

**LEF**  
makelaars



Velserbroek  
Westbroekerweg 151

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1991
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	448 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	121 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	140 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	7 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label:	A

# Goed onderhouden woning!

Deze prachtige woning (ca. 121 m<sup>2</sup>) biedt alles wat je zoekt in een comfortabel en stijlvol huis, de huidige bewoners hebben deze woning zeer goed onderhouden en is daardoor zo te betrekken door de volgende gelukkige eigenaar. Opvallend is de rust in huis door de nieuw geplaatste HR++ ramen.

De pluspunten op een rij:

- Instapklaar!
- Lichte woonkamer met grote raampartijen en deur naar de tuin
- Mooie moderne keuken met kookeiland en veel kastruimte
- Drie goed formaat slaapkamers, terug te brengen naar vier kamers
- Nette badkamer met douche, wastafelmeubel en tweede toilet
- Zonnige en fraai aangelegde tuin op het zuidoosten met veranda en vlonder aan het water
- Uitbouw mogelijk aan de achterzijde over de hele breedte van de woning
- Volledig geïsoleerde woning, wat zorgt voor wooncomfort en een energiezuinige levensstijl.
- Stenen berging aan de voorzijde, ideaal om de fietsen of motor binnen te zetten
- Gelegen in een kinderrijke buurt met vele voorzieningen in de directe nabijheid waaronder scholen, winkels, diverse sportverenigingen en recreatiemogelijkheden.

Ligging:

De woning is gelegen aan een rustige ventweg aan een goed bereikbare straat. De ligging is ideaal, op loopafstand van scholen, kinderdagverblijven, speelplekken en Winkelcentrum Velsbroek (Galle Promenade) met een groot en divers aanbod winkels en kleinschalige horeca. In een paar minuten fiets je naar recreatiegebied 'Spaarnwoude', of het strandje aan de Westbroekplas met restaurant Villa Westend of naar kinderboerderij Zorgvrij.

Naar Haarlem centrum fiets je in ca. 20 minuten en ook het dorp Bloemendaal, Velsen en IJmuiden zijn met de fiets goed te bereiken. Rijd je verder dan ben je in de duinen of sta je met je voeten op het strand.

Met de auto bereik je binnen enkele minuten alle belangrijke uitvalswegen (Randweg en A9) richting Alkmaar, Amsterdam en de rest van het land. Ook met het openbaar vervoer reis je gemakkelijk en goed overal naar toe en zijn diverse busverbindingen en haltes lekker dichtbij.

Hier woon je heerlijk, veilig en vertrouwd met alles bij de hand.

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 121 m<sup>2</sup> (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1991 op 140 m<sup>2</sup> eigen grond
- Volledig voorzien van houten kozijnen met vernieuwd HR++ glas (2023)
- Verwarming en warm water via Intergas HR-ketel (ca. 2010), in 2024 onderhouden
- Energielabel A; voorzien van dak, muur en vloerisolatie en HR++ glas
- Vrij parkeren voor de deur
- Oplevering in overleg, notariskeuze koper

# Well-maintained home!

This beautiful home offers everything you are looking for in a comfortable and stylish home, the current owners have maintained this property very well and therefore can be moved in by the next happy owner.

The pluses at a glance:

- Move-in ready, very well maintained home
- Four good sized bedrooms
- Garden facing southeast for all-day sunshine
- Modern kitchen with peninsula
- Neat bathroom with shower, second toilet and underfloor heating
- HR windows for good insulation and energy savings

Location:

The house is located in a quiet and easily accessible street within walking distance of schools, nurseries, playgrounds and Shopping Center Velsbroek (Galle Promenade) with a large and diverse range of stores and small-scale restaurants. Haarlem at 16 minutes cycling distance. A wonderful place to live for a family with (young) children. By car you reach within minutes all major highways (Randweg and A9) towards Alkmaar, Amsterdam and the rest of the country.

