

**LEEF**  
makelaars



Haarlem  
A.L. Dyserinckstraat 79

# Kenmerken & specificaties



|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Bouwjaar:                      | 2004   |
| Soort:                         | eengezinswoning  |
| Kamers:                        | 5  |
| Woonoppervlakte:               | 138 m <sup>2</sup>                                       |
| Perceeloppervlakte:            | 92 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte:      | 3 m <sup>2</sup>   |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 5 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:            | 4 m <sup>2</sup>   |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel, vloerverwarming<br>gedeeltelijk              |
| Isolatie:                      | dakisolatie, muurisolatie,<br>vloerisolatie, dubbel glas |

# Instapklare woning

Kom snel kijken en ontdek het comfort van deze royale gezinswoning (ca. 138 m<sup>2</sup>) aan de A.L. Dyserinckstraat in Haarlem. De woning is in 2004 gebouwd en bied je een eigentijdse stijl en een goede afwerking, waardoor het de perfecte keuze is voor comfortabel en zorgeloos wonen.

De pluspunten op een rij:

- Instapklaar!
- Tuingerichte woonkamer met houten vloer (lamelparket), gashaard en openslaande deuren naar de tuin
- Fraaie nieuwe keuken (2022) met o.a. inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser XL en koffiemachine
- Vier ruime slaapkamers
- Twee badkamers, waarvan de badkamer op de eerste verdieping met elektrische vloerverwarming
- Heerlijke zonnige tuin met schuur en achterom én balkon op het zuidoosten
- Bevloerde vliering met veel bergruimte
- 13 Zonnepanelen (2023)
- Energielabel A+: Zeer energiezuinig en comfortabel wonen door de 13 zonnepanelen, volledige isolatie en mechanische ventilatie met warmteterugwin-installatie
- Gunstig gelegen in een rustige straat met tal van voorzieningen als buurtwinkels, groen en openbaar vervoer op loopafstand
- Slechts 12 minuten lopen of 6 minuten fietsen naar de Grote Markt

Ligging:

Wonen aan de oostzijde van Haarlem bevalt goed, op korte fietsafstand van de oude binnenstad. Steek de rivier over en je bent midden in het oude centrum met veel goede restaurants, cultuur en de leukste winkelstraten.

Een vriendelijke buurt, veilig en sociaal. Het burenccontact is goed, kinderen vermaken zich er goed. Een wijk met vele woonvoorzieningen; o.a. winkelstraat, scholen, kinderopvang, sport en een speeltuin om de hoek. De ligging aan de oostzijde van Haarlem maakt de aansluiting met uitvalswegen Rottepolderplein (A9 & A5) uitstekend, de openbaar vervoersverbindingen (bus, treinstation centraal en Spaarnwoude) zijn goed voorhanden en dichtbij. Een perfecte locatie voor mensen die rustig willen wonen, op korte fietsafstand van het centrum en snel de stad uit willen!

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 138 m<sup>2</sup> (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 2004 op 92 m<sup>2</sup> eigen grond en een fundering van betonpalen
- Verwarming en warm water via Remeha Calenta H.R-ketel uit 2016 en Quooker combi
- Volledig voorzien van houten kozijnen
- Energielabel A+: Voorzien van dubbel glas, vloer-, dak- en muurisolatie, wtw-systeem en zonnepanelen
- Meterkast: 9 groepen, 3 aardlekschakelaars en drie fasen
- Oplevering in overleg, eigendomsoverdracht via notariskeuze koper

# Move-in ready home

Come and discover the comfort of this spacious family home (approx. 138 m<sup>2</sup>) on A.L. Dyserinckstraat in Haarlem. Built in 2004, the house offers a contemporary style and high-quality finish, making it the ideal choice for comfortable and worry-free living.

Highlights at a glance:

- Move-in ready!
- Garden-facing living room with wooden parquet flooring, gas fireplace, and French doors to the garden
- Stylish new kitchen (2022) with induction hob, Quooker, XL dishwasher, and coffee machine
- Four spacious bedrooms
- Two bathrooms, with electric underfloor heating in the first-floor bathroom
- Lovely sunny garden with shed, rear access, and a southeast-facing balcony
- Loft with plenty of storage space
- 13 Solar panels (2023)
- Energy label A+: Very energy-efficient and comfortable living due to the 13 solar panels, full insulation, and heat recovery ventilation system
- Conveniently located on a quiet street with plenty of amenities, local shops, green spaces, and public transport within walking distance
- Just a 12-minute walk or 6-minute bike ride to the Grote Markt

Location: Living on the east side of Haarlem offers a short bike ride to the historic city centre. Cross the river, and you'll find yourself in the heart of the old town, filled with excellent restaurants, culture, and some of the best shopping streets.

A friendly, safe, and social neighbourhood with a strong sense of community, where children have plenty to keep them entertained. This area is rich with amenities, including a shopping street, schools, childcare, sports facilities, and a playground nearby. The location on Haarlem's east side means excellent connections to the Rottepolderplein junction (A9 & A5), and you'll find public transport options (bus, central station, and Spaarnwoude) close at hand. A perfect location for those who want a peaceful environment, close to the city centre, yet with easy access to routes out of town.

