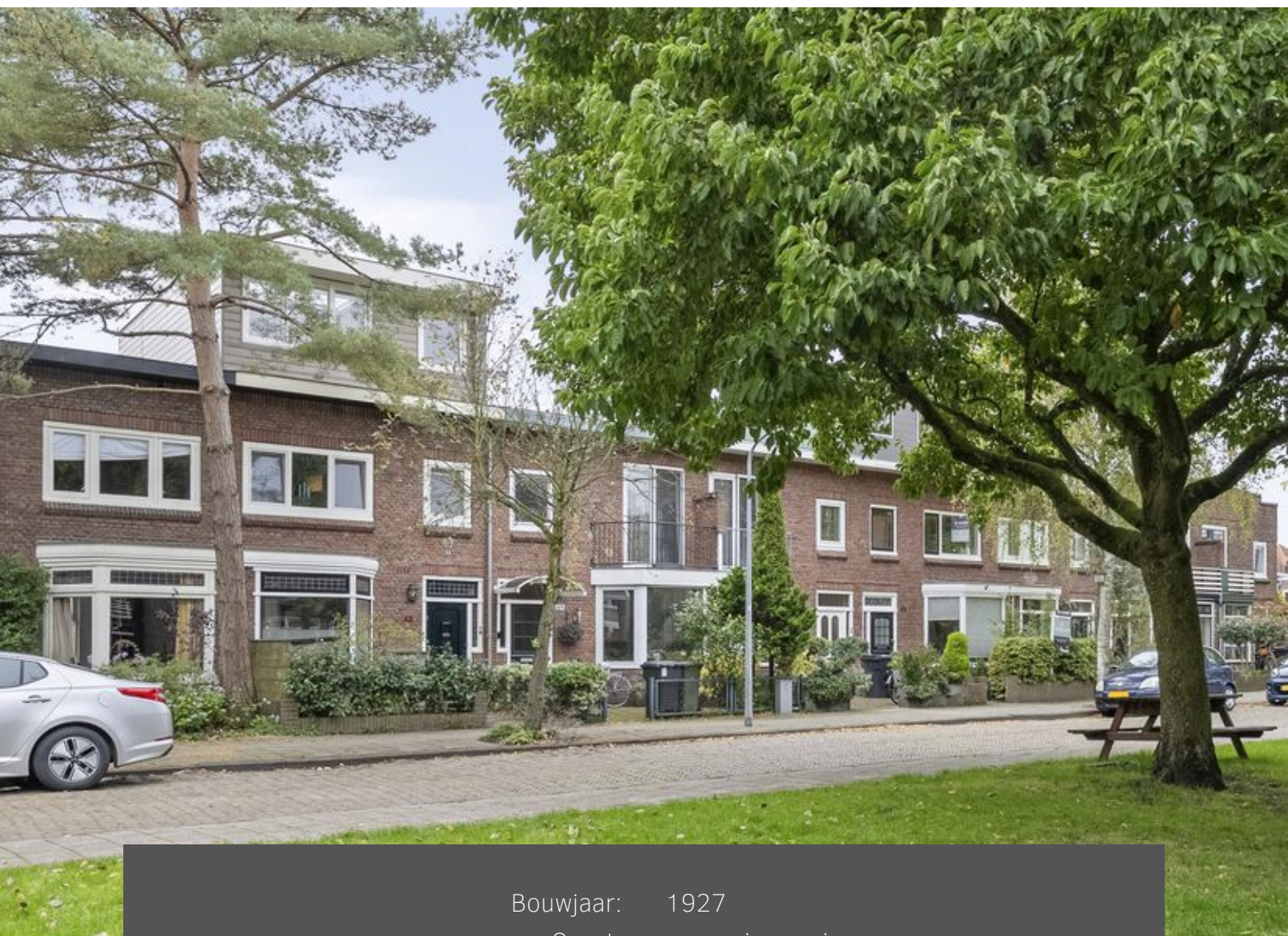


**LEF**  
makelaars

Haarlem  
Berkenstraat 43

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1927
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Woonoppervlakte:	123 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	125 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	10 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label:	B

# Sfeervolle jaren '20 gezinswoning!

In de geliefde Bomenbuurt, aan mooi groen plantsoen, staat deze goed onderhouden sfeervolle jaren '20 gezinswoning met maar liefst 123 m2 woonoppervlakte.

