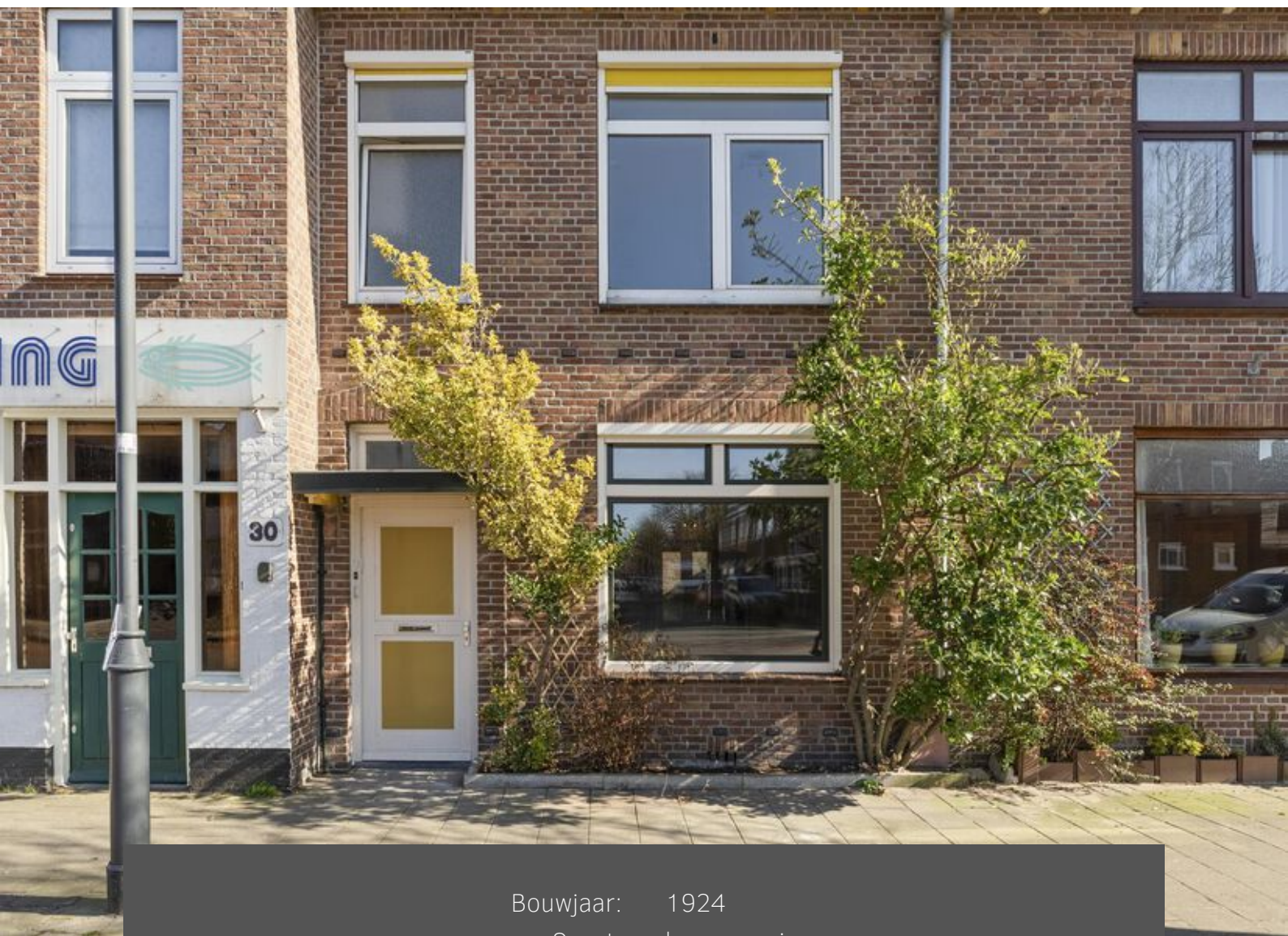


LEF
makelaars



Haarlem
Plataanstraat 28 A

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1924
Soort:	bovenwoning
Kamers:	4
Inhoud:	293 m ³
Woonoppervlakte:	89 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	A

Dubbel bovenhuis met dakterras

Fantastisch dubbel bovenhuis met dakterras en balkon, A-label én op een toplocatie!

