

Te koop in Haarlem

TJALKKADE 31

Vraagprijs € 1.350.000 k.k.



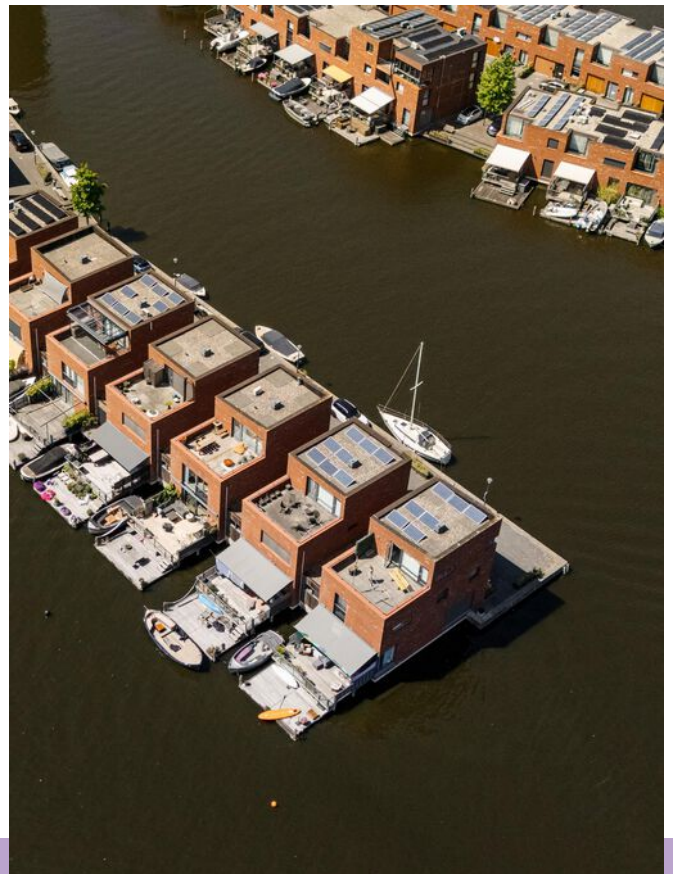
JOUW HUISMAKELAAR

TEL. 0255-533350

www.jouw-huismakelaar.nl

kantoor@jouw-huismakelaar.nl

**JOUW
HUIS**
MAKELAAR



Kenmerken

Woonoppervlakte

186 m²

Perceeloppervlakte

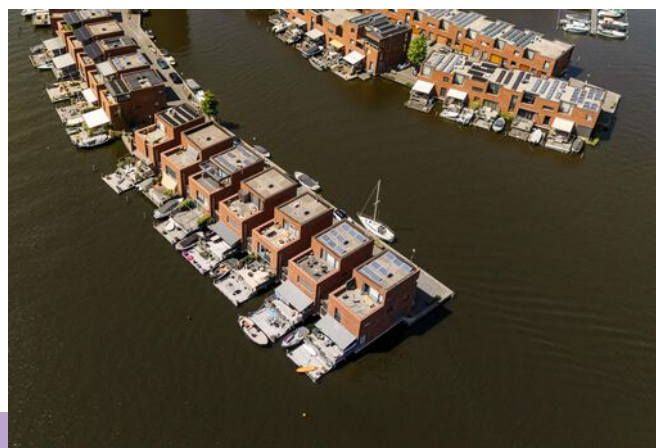
183 m²

Inhoud woning

727 m³

Energie label

A



Omschrijving

DROOM AAN HET SPAARNE ...

VRIJSTAAND & DUURZAAM WONEN OP EEN LANDTONG

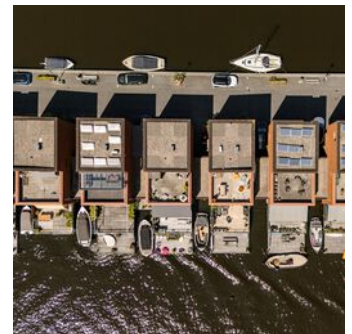
Voor wie houdt van het leven aan het water met elke dag weer een ander uitzicht ...

AAN RUIMTE EN LUXE GEEN GEBREK

Deze prachtige watervilla is strak vormgegeven en voorzien van een fraaie, lichte gietvloer met comfortabele vloerverwarming en koeling. Door de enorme glazen pui aan de achterzijde valt er bijzonder veel licht binnen in de ruime, L-vormige woonkamer.

In de sfeervolle woonkeuken geniet je samen van de heerlijkste gerechten uit de houtgestookte oven, zoals pizza, stoofschotels en gegrilde groenten. Voor wie het hele jaar wil koken met direct vuur of gewoon supergezellig als open haard in de keuken!

De watervilla is uitsluitend via de garage geschakeld en beschikt over een parkeerplaats op eigen terrein, vier slaapkamers, twee badkamers, dakterras, twee terrassen op begane grond met zwemtrap, een privéaanlegplaats voor de boot en een spectaculair vrij uitzicht over het levendige Spaarne en vanaf het dakterras zelfs tot Spaarndam en over de Mooie Nel!



HET BUITENLEVEN IS FANTASTISCH

Een heerlijk groot en zonnig terras op het zuidoosten met buitenkeuken, perfect voor lange, sfeervolle zomeravonden!

Daarnaast is er een tweede, drijvende vlonder, waar je de boot kunt aanleggen en kunt genieten van het uitzicht dat nooit verveelt. Ontspan in de hangmat met een drankje of neem een verfrissende duik in het water. Hier voelt het alsof je altijd op vakantie bent ...

DE LOCATIE IS PERFECT

De woning ligt aan het uiteinde van de buitenste landtong: een fantastische plek want hier woon je rustig met uitsluitend bestemmingsverkeer, geheel vrij en in de luwte. Hier geniet je van optimale privacy, vrijheid en beschutting! Met de boot vaar je in slechts 3 minuten naar het pittoreske Spaarndam of in 15 minuten via het water naar de sfeervolle grachten van Haarlem. Zelfs Amsterdam is in een half uur te bevaren.

Daarnaast is de ligging bijzonder centraal, met winkels, scholen en diverse uitvalswegen in de nabije omgeving. De woning ligt direct aan een snelle verbindingsweg richting Amsterdam. Station Haarlem Spaarnwoude bevindt zich op slechts enkele minuten afstand, waar je bovendien gratis kunt parkeren. Haarlem Centrum bereik je via 1 doorgaande weg met de auto in 5 minuten of 10 minuten met de fiets.

BIJZONDERHEDEN

Voor indeling en maten zie plattegronden

Bouwjaar 2013

Woonoppervlakte ca. 186 m²

Volledig geïsoleerd, energielabel A

Glasisolatie HR++

Hybride Lucht/water warmtepomp ITHO

in combinatie met HR107-combiketel en boiler

Glasvezel aanwezig

Alle wanden en plafonds v.v. glad stucwerk

Vloerverwarming op alle woonlagen

Twee ruime ligplaatsen voor een boot direct aan eigen terras

Elektra 9 groepen + aardlekschakelaars

Verwarmde garage en parkeermogelijkheid voor de garage

Oplevering voorkeur in december

INDELING

Begane grond:

Entree, ruime hal met garderobe en modern toilet met fonteintje. Stalen deur naar L-vormige woonkamer met grote schuifpui naar het terras en een 2e terras op de vlinder. De keuken uit 2021 heeft een 6 pitsgasfornuis (Viking), een vaatwasser (2025), magnetron, afzuigkap geïntegreerd in het plafond, Quooker COMBI+ met Flex-kraan voor direct kokend water én instant onbeperkt warm water, Quooker zeepomp, houtgestookte pizzaoven, en een vrijstaande moderne slimme LG koelkast/vriezer.

De ruime en verwarmde garage biedt plek voor één auto. Op de oprit voor de garage kan ook nog geparkeerd worden. Daarnaast kan er vrij geparkeerd worden op de kade en op de parkeerplaats aan het begin van de wijk.

Er is een buitenkraan en elektra aan de voorgevel voor het opladen van de auto. En voor de woning kan nog van het laatste avondzonnetje genoten worden.



