



Emmalaan 8, 2015 BT Haarlem/grens Overveen

Vraagprijs € 935.000,- kosten koper



Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Emmalaan 8, 2015 BT Haarlem

Royaal, karakteristiek herenhuis (tussenwoning) met diepe tuinen en volop ruimte voor het gezin!

Aan een rustige en kindvriendelijke straat, vrijwel op de grens van Haarlem en Overveen, ligt dit karakteristieke herenhuis uit ca. 1923. De woning beschikt over een ca. 7,25 meter diepe voortuin op het zuiden en een ruim 12 meter diepe achtertuin op het noorden die dankzij de diepte verrassend zonnig is. In de achtertuin bevindt zich een vrijstaande houten schuur en er is een achterom aanwezig.

In 2006 is de woning uitgebreid met een dakopbouw, waardoor een volwaardige tweede verdieping is gerealiseerd. Hierdoor beschikt het huis over maar liefst 5 (slaap)kamers, waarvan 4 zeer royaal bemeten (ca. 13, 14, 16 en 21 m²) en één kamer van ca. 5 m². De 2 grootste slaapkamers bevinden zich op de tweede verdieping en zijn beide over de volledige breedte van de woning gesitueerd. Deze verdieping leent zich uitstekend voor een herindeling, waarmee dan bijvoorbeeld (een) extra slaapkamer(s) en/of een tweede badkamer gecreëerd zouden kunnen worden.

De lichte living van ca. 36 m² is verdeeld in een ruim zit- en eetgedeelte en wordt gekenmerkt door een fraaie erker aan de voorzijde. Aan de achterzijde bevindt zich een serre met openslaande deuren naar de achtertuin die veelzijdig te gebruiken is voor bijvoorbeeld een werk-, speel-, hobby- of leesruimte.

De combinatie van ruimte, karakter, voor- én achtertuin en een uitstekende ligging maakt dit tot een ideale gezinswoning. De woning dient op enkele punten gemoderniseerd te worden en biedt dan ook een uitstekende kans om geheel naar eigen wens een fijn familiehuis voor het gezin te creëren.

LIGGING

De woning ligt in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer op fietsafstand van duinen, bos en strand. In de directe omgeving bevinden zich onder andere het Brouwerskolkpark, Nationaal Park Kennemerduinen (met duinmeer Het Wed), Buitenplaats Elswout en Koningshof. Ook het strand is eenvoudig bereikbaar per fiets of met het openbaar vervoer (bus of trein).

VOORZIENINGEN

Op loopafstand bevinden zich een grote Albert Heijn (Spoorwegstraat), diverse buurtwinkels en speciaalzaken (Zijlweg), kinderopvang en bushaltes richting Haarlem centrum, NS-station, Bloemendaal aan Zee en Zandvoort. Binnen enkele minuten fietsen bereik je de dorpskern en het NS-station van Overveen met supermarkt, winkels en populaire horecagelegenheden zoals Nolita, Loetje, Borski, STACH en Klein Centraal. De historische binnenstad én het NS-station van Haarlem



liggen op ca. 5 minuten fietsen zodat daarmee alle winkel-, culturele-, horeca- en overige centrumvoorzieningen die daar worden geboden ook allemaal binnen handbereik liggen.

SCHOLEN

In de directe omgeving, zowel in Haarlem als in Overveen, is een ruime keuze aan verschillende soorten basisscholen waaronder openbaar, christelijk, rooms-katholiek, Montessori-, vrijeschool-, tweetalig, speciaal en zelfs Sanyu onderwijs voor meer- of hoogbegaafde kinderen. Daarnaast bevinden zich middelbare scholen, MBO- en HBO-instellingen op korte loop- danwel fietsafstand.

EEN HUIS MET EEN BIJZONDER VERHAAL / ANTON PIECK AAN DE EMMALAAN

Van ca. midden jaren twintig tot 1939 werd Emmalaan 8 bewoond door Anton Pieck, zijn vrouw en hun drie kinderen. Buiten het feit dat Pieck vanaf 1920 tekenleraar was op het, nabij de woning gelegen, Kennemer Lyceum verwierf hij nationale en internationale bekendheid o.a. als kunstschilder, illustrator en als ontwerper van het sprookjespark en diverse attracties van De Efteling.

Bijzonder detail; toen Pieck hier ging wonen, lag de Emmalaan nog in Overveen en dus in de gemeente Bloemendaal. In 1927 werd dit gebied echter geannexeerd door Haarlem, waardoor de familie Pieck zonder te verhuizen opeens in Haarlem woonde. Het is niet moeilijk voor te stellen, dat het atelier dat Pieck in deze woning had mogelijk zelfs in dezelfde kamer aanwezig was als de kamer die vandaag de dag ook als atelierruimte in gebruik is.

Een leuk stukje geschiedenis dat verbonden is aan het huis dat klaar is voor een nieuw hoofdstuk van een ander gezin. Voor meer historische context verwijzen wij naar de tekst op pagina .. van deze brochure.

INDELING

Begane grond:

Entree, hal met meterkast en garderobe, gang, verdiepte kelder-/trapkast, toilet met fonteintje. Royale woonkamer met hoog plafond, lamelparketvloer, erker aan de voorzijde, gashaard en serre met openslaande deuren naar de achtertuin. Aparte keuken (ca. 7 m²) met inbouwapparatuur, aanrechtblad van natuursteen en doorgang naar een eenvoudige 'bijkeuken' in uitbouw met toegang naar de achtertuin. Achterin de tuin een houten schuur met elektra en een achterom van en naar de Regentesselaan.

Eerste verdieping:

Overloop met kastruimte tussen de slaapkamers en een royale inloop-/bergkast met de cv-opstelling en extra wasmachine-aansluiting. Badkamer (ca. 6 m²) met douche-/ligbadcombinatie, wastafel, tweede toilet en de opstelling van de wasmachine en droger. Twee ruime slaapkamers



(ca. 14 m² met toegang tot het balkon en ca. 13 m² met erker) alsmede een derde, kleinere slaapkamer (ca. 5m² en nu in gebruik is als atelier-/werkkamer).

