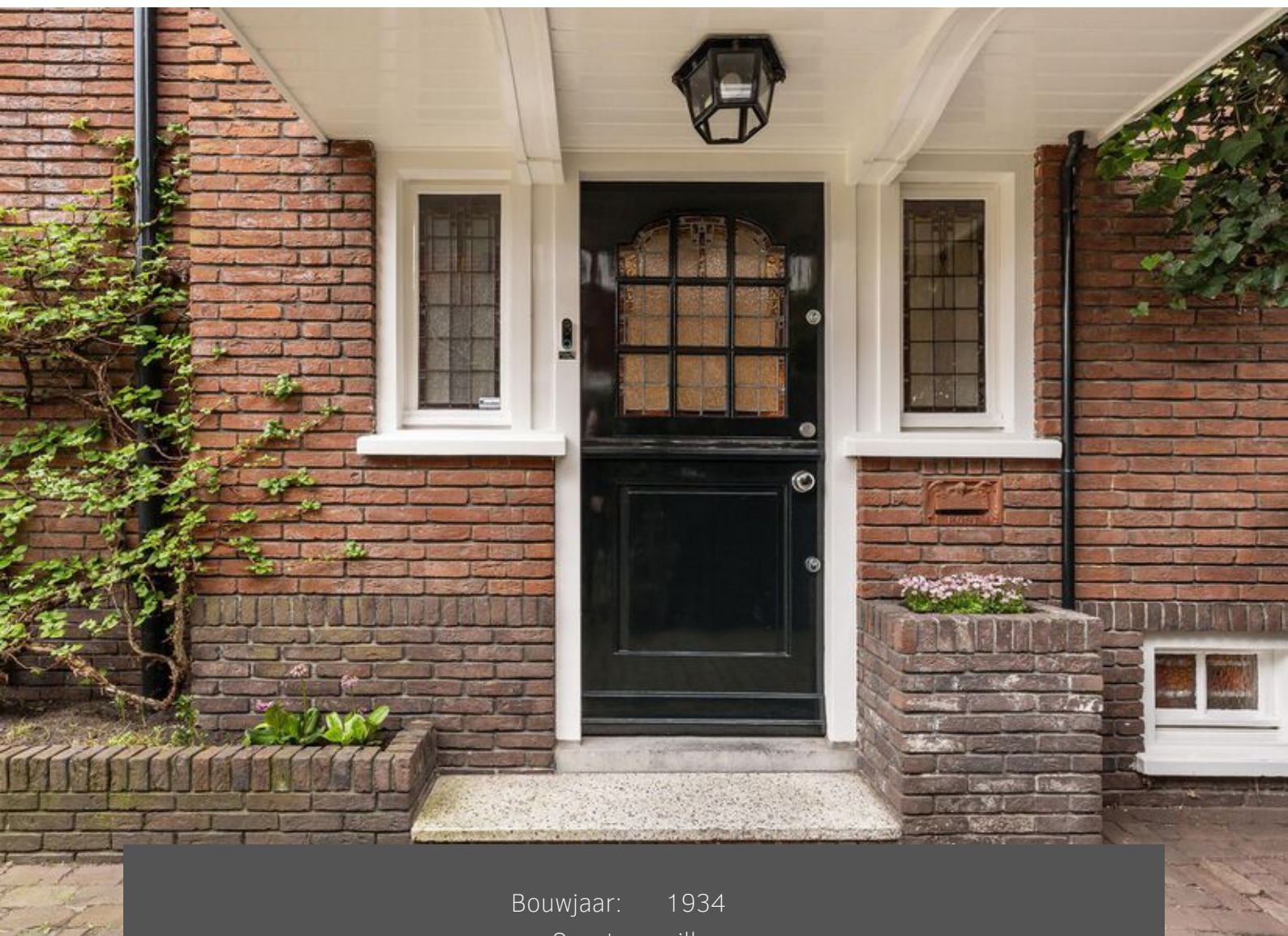


LEEF
makelaars



Heemstede
Franz Schubertlaan 47

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1934
Soort:	villa
Kamers:	8
Woonoppervlakte:	221 m ²
Perceeloppervlakte:	424 m ²
Overige inpandige ruimte:	4 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	8 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energie label:	G

Sfeervol familiehuis

In deze stijlvolle royale jaren '30 drie-onder-één-kap hoekvilla aan de Franz Schubertlaan 47 voelt elke dag als thuiskomen!

