

LEF
makelaars



Haarlem
Dr. Schaepmanstraat 81

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1931
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	413 m ³
Woonoppervlakte:	125 m ²
Perceeloppervlakte:	102 m ²
Isolatie:	dakisolatie en HR++ glas (m.u.v. deuren)
Energielabel:	C

Sfeervolle jaren '30 woning

Ben je op zoek naar een ruim, instapklaar jaren '30-gezinshuis met karakter én comfort? Dan is deze sfeervolle woning in de Dr. Schaepmanstraat precies wat je zoekt. Met maar liefst 5 volwaardige slaapkamers, 2 moderne badkamers en een circa 11 meter diepe zonnige tuin op het zuidoosten biedt dit huis verrassend veel ruimte voor het hele gezin.

De charme van toen, met onder andere een erker, originele paneeldeuren en een trekbel, is hier naadloos gecombineerd met hedendaags wooncomfort. De moderne open keuken (2017), praktische bijkeuken en de fraaie dakopbouw uit 2021 zorgen voor extra leefruimte en maken de woning volledig instapklaar voor jarenlang woonplezier.

Licht en leefruimte

Zodra je binnenkomt ervaar je meteen de prettige breedte van de woning en de fijne lichtinval in de woonkamer. De sfeervolle erker en de eikenhouten vloer geven het interieur een warme uitstraling, terwijl de open verbinding met de keuken het geheel extra ruimtelijk maakt. In de keuken vind je een moderne opstelling met marmeren vloer en volop werkruimte. De aangrenzende bijkeuken biedt praktische bergruimte voor voorraad, apparatuur en huishoudelijke spullen, alles netjes uit het zicht.

Zonnige, diepe tuin op het zuidoosten

De achtertuin is breed, groen en circa 11 meter diep. Dankzij de zonnige ligging is het hier heerlijk vertoeven: van een ontspannen kop koffie in de ochtendzon tot lange zomeravonden met vrienden of spelende kinderen. Door de vrije ligging voelt de tuin als een verlengstuk van de woonkamer en is er volop ruimte voor meerdere zit- of speelplekken.

Ruimte voor iedereen

Eerste verdieping:

- Drie ruime slaapkamers
- Moderne badkamer (2017) met inloopdouche, tweede toilet en wastafel

Tweede verdieping (dakopbouw 2021 met airconditioning):

- Twee extra slaapkamers
- Luxe tweede badkamer met ligbad, inloopdouche en derde toilet
- Aparte waskamer, ideaal voor rust en overzicht

Rustige ligging met alles dichtbij

De woning ligt in een rustige straat met vrijwel alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkt, bakker, winkels, scholen, kinderopvang en speeltuinen bevinden zich op loop- of korte fietsafstand. Het centrum van Haarlem bereik je binnen enkele minuten fietsen en ook de duinen en het strand van Bloemendaal of Zandvoort zijn snel bereikbaar.

Direct achter de woning loopt de groene esplanade langs de Amsterdamsevaart: een autoluwe zone waar je heerlijk kunt wandelen of hardlopen en waar kinderen veilig kunnen spelen en fietsen.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend: via het nabijgelegen Rottepolderplein rijdt je in enkele minuten de A9 en A5 op richting onder andere Amsterdam, Schiphol en Alkmaar. Station Haarlem Centraal en station Spaarnwoude liggen op enkele fietsminuten afstand.

Pluspunten op een rij:

- 5 volwaardige slaapkamers + aparte waskamer
- 2 moderne badkamers (2017 & 2021)
- Circa 11 meter diepe tuin op het zuidoosten
- Moderne open keuken (2017) + praktische bijkeuken
- Fraaie dakopbouw (2021) met airconditioning
- Instapklaar met karakteristieke jaren '30-details
- Rustige straat met voorzieningen om de hoek
- Centrum Haarlem, strand en duinen snel bereikbaar

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 125 m² (NEN-gemeten)
- Bouwjaar: ca. 1931
- Perceel: 102 m² eigen grond
- Dakopbouw (2021) met daklicht en airconditioning
- Verwarming: Intergas CV-ketel (2017)
- Elektrische vloerverwarming badkamer 2e etage
- Elektra: 10 groepen + aardlekschakelaars (groepenkast 2017)
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023
- Voorgevel gereinigd, gerenoveerd en geïmpregneerd (2018)
- Energielabel C | Dakisolatie en HR++ glas (m.u.v. deuren)
- Oplevering: in overleg

Charming 1930s home

Are you looking for a spacious, move-in-ready 1930s family home full of character and comfort?

Then this charming house on Dr. Schaepmanstraat is exactly what you've been searching for. With no fewer than five full-sized bedrooms, two modern bathrooms and a sunny garden of approx. 11 metres deep facing southeast, this home offers an impressive amount of space for the whole family.

