

Koninginneweg 85, 2012 GL Haarlem



Omschrijving

PUUR* wonen in dit hoogwaardig gerenoveerde familiehuis, Dit schitterende, volledig gerenoveerde hoekhuis in de Koninginnebuurt biedt alles wat je zoekt: 253 m² woonoppervlakte, een overvloed aan licht dankzij de hoekligging, en een indrukwekkende combinatie van luxe en authentieke details. Met 6 slaap-/werkkamers, 2 badkamers en een prachtige woon-/leefkeuken met twee hardstenen haarden, is dit een huis waar stijl en comfort samenkomen.

Door de hoge ornamentenplafonds, marmeren vloeren, vloerverwarming op alle verdiepingen en de vele natuurstenen elementen straalt deze woning klasse en warmte uit. De speelse indeling met een aparte speel-/tv-kamer maakt het een ideaal gezinshuis. Daarnaast biedt de zonnige achtertuin op het zuidoosten volop privacy en is deze voorzien van een veranda, berging en achterom.

Locatie

De Koninginnebuurt is en blijft een van de mooiste wijken van Haarlem. Deze statige buurt, met zijn ruim opgezette huizen uit het begin van de 20e eeuw, ligt op loopafstand van de gezellige Vijfhoek en de binnenstad, met leuke boetieks, musea en restaurants. Natuurliefhebbers genieten van de nabijgelegen Haarlemmerhout, het Frederikspark en de korte afstand tot het strand, de duinen en de bossen.

Qua bereikbaarheid zit je hier perfect:

* **OV:** De bushalte is op loopafstand, met snelle verbindingen naar Amsterdam, Schiphol en het VUmc.

* **Trein:** Station Haarlem en Heemstede-Aerdenhout zijn binnen 8 minuten fietsen bereikbaar.

* **Auto:** Via de N205 rijd je vlot naar de A9 richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Alkmaar.

Goed om te weten

- * Hoogwaardig gerenoveerd familiehuis in de Koninginnebuurt
- * 6 slaap-/werkkamers en 2 badkamers – ideaal voor thuiswerken, gasten of een au pair
- * Woonoppervlakte: 235 m² (NEN-gemeten)
- * Prachtige hoekligging met voor-, zij- en achtertuin
- * Vloerverwarming op alle etages voor optimaal wooncomfort
- * Gerenoveerd met luxe bouwmaterialen, waaronder natuurstenen elementen en hardhouten kozijnen met geïsoleerd glas-in-lood
- * Bijna gasloos, alleen de sfeervolle gashaard werkt op gas
- * Energielabel: dubbel glas, vloer- en dakisolatie (bij vervanging CV-ketel kan het energielabel omhoog gaan van E naar C)
- * Originele details: hoge ornamentenplafonds, marmeren vloeren, glas-in-loodramen en schouwen
- * Kindvriendelijke buurt: speelplaats Het Zwanenburgplantsoen op loopafstand
- * Parkeren: betaald parkeren of direct verkrijgbare parkeervergunning, bezoekerspasma beschikbaar
- * Beschermd stads- of dorpsgezicht
- * Oplevering in overleg

Indeling

Begane grond: Via de voortuin bereik je de entree met vestibule, waar prachtige glas-in-loodramen en marmeren vloeren direct in het oog springen. De hal biedt toegang tot de meterkast met alarmsysteem, een garderobe, een droge kelder met cv-opstelling en een modern toilet.

De sfeervolle woonkamer beschikt over op maat gemaakte vaste kasten, een open haard en hoge ornamentenplafonds. Dubbele schuifdeuren leiden naar de indrukwekkende woon-/leefkeuken, het hart van het huis, met een kookeiland, twee hardstenen haarden (hout & gas), en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. De tuin is voorzien van een veranda, berging en achterom. Daarnaast is er een aparte speel-/tv-kamer, ideaal voor kinderen of als extra ontspanningsruimte.

Eerste verdieping: De overloop is volledig voorzien van een eiken visgraatvloer. Dubbele schuifdeuren openen naar een royale woonkamer met hoge ornamentenplafonds, een marmeren open haard en glas-

in-loodramen. Zowel aan de voor- als achterzijde bevinden zich openslaande deuren naar een balkon en een zonnig terras met wenteltrap naar de tuin.

Verder vind je hier een tweede keuken met Belgisch hardstenen blad, een Aga-fornuis, inductiekookplaat, dubbele oven en Quooker. Een bijkeuken/wasruimte en een slaap-/logeerkamer aan de voorzijde maken deze verdieping compleet.

Tweede verdieping: Deze etage straalt luxe uit, met een prachtige hoofdslaapkamer met airco, op maat gemaakte kastenwand en een stijlvolle marmeren badkamer met vrijstaand ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet. Daarnaast is er een ruime achterste slaapkamer met een tweede marmeren badkamer, voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en toegang tot een dakterras op het zuidoosten.

