

**LEF**  
makelaars



Haarlem  
Van Keulenstraat 57

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	344 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	93 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	89 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas
Energie label:	D

# Heerlijke jaren 30 woning

Welkom bij Van Keulenstraat 57 in Haarlem, een heerlijke jaren 30-woning met alles wat je nodig hebt!

Kortom, een fijne gezinswoning in een erg populaire buurt met veel sterke punten:

- Fijne woonkamer met jaren 30 erker
- Nette open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Ruime achtertuin
- Drie ruime slaapkamers
- Moderne badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel
- Fijne buurt op nog geen 5 minuten fietsen van het centrum van Haarlem

Leef heerlijk in de Slachthuisbuurt...

De Slachthuisbuurt is een opkomende, levendige wijk die de afgelopen jaren steeds populairder is geworden onder jonge gezinnen, starters en creatieve ondernemers. De buurt heeft een charmante mix van authentieke arbeiderswoningen en nieuwe ontwikkelingen, waardoor het een aantrekkelijke plek is voor diverse doelgroepen.

De wijk ligt op een gunstige locatie, op slechts een paar minuten fietsen van zowel het historische centrum van Haarlem als het NS-station Haarlem Spaarnwoude. Ook de uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol en het strand zijn snel bereikbaar. Dit maakt de Slachthuisbuurt ideaal voor wie werkt in de Randstad, maar toch wil genieten van een rustige, kindvriendelijke omgeving. De buurt wordt gekenmerkt door een groot aanbod aan voorzieningen, zoals scholen, sportfaciliteiten en winkels.

Goed om te weten:

- Bouwkundig gekeurde woning, rapport ter inzage
- Woonoppervlakte: ca. 93.3m<sup>2</sup> (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1930 op 89m<sup>2</sup> eigen grond en een fundering op houten palen
- Verwarming en warm water via een Remeha c.v.-ketel uit 2014
- Energielabel D
- Oplevering in overleg

# A lovely 1930s home

Welcome to Van Keulenstraat 57 in Haarlem, a lovely 1930s home with everything you need!

In short, a nice family home in a very popular neighborhood with many strong points:

- Nice living room with 1930s bay window
- Neat open kitchen with various built-in appliances
- Spacious backyard
- Three spacious bedrooms
- Modern bathroom with walk-in shower, toilet and sink
- Nice neighborhood less than 5 minutes by bike from the center of Haarlem

Live wonderfully in the Slachthuisbuurt...

The Slachthuisbuurt is an emerging, lively neighborhood that has become increasingly popular among young families, starters and creative entrepreneurs in recent years. The neighborhood has a charming mix of authentic workers' homes and new developments, making it an attractive place for various target groups.

The neighbourhood is conveniently located, just a few minutes by bike from both the historic centre of Haarlem and the Haarlem Spaarnwoude railway station. The roads to Amsterdam, Schiphol and the beach are also easily accessible. This makes the Slachthuisbuurt ideal for those who work in the Randstad, but still want to enjoy a quiet, child-friendly environment. The neighbourhood is characterised by a wide range of facilities, such as schools, sports facilities and shops.

