

# Zorgeloos wonen



HAARLEM | Zandvoorter Allee 168

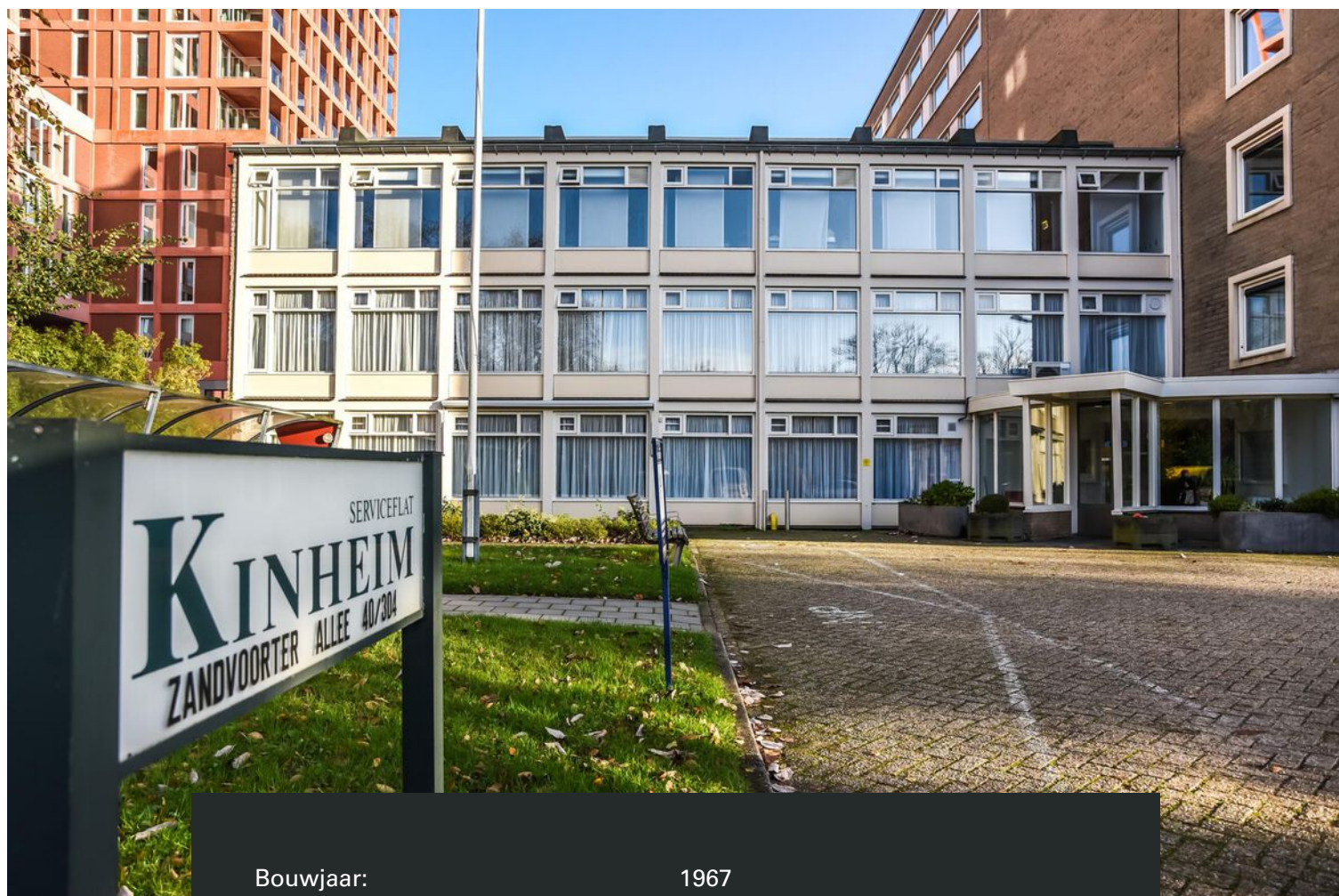
MAKELAARS  
**Kramer**  
PARTNERS  
& Van huis uit liefde voor wonen.



