzondere winkeltjes in de Gouden Straatjes, elk met een eigen karakter.

Haarlem is ook de stad van kunst en cultuur. Er zijn musea, de Stadsschouwburg, de Toneelschuur en bioscopen. Kortom, in Haarlem is altijd wel iets leuks te doen! Ook is Haarlem is omgeven door prachtige natuur. Fraaie stadsparken zoals het Kenaupark, Fredrikspark, de Bolwerken en de Haarlemmerhout. Binnen 25 minuten fietsen sta je op het strand van Bloemendaal of Zandvoort.

Overall in de regio woon je op een paar minuten lopen of fietsen van het treinstation. Er is altijd wel een halte om de hoek, de bus brengt je binnen 30 minuten naar Amsterdam. Met de auto bereik je al snel de N208 of A9 die richting Alkmaar, Amsterdam, Den Haag en de rest van Nederland gaan.

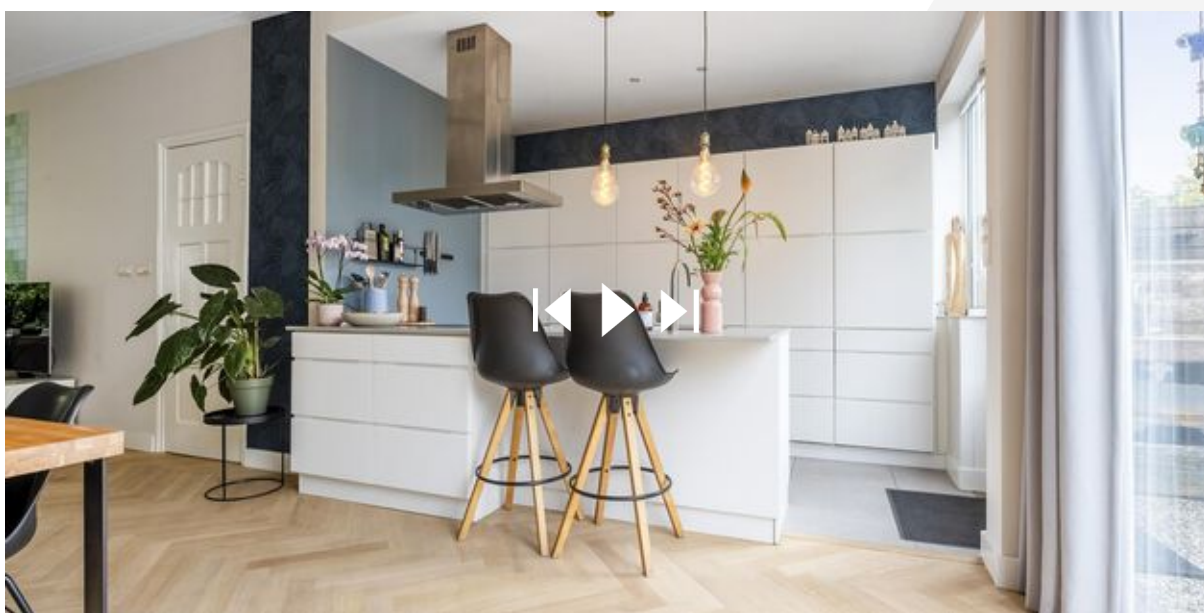
Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Rijksstraatweg 109, Haarlem



Ga naar de website en bekijk deze woning online in 3D!



Interesse?

Neem contact
met ons op.



Staten Bolwerk 2A
2011 ML Haarlem

023 5519006
info@leefmakelaars.nl
www.leefmakelaars.nl

Leef Makelaars

Leef Makelaars bestaat al sinds 2007 en is opgericht door Jochum Steur. De keuze voor de naam Leef was niet zomaar, het staat voor goed wonen en gezond leven. Heerlijk genieten en je veilig voelen in je woning, dat is de basis voor een mooi leven.

Leef is niet de traditionele makelaar die je gewend bent. Wij doen het anders. Daar kiezen we bewust voor. We staan naast je bij het hele proces. Van financiering tot verbouwing; wij helpen. Maar het belangrijkste: wij maken het zoeken, kopen of verkopen van een woning leuk en ontzorgen je helemaal!

Omdat wij wonen en werken in Haarlem, weten we écht waar we het over hebben. We kennen de markt, de stad en de mensen. Daarnaast zijn we gespecialiseerd in jaren '30 woningen en adviseren wij graag onze klanten hierin.

Onze kracht is niet alleen deskundigheid en ervaring, maar ook transparantie staat hoog in het vaandel. Onze klanten voelen we haarfijn aan en we streven naar een deal waar alle partijen blij mee zijn. Strakke pakken en bla bla is aan ons niet besteed.



Aanvullende informatie

Onderzoeksplicht koper

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat verstrekte informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, afmetingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, via derden en soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd de bij hem bekende gebreken te melden.

De koper heeft echter zijn eigen wettelijke 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, e.d. Wij adviseren koopgegadigden een eigen makelaar in te schakelen bij de aankoop van een woning.

Belangrijke informatie

Alle belangrijke documentatie en informatie van het object is bij de verkopende makelaar in te zien, kunnen per mail worden verzonden of zijn te downloaden via [move.nl](https://www.move.nl). 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.

