

**Uit den Bosstraat 8, 2012 KL Haarlem**



## Omschrijving

**PUUR\* wonen in dit stijlvolle en karakteristieke 1900 herenhuis in het zeer geliefde Bos & Vaartkwartier. Deze ruime erkerwoning (ca. 188 m<sup>2</sup>) met voortuin en zonnige achtertuin op het zuidwesten is bijzonder sfeervol met de vele kenmerkende en originele details. Zo zijn er o.a. de erker met glas in lood, de prachtige ornamenten plafonds met gouden details afgewerkt, vestibule met tegelwerk / granito vloer en geëst glas in de deuren en het fraaie trappenhuis. Een heerlijk gezinshuis met 6 slaapkamers en 2 badkamers. Door het ruime aantal kamers is deze woning ook geschikt om te werken aan huis en is er plek voor bijvoorbeeld een au pair door de tweede badkamer. In de fijne achtertuin is het al snel genieten van de ochtendzon op het terras. De tuin heeft een natuurlijke sfeer en biedt naast veel zon ook een fijne schaduwplek onder de platanen en heeft een praktische berging. In de voortuin is plek om de fietsen te stallen. Kom kijken en ervaar de sfeer!**

**De Uit Den Bosstraat ligt in de mooie Bos en Vaartbuurt, een kindvriendelijke buurt, 100 meter van Nederlands oudste stadsbos "De Haarlemmerhout". Alle stadsvilla's en herenhuizen in deze buurt zijn vóór of rond 1900 door verschillende architecten ontworpen, waardoor elk huis bijzonder is en het is alsof je teruggaat in de tijd als je er rond loopt. Op loopafstand van het gezellige centrum met alle winkels, diverse scholen en sportclubs. Het huis ligt gunstig ten opzichte van de treinstations Haarlem en Heemstede-Aerdenhout, busstation aan het Houtplein en uitvalswegen naar Amsterdam/Schiphol, Utrecht en Den Haag. De duinen en stranden zijn met de fiets bereikbaar, net als Amsterdam.**

Zie voor indeling en afmetingen de plattegronden.

### Pluspunten

- \* Zeer sfeervol en ruim 'Bos en Vaart' herenhuis
- \* Bouwjaar 1907, stijlvolle woning met veel mooie en authentieke details
- \* Fijne maatvoering; ca. 188 m<sup>2</sup> (zie meetrapport)
- \* Ideaal gezinshuis met 6 slaapkamers en 2 badkamers
- \* Zonnige tuin op het zuidwesten met berging
- \* 2 Moderne badkamers met vloerverwarming (2013 / 2019)
- \* Ligging in de gewilde Bos en Vaart buurt
- \* Op loopafstand van de gezellige binnenstad
- \* Veel goede scholen in de buurt
- \* Ook geschikt voor au pair door royale slaapkamer en 2e badkamer op de 2e verdieping
- \* Netjes onderhouden woning
- \* Thans energielabel D, goede mogelijkheden voor extra verduurzaming
- \* Vrij parkeren in de straat
- \* Gemetselde fundering (geen houten palen)
- \* Aanvaarding in overleg, kan snel

### Indeling

**Begane grond:** originele vestibule met meterkast, gang met toegang tot de kelder en toiletruimte. Riante kamer en suite met aan de voorzijde de zitkamer met erker en schouw met open haard. De eetkamer aan de achterzijde kijkt op de tuin die middels openslaande deuren bereikbaar is. De dichte keuken is v.v. een Bulthaup module keuken met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er ook toegang tot de tuin. De prachtig aangelegde tuin in natuurlijke kleuren ligt op het zuidwesten en heeft een houten berging. Op het houten terras in het verlengde van de woonkamer kun je al in de ochtend genieten van de zon.

