



Zaanenstraat 97, 2022 CM Haarlem

Cirkel Makelaars
Kleverparkweg 6
2023 CE, HAARLEM
Tel: 023-525 66 08
E-mail: info@cirkelmakelaars.nl





Omschrijving

ENGLISH TEXT BELOW

LICHT, RUIMTE EN JAREN '30-CHARME OP EEN GELIEFDE LOCATIE IN HAARLEM-NOORD!

Sfeervol, verrassend ruim en bijzonder licht wonen in een karakteristieke jaren '30 bovenwoning!

Aan de geliefde Zaanenstraat in Haarlem-Noord bevindt zich deze bijzonder charmante en goed onderhouden bovenwoning, waar authentieke jaren '30-details en hedendaags wooncomfort op prachtige wijze samenkomen. Met circa 91 m² woonoppervlakte, twee ruime slaapkamers, een balkon en energielabel C is dit een heerlijke plek om thuis te komen. Wat deze woning direct bijzonder maakt, is de prachtige lichtinval. Dankzij de grote raampartijen, de karakteristieke erker en de gunstige indeling stroomt het daglicht van zowel de voor- als de achterzijde naar binnen. Dit geeft de woning een opvallend lichte, open en ruimtelijke uitstraling. De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en gemoderniseerd, waarbij de authentieke elementen zoveel mogelijk behouden zijn gebleven. Prachtige glas-in-loodramen, paneeldeuren, origineel bakelieten deurbeslag, marmeren schouwen en de karakteristieke kamer-en-suite met schuifdeuren en vaste kasten zorgen voor een bijzonder sfeervol geheel. De verzorgde afwerking vormt hierbij een mooie combinatie met het oorspronkelijke karakter van de woning.

De royale L-vormige woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De voormalige kleine voorkamer is bij de woonkamer betrokken, waardoor een verrassend ruime leefruimte is ontstaan. Aan de achterzijde bevindt zich de semi-open keuken met een fraai Smeg-gasfornuis. Via de openslaande deuren in de eetkamer bereik je het balkon, een fijne plek om buiten te zitten. Op de tweede verdieping bevinden zich twee volwaardige, lichte slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel, een separaat toilet en een praktische was- en stookruimte. De bergverlating biedt bovendien extra opbergruimte.

De ligging maakt het geheel compleet. De Zaanenstraat ligt in een geliefde woonomgeving in Haarlem-Noord, met winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer in de nabijheid. Het historische centrum van Haarlem, de duinen en het strand zijn bovendien goed bereikbaar.

Een karaktervolle, heerlijk lichte en goed onderhouden bovenwoning waar de charme van de jaren '30 en het comfort van nu samenkomen!

INDELING

Begane grond

Via het toegangspad bereik je de eigen entree van de woning. De hal beschikt over een prachtige originele granitovloer en karakteristiek tegelwerk, waardoor de authentieke sfeer direct bij binnenkomst voelbaar is.

Hier bevinden zich tevens de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap is praktische ruimte aanwezig voor het stallen van een fiets.

Eerste verdieping

Zaanenstraat 97 - 2022 CM HAARLEM



De overloop biedt toegang tot het moderne, separate toilet met fonteintje en de royale L-vormige woonkamer en suite.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle zitkamer met karakteristieke erker, prachtige glas-inloodramen en een originele marmeren schouw. De voormalige kleine voorkamer is bij de woonkamer betrokken, waardoor een opvallend ruime en lichte leefruimte is ontstaan.

De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en versterken het open en ruimtelijke karakter van de woonkamer. De gestuukte wanden en verzorgde laminaatvloer geven het geheel een frisse, rustige uitstraling.

De originele kamer-en-suite met schuifdeuren en vaste kasten vormt een fraaie verbinding tussen de zitkamer en de eetkamer aan de achterzijde. Ook hier zorgen een marmeren schouw en authentieke details voor een warme en karaktervolle sfeer.

De ruime eetkamer biedt volop plaats aan een grote eettafel en staat in verbinding met de semi-open keuken. Deze is voorzien van een fraai Smeg-gasfornuis met vijf branders en een dubbele oven.

Via de openslaande deuren in de eetkamer bereik je het balkon op het noorden. Het balkon is circa 5 m² groot en beschikt over een praktische kast. Ook vanuit de keuken is het balkon bereikbaar.

Tweede verdieping

Via de trap bereik je de overloop op de tweede verdieping, die toegang biedt tot de slaapkamers, badkamer, het separate toilet en de was- en stookruimte.

Aan zowel de voor- als achterzijde bevindt zich een ruime en lichte slaapkamer. Beide kamers zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor veel natuurlijk licht en prettig bruikbare ruimte.

Dankzij de afmetingen en indeling zijn de kamers flexibel te gebruiken, bijvoorbeeld als hoofdslaapkamer, kinderkamer, werkkamer of logeerkamer.

De moderne badkamer is verzorgd uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en een Velux-dakraam voor natuurlijke lichtinval.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een tweede separaat toilet en een praktische was- en stookruimte met de cv-installatie en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde is de bergvliering bereikbaar.

Vliering

De woning beschikt over een praktische bergvliering, ideaal voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

OMGEVING

De Zaanenstraat ligt in een geliefd en karakteristiek deel van Haarlem-Noord, waar je geniet van een prettige combinatie van rustig wonen en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, supermarkten, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen. Ook het openbaar vervoer en de uitvalswegen richting onder andere Amsterdam en Alkmaar zijn goed bereikbaar.

Het historische centrum van Haarlem, met zijn gezellige terrassen, restaurants, sfeervolle straatjes en uitgebreide winkelaanbod, ligt op comfortabele fietsafstand.

Daarnaast zijn de duinen en de stranden van Bloemendaal en Zandvoort goed bereikbaar.

Daarmee biedt deze locatie een aantrekkelijke combinatie van stadse gezelligheid, natuur en ontspanning.



BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke en goed onderhouden jaren '30 bovenwoning;
- Bouwjaar 1934;
- Woonoppervlakte circa 91 m²;
- Bruto inhoud circa 306 m³;
- Bijzonder lichte woning dankzij de grote raampartijen, erker en gunstige indeling;
- Royale L-vormige woonkamer met originele kamer-en-suite;
- Veel authentieke details, waaronder glas-in-loodramen, paneeldeuren, bakelieten deurbeslag, marmeren schouwen en vaste kasten;
- Twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel;
- Moderne badkamer met ruime inloopdouche, dubbele wastafel en Velux-dakraam;
- Twee separate toiletten;
- Semi-open keuken met Smeg-gasfornuis, vijf branders en dubbele oven;
- Balkon op het noorden van circa 5 m², met praktische bergkast;
- Extra bergruimte op de vliering;
- Energielabel C;
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024;
- Woning is bouwkundig gekeurd;
- Fundering op staal en zand, geen verhoogd risico;
- Actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaars (VvE);
- Actueel meerjarenonderhoudsplan (MJOP), opgesteld in 2023, met een looptijd van tien jaar;
- Servicekosten € 175,- per maand;
- Cv-installatie Intergas, bouwjaar 2017, jaarlijks onderhouden;
- Gelegen in een geliefde woonomgeving in Haarlem-Noord;
- Oplevering in overleg.

Ben je op zoek naar een heerlijk lichte, sfeervolle en goed onderhouden woning met authentieke jaren '30-details, verrassend veel ruimte en een fijne ligging in Haarlem? Dan is deze bijzondere bovenwoning aan de Zaanenstraat absoluut een bezichtiging waard!



LIGHT, SPACE AND 1930s CHARM IN A SOUGHT-AFTER LOCATION IN HAARLEM-NOORD!

Charming, surprisingly spacious and exceptionally bright living in a characterful 1930s upper-floor apartment!

Located on the popular Zaanenstraat in Haarlem-Noord, this particularly charming and well-maintained upper-floor apartment beautifully combines authentic 1930s features with modern-day comfort. Offering approximately 91 m² of living space, two spacious bedrooms, a balcony and energy label C, this is a wonderful place to call home.

One of the first things you notice about this property is the abundance of natural light. Thanks to the large windows, characteristic bay window and well-designed layout, daylight floods in from both the front and rear of the property. This creates a wonderfully bright, open and spacious atmosphere. Over the years, the property has been carefully maintained and modernised, while preserving as many of its original features as possible. Beautiful stained-glass windows, traditional panelled doors, original Bakelite door fittings, marble fireplaces and the characteristic living and dining rooms with original sliding doors and built-in cupboards create a particularly charming interior. The tasteful finishes complement the property's original character beautifully.

The generous L-shaped living room offers plenty of space for a comfortable seating area and a large dining table. The former small front room has been incorporated into the living room, creating a surprisingly spacious living area. At the rear, you will find the semi-open kitchen featuring an attractive Smeg gas cooker. French doors from the dining room provide access to the balcony, a lovely spot to sit outside. The second floor offers two generously sized, bright bedrooms, both featuring dormer windows. This floor also includes a modern bathroom with a walk-in shower and double washbasin, a separate toilet and a practical laundry and boiler room. The attic storage space provides additional room for storing belongings.

The location completes the picture. Zaanenstraat is situated in a highly desirable residential area of Haarlem-Noord, with shops, schools, sports facilities and public transport nearby. Haarlem's historic city centre, the dunes and the beach are also within easy reach.

A characterful, wonderfully bright and well-maintained home where the charm of the 1930s meets the comfort of modern living!

LAYOUT

Ground floor

A pathway leads to the property's private entrance. The entrance hall features a beautiful original terrazzo floor and characteristic wall tiles, immediately creating a sense of the property's authentic atmosphere.

The hall also contains the meter cupboard and staircase leading to the first floor. There is convenient space beneath the stairs for storing a bicycle.

First floor

The landing provides access to the modern separate toilet with a small washbasin and the spacious L-shaped living and dining rooms.

At the front of the property is the charming sitting room, featuring a characteristic bay window,



beautiful stained-glass windows and an original marble fireplace. The former small front room has been incorporated into the living room, creating a remarkably spacious and bright living area. The large windows provide an abundance of natural light and enhance the open and spacious feel of the living room. The plastered walls and well-maintained laminate flooring give the interior a fresh and peaceful appearance.

The original connecting living and dining rooms, with sliding doors and built-in cupboards, create an attractive transition between the sitting room and the dining room at the rear. Here too, a marble fireplace and authentic period details contribute to the warm and characterful atmosphere. The spacious dining room easily accommodates a large dining table and connects to the semi-open kitchen. The kitchen features an attractive Smeg gas cooker with five burners and a double oven.

French doors from the dining room open onto the north-facing balcony. Measuring approximately 5 m², the balcony also features a practical storage cupboard. The balcony can also be accessed directly from the kitchen.

Second floor

The staircase leads to the second-floor landing, which provides access to the bedrooms, bathroom, separate toilet and laundry and boiler room.

There is a spacious and bright bedroom at both the front and rear of the property. Both bedrooms feature dormer windows, providing plenty of natural light and comfortably usable space.

Thanks to their generous dimensions and practical layout, these rooms can be used flexibly, for example as a main bedroom, children's bedroom, home office or guest room.

The modern bathroom is attractively finished and features a spacious walk-in shower, double washbasin and a Velux roof window providing natural daylight.

This floor also includes a second separate toilet and a practical laundry and boiler room housing the central heating boiler and connections for laundry appliances.

The attic storage space is accessible from the front bedroom.

Attic

The property benefits from a practical attic storage area, ideal for storing suitcases, seasonal items and other belongings that are not needed on a daily basis.

SURROUNDINGS

Zaanenstraat is situated in a popular and characterful part of Haarlem-Noord, offering an attractive combination of peaceful residential living and everyday amenities within easy reach.

A variety of shops, supermarkets, schools, childcare facilities and sports amenities can be found in the immediate vicinity. Public transport connections and main roads towards Amsterdam and Alkmaar are also easily accessible.

Haarlem's historic city centre, with its inviting terraces, restaurants, charming streets and extensive range of shops, is within comfortable cycling distance.

The dunes and the beaches of Bloemendaal and Zandvoort are also easily accessible. This makes the location an appealing combination of city life, nature and relaxation.