Dit goed onderhouden sfeervolle familiehuis is met de ruime voor-, zij- en achtertuin perfect gelegen op een zeer ruim en zonnig perceel. Op de begane grond de royale lichte woonkamer en suite, een fraaie moderne open keuken en veel extra multifunctionele woonruimte (voor bijv. au-pair, logees, chill-ruimte etc.) in het aangebouwde woongedeelte. Op de verdiepingen zijn er totaal 5 slaapkamers en 2 badkamers.

De zonnige diepe achtertuin is voorzien van een heerlijk terras en mooie overkapte loungeplek. Door de ligging op het westen is genieten van de zon op ieder moment van de dag gegarandeerd. Bovendien is de ligging werkelijk fantastisch, in de kindvriendelijke rustige Componistenbuurt met vrij uitzicht over groen en de sfeervolle vijver van het Sweelinckplein!

De pluspunten op een rij:

- De bordestrap met originele glas-in-lood ramen, de kamer en suite en de erker zorgen voor de authentieke jaren'30 uitstraling.
- De royale lichte woonkamer en suite met schuifdeuren en inbouwkasten
- De luxe en complete open keuken vormt het gezellige middelpunt in de woning
- Het prachtige trappenhuis met bordestrap en glas-in-lood ramen die zorgen voor een fraaie lichtinval
- Volop daglichttoetreding op alle verdiepingen en mooi en sfeervol afwerkingsniveau
- Fantastische diepe zonnige achtertuin op het westen met heerlijke overkapte loungeplek
- In de voormalige garage vindt een extra woonkamer en aansluitend een perfecte thuiswerkplek (ook ideaal als gasten verblijf voor logees en/of bijv. au-pair)
- De 5 slaapkamers en 2 badkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping
- Volop bergruimte in de vele ingebouwde maatwerk kasten en op de 2 vlieringen
- Op de eigen oprit is plek voor meerdere auto's en fietsen kun je stallen onder de glazen overkapping
- Gelegen in kindvriendelijke, rustige autoluwe wijk met nagenoeg alleen bestemmingsverkeer
- Op korte fietsafstand van winkels, scholen, sportaccommodaties, treinstation Heemstede-Aerdenhout
- Op fietsafstand van de Haarlemse binnenstad, diverse natuurgebieden, het strand en de duinen

Goed om te weten

- Woonoppervlakte: ca. 221 m² (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1934 op 424 m² eigen grond en een fundering op staal
- Verwarming en warm water via twee C.V. combi-ketels (Nefit Topline uit 2010 en Intergas uit 2018)
- Geheel voorzien van houten kozijnen
- Geheel voorzien van dubbel glas (glas-in-lood uitgezonderd)
- Energielabel G
- Vrij parkeren en op eigen terrein
- Oplevering in overleg

Attractive family home

In this stylish, spacious 1930s three-under-one-detached corner villa at Franz Schubertlaan 47, every day feels like coming home!

This well-maintained, attractive family home with its spacious front, side and backyard is perfectly located on a very spacious and sunny plot. On the ground floor the spacious bright living room en suite, a beautiful modern open kitchen and lots of extra multifunctional living space (for example, for an au pair, guests, chill area, etc.) in the attached living area. On the floors there are a total of 5 bedrooms and 2 bathrooms.

The sunny deep backyard has a lovely terrace and beautiful covered lounge area. Due to its west-facing location, enjoying the sun is guaranteed at any time of the day. Moreover, the location is truly fantastic, in the child-friendly, quiet Componistenbuurt with an unobstructed view of greenery and the attractive pond of the Sweelinckplein!

The plus points at a glance:

- The landing staircase with original stained glass windows, the en-suite room and the bay window provide the authentic 1930s appearance.
- The spacious bright living room-en-suite with sliding doors and fitted cupboards
- The luxurious and complete open kitchen is the pleasant center of the home
- The beautiful stairwell with landing stairs and stained glass windows that provide beautiful light
- Plenty of daylight on all floors and a beautiful and attractive finishing level
- Fantastic deep sunny west-facing backyard with a lovely covered lounge area
- In the former garage you will find an extra living room and a perfect home office (also ideal as a guesthouse for guests and/or, for example, an au pair)
- The 5 bedrooms and 2 bathrooms spread over the first and second floor
- Plenty of storage space in the many built-in custom cupboards and in the 2 attics
- There is room for several cars in the private driveway and you can store bicycles under the glass roof
- Located in a child-friendly, quiet car-free neighborhood with almost only local traffic
- A short cycling distance from shops, schools, sports facilities, Heemstede-Aerdenhout train station
- Within cycling distance of the Haarlem city center, various nature reserves, the beach and the dunes

