

**LEEF**  
makelaars



Haarlem  
Spaarne 64

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar: 1888

Soort: bovenwoning

Kamers: 4

Inhoud: 326 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 88 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buiten ruimte: 16 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 14 m<sup>2</sup>

Verwarming: c.v.-ketel

Isolatie: dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

# Prachtige uitstraling

Hier woon je fantastisch op een toplocatie!

Dit historische voormalige pakhuis uit 1888 heeft een prachtige uitstraling en ook de locatie is geweldig: op één van de mooiste plekken van Haarlem met uitzicht over het Spaarne en de bruisende binnenstad als achtertuin. Een huis waar je binnen moet zijn geweest om het echt te ervaren!

Deze goed onderhouden grachtenbovenwoning met 2 slaapkamers heeft een ideale en slimme indeling waardoor de woning ruim aanvoelt. Met 3 woonlagen van in totaal 88m<sup>2</sup> plus een eigen ruime berging van 14m<sup>2</sup> op de begane grond, biedt deze woning volop ruimte en comfort. Op de nok van de prachtige voorgevel met fraaie knipvoeg staat de monumentale uil op de uitkijk over het Spaarne. Dit geeft werkelijk een schilderachtig plaatje. Ook binnen zijn veel authentieke stijlelementen bewaard gebleven, zoals de hoge balkenplafonds, de dubbele openslaande deuren in de voorgevel, en de paneeldeuren.

Het bankje voor de deur is een fijne plek om in het zonnetje te genieten van het uitzicht over het Spaarne. Bovendien beschikt de woning over een heerlijk dakterras waar het de gehele dag zonnig is en fantastisch uitzicht heeft op de prachtige Grote of Sint-Bavokerk.

De pluspunten op een rij:

- Karakteristieke monumentale elementen zoals de fraaie voorgevel met knipvoeg, raamluiken, hoge ramen en balkenplafonds, houten vloeren, paneeldeuren etc.
- Moderne en riante woonkeuken met speciaal op maat gemaakte kasten
- Ruime lichte woonkamer met fenomenaal uitzicht op het Spaarne
- Op de bovenste verdieping is de ruime slaapkamer eenvoudig in 2 kamers te verdelen
- Heerlijk zonnig dakterras met prachtig uitzicht op de Grote of Sint-Bavokerk
- Grote inpandige berging
- In 2023 is er een nieuwe CV ketel geplaatst
- Bouwkundig gekeurde woning (rapport ter inzage)
- Op toplocatie middenin het historische centrum van Haarlem met alle woonvoorzieningen op loopafstand
- Uitvalswegen, openbaar vervoer op steenworp afstand en station Haarlem op 5 fietsminuten

Leef in de oude binnenstad van Haarlem

Je woont hier op een van de mooiste plekken van Haarlem: aan het Spaarne en in hartje centrum. Haarlem staat niet voor niets bekend als een van de beste Citytrips van Nederland, onze mooie stad aan het Spaarne, met haar monumentale panden aan fraaie grachten, de beste restaurants, koffietentjes en winkeltjes, elk met een eigen karakter. De Grote Markt en de Botermarkt bieden je gezellige markten met curiosa, biologische- en een gemengde markt op zaterdag. Musea, podia, (park-)events, theaters en bioscopen... er is altijd wat leuks te doen! Even de rust en het groen opzoeken? Haarlem beschikt over prachtige stadsparken, zoals het Kenaupark en de Haarlemmerhout (het oudste stadsbos van Nederland), goed voor een heerlijk wandeling. In slechts 20 minuten fietsen ben je in de duinen of sta je met je voeten op het strand van Bloemendaal en/of Zandvoort.

Goede busverbindingen en haltes tref je om de hoek en brengen je binnen een half uur naar Amsterdam, de Zuidas of Schiphol. Lopend, of met de fiets bereik je al snel het NS-station en met de auto bereik je binnen enkele minuten de belangrijkste uitvalswegen. De woning is gelegen in parkeervergunninggebied "Binnenstad" en is er per huisadres (zonder wachttijd) één parkeervergunning te verkrijgen. Zowel parkeergarage De Kamp, Raaks als Houtplein liggen op een steenworp afstand.

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 88 m<sup>2</sup> (NEN meetrapport)
- Gemeentelijk monument, gebouwd rond 1888
- Fundering op staal
- Bouwkundig gekeurde woning (rapport is ter inzage)
- Verwarming en warm water via C.V. ketel Intergas (2023)
- Voorzien van dakisolatie
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing (HR)
- VvE ingeschreven bij de KvK
- Parkeren mogelijk middels parkeervergunning (geen wachtlijst)
- Notariskeuze verkoper
- Oplevering in overleg

# Beautiful look

Here you live fantastic in a prime location!

