



HAARLEM  
Meester Cornelisstraat 108

Vraagprijs  
€ 1.650.000,- k.k.

# Prachtig herenhuis!

In het gewilde kleverpark

**zuiver**  
makelaars

023-2052171 | [info@zuiver-makelaars.nl](mailto:info@zuiver-makelaars.nl)  
[www.zuiver-makelaars.nl](http://www.zuiver-makelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
1925

Soort:  
herenhuis

kamers:  
7

Inhoud:  
1001 m<sup>3</sup>

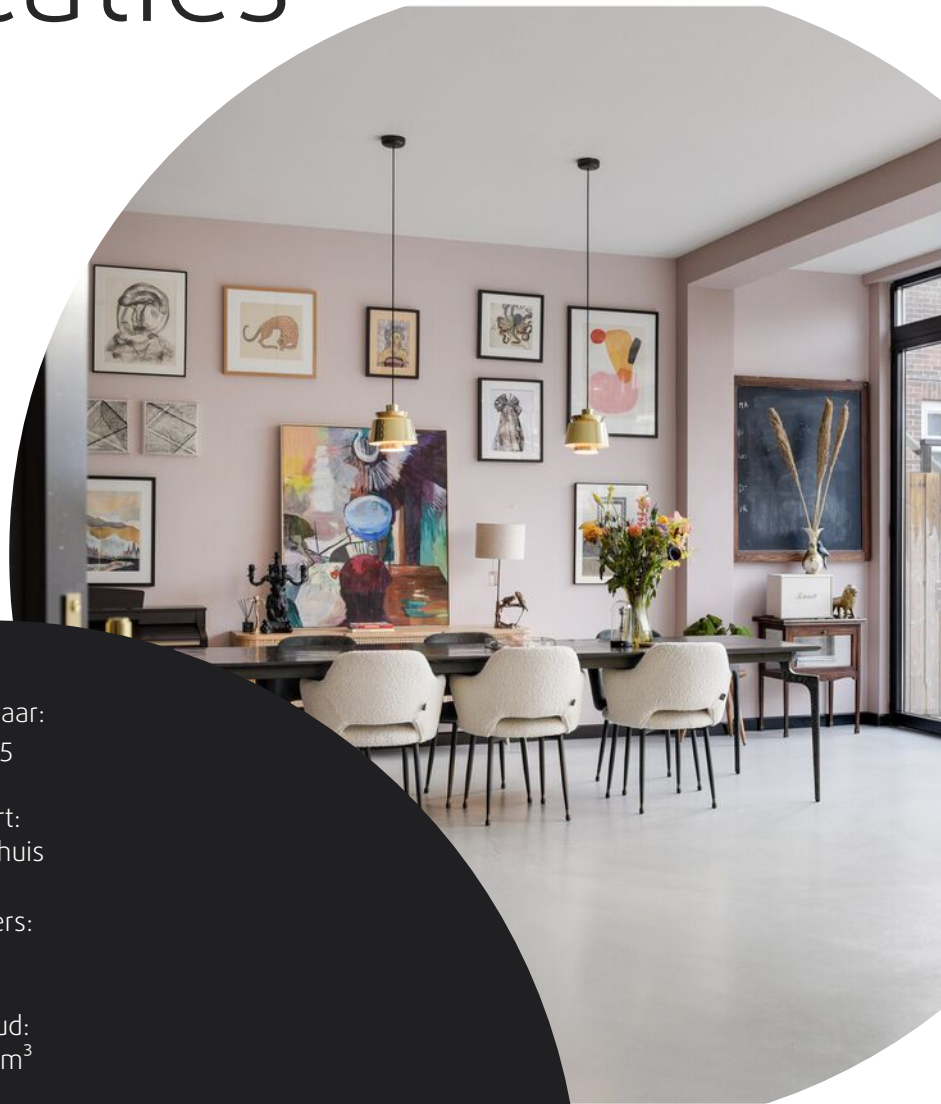
Woonoppervlakte:  
261 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
335 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte:  
6 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte:  
6 m<sup>2</sup>

Isolatie:  
HR++(+) glas, CV-ketel HR, Dak- en vloerisolatie,  
Muurisolatie d.m.v. voorzetwanden



# Omschrijving

Uniek, half vrijstaand herenhuis (1925) met voor- en achtertuin. In 2018 volledig en luxe verbouwd. Speelse indeling met bijzonder fraaie inrichting in prachtige eclectische stijl. Geweldige woonkeuken, riante woonkamer met een geheel open te schuiven achterzijde. Mooi aangelegde, zeer ruime (ca. 18m diep en 10m breed) en sfeervolle zonnige achtertuin (zuid) met achterom. Met 5 slaapkamers en 2 badkamers is het bij uitstek geschikt voor een groot gezin en/of een inwonende au pair.

