

**Oranjekade 23, 2011 VC Haarlem**



## Omschrijving

**PUUR\* woongeluk: Royaal en statig monumentaal herenhuis (ca. 1890) met een heerlijke diepe tuin met schuur én achterom. Een karakteristiek familiehuis met maar liefst 280 m<sup>2</sup> woonoppervlak, riante woonkamer en suite en 6 slaapkamers!**

Op een prachtige plek aan de Leidsevaart recht tegenover het groene Leidseplein en op steenworp afstand van de Stadsschouwburg, aan de rand van de creatieve Vijfhoek en op loofafstand van het bruisende centrum van Haarlem.

Dit gemeentelijk monument is altijd met veel liefde door dit gezin bewoond, wat zich laat zien in de gezellige sfeer en het echte 'thuis' gevoel.

De sfeer van het verleden toont zich in de bewaard gebleven originele details als glas-in-lood, marmeren vloer, paneeldeuren en de ornamenten plafonds van ruim 3,5 meter hoog.

De woonkamer is een prachtige kamer en suite met suite-deuren en een gezellige open haard in marmeren schouw. De serre met openslaande deuren naar de tuin.

Ook vanuit de keuken is er toegang tot de tuin. De zonnige en brede tuin ligt op het zuidoosten en is ook bereikbaar via de achterom. In de tuin staat een schuur waarvan een gedeelte nu in gebruik is als sauna met aparte douche.

De ligging is fantastisch: aan een rustige straat met aan de voorzijde vrij uitzicht over de Leidsevaart. Binnen 5 minuten vanuit de voordeur loop je door de Grote Houtstraat met al haar winkels naar de Grote Markt met vele terrasjes, restaurants en uitgaansleven.

Om de hoek de idyllische Vijfhoek en vlakbij de Kathedraal St. Bavo en het grootste stadsbos van Nederland, de Haarlemmerhout. Met de boot voor de deur maak je makkelijk een leuke tocht over de Haarlemse grachten.

### Goed om te weten:

- \* Woonoppervlak ca. 280 m<sup>2</sup>, 1044 inhoud m<sup>3</sup>;
- \* Gemeentelijk monument;
- \* Energielabel dubbelglas, geïsoleerd hoofd dak (8 cm pir) en 13 zonnepanelen;
- \* Zeer goed onderhouden, nieuw hoofd dak plus isolatie 2021, schilderwerk 2024/2026;
- \* Hoge plafonds in alle kamers en royale maatvoering;
- \* Originele details zoals ornament plafonds en glas in lood;
- \* Licht en sfeervol familiehuis;
- \* Recent bouwkundige gekeurd;
- \* Funderingstest is positief !;
- \* Grote Markt: 4 minuten fietsen;
- \* NS station: 7 minuten fietsen;
- \* Stadsbos Haarlemmer Hout: 8 minuten lopen;
- \* Strand 20 min fietsen;
- \* Uitvalswegen: 5 minuten rijden naar Schiphol en Amsterdam;
- \* Voor indeling en maten zie plattegronden;
- \* Oplevering in overleg.

### Begane grond

Entree door de klassieke brede voordeur, ruime vestibule met gebrandschilderd glazen deur, originele marmeren vloer en lambrisering. Gang met schitterend trappenhuis en aparte garderobe kamer en nieuwe (vernieuwd), trapopgang met mooi houtsnijwerk, en toilet met

fontein.

Open leefkeuken met vloerverwarming, eiland en alle mogelijke inbouw apparatuur en toegang tot ruime (wijn) kelder met stahoogte.

Sfeervolle woonkamer met een dubbele en suite met hoge ornamenten plafonds en originele - en suite deuren en een prachtige lichteiken visgraat parketvloer. De voorkamer heeft hoge ramen (met originele luiken) die voor een mooie lichtinval zorgen en een klassieke schouw met open haard.

Achterkamer met originele suite kasten en gezellige (gas) open haard. Aan deze kamer ligt de serre met originele en suite deuren en openslaande deuren naar de diepe zonnige achtertuin met schuur, sauna met aparte douche en jacuzzi en achterom naar de Alexanderstraat.