Tweede verdieping:

Overloop met lichtkoepel. Aan de achterzijde een royale (hoofd)slaapkamer (ca. 21 m²) met brede dakkapel en een wastafel. Aan de voorzijde eveneens een ruime slaapkamer (ca. 16 m²) met dakkapel en een tuimeldakraam. Deze verdieping biedt mogelijkheden voor een her- of nadere indeling zodat eventueel meer (slaap)kamers en/of een tweede badkamer gemaakt zouden kunnen worden.

ALGEMEEN

- Zie plattegronden voor de exacte indeling en maatvoering.
- Bouwjaar: ca. 1923; dakopbouw gerealiseerd ca. 2006.
- Bouwkundig gekeurd; rapport aanwezig via de makelaar.
- Elektra: 8 groepen in moderne kast (ca. 2006) met dubbele aardlekschakelaar en automatische zekeringen.
- Verwarming/warmwater: Remeha Tzerra M 28c Plus CCS, combi HR CV-ketel (2018) en daarnaast is er een gashaard in de woonkamer aanwezig.
- Energielabel C (geldig tot 17-11-2032).
- Originele paneeldeuren uit de jaren '20 zijn bewaard gebleven.
- Kabeltelevisie + Glasvezelaansluiting aanwezig.
- Deels voorzien van kunststof kozijnen en deels van houten kozijnen.
- Nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing waarvan een deel HR++ (2e verd.).
- Riolering deels al vervangen in PVC.
- Woonoppervlakte: ca. 151 m² / Overig inpandig: 2 m² / Externe bergruimte (schuur): ca. 4 m² / Gebouwgebonden buitenruimte (balkon): ca. 5 m² / Bruto-Inhoud pand: ca. 557 m³ / e.e.a. conform de BBMI gebaseerd op de NEN 2580 norm, meetrapport aanwezig.
- Royaal kadastraal perceel: ca. 181 m² (eigen grond).
- Gelegen in parkeervergunninggebied West; zonder wachttijd maximaal 2 vergunningen mogelijk + bezoekersparkeren.
- Oplevering: in overleg;
- Alle vermelde maten, oppervlakten, jaartallen en bedragen zijn indicatief en afgerond; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 935.000,- kosten koper



VOOR DE LIEFHEBBER:NOG WAT MEER GESCHIEDENIS VAN DEZE WONING

Beroemde bewoner in de jaren '20 en '30:

Het nabij de woning gelegen Kennemer Lyceum is opgericht in 1920 en is daarmee een van de oudste Lycea van Nederland. In hetzelfde jaar dat het Lyceum werd opgericht kreeg de destijds 25 jarige Anton Pieck een betrekking als tekenleraar waar hij tot aan zijn pensioen en dus 40 jaar lang tekenles zou geven. Anton Pieck werd echter vooral bekend en beroemd als kunstschilder, tekenaar, boekillustrator en als ontwerper van het sprookjespark en diverse attracties in De Efteling.

Pieck bewoonde de Emmalaan 8 vanaf ca. midden jaren twintig tot ergens in 1939 samen met zijn vrouw en hun drie kinderen. Tot 1927 lagen de Emmalaan en de omliggende lanen nog in Overveen en behoorde de woning dus tot het grondgebied van de gemeente Bloemendaal. In 1927 annexeerde de gemeente Haarlem (delen) van haar buurgemeenten en daarmee werd ook de Emmalaan en omgeving van de ene op de andere dag Haarlems grondgebied. De familie Pieck heeft dus in dezelfde woning, op hetzelfde adres en zonder te hoeven verhuizen zowel in Overveen als in Haarlem gewoond.

Als je bedenkt dat de Emmalaan 8 in die tijd nog geen tweede verdieping had, een gezin met drie kinderen moest herbergen en Pieck ook nog eens werkkamer/atelier in de woning had dan kan het niet anders dan dat het gezin op een gegeven moment behoefte had aan een grotere woning. In 1939 verhuisde het gezin dan ook naar een woning met een zolder-/tweede verdieping aan de Prins Mauritslaan, vlak naast Piecks werkgever, het Kennemer Lyceum.

Delen van de gemeente Bloemendaal (Overveen) worden opeens Haarlem / de annexatie van 1927:

Sinds de tweede helft van de 19e eeuw probeerde de gemeente Haarlem al haar grondgebied uit te breiden om te kunnen groeien en zo haar centrumfunctie in Zuid-Kennemerland te kunnen handhaven. Vele decennialang was zij daar niet in geslaagd o.a. vanwege het grote verzet daartegen van de bevolking van de buurgemeenten waar Haarlem haar zinnen op had gezet. Niet in de laatste plaats omdat het belastingniveau in Haarlem veel hoger lag.

In 1927 is Haarlem er uiteindelijk toch in geslaagd haar grondgebied aanzienlijk te vergroten door de annexatie van o.a. de (voormalige) gemeente Schoten (het huidige Haarlem-Noord) en delen van Spaarndam en Heemstede. De gemeente Bloemendaal ontsprong ook niet aan de annexatiedrift van Haarlem en moest in 1927 circa 250 hectare grondgebied afstaan en raakte daarmee in één klap 615 woonhuizen, 35 bedrijfspanden en meer dan 2000 inwoners kwijt.

