



## Acaciastraat 45, 2023 PH Haarlem



## Omschrijving

Charmante Tussenwoning in de Acaciastraat, Haarlem

Ben je op zoek naar een unieke kans in een gewilde bomenbuurt van Haarlem? Dan is Acaciastraat 45 jouw volgende bestemming!

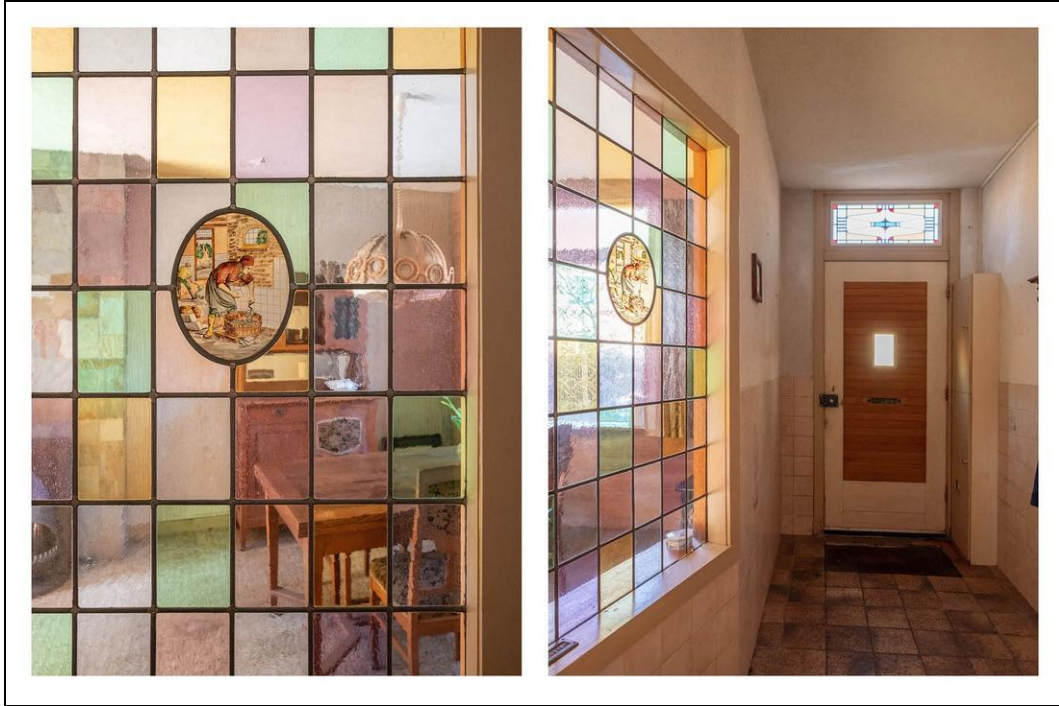
Deze volledig te renoveren tussenwoning biedt een schat aan mogelijkheden voor renovatie en uitbreiding, waardoor je je droomhuis kunt creëren.

Kenmerken:

- Locatie: Gelegen in de populaire bomenbuurt van Haarlem, een geliefde omgeving met een rustige sfeer.
- Tussenwoning: Een traditionele tussenwoning met een karakteristieke uitstraling.
- Voortuin en Diepe Achtertuin: Geniet van een eigen voortuin en een diepe achtertuin op het zuiden, perfect voor ontspanning en groenliefhebbers.
- Mogelijkheid voor Opbouw en Uitbouw: Na verkrijgen van de benodigde vergunningen biedt deze woning de mogelijkheid voor opbouw en uitbouw, waardoor je de ruimte kunt maximaliseren en je eigen stempel kunt drukken op de woning.
- Kluswoning: Ideaal voor handige kopers die op zoek zijn naar een project om hun creativiteit en visie te uiten.
- Bouwkundig Gekeurd: De woning is bouwkundig gekeurd, wat zorgt voor een solide basis voor je renovatieplannen.
- Fundering op Staal: Stevige fundering op staal, een geruststellende eigenschap voor elke woning.
- Kindvriendelijke Omgeving: Nabij scholen, winkels en uitvalswegen, waardoor het een ideale locatie is voor gezinnen.

