# Garenkokerskade 3, 2013 AJ Haarlem



# Omschrijving

**PUUR* wonen in een karakteristiek stadspand uit 1902 aan de Garenkokerskade 3 in Haarlem, met een woonoppervlakte van circa 103 m², 4 kamers en een bijzonder vrij uitzicht over open vaarwater. Deze bovenwoning is gelegen op de derde en vierde bouwlaag. De oorspronkelijke en-suite deuren met glas in lood vanuit de hal naar de woonkamer, de ruime living, drie slaapkamers en het royale dakterras van circa 36 m² maken dit een woning met veel potentie. Een heerlijk stadshuisgevoel, met licht, ruimte en buitenleven op een centrale plek in Haarlem.**

**Locatie:**
Misschien wel een van de mooiste straatjes in Haarlem op heerlijk rustige ligging maar tegelijkertijd op loopafstand van het gezellige centrum. Garenkokerskade 3 ligt in het Garenkokerskwartier, onderdeel van de wijk Zijlwegkwartier in Haarlem. De ligging is centraal en stedelijk, aan een karakteristieke kade met open vaarwater en op korte afstand van het centrum van Haarlem. In de directe omgeving zijn dagelijkse voorzieningen, winkels, horeca en supermarkten goed bereikbaar, onder meer richting de Zijlweg, Raaks en de binnenstad. Ook NS-station Haarlem, bushaltes, scholen en sportvoorzieningen liggen op fietsafstand. Haarlem is goed bereikbaar richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag, en voor ontspanning zijn de duinen en het strand van Bloemendaal en Zandvoort per fiets of openbaar vervoer bereikbaar.

**Goed om te weten:**
• Woonoppervlakte circa 103 m²
• Gelegen op de derde en vierde bouwlaag
• Karakteristiek stadspand uit 1902 met originele oude details als glas in lood
• 4 kamers, waarvan 3 slaapkamers
• Ruime woonkamer met uitzicht over open vaarwater
• Ensuite met glas in lood deuren vanuit de hal naar de woonkamer
• Gesloten woonkeuken, naar eigen smaak te moderniseren
• Vergund dakterras van circa 36 m² met rondom vrij uitzicht
• Airconditioning aanwezig op hoofdslaapkamer
• Buitenzijde in 2020 geïmpregneerd en geverfd
• Dubbel glas in de gehele woning
• Dak is geïsoleerd
• Elektra vervangen in 2013 met veel groepen
• Quickscan waaruit blijkt dat fundering onder monitoring valt
• Oplevering in overleg

**Indeling**

**Begane grond**
Via de entree aan de Garenkokerskade is er toegang tot de woning. Vanuit hier leidt de trapopgang naar de bovenwoning, gelegen op de derde en vierde bouwlaag van het stadspand.

**Derde bouwlaag**
Via de overloop kom je binnen in de hal van de woning. Vanuit de hal geven de ensuite deuren toegang tot de ruime woonkamer. De woonkamer is gelegen aan de voorzijde en biedt een mooi vrij uitzicht over het open vaarwater van de Garenkokerskade. Door de ligging aan de kade en de hogere verdieping is dit een prettige, lichte leefruimte. Aan de zijkant bevindt zich de gesloten keuken. Deze ruimte biedt plaats voor een ontbijthoek of kleine eettafel en kan

geheel naar eigen smaak worden gemoderniseerd. Op deze woonlaag bevindt zich tevens een toilet.

**Vierde bouwlaag**
De vierde bouwlaag heeft 3 slaapkamers, een separaat toilet, badkamer en biedt toegang tot het ruime dakterras van circa 36 m². Dit is een bijzonder pluspunt van de woning: een royale buitenruimte met rondom vrij uitzicht en volop mogelijkheden om hier een fijne plek te creëren om buiten te zitten, te borrelen of te genieten van de stadse omgeving. Tevens bevindt zich op deze verdieping een kast voor was-/droger opstelling.

Bekijk de plattegronden voor de exacte indeling en maatvoering. Een uitgebreide brochure is te downloaden via onze eigen website.