Biedingssysteem

Tijdens, of na de bezichtiging brengt de verkoopmakelaar belangstellenden op de hoogte van het gehanteerde biedsysteem voor de verkoop van deze woning.

Amsterdams- biedsysteem

Er is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper of gegadigde 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 of 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.

Biedsysteem met Inschrijving

Kijkers en koopgegadigden worden in de gelegenheid gesteld om voor afloop van de sluitingstermijn éénmalig een uiterste bieding uit te brengen op de woning in [move.nl](https://www.move.nl). De verkopende makelaar zal u aangeven op welk moment de bieding uiterlijk door ons dient te zijn ontvangen. Wij adviseren u daarbij eventuele (ontbindende) voorwaarden en wensen nadrukkelijk te vermelden.

Alle biedingen worden aan de verkoper voorgelegd en besloten of, en aan welke kandidaat de verkoop gegund is. Binnen afzienbare tijd daarna worden alle bidders geïnformeerd over de gunning. Uiterlijk voor afloop van de sluitingstermijn dient de bieding door ons te zijn ontvangen via [move.nl](https://www.move.nl). Via [move.nl](https://www.move.nl) kun je ook alle aanvullende woninginformatie inzien en downloaden.

Transparant

Wij zijn graag transparant en geven alle bieders inzage in het biedverloop zodra de verkoopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden. Na het maken van een afspraak kan het biedlogboek worden ingezien, uiteraard rekening houdend met de geldende privacy regelgeving (namen en contactgegevens blijven afgeschermd).

Recht van gunning

Voor alle biedmethoden geldt dat de verkoper, samen met zijn of haar NVM-verkoopmakelaar, bepaalt aan wie de woningverkoop gegund is. Dit hoeft niet altijd degene te zijn met het hoogste bod, het kan ook de bidder zijn met de meest gunstige voorwaarden voor de verkoper.

Schriftelijkheidsvereiste - rechtsgeldige overeenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld door Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is 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.

Waarborgsom en voorbehouden

De waarborgsom, of bankgarantie bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en moet worden voldaan aan de notaris. Ontbindende voorwaarden (zoals bijvoorbeeld t.b.v. hypotheek, bouwkeuring, etc) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze nadrukkelijk bij de bieding worden gemeld en akkoord bevonden door de verkoper. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld worden deze opgenomen in de koopovereenkomst (clausuleblad).

Opkoopbescherming/huisvestingswet

In meerdere gemeenten in Nederland is de opkoopbescherming van toepassing. Dit is een maatregel die het in principe verboden maakt om koopwoningen onder een bepaalde WOZ-waarde aan te kopen en vervolgens te verhuren. Per 1 februari 2022 geldt ook in Haarlem de opkoopbescherming; koopt u een woning met een WOZ-waarde van € 389.000,- of lager, dan moet u daar ook zelf gaan wonen. Onder bepaalde voorwaarden kunt u de woning tijdelijk verhuren en moet een vergunning worden aangevraagd. Voor nadere informatie omtrent de Opkoopbescherming verwijzen wij naar de gemeente(site) waarin de woning gelegen is.

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

Veelgestelde vragen

Mag ik als mogelijke koper advies van de verkoopmakelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Wanneer je advies wil tijdens het koopproces, dan is het verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan je te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd, nu heeft iemand anders een beter bod gedaan. Mag dat?

Ja dat mag. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Na ondertekening van de overeenkomst staat de koop pas vast voor de verkoper en heeft een -particuliere- koper nog 3 dagen bedenktijd. Ook een bevestiging per mail, brief of whatsapp is niet rechtsgeldig.

Wat houdt de 3 dagen bedenktijd voor kopers precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als -particuliere- koper zonder opgave van redenen de koopovereenkomst kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra er een kopie van de volledig ondertekende koopovereenkomst aan de koper is verzonden.

Wat is het verschil tussen mededelingsplicht en onderzoeksplicht?

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die belangrijk zijn voor de aankoop van de woning aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven. Echter, de koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht om alle informatie goed te onderzoeken en eventuele gebreken en nadelen aan de woning te ontdekken. Een aankoopmakelaar kan hierbij een belangrijke rol spelen.

Wat te doen bij verborgen gebreken na het sluiten van de overeenkomst?

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd 'ernstig gebrek' of bij het achterhouden van informatie/schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Doe je als koper zelf geen goed onderzoek, dan is er een grotere kans dat je de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later blijkt dat er gebreken zijn.

Valt de makelaarscourtage onder 'kosten koper'?

Nee, onder 'kosten koper' vallen wel de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het opmaken van de eigendoms-/leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster. Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte, het aflossen van een hypotheek, een samenlevingscontract of testament. Maar ook voor je makelaar, financieel adviseur, een overbruggingskrediet, verhuizing, e.d. Je financieel adviseur kan een goede kostenberekening maken.

Hoe wordt de woonoppervlakte exact berekend?

Een NVM verkoopmakelaar is verplicht om bij de verkoop van een woning de meetinstructie NEN(2580) te gebruiken. Desondanks kunnen er verschillen optreden door interpretatie- of afrondingsverschillen.