Dit bijzondere woonhuis ligt in een rustige straat in het zeer geliefde Kleverpark. Vroeger was hier de boekhandel gevestigd van de voormalige Ambachtschool. Het pand is zeer breed (ca. 10m!!) en beschikt als een van de weinige in deze buurt over een aan de zijkant van het huis gelegen, poort met toegang naar de achtertuin. Het pand is in 2018 volledig en met hoogwaardige materialen gerenoveerd met respect voor en behoud van de originele, karakteristieke details en sfeer.

## LOCATIE

Het KLEVERPARK met zijn prachtige panden en een vriendelijk, bijna dorps aandoend centrum, met om de hoek, in de Van Ostadestraat, een aantal uitstekende buurtwinkels zoals een bakker, vis- en groenteboer, kwaliteitsslager en een delicatessenwinkel. Er zijn verschillende scholen in de wijk, en er zijn, als één van de weinige wijken in Haarlem, diverse gezellige horecagelegenheden.

De woning ligt aan de rand van de Bolwerken. Ideaal voor een mooie wandeling, de hond uit te laten of het water op te gaan en te gaan varen of te suppen.

Op loopafstand van het NS-station en stadshart van Haarlem. Met de trein staat u binnen 20 minuten in hartje Amsterdam. Haarlem kent een veelvoud aan culturele activiteiten, en is diverse malen uitgeroepen tot winkelstad van het land met een zeer gevarieerd aanbod aan winkels. Uitvalswegen richting A9 zijn eenvoudig te bereiken en de duinen en stranden zijn op fietsafstand. Kortom: een heerlijke omgeving en uniek familiehuis, waar elk gezin zich direct thuis zal voelen!

## INDELING

Begane grond: Voortuin. Hoofdentree gang met garderobekast en meterkastopstelling. Toilet met hangcloset, fonteintje en marmer-look tegelvloer. Fantastische entree in woonkamer/ woonkeuken met gietvloer met vloerverwarming, gezellige gashaard en grote moderne, op maat gemaakte keuken voorzien van marmeren werkblad, veel lades met houten binnenlades en diverse apparatuur, waaronder een 6 pits gasfornuis???. Met eigen afzuiging, vaatwasser, koelkast, vriezer en goudkleurige Quooker. Aan de voorzijde ruime doch knusse woonkamer voorzien van massief eikenhouten visgraat vloer. In de zomer kan middels de harmonica pui zowel de woonkamer aan de achterzijde als de keuken volledig open worden gezet naar de tuin toe.

Eerste verdieping: Middels fraaie bordestrap kom je, via een kleine zit op de tussenverdieping, op de royale overloop met 2e toilet. Deze verdieping heeft 2 ruime slaapkamers aan de voorzijde en 2 ruime slaapkamers aan de achterzijde waarvan beiden toegang hebben tot balkon. Tevens bevindt zich een prachtige badkamer met ruime inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel.

Tweede verdieping: Overloop, technische -annex bergkamer met opstelling CV, aansluitingen voor wasmachine en droger en bergruimte. 3e toilet. Entree tot prachtige luxe masterbedroom met eigen walk-in-closet en twee dakkapellen met beiden een Frans balkon. De badkamer, horende bij de masterbedroom, is een kleine Wellness te noemen. Deze luxe en riante badkamer heeft een heerlijk vrijstaand bad, ruime inloopdouche met dubbele stortdouche en Sunshower voor eerste relaxmoment in de ochtend of in de avond.

Kortom een méér dan fantastisch gezinshuis zoals er maar één van kan zijn.

VOOR INDELING EN MATEN ZIE KLEURENPLATTEGRONDEN

### BIJZONDERHEDEN:

- Woonoppervlakte ca. 261 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 1001 m<sup>3</sup>, perceeloppervlakte 335m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1925
- In 2018 volledig en luxe verbouwd zowel binnen als buiten, (o.a. vloer, kozijnen, elektra en volledig leidingwerk)
- Bijzonder pand met historie en uitstraling in gewilde buurt
- Stijlvol gerenoveerd met hoogwaardige materialen
- Prachtig en ruime achtertuin met achterom met ideale zuid ligging
- Gelegen in de geliefde Kleverpark.
- Alle leidingen en elektra vernieuwd
- Energielabel A: volledig voorzien van HR++(+) glas, kap- en muurisolatie
- Ramen, kozijnen en openslaande deuren volledig vernieuwd in 2018
- Elektra 14 groepen met 3 aardlekschakelaars
- Verwarming en warm water middels CV-ketel NEFIT HR en close-in boiler
- Vrij parkeren in de straat