Deze heerlijk lichte bovenwoning is door de jaren heen gerenoveerd en daardoor voorzien van vloerverwarming, overal nieuwe leidingen en elektra, gestuukte wanden, kunststof kozijnen met o.a. HR++, HR+++ glas en een twee badkamers.

De pluspunten op een rij:

- Heerlijk lichte woning met vrij uitzicht voor en achter
- Vier kamers naar wens in te delen. Verwijder een wand of creëer een vijfde kamer
- Op elke etage een badkamer
- Fantastisch zonnig dakterras (vergund) en balkon op het noordwesten
- Vloerverwarming in de gehele woning
- Zonneboiler; energiebesparend en goed voor het milieu
- Energielabel A
- Op een toplocatie met de diverse winkels, de Grote Markt en stadsparken op korte loop-/fietsafstand
- Centrale ligging ten opzichte van uitvalswegen, O.V. en het centrum

Ligging:

De woning ligt in een brede straat van de leuke en gewilde Bomenbuurt. Te midden van mooie, goed gebouwde woonhuizen uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw en met de gezelligheid van de historische stad binnen handbereik. Een prettige buurt met leuke buurtwinkels in het Kleverpark, de Cronjéstraat en in Bloemendaal, maar er is ook veel groen in de omgeving zoals het Zaanenpark, De Bolwerken en de Stadskweektuin. Ook ten opzichte van het centrum, openbaar vervoer en uitvalswegen (A9 en Randweg) ligt de woning fantastisch.

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 89 m² (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1924 op een fundering op staal (volgens opgave gemeente)
- Meterkast vernieuwd. Nu nog gezamenlijke gas- en elektrameter
- Vloerverwarming en warm water via Vaillant HR-ketel uit 2018 en zonneboiler
- Energielabel A / A++. Voorzien van dubbele beglazing, muur-, dak- en vloerisolatie
- Elektrisch zonnescherm aan de voorzijde
- Ontkalkingsinstallatie aanwezig
- Betonnen begane grondvloer
- Verder te activeren VvE (splitsing zal plaatsvinden tegelijkertijd met overdracht)
- Gratis parkeren voor de deur

Kortom: Laat je inspireren door deze woning. Mis deze kans niet en maak van Plataanstraat 28A jouw nieuwe thuis!

Duplex apartment with roof terrace

Fantastic duplex apartment with a roof terrace and balcony, A-label, and located in a prime location!

This wonderfully light upper-floor apartment has been renovated over the years, featuring underfloor heating, new plumbing and electrical installations throughout, plastered walls, uPVC window frames with, among other things, HR++ and HR+++ glazing, and two bathrooms.

What makes this property special is that you can customise the layout to suit your own preferences. Currently, the living room with open kitchen is on the first floor, with two additional rooms and a bathroom. On the second floor, you'll find a beautifully spacious area, another bathroom, and access to the balcony and roof terrace. However, you could also create your living room on the second floor, with French doors leading to the balcony. There are already connections for a kitchen on this floor.

Both bathrooms are equipped with a shower, toilet, and washbasin. The bathroom on the second floor also has the washing machine connections. Additionally, there is a cupboard housing the central heating boiler, and a beautiful PVC floor is installed on the first floor, with mostly parquet flooring on the second floor.

