



## Prinsen Bolwerk 42 C, Haarlem Centrum

Vraagprijs € 530.000,- kosten koper



Haarlemsche Huizen Makelaars  
Jansweg 48  
2011 KN, HAARLEM  
Tel: 023-5428408  
E-mail: [info@haarlemschehuizen.nl](mailto:info@haarlemschehuizen.nl)  
[www.haarlemschehuizen.nl](http://www.haarlemschehuizen.nl)





## **Prinsen Bolwerk 42 C, 2011 MC Haarlem**

Royaal, in recente jaren gemoderniseerd en tot in de puntjes verzorgd turn-key appartement met 2 slaapkamers. Gelegen tegenover stadspark "De Bolwerken", aan de rand van het centrum, in een prachtig pand dat is aangewezen als Gemeentelijk monument. Door de situering onder de hoge kap op de bovenste (tweede) verdieping ligt het eigentijdse appartement vrijstaand en zijn er geen boven- of directe zijburen.

### **!EVENTUELE MOGELIJKHEID OM GEBRUIK TE MAKEN VAN DE STARTERSVRIJSTELLING VOOR DE OVERDRACHTSBELASTING!**

**Met een koopsom tot € 555.000,- en onder de voorwaarden dat je de woning, zelf, voor langere tijd gaat bewonen, je meerderjarig bent en jonger dan 35 op het moment dat je de eigendom verkrijgt én nog niet eerder gebruik hebt gemaakt van de startersvrijstelling dan kun je daarvan nog gebruik maken zodat je in dat geval geen 2% overdrachtsbelasting hoeft te betalen. Dat is toch mooi meegenomen!**

De zeer comfortabele en stijlvolle woning is direct te betrekken en geheel luxe afgewerkt met onder andere visgraatvloeren door de gehele woning, hetgeen eenheid en consistentie creëert. Verder zijn wanden en plafonds voorzien van strak stucwerk en is de woning onder meer uitgerust met nieuwe radiatoren en een luxe uitgevoerde keuken met eetbar en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat en een wijnklimaatkast. Uiteraard is ook de badkamer modern uitgevoerd met onder andere een royale inloopdouche en is verder fraai afgewerkt, zodat je ook daar helemaal niets meer aan hoeft te doen.

Het eind 2020 met oog voor detail verbouwde en gemoderniseerde appartement is licht en ruimtelijk, met een modern design in een klassiek jasje. De basis van natuurlijke en lichte kleuren, gecombineerd met de klassieke visgraatvloeren en in zwart uitgevoerde detaillering, zorgt voor een sfeervol, rustig en bovenal eigentijds interieur.

De entree van de woning bevindt zich op de eerste verdieping, met daarachter een eigen, niet-gedeelde hal met garderobe en een eigen opgang naar het appartement, gelegen op de tweede verdieping.

Ten slotte is er boven de woning een ruime vliering aanwezig die via een losse trap bereikbaar is en gebruikt kan worden als opslagruimte.

### **LOCATIE:**

De locatie is ideaal! De woning bevindt zich nl. aan de rand van het bruisende centrum van Haarlem met alle winkel-, horeca-, culturele en overige centrum voorzieningen binnen handbereik

Haarlemsche Huizen Makelaars  
Jansweg 48  
2011 KN, HAARLEM  
Tel: 023-5428408  
E-mail: [info@haarlemschehuizen.nl](mailto:info@haarlemschehuizen.nl)  
[www.haarlemschehuizen.nl](http://www.haarlemschehuizen.nl)





en op loopafstand. Via de Jansweg fiets je met enkele minuten in één rechte lijn naar de Grote Markt, het hart van de historische binnenstad en sta je tussen alle gezelligheid en reuring. Op en rond de Grote Markt vind je tal van gezellige terrassen, hippe koffietentjes, uitstekende restaurants, leuke winkels en de levendige zaterdagmarkt.

Via de directe verbinding met de uitvalsweg N200 met aansluiting op de A9 ben je binnen no-time de stad uit richting onder meer Amsterdam, Schiphol, Den Haag, Utrecht of Alkmaar.

Daarnaast ligt de woning op slechts enkele minuten loopafstand van Haarlems eigen rivier, het Spaarne, het aan de oever daarvan gelegen stadsstrand 'De Oerkap' alsmede van het NS- en busstation. De woning is dan ook uitstekend bereikbaar en je kunt met het openbaar vervoer gemakkelijk van en naar de woning reizen. Met het OV ben je bijvoorbeeld zo in Amsterdam om te winkelen, in Zandvoort voor het strand, op Schiphol om te reizen of in één van de andere steden in de Randstad om te werken.

Aan de voorzijde van het gebouw, aan de overzijde van de weg, ligt het fraaie, groene in Engelse landschapsstijl aangelegde stadspark c.q. wandeldreef "de Bolwerken" dat gelegen is aan een fraaie singel en wordt gekenmerkt door glooiingen en gebogen wandelpaden. Ideaal voor een fijne wandeling of een rondje joggen, om een frisse neus te halen of te ontspannen op een parkbankje of aan de oever van het water.

Het Prinsen Bolwerk en het westelijk gelegen Staten Bolwerk waren oorspronkelijk onderdeel van de tussen 1671 en 1686 aangelegde verdedigingswerken van Haarlem. Nadat deze hun functie verloren, werden zij gesloopt ten behoeve van de stadsuitbreiding (uitbreidingsplan Nieuwstad) en ontstond hier de huidige landschappelijke parkaanleg (1821-1822), ontworpen door de bekende landschapsarchitect en stedenbouwkundige Jan David Zocher jr. Zocher die onder meer ook het Kenaupark, Ripperdapark en het Amsterdamse Vondelpark ontwierp. Vanaf 1863 werd op de aangrenzende gronden van de Bolwerken begonnen met de bouw van elf riante, thans monumentale stadsvilla's en herenhuizen.

## **INDELING:**

### Begane grond:

Gemeenschappelijke entree, gang met meterkasten en marmeren vloertegels, trapopgang.

### Eerste verdieping:

Eigen afgesloten entree van de woning, hal met garderobe, opgang naar het appartement.

### Tweede verdieping:

Ruime verwarmde overloop/hal met rookmelder, inbouwspots, dak-tuimelraam en vaste kasten met onder andere de cv-ketel, mechanische ventilatie-box, groepenkast en de aansluitingen en opstelling voor wasmachine en droger.



Aan de voorzijde bevindt zich de royale en lichte woonkamer, gesitueerd over de gehele breedte van het pand, met hoge plafonds, de spantconstructie in het zicht en een grote raampartij met daarboven bovenlichten met roedeverdeling en aan weerszijden een spitsboogvenster. Vanuit dit woongedeelte is er fraai uitzicht op de groene Bolwerken en de klassieke stadsvilla's. De living heeft een zit- en eetgedeelte met een moderne, hoek-opgestelde open keuken met dak-tuimelraam, eetbar en diverse inbouwapparatuur (koelkast, combi-oven/magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en wijnklimaatkast).

