

LEF
makelaars



Haarlem
Gerrit van Heesstraat 13

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1925
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	542 m ³
Woonoppervlakte:	152 m ²
Perceeloppervlakte:	111 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	11 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, voorzetramen

Royale gezinswoning

Een instapklaar tophuis op een toplocatie!

In het gewilde Kleverpark staat deze woning aan de breed opgezette, (voor auto's) deels doodlopende en gezellige Gerrit van Heesstraat. Met een vrij en wijds uitzicht als je richting de Velserstraat kijkt en met voldoende afstand tot de overburen door de breedte van de straat, woon je hier rustig, maar ook centraal. Centraal ten opzichte van het station en de supermarkt, maar ook de bakker(s), visboer, kaasboer en andere leuke winkeltjes zijn vlakbij. Ook voor een lekkere koffie (Cleeff) of een borrel of etentje (Deplanu) hoef je niet de wijk uit.

Dit royale gezinshuis (ca. 152 m² groot) is in 2015 volledig gerenoveerd, maar wel met behoud van karakteristieke elementen. De bewoners hebben het huis met liefde en een goed gevoel voor stijl ingericht, waardoor het instapklaar is. Doordat de woning reeds is uit- en opgebouwd, kun je vanaf dag één genieten van die ruimte waar je naar op zoek bent.

De pluspunten op een rij:

- Instapklare royale woning!
- Karakteristieke details als glas in lood, erker, vestibule en paneeldeuren
- Lichte woonkamer, mede door hoog plafond, glazen daklicht en achterpui en met gezellige houtkachel, mooie houten visgraatvloer en vloerverwarming in de uitbouw
- 6 (slaap)kamers, ideaal voor een groot gezin
- Moderne open keuken met spoeleiland en o.a. inductiekookplaat en hide and slide oven van Neff, een Quooker combi en een vaatwasser
- Twee royale badkamers en op elke etage een toilet
- Zonnige achtertuin waar je in de zomer tot na 19:00u in de zon kunt zitten
- Ruime schuur
- Mooi energielabel B. Voorzien van dubbel glas, dak- en vloerisolatie
- 12 zonnepanelen (2022)
- Fijne rustige buurt op loopafstand van het centrum
- Populaire locatie met alle denkbare woonvoorzieningen vlakbij en uitvalswegen en bushaltes om de hoek. Het treinstation is nog geen 5 fietsen en slechts 12 minuten lopen

Goed om te weten:

- Woning gebouwd omstreeks 1925 op een gemetselde fundering ('op staal')
- Woonoppervlakte: ca. 152 m² conform NEN- meetrapport
- Centrale verwarming en warm water via Remeha Calenta HR-ketel uit 2015 (2023 service onderhouden) en Quooker combi
- 12 Zonnepanelen (2022)
- Meterkast: 12 groepen, drie aardlekschakelaars, drie fasen
- Hoofddak vernieuwd in 2016
- Energielabel: B. Voorzien van dubbel glas, dakisolatie, en vloerisolatie
- Parkeren middels parkeervergunning (twee vergunningen mogelijk)
- Oplevering in overleg, notariskeuze koper

Kortom, een ontzettend leuk en instapklaar huis! Zeker een bezichtiging waard!

Spacious family home

A turnkey top house in a prime location!

Located in the popular Kleverpark neighborhood, this charming home sits on the wide, partially dead-end and cozy Gerrit van Heesstraat. Enjoy a free and expansive view towards Velserstraat and ample distance from opposite neighbors thanks to the wide street. Here, you experience a peaceful, yet central living environment.

The house is conveniently situated near the station and supermarkets, with various shops including bakeries, a fishmonger, a cheese shop, and other delightful stores within close proximity. For a great coffee, visit Cleeff, and for drinks or dinner, Deplanu is just around the corner.

This spacious family home, approximately 152 m² in size, underwent a complete renovation in 2015, preserving its characteristic elements. The residents have lovingly decorated the house with a keen sense of style, making it truly move-in-ready. With the home already extended and built up, you can immediately enjoy the extra space from day one.

