

Westerhoutstraat 32, 2012 JS Haarlem



Omschrijving

PUUR* wonen in dit zeer sfeervolle, zonnige en karakteristieke herenhuis (woonoppervlakte 241 m2 bouwjaar ca. 1909), gelegen in een van de mooiste straten van het zeer geliefde Bosch en Vaart kwartier-Koninginnebuurt. Dit goed onderhouden, lichte en royale herenhuis heeft vanuit alle vertrekken een prachtig uitzicht en bevindt zich naast het indrukwekkende oude stadsbos "de Haarlemmerhout".

Het huis heeft hoge plafonds, een grote en moderne Bulthaup keuken, zes slaapkamers, twee badkamers, een heerlijke, zonnige en ruime achtertuin. Met vele originele details, zoals paneeldeuren, deurlijsten met prachtig houtsnijwerk, wandtegels in de vestibule en origineel glas-in-lood.

Goed om te weten

- * Ideaal familiehuis voor grotere gezinnen !
- * Veel originele authentieke details zijn behouden gebleven zoals glas-in-lood ramen, en-suite deuren met origineel facetglas, de vestibule, en-suite kastdeuren met origineel bol glas, paneeldeuren voorzien van deurlijsten met bloemmotieven en hoge plafonds met originele ornamenten.
- * Woonoppervlakte ca. 241 m2
- * Voortuin en ruime, en diepe (hele dag) zonnige achtertuin
- * Prachtige originele Art Deco/Jugendstil stijlkenmerken
- * Energielabel C Dubbel glas, 14 Zonnepanelen, kruipruimte isolatie, dakisolatie.
- * Nieuw hoofddak 2012, Schilderwerk achterzijde 2022, schilderwerk voorzijde 2024 (incl. nieuwe knipvoeg en geïmpregneerde gevel)
- * Vrij parkeren voor de deur (geen vergunningsgebied)
- * Binnenstad: 8 minuten lopen
- * Stations Haarlem en Heemstede-Aerdenhout: beide 10 minuten fietsen
- * Strand en duinen: 20 minuten fietsen
- * Oplevering in overleg

Locatie

Alle villa's en herenhuizen in deze buurt zijn vóór of rond 1900 door verschillende architecten ontworpen, waardoor elk huis bijzonder is en het is alsof je teruggaat in de tijd als je rond loopt. De bossen De Hout en Elswout liggen op loopafstand, net als het bruisende stadsleven, Groenteboer Jos en IJssalon Garrone, ateliers, eetcafés en restaurants zoals Café Colette, Fishbar Monk, maar ook uitgaansgelegenheden en musea, zoals het Frans Hals en het Teylers Museum, de Toneelschuur, de Stadsschouwburg en de Philharmonie. Het huis ligt gunstig ten opzichte van de treinstations Haarlem en Heemstede-Aerdenhout, busstation De Tempelierstraat en uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol, Utrecht en Den Haag. De duinen en stranden zijn met de fiets bereikbaar, net als Amsterdam.

Indeling

Begane grond: Voortuin, entree met vestibule met origineel jugendstil tegelwerk, meterkast, glas in loodramen en granito vloeren, gang met trapkast, toilet met fontein en grote (wijn) kelder op stahoogte.

Voorkamer met erker hoge ornamenten plafonds en marmeren schouw en openhaard, en suite, achterkamer ook een marmeren schouw en openhaard, een open leefkeuken over de gehele breedte van het huis met Bulthaup keuken, kookeiland met alle mogelijke inbouw apparatuur, openslaande deuren naar diepe achtertuin.



Eerste verdieping: Overloop met hoge plafonds, hoofdslaapkamer met ornamenten plafond, originele marmeren schouw, kastenwand en terras over de hele breedte. Aparte waskamer met kastenwand en aansluiting voor de wasmachine en droger. Badkamer met vloerverwarming, inloop regendouche, dubbele wastafel en ligbad. Voorzijde een werk/slaapkamer met originele marmeren schouw, erker en ornamenten plafond.

