

LEEF
makelaars



Haarlem
Marsstraat 50

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1936
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	440 m ³
Woonoppervlakte:	123 m ²
Perceeloppervlakte:	137 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	5 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen

Super gezinswoning!

Ontdek nu deze heerlijk ruime jaren '30 hoekwoning (ca. 123m²) met zonnige achtertuin en achterom! Met recht een super gezinswoning die zo te betrekken is!

De pluspunten op een rij:

- Royale woonkamer en-suite met erker en openslaande deuren naar de tuin
- Moderne leefkeuken met lichtstraat, kookeiland en alle gewenste apparatuur
- Lichte woning door de hoekligging met daardoor zijramen en de lichtstraat
- Vier slaapkamers
- Nette badkamer (2019) en onlangs vernieuwd toilet (2024)
- Zonnige voor- en achtertuin op het noordoosten met achterom, schuur en veranda
- Hoekwoning dus slechts aan één kant burens
- 12 Zonnepanelen (2023)
- Veel bergruimte door knieschotten, vliering en schuur
- Gelegen in een kinderrijke buurt met vele voorzieningen in de directe nabijheid waaronder scholen, winkels, diverse sportverenigingen en recreatiemogelijkheden
- Ideale ligging t.o.v. centrum, station Haarlem en uitvalswegen

Ligging:

Hier woon je goed in de populaire Planetenbuurt met sfeervolle en degelijk gebouwde huizen uit de jaren '30, veelal erkerwoningen met glas-in-lood. Veilig en vriendelijk, een buurt met veel groen, mooie brede lanen, plantsoenen, speeltuinen, kinderopvang en een groot aanbod aan scholen en sportverenigingen. Alles op loopafstand. Niet ver van het park met Huis te Zaanen, vlakbij de Planetenlaan met zwembad, bibliotheek, grote supermarkt en het Schoterbos met minidierentuin Artis Klas. Café's en restaurantjes zijn lekker dichtbij (o.a. aan de Van Nesstraat) en het grootwinkelaanbod ligt aan het Soendaplein (grote AH) en winkelstraat de Cronjé.

Goede busverbindingen en haltes zijn op loopafstand. Het dorp Bloemendaal, NS station en de oude binnenstad van Haarlem zijn op korte fietsafstand en ook de centrale ligging tussen de uitvalswegen Schoterbrug/A9, de randweg en Bloemendaal aan Zee (nog geen half uur fietsen), maakt dit tot een fantastische buurt om te wonen.

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 123m² (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1936 op 137 m² eigen grond
- (Vloer)verwarming en warm water via Nefit HR-ketel uit 2017 (onderhouden oktober 2024). Plintboiler in keuken voor snel warm water
- Elektra: 8 groepen, 1 groep zonnepanelen, 2 aardlekschakelaars, 1 fase
- Energielabel: C, voorzien van gedeeltelijk dubbel glas, dakisolatie en muurisolatie
- Bouwkundig gekeurde woning (rapport ter inzage)
- Parkeren vrij voor de deur
- Oplevering in overleg, notariskeuze koper

Kortom; Laat deze kans niet aan je voorbijgaan en maak van Marsstraat 50 jouw nieuwe thuis.

Fantastic family home

Discover this wonderfully spacious 1930s corner house (approximately 123m²) with a sunny garden and side access! This truly is a fantastic family home that is ready to move into!

Highlights at a glance:

- Generous en-suite living room with bay window and French doors to the garden
- Modern living kitchen with skylight, island, and all desired appliances
- Bright home due to the corner location with side windows and skylight
- Four bedrooms
- Well-appointed bathroom (2019) and recently updated toilet (2024)
- Sunny front and back gardens facing northeast with side access, shed, and veranda
- Corner house, so only one neighbour
- 12 solar panels (2023)
- Ample storage space with knee walls, loft, and shed
- Located in a family-friendly neighbourhood with numerous amenities nearby, including schools, shops, various sports clubs, and recreational opportunities
- Ideal location relative to the centre, Haarlem station, and major roads

Location:

Here, you'll enjoy living in the popular Planetenbuurt, featuring charming, solidly built 1930s houses, mostly with bay windows and stained glass. Safe and friendly, the area boasts plenty of greenery, beautiful wide avenues, parks, playgrounds, childcare facilities, and a wide range of schools and sports clubs—all within walking distance. Not far from the park with Huis te Zaanen, and close to Planetenlaan with its swimming pool, library, large supermarket, and the Schoterbos with its mini zoo Artis Klas. Cafés and restaurants are conveniently nearby (including along Van Nesstraat), and the main shopping areas are located at Soendaplein (large AH) and shopping street Cronjé.

Good bus connections and stops are within walking distance. The village of Bloemendaal, the NS station, and Haarlem's old town are a short bike ride away, and the central location between the major roads Schoterbrug/A9, the ring road, and Bloemendaal aan Zee (less than a half-hour bike ride) makes this a fantastic area to live in.

Good to know:

- Living area: approximately 123m² (NEN measurement report)
- Built around 1936 on 137m² of freehold land
- (Underfloor) heating and hot water provided by Nefit HR boiler from 2017 (serviced October 2024). Plinth heater in the kitchen for instant hot water
- Electrical system: 8 circuits, 1 solar panel circuit, 2 residual current devices, single phase
- Energy label: C, partially double-glazed windows, roof insulation, and wall insulation
- Structural inspected property (report available for review)
- Free parking
- Handover in consultation, buyer's choice of notary

In short; Don't miss this opportunity to make Marsstraat 50 your new home.



