

Westerhoutpark 20, 2012 JN Haarlem



Omschrijving

PUUR* woongeluk in deze unieke royale 2 onder een kap stadsvilla aan het Westerhoutpark 20.

Een zeldzame combinatie van XXL woonruimte, karakter, grote tuin, weids uitzicht en rustige ligging in de geliefde Bosch en Vaartbuurt aan de rand van de Haarlemmerhout. Met maar liefst zeven volwaardige grote slaap/werkkamers, 2 luxe badkamers en lift verdeeld over circa 390 m² netto en circa 490 m² bruto woonoppervlak, op eigen perceel en gebouwd in 1911, is dit een woning die allure en leefruimte moeiteloos verenigt. Met nog vele authentieke details zoals hoge ornamenten plafonds, schouwen en glas & lood gecombineerd met een gerenoveerde luxe afwerking, geven deze woning veel sfeer. Het huis heeft aan de voorkant een discrete statige en authentiek uitstraling, maar bij binnenkomst word je verrast door de majestueuze hal, imposante trappenpartij en vooral de enorme breedte van het huis aan de achterkant.

Dankzij de wijd uitlopende tuin en de ligging in de buitenbocht van het Westerhoutpark ervaar je rust die voelt als vrijstaand, dus privacy en volop zon – van vroeg in de ochtend tot in de avond. Door de prachtige zeer brede tuin en de weelderige omliggende percelen is het een groene oase waar je van het vroege voorjaar tot ver in het najaar omringd wordt door bloemende kersenbomen, kweeperen, vijgen en pruimenbomen. Door het landelijke gevoel vergeet je hier onmiddellijk dat je zo dicht bij het centrum van Haarlem zit. Vanuit de tuin kijk je uit over de historische buitenhuizen zoals "Groen en Hout", "Houtrust" en de orangerie van het voormalige landgoed / hofstede "Westerhout". Tevens ervaar je de rust van de Haarlemmerhout dat zichtbaar is vanaf de tuin. Door de grote hal en doorkijkglas in de plafonds worden alle vertrekken en etages zeer functioneel met elkaar verbonden. Hierdoor blijft iedereen goed met elkaar verbonden in dit voortreffelijke familiehuis ondanks de vele ruimtes.

Indeling:

Kelder:

Via een vaste trap is de grote kelder bereikbaar. Deze droge ruimte is op stahoogte en ideaal geschikt voor wijn en als berging of opslag.

Begane grond:

Via de voortuin en entree aan de voorzijde kom je binnen in een majestueuze ruime hal met aparte garderoberuimte, lift en via cilinder glasplaten op elke verdieping doorkijk naar het originele glas-in-lood daklicht in het hoofddak en toegang tot de verschillende woonvertrekken. Vanuit de hal is er toegang tot een werkkamer/chill/televisiekamer aan de achterkant van de woning, evenals tot een separaat toilet. De hal leidt verder naar de luxe leef en woonkeuken aan de voorzijde dat het hart is van het huis met Lodder keuken inclusief zeer groot eiland met diverse Gaggenau apparatuur, Quooker, professionele Gutmann afzuigkap, gashaard, maatkasten en Belgisch hardstenen vloer. De keuken heeft ook grote openslaande deuren naar de tuin aan de voorkant. Vanuit de keuken kom je direct in de statige eetkamer met parketvloer en via glas-in-lood schuifdeuren naar de kamer-en-suite zitkamer en serre met Franse natuurstenen schouw inclusief brabus inbouw openhaard. De serre heeft openslaande deuren naar de zonnige uitwaaiende tuin op het zuidoosten met achtergelegen (afgesloten) achterom. De tuin heeft ook nog een grote stenen verwarmde schuur met electra, warm water, koelkast en werkbank die tevens direct toegang heeft tot de chill/televisiekamer.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is bereikbaar via het prachtige trappenhuis met originele glas in loodramen. De royale overloop met toilet en geeft toegang tot meerdere slaapkamers. Aan de achterzijde twee ruime slaapkamers, waarvan een hoofdslaapkamer met dakterras, Franse natuurstenen schouw en inloop kledingkast, aan de voorzijde een derde riante slaapkamer met inpandig balkon en inbouw boekenkast. De verdieping beschikt verder over een luxe badkamer voorzien van ligbad, dubbele douchestraat, natuurstenen dubbele wastafel en vaste kastenwand. Grenzend aan de badkamer bevindt zich een separate grote wasruimte met hierachter de cv opstelling.

Tweede verdieping:

Via de trap of lift bereik je de tweede verdieping. De royale overloop met toilet en waskoker geeft toegang tot drie slaapkamers. De slaapkamer aan de voorkant is zeer riant en heeft een inbouw kledingkast. De tweede slaapkamer heeft een fraaie schouw, inbouw kledingkast en magnifiek uitzicht over de verschillende percelen van de buitenplaatsen. De derde slaapkamer is momenteel een gym en heeft nog een extra kastruimte naast het huis, dit was vroeger de luchtbrug naar het andere pand toen het nog kantoren waren. De verdieping beschikt over een tweede badkamer met inloofdouche, ligbad, wastafel, en inpandige bergruimte. Hiernaast is er nog een grote opslagruimte en machinekamer voor de lift.

De woning ligt aan een van de mooiste en meest exclusieve straten van Bosch en Vaart / Florapark, een groene en rustige woonomgeving met vooral een fraaie combinatie van statige, historische en ook charmante huizen, terwijl het een gezellige levendige straat is. De Bos & Vaartschool is via het mandelig pad in 3 minuten te bereiken zonder een drukke straat over te steken. Binnen handbereik vind je supermarkten, buurtwinkels en horecagelegenheden; tevens is het oudste stadsbos van Nederland, De Haarlemmerhout direct om de hoek, ideaal voor een ochtendwandeling of sportieve start. Openbaar vervoer en het treinstation zijn bereikbaar, en de ligging maakt dat steden als Amsterdam, Schiphol en Den Haag zeer goed te bereiken zijn. Tegelijk is het historische centrum van Haarlem lopend bereikbaar. De straat zelf is zeer rustig met alleen bestemmingsverkeer en altijd plek om te parkeren.

Goed om te weten:

- * Fundering op staal (gemetseld)
- * Buitenbocht van het Westerhoutpark
- * Voelt als vrijstaand door de uitwaaiende achtertuin
- * 388,6 m2 Netto en 490,6 m2 Bruto (NEN2580) woonoppervlak door o.a. de imposante hal, royale trappenpartij, riante overlopen plus de 6 persoons lift
- * Perceel van 511 m2 eigen grond plus extra 91m2 mandelig perceel dat wordt gebruikt als brede achterom/pad dat is afgesloten met een poort, maar toegankelijk voor de bewoners. De tuinman kan er naar binnen rijden
- * Lodder keuken en eiland met diverse Gaggenau inbouw apparatuur
- * Vrij uitzicht achterzijde op historische buitenplaatsen / orangerie
- * Lift voor 6 personen / 500 kilo
- * Vloerverwarming en mechanische afzuiging in de keuken en beide badkamers
- * Remeha Quinta Ace CV + Remeha 200 liter Aquacella waterboiler
- * 10 zonnepanelen
- * Eigen laadpaal
- * Parkeren met vergunning, zone C west, hierdoor altijd plek in de straat
- * Tuin beschikt over een beregeningsinstallatie en een elektrische grasmaaier
- * Uitstekend onderhouden / schilderwerk buiten 2024-2025
- * Grote Markt, station Haarlem / Heemstede en Strandtenten op fietsafstand
- * Bos en Vaartschool in 3 minuten lopen via achterom
- * Internationale school 5 minuten fietsen



* Oplevering in overleg

* Het huis ligt 1.10 tot 1.25 meter boven N.A.P. en onmiddellijk op het duinzand van de historische strandwal. De Noordzee begon eeuwen geleden aan de andere kant van de Wagenweg. Dichter bij de Leidsevaart is dit bijvoorbeeld tot 2.60 meter onder N.A.P.

