

**LEEF**  
makelaars



Haarlem  
Prinsen Bolwerk 48

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	rond 1900
Soort:	herenhuis
Kamers:	8
Woonoppervlakte:	162 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	163 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	7 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	14 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label:	A

# Royaal herenhuis!

Aan de rand van het centrum en het fraaie stadspark aan de Schotersingel met onze mooie Bolwerken staat dit fantastische herenhuis gebouwd rond 1900. Gelegen midden in deze bruisende stad, maar dankzij de tuin aan de achterzijde geniet je volop van rust en privacy. Doordat de tuin op het zuidwesten ligt, heb je in de zomer zon van 's morgens tot 's avonds!

De pluspunten op een rij:

- Royale woonkamer en-suite met openslaande deuren naar de tuin en houten visgraatvloer
- Karakteristieke kenmerken als hoge plafonds en ramen, paneeldeuren, marmeren vloer en vestibule
- 6 Slaapkamers, dus veel ruimte en mogelijkheden
- 2 Badkamers en een apart toilet op de eerste etage
- Fraaie en zonnige achtertuin (14 m diep!) op het zuidwesten met achterom
- Veel bergruimte door praktische schuur voorzien van elektra
- 12 Zonnepanelen (eigendom)
- Energielabel A, voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie
- Gelegen aan stadspark "de Bolwerken" met al haar seizoenen; in voorjaarsbloei, roodbruine herfstgloed en ook in de zwoele zomers een heerlijk park om in te wandelen en te ontspannen
- Toplocatie nabij alle woonvoorzieningen die je je kunt wensen; scholen, winkels, sportfaciliteiten etc.
- Nog geen 250 meter lopen vanaf het trein- en busstation, binnen 20 minuten sta je op Amsterdam CS

Ligging:

Leef! heerlijk in centrum Haarlem. 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!

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 162 m<sup>2</sup> (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1900 op 163 m<sup>2</sup> eigen grond
- Woonkamervloer schuimbeton met vloerverwarming (2014)
- (Vloer-)verwarming en warm water via Atag c.v.-ketel uit 2011 (2024 onderhouden)
- Elektrische vloerverwarming in de keuken en de badkamer op de eerste verdieping
- Elektra: vernieuwd in 2006, 13 groepen, drie fasen en aardlekschakelaars
- Energielabel A (geldig tot en met 18-11-2034)
- Bestemming: Gemengde doeleinden 1
- Parkeren middels parkeervergunning (zone centrum)
- Oplevering in overleg, notariskeuze koper

# Spacious mansion!

This fantastic townhouse, built around 1900, is situated on the edge of the city centre and the beautiful city park at Schotersingel, with our lovely Bolwerken. Located in the heart of this vibrant city, whereas the garden at the back, will allow you to fully enjoy peace and privacy. As the garden is facing southwest, you have sunshine from morning until evening during the summer!

The benefits at a glance:

- Spacious en-suite living room with French doors leading to the garden and wooden herringbone floor
- Characteristic features such as high ceilings and windows, panel doors, marble floor, and vestibule
- 6 Bedrooms, offering plenty of space and possibilities
- 2 Bathrooms and a separate toilet on the first floor
- Beautiful and sunny rear garden (14 m deep!) facing southwest with rear access
- Ample storage space with a practical shed equipped with electricity
- 12 Solar panels (owned)
- Energy label A, with roof, wall, and floor insulation
- Located next to the city park “De Bolwerken,” with all its seasons – from spring blooms to the red-brown autumn glow, and in the warm summer, it’s a lovely park to walk and relax in
- Prime location near all the amenities you could wish for
- Less than 250 metres from the train and bus station, within 20 minutes, you'll be at Amsterdam Central Station

Location:

Live! Enjoyably in the centre of Haarlem. Haarlem is rightly known as one of the best city breaks in the Netherlands, our beautiful city on the Spaarne River. With its monumental buildings along picturesque canals, the best restaurants, coffee shops, and boutiques, each with its own character. The Grote Markt and Botermarkt offer you charming markets with curiosities, organic goods, and a mixed market on Saturdays. Museums, stages, (park) events, theatres, and cinemas... there is always something fun to do!