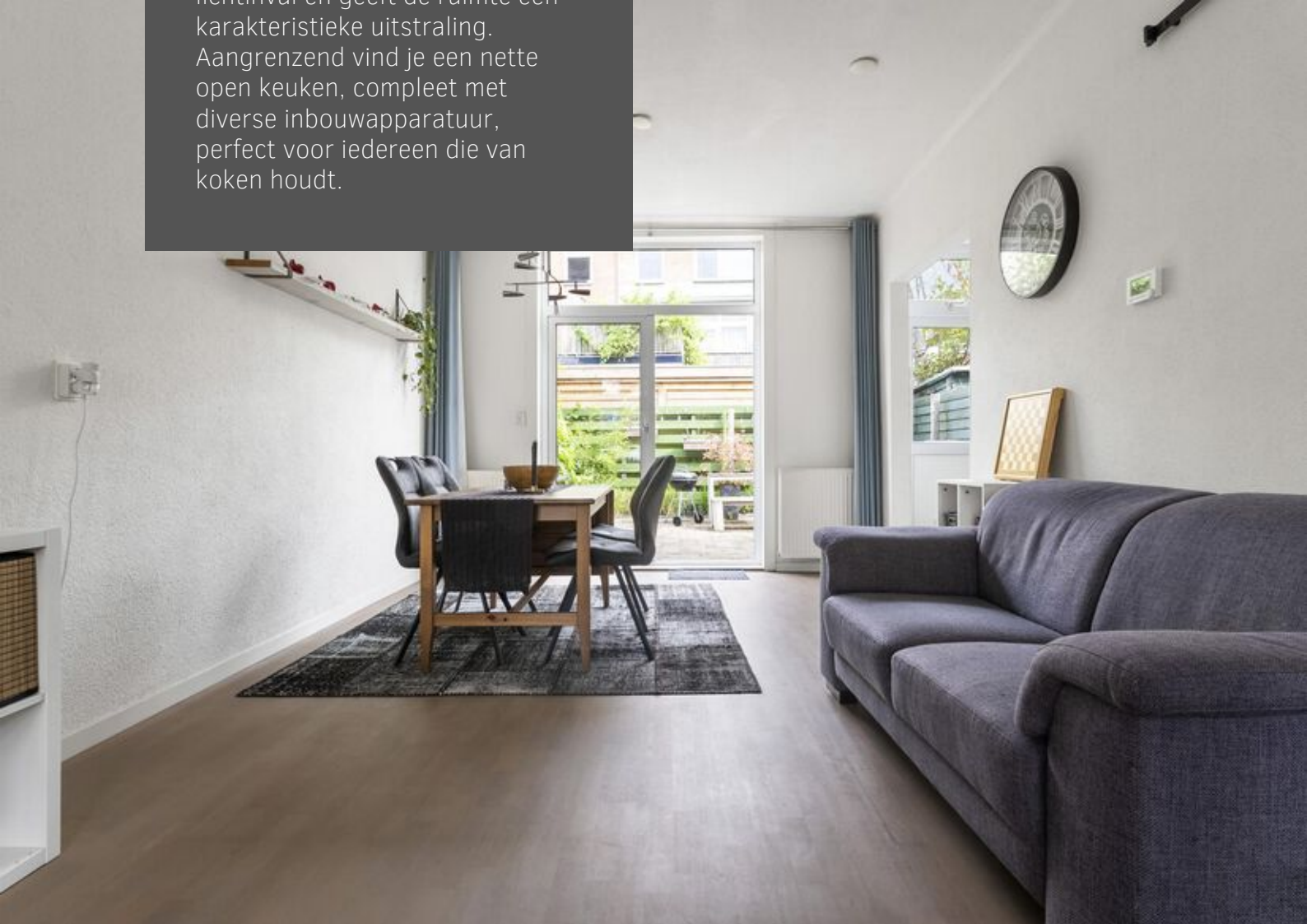
Good to know:

- Building inspected home, report available
- Living area: approx. 93.3m<sup>2</sup> (NEN measurement report)
- Built around 1930 on 89m<sup>2</sup> of private land and a foundation on wooden piles
- Heating and hot water via a Remeha central heating boiler from 2014
- Energy label D
- Delivery date by mutual agreement



## *Begane grond*

Zodra je binnenstapt, valt de sfeervolle woonkamer meteen op. De erker zorgt voor veel lichtinval en geeft de ruimte een karakteristieke uitstraling. Aangrenzend vind je een nette open keuken, compleet met diverse inbouwapparatuur, perfect voor iedereen die van koken houdt.









