

LEF
makelaars



Haarlem
Theemsplein 36

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1940
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	428 m ³
Woonoppervlakte:	126 m ²
Perceeloppervlakte:	116 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	10 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energie label:	D

Een moderne en nette gezinswoning

Op de mooiste plek van Haarlem Zuidwest gelegen, een bijzonder sfeervolle woning met voor- en zonnige achtertuin op het zuiden met achterom. Deze royale woning is uitstekend onderhouden en biedt ruimte voor 5 slaapkamers. Aan de voorzijde van de woning kijkt u in het groen en heeft u geen overburen. De aanwezigheid van de speeltuin direct aan de voorkant van de woning maakt dit een geweldige plek om met opgroeiende kinderen te wonen.

Kortom, een moderne en nette gezinswoning met veel sterke punten:

- Vrij uitzicht in het groen met Speeltuin Jeugdland en het Theemsplein voor de deur
- Ruime woonkamer met open keuken
- Veel authentieke details
- Vijf (ruime) slaapkamers
- Zonnige tuin met veel privacy op het zuiden
- Zeer kindvriendelijke en groene buurt op loopafstand van het centrum van Haarlem

Leef heerlijk in de Houtvaartkwartier...

De ligging in het populaire Houtvaartkwartier is absoluut ideaal te noemen, met station Haarlem en Heemstede (directe verbinding Den Haag en Rotterdam) op korte fietsafstand. Een zeer kindvriendelijke en groene buurt met alle belangrijke voorzieningen die je je kunt wensen met speeltuinen, diverse basis- en middelbare scholen, kinderopvang, openluchtzwembad, sportclubs en sportvelden.

Goede busverbindingen, winkels en supermarkten zijn in de directe omgeving. Het fraaie Landgoed Elswout en uitvalsweg randweg N208 zijn zeer nabij. Parkeren kun je gratis voor de deur. De oude binnenstad/Vijfhoek (met winkels, markten, restaurants en gezellige horeca), de Stadsschouwburg, theater en bioscoop liggen op nog geen 12 minuten wandelen en in minder dan een half uur fiets je naar de Kennemerduinen en sta je met je voeten op het strand.

Goed om te weten:

- Bouwkundig gekeurde woning, rapport ter inzage
- Woonoppervlakte: ca. 126m² (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1940 op 116m² eigen grond en een fundering op staal
- Verwarming en warm water via een Atag c.v.-ketel uit 2019 en Quooker
- Woning incl. keuken in 2019 opgeknapt
- Buitenschilderwerk in 2023 volledig gedaan
- Energielabel D
- 5 zonnepanelen
- Oplevering in overleg

A modern and neat family home

On the most beautiful spot of Haarlem Southwest located, a very attractive house with front and sunny backyard facing south with back entrance. This spacious house is well maintained and offers space for 5 bedrooms. At the front of the house you look into the green and you have no neighbors across. The presence of the playground directly in front of the house makes this a great place to live with children.

In short, a modern and neat family home with many strong points:

- Free view in the green with playground Jeugdland and the Theemsplein in front of the door
- Spacious living room with open kitchen
- Many authentic details
- Five (spacious) bedrooms
- Sunny garden with lots of privacy on the south
- Child-friendly and green neighborhood within walking distance of the center of Haarlem

Live wonderfully in the Houtvaartkwartier...

The location in the popular Leidsevaartbuurt is absolutely ideal, with Haarlem and Heemstede stations (direct connection to The Hague and Rotterdam) within a short cycling distance. A child-friendly and green neighborhood with all the important facilities you could wish for, including playgrounds, various primary and secondary schools, child care, open-air swimming pool, sports clubs and sports fields.

Good bus connections, shops and supermarkets are in the immediate vicinity. The beautiful Elswout Estate and the N208 ring road are very close by. You can park for free in front of the door. The old town/Vijfhoek (with shops, markets, restaurants and cozy catering establishments), the Stadsschouwburg, theater and cinema are less than a 12-minute walk away and in less than half an hour you can cycle to the dunes and stand with your feet on the beach.

Good to know:

