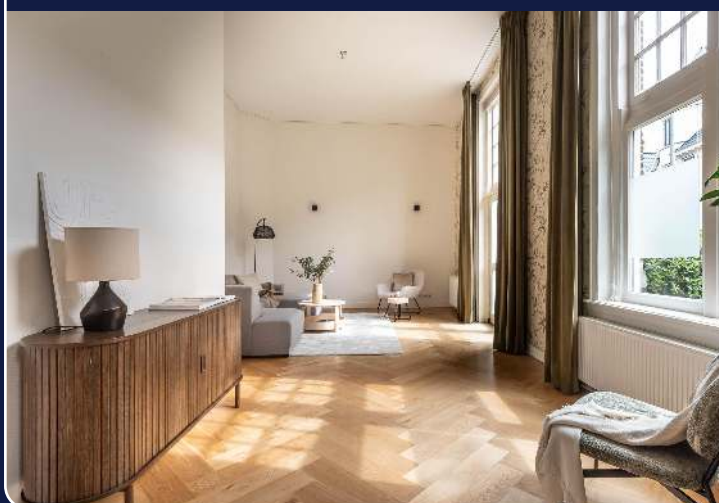




Coen Cuserhof 43, Haarlem

www.coencuserhof43.nl

€ 1.895.000 k.k.





Kenmerken

Type	Herenhuis, hoekwoning	Inhoud	1161 m ³
Bouwjaar	1907	Perceelopp.	256 m ²
Kamers	7 (5 slaapkamers)	Verwarming	Cv-ketel, open haard en vloerverwarming gedeeltelijk
Woonopp.	317 m ²	Parkeren	Op afgesloten terrein, op eigen terrein en parkeervergunningen

Riant herenhuis in pittoresk hofje.

In de fraaie Koninginnebuurt staat nu te koop een riant (317m²), nagenoeg vrijstaand, herenhuis in de Koninginnebuurt. De woning bestaat uit een ruime woonkeuken, aparte woon/zitkamer, vijf slaapkamers en een open studeerplek (waarvan eventueel ook een extra slaap- of badkamer gemaakt kan worden). Door de hoge plafonds (±4m) en grote ramen is het ook een bijzonder licht huis. Voor geval u Haarlem niet zo goed kent: de Koninginnebuurt staat bekend als de mooiste buurt van Haarlem met voornamelijk huizen uit de late 19e en vroege 20e eeuw. De buurt zelf (en zeker de Olieslagerslaan waaraan het Coen Cuserhof ligt) is rustig. Het gezellige oude centrum van Haarlem met vele winkels, restaurants, terrasjes, bioscoop, concertzalen en schouwburg ligt op loopafstand.

De woning is heel bijzonder door zijn prachtige architectuur en ligging in een pittoresk hofje: het Coen Cuserhof. Het Coen Cuserhuis is in 1907-1908 gebouwd als Burgerweeshuis en is nu een rijksmonument. Op Internet is meer over de rijke geschiedenis te lezen en te zien op foto's en filmpjes. Eind jaren 80 werd het complex in 13 woningen met privé tuinen gesplitst. Het huis biedt een prachtig uitzicht op dit pittoreske hofje en vanuit de torenkamer ziet u ook de St. Bavo en de duinen. Het zijn eigen woningen (dus geen VVE). Het parkeerterrein is wel gemeenschappelijk (met voor iedereen een vaste plek). Over het (beperkte) onderhoud daarvan worden jaarlijks afspraken gemaakt.

Deze woning kan voor veel doelgroepen interessant zijn. Op het Coen Cuserhof wonen namelijk zowel gezinnen met kinderen als stellen waarvan de kinderen al het huis uit zijn. En ook de rest van de Koninginnebuurt is in dit opzicht gemêleerd. De huidige eigenaar kwam er in 2016 met een klein gezin wonen en maakte op de zolderverdieping een appartement (met eigen badkamer en keukentje). Dat appartement kan bijvoorbeeld worden gebruikt voor inwonende ouders, volwassen kind of au-pair, voor kantoor aan huis of als riante logeergelegenheid voor vrienden. Omdat het huis vijf (evt. zes) slaapkamers heeft, is het ook geschikt voor een groter (evt. samengesteld) gezin. Er is geen lift, maar wel voldoende ruimte om er desgewenst één aan te leggen.

Het huis is goed onderhouden en geïsoleerd. Het interieur en de indeling zijn in 2014-2016 gemoderniseerd. Aan de buitenkant is alle onderhoud gedaan en netjes bijgehouden (bijv. buitenschilderwerk 2021, voegwerk hersteld 2017). De woning zou in principe zo betrokken kunnen worden. Er is geen energielabel (niet verplicht omdat het een monument is) maar het huis heeft wel vloerisolatie, dakisolatie en grotendeels dubbel glas.

Aantrekkelijk is ook de zonnige charmante tuin op zuidwesten en het vele groen in de buurt. De hoofdtuin ligt aan de zijkant van het huis en u loopt er via openslaande deuren vanuit de woonkeuken zo in. En dan zit u middenin het pittoreske hofje, wel met de nodige privacy omdat rondom de tuin een goede heg loopt en het verder een zeer rustig hofje is met nauwelijks aanloop van buiten. Vanaf het einde van de ochtend tot aan zonsondergang zit u heerlijk in de zon. Daarnaast is er vanuit de woonkamer er een deur naar een beschut plaatsje in de voortuin, een fijn plekje om in de ochtend een kopje koffie te drinken. In de buurt van het huis is er ook veel groen om van te genieten. Bijvoorbeeld met een wandeling in de nabijgelegen Haarlemmerhout, prachtig in elk seizoen, of lekker op het Florapark samen sporten of spelletjes doen. En op een mooie dag bent u met de fiets zo op één van de buitenplaatsen rond Haarlem of in de duinen voor een wandeling of bij t Wed dan wel het strand om te zwemmen.

Een laatste pluspunt is het kunnen parkeren op eigen terrein en de uitstekende OV-verbindingen.

Bij het huis hoort een ruime eigen parkeerplek op een afgesloten parkeerterrein (gezamenlijk terrein met 13 plekken, één voor elk huis aan het Coen Cuserhof). Een eventuele tweede auto kan op straat (meestal voor de deur) worden geparkeerd, daarvoor moet bij de gemeente een parkeervergunning worden aangevraagd. Bezoek kan ook tegen gunstig tarief ook op straat parkeren, dat loopt via bezoekersparkeren van de Gemeente Haarlem. Vanuit het Coen Cuserhof bent u met de auto binnen enkele minuten op uitvalswegen richting Amsterdam, Den Haag en Alkmaar. Reist u met het OV? Vanaf het Coen Cuserhof is het 5 minuten lopen naar het busstation op het Houtplein waarvandaan directe bussen gaan naar o.a. Haarlem station, Amsterdam (Zuid, Bijlmer, Elandsgracht), Leiden, Hoofddorp en Amstelveen. Om een trein te pakken fietst u in ongeveer 10 minuten fietsen naar het station van Haarlem zodat u vanaf huis in ongeveer een half uur op Amsterdam CS bent.

