STAATS HUYSEN
MAKELAARS

Te Koop

Gerardus Vossiusstraat 4, Haarlem



Leidsevaartweg 41
2106 NA Heemstede
info@staatshuysen.nl
tel: 023-5571999

Gerardus Vossiusstraat 4

Omschrijving

Een relatief jonge woning (2004) met de sfeer en uitstraling van een huis met karakter. Hoe leuk is dat! Deze twee-onder-een-kap woning ligt in de Roemer Visscherbuurt in het Vondelkwartier in Haarlem-Noord.

De woning meet ca. 101 m2 en bestaat uit twee woonlagen, is energiezuinig, met een label A,heeft drie slaapkamers, een heerlijke tuin gelegen op het zuiden én een gezamenlijke tuin waar bewoners van het blok gebruik van kunnen maken. De woning ligt volledig autovrij, maar parkeren kan om de hoek.

Binnen enkele minuten lopen bereik je winkelcentrum Marsmanplein, hier tref je o.a. supermarkten, HEMA en de Bruna. Het centrum van Haarlem is binnen 15 minuten fietsen te bereiken. Hier tref je talloze koffietentjes, lunchrooms, restaurants en een zeer gevarieerd winkelaanbod. Het ziekenhuis ligt op loopafstand, ook huisarts en apotheek liggen relatief dichtbij.
Er zijn meerdere basisscholen en kinderopvanglocaties in de directe omgeving; gemiddeld ligt een basisschool op slechts 300 meter. De middelbare scholen Het Schoter en Mendelcollege liggen in Haarlem-Noord en zijn goed te bereiken.
Voor (sportieve) ontspanning ligt het Schoterbos eveneens vlakbij. Hier tref je o.a. sportvelden, een speeltuin en wandelpaden. Ook bossen, onder andere Duin en Kruidberg en recreatiegebied Spaarnwoude zijn in een oogwenk bereikbaar. Recreatieplas Westbroekerplas in Velserbroek ligt op slechts 10 minuutjes fietsen en ook het strand van Bloemendaal en Zandvoort is nabij.
Diverse bushaltes liggen op loopafstand waardoor het centrum en het station van Haarlem goed te bereiken zijn. Daarnaast zit je vanuit de wijk zo op de verbindingswegen richting de snelweg en de grote steden. Kortom een perfecte locatie!

De indeling is als volgt:
Entree tot de woning. In de hal tref je de meterkast, toiletruimte met een wandcloset (de aansluiting voor het fonteintje is afgedopt en weggewerkt achter het tegelwerk) en trap naar de verdieping.
De hal is afgewerkt met lambrisering. Vervolgens de deur naar de ruime woonkamer. De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is voorzien van koelkast, combioven, inductiekookplaat, vaatwasser en spoelbak. Via een deur in de keuken loop je bovendien zo naar het gezellige pleintje aan de voorzijde van de woning.
De zitkamer aan de achterzijde vormt een heerlijke plek om te ontspannen, de sfeervolle houthaard maakt dit helemaal af.
De verrassend diepe trapbergkast zit verscholen achter een ondiepe voorzetkast, bevindt zich tussen de woonkamer en keuken en biedt voldoende ruimte voor het opbergen van voorraad en huishoudelijk apparatuur. Hier tref je ook de aansluiting

Gerardus Vossiusstraat 4

Omschrijving - vervolg

voor de wasmachine. De begane grond is afgewerkt met een plavuizen vloer met vloerverwarming en stucwerk op de muren.

Via de dubbele openslaande deuren (2023) is de privé tuin, gelegen op het zonnige zuiden te bereiken. In de tuin tref je een heerlijke overkapping, een houten berging voor het stallen van fietsen, en een praktische achterom. Met een diepte van 10 meter is deze lekker royaal te noemen, máár dit is nog niet alles. Naast de privé tuin is er ook nog een “blok” tuin. Blokbewoners mogen hier gebruik van maken. Deze is te bereiken via de tuin en vanaf de straat, middels een achterom.

Via de trap in de entreehal bereik je de eerste verdieping. Hier tref je drie slaapkamers, een badkamer en een ruime kast voor het opbergen van o.a. beddengoed en handdoeken. Twee slaapkamers (beide ca. 10 m2) bevinden zich aan de achterzijde. De derde slaapkamer (ca. 12 m2) bevindt zich aan de voorzijde. De ruime en volledig betegelde badkamer (ca. 4 m2) bevindt zich ook aan de voorzijde en is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en een tweede wand closet. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer een granol op de wanden.

De woning is gasloos en wordt verwarmd met stadsverwarming. Boven en beneden is vloerverwarming. Verder staat er in de woonkamer een houtkachel. De kozijnen zijn gedeeltelijk hardhout en van kunststof en hebben HR++ glas.

Het funderingsrisico is niet verhoogd (klasse A, B, C). Bron: Brainbay, afgeleid van KCAF (www.kcaf.nl).