**1e Verdieping:** overloop met toiletruimte, grote slaapkamer met openslaande deuren naar balkon aan de voorzijde en een zij slaap-/werk-/kastenkamer. De ruime badkamer is v.v. inloopdouche / ligbad / breed wastafel meubel en vloerverwarming. Grote (hoofd-)slaapkamer aan de achterzijde met vaste kastenwand en openslaande deuren naar zonnig balkon.

**2e Verdieping:** overloop, ruime slaapkamer en kleinere slaapkamer aan de voorzijde. Tweede badkamer met inloopdouche / breed wastafelmeubel /opstelling wasapparatuur en kast met cv-ketel. Grote slaapkamer achterzijde met dakramen.

**PUUR\* living in this stylish and characteristic 1900 mansion in the much-loved Bos & Vaartkwartier. This spacious bay window house (approx. 188 m<sup>2</sup>) with front garden and sunny back garden facing southwest is particularly attractive with its many characteristic and original details. For example,**

there is the bay window with stained glass, the beautiful ornamental ceilings finished with gold details, vestibule with tiled / granite floor and etched glass in the doors and the beautiful staircase. A lovely family home with 6 bedrooms and 2 bathrooms. Due to the large number of rooms, this house is also suitable for working from home and there is room for an au pair because of the second bathroom. In the lovely back garden you can quickly enjoy the morning sun on the terrace. The garden has a natural atmosphere and offers, in addition to plenty of sun, a nice shady spot under the plane trees and has a practical storage room. There is room to store bicycles in the front garden. Come view the property and experience the atmosphere!

The **Uit Den Bosstraat** is located in the beautiful **Bos en Vaartbuurt**, a child-friendly neighborhood, 100 meters from the oldest city forest in the Netherlands "De Haarlemmerhout". All city villas and mansions in this neighborhood were designed by different architects before or around 1900, which makes each house special and it is as if you are going back in time when you walk around it. Within walking distance of the cozy center with all shops, various schools and sports clubs. The house is conveniently located with respect to the train stations Haarlem and Heemstede-Aerdenhout, bus station at the Houtplein and arterial roads to Amsterdam/Schiphol, Utrecht and The Hague. The dunes and beaches can be reached by bike, just like Amsterdam.

See the floor plans for layout and dimensions.

#### Plus points

- \* Very attractive and spacious 'Bos en Vaart' mansion
- \* Built in 1907, stylish home with many beautiful and authentic details
- \* Pleasant dimensions; approx. 188 m<sup>2</sup> (see measurement report)
- \* Ideal family home with 6 bedrooms and 2 bathrooms
- \* Sunny garden facing southwest with storage
- \* 2 Modern bathrooms with underfloor heating (2013 / 2019)
- \* Location in the popular Bos en Vaart neighborhood
- \* Within walking distance of the cozy city center
- \* Many good schools in the area
- \* Also suitable for au pair due to spacious bedroom and 2nd bathroom on the 2nd floor
- \* Neatly maintained house
- \* Currently energy label D, good possibilities for extra sustainability
- \* Free parking in the street
- \* Brick foundation (no wooden poles)
- \* Acceptance in consultation, can be quick

#### Layout

Ground floor: original vestibule with meter cupboard, hallway with access to the basement and toilet. Spacious room en suite with the sitting room with bay window and fireplace at the front. The dining room at the rear overlooks the garden, which is accessible through French doors. The closed kitchen is equipped with a Bulthaup modular kitchen with various built-in appliances. The kitchen also provides access to the garden. The beautifully landscaped garden in natural colours faces southwest and has a wooden shed. On the wooden terrace in the extension of the living room you can enjoy the sun in the morning.

**1st Floor:** landing with toilet, large bedroom with patio doors to the balcony at the front and a side bedroom/study/closet room. The spacious bathroom is equipped with a walk-in shower/bath/wide washbasin unit and underfloor heating. Large (master) bedroom at the rear with fixed wardrobe wall and patio doors to a sunny balcony.

