

LEF  
makelaars



Haarlem

Verspronckweg 109

# Kenmerken & specificaties



|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Bouwjaar:                      | 1922               |
| Soort:                         | herenhuis          |
| Kamers:                        | 7                  |
| Inhoud:                        | 703 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:               | 191 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:            | 182 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte:      | 16 m <sup>2</sup>  |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 4 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:            | 6 m <sup>2</sup>   |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel         |
| Energie label:                 | C                  |

# Karakter en Luxe

Welkom in de Verspronckweg 109 in Haarlem, een royaal herenhuis waar karakter, luxe en comfort naadloos samenkomen. Met ca. 191 m<sup>2</sup> woonoppervlak, verdeeld over drie verdiepingen, woon je hier in een huis dat in 2016/2017 volledig is gerenoveerd en gemoderniseerd, mét behoud van authentieke details.

De begane grond straalt warmte en stijl uit. Via de vestibule en hal met trapkast en toilet kom je in de woonkamer. De maatwerk designkeuken van RhijnArt Keukens is een echte eyecatcher, uitgerust met hoogwaardige apparatuur en een royaal kook-/spoeleiland dat uitnodigt tot samen koken en tafelen. De doorzonwoonkamer met erkers, open haard en massief houten vloer ademt sfeer en elegantie. Via de achterdeur kom je in de zonnige achtertuin op het zuidwesten voorzien van een luxe veranda en een berging waarbij slimme domotica voor licht en elektra het comfort compleet maken.

Kortom, een fijne gezinswoning op een top locatie met veel sterke punten:

- Authentieke details gecombineerd met moderne luxe
- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2016 - 2017
- Ruime woonkamer met prachtige houten vloer en open haard
- RhijnArt designkeuken met hoogwaardige apparatuur
- Net aangelegde achtertuin met veranda op het zuidwesten aan water (2023)
- Twee luxe badkamers
- Vijf slaapkamers en een extra bergzolder
- Populaire ligging in de wijk Kleverpark, nabij het station en het centrum van Haarlem

Leef heerlijk in het Kleverpark

Een fantastische buurt om te wonen en volop te leven. Een buurt met mooie karaktervolle huizen, gebouwd rond 1900-1920, met mooie brede lanen, veel groen en het stadspark aan het Bolwerk. Hier woon je vlakbij het Santpoorterplein en de Kleverparkweg met goede (biologische) speciaalzaken, twee supermarkten en leuke eettentjes voor een espresso, lunch of wijntje op het terras.

Het NS- station en de gezellige oude binnenstad zijn op korte loop-/fietsafstand, en 15 minuten later sta je met de trein op Amsterdam-Centraal. Een veilige (kind)vriendelijke buurt met een groot aanbod aan scholen, kinderopvang, speeltuinen en sport.

Goed om te weten:

- Bouwkundig gekeurde woning, rapport ter inzage
- Woonoppervlakte: ca. 191.4m<sup>2</sup> (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1922 op 182m<sup>2</sup> eigen grond en een fundering op houten palen
- Dak vernieuwd (bitumen 2016, dakpannen en dakgoot 2025)
- Verwarming en warm water via een Nefit c.v-ketel uit 2016
- Energielabel C
- Oplevering in overleg

# Character and luxury

Welcome to Verspronckweg 109 in Haarlem, a spacious townhouse where character, luxury, and comfort blend seamlessly. With approximately 191 m<sup>2</sup> of living space spread over three floors, this is a home that was fully renovated and modernized in 2016/2017, while carefully preserving its authentic details.

The ground floor radiates warmth and style. Through the vestibule and hallway with stair cupboard and toilet, you enter the living room. The custom-made designer kitchen by RhijnArt Keukens is a true eye-catcher, fitted with high-quality appliances and a generous cooking island that invites you to cook and dine together. The bright through-living room with bay windows, fireplace, and solid wooden floor exudes atmosphere and elegance. From the back door you step into the sunny southwest-facing garden, complete with a luxury veranda and storage, where smart home technology for lighting and electricity adds an extra level of comfort.

In short, this is a wonderful family home in a prime location with many highlights:

- Authentic details combined with modern luxury
- Fully renovated and modernized in 2016–2017
- Spacious living room with beautiful wooden floor and fireplace
- RhijnArt designer kitchen with high-quality appliances
- Newly landscaped southwest-facing garden with veranda, bordering water (2023)
- Two luxurious bathrooms
- Five bedrooms and an additional attic room
- Popular location in the Kleverpark district, close to the station and Haarlem city center

Enjoy life in the Kleverpark

A fantastic neighborhood to live and thrive in. An area with beautiful characterful houses, built around 1900–1920, wide avenues, plenty of greenery, and the city park along the Bolwerk. You'll live close to Santpoorterplein and Kleverparkweg with great (organic) specialty shops, two supermarkets, and cozy eateries for an espresso, lunch, or a glass of wine on a terrace.

The train station and Haarlem's charming historic city center are just a short walk or bike ride away, and in only 15 minutes you'll be at Amsterdam Central by train. It's a safe, family-friendly neighborhood with a wide range of schools, childcare, playgrounds, and sports facilities.