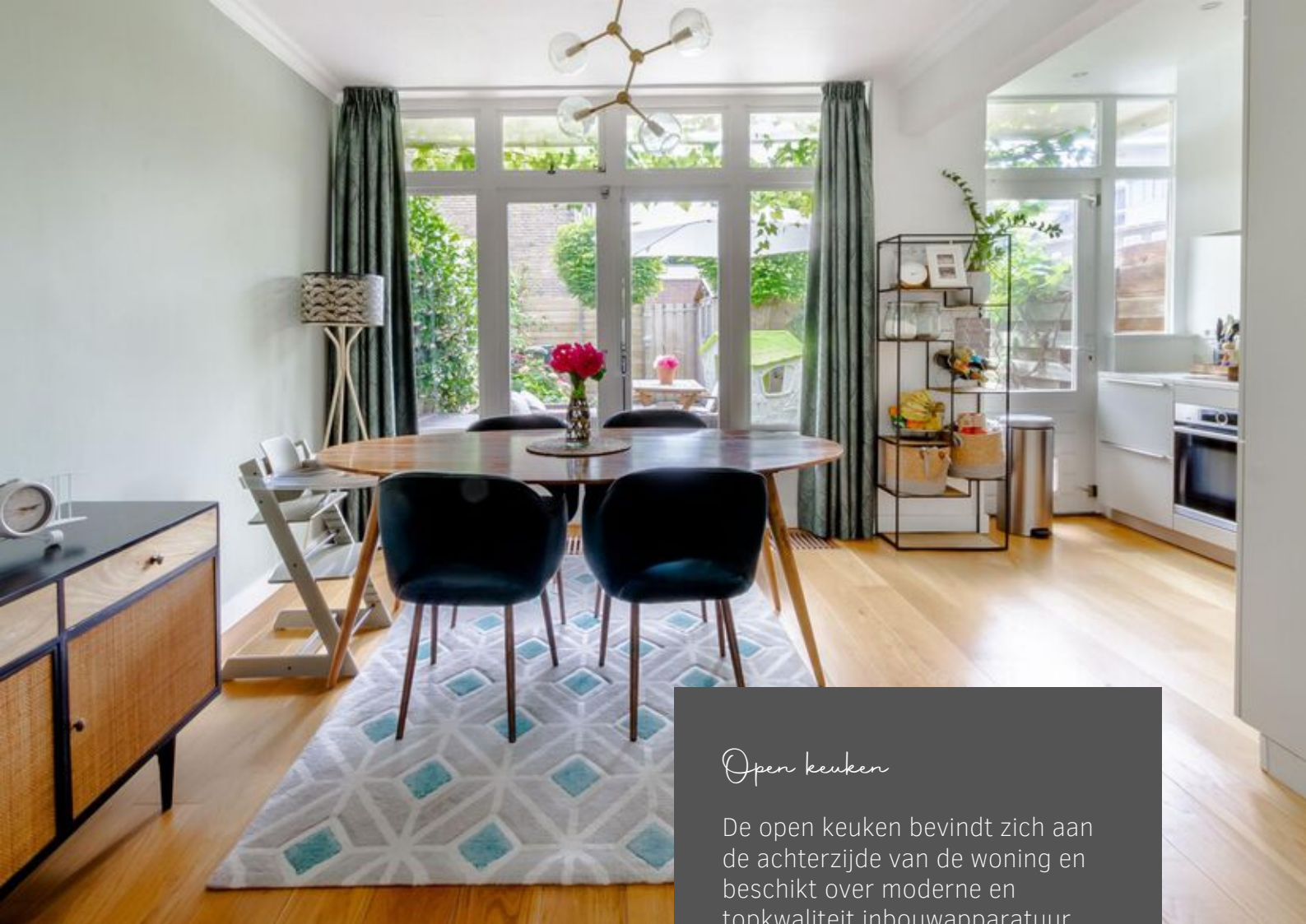
- Structural inspection of the house, report available for inspection
- Living area: approx. 126m² (NEN measurement report)
- Built around 1940 on 116m² of private land and a steel foundation
- Heating and hot water via an Atag central heating boiler from 2019 and Quooker
- House including kitchen refurbished in 2019
- Outside painting completely done in 2023
- Energy label D
- 5 solar panels
- Delivery in consultation



Begane grond

De lichte woonkamer is erg sfeervol dankzij de erker aan de voorzijde en de open haard met fraaie schouw. De erker heeft vrij uitzicht op het groene Theemsplein. De woonkamer heeft een prachtige lichtinval en is voorzien van een mooie authentieke eikenhouten vloer.