This historic former warehouse from 1888 has a beautiful look and the location is also great: in one of the most beautiful spots in Haarlem with a view over the Spaarne River and the bustling city center as your backyard. A house where you must have been inside to really experience it!

This well maintained 2-bedroom canal house has an ideal and smart layout that makes the house feel spacious. With 3 floors of living space totaling 88m<sup>2</sup> plus a private spacious storage room of 14m<sup>2</sup> on the first floor, this home offers plenty of space and comfort. On the ridge of the beautiful front facade with beautiful knip joint is the monumental owl on the lookout over the Spaarne. This really gives a picturesque picture. Inside, many authentic style elements have been preserved, such as the high beamed ceilings, the double French doors in the front facade, and the panel doors.

The bench in front of the door is a lovely spot to enjoy the view over the Spaarne in the sun. Additionally, the house has a lovely roof terrace where it is sunny all day and offers a fantastic view of the beautiful Grote or Sint-Bavokerk.

The pluses at a glance:

- Characteristic monumental elements such as the beautiful front facade with fine brickwork, window shutters, high windows and beamed ceilings, wooden floors, panel doors, etc.
  - Modern and spacious kitchen with custom-made cabinets
  - Spacious living room with a phenomenal view of the Spaarne
  - The spacious bedroom on the top floor can easily be divided into 2 rooms
  - Lovely sunny roof terrace with a stunning view of the Grote of Sint-Bavokerk
  - Large indoor storage
  - New central heating boiler installed in 2023
  - Architectural home inspection, report available for inspection
  - On prime location in the historic center of Haarlem with all amenities within walking distance
  - Highways and public transportation a stone's throw away, and Haarlem station is a 5-minute bike ride away
- y; you never get tired of it.

Live in the old city center of Haarlem

You live here in one of the most beautiful spots in Haarlem: on the Spaarne and in the heart of the center. Haarlem is known as one of the best city trips in the Netherlands for a reason, our beautiful city on the Spaarne, with its monumental buildings along beautiful canals, the best restaurants, coffee shops, and stores, each with its own character. The Grote Markt and Botermarkt offer you cozy markets with curiosities, organic and mixed markets on Saturdays. Museums, venues, (park) events, theaters, and cinemas... there is always something fun to do! Looking for peace and greenery? Haarlem has beautiful city parks, such as the Kenaupark and the Haarlemmerhout (the oldest city forest in the Netherlands), perfect for a lovely walk. In just 20 minutes by bike, you are in the dunes or standing with your feet on the beach of Bloemendaal and/or Zandvoort.

Good bus connections and stops are around the corner and take you to Amsterdam, the Zuidas, or Schiphol within half an hour. Walking or biking, you quickly reach the NS station, and by car, you reach the main highways within minutes. The house is located in the "Binnenstad" parking permit area, and one parking permit per house address is available without a waiting period. Both the De Kamp, Raaks, and Houtplein parking garages are a stone's throw away.

Good to know:

- Living area: approx 88 m<sup>2</sup> (NEN measurement report)
- Municipal monument, built around 1888
- Brick foundation
- Building inspected home (report available for inspection)
- Heating and hot water via C.V. boiler Intergas (2023)
- Equipped with roof insulation
- Mostly double glazed (HR)
- VvE registered in the KvK
- Parking possible through parking permit (no waiting list)
- Notary choice seller
- Delivery date to be discussed



## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping de toiletruimte en een ruime inpandige berging. In de ruime goed ingedeelde leefkeuken kun je in de ochtend bij de openslaande deuren genieten van een kopje koffie en 's avonds gezellig met vrienden en familie rond de tafel zitten.



