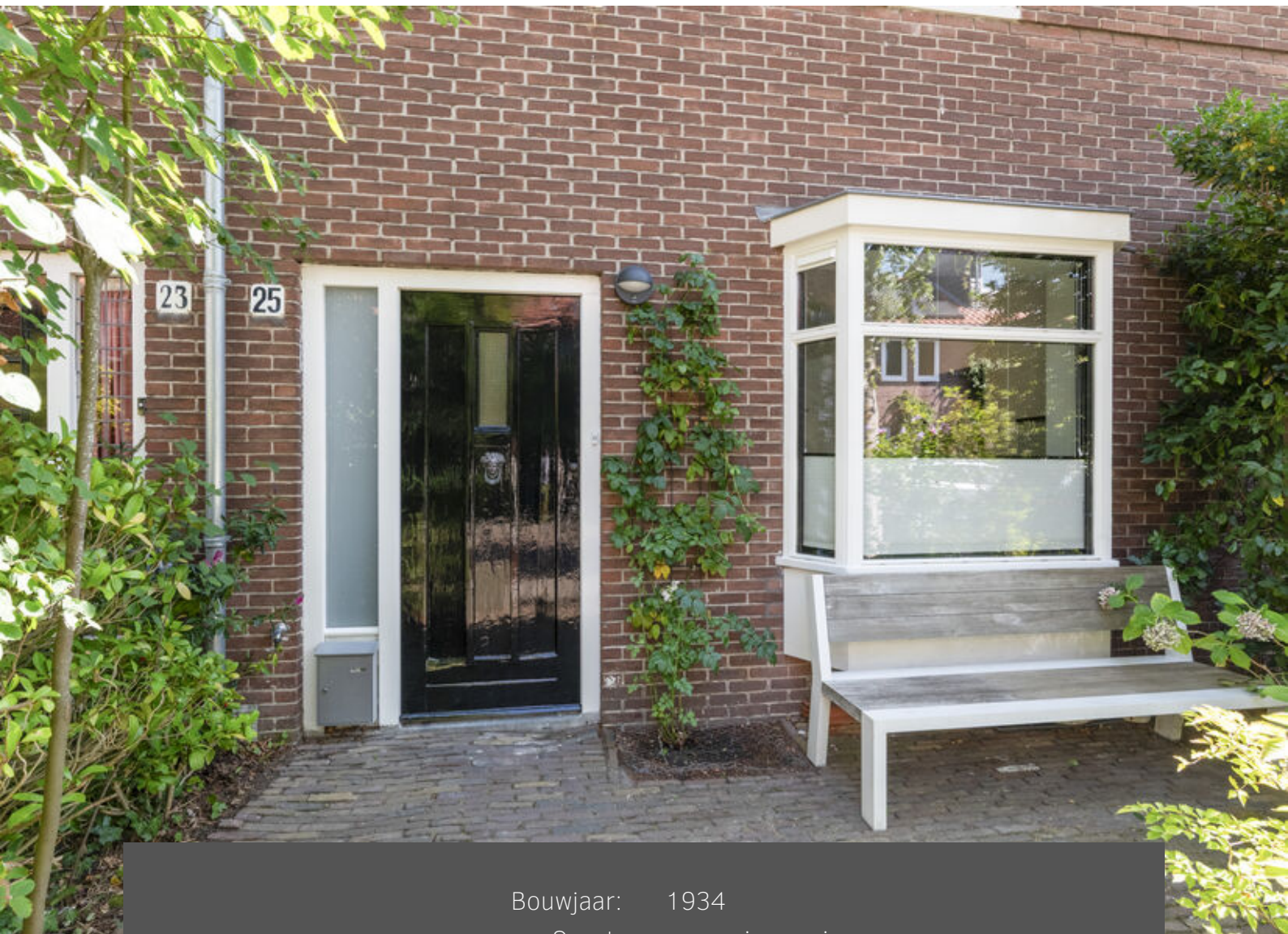


LEF
makelaars



Haarlem
Dickmansstraat 25

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1934
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	403 m ³
Woonoppervlakte:	113 m ²
Perceeloppervlakte:	115 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel:	C

Waanzinig afgewerkt familiehuis!

