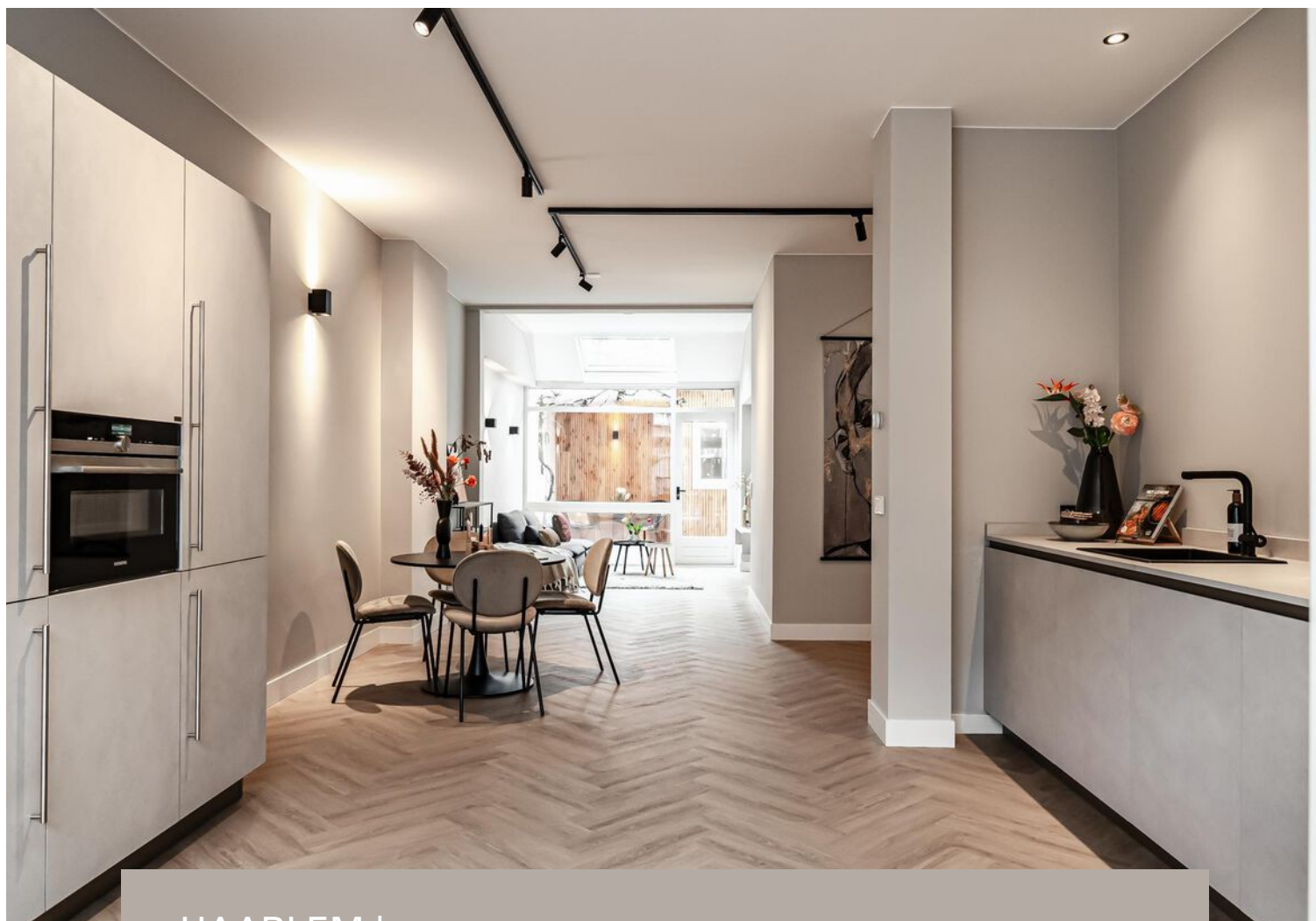


# WAUW!



HAARLEM | Tempeliersstraat 44

**&Kramer  
Partners**  
MAKELAARS EN TAXATEURS

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

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1910
Soort:	Benedenwoning
Kamers:	3
Inhoud:	274 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	87 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	4 m <sup>2</sup>
Verwarming:	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie:	Muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel:	A

# Omschrijving

Exclusief Turn-Key Stadsappartement!

Deze volledig gemoderniseerde woning heeft een prettig woonoppervlakte, een sfeervolle stadstuin waar je heerlijk kunt vertoeven onder de overkapping, twee slaapkamers, een luxe badkamer en een schitterende keuken.

In 2024 is de woning volledig gerenoveerd en uitgerust met moderne voorzieningen. Overal is over nagedacht; met gebruik van luxe materialen, uitstekende isolerende maatregelen en een hoogwaardige afwerking. Dit appartement staat garant voor direct genieten zonder zorgen; koffers uitpakken & wonen!

