

**Westerhoutpark 52, 2012 JN Haarlem**



## Omschrijving

**PUUR\* woongeluk: Dit ruime herenhuis in het gewilde Bosch en Vaartkwartier combineert klassieke elementen met een eigentijdse, moderne uitstraling. Het in 2018 gebouwde huis, met een hoogwaardige afwerking en energielabel A, biedt een woonoppervlakte van ca. 190 m<sup>2</sup>. Met vijf slaapkamers, twee badkamers en een open keuken met luxe kookeiland is het ideaal voor gezinnen. De bosrijke omgeving en de gunstige ligging, op loop- en fietsafstand van het bruisende centrum van Haarlem met haar vele winkels en restaurants en de nabijheid van het strand, maken deze woning compleet.**

### Goed om te weten:

- \* Woonoppervlakte: 190 m<sup>2</sup> (Conform NEN)
- \* Privé parkeerplaats met laadpaal aan de achterzijde !
- \* Energie label A (warmtepomp en zonnepanelen)
- \* Bouwjaar: 2018
- \* Vloerverwarming en vloerkoeling op alle etages & lucht ventilatie door het gehele huis
- \* 5 slaapkamers, 2 badkamers
- \* Hoge plafonds
- \* Zeer hoogwaardige materiaalkeuze en luxe afwerking
- \* Zonnepanelen
- \* Alarmsysteem
- \* Buitenschilderwerk 2026
- \* Ideale ligging nabij scholen, winkels, openbaar vervoer en strand
- \* Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Utrecht goed bereikbaar

### Locatie

Dit technisch perfecte en zeer comfortabele gezinshuis ligt aan een van de mooiste straten van Bosch en Vaart / Florapark, een groene en rustige woonomgeving met een fraaie combinatie van statige, historische en ook charmante huizen. De straat zelf is zeer rustig met alleen bestemmingsverkeer. De Bos & Vaartschool is in 3 minuten te bereiken zonder een drukke straat over te steken. Binnen handbereik vind je supermarkten, buurtwinkels en sportactiviteiten. De Haarlemmerhout, het oudste stadsbos van Nederland, ligt direct om de hoek en is ideaal voor een ochtendwandeling of sportieve start. Openbaar vervoer en het treinstation, evenals het historische centrum van Haarlem, zijn op loop- en fietsafstand. De ligging maakt Amsterdam, Schiphol en Den Haag zeer goed te bereiken.

### Indeling

#### Begane grond

De brede hal geeft toegang tot ruim toilet en trapkast en via de dubbele paneeldeuren tot de eetkamer met hoge plafonds, inbouwspots, stuclijsten en een erker met openslaande deuren naar de voortuin op het zuiden. De open, luxe designkeuken van Arclinea met marmeren kookeiland is voorzien van alle moderne inbouwapparatuur o.a Gaggenau ovens met warmhoudlade, wijnklimaatkast en Quooker kraan. Aangrenzend is de ruime zitkamer met op maat gemaakte kastenwand en openslaande deuren naar de achtertuin met berging en achterom een eigen privé parkeerplaats met laadpaal en uitzicht op groen. De begane grond is geheel voorzien van brede eiken vloerdelen.

#### Eerste verdieping

Via de ruime overloop zijn de drie slaapkamers en badkamer te bereiken: de hoofdslaapkamer met balkon, elektrisch zonnescherm en inloopkast; de luxe badkamer met inloopdouche en een

dubbel wastafelmeubel; de tweede slaapkamer aan de achterzijde met Frans balkon (openslaande deuren); de derde slaapkamer is nu studeerkamer. De eerste verdieping is geheel voorzien van brede eiken vloerdelen, hoge plafonds en stucijsten.

## **Tweede verdieping**

Ook deze verdieping is voorzien van brede eiken vloerdelen en hoge plafonds. Bijzonder lichte overloop met te openen dakkoepel en twee ruime slaapkamers, een aparte wasruimte met Velux dakraam, een berging/warmtepomp ruimte, toilet en de tweede luxe badkamer met vrijstaand ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel.