Derde verdieping: Via een vaste trap bereik je de bovenste etage, een sfeervolle ruimte onder de kap met zichtbare dakspanten. Dankzij Velux dakramen en een Velux Cabrio-balkon voelt deze verdieping als een eigen appartement. Hier bevinden zich een lichte slaapkamer en een extra open ruimte, perfect als werkplek of loungehoek.

Bekijk de plattegronden voor de exacte indeling en afmetingen.

ENGLISH

PURE living: a beautifully renovated, light-filled family home in the Koninginnebuurt. This stunning corner townhouse in the prestigious Koninginnebuurt has been completely and luxuriously renovated while preserving its beautiful original details. With 253 m² of living space, 6 bedrooms/offices, and 2 bathrooms, this home offers a perfect blend of elegance and modern comfort.

Thanks to its corner location, the house is bathed in natural light all day long. The heart of the home is the spacious living kitchen, featuring a charming kitchen island, two natural stone fireplaces (wood & gas), and direct access to the sunny southeast-facing garden. Throughout the house, you'll find exquisite details such as high ornamental ceilings, marble floors, underfloor heating on all levels, and beautifully restored stained-glass windows.

With a separate TV/playroom, this home is perfect for families, while the spacious layout also makes it ideal for a home office, accommodating guests, or even an au pair.

Location

The Koninginnebuurt is one of Haarlem's most prestigious neighborhoods. This charming area is known for its spacious, stately homes dating back to the early 20th century. The bustling city center, with its boutiques, museums, and restaurants, is just a short walk away. Nature lovers will appreciate the nearby Haarlemmerhout park and Frederikspark, as well as the dunes, forests, and beaches just a short bike ride away.

Commuting is a breeze:

*** Public transport: The bus stop is within walking distance, offering quick connections to Amsterdam, Schiphol, and VUmc.**

*** Train stations: Haarlem and Heemstede-Aerdenhout train stations are just 8 minutes by bike.**

*** By car: The A9 motorway to Amsterdam, Schiphol, The Hague, and Alkmaar is easily accessible via the N205.**

Good to know

*** Fully renovated, luxury family home in Koninginnebuurt**

*** 6 bedrooms/offices and 2 bathrooms – perfect for families, working from home, or hosting guests/au pairs**

*** Living space: 253 m² (NEN-measured)**

*** Unique corner location with a front, side, and back garden**

*** Underfloor heating throughout the entire house for maximum comfort**

*** High-end materials, including natural stone finishes and insulated stained-glass windows with hardwood frames**

- * Nearly gas-free, except for the gas fireplace
- * Energy-efficient: double glazing, floor and roof insulation
- * Original period details: high ornamental ceilings, marble floors, stained-glass windows, and fireplaces
- * Family-friendly area: playground Het Zwanenburgplantsoen within walking distance
- * Parking: paid parking or direct permit availability, visitors' pass available
- * Listed as a protected cityscape
- * Flexible move-in date

Layout

Ground floor: The front garden leads to the entrance with a vestibule, featuring stunning stained-glass windows and marble floors. The hallway includes a cloakroom, a dry basement with a central heating system, and a modern toilet.

The elegant living room boasts custom-built storage cabinets, an open fireplace, and high ornamental ceilings. Double sliding doors open into the spacious living kitchen, the true heart of the home, featuring a kitchen island, two natural stone fireplaces (wood & gas), and French doors leading to the sunny southeast-facing garden. The garden includes a veranda, storage shed, and rear access. There is also a separate TV/playroom, making it an ideal home for families.

First floor: The landing is fitted with a beautiful oak herringbone floor. Double sliding doors open into a bright living room with high ceilings, a marble wood-burning fireplace, and stunning stained-glass windows. French doors at both the front and rear lead to a balcony and a sunny terrace, with a spiral staircase down to the garden. This floor also features a second kitchen, complete with a Belgian natural stone countertop, Aga stove, induction hob, double oven, Quooker, and built-in appliances. A utility/laundry room and a front-facing guest bedroom complete this level.

Second floor: This floor exudes luxury, with a primary bedroom featuring air conditioning, a custom-built wardrobe, and a stunning white marble en-suite bathroom with a freestanding bathtub, walk-in shower, sink, and toilet. At the rear, there's a second spacious bedroom with an additional marble bathroom, offering a walk-in shower, double sink, toilet, and access to a southeast-facing rooftop terrace.

Third floor: A fixed staircase leads to the top floor, a cozy yet spacious attic with exposed wooden beams, Velux skylights, and a Velux Cabrio balcony. This level offers an additional bedroom and an open lounge/workspace, making it feel like a private loft.

