

**Uit den Bosstraat 11, 2012 KL Haarlem**



## Omschrijving

**PUUR\*** wonen in dit stijlvolle en karaktervolle herenhuis (circa 1900) in het geliefde **Bos & Vaartkwartier**.

Dit royale familiehuis (hoekhuis) biedt alles wat je zoekt: een sfeervolle woonkamer en suite met erker en serre, zes slaapkamers, twee badkamers en een zonnige achtertuin mét achterom. De woning ademt karakter dankzij de vele originele stijlkenmerken, zoals de prachtige hoge ornamentenplafonds, de vestibule met origineel tegelwerk, en het indrukwekkende trappenhuis.

Met zes slaapkamers en twee badkamers is dit niet alleen een ideaal gezinshuis, maar ook perfect geschikt voor een au pair of werken aan huis. In de fijne achtertuin geniet je al vroeg van de zon op het terras, terwijl de voortuin ruimte biedt voor fietsen.

De **Uit Den Bosstraat** ligt in het sfeervolle en kindvriendelijke **Bos & Vaartkwartier**, op slechts 100 meter van Nederlands oudste stadsbos: De Haarlemmerhout. De statige herenhuizen in deze buurt zijn vóór of rond 1900 door verschillende architecten ontworpen, wat zorgt voor een unieke en tijdloze uitstraling. Vanuit huis wandel je zó naar de gezellige binnenstad, diverse scholen en sportclubs. Bovendien is de ligging ideaal ten opzichte van openbaar vervoer (stations Haarlem en Heemstede-Aerdenhout, busstation Houtplein) en uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Utrecht en Den Haag. De duinen en het strand zijn eenvoudig per fiets bereikbaar.

### Goed om te weten

- \* Sfeervol en ruim familiehuis in het geliefde **Bos & Vaartkwartier**
- \* Prachtige authentieke details zoals hoge ornamentenplafonds, erker en granito vloer
- \* Duurzaam en goed geïsoleerd (energielabel C, 11 zonnepanelen, dubbel glas, dak- en vloerisolatie)
- \* Zonnige achtertuin met terras, berging en achterom
- \* Zes slaapkamers en twee badkamers, ideaal voor gezinnen en thuiswerken
- \* Op loopafstand van de binnenstad, scholen en sportclubs
- \* Vrij parkeren in de straat
- \* Goed onderhouden woning met gemetselde fundering (geen houten palen, zie funderingskaart gemeente Haarlem)
- \* Oplevering in overleg

### Indeling

**Begane grond:** Via de originele vestibule met nieuwe meterkast kom je in de hal, waar je toegang hebt tot een verdiepte kelderkast en een modern toilet. De ruime woonkamer en suite heeft houten vloerdelen, een sfeervolle open haard en een erker aan de voorzijde. De eetkamer aan de achterzijde grenst aan een lichte serre, waar je in de vroege ochtend al geniet van de zon. Vanuit hier openen de deuren naar de beschutte, zonnige achtertuin. De halfopen keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, biedt eveneens toegang tot de tuin met terras, houten berging en achterom.

**Eerste verdieping:** Op deze verdieping vind je drie slaapkamers en een ruime badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde, terwijl de slaap-/werkkamer aan de voorzijde beschikt over een balkon. Daarnaast is er nog een kleinere kamer die bijvoorbeeld als kastenkamer of werkruimte gebruikt kan worden. De luxe badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en vloerverwarming.

**Tweede verdieping:** De bovenste etage biedt nog eens drie slaapkamers en een tweede badkamer met douche, wastafel en Velux-dakraam. Hier bevindt zich ook de opstelling voor wasapparatuur.

Zie voor de indeling en afmetingen de plattegronden.

## \*ENGLISH\*

**PURE\* living:** in this stylish and characterful 1900s familyhouse in the Bos & Vaart quarter\* This spacious family home has it all: an elegant en-suite living and dining room with a bay window and conservatory, six bedrooms, two bathrooms, and a sunny back garden with rear access. The house is full of charm, with many original period details still intact, including high ornamental ceilings, an authentic vestibule with tiled walls, and a stunning staircase.