*ENGLISH BELOW*

**PUUR* living in a distinctive 1902 townhouse at Garenkokerskade 3 in Haarlem, with a living area of approximately 103 m², 4 rooms, and a stunning unobstructed view of open waterways. This upper-floor apartment is located on the third and fourth floors. The original en-suite doors with stained glass leading from the entryway to the living room, the spacious living area, three bedrooms, and the generous rooftop terrace of approximately 36 m² make this a home with great potential. A delightful city home feel, with light, space, and outdoor living in a central location in Haarlem.**

**Location:**
Perhaps one of the most beautiful streets in Haarlem, in a wonderfully quiet location yet within walking distance of the lively city center. Garenkokerskade 3 is located in the Garenkokerskwartier, part of the Zijlwegkwartier neighborhood in Haarlem. The location is central and urban, on a characteristic quay with open waterways and a short distance from the center of Haarlem. In the immediate vicinity, daily amenities, shops, restaurants, and supermarkets are easily accessible, including those along the Zijlweg, Raaks, and the city center. The Haarlem train station, bus stops, schools, and sports facilities are also within cycling distance. Haarlem is easily accessible from Amsterdam, Schiphol, and The Hague, and for recreation, the dunes and beaches of Bloemendaal and Zandvoort are reachable by bike or public transportation.

**Good to know:**
• Living area approximately 103 m²
• Located on the third and fourth floors
• Characteristic city building from 1902 with original period details such as stained glass
• 4 rooms, including 3 bedrooms
• Spacious living room with a view of open waterways
• En suite with stained-glass doors leading from the entryway to the living room
• Separate kitchen, ready to be modernized to your taste
• Permitted rooftop terrace of approximately 36 m² with unobstructed views all around
• Air conditioning in the master bedroom
• Exterior impregnated and painted in 2020
• Double-glazed windows throughout the home
• Roof is insulated
• Electrical system replaced in 2013 with multiple circuits
• Quickscan indicating that the foundation is under monitoring
• Closing date to be agreed upon

**Layout**

**Ground Floor**
The home is accessed via the entrance on Garenkokerskade. From here, the staircase leads to the upper apartment, located on the third and fourth floors of the townhouse.

**Third floor**
The landing leads into the home's entryway. From the entryway, double doors open onto the spacious living room. The living room is situated at the front and offers a beautiful, unobstructed view of the open waterway of the Garenkokerskade. Thanks to its location on the waterfront and the higher floor, this is a pleasant, bright living space. The closed kitchen is located on the side. This space offers room for a breakfast nook or small dining table and can be modernized entirely to your own taste. There is also a toilet on this floor.

**Fourth Floor**
The fourth floor features 3 bedrooms, a separate toilet, a bathroom, and provides access to the spacious rooftop terrace of approximately 36 m². This is a major highlight of the home: a generous outdoor space with unobstructed views in all directions and plenty of opportunities to create a pleasant spot for outdoor seating, socializing, or enjoying the urban surroundings. There is also a closet on this floor for a washer/dryer setup.

View the floor plans for the exact layout and dimensions. A detailed brochure is available for download on our website.

# Kenmerken

| Object gegevens | |
|---|---|
| Soort appartement | Bovenwoning |
| Open portiek | Nee |
| Bouwjaar | 1902 |

| Maten object | |
|---|---|
| Aantal kamers | 4 kamers |
| Aantal slaapkamers | 3 slaapkamer(s) |
| Inhoud woning | ca. 365 $m^3$ |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | ca. 103 $m^2$ |

| Details | |
|---|---|
| Ligging | Aan water, aan rustige weg, in woonwijk |
| Verwarming | C.V.-Ketel |
| Type CV-ketel | Remeha |
| Bouwjaar CV-ketel | 2007 |
| Isolatie | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie |
| Warmwater | C.V.-Ketel |
| Kabel | Nee |
| Buitenzonwering | Nee |

| Tuin gegevens | |
|---|---|
| Tuin | Zonneterras |
| Tuin diepte (cm) | ca. 1 |
| Tuin breedte (cm) | ca. 1 |
| Hoofdtuin | Zonneterras |
| Positie | Zuid |
| Kwaliteit | Verzorgd |