Indeling:

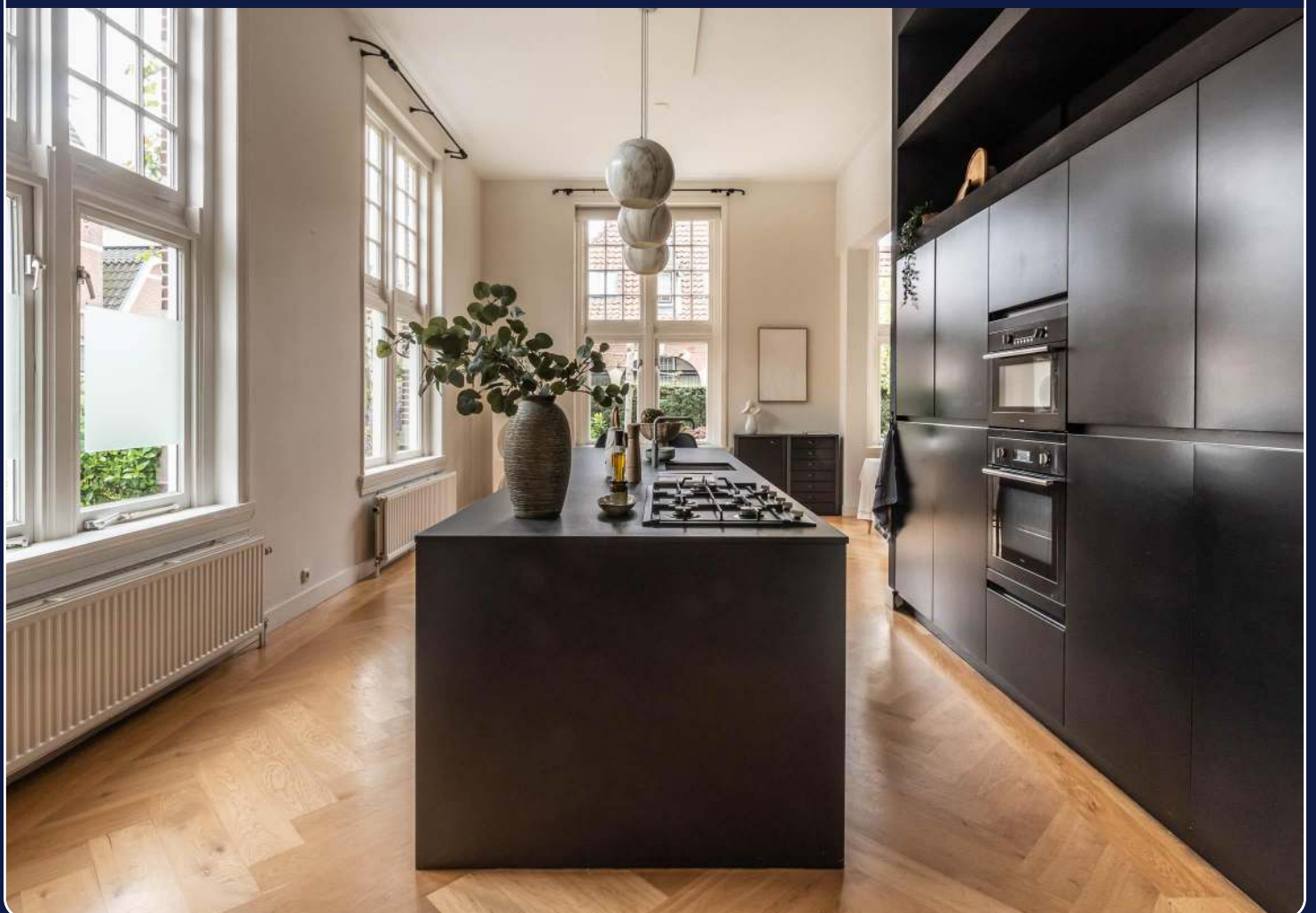
Begane grond: Voortuin over de gehele breedte. In het midden van de woning is de centrale entree met meterkast. Zowel links als rechts zijn dubbel openslaande deuren waardoor de 18 meter brede gevel ook van binnen tot zijn recht komt. Aan de rechterzijde bevindt zich een ruime woonkamer met openslaande deuren naar de voortuin en aan de linkerzijde de zeer ruime woonkeuken met moderne zwarte keuken met kookeiland/eetbar (ong. 4m lang). De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, vriezer, vaatwasser, dubbele (combi-)oven, 5 pitsgasfornuis en een combi-Quooker kraan. Ruime open eetkamer met open haard en openslaande deuren naar de tuin. De tuin is zonnig gelegen op het Zuidwesten. Aan het eind van de hal is de deur naar het imposante trappenhuis. Rechts het ruime toilet, berging met CV Ketel (2014), wasmachine/drogeraansluiting en een bijkeuken. Links het riante open trappenhuis met zicht tot aan het dak (ca. 12 meter hoog). De begane grond heeft ca. 4m hoge plafonds en is voorzien van een brede eikenhouten visgraatvloer. De begane grondvloer is in de kruipruimte voorzien van vloerisolatie.

Eerste verdieping: Drie ruime slaapkamers en een studeerkamer die eventueel tot vierde slaapkamer kan worden omgebouwd. De ruime badkamer met vloerverwarming heeft een inloofdouche, ligbad, dubbele wastafel, zwevend toilet en bidet. De masterbedroom, met een prachtig uitzicht over het hofje, is voorzien van vijf plafondhoge garderobekasten. Ook deze verdieping is zo'n 4 meter hoog en is geheel voorzien van massief eiken houten vloerdelen.

Tweede verdieping: Overloop en deur naar een riante zolderverdieping met een zelfstandig appartement bestaande uit: twee grote (slaap) kamers; keukentje; badkamer voorzien van douche, wc, wastafel en wasmachine aansluiting; eigen cv installatie (2016). Door de dakkapellen en vanuit de toren geniet je van een prachtig uitzicht over Haarlem. De balkenconstructie is in het zicht gebleven en het dak is aan de binnenzijde zeer goed geïsoleerd. De gehele verdieping is voorzien van een eiken laminaatvloer.

