

**LE**  
makelaars



Haarlem  
Overtonstraat 11

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1917
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	516 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	139 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	138 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	1 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	5 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, dubbel glas
Energie label:	C

# Charmant woonhuis

Charmant en karakteristiek woonhuis uit 1917 met fraaie voorgevel en zonnige achtertuin, gelegen in de geliefde Planetenbuurt!

De pluspunten op een rij:

- Royale en lichte woonkamer met houten vloer, houtkachel en schuifpui naar de tuin
- Ruime dichte keuken voorzien van inbouwapparatuur en deur naar de tuin
- Vijf slaapkamers, waarvan één met en-suite badkamer
- Twee complete badkamers met vloerverwarming en op elke verdieping een toilet
- Ruime voortuin en diepe (ca. 11.5 meter), zeer zonnige achtertuin met schuur
- Mogelijkheid tot uitbouw over de gehele breedte aan de achterzijde
- Fundering op staal (geen houten palen)
- Zeer gewilde locatie; kindvriendelijk, groen en nabij alle gewenste voorzieningen
- Slechts 10 minuten fietsen van de binnenstad het NS-station van Haarlem

Ligging:

Leef heerlijk in de Planetenbuurt

Hier woon je goed in een populaire buurt met sfeervolle en degelijk gebouwde huizen uit de jaren '10, '20 en '30, veelal erkerwoningen met karakteristieke details. Vanwege de centrale ligging en de gezellige sfeer is deze buurt enorm in trek! De Planetenbuurt is een kindvriendelijke wijk en ligt te midden van alle denkbare woonvoorzieningen op loop- en fietsafstand, zoals basis- en middelbare scholen, sportverenigingen, zwembad (de Planeet) bibliotheek, buurtwinkels, supermarkten, winkelstraat Cronjé en veel groen (Schoterbos en Zaanenpark). De oude binnenstad en NS- station zijn op 10 fietsminuten van de woning en het strand en duinen bereik je binnen 30 minuten fietsen. Goede busverbindingen en haltes zijn om de hoek en uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag, Rotterdam en Alkmaar zijn goed bereikbaar.

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 139 m<sup>2</sup> (NEN- meetrapport).
- Gebouwd rond 1913 op een gemetselde fundering (volgens opgave gemeente en Noord-Hollands archief)
- Bouwkundig gekeurde woning (rapport ter inzage)
- Verwarming en warm water via Nefit HR-ketel uit ca. 2011 (2024 onderhouden)
- Elektrische vloerverwarming in beide badkamers
- Airconditioning in slaapkamer tweede etage
- Vernieuwde meterkast met 14 groepen en aardlekschakelaars
- Gevel achterzijde geschilderd 2024
- Energielabel: C, voorzien van dubbel glas en dakisolatie
- Oplevering in overleg, eigendomsoverdracht notariskeuze verkoper
- In de voorlopige koopovereenkomst is voorbehouden dat de kantonrechter machtiging voor de verkoop geeft. Dit is slechts een formaliteit.

Kortom een royale goed onderhouden woning met voor- en diepe zonnige achtertuin in een fijne buurt die in alle woonbehoeften voorziet. Kom binnenkijken, je bent van harte welkom!

# Charming home

Charming and characterful house from 1917 with a beautiful facade and sunny back garden, located in the sought-after Planetenbuurt!

Key features at a glance:

- Spacious and bright living room with wooden floors, a wood burner, and sliding doors to the garden
- Large separate kitchen equipped with built-in appliances and a door to the garden
- Five bedrooms, one with an en-suite bathroom
- Two full bathrooms with underfloor heating and a toilet on each floor
- Spacious front garden and deep (approx. 11.5 metres) sunny back garden with a shed
- Potential for a rear extension across the full width of the house
- Solid foundation (no wooden piles)
- Highly desirable location; family-friendly, green, and close to all amenities
- Only a 10-minute bike ride from the city centre and Haarlem train station