\*ENGLISH BELOW\*

**PUUR\* residential bliss: This spacious townhouse in the sought-after Bosch en Vaartkwartier neighborhood combines classic elements with a contemporary, modern aesthetic. Built in 2018, the home features high-quality finishes and an A energy rating, offering approximately 190 m<sup>2</sup> of living space. With five bedrooms, two bathrooms, and an open kitchen with a luxurious cooking island, it is ideal for families. The wooded surroundings and convenient location—within walking and biking distance of Haarlem’s bustling city center with its many shops and restaurants, and close to the beach—make this home truly complete.**

## **Good to know:**

- \* Living area: 190 m<sup>2</sup> (in accordance with NEN)
- \* Private parking space with charging station at the rear!
- \* Energy label A (heat pump and solar panels)
- \* Year built: 2018
- \* Underfloor heating and cooling on all floors & air ventilation throughout the house
- \* 5 bedrooms, 2 bathrooms
- \* High ceilings
- \* Very high-quality materials and luxurious finishes
- \* Solar panels
- \* Alarm system
- \* Exterior painting due in 2026
- \* Ideal location near schools, shops, public transportation, and the beach
- \* Easy access to Amsterdam, Schiphol, The Hague, and Utrecht

## **Location**

This technically sound and very comfortable family home is located on one of the most beautiful streets in Bosch en Vaart / Florapark, a green and peaceful residential area featuring a lovely mix of stately, historic, and charming homes. The street itself is very quiet, with only local traffic. The Bos & Vaart School is just a 3-minute walk away without having to cross a busy street. Supermarkets, neighborhood shops, and sports facilities are all within easy reach. The Haarlemmerhout, the oldest urban forest in the Netherlands, is right around the corner and is ideal for a morning walk or a sporty start to the day. Public transportation and the train station, as well as the historic center of Haarlem, are within walking and biking distance. The location makes Amsterdam, Schiphol, and The Hague very easy to reach.

## **Layout**

### **Ground Floor**

The spacious entryway leads to a large bathroom and a stairwell closet, and through double panel doors to the dining room with high ceilings, recessed lighting, stucco moldings, and a bay window with French doors opening onto the south-facing front garden. The open, luxury designer kitchen by Arclinea, featuring a marble cooking island, is equipped with all modern

built-in appliances, including Gaggenau ovens with a warming drawer, a wine climate cabinet, and a Quooker faucet. Adjacent is the spacious living room with custom-built cabinetry and French doors leading to the backyard with a storage shed and, at the rear, a private parking space with a charging station and views of greenery. The ground floor is entirely finished with wide oak floorboards.

**First Floor**

The three bedrooms and bathroom are accessible via the spacious landing: the master bedroom with a balcony, electric awning, and walk-in closet; the luxurious bathroom with a walk-in shower and double vanity; the second bedroom at the rear with a French balcony (French doors); the third bedroom is currently used as a study. The first floor features wide oak floorboards, high ceilings, and stucco moldings throughout.

**Second floor**

This floor also features wide oak floorboards and high ceilings. A particularly bright landing with an openable skylight and two spacious bedrooms, a separate laundry room with a Velux skylight, a storage/heat pump room, a toilet, and the second luxurious bathroom with a freestanding bathtub, walk-in shower, and double sink.

## Kenmerken

| Object gegevens |              |
|-----------------|--------------|
| Soort woning    | Herenhuis    |
| Type woning     | Tussenwoning |
| Bouwperiode     | 2011-2020    |

| Maten object                    |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Aantal kamers                   | 6 kamers               |
| Aantal slaapkamers              | 5 slaapkamer(s)        |
| Inhoud woning                   | ca. 674 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 154 m <sup>2</sup>     |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | ca. 190 m <sup>2</sup> |

| Details          |  |
|------------------|--|
| Ligging          | Aan rustige weg, in woonwijk   |
| Bijzonderheden   | Beschermd stads- of dorpsgezicht   |
| Verwarming       | Vloerverwarming geheel   |
| Isolatie         | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd |
| Schuur / berging | Vrijstaand hout  |
| Kabel            | Nee  |
| Buitenzonwering  | Ja   |

| Tuin gegevens |                              |
|---------------|------------------------------|
| Tuin          | Achtertuint, voortuin        |
| Kwaliteit     | Aangelegd onder architectuur |

# PUUR\*

makelaars



**Westerhoutpark 52 - HAARLEM**



## Kadaster

| Kadastrale gegevens |                    |
|---------------------|--------------------|
| Adres               | Westerhoutpark 52  |
| Postcode / Plaats   | 2012 JN Haarlem    |
| Gemeente            | Haarlem            |
| Sectie / Perceel    | R / 1525           |
| Oppervlakte         | 154 m <sup>2</sup> |
| Soort               | Volle eigendom     |

