

LEF
makelaars



Haarlem
Aelbertsbergstraat 16

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1911
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	8
Inhoud:	641 m ³
Woonoppervlakte:	173 m ²
Perceeloppervlakte:	117 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	13 m ²
Externe bergruimte:	2 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label:	A

Karakteristiek familiehuis

Een sfeervol en karakteristiek familiehuis waar de huidige eigenaren jarenlang met veel liefde hebben gewoond. Dat zie je terug in de zorg waarmee de woning is onderhouden en de authentieke details die behouden zijn gebleven. Denk aan granito vloeren, originele paneeldeuren, hoge plafonds, hardhouten kozijnen en zonnepanelen. Een woning met karakter, ruimte en comfort.

Alle pluspunten op een rij:

- Zonnige achtertuin én dakterras op het zuiden
- Zes ruime slaapkamers
- Twee complete badkamers
- Hoge plafonds met authentieke ornamenten
- Originele paneeldeuren door de gehele woning
- Woonkamer en suite
- Lichte serre met openslaande deuren naar de achtertuin
- Voldoende opbergruimte in alle kamers
- 9 zonnepanelen uit 2019

Omgeving

De Aelbertsbergstraat is gelegen in de populaire Kleverparkbuurt, één van de meest geliefde woonwijken van Haarlem. Een sfeervolle, groene buurt met karakteristieke woningen, brede lanen en een vriendelijke, dorpse sfeer. Op loopafstand vind je de gezellige Kleverparkweg en de Santpoorterstraat met diverse speciaalzaken, supermarkten, koffiezaken en restaurants. Ook scholen, kinderopvang en sportverenigingen bevinden zich in de directe omgeving. De bruisende binnenstad van Haarlem en station Haarlem liggen op slechts enkele minuten fietsen of wandelen. Daarnaast zijn de Haarlemmer Kweektuin, het Schoterbos, de duinen en het strand eenvoudig bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging zijn ook de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Alkmaar snel te bereiken.

Goed om te weten:

- Bouwkundig gekeurde woning, rapport ter inzage
- Woonoppervlakte: ca. 173 m² (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1911 op 117m² eigen grond en een fundering op stalen buispalen
- Funderingsherstel uitgevoerd in 2012
- Verwarming en warm water via HR-ketel uit 2012 (service onderhouden) & een elektrische boiler in het keukenkastje
- Energielabel A, voorzien van vloer- en dakisolatie, isolerende beglazing en 9 zonnepanelen
- Parkeren middels vergunning
- Oplevering in overleg

Character-filled family home

A charming and character-filled family home where the current owners have lived with great love and care for many years. This is reflected in the excellent condition of the property and the wealth of original period features that have been carefully preserved. Think of beautiful granito flooring, original panel doors, high ceilings, hardwood window frames and solar panels. A home that perfectly combines character, space and modern comfort.

Key features:

- Sunny south-facing rear garden and roof terrace
- Six generously sized bedrooms
- Two fully equipped bathrooms
- High ceilings with original decorative mouldings
- Original panel doors throughout the property
- Elegant en-suite living and dining rooms
- Bright conservatory with French doors opening onto the garden
- Excellent storage space throughout
- Nine solar panels installed in 2019

Location

Aelbertsbergstraat is situated in the highly sought-after Kleverpark neighbourhood, one of Haarlem's most desirable residential areas. This attractive, leafy district is known for its beautiful period homes, wide tree-lined streets and welcoming village atmosphere. Within walking distance you will find the lively Kleverparkweg and Santpoorterstraat, offering a variety of specialty shops, supermarkets, cafés and restaurants. Schools, childcare facilities and sports clubs are all nearby.

Haarlem's vibrant city centre and Haarlem Central Station can be reached within just a few minutes by bicycle or on foot. Nature lovers will appreciate the proximity of the Haarlemmer Kweektuin, Schoterbos park, the dunes and the beach. The property also enjoys excellent connections to Amsterdam, Schiphol Airport and Alkmaar via the nearby main roads.

Good to know:

- Structurally inspected property; inspection report available upon request
- Living area: approximately 173 m² (measured in accordance with NEN standards)
- Built circa 1911 on 117 m² of freehold land, foundation on steel tubular piles
- Foundation reinforced in 2012
- Heating and hot water provided by a well-maintained HR central heating boiler (2012) and an electric boiler in the kitchen cupboard
- Energy label A, featuring floor and roof insulation, double glazing and nine solar panels
- Resident parking permit system
- Completion date by mutual agreement



Begane grond

Via de ruime entree stap je binnen in de statige hal, waar direct de fraaie granito vloer, de hoge plafonds en de authentieke sfeer opvallen. Vanuit de hal bereik je de gang die toegang geeft tot het toilet, de praktische trapkast met de cv-verdeling en de verschillende woonvertrekken.







Serre & Tuin

De woonkamer loopt vervolgens over in de serre, waardoor een fijne leefruimte ontstaat. De openslaande deuren verbinden binnen met buiten en geven toegang tot de zonnige achtertuin op het zuiden. Hier geniet je vrijwel de hele dag van de zon.

