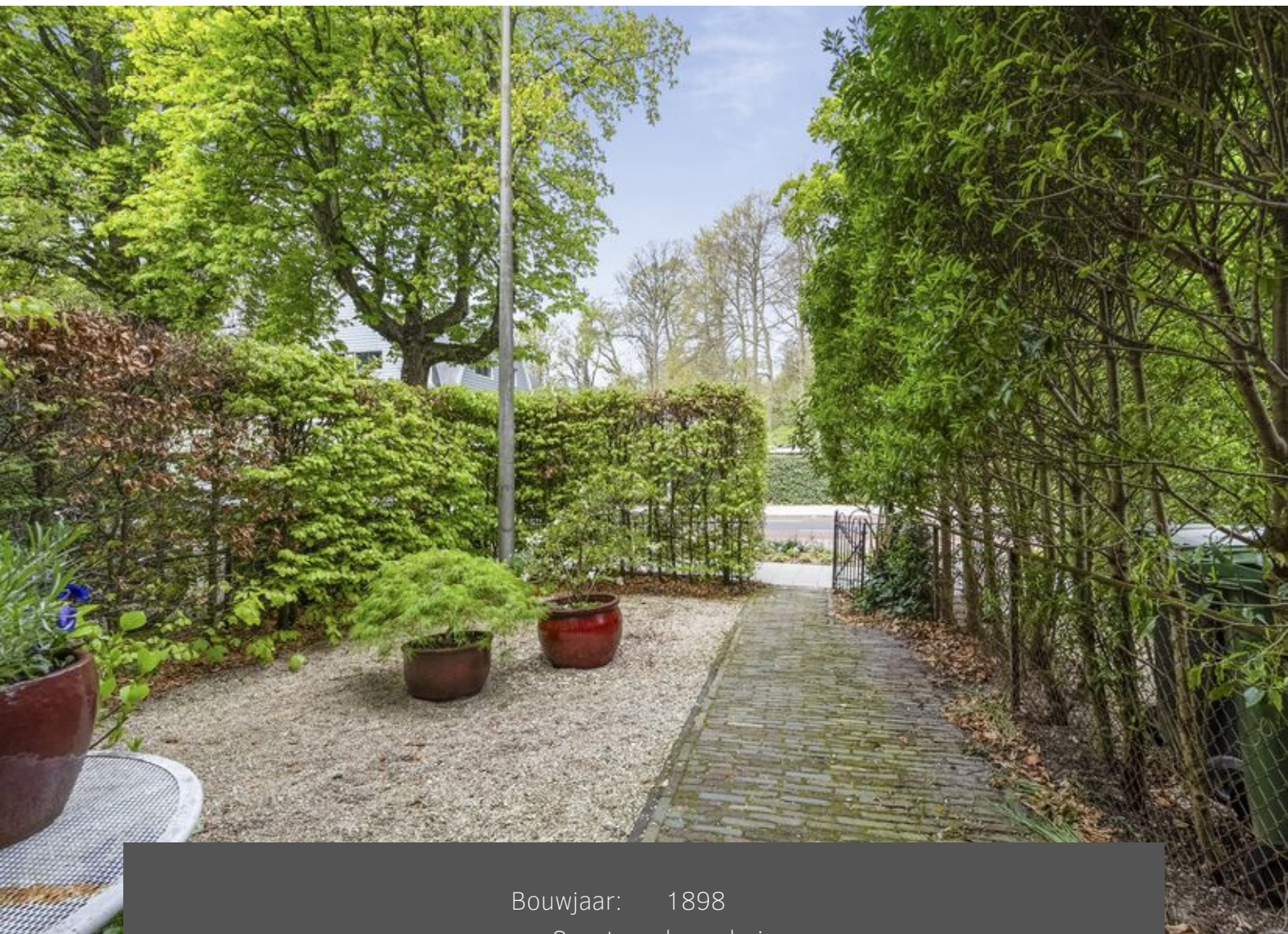


LEF
makelaars



Oeverveen
Bloemendaalseweg 299

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1898
Soort:	herenhuis
Kamers:	6
Inhoud:	790 m ³
Woonoppervlakte:	189 m ²
Perceeloppervlakte:	186 m ²
Overige inpandige ruimte:	22 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel:	B

Goed onderhouden herenhuis

Dit sfeervolle goed onderhouden familiehuis uit 1898 met maar liefst 189 m² woonoppervlakte is fantastisch gelegen in het gezellige Overveen met alle belangrijke woonvoorzieningen die je kunt wensen om de hoek.