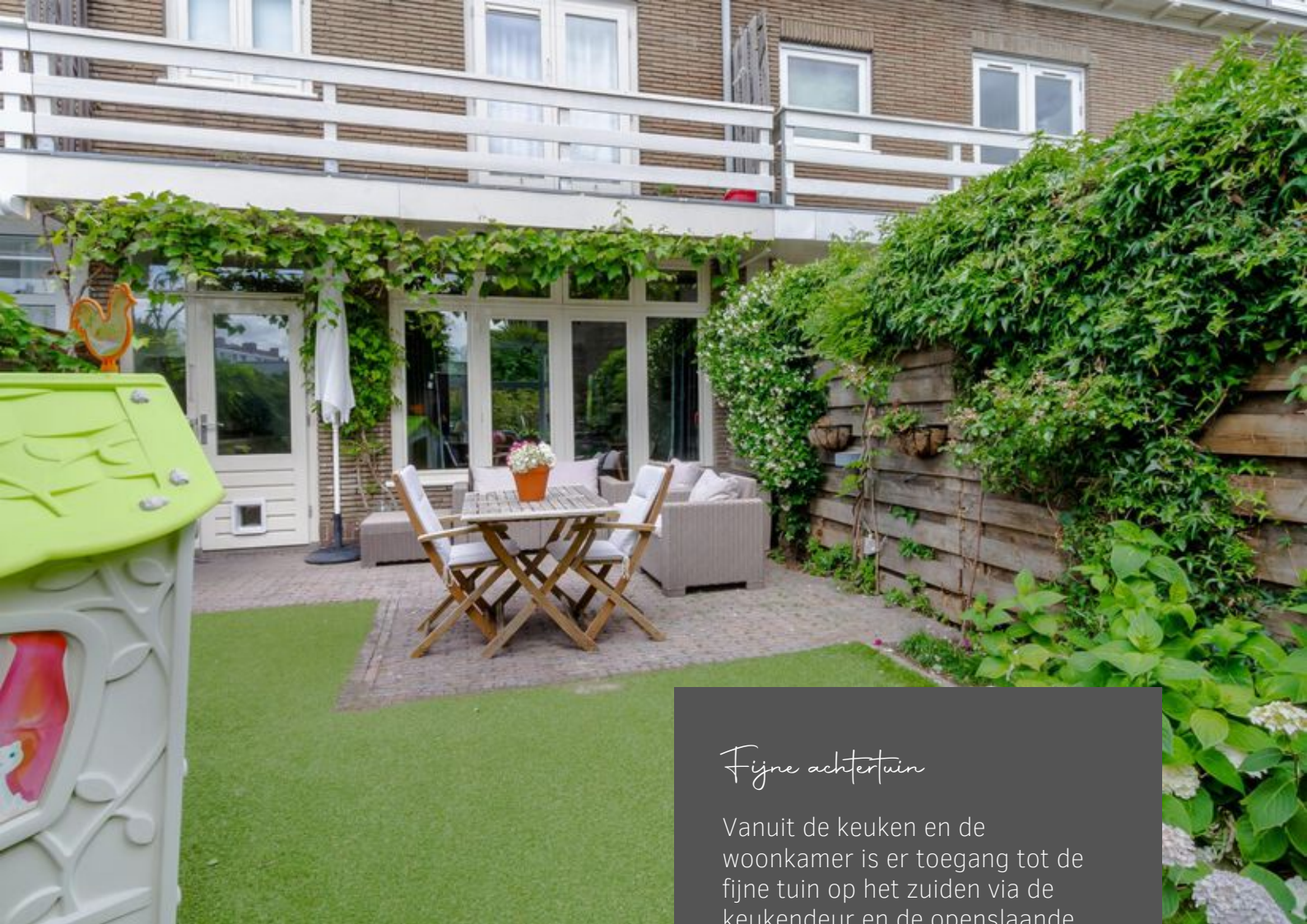


Open keuken

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en beschikt over moderne en topkwaliteit inbouwapparatuur zoals een Quooker, grote combi-oven, koel-/vriescombinatie en inductieplaat. De keuken is recent vernieuwd en heeft een designblad met Dekton-marmmer.







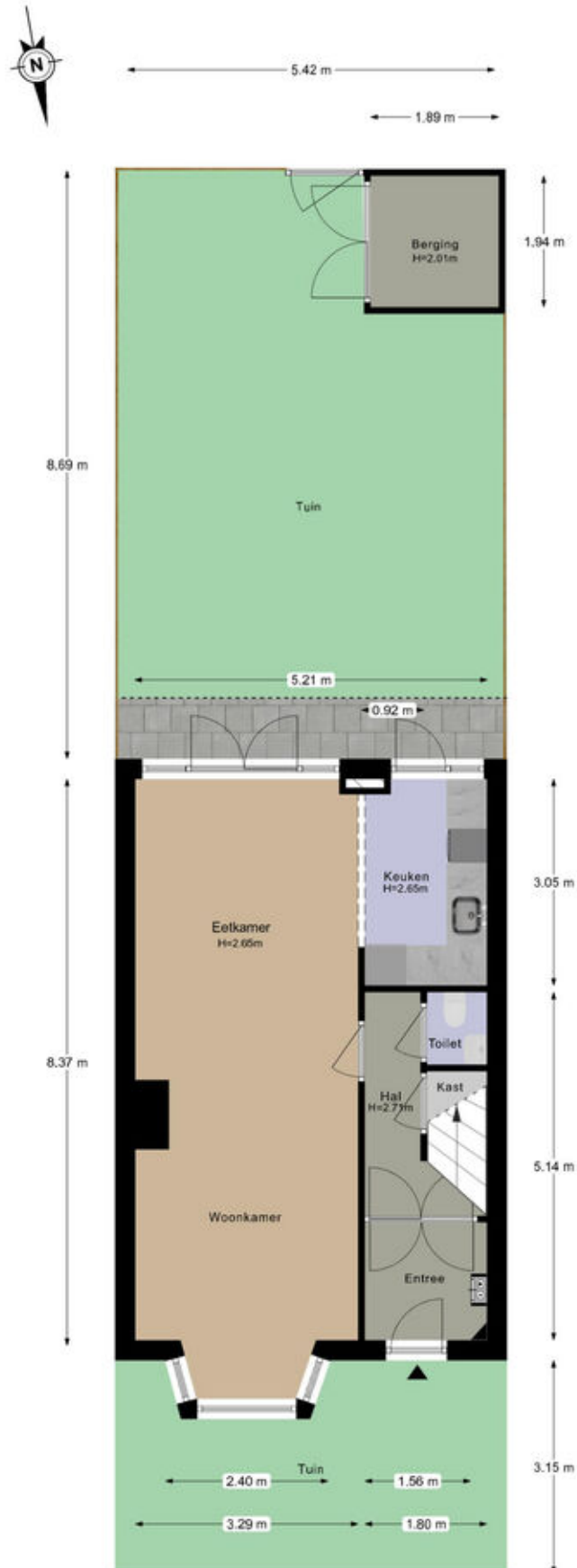
Fijne achtertuin

Vanuit de keuken en de woonkamer is er toegang tot de fijne tuin op het zuiden via de keukendeur en de openslaande deuren. De groene achtertuin kent veel privacy, een ruime schuur en een achterom. Als de zon schijnt kan er op ieder moment van genoten worden.