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



# Kenmerken & specificaties



|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Bouwjaar:                    | 1967               |
| Soort:                       | Portiekflat        |
| Kamers:                      | 2                  |
| Inhoud:                      | 198 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte:             | 62 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 3 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte:          | 3 m <sup>2</sup>   |
| Verwarming:                  | Blokverwarming     |
| Energielabel:                | E                  |

# Omschrijving

Aangenaam en zorgeloos wonen in de zeer goed onderhouden Serviceflat Kinheim.

Op de grens van Haarlem en Heemstede, gesitueerd op de vierde etage, met uitzicht op de fraai aangelegde binnentuin met vijverpartij, ligt dit fijne tweekamerappartement.

Servicecomplex Kinheim:

Het complex staat bekend om de mooie centrale ligging, het complex is namelijk zeer gunstig gelegen ten opzichte van NS-station Heemstede/Aerdenhout, het centrum van Haarlem, de dorpskern van Heemstede en diverse busverbindingen op korte afstand.

De gemeenschappelijke entree beschikt over een receptie, videobewaking en telefoon-installatie. Het complex is voorzien van liften, alle ruimten zijn rolstoel- en rollator vriendelijk.

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 bewonerscommissie organiseert o.a. bridge, mahjong, klaverjassen, biljarten, tafeltennis, jeu de boules, koersbal en een eigen zangkoor. Er 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 technische medewerkers kunnen u terzijde staan en behulp zijn bij kleine klusjes tegen een zeer gunstig tarief.

Er zijn diverse logeerkamers waarvan u voor uw gasten tegen vergoeding gebruik kunt maken.

De prachtige binnentuin met een jeu de boules-baan en vijver met Koi karpers is voor gemeenschappelijk gebruik en voorzien van bankjes en een prieel om heerlijk te genieten.

Kinheim werkt nauw samen met thuiszorgorganisatie Zorgbalans 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 appartement:

Vierde etage: Entree, ruime hal, toilet met fontein, toegang tot de woonkamer met open keuken en toegang naar het balkon. De slaapkamer beschikt over inbouwkasten, toegang naar het balkon en een badkamer met douche, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting.

Bijzonderheden:

- Leeftijdsgrens 50 jaar en ouder
- Berging op de parterre
- Zeer gunstig gelegen ten opzichte van Haarlem centrum en diverse uitvalswegen
- De maandelijkse servicekosten bedragen thans totaal € 440,-- bestaand uit: servicekosten € 240,--, bijdrage VvE € 150,-- en voorschot stookkosten € 50,--
- De eenmalige entreekosten bedragen € 750,--

















