



Adriaan Loosjesstraat 6, 2032 MC Haarlem

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

Omschrijving

Dit unieke pand is recent (2025/2026) op een hoogwaardige wijze gerenoveerd en is voorzien van een extra etage. Hierdoor is in totaal 176 m2 aan oppervlak ontstaan bestaande uit een ruim bovenhuis met een royale entree op de begane grond, met plek om bijvoorbeeld fietsen te stallen, van zo'n 135 m2 en een multifunctionele ruimte met elektrische verwarming van circa 41 m2, welke zowel via buiten als binnendoor bereikt kan worden, en bijvoorbeeld gebruikt zou kunnen worden om te werken aan huis. De bestemming van het pand is Wonen volgens opgave van de Gemeente Haarlem.

Aan de Adriaan Loosjesstraat 6 en 6-rood in Haarlem kom je thuis in een woning waar alles klopt. Elk detail is doordacht, elke ruimte voelt nieuw, fris en comfortabel. Deze volledig gerenoveerde bovenwoning verwelkomt je met een verrassend ruime, met zeer goede lichtinval, woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prettige sfeer gedurende de hele dag. Het inpandige balkon vormt een verlengstuk van de leefruimte en biedt een fijne plek om even tot rust te komen. De open keuken met kookeiland is een echte blikvanger en nodigt uit tot lange avonden koken en samenzijn.

Op de eerste verdieping vind je daarnaast een praktische bijkeuken, een comfortabele slaap- of werkkamer en een modern toilet. Alles is uitgevoerd met dezelfde hoogwaardige afwerking, waardoor je hier direct zorgeloos kunt wonen.

De volledig nieuw opgebouwde tweede verdieping brengt nog meer ruimte en luxe. Drie zeer ruime, met goede lichtinval, slaapkamers geven je alle vrijheid voor een gezin, werkruimte of hobby. De badkamer voelt als een privé wellness, met een royale inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel en een tweede toilet, allemaal met oog voor comfort en design.

Ook op de begane grond verrast dit pand ook. Een riante ruimte van circa 41 m2 met dubbele toegangsdeuren en een aparte ruime entree, met veel bergruimte, bieden de woning volop mogelijkheden. De multifunctionele ruimte met elektrische verwarming leent zich bijvoorbeeld uitstekend als werkruimte, beschikt over een eigen toilet en interne deur naar de bovenverdiepingen.

De woning is niet alleen mooi, maar ook technisch volledig bij de tijd. Dankzij de hoogwaardige isolatie, vloerverwarming door het hele huis en HR++ glas geniet je van een aangenaam binnenklimaat en lage energielasten. Nieuwe installaties voor verwarming en elektra zorgen voor extra zekerheid. De deels vernieuwde houten kozijnen en gestucte voorgevel geven de woning een verzorgde uitstraling. De pvc vloeren vormen een moderne en rustige basis.

De ligging maakt het geheel extra aantrekkelijk. Je woont hier op korte afstand van belangrijke uitvalswegen, waardoor je snel onderweg bent richting andere steden. Het station Haarlem Spaarnwoude bereik je eenvoudig, ideaal voor woon-werkverkeer. Voor je dagelijkse boodschappen wandel je zo naar de winkels aan de Amsterdamstraat en ook het gezellige centrum van Haarlem ligt op slechts vijf minuten fietsen.

Nog goed om te weten:

- Zeer fraai pand, geen standaard indeling en mede daardoor op meerdere manieren te gebruiken.
- Oorspronkelijk bouwjaar 1910.
- Ruime maatvoeringen, het pand is circa 8,5 meter breed.
- Meetrapport aanwezig.
- Door de hoogwaardige afwerking en de nieuwe keuken en badkamer kan het direct worden betrokken.
- Het maakt deel uit van een Vereniging van Eigenaren met 2 andere woningen.
- De VvE is ingeschreven, wordt professioneel beheerd en er is een onderhoudsplan opgesteld.
- De servicekosten bedragen € 79,50 per maand.
- Goed geïsoleerd, muur-, dak- en vloerisolatie aanwezig alsmede HR ++ beglazing.
- Vloerverwarming op de 1e en 2e etage van het pand.
- In 2025 opgebouwd waardoor er veel extra ruimte is ontstaan.
- Fraaie zichtlijnen vanuit de bovenste etage.
- De fundering is hersteld, funderingsrisico is dus als "niet hoog" ingeschaald (A,B,C).