Dit is een uitgelezen kans om een huis te transformeren naar je eigen smaak en behoeften, en tegelijkertijd te profiteren van de fantastische locatie en het potentieel van deze woning.

Wacht niet langer en maak een afspraak voor een bezichtiging om de mogelijkheden van Acaciastraat 45 te ontdekken. Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie!





Acaciastraat 45 - 2023 PH Haarlem





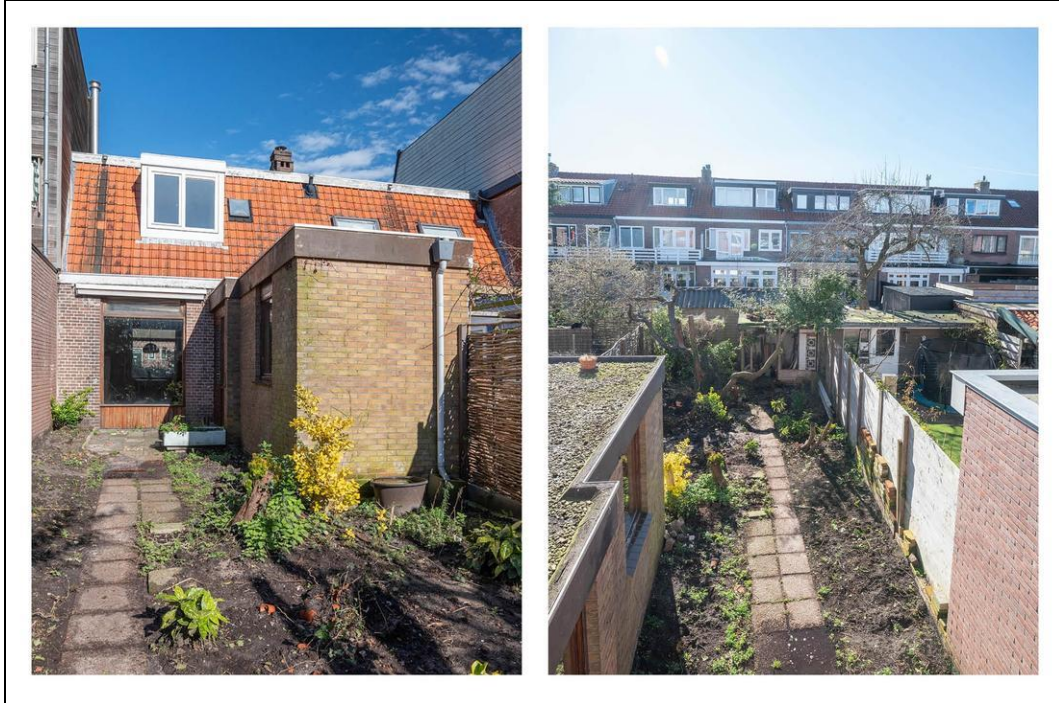


Acaciastraat 45 - 2023 PH Haarlem



Acaciastraat 45 - 2023 PH Haarlem



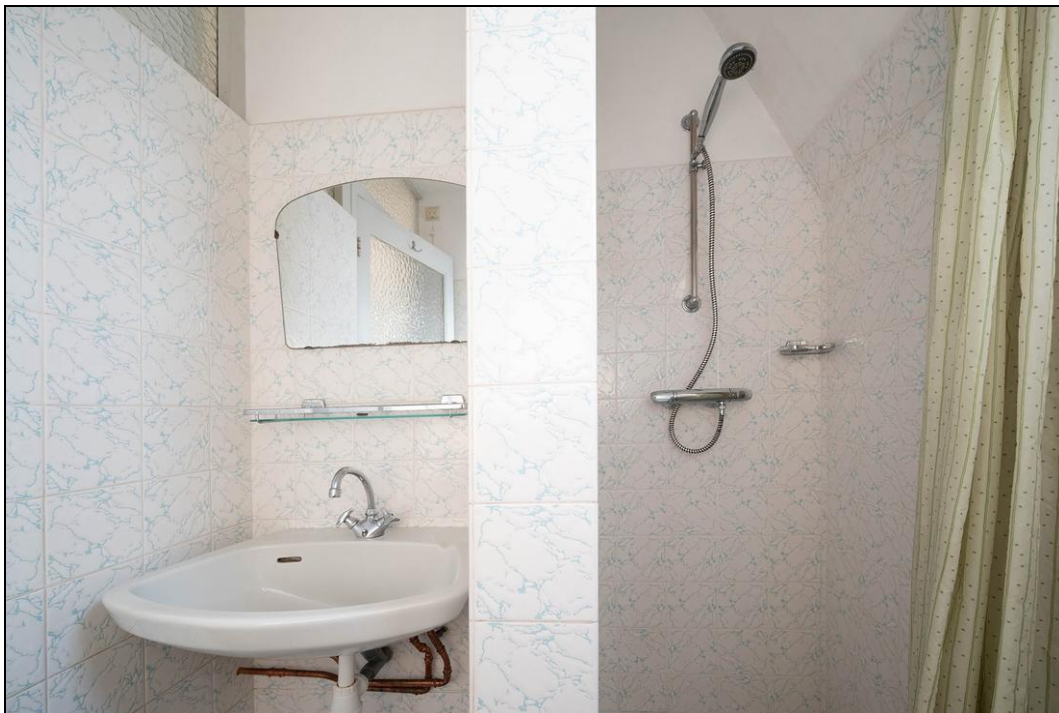


Acaciastraat 45 - 2023 PH Haarlem



Acaciastraat 45 - 2023 PH Haarlem



