



Buys Ballotstraat 2 a, 2313 TT Leiden

Vraagprijs € 550.000,- k.k.

Hertog Makelaars Haarlem B.V. (lid NVM wonen en business)
De Ruijterweg 9 B
2014 AT, HAARLEM
Tel: 023-7470002
E-mail: info@hertogmakelaars.nl
www.hertogmakelaars.nl

Omschrijving

Sfeervolle jaren '30 bovenwoning, gelegen op korte afstand van het centrum in de geliefde Professorennwijk. Deze prachtig afgewerkte hoekwoning heeft veel raampartijen die voor extra licht zorgen, is volledig gemoderniseerd, goed geïsoleerd en combineert authentieke details met het comfort van nu. De woning is voorzien van diverse jaren '30 elementen, waaronder paneeldeuren, en suite deuren, een originele schouw, erker en glas in loodramen. Aan de achterzijde bevindt zich een balkon op het zonnige zuidoosten, voorzien van charmante markiezen. Tot slot beschikt de woning over een eigen berging op de begane grond.

In de directe omgeving vindt u onder meer een gezellige lunchroom, een ambachtelijke slager, een kaaswinkel en een slijterij, kortom alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De woning is gunstig gelegen nabij NS-station Lammenschans, buurtwinkels, sportfaciliteiten, kinderopvang, diverse (basis)scholen en de parken Cronesteyn en het Plantsoen. Het prachtige, historische centrum van Leiden met zijn sfeervolle winkels, terrassen, restaurants en musea ligt op korte fietsafstand.

Bekijk ook de bezichtigingsvideo!

Indeling:

Begane grond: hal met authentieke granitovloer, met meterkast, inbouwkast en trap naar de eerste woonlaag. Achter de woning bevindt zich de berging.

1e verdieping: ruime overloop met veel raampartijen, een toilet (inclusief fonteintje) en trapgang naar de tweede woonlaag. Toegang tot een sfeervolle en royale woon-/eetkamer voorzien van een fraaie eikenhouten vloer, een erker aan de voorzijde, glas in lood en suite deuren met kasten, een originele schouw en openslaande deuren die toegang bieden tot een ruim balkon, gelegen op het zonnige zuidoosten.

Aansluitend een moderne, open keuken met tegelvoer, voorzien van een Belgisch hardstenen aanrechtblad en diverse (inbouw)apparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat met wokbrander, een oven, combi-magnetron, koel-/vriescombinatie, vaatwasser en een afzuigkap.

2e verdieping: ruime, lichte overloop. Aansluitend een ruime slaapkamer met dakkapel aan de voorzijde en twee inbouwkasten. Nog een ruime slaapkamer aan de achterzijde met tevens een dakkapel en toegang tot de zolder/bergvliering (via een halletje). Beide slaapkamers hebben extra bergruimte onder de knieschotten. Aan de achterzijde bevindt zich een royaal toilet met wastafel en opstelplaats voor de wasmachine. Aan de voorzijde bevindt zich een moderne badkamer, voorzien van een veluxraam en met ligbad, inloopdouche en een wastafel.

Zolder/bergvliering: ruime bergvliering met veel bergruimte in de schuifkasten en onder de knieschotten. Hier bevindt zich ook de CV ketel.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1935.
- Beschermd stadsgezicht.
- Gebruiksoppervlakte wonen 102m².
- Externe bergruimte 5m² (berging).
- Gebouw gebonden buitenruimte 6m² (balkon).
- Overige inpandige ruimte 7m².
- Inhoud 363m³.
- Moderne meterkast met 6 groepen.
- Energielabel C.
- Grotendeels voorzien van dubbelglas (1e verdieping achterzijde voorzetglas).
- Spouwmuurisolatie en dakisolatie (vliering bergzolder geïsoleerd).
- CV ketel Vaillant, bouwjaar 2016.

Hertog Makelaars Haarlem B.V. (lid NVM wonen en business)

De Ruijterweg 9 B

2014 AT, HAARLEM

Tel: 023-7470002

E-mail: info@hertogmakelaars.nl

www.hertogmakelaars.nl

- VVE € 90,-- per maand (gezamenlijke opstalverzekering, schilderwerk en kozijnen individueel, groot onderhoud).
- Parkeren voor vergunninghouders (vergunning ca. € 61,-- per jaar, geen wachtlijst).
- Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule.

Oplevering in overleg

Charming 1930s upstairs apartment, located a short distance from the city center in the popular Professorenwijk neighborhood. This beautifully finished corner house has many windows that provide extra light, is fully modernized, well-insulated, and combines authentic details with modern comforts. The house features various 1930s elements, including panel doors, en suite doors, an original fireplace, a bay window, and stained glass windows. At the rear is a sunny southeast-facing balcony with charming awnings. Finally, the house has a private storage unit on the ground floor.

In the immediate vicinity, you'll find a cozy lunchroom, a traditional butcher, a cheese shop, and a liquor store, in short, all daily amenities within easy reach. The house is conveniently located near Lammenschans train station, local shops, sports facilities, childcare, several (primary) schools, and the Cronesteyn and Plantsoen parks. Leiden's beautiful, historic city center, with its charming shops, terraces, restaurants, and museums, is just a short bike ride away.

Watch the viewing video!

Layout:

Ground floor: hall with authentic granite flooring, meter cupboard, built-in wardrobe, and stairs to the first floor. A storage room is located behind the house.

First floor: spacious landing with numerous windows, a toilet (including a small sink), and stairs to the second floor. Access to a charming and spacious living/dining room with beautiful oak flooring, a bay window at the front, stained glass en-suite doors with built-in wardrobes, an original fireplace, and French doors leading to a spacious balcony facing the sunny southeast.

Adjacent is a modern, open-plan kitchen with tiled flooring, a Belgian bluestone countertop, and various (built-in) appliances, including a 5-burner gas cooktop with a wok burner, an oven, a combination microwave oven, a fridge/freezer, a dishwasher, and an extractor hood.

Second floor: spacious, bright landing. Adjacent is a spacious bedroom with a dormer window at the front and two built-in wardrobes. Another spacious bedroom at the rear also features a dormer window and access to the attic/storage loft (via a small hallway). Both bedrooms have additional storage space under the knee walls. At the rear is a spacious toilet with a sink and space for the washing machine. At the front is a modern bathroom with a Velux window and a bathtub, walk-in shower, and a sink.

Attic/storage loft: spacious storage loft with ample storage space in the sliding wardrobes and under the knee walls. The central heating boiler is also located here.

Details:

- Built in 1935.
- Protected cityscape.
- Living area 102m².
- External storage space 5m² (storage room).
- Attached outdoor space 6m² (balcony).
- Other indoor space 7m².
- Volume 363m³.
- Modern meter cupboard with 6 circuits.
- Energy label C.