With six bedrooms and two bathrooms, this home is perfect for families but also ideal for a home office or accommodating an au pair. The delightful back garden is a wonderful place to enjoy the morning sun, while the front garden offers convenient space for bike storage.

### Location

Uit Den Bosstraat is situated in the beautiful and family-friendly Bos & Vaart quarter, just 100 meters from De Haarlemmerhout, the oldest city park in the Netherlands. The stately townhouses in this neighborhood were designed by various architects before or around 1900, giving the area a unique and timeless character. The vibrant city center, excellent schools, and sports clubs are all within walking distance. The house is also ideally located near public transport (Haarlem and Heemstede-Aerdenhout train stations, Houtplein bus station) and major roads to Amsterdam, Schiphol, Utrecht, and The Hague. The dunes and beaches are easily accessible by bike.

### Good to know

- \* Spacious and charming family home in the sought-after Bos & Vaart quarter
- \* Beautiful period details including high ornamental ceilings, bay window, and granito flooring
- \* Insulated and energy-efficient (Energy label C, 11 solar panels, double glazing, roof and floor insulation)
- \* Sunny back garden with terrace, storage shed, and rear access
- \* Six bedrooms and two bathrooms, ideal for families or home office setup
- \* Walking distance to Haarlem's historic city center, schools, and sports clubs
- \* Free parking in the street
- \* Well-maintained home with solid brick foundation (no wooden piles, see Haarlem municipality foundation map)
- \* Flexible move-in date

### Layout

**Ground floor:** The original vestibule with a new electrical panel leads into the hallway, which provides access to a deep cellar storage cupboard and a modern toilet. The spacious en-suite living and dining room features hardwood flooring, a cozy open fireplace, and a large bay window at the front. At the rear, the dining area connects to a bright conservatory, where morning sunlight floods in. French doors open onto the private, sun-filled garden. The semi-open kitchen, equipped with built-in appliances, also has direct access to the garden, which includes a terrace, wooden shed, and rear entrance.

**First floor:** This floor has three rooms and a spacious bathroom. The generous master bedroom is located at the rear, while the front-facing room, ideal as a bedroom or study, has access to a balcony. There is also a smaller room, perfect as a dressing room or home office. The luxurious bathroom features a walk-in shower, bathtub, wide vanity unit, and underfloor heating.

**Second floor:** The top floor offers three additional bedrooms and a second bathroom with a shower, sink, and Velux skylight. The laundry area is also located on this floor.

For the layout and dimensions see the floor plans.

## Kenmerken

| Object gegevens |            |
|-----------------|------------|
| Soort woning    | Herenhuis  |
| Type woning     | Hoekwoning |
| Bouwjaar        | 1906       |

| Maten object                    |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Aantal kamers                   | 8 kamers               |
| Aantal slaapkamers              | 6 slaapkamer(s)        |
| Inhoud woning                   | ca. 673 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 219 m <sup>2</sup>     |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | ca. 190 m <sup>2</sup> |

| Details           |   |
|-------------------|---|
| Ligging           | In woonwijk   |
| Bijzonderheden    | Beschermd stads- of dorpsgezicht                      |
| Verwarming        | C.V.-Ketel  |
| Type CV-ketel     | Bosch   |
| Bouwjaar CV-ketel |   |
| Isolatie          | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas |
| Warmwater         | C.V.-Ketel, Elektrische boiler eigendom               |
| Schuur / berging  | Vrijstaand hout                                       |
| Kabel             | Ja  |
| Buitenzonwering   | Nee   |

| Tuin gegevens |                       |
|---------------|-----------------------|
| Tuin          | Achtertuint, voortuin |
| Kwaliteit     | Fraai aangelegd       |