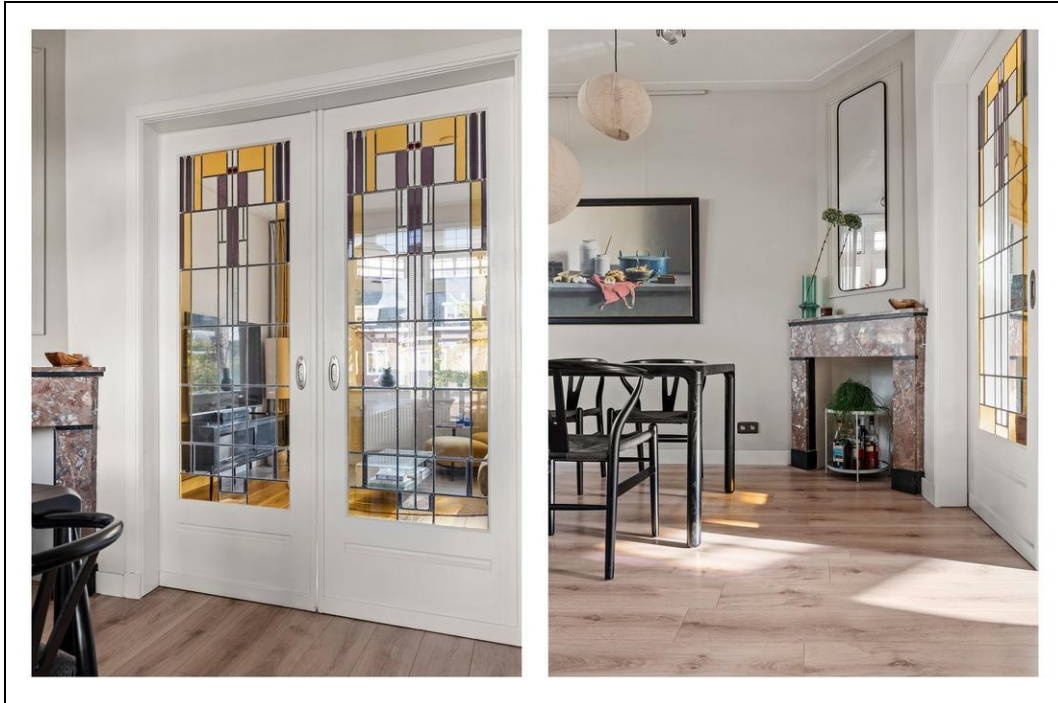
SPECIAL FEATURES

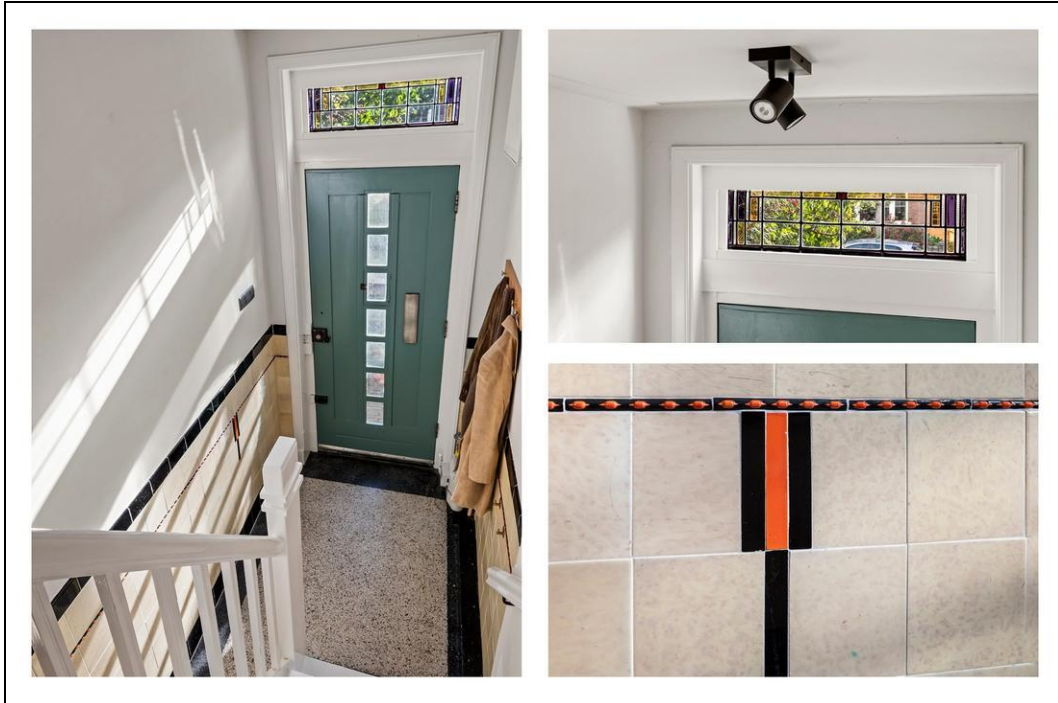
- Characterful and well-maintained 1930s upper-floor apartment;