Hertog Makelaars Haarlem B.V. (lid NVM wonen en business)

De Ruijterweg 9 B

2014 AT, HAARLEM

Tel: 023-7470002

E-mail: info@hertogmakelaars.nl

www.hertogmakelaars.nl

- Largely fitted with double glazing (first floor rear side with secondary glazing).
- Cavity wall insulation and roof insulation (attic storage insulated).
- Vaillant central heating boiler, built in 2016.
- Homeowners' association € 90 per month (joint building insurance, individual painting and window frames, major maintenance).
- Parking for permit holders (permit approx. € 61 per year, no waiting list).
- For homes older than 30 years, we apply an asbestos and age clause as standard.

Delivery in consultation.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 550.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 363 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 102 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1936
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Voorzetramen, Grotendeels dubbelglas
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2016)

Locatie

Buys Ballotstraat 2 a
 2313 TT LEIDEN



Foto's



Foto's



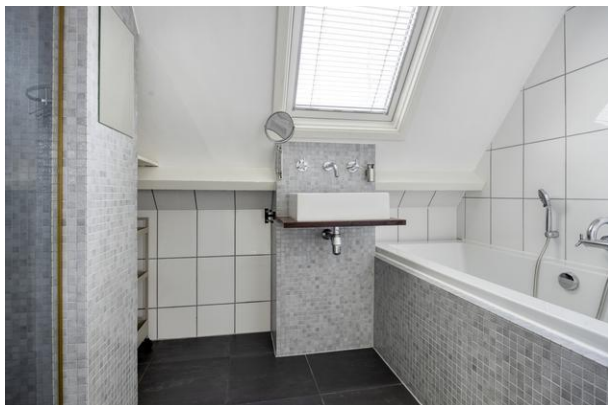
Foto's



Foto's



Foto's



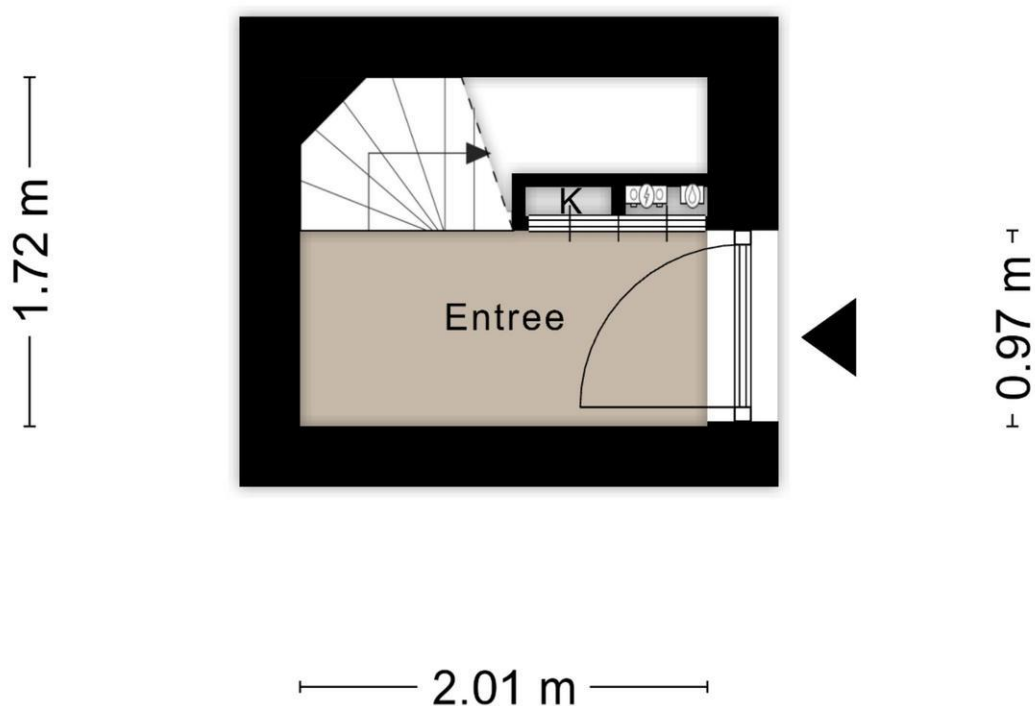
Foto's



Foto's

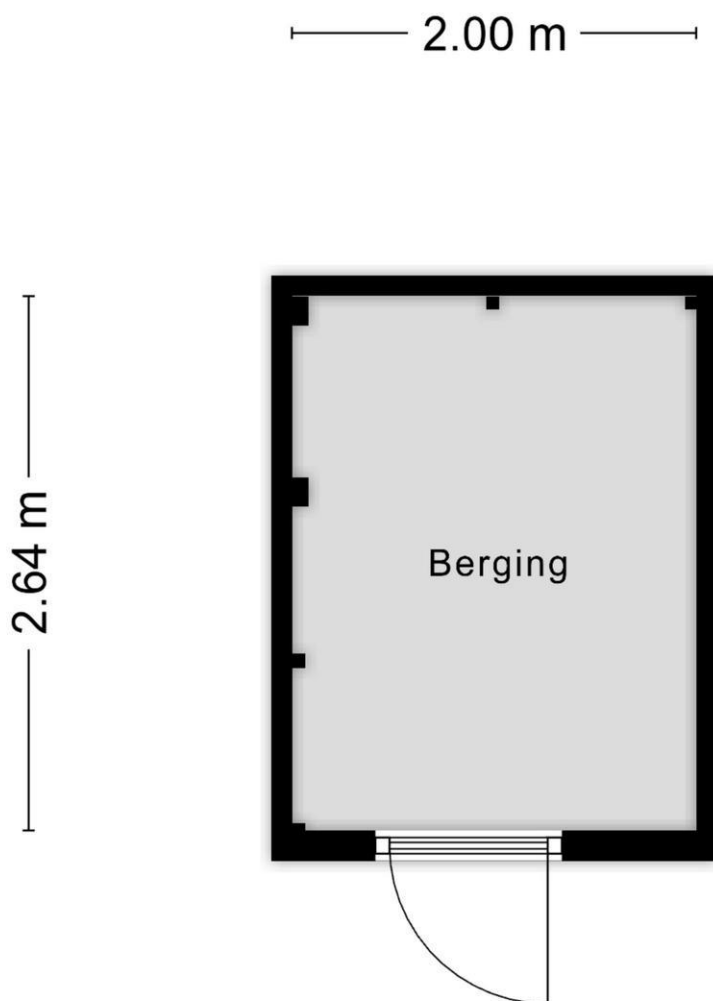


Plattegrond



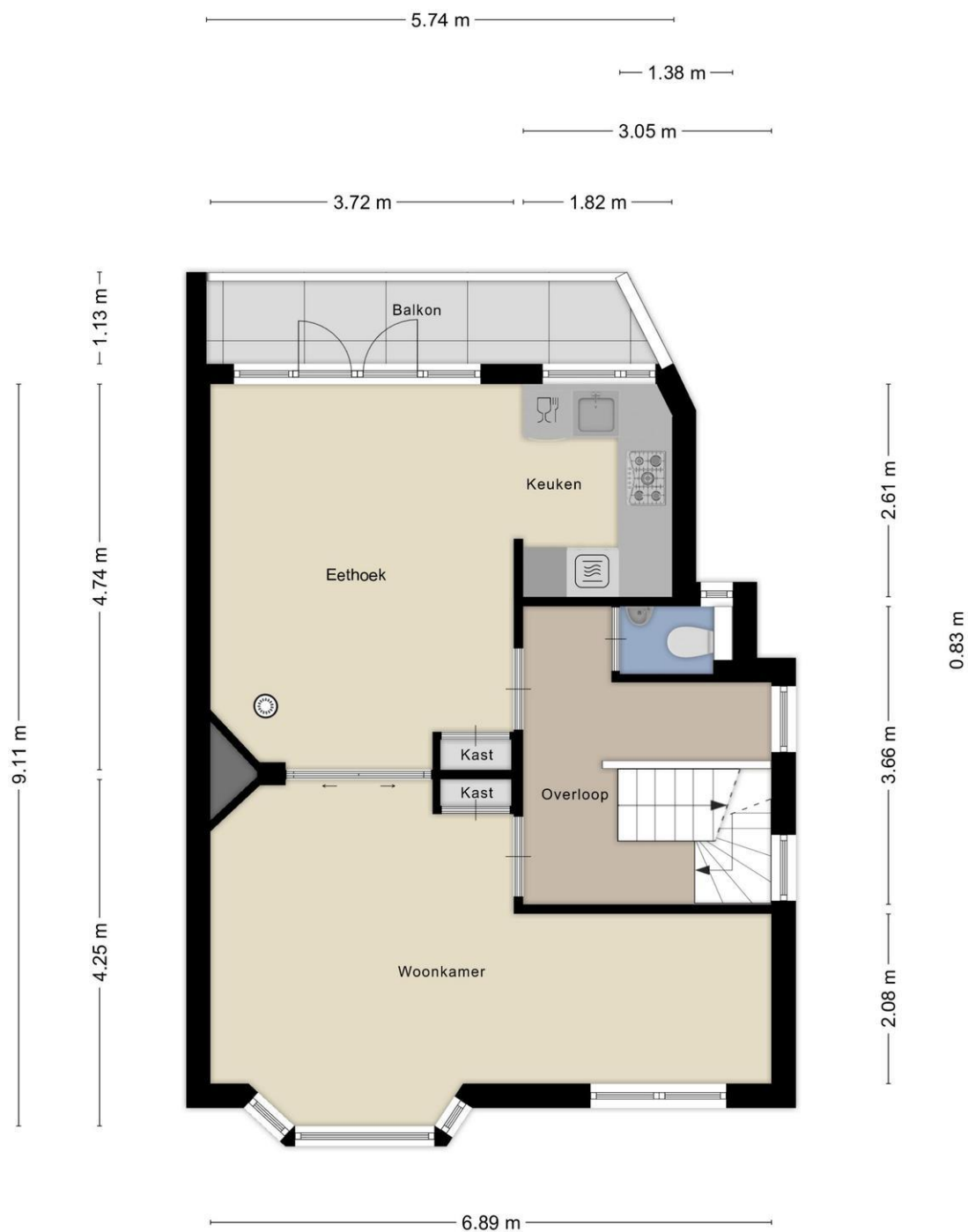
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



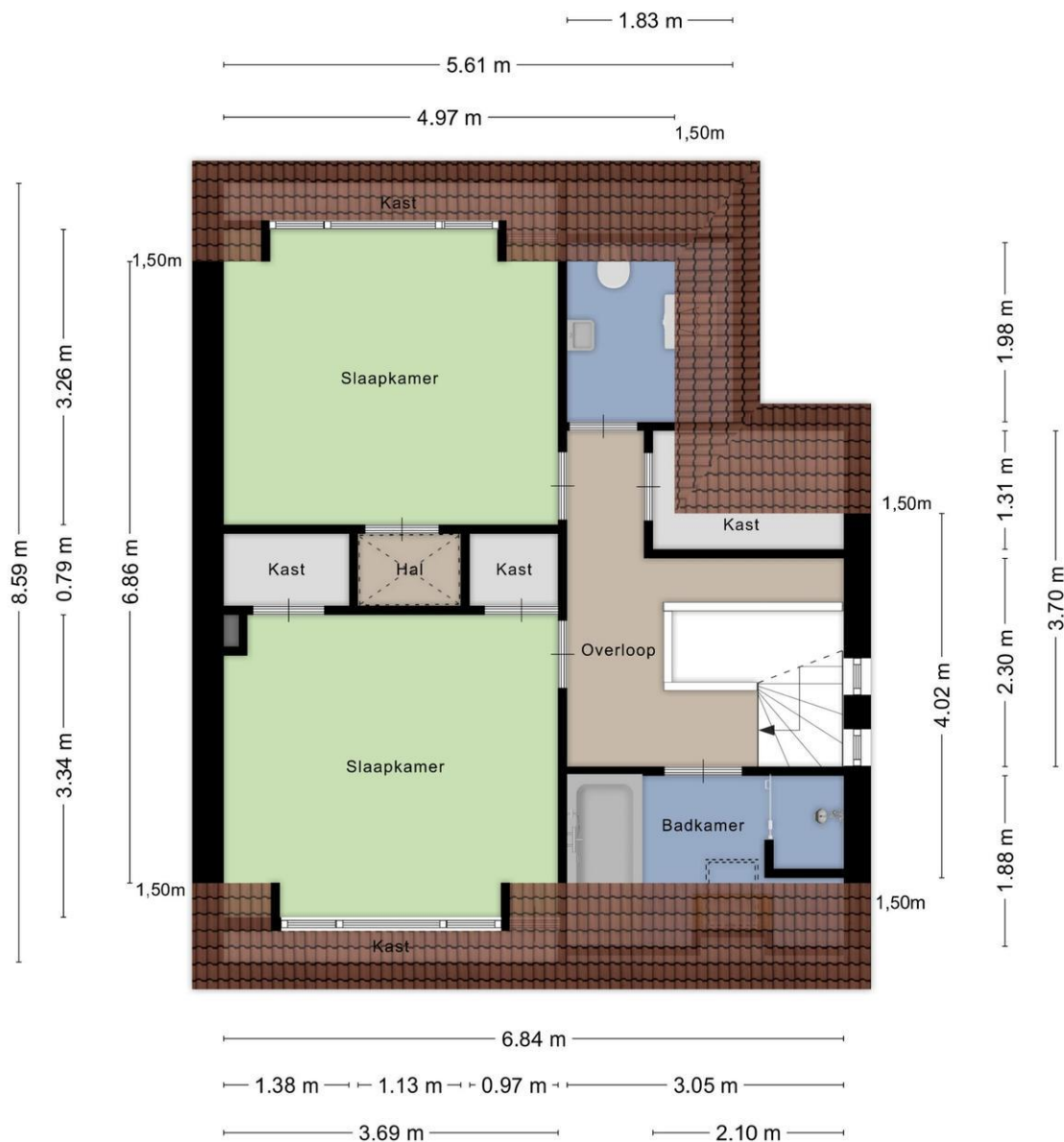
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