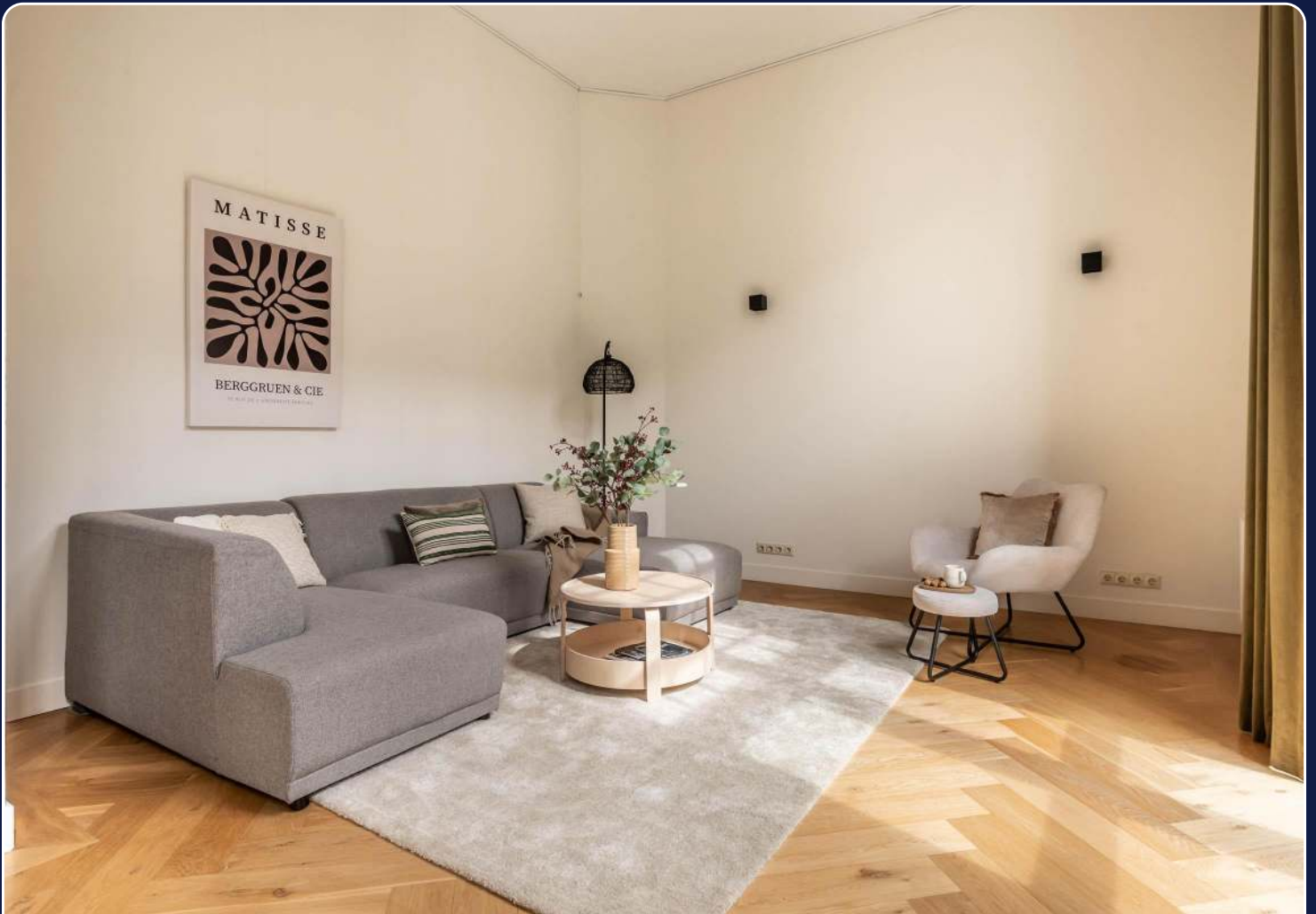
Algemeen:

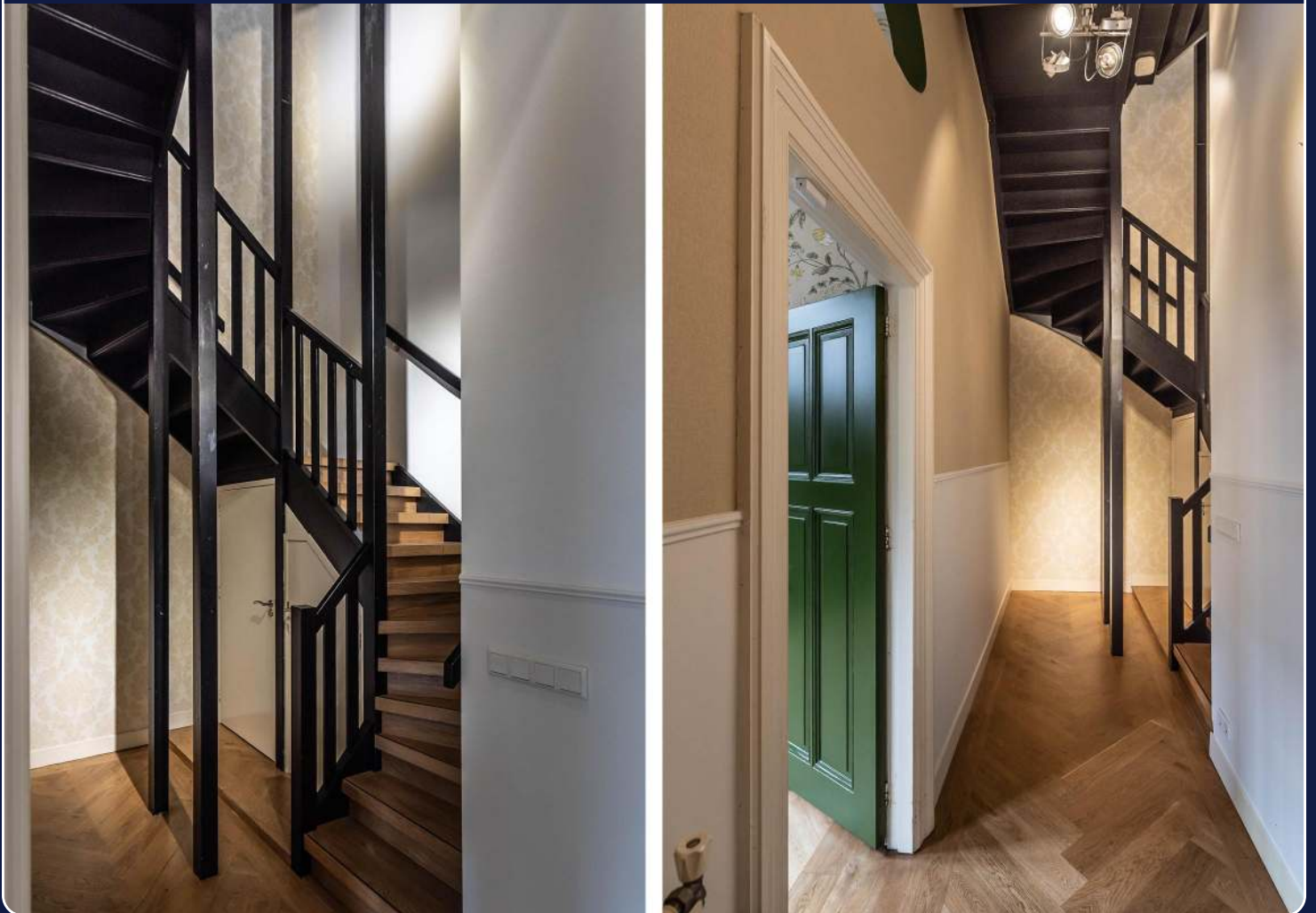
- Ruim en fantastisch gelegen gezinshuis met 5 slaapkamers en een studeerkamer!;
- Geschikt voor dubbele bewoning;
- Bouwjaar 1907;
- Rijksmonument;
- Woonoppervlak ca. 317m², inhoud ca. 1.161m³;
- Volledig gemoderniseerd en kan zo worden betrokken;
- Parkeerplaats op eigen terrein;
- Oplevering in overleg.