Waanzinig afgewerkt familiehuis uit de jaren '30, waar werkelijk aan alles is gedacht. Een huis dat met ontzettend veel aandacht is verbouwd en afgewerkt.

Via de entree kom je binnen in de verzorgde hal met een modern toilet met automatisch licht en fonteintje. Naast het toilet bevindt zich een praktische inbouwkast en onder de trap is extra bergruimte gecreëerd.

Via de stalen schuifdeur kom je binnen in de luxe open woonkeuken, gesitueerd aan de voorzijde en in de erker is een gezellig zitje gecreëerd. De keuken is compleet uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een Bora- kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker met flexkraan en bijpassende zeepomp, een Siemens koffiemachine, combi-stoomoven- en warmhoudlade, een koelkast, vriezer en een Bosch vaatwasser.

Richting de achterzijde opent de woning zich naar de royale en sfeervolle woonkamer. Aan de linkerkant is er een ingebouwde gashaard wat zorgt voor extra sfeer en warmte. Een prachtige lichtstraat zorgt voor extra daglicht en is voorzien van elektrisch bedienbare zonwering met afstandsbediening. De brede harmonica deuren verbinden de woonkamer met de achtertuin waardoor binnen en buiten mooi op elkaar aansluiten. De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming

De achtertuin ligt heerlijk op het zuidoosten en is volledig opnieuw aangelegd. De vrijstaande schuur beschikt over elektra en biedt praktische ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Via de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevindt zich de nette en verzorgde overloop. Hier bevindt zich een separaat toilet en automatische verlichting. Aan de achterzijde ligt een ruime slaapkamer met onder andere een geïntegreerde nis voor de televisie en een stijlvolle walk-in closet. De badkamer heeft een luxe en complete uitstraling en beschikt over vloerverwarming, een inloopdouche, ligbad, twee wastafels en een spiegel met geïntegreerde verlichting en verwarming. Aan de voorzijde bevindt zich een fijne slaapkamer en naast deze kamer is er nog een praktische bergkast.

De tweede verdieping beschikt over een volwaardige slaapkamer met inbouwkasten en knieschotten. Ook de wasmachine- en droger aansluiting is hier netjes uit het zicht weggewerkt achter de inbouwkast. Als extra beschikt deze verdieping over een vide met aanvullende opbergruimte.

Een huis om direct verliefd op te worden: de combinatie van de luxe afwerking, royale leefruimte, heerlijke tuin, uitgebreide keuken, moderne badkamer en vele technische en duurzame verbeteringen maakt dit tot een bijzonder compleet familiehuis.

Alle pluspunten op een rij:

- Royale woonkamer met harmonica deuren
- Luxe open keuken met gezellige erker
- Veel maatwerk, inbouwkasten en praktische bergruimtes
- Verzorgde achtertuin op het zuidoosten met vrijstaande berging, volledig vernieuwd in 2023
- Drie ruime slaapkamers
- Werkelijk overal is aan gedacht en tot in de puntjes verbouwd- én gemoderniseerd in 2016 en 2023
- Heerlijke omgeving en een fijne buurt, alle voorzieningen om de hoek

Omgeving

Wonen op deze locatie is bijzonder, een kleinschalige buurt, midden tussen de landerijen met lanen en bossen, volop in de natuur. Hier leef je in een veilige en sociale buurt, (kind)vriendelijk, met een groot aanbod aan scholen, sport (zwembad De Hout, tennisbanen, voetbal) en er is altijd wel een speeltuin om de hoek. Op korte afstand vind je het gezellige Wapen van Kennemerland, een geliefde plek voor een hapje en een drankje met een fijn terras. Ook het prachtige Landgoed Elswout ligt dichtbij, een schitterend groen gebied met monumentale bomen en mooie wandelroutes.

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 113 m² (NEN- meetrapport)
- Gebouwd rond 1934 op 115 m² eigen grond en een fundering op staal
- Funderingsrisico = laag
- Verwarming en warm water via C.V.-ketel uit 2023
- Energielabel C, voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie, HR++ glas en 7 zonnepanelen
- Vrij parkeren voor de deur
- Oplevering in overleg

Stunningly finished home!