De ligging is fantastisch, aan de rand van het gezellige centrum van Haarlem. Met haar grote assortiment aan winkels en horeca, musea en weekmarkten bruist het hier iedere dag! Voor een wandeling of buitensport loop je zo stadsbos de Haarlemmerhout in. Met diverse uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag en het openbaar vervoer letterlijk direct om de hoek, is de bereikbaarheid uitstekend. Een dagje genieten van het strand en de duinen kun je met de fiets af.

Kortom: Een uitzonderlijke woning op een toplocatie en het kan jouw nieuwe thuis worden! Kom je kijken?

De indeling:

Bij binnenkomst tref je de hal met meterkast. De royale woonkamer heeft een grote raampartij aan de straatzijde die zorgen voor een aangename lichtinval. De design keuken van het Italiaanse merk Snaihero is uitgerust met ruime kastruimte en luxe inbouwapparatuur waaronder een Bora kookplaat, Siemens combi-oven, koel- vrieskast, vaatwasser en een Quooker.

De woonkamer is efficiënt ingericht met ruimte voor een grote eethoek, een nis voor hoge boekenkasten of een werkruimte en een comfortabele zithoek met tv-aansluiting. De mogelijkheden zijn door de prettige oppervlakte eindeloos!

Aan de achterzijde zorgt een lichtstraat, samen met de toegang tot de stadstuin met gezellige overkapping, voor een prettige lichtinval.

Een tussenhal geeft toegang tot de luxueuze badkamer met een royale inloopdouche en wastafelmeubel, afgewerkt met hoogwaardige design tegels. Ook vind je in de hal een vaste kast met wasmachineaansluiting en cv-installatie en biedt toegang tot de kelder; ontzettend leuk als wijnkelder voor de liefhebber!

De master bedroom is gesitueerd aan de achterzijde. De tweede slaapkamer ofwel de "opkamer" genoemd ligt op de eerste etage.

Bijzonderheden:

- Volledig gerenoveerd in 2024, inclusief nieuwe cv-ketel met optie voor uitbreiding met een warmtepomp;
- Volledig voorzien van vloerverwarming voor een comfortabele warmteverdeling;
- Prachtige visgraat PVC-vloer met hoge plinten;
- Vernieuwde elektra en meterkast;
- De gehele woning en tuin zijn voorzien van een volledig nieuw elektrisch systeem met deels een HUE-systeem aansluiting voor slimme bediening;
- Energielabel A;
- Energiezuinige kozijnen met HR++ glas, isolatiemateriaal toegepast in de voor- en achtergevel, het plafond, het dak van de uitbouw en de vloer;
- Actieve VvE; er is een inschrijving KvK, een MJOP, een gezamenlijke opstalverzekering en bankrekening;
- De maandelijkse servicekosten bedragen thans € 80,-;
- Oplevering kan spoedig.

# Description

Exclusive Turn-Key City Apartment!

This fully modernized home features a pleasant living area, a charming city garden where you can relax under the canopy, two bedrooms, a luxurious bathroom and a beautiful kitchen.

In 2024, the house was completely renovated and equipped with modern amenities. Every detail has been carefully considered; using luxury materials, excellent insulation measures, and high-quality finishes. This apartment guarantees immediate enjoyment without worries; unpack your bags and start living!

The location is fantastic, on the edge of the lively center of Haarlem. With its wide range of shops and restaurants, museums, and weekly markets, there is always something happening here! For a walk or outdoor sports, you can easily access the Haarlemmerhout city forest. With various highways to Amsterdam, Schiphol and The Hague, and public transportation literally around the corner, accessibility is excellent. You can reach the beach and dunes by bike for a day of relaxation.

In short: An exceptional home in a prime location that could be your new home! Are you coming to see it?

The layout:

Upon entering, you will find the hallway with the meter cupboard. The spacious living room has a large window on the street side that provides pleasant natural light. The designer kitchen from the Italian brand Snaidero is equipped with ample storage space and luxury built-in appliances including a Bora hob, Siemens combi-oven, fridge-freezer, dishwasher and a Quooker. The living room is efficiently designed with space for a large dining area, a niche for tall bookshelves or a workspace, and a comfortable seating area with TV connection. The possibilities are endless due to the pleasant surface area!

At the rear, a skylight, along with the access to the city garden with a cozy canopy, provides a pleasant light.

A hallway leads to the luxurious bathroom with a spacious walk-in shower and washbasin unit, finished with high-quality designer tiles. You will also find a fixed cupboard with washing machine connection and central heating system in the hallway, as well as access to the cellar; great for wine storage for the enthusiasts!