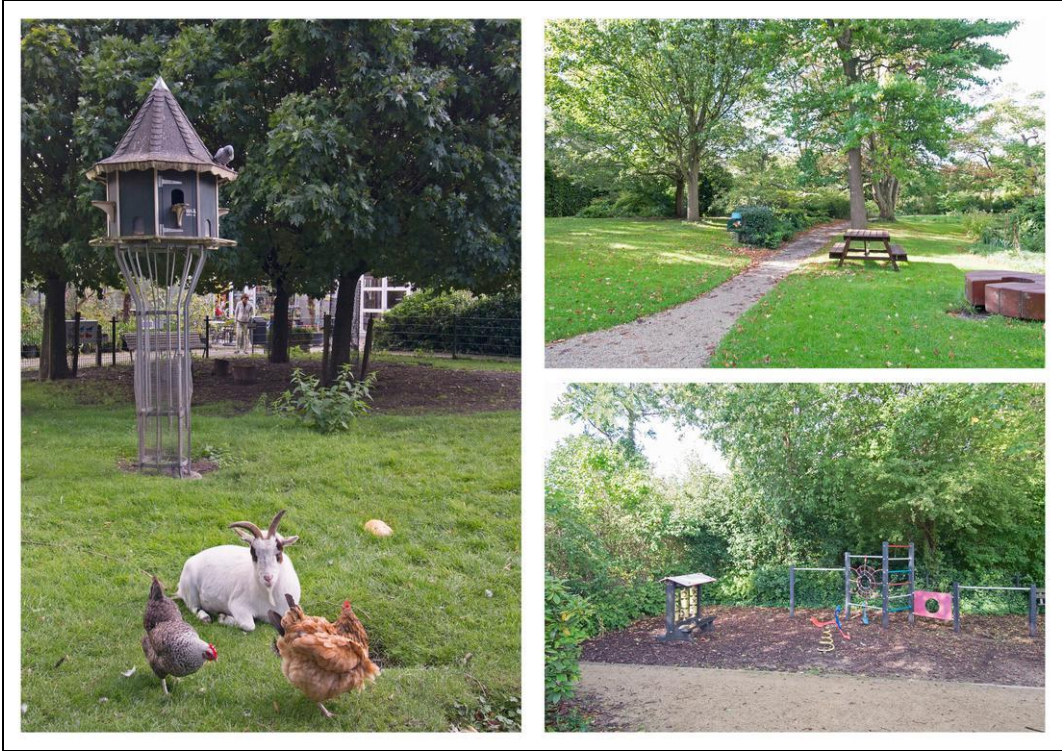




Acaciastraat 45 - 2023 PH Haarlem

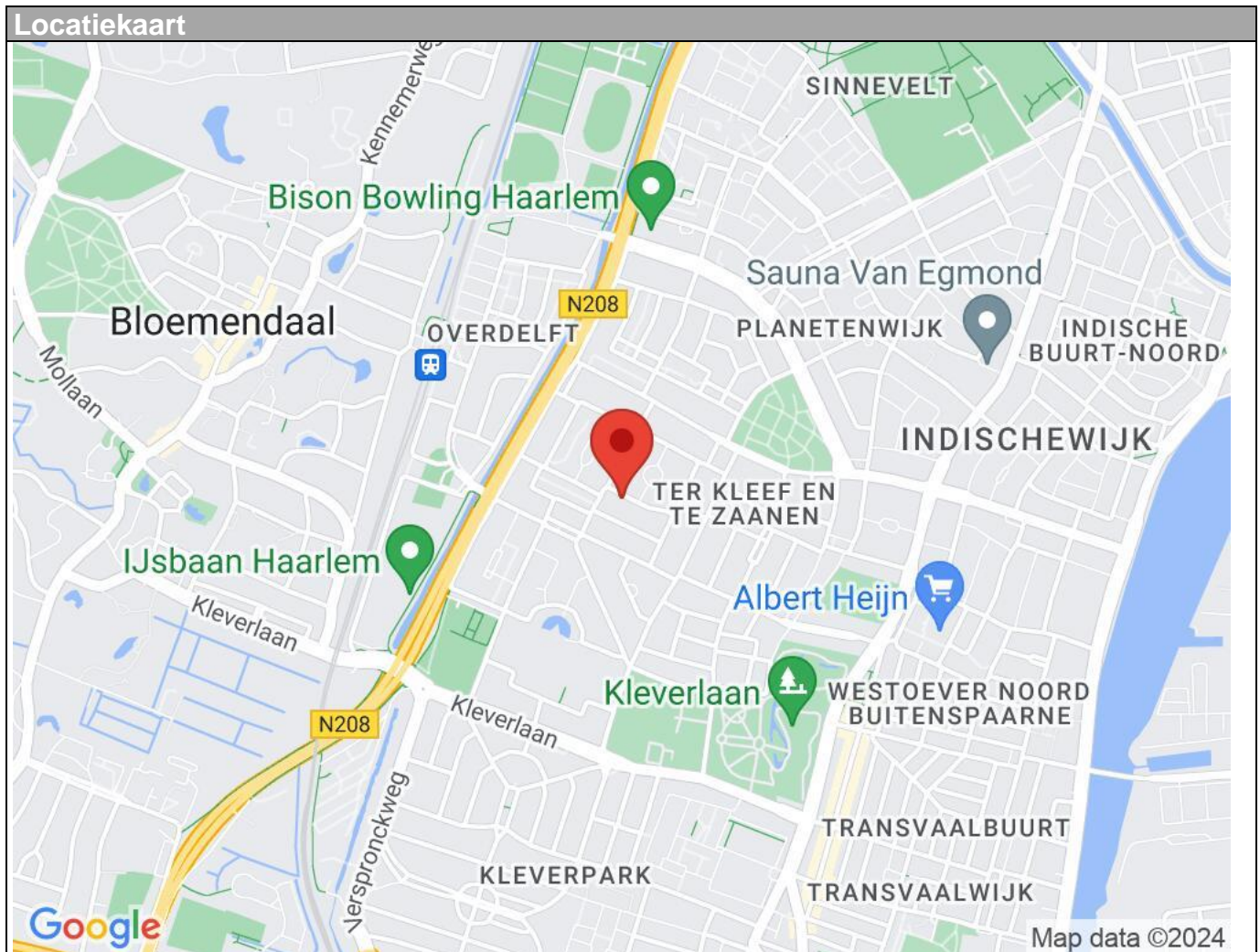


Acaciastraat 45 - 2023 PH Haarlem



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Acaciastraat 45
Postcode / plaats	2023 PH Haarlem
Provincie	Noord-Holland







# Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

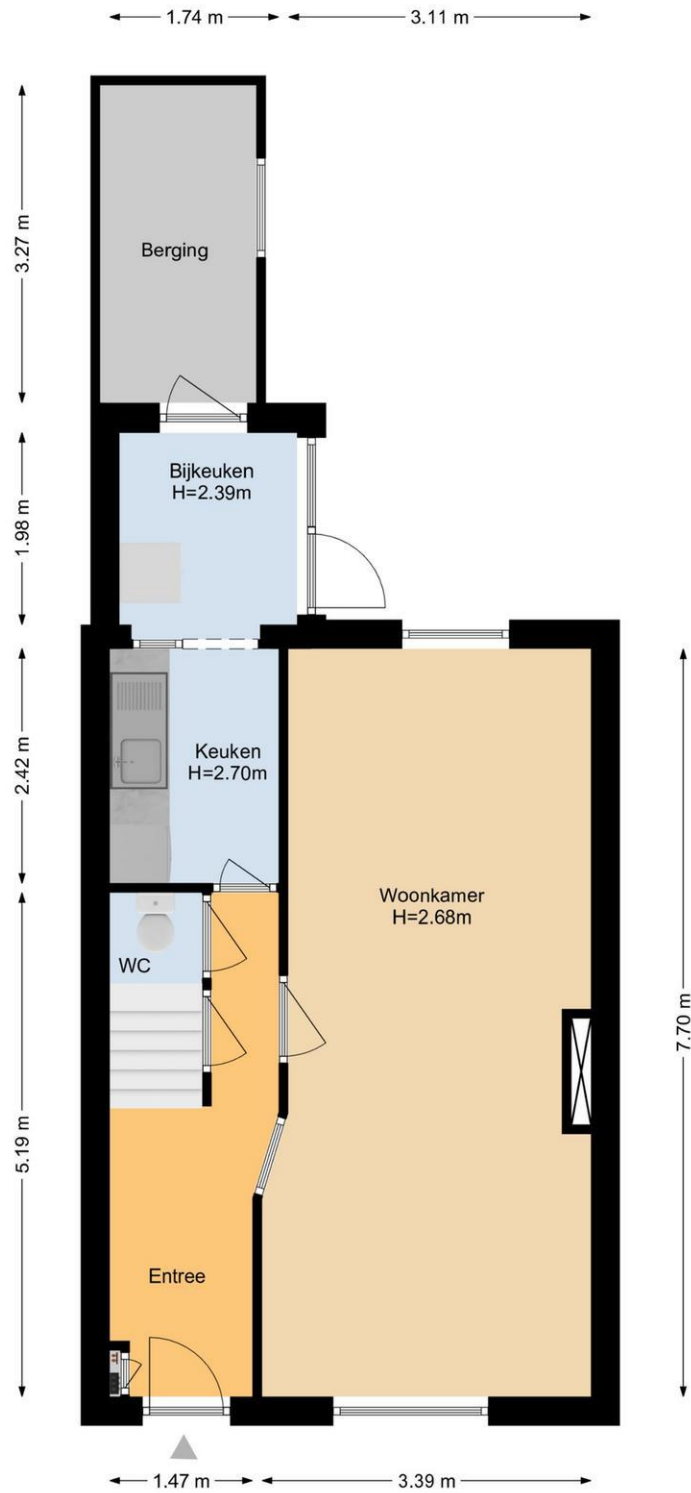
Uw referentie: ---



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Schoten	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6357	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