Key highlights:

- Lovely light-filled property with unobstructed views at both the front and rear
- Four rooms that can be customised to suit your needs. Remove a wall or create a fifth room
- A bathroom on every floor
- Fantastic sunny roof terrace (with permit) and a northwest-facing balcony
- Underfloor heating throughout the property
- Solar water heating system; energy-saving and environmentally friendly
- Energy label A
- Located in a prime spot, with various shops, the Grote Markt, and city parks just a short walk/cycle away
- Central location with easy access to main roads, public transport, and the city centre

Good to know:

- Living area: approx. 89 m² (NEN measurement report)
- Built around 1924 with a steel foundation (according to the municipality)
- Electrical panel updated. Currently shared gas and electricity meter
- Underfloor heating and hot water via a Vaillant HR boiler from 2018 and a solar boiler
- Energy label A/A++. Fully double-glazed with wall, roof, and floor insulation
- Electric awning at the front
- Descaling installation available
- Concrete ground floor
- VvE to be further activated (division will take place at the same time as transfer)
- Delivery date in consultation, seller's notary choice
- Free parking right in front of the property



Eerste verdieping

Deze heerlijk lichte bovenwoning is door de jaren heen gerenoveerd en daardoor voorzien van vloerverwarming. Momenteel is de woonkamer met open keuken op de eerste verdieping, zijn er twee extra kamers en een badkamer.



