



Vergierdeweg 234, 2026 ZJ Haarlem

Vraagprijs € 575.000,- k.k.



Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Vergierdeweg 234, 2026 ZJ Haarlem

Ruime gezinswoning met 5 slaapkamers en zonnige tuin in het groene Vondelkwartier!

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning met volop ruimte, een heerlijke tuin en alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze leuke tussenwoning in het geliefde Vondelkwartier in Haarlem-Noord absoluut jouw bezichtiging waard!

Met maar liefst vijf slaapkamers, een lichte doorzonwoonkamer, een vernieuwde keuken en een gezellige achtertuin op het zuidoosten heeft dit huis alles in zich om een heerlijk gezinshuis te worden. De woning is goed onderhouden, maar kan op een aantal punten nog wat modernisering gebruiken. Een mooie kans dus om het huis helemaal naar je eigen smaak en wensen in te richten!

Heerlijk wonen in een rustige, groene buurt

Het Vondelkwartier staat bekend om zijn rustige, groene en kindvriendelijke karakter. Hier woon je in een prettige woonomgeving met volop speelgelegenheid, scholen, kinderopvang en alle dagelijkse voorzieningen in de buurt. Voor je boodschappen wandel of fiets je zo naar winkelcentrum Marsmanplein. Hier vind je onder andere Albert Heijn, PLUS, een bakker, slager, Kruidvat, Bruna en diverse speciaalzaken. Ook op horecagebied wordt het steeds gezelliger, met bijvoorbeeld The BunBar Café & Bakery voor een goede kop koffie en iets lekkers, of het mediterrane restaurant Peper en Zout voor een avondje tapas en een lekker glas wijn.

Op loopafstand vind je bovendien een DekaMarkt, een Basic-Fit en een openbare bibliotheek. Ook natuurliefhebbers en sportievelingen zitten hier helemaal goed. De prachtige Hekslootpolder ligt praktisch aan de overkant, de Westbroekerplas net achter de Slaperdijk, Santpoort met bos, duinen en strand, het pittoreske Spaarndam op fietsafstand en ook het vernieuwde Schoterbos is vlakbij. Ideaal voor een ontspannen wandeling, een rondje hardlopen of gewoon lekker buiten zijn. Daarnaast zijn er diverse sportverenigingen voor onder andere voetbal, hockey, tennis en cricket in de directe omgeving.

En moet je wat verder weg? Ook dan woon je hier uitstekend. Met de fiets sta je in ongeveer 15 minuten bij station Haarlem. De bushaltes bij het Marsmanplein, Delftplein en de Eksterlaan bieden goede verbindingen met het centrum en het station. Met de auto bereik je binnen enkele minuten de belangrijkste uitvalswegen richting IJmuiden, Beverwijk, Alkmaar en via de N200 richting Amsterdam, Schiphol en Utrecht. Het Spaarne Gasthuis ligt op slechts enkele minuten rijden.

Een fijne plek om thuis te komen

Via de voortuin kom je binnen in de hal, met de meterkast, een praktische trapkast, het toilet en de trap naar de eerste verdieping. De lichte doorzonwoonkamer heeft een in visgraat gelegde



parketvloer en een schouw. Dankzij de grote ramen aan de voor- en achterzijde geniet je hier van veel natuurlijk licht. Vanuit de woonkamer loop je zo de gezellige achtertuin in. De keuken is in 2020 volledig vernieuwd en voorzien van een extra breed 6-pits gasfornuis met grote ingebouwde oven, een vaatwasser en een afzuigkap. Hier kun je dus meteen aan de slag met de lekkerste gerechten! Ook vanuit de keuken heb je direct toegang tot de tuin.

En die tuin is absoluut een heerlijke plek! Gelegen op het zuidoosten, gezellig aangelegd en met mooie oude bomen is dit een fijne buitenruimte waar je volop kunt genieten. Van een ontspannen ontbijt in de ochtendzon tot lange zomeravonden tafelen en borrelen met familie en vrienden.

Achter in de tuin staat een stenen schuur van circa 8,5 m², ideaal voor fietsen, gereedschap en tuinspullen. Dankzij de praktische achterom rijd je bovendien gemakkelijk met je fiets of scooter de tuin in.

Vijf slaapkamers: ruimte voor het hele gezin

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers: twee ruime kamers, waarvan één met toegang tot het balkon, en een derde, kleinere slaapkamer. Deze laatste is natuurlijk ook prima te gebruiken als kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. De badkamer is voorzien van een hoekligbad met douche, een wastafel, handdoekradiator en een tweede toilet. Op de tweede verdieping vind je nog eens twee slaapkamers, waarvan één met een vaste kast. Daarnaast is er een verrassend ruime, praktische wasruimte. Ideaal om de wasmachine en droger uit het zicht te plaatsen en tegelijkertijd extra bergruimte te creëren.

Met vijf slaapkamers biedt dit huis volop mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswerken, logees of hobby's. Je kunt er alle kanten mee op!

Een huis met mogelijkheden!

Deze degelijke tussenwoning uit circa 1959 is netjes onderhouden en beschikt al over een moderne keuken, dubbele beglazing (met uitzondering van een klein badkamerraam) en een energielabel C. Het buitenschilderwerk is bovendien in 2025 uitgevoerd. Op een aantal punten kan de woning nog wel wat modernisering gebruiken. Maar juist daarin schuilt een mooie kans: met wat aandacht en jouw eigen ideeën maak je hier een heerlijk, eigentijds gezinshuis van. De combinatie van vijf slaapkamers, een fijne tuin, een rustige ligging en alle voorzieningen in de buurt maakt dit een woning waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Zie jij jezelf hier al wonen? Kom dan vooral kijken en ontdek de mogelijkheden van dit fijne gezinshuis!



Begane grond:

Voortuin, entree, hal met meterkast, garderobe, trapkast, toilet en trapopgang. Lichte doorzonwoonkamer met schouw, visgraatparketvloer en toegang tot de achtertuin. In 2020 vernieuwde keuken met extra breed 6-pits gasfornuis, grote ingebouwde oven, vaatwasser en afzuigkap. Vanuit de keuken is eveneens de achtertuin bereikbaar. De op het zuidoosten gelegen achtertuin is gezellig aangelegd en beschikt over een vrijstaande stenen schuur en een praktische achterom.

