

# Eigentijds wonen



HAARLEM | Zandvoorter Allee 252

vraagprijs € 325.000 k.k.

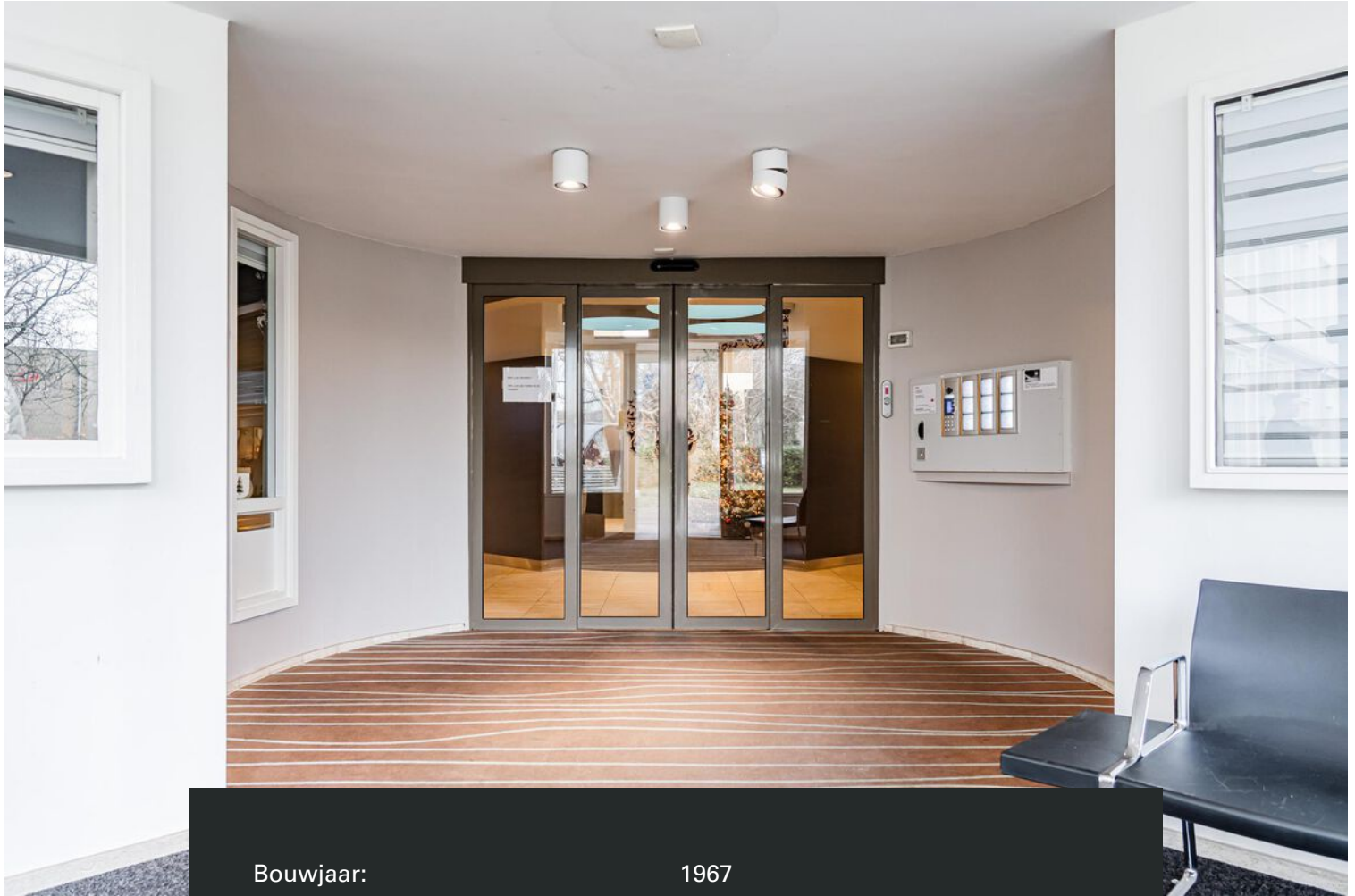
MAKELAARS **Kramer**  
PARTNERS  
& *Van huis uit liefde voor wonen.*



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

<http://www.kramerenpartners.nl>

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1967
Soort:	portiekflat
Kamers:	3
Inhoud:	280 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	88 m <sup>2</sup>
Gebouwegebonden buitenruimte:	5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	3 m <sup>2</sup>
Verwarming:	blokverwarming
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas

# Omschrijving

LET OP: LEEFTIJDGRENEN 50 JAAR EN OUDER - PLEASE NOTE: MINIMUM AGE IS 50 YEARS

Op de grens van Haarlem en Heemstede, gelegen op de zesde etage, driekamerappartement met balkon op het zuiden.

