

LEEF
makelaars

Haarlem
Tesselschadeplein 28

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1969
Soort:	portiekflat
Kamers:	2
Inhoud:	116 m ³
Woonoppervlakte:	33 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	4 m ²
Verwarming:	blokverwarming
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	E

Licht en praktisch ingedeeld

Licht, praktisch en comfortabel wonen op een fijne locatie in Haarlem-Noord! Dit goed ingedeelde appartement, gelegen op de tweede verdieping, beschikt over een royale woonkamer, een afsluitbaar slaapgedeelte, een balkon en een eigen berging op de begane grond. Een heerlijke plek voor wie op zoek is naar een fijne woning met alle dagelijkse voorzieningen in de buurt.

Een licht en praktisch ingedeeld appartement op een fijne locatie, met volop mogelijkheden om er helemaal je eigen plek van te maken.

De pluspunten op een rij:

- Royale en lichte woonkamer
- Praktisch ingedeeld appartement met apart woon- en slaapgedeelte
- Balkon op het oosten met ochtendzon
- Eigen berging op de begane grond
- Winkels en openbaar vervoer op loopafstand
- Voldoende gratis parkeergelegenheid in de omgeving
- Diverse natuur- en recreatiegebieden dichtbij

Omgeving

De woning ligt op een fijne locatie in Haarlem-Noord, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Aan de overzijde van de Rijksstraatweg vind je winkelcentrum Marsmanplein, met onder andere supermarkten, speciaalzaken, een bakker, kappers en diverse horecagelegenheden. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het openbaar vervoer bevindt zich op korte afstand en verschillende busverbindingen brengen je snel naar station Haarlem, dat ook op circa vijftien minuten fietsen ligt. In de wijk kun je gratis parkeren en de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Alkmaar zijn vlot bereikbaar.

Voor ontspanning en recreatie zijn er volop mogelijkheden. Het Schoterbos ligt vlakbij en ook recreatiegebied Spaarnwoude, met boerderij Zorgvrij, en natuurgebied De Hekslootpolder zijn eenvoudig bereikbaar. Een heerlijke omgeving voor liefhebbers van wandelen, fietsen, hardlopen of een fijne wandeling met de hond. Binnen enkele minuten fiets je bovendien naar de Westbroekplas, waar je kunt zwemmen of gezellig kunt eten en drinken bij Villa Westend. Ook het strand, de duinen, Spaarndam en het centrum van Haarlem zijn goed per fiets bereikbaar.

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 33m² (NEN-meetrapport)
- Actieve en gezonde VvE, servicekosten bedragen € 175,- per maand
- Voorschot stookkosten en warm water: € 110,20 per maand
- VvE is bezig met verduurzamen
- Notariskeuze koper
- Oplevering in overleg

Bright and practically laid out

Bright, practical and comfortable living in a great location in Haarlem-Noord! This well-designed apartment, situated on the second floor, features a spacious living room, a separate sleeping area that can be closed off, a balcony and a private storage unit on the ground floor. A wonderful home for anyone looking for a comfortable place to live with all everyday amenities close by.

A bright and practically laid-out apartment in a pleasant location, offering plenty of potential to make it completely your own.

The highlights at a glance:

- Spacious and bright living room
- Practical layout with separate living and sleeping areas
- East-facing balcony with morning sun
- Private storage unit on the ground floor
- Shops and public transport within walking distance
- Ample free parking in the surrounding area
- Various nature and recreational areas nearby

Location

The apartment is situated in a pleasant location in Haarlem-Noord, with all everyday amenities close at hand. Across the Rijksweg you will find the Marsmanplein shopping centre, offering supermarkets, specialist shops, a bakery, hairdressers and various cafés and restaurants. The area also has excellent transport connections. Public transport is just a short distance away, with several bus routes providing quick access to Haarlem railway station, which is also approximately a fifteen-minute cycle ride away. Free parking is available throughout the neighbourhood, and the main roads towards Amsterdam, Schiphol Airport, The Hague and Alkmaar are easily accessible.

There are plenty of options for relaxation and recreation nearby. Schoterbos park is just around the corner, while the Spaarnwoude recreational area, including Zorgvrij farm, and the De Hekslootpolder nature reserve are also within easy reach. It is a wonderful area for those who enjoy walking, cycling, running or taking the dog for a walk. Within just a few minutes by bike, you can also reach the Westbroekplas lake, where you can go swimming or enjoy food and drinks at Villa Westend. The beach, dunes, Spaarndam and Haarlem city centre are also easily accessible by bicycle.