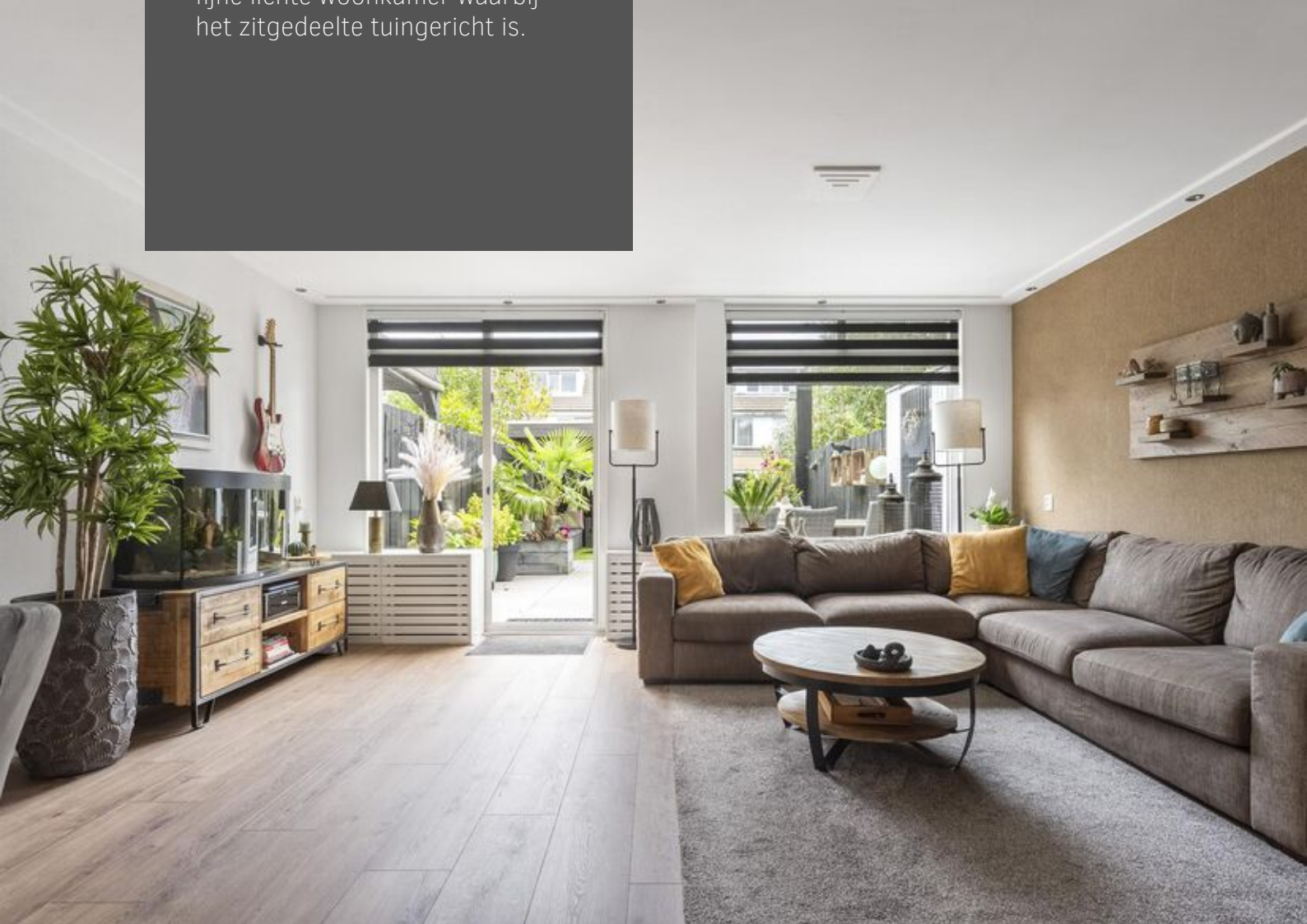
Good to know:

- House built around 1984 on a brick foundation (according to the municipality)
- Living area: approx 128 m<sup>2</sup> according to NEN-measurement report
- Central heating and hot water
- Meter: central heating intergas 2012
- Exterior painting 2021
- Energy label A :. Equipped with HR++ glass
- Parking in front of the door



## *Royale entree!*

Vanuit de royale entree met ruimte voor de garderobe, met toilet en trapkast, kom je in de fijne lichte woonkamer waarbij het zitgedeelte tuingericht is.







### *Moderne keuken!*

Aan de voorzijde bevindt zich de mooie moderne keuken met kookeiland en onder andere een inductiekookplaat, vaatwasser, aparte koelkast en vriezer, en twee combi-ovens. In de vele kastruimte kun je met gemak al je servies en keukenspullen kwijt.



