



Gedempte Oude Gracht 76, 2011 GT Haarlem

Vraagprijs € 1.695.000,00 kosten koper

Omschrijving

***** ENGLISH TRANSLATION BELOW *****

Gedempte Oude Gracht 76, 2011 GT Haarlem

Stijlvol, karakteristiek Rijksmonument (300m²) uit 1760 met een voor- en achterhuis en een zonnige binnenplaats, gelegen in het historische stadshart. Dit royale herenhuis heeft een verrassende indeling met elf verschillende ruimtes. Door de hoge raampartijen een heel licht en sfeervol woon-/werkpand. Veel stijlelementen zijn nog aanwezig. Gezien de ligging in hartje centrum is het verrassend stil in het huis. Uiteraard zeer gunstig gelegen t.o.v. winkels, uitgaansgelegenheden, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Indeling:

Voorhuis:

Begane grond:

Entree, royale centrale ontvangsthal met marmeren tegelvloer en originele Delfts blauwe tegeltableaus aan de wand en een lange gang naar het achterhuis.

Hier het toilet met fontein en een ruime gewelvenkelder (ca. 24 m²).

Kamer-en-suite (3.30 m. hoog plafonds) met aan de voorzijde een ruime kamer met marmeren Empire schouw en hoge ramen en aan achterzijde een kamer met fraaie Rococo schouw, twee vaste kasten en de serre met openslaande deuren naar de stadse binnentuin.

Vanuit de centrale hal een trap naar..

Eerste etage: grote overloop, aan de achterzijde een slaapkamer met 2 ruime vaste kasten. Toilet met fonteintje en een groot dakraam.

Aan voorzijde een riante kamer over de volle breedte met grote ramen, thans in gebruik als woonkeuken (ca. 40m²). De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Trap naar..

Tweede etage: overloop, aan achterzijde charmante slaapkamer onder de sporenkap, aan voorzijde royale badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel. Hier ook een kast met de wasmachine aansluiting. Verder een ruime slaapkamer met vaste kastenwand. Trap naar..

Derde etage: monumentale zolderkamer met de originele spantconstructie en sporenkap. Diepe kast met c.v.-ketel (Bosch 2010).

Achterhuis:

Begane grond:

Via de lange gang met marmeren vloer naar het achterhuis, nette keuken met originele schouw, kasten en diverse inbouwapparatuur. Een zit-/eetkamer met originele schouw en twee vaste kasten en eveneens openslaande deuren naar de binnentuin. Trap naar..

Eerste etage:

Ruime slaapkamer onder de originele spantconstructie met compacte douche met wastafel en een c.v.-kast (Bosch 2010).

Wetenswaardigheden:

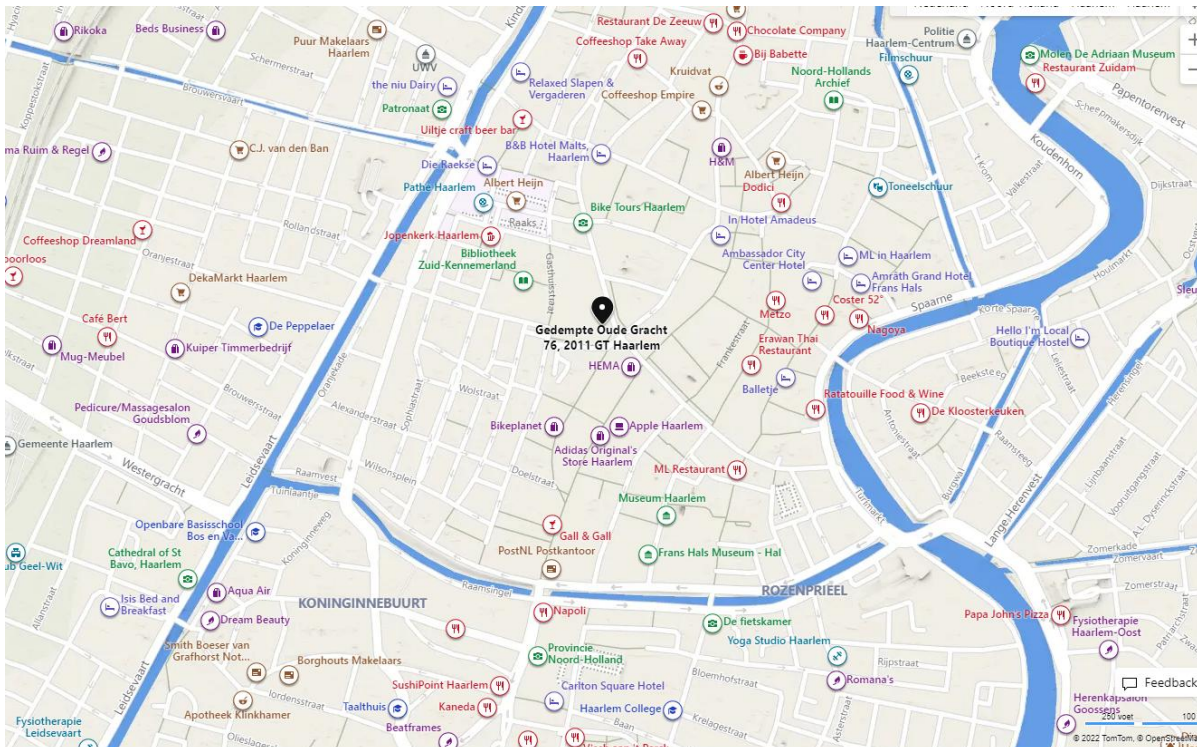
- Bouwjaar ca. 1760;
- Rijksmonument en onderdeel van Beschermd Stadsgezicht;
- Woonoppervlakte ca. 300 m², inhoud ca. 1200 m³, perceelgrootte 153m²;
- Mogelijkheden van 38% subsidie voor herstelwerkzaamheden ter behoud van het monument;
- Met veel originele details (tegeltafels, schouwen, paneeldeuren, meer dan 3 meter hoge plafonds!);
- Vrijwel volledig voorzien van parketvloeren;
- Elektrische installatie met 13 groepen;
- Twee c.v. ketels (Bosch 2010);
- Begane grond heeft een kantoor/detailhandel bestemming (kadaster en WOZ: wonen!);
- Zonnige binnentuin van ca. 20 m², met een aantal antieke gevelstenen;
- Serre heeft een elektrisch te bedienen zonnescherm;
- Fundering op "staal";
- Midden in de stad gelegen, alles bij de hand: winkels, cultuur, restaurants en koffietentjes te over. Met de snelle bus zo op Schiphol of het station;
- Parkeren is mogelijk met een parkeervergunning (geen wachttijden) in het centrum-gebied, ook gunstige regeling voor bezoekers;
- Bouwkundig keuringsrapport in te zien bij de makelaar;
- Eigenaren hebben hier zelf nooit gewoond (niet bewoners clause opgenomen in akte);
- Oplevering in overleg;
- Eigenaren behouden zich het recht van gunning voor;
- Absoluut een bezichtiging waard!

Kenmerken

| | |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Vraagprijs | : € 1.695.000,00 |
| Soort | : Herenhuis |
| Type woning | : Tussenwoning |
| Aantal kamers | : 10 kamers waarvan 5 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | : 1205 m ³ |
| Gebruiksoppervlakte | : 301 m ² |
| Perceeloppervlakte | : 153 m ² |
| Soort woning | : Rijksmonument |
| Bouwjaar | : 1760 |
| Ligging | : Aan drukke weg, in centrum, vrij uitzicht, |
| Tuin | : Plaats (N-O) |
| Parkeren | : Betaald parkeren, parkeervergunning |
| Verwarming | : C.V.-Ketel Bosch (2x) 2010 |

Locatie

Gedempte Oude Gracht 76
2011 GT Haarlem



Foto's



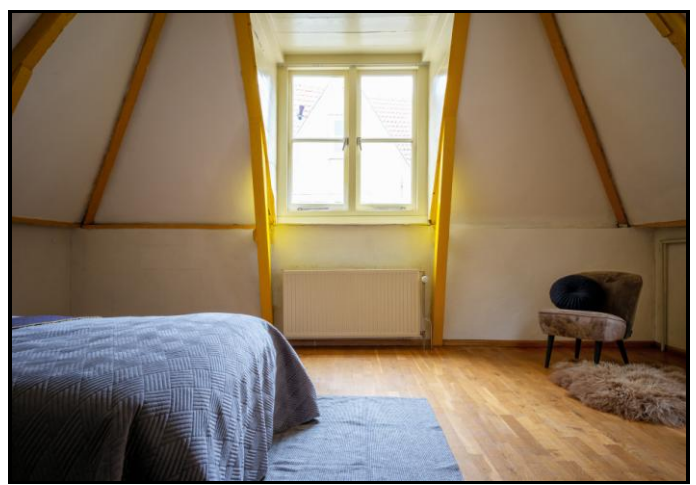
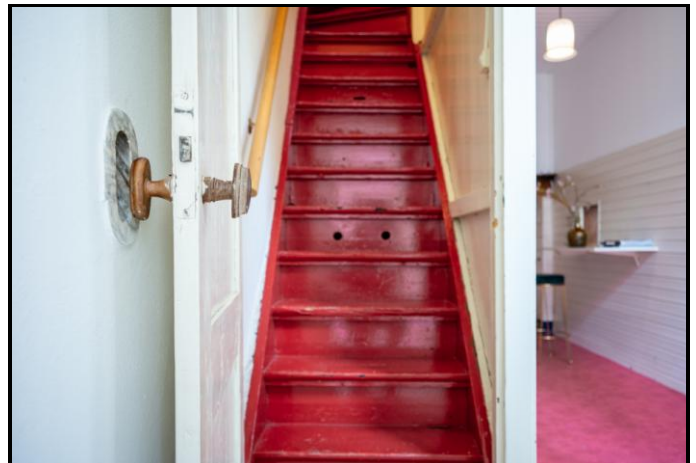
Foto's



