

Kloosterstraat 78 RD, 2021 VP Haarlem



Omschrijving

PUUR* wonen in een volledig gerenoveerde bovenwoning in nieuwstaat met energielabel A+. Deze karakteristieke woning uit 1910 is in 2025/2026 met veel zorg, aandacht en oog voor kwaliteit volledig vernieuwd en verduurzaamd. Een heerlijke woning voor wie op zoek is naar comfort, duurzaamheid en sfeer, zonder zelf nog het grote renovatiewerk te hoeven doen. Met circa 93,4 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een lichte woonverdieping en moderne installaties is dit een toekomstbestendige bovenwoning waar je zó je eigen woonstijl aan kunt toevoegen.

De ligging is ideaal: rustig wonen in een geliefde en kindvriendelijke buurt, met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Om de hoek ligt de gezellige Generaal Cronjéstraat met een ruim aanbod aan winkels, speciaalzaken, horeca en supermarkten. Ook speelplaatsen, basisscholen, sportclubs en openbaar vervoer zijn op loopafstand bereikbaar. Station Haarlem ligt op korte fietsafstand en binnen minder dan 10 minuten fietsen sta je op de Grote Markt, midden in het historische centrum. Liever richting strand of duinen? Binnen circa 25 minuten fietsen bereik je Bloemendaal aan Zee. Dankzij de centrale ligging nabij de Randweg, uitvalswegen richting de A9 en het station is dit een praktische én populaire woonomgeving.

Goed om te weten

- Karakteristieke bovenwoning uit 1910
- Woonoppervlakte circa 93,4 m²
- Volledig gerenoveerd in 2025/2026
- Sinds de renovatie niet bewoond
- Energielabel A+
- Fundering vernieuwd in 2004, documentatie aanwezig
- Verwarming en koeling via lucht-lucht warmtepomp/airco
- Nieuwe cv-installatie
- Zes zonnepanelen
- Balansventilatie met warmteterugwinning
- Nieuwe installaties, leidingen en isolatie
- Dak vernieuwd
- Keukenruimte volledig voorbereid
- Vrij parkeren in de directe omgeving
- Oplevering in overleg

Indeling

Begane grond

Via de eigen entree op de begane grond kom je binnen in de hal met trapopgang naar de woonverdieping. De meterkast is volledig vernieuwd en voorzien van een nieuwe groepenkast, nieuwe bedrading en een 3-fasenaansluiting. Een verzorgde en praktische entree die direct laat zien dat de woning grondig en toekomstgericht is aangepakt.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de ruime en lichte woonkamer. Dankzij de prettige indeling is dit een fijne leefruimte met volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en eethoek. Deze verdieping is voorzien van nieuwe kozijnen, geïsoleerde vloeren en vernieuwde installaties.

De keukenruimte is al volledig voorbereid. Aansluitingen voor onder andere een vaatwasser, Quooker, inductiekookplaat en eventueel een kookeiland zijn aanwezig. Ook krachtstroom is aangelegd, waardoor je de keuken geheel naar eigen wens kunt laten plaatsen. Verder bevinden zich op deze verdieping een modern separaat toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Via de overloop bereik je de tweede verdieping, waar drie slaapkamers zijn gelegen. Deze verdieping is, net als de rest van de woning, volledig vernieuwd en hoogwaardig afgewerkt. De moderne badkamer is voorzien van twee douches, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik. Daarnaast is er een separaat tweede toilet aanwezig.

Op deze verdieping bevindt zich ook een praktische bergruimte met de cv-opstelling. Dankzij de complete renovatie, de duurzame installaties en de verzorgde afwerking is het comfort op iedere woonlaag voelbaar.

Bekijk de plattegronden voor de exacte indeling en maatvoering. Een uitgebreide brochure is te downloaden via onze eigen website.

ENGLISH

PURE* living in a fully renovated upper-level apartment in as-new condition with energy label A+. This characteristic home dating from 1910 was fully renovated and made more sustainable in 2025/2026, with great care, attention and an eye for quality. A wonderful home for those looking for comfort, sustainability and atmosphere, without having to carry out major renovation work themselves. With approximately 93.4 m² of living space, three bedrooms, a bright living floor and modern installations, this is a future-proof upper-level apartment where you can easily add your own personal living style.

The location is ideal: peaceful living in a popular and child-friendly neighbourhood, with all daily amenities close by. Just around the corner is the lively Generaal Cronjéstraat, offering a wide range of shops, specialty stores, cafés, restaurants and supermarkets. Playgrounds, primary schools, sports clubs and public transport are also within walking distance. Haarlem Station is just a short bike ride away, and in less than 10 minutes by bike you can be at the Grote Markt, right in the historic city centre. Prefer heading towards the beach or dunes? Bloemendaal aan Zee can be reached by bike in approximately 25 minutes. Thanks to its central location near the Randweg, main roads towards the A9 and the train station, this is both a practical and highly sought-after residential area.

