



# Royale bovenwoning

**HAARLEM**, Bilderdijkstraat 27 Rd

- € 598.000,- k.k.



023-5344207 | [Info@spaarnekakelaars.nl](mailto:Info@spaarnekakelaars.nl) | [www.spaarnekakelaars.nl](http://www.spaarnekakelaars.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	
Soort:	Bovenwoning
Kamers:	4
Inhoud:	402 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	114 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	-
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	cv ketel, gaskachels
Isolatie:	-
Energielabel:	G

# Omschrijving

\* English translation below \*

Op zeer geliefde locatie gelegen geheel te renoveren royale karakteristieke bovenwoning met 114 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en balkon. Veel potentieel! Wellicht behoort een dakterras (vergunningsplichtig) tot de mogelijkheden.

Aan de rand van het centrum (loopafstand) in de geliefde Hasselaersbuurt ligt deze karakteristieke, ruime bovenwoning met hoge plafonds (woonkamer ca. 3.06 m) en diverse authentieke elementen. De woning dient geheel gemoderniseerd/verbouwd te worden.

De woning, ligt op een gewilde stadse locatie om de hoek van de Brouwerskade. Het bruisende stadscentrum ligt slechts op enkele minuten lopen. Openbaar vervoer zoals het NS-station Haarlem, diverse uitvalswegen, winkels, scholen enzovoort zijn niet ver weg. Ook sport- en recreatiemogelijkheden zijn er volop in de omgeving.

Voor de indeling en maten zie de plattegronden en het inmeetcertificaat. Een korte opsomming van de huidige indeling:

Parterre: entree met meterkast en trapopgang naar;

1e Etage: overloop, toilet, dichte keuken, voorkamer die als badkamer in gebruik is geweest, 10 meter diepe woonkamer met openslaande deuren naar balkon;

2e Etage: overloop, 3 kamers. De achtergevel is recht waardoor deze verdieping extra ruim is.

Aanvullende informatie:

- Bouwjaar van vóór 1906
- Woonoppervlakte ca. 114 m<sup>2</sup>, gebouwgebonden buitenruimte 2,1 m<sup>2</sup>, inhoud 402 m<sup>3</sup>
- Meetrapport aanwezig
- Betreft 3/5e aandeel in de gemeenschap
- VvE in oprichting met intentieverklaring, ingeschreven in KvK, aparte opstalverzekering
- Fundering op houten palen
- Energielabel G
- Parkeren met vergunning gemeente Haarlem
- Verkoop/koop geschiedt "As is, where is"
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
- Overige gebruikelijke verkoopclausules zijn van toepassing
- Oplevering in overleg

Located in a very popular area, this spacious, characterful upper apartment of 114 m<sup>2</sup> living space with a balcony is in need of complete renovation. Lots of potential! A roof terrace (subject to permit) might be possible.

Situated on the edge of the city center (within walking distance) in the sought-after Hasselaersbuurt neighborhood, this characteristic, spacious upper apartment features high ceilings (living room approx. 3.06 m) and various authentic elements. The property requires full modernization/renovation.  
full modernization/renovation.

renovation.

The apartment is in a desirable urban location just around the corner from Brouwerskade. The vibrant city center is only a few minutes away on foot. Public transport such as Haarlem NS station, several major roads, shops, schools, and more are all nearby. There are also plenty of sports and recreational facilities in the area.

For layout and dimensions, please refer to the floor plans and measurement certificate. A brief summary of the current layout:

Ground floor: entrance with meter cupboard and staircase leading to;

1st Floor: landing, toilet, closed kitchen, front room previously used as a bathroom, 10-meter deep living room with French doors opening to the balcony;

2nd Floor: landing, 3 rooms. The rear facade is straight, making this floor extra spacious.