Je bent welkom in deze sfeervolle gezinswoning met tal van pluspunten:

- Karakteristieke kenmerken zoals de erker, glas in lood, paneeldeuren en hoge plafonds
- Lichte woonkamer met erker, mooie houten vloer en openslaande deuren naar de tuin
- Voortuin en zonnige achtertuin op het zuidwesten met achterom
- Op de eerste verdieping 3 slaapkamers
- Op de tweede verdieping zijn eenvoudig 2 kamers te realiseren
- Maar liefst 2 complete badkamers aanwezig op de verdiepingen
- Dakopbouw uit 2014 met open indeling voorzien van kitchenette, tweede badkamer, lichtstraat en balkon
- Energielabel B: 7 zonnepanelen en voorzien van dubbel glas, vloer- en dakisolatie
- Diverse stadsparken en speeltuinen in de omgeving, zoals het "Zaanenpark" en de "Stadskweektuin"
- Het station en centrum van Haarlem op ca. 10 minuten fietsen

Leef en woon heerlijk in de Bomenbuurt

De woning ligt in een leuke en gezellige groene straat in de rustige en kindvriendelijke Bomenbuurt met alle gewenste voorzieningen nabij. De Stadskweektuin voor ontspanning (o.a. Kweekcafé) en speelplezier in de natuurspeeltuin en de ruïnes zijn vlakbij, maar ook de winkels zijn om de hoek. In winkelstraat de Cronjé vind je een verscheidenheid aan winkels, waaronder een bakker, slager, de Hema, Blokker en een grote Albert Heijn en ook het nabijgelegen Kleverpark beschikt over leuke buurtwinkels en speciaalzaken. Daarnaast is er een goed aanbod aan scholen, kinderopvang, speelpleinen en sportverenigingen.

Wil je genieten van de gezelligheid van de mooie historische Haarlemse binnenstad, dan fiets je in 10 minuten naar de Grote Markt met al haar terrasjes en restaurants. Ga je liever de natuur in? Het strand en de zee van Bloemendaal liggen op nog geen half uur fietsen en dichterbij bevindt zich op 15 minuten fietsen o.a. recreatiegebied Spaarnwoude en het Nationaal Park Zuid-Kennemerland.

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 123 m2 (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1927 op 125 m2 eigen grond en een fundering op staal
- Verwarming en warm water via CV-ketel "Atag" uit 2014 (service onderhouden)
- 7 Zonnepanelen geplaatst in 2023
- Energielabel B, voorzien TonZon vloerisolatie, dakisolatie en dubbele beglazing
- Elektra 8 groepen en dubbele aardlekschakelaar
- Voorzien van houten en kunststof kozijnen
- Oplevering in overleg

# Charming 1920s family home!

In the popular Bomenbuurt neighbourhood, on beautiful green parkland, stands this well-maintained attractive 1920s family home with a whopping 123 m<sup>2</sup> of living space.

You are welcome in this cosy family home with lots of pluses:

- Characteristic features such as the bay window, stained glass, panel doors and high ceilings
- Bright living room with bay window, beautiful wooden floor and French doors to the garden
- Front garden and sunny south-west facing back garden with back entrance
- On the first floor 3 bedrooms
- On the second floor 2 rooms can easily be realised
- No less than 2 complete bathrooms present on the floors
- Roof structure from 2014 with open layout with kitchenette, second bathroom, skylight and balcony
- Energy label B: 7 solar panels and fitted with double glazing, floor and roof insulation
- Various city parks and playgrounds nearby, such as the 'Zaanenpark' and the 'Stadskweektuin'
- Haarlem railway station and city centre at approx. 10 minutes cycling distance

Live and feel great in the Bomenbuurt

The house is located in a nice and pleasant green street in the quiet and child-friendly Bomenbuurt with all desired amenities nearby. The Stadskweektuin for relaxation (including Kweekcafé) and fun in the nature playground and the ruins are nearby, but shops are also just around the corner. In shopping street the Cronjé you will find a variety of shops, including a bakery, butcher, the Hema, Blokker and a large Albert Heijn, and the nearby Kleverpark also has nice neighbourhood shops and specialty shops. There is also a good range of schools, childcare, playgrounds and sports clubs.