Deze ideale gezinswoning beschikt over tal van karakteristieke stijlelementen zoals de authentieke halsgevel met knipvoeg, ornamenten plafond, hoge ramen, marmeren schouw, eiken visgraatparketvloer, serre, paneeldeuren etc. Vanwege al deze prachtige details voel je de sfeer van eind 19e, begin 20e eeuw als je door de woning loopt.

Op de begane grond royale woonkamer met aangrenzende serre. Hier zorgen de hoge ramen en plafonds voor een prachtige lichtinval. In het souterrain de in 2020 vernieuwde moderne woonkeuken en een aparte kelder met stahoogte voor veel praktische opbergruimte. De diepe fraai aangelegde achtertuin met ligging op het zuidoosten biedt een oase van rust en in het groen. Verdeeld over de eerste en tweede verdieping zijn maar liefst 4 zeer royale slaapkamers en 2 moderne badkamers. Bovendien is er op iedere verdieping een aparte toiletruimte.

Tot slot is de locatie ideaal: een perfecte ligging op loopafstand van diverse restaurants en koffietentjes, de dorpskern van Overveen met divers winkelaanbod, scholen, NS-station en slechts 5 fietsminuten van het historische centrum van Haarlem. Bossen, strand en duinen op wandel- en fietsafstand.

Dit royale karakteristieke en sfeervolle herenhuis heeft tal van sterke punten:

- Authentieke details zoals paneeldeuren, ornamenten plafond, marmeren vloer, visgraat parketvloer, schouw etc.
- Royale woonkamer met een heerlijke serre met openslaande deuren en Frans balkon
- Heerlijke woonkeuken (2020) met inbouwapparatuur (o.a. Quooker, inductieplaat met afzuigunit, 2 ovens, vaatwasser)
- Maar liefst 4 ruim bemeten slaapkamers, 2 moderne badkamers en op alle etages een toilet
- Zonnige diepe voortuin en royale sfeervol aangelegde achtertuin op het zuidoosten
- Veel privacy en geweldig vrij uitzicht over het groene Brouwerskolkpark
- Pannendak vernieuwd in 2017 en voorzien van een prachtige "Kruispan"
- Riante kelder met stahoogte en veel opbergmogelijkheden
- Goed geïsoleerde woning met prachtig nieuw energielabel B
- Bouwkundig gekeurde woning (rapport ter inzage aanwezig)
- Zeer centrale ligging ten opzichte van uitvalswegen, O.V. en het centrum van Haarlem
- Bos, duinen, strand om de hoek, een ideale woonomgeving: zie onderaan tekst

Kortom, een goed onderhouden en uniek familiehuis. Maak een afspraak om binnen te komen kijken!

Goed onderhouden herenhuis

De verdiepingen

Verdeeld over de twee verdiepingen zijn er totaal 4 ruime slaapkamers:

Aangrenzend aan de overloop van de eerste etage zijn 2 ruim bemeten slaapkamers, een riante badkamer en apart tweede toilet. Aan de voorzijde een ruime sfeervolle en lichte slaapkamer over de gehele breedte van de woning. Aangrenzend de royale badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel. Aan de achterzijde een ruime slaapkamer met openslaande deuren naar het balkon.

Via een vaste trap bereik je de lichte overloop van de tweede verdieping. Hier tref je totaal 2 riante slaapkamers en een tweede badkamer en de stookruimte; 1 sfeervolle slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde en 1 slaapkamer aan de achterzijde. Tot slot de ruimte met C.V. ketel die tevens beschikt over veel handige bergruimte.

Ligging:

De locatie is werkelijk fantastisch! In het gezellige Overveen aan een mooie brede straat, te midden van stijlvolle, solide gebouwde woonhuizen uit eind 19e, begin 20ste eeuw. Er zijn veel leuke restaurants, koffietentjes en (buurt)winkels op loopafstand (waaronder de bakker, de slager en de hippe ijssalon Luciano, maar ook de AH. Ook de mooie dorpskernen van Bloemendaal en de oude binnenstad van Haarlem zijn op korte fietsafstand. Daarnaast zijn er goede busverbindingen en twee NS stations (Haarlem en Overveen) op enkele minuten lopen of fietsen. Uitvalswegen bereik je binnen enkele minuten.

Maar ook vanwege de heerlijke ligging midden van het groen is de woonomgeving populair. Je loopt zo het Brouwerskolkpark in of naar Middenduin en Landgoed Elswout. Het strand, de Kennemerduinen zijn binnen 15 minuten fietsen goed te bereiken.