## Meetrapportage

Meetrapport

Zibber

### Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Puur Makelaars Haarlem dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| Object type            | Woning                              |
| Adres                  | Westerhoutpark 52                   |
| Postcode/plaats        | 2012JN, Haarlem                     |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |
| Status                 | Definitief                          |
| Datum meetopname       | 28-05-2026                          |
| Datum meetrapport      | 30-05-2026                          |
| Certificaatnummer      | 1649574                             |

|   | Totaal |                |
|---|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                     | 190,30 | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte | 0,00   | M <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte                  | 2,60   | M <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                            | 5,70   | M <sup>2</sup> |
| Bruto vloeroppervlak                          | 222,80 | M <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                           | 673,99 | 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

## Kadastrale kaart



## Energielabel



Rijksoverheid

### Energielabel woning

**Westerhoutpark 52**  
**2012JN Haarlem**

BAG-ID: 0392010000102120

### Energielabel A

Registratienummer 819404214  
Datum van registratie 20-06-2018  
Geldig tot 15-06-2028



Veel besparingsmogelijkheden

Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energielabel is gebaseerd op de energie index met registratienummer 819404214

**Overzicht woningkenmerken**

|    |                                |   |
|----|--------------------------------|---|
| 1. | Woningtype                     | Rijwoning niet op een hoek                          |
|    | Bouwperiode                    | 2014 - heden  |
|    | Woonoppervlakte                | >140 m <sup>2</sup>                                 |
| 2. | Glas woonruimte(s)             | Drievoudig glas                                     |
|    | Glas slaaperuimte(s)           | Drievoudig glas                                     |
| 3. | Gevelisolatie                  | Gevel niet extra geïsoleerd                         |
| 4. | Dakisolatie                    | Dak niet extra geïsoleerd                           |
| 5. | Vloerisolatie                  | Vloer niet extra geïsoleerd                         |
| 6. | Verwarming                     | Warmtepomp  |
| 7. | Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel                                  |
| 8. | Zonne-energie                  | 1,7 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler |
| 9. | Ventilatie                     | Geen balansventilatie                               |

**Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:**

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

**Goedgekeurd door:**

|              |                |  |
|--------------|----------------|--|
| Naam         | Building Label |  |
| Examennummer | 2533           | Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD |
| KvK nummer   | 39090359       |  |

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.  
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.zoekuwenergielabel.nl](http://www.zoekuwenergielabel.nl).

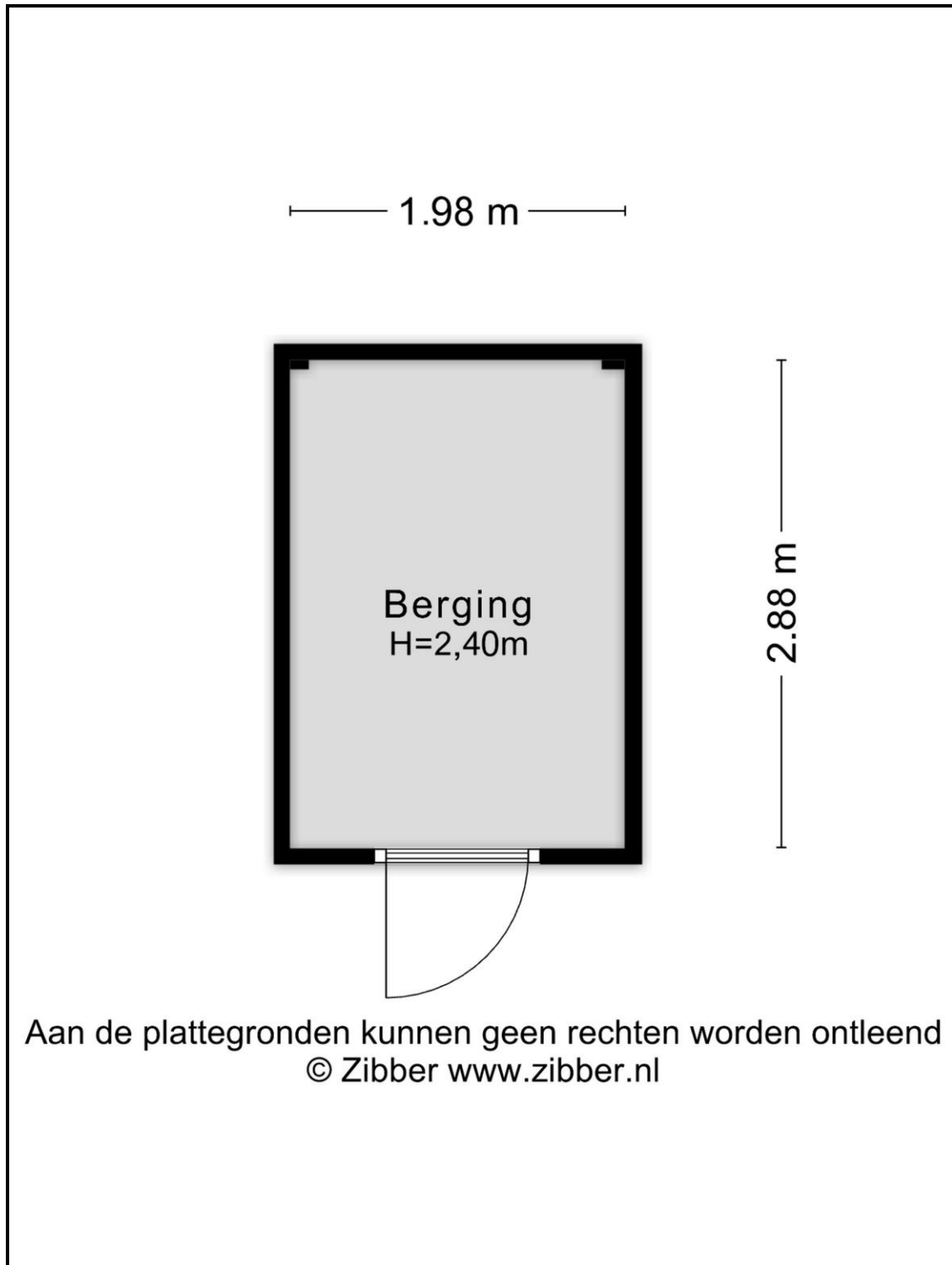
**Disclaimer**  
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