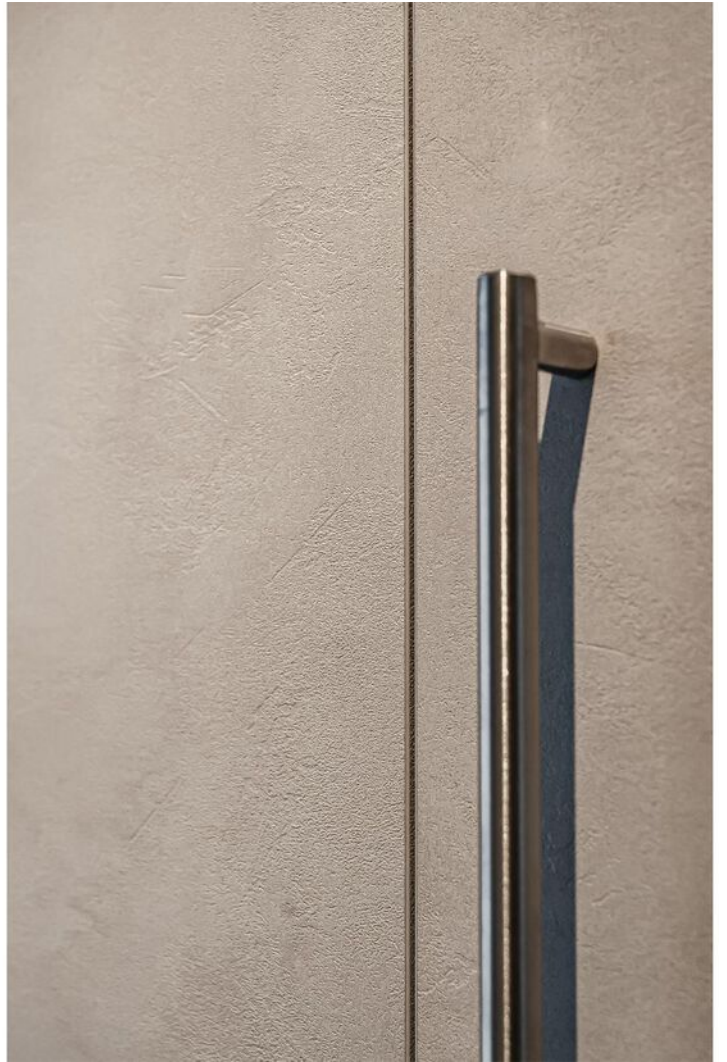
The master bedroom is located at the rear. The second bedroom, also known as the "upstairs room" is on the first floor.

Special features:

- Completely renovated in 2024, including a new central heating boiler with the option to expand with a heat pump;
- Fully equipped with underfloor heating for comfortable heat distribution;
- Beautiful herringbone PVC floor with high skirting boards;
- Renewed electrical wiring, meter cupboard and central heating system;
- Energy label A;
- Energy-efficient frames with HR++ glass, insulation material applied in the front and rear façade, the ceiling, the roof of the extension and the floor;
- The entire house and garden are equipped with a new electrical system with partly a HUE system connection for smart control;
- Active Owners' Association (VvE); there is a Chamber of Commerce registration, a Multi-year Maintenance Plan (MJOP), a joint building insurance and a bank account;
- The monthly service costs are currently € 80, --;
- Quick delivery is possible.