Tweede (kinder) verdieping: Grote overloop met lichtkoepel boven de trap en apart toilet. 4 ruime slaapkamers waarvan 2 met slaapvide, Velux dakramen en dakkapel! Badkamer met inlopdouche en dubbele wastafel. Toegang tot inpandige bergzolder.

ENGLISH TEXT

Experience PUUR* living in this exceptionally charming, sunny, and character-rich townhouse (241 m² living space, built circa 1909), located on one of the most beautiful streets in the highly sought-after Bosch en Vaart quarter, also known as the Koninginnebuurt. This well-maintained, light-filled and spacious home offers beautiful views from every room and is situated directly next to the impressive old city park "De Haarlemmerhout".

This property features high ceilings, a large and modern Bulthaup kitchen, six bedrooms, two bathrooms, and a wonderfully sunny and deep backyard. Many original architectural details have been beautifully preserved, such as panel doors, intricately carved door frames, wall tiles in the vestibule, and original stained glass windows.

Good to Know:

- *Ideal family home, perfectly suited for larger families
- *Many authentic original details have been preserved, such as stained glass windows, en-suite sliding doors with original beveled glass, vestibule with original tiles, panel doors with floral carved architraves, and high ceilings with original decorative plasterwork
- *Approx. 241 m² of living space
- *Front garden and spacious, sunny (south-facing) backyard with sunlight throughout the day
- *Stunning original Art Deco / Jugendstil style features
- *Energy label C: double glazing, 14 solar panels, crawl space insulation, roof insulation
- *New main roof (2012), rear facade repainted (2022), front facade painted and repointed (2024, incl. water-repellent treatment)
- *Free parking in front of the house (no permit required)
- *Historic city centre: 8-minute walk
- *Haarlem and Heemstede-Aerdenhout train stations: 10 minutes by bike
- *Beach and dunes: 20 minutes by bike
- *Transfer date in consultation

Location

All villas and townhouses in this neighborhood were designed before or around 1900 by different architects, making each home unique. Walking through this area feels like stepping back in time. Both "De Haarlemmerhout" and the stunning Elswout estate are within walking distance, as well as the vibrant city life: green grocers like Jos, ice cream at Garrone, art studios, cafés and restaurants such as Café Colette and Fishbar Monk, plus cultural venues like the Frans Hals Museum, Teylers Museum, the Toneelschuur theatre, Stadsschouwburg, and the Philharmonie.



The property is ideally located for public transport: close to Haarlem and Heemstede-Aerdenhout train stations, De Tempelierstraat bus terminal, and offers quick access to roads to Amsterdam, Schiphol, Utrecht, and The Hague. The beach and dunes are easily reached by bike—as is Amsterdam!

Layout

Ground floor:

Front garden, entrance hall with vestibule featuring original Art Nouveau tiling, meter cupboard, stained glass windows and terrazzo floors, hallway with stair cupboard, toilet with washbasin and large (wine) cellar with standing room.

Front room with bay window, high ornamental ceilings and marble fireplace, en suite, back room also with marble fireplace, open kitchen across the entire width of the house with Bulthaup kitchen, cooking island with all possible built-in appliances, French doors to deep back garden.

First Floor

Landing with high ceilings. Master bedroom with original ornamental ceiling, marble fireplace, built-in wardrobes, and a wide balcony. Separate laundry room with built-in cupboards and connections for washer and dryer. Luxurious bathroom with underfloor heating, walk-in rain shower, double washbasin, and bathtub. At the front, a work/bedroom with bay window, original fireplace, and ornate ceiling.

Second (children's) Floor

Spacious landing with skylight and separate toilet. Four large bedrooms, two of which have mezzanine sleeping lofts, Velux skylights, and dormer windows. Second bathroom with walk-in shower and double washbasin. Access to indoor attic storage space.