Foto's

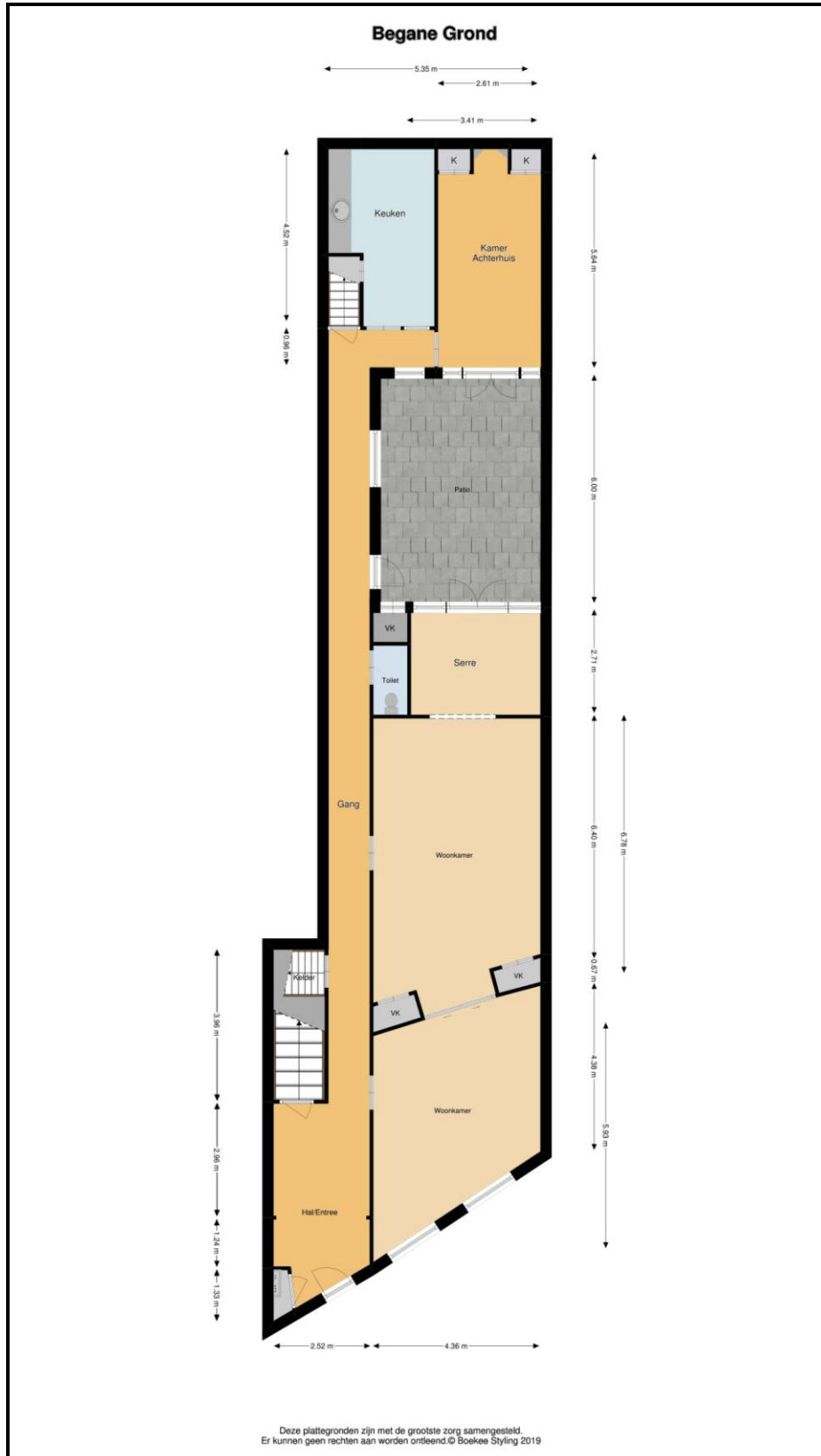


Foto's

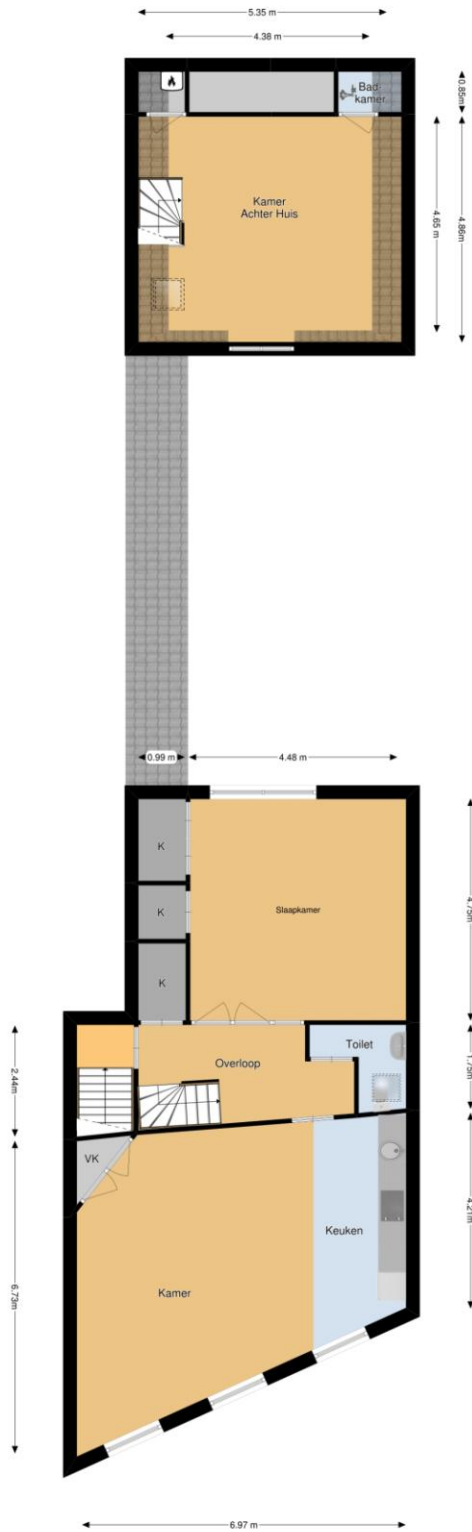


Foto's

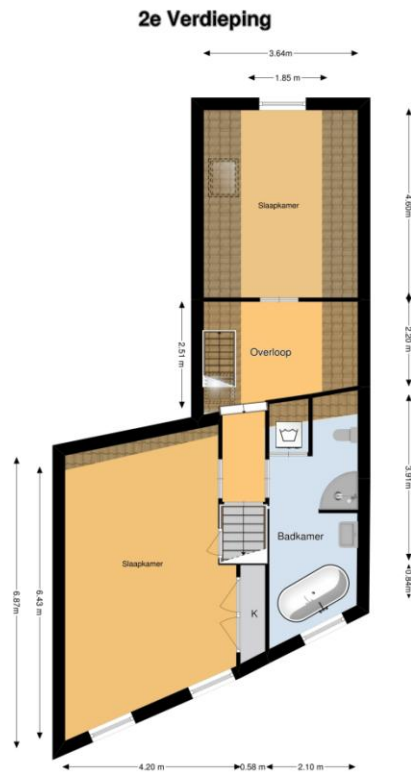




1e Verdieping

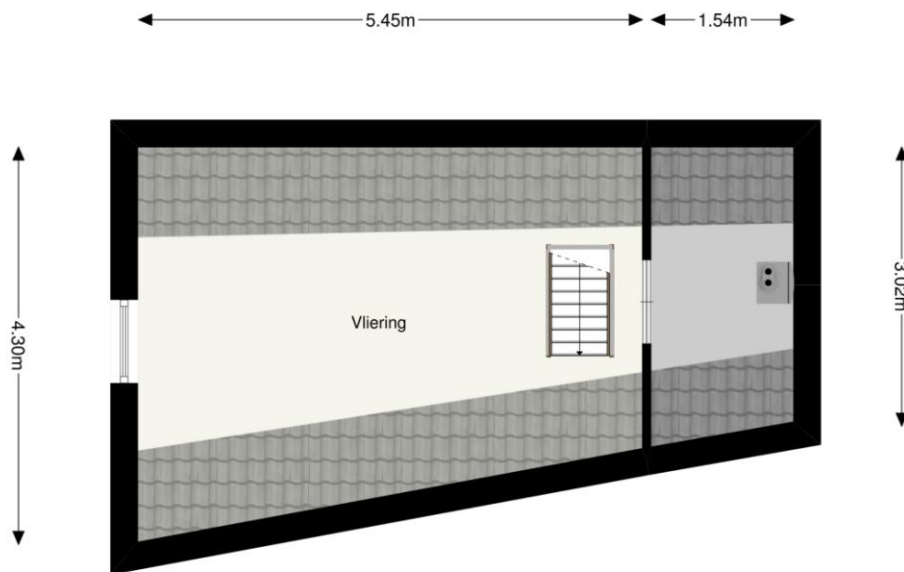


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Boekee Styling 2019

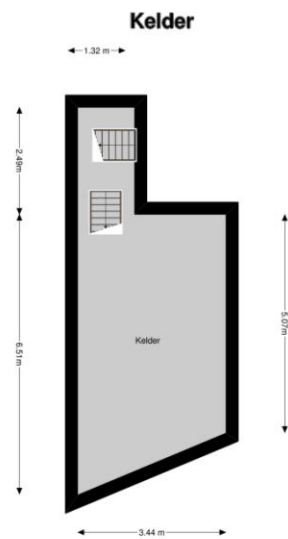


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Boeke Styling 2019

Vliering



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Boekee Styling 2019



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Boekee Styling 2019

Kadaster

| Kadastrale gegevens | |
|---------------------|---------------------------|
| Adres | Gedempte Oude Gracht 76 |
| Postcode / Plaats | 2011 GT Haarlem |
| Gemeente | Haarlem |
| Sectie / Perceel | C 2966 |
| Oppervlakte | 153 m ² |
| Soort | Volle eigendom / Zie akte |
| | |

Kadastrale kaart Uw referentie: Gedempte oude gracht



| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer 25 Huusnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensklondig uittreksel, geleverd op 13 maart 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlem Sectie C Perceel 2966</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p> | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