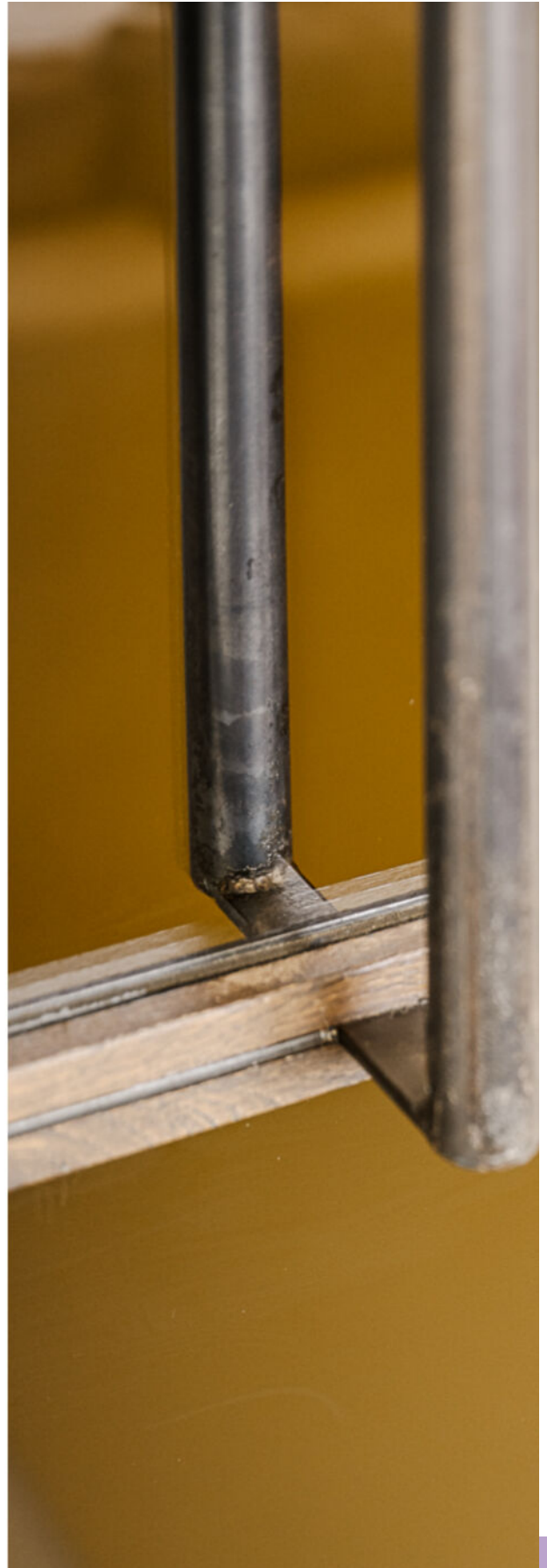
Eerste verdieping: Overloop met modern toilet v.v. fonteintje, ruime kast met wasmachine/droger opstelling. De royale slaapkamer aan achterzijde heeft een brede glazen pui met 'Frans balkon' en een zeer ruime inloopkast. De moderne badkamer is v.v. dubbele wastafel, grote inloofdouche met een rain shower en handdouche. Aan de voorzijde nog twee ruime slaapkamers waarvan 1 met airco voorzien, die eenvoudig uit te breiden is naar andere slaapkamers, doordat de unit al geïnstalleerd staat op het dak.

Tweede verdieping: Overloop met de technische ruimte (CV-ketel, boiler en de WTW-installatie). Aan de voorzijde een grote slaapkamer over de volle breedte. Tweede badkamer aan achterzijde met ligbad, dubbele wastafel en inloofdouche. Op het zonnige royale dakterras heb je spectaculair uitzicht over het Spaarne, de Mooie Nel en Spaarndam.

VERKOPER AAN HET WOORD

Op zonnige dagen is er gezellige levendigheid op het water, doordeweeks en 's avonds een intense rust. In de zomer hoef je eigenlijk niet meer op vakantie, dat is bijna zonde. Wij BBQen in de zomer bijna dagelijks in de buitenkeuken. Met uitzicht op het Spaarne, vrienden die een borrel komen drinken op het vlot en onze kinderen die van het terras het water in springen. Na het eten pakken wij nog even de boot om een rondje te varen door het centrum van Haarlem of richting de Mooie Nel om nog na te genieten van een mooie zomerdag.

Voor de winter hebben wij het huis zodanig ingericht dat je net zo van het leven kunt genieten als in de zomer. Je hoort de pizzaoven knetteren en wij zitten dan gezellig in de keuken, aan de bar met deze houtgestookte oven op de achtergrond te genieten van een wijntje. Voor de gezelligheid, maar ook omdat er geen lekkerdere manier bestaat om gerechten zoals kip, vis en groenten klaar te maken dan in je eigen houtgestookte oven. Laat staan pizza natuurlijk. Wij gaan met een dubbel gevoel verhuizen naar Lissabon, want in Nederland hadden we ons perfecte huis al gevonden en afgemaakt. Maar hij staat klaar voor de volgende levensgenieters.