Karakteristiek

De woning is reeds uitgebouwd waardoor een fijne moderne woonkeuken met kookeiland en vloerverwarming is gerealiseerd, maar ook is er nog de karakteristieke en-suite met l-vormige voorkamer, erker, glas in lood en de originele, intact gebleven houten vloer met bies.





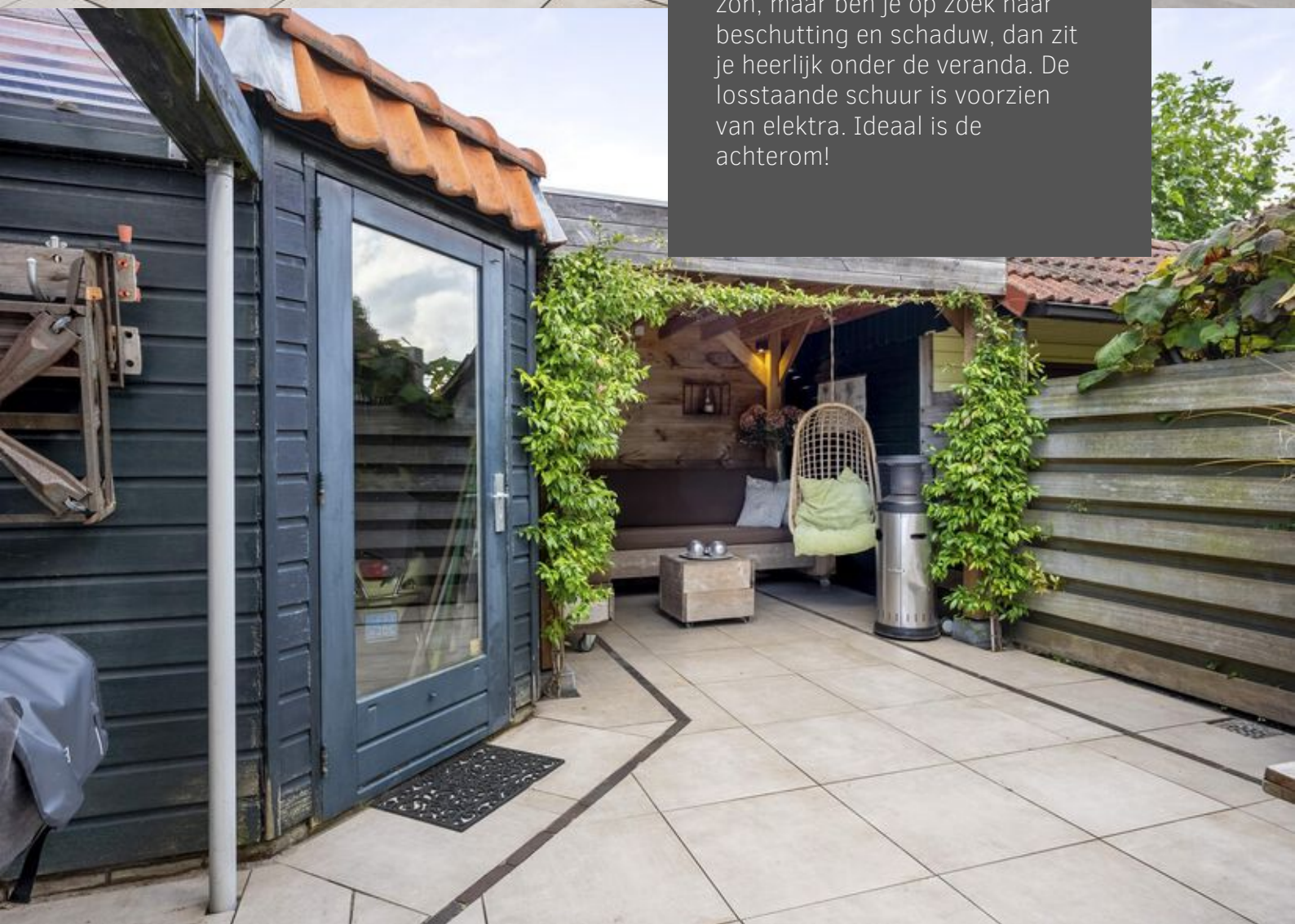






Zonnige achtertuin

Via openslaande deuren kom je in de zonnige achtertuin. De hele dag kun je er genieten van de zon, maar ben je op zoek naar beschutting en schaduw, dan zit je heerlijk onder de veranda. De losstaande schuur is voorzien van elektra. Ideaal is de achterrom!





