

**Uit den Bosstraat 16, 2012 KL Haarlem**



## Omschrijving

**PUUR\* woongeluk: Dit schitterende, turn key herenhuis uit 1907 is in 2020 volledig en met oog voor detail gerenoveerd. Stijlkenmerken zoals paneeldeuren, marmer en suitedeuren zijn teruggebracht, wat zorgt voor een tijdloze elegantie. De ruime, aan de achterzijde uitgebouwde woonkamer en-suite biedt een licht en luchtig gevoel, terwijl de luxe Bulthaup openkeuken een moderne touch toevoegt. Met vier slaapkamers (optie tot 5), twee badkamers en een aparte wasruimte biedt dit huis voldoende ruimte voor een (groot) gezin. De hoge plafonds en grote ramen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht, en het uitstekende isolatieniveau (energielabel A!) garandeert een comfortabel binnenklimaat het hele jaar door. De voortuin en zonnige achtertuin op het zuidwesten bieden een heerlijke plek om te ontspannen.**

In 2020 is dit herenhuis volledig gestript en met veel liefde, aandacht en een hoogwaardig afwerkingsniveau omgetoverd tot een prachtig en bijzonder sfeervol familiehuis, dat direct te betrekken is! Gevels en vloeren zijn geïsoleerd, overal HR++ glas geplaatst en het dak is volledig vernieuwd. In 2023 is de open leef keuken gecreëerd en de badkamer heeft toen ook een update gekregen. Door het hele huis ligt een prachtige eikenhouten lamelparketvloer van brede planken. De heerlijk lichte woonkamer, met een lengte van 13 meter, is riant te noemen, terwijl de open leefkeuken aan de achterzijde strak en modern is ingericht. De zonnige achtertuin op het zuidwesten biedt vrij uitzicht en is perfect om te genieten van de zon. Op de eerste verdieping bevindt zich de master bedroom aan de achterzijde, met een luxe walk-in closet en een badkamer en-suite. Openslaande deuren leiden naar een terras op het zuidwesten, waar u tot laat van de zon kunt genieten. De grote werk/slaapkamer aan de voorzijde, die over de volle breedte loopt, kan desgewenst worden verdeeld in twee kamers. De tweede verdieping biedt plaats aan twee ruime, gezellige slaapkamers met balkenplafonds en dakkapellen, een tweede badkamer met ligbad en een separate was-/stookkamer.

De Uit den Bosstraat ligt in het populaire Bos en Vaartkwartier, een wijk die bekend staat om het rustige, groene karakter, de kindvriendelijke sfeer en karakteristieke huizen. De huizen in deze buurt zijn een verzameling van verschillende architectonische bouwstijlen. Vrijwel alle bouwstijlen die rond 1900 in Nederland toegepast werden, komen in deze wijk voor waaronder Eclectisme, Art Deco, Neorenaissance en de Amsterdamse School.

De erkerwoning ligt op steenworp afstand van het prachtige stadsbos de Haarlemmerhout. Het stadsbos is door zijn omvang en unieke ligging in de stad een geliefd en bijzonder deel van Haarlem-Zuid. Vlakbij ligt het Oranjeplein; een ideale plek voor kinderen om in alle rust lekker buiten te spelen. Een kleinschalige buurtmanege en tennisclub zijn binnen een paar minuten met de fiets bereikbaar. Buurtwinkels, kinderopvang, diverse goede basis- en middelbare scholen bevinden zich op loopafstand en met 5 minuten fietsen sta je in het bruisende centrum van Haarlem. Station Heemstede-Aerdenhout, Station Haarlem en busstation Tempeliersstraat met snelle busverbindingen liggen op fietsafstand en de N205 richting de A9 is eenvoudig en snel met de auto bereikbaar. Het strand van Zandvoort en Bloemendaal liggen op slechts een klein half uurtje fietsen, dus in de zomer hoef je niet de file in! Kortom: een fantastisch familiehuis waar elk gezin zich direct thuis zal voelen!