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 189 m² (NEN- meetrapport)
- Kelderruimte: ca. 22 m²
- Gebouwd rond 1898 op 186 m² eigen grond
- Verwarming via C.V.-ketel (Atag 2019) serviceonderhouden
- Warm water via CV-ketel en combi-Quooker
- Elektrische vloerverwarming in keuken souterrain
- Voorzien houten kozijnen met dubbel glas
- Nieuw energielabel B. Geheel voorzien van dubbel glas, dakisolatie en grotendeels vloerisolatie.
- 10 Zonnepanelen
- Bouwkundig gekeurde woning. Rapport ter inzage
- Parkeren middels parkeervergunning
- Oplevering in overleg, notariskeuze koper

Well maintained town house

This attractive well maintained family home from 1898 with 189 m² living space is located in the charming Overveen with all major residential facilities you could wish for around the corner.

This ideal family home has many characteristic style elements such as the authentic neck gable with knip joint, ornamental ceiling, high windows, marble fireplace, oak herringbone parquet floor, conservatory, panel doors, etc. All these beautiful details make you feel the atmosphere of the late 19th, early 20th century as you walk through the house.

On the second floor spacious living room with adjoining conservatory. Here the high windows and ceilings provide wonderful light. In the basement the modern kitchen renovated in 2020 and a separate basement with headroom for plenty of practical storage space. The deep beautiful landscaped backyard on the southeast offers an oasis of peace and green. Divided over the first and second floor are no less than 4 very spacious bedrooms and 2 modern bathrooms. There is also a separate toilet on each floor.

Finally, the location is ideal: a perfect location within walking distance of several restaurants and coffee shops, the village center of Overveen with various stores, schools, railway station and just 5 minutes by bike from the historic center of Haarlem. Forests, beach and dunes within walking and biking distance.

This spacious characteristic and attractive townhouse has numerous strengths:

- Authentic details such as panel doors, ornamental ceiling, marble floor, herringbone parquet floor, fireplace etc.
- Spacious living room with a lovely conservatory with patio doors and French balcony
- Lovely kitchen (2020) with appliances (including Quooker, induction hob with extractor unit, 2 ovens, dishwasher)
- No less than 4 spacious bedrooms, 2 modern bathrooms and a toilet on all floors
- Sunny deep front garden and spacious tastefully landscaped backyard on the southeast
- Lots of privacy and great views over the green Brouwerskolkpark
- Tiled roof renewed in 2017 with a beautiful "cross tile"
- Spacious basement with headroom and plenty of storage options
- Well insulated house with beautiful new energy label B
- Architecturally tested house (report available for inspection)
- Very central location near roads, public transport and the center of Haarlem
- Forest, dunes, beach around the corner, an ideal living environment: see bottom text

In short, a well maintained and unique family home. Make an appointment to come look inside!

Well maintained town house

The floors

Divided over the two floors there are a total of 4 spacious bedrooms:

Attached to the second floor landing are 2 spacious bedrooms, a spacious bathroom and separate second toilet. At the front a spacious attractive and bright bedroom over the entire width of the house. Adjacent is the spacious bathroom with walk-in shower, bathtub and washbasin. At the rear a spacious bedroom with patio doors to the balcony.

Through a staircase you reach the bright landing of the second floor. Here you will find a total of 2 spacious bedrooms and a second bathroom and boiler room, 1 attractive bedroom with dormer window at the front and 1 bedroom at the rear. Finally, the room with C.V. boiler which also has a lot of useful storage space.

Location:

The location is truly fantastic! In charming Overveen on a beautiful wide street are stylish, solidly built houses from the late 19th, early 20th century. There are many nice restaurants, cafes and (neighborhood) stores within walking distance (including the bakery, butcher and trendy ice cream salon Luciano, but also the AH. The beautiful village centers of Bloemendaal and the old town of Haarlem are also a short bike ride away. the residential area is popular. You can walk to the Brouwerskolkpark or to Landgoed Middenduin and Elswout. The beach, the Kennemer dunes are at 15 minutes cycling distance.

Good to know:

- Living area: approx 189 m² (NEN-measurement report)
- Basement space: approx 22 m²
- Built around 1898 on 186 m² land
- Heating via central heating boiler (Atag 2019) service maintained
- Hot water by boiler and combi-Quooker
- Electric underfloor heating in kitchen basement
- Equipped with wooden window frames with double glazing
- New energy label B. Fully double glazed, roof insulation and mostly floor insulation.
- 10 Solar panels
- Architectural home inspected. Report available for inspection
- Parking by parking permit
- Delivery in consultation, notary buyer's choice