The charm of the 1930s, including a bay window, original panel doors and a traditional doorbell, blends seamlessly with modern living comfort. The contemporary open-plan kitchen (2017), practical utility room and the beautiful 2021 rooftop extension provide extra living space and make the home completely move-in ready for many years of enjoyment.

Light and living space

As soon as you step inside, you immediately notice the generous width of the house and the pleasant amount of natural light in the living room. The charming bay window and the oak floor create a warm ambience, while the open connection to the kitchen gives the space an airy feel. The kitchen features a modern layout with a marble floor and plenty of workspace. The adjoining utility room provides convenient storage for supplies, appliances and household items, all neatly tucked away.

Sunny, deep southeast-facing garden

The rear garden is wide, green and approximately 11 metres deep. Thanks to its sunny orientation, this is the perfect spot to enjoy a morning coffee or long summer evenings with friends or playing children. The open setting makes the garden feel like a natural extension of the living room, with ample space for multiple seating areas or play zones.

Space for everyone

First floor:

- Three spacious bedrooms
- Modern bathroom (2017) with walk-in shower, second toilet and washbasin

Second floor (2021 rooftop extension with air conditioning):

- Two additional bedrooms
- Luxury second bathroom with bathtub, walk-in shower and third toilet
- Separate laundry room, ideal for peace and organisation

Peaceful location with everything nearby

The house is situated on a quiet street with nearly all daily amenities within easy reach. Supermarkets, bakeries, shops, schools, childcare and playgrounds are all a short walk or bike ride away. Haarlem's city centre is just a few minutes by bike, and the dunes and beaches of Bloemendaal or Zandvoort are also quickly and easily accessible.

Directly behind the house is the green promenade along the Amsterdamsevaart: a low-traffic zone where you can enjoy walking or running, and where children can safely play and cycle.

Accessibility is excellent: the nearby Rottepolderplein offers quick access to the A9 and A5 towards Amsterdam, Schiphol and Alkmaar. Haarlem Central and Spaarnwoude stations are both within a short cycling distance.

Highlights at a glance:

- 5 full-sized bedrooms + separate laundry room
- 2 modern bathrooms (2017 & 2021)
- Approx. 11-metre deep southeast-facing garden
- Modern open-plan kitchen (2017) + practical utility room
- Beautiful rooftop extension (2021) with air conditioning
- Move-in ready with characteristic 1930s details
- Quiet street with shops and facilities just around the corner
- Haarlem city centre, beach and dunes easily accessible

Experience the home in 3D

View the virtual tour, 360° photos, video and floor plans for a complete picture of the layout and dimensions.

Good to know:

- Living area: approx. 125 m² (NEN-measured)
- Year of construction: approx. 1931
- Plot size: 102 m² freehold
- Rooftop extension (2021) with skylight and air conditioning
- Heating: Intergas central heating boiler (2017)
- Electric underfloor heating in second-floor bathroom
- Electricity: 10 circuits + circuit breakers (distribution board 2017)
- Exterior painting carried out in 2023
- Front façade cleaned, restored and impregnated (2018)
- Energy label C | Roof insulation and HR++ glazing (except doors)
- Delivery: by mutual agreement













Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



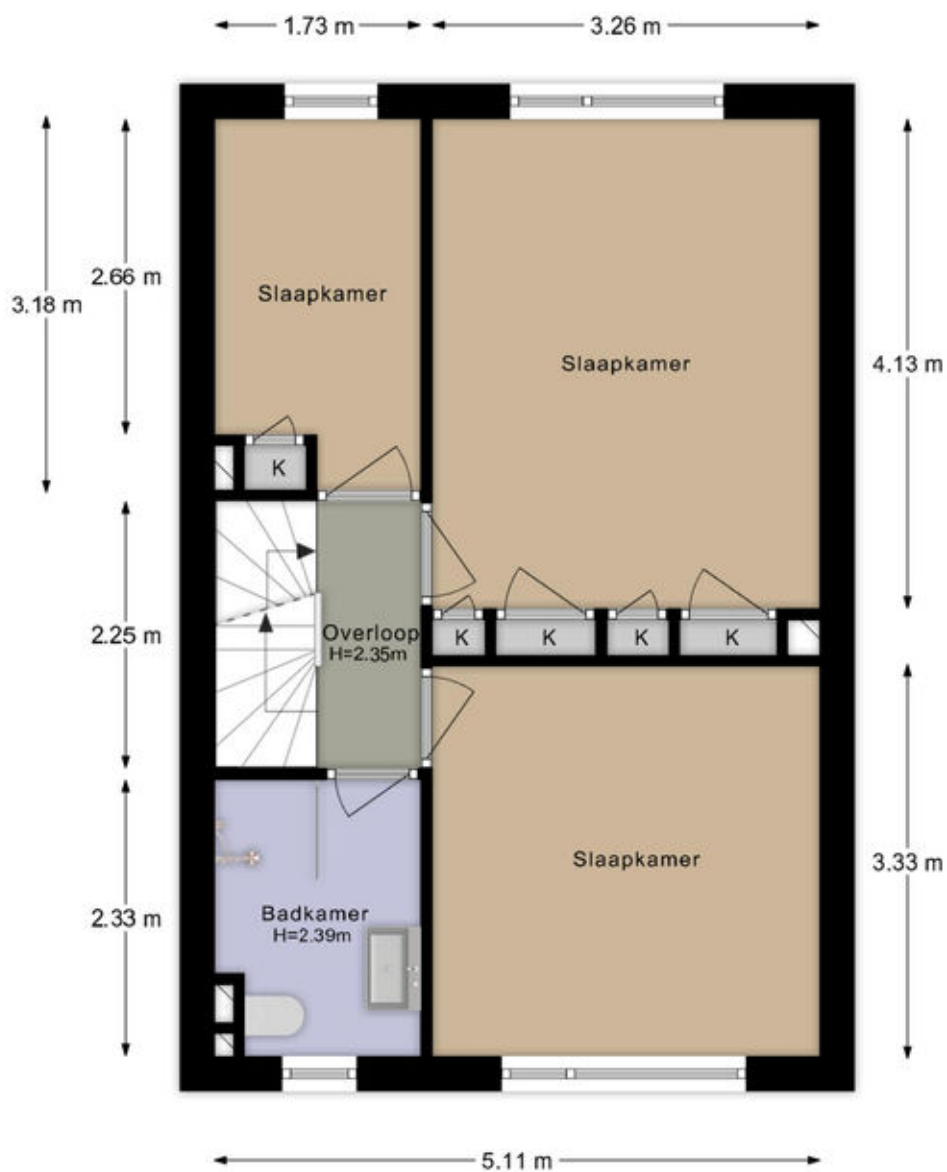








Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



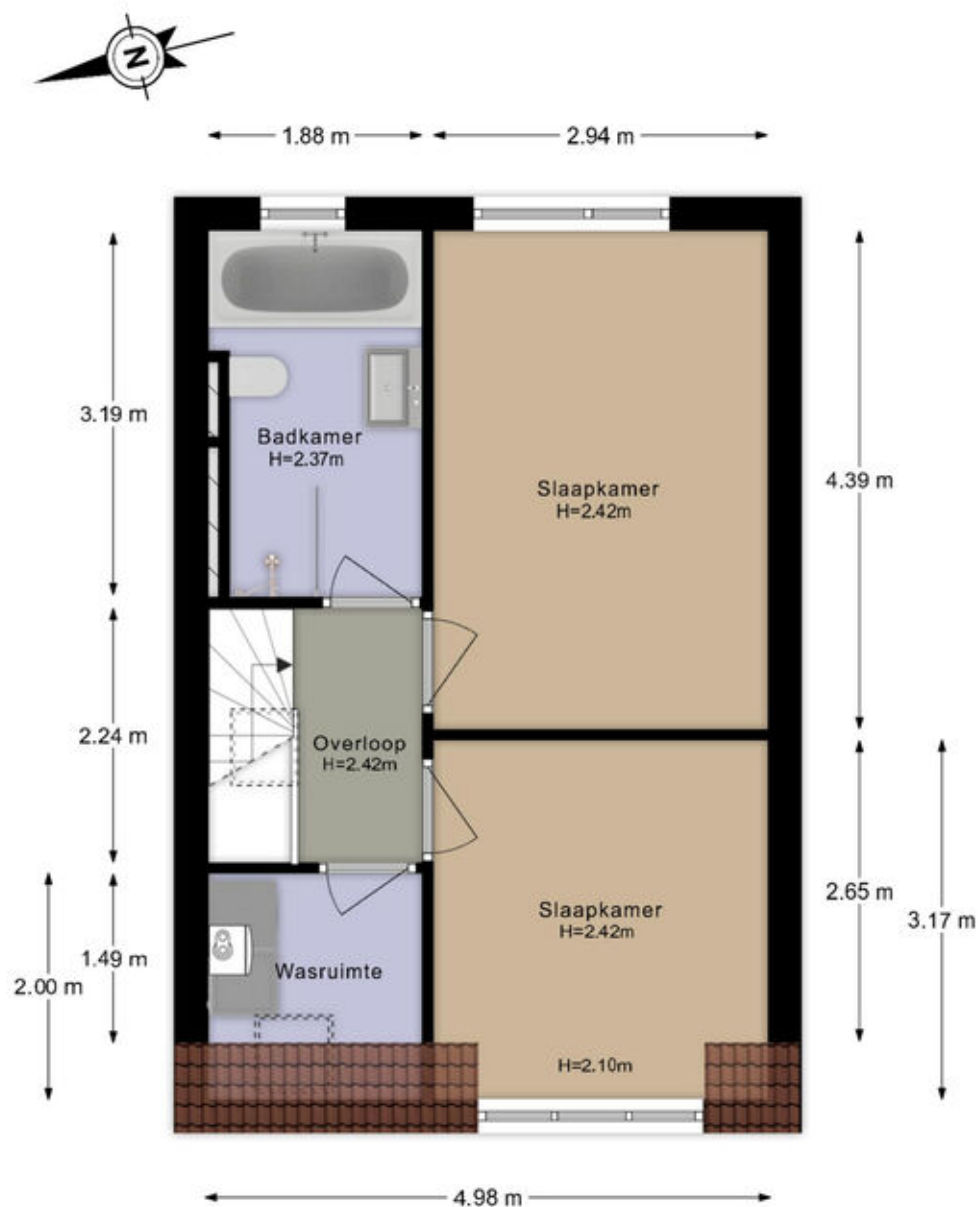








Tweede verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Haarlem P 579	kadaster 
---	--	---	---



Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

Leef Makelaars heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Dr Schaepmanstraat 81, Haarlem

Datum: 6 oktober 2025

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca.	125,1
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
	Externe Bergruimte	m2	Ca.	0,0
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca.	413

1^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	47,7
	Wonen	47,7
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

2^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	40,7
	Wonen	40,7
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

3^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	36,7
	Wonen	36,7
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Leef Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Leef Makelaars verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Leef Makelaars binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Leef Makelaars

Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	125,1 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m2
Externe bergruimte	0,0 m2

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafondlamp aanbouw	X		
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten hoofdslaapkamer	X		
- Inbouwkast kinderslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Gordijnen woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Opbergplanken in aanbouw	X		
- Stellingkast in aanbouw		X	
- Boekenkast		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Houten zwevende boomstamplank boven keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinset		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuinfakkels		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		



LeefLog

Wat maakt dat de huidige bewoners er met veel plezier wonen, en wat maakt dat ze hebben besloten de woning te verkopen? Interessante informatie wanneer je deze woning wil kopen. **LeefLog**, het persoonlijke verhaal van de bewoners van de *dr Schaepmanstraat 81*

Wanneer ben je eigenaar geworden en heb je de woning betrokken?