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, koersbal en een 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 waar u tegen vergoeding gebruik van kunt maken.

Service complex Kinheim staat bekend om de mooie centrale ligging, de entree beschikt over videobewaking en telefoon-installatie. Gunstig gelegen t.o.v. Haarlem, Heemstede, NS-station en winkels. Tevens is er een bushalte 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.

Het complex is voorzien van drie liften, alle ruimten zijn rolstoel en rollator vriendelijk.

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

Indeling appartement:

Entree, meterkast, hal, gang, toilet met doorgang naar de badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel, aansluiting wasmachine en handdoekradiator, twee slaapkamers waarvan 1 met 2 vaste kasten en toegang naar de badkamer, Royale woonkamer met vaste kasten. Het balkon is middels de woonkamer en de slaapkamers bereikbaar.

Bijzonderheden:

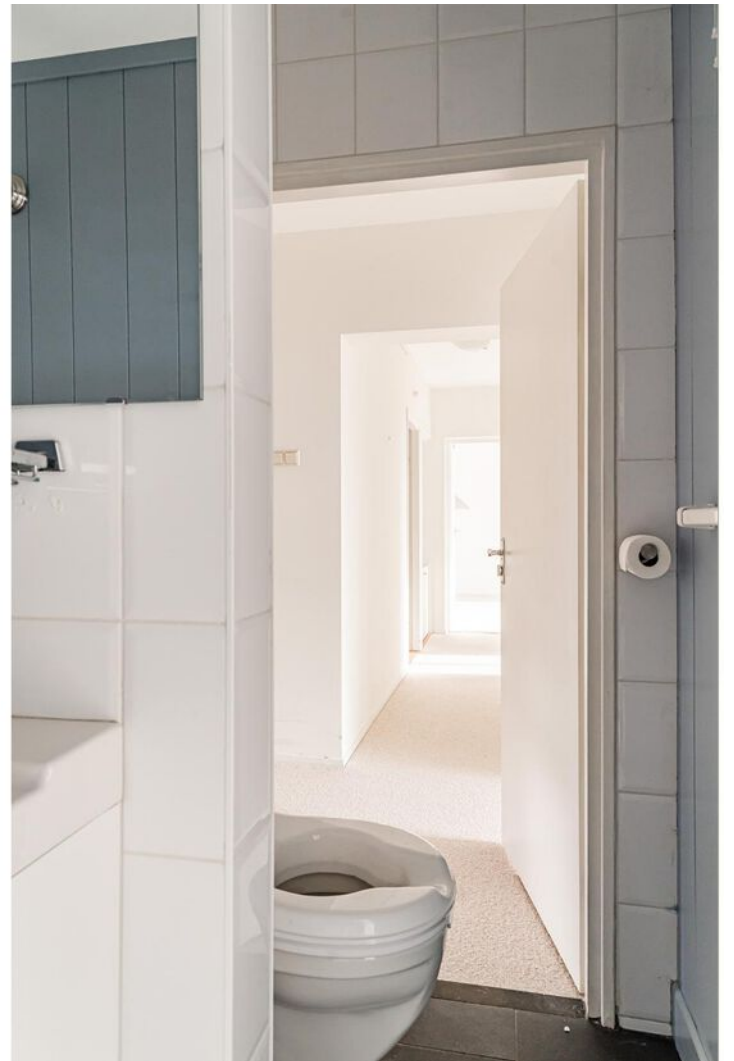
- \* Leeftijdsgrens vanaf 50 jaar;
- \* De maandelijkse servicekosten bedragen thans € 460,- excl. voorschot stookkosten;
- \* Verkoop onder voorbehoud van toestemming erfgenamen;
- \* Per direct beschikbaar;
- \* Voorzien van buitenzonwering.