Kenmerken

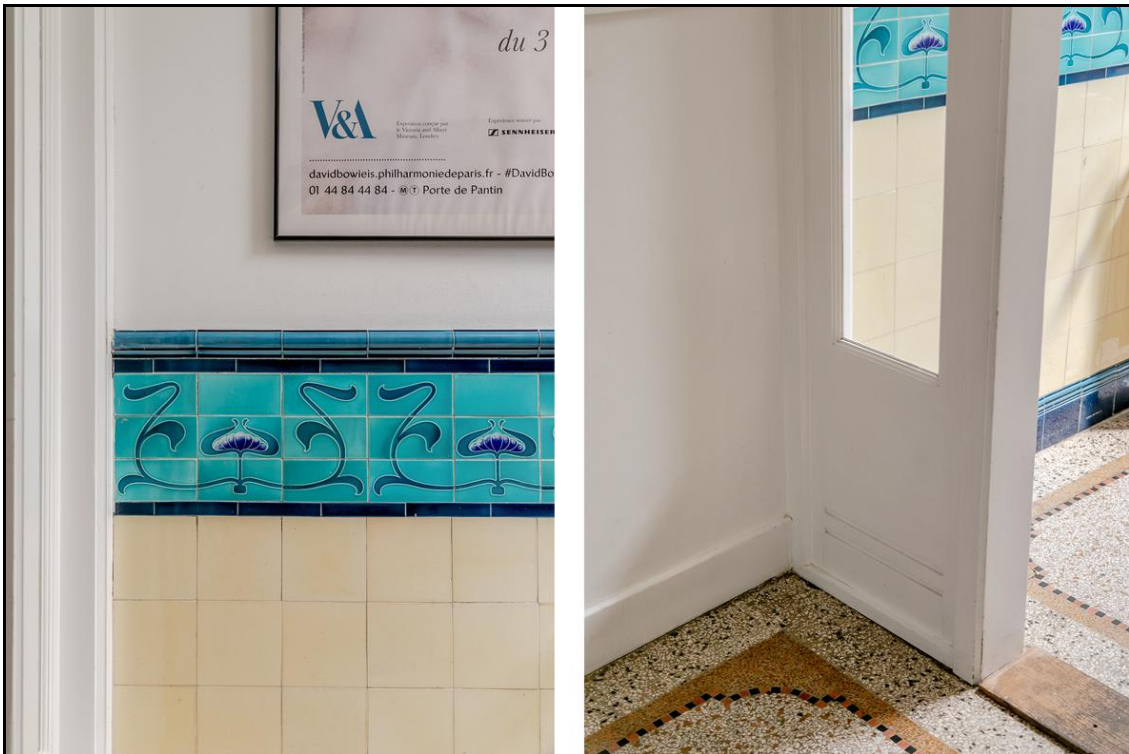
Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwperiode	-1906

Maten object	
Aantal kamers	10 kamers
Aantal slaapkamers	7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	ca. 895 m ³
Perceel oppervlakte	231 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	ca. 241 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Type CV-ketel	Remeha Quinta
Bouwjaar CV-ketel	
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	ca. 1.830
Tuin breedte (cm)	ca. 622
Hoofdtuin	Achtertuint
Kwaliteit	Fraai aangelegd