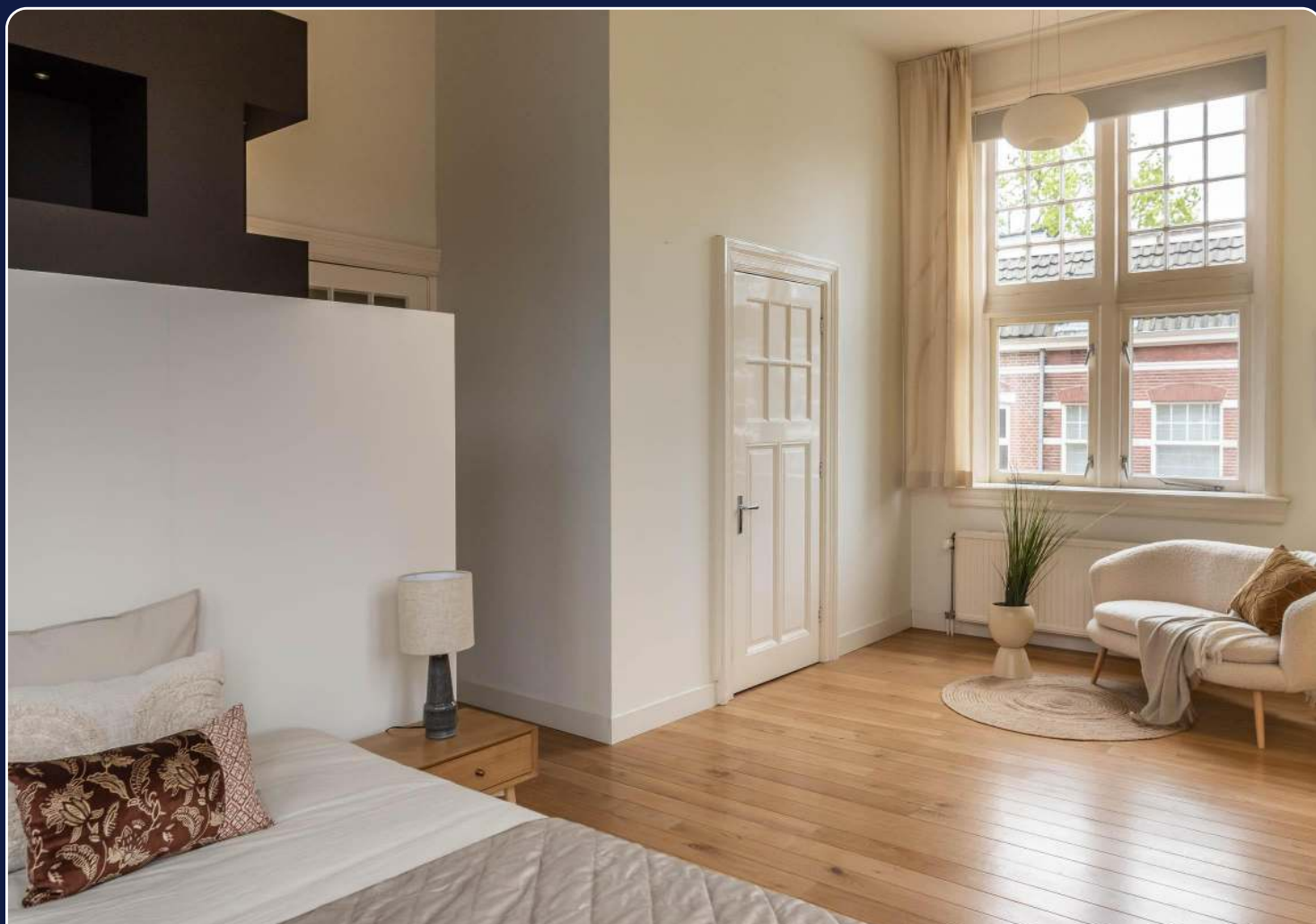










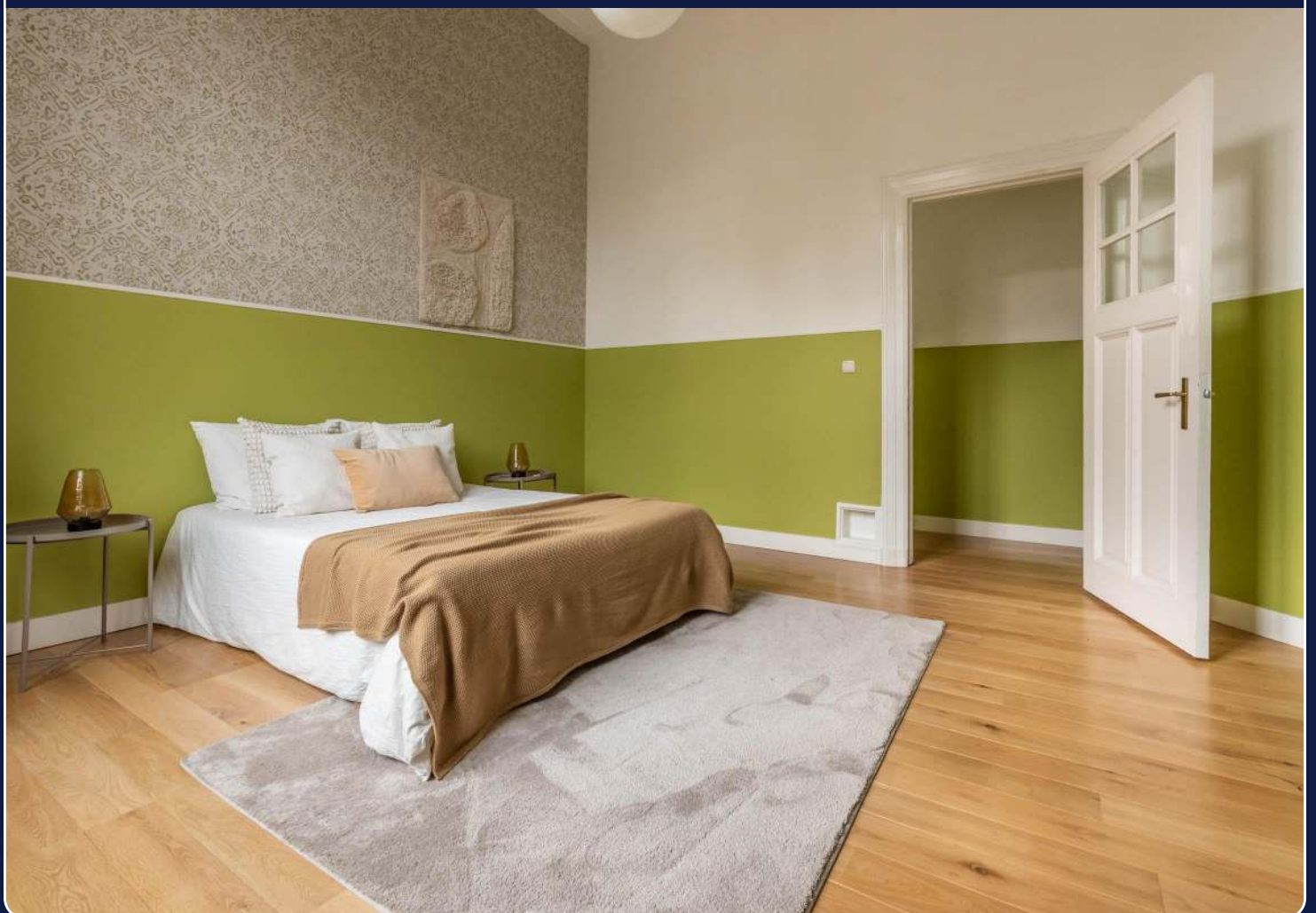


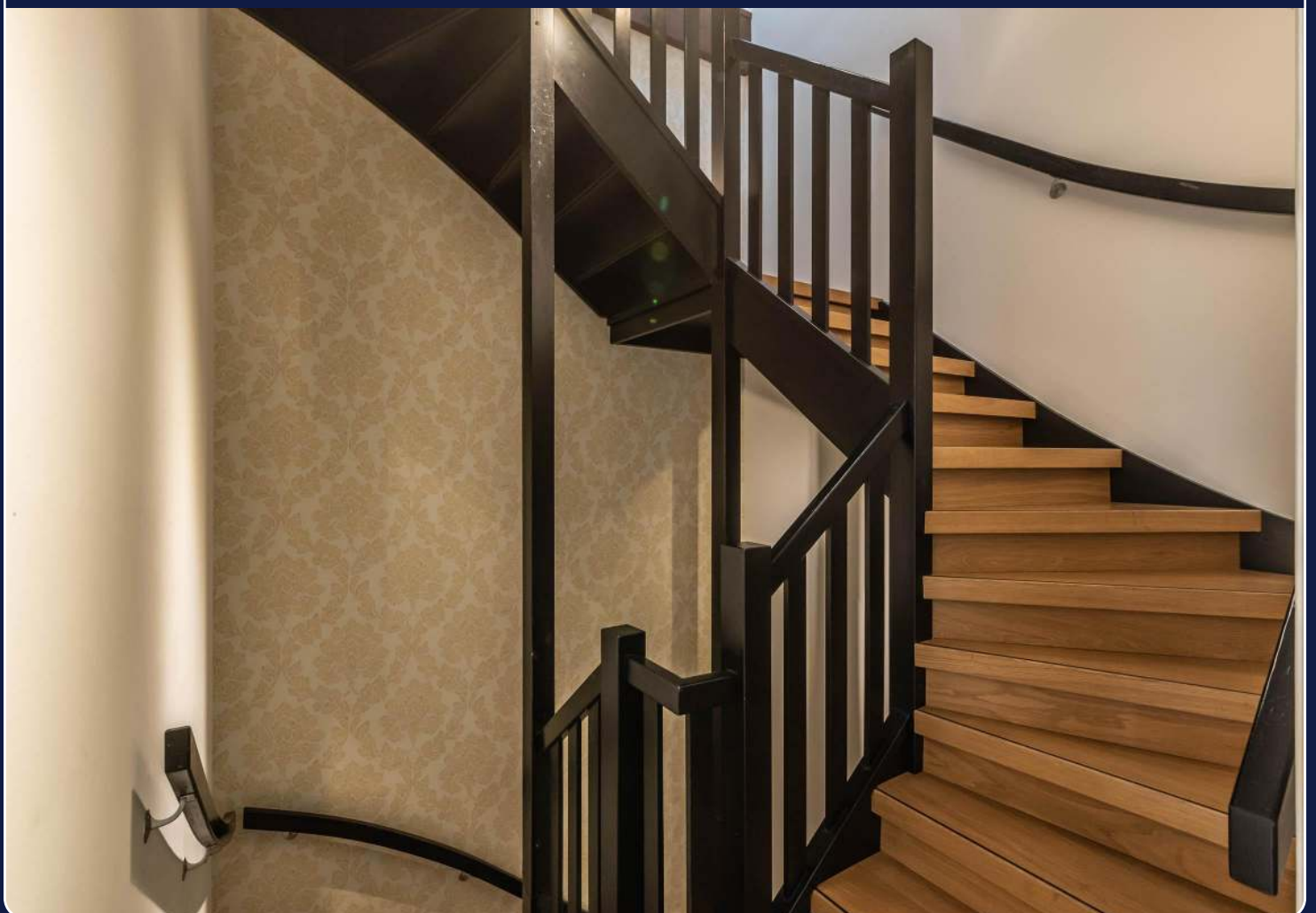






