Oplevering: in overleg

Kenmerken

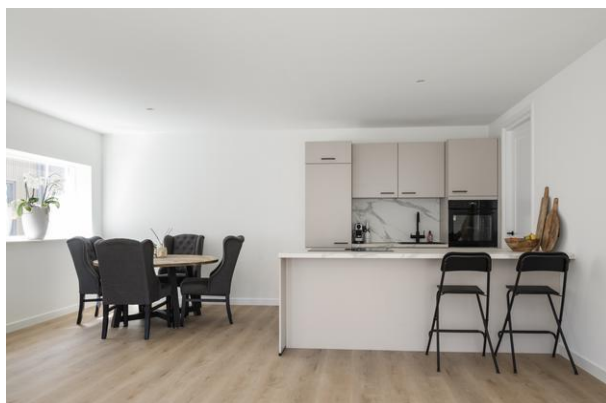
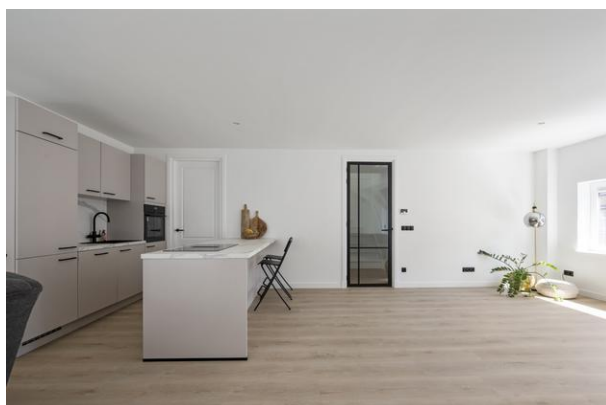
Vraagprijs	: € 850.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 494 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 135 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1910
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
C.V.-ketel	: Remeha Variotherm (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Locatie