If you want to enjoy the cosiness of Haarlem's beautiful historic city centre, you can cycle to the Grote Markt with all its terraces and restaurants in 10 minutes. Prefer to go into nature? The beach and the sea of Bloemendaal are less than half an hour away by bike and closer by, 15 minutes by bike, you will find recreational area Spaarnwoude and National Park Zuid-Kennemerland, among others.

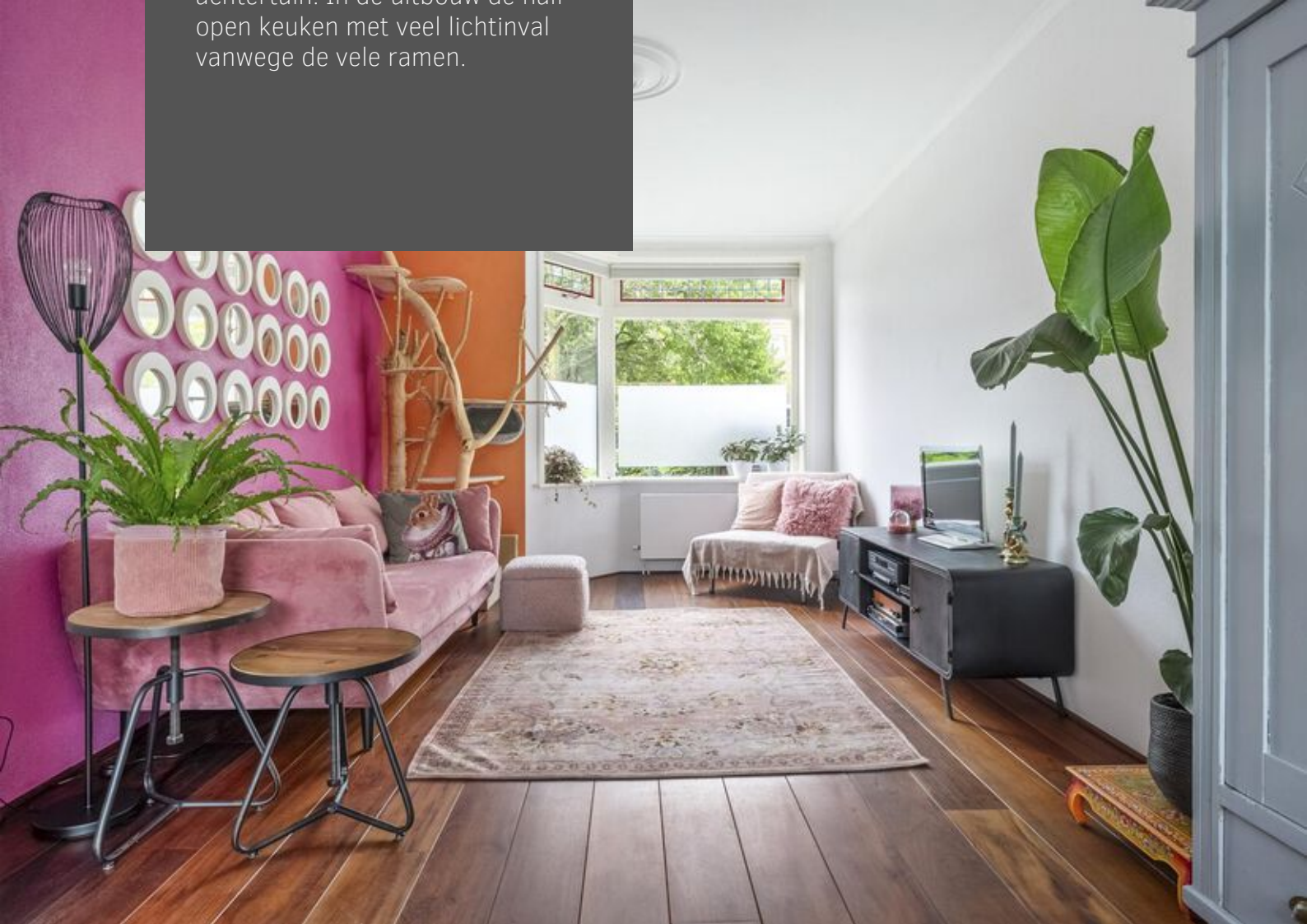
Good to know:

- Living area: approx. 123 m<sup>2</sup> (NEN measurement report)
- Built around 1927 on 125 m<sup>2</sup> own land and a foundation on steel
- Heating and hot water via central heating boiler 'Atag' from 2014 (service maintained)
- 7 Solar panels placed in 2023
- Energy label B, with TonZon floor insulation, roof insulation and double glazing
- Electricity 8 groups and double earth leakage switch
- Equipped with wooden and plastic window frames
- Delivery in negotiation



### *Lichte woonkamer!*

De lichte woonkamer met erker heeft een mooie houten vloer en openslaande deuren naar de achtertuin. In de uitbouw de half open keuken met veel lichtinval vanwege de vele ramen.







*Heerlijk zonnig!*

De achtertuin op het zuidwesten is heerlijk zonnig, een fijne plek om te genieten van het buitenleven. Achterin staat een ruime stenen schuur met toegang naar de achterom.



# Begane grond

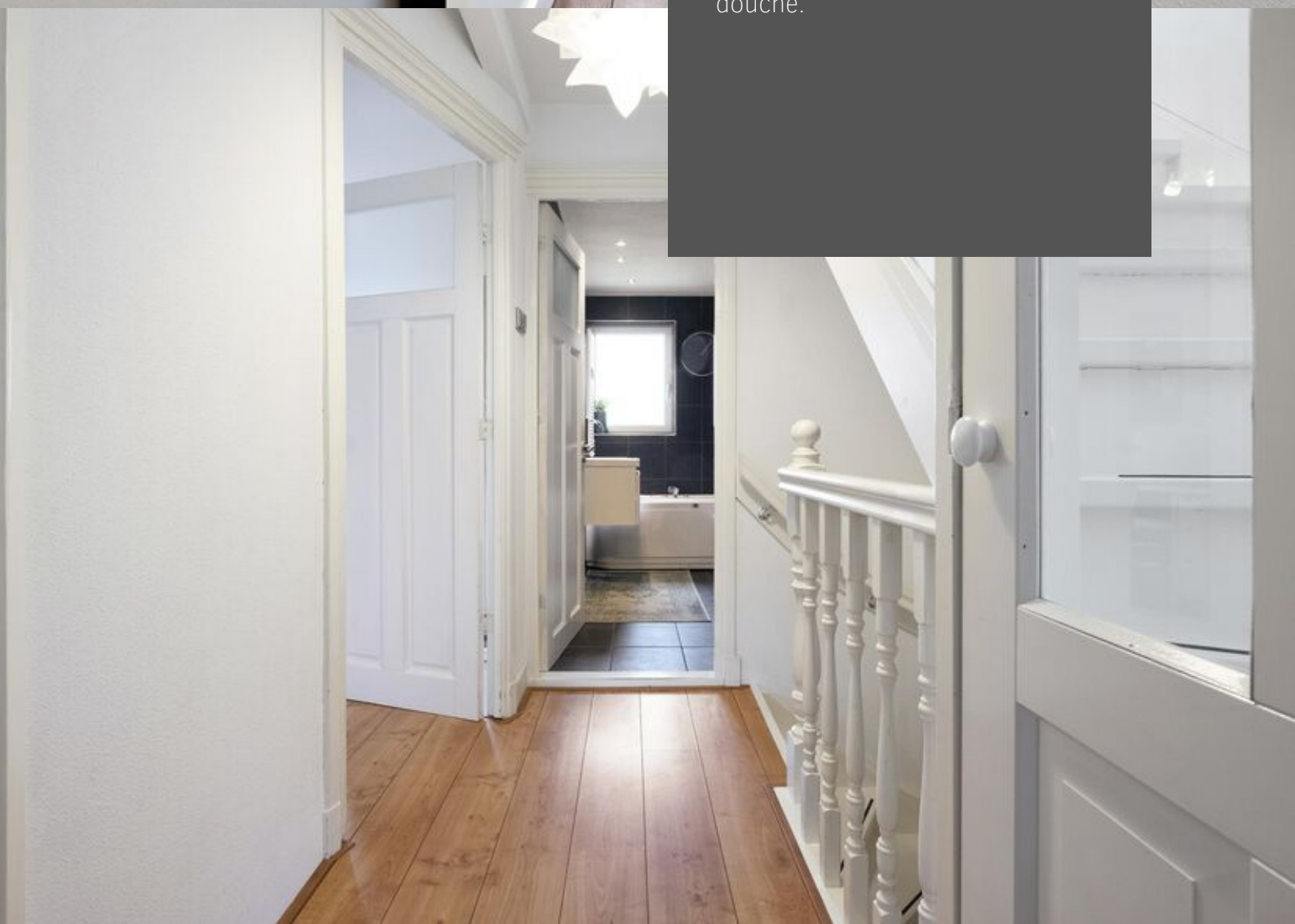






*3 slaapkamers!*

Op de eerste verdieping 3 slaapkamers en een badkamer met jacuzzi, toilet en aparte douche.



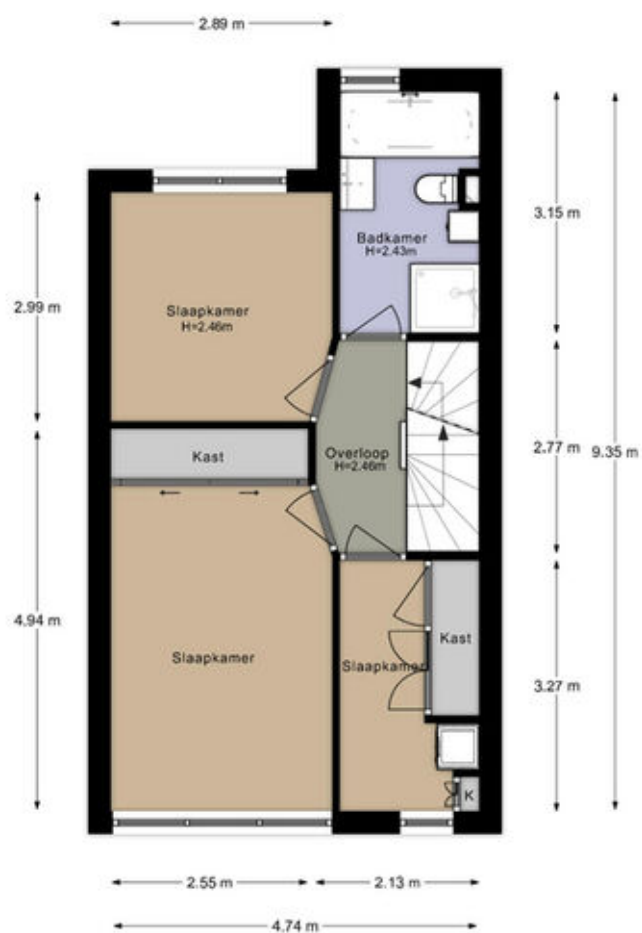








# Eerste verdieping





### *Fijn balkon!*

Op de tweede verdieping is in 2014 is de ruime en lichte opbouw geplaatst met open slaapkamer compleet met kitchenette, tweede badkamer en fijn balkon op het zuidwesten. Hier kun je indien gewenst eenvoudig 2 slaapkamers realiseren.