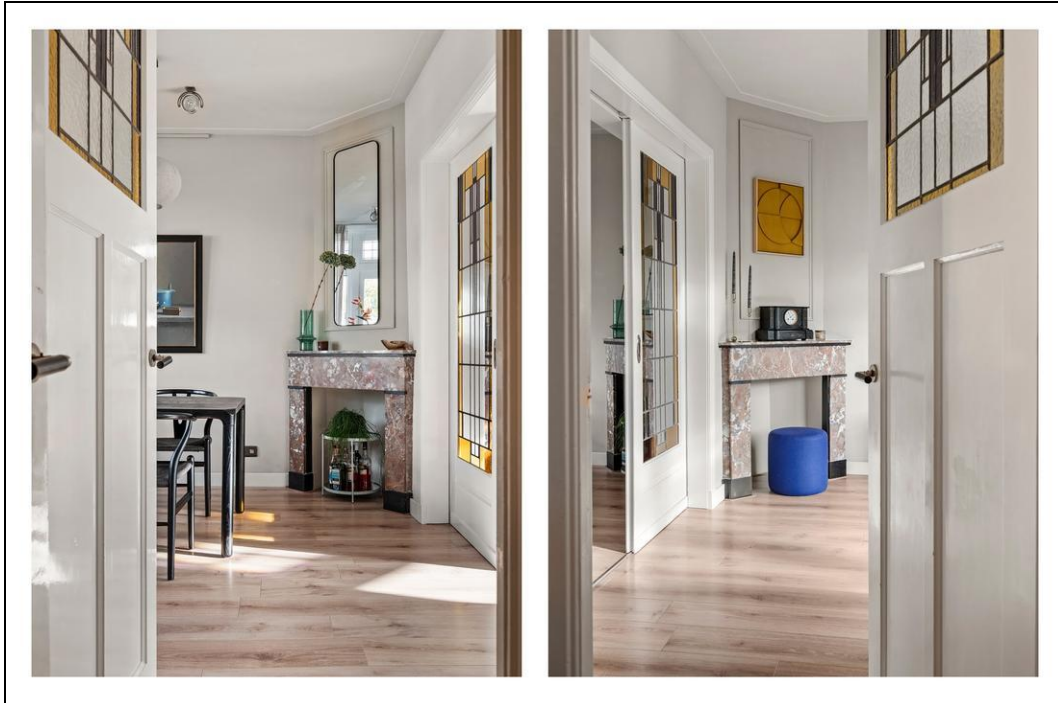


- Built in 1934;
- Living area approximately 91 m²;
- Gross volume approximately 306 m³;
- Exceptionally bright property thanks to large windows, bay window and favourable layout;
- Spacious L-shaped living room with original connecting living and dining rooms;
- Numerous authentic features, including stained-glass windows, panelled doors, Bakelite door fittings, marble fireplaces and built-in cupboards;
- Two spacious bedrooms, both featuring dormer windows;
- Modern bathroom with spacious walk-in shower, double washbasin and Velux roof window;
- Two separate toilets;
- Semi-open kitchen with Smeg gas cooker, five burners and double oven;
- North-facing balcony of approximately 5 m² with practical storage cupboard;
- Additional storage space in the attic;
- Energy label C;
- Predominantly double glazed;
- Exterior painting completed in 2024;
- Property has undergone a structural inspection;
- Shallow foundations resting on firm sandy soil, with no increased foundation risk;
- Active and financially sound Homeowners' Association (VvE);
- Up-to-date long-term maintenance plan (MJOP), prepared in 2023, covering a ten-year period;
- Homeowners' Association service charges of € 175 per month;
- Intergas central heating boiler, installed in 2017 and serviced annually;
- Situated in a popular residential area of Haarlem-Noord;
- Completion date by mutual agreement