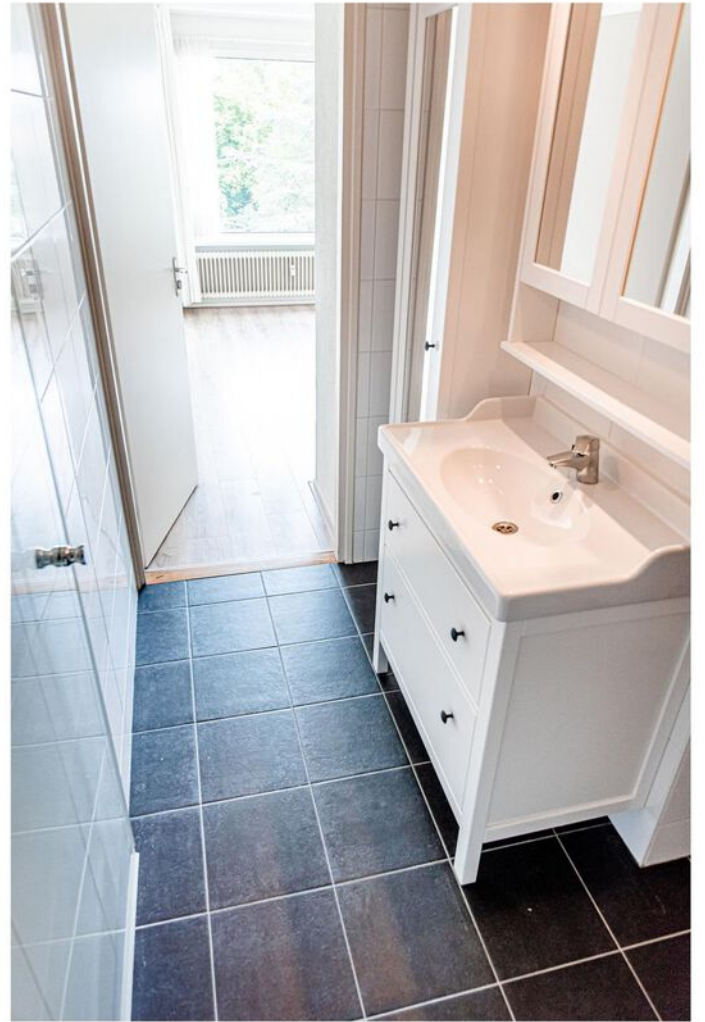








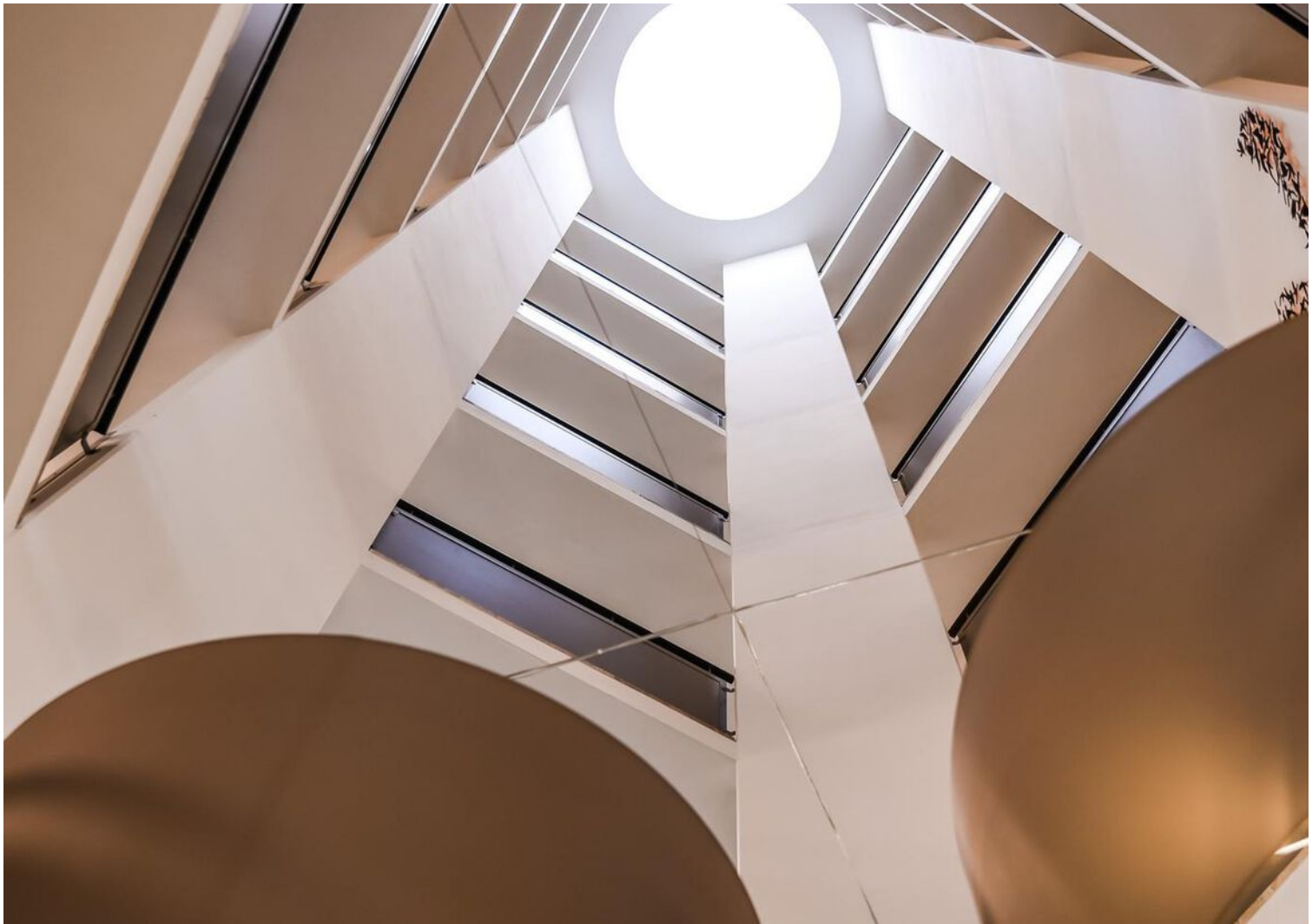








