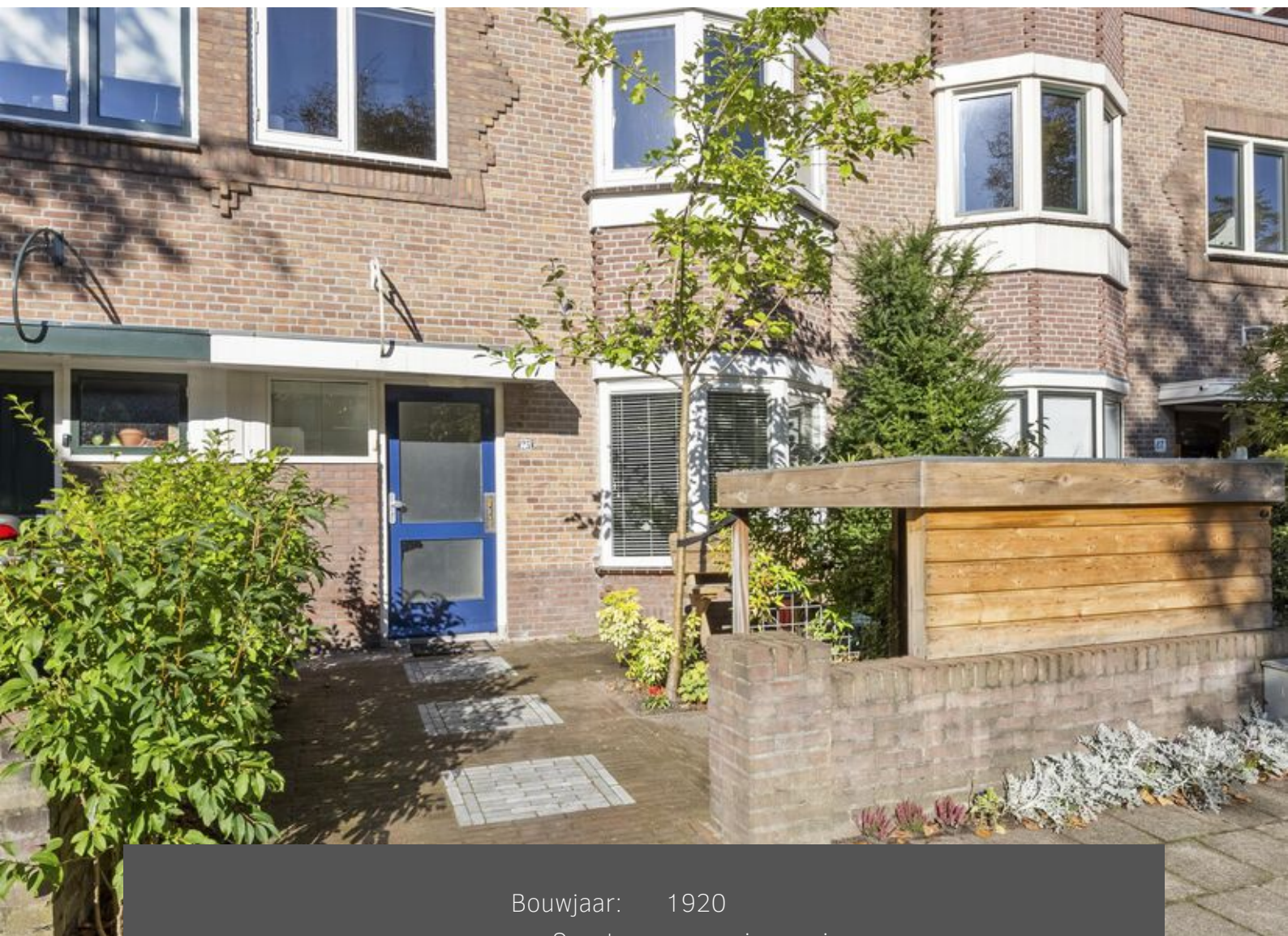


LEF
makelaars



Haarlem
Timorstraat 25

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1920
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	528 m ³
Woonoppervlakte:	142 m ²
Perceeloppervlakte:	157 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label:	B

Charmant huis

Welkom in dit charmante huis met hoge plafonds en dubbele erker! Deze leuke gezinswoning ligt gunstig in een bocht en waaiert daardoor ruim uit (ca. 142 m2 woonoppervlakte).

De pluspunten op een rij:

- Royale en lichte woonkamer met eikenhouten vloer en openslaande deuren
- Dubbele erker
- Luxe open keuken met bijkeuken
- 9 zonnepanelen
- Grote groene achtertuin op het zonnige westen met ruime, charmante berging
- Fijne voortuin met fietsenhok
- Vier royale slaapkamers met mogelijkheid creëren van vijfde
- Luxe badkamer met vloerverwarming en tweede nette badkamer met toilet
- Fijne en (kind)vriendelijke buurt nabij alle voorzieningen

Leef heerlijk in de Indischebuurt-Noord

Hier woon je op nog geen 10 minuten fietsen vanaf het station, veilig en sociaal, het contact met elkaar is goed. In een gewilde en (kind)vriendelijke buurt met een groot aanbod aan basis- en middelbare scholen, speeltuinen, kinderopvang, sportverenigingen, zwembad en bibliotheek. Dichtbij Toko's en kleine restaurantjes, buurtwinkels en een grote supermarkt aan de Planetenlaan, niet ver van winkelstraat Cronjé (grote AH) en het vernieuwde Marsmanplein voor al je dagelijkse behoeften.

En ook aan recreatie is er geen gebrek. Op loopstand ligt het fraaie Schoterbos en natuurgebied De Hekslootpolder, mooi voor een heerlijke wandeling langs het Spaarne richting Spaarndam. In 10 minuten fietsen sta je in het centrum van Haarlem, en met de trein sta je een kwartiertje later op Amsterdam-CS. Meerdere busverbindingen brengen je overal naar toe en met de auto is de Schoterbrug een snelle aansluiting op het Rottepolderplein met de A9 en A5. Al deze plussen maakt deze buurt populair, een geweldige buurt om in te wonen.

