



Lange Poellaan 40

Haarlem

Lange Poellaan 40 2012 VW Haarlem**Vraagprijs € 249.000, == k.k.**

Nét buiten van het centrum, in een zeer rustig -autovrij- straatje en GEBOUWD in **2003** ligt deze goed onderhouden, moderne stadswoning met ZONNIGE TUIN en DAKTERRAS (beide west). Gelegen tegenover de toegankelijke, gemeentelijke "Tuin van Jonker" Royale woonkamer op de parterre en 2 slaapkamers en badkamer op de 1e verdieping. Woning is zo te betrekken!

Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast en grote toiletruimte.

Ruime woonliving met laminaatvloer met V-groef.

Nette praktische open keuken aan de voorzijde en aan de achterzijde openslaande deur naar zonnige tuin met tuinhuis.

Vanuit de hal trap naar

1e Etage: overloop met bergkast v.v. CV-opstelling.

Grote slaapkamer achterzijde met openslaande deur naar zonnig dakterras.

Moderne badkamer met douche, wastafel, 2e toilet en aansluiting voor was-apparaat.

Slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel en bergruimte in knieschotten en bergkast.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 80 m²;
- Bouwjaar 2003
- Nabij centrum van Haarlem en Haarlemmer Hout, beide nog geen 5 minuutjes lopen
- Parkeren middels parkeervergunningen;
- Verwarming & warm water door middel van CV-ketel (Remeha Quinta, bouwjaar 2004);
- Elektra 10 groepen met drie aardlekschakelaars;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing;
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk.

ROERENDE ZAKEN

Mogelijk over te nemen roerende zaken, te vermelden in een op te maken roerende zaken lijst, worden door de koper tegen een overeengekomen overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen gekomen en bij de oplevering verrekend.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elk onroerend goed kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Het eigendomsbewijs ligt bij ons kantoor ter inzage. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij MAKELAARDIJ.NL

AFMETINGEN

Verschil tussen de opgegeven maten en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. Er is door een gespecialiseerde bedrijf ingemeten, zie plattegronden.

ZUIVERINGSCLAUSULE

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, evenals 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 de bedoelde inschrijving.

**ENERGIECLAUSULE**

Koper stemt ermee in dat bij het ondertekenen van de leveringsakte een energie prestatiecertificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd. Dit voor rekening verkoper.

BEDENKTIJD

Bescherming consument door wettelijke regeling vanaf 1 september 2003; 3 dagen bedenktijd. De koopovereenkomst waarbij een consument een woning koopt is pas gesloten indien de koopovereenkomst door verkoper en koper is ondertekend.

De koper die een natuurlijk 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 (of een kopie daarvan) aan de koper ter hand is gesteld. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt zonodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. De koopakte wordt eerst door de verkoper getekend. Makelaar-verkoper draagt er zorg voor dat de koopakte direct na ondertekening door verkoper naar makelaar-koper wordt verzonden. De koopakte wordt door koper ten kantore van de makelaar-koper of op een andere door koper te bepalen plaats of wijze getekend. Koper zal middels een separate of in de koopakte opgenomen verklaring tekenen voor de ontvangst van een kopie van de getekende koopakte. Makelaar-verkoper zorgt voor directe verzending per van de koopakte aan de notaris. De originele door beide partijen getekende koopakte wordt z.s.m. aan makelaar-verkoper gezonden. Indien de door beide partijen getekende koopakte (of een kopie) niet binnen 3 dagen na ondertekening door verkoper in het bezit van de notaris is, dan heeft verkoper het recht de overeenkomst éézijdig te ontbinden. Een beroep hierop dient uiterlijk een dag na het verstrijken van bovengenoemde termijn door de notaris schriftelijk te zijn ontvangen.

Koper is ermee bekend, dat de hierboven bedoelde bedenktijd niet meer opgaat, als tussen partijen na heden een gewijzigde koopovereenkomst betreffende het bij deze verkochte registergoed wordt uitgesloten.

Na ontbinding zijn beide partijen tegenover elkaar van iedere uit de koop voortvloeiende verplichting bevrijd.

KOOPOVEREENKOMST

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend.

