

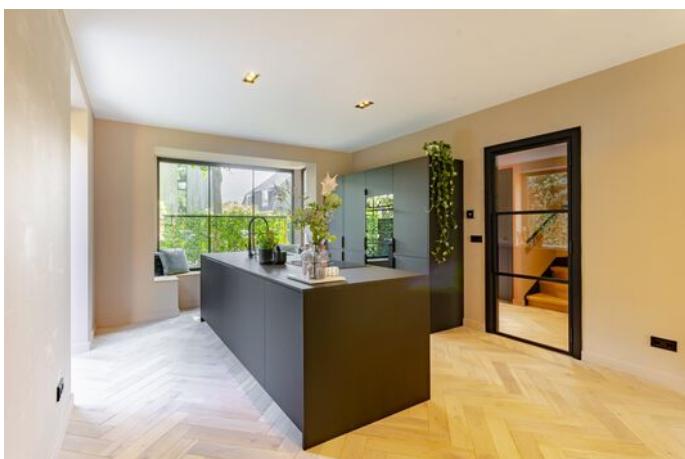


**VAN DER SCHAAF  
EN KOOIJMANS**

makelaars ■ taxateurs

**Crayensterlaan 9  
HAARLEM**

**Vraagprijs € 1.495.000,- k.k.**



**Zorgeloos kopen en verkopen!**



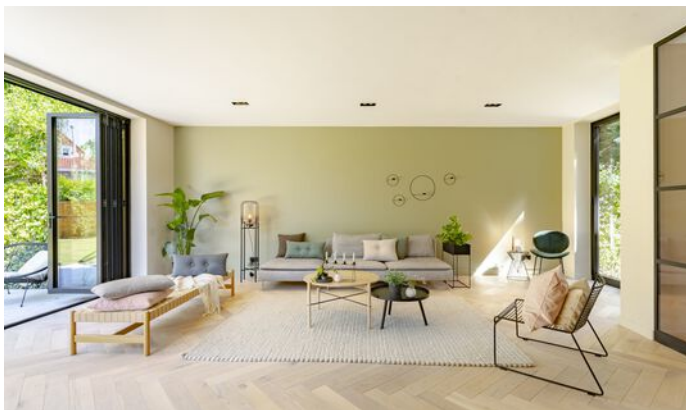


## Kenmerken

Hartelijk dank voor uw getoonde belangstelling in deze woning! Ook namens de eigenaar heten wij u van harte welkom. Wij leiden u graag rond tijdens een bezichtiging. Op deze bladzijde vindt u alle basis informatie als handige samenvatting. Verder vindt u in deze brochure veel informatie over de woning, foto's en meer. Veel leesplezier!

Heeft u nog vragen over de woning of wilt u een afspraak maken, bel gerust met ons kantoor of één van onze makelaars!  
023-525 1 525

Soort	villa
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Woonoppervlakte	circa 203 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	circa 465 m <sup>2</sup>
Inhoud	circa 783 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1952
Tuin	tuin rondom
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie	gedeeltelijk volledig geïsoleerd



# Luxe verbouwde vrijstaande villa!

In een heerlijk rustige kindvriendelijke straat, op loopafstand van de Haarlemmerhout, scholen en de Jan van Goyenstraat met gezellige buurtwinkels en horeca gelegen, geheel vrijstaande villa met fraaie tuin vrijwel rondom. De karakteristieke woning is verrassend ruim, recent compleet gemoderniseerd en erg luxe verbouwd en verkeert ongeveer in NIEUWstaat. De woning is aan de achterzijde en op de 2e etage uitgebouwd en is geheel geïsoleerd waardoor het energielabel A is behaald. De voor-, zij- en zonnige achtertuin zijn eveneens recent geheel nieuw aangelegd. In de voortuin bevindt zich de oprit met parkeerplek voor meerdere auto's en de heerlijk zonnige achtertuin heeft een heerlijke veranda. De garage bevindt zich naast het woonhuis en via de garage is de achtertuin bereikbaar.

Tijdens de recent uitgevoerde verbouwing is de woning waar nodig voorzien van glisolatie, zijn de wanden en de vloeren geïsoleerd, op de parterre is de betonvloer voorzien van vloerverwarming en met de aangebrachte dakisolatie maakt dit alles de woning erg energiezuinig. Op de parterre is er een nieuwe aanbouw geplaatst waarin zich o.a. de lichte tuingerichte woonkamer bevindt en een slaapkamer met een eigen badkamer. De aanbouw heeft een fraaie en geheel te openen harmonica pui met toegang tot de tuin en zorgt tevens voor veel lichtinval door de pui in de zijaanbouw. Daarnaast zijn alle wanden voorzien van strak

stucwerk, zijn er twee luxe badkamers geplaatst in de woning, is de elektra geheel aangepast, de riolering vernieuwd en is overal in de woning een fraaie eiken houten parketvloer aangebracht. De luxe (woon)keuken bevindt zich aan de voorzijde en is door een zwart stalen suitestel afgescheiden van de woonkamer.