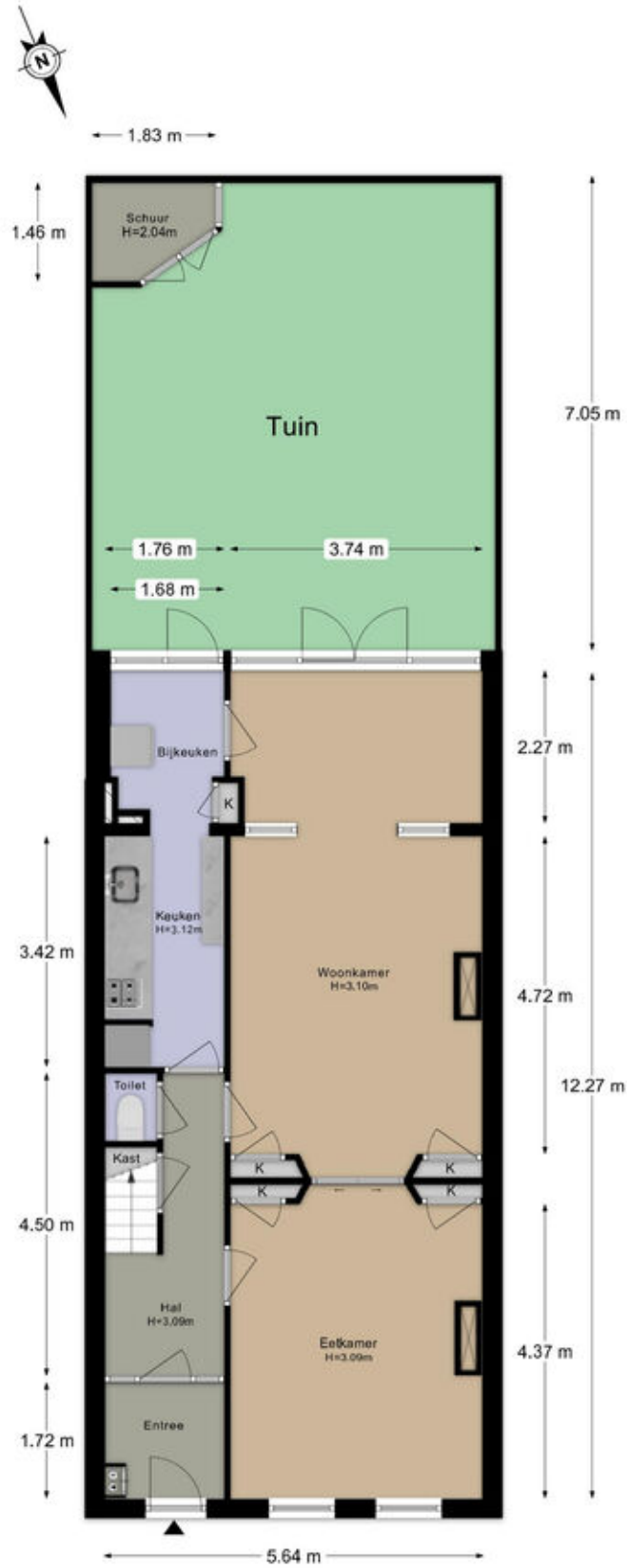








Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.







Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een overloop en geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is ruim opgezet en geeft toegang tot het zonnige dakterras op het zuiden. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer die is voorzien van sfeervolle raamluiken.







