

Parklaan 9 te Haarlem



Damstraat 25, 2011 HA Haarlem
Telefoon: 023-5344207
Fax: 023-5344208
E-mail: info@sparnemakelaars.nl
Internet: <http://www.spaarnemakelaars.nl>



Omschrijving:

Charmant karakteristiek herenhuis uit 1894 met uitbouw en ca.11 meter diepe zonnige achtertuin met achterom, gelegen aan brede en statige laan in hartje centrum.

Dit karakteristieke herenhuis heeft een ruime uitbouw aan de achterzijde, hoge plafonds en veel lichtinval door hoge raampartijen, twee badkamers en een heerlijke tuin met achterom.

Dit huis biedt vanwege de indeling de mogelijkheid voor wellicht werken aan huis, bed & breakfast of de mogelijkheid voor dubbele bewoning.

Door een binnenhuisarchitect zijn twee plannen getekend om u een idee te geven van enkele mogelijkheden. Zie hiervoor de artist's impressions en de getekende plattegronden.

De locatie is ideaal, midden in het centrum en op steenworp afstand van het NS-station.

Indeling:

Parterre: entree, vestibule en hal v.v. originele marmeren vloer, slaap-/werkkamer aan de voorzijde, gang, grote badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel, luxe royale moderne woonkeuken uit 2007 in lichte serre, uitgebreid voorzien van inbouwapparatuur, openslaande deuren naar de achtertuin en vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken/berging met opstelling cv-ketel, wasmachine en droger. Vanuit de gang is er toegang tot de kelder met stahoogte en het trappenhuis.

1e Etage: overloop, toilet met fontein, volop privacy biedende royale woonkamer met veel lichtinval, hoog plafond, visgraat gelegde parketvloer met bies en openslaande deuren naar balkon.

2e Etage: overloop, toilet, slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel en twee extra dakramen, doorloop langs vaste kastenwand naar slaapkamer aan de achterzijde met open badkamer voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel en designradiator.

Algemeen:

- Beschermd stads- of dorpsgezicht
- Perceeloppervlakte 158 m², woonoppervlakte 184,8 m², overig inpandige ruimte 7,7 m², inhoud 710 m³
- Bouwjaar 1894
- Fundering op staal.
- Nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing.
- CV-combiketel uit 2010.
- 2012 kelder droog laten maken door Improve
- 2011 glas serre-dak vervangen
- Middels hek afgesloten achterom
- Goede parkeermogelijkheden, middels parkeervergunning zonder wachtlijst of abonnement voor de parkeergarage om de hoek
- Gebruikelijke verkoopclausules zijn van toepassing
- Aanvaarding in overleg

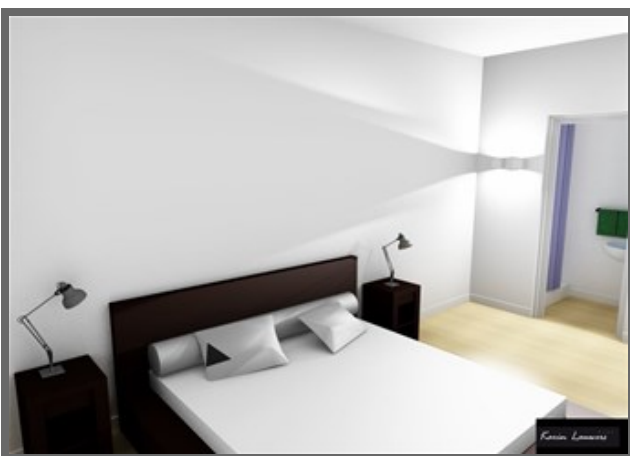
Kenmerken:

Soort woning	Herenhuis
Bouwtype	Bestaande bouw
Bouwjaar	1894
Ligging	Aan drukke weg, in centrum
Woonopp	185 m ²
Perceelopp	158 m ²
Inhoud	710 m ³
Totaal aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Tuin	Normaal, noord, 6.13 x 10.74



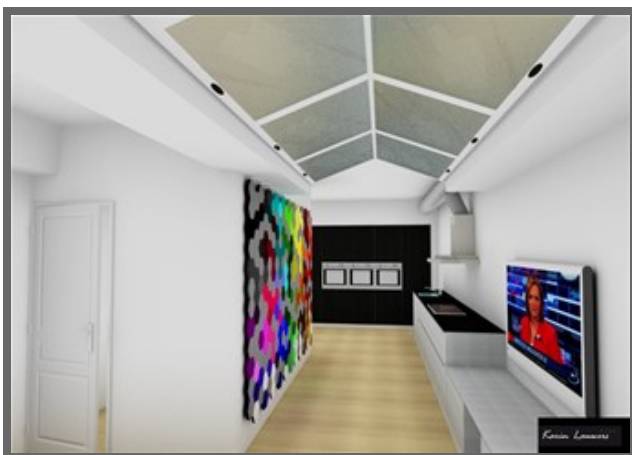


Foto's:



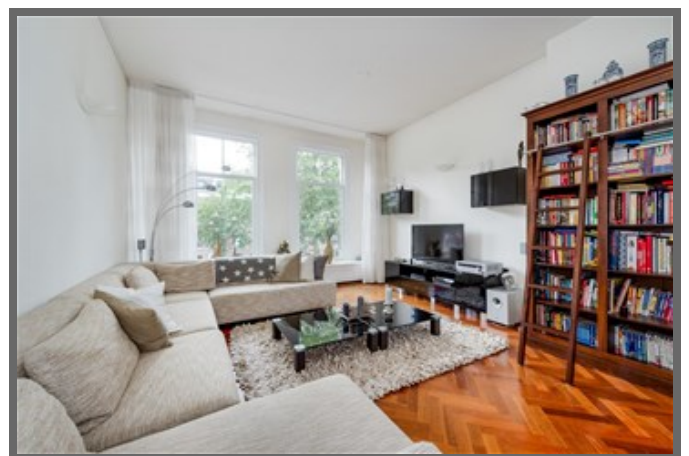


Foto's:





Foto's:



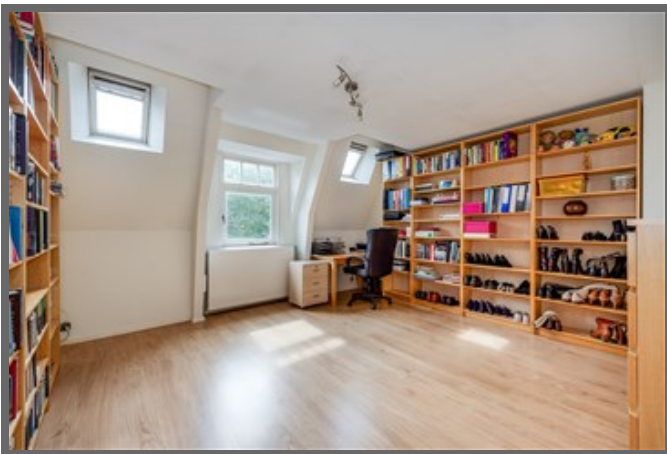


Foto's:





Foto's:



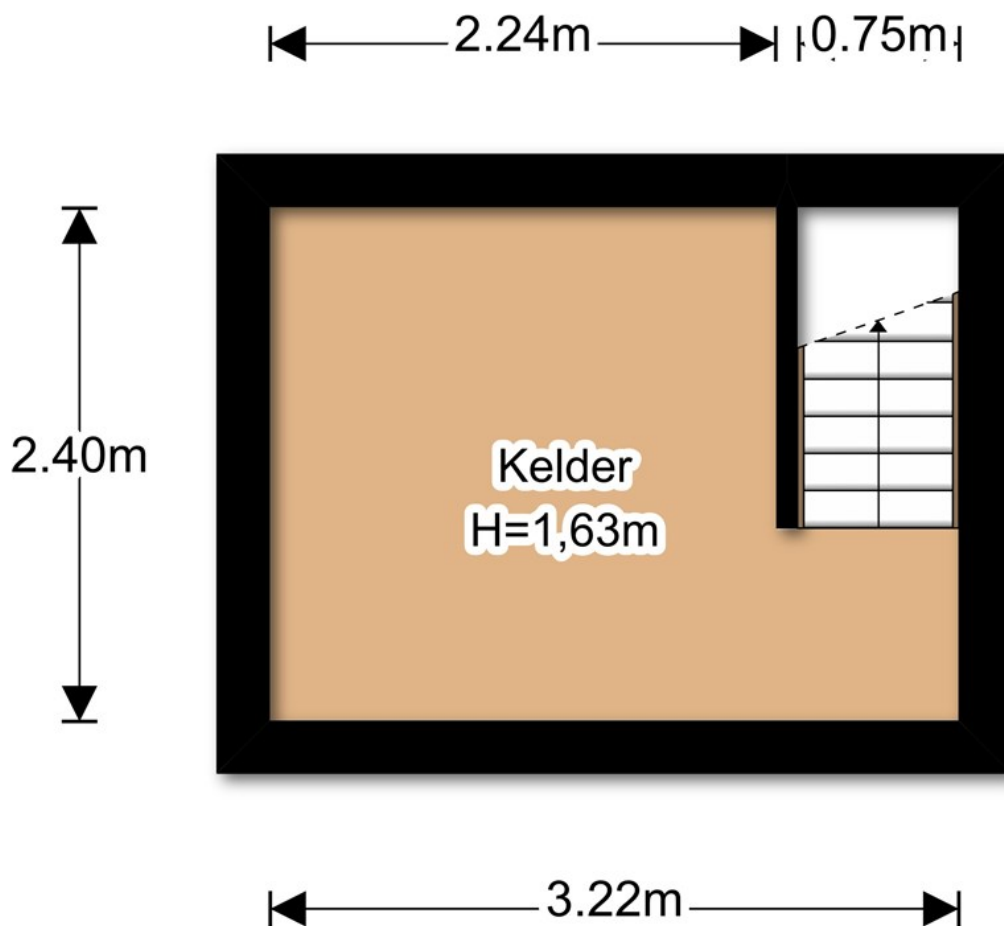


Foto's:



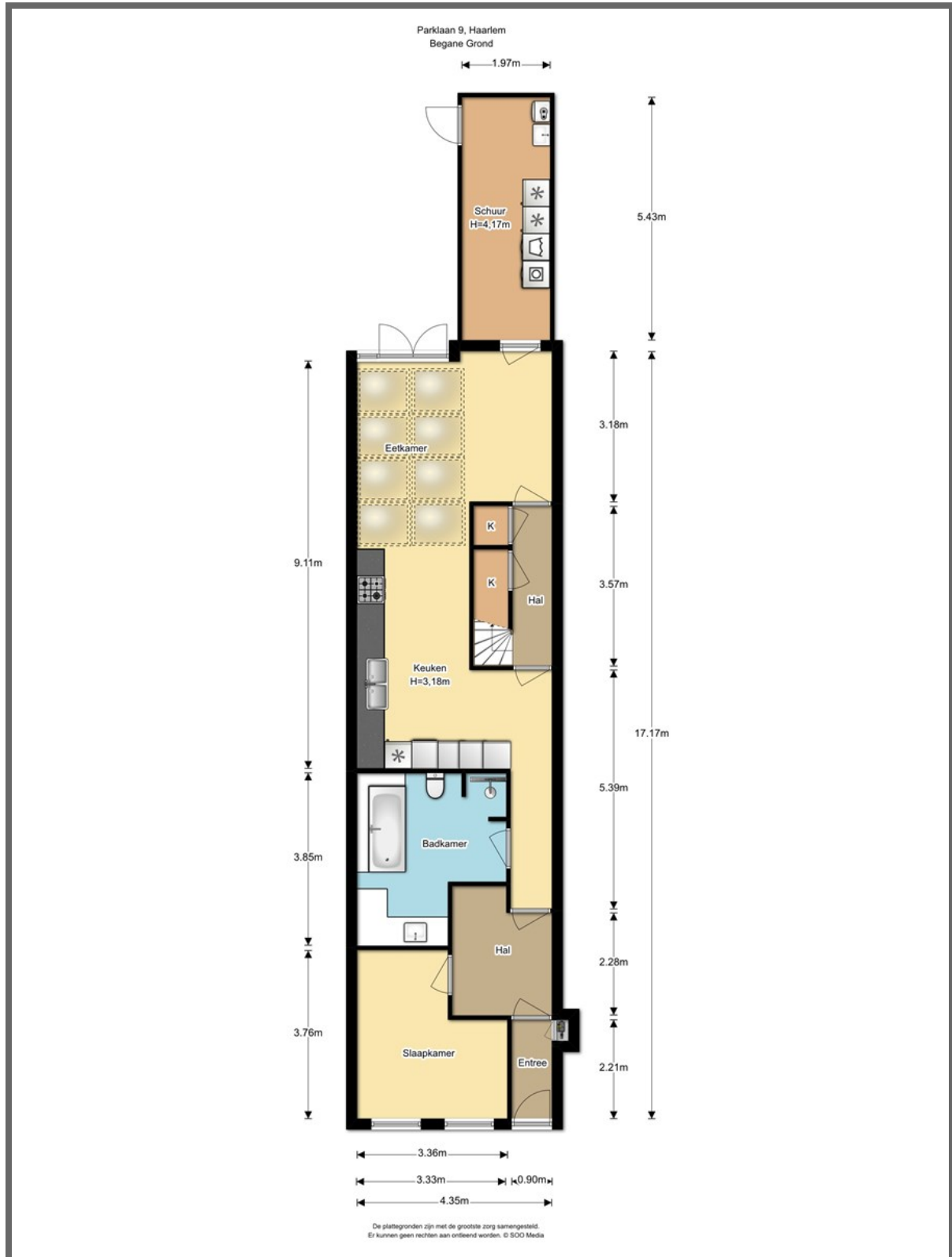
Extra:

Parklaan 9, Haarlem
Kelder

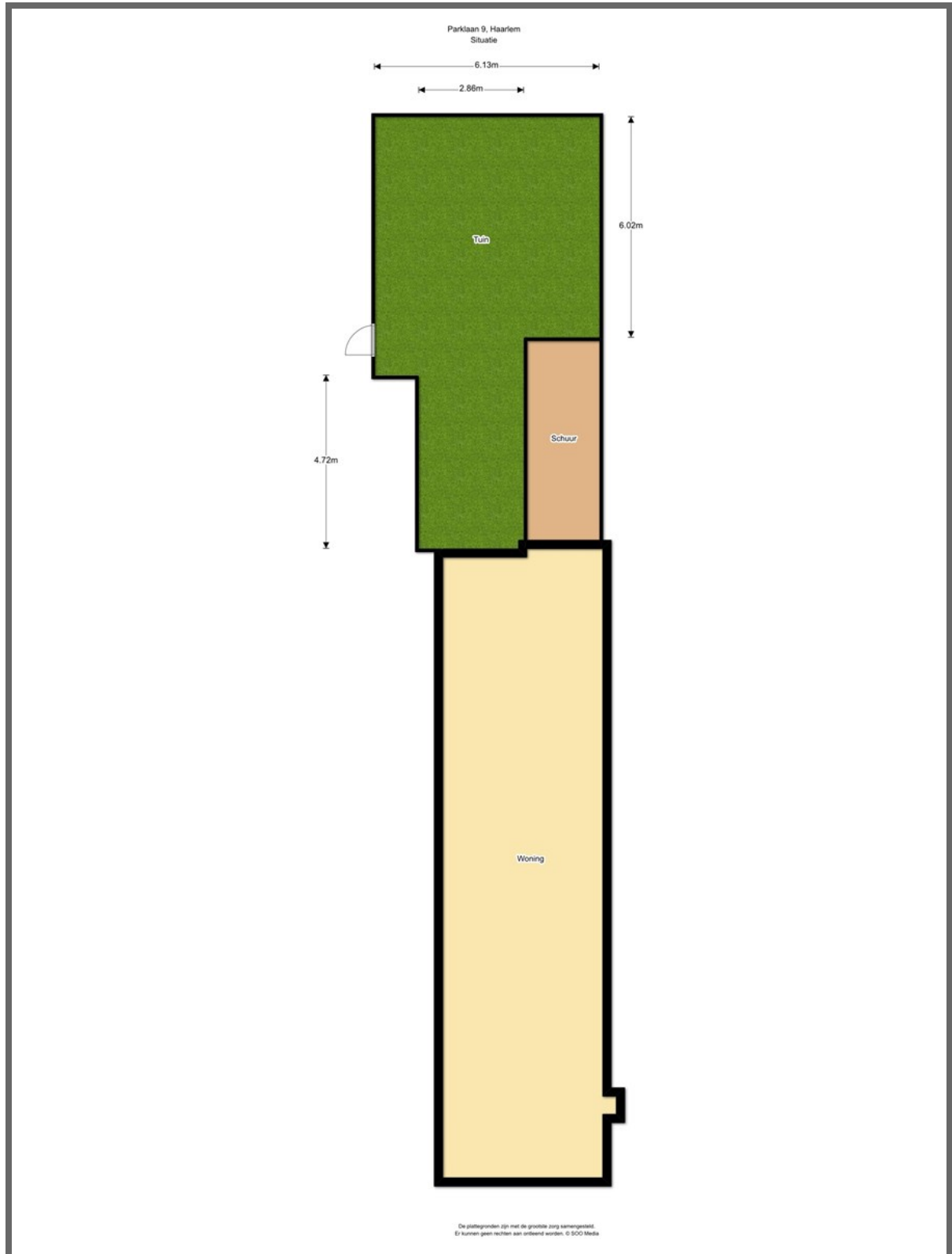


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

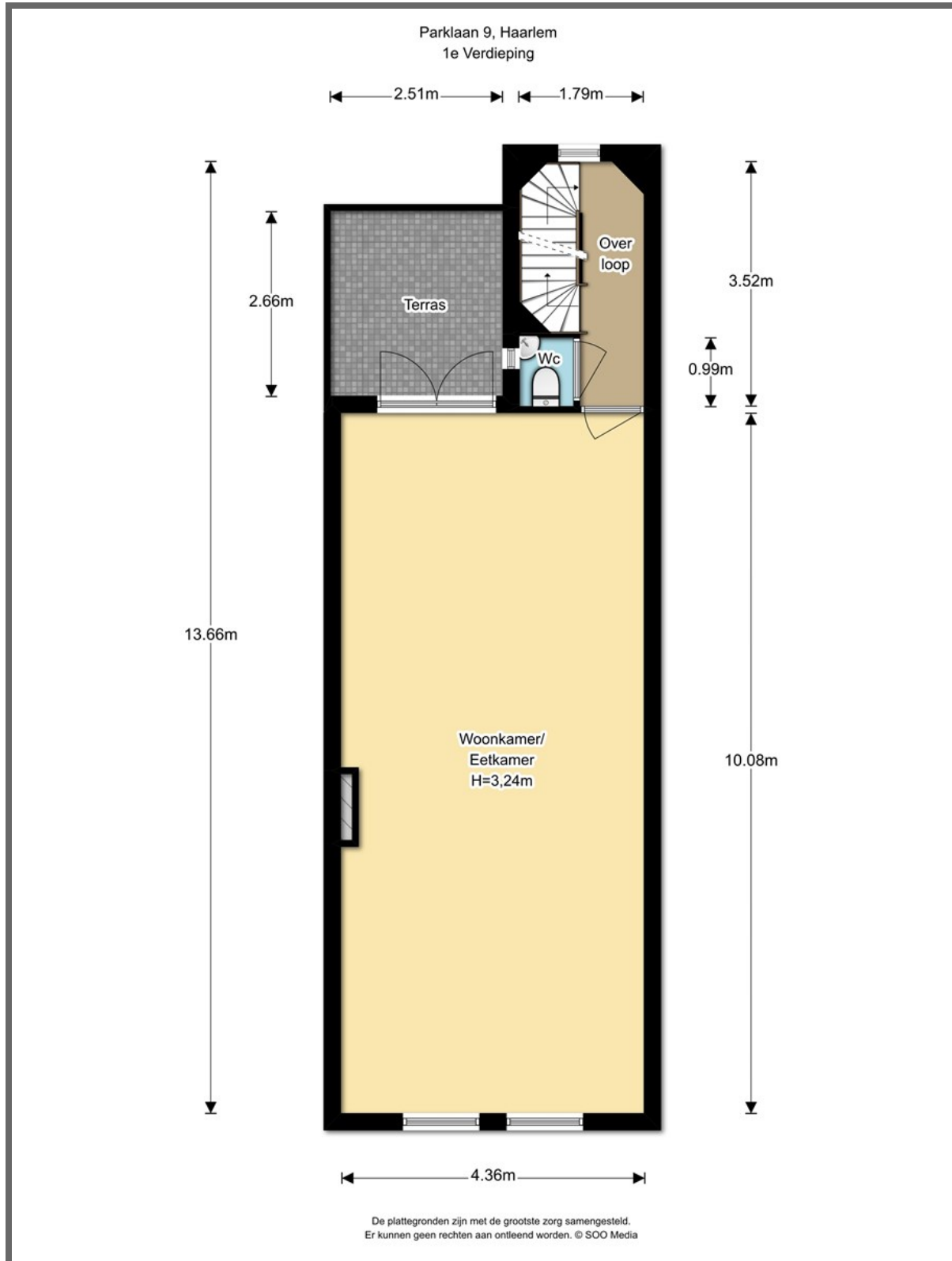
Extra:



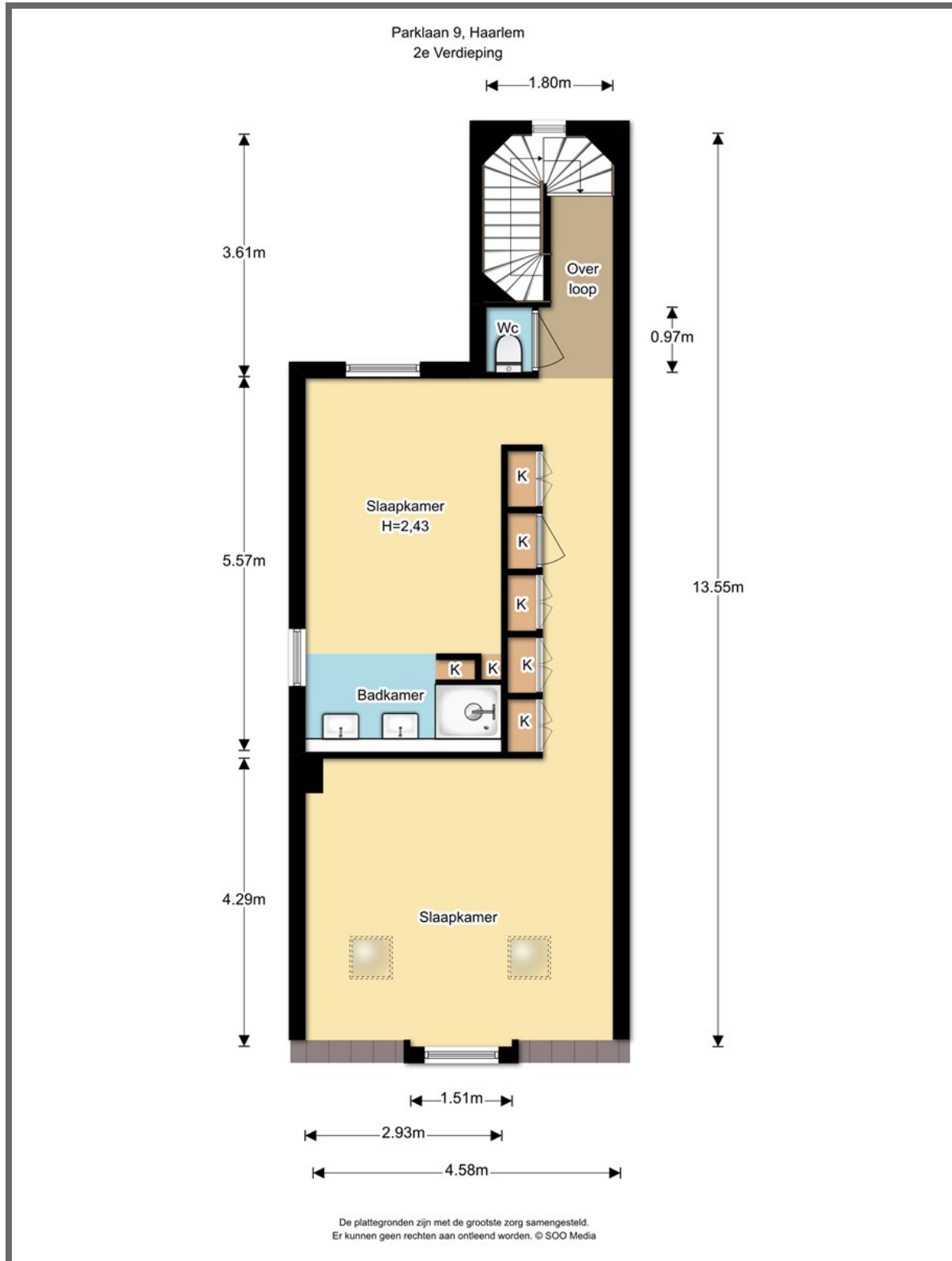
Extra:



Extra:



Extra:



Extra:



MEETCERTIFICAAT

Meetcertificaat gebruiksoppervlakten en inhoud, meetrapport conform NEN 2580:2007/C1:2008

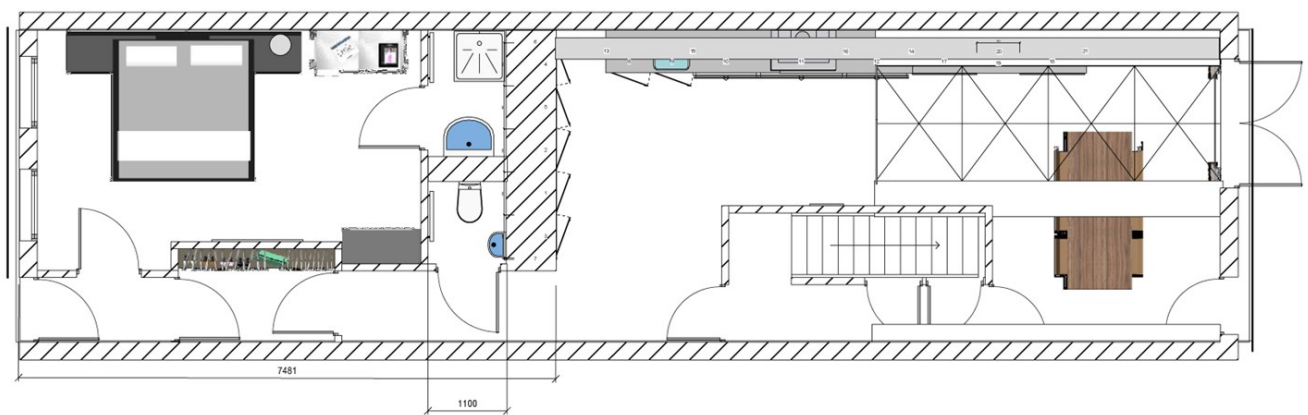
<i>Datum Meetopname</i>	23 april 2018	<i>Meetbedrijf</i>	SooMedia	<i>SOO Media stelt meetcertificaten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008"</i>
<i>Datum Meetcertificaat</i>	24 april 2018	<i>Opsteller</i>	J. Tenani	
<i>Meetcertificaat Type A</i>	Op locatie gecontroleerd	<i>Status</i>	Definitief	

<i>Object type</i>	Woning	<i>Opdrachtgever</i>	Martijn Vonck Fotografie	<i>Verklaring Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten</i>
<i>Adres</i>	Parklaan 9			
<i>Postcode/Plaats</i>	2011 KP Haarlem			

