

Leef!
makelaars



HAARLEM
Vosmaerstraat 22

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1931
Soort:	benedenwoning
Kamers:	3
Inhoud:	289 m ³
Woonoppervlakte:	71 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	5 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas
Energie label:	E

Prachtige benedenwoning

Welkom bij deze prachtige benedenwoning in de gezellige Vosmaerstraat op loopafstand van het centrum van Haarlem. Dit huis is onlangs gerenoveerd en biedt de perfecte mix van authentieke charme en moderne luxe.

Je stapt de woonkamer binnen, die dankzij grote ramen in de erker veel natuurlijk licht binnenlaat. De originele houten visgraatvloer en authentieke schouwen geven karakter aan de ruimte. Vanuit de woonkamer stap je door de openslaande deuren zo de tuin in, waar je kunt ontspannen, tuinieren, genieten van het buitenleven en waar in de zomer de zon van 's middags tot 's avonds heerlijk schijnt. De open keuken is van alle gemakken voorzien, zoals een combi-oven, vaatwasser, koel vriescombinatie en een 4-pits gasfornuis. De open indeling maakt het gezellig om te koken en gasten te ontvangen.

De woning heeft twee goede slaapkamers met voldoende kastruimte voor al je spullen. De aangrenzende badkamer is onlangs gerenoveerd en heeft een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet met geurafzuiging.

Kortom, een luxe benedenwoning op een fijne locatie met vele sterke punten:

- Prachtige originele houten visgraatvloer in de woonkamer
- Authentieke details zoals marmeren schouwen en de ensuite
- Tuin op het noordwesten van ca. 48m² met achterom
- Twee slaapkamers met genoeg bergruimte
- Vernieuwde badkamer met inloopdouche en tweede toilet

Leef! heerlijk in de Amsterdamsebuurt...

Wonen aan de oostzijde van Haarlem bevalt goed, op korte fietsafstand van de oude binnenstad. Steek de rivier over en je bent midden in het oude centrum met veel goede restaurants, cultuur en de leukste winkelstraten.

Een vriendelijke buurt, veilig en sociaal. Het burenccontact is goed, er zijn genoeg plekken waar kinderen zich kunnen vermaken. Een wijk met vele woonvoorzieningen; o.a. winkelstraat, scholen, kinderopvang, sport en een speeltuin om de hoek. De ligging aan de oostzijde van Haarlem maakt de aansluiting met uitvalswegen Rottepolderplein (A9 & A5) uitstekend, de openbaar vervoersverbindingen (bus, treinstation centraal en Spaarnwoude) zijn goed voorhanden en dichtbij. Een perfecte locatie voor mensen die rustig willen wonen, maar wel op korte fietsafstand van het centrum en snel de stad uit willen komen met de auto!

Goed om te weten:

- Bouwkundig gekeurde woning, rapport ter inzage
- Woonoppervlakte: ca. 70,5m² (NEN-meetrapport)
- Gebouwd rond 1931 op een fundering van houten palen met betonopzetters
- Actieve VvE, de servicekosten bedragen 75 euro per maand
- Verwarming en warm water via een Nefit c.v.-ketel uit 2016
- Energielabel E
- WOZ-waarde per 1 jan 2022: € 409.000,- (opkoopbescherming is van toepassing)
- Oplevering in overleg

Beautiful apartment

Welcome to this beautiful ground floor apartment in the cozy Vosmaerstraat within walking distance of the center of Haarlem. Recently renovated, this home offers the perfect blend of authentic charm and modern luxury.

You enter the living room, which lets in a lot of natural light thanks to large windows in the bay window. The original wooden herringbone floor and authentic fireplaces give character to the room. From the living room you step through the French doors into the garden, where you can relax, garden, enjoy the outdoors and where during the summer the sun shines delightfully from afternoon to evening. The open kitchen is fully equipped, such as a combination oven, dishwasher, fridge-freezer and a 4-burner gas stove. The open layout makes it cozy to cook and receive guests.

