

**Westerhoutpark 20, 2012 JN Haarlem**



## Omschrijving

**PUUR\* woongeluk in deze unieke royale 2 onder een kap stadsvilla aan het Westerhoutpark 20.**

**Een zeldzame combinatie van ruimte, karakter, comfort, een grote tuin, vrij uitzicht en een rustige ligging in de geliefde Bosch en Vaartbuurt, aan de rand van de Haarlemmerhout. Met circa 390 m<sup>2</sup> netto woonoppervlak, circa 490 m<sup>2</sup> bruto woonoppervlak, zeven volwaardige slaap-/werkkamers en een lift is dit een uitzonderlijk royaal familiehuis met allure.**

De woning is gebouwd in 1911 en staat op eigen grond. Authentieke details, zoals hoge ornamentenplafonds, schouwen en glas-in-lood, zijn gecombineerd met een verzorgde afwerking en eigentijds wooncomfort. Aan de voorzijde heeft het huis een statige en ingetogen uitstraling. Binnen word je verrast door de royale hal, de imposante trappenpartij en vooral de enorme breedte aan de achterzijde.

De wijd uitlopende tuin en de ligging in het Westerhoutpark zorgen voor een bijzonder gevoel van rust, privacy en ruimte. Door de vrije ligging voelt de woning vrijstaand. De brede, groene tuin biedt volop zon, van vroeg in de ochtend tot in de avond, en vormt een heerlijke oase midden in de stad. Vanuit de tuin geniet je van vrij uitzicht over het omliggende groen en de achtergelegen percelen. Ook de nabijheid van de Haarlemmerhout is hier duidelijk voelbaar. De royale hal, de zichtlijnen en het glas in de plafonds verbinden de verschillende vertrekken en verdiepingen op een mooie manier met elkaar. Daardoor voelt dit huis, ondanks de vele ruimtes, als één geheel: een voortreffelijk familiehuis waar iedereen zijn eigen plek heeft.

### **Indeling:**

#### **Kelder:**

Via een vaste trap is de grote kelder bereikbaar. Deze droge ruimte is op stahoogte en ideaal geschikt voor wijn en als berging of opslag.

#### **Begane grond:**

Via de voortuin en de entree aan de voorzijde kom je binnen in de royale hal met garderobe, lift en toegang tot de verschillende woonvertrekken. De glazen vloerdelen op de verdiepingen zorgen voor een bijzondere doorkijk naar het originele glas-in-lood daklicht in het plafond.

Vanuit de hal zijn een werk-/chill-/televisiekamer aan de achterzijde en een separaat toilet bereikbaar. Aan de voorzijde ligt de luxe leefkeuken, het hart van het huis, met groot Lodder kookeiland, Gaggenau inbouwapparatuur, gashaard, maatkasten en openslaande deuren naar de voortuin.

Aansluitend bevindt zich de statige eetkamer met parketvloer. Via de glas-in-lood schuifdeuren bereik je de kamer-en-suite, de zitkamer en de serre met natuurstenen schouw en open haard. De serre heeft openslaande deuren naar de zonnige, wijd uitlopende tuin op het zuidoosten met afgesloten achterom.

In de tuin staat een grote stenen, verwarmde schuur met elektra, warm water, koelkast en werkbank. Deze ruimte heeft tevens directe toegang tot de werk-/chill-/televisiekamer.

#### **Eerste verdieping:**

De eerste verdieping is bereikbaar via het prachtige trappenhuis met originele glas-in-loodramen. De royale overloop met separaat toilet geeft toegang tot meerdere slaapkamers.

Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, waaronder de hoofdslaapkamer met dakterras, natuurstenen schouw en inloopkast. Aan de voorzijde ligt een derde, riante slaapkamer met in pandig balkon en vaste boekenkast.

Verder beschikt deze verdieping over een ruime badkamer met ligbad, dubbele douche, dubbele wastafel en vaste kastenwand. Grenzend aan de badkamer bevindt zich een separate wasruimte met daarachter de cv-opstelling..

### **Tweede verdieping:**

Via de trap (of lift) bereik je de tweede verdieping. De royale overloop met toilet en waskoker geeft toegang tot drie ruime slaapkamers.

De slaapkamer aan de voorzijde is zeer riant en voorzien van een inbouwkast. De tweede slaapkamer heeft een fraaie schouw, inbouwkast en prachtig vrij uitzicht over de achtergelegen percelen. De derde slaapkamer is momenteel ingericht als gym en beschikt over extra kastruimte.

Daarnaast heeft ook deze verdieping een badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafel. Ook zijn er een in pandige bergingruimte, een grote opslagruimte en een machinekamer voor de lift.

### **Ligging:**

De woning ligt aan een van de mooiste straten van Bosch en Vaart / Florapark: een groene, rustige en karaktervolle woonomgeving met een fraaie mix van statige, historische en charmante huizen.

Voor gezinnen is de ligging ideaal. De Bos & Vaartschool is via het mandelige pad in circa 3 minuten bereikbaar, zonder een drukke straat over te steken. Supermarkten, buurtwinkels en horeca liggen binnen handbereik. Ook De Haarlemmerhout, het oudste stadsbos van Nederland, bevindt zich direct om de hoek.

Het historische centrum van Haarlem is lopend bereikbaar. Ook openbaar vervoer en het treinstation liggen dichtbij. Amsterdam, Schiphol en Den Haag zijn uitstekend bereikbaar. De straat zelf is zeer rustig, met voornamelijk bestemmingsverkeer en doorgaans voldoende parkeergelegenheid.