A stunningly finished 1930s family home where every detail has been carefully considered. A truly special property, renovated and finished with an exceptional level of attention and care.

Upon entering, you are welcomed into a well-presented hallway with a modern toilet featuring automatic lighting and a washbasin. Next to the toilet is a practical built-in cupboard, while additional storage space has been cleverly created underneath the stairs.

A stylish steel sliding door leads into the luxurious open-plan kitchen, positioned at the front of the house. The charming bay window has been transformed into a cosy seating area. The kitchen is fully equipped and offers every modern convenience, including a Bora induction hob with integrated extractor, a Quooker with flexible tap and matching soap dispenser, Siemens coffee machine, combination steam oven and warming drawer, refrigerator, freezer and Bosch dishwasher.

Towards the rear, the house opens into the spacious and inviting living room. A built-in gas fireplace on the left-hand side provides additional warmth and atmosphere. A beautiful skylight allows plenty of natural light to enter and is fitted with electrically operated sun blinds with remote control. Wide folding doors connect the living room seamlessly with the rear garden, creating a wonderful connection between indoor and outdoor living. The entire ground floor benefits from underfloor heating.

The rear garden enjoys a lovely southeast-facing position and has been completely redesigned. The detached storage shed is equipped with electricity and provides practical space for bicycles, tools and other belongings. The garden is also easily accessible via a rear entrance.

On the first floor, the well-presented landing features a separate toilet and automatic lighting. At the rear is a spacious bedroom with an integrated niche for the television and a stylish walk-in wardrobe. The luxurious and fully equipped bathroom benefits from underfloor heating and features a walk-in shower, bathtub, two washbasins and a mirror with integrated lighting and heating. At the front is another comfortable bedroom, with an additional practical storage cupboard located next to it.

The second floor offers a full-sized bedroom with built-in wardrobes and convenient storage behind the knee walls. The connections for the washing machine and dryer have been neatly concealed behind the built-in cabinetry. As an additional feature, this floor also includes a mezzanine providing further storage space.

A home to fall in love with from the moment you step inside. The combination of luxurious finishes, generous living space, wonderful garden, extensively equipped kitchen, modern bathroom and numerous technical and sustainable improvements makes this an exceptionally complete family home.

All the highlights at a glance:

- Spacious living room with wide folding doors
- Luxurious open-plan kitchen with a charming bay window
- Plenty of bespoke features, built-in cupboards and practical storage space
- Well-maintained southeast-facing rear garden with detached storage shed, completely renovated in 2023
- Three spacious bedrooms
- Every detail has been carefully considered, with the property renovated and modernised to a high standard throughout in 2016 and 2023
- Wonderful location in a lovely neighbourhood, with all amenities close at hand

Location

Living in this location is truly special. This small-scale residential neighbourhood is surrounded by open countryside, tree-lined avenues and woodland, offering an abundance of nature right on your doorstep. It is a safe, friendly and welcoming neighbourhood, ideal for families, with a wide range of schools and sports facilities nearby, including De Hout swimming pool, tennis courts and football clubs. There are also plenty of playgrounds within easy reach.

Just a short distance away is the popular Wapen van Kennemerland, a lovely spot for a bite to eat or a drink, with an inviting outdoor terrace. The beautiful Elswout Estate is also nearby, offering a magnificent green setting with monumental trees and scenic walking routes.