Eerste verdieping:

Overloop, twee ruime slaapkamers, waarvan één met toegang tot het balkon, en een derde, kleinere slaapkamer. Badkamer met hoekligbad/douche, wastafel, handdoekradiator en tweede toilet.

Tweede verdieping:

Overloop, twee slaapkamers, waarvan één met vaste kast, en een ruime, praktische wasruimte.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: circa 117 m². Vrijstaande stenen schuur van circa 8,5 m², balkon van circa 3,47 m², bruto inhoud: circa 403 m³. Buitenruimte: circa 94 m².
- Perceeloppervlakte: circa 151 m² eigen grond.
- Bouwjaar: circa 1959.
- Maar liefst 5 slaapkamers.
- Lichte doorzonwoonkamer met visgraatparketvloer en schouw.
- In 2020 volledig vernieuwde keuken.
- Gezellig aangelegde achtertuin op het zuidoosten, met achterom.
- Energielabel C, geldig tot 7 juli 2036.
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing, met uitzondering van klein badkamerraam.
- Verwarming en warm water via Nefit HR-107 combiketel (circa 2016).
- Moderne groepenkast met 9 groepen en 3 aardlekschakelaars.
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025.
- Volgens de funderingskaart van de gemeente Haarlem is de woning op staal gefundeerd (gemetselde fundering). KCAF-funderingsrisicoklasse: geen verhoogd risico (A, B of C).
- Bouwkundig gekeurd; rapport beschikbaar via de verkopend makelaar.
- Gelegen in een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving.
- Winkels, scholen, sportvoorzieningen en natuur op korte afstand.
- In het Vondelkwartier is parkeren op straat grotendeels gratis.
- Oplevering in overleg.
- Voor de exacte indeling en maatvoering verwijzen wij naar de beschikbare plattegronden. Een meetrapport is aanwezig.

Alle vermelde maten, oppervlakten, jaartallen en overige gegevens zijn indicatief en waar van toepassing afgerond. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Kenmerken

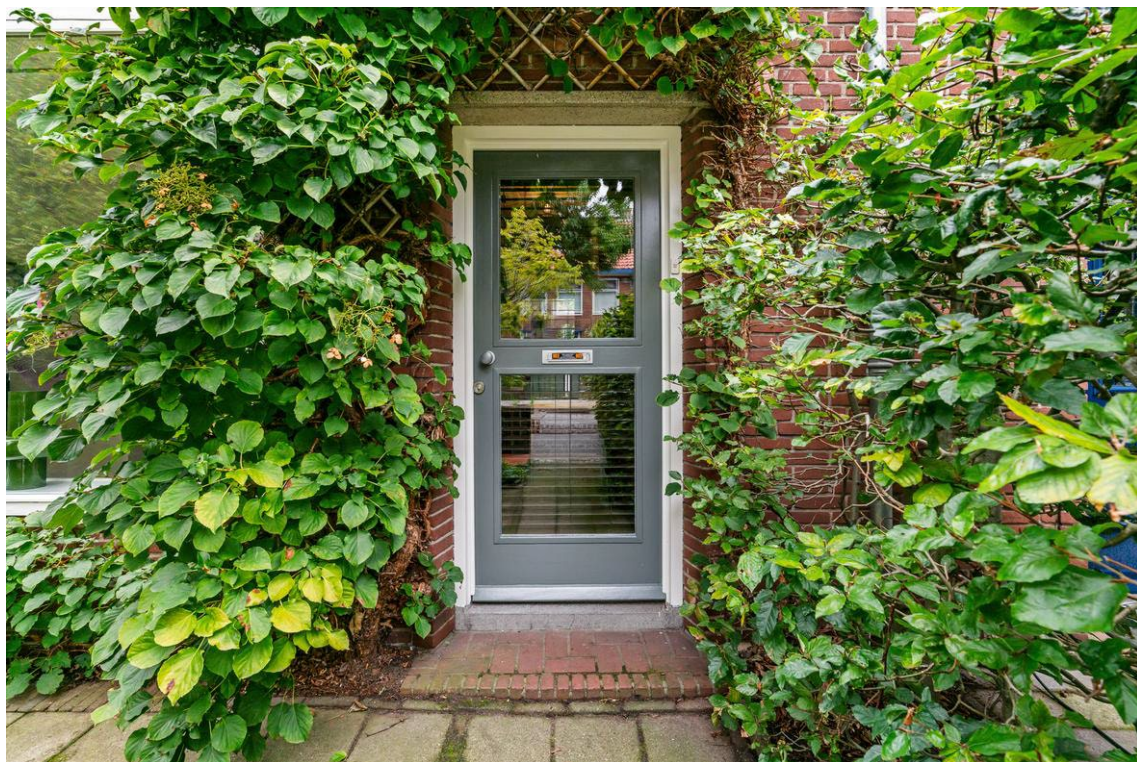
Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1959

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	403 m ³
Perceel oppervlakte	151 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	117 m ²
Woonkamer	28 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Nefit HR-107 (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.134
Tuin breedte (cm)	588
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid-Oost
Kwaliteit	Verzorgd



Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl



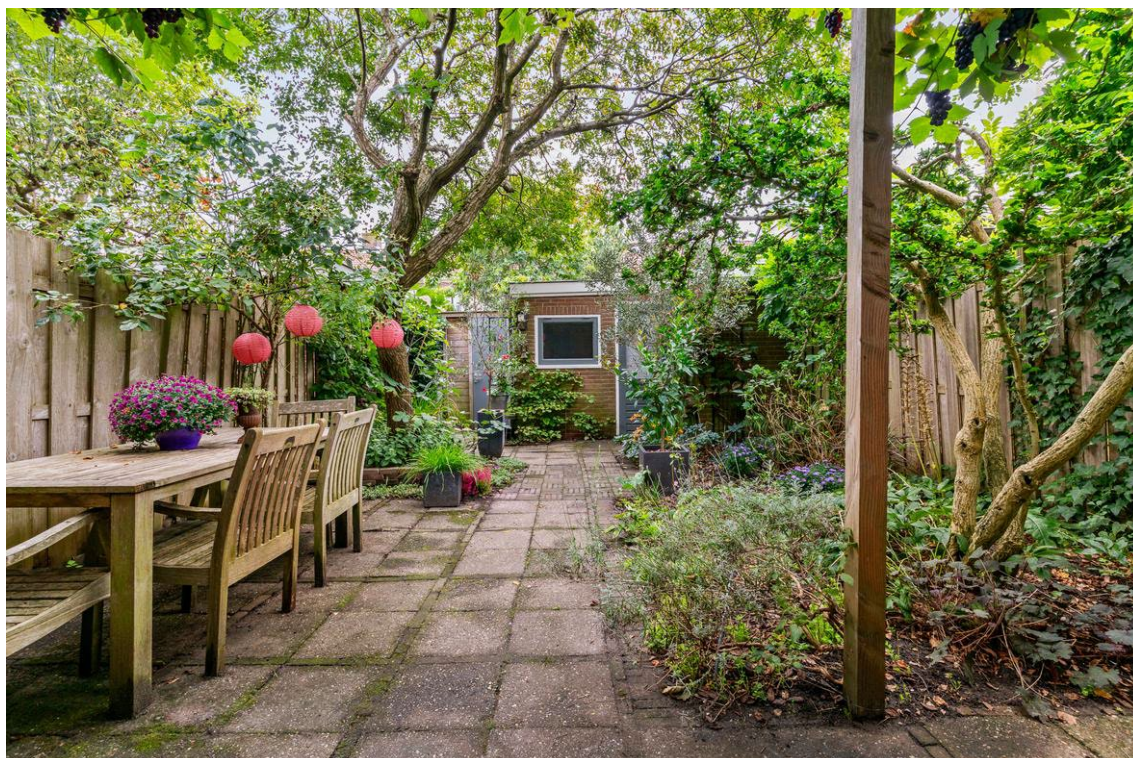






Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





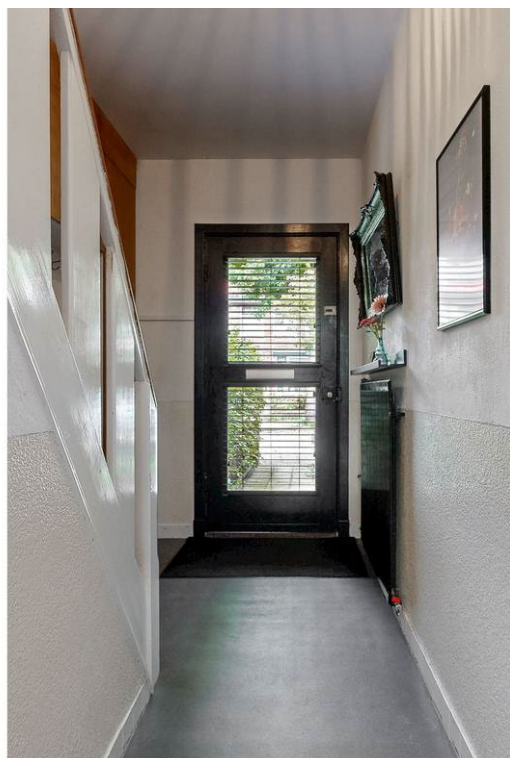
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