Good to know:

- Characteristic upper-level apartment dating from 1910
- Living area of approximately 93.4 m²
- Fully renovated in 2025/2026
- Not occupied since the renovation
- Energy label A+
- Foundation renewed in 2004, documentation available
- Heating and cooling via air-to-air heat pump/air conditioning
- New central heating system
- Six solar panels
- Balanced ventilation with heat recovery
- New installations, piping and insulation
- Roof renewed

- Kitchen area fully prepared
- Free parking in the immediate vicinity
- Delivery in consultation

Layout

Ground floor

Through the private entrance on the ground floor, you enter the hall with stairs leading to the living floor. The meter cupboard has been fully renewed and is fitted with a new distribution board, new wiring and a three-phase connection. A well-maintained and practical entrance that immediately shows the home has been thoroughly and future-proofly renovated.

First floor

The first floor features the spacious and bright living room. Thanks to the pleasant layout, this is a lovely living space with plenty of possibilities for a comfortable sitting area and dining area. This floor is fitted with new window frames, insulated floors and renewed installations.

The kitchen area has already been fully prepared. Connections are available for, among other things, a dishwasher, Quooker, induction hob and potentially a kitchen island. A power supply suitable for heavy-duty appliances has also been installed, allowing you to have the kitchen fitted entirely to your own taste. This floor also includes a modern separate toilet and the stairs to the second floor.

Second floor

The landing provides access to the second floor, where three bedrooms are located. Like the rest of the home, this floor has been fully renovated and finished to a high standard. The modern bathroom is fitted with two showers, offering extra comfort for daily use. There is also a separate second toilet.

This floor also includes a practical storage room with the central heating setup. Thanks to the complete renovation, sustainable installations and well-finished interior, the comfort can be felt on every floor.

Please view the floor plans for the exact layout and dimensions. An extensive brochure can be downloaded from our own website.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwjaar	1910

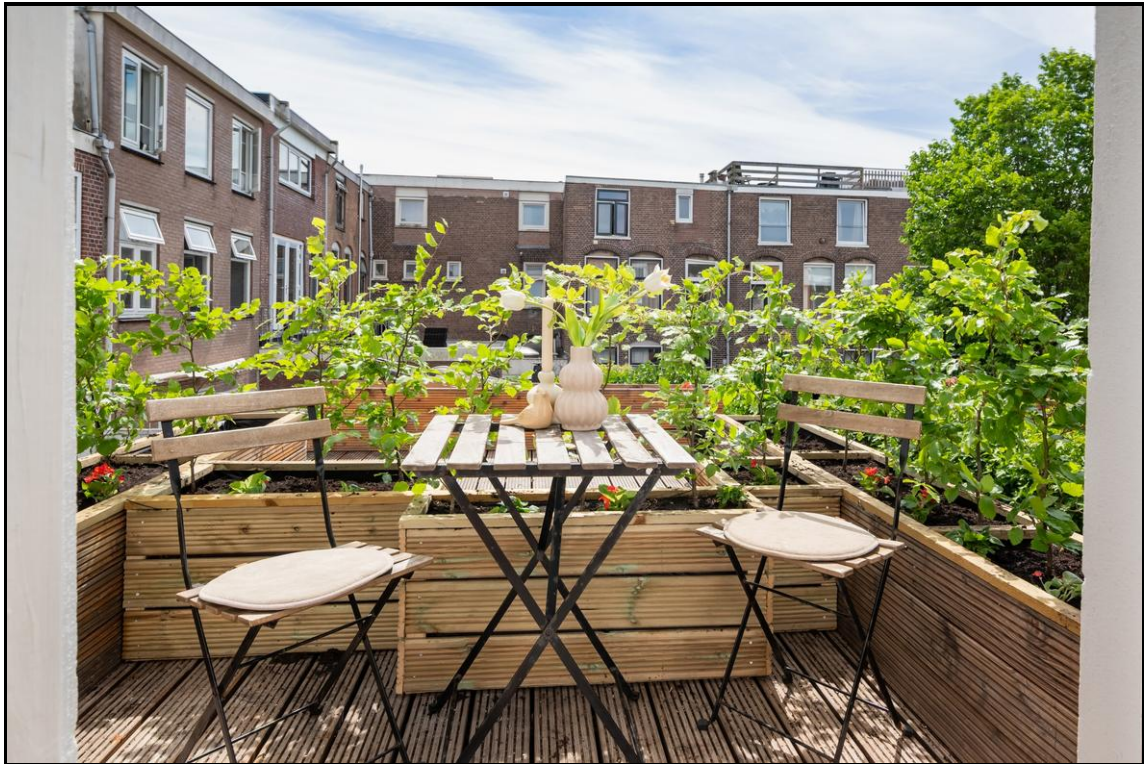
Maten object	
Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	ca. 321 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	ca. 94 m ²