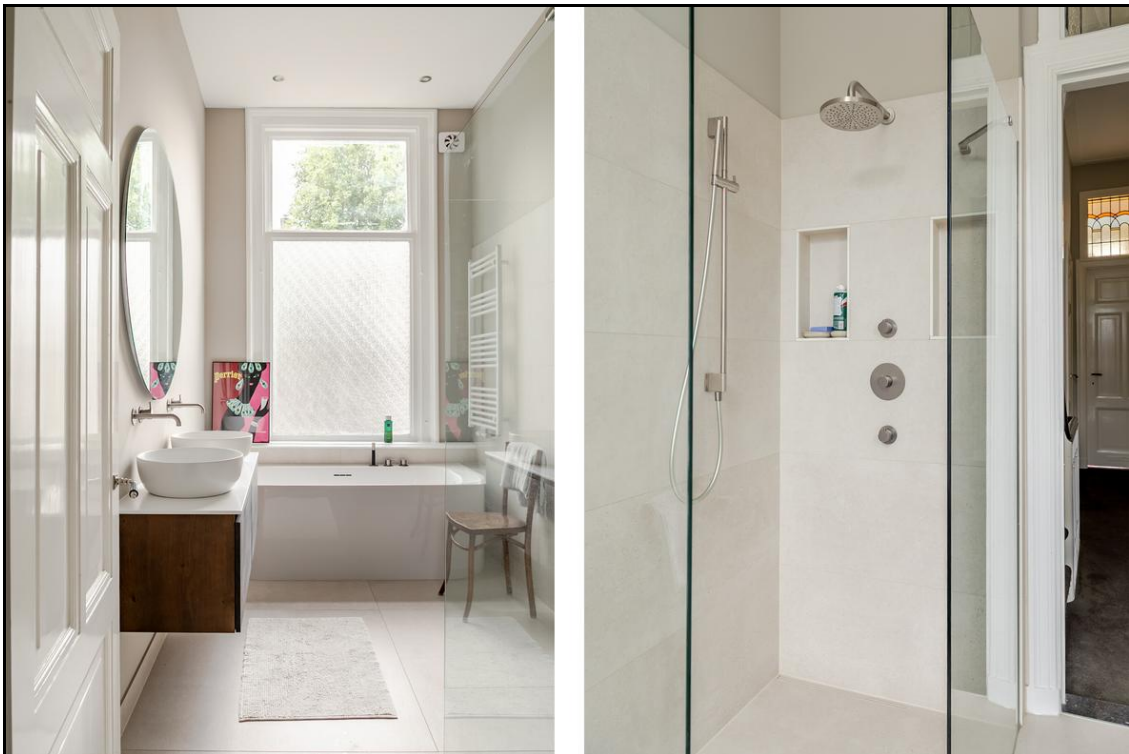






























Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Westerhoutstraat 32
Postcode / Plaats	2012 JS Haarlem
Gemeente	Haarlem
Sectie / Perceel	S / 520
Oppervlakte	231 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadaster



Meetrapport

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 vastgesteld.

Object type	Woning
Adres	Westerhoutstraat 32
Postcode/plaats	2012JS, Haarlem
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	19-06-2025
Datum meetrapport	20-06-2025
Certificaatnummer	1561795

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	240,70	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	12,10	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	9,70	M ²
Externe bergruimte	1,50	M ²
Bruto vloeroppervlak	291,50	M ²
Bruto inhoud woning	895,34	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

Energie label

Energie label woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	913993165	26-06-2025	25-06-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie	Installaties
1 Gevels - +/- + ++ 2 Gevelpanelen +/- + ++ 3 Daken +/- + ++ 4 Vloeren - +/- + ++ 5 Ramen +/- + ++ 6 Buitendeuren - +/- + ++	7 Verwarming HR-107 ketel Verbeteradvies 8 Warm water Indirect gestookte boiler Verbeteradvies 9 Zonneboiler Geen zonneboiler Verbeteradvies 10 Ventilatie Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies 11 Koeling Geen koeling 12 Zonnepanelen 4778 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