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 142m2 (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1920 op 157m2 eigen grond en een fundering op staal
- Verwarming en warm water via Intergas c.v.-ketel uit 2021
- Energielabel B
- Airconditioning op tweede verdieping (2024)
- Elektrische designradiator en vloerverwarming in badkamer eerste verdieping
- Elektrische installatie vernieuwd in 2019: 3 aardlekschakelaars en 19 groepen
- Stroomaansluiting in berging voortuin en achtertuin
- Oplevering in overleg

Charming house

Welcome to this charming house with high ceilings and double bay windows! This lovely family home is conveniently located on a bend and therefore spreads out spaciouly (approx. 142 m² living space).

The plus points in a row:

- Spacious and bright living room with oak flooring and French doors
- Double bay window
- Luxurious open kitchen with utility room
- 9 solar panels
- Large green backyard facing sunny west with spacious, charming storage room
- Nice front garden with bicycle shed
- Four spacious bedrooms with the possibility of creating a fifth
- Luxurious bathroom with underfloor heating and second neat bathroom with toilet
- Nice and (child) friendly neighborhood near all amenities

Live wonderfully in the Indischebuurt-Noord

Here you live less than 10 minutes by bike from the station, safe and social, the contact with each other is good. In a popular and (child) friendly neighborhood with a wide range of primary and secondary schools, playgrounds, childcare, sports clubs, swimming pool and library. Close to Toko's and small restaurants, local shops and a large supermarket on the Planetenlaan, not far from the Cronjé shopping street (large AH) and the renovated Marsmanplein for all your daily needs.

And there is no shortage of recreation either. The beautiful Schoterbos and nature reserve De Hekslootpolder are within walking distance, nice for a lovely walk along the Spaarne towards Spaarndam. In 10 minutes by bike you are in the center of Haarlem, and by train you are at Amsterdam-CS fifteen minutes later. Several bus connections take you everywhere and by car the Schoterbrug is a quick connection to the Rottepolderplein with the A9 and A5. All these pluses make this neighborhood popular, a great neighborhood to live in.

Good to know:

- Living area: approx. 142m² (NEN measurement report)
- Built around 1920 on 157m² of private land and a foundation on steel
- Heating and hot water via Intergas central heating boiler from 2021
- Energy label B
- Air conditioning on the second floor (2024)
- Electric design radiator and underfloor heating in the bathroom on the first floor
- Electrical installation renewed in 2019: 3 earth leakage circuit breakers and 19 groups
- Power connection in storage room on the front garden and back garden
- Delivery date by mutual agreement



Ruime woonkamer

Zodra je binnenstapt, word je direct verrast door de ruime woonkamer, waar veel licht naar binnen valt dankzij de grote ramen en de authentieke erker. De benedenverdieping is voorzien van een prachtige eikenhouten vloer.







Open keuken

De luxe open keuken (uit 2019 met schiereiland) is van alle gemakken voorzien zoals een vaatwasser, inductie kookplaat, koel- vriescombinatie, oven en een combi oven/magnetron. Aangrenzend vind je de praktische bijkeuken voor extra opbergruimte en de wasmachine-aansluiting.

