



Haarlem
Verspronckweg 1

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1910
Soort:	herenhuis
Kamers:	9
Woonoppervlakte:	217 m ²
Perceeloppervlakte:	194 m ²
Overige in pandige ruimte:	14 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	17 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen
Energie label:	G

Karakteristieke woning

Karakteristieke stadswoning met volop mogelijkheden op een unieke locatie in het zeer geliefde Kleverpark, met vrij uitzicht op de Bolwerken en het water van de Schotersingel. Thans tot eind dit jaar in gebruik als kantoorvilla.

Op zoek naar een bijzonder object met karakter, ruimte én de mogelijkheid om er helemaal jouw droomwoning van te maken? Dan is deze kantoorvilla met een woonoppervlakte van circa 217 m² en een woonbestemming absoluut een bezichtiging waard.

Achter de fraaie gevel schuilt een royale woning met hoge plafonds, originele details, meerdere buitenruimtes en een prachtig trappenhuis. De bouwkundige basis is solide. Intern is modernisering wenselijk, waardoor je de kans krijgt om het geheel volledig naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

Dankzij de royale opzet, representatieve uitstraling en de aanwezige woonbestemming is het pand niet alleen uitermate geschikt als ruime stadswoning, maar ook ideaal voor een combinatie van wonen en werken. Denk bijvoorbeeld aan een advocaat, notaris, psycholoog, psychiater, (tand)arts of andere professional die praktijk- of kantoorruimte aan huis wenst, zonder in te leveren op wooncomfort. De verschillende vertrekken bieden volop mogelijkheden om wonen en werken op een prettige en professionele manier te combineren.

Via de entree met origineel tegelwerk kom je binnen in een royale hal die direct de karakteristieke sfeer van de woning laat zien. Aan de linkerkant bevindt zich een grote kamer die zich bijvoorbeeld uitstekend leent als eetkamer, terwijl aan de rechterkant een sfeervolle woonkamer kan worden gerealiseerd. De prachtige serre met erker voorzien van glas-in-loodramen zorgt hier voor veel licht en karakter. Verder vind je op de begane grond een extra ruimte dicht te maken met een schuifwand (werkkamer?, garderobe?) en een keuken met aangrenzende grote bijkeuken. Vanuit de bijkeuken stap je de beschut plattegrond ideaal voor het stallen van (bak)fietsen en subboards. Hier kun je ook buiten zitten onder de overkapping.

Daarnaast beschikt de woning over een zeer praktische schuur met volop bergruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een voortuin over de gehele breedtes. De grote kelder vormt een waardevolle toevoeging. Met een stahoogte van circa 1,80 meter is deze ruimte uitstekend geschikt als wijnkelder, provisieruimte of opslag.

Via het indrukwekkende lichte trappenhuis bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier ruime kamers, een doucheruimte (douche en wastafel), een separaat toilet en diverse praktische vaste kasten. Eén van de kamers (thans in gebruik als bar) beschikt over een groot aangrenzend terras waar je dankzij de vrije ligging heerlijk kunt genieten van de omgeving met uitzicht op het water en de middag- en avondzon. De tweede verdieping biedt opnieuw verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich nog eens drie kamers, diverse dakramen, vaste kasten en volop bergruimte. Dankzij de prettige lichtinval en royale afmetingen is ook deze verdieping volwaardig te gebruiken. In totaal beschikt de woning daarmee over maar liefst zeven kamers die kunnen dienen als slaapkamer. Kortom, een unieke kans om op een toplocatie in Haarlem een karaktervolle en royale stadswoning geheel naar eigen wens te creëren.

De pluspunten op een rij:

- Kantoorvilla met woonbestemming en een woonoppervlakte van circa 217 m²
- Volop mogelijkheden om een zeer royale stadswoning naar eigen wens te realiseren
- Entree met origineel tegelwerk, karakteristiek glas-in-lood en fraaie erker
- Hoge plafonds, grote raampartijen en imposant trappenhuis
- Kelder met circa 1,80 meter stahoogte
- Vier ruime (slaap)kamers op de eerste verdieping
- Drie extra (slaap)kamers op de tweede verdieping
- In totaal zeven te realiseren slaapkamers, ideaal voor grote gezinnen, thuiswerkers of logees
- Groot zonnig terras op de eerste verdieping met vrij uitzicht over water.
- Bijkeuken en praktische schuur aanwezig
- Direct tegenover het groene stadspark De Bolwerken
- Scholen, winkels en sportverenigingen op korte afstand
- Gelegen nabij station Haarlem Centraal en de binnenstad

Wonen in en nabij het geliefde Kleverpark

Deze karakteristieke woning ligt op een unieke locatie aan de rand van het geliefde Kleverpark, één van de meest gewilde woonomgevingen van Haarlem. Hier woon je in een groene, statige omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Voor boodschappen, speciaalzaken en gezellige horeca wandel je zo naar de Kleverparkweg en de winkelstraten van de Kleverparkbuurt.