Good to know

- Living area: approx. 221 m² (NEN measurement report)
- Built around 1934 on 424 m² of private land and a steel foundation
- Heating and hot water via two central heating systems. combination boilers (Nefit Topline from 2010 and Intergas from 2018)
- Fully equipped with wooden frames
- Fully equipped with double glazing (except stained glass)
- Energylabel G
- Free parking and on-site
- Delivery in consultation



Sfeer en karakter

De royale woonkamer en suite met fraaie inbouwkasten is voorzien van een prachtige houten visgraatvloer. Het zitgedeelte aan de voorzijde is opvallend breed, aan de achterzijde het ruim bemeten eetgedeelte met houtkachel en de lichte open keuken.



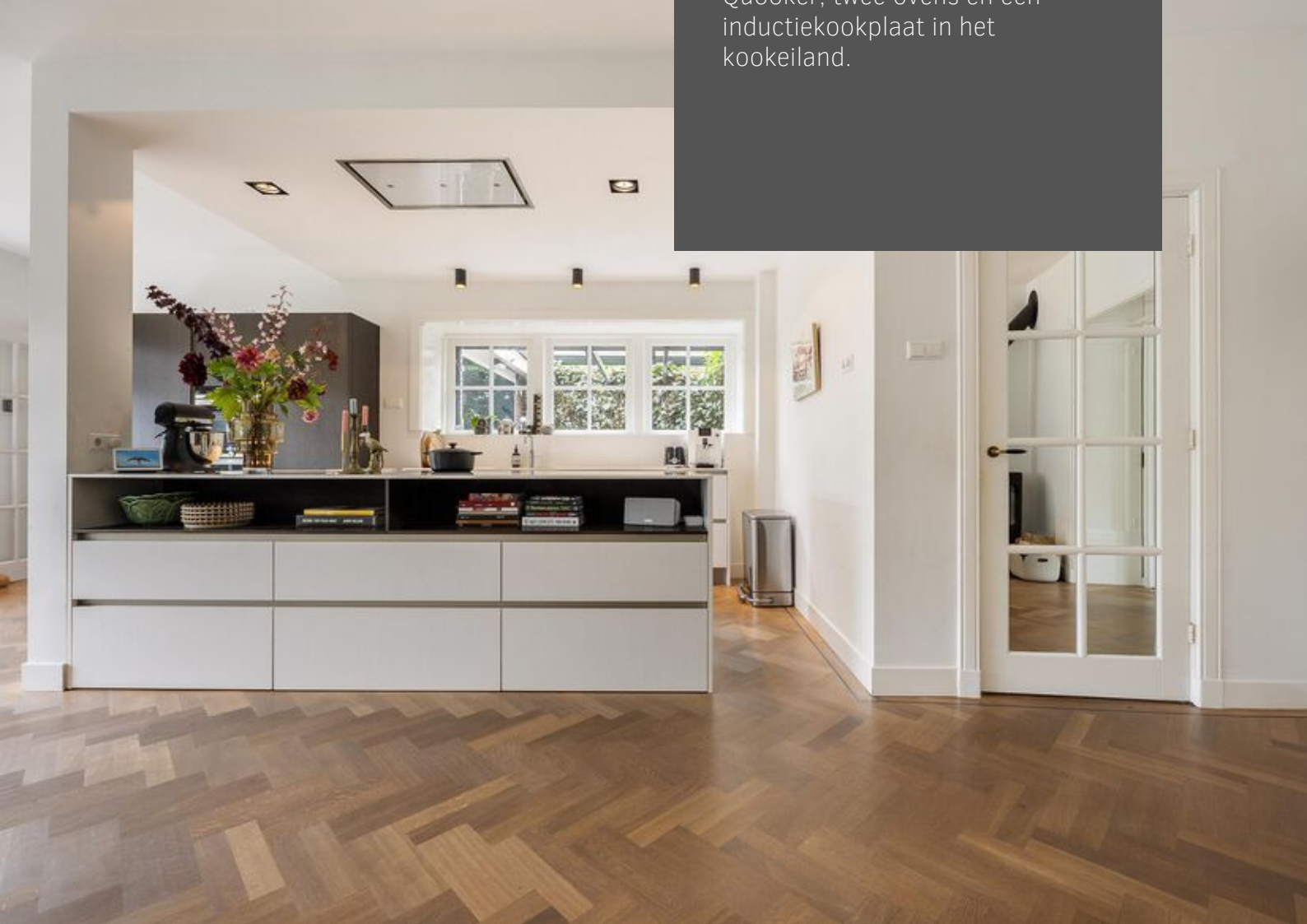






Open woonkeuken

De lichte open keuken is van alle gemakken voorzien met een grote koelkast, een vriezer, een Quooker, twee ovens en een inductiekookplaat in het kookeiland.