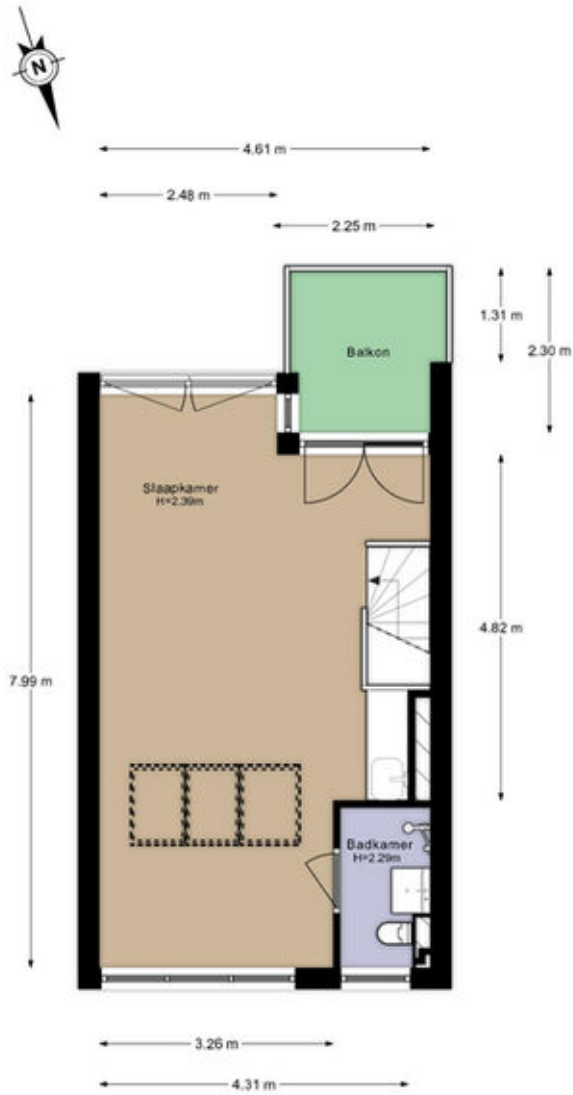








# Tweede verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Berkenstraat 43



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schoten</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 14757</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 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: Berkenstraat 43 Haarlem

Datum: 16 oktober 2024

<b>Totaal woning</b>	<b>Gebruiksoppervlak wonen</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>122,7</b>
	<b>Overige inpandige ruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>0,0</b>
	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>4,9</b>
	<b>Externe Bergruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>10,1</b>
	<b>Bruto inhoud Woning</b>	<b>m3</b>	<b>Ca.</b>	<b>421</b>

1 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	47,1
	Wonen	47,1
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	0,0
<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	10,1	

2 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	40,5
	Wonen	40,5
	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>	35,1
	Wonen	35,1
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	4,9
<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

<b>Branche brede meetinstructie</b>	
Gebruiksoppervlakte wonen	122,7 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	4,9 m2
Externe bergruimte	10,1 m2

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- losstaande kasten		X	
- houten kast zolder			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