## Begane grond



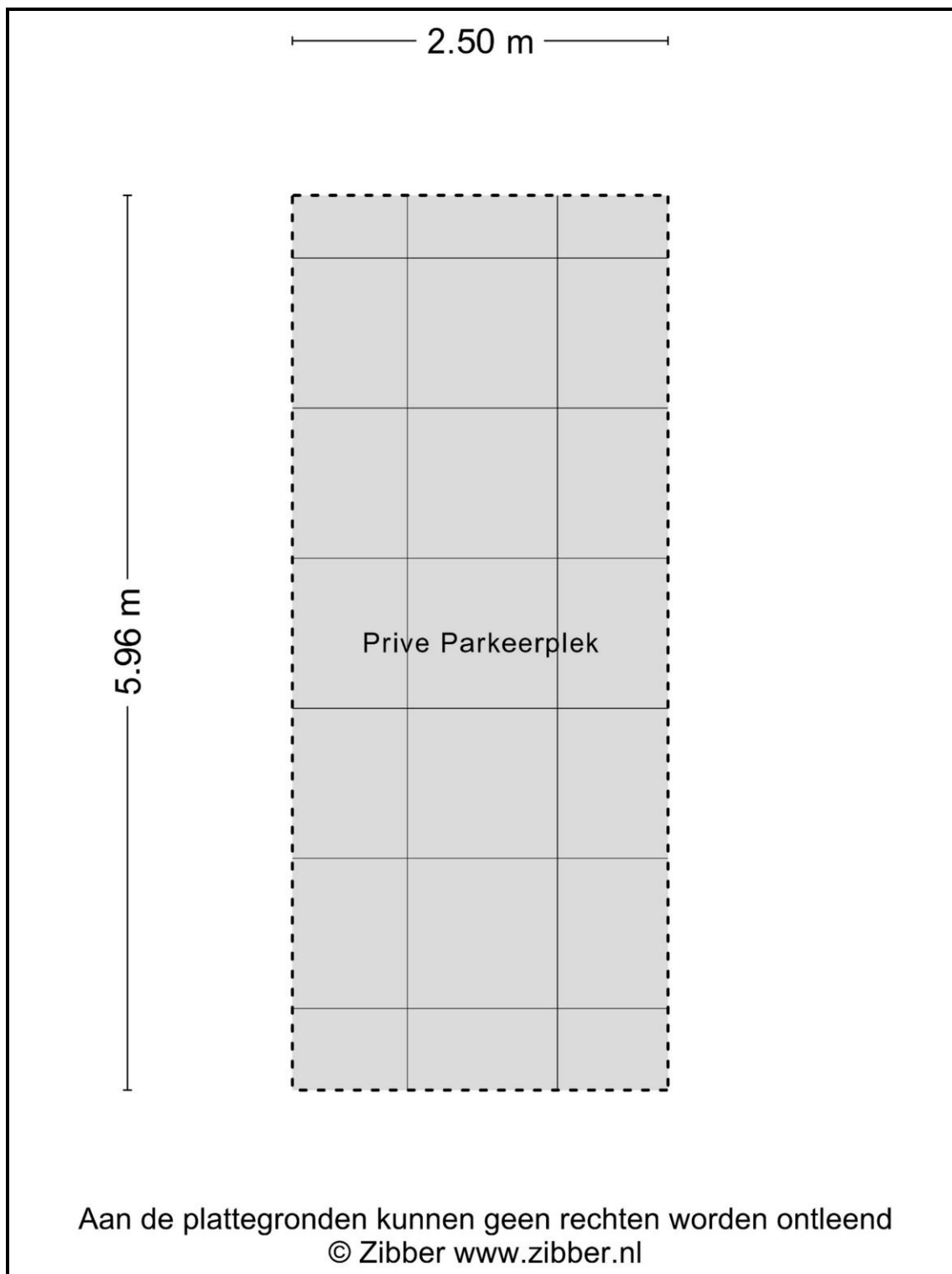
**Berging**



## Eerste verdieping



**Parkeerplek**



## Tweede verdieping



## VERKOOPPROCEDURE

### **Verkoop geschiedt conform het Amsterdamse biedsysteem**

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1e bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bidder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

### **Bieden**

Een bod dient te allen tijde, binnen 1 werkdag, schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor.

### **Bereikbaarheid**

Bieders dienen ervoor te zorgen dat zij tijdens de onderhandeling te allen tijde bereikbaar zijn.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Onderzoeksplicht**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar kunnen erfdiensbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld staat. Kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij PUUR\* Makelaars.

### **Bezichtiging**

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

## **NVM en MVA**

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM.

## **KOOPAKTE**

### **Koopovereenkomst/koopakte**

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

### **Notaris**

Het maken van de koopakte en leveringsakte geschiedt in Amsterdam bij de notaris. In de regio Haarlem verzorgt PUUR\* Makelaars de koopakte, de notaris alleen de leveringsakte. Aangezien de kosten van de notaris in de kosten koper zijn inbegrepen en dus voor rekening koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Voor alle transacties via ons kantoor geldt dat uitsluitend gewerkt wordt met notarissen die gevestigd zijn in de regio Amsterdam en Haarlem. Indien koper de notaris kiest buiten deze regio zal extra (reis-) tijd gedeclareerd worden op basis van uurtarief en kilometervergoeding. Onze opdrachtgevers behouden zich het recht voor eveneens aanspraak te maken op deze regeling.

### **Notaris kosten**

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand komt onder de voorwaarde kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door de notaris bij de verkoper geen kosten in rekening worden gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht. Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:

- circa € 240,-- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (heel royement)
- circa € 375,-- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (gedeeltelijk royement)