The house has two good bedrooms with plenty of closet space for all your belongings. The adjacent bathroom has recently been renovated and has a walk-in shower, washbasin and toilet with odor extraction.

In short, a luxurious ground floor apartment in a great location with many strong points:

- Beautiful original wooden herringbone floor in the living room
- Authentic details such as marble fireplaces and the ensuite
- Northwest-facing garden of approx. 48m² with rear entrance
- Two bedrooms with enough storage space
- Renovated bathroom with walk-in shower and second toilet

Live! lovely in the Amsterdam neighborhood...

Living on the east side of Haarlem is a good experience, within a short cycling distance of the old city center. Cross the river and you are in the middle of the old center with many good restaurants, culture and the best shopping streets.

A friendly neighborhood, safe and social. Contact with neighbors is good, there are plenty of places where children can enjoy themselves. A neighborhood with many residential facilities; including shopping street, schools, childcare, sports and a playground around the corner. The location on the east side of Haarlem makes the connection with the Rottepolderplein (A9 & A5) excellent roads, the public transport connections (bus, central train station and Spaarnwoude) are well available and close by. A perfect location for people who want to live quietly, but within a short cycling distance of the center and want to get out of the city quickly by car!

Good to know:

- Structural inspection of the house, report available
- Living area: approx. 70.5m² (NEN measurement report)
- Built around 1931 on a foundation of wooden posts with concrete toppers
- Active VvE, the service costs are 75 euros per month
- Heating and hot water via a Nefit central heating boiler from 2016
- Energy label E
- WOZ value as of January 1, 2022: € 409,000 (purchase protection applies)
- Delivery in consultation



Lichte woonkamer

De grote ramen in de erker laten veel natuurlijk licht binnen in de woonkamer. De originele houten visgraatvloer en authentieke schouwen geven karakter aan de ruimte. Vanuit de woonkamer stap je door de openslaande deuren zo de tuin in, waar in de zomer de zon van 's middags tot 's avonds heerlijk schijnt.







