



**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Kick Smitweg 28
2031 VL Haarlem
€ 395.000 k.k.

**Deze woning wordt
aangeboden door:**



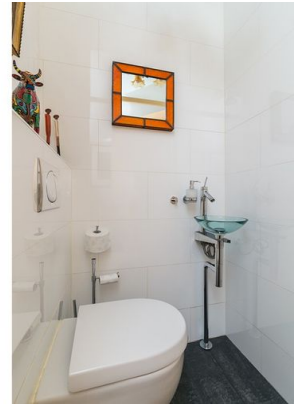
**De Huizenbemiddelaar
Haarlem**

Schipholweg 1
2034 LS Haarlem

haarlem@dehuizenbemiddelaar.nl
0232070001

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Kick Smitweg 28



Woonoppervlakte: 110 m²



Inhoud: 409 m³



Bouwjaar: 2004



Aantal kamers: 5



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 395.000 k.k.



Omschrijving Kick Smitweg 28

We hebben er weer eentje! Een moderne hoekwoning met 4 (slaap)kamers gelegen op het geliefde en historische 'Droste terrein'! Met een inhoud van maar liefst ca. 409m³ heb je hier aan ruimte geen gebrek! De woning is meer dan netjes afgewerkt en instapklaar! Niet alleen in de woning is het fijn vertoeven, ook de achtertuin draagt een steentje bij met een mooie veranda waar het heerlijk zitten is!

De woning is gelegen in een kindvriendelijke omgeving aan de rand van het centrum met alle dagelijkse voorzieningen. Met een kleine 10 minuten op de fiets ben je er! Het NS-station is op korte afstand gelegen en de snelweg richting Amsterdam en Schiphol is eenvoudig aan te rijden. Kortom, een ideale ligging en zeker een overweging waard voor woon-werk verkeer!

De hoekligging maakt het dat de woning een vrije aanblik geniet. Vanuit de ruime hal (ca. 5m²) is er toegang naar de woonkamer, toiletruimte en trapopgang naar de 1e verdieping. Erg praktisch zijn de schuifpanelen met hierachter de meterkast en extra ruimte voor het ophangen van de jassen. De toiletruimte is geheel betegeld en voorzien van een zwevend toilet en een moderne fontein met zowel warm als koud water.

De woonkamer (ca. 21m²) is rustig gelegen aan de achterzijde en tuingericht. Hier geniet je van zon, uitzicht en volledige privacy! Ruimte is er voor een gezellige zithoek en de allesbrander zorgt niet alleen voor sfeer maar ook nog eens voor een aangename warmte op een frisse winterdag!

De halfopen keuken is aan de voorzijde gelegen. Een leuke ligging met een brede raampartij en veel lichtinval. Ideaal is de afmeting! Hier plaats je met gemak een eethoek, zodat het zitgedeelte aan de achterzijde ook echt zitgedeelte blijft en gescheiden is van de keuken en het kookgedeelte! De L-vormige opstelling keuken met houten panelen is in hoogglans gebroken wit uitgevoerd en uiteraard voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, rvs spoelbak (1½), vaatwasser, koel-vriescombinatie, combi-oven en combimagnetron. Zowel het werkblad als de achterwand zijn van donkernatuursteen wat zorgt voor een stijlvol geheel.

De plavuizenvloer (antraciet) is vanuit de hal doorgelegd in de woonkamer, toilet en de keuken en is voorzien van vloerverwarming. De gehele woning is voorzien van dubbelglas, een mechanische ventilatie en de wanden hebben (licht) stucwerk. Leuk detail zijn de extra ramen vanwege de hoekligging.



Omschrijving Kick Smitweg 28

De eerste verdieping

Vanuit de ontvangsthall is er toegang naar de overloop van de 1e verdieping met 3 slaapkamers en de badkamer. Deze verdieping is in 2016 voorzien van een nieuwe laminaatvloer, hier heb je dus voorlopig geen omkijken meer naar, ideaal! De 1e slaapkamer (ca. 12m²) is een nette kamer met een raampartij met openslaand raam en lichte afwerking van de wanden. De 2e slaapkamer (ca. 9m²) is nu ingericht als inloopkast met een volledig op maat gemaakte inrichting, zodat er optimaal gebruik gemaakt kan worden van de ruimte! De 3e slaapkamer (ca. 6,5m²) is aan de voorzijde gelegen en heeft een hoge raampartij voor extra veel lichtinval. De 1e en 2e slaapkamer zijn aan de achterzijde gelegen en voorzien van elektrische rolluiken.