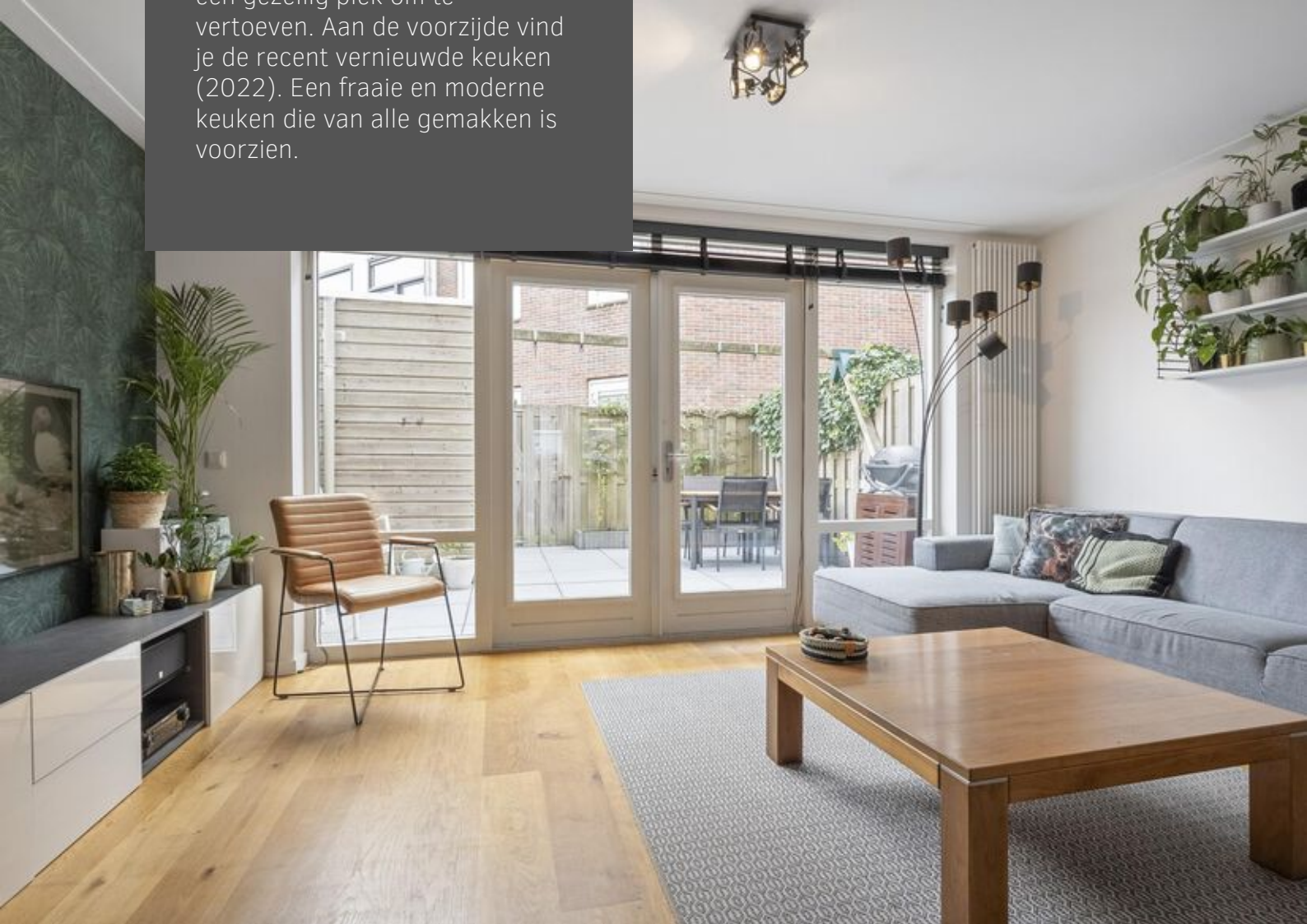
Good to Know:

- Living space: approx. 138 m<sup>2</sup> (NEN survey)
- Built around 2004 on 92 m<sup>2</sup> of freehold land with a concrete pile foundation
- Heating and hot water via Remeha Calenta H.R boiler (2016) and Quooker combi
- Fully fitted with wooden frames
- Energy label A+: Features double glazing, floor, roof, and wall insulation, heat recovery system, and solar panels
- Meter cabinet: 9 circuits, 3 residual current devices, and three-phase power
- Delivery date in consultation; transfer via notary of the buyer's choice



## Heerlijk ruim

De woonkamer is heerlijk ruim en tuingericht. Met een gashaard en openslaande deuren naar de tuin een gezellig plek om te vertoeven. Aan de voorzijde vind je de recent vernieuwde keuken (2022). Een fraaie en moderne keuken die van alle gemakken is voorzien.