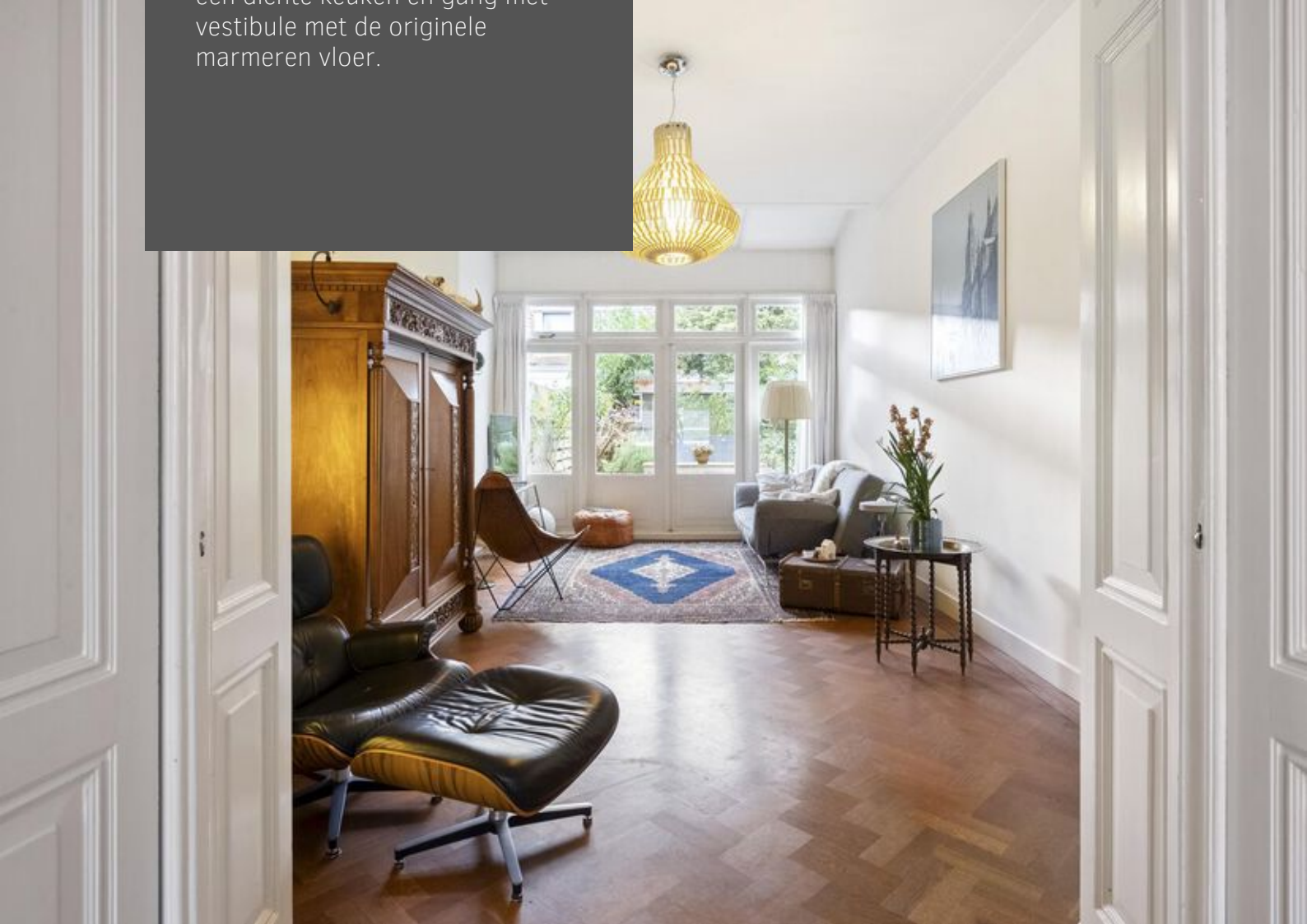
Good to know:

- Living area: approx. 162 m<sup>2</sup> (NEN measurement report)
- Built around 1900 on 163 m<sup>2</sup> of freehold land
- Living room floor made of foam concrete with underfloor heating (2014)
- (Floor) heating and hot water via Atag central heating boiler from 2011 (maintained in 2024)
- Electric underfloor heating in the kitchen and bathroom on the first floor
- Electricity: renewed in 2006, 13 circuits, three phases, and residual current devices
- Energy label A (valid until 18-11-2034)
- Zoning: Mixed use 1
- Parking with parking permit (centre zone)
- Delivery by agreement, buyers choice of notary



## Originele vloer!

Op de begane grond vind je een ruime woonkamer en-suite van ca. 39 m<sup>2</sup> met vloerverwarming, een dichte keuken en gang met vestibule met de originele marmereen vloer.