Location: Live happily in the Planetenbuurt This is a great place to live, in a popular neighbourhood with charming and well-built houses from the 1910s, '20s, and '30s, many featuring bay windows and characterful details. The central location and welcoming atmosphere make this neighbourhood very popular! Planetenbuurt is a family-friendly area surrounded by all the essential amenities within walking or cycling distance, such as primary and secondary schools, sports clubs, a swimming pool (De Planeet), a library, local shops, supermarkets, the Cronjé shopping street, and plenty of green spaces (Schoterbos and Zaanenpark). The historic city centre and Haarlem train station are just a 10-minute bike ride away, while the beach and dunes can be reached in 30 minutes by bike. There are excellent bus connections nearby, and major roads to Amsterdam, Schiphol, The Hague, Rotterdam, and Alkmaar are easily accessible.

Good to know:

- Living area: approx. 139m<sup>2</sup> (NEN measurement report)
- Built around 1913 on a masonry foundation (according to the municipality and the North Holland archives)
- Structurally inspected property (report available for review)
- Heating and hot water via a Nefit HR boiler from approx. 2011 (serviced in 2024)
- Electric underfloor heating in both bathrooms
- Air conditioning in the second-floor bedroom
- Updated electrical panel with 14 circuits and circuit breakers
- Rear facade painted in 2024
- Energy label: C, fitted with double glazing and roof insulation
- Delivery in consultation, transfer of ownership through seller's notary
- The provisional purchase agreement includes a provision that the subdistrict court must grant authorization for the sale. This is merely a formality.

In short, a spacious, well-maintained home with a front and deep sunny back garden in a lovely neighbourhood that caters to all living needs. Come and take a look; you are very welcome!



## *Royale gezinswoning*

In een prachtige straat, vol bomen en mooie voorgevels, tref je deze royale gezinswoning aan met authentieke details zoals hoge plafonds, paneeldeuren en een erker. In de diepe achtertuin die op het zuidwesten ligt, kun je nagenoeg de hele dag genieten van de zon.











# Begane grond





### *Ruime eerste etage!*

Op de eerste etage vind je drie slaapkamers, waarvan de kamer aan de voorzijde openslaande deuren heeft naar een balkon, en de nette badkamer met o.a. een douche en toilet.