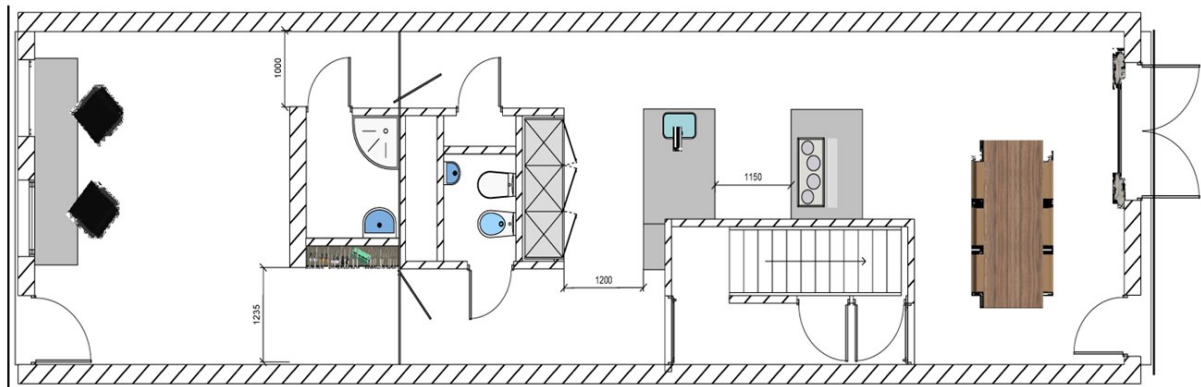
Object opgesplitst per bouwlaag	GBO	Gebruiksoppervlakte conform 2580:2007			Inhoud (bruto)	GBO
	Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Circa m³	Externe bergruimte
Kelder	7,7	0,0	7,7	0,0	20	0,0
Woon-/werkruimte	0,0	0,0				
Begane grond	84,8	74,1	10,7	0,0	330	0,0
Woon-/werkruimte	74,1	74,1				
1e verdieping	56,9	50,3	0,0	6,6	205	0,0
Woon-/werkruimte	50,3	50,3				
2e verdieping	49,7	49,7	0,0	0,0	155	0,0
Woon-/werkruimte	49,7	49,7				
Totalen	199,1	174,1	18,4	6,6	710	0,0

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van SOO Media. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

Extra:



Extra:



Extra:

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Naam: Ron Kohlshagen & Monique Fasel
Adres te verkopen woning: Parklaan 9, 2011 KP Haarlem
Datum: _____

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
- bureau 2 ^e verd.	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kasten wand 2 ^e verd.	☒	☐	☐	☐
- boeken kasten 2 ^e verd.	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen woonkamer	☐	☒	☒	☐
- overgordijnen (keuken)	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☐	☒	☒	☐
- rolgordijnen 2 ^e verdieping	☒	☐	☐	☐
- lamellen Luxaflex 1 ^e verdieping	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
- zeil onder Laminaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Extra:

Lijst van zaken



Designradiator(en)				
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden (toilet + badkamer)	☒	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☒	☐	☐	☐
- oven	☒	☐	☐	☐
- combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vriezer	☒	☐	☐	☐
- koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☐
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Koelkast berging	☐	☒	☒	☐
- vriezer	☐	☒	☒	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	☒	☐	☐	☐
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☐
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☒	☐	☐	☐
- toiletkast	☒	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Extra:

Lijst van zaken



-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie <i>(Alb. wordt opgezegd)</i>	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- boiler	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Extra:

Lijst van zaken



	☐	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

Ja

Nee

Gaat mee

Moet worden overgenomen

CV/geiser/boiler	☐	☐	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☐	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

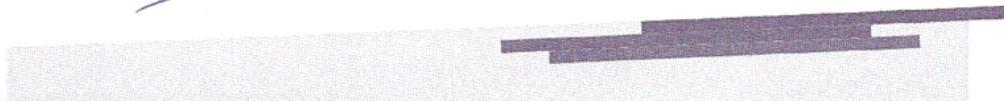
plaats en datum:

Haarlem, 6 sept '18

R.J. Kohlbein

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



Extra:

NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM



Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

(* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

DEEL B

Persoonlijke gegevens

Naam

Ron Kohlscheen & Monique Fasol

Adres te verkopen woning:

Parklaan 9, 2011 KP Haarlem

1. Bijzonderheden

a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

nee/ja

b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

nee/ja

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere bureaus, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen?

nee/ja

(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de bureaus.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de bureaus of andersom?

nee/ja

Zo ja, graag nader toelichten:

e. Heeft u grond van derden in gebruik? Zo ja, welke?

nee/ja

f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? (Bijvoorbeeld recht van overpad, 1^o recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)

nee/ja

Zo ja, welke?

g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?

nee/ja

h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? Zo ja, hoe lang nog?

nee/ja

i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht?

nee/ja

Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument?

nee/ja

Is er sprake van een beeldbepalend object?

nee/ja

Extra:

j. Is er sprake van ruilverkaveling?	nee/ja	voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	nee/ja
k. Is er sprake van onteigening?	nee/ja	q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	nee/ja
l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	nee/ja	r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	nee/ja
Zo ja: - is er een huurcontract?	nee/ja	s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)	Woning 100%
- welk gedeelte is verhuurd?		Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	nee/ja
- welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?		2. Gevels	
- welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)		a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja, waar?	nee/ja
- heeft de huurder een waarborgsom gestort? Zo ja, hoeveel?	nee/ja	b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Zo ja, waar?	nee/ja
- hebt u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Zo ja, welke?	nee/ja	c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?	nee/ja nee/ja
m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens.) Zo ja, welke is/zijn dat?	nee/ja	d. Zijn de gevels ooit gereinigd? Zo ja, volgens welke methode?	nee/ja onbekend
n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Zo ja, toelichting:	nee/ja	3. Dak(en)	
o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	nee/ja	a. Hoe oud zijn de daken? Platte daken: Overige daken:	? o
p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning		b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? Zo ja, waar?	nee/ja

