

**MOOIJEKINDVLEUT**  
MAKELAARS + TAXATEURS

Ampzingstraat 12  
Haarlem



Vraagprijs € 1.500.000,= kosten koper

# Kom binnen!

---

Ja, het bestaat dus toch! Zeer ruim, modern en ongelooflijk sfeervol wonen, op loopafstand van het centrum en toch in de luwte. Een heerlijk groen aangelegde achtertuin (155m<sup>2</sup>) op het westen en achterom. In het geliefde en centrale Haarlem Zuidwest: rustig en kindvriendelijk, met hartje centrum, OV, winkels, scholen en natuur binnen handbereik. En vlakbij de A9 richting Schiphol, Amsterdam en Den Haag.

Verscholen achter twee klassieke trapgevels ligt dit verrassend ruime en unieke herenhuis van 219m<sup>2</sup>! In 2018 zijn de twee charmante woningen met huisnummers 10 en 12 samengevoegd en tot in de perfectie verbouwd met hoogwaardige en luxueuze materialen naar een beeldschoon familiehuis met een mix tussen hedendaagse luxe en fraaie originele details. Het resultaat van deze onder architectuur gerenoveerde woningen is uniek: een uitstekend afwerkingsniveau en met respect voor het oorspronkelijke karakter van 1893. Bij de renovatie zijn de originele details zoals o.a. het glas in lood, de trapgevels, de kamers en suite en de boogramen gerestaureerd of teruggebracht naar originele staat.

Dit bijzondere gemeentelijk monument is ook compleet getransformeerd naar een duurzame en luxueuze woning met een uitstekende isolatie, vloerverwarming en indrukwekkend ontwerp voor een heerlijke daglichttoetreding door de vele lichtkoepels, lichtstraten en grote ramen. Deze natuurlijke lichtinval en de hoge plafonds zorgen voor veel licht, lucht en ruimte in de woning. En door de riante maatvoering is het mogelijk gemaakt om keuken, eetkamer en woonkamer met elkaar te verbinden in de breedte van de woning.

De grote achtertuin van maar liefst 155m<sup>2</sup> met een achterom én de hele dag zon, ligt op het westen en heeft een dubbele buitendouche met mogelijkheid voor een spa. De tuin is voorzien van een computergestuurd sproeisysteem en een grote vrijstaande houten schuur met gezellige veranda en toegang tot de poort.



De Ampzingstraat is een karakteristieke straat met een pittoreske en sfeervolle uitstraling door zijn fraaie trapgevels. De centrale en rustige ligging is echt ideaal: de binnenstad met leuke winkels, musea en diverse restaurants ligt op 5 minuten fietsafstand en diverse buurtwinkels voor de dagelijkse snelle boodschappen, zoals een warme bakker en een Albert Heijn XL bevinden zich op loopafstand.

De woonomgeving is kindvriendelijk met speeltuintjes, kinderboerderij, sportclubs, open lucht zwembad De Houtvaart, kinderopvang, basis- en middelbare scholen op comfortabele loop- en fietsafstand. De natuur van Buitenplaats Elswout, de duinen en het strand zijn snel bereikbaar. Het prachtige stadsbos De Haarlemmerhout en het Frederikspark met leuke evenementen zoals Bevrijdingspop liggen op 5 minuten fietsafstand.

Bushalte met snelle verbindingen naar o.a. Amsterdam centrum, VUmc en Schiphol ligt op 3 minuten fietsafstand. Station Haarlem en Station Heemstede-Aerdenhout zijn met de fiets in 7 minuten bereikbaar en met de auto is de A9 richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Alkmaar eenvoudig en snel te bereiken.