## *Tuin*

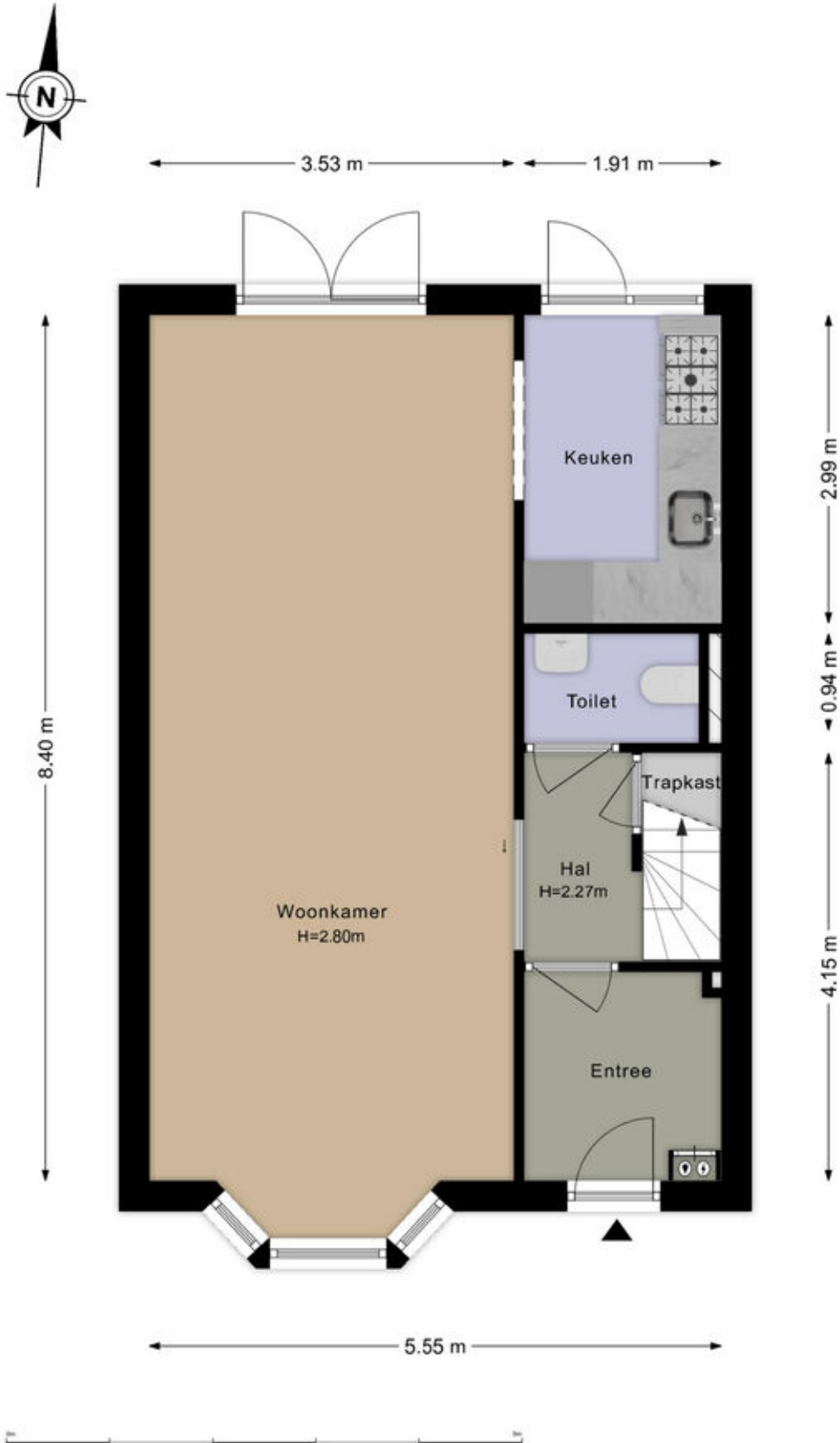
De ruime achtertuin is te betreden vanuit de woonkamer via de openslaande deuren of via de keuken. Deze biedt volop mogelijkheden om te ontspannen of om lekker buiten te eten.







# Begane grond









### *Eerste verdieping*

Op de 1e verdieping vind je drie ruime slaapkamers met genoeg plek voor een gezin, gasten of een thuiswerkplek. De moderne badkamer heeft een sfeervolle uitstraling en is van alle gemakken voorzien zoals een inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en wasmachine-aansluiting.