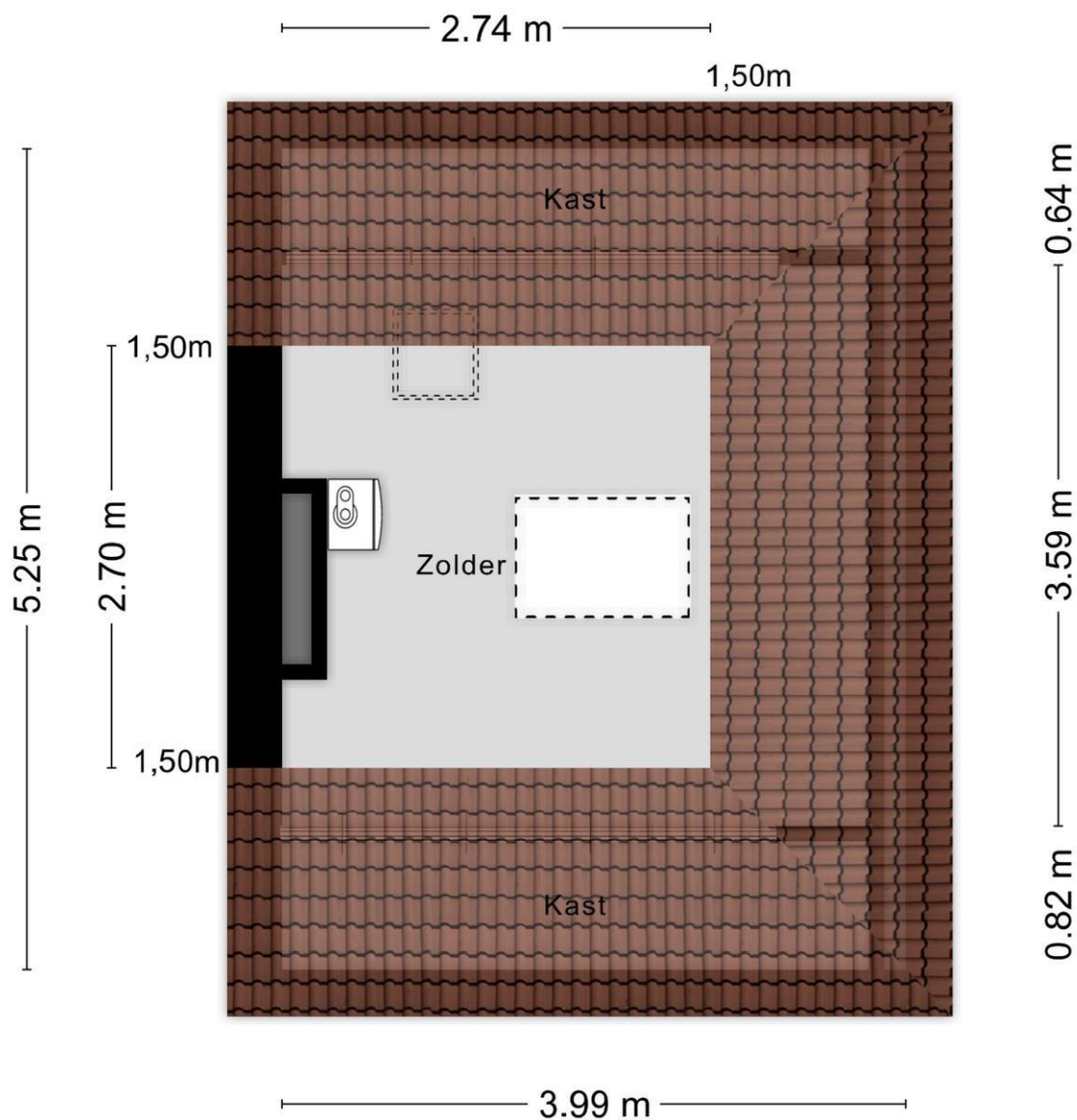
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



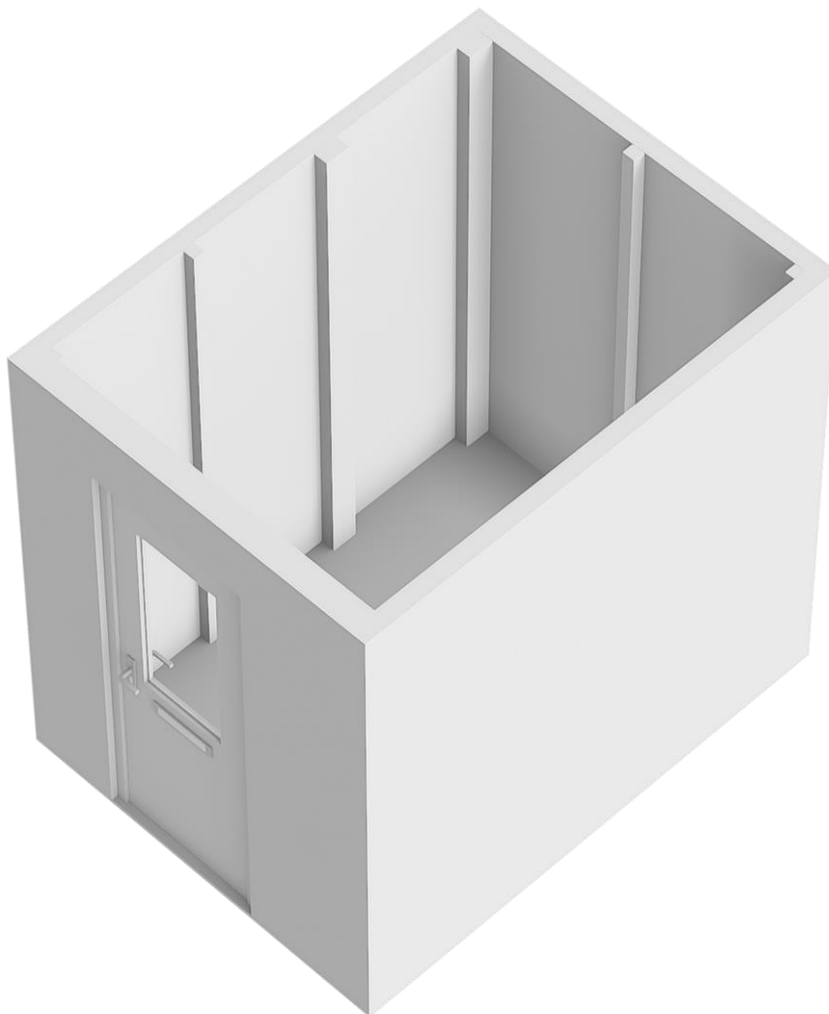
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

