Hugtenburg & de Vries
makelaars en taxateurs



# BROUWERSSTRAAT 8 ZW

## HAARLEM

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.

**Wat een leuk huis!**






# KENMERKEN

BOUWJAAR
**1890**

WOONOPPERVLAKTE
**55 M²**

ENERGIELABEL
**C**

INHOUD
**198 M³**

PERCEELOPPERVLAKTE
**-**

WOONLAGEN
**1**



# OMSCHRIJVING

Praktische 3-kamer benedenwoning (55 m²) met leuke tuin met ACHTEROM in de Leidsebuurt in Haarlem.

Aan de Brouwersstraat 8 zwart in Haarlem bieden wij deze efficiënt ingedeelde benedenwoning uit 1890 aan. De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 55 m², twee slaapkamers en een kleine buitenruimte, gelegen op loopafstand van het stadscentrum.

Indeling
Entree met toegang tot de lichte woonkamer. De woonkamer staat in directe verbinding met de halfopen keuken, welke is voorzien van een opstelling en aansluiting voor zowel een wasmachine als een droger.

De woning telt twee slaapkamers en een badkamer die is uitgerust met een douche en een wastafelmeubel. Aan de achterzijde bevindt zich een compacte buitenruimte.

Locatie
De Brouwersstraat is gelegen in de Leidsebuurt, direct grenzend aan het centrum van Haarlem. Dagelijkse voorzieningen, winkels, horeca, het NS-station Haarlem en diverse uitvalswegen richting Amsterdam en Schiphol bevinden zich in de directe nabijheid.

Bijzonderheden
- Woonoppervlakte ca. 55 m²
- Bouwjaar 1890
- Benedenwoning met 3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
- Voorzien van een leuke tuin met ACHTEROM!
- Halfopen keuken met wasmachine- en drogeropstelling
- Badkamer met douche en wastafelmeubel
- Vereniging van Eigenaars (VvE) is in oprichting
- Gelegen nabij het centrum van Haarlem
- Oplevering in overleg

Interesse in deze woning? Neem contact op met ons kantoor voor het inplannen van een bezichtiging.

AANTAL SLAAPKAMERS
**2**

EXTERNE BERGRUIMTE
**-**





Practical 3-room ground-floor apartment (55 m²) with a charming garden and BACK ENTRANCE in the Leidsebuurt district in Haarlem.

At Brouwersstraat 8 zwart in Haarlem, we offer this efficiently laid-out ground-floor apartment built in 1890. The property features a living area of approximately 55 m², two bedrooms, and a cozy outdoor space, all located within walking distance of the city center.

Layout
Entrance leading into the bright living room. The living room connects directly to the semi-open kitchen, which includes connections and space for both a washing machine and a dryer.

The apartment offers two bedrooms and a bathroom equipped with a shower and a vanity unit. At the rear of the property, you will find a compact outdoor space.

Location
Brouwersstraat is situated in the popular Leidsebuurt neighborhood, directly bordering the city center of Haarlem. Daily amenities, shops, restaurants, Haarlem railway station, and major arterial roads toward Amsterdam and Schiphol Airport are all in the immediate vicinity.

Key Features
• Living area approx. 55 m²
• Built in 1890
• Ground-floor apartment with 3 rooms (including 2 bedrooms)
• Features a charming garden with a BACK ENTRANCE!
• Semi-open kitchen with washing machine and dryer setup
• Bathroom with shower and vanity unit
• Homeowners' Association (VvE) is currently being established
• Located near the city center of Haarlem
• Transfer date in consultation

Interested in this property? Please contact our office to schedule a viewing.
