## Goed te weten

- \* Gemeentelijk monument
- \* Uitgebouwd en grondig gerenoveerd in 2018
- \* Bouwkundig en installatietechnisch mogelijk om weer splitsen in 2 woningen
- \* Originele details zorgvuldig bewaard, gerestaureerd of gereproduceerd naar origineel
- \* Glas in lood in alle kozijnen in voorgevel, tochtdeur en 2 kamer en suite deuren
- \* Optimaal geïsoleerd (geluidsarm en energiezuinig)
- \* Houten kozijnen met HR ++ dubbel glas
- \* Stalen kozijnen met HR++ dubbel glas in de achtergevel op de begane grond
- \* Achtertuin met 2x toegang tot achterom (bij gedogen)
- \* Automatisch sproeisysteem met sproeicomputer in de achtertuin
- \* Dubbele buitendouche en aansluiting voor spa
- \* Begane grond voorzien van 2 grote lichtstraten; bedienbaar met wandschakelaar
- \* 1e verdieping voorzien van 4 op afstand bedienbare Velux dakkoepels met regendetectie
- \* Grote lichtstraat in trappenhuis
- \* Spartherm tunnelkachel met doorkijk
- \* Cv-ketels (2x) Remeha Calenta d.d. 2012 en 2018
- \* Itho Daalderop mechanische ventilatie unit 2x
- \* Honeywell Galaxy alarmsysteem
- \* PVC-visgraatvloer op de begane grond
- \* Vloerverwarming in de gehele woning (m.u.v. kleine gang huisnummer. 12)
- \* Elektrische installatie: 9 groepen + 3x aardlekschakelaar (nr. 10)
- \* Elektrische installatie: 12 groepen + 3x aardlekschakelaar (nr. 12)
- \* Centrale sleutel met SKG\*\* keurmerk en certificaat
- \* Ingebouwde kluis
- \* Parkeren middels parkeervergunning
- \* Internationale school op 1 minuut loopafstand
- \* Diverse buurtwinkels op loopafstand
- \* Station Haarlem en Station Heemstede-Aerdenhout op 7 minuten fietsafstand
- \* Zandvoort- en Bloemendaal aan Zee 25 minuten fietsen
- \* Schiphol met de auto in 20 minuten bereikbaar
- \* A9 met 15 minuten bereikbaar
- \* Oplevering in overleg



## **Begane grond**

Fraaie voorgevel met voordeur voorzien van hand gesmeed sierhekwerk en glas-in-lood bovenlichten. Verbrede hal met meterkast, trappenhuis met hand gesmede trapleuningen, grote lichtstraat en trapkast. Modern toilet met fontein. De grote en brede woonkamer heeft een plafondhoogte van 3.11m, met aan de achterkant twee grote lichtstraten met te openen dakramen. Via de en-suite met vaste kasten en glas-in-lood schuifdeur toegang tot de 1e werkkamer aan de voorkant. De 2e werkkamer is ook vanuit de woonkamer bereikbaar via een en-suite met vaste kast en schuifdeur voorzien van glas-in-loodraam. Fraai detail is de tunnelhaard met doorkijk tussen de woonkamer en de werkkamer.

De moderne woonkeuken met werkeiland is voorzien van diverse luxueuze inbouwapparatuur zoals een Quooker, 5-pits gaskookplaat inclusief wokbrander, ingebouwde afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie, vaatwasser en combi-oven met warmhoudlade. Bijkeuken met drie vaste kasten, designradiator en toegang naar de kelder van ca. 7m<sup>2</sup>, deur naar achtertuin. De woonkamer heeft aan de achterkant een stijlvolle erker met zitje rondom met eikenhouten bekleding afgewerkt. Aan weerszijden van de erker zijn er openslaande deuren naar de achtertuin.