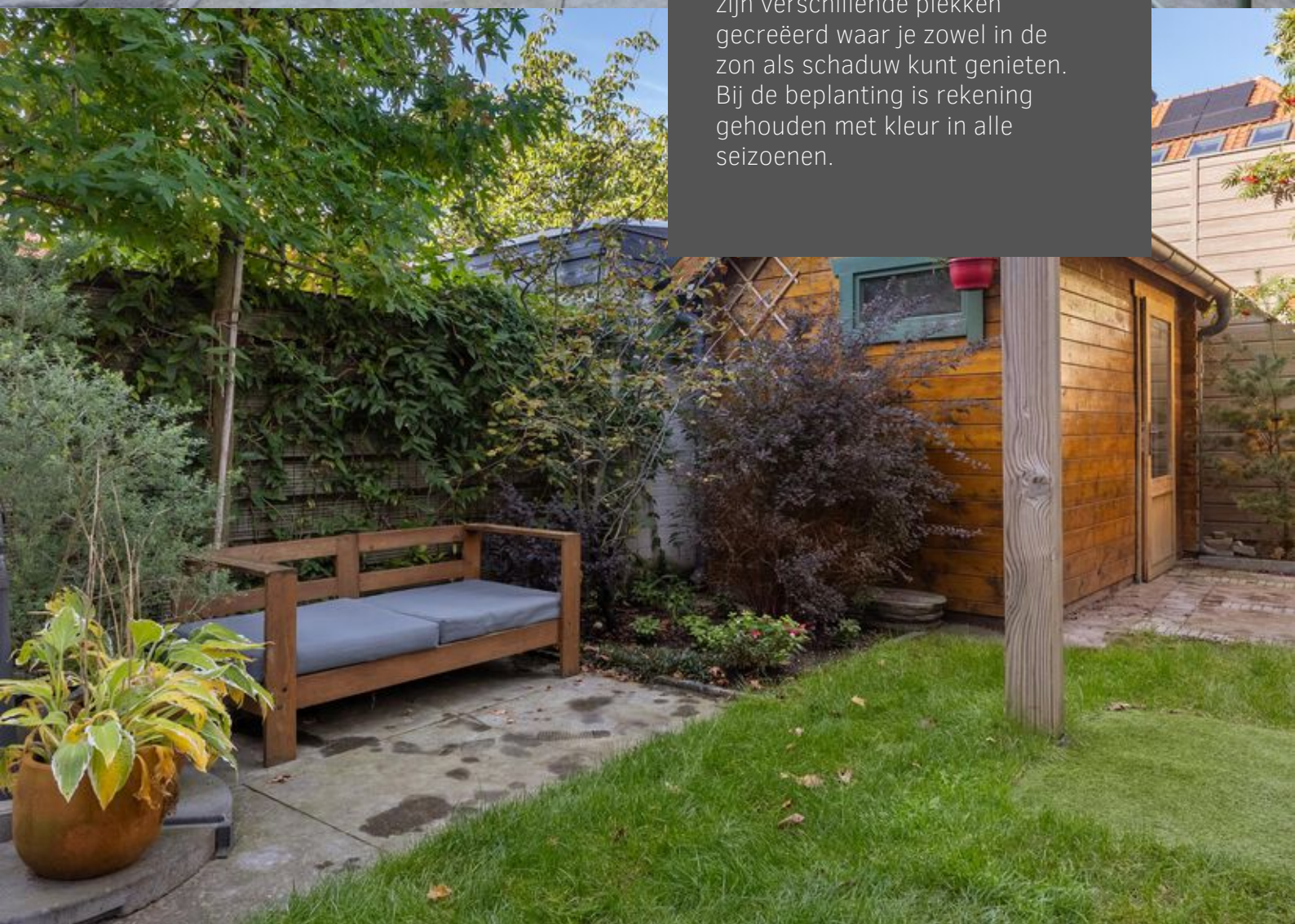






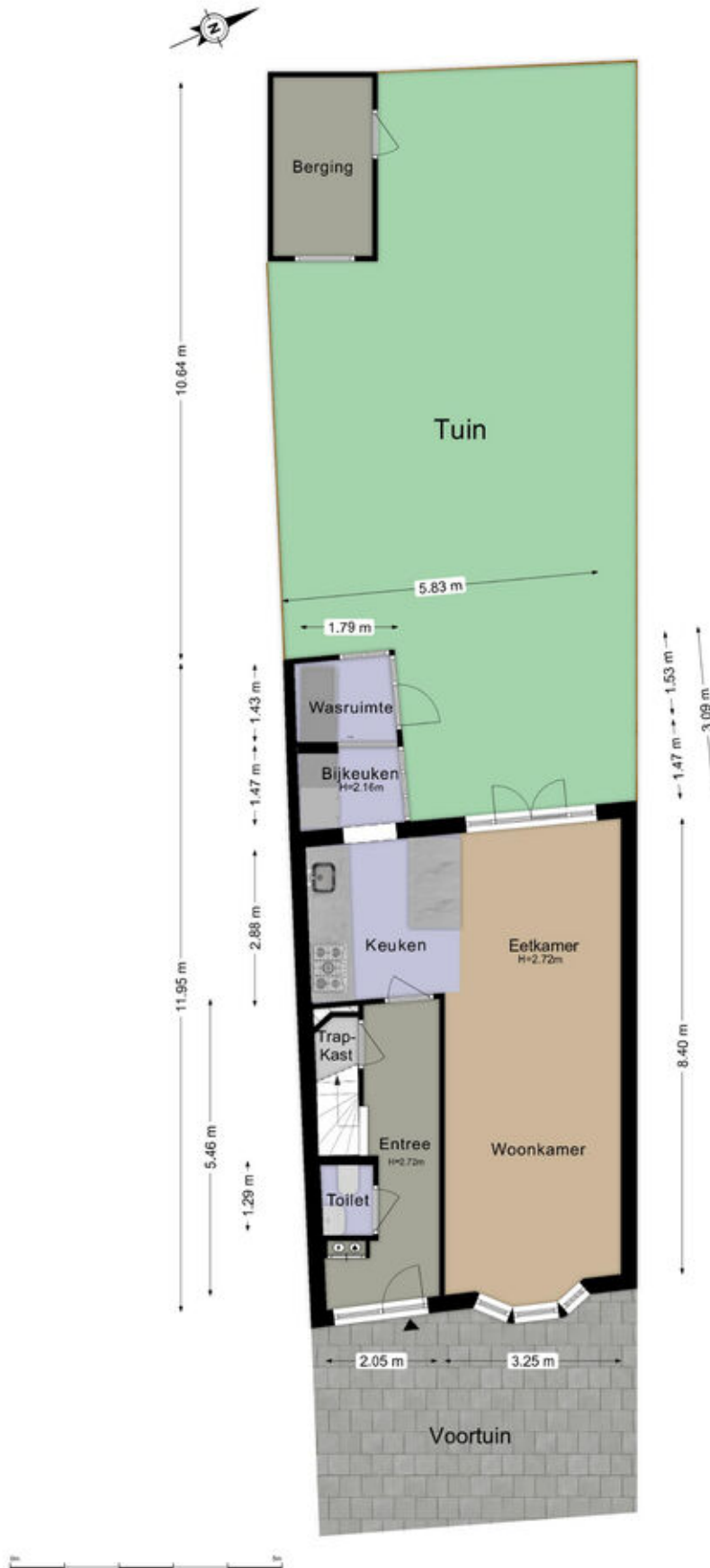
Genieten in de achtertuin

De openslaande deuren geven toegang tot de diepe, groene achtertuin op het westen. Daarin zijn verschillende plekken gecreëerd waar je zowel in de zon als schaduw kunt genieten. Bij de beplanting is rekening gehouden met kleur in alle seizoenen.