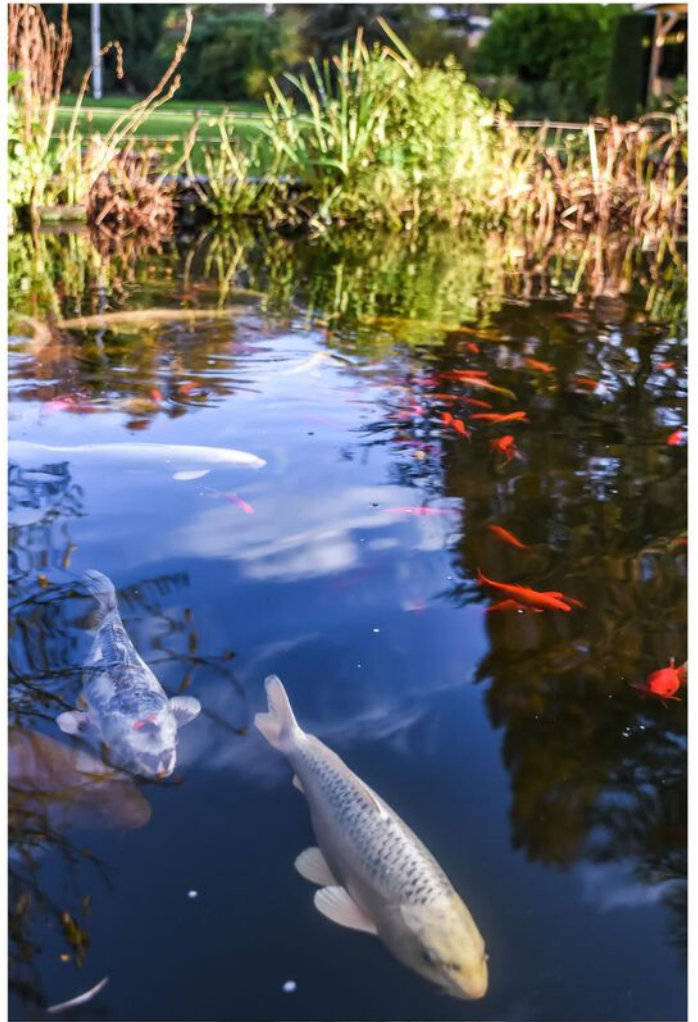