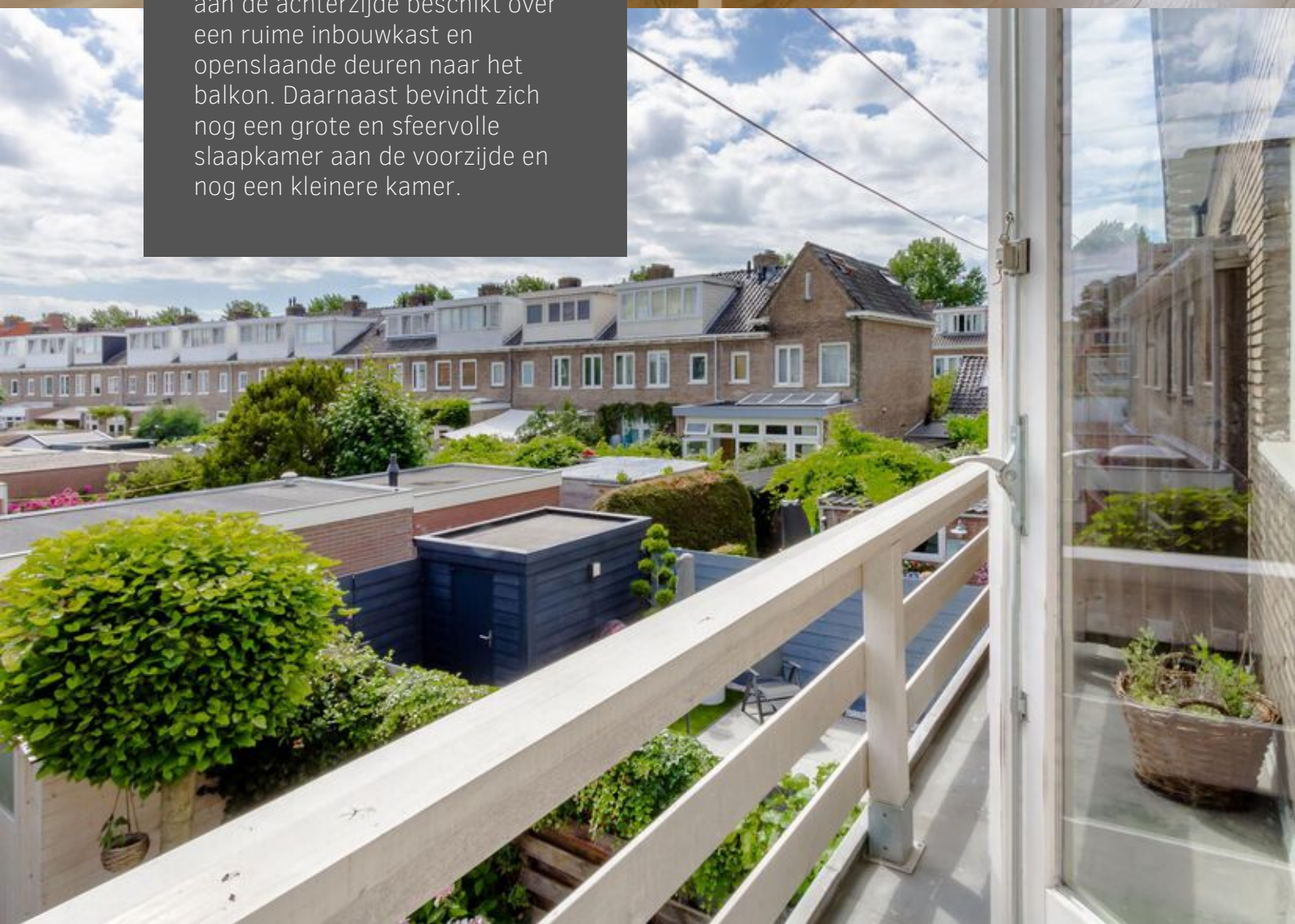
Begane grond





Eerste verdieping

Hier bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. De grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een ruime inbouwkast en openslaande deuren naar het balkon. Daarnaast bevindt zich nog een grote en sfeervolle slaapkamer aan de voorzijde en nog een kleinere kamer.