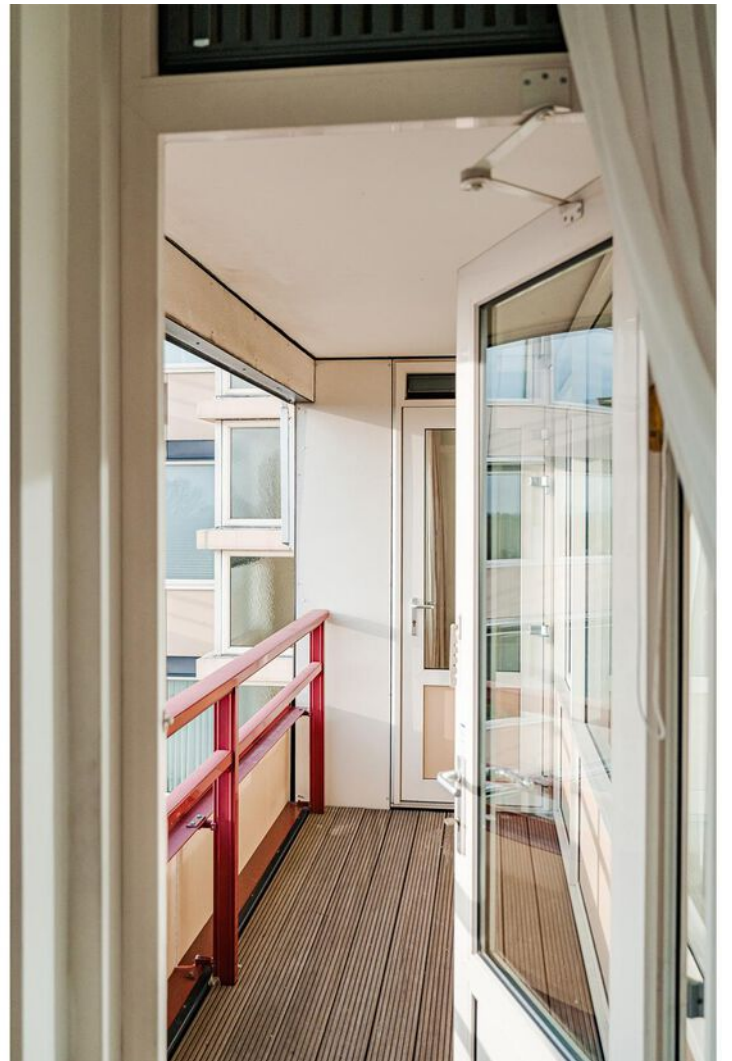