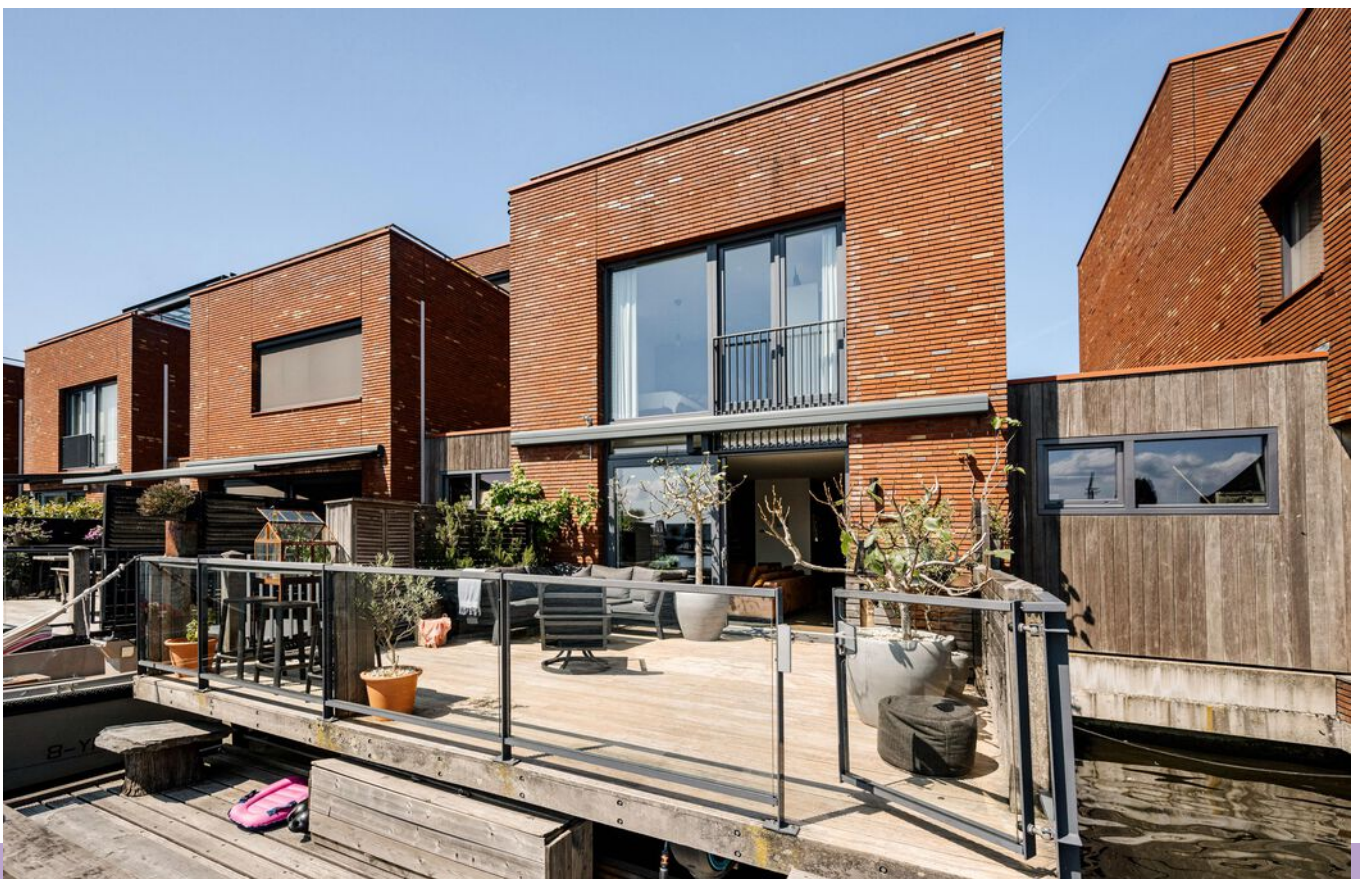




















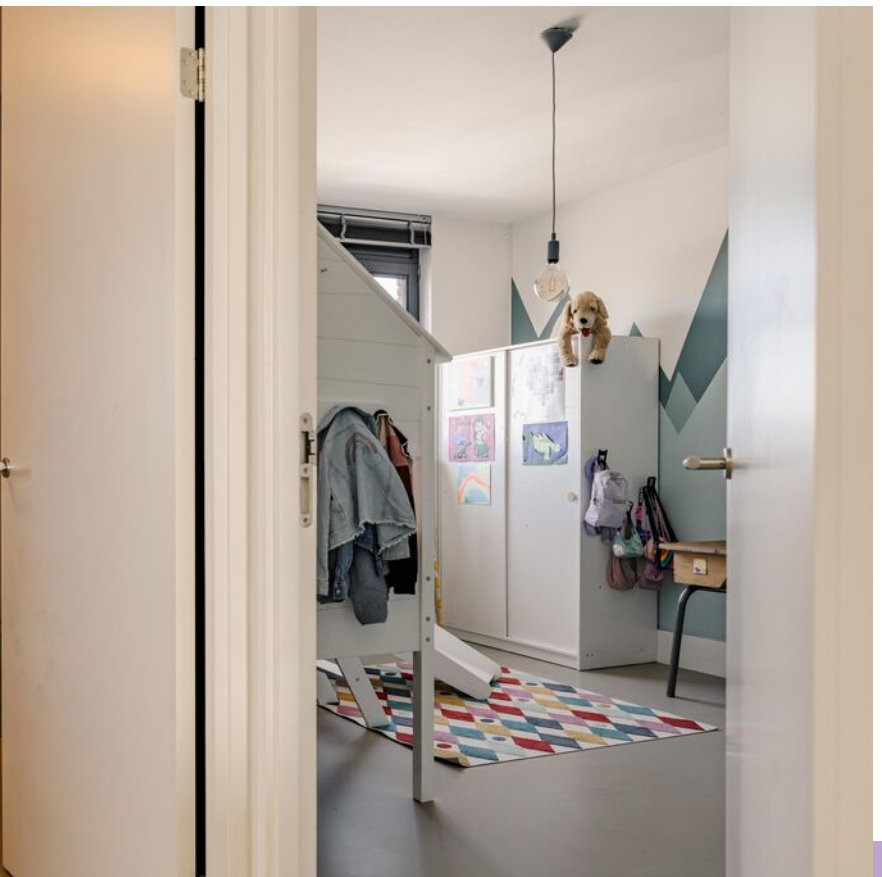






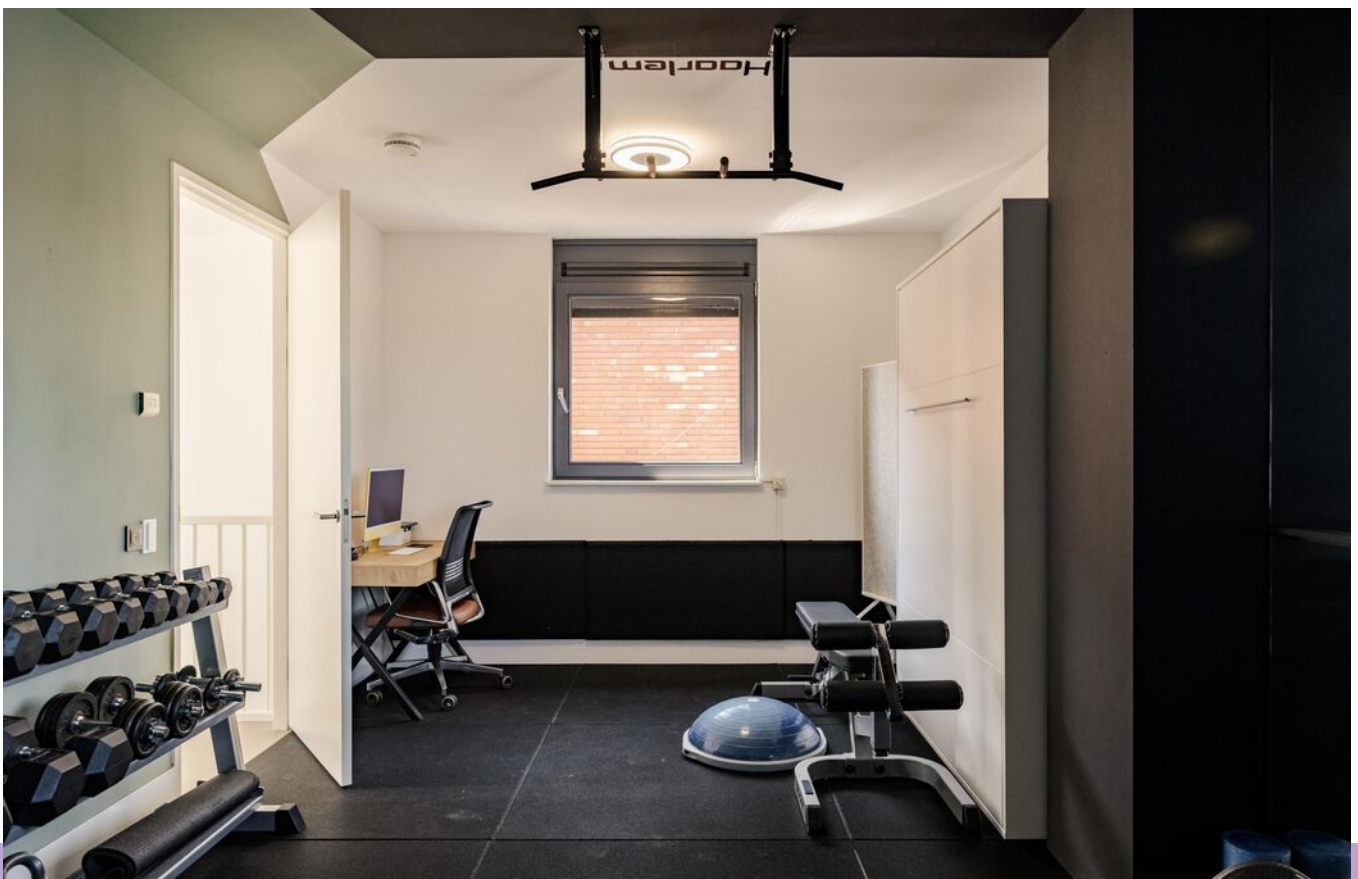
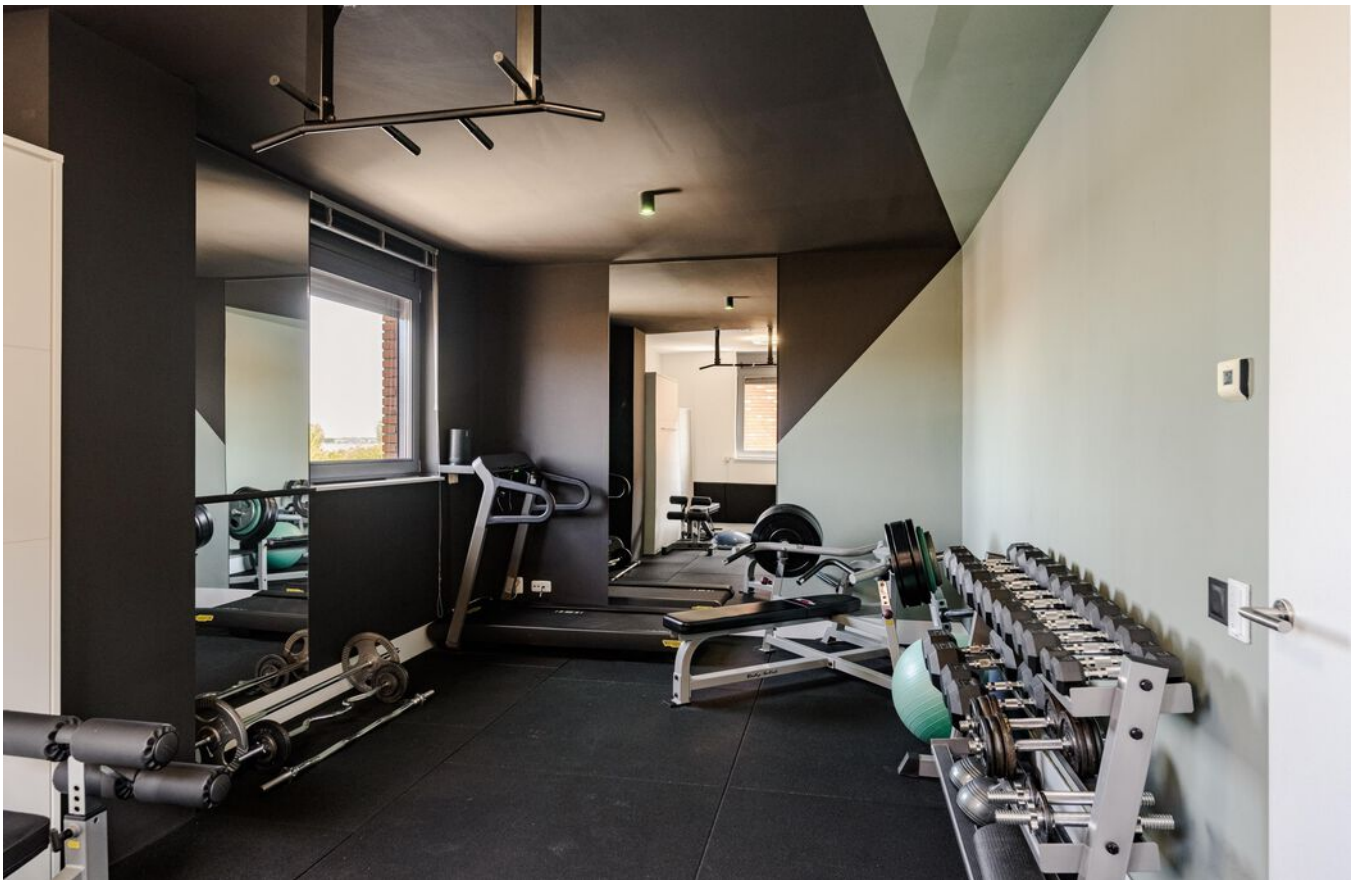












