

**Van Eedenstraat 5, 2012 EL Haarlem**



## Omschrijving

**PUUR\* woongeluk in deze karakteristieke stadsvilla in de geliefde Koninginnebuurt van Haarlem-Zuid. Een bijzonder huis waar de grandeur van rond 1900 prachtig samengaat met het comfort van nu. De woning is in 2023/2024 volledig gerenoveerd, waarbij de authentieke stijlkenmerken met veel zorg behouden zijn gebleven. Denk aan prachtige paneeldeuren met origineel beslag, hoge ornamenten plafonds, glas-in-loodramen, een sfeervolle kamer-en-suite, eiken lambrisering en marmeren schouwen. De woning heeft een volledig nieuw dak, nieuwe kozijnen met HR++ glas en is volledig geïsoleerd. Het karakter van de stadsvilla is perfect behouden gebleven, maar het voldoet tegelijkertijd aan de wensen en het comfort van deze tijd. Een unieke combinatie van karakter, ruimte en modern wooncomfort aan de rand van het centrum.**

### De locatie

Alle villa's en herenhuizen in de Koninginnebuurt zijn vóór of rond 1900 door verschillende architecten ontworpen, waardoor elk huis bijzonder is, het is alsof je teruggaat in de tijd als je de buurt binnenloopt. De bossen De Hout en Elswout liggen op loopafstand, net als het bruisende stadsleven met winkels, ijssalon Garrone, ateliers, eetcafés en restaurants zoals Cafe Colette, Fishbar Monk, en Café Mogador, maar ook uitgaansgelegenheden en musea, zoals het Frans Hals en het Teylers Museum, de Toneelschuur, de Stadsschouwburg en de Philharmonie. Het huis ligt gunstig ten opzichte van de treinstations Haarlem en Heemstede-Aerdenhout, busstation De Tempelierstraat en uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol, Utrecht en Den Haag. De duinen en stranden zijn met de fiets bereikbaar, net als Amsterdam.

### Toekomstige herinrichting van de omgeving

De omgeving rondom de Van Eedenstraat is volop in ontwikkeling. De gemeente Haarlem gaat de komende jaren de Wilhelminastraat, Raamvest, Raaksbruggen en verschillende omliggende straten opnieuw inrichten. De nadruk komt hierbij te liggen op meer groen, ruimte voor fietsers en voetgangers en een verkeersveiligere en rustigere leefomgeving. De maximumsnelheid wordt verlaagd naar 30 km/u en er wordt een deel van de nieuwe fietsring aangelegd. Een mooie ontwikkeling die de directe omgeving de komende jaren verder zal vergroenen en aantrekkelijker zal maken.

### Goed om te weten

- \* Woonoppervlakte ca. 259m<sup>2</sup>, zie meetrapport
- \* Uitzonderlijk rijk aan prachtige sfeervolle stijlkenmerken
- \* Onder andere jugendstil ornamentenplafonds, originele paneeldeuren, kamer-en-suite, glas-in-loodramen, granito vloeren, eiken lambrisering en marmeren schouwen
- \* Volledig gerenoveerd in 2023/2024
- \* Nieuw pannen dak
- \* Nieuwe kozijnen met HR++ glas
- \* Volledig geïsoleerd
- \* O.a zonnepanelen, warmtepomp, dubbelglas
- \* Fundering laag risico kwalificatie (quickscan aanwezig)
- \* Oplevering in overleg

### Indeling:

#### Begane grond:

Voortuin, zijtuin en entree met vestibule, en schitterende glas in loodramen, garderobe, gang met open trappenhuis, droge wijnkelder op stahoogte, (wacht) werkkamer aan de voorzijde



met eiken lambrisering, open woonkeuken met originele schouw en Miele inbouw apparatuur, woonkamer en suite met erker aan de voorzijde en prachtige marmeren open (hout) haard en eiken vloerdelen, eetkamer met marmeren schouw, hoge 'jugendstil' ornamenten plafonds (ca. 3.40m hoog) en serre met openslaande deuren naar de stadse achtertuin. Open bijkeuken met coffee corner. Toegang naar de berging en poort met aangebouwde (bak) fietsenschuur.