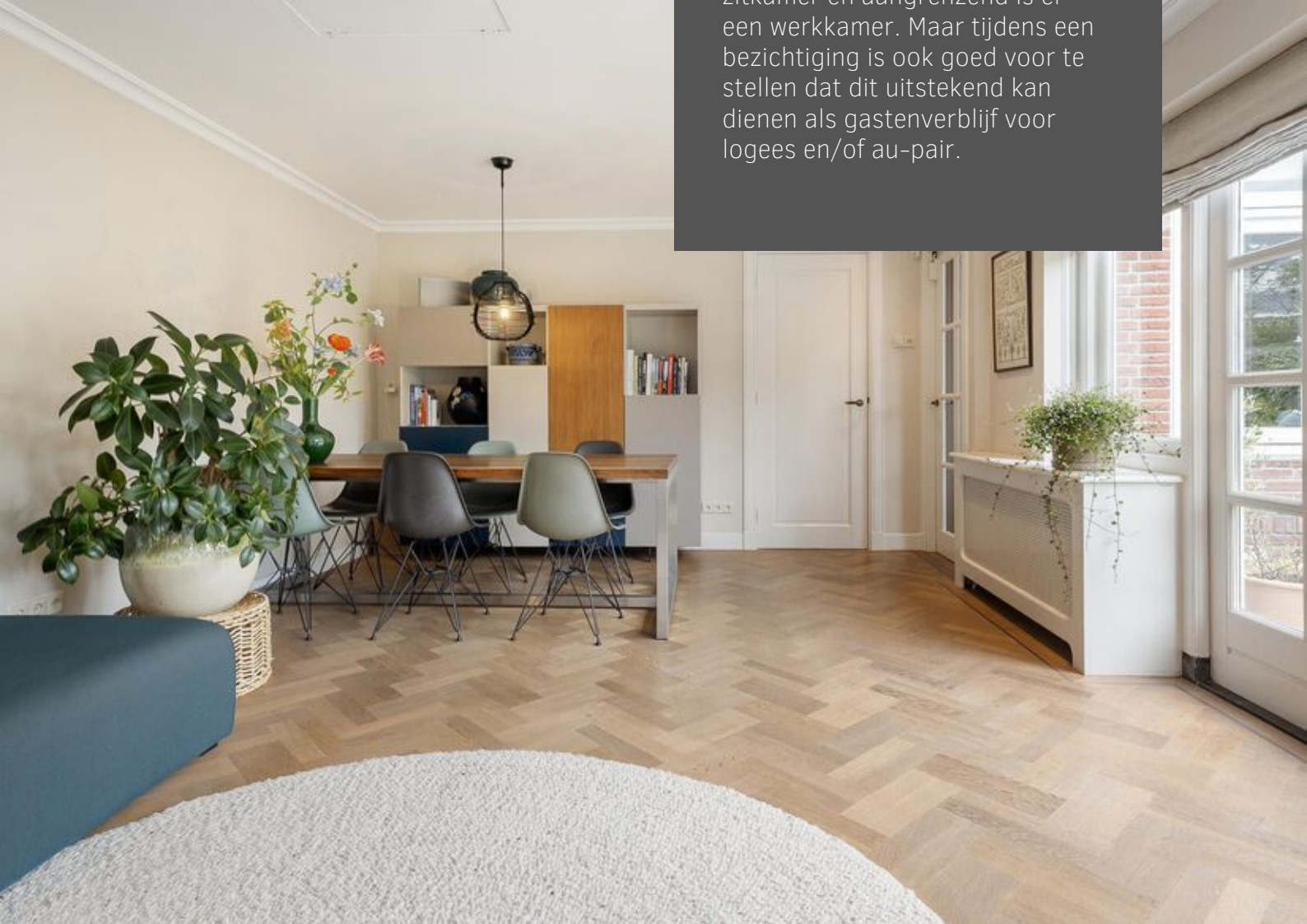






Uitgebouwde tuinkamer

De uitgebouwde tuinkamer is multifunctioneel. Momenteel is deze in gebruik als extra zitkamer en aangrenzend is er een werkkamer. Maar tijdens een bezichtiging is ook goed voor te stellen dat dit uitstekend kan dienen als gastenverblijf voor logees en/of au-pair.





