

Schoterweg 42 ZW

€ 350.000,- k.k.

HAARLEM



**UNIEKE KANS!
WONEN EN WERKEN OP LOOPAFSTAND
VAN WINKELS EN STATION!**

Altijd al je eigen winkel willen hebben? Wil je een kantoor aan huis? Of wil je gewoon wonen op loopafstand van winkels en station? Het kan allemaal op Schoterweg 42 zwart! Deze leuke benedenwoning (met opkamer!) is deels hoogwaardig verbouwd. Denk aan een gereinigde, opnieuw gevoegde en geïmpregneerde gevel, nieuwe kozijnen met HR++ glas, een prachtige gietvloer met vloerverwarming en strak gestucte wanden. Voor het achterhuis, waar momenteel de keuken, badkamer en slaapkamer zich bevinden, zijn er nog genoeg mogelijkheden. De verkopers hebben al tekeningen laten maken zodat je inspiratie kunt opdoen. We leggen het je graag uit tijdens een bezichtiging want deze leuke woning moet je met eigen ogen gezien hebben!



Schoterweg 42 ZW

Kantoor



Overspaern, jarenlange ervaring

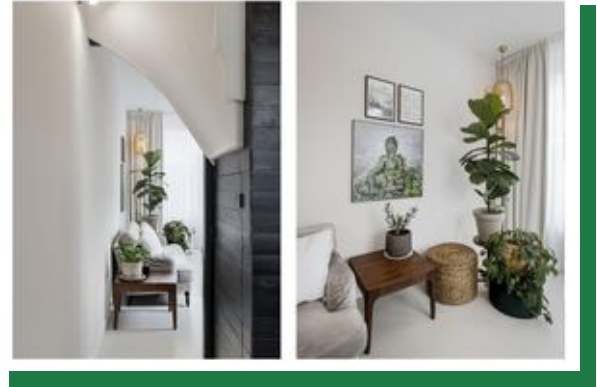
Wij zijn een jong, enthousiast makelaarskantoor en kennen onze regio als geen ander. We hebben jarenlange ervaring en blijven dagelijks en direct op de hoogte van de ins en outs van de woningmarkt. Bij Overspaern Makelaardij denken we met u mee en we rusten niet voor we uw droomhuis gevonden hebben.

Overspaern Makelaardij bv

Frieslandlaan 1, 2036 NE Haarlem
tel 023 5 366 366 - fax 023 5 403 763
e-mail info@overspaern.nl

Schoterweg 42 ZW

Indeling



De Schoterweg ligt in de gezellige Transvaalbuurt. Om de hoek ligt de Cronjéstraat met diverse winkels en eettentjes. Ook op loopafstand ligt het NS station met daar achter gelegen de binnenstad van Haarlem. De duinen en het strand van Bloemendaal en Zandvoort liggen op fietsafstand. Wat een toplek!

Indeling

Begane grond

Entree. Zeer lichte ruimte voorzien van grote raampartijen (HR++ glas) en gietvloer met vloerverwarming. Het voorhuis heeft een voor- en achterkamer. De achterkamer doet nu dienst als eetkamer. Ruime nette keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken kun je de stadstuin bereiken met achterom. Achter de keuken is de badkamer gelegen, voorzien van douche en toilet. Trap naar..

Eerste etage

Slaapkamer (ca. 2,78 m x 2,79 m), extra licht door dakraam. Deur naar platte dak. De slaapkamer is aan 3 zijden vrij gelegen.

Schoterweg 42 zwart in 't kort:

- Leuke benedenwoning met opkamer

- Woonkamer met aan voorzijde zitkamer, achterzijde doet nu dienst als eetkamer
- Twee ingangen, ideaal bij gebruik als kantoorruimte
- Bestemming gemengd 2, wonen en werken toegestaan
- Vergunning aanwezig voor verbouwing van achterhuis, tekeningen op aanvraag beschikbaar
- Tekeningen aanwezig voor verbouwing met gescheiden winkel/kantoorruimte aan voorzijde, prijs n.o.t.k.
- Meterkast vervangen en uitgebreid en voorbereid voor eventueel plaatsen van warmtepomp, zonnepanelen en elektrisch koken
- Gietvloer met vloerverwarming in voor- en achterkamer van het voorhuis
- CV-ketel 2022 (huur)
- Woning voorzien van dubbel glas (met uitzondering van keukenraam), gehele voorhuis voorzien van HR++ glas
- Schilderwerk voorhuis buitenzijde 2024
- Gevel voorhuis geïsoleerd in 2023
- Gevels gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd in 2023
- Parkeren middels vergunning, € 122,04 per jaar
- Servicekosten ca. € 58,- per maand, inclusief opstalverzekering en reservering voor toekomstig onderhoud

Schoterweg 42 ZW

Kenmerken

Woning

Woonoppervlakte :	53 m ²
Inhoud:	216 m ³
Ligging:	in woonwijk
Aantal woonlagen:	2

Onderhoud

Onderhoud binnen:	goed
Onderhoud buiten:	goed

Dak

Dak type:	plat dak
Dak materiaal:	Bitumineuze dakbedekking

Verwarming

Soorten verwarming:	c.v.-ketel
Soorten warm water:	c.v.-ketel

Voorzieningen

Schuur / Berging:	nee
Garage:	geen garage

Tuin

Tuin type:	achtertuin
Tuin kwaliteit:	normaal
Hoofdtuin:	achtertuin
Hoofdtuin oppervlakte:	13 m ²
Hoofdtuin positie:	noord

Kamers

Aantal kamers:	2
Aantal slaapkamers:	1

Schoterweg 42 ZW

Foto's



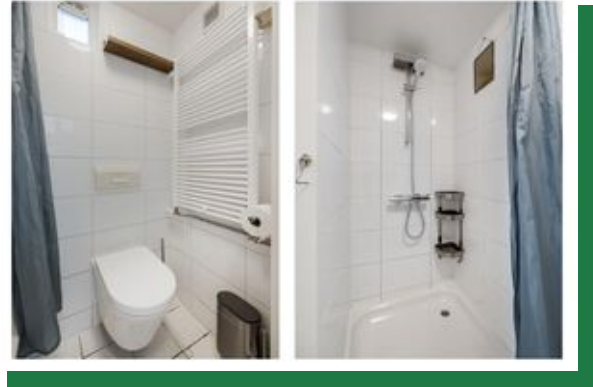
Schoterweg 42 ZW

Foto's



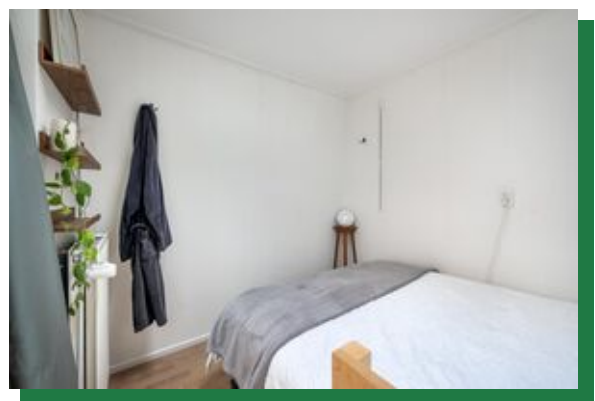
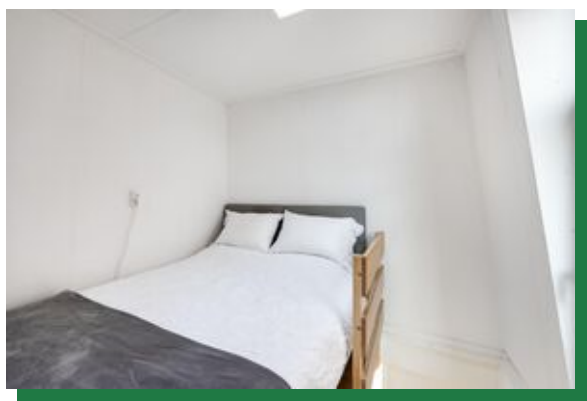
Schoterweg 42 ZW

