



Generaal De Wetstraat 2 zwart & rood 2021 XH Haarlem

Vraagprijs: € 675.000,- kosten koper



Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Generaal De Wetstraat 2 zwart & rood, 2021 XH Haarlem

LET OP! OOK EVT. VOOR ONTWIKKELAARS, AANNEMERS, BELEGGERS ETC. HEEL INTERESSANT

Een unieke kans! Wij bieden aan een zeer royaal pand van in totaal ruim 200 m² waarvan ca. 96 m² multifunctionele (bedrijfs-/werk-/opslag) ruimte op de begane grond (huisnr. 2 zwart met bestemming "Gemengd 1" / wonen is hier derhalve ook toegestaan) en ca. 105 m² woonoppervlakte in de vorm van een traditionele bovenwoning (nr. 2 rood) gelegen op de 1e en 2e verdieping met een eigen opgang en een royaal en zonnig dakterras (Zuid-West) op de 1e verdieping aan de achterzijde.

De bestemming van de begane grond is behoorlijk ruim, hetgeen meerdere interessante (gebruiks)mogelijkheden biedt voor verschillende doelgroepen.

Gelegen in de Transvaalbuurt om de hoek van de gezellige winkelstraat "De Cronjé" en ook nabij en op loopafstand van o.a. het NS-station en het centrum van Haarlem.

Het te moderniseren pand is aan één zijde (grotendeels) vrij gelegen, door een naastgelegen poort en bestaat enerzijds uit een (over het gehele perceel uitgebouwde) begane grondlaag (2 zwart) van bijna 18 meter diep en in totaal zo'n 96 m² ("overig inpandig") die in het verleden in gebruik is geweest als werkplaats/opslagruimte voor een loodgieters- en verwarmingsinstallatiebedrijf. Doordat het perceel in het verleden op de begane grond helemaal is volgebouwd, is er op dit moment geen tuin (meer) aanwezig. Een tuin(tje) zou, mocht daar behoefte voor bestaan, in principe weer te creëren moeten zijn door het verwijderen van een deel van de huidige bebouwing.

Anderzijds bestaat het pand uit een royale bovenwoning (2 rood) van ca. 105 m² die beschikt over een eigen (ook via de werkplaats te bereiken) entree/opgang en die is verdeeld over een eerste en tweede verdieping. Op de eerste verdieping aan de achterzijde is een fijn, zonnig en ruim dakterras (Zuid-West) van ca. 20 m² aanwezig en op de tweede verdieping zijn er 4 (slaap)kamers.

Het pand heeft in het bestemmingsplan "Frans Hals / Patrimonium" een "Gemengd 1" (en Tuin 3) bestemming gekregen, wat o.a. betekent, dat de bovengelegen verdiepingen zijn bestemd om te wonen en dat met name de begane grond, qua toegelaten bestemmingen, verschillende hele interessante opties en gebruiksmogelijkheden voor verschillende groepen kopers biedt. Naast een gecombineerd werk/woongebouw voor het pand laat het bestemmingsplan niet alleen wonen op de verdiepingen maar ook wonen op de begane grond toe.



Bestemming:

De begane grond is bestemd voor o.a.:

- wonen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep;
- maatschappelijke voorzieningen;
- kantoor en dienstverlening;
- bedrijfsmatige activiteiten (bedrijvenlijst categorie A en B);
- inpandige parkeergarage;
- tuinen en erven;
- bijbehorende voorzieningen;
- bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de woningen op de verdiepingen.

Het betreft één kadastraal perceel en het pand is dus niet kadastraal c.q. juridisch gesplitst in appartementsrechten. Op het kadastrale uittreksel staan 2 verschillende locaties vermeld (2 zwart en 2 rood). In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) ook als 2 verschillende objecten opgenomen met eigen identificatienummer en met een industrie- resp. woonfunctie.

Er zijn momenteel geen aparte elektra-, gas- en watermeters voor beneden en boven en er is één verwarmings- en één warmwatersysteem voor het gehele pand (niet gescheiden) die zich beiden op de begane grond bevinden.

INDELING:

Begane grond:

Entree bovenwoning, hal, opgang, inpandige verbinding met de naast gelegen werkplaats. Entree naar de werkplaats met naar binnenslaande houten garagedeuren met loopdeur, bedrijfs-/werk-/opslagruimte met betonvloer, kast met de opstelling van de Brink Allure hete lucht verwarmingsketel, bergkast met de opstelling van de Remeha 110 L warmwaterboiler, opstelling elektra groepenkast, trapkast, opstelling en aansluitingen voor een wasmachine en een droger, 2 kamers aan de achterzijde met daklicht.

Eerste verdieping:

Overloop, toiletruimte met fontein, lichte L-vormige woonkamer (ca. 9,91 x 3,32 / 5,34 m) met 3 grote raampartijen aan de voorzijde en aan de achterzijde de eenvoudige (open) keukenopstelling en toegang naar het achtergelegen zonnige dakterras (ca. 3,50 x 5,60 / waarvan 20 m² als zodanig in gebruik). De L-vormige woonkamer én de open keuken zijn in totaal ca. 43 m².

