

# Zorgeloos wonen



HAARLEM | Zandvoorter Allee 56

MAKELAARS  
**Kramer**  
PARTNERS  
& Van huis uit liefde voor wonen.



023-5482048 | [info@kramerenpartners.nl](mailto:info@kramerenpartners.nl)

<http://www.kramerenpartners.nl>

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1967
Soort:	Portiekflat
Kamers:	2
Inhoud:	205 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	65 m <sup>2</sup>
Gebouwsgebonden buitenruimte:	3 m <sup>2</sup>
Externe berging:	3 m <sup>2</sup>
Verwarming:	Blokverwarming
Energiecertificering:	D

# Omschrijving

Op de grens van Haarlem en Heemstede, gelegen op de eerste etage van serviceflat Kinheim, tweekamer appartement met balkon op het oosten en berging op de begane grond.

Het gebouw beschikt over een gezellige recreatiezaal met bibliotheek, leeshoek, computerzaal en een biljartkamer met twee biljarts. In het pand is een professionele dames- en heren kapsalon, pedicuresalon en een massagesalon gevestigd.

Een zeer actieve bewoners commissie organiseert o.a. bridge, mahjong, klaverjassen, biljarten, tafeltennis, jeu de boules en koersbal. Tevens is er een zangkoor en worden regelmatig uitstapjes georganiseerd naar bezienswaardigheden en concerten. Ook worden er gezellige soosmiddagen georganiseerd. Voor dit alles geldt: U mag deelnemen, maar niets is verplicht!

De gemeenschappelijke entree beschikt over een receptie, videobewaking en telefoon-installatie. Het complex is voorzien van liften, alle ruimten zijn rolstoel- en rollator vriendelijk. De technische medewerkers kunnen u terzijde staan en behulpzaam zijn bij kleine klusjes tegen een zeer gunstig tarief.

Er zijn diverse logeerkamers waar u tegen vergoeding gebruik van kunt maken.

Service complex Kinheim staat bekend om de mooie centrale ligging, het complex is namelijk zeer gunstig gelegen ten opzichte van NS-station, het centrum van Haarlem, de dorpskern van Heemstede en diverse busverbindingen direct voor de deur.

De prachtige binnentuin met vijver en Koi Karpers zijn voor gemeenschappelijk gebruik en voorzien van bankjes en een prieel om heerlijk te genieten.

Kinheim werkt nauw samen met een thuiszorgorganisatie die vanuit Kinheim opereert en in overleg "zorg op maat" levert. Dit kan zijn op het gebied van huishoudelijke hulp, persoonlijke verzorging en eventueel verpleging voor kortere of langere tijd.

Kortom, zeer aangenaam zelfstandig wonen in een prachtige en veilige ambiance zonder dagelijkse zorgen!

## Indeling:

Eerste verdieping: entree, hal, toilet, lichte en zonnige woonkamer met vaste kasten en open keuken. Het op het oosten gelegen balkon is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de slaapkamer te bereiken. De slaapkamer is voorzien van vaste kasten en heeft toegang tot de badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en wasmachine aansluiting.

## Bijzonderheden:

- \* Leeftijdsgrens vanaf 50 jaar.
- \* Servicekosten € 440,--. Dit bestaat uit € 240,-- servicekosten dienstverlening, € 150,-- VVE bijdrage en € 50,-- voorschot stookkosten.
- \* Entreegeld: € 750 (eenmalig).
- \* Het appartement is voorzien van elektrische zonneschermen en elektrische screens.
- \* Oplevering kan snel.







