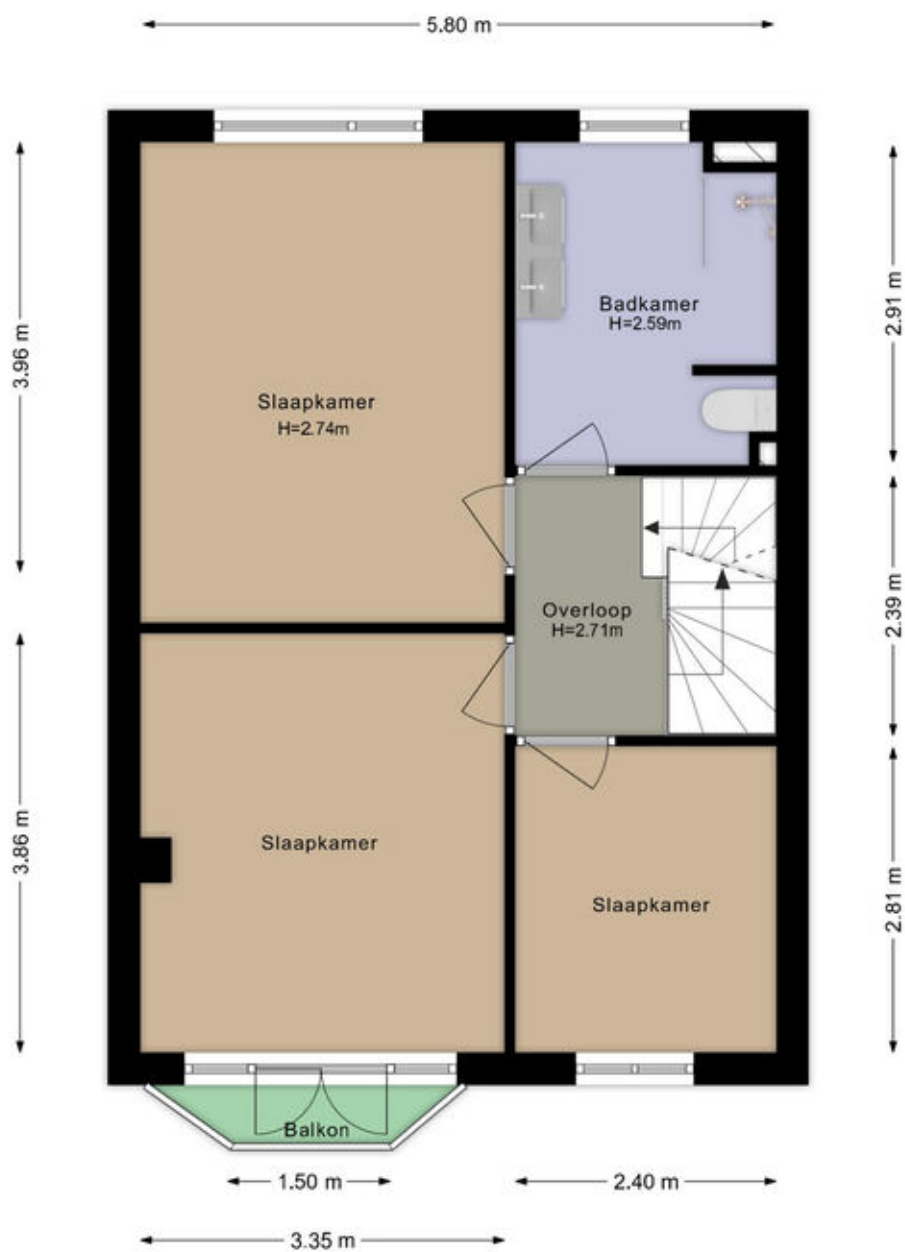








# Eerste verdieping





### *Master bedroom!*

De tweede etage is momenteel ingedeeld als 'master bedroom' met Frans balkon, badkamer en suite met jacuzzi, douche en toilet en een aangrenzende kamer die dienst doet als kledkamer en wasruimte. Deze kamer kan ook als separate slaapkamer worden gebruikt.