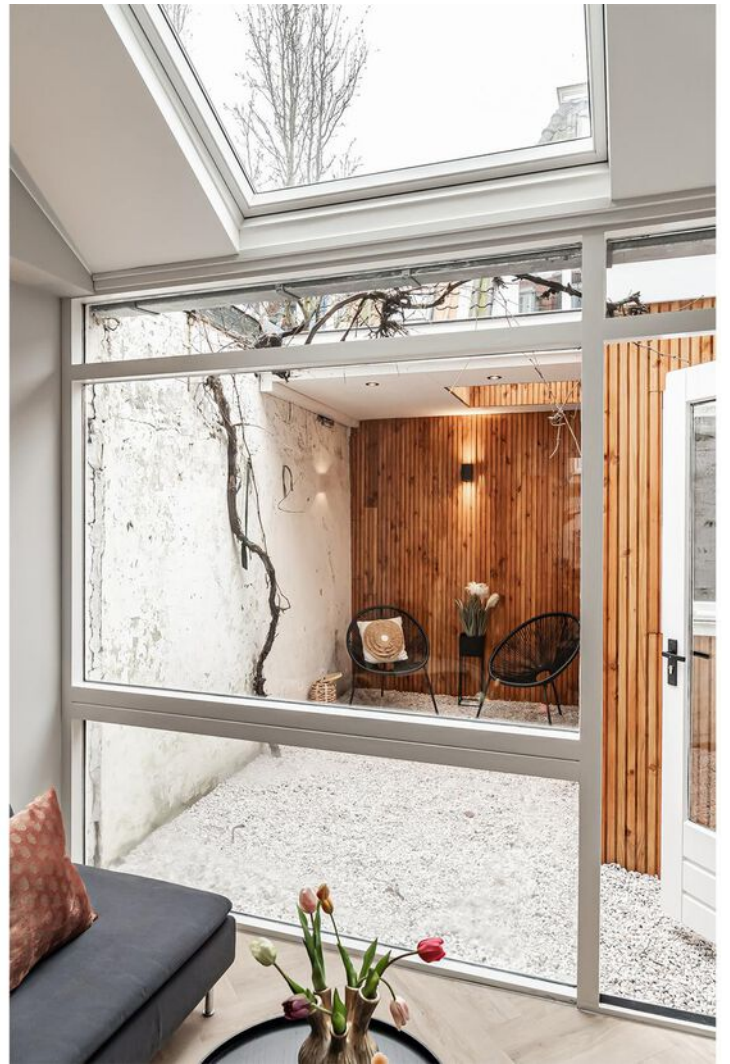










































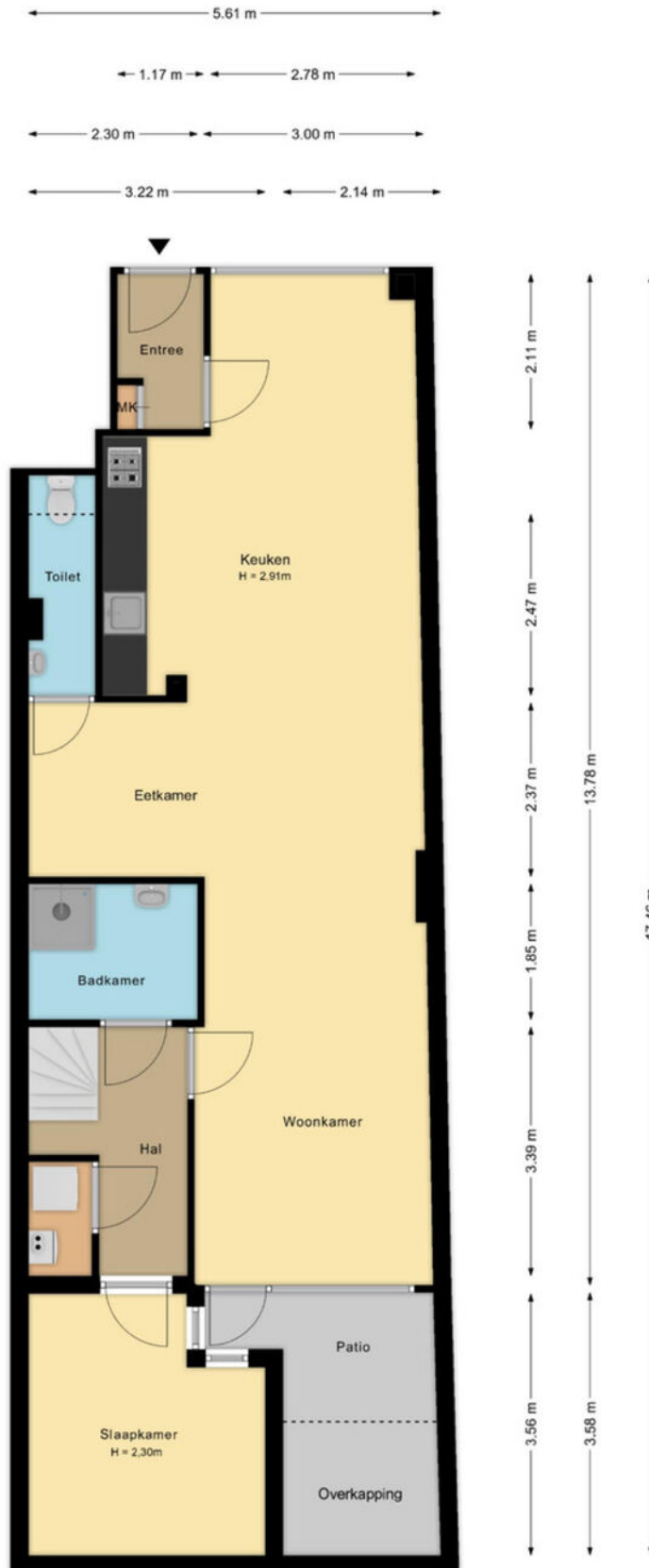








# Plattegrond



Begane grond  
Tempeliersstraat 44 te Haarlem

FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

← 1.89 m →



↑ 3.30 m ↓

## 1e verdieping Tempeliersstraat 44 te Haarlem

*FIM Vastgoed | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.*

# MEETCERTIFICAAT

BBMI | NEN 2580



# FIM VASTGOED

*Dit NEN 2580 meetcertificaat is opgesteld conform de richtlijnen van NEN 2580 : 2007 inzake oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingmethoden, inclusief het correctieblad C1 : 2008.*