# Plattegrond




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Thoolen

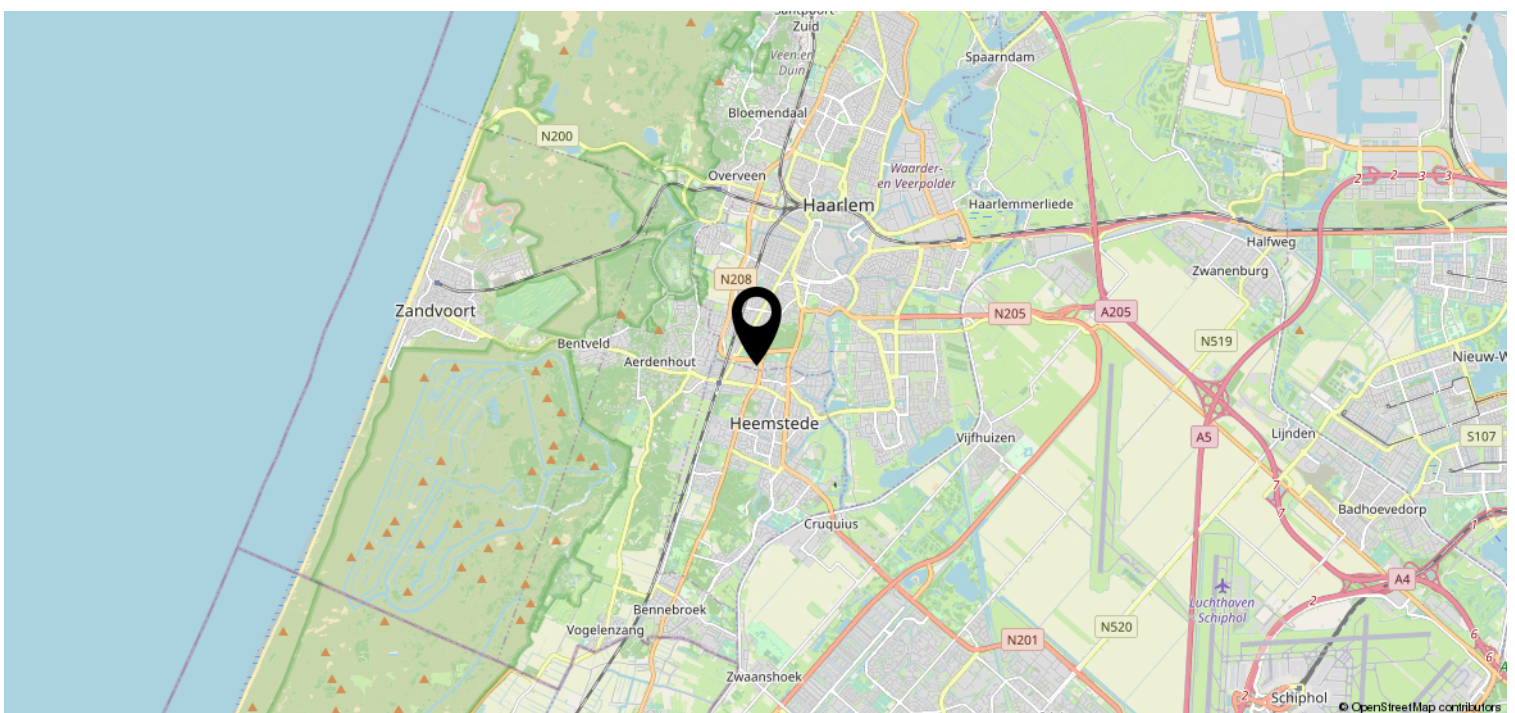
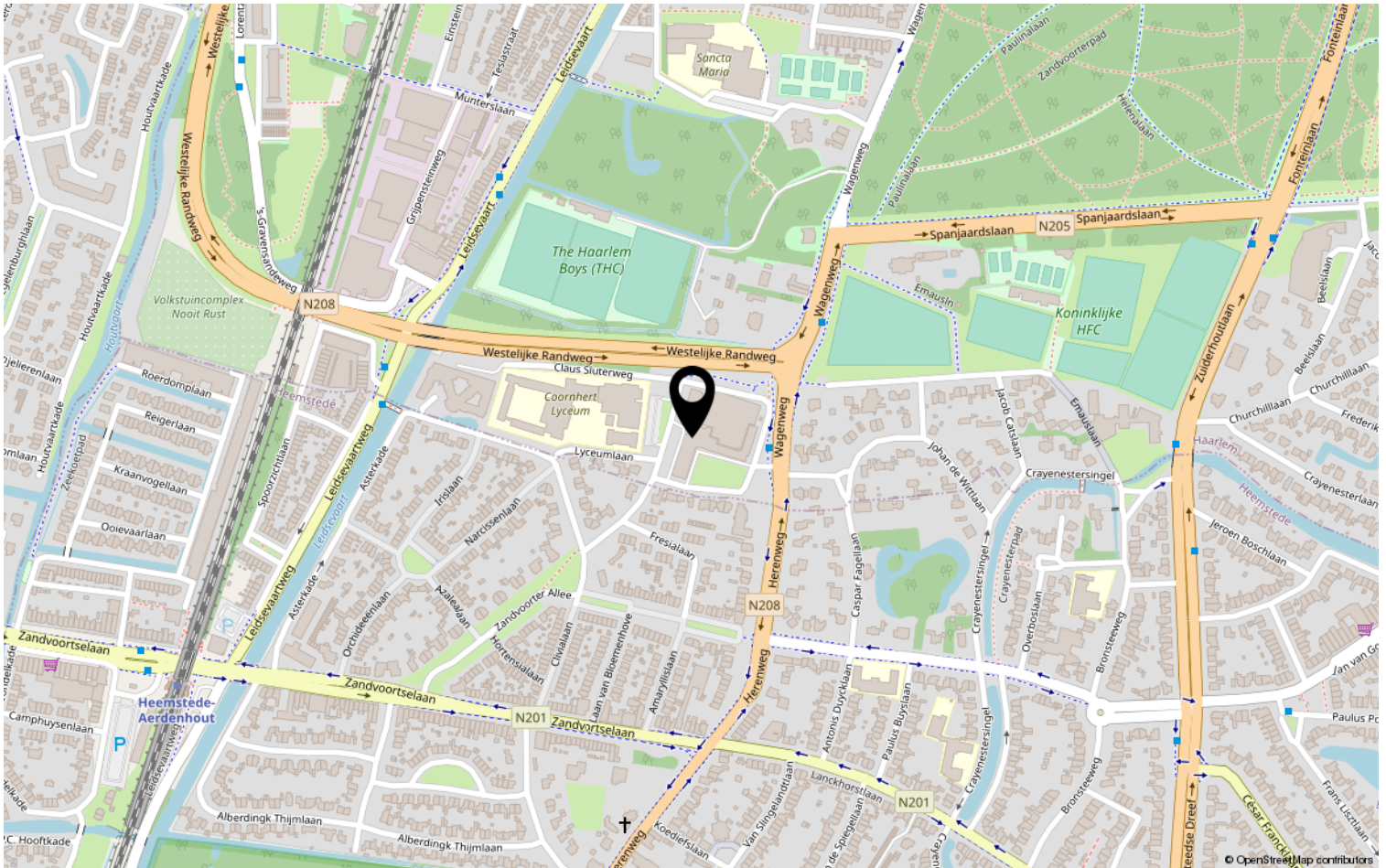