Additional information:

- Built before 1906
- Living area approx. 114 m<sup>2</sup>, building-related outdoor space 2.1 m<sup>2</sup>, volume 402 m<sup>3</sup>
- Measurement report available
- Concerns a 3/5 share in the community
- Owners' association in formation, registered with Chamber of Commerce, separate building insurance
- Foundation on wooden piles
- Energy label G
- Parking by permit from the municipality of Haarlem
- Sale/purchase is "As is, where is"
- Non-owner-occupancy clause applies
- Other usual sales clauses apply
- Delivery in consultation





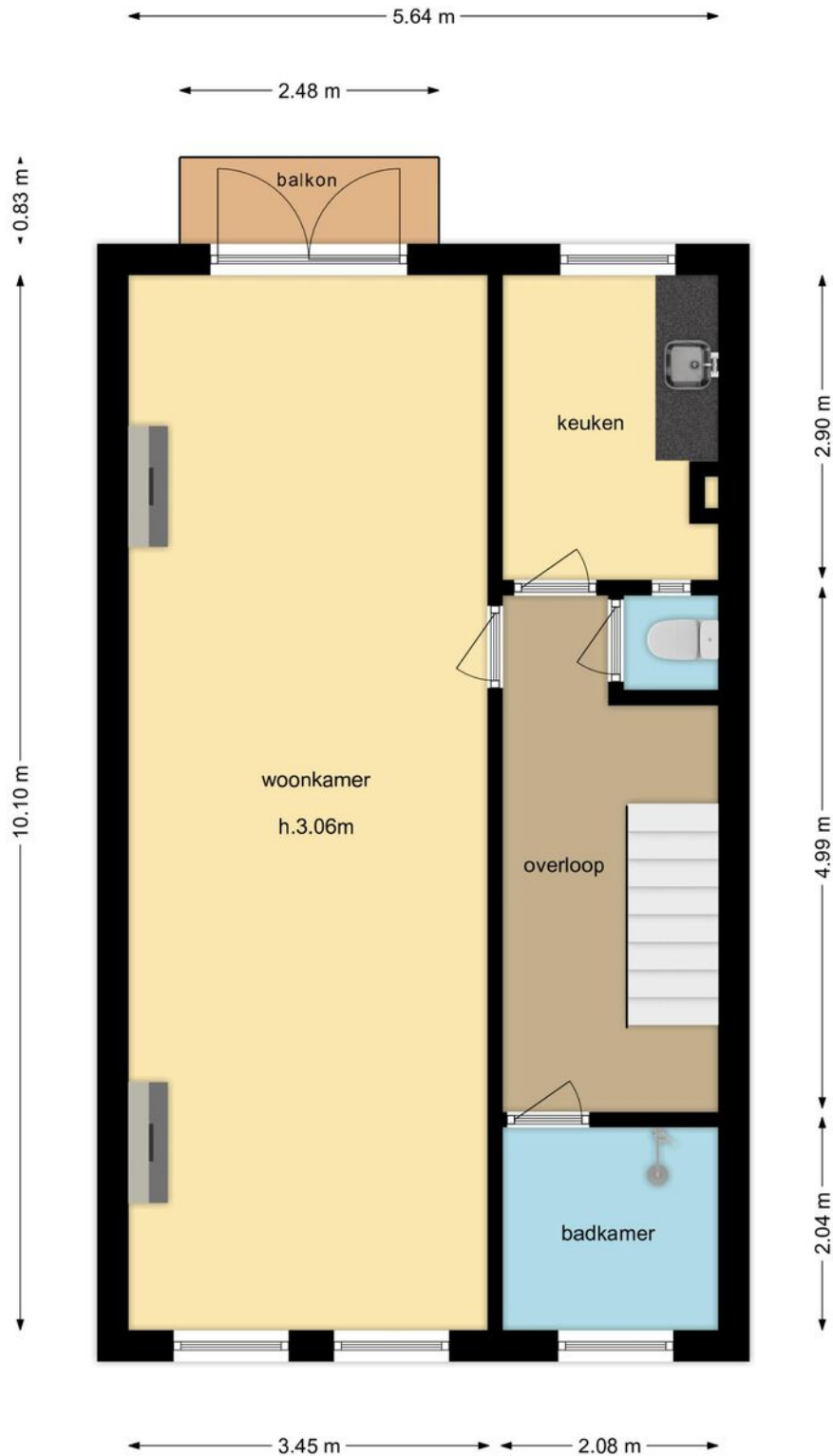








