



CRUQUIUS  
Oude Kruisweg 72

Vraagprijs  
€ 485.000,- k.k.

# Bouw je droomhuis!

Prachtig perceel op een top locatie



**Keijser &  
Drieman**  
NVM MAKELAARS

023 532 1516 | [haarlem@keijserdrieman.nl](mailto:haarlem@keijserdrieman.nl)  
[www.keijserdrieman.nl](http://www.keijserdrieman.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:  
ca. 1901

Soort:  
eengezinswoning

kamers:  
5

Inhoud:  
ca. 500 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte:  
c. 105 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte:  
3926 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte:  
ca. 26 m<sup>2</sup>



# Omschrijving

Op zoek naar een mooi perceel om zelf jouw droomhuis te bouwen? Dan is een bezichtiging van deze locatie zeker de moeite waard.

Deze vrijstaande woning ligt op een perceel van maar liefst 3926 m<sup>2</sup>. De woning zelf verkeerd in een slechte staat van onderhoud en de logische keuze is om deze woning te slopen en zelf jouw eigen droomhuis te (laten) bouwen. Een gedeelte van het perceel (589m<sup>2</sup>) betreft een opstalrecht van het Hoogheemraadschap, waarbij je de mogelijkheid hebt om dit ook in eigendom te krijgen.

De huidige woning is gebouwd omstreeks 1900, heeft een totale oppervlakte van ca. 131m<sup>2</sup> en een inhoud van ca. 500m<sup>3</sup>. Voor de bouwmogelijkheden verwijzen wij naar het Omgevingsloket van de overheid en de gemeente Haarlemmermeer. Achter de woning ligt een groot perceel van 3140m<sup>2</sup> welke thans in gebruik is als tuin. Het gehele perceel heeft de bestemming Wonen.

De woning ligt op een uitstekende locatie, in een groene woonomgeving tussen Hoofdorp en Heemstede. In de nabijheid zijn meerdere basisscholen, sportverenigingen, Woonboulevard Cruquius, recreatiepark "de Groene Weelde" en de Haarlemmermeersche Golfclub. Via de diverse uitvalswegen zijn de omliggende steden als Haarlem en Amsterdam goed bereikbaar.

## Indeling

Begane grond: entree, keuken, badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet, gang, voorkamer, toegang naar de garage en woonkamer en-suite met schuifpui naar de tuin.  
1e etage: ruime overloop en 2 slaapkamers.

## Bijzonderheden woning:

- woonoppervlakte: ca. 105m<sup>2</sup> en ca. 26m<sup>2</sup> inpandige garage;
- perceeloppervlakte van 3926m<sup>2</sup> waarvan 589m<sup>2</sup> opstalrecht;
- retributie opstalrecht € 651,- per jaar;
- verwarming middels c.v.-installatie;
- voorzien van zonnepanelen;
- staat van onderhoud is slecht en sloop/ nieuwbouw is de beste optie;
- de woning wordt met een "as is, where is" clause verkocht;
- oplevering in overleg.

Looking for a nice plot to build your own dream home? Then a visit to this location is definitely worth it.

This detached house is located on a plot of no less than 3926 m<sup>2</sup>. The house itself is in a poor state of maintenance and the logical choice is to demolish this house and build your own dream home. Part of the plot (589m<sup>2</sup>) concerns a building right of the Hoogheemraadschap, whereby you have the possibility to also acquire ownership of this.

The current house was built around 1900, has a total surface area of approx. 131m<sup>2</sup> and a volume of approx. 500m<sup>3</sup>. For the development possibilities we refer to the "Omgevingsloket" of the government and the municipality of Haarlemmermeer. Behind the house is a large plot of 3140m<sup>2</sup> which is currently used as a garden.

The house is in an excellent location, in a green residential area between Hoofddorp and Heemstede. In the vicinity are several primary schools, sports clubs, "Woonboulevard Cruquius", recreation park "de Groene Weelde" and the Haarlemmermeersche Golf Club. The surrounding cities such as Haarlem and Amsterdam are easily accessible due to the various arterial roads.