Foto's



Schoterweg 42 ZW

Foto's



Schoterweg 42 ZW

Foto's



Schoterweg 42 ZW

Foto's



Schoterweg 42 ZW

Foto's



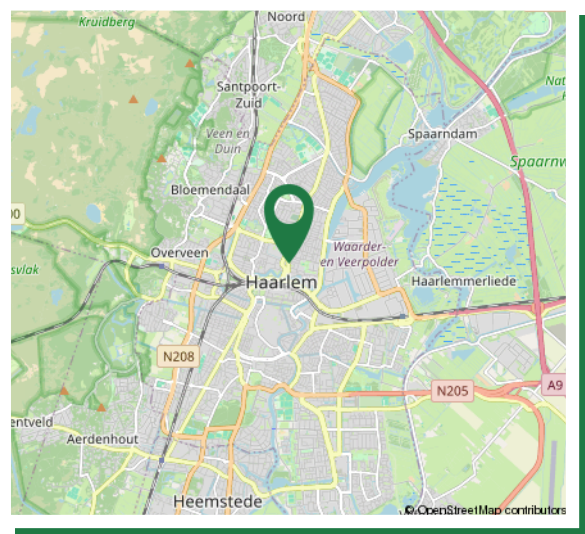
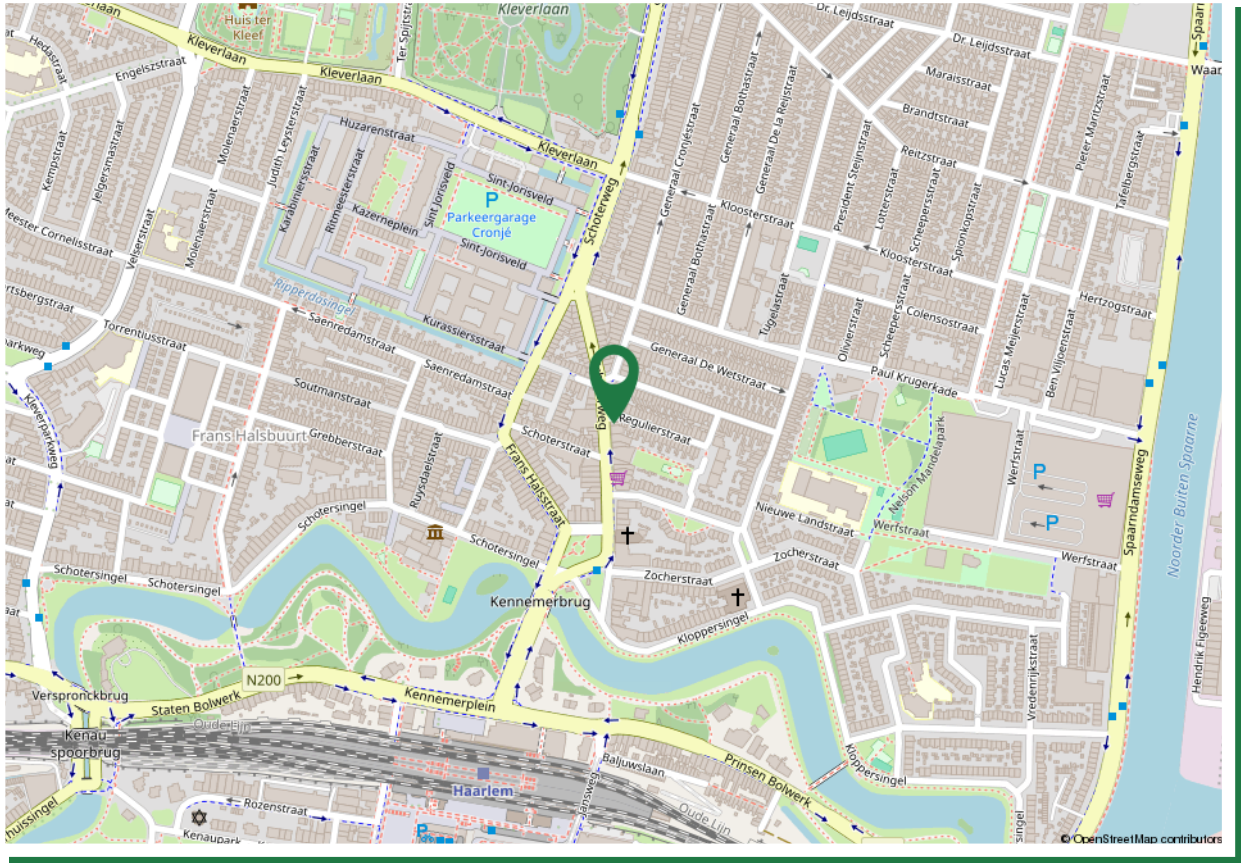
Schoterweg 42 ZW

Foto's



Schoterweg 42 ZW

Locatiegegevens



Schoterweg 42 ZW

Algemeen

Aanvullende gegevens

Servicekosten

Servicekosten ca. € 58,- per maand, inclusief opstalverzekering en reservering voor toekomstig onderhoud.

Kadastrale gegevens

Gemeente Haarlem, sectie G, perceelnummer 3606, indexnummer 1, aandeel 2/5

Aanvaarding

in overleg

Vereniging van Eigenaars

Voor meer informatie over de Vereniging van Eigenaars kunt u contact opnemen met de administrateur.

De informatie betreffende de woning is te vinden op de website: www.schoterweg42zw.nl

Koopovereenkomst

Een (ver)koop komt niet eerder tot stand dan wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom, ontbindende voorwaarden, e.d.) maar ook over de details (zoals datum van levering/overdracht, achterblijvende zaken, e.d.) overeenstemming is bereikt.

Toetsing Bureau Krediet Registratie(B.K.R.)