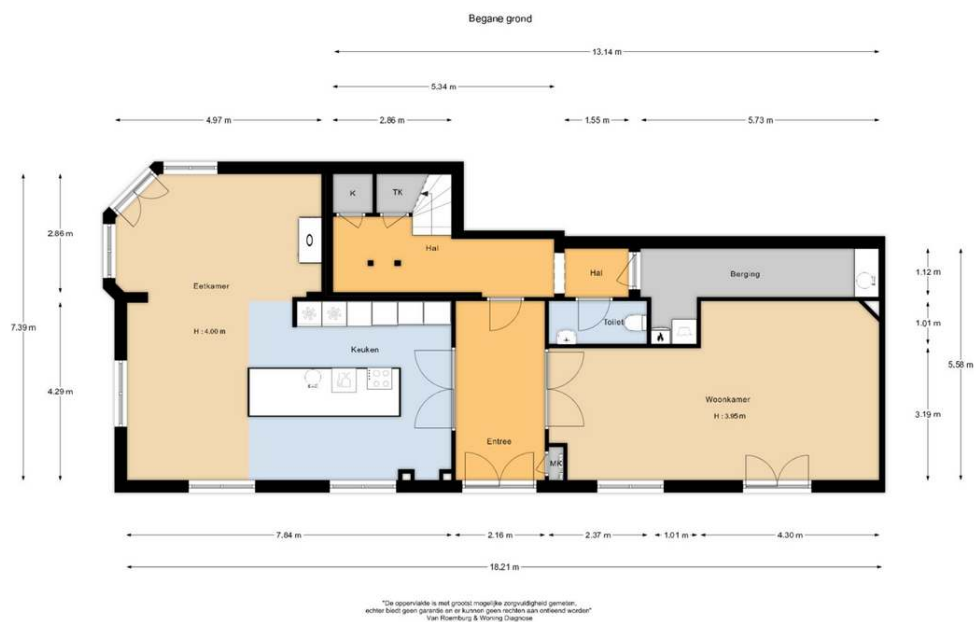








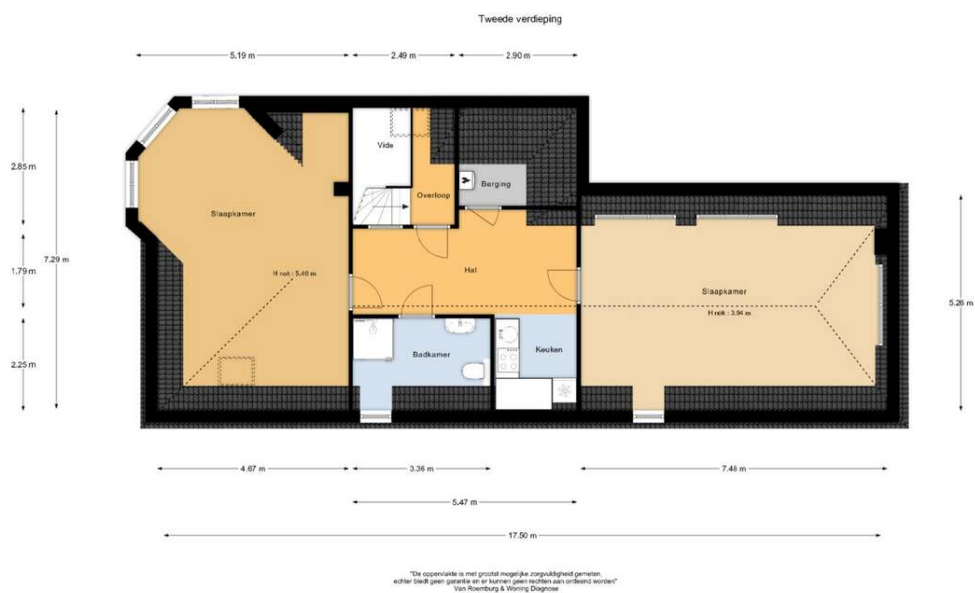
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

