

LEF
makelaars



Haarlem
Bankastraat 10

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1916
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	267 m ³
Woonoppervlakte:	71 m ²
Perceeloppervlakte:	85 m ²
Externe bergruimte:	11 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	voorzetramen, grotendeels dubbelglas
Energielabel:	D

Charmante gezinswoning

Welkom bij Bankastraat 10 in Haarlem, een charmante en goed onderhouden gezinswoning in een van de meest gewilde buurten van de stad. Deze prachtige woning uit 1916 heeft nog veel authentieke details en wel drie slaapkamers!

Kortom, Bankastraat 10 is een heerlijke gezinswoning op een toplocatie, met tal van sterke punten:

- Prachtige authentieke details zoals glas in lood en paneeldeuren
- Fijne en lichte woonkamer
- Ruime keuken
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Drie slaapkamers op de 1e verdieping
- Mogelijkheden tot vergroten door uitbouw en/of opbouw (vergunningsplicht)
- Fijne buurt op loopafstand van de winkelstraat Cronjé

Leef heerlijk in de Indischebuurt-Zuid

In deze buurt woon je lekker centraal met werkelijk alle woonvoorzieningen nabij. Een veilige en populaire buurt met een groot aanbod aan basis- en middelbare scholen, kinderopvang, speeltuinen, sportverenigingen, zwembad en bibliotheek, ze zijn allemaal dichtbij.

Alle soorten en type winkels zijn in de buurt, zoals aan het Soendaplein met winkelstraat Cronjé, of aan de Planetenlaan, of aan het vernieuwde winkelcentrum Marsmanplein. Toko's en restaurantjes zijn dichtbij en op donderdag is er een gezellige markt in de Floresstraat. Ook aan recreatie is er geen gebrek, op loopafstand ligt het fraaie Schoterbosspark en het beschermde natuurgebied De Hekslootpolder, waar je heerlijk kunt fietsen, wandelen en ontspannen.

Wil je de stad uit? Goede busverbindingen en haltes zijn bijna letterlijk om de hoek. Het NS station en de oude binnenstad zijn op korte fietsafstand (ca. 10 min). Maar ook de centrale ligging tussen de uitvalswegen Schoterbrug (A9) of de randweg richting Alkmaar maakt het wonen hier gewild en populair.

Goed om te weten:

- Bouwkundig gekeurde woning, rapport ter inzage
- Woonoppervlakte: ca. 71,2m² (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1916 op 85m² eigen grond en een fundering op staal
- Verwarming en warm water via een Remeha c.v-ketel uit 2018
- Energielabel D
- WOZ-waarde per 1 jan 2023: 473.000,- (opkoopbescherming is van toepassing)
- Oplevering in overleg

Charming family home

Welcome to Bankastraat 10 in Haarlem, a charming and well maintained family home in one of the city's most sought-after neighborhoods. This beautiful house from 1916 still has many authentic details and three bedrooms!

In short, Bankastraat 10 is a wonderful family home in a prime location, with numerous strong points:

- Beautiful authentic details such as stained glass and panel doors
- Nice and bright living room
- Spacious kitchen
- Sunny south-facing backyard
- Three bedrooms on the 1st floor
- Possibilities for expansion through extension and/or construction (permit requirement)
- Nice neighborhood within walking distance of the Cronjé shopping street

Live wonderfully in the Indischebuurt-Zuid

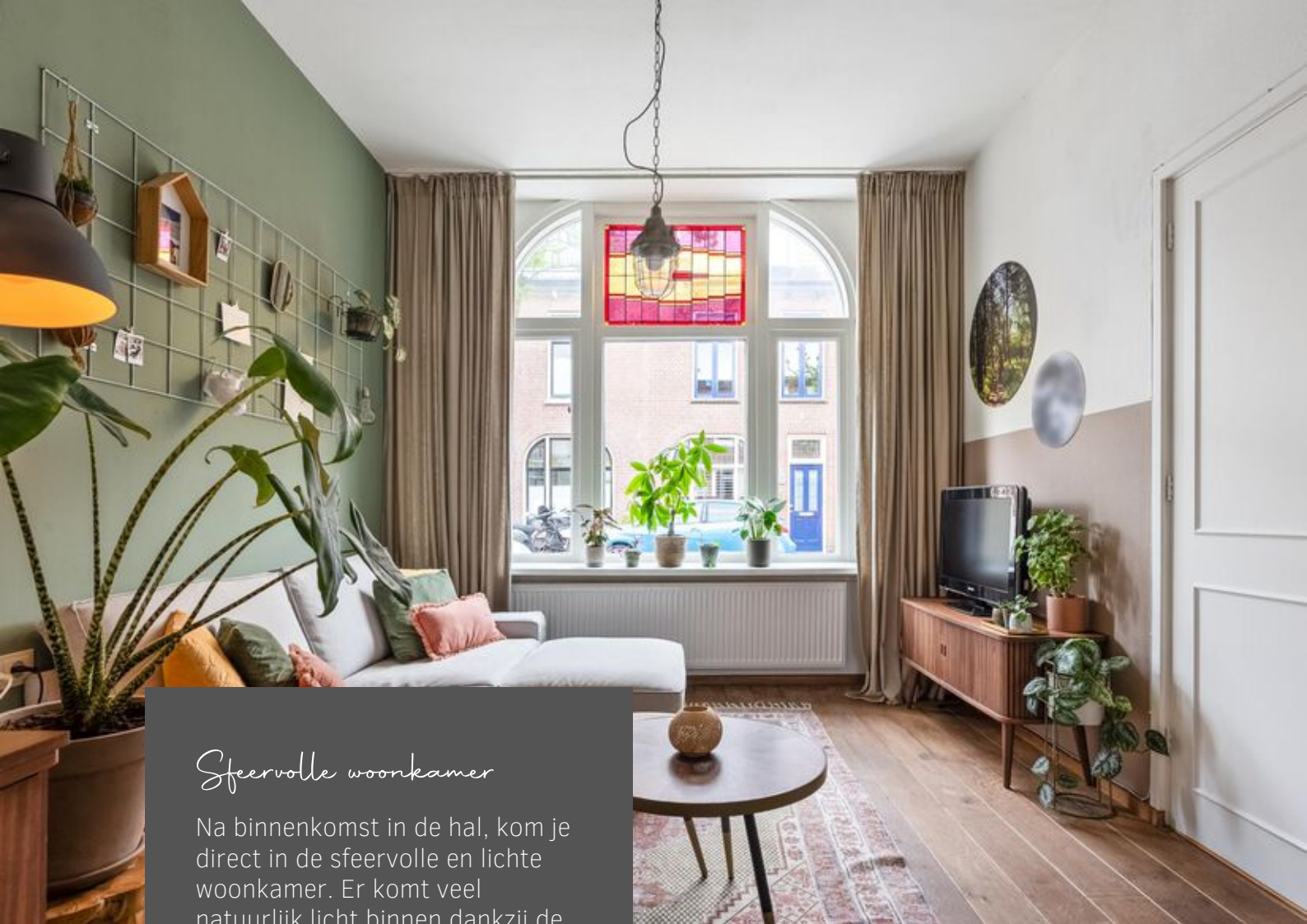
In this neighborhood you live centrally with all living facilities nearby. A safe and popular neighborhood with a wide range of primary and secondary schools, childcare, playgrounds, sports clubs, swimming pool and library, they are all close by.