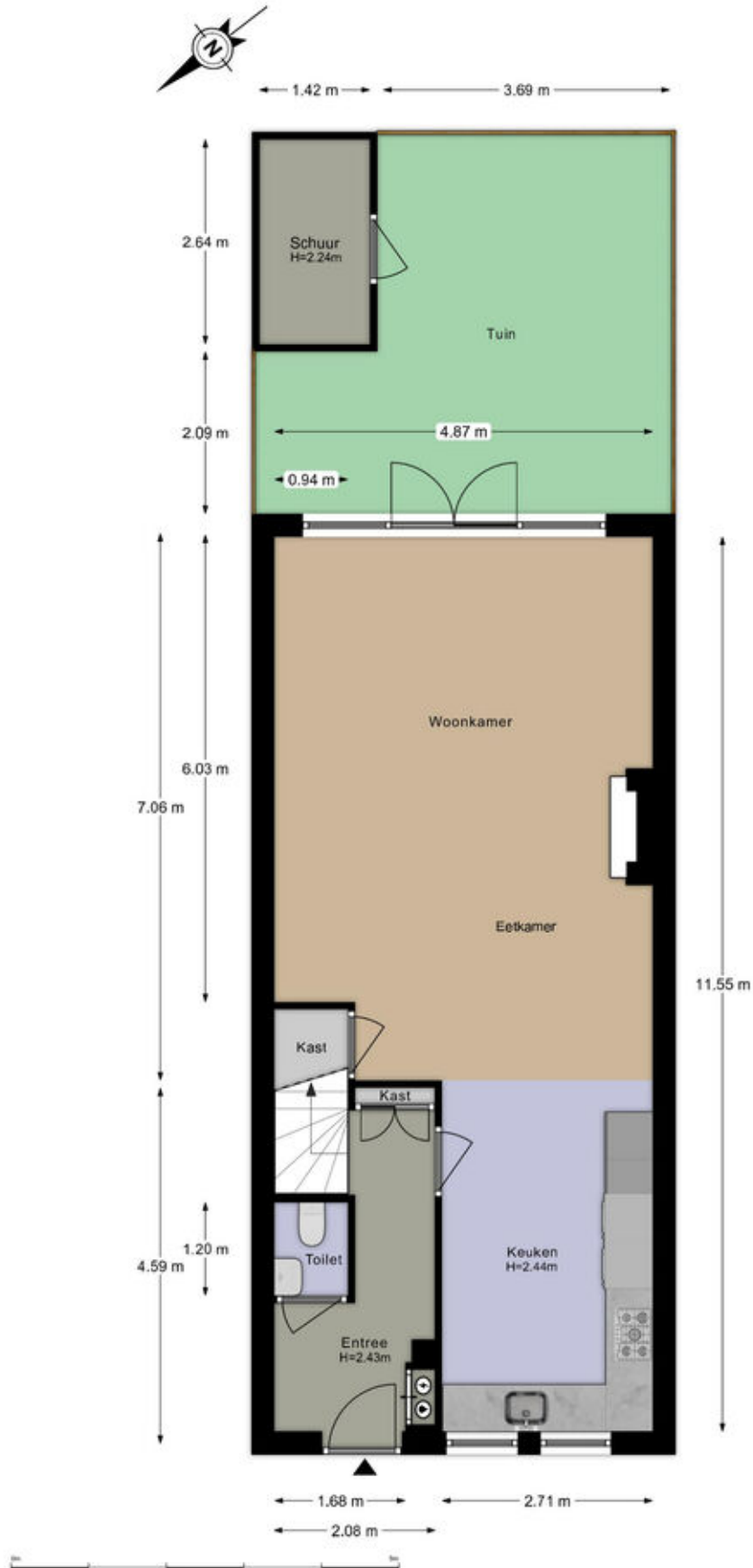


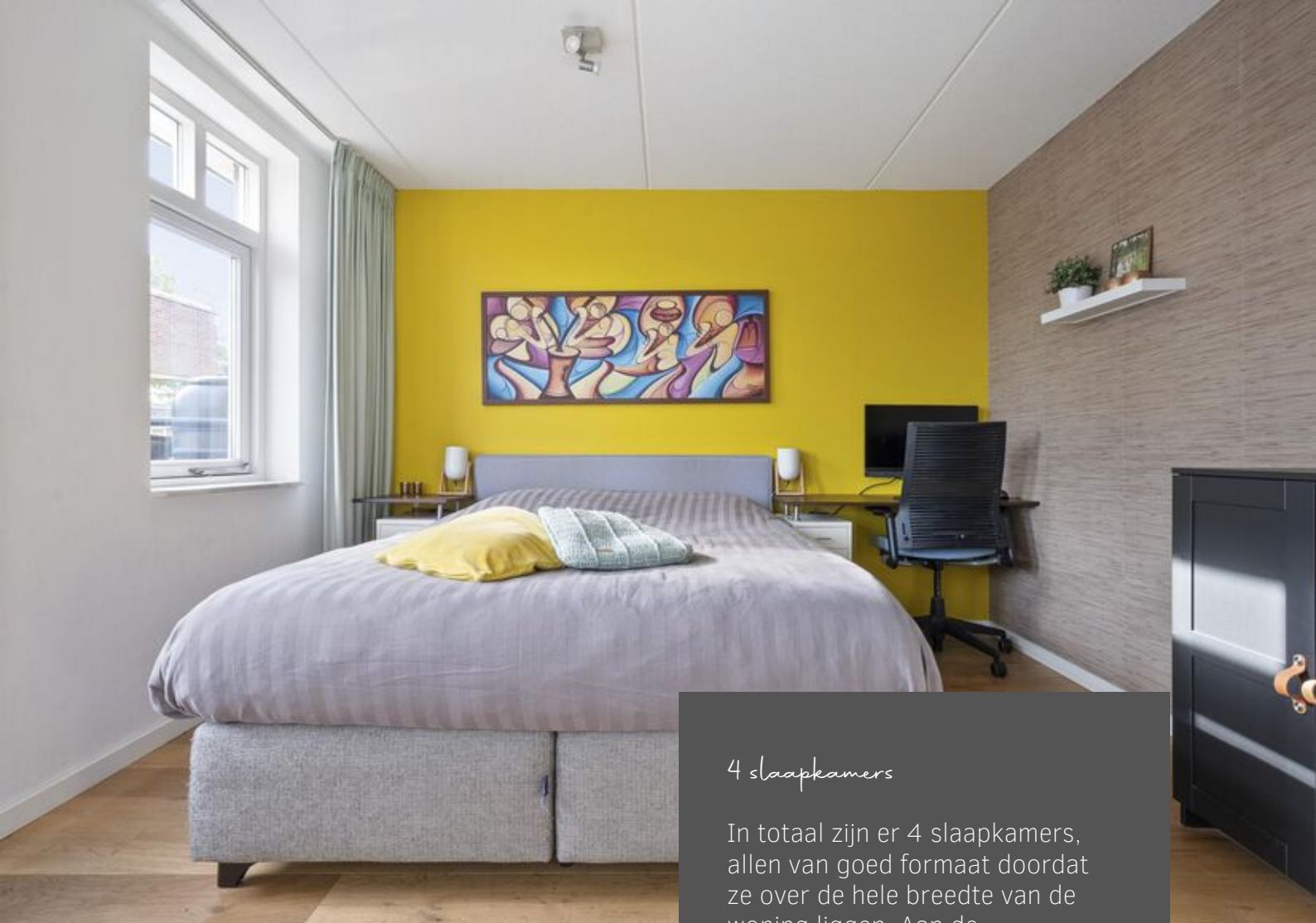






# Begane grond





#### 4 slaapkamers

In totaal zijn er 4 slaapkamers, allen van goed formaat doordat ze over de hele breedte van de woning liggen. Aan de 'ouderslaapkamer' op de eerste verdieping grenst een balkon, waar je heerlijk in de zon kunt zitten. Tussen de slaapkamers in ligt een ruime badkamer met wastafel, douche en toilet.