De lekker zonnige en brede achtertuin met achterom ligt op het westen en is bijzonder fraai aangelegd. De achtertuin heeft twee terrassen, een grote veranda bij de schuur en een dubbele regendouche met mogelijkheid voor een spa. De beplanting en het gras wordt automatisch besproeid met een sproeicomputer. Vanuit de 2e werkkamer is er ook toegang naar de hal met trap en toilet voorzien van fontein. Hal met meterkast en buitendeur van nr. 12

## **Eerste verdieping**

Riante overloop met hand gesmede balustrades, dakraam, vaste kast, technische ruimte met cv-ketel en mechanische ventilatie. Moderne badkamer aan de voorkant met dakraam, handdoekenradiator, dubbele wastafel, toilet en inloofdouche met regendouche. Slaapkamer aan de voorkant met dakkapel en afgesloten wasruimte met aansluiting voor wasmachine en droger, cv-ketel en mechanische ventilatie.

Drie slaapkamers aan de achterkant met grote ramen. Slaapkamer aan de voorkant met dakkapel en dakraam. Tweede badkamer aan de voorkant met dakraam, ingebouwde speakers, handdoekenradiator, dubbele wastafel, toilet, ligbad met hydro jets en inloofdouche met regendouche. Vanuit de overloop via de trap toegang naar de hal op de begane grond.



# Welcome!

---

Yes, it does exist! Very spacious, modern and incredibly attractive living, within walking distance of the centre and yet in the lee. A lovely green landscaped backyard (155m<sup>2</sup>) on the west and back. In the popular and central Haarlem Southwest: quiet and child friendly, with the centre, public transport, shops, schools and nature within reach. And close to the A9 towards Schiphol, Amsterdam and The Hague.

Hidden behind two classical stepped gables lies this surprisingly spacious and unique mansion of 219m<sup>2</sup>! In 2018, the two charming homes with house numbers 10 and 12 were merged and rebuilt to perfection with high-quality and luxurious materials into a beautiful family home with a mix between contemporary luxury and beautiful original details. The result of these architecturally renovated homes is unique: an excellent level of finishing and with respect for the original character of 1893. During the renovation, the original details such as the stained glass, the stepped gables, the rooms en suite and the arched windows were restored or brought back to their original state.

This special municipal monument has also been completely transformed into a sustainable and luxurious home with excellent insulation, underfloor heating and an impressive design that allows for a wonderful amount of daylight through the many skylights, skylights and large windows. This natural light and the high ceilings provide plenty of light, air and space in the house. And the generous proportions make it possible to connect the kitchen, dining room and living room across the width of the house.

The large backyard of no less than 155m<sup>2</sup> with a back and all-day sun is located on the west and has a double outdoor shower with the possibility of a spa. The garden is equipped with a computer-controlled sprinkler system and a large detached wooden shed with cosy veranda and access to the gate.



The Ampzingstraat is a characteristic street with a picturesque and attractive appearance due to its beautiful stepped gables. The central and quiet location is really ideal: the city centre with nice shops, museums and several restaurants is at 5 minutes cycling distance and several local shops for daily quick groceries, such as a bakery and an Albert Heijn XL are within walking distance.

The living environment is child friendly with playgrounds, petting zoo, sports clubs, open air swimming pool De Houtvaart, childcare, primary and secondary schools within comfortable walking and cycling distance. The nature of Buitenplaats Elswout, the dunes and the beach are within easy reach. The beautiful city forest De Haarlemmerhout and the Frederikspark with fun events like Bevrijdingspop are at 5 minutes cycling distance.

Bus stop with fast connections to Amsterdam centre, VUmc and Schiphol Airport is at 3 minutes cycling distance. Haarlem train station and Heemstede-Aerdenhout train station are 7 minutes away by bike and by car the A9 towards Amsterdam, Schiphol, The Hague and Alkmaar can be reached easily and quickly.