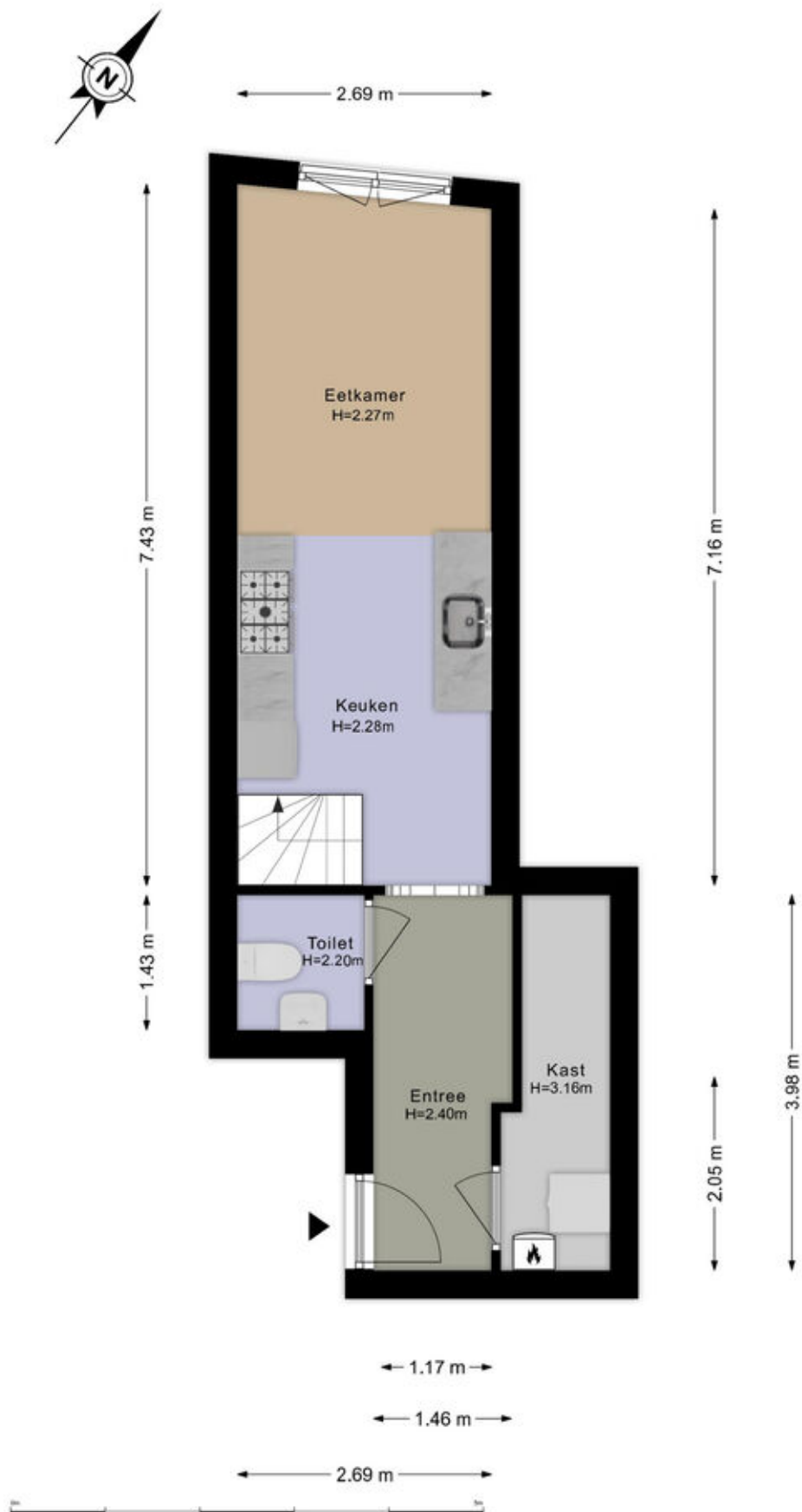








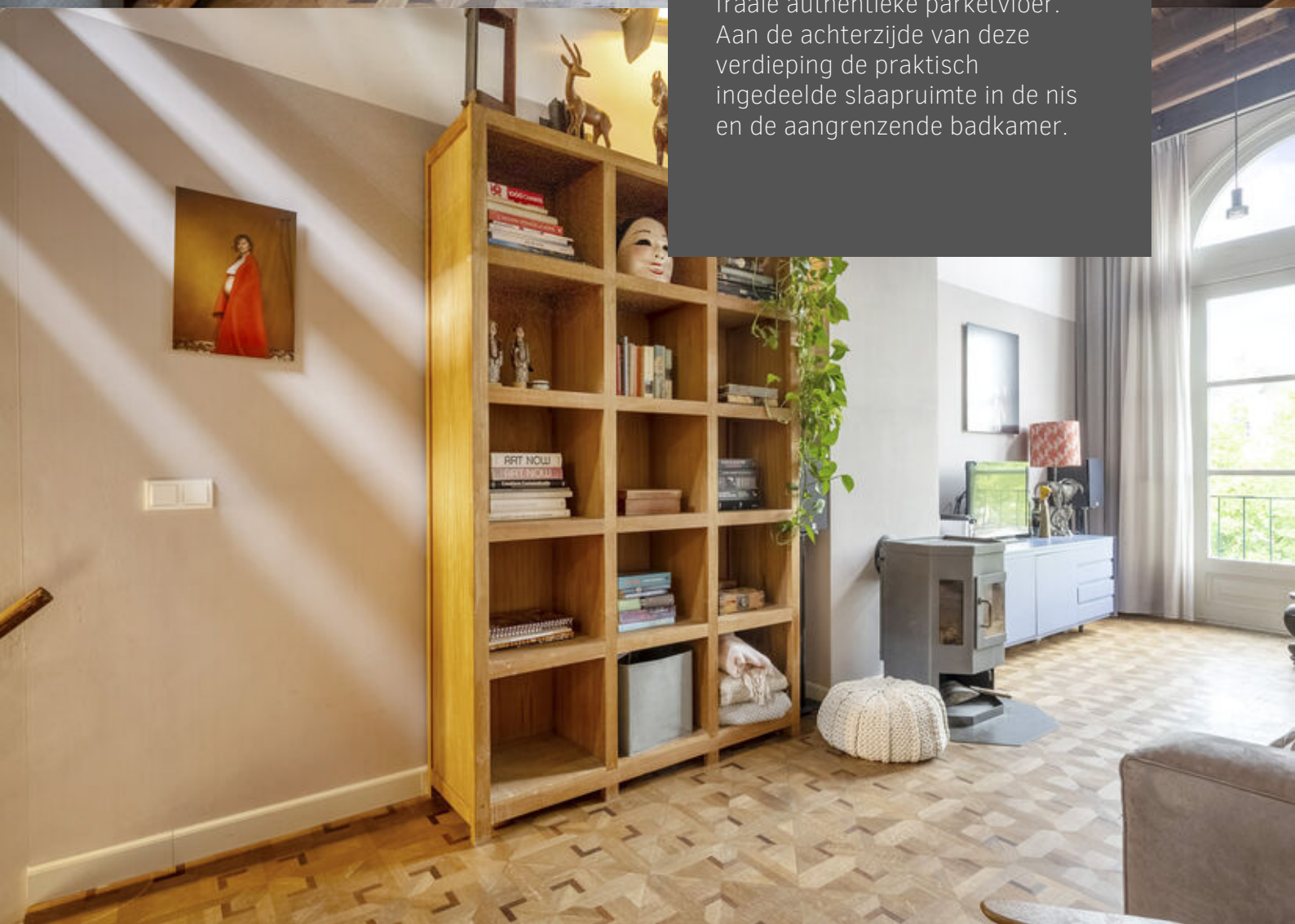
# Eerste verdieping





## *Tweede verdieping*

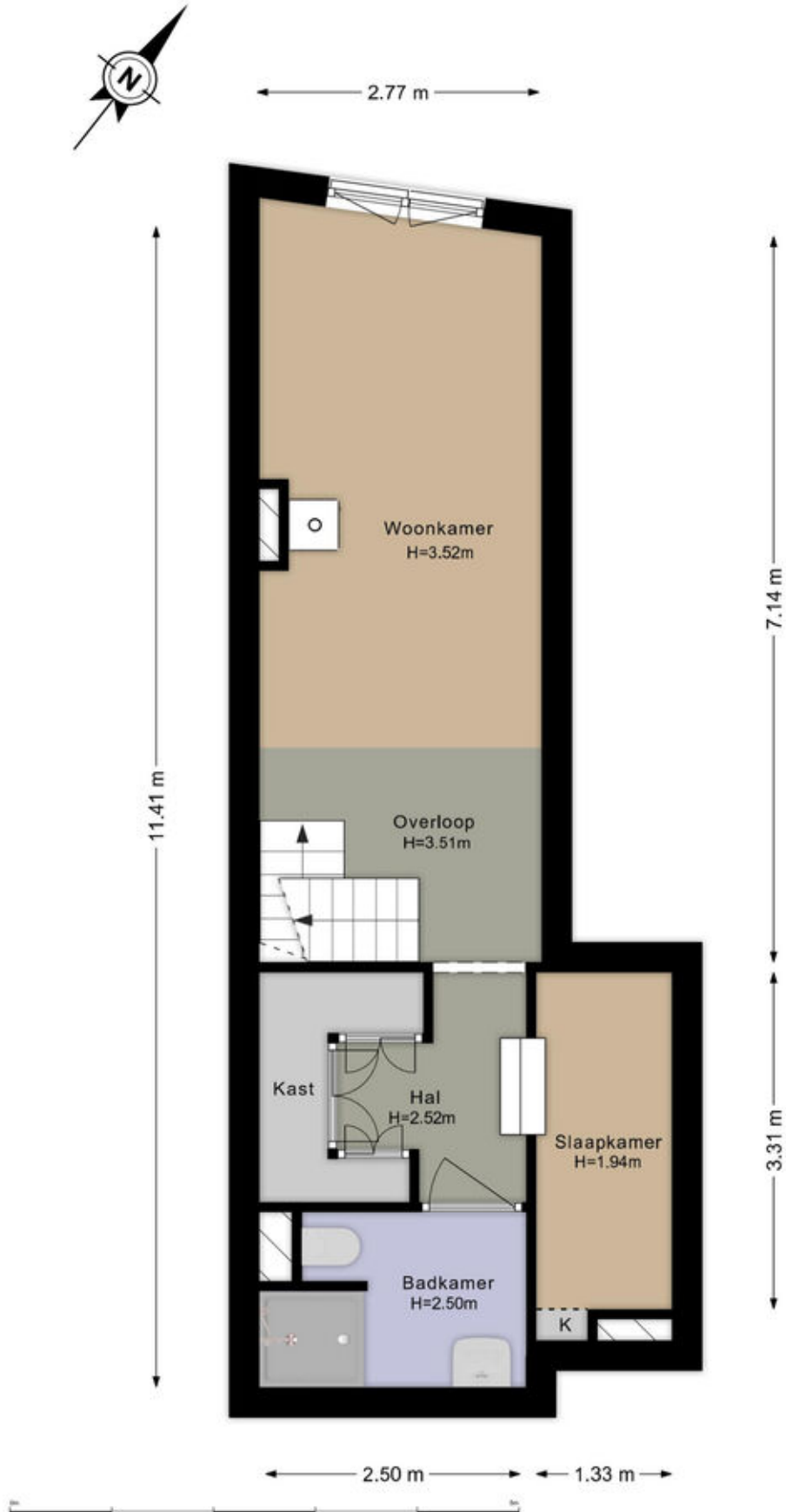
Op de tweede verdieping de sfeervolle woonkamer met hoge raampartij, balkenplafond en fraaie authentieke parketvloer. Aan de achterzijde van deze verdieping de praktisch ingedeelde slaapruijnte in de nis en de aangrenzende badkamer.







# Tweede verdieping





### *Bovenste verdieping*

Tot slot de bovenste verdieping waar zich nu de kinderkamer en overloop bevindt zou naar wens kunnen worden ingedeeld, zoals bijvoorbeeld één grote luxe slaap- en/of werkkamer. Aangrenzend aan de ruime overloop en de deur naar het fantastische dakterras.