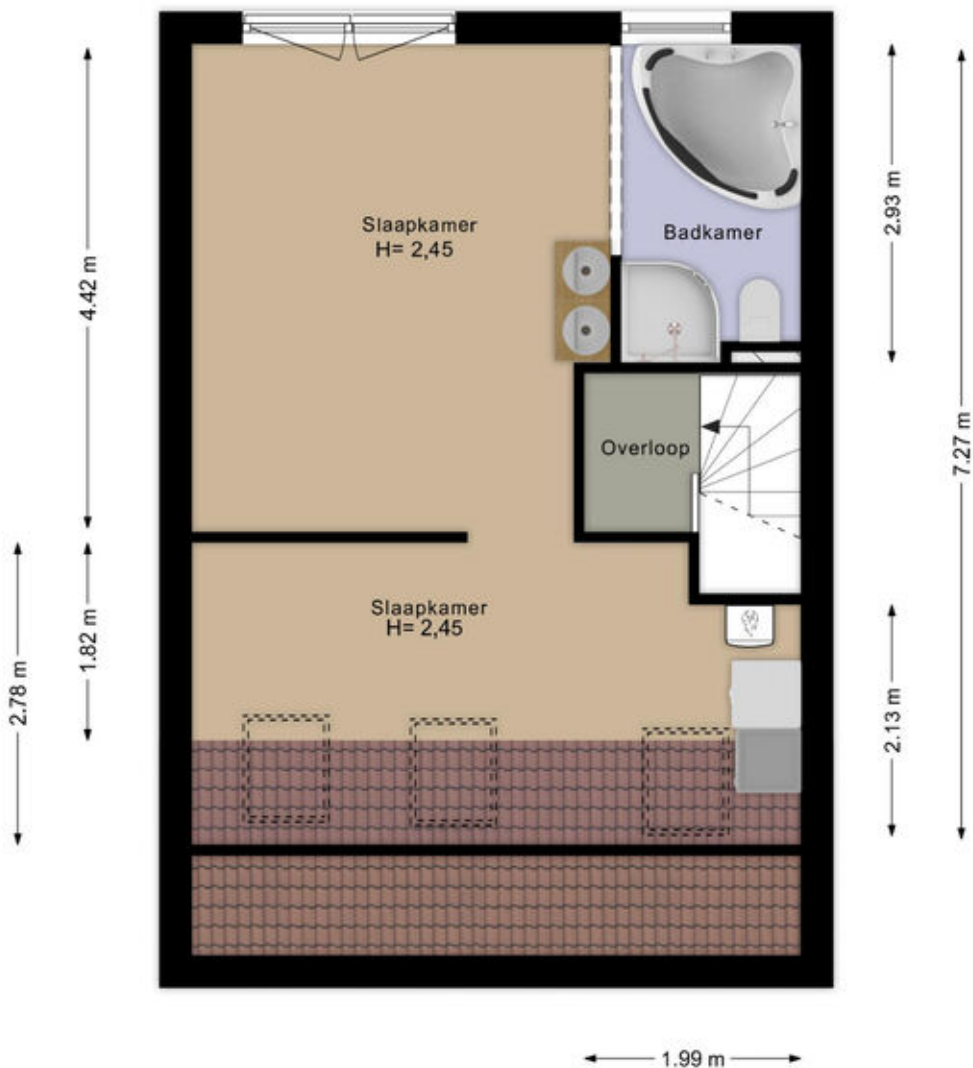


# Tweede verdieping



5.58 m

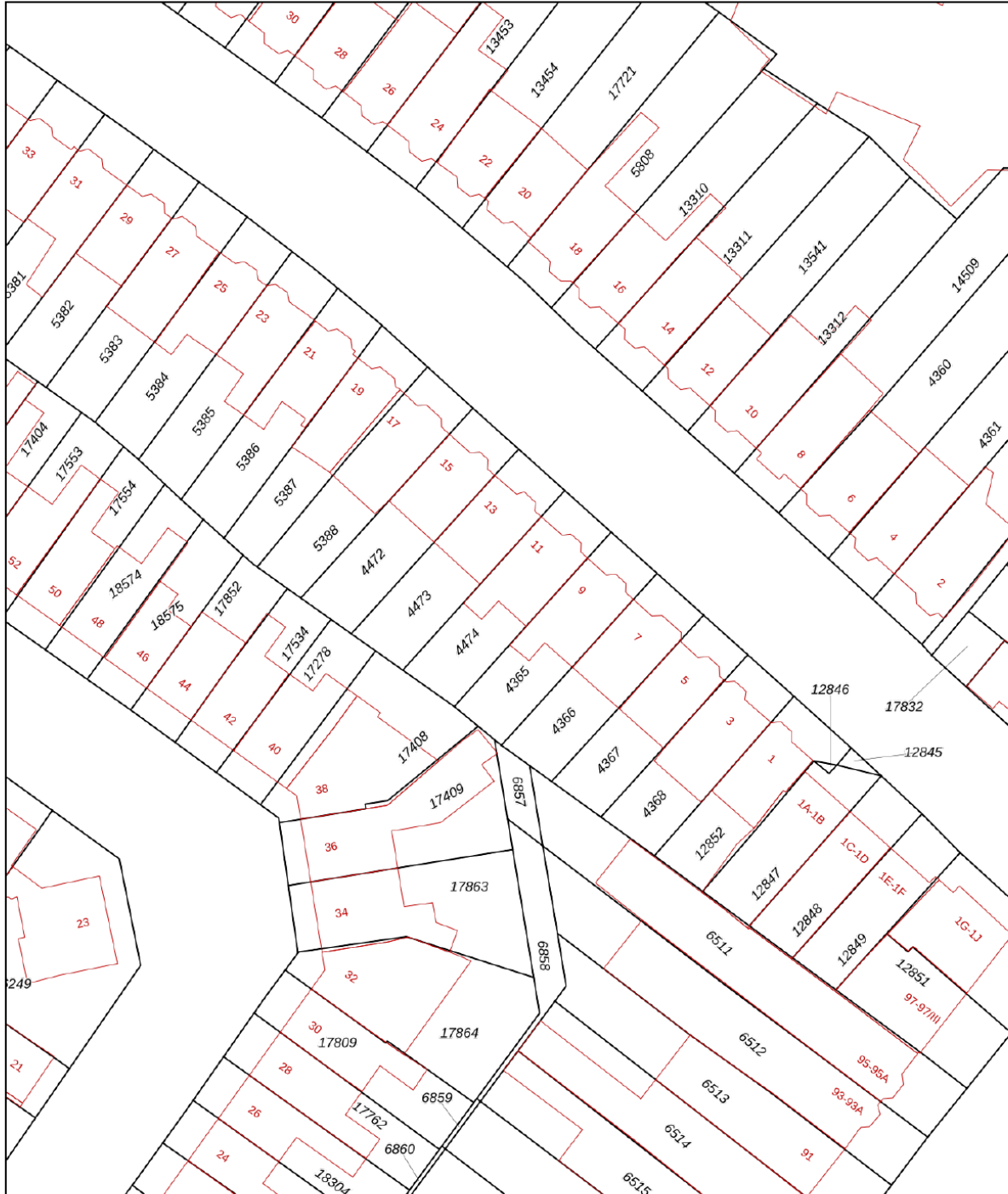
3.75 m 1.65 m




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Overtonstraat 11



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 Schoten</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4474</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 augustus 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: Overtonstraat 11 Haarlem

Datum: 5 september 2024

<b>Totaal woning</b>	<b>Gebruiksoppervlak wonen</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 139,3</b>
	<b>Overige inpandige ruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 0,0</b>
	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 1,4</b>
	<b>Externe Bergruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 4,7</b>
	<b>Bruto inhoud Woning</b>	<b>m3</b>	<b>Ca. 516</b>

1 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	55,2
	Wonen	55,2
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	4,7

2 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	48,7
	Wonen	48,7
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	1,4
	<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	0,0

3 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	35,4
	Wonen	35,4
	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	139,3 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	1,4 m2
Externe bergruimte	4,7 m2