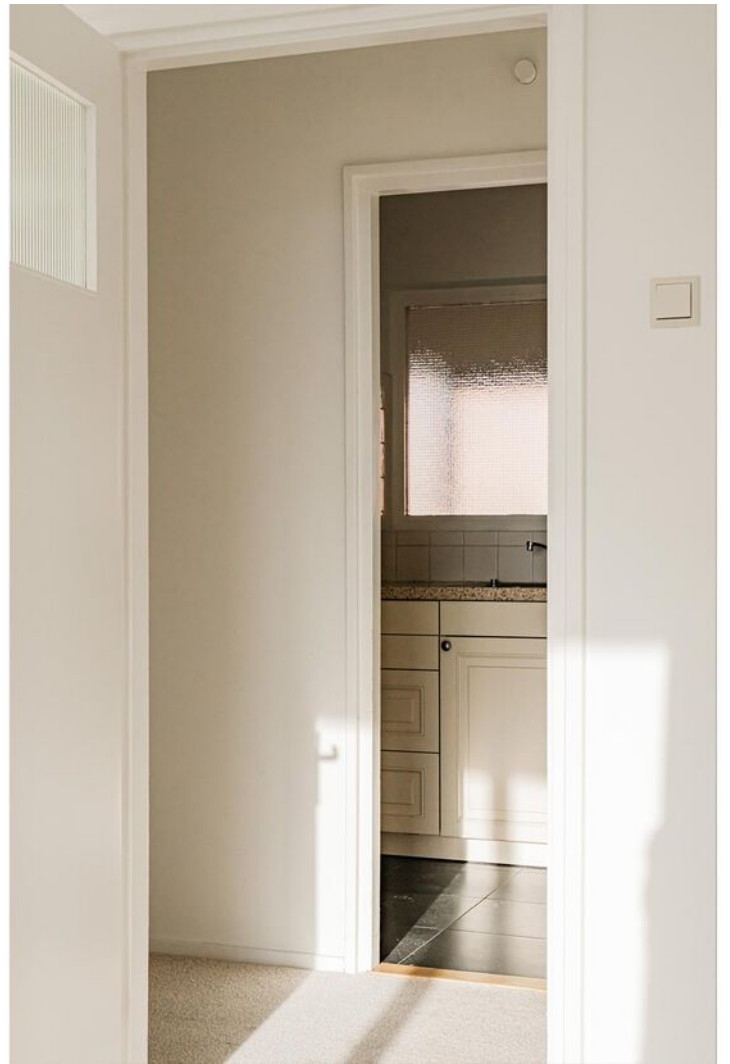
















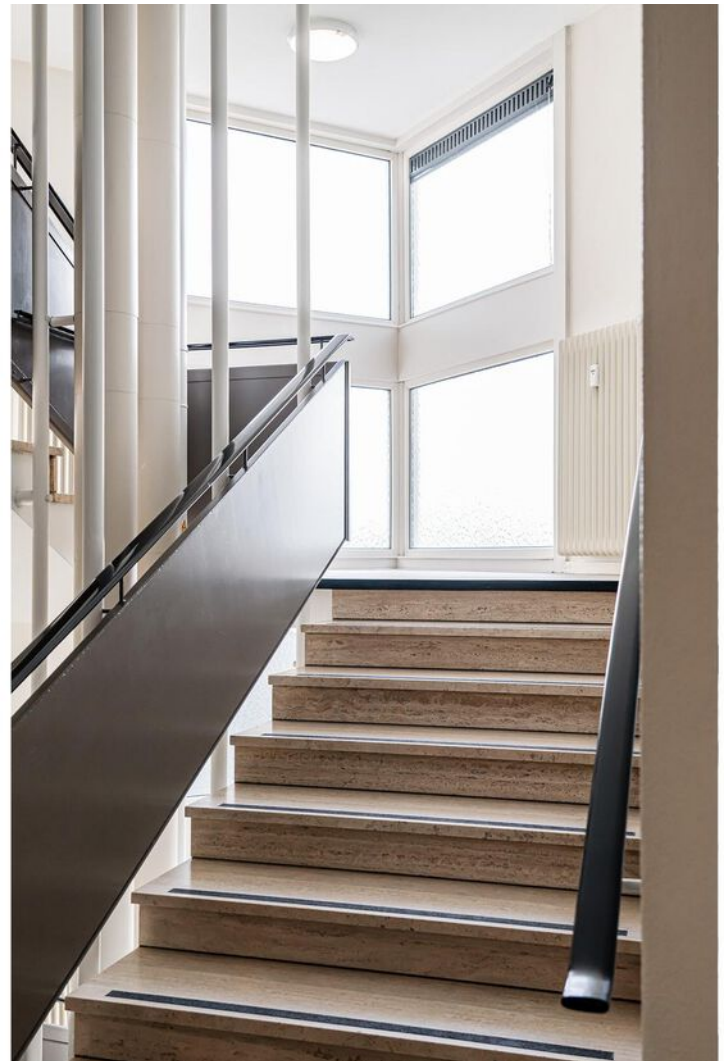