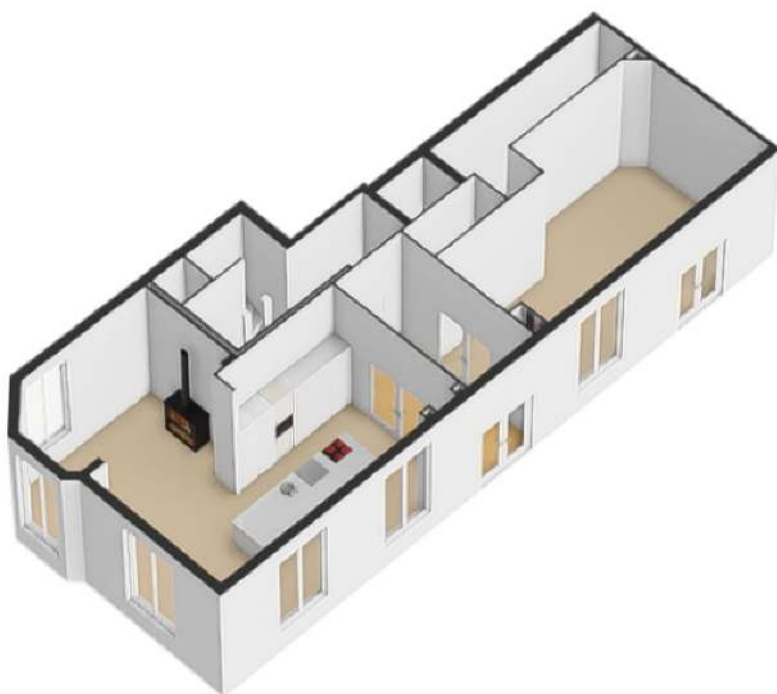


Plattegrond

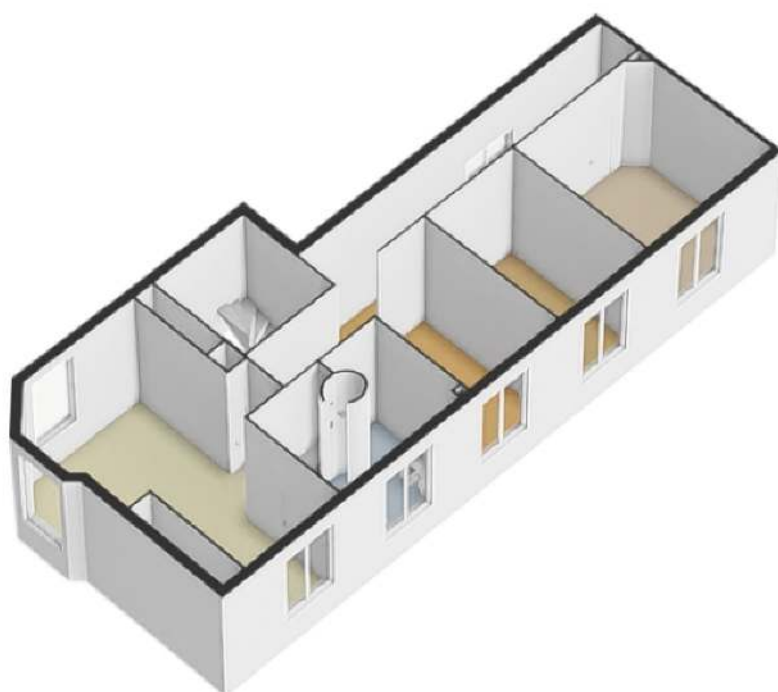


*De afmetingen in metrische eenheden zijn afgerond op twee decimalen.
De afmetingen in voet en duim zijn afgerond op twee decimalen.
Van Bouwrijke & Bouwrijke B.V.

Plattegrond 3D



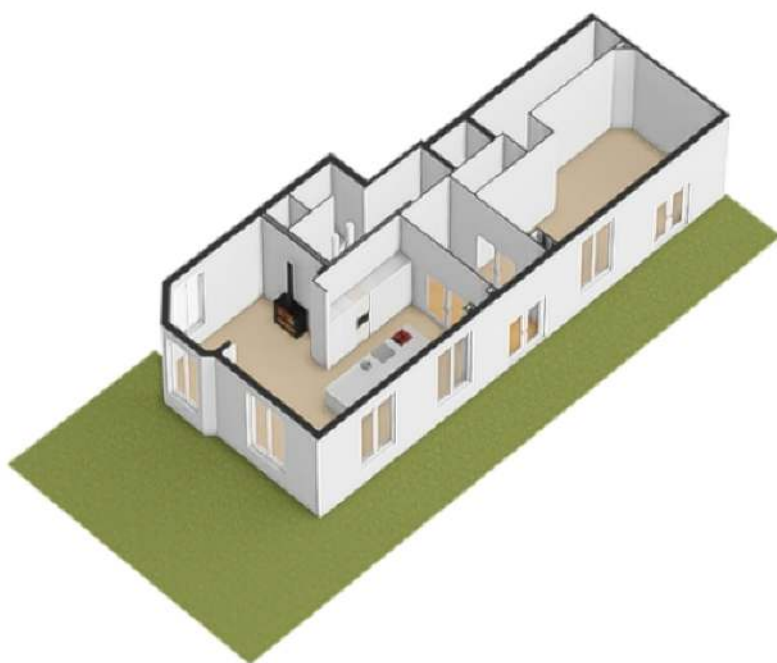
Plattegrond 3D



Plattegrond 3D