Genieten en loungen

De zonnige diepe achtertuin ligt op het westen, hier kun je genieten van het buitenleven vanaf het vroege voor- tot het late najaar. Achterin de tuin is er een overkapping gerealiseerd, deze heerlijke loungeplek is voorzien van een dak met kantelbare lamellen.



Begane grond

Franz Schubertlaan 47 Heemstede Situatie





Vijf slaapkamers

Hier vind je twee goed bemeten slaapkamers, een volledig op maat gemaakte werkkamer, een aparte toiletruimte en de eerste badkamer. Op de tweede verdieping bevinden zich ook nog eens twee slaapkamers en een tweede moderne badkamer die vanuit beide kamers bereikbaar is.



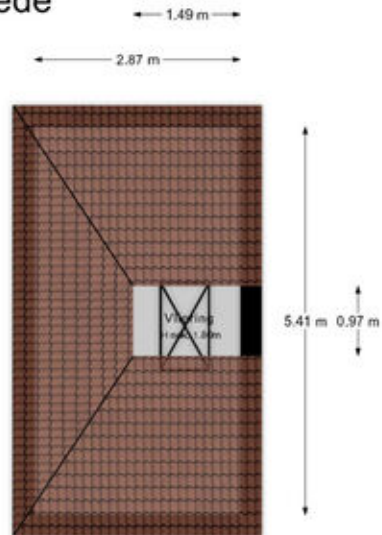






Eerste verdieping

Franz Schubertlaan 47 Heemstede 1e Verdieping



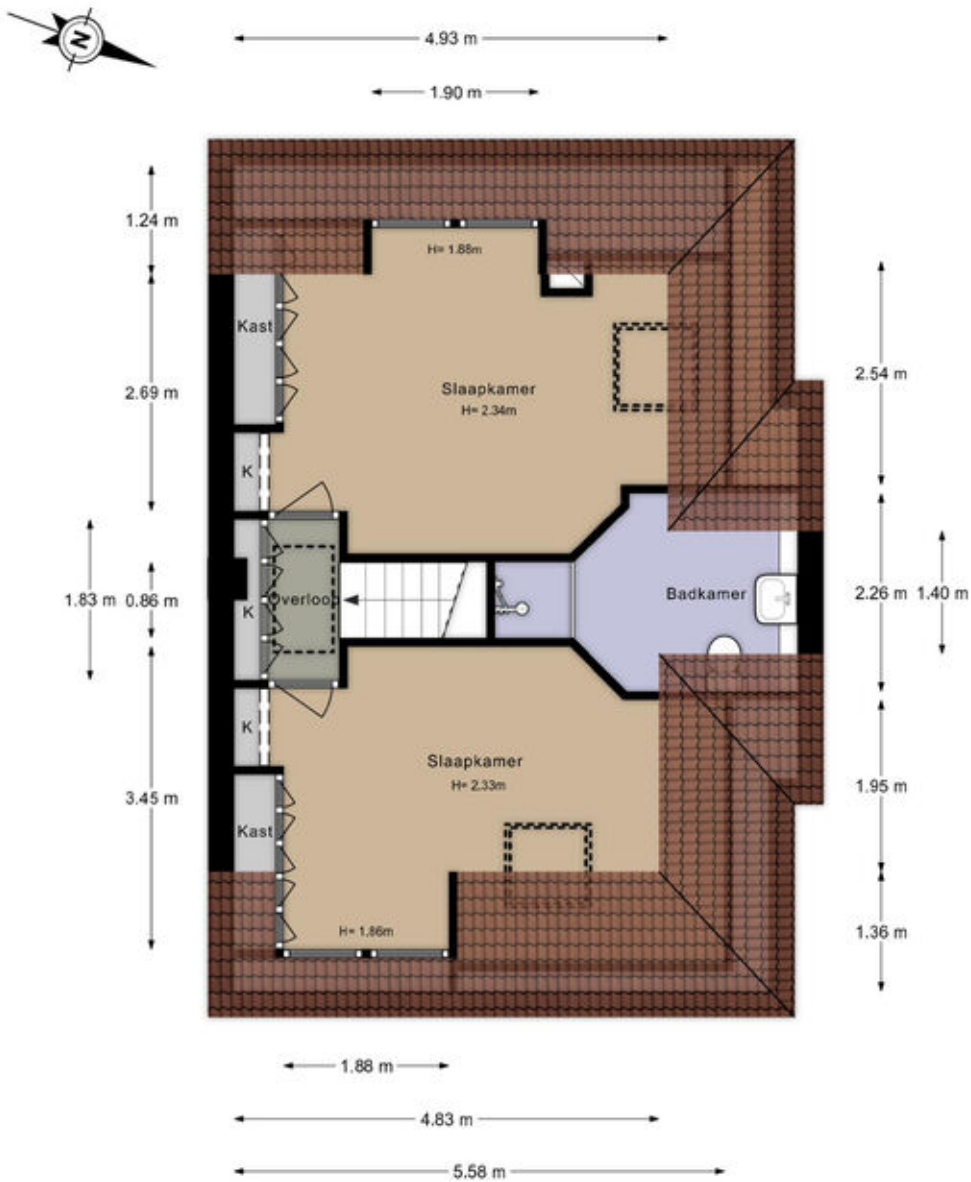






Tweede verdieping

Franz Schubertlaan 47 Heemstede 2e Verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Franz Schubertl 47



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 Heemstede</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6844</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 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.

Uniforme meetstaat gebruiksoppervlakte woningen conform de Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen

Datum meetopname	21 maart 2024
Datum meetrapport	26 maart 2024
Opname door	Patrick Kool

Adres	Franz Schubertlaan 47, Heemstede
-------	----------------------------------

Totale woning	Totaal Gebruiksoppervlakte Wonen	221,2 m²
	Totaal Overig inpandige ruimte	4,2 m²
	Totaal Gebouw gebonden buitenruimte	7,7 m²
	Totaal Externe bergruimte	8,1 m²
	Totaal Bruto inhoud	815,5 m³
1e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag *	128,0 m ²
	Correctie nissen, trapgaten, vides etc. **	0,0 m ²
	Overig inpandige ruimte	0,0 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	1,9 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	128,0 m ²
	Bruto inhoud	488,6 m ³
2e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag *	60,7 m ²
	Correctie nissen, trapgaten, vides etc. **	4,1 m ²
	Overig inpandige ruimte	1,5 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	5,8 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	55,1 m ²
	Bruto inhoud	205,6 m ³
3e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag *	38,1 m ²
	Correctie nissen, trapgaten, vides etc. **	0,0 m ²
	Overig inpandige ruimte	0,0 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	38,1 m ²
	Bruto inhoud	101,2 m ³
4e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag *	2,7 m ²