Good to know:

- Living area: approx. 33 m² (NEN measurement report)
- Active and financially healthy Owners' Association (VvE), service charges €175 per month
- Advance payment for heating and hot water: €110,20 per month
- The Owners' Association is currently working on sustainability improvements
- Buyer's choice of civil-law notary
- Completion by mutual agreement



Heerlijk licht

De royale woonkamer is heerlijk licht en door middel van een schuifdeur verdeeld in een woon- en slaapgedeelte. Hierdoor blijft de ruimte open en ruimtelijk, terwijl het slaapgedeelte ook eenvoudig kan worden afgesloten.





Keuken

De keuken en badkamer zijn eenvoudig en gedateerd, maar functioneren nog prima. Hierdoor kun je de woning direct gebruiken en deze als je wil op termijn helemaal naar eigen smaak moderniseren.





Slaapkamer

Vanuit het slaapgedeelte heb je toegang tot het balkon, een fijne plek om buiten te zitten.









Plattegrond

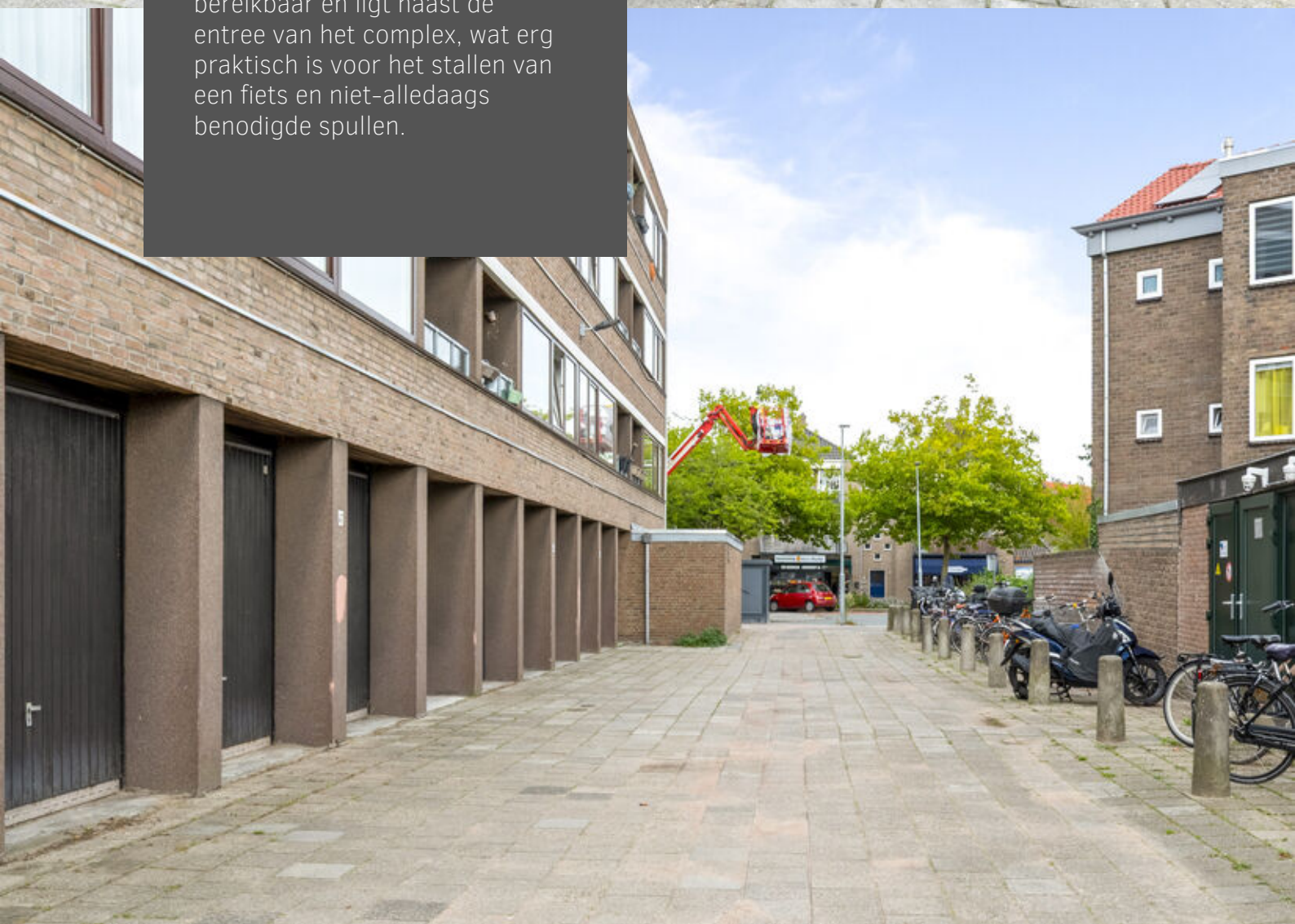


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

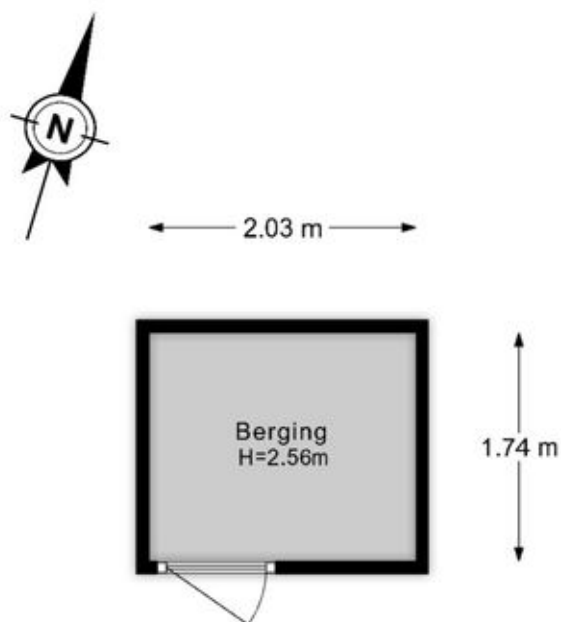


Berging

Op de begane grond bevindt zich een eigen berging. Deze is rechtstreeks van buitenaf bereikbaar en ligt naast de entree van het complex, wat erg praktisch is voor het stallen van een fiets en niet-alledaags benodigde spullen.