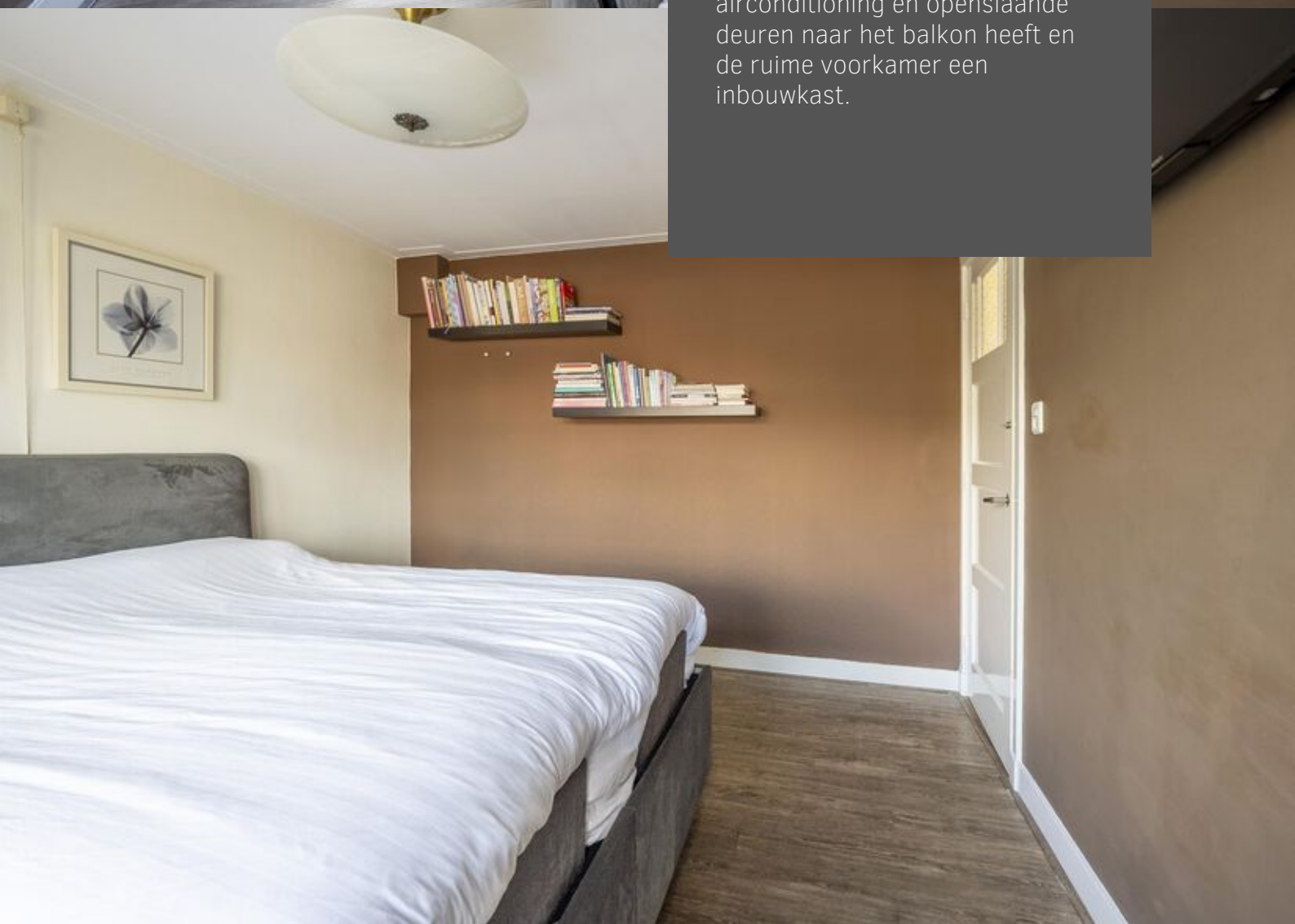
Begane grond





Drie slaapkamers

Op de eerste etage bevinden zich drie slaapkamers waarvan de grote kamer aan de achterzijde airconditioning en openslaande deuren naar het balkon heeft en de ruime voorkamer een inbouwkast.