Bloemendaal verloor daarbij het IJsaangebied (de Krim), het Ramplaankwartier, het Oosterduinkwartier en het Zijlweggebied. Dat laatste gebied besloeg de Bloemenbuurt (ten zuiden van de Zijlweg) en het Spoorwegkwartier (ten noorden van de Zijlweg) waarin zich de Emmalaan bevindt alsook de Zijlweg, Zijweg, Spoorwegstraat, Delftstraat, Julianalaan, Prinsesselaan en Regentesselaan (voorheen Wilhelminalaan). Tegenwoordig worden de Bloemenbuurt en het Spoorwegkwartier samen aangeduid als de Bloemenbuurt. Aan de naamgeving met leden van het Koninklijk Huis en hun verwanten kun je nog zien dat dit gebiedje in de jaren '20 nog onderdeel uitmaakte van de toenmalige bouwplannen (het Oranjepark of Oranjekwartier) van de gemeente Bloemendaal dat aan weerskanten van de Julianalaan moest verrijzen. In Haarlem had men ook al een Koninginnebuurt zodat men na de annexatie in 1927, binnen de nieuwe gemeentegrens met min of meer 'dubbele' straatnamen te maken kreeg.



Zo had Haarlem al de Julianastraat, de 1e en 2e Emmastraat, het Emmaplein en de Wilhelminastraat. In het voormalige Overveense deel van Haarlem liet men echter de naamgeving Julianalaan en Emmalaan ongemoeid zodat die straatnamen bleven bestaan. De Wilhelminalaan (in voormalig Overveen) beschouwde men waarschijnlijk als bron van mogelijke verwarring met de Wilhelminastraat zodat alleen deze laan in 1928 werd omgedoopt tot de Regentesselaan.

Verwarring bleef er kennelijk toch nog lange tijd na de annexatie gezien het feit dat in advertenties en annonces m.b.t. de Julianalaan en Emmalaan, voor de zekerheid, altijd nog de toevoeging “bij den Zijlweg” vermeld stond.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1923

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	557 m ³
Perceel oppervlakte	181 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	151 m ²
Woonkamer	36 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Openslaande deuren
Keurmerken	Bouwkundige Keuring
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Gashaard
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.213
Tuin breedte (cm)	615
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal



Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl



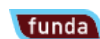


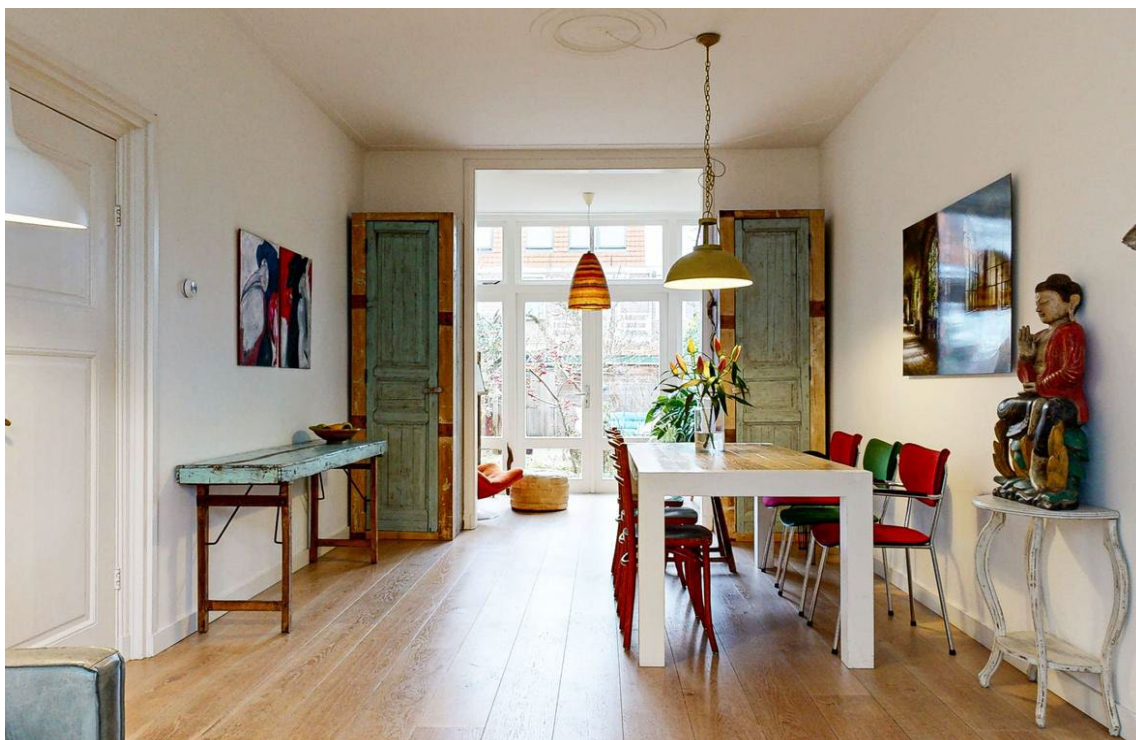
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





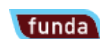
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





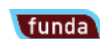


Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl



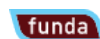


Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl



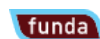


Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





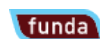
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl







Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl







Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

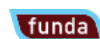


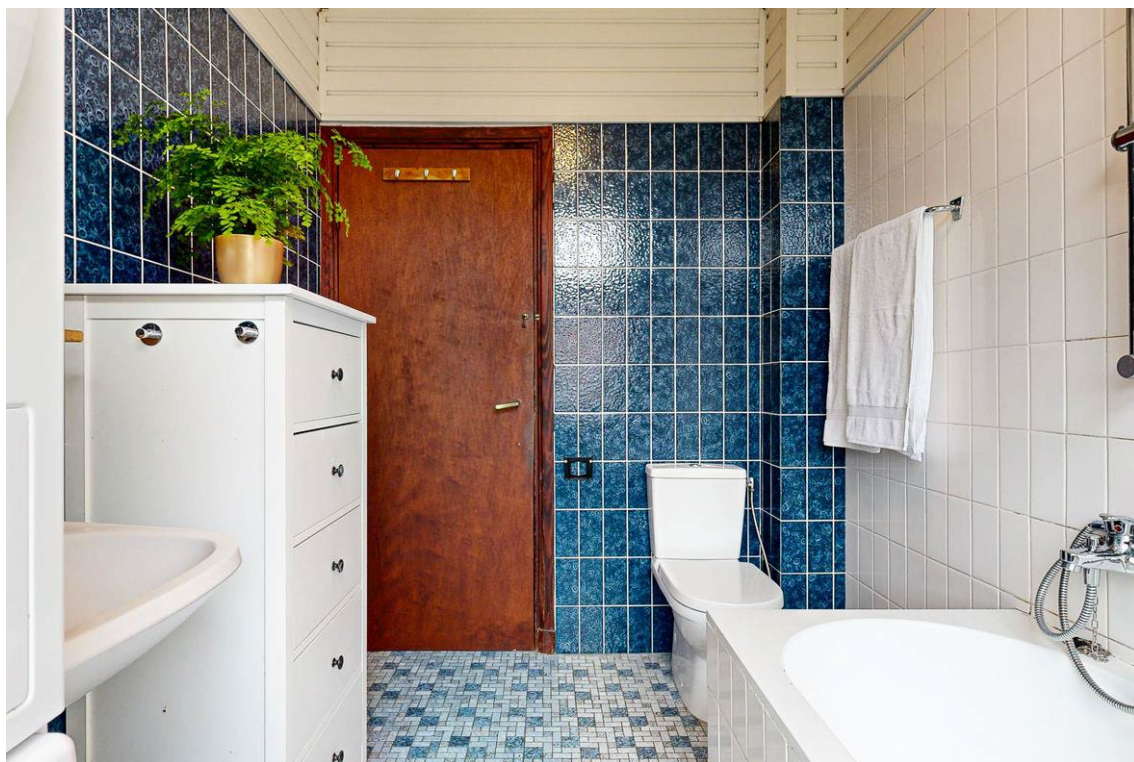






Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





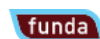








Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl



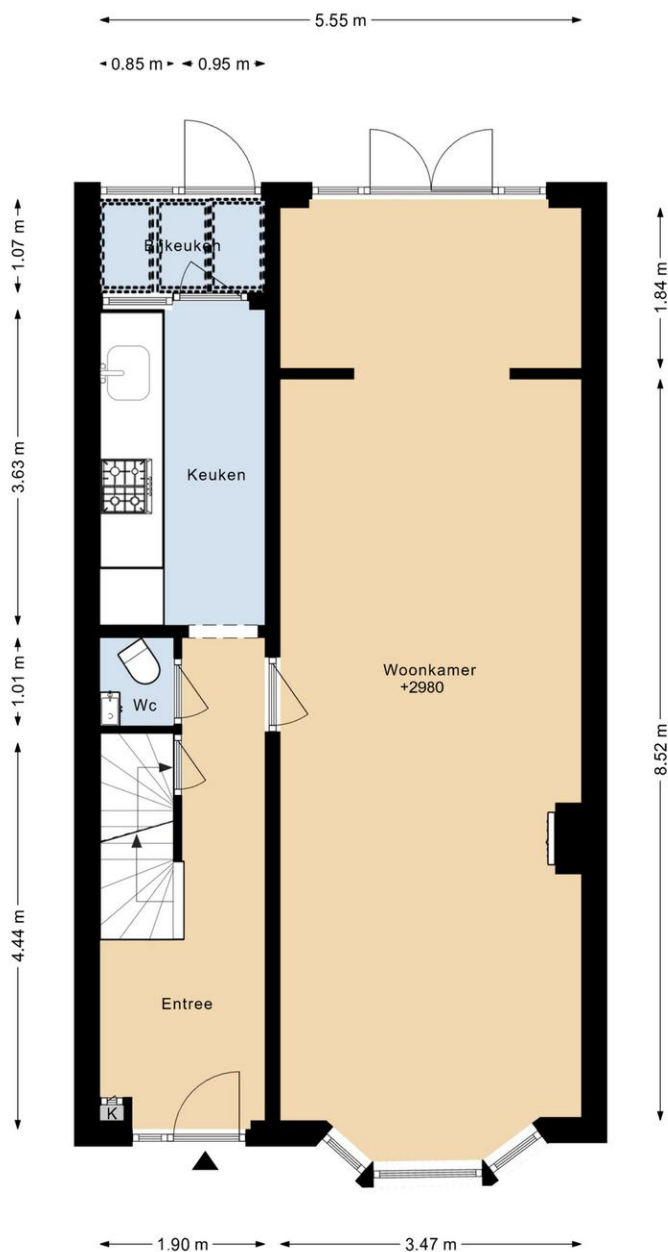


Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl



Plattegrond

EMMALAAN 8 BEGANE GROND



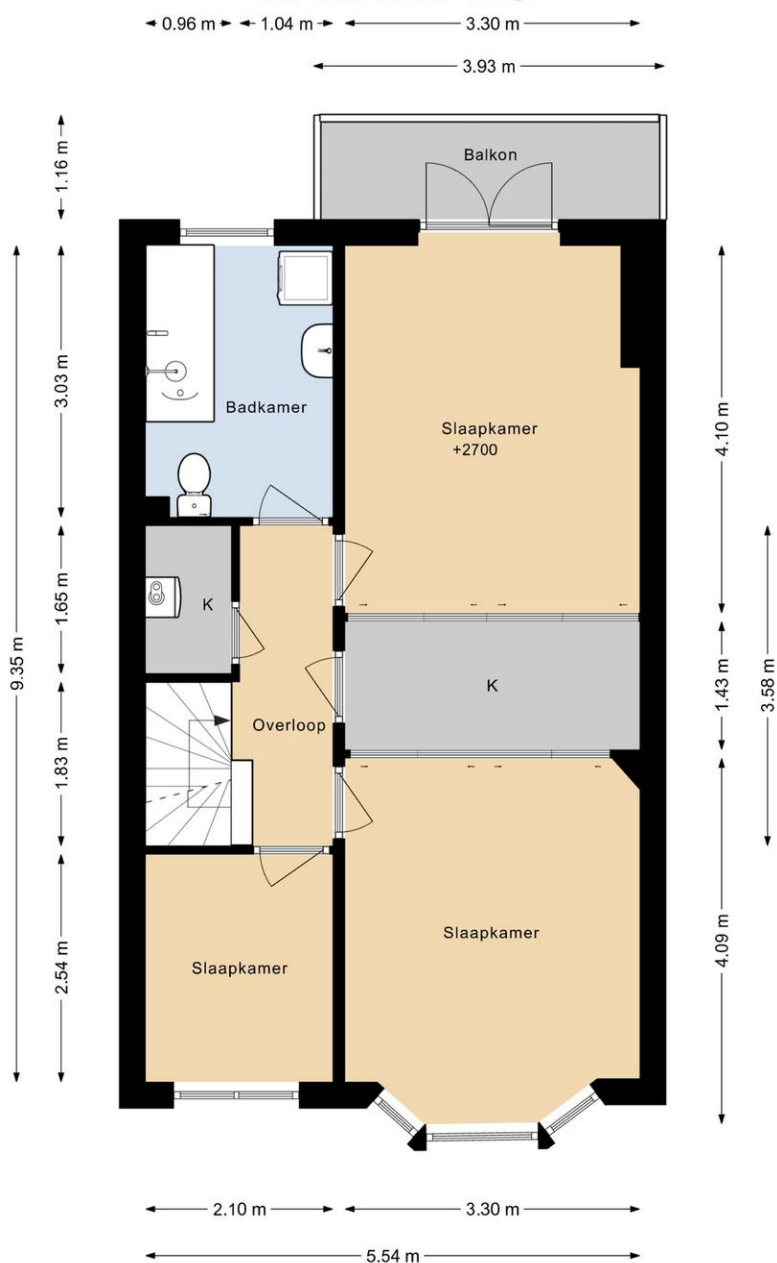
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Plattegrond



Plattegrond

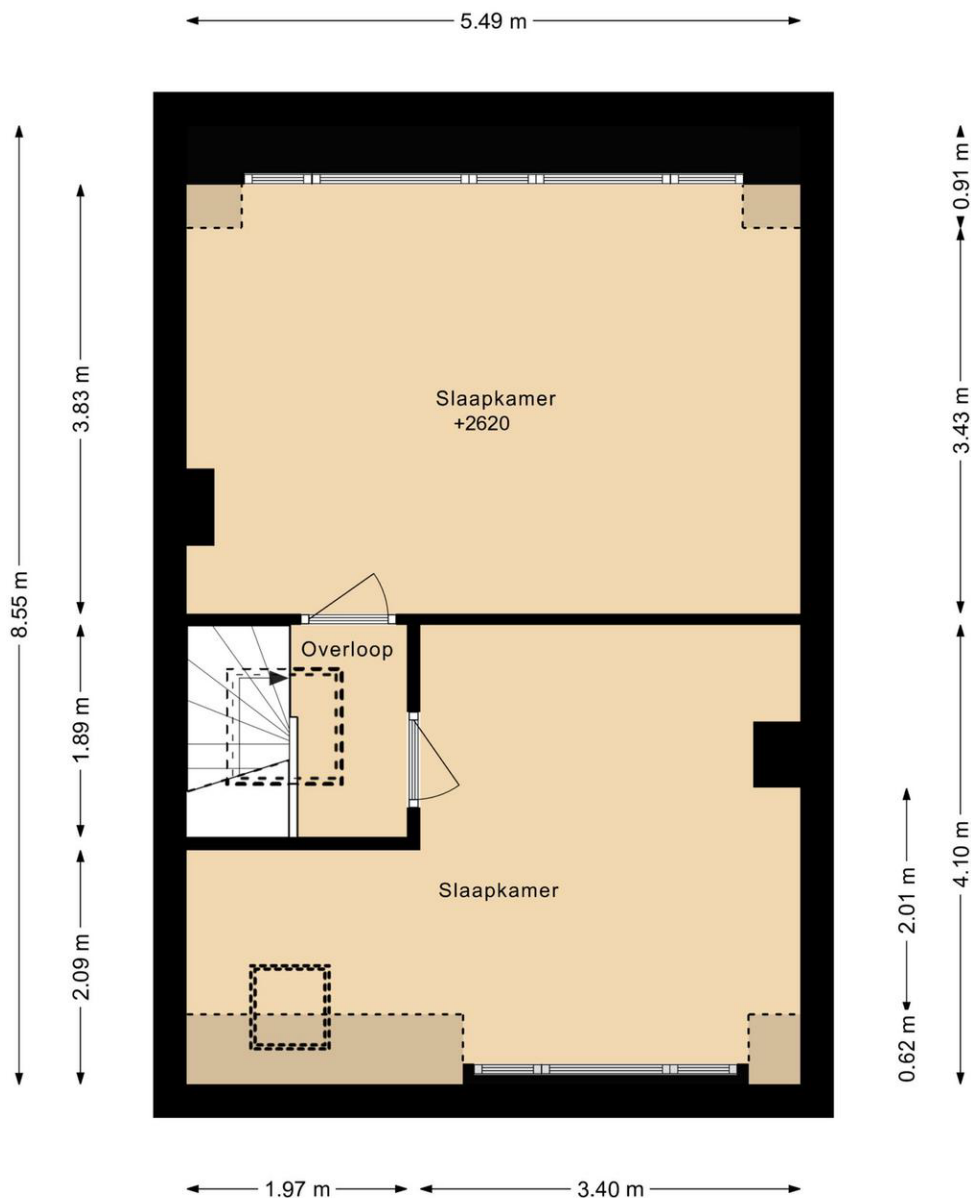
EMMALAAN 8 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Plattegrond