#### Layout

Ground floor: entrance, kitchen, bathroom with shower, sink and toilet, hallway, front room, access to the garage and living room en-suite with sliding doors to the garden.

1st floor: spacious landing and 2 bedrooms.

#### Details of the house:

- living area: approx. 105m<sup>2</sup> and approx. 26m<sup>2</sup> garage;
- plot area of 3926m<sup>2</sup> of which 589m<sup>2</sup> building rights;
- building rights fee € 651,- per year;
- heating by means of central heating system;
- equipped with solar panels;
- state of maintenance is poor and demolition/new construction is the best option;
- "as is, where is" clause is applicable;
- handover of the keys in consultation.

















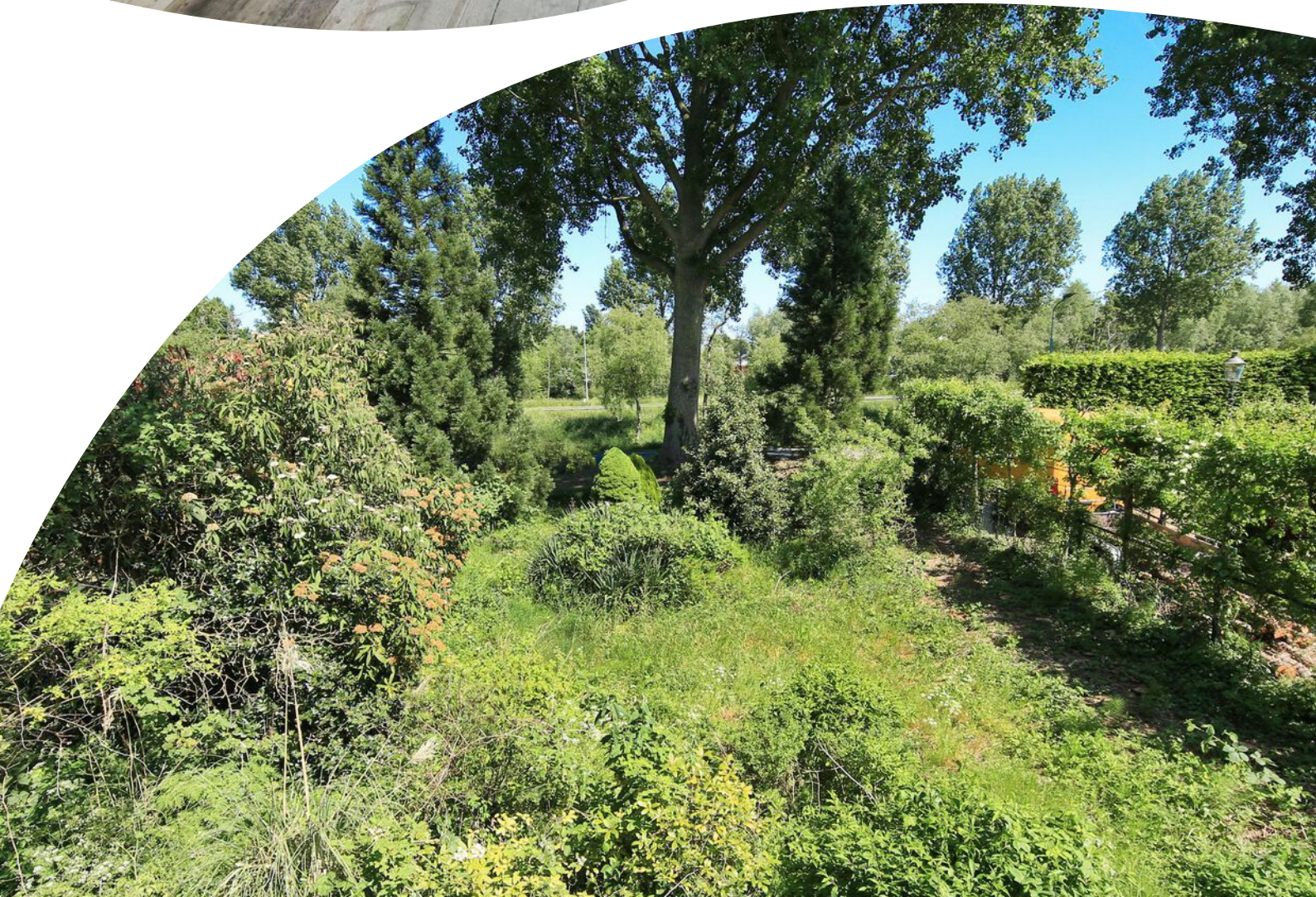


































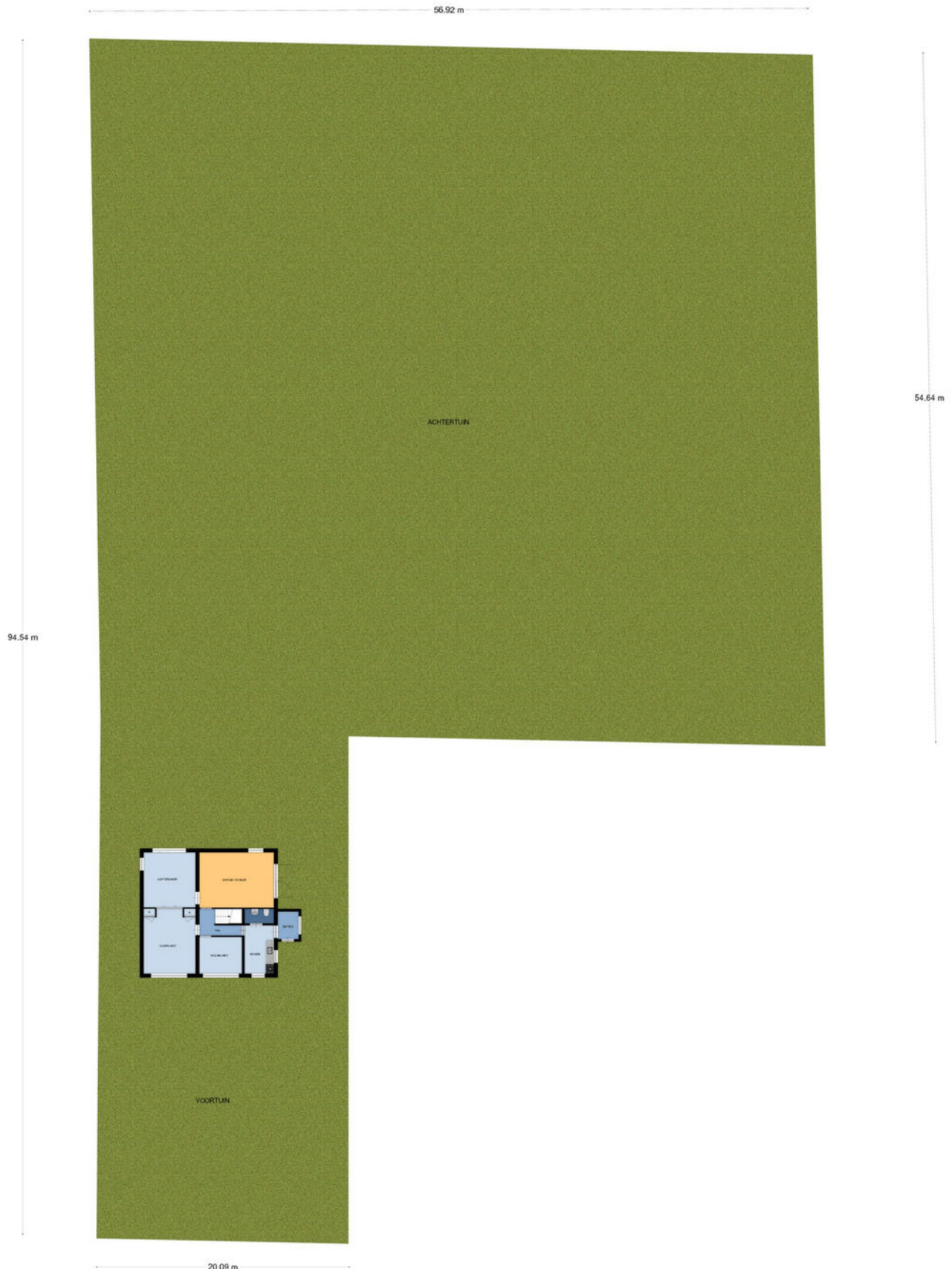








# Plattegrond





# Plattegrond

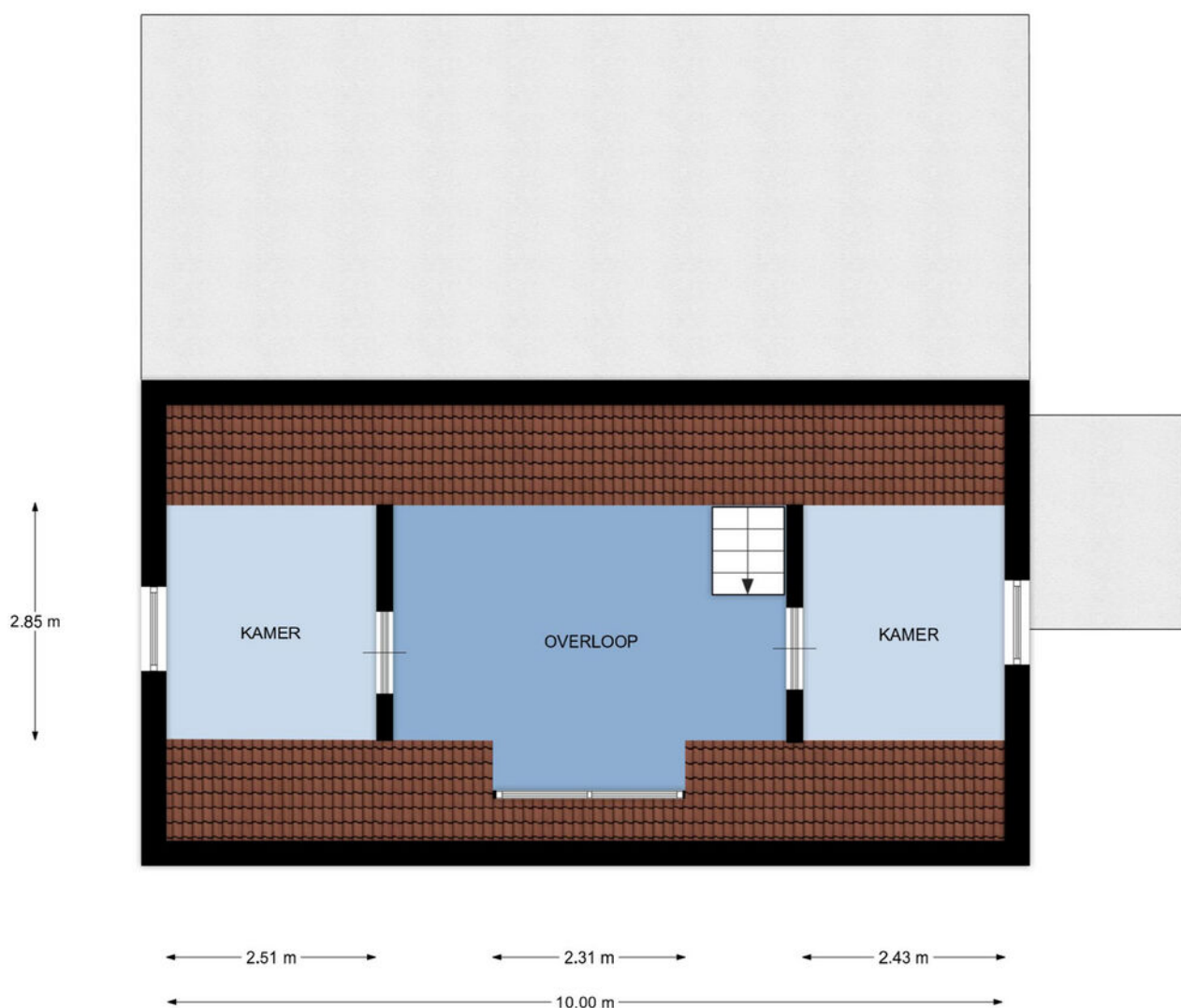


## Begane grond, Oude Kruisweg 72 te Cruquius

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



# Plattegrond



## 1e Verdieping, Oude Kruisweg 72 te Cruquius

De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Kruisweg 72