- circa € 20,-- incl. BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoed overboeking)

De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.

### **Bankgarantie/waarborgsom**

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen drie weken na het tot stand komen van de overeenkomst.

## **Registreren koopakte**

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

## **Bedenktijd**

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## **Schriftelijke vastlegging**

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

## **Goed gedocumenteerd**

"Goed gedocumenteerd" zoals opgenomen in de koopakte betekent dat de koper, indien hij/zij een beroep doet op de ontbindende voorwaarden financiering hij/zij dan een schriftelijke afwijzing van een officieel erkende financieringsinstelling dient te overleggen.

## **Financiering**

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van der onderhandelingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

## **Voorbehouden koper**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van financiering, woonvergunning, Nationale Hypotheek Garantie of een bouwkundige keuring) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

## **Inroepen van een voorbehoud**

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk op de in de koopakte genoemde datum ingeroepen zijn.

## **Verdere informatie**

Alle belangrijke documentatie zijn bij de verkopend makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden, gemaild of gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten ontleend worden. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een

uitnodiging tot het doen van een bieding. PUUR\* Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

## **CLAUSULES**

**Onderstaande clausules zullen worden toegevoegd aan de model-koopakte.**

### **Algemene ouderdomsclausule:**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning tenminste 15 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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. (Indien de fundering informatie bekend is zal deze worden verstrekt. Dit slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie).

### **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 't Gooi**

Zwarteweg 10 K  
1412 GD Naarden  
Tel: 035-712 10 00

Wij zijn van maandag tot en met vrijdag geopend van 08.30 tot 17.30 uur. Buiten kantooruren werken wij graag op afspraak.