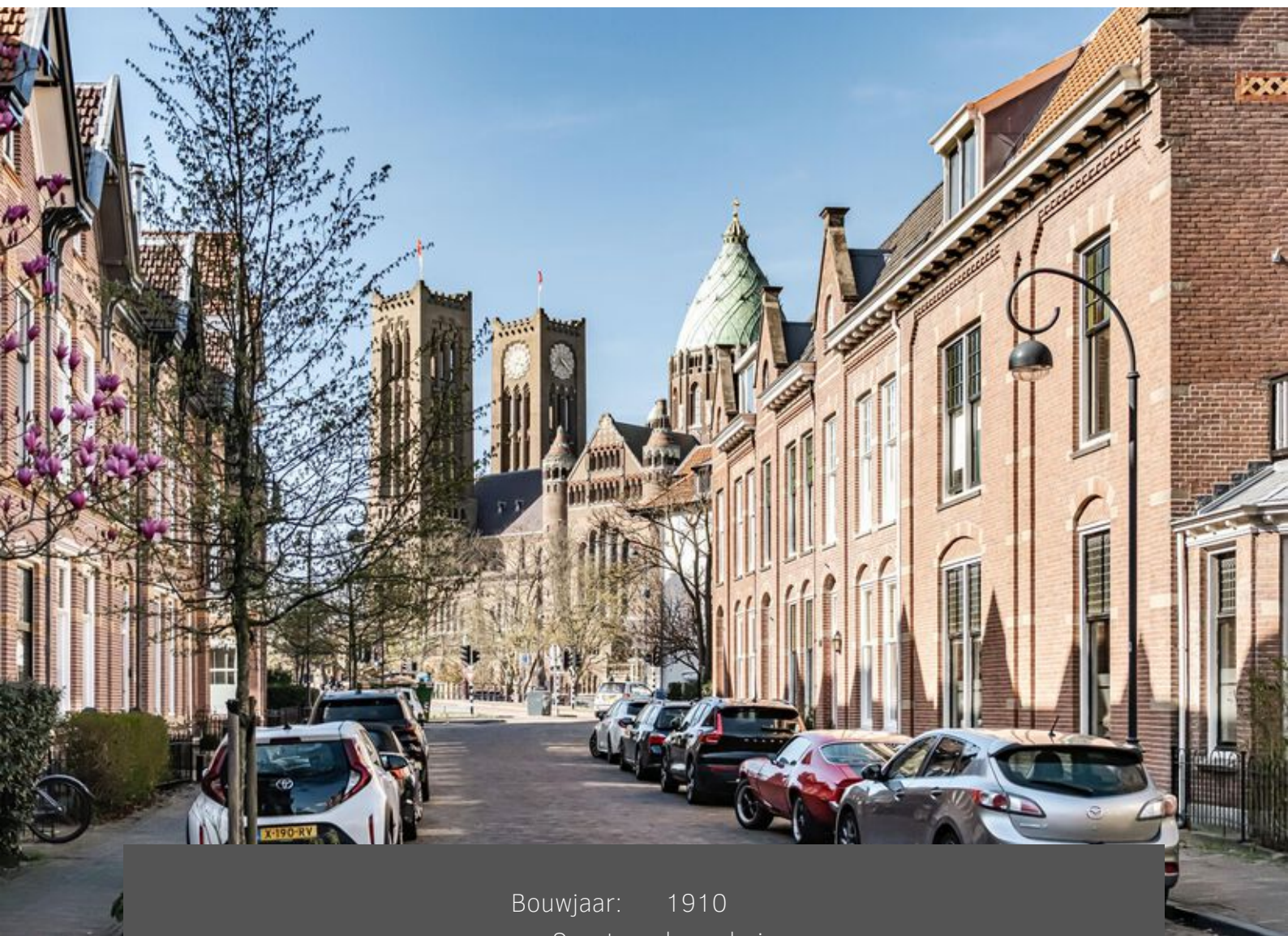


LEF
makelaars



Haarlem
Tweede Emmastraat 26

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1910
Soort:	herenhuis
Kamers:	10
Inhoud:	1263 m ³
Woonoppervlakte:	294 m ²
Perceeloppervlakte:	307 m ²
Overige inpandige ruimte:	18 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	36 m ²
Externe bergruimte:	12 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Isolatie:	dakisolatie
Energielabel:	B

Een uniek familiehuis

Licht familiehuis uit 1910 met maar liefst 294 m² woonoppervlakte en 7 slaapkamers. De unieke breedte van het huis geeft op alle verdiepingen een zee van ruimte. De zonnige achtertuin met sfeervolle veranda maakt dit huis compleet. Op loopafstand van de Haarlemse binnenstad in de zeer gewilde Koninginnebuurt!

Entree met origineel geëtste Art-Nouveau deur en marmeren vloer. Een royale woonkamer en-suite met aangrenzende serre aan de achterzijde, een half open woonkeuken, extra zijkamer en een grote kelderruimte. De riante en sfeervol aangelegde achtertuin van ruim 20 meter diep op het zuidwesten biedt een oase van rust, groen en veel privacy midden in de stad. Een veranda met loungeset, chill-ruimte, terrasverwarmer en gaskachel en een warme buitendouche! Achterin een vrijstaande houten schuur en toegang tot een achterom, ideaal voor gezinnen met kinderen.

Verdeeld over de verdiepingen zijn er maar liefst 7 slaapkamers allen voorzien van eikenhouten vloeren, een stijlvolle badkamer met terrazzovloer en vloerverwarming, een waskamer en een technische ruimte met veel bergruimte. Bovendien is er op de tweede etage een ruim dakterras waar je kunt genieten van de ondergaande zon. Tot slot is de locatie ideaal: met perfecte ligging op loopafstand van het historische centrum van Haarlem, scholen, winkels en het stadsbos de Haarlemmerhout. Duinen en strand op 20 minuten fietsen.

Deze ruimtelijke, goed onderhouden gezinswoning beschikt over tal van karakteristieke stijlelementen zoals de ornamenten plafonds, hoge ramen, erker, visgraat parketvloer, kamer en-suite met originele schuifdeuren, zwart marmeren schouwen, paneeldeuren en het prachtige trappenhuis met bordestrap.

Dit royale karakteristieke en sfeervolle herenhuis heeft tal van sterke punten:

- Veel authentieke details zoals paneeldeuren, hoge ornamenten plafonds en ramen, kamer en-suite, visgraat parketvloer, schouwen etc.
- Wonen op 294 m² verdeeld over 3 woonlagen
- Op de begane grond de royale woonkamer en-suite met serre en extra zijkamer naast de vestibule
- Moderne half open woonkeuken met kookeiland voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Op de verdiepingen maar liefst 7 ruim bemeten slaapkamers
- Zonnige diepe (20 m) achtertuin op het zuidwesten met achterom
- Sfeervolle veranda met loungeset en tafels
- Grote kelderruimte
- De hoge kozijnen met grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval
- Het prachtige trappenhuis met bordestrap en glas-in-lood raam dat zorgt voor een fraaie lichtinval
- Royale badkamer met authentieke terrazzovloer, ligbad, inloofdouche en dubbel wastafelmeubel
- Prachtig energielabel B

Een uniek familiehuis

De vestibule en ruime hal met marmeren vloer en het prachtige trappenhuis met bordestrap ademen de authentieke sfeer uit 1910. Door het fraaie glas-in-lood raam is er een mooie lichtinval in het gehele trappenhuis. De extra zijkamer aan de voorzijde leent zich uitstekend als praktijkruimte, kantoor aan huis of hobby-/speelkamer.

De royale woonkamer en suite heeft zeer veel sfeer vanwege de mooie stijlelementen zoals de eikenhouten visgraat parketvloer, erker, grote raampartijen, hoog ornamentenplafond, schuifdeuren, open haard en zwart marmeren schouwen. Het zitgedeelte met erker aan de voorzijde is opvallend breed, aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met aangrenzend de serre en toegang tot de royale half open woonkeuken. Vanuit de hal is er toegang tot de grote kelderruimte.

De woonkeuken als fijn middelpunt

De lichte half open keuken is een heerlijke plek om samen te koken en in de ochtend te genieten van ontbijt en een kopje koffie. De keuken is ruim van opzet met een kookeiland met een 5-pits gasfornuis van Smeg, brede oven en een groot werkblad met veel kastruimte en een vaatwasser.

Genieten en loungen

Vanuit de keuken en via de schuifdeuren vanuit de serre betreed je de 20 meter diepe zonnige achtertuin die ligt op het zuidwesten. In deze fraai aangelegde tuin en op het aangrenzende terras (met elektrisch bedienbaar zonneschermb) kun je vanaf het vroege voor- tot het late najaar genieten van het buitenleven. Bovendien is er een sfeervolle veranda met houten meubilair waar voldoende ruimte is om 's avonds heerlijk te borrelen en te eten met vrienden. Aangrenzend een leuke chill-ruimte: een fantastische plek voor kinderen om in te spelen of slapen. Hieronder bevindt zich nog een handige bergruimte. De buitendouche zorgt voor de nodige verkoeling en achterin staat een vrijstaande houten schuur en toegang tot een achterom, ideaal voor fietsen. Tevens is de tuin voorzien van sfeervolle verlichting.

De verdiepingen

Verdeeld over de twee verdiepingen zijn er totaal 7 slaapkamers:

Aangrenzend aan de overloop van de eerste etage zijn 3 ruim bemeten slaapkamers, een riante badkamer en apart tweede toilet. De sfeervolle badkamer aan de voorkant van de woning heeft een fraaie terrazzovloer, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, heerlijk ligbad en comfortabele vloerverwarming. Aan de voorzijde een ruime slaapkamer met schouw en openslaande deuren naar het balkon. Hier heb je fenomenaal uitzicht op de Koepelkathedraal "de Basiliek Sint Bavo".