### **Goed om te weten:**

- Royaal familiehuus met 388,6 m<sup>2</sup> Netto en 490,6 m<sup>2</sup> Bruto (NEN2580)
- Het huis is aan de achterkant 14.5 meter breed en de tuin loopt uit tot bijna 22 meter breed
- Grote, brede tuin met veel privacy
- Door de wijd uitlopende tuin voelt de woning vrijstaand
- Vrij uitzicht achter op de voormalige buitenplaatsen en orangerie
- Zeven volwaardige grote slaap-/werkkamers
- Perceel van 511 m<sup>2</sup> eigen grond
- Extra mandelig perceel van circa 91 m<sup>2</sup>, in gebruik als brede achterom / extra tuin
- Lift voor 6 personen / 500 kilo
- Karaktervolle details, zoals hoge plafonds, schouwen en glas-in-lood
- Imposante hal, fraaie trappenpartij en mooie zichtlijnen
- Droge kelder op stahoogte, ideaal als berging of wijnkelder
- Vloerverwarming en mechanische afzuiging in de keuken en beide badkamers
- Remeha Quinta Ace cv-ketel met Remeha Aquacella waterboiler van 200 liter
- 10 zonnepanelen
- Eigen laadpaal
- Parkeren met vergunning in zone C-West; hierdoor is er doorgaans altijd plek in de straat
- Tuin met beregeningsinstallatie en elektrische grasmaaier

- Uitstekend onderhouden; buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024-2025
- Fundering op staal (gemetseld)
- De woning ligt circa 1,10 tot 1,25 meter boven NAP, direct op het duinzand van de historische strandwal
- Oplevering in overleg

\*ENGLISH BELOW\*

## **PUUR\* living bliss in this unique, spacious semi-detached city villa at Westerhoutpark 20.**

**A rare combination of space, character, comfort, a large garden, unobstructed views, and a quiet location in the beloved Bosch and Vaartbuurt neighborhoods, on the edge of the Haarlemmerhout. With approximately 390 m<sup>2</sup> of net living area, approximately 490 m<sup>2</sup> of gross living area, seven full-sized bedrooms/studios, and an elevator, this is an exceptionally spacious family home with style.**

The home was built in 1911 and sits on its own land. Authentic details, such as high ornate ceilings, fireplaces, and stained-glass windows, are combined with meticulous finishes and contemporary living comfort. From the front, the house has a stately and understated appearance. Inside, you'll be surprised by the spacious entry hall, the imposing staircase, and especially the enormous width at the rear.

The expansive garden and the property's location in Westerhoutpark create a unique sense of tranquility, privacy, and space. Thanks to its open setting, the home feels detached. The wide, green garden offers plenty of sun, from early morning until evening, and serves as a delightful oasis in the heart of the city. From the garden, you can enjoy unobstructed views of the surrounding greenery and the properties behind. The proximity to the Haarlemmerhout is also clearly felt here. The spacious entry hall, the sightlines, and the glass in the ceilings beautifully connect the various rooms and floors. As a result, despite its many rooms, this house feels like a single cohesive whole: an exceptional family home where everyone has their own space.

### **Layout:**

#### **Basement:**

The large basement is accessible via a fixed staircase. This dry space has full headroom and is ideal for wine storage or as a storage area.

#### **Ground Floor:**

Through the front yard and the front entrance, you enter the spacious foyer with a coat closet, elevator, and access to the various living areas. The glass floor panels on the upper floors provide a unique view of the original stained-glass skylight in the ceiling.

From the entry hall, you can access a work/relaxation/TV room at the rear and a separate restroom. At the front is the luxurious open-concept kitchen—the heart of the home—featuring a large Lodder kitchen island, Gaggenau built-in appliances, a gas fireplace, custom cabinets, and French doors opening onto the front yard.

Adjacent to this is the stately dining room with parquet flooring. Through the stained-glass sliding doors, you can access the en-suite bedroom, the living room, and the sunroom with a natural stone mantelpiece and fireplace. The sunroom has French doors leading to the sunny, expansive southeast-facing garden with a private back entrance.

In the garden stands a large, heated stone shed equipped with electricity, hot water, a refrigerator, and a workbench. This space also has direct access to the work/chill/TV room.

## **First Floor:**

The first floor is accessible via the beautiful staircase with original stained-glass windows. The spacious landing, featuring a separate restroom, provides access to several bedrooms. At the rear are two spacious bedrooms, including the master bedroom with a rooftop terrace, a natural stone fireplace, and a walk-in closet. At the front is a third, spacious bedroom with an enclosed balcony and a built-in bookcase.

This floor also features a spacious bathroom with a bathtub, double shower, double sink, and built-in cabinetry. Adjacent to the bathroom is a separate laundry room, with the central heating system located behind it.

## **Second Floor:**

The second floor is accessible via the stairs (or elevator). The spacious landing, featuring a toilet and laundry chute, provides access to three spacious bedrooms.

The front bedroom is very spacious and features a built-in closet. The second bedroom has a beautiful fireplace, a built-in closet, and a stunning unobstructed view of the lots behind the house. The third bedroom is currently set up as a gym and offers additional closet space.

In addition, this floor also has a bathroom with a walk-in shower, bathtub, and sink. There is also an indoor storage room, a large storage area, and a machine room for the elevator.

## **Location:**

The home is situated on one of the most beautiful streets in Bosch en Vaart / Florapark: a green, quiet, and charming residential neighborhood with a lovely mix of stately, historic, and charming homes.

The location is ideal for families. The Bos & Vaart School is just a 3-minute walk away via the shared path, without having to cross a busy street. Supermarkets, neighborhood shops, and restaurants are within easy reach. De Haarlemmerhout, the oldest urban forest in the Netherlands, is also just around the corner.

Haarlem's historic center is within walking distance. Public transportation and the train station are also nearby. Amsterdam, Schiphol, and The Hague are easily accessible. The street itself is very quiet, with mainly local traffic and generally ample parking.