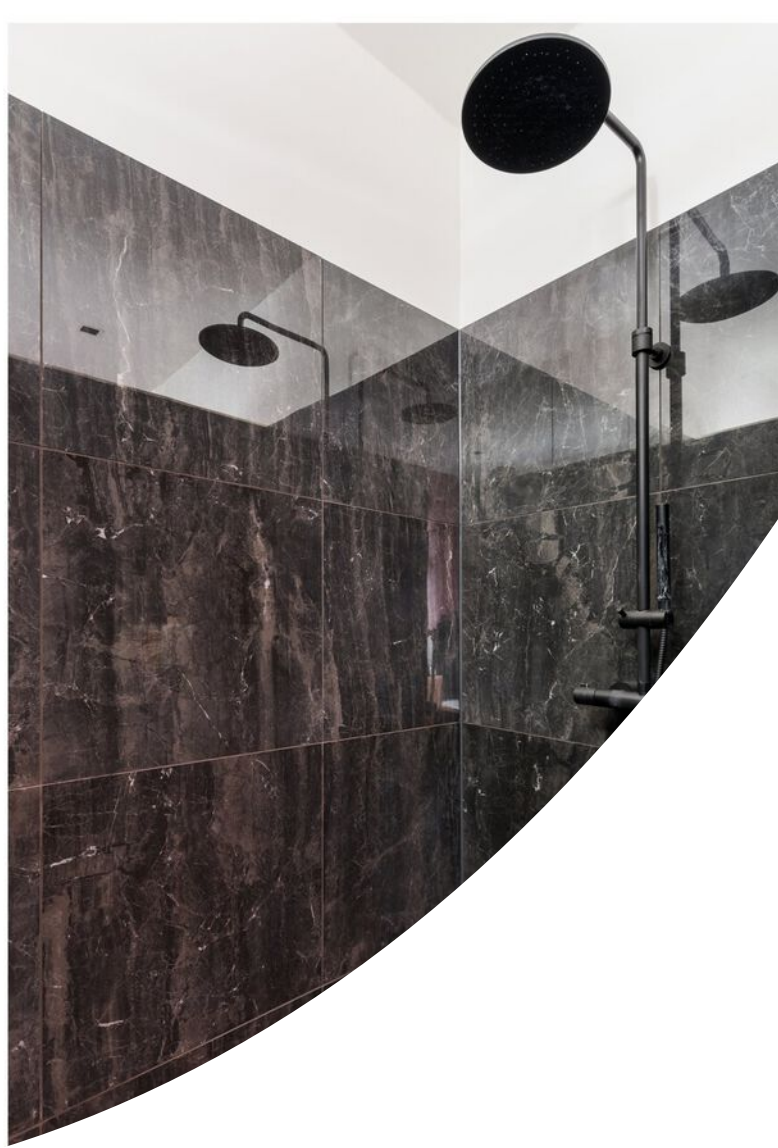






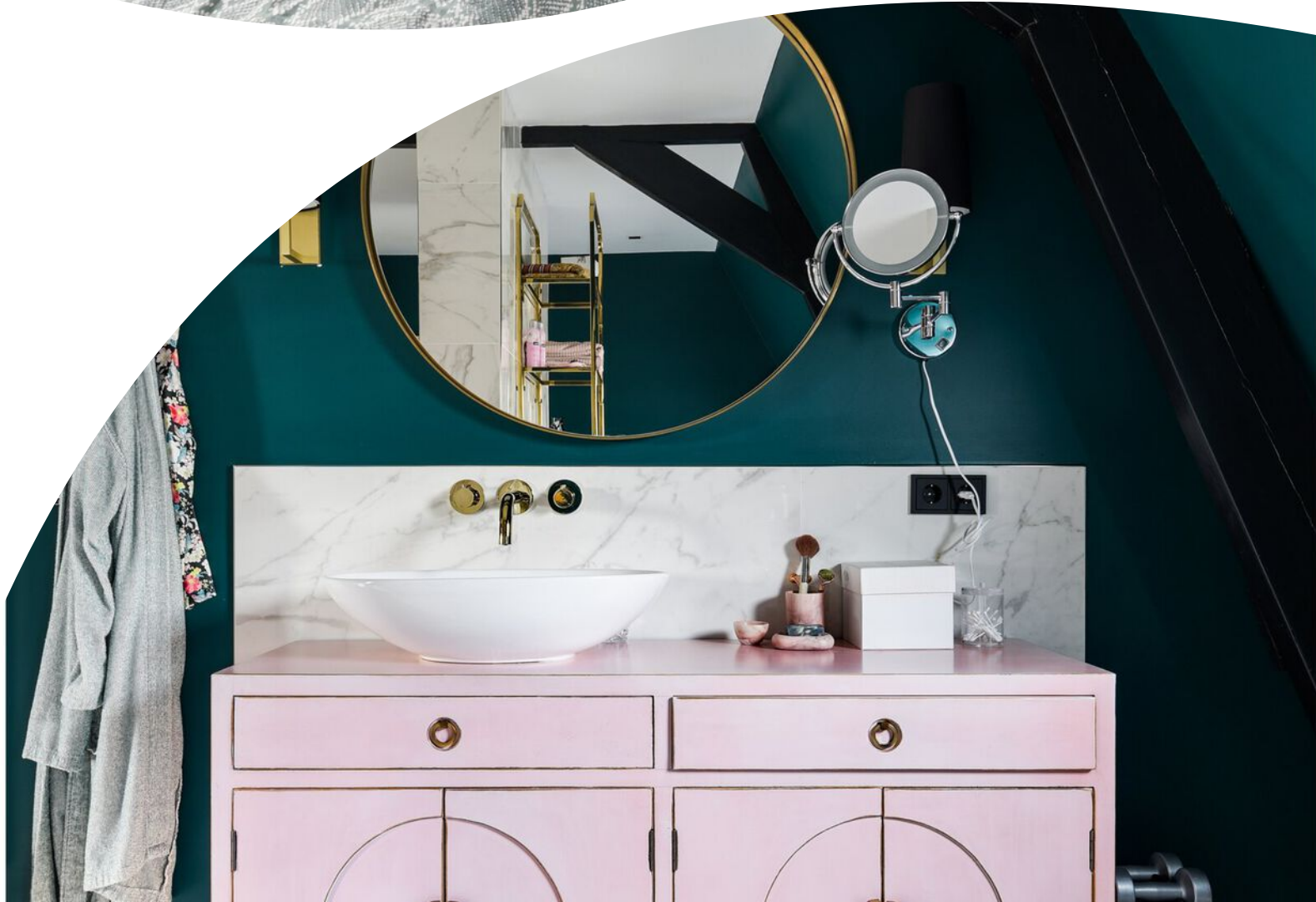




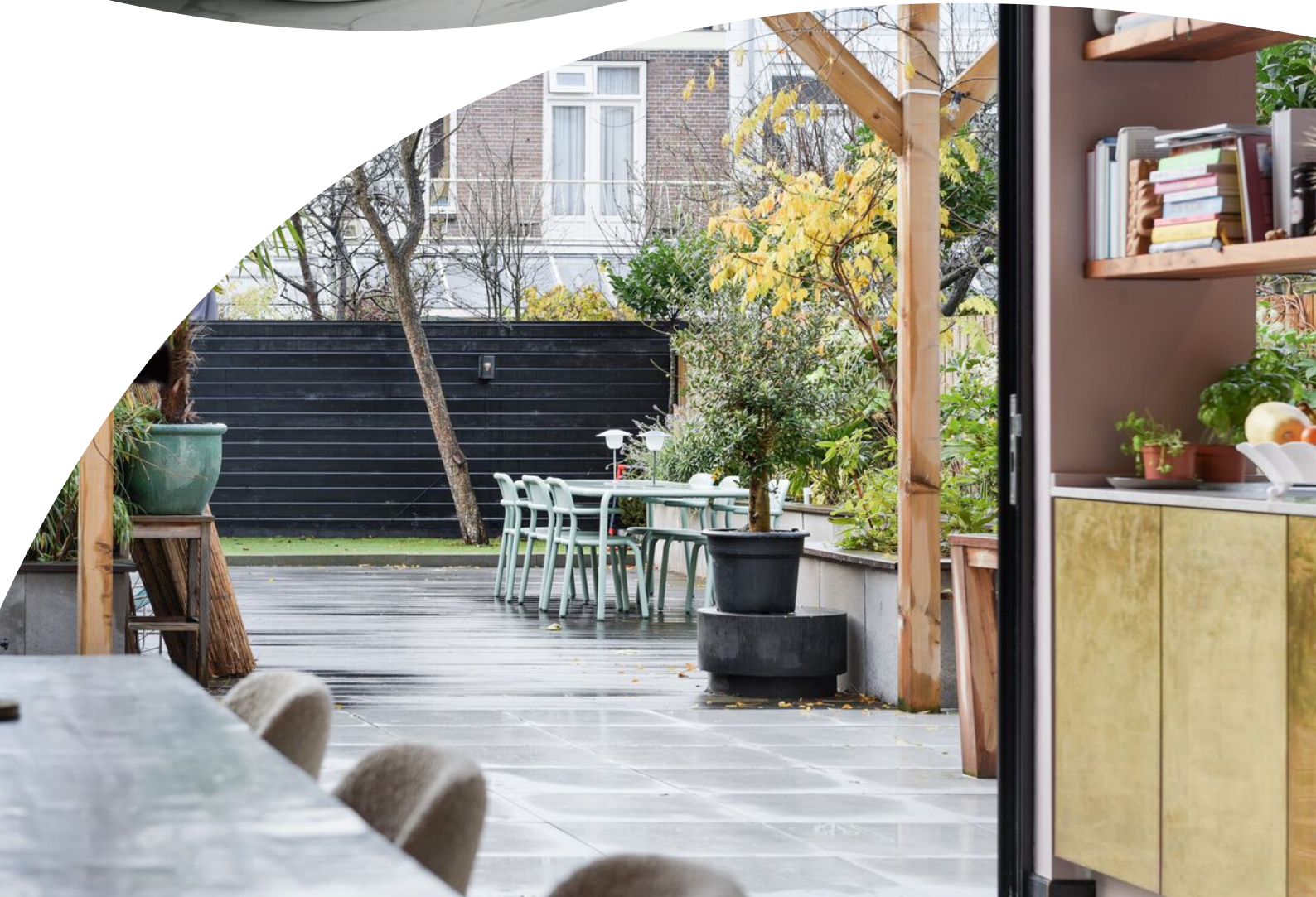
























# Plattegrond



# Plattegrond

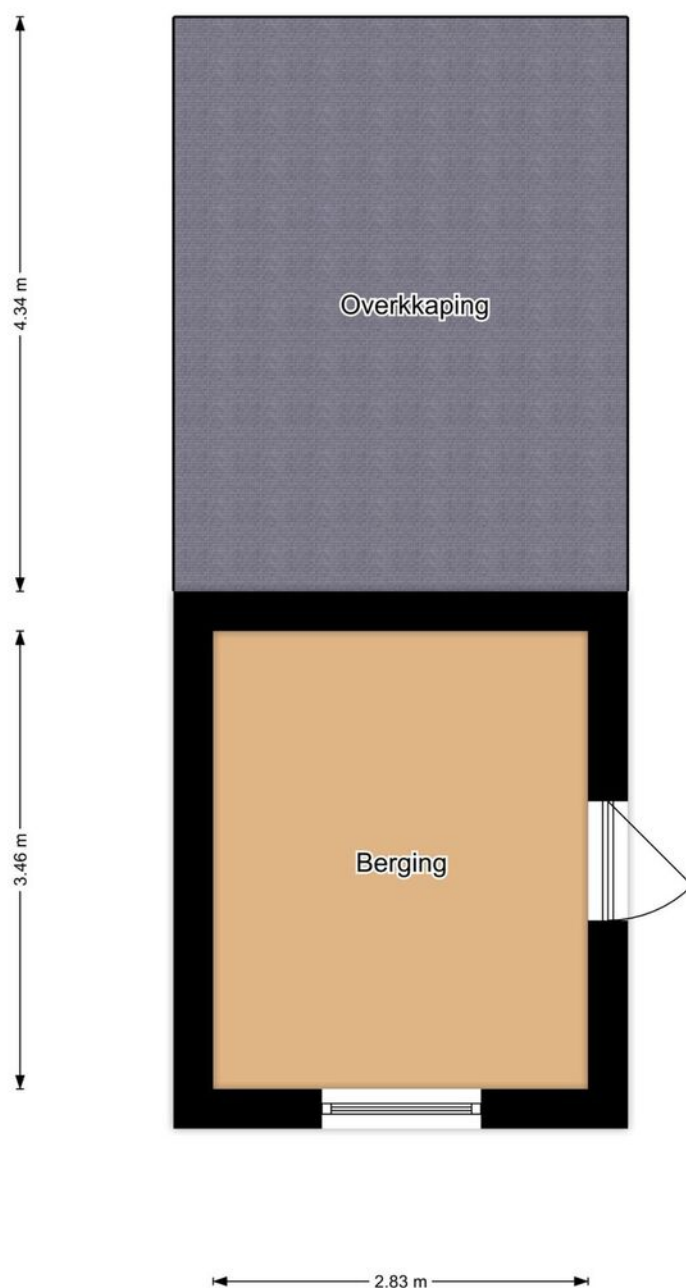


# Plattegrond



# Plattegrond

MVF Meester Cornelisstraat 108, Haarlem  
Berging



# Plattegrond



## MEETCERTIFICAAT

R.M. Vastgoedpresentatie heeft dit NEN 2580 meetrapport opgesteld conform de richtlijnen van NEN2580:2007 inzake oppervlakten en inhoud van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden, inclusief het correctieblad C1:2008.

---

Object type:	Woning
Adres:	Meester Cornelisstraat 108
Postcode:	2023 DL
Plaats:	Haarlem
Ingemeten door:	Roy Moeskops
Meetcertificaat type:	Type A
Datum meetopname:	27-11-2020
Datum meetrapport:	01-12-2020

---

	Totaal m2
Gebruikersoppervlakte wonen	261.45
Gebruikersoppervlakte Overige inpandig ruimte	0
Go Totaal inpandig	261.45
Gebouw gebonden buitenruimte	6.48
Externe berging	9.79
	Totaal m3
Bruto inhoud woning	1000.98

---

Dit rapport is opgemaakt door R.M. Vastgoedpresentatie, ondertekend door Roy Moeskops. Hierbij verklaart deze het rapport naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw heeft ingevuld.