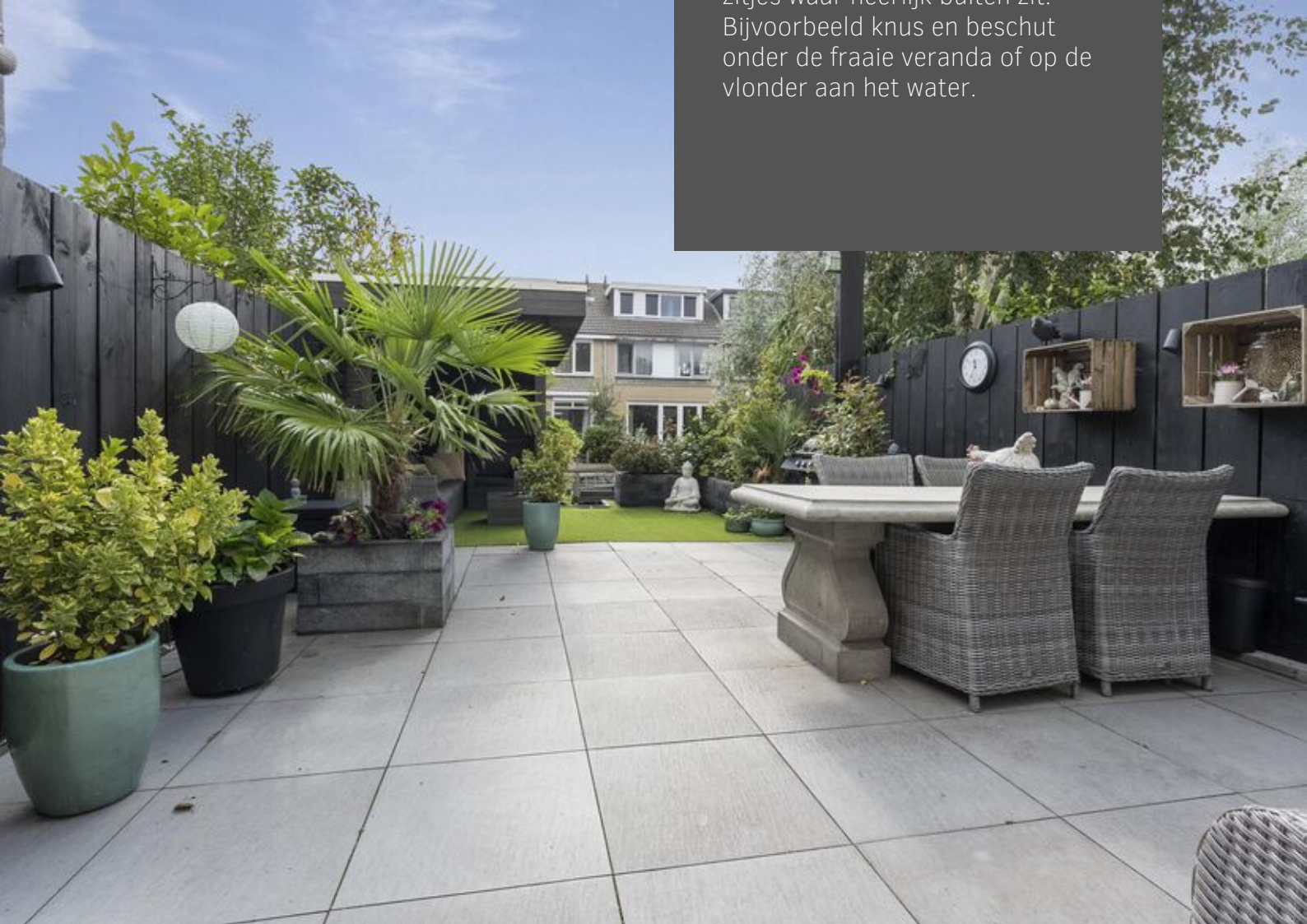






### *Eerste verdieping*

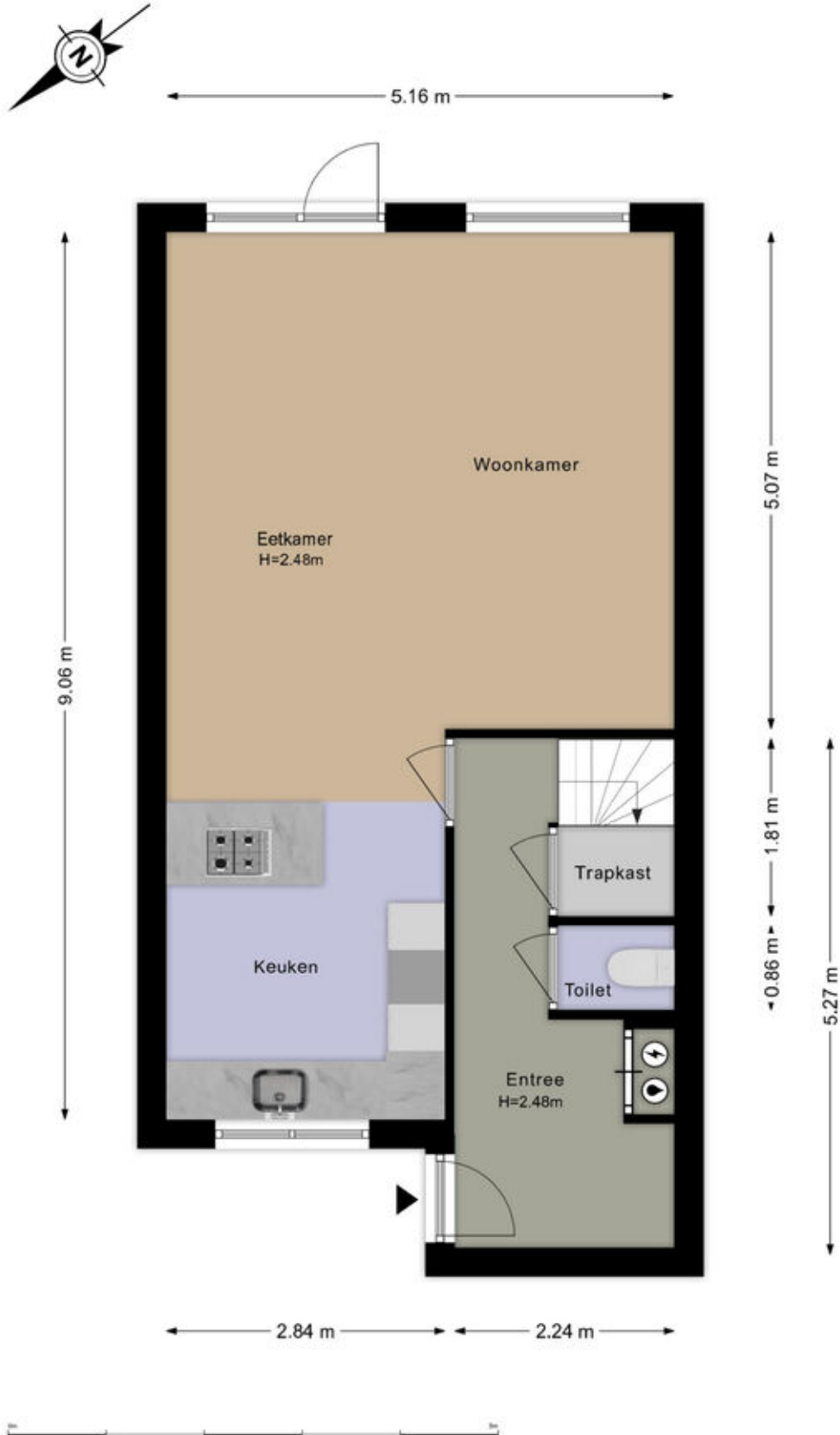
De zuidoost liggende achtertuin is recent vernieuwd en ziet er fantastisch uit. Er zijn meerdere zitjes waar heerlijk buiten zit. Bijvoorbeeld knus en beschermt onder de fraaie veranda of op de vlonder aan het water.