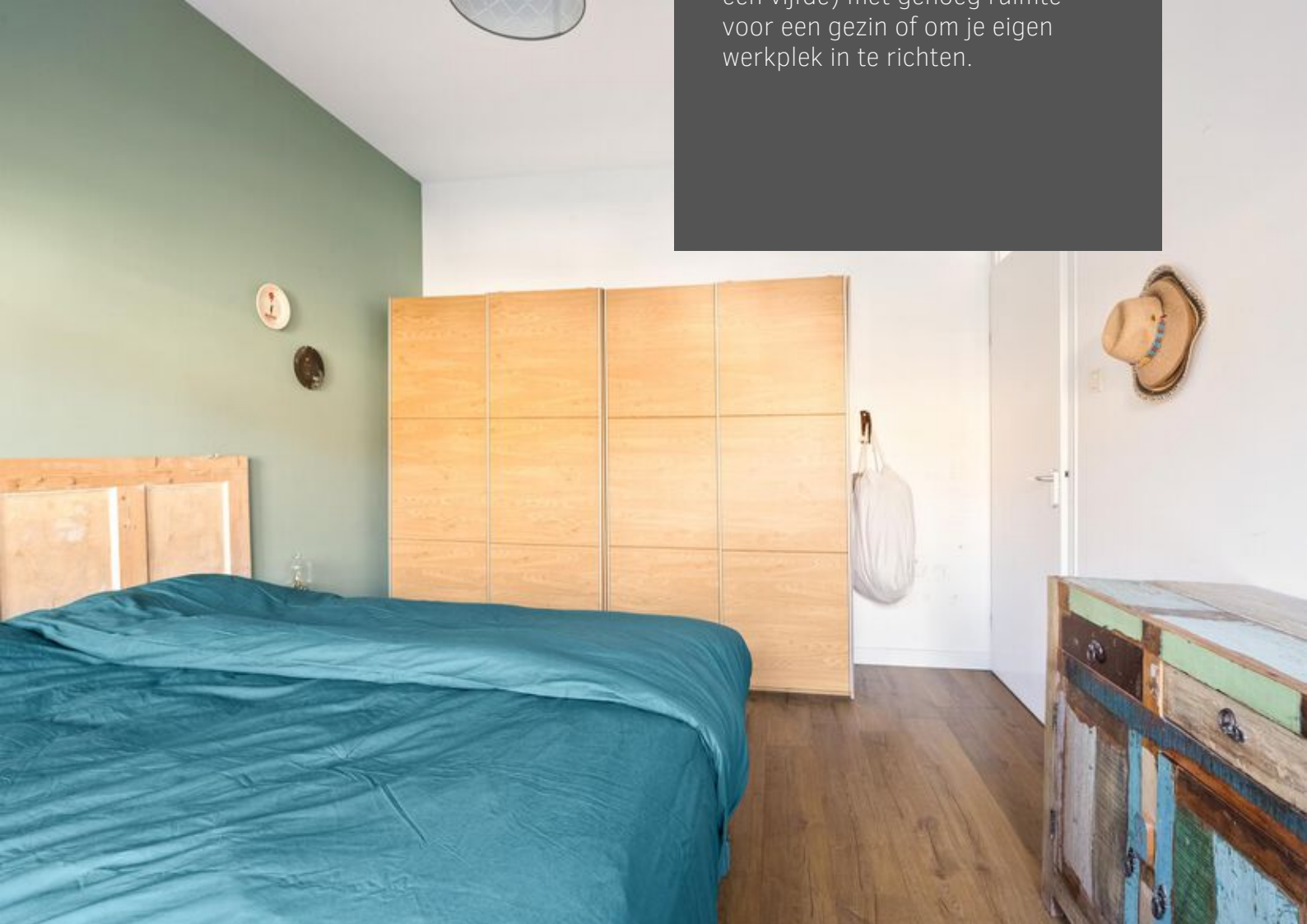
Begane grond





Vier slaapkamers

Op de eerste en tweede verdieping vind je vier ruime slaapkamers (mogelijkheid tot een vijfde) met genoeg ruimte voor een gezin of om je eigen werkplek in te richten.





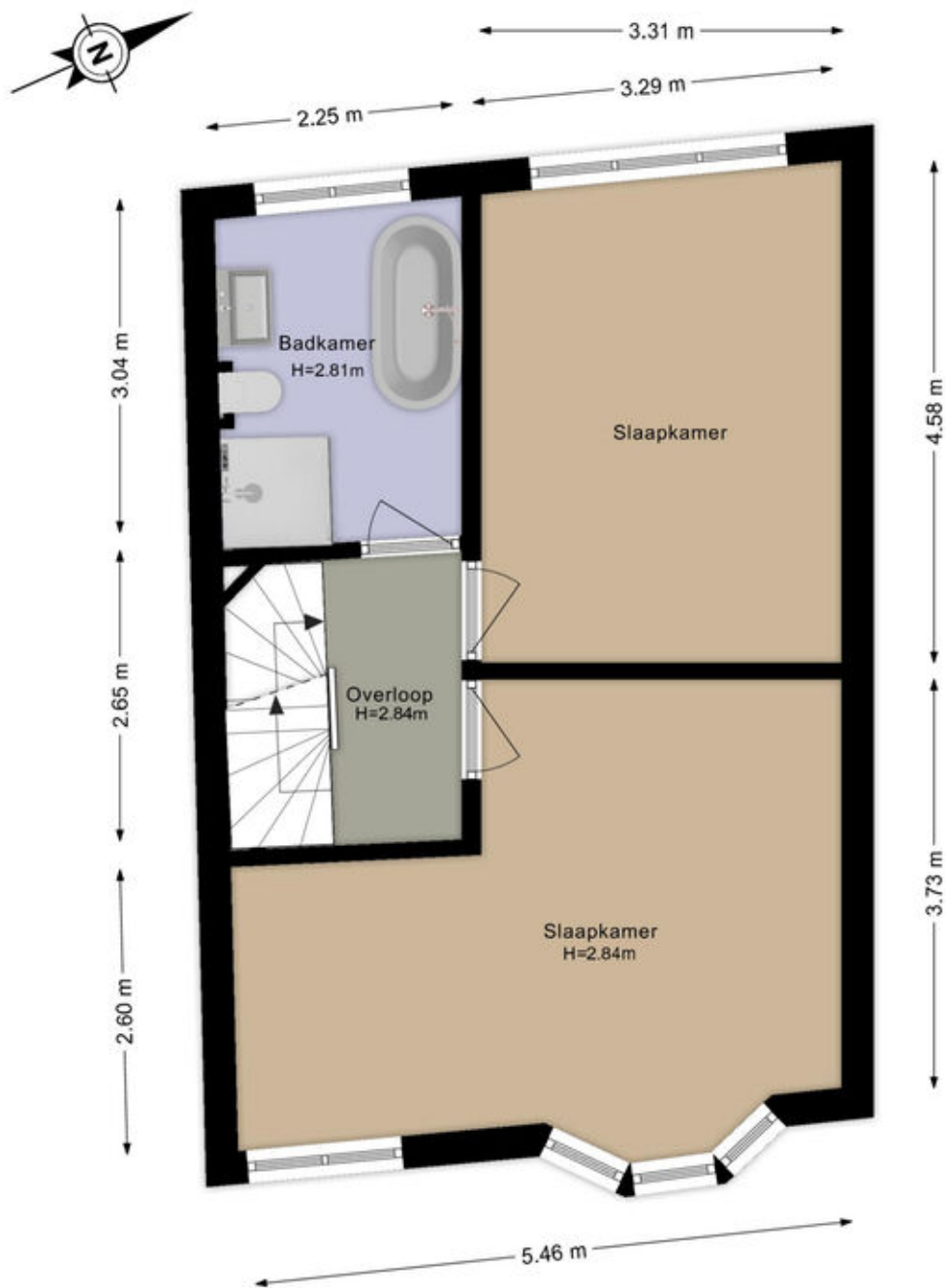


Luxe badkamer

De nieuwe, luxe badkamer op de eerste verdieping heeft vloerverwarming, een regendouche, een toilet en een ligbad. Bovendien heeft ook de bovenverdieping een eigen badkamer, voorzien van een douche, wastafelmeubel en toilet.