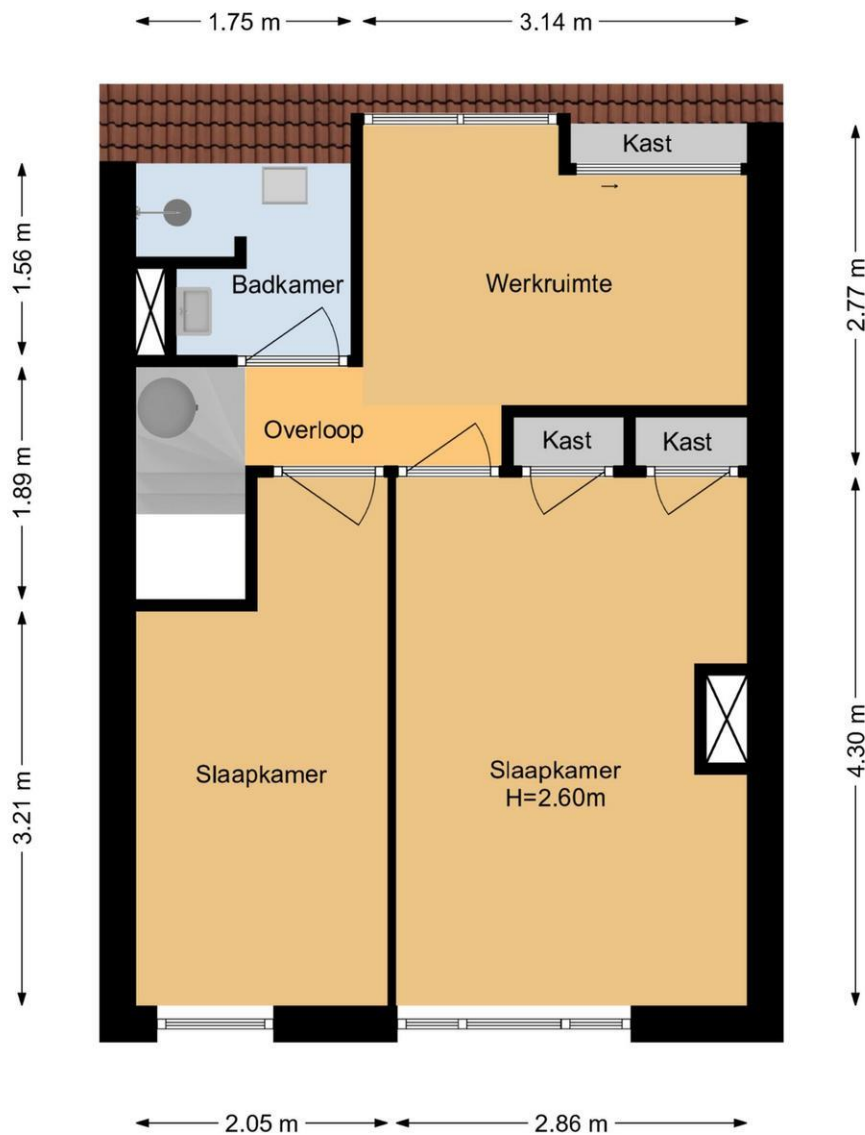
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Acaciastraat 45 - 2023 PH Haarlem

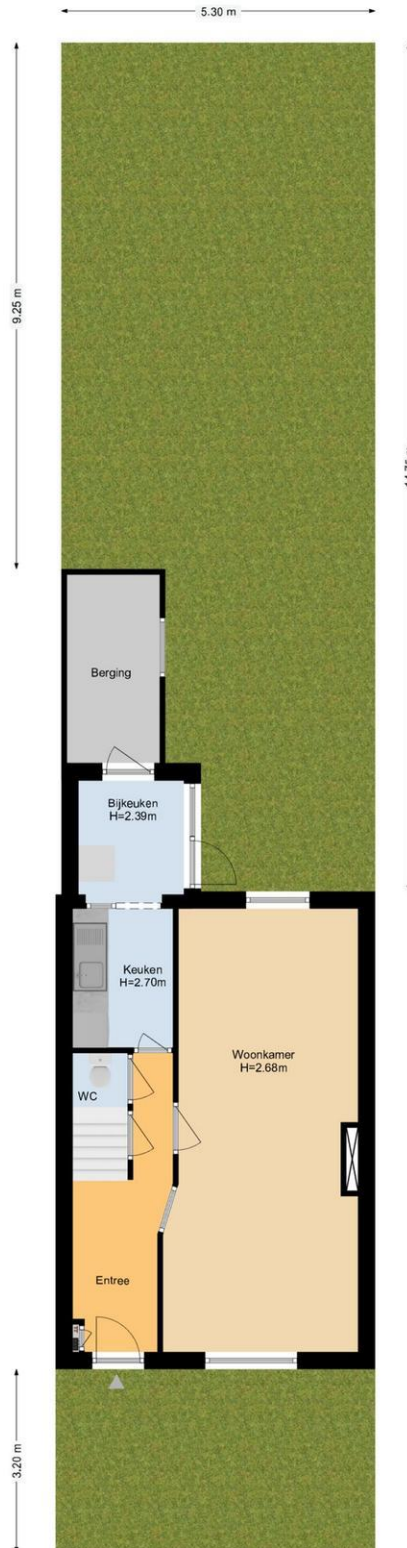


Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Acaciastraat 45 - 2023 PH Haarlem