Historie:

Rond 1560 is Westerhout voor het eerst zichtbaar op de oude kaarten. Toen het een volwaardige Hofstede / Buitenplaats was, rijkte het van Wagenweg 35 (smederij Felix) tot aan Wagenweg 59 (naast Spruitenbosch). Het landgoed grensde aan de achterkant aan de "Hout" en had een weelderige parktuin inclusief vijvers en bruggen wat als een toonbeeld van particuliere tuinkunst werd gezien. De bewoners konden in die tijd nog tot de duinen van Zandvoort kijken. Het werd in 1905 verkocht toen de eigenaren naar Bloemendaal verhuisden en hierna ontstond Westerhoutpark, wat toen nog onder Heemstede viel. Vanuit de tuin is de historie van deze vervlogen tijd nog goed zichtbaar met de Orangerie van hofstede "Westerhout" en de buitenplaatsen "Groen en Hout" en "Houtrust". De villa "Houtrust" aan de Koningin Wilhelminalaan 16 was bijna 75 jaar verbonden met Westerhoutpark 18-20. Eerst als zorginstelling en later als kantoor.

ENGLISH BELOW

PUUR* living bliss in this unique, spacious semi-detached city villa at Westerhoutpark 20.

A rare combination of XXL living space, character, large garden, panoramic views, and a quiet location in the beloved Bosch en Vaartbuurt neighborhood on the edge of the Haarlemmerhout. With no fewer than seven full-size bedrooms/studies, two luxurious bathrooms, and an elevator spread over approximately 390 m² of net and approximately 490 m² of gross living space, on its own plot and built in 1911, this is a home that effortlessly combines allure and living space. With many authentic details such as high ornamental ceilings, fireplaces, and stained glass combined with a renovated luxury finish, this home exudes atmosphere. The front of the house has a discreet, stately, and authentic appearance, but upon entering, you will be surprised by the majestic hall, imposing staircase, and especially the enormous width of the house at the rear.

Thanks to the expansive garden and its location on the outer bend of Westerhoutpark, you will experience a sense of tranquility that feels like you are in a detached home, offering privacy and plenty of sunshine from early morning until evening. The beautiful, very wide garden and the lush surrounding plots make it a green oasis where you are surrounded by flowering cherry, quince, fig, and plum trees from early spring until well into autumn. The rural feel makes you immediately forget that you are so close to the center of Haarlem. From the garden, you look out over historic country houses such as "Groen en Hout," "Houtrust," and the orangery of the former estate/farmstead "Westerhout." You can also enjoy the tranquility of the Haarlemmerhout, which is visible from the garden. The large hall and glass panels in the ceilings connect all rooms and floors in a very functional way. This keeps everyone connected in this exquisite family home, despite the many rooms.

Layout:

Basement:

The large basement is accessible via a fixed staircase. This dry space is at standing height and ideal for wine and as a storage room.

Ground floor:

Westerhoutpark 20 - HAARLEM



Through the front garden and entrance at the front, you enter a majestic spacious hall with separate cloakroom, elevator, and through cylinder glass plates on each floor, a view of the original stained glass skylight in the main roof and access to the various living areas. From the hall, there is access to a study/chill/television room at the rear of the house, as well as to a separate toilet. The hall leads further to the luxurious living room and kitchen at the front, which is the heart of the house, with a Lodder kitchen including a very large island with various Gaggenau appliances, Quooker, professional Gutmann extractor hood, gas fireplace, custom cabinets, and Belgian bluestone flooring. The kitchen also has large French doors to the front garden. From the kitchen, you enter the stately dining room with parquet flooring and, through stained glass sliding doors, the en-suite sitting room and conservatory with French natural stone fireplace, including a built-in Brabus fireplace. The conservatory has French doors to the sunny southeast-facing garden with a (enclosed) back entrance. The garden also has a large heated stone shed with electricity, hot water, refrigerator, and workbench, which also has direct access to the chill/television room.

First floor:

The first floor is accessible via the beautiful staircase with original stained glass windows. The spacious landing with toilet provides access to several bedrooms. At the rear are two spacious bedrooms, one of which is the master bedroom with a roof terrace, French natural stone fireplace, and walk-in closet. At the front is a third spacious bedroom with an indoor balcony and built-in bookcase. The floor also has a luxurious bathroom with a bathtub, double shower, natural stone double sink, and built-in closet. Adjacent to the bathroom is a separate large laundry room with the central heating system behind it.

Second floor:

The second floor can be reached via the stairs or elevator. The spacious landing with toilet and laundry chute provides access to three bedrooms. The bedroom at the front is very spacious and has a built-in wardrobe. The second bedroom has a beautiful fireplace, built-in wardrobe, and magnificent views over the various plots of the country estates. The third bedroom is currently a gym and has additional storage space next to the house, which used to be the air bridge to the other building when it was still offices. The floor has a second bathroom with a walk-in shower, bathtub, sink, and indoor storage space. Next to this is a large storage room and machine room for the elevator.

The house is located on one of the most beautiful and exclusive streets in Bosch en Vaart / Florapark, a green and quiet residential area with a beautiful combination of stately, historic, and charming houses, while still being a lively and pleasant street. The Bos & Vaartschool can be reached in 3 minutes via the shared path without crossing a busy street. Supermarkets, local shops, and restaurants are within easy reach; the oldest city forest in the Netherlands, De Haarlemmerhout, is also just around the corner, ideal for a morning walk or a sporty start to the day. Public transportation and the train station are accessible, and the location makes cities such as Amsterdam, Schiphol, and The Hague very easy to reach. At the same time, the historic center of Haarlem is within walking distance. The street itself is very quiet with only local traffic and always plenty of parking.

Good to know:

- * Steel foundation (brickwork)
- * Outside bend of Westerhoutpark
- * Feels like a detached house due to the open-air backyard
- * 388.6 m² net and 490.6 m² gross (NEN2580) living space due to, among other things, the impressive hall, spacious staircase, generous landings, and the 6-person elevator
- * Plot of 511 m² of private land plus an additional 91 m² of shared land used as a wide back entrance/path that is closed off with a gate but accessible to residents. The gardener can drive

in

- * Lodder kitchen and island with various Gaggenau built-in appliances
- * Unobstructed view at the rear of historic country estates/orangery
- * Elevator for 6 people / 500 kg
- * Underfloor heating and mechanical ventilation in the kitchen and both bathrooms
- * Remeha Quinta Ace central heating + Remeha 200-liter Aquacella water boiler
- * 10 solar panels
- * Private charging station
- * Parking with permit, zone C west, so there is always a spot on the street
- * Garden has a sprinkler system and an electric lawn mower
- * Excellent maintenance / exterior painting 2024-2025
- * Grote Markt, Haarlem / Heemstede station and beach bars within cycling distance
- * Forest and sailing school 3 minutes' walk via the back entrance
- * International school 5 minutes by bike
- * Delivery in consultation
- * The house is located 1.10 to 1.25 meters above sea level and directly on the dune sand of the historic beach ridge. Centuries ago, the North Sea began on the other side of Wagenweg. Closer to the Leidsevaart, for example, this is up to 2.60 meters below sea level.