### Good to know

- \* Municipal monument
- \* Extended and thoroughly renovated in 2018
- \* Architecturally and technically possible to split into 2 homes
- \* Original details carefully preserved, restored or reproduced to original
- \* Stained glass in all window frames in front facade, draft door and 2 room en suite doors
- \* Optimal insulated (low noise and energy)
- \* Wooden frames with HR+ double glazing
- \* Steel frames with HR++ double glazing in the back on the ground floor
- \* Backyard with 2x access to back (with tolerance)
- \* Automatic sprinkler system with sprinkler computer in the backyard
- \* Double outdoor shower and connection for spa
- \* Ground floor with 2 large skylights; operated with wall switch
- \* 1st floor with 4 remote controlled Velux skylights with rain detection
- \* Large skylight in stairwell
- \* Spartherm tunnel stove with look-through
- \* Boilers (2x) Remeha Calenta d.d. 2012 and 2018
- \* Itho Daalderop mechanical ventilation unit 2x
- \* Honeywell Galaxy alarm system
- \* PVC herringbone floor on the ground floor
- \* Underfloor heating in the whole house (except for small corridor house number 12)
- \* Electrical installation: 9 groups + 3x earth leakage switch (no. 10)
- \* Electrical installation: 12 groups + 3x earth leakage switch (no. 12)
- \* Central key with SKG\*\* quality mark and certificate
- \* Built-in safe
- \* Parking by means of a parking permit
- \* International school within 1 minute walking distance
- \* Various local shops within walking distance
- \* Haarlem train station and Heemstede-Aerdenhout train station within 7 minutes cycling distance
- \* Zandvoort and Bloemendaal aan Zee 25 minutes by bike
- \* Schiphol by car 20 minutes away
- \* A9 motorway reachable in 15 minutes
- \* Delivery in consultation





## **Ground Floor**

Beautiful facade with front door with hand-forged decorative fencing and stained-glass skylights. Widened hall with meter cupboard, staircase with hand-forged banisters, large skylight and staircase cupboard. Modern toilet with fountain. The large and wide living room has a ceiling height of 3.11m, with two large skylights at the rear. Through the en-suite with fitted wardrobes and stained-glass sliding door access to the 1st study at the front. The second study is also accessible from the living room through an en-suite with closet and sliding door with stained glass window. Nice detail is the tunnel fireplace with a view between the living room and the study.

The modern kitchen with work island is equipped with various luxury appliances including a Quooker, 5-burner gas hob including wok burner, built-in extractor, dishwasher, fridge-freezer and combi-oven with warming drawer. Utility room with three fixed cupboards, design radiator and access to the basement of approx. 7m<sup>2</sup>, door to rear garden. The living room has a stylish bay window at the back with oak panelling all around. On either side of the bay window there are sliding doors to the backyard. The sunny and spacious backyard with back is located on the west and is very nicely landscaped. The backyard has two terraces, a large veranda at the barn and a double rain shower with the possibility of a spa. The plants and grass are automatically watered with a sprinkler computer. From the 2nd study there is also access to the hall with stairs and toilet with fountain. Hall with meter cupboard and outside door of no. 12