Moderne en fraai betegelde badkamer met vrij-hangend toilet, brede wastafel met onder-meubel, spiegel met verlichting, mechanische ventilatie, inloofdouche met regen- en handdouche, handdoekradiator en een toegangsluik tot de via een losse trap bereikbare vloering. Zeer royale slaapkamer met inbouwspots en groot dak-tuimelraam. Deze kamer beslaat de volle breedte van het pand en biedt voldoende ruimte om naast de slaapfunctie bijvoorbeeld een zitgedeelte of een werk-/studeerplek in te richten of extra kastruimte te realiseren. Tweede slaapkamer met dak-tuimelraam en toegang tot een bergruimte.

#### Vliering:

Deze is bereikbaar middels een (nu nog) losse trap via een luik in de badkamer.

#### **ALGEMEEN:**

- Zie plattegrond(en) voor de exacte indeling en maatvoering.
- Bouwjaar gebouw: ca. 1902, bouwstijl 'Traditionalisme'. Eerste steen gelegd op 11 juli 1902. Het appartement zelf is eind 2020 grondig verbouwd en gemoderniseerd.
- Elektra: ca. 10 groepen + kookgroep in moderne kast met automatische zekeringen en 3 aardlekschakelaars.
- Verwarming en warmwater: Nefit Proline HRC combiketel 24/CW4 (2009).
- Energielabel: E (geldig tot 13-11-2033).
- KCAF Classificatie Funderingsrisico: 'Niet hoog (A, B, C)'. Rapport funderingsinformatie van Funderconsult d.d. 15-04-'26 beschikbaar.
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing en deels van voorzetramen.
- Gehele appartement voorzien van in visgraat patroon gelegde vloeren.
- Woonoppervlakte: ca. 85 m<sup>2</sup> / Overig inpandig: ca. 9 m<sup>2</sup> / Inhoud: ca. 363 m<sup>3</sup>; E.e.a. op basis van de meetinstructie gebaseerd op de NEN 2580 norm / Meetrapport aanwezig.
- Kleinschalige VVE (6 appartementsrechten), actief en intern beheerd.
- VVE ingeschreven bij KvK, goede onderhoudsreserve aanwezig (ca. € 31.000,- per 31-12-2025), verzekeringen via Centraal Beheer (VVE Meerkeuzepolis), MJOP aanwezig.
- Servicekosten: € 180,- p/m (voor o.a. opstal-, glas- en aansprakelijkheidsverzekering, bankkosten, glazenwasser en reservering onderhoud).
- Voorgevel rond 2015 gereinigd en opnieuw gevoegd (archiefinfo).
- Hoofddakbedekking rond 2013 vernieuwd (archiefinfo).
- Gelegen in Beschermd Stadsgezicht.



- Gelegen in Parkeerzone B (Centrum); maximaal 1 parkeervergunning via de gemeente + regeling bezoekersparkeren van toepassing. Parkeergarage (Interparking Station) op ca. 5 minuten loopafstand gelegen (evt. parkeerabonnement voor bijv. een tweede auto).
- Het gebouw is aangewezen als gemeentelijk monument.
- Aanvaarding: in overleg.
- Alle vermelde maten, oppervlakten, jaartallen, bedragen etc. zijn indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## GESCHIEDENIS VAN HET PAND

De geschiedenis van het pand aan het Prinsen Bolwerk 42 en 44 en het daarachter gelegen bedrijfspand aan de Baljuwslaan 23 is nauw verbonden met de familie Moolenaars en het smederijbedrijf dat gedurende zo'n 8 decennia van vader op zoon(s) overging.

Op 8 mei 1853 vestigde de heer A. Moolenaars zijn bedrijf, een grof- en hoefsmederij, aan de Varkensmarkt (het huidige Kennemerplein). In 1894 werd het bedrijf, wegens het overlijden van de oude Moolenaars, voortgezet door zijn twee zoons E.B. en A. Moolenaars en werd de smederij omgedoopt tot 'Gebroeders Moolenaars'.

Rond het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw ontstonden er plannen voor het vervangen van het oude stationsgebouw voor een nieuw en uitgebreider treinstation. De bekende architect D. Margadant ontwierp het nieuwe station in de, rond de eeuwwisseling populaire, Jugendstil / Art Nouveau stijl. Door de uitbreidingsplannen voor het nieuwe treinstation kon het smederijbedrijf niet op de locatie aan de Varkensmarkt blijven en moest er dus worden gezocht naar een alternatieve bedrijfslocatie. Die werd gevonden in de vorm van een, nabij de Varkensmarkt gelegen, gebouw aan de Baljuwslaan dat daarvoor in gebruik was geweest als paardenstal van de Haarlemsche Paardentram Maatschappij. Bij beschikking van Burgemeester & Wethouders werd op 22 juli 1902 aan de Gebrs. Moolenaars een vergunning verleend voor het oprichten van een smederij aldaar.

Op de overige bij de voormalige stallen behorende grond gelegen aan de achterzijde van de nieuwe smederij (gesitueerd aan de Baljuwslaan) was nog een perceel grond dat helemaal doorliep naar het Prinsen Bolwerk. Daar zou dan een dubbele woning moeten worden gebouwd dat voor de huisvesting van de twee broers en hun gezinnen zou gaan dienen. Getuige de gedenksteen in de voorgevel van het pand aan het huidige Prinsen Bolwerk 42-44 werd de eerste steen daarvan op 11 juli 1902 gelegd door Ernst B. Moolenaars, de toen 3,5 jaar oude zoon van één van de twee broers en werd er toen dus met de bouw van de dubbele woning begonnen.

Vanwege het overlijden van de twee broers Molenaars werd het pand aan het Prinsen Bolwerk en de smederij aan de Baljuwslaan in 1935 ten overstaan van de toenmalige notaris Serné ter openbare verkoping aangeboden in 't Notarishuis aan de Bilderdijkstraat 1A (nu Oprechte Veiling Haarlem).

De gebouwen aan het Prinsen Bolwerk en de Baljuwslaan kwamen daarmee in handen van derden maar het smederijbedrijf werd op dezelfde locatie aan de Baljuwslaan voortgezet door W. Moolenaars, een zoon respectievelijk neef van de twee broers die het deel waarin de smederij gevestigd was ging huren van de nieuwe eigenaar. Onder W. Moolenaars bleef het smederijbedrijf gestaag groeien en in 1951 werd zelfs een andere Haarlemse smederij overgenomen, de N.V. smederij v/h D. Hogenbirk die toen gevestigd was aan de Zijlstraat 17. In 1978 vierde de toen, 69 jarige, W. Moolenaars, kleinzoon van de oprichter, het 125 jarige bestaan van de smederij dat zich daarvoor al enige tijd de oudste smederij van Haarlem mocht noemen. Het is niet bekend hoelang W. Moolenaars daarna nog zijn ambacht is blijven uitoefenen in de smederij op de Baljuwslaan.