De ligging is erg centraal tussen natuur en stad in een rustige en groene straat. Het centrum van Haarlem en Heemstede bevinden zich op circa 5 a 10 minuten fietsafstand. Winkels, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten, supermarkt en het stadsbos de Haarlemmerhout bevinden zich op loopafstand. Het NS-station Haarlem centraal evenals Heemstede Aerdenhout bevinden zich op circa 10 a 15 minuten fietsafstand. Uitvalswegen richting Amsterdam en Schiphol zijn direct bereikbaar.

Kortom een TOP locatie om te wonen, energiezuinig en met veel voorzieningen nabij.

## BIJZONDERHEDEN

Oplevering in overleg, kan op korte termijn  
Notariskeus verkoper, Blank Prevoov van Bolhuis te Haarlem  
Voordeel overdrachtsbelasting, indien van toepassing, voor verkoper



Geheel voorzien van glasisolatie, vloerisolatie, muurisolatie en dakisolatie  
Riolering en leidingwerk recent vernieuwd  
Elektra: recent geheel vernieuwde en uitgebreide groepenkast  
Vier ruime en geheel nieuwe dakkapellen op de tweede etage  
Twee luxe badkamers aanwezig  
De parterre is voorzien van een eiken visgraat gelegde parket vloer  
De etages zijn voorzien van een eiken lamelparket vloer  
Vrij parkeren in de straat, geen vergunninghouders gebied  
Bouwjaar 1952  
Verwarming en warmwater d.m.v. nieuwe CV combi ketel Intergas Extreme HR  
Vloerverwarming op de parterre en in de badkamers  
Woonoppervlak circa 203m<sup>2</sup>, inhoud circa 783m<sup>3</sup> (conform branche brede meetinstructie)  
Bruto vloeroppervlak circa 285m<sup>2</sup>!!  
Totale grondoppervlak circa 465m<sup>2</sup>

#### INDELING

Parterre: entree, meterkast, ruime hal, modern en luxe betegeld toilet met fontein, trap naar de kelder, extra bergruimte met wasmachine / droger aansluiting, ruime en luxe woonkeuken met eiland en voorzien van luxe inbouwapparatuur waaronder een Bora inductie kookplaat, koel vries combo, vaatwasser, stoom en

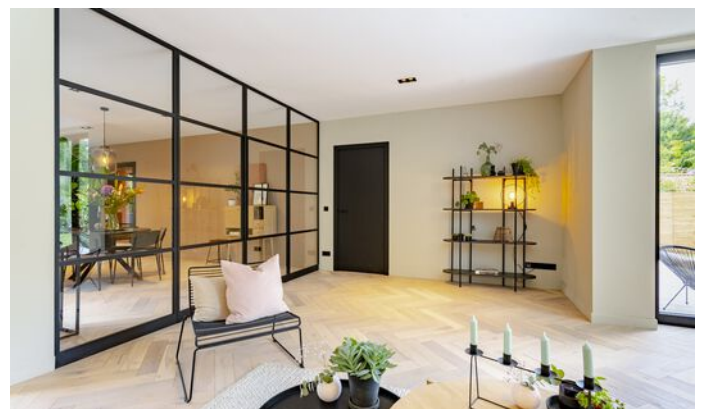
hete lucht oven met pyrolyse en stoomfunctie (alles AEG), erker en zijramen, stalen en suite deuren naar de heerlijk lichte tuingerichte woonkamer met een fraaie parketvloer en een grote harmonica pui naar de achtertuin en veel licht inval door het raam in de zijuitbouw, slaapkamer met eigen luxe badkamer waarin een toilet, inloopdouche en dubbele wastafel, inloopkast met CV opstelling, aangebouwde stenen garage.

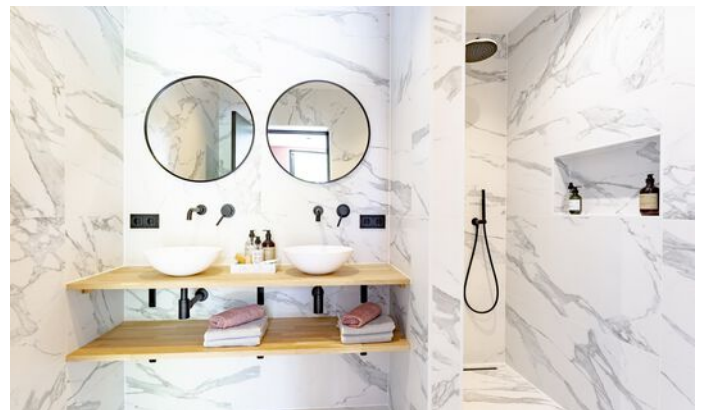
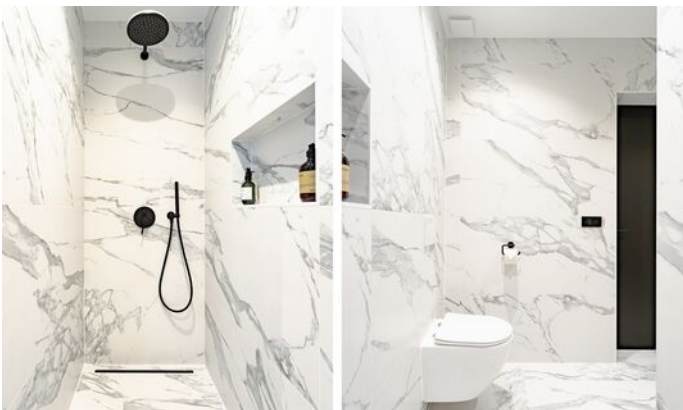
1e verdieping: overloop, luxe toilet met fontein, luxe badkamer met dubbele wastafel, een fraaie inloop douche en een design ligbad, royale voorslaapkamer met een balkon, achter slaapkamer, 2e achter slaapkamer. De gehele verdieping is voorzien van een eiken houten parketvloer en strak gestuukte wanden.