Key Features at a Glance:

- Move-in ready spacious home!
- Charming details: stained glass, bay window, vestibule, and panel doors
- Bright living room: high ceiling, glass skylight, backdoor, cozy wood-burning stove, beautiful wooden herringbone floor, and underfloor heating in the extension
- 6 (bed)rooms: ideal for a large family
- Modern open kitchen: includes a sink island, Neff induction hob, hide-and-slide oven, Quooker combi, and dishwasher
- Two spacious bathrooms plus a toilet on each floor
- Sunny back garden: enjoy the sun until after 7:00 PM in summer
- Spacious shed
- Excellent energy efficiency; Energy label B, double glazing, roof and floor insulation
- 12 solar panels: installed in 2022
- Quiet, desirable neighborhood within walking distance of the city center
- Prime location: close to all essential amenities, arterial roads, and bus stops. The train station is less than 5 minutes by bike and only a 12-minute walk away

Good to know:

- House built around 1925 on a brick foundation ('on steel')
- Living area: approx 152 m² in accordance with NEN measurement report
- Central heating and hot water via Remeha Calenta HR boiler from 2015 (2023 service maintained) and Quooker combi
- 12 Solar panels (2022)
- Meter cupboard: 12 groups, three earth leakage switches, three phases
- Main roof renewed in 2016
- Energy label: B. Equipped with double glazing, roof insulation, and floor insulation
- Parking by parking permit (two permits possible)
- Delivery date to be discussed, notary choice for the buyer

In short, this is a beautiful, move-in-ready home that is definitely worth a visit!



Lichte woonkamer

De woonkamer kenmerkt zich door veel licht, hoge plafonds (2.92m), een goede breedtemaat (3.58m) en een grote open keuken met eiland. Middels openslaande deuren in een glazen pui die helemaal open kan, kom je in de gezellige beschutte tuin.