	Correctie nissen, trapgaten, vides etc. **	0,0 m ²
	Overig inpandige ruimte	2,7 m ²
	Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m ²
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m ²
	Bruto inhoud	20,1 m ³
Extern	Externe bergruimte 1	8,1 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			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglampen speelkamer en werkkamer BG	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Blauwe linnen gordijnen gaan mee of kunnen worden overgenomen (SK voor 1e verdieping)			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Combi stoom/oven	X		
- Koelvriescombinatie bijkeuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- CV installatie 2	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Brustor terrasoverkapping met lamellendak	X		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

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 *Franz Schubertlaan 47*

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

In mei 2015 zijn wij eigenaar geworden en in juli 2021, na verbouwing van de keuken en badkamer op de 1^e verdieping, zijn wij verhuisd.

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

Wij woonden in Amsterdam met 3 kleine kinderen op een bovenhuis in Amsterdam. De Franz Schubertlaan voldeed aan al onze wensen. Ruime begane grond met aparte speelkamer voor de kinderen, ieder een eigen slaap/werkkamer, mooie buurt met veel kinderen en vrij uitzicht vanuit de woonkamer over plantsoen en een heerlijke (besloten) tuin.

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

5 personen, 47, 45, 15, 13 en 10 jaar.

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

Buren 45: Paul en Hilda (in de 60), rustige vriendelijke burens. Buren 51: Sistha en Maurice van in de 40 met 2 kinderen van 5 en 7 jaar. Ook goed contact mee.

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

Voortuin heeft 's ochtends volop zon. Achtertuin in de ochtend zon achterin de tuin en daarna hele dag tot vrijwel zonsondergang zon in de tuin. Ideale ligging.

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

Bushalte op de Dreef, 2 min lopen, treinstation nog geen 10 min fietsen.

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

Binnenweg veel winkels en Jan van Goyen. Binnen een straal van 1 km meer dan 5 basisscholen, ook middelbare scholen veel aanwezig. Groenendaalse bos met kinderboerderij, strand, Kennemerduinen en waterleidingsduinen op fietsafstand. Binnenstad van Haarlem ook op fietsafstand.