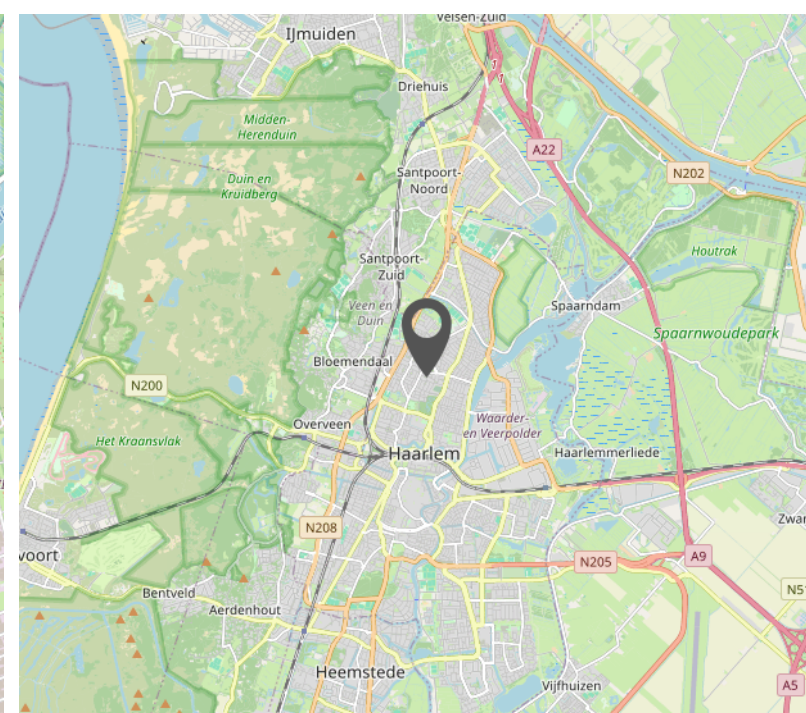
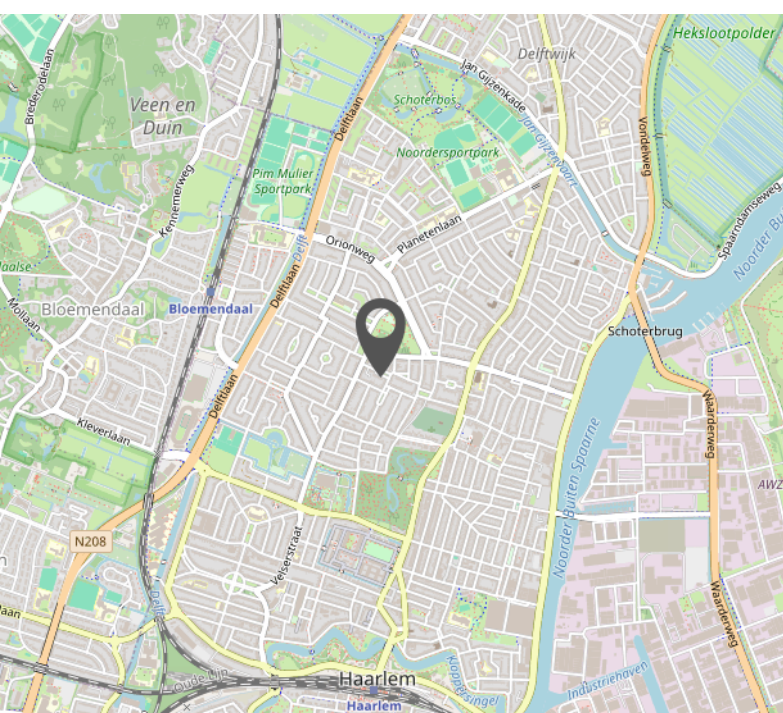
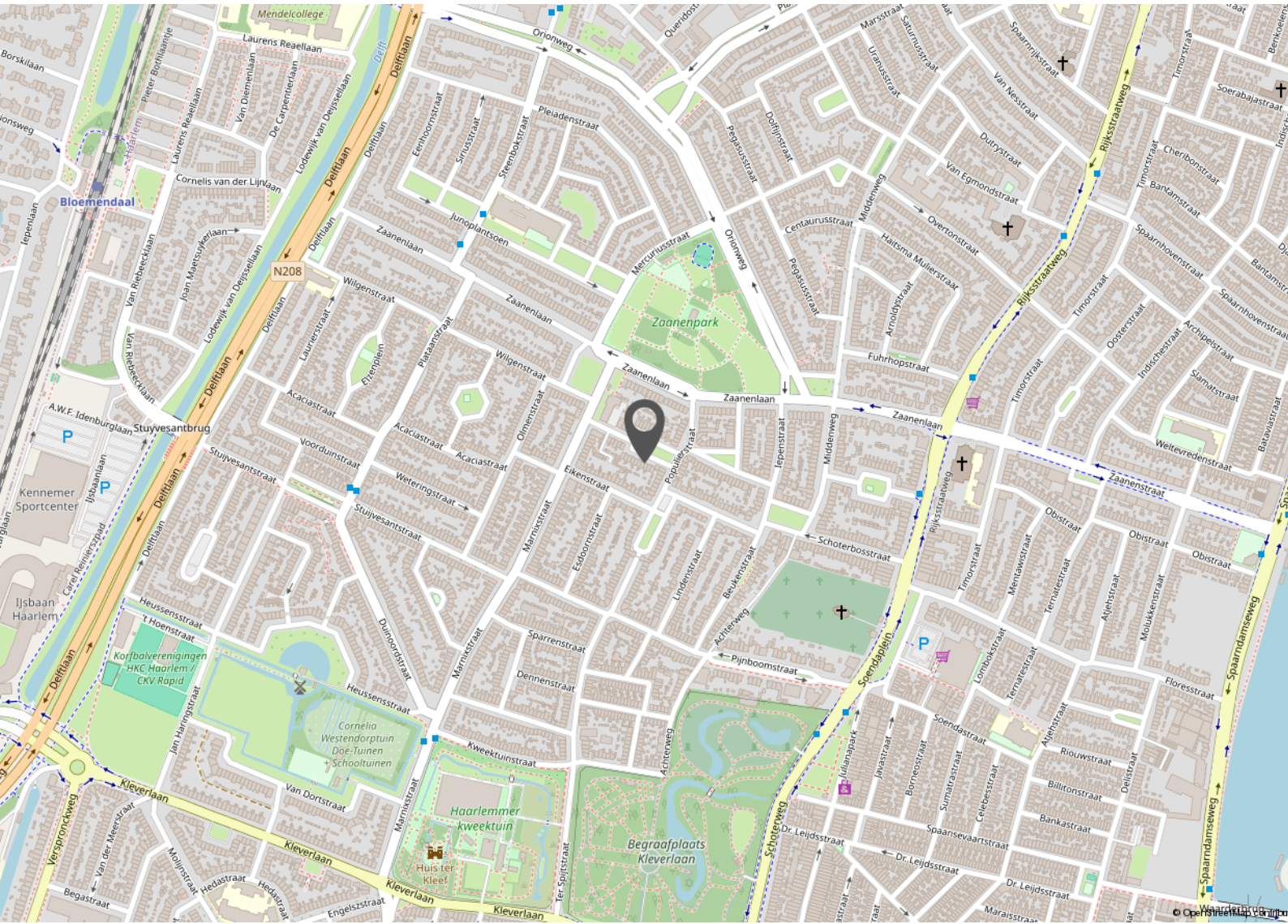
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilethouder	X		
- fontein	X		
- Fotowand toilet		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losliggende boomstammen/takken rond borders, losstaande boomstammen		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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.