Good to know:

- Building inspection completed, report available
- Living area: approx. 191.4 m<sup>2</sup> (NEN measurement report)
- Built around 1922 on 182 m<sup>2</sup> of freehold land with wooden pile foundation
- Roof renewed (bitumen 2016, roof tiles and gutter 2025)
- Heating and hot water via Nefit central heating boiler (2016)
- Energy label C
- Transfer date by mutual agreement



## Woonkamer

De begane grond straalt warmte en stijl uit. Via de vestibule en hal met trapkast en toilet kom je in de woonkamer.

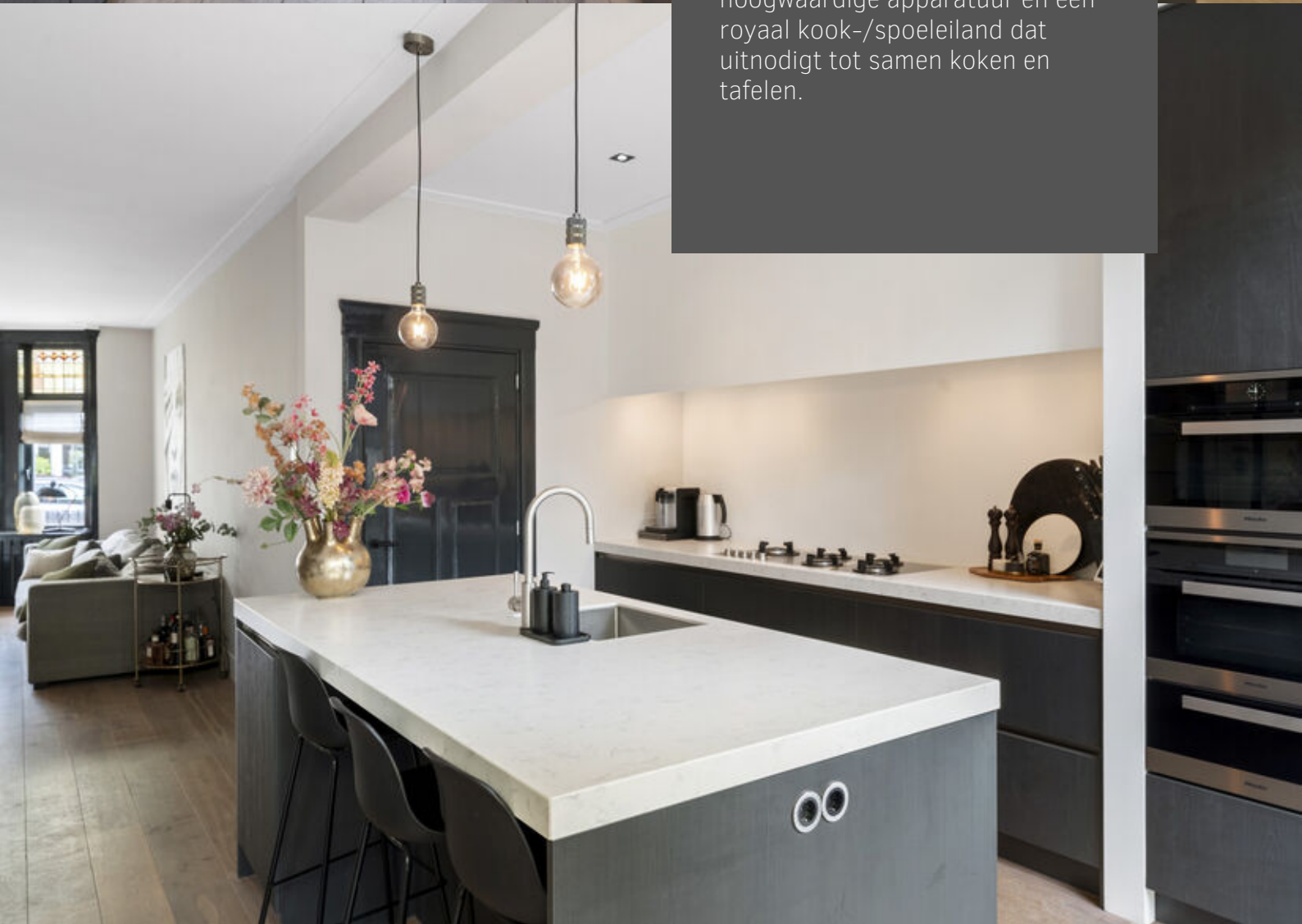
De doorzonwoonkamer met erkers, open haard en massief houten vloer ademt sfeer en elegantie.





## *Keuken*

De maatwerk designkeuken van RhijnArt Keukens is een echte eyecatcher, uitgerust met hoogwaardige apparatuur en een royaal kook-/spoeleiland dat uitnodigt tot samen koken en tafelen.