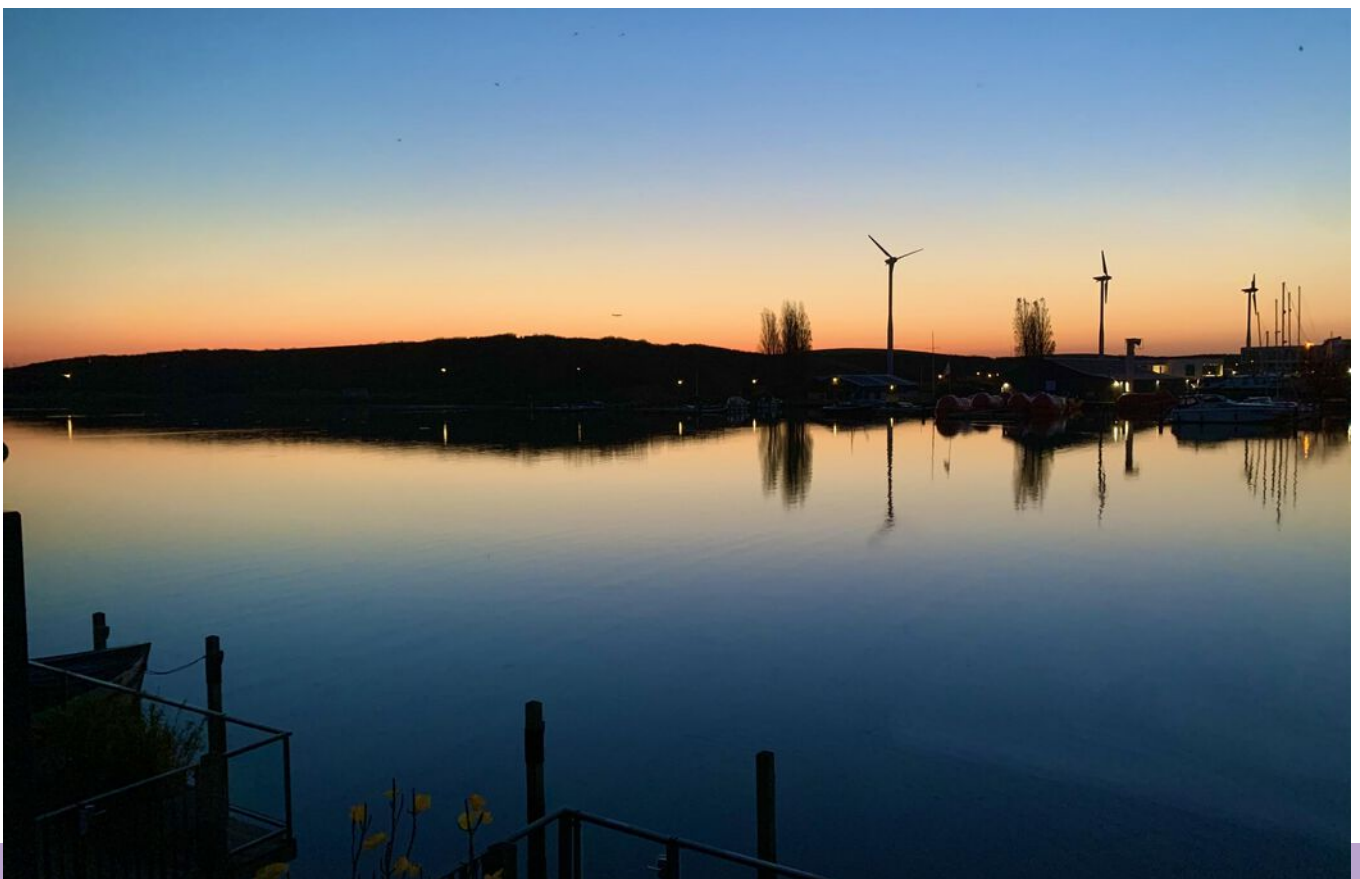


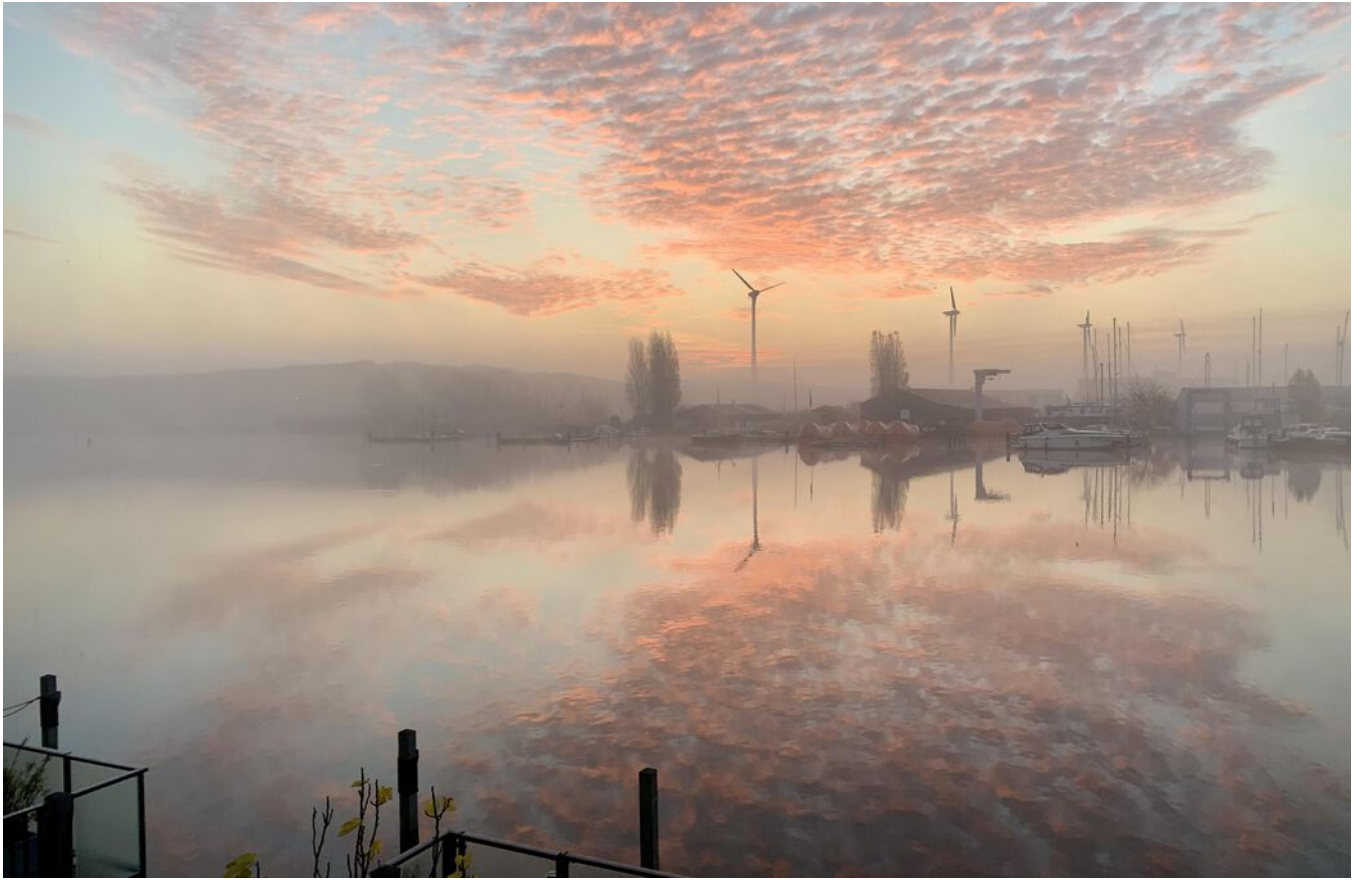


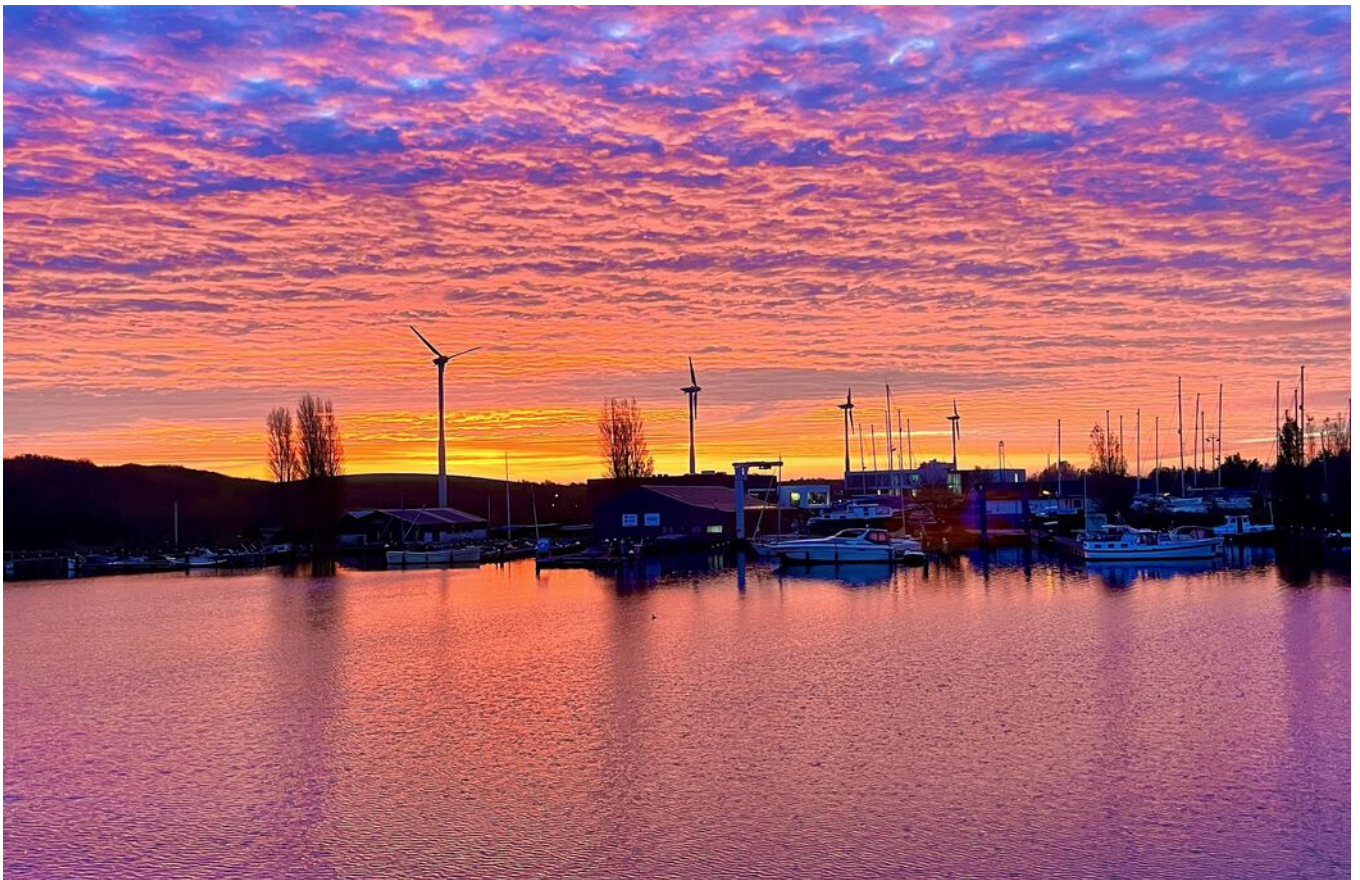