History:

Westerhout first appeared on old maps around 1560. When it was a fully-fledged farmstead/country estate, it stretched from Wagenweg 35 (Felix smithy) to Wagenweg 59 (next to Spruitenbosch). The estate bordered the "Hout" at the rear and had a lush park garden including ponds and bridges, which was considered a model of private garden art. At that time, the residents could still see the dunes of Zandvoort. It was sold in 1905 when the owners moved to Bloemendaal, after which Westerhoutpark was created, which at the time still fell under Heemstede. From the garden, the history of this bygone era is still clearly visible with the Orangery of the Westerhout farmstead and the country estates Groen en Hout and Houtrust. The villa "Houtrust" at Koningin Wilhelminalaan 16 was connected to Westerhoutpark 18-20 for almost 75 years. First as a care facility and later as an office.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1911

Maten object	
Aantal kamers	10 kamers
Aantal slaapkamers	7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	ca. 1.500 m ³
Perceel oppervlakte	511 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	ca. 389 m ²

Details	
Ligging	Aan bosrand, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, open ligging
Bijzonderheden	Beschermde stads- of dorpsgezicht
Verwarming	C.V.-Ketel
Type CV-ketel	Remeha quinta ace
Bouwjaar CV-ketel	2020
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

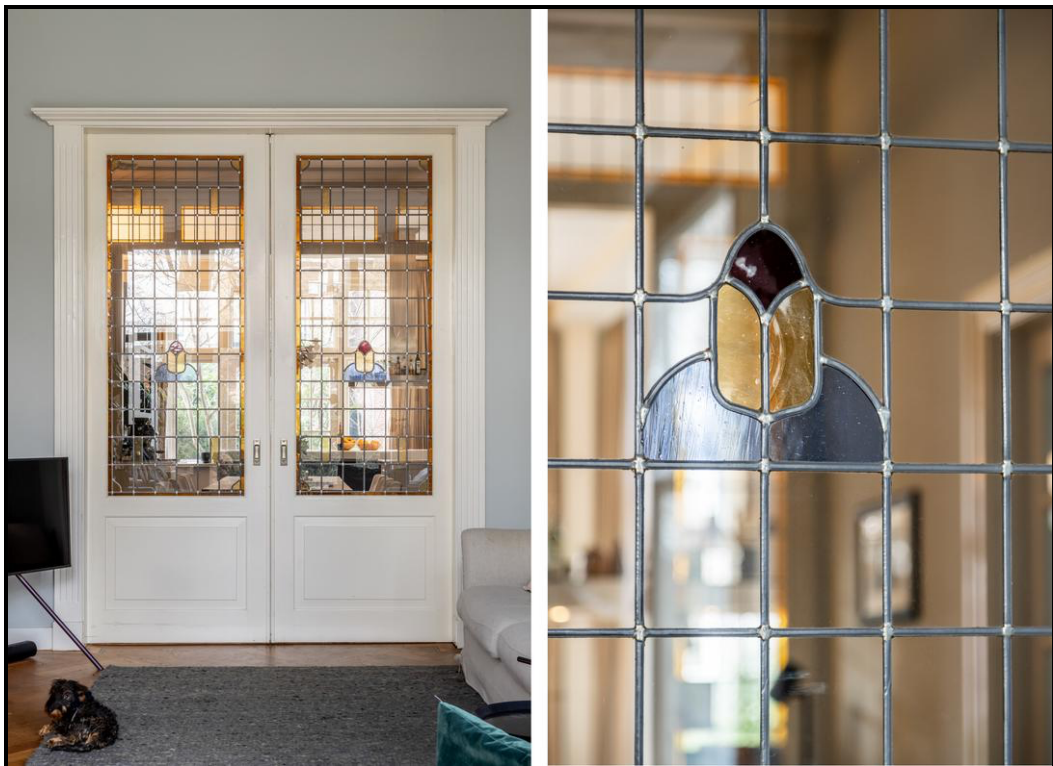
Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	ca. 1.400
Tuin breedte (cm)	ca. 2.240
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Fraai aangelegd

















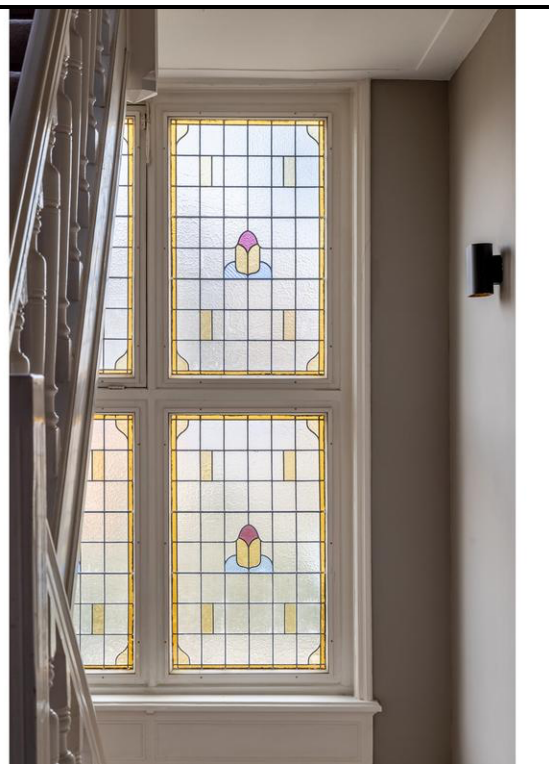
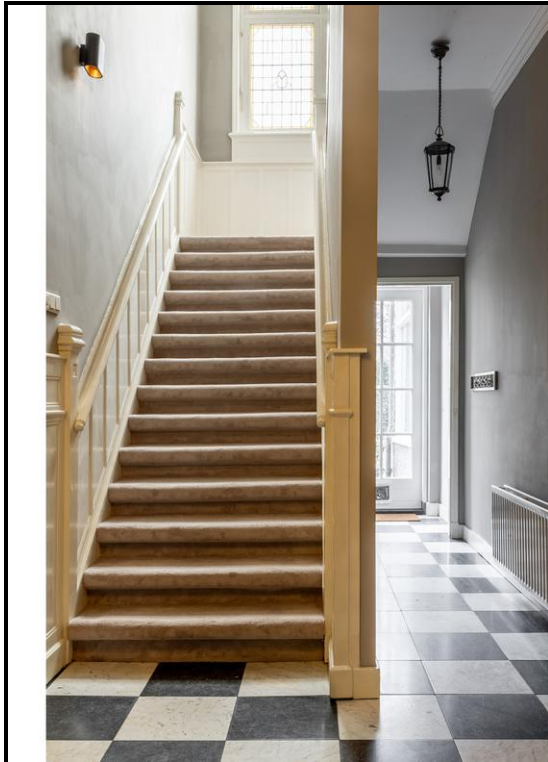


