Ben Viljoenstraat 11 RD, 2021 AA Haarlem

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

Omschrijving

Ben Viljoenstraat 11 RD, 2021 AA Haarlem

Sfeervolle en verrassend ruime jaren ’30 bovenwoning met maar liefst vier slaapkamers, twee zonnige buitenruimtes op het westen en een recent vernieuwde badkamer uit 2025.

De prachtige kamer-en-suite met authentieke schuifdeuren en glas-in-lood geeft de woning direct karakter en charme. Tegelijkertijd bieden de moderne open keuken met kookeiland en de stijlvolle badkamer met inloopdouche, regendouche en eiken wastafelmeubel alle comfort van nu.

Aan ruimte geen gebrek: de woning beschikt over vier volwaardige slaapkamers, een aparte waskamer, airconditioning en een ruim dakterras waar je tot laat van de zon kunt genieten. De afgelopen jaren is de woning bovendien op diverse punten vernieuwd en verbeterd, waaronder de dakopbouw in 2017, de keuken in 2019, traprenovatie, HR++ beglazing en de badkamer in 2025.

Kortom: een instapklare bovenwoning met sfeer, ruimte en comfort op een heerlijke plek in Haarlem.

Locatie
De Ben Viljoenstraat ligt op een heerlijke plek in de geliefde Transvaalbuurt: rustig wonen, maar met alles binnen handbereik. Om de hoek vind je de gezellige Generaal Cronjéstraat, bekend om haar fijne speciaalzaken, winkels, koffietentjes en eetgelegenheden. Het historische centrum van Haarlem bereik je binnen een kwartier wandelen en Station Haarlem ligt op slechts vijf minuten fietsen. Ook met het openbaar vervoer zit je hier uitstekend; bushaltes zijn op steenworp afstand te vinden.
Voor groen en ontspanning wandel of fiets je zo naar het Schoterbos, terwijl ook scholen, kinderopvang, speelpleinen en dagelijkse voorzieningen direct in de buurt liggen. En wil je richting strand of duinen? De duinen van Bloemendaal liggen op circa 5 kilometer afstand. Een ideale locatie waar stadse levendigheid, bereikbaarheid en ontspanning perfect samenkomen.

Indeling
Begane grond
Eigen entree met trapopgang.

1e verdieping
Overloop met toilet. Sfeervolle woonkamer en-suite met zwarte marmeren schouw en veel karakter. De moderne open keuken is voorzien van een kookeiland en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. Aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer, ook ideaal te gebruiken als werk- of studeerkamer. De geheel vernieuwde badkamer uit 2025 is stijlvol afgewerkt en beschikt over een inloopdouche met regendouche en een eiken wastafelmeubel. Vanuit deze verdieping is er toegang tot het balkon op het westen.

2e verdieping
Lichte overloop met daklicht. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één met airconditioning. Daarnaast is er een praktische waskamer met cv-opstelling. Het ruime en zonnige dakterras op het westen is een heerlijke plek om tot laat van de zon te genieten.

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

Bijzonderheden
- Bouwjaar 1927, dakopbouw uit 2017;
- Geheel nieuwe badkamer uit 2025;
- Airconditioning op de slaapkamer;
- Glad stucwerk wanden en plafonds;
- C.v.-installatie Remeha Tzerra CW5 met eTwist thermostaat uit 2017;
- Voorzien van dubbel glas, HR++ in de woonkamer en keuken;
- Vloerisolatie en dakisolatie aanwezig;
- Actieve VvE met KvK inschrijving, gezamenlijke opstalverzekering en MJOP (meerjaren onderhoudsplan);
- Servicekosten € 70,- per maand (opstalverzekering en reservering onderhoud);
- Oplevering: in overleg (het liefst op korte termijn).

Vraagprijs € 539.000,- k.k.

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

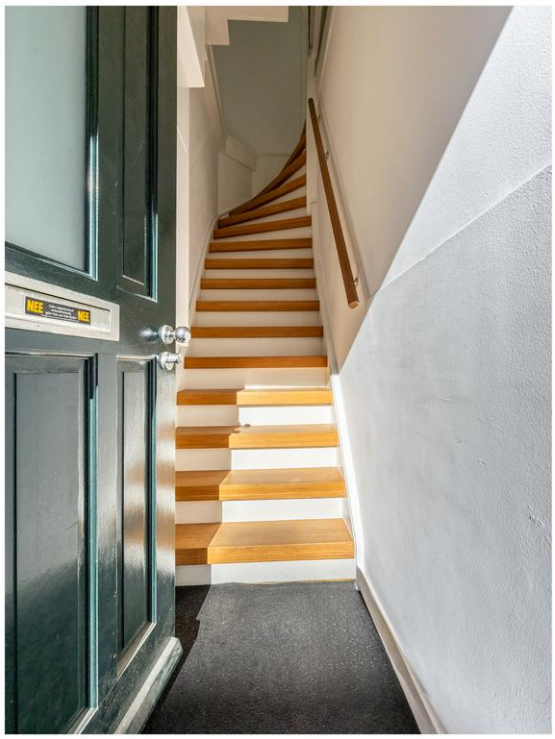
Kenmerken

Vraagprijs	: € 550.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: Ca. 337 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 98 m^2
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1927
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Gashaard
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