### **1e Verdieping:**

Schitterend open trappenhuis met bordes met toilet naar ruime overloop, badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel, slaapkamer met openslaande deuren naar balkon aan de voorzijde en vaste kasten, achterslaapkamer met openslaande deuren naar ruim balkon en zijkamer.

### **2e Verdieping:**

Overloop met tweede badkamer met toilet, wastafel en douche, slaapkamer met L-vormige kamer onder de kap met dakkapel.

Zie voor indeling en maatvoering de plattegronden.

\*ENGLISH BELOW\*

**PUUR\* living bliss in this distinctive city villa in the beloved Koninginnebuurt neighborhood of Haarlem-Zuid. A truly special home where the grandeur of the early 1900s blends beautifully with modern comforts. The home was completely renovated in 2023/2024, with great care taken to preserve its authentic stylistic features. These include beautiful paneled doors with original hardware, ornate high ceilings, stained-glass windows, a charming en-suite room, oak paneling and marble fireplaces. The home features a brand-new roof, new window frames with HR++ glass, and is fully insulated. The character of the city villa has been perfectly preserved, yet it meets the needs and comfort standards of today. A unique combination of character, space, and modern living comfort on the outskirts of downtown.**

### **The Location**

All the villas and townhouses in the Koninginnebuurt were designed by various architects before or around 1900, making each home unique; it's as if you're stepping back in time when you walk into the neighborhood. The De Hout and Elswout forests are within walking distance, as is the bustling city life with shops, Garrone ice cream parlor, art studios, eateries, and restaurants such as Café Colette, Fishbar Monk, and Café Mogador, as well as nightlife spots and museums, such as the Frans Hals Museum and the Teylers Museum, the Toneelschuur, the Stadsschouwburg, and the Philharmonie. The house is conveniently located near the Haarlem and Heemstede-Aerdenhout train stations, the De Tempelierstraat bus station, and major roads leading to Amsterdam, Schiphol, Utrecht, and The Hague. The dunes and beaches are accessible by bike, as is Amsterdam.

### **Future Redevelopment of the Surrounding Area**

The area around Van Eedenstraat is undergoing significant development. In the coming years, the City of Haarlem will be redesigning Wilhelminastraat, Raamvest, Raaksbruggen, and several surrounding streets. The focus will be on increasing green spaces, providing more room for cyclists and pedestrians, and creating a safer and quieter living environment. The speed limit will be reduced to 30 km/h, and a section of the new bicycle ring road will be constructed. This is a positive development that will further green the immediate area and make it more attractive in the coming years.

**Good to Know**

- \* Living area approx. 259 m<sup>2</sup>, see survey report
- \* Exceptionally rich in beautiful, charming period features
- \* Including Art Nouveau ornamental ceilings, original paneled doors, en-suite rooms, stained-glass windows, terrazzo floors, oak paneling, and marble fireplaces
- \* Fully renovated in 2023/2024
- \* New tile roof
- \* New window frames with HR++ glass
- \* Fully insulated
- \* Including solar panels, heat pump, and double-glazed windows
- \* Low-risk foundation classification (quick scan available)
- \* Closing date to be agreed upon

**Layout:****Ground floor:**

Front yard, side yard, and entrance with vestibule, original terrazzo floor, and stunning stained-glass windows; coat closet; hallway with open staircase; walk-in wine cellar with standing room; (waiting) study at the front with oak paneling; open-concept kitchen with original fireplace and built-in Miele appliances; en-suite living room with a bay window at the front and a beautiful marble open (wood-burning) fireplace and oak floorboards, dining room with a marble fireplace, high "Art Nouveau" ornamental ceilings (approx. 3.40 m high), and a sunroom with French doors opening onto the urban backyard. Open utility room with a coffee corner. Access to the storage room and gate with attached (box-style) bicycle shed.

**1st Floor:**

Stunning open staircase with a landing featuring a toilet, leading to a spacious landing; bathroom with a bathtub, shower, and double sink; bedroom with French doors opening onto the front balcony and built-in closets; rear bedroom with French doors opening onto a spacious balcony and a side room.

**2nd Floor:**

Landing with a second bathroom featuring a toilet, sink, and shower; a bedroom with an L-shaped layout under the roof, featuring a dormer window.