## **Good to know:**

- Spacious family home with 388.6 m<sup>2</sup> net and 490.6 m<sup>2</sup> gross (NEN2580)
- The house is 14.5 meters wide at the back, and the yard extends to a width of nearly 22 meters
- Large, wide garden offering plenty of privacy
- The expansive garden gives the home a detached feel
- Unobstructed view to the rear of the former country estates and orangery
- Seven full-sized bedrooms/studios
- Lot of 511 m<sup>2</sup> of private land
- Additional shared lot of approximately 91 m<sup>2</sup>, used as a wide back entrance / extra garden
- Elevator for 6 people / 500 kilo
- Characterful details, such as high ceilings, fireplaces, and stained glass
- Impressive entry hall, elegant staircase, and beautiful sightlines
- Dry, full-height basement, ideal as a storage area or wine cellar
- Underfloor heating and mechanical ventilation in the kitchen and both bathrooms
- Remeha Quinta Ace boiler with a 200-liter Remeha Aquacella water heater
- 10 solar panels



- Private charging station
- Permit-based parking in Zone C-West; as a result, there is usually always a spot available on the street
- Garden with sprinkler system and electric lawn mower
- Excellent condition; exterior painting completed in 2024–2025
- Steel foundation (brickwork)
- The home is located approximately 1.10 to 1.25 meters above sea level, directly on the dune sand of the historic beach ridge
- Closing date to be agreed upon

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1911

Maten object	
Aantal kamers	10 kamers
Aantal slaapkamers	7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	ca. 1.500 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	511 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	ca. 389 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	Aan bosrand, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, open ligging
Bijzonderheden	Beschermde stads- of dorpsgezicht
Verwarming	C.V.-Ketel
Type CV-ketel	Remeha quinta ace
Bouwjaar CV-ketel	2020
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuintuin, voortuintuin
Tuin diepte (cm)	ca. 1.400
Tuin breedte (cm)	ca. 2.240
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Fraai aangelegd