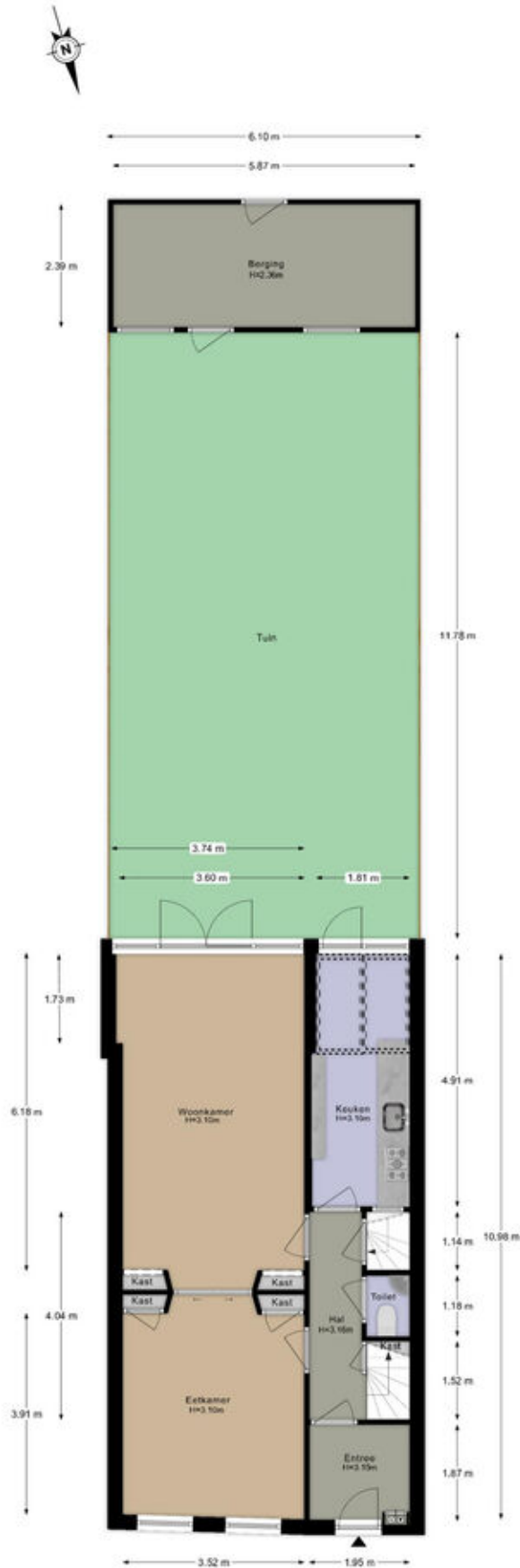


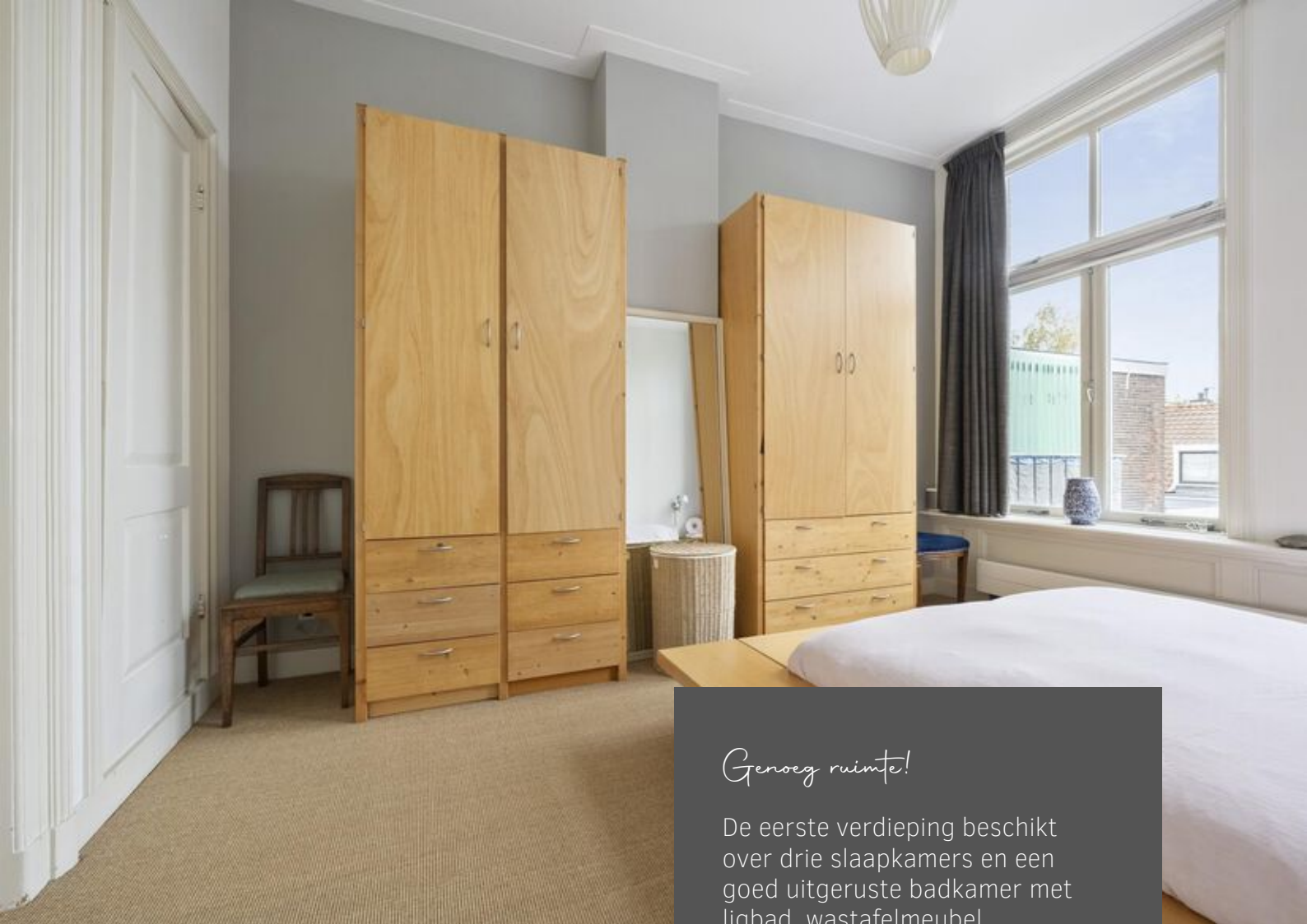






# Begane grond





### *Genoeg ruimte!*

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een goed uitgeruste badkamer met ligbad, wastafelmeubel, inloopdouche en eveneens vloerverwarming. Genoeg ruimte voor jou en je gezin om te ontspannen na een drukke dag! De twee grote slaapkamers zijn met elkaar verbonden.