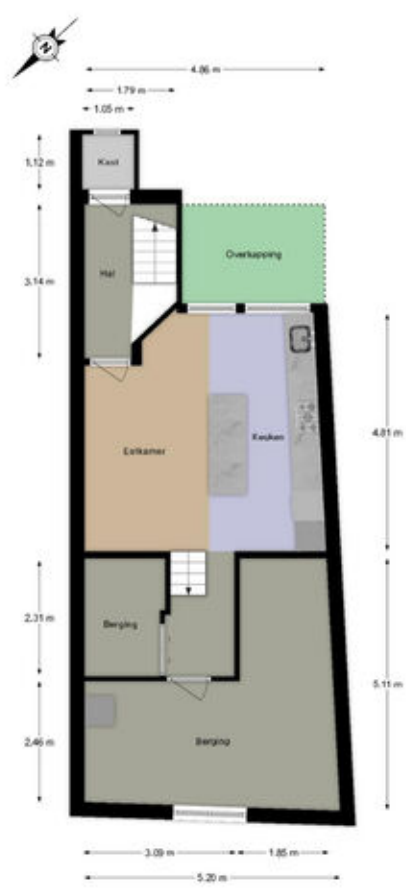


Keuken

In het souterrain de woonkeuken die in 2020 geheel is vernieuwd. De keuken is ruim van opzet met een eiland en diverse inbouwapparatuur zoals een Quooker, inductiekookplaat met afzuigunit, oven en combi-oven, een groot werkblad met veel kastruimte en een vaatwasser.