See the floor plans for the layout and dimensions.

## Kenmerken

| Object gegevens |            |
|-----------------|------------|
| Soort woning    | Herenhuis  |
| Type woning     | Hoekwoning |
| Bouwjaar        | 1910       |

| Maten object                    |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Aantal kamers                   | 7 kamers               |
| Aantal slaapkamers              | 3 slaapkamer(s)        |
| Inhoud woning                   | ca. 971 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 293 m <sup>2</sup>     |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | ca. 259 m <sup>2</sup> |

| Details         |                                          |
|-----------------|------------------------------------------|
| Ligging         | In centrum, in woonwijk                  |
| Bijzonderheden  | Beschermd stads- of dorpsgezicht         |
| Verwarming      | Vloerverwarming geheel                   |
| Isolatie        | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie |
| Kabel           | Nee                                      |
| Buitenzonwering | Nee                                      |

| Tuin gegevens     |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Tuin              | Achtertuint, voortuin, zijtuin |
| Tuin diepte (cm)  | ca. 1.231                      |
| Tuin breedte (cm) | ca. 1.065                      |
| Hoofdtuin         | Achtertuint                    |
| Positie           | Oost                           |
| Kwaliteit         | Fraai aangelegd                |





## Kadaster

| Kadastrale gegevens |                    |
|---------------------|--------------------|
| Adres               | Van Eedenstraat 5  |
| Postcode / Plaats   | 2012 EL Haarlem    |
| Gemeente            | Haarlem            |
| Sectie / Perceel    | I / 1174           |
| Oppervlakte         | 292 m <sup>2</sup> |
| Soort               | Volle eigendom     |

| Kadastrale gegevens |                   |
|---------------------|-------------------|
| Adres               | Van Eedenstraat 5 |
| Postcode / Plaats   | 2012 EL Haarlem   |
| Gemeente            | Haarlem           |
| Sectie / Perceel    | I / 5663          |
| Oppervlakte         | 1 m <sup>2</sup>  |
| Soort               | Volle eigendom    |



## Meetrapportage

Meetrapport

**Zibber**

### Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Puur Makelaars Haarlem dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto-inhoud en vloeroppervlak zijn vastgesteld.

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| Object type            | Woning                              |
| Adres                  | Van Eedenstraat 5                   |
| Postcode/plaats        | 2012EL, Haarlem                     |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |
| Status                 | Definitief                          |
| Datum meetopname       | 28-08-2026                          |
| Datum meetrapport      | 07-09-2026                          |
| Certificaatnummer      | 1676965                             |

|                                               | Totaal |                |
|-----------------------------------------------|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                     | 258,90 | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte | 15,20  | M <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte                  | 12,40  | M <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                            | 11,50  | M <sup>2</sup> |
| Bruto vloeroppervlak                          | 348,20 | M <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                           | 970,78 | M <sup>3</sup> |

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 inhouden 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 Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