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

Ik vind de begane grond heel prettig. Een hele ruime keuken met ruime living. De zithoek kan afgesloten worden met glas in lood deuren. De speelkamer staat in verbinding met de leefkeuken maar kan ook met een deur afgesloten worden. Met kleine kinderen is dit heel fijn maar ook met pubers heb je een ruimte dat je wel bij elkaar in de buurt bent maar toch niet op elkaars lip zit. De tuin is in de zomer echt een verlengstuk van het huis, Ligt erg beschut, dus je kunt al heel snel buiten eten. In de zomer door de overkapping in de tuin als het echt warm is daar lekker beschut zitten.

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

Energieverbruik zou nog omlaag kunnen door zonnepanelen op het dak te leggen.

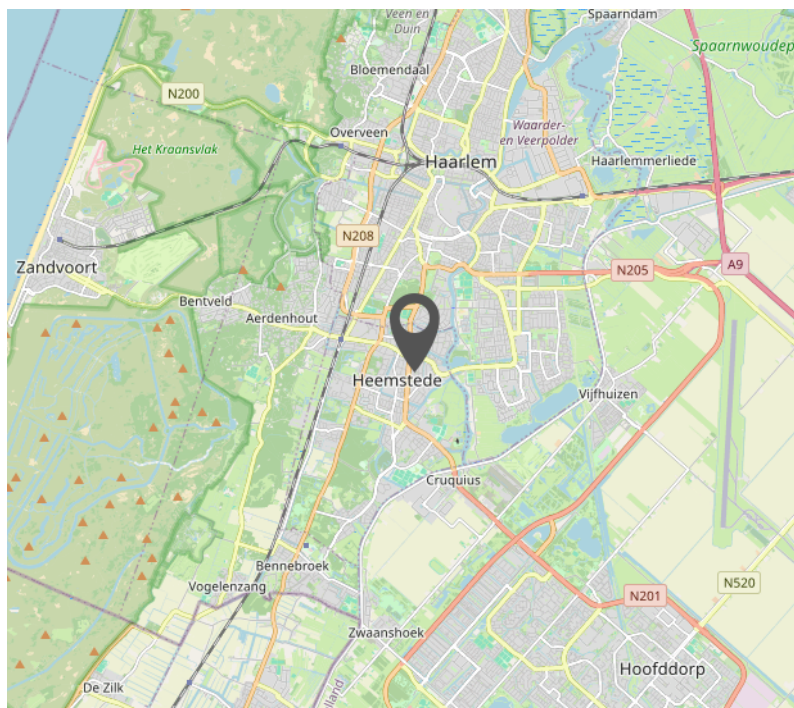
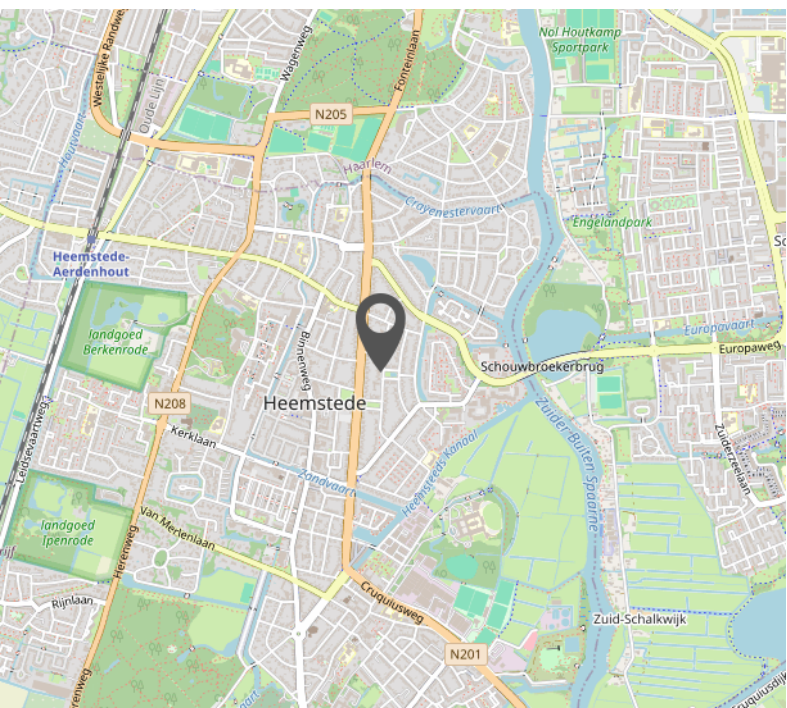
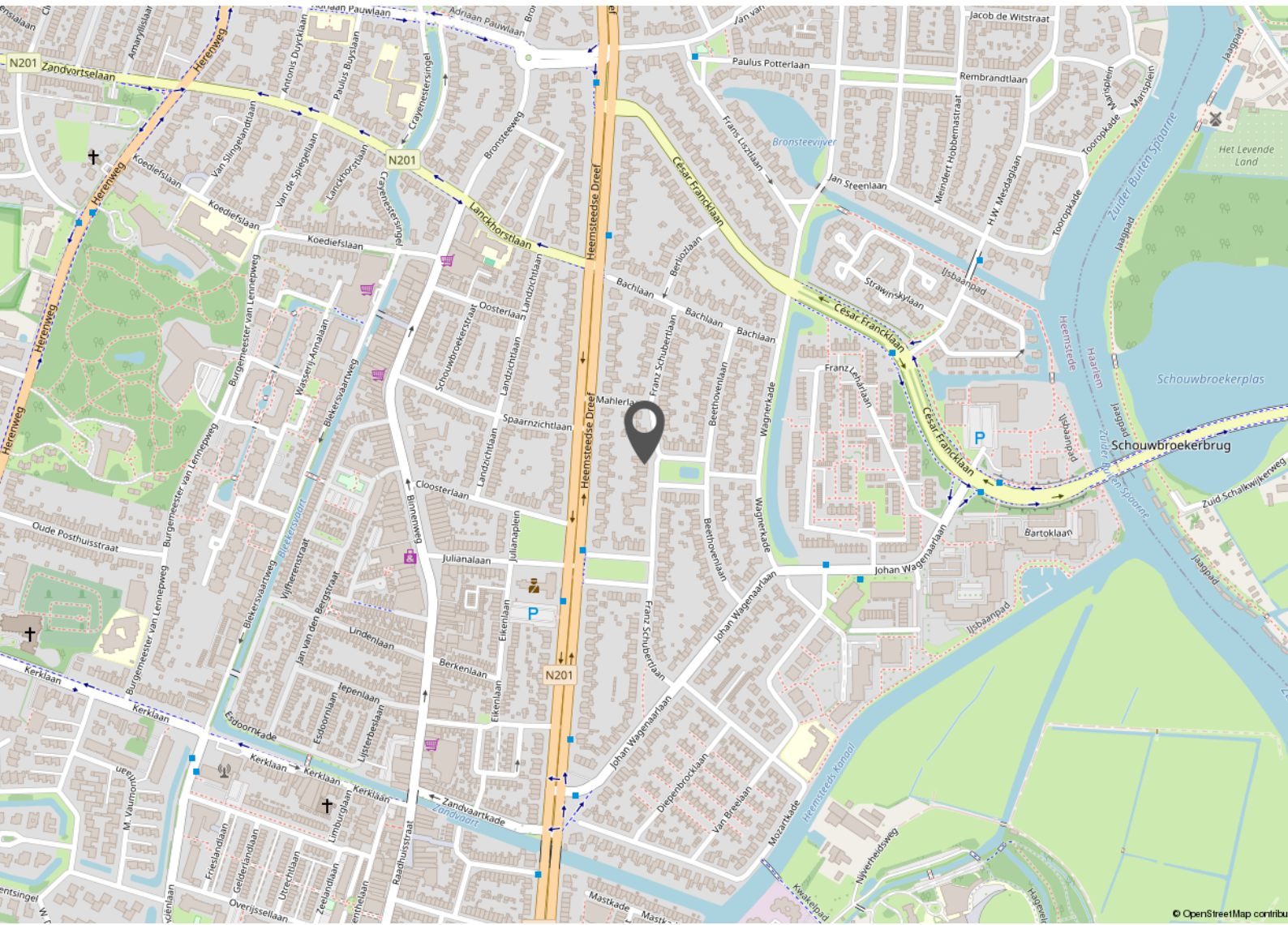
Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

Wij wilden graag een vrijstaand huis meer in het groen.

Afzender,

Jasper, Tjitske, Emma, Alette en Mirte

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Franz Schubertlaan 47, Heemstede



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

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 90 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.

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.

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.

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.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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.

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.

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 hypotheeken, welke dan ook.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Dienstverlening: Deze overeenkomst van verkoop en koop is tot stand gekomen door bemiddeling van Leef Makelaars 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.