Ook aan recreatiemogelijkheden geen gebrek. Zwemmen, suppen of varen op de Schotersingel kan praktisch voor de deur, met uitzicht vanaf het terras. Direct tegenover de woning ligt stadspark De Bolwerken, een fijne groene plek om te wandelen, sporten of ontspannen. Kinderen kunnen hier heerlijk spelen en genieten van de ruimte en het groen. Daarnaast zijn ook de duinen en het strand van Bloemendaal aan Zee snel bereikbaar; binnen ongeveer een half uur fietsen sta je al met je voeten in het zand.

De bereikbaarheid is uitstekend. Haarlem Centraal Station ligt op circa vijf minuten lopen, waardoor Amsterdam, Den Haag en andere steden eenvoudig bereikbaar zijn.

Goed om te weten:

- Bouwkundig gekeurd, dateert van 3 juni 2026, rapport ter inzage
- Woonoppervlakte: ca. 217 m² (NEN- meetrapport)
- Gemeentelijk monument
- De gemeente Haarlem heeft bevestigd dat voor het gebruik als woning geen omgevingsvergunning nodig is, zolang vooraf geen wijzigingen of verbouwingen plaatsvinden. engels vertalen
- Gebouwd rond 1910 op 194 m² eigen grond
- Fundering op houten palen
- Funderingsrisico laag (Fase 0 meting is aanwezig)
- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- Energielabel G
- Verwarming en warm water via CV ketel uit 2012 en close-in-boiler
- Oplevering in overleg. Kan snel. Uiterlijk 1 januari 2027

Characterful Townhouse

Characterful townhouse with endless potential in a Prime Kleverpark Location, overlooking the Bolwerken Park and the Schotersingel Canal.

Currently in use as an office villa until the end of this year. Are you looking for a unique property offering character, generous living space and the opportunity to create your dream home? Then this distinctive villa, with a residential designation and approximately 217 m² of living space, is well worth a viewing.

Behind its elegant façade lies a spacious property featuring high ceilings, original period details, multiple outdoor spaces and a magnificent staircase. The structural condition of the building is solid, while internal modernisation will allow you to tailor the home entirely to your own taste and requirements. Upon entering through the original tiled entrance hall, you are immediately welcomed by the property's charming character. To the left is a generous room that would lend itself perfectly as a formal dining room, while the room on the right could become an inviting living room. The beautiful conservatory-style bay window with stained-glass features fills the space with natural light and character.

The ground floor further offers an additional room that can be enclosed with sliding doors, ideal as a study, cloakroom or multifunctional space. The kitchen is accompanied by a large utility room providing access to a sheltered courtyard. This outdoor area is perfect for storing bicycles, cargo bikes and paddleboards, while also offering a pleasant covered seating area.

In addition, the property benefits from a practical storage shed with ample storage space. At the front, a private front garden spans the full width of the house. The spacious cellar is another valuable feature; with a head height of approximately 1.80 metres, it is ideally suited as a wine cellar, pantry or storage area. The impressive and light-filled staircase leads to the first floor, where four generously sized rooms, a shower room with washbasin, a separate toilet and various built-in cupboards can be found. One of the rooms, currently used as a bar, enjoys direct access to a large terrace. Thanks to its open position, this terrace offers beautiful views over the water and enjoys the afternoon and evening sun.

The second floor provides even more living space, comprising three additional rooms, several roof windows, built-in cupboards and extensive storage facilities. The pleasant natural light and generous proportions make this floor equally suitable for everyday living.

In total, the property offers the potential to create up to seven bedrooms, making it ideal for large families, home workers or those frequently accommodating guests. A truly unique opportunity to create a spacious and characterful family home in one of Haarlem's most desirable locations.