Roy Moeskops  
R.M. Vastgoedpresentatie

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Meester Corneliss108

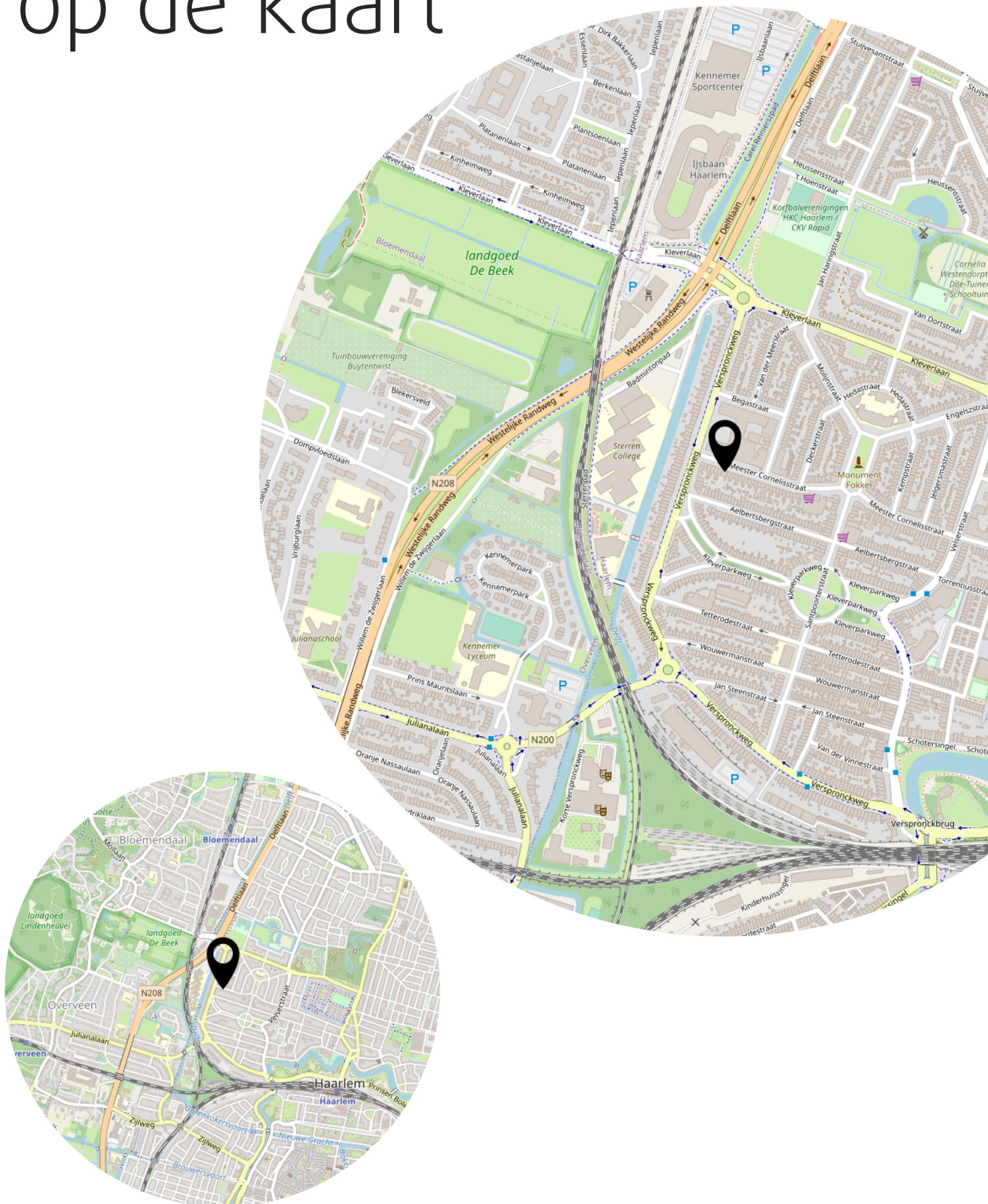


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlem	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2479	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 december 2020  
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



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- garderobekasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- barkrukken			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
losse planten en potten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Broei)kas		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		

## **VERKOOPPROCEDURE & KOOPVEREENKOMST**

### **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 gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij het graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen of om u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

### **Biedsysteem**

Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, geldt het onderstaande biedsysteem: Het "Amsterdamse" biedsysteem.