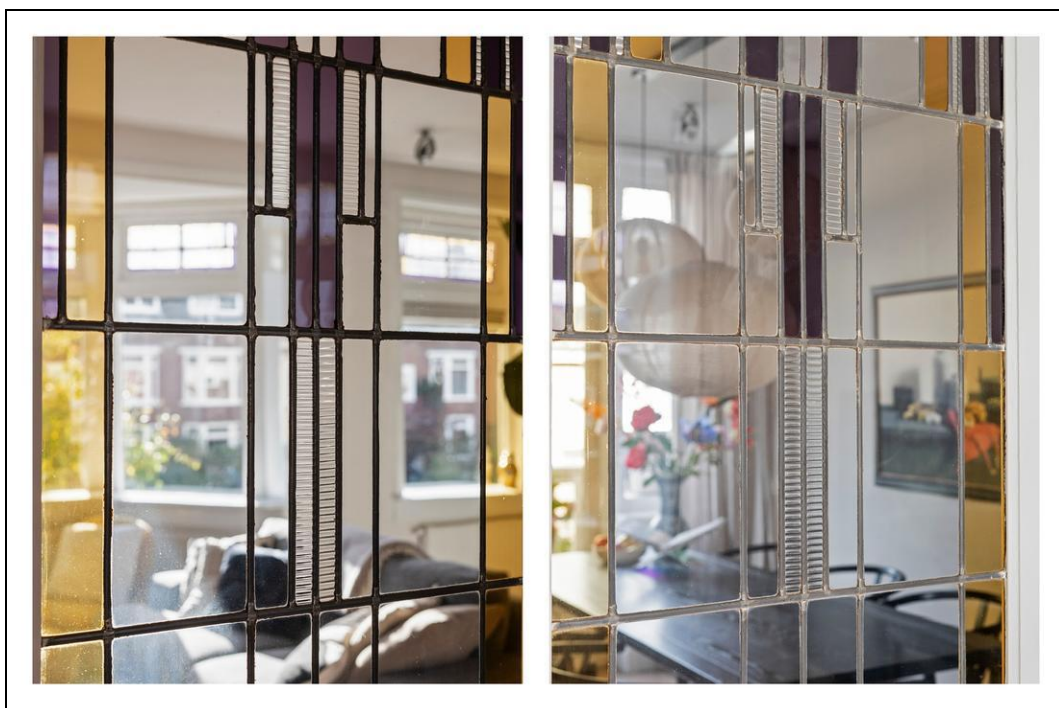












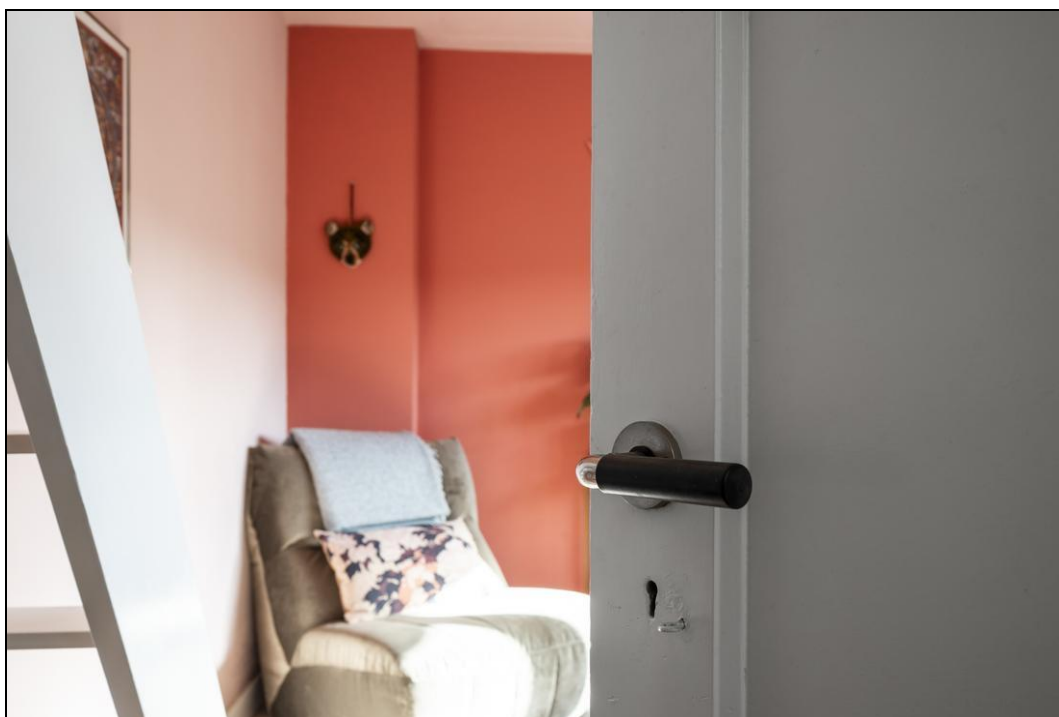


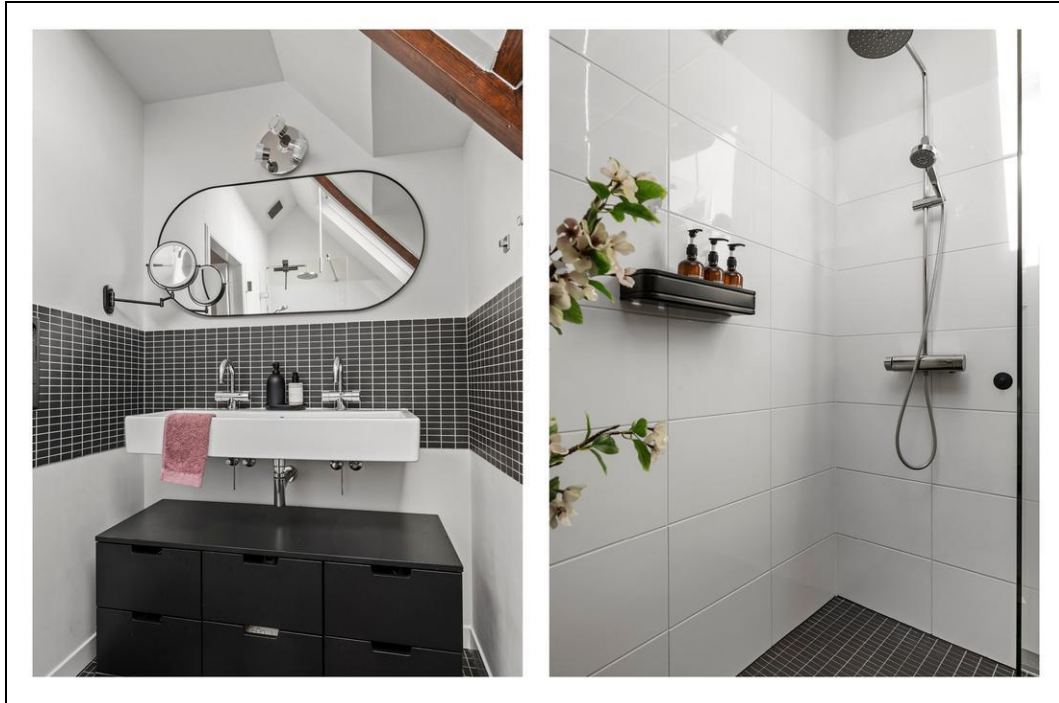