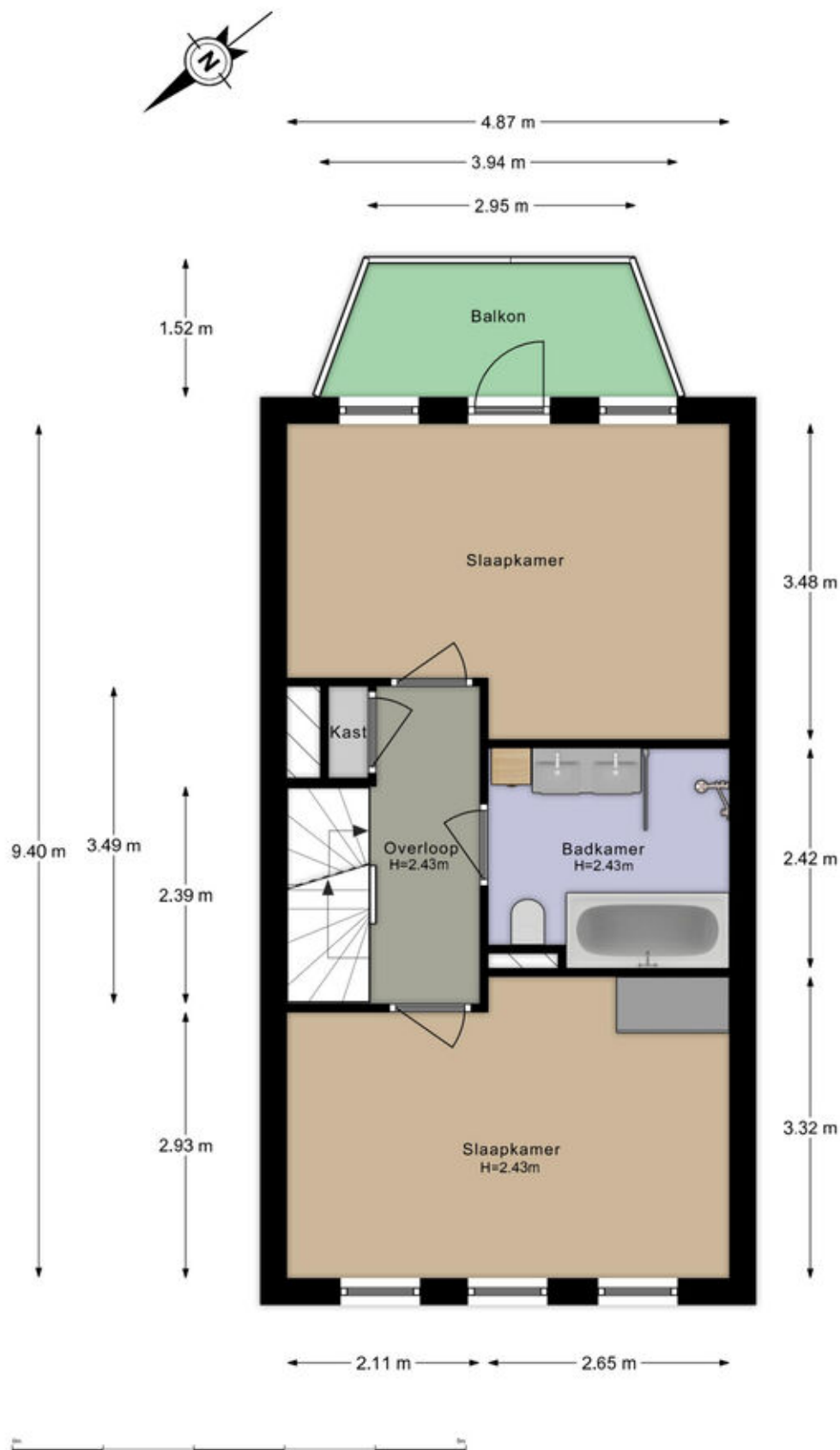








# Eerste verdieping



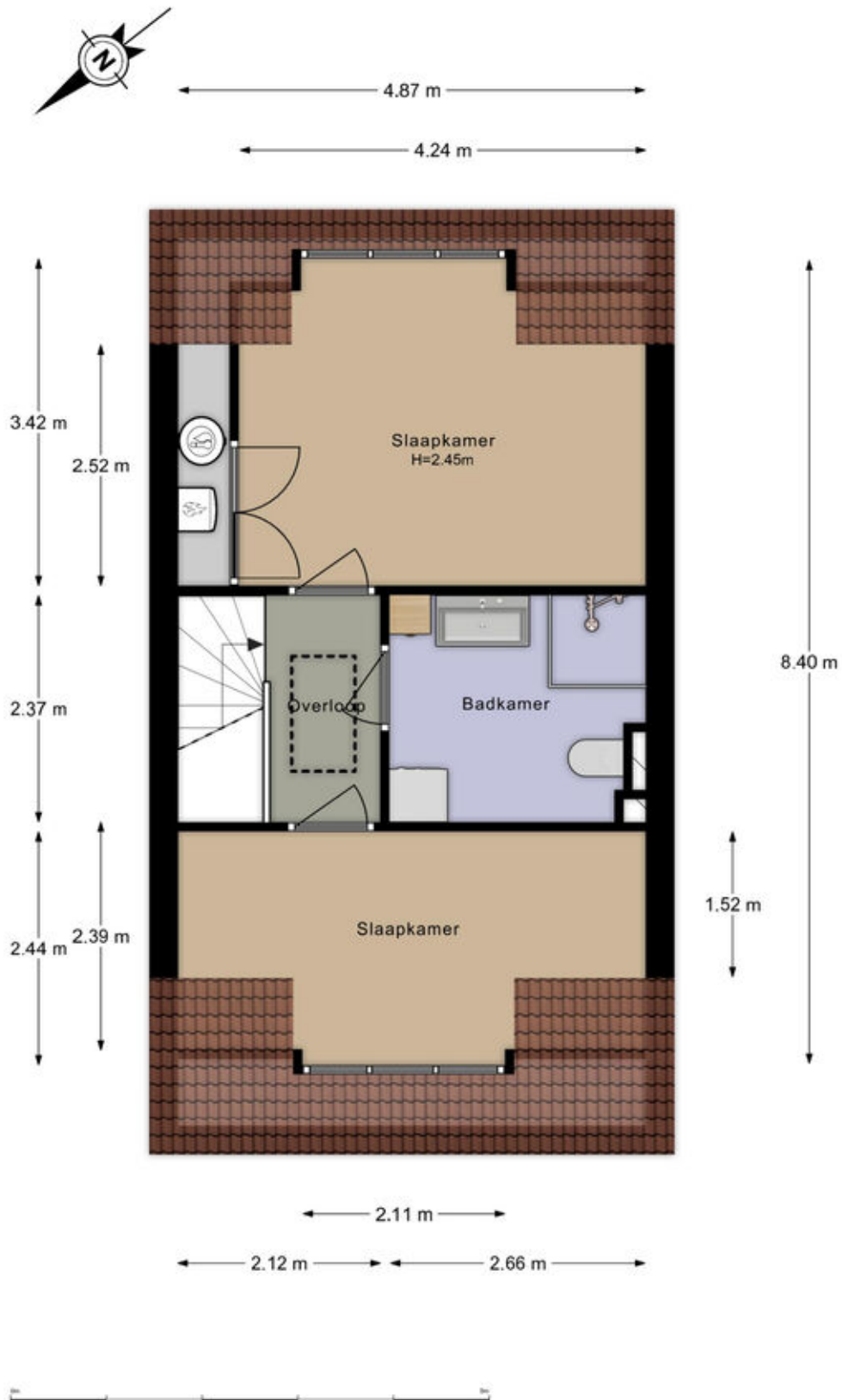








# Tweede verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: A.L.Dyserinckstr. 79



|  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 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 6392</p> |  |
|--|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 oktober 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: A.L. Dyserinckstraat 79, 2032RB Haarlem

Datum: 17 oktober 2024

|                      |                                     |           |                  |
|----------------------|-------------------------------------|-----------|------------------|
| <b>Totaal woning</b> | <b>Gebruiksoppervlak wonen</b>      | <b>m2</b> | <b>Ca. 138,2</b> |
|                      | <b>Overige inpandige ruimte</b>     | <b>m2</b> | <b>Ca. 2,7</b>   |
|                      | <b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> | <b>m2</b> | <b>Ca. 5,3</b>   |
|                      | <b>Externe Bergruimte</b>           | <b>m2</b> | <b>Ca. 3,8</b>   |
|                      | <b>Bruto inhoud Woning</b>          | <b>m3</b> | <b>Ca. 482</b>   |

|                         |   |      |
|-------------------------|---|------|
| 1 <sup>e</sup> woonlaag | <b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>                    | 56,4 |
|                         | Wonen   | 56,4 |
|                         | Overige inpandige ruimte                              | 0,0  |
|                         | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)               | 0,0  |
|                         | <b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b> | 0,0  |
|                         | <b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>           | 3,8  |

|                         |   |      |
|-------------------------|---|------|
| 2 <sup>e</sup> woonlaag | <b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>                    | 45,9 |
|                         | Wonen   | 45,9 |
|                         | Overige inpandige ruimte                              | 0,0  |
|                         | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)               | 0,0  |
|                         | <b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b> | 5,3  |
|                         | <b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>           | 0,0  |

|                         |   |      |
|-------------------------|---|------|
| 3 <sup>e</sup> woonlaag | <b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>                    | 35,9 |
|                         | Wonen   | 35,9 |
|                         | 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    | 138,2 m2 |
| Overige inpandige ruimte     | 2,7 m2   |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 5,3 m2   |
| Externe bergruimte           | 3,8 m2   |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                       |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                              | X             |          |              |
| Designradiator(en)  | X             |          |              |
| Radiatorafwerking   | X             |          |              |
| Verlichting, te weten   |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers   | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                          |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen  |               | X        |              |