Eerste verdieping

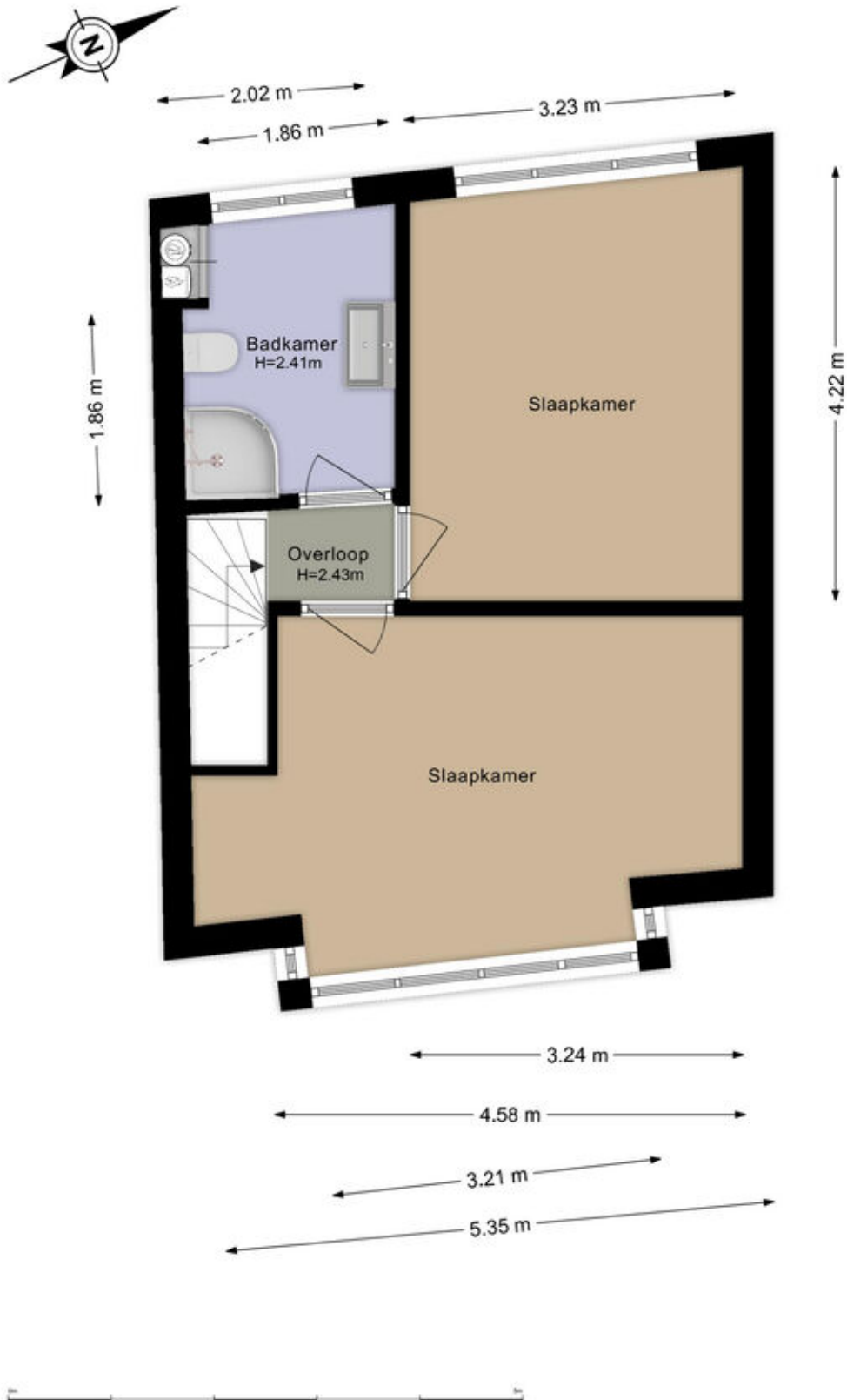








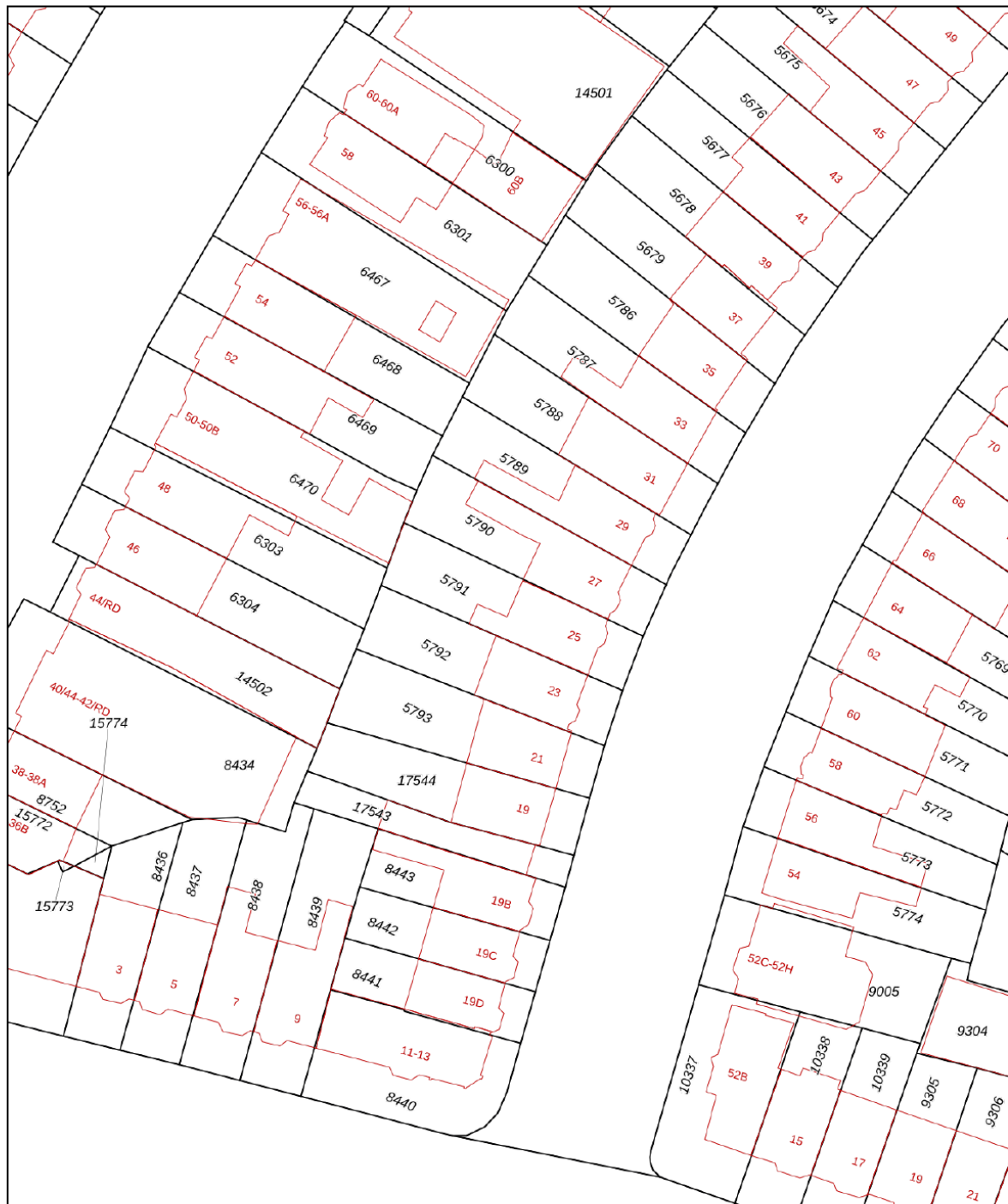
Tweede verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Timorstraat 25



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schoten</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5791</p>	
---	--	---	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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: Timorstraat 25, 2022RB Haarlem

Datum: 7 oktober 2024

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca. 142,0
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca. 0,0
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca. 0,0
	Externe Bergruimte	m2	Ca. 6,0
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca. 528

1 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	53,6
	Wonen	53,6
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	6,0

2 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	48,0
	Wonen	48,0
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

3 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	40,4
	Wonen	40,4
	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	142,0 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m2
Externe bergruimte	6,0 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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in de wc	X		
- Boekenkast in werkkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Gordijnrails erkers	X		
- Vouwgordijn tuindeuren		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Houten trapbedekking	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vriezer in tuinhuis		X	
Woning - Sanitair/sauna			
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	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Regenton	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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 *Timorstraat 25, Haarlem*

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

In september 2017 kregen we de sleutel en na een nieuwe kleur op de muren en laminaat op de bovenverdiepingen, zijn we er kort daarna met heel veel plezier ingetrokken.

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