### Goed om te weten

- \* Bouwjaar ca. 1907
- \* Beschermd stadsgezicht
- \* Fundering op "staal" (gemetselde fundering dus geen houten palen)

- \* Volledig verbouwd in 2020
- \* Energielabel A
- \* 9 zonnepanelen op het geïsoleerde hoofddak
- \* Mooie brede eikenhouten lamelparketvloer door het hele huis
- \* Nieuwe elektra, leidingen, riolering, enz
- \* Sanitair van Villeroy & Boch en Hot Bath kranen
- \* Beide badkamers hebben vloerverwarming
- \* Messing deurbeslag van Weijntjes
- \* Uitstekend geïsoleerd: gevel, vloeren, dak en HR++ glas
- \* CV-ketel Nefit, bouwjaar 2020
- \* Volledig gerenoveerd in 2020 en aanpassingen (doorbraak keuken, nieuwe badkamer en volledig geschilderd binnen) in 2023
- \* Vergunningsvrij parkeren
- \* Station Heemstede-Aerdenhout op 7 minuten fietsen
- \* Station Haarlem op 9 minuten fietsen
- \* Busstation Tempeliersstraat op 4 minuten fietsen
- \* Schiphol bereikbaar in 20 minuten met de auto
- \* Op de A9 via N205 in 14 minuten
- \* Oplevering in overleg

Zie voor de afmetingen de plattegronden

## **Begane grond**

Voortuin, entree, vestibule met groepenkast (12 groepen) en garderobe. Vanuit de vestibule toegang tot de gang met trapkast en modern toilet. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne open leefkeuken van Bulthaup, uitgevoerd in een lichte taupe kleur en voorzien van veel lades, een Bora kookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, RVS spoelbak met Quooker, vaatwasser, combi-oven, extra oven, koelkast, aparte vriezer en klimaatkast. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin. De woonkamer en-suite beschikt over een erker aan de voorzijde, een suitestel met schuifdeuren en twee vaste kasten, en openslaande deuren naar de achtertuin op het zuidwesten.

## **Eerste verdieping**

Overloop met vaste bergkast. Hoofdslaapkamer aan achterzijde met openslaande deuren naar terras over volle breedte, 'de' walk in closet en deur naar eigen badkamer, voorzien van vloerverwarming, ruime inloopdouche met rain en hand shower, wastafelmeubel, toilet en handdoekradiator. Kamer aan voorzijde over volle breedte (2 kamers mogelijk) met openslaande deuren naar klein balkon op de erker.

## **Tweede verdieping**

Lichte overloop met dakraam. Twee grote, sfeervolle slaapkamers met dakkapellen en balkenplafonds. Tweede nieuwe badkamer met vloerverwarming, vrijstaand ligbad, inloopdouche, wastafel, toilet en handdoekradiator. Aparte was-/stookkamer aan voorzijde met wasapparatuur en CV-ketel.

\*ENGLISH BELOW\*

**PUUR\* residential bliss: This stunning, turnkey townhouse, built in 1907, was completely renovated in 2020 with meticulous attention to detail. Stylistic features such as paneled doors, marble, and paneled doors have been restored, creating a timeless elegance. The spacious living room, which has been extended at the rear, offers a light and airy feel, while the luxurious Bulthaup open kitchen adds a modern touch. With four bedrooms (option for five), two bathrooms, and a separate laundry**

**room, this home offers plenty of space for a (large) family. The high ceilings and large windows provide an abundance of natural light, and the excellent insulation (energy label A!) ensures a comfortable indoor climate year-round. The front yard and sunny southwest-facing backyard offer a delightful place to relax.**

In 2020, this townhouse was completely gutted and, with great care, attention to detail, and high-quality finishes, transformed into a beautiful and exceptionally cozy family home that's ready to move into! The exterior walls and floors have been insulated, HR++ glass has been installed throughout, and the roof has been completely replaced. In 2023, the open-concept kitchen was created, and the bathroom was also updated at that time. Throughout the house, there is a beautiful wide-plank oak parquet floor. The wonderfully bright living room, measuring 13 meters in length, is spacious, while the open-concept kitchen at the rear features a sleek and modern design. The sunny southwest-facing backyard offers unobstructed views and is perfect for enjoying the sun. On the first floor, the master bedroom is located at the rear, featuring a luxurious walk-in closet and an en-suite bathroom. French doors lead to a southwest-facing terrace, where you can enjoy the sun until late in the day. The large study/bedroom at the front, which spans the full width of the house, can be divided into two rooms if desired. The second floor accommodates two spacious, cozy bedrooms with beamed ceilings and dormer windows, a second bathroom with a bathtub, and a separate laundry/utility room.

Uit den Bosstraat is located in the popular Bos en Vaartkwartier neighborhood, an area known for its peaceful, green character, child-friendly atmosphere, and distinctive homes. The homes in this neighborhood represent a variety of architectural styles. Virtually all architectural styles used in the Netherlands around 1900 can be found in this neighborhood, including Eclecticism, Art Deco, Neo-Renaissance, and the Amsterdam School.