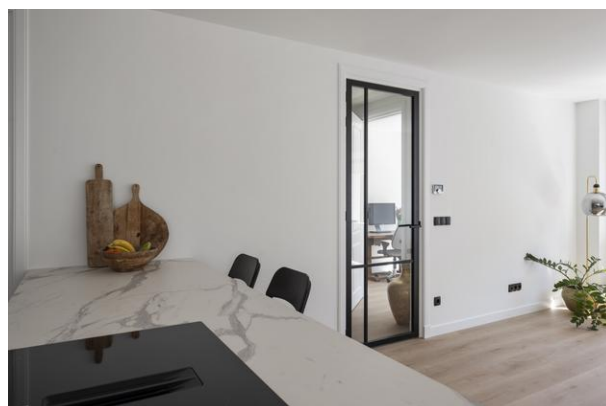
Adriaan Loosjesstraat 6
2032 MC HAARLEM



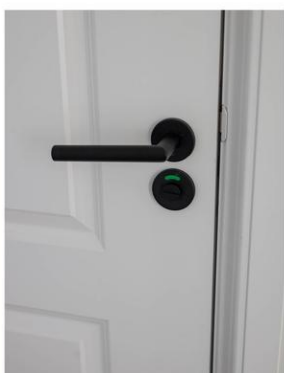
Foto's



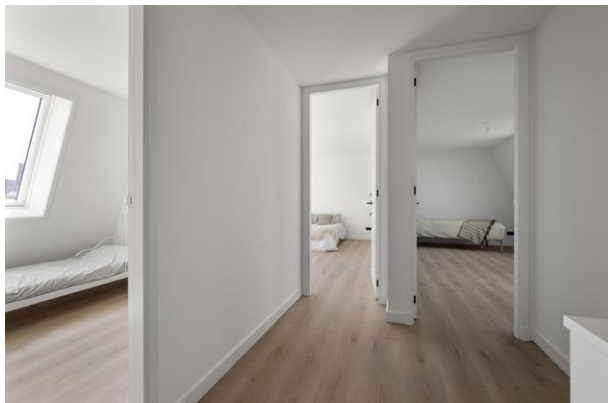
Foto's



Foto's



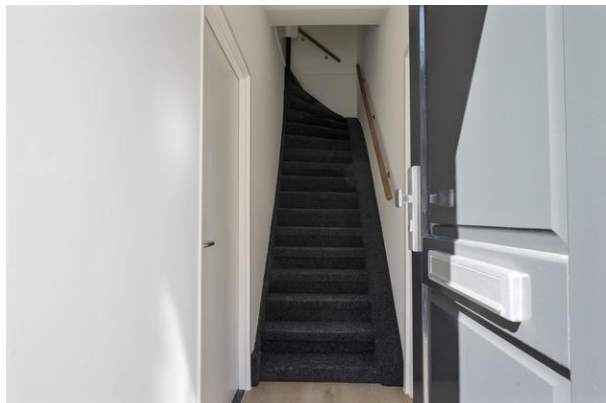
Foto's



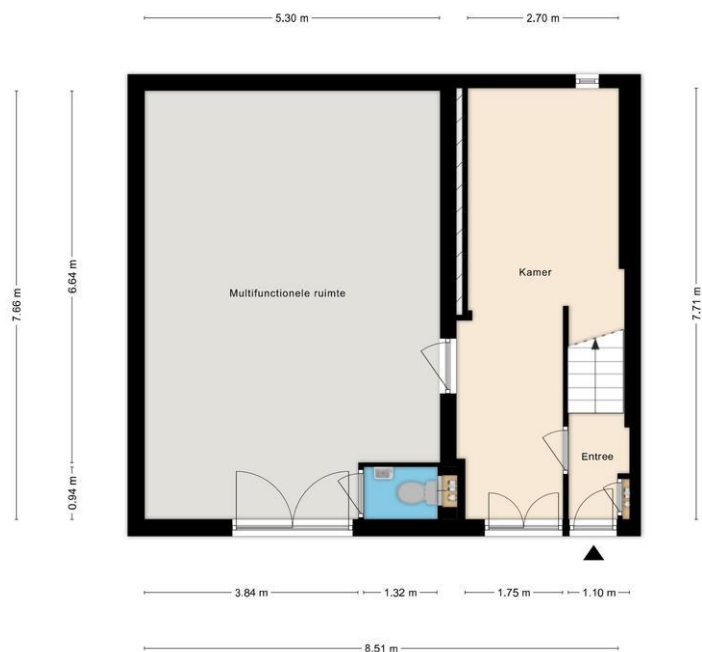
Foto's



Foto's



Plattegrond



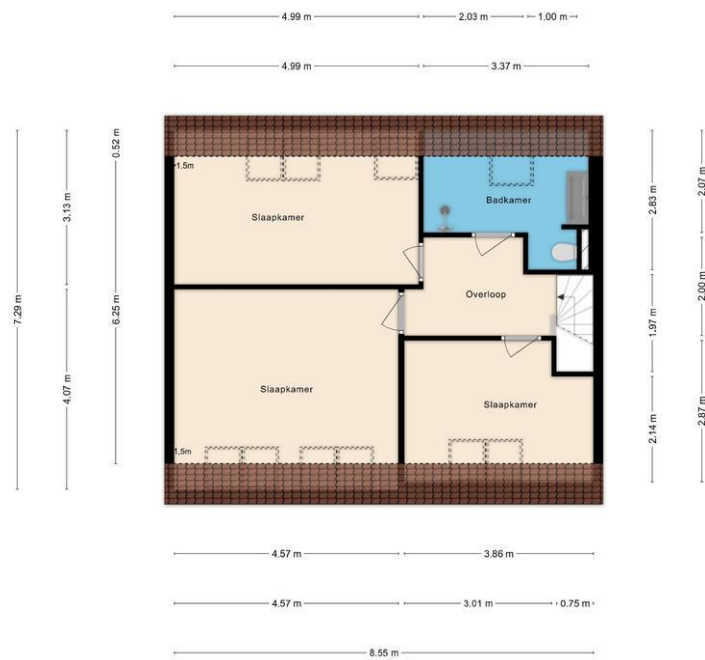
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.
Hierin kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Huismakelaar Kennemerpoort
Leidsevaartweg 99
2106 AS, HEEMSTEDÉ
Tel: 023-5424342
E-mail: info@kennemerpoort.nl
www.kennemerpoort.nl