Extra:

c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? nee/ja Zo ja, waar? d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? nee/ja e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? nee/ja f. Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? nee/ja/gedeeltelijk g. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? nee/ja Zo nee, toelichting: h. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? nee/ja Zo nee, toelichting:	b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? nee/ja Zo ja, waar? c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? nee/ja Zo ja, waar? <i>in het afd. aan oud huis. O.a. zichtbaar bij aanbouw serre</i> d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? nee/ja (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) Zo ja, waar?
4. Kozijnen, ramen en deuren a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? <i>2007 - 2008 na aankoop</i> Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? nee/ja b. Functioneren alle scharnieren en sloten? nee/ja Zo nee, toelichting: c. Zijn alle sleutels aanwezig? nee/ja d. Is er sprake van isolerende beglazing? ja/nee/gedeeltelijk e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? nee/ja Zo ja, waar? <i>2x verduurzaam zolder + ventilator in voorkamer is defect</i>	
5. Vloeren, plafonds en wanden a. Is er sprake (geweest) van vocht doorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? nee/ja Zo ja, waar? <i>kelder. In 2012 door Improve verholpen, 10 jaar garantie</i>	e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? nee/ja Zo ja, waar? f. Is er sprake van vloerisolatie? nee/ja <i>onbekend</i> 6. Kelder, kruipruimte en fundering a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? nee/ja Zo ja, waar? b. Is de kruipruimte toegankelijk? nee/ja c. Is de kruipruimte droog? ja/nee/meestal d. Is er sprake van vocht doorslag door de kelderwand? ja/nee/soms <i>zie 5a</i> e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? nee/ja Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? nee/ja
7. Installaties a. Is er een CV-installatie aanwezig? nee/ja Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? <i>Renova quinta 9-9-2010</i>	

Extra:

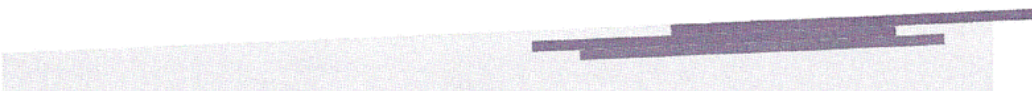
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? <u>27-8-2018</u> b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? Zo ja, hoe vaak? nee/ja- nee/ja- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? Zo ja, welke? nee/ja- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Zo ja, waar? nee/ja- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Zo ja, waar? nee/ja- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Zo ja, welke? nee/ja- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? <u>niet</u> h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? <u>niet</u> nee/ja i. Is de elektrische installatie vernieuwd? Zo ja, wanneer en welke onderdelen? nee/ja <u>nieuwe stopcontact 10 jaar oud</u> <u>2007 + bedrading keuken</u> j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? Zo ja, welke? nee/ja- nee/ja- k. Zijn er andere installaties met gebreken? Zo ja, welke en welke bijzonderheden? nee/ja <u>keukenapparatuur 10 jaar oud</u> <u>vloerverwarming 21 jaar</u> <u>(van vorige bewoners)</u> <u>=> wel naar behoren</u>	8. Sanitair en riolering a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke? nee/ja- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Zo nee, welke niet? nee/ja c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? nee/ja d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Zo ja, welke? nee/ja- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? nee/ja- 9. Diversen a. Wat is het bouwjaar van de woning? <u>1894</u> b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? Zo ja, welke en waar? nee/ja <u>gedeelte dak berging</u> c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? <u>onbekend. Onderzocht</u> nee/ja <u>2e verd. ligt zeil vorige bewoners</u> d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? Zo ja, waar? nee/ja <u>5-10 cm bij aansluiting in</u> <u>kruipruimte / waterput</u> e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? nee/ja- nee/ja- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? nee/ja f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? nee/ja- nee/ja- <u>niet</u>
--	---



Extra:

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ nee ☐ ja

g. 08-08-2013



Extra:

Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (Muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? nee/ja- ☒ h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? nee/ja- ☒ Is deze aantasting al eens behandeld? nee/ja- ☒ Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? nee/ja- ☒ (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton-elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.) j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? nee/ja ☒ Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? 2012 Impravedroog maken kelder 2011 vervangen glas serre 2007 keuken k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? nee/ja- ☒ l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? nee/ja ☒ Zo ja, welke label? voorlopig energielabel F, definitief wordt aangevraagd	d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 148,80 Belastingjaar? 2018 e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? per jaar Gas 2753 m³ € 1.966,93 Elektra 5677 kWh € 1.031,47 Blokverwarming € nut f. Zijn er leasecontracten (Bijvoorbeeld keukens, kozijnen, CV-ketel, etc.)? nee/ja- ☒ Zo ja, welke? Hoe lang lopen de contracten nog? g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht? Hoe hoog is dan de canon per jaar? € nee/ja ☒ Heeft u alle canons betaald? nee/ja ☒ Is de canon afgekocht? nut Zo ja, tot wanneer? h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? nee/ja ☒ Zijn er variabele bedragen voor vallende bomen, gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? nee/ja- ☒ Zo ja, hoe hoog en waarvoor? € i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? nee/ja ☒ Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € 183,40
10. Vaste lasten a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € 762,36 Belastingjaar 2018 b. Wat is de WOZ-waarde? € 771.000 Peiljaar? 1-1-2018 c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 482,55 Belastingjaar? 2018	
11. Garanties Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, etc.? nee/ja ☒ Zo ja, welke? serre 10 jaar wallicht kelder Imprave 10 jaar	

Extra:

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Handtekening:

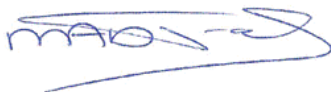


Ondergetekende verklaart voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats: Haarlem

Datum: 5-9-2018

Handtekening:

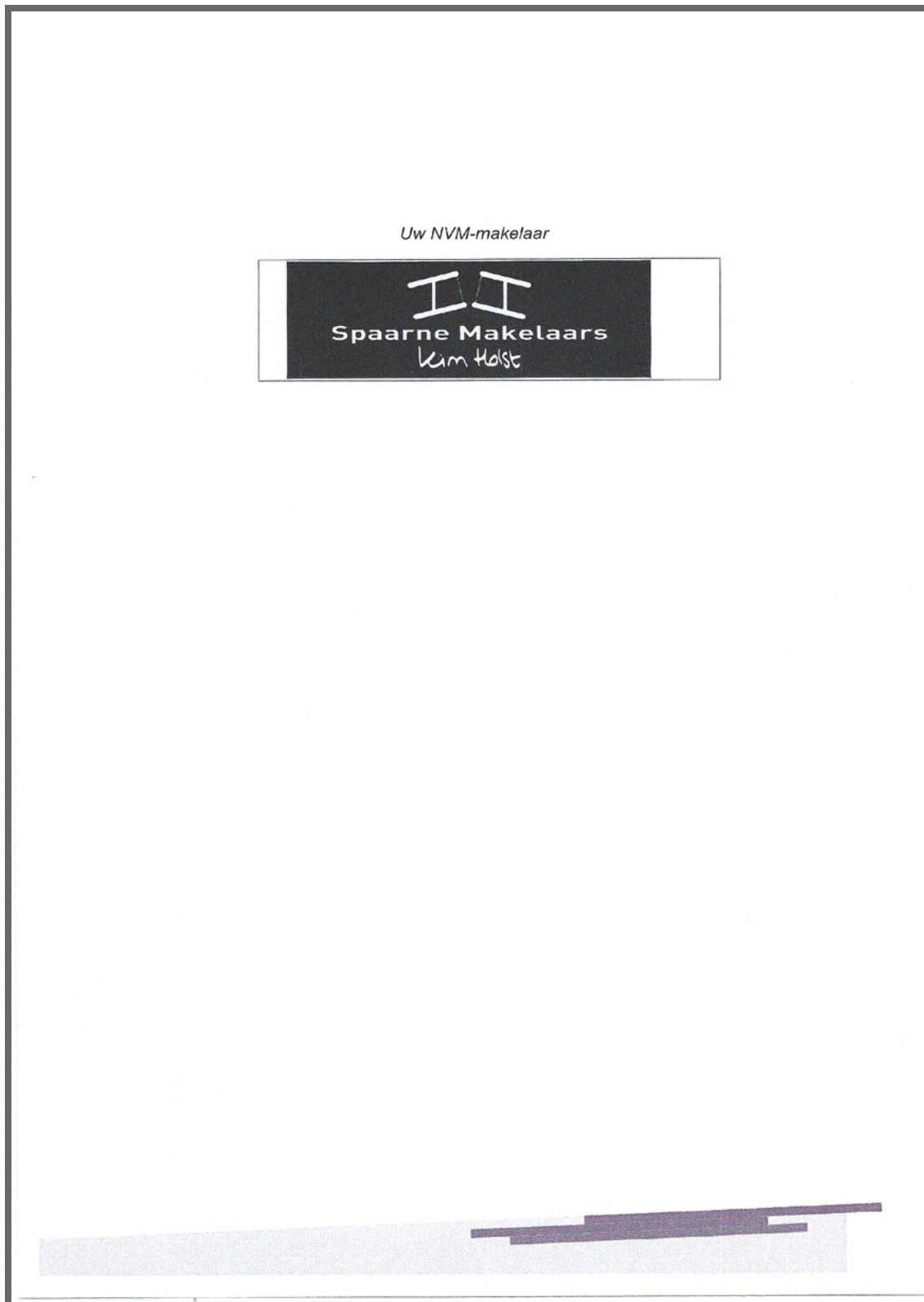


Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):





Extra:





Verkoopprocedure:

Verkoop geschiedt conform het Amsterdamse biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is 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 éénmalig 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 1e 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 dat zijn enige kans is.

Bieden

Een bod dient te allen tijde, binnen 1 werkdag, schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor. Dit kan per e-mail of brief.

Bereikbaarheid

Bieders dienen er voor te zorgen dat zij tijdens de onderhandeling te allen tijde bereikbaar zijn.

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 e.d.

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 etc.) 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 onderzoeksplicht 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.



Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Spaarne Makelaars.

Bezichtiging

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

NVM

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM.



Koopakte:

Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is 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 voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Notaris

In de regio Haarlem verzorgt Spaarne Makelaars de koopakte, de notaris de leveringsakte. Aangezien de kosten van de notaris in de kosten koper zijn inbegrepen en dus voor rekening koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Voor alle transacties via ons kantoor geldt dat uitsluitend gewerkt wordt met notarissen die gevestigd zijn in de regio Haarlem. Indien koper de notaris kiest buiten deze regio zal extra (reis-) tijd gedeclareerd worden op basis van uurtarief en kilometervergoeding. Onze opdrachtgevers behouden zich het recht voor eveneens aanspraak te maken op deze regeling.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen drie weken na het tot stand komen van de overeenkomst.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan 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 algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.



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.

Financiering

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van der onderhandelingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

Voorbehouden koper

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

Inroepen van een voorbehoud

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk op de in de koopakte genoemde datum ineroepen zijn.

Verdere informatie

Alle belangrijke documentatie zijn bij de verkopend makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gemaild worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten ontleend worden. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Spaarne Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.



Clausules:

Onderstaande clausules zullen worden toegevoegd aan de model-koopakte.

Algemene ouderdomsclausule:

Indien de woning ouder is dan circa 10 jaar, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven "woongebruik".

Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging 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 grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. (Indien de fundering informatie bekend is zal deze worden verstrekt. Dit is slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie).

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze 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 deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten delen ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke basis dan ook voor rekening en risico van koper.

2024: verbod op asbestdaken of asbestgolfplaten

Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen 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 worden 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.

Overbruggingshypotheek

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

Lijst van (roerende) 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.

Energielabel

Aan deze koopovereenkomst is thans nog geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan koper. Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Clausule m.b.t. bewoning

Indien de verkoper het verkochte geruime tijd niet zelf feitelijk heeft gebruikt en hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt, zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.

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.

Verkoopbrochure

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