Eerste verdieping

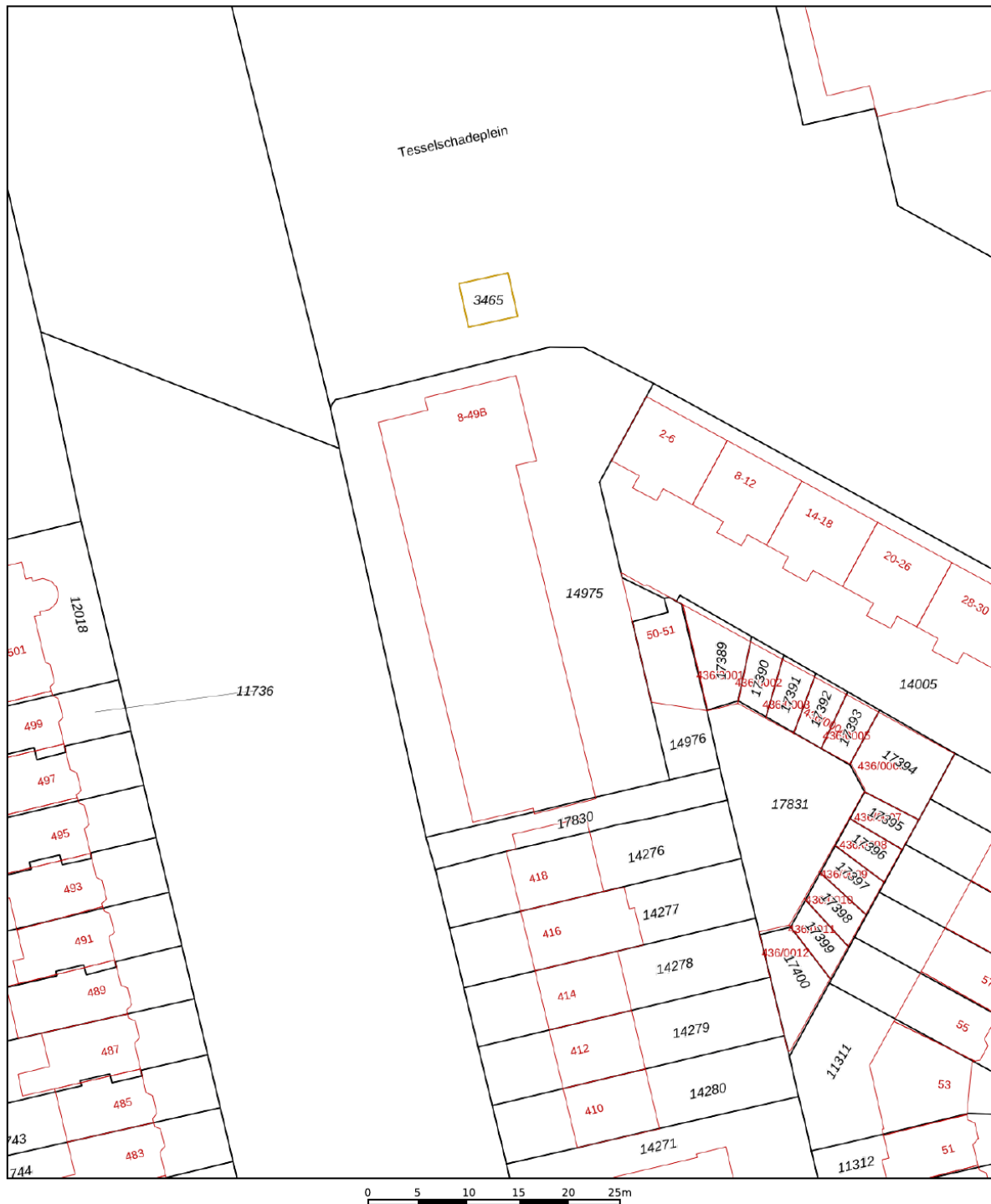


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tesselschadeplein 28



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Schoten
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	14975
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





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: Tesselschadeplein 28 Haarlem

Datum: 2 oktober 2026

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca.	33,1
	Overige in pandige ruimte	m2	Ca.	0,0
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca.	2,0
	Externe Bergruimte	m2	Ca.	3,5
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca.	116

1 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	33,1
	Wonen	33,1
	Overige in pandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	2,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	3,5

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	33,1 m2
Overige in pandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	2,0 m2
Externe bergruimte	3,5 m2