All kinds and types of shops are nearby, such as at Soendaplein with the Cronjé shopping street, or at Planetenlaan, or at the renovated Marsmanplein shopping center. Shops and restaurants are nearby and on Thursdays there is a lively market in Floresstraat. There is also no shortage of recreation, within walking distance is the beautiful Schoterbos Park and the protected nature reserve De Hekslootpolder, where you can enjoy cycling, walking and relaxing.

Do you want to get out of town? Good bus connections and stops are almost literally around the corner. The railway station and the old city center are a short bike ride (approx. 10 minutes). But the central location between the Schoterbrug (A9) arterial roads or the ring road towards Alkmaar also makes living here desirable and popular.

Good to know:

- Building inspection, report available
- Living area: approx. 71.2m² (NEN measurement report)
- Built around 1916 on 85m² of private land and a steel foundation
- Heating and hot water via a Remeha central heating boiler from 2018
- Energy label D
- WOZ value as of January 1, 2023: 473,000 (purchase protection applies)
- Delivery in consultation



Sfeervolle woonkamer

Na binnenkomst in de hal, kom je direct in de sfeervolle en lichte woonkamer. Er komt veel natuurlijk licht binnen dankzij de grote ramen met glas in lood. Aan de achterzijde van de woning kan je de keuken met koel- vriescombinatie, vaatwasser, combi magnetron/ oven en 4 pits gasfornuis vinden.