## **First floor**

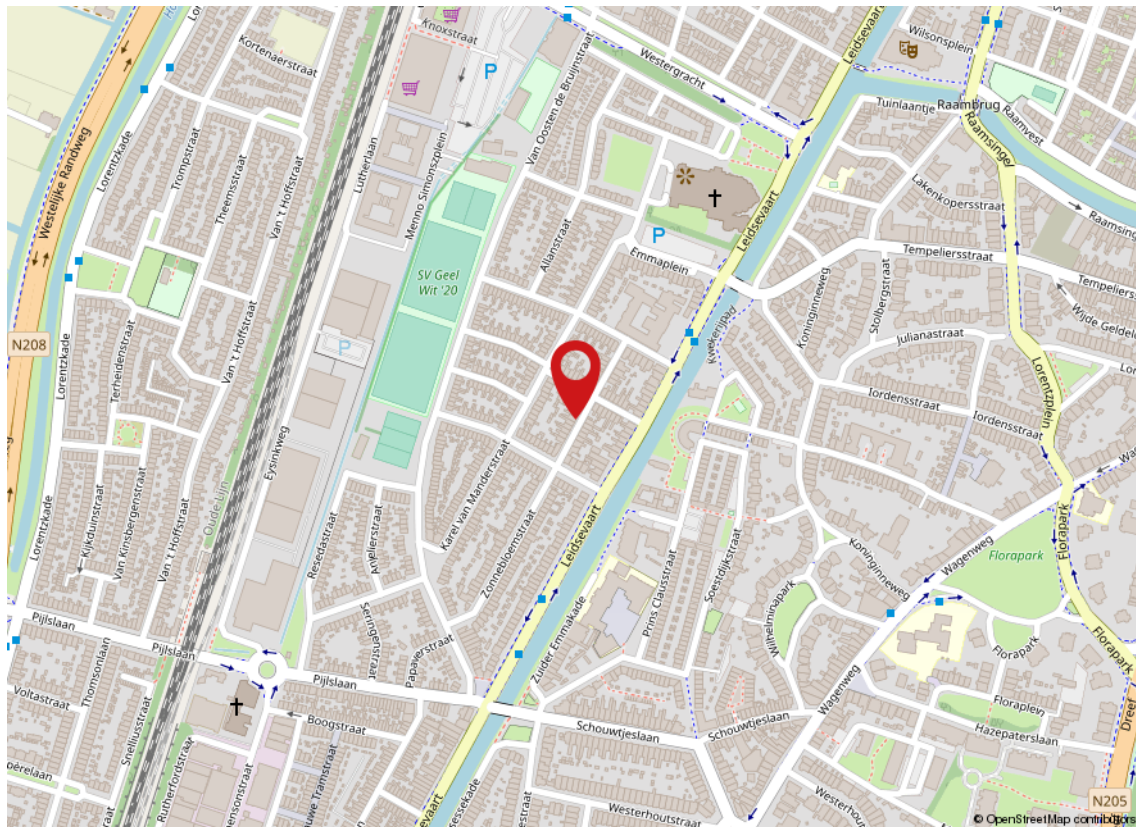
Spacious landing with hand forged railings, skylight, closet, utility room with boiler and mechanical ventilation. Modern bathroom at the front with skylight, towel radiator, double sink, toilet and walk-in shower with rain shower. Bedroom at the front with dormer window and enclosed laundry room with plumbing for washing machine and dryer, central heating boiler and mechanical ventilation.

Three bedrooms at the back with large windows. Bedroom at the front with dormer window and skylight. Second bathroom at the front with skylight, built-in speakers, towel radiator, double sink, toilet, bathtub with hydro jets and walk-in shower with rain shower. From the landing via the staircase to the hall on the ground floor.



# Kenmerken

Soort:	herenhuis
Type:	eindwoning
Aantal kamers:	8
Woonoppervlakte:	219 m <sup>2</sup>
Inhoud:	830 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	294 m <sup>2</sup>
Bouwjaar/-periode:	1893
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin:	155 m <sup>2</sup>
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
CV-ketel	Remeha, 2018

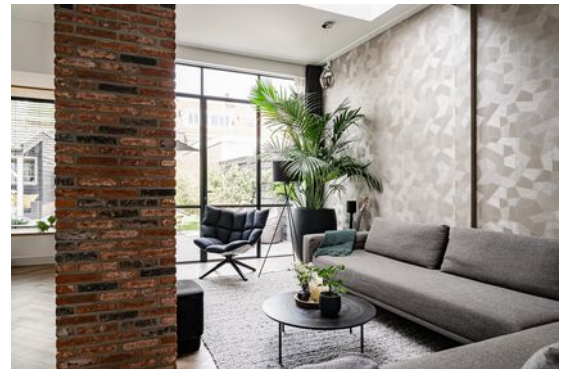
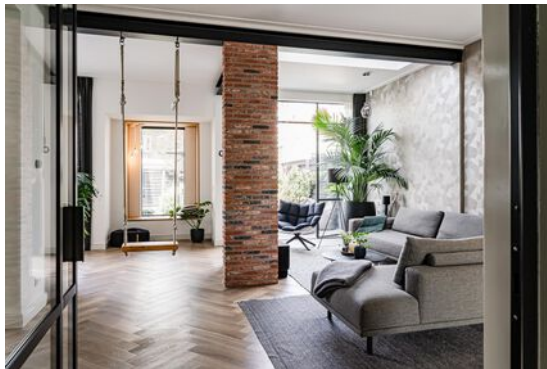