<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlem</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 2721</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 februari 2022  
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.

# Locatie op de kaart





## **Voorwaarden en bedingen Zandvoorter Allee 56, 2012 WB Haarlem**

### **Kadastrale kenmerken**

Appartement kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie S, nummer 2813 A-122.  
(Bron: Kadastraal Uittreksel)

### **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 eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper/gegadigde 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 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1<sup>e</sup> 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 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dit zijn enige kans is. Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk te worden uitgebracht aan ons kantoor. Dit kan per email of brief.

### **Gunning**

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

### **Wilsovereenkomst**

Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken, extra voorwaarden e.d.

### **Splitsing**

Het aangeboden pand is in juridische zin een 'appartementsrecht'. Het is in eigendom gesplitst bij akte d.d. 17 januari 1964. Vervolgens heeft er een wijziging van splitsing plaatsgevonden op 1 april 2011.

Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor. Onderhoudsverplichting: conform splitsingsakte en splitsingsreglement d.d. 19 februari 1981, alsmede 12 mei 2004.

Vereniging van Eigenaren: actief

Beheerder: Vereniging van Eigenaars Serviceflat Kinheim. Adres: Zandvoorter Allee 40, 2012 WB te Haarlem. Telefoonnummer 023- 528 55 05. E-mail: info@serviceflat-kinheim.nl. Website: www.serviceflat-kinheim.nl.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

In het eigendomsbewijs kunnen bijzondere zaken en bepalingen zijn opgenomen, welke bij verkoop over zullen gaan op een nieuwe eigenaar. De bij verkoper bekende zaken zijn vermeld in het eigendomsbewijs; een kopie hiervan is desgewenst bij Kramer & Partners Makelaars op te vragen. Bij appartementen is ook nog een splitsingsakte van belang. Een kopie van deze akte is tevens op te vragen via ons kantoor.

### **Oplevering**

Het appartement wordt geleverd in de staat zoals het zich ten tijde van de bezichtiging bevindt.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de meest recente versie van de modelkoopakte zoals opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Het tot stand komen van de koopovereenkomst vindt plaats onder de wettelijke bepalingen consumentenkoop onroerende zaken. Deze wettelijke bepalingen en regels zijn opgenomen in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

### **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 te 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. Om dit tijdstip later te kunnen bewijzen, adviseren wij de koper om deze ontbinding binnen kantoortijd schriftelijk te doen, zodat het tijdstip van aanbieden vastgelegd kan worden. Als de koper de ontbinding buiten kantoortijd wil invoeren, adviseren wij om dit uitsluitend per e-mail te doen zodat via tijdsregistratie het tijdstip van ontvangst gecontroleerd kan worden.

### **Registratie koopakte**

Het is voor beide partijen van belang de volledig getekende koopakte te laten registreren bij het Kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie zijn voor rekening van koper, tenzij anders wordt overeengekomen.

### **Notariskeuze**

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen aangezien de kosten van de notaris voor rekening koper komen. Voor alle transacties via ons kantoor geldt dat uitsluitend gewerkt wordt met notarissen die gevestigd zijn binnen een straal van 15 km van het verkocht. Indien koper de notaris kiest buiten deze regio, zal extra (reis-)tijd gedeclareerd worden op basis van uurtarief en kilometervergoeding. Onze opdrachtgevers behouden zich eveneens het recht voor om aanspraak te maken op deze regeling. Tevens zijn eventuele aanvullende notariële kosten voor bijvoorbeeld het opstellen van een volmacht voor verkoper, legalisatie en handtekeningen voor die notariskeuze voor rekening van koper.

### **Onroerendezaakbelasting**

De verkoper betaalt de vaste lasten over het gehele kalenderjaar. Bij de notariële overdracht zullen de kosten naar rato verrekend worden (de koper betaalt het deel van de eigenaarslasten vanaf de notariële overdracht tot en met 31 december).

### **Voorbehouden**

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de eerste werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien het invoeren van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering, dient de koper dit door middel van minimaal één afwijzing van een erkende financieringsinstelling aan te tonen.

## **Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte**

### **Geen zelfbewoning**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

### **Milieuclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien.

### **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.

### **Funderingsclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en de staat van de fundering.

### **Asbestclausule**

In de onroerende zaak kan, op zowel zichtbare als onzichtbare plaatsen, asbest zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen en zal de koper de verkoper vrijwaren van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest en/of de verwijdering van asbest in de onroerende zaak 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.

### **Waterhuishoudingclausule**

Door een gewijzigd (grond)waterpeil kan in de toekomst (grond)waterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Koper zal de verkoper hiervoor en voor de gevolgen hiervan, geheel en volledig vrijwaren.



### **Overbruggingshypotheek**

Koper verleent bij deze onherroepelijke toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met een (overbrugging) 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 om het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

### **Voorbehouden**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

### **Verkoopbrochure**

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

### **Verdere informatie**

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar op afspraak ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u worden gezonden, desgewenst email. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen.

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

# Heeft u interesse?



Zandvoortselaan 141  
2106 CM Heemstede

023-5482048 | [info@kramerenpartners.nl](mailto:info@kramerenpartners.nl)  
<http://www.kramerenpartners.nl>