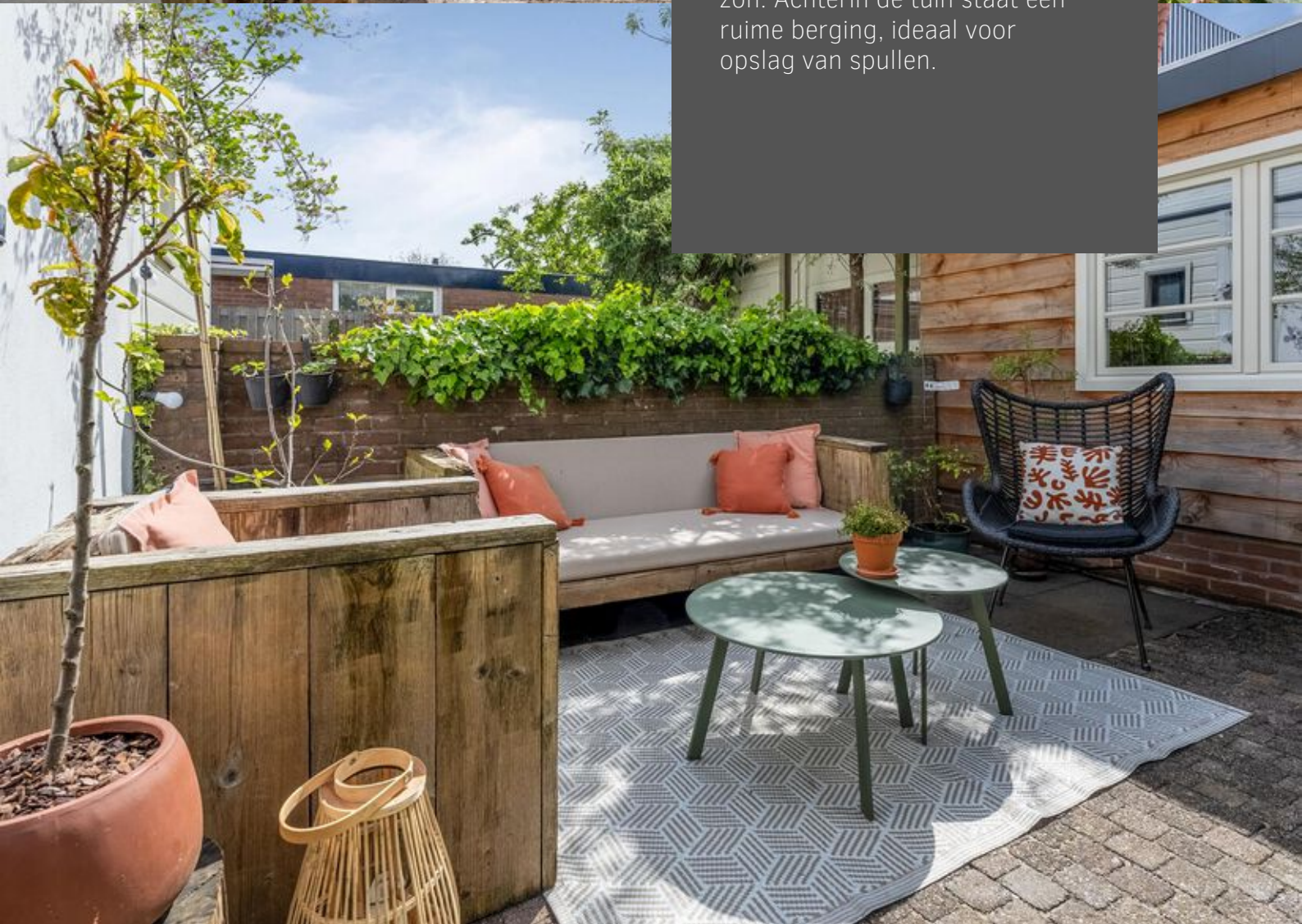






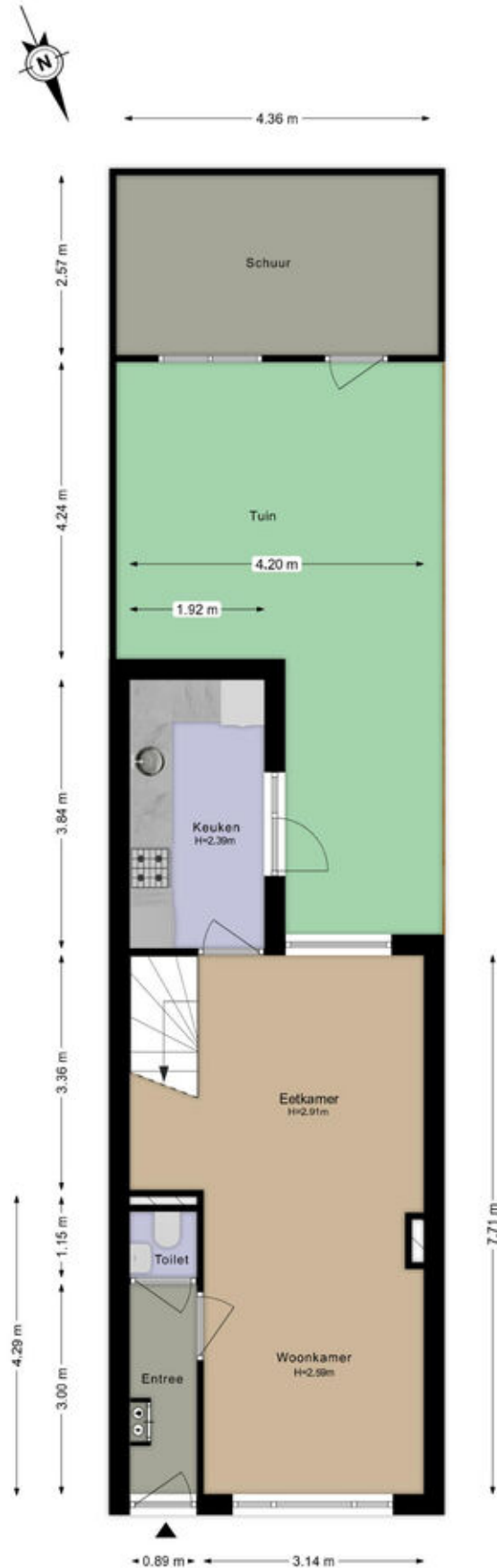
Achtertuint

Buiten is er een gezellige tuin van ca. 39m² op het zuiden, perfect om te ontspannen in de zon. Achterin de tuin staat een ruime berging, ideaal voor opslag van spullen.