tasted






SIEMENS


LIEBHERR
EXCLUSIV
Miele


BOSCH
Miele























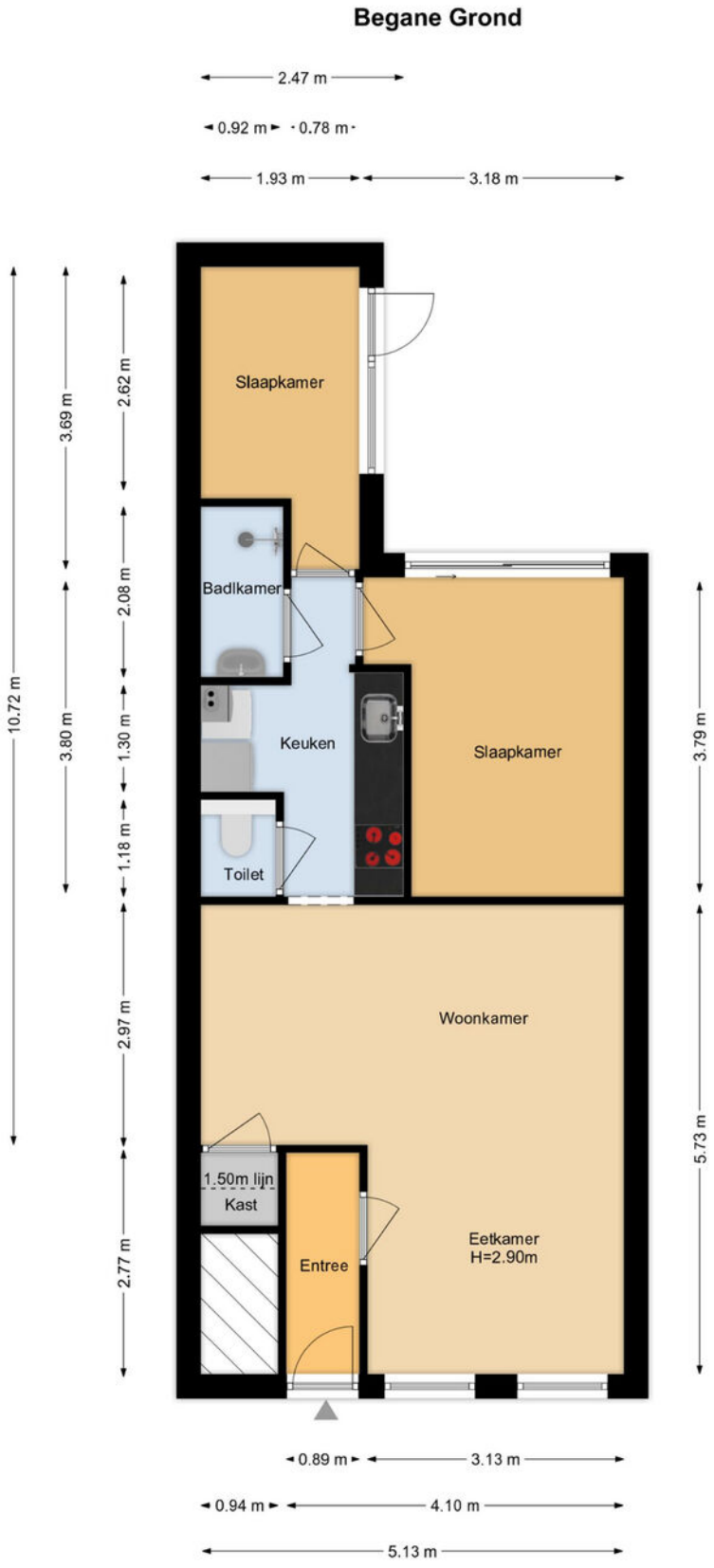







15

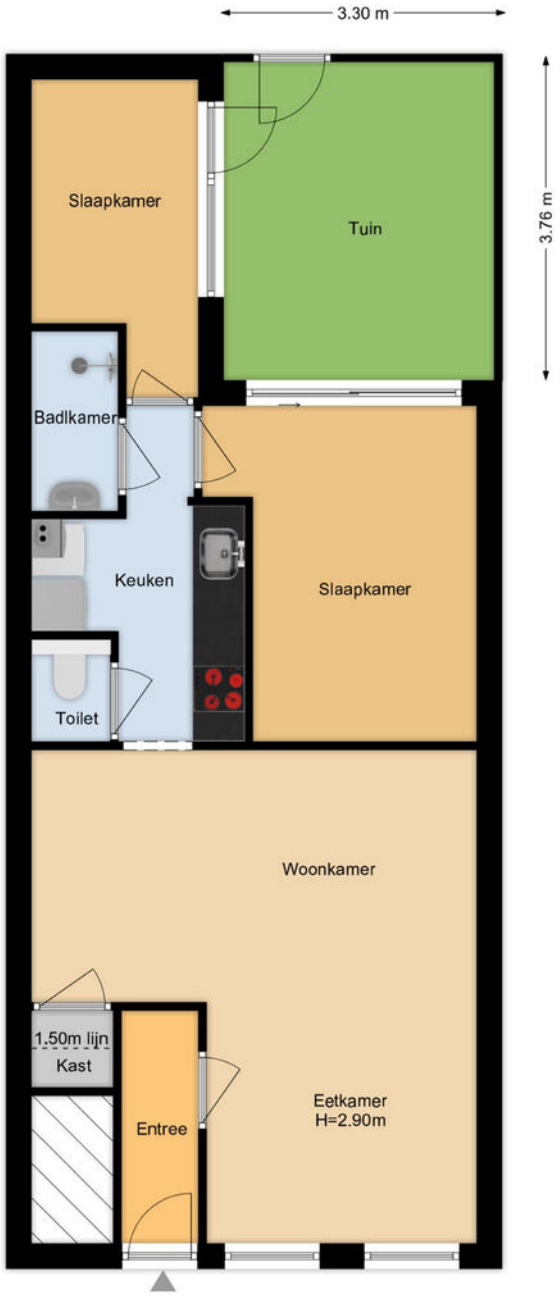
# PLATTEGROND




Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.© Boekee Styling 2026

# PLATTEGROND

**Situatie**




Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.