Banken (kredietverstrekkers) zijn op dit moment erg streng bij de beoordeling van een kredietaanvraag betreffende verstrekking van hypotheek/financieringen. Het is daarom van groot belang dat u als (potentiële) koper op de hoogte bent van een mogelijke B.K.R. (Bureau Krediet Registratie) vermelding op uw naam. Een B.K.R. melding kan een klein bedrag betreffen en door instanties als telefoonmaatschappijen, postorderbedrijven, creditcardbedrijven zijn geplaatst. Om teleurstellingen van koper en verkoper te voorkomen, vragen wij de aspirant koper(s), die géén eigen aankoop makelaar hebben, bij de onderhandeling en in ieder geval vóór het tekenen van de koopovereenkomst, een recent uittreksel uit het B.K.R. te overleggen. Dit uittreksel is tegen geringe vergoeding bij uw eigen bank te verkrijgen.

Behoudens andere 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.

Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden

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

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Schoterweg 42 ZW

Algemeen

Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, ten minste één afwijzing overlegd te worden dat koper geen (hypothecaire) geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft verkregen. Deze afwijzingen dienen uiterlijk de eerste werkdag na afloop van de vermelde datum in de koopovereenkomst aangeleverd te zijn. 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 de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

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.

Opschortende voorwaarde

De overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen de koopovereenkomst ondertekenen. De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen.

Waarborgsom

De bankgarantie (of waarborgsom) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt door koper binnen 4 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan aan de notaris.

Inschrijving koopovereenkomst bij het kadaster

Partijen kunnen de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers (gehouden bij het Kadaster). Inschrijving beschermt koper tegen latere inschrijvingen zoals bv. Beslag en faillissement van de verkoper. De aan de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.

Zuivering

Zodra koper ieder belang bij de inschrijving heeft verloren verplicht koper zich mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving waardeloos wordt verklaard. Hiertoe geeft koper bijvoorbeeld volmacht aan verkoper c.q. (de medewerkers van) de betreffende notaris.

Waterhuishoudingsclausule

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen in de toekomst grondwaterstanden optreden die afwijken van de huidige situatie. Indien in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid hieruit voortvloeiende.

Schoterweg 42 ZW

Algemeen

Clausules

De hierna vermelde clausules zullen worden opgenomen in de koopakte.

Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ca. 144 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Clausule inzake informatie m.b.t. de bodemgesteldheid

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets bekend is. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe dan ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt, wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe dan ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt, kan voortvloeien. Verkoper is niet anders bekend dan het gestelde in het bodemrapport (zie bijlage).

Clausule inzake asbesthoudende stoffen

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Koper 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.

Clausule inzake fundering en casco

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

Clausule inzake toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaars (VvE)

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de VvE kan worden besloten ná het totstandkomen van deze koopovereenkomst maar vóór de datum van overdracht komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de VvE c.q. haar administrateur/bestuurder.

Clausule i.v.m. reservering voor groot onderhoud

Het is koper bekend dat er gezien de huidige meerjarenbegroting van de VvE mogelijk maandelijks te weinig wordt gereserveerd voor het toekomstig uit te voeren groot onderhoud. In de komende jaren zullen er mogelijk extra bijdragen geheven gaan worden, danwel de servicekosten worden verhoogd.

Clausule ontwikkelingen woonomgeving

Koper is bekend met de ontwikkelingen in de omgeving van het gekochte. Meer informatie is te vinden op www.haarlem.nl >> bouwen en wonen >> grote (bouw)projecten.

Schoterweg 42 ZW

Algemeen

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 éénmalig, 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 éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Schriftelijkheidsvereiste

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een mondelinge overeenstemming tussen 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".

Clausule inzake Energielabel

Aan de koopovereenkomst is een kopie van een energielabel gehecht. Het origineel zal bij de eigendomsoverdracht overhandigd worden door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr 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.

Opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht

Koper verklaart bekend te zijn met de voorschriften vanuit de Huisvestingswet rondom de Opkoopbescherming en verklaart tevens deze woning wel/niet zelf te gaan bewonen. Koper vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid hieromtrent. Koper is er daarnaast mee bekend dat als de woning niet voor eigen bewoning is het hogere percentage overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Clausule inzake vrijwaring Overspaern Makelaardij b.v.

Zowel verkoper als koper vrijwaren Overspaern Makelaardij b.v., alsmede de aan Overspaern Makelaardij b.v. verbonden makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op zichtbare- en/of onzichtbare gebreken, zowel feitelijk als juridisch, aan de verkochte onroerend zaak alsmede de eventuele gevolgen van die gebreken. Indien na oplevering van de woning gebreken als hiervoor omschreven naar voren komen, dient koper zich rechtstreeks te wenden tot verkoper.

Clausule inzake maatvoering en toelichting meetinstructie en NEN2580

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. Deze meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidiger 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. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Overspaern Makelaardij van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Schoterweg 42 ZW

Algemeen

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. Een kopie van het eigendomsbewijs of eventuele andere van belang zijnde stukken is op te vragen via de makelaar.

Algemeen voorbehoud van Overspaern Makelaardij b.v.. in verband met onderhoudstoestand van de woning, zichtbare en onzichtbare gebreken:

De makelaars van Overspaern Makelaardij b.v. geven tijdens de bezichtiging een globaal beeld van de onderhoudstoestand van de woning. Dit gebeurt op basis van een visuele -steekproefsgewijze- inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan.

Publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw (waaronder vergunningen) zijn niet (volledig) onderzocht.

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar zaken die voor hem van belang zijn. Hij kan zich nooit 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 desbetreffende instanties.

Bouwkundige keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-)koper vrij de woning bouwkundig te laten keuren door een bouwkundige.

Zowel verkoper als koper vrijwaren Overspaern Makelaardij b.v., alsmede de aan Overspaern Makelaardij b.v. verbonden makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op zichtbare- en/of onzichtbare gebreken, zowel feitelijk als juridisch, aan het verkochte onroerend goed alsmede de eventuele gevolgen van die gebreken. Indien na oplevering van de woning gebreken als hiervoor omschreven naar voren komen, dient koper zich rechtstreeks te wenden tot verkoper.

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat deze slechts indicatief zijn. De gegevens (bedragen, maten, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De in deze brochure opgenomen informatie houdt nimmer een garantie in! Er kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan ontleend worden.

Lijst van zaken

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

Gunning

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

Levering

De woning wordt geleverd vrij van huur en leeg en ontruimd (behoudens de zaken, die inbegrepen zijn volgens de (bijgevoegde) lijst van zaken van verkoper).

Schoterweg 42 ZW

Algemeen

Transportnotaris

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper.

Notariskeuze en kosten

Onderstaande tekst zal worden opgenomen in de koopovereenkomst:

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

Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand is gekomen onder de voorwaarde kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door notaris bij verkoper geen kosten in rekening worden gebracht als

- kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht. Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:
- € 265,- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (heel royement)
- € 360,- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (gedeeltelijk royement)
- € 15,- incl. BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoed overboeking) De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.

Aanvragen gas, elektra en water

Voor het aanvragen van gas en elektriciteit bent u vrij in de keuze van het energiebedrijf. U dient minimaal 2 weken vóór de eigendomsoverdracht het aanvraagformulier bij het energiebedrijf van uw keuze aan te vragen. Indien u zich niet op tijd opgeeft als nieuwe klant heeft de netwerkbeheerder het recht om de toelevering van energie af te sluiten.