## Begane grond



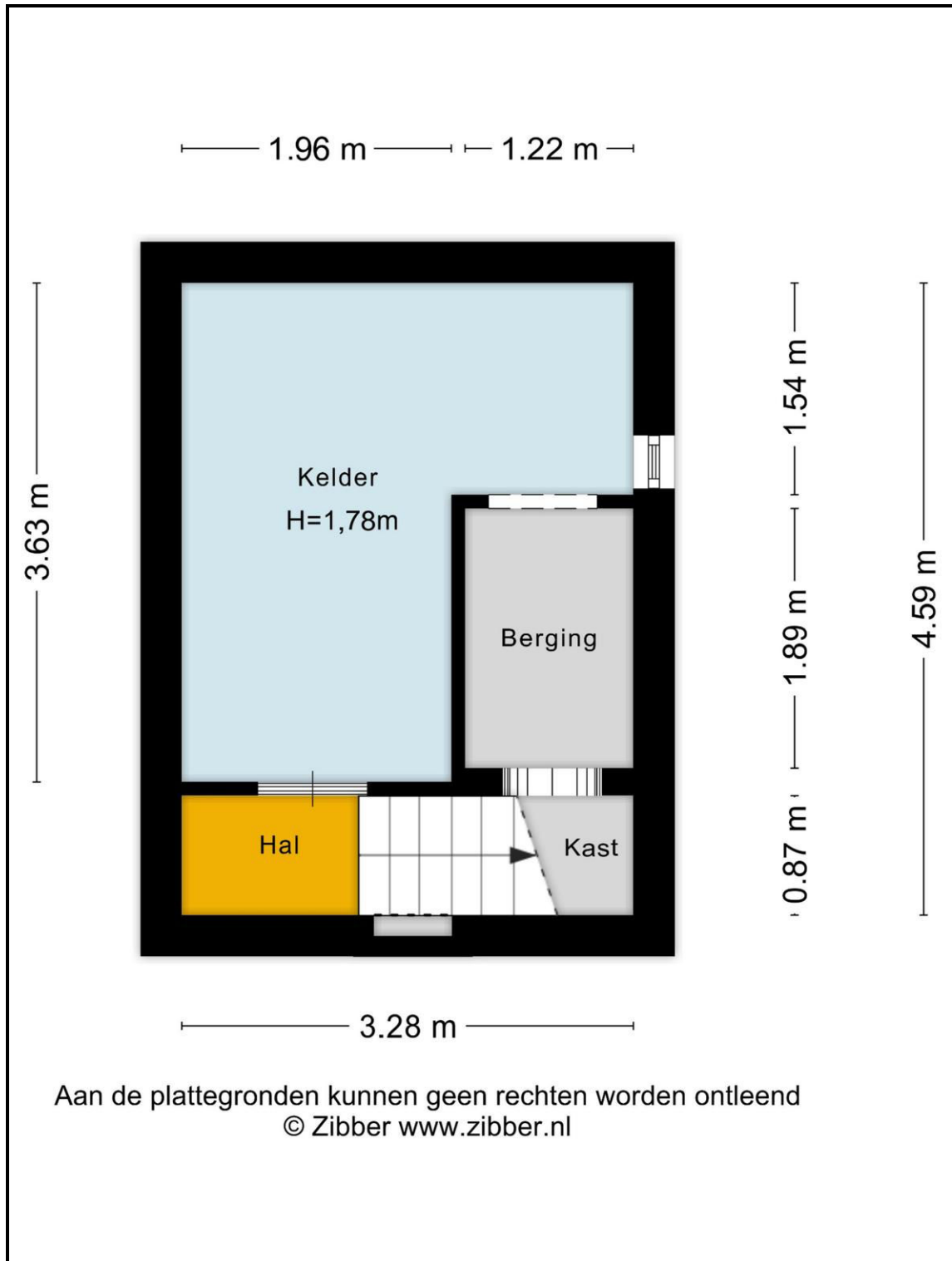
## Begane grond



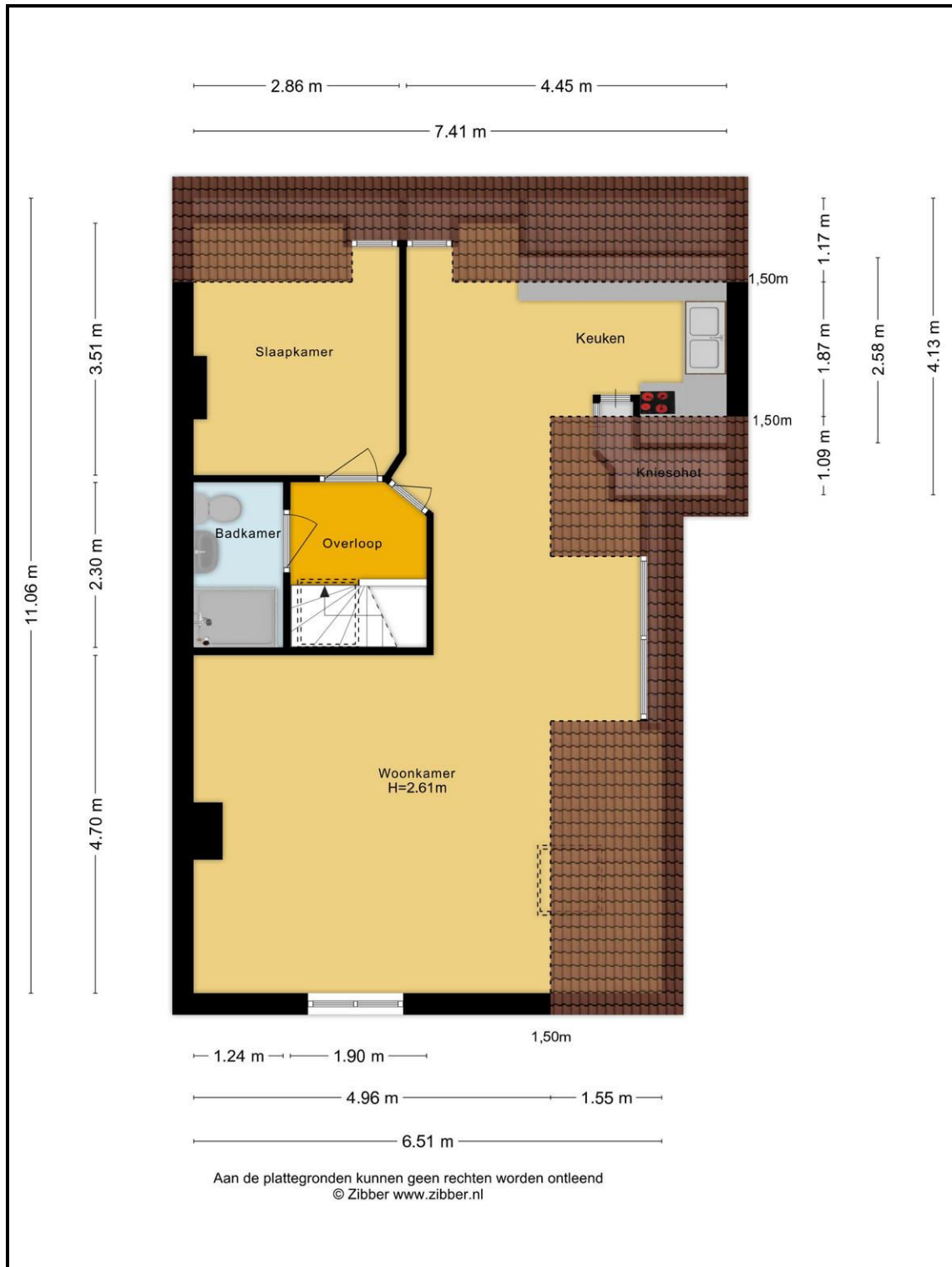
## Eerste verdieping



## Kelder



## Tweede verdieping



## **VERKOOPPROCEDURE**

### **Verkoop geschiedt conform het Amsterdamse biedsysteem**

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van 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. De 1e bidder 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. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

### **Bieden**

Een bod dient te allen tijde, binnen 1 werkdag, schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor.

### **Bereikbaarheid**

Bieders dienen ervoor te zorgen dat zij tijdens de onderhandeling te allen tijde bereikbaar zijn.

### **Gunning**

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

### **Onderzoeksplicht**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, 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. Uw makelaar kan u hierover informeren.

### **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 erfdienstbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld staat. Kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij PUUR\* Makelaars.

### **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 dus gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

## **NVM en MVA**

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM.

## **KOOPAKTE**

### **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 woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

### **Notaris**

Het maken van de koopakte en leveringsakte geschiedt in Amsterdam bij de notaris. In de regio Haarlem verzorgt PUUR\* Makelaars de koopakte, de notaris alleen de leveringsakte. Aangezien de kosten van de notaris in de kosten koper zijn inbegrepen en dus voor rekening koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Voor alle transacties via ons kantoor geldt dat uitsluitend gewerkt wordt met notarissen die gevestigd zijn in de regio Amsterdam en Haarlem. Indien koper de notaris kiest buiten deze regio zal extra (reis-) tijd gedeclareerd worden op basis van uurtarief en kilometervergoeding. Onze opdrachtgevers behouden zich het recht voor eveneens aanspraak te maken op deze regeling.

### **Notaris kosten**

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand komt onder de voorwaarde kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door de notaris bij de verkoper geen kosten in rekening worden gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht. Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:

- circa € 240,-- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (heel royement)
- circa € 375,-- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (gedeeltelijk royement)
- circa € 20,-- incl. BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoed overboeking)

De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.