For a detailed floor plan and dimensions, please refer to the attached layout.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1906

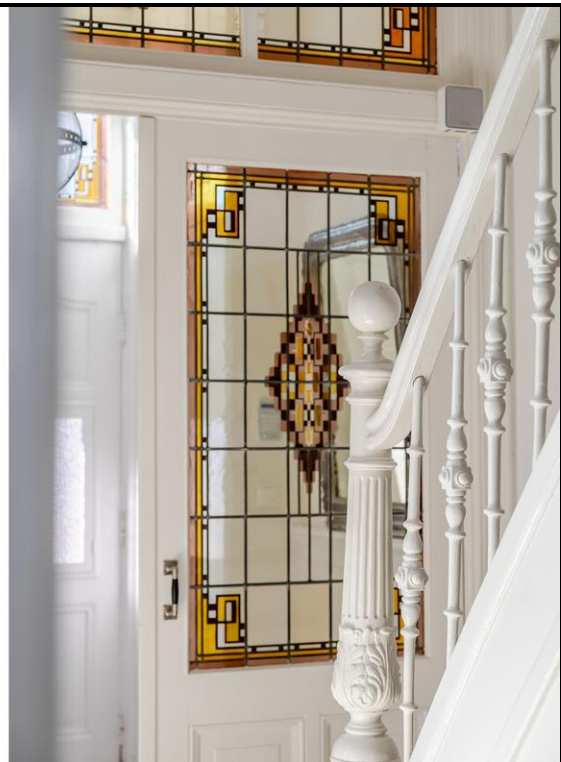
Maten object	
Aantal kamers	10 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	ca. 935 m ³
Perceel oppervlakte	206 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	ca. 253 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming geheel, Gashaard
Type CV-ketel	AVC
Bouwjaar CV-ketel	
Isolatie	Vloerisolatie, Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel, Elektrische boiler eigendom
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin
Tuin diepte (cm)	ca. 99.999
Tuin breedte (cm)	ca. 99.999
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Fraai aangelegd