# Begane grond





### *Fantastische slaapkamers!*

Op de eerste verdieping liggen aan de royale overloop twee slaapkamers en de badkamer. Door de derde slaapkamer bij deze kamer te betrekken, is er een fantastische slaapkamer met inloopkast gecreëerd,





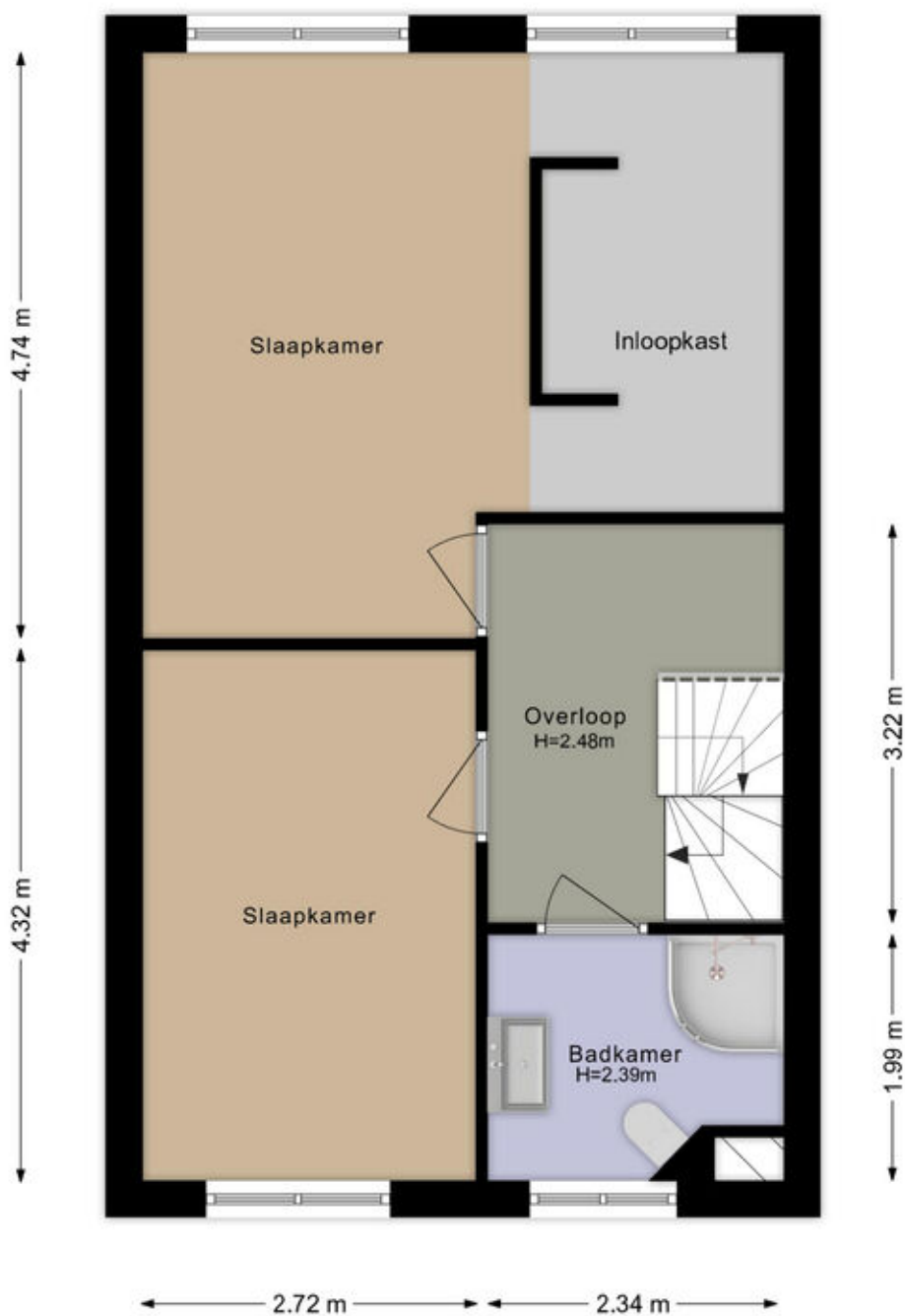