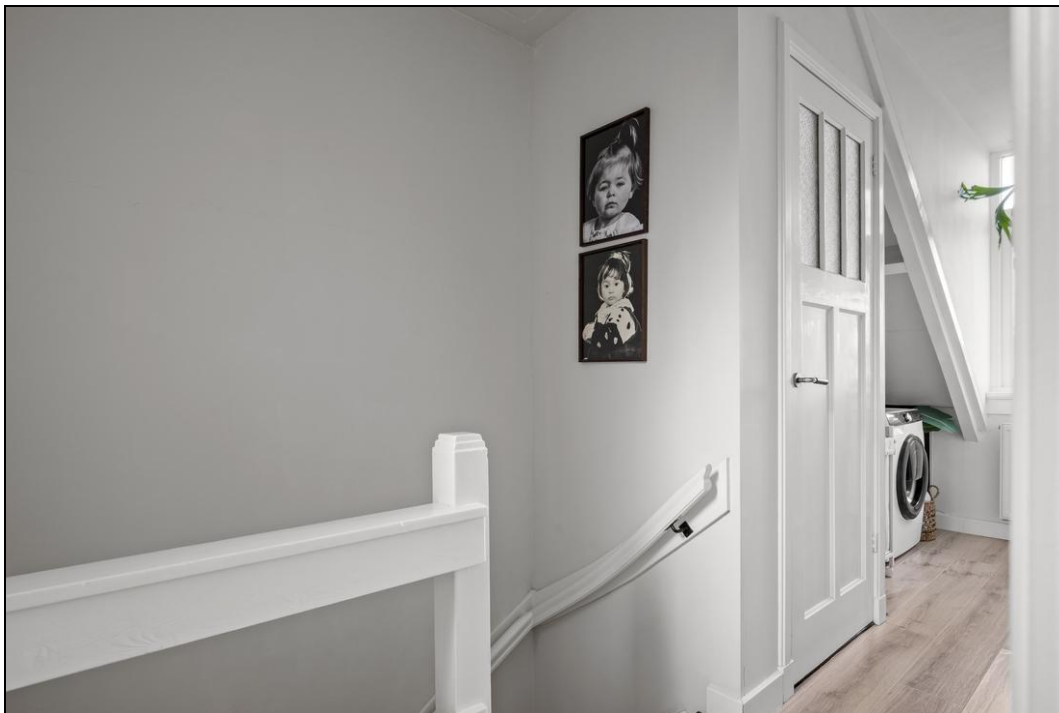








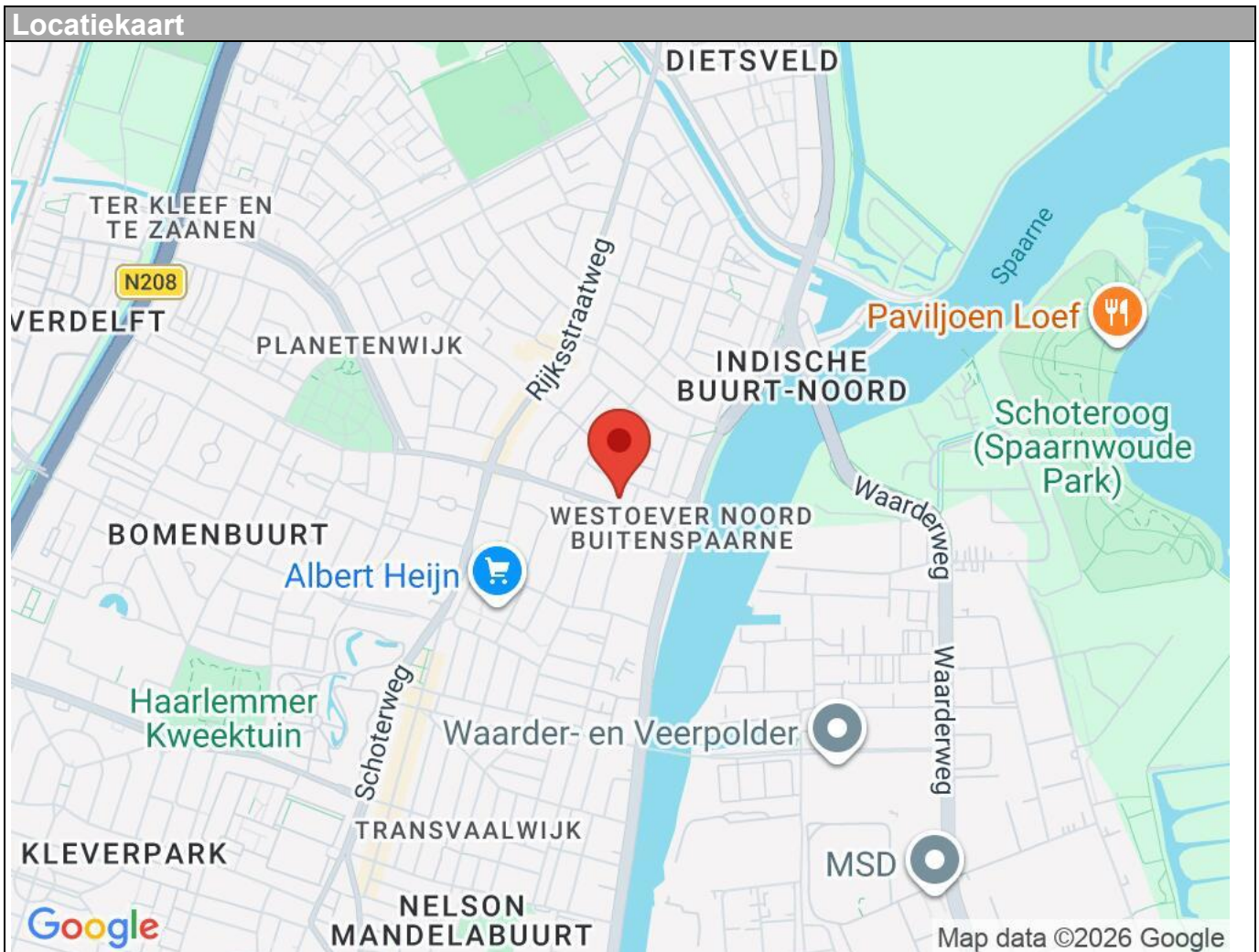


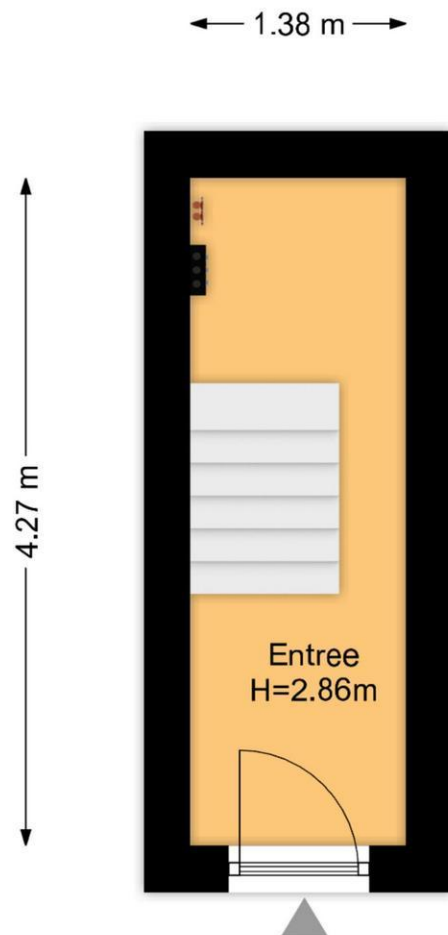