# PUUR\*

makelaars



**Uit den Bosstraat 11 - HAARLEM**





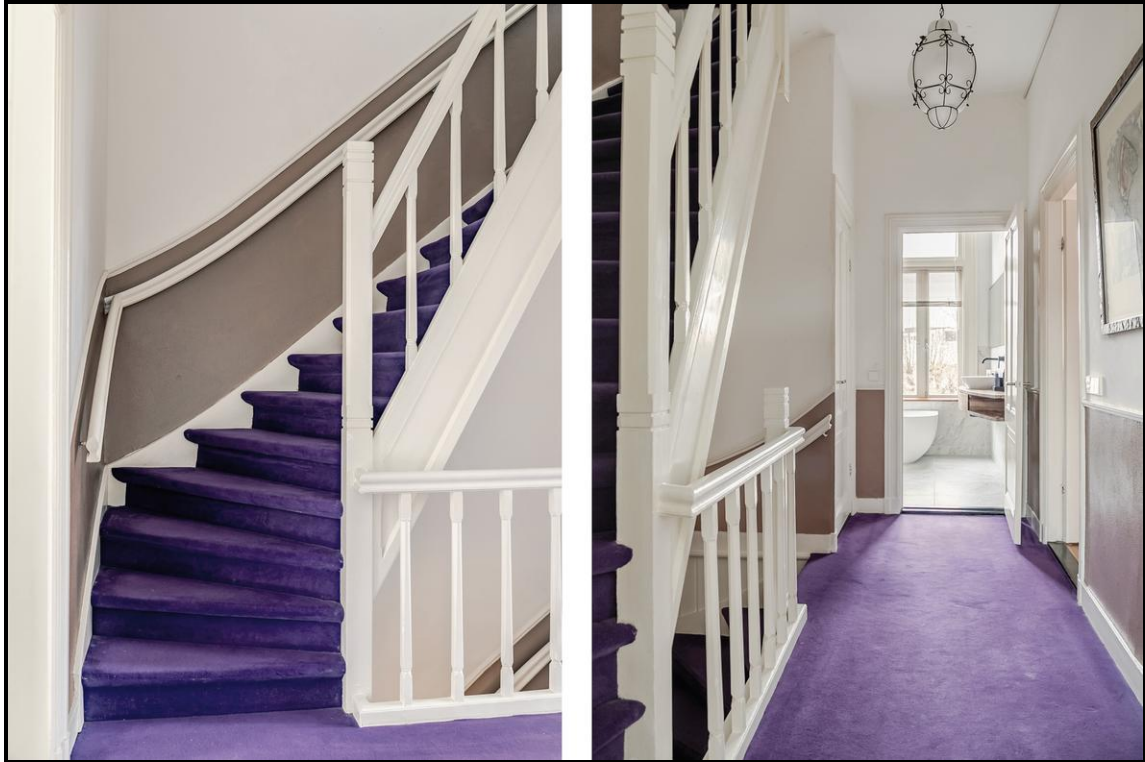
# PUUR\*

makelaars



**Uit den Bosstraat 11 - HAARLEM**









# PUUR\*

makelaars



**Uit den Bosstraat 11 - HAARLEM**



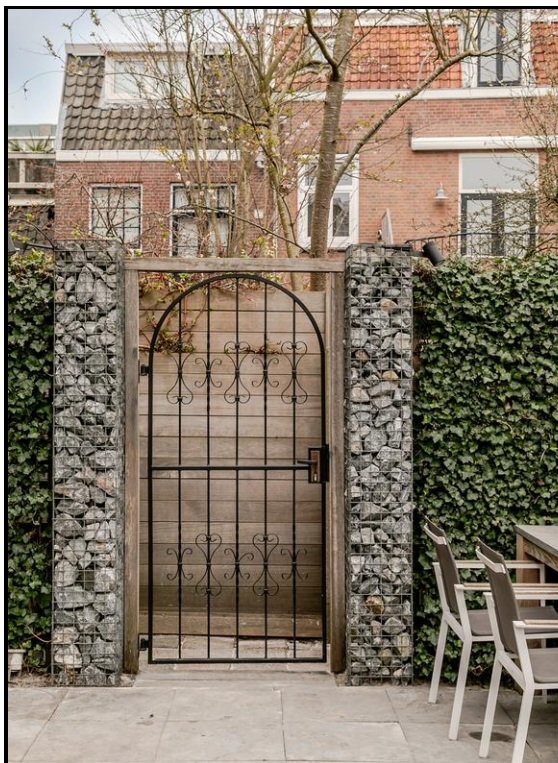














# PUUR\*

makelaars



**Uit den Bosstraat 11 - HAARLEM**

# PUUR\*

makelaars



**Uit den Bosstraat 11 - HAARLEM**



## Kadaster

| Kadastrale gegevens |                      |
|---------------------|----------------------|
| Adres               | Uit den Bosstraat 11 |
| Postcode / Plaats   | 2012 KL Haarlem      |
| Gemeente            | Haarlem              |
| Sectie / Perceel    | S / 552              |
| Oppervlakte         | 219 m <sup>2</sup>   |
| Soort               | Volle eigendom       |

## Kadastrale kaart



## Energie label

|                               |                                       |  |                                 |                             |
|-------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------|
| <b>Energie label woningen</b> | <b>Registratienummer</b><br>653680247 | <b>Datum registratie</b><br>28-03-2025 | <b>Geldig tot</b><br>24-03-2035 | <b>Status</b><br>Definitief |
|-------------------------------|---------------------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------|

## Deze woning heeft energielabel **C**





| Isolatie       |            | Installaties    |   |
|----------------|------------|-----------------|---|
| 1 Gevels       | +/- + ++   | 7 Verwarming    | HR-107 ketel <b>Verbeteradvies</b>                                    |
| 2 Gevelpanelen | +/- + ++   | 8 Warm water    | Combiketel <b>Verbeteradvies</b>                                      |
| 3 Daken        | +/- + ++   | 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler <b>Verbeteradvies</b>                                |
| 4 Vloeren      | - +/- + ++ | 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <b>Verbeteradvies</b> |
| 5 Ramen        | + ++       | 11 Koeling      | Geen koeling  |