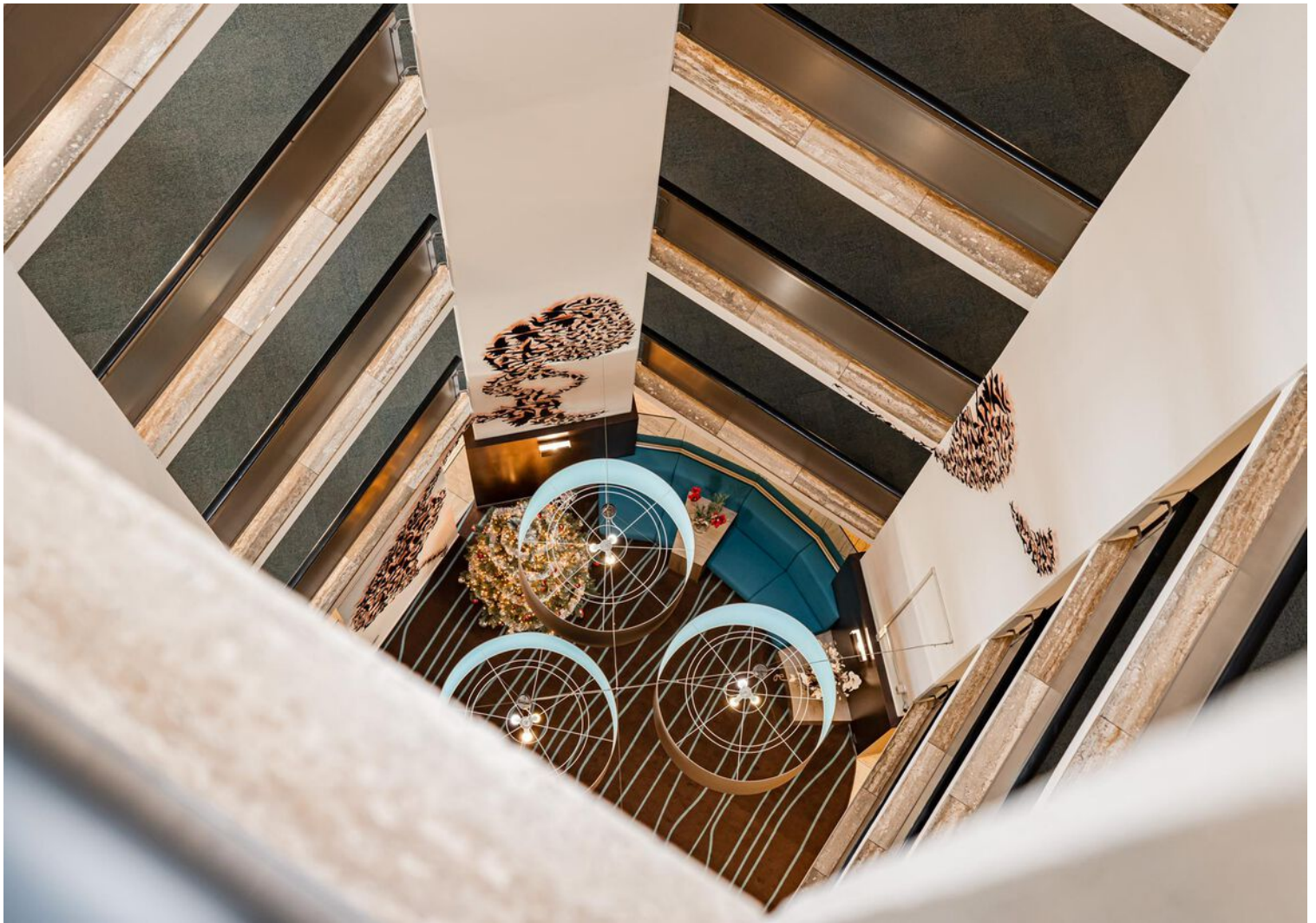