Gerardus Vossiusstraat 4

Kenmerken

Vraagprijs	: € 575.000,- k.k.
Type woning	: Twee-onder-een-kap
Woonoppervlakte	: Ca. 101 m2
Kaveloppervlakte	: 121 m2
Bouwjaar	: 2004
Aantal kamers	: 4, waarvan 3 slaapkamers
Tuin ligging	: Op het zuiden
Verwarming	: Stadsverwarming
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Energielabel	: A, geldig tot 2036
Funderingsrisico-indicator*	: Niet verhoogd

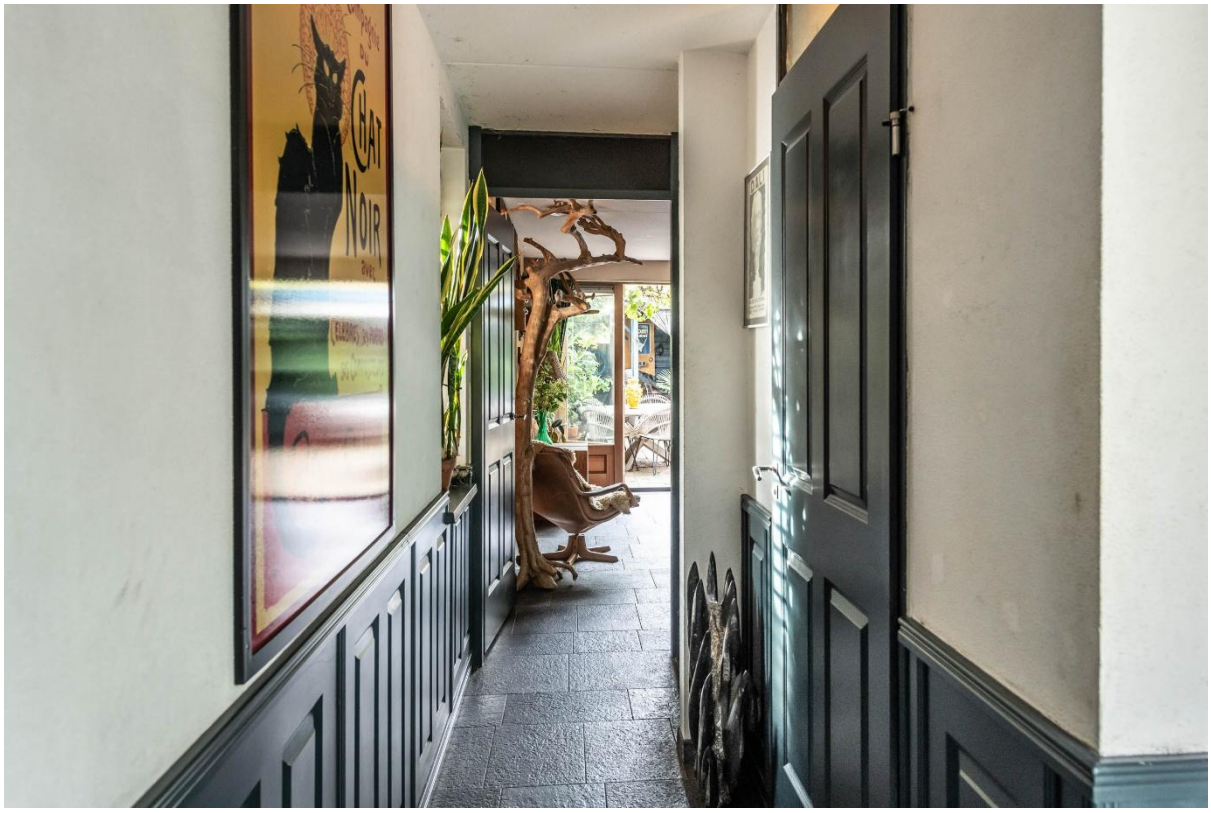
* Bron: Brainbay, afgeleid van KCAF (www.kcaf.nl).

Unieke woningwebsite

Deze woning beschikt over een unieke woningwebsite: www.gerardusvossiusstraat4.nl, hier vind je o.a de brochure, plattegronden en andere relevante stukken. Overige stukken kunnen na de bezichtiging worden opgevraagd.