Souterrain

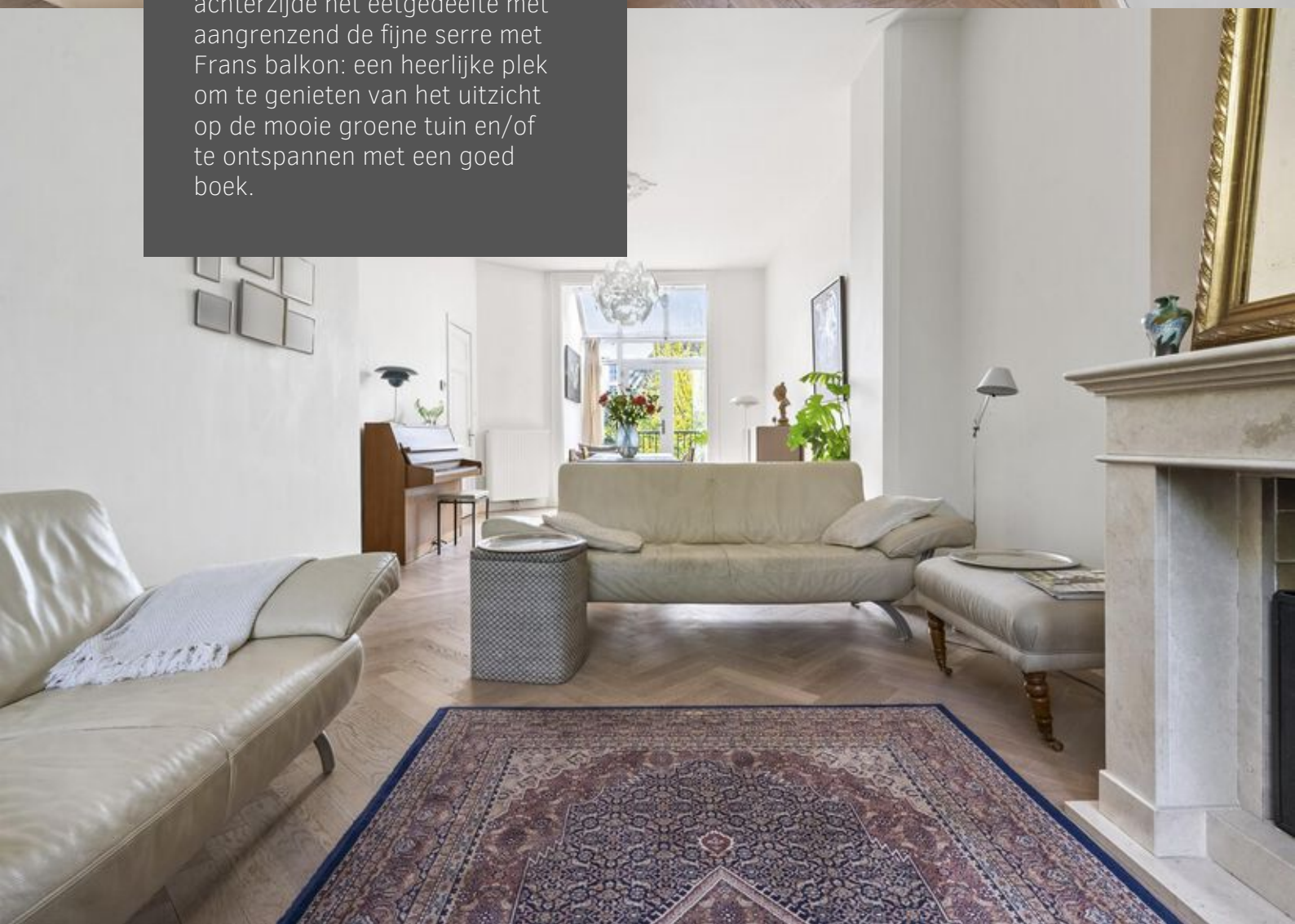


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



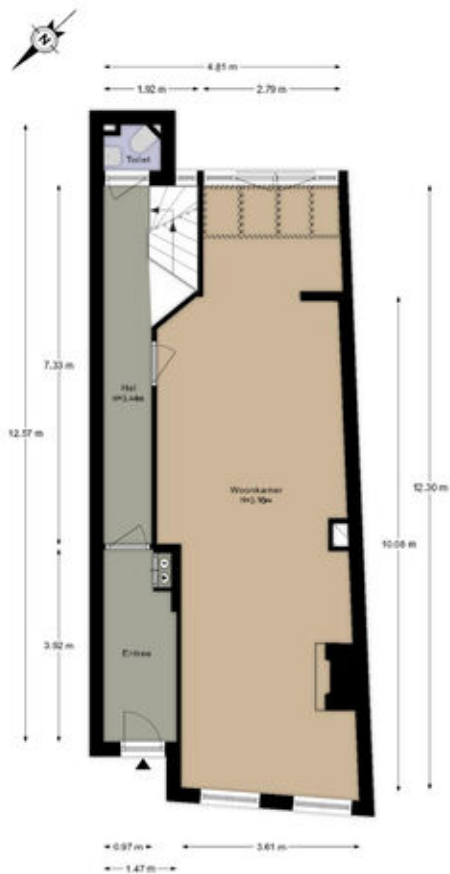
Woonkamer

Aan de voorzijde van de woonkamer het zitgedeelte met marmeren schouw en aan de achterzijde het eetgedeelte met aangrenzend de fijne serre met Frans balkon: een heerlijke plek om te genieten van het uitzicht op de mooie groene tuin en/of te ontspannen met een goed boek.