Voor water kunt u zich wenden tot het Provinciaal Waterleidingbedrijf Noord-Holland PWN, telefoon: 0900-4050700.

Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u worden verzonden. 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 bod.

Disclaimer

Hoewel aan de samenstelling en inhoud van deze omschrijving de grootst mogelijke zorg is besteed, kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld voor onverhoopte fouten en gebreken, noch kunnen aan de inhoud rechten worden ontleend.

Overspaern Makelaardij b.v. treedt in deze op voor de verkoper. Wij adviseren geïnteresseerden voor begeleiding bij aankoop en het uitbrengen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen!! Informeer naar het aantrekkelijke Gilde Makelaarstarief bij aankoop.

1. Te verkopen woning

Adres te verkopen woning:

Adres en huisnummer:

Schoterweg 42 Zwart

Postcode en plaats:

2021 HN Haarlem

2. Zaken

Lijst van zaken te verkopen woning:

Zaken buiten woning

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(sier)Bestrating	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Erfafscheiding	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bepplanting	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Buitenverlichting	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Tuinhuisje	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Buitenberging	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Brievenbus	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(voor)deur)Bel	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Veiligheidssloten	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Alarminstallatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Rolluiken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Zonwering buiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Zonnepanelen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Zaken binnen woning

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Zonwering binnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Rolgardijnen	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gordijnrails	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gordijnen	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vitrages	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Losse horren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Rolhorren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Vloerbedekking	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Linoleum	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Zeil	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Parketvloer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Laminaatvloer	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kurkvloer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
PVC vloer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Houten vloer(delen)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Plavuizen / tegels	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Overige soorten vloerafwerking	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
C.v. met toebehoren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
(Klok)Thermostaat	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rookmelder	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Airconditioning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
(voorzet)Open haard	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Houtkachel	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Allesbrander	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Kachel(s)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Keukenblok met bovenkasten incl. verlichting	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Spiegelwanden	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Boeken-, legplanken	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Schilderij ophangstelsysteem	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Losse kasten (woonkamer)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Losse kasten (keuken)	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Losse kasten (zolder / vliering)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Losse kasten (overig)	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Losse kasten in slaapkamers, te weten:

Inbouwverlichting / dimmers, te weten:

Apparaat / Naam	Blijft achter / Ter overname
Philips Hue Switch/dimmer	Blijft achter

Opbouwverlichting, te weten:

Apparaat / Naam	Blijft achter / Ter overname
Opbouwspots inclusief lampen van Philips Hue; LED plafonnieres keuken, toilet en slaapkamer	Blijven achter, m.u.v. de plafonddependel en Philips Hue globe boven de eettafel (wordt ter vervanging een standaard Philips Hue lamp met verhuispandel opgehangen)

Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.), te weten:

Apparaat / Naam	Blijft achter / Ter overname
Alle douche- en wc accessoires van Ikea	Blijven achter

Wastafels met accessoires, te weten:

Badkameraccessoires (spiegel, kranen, scherm etc.), te weten:

Apparaat / Naam	Blijft achter / Ter overname
Douchekop/ glijstang set met thermostatische kraan van Grohe	Blijven achter

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

Apparaat / Naam	Blijft achter / Ter overname
Gaskooktoestel en afzuigkap van Whirlpool	Blijven achter

Overige roerende zaken, te weten:

Apparaat / Naam	Blijft achter / Ter overname
Samsung was-droogcombinatie	Ter overname
Samsung koel/vriescombinatie	Ter overname
Gevelbankje hangend/inklapbaar van de Gevelbankshop	Ter overname
Gehele geveltuin, inclusief op maat gemaakte Cortenstaal bakken	Blijven achter
PU-gietvloer	Blijft achter

Over te nemen contracten van apparatuur en zaken, te weten:

Naam	Type contract	Einddatum
Intergas CV ketel van Feenstra Verwarmingen BV	huur	Door ons op elk gewenst moment op te heffen; ketel wordt dan retour genomen door Feenstra.

3. Afronding

Privacybeleid en verklaring ingevulde gegevens

Privacybeleid:

- ✓ Hierbij ga ik akkoord met de [Privacyverklaring](#) van Overspaern Makelaardij

Verklaring ingevulde gegevens

- ✓ Hierbij verklaar ik dat het formulier te goeder trouw is ingevuld

VRAGENLIJST WONING

Wat is voor u van toepassing?

Appartement

Persoonlijke gegevens

Verkoper:

1. Te verkopen woning/appartement

Adres te verkopen woning/appartement:

Schoterweg 42 Zwart

2021 HN Haarlem

2. Bijzonderheden

2.1 Wijken de huidige terreinafscheidings af van de kadastrale eigendomsgrenzen (denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens)?

Nee

2.2 Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

2.3 Heeft u grond van derden in gebruik?

Ja

2.3.1 Zo ja, welke grond?

De boomspiegel naast de achterdeur

2.4 Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (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)?

Nee

2.5 Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

2.6 Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Ja

2.6.1 Zo ja, hoe lang nog?

Opnieuw wanneer de woning wisselt van eigenaar, meer informatie op:
haarlem.nl/verhuurvergunning-opkoopbescherming

2.7 Is er sprake van een bescherm stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

2.8 Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

2.9 Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

2.10 Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

2.11 Is er sprake van onteigening?

Nee

2.12 Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

2.13 Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

2.14 Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstelwerkzaamheden voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

2.15 Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij de verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

2.16 Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

2.17 Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)?

Ja

2.17.1 Zo ja, waarom?

De woning heeft een gemengde bestemming; bij aankoop is destijds de verschuldigde hogere overdrachtsbelasting van 8% op het winkel/kantoor gedeelte aan de voorzijde van het voorhuis bepaald. Dit is vanaf de etalageramen tot aan de (huidige schuif-)deur naar het achtergedeelte van het voorhuis.

2.18 Hoe gebruikt u de woning nu (bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag)?

Woning

2.19 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

2.20 Wat zijn de servicekosten per maand?

58

2.21 Zijn er extra bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars te verwachten?

Ja

2.22 Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

2.23 Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen)?

Nee

2.23.2 Zijn alle verschuldigde bedragen ook betaald?

Ja

2.24 Hoe is de financiële positie van de vereniging van eigenaars?

Sterk

2.25 Heeft de Vereniging van Eigenaars in de toekomst belangrijke uitgaven te verwachten?

Nee

2.26 Wat zit er in de servicekosten

- Opstalverzekering
- Verzekeringen
- Reservering groot onderhoud

2.27 Is uw appartement verzekerd via de Vereniging van Eigenaars?

Ja

3. Gevels

3.1 Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Nee

3.2 Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Ja

3.2.1 Zo ja, waar?

Alle gevels zijn in 2023 gereinigd d.m.v. gritstralen, de voegen zijn uitgehakt/geslepen, er is opnieuw gevoegd en er zijn ca. 200 stenen vervangen op diverse plekken, waaronder de hoek van de begane grond bij de achterdeur (42ZW), een voormalige gevelkachel opening van de keuken (42RD) en diverse andere plekken waar de stenen slecht waren. Vervolgens zijn de muren geïmpregneerd. Uitgevoerd door Gevelreiniging Kars BV

In 2024 is tijdens het groot schilderwerk het sierstucwerk van het etalageraam aan de Schoterweg zijde hersteld door Eggink Schilders.