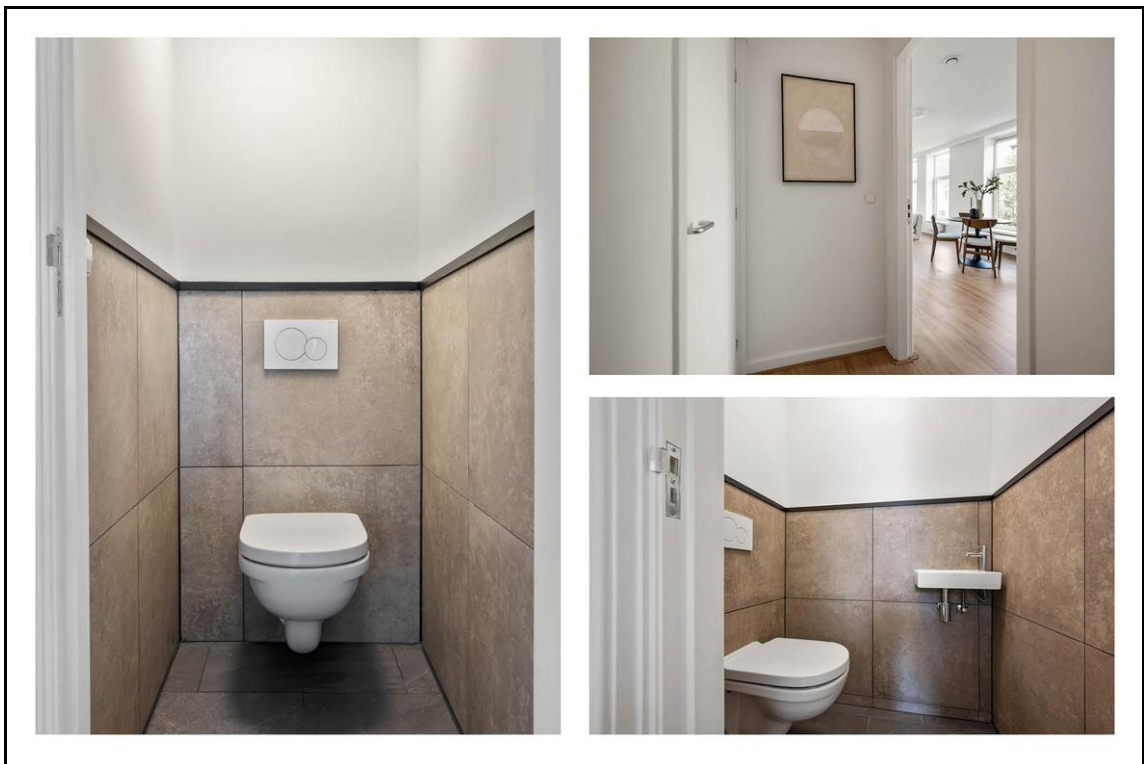
Details	
Verwarming	C.V.-Ketel, Warmte terugwin installatie, Houtkachel
Type CV-ketel	Ace-matic40L HR Combi-Comfortsysteem
Bouwjaar CV-ketel	2025
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Warmwater	C.V.-Ketel
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin





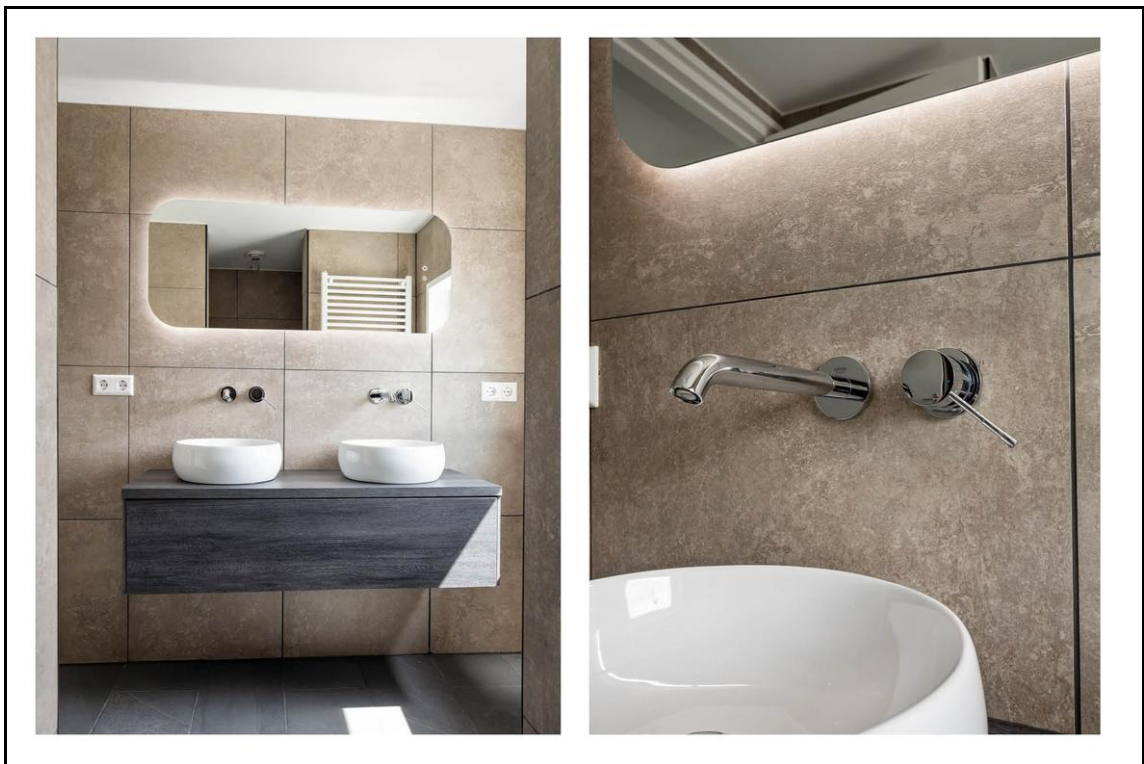


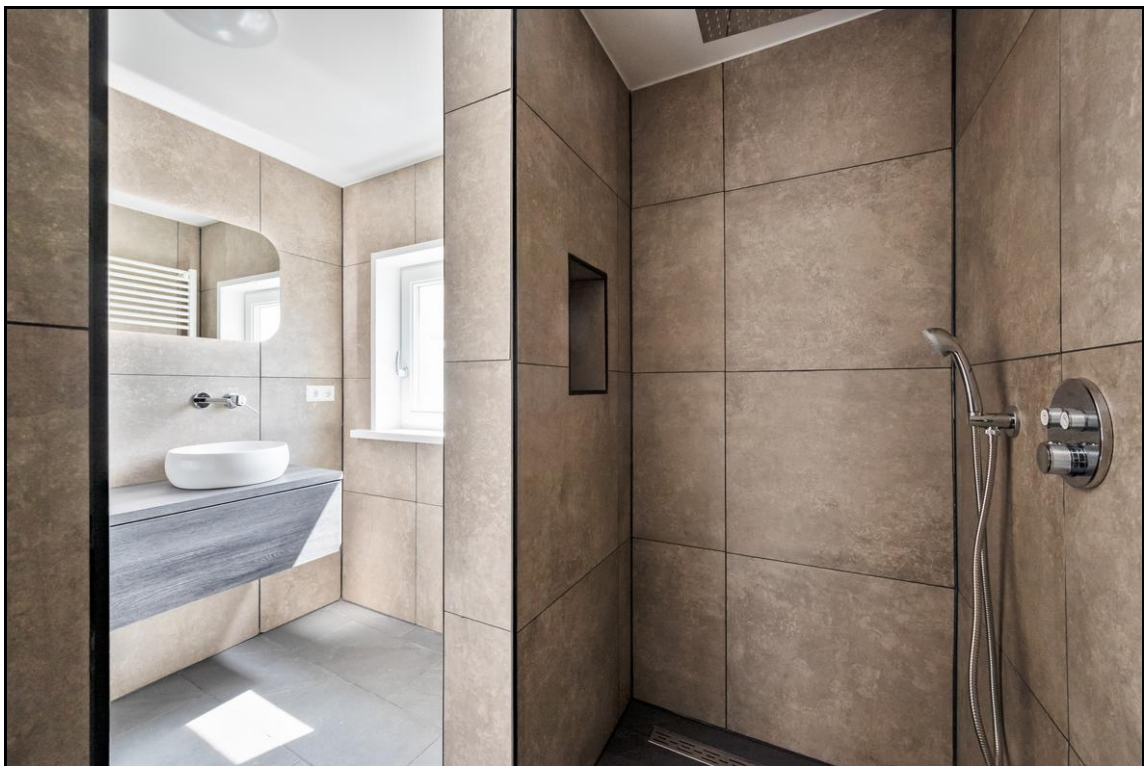
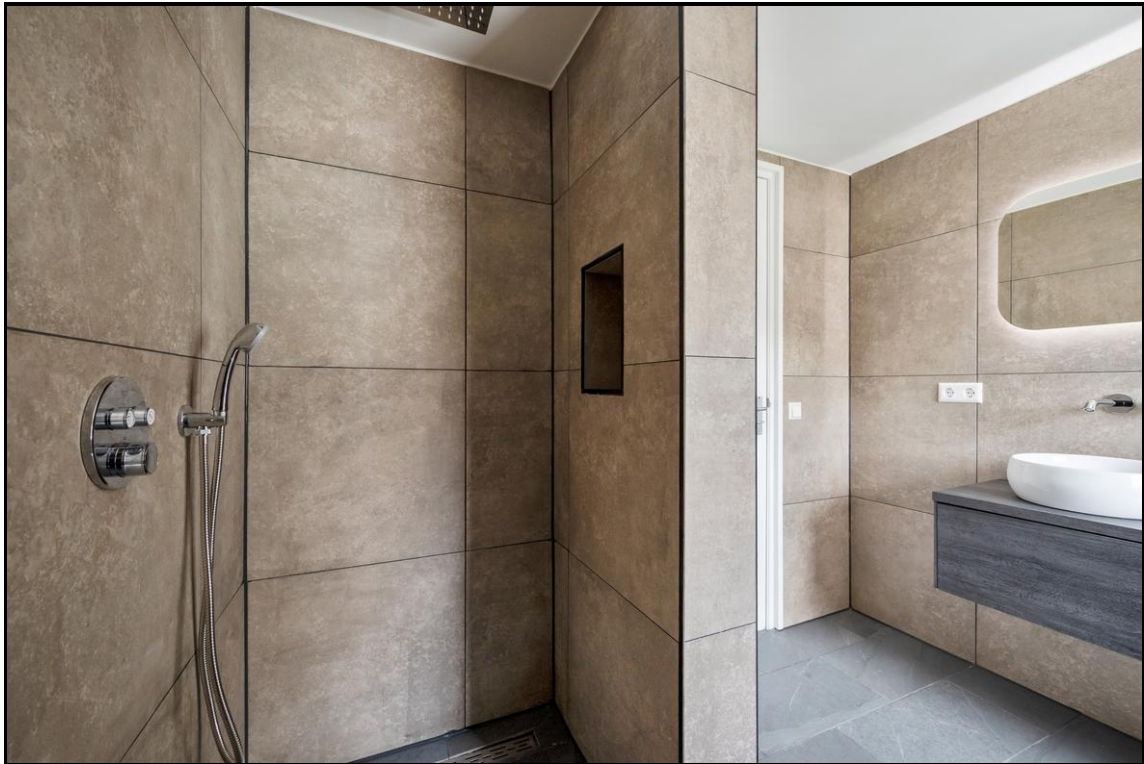