We woonden met ons dochtertje (toen ruim een jaar oud) in Amsterdam op 5-hoog. We waren op zoek naar een huis met tuin in meer kindvriendelijke omgeving, dichterbij strand en natuur. We hebben meerdere wijken in Haarlem bekeken, maar voelden ons in Haarlem-Noord meteen helemaal thuis. Ook qua aanrijroutes was het voor ons op dat moment ideaal (makkelijk en snel naar A9/ Amsterdam en noordelijker, vlakbij station, korte fietsafstand Kennemerduinen). Dit stukje van de Timorstraat was toen al een van de groenste stukjes en het huis met de mooie details in de voorgevel, achtertuin op het westen, de goed aangepakte, ruime opbouw was helemaal wat we wilden.

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

Met twee volwassenen (43 en 40 jaar) en twee kinderen; een meisje van 8jr. en een jongen van 4,5jr.

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

Op nr. 23 woont een gezin van bijna dezelfde samenstelling (jongen van 7jr. en meisje van 5 jr.), waar we goed contact mee hebben en waar de kinderen mee spelen; lekker voor op de stoep of bij elkaar in de achtertuin. Regelmatig ook met andere kinderen van verderop uit de straat. Op nr. 27 woont onze alleenstaande, uiterst vriendelijke en rustige buurman van vergelijkbare leeftijd met zijn kat, Tinus.

In dit deel van de Timorstraat (tussen de Zaanenstraat en Overtonweg) kennen de meeste burenen elkaar wel van naam en/of gezicht. Er is een straatapp waarin nuttige informatie wordt gedeeld. Eens per jaar wordt er aan het einde van de zomer een gezellige straatborrel georganiseerd. Op oudejaarsdag bakken enkele buurmannen in de voortuin met elkaar olieballen en voor wie zin heeft doen we een olieballenborrel in de middag. Het is dus gezellig en sociaal, maar de deur wordt niet plat gelopen. Als iemand iets nodig heeft, zijn er burenen die klaar staan. Als je elkaar een tijdje niet ziet is het ook goed.

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

De voortuin ligt op het oosten. Vooral in het (vroeger) voorjaar en (late) najaar kun je op het bankje in de voortuin al heel snel lekker van de zon genieten en even een koffietje doen. De zon blijft tot ergens in de middag in de voortuin schijnen.

De achtertuin ligt op het westen, dus na kantoortijd, kun je ook nog lekker van de zon genieten. De zon schijnt in de zomer ook al vrij snel (ergens in de ochtend) achterin de achtertuin, dus er zijn meerdere plekken in zowel zon als schaduw waar je lekker kunt zitten of spelen.

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

Treinstation Haarlem ligt op 7 minuten fietsafstand. Op de Rijksstraatweg zijn meerdere bushaltes met uiteenlopende busverbindingen in zuidelijke en noordelijke richting.