*De algemene voorwaarden van FIM Vastgoed zijn van toepassing op dit certificaat, de algemene voorwaarden zijn te downloaden op [www.FIMVastgoed.nl](http://www.FIMVastgoed.nl)*


## GEGEVENS

Datum : 13-02-2024  
 Specialist : Pim Hendriks

Object type : Benedenwoning

Straat : Tempeliersstraat  
 Huisnummer : 44  
 Postcode : 2012 EG  
 Plaats : Haarlemf

## MEETSTAAT

 FIM VASTGOED	BEGANE GROND	1 <sup>o</sup> VERDIEPING			TOTAAL
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Wonen (Woonoppervlakte)	81,1 m <sup>2</sup>	6,2 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	87,3 m <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Overige inpandige ruimte	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Gebouwbonden buitenruimte	3,8 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	3,8 m <sup>2</sup>
GEBRUIKSOPPERVLAKTE Externe bergruimte	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
<b>TOTAAL</b>	<b>84,9 m<sup>2</sup></b>	<b>6,2 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	<b>91,1 m<sup>2</sup></b>

**TOTALE BRUTO INHOUD**

**274,3 m<sup>3</sup>**

*Aan de gebruiksoppervlakte & bruto inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.*



## TOELICHTING

De meting heeft plaatsgevonden op de bovengenoemde datum, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.

### **GEBRUIKSOPPERVLAKTE, Wonen (Woonoppervlakte)**

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimtes, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte wordt niet meegerekend:

- Een vide (opening in de vloer) indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;
- Constructieve delen zoals dragende binnen- en buitenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

### **GEBRUIKSOPPERVLAKTE, Overige inpandige ruimte**

Een ruimte is overig inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1,5 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m<sup>2</sup> kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte, bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste-trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup>);
- In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte (gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte).

### **GEBRUIKSOPPERVLAKTE, Gebouwgebonden buitenruimte**

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

### **GEBRUIKSOPPERVLAKTE, Externe bergruimte**

Een ruimte is externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

Hierbij verklaart FIM Vastgoed dit meetcertificaat conform de NEN 2580 en te goeder trouw te hebben opgesteld.