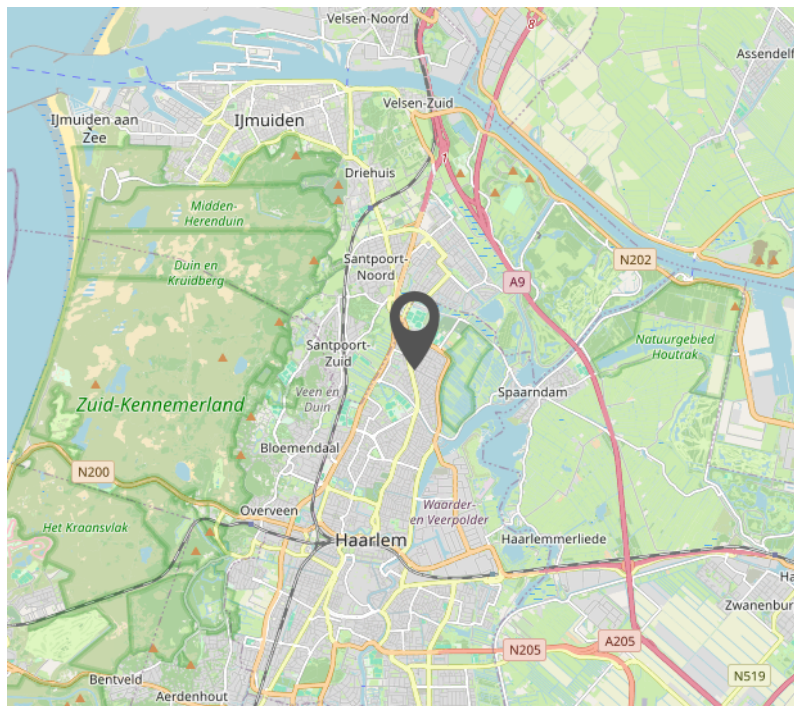
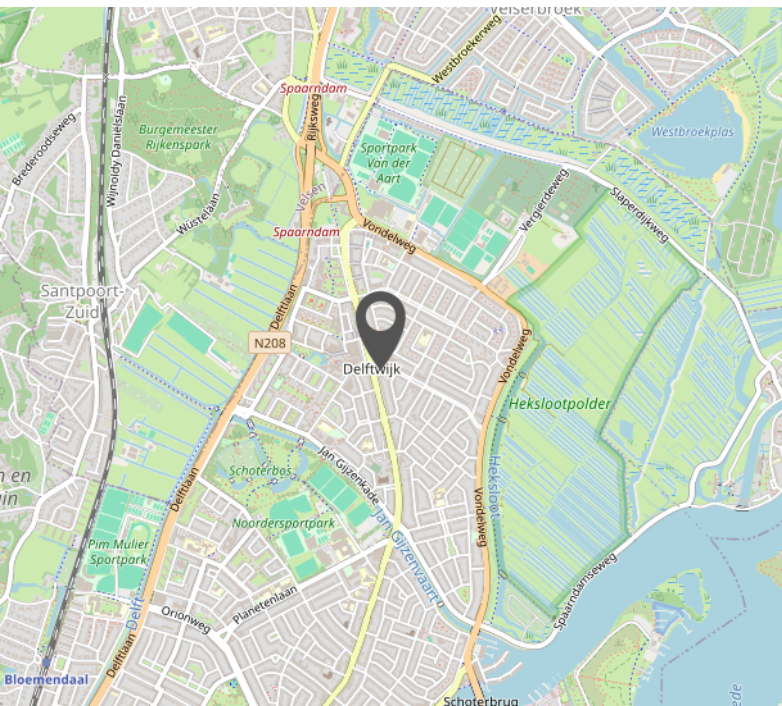
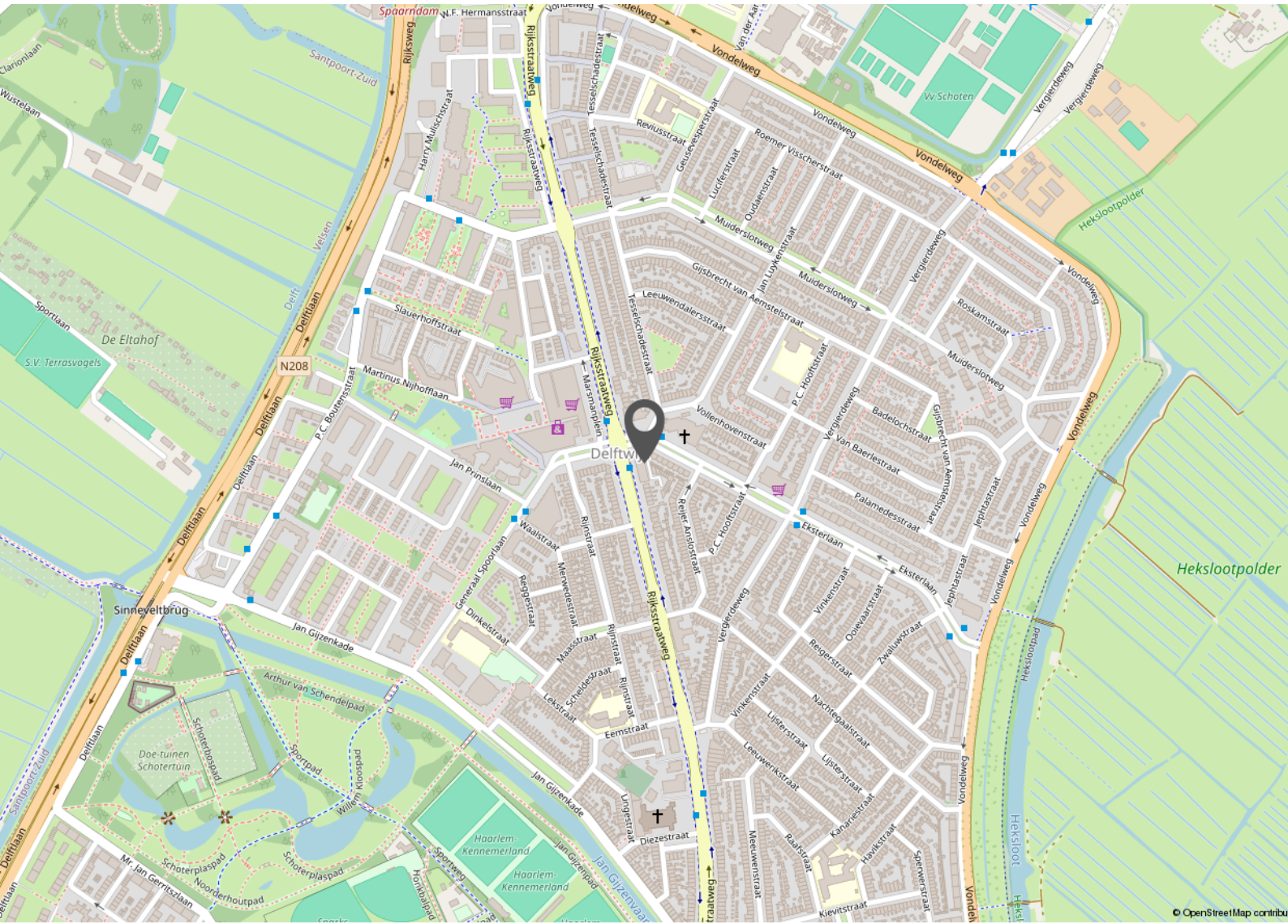
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkast huiskamer	X		
- vaste kast in hal, legplanken badkamer boven deur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Locatie op de kaart