De badkamer is compleet ingericht en in 2016 grotendeels vernieuwd, een plus! Hier heb je een 2 persoons ligbad, een douchegelegenheid, een 2e toilet, designradiator, spots en een extra brede wastafel met dubbele kraan. Het raam zorgt voor een natuurlijke ventilatie van de ruimte.

De 2e verdieping

De vaste trap komt uit op de zolderverdieping met 4e slaapkamer (ca. 12m²) en aparte wasruimte. De speelse raampartijen op deze verdieping maken het dat je hier een fijne lichtinval hebt waardoor het een prettige leefruimte is. In de wasruimte is er de mogelijkheid voor het plaatsen van de was-droogcombinatie en tevens is hier de CV-installatie geplaatst (Intergas HR 2005). De 4e (slaap)kamer heeft een ruime wandkast en kan prima ingericht worden als slaapkamer maar ook bijvoorbeeld als werk- of relaxruimte. De gehele verdieping is netjes afgewerkt met een donkere laminaatvloer en lichte afwerking van de wanden en plafonds.

De achtertuin

De achtertuin is, net zoals de gehele woning, met zorg en aandacht afgewerkt! Gelegen op het zuidoosten geniet je hier heerlijk van de zon! De veranda is een echte plus! Zo zit je lekker beschut. Ook over de praktische kant is nagedacht! Door te kiezen voor beloopbaar melkglas aan de bovenzijde is het ook nog eens onderhoudsvriendelijk!

De tuin heeft een afmeting van 9,9x5,5, twee buitenkranen en is volledig bestraat met antracietkleurige keramische tegels van 60x120. De keuze van beplanting, de druivenrank, de tuinverlichting en de fontein maken het dat de tuin een sfeervolle uitstraling heeft! De afwatering is aangesloten op de riolering en de achterom is bereikbaar via een beveiligde poort.

De stenen berging is voorzien van elektra en ideaal voor extra bergruimte.



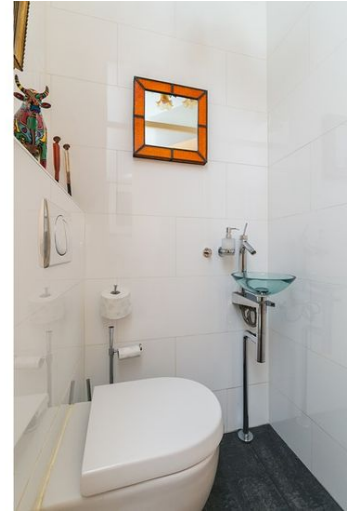
Omschrijving Kick Smitweg 28

Wat maakt deze woning zo bijzonder:

- Gelegen op het geliefde en historische 'Droste terrein'
- Nabij dagelijkse voorzieningen en snelweg naar Amsterdam en Schiphol
- Tuingerichte woonkamer met openslaande deuren
- Ruime keuken met brede raampartij en nette keuken inrichting
- Nette toiletruimte en badkamer
- 4 (slaap)kamers netjes afgewerkt
- Zonnige achtertuin met veranda en eigen achterom middels beveiligde poort
- De gehele woning is netjes afgewerkt en goed onderhouden
- Eventueel is er op korte afstand een ondergrondse parkeerplaats te huur
- De woning is voorzien van vloer- dak- en spouwmuurisolatie, dubbelglas



Kick Smitweg 28 in beeld















Alle kenmerken op een rij

Status	verkocht onder voorbehoud
Adres	Kick Smitweg 28
Postcode	2031 VL
Plaats	Haarlem
Land	Nederland
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	2004
Woonoppervlakte (m ²)	110
Inhoud (m ³)	409
Aantal woonlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
C.V. ketel	Intergas HR Kompakt, 2005, combi, eigendom
Energielabel	B, tijdelijk



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