De panden aan het Prinsen Bolwerk en de Baljuwslaan kwamen in 1940 in eigendom bij de heer Ingenieur Pieter Johannes van Zwieten en zijn vrouw Janna Maria van Zwieten-Steenks. Van Zwieten had in Delft werktuigkundige gestudeerd en begon in 1900 zijn carrière bij de N.V. Haarlemsche Machinefabriek v/h



Gebr. Figuee waar hij uiteindelijk in 1932 werd benoemd tot directeur. Zijn directeurschap duurde tot 1941 omdat de Duitse bezetter toen de leiding van deze belangrijke fabriek overnam.

Het echtpaar kreeg twee zoons, Pieter en Frans Cornelis en opvallend is dat zij beiden, naar vaders voorbeeld, ook in Delft werktuigkunde zijn gaan studeren en dus ook de academische titel 'ingenieur' voerden. Zoon Pieter vertrok op een gegeven moment naar Indië, werd militair en diende als kapitein, wnd. hoofd technische dienst militaire luchtvaart, zat na de Japanse bezetting in een interneringskamp en werd ergens na de oorlog professor/hoogleraar in Bandung.

Zoon Frans Cornelis is na zijn afgeronde studie werktuigkunde op een gegeven moment ook voor de machinefabriek Figuee gaan werken waar hij, kort voordat hij in 1946 overleed, tot onderdirecteur werd benoemd.

Wegens het overlijden van mevrouw Van Zwieten-Steenks in 1947 werden, ter verdeling van de huwelijksgoederengemeenschap waarin ze gehuwd was en tevens van haar nalatenschap, de panden aan het Prinsen Bolwerk en de Baljuwslaan in 1956, onder Kantonrechterlijke goedkeuring, toebedeeld aan- en kwamen daarmee in eigendom van haar, toen nog minderjarige, kleinzoon Pieter Adriaan van Zwieten (de zoon van haar toen al overleden zoon Frans Cornelis). Kennelijk beschikten de Van Zwietens genetisch over een zeer goed stel hersenen want net zoals zijn opa, vader en oom ging Pieter Adriaan studeren en werd hij academische opgeleid. Het werd echter geen Delft en ook geen werktuigkunde. Pieter Adriaan ging scheikunde studeren in Amsterdam waar hij in 1959 afstudeerde en vervolgens in 1961 promoveerde en daarmee de academische titel Dr. verwierf. In 1971 werd hij aan de Universiteit van Amsterdam, net zoals zijn gelijknamige oom Pieter dat eerder was in Bandung, aangesteld als hoogleraar en dus ook professor. Hij bleef tot zijn pensioen in 2002 op verschillende faculteiten van de UVA werkzaam als hoogleraar.

In 1977 verkocht de professor de panden Prinsen Bolwerk/Baljuwslaan, na zo'n 21 jaar in zijn eigendom en 37 jaar in de familie te zijn geweest, in verhuurde staat voor FL. 72.500,- aan een belegger die de panden vervolgens in 1982 splitste in appartementsrechten. Op dezelfde dag dat er gesplitst werd vond de eerste overdracht aan een derde plaats van een onderdeel van het pand in de vorm van het appartementsrecht Prinsen Bolwerk 44 rood. Met dat feit is het pand voor het eerst in de 80 jaar nadat het gebouwd werd niet meer in de hand van één eigenaar. In 1987 zaten de belegger en de eigenaar van 44 rood als de twee eigenaren van de verschillende appartementsrechten in het complex bij de notaris voor een benodigde wijziging van de splitsingsakte. Na 1987 zullen dan ook de andere, destijds nog in eigendom van de belegger zijnde appartementsrechten, verder zijn 'uitgepondd'\* en dus met de jaren zijn verkocht aan derden.

\*Uitpondden (in gedeeltes, (van slachtvee) per pond verkopen) betekent het verkopen van huurwoningen door verhuurders zodra ze leegkomen, in plaats van opnieuw te verhuren.

In de moderne context omvat het alle vormen van verkoop van huurwoningen door verhuurders, vaak één voor één, zodra de huurder vertrekt of het pand leegstaat.



## Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1902

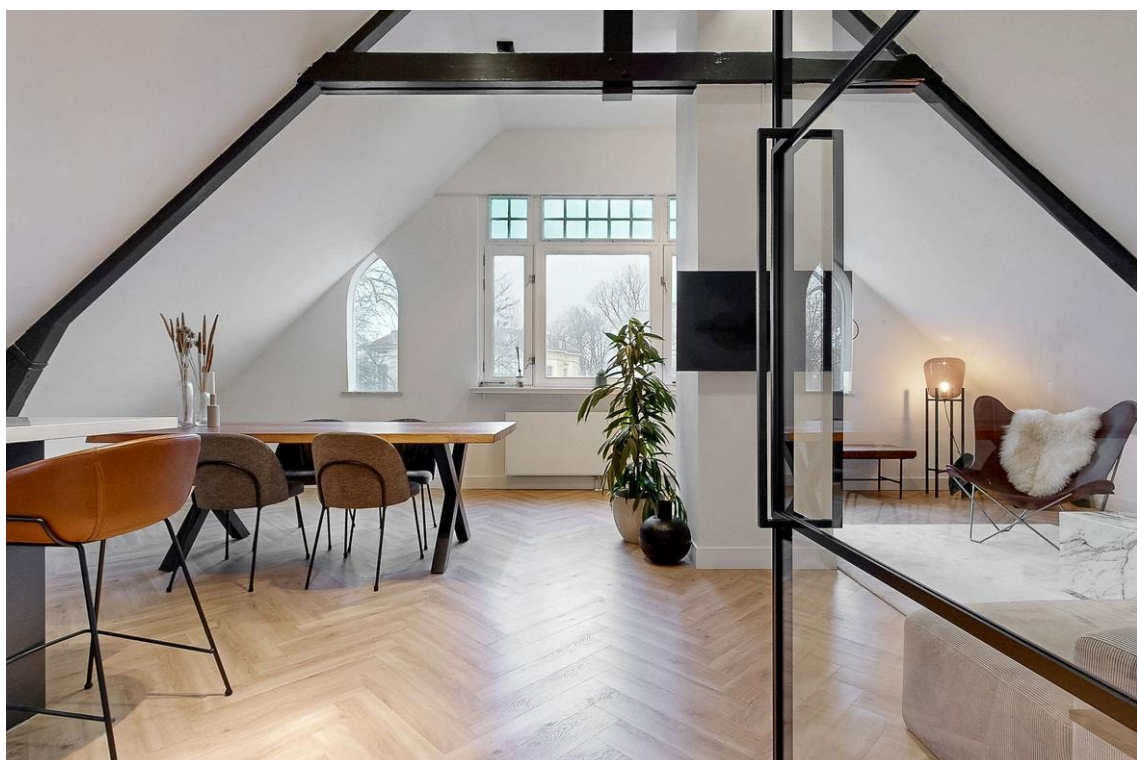
Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	363 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	85 m <sup>2</sup>
Woonkamer	34 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan park, aan drukke weg, in centrum, vrij uitzicht
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Dakraam, Glasvezel kabel
Bijzonderheden	Monumentaal pand, monument, beschermd stads- of dorpsgezicht
Schuur / berging	R - inpandig in de woning
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	E
Isolatie	Dubbel glas, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Proline HRC combi ketel (Gas gestookt combiketel uit 2009, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin



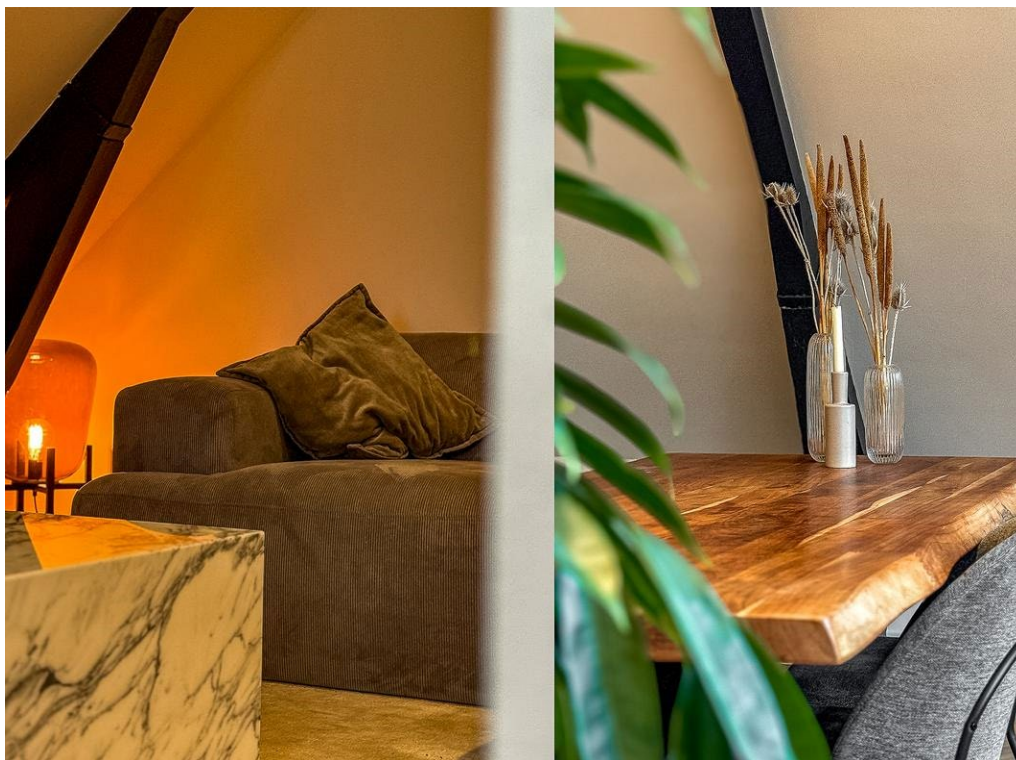


Haarlemsche Huizen Makelaars  
Jansweg 48  
2011 KN, HAARLEM  
Tel: 023-5428408  
E-mail: [info@haarlemschehuizen.nl](mailto:info@haarlemschehuizen.nl)  
[www.haarlemschehuizen.nl](http://www.haarlemschehuizen.nl)