# Eerste verdieping



5.18 m

3.13 m

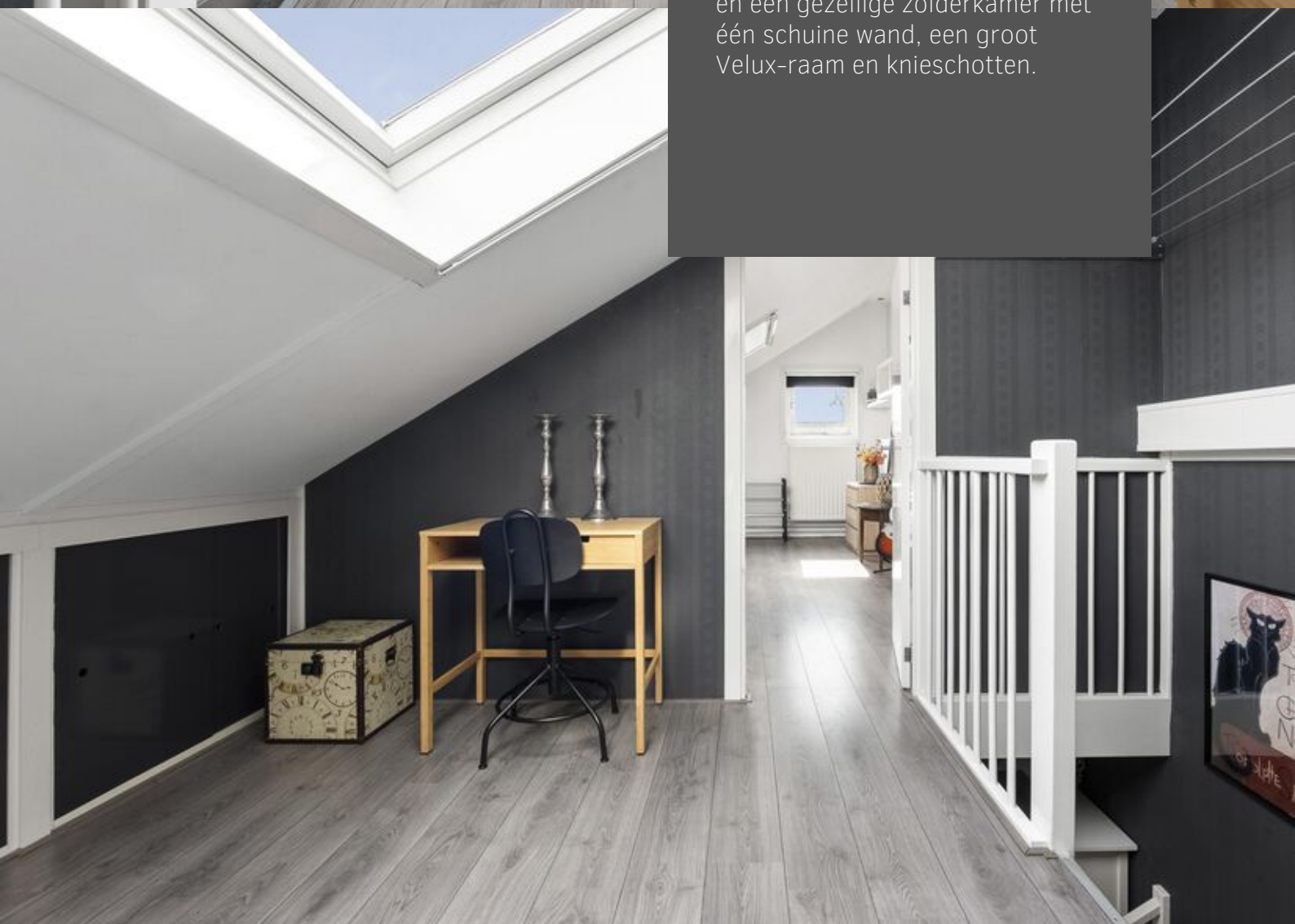






### *Gezellige zonderkamer!*

De tweede verdieping heeft een ruime voorzolder met ruimte voor de wasmachine en droger en een gezellige zolderkamer met één schuine wand, een groot Velux-raam en knieschotten.