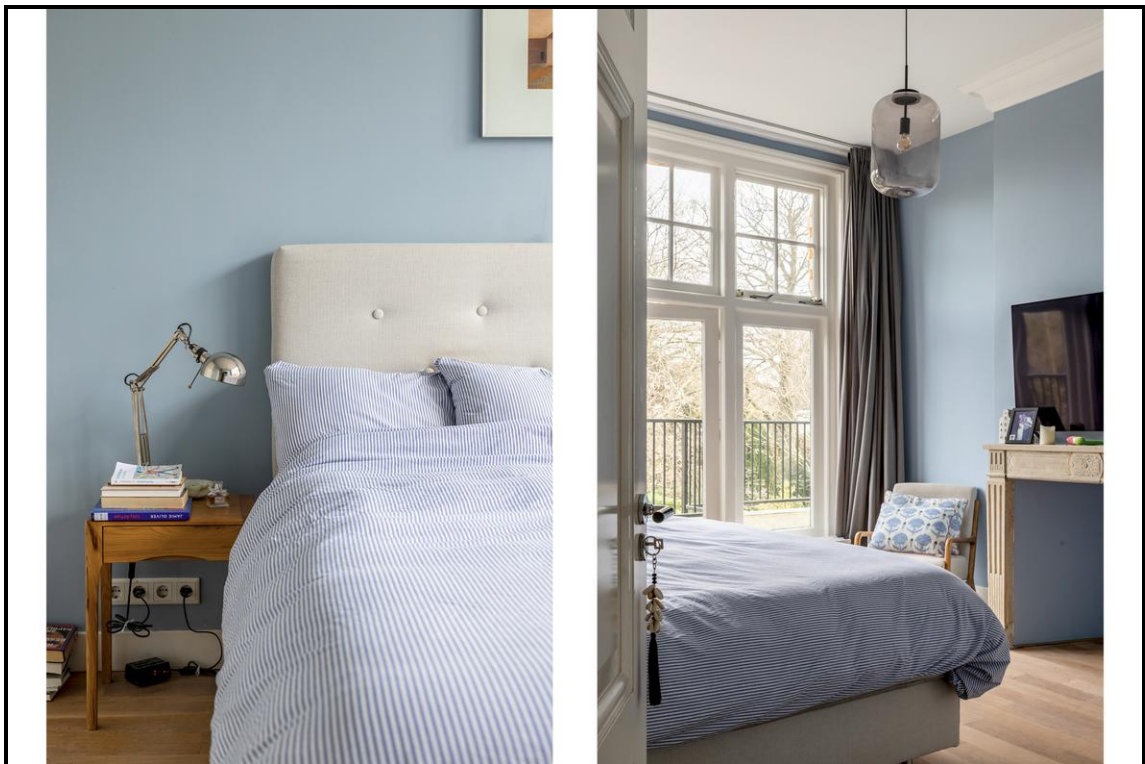


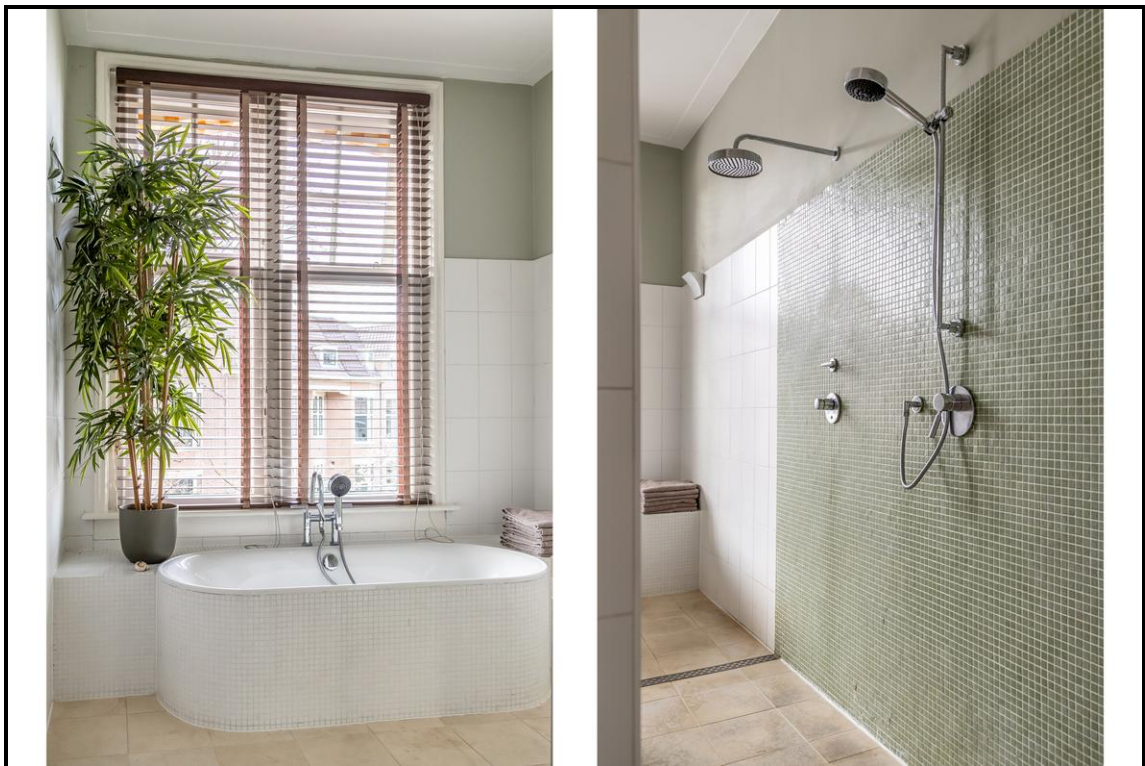


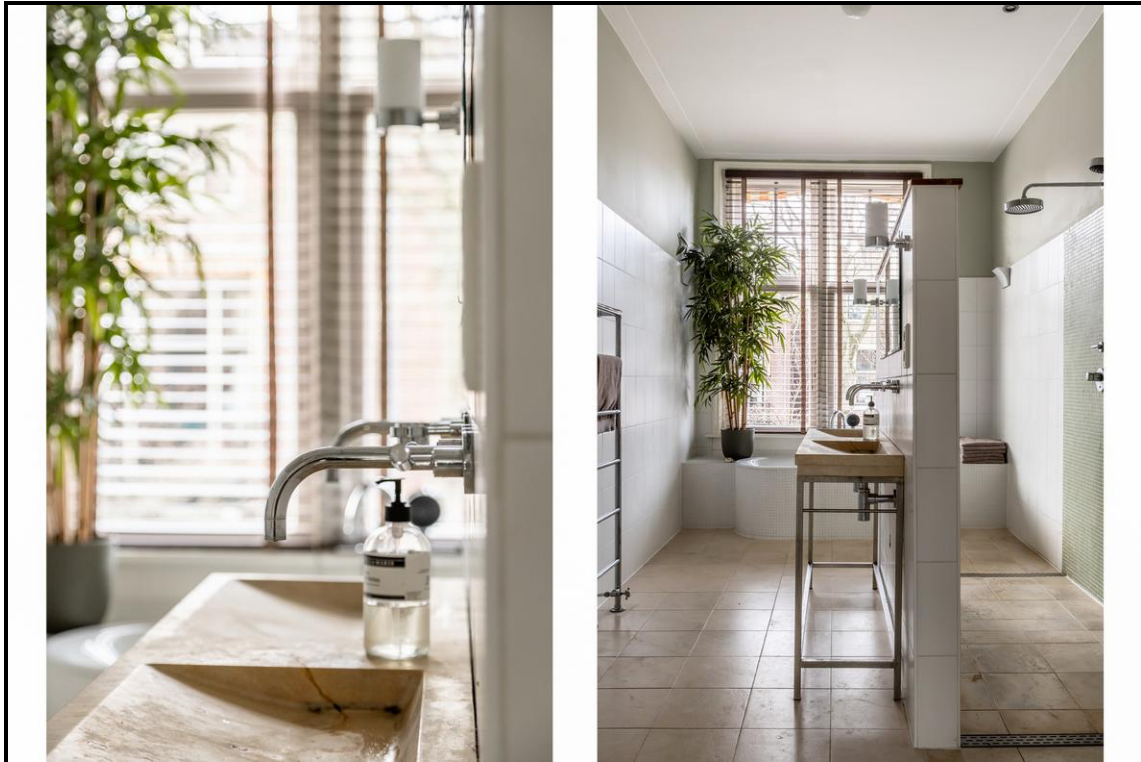