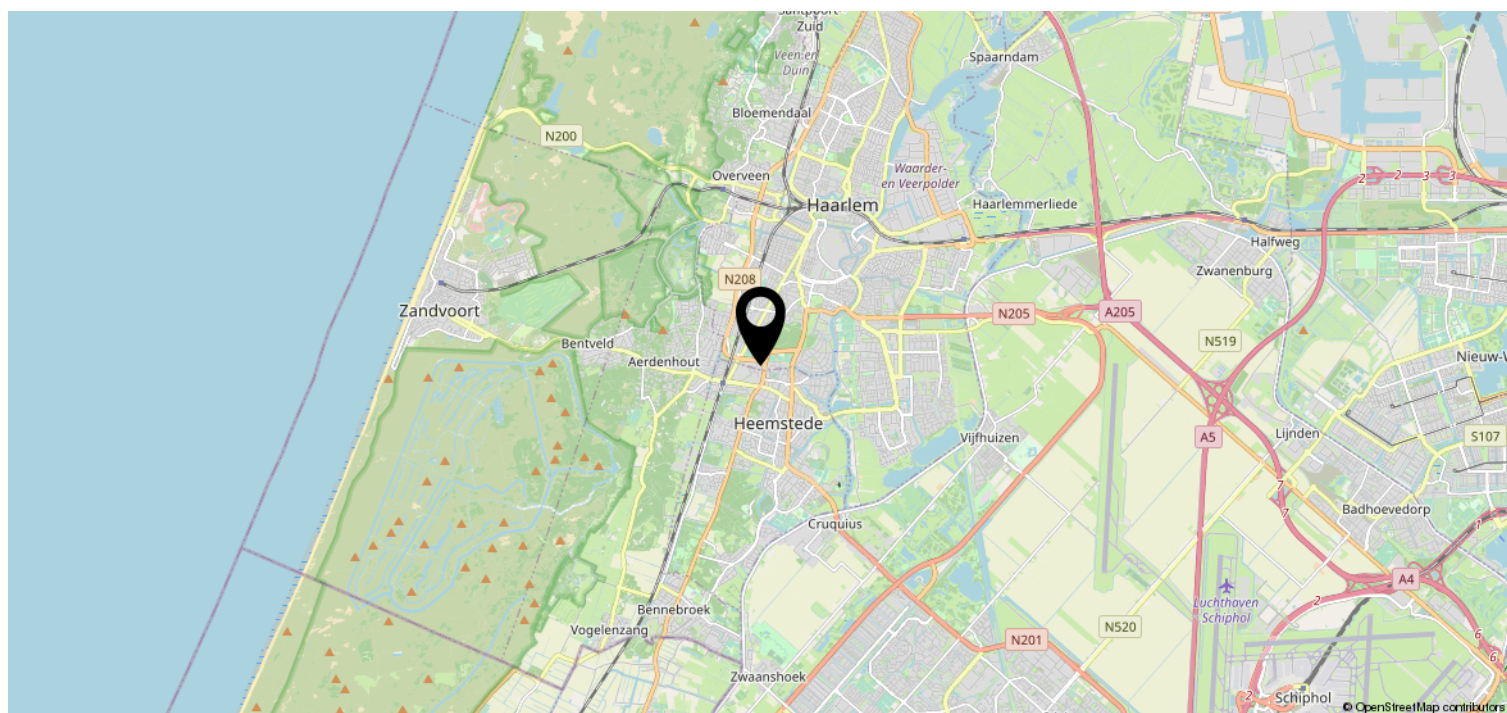
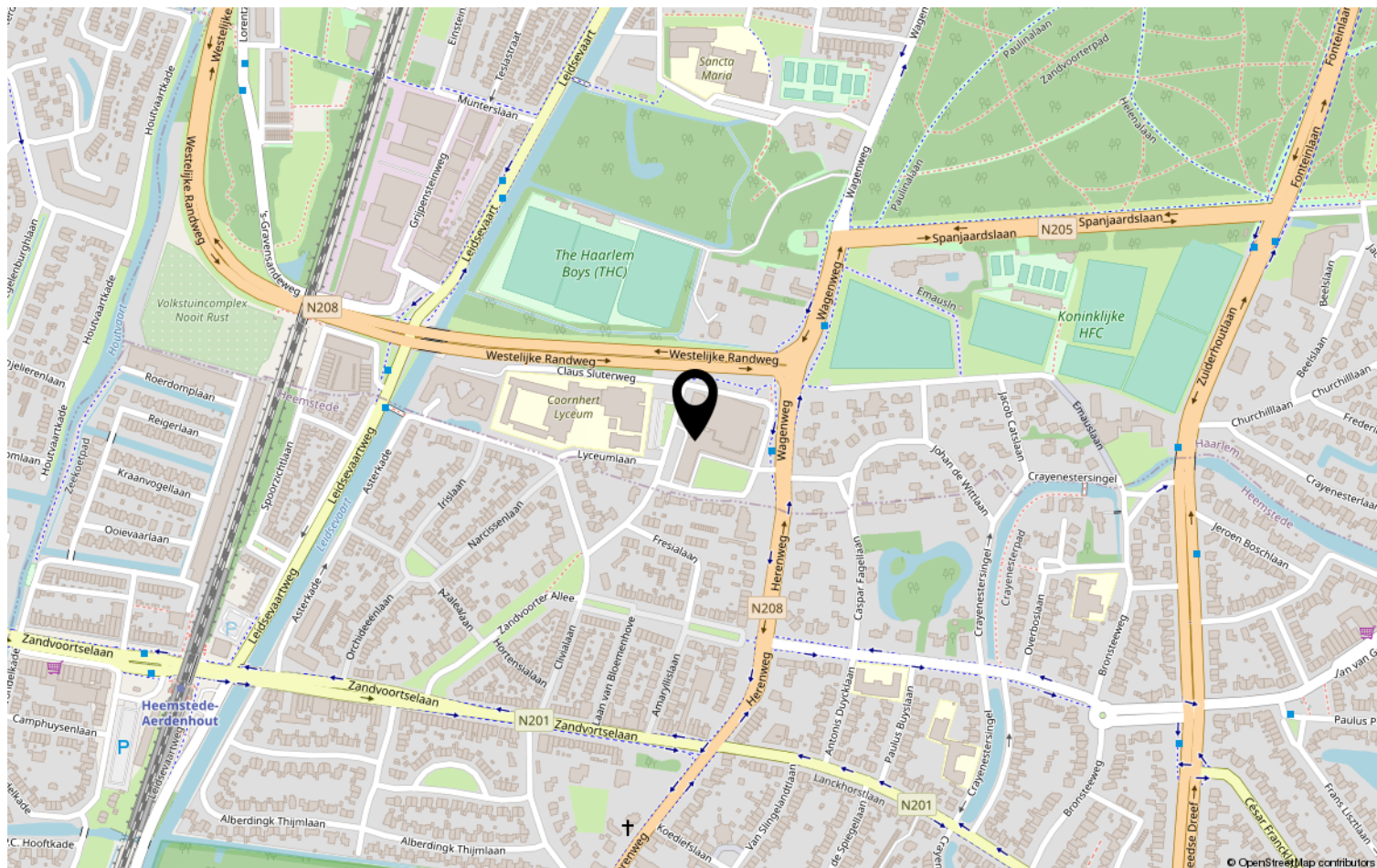
# Plattegrond



