Lijsterstraat 40, 2025 VD Haarlem

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Super Makelaar
Kleverlaan 76
2023 JJ, HAARLEM
Tel: 023-8902087
E-mail: info@supermakelaar.nl
www.supermakelaar.nl

In de brede, groene en kindvriendelijke Lijsterstraat in de Vogelbuurt staat deze sfeervolle eengezinswoning (bouwjaar 1927) met vier slaapkamers en een zonnige, op het zuidwesten gelegen achtertuin. De woning combineert de charme van bouwjaar ca. 1927 met een licht, modern en aangenaam ingericht interieur.
De straat is rustig en overzichtelijk, met parkeergelegenheid voor de deur en een speelplaats op steenworp afstand. Scholen, winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen en recreatiegebieden liggen allemaal dichtbij – ideaal voor gezinnen die midden in Haarlem willen wonen zonder in te leveren op ruimte en leefbaarheid.

Indeling:

Begane grond: Entree en gang met meterkast en modern toilet. De brede, tuingerichte woonkamer is licht en ruimtelijk opgezet, met openslaande deuren naar de achtertuin. De keuken (uit 2024) is in moderne staat in mooie groene kleurstelling met een kookgedeelte met 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, vriezer en vaatwasser.
Vanuit de woonkamer is er een prettige verbinding naar de zonnige tuin door de openslaande deuren, die is voorzien van een vrijstaande houten berging en een bestraat terras.

1e verdieping:
overloop, royale badkamer met ligbad/whirlpool, douche, tweede toilet en wastafel. Aan de voorzijde een ruime slaapkamer. De kleinere kamer is praktisch ingericht als was- en strijkruimte maar kan ook weer als slaapkamer worden ingericht.

2e verdieping:
overloop met lichtkoepel en opstelling van de cv-ketel. Drie slaapkamers (twee aan de achterzijde, één aan de voorzijde), allemaal voorzien van draai-/kiepramen. De kamers bieden volop mogelijkheden voor slaap-, werk- of hobbyruimte.

Bijzonderheden

Dakopbouw geplaatst in 2009.
Energielabel C.
Verwarming via cv en vloerverwarming begane grond.
Elektra: 10 groepen met dubbele aardlekschakelaar.
Fundering op staal (gemetseld) volgens gemeentelijke informatie. Geen verhoogd risico.
Gelegen in een kindvriendelijke omgeving met speelplaats in de straat.
Oplevering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 525.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	346 m^3
Perceel oppervlakte	64 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	105 m^2
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1927
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuin 27 m^2
Garage	Geen garage
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