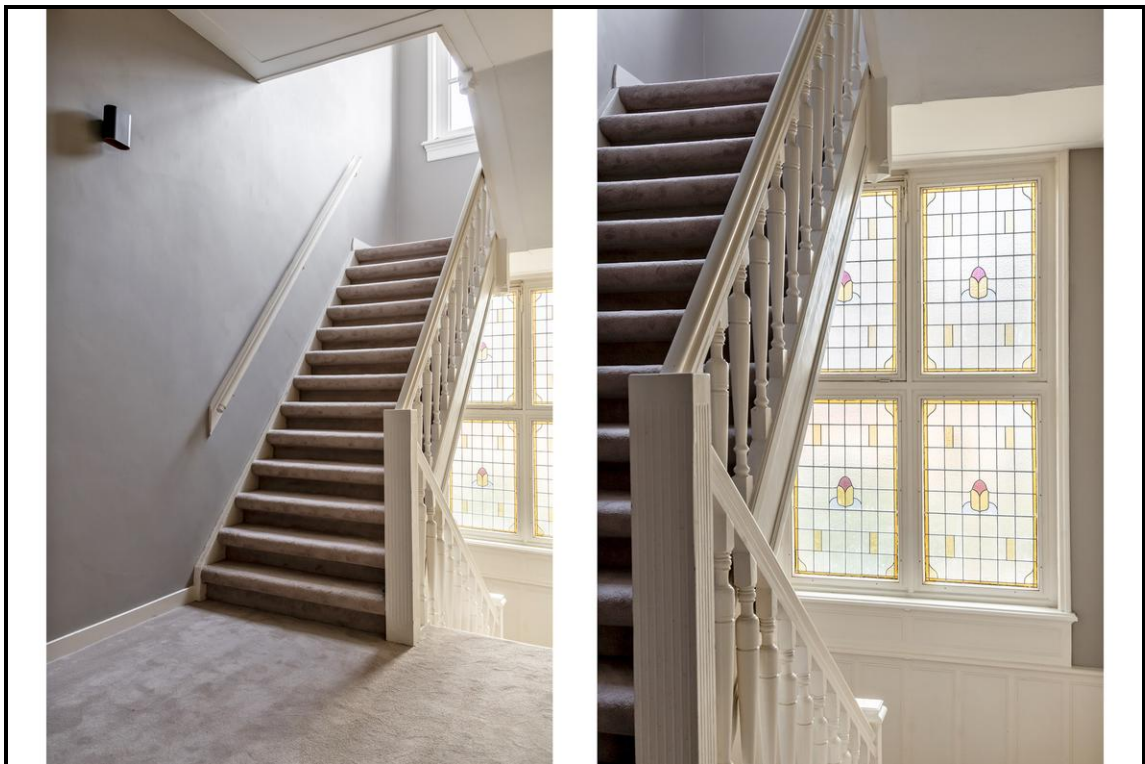


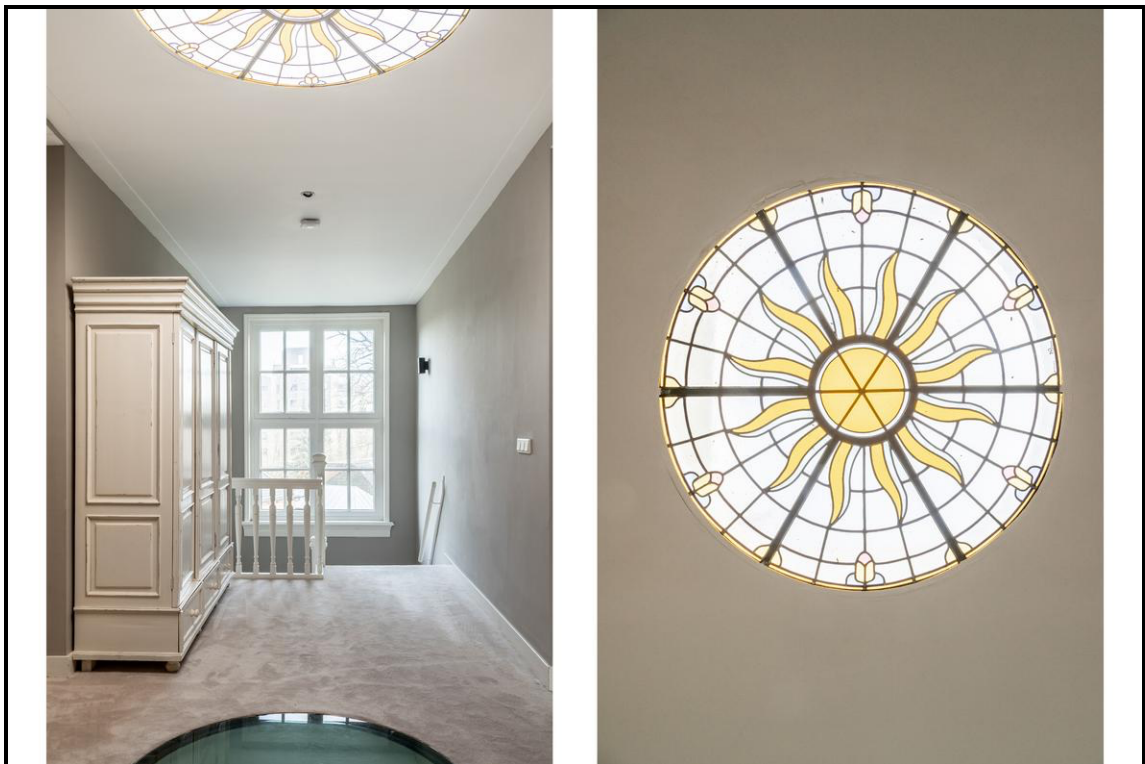
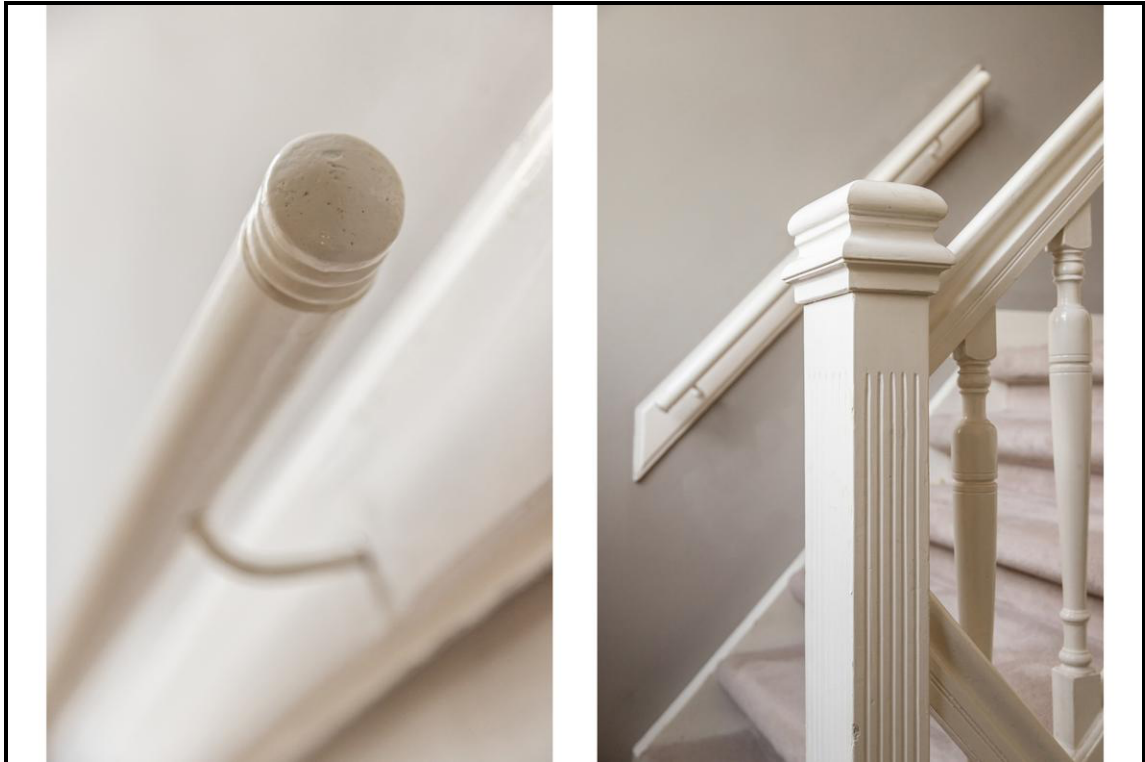