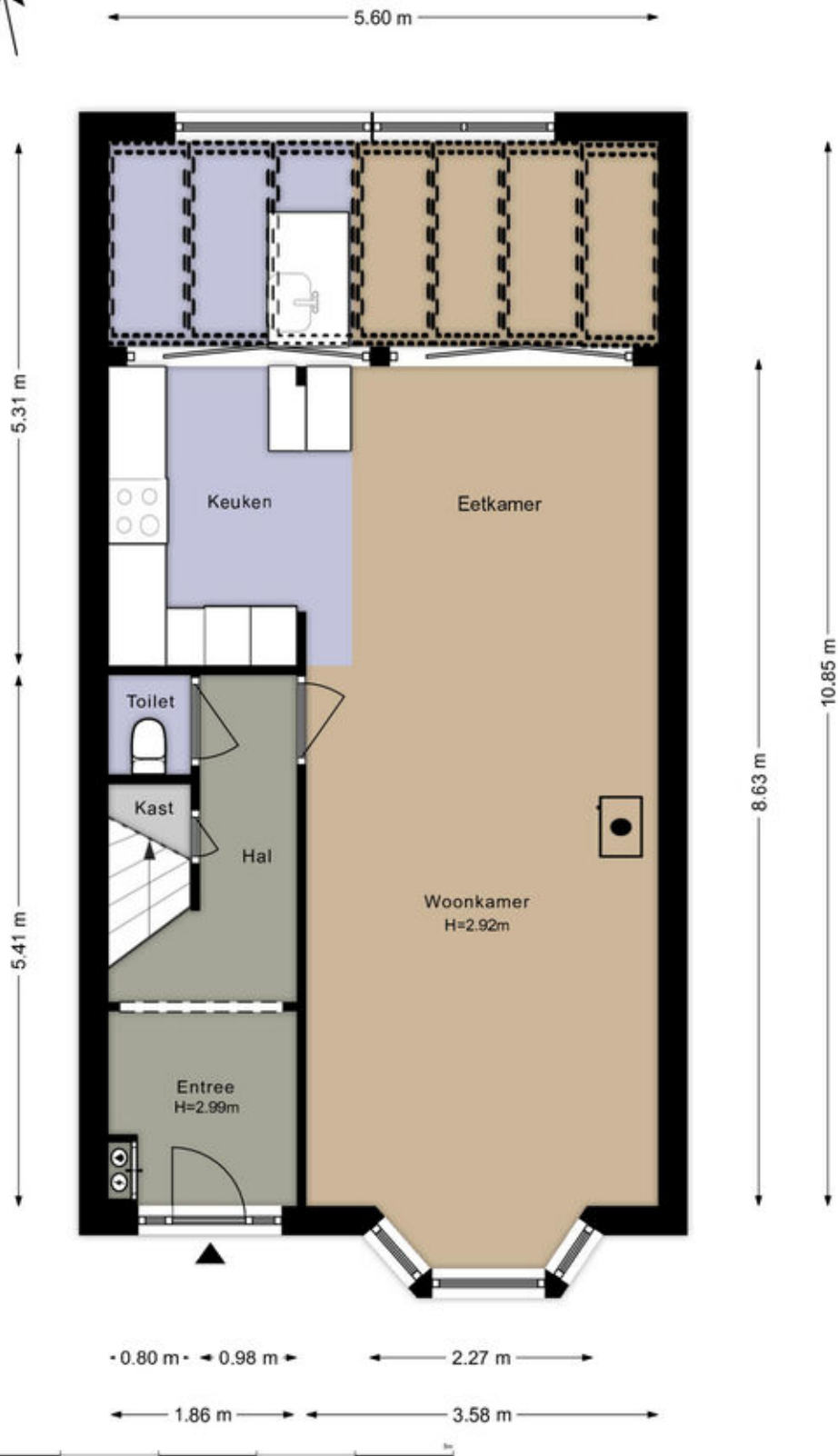








Begane grond





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaakamepers, waarvan er nu één dienstdoet als walk-in-closet. Daarnaast is er een moderne badkamer.