# Eerste verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Keulenstraat 57



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 E</p> <p>Perceel 5129</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juni 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 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: Van Keulenstraat 57 te Haarlem

Datum: 14 Augustus 2024

<b>Totaal woning</b>	<b>Gebruiksoppervlak wonen</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>93,3</b>
	<b>Overige in pandige ruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>0,0</b>
	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>0,0</b>
	<b>Externe Bergruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>0,0</b>
	<b>Bruto inhoud Woning</b>	<b>m3</b>	<b>Ca.</b>	<b>344</b>

1 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag*</b>	47,5
	Wonen	47,5
	Overige in pandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	0,0

2 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag*</b>	45,8
	Wonen	45,8
	Overige in pandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	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	93,3 m2
Overige in pandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m2
Externe bergruimte	0,0 m2

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
alleen de olijfboom gaat misschien mee		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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 Van Keulenstraat 57 te Haarlem.

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

*Op 20 Maart 2015 ben ik eigenaar geworden. Na het schilderen van de binnenmuren van de woning ben ik ingetrokken en heb ik er met heel veel plezier gewoond.*

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

*Ik huurde toentertijd een kleine studio nog uit de tijd van vlak na mijn studentenperiode. Daarom was ik toe aan een grotere woning en ik zowel wat betreft locatie als indeling voldeed de woning aan mijn wensen. Het huis ligt dichtbij het centrum waar ik graag heen ging en voor werk, wat buiten Haarlem was, wilde ik dichtbij uitvalswegen wonen. Daarnaast wilde ik graag een tuintje en een bovenverdieping, dit alles samen maakte het voor mij een perfecte woning.*

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

*Ik woonde er zelf en kocht het toen ik 28 jaar was.*

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

*Het huis is onderdeel van 5 woningen die altijd in privaat bezit zijn geweest. De huidige buren zijn een mix van mensen die al sinds hun jeugd bekend zijn in deze buurt, of juist als jong stel sinds kort in Haarlem zijn komen wonen. Er zijn buren die zich inzetten om de straat op te fleuren met meer planten voor de deur en bij de gevels. En recent zijn een aantal woningen in de buurt door de woningcorporatie verkocht waardoor er meer jongere stellen in de buurt zijn komen wonen.*

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

*Het is een tuin op het Noorden waar in de zomer de hele dag de zon staat tot een uur of 21.00, daarna zakt de zonder achter de gevels van andere woningen.*

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

*Om de hoek is bus 2 die naar het centrum gaat of naar station Spaarnwoude. Op ongeveer 15 minuten lopen is de bushalte voor de zuidangent bussen richting Amsterdam zuid of Amsterdam Arena. En op dezelfde afstand maar dan een iets andere richting is de zuidangent met directe verbinding richting Hoofddorp en Schiphol. Het station Haarlem is ongeveer 20 minuten fietsen.*

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

*Om de hoek begint de Amsterdamstraat met wat winkels, horeca, kapper, bakker en een supermarkt. Verder is er een nieuwe Albert Heijn bij een van de ingang routes van de wijk en zijn daar nog enkele andere voorzieningen te vinden. Het centrum is snel bereikbaar, ook te voet, en voor mij was het heel fijn dat de tennis- en padelbanen op 10 minuten fietsafstand waren.*

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

*Het ruimtelijke gevoel in het huis is heel fijn! Dat komt door de hoge plafonds, de relatief brede woonkamer voor dit type woning en opengebroken doorgang naar de gang en keuken. En het dakraam boven met brede overloop en ook weer hoge plafonds geeft super veel ruimte en licht. Omdat de woning nauwelijks schuine wanden heeft zijn alle kamers ook volledig te gebruiken.*