3.3 Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

3.3.1 Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Ja

3.3.1 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

In 2023 zijn de gevels van het voorhuis aan de binnenzijde geïsoleerd met Airflex (buitenmuren) en Pavaflex (binnenmuren)Zelfbouw, foto's zijn aanwezig.

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

Ja

3.3.2 Is er sprake van een volledige isolatie?

Nee

3.3.3 Zo nee, welke delen van de gevels zijn niet geïsoleerd?

Het achterhuis, vanaf de deur van de achterkamer naar de sluis waar de keuken zich bevindt, is niet geïsoleerd.

3.4 Zijn de gevels ooit gereinigd?

Ja

3.4.1 Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Zie 3.2.1

4. Dak(en)

4.1 Hoe oud zijn de platte daken?

Onbekend

4.2 Hoe oud zijn de overige daken?

Onbekend

4.3 Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Nee

4.4 Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

4.5 Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Nee

4.6 Is het platte dak vanuit de bouw geïsoleerd?

Ja

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

Nee

4.7 Zijn de overige daken tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

4.8 Is het overige dak tijdens de bouw geïsoleerd?

Niet bekend

4.8.2 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Onbekend op welke wijze het dak van de slaapkamer is geïsoleerd.

4.9 Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

4.10 Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

5. Kozijnen, ramen en deuren

5.1 Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)?

Hardhout en kunststof en onbekend

5.2 Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

2024

5.3 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

5.3.1 Zo ja, door wie?

Eggink Schilders BV, m.u.v. het achterhuis.

5.4 Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

5.5 Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen, etc. sleutels aanwezig?

Ja

5.6 Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

5.6.1 Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++), zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)?

Er is in het gehele voorhuis HR++ geplaatst in 2023; de kunststof kozijnen en achter/keukendeur in het achterhuis hebben ouder HR glas waarvan de plaatsingsdatum ons onbekend is.

5.7 Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

5.7.1 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Er zit enkel glas in de keuken zijramen grenzend aan de tuin van Schoterweg 40.

5.8 Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekkende ruiten)?

Nee

5.8.1 Zo ja, waar?

nvt

6. Vloeren, plafonds en wanden

6.1 Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

6.1.1 Zo ja, waar?

Er is vochtdoorslag geweest van de douche muur naar de hal zijde, links naast de badkamerdeur. Dit is in 2024 hersteld door schoonmaken en impregneren aan de halkant en het opnieuw kitten en voegen aan de douchekant. Tot op heden is dit afdoende gebleken.

6.2 Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

6.3 Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

6.3.1 Zo ja, waar?

Er zit in de pu gietvloer in de eetkamer een klein gaatje ter hoogte van de inbouwkasten. Kan gerepareerd worden en is mogelijk gedekt door de opstalverzekering, onder de geldende voorwaarden. In diverse tegels in de badkamer zitten scheuren

6.4 Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?

Nee

6.5 Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

6.6 Is er sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

7. Fundering, kruipruimte en kelder

7.1 Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

7.2 Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

7.4 Is er een kelder aanwezig?

Niet van toepassing

7.5 Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

8. Installaties

8.1 Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, blokverwarming, stadsverwarming, pelletkachel dan wel een andere installatie)?

CV- installatie d.m.v. een Intergas HRE cv ketel, gehuurd en geplaatst in 2022; deze stuurt zowel de vloerverwarming van het voorhuis als de diverse verwarmingen in het achterhuis aan.

8.2 Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Nee

8.2.1 Zo nee, toelichting (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden:

Huurketel van Feenstra, contract kan mogelijk overgenomen worden of wordt door ons opgeheven, waarna de ketel wordt opgehaald.

8.2 Merk van de installatie(s):

Nefit

8.3 Type(nummer) van de installatie(s):

onbekend

8.4 Installatiedatum van de installatie(s):

februari 2022

8.5 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

juni 2024

8.6 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

8.6.1 Zo ja, door wie?

Feenstra

8.7 Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)?

Nee

8.8 Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

8.9 Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

8.10 Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

8.11 Heeft u vloerverwarming in de woning?

Ja

8.11.1 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?

Warm water (cv)

8.11.2 Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

.

8.11.2 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

In de voor-en achterkamer van het voorhuis.

8.12 Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

8.13 Heeft de woning zonnepanelen?

Nee

8.14 Zijn er schoorsteenkanalen of rookgasafvoeren aanwezig?

Niet van toepassing

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

Ja

8.15.1 Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

De gehele meterkast is vervangen, uitgebreid en voorbereid voor het plaatsen van een warmtepomp en zonnepanelen, elektrisch koken etc. De aansluiting is in 2023 door Liander nagekeken en verzwaard, waarbij ook de gasmeter is vervangen. Alle bedrading van het voorhuis is vervangen, gedeeltelijk met draad in buizen en gedeeltelijk met YMKV. Alle schakelaars en stopcontacten van het voorhuis zijn vernieuwd.

8.16 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

8.17 Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

8.18 Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

8.19 Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)?

Ja

8.19.1 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

8.19.2 Hoe oud is dit systeem ongeveer?

2023, Philips Hue

8.20 Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

Ja

8.20.1 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

2022

9. Sanitair, riolering en keuken

9.1 Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Ja

9.1.1 Zo ja, welke?

Er zitten diverse ouderdomssporen in de douchebak. De douche- en keukenkraan zijn in 2022 vervangen en goed. Het toilet heeft een onbekend merk spoelknop waarbij je op een stopknopje op het paneel moet drukken.

9.2 Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Onbekend

9.3 Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

9.4 Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

9.5 Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Ja

9.5.1 Zo ja, welke?

Er is een verzakking aan de buitenzijde van de tuinmuur geweest in 2023, op de stoep, dit is hersteld door de BAM. Er zijn bij diverse putten (naast 42 zw/rd en verder de straat in) stankafsluiters geplaatst wegens geuroverlast.

9.6 Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

9.7 Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

De zijde waar gekookt wordt is onbekend, de andere kant met losse opstelling is van 2022. De

houten opbouw stellingkast blijft niet achter. De gas slang van het kooktoestel is in 2022 vervangen.

9.8 Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

9.9 Heeft u een kokend waterkraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)?

Nee

10. Diversen

10.1 Wat is het bouwjaar van de woning?

Ca. 1880

10.2 Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) 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.)?

Ja

10.2.1 Zo ja, welke en waar?

Er zit een asbest plaat aan de trapzijde van de bovenwoning; dit is de wand die grnst aan de achterkamer van het voorhuis. Foto's aanwezig.

10.3 Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

10.4 Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

10.5 Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de 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

10.6 Is er puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Niet bekend

10.7 Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)?

Nee

10.8 Is de grond verontreinigd?

Nee

10.9 Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

10.10 Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?