Gerardus Vossiusstraat 4

Foto’s





Gerardus Vossiusstraat 4





Gerardus Vossiusstraat 4





Gerardus Vossiusstraat 4





Gerardus Vossiusstraat 4





Gerardus Vossiusstraat 4





Gerardus Vossiusstraat 4





Gerardus Vossiusstraat 4



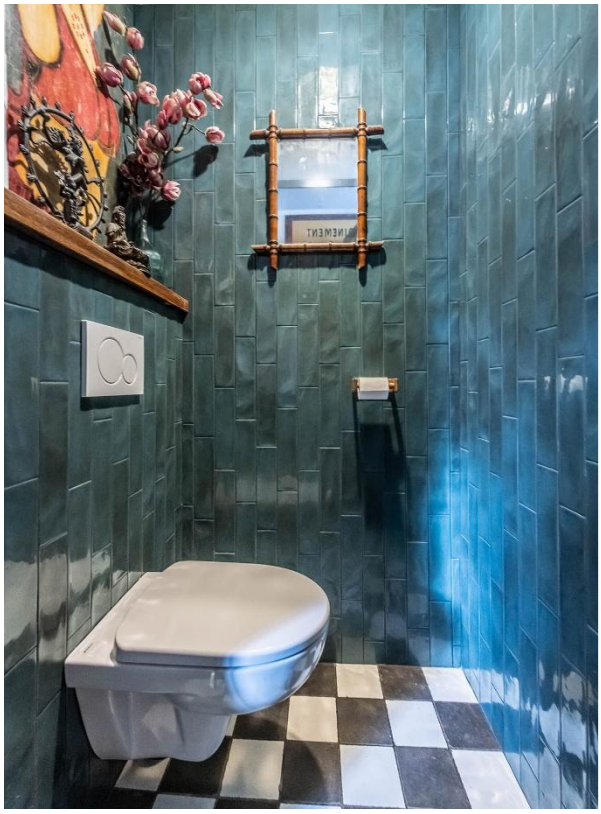


Gerardus Vossiusstraat 4





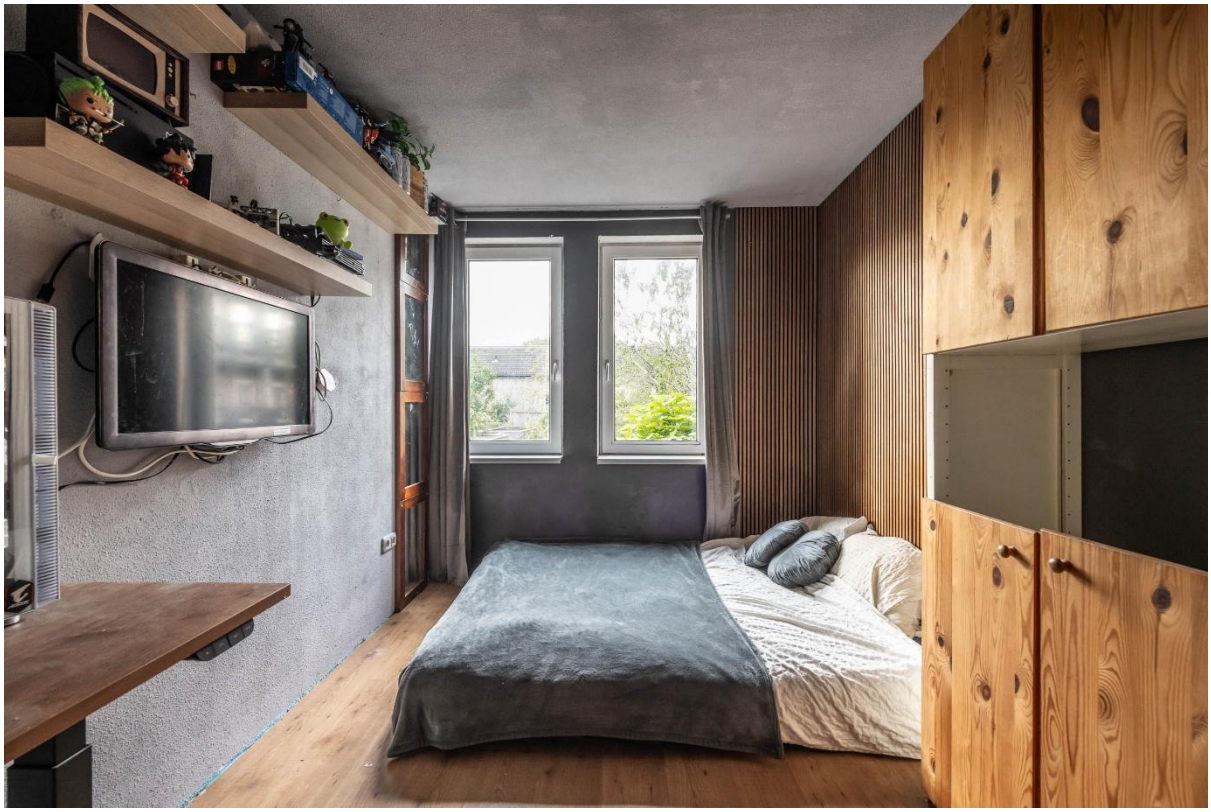
Gerardus Vossiusstraat 4







Gerardus Vossiusstraat 4





Gerardus Vossiusstraat 4





Gerardus Vossiusstraat 4



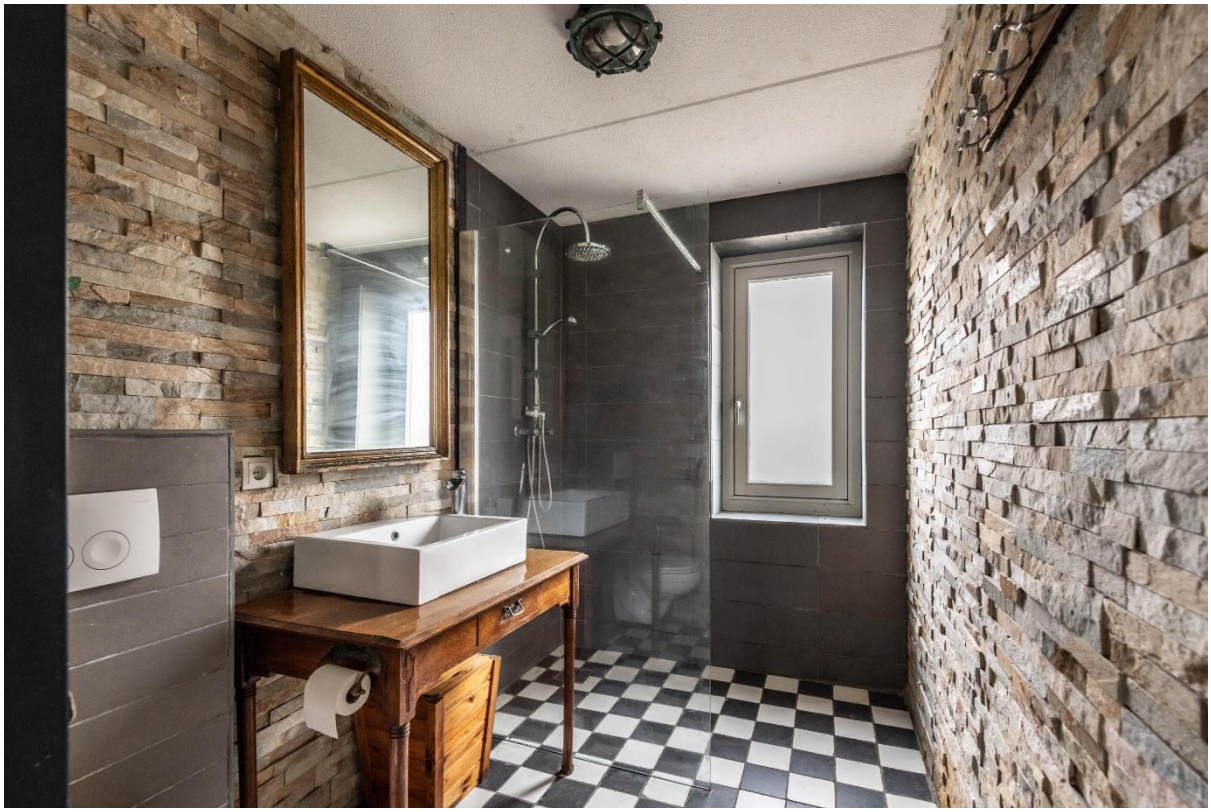