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Haarlemmermeer

AD

2505

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 februari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

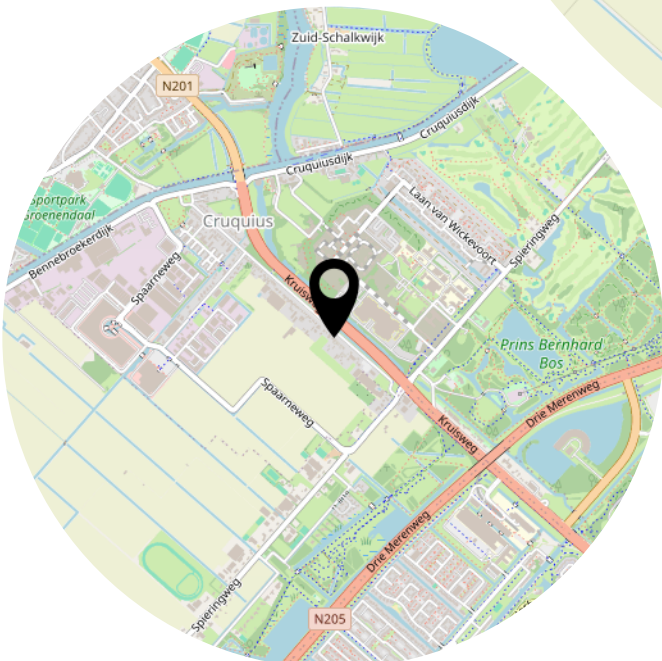
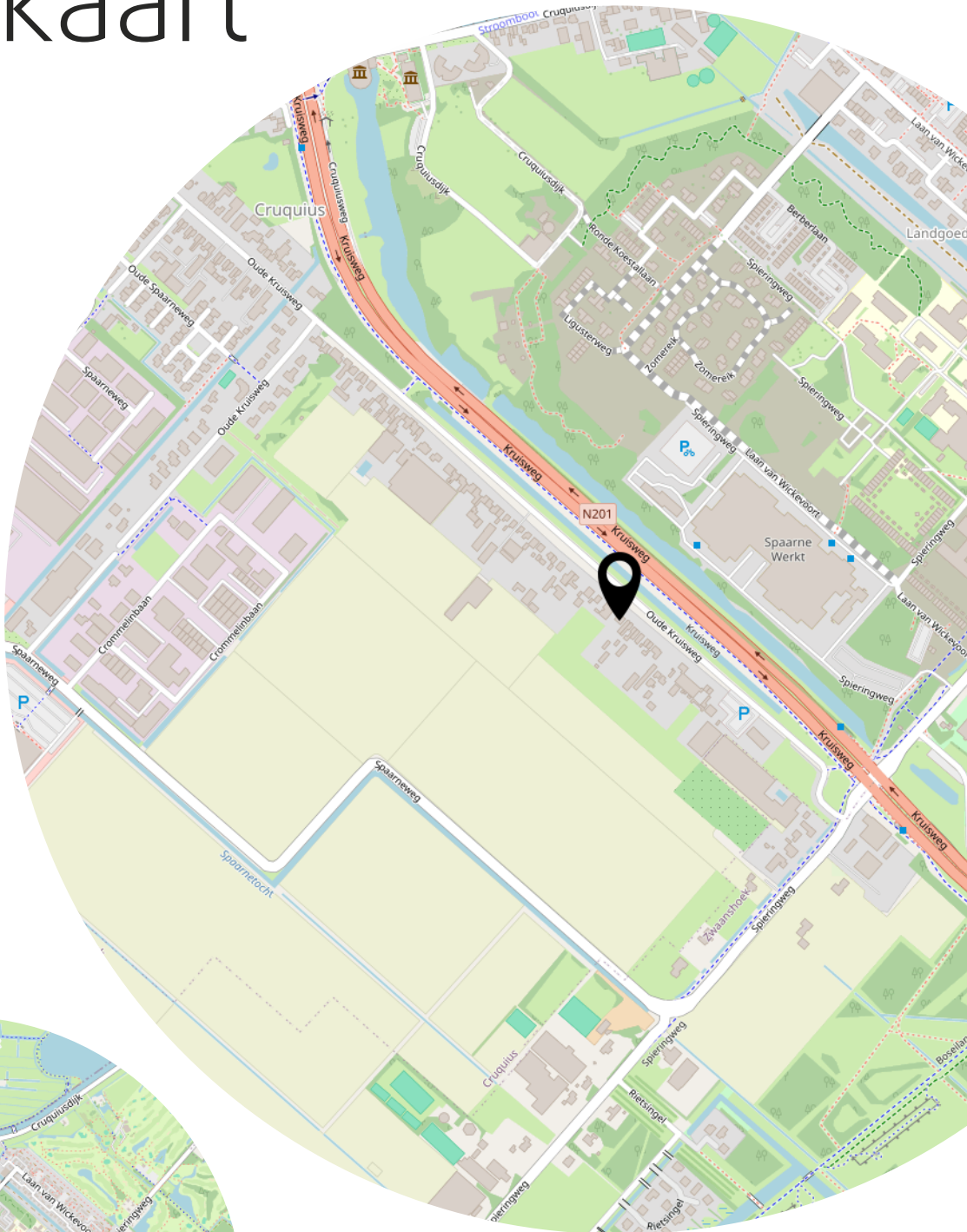
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