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Adriaan Loosjesstraat 6 RD, 2032 MC Haarlem

Datum:

30-04-2026

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
– PVC vloer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– eettafel met 4 eetkamerstoelen	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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:				
– snijplanken, fruitschaal, Moët	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– 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:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
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)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

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:				
-				
-				

Voor akkoord,

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

plaats en datum:

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

plaats en datum:

Voorwaarden en clausules Adriaan Loosjesstraat 6 en 6 rood te Haarlem

Aanvaarding

De eigendomsoverdracht is in overleg.

Biedsysteem

In de regio wordt veelal gebruik gemaakt van een van de onderstaande biedsystemen. Vraag de makelaar welk biedsysteem bij deze woning van toepassing is.

Het staat verkoper -ook tijdens het biedingsproces- vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bidder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen.

Amsterdams biedsysteem

Bij het Amsterdamse biedsysteem doet een geïnteresseerde een openingsvoorstel waarna de verkoper er voor kan kiezen om met die partij in onderhandeling te gaan.; 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 bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. Eerste bidder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Inschrijving

Bij een inschrijving mag iedere geïnteresseerde een eenmalig voorstel doen op de woning, Dit voorstel dient voor een bepaalde dag en tijd, die door de makelaar wordt aangegeven te worden gedaan. De voorstellen zullen vervolgens met de verkoper worden besproken en daarna zult u zo spoedig worden geïnformeerd over de gunning.

Bieden

Biedingen geschieden via het online woonplatform move.nl
Vraag de makelaar naar de procedure.

Gunning

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

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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'.

Overeenkomst (wilsovereenstemming)

Nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken, wordt door Huismakelaar Kennemerpoort een overeenkomst schriftelijk opgemaakt.
Zie verder onder **Koopakte**.

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen gediept.

Ook de genoemde maatvoering is een indicatie en hieruit kunnen geen rechten worden ontleend.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om zelf maten op te nemen. 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 en desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum. Door vergroten c.q. verkleinen van de (originele) bouwtekeningen is het mogelijk dat de eventueel bijgevoegde tekeningen niet meer op schaal zijn en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

NVM/VastgoedCert

Onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM.

Onze makelaars en taxateurs zijn gecertificeerd bij VastgoedCert.

Koopakte

Na de wilsovereenstemming wordt door Huismakelaar Kennemerpoort een koopakte opgemaakt.

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 Vereniging Eigen Huis.

De overeenkomst is pas bindend indien deze schriftelijk is aangegaan en ondertekend.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek en nationale hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Bankgarantie/waarborgsom

De waarborgsom of bankgarantie is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. De termijn die in de koopakte wordt opgenomen inzake de bankgarantie is standaard 7 weken na mondelinge overeenstemming tenzij anders overeengekomen; voor de financiering wordt standaard een termijn opgenomen van 6 weken na mondelinge overeenstemming tenzij anders overeengekomen.

Registreren koopakte

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

Wettelijke 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. 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.

Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan Huismakelaar Kennemerpoort, alwaar de verkoper voor wat betreft de ontbinding domicilie kiest.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij of Huismakelaar Kennemerpoort niet uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

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 de eerste werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient koper dit door middel van minimaal 2 afwijzingen van erkende financieringsinstellingen aan te tonen.

AANVULLENDE CLAUSULES: de navolgende clausules worden opgenomen in de koopakte.

Roerende zaken

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

Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de wanden, de plafonds, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, eventueel aanwezige CV-leidingen en de afwezigheid van ongedierte (zoals houtworm, boktor, zwam etc.,) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen 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 aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het milieubericht m.b.t. het onderhavige pand, dat is afgegeven. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard dan ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk.