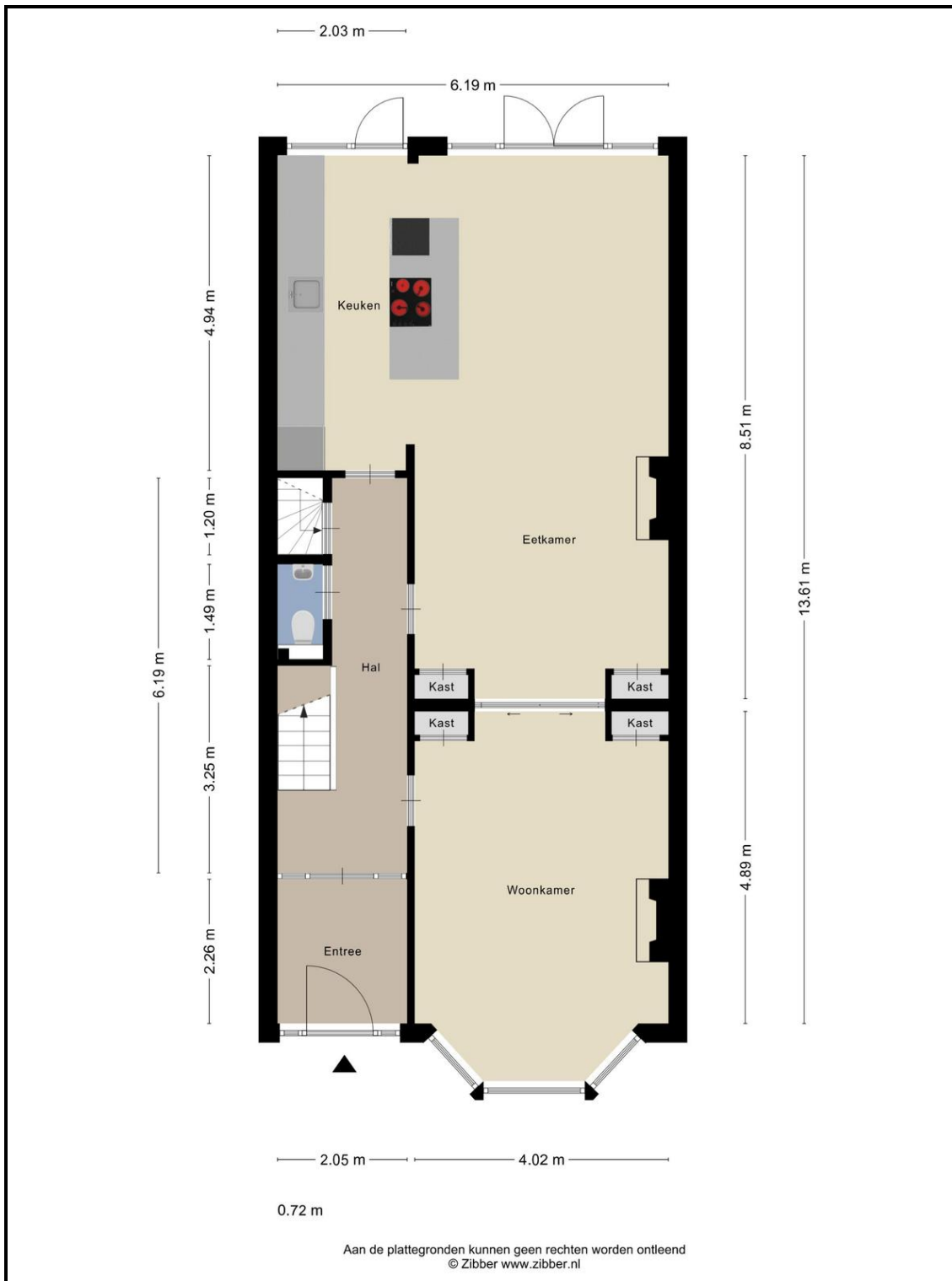
Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	10,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