Tweede verdieping:

Royale overloop met kastruimte, daklicht en een vlizotrap met luik naar het dak, badkamer met douche, wastafel en bidet, vier slaapkamers van verschillend formaat (2 van ca. 10 m² en 2 van ca. 8 m²) en allen met dakkapel.



ALGEMEEN:

- Voor de indeling en maatvoering verwijzen wij naar de beschikbare plattegronden;
- Bouwjaar: 1906 (volgens BAG);
- Elektra: ca. 8 groepen, 2 x aardlekschakelaar, in kast met automatische zekeringen;
- Verwarming: Brink Climate Systems, Hetelucht verwarmingsketel Allure (ca. 2016);
- Warmwater: gasgestookte Remeha 110 L boiler (ca. 2016);
- Energielabel bovenwoning (2 rood): F (geldig tot 19-01-2034);
- Deels voorzien van dubbele beglazing; deels voorzetramen, deels enkel glas;
- Volgens originele bouwtekening (blauwdruk) uit 1902 (Bouwarchief / Noord Hollands Archief) is het pand gefundeerd "op staal" (gemetselde fundering);
- Gelegen in Parkeervergunningsgebied Zone Noord;
- Totaal ca. 201 m², waarvan thans woonoppervlakte: ca. 105 m² en overig inpandig (bg): ca. 96 m²), e.e.a. gemeten conform de meetinstructie gebaseerd op de NEN 2580 norm, meetcertificaat aanwezig;
- Kadastraal perceel groot: ca. 105 m² (eigen grond);
- Voor nadere details m.b.t. de bestemming en evt. overige van toepassing zijnde regelgeving wordt verwezen naar: <https://omgevingswet.overheid.nl/>
- Transport via notaris verkoper voorbehouden;
- Oplevering: in overleg;
- Alle vermelde maten, oppervlakten, jaartallen etc. zijn indicatief en zijn in voorkomende gevallen afgerond; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 675.000,- kosten koper



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Eindwoning
Bouwjaar	1902

Maten object	
Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	692 m ³
Perceel oppervlakte	105 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	201 m ²
Woonkamer	33 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Glasvezel kabel
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk, kluswoning
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	F
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen
Verwarming	Hete lucht verwarming
Warmwater	Gasboiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Zonneterras
Tuin diepte (cm)	350
Tuin breedte (cm)	560
Hoofdtuin	Zonneterras
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Normaal



Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl







Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl











Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl







Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





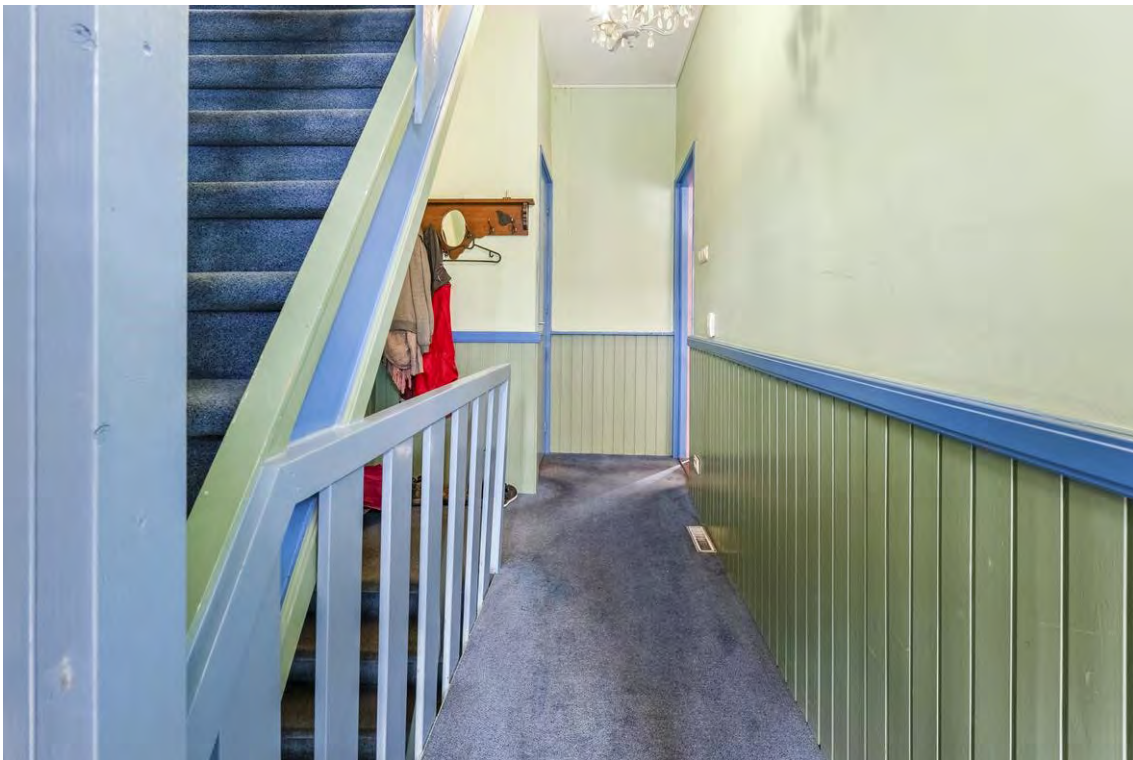






Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

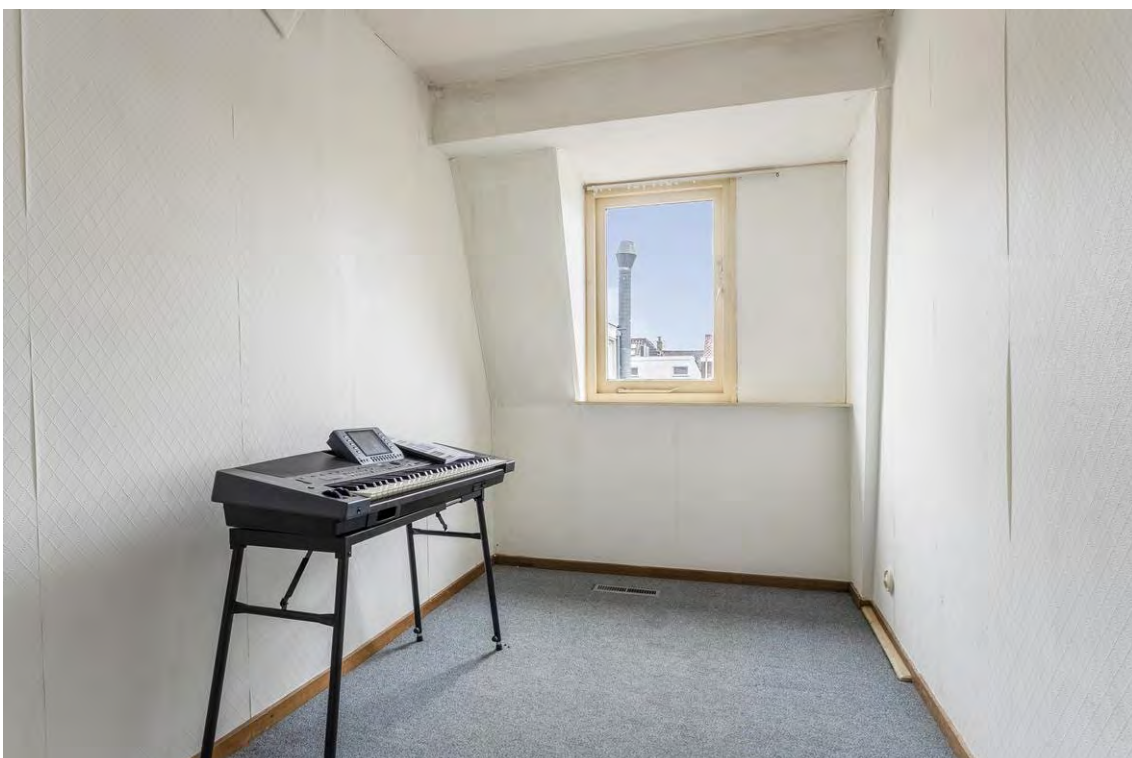


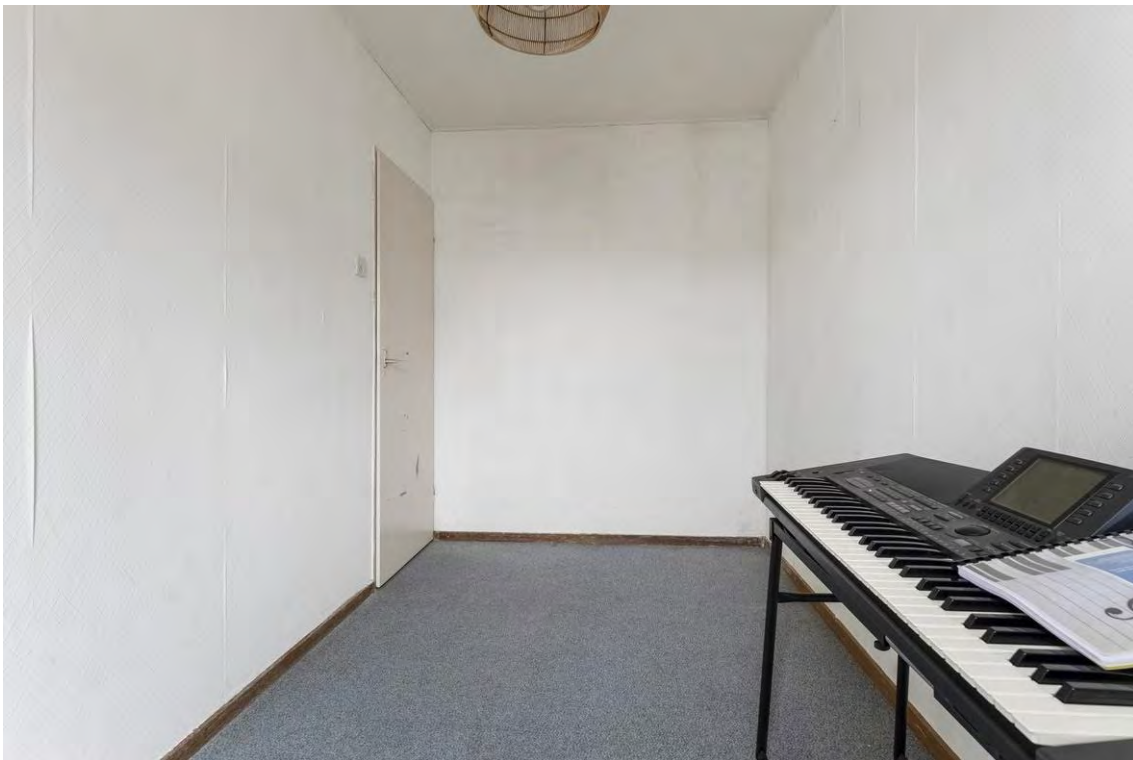


Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl









Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl



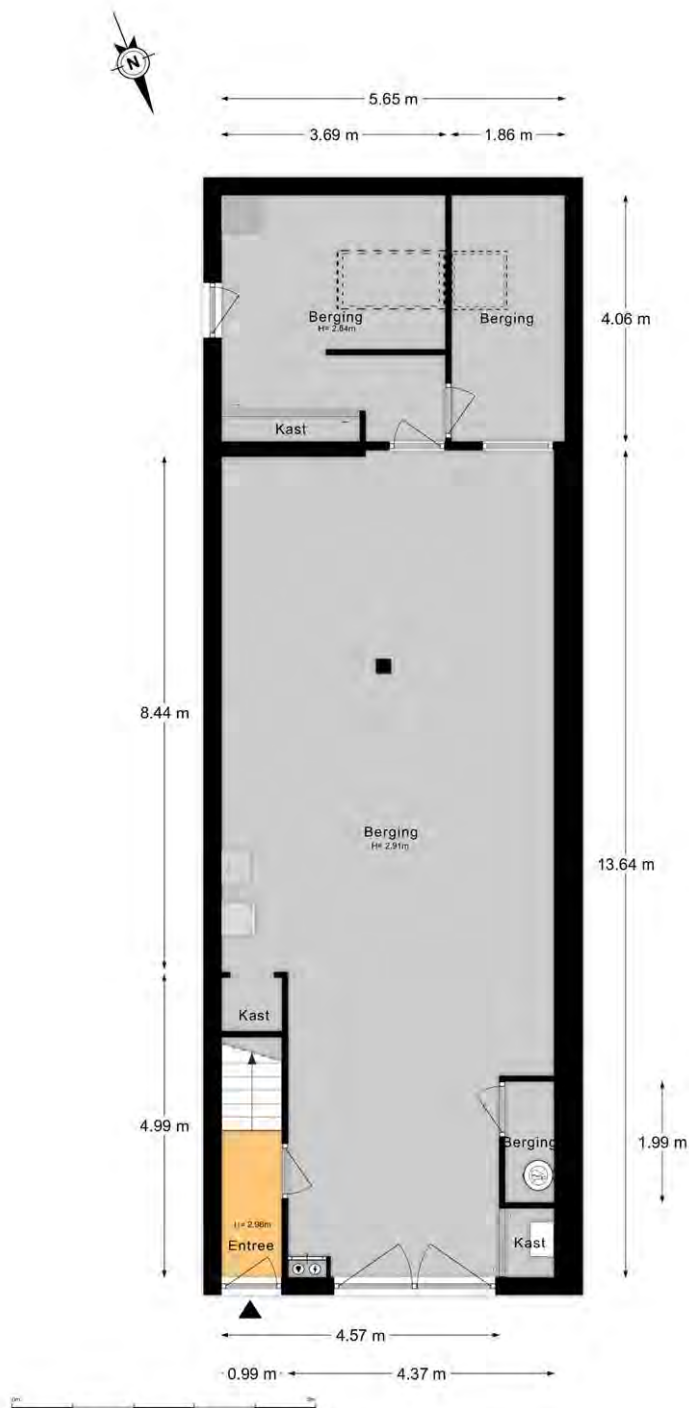


(Uit Noord-Hollands Archief)

Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



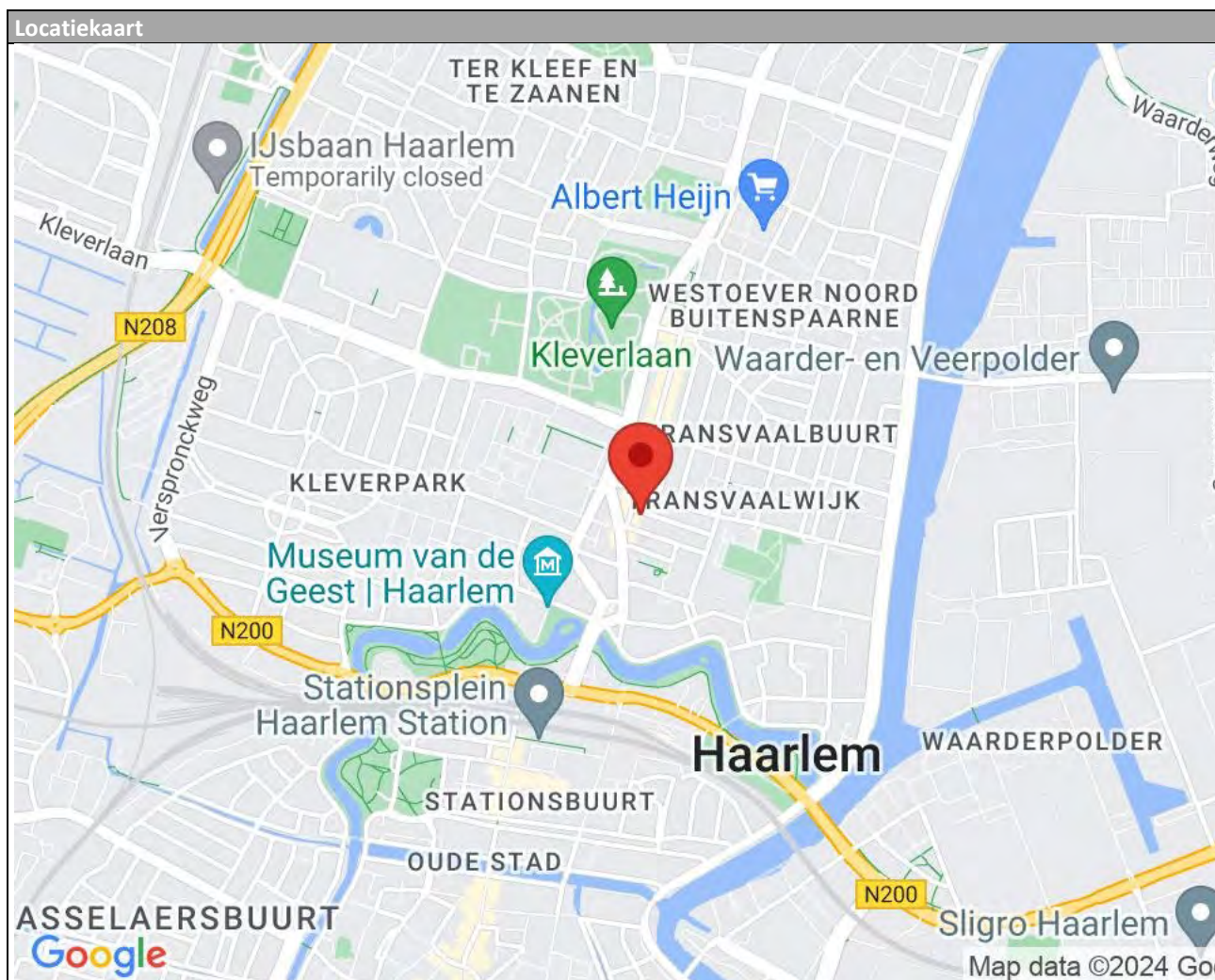
Plattegrond 2e verdieping





Locatie

Adres gegevens	
Adres	Generaal De Wetstraat 2 zw & rd
Postcode / plaats	2021 XH Haarlem
Provincie	Noord-Holland



Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





VERKOOPSYSTEEM

Verkoop geschiedt in beginsel conform het "Amsterdamse" biedsysteem. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is. Het staat verkoper vrij om gedurende het proces van biedsysteem te wijzigen en er bijvoorbeeld een "verkoop bij inschrijving" van te maken. Indien een woning verkocht wordt bij inschrijving met sluitingstermijn van inschrijving, wordt dat aan u gemeld. U kunt dan bij de makelaar vragen naar de voorwaarden van de inschrijfprocedure.