KOPER MAKELAAR

Indien de koper zich niet laat bijstaan door een eigen makelaar, dan wordt de akte getekend op het kantoor van de makelaar-verkoper. In dat geval zorgt de makelaar-verkoper voor directe toezending van de getekende koopakte naar de notaris.

INSCHRIJVING KOOPAKTE

De koopakte dient te worden ingeschreven in de openbare registers door de notaris.

Verkoper en koper geven de notaris in de koopakte opdracht de koopakte bij het kadaster voor rekening van koper in te schrijven.

Eventuele notariskosten hiervoor zijn eveneens voor rekening koper.

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. 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.

GUNNING

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

**CLAUSULE BODEM**

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan de mededelingen op het aan de koopakte gehechte faxbericht en/of het informatiebulletin van het Milieubureau of de gemeente voorzover beschikbaar is.

Elke aansprakelijkheid, ook de buitencontractuele aansprakelijkheid van de verkoper voor de bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

ASBESTCLAUSULE

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudend materiaal dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van het asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

WATERHUISHOUDINGSCLAUSULE

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de situatie, voor eventuele gevolgen waarvan de verkoper bij deze volledig wordt gevrijwaard.

FUNDERINGSCLAUSULE

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid. Garantie in en aanvaardt verkoper noch makelaar enige aansprakelijkheid. Wij wijzen u erop dat de koper c.q. zijn makelaar ook zijn eigen onderzoeksplicht heeft.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Eventueel door koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek en/of Nationale Hypotheek Garantie) zijn uitsluitend van toepassing indien deze in de onderhandelingen nadrukkelijk zijn overeengekomen.

**ALGEMENE OUDERDOMSCLAUSULE**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning 10 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan schriftelijk heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventueel aanwezige CV-leidingen en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.)

Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het omschreven gebruik.

ONDERZOEKSPlicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te vermelden.