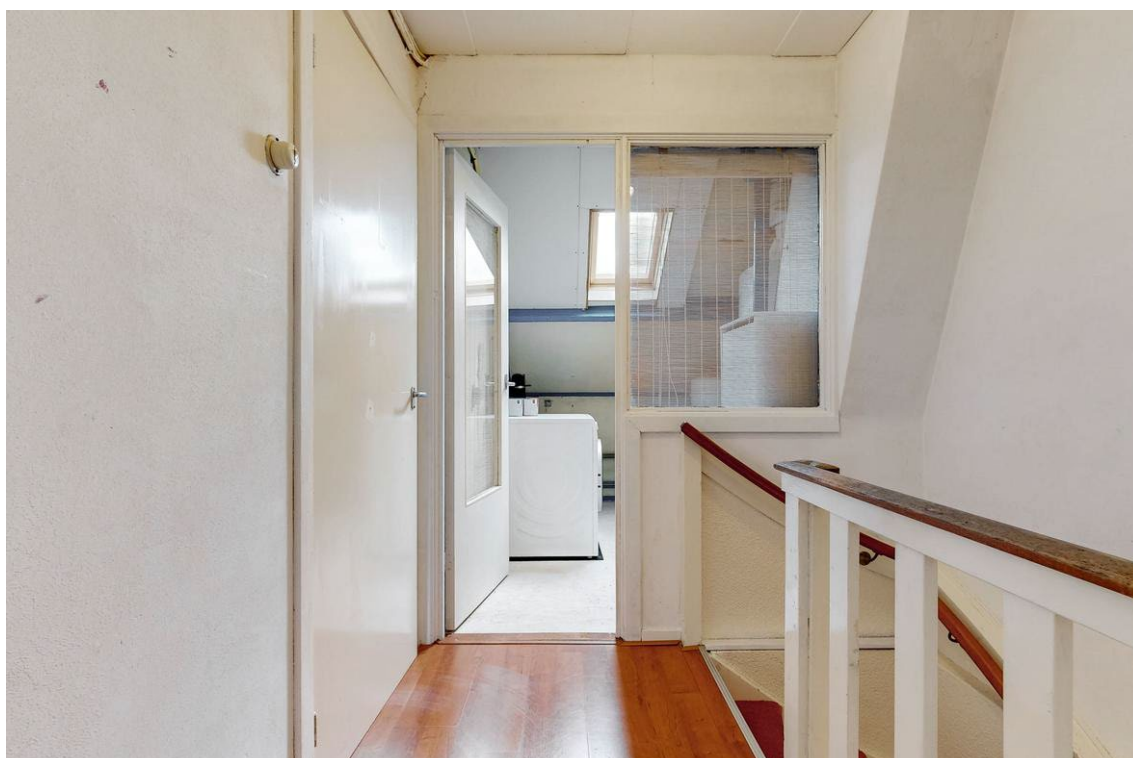




Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl







Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





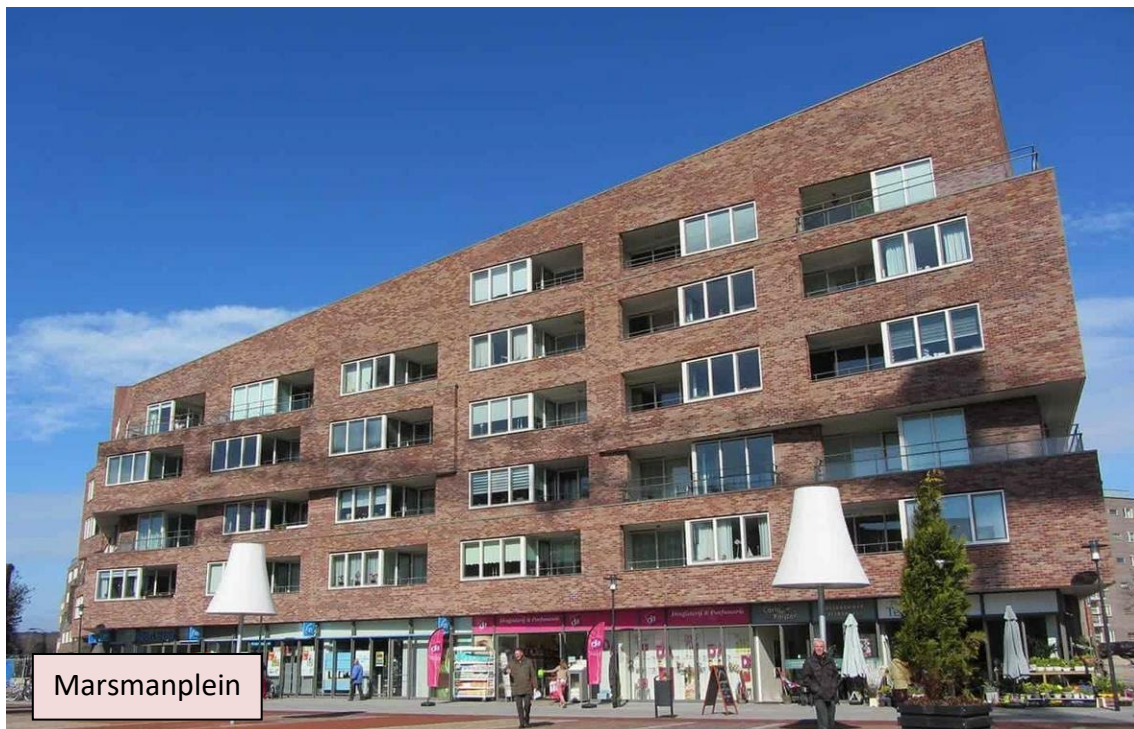
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl



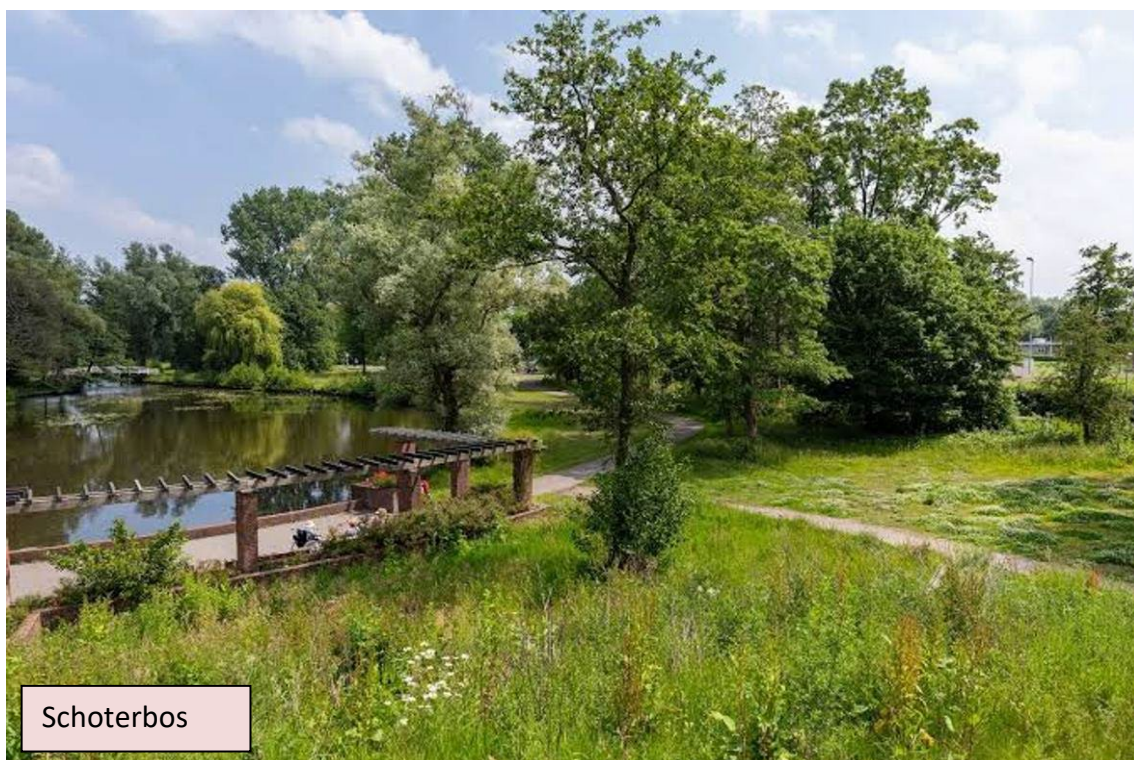


Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





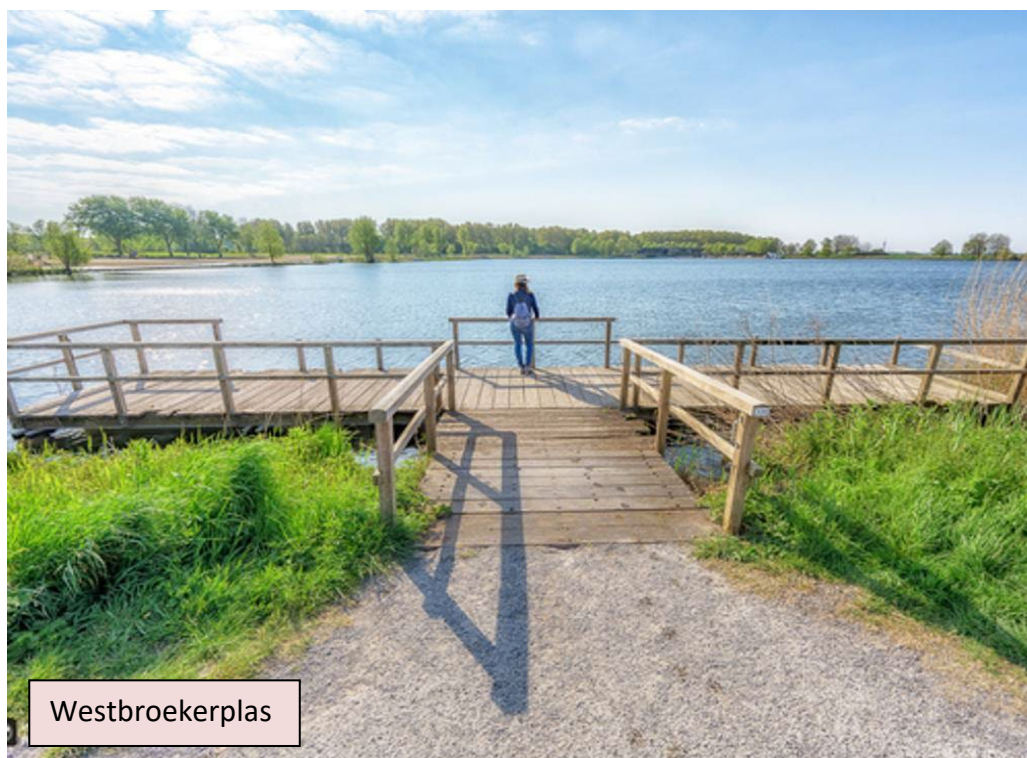
Marsmanplein



Schoterbos

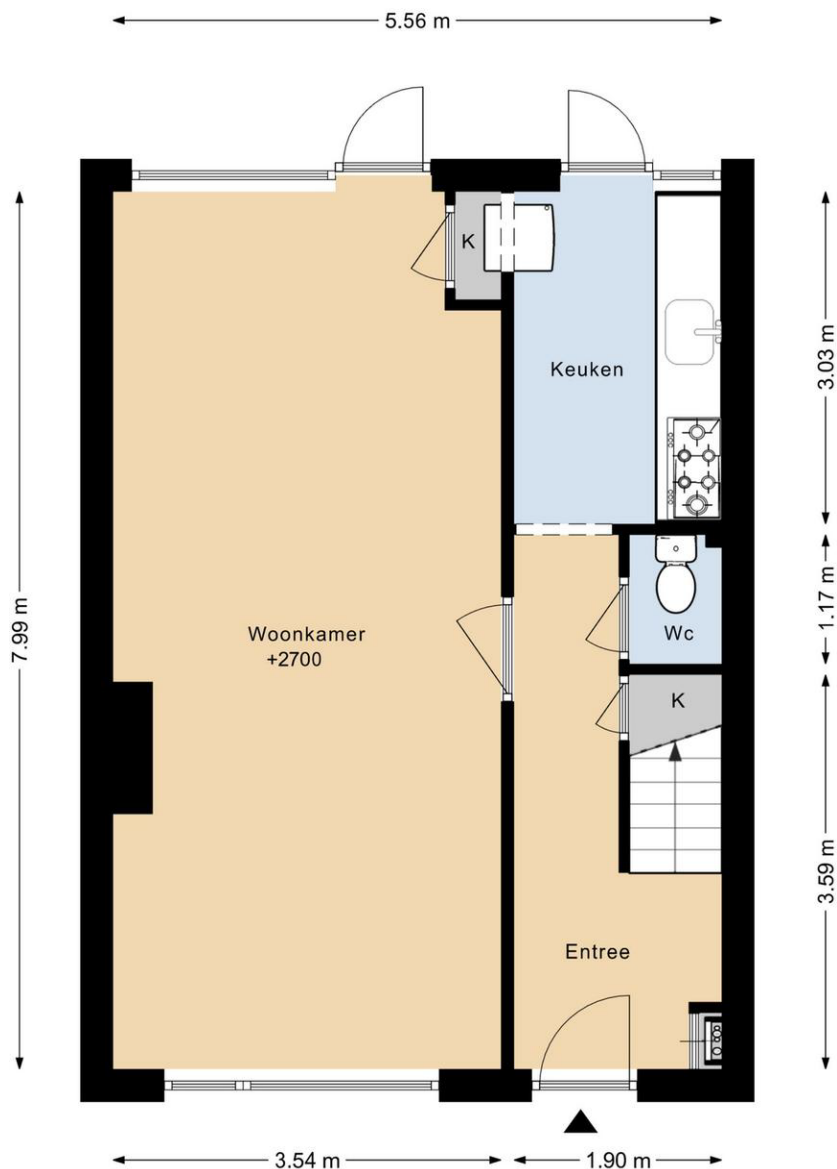
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Plattegrond