The bay-window house is just a stone's throw from the beautiful Haarlemmerhout city forest. Due to its size and unique location within the city, the city forest is a beloved and special part of Haarlem-Zuid. Nearby is Oranjeplein, an ideal spot for children to play outside in peace and quiet. A small-scale neighborhood riding school and tennis club are just a few minutes away by bike. Local shops, childcare, and various good elementary and secondary schools are within walking distance, and a 5-minute bike ride takes you to the bustling center of Haarlem. Heemstede-Aerdenhout Station, Haarlem Station, and the Tempeliersstraat bus station with fast bus connections are within cycling distance, and the N205 toward the A9 is easily and quickly accessible by car. The beaches of Zandvoort and Bloemendaal are just a short half-hour bike ride away, so in the summer, you won't have to deal with traffic jams! In short: a fantastic family home where every family will feel right at home!

### **Good to know**

- \* Built around 1907
- \* Listed historic district
- \* Steel foundation (brick foundation, not wooden piles)
- \* Completely renovated in 2020
- \* Energy efficiency rating: A
- \* 9 solar panels on the insulated main roof
- \* Beautiful wide-plank oak parquet flooring throughout the house
- \* New electrical wiring, plumbing, sewer lines, etc.
- \* Villeroy & Boch fixtures and Hot Bath faucets
- \* Both bathrooms have underfloor heating
- \* Brass door hardware by Weijntjes
- \* Excellent insulation: facade, floors, roof, and HR++ glass
- \* Nefit boiler, installed in 2020

- \* Fully renovated in 2020 with additional upgrades (kitchen opening, new bathroom, and complete interior repainting) in 2023
- \* Permit-free parking
- \* Heemstede-Aerdenhout train station 7 minutes by bike
- \* Haarlem train station 9 minutes by bike
- \* Tempeliersstraat bus station 4 minutes by bike
- \* Schiphol Airport is 20 minutes away by car
- \* Access to the A9 via the N205 in 14 minutes
- \* Closing date to be agreed upon

See the floor plans for dimensions

## **Ground Floor**

Front yard, entrance, entryway with circuit breaker panel (12 circuits) and coat closet. From the vestibule, access to the hallway with stair cupboard and modern toilet. At the rear is the modern open-concept Bulthaup kitchen, finished in a light taupe color and equipped with plenty of drawers, a Bora cooktop with integrated exhaust system, stainless steel sink with Quooker, dishwasher, combi-oven, additional oven, refrigerator, separate freezer, and climate-controlled cabinet. The kitchen provides access to the backyard. The en-suite living room features a bay window at the front, a suite with sliding doors and two built-in closets, and French doors leading to the southwest-facing backyard.

## **First floor**

Landing with built-in storage closet. Master bedroom at the rear with French doors to a full-width terrace, 'the' walk-in closet, and a door to a private bathroom, equipped with underfloor heating, a spacious walk-in shower with rain and hand shower, a vanity unit, a toilet, and a towel radiator. Room at the front spanning the full width (could be divided into 2 rooms) with French doors to a small balcony on the bay window.

## **Second floor**

Bright landing with skylight. Two large, cozy bedrooms with dormer windows and beamed ceilings. Second new bathroom with underfloor heating, freestanding bathtub, walk-in shower, sink, toilet, and towel radiator. Separate laundry/utility room at the front with washing machine and boiler.

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1907

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	ca. 667 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	ca. 179 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	In woonwijk
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Verwarming	C.V.-Ketel
Type CV-ketel	Nefit topline CW30
Bouwjaar CV-ketel	2020
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	ca. 650
Tuin breedte (cm)	ca. 600
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Verzorgd