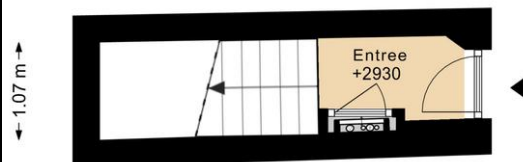




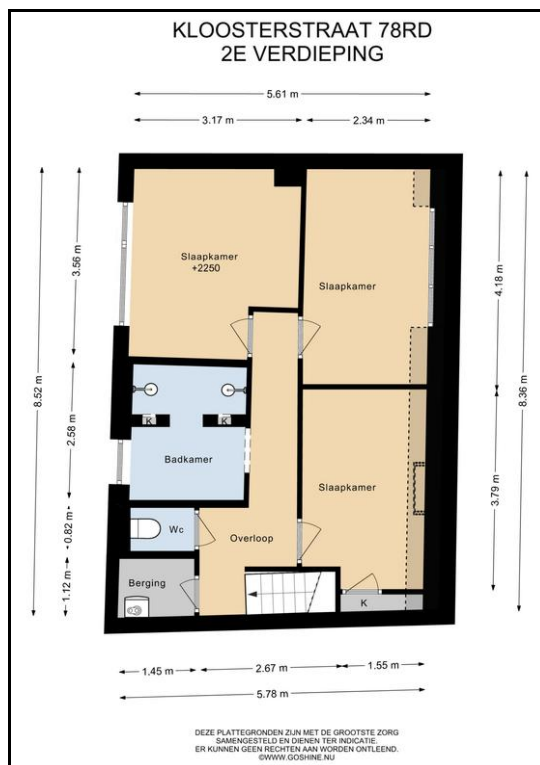
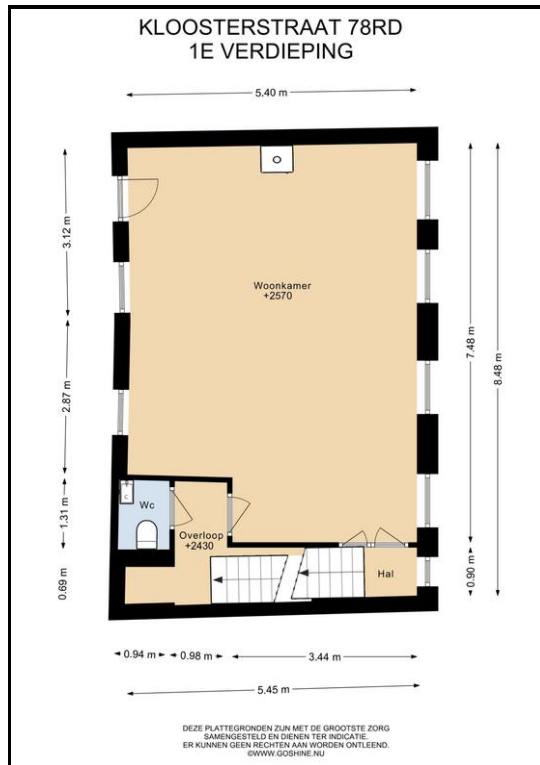