## **Eerste verdieping**

Overloop met lichteiken visgraatvloeren gang naar hoofdslaapkamer aan de achterzijde met openslaande deuren naar groot balkon en doorloop naar de voorkamer met aparte kleedkamer voorzien van kamerhoge kledingkasten over alle wanden. Met in alle kamers de originele marmeren schouw en aan de voorzijde uitzicht op de vaart met historische bomen en het groene Leidseplein precies aan de overkant.

Badkamer, inloop douche, vrijstaand ligbad 2 vasten kasten en dubbele wastafel en toilet.

## **Tweede verdieping**

Overloop met XXL lichtkoepel en licht eiken visgraatvloeren, 4 slaapkamers, waarvan een in gebruik als waskamer met CV. (remeha Calenta (CW6) 40L CCS 2023)

Aan de voorzijde met balkenplafonds en de spanten in het zicht, dakkapel en de Velux dakramen.

2e badkamer met vloerverwarming, inlopdouche, ligbad en dubbele wastafel. In deze badkamer is een lichtkoepel die toegang biedt tot het dak.

\*ENGLISH BELOW\*

**PUUR\* residential bliss: A spacious and stately historic mansion (ca. 1890) featuring a lovely deep garden with a shed and a back entrance. A charming family home offering a generous 280 m<sup>2</sup> of living space, a spacious living room, and 6 bedrooms!**

In a beautiful location on the Leidsevaart, directly across from the green Leidseplein and a stone's throw from the Stadsschouwburg, on the edge of the creative Vijfhoek and within walking distance of Haarlem's bustling city center.

This municipal monument has always been lovingly cared for by this family, which is evident in the cozy atmosphere and the genuine "home" feeling.

The atmosphere of the past is evident in the preserved original details such as stained glass, marble floors, paneled doors, and the ornate ceilings over 3.5 meters high.

The living room is a beautiful en-suite room with French doors and a cozy fireplace in a marble mantelpiece. The sunroom features French doors opening onto the garden.

The kitchen also provides access to the garden. The sunny, spacious garden faces southeast and is also accessible via the back entrance. In the garden stands a shed, part of which is currently used as a sauna with a separate shower.

The location is fantastic: on a quiet street with an unobstructed view of the Leidsevaart from the front. Within a 5-minute walk from the front door, you can stroll down Grote Houtstraat with all its shops to the Grote Markt, featuring numerous outdoor cafes, restaurants, and nightlife.

Just around the corner is the idyllic Vijfhoek, and nearby are St. Bavo's Cathedral and the Haarlemmerhout, the largest urban forest in the Netherlands. With a boat right outside your door, you can easily take a pleasant cruise along Haarlem's canals.

### **Good to know:**

- \* Living area approx. 280 m<sup>2</sup>, 1,044 m<sup>3</sup> volume;
- \* Listed building;
- \* Energy rating: double-glazed windows, insulated main roof (8 cm PIR), and 13 solar panels;
- \* Very well maintained, new main roof and insulation installed in 2021, painting scheduled for 2024/2026;
- \* High ceilings in all rooms and generous dimensions;
- \* Original details such as ornamental ceilings and stained glass;
- \* Bright and charming family home;
- \* Recently structurally inspected;
- \* Foundation test is positive!;
- \* Grote Markt: 4-minute bike ride;
- \* Train station: 7-minute bike ride;
- \* Haarlemmer Hout city forest: 8-minute walk;
- \* Beach: 20-minute bike ride;
- \* Major roads: 5-minute drive to Schiphol and Amsterdam;
- \* For layout and dimensions, see floor plans;
- \* Closing date to be agreed upon.

### **Ground Floor**

Entrance through the classic wide front door, spacious foyer with a stained-glass door, original marble flooring, and wood paneling. Hallway featuring a magnificent staircase, a separate coatroom, and a new (renovated) staircase with beautiful wood carvings, as well as a restroom

with a sink.

Open-concept kitchen with underfloor heating, an island, and all possible built-in appliances, plus access to a spacious (wine) cellar with standing room.

Charming living room with a double-height ceiling featuring ornate moldings, original - and suite doors, and a beautiful light oak herringbone parquet floor. The front room has tall windows (with original shutters) that provide ample natural light and a classic fireplace with an open hearth.