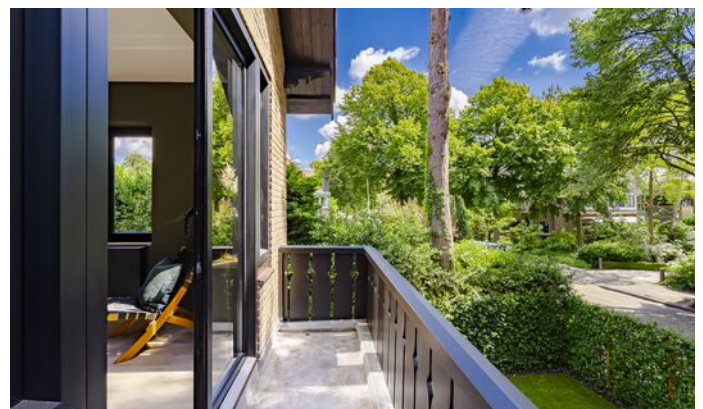
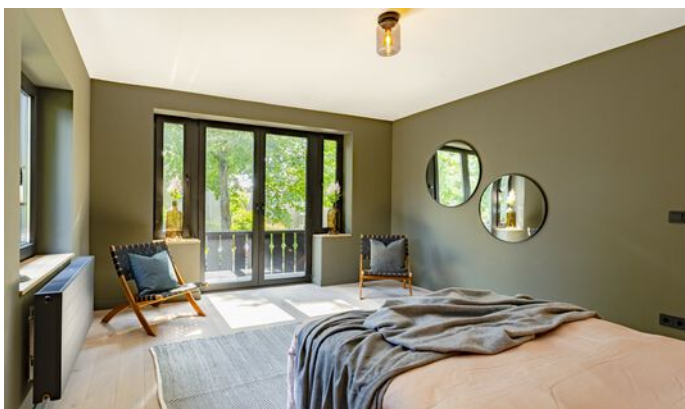
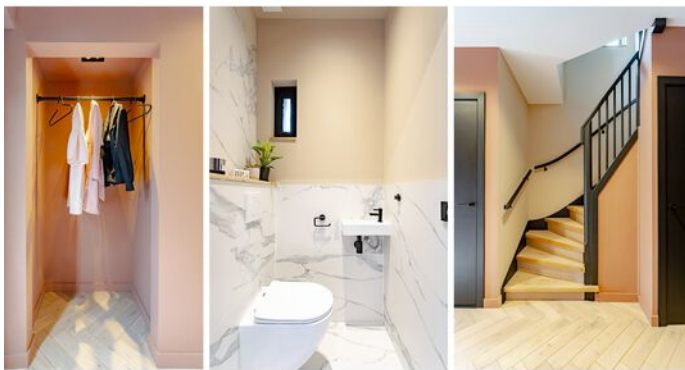
2e verdieping: overloop met een groot verhoogd dakraam, 2 prima slaapkamers met vier dakkapellen. De gehele 2e etage is voorzien van een eiken houten parketvloer en strak gestuukte wanden.

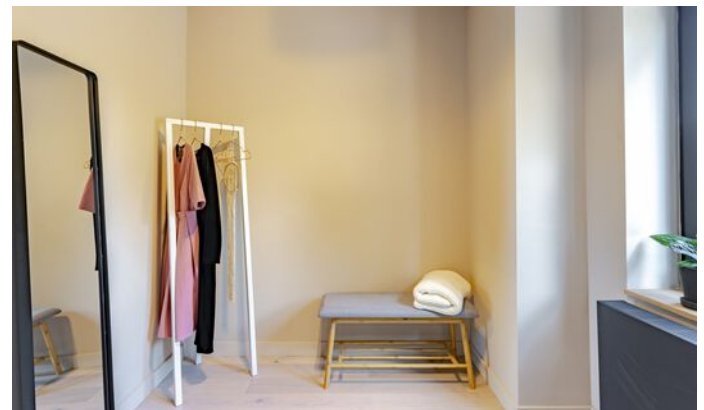
#### BUITENRUIMTE

Voor-, zij- en heerlijk zonnige achtertuin met veel privacy op het noordoosten, de tuin is ruim 14 meter diep en ongeveer 12 meter breed. De tuin is fraai aangelegd en de achtertuin is voorzien van een veranda. De voortuin met eveneens veel privacy heeft een ruime oprit en prima plek voor speeltoestellen.