KLOOSTERSTRAAT 78RD BEGANE GROND

3.98 m



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



PUUR*

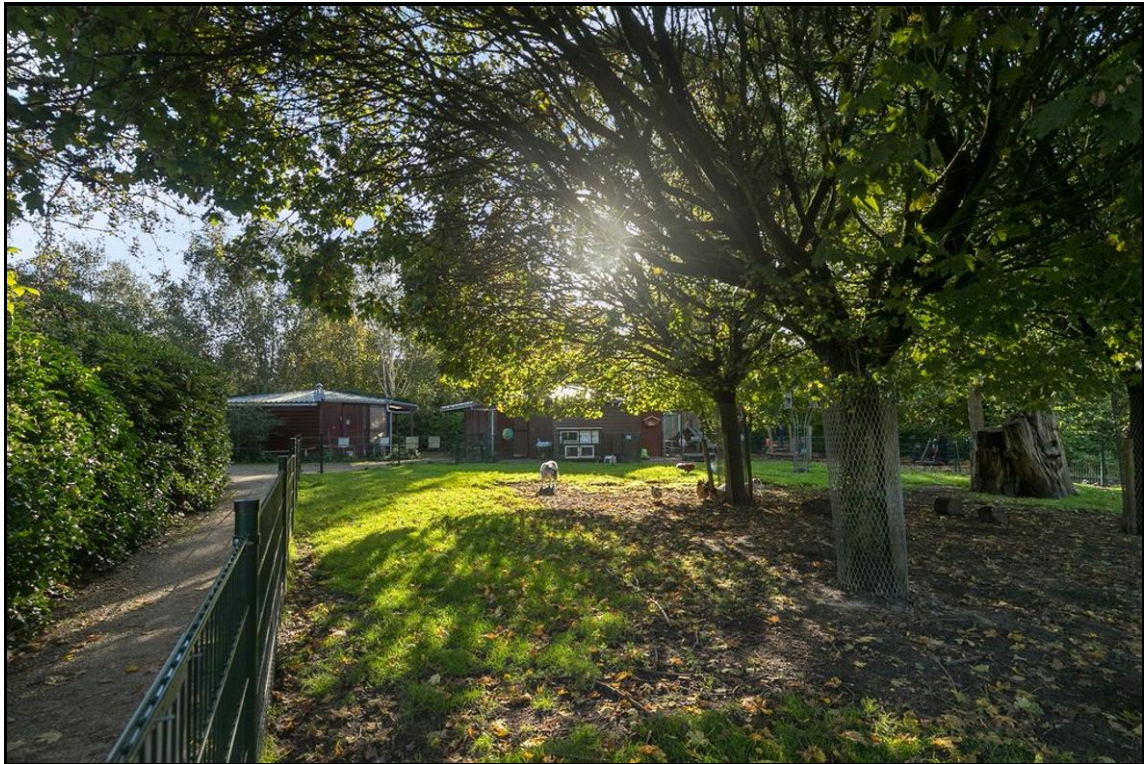
makelaars



Kloosterstraat 78 RD - HAARLEM

PUUR*

makelaars



Kloosterstraat 78 RD - HAARLEM



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Kloosterstraat 78 RD
Postcode / Plaats	2021 VP Haarlem
Gemeente	Schoten
Sectie / Perceel	B / 16897
Oppervlakte	-
Soort	Volle eigendom


Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	236554803	17-12-2025	16-12-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel **A⁺**





Isolatie		Installaties	
1 Gevels	++	7 Verwarming	HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel Verbeteradvies
3 Daken	++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren	+	10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem Verbeteradvies
5 Ramen	++	11 Koeling	Koeling aanwezig
6 Buitendeuren	+	12 Zonnepanelen	2760 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag	Laag	23,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

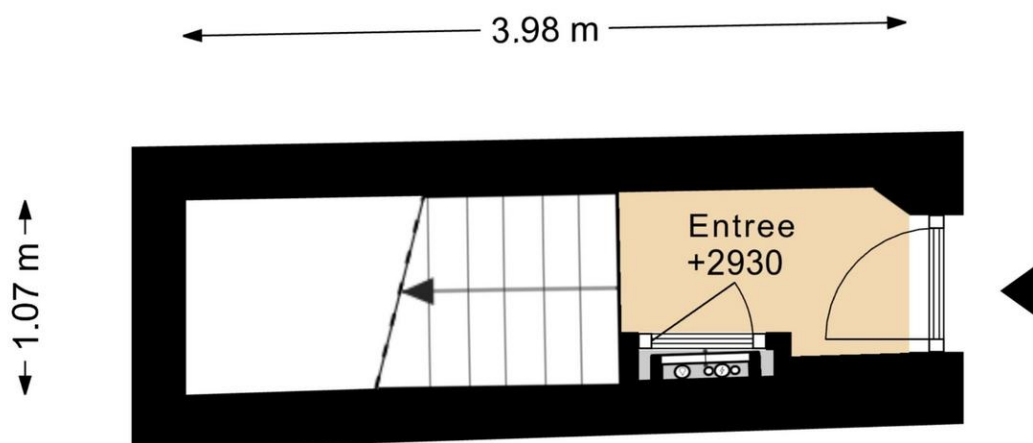
Over deze woning	Opnamedetails
Adres Kloosterstraat 78 RD 2021VP Haarlem BAG-ID: 039201000032578	Naam Mark Blesma Vakbekwaamheidsnummer 9430.6368.9456
Detailaanduiding Bouwjaar 1910 Compactheid 1,46 Vloeroppervlakte 100m ²	Certificaathouder Duurzaam Energieloket Inschrijffnummer SKGIKOB 012213 KvK-nummer 65135121 Certificerende instelling SKGIKOB
Woningtype Hoekwoning onder dak	Soort opname Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