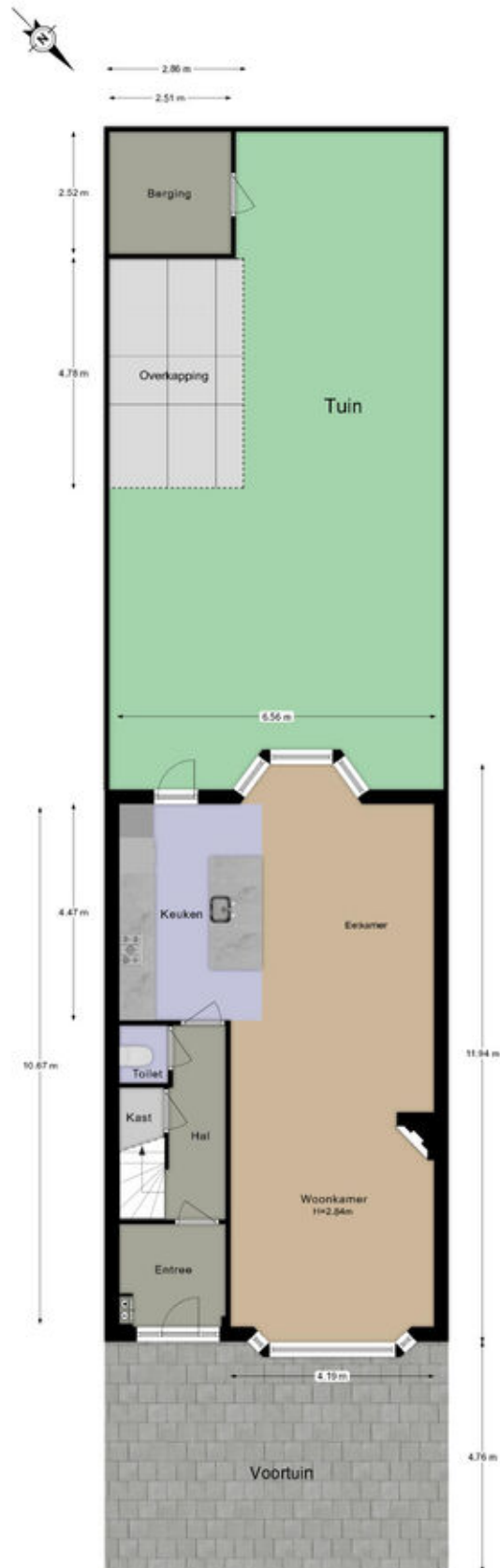
## Tuin

Via de achterdeur kom je in de zonnige achtertuin op het zuidwesten voorzien van een luxe veranda en een berging waarbij slimme domotica voor licht en elektra het comfort compleet maken. De ligging van de achtertuin is ook ideaal te noemen, aan het water en zonder inblik of geluidsoverlast.