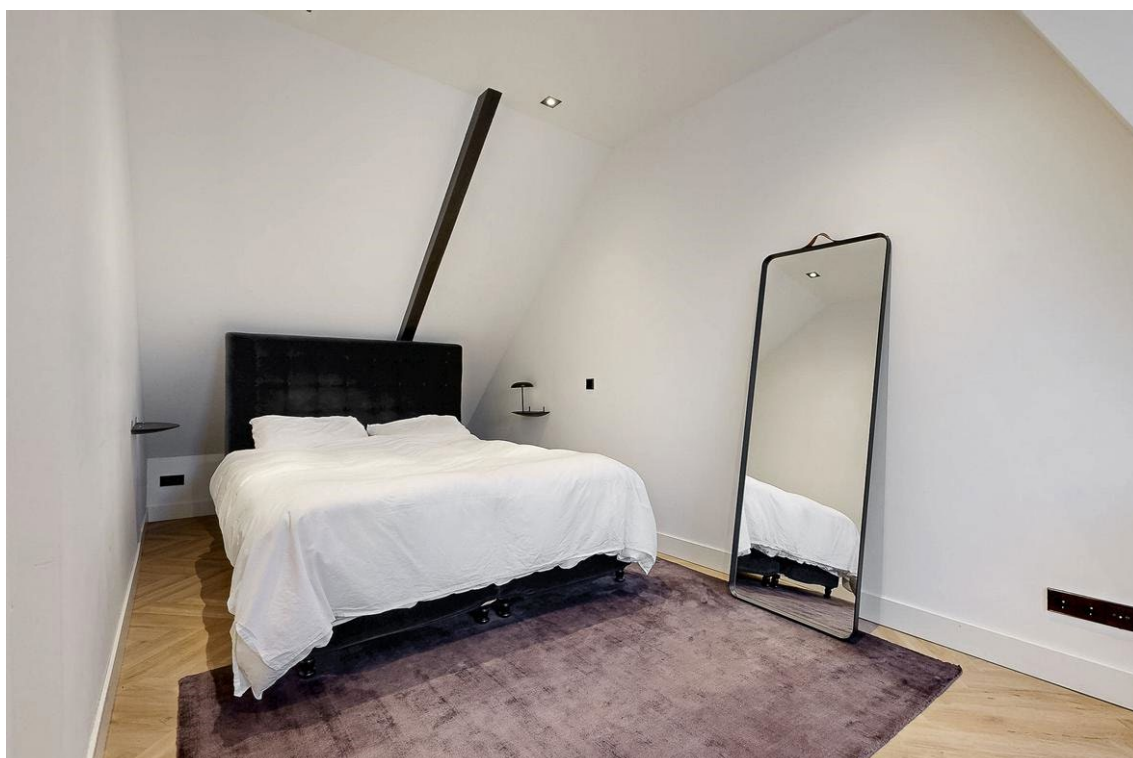


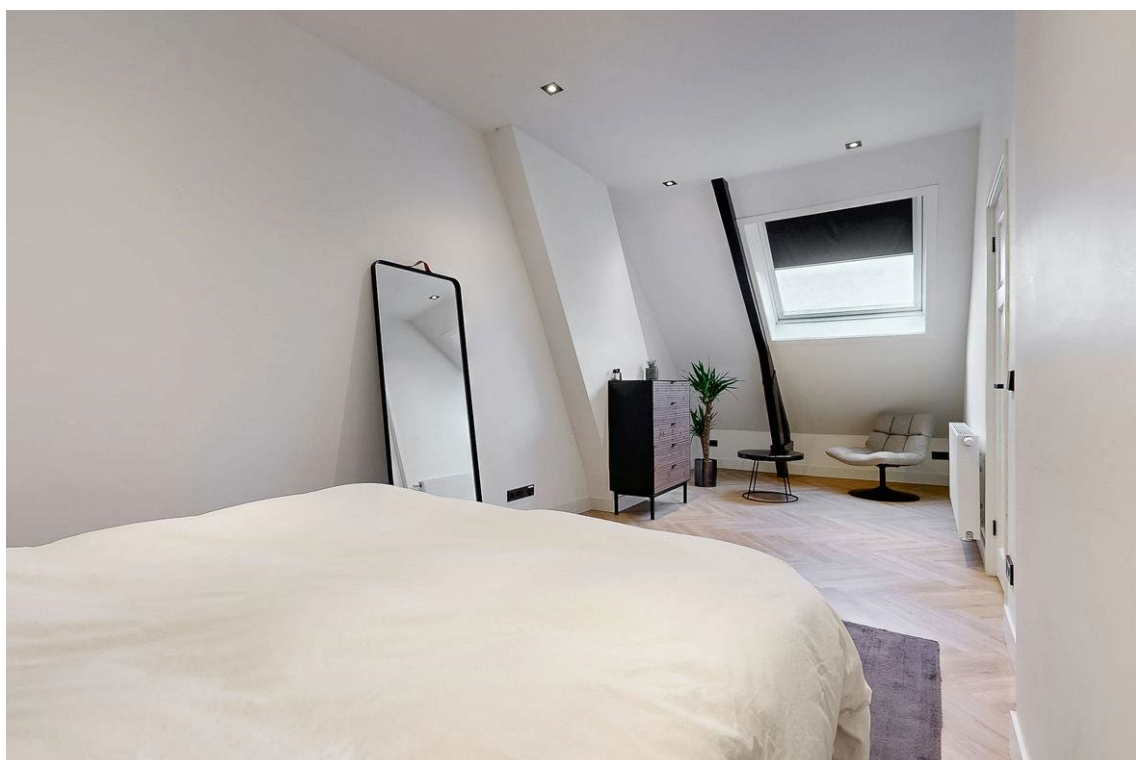
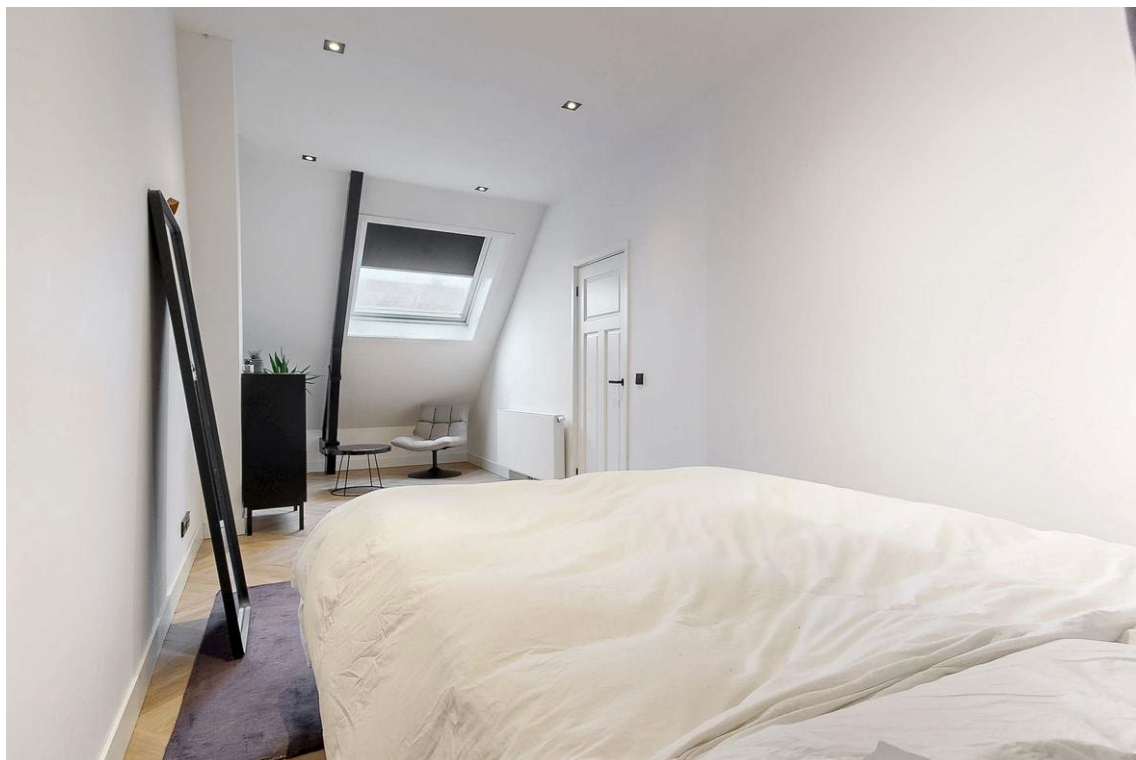