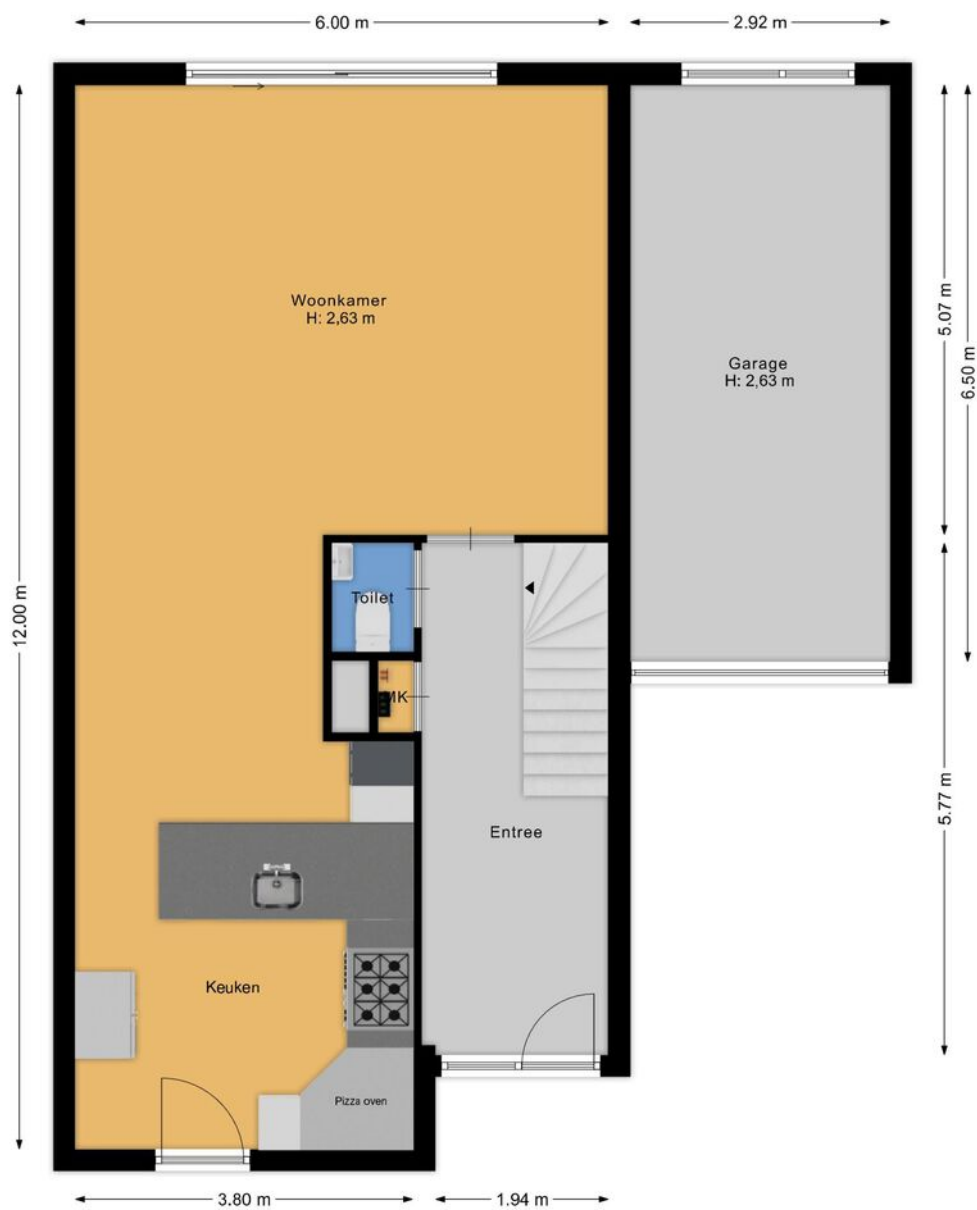




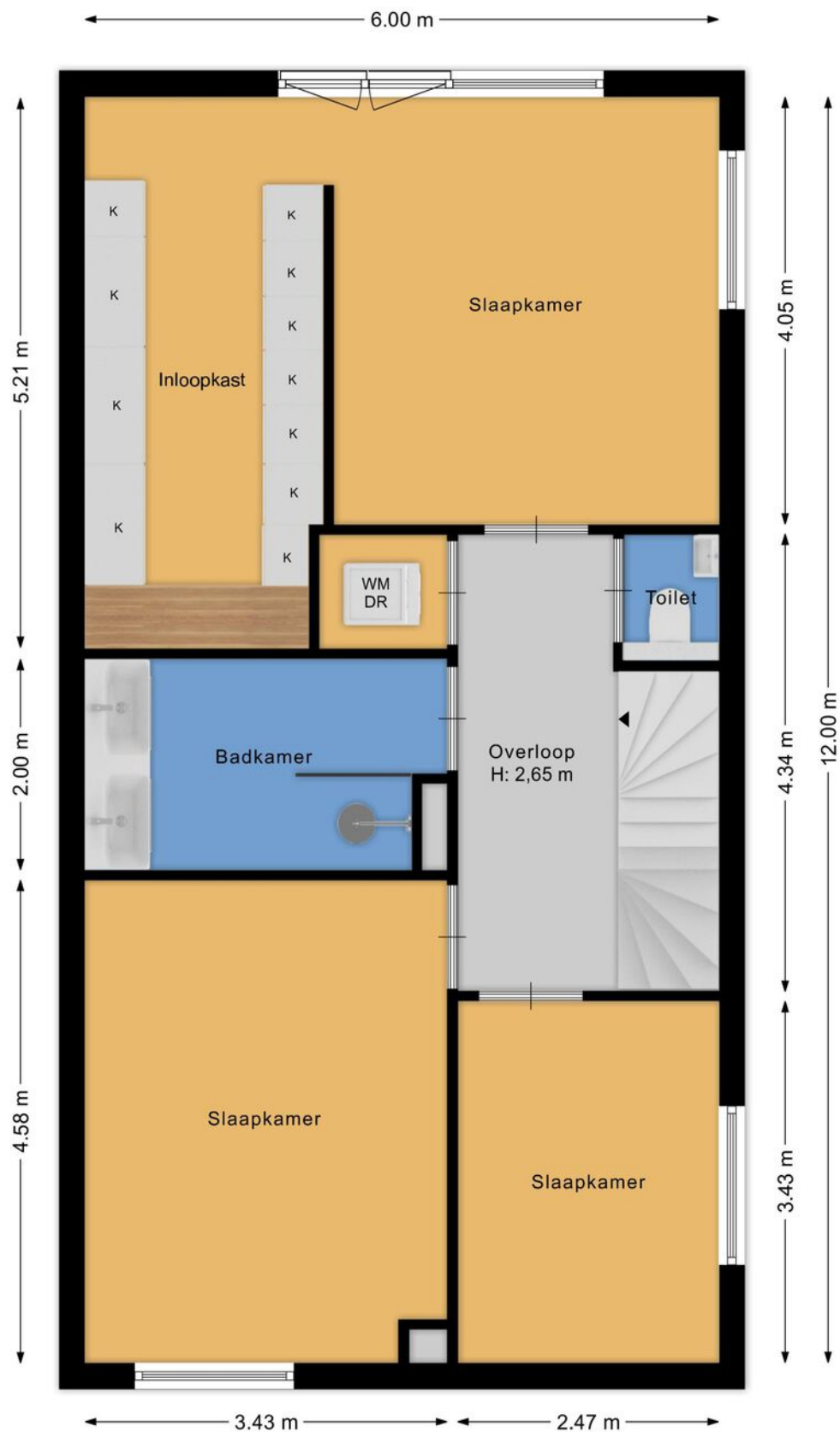
Plattegrond



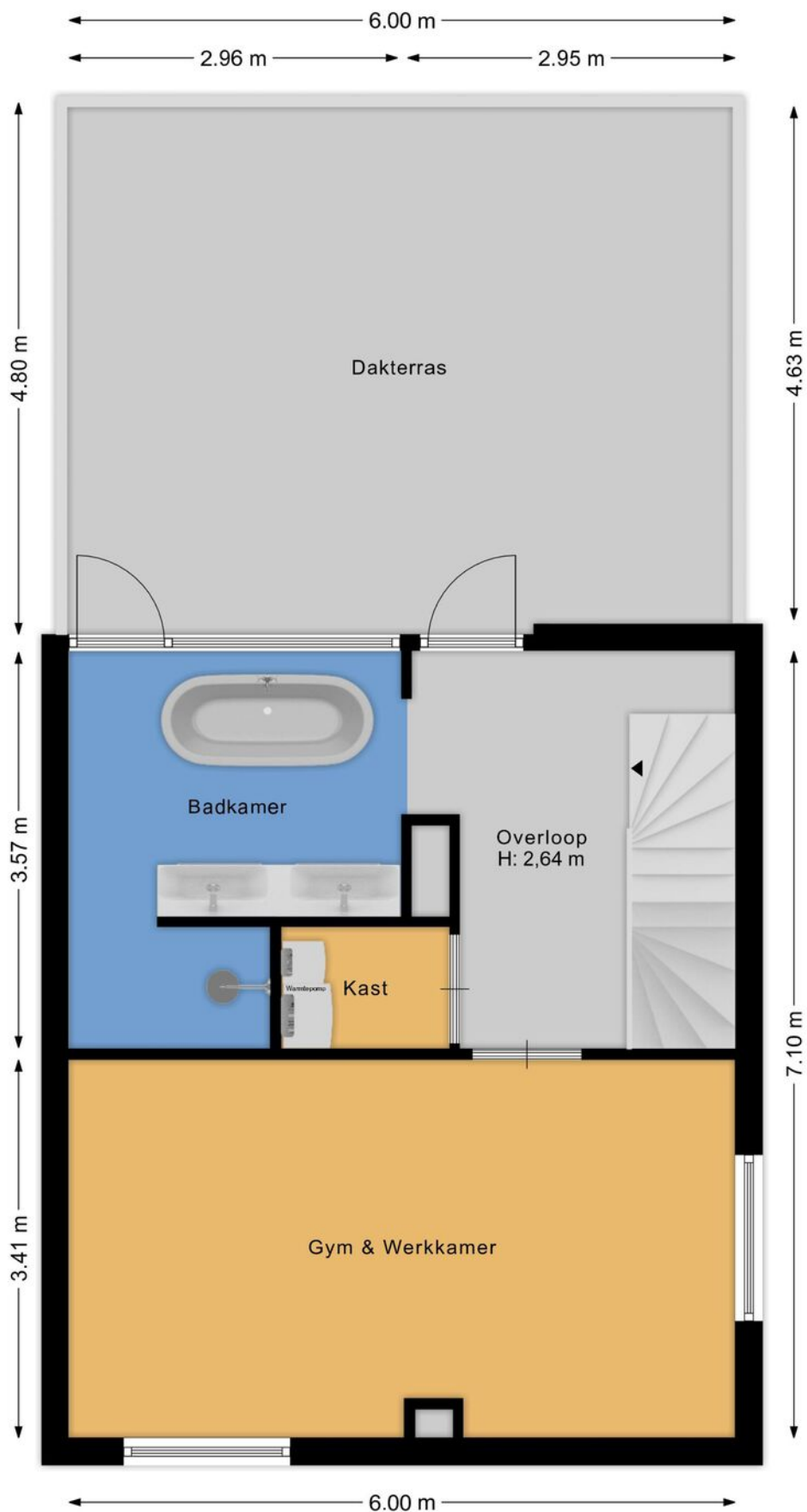