EMMALAAN 8 2E VERDIEPING



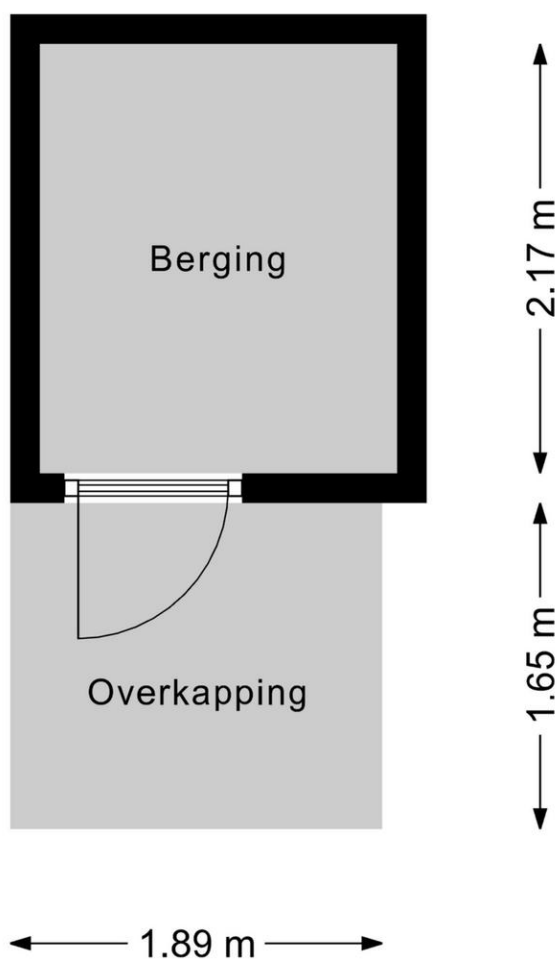
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



Plattegrond

EMMALAAN 8 BERGING

← 1.81 m →



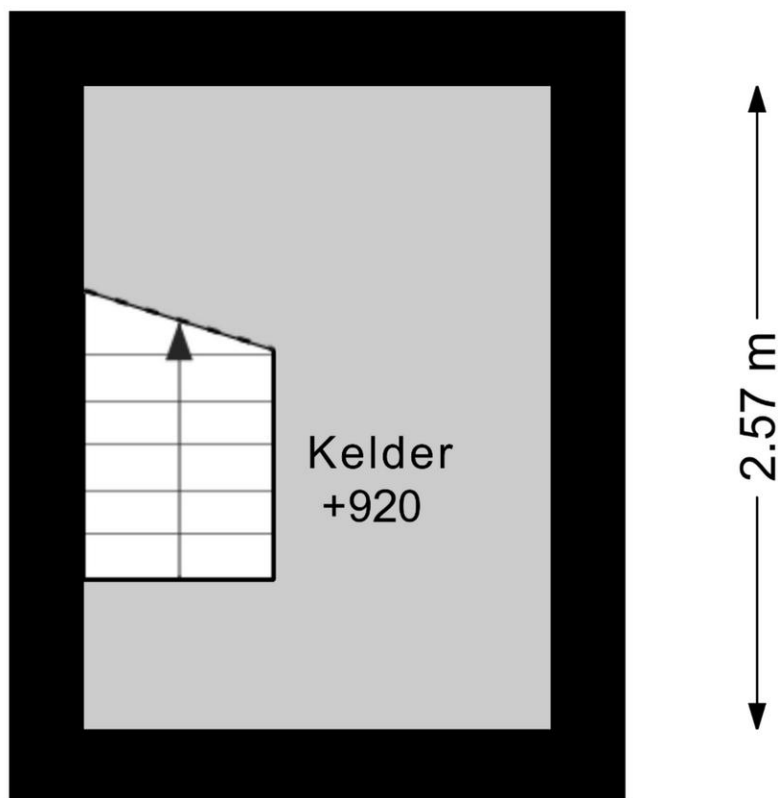
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