# Locatie op de kaart





*De onderstaande clausules zullen worden opgenomen in de koopakte*

#### ***'As is where is'***

*Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 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 aansprakelijkheid 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. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.*

#### ***Notariskeuze***

*De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10 km. rondom de woning.*

*Deze koop is tot stand gekomen onder het beding "kosten koper". Derhalve neemt de koper kosten als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel en kantoorkosten voor zijn rekening.*

*Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:*

*\* € 250,00 inclusief BTW en kadasterkosten ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (per geheel royement)*

*\* € 350,00 inclusief BTW ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (per gedeeltelijk royement)*

*\* € 75,00 inclusief BTW en legalisatiekosten ten behoeve van het opstellen van een verkoopvolmacht*

*\* € 15,00 inclusief BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoedoverboeking).*

*Indien de kosten meer bedragen dan bovenstaande tarieven, is verkoper gerechtigd deze door te belasten aan koper. Koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.*

*Koper geeft de notaris middels ondertekening van deze koopakte opdracht om dienovereenkomstig te handelen en - indien van toepassing - voormelde kosten bij hem in rekening te brengen.*

#### ***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. Indien de overeenkomst wordt ontbonden na het moment van inschrijving dan zijn in tegenstelling tot het bepaalde in artikel 13 alle inschrijfkosten voor degene die de ontbinding inroept.*

#### ***Toestemming informatie nodig volgens AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming)***

**A.1** *Bij deze verlenen partijen (koper en verkoper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoopmakelaar en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en (concept) nota van afrekening in staat gesteld*



*om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen koper en verkoper overeengekomen zijn in de getekende koopovereenkomst.*

**A.2** *Bij deze verlenen partijen (koper en verkoper) toestemming aan de verkoopmakelaar die het recht heeft de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 18 van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.*

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.*



## ALGEMENE INFORMATIE

### Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat het voorgenoemde slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

### Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de verkopende makelaar.