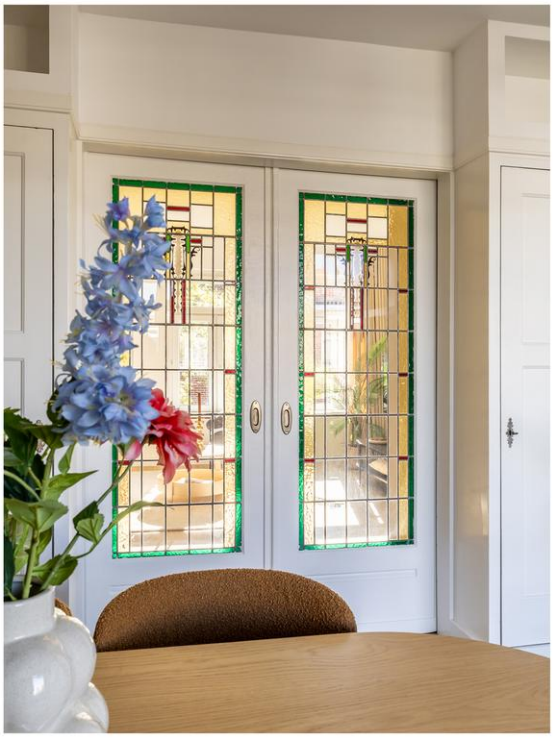
Locatie

Ben Viljoenstraat 11 RD
2021 AA HAARLEM

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl



NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl



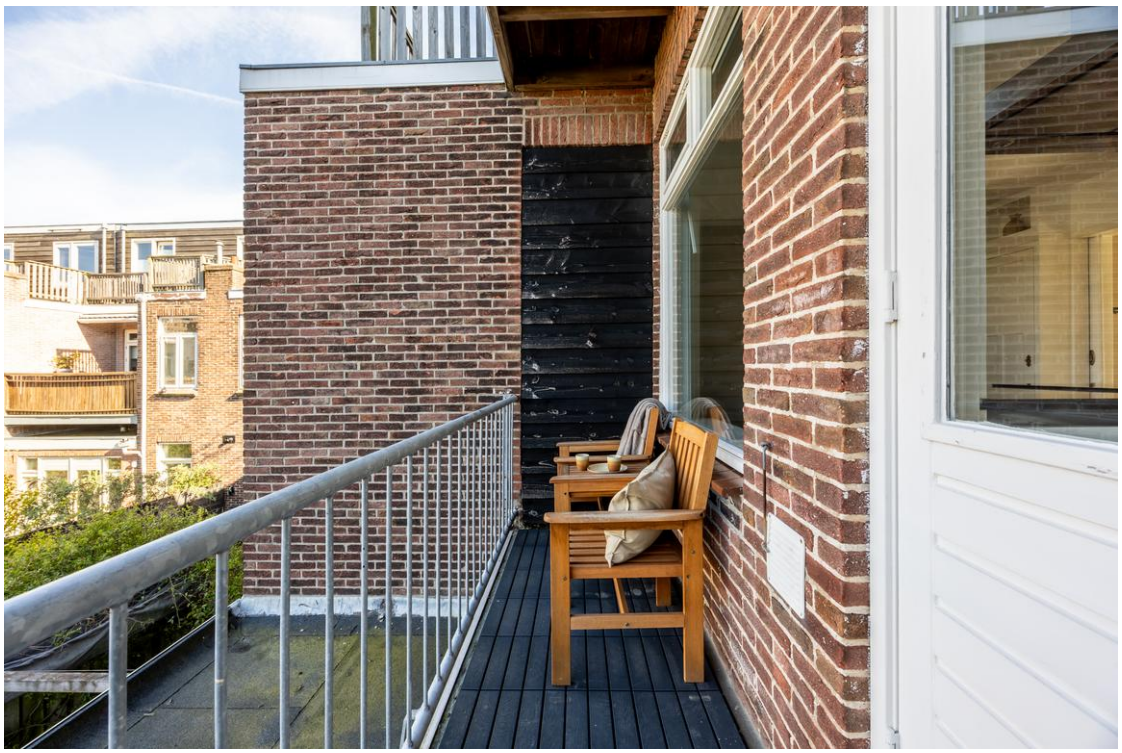
NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl



NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

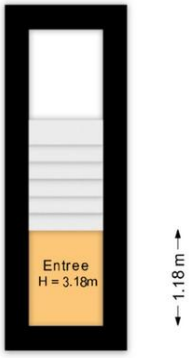
NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