In 2017

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

We zijn samen vanuit Amsterdam naar Haarlem verhuisd. Ondanks dat er nog behoorlijk wat gedaan moest worden aan de woning toen wij hem kochten, vielen we direct op het licht en de ruimte. We zagen dit huis als de perfecte plek om ons gezin in uit te breiden, ook qua buurt, locatie en bereikbaarheid. We vielen vooral op de brede stoep en de brede straat, de erker, de ruime kamers en de hoge plafonds, en het uitzicht op de bomen vanuit de tuin. De afgelopen jaren hebben we het huis grondig laten verbouwen en we hebben er altijd met veel plezier gewoond.

Met hoeveel mensen van welke leeftijd wordt de woning momenteel bewoond? *Vier mensen: twee volwassenen en twee kinderen (6 en 4).*

Wie zijn de burens, hoeveel bewoners en van welke leeftijd?

Buren 79: Twee volwassenen, burens 83: Twee volwassenen met uitwonende volwassen zoon. Overige burens: Er zijn een aantal jonge stellen in de straat met jonge kinderen (0-3 jaar oud). Tegenover ons wonen verschillende stellen met kinderen (van tiener- tot volwassen leeftijd) en een aantal stellen zonder kinderen. Het is een fijne, rustige straat waarin burens pakketjes van elkaar aannemen en een praatje met elkaar maken.

Op welke tijden van de dag schijnt in de zomer de zon in de tuin/terras/balkon?

De tuin is op het zuidoosten, er is daardoor het grootste gedeelte van de dag zon (van zonsopkomst tot +/- 18u/18.30u).

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

Haarlem Spaarnwoude +/- 15 min lopen of 5 min fietsen, Haarlem station +/- 7 min fietsen, bus 80 is op 5 min lopen, bus 2 is op 1 min lopen (halte om de hoek op de Teding van Berkhoutstraat), bussen 300/356 en andere bussen richting Amsterdam (Zuid) zijn op 5 min fietsen.

Welke voorzieningen (winkels, scholen, groen) zijn dichtbij?

Er zijn verschillende goede scholen op loopafstand, de winkelstraat Amsterdamstraat met diverse winkels is een kleine 10 min lopen, net als het Beatrixplein. De Turkse supermarkt aan de overkant van de straat is ideaal: ze hebben heerlijk fruit en lekkere olijven, en het is perfect voor als je net een ingrediënt voor het koken bent vergeten. De Amsterdamsevaart is voor ons een fijne plek waar de kinderen lekker kunnen steppen/fietsen, en er zijn verschillende leuke speeltuintjes op loopafstand. Het Reinaldapark is ook dichtbij, en je fietst of loopt zo de stad in.