Good to know:

- Living area: approx. 113 m² (NEN measurement report available)
- Built around 1934 on a 115 m² freehold plot, with a brick foundation
- Low foundation risk
- Heating and hot water provided by a central heating boiler from 2023
- Energy label C, with floor, wall and roof insulation, HR++ glazing and 7 solar panels
- Free parking directly in front of the property
- Delivery by mutual agreement



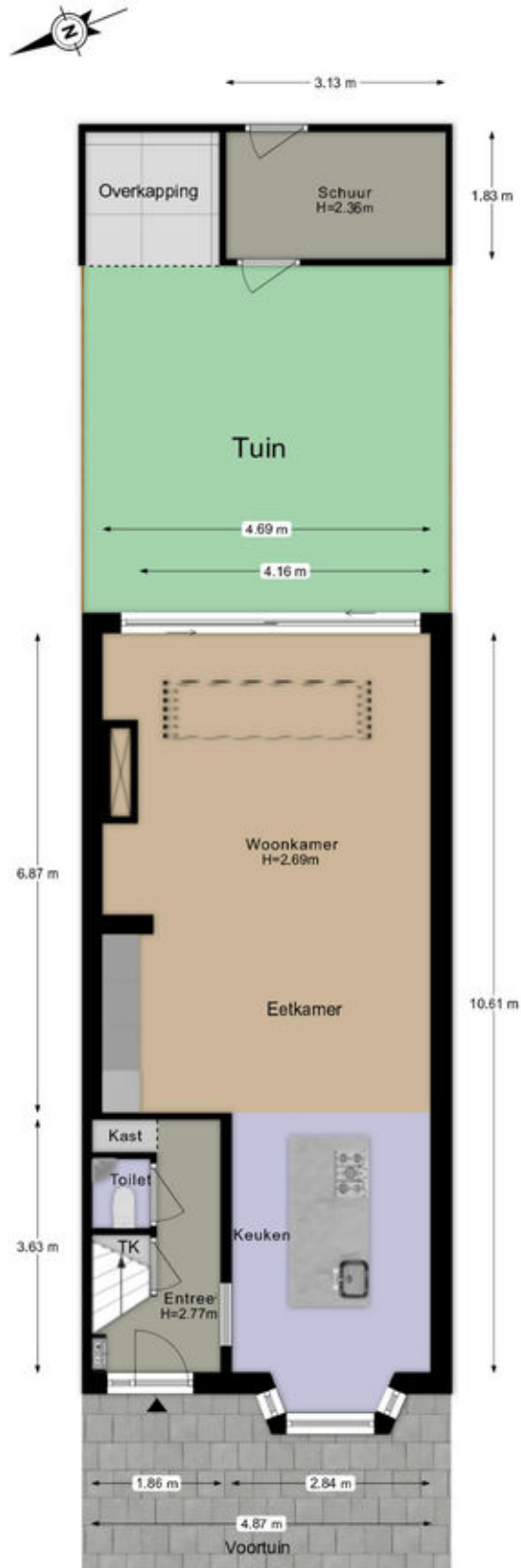








Begane grond



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

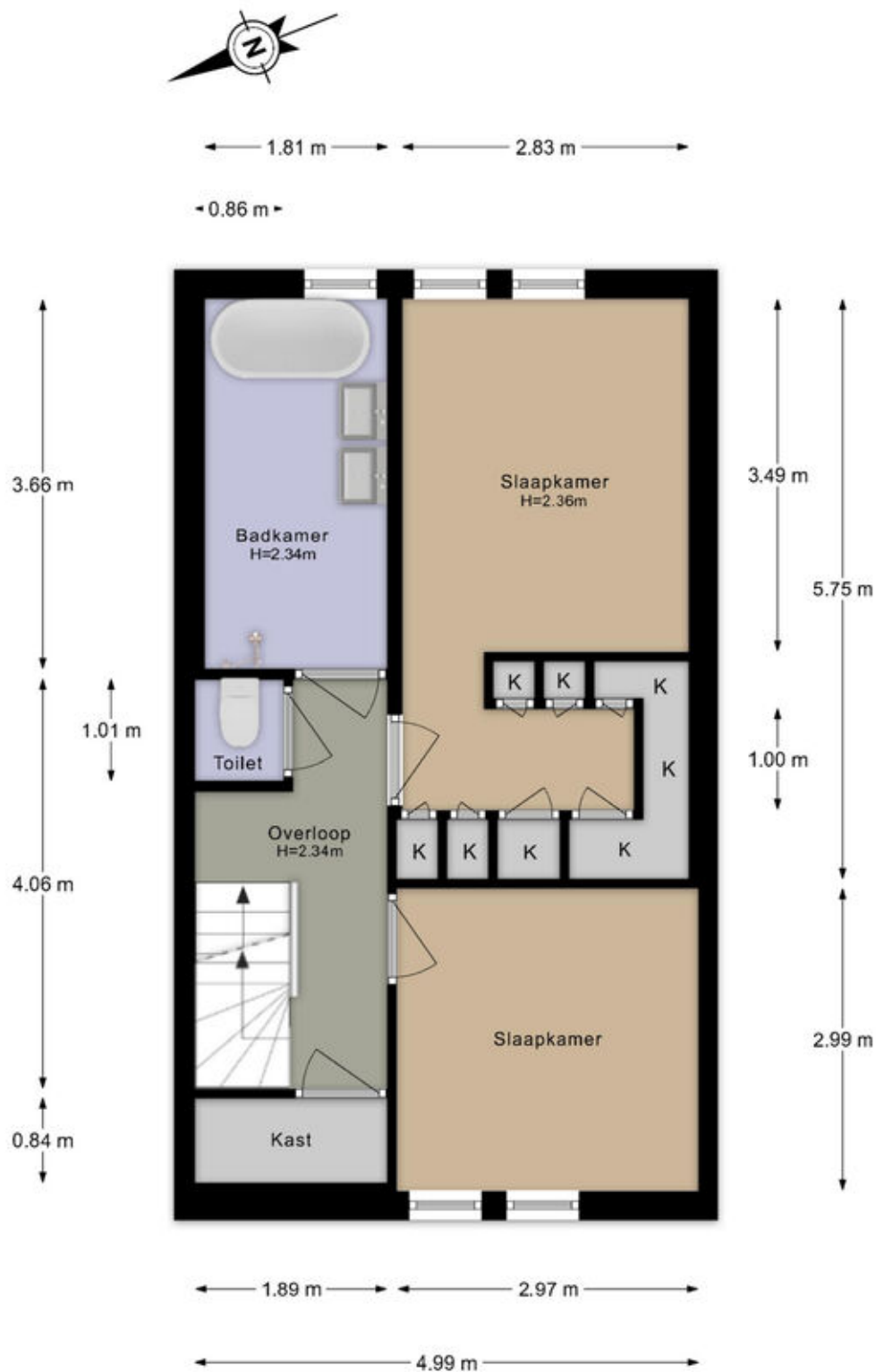








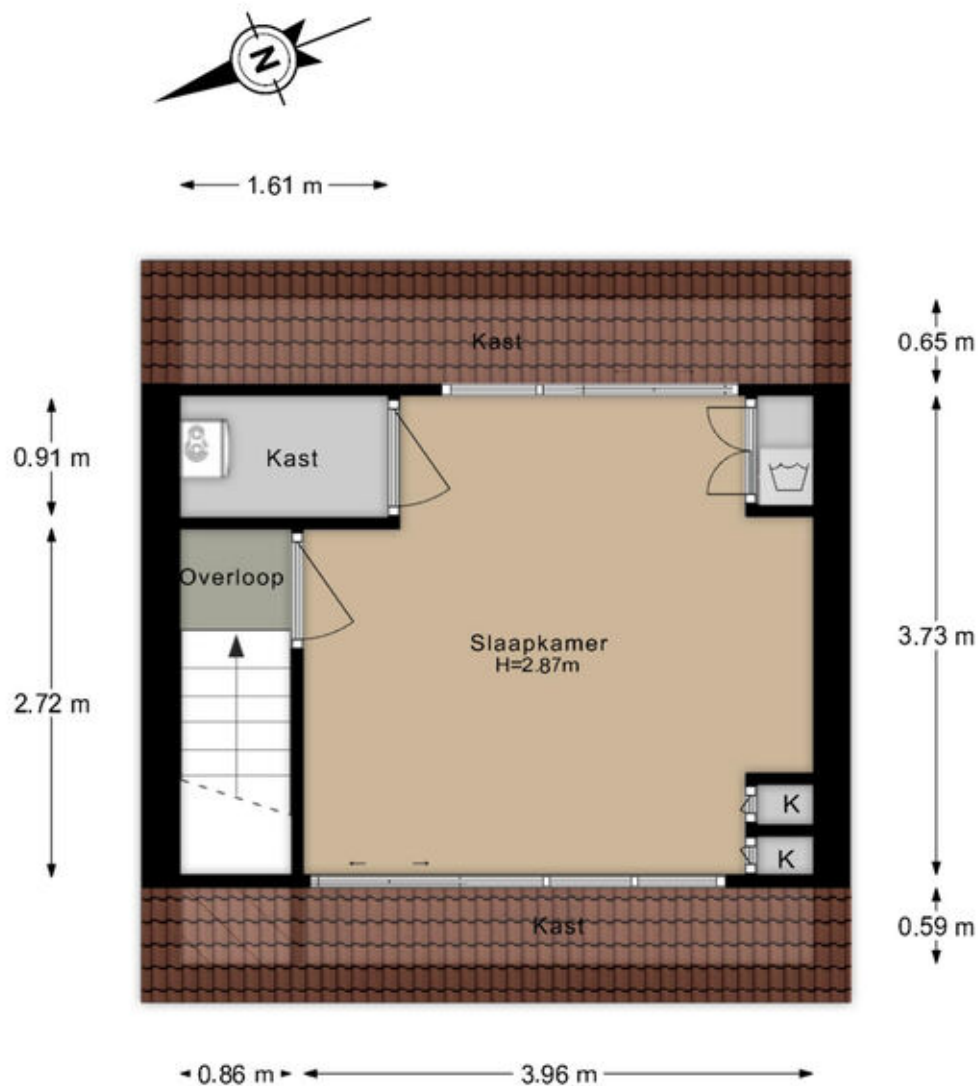
Eerste verdieping



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



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: Dickmansstraat 25



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Haarlem
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	T
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1115
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 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.

Patrick Kool Fotografie 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: Dickmanstraat 25 Haarlem

Datum: 17 augustus 2026

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca.	113,0
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
	Externe Bergruimte	m2	Ca.	5,7
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca.	403