© Boekee Styling 2026

# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brouwersstraat 8 zw




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

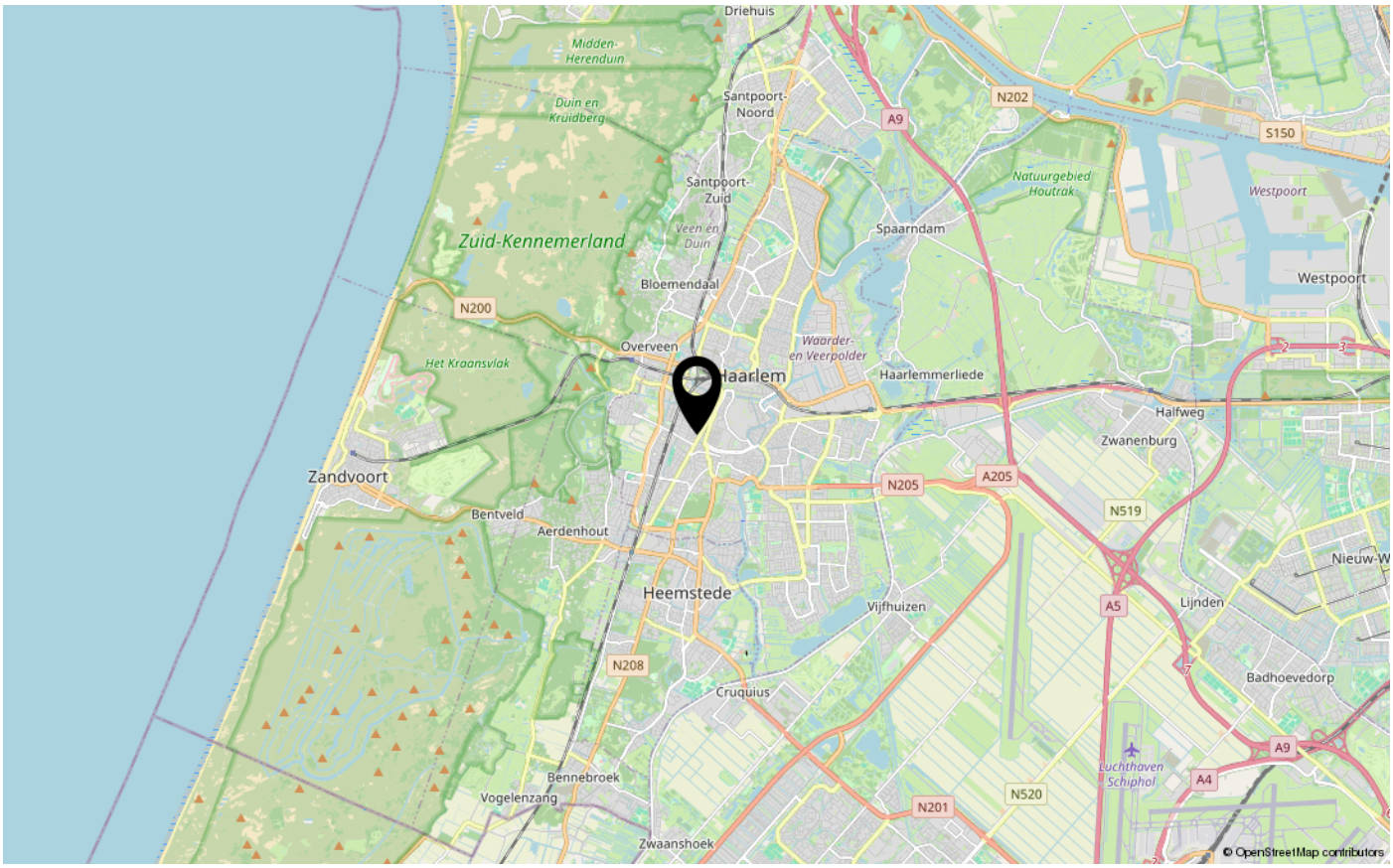
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Haarlem |
| Sectie | H |
| Perceel | 870 |