PUUR*

makelaars



Koninginneweg 85 - HAARLEM

PUUR*

makelaars



Koninginneweg 85 - HAARLEM

PUUR*

makelaars



Koninginneweg 85 - HAARLEM



PUUR*

makelaars



Koninginneweg 85 - HAARLEM

PUUR*

makelaars



Koninginneweg 85 - HAARLEM

PUUR*

makelaars



Koninginneweg 85 - HAARLEM

PUUR*

makelaars



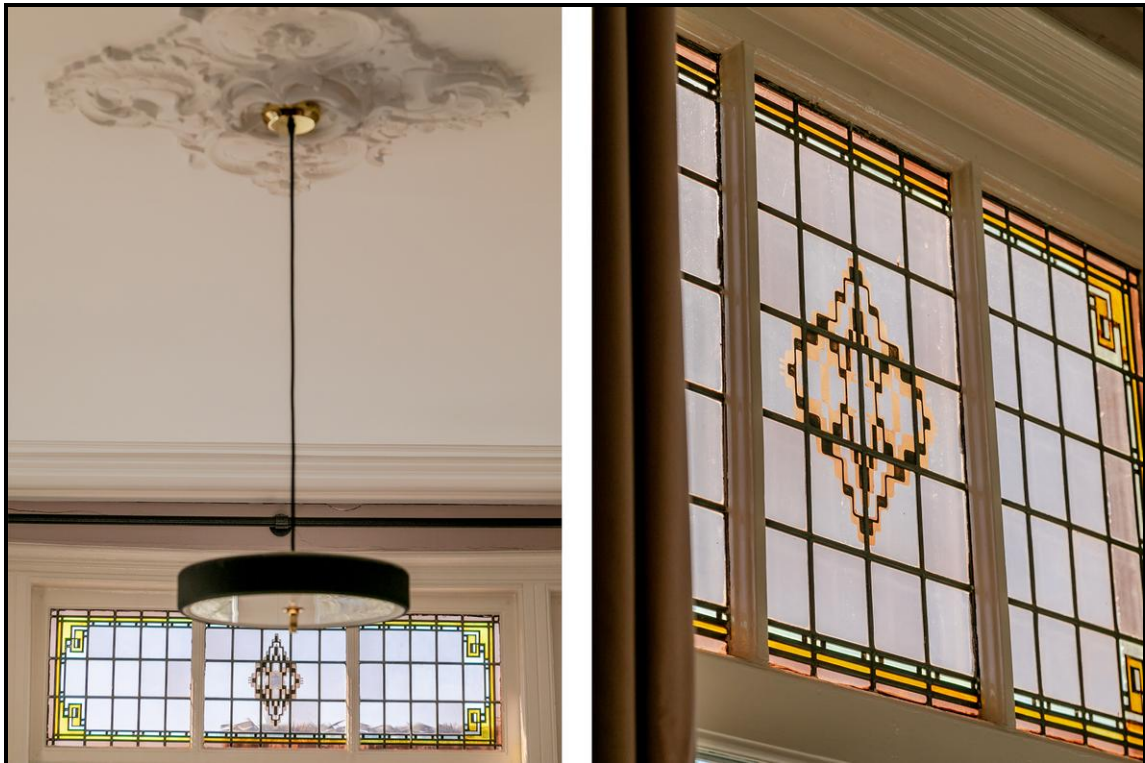
Koninginneweg 85 - HAARLEM

PUUR*

makelaars



Koninginneweg 85 - HAARLEM





PUUR*

makelaars



Koninginneweg 85 - HAARLEM

PUUR*

makelaars



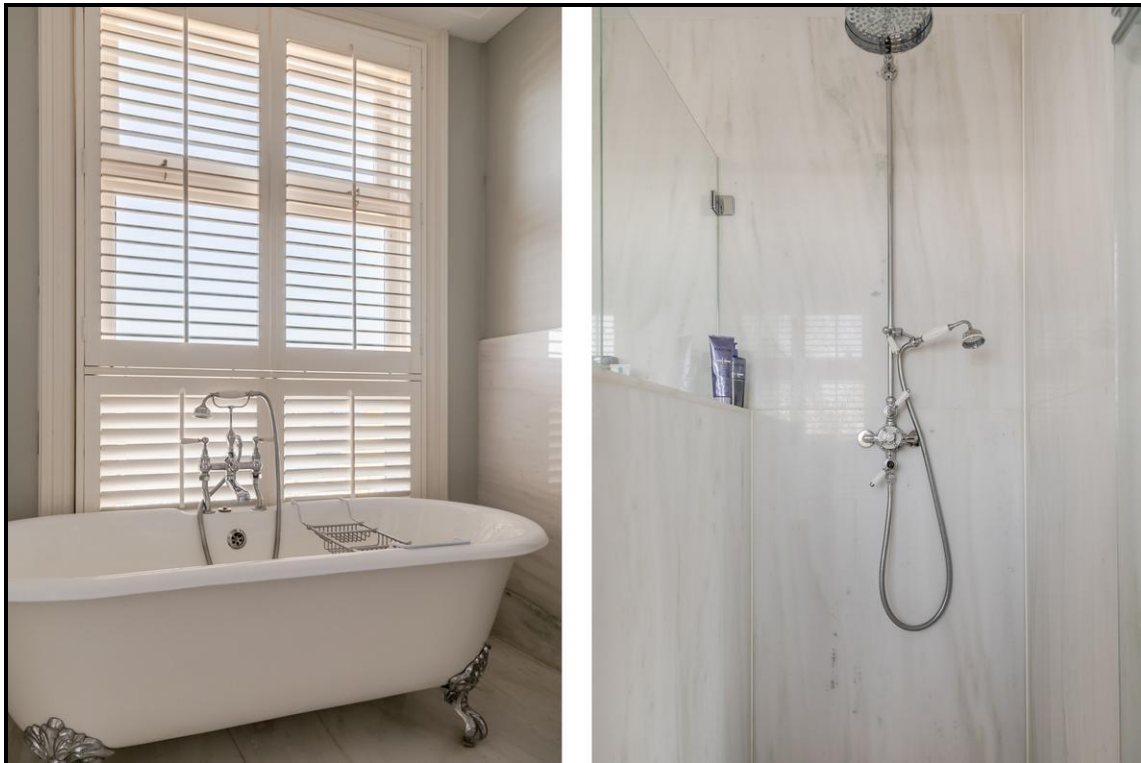
Koninginneweg 85 - HAARLEM





PUUR*

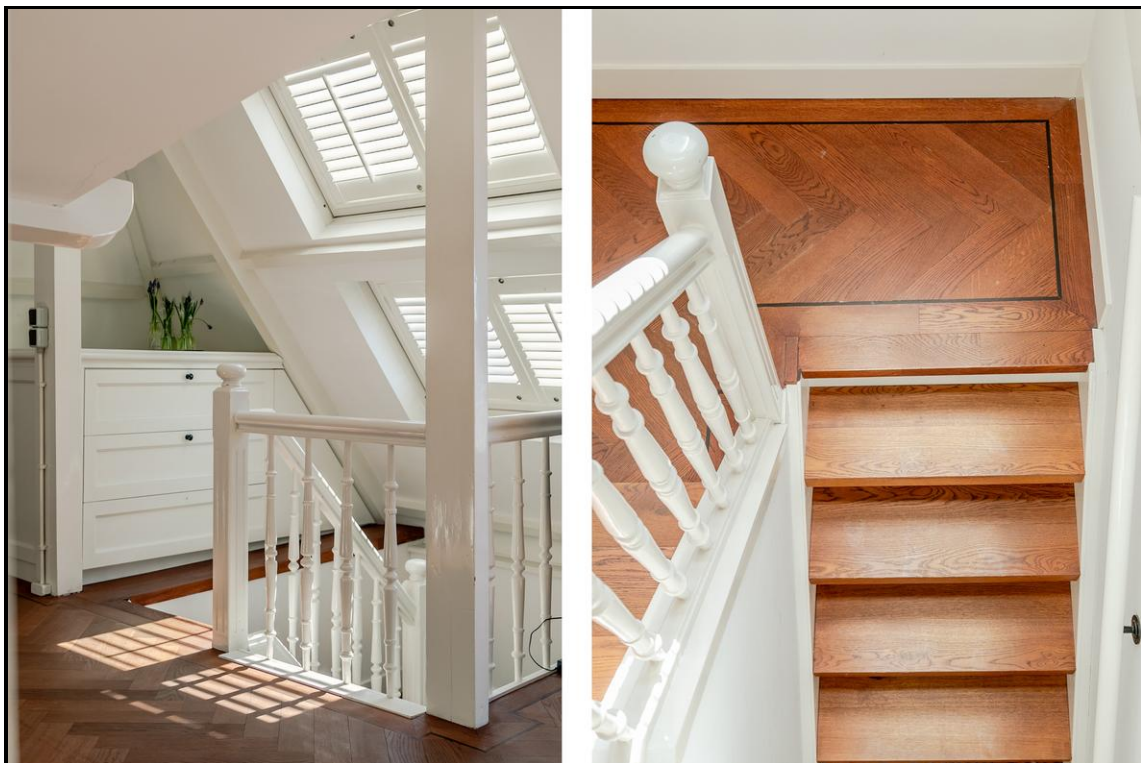
makelaars



Koninginneweg 85 - HAARLEM













PUUR*

makelaars



Koninginneweg 85 - HAARLEM

PUUR*

makelaars



Koninginneweg 85 - HAARLEM

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Koninginneweg 85
Postcode / Plaats	2012 GL Haarlem
Gemeente	Haarlem
Sectie / Perceel	I / 868
Oppervlakte	206 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer 119144979	Datum registratie 28-03-2025	Geldig tot 03-03-2035	Status Definitief
------------------------------	---------------------------------------	--	---------------------------------	-----------------------------

Deze woning heeft energielabel **E**

Isolatie		Installaties	
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	Elektrische verwarming Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Elektrische boiler Verbeteradvies
3 Daken	- +/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	+/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt niet 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	Opnamedetails
Adres Koninginneweg 85 2012GL Haarlem BAG-ID: 0392010000032906	Naam JA Lemmers Examennummer 8517.6417.2442
Detailaanduiding Bouwjaar 1900 Compactheid 1,80 Vloeroppervlakte 253m ²	Certificaathouder Energielabel Deskundige Inschrijfnummer EPG2022-69W KvK-nummer 85722022
Woningtype Hoekwoning	Certificerende instelling EPG-Certificering Soort opname Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op 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	Koninginneweg 85
Postcode/plaats	2012GL, Haarlem
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	481119
Status	Definitief
Datum meetopname	03-03-2025
Datum meetrapport	04-03-2025

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	252.90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	11.00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	30.40	M ²
Externe bergruimte	5.50	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	372.50	M ²
Bruto inhoud woning	934.66	M ³

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.