Wat maakt het zo prettig wonen en leven in dit huis?

De ruime, lichte kamers en de fijne groene tuin. Omdat er op de binnenplaats achter de woning grote bomen staan zie en hoor je altijd vogels, dat is heerlijk wakker worden. De buurt is gezellig, rustig en ideaal gelegen: je bent zo de stad uit, maar ook zo de stad in.

Wat zijn de nadelen aan de woning, en wat zou je daar eenvoudig aan kunnen doen?

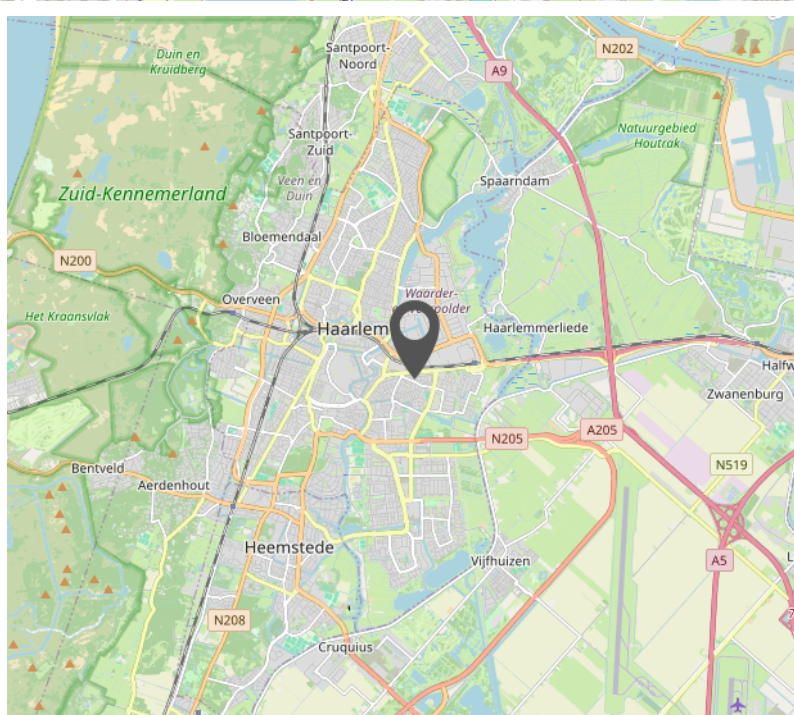
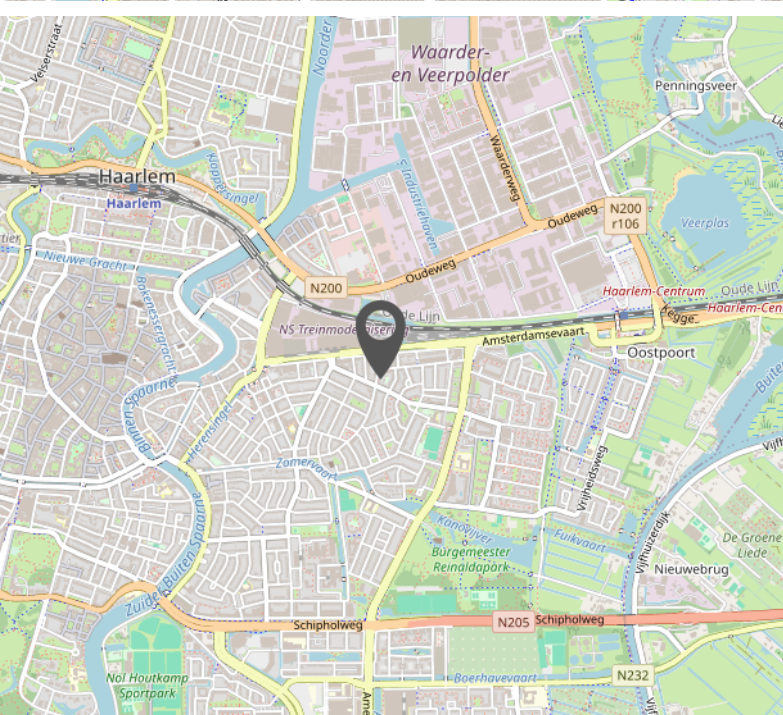
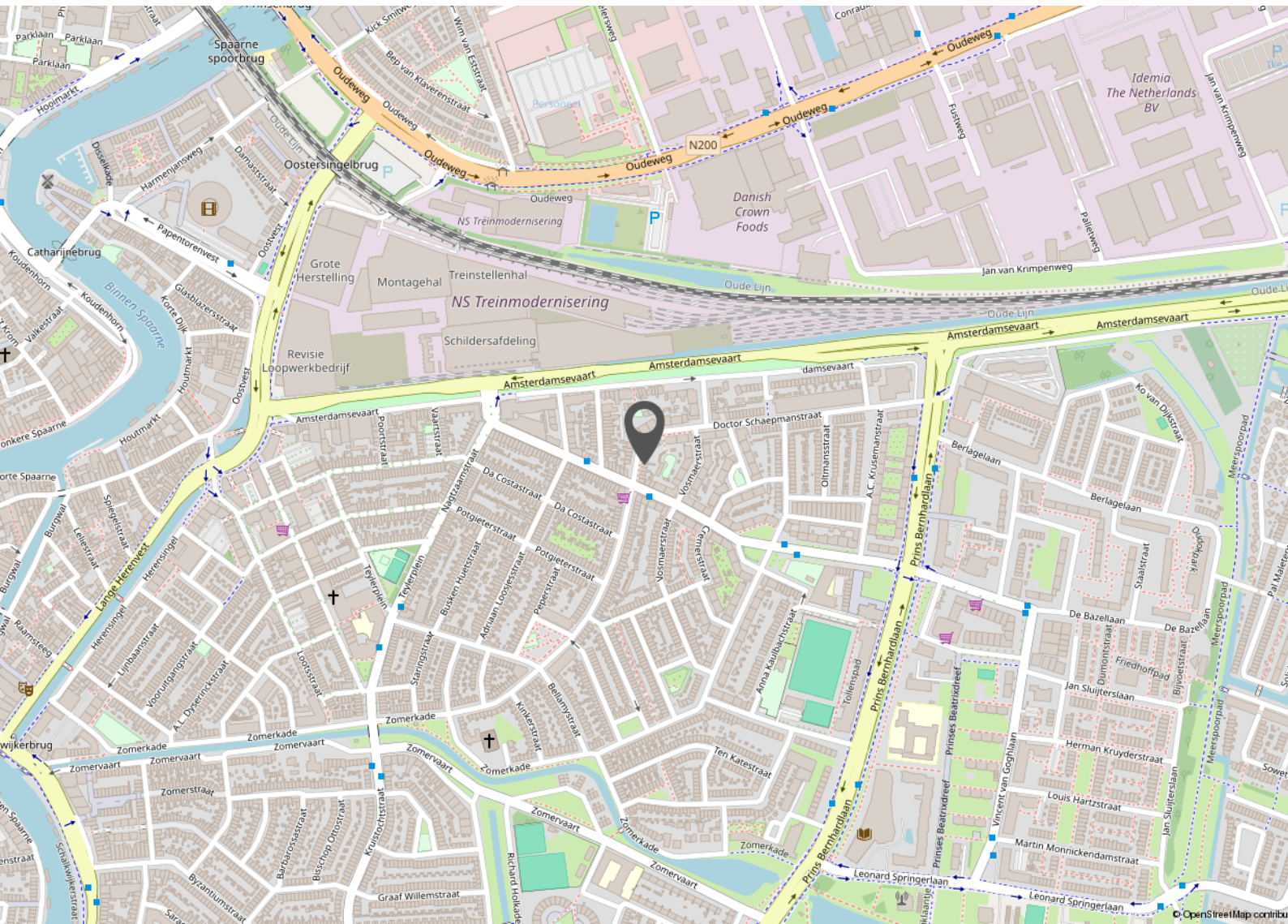
Het doek van het zonnescherf is aan vervanging toe, deze zou je eenvoudig kunnen (laten) vervangen.

Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

We hebben een huis in een nieuwbouwwijk verderop gekocht, we blijven dus in de buurt wonen, maar we zullen onze huidige woning zeker missen. Hopelijk worden de volgende kopers hier net zo gelukkig als wij!

Afzender,
Niels en Charlotte

Locatie op de kaart





Wonen in Haarlem

Haarlem is één van de leukste steden van Nederland. Je hebt de rivier het Spaarne, verborgen hofjes en monumentale panden aan de mooie grachten. Je vindt hier de beste restaurants, koffietentjes en bijzondere winkeltjes in de Gouden Straatjes, elk met een eigen karakter.

Haarlem is ook de stad van kunst en cultuur. Er zijn musea, de Stadsschouwburg, de Toneelschuur en bioscopen. Kortom, in Haarlem is altijd wel iets leuks te doen! Ook is Haarlem omgeven door prachtige natuur. Fraaie stadsparken zoals het Kenaupark, Fredrikspark, de Bolwerken en de Haarlemmerhout. Binnen 25 minuten fietsen sta je op het strand van Bloemendaal of Zandvoort.

Overal in de regio woon je op een paar minuten lopen of fietsen van het treinstation. Er is altijd wel een halte om de hoek, de bus brengt je binnen 30 minuten naar Amsterdam. Met de auto bereik je al snel de N208 of A9 die richting Alkmaar, Amsterdam, Den Haag en de rest van Nederland gaan.

Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

Bekijk deze woning online!

