

TE KOOP



HAARLEM

ADRIAAN DE JONGESTRAAT 7 ROOD

€ 375.000,-k.k.

Van der Marel vastgoed

Jhr Mr Loudonstraat 2

2104XD Heemstede

Email: ivarvandermarel@gmail.com

Tel. 06-54975398 / 023-5471128



Bijzonder, karakteristiek en zeer ruim (bruto woonoppervlakte 133m²) bovenhuis met eigen voordeur, hal met bergruimte (ca.10m²) op de begane grond en aan de achterzijde fantastisch vrij uitzicht op de Kathedrale Basiliek Sint Bavo. Deze in een rustige straat, nabij de binnenstad gelegen bovenwoning (beslaat 2 volwaardige etages!), dient grotendeels opgeknapt te worden (deels nog in originele staat). Er zijn veel originele details, kenmerkend voor deze bouwperiode (1931) aanwezig, zoals o.a. glas-in-lood ramen, paneeldeuren, kamer-en-suite, erker en twee schouwen. Deze details geven het huis veel karakter en een oorspronkelijke sfeer. (Netto woonoppervlak 115,7m²)

De voorzijde biedt via de erker uitzicht over de brede straat richting de nabij gelegen Leidsevaart, via de achterzijde is er onbelemmerd en vrij uitzicht over de achtergelegen tuinen richting de Bavo. De woonkamer-en-suite met origineel glas-in-lood schuifdeuren, vaste vitrine kasten en twee sfeervolle schouwen is ruim en breed van opzet. Openslaande deuren naar het balkon (Noord).

Op de 2e etage zijn thans 4 slaapkamers en een kleine bergkamer met inloopkast en allen voorzien van vaste wastafel. De woning is geschikt voor grotere gezinnen. De woning is gesitueerd in het populaire Haarlem-West. Deze buurt heeft veel prettige voorzieningen, zoals kinderdagverblijven, (internationale) scholen, winkels, een openlucht zwembad (De Houtvaart), sport voorzieningen, NS station H'stede-A'hout op slechts een paar minuten fietsen, busverbindingen en uitvalswegen. Samen met het zicht op de Kathedrale Basiliek Sint Bavo, de Haarlemmerhout en het bruisende stadshart van Haarlem op loopafstand maakt deze locatie nog meer gewild. Tevens zijn ook het strand en de duinen zeer goed bereikbaar en op fietsafstand. Er is parkeergelegenheid direct voor de eigen deur. Parkeervergunning is verkrijgbaar bij de gemeente.

Indeling:

Begane grond;

Overdekt entree, ruime hal met originele granieten vloer, meterkast, trapkast, (hal is ruim genoeg om ook eventueel nog fietsen te stallen) trap naar de 1e etage;

1e etage;

Overloop, toilet, eenvoudige keuken, doucheruimte. Royale woonkamer-en -suite met 2 originele schouwen en glas-in-lood deuren, openslaande deuren naar balkon.

2e etage;

Overloop, vier ruime slaapkamers, zijkamer met dakkapel, diverse inbouwkasten en wasmachine aansluiting en inloopkast met CV ketel.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Het betreft een actieve vereniging, jaarrekening aanwezig.

BIJZONDERHEDEN

Oplevering in overleg.

In overleg met de koper zal verkoper goedkeuring geven aan de VVE:

A. herstel houtrot en schilderen a 6700 euro ex BTW OF

B. grote opknopbeurt en nieuwe kozijnen - dubbel glas a 11.000 euro ex BTW.

Woonoppervlak netto 115,7m², bruto woonoppervlakte 133m².

Inhoud 341m³ bruto (maten zie meetrapport; hal 10 m² / 1e etage 57 m² / 2e etage 66 m² bruto)

Let op; deze woning dient gemoderniseerd te worden.

Zachtboard plafonds, diverse originele kozijnen.

"As is – where is" clause van toepassing.

Service kosten 2023; € 121,36 / verwachting 2024 ca. € 150 per maand.

Voor zover bekend bij de VVE; is het balkon achterzijde reeds vernieuwd

In overleg met de verkoper zal koper (op korte termijn) een keus moeten maken aangaande herstel werkzaamheden aan de voorzijde (kozijnen repareren of vervangen), hiervoor is door de VVE een bedrag begroot. De onderhoudswerkzaamheden zullen verplicht moeten worden uitgevoerd om hiermee op een nul (0) lijn te komen met de overige VVE leden.

Verkoper wil maximaal € 6.700,- ex BTW mee betalen voor herstel werkzaamheden (er is een offerte gemaakt en beschikbaar). Wil koper meerwerk, komt dit voor eigen rekening.

De planning van de werkzaamheden; is thans medio maart / april 2024.

Notaris voorkeur van de verkoper (Smith Boeser van Grafhorst te Haarlem).

Roerende zaken

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken volgens aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Deze zijn aangekruist in de kolom 'blijft achter'. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen.

Eigendomsbewijs

Erfdienstbaarheden zie bewijs van eigendom (via kantoor op te vragen)

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.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email.

Gunning

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

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst zal pas (via de notaris) worden opgemaakt nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Schriftelijkheidsvereiste

Bij een particuliere koper zal de koopakte door een Notaris worden opgesteld. (Een Notaris staat boven partijen en is onpartijdig). De kosten hiervan bedragen ca. € 400,- ex. BTW. De kosten hiermee verband houdende komen voor rekening van de koper en verkoper. Een overeenkomst is pas definitief als beide partijen de overeenkomst hebben getekend. Mondelinge overeenstemming is niet bindend.