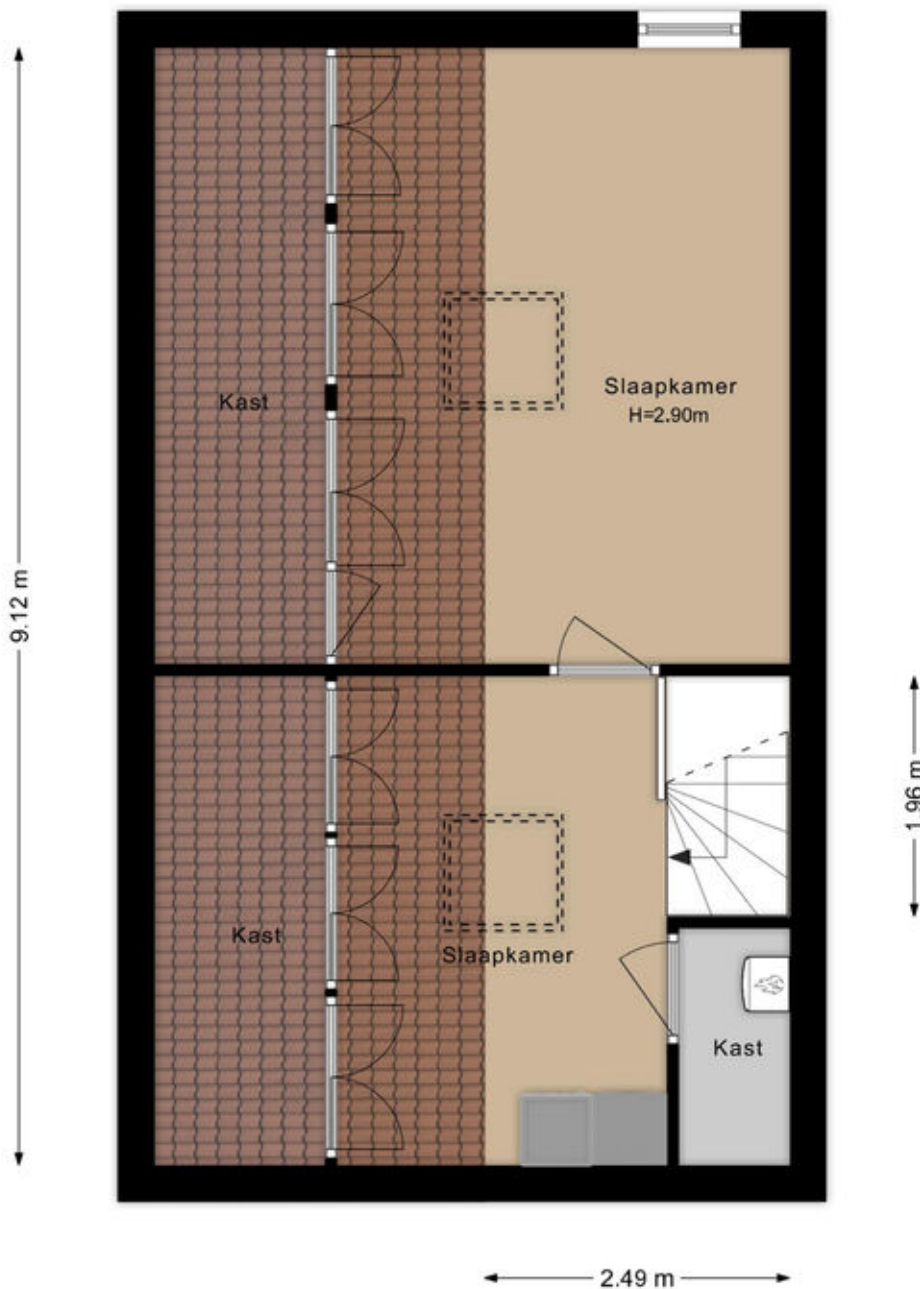




# Tweede verdieping



5.18 m







## 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: Westbroekerweg 151, 1991 LZ Velsersbroek

Datum: 6 september 2024

<b>Totaal woning</b>	<b>Gebruiksoppervlak wonen</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 120,5</b>
	<b>Overige inpandige ruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 6,8</b>
	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 0,0</b>
	<b>Externe Bergruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 0,0</b>
	<b>Bruto inhoud Woning</b>	<b>m3</b>	<b>Ca. 448</b>

1 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	57,0
	Wonen	50,2
	Overige inpandige ruimte	6,8
	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>	47,5
	Wonen	47,5
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	0,0

3 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	22,8
	Wonen	22,8
	Overige inpandige 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	120,5 m2
Overige inpandige ruimte	6,8 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>			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglamp toilet		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op de hal		X	
- kasten kinderkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		