[Leefmakelaars.nl/aanbod](https://leefmakelaars.nl/aanbod)



Dr. Schaepmanstraat 81, Haarlem



Ga naar de website en bekijk deze woning
online in 3D!



Interesse?

Neem contact
met ons op.



Wagenweg 108,
2012 NJ Haarlem

023 5519006
info@leefmakelaars.nl
www.leefmakelaars.nl

Leef Makelaars

Leef Makelaars bestaat al sinds 2007 en is opgericht door Jochum Steur. De keuze voor de naam Leef was niet zomaar, het staat voor goed wonen en gezond leven. Heerlijk genieten en je veilig voelen in je woning, dat is de basis voor een mooi leven.

Leef is niet de traditionele makelaar die je gewend bent. Wij doen het anders. Daar kiezen we bewust voor. We staan naast je bij het hele proces. Van financiering tot verbouwing; wij helpen. Maar het belangrijkste: wij maken het zoeken, kopen of verkopen van een woning leuk en ontzorgen je helemaal!

Omdat wij wonen en werken in Haarlem, weten we écht waar we het over hebben. We kennen de markt, de stad en de mensen. Daarnaast zijn we gespecialiseerd in jaren '30 woningen en adviseren wij graag onze klanten hierin.

Onze kracht is niet alleen deskundigheid en ervaring, maar ook transparantie staat hoog in het vaandel. Onze klanten voelen we haarfijn aan en we streven naar een deal waar alle partijen blij mee zijn. Strakke pakken en bla bla is aan ons niet besteed.



Aanvullende informatie

Onderzoeksplicht koper

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat verstrekte informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, afmetingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, via derden en soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd de bij hem bekende gebreken te melden.

De koper heeft echter zijn eigen wettelijke 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, e.d. Wij adviseren koopgegadigden een eigen makelaar in te schakelen bij de aankoop van een woning.

Belangrijke informatie

Alle belangrijke documentatie en informatie van het object is bij de verkopende makelaar in te zien, kunnen per mail worden verzonden of zijn te downloaden via move.nl. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Biedingssysteem

Tijdens, of na de bezichtiging brengt de verkoopmakelaar belangstellenden op de hoogte van het gehanteerde biedsysteem voor de verkoop van deze woning.

Amsterdams- biedsysteem

Er is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper of gegadigde een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat-koper of gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.

De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. 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.

Biedsysteem met Inschrijving

Kijkers en koopgegadigden worden in de gelegenheid gesteld om voor afloop van de sluitingstermijn éénmalig een uiterste bieding uit te brengen op de woning in move.nl. De verkopende makelaar zal u aangeven op welk moment de bieding uiterlijk door ons dient te zijn ontvangen. Wij adviseren u daarbij eventuele (ontbindende) voorwaarden en wensen nadrukkelijk te vermelden.

Alle biedingen worden aan de verkoper voorgelegd en besloten of, en aan welke kandidaat de verkoop gegund is. Binnen afzienbare tijd daarna worden alle bidders geïnformeerd over de gunning. Uiterlijk voor afloop van de sluitingstermijn dient de bieding door ons te zijn ontvangen via move.nl. Via move.nl kun je ook alle aanvullende woninginformatie inzien en downloaden.

Transparant

Wij zijn graag transparant en geven alle bieders inzage in het biedverloop zodra de verkoopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden. Na het maken van een afspraak kan het biedlogboek worden ingezien, uiteraard rekening houdend met de geldende privacy regelgeving (namen en contactgegevens blijven afgeschermd).

Recht van gunning

Voor alle biedmethoden geldt dat de verkoper, samen met zijn of haar NVM-verkoopmakelaar, bepaalt aan wie de woningverkoop gegund is. Dit hoeft niet altijd degene te zijn met het hoogste bod, het kan ook de bidder zijn met de meest gunstige voorwaarden voor de verkoper.

Schriftelijkheidsvereiste - rechtsgeldige overeenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld door Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom en voorbehouden

De waarborgsom, of bankgarantie bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en moet worden voldaan aan de notaris. Ontbindende voorwaarden (zoals bijvoorbeeld t.b.v. hypotheek, bouwkeuring, etc) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze nadrukkelijk bij de bieding worden gemeld en akkoord bevonden door de verkoper. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld worden deze opgenomen in de koopovereenkomst (clausuleblad).

Opkoopbescherming/huisvestingswet

In meerdere gemeenten in Nederland is de opkoopbescherming van toepassing. Dit is een maatregel die het in principe verboden maakt om koopwoningen onder een bepaalde WOZ-waarde aan te kopen en vervolgens te verhuren. Per 1 februari 2022 geldt ook in Haarlem de opkoopbescherming; koopt u een woning met een WOZ-waarde van € 389.000,- of lager, dan moet u daar ook zelf gaan wonen. Onder bepaalde voorwaarden kunt u de woning tijdelijk verhuren en moet een vergunning worden aangevraagd. Voor nadere informatie omtrent de Opkoopbescherming verwijzen wij naar de gemeente(site) waarin de woning gelegen is.