Eerste verdieping

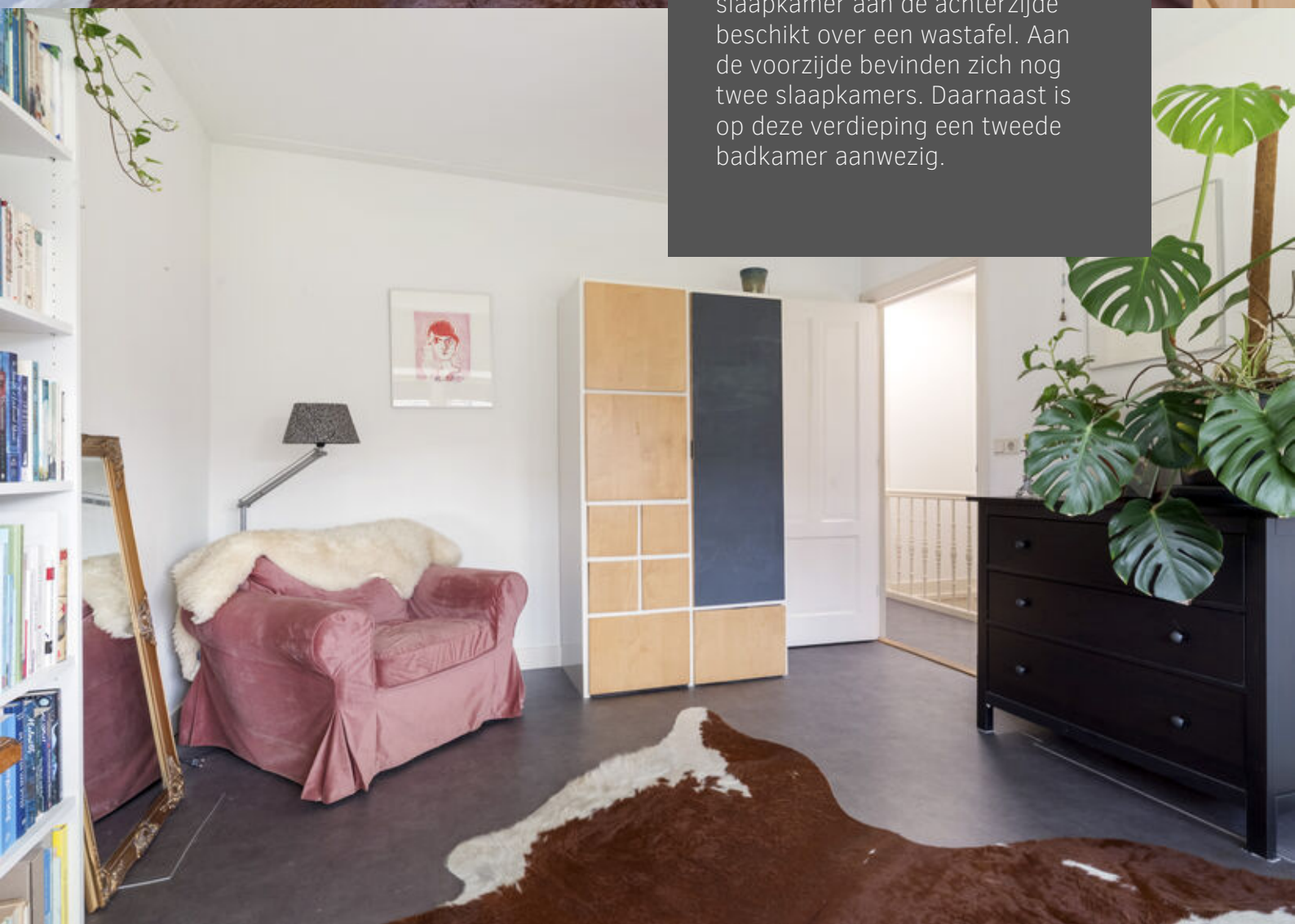


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Tweede verdieping

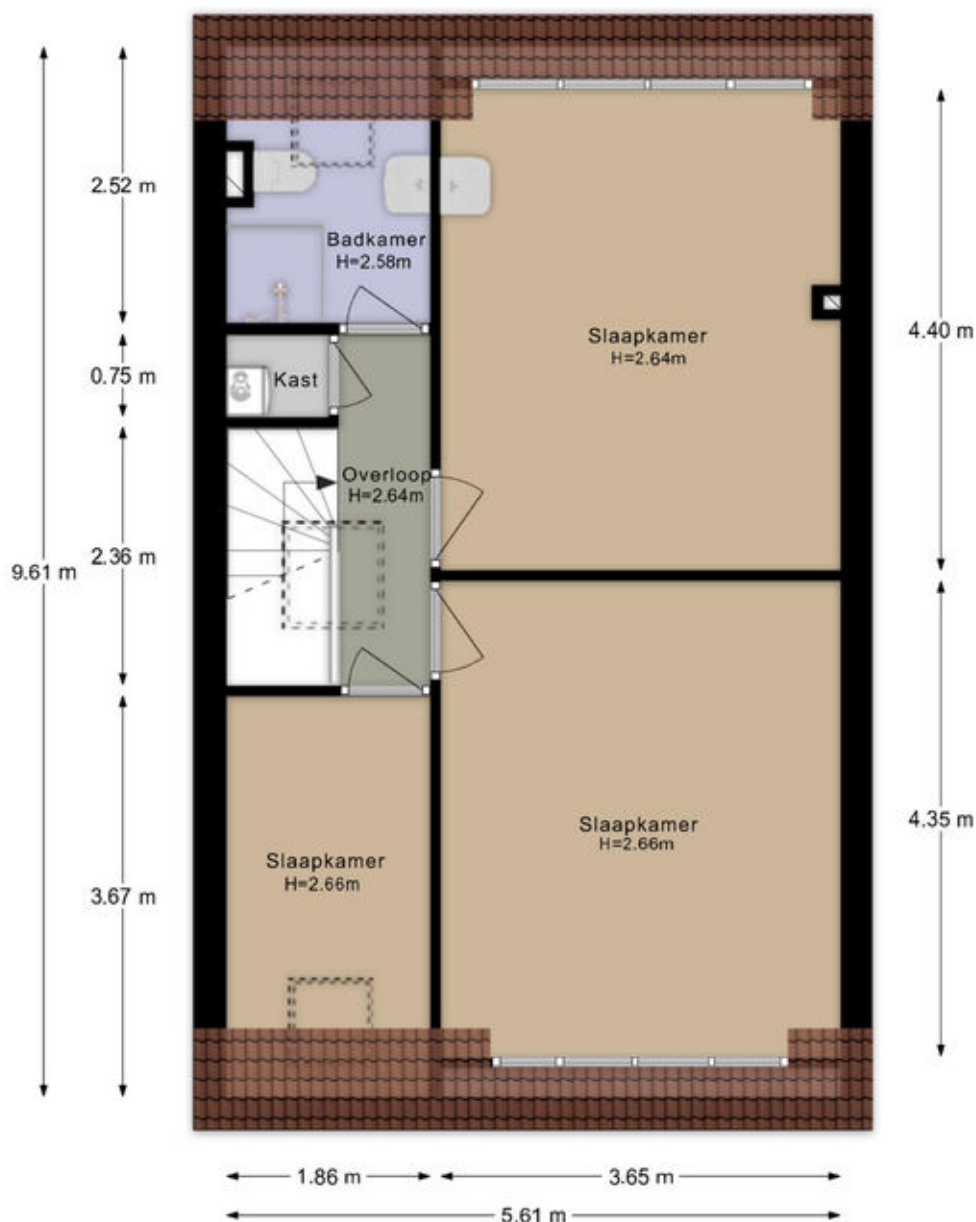
Op de overloop bevindt zich een handige inbouwkast met de opstelling van de c.v.-ketel. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een wastafel. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. Daarnaast is op deze verdieping een tweede badkamer aanwezig.