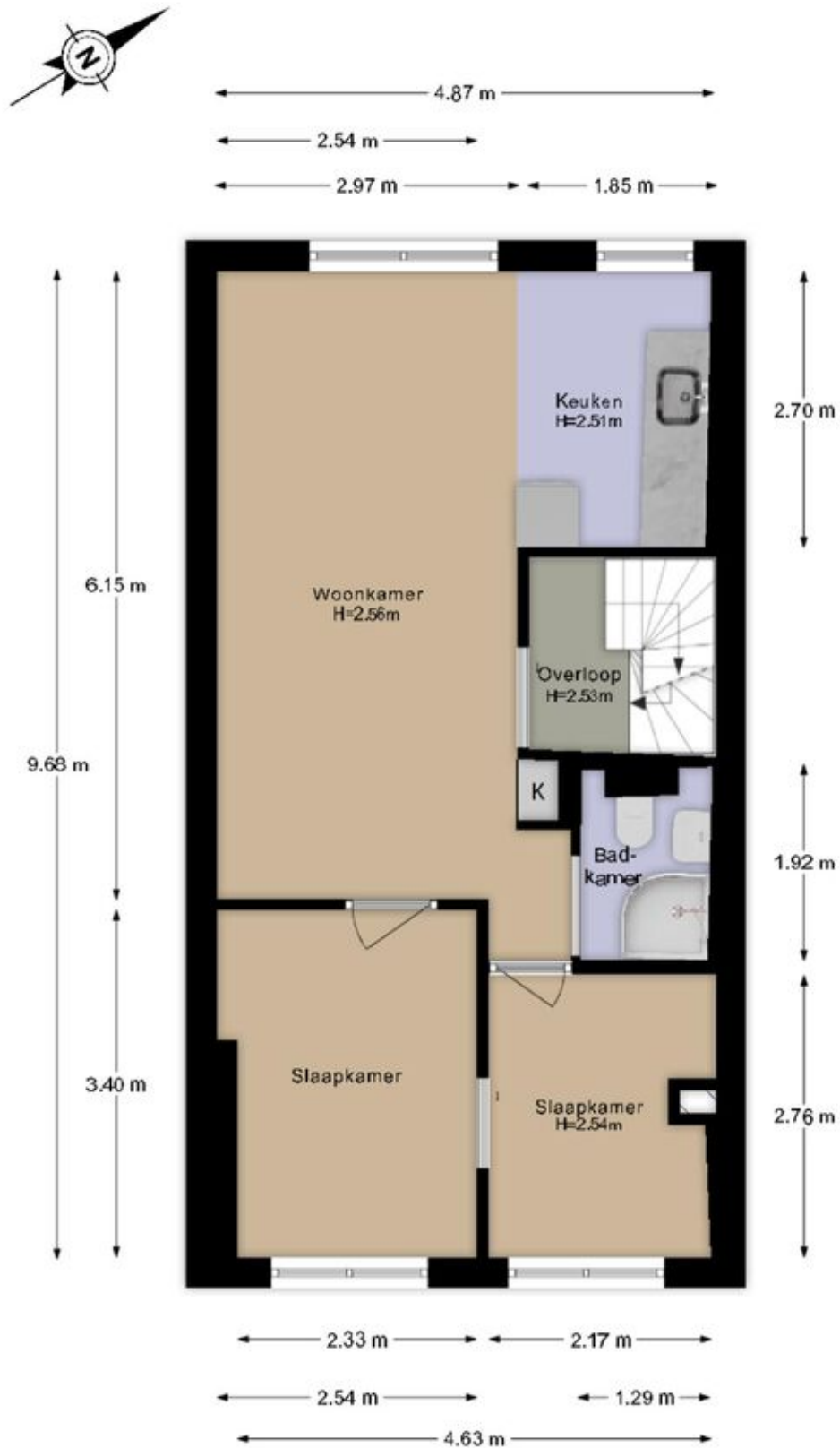








Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Tweede verdieping

Op de tweede verdieping een fantastisch mooie grote ruimte, eveneens een badkamer en toegang tot het balkon en dakterras. Je zou echter ook op de tweede verdieping je woonkamer met openslaande deuren naar het balkon kunnen maken.