# PUUR\*

makelaars

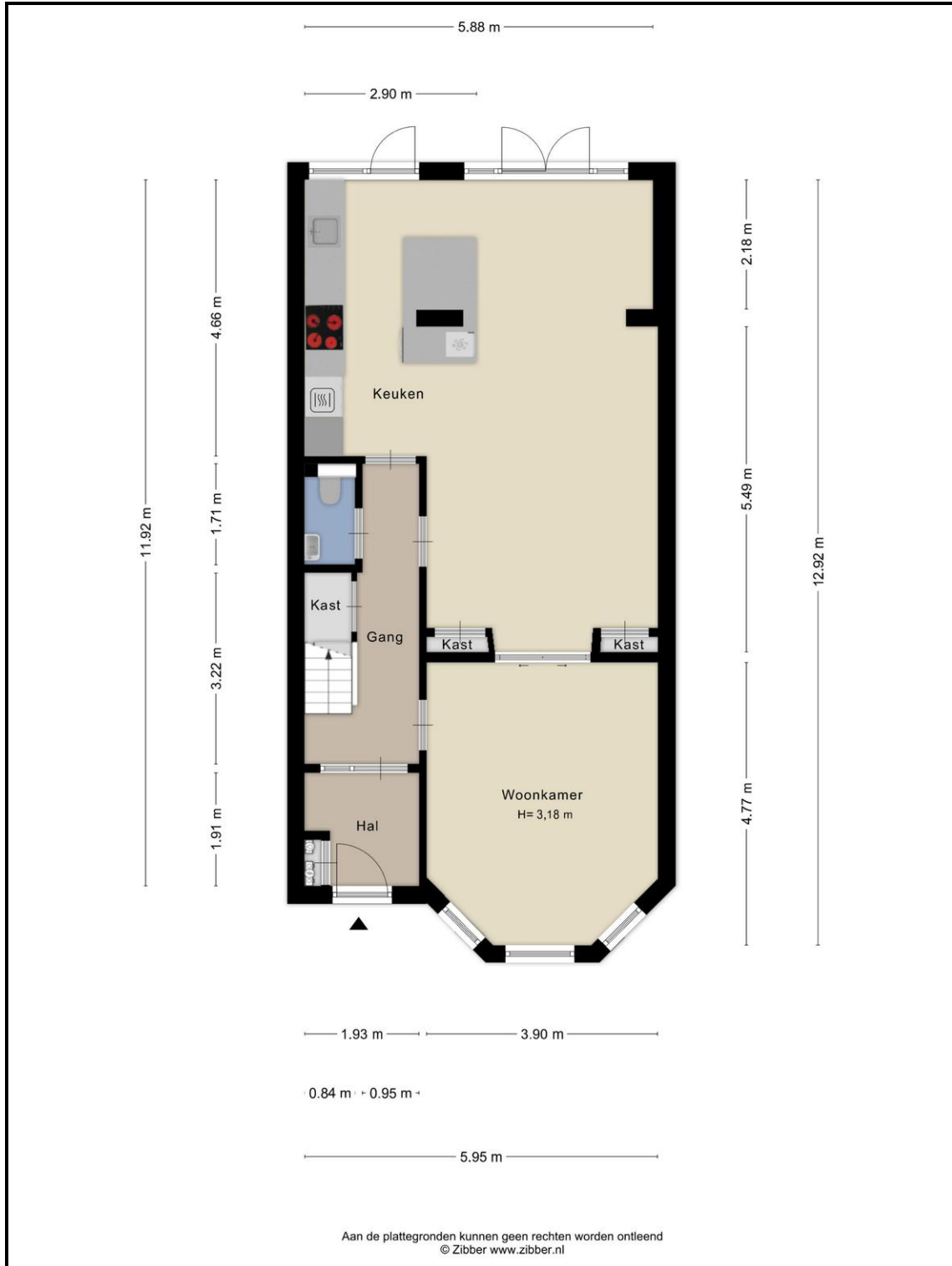


**Uit den Bosstraat 16 - HAARLEM**

## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Uit den Bosstraat 16
Postcode / Plaats	2012 KL Haarlem
Gemeente	Haarlem
Sectie / Perceel	S / 545
Oppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