**2nd Floor:** landing, spacious bedroom and smaller bedroom at the front. Second bathroom with walk-in shower/wide washbasin unit/washing equipment and cupboard with central heating boiler. Large bedroom at the rear with skylights.

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1907

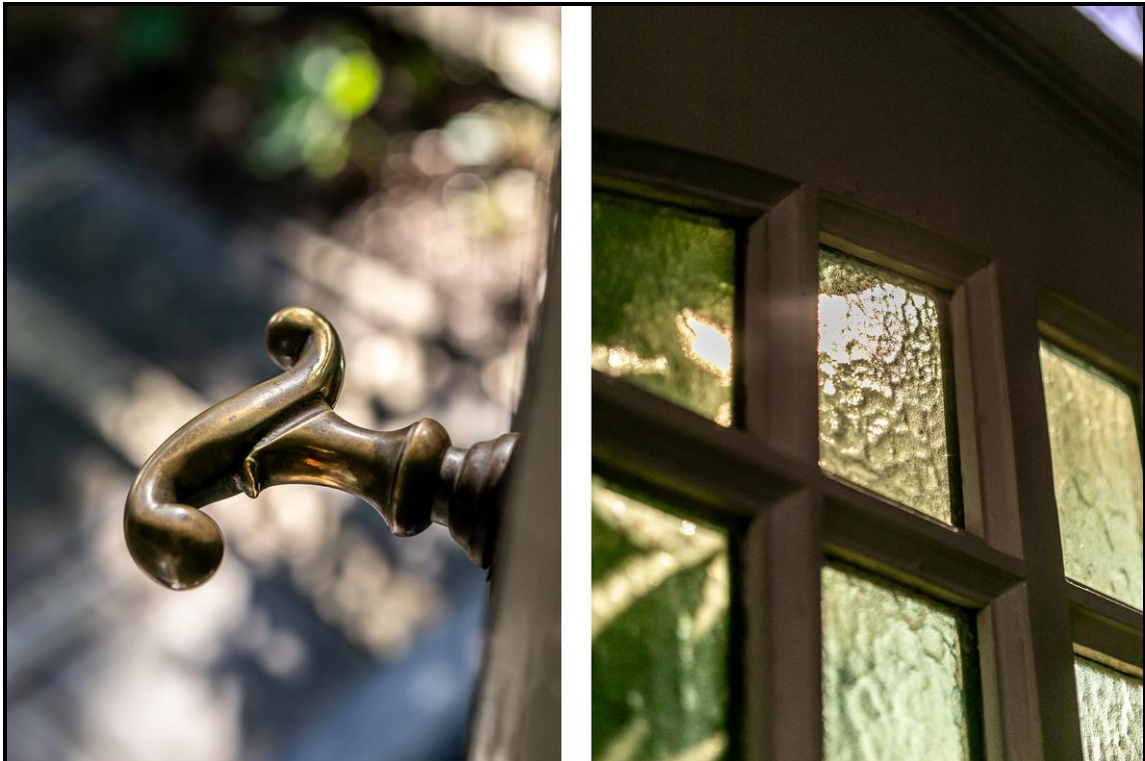
Maten object	
Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	ca. 697 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	165 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	ca. 188 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	In woonwijk
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Verwarming	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Type CV-ketel	Remeha Calenta 40L HR
Bouwjaar CV-ketel	2013
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen
Warmwater	C.V.-Ketel
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuintuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	ca. 960
Tuin breedte (cm)	ca. 687
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Verzorgd