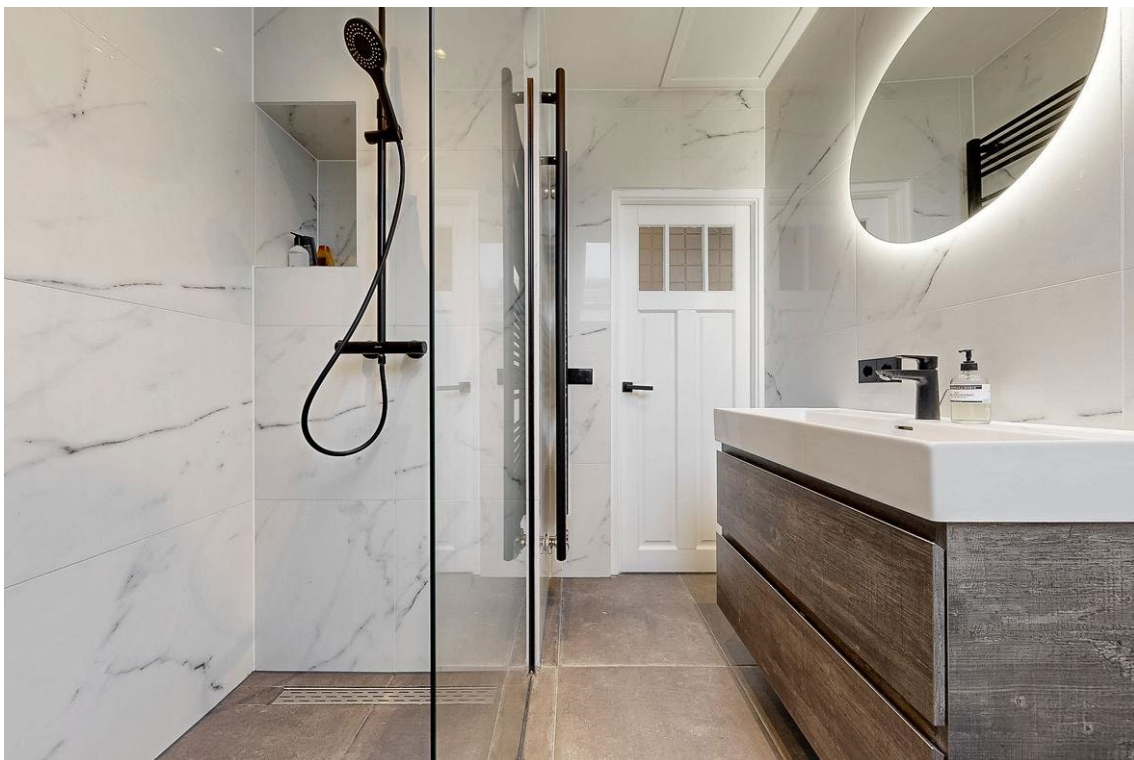




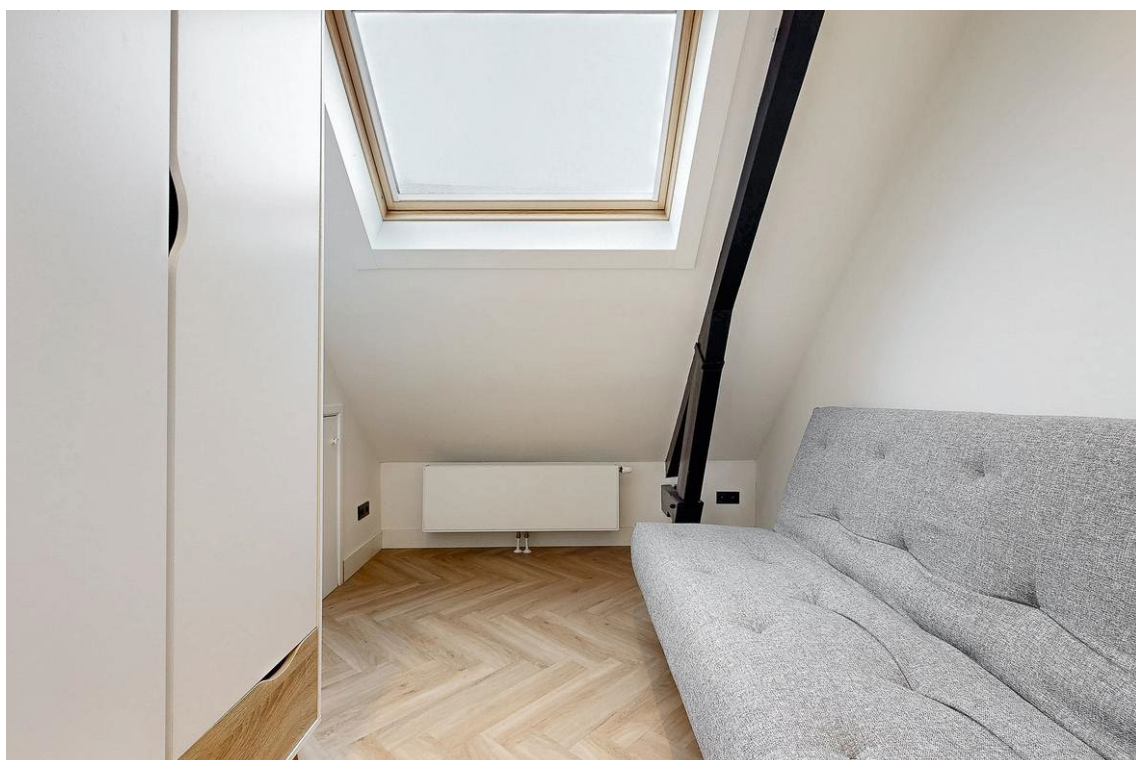
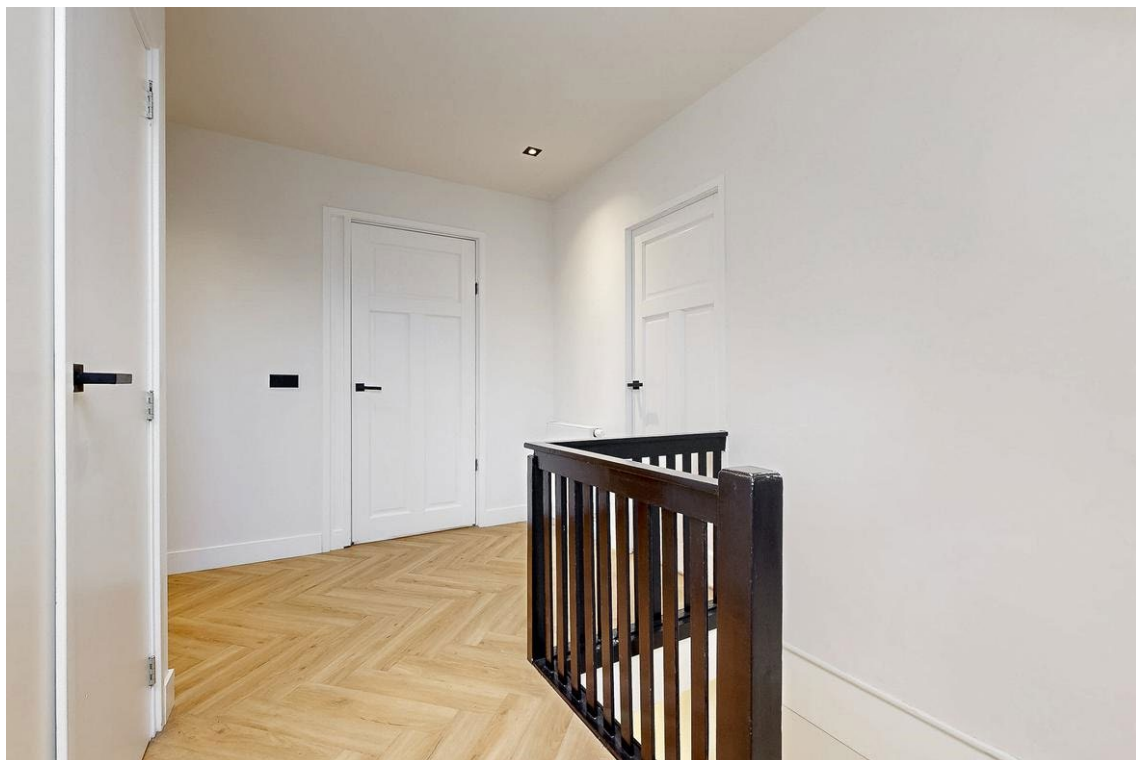














Haarlemsche Huizen Makelaars  
Jansweg 48  
2011 KN, HAARLEM  
Tel: 023-5428408  
E-mail: [info@haarlemschehuizen.nl](mailto:info@haarlemschehuizen.nl)  
[www.haarlemschehuizen.nl](http://www.haarlemschehuizen.nl)