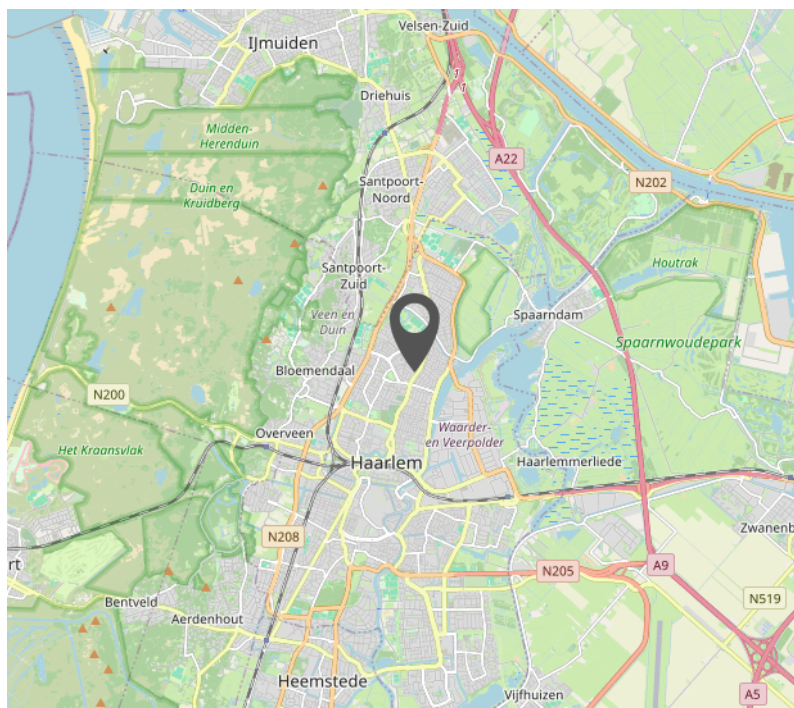
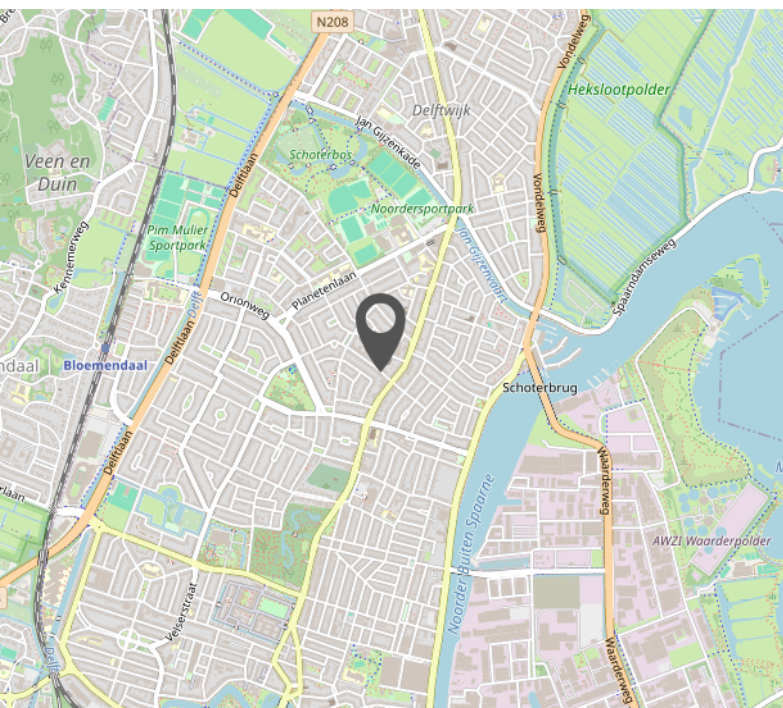
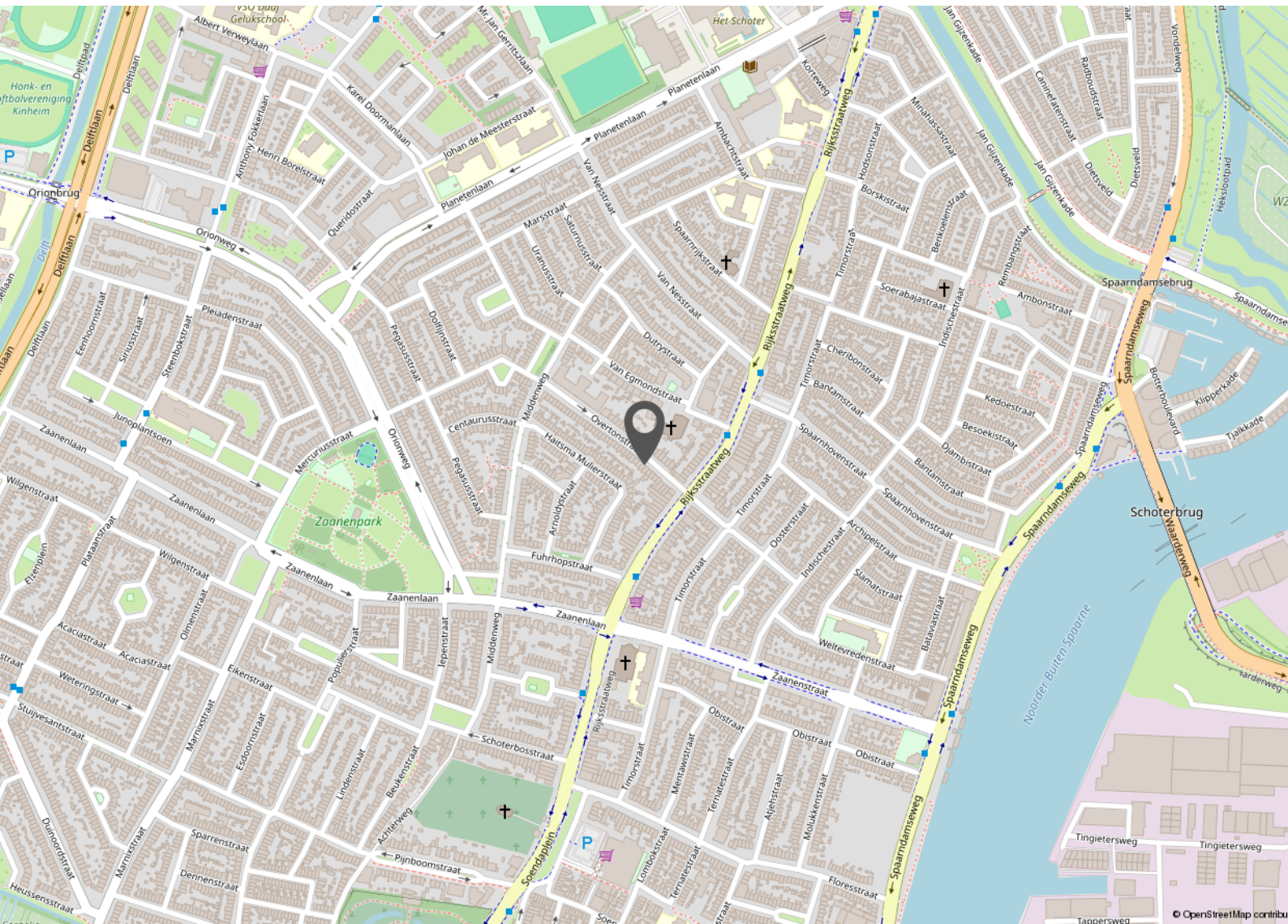
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Bank met bijpassende stoelen			X
- Tafel			X
- Bed		X	
- Kastjes			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Waterslot wasautomaat			X
Wasmachine			X
Droger			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# 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.