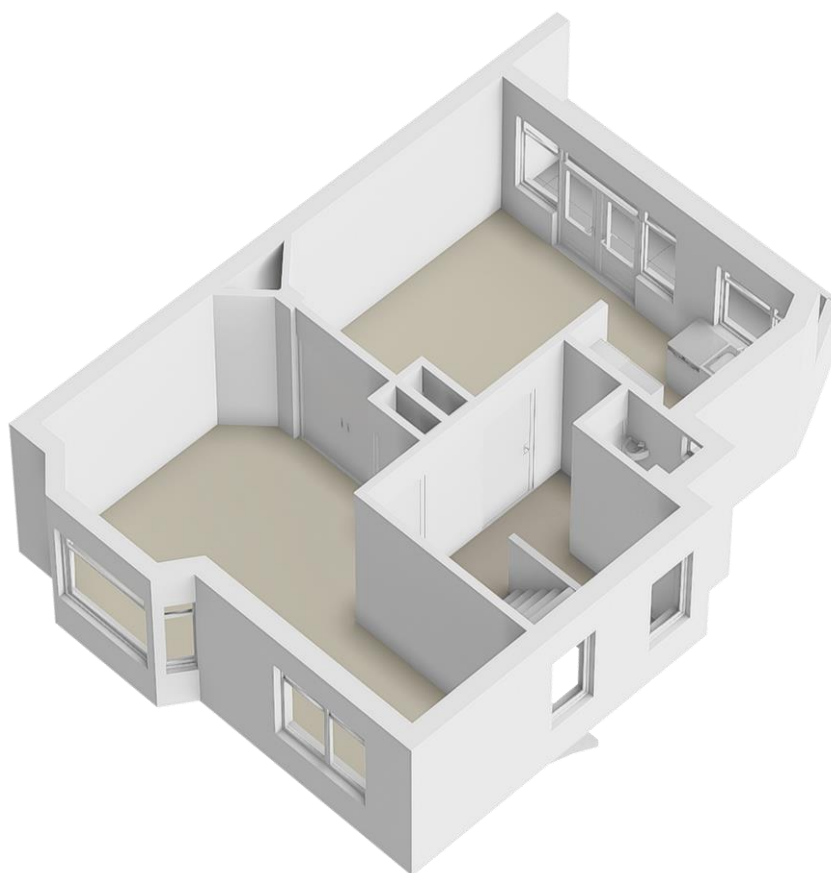


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

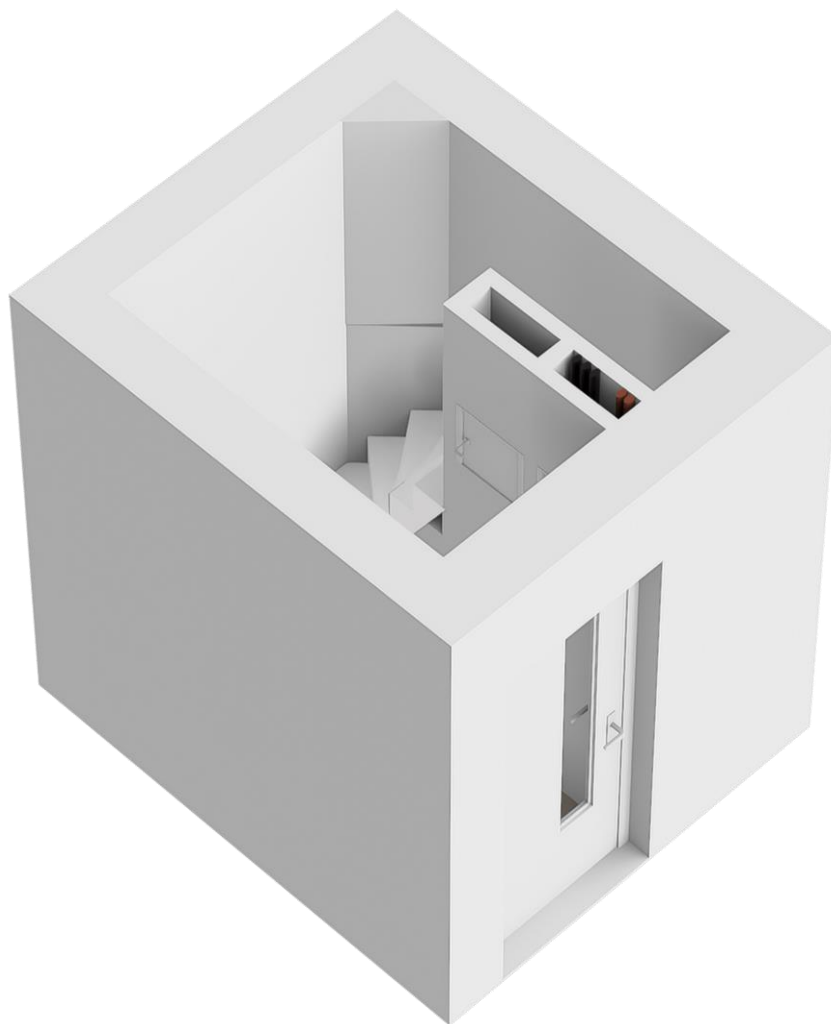
Plattegrond



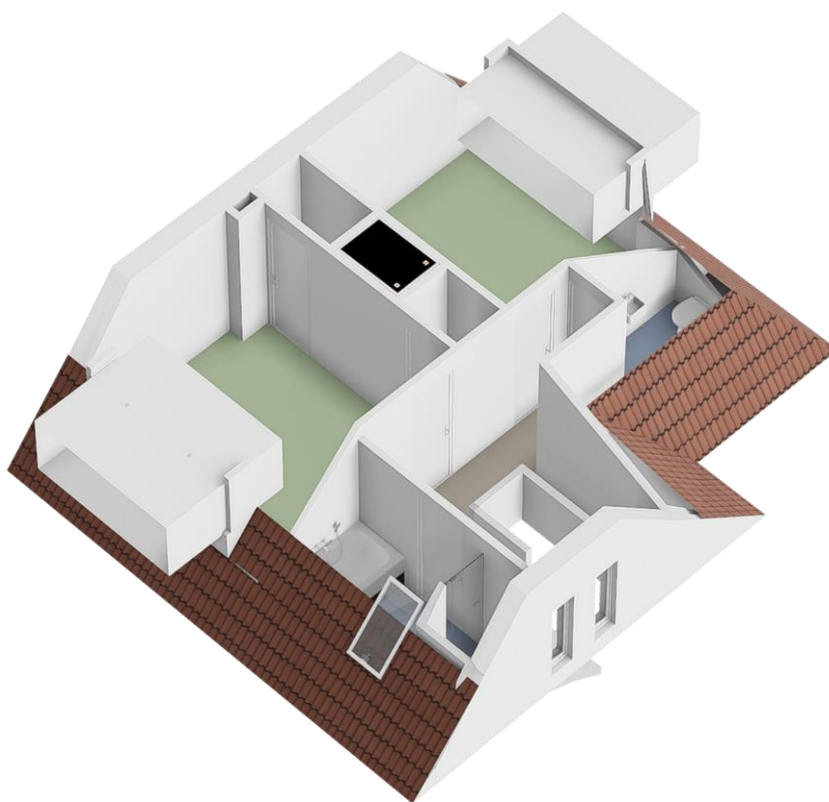
Plattegrond



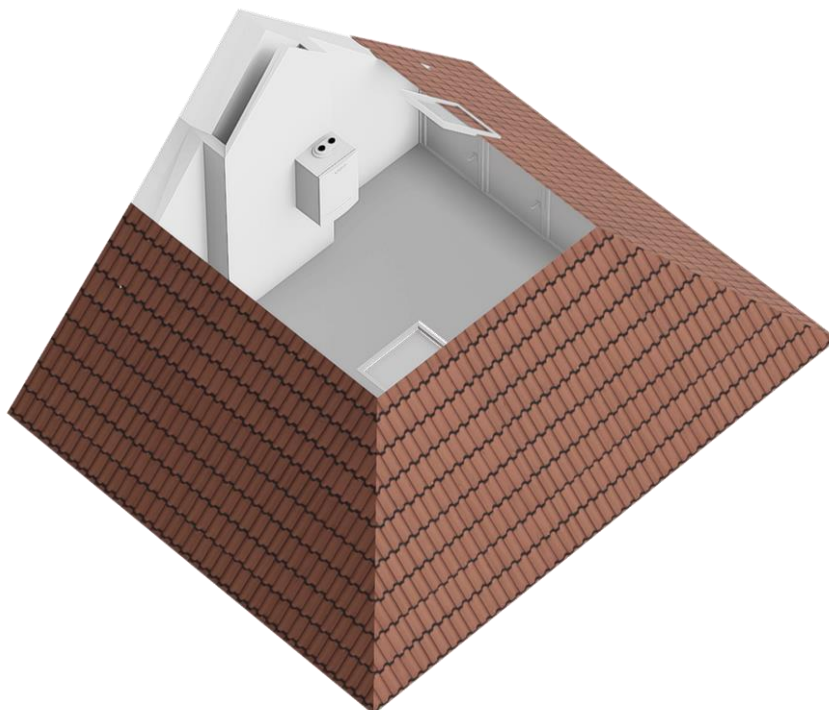
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten	☒	☐	☐	☐
- Andere kasten	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- Vinyl	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Beamer scherm	☒	☐	☐	☐
- Beamer (kapotte lamp moet vervangen worden)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐

Hertog Makelaars Haarlem B.V. (lid NVM wonen en business)
De Ruijterweg 9 B
2014 AT, HAARLEM
Tel: 023-7470002
E-mail: info@hertogmakelaars.nl
www.hertogmakelaars.nl



- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermer)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Hertog Makelaars Haarlem B.V. (lid NVM wonen en business)
 De Ruijterweg 9 B
 2014 AT, HAARLEM
 Tel: 023-7470002
 E-mail: info@hertogmakelaars.nl
www.hertogmakelaars.nl



Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

DEEL B

1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat? : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten: : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **Nee**
(‘Bijzondere lasten en beperkingen’ kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.)
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Ja**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Ja**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? **Ja / Nee**
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____
Duur: : _____

- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
 Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee
 Indien er geen contract of overeenkomst is, : _____
 beschrijf hieronder wat (mondeling) met de _____
 huurder/ gebruiker is afgesproken:
 Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : _____

 Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____

 Welke zaken zijn van de huurder en mag hij : _____
 verwijderen bij ontruiming? _____
 (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)
 Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee
 Zo ja, hoeveel? € _____
 Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee
 Zo ja, welke? : _____

- m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook **Ja**
 volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor
 dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de
 splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan
 ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de
 splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)
- n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, **Nee**
 huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals
 erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)
 Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____

- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of **Nee**
 aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?
 Zo ja, welke? : _____

- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een **Nee**
 deel kunnen worden teruggevorderd?
 Zo ja, welke? : _____

- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard **Nee**
 geweest?
 Zo ja, waarom? : _____

- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
 (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met
 praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
 Zo ja, waarom? : _____

- t. Hoe gebruikt u het appartement nu? : **Als woning**
 (Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)
 Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **Ja**
 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
 Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? **Ja / Nee**
 Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2 Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**
 Zo ja, waar? : **Twee stenen bij voordeur beschadigd. Daarnaast enkele vernieuwde metselranden aan de voorgevel zichtbaar.**
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**
 Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Ja**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Onbekend. We gaan hierbij af op informatie die we hebben verkregen van de vorige bewoners. Aan de buitenzijde is bovendien zichtbaar dat de spouwmuren later zijn geïsoleerd.**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
 Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : _____
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **Nee**
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____
- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: _____
 Overige daken: : **Onbekend, vermoedelijk bouwjaar. Nokvorsten zijn in 2018 vervangen, schoorsteen afdekplaat vernieuwd en gereinigd. In september 2023 zijn dakpannen recht gelegd en hersteld en zijn verder geen afwijkingen geconstateerd.**

3 Dak(en)

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Ja**
 Zo ja, waar? : **Houten dakranden moeten opnieuw worden geschilderd en mogelijk deels vervangen. Er ligt inmiddels een VVE besluit om dit (voor zover mogelijk) uit de VVE te financieren.**
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? **Nee**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____

- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Nee**
 Overige daken: **Nee**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: **Niet bekend**
 Overige daken: **Niet bekend**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en : _____
 met welk isolatiemateriaal? _____
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
 Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Niet bekend**
 Overige daken: **Niet bekend**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____
- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **Hout**
 (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : **2016 dakkapel, ramen zijgevel en voordeur**
 van het appartement voor het laatst geschilderd?