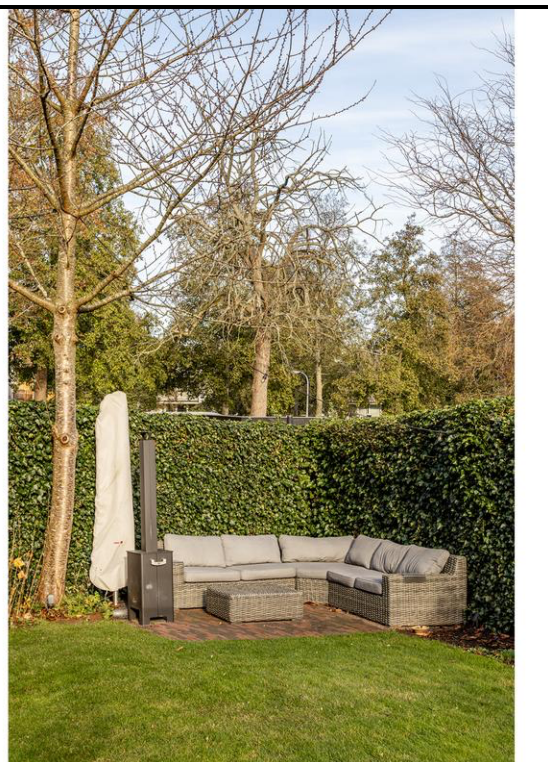
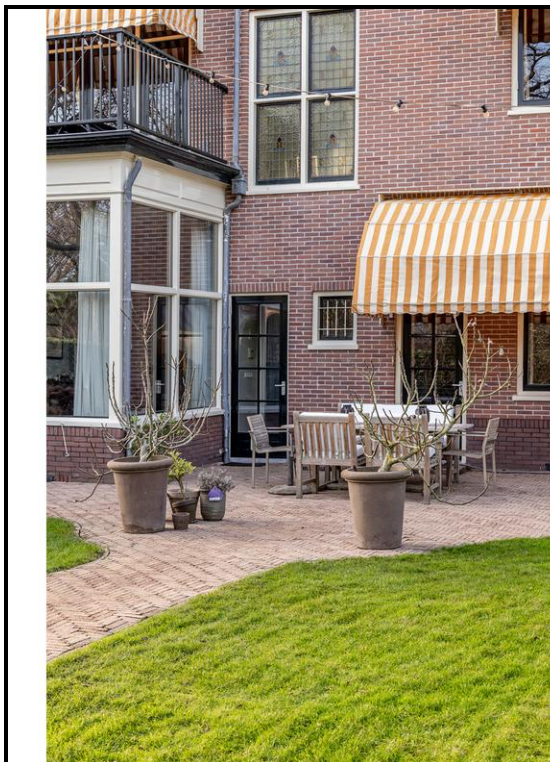
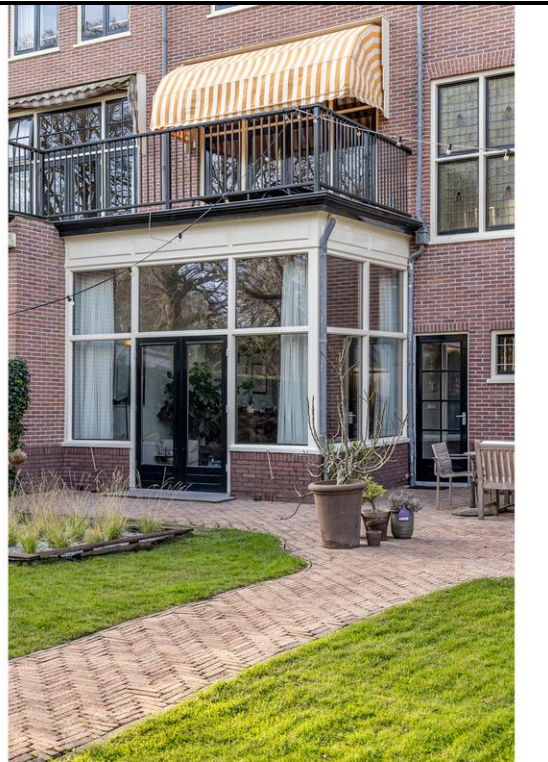
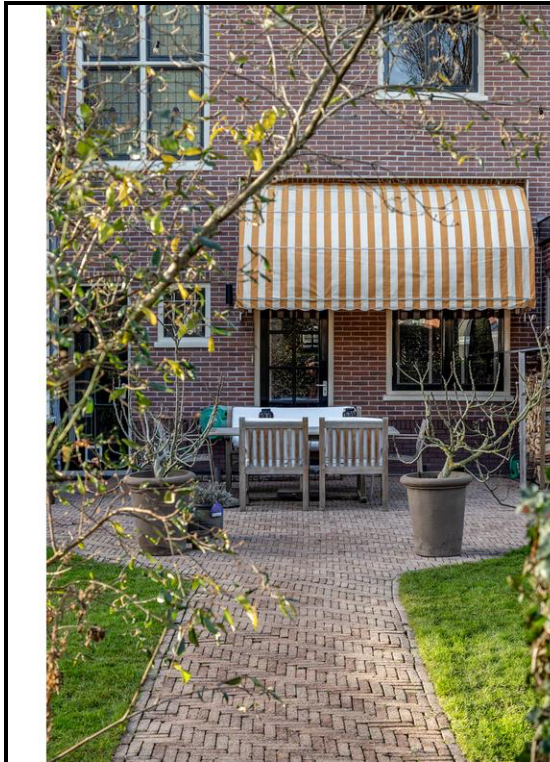




