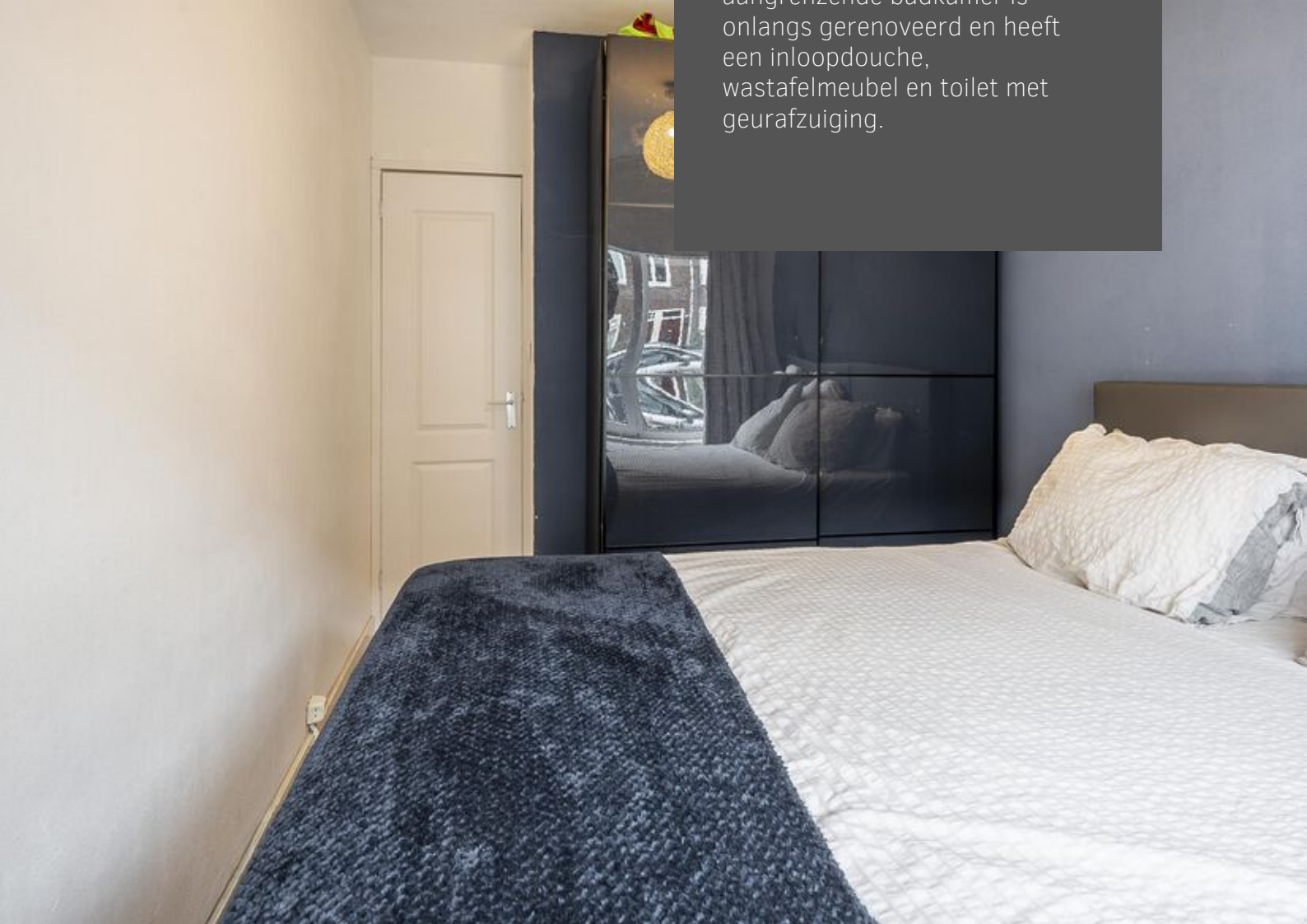






Twee slaapkamers

De woning heeft twee goede slaapkamers met voldoende kastruimte voor al je spullen. De aangrenzende badkamer is onlangs gerenoveerd en heeft een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet met geurafzuiging.







Begane grond



Meetstaat

Uniforme meetstaat gebruiksoppervlakte woningen conform de Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen

Datum meetopname	26 oktober 2023
Datum meetrapport	1 november 2023
Opname door	Patrick Kool

Adres	Vosmaerstraat 22, Haarlem
-------	---------------------------

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	70,5 m²
	Totaal Overig inpandige ruimte	0,0 m²
	Totaal Gebouw gebonden buitenruimte	5,1 m²
	Totaal Externe bergruimte	5,4 m²
	Totaal Bruto inhoud	228,9 m³
1e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag *	70,5 m ²
	Correctie nissen, trapgaten, vides etc. **	0,0 m ²
	Overig inpandige ruimte	0,0 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	5,1 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	70,5 m ²
	Bruto inhoud	228,9 m ³

Extern	Externe bergruimte 1	5,4 m ²
	Externe bergruimte 2	0,0 m ²
	Externe bergruimte 3	0,0 m ²
	Externe bergruimte 4	0,0 m ²

MEETINSTRUCTIE GEBRUIKSOPPERVLAKTE WONINGEN

De meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in deze meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat. De meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen beschrijft ook hoe deze meetinstructie zich verhoudt tot de NEN 2580.

* Gemeten wordt binnen de buitenste- of woningscheidende wanden en uitsluitend de oppervlakte waar de hoogte hoger dan of gelijk aan 1,50 meter is, zoals beschreven in de Meetinstructie