# Begane grond

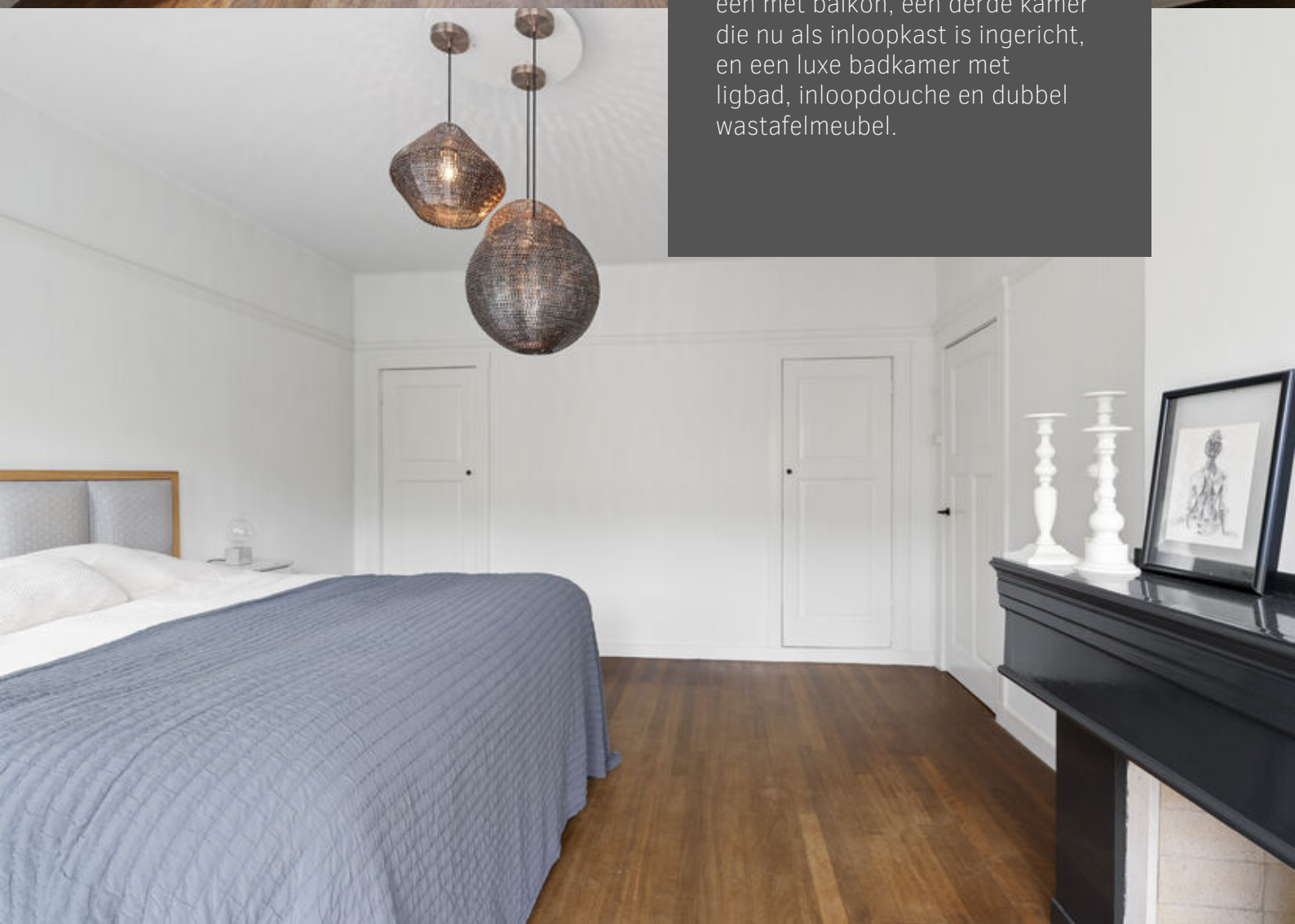


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



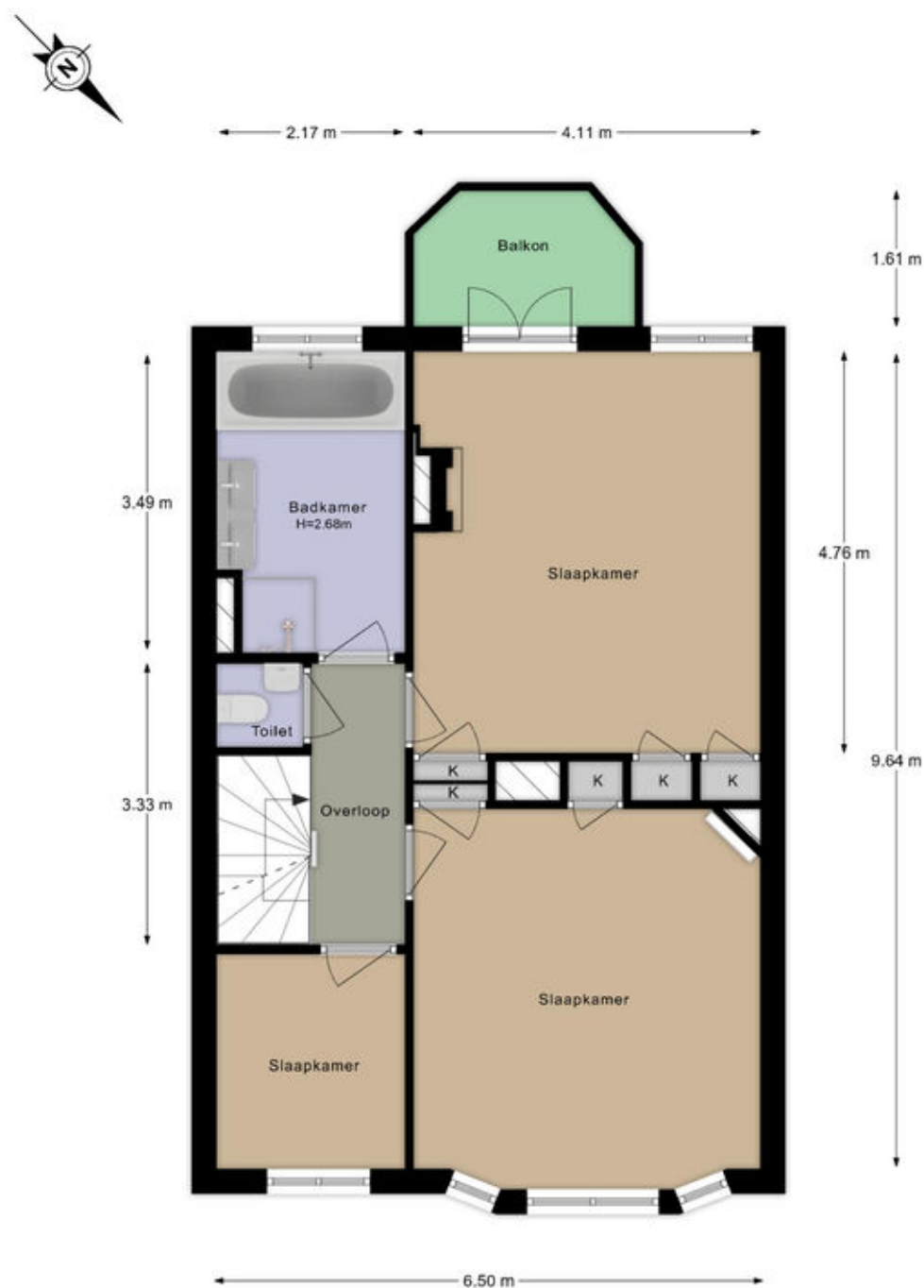
### *Ruime slaapkamers*

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers met originele schouwen en waarvan één met balkon, een derde kamer die nu als inloopkast is ingericht, en een luxe badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel.