1^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	51,4
	Wonen	51,4
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	5,7

2^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	43,2
	Wonen	43,2
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

3^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	18,4
	Wonen	18,4
	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. Zowel PUUR* Makelaars als Patrick Kool Fotografie aanvaarden 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 Patrick Kool Fotografie en Puur 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. Mochten wij of PUUR* Makelaars binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport.
©Patrick Kool Fotografie

Branche brede meetinstructie	
Gebruiksoppervlakte wonen	113,0 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,0 m2
Externe bergruimte	5,7 m2

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Inductie kookplaat	X		
- Losse koel-vriescombinatie in schuur		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool		X	
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet		X	
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- hangende kast badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
parasol		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
tuintafel en banken		X	
loungeset tuin		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 *Dickmansstraat 25, Haarlem*

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

Ik heb het gekocht in september 2016 en ben er na een verbouwing in december 2016 in gaan wonen.

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

Mooi huis met een fijne sfeer in een leuke buurt, dichtbij duinen en strand, en dichtbij centrum en station Overveen.

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

We wonen nu met zijn tweeën in het huis. Frans van 66 jaar en Constance van 62 jaar.

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

Op nummer 23 een vrouw en zij is 72 jaar.

Op nummer 27 een gezin (ca 54 jaar), met hun zoon (ca 21 jaar) op nummer 27.

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

's Morgens van 7 tot 15 uur, daarna schijnt de zon in de voortuin.

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

Bus 81 en 84 naar station Haarlem en Zandvoort en bus 481 naar Spaarne Gasthuis. Station Overveen met trein naar Zandvoort en Haarlem centraal is 10 minuten lopen.

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

Basisschool, Deka Supermarkt, bakker, sportschool, tennishal, cafe-restaurant, beauty salon, landgoed Elswoud en de duinen zijn binnen enkele minuten lopend te bereiken.

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

Het is een prachtig en heerlijk comfortabel en compleet huis met alle gemakken in een fijne rustige wijk, groen, vlakbij natuur en vlak bij het centrum, bakker, supermarkt en café letterlijk om de hoek.