BOEKEE WONINGFOTOGRAFIE & STYLING

Meetstaat conform NVM meetnormering

Adres gegevens

| | |
|------------|-------------------------|
| Adres | Gedempte oude gracht 76 |
| Postcode | 2011 GT |
| Woonplaats | Haarlem |

| | | |
|------------------------------------|---------------------|------------------------------|
| Begane grond | H 3.28 / 3.54 | 153.95 m ² |
| 1 ^e verdieping | H 3.00/ 2.62 / 3.20 | 79.45 m ² |
| 2 ^e verdieping | H. 2.31/ 2.79 | 50.50 m ² |
| 3 ^e verdieping | H. 3.19 | 16.75 m ² |
| GO wonen | | 300.65 m² |
| GO overige inpandige ruimte | | 16.00 m² |
| Externe Bergruimte | | - |
| Gebouwgebonden buitenruimte | | - |
| Bruto inhoud | | 1205.25 m³ |

Uitgevoerd door A. Boekee
Objecttype Woonhuis
Soort meting Meting ter plaatse
Datum meting 26-02-2019
In opdracht van Makelaarskantoor Ideler

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meet en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit meetrapport heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarentegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt Boekee Styling geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen.

Verkoopprocedure

De verkoop en het bieden kan via verschillende systemen uitgevoerd worden. Welk systeem gekozen wordt hangt af van de belangstelling voor het pand en de wens van de verkopende partij. Er zijn 3 verschillende systemen:

1) Verkoop kan geschieden conform het Amsterdamse systeem:

De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is dan als volgt: er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar de 1e bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bidder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dit zijn enige kans is. De gegeven vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Een *bod* dient schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor, voorzien van een kopie paspoort. Dit kan per e-mail of brief. Bidders dienen ervoor te zorgen dat zij tijdens de onderhandelingen te allen tijde telefonisch bereikbaar zijn voor ons kantoor.