Tweede verdieping

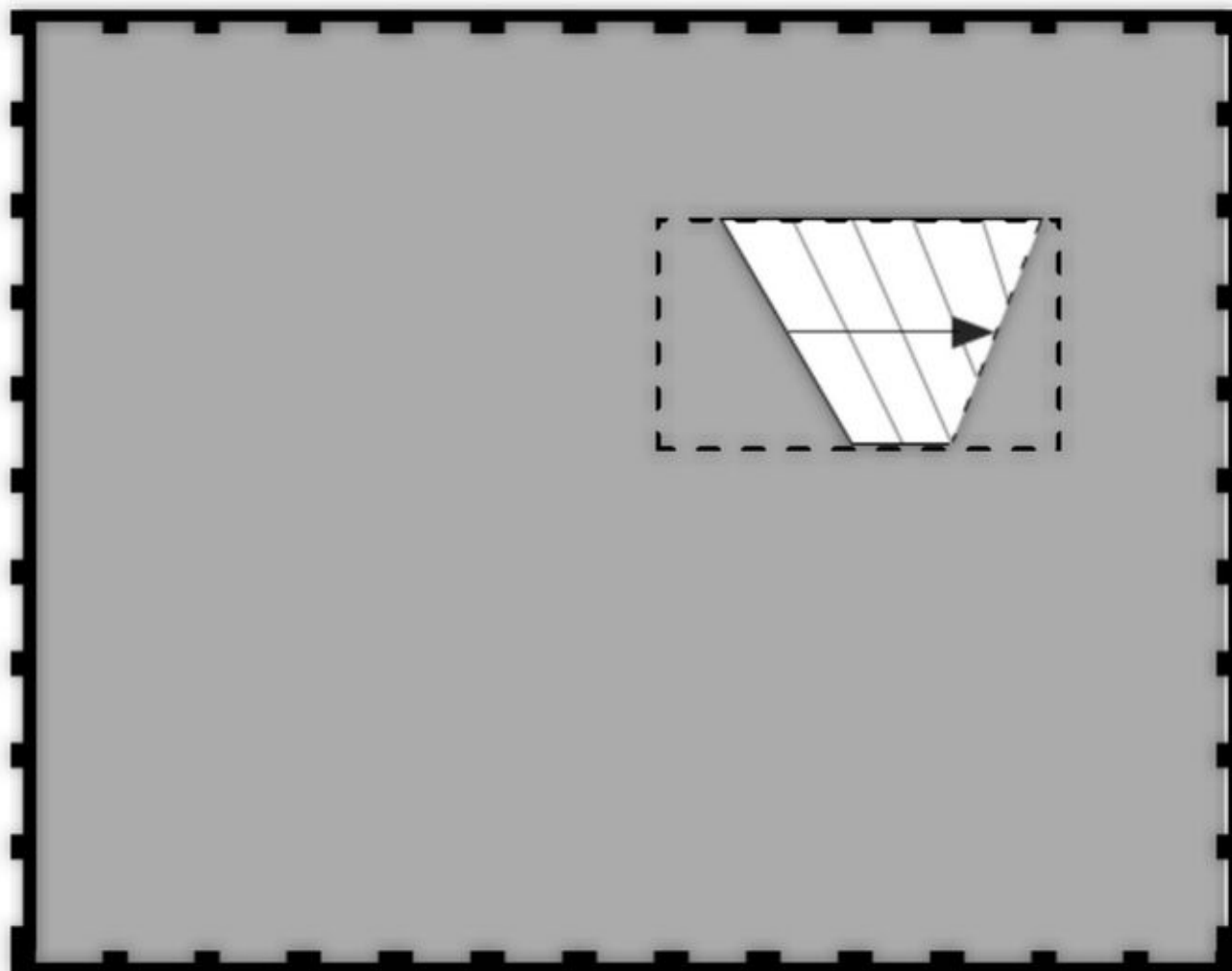


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Datterras

5.04 m



3.92 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Plataanstraat 28



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Schoten	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6446	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2025
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: Plataanstraat 28-A

Haarlem Datum: 3 april 2025

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca.	88,8
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca.	25,6
	Externe Bergruimte	m2	Ca.	0,0
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca.	293

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

2^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	46,7
	Wonen	46,7
	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	41,5
	Wonen	41,5
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte Balkon	5,6
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte Dakterras	20,0
	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	88,8 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	25,6 m2
Externe bergruimte	0,0 m2

Plataanstraat 28 en Plataanstraat 28 A Haarlem

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

De woning kocht ik in 1995. Dat is al weer 30 jaar geleden. Mijn ouders woonden in dezelfde straat, in het huis waar ik ben opgegroeid. De buurt voelt na al die jaren nog altijd als thuis komen. Het is eigenlijk een dorp (Schoten) in een grote stad (Haarlem). Sinds de aankoop heb ik het pand flink verbouwd. In het begin bleven alleen de voorgevel en zijgevels staan. Toen ik de woning kocht bleken de gevels door te slaan, was het dak lek en de vloeren bleken verrot. Ik dacht in een weekend te kunnen verhuizen na een beetje schilderen. Dat bleek een grote misrekening. 3 jaar later was het eerste deel van de verbouwing klaar. Een nieuwe betonvloer, vbi - ps of broodjesvloer, een nieuw dak, nieuwe badkamer inclusief nieuwe vloerbalken (door de oude zakte je door de vloer), nieuwe elektrische installatie, aanleg vloerverwarming en uiteindelijk een nieuwe keuken. In 2002 werd mijn dochter geboren en begon ik weer een grote verbouwing. Uitbouw op de begane grond, muren weg op de eerste verdieping en op de begane grond. In 2004 werd mijn zoon geboren en daarom kwam er een opbouw. De opbouw werd gebouwd in de loods en op het dak getakeld.

Met een sprong in de tijd kom ik in 2012 terecht. Het jaar dat ik mijn droom volgde om een nieuw huis in dezelfde straat te kopen en deze vervolgens helemaal vanaf de grond af aan op te bouwen, waarbij ook alleen de voorgevel en de zijgevels bleven staan. 2012 was echter ook het jaar dat ik Plataanstraat 28 verder ging verbouwen door een uitbouw te maken op de eerste verdieping, de stenen schuur aan te pakken en een interne verbouwing met veel verduurzaming door te voeren. (zonnepanelen, zonneboiler, isolatie etc.). Zelf ging ik echter verhuizen naar mijn droomhuis en besloot daarom het pand in 5 kamers te verhuren.