4 Kozijnen, ramen en deuren

- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **Onbekend, we baseren dit op vragenlijst vorige bewoners**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? **Ja**
 Zo nee, toelichting: : _____
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
- e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? **Ja**
 Zo ja, welk type glas? : _____
 (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
 Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? **Ja**
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **Niet in het geval van glas in lood ramen**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
 (Denk aan lekkende ruiten.)
 Zo ja, waar? : _____

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**

Hertog Makelaars Haarlem B.V. (lid NVM wonen en business)
 De Ruijterweg 9 B
 2014 AT, HAARLEM
 Tel: 023-7470002
 E-mail: info@hertogmakelaars.nl
www.hertogmakelaars.nl



Zo ja, waar?

: - In 2023 wat vocht op de trap naar 2e verdieping, dit kwam vanuit de douche, na reparatie door professional geen last meer van gehad. Bleek om dichtkitten van de kraan te gaan. - Ramen slaapkamers zo nu en dan condensvorming op het hout

- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**

Zo ja, waar?

: - Beperkt bij raam op de slaapkamers - In de badkamer ontstaat soms ook schimmelvorming op de muren (heeft er ook mee te maken dat wij in de badkamer nauwelijks de verwarming aanzetten)

- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar?

: _____

- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc) **Nee**

Zo ja, waar?

: _____

- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Ja**

Zo ja, waar?

: **Op bovenverdieping kraakt de vloer licht.**

- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? **Ja**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer

: _____

plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

: **Overloop tweede etage waarschijnlijk niet.**

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar?

: _____

6 Kelder, kruipruimte en fundering

- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **Ja / Nee**

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

: _____

- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting:

: _____

- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Ja / Nee / n.v.t.

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

: _____

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? **cv-installatie (zolder) Boiler (keuken)**

Hertog Makelaars Haarlem B.V. (lid NVM wonen en business)

De Ruijterweg 9 B

2014 AT, HAARLEM

Tel: 023-7470002

E-mail: info@hertogmakelaars.nl

www.hertogmakelaars.nl



(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

7 Installaties

- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**
- Zo nee, toelichting: _____
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)
- Merk van de installatie(s): **: CV: Faillant Boiler: Daalderop**
- Type(nummer) van de installatie(s): **: CV: Thermocompact VCW 255/4-7 Boiler: Close-in 10**
- Installatiedatum van de installatie(s): **: CV: 2016 Boiler: onbekend**
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **: CV: 29-04-2025 Boiler: niet terwijl wij hier wonen**
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
- Zo ja, door wie? **: DeNie Installatietechniek**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)
- Zo ja, wat is u opgevallen? _____
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
Zo ja, welke? _____
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
Zo ja, waar en welke? _____
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
Zo ja, waar? _____
- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? **Nee**
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Ja / Nee**
Elektrisch: **Ja / Nee**
warm water: **Ja / Nee**
overig, namelijk _____
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? _____
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? _____
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? _____
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
Zo ja, welke? _____
- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? **Nee**
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: _____

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? : _____
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **Niet van toepassing**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **Niet, alles is dichtgemaakt**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Ja / Nee / Niet bekend

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) **Ja**

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : **In de afgelopen 4,5 jaar hebben we twee lichtschakelaars vernieuwd**

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Ja**

Zo ja, welke? : **Afzuiging in de badkamer werkt, maar maakt veel geluid.**

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**

Zo ja, waar bevindt deze zich? : _____

Blijft deze achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Ja**

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Nee**

Zo nee, toelichting: : **Betreft lokale mechanische ventilatie. Zie opmerking hiervoor over badkamer.**

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : **Niet onderhouden zolang wij er wonen.**

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **Onbekend**

n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) **Nee**

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee

Zo nee, toelichting: : _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **4,5 jaar**

8 Sanitair en riolering

a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Ja**

Zo ja, welke? : **kraan keuken lekt licht, gootsteen keuken moet zo nu en dan (1 a 2 keer per jaar) opnieuw gekit worden.**

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **Onbekend**

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? **Ja**

Hertog Makelaars Haarlem B.V. (lid NVM wonen en business)

De Ruijterweg 9 B

2014 AT, HAARLEM

Tel: 023-7470002

E-mail: info@hertogmakelaars.nl

www.hertogmakelaars.nl



Zo nee, welke niet? : _____

d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

e. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : _____
onderhouden? _____

g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling : **Onbekend**
ongeveer?

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur : **Onbekend**
ongeveer?

Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____

i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Nee**

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe : _____
oud is deze kraan ongeveer? _____

a. Wat is het bouwjaar van het appartement? : **1936**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) **Niet bekend**

Zo ja, welke en waar? : _____

c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**

d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **Niet bekend**

Zo ja, waar? : _____

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Nee**

f. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**

g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **Niet bekend**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

h. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Niet bekend**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het : _____
perceel gesitueerd? _____

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**

9 Diversen

- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? **Nee**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
Zo ja, waar? : _____
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**
Zo ja, waar? : _____
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, wanneer? : _____
Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? **Nee**
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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.)
Zo ja, waar? : _____
- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? **Ja**
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Toilet tweede etage**
Zo ja, in welk jaartal? : **2016 (volgens opgave vorige eigenaren)**
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Kool Warmond**
- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
Zo ja, welke label? : **C**
- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 519**
Belastingjaar? : **2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 458000**
Peiljaar? : **01-01-2024**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € _____
Belastingjaar? : _____
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 1229**
Belastingjaar? : **2025 (bedrag is excl. onroerendezaakbelasting)**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 160**
Elektra: **€ 53**

Water: € 70

Stadsverwarming: € _____

Anders: : (bedragen gas/electrica zijn gemiddelde daadwerkelijke kosten over afgelopen 12 maanden)

Te weten: € _____

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **Gemiddelde van laatste twee afgeronde jaren: 1110 m³**

Elektriciteit hoog (kWh): _____

Elektriciteit laag (kWh): _____

Elektriciteit totaal (kWh): **Gemiddelde van laatste twee afgeronde jaren: 2474 kWh**

Water (m³): **Laatste afgeronde jaar: 92**

Stadsverwarming (GJ): _____

Anders: _____

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **3**

10 Vaste lasten

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
(Bijvoorbeeld keukens, koelkasten, cv-ketel, etc.)
Zo ja, welke? : _____
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: € _____
Duur: : _____
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
Heeft u alle canons betaald? Ja / Nee / n.v.t.
Is de canon afgekocht? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, tot wanneer? : _____
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**
Zo ja, hoe hoog? : _____
Zo ja, waarvoor? : _____
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : **2**
worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? **€ 61**