2) Verkoop kan geschieden conform het z.g. Haarlemse biedsysteem:

Eenzelfde procedure als hierboven, met als uitzondering dat de eerste partij die geboden heeft het bedrag en de voorwaarden van de andere bidders te horen krijgt en mag matchen.

3) Verkoop zal geschieden per inschrijving,

waarbij dag en tijdstip van de sluiting van het bieden tijdens de bezichtiging aan u wordt medegedeeld, inschrijfformulier in deze brochure of te vinden op onze website.

Voor nadere informatie hierover kunt u zich tot uw eigen makelaar of ons kantoor Jeanine van der Sanden Makelaardij wenden. Een bod dient, binnen 1 werkdag, schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor. Dit kan per e-mail of brief. Bidders dienen ervoor te zorgen dat zij tijdens de onderhandelingen te allen tijde telefonisch bereikbaar zijn voor ons kantoor.

De gegeven vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Een biedingformulier vindt u op onze website www.jeaninevandersandenmakelaardij.nl en in de brochure.

Bezichtiging

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij het graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen of om u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

Bijzondere bepalingen

Aan elk onroerend goed kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Het kan hierbij gaan om zakelijke rechten en/of kettingbedingen. Zakelijke rechten zijn verbonden aan een onroerende zaak. Kettingbedingen dienen door de eigenaar steeds opnieuw te worden opgelegd. De bepalingen staan gewoonlijk vermeld in het eigendomsbewijs. Een kopie hiervan is bij Jeanine van der Sanden Makelaardij op te vragen. Zakelijke rechten kunnen ook door verjaring ontstaan, dan zijn deze niet altijd terug te vinden in het eigendomsbewijs.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht om zonder opgaaf van redenen niet te gunnen of aan een ander te gunnen dan de hoogste bidder. Dit alles uitsluitend ter beoordeling van de verkoper. Indien niet wordt gegund of het proces om welke reden dan ook wordt afgelast, staat het verkoper vrij om met wie dan ook in onderhandeling te treden over een mogelijke verkoop; verkoper is daarbij niet gehouden om (een) bidder(s) in onderhandelingen te betrekken en bidders komen mitsdien te dier zake geen rechten toe.

Rechtsgeldige koopovereenkomst 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Wilsovereenkomst

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom als de oplevering, evenals details als voorbehouden, roerende zaken etc. Na overeenstemming dient koper de condities waaronder de koopovereenkomst gesloten is per omgaande schriftelijk te bevestigen.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen overeenkomst zal door Jeanine van der Sanden Makelaardij de koopakte worden opgesteld of in Amsterdam door de notaris. Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte zoals opgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond of in de standaard model koopakte van Koninklijke Notariële Broederschap. Daarin wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom, die wordt voldaan aan de notaris binnen de in artikelen 5 en 15 gestelde termijn van de door de partijen getekende koopakte. De door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van de financiering, Nationale Garantie of Bouwtechnische Keuring) worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding vermeld zijn. De hieronder aanvullende clausules kunnen worden opgenomen in de koopakte.

Notaris

Het maken van de koop- en leveringsakte geschiedt in Amsterdam bij de notaris. In de regio Haarlem verzorgt Jeanine van der Sanden Makelaardij de koopakte

en de notaris de leveringsakte. Aangezien de kosten van de notaris voor in de kosten koper inbegrepen zijn en dus rekening van de koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Tenzij van tevoren duidelijk aangegeven dat de notaris aan de verkopende partij is.

Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een bedenktijd om deze overeenkomst 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) ter hand wordt gesteld aan koper. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook 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 tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Indien koper niet uiterlijk binnen drie werkdagen na ondertekening door verkoper de akte en de ontvangstbevestiging ondertekend heeft, heeft de verkoper het recht de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Het recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag, nadat alsnog een kopie van de door beide partijen getekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt. Koper kan de ontbinding van de koop bewerkstelligen door voor de afloop van de bedenktijd de ontbinding kenbaar te maken. Ontbinding dient schriftelijk te geschieden. Na ontbinding zijn beide partijen tegenover elkaar van iedere uit de koop voortvloeiende verplichting bevrijd.

Schriftelijke vastlegging

Een koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij, die als eerste deze akte ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij/zij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij/zij de koopakte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopakte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig een kopie van de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen heeft hij/zij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij/zij 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.

Goed gedocumenteerd

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk op de in de koopakte genoemde datum ingeroepen zijn. Indien koper een beroep wenst te doen op de ontbindende voorwaarde voor de financiering van de onroerende zaak zal de koper een schriftelijke afwijzing van een officieel erkende financieringsinstelling moeten overleggen.