In 2018 woonde er een jongen op de eerste verdieping aan de tuinkant en een meisje aan de voorzijde op een kamer. Zij kregen een relatie en wilden graag gaan samenwonen. Ze deelden al een keuken en een badkamer, maar er moest een appartementenvergunning aangevraagd worden om een muur te kunnen weghalen. Na het verkrijgen van de vergunning werd weer de woning in zijn geheel aangepast. Alles werd brandwerend en geluidsisolerend gemaakt en op de begane grond kwam een appartement en de eerste en tweede verdieping samen werd een tweede appartement in 2019.

In 2019 kreeg ik ook een vergunning om de opbouw op de tweede verdieping te vergroten en hebben we deze gebouwd. Ook hebben we de verdiepingsvloer aangepakt, voorzien van brandwerende fermacell platen, hebben we geïsoleerd waarna we in 2020 /2021 een balkon hebben toegevoegd en een dakterras.

Begin 2022 hebben we vervolgens de hele eerste verdieping aangepast en er een ruimte van gemaakt met 2 kamers en een woonkamer met keuken. Daar heeft vervolgens heel lang een gezin gewoond met een dochter. Toen de vrouw een tweede kindje kreeg en een hele grote hond zijn zij verhuisd naar een huis met een grote tuin eind 2023.

In januari 2025 ben ik gestopt met verhuren en ben ik begonnen met het hele pand te verbouwen tot wat het nu is. Een pand dat altijd met liefde is onderhouden en verbouwd. Een pand waar ik zelf zo weer zou gaan wonen. Omdat ik houd van het uitzicht, de buurt, het licht en kan genieten van de ondergaande zon op het balkon. Daarnaast houd ik er van dat elke muur zo verwijderd kan worden, er zijn geen dragende muren. Ook zijn er veel mogelijkheden om de wasmachine neer te zetten, er zijn ruim voldoende stopcontacten, er is de mogelijkheid om een bad te plaatsen op de 2e verdieping, op de 1e verdieping is er een extra douche, het pand is heel duurzaam en goed onderhouden en daarom heeft het een lage gasrekening en een heel goed energielabel. Het pand is daarnaast bouwkundig geschikt voor dubbele bewoning en er kan eenvoudig een keuken bij geplaatst worden op de tweede verdieping. (alle aansluitingen inclusief een kookgroep en aparte stoppen zijn aanwezig). Ideaal bijvoorbeeld voor een au pair of een ouder kind dat thuis blijft wonen maar toch een eigen ruimte wil hebben.

Waarom verkoop ik het pand dan toch ?