Tweede verdieping



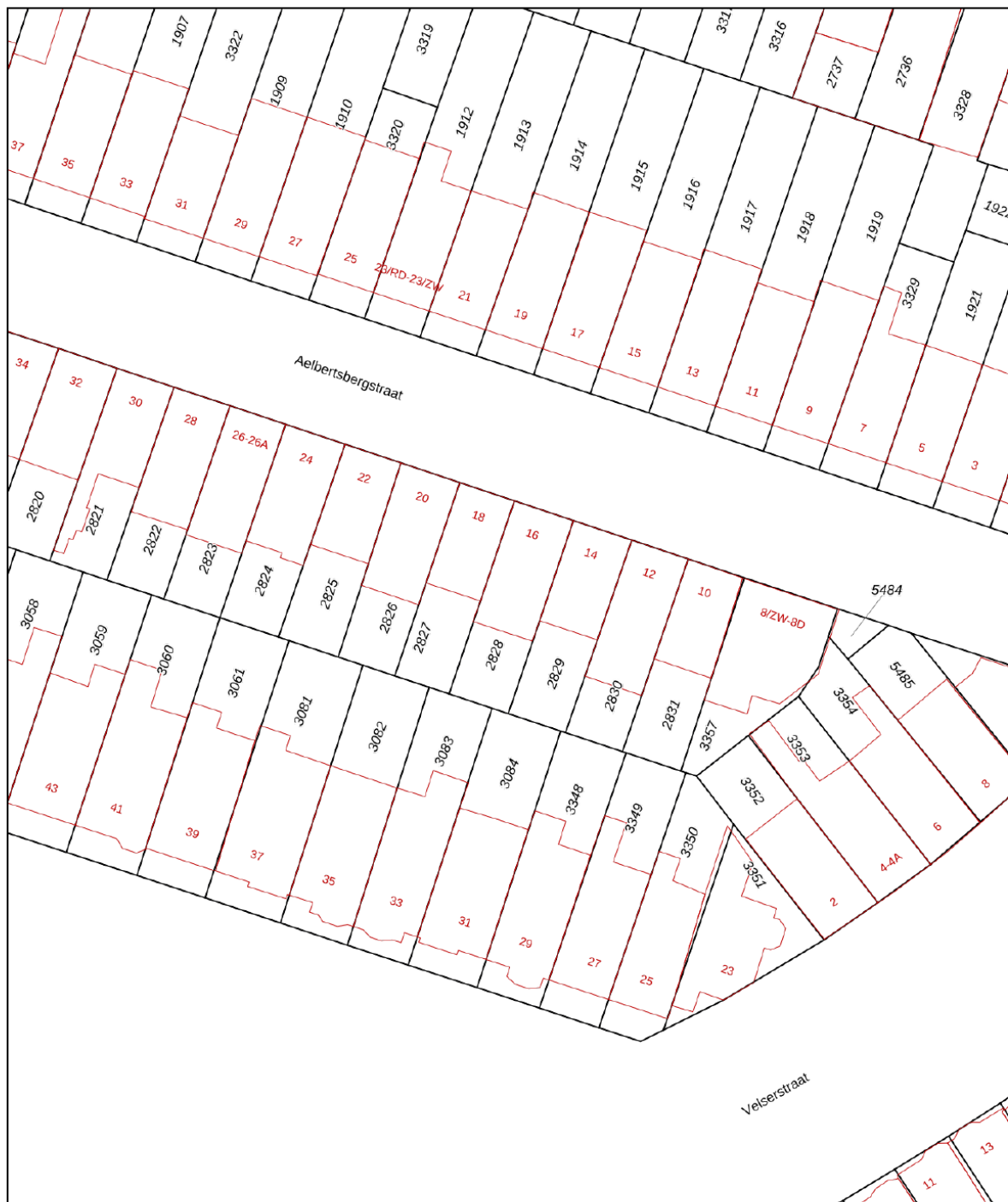
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Aelbertsbergstraat



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Haarlem	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2828	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

Leef Makelaars heeft een meetrapport opgesteld conform de NEN 2580 en de Branchebrede Meetinstructie (BBMI). De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Aelbertsbergstraat 16 Haarlem

Datum: 10 juli 2026

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca.	172,5
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca.	13,0
	Externe Bergruimte	m2	Ca.	2,2
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca.	641

1^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	69,3
	Wonen	69,3
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	2,2

2^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	54,8
	Wonen	54,8
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	13,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

3^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	48,4
	Wonen	48,4
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

Dit meetrapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Leef Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Leef Makelaars verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Leef Makelaars binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Leef Makelaars

Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	172,5 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	13,0 m2
Externe bergruimte	2,2 m2

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- De twee Venetiaanse glazen lampen (1 hal, 1 badkamer 1e etage) gaan mee		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouw boekenkasten op BG en 1e etage van stijgerhout	X		
- Inbouwkasten bijkeuken, keuken en waskamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- houten op maat gemaakte luiken slaapkamer 1e etage	X		
- Donker groene velours gordijnen slaapkamer 2e etage voorkant		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- granito vloer uit 2012 in hal, gang, keuken	X		
- Forbo Novilon op 2e etage uit 2012	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser			X
- houten plank met kleine kastjes eronder		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- drie houten keukenrekken (keuken en wc)		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- inbouw elektrische boiler in keukenkastje voor warm water uit 2012	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie blijft achter	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
vijvertje met beplanting	X		

LeefLog

Wat maakt dat de huidige bewoners er met veel plezier wonen, en wat maakt dat ze hebben besloten de woning te verkopen? Interessante informatie wanneer je deze woning wil kopen. **LeefLog**, het persoonlijke verhaal van de bewoners van de [Aelbertsbergstraat 16](#)

Wanneer ben je eigenaar geworden en heb je de woning betrokken?

In 1994 kochten we onze woning en in dat jaar zijn we ook meteen in ons huis getrokken. In de loop van de jaren hebben we heel veel verbouwd en verduurzaamd, daarbij geholpen door mijn schoonvader die loodgieter was. Alle leidingen zijn vervangen en overal hebben we gekozen voor superieure materialen. In 1998 hebben we alle kozijnen en ramen laten vervangen door hardhouten kozijnen en dubbelglas. We kregen drie jongens en besloten de woning uit te breiden met een dakopbouw, die is in 2012 gerealiseerd samen met een hele nieuwe fundering onder ons huis voorzien van isolatie. Vlak daarna overleed mijn echtgenoot. In 2015 trok mijn huidige man bij mij in samen met één van onze twee dochters. In 2019 zijn er zonnepanelen geplaatst en ook een sunscreen aan de zuidkant.

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

Omdat het een groot, ruim huis was met veel potentie. En in een goede buurt dicht bij het station, dichtbij scholen en andere voorzieningen. Ik viel voor de stijlelementen, de prachtige ornamenten plafonds (een leeuwenplafond, een plafond met fruit en een plafond met acanthussen), de drie statige schouwen, de melkglazen haldeur en de algehele sfeer in huis. Als mensen hier op bezoek komen zeggen ze altijd dat de sfeer hier in huis zo goed is. Daarbij is er een fijne zonnige tuin en een heerlijk dakterras waar je al vroeg in het jaar kunt genieten van de eerste zonnestralen. De serre is één van onze favoriete plekken. Zomer en winter.