Aan de achterzijde nog eens 2 slaapkamers waarvan er één aangrenzend een serre heeft, dit is een heerlijke plek om te zitten en tot rust te komen met een fijn boek.

Een uniek familiehuis

Via de bordestrap bereik je de overloop van de tweede verdieping. Hier tref je totaal 4 riante slaapkamers; 2 kamers aan de voorzijde en 2 slaapkamers aan de achterzijde, waarvan er één toegang heeft tot het dakterras op het zuidwesten met vrij uitzicht. Een heerlijke plek om te genieten van de middag- en ondergaande zon. Tot slot de ruime wasruimte waar plek is voor een wasmachine en -droger opstelling en de mogelijkheid om een tweede badkamer te creëren. De technische ruimte met C.V. ketel (2024) beschikt tevens over veel handige bergruimte.

Woonomgeving

De ligging in de gewilde Koninginnebuurt op loopafstand van het gezellige Haarlemse centrum is absoluut ideaal te noemen. Een fijne groene buurt met alle voorzieningen die je je als gezin kunt wensen: speelpleintjes, diverse scholen, kinderopvang, openluchtzwembad de Houtvaart, diverse sportclubs en sportvelden. Buurtwinkels en diverse supermarkten in de nabije omgeving, o.a. bij Plaza West. Het oude historische centrum van Haarlem met haar vele winkels, uitgaansgelegenheden etc. is op nog geen 10 minuten lopen gelegen. Met NS-stations Haarlem en Heemstede (met verbinding naar o.a. Amsterdam en Den Haag/Rotterdam) op korte fietsafstand maakt dit een ideale locatie voor forenzen. Het fraaie Landgoed Elswout, de duinen en het strand van Bloemendaal en Zandvoort zijn zeer nabij. Tot slot zijn er diverse goede busverbindingen/haltes om de hoek en de belangrijkste uitvalswegen (o.a. de Westelijke Randweg) bereik je in een mum van tijd.

Goed om te weten:

- Bouwjaar 1910 op totaal 307 m² eigen grond
- Woonoppervlakte: 294 m² (NEN- meetrapport)
- Energielabel B
- Bouwkundig rapport ter inzage aanwezig
- Achterzijde woning begane grond en eerste etage voorzien van elektrische zonwering
- C.V. gasverwarming en warm water via C.V. ketel (Vaillant 2024) en close-in boiler
- Meterkast: 13 groepen, 2 aardlekschakelaars en 3 fase
- 15 Zonnepanelen
- Glasvezel internet Kpn en Odido
- Beschermd stadsgezicht
- Zone C-Zuid, eerste parkeervergunning € 126,36 (geen wachtlijst)
- Oplevering in overleg
- Voor maten en indeling; zie kleurenplattegrond

A unique familyhouse

Light family home from 1910 with no less than 294 m² of living space and 7 bedrooms. The unique width of the house provides a sea of space on all floors. The sunny backyard with attractive veranda completes this house. Within walking distance of the Haarlem city center in the very popular Koninginnebuurt!

This spacious, well-maintained family home has many characteristic style elements such as the ornamental ceilings, high windows, bay window, herringbone parquet floor, en-suite room with original sliding doors, black marble fireplaces, panel doors and the beautiful staircase with landing staircase. All these beautiful, authentic details refer, in a contemporary interior, to the style characteristics of more than 100 years ago.

Entrance with original etched Art Nouveau door and marble floor. A spacious living room en suite with adjoining conservatory at the rear, a half-open kitchen, extra side room and a large basement space. The spacious and attractively landscaped backyard of over 20 meters deep on the southwest offers an oasis of peace, greenery and lots of privacy in the middle of the city. A veranda with lounge set, chill-out area, patio heater and gas heater and a warm outdoor shower! At the back a detached wooden shed and access to a back entrance, ideal for families with children.

Spread over the floors there are no fewer than 7 bedrooms all with oak floors, a stylish bathroom with terrazzo floor and underfloor heating, a laundry room and a technical room with lots of storage space. In addition, there is a spacious roof terrace on the second floor where you can enjoy the setting sun.

Finally, the location is ideal: with a perfect location within walking distance of the historic center of Haarlem, schools, shops and the city forest de Haarlemmerhout. Dunes and beach 20 minutes by bike. In short, a unique family home. Make an appointment to come and have a look inside!

This spacious characteristic and atmospheric mansion has many strong points:

- Many authentic details such as panel doors, high ornamental ceilings and windows, en-suite room, herringbone parquet floor, fireplaces, etc.
- Living on 294 m² divided over 3 floors
- On the ground floor the spacious living room en-suite with conservatory and extra side room next to the vestibule
- Modern semi-open kitchen with cooking island equipped with various built-in appliances
- On the floors no less than 7 spacious bedrooms
- Sunny deep (20 m) backyard on the southwest with rear entrance
- Attractive veranda with lounge set and tables
- Large basement space
- The high frames with large windows provide plenty of light
- The beautiful staircase with landing staircase and stained glass window that provides beautiful light
- Spacious bathroom with authentic terrazzo floor, bath, walk-in shower and double washbasin
- Beautiful energy label B

A unique familyhouse

Atmosphere and character from the entrance

The vestibule and spacious hall with marble floor and the beautiful staircase with landing staircase exclude the authentic atmosphere of 1910. The beautiful stained glass window provides beautiful light in the entire staircase. The extra side room at the front is ideal as a practice room, home office or hobby/playroom. The spacious living room and suite has a lot of atmosphere because of the beautiful style elements such as the oak herringbone parquet floor, bay window, large windows, high ornamental ceiling, sliding doors, fireplace and black marble mantelpieces. The sitting area with bay window at the front is remarkably wide, at the rear is the dining area with adjacent conservatory and access to the spacious half-open kitchen. From the hall there is access to the large basement room.

Enjoy and lounge

From the kitchen and through the sliding doors from the conservatory you enter the 20 meter deep sunny backyard that faces southwest. In this beautifully landscaped garden and on the adjacent terrace (with electrically operated sunshade) you can enjoy the outdoors from early spring to late autumn. In addition, there is an attractive veranda with wooden furniture where there is enough space to have a drink and eat with friends in the evening. Adjacent is a nice chill-out area: a fantastic place for children to play or sleep. Below is a handy storage space. The outdoor shower provides the necessary cooling and at the back is a detached wooden shed and access to a back entrance,

Spread over the two floors there are a total of 7 bedrooms:

Adjacent to the landing on the first floor are 3 spacious bedrooms, a spacious bathroom and a separate second toilet. The attractive bathroom at the front of the house has a beautiful terrazzo floor, walk-in shower, washbasin, bath and comfortable underfloor heating. At the front a spacious bedroom with mantelpiece and patio doors to the balcony. Here you have a phenomenal view of the Dome Cathedral "the Basilica of Saint Bavo". At the rear 2 bedrooms, one of which has an adjacent attractive conservatory, this is a lovely place to sit and relax with a good book. Via the landing staircase you reach the landing on the second floor. Here you will find a total of 4 spacious bedrooms; 2 attractive rooms at the front and 2 bedrooms at the rear, one of which has access to the roof terrace on the southwest with unobstructed views. A lovely place to enjoy the afternoon and sunset sun. Finally, the spacious laundry room with space for a washing machine and dryer and the possibility of creating a second bathroom. The technical room with central heating boiler also has plenty of handy storage space.

- Rear of the house, ground floor and first floor, equipped with electric sun blinds
- Central heating gas heating and hot water via central heating boiler (Vaillant 2024) and close-in boiler
- Meter cupboard: 13 groups, 2 earth leakage circuit breakers and 3 phases
- 15 solar panels
- Fiber optic internet KPN and Odido
- Protected cityscape
- Zone C-South, parkinglicence € 126,36 (no waiting list)
- Delivery in consultation
- For dimensions and layout; see color plan