Begane grond

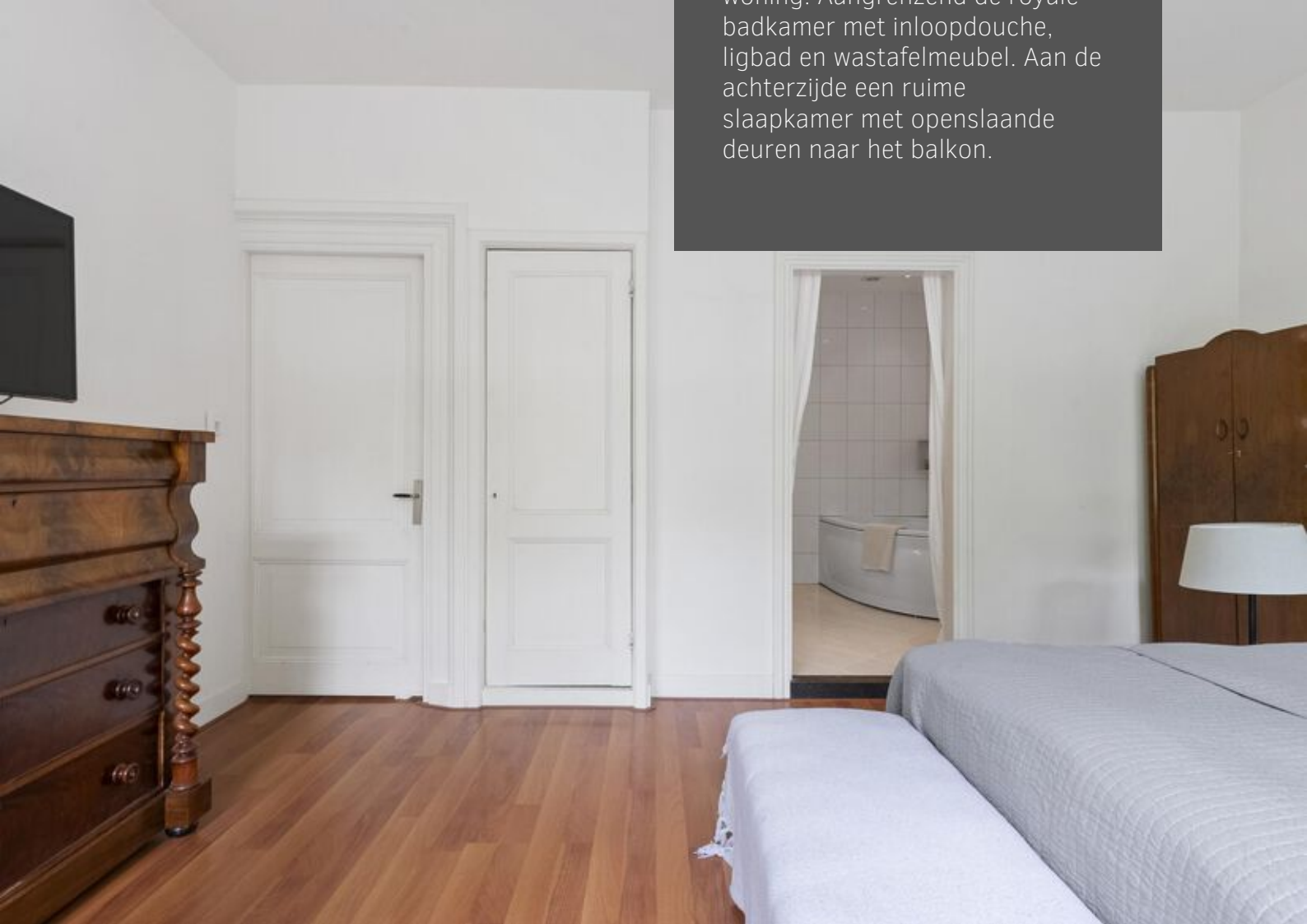


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Slaapkamers

Aan de voorzijde een ruime sfeervolle en lichte slaapkamer over de gehele breedte van de woning. Aangrenzend de royale badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel. Aan de achterzijde een ruime slaapkamer met openslaande deuren naar het balkon.







Eerste verdieping



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



Slaapkamers

Via een vaste trap bereik je de lichte overloop van de tweede verdieping. Hier tref je totaal 2 riante slaapkamers en een tweede badkamer en de stookruimte; 1 sfeervolle slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde en 1 slaapkamer aan de achterzijde





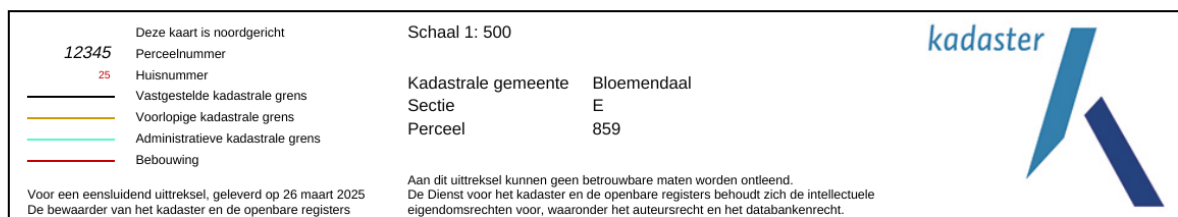


Tweede verdieping



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

Uw referentie: Bloemendaalseweg 299





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: Bloemendaalseweg 299 Overveen

Datum: 28 april 2025

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca.	189,0
	Overige in pandige ruimte	m2	Ca.	21,8
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca.	8,6
	Externe Bergruimte	m2	Ca.	0,0
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca.	790

1^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	54,2
	Wonen	32,4
	Overige in pandige ruimte	21,8
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	5,7
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

2^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	61,6
	Wonen	61,6
	Overige in pandige 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	55,0
	Wonen	55,0
	Overige in pandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	2,9
	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	189,0 m2
Overige in pandige ruimte	21,8 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	8,6 m2
Externe bergruimte	0,0 m2

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- kast slaapkamer voorkant 2e verdieping			X
- koel/vriescombinatie in bergruimte/washok			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