Wonen in Haarlem

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

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

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

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

Bekijk deze woning online!

tesselschadeplein28.nl



Tesselschadeplein 28, Haarlem



[Leefmakelaars.nl/aanbod](https://leefmakelaars.nl/aanbod)

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



Interesse?

Neem contact
met ons op.



Wagenweg 108,
2012 NJ Haarlem

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

Leef Makelaars

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

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

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

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



Aanvullende informatie

Onderzoeksplicht koper

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

De koper heeft echter zijn eigen wettelijke onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers, e.d. Wij adviseren koopgegadigden een eigen makelaar in te schakelen bij de aankoop van een woning.

Belangrijke informatie

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

Biedingssysteem

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

Amsterdams- biedsysteem

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

De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

Biedsysteem met Inschrijving

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

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

Transparant

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

Recht van gunning

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

Schriftelijkheidsvereiste - rechtsgeldige overeenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopovereenkomst

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

Waarborgsom en voorbehouden

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

Opkoopbescherming/huisvestingswet

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

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

Veelgestelde vragen

Mag ik als mogelijke koper advies van de verkoopmakelaar verwachten?

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

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

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

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

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

Wat houdt de 3 dagen bedenktijd voor kopers precies in?

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

Wat is het verschil tussen mededelingsplicht en onderzoeksplicht?

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

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

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

Valt de makelaarscourtage onder 'kosten koper'?

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

Hoe wordt de woonoppervlakte exact berekend?

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



Wat maakt dat de huidige bewoners er met veel plezier wonen, en wat maakt dat ze hebben besloten de woning te verkopen? Interessante informatie wanneer je deze woning wil kopen. *LeefLog*, het persoonlijke verhaal van de bewoners van het Tesselschadeplein 28 in Haarlem.

Wanneer ben je eigenaar geworden en heb je de woning betrokken?
1999

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?
Verhuizing i.v.m. relatiebreuk.

Met hoeveel mensen van welke leeftijd wordt de woning momenteel bewoond?
Nu staat hij leeg, maar sinds 2006 heeft er steeds een huurder in gewoond.

Wie zijn de burens, hoeveel bewoners en van welke leeftijd?
*In ieder trappenhuis (drie stuks) heb je 12 appartementen.
De laatste huurster beschrijft de naaste buurman (rond de 30 jaar) als gezellig en sympathiek.
De buurvrouw onder haar is erg behulpzaam, waardoor je de muziek die je af en toe van haar kunt horen voor lief neemt.
Bij één appartement ruik je bij de voordeur soms wat rooklucht bij het langslopen.
In twee van de vier hoger gelegen appartementen woont in ieder geval een vrouw (halverwege de 30 en eind 40); ze zijn allebei erg vriendelijk.
Er is nooit overlast van burens ervaren.*

Op welke tijden van de dag schijnt in de zomer de zon in de tuin/terras/balkon?
Tot 13.00 uur.