# Kadaster

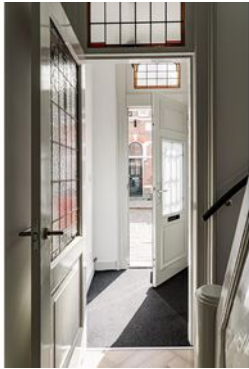
Adres Ampzingstraat 12  
Postcode / plaats 2014 XV / Haarlem  
Gemeente Haarlem  
Sectie / perceel I / 72, 73  
Oppervlakte 294 m<sup>2</sup>  
Soort Volle eigendom









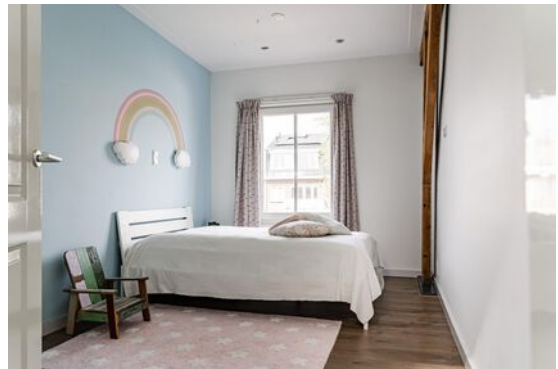
















Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Begane grond



Ampzingstraat 12 Haarlem



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



1e verdieping



Ampzingstraat 12 Haarlem



# Meetrapport

**MODSIGN**

kamperlaan 36 • 2012 ja haarlem • 06 29 34 37 38 • mod3sign@gmail.com • www.mod3sign.nl

adres: Ampzingstraat 10-12  
2014 XV Haarlem  
objecttype: tussenwoning  
makelaar: Mooijekind-Vleut Makelaars, Haarlem  
datum meetopname: 19 april 2022  
meetcertificaat type: A  
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman  
datum meetrapport: 20 april 2022

## MEETRAPPORT

		wonen (m <sup>2</sup> )	overig in pandig (m <sup>2</sup> )	gebouw- gebonden buitenruimte (m <sup>2</sup> )	externe berging (m <sup>2</sup> )
woonlaag 1	begane grond	130,0			16,0
woonlaag 2	verdieping	88,9			
<b>totaal:</b>		<b>219 m2</b>			<b>16,0 m2</b>
bruto inhoud: 830 m <sup>3</sup>					

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de uniforme meetinstructies om de gebruiksovervlakten en de inhoud van de woningen vast te stellen zoals deze is opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op de NEN2580 GO. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN 3682. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen.

IBAN NL04 KNAB 0258 0407 85 • BIC KNABNL2H • KvK-nummer Amsterdam 62 30 79 08 • btw-id NL002 125 233 B18



Ampzingstraat 12 Haarlem



# Lijst van zaken



	BA	GM	TO
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- garderobekasten			X
- kantoorkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname



# Lijst van zaken



	BA	GM	TO
- vloerbedekking	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname



# Lijst van zaken



	BA	GM	TO
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname



# Lijst van zaken



	BA	GM	TO
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X

BA = Blijft achter ■ GM = Gaat mee ■ TO = Ter overname



# Koopakte woonhuis

---

## **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar kunnen erfdiensbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld staan. Kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Mooijekind Vleut Makelaars o.g.

## **Verdere bijzonderheden**

Milieu: conform omgevingsrapportage

Eigen grond: het registergoed staat op eigen grond

Levering: het registergoed wordt geleverd vrij van huur en ontruimd

Roerende zaken: zie lijst roerende zaken

Aanvaarding: de overdrachtsdatum wordt in overleg vastgesteld.