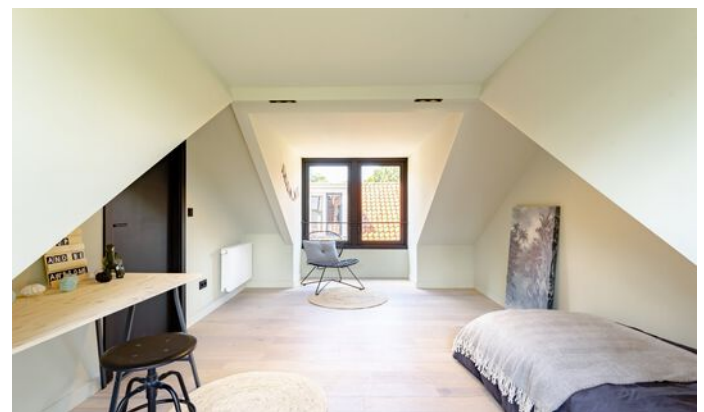
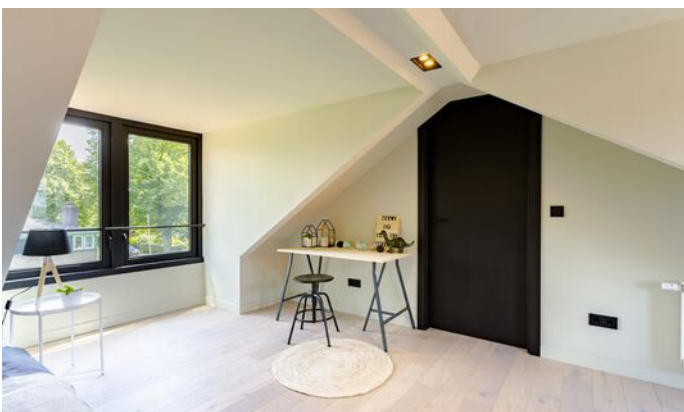


















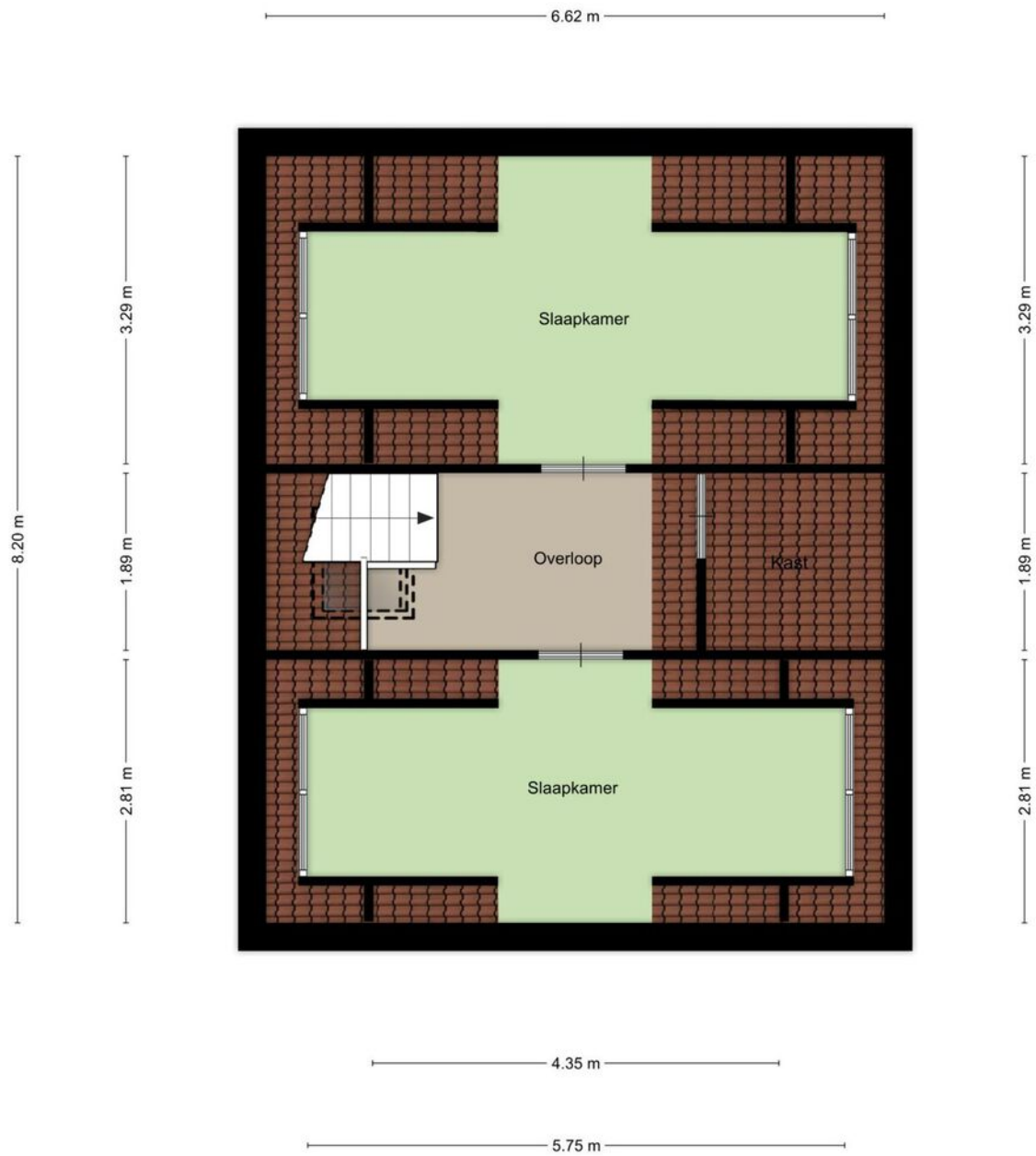
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