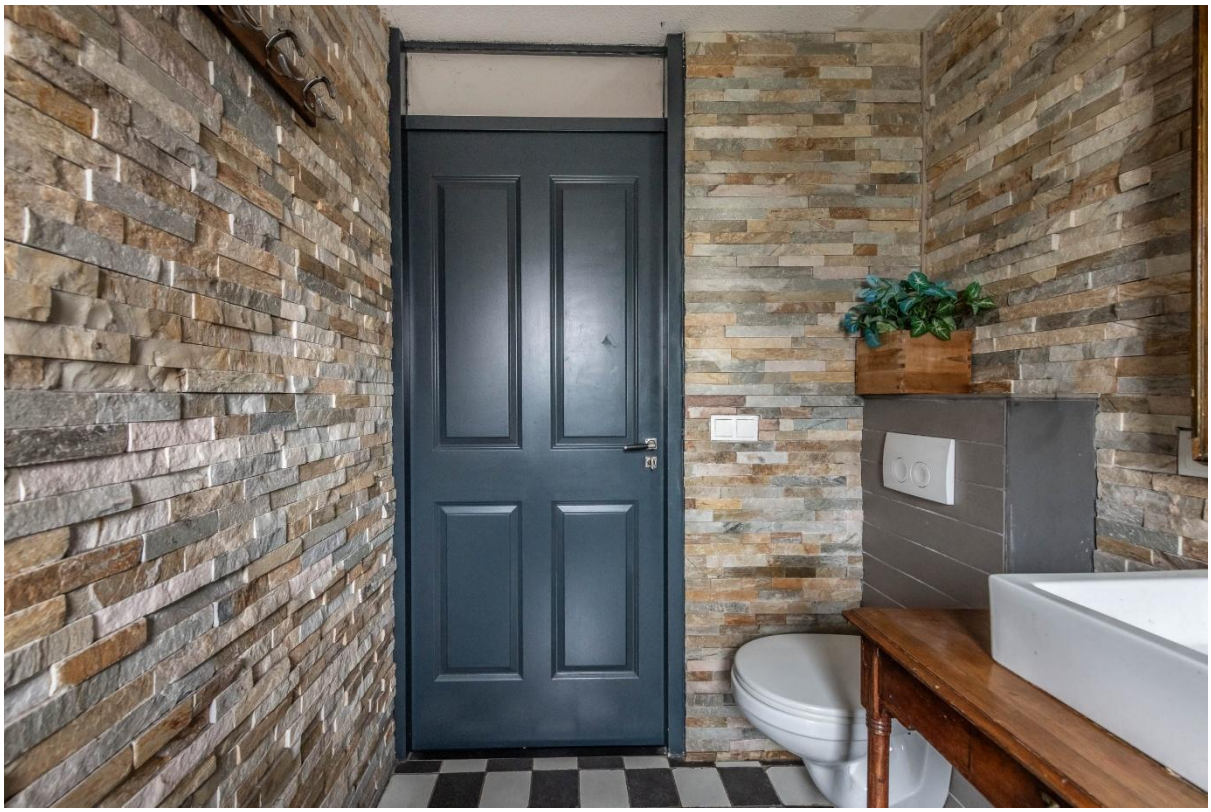
Gerardus Vossiusstraat 4





Gerardus Vossiusstraat 4





Gerardus Vossiusstraat 4





Gerardus Vossiusstraat 4





Gerardus Vossiusstraat 4

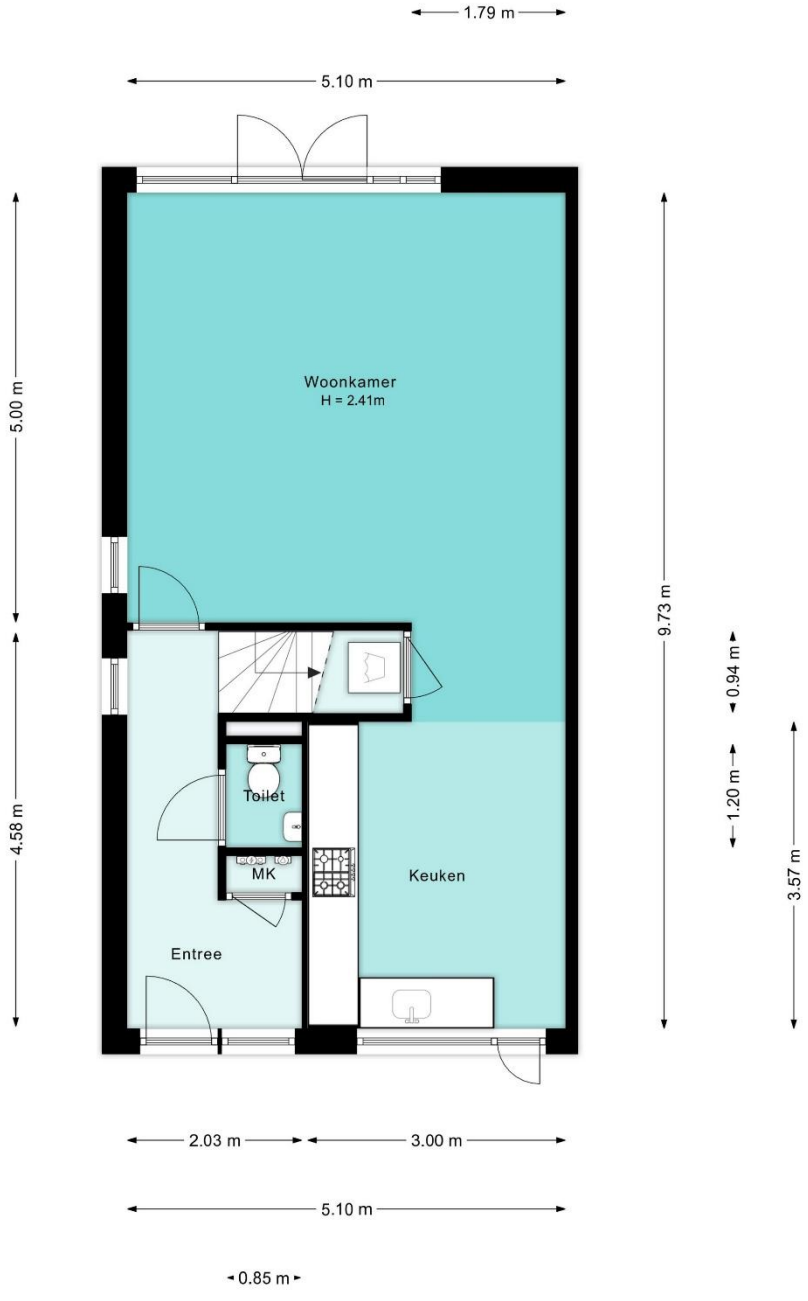




Gerardus Vossiusstraat 4

Plattegronden - begane grond

Gerardus Vossiusstraat 4, Haarlem
Begane Grond



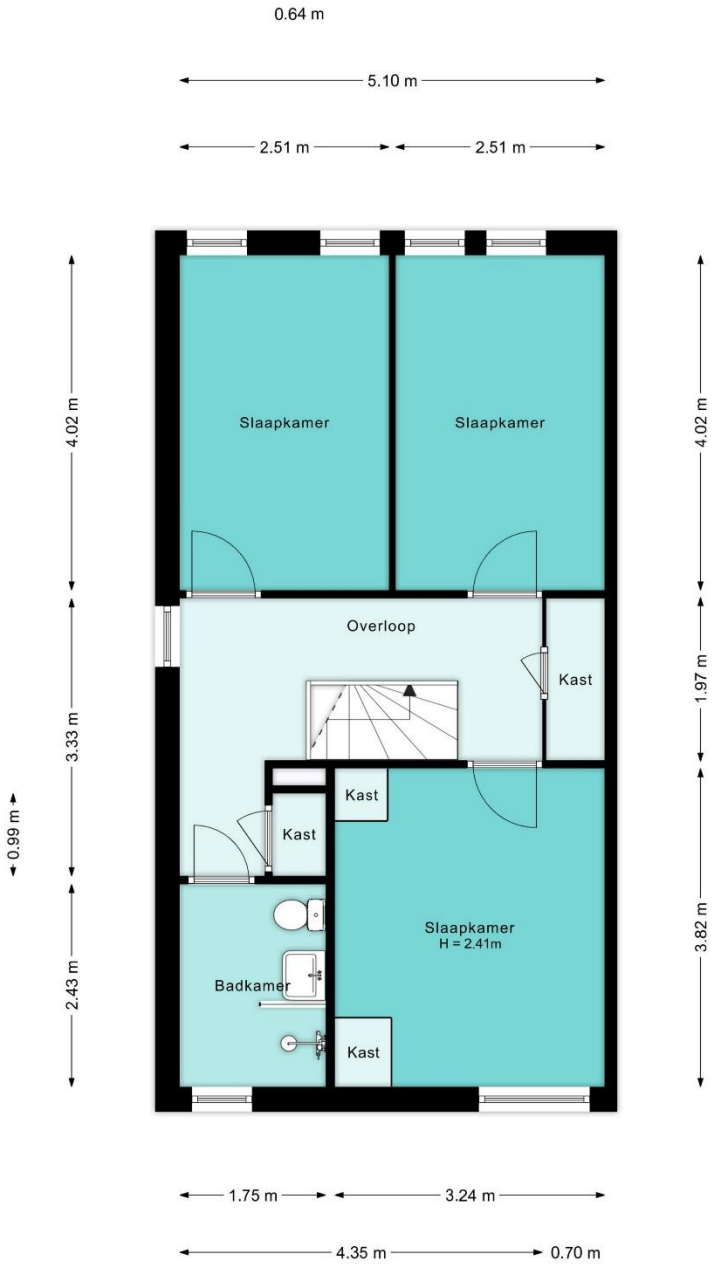
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

STAATS HUYSEN
MAKELAARS

Gerardus Vossiusstraat 4

Plattegronden - eerste verdieping

Gerardus Vossiusstraat 4, Haarlem
1e Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Algemene informatie verkoop

Beste bezichtiger,

Bedankt voor je interesse in deze woning. Als verkopend makelaar informeren we je graag over de woning en het verkoopproces. Ook vinden we het belangrijk dat je weet wat er van jou als potentiële koper wordt verwacht.
Een woning kopen is een belangrijke beslissing. Daarom adviseren we je om onderstaande informatie rustig door te lezen en je goed voor te bereiden op de bezichtiging en voordat je een bod uitbrengt.