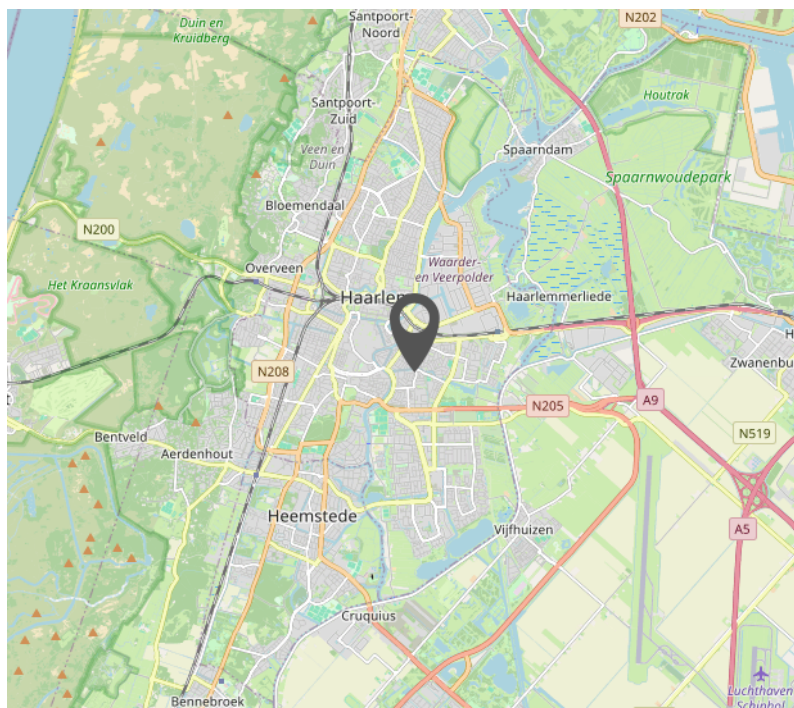
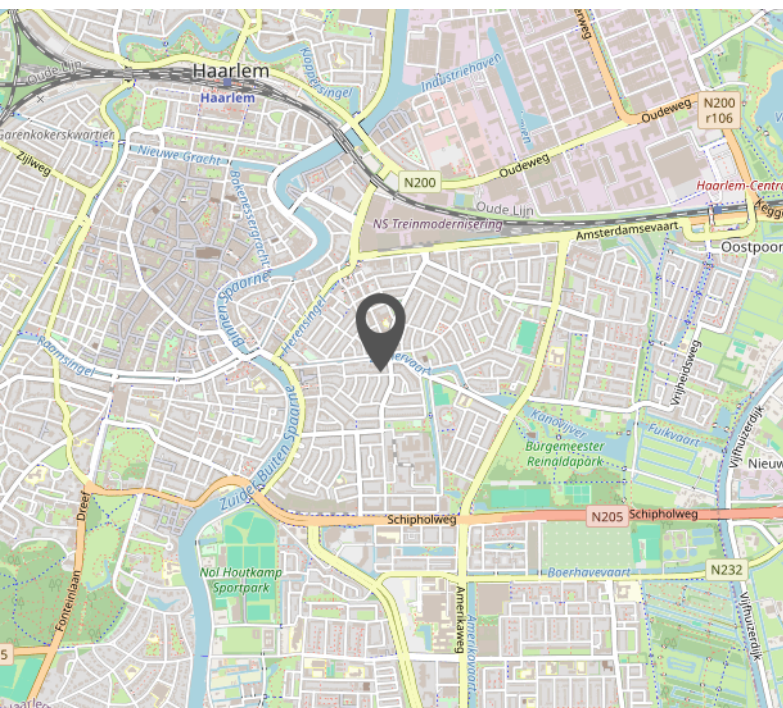
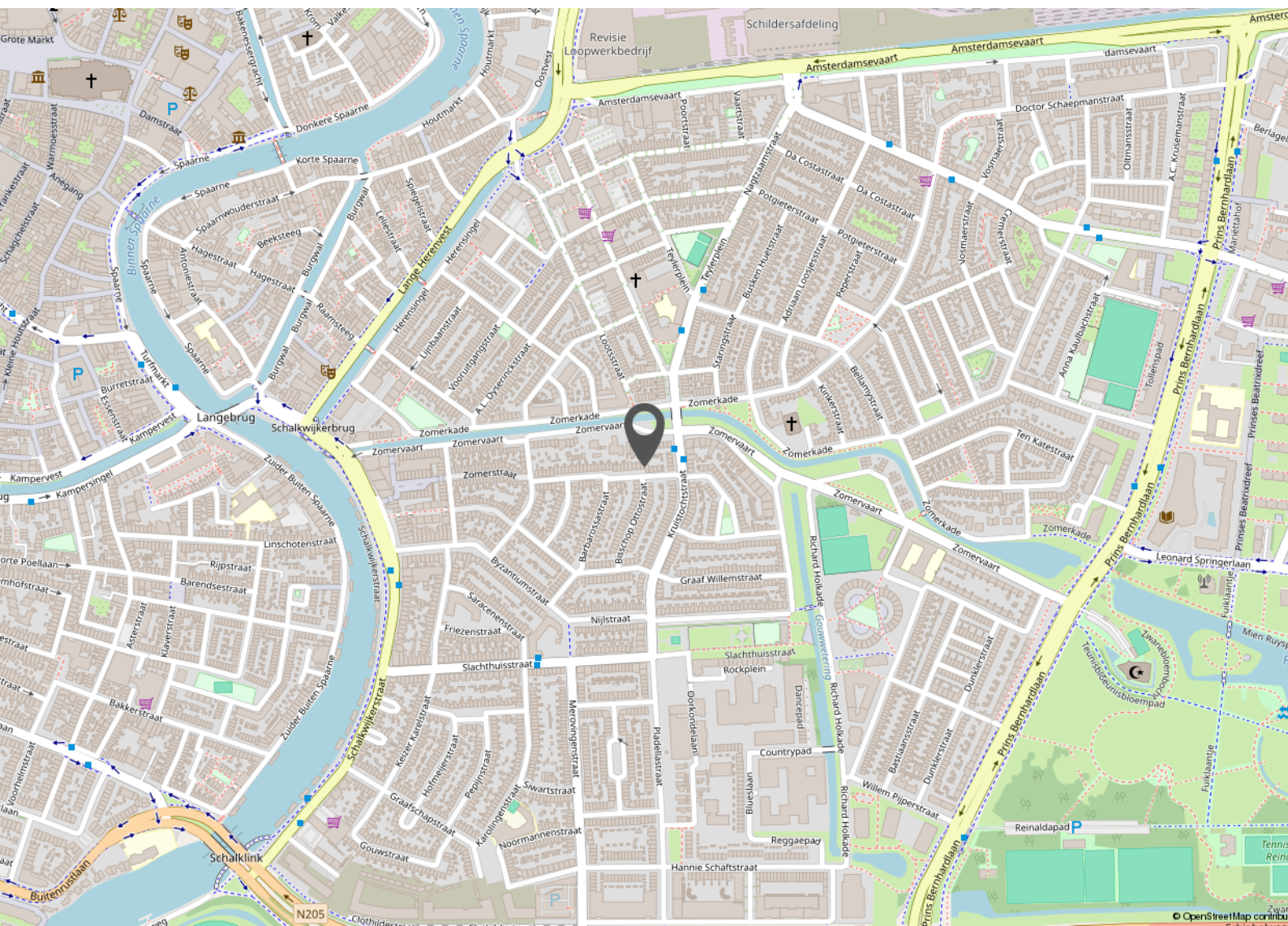
Wat zijn de nadelen aan de woning, en wat zou je daar eenvoudig aan kunnen doen?  
*Het is een ouder huis daarom is er ruimte voor bijvoorbeeld isolerende maatregelen. Vooral de plavuizen in de gang en keuken geven kou af.*

Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

*Ik heb in de tussentijd een leuke man ontmoet waar ik mee ben gaan samenwonen en door hem in Amsterdam terecht ben gekomen. Ik wilde niet gelijk afscheid nemen van mijn leuke en prettige huis zodat we ook de mogelijkheid hielden om toch in Haarlem te wonen, maar we hebben ons de afgelopen tijd echt in Amsterdam gesetteld dus ik zie ons niet op korte termijn terug naar Haarlem gaan.*

Afzender,  
*Kyra*

# 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



Van Keulenstraat 57, 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](mailto:info@leefmakelaars.nl)  
[www.leefmakelaars.nl](http://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://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://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://move.nl). Via [move.nl](https://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.

Niet-zelfbewoningsclausule: Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet recentelijk zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte recentelijk zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 90 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit-, gas- en waterinstallaties, de riolering, de aanwezigheid van en/of aantasting door ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

\*\*\* Bouwkundige keuring: Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig bouwkundig te beoordelen. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/niet\* gebruik gemaakt, op: \*\* door \*\*. Koper verklaart, met de wetenschap van deze beoordeling, dat de onroerende zaak die eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Bouwkundige keuring: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het, in opdracht van verkoper opgestelde bouwkundige keuringsrapport door Woningkeur van 13 augustus 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.

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.



# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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 derhalveniet 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.