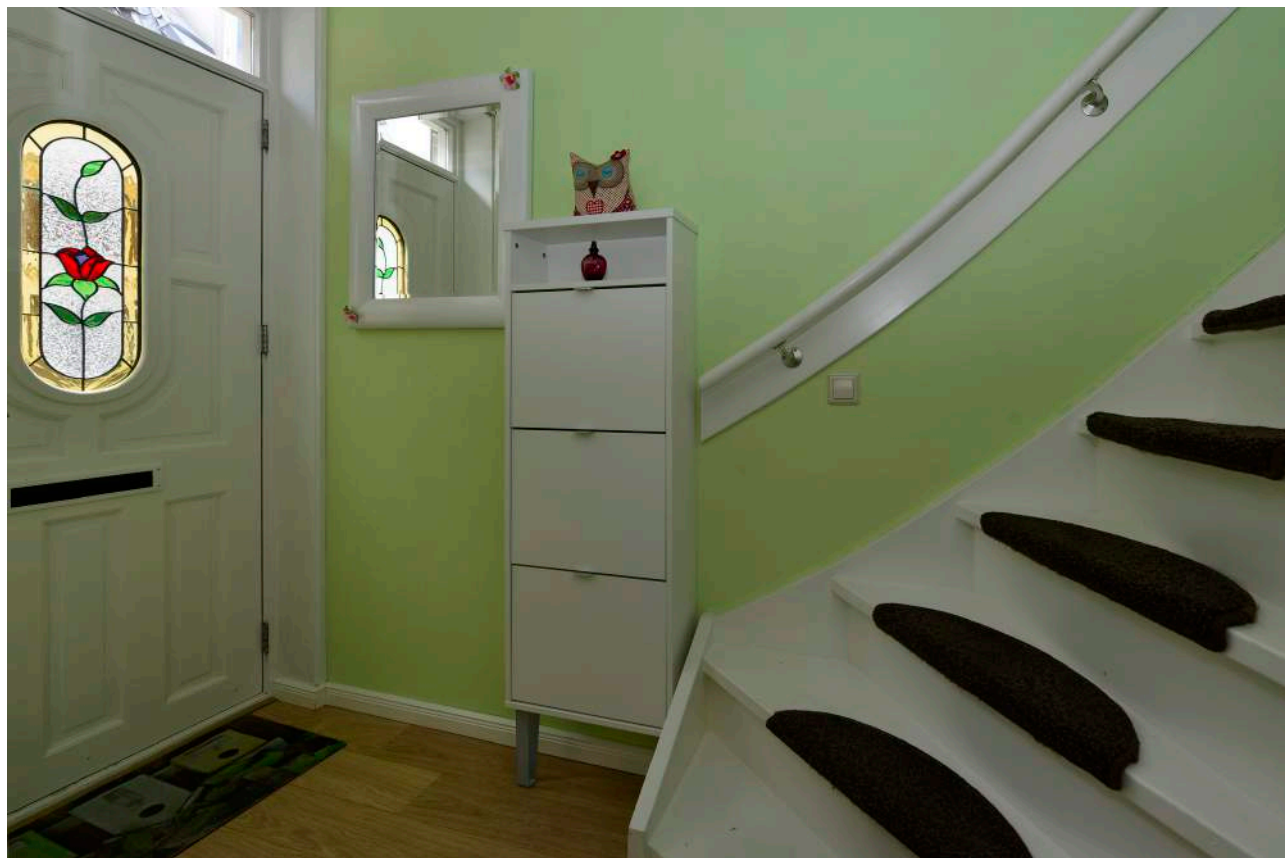
BIEDSYSTEEM

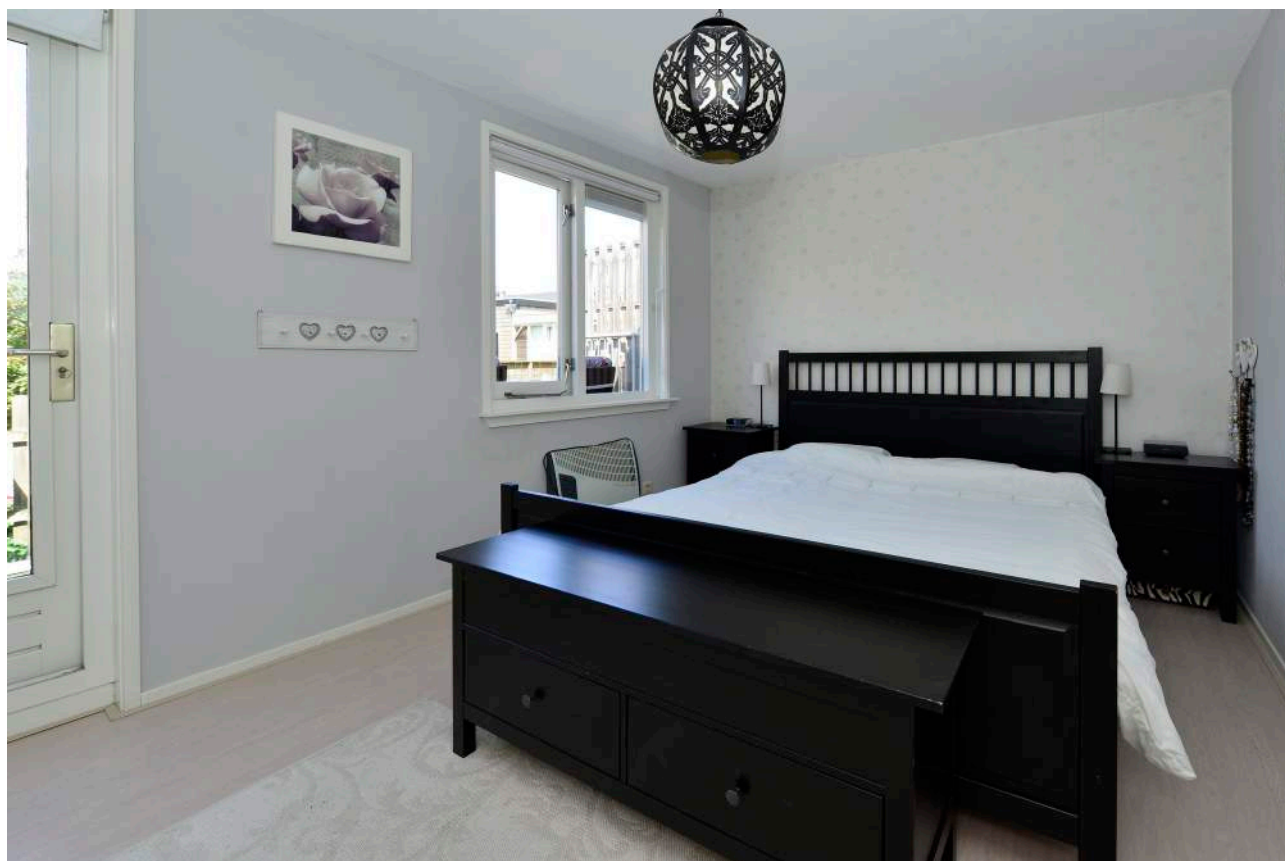
Verkoop geschiedt conform het Amsterdamse biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1e bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e 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.