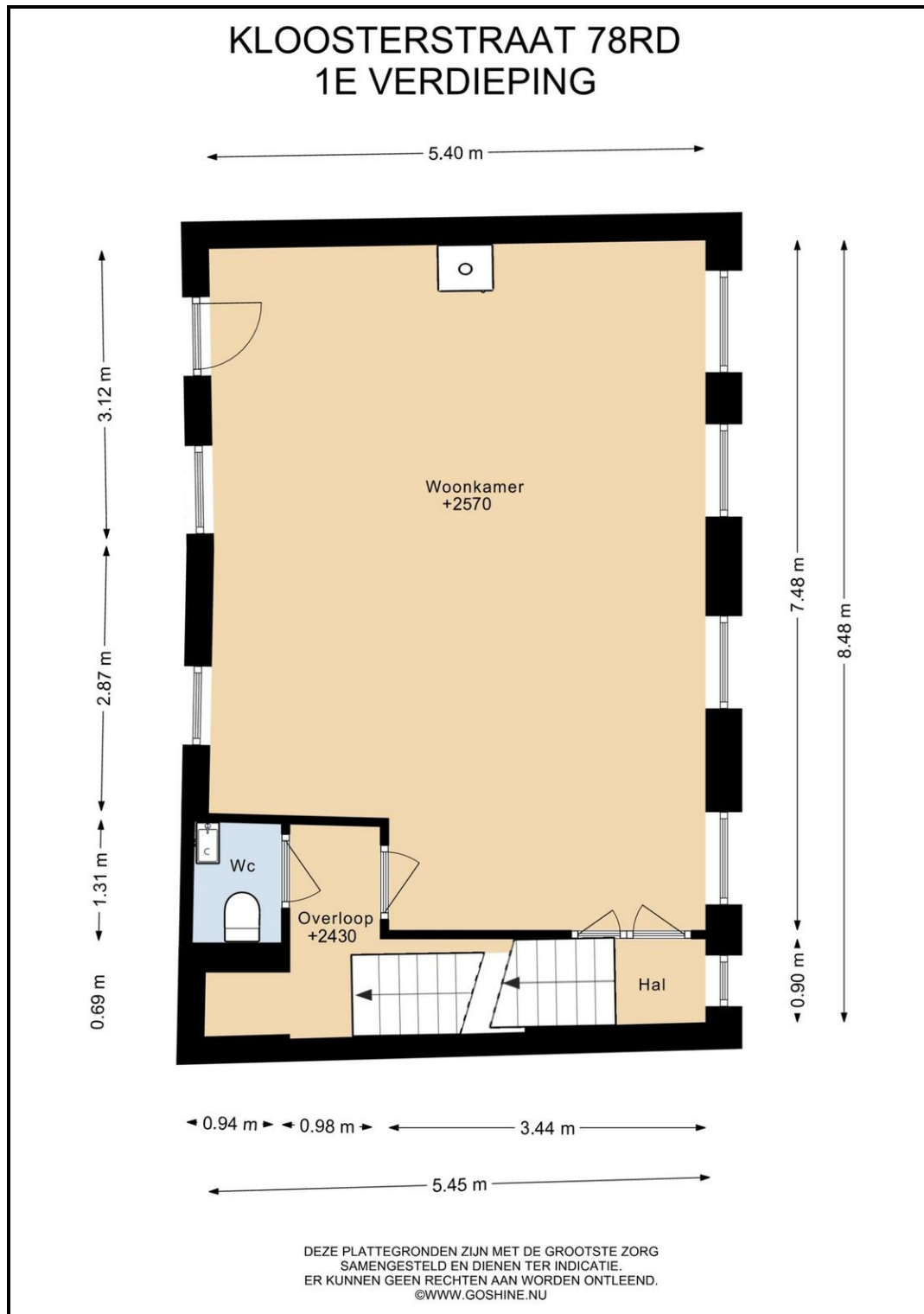
Begane grond / entree

**KLOOSTERSTRAAT 78RD
BEGANE GROND**



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

Eerste verdieping



Tweede verdieping



Meetrapport

Rapportage/NEN 2580 meetrapport

MEETCERTIFICAAT									
MEETSTAAT GEBRUIKSOVERLAKKEN					MEETRAPPORTE GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007(C)1:2008				
Datum meetopname		11 februari 2026		Meetbedrijf		Goshine			
Datum meetrapport		12 februari 2026		Status		Definitief			
Meetrapport nr		85699850							
Meetstaat Type A		Op locatie gecontroleerd en gemeten							
Object type		Woning							
Adres		Kloosterstraat 78RD							
Postcode/Plaats		2021 VP Haarlem							
Opdrachtgever		Kennismer Makelaars							
Adres		Kennismerplein 20							
Postcode/Plaats		2011 MJ Haarlem							
<p>Verklaring Meetcertificaat A:</p> <p>Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten</p> <p>Goshine stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten op basis van metingen op locatie". Het meetrapport is opgesteld op basis van de metingen op locatie. Het meetrapport is opgesteld op basis van de metingen op locatie. Het meetrapport is opgesteld op basis van de metingen op locatie.</p> <p>*Meetstructuur bepalen gebruiksoverlakte woningen volgens NEN-2580* en de "Meetstructuur bepalen de bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.</p>									
PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOVERLAKKEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
Vides/Schalimgel > 4m2	Bruto vloeroppervlakte (Bruto > 4m2)	Totaal oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte doorgang < 1,50m	Verticaal Verkeer > 4m2	Woonruimte (GO)	Overige inpandige ruimte (GOO)	Gebouwoverlakte (GOGB)	Externe bergingruimte (GOEB)	Bruto inhoud
A	(B+C+D+E+G+H)	B	C	D	E	F	G	H	I
0	7,52	3,50	0	0	1,64	0	0	0	27,3
0	7,52	3,50	0	0	1,64	0	0	0	27,3
1E Verdieping	56,4	10,3	0	0	46,1	0	0	0	158
0	55,4	10,3	0	0	46,1	0	0	0	158
2E Verdieping	58,5	17,0	4,34	0	45,6	0	0	0	135
0	58,5	17,0	4,34	0	45,6	0	0	0	135
Totalen geheel	122	30,8	4,34	0	93,4	0	0	0	321
Perceel	100%	25,14%	-	-	76,30%	-	-	-	-
Percentage tov BVO	100%	25,14%	-	-	76,30%	-	-	-	-
Totalen Woning	122				93,4	0	0	0	321