| -   |               |          | X            |
| -   |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                             |               |          |              |
| - 1ste verdieping achterzijde Pax kasten 2,5m (om koof gebouwd) | X             |          |              |
| - 2de verdieping voorzijde kledingkast en ladekast              |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                        |               |          |              |
| - gordijnrails  | X             |          |              |
| - gordijnen   | X             |          |              |
| - rolgordijnen  | X             |          |              |
| - jaloezieën  | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                      | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten  |               |          |              |
| - parketvloer   | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>  |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                    | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                             |               |          |              |
| - kookplaat   | X             |          |              |
| - afzuigkap   | X             |          |              |
| - oven  | X             |          |              |
| - koelkast  | X             |          |              |
| - vriezer   | X             |          |              |
| - vaatwasser  | X             |          |              |
| - Quooker   | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat   | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Keukenaccessoires, te weten  |               |          |              |
| -  |               |          | 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                                |               |          |              |
| - ligbad   | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)   | X             |          |              |
| - wastafel   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - toiletkast   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Kluis  |               | X        |              |
| (Voordeur)bel  | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Zonwering buiten   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Zonnepanelen   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| - Digitale individueel instelbare radiatorknoppen (6x)             | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Beplanting                             | X             |          |              |
| Moestuin op balkon                     | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |               |          |              |
| Buitenverlichting                      | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                 | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging    |               | X        |              |
| Vliering (Zolder) stellingkasten (4x)  | X             |          |              |
| Trapkast planken en houtenstelling     | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                   |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                 |               |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                  | X             |          |              |



*LeefDag*

**LEEF**  
makelaars

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.