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 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 bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

### **Bieden en ontbindende voorwaarden**

Een bieding dient te allen tijde, binnen 1 werkdag, schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor. Dit kan per e-mail of brief. Tevens dienen bidders er voor te zorgen dat zij tijdens de onderhandeling te allen tijde bereikbaar zijn. Een biedingsformulier is achterin de brochure toegevoegd.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie) worden alleen in de koopovereenkomst vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

### **Toetsing Bureau Krediet Registratie(B.K.R.)**

Banken (kredietverstrekkers) zijn op dit moment erg streng bij de beoordeling van een kredietaanvraag betreffende verstrekking van hypotheek/financieringen. Het is daarom van groot belang dat u als (potentiële) koper op de hoogte bent van een mogelijke B.K.R. (Bureau Krediet Registratie) vermelding op uw naam. Een B.K.R. melding kan een klein bedrag betreffen en door instanties als telefoonmaatschappijen, postorderbedrijven, creditcardbedrijven zijn geplaatst. Om teleurstellingen van koper en verkoper te voorkomen, vragen wij de aspirant koper(s), die géén eigen aankoop makelaar hebben, bij de onderhandeling en in ieder geval vóór het tekenen van de koopovereenkomst, een recent uittreksel uit het B.K.R. te overleggen. Dit uittreksel is tegen geringe vergoeding bij uw eigen bank te verkrijgen.

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

**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. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar staan wel/geen erfdiensbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld. Kopie van het eigendomsbewijs en overige stukken zijn op te vragen bij Zuiver Makelaars.

**Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

**Koopovereenkomst/koopakte**

Een (ver)koop komt niet eerder tot stand dan wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom, ontbindende voorwaarden, e.d.) maar ook over de details (zoals datum van levering/overdracht, achterblijvende zaken, e.d.) overeenstemming is bereikt. De koopakte wordt opgesteld door Zuiver Makelaars. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die opgesteld is 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 woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld worden deze opgenomen in de koopakte.

**Bedenktijd**

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een 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 partijen opgemaakte akte (in kopie) ter hand wordt gesteld aan koper. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook 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 tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Indien koper niet uiterlijk binnen drie werkdagen na ondertekening door verkoper de akte en de ontvangstbevestiging ondertekend heeft, heeft de verkoper het recht de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Het recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag, nadat alsnog een kopie van de door beide partijen getekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt. Koper kan de ontbinding van de koop bewerkstelligen door voor de afloop van de bedenktijd de ontbinding kenbaar te maken. Ontbinding dient schriftelijk te geschieden, waarna verkoper de ontbinding zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen. Na ontbinding zijn beide partijen tegenover elkaar van iedere uit de koop voortvloeiende verplichting bevrijd.

**Financiering**

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting/leningen aangaan dan ten behoeve van de financiering, tenzij deze financiële verplichting 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 de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

**Registeren van de koopakte**

De koopakte kan door de notaris in de openbare registers (Dienst van het Kadaster en Openbare Registers) worden ingeschreven, doch niet eerder dan nadat de koopakte onherroepelijk is geworden. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper. Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden komen de registratiekosten geheel voor rekening van koper.

**Goed gedocumenteerd**

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 ingeroepen zijn. Indien koper een beroep wenst te doen op de ontbindende voorwaarde voor de financiering van de onroerende zaak zal de koper minimaal twee schriftelijke afwijzingen van officieel erkende financieringsinstellingen dienen te overleggen.

**NVM**

Zuiver Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM.

## **DE ONDERSTAANDE CLAUSULES KUNNEN WORDEN TOEGEVOEGD AAN DE KOOPAKTE.**

### **Notaris**

Het maken van de koop- en leveringsakte geschiedt bij de notaris. Aangezien de kosten van de notaris in de kosten koper zijn inbegrepen en dus voor rekening van de koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Tenzij van tevoren duidelijk is aangegeven dat de notaris aan de verkopende partij is.

### **Schriftelijke vastlegging**

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij, die als eerste deze akte ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij/zij de koopakte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopakte 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.

### **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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Algemene ouderdomsclausule**

Indien de woning ouder is dan circa 100 jaar betekent dit, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij/zij niet in voor de staat van o.a. de elektriciteit, gas-, (C.V-) en waterinstallaties, niet voor de riolering/afvoer, noch voor de staat van de fundering (en), de vloeren, de plafonds, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren, de beglazing, het dak/de daken, de muren/gevels, de schoorstenen, de goten, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, het sanitair en de keuken. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, noch voor de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijv. houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven "woongebruik".

### **Milieuclausule (bodemgesteldheid)**

De verkoper verklaart dat hij/zij niet kan instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele aanwezigheid van enige vorm van verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar handelen, nalaten of verzwijgen van de verkoper.