# PUUR\*

makelaars



**Westerhoutpark 20 - HAARLEM**

# PUUR\*

makelaars



**Westerhoutpark 20 - HAARLEM**



# PUUR\*

makelaars



**Westerhoutpark 20 - HAARLEM**

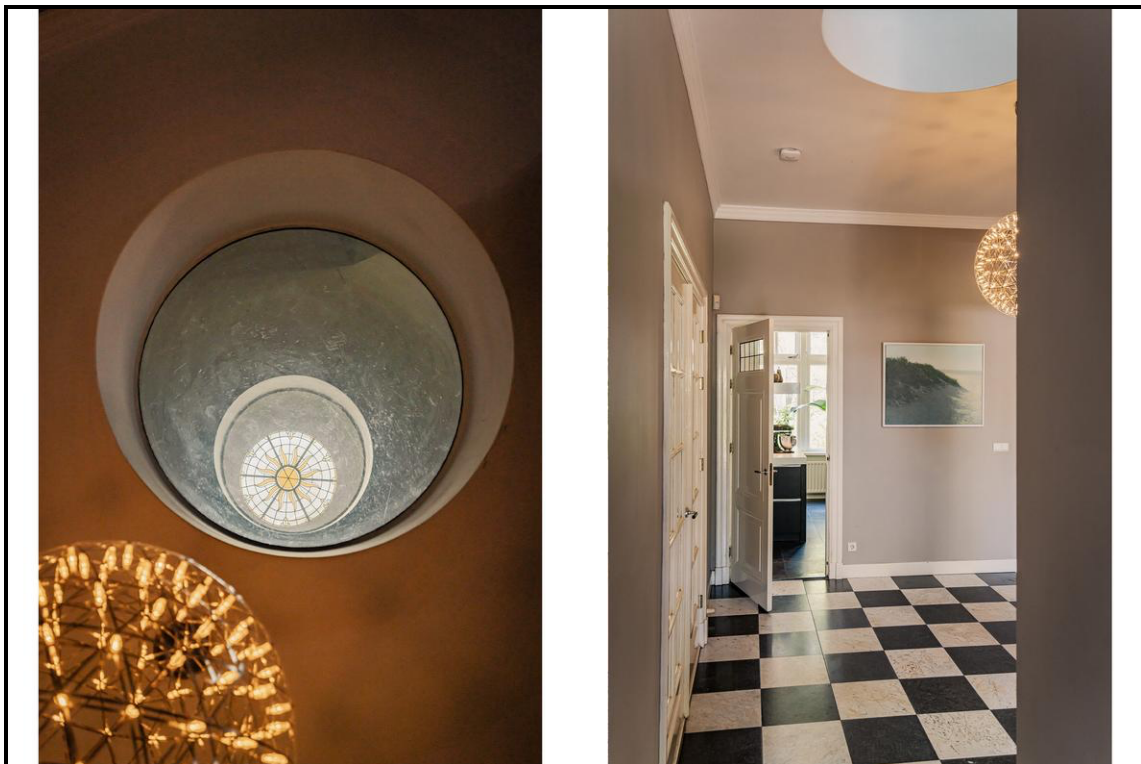


# PUUR\*

makelaars



**Westerhoutpark 20 - HAARLEM**



# PUUR\*

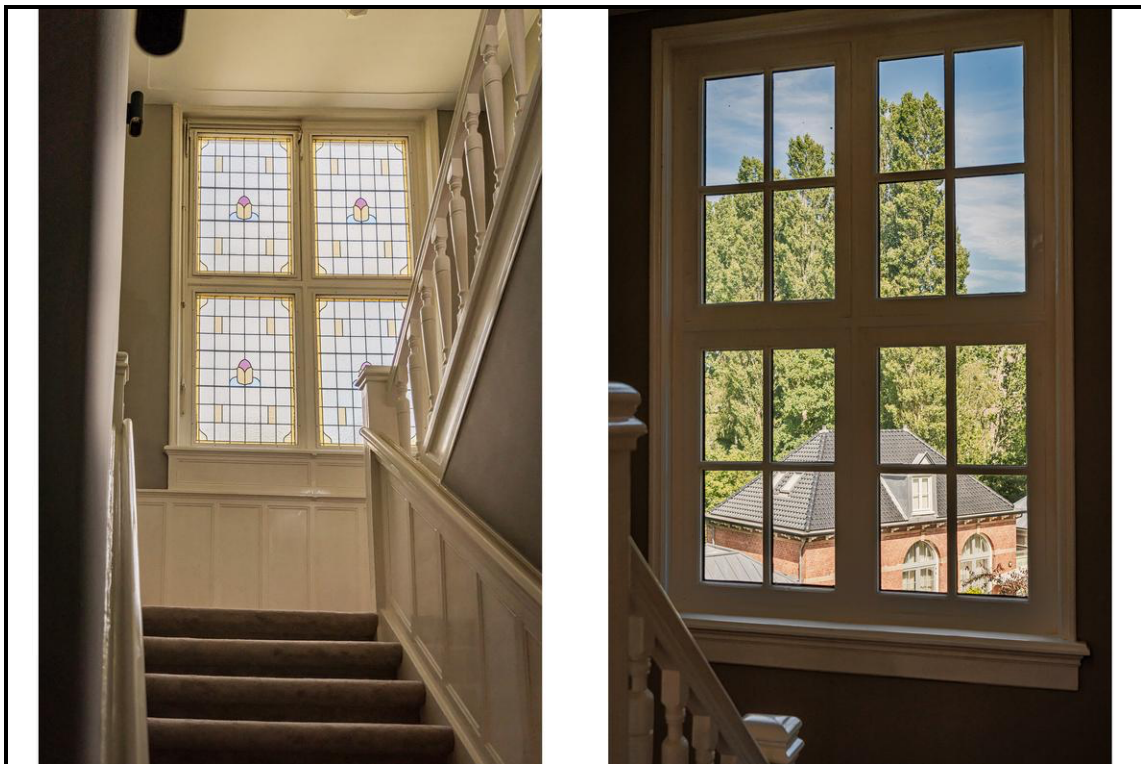
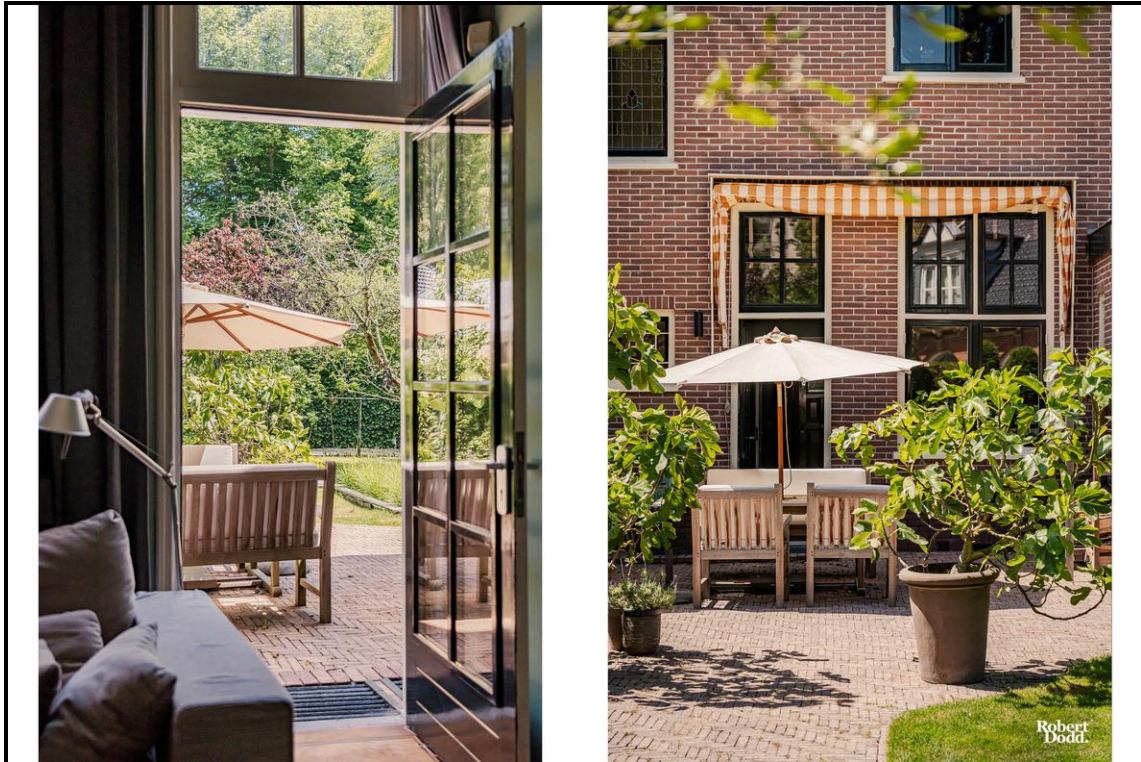
makelaars