Back room with original suite cabinets and a cozy (gas) fireplace. Adjacent to this room is the sunroom with original suite doors and French doors leading to the deep, sunny backyard featuring a shed, a sauna with separate shower and jacuzzi, and a back entrance to Alexanderstraat.

## **First Floor**

Landing with light oak herringbone floors; hallway leading to the master bedroom at the rear with French doors opening onto a large balcony and access to the front room, which includes a separate dressing room featuring floor-to-ceiling wardrobes along all walls. All rooms feature the original marble fireplace, and the front offers a view of the canal with historic trees and the green Leidseplein directly across the street.

Bathroom, walk-in shower, freestanding bathtub, 2 built-in cabinets, double sink, and toilet.

## **Second floor**

Landing with an XXL skylight and light oak herringbone flooring, 4 bedrooms, one of which is currently used as a laundry room with a central heating boiler. (Remeha Calenta (CW6) 40L CCS 2023)

At the front, with exposed beam ceilings and rafters, a dormer window, and Velux skylights. Second bathroom with underfloor heating, walk-in shower, bathtub, and double sink. This bathroom features a skylight that provides access to the roof.

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1890

Maten object	
Aantal kamers	9 kamers
Aantal slaapkamers	7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	ca. 1.044 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	240 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	ca. 280 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht, aan vaarwater
Bijzonderheden	Monumentaal pand, beschermd stads- of dorpsgezicht
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV-ketel	Remeha Calenta
Bouwjaar CV-ketel	2023
Warmwater	C.V.-Ketel, Elektrische boiler eigendom
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	ca. 1.491
Tuin breedte (cm)	ca. 770
Hoofdtuin	Achtertuint
Kwaliteit	Fraai aangelegd

# PUUR\*

makelaars



**Oranjekade 23 - HAARLEM**



## Kadaster

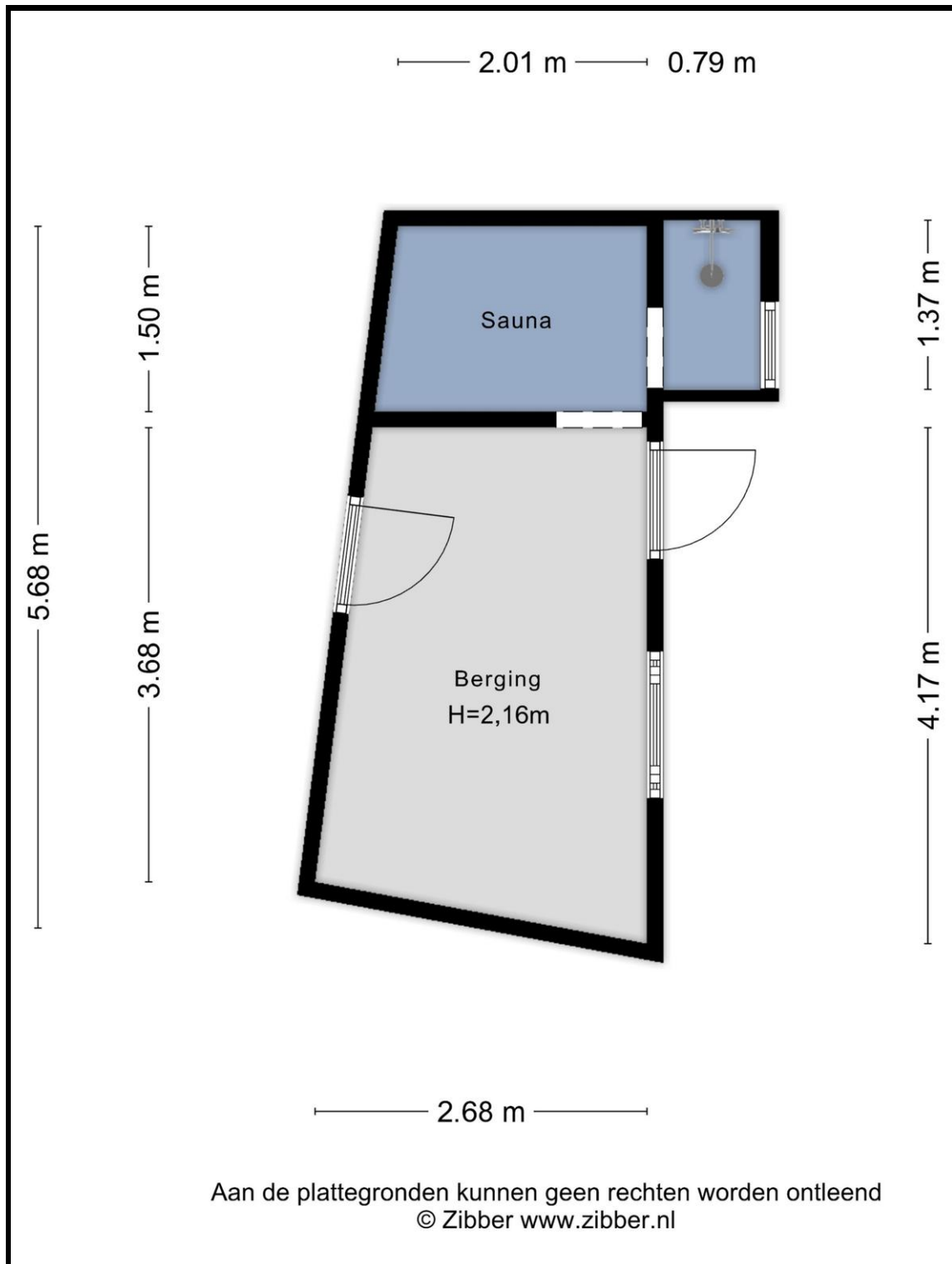
Kadastrale gegevens	
Adres	Oranjekade 23
Postcode / Plaats	2011 VC Haarlem
Gemeente	Haarlem
Sectie / Perceel	C / 4957
Oppervlakte	240 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