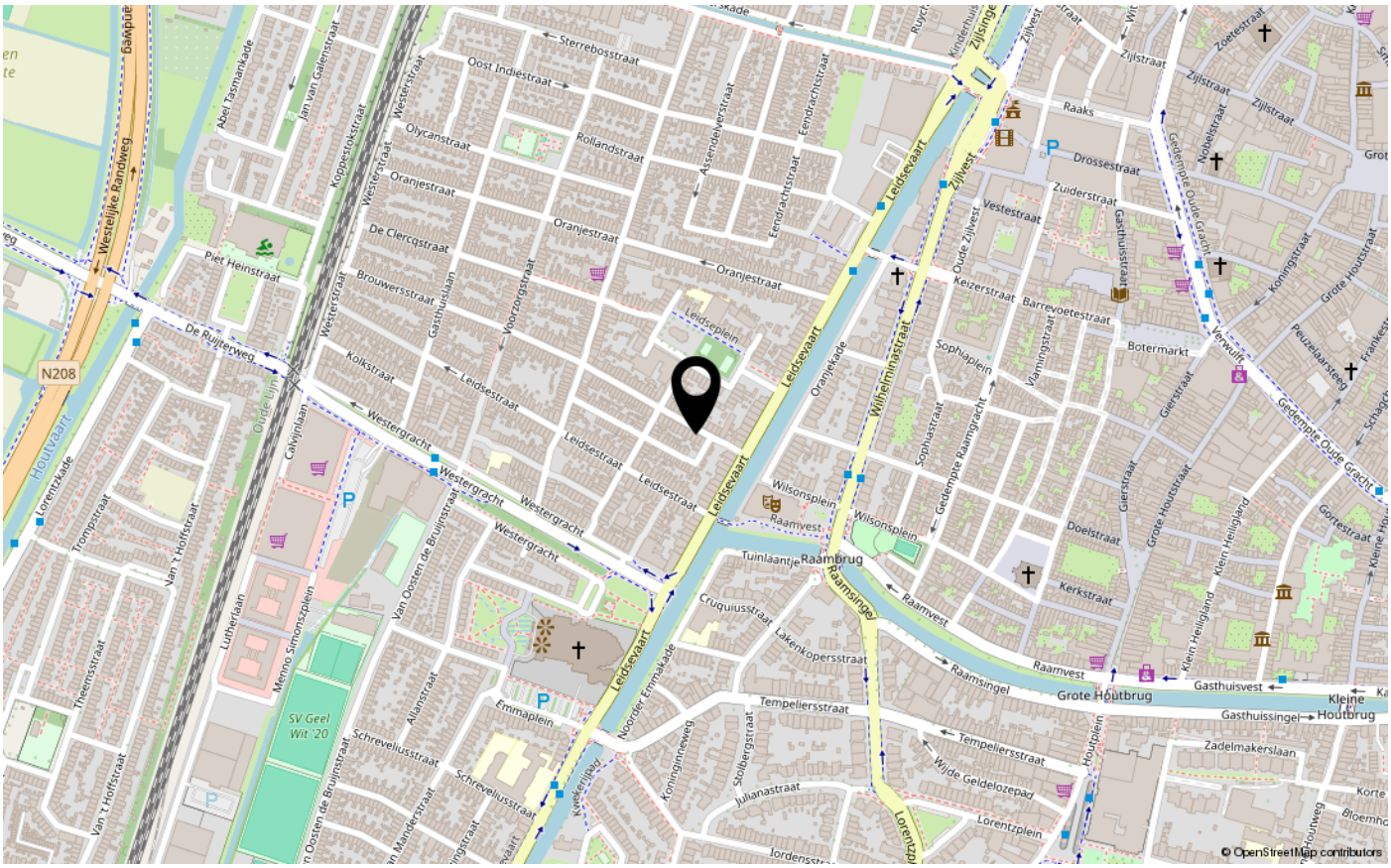
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# LOCATIE OP DE KAART



# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Verlichting** | | | |
| Inbouwspots/dimmers | x | | |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | | x |
| Losse (hang)lampen | | | x |
| | | | |
| **(Losse) kasten, legplanken** | | | |
| vakkenkast | x | | |
| | | | |
| **Raamdecoratie/zonwering binnen** | | | |
| Gordijnrails | x | | |
| Gordijnen | | | x |
| Vitrages | | | x |
| Lamellen | x | | |
| | | | |
| **Vloerdecoratie** | | | |
| Vloerbedekking | x | | |
| Parketvloer | x | | |
| Plavuizen | x | | |
| | | | |
| **Interieur** | | | |
| Designradiator(en) | x | | |
| Radiatorafwerking | x | | |
| | | | |
| **Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | x | | |
| | | | |
| **Keuken (inbouw)apparatuur** | | | |
| Kookplaat | x | | |
| Afzuigkap | x | | |
| Oven | x | | |
| Koel-vriescombinatie | | x | |
| Vaatwasser | x | | |
| Quooker | x | | |
| Koffiezetapparaat | | x | |
| | | | |
| **Toilet** | | | |
| Toilet | x | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Toiletrolhouder | x | | |
| Toiletborstel(houder) | | x | |
| | | | |
| **Badkamer** | | | |
| Douche (cabine/scherm) | x | | |
| Wastafel | x | | |
| Wastafelmeubel | x | | |
| | | | |
| **Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing** | | | |
| (Voordeur)bel | x | | |
| Rookmelders | x | | |
| (Klok)thermostaat | x | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | x | | |
| | | | |
| **Warmwatervoorziening** | | | |
| CV-installatie | x | | |
| | | | |
| **Tuin** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | x | | |
| Buitenverlichting | x | | |
| Tuinhuis/buitenberging | x | | |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| **Bijzonderheden** | |
| **1 a** | |
| Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **1 b** | |
| Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? | Nee |
| Zo ja, welke zijn dat? | |
| **1 c** | |
| Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? | Nee |
| Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? | |
| **1 d** | |
| Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? | Nee |
| Zo ja, graag nader toelichten: | |
| **1 e** | |
| Heeft u grond van derden in gebruik? | Nee |
| Zo ja, welke grond? | |
| **1 f** | |
| Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **1 g** | |
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? | Nee |
| **1 h** | |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? | Nee |
| Zo ja, hoe lang nog? | |
| **1 i** | |
| Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? | Nee |
| Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? | Nee |
| Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? | Nee |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| **1 j** | |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? | Nee |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? | |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: | |
| Duur: | |
| **1 k** | |
| Is er sprake van onteigening? | Nee |
| **1 l** | |
| Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? | Nee |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? | |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: | |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? | |
| Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? | |
| Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? | |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort? | |
| Zo ja, hoeveel? | |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? | |
| Zo ja, welke? | |
| **1 m** | |
| Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? | Nee |
| | |
| **1 n** | |
| Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? | Nee |
| Zo ja, welke is/zijn dat? | |
| **1 o** | |
| Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? | Nee |
| Zo ja, toelichting: | |
| **1 p** | |
| Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? | Nee |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Zo ja, welke? | |
| **1 q** | |
| Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **1 r** | |
| Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? | Nee |
| Zo ja, waarom? | |
| **1 s** | |
| Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? | Nee |
| Zo ja, waarom? | |
| **1 t** | |
| Hoe gebruikt u het appartement nu? | bewoning |
| Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? | Ja |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | Ja |
| Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? | |
| Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? | |
| | |
| **Gevels** | |
| **2 a** | |
| Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **2 b** | |
| Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **2 c** | |
| Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? | Nee |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | Ja |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | 2017 borstwering voorgevel |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Ja |
| Is er sprake van volledige isolatie? | Nee |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? | gevel ronde de voordeur |
| **2 d** | |
| Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? | Nee |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | |
| | |
| **Dak(en)** | |
| **3 a** | |
| Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: | dakbedekking 2022 vervangen |
| Overige daken: | nvt |
| **3 b** | |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **3 c** | |
| Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **3 d** | |
| Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? | Ja |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | pannendak 2005 gerenoveerd |
| **3 e** | |
| Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: | Nee |
| Overige daken: | Nee |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: | |
| Overige daken: | Nee |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | nvt |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Ja |
| Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: | Nee |
| Overige daken: | Nee |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | |
| **3 f** | |
| Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting: | |
| **3 g** | |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
| Zo ja, toelichting: | |
| | |
| **Kozijnen, ramen en deuren** | |
| **4 a** | |
| Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? | hout |
| **4 b** | |
| Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? | 2026 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Nee |
| Zo ja, door wie? | |
| **4 c** | |
| Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? | Ja |
| Zo nee, toelichting: | |
| **4 d** | |
| Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | Ja |
| Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? | |
| **4 e** | |
| Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? | Ja |
| Zo ja, welk type glas? | HR isolatieglas |
| Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? | Nee |
| Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? | ramen voorgevel zijn voorzien van voorzet ramen |
| **4 f** | |
| Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| | |
| **Vloeren, plafonds en wanden** | |
| **5 a** | |
| Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **5 b** | |
| Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Zo ja, waar? | |
| **5 c** | |
| Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **5 d** | |
| Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **5 e** | |
| Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **5 f** | |
| Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? | Ja |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | 2017 steenwol |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Ja |
| Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |
| Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | |
| | |
| **Fundering, kruipruimte en kelder** | |
| **6 a** | |
| Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **6 b** | |
| Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? | Ja |
| Is de kruipruimte droog? | Ja |
| Zo nee of meestal, toelichting: | |
| **6 c** | |
| Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? | Nee |
| Zo ja of soms, toelichting: | |
| **6 d** | |
| Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? | Nee |
| Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? | |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? | |
| | |
| **Installaties** | |
| **7 a** | |
| Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? | CV ketel |
| Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
| Zo nee, toelichting: | |
| Merk van de installatie(s): | Remeha |
| Type(nummer) van de installatie(s): | Avanta |
| Installatiedatum van de installatie(s): | 2024 |
| Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | nvt |
| Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Nee |
| Zo ja, door wie? | |
| **7 b** | |
| Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? | Nee |