Plattegrond



Plattegrond



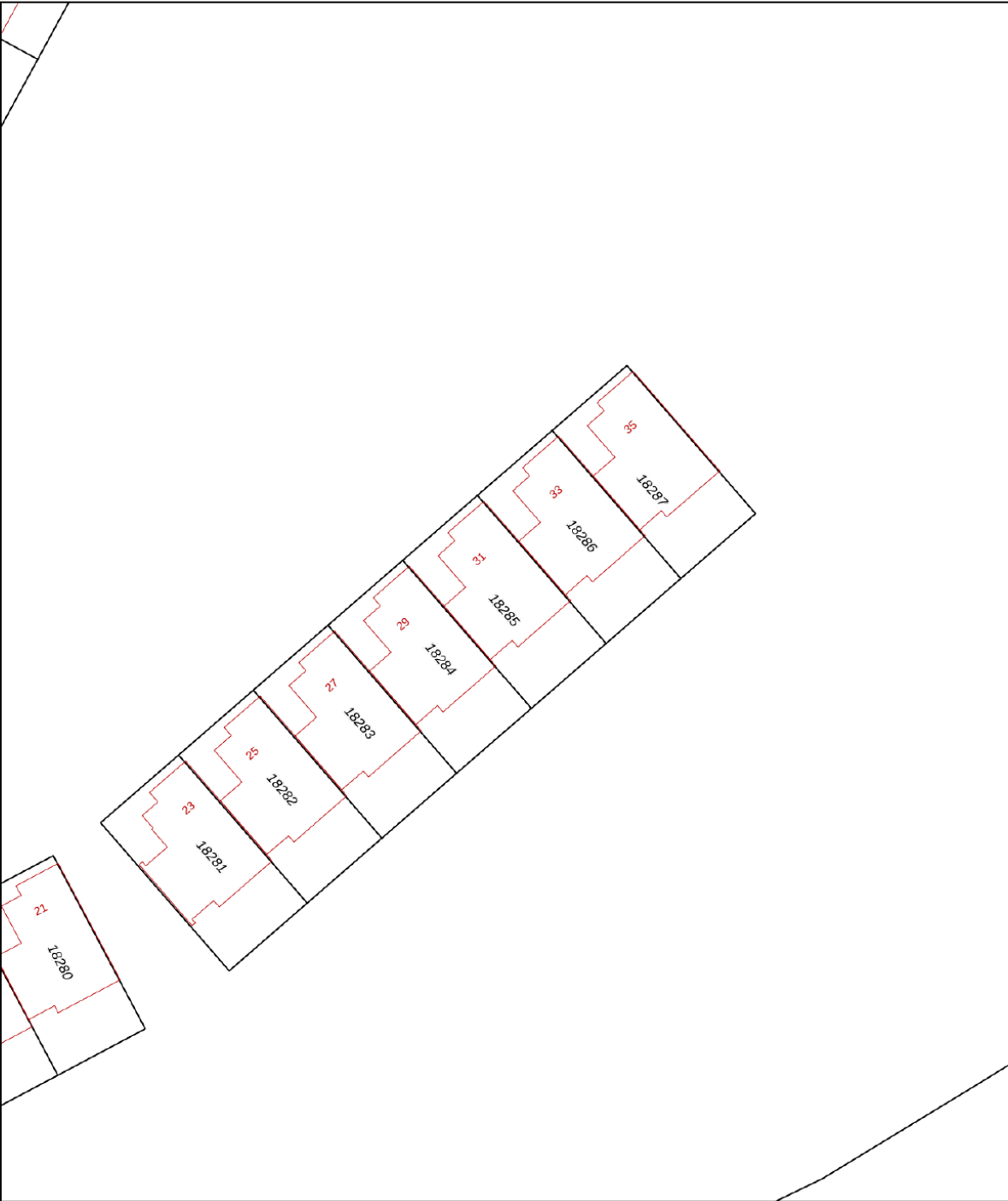
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: tjalkkade31



