

Mooi wonen  
in centrum  
Haarlem



Valkestraat 25

2011 jl Haarlem

Vraagprijs € 350.000 k.k.

023-5264060  
info@huizenstede.nl  
www.huizenstede.nl



HUIZENSTED  
MAKELAARS



Soort woning

Type woning

Aantal kamers

Inhoud

Woonoppervlakte

Bouwjaar

Ligging

Verwarming

Isolatie

C.V. ketel

**Vraagprijs**

# Valkestraat 25

2011 jl Haarlem

Benedenwoning

Appartement

2

203 m<sup>3</sup>

50 m<sup>2</sup>

1926

aan rustige weg, in centrum

Cv ketel

muurisolatie, hr glas

Intergas hre 24/18a 2021

**€ 350.000 k.k.**

# Omschrijving



## RECENT GERENOVEERD 2-KAMER APPARTEMENT IN HARTJE HAARLEM!

Op zoek naar een prachtig gerenoveerd appartement in het centrum van Haarlem? Zoek niet verder! Dit appartement biedt alles wat je nodig hebt voor een heerlijke woning.

Het appartement is onlangs (2023) volledig gerenoveerd en beschikt over een aparte slaapkamer met een aangrenzende badkamer. Het appartement beschikt over een ruime woonkamer, en de moderne keuken is volledig uitgerust met alle benodigde apparatuur die verwacht mag worden.

Het appartement is gelegen op een rustige locatie in het historische centrum van Haarlem aan de Spaarne, op loopafstand van vele restaurants, cafés, winkels en bezienswaardigheden. Het energielabel van het appartement is A, wat betekent dat het een energiezuinige woning is waardoor lage maandelijkse energiekosten.

### INDELING:

Parterre: Entree, woonkamer met open keuken voorzien van kookeiland en v.v. inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combioven, vaste kast achter de keuken voorzien van C.V.-ketel en wasmachine aansluiting, apart toilet met fonteintje, slaapkamer met badkamer voorzien van inloopdouche en wastafelmeubel.

### BIJZONDERHEDEN:

- ~ Woonoppervlakte 50 m<sup>2</sup>, inhoud 203 m<sup>3</sup>;
- ~ Bouwjaar ca. 1926; echter in 2023 volledig vernieuwbouwd incl. nieuwe kozijnen;
- ~ Zo te betrekken;
- ~ Verwarming middels C.V.-combi (ketel INTERGAS HRE 24/18a);
- ~ Voorzien van HR+ glas, muurisolatie, plafonds dubbel geïsoleerd;
- ~ Energielabel A;
- ~ Vloerverwarming;
- ~ In hartje centrum;
- ~ Fundering op staal;
- ~ Oplevering kan snel.

























# Energie­label

# Valkestraat 25

## 2011 jl Haarlem

Energie­label woningen

Registratienummer  
937431722

Datum registratie  
17-04-2023

Geldig tot  
03-04-2033

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energie­label

# A



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Combiketel	nee ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

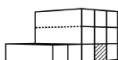
### Over deze woning

Adres  
Valkestraat 25  
2011JL Haarlem  
BAG-ID: 0392010000065760

Detailaanduiding

Bouwjaar 1926  
Compactheid 1,13  
Vloeroppervlakte 50 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning onderste  
bouwlaag