| Zo ja, wat is u opgevallen? | |
| **7 c** | |
| Zijn er radiatoren die niet warm worden? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **7 d** | |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? | Nee |
| Zo ja, waar en welke? | |
| **7 e** | |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **7 f** | |
| Heeft u vloerverwarming in het appartement? | Ja |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch: | Nee |
| warm water: | Ja |
| overig, namelijk | nvt |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? | |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? | woonkamer, keuken, toilet en badkamer |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? | nvt |
| **7 g** | |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **7 h** | |
| Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? | Nee |
| In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: | |
| Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? | |
| **7 i** | |
| In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/ gereinigd? | nvt |
| **7 j** | |
| Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | nvt |
| Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | Niet bekend |
| **7 k** | |
| Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? | Nee |
| Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | |
| Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **7 l** | |
| Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | Nee |
| Zo ja, waar bevindt deze zich? | |
| Blijft deze achter? | |
| **7 m** | |
| Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? | Ja |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | Ja |
| Zo nee, toelichting: | |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | nvt |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 2026 |
| **7 n** | |
| Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? | |
| Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? | |
| Zo nee, toelichting: | |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | |
| **7 o** | |
| Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? | Ja |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | 5 jaar |
| | |
| **Sanitair, riolering en keuken** | |
| **8 a** | |
| Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **8 b** | |
| Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 9 jaar |
| **8 c** | |
| Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? | Ja |
| Zo nee, welke niet? | |
| **8 d** | |
| Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? | Ja |
| **8 e** | |
| Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **8 f** | |
| Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? | Nee |
| Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? | |
| **8 g** | |
| Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? | 2017 |
| **8 h** | |
| Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | 2017, oven is in 2020 vervangen |
| Functioneert alle inbouwapparatuur? | Ja |
| Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? | |
| **8 i** | |
| Heeft u een kokend water kraan? | Ja |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | ja functioneert goed uit 2023 |
| | |
| **Diversen** | |
| **9 a** | |
| Wat is het bouwjaar van het appartement? | 1890 |
| **9 b** | |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? | Nee |
| Zo ja, welke en waar? | |
| **9 c** | |
| Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | Nee |
| **9 d** | |
| Is er sprake van loden leidingen in het appartement? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **9 e** | |
| Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? | Nee |
| **9 f** | |
| Heeft u elders lekkages gehad? | |
| **9 g** | |
| Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? | Nee |
| Zo ja, is er een onderzoeksrapport? | |
| Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? | |
| **9 h** | |
| Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? | Nee |
| Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? | |
| Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? | |
| Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | Nee |
| **9 i** | |
| Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| **9 j** | |
| Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? | Nee |
| Zo ja, waar? | |
| Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? | |
| Zo ja, wanneer? | |
| Zo ja, door welk bedrijf? | |
| **9 k** | |
| Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? | Nee |
| Zo ja, waar? | |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| **9 l** | |
| Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? | Ja |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? | renovatie |
| Zo ja, in welk jaartal? | 2017 |
| Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? | eigen beheer |
| **9 m** | |
| Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **9 n** | |
| Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| **9 o** | |
| Is er sprake van glasvezel internet? | Ja |
| **9 p** | |
| Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? | Ja |
| Zo ja, welke label? | label C |
| | |
| **Vaste lasten** | |
| **10 a** | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | |
| Belastingjaar? | |
| **10 b** | |
| Wat is de WOZ-waarde? | |
| Peiljaar? | |
| **10 c** | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? | |
| Belastingjaar? | |
| **10 d** | |
| Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? | |
| Belastingjaar? | |
| **10 e** | |
| Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: | |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Elektra: | |
| Water: | |
| Stadsverwarming: | |
| Anders: | |
| Te weten: | |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): | |
| Elektriciteit hoog (kWh): | |
| Elektriciteit laag (kWh): | |
| Elektriciteit totaal (kWh): | |
| Water (m3): | |
| Stadsverwarming (GJ): | |
| Anders: | |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: | |
| **10 f** | |
| Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? | |
| Zo ja, welke? | |
| Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? | |
| Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: | |
| Duur: | |
| **10 g** | |
| Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? | |
| Heeft u alle canons betaald? | |
| Is de canon afgekocht? | |
| Zo ja, tot wanneer? | |
| **10 h** | |
| Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? | |
| Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | |
| Zo ja, hoe hoog? | |
| Zo ja, waarvoor? | |
| **10 i** | |
| Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? | |
| Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? | |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? | |
| | |
| **Garanties** | |
| **11 a** | |
| Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? | Nee |
| Zo ja, welke? | |
| | |
| **De VvE en onderlinge verhoudingen** | |
| **12 a** | |
| Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? | Nee |
| Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: | |
| **12 b** | |
| Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? | |
| **12 c** | |
| Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? | Nee |
| **12 d** | |
| Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: | |
| Berging: | |
| Parkeerplaats: | |
| **12 e** | |
| Aantal stemmen voor dit appartement: | |
| | |
| **De bestuurder(s) ('het bestuur')** | |
| **13 a** | |
| Is er een professionele bestuurder? | Nee |
| **13 b** | |
| Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? | |
| | |
| **De vergadering van eigenaars** | |
| **14 a** | |
| Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? | Nee |
| **14 b** | |
| Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? | Nee |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
|---|---|
| **14 c** | |
| Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? | Nee |
| Zo ja, om welke besluiten gaat het? | |
| | |
| **Verzekeringen** | |
| **15 a** | |
| Is er een collectieve opstalverzekering? | Nee |
| **15 b** | |
| Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? | |
| **15 c** | |
| Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? | Nee |
| | |
| **Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE** | |
| **16 a** | |
| Is er een reservefonds? | Nee |
| Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: | |
| Datum: | |
| **16 b** | |
| Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? | Nee |
| Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: | |
| Periode: | |
| **16 c** | |
| Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? | nvt |
| **16 d** | |
| Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: Waarvan: | |
| Exploitatiekosten (servicekosten) | |
| Reservering voor onderhoud | |
| Stookkosten (voorschot) | |
| **16 e** | |
| Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? | Nee |
| Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald? | |
| Bedrag: | |