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

Het grote pluspunt is de Albert Heijn XL (dus met verse sushibar) op het Soendaplein en "de Cronjé" winkelstraat op loop- / fietsafstand. Op de Rijksstraatweg zijn ook diverse handige winkels, zoals Timmy's, bakkerij Goemans, een grote en kleine Dekamarkt, fietswinkel, een goede pizzeria (La Madonna), en de bekende Indonesische toko Pasar Raya. Op donderdag is er markt in de Floresstraat, met o.a. verse vis en bv. Yüksel delicatessen. En vergeet niet het populaire koffietentje Nes71, tegenover de banketbakker Soeteman en natuurlijk de Kweektuin (met kweekcafé) op steenworp afstand. Binnen 5 minuten fietsen zijn er wel iets van 6-7 goede basisscholen, verderop in de straat is kinderopvang en zijn er twee BSO's. Het Zaanenpark met speeltuin en skatebaan is dichtbij, net als diverse andere speeltuinen, de mooie route langs het Spaarne naar Spaarndam, en het Schoterbos.

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

Het is een fijn en gezellig huis, met ruime kamers. Doordat het huis in de bocht ligt en recht is opgetrokken aan de achterkant is veel ruimte ontstaan. Op de begane grond en eerste verdieping zijn er hoge plafonds (2.80) wat het gevoel van ruimte vergroot. De erkers zijn heel leuk en geven fijn zicht de straat in, ook doordat we in de bocht liggen. De ligging met voortuin op het oosten en achtertuin op het westen zorgt ervoor dat er veel licht is en je altijd wel een lekker plekje hebt. We zullen altijd met veel warmte blijven terugdenken aan de leuke buurt en de nabijheid van de prachtige Kennemerduinen met het Wed, de Oosterplas en Duin- en Kruidberg.

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

Wij wilden altijd nog graag een nieuwe voordeur, maar dat is er niet van gekomen. Daarmee kun je de gang ook net weer wat beter isoleren. Het is natuurlijk een huis uit de jaren 1920, dus er zijn nog mogelijkheden om het huis nog wat duurzamer / energiezuiniger te maken, hoewel we met alle verbeteringen die we hebben aangebracht al energielabel B hebben. We hadden al gezien dat een gratis energiecoach via de gemeente daarbij handig kan zijn (zie: <https://haarlem.nl/gasvrijer/ik-heb-een-eigen-huis> voor aanmeldformulier).

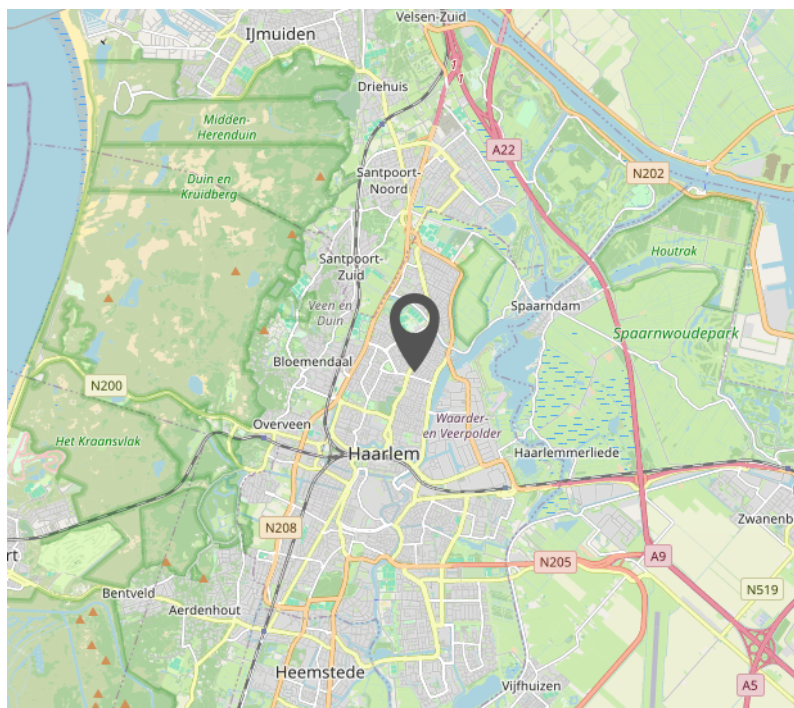
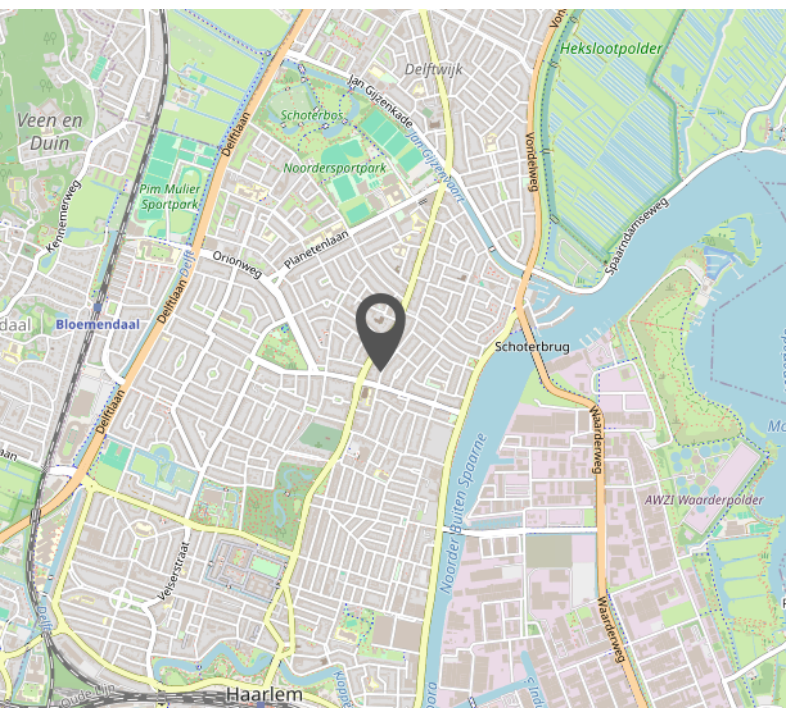
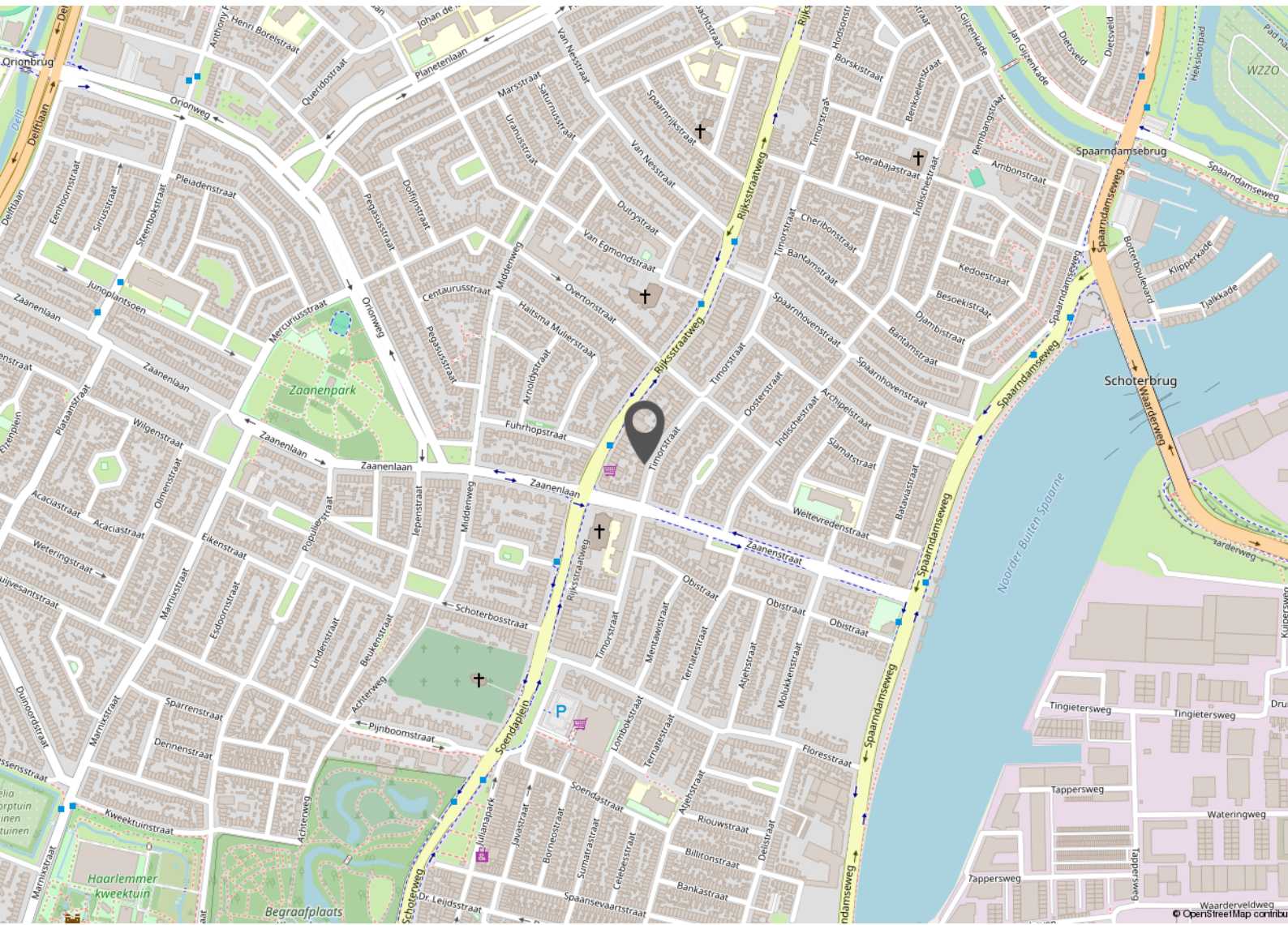
Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