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Schoten

Sectie B

Perceel 18285

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

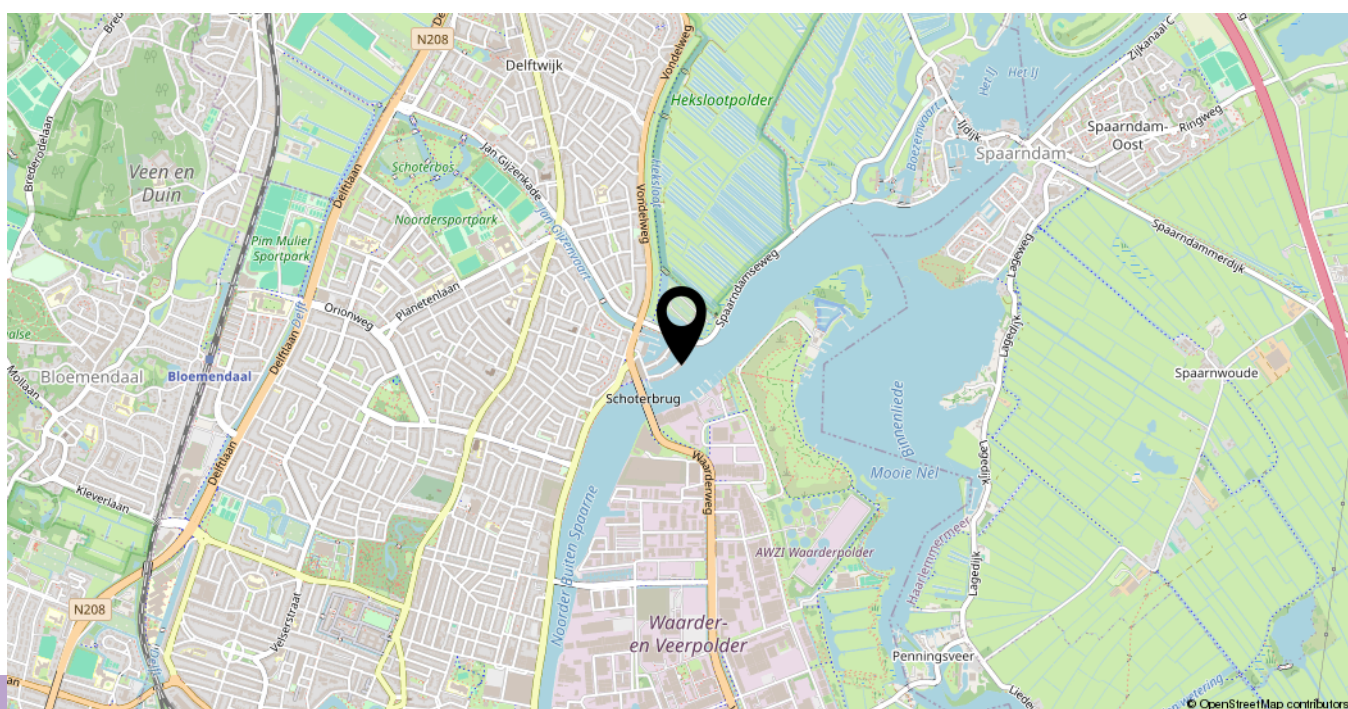
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
- Phillips Hue spots en bollen (lampen)			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Inloopkast, boekenkast woonkamer, kasten 2e verdieping			X	
- Inbouw (lade)kasten	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Spiegels badkamers			X	
- Spiegel slaapkamer		X		
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis			X	
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven			X	
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- barkrukken			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting			X	
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X	
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas		X		
Buitenkeuken			X	
Green Egg BBQ Large			X	
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X

Overig - Contracten

CV: Nee

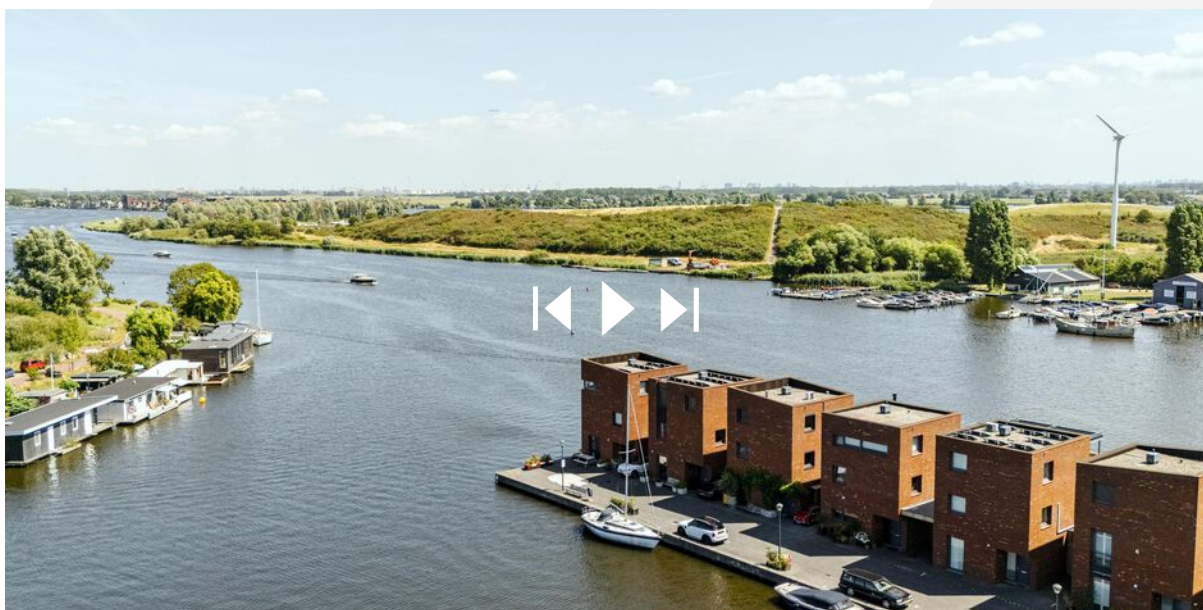
Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

Bekijk deze woning online!

JOUW
HUIS
MAKELAAR

Tjalkkade 31, Haarlem



Scan deze code en bekijk de woning
op je mobiel!



Interesse en wat nu?



Een juiste indruk van een woning krijgt u met een vrijblijvende bezichtiging. Tijdens de bezichtiging leiden wij u rond door de woning en geven u aanvullende informatie.

Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid! Voordat u eventueel een bieding uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die voor u van belang zijn bij het nemen van uw beslissing.

Wij adviseren u deze brochure goed door te nemen, indien noodzakelijk informatie bij de gemeente in te winnen en uw financiële mogelijkheden op een rijtje te zetten. Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag onze makelaars om uitleg bij eventuele onduidelijkheden.

Wat is uw eigen woning waard?

Bij de aankoop van een nieuwe woning is het ook van belang dat u weet wat de huidige woning opbrengt en wat de overwaarde zal bedragen.

De overwaarde zal immers meegenomen worden in de nieuwe hypotheekberekening. Om hier goed inzicht in te verkrijgen, kunt u gebruik maken van onze vrijblijvende service voor een gratis waardebepaling van de eigen woning.

Een bieding uitbrengen?

Dit kan via onze website, via move.nl of met het biedingsformulier in de brochure en deze e-mailen of inleveren op ons kantoor.

Biedingsformulier

ADRES

INDIEN U EEN BIEDING WILT UITBRENGEN VRAGEN WIJ U DAT PER EMAIL TE BEVESTIGEN MET IN IEDER GEVAL ONDERSTAANDE GEGEVENS DAARIN. WIJ STUREN U DAN ALLE BELANGRIJKE INFORMATIE TOE. U KUNT DIT FORMULIER STUREN NAAR:

KANTOOR@JOUW-HUISMAKELAAR.NL

Ondergetekende(n):

Naam:

Voornamen:

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Adres:

Woonplaats + PC:

Telefoonnummer(s):

E-mailadres:

Naam:

Voornamen:

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Adres:

Woonplaats + PC:

Telefoonnummer(s):

E-mailadres:

Burgerlijke staat: gehuwd* / ongehuwd* / geregistreerd partner*

Huwelijksgoederenrecht: / huwelijkse voorwaarden* / gemeenschap van goederen* /

beperkte gemeenschap van goederen = gehuwd in algehele gem. van goederen vanaf 2018*

Brengt / brengen op bovengenoemde onroerende zaak het volgende bod uit:

Bedrag (kosten koper): €

zegge:

Voorkeur opleveringsdatum:

Voorbehoud verkrijgen financiering: nee* / ja*

Roerende zaken conform de bijgevoegde lijst: nee* / ja*

Andere voorbehouden: nee* / ja*

.....
.....

Datum

Plaats:

Handtekening(en)

.....

* doorhalen wat niet van toepassing is

Bij retourneren graag kopie ID toevoegen.

Biedsystemen

Er zijn meerdere biedsystemen mogelijk, tijdens de bezichtiging wordt door de makelaar aangegeven welk biedsysteem bij de verkoop wordt gehanteerd.

NVM Biedprotocol kent vier mogelijke verkoopmethoden:

1. Inschrijving met biedtermijn.
2. Gesloten inschrijving met biedtermijn.
3. Open veiling met biedtermijn.
4. Bieden zonder biedtermijn (één op één onderhandelen).

Uitgangspunt is dat de verkoper de gestelde biedtermijn respecteert. De verkoper heeft niettemin het recht om de biedprocedure vóór de sluitingsdatum te annuleren en over te stappen naar een andere procedure. Indien deze situatie zich voordoet, zal dit schriftelijk bekend worden gemaakt aan alle (potentiële) bidders. Daarbij wordt aangegeven wat daarvan de reden is.

1. 'Inschrijving met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Inschrijving met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar) wordt door de makelaar per ommekeer geregistreerd in het online platform/biedsysteem. De ontvangen biedingen zijn alleen voor de verkoper en de verkopend makelaar zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. In geen geval wordt er informatie gedeeld met (potentiële) bidders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen (potentiële) bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

2. 'Gesloten inschrijving met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Gesloten inschrijving met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. De ontvangen biedingen zijn ook voor de verkoper en de verkopend makelaar niet zichtbaar en worden opgeslagen in het biedlogboek. Pas na de sluitingsdatum worden de biedingen zichtbaar voor de verkoper en de verkopend makelaar. In geen geval wordt er informatie gedeeld met (potentiële) bidders of hun makelaar over de reeds ontvangen biedingen. Noch zullen (potentiële) bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

3. 'Open veiling met biedtermijn'

Bij de verkoopmethode 'Open veiling met biedtermijn' krijgen potentiële bidders de mogelijkheid om via een online platform/biedsysteem een bieding uit te brengen voor een bepaalde sluitingsdatum. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar en niet via een onlineplatform/ biedsysteem) wordt door de makelaar per ommekeer geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Alle biedingen zijn voor de verkoper, verkopende makelaar, (potentiële) bidders en indien van toepassing de aankoopmakelaar(s) zichtbaar in het online platform. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek.