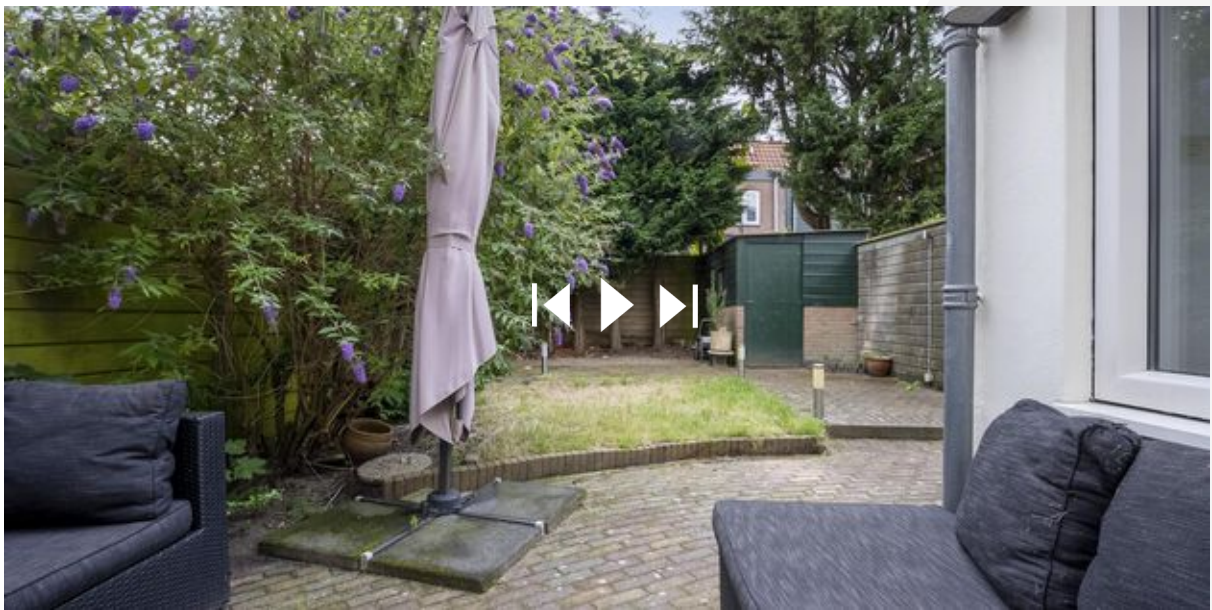


# Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Overtonstraat 11, 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.