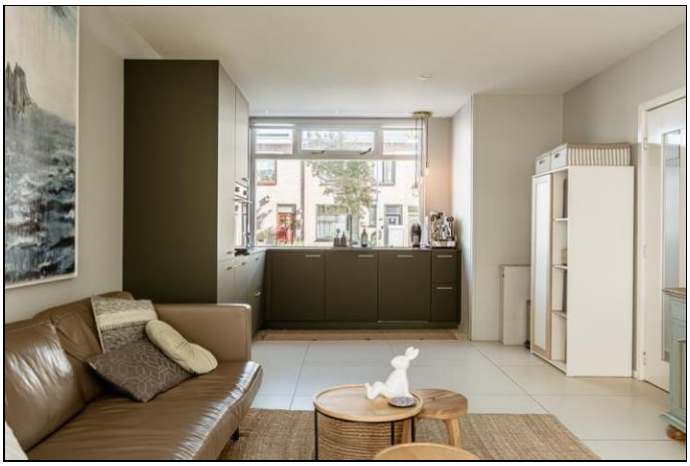
Locatie

Lijsterstraat 40
2025 VD HAARLEM

Foto's

Foto's

Foto's



Foto's

Foto's

Foto's

Foto's

Foto's

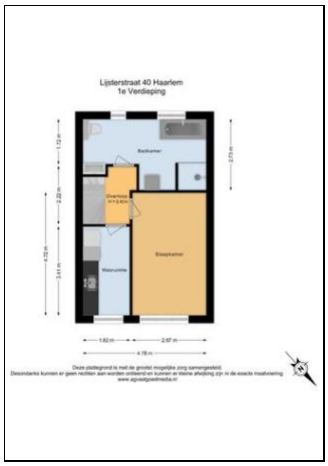
Foto's

Foto's

Foto's

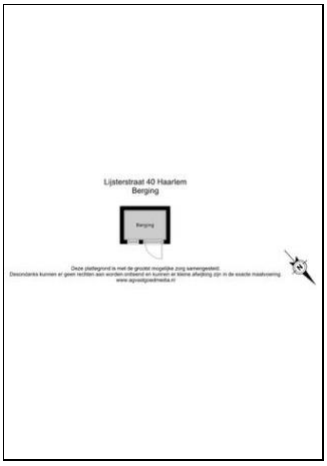
Foto's

Lijsterstraat 40 Haarlem
Begane grond


Lijsterstraat 40 Haarlem
1e Verdieping

Lijsterstraat 40 Haarlem
2e Verdieping

Lijsterstraat 40 Haarlem
Situatie


Lijsterstraat 40 Haarlem
Berging

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Lijsterstraat 40
Postcode / Plaats	2025 VD HAARLEM
Gemeente	Schoten
Sectie / Perceel	B / 16943
Oppervlakte	64 m^2
Soort	Volle eigendom

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. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar staan wel/geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld. Kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Super Makelaar.

Verkoop geschiedt conform het Amsterdamse systeem:

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 eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derden 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 de 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 derden partij dat hij een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.
De gegeven vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Een bod dient schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor. Dit kan per e-mail of brief. Bieders dienen ervoor te zorgen dat zij tijdens de onderhandelingen te allen tijde telefonisch bereikbaar zijn voor ons kantoor.

Bezichtiging

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij het graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen of om u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

Bijzondere bepalingen

Aan elk onroerend goed kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om zakelijke rechten en/of kettingbedingen. Zakelijke rechten zijn verbonden aan een onroerende zaak. Kettingbedingen dienen door de eigenaar steeds opnieuw te worden opgelegd aan de nieuwe eigenaar. De bepalingen staan gewoonlijk vermeld in het eigendomsbewijs. Een kopie hiervan is bij Super Makelaar op te vragen. Zakelijke rechten kunnen ook door verjaring ontstaan, dan zijn deze niet altijd terug te vinden in het eigendomsbewijs.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor te gunnen aan gegadigde van zijn/haar keuze.

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom als de oplevering, evenals details als roerende zaken etc. Na overeenstemming dient koper de condities waaronder de koopovereenkomst gesloten is per omgaande schriftelijk te bevestigen.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen overeenkomst zal door Super Makelaar de koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte zoals opgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), VastgoedPro, VBO en de Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond of in de standaard model koopakte van Koninklijke Notariële Broederschap. Daarin wordt gebruikelijk opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom, die wordt voldaan aan de notaris binnen de in artikel 5 gestelde termijn van de door de partijen getekende koopakte. De door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van de financiering, Nationale Garantie of Bouwtechnische Keuring) worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding vermeld zijn. De hieronder aanvullende clausules kunnen worden opgenomen in de koopakte.

Notaris

Het maken van de koop- en leveringsakte geschiedt in Amsterdam bij de notaris. In de regio Haarlem verzorgt Super Makelaar de koopakte en de notaris de leveringsakte. Aangezien de kosten van de notaris voor in de kosten koper inbegrepen zijn en dus rekening van de koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Tenzij van tevoren duidelijk is aangegeven dat de notariskeus aan de verkopende partij is.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) ter hand wordt gesteld aan koper. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Indien koper niet uiterlijk binnen drie werkdagen na ondertekening door verkoper de akte en de ontvangstbevestiging ondertekend heeft, heeft de verkoper het recht de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Het recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag, nadat alsnog een kopie van de door beide partijen getekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt. Koper kan de ontbinding van de koop bewerkstelligen door voor de afloop van de bedenktijd de ontbinding kenbaar te maken. Ontbinding dient schriftelijk te geschieden, waarna verkoper de ontbinding zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen. Na ontbinding zijn beide partijen tegenover elkaar van iedere uit de koop voortvloeiende verplichting bevrijd.