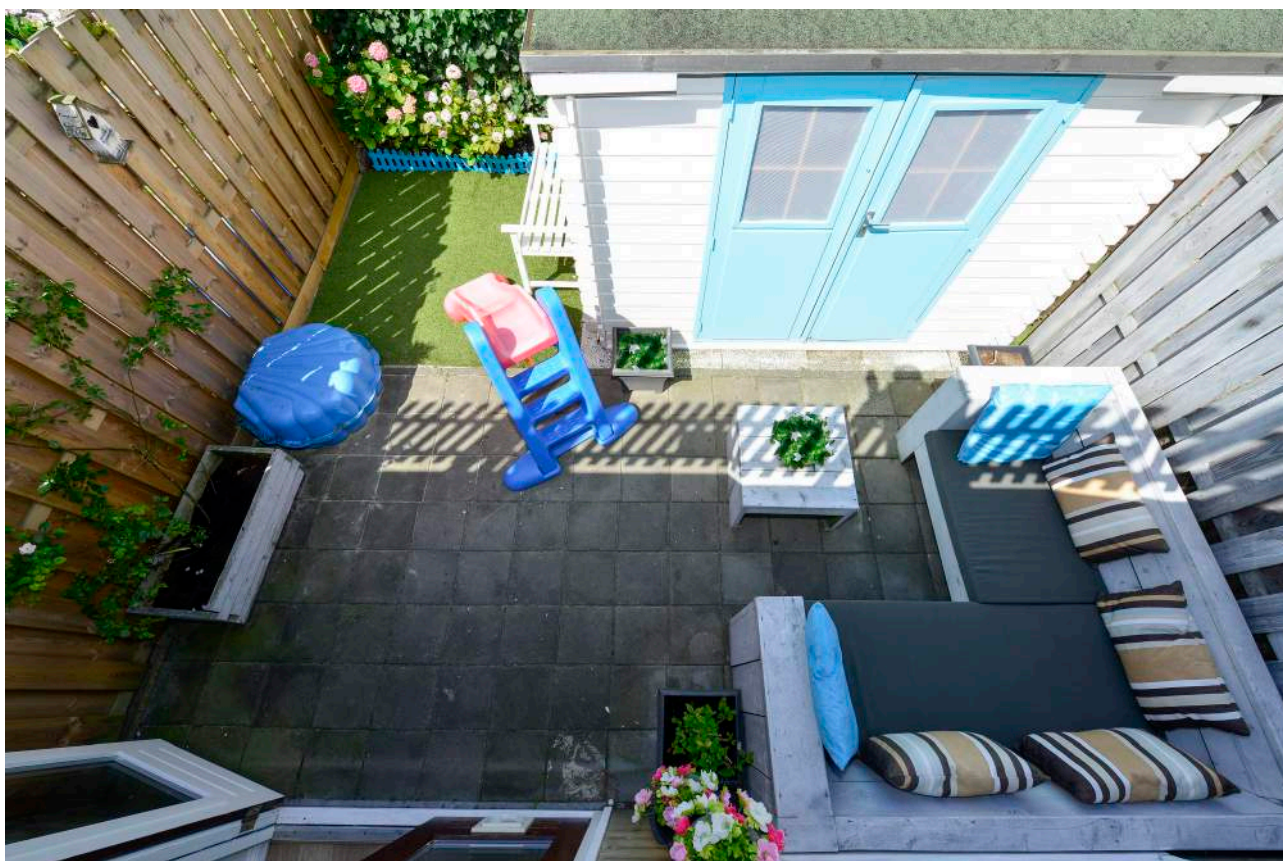




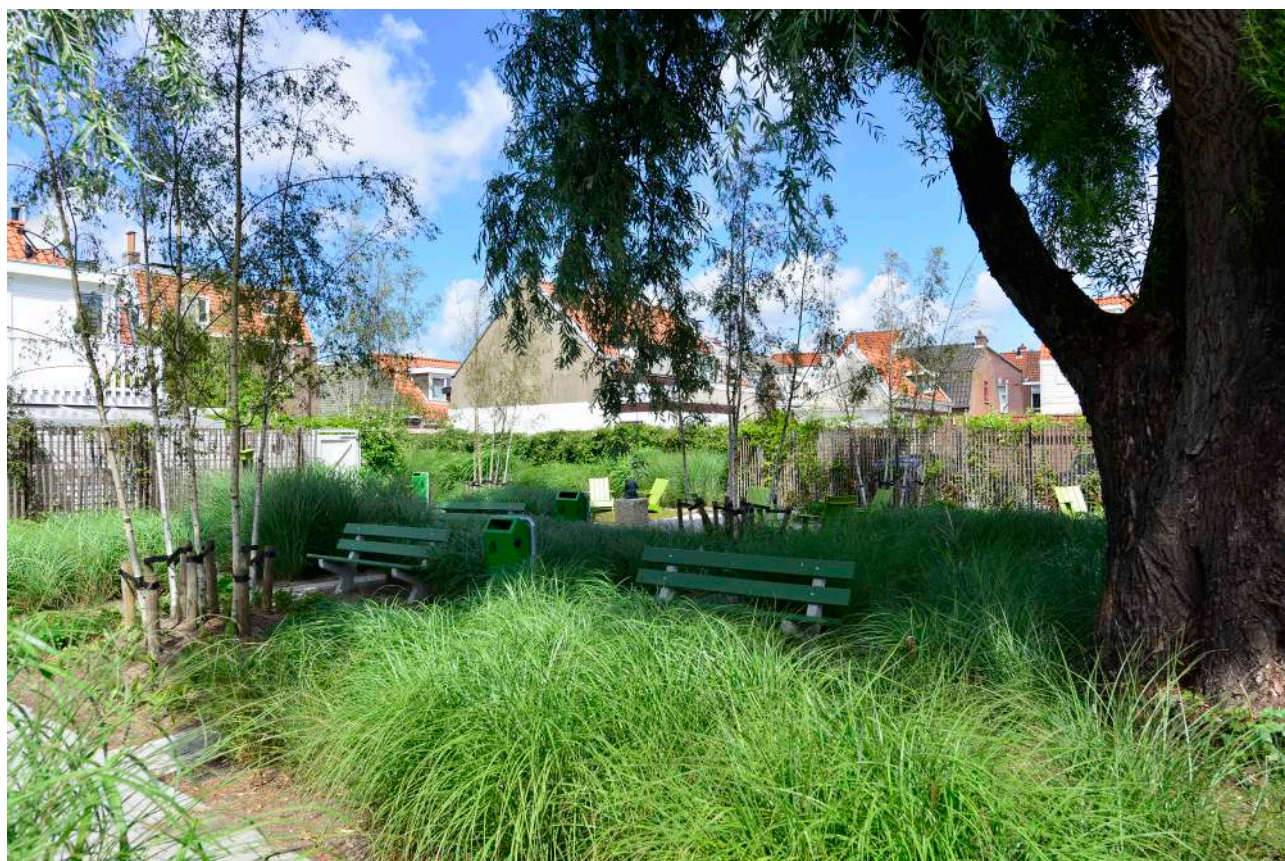




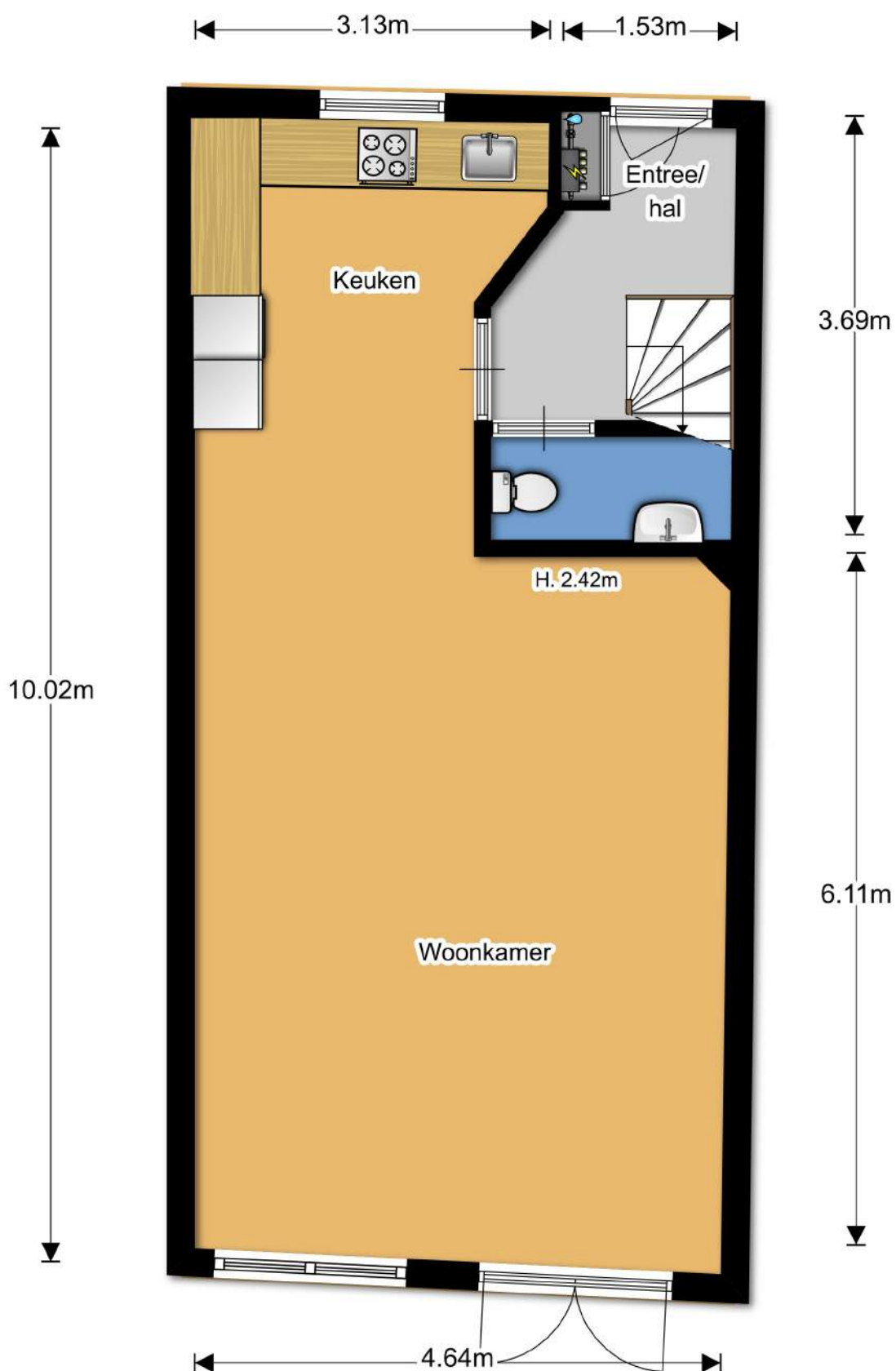


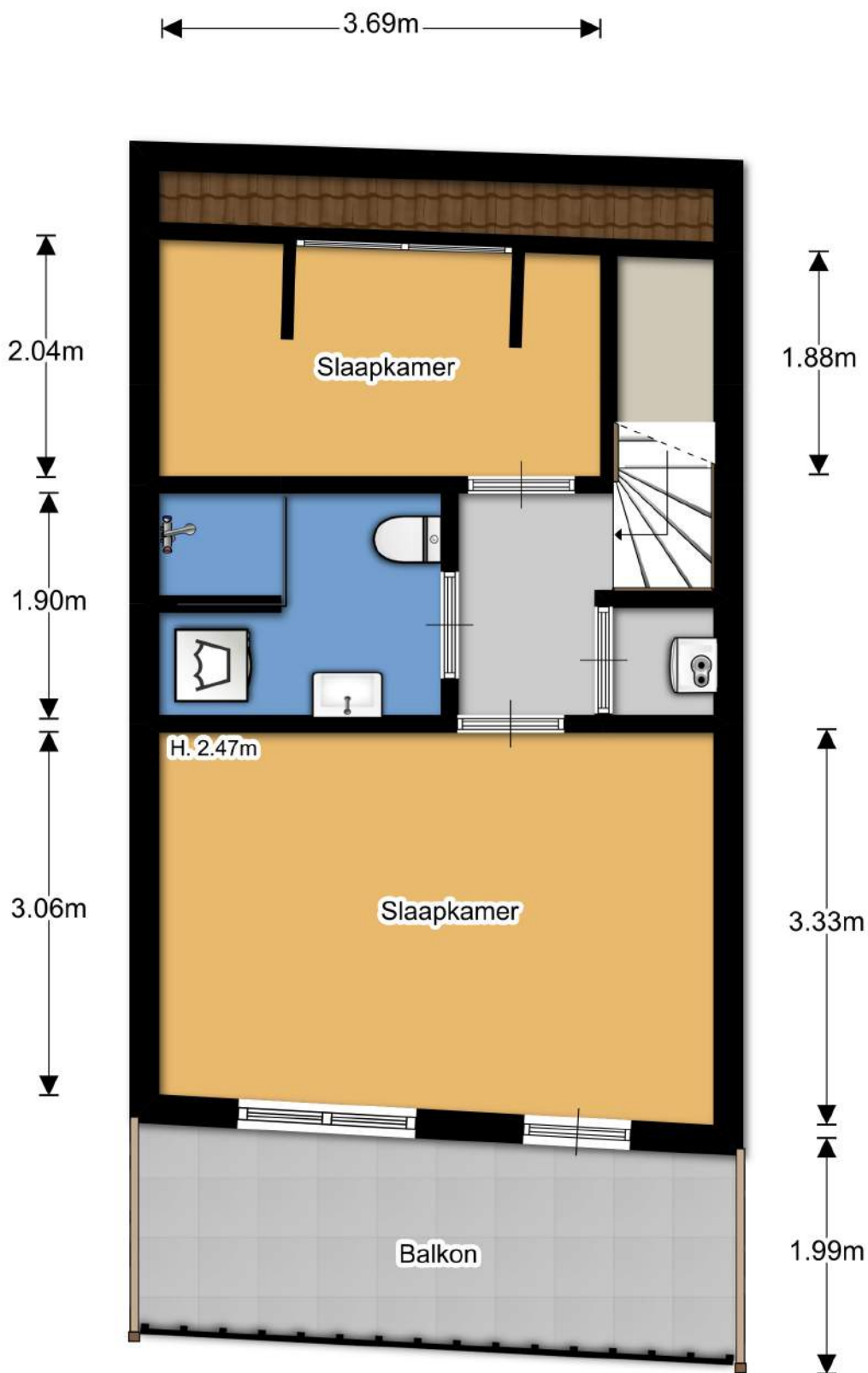












Verdere informatie

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding.

Makelaardij.nl raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij aankoop.

Alle belangrijke documenten zijn bij de makelaar op afspraak ter inzage.

In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gemaild worden.

Biedingen, kunt u schriftelijk, per email zenden aan het makelaarskantoor.

email info@makelaardij.nl

Wij zijn van maandag tot en met zaterdag bereikbaar van 08.30 tot 20.30 uur.

Voor bezichtigingen kunt u bij ons terecht:

op afspraak, ook 's avonds of in het weekend!

MAKELAARDIJ.NL

Crayenesterlaan 14

2012 TK Haarlem

Kantoor: 023-5344440

René Bouwens
06-21598318