Eerste verdieping



5.58 m

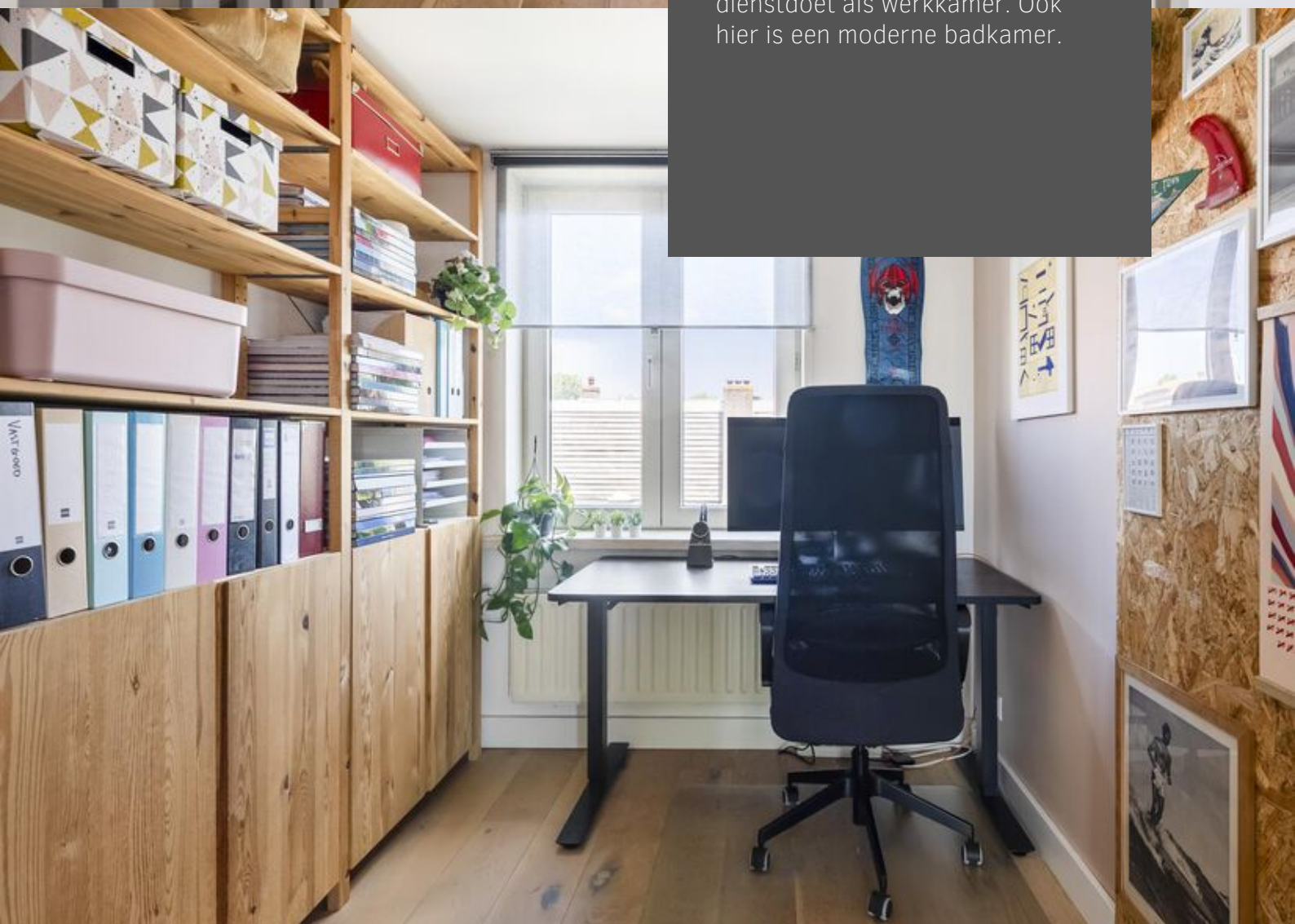
1.96 m 3.51 m





Tweede verdieping

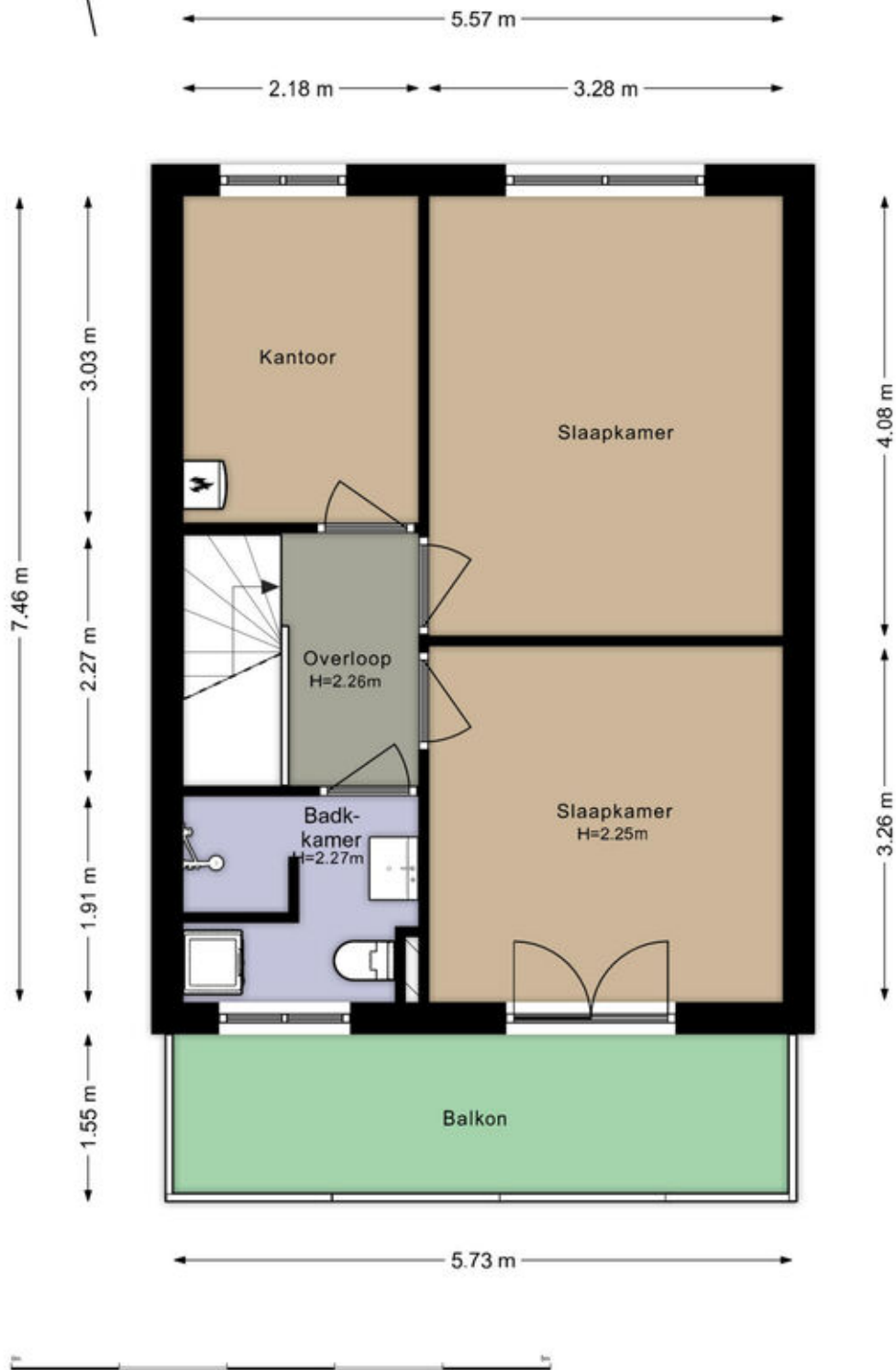
Op de tweede verdieping bevinden zich nog drie slaapkamers, waarvan er nu één dienstdoet als werkkamer. Ook hier is een moderne badkamer.







Tweede verdieping





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: Gerrit van Heesstraat 13, 2023 EL Haarlem

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca.	151,9
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca.	10,6
	Externe Bergruimte	m2	Ca.	8,0
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca.	542

1 ^e woonlaag	Gebruiksoppervlak woning	61,9
	Wonen	61,9
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	8,0

2 ^e woonlaag	Gebruiksoppervlak woning	48,4
	Wonen	48,4
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	1,7
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

3 ^e woonlaag	Gebruiksoppervlak woning	41,6
	Wonen	41,6
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	8,9
	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	151,9 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	10,6 m2
Externe bergruimte	8,0 m2

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast slaapkamer	X		
- 4 houten kasten voorste slaapkamer 3e woonlaag	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- Slimme radiatorknoppen en thermostaat van Tado	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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 *Gerrit van Heesstraat 13*

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

Op oudjaarsdag in 2014 zijn wij eigenaar geworden van de woning. Na vier maanden verbouwen trokken wij in de woning die verre van af was. Na een periode van klussen en kamperen in eigen huis hadden we in juni eindelijk een keuken, warm water én een tweede kind.

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

Na een periode van twee jaar samen in Zuid Afrika gewoond te hebben kwamen, kwamen wij mét baby terug in ons appartementje in Amsterdam. Met kindje en al snel zwanger van de tweede maakten wij (zoals zovelen) de stap naar Haarlem voor meer ruimte zowel binnen als buiten. De korte afstand naar de duinen en de zee maakte Haarlem voor ons een makkelijke keuze.