VERGIERDEWEG 234 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

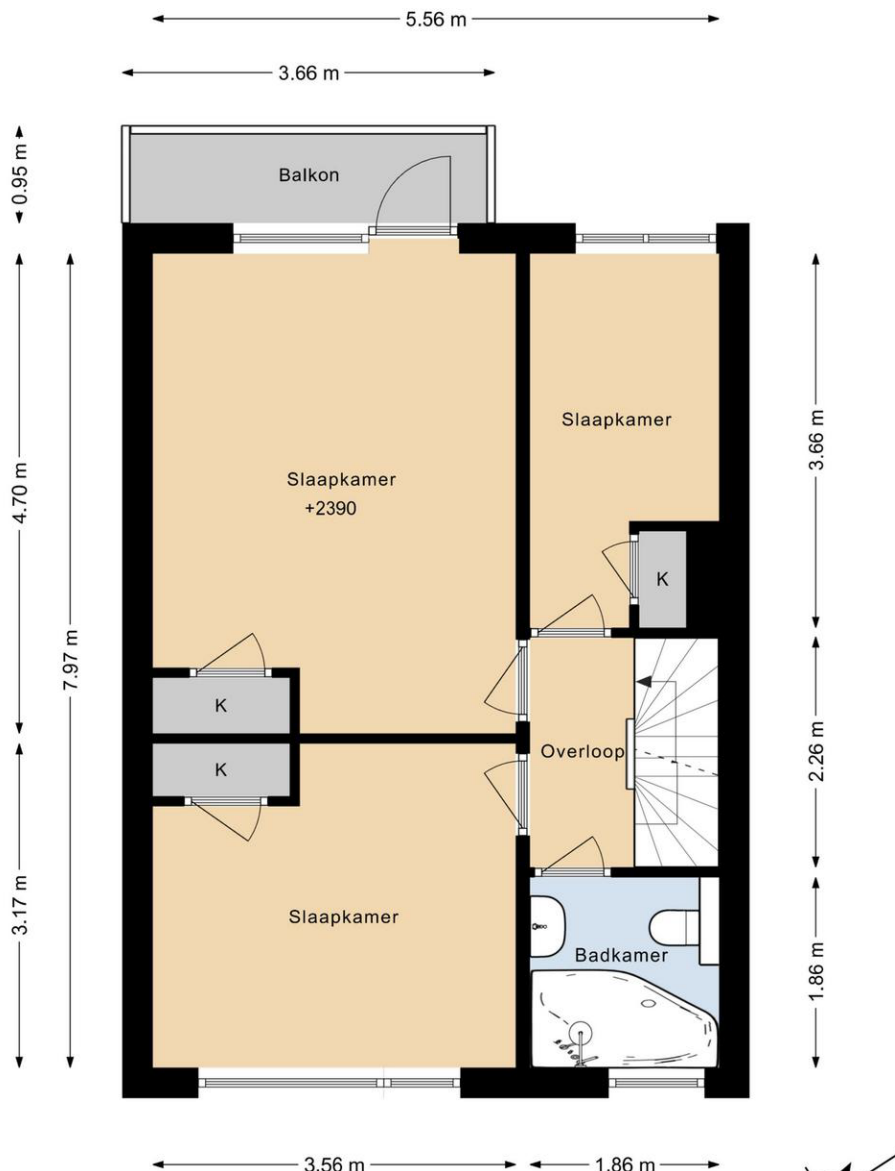


Plattegrond



Plattegrond

VERGIERDEWEG 234 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Plattegrond

VERGIERDEWEG 234 2E VERDIEPING

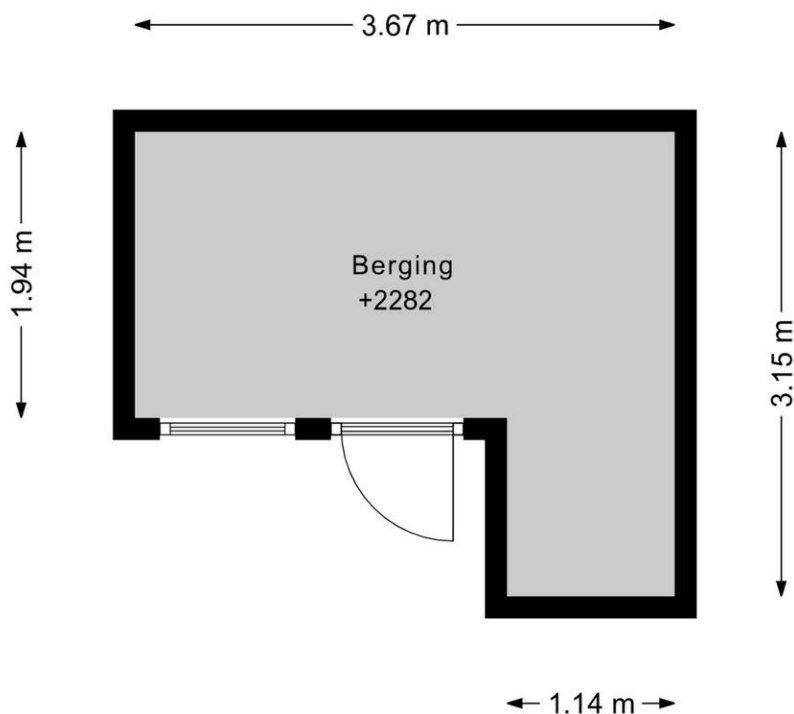


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



Plattegrond

VERGIERDEWEG 234 BERGING



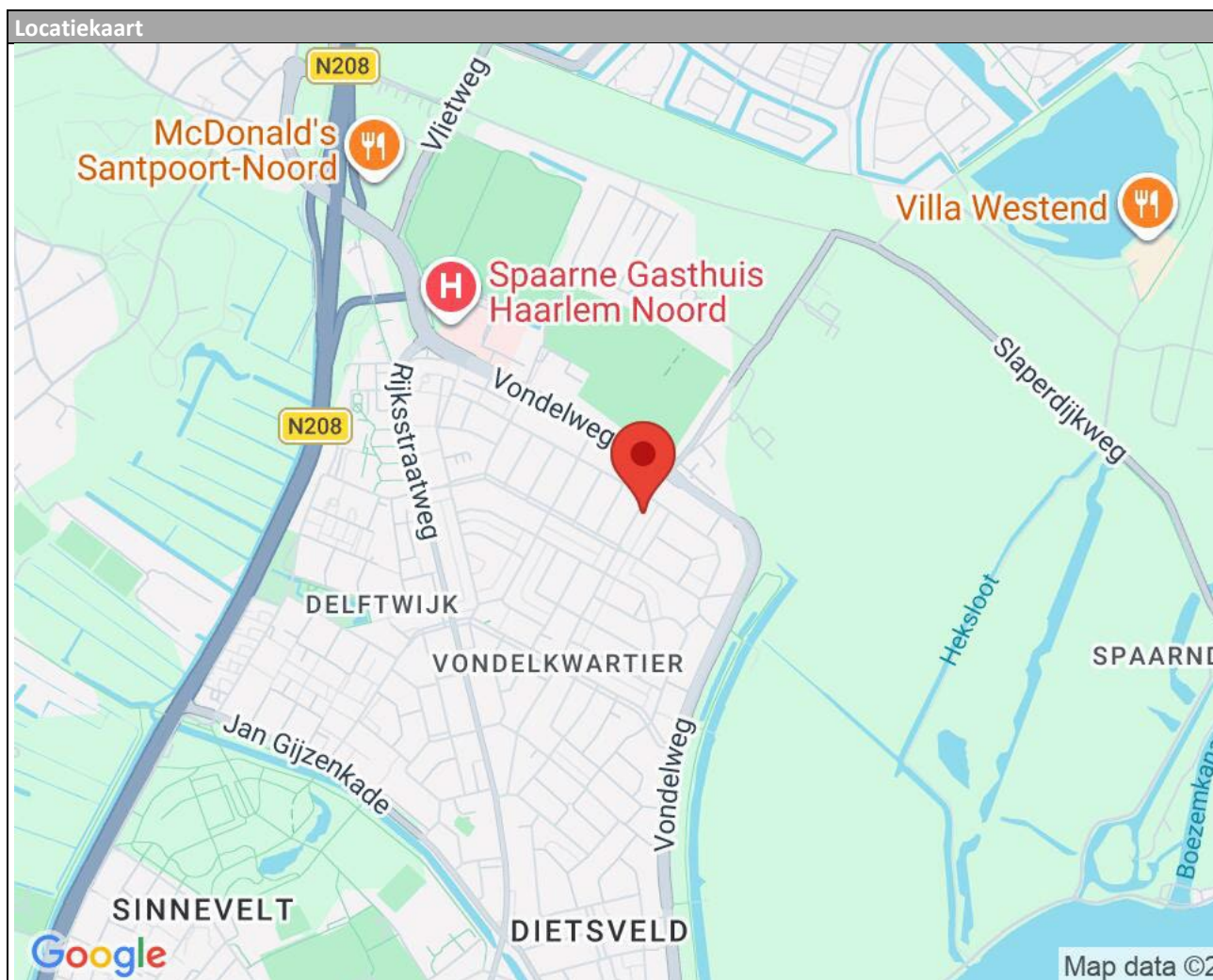
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU





Locatie

Adres gegevens	
Adres	Vergierdeweg 234
Postcode / plaats	2026 ZJ Haarlem
Provincie	Noord-Holland



Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- dimmer woonkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- rek kelderkast	☒	☐	☐	☐
- kasten slaapkamer achter	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Overige gordijnrails	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- Wandrek	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



VERKOOPSYSTEEM

Verkoop geschiedt in principe conform het "Amsterdamse" biedsysteem. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is. Het staat verkoper vrij om gedurende het proces van biedsysteem te wijzigen en er bijvoorbeeld een "verkoop bij inschrijving" van te maken. Indien een woning verkocht wordt bij inschrijving met sluitingstermijn van inschrijving, wordt dat aan u gemeld. U kunt dan bij de makelaar vragen naar de voorwaarden van de inschrijfprocedure.

BIEDINGEN

Een bieding op een woning wordt uitsluitend in behandeling genomen als deze schriftelijk dan wel per e-mail wordt uitgebracht. Een bieding dient minimaal de navolgende zaken te bevatten: uw volledige naam, adres, geboortedatum en plaats, uw telefoonnummer(s) en e-mailadres, uw burgerlijke staat (getrouwd/ongetrouwd) en indien getrouwd, volgens welk huwelijksrecht (gemeenschap van goederen of huwelijks voorwaarden). Verder uiteraard het bedrag van de koopsom, de gewenste overdrachtsdatum van de woning, roerende zaken volgens de verstrekte lijst of afwijkend daarvan en alle eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden die u wilt opnemen. Vooraf dient u bij Haarlemsche Huizen Makelaars te informeren of de woning "vrij van onderhandeling" is. U bent pas in onderhandeling als u van de verkoper een tegenvoorstel heeft ontvangen. U bent niet in onderhandeling als Haarlemsche Huizen Makelaars aangeeft dat zij uw bod met de verkoper zal overleggen. Totdat er een tegenvoorstel wordt uitgebracht acht Haarlemsche Huizen Makelaars (en de verkoper) zich vrij te onderhandelen met iedere gegadigde van zijn keuze. Haarlemsche Huizen Makelaars accepteert geen biedingen als men de woning niet in eigen persoon van binnen gezien heeft.

GUNNING

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt pas tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (zoals de koopsom) als alle bijkomende voorwaarden en condities etc.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NÁ VOLLEDIGE ONDERTEKENING

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

AANKOOPMAKELAAR

Haarlemsche Huizen Makelaars dient bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. Wij adviseren iedere koper een eigen, lokale NVM aankoopmakelaar in te schakelen om uw belangen te dienen. Niet alleen voor de onderhandeling, maar ook om voor u alles in goede banen te leiden. Kijk voor meer informatie over aankoopmakelaars op de website van de NVM of Funda. Een verkopend makelaar zoals Haarlemsche Huizen is niet verplicht u te begeleiden bij problemen of om bijvoorbeeld de koopovereenkomst aan u uit te leggen. Denkt u goed na voordat u besluit een woning te kopen zonder professionele begeleiding!

DIGITAAL ONDERTEKENEN MET DOCUSIGN

Haarlemsche Huizen Makelaars werkt met online digitaal ondertekenen via DocuSign. Dit is een veilige en rechtsgeldige manier van ondertekenen voor (officiële) documenten. De NVM koopovereenkomst wordt vooraf in concept aan partijen toegestuurd. Na akkoord van beide partijen wordt deze online klaargezet in DocuSign en kunnen



zowel koper als verkoper de koopovereenkomst digitaal ondertekenen. Deze ondertekening dient binnen 3 werkdagen na het akkoord op het concept te geschieden. Belanghebbenden krijgen automatisch een kopie gemaild zodra de laatste partij getekend heeft en hierna wordt tevens alles doorgezonden aan de transportnotaris.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van dit eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging eigen Huis. De waarborgsom (of Bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. De termijn voor het storten van een waarborgsom c.q. het doen laten stellen van een bankgarantie wordt gesteld op 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering van koper. Indien er geen voorbehoud voor het verkrijgen van de financiering wordt gemaakt, dient de waarborgsom binnen 3 weken na het tekenen van de koopovereenkomst bij de notaris ontvangen te zijn. Eventueel door de koper te stellen voorbehouden (zoals het verkrijgen van een financiering) worden alleen in de koopakte opgenomen wanneer deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Indien koper een voorbehoud maakt voor het verkrijgen van een financiering, wordt de termijn voor het invoeren daarvan gesteld op maximaal 4 weken na ondertekening van de koopakte. In de koopakte zullen alle in deze brochure vermelde clausules worden opgenomen c.q. verwerkt.