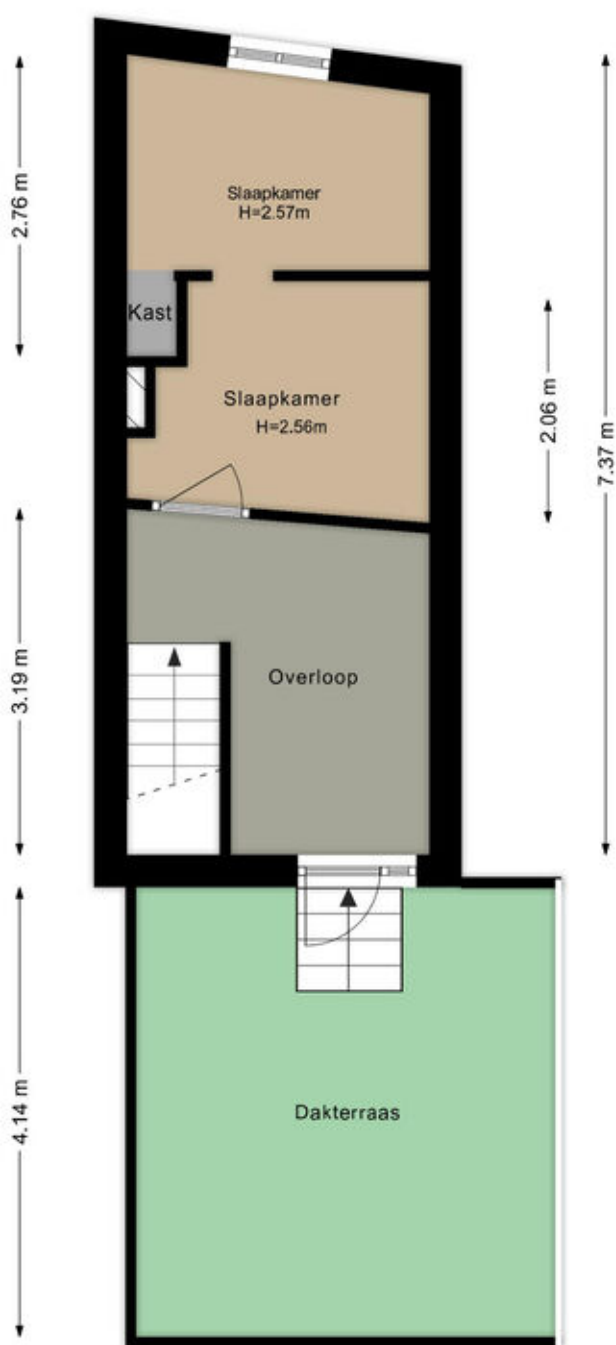


# Derde verdieping



2.78 m

2.83 m



3.94 m



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Spaarne 64



Deze kaart is noordgericht  
12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Haarlem  
Sectie D  
Perceel 6441



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: Spaarne 64, 2011 CK Haarlem

Datum 11 juli 2024

<b>Totaal woning</b>	<b>Gebruiksoppervlak wonen</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>88,1</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>16,4</b>
	<b>Externe Bergruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>13,6</b>
	<b>Bruto inhoud Woning</b>	<b>m3</b>	<b>Ca.</b>	<b>326</b>

1 <sup>e</sup> woonlaag	Gebruiksoppervlak woning		32,1
	Wonen		32,1
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)		0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte		0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte		13,6

2 <sup>e</sup> woonlaag	Gebruiksoppervlak woning		35,6
	Wonen		35,6
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)		0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte		0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte		0,0

3 <sup>e</sup> woonlaag	Gebruiksoppervlak woning		20,4
	Wonen		20,4
	Overige inpandige ruimte		0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)		0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte		16,4
	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	88,1 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	16,4 m2
Externe bergruimte	13,6 m2

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Aan muur bevestigde lampen in de gang, langs het trappengat, in de keuken aan de wand en spots in het zijkamertje, douche, bij de kledingkasten en in het toilet.	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Op maat gemaakte vaste kledingkasten in kleedkamer plus zijkamertje en de op maat gemaakt vitrinekast in de gang	X		
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- Gordijnen in slaapkamer op 3e etage		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Overig, te weten			
- Op maatgemaakte klapbankjes aan buitengevel	X		
- Stellingkasten in opslag op begane grond	X		
- Legplanken in wasmachine/voorraadkast	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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 *Spaarne 64 Haarlem*

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

*2011 zijn wij gaan samenwonen en hebben we dit schitterende huis gekocht. Het is een voormalig pakhuis en die charme trok ons aan. Toen het van ons werd hebben wij het volledig verbouwd en gemoderniseerd. Ons idee was dat we hier voor altijd zouden blijven wonen. Het uitzicht, de locatie en de charme. Wat hebben we nog meer te wensen.*

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

*Altijd verliefd geweest op dit prachtige grachtenpandje met bijzonder fijne sfeer en geweldige uitzicht waar iedereen zich thuis voelt. Toen de kans zich voordeed was er geen twijfel. Alle oude elementen in het huis zoals de trap, de balken, het hoge plafond, de openslaande deuren naar het Spaarne en het lekkere dakterras spraken ons heel erg aan.*

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

*Twee volwassenen van 46 en 43 en een dochter van 8*

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

*Links (62) woont een gezin met een tweeling van 15, zij wonen hier sinds een paar jaar, heel erg vriendelijk en goed contact mee. Rechts (66) bevindt zich een restaurant, waar wij prima contact mee hebben met vriendelijk personeel.*

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

*In de ochtend valt er over het Spaarne prachtig de zon, op het bankje voor de deur, in het raamkozijn in de keuken of op het terras van de burennamen kun je heerlijk koffie drinken in het zonnetje. Op het dakterras kun je vrijwel de hele dag genieten van de zon en het uitzicht op de kerk. In de avond kun je daar ook nog de laatste stralen meepakken tijdens een BBQ.*

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

*Het station is op 10 minuten lopen, bussen vanaf 5 min lopen.*

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

*Ten eerste woon je aan een prachtige rivier dus altijd in de buurt van het water en bootjes. Het strand is 20 minuten fietsen en het park De Hout is op 5 minuten fietsen te bereiken. Alle winkels, supermarkten, koffiebars en restaurants zijn op loopafstand rondom het huis. Er zijn diverse scholen in het centrum. Eigenlijk woon je super centraal en heb je vrij uitzicht op het mooiste stukje van Haarlem.*