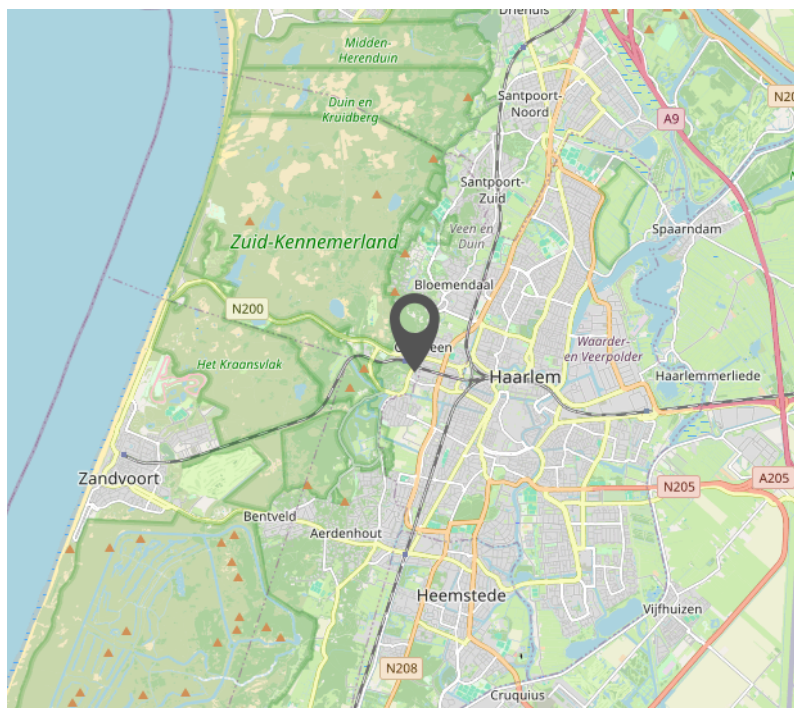
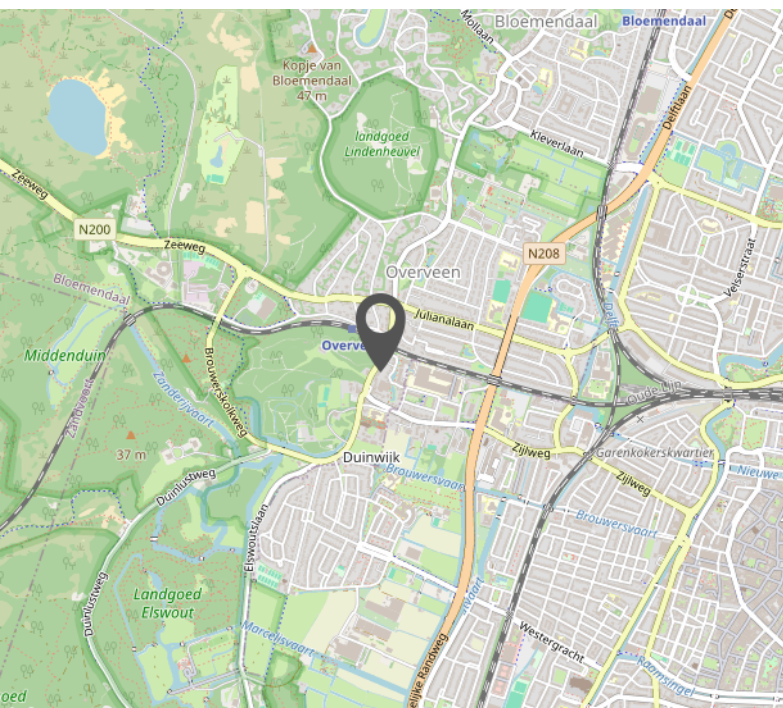
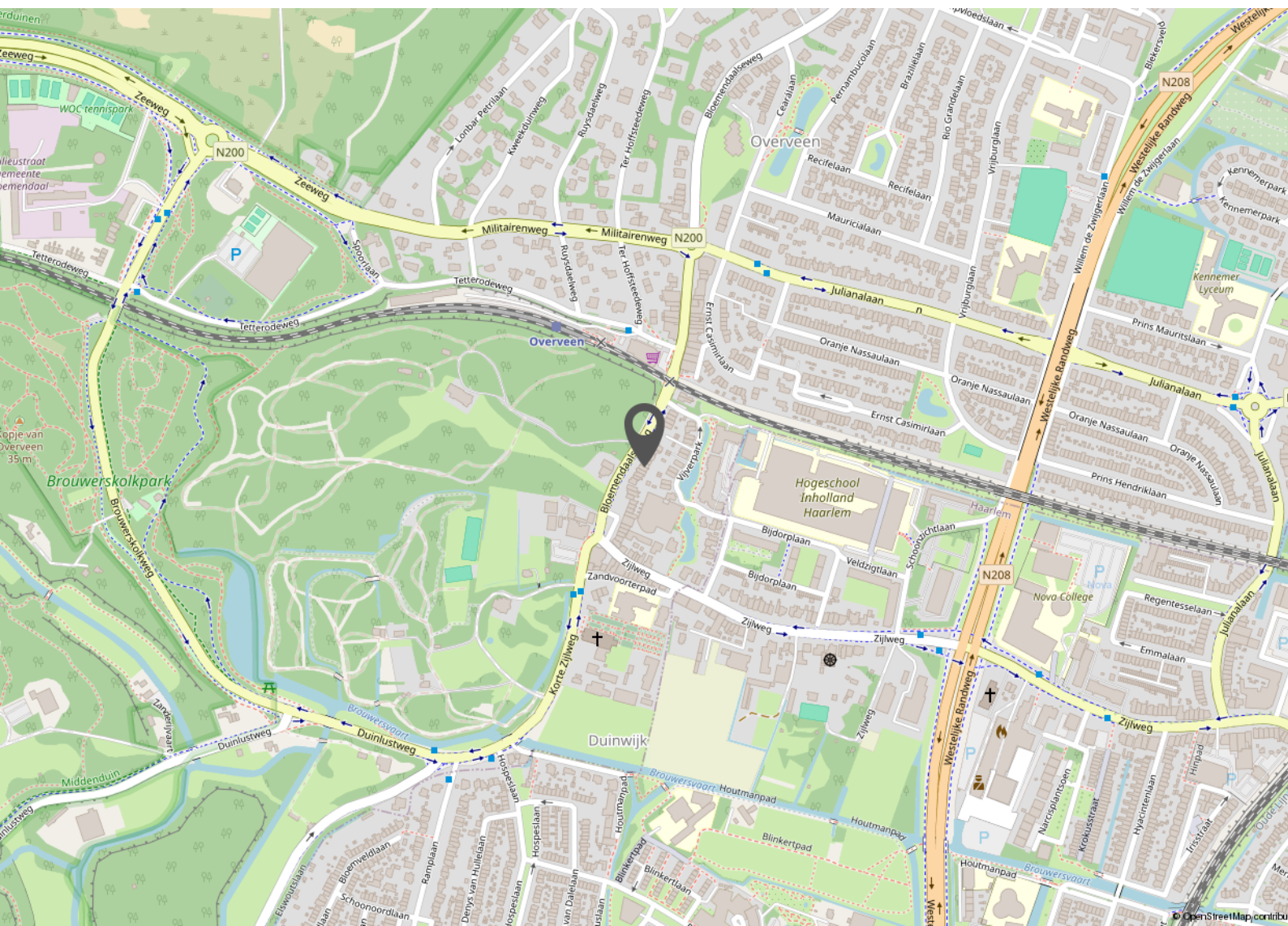
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planket	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- hr ketel	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
bloempotten voortuin en achtertuin			X
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
bloempotten met planten voor en achtertuin			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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.