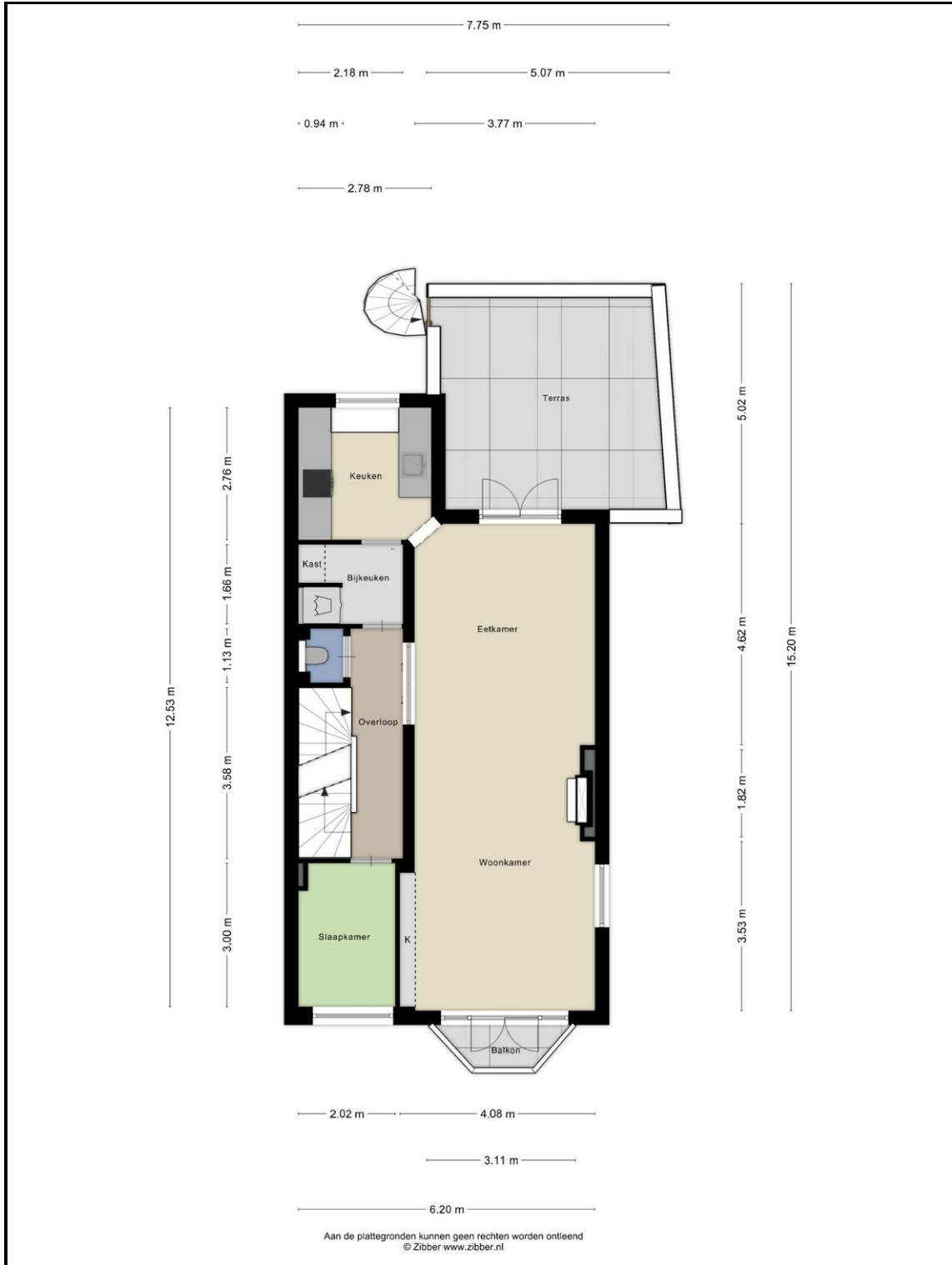
Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Begane grond