PUUR*
makelaars





**Garenkokerskade 3 - HAARLEM**

PUUR makelaars





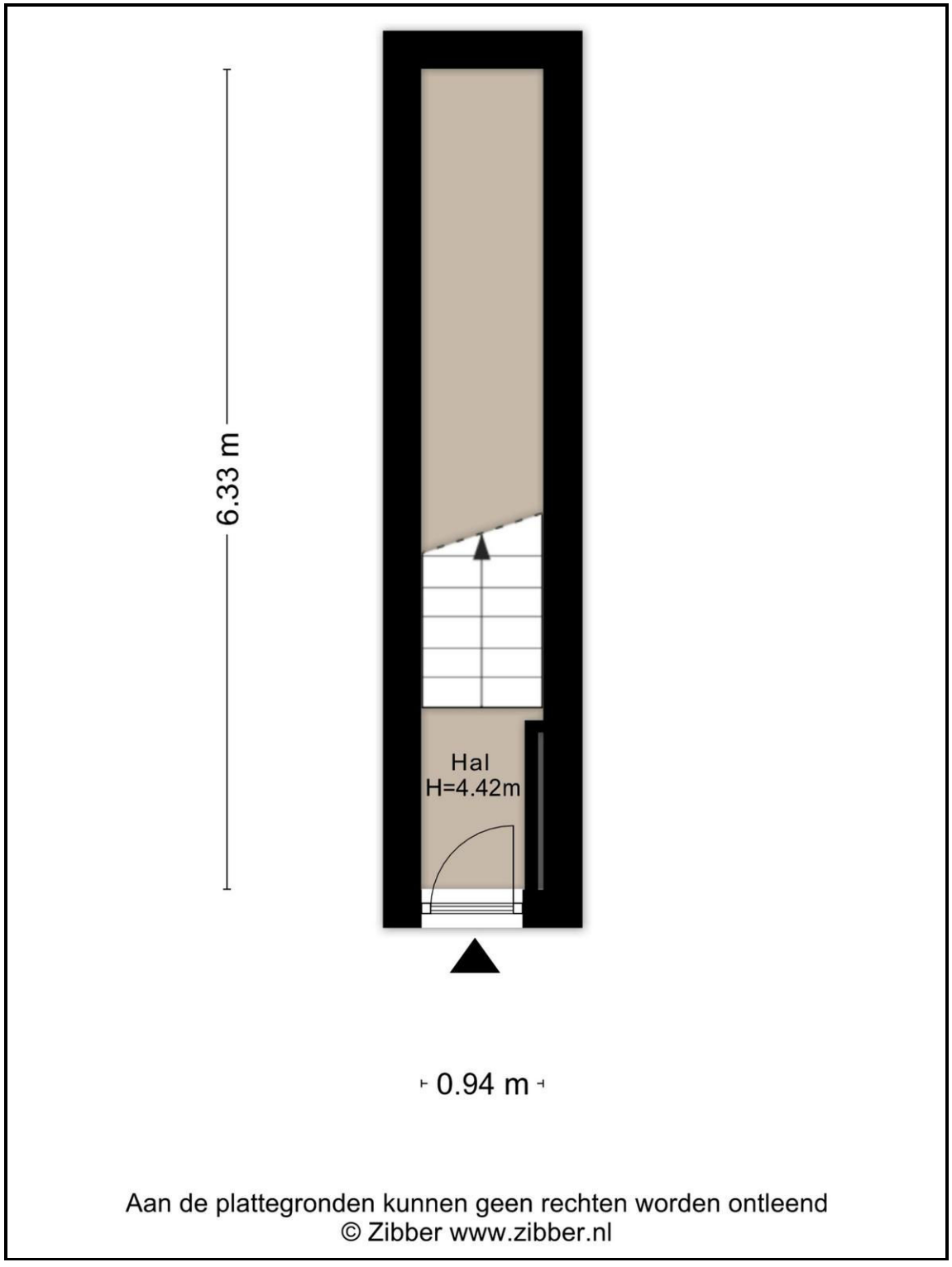
**Garenkokerskade 3 - HAARLEM**

# Kadaster

| Kadastrale gegevens | |
|---|---|
| Adres | Garenkokerskade 3 |