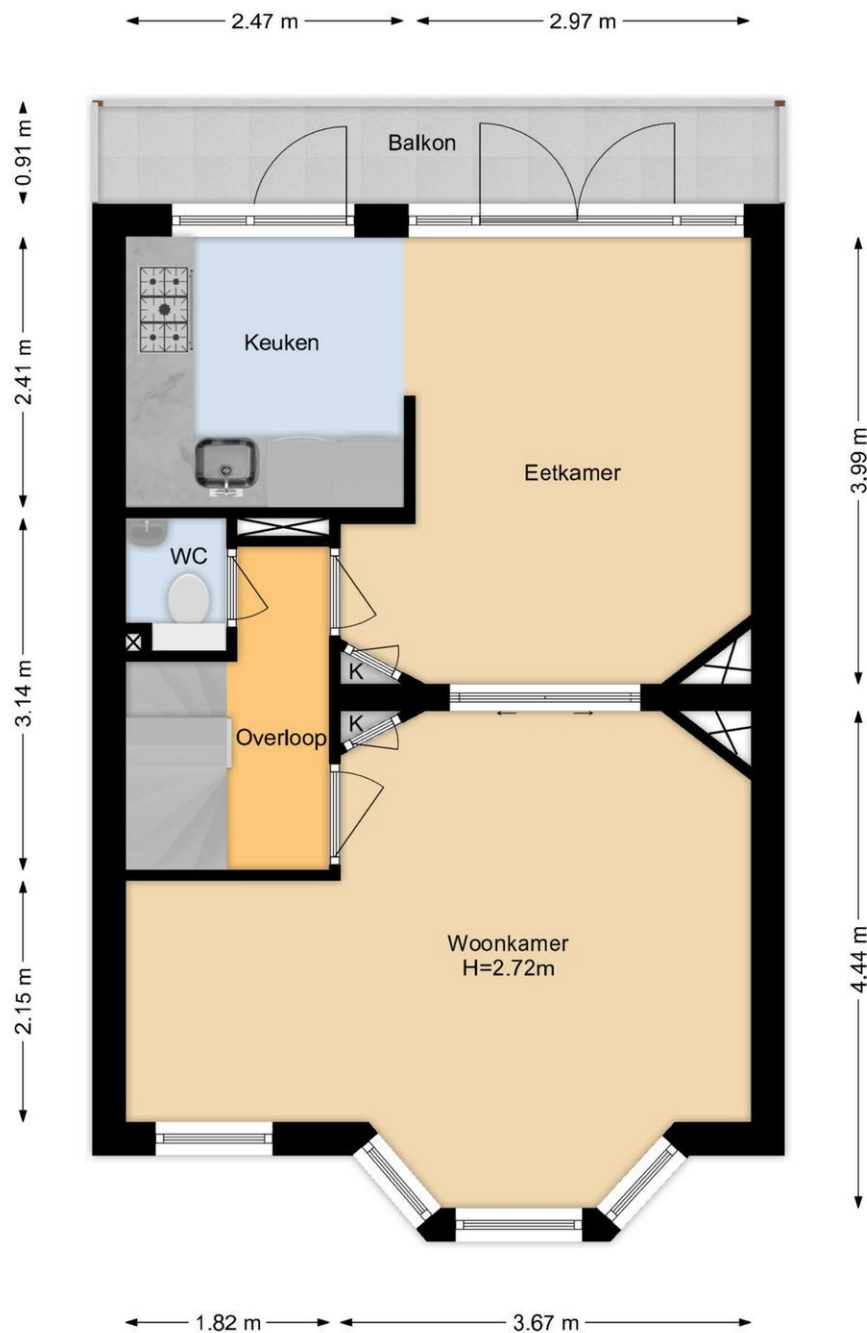
Locatie

Adres gegevens	
Adres	Zaananstraat 97
Postcode / plaats	2022 CM HAARLEM
Provincie	Noord-Holland