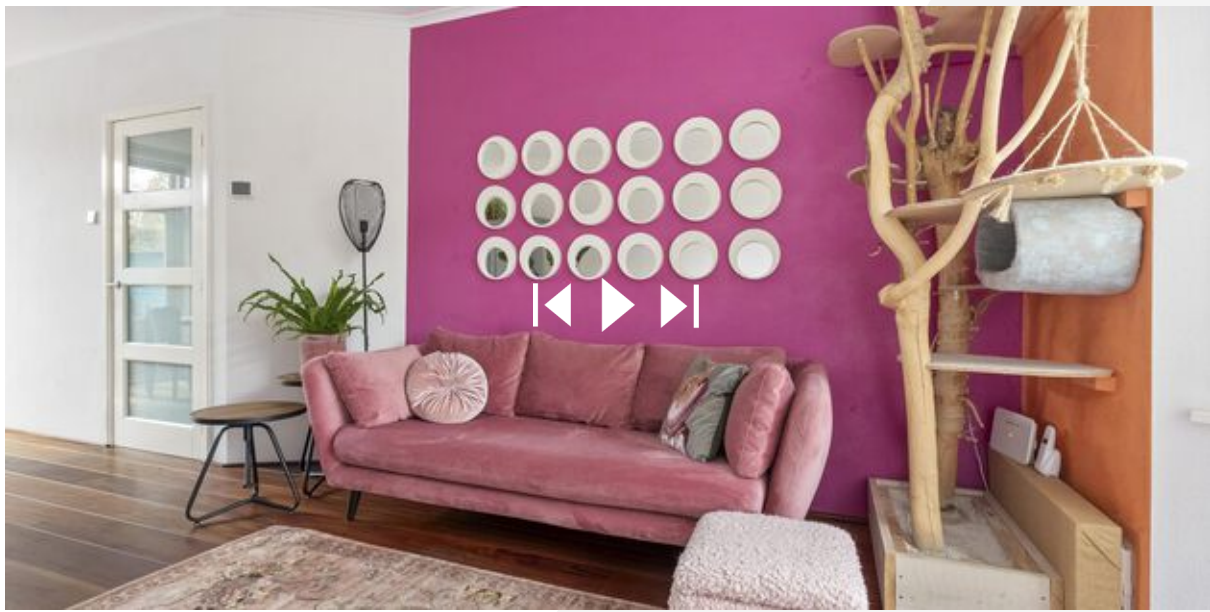
Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

# Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Berkenstraat 43, 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://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.