Plattegrond

Ben Viljoenstraat 11 rd Haarlem
Begane grond



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

Plattegrond

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

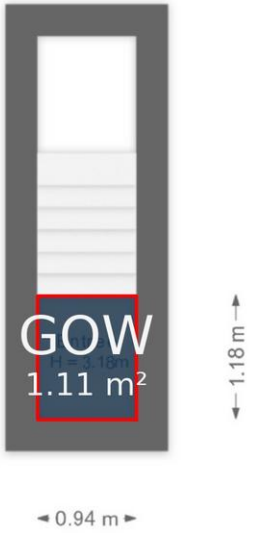
Plattegrond

Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

Plattegrond

Ben Viljoenstraat 11 rd Haarlem
Begane grond



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ben Viljoenstraat 11

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Schoten
Sectie	B
Perceel	13603

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

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

BBMI Meetrapport

Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies

De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	
Adres	Ben Viljoenstraat 11 rd
Plaats	Haarlem
Opdrachtgever	AG Vastgoed Media
Opgemaakt door	Mark Korbee
Datum opmaak meetrapport	09-04-2026

Totaal		
Wonen (GOW)	97,84	m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0,00	m2
Gebouwgebonden buitenruimte (GOGBR)	15,52	m2
Externe bergruimte (GOEB)	0,00	m2
Bruto inhoud woning	336,65	m3

Begane grond

Gebruiksoppervlak		
Wonen (GOW)	1,11	m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0,00	m2
Gebouwge bondenbuitenruimte (GOGBR)	0,00	m2
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0,00	m2
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0,00	m2
Hoogtes < 1,50m	0,00	m2

1e Verdieping

Gebruiksoppervlak		
Wonen (GOW)	56,39	m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0,00	m2
Gebouwge bondenbuitenruimte (GOGBR)	3,71	m2
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0,00	m2
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0,00	m2
Hoogtes < 1,50m	0,00	m2

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

2e Verdieping

Gebruiksoppervlak		
Wonen (GOW)	40,34	m2
Overige inpandige ruimte (GOOI)	0,00	m2
Gebouwge bondenbuitenruimte (GOGBR)	11,81	m2
Externe bergruimte: berging (GOEB)	0,00	m2
Aftrekposten		
Vide, trapgat en/of combinatie	0,00	m2
Hoogtes < 1,50m	0,00	m2

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren.

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
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	☐	☐	☐	☒

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
– Bio-ethanol haard	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Boiler van Quooker	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal: ……)	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– Isolatieparels kruipruimte	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Airconditioning slaapkamer voor	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
Vloeren balkon en dakterras	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Stopcontact dakterras	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
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. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

Biedsysteem
Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een 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 bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. Eerste bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de derde partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

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

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

Schriftelijkheidsvereiste
Voor de verkoop en aankoop van een woning geldt een schriftelijkheidsvereiste voor particulieren. Dit betekent dat de verkoop/aankoop pas bindend is wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend en ter hand is gesteld. Vervolgens heeft de koper nog drie dagen wettelijke bedenktijd.

Koopakte
Na de wilsovereenstemming wordt er door NET Makelaars een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaardregels, 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. NET Makelaars maakt gebruik van DocuSign voor de elektronische ondertekening van de koopovereenkomst.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt 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. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden.

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

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.

Clausules
Onderstaande clausules zullen worden toegevoegd aan de modelkoopakte.

1 Bodemverontreiniging
Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien.

2 Fundering
Koper verklaart voldoende de gelegenheid te hebben gehad om zich te (laten) informeren over de funderings-/casco situatie. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan de fundering en/of casco en de eventuele gevolgen daarvan.

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

4 Ouderdomsclausule
Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 90 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.
Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

5 Asbestclausule
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ 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 van 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 belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

7 Overbruggingshypotheek
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 ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder.
Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan

8 Toelichtingsclausule NVM Meetinstructie
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.

9 Onderzoeksplicht koper
De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het onderzoeken van elke door haar/hem gewenste informatie. Na datum van de door makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een door koper aan te wijzen deskundige. Ook wordt de koopgegadigde geadviseerd om bij de gemeente na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit, de stabiliteit en de toekomstverwachting daarvan. Koper is zelf verantwoordelijk voor het onderzoeken van elke door haar/hem gewenste informatie met betrekking tot gemeentelijke ontwikkelingen, registraties, bestemmingen van het gebied, gebruik- en uit- en verbouwmogelijkheden, verleende vergunningen of de afwezigheid daarvan. Door vergroten/verkleinen of scannen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk dat de tekeningen niet meer op schaal zijn. Alle vermelde maten, oppervlaktes, jaartallen en bedragen zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

10 Notariskeuze
De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen, echter met de volgende restricties:
Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 10 kilometer van het verkochte dan zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld een volmacht voor de verkoper) voor rekening van koper.

11 Besluiten VvE tussen moment van koop en moment van levering
Verkoper machtigt hierbij koper om vanaf (datum) namens hem de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

12 Ontbinden op grond van de bedenktijd:
Indien koper gebruik maakt van het recht om de overeenkomst te ontbinden binnen de drie dagen bedenktijd dan dient koper deze ontbinding schriftelijk te bevestigen.

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

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl

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.

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

NET Makelaars Haarlem B.V.
Turfmarkt 32 Zwart
2011CB, HAARLEM
Tel: 0233035444
E-mail: info@netmakelaars.nl
www.netmakelaars.nl