# Eerste verdieping

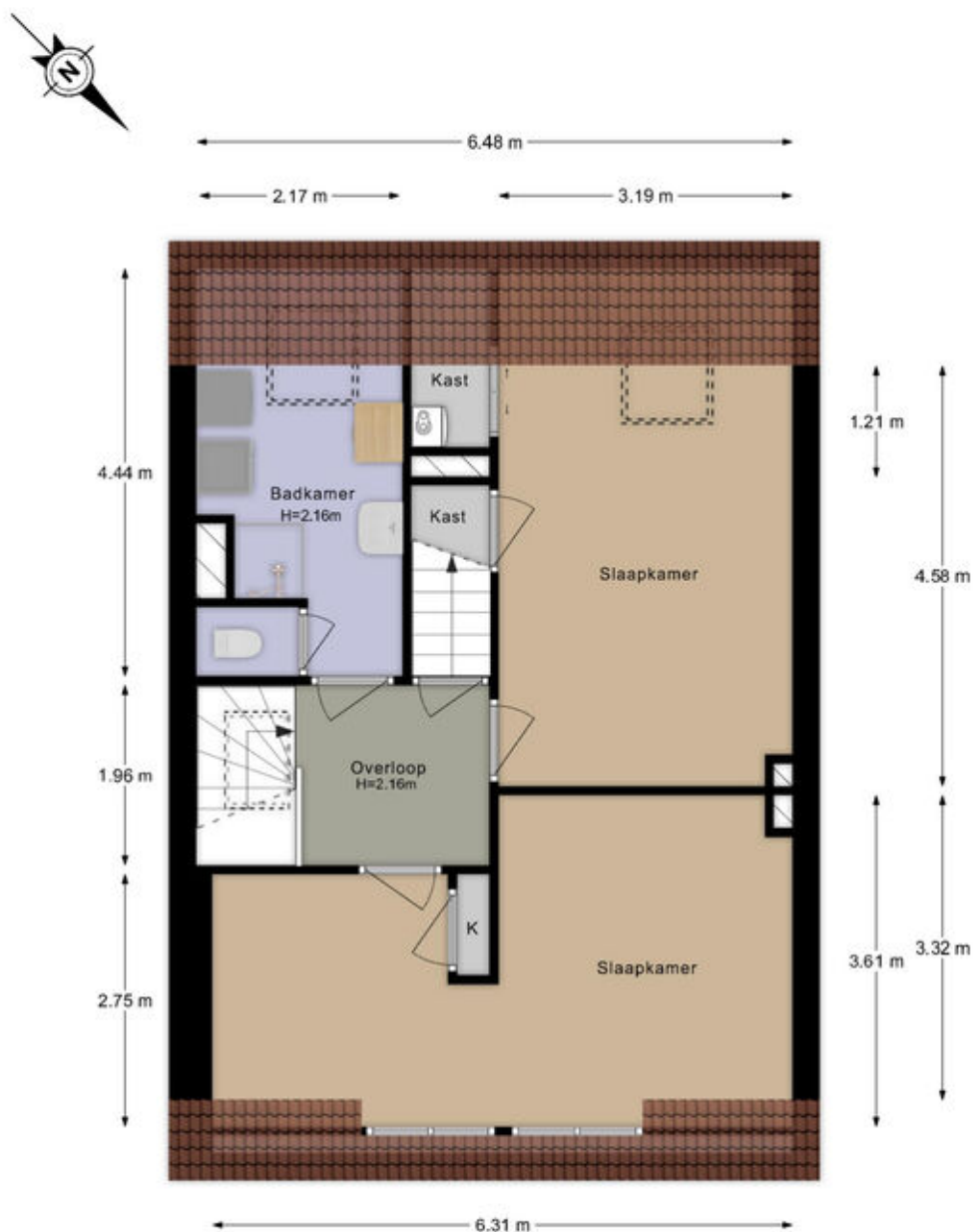


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





# Tweede verdieping



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

# Derde verdieping



6.48 m

3.04 m

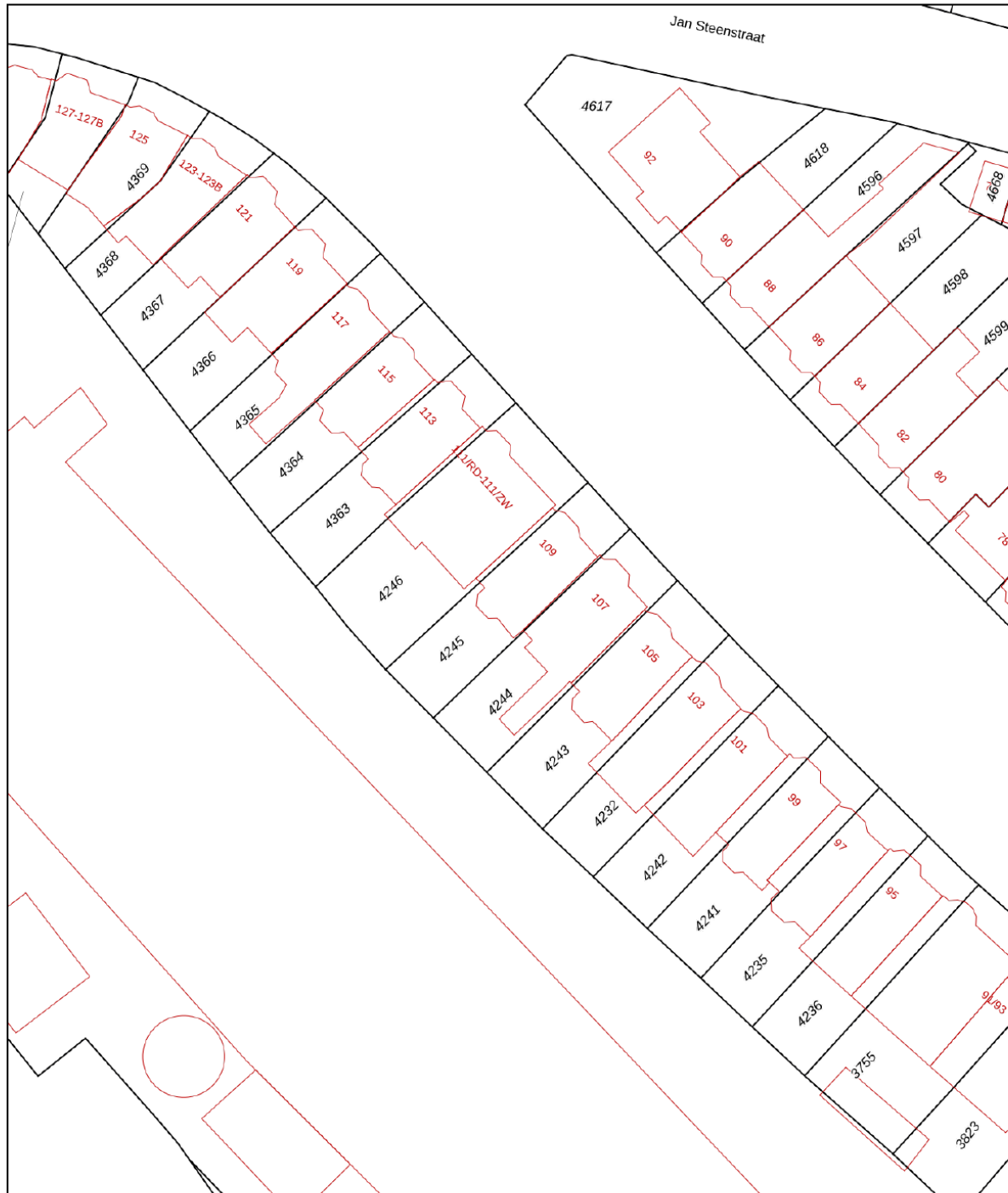
Zolder  
H=1.83m

5.16 m

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verspronckweg 109



|              |                                  |                             |                                                                                       |
|--------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b> | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500               |  |
| <b>25</b>    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Haarlem |                                                                                       |
|              | Huisnummer                       | Sectie A                    |                                                                                       |
|              |                                  | Perceel 4245                |                                                                                       |
|              | Vastgestelde kadastrale grens    |                             |                                                                                       |
|              | Voorlopige kadastrale grens      |                             |                                                                                       |
|              | Administratieve kadastrale grens |                             |                                                                                       |
|              | Bebouwing                        |                             |                                                                                       |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 augustus 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: Verspronckweg 109 Haarlem

Datum: 25 augustus 2025

|                      |                                     |           |            |              |
|----------------------|-------------------------------------|-----------|------------|--------------|
| <b>Totaal woning</b> | <b>Gebruiksoppervlak wonen</b>      | <b>m2</b> | <b>Ca.</b> | <b>191,4</b> |
|                      | <b>Overige in pandige ruimte</b>    | <b>m2</b> | <b>Ca.</b> | <b>15,7</b>  |
|                      | <b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> | <b>m2</b> | <b>Ca.</b> | <b>3,9</b>   |
|                      | <b>Externe Bergruimte</b>           | <b>m2</b> | <b>Ca.</b> | <b>6,3</b>   |
|                      | <b>Bruto inhoud Woning</b>          | <b>m3</b> | <b>Ca.</b> | <b>703</b>   |

|                         |                                                       |             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| 1 <sup>e</sup> woonlaag | <b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>                    | <b>72,9</b> |
|                         | Wonen                                                 | 72,9        |
|                         | Overige in pandige ruimte                             | 0,0         |
|                         | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)               | 0,0         |
|                         | <b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b> | <b>0,0</b>  |
|                         | <b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>           | <b>6,3</b>  |

|                         |                                                       |             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| 2 <sup>e</sup> woonlaag | <b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>                    | <b>63,9</b> |
|                         | Wonen                                                 | 63,9        |