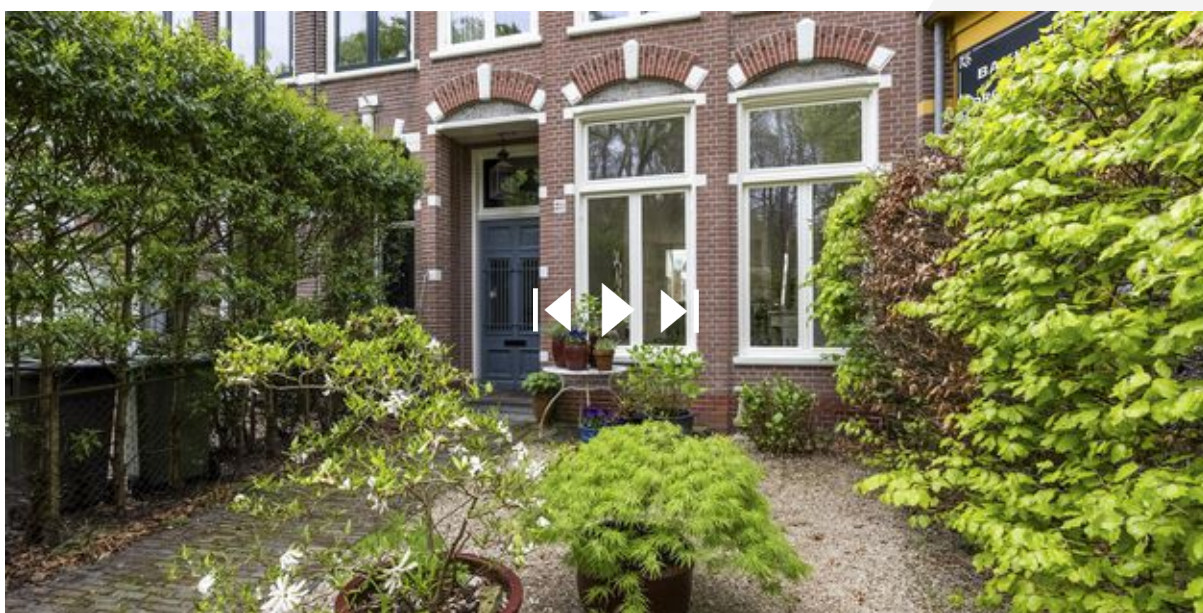
Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

Bekijk deze woning online!

[Leefmakelaars.nl/aanbod](https://leefmakelaars.nl/aanbod)



Bloemendaalseweg 299, Overveen



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

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.

***Energie label: 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.

Verkoper is verplicht om een door de rijksoverheid afgegeven energielabel aan koper te overhandigen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt noch door verkoper noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens en de uitkomst van het huidige label en/of een eventueel verschil in uitkomst met een toekomstig energielabel.

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 16 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.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven zal

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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.