Met hoeveel mensen van welke leeftijd wordt de woning momenteel bewoond?

Nu onze vijf kinderen het huis verlaten hebben wonen we hier nog met z'n tweeën.

Wie zijn de buren, hoeveel bewoners en van welke leeftijd?

Op nummer 14 wonen mensen van onze leeftijd (van 60+) die er ook al heel lang wonen (nog iets langer dan wij) en op nummer 18 wonen onze andere buren (zij zijn 70 +). Ook zij wonen er al langer dan wij.

Op welke tijden van de dag schijnt in de zomer de zon in de tuin/terras/balkon?

Op het balkon/dakterras bijna de hele dag, in de tuin ook vanaf de vroege ochtend. De tuin is op het zuiden gericht. Het balkon/dakterras ook.

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

Er is een bushalte om de hoek, Haarlem CS is op 12 minuten wandelafstand.

Welke voorzieningen (winkels, scholen, groen) zijn dichtbij?

Een keur aan scholen: twee openbare scholen om de hoek, alsmede een Vrije School in de Santpoorterstraat. De AH op de hoek, een natuurvoedingswinkel om de hoek en nog een supermarkt, een restaurantje aan het Santpoorterplein en een heel populair koffietentje, Cleef, in het winkelcentrum om de hoek. Daar is ook Oscar, de desembakker en nog een bakker, Van Vessem, een goede boekwinkel, dierenspeciaalzaak, een drogist, twee wijnspeciaalzaken, een visboer, een sushibar, een slager, een kaasspeciaalzaak etc. En dan is het stadscentrum ook nog op loopafstand. Er wordt druk gebruik gemaakt van het water aan de Schotersingel wat wij zelf 'Kleverpark beach'

gedoopt hebben. De duinen, het strand en de zee zijn op fietsafstand, de kweektuin is een mooi wandelpark met ook veel activiteiten voor jong en oud en een maandelijkse bio markt.

Wat maakt het zo prettig wonen en leven in dit huis?

Het is een heerlijk ruim, sfeervol en licht huis met veel prachtige details in een gezellige straat. Als je in de zomer in de serre zit met de tuindeuren open en een zingende merel op de achtergrond, voel je je de koning te rijk.

Wat zijn de nadelen aan de woning, en wat zou je daar eenvoudig aan kunnen doen?

Geen.