**Westerhoutpark 20 - HAARLEM**

# PUUR\*

makelaars



**Westerhoutpark 20 - HAARLEM**



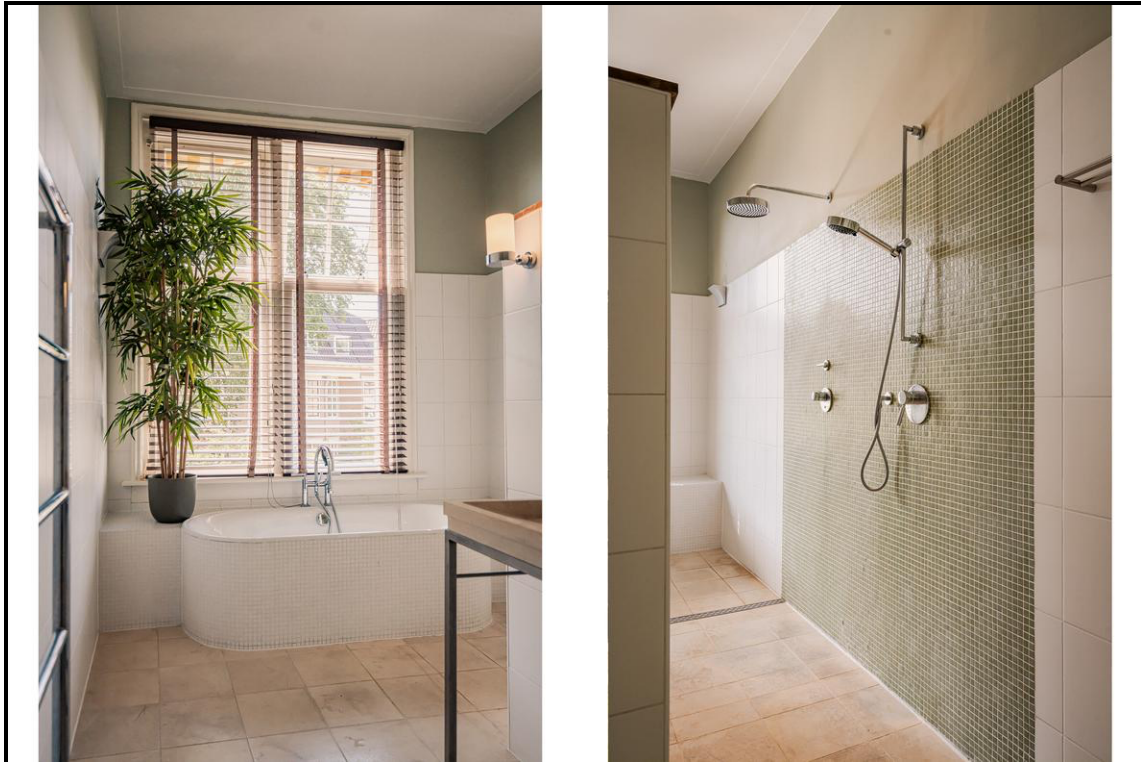


# PUUR\*

makelaars



**Westerhoutpark 20 - HAARLEM**



# PUUR\*

makelaars



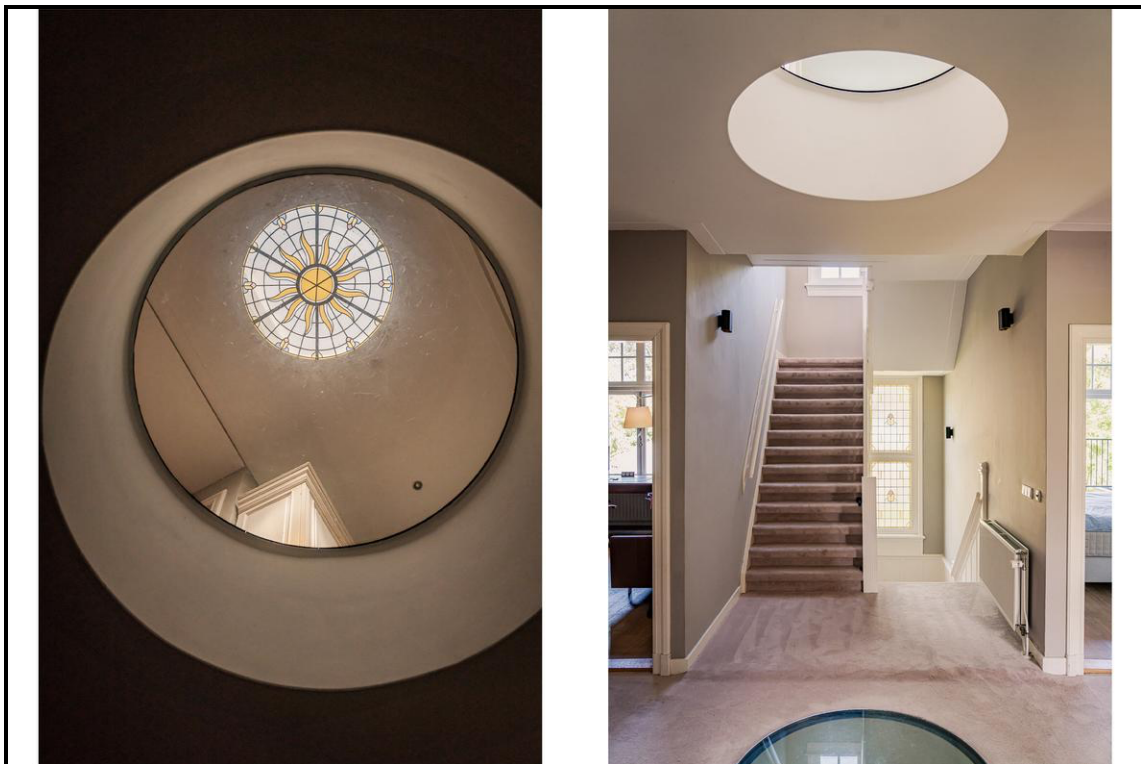
**Westerhoutpark 20 - HAARLEM**

# PUUR\*

makelaars

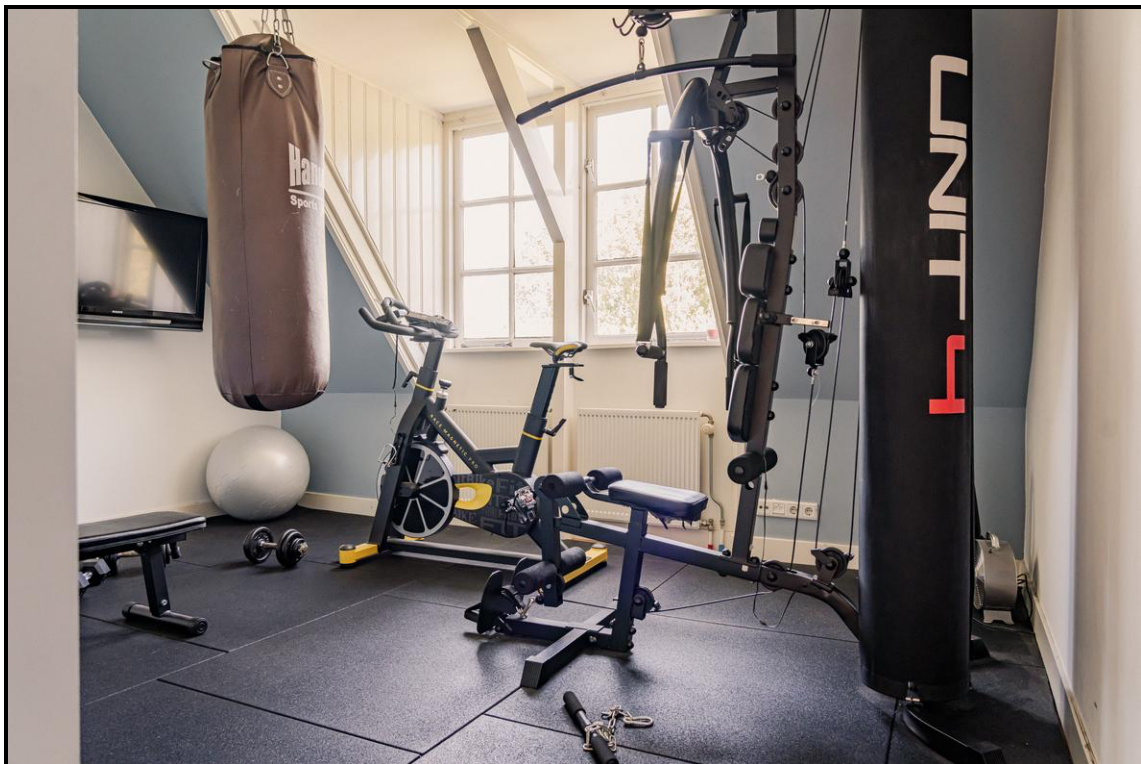


**Westerhoutpark 20 - HAARLEM**









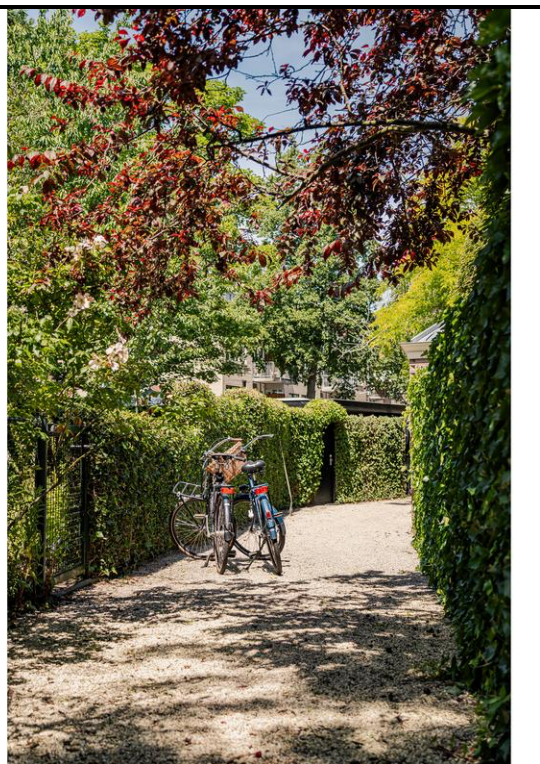