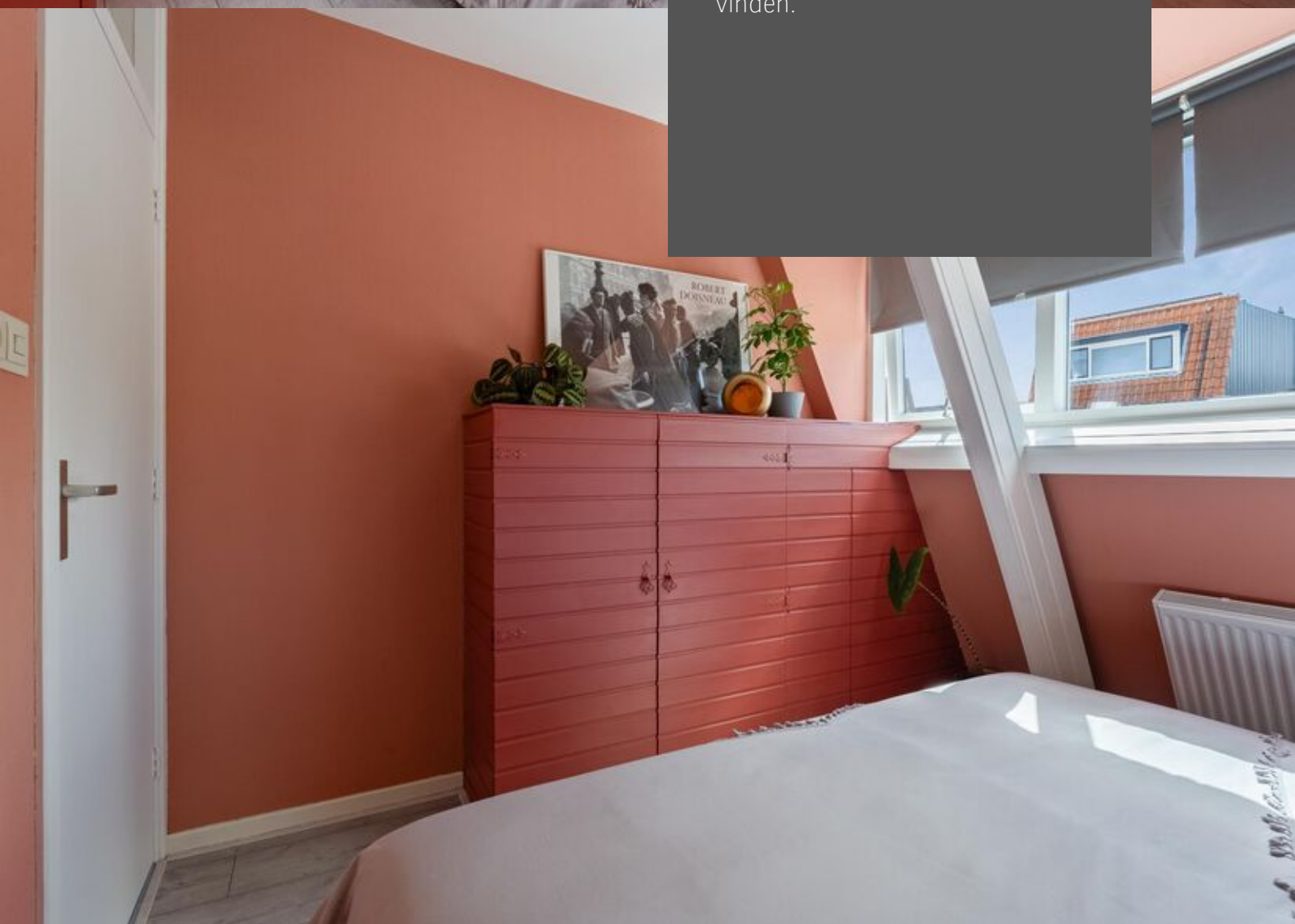
Begane grond





Drie slaapkamer

Op de bovenverdieping zijn er drie comfortabele slaapkamers. Ook de badkamer is hier te vinden.