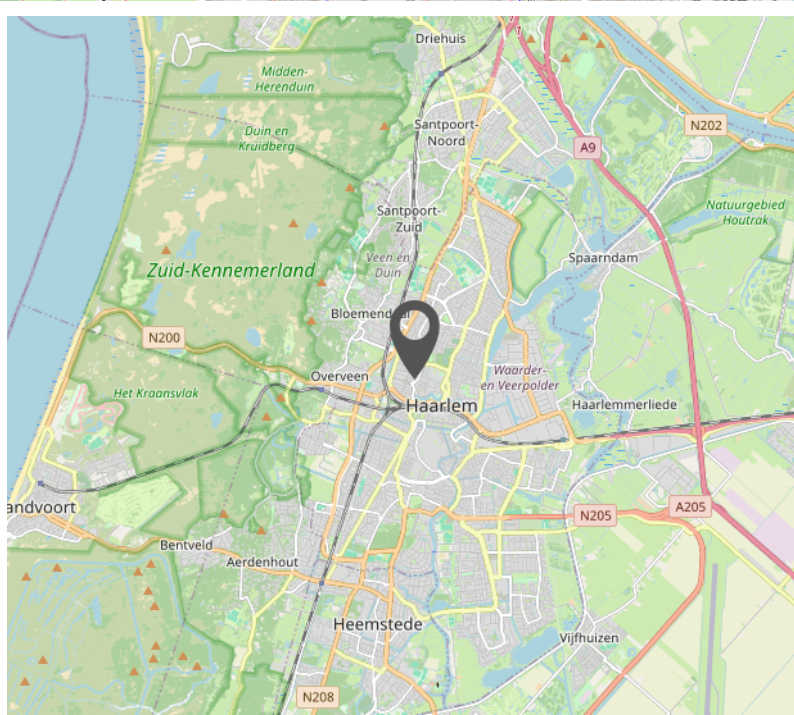
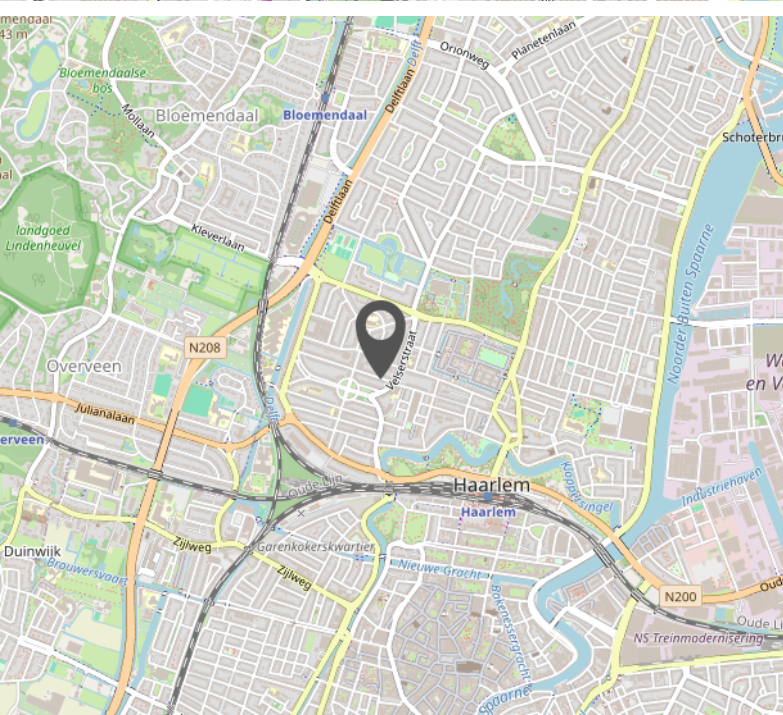
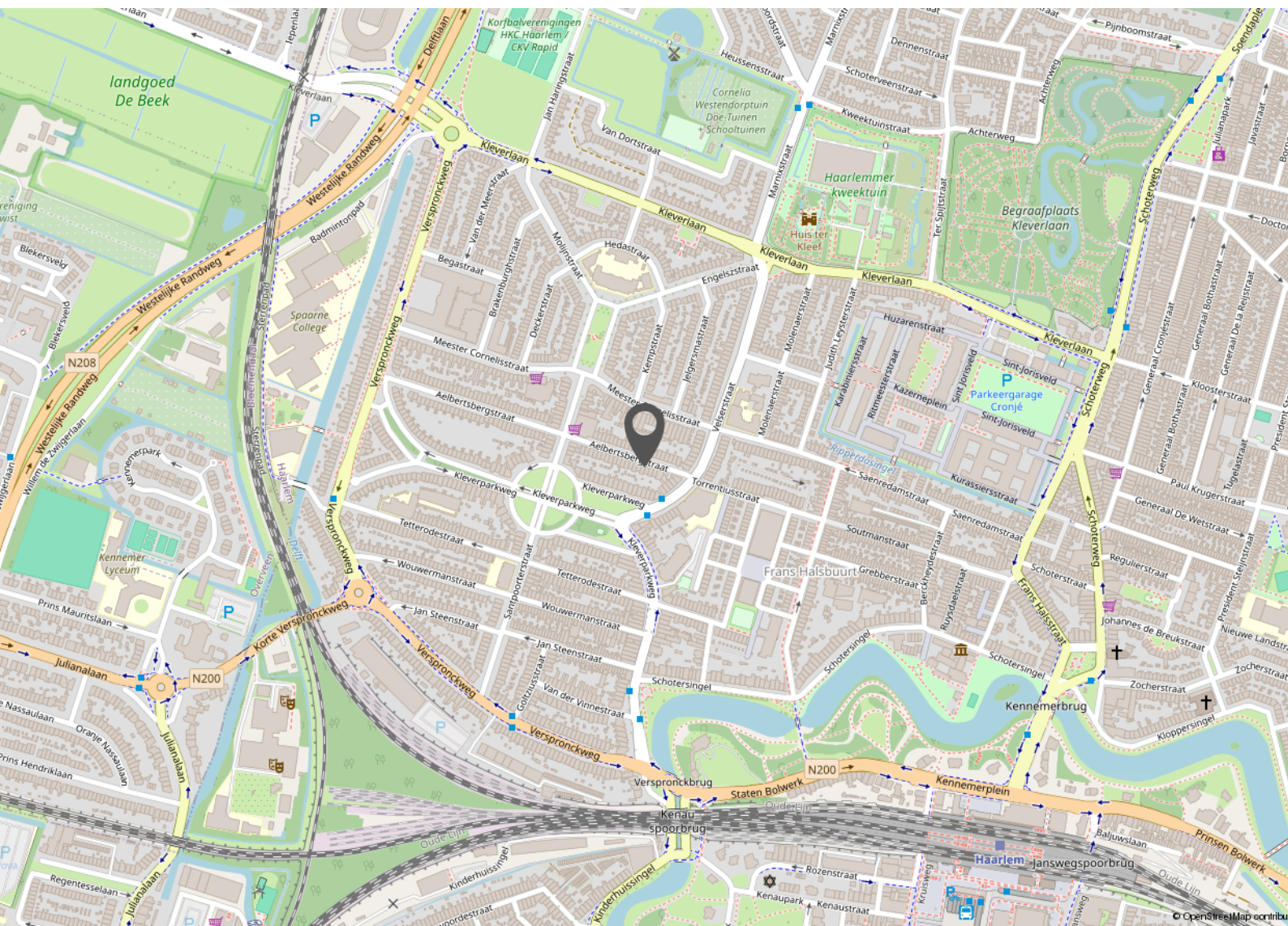
Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

We hebben sinds 9 jaar een grote permacultuur tuin met een klein huisje in de Achterhoek. Het tuinieren is voor mij een uit de hand gelopen hobby. De afstand van twee uur heen en twee uur terug naar huis over een heel druk snelwegennetwerk wordt steeds meer een bezwaar. Daarbij komt dat mijn man en ik elkaar vaker willen zien. Daarom hebben wij een woning gezocht en gevonden in Zutphen wat dichterbij onze tuin is.

Afzender,

Godelieve van Meegen

Locatie op de kaart





Wonen in Haarlem

Haarlem is één van de leukste steden van Nederland. Je hebt de rivier het Spaarne, verborgen hofjes en monumentale panden aan de mooie grachten. Je vindt hier de beste restaurants, koffietentjes en bijzondere winkeltjes in de Gouden Straatjes, elk met een eigen karakter.

Haarlem is ook de stad van kunst en cultuur. Er zijn musea, de Stadsschouwburg, de Toneelschuur en bioscopen. Kortom, in Haarlem is altijd wel iets leuks te doen! Ook is Haarlem omgeven door prachtige natuur. Fraaie stadsparken zoals het Kenaupark, Fredrikspark, de Bolwerken en de Haarlemmerhout. Binnen 25 minuten fietsen sta je op het strand van Bloemendaal of Zandvoort.

Overal in de regio woon je op een paar minuten lopen of fietsen van het treinstation. Er is altijd wel een halte om de hoek, de bus brengt je binnen 30 minuten naar Amsterdam. Met de auto bereik je al snel de N208 of A9 die richting Alkmaar, Amsterdam, Den Haag en de rest van Nederland gaan.