Highlights

- Former office villa with residential designation and approximately 217 m² of living space
- Exceptional opportunity to create a substantial townhouse tailored to your own wishes
- Original tiled entrance hall, stained-glass features and elegant bay window
- High ceilings, large windows and an impressive staircase
- Cellar with approximately 1.80 metres head height
- Four spacious rooms on the first floor
- Three additional rooms on the second floor
- Potential for seven bedrooms in total
- Large sunny terrace with open views across the water
- Utility room and practical storage shed
- Located directly opposite the green Bolwerken city park
- Schools, shops and sports facilities nearby
- Within walking distance of Haarlem Central Station and the city centre

Living in the popular Kleverpark Area

This characterful property enjoys a unique position on the edge of the highly sought-after Kleverpark district, one of Haarlem's most desirable residential neighbourhoods. Here, you will enjoy a green and elegant environment with all daily amenities close at hand.

For shopping, speciality stores and charming cafés and restaurants, the Kleverparkweg and surrounding shopping streets are just a short stroll away.

The area also offers excellent recreational opportunities. Swimming, paddleboarding and boating on the Schotersingel canal are practically on your doorstep and can even be enjoyed from the terrace overlooking the water. Directly opposite the property lies the Bolwerken city park, a wonderful green space for walking, exercising or simply relaxing. Children can enjoy playing safely in the park's spacious surroundings.

The dunes and beaches of Bloemendaal aan Zee are also easily accessible, with the coastline reachable within approximately 30 minutes by bicycle.

Accessibility is excellent. Haarlem Central Station is approximately a five-minute walk away, providing direct connections to Amsterdam, The Hague and other major cities. Several bus routes towards Bloemendaal and Zandvoort aan Zee are also nearby. Schiphol Airport can be reached by car in approximately twenty minutes.

Good to know

- Structural survey available, dated 3 June 2026
- Living area: approximately 217 m² (NEN measurement report available)
- Municipal monument
- The Municipality of Haarlem has confirmed that no environmental permit is required for residential use, provided that no alterations or renovations are carried out beforehand.
- Built circa 1910 on 194 m² of freehold land
- Timber pile foundation
- Low foundation risk (Phase 0 foundation assessment available)
- Predominantly fitted with double glazing
- Energy label G
- Central heating boiler installed in 2012 and close-in boiler for hot water
- Transfer date can take place quickly, no later than 1 January 2027