| Postcode / Plaats | 2013 AJ  Haarlem |
| Gemeente | Haarlem |
| Sectie / Perceel | A / 5218 |
| Soort | Volle eigendom |

PUUR makelaars

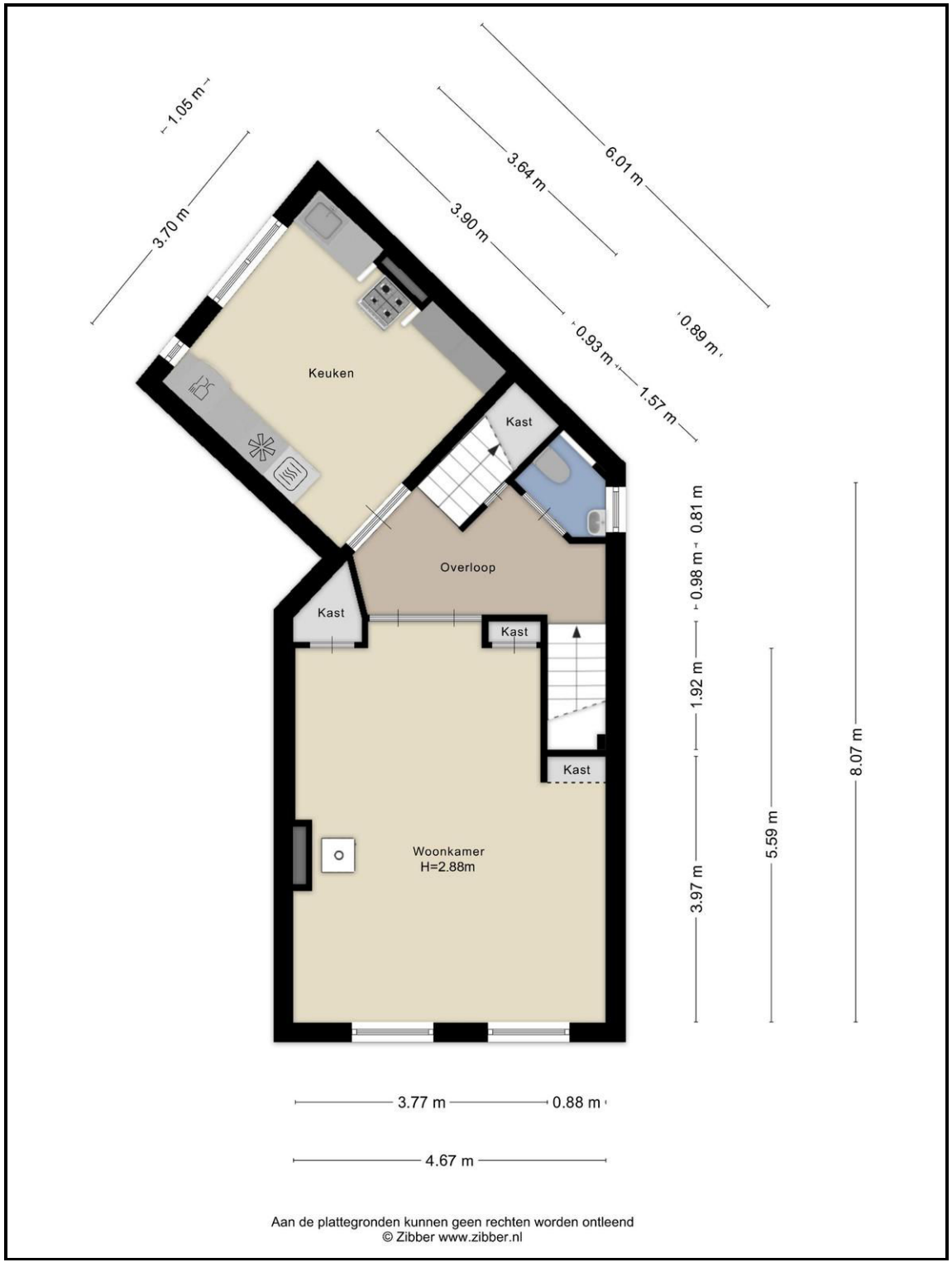
## Begane grond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