# Plattegrond



Bilderdijkstraat 27 Rood Haarlem  
1e verdieping



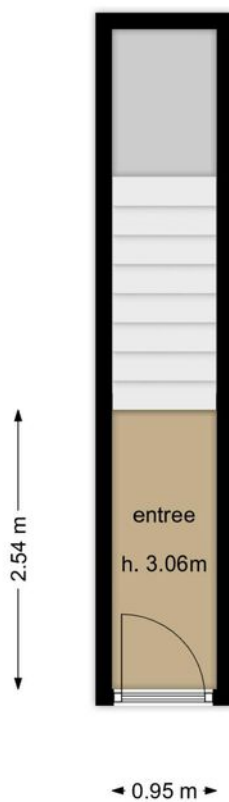
# Plattegrond



Bilderdijkstraat 27 Rood Haarlem  
2e verdieping

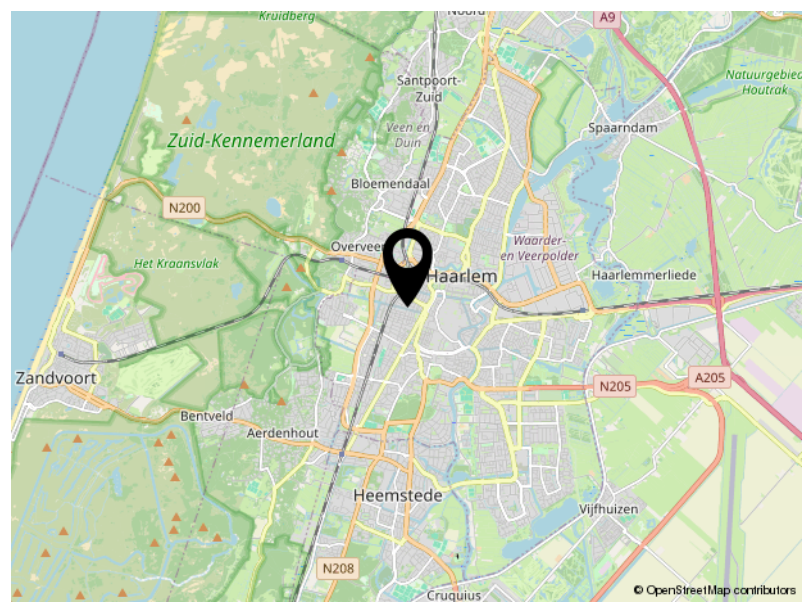
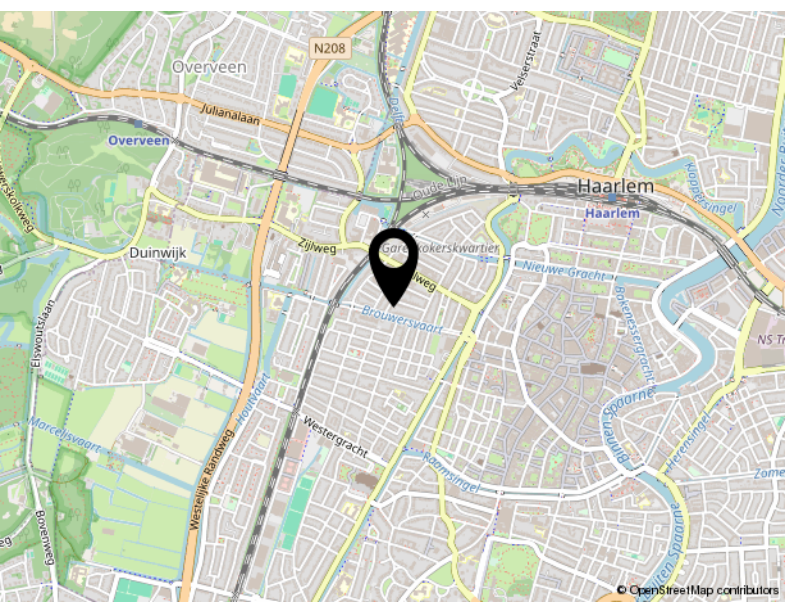
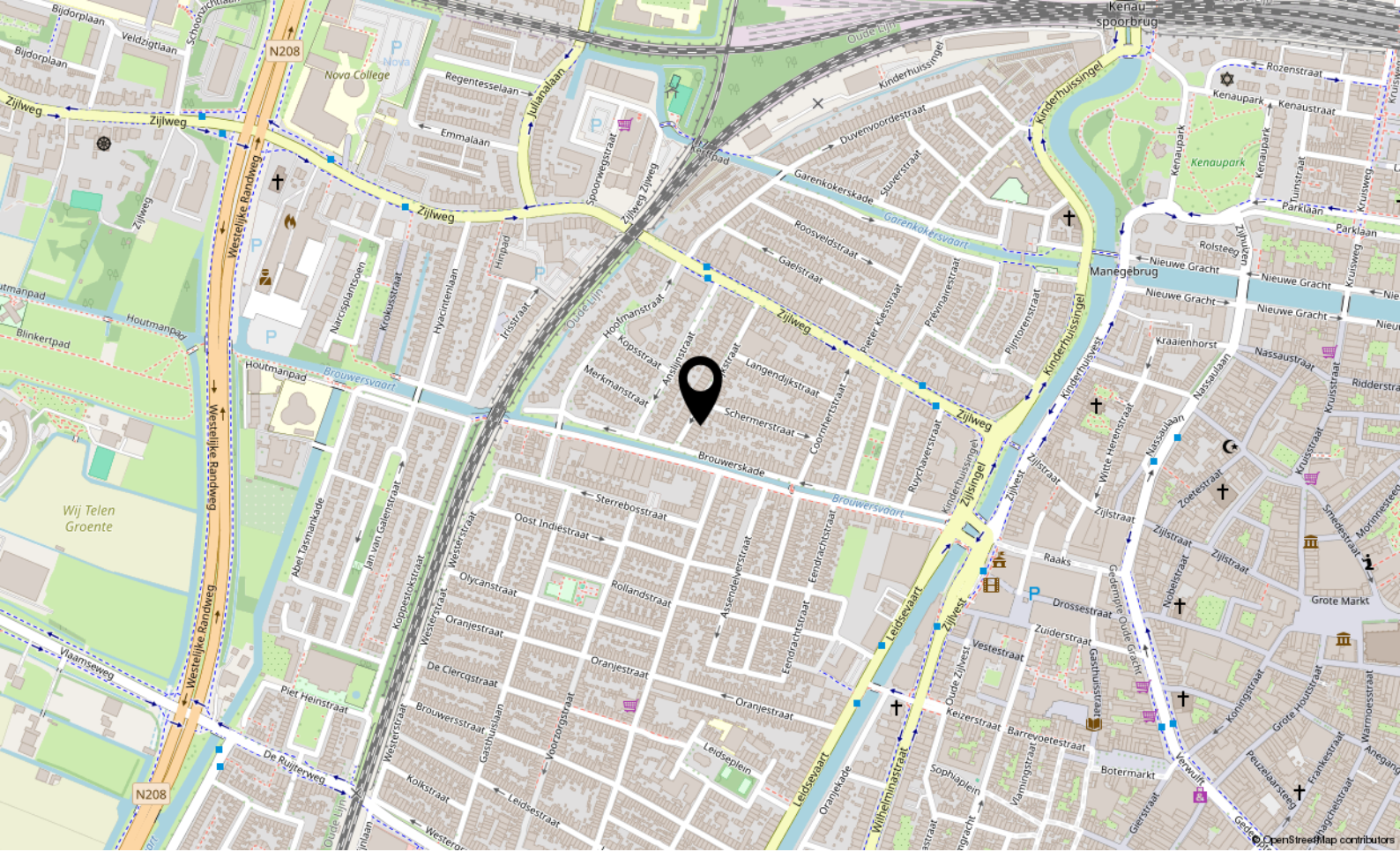


# Plattegrond



Bilderdijkstraat 27 Rood Haarlem  
Begane grond





# Locatie

BILDERDIJKSTRAAT 27 RD

Haarlem

## **Verkoopprocedure/Koopakte**

### **Biedingsstelsel: verkoop conform het Amsterdamse biedingsstelsel**

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 tegenvoortsel van verkoper volgt. In deze fase 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 eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een éénmalig, uiterst 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 de eerste bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De eerste bidder kan ook bij zijn eerste 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 derde partij dat hij een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is. Het staat verkoper, ook tijdens het biedingsproces, vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bidder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedingsstelsels.