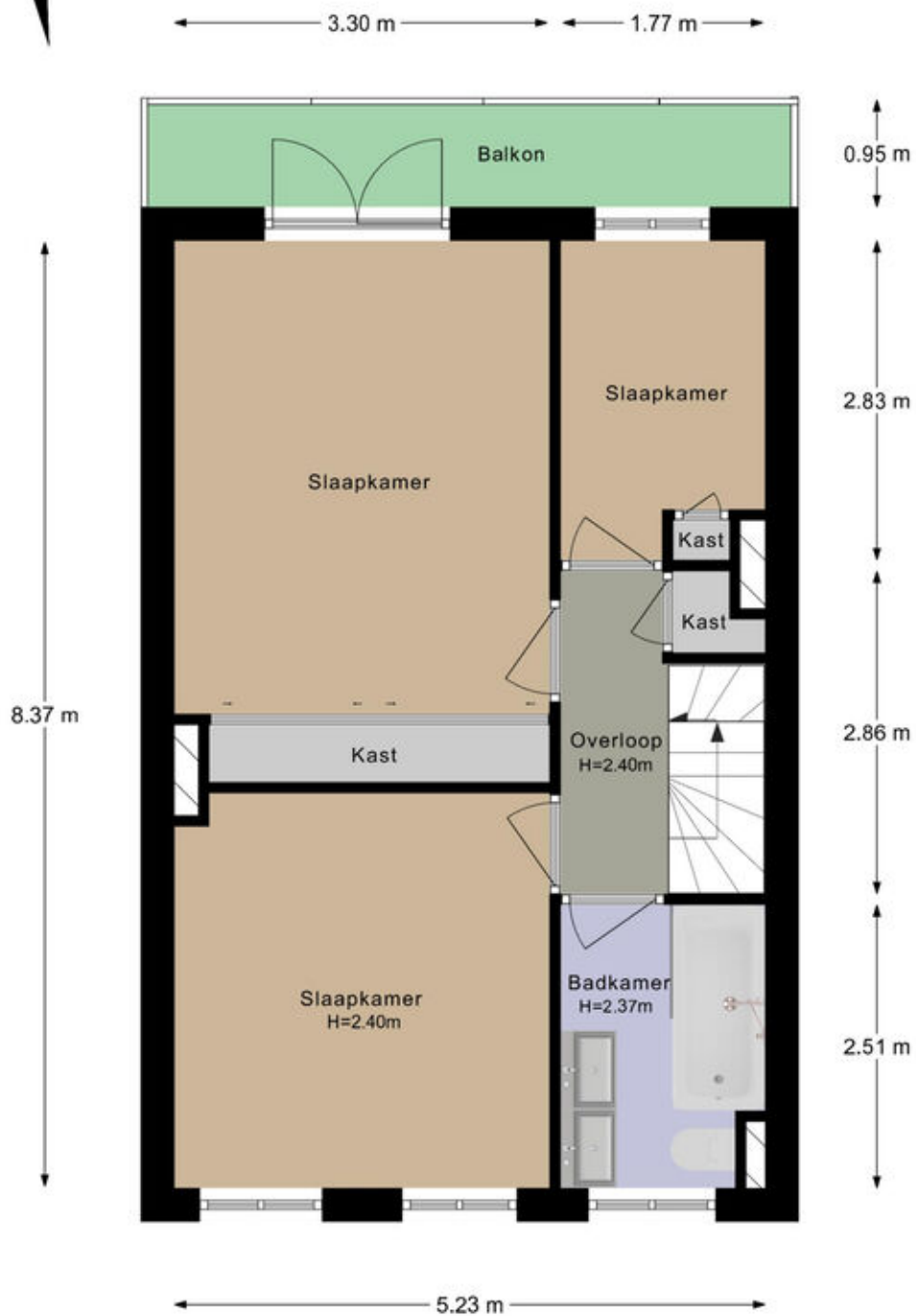








Eerste verdieping





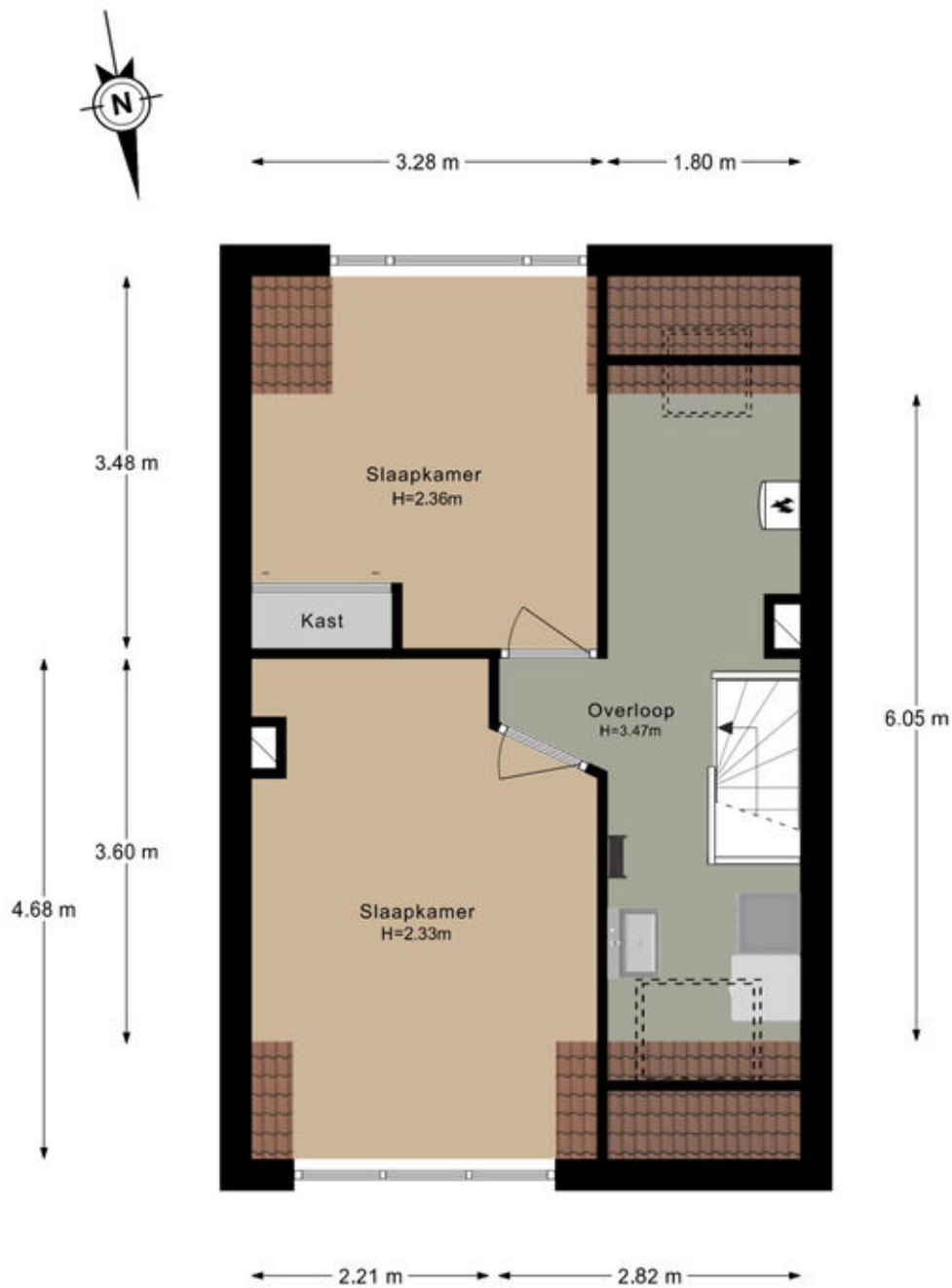
Tweede verdieping

De overloop is goed te gebruiken als was- en bergruimte en heeft fijne dakramen en ruime inbouwkasten. Ook op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beiden met dakkapel. In de nok van het huis is een grote vliering waar je veel spullen kwijt kan.