Ja

10.10.1 Zo ja, waar?

We hebben in 2022 muizen gesignaleert en bestreden met lokdozen; er zijn met enige regelmaat ratten gesignaleerd, mogelijk afkomend op de opslag van bedrijfsmatige afval van de supermarkten of eethuizen aan de Schoterweg, hier is melding van gemaakt bij de gemeente. Nestelende meeuwen zijn elk voorjaar/begin van de zomer een terugkerend punt van aandacht, maar het afgelopen jaar heeft er geen nest op het hoge dak gezeten. We hebben binnenshuis geen problemen ondervonden en de signalering van knaagdieren komt en gaat naar gelang het seizoen.

10.11 Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

10.12 Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen 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)?

Nee

10.13 Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

10.13.1 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

De voorzijde van de woning is geheel gestript tot de originele muren en opnieuw opgebouwd inclusief

isoleren, hierbij zijn twee voorzetwanden en twee onderbouw plafonds alsook het originele riet verwijderd. De plafonds zijn geïsoleerd met Pavaflex en na afwerking voorzien van rozetten en Amsterdamse lijsten. De standpijp van de bovenwoning die door de buitenmuur van de achterkamer loopt is vervangen en ingepakt in de geïsoleerde muur. De houten vloerdelen die op de betonnen vloeren waren gespijkerd, zijn hergebruikt om de trapopgang van 42RD te bekleden, na versteviging en isolatie. Het etalagekozijn aan de Schoterweg-zijde is geheel vervangen door hardhout, alsook de raamdorpel daarvan en van het kozijn aan de straatzijde van de achterkamer. Er is een nieuwe geïsoleerde voordeur geplaatst voorzien van een ovaal raampje met HR ++ glas. De vloeren zijn geëgaliseerd en voorzien van vloerverwarming en een pvc gietvloer. Er zijn inbouwkasten gemaakt en een nieuwe meterkast. Er is, ter voorbereiding van de verbouwing van het achterhuis, een tussenkast voor electra geplaatst in de bovenkast links en een warmteverdeler in de onderkast links (schuifdeurtje). Er is een oude tussendeur geplaatst naar de keuken. Er zijn in de badkamer en keuken nieuwe radiatoren geplaatst, en voorzien van elektronische thermostaatknoppen van Honeywell. In 2022 zijn alle sloten vervangen door SKG*** sloten met kerntrekbeveiliging en een gelijke cilinder, op de achterdeur een bijzetslot en een 3-punts sluiting op de voordeur (2024). Er is een camerasysteem geplaatst welke is aangemeld bij de politie.

10.13.2 In welk jaartal vond dit plaats?

2022-2024

10.13.3 Door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

In eigen beheer, Schous (sloten) Beck (riolering), Kars (gevels), Guido Joosten (kozijnen), Vivere (HR ++ glas), Eggink (schilderwerk)

10.14 Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

10.14 Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

10.15 Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Ja

10.15.1 Zo ja, welk label?

E onder het nog geldende label, gedeeltelijk zal het de energieprestatie al hoger zijn.

10.16 Zijn er burens aanwezig?

Ja

10.16.1 Omschrijving burens rechts:

Alleenwonende man (Regulierstraat 2)

10.16.2 Omschrijving burens links:

Beneden/winkelpandje wordt gehuurd door twee broers van Afrikaans oorsprong, de bovenwoning is onlangs leeg komen te staan en heeft zojuist waarschijnlijk een nieuwe (onbekende) huurder gekregen.

10.16.3 Omschrijving burens boven:

Man op hogere leeftijd, aan huis gebonden wegens lichamelijke beperkingen; momenteel herstellende van operaties in een verzorginstehuis. Wij hebben zeer goed contact met deze buurman.

10.16.4 Omschrijving burens onder:

nvt

10.16.5 Is er overlast van de burens?

Nee

10.17 Is er bekend of één van de burens (naastgelegen voor en/of achter) plannen heeft voor verbouwing, aanbouw, opbouw, e.d.?

Nee

10.18 Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving, bijvoorbeeld geluidsoverlast, stankoverlast in de omgeving e.d.?

Ja

10.18.1 Zo ja, wat?

Het is een stadsomgeving op loopafstand van het station en aan de verbindingsweg naar Haarlem Noord, hierbij horen de gebruikelijke leefgeluiden. Er zijn redelijk wat ontwikkelingen gaande zoals verbeteringen van panden en het straatbeeld; er zijn in de laatste 3 jaar een aardig aantal woningen verkocht en opgeknapt. Er kan nog goed geparkeerd worden naast de woning of verder in de straat maar er is ook de mogelijkheid tot een bewonersvergunning in de parkeergarage "Cronje" op 5 minuten loopafstand. De Birdy (cofeeshop) iets verderop aan de overzijde links geeft nooit overlast en heeft goede grip op zijn bezoekers en houdt de directe omgeving ook schoon; het naastgelegen café is perament gesloten. Het kan op een vrijdag of zaterdag overdag wat drukker zijn met geparkeerde fietsen, meestal klanten van de supermarkt. Aan de overkant wonen o.a. Brazilianen die in de zomer wat meer aanwezig zijn (van nature), maar nooit 's avonds laat. De buurt, met name in de Regulierstraat en in mindere mate de directe omgeving van de Schoterweg, is redelijk betrokken bij elkaar (Whats app groep) wanneer nodig of gewenst en er is een buurtborrel met burendag.

11. Vaste lasten

11.1 Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

€ 225,46

11.2 In welk belastingjaar betaalde u dit?

2024

11.3 Wat is de WOZ-waarde?

€ 307.000

11.4 In welk jaar is de WOZ-waarde vastgesteld?

2024

11.5 Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

€ 433,40

11.6 In welk belastingjaar betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

2024

11.7 Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?

€ 167,37 rioolheffing; € 417,36 afvalstoffenheffing; € 17,10 precariobelasting

11.8 In welk belastingjaar betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?

2024

11.9 Jaarverbruik gas

920 m³ , okt 2023-okt 2024

11.10 Jaarverbruik elektriciteit hoog

1079 kWh

11.11 Jaarverbruik elektriciteit laag

926 kWh

11.12 Jaarverbruik elektriciteit totaal

2005 kWh

11.13 Jaarverbruik water

96 m³, jan 2023- febr 2024

11.14 Jaarverbruik stadsverwarming

nvt

11.15 Anders:

11.16 Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

2

11.17 Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?

Ja

11.17.1 Zo ja, welke?

Feenstra, cv ketel

11.17.2 Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Nee

11.17.3 Hoe lang lopen de contracten nog?

Opzegbaar door ons op elk moment

11.17.4 Wat is de eventuele afkoopsom?

0

11.18 Erfpacht of eigen grond?

Eigen grond

11.19 Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

11.20 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

11.21 Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Ja

11.21.1 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

2

11.21.2 Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

€ 122,04 voor parkeerzone C; bezoekerspas is gratis met maximaal € 125,- per jaar parkeertegoed; Inwoners Haarlem abonnement parkeergarage Cronjé € 9,70 per maand (wachtlijst)

12. Garanties

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

Ja

12.1.1 Zo ja, welke?

Garantie op het gevelwerk, de nieuwe kozijndelen, het HR++ glas, het schilderwerk, de standpijp en afvoeren van de keuken van 42RD, de voordeur, de PU gietvloeren, de vloerverwarming.