Nadere informatie

De overige stukken zijn via ons op kantoor op te vragen:

– kopie transportakte / meetrapport / erfdienstbaarheid

Maten en jaartallen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



Transportnotaris

Notaris Smith Boeser van Grafhorst te Haarlem

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij deze notaris.

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.

Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk 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 van der Marel vastgoed, alwaar de verkoper, voor wat de ontbinding betreft, domicilie kiest.

Registratie koopakte

Het is voor beide partijen van belang de volledige koopakte te laten registeren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie komen voor de rekening van de koper, tenzij anders wordt overeengekomen.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde 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.

Toevoeging ex. Art. 16

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en één 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. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud, artikel 16.1.b. wordt onder -goed gedocumenteerd- in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste twee geldverstreckende instellingen een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het beroep op ontbinding dient te worden voorzien van bijlagen, het zgn. Hypotheekaanvraagformulier met aanvraagbescheiden. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd en incompleet is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

Voorbehoud koper

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

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke 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 bijgaande tekeningen niet meer op maat zijn.

Vaste lasten en andere periodieke betalingen

Vaste lasten en andere periodieke betalingen van / aan de gemeente, kunt u terug vinden op de site van de gemeente.

Informatie

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Voor het doen van een bieding raden wij geïnteresseerden aan een eigen makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Clausules

De weergegeven clausules zullen worden toegevoegd aan de modelkoopakte.

1 Bodemverontreiniging/olietank

Geen bijzonderheden bekend bij verkoper / geen verdachte locatie. 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.

2 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

3 Ouderdom

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning en de bijgebouwen, meer dan 50 jaar oud zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwbouw woningen. Verkoper staat niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering, vloeren, het

dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van enig 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.

4 Asbest

Geen bijzonderheden bekend bij verkoper / Koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak, te weten (afvoerpijpen/ontluchtingspijpen). Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper.

Indien de asbesthoudende stoffen/materialen 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 betreffende 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 beantwoorde 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.



5 Verkoopbrochure

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

6 Tekeningen/Plattegronden

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Er zijn tekeningen beschikbaar van de verbouwing. Deze kunt u via ons kantoor opvragen / inzien.

7 Meetinstructie

Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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. De koper is voldoende in de gelegenheid gesteld om het object na te meten en heeft tijd gekregen om eventueel een onafhankelijk meetrapport op te laten stellen. Geen van de partijen kan enig recht ontlenen aan verschillen in de opgegeven maat en grootte. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom.

De tekening / plattegrond van de vliering is niet geheel juist, aangezien er een gedeelte weg valt boven de slaapkamer. In werkelijkheid is de vliering hierdoor iets kleiner dan opgegeven.

8 Bouwkundige keuring koper

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig en technische) te (laten) beoordelen. Van de mogelijkheid heeft koper wel / niet gebruikt gemaakt, op: Door.....

9. Asbest onderzoek / keuring koper

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig te (laten) beoordelen op de aanwezigheid van asbest houdende materialen. Van de mogelijkheid heeft koper wel / niet gebruikt gemaakt, op: **dd.....** door: **Asbest onderzoek bureau**

10. Notaris

~~De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper. Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand is gekomen onder de voorwaarde kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door notaris bij verkoper geen kosten in rekening worden gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht. Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:~~

Roerende goederen

De woning zal worden opgeleverd met de vloerbedekking, CV ketel, raambedekking, keuken.

Losse zaken zullen nog worden verwijderd. Voor het overige zal het worden opgeleverd in de huidige staat (zoals tijdens de bezichtiging).



artikel 11 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.



12 As is where is clause

As is where is;

Verkoper verklaart dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de verkoop van het registergoed 'as is, where is' is,

in verband waarmee de huidige bouwkundige, technische, juridische, milieukundige en feitelijke toestand van het registergoed in alle opzichten door een koper moeten worden aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan een koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheek, huurrechten, zakelijke rechten en overige beslagen.

13. Geen eigen bewonings clause

Verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond.

Informatie bij het rapport

Housevertising heeft dit NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructies juli 2019 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVt en de waarderingkamer (BBMI).

Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en plattegronden geen rechten worden ontleend.

Vastgestelde vloeroppervlakten en inhoud

| | |
|--|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen | 115,7 m ² |
| Gebruiksoppervlakte(n) – Overige inpandige ruimte(n) | 0,0 m ² |
| Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte | 4,3 m ² |
| Gebruiksoppervlakte(n) – Externe bergruimte(n) | 0,0 m ² |
| | |
| Bruto vloeroppervlakte woning | 133,4m ² |
| Bruto inhoud woning | 340,8m ³ |

Kadastraal / gegevens

6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, bestaande uit een gang op de begane grond met trap, leidende naar de eerste verdieping met op de verdieping twee kamers, een balkon, een keuken, een toilet en een gang met kast en trap, leidende naar de tweede verdieping met op die verdieping vier kamers, een gang en een kast, plaatselijk bekend **Adriaan de Jongestraat 7 RD te 2014 XX Haarlem**, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie I nummer 4117 A appartementsindex 6, uitmakende het negentien/honderdste onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