| 6 Buitendeuren | - +/- + ++ | 12 Zonnepanelen | 2063 Wp   |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b><br>Laag Gemiddeld <b>Hoog</b> | <b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b><br>Laag <b>Hoog</b> | <b>Aandeel hernieuwbare energie</b><br>4,8 % |
|---|---|--|

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

| Over deze woning   | Opnamedetails   |   |
|--|---|---|
| <b>Adres</b><br>Uit den Bosstraat 11<br>2012KL Haarlem<br>BAG-ID: 0392010000065604 | <b>Naam</b><br>JA Lemmers   | <b>Examenummer</b><br>8517.6417.2442  |
| <b>Detailaanduiding</b>  | <b>Bouwjaar</b> 1906<br><b>Compactheid</b> 1,70<br><b>Vloeroppervlakte</b> 190m <sup>2</sup>                              | <b>Certificaathouder</b><br>Energielabel Deskundige<br><b>Inschrijffnummer</b> EPG2022-69W<br><b>KvK-nummer</b> 85722022<br><b>Certificerende instelling</b><br>EPG-Certificering |
| <b>Woningtype</b><br>Hoekwoning  | <br><b>Soort opname</b><br>Basisopname |    |

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 11                |
| Postcode/plaats        | 2012KL, Haarlem                     |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |
| Status                 | Definitief                          |
| Datum meetopname       | 24-03-2025                          |
| Datum meetrapport      | 25-03-2025                          |
| Certificaatnummer      | 1539583                             |

|   | Totaal |                |
|---|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                     | 189,90 | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte | 0,00   | M <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte                  | 4,10   | M <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                            | 5,90   | M <sup>2</sup> |
| Bruto vloeroppervlak                          | 228,00 | M <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                           | 672,57 | 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