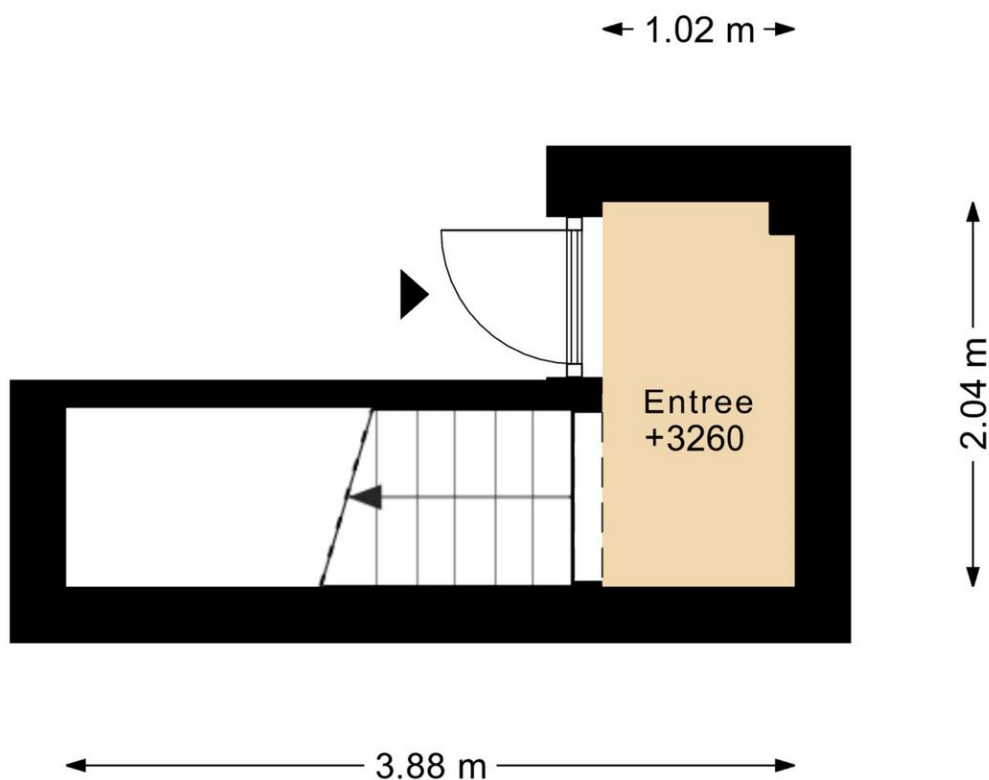
Haarlemsche Huizen Makelaars  
Jansweg 48  
2011 KN, HAARLEM  
Tel: 023-5428408  
E-mail: [info@haarlemschehuizen.nl](mailto:info@haarlemschehuizen.nl)  
[www.haarlemschehuizen.nl](http://www.haarlemschehuizen.nl)