BIEDINGEN

Een bieding op een woning wordt uitsluitend in behandeling genomen als deze schriftelijk dan wel per e-mail wordt uitgebracht. Een bieding dient minimaal de navolgende zaken te bevatten: uw volledige naam, adres, geboortedatum en plaats, uw telefoonnummer(s) en e-mailadres, uw burgerlijke staat (getrouwd/ongetrouwd) en indien getrouwd, volgens welk huwelijksrecht (gemeenschap van goederen of huwelijks voorwaarden). Verder uiteraard het bedrag van de koopsom, de gewenste overdrachtsdatum van de woning, roerende zaken volgens de verstrekte lijst of afwijkend daarvan en alle eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden die u wilt opnemen. Vooraf dient u bij Haarlemsche Huizen te informeren of de woning "vrij van onderhandeling" is. U bent pas in onderhandeling als u van de verkoper een tegenvoorstel heeft ontvangen. U bent niet in onderhandeling als Haarlemsche Huizen aangeeft dat zij uw bod met de verkoper zal overleggen. Totdat er een tegenvoorstel wordt uitgebracht acht Haarlemsche Huizen (en de verkoper) zich vrij te onderhandelen met iedere gegadigde van zijn keuze. Haarlemsche Huizen accepteert geen biedingen als men de woning niet in eigen persoon van binnen gezien heeft.

GUNNING

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (zoals de koopsom) als wel alle bijkomende voorwaarden en condities etc.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE / RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NÁ VOLLEDIGE ONDERTEKENING

Als de koper een natuurlijk persoon is die niet beroeps- of bedrijfsmatig handelt en de onroerende zaak als woning is bestemd, dan moet de koopovereenkomst schriftelijk worden gesloten. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is dus niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koopovereenkomst. Een overeenkomst van een tot bewoning bestemde onroerende zaak komt daarom pas tot stand, als zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend en aan koper een kopie van de getekende overeenkomst ter hand is gesteld. Zo lang daar (nog) niet aan is voldaan, is de koopovereenkomst nog niet definitief tot stand gekomen en kan de verkoper een ander bod in overweging nemen dan wel besluiten aan een andere partij te verkopen. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

AANKOOPMAKELAAR

Haarlemsche Huizen Makelaars dient bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. Wij adviseren iedere koper een eigen, lokale NVM aankoopmakelaar in te schakelen om uw belangen te dienen. Niet alleen voor de onderhandeling, maar ook om voor u alles in goede banen te leiden. Kijk voor meer informatie over aankoopmakelaars op de website van de NVM of Funda. Een verkopend makelaar zoals Haarlemsche Huizen is niet verplicht u te begeleiden bij problemen of om bijvoorbeeld de koopovereenkomst aan u uit te leggen. Denkt u goed na voordat u besluit een woning te kopen zonder professionele begeleiding!



DIGITAAL ONDERTEKENEN MET DOCUSIGN

Haarlemsche Huizen werkt met online digitaal ondertekenen via "DocuSign". Dit is een veilige en rechtsgeldige manier van ondertekenen voor (officiële) documenten. De NVM koopovereenkomst wordt vooraf in concept aan partijen toegestuurd. Na akkoord van beide partijen wordt deze online klaargezet in DocuSign en kunnen zowel koper als verkoper de koopovereenkomst digitaal ondertekenen. Deze ondertekening dient binnen 3 werkdagen na het akkoord op het concept te geschieden. Belanghebbenden krijgen automatisch een kopie gemaïld zodra de laatste partij getekend heeft en hierna wordt tevens alles doorgezonden aan de transportnotaris.

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. Een kopie van dit eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelakte 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. De termijn voor het storten van een waarborgsom cq het doen laten stellen van een bankgarantie wordt gesteld op maximaal vijf weken na ondertekening van de koopakte. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een financiering) worden alleen in de koopakte opgenomen wanneer deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Indien koper een voorbehoud maakt voor het verkrijgen van een financiering, wordt de termijn voor het inroepen daarvan gesteld op maximaal vier weken na ondertekening van de koopakte. In de koopakte zullen alle in deze brochure vermelde clausules worden opgenomen cq verwerkt.

NOTARISKEUZE AAN VERKOPER VOORBEHOUDEN

De koper is er tijdig van in kennis gesteld dat de notariskeuze (Blank Prevo Notarissen te Haarlem) voor verkoper een wezenlijk onderdeel van de koopovereenkomst vormt en derhalve aan verkoper is voorbehouden.

REGISTRATIE KOOPAKTE

Bij verkoop zal de koopakte bij de betreffende notaris worden geregistreerd, doch niet eerder nadat de koopakte door beide partijen is getekend en de drie dagen bedenktijd voorbij is. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper. Indien koper geen prijs stelt op deze registratie vernemen wij dit graag voor het opstellen van de koopakte.

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 anders 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.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN VOOR KOPER

Eventueel door de koper te maken voorbehouden of ontbindende voorwaarden worden alleen opgenomen wanneer deze bij aanvang van of tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Bijvoorbeeld van het verkrijgen van financiering, Nationale Hypotheek Garantie, verkoop eigen woning of een starterslening. Voor de termijn voor een voorbehoud van financiering wordt standaard vier weken na het tekenen van de koopovereenkomst opgenomen. Bij het verkrijgen van een starterslening kan dat langer zijn. Indien de koopsom boven de vraagprijs ligt behouden wij ons het recht voor dit te limiteren tot maximaal de getaxeerde marktwaarde of het voorbehoud financiering te maximeren op de vraagprijs. Behoudens het geval dat kandidaat-koper of zijn of haar aankopend makelaar aannemelijk kan maken dat een ander bedrag een gerechtvaardigd voorbehoud is, is dit bespreekbaar. In alle andere gevallen zal maximaal de vraagprijs het maximum voorbehoudbedrag zijn (mits de koopsom hoger is) en een eventuele afwijzing in een later stadium met een hoger aangevraagd bedrag zal niet geaccepteerd worden.



OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het origineel gebouwde pand zo'n 120 jaar oud is en dat het aan de achterzijde op de parterre uitgebouwde deel meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe panden/woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de vloerbalken, het dak, de fundering, de rookkanalen, de leidingen c.q. de bedrading voor elektriciteit, gas en water, de riolering, de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht en de eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door koper voorgenomen (woon)gebruik.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Haarlemsche Huizen Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel (gebruiks)oppervlakte als inhoud van de woning.

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 bekend zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

BESTEMMING

Blijkens de site omgevingswet.overheid.nl is o.a. Bestemmingsplan Frans Hals / Patrimonium van toepassing.

Dit plan geeft aan dat het perceel is aangewezen voor "Gemengd 1" en "Tuin 3".

Tevens wordt daar nog vermeld:

Waarde - Archeologie 3.

Maximum Goothoogte: 8 m.

Maximum Bouwhoogte: 11 m.

Voor nadere details en informatie m.b.t. de bestemming(s)plan bepalingen), overige op de locatie van toepassing zijnde plannen en regelgeving wordt verwezen naar: <https://omgevingswet.overheid.nl/>

Voor door een koper voorgenomen gebruiksaanwending en verbouwingsplannen zijn diverse specifieke (gemeentelijke) regels, eventuele vergunningen en bestemmingsbepalingen van toepassing zijn. De koper wordt geacht zichzelf bij de gemeente, vóór het tot stand komen van een koopovereenkomst, voldoende te laten informeren over de mogelijkheid en de vereisten ten aanzien van zijn eigen voorgenomen gebruik. Een toekomstige (her)ontwikkeling / omzetting van het gebruik van (een deel van) het pand en/of de mogelijkheid voor (kadastrale, juridische, bouwkundige) splitsing van het pand is o.a. afhankelijk van het bestemmingsplan, de overige toepasselijke (gemeentelijke) bouw-, parkeer- en huisvestingsregelgeving, het verkrijgen van vergunning(en) en de specifieke omstandigheden en komt geheel voor rekening en risico van de koper. De koper wordt geacht zichzelf bij de gemeente, vóór het tot stand komen van een koopovereenkomst, voldoende op de hoogte te laten stellen en informeren over de (on)mogelijkheid en de verschillende vereisten (vergunningen) ten aanzien van zijn eigen voorgenomen gebruik.

BODEMVERONTREINIGING/OLIETANK, BODEMCLAUSULE

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater niets anders bekend is dan een emailbericht met milieu-informatie d.d. 01-02-2024 m.b.t. het onderhavige pand (zogenaamde omgevingsrapportage), welke is afgegeven door de gemeente Haarlem. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de omgevingsrapportage. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper, verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan



ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien.

FUNDERINGSCLAUSULE

Koper is bekend met de bouwtekeningen uit ca. 1902 van het oorspronkelijk gebouwde pand alsmede met bouwtekeningen uit ca. 1970 t.a.v. de (volledig, over het gehele perceel) uitgebouwde parterre / begane grond welke tekeningen verkregen zijn uit het Bouwarchief / Noord Nederlands Archief en waarop zou kunnen worden afgeleid dat het oorspronkelijk gebouwde pand en het uitgebouwde deel gefundeerd zouden zijn "op staal" (gemetselde fundering). De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de wijze waarop het pand is gefundeerd. Alleen nader onderzoek kan uitsluitend bieden over de staat van de fundering en de wijze waarop is gefundeerd. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kunnen voortvloeien.

ALGEMENE WATERHUISHOUDINGSCLAUSULE

Onder andere door in het verleden gewijzigd duinwaterbeheer in de regio Zuid-Kennemerland is het mogelijk dat in de toekomst de grondwaterstanden afwijken van de huidige situatie. Koper vrijwaart verkoper bij dezen voor de eventuele gevolgen hiervan.

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 wordt 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 van verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk - tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering - te bezwaren met een (overbruggings-)hypotheek. 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 verplichtingen van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheek, welke dan ook.

ENERGIELABEL

Aan de koopovereenkomst is een kopie, print of scan van een energielabel gehecht (m.b.t. Generaal de Wetstraat 2 rd). Indien het origineel aanwezig is, wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.