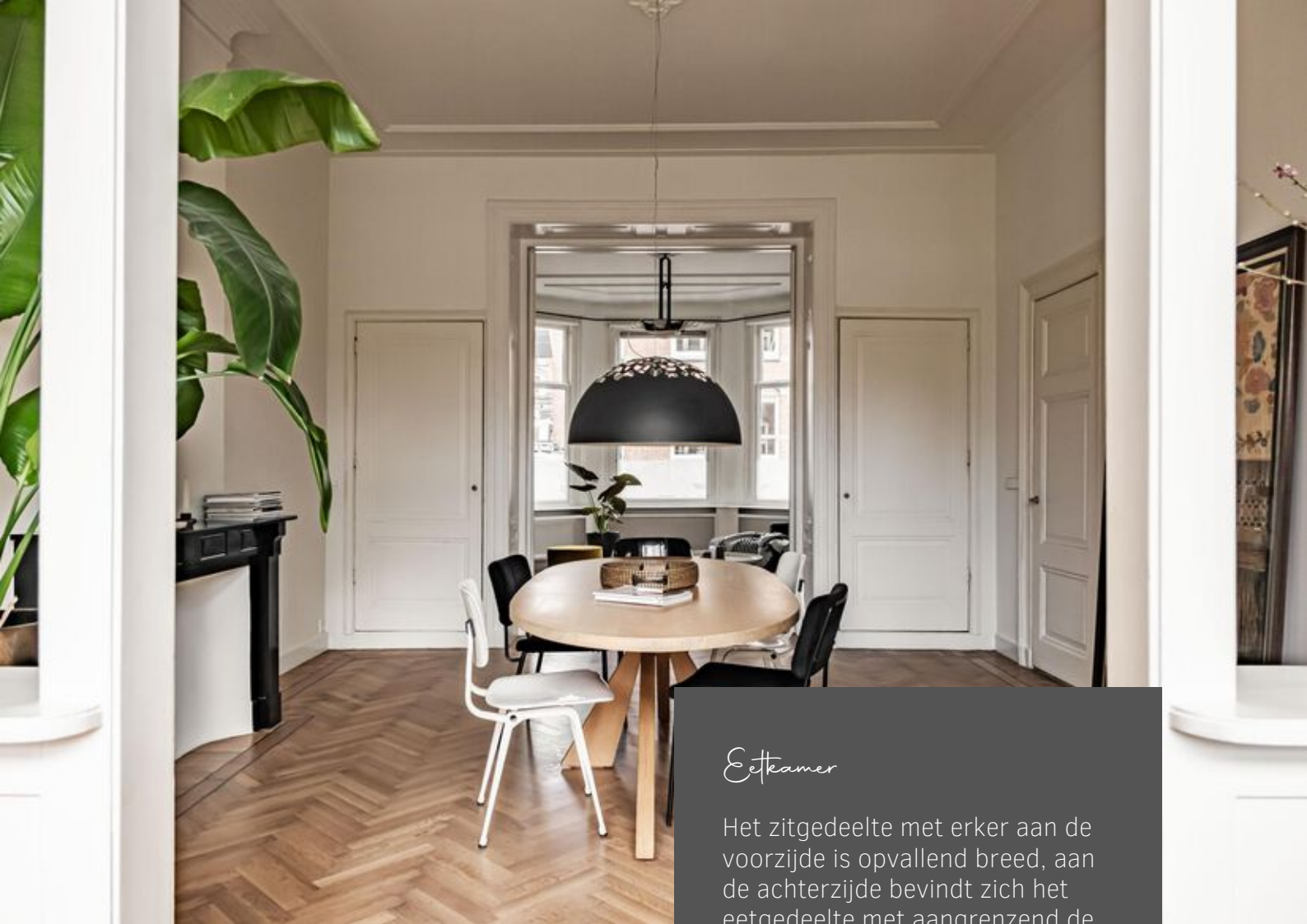


Woonkamer

De royale woonkamer en-suite heeft zeer veel sfeer vanwege de mooie stijlelementen zoals de eikenhouten visgraat parketvloer, erker, grote raampartijen, hoog ornamentenplafond, schuifdeuren, open haard en zwart marmeren schouwen.

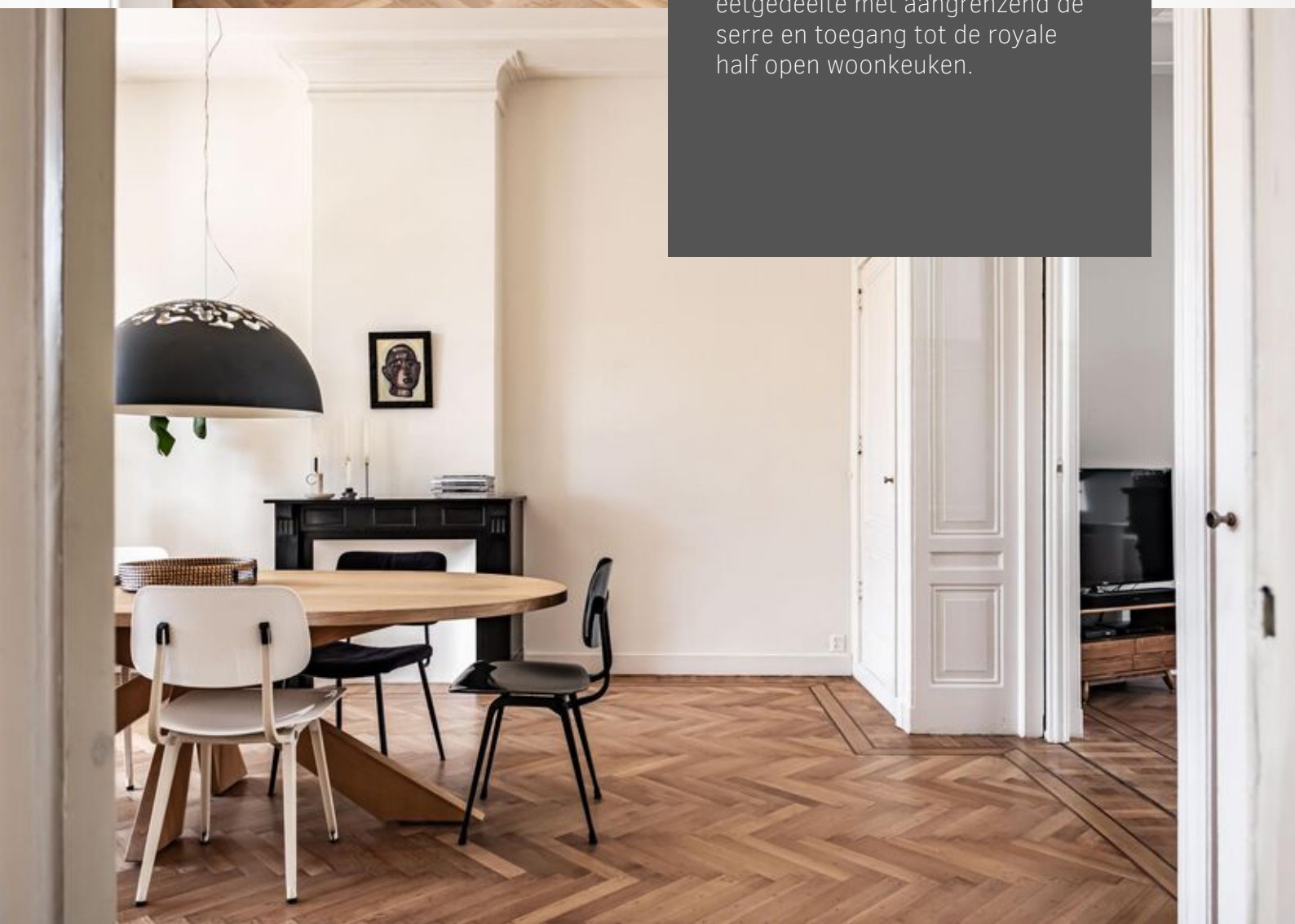






Eetkamer

Het zitgedeelte met erker aan de voorzijde is opvallend breed, aan de achterzijde bevindt zich het eetgedeelte met aangrenzend de serre en toegang tot de royale half open woonkeuken.



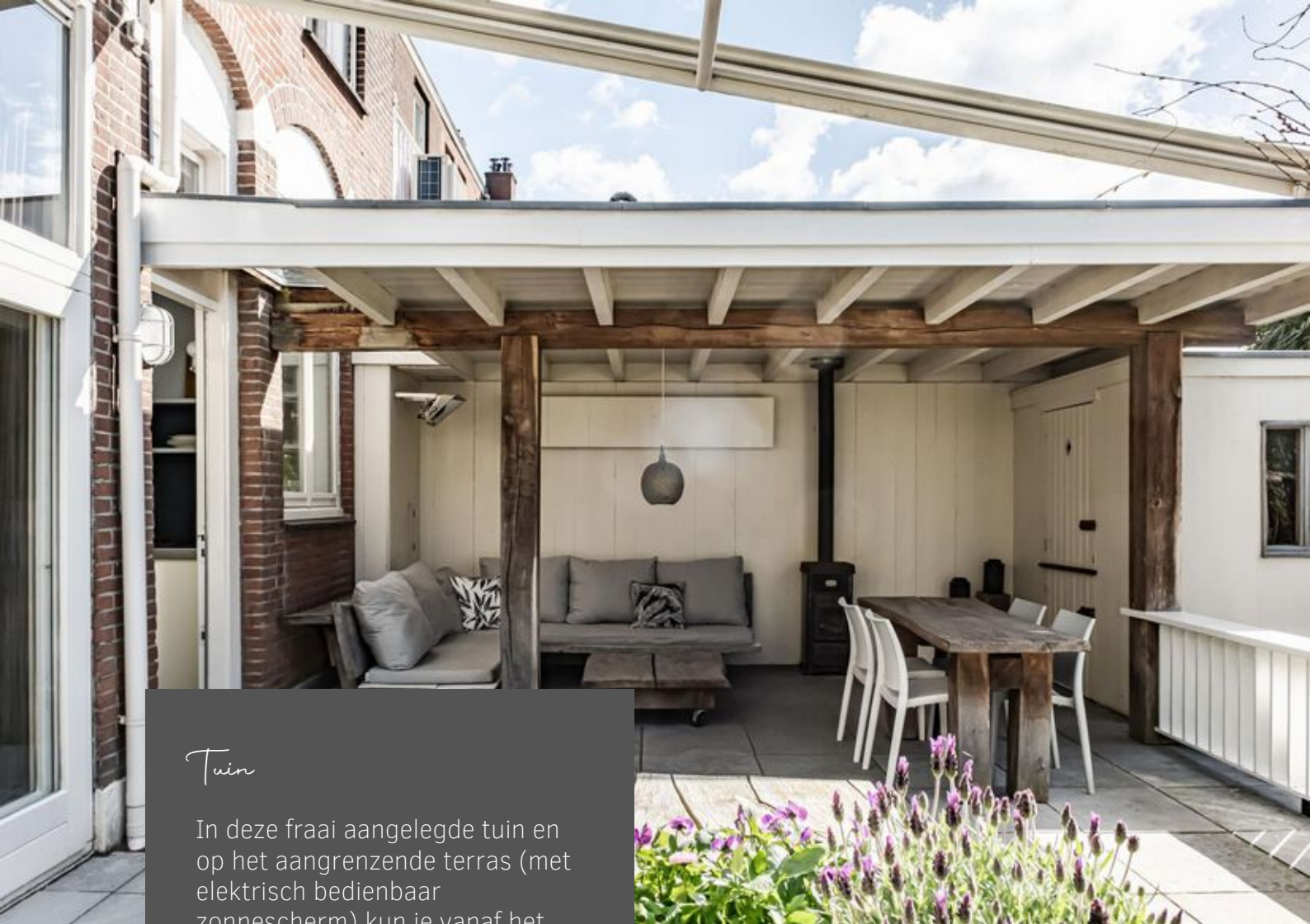


Keuken

De lichte half open keuken is een heerlijke plek om samen te koken en in de ochtend te genieten van ontbijt en een kopje koffie. De keuken is ruim van opzet met een kookeiland met een 5-pits gasfornuis van Smeg, brede oven en een groot werkblad met veel kastruimte en een vaatwasser.