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

Ons gezin bestaat uit 5 mensen. Tom 41, Annabelle 40, Ollie 10, Maxime 9 en Beau 6

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

Op de hoek wonen Jos en Marijke. Gepensioneerd, rustig en heel lief. Aan de andere kant wonen Gerrien en Elsje van 50 jaar. Hun kinderen zijn het huis uit en zij genieten samen van het leven. De rest van de burenn hebben allemaal jonge kinderen variërend van 0 tot 18 jaar en alles wat er tussen zit.

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

In de zomer heb je, ondanks dat de tuin op het noorden ligt, de hele dag zon in de tuin. De zon staat dan hoog genoeg. In de ochtend tot ongeveer 13 uur heb je zon in de hele tuin. Van 13 tot 16 uur heb je zon op de bank achterin de tuin. Na 16 uur tot ver na het eten heb je zon bij de eettafel. Aan de voorkant van het huis heb je van het vroege voorjaar tot de late herfst zon. De hele straat heeft een bankje voor het huis staan en daar wordt door iedereen veel gebruik van gemaakt. De kinderen spelen veel samen op de brede stoep. De straat is rustig omdat er alleen bestemmingsverkeer is.

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

Station Haarlem is op een steenworp afstand. (500 meter)

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

Het Kleverpark is eigenlijk een dorp binnen Haarlem. De bakker(s), visboer, kaasboer en andere leuke winkeltjes zijn vlakbij. Ook voor een lekkere koffie (Cleeff) of een borrel of etentje (Deplanu) hoef je niet de wijk uit.

Voor de kids is de Kweektuin met natuurspeeltuin om de hoek. Net als de beheerde speeltuin Burcht ter Cleef.

Basisscholen de Werkschuit, Ter Cleef en de Ark zijn op loopafstand.

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

Het is een grote, lichte woning met genoeg ruimte. Alle kinderen hebben een eigen ruime slaapkamer. De tweede badkamer en op elke woonlaag een toilet voelt als een luxe met groter wordende kinderen.

De buurt vinden wij de allerleukste buurt van Haarlem. En de straat is heel gezellig. Iedereen met opbouw heeft (jonge) kinderen, iedereen zonder opbouw is al wat ouder. En die mix maakt het eigenlijk heel fijn wonen.

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

Ondanks dat we een grote schuur hebben, missen wij wel wat bergruimte voor al onze (buiten)hobby's.