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Goshine

© 2026 / Goshine

VERKOOPPROCEDURE

Verkoop geschiedt conform het Amsterdamse biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1e bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bidder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Bieden

Een bod dient te allen tijde, binnen 1 werkdag, schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor.

Bereikbaarheid

Bieders dienen ervoor te zorgen dat zij tijdens de onderhandeling te allen tijde bereikbaar zijn.

Gunning

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

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar kunnen erfdiensbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld staat. Kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij PUUR* Makelaars.

Bezichtiging

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

NVM en MVA

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM.

KOOPAKTE

Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Notaris

Het maken van de koopakte en leveringsakte geschiedt in Amsterdam bij de notaris. In de regio Haarlem verzorgt PUUR* Makelaars de koopakte, de notaris alleen de leveringsakte. Aangezien de kosten van de notaris in de kosten koper zijn inbegrepen en dus voor rekening koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Voor alle transacties via ons kantoor geldt dat uitsluitend gewerkt wordt met notarissen die gevestigd zijn in de regio Amsterdam en Haarlem. Indien koper de notaris kiest buiten deze regio zal extra (reis-) tijd gedeclareerd worden op basis van uurtarief en kilometervergoeding. Onze opdrachtgevers behouden zich het recht voor eveneens aanspraak te maken op deze regeling.

Notaris kosten

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand komt onder de voorwaarde kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door de notaris bij de verkoper geen kosten in rekening worden gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht. Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:

- circa € 240,-- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (heel royement)
- circa € 375,-- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (gedeeltelijk royement)
- circa € 20,-- incl. BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoed overboeking)

De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.

Bankgarantie/waarborgsom

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

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Schriftelijke vastlegging

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

Goed gedocumenteerd

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

Financiering

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

Voorbehouden koper

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

Inroepen van een voorbehoud

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk op de in de koopakte genoemde datum ingeroepen zijn.

Verdere informatie

Alle belangrijke documentatie zijn bij de verkopend makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden, gemaïld of gefaxtd worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten ontleend worden. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. PUUR* Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

CLAUSULES

Onderstaande clausules zullen worden toegevoegd aan de model-koopakte.

Algemene ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning tenminste 116 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven "woongebruik".

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

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

Maatvoering

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

Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. (Indien de fundering informatie bekend is zal deze worden verstrekt. Dit slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie).

Asbestclausule

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

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos worden verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Overbruggingshypotheek

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

Lijst van (roerende) zaken

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

Energielabel

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

Waterhuishoudingsclausule:

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

Clausule inzake evt. toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaren (VvE)

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de VvE kan worden besloten ná het tot stand komen van de koopovereenkomst maar vóór de datum van overdracht komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de VvE c.q. haar administrateur/bestuurder.

Vereniging van Eigenaars

Koper verklaart er tevens mee bekend te zijn dat een VvE per 1 mei 2008 dient te voldoen aan een aantal wettelijke verplichtingen, waaronder onder meer begrepen het vormen en handhaven van een adequaat en voldoende reservefonds. Een nadere toelichting op en uitwerking van de hiervoor bedoelde wettelijke verplichtingen is te vinden op de website van de Kamer van Koophandel, www.kvk.nl. Koper vrijwaart verkoper van alle eventuele aansprakelijkheid voortvloeiende uit het feit dat de VvE thans niet voldoet aan de hiervoor bedoelde wettelijke verplichtingen.

Clausule met betrekking tot bewoning

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Verkoopbrochure

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



PUUR* Makelaars

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

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

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

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

Onze vestigingen:

Kantoor Haarlem

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

Kantoor Bloemendaal

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

Kantoor Heemstede

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

Kantoor Amsterdam

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

Kantoor Haarlem Noord

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

Kantoor 't Gooi

Zwarteweg 10 K
1412 GD Naarden
Tel: 035-712 10 00

Wij zijn van maandag tot en met vrijdag geopend van 08.30 tot 17.30 uur. Buiten kantooruren werken wij graag op afspraak.