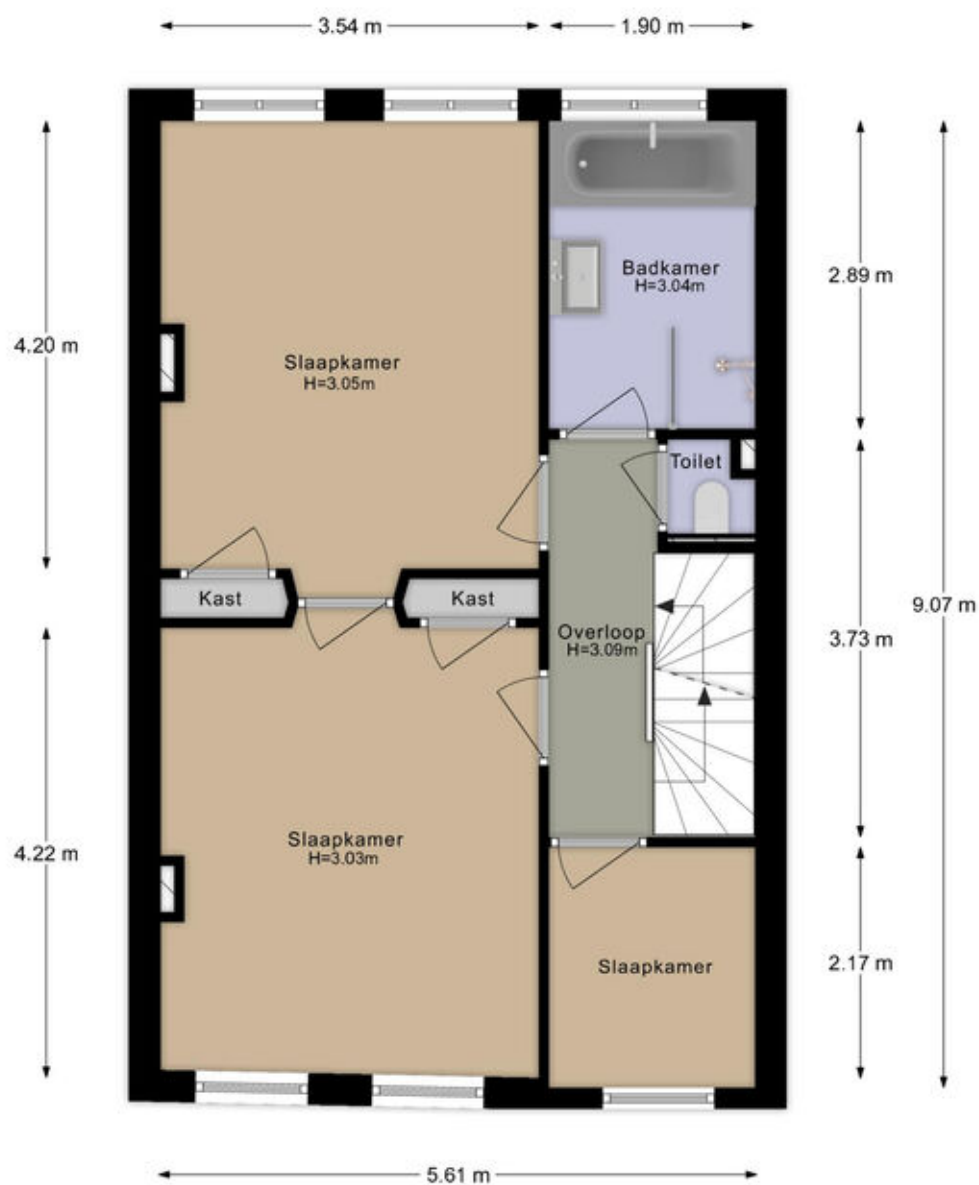








# Eerste verdieping

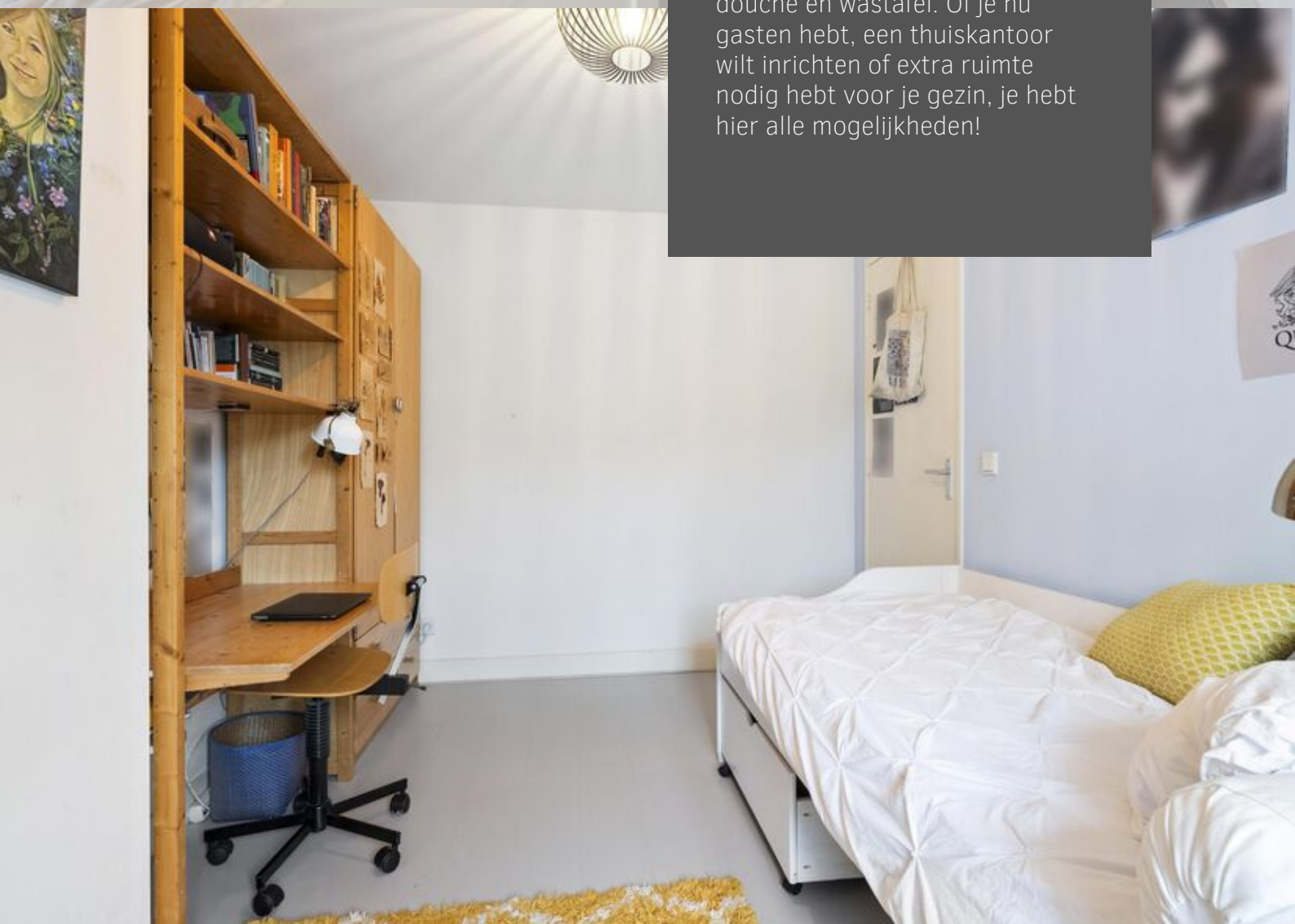






*Alle mogelijkheden!*

Op de tweede verdieping vind je nog eens drie slaapkamers en een kleinere badkamer met toilet, douche en wastafel. Of je nu gasten hebt, een thuishantoor wilt inrichten of extra ruimte nodig hebt voor je gezin, je hebt hier alle mogelijkheden!