** Voor relevante correcties zie de Meetinstructie

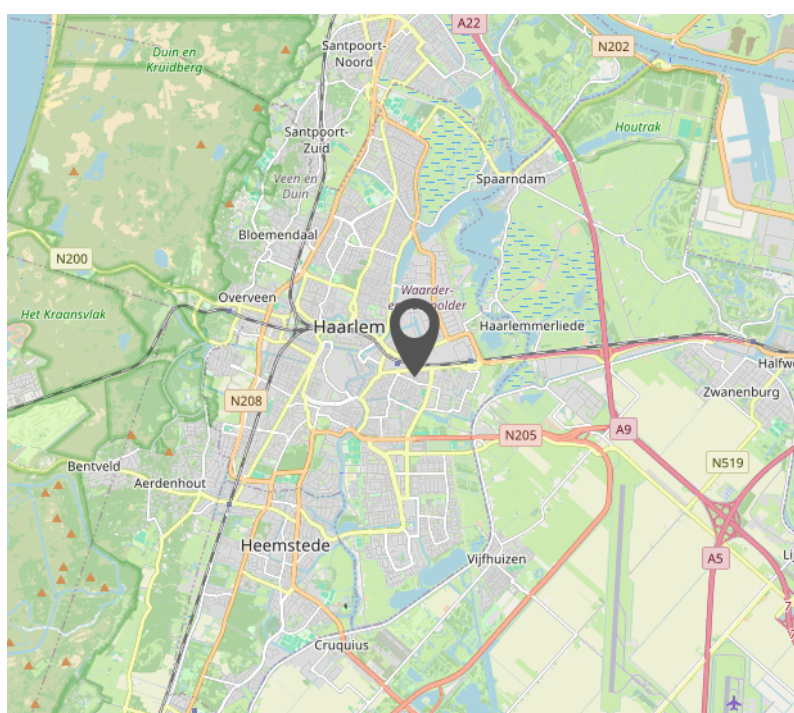
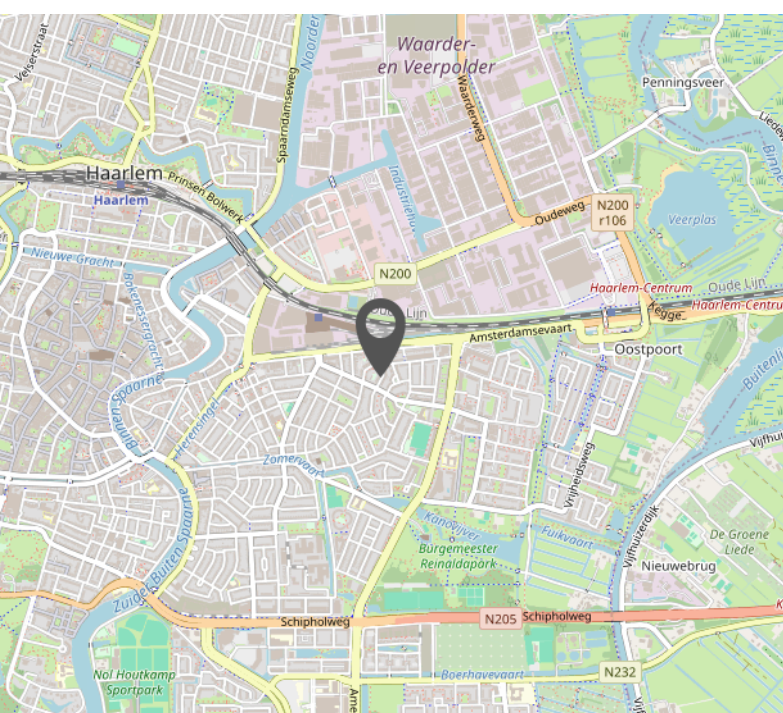
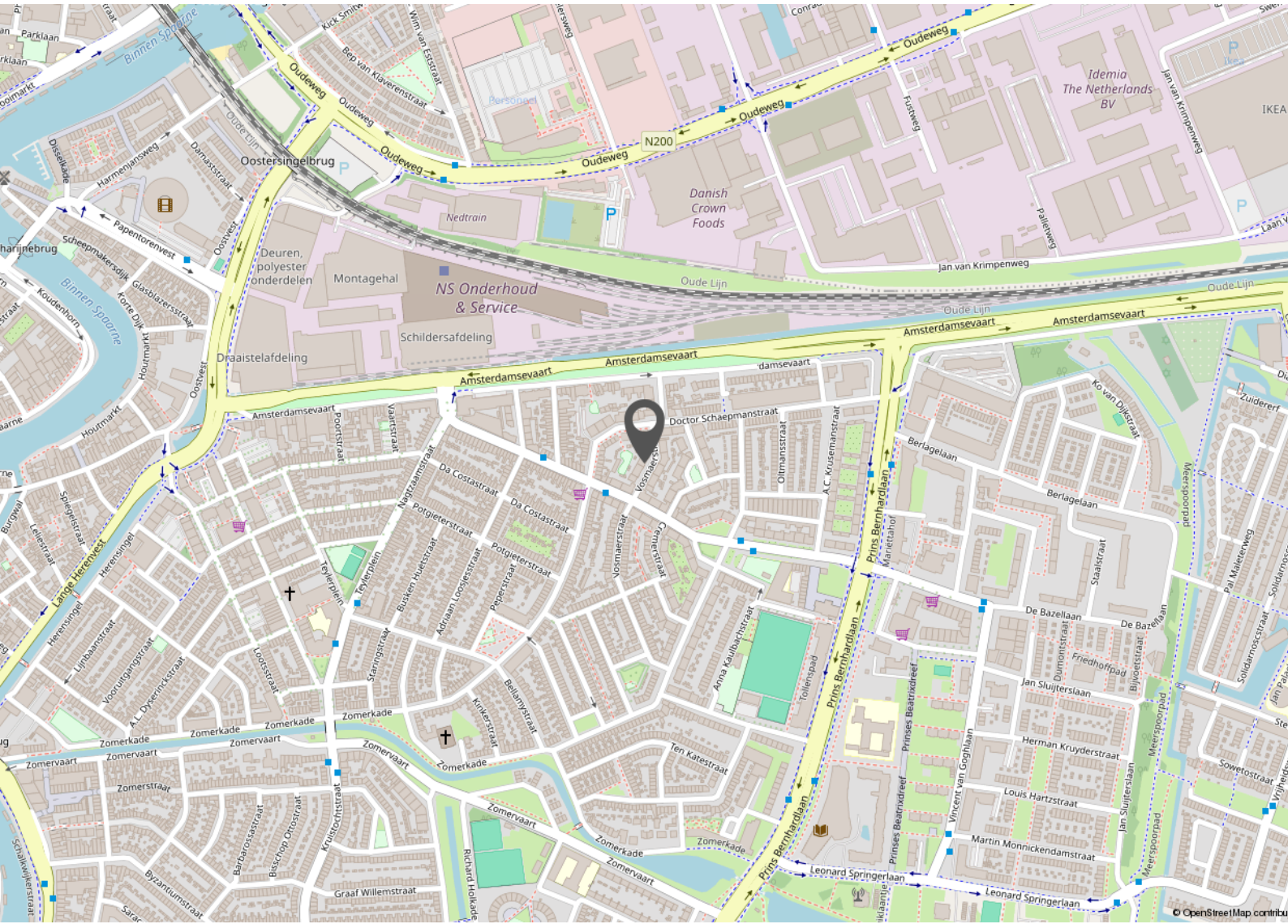
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kleding Kast grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Kast met inhoud achterin de tuin	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Planten in potten		X	
- Plant hemelse bamboe, vijgen en perenboom		X	