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

Ik ken waarachtig geen nadelen, het staat niet in de buurt van Eindhoven.

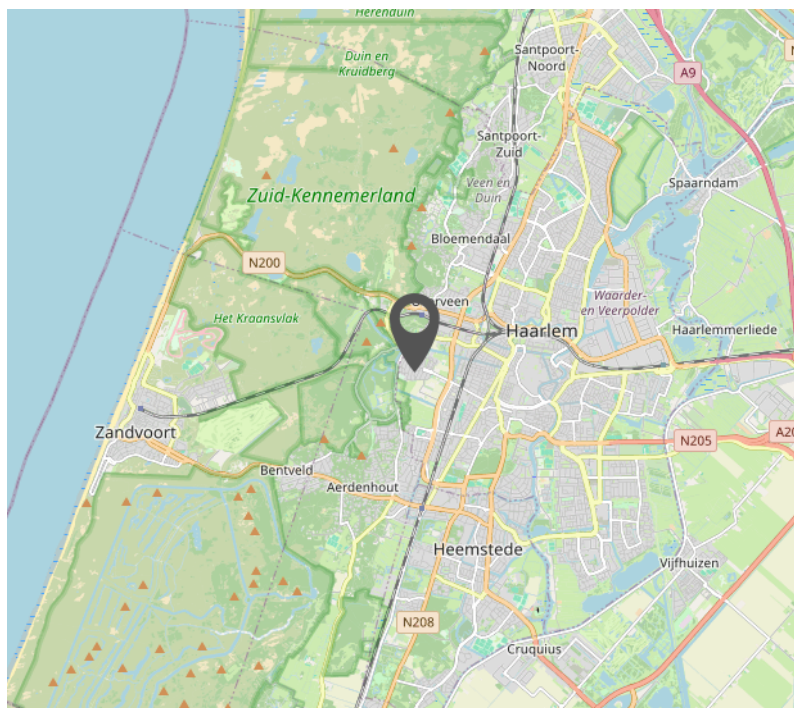
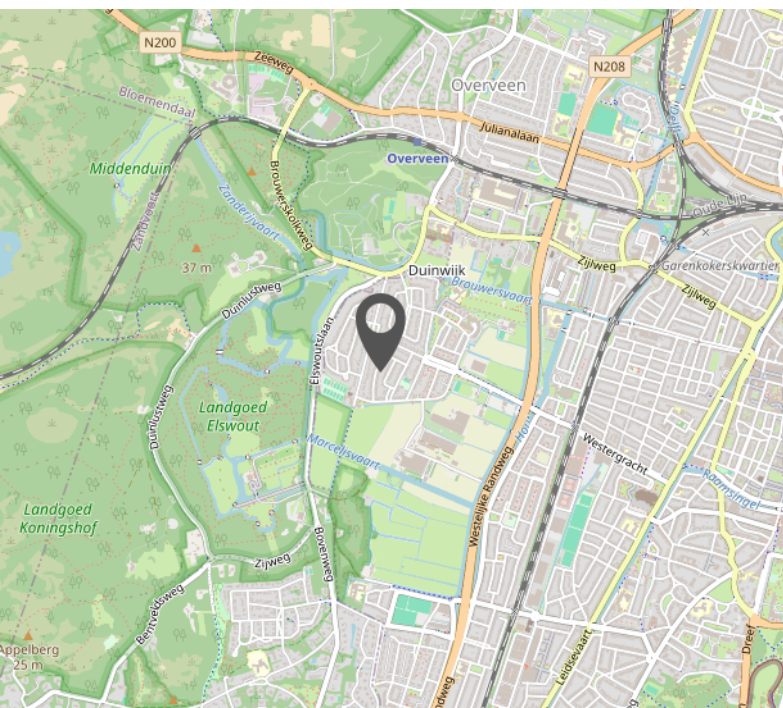
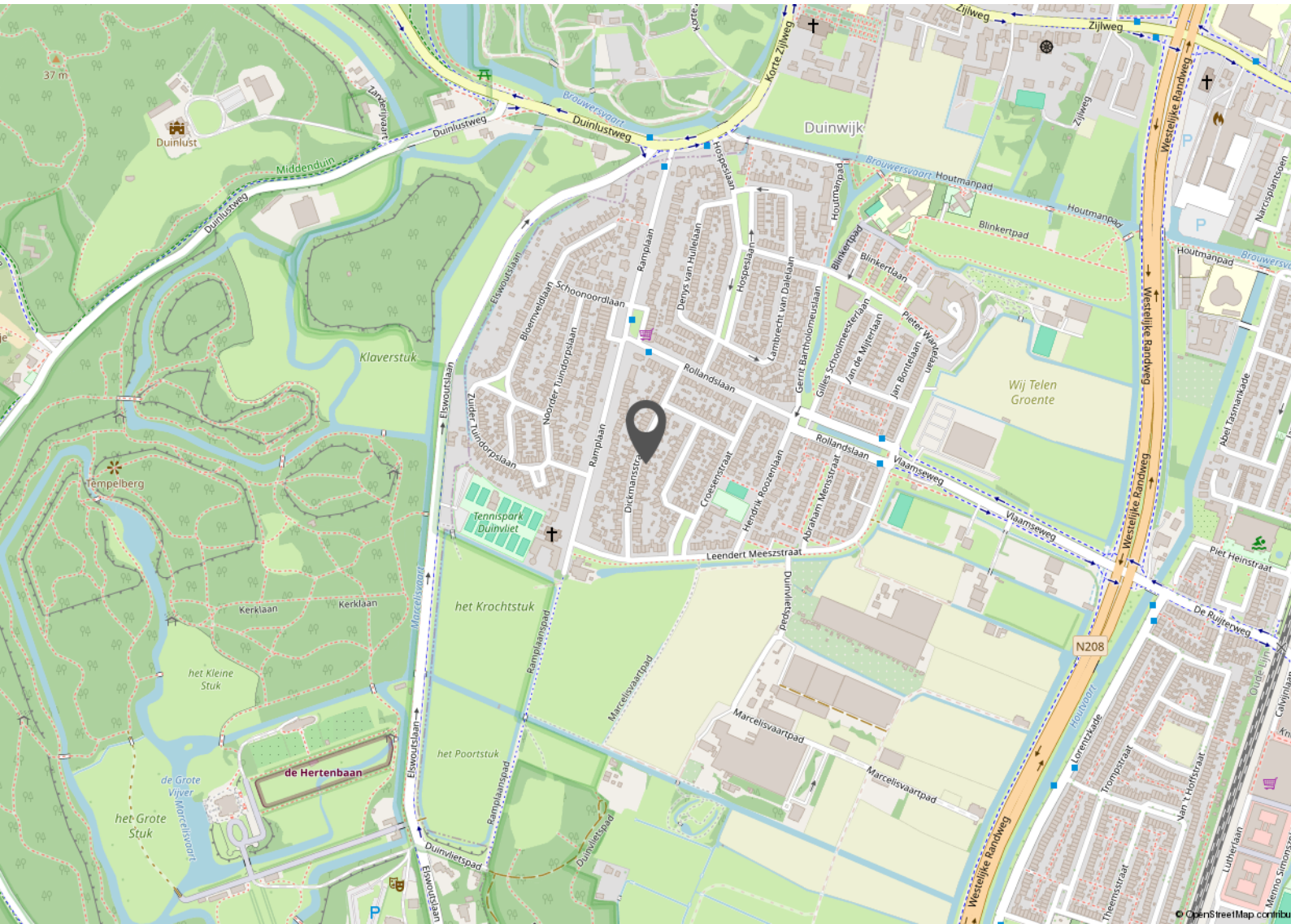
Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

Ik ben met pensioen en mijn vrouw wil terug naar waar ze vandaan komt: Brabant. Het liefst zouden we de woning op willen pakken en in Brabant weer neerzetten.

Afzender,

Frans Krouwels

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



Dickmansstraat 25, 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 92 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.

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.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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.

Milieuclausule: 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.

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)

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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.