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Acaciastraat 45 - 2023 PH Haarlem



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Acaciastraat 45
Postcode / Plaats	2023 PH Haarlem
Gemeente	Schoten
Sectie / Perceel	B / 6357
Oppervlakte	136 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



**Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen geldt het onderstaande biedsysteem.**

### **Zgn. AMSTERDAMSE BIEDSYSTEEM**

Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste, naar het oordeel van de verkoper, een als zodanig aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bieder. Tijdens de onderhandelingen met de 1e bieder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de 1e bieder op de woning rust (bedrag en naam bieder worden uiteraard niet genoemd). Om de onderhandelingen met de 1e bieder af te breken cq. af te dwingen, hebben andere koopgegadigden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel (STORINGSBOD) uit te brengen, welke hun koopsom aangeeft, alsmede hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarde, opleveringsdatum, roerende zaken, e.d.). Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen zal de verkopend makelaar aan de eerste partij vragen ZIJN uiterst voorstel neer te leggen. Is dit voor de verkopende partij voldoende zal de koop worden gesloten met de eerste partij, indien het laatste voorstel voor verkoper niet voldoende is zal met de uitbrenger van het beste storingsvoorstel de koop worden gesloten. De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. De koopakte wordt geregistreerd bij het kadaster. Dit gebeurt op zijn vroegst 6 maanden voor de overdrachtsdatum. De kosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de koper.

### **Bedenktijd en opschortende voorwaarde**

Bedenktijd: De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.



**Hierna volgen enkele aanvullende clausules welke door verkoper mogelijk in de op te stellen overeenkomst zullen worden opgenomen.**

**Te renoveren woning, niet bewoond door verkoper:**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 95 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd moet worden en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken.

**Asbestclausule**

In deze woning kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan 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 asbest of asbesthoudende materialen in deze woning, kan voortvloeien.

**Milieuclausule**

Elke aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot bodem- en/of grondwatervervuiling is uitgesloten.

**Funderingsclausule (algemeen)**

De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Indien geen bouwtekening voorhanden is kan alleen nader onderzoek uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie en staat van de fundering.

**Grondwaterclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. In nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

**Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper**

De tijdens de bezichtiging gegeven informatie beoogt geen uitputtende lijst te zijn met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.



Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### **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.

### **Toelichtingsclausule NEN 2580**

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.

### **Het ondertekenen van de koopakte**

De partij die de koopakte als eerste ondertekent, heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen.

### **Notaris**

De notariskeuze is het voorrecht van de koper. Koper kan voor een notaris kiezen die is gevestigd buiten de regio waar de woning is gelegen. Dit leidt echter vaak tot extra kosten voor de verkoper zoals reiskosten, tijd vrij maken van het werk of de kosten van een volmacht. Daarom maakt de verkoper het voorbehoud de overdracht te laten plaatsvinden bij een notaris in Haarlem, Heemstede, Bloemendaal of de gemeente waarin de woning is gelegen. Wanneer de koper toch de voorkeur geeft aan een notaris buiten de regio, dan neemt deze eventuele hierdoor voor de verkoper bijkomende kosten voor zijn rekening. Wij adviseren kopers dan ook om bij het vergelijken van de notaristarieven ook bijvoorbeeld de kosten van registratie van de koopakte, het doorhalen van de hypotheek en het opstellen van een volmacht te vergelijken. Het is voor beide partijen van belang de volledig getekende koopakte te laten registreren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie worden door de koper voldaan.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor.

### **Aankoopbegeleiding**

Cirkel Makelaars treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.





### **Voorbehoud**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.