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.



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 wil kopen. **Leef!Log**, het persoonlijke verhaal van de bewoners van de [_Vosmaerstraat 22 te Haarlem/](#)

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

We hebben dit geweldige huis in de zomer van 2017 in onze armen gesloten en sindsdien is het onze geliefde plek!

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

Oh, dat was liefde op het eerste gezicht! De prachtige jaren 30 stijl en die openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het westen, waar de zon schijnt van 14:00u tot 21:00u in de zomer, deden ons smelten..

Hoe is het contact met de buren? Wat is de gemiddelde samenstelling in de buurt?

De buren zijn geweldig! Aan de ene kant hebben we een vriendelijke mevrouw, ze is brugwachter en pubquiz master, en aan de andere kant een rustige en vriendelijke man van eind twintig.

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

Zeg maar dag tegen regenachtige zomerdagen, want hier schijnt de zon van 14:00u tot 21:00u.

Perfect voor die zomerse barbecues!

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

5 minuten fietsen richting het Spaarnwoude station, waar elke 20 minuten een trein naar Amsterdam centraal vertrekt. Ook is het 5 minuten fietsen naar bus 346, een luxe dubbeldekker bus die elke 15 minuten rijdt naar Amsterdam. Ook Schiphol is gemakkelijk met het OV te bereiken mbv lijn 300 vanaf het begin van de schipholweg. Verder zijn er op loop afstand bussen naar het centrum van Haarlem.

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

We hebben geluk met twee winkelgebieden in de buurt. Supermarkten, bakkerijen, kappers, en zelfs een grote Albert Heijn met gratis parkeren, op slechts 3 minuten rijden! Plus, een basisschool om de hoek, een handige sportschool en een rustige en veilige buurt..

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

7 jaar lang hebben we ontzettend genoten van dit huis. De open keuken geeft je een gevoel van ruimtelijkheid, en met dat kleine parkje achter de tuin, waan je je in een oase van vrijheid. Het is gewoon een plek vol geluk!

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

Je moet soms wat creatief zijn met het opbergen van je spullen, omdat het huis maar over 2 bergingen in de woonkamer en 1 berging in de gang beschikt.

Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

We verhuizen naar een nieuwbouwhuis in dezelfde geweldige buurt, gewoon omdat we wat meer ruimte nodig hebben voor onze groeiende behoeften. Dit huis heeft ons zo veel gegeven, en we hopen dat het de volgende gelukkige eigenaren net zo veel vreugde zal brengen!

Afzender,

Rosemarie en Edwin

Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod

Leef!
makelaars.nl

Vosmaerstraat 22, 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.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Artikel 20/23 Nadere afspraken en bijzonderheden:

- geen

Opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht:

De WOZ-waarde van deze woning bedraagt (per 01-01-2023): € 409.000,-
Koper verklaart bekend te zijn met de voorschriften vanuit de Huisvestingswet rondom de Opkoopbescherming en verklaart tevens deze woning wel/~~niet~~ zelf te gaan bewonen. Koper vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid hieromtrent.

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 te bespreken en overeen te komen en bij (feitelijke) oplevering te voldoen aan de verkoper.

Notaris: Tenzij anders aangegeven in de verkoopinformatie zal de notariële eigendomsoverdracht van de woning plaatsvinden bij de notaris van kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) door kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening en risico van de koper.

Vragenlijst deel B: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de vragenlijst deel B en van de inhoud kennis te hebben genomen.

Energielabel: Aan deze koopovereenkomst is wel een kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 110 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 6.3 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 **. Koper verklaart, met de wetenschap van deze beoordeling, dat de onroerende zaak die eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

Bouwkundige keuring: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het, in opdracht van verkoper opgestelde bouwkundige keuringsrapport door WerkAanDeWoning van 24 oktober 2023. Koper verklaart, dat met deze wetenschap van deze beoordeling de overeenkomst en koopsom tot stand zijn gekomen en dat de onroerende zaak die eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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.

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.

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 verwijdering van het asbest 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 milieudienst. 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.

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.

Maatvoering: De woning is opgemeten conform de meetinstructie 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. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

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 derde 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.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Toestemming aan notaris voor versturen van documenten aan makelaars:

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

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 (overbruggings-) hypotheek. 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 uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Dienstverlening: Deze overeenkomst van verkoop en koop is tot stand gekomen door bemiddeling van Leef! Makelaars - Taxateurs o.z. optredende voor verkoper, en ** voor de koper, die verklaart bij de notariële overdracht aan zijn makelaar een courtage verschuldigd te zijn conform de opdracht tot dienstverlening en machtigt de notaris hierbij de courtagenota onherroepelijk te verrekenen in de nota van afrekening en uit te betalen aan de makelaar.