13. Afronding

13.1 Nadere informatie (overige zaken, die de koper naar uw mening moet weten).

Er is een vergunning aanwezig voor vervangbouw van het achterhuis met uitbreiding naar de straat, inclusief de slaapkameropbouw; de tekeningen en vergunning worden bij aankoop overgedragen. Er is een goede offerte van een bouwbedrijf aanwezig ter indicatie. Er zijn tevens, tegen nader overeen te komen vergoeding, complete tekeningen aanwezig van een vervangbouw met 3 lagen en een gescheiden winkel/kantoor gedeelte aan de voorzijde, waarvoor geen vergunning is, maar wel positieve voorgesprekken hebben plaatsgevonden met de gemeente. Aan het achterhuis is de laatste jaren alleen het noodzakelijke onderhoud gedaan.

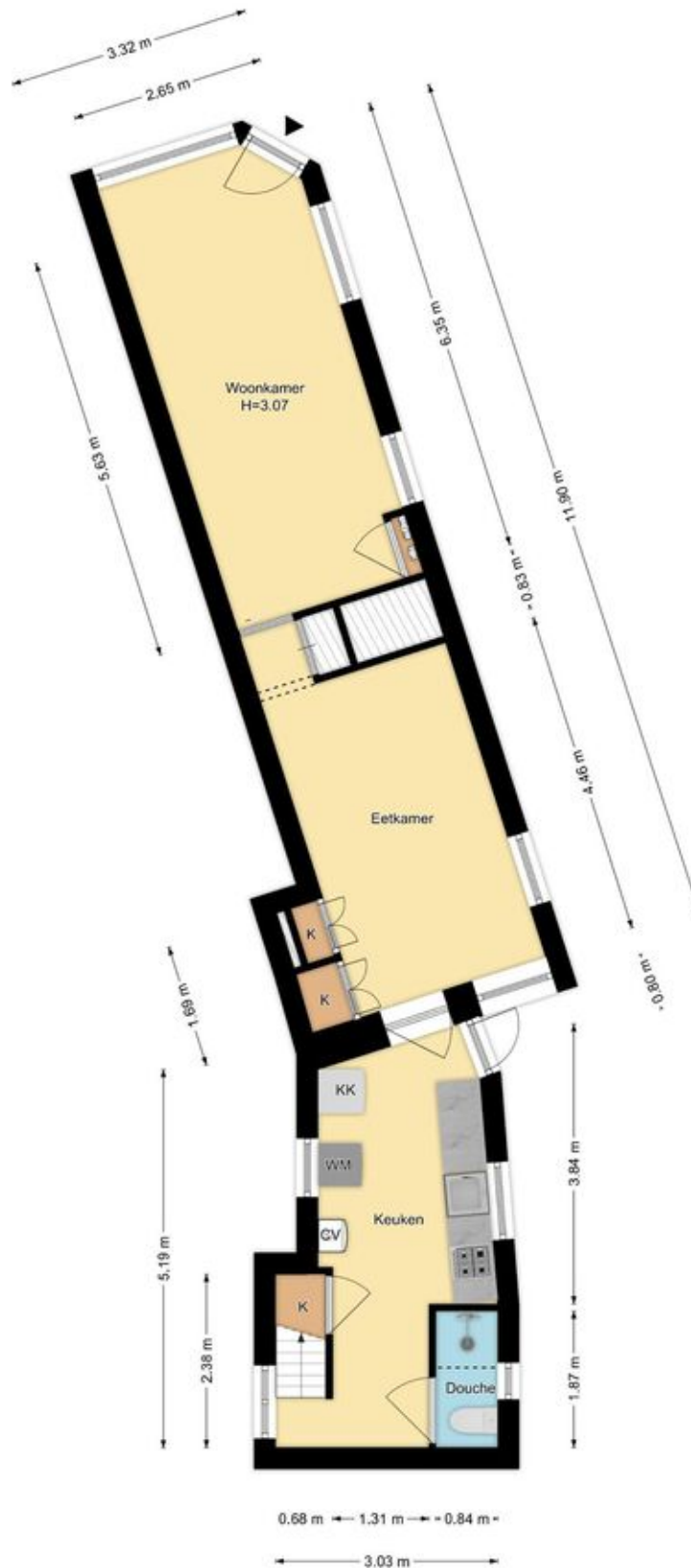
Wij hebben slechts een deel van de tijd dit huis bewoond omdat wij regelmatig voor meerdere maanden in het buitenland verbleven en de premie voor de opstalverzekering zal iets omhoog gaan omdat de herbouwwaarde hoger is in de huidige markt; dit zal een kleine verhoging van de VvE bijdrage betekenen. Dit wordt in januari vastgesteld.

Privacybeleid

✓ Hierbij ga ik akkoord met de [Privacyverklaring](#) van Overspaern Makelaardij.