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

*Dit huis en de locatie straalt een en al gezelligheid en reuring uit. Het uitzicht is en blijft fantastisch, je raakt nooit uitgekeken op de verschillende weeromstandigheden, de vrachtschepen, zeilboten, sloepen, mensen die van en naar hun werk gaan, de mensen op het terras en ga zo maar door. De indeling van het huis is ideaal, waardoor de woning ruim aanvoelt en elke ruimte een goede functie heeft. In de leefkeuken zijn vele etentjes gegeven rond de gezellige ronde tafel met in de zomer de deuren open. In de winter kun je heerlijk ontspannen op de bank bij de houtkachel in de huiskamer. Verder is over alle ruimte nagedacht om deze optimaal te benutten. En niet*

*onbelangrijk, op de begane grond hebben we een ruime berging waar van alles kan worden opgeslagen en waar fietsen kunnen worden gestald.*

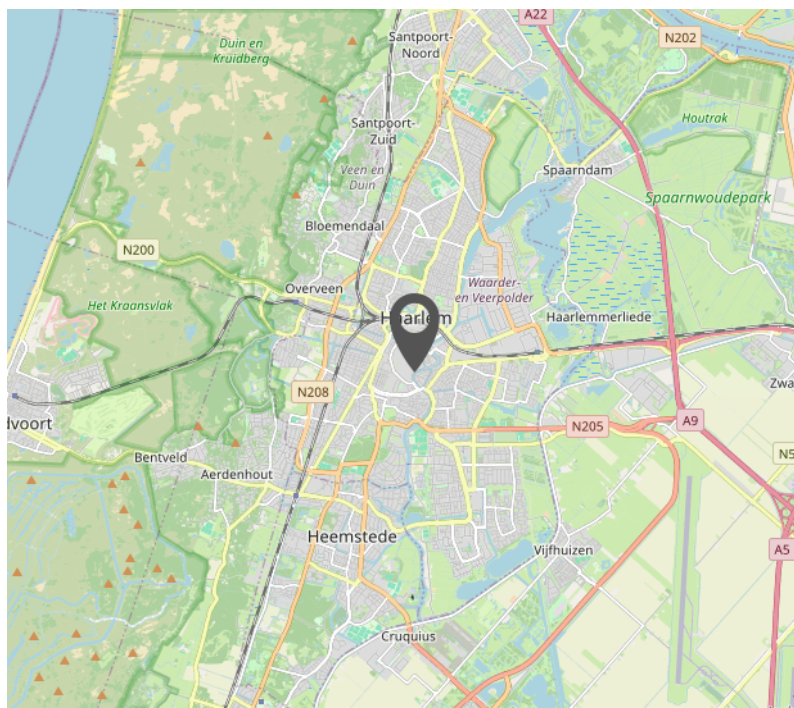
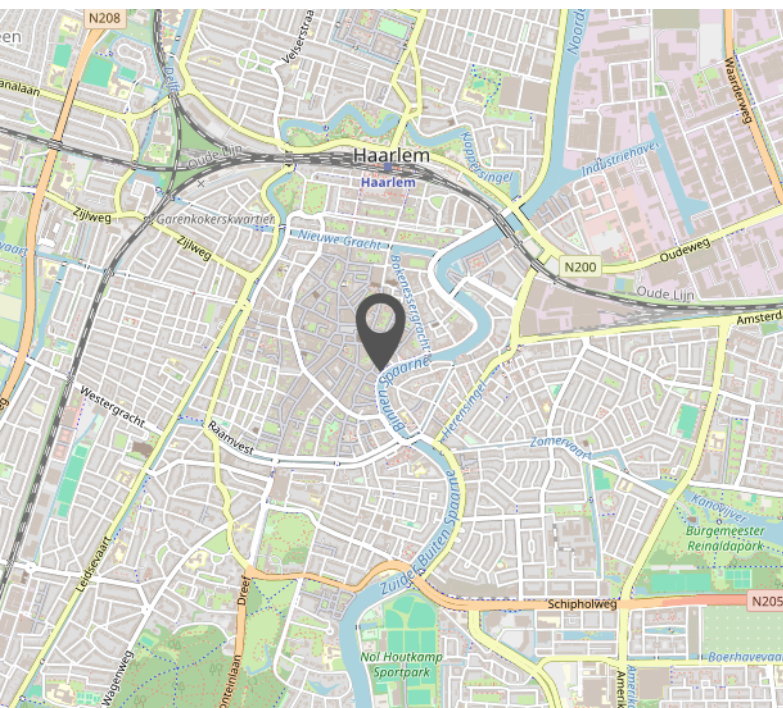
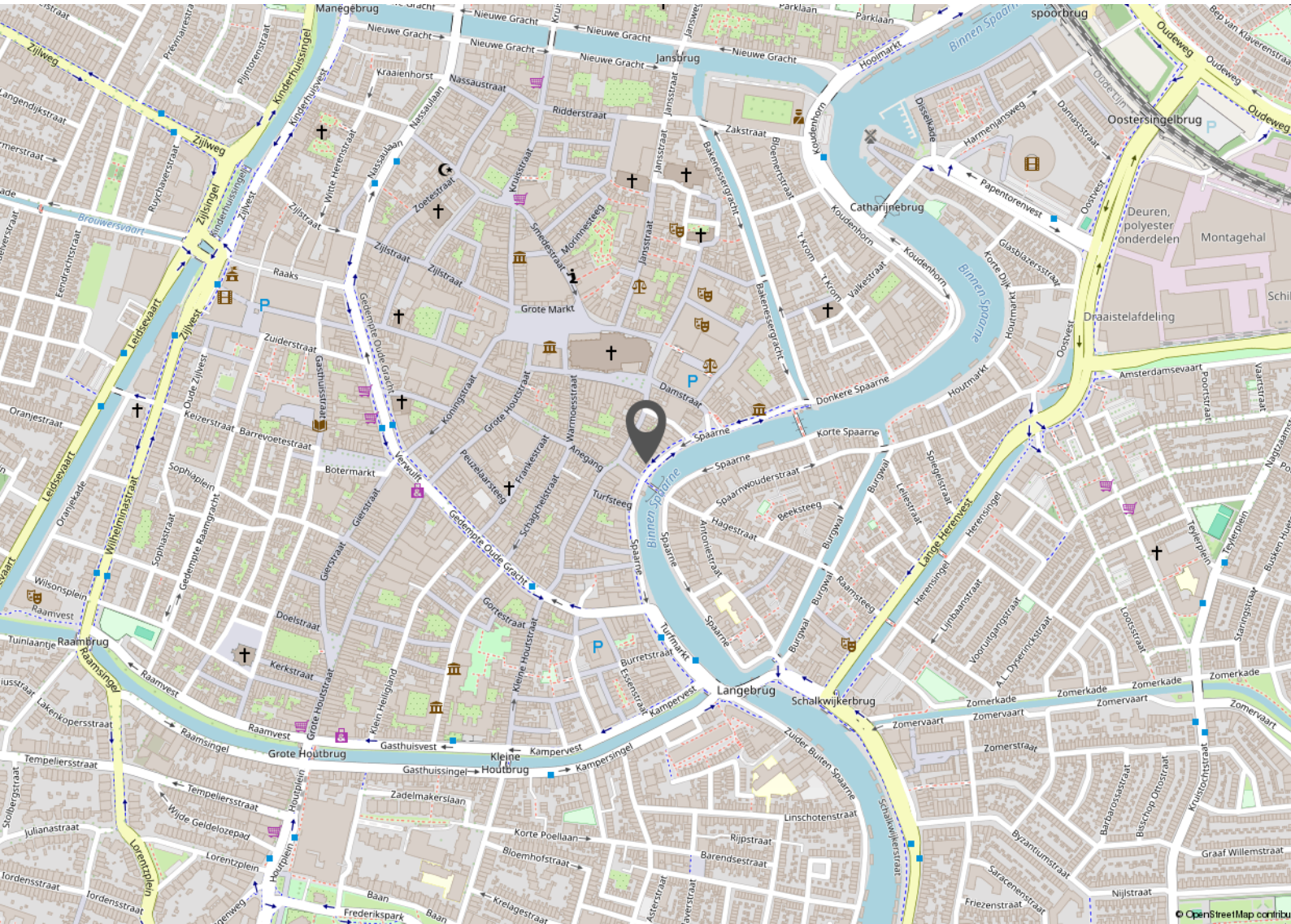
Wat zijn de nadelen aan de woning, en wat zou je daar eenvoudig aan kunnen doen?  
*Dit is aan mensen zelf om te bepalen.*

Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?  
*De woning is te klein geworden voor ons 3, we verhuizen naar een groter huis en een buurt waar meer kinderen op straat spelen.*

Afzender,  
*Denny en Annemarie Marbus*



# 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!

spaarne64.nl



Spaarne 64, 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.