|                         | Overige in pandige ruimte                             | 0,0         |
|                         | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)               | 0,0         |
|                         | <b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b> | <b>3,9</b>  |
|                         | <b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>           | <b>0,0</b>  |

|                         |                                                       |             |
|-------------------------|-------------------------------------------------------|-------------|
| 3 <sup>e</sup> woonlaag | <b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>                    | <b>54,6</b> |
|                         | Wonen                                                 | 54,6        |
|                         | Overige in pandige ruimte                             | 0,0         |
|                         | Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)               | 0,0         |
|                         | <b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b> | <b>0,0</b>  |
|                         | <b>Gebruiksoppervlak 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

#### Branche brede meetinstructie

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Gebruiksoppervlakte wonen    | 191,4 m2 |
| Overige in pandige ruimte    | 15,7 m2  |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 3,9 m2   |
| Externe bergruimte           | 6,3 m2   |

# Lijst van zaken

|                                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                       | X             |          |              |
| (Gas)kachels                                             | X             |          |              |
| Designradiator(en)                                       | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                                     |               | X        |              |
| - Losse (hang)lampen keuken & woonkamer                  |               |          | X            |
| - Domotica inbouwmodules (Jung eNET Smart Home)          | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                      |               |          |              |
| - Apothekerskast woonkamer                               |               |          | X            |
| - Teakhouten kast slaapkamer 2e verdieping               | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                 |               |          |              |
| - gordijnen                                              | X             |          |              |
| - rolgordijnen                                           | X             |          |              |
| - jaloezieën                                             | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                                    | X             |          |              |
| - plavuizen                                              | X             |          |              |
| - PVC in kelderkast                                      | X             |          |              |
| Overig, te weten                                         |               |          |              |
| - Zwarte buizen in de inloopkleding kast (1e verdieping) | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                                              | X             |          |              |
| - oven                                                   | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - koelkast                    | X             |          |              |
| - vaatwasser                  | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat           |               | X        |              |
| - Warmhoudlade                | X             |          |              |
| - Stoomoven (met ovenfunctie) | X             |          |              |