Begane grond



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













Eerste verdieping

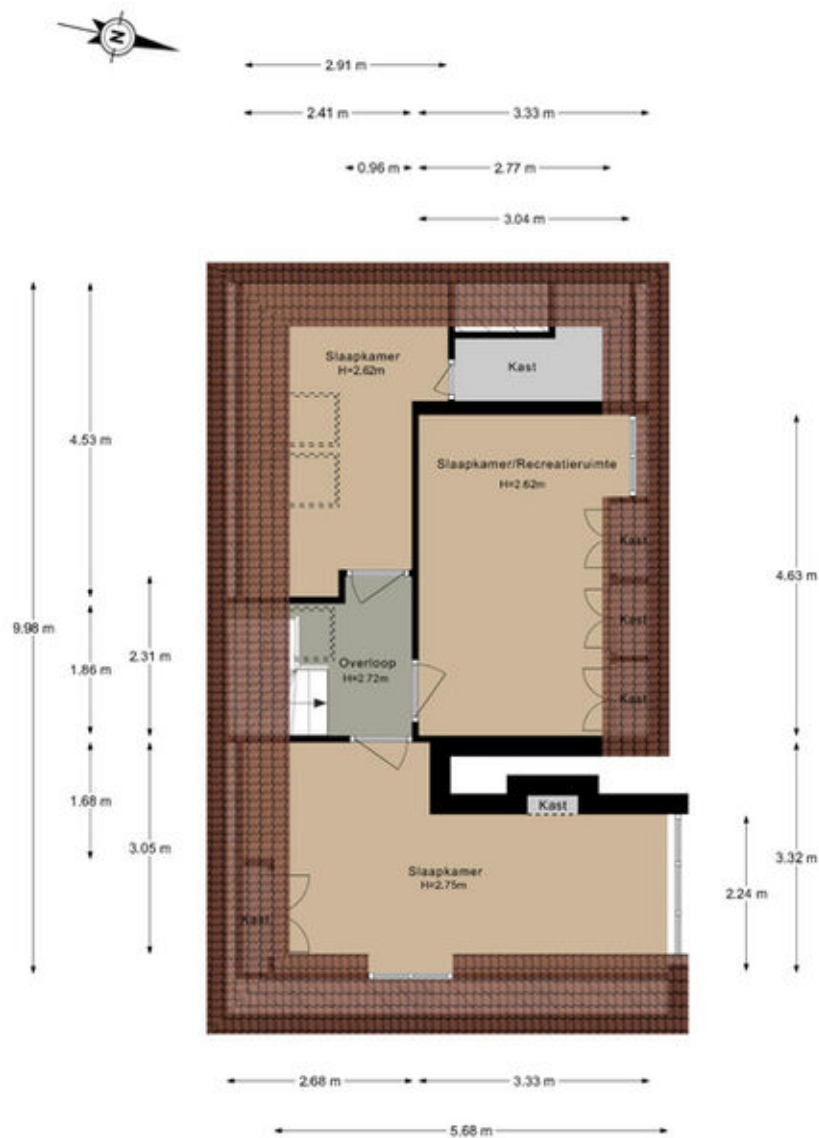


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





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: Verpronckweg 1



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlem	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3215	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 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: Verspronckweg 1 Haarlem

Datum: 12 mei 2026

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca.	216,9
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca.	13,5
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca.	16,5
	Externe Bergruimte	m2	Ca.	6,1
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca.	944

1 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	9,2
	Wonen	0,0
	Overige inpandige ruimte	9,2
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

2 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	92,5
	Wonen	88,2
	Overige inpandige ruimte	4,3
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	6,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	6,1