# VRAGENLIJST

| Vraag | Antwoord |
| --- | --- |
| Te voldoen per: | |
| **16 f** | |
| Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? | Nee |
| Zo nee, welke niet? | nvt |
| | |
| **Nadere Informatie** | |
| **17 a** | |
| Overige zaken | |



# OVER ONS

Generaal Cronjestraat 66, 2021 JK Haarlem
Amsterdamstraat 15 - 17, 2032 PM Haarlem
**023-5250090 | info@wateenleukhuis.nl | www.wateenleukhuis.nl**

Hugtenburg & de Vries
makelaars en taxateurs

# VERKOOPPROCEDURE

**Verkoopsysteem ook wel het Amsterdamse systeem genoemd**
Indien er een onderhandeling gaande is en er zich een tweede of derde etc. partij aandient die ook een bieding wil uitbrengen ontstaat er de volgende situatie. Aan de tweede (of derde etc.) partij wordt gevraagd met een uiterst voorstel te komen al dan niet met ontbindende voorwaarden. Uiteraard is partij twee niet op de hoogte van het voorstel zoals dat door de eerste partij is uitgebracht. Op het moment dat er door partij twee (of drie etc.) een voorstel is uitgebracht dient partij één ook een uiterst voorstel uit te brengen zonder dat de eerste partij weet welk uiterst voorstel er door partij twee (of drie etc.) is uitgebracht. De verkoper kan vervolgens de keuze maken met welke partij c.q. welk voorstel hij in zee wil gaan.