# Tweede verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Prinsen Bolwerk 48



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlem</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2582</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

### De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

Leef Makelaars heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

### Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Prinsen Bolwerk 48 te Haarlem

Datum: 18 november 2024

<b>Totaal woning</b>	<b>Gebruiksoppervlak wonen</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 162,0</b>
	<b>Overige inpandige ruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 6,8</b>
	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 0,0</b>
	<b>Externe Bergruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 14,0</b>
	<b>Bruto inhoud Woning</b>	<b>m3</b>	<b>Ca. 630</b>

1 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	6,8
	Wonen	0,0
	Overige inpandige ruimte	6,8
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	0,0

2 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	62,1
	Wonen	62,1
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	14,0

3 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	51,0
	Wonen	51,0
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	0,0

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Leef Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Leef Makelaars verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Leef Makelaars binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Leef Makelaars

#### Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	162,0 m2
Overige inpandige ruimte	6,8 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m2
Externe bergruimte	14,0 m2



## 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 gebruiksovervlakte 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.

### Gebruiksovervlakte & Bruto inhoud

Adres: Prinsen Bolwerk 48 te Haarlem

Datum: 18 november 2024

4 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	<b>48,9</b>
	Wonen	48,9
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksovervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>0,0</b>
	<b>Gebruiksovervlak externe bergruimte</b>	<b>0,0</b>

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Leef Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Leef Makelaars verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Leef Makelaars binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Leef Makelaars

<b>Branche brede meetinstructie</b>	
Gebruiksovervlakte wonen	162,0 m2
Overige inpandige ruimte	6,8 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m2
Externe bergruimte	14,0 m2



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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 het Prinsen Bolwerk 48 te Haarlem.

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

*Wij hebben deze woning in 2005 gekocht. De woning was toen behoorlijk uitgewoond. We hebben dus de eerst helft van 2006 de woning volledig laten renoveren door een aannemer. Voordeel van het achterstallig onderhoud was dat er ook weinig 'verpest' was aan het huis.*

*Alle oppervlaktes zijn opnieuw afgewerkt (helaas waren de stucplafonds er in de jaren 70 al uitgehaald). Ook alle installaties en leidingen zijn toen vernieuwd. We zijn er in augustus 2006 ingetrokken en de maand erna is onze oudste dochter er geboren.*

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

*De woning stond al een hele tijd te koop (vanwege de toenmalige staat van onderhoud). We hebben er een tijdje omheen gelopen want we schrokken wat terug van het benodigde werk, maar hebben uiteindelijk een bod gedaan omdat de plek zo goed was (vlakbij station en binnenstad) en de fijne tuin op het zuiden. En het huis had 'goede botten' zoals ze dat wel zeggen. Deze inschatting blijkt helemaal correct te zijn geweest. Het is een fijn huis!*

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

*We wonen hier nu 18 jaar met onze twee dochters (nu 16 en 18). In totaal dus vier personen. Onze dochters hebben hun eigen domein op de tweede verdieping met eigen badkamer.*

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

*Over het algemeen zijn de burens aan weerszijden allemaal rustige mensen. Ze zijn merendeels gevorderd in leeftijd, allemaal een en tweepersoons huishoudens.*

*De Baljuwslaan is een gezellig woonstraatje aan de achterzijde. De mensen kennen elkaar en houden een oogje in het zeil voor elkaar. De laatste jaren is er veel verjonging geweest van de bewoners. Dat is leuk omdat we nu weer gezellig spelende kinderen op het achterpleintje hebben.*

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

*De zon schijnt van een uur of tien 's ochtend tot een uur of acht 's avonds in de tuin. De tuin heeft een zuidwestligging dus is ideaal georiënteerd. Je kunt van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar geregeld buiten in het zonnetje zitten. In de volle zon kan het er 's zomers ook wel eens flink heet worden.*

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

*Dat hoeft geen uitleg; de trein en de bus zijn op struikelafstand. Bijzonder handig!*

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

*Eigenlijk is alles wat je nodig hebt op fietsafstand aanwezig. We hebben binnen vijf minuten geloof ik wel zes supermarkten.*

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

*Het is een licht huis met hoge plafonds. De indeling is praktisch met ruime kamers. Het huis heeft veel sfeer en karakter.*

*We leven naar de achterkant naar de Baljuwslaan; alleen bezoek en bestellingen komen via de voordeur. Daardoor ervaar je echt dat je in een buurtje in de binnenstad woont. Je loopt binnen tien minuten naar de Bavo. Onze kinderen hebben toen ze klein waren veel gespeeld op het achterpleintje. Daar zetten we ook altijd onze auto neer; er is bijna altijd plek.*