### **Bankgarantie/waarborgsom**

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

### **Registreren koopakte**

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

### **Bedenktijd**

De koper die 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. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor 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.

### **Schriftelijke vastlegging**

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de tweede 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.

### **Goed gedocumenteerd**

"Goed gedocumenteerd" zoals opgenomen in de koopakte betekent dat de koper, indien hij/zij een beroep doet op de ontbindende voorwaarden financiering hij/zij dan een schriftelijke afwijzing van een officieel erkende financieringsinstelling dient te overleggen.

### **Financiering**

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning 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 der onderhandelingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

### **Voorbehouden koper**

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

### **Inroepen van een voorbehoud**

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.

### **Verdere informatie**

Alle belangrijke documentatie zijn bij de verkopend makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden, gemaild of gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten ontleend worden. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een



uitnodiging tot het doen van een bieding. PUUR\* Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

## **CLAUSULES**

**Onderstaande clausules zullen worden toegevoegd aan de model-koopakte.**

### **Algemene ouderdomsclausule:**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning tenminste 116 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden 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 de koopakte omschreven "woongebruik".

### **Milieuclausule (bodemgesteldheid)**

gen bij verkopend makelaar), welke onverbrekelijk verbonden is aan onze 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.

### **Maatvoering**

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) PUUR\* Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

### **Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)**

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

### **Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ 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.

### **Zuiveringsclausule**

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker

van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos worden verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

### **Overbruggingshypotheek**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan de verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met 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 hypotheken, welke dan ook.

### **Lijst van (roerende) zaken**

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

### **Energielabel**

Koper is ermee bekend dat het energielabel is geregistreerd. Koper vrijwaart verkoper, PUUR\* Makelaars en diens makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan. Verkoper vrijwaart PUUR\* Makelaars en diens makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan.

### **Waterhuishoudingsclausule:**

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

### **Verkoopbrochure**

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.



## **PUUR\* Makelaars**

**PUUR\*** Makelaars is in een relatief korte tijd uitgegroeid tot één van de toonaangevende makelaarskantoren in de regio. Kernwoorden voor dit succes zijn: de deskundigheid van de medewerkers, de nieuwe inspiratie en creativiteit in het vakgebied en een transparante, persoonlijke werkwijze. Onze naam draagt onze visie!

De gebieden waarbinnen PUUR\* Makelaars opereert zijn de regio's Zuid-Kennemerland en Groot-Amsterdam, oftewel het noordelijk deel van Randstad. De nauwe samenwerking tussen onze vestigingen in Haarlem, Bloemendaal, Heemstede, Amsterdam en Bussum biedt onze relaties een direct voordeel van een breed netwerk aan contacten.

PUUR\* Makelaars bestaat uit een team van enthousiaste en ervaren makelaar-taxateurs en commerciële binnendienstmedewerkers. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA). Onze makelaars-taxateurs zijn VastgoedCert gecertificeerd en al jaren actief in ons werkgebied.

PUUR\* Makelaars houdt zich dagelijks bezig met het aankopen, verkopen en taxeren van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Naast de advisering voor de bestaande bouw heeft PUUR\* Makelaars zich ook ontwikkeld als specialist op het gebied van nieuwbouw.

Onze vestigingen:

**Kantoor Haarlem**

Zijlweg 36  
2013 DJ Haarlem  
Tel: 023-542 35 42

**Kantoor Bloemendaal**

Bloemendaalseweg 123-B  
2061 CH Bloemendaal  
Tel: 023-541 09 00

**Kantoor Heemstede**

Binnenweg 170a  
2101 JR Heemstede  
Tel: 023-528 85 50

**Kantoor Amsterdam**

Ceintuurbaan 356-hs  
1073 EL Amsterdam  
Tel: 020-640 23 87

**Kantoor Haarlem Noord**

Jan Gijzenkade 181  
2025 MA Haarlem.  
Tel: 023-531 96 00

**Kantoor 't Gooi**

Zwarteweg 10 K  
1412 GD Naarden  
Tel: 035-712 10 00

Wij zijn van maandag tot en met vrijdag geopend van 08.30 tot 17.30 uur. Buiten kantooruren werken wij graag op afspraak.