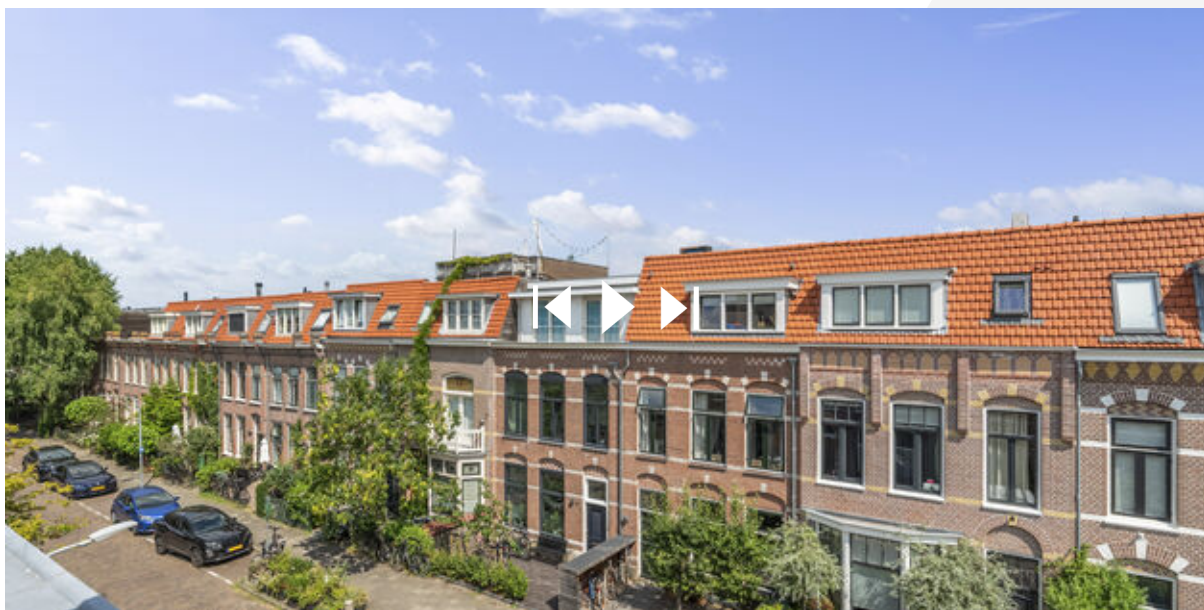
Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Aelbertsbergstraat 16, Haarlem



Ga naar de website en bekijk deze woning
online in 3D!



Interesse?

Neem contact
met ons op.



Wagenweg 108,
2012 NJ Haarlem

023 5519006
info@leefmakelaars.nl
www.leefmakelaars.nl

Leef Makelaars

Leef Makelaars bestaat al sinds 2007 en is opgericht door Jochum Steur. De keuze voor de naam Leef was niet zomaar, het staat voor goed wonen en gezond leven. Heerlijk genieten en je veilig voelen in je woning, dat is de basis voor een mooi leven.

Leef is niet de traditionele makelaar die je gewend bent. Wij doen het anders. Daar kiezen we bewust voor. We staan naast je bij het hele proces. Van financiering tot verbouwing; wij helpen. Maar het belangrijkste: wij maken het zoeken, kopen of verkopen van een woning leuk en ontzorgen je helemaal!

Omdat wij wonen en werken in Haarlem, weten we écht waar we het over hebben. We kennen de markt, de stad en de mensen. Daarnaast zijn we gespecialiseerd in jaren '30 woningen en adviseren wij graag onze klanten hierin.

Onze kracht is niet alleen deskundigheid en ervaring, maar ook transparantie staat hoog in het vaandel. Onze klanten voelen we haarfijn aan en we streven naar een deal waar alle partijen blij mee zijn. Strakke pakken en bla bla is aan ons niet besteed.



Aanvullende informatie

Onderzoeksplicht koper

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat verstrekte informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, afmetingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, via derden en soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd de bij hem bekende gebreken te melden.

De koper heeft echter zijn eigen wettelijke 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, e.d. Wij adviseren koopgegadigden een eigen makelaar in te schakelen bij de aankoop van een woning.

Belangrijke informatie

Alle belangrijke documentatie en informatie van het object is bij de verkopende makelaar in te zien, kunnen per mail worden verzonden of zijn te downloaden via move.nl. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Biedingssysteem

Tijdens, of na de bezichtiging brengt de verkoopmakelaar belangstellenden op de hoogte van het gehanteerde biedsysteem voor de verkoop van deze woning.

Amsterdams- biedsysteem

Er is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper of gegadigde een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat-koper of gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.

De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. 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.

Biedsysteem met Inschrijving

Kijkers en koopgegadigden worden in de gelegenheid gesteld om voor afloop van de sluitingstermijn éénmalig een uiterste bieding uit te brengen op de woning in move.nl. De verkopende makelaar zal u aangeven op welk moment de bieding uiterlijk door ons dient te zijn ontvangen. Wij adviseren u daarbij eventuele (ontbindende) voorwaarden en wensen nadrukkelijk te vermelden.

Alle biedingen worden aan de verkoper voorgelegd en besloten of, en aan welke kandidaat de verkoop gegund is. Binnen afzienbare tijd daarna worden alle bidders geïnformeerd over de gunning. Uiterlijk voor afloop van de sluitingstermijn dient de bieding door ons te zijn ontvangen via move.nl. Via move.nl kun je ook alle aanvullende woninginformatie inzien en downloaden.

Transparant

Wij zijn graag transparant en geven alle bieders inzage in het biedverloop zodra de verkoopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden. Na het maken van een afspraak kan het biedlogboek worden ingezien, uiteraard rekening houdend met de geldende privacy regelgeving (namen en contactgegevens blijven afgeschermd).

Recht van gunning

Voor alle biedmethoden geldt dat de verkoper, samen met zijn of haar NVM-verkoopmakelaar, bepaalt aan wie de woningverkoop gegund is. Dit hoeft niet altijd degene te zijn met het hoogste bod, het kan ook de bidder zijn met de meest gunstige voorwaarden voor de verkoper.