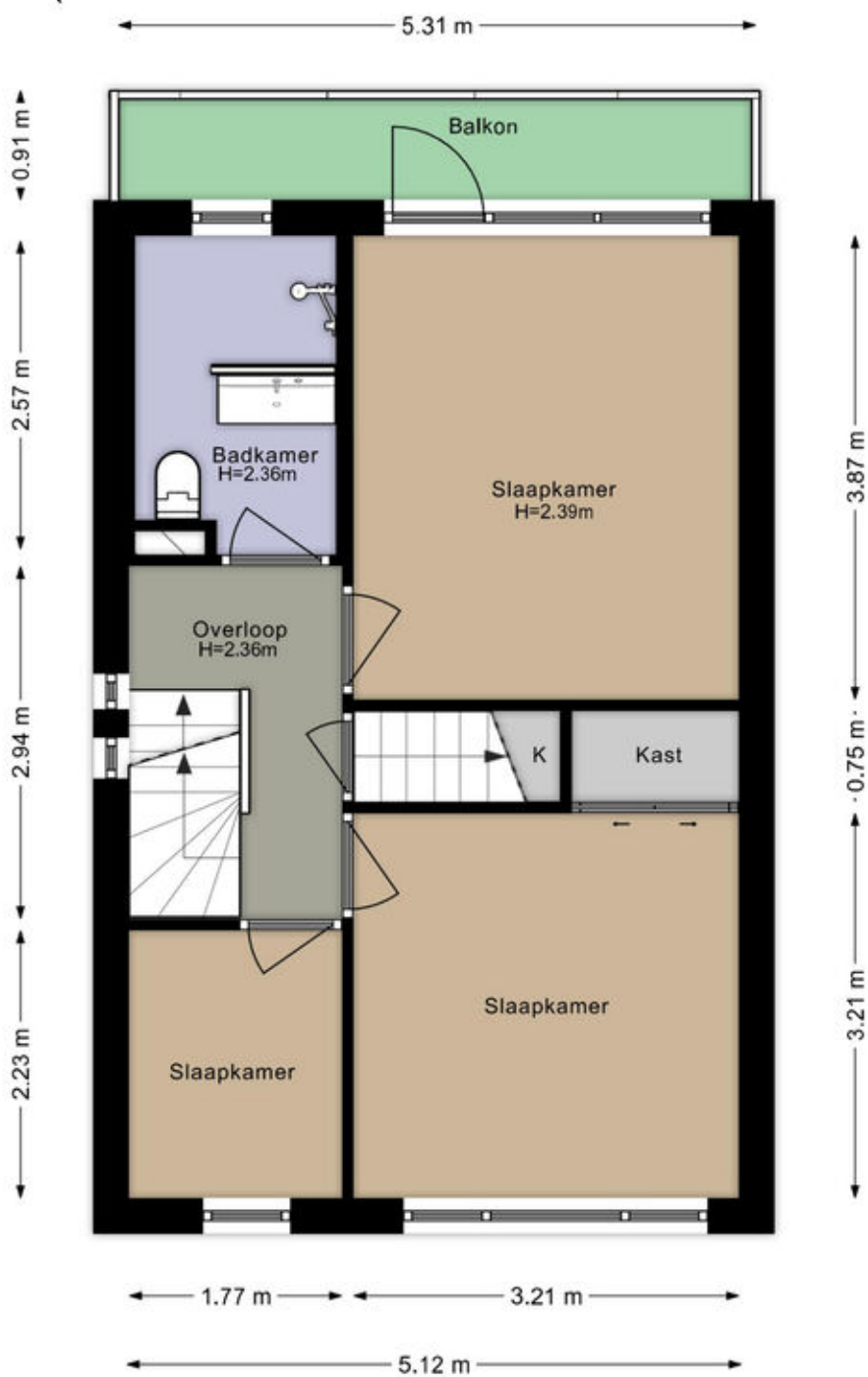


Badkamer

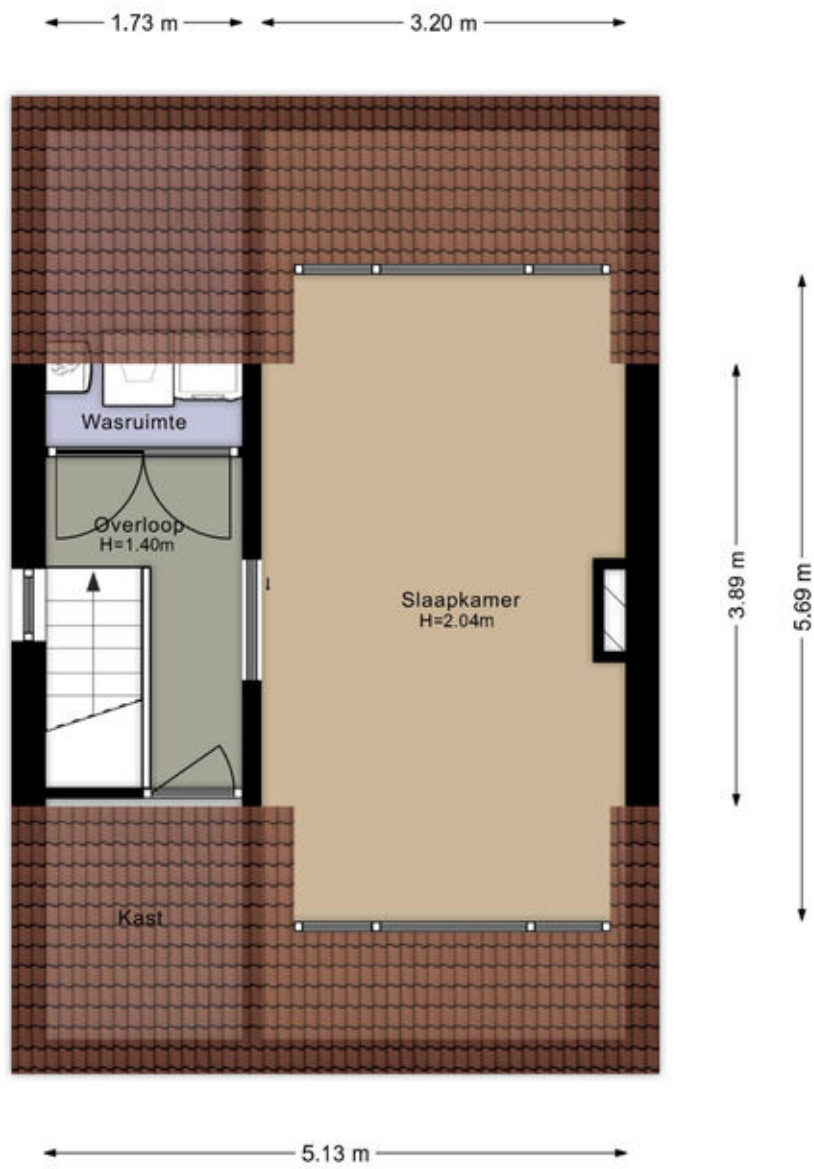
De badkamer die aan de achterzijde ligt, is fraai en ingericht met een grote inloopdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet.