Ken je financiële mogelijkheden

Het is verstandig om vooraf inzicht te hebben in je financiële mogelijkheden. Heb je een hypotheek nodig? Bespreek dan met een hypotheekadviseur hoeveel je kunt lenen en welke maandlasten daarbij horen. Zo weet je welk bedrag voor jou financieel haalbaar is.

Heb je nog geen hypotheek adviseur? Wij werken samen met Koster en de Waart. Zij zijn een onafhankelijk financieel adviesbureau en zijn te bereiken via 020-449 9099.

De bezichtiging

Wij plannen in principe alleen persoonlijke bezichtigingen in. Tijdens de bezichtiging loop je samen met een van ons door de woning. Hiervoor krijg je doorgaans ongeveer 30 minuten de tijd. Gebruik deze tijd vooral om de woning goed te bekijken en vragen te stellen.

Move

Move is het online platform waarin je als potentiële koper belangrijke informatie over de woning kunt bekijken. Denk bijvoorbeeld aan de brochure, de lijst van zaken, de NVM-vragenlijst en het meetrapport. Overige documenten zijn bij ons op te vragen.
Iedereen die een bezichtiging heeft ingepland, krijgt toegang tot een persoonlijk Move-account. In dit account kun je ook zien wanneer je bezichtiging is ingepland en wanneer je een bod kan uitbrengen.

Verkopend en aankopend makelaar

Voor de verkoop van deze woning hebben wij de opdracht gekregen van de verkoper. Wij behartigen daarom de belangen van de verkoper en kunnen je als potentiële koper niet adviseren over de aankoop van deze woning.
Wil je tijdens het aankoopproces deskundig advies en begeleiding? Dan kun je ervoor kiezen om een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Deze kan je onder andere adviseren tijdens de bezichtiging, bij het uitbrengen van een bod en tijdens de verdere aankoop.

Je onderzoeksplicht als koper

Als koper heb je een eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat je zelf verantwoordelijk bent voor het onderzoeken van de staat en de eigenschappen van de woning voordat je de koopovereenkomst aangaat.
Bekijk de woning tijdens de bezichtiging daarom goed en stel vragen als iets niet duidelijk is. Gebreken die tijdens een bezichtiging zichtbaar of redelijkerwijs waarneembaar zijn, kunnen in principe later niet als een verborgen gebrek worden aangemerkt.

Je onderzoeksplicht heeft niet alleen betrekking op de bouwkundige staat van de woning. Ook juridische en andere relevante aspecten kunnen hierbij een rol spelen. Denk bijvoorbeeld aan erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal of andere bijzondere bepalingen. Deze informatie kun je onder andere terugvinden in de beschikbare verkoopdocumentatie.

Verkoopmethode

Tijdens de bezichtiging informeren we je over de verkoopmethode en het biedsysteem dat voor de woning wordt gebruikt. Het kan voorkomen dat de verkoper tijdens het verkoopproces besluit om van biedsysteem te veranderen. Als dat gebeurt, ontvang je hier bericht over.

Een bod uitbrengen

Ben je enthousiast over de woning en wil je een bod uitbrengen? Bespreek vooraf met je hypotheekadviseur welk bedrag je kunt bieden en welke ontbindende voorwaarden je kunt opnemen in je bieding. Denk bijvoorbeeld aan een financieringsvoorbehoud en de termijn die je hiervoor nodig hebt.
De ontvangen biedingen worden met de verkoper besproken. De verkoper bepaalt uiteindelijk met welk bod en onder welke voorwaarden hij of zij verder wil. Het kan daarom voorkomen dat de verkoper kiest voor een bod met een lagere koopsom.

De verschillende biedsystemen

Tijdens de bezichtiging informeren we je welk biedsysteem voor de woning wordt gebruikt. Hieronder leggen we de meest voorkomende biedsystemen uit.

1. Het Amsterdamse biedsysteem

Bij dit biedsysteem kan een geïnteresseerde na de bezichtiging een openingsvoorstel uitbrengen. De verkoper kan vervolgens besluiten om hierover met de betreffende bieder in onderhandeling te gaan.
De bezichtigingen kunnen ondertussen doorgaan. Ook andere geïnteresseerden kunnen een bod uitbrengen. Een nieuw bod van een andere geïnteresseerde is in dat geval een eenmalig eindvoorstel.
Als de verkoper met deze nieuwe bieder verder wil, krijgt de eerste bieder de gelegenheid om eveneens een eenmalig eindvoorstel uit te brengen.
De verkoper bepaalt uiteindelijk met welk voorstel hij of zij verder wil.

2. Bieden op inschrijving

Bij bieden op inschrijving krijgen geïnteresseerden de mogelijkheid om vóór

een vooraf aangegeven datum en tijdstip een eenmalig eindvoorstel uit te brengen.
Na het verstrijken van de inschrijving worden de biedingen met de verkoper besproken. De verkoper bepaalt vervolgens met welk voorstel hij of zij verder wil.