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?
*Bushaltes in beide richtingen zitten binnen een minuut lopen om de hoek aan de Rijksstraatweg.
Met de bus ben je met 13 minuten op station Haarlem Centrum. De diverse buslijnen rijden heel regelmatig.*

Welke voorzieningen (winkels, scholen, groen) zijn dichtbij?
*Aan de overkant op het Tesselschadeplein heb je Domino's Pizza, een Turkse versmarkt, slijterij en een pinautomaat.
In een winkelcentrum aan de overkant van de Rijksstraatweg (het Marsmanplein) heb je een AH, Plus, Bruna, Kruidvat, Hema, Wibra, kaarten/cadeauwinkel, restaurants/snackbars, ijzerhandel, visboer, bloemenzaken, kappers, fysiotherapeuten, tandartsen, PostNL/Budbee-punten, kringloopzaak, versmarkt/toko, verse bakker, Beter Horen, kledingzaakje, dierenzaak, kleding- en computerreparatie, wijnwinkel, bakery/café.
Vlakbij het Marsmanplein zit ook een dierenartsenpraktijk.
Iets verderop, maar nog steeds heel dichtbij: Dekamarkt, bloemenzaak, sportschool, fysiotherapeuten, schoonheidsspecialisten, snackbar, fietshandelaars/-makers.
Onderweg naar het gezellige centrum van Haarlem (15 minuten fietsen) zijn er nog de vele winkels in de Cronjéstraat (op nog geen 10 minuten fietsen).
Verder is er een gezellig winkelgedeelte in het dichtbij gelegen Santpoort Noord.
Hou je van de markt, dan kun je op donderdag terecht in de Floresstraat in Haarlem Noord of op vrijdag in Santpoort Noord.*

In ruim een half uur fiets je door het prachtige natuurgebied Kennemerduinen naar het strand in Bloemendaal.

Het park Schoterbos en de Hekslootpolder zitten op nog geen kilometer afstand.

Recreatiegebied Spaarnwoude is ook met een kwartier fietsafstand makkelijk te bereiken.

Binnen een half uur wandel je naar Park Boschbeek in Santpoort.

Wil je even snel je hond uitlaten, dan is er de groenstrook op de Eksterlaan (de aangrenzende laan van het appartementencomplex).

De dichtstbijzijnde (lagere) school staat in een aangrenzende wijk op 350 meter afstand (dus je hebt geen geluidsoverlast van).

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

Het is een heerlijk appartement aan de rustige kant van het appartementencomplex. Het heeft een grote raampartij op het oosten, waarmee de dag lekker zonnig kan starten en je op het balkonnetje van je eerste kop koffie/thee kunt genieten. Er is voldoende gratis parkeergelegenheid in de wijk, maar met het openbaar vervoer om de hoek heb je geen auto nodig. Uniek bij dit appartement is dat de box voor je fiets vanaf de buitenkant van het pand toegankelijk is, pal naast de toegangsdeur op de begane grond. Dat het openbaar vervoer, winkelcentrum en natuur zo dichtbij zijn, maakt het wonen hier extra fijn.

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

De keuken en badkamer zijn gedateerd, wat zo zijn charme heeft. Ze functioneren echter nog prima.

De voegen tussen de plavuizen in de huiskamer zouden vernieuwd kunnen worden.

Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

De huurster ging verhuizen en we besloten niet opnieuw meer te verhuren.

Afzender,

J en E

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht:

De WOZ-waarde van deze woning bedraagt (per 01-01-2025): € 237.000,-
Koper verklaart bekend te zijn met de voorschriften vanuit de Huisvestingswet rondom de Opkoopbescherming en verklaart tevens deze woning wel/~~niet~~ zelf te gaan bewonen. Koper vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid hieromtrent.

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

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

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

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

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

Niet-zelfbewoningsclausule: Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte recentelijk zelf niet heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 57 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit-, gas- en waterinstallaties, de riolering, de aanwezigheid van en/of aantasting door ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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

Funderingsclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende de fundering geen problemen bekend zijn. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

Asbestclausule: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid en/of verwijdering van het asbest voor rekening en risico van koper. Bij de onderhandeling en het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Milieuclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan het aan de brochure c.q. koopakte gehechte document van de milieudienst. Elke aansprakelijkheid van verkoper voor bodem- en of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van -bodem- en of grondwaterverontreiniging aanspreken, dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Waterhuishoudingsclausule: Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van alle aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Zuiveringsclausule: Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die met deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Maatvoering: De woning is opgemeten conform de meetinstructie NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Leef Makelaars-Taxateurs o.z. van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

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

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Toestemming aan notaris voor versturen van documenten aan makelaars:

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

Overbruggingshypotheek: Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan de verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met (overbruggings-) hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

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