Eerste verdieping



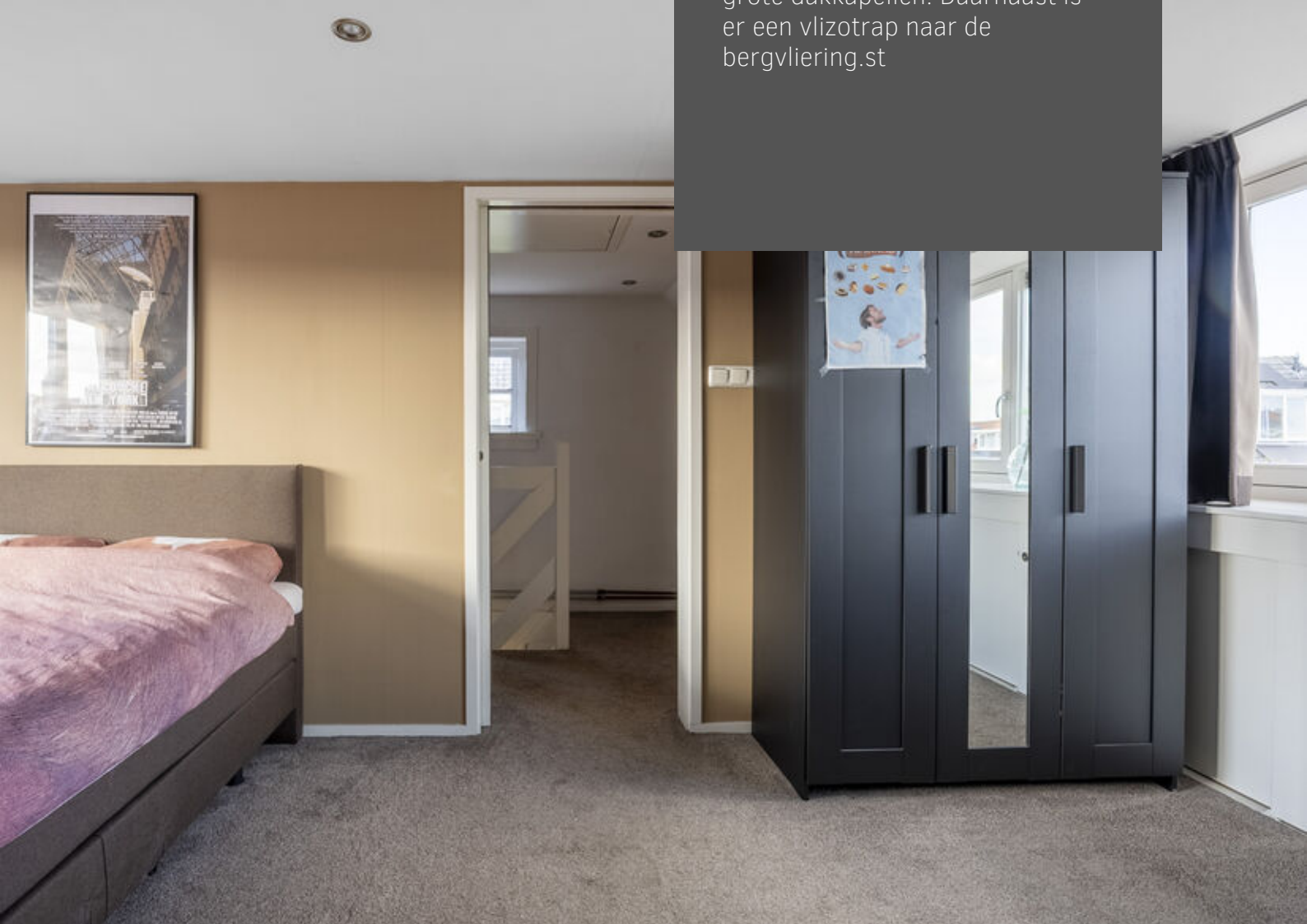
Tweede verdieping





Royale slaapkamer

Op de tweede etage vind je een royale slaapkamer over de hele lengte van de woning met twee grote dakkapellen. Daarnaast is er een vlizotrap naar de bergverliering.st





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: Marsstraat 50, 2024GE Haarlem

Datum: 9 oktober 2024

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca. 122,8
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca. 0,0
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca. 4,9
	Externe Bergruimte	m2	Ca. 8,6
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca. 440

1 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	56,9
	Wonen	56,9
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	8,6

2 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	40,8
	Wonen	40,8
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	4,9
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

3 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	25,1
	Wonen	25,1
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	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	122,8 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	4,9 m2
Externe bergruimte	8,6 m2

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lampen boven eettafel		X	
- Staande lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten 1e verdieping	X		
- Kledingkast zolder		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Kapstok		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Plintboiler	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)	X
- wastafel	X
- wastafelmeubel	X
- toilet	X
- toiletrolhouder	X
- toiletborstel(houder)	X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X
(Voordeur)bel	X
Rookmelders	X
(Klok)thermostaat	X
Airconditioning	X
Zonwering buiten	X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X
Zonnepanelen	X
Warmwatervoorziening, te weten	
- CV-installatie	X

Tuin - Inrichting

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Stellingkasten en tuin meubilair		X	
Veranda	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



LeefLog

Wat maakt dat de huidige bewoners er met veel plezier wonen, en wat maakt dat ze hebben besloten de woning te verkopen? Interessante informatie wanneer je deze woning wil kopen. **LeefLog**, het persoonlijke verhaal van de bewoners van de *Marsstraat 50*

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

22 jaar geleden hebben wij de woning van de eerste eigenaar kunnen kopen. De eigenaressen gingen naar een verzorgingshuis.