4. 'Bieden zonder biedtermijn' (voorheen Amsterdams biedsysteem)

Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' onderhandelen de verkoper en de gegadigde via de verkopende makelaar met elkaar. Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' krijgen (potentiële) bidders de mogelijkheid om via een online biedsysteem een bieding uit te brengen. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar en niet via het online biedsysteem) wordt door de makelaar per ommekeer geregistreerd in

het online biedsysteem. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek. De bieder ontvangt namens de verkoper een afwijzing, een tegenvoorstel of een acceptatie van de bieding. Een tegenvoorstel wordt opgeslagen in het biedlogboek. Op het moment dat partijen overeenstemming hebben bereikt is er sprake van een mondelinge overeenstemming. Partijen hebben dan de intentie om deze mondelinge overeenstemming uit te werken in een schriftelijke koopovereenkomst.

Gunning

Ingeval sprake is van een biedtermijn met een sluitingsdatum worden na afloop de biedingen met de verkoper besproken. Waar nodig zal contact worden gezocht met de bidders om nadere uitleg te vragen over het bod. In geen geval wordt er informatie gedeeld met de bidders of hun makelaar over de van andere bidders ontvangen biedingen. Noch zullen bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

De verkoper bepaalt of en aan wie de woning wordt gegund. De gunning wordt na afloop van de biedtermijn schriftelijk bekend gemaakt aan de gegunde partij. De overige bidders worden eveneens schriftelijk op de hoogte gesteld dat de woning aan een andere partij is gegund. Indien het schriftelijkheidsvereiste van toepassing is, heeft de particuliere verkoper het recht om de gunning in te trekken. Indien deze situatie zich voordoet, zal dit schriftelijk bekend worden gemaakt aan alle bidders.

Geen gunning

Indien geen gunning plaatsvindt, worden de bidders hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld, onder vermelding van de reden van de niet-gunning. Ook bij niet-gunning wordt er geen informatie gedeeld met de bidders of hun makelaar over de ontvangen biedingen. Noch zullen bidders ongelijk geïnformeerd worden over een gewenst bod.

Biedingen na de sluitingsdatum van de biedtermijn of gunning

Indien na de gunning of de sluitingsdatum nog een bieding wordt uitgebracht en de koopovereenkomst nog niet door beide partijen ondertekend is, wordt de verkoper op de hoogte gesteld van deze nieuwe bieding.

Alleen als het schriftelijkheidsvereiste dat toelaat (hieronder onder 5) kan de verkoper een nieuwe bieding in overweging nemen.

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 is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, financiering, nationale hypotheekgarantie, bouwkundige keuring of ander voorbehoud) worden alleen opgenomen in de koopakte als deze in de onderhandeling zijn afgesproken. Voor de op te nemen clausules in de koopakte verwijzen wij naar het blad clausules.

Voorbehouden

Er is gestreefd naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn; hij kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met feiten die hijzelf had kunnen waarnemen of die herkenbaar waren uit de openbare registers.

Verdere documentatie

Van belang zijn de documentatie is bij de makelaar op te vragen. Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. De aanbidding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Koopakte clauses

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

De tijdens de bezichtiging gegeven informatie beoogt geen uitputtende lijst te zijn met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Ouderdomsclausule *(indien van toepassing)*

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe 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 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 voor rekening en risico van koper.

Funderingsclausule *(indien van toepassing)*

Er is geen funderingsinformatie aanwezig of de funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan de fundering.

Milieuclausule

De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwater-verontreiniging niets anders bekend is dan: zie milieu-informatie van het bodem loket van de overheid, van de gemeente Haarlem of Milieudienst IJmond die onderdeel uitmaakt van deze koopakte. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

Asbest *(indien van toepassing)*

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. Verkoper sluit iedere aansprakelijkheid voor de aanwezigheid van asbest uit, koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest en/of asbesthoudende materialen in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Waterhuishoudingclausule

Door gewijzigd duin- en grondwaterbeheer of anderszins kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper de verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade die hieruit voortvloeit.

Koopakte clauses vervolg

Energielabel

Er is een definitief energielabel aanwezig, koper heeft deze ontvangen.

Koper vrijwaart verkoper en Jouw Huismakelaar en diens makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden die vermeld staan in het Energielabel met Registratienummer , alsmede van de eventuele gevolgen hiervan.

Verkoper vrijwaart Jouw Huismakelaar en diens makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden in het Energielabel met Registratienummer , alsmede van de eventuele gevolgen hiervan.

Woonoppervlakten conform meetinstructie NVM

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een **indicatie** van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Uitgangspunt is "wat u ziet is wat u koopt", het aangegeven woonoppervlakte is zo goed mogelijk ingemeten. Indien van groot belang kan en mag een koper het woonoppervlakte altijd zelf nameten.

Goed gedocumenteerd:

"Goed gedocumenteerd" zoals opgenomen in de koopovereenkomst, betekent dat de koper, indien hij beroep doet op de ontbindende voorwaarde van financiering, in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan met de financieringsaanvraag (offerte) en de afwijzingsbrief van de geldverstrekker. Indien de mededeling niet "goed gedocumenteerd" is, behoeft de verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

Kosten notaris

De koopovereenkomst is onder de voorwaarde kosten koper tot stand gekomen. Dit betekent dat de koper in beginsel het recht heeft om de notaris te kiezen. Dus komen alle kosten inzake kadaster, het opmaken van een volmacht, kantoorkosten etc. voor rekening van koper.

Alle kosten inzake doorhalen royaalmentsakte komen voor rekening van verkoper.

De notaris die deze overdracht gaat behandelen, zal rekening houden met deze verdeling.

Ontbinden koopovereenkomst *(indien van toepassing)*

Indien koper binnen de 3 dagen bedenktijd of binnen de termijn van een ontbindende voorwaarde de koopovereenkomst ontbindt, zullen er kosten in rekening gebracht worden.

Dit geldt alleen voor ontbindende voorwaarden die door de koper bedongen zijn. Deze kosten zijn € 500,- inclusief BTW en zullen door de verkopend makelaar bij de koper in rekening worden gebracht.

Verkoper woont niet in het verkochte *(indien van toepassing)*

Verkoper is niet woonachtig in de woning, daardoor zijn de verklaringen die de verkoper doet van een andere strekking dan dat de verkoper er zelf zou wonen.

Koper is op de hoogte dat de woning nooit bewoond is geweest door verkoper.

Verkoper kan geen garanties geven over de kwaliteit van de onroerende zaak. Daarom verleent verkoper met betrekking tot de onroerende zaak generlei vrijwaring voor zichtbare en aan hem onbekende verborgen gebreken.



Benieuwd naar de huidige waarde van jouw woning?
Vul dan onderstaande gegevens in en maak gebruik van de

GRATIS WAARDEBEPALING

Voornaam
Achternaam:
Adres:
Postcode en woonplaats:
Telefoonnummer:
Emailadres:
Eventuele opmerkingen:

Het ingevulde formulier kunt u:

Emailen naar: kantoor@jouw-huismakelaar.nl

Bel voor een afspraak naar: 0255-533350

Afgeven op ons kantoor: Da Costalaan 1 Driehuis

Wij zullen zo spoedig mogelijk met u contact opnemen voor het maken van een afspraak!

Graag tot ziens!

Ons team



v.l.n.r., SUZANNE WIERSMA, MARLIES ZUIJDERDIJN EN DANIËLLE SMIT

Jouw Huismakelaar is een gespecialiseerde woningmakelaar met als werkgebied heel Kennemerland, Haarlem, Amsterdam, regio Alkmaar en in het bijzonder "wonen in Velsen". Daniëlle Smit en Marlies Zijderduijn zijn beëdigd en gecertificeerd NVM makelaar taxateur, en hebben meer dan 25 jaar ervaring in de regio opgedaan bij grote en kleine makelaarskantoren.

Gemiddeld ontvangen wij hoge beoordelingen van onze tevreden opdrachtgevers, deze klantbeoordelingen kunt u lezen op Funda en onze website www.jouw-huismakelaar.nl

Ons team bestaat uit 3 enthousiaste vrouwen die persoonlijke aandacht combineren met nuchtere zakelijkheid.

Daniëlle Smit en **Marlies Zijderduijn** zijn beëdigd en gecertificeerd NVM makelaar taxateur met 25 jaar ervaring in de regio. Verkopen, aankopen, verhuur, nieuwbouw en taxeren behoren tot onze dienstverlening.

Suzanne Wiersma is assistent makelaar en zult u tegenkomen bij de bezichtigingen.

U bent altijd welkom op kantoor voor een kennismakingsgesprek.

Uw woning is onze missie!

Heeft u interesse in **Tjalkkade 31?**

Neem contact op met ons kantoor!



JOUW HUISMAKELAAR

Da Costalaan 1
1985 AJ Driehuis Nh

TEL. 0255-533350
www.jouw-huismakelaar.nl
kantoor@jouw-huismakelaar.nl