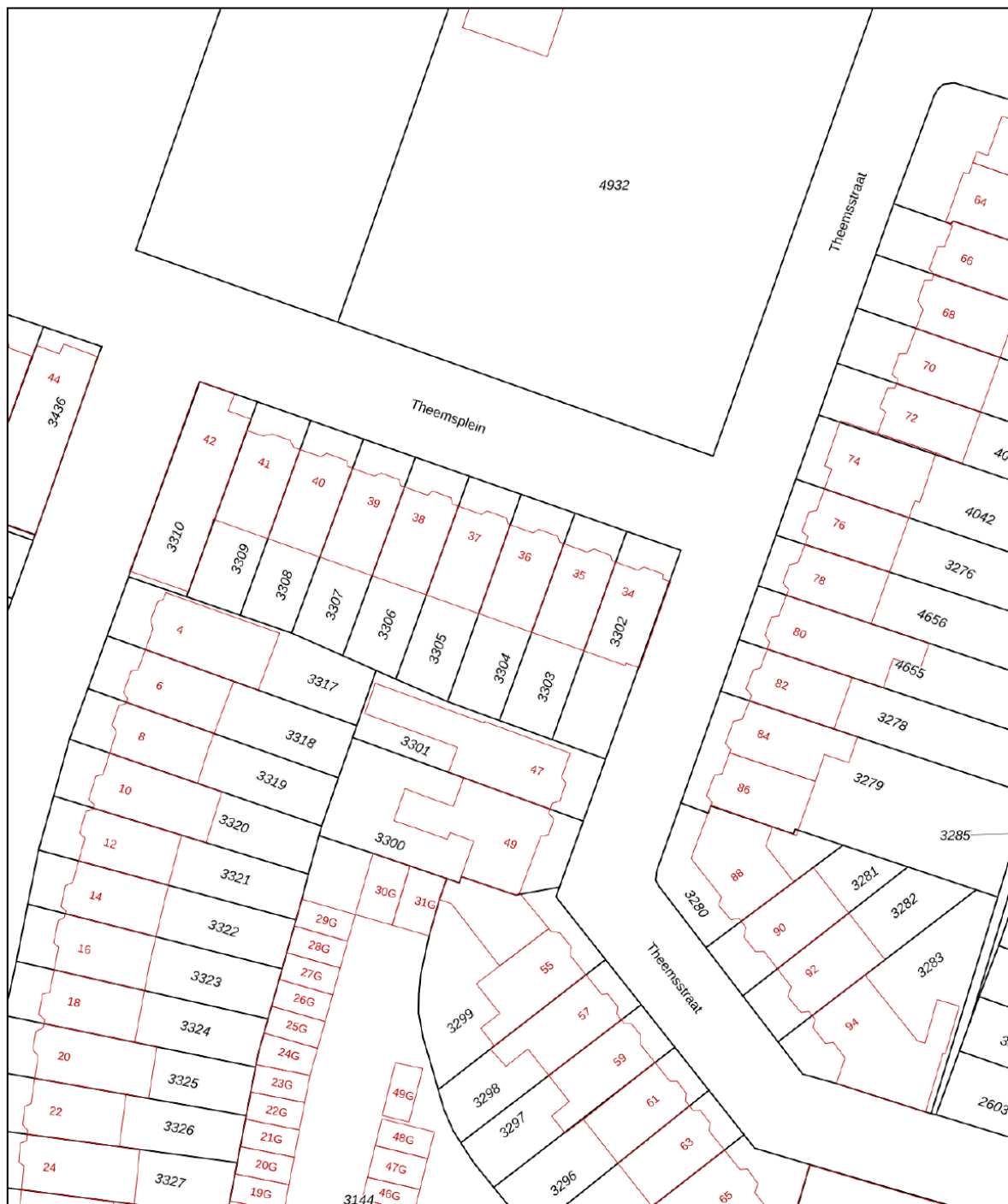
Tweede verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Theemsplein 36



<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 Haarlem</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 3304</p>	<p>kadaster</p> 
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 januari 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 Makelaar 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: Theemsplein 36 2014 CP Haarlem

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca. 126,0
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca. 0,0
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca. 10,4
	Externe Bergruimte	m2	Ca. 0,0
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca. 428
1 ^e woonlaag	Gebruiksoppervlak woning		45,1
	Wonen		45,1
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)		0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte		5,2
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte		0,0
2 ^e woonlaag	Gebruiksoppervlak woning		44,5
	Wonen		44,5
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)		0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte		5,2
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte		0,0
3 ^e woonlaag	Gebruiksoppervlak woning		36,4
	Wonen		36,4
	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 Makelaar 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 Makelaar 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 Makelaar binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. Leef Makelaar

Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	126,0 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	10,4 m2
Externe bergruimte	0,0 m2

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast (ikea) boven (tweede verdieping) in kamer tuinkant			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- extra laminaat voor overloop tweede verdieping	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		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	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		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Luiken boven eerste verdieping straatkant	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- tuinset			X
- opbergbox tuinkussens		X	

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

--	--	--	--

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 het *Theemsplein 36 in Haarlem*.

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

Op 25 februari 2019 zijn wij eigenaar geworden van ons huis aan het Theemsplein. Na een kleine verbouwing (nieuwe keuken en opknapt van het hele huis) zijn we er ingetrokken, ruim 5 jaar geleden alweer.

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

Wij woonden destijds samen in Amsterdam in een appartement. Wij waren toe aan onze volgende stap en zochten een gezinswoning in Haarlem. Dichtbij Amsterdam maar met veel ruimte en natuur in de buurt. Toen wij de woning zagen, wisten wij direct dat dit het huis was dat wij wilden kopen. Het huis zelf en de locatie met het plein, het groen en het vrije uitzicht aan beide kanten van het huis maken dit een bijzonder plekje.

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

Twee volwassen en een kind.

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

Op links, nummer 37 wonen Ted en Ineke, een gepensioneerd stel met kinderen die het huis uit zijn. Leuke mensen en leuk contact. Altijd aan voor een praatje! Op nummer 35 woont ook een jonger gezin met twee kinderen, op de basisschool en middelbare school. We groeten elkaar en maken af en toe een praatje.

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

In de achtertuin op het zuiden schijnt de zon vrijwel de hele dag. Het is een heerlijke tuin waar wij altijd heel veel plezier van hebben gehad. Door het vrije uitzicht is het heel fijn om in de tuin te zitten. Aan de voorzijde is er 's ochtends vroeg zon.

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

Treinstations Haarlem en Heemstede-Aerdenhout zijn bereikbaar in 5 tot 10 minuten fietsen. Daarnaast zijn er diverse busverbindingen in de buurt waarmee je naar Haarlem en het strand (Zandvoort/IJmuiden) kunt reizen.

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

Op loopafstand is een grote AH (Westergracht) en een grote Vomar (Stephensonstraat). Rondom beide supermarkten zijn diverse winkeltjes en speciaalzaken (visboer, dierwinkel etc.)