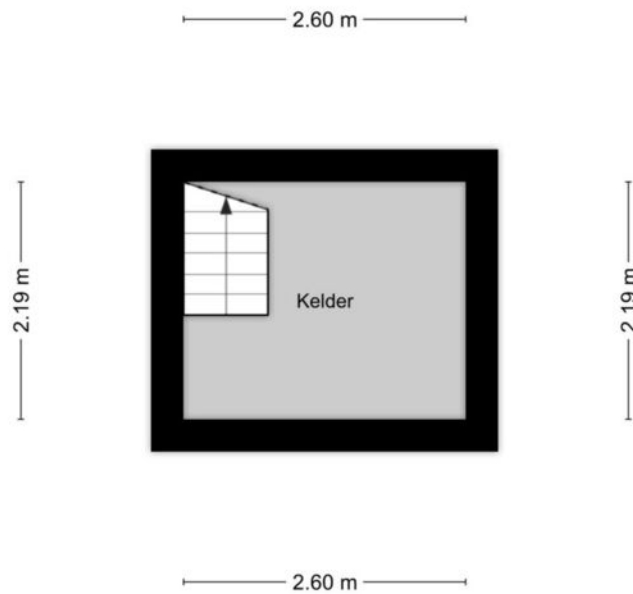
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Meetrapport

Zibber

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van der Schaaf en Kooijmans Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type                      Woning  
Adres                                Crayensterlaan 9  
Postcode/plaats                2012TH, Haarlem  
Meetcertificaat type A        Op locatie gecontroleerd en gemeten

Certificaatnummer            278464  
Status                              Definitief

Datum meetopname            10-07-2020

Datum meetrapport            16-07-2020

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	200,90	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	20,30	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	1,30	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
<b>Bruto vloeroppervlak woning</b>	<b>285,10</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	<b>782,58</b>	<b>M<sup>3</sup></b>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 16-07-2020