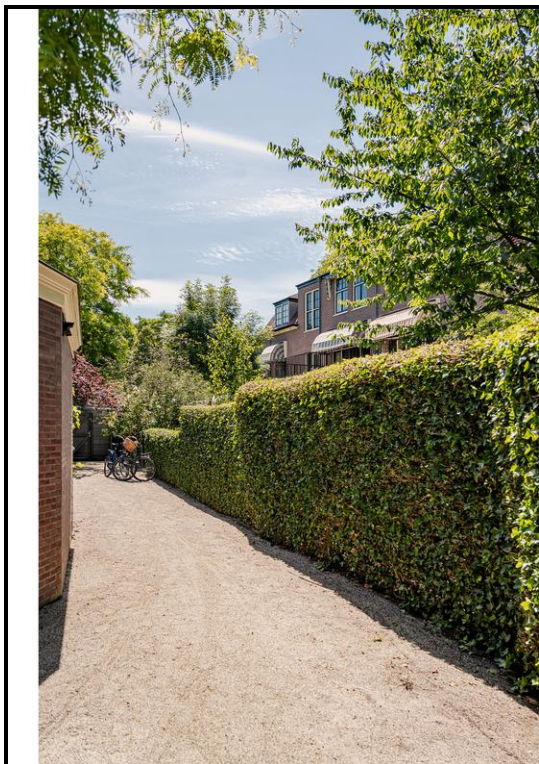






# PUUR\*

makelaars



**Westerhoutpark 20 - HAARLEM**



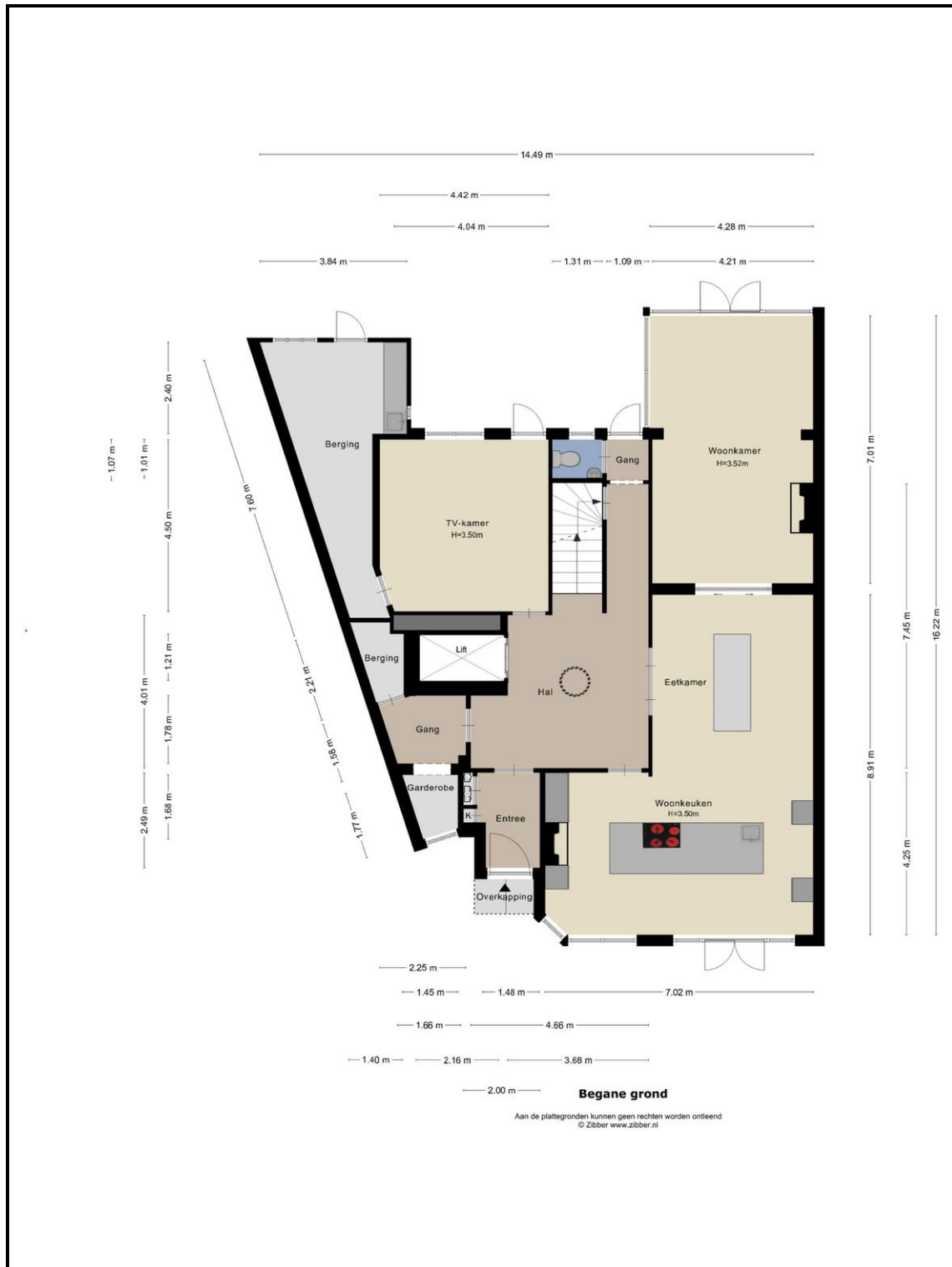
## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Westerhoutpark 20
Postcode / Plaats	2012 JN Haarlem
Gemeente	Haarlem
Sectie / Perceel	R / 1398
Oppervlakte	499 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