### Opnamedetails

Naam  
L. Vinagre de Freitas

Examnummer  
88181047

Certificaathouder  
Duurzaam Energieloket

Inschrijnummer KvK-nummer  
SKGIKOB.012213 65135121

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname

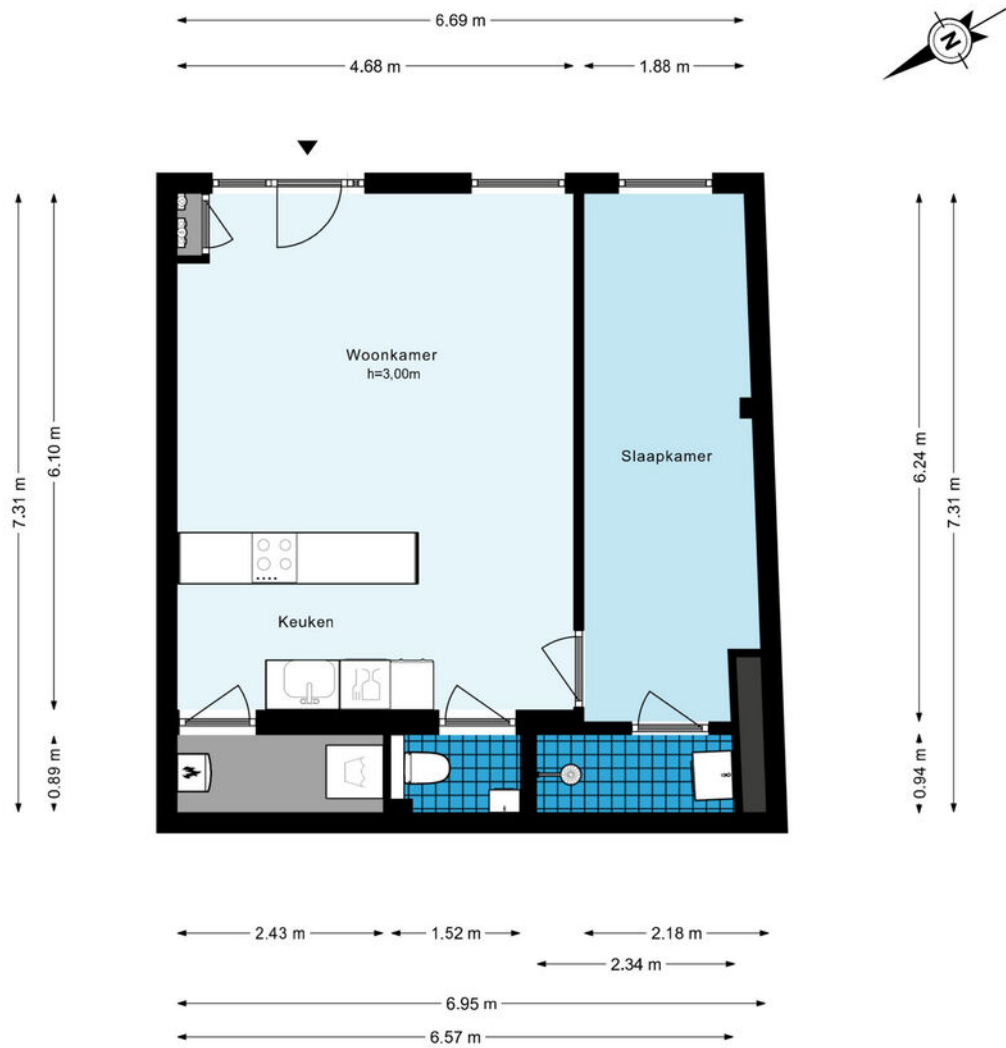


Plattegrond

Valkestraat 25

2011 jl Haarlem

Valkestraat 25 - Haarlem  
Begane grond



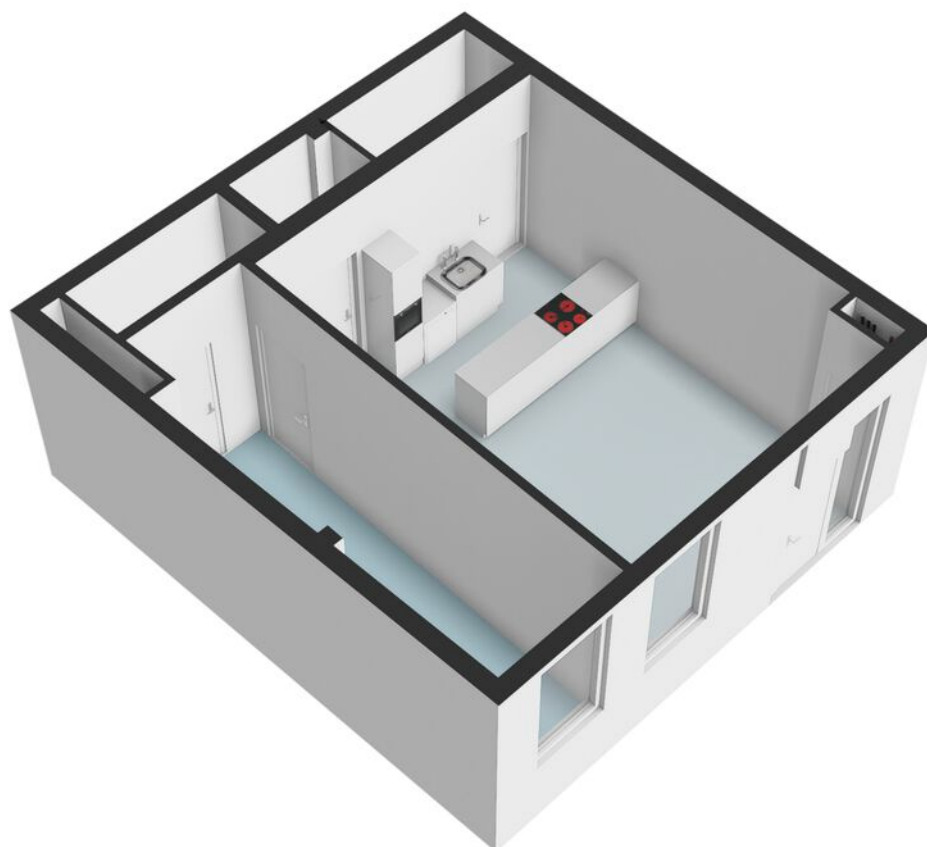
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl



Plattegrond

Valkestraat 25

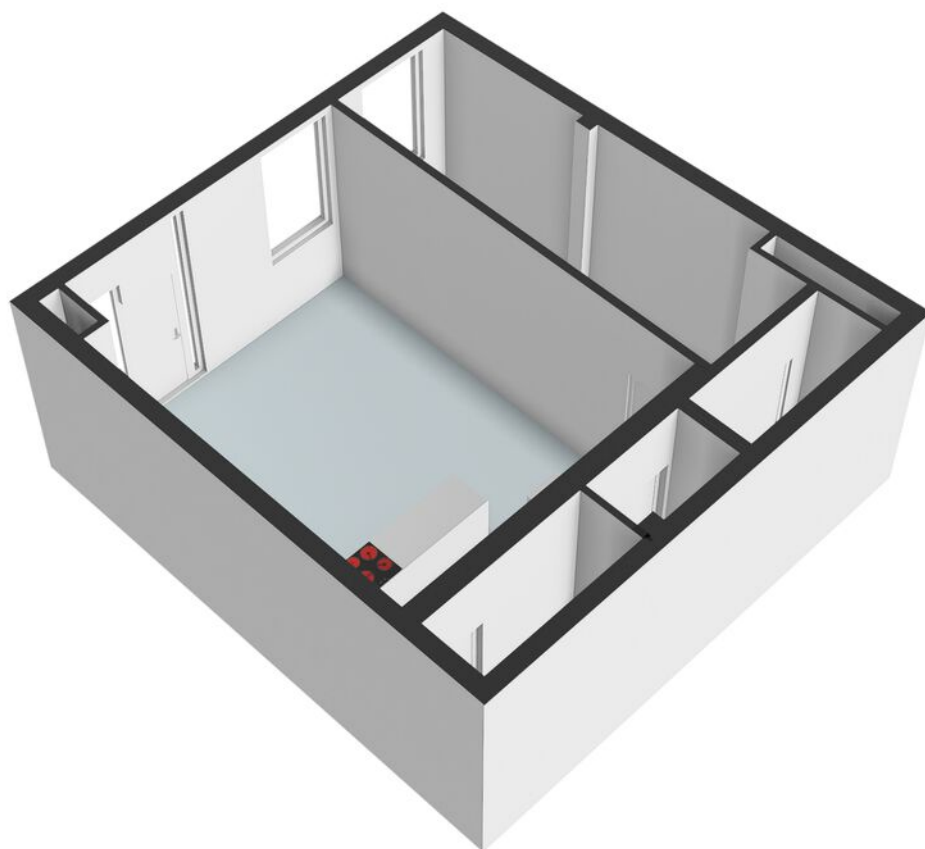
2011 jl Haarlem



Plattegrond

Valkestraat 25

2011 jl Haarlem



Plattegrond

Valkestraat 25

2011 jl Haarlem

Schaalcontrole



## MEETRAPPOR

## Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Huizenstede makelaars** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object:	Woning
Adres:	Valkestraat 25
Postcode:	2011JL
Plaats:	Haarlem
Meetmethode:	Meetinstructies BBMI; type A : Op locatie gemeten
Certificaatnummer:	WMNL-00002
Datum meetopname:	27 maart 2024
Datum meetrapport:	28 maart 2024

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen Meetinstructies 2019; Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden.

## Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BG	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	54,80	54,80 m <sup>2</sup>
G.O. Wonen	49,50	49,50 m <sup>2</sup>
G.O. Overige inpandige ruimte	-	0,00 m <sup>2</sup>