## Begane grond



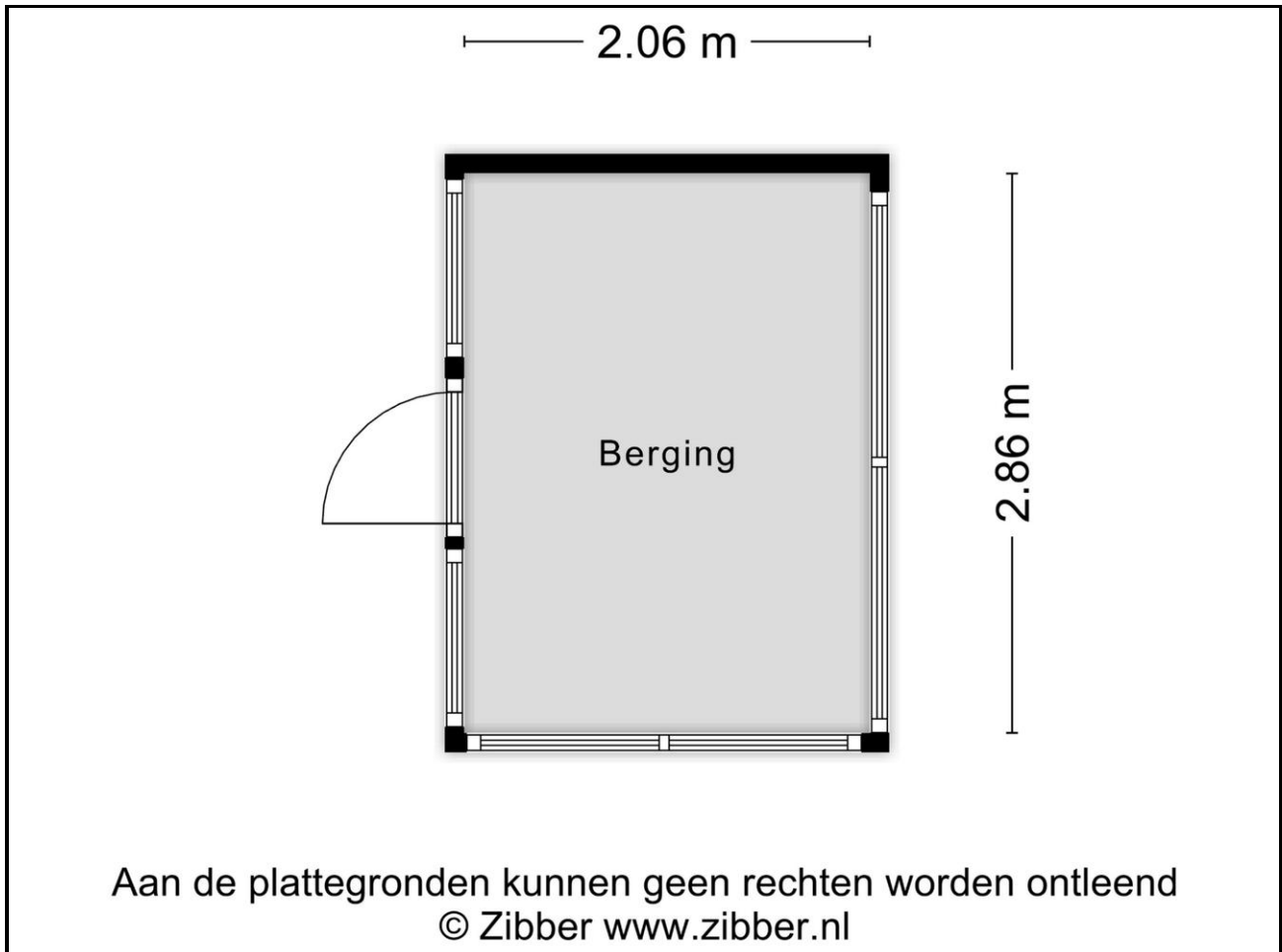
## 1e Verdieping



## 2e Verdieping



**Berging**





## Overzicht



## **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 roeyementsakte (heel roeyement)
- circa € 375,-- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een roeyementsakte (gedeeltelijk roeyement)
- 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 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**

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