## **Biedsysteem**

Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, geldt het onderstaande biedsysteem:

Het "Amsterdamse" biedsysteem

Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste een, naar het oordeel van de verkoper (of cliënt makelaar) een aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bieder.

Tijdens de onderhandelingen met de eerste bieder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de eerste bieder op de woning rust (bedrag en naam van eerste bieder worden niet gemeld).

Om de onderhandelingen met de eerste bieder af te breken c.q. af te dwingen hebben de andere koopgegadigden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel ("storingsbod") uit te brengen welke hun koopsom aangeeft alsmede hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum, roerende zaken e.d.).

Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen, dan zal de verkopend makelaar aan de eerste bieder vragen diens uiterst voorstel neer te leggen.

Is dit uiterste voorstel voldoende voor verkoper, dan zal de koop worden gesloten met de eerste bieder. Indien het laatste voorstel voor verkoper niet voldoende is, dan zal met de uitbrenger van het beste storingsbod de koop worden gesloten.

De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor.

Het staat verkoper -ook tijdens het biedingsproces- vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bieder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen.

De relevante stukken zijn digitaal op te vragen bij de makelaar.



### **Koopovereenkomst/koopakte**

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend.

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van huisvestingsvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen in de koopakte opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

### **Notariskeuze**

Koper is gerechtigd voor het transport een notaris aan te wijzen. Echter ter zake de notariskeuze van koper behoudt verkoper zich voor dat die notaris kantoor dient te houden in de regio Haarlem of binnen een straal van 10 kilometer daarbuiten. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper.

Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).

### **Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte**

#### **1. BEDENKTIJD**

De koper die een tot bewoning bestemde onroerende zaak koopt en een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is tegen bewijs van ontvangst. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.



## 2. SCHRIFTELIJKE VASTLEGGING

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte 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.

## 3. ALGEMENE OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning tenminste 125jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven "woongebruik".

## 4. MILIEUCLAUSULE (BODEMGESTELDHEID)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan aangegeven in milieurapportage, welke onverbrekkelijk verbonden is aan de koopakte. Elke aansprakelijkheid van de 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.

## 5. FUNDERINGSCLAUSULE (FUNDERINGSGESTELDHEID)

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.



## 6. ASBEST

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. 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 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 van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

## 7. TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de 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.

## 8. OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met een overbruggingshypotheek. 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 laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan de koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

## 9. TOESTEMMING VERSTUREN DOCUMENTEN AAN MAKELAAR(S)

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.





**Vorbehoud en onderzoeksplicht**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen 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. De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

**Tekeningen/Plattegrond**

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

**Verdere informatie**

Alle belangrijke documentatie is bij de verkopend makelaar op te vragen.

**Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken e.d.

**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.



# Team Haarlem

---



Gedempte Oude Gracht 124 ■ 2011 GX Haarlem ■ 023 - 542 02 44  
haarlem@mooijekindvleut.nl ■ [www.mooijekindvleut.nl](http://www.mooijekindvleut.nl)

---

Amsterdam ■ Haarlem ■ Haarlemmermeer ■ Heemstede-Aerdenhout



Groot netwerk



Actueel nieuws



Video



mooijekindvleut.nl



Facebook



Huizenmatchers



Met alle kennis



Synergie



3D fotografie



Team MVM



Thuis in A'dam e.o.



Woningbrochures



Uw huis



Plattegronden



Twitter



Buurtcontacten



Thuis in H'lem e.o.



Ludieke acties



Haarlemmermeer



Databased insights



Heemstede -  
Aerdenhout



Adverteren



Instagram



In beeld



Signing

# Onze middelen

Van de vertrouwde brochures via Funda tot de allernieuwste 360 graden videotechnieken; we zetten alle denkbare middelen in om u te helpen bij de (ver)koop van uw huis. We tijgeren voor u en vinden eigenlijk alleen het beste goed genoeg.