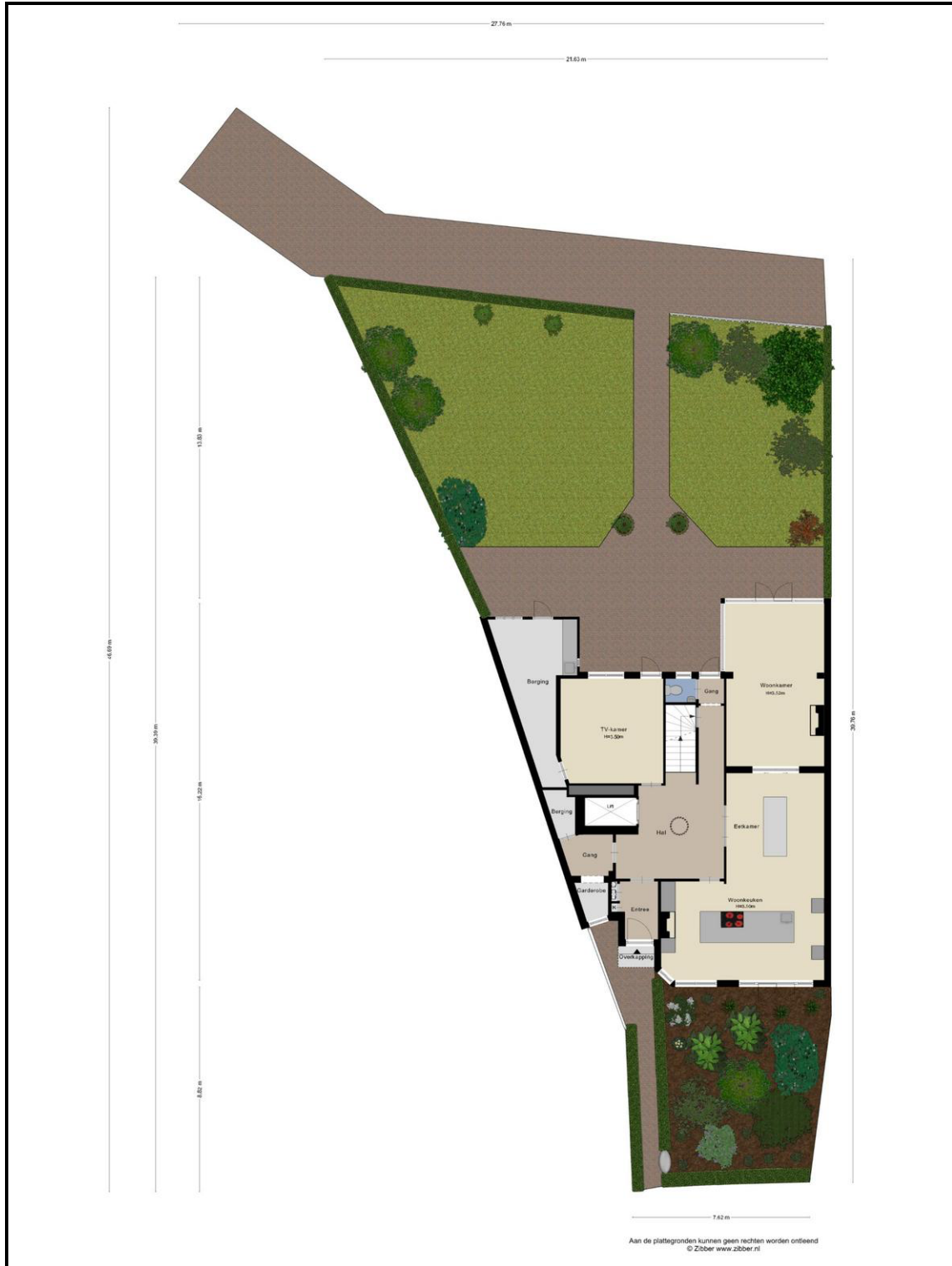
Kadastrale gegevens	
Adres	Westerhoutpark 20
Postcode / Plaats	2012 JN Haarlem
Gemeente	Haarlem
Sectie / Perceel	R / 1396
Oppervlakte	91 m <sup>2</sup>
Soort	Mandelig

Kadastrale gegevens	
Adres	Westerhoutpark 20
Postcode / Plaats	2012 JN Haarlem
Gemeente	Haarlem
Sectie / Perceel	R / 1404
Oppervlakte	12 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Begane grond