# Lijst van zaken

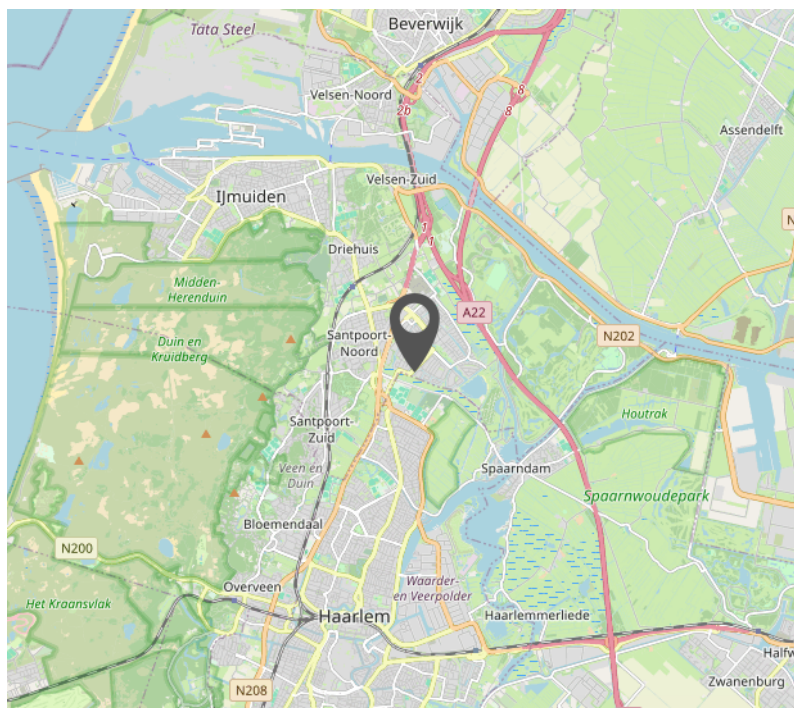
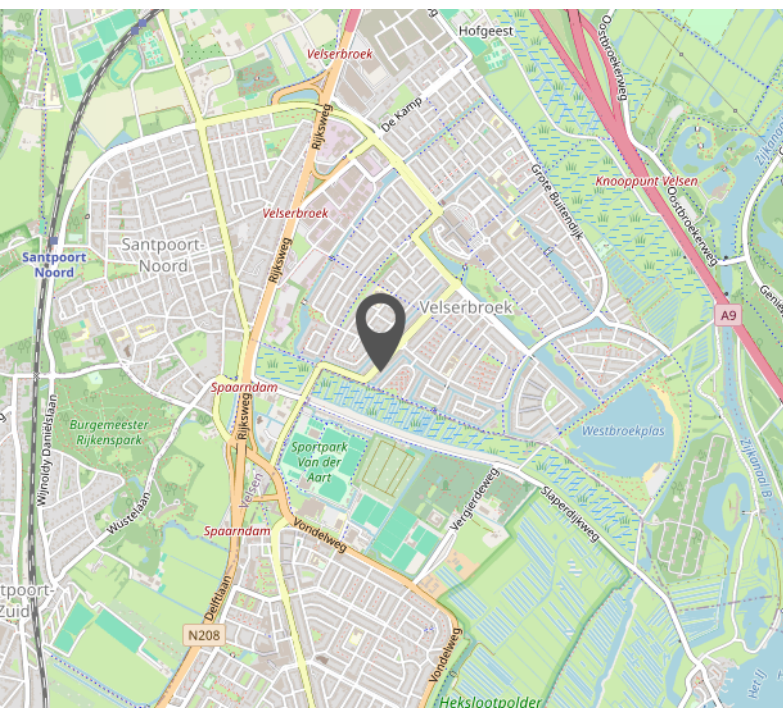
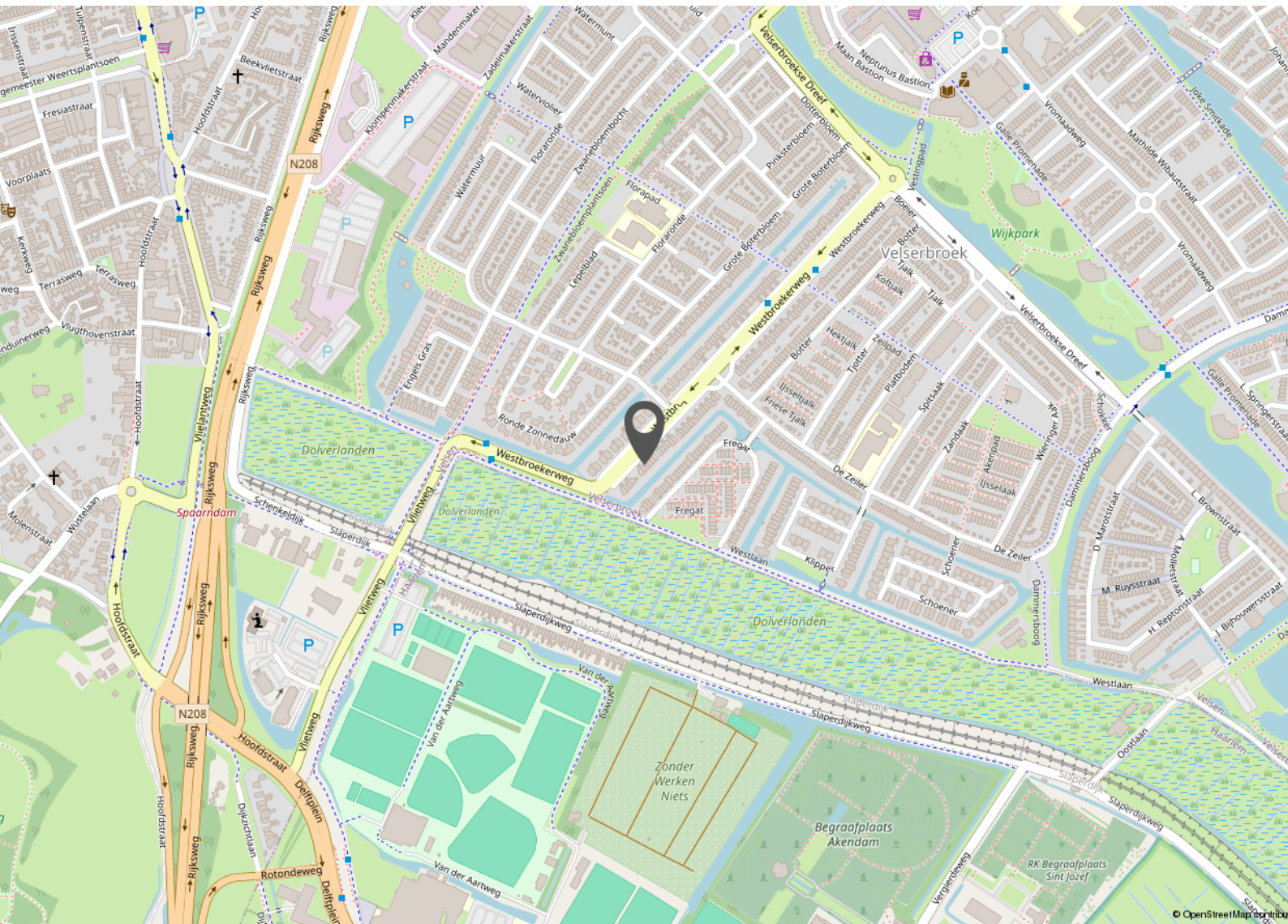
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse plantenbakken		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Houten overkapping	X		