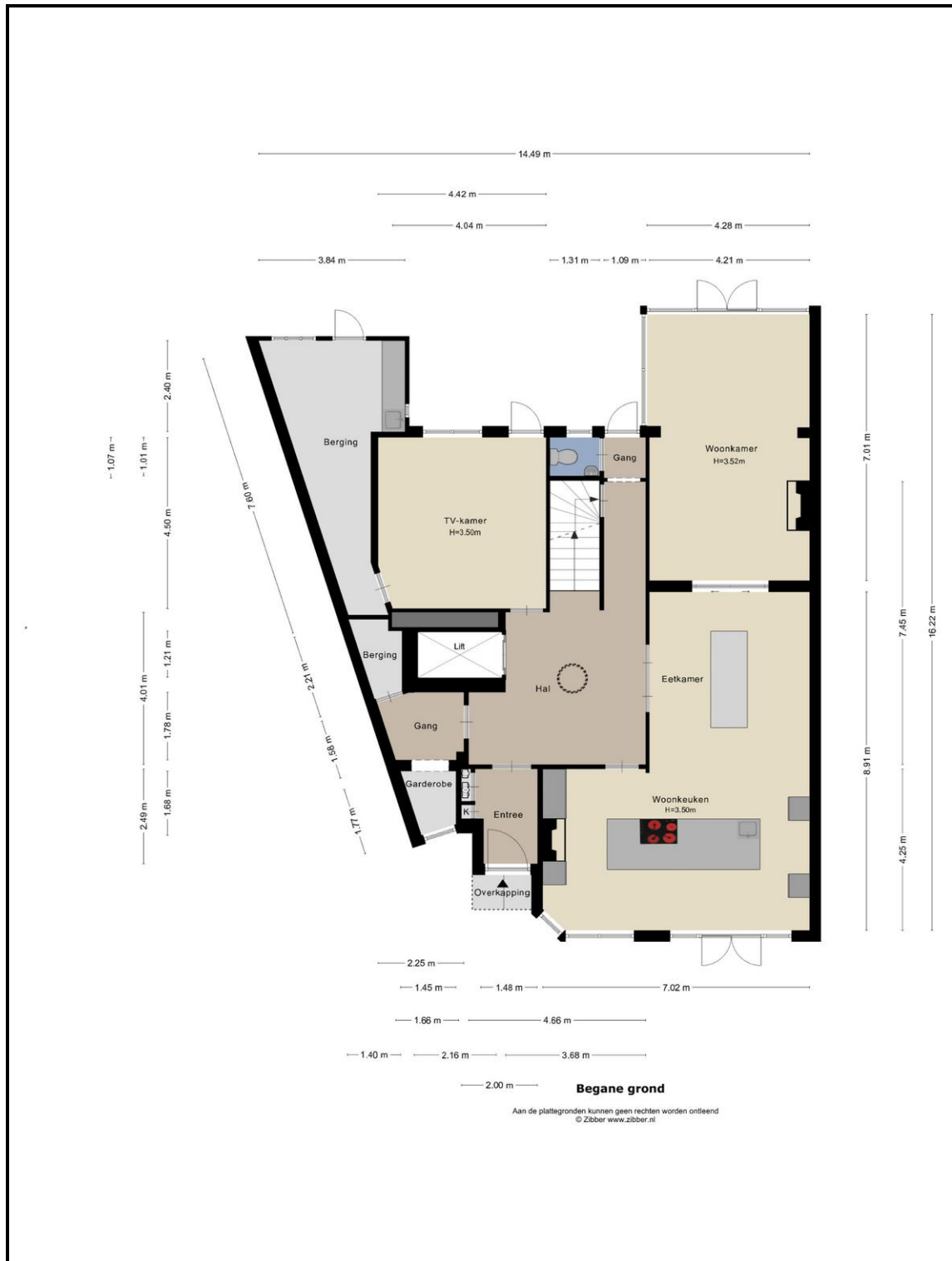
Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Westerhoutpark 20
Postcode / Plaats	2012 JN Haarlem
Gemeente	Haarlem
Sectie / Perceel	R / 1398
Oppervlakte	499 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Westerhoutpark 20
Postcode / Plaats	2012 JN Haarlem
Gemeente	Haarlem
Sectie / Perceel	R / 1396
Oppervlakte	91 m ²
Soort	Mandelig

Kadastrale gegevens	
Adres	Westerhoutpark 20
Postcode / Plaats	2012 JN Haarlem
Gemeente	Haarlem
Sectie / Perceel	R / 1404
Oppervlakte	12 m ²
Soort	Volle eigendom