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

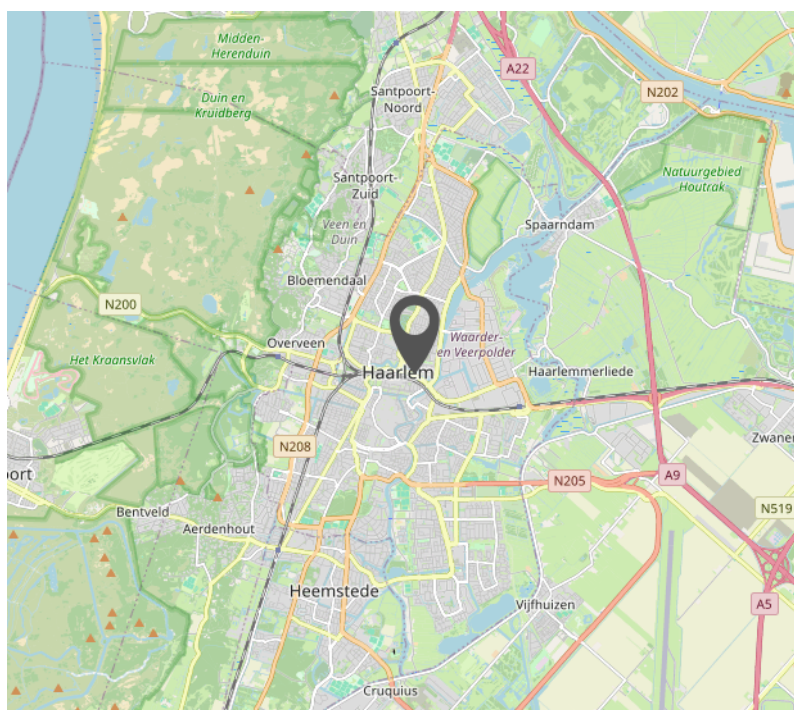
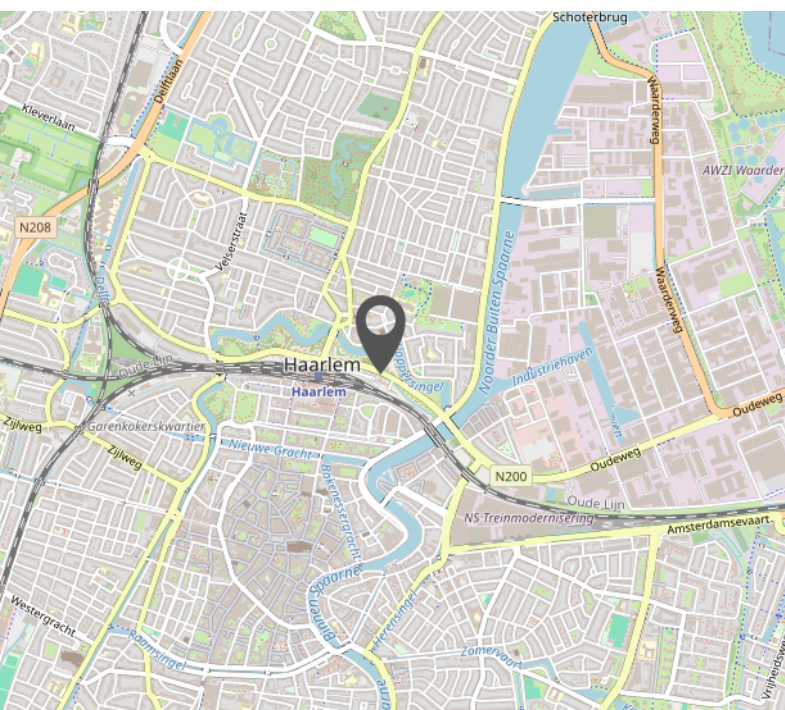
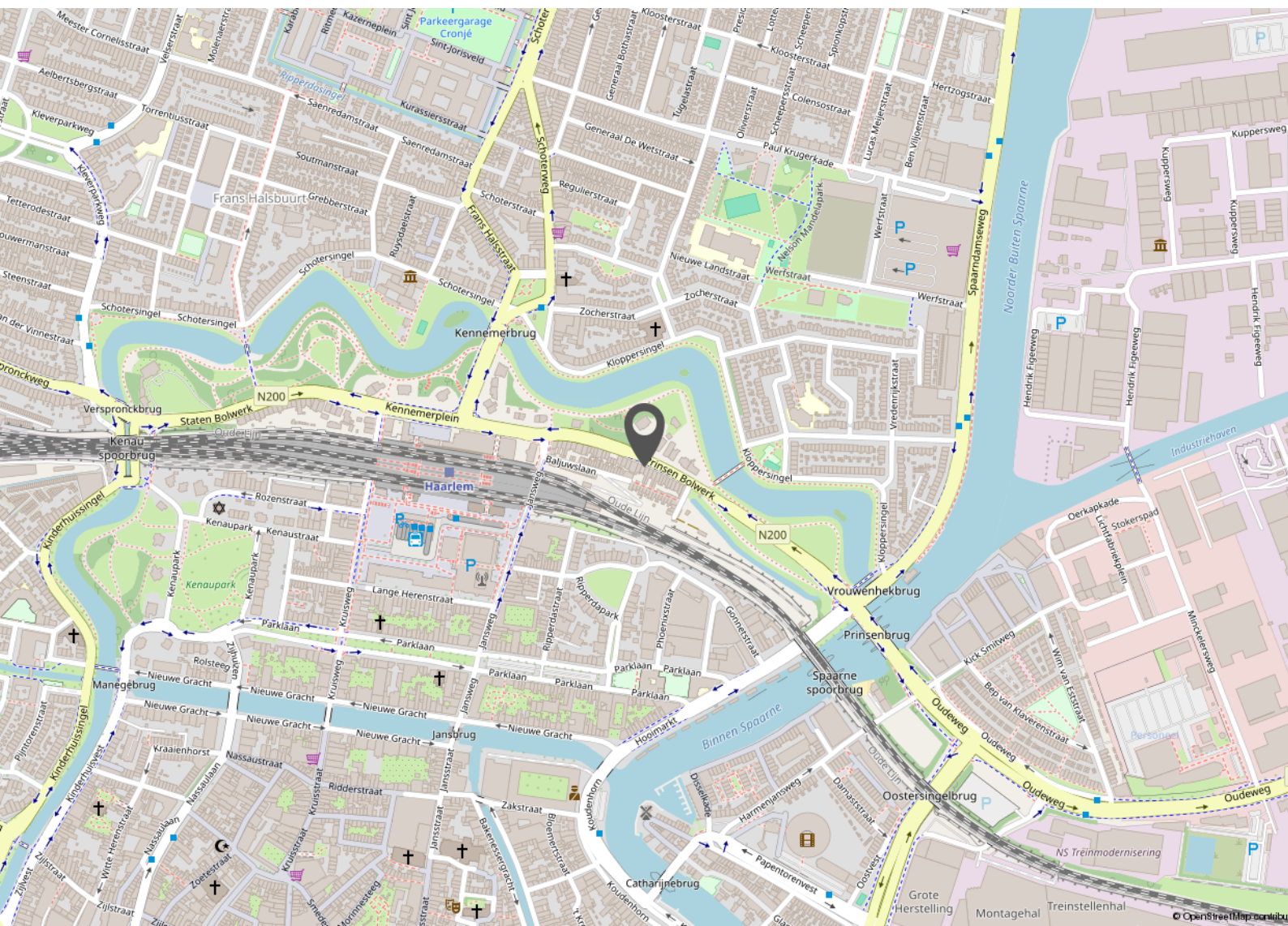
*Belangrijkste nadeel is wellicht de ligging aan de drukke weg aan de voorzijde. De woning is goed geïsoleerd dus we hebben eigenlijk geen last van het geluid, maar de voorzijde van het huis is natuurlijk niet echt een verblijfsgebied. Helaas kunnen we daar niet zoveel aan doen. We leven echter helemaal naar achteren en daar is het rustig. Van de treinen hebben we geen last.*