*LeefDag*, het persoonlijke verhaal van de bewoners van de [A.L.Dyserinckstraat 79](#)

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

*Eigenaar geworden in november 2007 en betrokken in januari 2008. In de tussentijd hebben we de badkamer en toilet beneden vernieuwd en natuurlijk de muren en vloeren voorzien van de door ons gewenste bekleding.*

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

*We woonden in Alkmaar, maar werkten beide in de buurt van Haarlem. Met vrienden wonend in Haarlem en door het hele land, was Haarlem een veel passendere keuze. Deze woning voelde meteen goed. Ruim, modern en in een mooie diverse straat.*

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

*We zijn begonnen met zijn tweeën, maar inmiddels zijn we met 5! Twee meiden op de middelbare (14 en 12 jaar) en de jongste zoon nog net op de basisschool (groep 8, 11 jaar) hier dichtbij.*

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

*We hebben goed contact met de overburenn en onze naaste burenn. Een vorig jaar getrouwd stel, gezin met ouders van begin 40 en kinderen van 8 en 11 en een gezin met ouders halverwege de 40 en een meisje van 3. Je zit zeker niet op elkaars lip, maar super leuk om, als je zin hebt, even kort een praatje te maken als je tegelijk naar buiten stapt of iets voor het huis of in de auto doet. Het leuke aan deze straat vinden wij de diversiteit. Echt alle leeftijden zijn vertegenwoordigd. We kijken uit op de mooie originele huizen van begin 1900 met iets verder in de straat nog oudere dames die hier al lang in de straat wonen. Onze kant van de straat zijn vooral nieuwbouw huizen, maar ook met gemixte leeftijden. Een stel met pensioen, starters in het huis naast ons en een expat gezin op de hoek waarvan de dochter bij onze dochter in de klas zit. Een rustige gezellige straat, waar iedereen een pakketje voor elkaar aanneemt, op de kat of de planten past en een ei of appel te leen heeft als die nog door een gerecht moet.*

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

*Eigenlijk de hele dag, van ochtend tot een uur of 18/19.*

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

*Bus op loopafstand meerdere haltes, Haarlem CS met de fiets. Met de auto gratis parkeren bij Haarlem Spaarnwoude is ook een optie. Wij vinden de 24u verbinding naar Schiphol (en dus ook na het stappen in Amsterdam) met de Zuidagent erg handig en ook een Uber is prima te boeken in en naar Haarlem.*

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

*Met ongeveer 8 minuten sta je in het centrum met natuurlijk veel winkels en restaurants. Even een ijsje halen of een drankje op het terras zijn bij ons vaste prik. Aan het einde van onze straat is de winkelstraat Amsterdamstraat met veel wat je dagelijks nodig hebt: supermarkt, drogist, kapper,*

*tandarts, fietsenwinkel, sleutelmaker, stomerij en nog meer. Maar ook even langs lopen om een pizza af te halen, langs de snackbar, shoarma, Surinamer of Chinees.*

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

*Het is een heerlijk comfortabel en praktisch huis. Grote kamers en bergruimte met trapkast en vliering. De 3 toiletten, de meiden op de bovenste verdieping een eigen badkamer en voldoende ruimte voor de was. Natuurlijk de ruime woonkamer en we genieten nog elke dag van de fijne nieuwe keuken die van alle gemakken voorzien is.*

*Op alle verdiepingen hout op de vloer geeft voor ons een fijne luxe sfeer. De tuin is klein, maar heeft met zandbak en schommels altijd voor veel vermaak gezorgd. Met de openslaande deuren open is dit echt een verlenging van je huis en voelt binnen buiten en andersom. Hierdoor de tuin voor ons eigenlijk nooit te klein is geweest. Met de moestuin op het balkon is ook de wens van de kinderen om zelf dingen te laten groeien prima ingevuld. Bovendien blijkt het balkon, zeker in het voorjaar, een fijn plekje om in het zonnetje te werken.*

*Met een sloepje in de zomervaart naast de deur gaan we bovendien op mooie zomeravonden graag een rondje door de stad. Of we kiezen voor een actiever rondje op de SUPs, via de poort liggen die immers zo op het water, waardoor we erg vaak op het water hebben genoten van onze mooie binnenstad.*