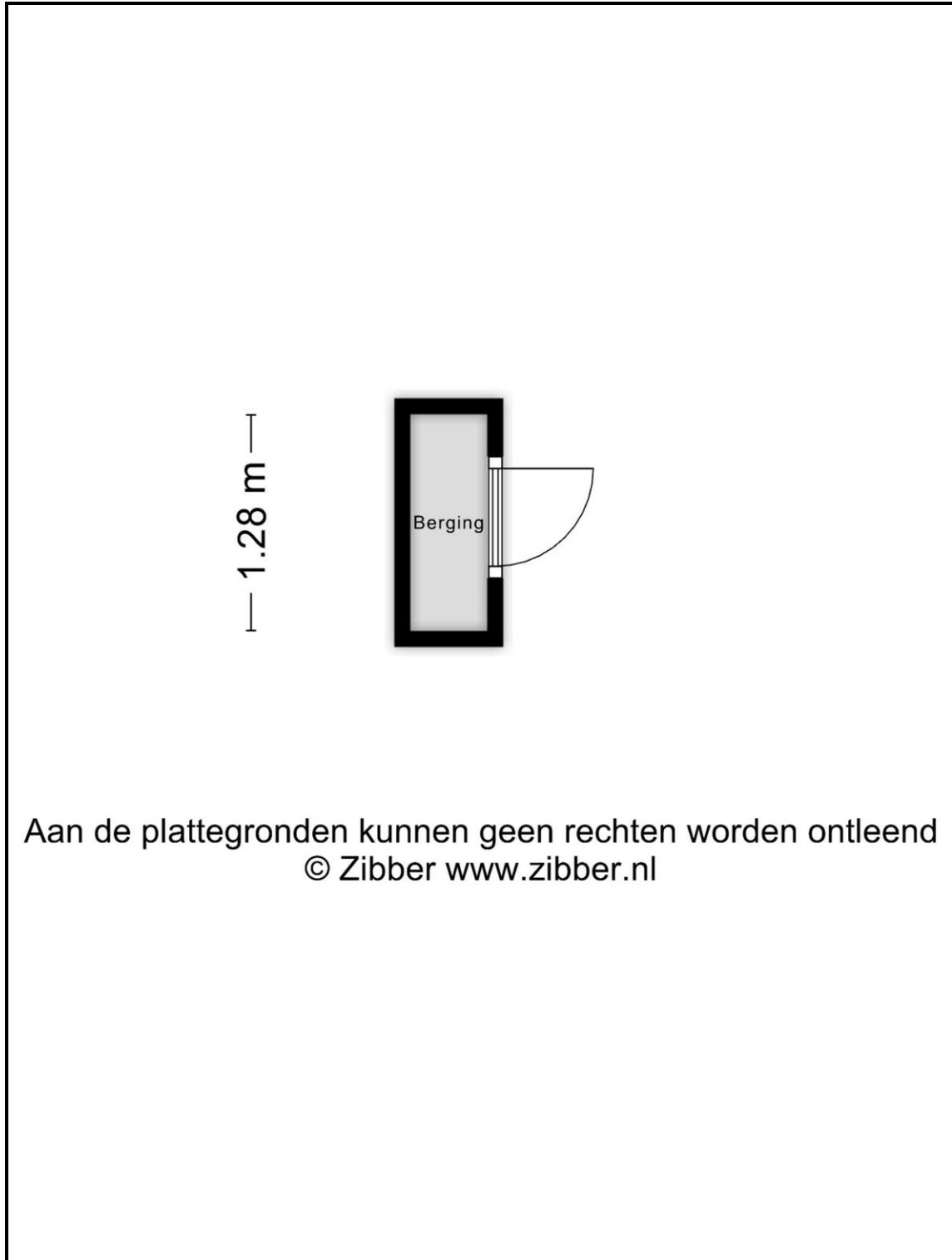
## Begane grond



## Begane grond met tuin



## Berging



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

## Eerste verdieping



## Tweede verdieping



## Kadastrale kaart



## Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
786933100

Datum registratie  
13-11-2022

Geldig tot  
01-11-2032

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel **A**



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	8 Warm water	Kokend water kraan			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja
5 Ramen	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	11 Koeling	Niet aanwezig			<input checked="" type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> n.l.b.
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			<input type="checkbox"/> nee	<input checked="" type="checkbox"/> ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag  Gemiddeld  Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag  Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

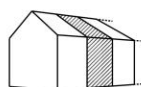
### Over deze woning

**Adres**  
Uit den Bosstraat 16  
2012KL Haarlem  
BAG-ID: 0392010000065609

**Detailaanduiding**

**Woningtype**  
Tussenwoning

**Bouwjaar** 1907  
**Compactheid** 1,30  
**Vloeroppervlakte** 175 m<sup>2</sup>



### Opnamedetails

**Naam**  
H. Weij  
**Examnummer**  
55152165

**Certificaathouder**  
EnergieLabel.com

**Inschrijffnummer** SKGIKOB.012364  
**KvK-nummer** 24363377

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB

**Soort opname**  
Basisopname



## 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 vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Uit den Bosstraat 16
Postcode/plaats	2012 KL, Haarlem
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	22-05-2026
Datum meetrapport	23-05-2026
Certificaatnummer	1656351

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	179,30	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	18,30	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,60	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	227,20	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	635,03	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 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 Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

## **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 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 119 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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.

### **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.