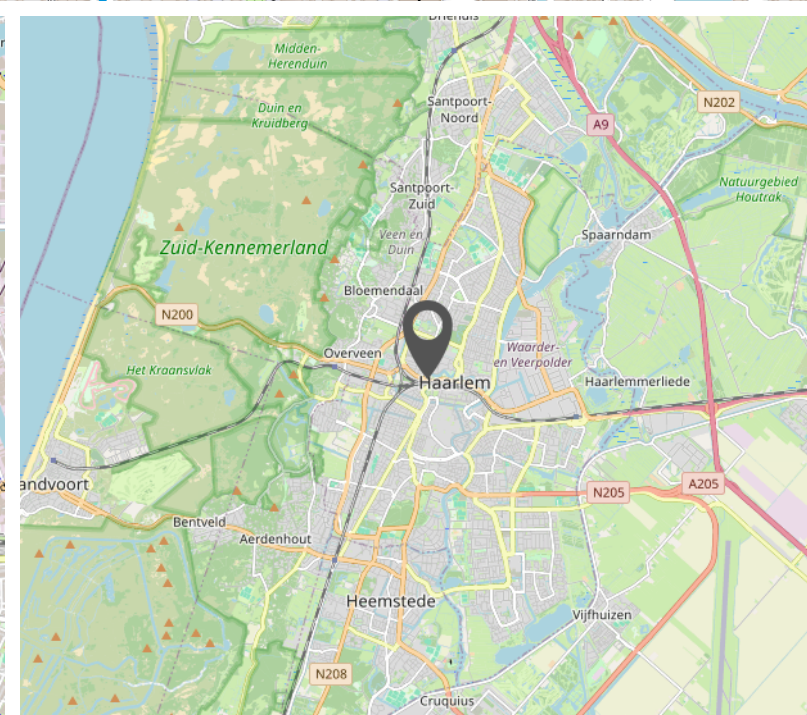
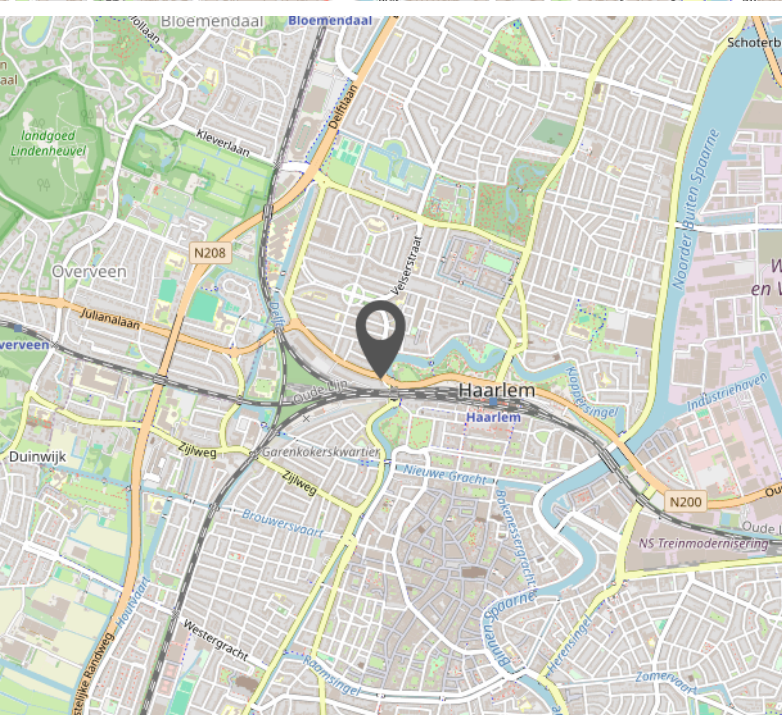
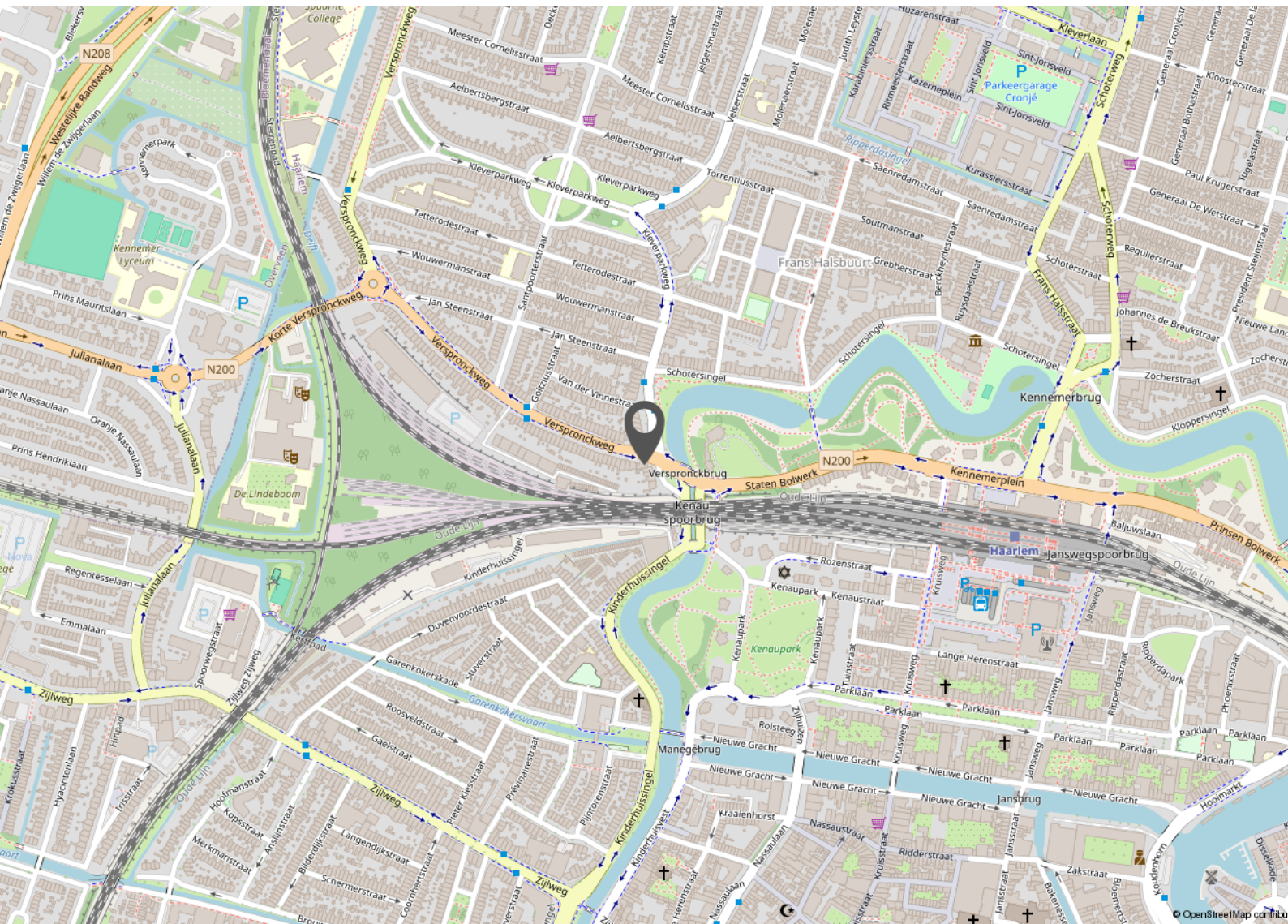
3 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	88,2
	Wonen	88,2
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	10,5
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

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	216,9 m2
Overige inpandige ruimte	13,5 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	16,5 m2
Externe bergruimte	6,1 m2

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.

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.