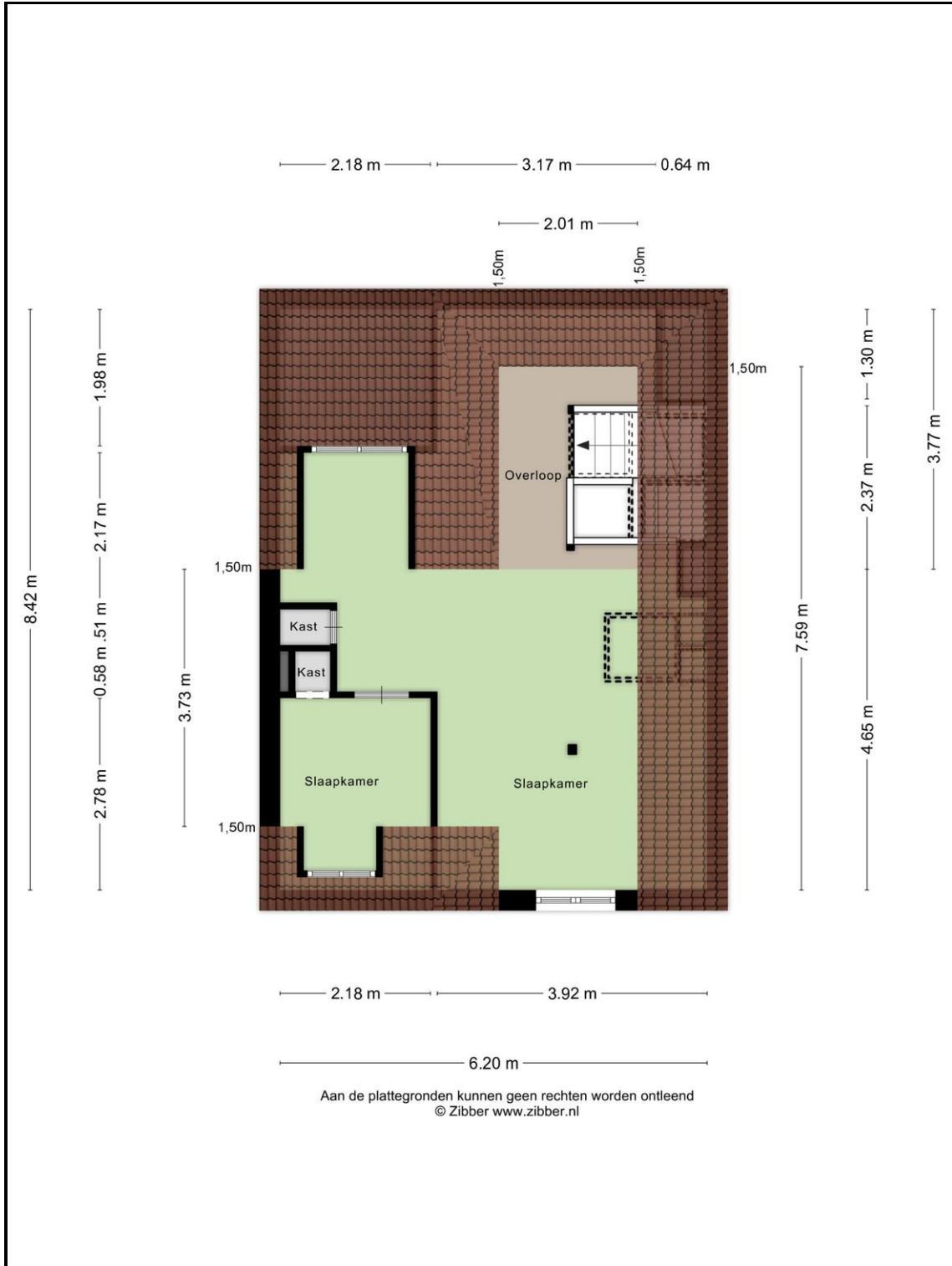
1e Verdieping



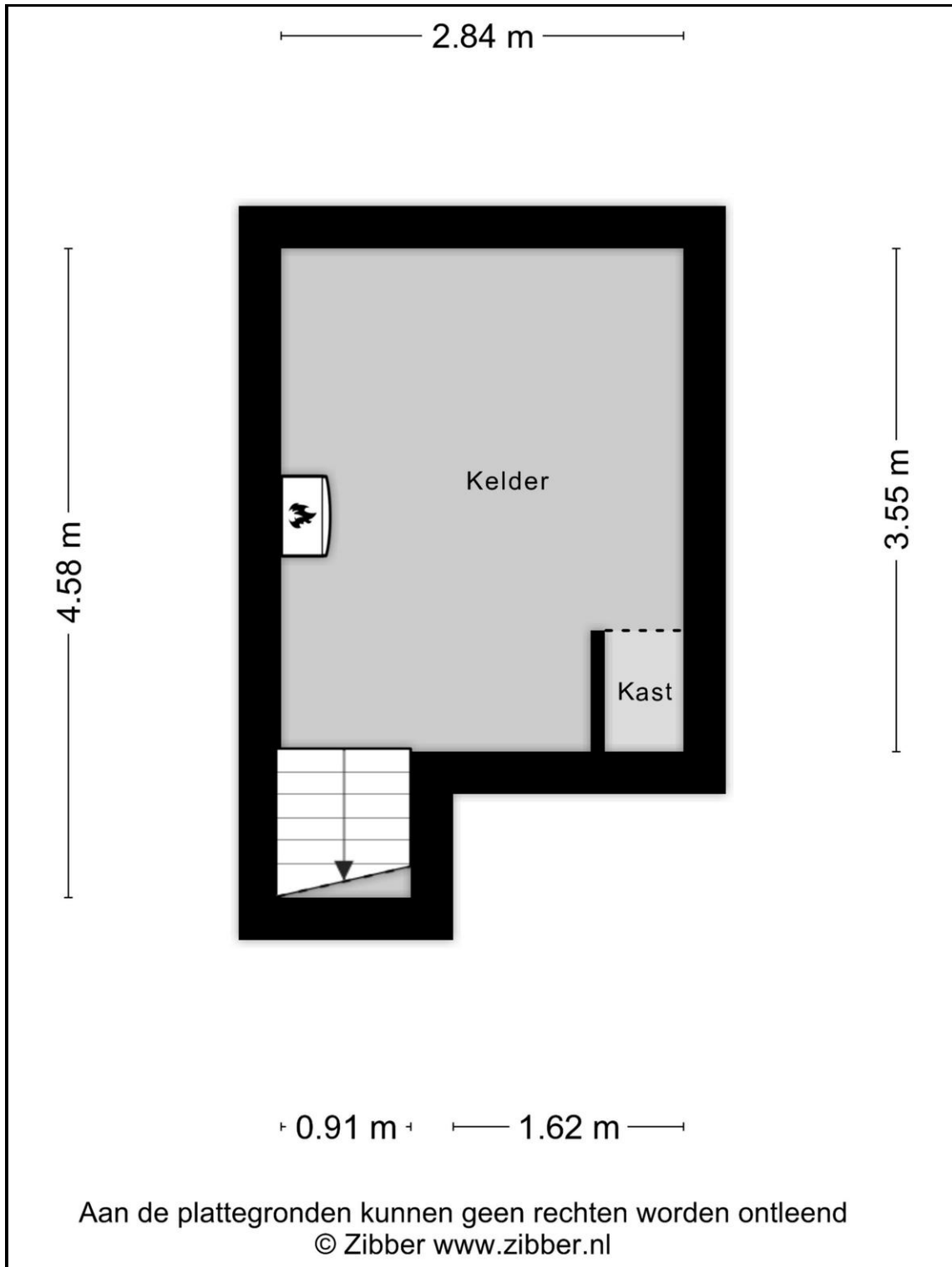
1e Verdieping



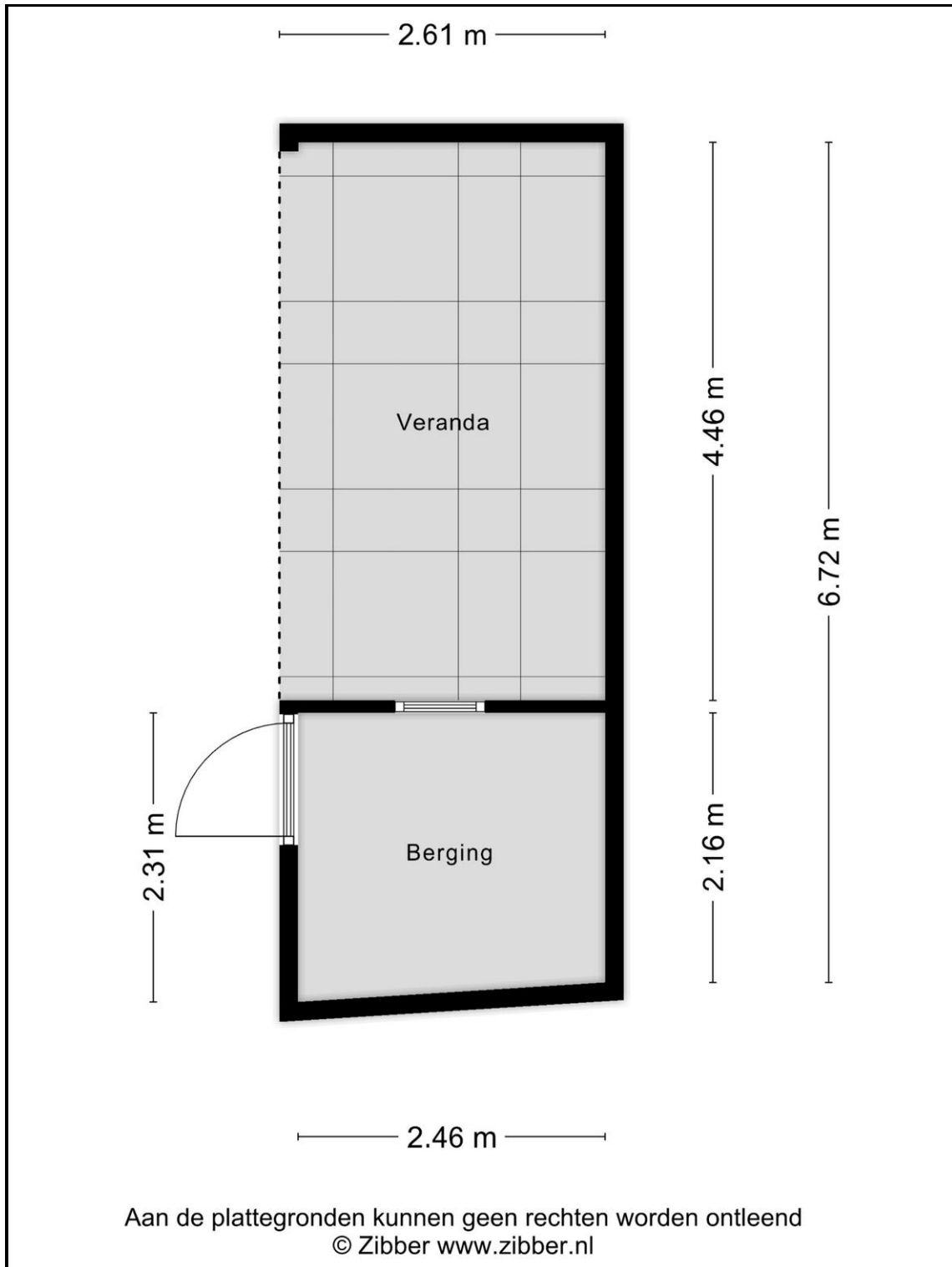
3e Verdieping



Kelder



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 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 hypotheken, welke dan ook.

Lijst van (roerende) zaken

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

Energielabel

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

Waterhuishoudingsclausule

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

Verkoopbrochure

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



PUUR* Makelaars

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

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

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

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

Onze vestigingen:

Kantoor Haarlem

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

Kantoor Bloemendaal

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

Kantoor Heemstede

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

Kantoor Amsterdam

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

Kantoor Haarlem Noord

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

Kantoor 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