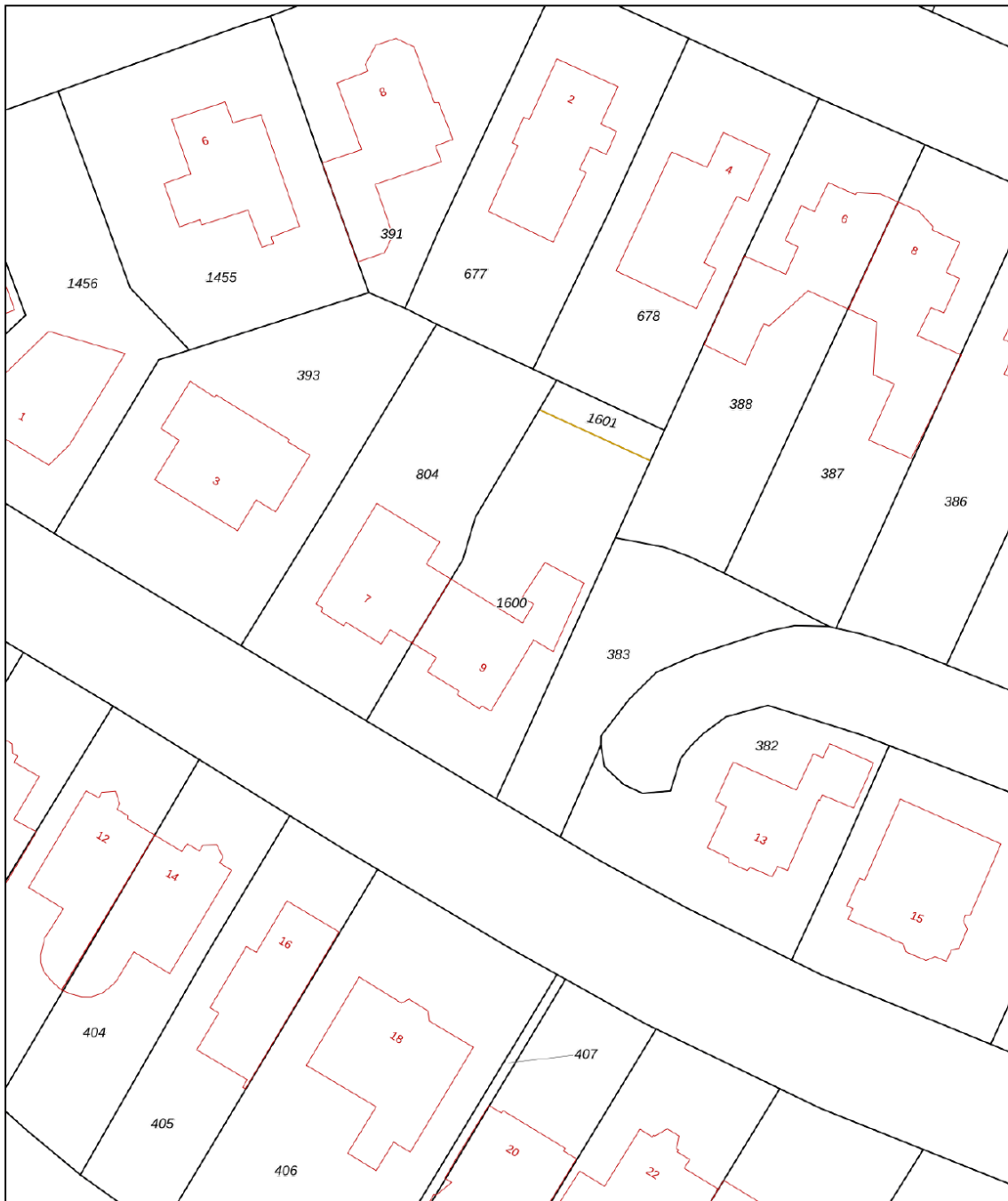
Thijs van den Bergh

Zibber B.V.



Kadastrale kaart

Uw referentie: crayen



0 5 10 15 20 25m

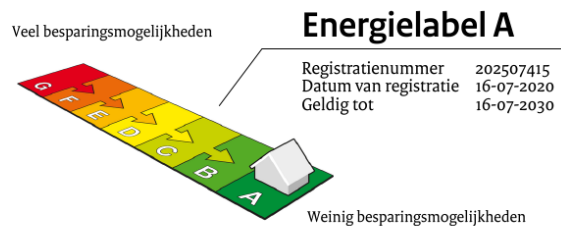
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlem</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1600</p> <p>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.</p>	
---	---	---



Rijksoverheid

## Energie label woning

Crayensterlaan 9  
2012TH Haarlem  
BAG-ID: 0392010000010442



### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	1946 t/m 1964	
	Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaaperuimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)	
4.	Dakisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)	
5.	Vloerisolatie	Ongeveer 12 cm isolatie (aantoonbare Rc-waarde 3,0)	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Arjan den Elzen  
Examenummer 3423  
KvK nummer 62050249

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

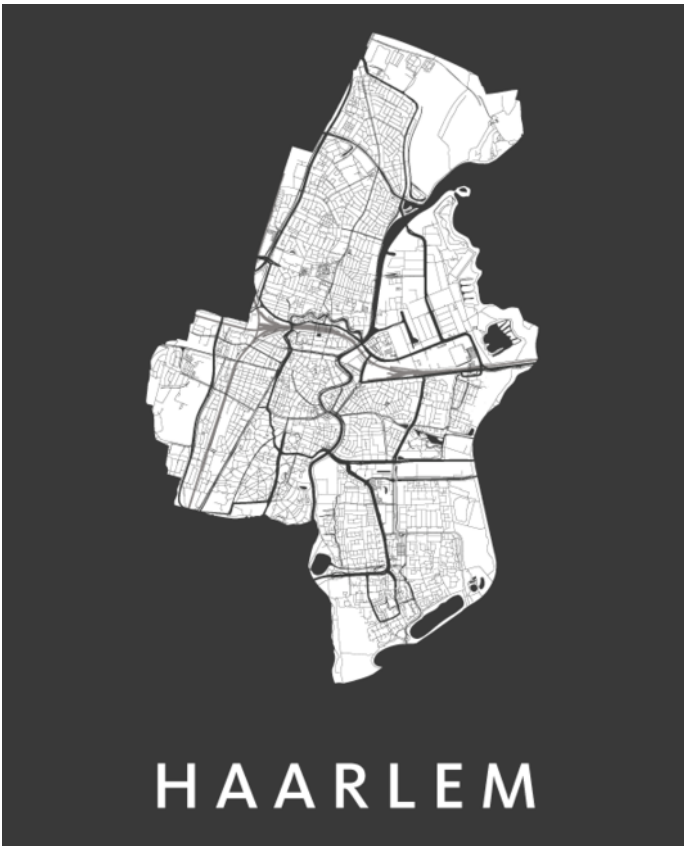
## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Inbouwspots / dimmers				
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers				
Losse (hang) lampen				
(Losse)Kasten, legplanten				
Gordijnrails				
Gordijnen				
Overgordijnen				
Vitrages				
Rolgordijnen				
Lamellen				
Jaloezieën				
(Losse) Horren / rolhorren				
Vloerbedekking				
Parketvloer				
Houten vloer(delen)				
Laminaat				
Plavuizen				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				
Allesbrander				
Houtkachel				
(Gas)kachels				
Radiatorafwerking				
Schilderij ophangstelsysteem				
Keukenblok (met bovenkasten)				
Kookplaat				