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

|                         |   |   |  |
|-------------------------|---|---|--|
| - toilet                | X |   |  |
| - toiletrolhouder       | X |   |  |
| - toiletborstel(houder) |   | X |  |

Badkamer met de volgende toebehoren

|                          |   |   |  |
|--------------------------|---|---|--|
| - ligbad                 | X |   |  |
| - douche (cabine/scherm) | X |   |  |
| - wastafelmeubel         | X |   |  |
| - toilet                 | X |   |  |
| - toiletrolhouder        | X |   |  |
| - toiletborstel(houder)  |   | X |  |

## Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

|                                                                                              |   |   |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
| (Voordeur)bel                                                                                |   | X |   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                                              | X |   |   |
| Rookmelders                                                                                  |   |   | X |
| (Klok)thermostaat                                                                            | X |   |   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                                      | X |   |   |
| Ubiquiti Edgerouter PoE, 2x Ubiquiti UAP AC Pro's ,<br>Ubiquiti Edgeswitch 16 Ports 150W PoE |   |   | X |
| Warmwatervoorziening, te weten                                                               |   |   |   |
| - CV-installatie                                                                             | X |   |   |

## Tuin - Inrichting

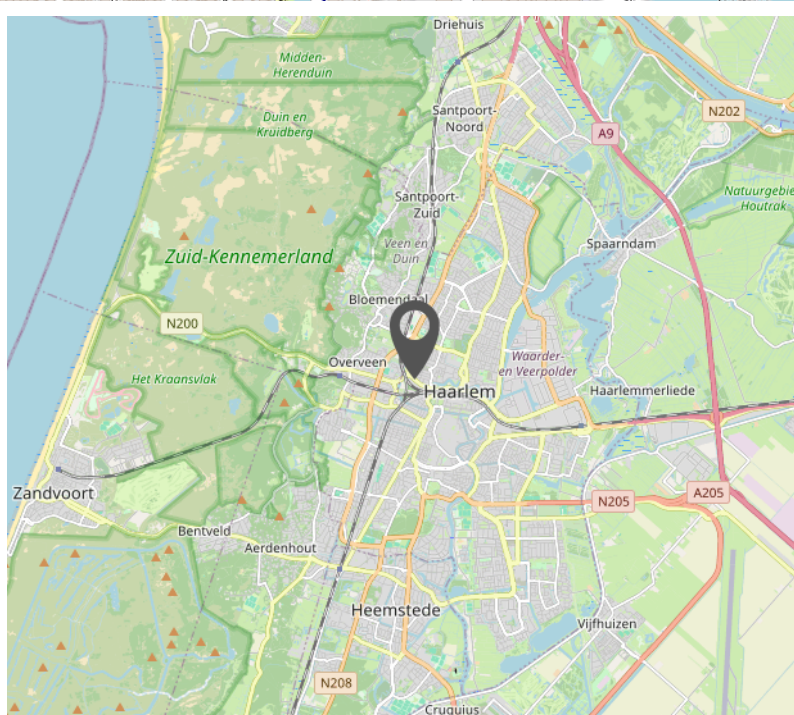
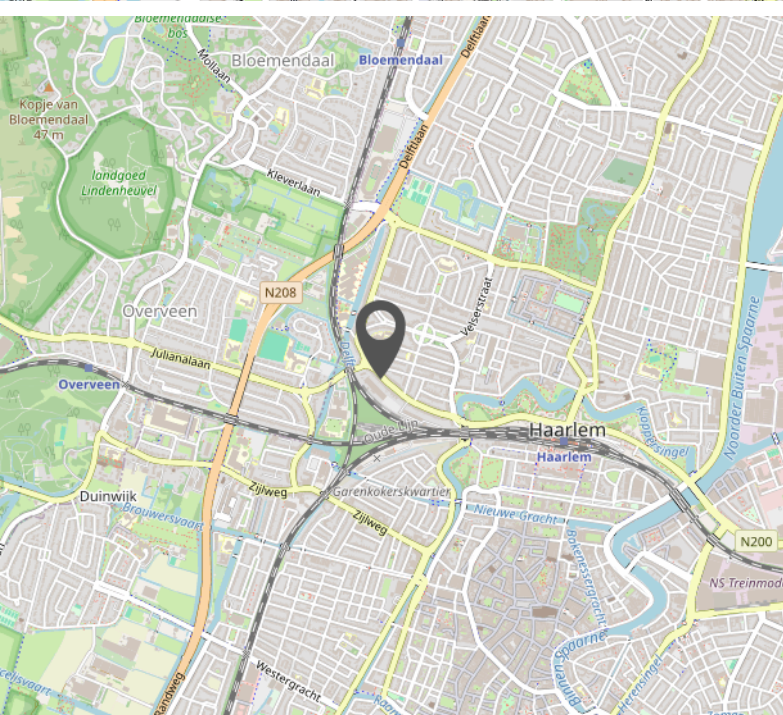
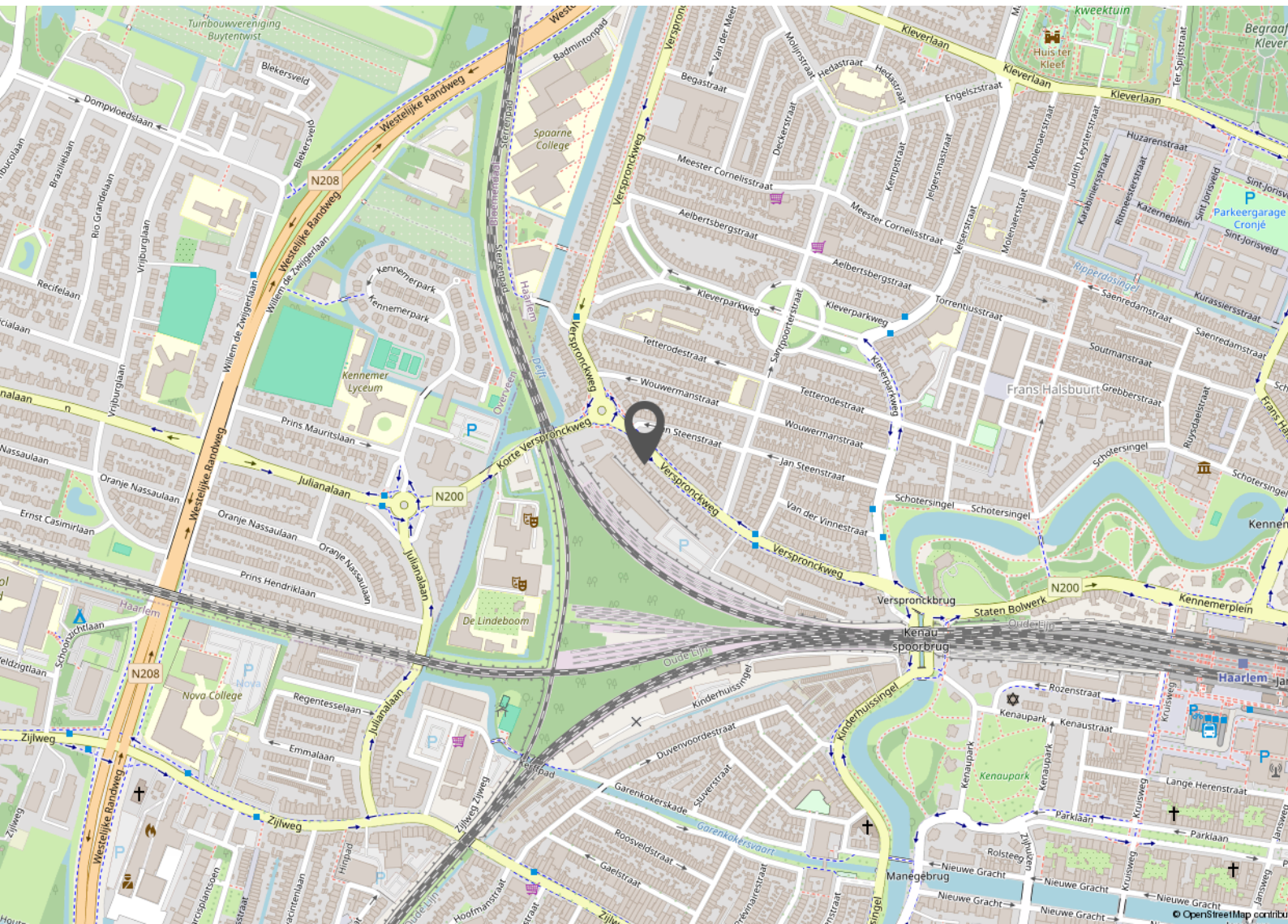
|                       |   |  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| Tuinaanleg/bestrating | X |  |  |
| Beplanting            | X |  |  |