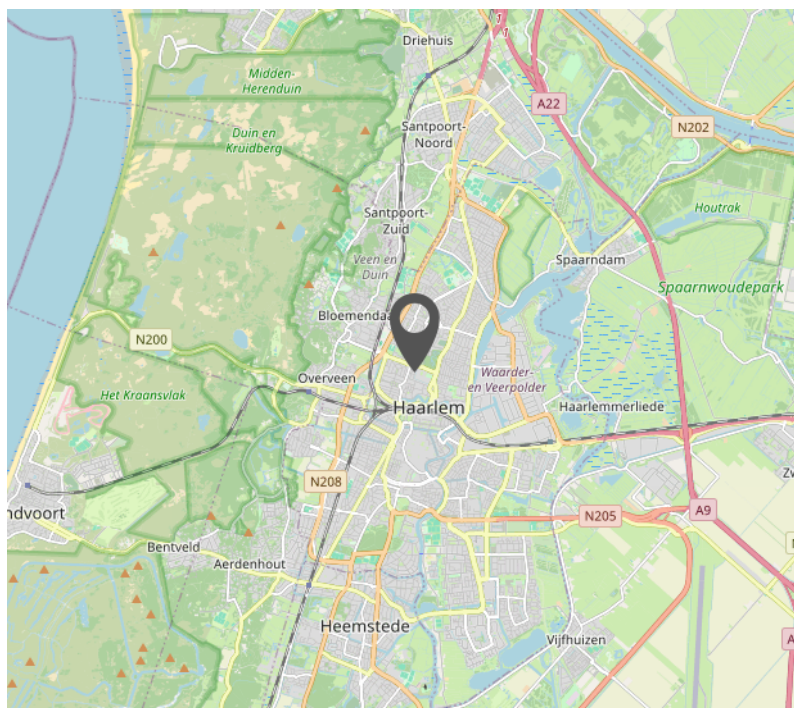
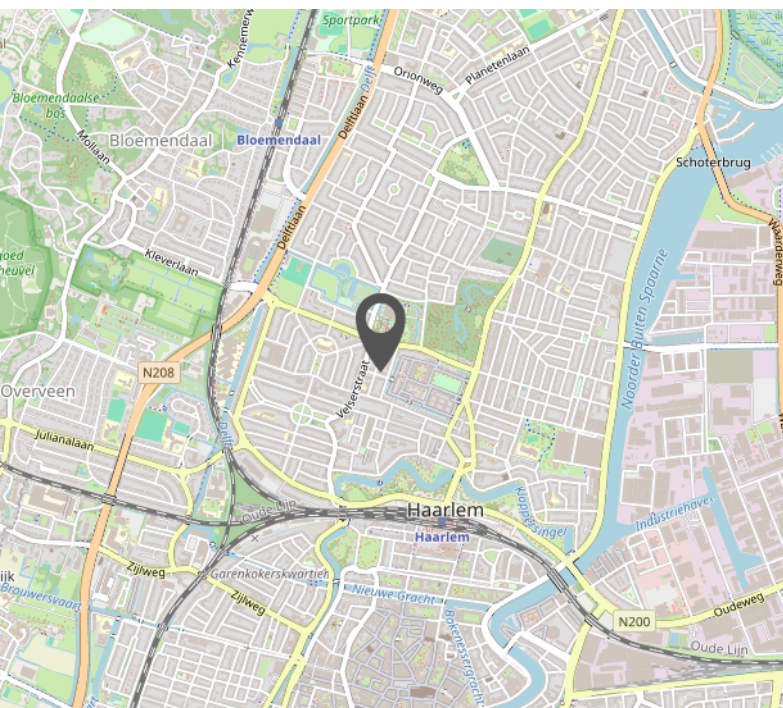
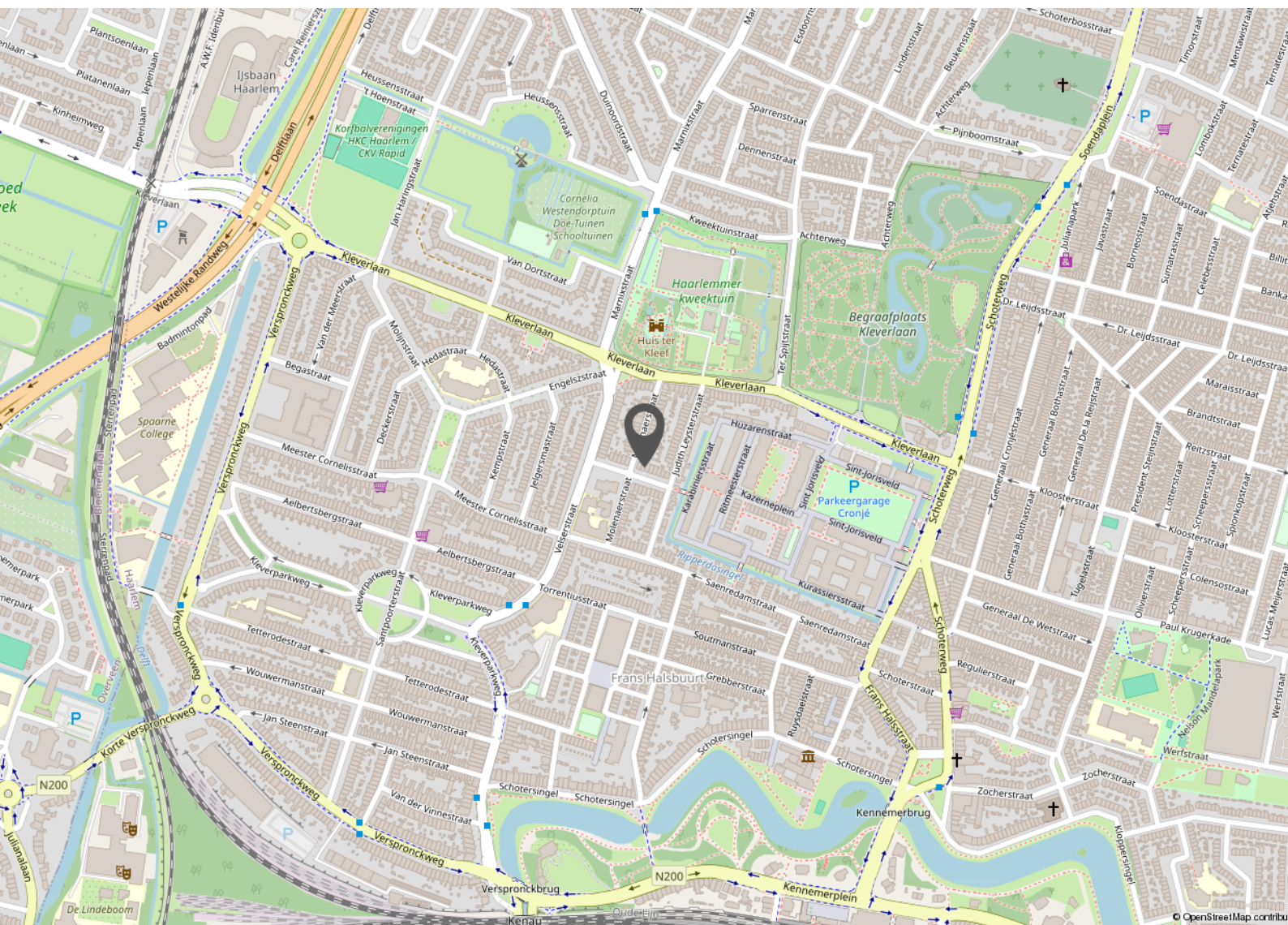
Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