Tuin

In deze fraai aangelegde tuin en op het aangrenzende terras (met elektrisch bedienbaar zonnenscherm) kun je vanaf het vroege voor- tot het late najaar genieten van het buitenleven. Bovendien is er een sfeervolle veranda met houten meubilair waar voldoende ruimte is om 's avonds heerlijk te borrelen.





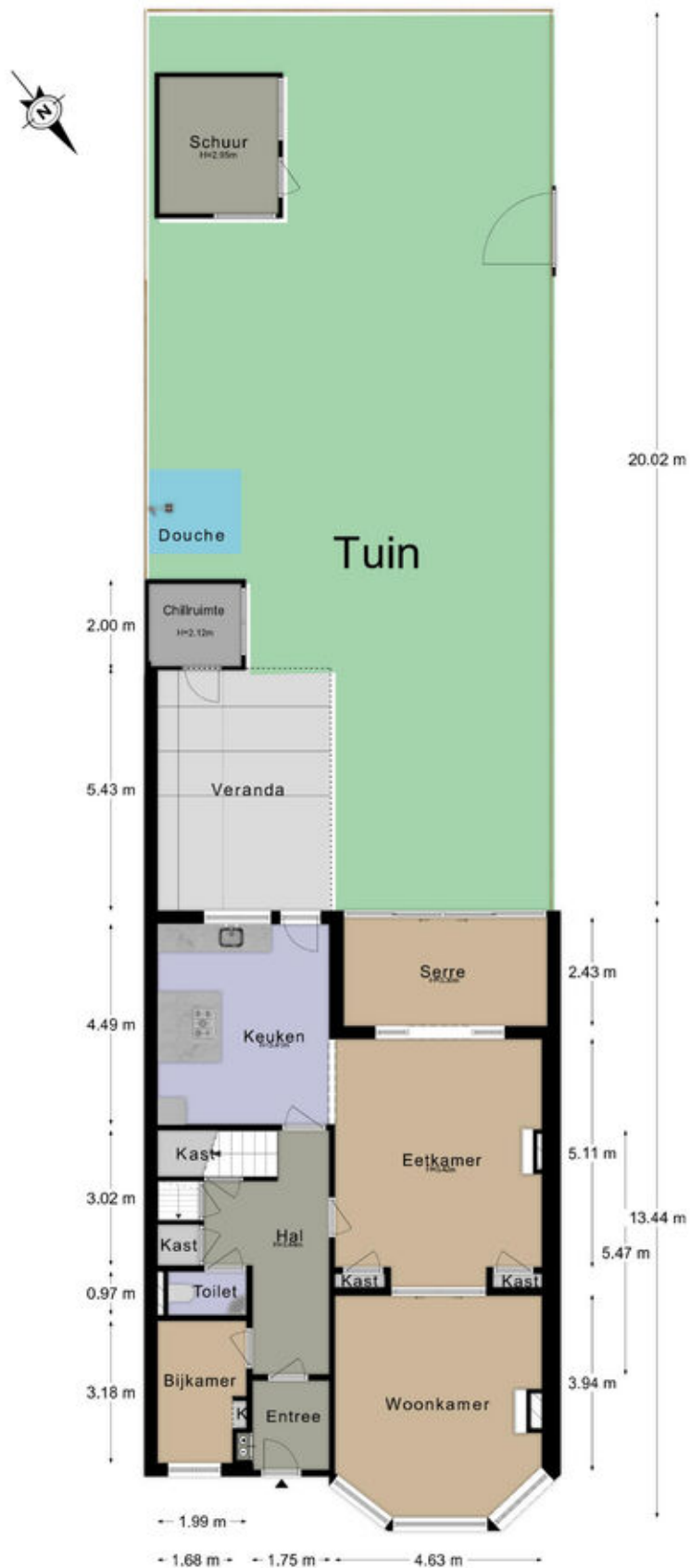
Tuin

De buitendouche zorgt voor de nodige verkoeling en achterin staat een vrijstaande houten schuur en toegang tot een achterom, ideaal voor fietsen.