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

De woning staat precies tussen de woningen waar wij beide zijn opgegroeid. Het huis staat in het stadsdeel Schoten. Schoten kun je zien als een soort dorp in Haarlem-Noord. Veel van onze vrienden van vroeger wonen ook nog steeds in Schoten.

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

Wij zijn met z'n drietjes. 53, 52, 20 en onze hond Sjaak.

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

Nanette en Reinier zijn onze burens (dertigers) zij hebben 2 dochters. Nine van 6 jaar en Tijner van bijna 4 jaar.

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

De zon schijnt de hele dag in de tuin, omdat de woning op de hoek ligt valt de zon 's avonds tussen de huizen door in de tuin.

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

Er is voldoende openbaar vervoer in de buurt. Haarlem Centraal station (trein en bus) 10 minuten met de fiets. Bloemendaal station (trein) 5 minuten met de fiets. Bushalte met veel lijnen richting station Haarlem, 5 minuten lopen.

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

De Marsstraat ligt zo centraal, dat alles in de buurt is. Supermarkt 5 minuten lopen. 2 winkelcentra 5 minuten met de fiets. Zelfs de winkelstraat in Bloemendaal is dichtbij. Koffietentje en bakker 2 minuten lopen. Groot park, 3 minuten lopen. 2 lagere scholen binnen 3 minuten lopen. 2 middelbare scholen binnen 5 minuten lopen en/of fietsen. Meerdere sportfaciliteiten op loop en fietsafstand, zoals: zwembad, tennis, honk en softbal, voetbal bowling, schaatsen op ijsbaan, squash en padelbanen en meerdere sportscholen. Iets verder weg kan je indoorskiën op een borstelbaan (Overveen) of kunstsneeuw (Spaarnwoude) en golfen in Spaarnwoude (openbare baan) Centrum Haarlem 10 minuten fietsen. Ook het Nationaal Park Kennerland en het strand liggen op fietsafstand. En land er iemand op Schiphol dan is een belletje na de landing genoeg om op tijd bij de gate te staan.

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

De centrale ligging van de woning en de woning ligt op een hoek. Hierdoor zit de poort van de achtertuin aan de zijkant van het huis, waardoor alles (bakfiets) makkelijk de tuin ingereken kan worden. Er is voldoende ruimte rondom het huis om te parkeren. Er zijn voldoende oplaadpunten voor de elektrische auto's. Het huis heeft vele jaren 30 details. Glas in lood in de erker-, kamer en toiletdeuren, kamer – en suite deuren tussen voor-, en achterkamer en in het trappgat van de eerste naar de tweede verdieping. Parketvloer in de voorkamer stamt uit 1938. Zolder kan worden

voorzien van 2 slaapkamers, waardoor 5 slaapkamers ontstaan. Tevens is de woning voorzien van zonnepanelen. Deze zijn 1 jaar oud en hebben nog 24 jaar garantie.