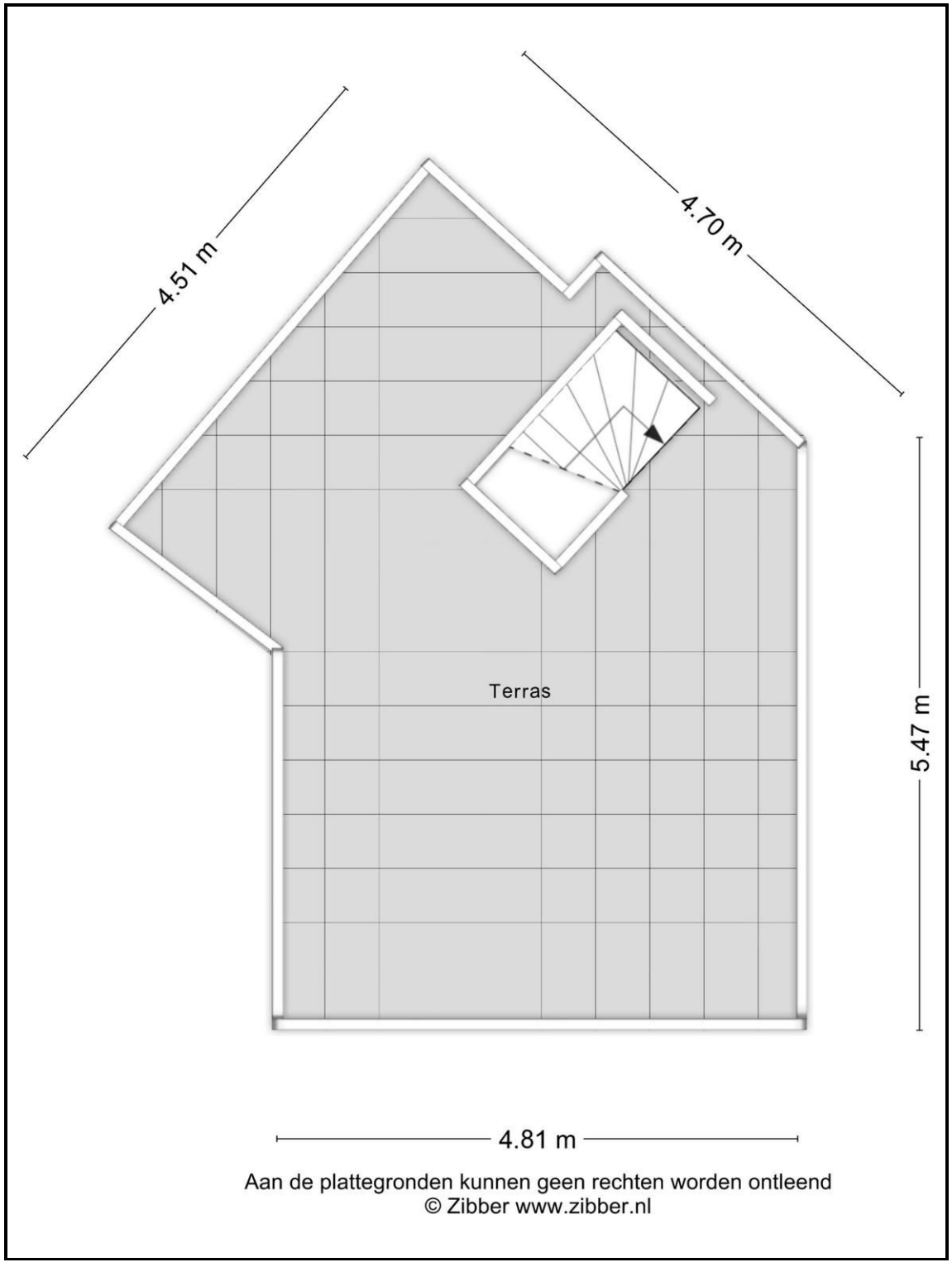
PUUR makelaars

## Eerste verdieping




**Garenkokerskade 3 - HAARLEM**

## Terras


4.51 m
4.70 m
Terras
5.47 m
4.81 m
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