## Begane grond



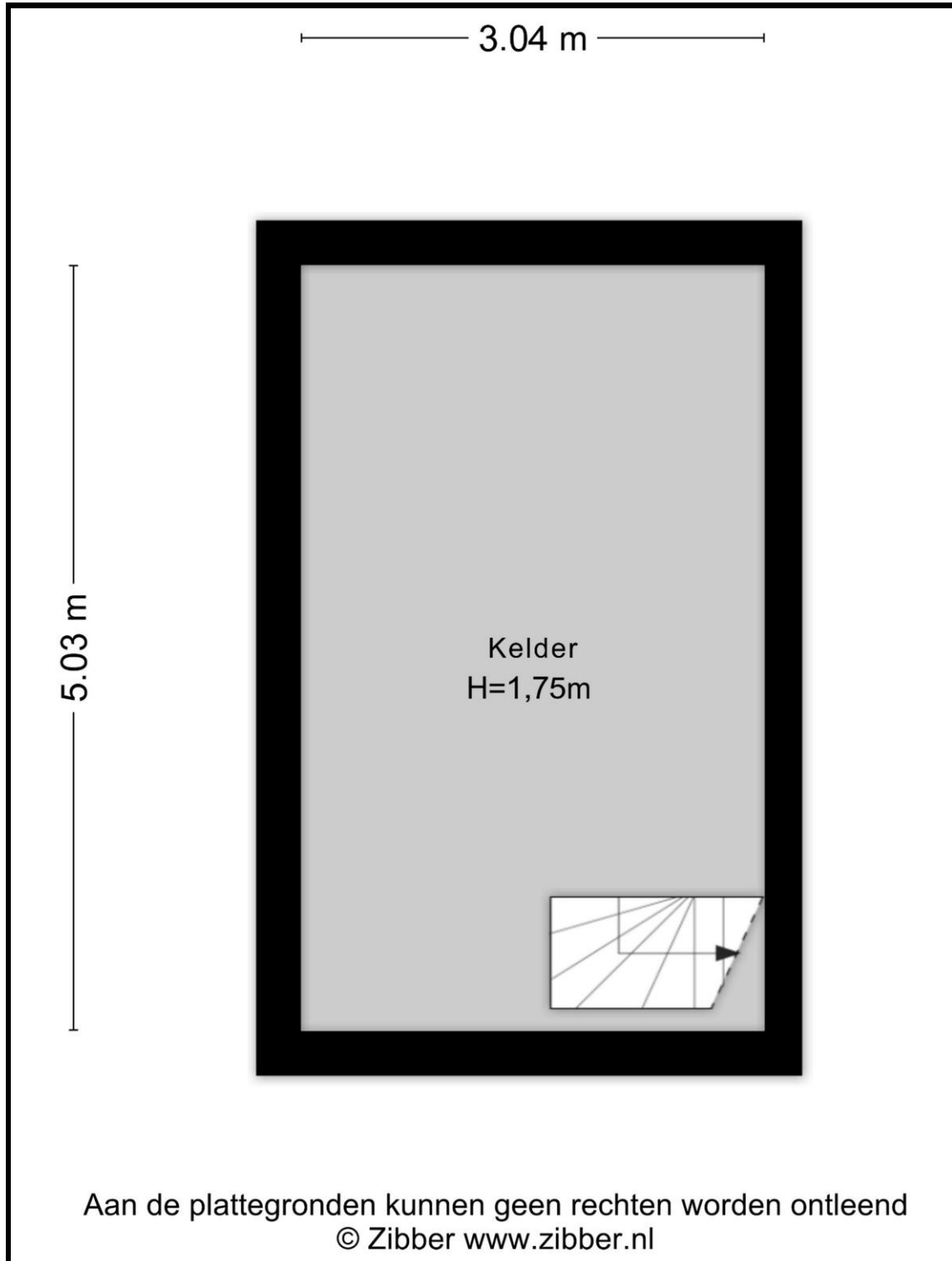
**Berging**



## Eerste verdieping



**Kelder**



## Tweede verdieping






## Energie label

<b>Energie label woningen</b>	<b>Registratienummer</b> 992633930	<b>Datum registratie</b> 13-05-2026	<b>Geldig tot</b> 07-05-2036	<b>Status</b> Definitief
-------------------------------	---------------------------------------	--	---------------------------------	-----------------------------

### Deze woning heeft energielabel **C**





Isolatie		Installaties	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel <b>Verbeteradvies</b>
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Combiketel <b>Verbeteradvies</b>
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <b>Verbeteradvies</b>
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <b>Verbeteradvies</b>
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	4505 Wp

**Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting**

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b> Laag Gemiddeld <b>Hoog</b>	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b> Laag <b>Hoog</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b> <b>8,6 %</b>
---	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
<b>Adres</b> Oranjekade 23 2011VC Haarlem BAG-ID: 039201000044895	<b>Bouwjaar</b> 1890	<b>Naam</b> M.W. Schukking	<b>Vakbewaamheidsnummer</b> 7717963
<b>Detailaanduiding</b>	<b>Compactheid</b> 1,31	<b>Certificaathouder</b> EnergieLabel.com	
	<b>Vloeroppervlakte</b> 269m <sup>2</sup>	<b>Inschrijffnummer</b> VINK202509-W0001	<b>KvK-nummer</b> 85018708
<b>Woningtype</b> Tussenvoning		<b>Certificerende instelling</b> VINK Certificering	
		<b>Soort opname</b> Basisopname	

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

## Kadastrale kaart



## 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 bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder 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 erfdiensbaarheden, 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 notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## **Schriftelijke vastlegging**

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde 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 125 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)**

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 hypotheeken, 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.

### **Clausule inzake evt. toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaren (VvE)**

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de VvE kan worden besloten ná het tot stand komen van de koopovereenkomst maar vóór de datum van overdracht komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de VvE c.q. haar administrateur/bestuurder.

### **Vereniging van Eigenaars**

Koper verklaart er tevens mee bekend te zijn dat een VvE per 1 mei 2008 dient te voldoen aan een aantal wettelijke verplichtingen, waaronder onder meer begrepen het vormen en



handhaven van een adequaat en voldoende reservefonds. Een nadere toelichting op en uitwerking van de hiervoor bedoelde wettelijke verplichtingen is te vinden op de website van de Kamer van Koophandel, [www.kvk.nl](http://www.kvk.nl). Koper vrijwaart verkoper van alle eventuele aansprakelijkheid voortvloeiende uit het feit dat de VvE thans niet voldoet aan de hiervoor bedoelde wettelijke verplichtingen.

**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.