Disclaimer: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Veelgestelde vragen

Mag ik als mogelijke koper advies van de verkoopmakelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Wanneer je advies wil tijdens het koopproces, dan is het verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan je te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd, nu heeft iemand anders een beter bod gedaan. Mag dat?

Ja dat mag. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Na ondertekening van de overeenkomst staat de koop pas vast voor de verkoper en heeft een -particuliere- koper nog 3 dagen bedenktijd. Ook een bevestiging per mail, brief of whatsapp is niet rechtsgeldig.

Wat houdt de 3 dagen bedenktijd voor kopers precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als -particuliere- koper zonder opgave van redenen de koopovereenkomst kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra er een kopie van de volledig ondertekende koopovereenkomst aan de koper is verzonden.

Wat is het verschil tussen mededelingsplicht en onderzoeksplicht?

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die belangrijk zijn voor de aankoop van de woning aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven. Echter, de koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht om alle informatie goed te onderzoeken en eventuele gebreken en nadelen aan de woning te ontdekken. Een aankoopmakelaar kan hierbij een belangrijke rol spelen.

Wat te doen bij verborgen gebreken na het sluiten van de overeenkomst?

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd 'ernstig gebrek' of bij het achterhouden van informatie/schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Doe je als koper zelf geen goed onderzoek, dan is er een grotere kans dat je de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later blijkt dat er gebreken zijn.

Valt de makelaarscourtage onder 'kosten koper'?

Nee, onder 'kosten koper' vallen wel de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het opmaken van de eigendoms-/leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster. Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte, het aflossen van een hypotheek, een samenlevingscontract of testament. Maar ook voor je makelaar, financieel adviseur, een overbruggingskrediet, verhuizing, e.d. Je financieel adviseur kan een goede kostenberekening maken.

Hoe wordt de woonoppervlakte exact berekend?

Een NVM verkoopmakelaar is verplicht om bij de verkoop van een woning de meetinstructie NEN(2580) te gebruiken. Desondanks kunnen er verschillen optreden door interpretatie- of afrondingsverschillen.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Artikel 20/23 Nadere afspraken en bijzonderheden:

- geen

Roerende zaken: Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens aangehechte lijst bij de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst roerende zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnamelijst rechtstreeks met de verkoper te bespreken en overeen te komen en bij (feitelijke) oplevering te voldoen aan de verkoper.

Notaris: Tenzij anders aangegeven in de verkoopinformatie zal de notariële eigendomsoverdracht van de woning plaatsvinden bij de notaris van kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) door kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening en risico van de koper.

Vragenlijst deel B: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de vragenlijst deel B en van de inhoud kennis te hebben genomen.

Energielabel: Aan deze koopovereenkomst is wel een kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Verkoper is verplicht om een door de rijksoverheid afgegeven energielabel aan koper te overhandigen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt noch door verkoper noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens en de uitkomst van het huidige label en/of een eventueel verschil in uitkomst met een toekomstig energielabel.

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan ** jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. 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 een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit-, gas- en waterinstallaties, de riolering, de aanwezigheid van en/of aantasting door ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

*** Bouwkundige keuring: Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig bouwkundig te beoordelen. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/niet* gebruik gemaakt, op: ** door **. Koper verklaart, met de wetenschap van deze beoordeling, dat de onroerende zaak die eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

Funderingsclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende de fundering geen problemen bekend zijn. Verkoper staat niet in 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 aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst 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 en/of verwijdering van het asbest voor rekening en risico van koper. Bij de onderhandeling en het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Milieuclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan het aan de brochure c.q. koopakte gehechte document van de milieudienst. Elke aansprakelijkheid van 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.

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 alle aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Zuiveringsclausule: Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die met 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 wordt 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.

Maatvoering: De woning is opgemeten conform de meetinstructie NEN2580. 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) Leef Makelaars-Taxateurs o.z. van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Schriftelijke vastlegging: Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde 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.

Toestemming aan notaris voor versturen van documenten aan makelaars:

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij deze transactie betrokken makelaars (van beide zijden). Ondergetekenden verklaren voorts hierbij toestemming te geven aan de notaris om de afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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 (overbruggings-) hypotheek. 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 uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Dienstverlening: Deze overeenkomst van verkoop en koop is tot stand gekomen door bemiddeling van Leef Makelaars optredende voor verkoper, en ** voor de koper, die verklaart bij de notariële overdracht aan zijn makelaar een courtage verschuldigd te zijn conform de opdracht tot dienstverlening en machtigt de notaris hierbij de courtagenota onherroepelijk te verrekenen in de nota van afrekening en uit te betalen aan de makelaar.