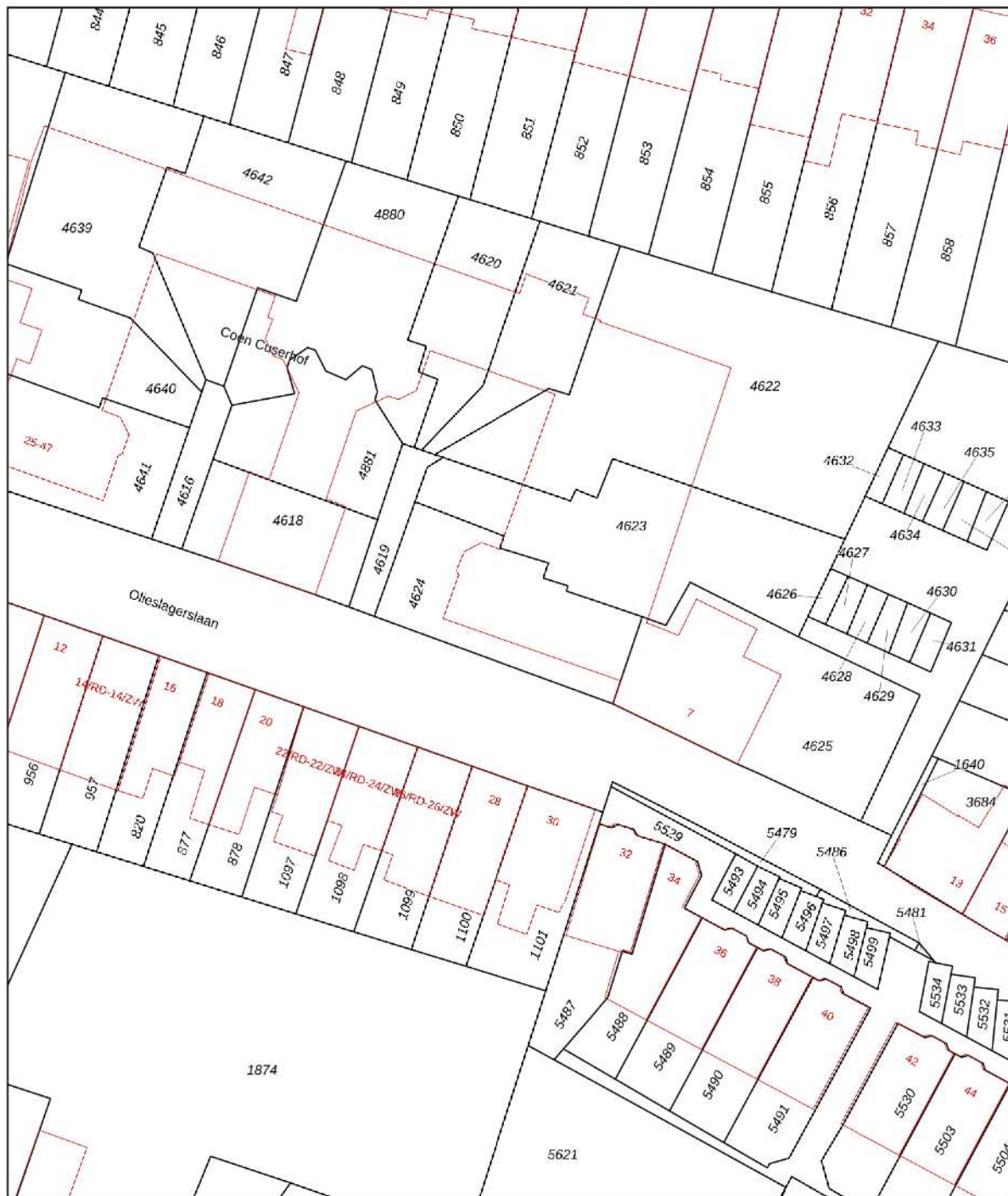
Plattegrond 3D



2. Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Coen Cuserhof 43



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bobouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Haarlem

I

4624

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 2023

Do bewaard 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.