# Locatie op de kaart

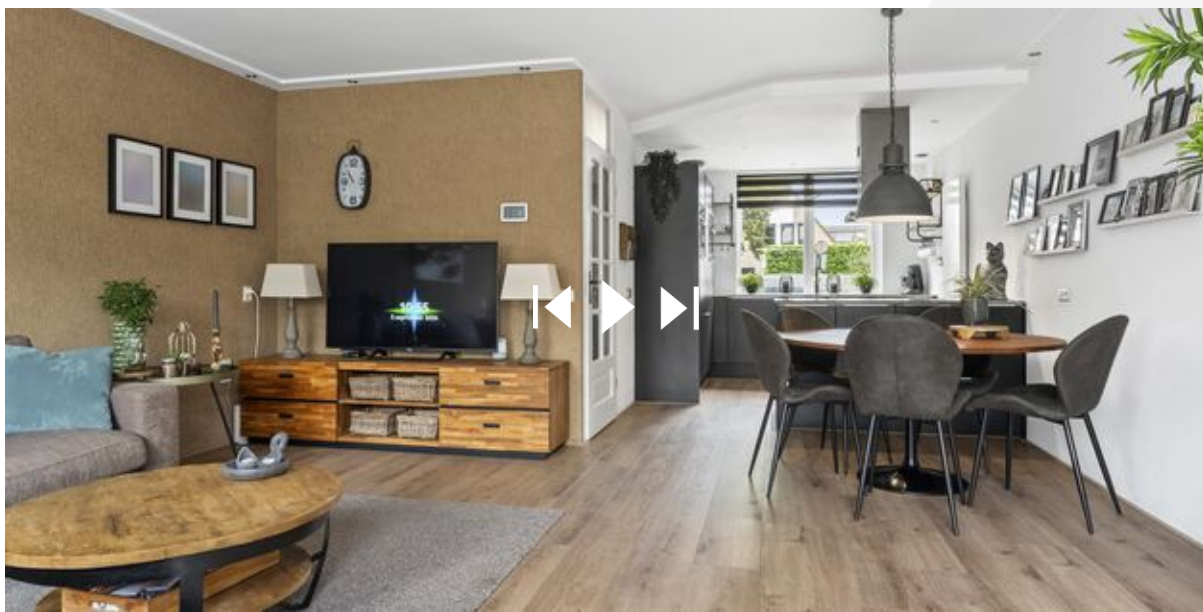


# Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Westbroekerweg 151, Velsbroek



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://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.