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen. **Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
(Gas)fornuis				
Afzuigkap				
Magnetron				
Oven				
Combi-oven / combimagnetron				
Koelkast				
Vriezer				
Koel-vriescombinatie				
Vaatwasser				
Quooker				
Koffiezetapparaat				
Toiletrolhouder				
Toiletborstel(houder)				
Wastafelmeubel				
Planchet				
Toiletborstel(houder) badkamer				
Toiletrolhouder badkamer				
Sauna met toebehoren				
Schotel / antenne				
Brievenbus				
(Voordeur)bel				
Alarminstallatie				
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				
Rookmelders				
Screens/rolluiken				
CV met toebehoren				
(Klok)thermostaat				
Warmwatervoorziening via CV-installatie				

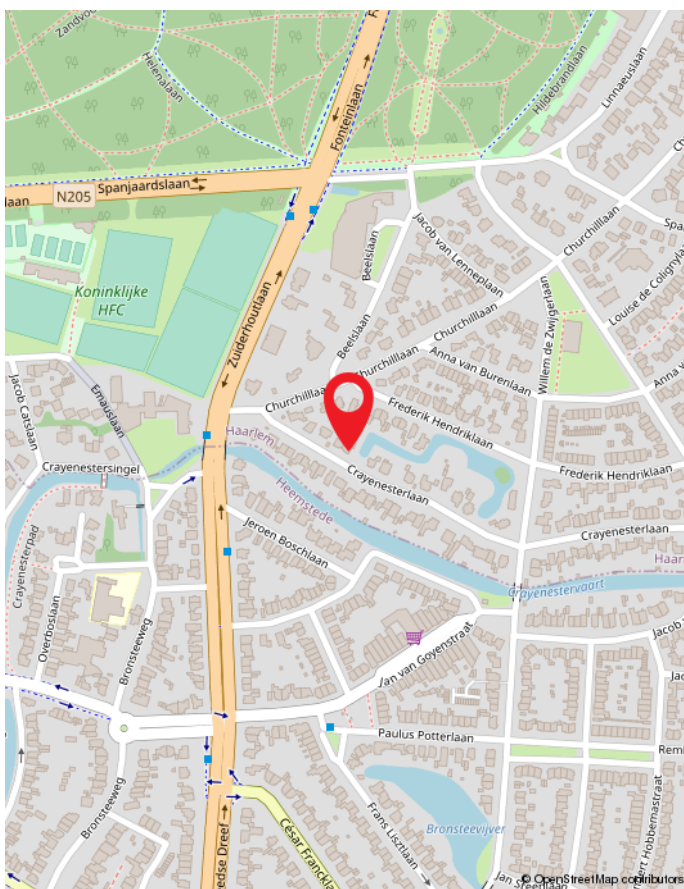
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen. **Let op!** Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.



# Wonen in Haarlem

Haarlem, een stad met een eigen identiteit, met een aantrekkelijke monumentale binnenstad met veel bezienswaardigheden. Het is een gezellige winkelstad en ook op een cultureel gebied is er veel te beleven. Haarlem telt zo'n 158.000 inwoners en is de hoofdstad van de provincie Noord Holland. Het hart van de stad is de Grote Markt. Hieraan liggen het Middeleeuwse stadhuis, de Grote of St. Bavokerk, de Vishal en de Vleeshal. Vanouds is Haarlem een stad van kunst en cultuur en herbergt het oudste museum van Nederland, het Teylersmuseum.

Een van de bijnamen van de stad is Spaarnestad, naar de rivier die zich door de stad kronkelt, maar het staat ook bekend onder de naam Bloemenstad, vanwege de bloemencultuur in de omgeving. Zowel het basis onderwijs als het voortgezet onderwijs zijn ruim vertegenwoordigd. Ook op sportgebied zijn er talloze mogelijkheden. De kunstijsbaan en de vele sportmanifestaties bezorgen Haarlem de reputatie van een echte sportstad. Kortom, een stad die alles heeft en waar het goed wonen is.



Kadastrale kaart

Uw referentie: crayen





## VERKOOPPROCEDURE

### Amsterdamse systeem

Het Amsterdamse biedsysteem is van toepassing. De gebruikelijke procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van dit onroerend goed is 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 éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde 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 1e bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. Koper kan ook bij zijn huidige bod blijven. 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.

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### Wilsovereenstemming

Een koopakte zal pas worden opgemaakt, nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

### KOOPAKTE

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt er door Van der Schaaf & Kooijmans Makelaars een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Transport/ notaris

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij notaris Blank Prevoo van Bolhuis te Haarlem. er keuze van de verkoper.

### Bankgarantie/ waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen vijf weken, na het tot stand komen van de overeenkomst.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft 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 beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de 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 een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.



Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan Van der Schaaf & Kooijmans Makelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

### **Registreren koopakte**

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in het kadaster. De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

### **Schriftelijke vastlegging**

De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij of Van der Schaaf & Kooijmans Makelaars niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, gebruik van is gemaakt.