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

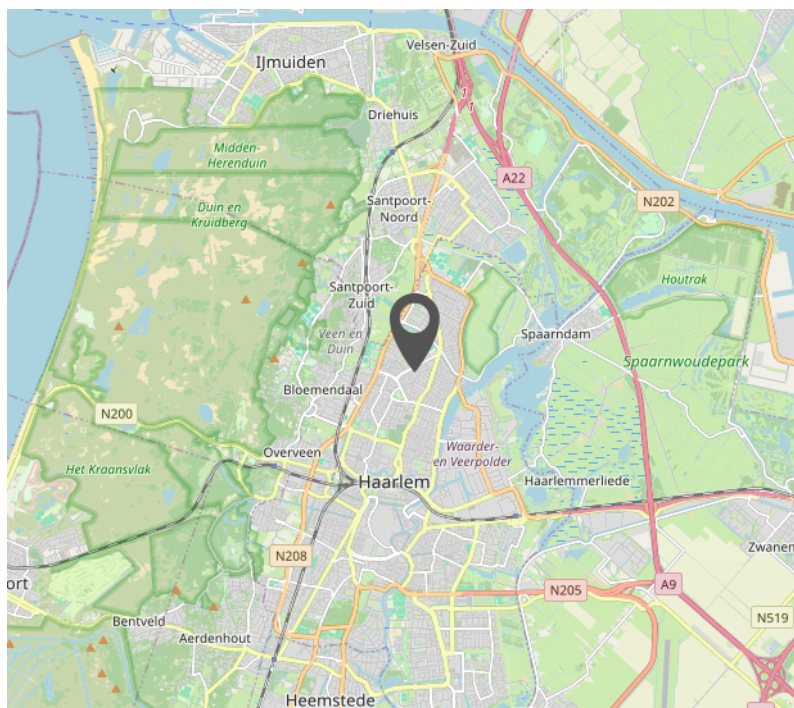
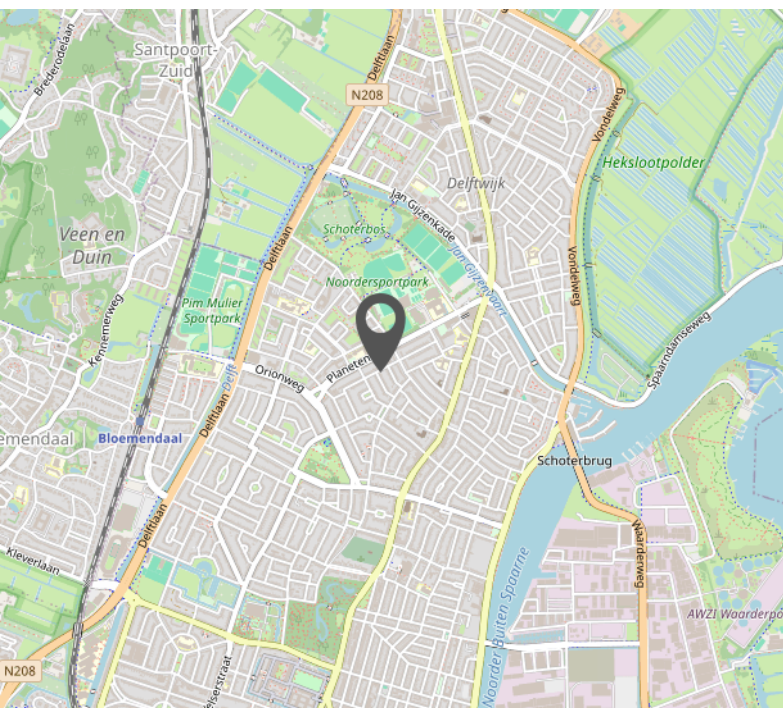
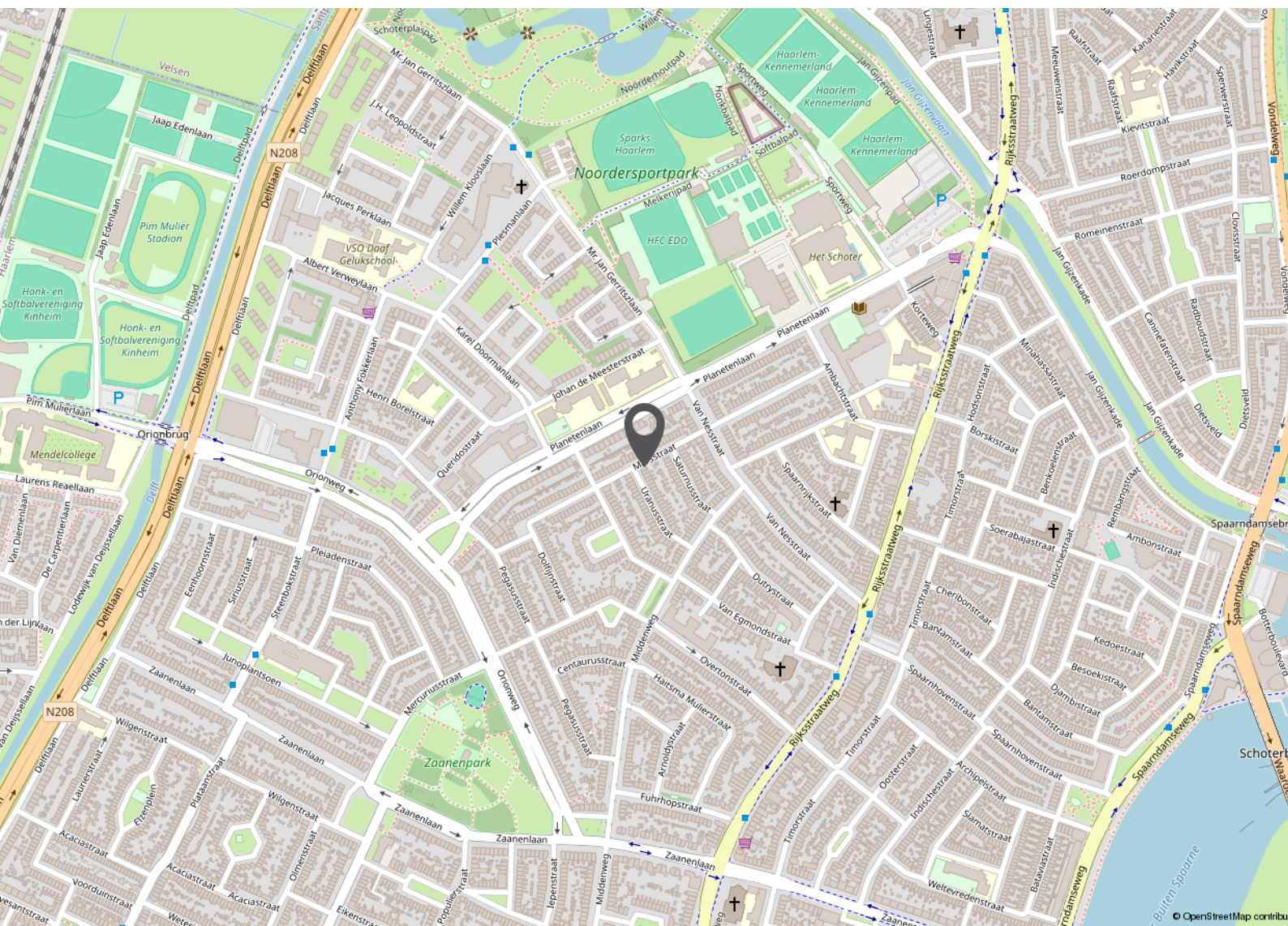
Eerlijk gezegd kan ik niet veel bedenken, behalve dat de buurt flink aan het verjongen is en wij geen redenen hebben om in deze buurt te blijven, omdat onze zoon inmiddels behoorlijk zelfstandig is en zijn leven niet meer in onze buurt afspeelt. Dit gaf ons de mogelijkheid om onze horizon te verbreden

Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

Wij zijn spontaan tegen ons droomhuis, vrijstaand/in de weilanden/veel water/tuinhuis voor onze zoon, aangelopen. We hebben net de toilet laten verbouwen (3 weken geleden). Zo spontaan is alles gegaan. Het idee was om het huis te verlaten als onze zoon uit huis zou gaan. Wij gaan de Marsstraat zeker missen. Vooral de buurtjes om ons heen.

Afzender,
De Blompotjes.

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.

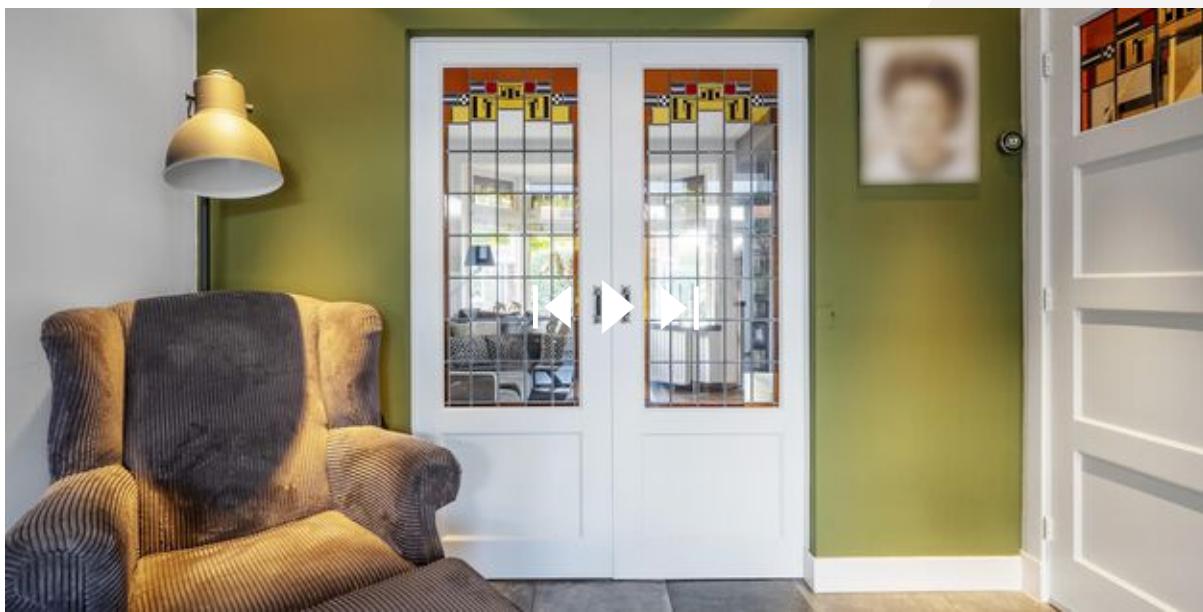
Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Marsstraat 50, 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
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.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Artikel 20/23 Nadere afspraken en bijzonderheden:

- geen

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

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

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

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

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 85 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.

Bouwkundige keuring: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het, in opdracht van verkoper opgestelde bouwkundige keuringsrapport door Bouwadviez van 04-10-2024. Koper verklaart, dat met deze wetenschap van deze beoordeling de overeenkomst en koopsom tot stand zijn gekomen en dat de onroerende zaak die eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

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

Asbestclausule: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid en/of verwijdering van het asbest voor rekening en risico van koper. Bij de onderhandeling en het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Milieuclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan het aan de brochure c.q. koopakte gehechte document van de milieudienst. Elke aansprakelijkheid van verkoper voor bodem- en of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van -bodem- en of grondwaterverontreiniging aanspreken, dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

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

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

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

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.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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 hypotheken, welke dan ook.

Dienstverlening: Deze overeenkomst van verkoop en koop is tot stand gekomen door bemiddeling van Leef Makelaars optredende voor verkoper, en ** voor de koper, die verklaart bij de notariële overdracht aan zijn makelaar een courtage verschuldigd te zijn conform de opdracht tot dienstverlening en machtigt de notaris hierbij de courtagenota onherroepelijk te verrekenen in de nota van afrekening en uit te betalen aan de makelaar.