## Tuin - Verlichting/installaties

# Lijst van zaken

|                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Buitenverlichting                                   | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder          | X             |          |              |
| Philips Hue Bridge & Verlichting Spots (Achtertuin) | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                             |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                              | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                 | X             |          |              |
| Stellingkasten buitenberging                        |               |          | X            |
| Veranda (geplaatst in 2023)                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                                |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                              |               |          |              |
| - (sier)hek                                         | 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)



Verspronckweg 109, Haarlem



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



# Interesse?

Neem contact  
met ons op.



Wagenweg 108,  
2012 NJ 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 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:

- geen

Roerende zaken: Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens aangehechte lijst bij de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst roerende zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnamelijst rechtstreeks met de verkoper te bespreken en overeen te komen en bij (feitelijke) oplevering te voldoen aan de verkoper.

Notaris: Tenzij anders aangegeven in de verkoopinformatie zal de notariële eigendomsoverdracht van de woning plaatsvinden bij de notaris van kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) door kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening en risico van de koper.

Vragenlijst deel B: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de vragenlijst deel B en van de inhoud kennis te hebben genomen.

Energielabel: Aan deze koopovereenkomst is wel/~~geen~~ een kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

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 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.

Bouwkundige keuring: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het, in opdracht van verkoper opgestelde bouwkundige keuringsrapport door Bouwadviez van 19 augustus 2025. Koper verklaart, dat met deze wetenschap van deze beoordeling de overeenkomst en koopsom tot stand zijn gekomen en 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.

Milieucclausule: 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.

Overbruggingshypothek: 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-) hypothek. 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.