### **Funderingsclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblematiek kan voortvloeien. Koopgegadigden worden geadviseerd om bij de gemeente na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit en de toekomstverwachting hiervan.

**Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van 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.

**Waterhuishoudingclausule**

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper de verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

**Wet Voorkeursrecht Gemeenten**

De overeenkomst kan door verkoper (zonder vergoeding van kosten, rente, schade, boete of anderszins verschuldigd te zijn) worden ontbonden door verzending van een brief of fax aan koper, indien uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht de verkoper ingevolge de Wet Voorkeursrecht Gemeenten verplicht is de gemeente in de gelegenheid te stellen de onroerende zaak te kopen.

**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 de 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.

**Lijst van Zaken**

Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens de "lijst van zaken" bijgevoegd aan de koopakte in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dient de koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

**Verkoopbrochure**

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning. 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. Zuiver Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

## VERDERE INFORMATIE

### Onderzoeksplicht

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. Noch de eigenaar, noch de verkopend makelaar kan enige aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (maten, bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De indeling en maatvoering van plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De verkoper is door ons zeer nadrukkelijk gevraagd de bij hen bekende gebreken te melden. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een koper aan te wijzen deskundige. De koper heeft echter zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit gemeentelijke ontwikkelingen, bestemmingen, verleende vergunningen en Openbare Registers. De makelaar kan u hierover informeren en desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

### Aansprakelijkheid

Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico.

Belangrijke documentatie welke van toepassing is op de woning is bij Zuiver Makelaars op afspraak ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën/scans worden verkregen. Nadere informatie omtrent dit object en overig aanbod van Zuiver Makelaars kunt u vinden op [www.zuiver-makelaars.nl](http://www.zuiver-makelaars.nl) of telefonisch 023-205 21 71. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen.

### Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## 10 MEEST GESTELDE VRAGEN

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als geïnteresseerde mag u dan wel een uiterst voorstel (uiterst bod) uitbrengen. De makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper nog beslissen of hij uw bod aanvaardt, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### **7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de openbare registers.

Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## BIEDINGSFORMULIER

Wij verzoeken u eerst uw bieding telefonisch door te geven aan Zuiver Makelaars.  
Vervolgens vragen wij u deze, middels onderstaand formulier, te bevestigen.

### Persoonlijke gegevens

Naam: .....  
Adres: .....  
Postcode + woonplaats: .....  
Geboortedatum: .....  
Geboorteplaats: .....  
Burgerlijke Staat: .....  
Telefonisch bereikbaar op: .....

Hierbij doet ondergetekende, hierna te noemen de bieder, de bieding aan Zuiver Makelaars te Haarlem tot aankoop van:

Woning: .....

Bieder verklaart bovenstaand object te hebben bezichtigd en bekend te zijn met de gegevens en de clausules in de verkoopbrochure en brengt bij deze een bod uit ter grootte van:

Bieding: € .....= kosten koper

Voorbehoud(en) : .....

Roerende zaken : .....

Oplevering : .....

Overig : .....

Handtekening(en) bieder(s): .....

Datum en plaats .....

Graag de bieding telefonisch doorgeven aan **023 – 205 21 71** en het formulier te mailen aan [info@zuiver-makelaars.nl](mailto:info@zuiver-makelaars.nl)

Heeft u  
interesse?

The logo for 'Zuiver Makelaars' features the word 'Zuiver' in a bold, light blue sans-serif font. A small black house icon is positioned above the letter 'i'. Below 'Zuiver', the word 'makelaars' is written in a smaller, black, lowercase sans-serif font.

Hendrik Figeeweg 3F Bak 3/4  
2031 BJ Haarlem

023-2052171  
[info@zuiver-makelaars.nl](mailto:info@zuiver-makelaars.nl)  
[www.zuiver-makelaars.nl](http://www.zuiver-makelaars.nl)



Een huis kopen is een spannende belevenis met veel financiële consequenties voor de komende jaren. Een onafhankelijk en objectief advies waarbij met ál uw geldzaken rekening wordt gehouden, zorgt ervoor dat u de hypotheek kunt afsluiten die daadwerkelijk bij u past.

Onze adviseurs geven een totaaladvies op basis van uw huidige besteedbare inkomen én uw toekomstplannen. Hierbij houden wij de actuele rentestanden en de voor- en nadelen van diverse aanbieders nauwlettend voor u in de gaten.

Poundwise kijkt naar het voordeel voor u op korte, middellange en lange termijn.  
Dat is fijn thuiskomen.

**poundwise**  
Financial Coaching

[www.poundwise.nl/haarlem](http://www.poundwise.nl/haarlem) - Hendrik Figeeweg 3-F 2031 BJ Haarlem (Rij C Bak 4)  
Tel. 023-7001310 – Email [info@poundwise.nl](mailto:info@poundwise.nl)