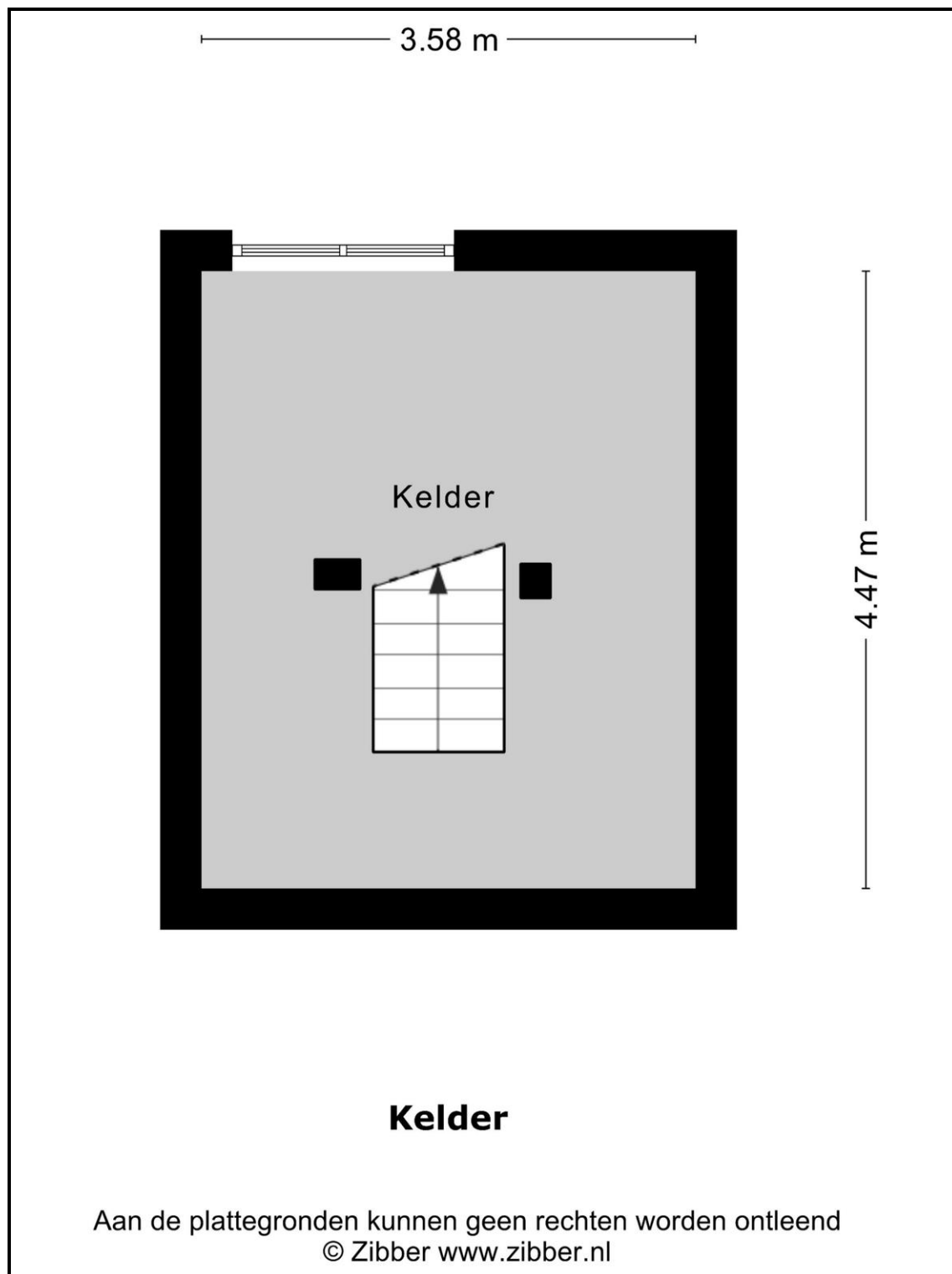
Begane grond



Eerste verdieping



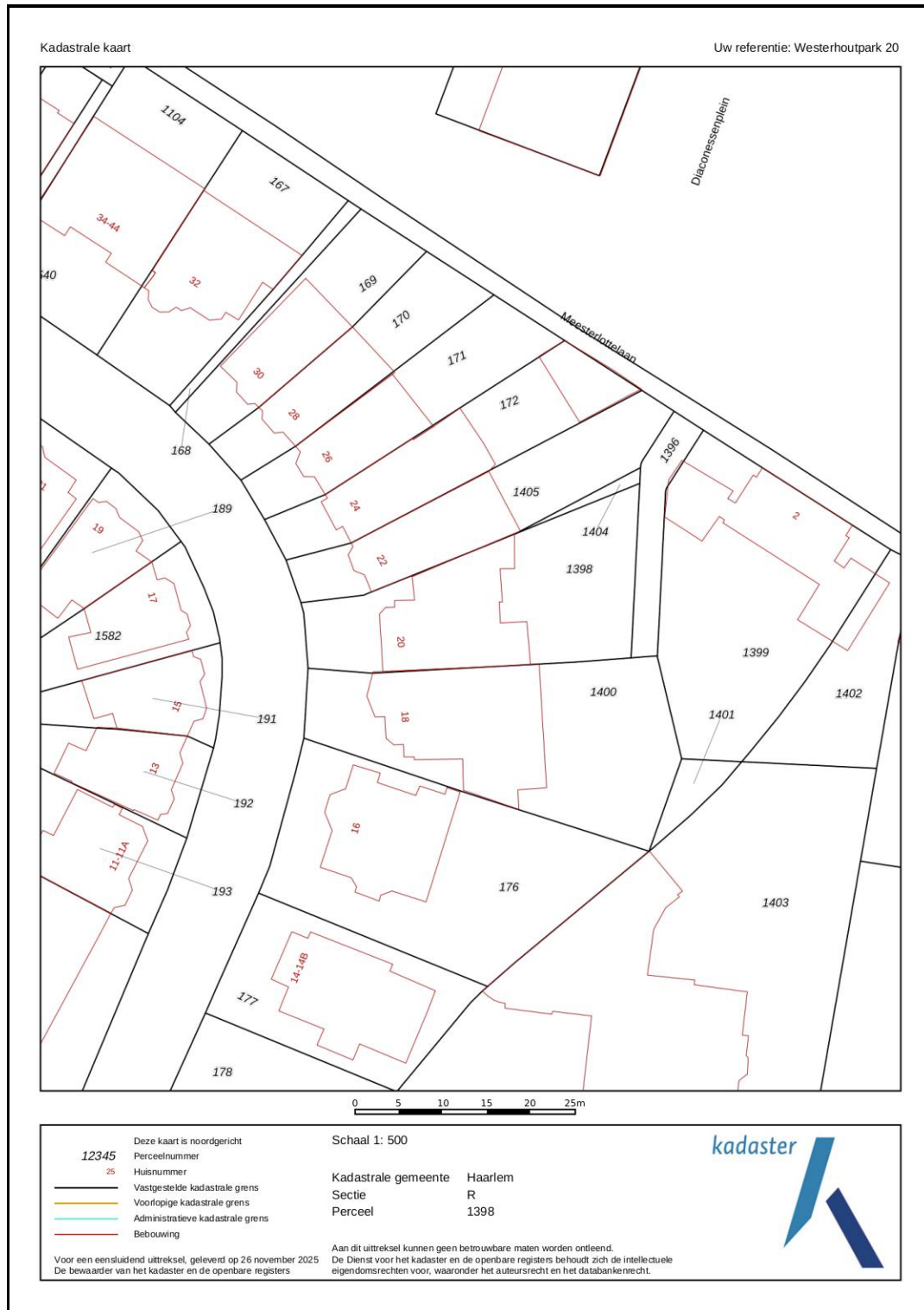
Kelder



Tweede verdieping



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	697020046	16-12-2025	15-12-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel

C

G F E D C B A ++++

Isolatie		Installaties	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Indirect gestookte boiler Verbeteradvies
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	+/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	2706 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	3,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails
Adres Westerhoutpark 20 2012JN Haarlem BAG-ID: 0392010000089216	Naam JA Lemmers Vakbekwaamheidsnummer 8517.6417.2442
Detailaanduiding	Certificaathouder Energie label Deskundige
Bouwjaar 1911 Compactheid 1,52 Vloeroppervlakte 385m ²	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

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 vastgesteld.

Object type	Woning
Adres	Westerhoutpark 20
Postcode/plaats	2012JN, Haarlem
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	04-12-2025
Datum meetrapport	11-12-2025
Certificaatnummer	1597665

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	388,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	16,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	20,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	490,60	M ²
Bruto inhoud woning	1.500,66	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden 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

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 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 notaris kantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Schriftelijke vastlegging

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

Goed gedocumenteerd

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

Financiering

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

Voorbehouden koper

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

Inroepen van een voorbehoud

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk op de in de koopakte genoemde datum inroepen 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 115 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven "woongebruik".

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Maatvoering

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) PUUR* Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering,

namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos worden verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan de verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met een overbruggingshypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan de koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Lijst van (roerende) zaken

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

Energielabel

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

Waterhuishoudingsclausule:

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

Verkoopbrochure

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



PUUR* Makelaars

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

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

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

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

Onze vestigingen:

Kantoor Haarlem

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

Kantoor Bloemendaal

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

Kantoor Heemstede

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

Kantoor Amsterdam

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

Kantoor Haarlem Noord

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

Kantoor '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.