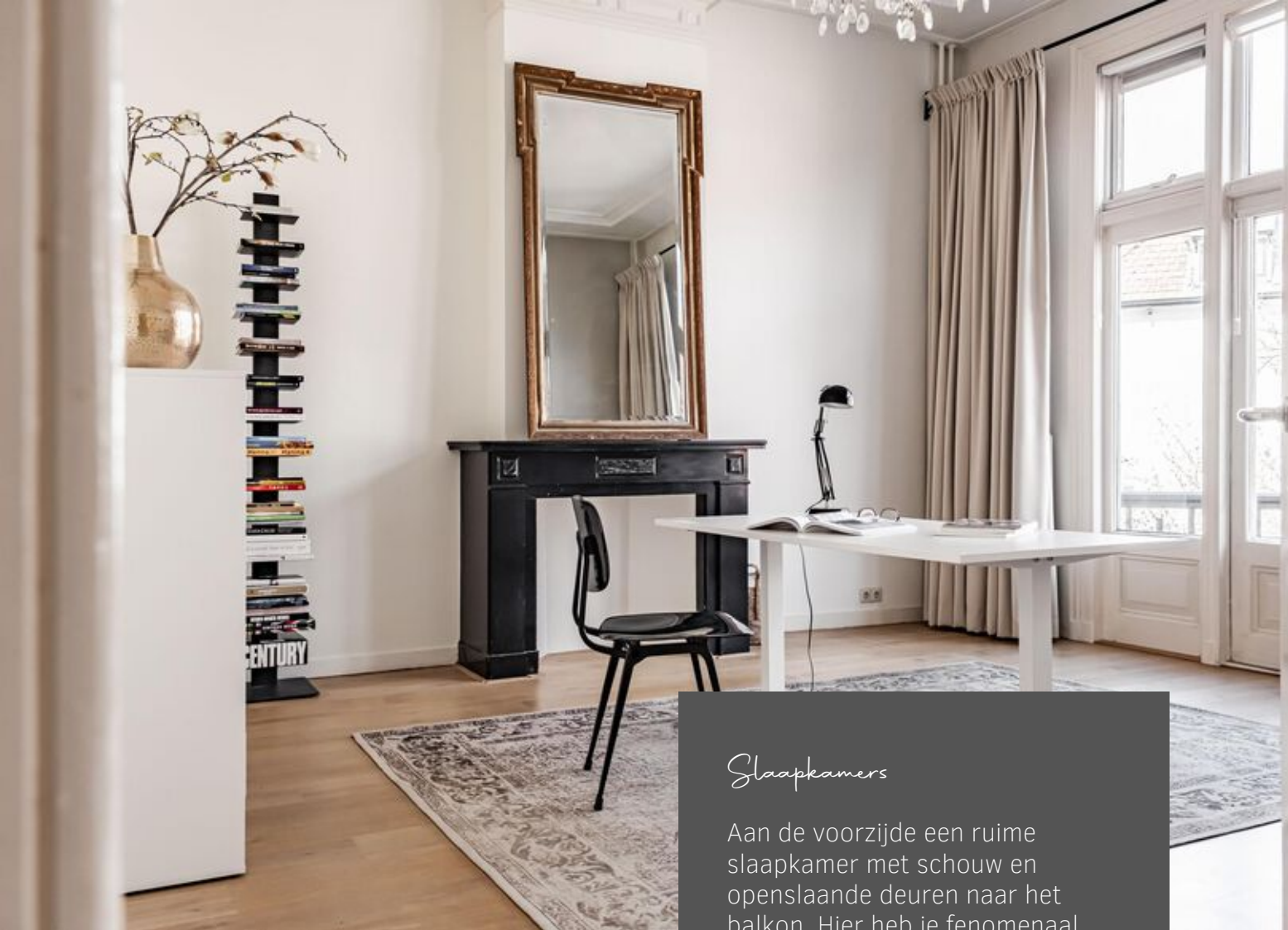




Begane grond



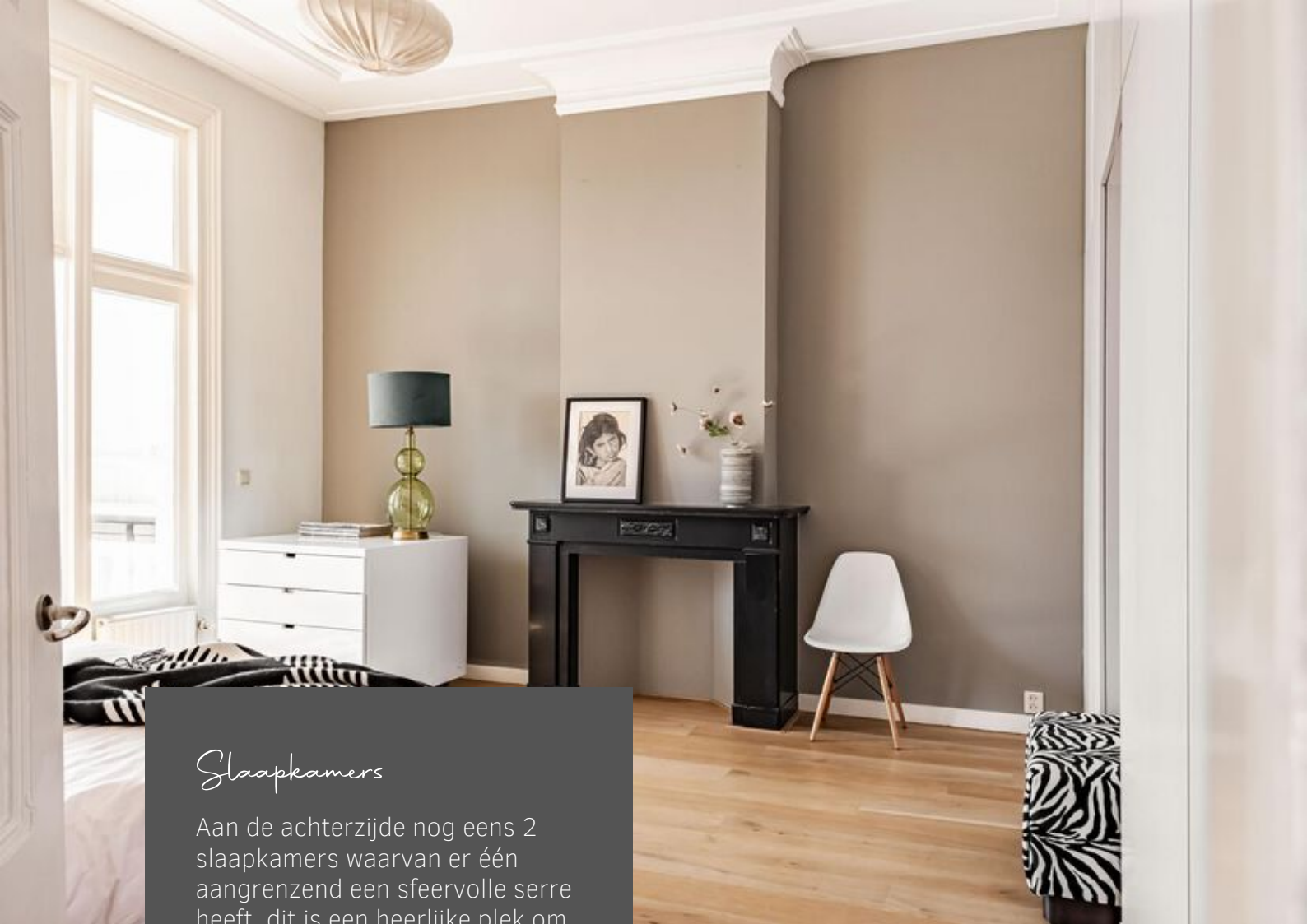




Slaapkamers

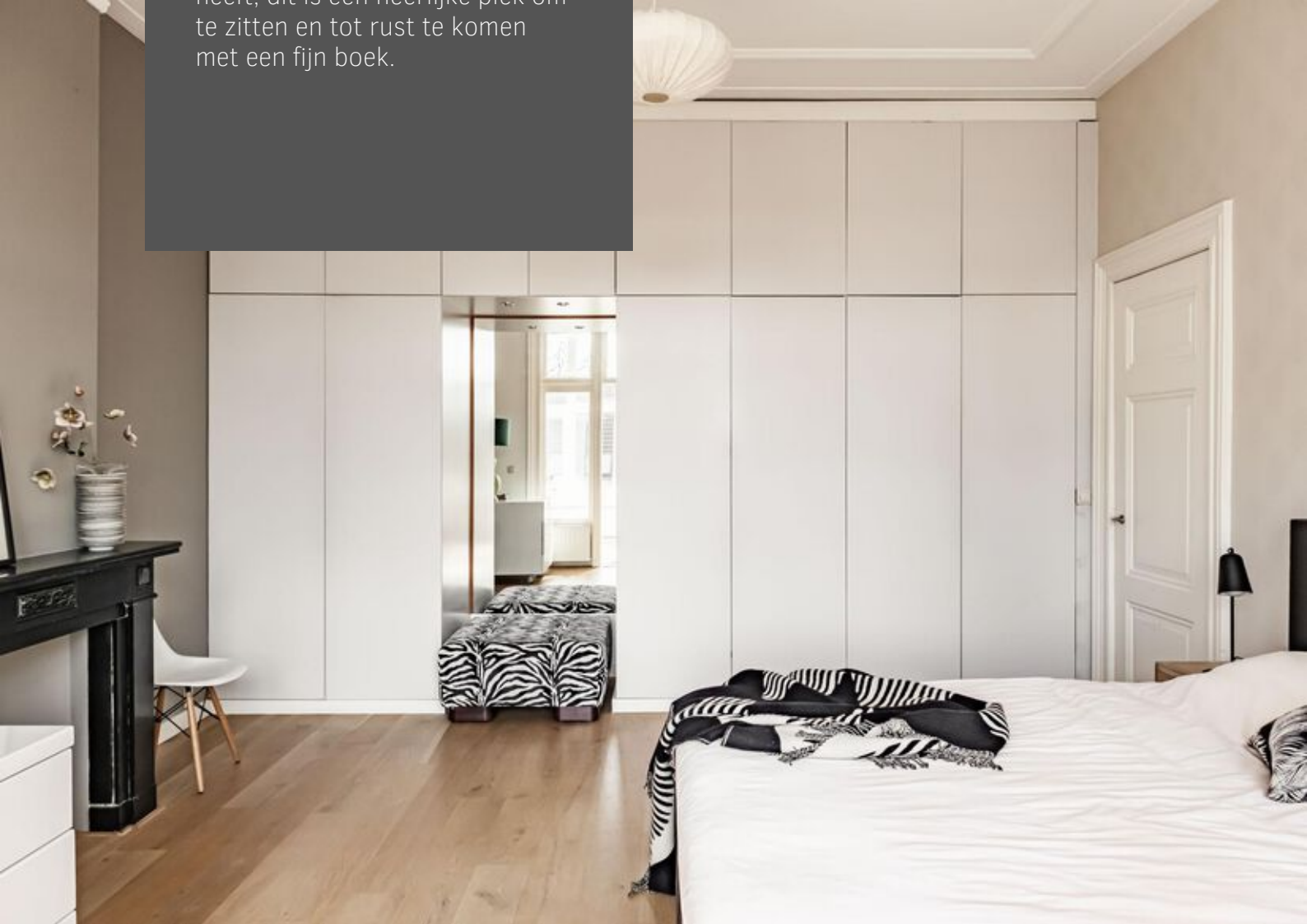
Aan de voorzijde een ruime slaapkamer met schouw en openslaande deuren naar het balkon. Hier heb je fenomenaal uitzicht op de Koepelkathedraal "de Basiliek Sint Bavo".





Slaapkamers

Aan de achterzijde nog eens 2 slaapkamers waarvan er één aangrenzend een sfeervolle serre heeft, dit is een heerlijke plek om te zitten en tot rust te komen met een fijn boek.





Badkamer

De sfeervolle badkamer aan de voorkant van de woning heeft een fraaie terrazzovloer, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, heerlijk ligbad en comfortabele vloerverwarming.