Schriftelijke vastlegging

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij, die als eerste deze akte ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij/zij de koopakte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopakte 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.

Goed gedocumenteerd

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk op de in de koopakte genoemde datum ingeroepen zijn. Indien koper een beroep wenst te doen op de ontbindende voorwaarde voor de financiering van de onroerende zaak zal de koper minimaal twee schriftelijke afwijzingen van officieel erkende financieringsinstellingen dienen te overleggen.

Financiering

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting/leningen aangaan dan ten behoeve van de financiering, tenzij deze financiële verplichting 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 de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Registeren van de koopakte

De koopakte kan door de notaris in de openbare registers (Dienst van het Kadaster en Openbare Registers) worden ingeschreven, doch niet eerder dan nadat de koopakte onherroepelijk is geworden. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper. Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden komen de registratiekosten geheel voor rekening van koper.

NVM

Ons kantoor is lid van de NVM. Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM.

Aanvullende clausules op te nemen in de (model) koopakte.

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.

Ouderdomsclausule

Indien de woning ouder is dan circa 100 jaar betekent dit, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij/zij niet in voor de staat van o.a. de elektriciteit, gas-, (C.V-) en waterinstallaties, niet voor de riolering/afvoer, noch voor de staat van de fundering (en), de vloeren, de plafonds, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren, de beglazing, het dak/de daken, de muren/gevels, de schoorstenen, de goten, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, het sanitair en de keuken. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, noch voor de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals

bijv. houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven “woongebruik”.

Milieuclausule

De verkoper verklaart dat hij/zij niet kan instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele aanwezigheid van enige vorm van verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar handelen, nalaten of verzwijgen van de verkoper.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblematiek kan voortvloeien. Koopgegadigden worden geadviseerd om bij de gemeente na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit en de toekomst verwachting hiervan.

Waterhuishoudingclausule

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

Wet Voorkeursrecht Gemeenten
De overeenkomst kan door verkoper (zonder vergoeding van kosten, rente, schade, boete of anderszins verschuldigd te zijn) worden ontbonden door verzending van een brief of fax aan koper, indien uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht de verkoper ingevolge de Wet Voorkeursrecht Gemeenten verplicht is de gemeente in de gelegenheid te stellen de onroerende zaak te kopen.

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper(s) om het verkochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met een (overbrugging) 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 verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

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 de koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos worden 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.

Lijst van Zaken

Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens de “lijst van zaken” bijgevoegd aan de koopakte in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dient de koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

Clausule kosten notaris

Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand is gekomen onder de voorwaarden van kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door notaris bij verkoper geen kosten in rekening wordt gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht etc. Door de notaris mag bij verkoper maximaal in rekening worden gebracht: € 150,- t.b.v. het opstellen van een royementsakte / € 10,- t.b.v. het telefonisch overmaken. De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever zijn gerechtigd bij een notariskeus buiten Haarlem kosten gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd aan koper in rekening te brengen. Deze 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 wordt gebracht, alsmede een kilometervergoeding van 19 cent per kilometer (heen en terug).

Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Super Makelaar raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

Verdere informatie

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. Noch de eigenaar, noch de verkopend makelaar kan enige aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (maten, bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De indeling en maatvoering van plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De verkoper is door ons zeer nadrukkelijk gevraagd de bij hen bekende gebreken te melden. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een koper aan te wijzen deskundige. De koper heeft echter zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit gemeentelijke ontwikkelingen, bestemmingen, verleende vergunningen en Openbare Registers. De makelaar kan u hierover informeren en desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Aansprakelijkheid

Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico. Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar op afspraak ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën/scans worden verkregen. Nadere informatie omtrent dit object en overig aanbod Super Makelaar kunt u vinden op www.supermakelaar.nl of telefonisch 023-8902087