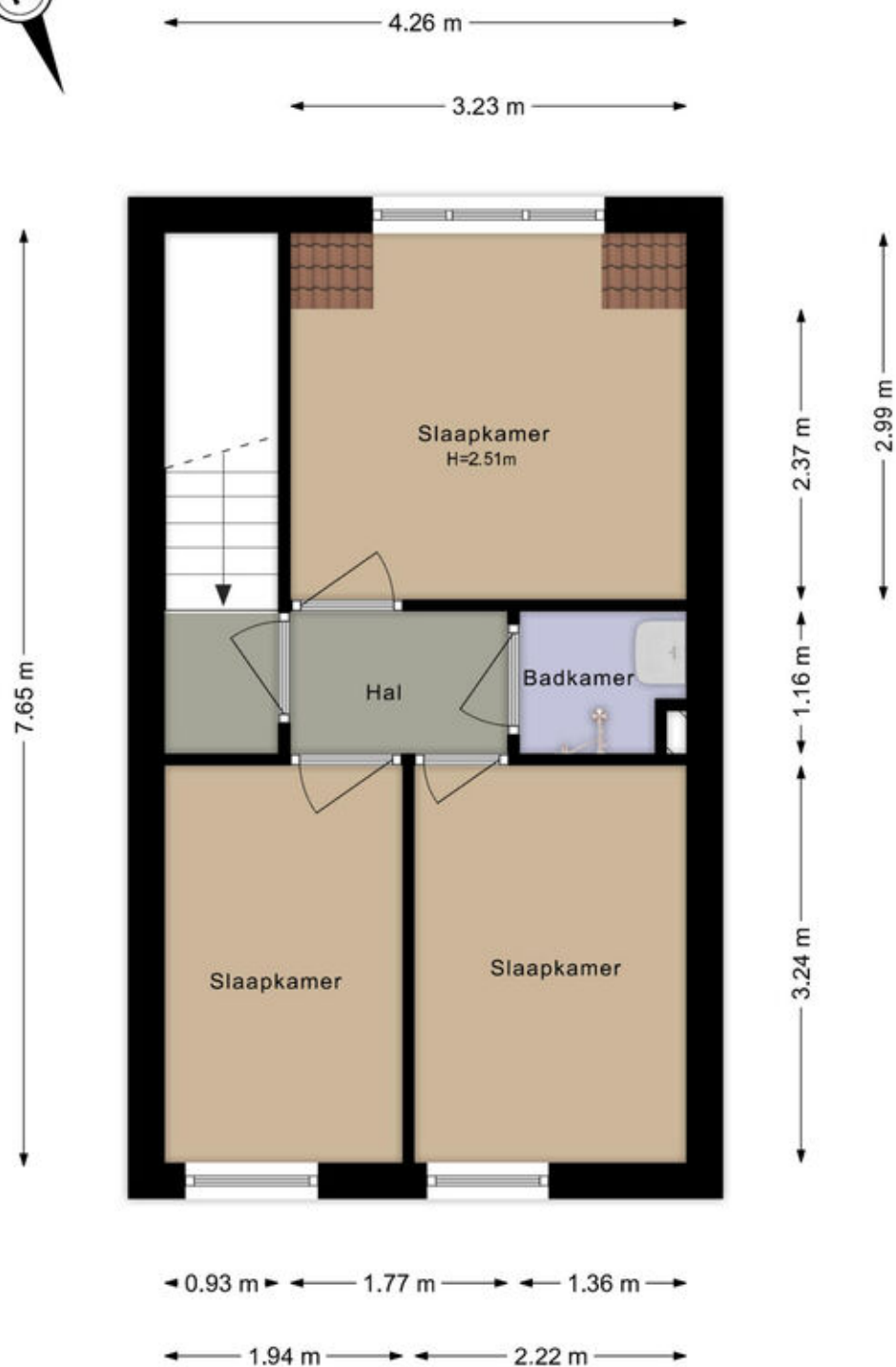








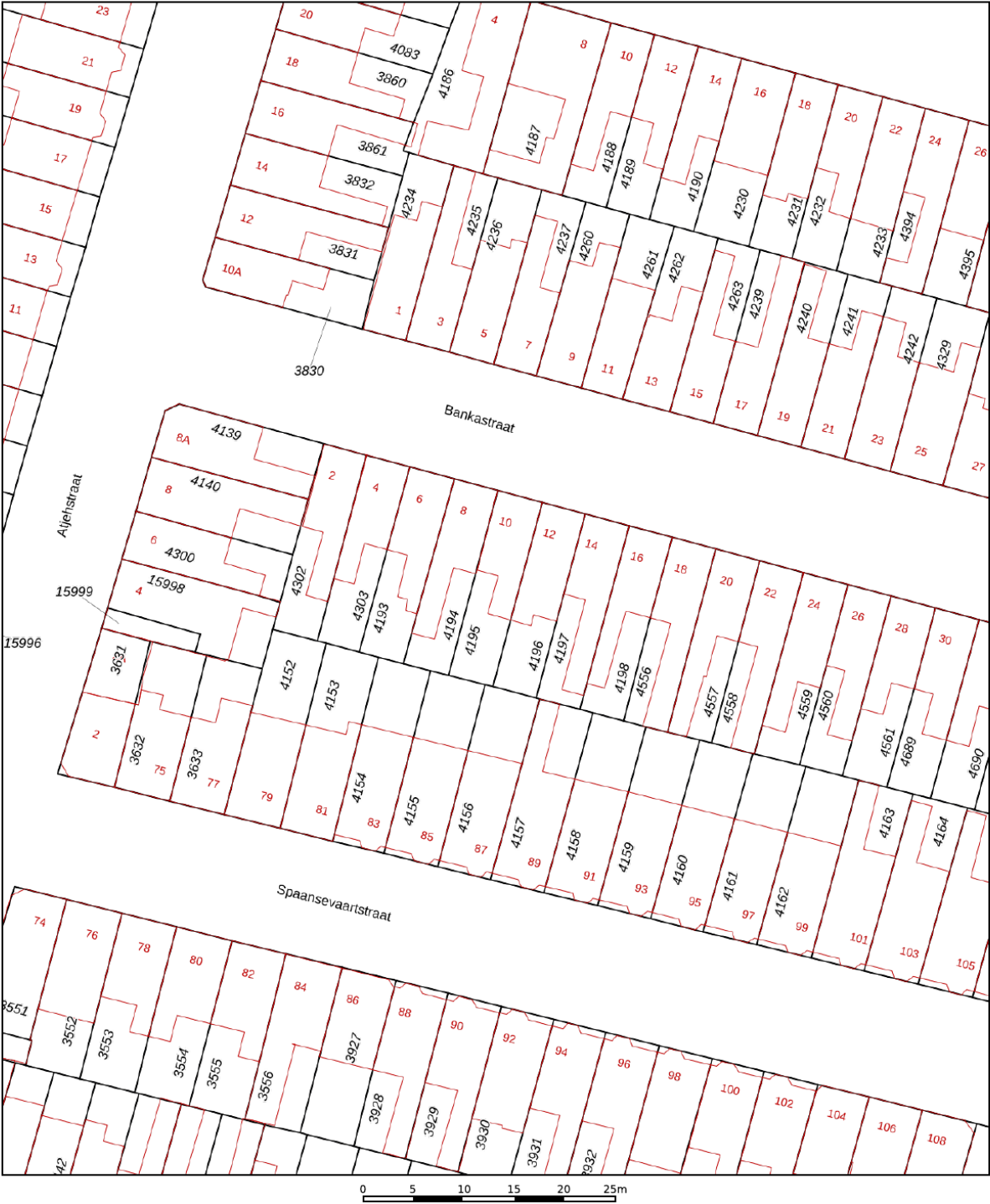
Eerste verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bankastraat 10



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Schoten

Sectie B

Perceel 4195

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 maart 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

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

Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Bankastraat 10, 2022 ZE Haarlem

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca.	71,2
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
	Externe Bergruimte	m2	Ca.	11,2
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca.	267

1 ^e woonlaag	Gebruiksoppervlak woning	40,0
	Wonen	40,0
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	11,2

2 ^e woonlaag	Gebruiksoppervlak woning	31,2
	Wonen	31,2
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