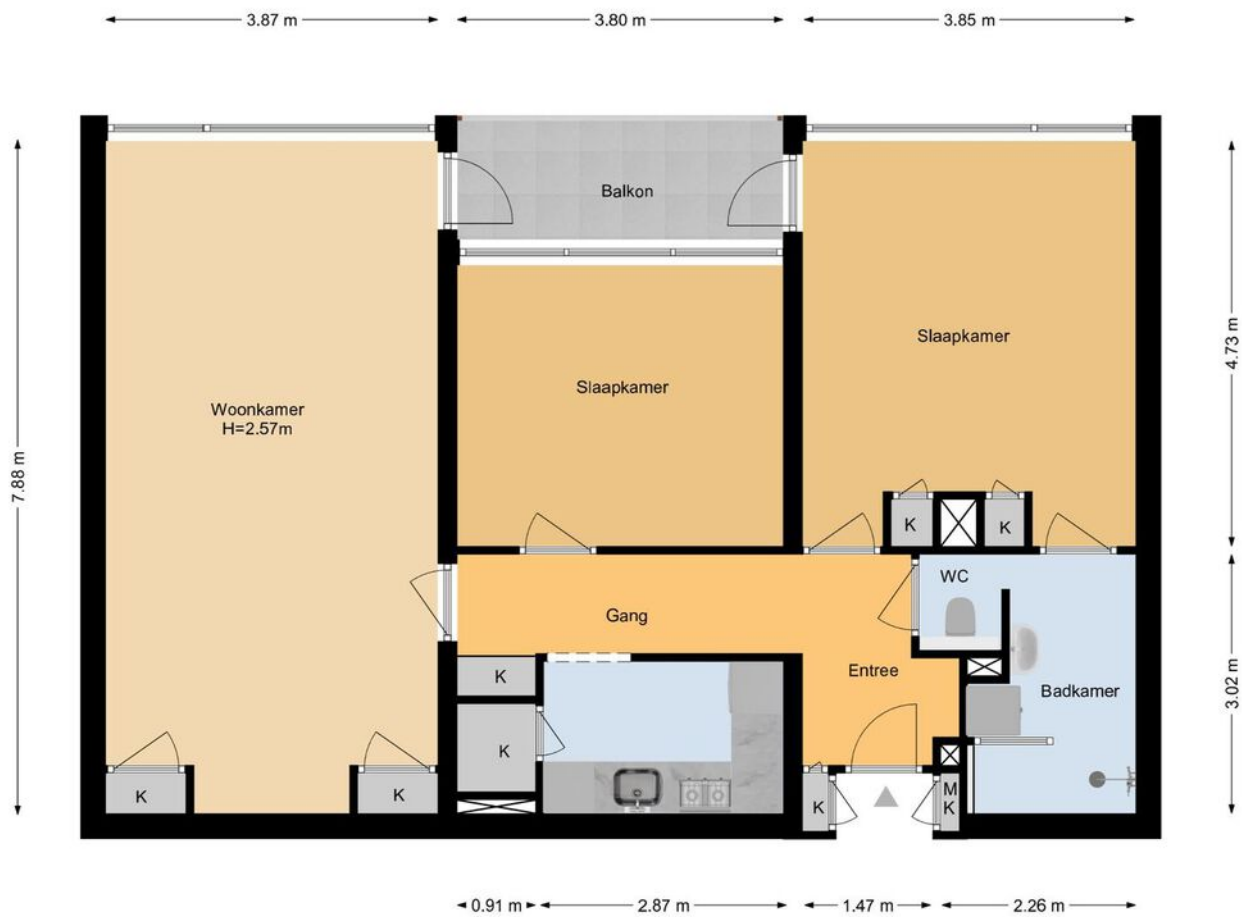








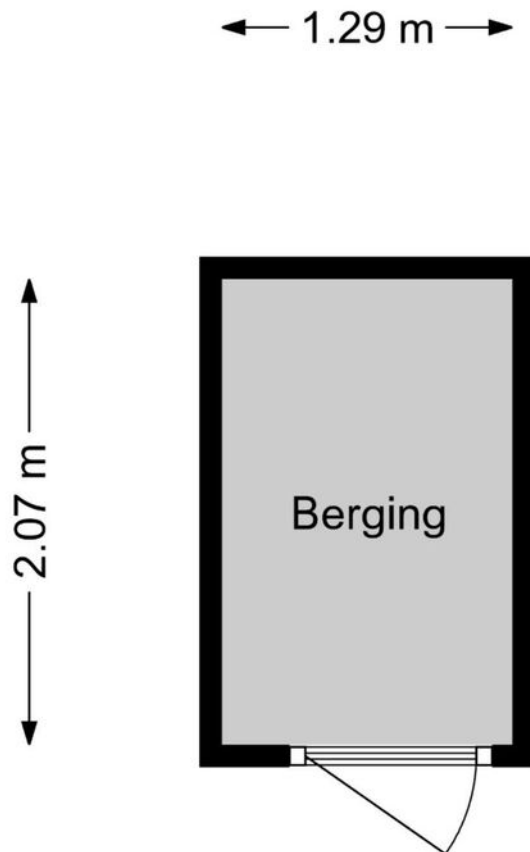
# Plattegrond



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



# Plattegrond



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

# Meetrapport

**MOD3SIGN**

kamperlaan 36 • 2012 ja haarlem • 06 29 34 37 38 • mod3sign@gmail.com • www.mod3sign.nl

adres: Zandvoorter Allee 252  
2012 WH Haarlem  
objecttype: appartement  
makelaar: Kramer & Partners Makelaars  
datum meetopname: 7 december 2022  
meetcertificaat type: A  
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman  
datum meetrapport: 8 december 2022

## MEETRAPPOR

		wonen (m <sup>2</sup> )	overig in pandig (m <sup>2</sup> )	gebouw- gebonden buitenruimte (m <sup>2</sup> )	externe berging (m <sup>2</sup> )
woonlaag 1	appartement	88,0	0,19	4,63	
extern	berging				2,67
<b>totaal:</b>		<b>88,0 m2</b>	<b>0,19 m2</b>	<b>4,63 m2</b>	<b>2,67 m2</b>
bruto inhoud:		280 m <sup>3</sup>			

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de uniforme meetinstructies om de gebruiksoppervlakten en de inhoud van de woningen vast te stellen zoals deze is opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG en Waarderingskamer. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op de NEN2580 GO. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN 3682. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen.