### Bieden:

Een woning verkopen en kopen kan op verschillende manieren:

Één daar van is **per inschrijving\***, een methode waarbij diverse belangstellenden tegelijk een bod uitbrengen. Er wordt dan een uiterste dag en tijdstip voor genoemd door de makelaar waarop alle voorstellen binnen horen te zijn. Nadat bekend is gemaakt dat een woning via inschrijving in de verkoop komt, heeft u enige tijd om te beslissen of u wilt gaan bieden.

Een andere, veel gebruikte methode is **het Amsterdams Biedingssysteem\***, daarbij is pas sprake van een onderhandeling wanneer 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. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.

De eerste bidder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bidder de woning wordt gegund. 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.

\*Het staat de verkoper - ook tijdens het biedingproces- vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bidder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen. Vraag bij onduidelijkheden de betreffende makelaar naar het gehanteerde biedingssysteem voor deze woning.

*Een bod dient ten allen tijde binnen één werkdag schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor (lieft per email)*

### Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en de oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.



### **Ontbindende voorwaarden**

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

### **Schriftelijke vastlegging**

Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 5de werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

### **Meetinstructie**

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.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de 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 email of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

### **Bezichtiging**

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

### **Verdere informatie**

Alle belangrijke informatie is bij de verkopend makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen kopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u worden verzonden via email. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Keijser & Drieman Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij de aankoop.

### **Disclaimer**

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel degevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



# Heeft u interesse?

Keijser & Drieman NVM Makelaars Haarlem: het fundament van zorgeloos aan- en verkopen

Keijser & Drieman NVM Makelaars is hét leidende makelaarskantoor in de aan- en verkoop van onroerende zaken (zowel bestaande woningen als nieuwbouwwoningen) en het verrichten van taxaties in Haarlem en omstreken. U vindt ons aan de rand van het historische centrum van Haarlem, op de Verspronckweg 131. Een prachtige, centraal gelegen locatie met eigen parkeergelegenheid aan één van de uitvalswegen op een goede zichtlocatie. Het biedt ons een perfecte mogelijkheid om de gehele regio te bereiken en onze woningportefeuille optimaal te presenteren aan uw potentiële koper.

Waarom kiest u voor Keijser & Drieman?

Verhuizen is niet zomaar iets. Het gaat gepaard met veel gevoel, twijfels en onzekerheden. Wij beseffen dat als geen ander. Wij begeleiden en ontzorgen u vanaf de eerste kennismaking tot en met de sleuteloverdracht bij de notaris. Dat doen we met een team van vakmensen met veel ervaring en grote betrokkenheid. Al onze makelaars zijn stuk voor stuk gecertificeerd (Kandidaat)Makelaar-Taxateur en geregistreerd bij de NVM. Wij zorgen ervoor dat uw woning zowel offline als online maximaal zichtbaar is voor de potentiële kopers. U kunt zich focussen op het gevoel.

Wilt u eens vrijblijvend kennismaken? Wij nodigen u van harte uit bij ons op de Verspronckweg 131. Ideaal te combineren met een bezoekje aan de stad .... Of bel ons op 023-532 1516.



Verspronckweg 131  
2023 BE Haarlem

023 - 5321516 | [haarlem@keijserdrieman.nl](mailto:haarlem@keijserdrieman.nl)  
[www.keijserdrieman.nl](http://www.keijserdrieman.nl)