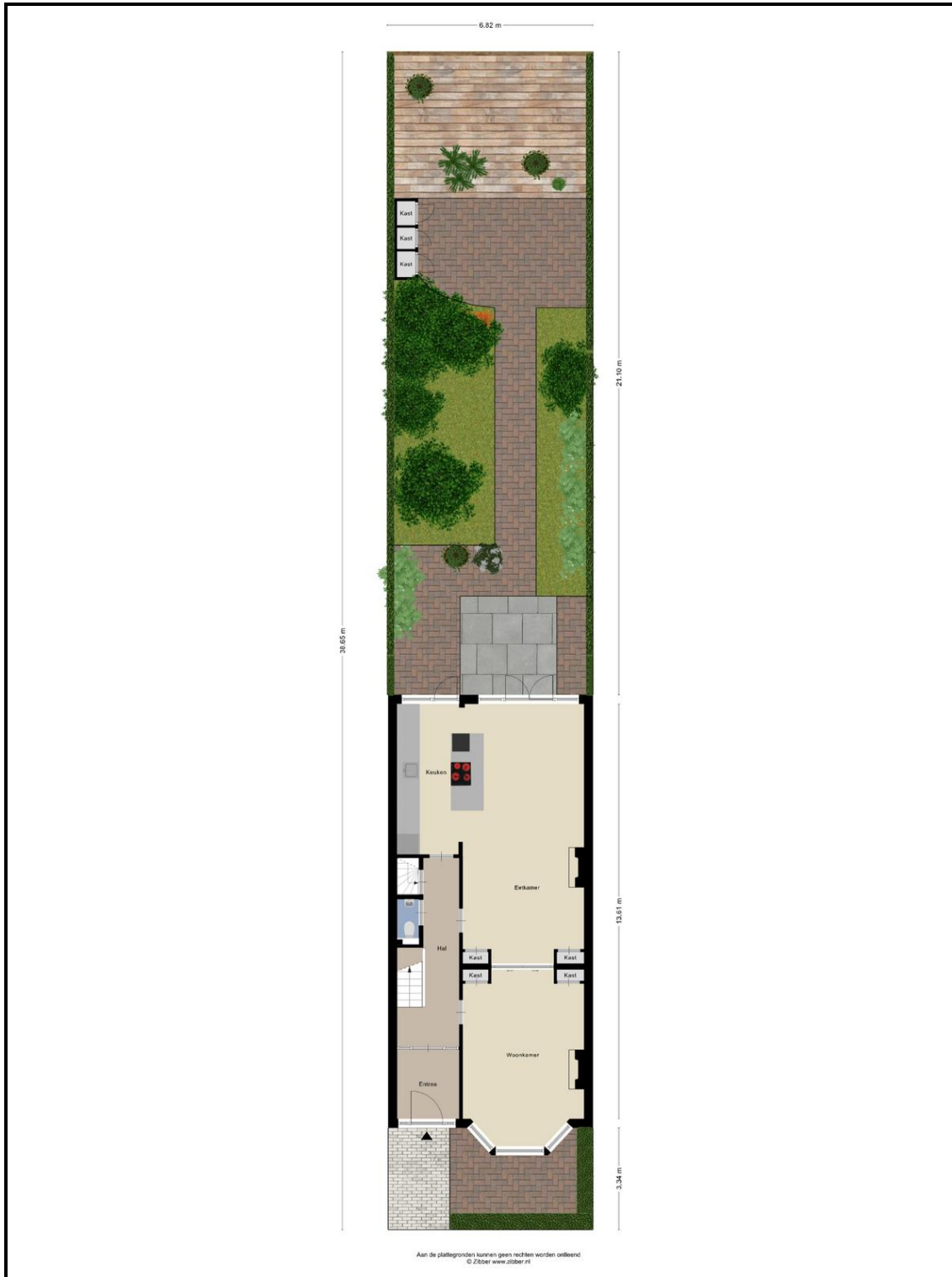
Over deze woning	Opnamedetails
Adres Westerhoutstraat 32 2012JS Haarlem BAG-ID: 0392010000073109	Naam JA Lemmers Vakbekwaamheidsnummer 8517.6417.2442
Detailaanduiding Bouwjaar 1910 Compactheid 1,28 Vloeroppervlakte 241m²	Certificaathouder Energie label Deskundige Inschrijffnummer EPG2022-69W KvK-nummer 85722022
Woningtype Tussenwoning	Certificerende instelling EPG-Certificering Soort opname Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Begane grond