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	-	0,00 m <sup>2</sup>
G.O. Externe bergruimte	-	0,00 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Vides	-	0,00 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Trapgaten	-	0,00 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Tarra	5,30	5,30 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: h<1.50m	-	0,00 m <sup>2</sup>
Bruto Inhoud woning	202,76	202,76 m <sup>3</sup>

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam,  
Woning Media Nederland

# Kadastrale kaart


# Valkestraat 25

2011 jl Haarlem

Kadastrale kaart

Uw referentie: Valkestraat 25



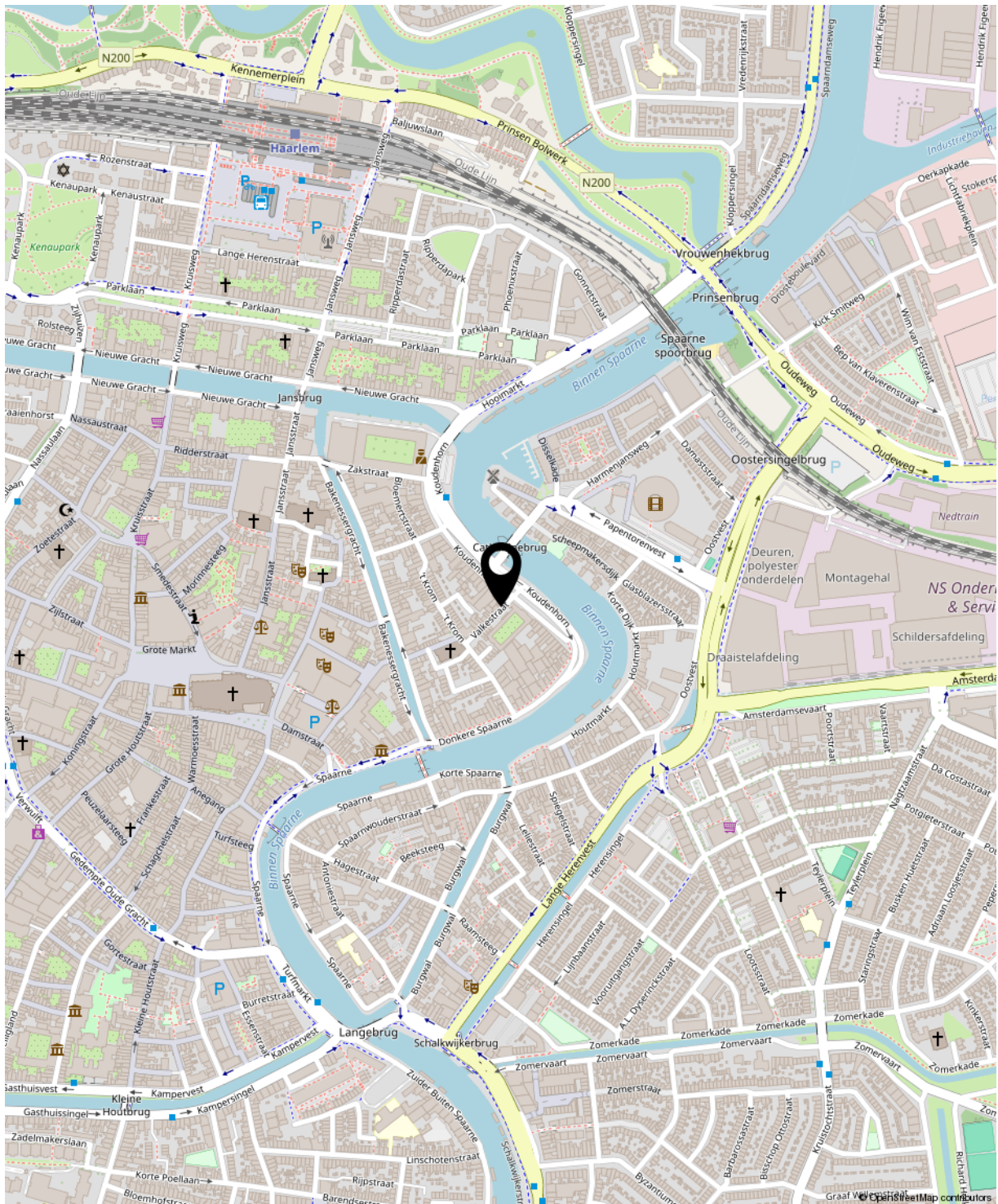
<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500  Kadastrale gemeente Haarlem Sectie D Perceel 9063	
--------------------	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2024  
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.