Wij verhuizen naar de Kenastraat in Haarlem waar we een huis hebben gekocht met meer ruimte, een garage en een achterom. Hier hebben we genoeg ruimte voor alle surfplanken, skateboards en fietsen en wonen we nog steeds dichtbij het Kleverpark, waar onze kinderen op school blijven.

Afzender,

Tom en Annabelle Westendorp

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



Gerrit van Heesstraat 13, Haarlem



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



Interesse?

Neem contact
met ons op.



Staten Bolwerk 2A
2011 ML Haarlem

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

Leef Makelaars

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

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

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

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



Aanvullende informatie

Onderzoeksplicht koper

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

De koper heeft echter zijn eigen wettelijke onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers, e.d. Wij adviseren koopgegadigden een eigen makelaar in te schakelen bij de aankoop van een woning.

Belangrijke informatie

Alle belangrijke documentatie en informatie van het object is bij de verkopende makelaar in te zien, kunnen per mail worden verzonden of zijn te downloaden via [move.nl](https://www.move.nl). Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Biedingssysteem

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

Amsterdams- biedsysteem

Er is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper of gegadigde een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat-koper of gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.

De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

Biedsysteem met Inschrijving

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

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

Transparant

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

Recht van gunning

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

Schriftelijkheidsvereiste - rechtsgeldige overeenkomst pas ná ondertekening

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

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld door Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom en voorbehouden

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

Opkoopbescherming/huisvestingswet

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

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

Veelgestelde vragen

Mag ik als mogelijke koper advies van de verkoopmakelaar verwachten?

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

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

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

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

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

Wat houdt de 3 dagen bedenktijd voor kopers precies in?

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

Wat is het verschil tussen mededelingsplicht en onderzoeksplicht?

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

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

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

Valt de makelaarscourtage onder ‘kosten koper’?

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

Hoe wordt de woonoppervlakte exact berekend?

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

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Artikel 20/23 Nadere afspraken en bijzonderheden:

- geen

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 95 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.

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

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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.

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

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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.