Het kan voorkomen dat tijdens het verkoopproces wordt overgegaan van het Amsterdamse biedsysteem naar bieden op inschrijving.
Dit kan bijvoorbeeld gebeuren wanneer er veel belangstelling voor de woning is. In dat geval informeren we de betrokken belangstellenden over de gewijzigde verkoopprocedure.

Wanneer ben je in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling wanneer de verkoper op jouw bod reageert met een tegenvoorstel of wanneer de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeeft dat er sprake is van een onderhandeling.
Wanneer de verkopend makelaar aangeeft dat jouw bod met de verkoper wordt besproken, betekent dit nog niet dat je in onderhandeling bent.
Wanneer je in onderhandeling bent, kunnen de bezichtigingen doorgaan. Een onderhandeling hoeft immers niet tot een verkoop te leiden.

Overeenstemming en de koopovereenkomst

Heeft de verkoper overeenstemming bereikt met een bieder dan wordt de koopovereenkomst opgesteld. Hierin worden alle gemaakte afspraken vastgelegd, waaronder de koopsom, ontbindende voorwaarden, waarborgsom of bankgarantie en de datum van eigendomsoverdracht.
Voor het opstellen van de koopovereenkomst hebben wij onder andere je volledige persoonsgegevens, contactgegevens, informatie over je huwelijkse staat en een kopie van een geldig legitimatiebewijs nodig.
Een mondelinge overeenstemming betekent niet dat de woning is verkocht. Er is pas een bindende overeenkomst nadat verkoper(s) en koper(s) de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Wij werken met een modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Waar nodig kunnen aanvullende bepalingen of clausules worden opgenomen. Deze zijn terug te vinden in de koopovereenkomst. Hieronder tref je clausules die worden opgenomen in de koopovereenkomst, tenzij niet van toepassing:

Asbestclausule

Is de woning gebouwd vóór 1994? Houd er dan rekening mee dat er mogelijk asbesthoudende materialen in of aan de woning aanwezig zijn. Asbest is in het verleden veel toegepast in woningen en is niet altijd met het blote oog herkenbaar. Dit betekent niet dat er in deze woning daadwerkelijk asbest aanwezig is. Zonder specifiek onderzoek kan de aanwezigheid van asbest echter niet volledig worden uitgesloten. Wil je hier meer zekerheid over? Dan

kun je ervoor kiezen om vóór de aankoop een gespecialiseerd bedrijf onderzoek te laten uitvoeren. In de koopovereenkomst wordt, indien van toepassing, een aanvullende asbestclausule opgenomen.

Ouderdom en bouwkundige staat
Bij oudere woningen kunnen bouwkundige eigenschappen, materialen en installaties voorkomen die passen bij de leeftijd van de woning. De bouwkundige staat kan niet altijd volledig tijdens een bezichtiging worden beoordeeld. Wil je meer inzicht? Dan kun je ervoor kiezen om vóór het teken van de koopovereenkomst een bouwkundige keuring te laten uitvoeren door een onafhankelijk bouwkundig bedrijf. Dit moet je kenbaar maken in je bieding en kan niet meer later worden toegevoegd als een voorwaarde. Een dergelijke keuring geeft inzicht in de huidige staat van de woning en het te verwachten onderhoud. In de koopovereenkomst wordt, indien van toepassing, een aanvullende ouderdomsclausule opgenomen. Wil je een bouwkundige keuring dan moet je dit in je bieding aangeven.

Niet-zelfbewoning
De verkoper heeft de woning niet zelf bewoond en kan daarom mogelijk niet alle eigenschappen en gebreken van de woning kennen. In de koopovereenkomst wordt, indien van toepassing, een aanvullende niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

Fundering
Bij woningen waarbij sprake is van een verhoogd funderingsrisico, is het belangrijk om hier als koper rekening mee te houden. De beschikbare informatie over de fundering wordt daarom met je gedeeld wanneer dit voor de woning relevant is. Als nader funderingsonderzoek nodig is, bijvoorbeeld in verband met de financiering van de woning, wordt dit in de verkoopinformatie aangegeven. In de koopovereenkomst kan, indien van toepassing, een aanvullende funderingsclausule worden opgenomen.

As is, where is
Bij een woning die bijvoorbeeld langere tijd niet is bewoond of waarvan de bouwkundige staat bijzondere aandacht vraagt, kan een *as is, where is*-clausule van toepassing zijn. Dit betekent dat de woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich op het moment van de koop bevindt. De afspraken hierover worden, indien van toepassing, vastgelegd in de koopovereenkomst.

Meetclausule
De in de verkoopinformatie vermelde maten en oppervlakten zijn zo zorgvuldig mogelijk vastgesteld. Kleine afwijkingen kunnen echter voorkomen. In de koopovereenkomst wordt een meetclausule opgenomen.

Zuiveringsclausule
Bij de verkoop van een woning kan het voorkomen dat er nog rechten of aanspraken van derden op de woning rusten. Met een zuiveringsclausule wordt vastgelegd dat de verkoper ervoor zorgt dat de woning bij de eigendomsoverdracht vrij is van dergelijke rechten of aanspraken, voor zover deze voor rekening van de verkoper komen. In de koopovereenkomst wordt, indien van toepassing, een aanvullende zuiveringsclausule opgenomen. Hierin wordt vastgelegd welke afspraken hierover tussen koper en verkoper gelden.