Met vriendelijke groet,

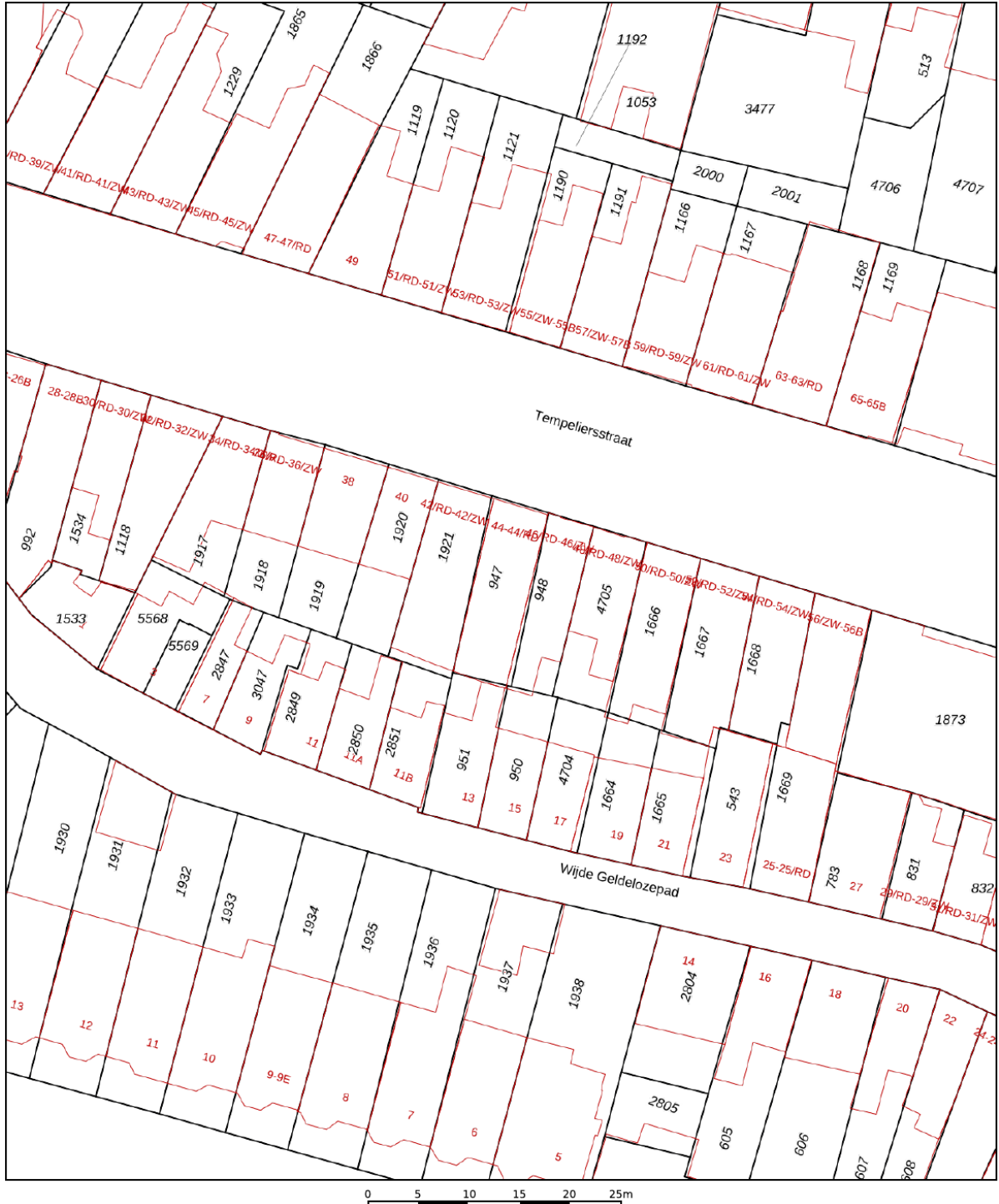


Pim Hendriks  
FIM Vastgoed

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tempeliersstraat



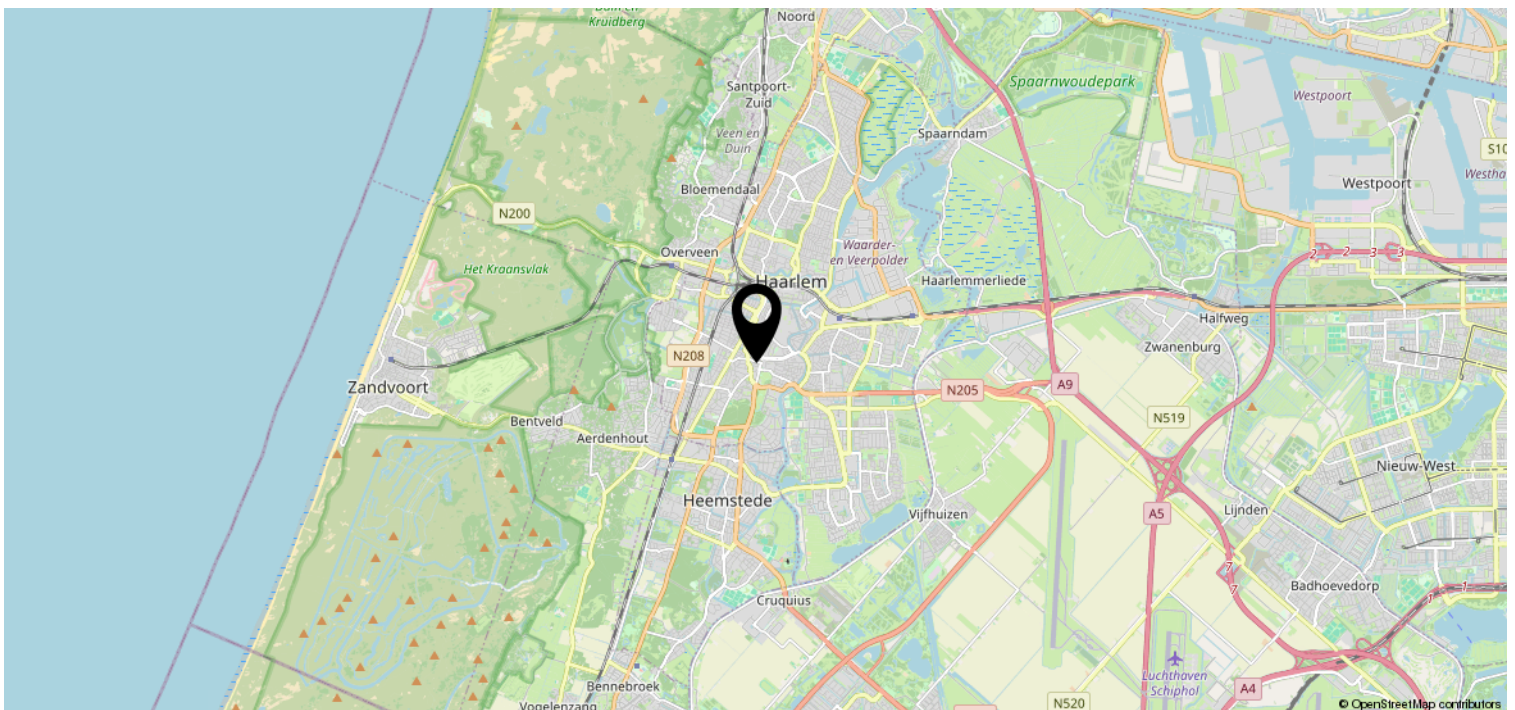
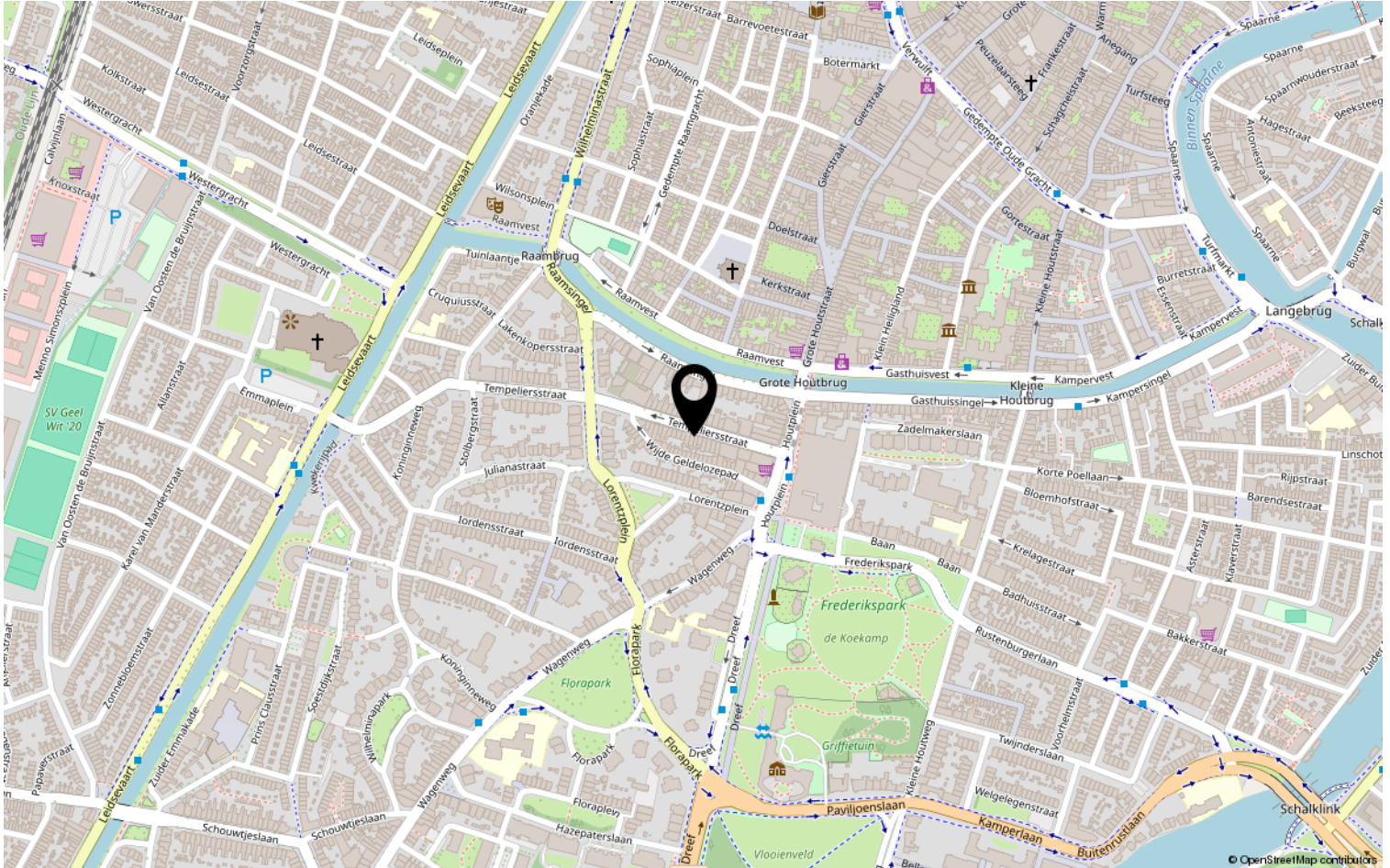
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlem	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 947	
	Vorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 maart 2024  
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

### Biedsysteem

De gebruikelijke procedure bij het onderhandelen over de verkoop van dit onroerend goed is als volgt: er is pas sprake van een onderhandeling als op het eerste bod van een kandidaat-koper (eerste bidder) een tegenvoorstel van verkoper volgt. Een bod moet tenminste bevatten: het geboden bedrag, de datum van oplevering en de gewenste (ontbindende) voorwaarden (bijvoorbeeld een hypotheeklening).