# PUUR\*

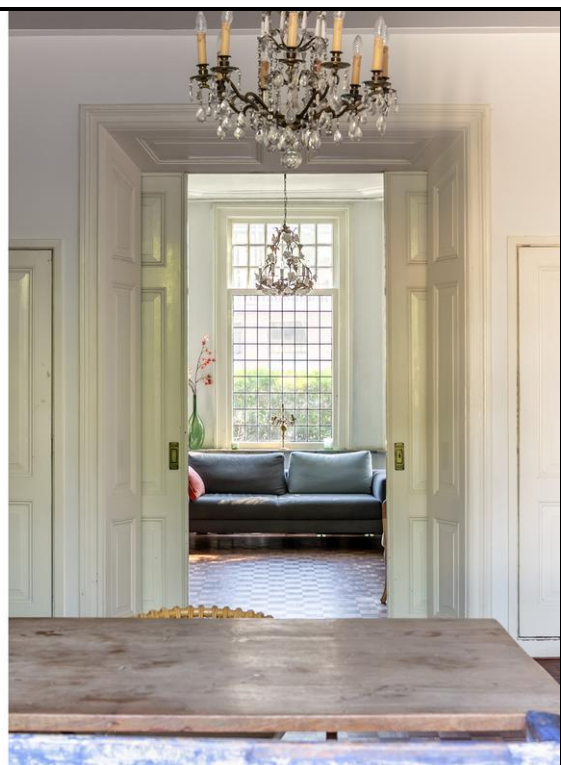
makelaars



**Uit den Bosstraat 8 - HAARLEM**









# PUUR\*

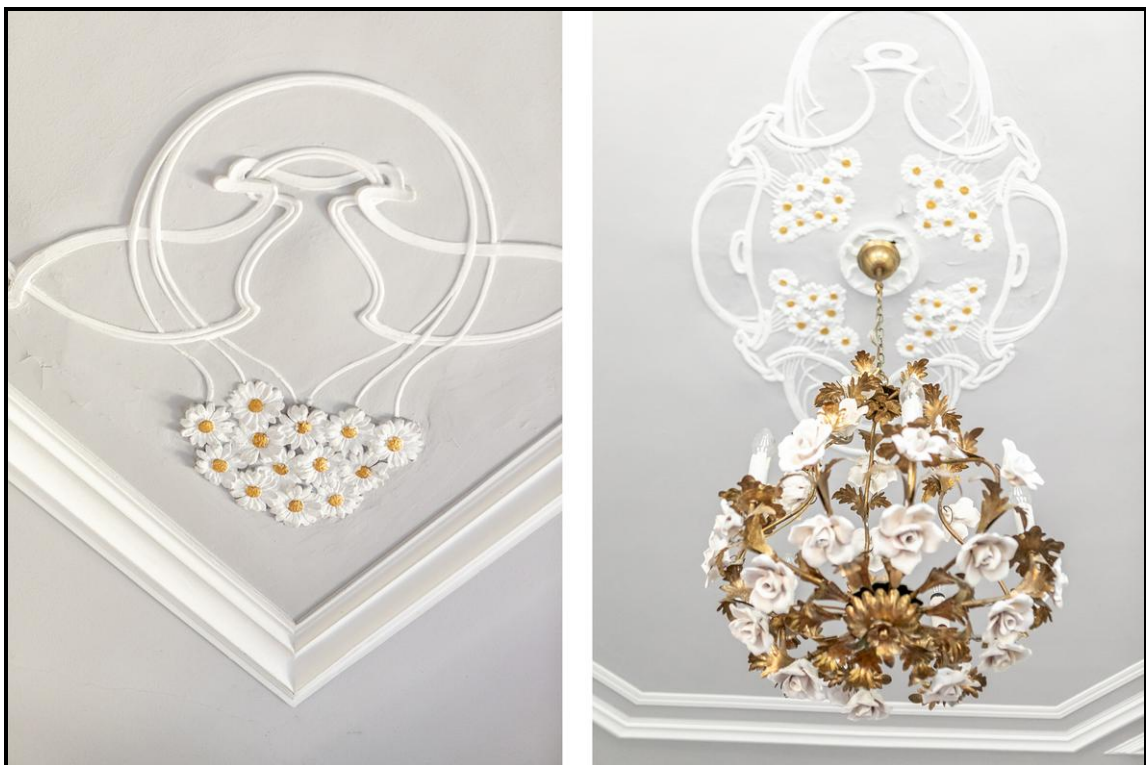
makelaars



**Uit den Bosstraat 8 - HAARLEM**

# PUUR\*

makelaars



**Uit den Bosstraat 8 - HAARLEM**

# PUUR\*

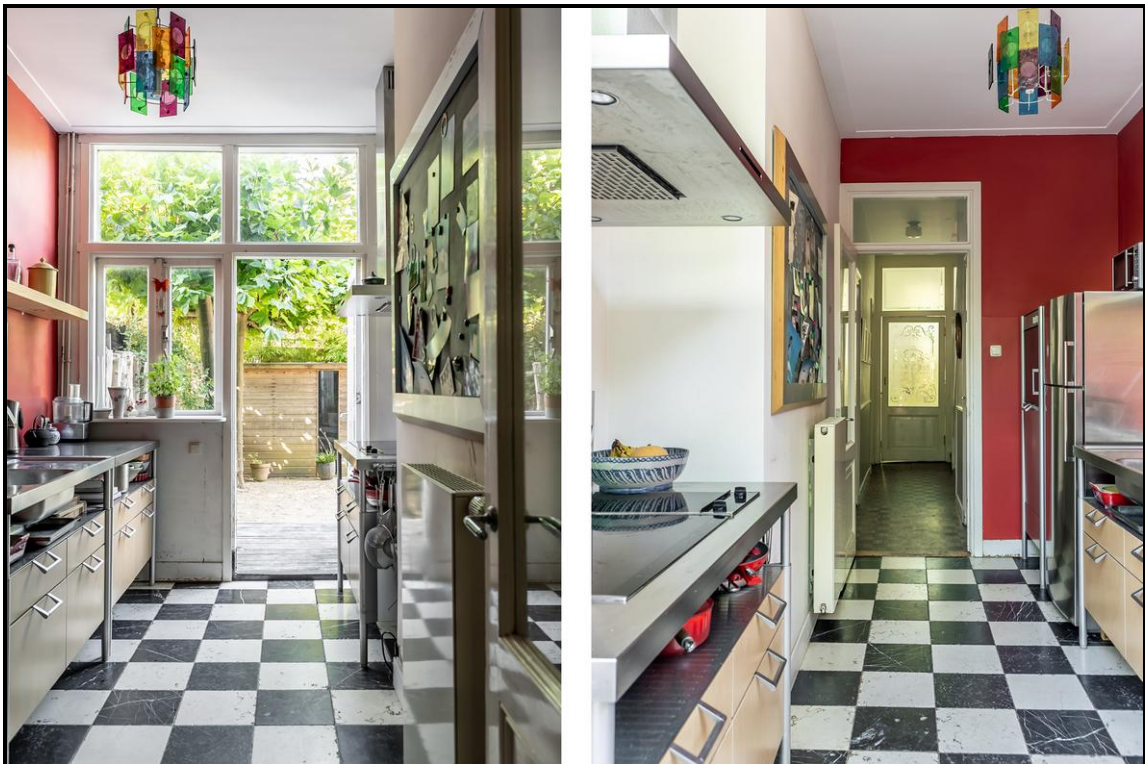
makelaars



**Uit den Bosstraat 8 - HAARLEM**

# PUUR\*

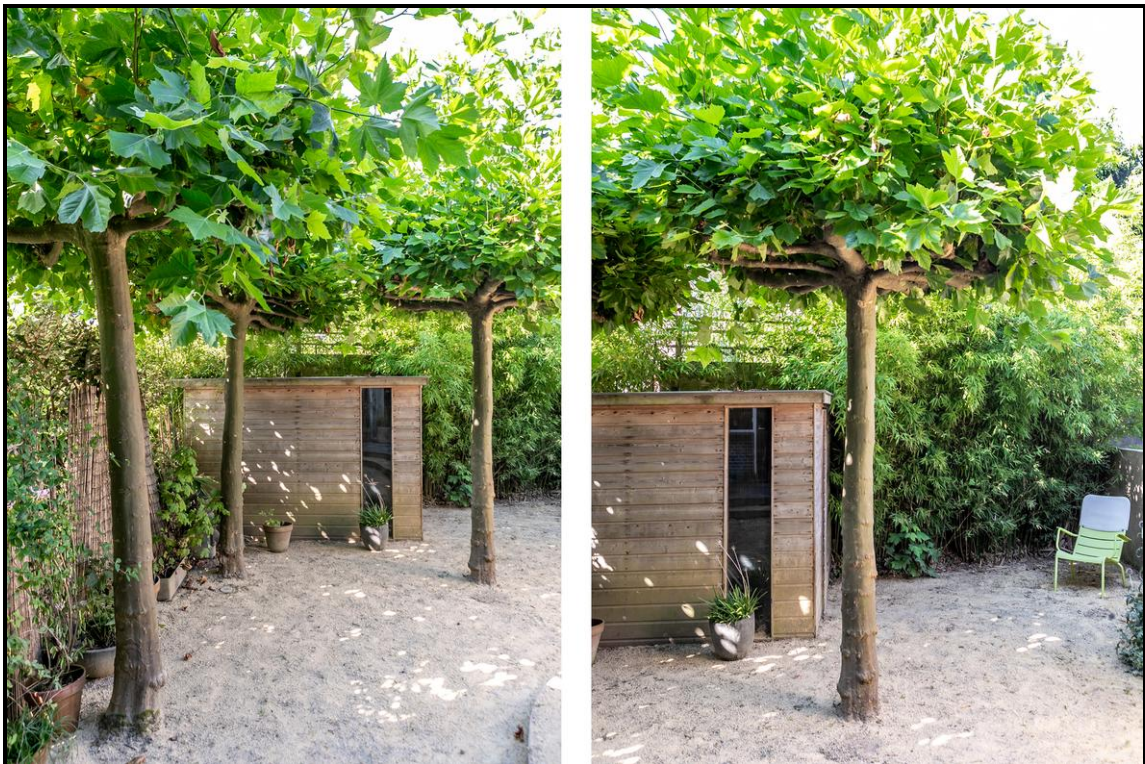
makelaars



**Uit den Bosstraat 8 - HAARLEM**

# PUUR\*

makelaars



**Uit den Bosstraat 8 - HAARLEM**





# PUUR\*

makelaars



**Uit den Bosstraat 8 - HAARLEM**





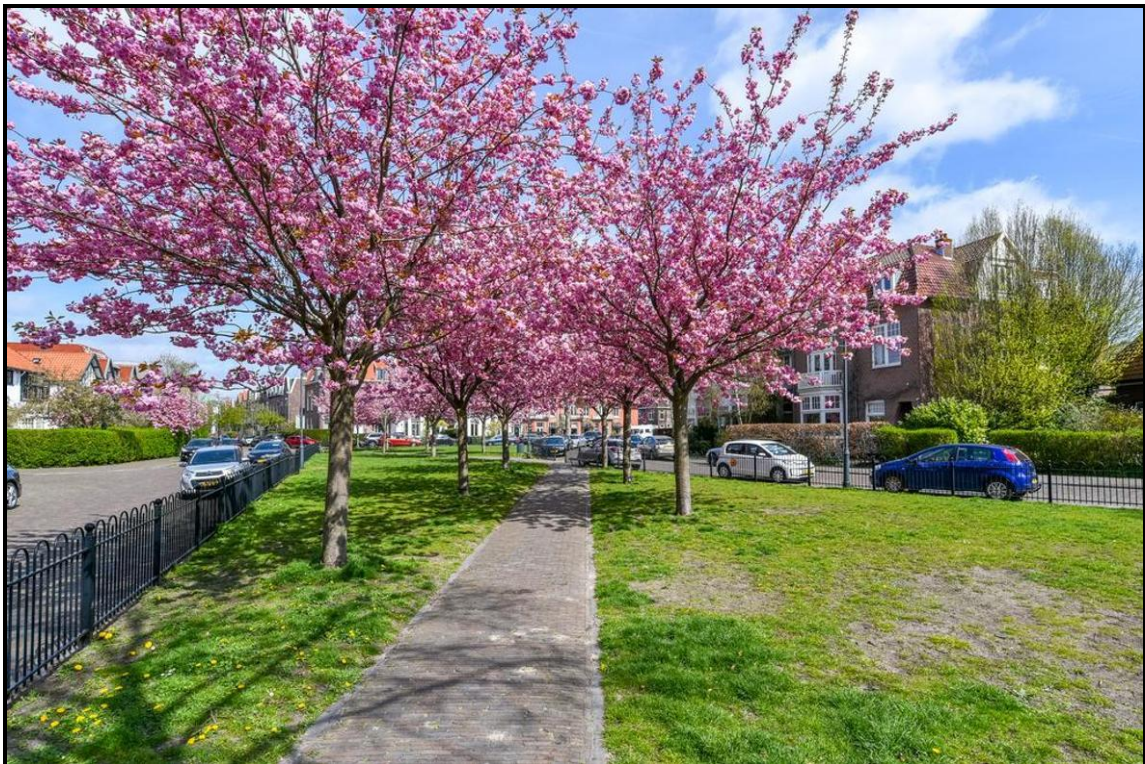
















# PUUR\*

makelaars



**Uit den Bosstraat 8 - HAARLEM**



# PUUR\*

makelaars