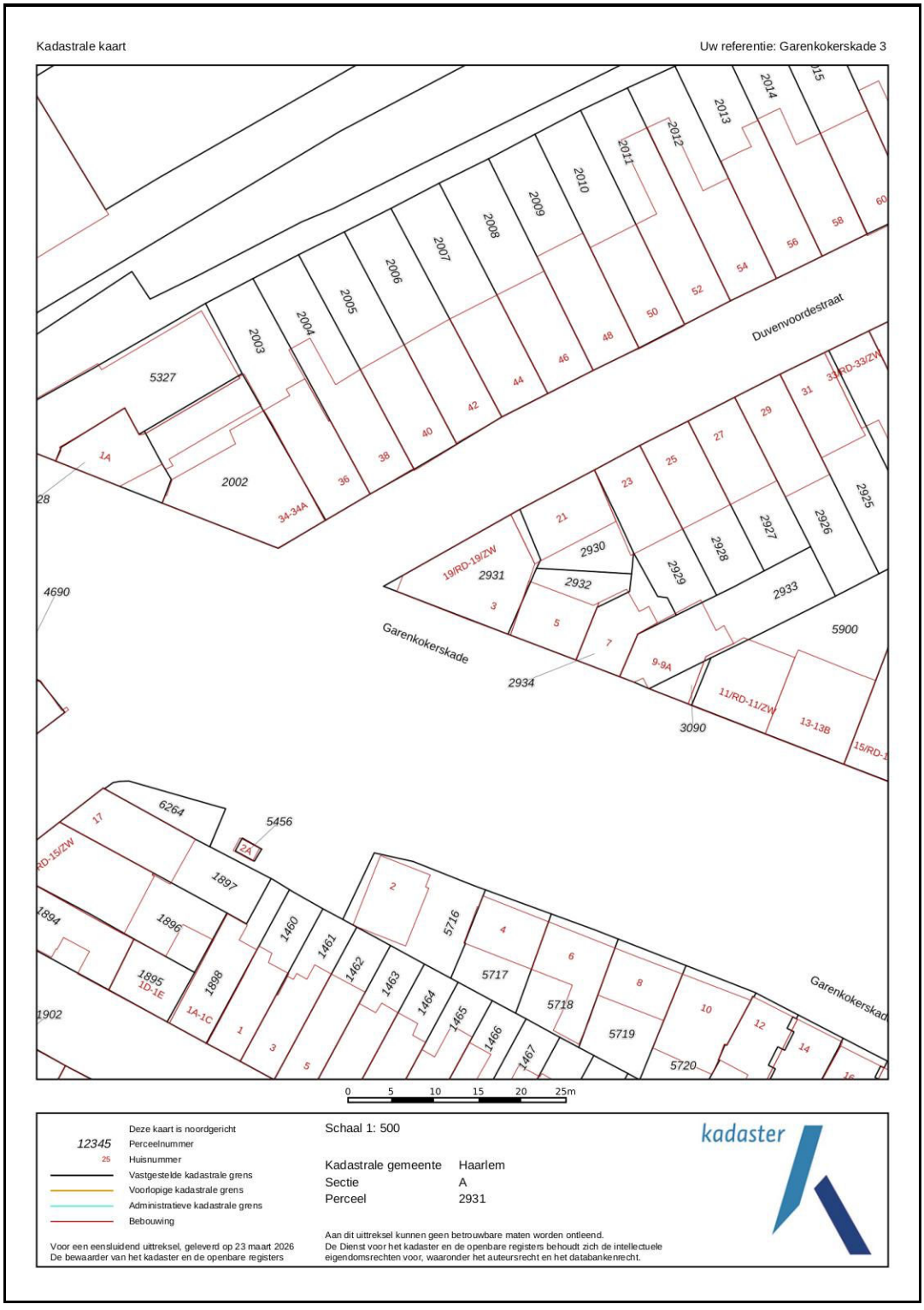
PUUR makelaars

## Tweede verdieping




**Garenkokerskade 3 - HAARLEM**

# Kadastrale kaart




**Garenkokerskade 3 – HAARLEM**

# Energielabel

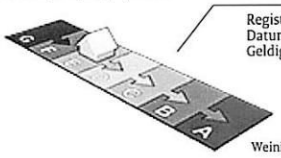
Rijksoverheid

## Energielabel woning

**Garenkokerskade 3**
**2013AJ Haarlem**

BAG-ID: 0392010000019624

Veel besparingsmogelijkheden



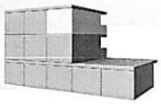

Weinig besparingsmogelijkheden

**Energielabel E**

| | |
|---|---|
| Registratienummer | 723346112 |
| Datum van registratie | 12-02-2017 |
| Geldig tot | 12-02-2027 |

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

**Overzicht woningkenmerken**



| | | |
|---|---|---|
| 1. | Woningtype | Appartement met meerdere woonlagen - Hoek dak |
| | Bouwperiode | vóór 1946 |
| | Woonoppervlakte | 81 t/m 100 m² |
| 2. | Glas woonruimte(s) | Dubbel glas |
| | Glas slaapruimte(s) | Dubbel glas |
| 3. | Gevelisolatie | Gevel niet extra geïsoleerd |
| 4. | Dakisolatie | Dak extra geïsoleerd |
| 5. | Vloerisolatie | Niet van toepassing |
| 6. | Verwarming | Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998 |
| 7. | Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel |
| 8. | Zonne-energie | Geen zonnepanelen en geen zonneboiler |
| 9. | Ventilatie | Geen mechanische afzuiging |

**Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:**

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

**Goedgekeurd door:**

| | |
|---|---|
| Naam | Arne Verbraaken |
| Examennummer | 182913 |
| KvK nummer | 67346278 |

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

**Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.**
**Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.**

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

# Meetrapportage

Meetrapport

Zibber

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Puur Makelaars Haarlem dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

| | |
|---|---|
| Object type | Woning |
| Adres | Garenkokerskade 3 |
| Postcode/plaats | 2013AJ, Haarlem |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |
| Status | Definitief |
| Datum meetopname | 12-05-2026 |
| Datum meetrapport | 14-05-2026 |
| Certificaatnummer | 1651372 |

| | Totaal | |
|---|---|---|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 103,10 | $M^2$ |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte | 0,00 | $M^2$ |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 36,30 | $M^2$ |
| Externe bergruimte | 0,00 | $M^2$ |
| Bruto vloeroppervlak | 160,10 | $M^2$ |
| Bruto inhoud woning | 365,15 | $M^3$ |

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

3

**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 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**
Een bod dient te allen tijde, binnen 1 werkdag, schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor.

**Bereikbaarheid**
Bieders dienen ervoor 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.

**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. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar kunnen erfdienstbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld staat. Kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij PUUR* 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 en MVA**
Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA). 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**
Het maken van de koopakte en leveringsakte geschiedt in Amsterdam bij de notaris. In de regio Haarlem verzorgt PUUR* Makelaars de koopakte, de notaris alleen 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 Amsterdam en 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.

**Notaris kosten**
De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand komt onder de voorwaarde kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door de notaris bij de verkoper geen kosten in rekening worden gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht. Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:
• circa € 240,-- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (heel royement)
• circa € 375,-- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (gedeeltelijk royement)
• circa € 20,-- incl. BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoed overboeking)
De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.