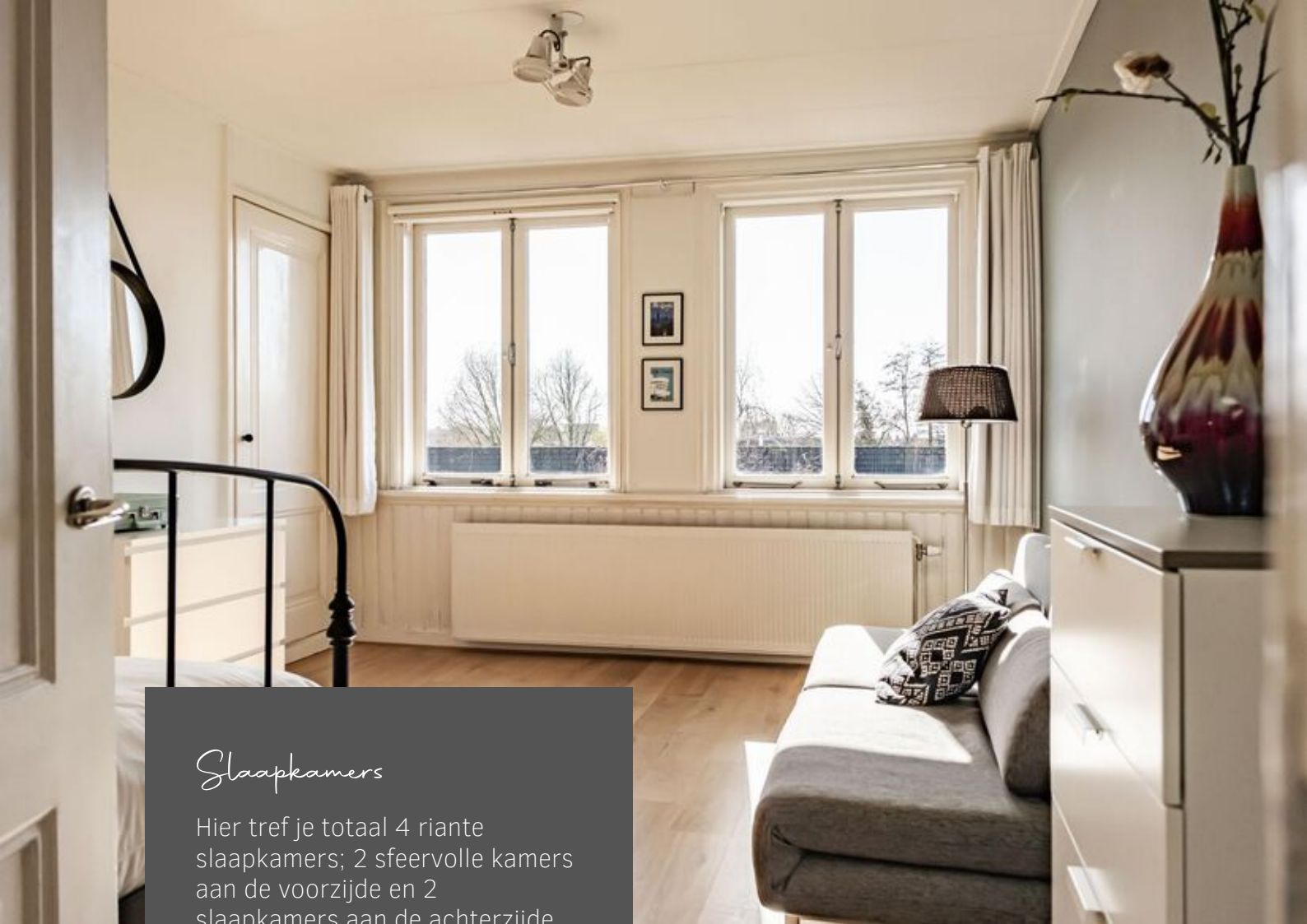


Eerste verdieping



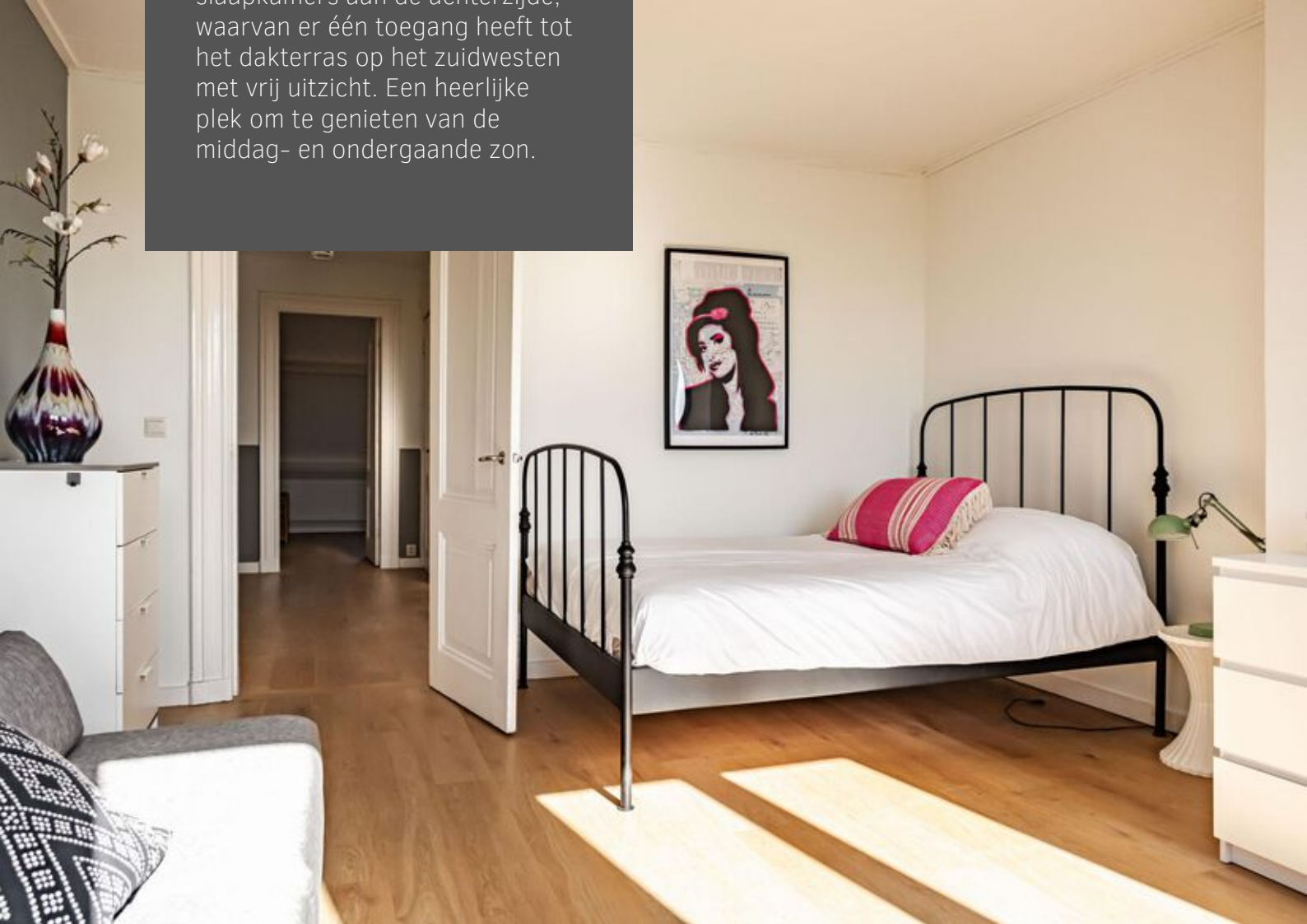
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Slaapkamers

Hier tref je totaal 4 riante slaapkamers; 2 sfeervolle kamers aan de voorzijde en 2 slaapkamers aan de achterzijde, waarvan er één toegang heeft tot het dakterras op het zuidwesten met vrij uitzicht. Een heerlijke plek om te genieten van de middag- en ondergaande zon.









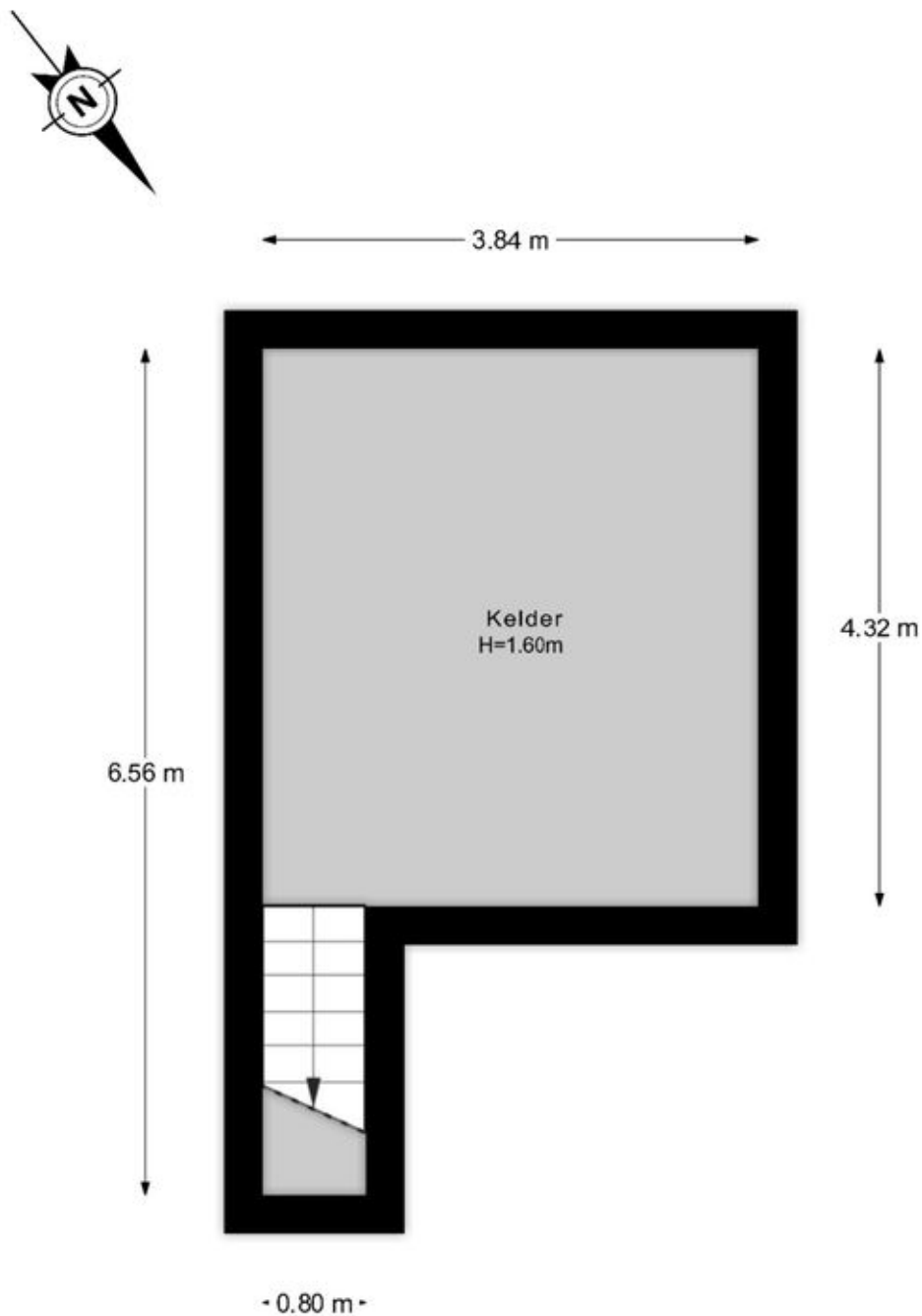
Tweede verdieping



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



Kelder



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

12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Haarlem Sectie I Perceel 791	kadaster 
---	--	---



Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

Leef Makelaars heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Tweede Emmastraat 26, 2012 GH Haarlem

Datum: 8 april 2025

Totaal woning	Gebruiksoppervlak wonen	m2	Ca.	293,7
	Overige inpandige ruimte	m2	Ca.	18,4
	Gebouw gebonden buitenruimte	m2	Ca.	35,9
	Externe Bergruimte	m2	Ca.	12,0
	Bruto inhoud Woning	m3	Ca.	1263