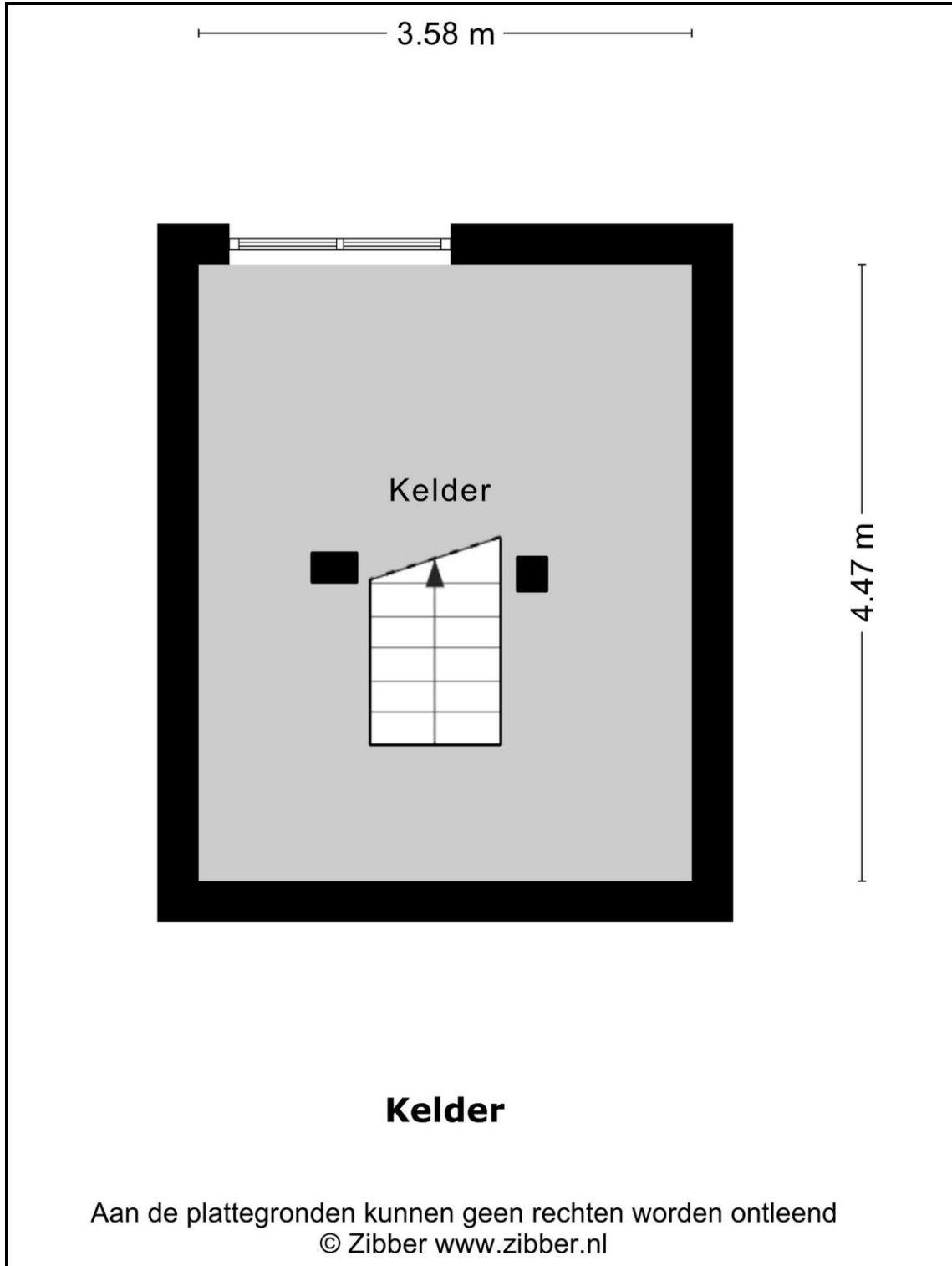
**Begane grond**



## Eerste verdieping



**Kelder**



## Tweede verdieping



## Meetrapportage

Meetrapport

Zibber

### Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Puur Makelaars Haarlem dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Westerhoutpark 20
Postcode/plaats	2012JN, Haarlem
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	04-12-2025
Datum meetrapport	11-12-2025
Certificaatnummer	1597665

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	388,60	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	16,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	20,00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	490,60	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	1.500,66	M <sup>3</sup>

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011




## Energie label

<b>Energie label woningen</b>	<b>Registratienummer</b> 697020046	<b>Datum registratie</b> 16-12-2025	<b>Geldig tot</b> 15-12-2035	<b>Status</b> Definitief
-------------------------------	---------------------------------------	--	---------------------------------	-----------------------------

## Deze woning heeft energielabel **C**





Isolatie		Installaties	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel <b>Verbeteradvies</b>
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Indirect gestookte boiler <b>Verbeteradvies</b>
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <b>Verbeteradvies</b>
4 Vloeren	+/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <b>Verbeteradvies</b>
5 Ramen	+/- + ++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	2706 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b> Laag Gemiddeld <b>Hoog</b>	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b> Laag <b>Hoog</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b> <b>3,5 %</b>
---	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails	
<b>Adres</b> Westerhoutpark 20 2012JN Haarlem BAG-ID: 0392010000089216	<b>Naam</b> JA Lemmers	<b>Vakbekwaamheidsnummer</b> 8517.6417.2442
<b>Detailaanduiding</b>	<b>Bouwjaar</b> 1911 <b>Compactheid</b> 1,52 <b>Vloeroppervlakte</b> 385m <sup>2</sup>	<b>Certificaathouder</b> Energielabel Deskundige <b>Inschrijfnummer</b> EPG2022-69W <b>KvK-nummer</b> 85722022 <b>Certificerende instelling</b> EPG-Certificering
<b>Woningtype</b> Tussenwoning	 <b>Soort opname</b> Basisopname	

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

## **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, gemaild of gefaxt 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 115 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.

### **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 hypotheeken, 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.

### **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.