Voormalige huurwoning
Is de woning voorheen verhuurd geweest? Dan kan de verkoper mogelijk niet volledig bekend zijn met de staat en het gebruik van de woning. De woning wordt bij de eigendomsoverdracht vrij van huur en gebruik en zonder huurders opgeleverd. In de koopovereenkomst wordt, indien van toepassing, een aanvullende clausule opgenomen waarin de afspraken over de voormalige verhuur en de oplevering van de woning zijn vastgelegd.

Erfpacht
Staat de woning op erfpachtgrond? Dan is de grond waarop de woning staat geen eigendom van de eigenaar van de woning. Voor het gebruik van de grond kunnen voorwaarden en een jaarlijkse vergoeding (canon) gelden. De voorwaarden van de erfpacht kunnen per woning verschillen. Het is daarom belangrijk om de beschikbare erfpachtinformatie goed te bekijken, waaronder de hoogte en eventuele herziening van de canon en de duur van het erfpachtrecht. In de verkoopinformatie en koopovereenkomst worden de voor de woning geldende erfpachtvoorwaarden opgenomen.

Monument en beschermd stads- of dorpsgezicht
Is de woning een monument of ligt deze in een beschermd stads- of dorpsgezicht? Dan kunnen er aanvullende regels gelden voor het onderhoud, verbouwen of wijzigen van de woning. Voor bepaalde werkzaamheden kan bijvoorbeeld een vergunning nodig zijn. Het is daarom belangrijk om je als koper goed te informeren over de geldende regels en eventuele beperkingen voordat je plannen maakt voor verbouwing of aanpassing van de woning. De beschikbare informatie hierover wordt, indien van toepassing, opgenomen in de verkoopdocumentatie.

Notariskeuze
Als koper mag je zelf het notariskantoor kiezen waar de eigendomsoverdracht plaatsvindt. Er is echter wel een voorwaarde; het kantoor dient binnen een straal van 10 kilometer van de woning te liggen.
Kies je voor een notariskantoor buiten dit gebied, dan zijn eventuele aanvullende kosten voor jouw rekening. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kosten voor een volmacht of reiskosten. In geval van reiskosten geldt een bedrag van € 0,45 per kilometer.

We horen graag uiterlijk binnen twee dagen na het ondertekenen (het liefst uiteraard ervoor) van de koopovereenkomst welk notariskantoor je hebt gekozen voor de eigendomsoverdracht. Als we deze informatie niet tijdig ontvangen, behoudt de verkoper zich het recht voor om een notariskantoor aan te wijzen.

Opkoopbescherming en bijzondere voorwaarden
Voor sommige woningen gelden aanvullende regels of voorwaarden bij de aankoop en het gebruik van de woning. Denk bijvoorbeeld aan opkoopbescherming, een zelfbewoningsplicht of andere voorwaarden die door de gemeente, een woningcorporatie of een andere partij zijn opgelegd. Deze regels en voorwaarden kunnen per woning en gemeente verschillen en kunnen gevolgen hebben voor bijvoorbeeld het gebruik, de verhuur of de verkoop van de woning. Controleer daarom altijd de beschikbare informatie en voorwaarden voordat je een bod uitbrengt. Als er voor de woning specifieke voorwaarden gelden, worden deze opgenomen in de verkoopdocumentatie en/of koopovereenkomst.

Na de bezichtiging
We horen graag wat je van de woning vindt. Ook als je besluit niet verder te gaan met deze woning, stellen we het op prijs als je dit aan ons laat weten. We kunnen je reactie dan terugkoppelen aan de verkoper.

Algemene Consumentenvoorwaarden NVM
Op onze dienstverlening zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM van toepassing. Deze voorwaarden bevatten de afspraken en rechten en plichten die gelden bij onze dienstverlening. De actuele Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn op aanvraag bij ons verkrijgbaar. Uiteraard kun je hierover ook altijd contact met ons opnemen als je vragen hebt.

Tot slot
Een woning kopen is een belangrijke stap. Neem daarom rustig de tijd om de woning, de verkoopinformatie en de voorwaarden goed te bekijken.
Heb je vragen over de woning of het verkoopproces? Stel ze gerust tijdens de bezichtiging of neem daarna contact met ons op. We helpen je graag verder.

Voorbehoud
We hebben geprobeerd de beschikbare informatie zo zorgvuldig en volledig mogelijk samen te stellen. Toch kan het voorkomen dat bepaalde gegevens niet volledig of exact zijn. Een deel van de informatie is gebaseerd op mondelinge informatie of informatie uit het verleden. Aan de verstrekte informatie kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

Geïnteresseerd?

Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging.
Je kunt ons bellen op 023-5571999 of een e-mail sturen naar info@staatshuysen.nl.
Wij helpen je graag verder!

Openingstijden
Maandag – donderdag: 9:00 – 17:30
Vrijdag: 9:00 – 17:00

Hulp bij aankoop nodig?

Een huis kopen doe je niet elke dag. Wij begeleiden je bij elke stap, van zoektocht tot sleuteloverdracht. Met onze marktkennis en ervaring kijken we kritisch mee, zonder emotionele betrokkenheid.

Tijdens een kennismaking bespreken we jouw woonwensen en budget. Vervolgens zoeken we actief mee en zetten ons netwerk in. Bij bezichtigingen letten we op bouwtechnische en juridische aspecten, terwijl jij beoordeelt of het huis bij je past. Is het dé woning? Dan onderhandelen wij voor de beste prijs en voorwaarden.

Bel ons voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek: 023-5771999.

Sneak Preview

Wil jij als eerste ons nieuwste woningaanbod zien, nog vóór het op Funda staat?
Scan de QR-code en meld je aan!