## Plattegrond

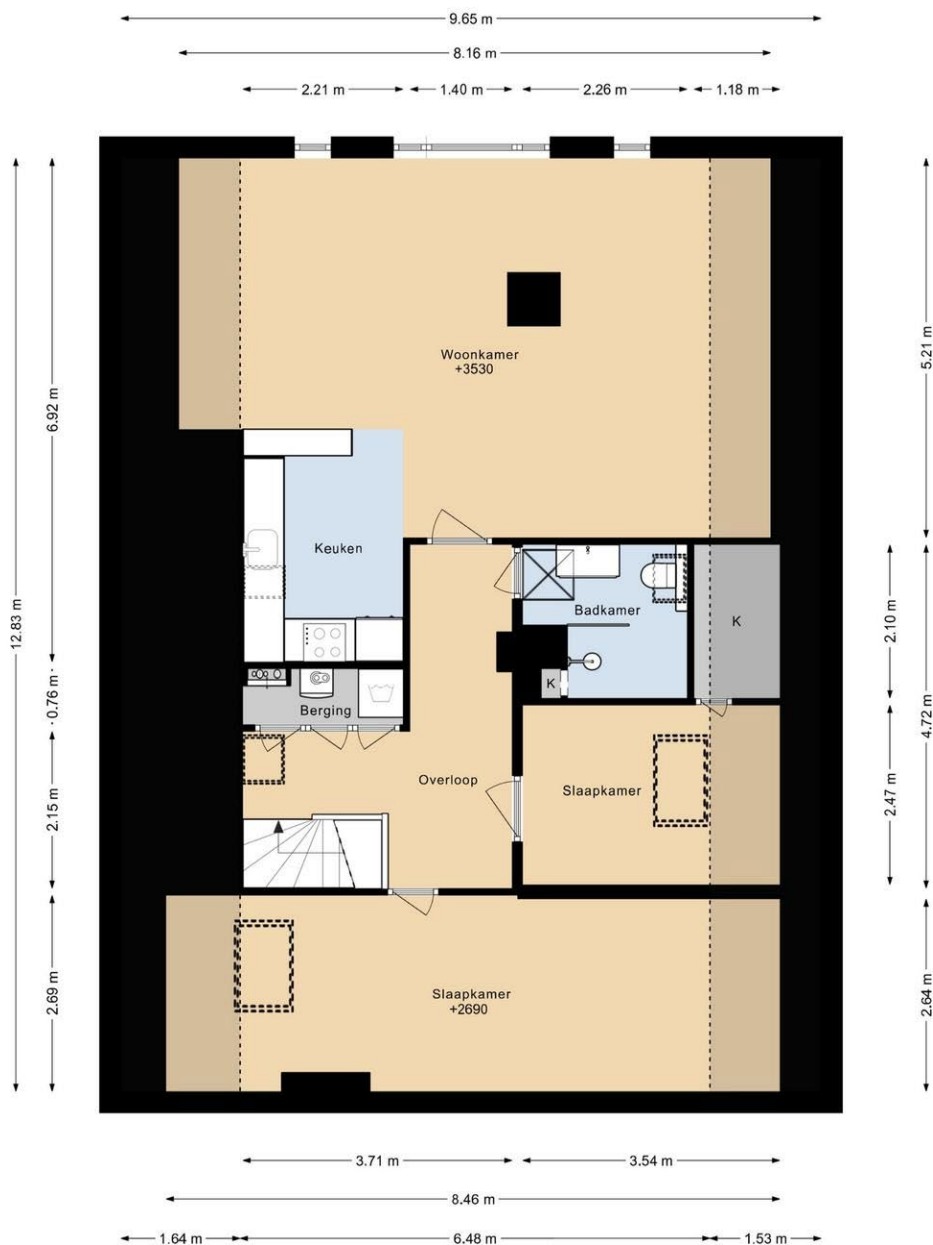
# PRINSEN BOLWERK 42 C 1E VERDIEPING



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

# Plattegrond

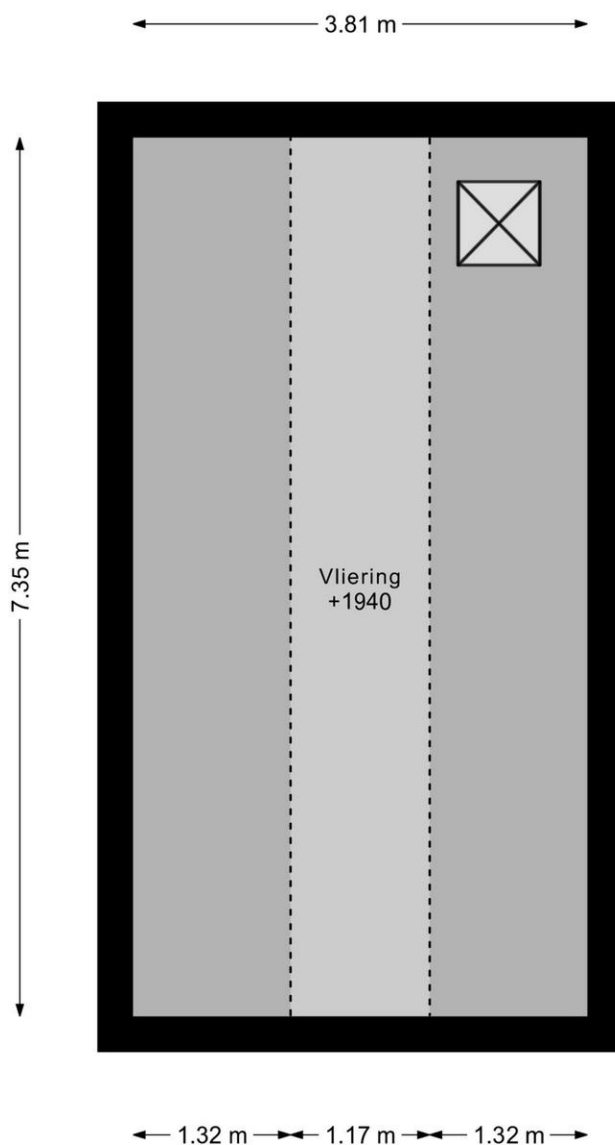
## PRINSEN BOLWERK 42 C 2E VERDIEPING



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

## Plattegrond

### PRINSEN BOLWERK 42 C VLIERING

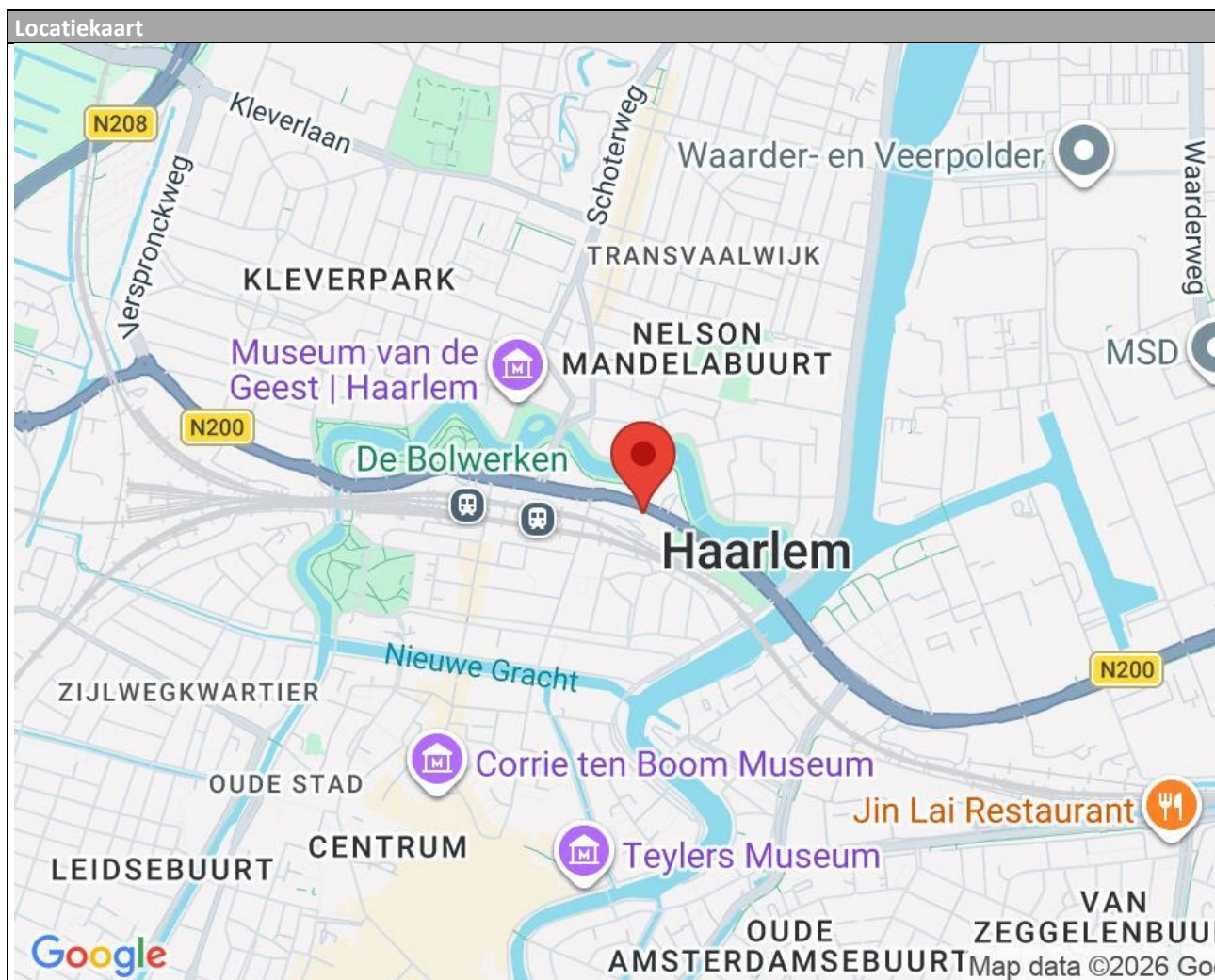


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
©WWW.GOSHINE.NU



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Prinsen Bolwerk 42 C
Postcode / plaats	2011 MC Haarlem
Provincie	Noord-Holland



Haarlemsche Huizen Makelaars  
Jansweg 48  
2011 KN, HAARLEM  
Tel: 023-5428408  
E-mail: [info@haarlemschehuizen.nl](mailto:info@haarlemschehuizen.nl)  
[www.haarlemschehuizen.nl](http://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 (getrouwd/ongetrouwd) en indien getrouwd, 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 gemailld 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 inroepen 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 royement 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 maximeren 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 van 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.

#### **SCHRIFTELIJKHEIDSVEREIESTE**

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](mailto: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.



### **OPKOOPBESCHERMING/ZELFBEWONINGSPLICHT**

In Haarlem geldt een opkoopbescherming, die inhoudt dat u een woning met een WOZ-waarde onder de € 495.948,- (bedrag in 2025) niet mag kopen om direct te verhuren. U moet de woning zelf bewonen, tenzij u een vergunning aanvraagt voor specifieke uitzonderingen, zoals verhuur aan familie, tijdelijke verhuur of verhuur van een woning boven een winkel of bedrijfspand. De zelfbewoningsplicht is onderdeel van deze opkoopbescherming en is bedoeld om speculatie tegen te gaan en meer woningen beschikbaar te maken voor woningzoekenden.

### **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 bezichtigingsafspraak. 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](http://WWW.HAARLEMSCHEHUIZEN.NL)**



*Contact us!*



INFO@HAARLEMSCHEHUIZEN.NL



023 5 428 408



JANSWEG 48 - 2011 KN HAARLEM



HAARLEMSCHEHUIZEN.NL