Locatie  
op de  
kaart

Valkestraat 25  
2011 jl Haarlem



# Clausules



## Amsterdams 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 eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, 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 de 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 met een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

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

## Aanvullende clausules op te nemen in koopakte:

### \*Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Vanaf 2028 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en 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.

### \*Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 98 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

### \*Omgevingsrapportage

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen terzake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie rapport afgegeven door de gemeente Haarlem d.d. 5 april 2024, welke onverbrekkelijk verbonden is aan onze koopovereenkomst. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het rapport.

### \*Funderingsclausule

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

### \*Notaris

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, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

# Clausules



## **\*Gebruikersclausule**

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nimmer zelf gebruikt heeft en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van c.q. de gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn dergelijk eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper.

## **\*Eigen bijdrage of servicekostenverhoging voor datum overdracht- transport**

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de V.v.E. kan worden besloten na het tot stand komen van deze koopovereenkomst maar voor 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 V.v.E. c.q. administrateur/bestuurder. Koper is bekend dat de V.v.E. thans niet actief is.

## **\*Slapende vereniging van eigenaren**

Koper(s) zijn ermee bekend dat het gekochte appartementsrecht deel uit maakt van een zgn. slapende Vereniging van Eigenaren. Wettelijk gezien dient een Vereniging van Eigenaren actief te zijn en per 1 mei 2008 een reservefonds te hebben

## **\*Overbrugging**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het gekochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het voorstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren, vrij van hypotheek, welke dan ook.

## **\*Toelichtingsclausule NEN2580**

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 gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **\*Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

## **\*Energieprestatiecertificaat**

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 vóór 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.

## **Recht van gunning**

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



# Clausules



## **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij de makelaar. Eventueel in deze brochure opgenomen bijlagen omtrent bodemgesteldheid, funderingen, ed.

## **Voorbehouden**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, afmetingen, oppervlakten etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht 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.

## **Nadere informatie**

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen gegevens aan u verzonden of gemaild/gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Uw  
makelaar

Huizenstede Makelaardij  
Schotersingel 155  
2023 AD Haarlem

023-5264060



**HUIZENSTEDE  
MAKELAARS**

[info@huizenstede.nl](mailto:info@huizenstede.nl)  
[www.huizenstede.nl](http://www.huizenstede.nl)