In de buurt zijn diverse scholen zoals de Beatrixschool, De Zuidwester, Bavo school en Cruquiusschool. Het is een zeer kindvriendelijke buurt met een mooie speeltuin met opvang voor de deur op het Theemsplein!

Rondom het huis is veel groen en diverse natuurgebieden te vinden. Op loop/fietsafstand vind je Landgoed Elswout, Koningshof, Kennemerduinen en de Waterleidingduinen. Fietsen, wandelen en sporten in het groen kan je hier volop! Het strand (Zandvoort en Bloemendaal aan Zee) is bereikbaar in 20 minuten met de fiets.

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

Het huis en de ligging maken dit een heel fijn huis om te wonen, zeker met kinderen. Het is een licht en ruim huis voor een gezin, met een heerlijke achtertuin en achterom. In de buurt wonen veel kinderen en het plein is heel leuk en gezellig. De ligging maakt dat je in een paar minuten in de natuur bent en ook in de stad (Haarlem) of in Amsterdam (15 minuten met de trein). Voor ons dé perfecte locatie om met ons gezinnetje te wonen.

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

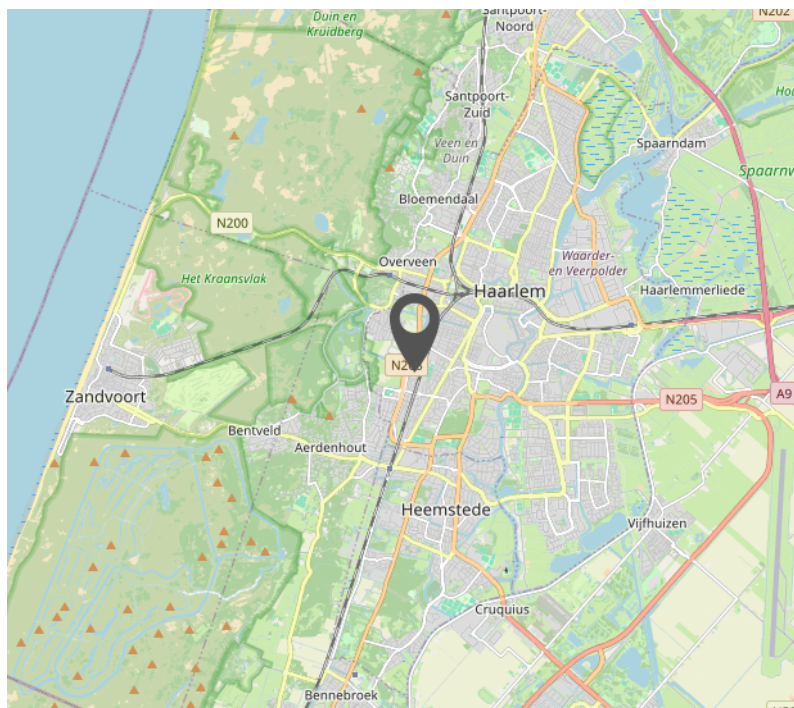
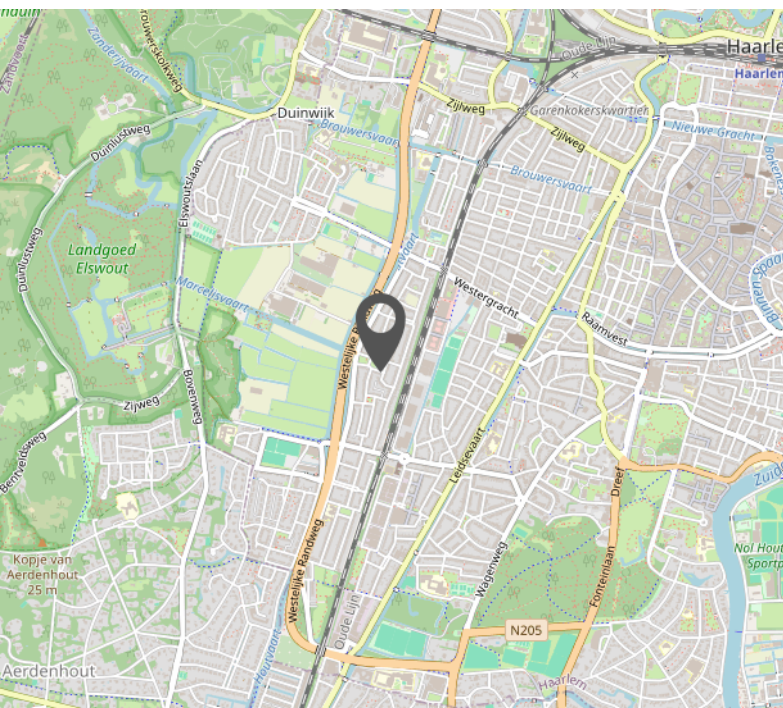
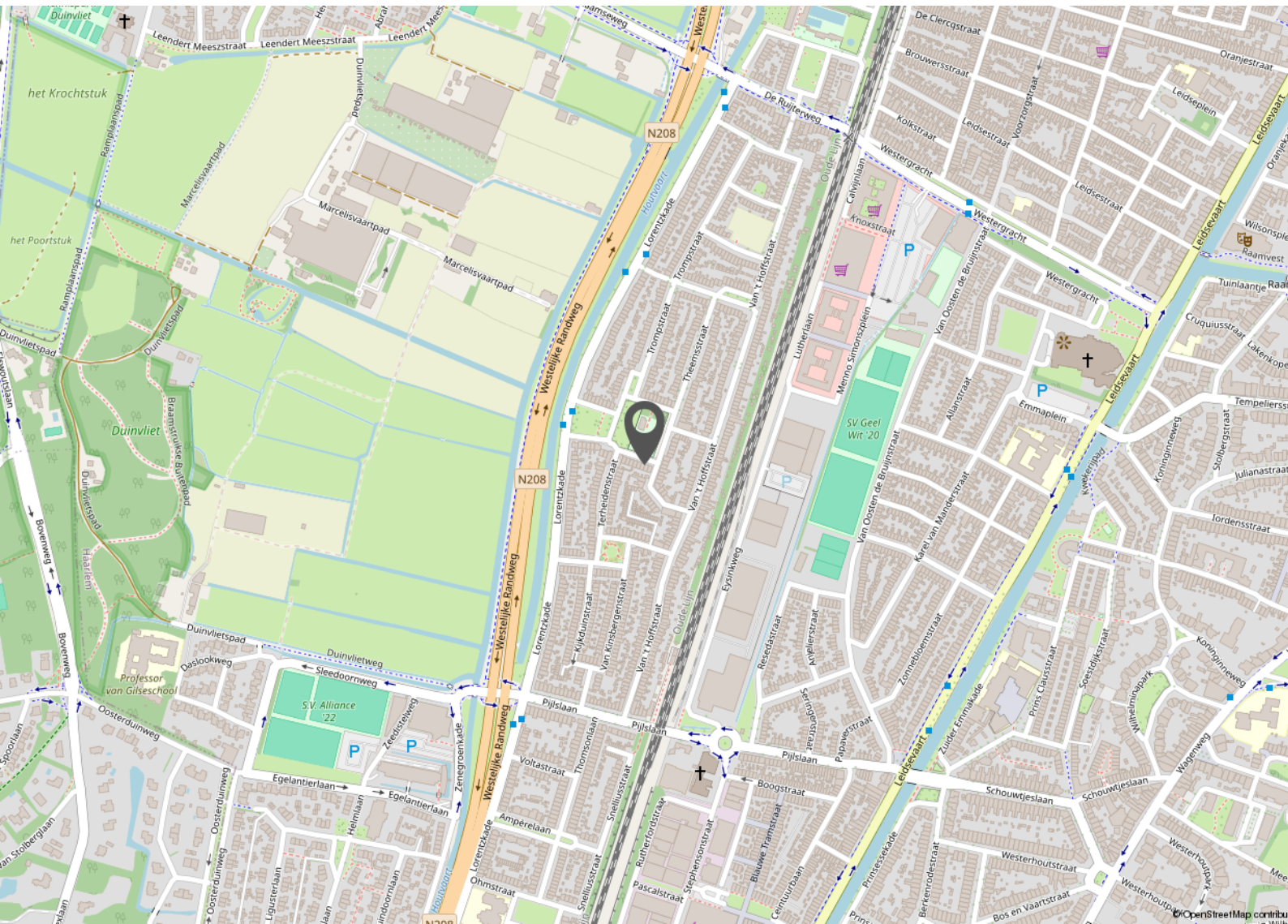
Wij zien oprecht geen nadelen aan de woning. Heerlijk wonen aan het prachtige Theemspan!

Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

Wij hebben ca. 1,5 jaar geleden besloten om tijdelijk in het buitenland te gaan wonen (Valencia in Spanje). Dat bevalt ons zo goed dat wij in Spanje willen blijven en ons fijne huisje in Haarlem met pijn in ons hart zullen gaan verkopen.

Afzender,
Steven, Mayte & Pablo

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.

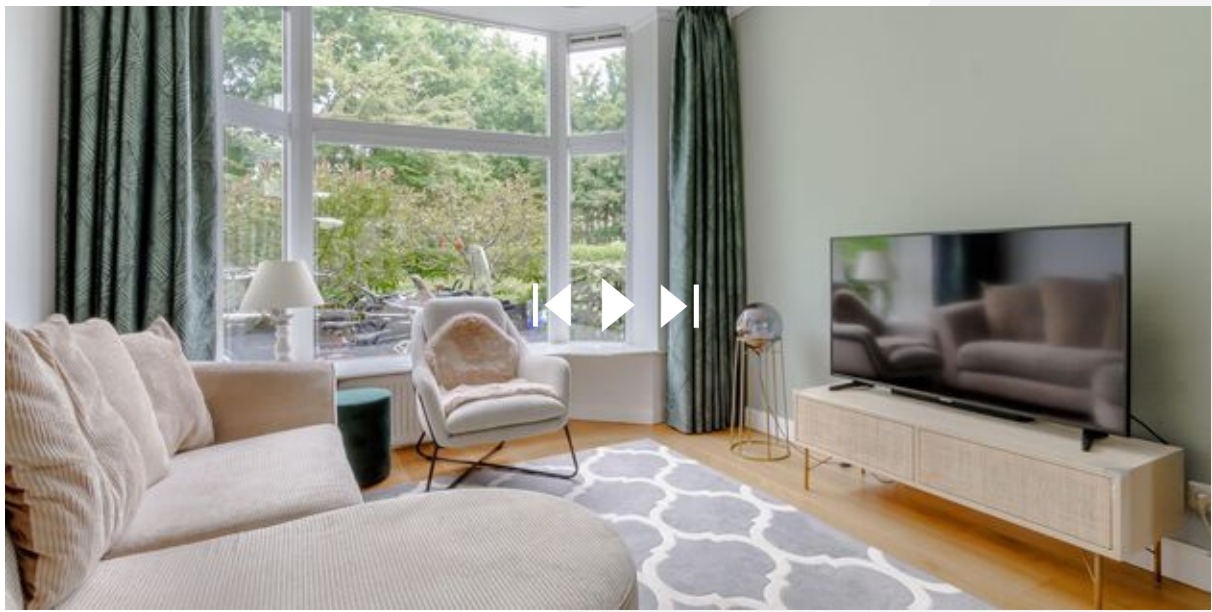
Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Theemsplein 36, 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. 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. 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. Via 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/~~geen~~ 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 80 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In afwijking van artikel 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 Woningkeur op 6 mei 2024. 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.

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.

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.

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.

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.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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 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.