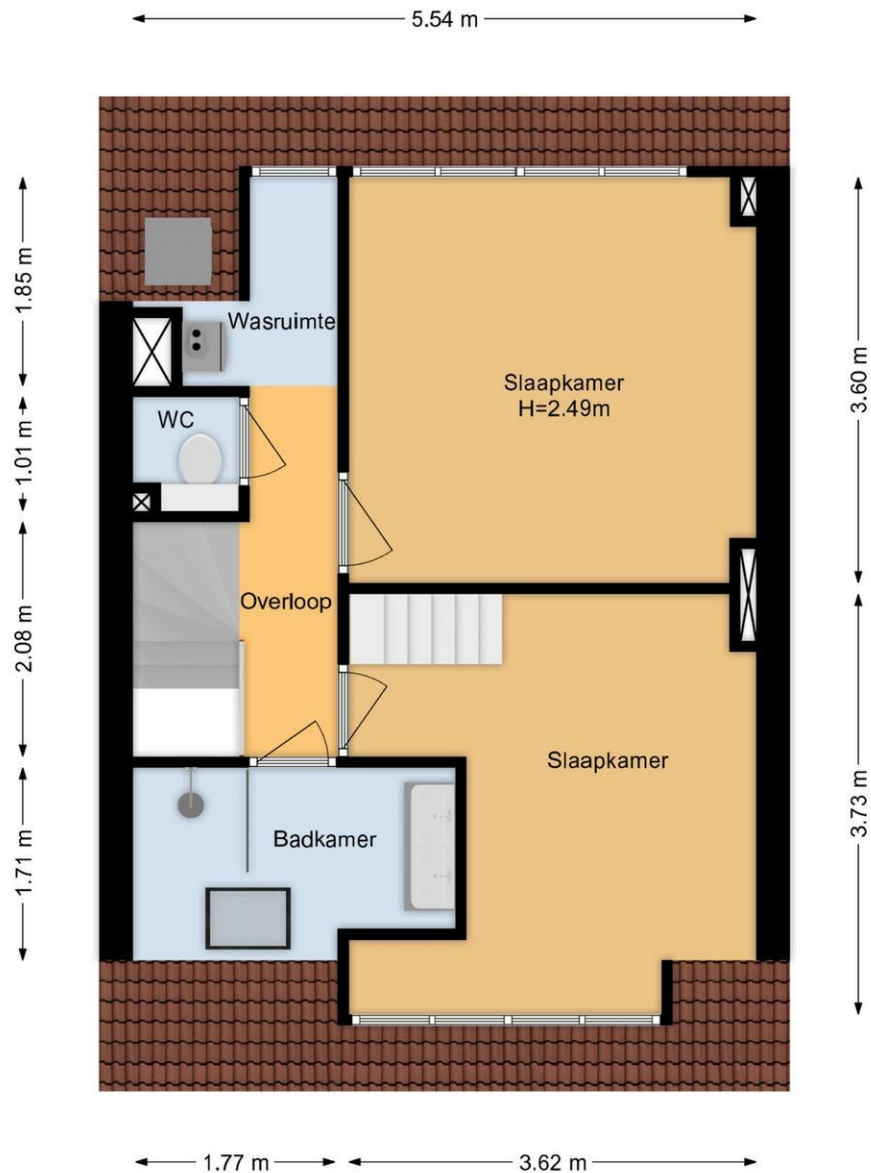




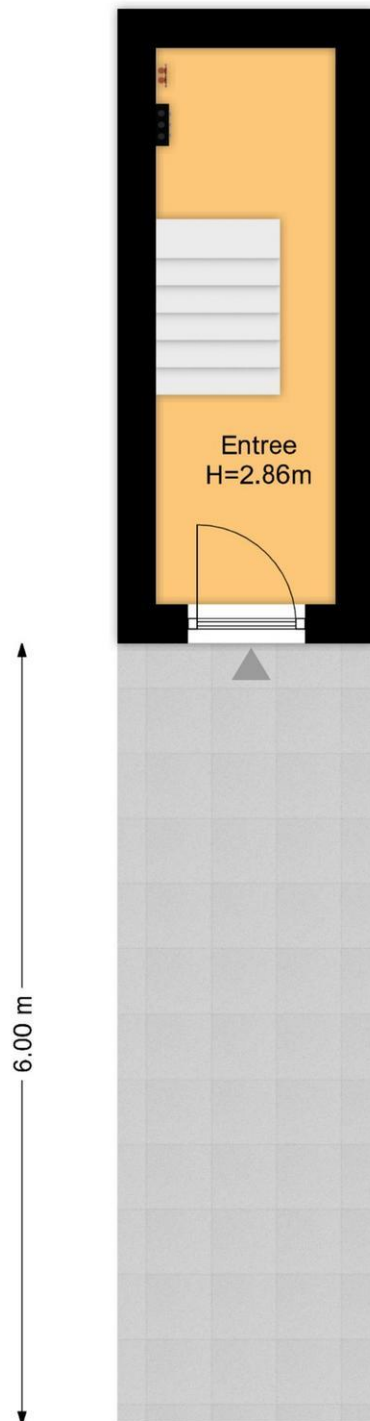
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



← 5.66 m →



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

**MOD3SIGN**

kamperlaan 36 • 2012 ja haarlem • 06 29 34 37 38 • mod3sign@gmail.com • www.mod3sign.nl

adres: Zaanenstraat 97
2022 CM Haarlem
objecttype: bovenwoning
makelaar: Cirkel Makelaars
datum meetopname: 23 oktober 2026
meetcertificaat type: A
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman
datum meetrapport: 26 oktober 2026

MEETRAPPOR

		GO wonen (m ²)	GO overig in pandig (m ²)	gebouw- gebonden buitenruimte (m ²)	externe berging (m ²)
woonlaag 1	begane grond	5,89			
woonlaag 2	1e verdieping	46,3		5,13	
woonlaag 3	2e verdieping	38,7			
woonlaag 4	vliering		2,37		
totaal:		91,0 m2	2,37 m2	5,13 m2	
bruto inhoud:		306 m ³			

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen van juli 2019. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN 3682. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen. Door gebruik te maken van de gegevens opgesteld in dit rapport wordt geconformeerd aan de Algemene Voorwaarden van MOD3SIGN.

IBAN NL04 KNAB 0258 0407 85 • BIC KNABNL2H • KvK-nummer Amsterdam 62 30 79 08 • btw-id NL002 125 233 B18



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Zaanenstraat 97
Postcode / Plaats	2022 CM HAARLEM
Gemeente	Schoten
Sectie / Perceel	B / 15418
Oppervlakte	m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Zaanenstraat 97
Postcode / Plaats	2022 CM HAARLEM
Gemeente	Schote
Sectie / Perceel	B / 15436
Oppervlakte	9 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart





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	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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 ophangstels	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
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:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☒	☐



- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☒	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒



Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
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:				
-				
-				



Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen geldt het onderstaande biedsysteem.

Zgn. AMSTERDAMSE BIEDSYSTEEM

Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste, naar het oordeel van de verkoper, een als zodanig aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bidder.

Tijdens de onderhandelingen met de 1e bidder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de 1e bidder op de woning rust (bedrag en naam bidder worden uiteraard niet genoemd). Om de onderhandelingen met de 1e bidder af te breken cq. af te dwingen, hebben andere koopgegadigden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel (STORINGSBOD) uit te brengen, welke hun koopsom aangeeft, alsmede hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarde, opleveringsdatum, roerende zaken, e.d.). Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen zal de verkopend makelaar aan de eerste partij vragen ZIJN uiterst voorstel neer te leggen. Is dit voor de verkopende partij voldoende zal de koop worden gesloten met de eerste partij, indien het laatste voorstel voor verkoper niet voldoende is zal met de uitbrenger van het beste storingsvoorstel de koop worden gesloten. De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. De koopakte wordt geregistreerd bij het kadaster. Dit gebeurt op zijn vroegst 6 maanden voor de overdrachtsdatum. De kosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de koper.

Bedenktijd en opschortende voorwaarde

Bedenktijd: De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst 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) aan de koper ter hand gesteld is. 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.



Hierna volgen enkele aanvullende clausules welke door verkoper mogelijk in de op te stellen overeenkomst zullen worden opgenomen.

Algemene Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ouder is dan 90 jaar, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanmerkelijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water, gas, de riolering, rookkanalen, afwezigheid van en aantasting door ongedierte en of schimmels, de afwezigheid van of aantasting door optrekkend of doorslaand vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven "woongebruik".

Asbestclausule

In deze woning kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen in deze woning, kan voortvloeien.

Milieuclausule

Elke aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot bodem- en/of grondwatervervuiling is uitgesloten.

Funderingsclausule (algemeen)

De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Indien geen bouwtekening voorhanden is kan alleen nader onderzoek uitsluitend bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie en staat van de fundering.

Grondwaterclausule

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

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper

De tijdens de bezichtiging gegeven informatie beoogt geen uitputtende lijst te zijn met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele



nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

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.

Overbruggingshypotheekclausule

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan 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 te 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.

Toelichtingsclausule NEN 2580

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.

Het ondertekenen van de koopakte

De partij die de koopakte als eerste ondertekent, heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen.

Notaris

De notariskeuze is het voorrecht van de koper. Koper kan voor een notaris kiezen die is gevestigd buiten de regio waar de woning is gelegen. Dit leidt echter vaak tot extra kosten voor de verkoper zoals reiskosten, tijd vrij maken van het werk of de kosten van een volmacht. Daarom maakt de verkoper het voorbehoud de overdracht te laten plaatsvinden bij een notaris in Haarlem, Heemstede, Bloemendaal of de gemeente waarin de woning is gelegen. Wanneer de koper toch de voorkeur geeft aan een notaris buiten de regio, dan neemt deze eventuele hierdoor voor de verkoper bijkomende kosten voor zijn rekening. Wij adviseren kopers dan ook om bij het vergelijken van de notaristarieven ook bijvoorbeeld de kosten van registratie van de koopakte, het doorhalen van de hypotheek en het opstellen van een volmacht te vergelijken. Het is voor beide partijen van belang de volledig getekende koopakte te laten registreren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie worden door de koper voldaan.

**Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor.

Aankoopbegeleiding

Cirkel Makelaars treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht 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.