In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel met andere gegadigden bezichtigd. Bij deze bezichtigingen wordt gemeld dat de verkoper in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig (een uiterst) bod kan worden uitgebracht.

De verkoper mag pas met deze tweede partij onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste partij op niets zijn uitgelopen. Wel kan een tweede kandidaat een eenmalig (een uiterst) bod doen.

Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat neemt de verkoper contact op met de eerste partij voordat het bod van de tweede kandidaat wordt geaccepteerd.

Tijdens dit contact met de eerste partij wordt aangegeven dat er een tweede bod is ontvangen. De eerste kandidaat wordt vervolgens in de gelegenheid gesteld om zijn beste/uiterste bod te doen. De eerste partij kan uiteraard ook zijn huidige bod handhaven.

Deze werkwijze geldt ook als tegelijkertijd meerdere kandidaten zich melden.

De verkopend makelaar verstrekt aan partijen geen gegevens over de biedingen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.

Dit wordt ook wel het `Amsterdamse` biedsysteem genoemd

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de 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. 09 december 2022.

Een kopie van deze akte is op te vragen via ons kantoor.

Onderhoudsverplichting: conform splitsingsakte en splitsingsreglement.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

In het eigendomsbewijs en de splitsingsakte 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 huis 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**

Er gelden bij aankoop wettelijke regels. De koper heeft na ondertekening van de koopakte een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Binnen deze bedenktijd kan de koper éézijdig de koopovereenkomst ontbinden. Bovendien kan de koper extra bescherming genieten door de koopakte te laten inschrijven in de openbare registers bij het Kadaster waardoor de koper wordt beschermd tegen hypotheek en/of beslagen die na inschrijving op het registergoed worden gevestigd. De koopovereenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk is vastgelegd en de akte door beide partijen is ondertekend. Vandaar dat het van belang is voor beide partijen om zo spoedig mogelijk een koopakte op te maken en te ondertekenen. Om de procedure rondom de bedenktijd en overeenkomst duidelijk en probleemloos te laten verlopen, worden in de koopakte bepalingen opgenomen omtrent de toepasbaarheid. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit **binnen** de gestelde termijn van de wettelijke bedenktijd te doen aan Kramer & Partners makelaars te Heemstede alwaar de verkoper voor wat deze ontbinding betreft, domicilie heeft gekozen. De bewijslast van het tijdstip waarop deze ontbinding is ingeroepen ligt aan de zijde van de koper. Om dit tijdstip later te kunnen bewijzen adviseren wij de koper om deze ontbinding **binnen** kantoor tijd **schriftelijk** te doen zodat het tijdstip van aanbieden vastgelegd kan worden. Als de koper de ontbinding buiten kantoor tijd wil invoeren, adviseren wij om dit uitsluitend per e-mail te doen zodat via tijdsregistratie het tijdstip van ontvangst gecontroleerd kan worden. Indien de koper op een andere wijze de ontbinding inroept en er ontstaat onduidelijkheid over het tijdstip zal de koper dienen te bewijzen dat hij binnen de wettelijke bedenktijd de ontbinding heeft ingeroepen.

De koper is indien hij de ontbinding inroept, gehouden prompt een kostenvergoeding te voldoen aan Kramer & Partners makelaars voor het opstellen van de koopakte, de administratieve begeleiding en de verdere werkzaamheden, ter grootte van € 250,-- te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting

Door het uitbrengen van een bieding accepteert koper (desnoods stilzwijgend) deze bepaling.

## **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.

### **Lijst van zaken**

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

### **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 per 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 in juridische zin te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

### **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 de koopovereenkomst 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 aansprakelijkheid 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 **100** 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 omschreven woongebruik.

#### **Milieuclausule**

Verkoper verklaart dat hem betreffende een eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater niets bekend is.

#### **Toelichtingsclausule meetinstructie**

In de verkoopaanbieding/-informatie van de hierbij verkochte woning is een indicatie gegeven van de diverse afmetingen, de woonoppervlakte en de inhoud. Deze gegevens zijn berekend volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is 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. Koper aanvaardt de eventuele verschillen.

#### **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 uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering.

#### **Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen op zowel zichtbare als onzichtbare plaatsen asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Bij een eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen, op grond van de milieuwetgeving, speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

#### **Zuiveringsclausule**

Indien deze koopakte ingeschreven wordt in de openbare registers van het Kadaster, verleent koper bij deze volmacht aan verkoper, alsmede een 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. De kosten verbonden aan deze waardeloosverklaring zijn voor rekening van koper.

#### **Verkoopbrochure**

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

#### **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 per 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 in juridische zin te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

**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.



# Kom je kijken?



Zandvoortselaan 141  
2106 CM Heemstede

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