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

Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	71,2 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m2
Externe bergruimte	11,2 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	
- Plafondlamp wc	X		
- Plafondlamp badkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle kasten en planken in de woning		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Evt. overige houten planken voor de parketvloer woonkamer	X		
- Evt. Overige extra laminaat wat in alle kamers boven ligt +/- 2,5 pakken	X		
Overig, te weten			
- Vaste / inbouwkast in de slaapkamer	X		
- Waslijn in de hal 1e etage	X		
- Spiegel in de entree hal	X		
- Plank/kaptstok in de entree hal		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- koffiezetapparaat		X	
- koffiezetapparaat		X	
- Waterkoker		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- planken in en op de nis in het toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- Glazen plank en spiegel boven wastafel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnedoek inclusief bevestiging voor in de tuin	X		
Sleutelkluis & kettingslotbeugel voorgevel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie kachel achtergevel beneden	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Japans bloesem boompje (in border bij de schuur)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Legplanken in schuur		X	
Grote bruine opbergkast in schuur (tweedelig)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Groenbak	X		
- Steigerhouten loungebank, tafel, en loungestoel	X		



LeefLog

Wat maakt dat de huidige bewoners er met veel plezier wonen, en wat maakt dat ze hebben besloten de woning te verkopen? Interessante informatie wanneer je deze woning wil kopen. **LeefLog**, het persoonlijke verhaal van de bewoners van de *Bankastraat 10 te Haarlem*.

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

In juli 2017 zijn we komen wonen in ons huis aan de Bankastraat. In eerste instantie als huurders, later in januari 2020 zijn we officieel eigenaar geworden van deze woning.

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

Het is een ontzettend fijne, sfeervolle en lichte woning waar voor ons meer dan genoeg ruimte in zit. De mooie gevel aan de voorkant met al het glas in lood is echt een enorme blikvanger en de karakteristieke balkconstructie in de slaapkamer geeft veel sfeer. We waren er meteen verliefd op. Niek is persoonlijk erg blij met de grote en ruime schuur in de tuin, daar staat veel gereedschap, is veel opbergruimte aanwezig en er zit een fijne werkbank in. We vinden de straat ook fijn: er wonen veel toegankelijke mensen die graag een praatje maken en waar een beetje op elkaar gelet wordt. En uiteraard de mooie groene bomen in de straat, die zeldzaam zijn in wijken zoals deze!

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

Wij wonen er nu met z'n tweeën: Niek (31 jaar) en Merlijn (28 jaar).

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

Links van onze woning woont Patrick (ongeveer 50 jaar), een alleenstaande man die ontzettend vriendelijk is. Hij woont zo ongeveer al zijn hele leven in deze woning. Patrick is echt een trouwe buurman en houdt altijd een oogje in het zeil. Zo zet hij graag onze groenbak buiten, spuit hij onze stoep schoon en let hij altijd op ons huis als we op vakantie zijn of niet thuis zijn. Patrick is een topper! Dat geldt ook voor Mariëlle (ongeveer 50 jaar), onze buurvrouw aan de andere kant. Zij is heel vriendelijk, rustig en staat altijd open om eventueel onderhoud samen uit te voeren. Het contact met beide burenn is heel goed, als er iets is, bellen we gerust even aan bij elkaar of sturen elkaar een berichtje. Een voordeel is dat beide burenn alleen wonen, waardoor je geen tot nauwelijks geluidsoverlast hebt.

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

We hebben een achtertuin op het zuiden, dus we hebben de gehele dag zon.

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

Station Haarlem is ongeveer 5 minuten fietsen of 10 tot 15 minuten lopen. Bushalte Julianapark is ongeveer op 3 minuten loopafstand. Vanaf daar vertrekken diverse buslijnen richting het zuiden (Haarlem centrum/Schalkwijk) en noorden (tot aan Uitgeest).

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

Het centrum van Haarlem ligt op loopafstand van ons huis. We gaan graag op zaterdag naar de markt op de Grote Markt in Haarlem en zijn graag in de stad te vinden. Dat de afstand tot het centrum zo kort is, is een absoluut pluspunt van deze woning en wijk!

We wonen daarnaast echt om de hoek van de Cronjéstraat, een hele fijne en gezellige winkelstraat waar alles wat je nodig hebt aanwezig is. Verder zijn wij erg blij met de Gamma in de buurt, met een eigen huis blijf je immers altijd bezig in en om de woning. Ook winkelcentrum Spaarneboog is dichtbij, met daarin diverse supermarkten, een Action, sportschool en kringloopwinkel. Op donderdag is in de wijk een weekmarkt waar je voor al je versproducten terecht kan.

In de wijk zitten ook diverse basisscholen, waaronder basisschool de Cirkel en de Vrije basisschool van Haarlem. Er wonen veel kinderen in de wijk, die graag spelen op de schoolpleinen en op de speeltuintjes in de wijk. Er zitten diverse grote speeltuinen in de wijk (de Elba en de Zaanenoord). Qua groen zitten er diverse kleine parkjes in de wijk. Wij zoeken zelf altijd het groen op bij Schoteroog (5 minuten fietsen ongeveer) waar je lekker (eventueel met honden) kan wandelen. En uiteraard de duinen waar je met ongeveer 15 minuten fietsen middenin zit.

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

Het is een hele sfeervolle woning met veel licht en een fijne, zonnige tuin. Je zult je snel thuis voelen bij ons thuis. De hoge plafonds in de woning, ruime keuken, schuur en drie slaapkamers boven creëren daarnaast genoeg ruimte in de woning. De woning is compact, maar voelt ruim aan en biedt, mede dankzij de functionele indeling, meer dan genoeg mogelijkheden. We voelen ons ook thuis in de straat en in de wijk door de aardige en fijne buren. Die heb je niet altijd voor het kiezen, maar dat zit hier wel goed.