NOTARISKEUZE

Koper is gerechtigd ter zake het transport een notaris aan te wijzen. Echter ter zake de notariskeuze van koper behoudt verkoper zich voor dat die notaris kantoor dient te houden in de regio Haarlem of binnen een straal van 10 kilometer daarbuiten. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied, zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief, waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug). Indien de notariskeuze van koper als gevolg heeft dat er een financiële consequentie voor verkoper is, doordat er extra kosten voor roeyment van hypotheek incl. opvragen aflosnota, kadasterkosten en opvragen gegevens GBA en insolventieregister aan verkoper in rekening worden gebracht, waarbij deze kosten in totaal meer dan € 250,- inclusief b.t.w. bedragen, dan komt het meerdere voor rekening van koper.

REGISTRATIE KOOPAKTE

Bij verkoop zal de koopakte bij de betreffende notaris worden geregistreerd, doch niet eerder nadat de koopakte door beide partijen is getekend en de drie dagen bedenktijd voorbij is. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.

FINANCIERING

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning, tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van der onderhandelingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN VOOR KOPER

Eventueel door de koper te maken voorbehouden of ontbindende voorwaarden worden alleen opgenomen wanneer deze bij aanvang van of tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Bijvoorbeeld van het verkrijgen van financiering, Nationale Hypotheek Garantie, verkoop eigen woning of een starterslening. Voor de termijn voor een



voorbehoud van financiering wordt standaard 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst opgenomen. Bij het verkrijgen van een starterslening kan dat iets langer zijn. Indien de koopsom boven de vraagprijs ligt behouden wij ons het recht voor dit te limiteren tot maximaal de getaxeerde marktwaarde of het voorbehoud financiering te maximaliseren op de vraagprijs. Behoudens het geval dat kandidaat-koper of zijn of haar aankopend makelaar aannemelijk kan maken dat een ander bedrag een gerechtvaardigd voorbehoud is, is dit bespreekbaar. In alle andere gevallen zal maximaal de vraagprijs het maximum voorbehoudbedrag zijn (mits de koopsom hoger is) en een eventuele afwijzing in een later stadium met een hoger aangevraagd bedrag zal niet geaccepteerd worden.

OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning niet net nieuw gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de vloerbalken, het dak, de fundering, de rookkanalen, de leidingen c.q. de bedrading voor elektriciteit, gas en water, de riolering, de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht en de eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door koper voorgenomen (woon)gebruik.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

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. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Haarlemsche Huizen Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel (gebruiks)oppervlakte als inhoud van de woning.

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. Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Koper verklaart bekend zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

BODEMVERONTREINIGING/OLIETANK, BODEMCLAUSULE

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

FUNDERINGSCLAUSULE

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kunnen voortvloeien. De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

ALGEMENE WATERHUISHOUDINGSCLAUSULE

Door het gewijzigde duinwaterbeheer in de regio Zuid-Kennemerland is het mogelijk dat in de toekomst de grondwaterstanden afwijken van de huidige situatie. Koper vrijwaart verkoper bij dezen voor de eventuele gevolgen hiervan.

ZUIVERINGSCLAUSULE

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers



waardeloos 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.

OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk - tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering - te bezwaren met een (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 laat uitdrukkelijk onverlet de verplichtingen van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

ENERGIELABEL

Indien van toepassing, ontvangt de koper bij het sluiten van de overeenkomst (informatie van het) energielabel van de woning. Indien het origineel aanwezig is, wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.

TEKENINGEN/PLATTEGRONDEN

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

ONDERZOEKSPLICHT

Hoewel uiteraard gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

Een overeenkomst van een tot bewoning bestemde onroerende zaak komt pas tot stand, als zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend en aan koper een kopie van de getekende overeenkomst ter hand is gesteld. Zo lang daar (nog) niet aan is voldaan, is de koopovereenkomst nog niet definitief tot stand gekomen en kan de verkoper een ander bod in overweging nemen dan wel besluiten aan een andere partij te verkopen.

VOORBEHOUD VERSTREKTE INFORMATIE

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande (waaronder de gegeven maten/oppervlakten/jaartallen/bedragen) slechts indicatief is en dat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De gegevens 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 en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. De gegeven vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bieding en is uitdrukkelijk geen aanbod.

VERHUIZEN

U dient binnen 5 dagen na uw verhuizing aangifte te doen bij het bureau Burgerzaken. U kunt dit doen bij de Publieksdienst van de Gemeente Haarlem: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Algemene informatie via tel.nr. 023-5115115 E-mail: publieksdienst@haarlem.nl. De Publiekshal aan de Zijlvest 39 is geopend van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag doorlopend tot 20.00 uur. In de Publiekshal zijn de loketten van Burgerzaken & belastingen, Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Veiligheid, Zorg & Voorzieningen en Bouwen, Wonen, Leefomgeving gevestigd. De Publiekshal is dagelijks telefonisch te bereiken tussen 08.30 uur en 17.30 uur en op donderdag tot 20.00 uur.



OPKOOPBESCHERMING/ZELFBEWONINGSPLICHT

In Haarlem geldt een opkoopbescherming, die inhoudt dat u een woning met een WOZ-waarde onder de € 517.770,- (bedrag in 2026) niet mag kopen om direct te verhuren. U moet de woning zelf bewonen, tenzij u een vergunning aanvraagt voor specifieke uitzonderingen, zoals verhuur aan familie, tijdelijke verhuur of verhuur van een woning boven een winkel of bedrijfspand. De zelfbewoningsplicht is onderdeel van deze opkoopbescherming en is bedoeld om speculatie tegen te gaan en meer woningen beschikbaar te maken voor woningzoekenden.

VERDERE INFORMATIE

Alle belangrijke documentatie is bij Haarlemsche Huizen Makelaars opvraagbaar en wordt eveneens in het Move-account van deze woning gedeeld na het maken van een bezichtigingsafspraak. De informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een voorstel.

Nadere informatie omtrent dit object en overig aanbod van Haarlemsche Huizen Makelaars kunt u vinden op internet onder WWW.HAARLEMSCHEHUIZEN.NL



Contact us!



info@haarlemschehuizen.nl



023 5 428 408



Jansweg 48 - 2011 KN Haarlem



haarlemschehuizen.nl