**Bieden**
Een bod dient te allen tijde, binnen 2 werkdagen, schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email.

**Bereikbaarheid**
Bieders dienen er voor te zorgen dat zij tijdens de onderhandelingen te allen tijde bereikbaar zijn tijdens kantooruren.

**Gunning**
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

**Wilsovereenstemming**
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 koopovereenkomst 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 overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

**Onderzoeksplicht**
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. Ook de genoemde maatvoering is een indicatie en hieruit kunnen geen rechten, hoe dan ook, worden ontleend. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om zelf maten op te nemen. 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. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk, dat de eventuele bijgevoegde tekeningen niet meer op maat zijn.

**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.

**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 dus weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogt te brengen of u verder te helpen met het zoeken naar de perfecte woning.

**NVM/VastgoedCert**
Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Al onze makelaars en taxateurs zijn gecertificeerd bij VastgoedCert.

**Koopakte**
Na de wilsovereenstemming, wordt er door Hugtenburg & de Vries een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

**Bankgarantie/waarborgsom**
De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen vier weken na het totstandkomen van de overeenkomst.

**Registreren koopakte**
Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

**Bedenktijd**
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft 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 beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de 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 en algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan Hugtenburg & de Vries alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

**Schriftelijke vastlegging**
De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij of Hugtenburg & de Vries niet uiterlijk op de achtste werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, gebruik van is gemaakt.

**Goed gedocumenteerd**
Goed "gedocumenteerd" zoals opgenomen in de koopovereenkomst, betekent, dat de koper, indien hij een beroep doet op de ontbindende voorwaarden financiering hij dan minimaal twee schriftelijke afwijzingen van een officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen.

**Voorbehoud koper**
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

**Inroepen van een voorbehoud**
Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient te koper dit door middel van minimaal 2 schriftelijke afwijzingen van erkende financieringsinstellingen aan te tonen.

**Hypotheken**
Wij kunnen u van dienst zijn bij het laten berekenen van een hypotheek op maat bij De Hypotheker in Haarlem-Noord. Telefonisch te bereiken op nummer 023-5258884.

**Verdere informatie**
Overige informatie is ter inzage, tijdens kantooruren, bij Hugtenburg & de Vries. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verstrekt of kan informatie per fax of email worden verzonden. Deze 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 bieding. Hugtenburg & de Vries raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop. Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gesteld gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

**Clausules**
Onderstaande clausules zullen worden toegevoegd aan de model-koopakte.

**Roerende zaken**
Uitgangspunt is, dat de roerende zaken volgens de aangehechte lijst bij de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst roerende goederen ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen.

**Milieu**
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico terzake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de 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.

**Fundering**
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering. Koper vrijwaart verkoper in deze.

**Ouderdom**
Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik (De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst). Koper vrijwaart verkoper in deze.

**Asbest**
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 voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te 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.

**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.

**Notariskeuze koper binnen de regio**
De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 15 kilometer buiten het verkochte, dan zijn de eventueel aanvullende notariële kosten voor die notariskeuze voor rekening van koper.

**Voordeel overdrachtsbelasting voor verkoper**
Indien de waarde waarover koper overdrachtsbelasting is verschuldigd wegens de overdracht binnen zes maanden na een voorgaande overdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet-aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtsbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

**Slapende' Vereniging van Eigenaren**
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de Vereniging van Eigenaren, op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst, niet actief is. Koper verklaart er tevens mee bekend te zijn dat een V.v.E. per 1 mei 2008 dient te voldoen aan een aantal wettelijke verplichtingen, onder andere het vormen en handhaven van een adequaat en voldoende reservefonds. Een nadere toelichting op en uitwerking van de hiervoor bedoelde wettelijke verplichtingen is te vinden op de website van de Kamer van Koophandel, www.kvk.nl. Koper vrijwaart verkoper van alle eventuele aansprakelijkheid voortvloeiende uit het feit dat de V.v.E. thans niet voldoet aan de hiervoor bedoelde wettelijke verplichtingen.

**Energielabel**
Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr 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.

**Verkoopbrochure**
Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.



# INTERESSE IN DEZE WONING?

## NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Generaal Cronjestraat 66, 2021 JK Haarlem
Amsterdamstraat 15 - 17, 2032 PM Haarlem
**023-5250090 | info@wateenleukhuis.nl | www.wateenleukhuis.nl**

Hugtenburg & de Vries
makelaars en taxateurs

**Wat een leuk huis!**