11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : _____

12 De VvE en onderlinge verhoudingen

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **Ja**

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : **64800911**

- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : **2**

- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **Nee**

- d. Breukdeel van het aandeel in het : **2/5 nr 2 3/5 nr 2a**
appartementencomplex: Woning:

Berging: : _____

Parkeerplaats: : _____

- e. Aantal stemmen voor dit appartement: : **1**

13 De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een professionele bestuurder? **Nee**

- b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? **Ja**

14 De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? **Ja**

- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? **Ja**

- c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **Nee**

Zo ja, om welke besluiten gaat het? : _____

15 Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? **Ja**

- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **Ja**

- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **Ja**

16 Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds? **Ja**

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: **€ 5761**

Datum: **17-10-2025**

- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **Nee**

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke : _____
periode bestrijkt het plan? Jaar: _____

Periode: : _____

Hertog Makelaars Haarlem B.V. (lid NVM wonen en business)

De Ruijterweg 9 B

2014 AT, HAARLEM

Tel: 023-7470002

E-mail: info@hertogmakelaars.nl

www.hertogmakelaars.nl



- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? : **In goed overleg**
- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: **€ 90**
 Waarvan:
 Exploitatiekosten (servicekosten) € _____
 Reservering voor onderhoud **€ 90**
 Stookkosten (voorschot) € _____
- e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? **Nee**
 Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald? : _____

 Bedrag: € _____
 Te voldoen per: _____
- f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? **Ja**
 Zo nee, welke niet? : _____

- a. Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : _____

Belangrijke informatie

Algemene gegevens

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat het voorgenoemde slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, 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.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de 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 notaris kantoor 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 ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Wij sturen u het eigendomsbewijs uiteraard graag digitaal toe.

Biedingssysteem (Amsterdams)

Bij de verkoop van de woning hanteert Hertog Makelaars het Amsterdamse biedingssysteem. Er is pas sprake van een onderhandeling wanneer 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. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.

De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. 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.

Bij meerdere belangstelling kan verkoper besluiten er (alsnog) een inschrijving van te maken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en de oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Hertog Makelaars Haarlem B.V. (lid NVM wonen en business)

De Ruijterweg 9 B

2014 AT, HAARLEM

Tel: 023-7470002

E-mail: info@hertogmakelaars.nl

www.hertogmakelaars.nl



Schriftelijkheidsvereiste

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden genoemd.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld door Hertog Makelaars behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de model- koopakte 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, wij sturen deze digitaal graag toe.

Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie is bij Hertog Makelaars digitaal op te vragen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbidding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Hertog Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

Clausules

Informeer naar de bijzondere voorwaarden c.q. clausules die van toepassing zijn op deze woning. Wij sturen deze digitaal graag toe.

Roerende zaken

Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens aangehechte lijst bij de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst roerende zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnamelijst rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij oplevering te voldoen.

Notaris

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de koperskeuze, mits deze is gelegen in een straal van 20km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Schriftelijke vastlegging

Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 5de werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste

Hertog Makelaars Haarlem B.V. (lid NVM wonen en business)

De Ruijterweg 9 B

2014 AT, HAARLEM

Tel: 023-7470002

E-mail: info@hertogmakelaars.nl

www.hertogmakelaars.nl



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.

Aankoopservice

Heeft u een woning gezien bij een andere makelaar? Neem ons gerust een keer gratis mee! Wat wij voor u kunnen doen bij het kopen van uw droomhuis laten we het liefst in de praktijk zien. Op deze manier kunt u zelf bepalen welke toegevoegde waarde Hertog Makelaars voor u heeft, daar geloven we in!

Hypotheek

Met een realistische inventarisatie van de financiële mogelijkheden kunnen we met een goed gevoel de best geschikte huizen bekijken. Voor een goed én onafhankelijk hypotheekadvies werken wij samen met de allerbeste lokale financiële professionals. Hertog Makelaars brengt u graag in contact met dé hypotheekadviseur die bij u past als u een hypotheek gaat af (of over)sluiten. Zij kijken altijd zorgvuldig of uw hypotheek (nog) wel goed past bij uw persoonlijke situatie. Zo weet u zeker dat u altijd een verantwoorde keuze maakt, een prettige zekerheid!

Meer weten? Neem vandaag nog contact met ons op voor een vrijblijvend hypotheekadvies met een van onze partners.

Hertog Makelaars - Altijd daar!

Het vak van makelaar is op zich niet zo ingewikkeld. Je zorgt dat je je markt kent, en de mensen die ergens voor in de markt zijn. In dat laatste geval, kan je ook nog actief op zoek gaan. Tot zover zou iedereen het nog wel kunnen. Maar een écht goede makelaar, die brengt net even wat meer mee. Hertog Makelaars bijvoorbeeld, snapt dat alles met de juiste timing te maken heeft. Op het juiste moment op de juiste plek zijn, en de juiste mensen weten. Er altijd staan. Dáár zijn waar het staat te gebeuren.

Hertog Makelaars is de makelaar in Haarlem en omstreken die altijd dáár is waar het moet. Waar dat ook is, wanneer dat ook is. Op het web, in de buurt, onderweg, aan de lijn, in het nieuws, in de mail, op Facebook of bij u aan de keukentafel. 's Ochtends (te) vroeg, onder een kop koffie, tijdens de lunch, 's avonds, 's avonds laat of tot diep in de nacht. Altijd daar. En met de meest geavanceerde tools, apps en middelen onder duimbereik.

De ideale koper of huurder, dat droomhuis of het perfecte bedrijfspand – Hertog Makelaars vindt ze voor u in heel Haarlem en omstreken. Dat doen we het liefst ook zo persoonlijk en zo transparant mogelijk. Op onduidelijkheid en formeel gedoe zit niemand te wachten. Wij al helemaal niet. Om dat te bewijzen, gaan we best ver. Zo werken we graag op basis van 'no cure, no pay'. Proberen? Nodig – naast ons – nog 3 andere makelaars uit en ervaar direct waar wij in uitblinken. Maak gelijk een afspraak. Daar waar het u het beste uitkomt. Mag bij ons, maar het liefste schuiven we altijd bij u aan de keukentafel. Hertog Makelaars regelt binnen no-time:

- Uw droomhuis
 - De perfecte winkel, kantoor of bedrijfspand
 - De ideale koper of huurder van uw huidige huis/pand
 - Een woning
 - Winkel, kantoor of bedrijfspand
 - Bijzondere objecten
- Hertog Makelaars is gecertificeerd taxateur voor:

Hertog Makelaars Haarlem B.V. (lid NVM wonen en business)

De Ruijterweg 9 B

2014 AT, HAARLEM

Tel: 023-7470002

E-mail: info@hertogmakelaars.nl

www.hertogmakelaars.nl