MOOIJEKINDVLEUT

HUIZENMATCHERS



### **Een huis kopen en uw hypotheek; maak kennis met De Hypotheekshop.**

De Hypotheekshop is de grootste, financiële adviesketen, waar iedereen terecht kan voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. Voor nu én voor de toekomst. De Hypotheekshop geeft ongekleurd advies en is niet gebonden aan een bank, verzekeringsmaatschappij of andere financiële instelling.

Heb je een nieuwe woning gekocht, dan volgt nog de spannende zoektocht naar een financiering. Want niet de koop van een huis is de belangrijkste financiële beslissing in jouw leven, dat is het afsluiten van een hypotheek. Daarom kijken we bij De Hypotheekshop niet alleen naar een gunstige rente, maar ook of de hypotheekvorm wel goed past bij jouw persoonlijke situatie en wensen. Juist dat bepaalt of je uiteindelijk een hypotheek krijgt die optimaal bij jou past.

### **Duidelijk verhaal**

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor:

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies;
- Hypotheekadvies op maat;
- Persoonlijke en professionele begeleiding;
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur;
- Een passende hypotheek;
- Bijbehorende verzekeringen;
- En dus financiële nachtrust.

### **Vrijblijvend kennismakingsgesprek**

Natuurlijk hoef je niet meteen te betalen als je bij ons binnenstapt. Sterker nog: we willen eerst met jou kennismaken en je laten zien hoe wij werken. Alleen zo kunnen we jou voorzien van een hypotheekadvies op maat. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij zo'n eerste gesprek voor onze rekening nemen.

### **Hypotheekshoppen**

Daarna gaat de Hypotheekshopadviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering.

### **Alles onder één dak**

We zijn ontstaan vanuit de NVM Hypotheekshop en zijn in de loop der tijd zelfstandig verder gegaan als De Hypotheekshop. Inmiddels kunnen we je, naast de hypotheek, een compleet assortiment van financiële producten en verzekeringspakketten bieden. Zo vind je alles op het gebied van wonen en geld onder één dak.

Desgewenst kunnen we ook na het afsluiten een oogje in het zeil houden. Wij zorgen dat jouw hele financiële huishouding goed op orde is. En dat geeft rust.

Ben je nieuwsgierig naar wie wij zijn en wat wij voor jou kunnen betekenen? Aarzel dan niet en neem contact met ons op.

# Uw huis is goud waard.

Ontdek nu hoeveel.

Wij zijn thuis in uw buurt en in uw regio. Weten dus precies wat er speelt in de markt.

Wilt u weten wat uw huis waard is? Voor de hypotheek, de volgende stap of bij verkoop?

Bel of mail ons voor een gratis waardebeoordeling of advies.

Wij helpen u graag.

#### Vestiging Amsterdam

Lindenhoevestraat 45 ■ 1096 DV Amsterdam  
[amsterdam@mooijekindvleut.nl](mailto:amsterdam@mooijekindvleut.nl) ■ 020 - 800 23 83

#### Vestiging Haarlem

Gedempte Oude Gracht 124 ■ 2011 GX Haarlem  
[haarlem@mooijekindvleut.nl](mailto:haarlem@mooijekindvleut.nl) ■ 023 - 542 02 44

#### Vestiging Haarlemmermeer

Raadhuisplein 306A ■ 2131 TZ Hoofddorp  
[hoofddorp@mooijekindvleut.nl](mailto:hoofddorp@mooijekindvleut.nl) ■ 023 - 303 34 84

#### Vestiging Heemstede-Aerdenhout

Zandvoortselaan 159 ■ 2016 AM Heemstede  
[heemstede@mooijekindvleut.nl](mailto:heemstede@mooijekindvleut.nl) ■ 023 - 800 02 00

  
**MOOIJEKINDVLEUT**  
HUIZENMATCHERS