Plattegrond

EMMALAAN 8 KELDER

← 1.87 m →

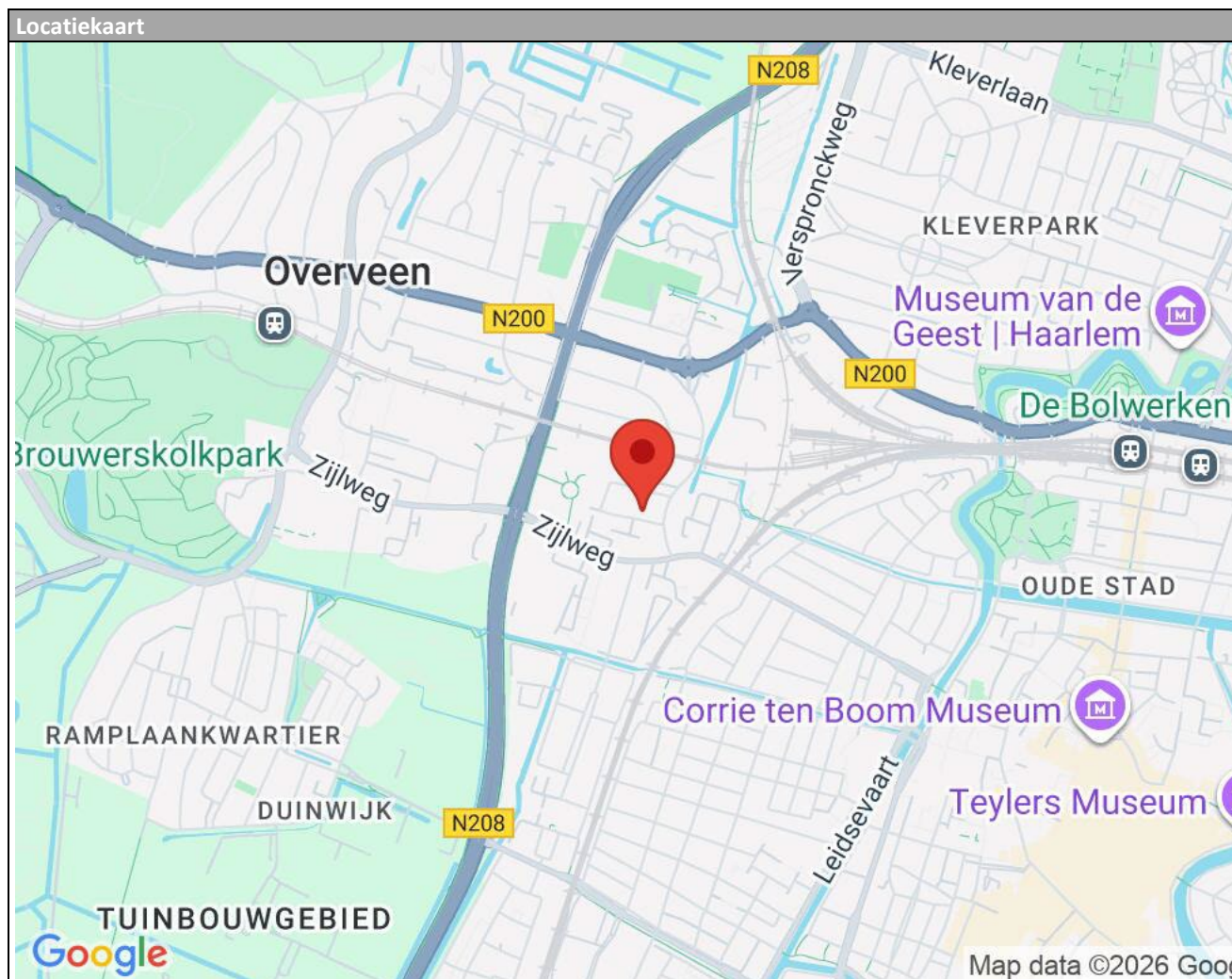


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Emmalaan 8
Postcode / plaats	2015 BT Haarlem
Provincie	Noord-Holland



Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





VERKOOPSYSTEEM

Verkoop geschiedt in principe conform het "Amsterdamse" biedsysteem. 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. Het staat verkoper vrij om gedurende het proces van biedsysteem te wijzigen en er bijvoorbeeld een "verkoop bij inschrijving" van te maken. Indien een woning verkocht wordt bij inschrijving met sluitingstermijn van inschrijving, wordt dat aan u gemeld. U kunt dan bij de makelaar vragen naar de voorwaarden van de inschrijfprocedure.

BIEDINGEN

Een bieding op een woning wordt uitsluitend in behandeling genomen als deze schriftelijk dan wel per e-mail wordt uitgebracht. Een bieding dient minimaal de navolgende zaken te bevatten: uw volledige naam, adres, geboortedatum en plaats, uw telefoonnummer(s) en e-mailadres, uw burgerlijke staat (gehuwd/ongehuwd) en indien gehuwd, volgens welk huwelijksrecht (gemeenschap van goederen of huwelijks voorwaarden). Verder uiteraard het bedrag van de koopsom, de gewenste overdrachtsdatum van de woning, roerende zaken volgens de verstrekte lijst of afwijkend daarvan en alle eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden die u wilt opnemen. Vooraf dient u bij Haarlemsche Huizen Makelaars te informeren of de woning "vrij van onderhandeling" is. U bent pas in onderhandeling als u van de verkoper een tegenvoorstel heeft ontvangen. U bent niet in onderhandeling als Haarlemsche Huizen Makelaars aangeeft dat zij uw bod met de verkoper zal overleggen. Totdat er een tegenvoorstel wordt uitgebracht acht Haarlemsche Huizen Makelaars (en de verkoper) zich vrij te onderhandelen met iedere gegadigde van zijn keuze. Haarlemsche Huizen Makelaars accepteert geen biedingen als men de woning niet in eigen persoon van binnen gezien heeft.

GUNNING

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt pas tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (zoals de koopsom) als alle bijkomende voorwaarden en condities etc.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NÁ VOLLEDIGE ONDERTEKENING

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koopovereenkomst. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de schriftelijke koopovereenkomst beiden 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

AANKOOPMAKELAAR

Haarlemsche Huizen Makelaars dient bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. Wij adviseren iedere koper een eigen, lokale NVM aankoopmakelaar in te schakelen om uw belangen te dienen. Niet alleen voor de onderhandeling, maar ook om voor u alles in goede banen te leiden. Kijk voor meer informatie over aankoopmakelaars op de website van de NVM of Funda. Een verkopend makelaar zoals Haarlemsche Huizen is niet verplicht u te begeleiden bij problemen of om bijvoorbeeld de koopovereenkomst aan u uit te leggen. Denkt u goed na voordat u besluit een woning te kopen zonder professionele begeleiding!

DIGITAAL ONDERTEKENEN MET DOCUSIGN

Haarlemsche Huizen Makelaars werkt met online digitaal ondertekenen via DocuSign. Dit is een veilige en rechtsgeldige manier van ondertekenen voor (officiële) documenten. De NVM koopovereenkomst wordt vooraf in



concept aan partijen toegestuurd. Na akkoord van beide partijen wordt deze online klaargezet in DocuSign en kunnen zowel koper als verkoper de koopovereenkomst digitaal ondertekenen. Deze ondertekening dient binnen 3 werkdagen na het akkoord op het concept te geschieden. Belanghebbenden krijgen automatisch een kopie gemaaild zodra de laatste partij getekend heeft en hierna wordt tevens alles doorgezonden aan de transportnotaris.