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

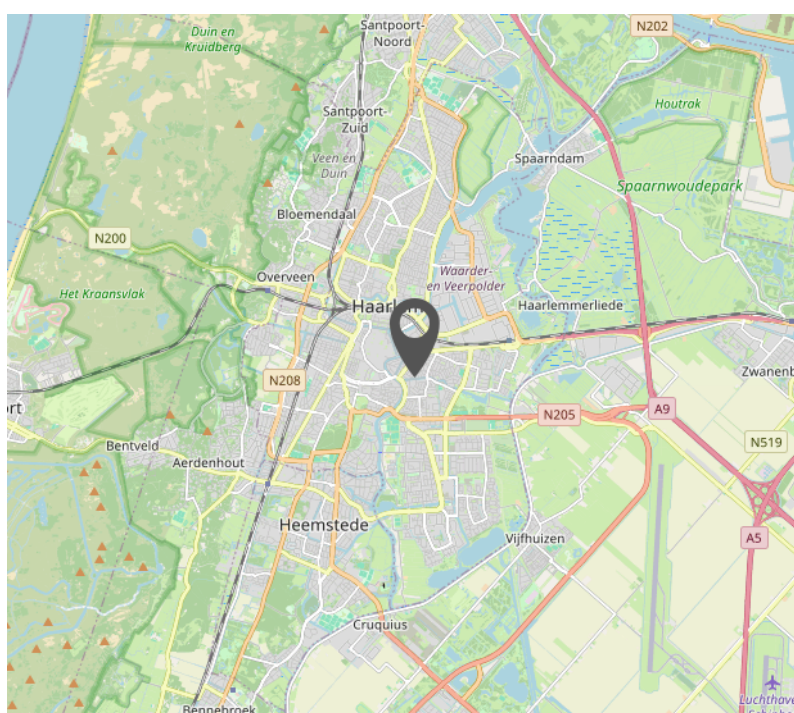
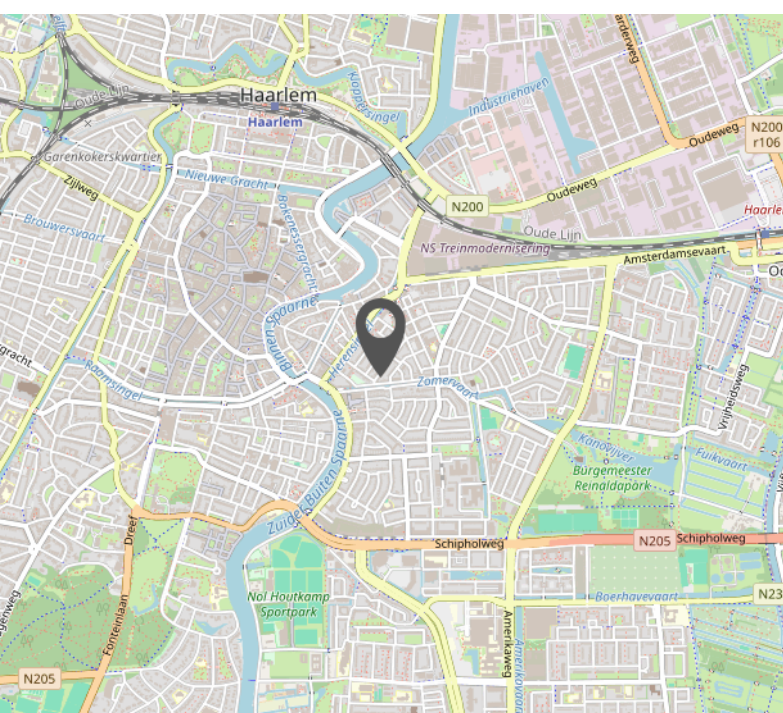
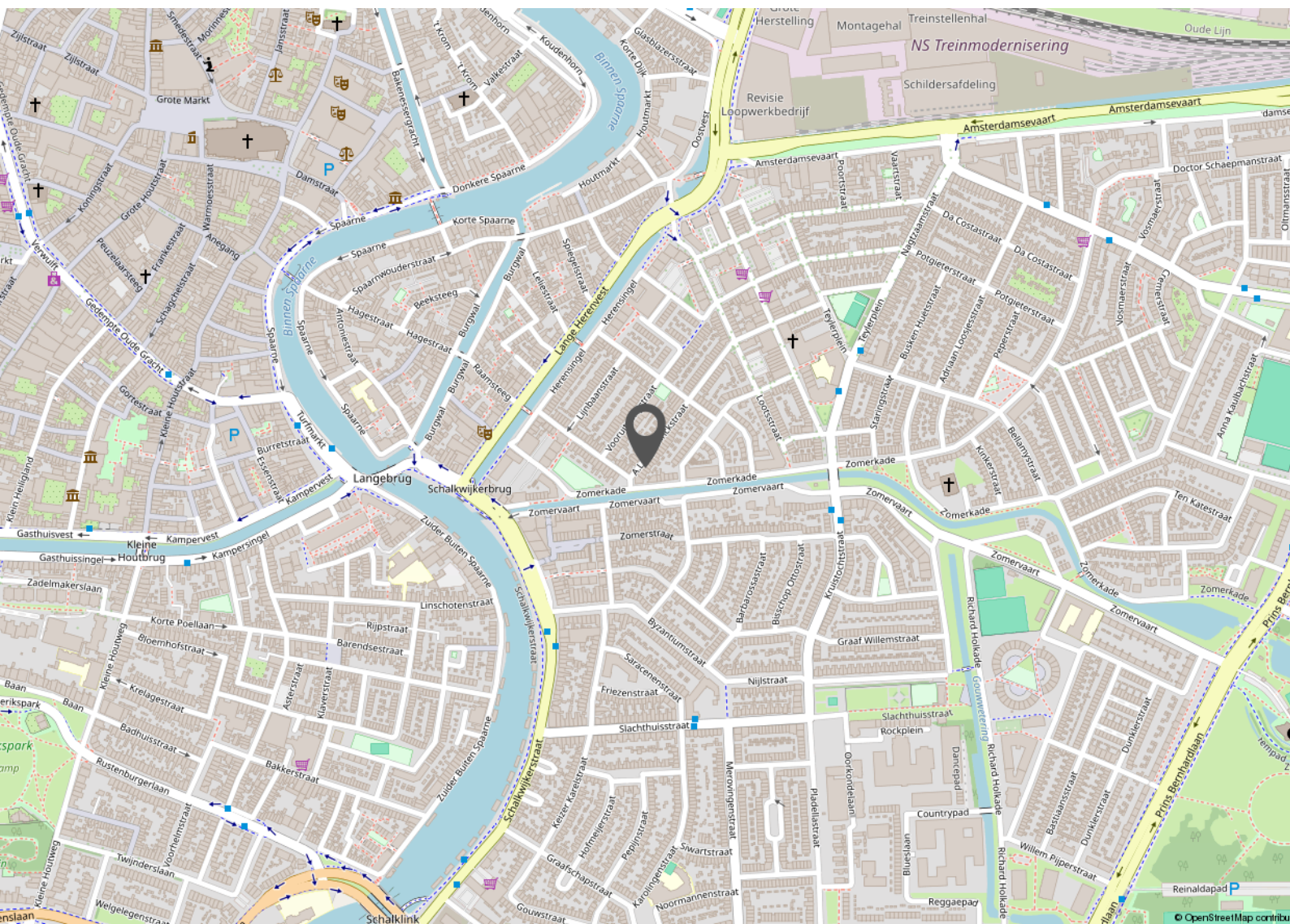
*Zelf vinden wij het plafond en de stompe deuren beneden erg bijdragen aan de fijne sfeer. Op de boven verdiepingen hebben we dit nog niet doorgetrokken. Voor nog een luxer gevoel in huis is dat een goede optie.*

**Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?**

*We hebben heel lang gezegd hier nooit weg te gaan! Het is een heerlijk huis, op een heerlijke plek. We hebben in dit huis inmiddels alles helemaal voor elkaar en dat is de reden om verder te gaan. Heel toevallig werden we verliefd op een klushuis, we hebben als gezin veel zin in dit mooie nieuw project. We laten een heel fijn huis achter en gaan het huis en de buurt zeker missen!*

**Afzender,**  
*Maurice & Diana*  
*Lisa, Noor & Tim*

# 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.

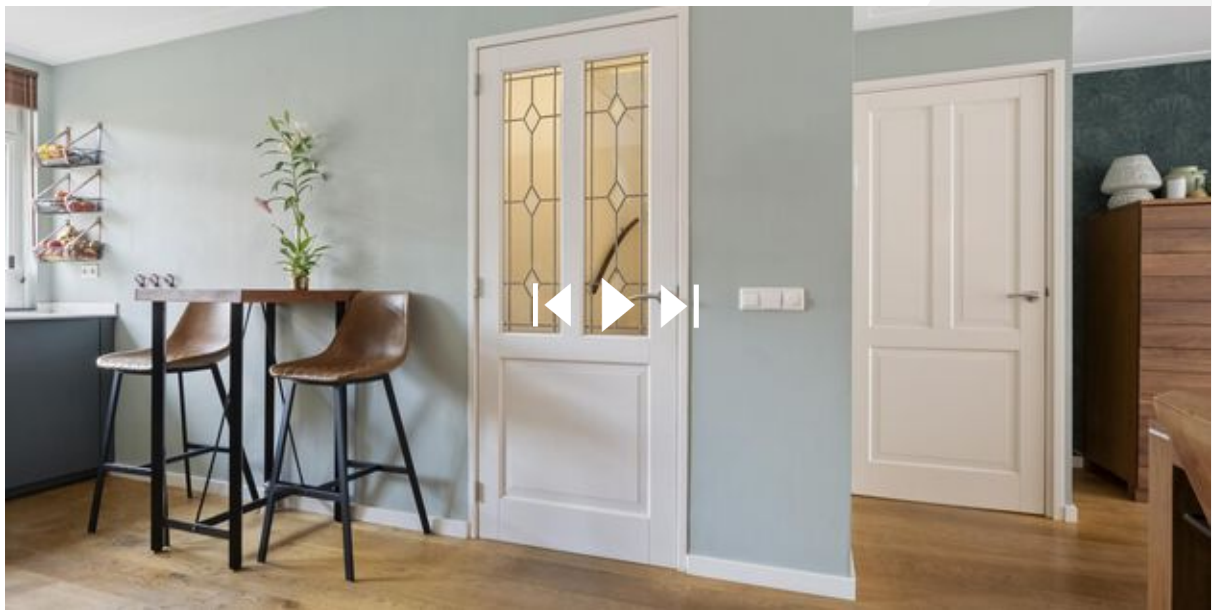
Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

# Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



A.L. Dyserinckstraat 79, 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

Roerende zaken: Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens aangehechte lijst bij de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst roerende zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnamelijst rechtstreeks met de verkoper te bespreken en overeen te komen en bij (feitelijke) oplevering te voldoen aan de verkoper.

Notaris: Tenzij anders aangegeven in de verkoopinformatie zal de notariële eigendomsoverdracht van de woning plaatsvinden bij de notaris van kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) door kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening en risico van de koper.

Vragenlijst deel B: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de vragenlijst deel B en van de inhoud kennis te hebben genomen.

Energielabel: Aan deze koopovereenkomst is wel/~~geen~~ een kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit-, gas- en waterinstallaties, de riolering, de aanwezigheid van en/of aantasting door ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

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

Funderingsclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende de fundering geen problemen bekend zijn. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

Asbestclausule: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak 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.

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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 en het besluit Wet Bodembescherming. Elke aansprakelijkheid van verkoper voor bodem- en of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van -bodem- en of grondwaterverontreiniging aanspreken, dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Waterhuishoudingsclausule: Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van alle aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Zuiveringsclausule: Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die met deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Maatvoering: De woning is opgemeten conform de meetinstructie NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Schriftelijke vastlegging: Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Toestemming aan notaris voor versturen van documenten aan makelaars:

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij deze transactie betrokken makelaars (van beide zijden). Ondergetekenden verklaren voorts hierbij toestemming te geven aan de notaris om de afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Overbruggingshypotheek: Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan de verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met (overbruggings-) hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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.