### **Toevoeging ex. Art. 16 of 19**

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient de koper dit door middel van minimaal 2 afwijzingen van erkende financieringsinstellingen aan te tonen.

### **Voorbehoud koper**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **Roerende zaken**

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken volgens aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn begrepen en achterblijven, die zijn aangekruist in de kolom 'blijft achter'. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen.

## **CLAUSULES**

Er zijn diverse clausules van toepassing die toegevoegd zullen worden aan de modelkoopakte.

### **Asbestclausule**

In de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uitmaakt, kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudend materiaal dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van enig asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.



### **Bodemverontreiniging/olietank, bodemclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de milieuraportage d.d. 11 oktober 2020 m.b.t. het onderhavige pand, welke is afgegeven door de gemeente Haarlem. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

### **Funderingsclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering.

### **Waterhuishoudingclausule**

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 iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

### **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak circa 68 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering, de vloeren, het dak, de algehele constructie of onderdelen daarvan, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. 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 voor rekening en risico van koper.

### **Maatvoering**

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en 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) Van der Schaaf & Kooijmans makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

### **Energie label**

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr 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.

### **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 koopovereenkomst 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'.

### **Notariskeuze**

Koper is gerechtigd terzake het transport een notaris aan te wijzen. Echter terzake 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 vermeld 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 kilometer vergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).

### **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 e.d) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief, derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend. 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.

### **Verdere informatie**

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en 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.

### **Schakel uw eigen aankoopmakelaar in**

Van der Schaaf & Kooijmans makelaars treedt voor dit object op namens de verkoper en behartigt diens belangen. Daarom raden wij geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop. De makelaar kan samen met u de woning bezichtigen, u voorzien van bouwkundig, juridisch en markt advies en de onderhandelingen voor u voeren. Een biedingsformulier vindt u op onze website.

### **Disclaimer**

Ondanks de voortdurende zorg en aandacht die wordt besteed aan de samenstelling van deze brochure en de daarin opgenomen gegevens, kan Van der Schaaf & Kooijmans makelaars B.V. niet instaan voor de volledigheid, juistheid of voortdurende actualiteit van de gegevens. Van der Schaaf & Kooijmans makelaars B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei directe of indirecte schade, van welke aard dan ook, die voortvloeit uit of in enig opzicht verband houdt met het gebruik van deze brochure.



# VAN DER SCHAAF EN KOIJMANS

makelaars ■ taxateurs



## WAAROM VAN DER SCHAAF & KOIJMANS MAKELAARS

Zorgeloos kopen & verkopen. Dat is onze lijfspreuk bij het dagelijks werk wat wij al meer dan 30 jaar doen in de makelaardij. Voor u is kopen of verkopen één van de grootste financiële keuzes in uw leven. Het is fijn als u helemaal achter uw keuze staat. En dat u weet dat er met u is meegedacht en gewerkt. Wij maken het u graag makkelijk door alle diensten onder één dak aan te bieden. Of het nu gaat om een woning, hypotheek, verzekering of beheer. U vindt alle diensten bij ons onder één dak. Wij geloven in het gemak, het financiële voordeel en de efficiency van full service voor u.

## ZORGELOOS VERKOPEN – Vrijblijvend waarde advies

Bent u op zoek naar een nieuwe woning is uw huidige woning nog niet verkocht? Wij helpen u graag bij de verkoop van uw woning. Voor een vrijblijvend waarde advies kunt u bij ons terecht.

## ZORGELOOS KOPEN

Schakel ons in als aankoop makelaar. Wij zoeken, begeleiden, informeren, adviseren en onderhandelen. Doel voor ons is dat u hét huis vindt! En dat u daar jarenlang zorgeloos en met veel plezier zult wonen.

## IS DE HYPOTHEEK VOOR DEZE WONING HAALBAAR?

Wij berekenen dat graag voor u! Maak hiervoor gerust een vrijblijvende afspraak met onze financieel adviseur. Hij geeft u een onafhankelijk hypotheekadvies. Meer informatie vindt u op [www.huis-hypotheek.nl/bloemendaal](http://www.huis-hypotheek.nl/bloemendaal)

## ZORGELOOS VERZEKEREN

Naast een hypotheekadvies bieden wij ook een verzekeringsscan. Ook helpen wij bij het verzekeren van uw nieuw gekochte woning! Meer informatie kunt u vinden op [www.huis-hypotheek.nl/bloemendaal](http://www.huis-hypotheek.nl/bloemendaal)

## BEDRIJFSMAKELAARDIJ

Bedrijfsmakelaar nodig voor uw winkel, kantoor of bedrijfspand? Wij helpen u graag, kijk op [www.bedrijfslocatie.nl](http://www.bedrijfslocatie.nl)

### Van der Schaaf & Kooijmans Makelaars

Bloemendaalseweg 47, 2061 CB Bloemendaal

023-5251525

[info@skmakelaars.nl](mailto:info@skmakelaars.nl)

[www.skmakelaars.nl](http://www.skmakelaars.nl)



HUIS & HYPOTHEEK



Bedrijfsmakelaars - Taxateurs



vastgoedcert  
gecertificeerd