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



# Locatie op de kaart









## **Voorwaarden en bedingen Zandvoorter Allee 168, 2012 WE Haarlem.**

### **Kadastrale kenmerken**

Appartementsrecht kadastraal bekend: Gemeente Haarlem, sectie S, nummer 2813 A-65.  
(Bron: Kadastraal eigendomsinformatie)

### **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 bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1<sup>e</sup> 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 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. 04 april 2011. Vervolgens heeft er een wijziging van splitsing plaatsgevonden op 07 juli 2017. Een kopie van deze akten 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](mailto:info@serviceflat-kinheim.nl). Website: [www.serviceflat-kinheim.nl](http://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.

### **Bedenktime**

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 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. 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 inroepen, 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.



## **Notaris**

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 inroepen 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**

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning circa 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden op onderdelen aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering, de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

### **Milieuclausule**

Verkoper verklaart dat hem betreffende een eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwater- verontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de uniforme meetinstructies om de gebruiksoppervlakten en de inhoud van de woning vast te stellen zoals deze is opgesteld door de NVM, VastgoedPro en Waarderingskamer. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op de NEN2580 GO. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN3682.



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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben laten opmeten wordt noch door Kramer & Partners Makelaars, noch door verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

### **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.

### **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.

### **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.



# Komt u kijken?



Zandvoortselaan 141  
2106 CM Heemstede

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