Schriftelijkheidsvereiste - rechtsgeldige overeenkomst pas ná ondertekening

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

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld door Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom en voorbehouden

De waarborgsom, of bankgarantie bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en moet worden voldaan aan de notaris. Ontbindende voorwaarden (zoals bijvoorbeeld t.b.v. hypotheek, bouwkeuring, etc) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze nadrukkelijk bij de bieding worden gemeld en akkoord bevonden door de verkoper. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld worden deze opgenomen in de koopovereenkomst (clausuleblad).

Opkoopbescherming/huisvestingswet

In meerdere gemeenten in Nederland is de opkoopbescherming van toepassing. Dit is een maatregel die het in principe verboden maakt om koopwoningen onder een bepaalde WOZ-waarde aan te kopen en vervolgens te verhuren. Per 1 februari 2022 geldt ook in Haarlem de opkoopbescherming; koopt u een woning met een WOZ-waarde van € 389.000,- of lager, dan moet u daar ook zelf gaan wonen. Onder bepaalde voorwaarden kunt u de woning tijdelijk verhuren en moet een vergunning worden aangevraagd. Voor nadere informatie omtrent de Opkoopbescherming verwijzen wij naar de gemeente(site) waarin de woning gelegen is.

Disclaimer: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Veelgestelde vragen

Mag ik als mogelijke koper advies van de verkoopmakelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Wanneer je advies wil tijdens het koopproces, dan is het verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan je te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd, nu heeft iemand anders een beter bod gedaan. Mag dat?

Ja dat mag. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Na ondertekening van de overeenkomst staat de koop pas vast voor de verkoper en heeft een –particuliere– koper nog 3 dagen bedenktijd. Ook een bevestiging per mail, brief of whatsapp is niet rechtsgeldig.

Wat houdt de 3 dagen bedenktijd voor kopers precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als –particuliere– koper zonder opgave van redenen de koopovereenkomst kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra er een kopie van de volledig ondertekende koopovereenkomst aan de koper is verzonden.

Wat is het verschil tussen mededelingsplicht en onderzoeksplicht?

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die belangrijk zijn voor de aankoop van de woning aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven. Echter, de koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht om alle informatie goed te onderzoeken en eventuele gebreken en nadelen aan de woning te ontdekken. Een aankoopmakelaar kan hierbij een belangrijke rol spelen.

Wat te doen bij verborgen gebreken na het sluiten van de overeenkomst?

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd ‘ernstig gebrek’ of bij het achterhouden van informatie/schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Doe je als koper zelf geen goed onderzoek, dan is er een grotere kans dat je de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later blijkt dat er gebreken zijn.

Valt de makelaarscourtage onder ‘kosten koper’?

Nee, onder ‘kosten koper’ vallen wel de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het opmaken van de eigendoms-/leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster. Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte, het aflossen van een hypotheek, een samenlevingscontract of testament. Maar ook voor je makelaar, financieel adviseur, een overbruggingskrediet, verhuizing, e.d. Je financieel adviseur kan een goede kostenberekening maken.

Hoe wordt de woonoppervlakte exact berekend?

Een NVM verkoopmakelaar is verplicht om bij de verkoop van een woning de meetinstructie NEN(2580) te gebruiken. Desondanks kunnen er verschillen optreden door interpretatie- of afrondingsverschillen.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Artikel 20/23 Nadere afspraken en bijzonderheden:

- geen

Roerende zaken: Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens aangehechte lijst bij de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst roerende zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnamelijst rechtstreeks met de verkoper te bespreken en overeen te komen en bij (feitelijke) oplevering te voldoen aan de verkoper.

Notaris: Tenzij anders aangegeven in de verkoopinformatie zal de notariële eigendomsoverdracht van de woning plaatsvinden bij de notaris van kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) door kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening en risico van de koper.

Vragenlijst deel B: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de vragenlijst deel B en van de inhoud kennis te hebben genomen.

Energielabel: Aan deze koopovereenkomst is een kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Verkoper is verplicht om een door de rijksoverheid afgegeven energielabel aan koper te overhandigen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt noch door verkoper noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens en de uitkomst van het huidige label en/of een eventueel verschil in uitkomst met een toekomstig energielabel.

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 115 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. 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 een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit-, gas- en waterinstallaties, de riolering, de aanwezigheid van en/of aantasting door ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Bouwkundige keuring: Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig bouwkundig te beoordelen. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/niet* gebruik gemaakt, op: ** door **. Koper verklaart, met de wetenschap van deze beoordeling, dat de onroerende zaak die eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

Bouwkundige keuring: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het, in opdracht van verkoper opgestelde bouwkundige keuringsrapport door KeurGarant van 2 juli 2026. Koper verklaart, dat met deze wetenschap van deze beoordeling de overeenkomst en koopsom tot stand zijn gekomen en dat de onroerende zaak die eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Funderingsclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende de fundering geen problemen bekend zijn. Verkoper staat niet in 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 aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst 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 en/of verwijdering van het asbest voor rekening en risico van koper. Bij de onderhandeling en het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Milieucclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan het aan de brochure c.q. koopakte gehechte document van de milieudienst. Elke aansprakelijkheid van 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.

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 alle aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Zuiveringsclausule: Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die met 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.

Maatvoering: De woning is opgemeten conform de meetinstructie 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) Leef Makelaars-Taxateurs o.z. van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Schriftelijke vastlegging: Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde 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.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Toestemming aan notaris voor versturen van documenten aan makelaars:

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij deze transactie betrokken makelaars (van beide zijden). Ondergetekenden verklaren voorts hierbij toestemming te geven aan de notaris om de afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

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 (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 uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Dienstverlening: Deze overeenkomst van verkoop en koop is tot stand gekomen door bemiddeling van Leef Makelaars optredende voor verkoper, en ** voor de koper, die verklaart bij de notariële overdracht aan zijn makelaar een courtage verschuldigd te zijn conform de opdracht tot dienstverlening en machtigt de notaris hierbij de courtagenota onherroepelijk te verrekenen in de nota van afrekening en uit te betalen aan de makelaar.