1 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	18,4
	Wonen	0,0
	Overige inpandige ruimte	18,4
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	0,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

2 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	108,9
	Wonen	108,9
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	21,0
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	12,0

3 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	104,8
	Wonen	99,0
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	5,8
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	3,8
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Leef Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Leef Makelaars verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Leef Makelaars binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Leef Makelaars

Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	293,7 m2
Overige inpandige ruimte	18,4 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	35,9 m2
Externe bergruimte	12,0 m2



Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

<Makelaar Name> heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Tweede Emmastraat 26, 2012 GH Haarlem

Datum: 14 maart 2025

4 ^e woonlaag	Totaal oppervlakte bouwlaag	91,4
	Wonen	85,8
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	5,6
	Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte	11,1
	Gebruiksoppervlak externe bergruimte	0,0

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Leef Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Leef Makelaars verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Leef Makelaars binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Leef Makelaars

Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	293,7 m2
Overige inpandige ruimte	18,4 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	35,9 m2
Externe bergruimte	12,0 m2

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

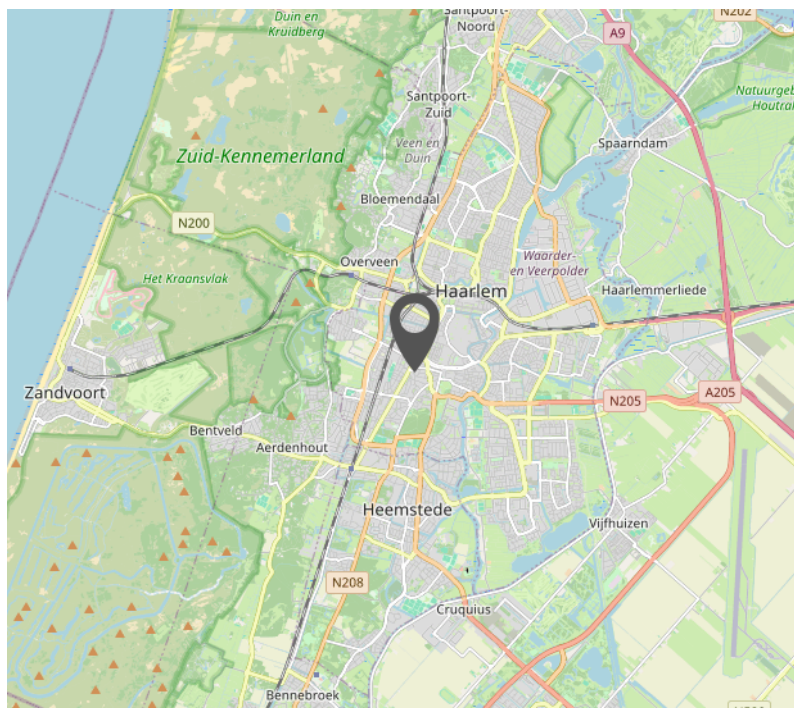
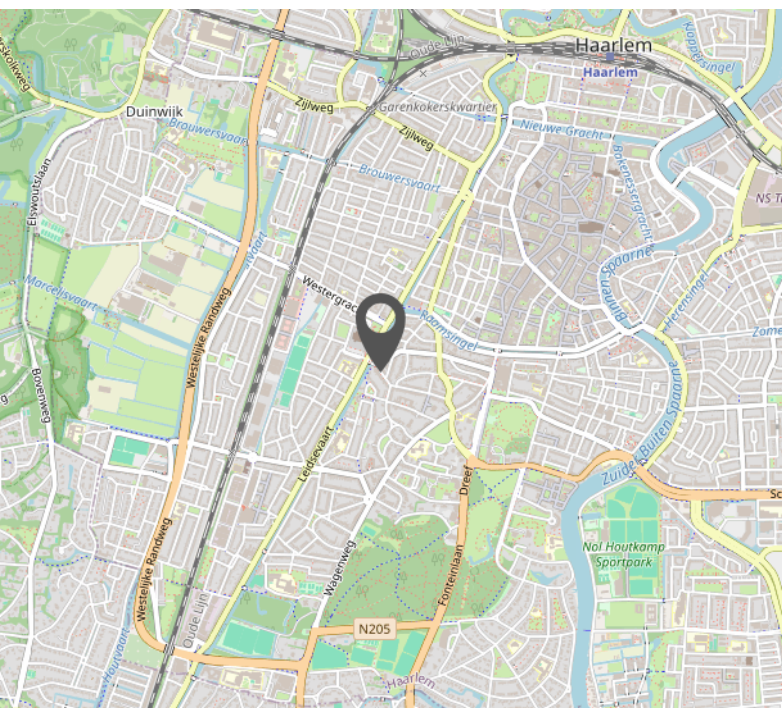
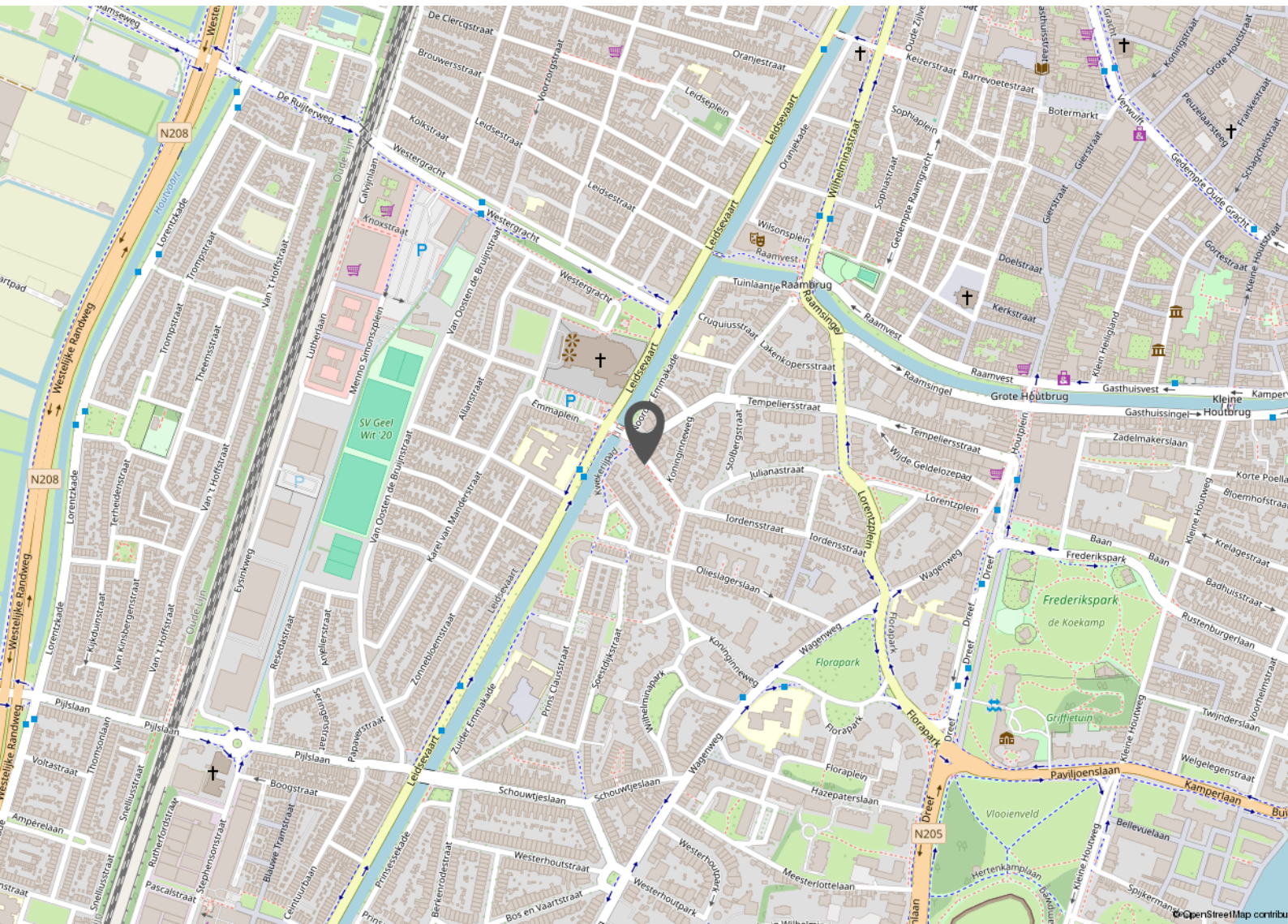
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Chillruimte	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Buitendouche, heater veranda, gaskachel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Houten teunmeubilair, 2 ligbedden, tuingereedschap	X		

Locatie op de kaart





Wonen in Haarlem

Haarlem is één van de leukste steden van Nederland. Je hebt de rivier het Spaarne, verborgen hofjes en monumentale panden aan de mooie grachten. Je vindt hier de beste restaurants, koffietentjes en bijzondere winkeltjes in de Gouden Straatjes, elk met een eigen karakter.

Haarlem is ook de stad van kunst en cultuur. Er zijn musea, de Stadsschouwburg, de Toneelschuur en bioscopen. Kortom, in Haarlem is altijd wel iets leuks te doen! Ook is Haarlem omgeven door prachtige natuur. Fraaie stadsparken zoals het Kenaupark, Fredrikspark, de Bolwerken en de Haarlemmerhout. Binnen 25 minuten fietsen sta je op het strand van Bloemendaal of Zandvoort.

Overal in de regio woon je op een paar minuten lopen of fietsen van het treinstation. Er is altijd wel een halte om de hoek, de bus brengt je binnen 30 minuten naar Amsterdam. Met de auto bereik je al snel de N208 of A9 die richting Alkmaar, Amsterdam, Den Haag en de rest van Nederland gaan.

Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

Bekijk deze woning online!

[Leefmakelaars.nl/aanbod](https://leefmakelaars.nl/aanbod)



Tweede Emmastraat 26, Haarlem



Ga naar de website en bekijk deze woning
online in 3D!



Interesse?

Neem contact
met ons op.



Wagenweg 108,
2012 NJ Haarlem

023 5519006
info@leefmakelaars.nl
www.leefmakelaars.nl

Leef Makelaars

Leef Makelaars bestaat al sinds 2007 en is opgericht door Jochum Steur. De keuze voor de naam Leef was niet zomaar, het staat voor goed wonen en gezond leven. Heerlijk genieten en je veilig voelen in je woning, dat is de basis voor een mooi leven.

Leef is niet de traditionele makelaar die je gewend bent. Wij doen het anders. Daar kiezen we bewust voor. We staan naast je bij het hele proces. Van financiering tot verbouwing; wij helpen. Maar het belangrijkste: wij maken het zoeken, kopen of verkopen van een woning leuk en ontzorgen je helemaal!

Omdat wij wonen en werken in Haarlem, weten we écht waar we het over hebben. We kennen de markt, de stad en de mensen. Daarnaast zijn we gespecialiseerd in jaren '30 woningen en adviseren wij graag onze klanten hierin.

Onze kracht is niet alleen deskundigheid en ervaring, maar ook transparantie staat hoog in het vaandel. Onze klanten voelen we haarfijn aan en we streven naar een deal waar alle partijen blij mee zijn. Strakke pakken en bla bla is aan ons niet besteed.



Aanvullende informatie

Onderzoeksplicht koper

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat verstrekte informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, afmetingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, via derden en soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd de bij hem bekende gebreken te melden.

De koper heeft echter zijn eigen wettelijke 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, e.d. Wij adviseren koopgegadigden een eigen makelaar in te schakelen bij de aankoop van een woning.

Belangrijke informatie

Alle belangrijke documentatie en informatie van het object is bij de verkopende makelaar in te zien, kunnen per mail worden verzonden of zijn te downloaden via move.nl. Deze informatie wordt aan meer 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.

Biedingssysteem

Tijdens, of na de bezichtiging brengt de verkoopmakelaar belangstellenden op de hoogte van het gehanteerde biedsysteem voor de verkoop van deze woning.

Amsterdams- biedsysteem

Er is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper of gegadigde 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 of gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.

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

Biedsysteem met Inschrijving

Kijkers en koopgegadigden worden in de gelegenheid gesteld om voor afloop van de sluitingstermijn éénmalig een uiterste bieding uit te brengen op de woning in move.nl. De verkopende makelaar zal u aangeven op welk moment de bieding uiterlijk door ons dient te zijn ontvangen. Wij adviseren u daarbij eventuele (ontbindende) voorwaarden en wensen nadrukkelijk te vermelden.

Alle biedingen worden aan de verkoper voorgelegd en besloten of, en aan welke kandidaat de verkoop gegund is. Binnen afzienbare tijd daarna worden alle bidders geïnformeerd over de gunning. Uiterlijk voor afloop van de sluitingstermijn dient de bieding door ons te zijn ontvangen via move.nl. Via move.nl kun je ook alle aanvullende woninginformatie inzien en downloaden.

Transparant

Wij zijn graag transparant en geven alle bieders inzage in het biedverloop zodra de verkoopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden. Na het maken van een afspraak kan het biedlogboek worden ingezien, uiteraard rekening houdend met de geldende privacy regelgeving (namen en contactgegevens blijven afgeschermd).

Recht van gunning

Voor alle biedmethoden geldt dat de verkoper, samen met zijn of haar NVM-verkoopmakelaar, bepaalt aan wie de woningverkoop gegund is. Dit hoeft niet altijd degene te zijn met het hoogste bod, het kan ook de bidder zijn met de meest gunstige voorwaarden voor de verkoper.

Schriftelijkheidsvereiste - rechtsgeldige overeenkomst 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 e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld door Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Waarborgsom en voorbehouden

De waarborgsom, of bankgarantie bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en moet worden voldaan aan de notaris. Ontbindende voorwaarden (zoals bijvoorbeeld t.b.v. hypotheek, bouwkeuring, etc) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze nadrukkelijk bij de bieding worden gemeld en akkoord bevonden door de verkoper. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld worden deze opgenomen in de koopovereenkomst (clausuleblad).

Opkoopbescherming/huisvestingswet

In meerdere gemeenten in Nederland is de opkoopbescherming van toepassing. Dit is een maatregel die het in principe verboden maakt om koopwoningen onder een bepaalde WOZ-waarde aan te kopen en vervolgens te verhuren. Per 1 februari 2022 geldt ook in Haarlem de opkoopbescherming; koopt u een woning met een WOZ-waarde van € 389.000,- of lager, dan moet u daar ook zelf gaan wonen. Onder bepaalde voorwaarden kunt u de woning tijdelijk verhuren en moet een vergunning worden aangevraagd. Voor nadere informatie omtrent de Opkoopbescherming verwijzen wij naar de gemeente(site) waarin de woning gelegen is.

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 de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Veelgestelde vragen

Mag ik als mogelijke koper advies van de verkoopmakelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Wanneer je advies wil tijdens het koopproces, dan is het verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan je te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd, nu heeft iemand anders een beter bod gedaan. Mag dat?

Ja dat mag. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Na ondertekening van de overeenkomst staat de koop pas vast voor de verkoper en heeft een -particuliere- koper nog 3 dagen bedenktijd. Ook een bevestiging per mail, brief of whatsapp is niet rechtsgeldig.

Wat houdt de 3 dagen bedenktijd voor kopers precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als -particuliere- koper zonder opgave van redenen de koopovereenkomst kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra er een kopie van de volledig ondertekende koopovereenkomst aan de koper is verzonden.

Wat is het verschil tussen mededelingsplicht en onderzoeksplicht?

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die belangrijk zijn voor de aankoop van de woning aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven. Echter, de koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht om alle informatie goed te onderzoeken en eventuele gebreken en nadelen aan de woning te ontdekken. Een aankoopmakelaar kan hierbij een belangrijke rol spelen.

Wat te doen bij verborgen gebreken na het sluiten van de overeenkomst?

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd 'ernstig gebrek' of bij het achterhouden van informatie/schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Doe je als koper zelf geen goed onderzoek, dan is er een grotere kans dat je de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later blijkt dat er gebreken zijn.

Valt de makelaarscourtage onder 'kosten koper'?

Nee, onder 'kosten koper' vallen wel de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het opmaken van de eigendoms-/leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster. Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte, het aflossen van een hypotheek, een samenlevingscontract of testament. Maar ook voor je makelaar, financieel adviseur, een overbruggingskrediet, verhuizing, e.d. Je financieel adviseur kan een goede kostenberekening maken.

Hoe wordt de woonoppervlakte exact berekend?

Een NVM verkoopmakelaar is verplicht om bij de verkoop van een woning de meetinstructie NEN(2580) te gebruiken. Desondanks kunnen er verschillen optreden door interpretatie- of afrondingsverschillen.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Artikel 20/23 Nadere afspraken en bijzonderheden:

- geen

Roerende zaken: Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens aangehechte lijst bij de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst roerende zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnamelijst rechtstreeks met de verkoper te bespreken en overeen te komen en bij (feitelijke) oplevering te voldoen aan de verkoper.

Notaris: Tenzij anders aangegeven in de verkoopinformatie zal de notariële eigendomsoverdracht van de woning plaatsvinden bij de notaris van kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) door kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening en risico van de koper.

Vragenlijst deel B: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de vragenlijst deel B en van de inhoud kennis te hebben genomen.

Energielabel: Aan deze koopovereenkomst is wel een kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit 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.

Ouderdomsclausule: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 115 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, elektriciteit-, gas- en waterinstallaties, de riolering, de aanwezigheid van en/of aantasting door ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Bouwkundige keuring: Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig bouwkundig te beoordelen. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/niet* gebruik gemaakt, op: ** door **. Koper verklaart, met de wetenschap van deze beoordeling, dat de onroerende zaak die eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

Bouwkundige keuring: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het, in opdracht van verkoper opgestelde bouwkundige keuringsrapport door Ronald Blanken van Bouwadviez op 1 april 2025. Koper verklaart, dat met deze wetenschap van deze beoordeling de overeenkomst en koopsom tot stand zijn gekomen en dat de onroerende zaak die eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

Funderingsclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende de fundering geen problemen bekend zijn. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

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. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet- beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid en/of verwijdering van het asbest voor rekening en risico van koper. Bij de onderhandeling en het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Milieuclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan het aan de brochure c.q. koopakte gehechte document van de milieudienst. Elke aansprakelijkheid van verkoper voor bodem- en of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van -bodem- en of grondwaterverontreiniging aanspreken, dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

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

Zuiveringsclausule: Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die met 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.

Maatvoering: De woning is opgemeten conform de meetinstructie 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. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

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 derde 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.

CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Toestemming aan notaris voor versturen van documenten aan makelaars:

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij deze transactie betrokken makelaars (van beide zijden). Ondergetekenden verklaren voorts hierbij toestemming te geven aan de notaris om de afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Overbruggingshypotheek: Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan de verkoper om het verkochte 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 vorenstaande uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Dienstverlening: Deze overeenkomst van verkoop en koop is tot stand gekomen door bemiddeling van Leef Makelaars optredende voor verkoper, en ** voor de koper, die verklaart bij de notariële overdracht aan zijn makelaar een courtage verschuldigd te zijn conform de opdracht tot dienstverlening en machtigt de notaris hierbij de courtagenota onherroepelijk te verrekenen in de nota van afrekening en uit te betalen aan de makelaar.