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

*De vrouw des huizes heeft een baan in Rotterdam geaccepteerd. De oudste dochter is dit jaar in Delft gaan studeren en de heer des huizes heeft in het verleden met veel plezier in Rotterdam gewoond. Daarom hebben we na 18 jaar besloten dat we nog een stap gaan zetten en wel richting Rotterdam. Daar hebben we weer een huis gekocht waar we heel veel aan moeten doen ...  
L'histoire se repete...*

**Afzender,**  
*Arjen en Iris*

# 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.

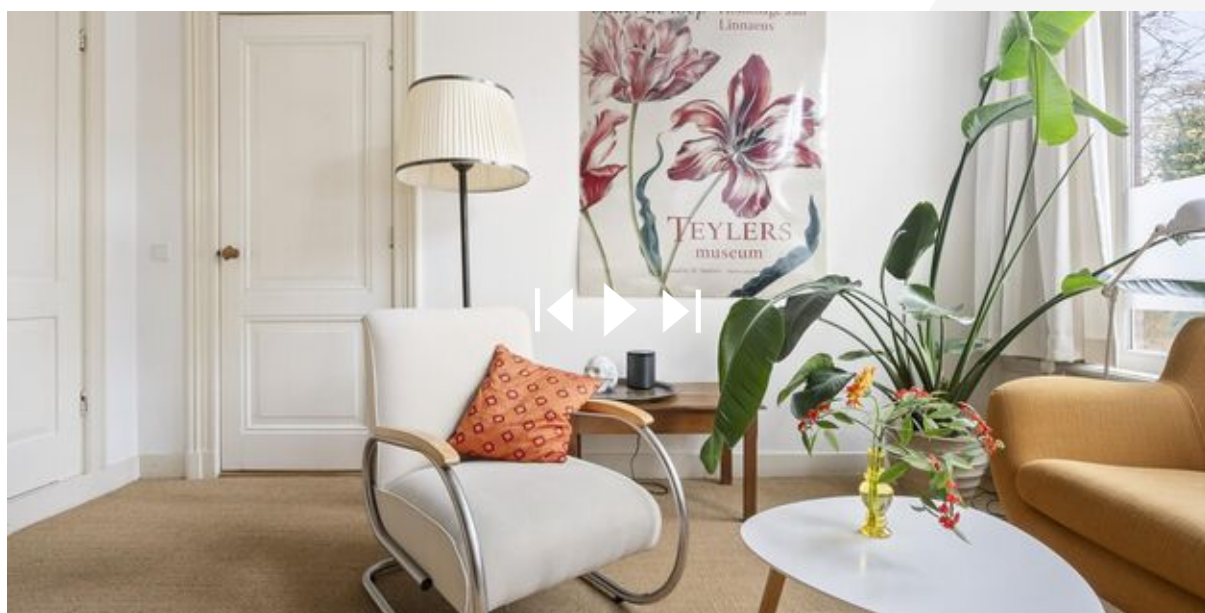
Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

# Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Prinsen Bolwerk 48, Haarlem



Ga naar de website en bekijk deze woning online in 3D!



# Interesse?

Neem contact  
met ons op.



Staten Bolwerk 2A  
2011 ML Haarlem

023 5519006  
[info@leefmakelaars.nl](mailto:info@leefmakelaars.nl)  
[www.leefmakelaars.nl](http://www.leefmakelaars.nl)



# Leef Makelaars

Leef Makelaars bestaat al sinds 2007 en is opgericht door Jochum Steur. De keuze voor de naam Leef was niet zomaar, het staat voor goed wonen en gezond leven. Heerlijk genieten en je veilig voelen in je woning, dat is de basis voor een mooi leven.

Leef is niet de traditionele makelaar die je gewend bent. Wij doen het anders. Daar kiezen we bewust voor. We staan naast je bij het hele proces. Van financiering tot verbouwing; wij helpen. Maar het belangrijkste: wij maken het zoeken, kopen of verkopen van een woning leuk en ontzorgen je helemaal!

Omdat wij wonen en werken in Haarlem, weten we écht waar we het over hebben. We kennen de markt, de stad en de mensen. Daarnaast zijn we gespecialiseerd in jaren '30 woningen en adviseren wij graag onze klanten hierin.

Onze kracht is niet alleen deskundigheid en ervaring, maar ook transparantie staat hoog in het vaandel. Onze klanten voelen we haarfijn aan en we streven naar een deal waar alle partijen blij mee zijn. Strakke pakken en bla bla is aan ons niet besteed.



# Aanvullende informatie

## Onderzoeksplicht koper

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat verstrekte informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, afmetingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, via derden en soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd de bij hem bekende gebreken te melden.

De koper heeft echter zijn eigen wettelijke onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers, e.d. Wij adviseren koopgegadigden een eigen makelaar in te schakelen bij de aankoop van een woning.