6. Lijst van zaken

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Coen Cuserhof 43, 2012 GZ Haarlem

Datum:

05-02-2024

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
- Kroonluchters en lamp in hal (kroonluchter boven eettafel evt. ter overname indien door koper gewenst)	☐	☒	☐	☐
- Hanglampen op eerste verdieping	☐	☐	☒	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- (garderobe)kasten op eerste en tweede verdieping (witte en gele kasten). Kastje in trapkast	☒	☐	☐	☐
- Legplankjes bij wasmachine	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Groene fluwelen overgordijnen BG en eerste verdieping (gaan in principe mee, over evt. overname is wel te praten)	☐	☒	☐	☐
- Dubbele (isolerende) plisségordijnen op alle ramen, witte overgordijnen op eerste verdieping, azuurblauwe overgordijnen op tweede verdieping	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

6. Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– Dit huis heeft naast een grote keuken op de BG nog een kleine keuken op de 2e verdieping. Alle vaste apparaten in die beide keukens blijven achter.	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒

6. Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Dit huis heeft drie toiletten en twee badkamers. Afgezien van de hoge witte kast (ter overname) blijft alles achter	☒	☐	☐	☐
– Hoge witte badkamerkast (eerste verdieping)	☐	☐	☒	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– Voorzetramen, radiatorfolie, brievenbusborstel, isolerende plisségordijnen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

6. Lijst van zaken

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Tuinmeubilair	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

6. Lijst van zaken

Lijst van zaken



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:				
-				
-				

Voor akkoord,
Jeannette Capel

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

J.J. Capel
03-02-2024

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Aanvullende clausules

Aanvaarding

In overleg

Roerende zaken

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken, die in de aangehechte lijst van zaken zijn aangekruist, in de kolom "blijft achter", bij de koopsom zijn inbegrepen en zullen achterblijven. Indien volgens deze lijst, zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Voor zover er een lijst van zaken aan de brochure is toegevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Levering

Vrij van huur en ontruimd (behoudens de genoemde roerende zaken, op de roerende zakenlijst, zie bijlage).

Erfdienstbaarheden

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

Biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar eerste bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. Eerste bidder 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 derde partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Bieden

Een bod dient te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email of brief. DMC Makelaars treedt in deze op voor de verkoper. Wij adviseren geïnteresseerden voor begeleiding bij het uitbrengen van een bod en aankoop een eigen NVM-makelaar in te schakelen. Informeer naar het aantrekkelijke DMC Makelaarstarief.

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

Aanvullende clausules

Een overeenkomst zal pas schriftelijk worden opgemaakt, nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Onderzoek plicht

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. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht 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.

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 hoogte 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.

Koopakte

Na de wilsovereenstemming, wordt er door DMC Makelaars 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. De koopovereenkomst zal direct nadat overeenstemming is bereikt worden opgesteld en zal door partijen elektronisch worden ondertekend. DMC Makelaars maakt gebruik van DocuSign voor de elektronische ondertekening van de koopovereenkomst.

Notaris

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper. Bij keuze voor een notaris buiten de regio zijn de kosten voor het zorgdragen voor een (eventuele) volmacht voor verkoper, voor rekening van koper. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening van koper.

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 tot stand komen 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 van koper.

Aanvullende clausules

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 een 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 DMC Makelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij of DMC Makelaars uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Artikel 2.2

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom.

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.

Hypotheken

Wij kunnen u van dienst zijn bij het laten berekenen van een hypotheek op maat.

Verdere informatie

Overige informatie is ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verstrekt of kan informatie of email worden verzonden. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieder van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars van de afdeling Haarlem vindt u op www.funda.nl.

Clausules

Aanvullende clausules

Onderstaande clausules zullen worden toegevoegd aan de modelkoopakte.

1 Bodemverontreiniging

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het bericht m.b.t. het onderhavige pand, welke is afgegeven door de Gemeente. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake 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, tenzij hij met de verontreiniging bekend was. Een kopie van het Milieuraapport is op te vragen via ons kantoor.

2 Fundering

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. (Indien de fundering informatie bekend is zal deze worden verstrekt. Dit is slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitend bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie).

3 Waterhuishouding

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

4 Ouderdom

Koper verklaart bekend te zijn dat de woning en de bijgebouwen tenminste 116 jaar oud zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte cq. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven "woongebruik".

5 Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen en/of materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico koper.

6 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

Aanvullende clausules

belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

7 Maatvoering

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

8 Verkoopbrochure

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

AAN MATEN EN GEGEVENS ZOALS VERMELD IN DEZE BROCHURE KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



De Makelaars Combinatie:

Een unieke samenwerking van vakmensen, die al wat “makelmeters” op de teller hebben.

Eind 2017 besloten we om samen te gaan werken in een nieuwe richting: persoonlijker, vriendelijker, leuker.

Die insteek werkte, dat werd al snel duidelijk. Drie kantoren met alle specialismen en specialisten in huis. En vooral: vrolijke collega's met passie voor het vak, die elkaar volledig vertrouwen.

Als je zo prettig samenwerkt, schept dat ruimte om meer persoonlijke aandacht te geven. Aan u dus. En om al uw verwachtingen te overtreffen.

Onze kernwaarden:

Makelaar in Zuid Kennemerland, voor ons is er niets mooiers. We werken in de regio waar we al ons hele leven wonen. Ons werk bestaat uit mensen helpen een nieuwe richting te vinden in hun leven en wonen. Daarbij zijn voor ons allemaal drie woorden leidend:

Betrokken, Bevlogen, Betrouwbaar

Betrokken bij het wel en wee van onze cliënten en bij de omgeving waarin wij samen wonen. Bevlogen in alles wat we doen, vanaf de eerste kennismaking tot het succesvol afronden, en ver daarna.

Betrouwbaar omdat we niets beloven, maar gewoon doen wat we moeten doen. Daar praten we liever niet over, dat mogen onze cliënten zelf doen.



DMC Overveen

Ons kantoor in Overveen kijkt uit op de rotonde, waarvandaan u direct naar alle gemeenten in Zuid Kennemerland kunt.

Is uw woonsituatie toe aan een nieuwe richting?
Loop eens bij ons binnen!

Bloemendaalseweg 245
2051 GC Overveen

T: 023 541 00 41
E: overveen@dmcmakelaars.nl

www.dmcmakelaars.nl