Financiering

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van transport geen andere financiële verplichting/leningen aangaan dan ten behoeve van de financiering, tenzij deze financiële verplichting de financiering van de woning niet in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken, tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Registreren van de koopakte

De koopakte kan door de notaris in de openbare registers (Dienst van het Kadaster en Openbare Registers) worden ingeschreven, doch niet eerder dan nadat de koopakte onherroepelijk is geworden (lees: de drie dagen bedenktijd voorbij is). De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper, ook indien de koopovereenkomst wordt ontbonden.

NVM

Ons kantoor is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Wij zijn ingeschreven in de registers van Vastgoedcert.

De onderstaande clausules kunnen worden toegevoegd aan de NVM (model) koopakte.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblematiek kan voortvloeien. Koopgegadigden worden geadviseerd om bij de gemeente na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit en de toekomstverwachting hiervan.

Milieuclausule

De verkoper verklaart dat hij/zij niet kan instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele aanwezigheid van enige vorm van verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar handelen, nalaten of verzwijgen van de verkoper.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen 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 voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Waterhuishoudingclausule

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper de verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Ouderdomsclausule

Indien de woning ouder is dan circa 10 jaar betekent dit, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij/zij niet in voor de staat van o.a. de elektriciteit, gas-, (C.V-) en waterinstallaties, niet voor de riolering/afvoer, noch voor de staat van de fundering (en), de vloeren, de plafonds, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren, de beglazing, het dak/de daken, de muren/gevels, de schoorstenen, de goten, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, het sanitair en de keuken. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, noch voor de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijv. houtworm, boktor, zwam etc.).

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven "woongebruik".

Wet Voorkeursrecht Gemeenten

De overeenkomst kan door verkoper (zonder vergoeding van kosten, rente, schade, boete of anderszins verschuldigd te zijn) worden ontbonden door

verzending van een brief aan koper, indien uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht de verkoper ingevolge de Wet Voorkeursrecht Gemeenten verplicht is de gemeente in de gelegenheid te stellen de onroerende zaak te kopen.

Energiecertificaat

Het energielabel is sinds 1-1-2008 verplicht bij de bouw, verkoop of verhuur van woningen en utiliteitsgebouwen. De verkoper zal voor de overdracht zorgen voor het afgeven hiervan. Indien er geen certificaat is riskeert de koper een boete van € 450,00. De uitkomst van het advies geeft koper niet het recht op ontbinding van deze overeenkomst.

Niet bewoners clausule

Indien de eigenaar/ren zelf niet in de woning gewoond hebben en dus diverse informatie niet kunnen verstrekken.

Lijst van Zaken

Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens de "lijst van zaken" bijgevoegd aan de koopakte in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dient de koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

Clausule kosten notaris

Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand is gekomen onder de voorwaarden van kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door notaris bij verkoper geen kosten in rekening wordt gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel en kantoorkosten. Door de notaris mag bij verkoper maximaal in rekening worden gebracht: € 150,- t.b.v. het opstellen van een royementsakte / € 10,- t.b.v. het telefonisch overmaken. De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever zijn gerechtigd bij een notariskeus buiten Haarlem kosten gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd aan koper in rekening te brengen. Deze 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 wordt gebracht, alsmede een kilometervergoeding van 19 cent per kilometer (heen en terug).

Royementsclausule

Koper is op de hoogte dat verkoper de koopovereenkomst kan ontbinden indien de bestaande hypotheekhouder geen akkoord tot verkoop krijgt van de geldverstrekker in verband met een eventuele restschuld.

Kadastrale grenzen

Koper is op de hoogte dat de feitelijke situatie *kan* afwijken van de kadastrale situatie en aanvaardt het pand met perceel in huidige situatie. De verkoper kan hierop niet worden aangesproken. Eventuele rechten en/of aanspraken van en op derden worden bij de juridische overdracht overgedragen.

Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Jeanine van der Sanden Makelaardij raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

Verdere informatie

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. Noch de eigenaar, noch de verkopend makelaar kan enige aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (maten, bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De indeling en maatvoering van plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoper is door ons zeer nadrukkelijk gevraagd de bij hen bekende gebreken te melden. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een koper aan te wijzen deskundige. De koper heeft echter zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit gemeentelijke ontwikkelingen, bestemmingen, verleende vergunningen en Openbare Registers.