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. Een kopie van dit eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelakte 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. De termijn voor het storten van een waarborgsom c.q. het doen laten stellen van een bankgarantie wordt gesteld op 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering van koper. Indien er geen voorbehoud voor het verkrijgen van de financiering wordt gemaakt, dient de waarborgsom binnen 3 weken na het tekenen van de koopovereenkomst bij de notaris ontvangen te zijn. Eventueel door de koper te stellen voorbehouden (zoals het verkrijgen van een financiering) worden alleen in de koopakte opgenomen wanneer deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Indien koper een voorbehoud maakt voor het verkrijgen van een financiering, wordt de termijn voor het invoeren daarvan gesteld op maximaal 4 weken na ondertekening van de koopakte. In de koopakte zullen alle in deze brochure vermelde clausules worden opgenomen c.q. verwerkt.

NOTARISKEUZE

Koper is gerechtigd ter zake het transport een notaris aan te wijzen. Echter ter zake de notariskeuze van koper behoudt verkoper zich voor dat die notaris kantoor dient te houden in de regio Haarlem of binnen een straal van 10 kilometer daarbuiten. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied, zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief, waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug). Indien de notariskeuze van koper als gevolg heeft dat er een financiële consequentie voor verkoper is, doordat er extra kosten voor roeyment van hypotheek incl. opvragen aflosnota, kadasterkosten en opvragen gegevens GBA en insolventieregister aan verkoper in rekening worden gebracht, waarbij deze kosten in totaal meer dan € 250,- inclusief b.t.w. bedragen, dan komt het meerdere voor rekening van koper.

REGISTRATIE KOOPAKTE

Bij verkoop zal de koopakte bij de betreffende notaris worden geregistreerd, doch niet eerder nadat de koopakte door beide partijen is getekend en de drie dagen bedenktijd voorbij is. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.

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.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN VOOR KOPER

Eventueel door de koper te maken voorbehouden of ontbindende voorwaarden worden alleen opgenomen wanneer deze bij aanvang van of tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Bijvoorbeeld van het verkrijgen van



financiering, Nationale Hypotheek Garantie, verkoop eigen woning of een starterslening. Voor de termijn voor een voorbehoud van financiering wordt standaard 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst opgenomen. Bij het verkrijgen van een starterslening kan dat iets langer zijn. Indien de koopsom boven de vraagprijs ligt behouden wij ons het recht voor dit te limiteren tot maximaal de getaxeerde marktwaarde of het voorbehoud financiering te maximaliseren op de vraagprijs. Behoudens het geval dat kandidaat-koper of zijn of haar aankopend makelaar aannemelijk kan maken dat een ander bedrag een gerechtvaardigd voorbehoud is, is dit bespreekbaar. In alle andere gevallen zal maximaal de vraagprijs het maximum voorbehoudbedrag zijn (mits de koopsom hoger is) en een eventuele afwijzing in een later stadium met een hoger aangevraagd bedrag zal niet geaccepteerd worden.

OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning niet net nieuw gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de vloerbalken, het dak, de fundering, de rookkanalen, de leidingen c.q. de bedrading voor elektriciteit, gas en water, de riolering, de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht en de eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door koper voorgenomen (woon)gebruik.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de 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) Haarlemsche Huizen Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel (gebruiks)oppervlakte als inhoud van de woning.

ASBESTCLAUSULE

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Koper verklaart bekend zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

BODEMVERONTREINIGING/OLIETANK, BODEMCLAUSULE

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

FUNDERINGSCLAUSULE

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kunnen voortvloeien. De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

ALGEMENE WATERHUISHOUDINGSCLAUSULE

Door het gewijzigde duinwaterbeheer in de regio Zuid-Kennemerland is het mogelijk dat in de toekomst de grondwaterstanden afwijken van de huidige situatie. Koper vrijwaart verkoper bij dezen voor de eventuele gevolgen hiervan.

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 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.

OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk - tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering - te bezwaren met een (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 laat uitdrukkelijk onverlet de verplichtingen van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

ENERGIELABEL

Indien van toepassing, ontvangt de koper bij het sluiten van de overeenkomst (informatie van het) energielabel van de woning. Indien het origineel aanwezig is, wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.

TEKENINGEN/PLATTEGRONDEN

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

ONDERZOEKSPLICHT

Hoewel uiteraard 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.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Een overeenkomst van een tot bewoning bestemde onroerende zaak komt pas tot stand, als zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend en aan koper een kopie van de getekende overeenkomst ter hand is gesteld. Zo lang daar (nog) niet aan is voldaan, is de koopovereenkomst nog niet definitief tot stand gekomen en kan de verkoper een ander bod in overweging nemen dan wel besluiten aan een andere partij te verkopen.

VOORBEHOUD VERSTREKTE INFORMATIE

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande (waaronder de gegeven maten/oppervlakten/jaartallen/bedragen) slechts indicatief is en dat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. De gegeven vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bieding en is uitdrukkelijk geen aanbod.

VERHUIZEN

U dient binnen 5 dagen na uw verhuizing aangifte te doen bij het bureau Burgerzaken. U kunt dit doen bij de Publieksdienst van de Gemeente Haarlem: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Algemene informatie via tel.nr. 023-5115115 E-mail: publieksdienst@haarlem.nl. De Publiekshal aan de Zijlvest 39 is geopend van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag doorlopend tot 20.00 uur. In de Publiekshal zijn de loketten van Burgerzaken & belastingen, Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Veiligheid, Zorg & Voorzieningen en Bouwen, Wonen, Leefomgeving gevestigd. De Publiekshal is dagelijks telefonisch te bereiken tussen 08.30 uur en 17.30 uur en op donderdag tot 20.00 uur.



VERDERE INFORMATIE

Alle belangrijke documentatie is bij Haarlemsche Huizen Makelaars opvraagbaar en wordt eveneens in het Move-account van deze woning gedeeld na het maken van een bezichtigingsafpraak. De informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een voorstel.

Nadere informatie omtrent dit object en overig aanbod van Haarlemsche Huizen Makelaars kunt u vinden op internet onder WWW.HAARLEMSCHEHUIZEN.NL



Contact us!



info@haarlemschehuizen.nl



023 5 428 408



Jansweg 48 - 2011 KN Haarlem



haarlemschehuizen.nl