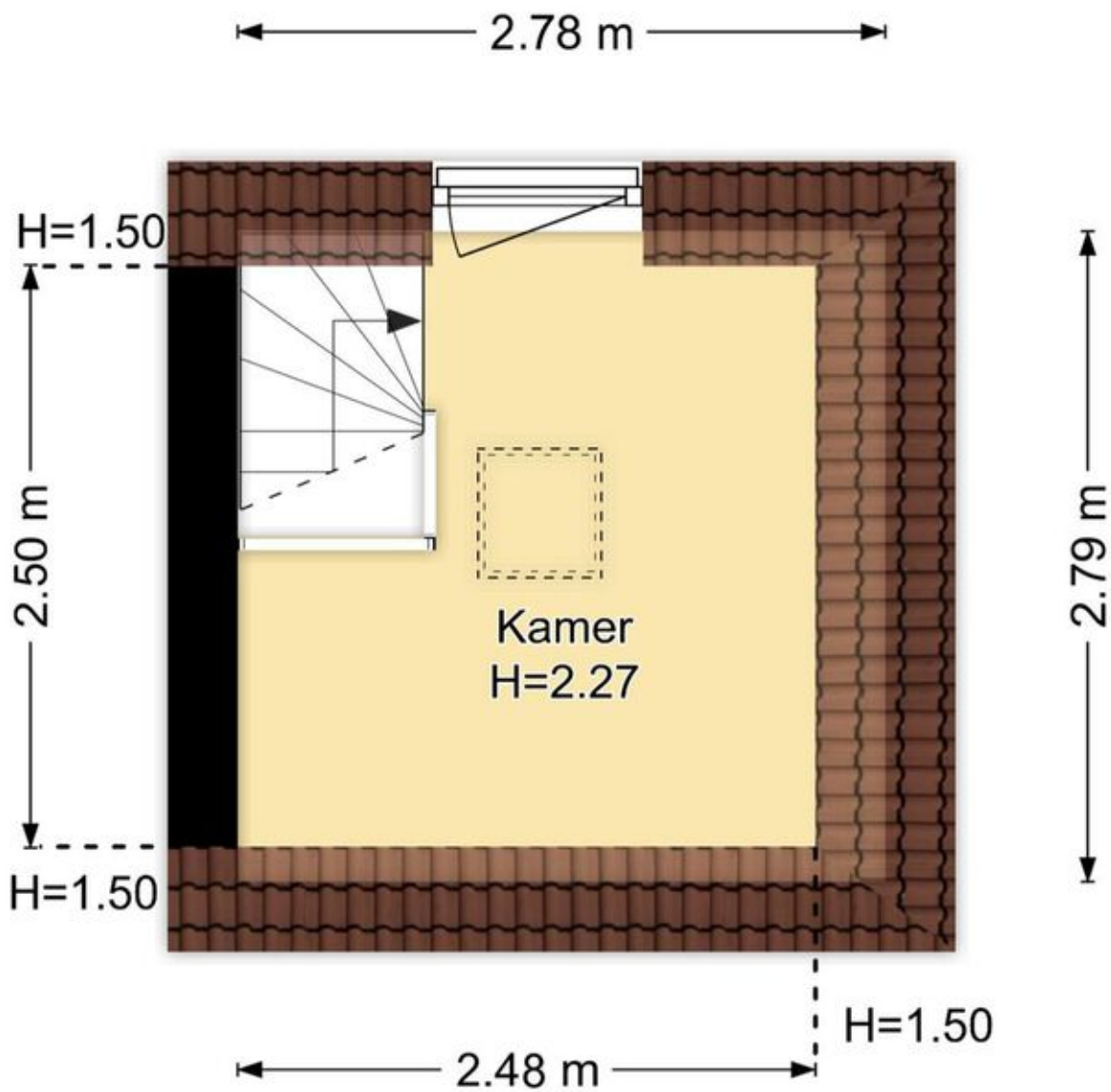
Verklaring ingevulde gegevens

✓ Hierbij verklaar ik dat het formulier te goeder trouw is ingevuld.



Begane Grond
Schoterweg 42 Zwart, Haarlem

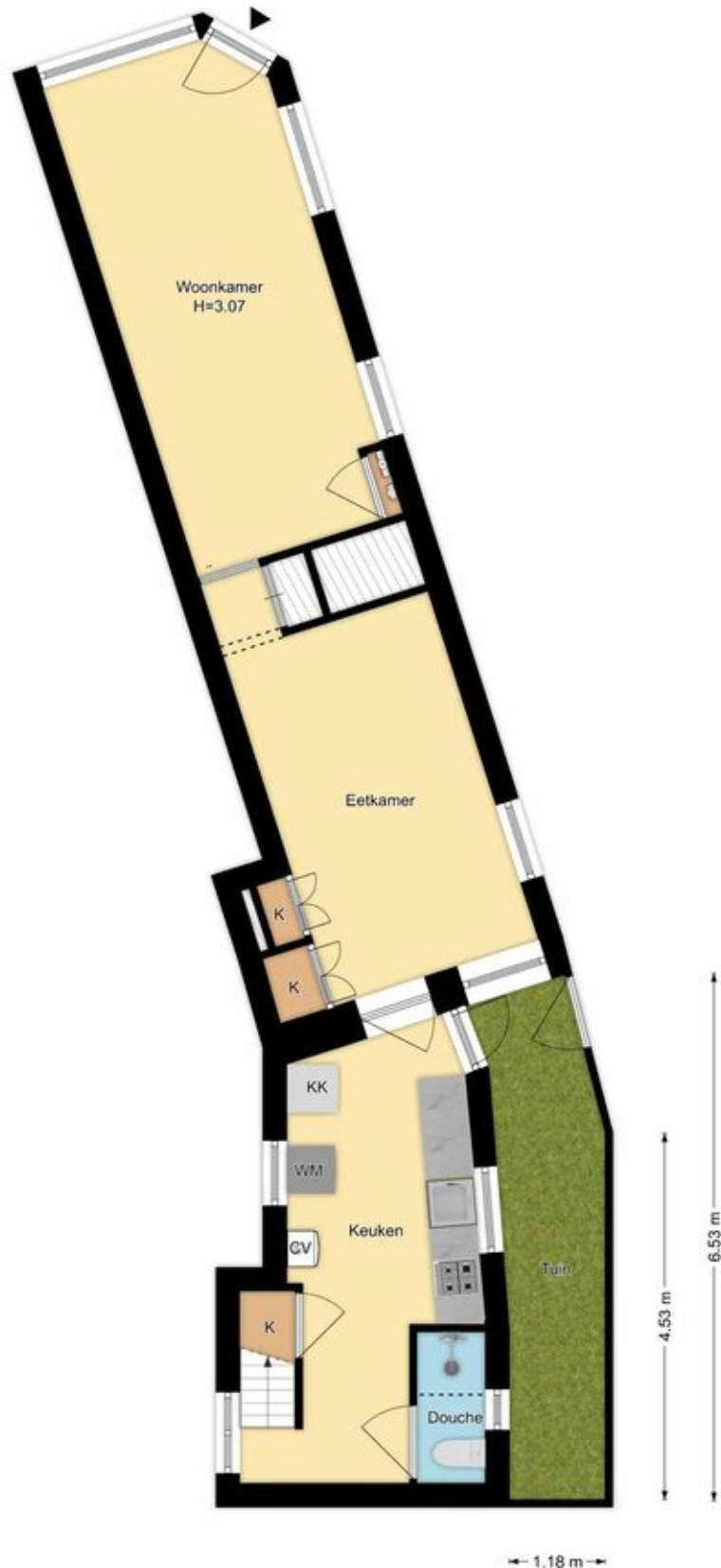
R.M. Vastgoedpresentatie Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



1e Verdieping

Schoterweg 42 Zwart, Haarlem

R.M. Vastgoedpresentatie | Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Situatie
Schoterweg 42 Zwart, Haarlem

R.M. vastgoedpresentatie Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Biedingsformulier



Naam : _____

Adres : _____

P.c. + plaats : _____

Telefoon : _____

Hierbij doet ondergetekende, hierna te noemen de bieder, de bieding aan Overspaern Makelaardij te Haarlem tot aankoop van:

_____ te _____

Bieder verklaart bovenstaand object te hebben bezichtigd en bekend te zijn met de gegevens en de clausules in de verkoopbrochure en brengt bij deze een bod uit ter grootte van:

€ _____, = kosten koper

De regels in dit biedingsformulier beheersen eventuele vervolgonderhandelingen.

Indien het uitgebrachte bod door de verkoper wordt geaccepteerd komt een overeenkomst tot stand. Afspraken betreffende genoemde overeenkomst zoals koopsom, opleveringsdatum, notaris en clausules in de verkoopbrochure zullen door Overspaern Makelaardij worden opgenomen in de Model Koopakte van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).

De bieder zal op verzoek van Overspaern Makelaardij de koopakte binnen 2 werkdagen na mondelinge overeenkomst ondertekenen.

Vorbehouden: _____

Roerende zaken: _____

(Voor roerende zaken welke in de woning aanwezig zijn verwijzen wij u naar de lijst van zaken in de brochure waarin staat aangegeven wat achter blijft, wat mee gaat en wat kan worden overgenomen.)

Oplevering: _____

Handtekening(en) bieder

Datum en plaats: _____