Tuin impressie



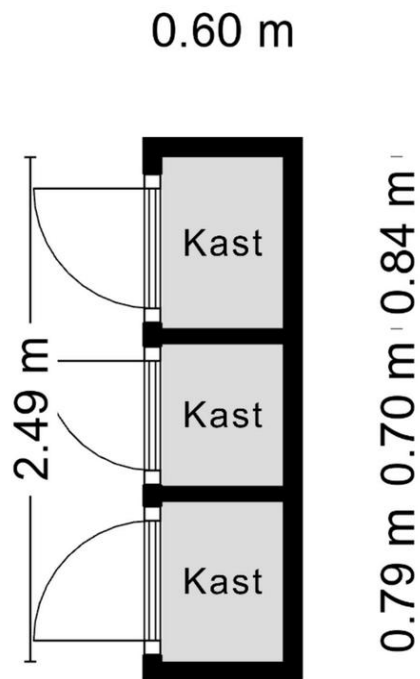
Eerste verdieping



Tweede verdieping

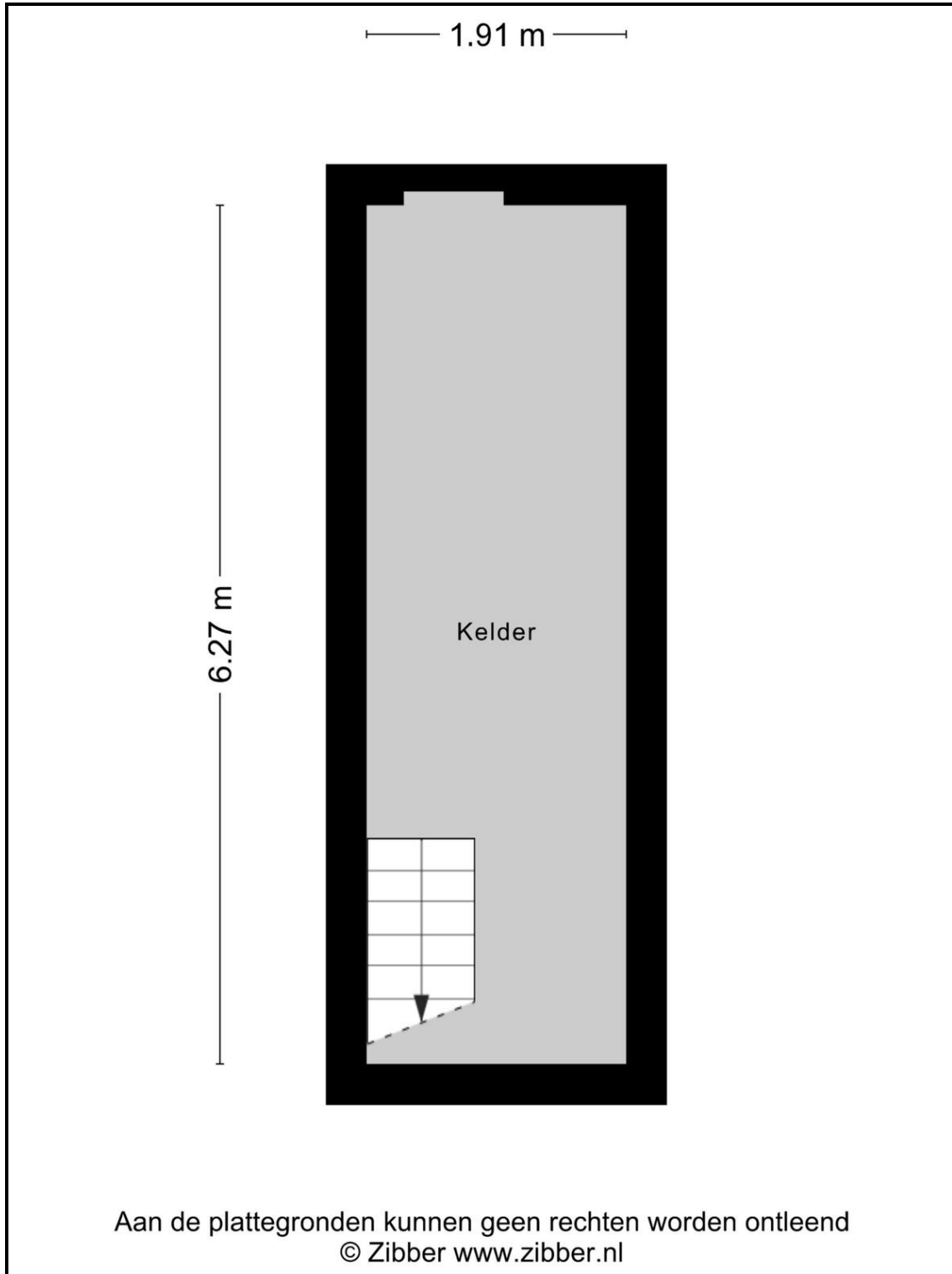


Kasten



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder



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 erfdienstbaarheden, 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 120 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)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie bericht van de Omgevingsdienst IJmond d.d. / Gemeente Haarlem / Gemeente Amsterdam, Milieu-rapportage welke onverbrekkelijk verbonden is aan onze koopakte. 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.

Clausule met betrekking tot bewoning

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

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
36
2013 DJ Haarlem
Tel: 023-542 35 42

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

Kantoor Heemstede Zijlweg
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 [bezichtigingen](#) 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