### **Bieden**

Een bod dient te allen tijden, binnen één werkdag, per e-mail te worden bevestigd aan ons kantoor.

### **Voorbehoud 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.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Deze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Spaarne Makelaars.

### **Gunning**

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

### **Wilsovereenstemming**

Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

### **Onderzoeksplicht**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. Noch de

eigenaar, noch de verkopend makelaar kan enige aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (maten, bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept.

De verkoper is zeer uitdrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een door koper aan te wijzen deskundige.

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 gemeentelijke ontwikkelingen, bestemmingen, verleende vergunningen en openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

### **Koopovereenkomst/koopakte**

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt door ons kantoor de koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor standaard regels, zoals deze voorkomen in de model koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### **Notariskeuze koper**

Het maken van de leveringsakte geschiedt bij de notaris. Aangezien de kosten van de notaris voor rekening van de koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Deze dient gevestigd te zijn binnen een straal van 15 km t.o.v. het verkochte object. Indien de gekozen notaris toch buiten de gegeven afstand is gevestigd, dan zullen alle door verkoper of diens makelaar extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van de volmacht) voor rekening van koper zijn.

### **Bankgarantie/waarborgsom**

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

### **Registreren koopakte**

Tenzij anders wordt afgesproken wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening van koper. Indien koper de overeenkomst ontbindt, zijn deze kosten voor 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 door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

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.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

### **Schriftelijke vastlegging**

Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 3<sup>e</sup> werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij 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 koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

### **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 de financiering van de woning in de weg staat. Indien er twee of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken, tenzij dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

### **Inroepen van een voorbehoud/goed gedocumenteerd**

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de eerste werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien koper een beroep wenst te doen op de ontbindende voorwaarde voor de financiering van de onroerende zaak, zal koper één schriftelijke afwijzing van een officieel erkende financieringsinstelling dienen te overleggen.

### **Kosten bij ontbinding van de koopovereenkomst**

In geval van ontbinding door koper van deze koopovereenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn eventuele door de notaris gemaakte kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van koper.

## **Onderstaande clausules worden toegevoegd aan de NVM-modelkoopakte**

### **Algemene ouderdomsclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de eventuele bijgebouwen, 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 onder andere het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, 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)**

De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en grondwaterverontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwater- verontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

### **Algemene waterhuishoudingclausule/duinwaterbeheer**

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen in de toekomst grondwaterstanden optreden die afwijkend zijn van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

### **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. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest en/of asbesthoudende materialen in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Funderingsclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. Koopgegadigden worden geadviseerd om bij de gemeente en/of funderingsexpert na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit en de toekomstverwachting hiervan.

### **Maatvoering**

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie: NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de (woon-), 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 Spaarne Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake van eventuele later te

constateren verschillen in maatvoering van zowel (woon-), gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

### **Niet-zelfbewoningsclausule**

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte recent niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt.

### **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 onherroepelijke toestemming aan 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 laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, beslagen en/of inschrijvingen daarvan.

### **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 de verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

### **Energielabel**

Aan deze overeenkomst is wel/geen een kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt die bij de eigendomsoverdracht overhandigd door verkoper aan koper. 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.

### **Toestemming informatie nodig volgens Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)**

a. Toestemming opdracht notaris verstrekken gegevens

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept)nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en de verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept)akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

b. Toestemming verkoopmakelaar verstrekken gegevens ten behoeve van taxatie

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) toestemming aan de verkoopmakelaar die het recht heeft de relevante stukken omtrent het verkocht, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van de koper de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen zoals de NVM, het NRVT, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

### **Verkoopbrochure**

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

### **Overige informatie**

#### **Aansprakelijkheid**

Ons kantoor is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag, dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het geldend eigen risico.

Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere 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. Spaarne Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.



**Spaarne Makelaars**

*Kim Holst*

Kennemerplein 6-14  
2011 MJ Haarlem

023-5344207  
[Info@spaarnekelaars.nl](mailto:Info@spaarnekelaars.nl)  
[www.spaarnekelaars.nl](http://www.spaarnekelaars.nl)