**Uit den Bosstraat 8 - HAARLEM**

## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Uit den Bosstraat 8
Postcode / Plaats	2012 KL Haarlem
Gemeente	Haarlem
Sectie / Perceel	S / 541
Oppervlakte	165 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kadaster kaart



## Energie label

<b>Energie label woningen</b>	<b>Registratienummer</b> 864493137	<b>Datum registratie</b> 29-07-2024	<b>Geldig tot</b> 26-07-2034	<b>Status</b> Definitief
-------------------------------	---------------------------------------	--	---------------------------------	-----------------------------

## Deze woning heeft energielabel **D**

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	Niet aanwezig <b>Verbeteradvies</b>

**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>0,0 %</b>
---	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
<b>Adres</b>	Uit den Bosstraat 8 2012KL Haarlem BAG-ID: 0392010000065601	<b>Naam</b>	Y Bakker
<b>Detailaanduiding</b>	<b>Bouwjaar</b> 1907 <b>Compactheid</b> 1,18 <b>Vloeroppervlakte</b> 186m <sup>2</sup>	<b>Certificaathouder</b>	WeGoGroen
<b>Woningtype</b>	Tussenwoning	<b>Inschrijffnummer</b>	SKGIKOB 013913
		<b>KvK-nummer</b>	87176017
		<b>Certificerende instelling</b>	SKGIKOB
		<b>Soort opname</b>	Basisopname
		<b>Examenummer</b>	9570.6477.5490

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

## Meetoverzicht

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 8
Postcode/plaats	2012KL, Haarlem
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	449836
Status	Definitief
Datum meetopname	25-07-2024
Datum meetrapport	13-08-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	187.90	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0.00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	15.90	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4.90	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	229.90	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	696.92	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 bepalingmethoden', 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