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

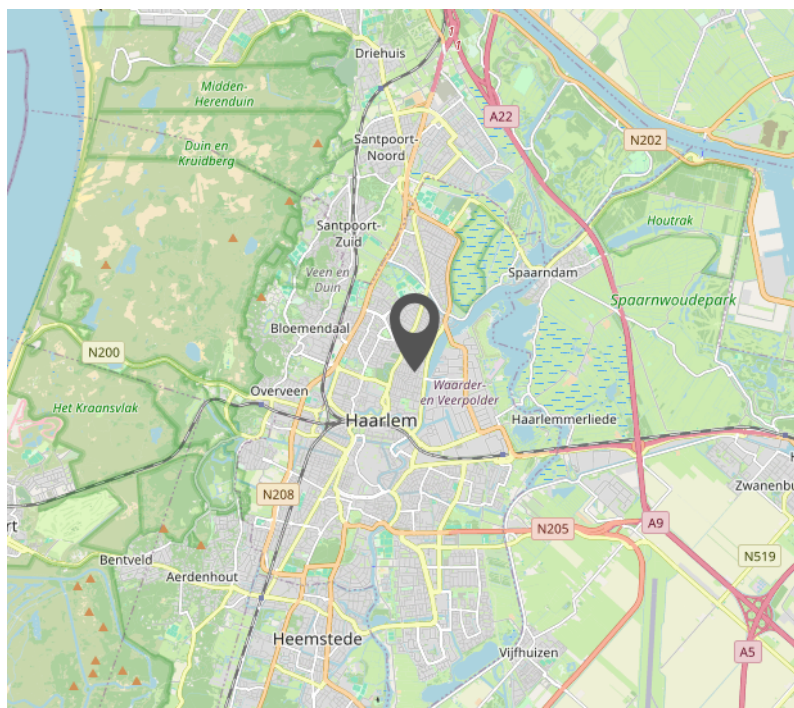
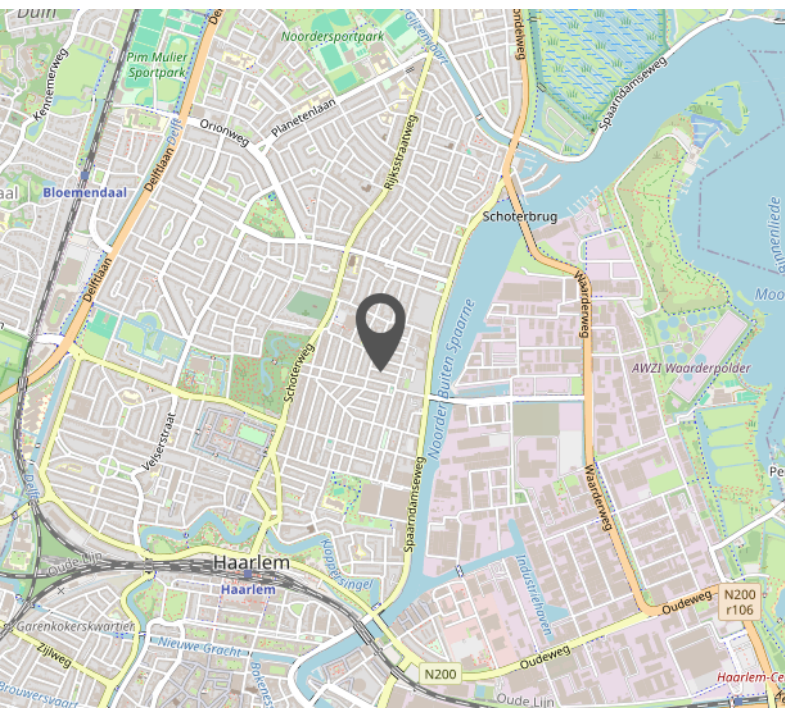
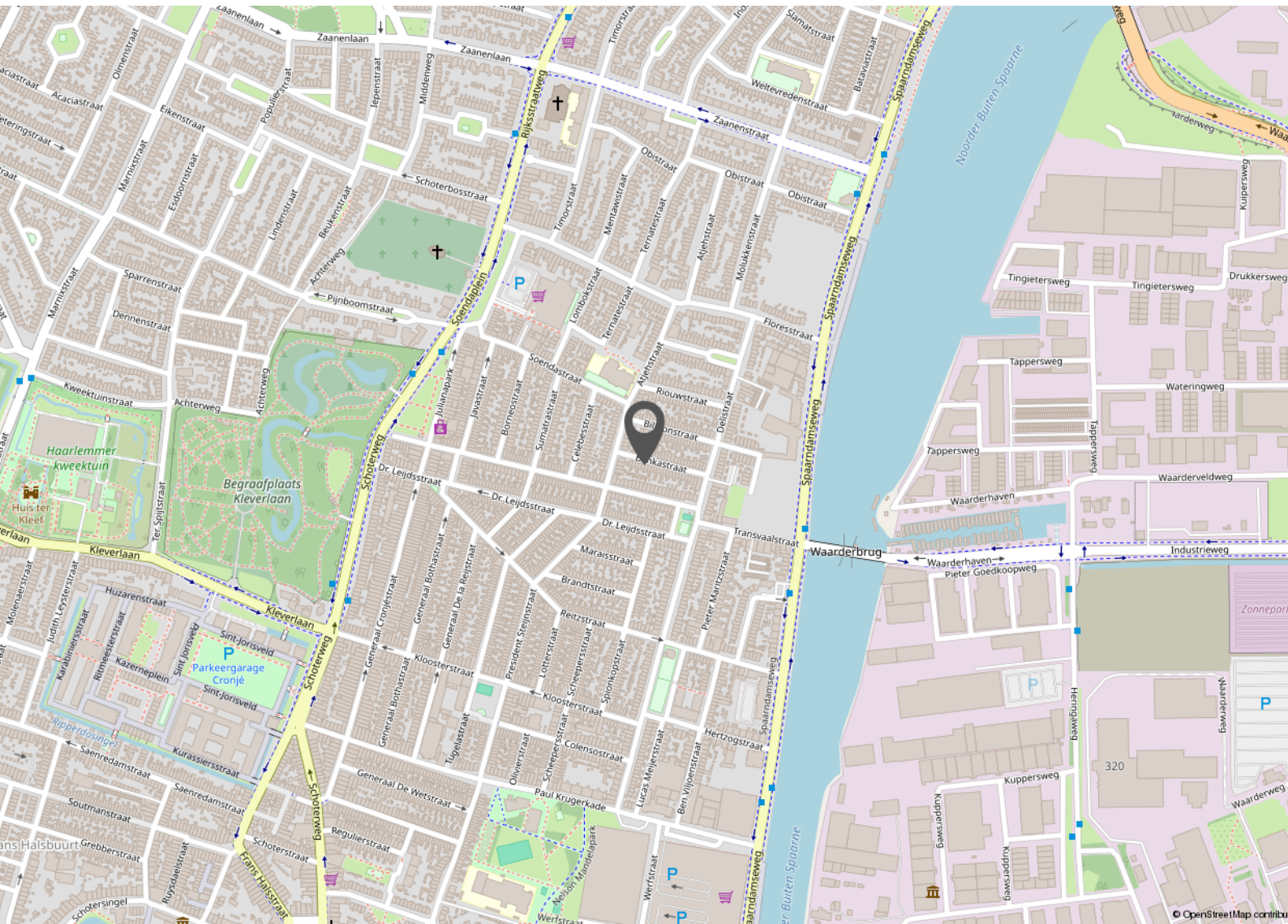
Bij een huis uit 1916 hoort naast karakter ook ouderdom en slijtage. Het regelmatig onderhouden en het een en ander vervangen, hoort daar wel bij. Daarnaast is de badkamer voor sommige begrippen vrij klein. Alles functioneert goed en wij hebben er geen enkel probleem mee, maar we kunnen ons voorstellen dat een nieuwe bewoner hier wel wat aan zou willen laten doen. Het verruimen of verplaatsen van de badkamer is een mogelijkheid. En daarnaast zijn er genoeg opties voor uitbreiding van de vierkante meters (dakopbouw/rechttrekken van de achtergevel/uitbouw aan de achterzijde) waarmee een nieuwe indeling van de elektra en de bovenetage gerealiseerd kan worden.

Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

Wij hebben besloten om een nieuwbouwwoning te kopen in een dorp aan de rand van Haarlem. We zullen dit fijne huis missen en hopen vooral dat iemand anders er net zo gelukkig gaat worden als dat wij zijn.

Afzender,
Niek en Merlijn

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 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.

Overal 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.

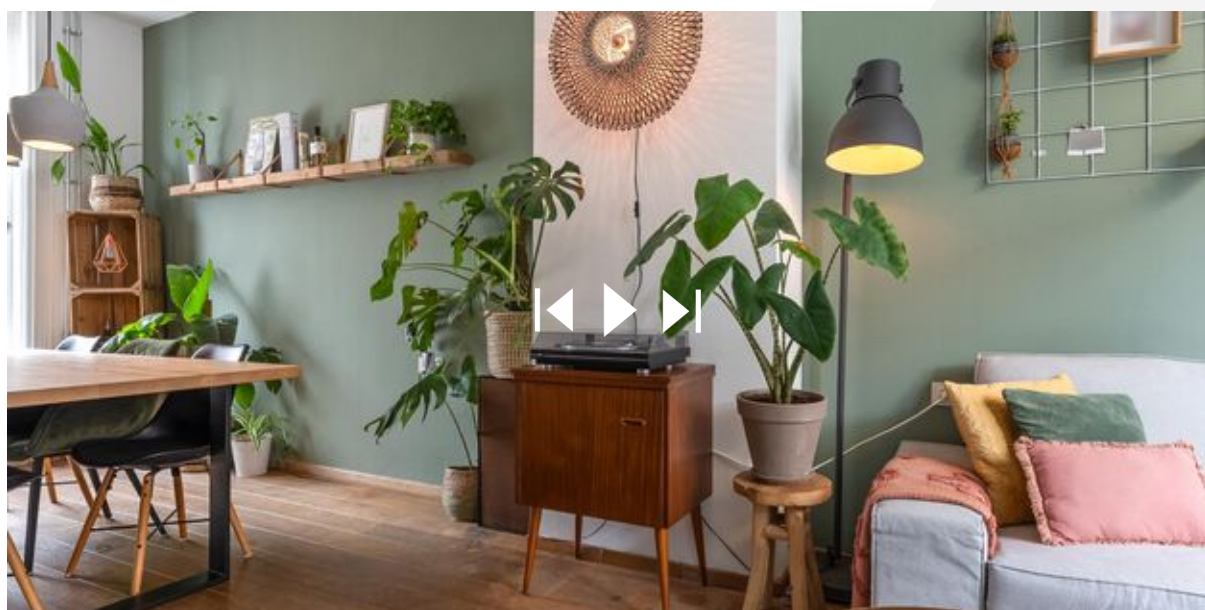
Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Bankastraat 10, 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 model-koopakte 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): € 473.000,-
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 100 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 van 22 april 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.

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 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.