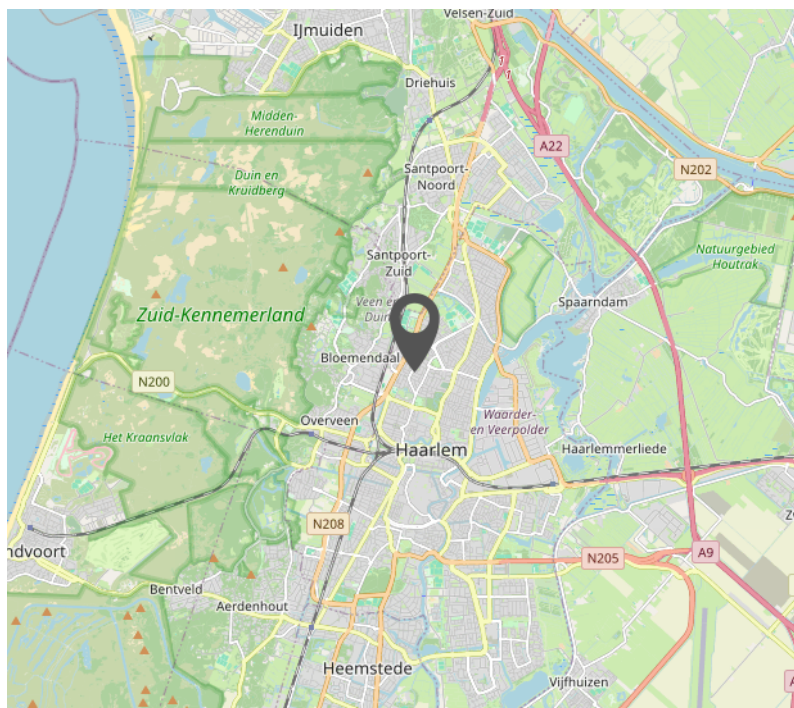
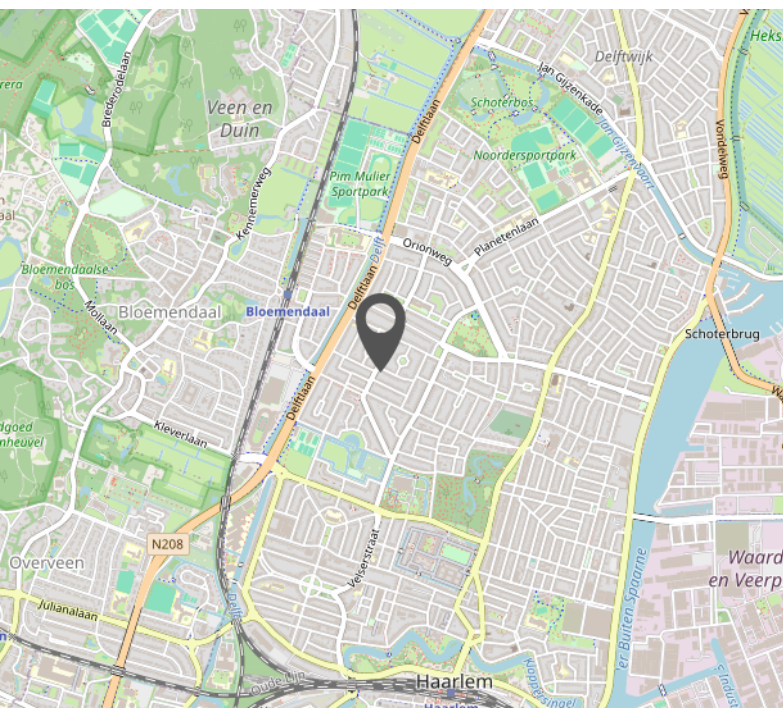
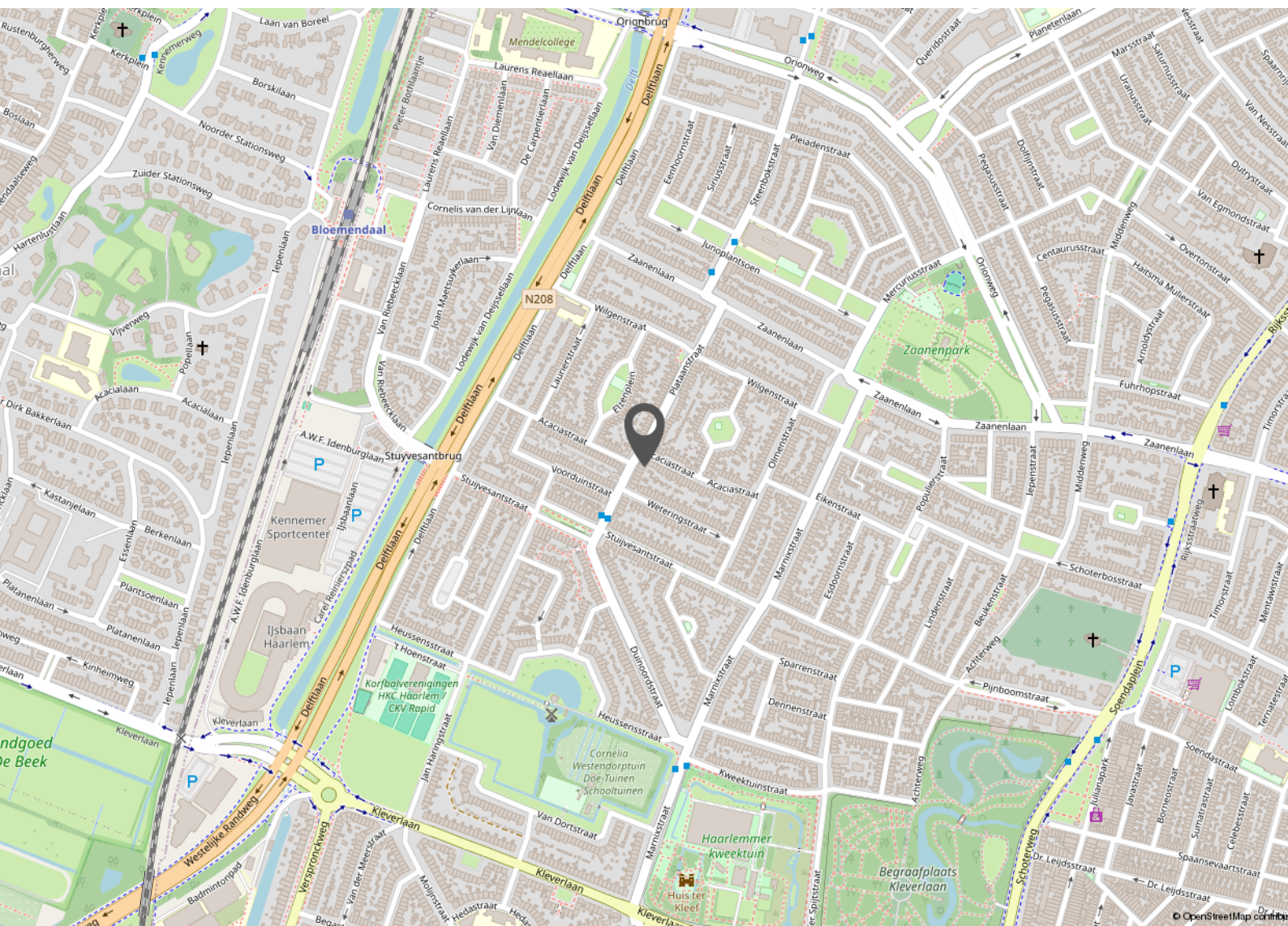
In 2023 kocht ik om de hoek de oude buurt supermarkt. Hier ben ik bezig om een nieuwe droom waar te maken. Dromen kosten geld en daarom moet ik helaas afscheid nemen van mijn eerste liefde. Maar dus niet voor ik het pand nog eenmaal helemaal heb opgeknapt, zodat het klaar is voor jou !. Waarbij ik hoop dat jij net zo van het huis zult gaan houden als ik altijd heb gedaan !

Ik blijf om de hoek wonen en voor vragen over het huis kun je mij altijd contacteren !

Vriendelijke groet,

Bert

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 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.

Overal 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](https://leefmakelaars.nl/aanbod)



Plataanstraat 28 A, 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. 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. 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. Via 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 model-koopakte 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 dat de splitsing gelijktijdig met de overdracht van de woning zal plaatsvinden en zal worden geregistreerd in het kadaster en dat er derhalve nog geen VvE is opgericht.

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.

Niet-zelfbewoningsclausule: Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte recent niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

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.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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

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

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

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.