# Kadastrale kaart

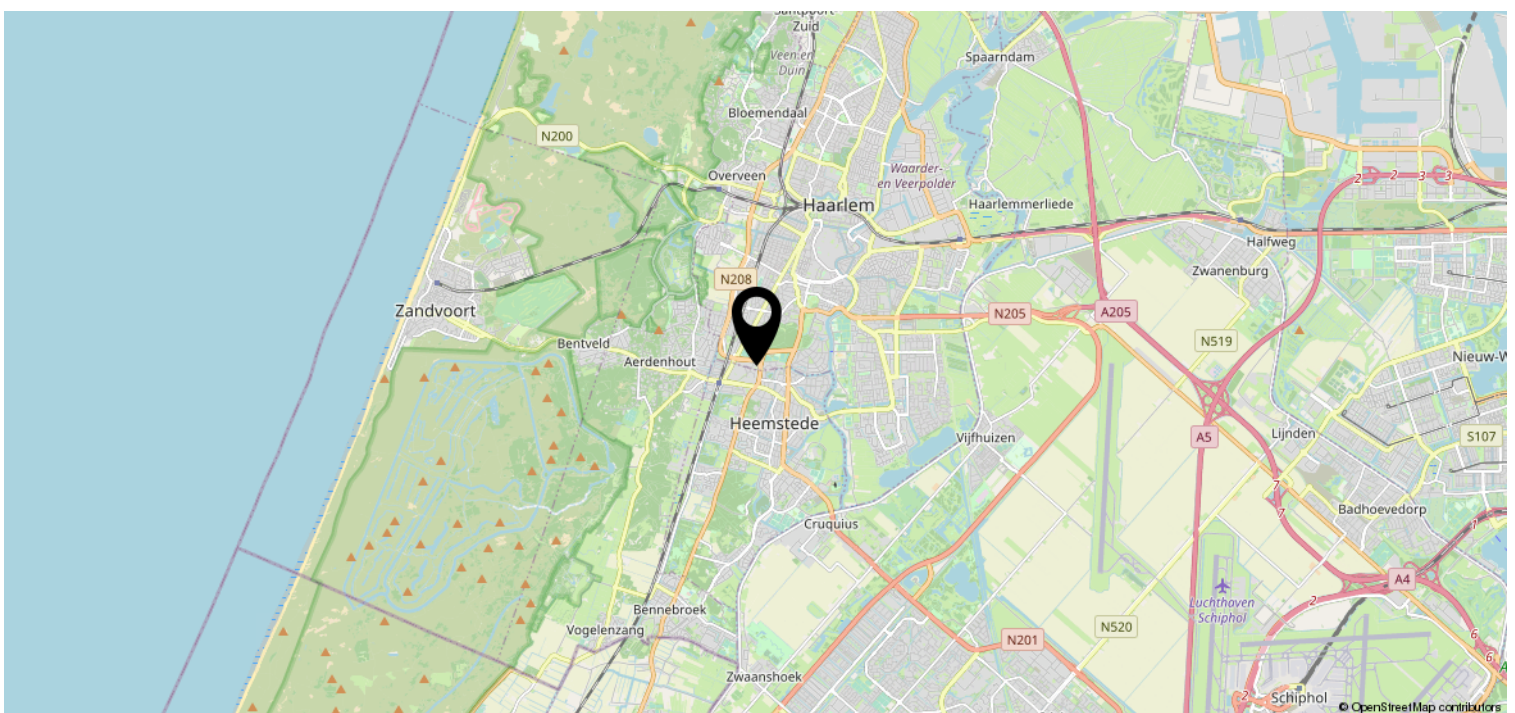
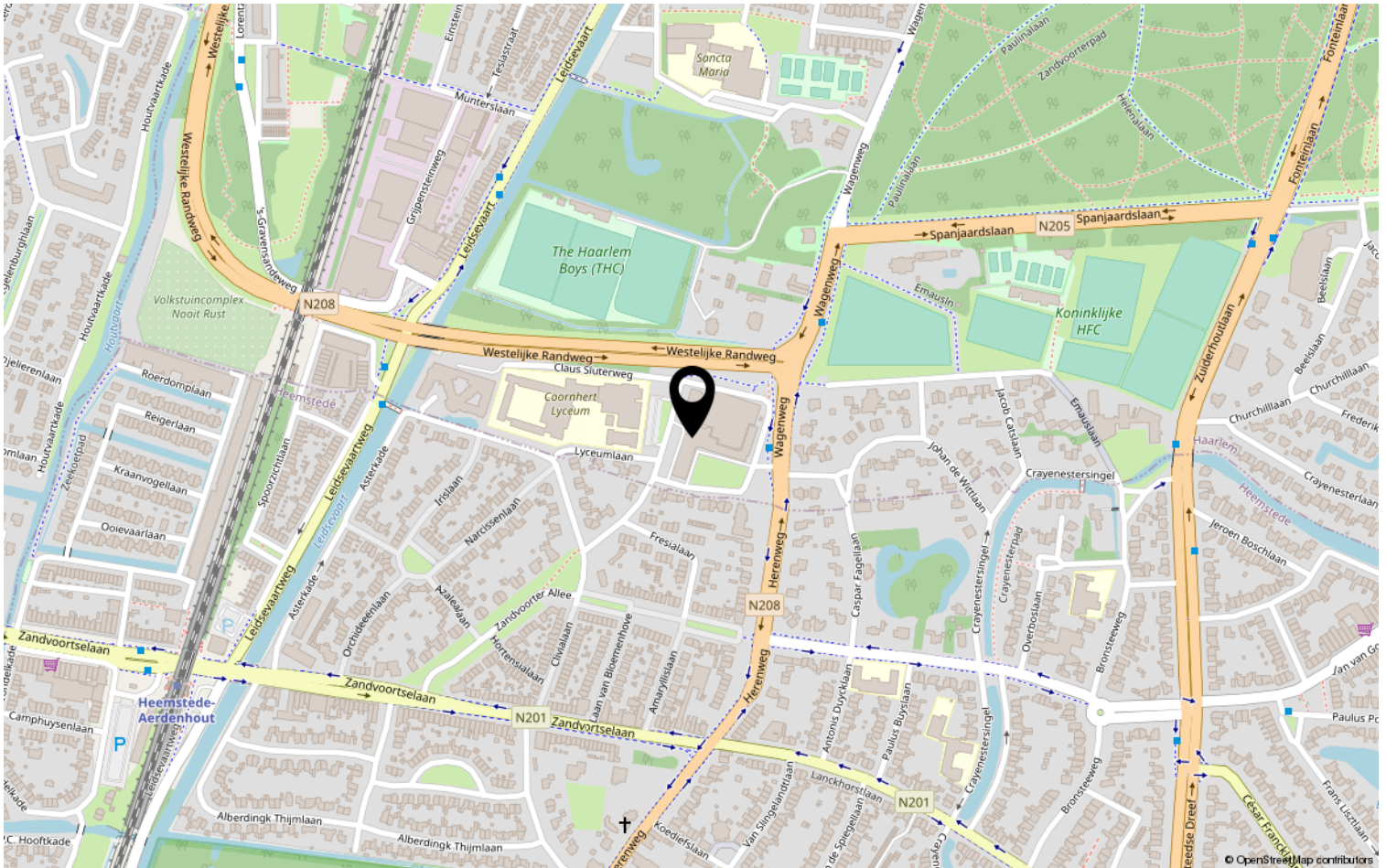
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kinheim



<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlem</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 2721</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# Locatie op de kaart





## **Voorwaarden en bedingen Zandvoorter Allee 252, 2012 WH Haarlem**

### **Kadastrale kenmerken**

Appartementsrecht kadastraal bekend: Gemeente Haarlem, sectie S, nummer 2812 A-31  
(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 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](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.

### **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 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**

### **Niet zelf-bewoningsclausule**

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 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.

### **Clausule inzake evt. toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaren (VvE)**

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de VvE kan worden besloten ná het tot stand komen van de koopovereenkomst, komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de VvE c.q. haar administrateur/bestuurder.

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart er mee bekend te zijn dat deze woning meer dan 55 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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.

### **Wwft**

Op grond van de aan de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en aanverwante wet- en regelgeving, is de notaris gehouden onderzoek te doen naar bij de transactie betrokken partijen en de herkomst van gelden. Teneinde de notaris in staat te stellen dergelijk onderzoek te verrichten, verklaren partijen daaraan hun volledige medewerking te verlenen.



**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.

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>