## Belangrijke informatie

Alle belangrijke documentatie en informatie van het object is bij de verkopende makelaar in te zien, kunnen per mail worden verzonden of zijn te downloaden via [move.nl](https://move.nl). Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

## Biedingssysteem

Tijdens, of na de bezichtiging brengt de verkoopmakelaar belangstellenden op de hoogte van het gehanteerde biedsysteem voor de verkoop van deze woning.

## Amsterdams- biedsysteem

Er is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper of gegadigde een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat-koper of gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.

De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

## Biedsysteem met Inschrijving

Kijkers en koopgegadigden worden in de gelegenheid gesteld om voor afloop van de sluitingstermijn éénmalig een uiterste bieding uit te brengen op de woning in [move.nl](https://move.nl). De verkopende makelaar zal u aangeven op welk moment de bieding uiterlijk door ons dient te zijn ontvangen. Wij adviseren u daarbij eventuele (ontbindende) voorwaarden en wensen nadrukkelijk te vermelden.

Alle biedingen worden aan de verkoper voorgelegd en besloten of, en aan welke kandidaat de verkoop gegund is. Binnen afzienbare tijd daarna worden alle bidders geïnformeerd over de gunning. Uiterlijk voor afloop van de sluitingstermijn dient de bieding door ons te zijn ontvangen via [move.nl](https://move.nl). Via [move.nl](https://move.nl) kun je ook alle aanvullende woninginformatie inzien en downloaden.

## **Transparant**

Wij zijn graag transparant en geven alle bieders inzage in het biedverloop zodra de verkoopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden. Na het maken van een afspraak kan het biedlogboek worden ingezien, uiteraard rekening houdend met de geldende privacy regelgeving (namen en contactgegevens blijven afgeschermd).

## **Recht van gunning**

Voor alle biedmethoden geldt dat de verkoper, samen met zijn of haar NVM-verkoopmakelaar, bepaalt aan wie de woningverkoop gegund is. Dit hoeft niet altijd degene te zijn met het hoogste bod, het kan ook de bidder zijn met de meest gunstige voorwaarden voor de verkoper.

## **Schriftelijkheidsvereiste - rechtsgeldige overeenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt opgesteld door Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

## **Waarborgsom en voorbehouden**

De waarborgsom, of bankgarantie bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en moet worden voldaan aan de notaris. Ontbindende voorwaarden (zoals bijvoorbeeld t.b.v. hypotheek, bouwkeuring, etc) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze nadrukkelijk bij de bieding worden gemeld en akkoord bevonden door de verkoper. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld worden deze opgenomen in de koopovereenkomst (clausuleblad).

## **Opkoopbescherming/huisvestingswet**

In meerdere gemeenten in Nederland is de opkoopbescherming van toepassing. Dit is een maatregel die het in principe verboden maakt om koopwoningen onder een bepaalde WOZ-waarde aan te kopen en vervolgens te verhuren. Per 1 februari 2022 geldt ook in Haarlem de opkoopbescherming; koopt u een woning met een WOZ-waarde van € 389.000,- of lager, dan moet u daar ook zelf gaan wonen. Onder bepaalde voorwaarden kunt u de woning tijdelijk verhuren en moet een vergunning worden aangevraagd. Voor nadere informatie omtrent de Opkoopbescherming verwijzen wij naar de gemeente(site) waarin de woning gelegen is.

Disclaimer: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# Veelgestelde vragen

## **Mag ik als mogelijke koper advies van de verkoopmakelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Wanneer je advies wil tijdens het koopproces, dan is het verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen.

## **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan je te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

## **Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd, nu heeft iemand anders een beter bod gedaan. Mag dat?**

Ja dat mag. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Na ondertekening van de overeenkomst staat de koop pas vast voor de verkoper en heeft een –particuliere– koper nog 3 dagen bedenktijd. Ook een bevestiging per mail, brief of whatsapp is niet rechtsgeldig.

## **Wat houdt de 3 dagen bedenktijd voor kopers precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als –particuliere– koper zonder opgave van redenen de koopovereenkomst kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra er een kopie van de volledig ondertekende koopovereenkomst aan de koper is verzonden.

## **Wat is het verschil tussen mededelingsplicht en onderzoeksplicht?**

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die belangrijk zijn voor de aankoop van de woning aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven. Echter, de koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht om alle informatie goed te onderzoeken en eventuele gebreken en nadelen aan de woning te ontdekken. Een aankoopmakelaar kan hierbij een belangrijke rol spelen.

## **Wat te doen bij verborgen gebreken na het sluiten van de overeenkomst?**

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd ‘ernstig gebrek’ of bij het achterhouden van informatie/schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Doe je als koper zelf geen goed onderzoek, dan is er een grotere kans dat je de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later blijkt dat er gebreken zijn.

## **Valt de makelaarscourtage onder ‘kosten koper’?**

Nee, onder ‘kosten koper’ vallen wel de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het opmaken van de eigendoms-/leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster. Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte, het aflossen van een hypotheek, een samenlevingscontract of testament. Maar ook voor je makelaar, financieel adviseur, een overbruggingskrediet, verhuizing, e.d. Je financieel adviseur kan een goede kostenberekening maken.

**Hoe wordt de woonoppervlakte exact berekend?**

Een NVM verkoopmakelaar is verplicht om bij de verkoop van een woning de meetinstructie NEN(2580) te gebruiken. Desondanks kunnen er verschillen optreden door interpretatie- of afrondingsverschillen.

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

## Artikel 20/23 Nadere afspraken en bijzonderheden:

Koper is ermee bekend en aanvaardt dat de feitelijke erfafscheiding met het linkerbuurhuis (Prinsen Bolwerk 50 te Haarlem) licht afwijkt van de kadastrale erfgrens; een en ander is aangegeven middels een ijzeren plaatje in de tuin en een markering op de schuur.

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

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

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

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

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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.

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.

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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.