**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.

**Goed gedocumenteerd**
"Goed gedocumenteerd" zoals opgenomen in de koopakte betekent dat de koper, indien hij/zij een beroep doet op de ontbindende voorwaarden financiering hij/zij dan een schriftelijke afwijzing van een officieel erkende financieringsinstelling dient te overleggen.

**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 ingeroepen 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, gemaild of gefaxt 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. PUUR* 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:**
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning tenminste 124 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden 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)**
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.

**Maatvoering**
De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. 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 vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) PUUR* Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

**Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)**
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

**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 dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroe-rende 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 plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

**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**
Koper is ermee bekend dat het energielabel is geregistreerd. Koper vrijwaart verkoper, PUUR* Makelaars en diens makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan. Verkoper vrijwaart PUUR* Makelaars en diens makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan.

**Waterhuishoudingsclausule:**
Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

**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 maar vóór de datum van overdracht 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.

**Vereniging van Eigenaars**
Koper verklaart er tevens mee bekend te zijn dat een VvE per 1 mei 2008 dient te voldoen aan een aantal wettelijke verplichtingen, waaronder onder meer begrepen het vormen en handhaven van een adequaat en voldoende reservefonds. Een nadere toelichting op en uitwerking van de hiervoor bedoelde wettelijke verplichtingen is te vinden op de website van de Kamer van Koophandel, www.kvk.nl. Koper vrijwaart verkoper van alle eventuele aansprakelijkheid voortvloeiende uit het feit dat de VvE thans niet voldoet aan de hiervoor bedoelde wettelijke verplichtingen.

**Clausule met betrekking tot bewoning**
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 deze koopakte 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 aanspraken van derden.

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

# PUUR* Makelaars

**PUUR*** Makelaars is in een relatief korte tijd uitgegroeid tot één van de toonaangevende makelaarskantoren in de regio. Kernwoorden voor dit succes zijn: de deskundigheid van de medewerkers, de nieuwe inspiratie en creativiteit in het vakgebied en een transparante, persoonlijke werkwijze. Onze naam draagt onze visie!

De gebieden waarbinnen PUUR* Makelaars opereert zijn de regio's Zuid-Kennemerland en Groot-Amsterdam, oftewel het noordelijk deel van Randstad. De nauwe samenwerking tussen onze vestigingen in Haarlem, Bloemendaal, Heemstede, Amsterdam en Bussum biedt onze relaties een direct voordeel van een breed netwerk aan contacten.

PUUR* Makelaars bestaat uit een team van enthousiaste en ervaren makelaar-taxateurs en commerciële binnendienstmedewerkers. Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA). Onze makelaars-taxateurs zijn VastgoedCert gecertificeerd en al jaren actief in ons werkgebied.

PUUR* Makelaars houdt zich dagelijks bezig met het aankopen, verkopen en taxeren van onroerend goed voor particulieren en bedrijven. Naast de advisering voor de bestaande bouw heeft PUUR* Makelaars zich ook ontwikkeld als specialist op het gebied van nieuwbouw.

Onze vestigingen:

**Kantoor Haarlem**
Zijlweg 36
2013 DJ Haarlem
Tel: 023-542 35 42

**Kantoor Bloemendaal**
Bloemendaalseweg 123-B
2061 CH Bloemendaal
Tel: 023-541 09 00

**Kantoor Heemstede**
Binnenweg 170a
2101 JR Heemstede
Tel: 023-528 85 50

**Kantoor Amsterdam**
Ceintuurbaan 356-hs
1073 EL Amsterdam
Tel: 020-640 23 87

**Kantoor Haarlem Noord**
Jan Gijzenkade 181
2025 MA Haarlem.
Tel: 023-531 96 00

**Kantoor 't Gooi**
Zwarteweg 10 K
1412 GD Naarden
Tel: 035-712 10 00

Wij zijn van maandag tot en met vrijdag geopend van 08.30 tot 17.30 uur. Buiten kantooruren werken wij graag op afspraak.