Bouwkundige Keuring

Indien u geïnteresseerd bent in deze woning, raden wij u aan een bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Indien de uitkomst van deze keuring voor u van belang is voor de aankoopbeslissing, dan verzoeken wij u dit te melden bij uw bod. Het geniet sterk de voorkeur om de keuring *voor* het tekenen van een koopovereenkomst te laten uitvoeren. Indien er een rapport over de bouwkundige staat van een woning wordt opgesteld is het niet toegestaan dit rapport zonder toestemming van de eigenaar van de betreffende woning voor enige vorm van publicatie te gebruiken. Tevens is de beschikbaarstelling van het bouwkundig rapport/aankoopkeuring aan derden *niet* zonder voorafgaande toestemming van de verkoper toegestaan.

Aansprakelijkheid

Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico.

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar op afspraak ter inzage. Nadere informatie omtrent een object en het overig aanbod van Jeanine van der Sanden Makelaardij kunt u vinden op onze site: www.jeaninevandersandenmakelaardij.nl of telefonisch 023-7520699. Ook via een eigen NVM aankoopmakelaar kunt u verdere informatie krijgen.

NVM Makelaar Jeanine der Sanden Makelaardij

Persoonlijke aandacht, kwaliteit leveren en de tijd nemen voor onze klanten is voor ons cruciaal. Wij zijn een kleinschalig kantoor met korte lijnen. Wij proberen te anticiperen en pro-actief in te spelen op de markt en beperken ons tot een maximaal aantal opdrachten in onze portefeuille. Daarmee proberen wij u de volle 100% aandacht te geven bij een van de grootste beslissingen in uw leven. Wij makelen met veel plezier en op onze eigen wijze!

U kunt bij ons terecht voor advies, aankoop, verkoop en aan- en verhuur. Bij **aankoop** kunt u vertrouwen op onze gedegen kennis van Haarlem e.o., van de markt en van de specifieke aandachtspunten in de verschillende wijken. Wij helpen u zoeken en vinden!

Mocht u ons de **verkoopopdracht** gunnen dan helpen wij u, door een reële waarde en vraagprijs te bepalen en te adviseren bij aanpassingen in huis die de verkoop kunnen bevorderen. Onze stylisten kunnen u hierbij begeleiden. Daarna laten wij een professioneel fotograaf uw pand fotograferen en wordt het (volgens de NEN 2580 norm) opgemeten, zodat de presentatie op o.a. Funda en onze website met mooie foto's, 3D tekeningen en plattegronden in het oog springt! En als de kijkers eenmaal 'over de drempel' zijn, dan laten wij uw (t)huis van de beste kant zien en zetten graag een kopje koffie in uw keuken, om rust te creëren en mensen de mogelijkheid te geven op hun gemak rond te kijken. Tijd nemen is ook in dit proces van groot belang.

Ons kantoor is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Ik ben gecertificeerd Register Makelaar Taxateur en ingeschreven bij de Stichting Vastgoedcert te Rotterdam. Hiermee voldoen wij aan de strenge eisen en voorwaarden ten aanzien van opleiding, permanente (bij)scholing en opgedane werkervaring. Zie ook onze site: www.janinevandersandenmakelaardij.nl

Ons bedrijf, Jeanine van der Sanden Makelaardij bestaat sinds 2008, mede dankzij het vertrouwen dat wij van velen kregen. Wij nodigen u graag uit voor een kennismakingsgesprek om uw mogelijkheden door te nemen.



MEEST GESTELDE VRAGEN

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u de koopakte van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als geïnteresseerde mag u dan wel een uiterst voorstel (uiterst bod) uitbrengen. De makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper beslist.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken **schriftelijk** vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

BIEDINGSFORMULIER Gedempte Oude Gracht 76 te Haarlem

Wij verzoeken u eerst uw bieding telefonisch door te geven aan Jeanine van der Sanden Makelaardij **023-7520699**. Vervolgens vragen wij u deze, middels onderstaand formulier, te bevestigen. Stuur u een kopie van uw legitimatie mee?

Bieding voor adres:

Datum :

Tijdstip:

Bod : €

Voorbehoud(en) :

Oplevering :

Roerende zaken :

Overig :

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres:

Postcode + woonplaats:

Email adres:

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Burgerlijke Staat:

Naam:

Adres:

Postcode + woonplaats:

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Telefonisch bereikbaar op:

Heeft u een eigen woning?: Ja/Nee

Zo, ja heeft u uw woning reeds verkocht? Ja/Nee

Handtekeningieder(s):

Gelieve dit formulier te mailen aan info@jeaninevandersandenmakelaardij.nl