OVERDRACHTSBELASTING

Het is mogelijk dat t.a.v. het deel van de koopsom dat betrekking heeft op de werkplaats / parterre (2 zw) het hogere overdrachtsbelastingtarief van toepassing zal zijn. Het overdrachtsbelastingtarief t.a.v. de koopsom dat betrekking heeft op de bovenwoning (2 rd) is o.a. afhankelijk van het type koper dat u bent (koopt u voor eigen bewoning, voor belegging of als ondernemer?). U kunt zichzelf hier nader over laten informeren door de notaris.

TEKENINGEN/PLATTEGRONDEN

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden uit bijvoorbeeld het Bouwarchief / Noord Nederlands Archief zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd danwel overgenomen worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. T.a.v. de bij de verkoop aanbieding cq -presentatie, in de verkoopbrochure aanwezige, als ook op het internet gebruikte recente, digitale, plattegronden en de daarop vermelde maatvoering geldt dat deze slechts ter indicatie zijn verstrekt en dat daar ook geen rechten aan kunnen worden ontleend.



VOORBEHOUD VERSTREKTE INFORMATIE / ONDERZOEKSPlicht KOPER

Nadrukkelijk wordt kandidaat-kopers gewezen op de volgende bijzondere omstandigheid:

De eigendom van het pand is in handen van een ouder echtpaar. Meneer is ca. 90 en mevrouw is ca. 79. Meneer heeft het pand deels in 1965 en deels in 1976 in eigendom verkregen. Mevrouw is pas veel later op grond van het huwelijksvermogensrecht medegerechtigde geworden. Meneer heeft in het verleden o.a. zijn loodgietersbedrijf in het pand uitgeoefend en hij was degene die zich verder heeft bemoeid met verbouwingen, onderhoud en dat soort zaken t.a.v. het pand. Mevrouw heeft zich hier al die jaren, anders dan op de achtergrond, niet mee bemoeid of mee bezig gehouden. Meneer is op het ogenblik vanwege zijn gezondheid helaas niet (meer) goed in staat relevante informatie t.a.v. het pand te verstrekken en/of de NVM vragenlijst m.b.t. het pand naar behoren in te vullen cq te beantwoorden. Mevrouw heeft het derhalve op zich moeten nemen om de NVM vragenlijst zo goed als mogelijk, vanuit het geheugen, naar beste kennis en weten te beantwoorden terwijl in principe meneer de meest aangewezen persoon zou zijn om dat te doen. Kandidaat-kopers worden er dan ook nadrukkelijk op gewezen dat de NVM vragenlijst onder die bijzondere omstandigheid is ingevuld. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande (waaronder de gegeven maten / oppervlakten / jaartallen / bedragen / omschrijvingen) alsmede de in de NVM vragenlijst verstrekte informatie en antwoorden slechts indicatief zijn en dat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend en uitdrukkelijk geen garantie inhouden. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht 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 de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. De gegeven vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bieding en is uitdrukkelijk geen aanbod.

VERHUIZEN

U dient binnen 5 dagen na uw verhuizing aangifte te doen bij het bureau Burgerzaken. Denkt u aan het aanvragen van een huisvestingsvergunning. Sector Publieksdienst Gemeente Haarlem: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Algemene informatie via tel.nr. 023-5115115 E-mail: publieksdienst@haarlem.nl. De Publiekshal aan de Zijlvest 39 is geopend van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag doorlopend tot 20.00 uur. In de Publiekshal zijn de loketten van Burgerzaken & belastingen, Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Veiligheid, Zorg & Voorzieningen en Bouwen, Wonen, Leefomgeving gevestigd. De Publiekshal is dagelijks telefonisch te bereiken tussen 08.30 uur en 17.30 uur en op donderdag tot 20.00 uur.

HUISVESTINGSVERGUNNING

In Zuid-Kennemerland is het aantal betaalbare woningen beperkt. Met de vrijkomende woningen in deze categorie moet dan ook zorgvuldig worden omgegaan. In de Regionale Huisvestingsverordening is vastgelegd dat indien de koopsom van een woning in de regio Zuid-Kennemerland lager is dan € 136.135,- de koper in dat geval een huisvestingsvergunning dient aan te vragen en voor het verkrijgen daarvan dient te beschikken over een zekere mate van "binding" met de regio. De vergunning vraagt u aan wanneer u woonruimte gevonden heeft. Aanvraagformulieren en informatie zijn verkrijgbaar bij de afdeling Bouwen Wonen, Leefomgeving, telefoon 023-5114400.

VERDERE INFORMATIE

Alle belangrijke documentatie is bij verkopend makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen kopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verder informatie krijgen. De informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbidding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een voorstel.

Nadere informatie omtrent dit object en overig aanbod van Haarlemsche Huizen Makelaars kunt u vinden op internet onder WWW.HAARLEMSCHEHUIZEN.NL



Contact us!



[INFO@HAARLEMSCHEHUIZEN.NL](mailto:info@haarlemschehuizen.nl)



023 5 428 408



JANSWEG 48 - 2011 KN HAARLEM



HAARLEMSCHEHUIZEN.NL