## 1e Verdieping



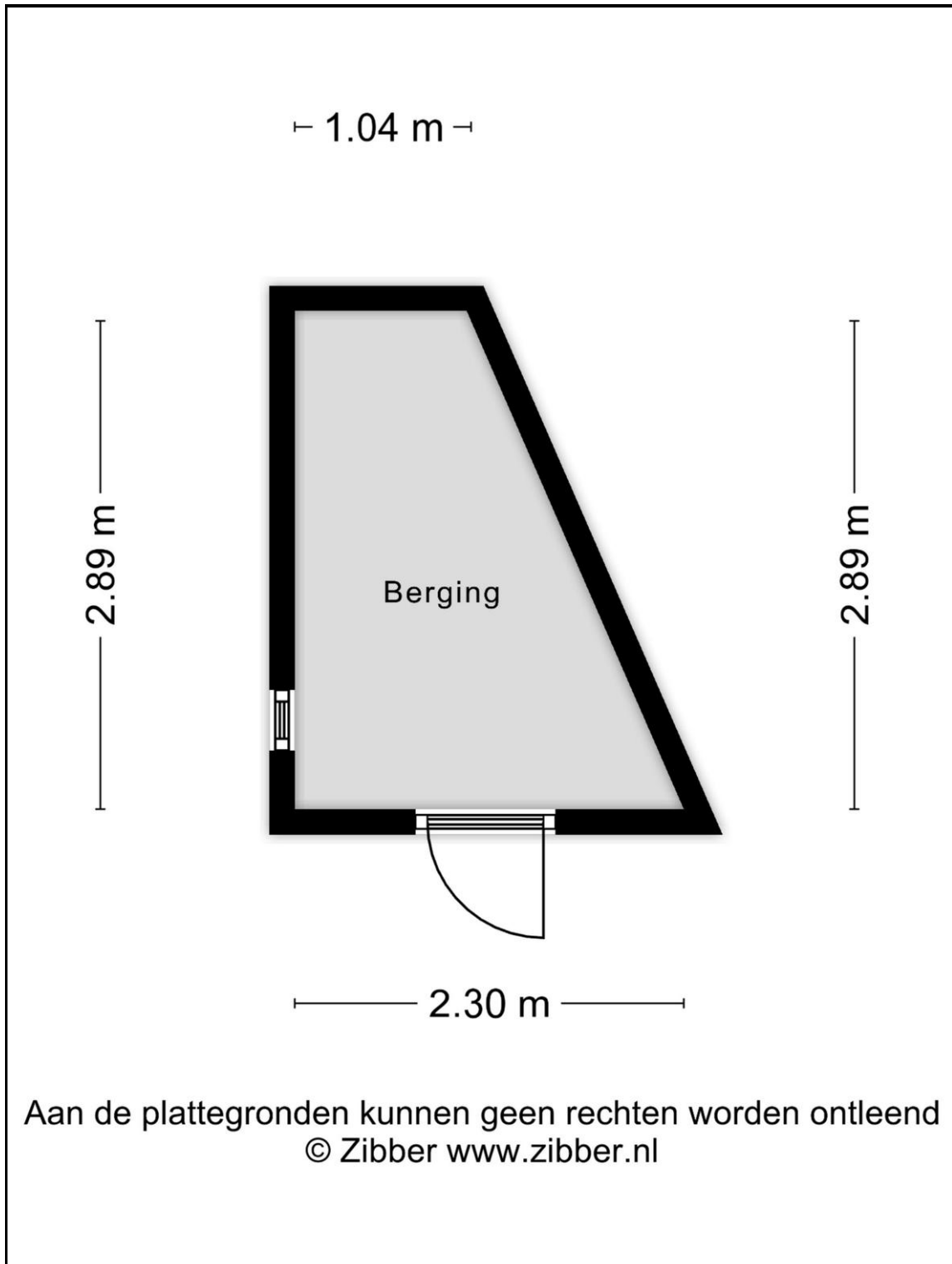
## 2e Verdieping



## Overzicht



**Berging**



## **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 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 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 100 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 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**

Zijweg 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 Bussum**

Huizerweg 114  
1402 AJ Bussum  
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.

Voor bezoeken kunt u bij ons terecht:

Maandag t/m donderdag : 09.00 - 21.00 uur  
Vrijdag : 09.00 - 17.30 uur  
Zaterdag : 10.00 - 14.00 uur