Funderingsclausule

Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over de fundering/casco situatie. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Waterhuishoudingclausule

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 wordt ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

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

Goed gedocumenteerd (Inroepen voorbehoud financiering)

Goed 'gedocumenteerd' zoals opgenomen in de koopovereenkomst, betekent dat de koper, indien hij een beroep doet op de ontbindende voorwaarde financiering, hij dan minimaal twee schriftelijke afwijzingen van erkende geldverstrekkers dient te overleggen.

Energieprestatiecertificaat

Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgegeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Vereniging van Eigenaren

De administratie wordt gevoerd door: VvE NXT

Koper is in de gelegenheid gesteld contact op te nemen met de administrateur.

Notaris

Het maken van de koopakte en leveringsakte geschiedt in Amsterdam bij de notaris. In de regio Haarlem verzorgt Huismakelaar Kennemerpoort 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.

Notariskosten

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10 km 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 notaris bij verkoper geen kosten in rekening brengt 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:

- €240,-incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte
- €20,-incl. BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoed overboeking)

De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.

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.

Bouwkundige keuring

Koper is in de gelegenheid gesteld een bouwkundige keuring te laten uitvoeren.

Verbouwingen

De woning bevindt zich in een gebied dat is aangemerkt als Beschermd Stadsgezicht. Verbouwingen zouden hiermee vergunningplichtig kunnen zijn die in andere gevallen vergunningsvrij zijn of wellicht niet zijn toegestaan door de Gemeente. Indien koper voornemens is de woning uit te bouwen of anderszins wijzigingen aan te brengen aan de buitenzijde adviseren wij hierover informatie in te winnen bij de daartoe bevoegde instantie.

Woonbestemming volgens opgave van de Gemeente Haarlem d.d. 6 mei 2026

In de brief van de Gemeente Haarlem d.d. 6 mei 2026 aan de eigenaren geeft de Gemeente Haarlem aan dat "volgens het bestemmingsplan het pand al de functie wonen heeft. Het terugbrengen van deze bedrijfsruimte naar woonruimte kan daarom zonder vergunning worden uitgevoerd".

Echter, de verantwoordelijkheid voor het terugbrengen van bedrijfsruimte naar woonruimte ligt in die zin bij koper.

Overdrachtsbelasting

Koper is bekend met de omstandigheid dat de overdrachtsbelasting inzake de begane grond wat betreft de bedrijfsruimte 10.4% bedraagt.

Splitsingsakte

Koper is ermee bekend dat conform de splitsingsakte en het bewijs van eigendom de begane grond exclusief de entree bovenwoning en in pandige berging als bedrijfsruimte wordt aangeduid.

De overige leden van de VvE hebben per mail d.d. 12 mei 2026 bevestigd dat zij geen bezwaar hebben tegen eventueel woongebruik c q omzetting naar wonen van de bedrijfsruimte als hierboven aangegeven.

VOORBEHOUD:

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat bovenstaande slechts indicatief is. De in deze brochure opgenomen informatie is vrijblijvend, er kunnen geen rechten aan ontleend worden waaronder aan eventueel genoemde verbouwingsmogelijkheden. Kleine afwijkingen van de opgegeven afmetingen zijn mogelijk. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

Tot slot:

De aanbieding van het object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Huismakelaar Kennemerpoort adviseert geïnteresseerden een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Bijlagen (digitaal op te vragen)

Eigendomsbewijs
Splitsingsakte/splitsingstekening
Kadastrale eigendomsinformatie
Kadastrale kaart
Bestemmingsplankaart
Omgevingsvergunning Gemeente Haarlem
Technische tekening funderingsherstel
Planontwikkeling funderingsherstel
Funderingskaart
Funderingsrisicolabel
Brief Gemeente Haarlem inzake opzetten naar wonen brief d.d. 6 mei 2026
Lijst van zaken
Vragenlijst deel B
Energietabel
Aanslag gemeentelijke belastingen
Meetrapport
Milieurapportage
VVE stukken
Garantie bewijzen

Deze brochure inclusief Voorwaarden en clausules