We gaan verhuizen naar een dorp wat noordelijker, met een grote tuin en dichterbij familie, waaronder ouder wordende ouders die langzaam meer (mantel)zorgbehoevend worden.

Afzender,

Lara, Jochem, Hannah, Reza

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.

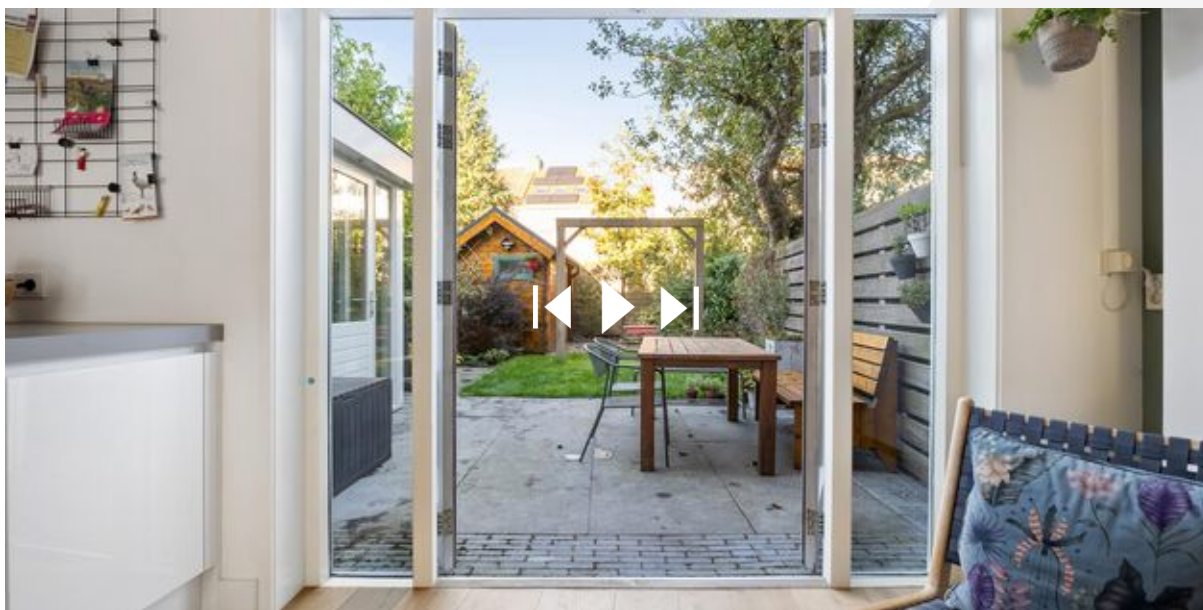
Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Timorstraat 25, 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 100 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.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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.

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.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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 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.