

TE KOOP

Hertzogstraat 4 RD

Haarlem



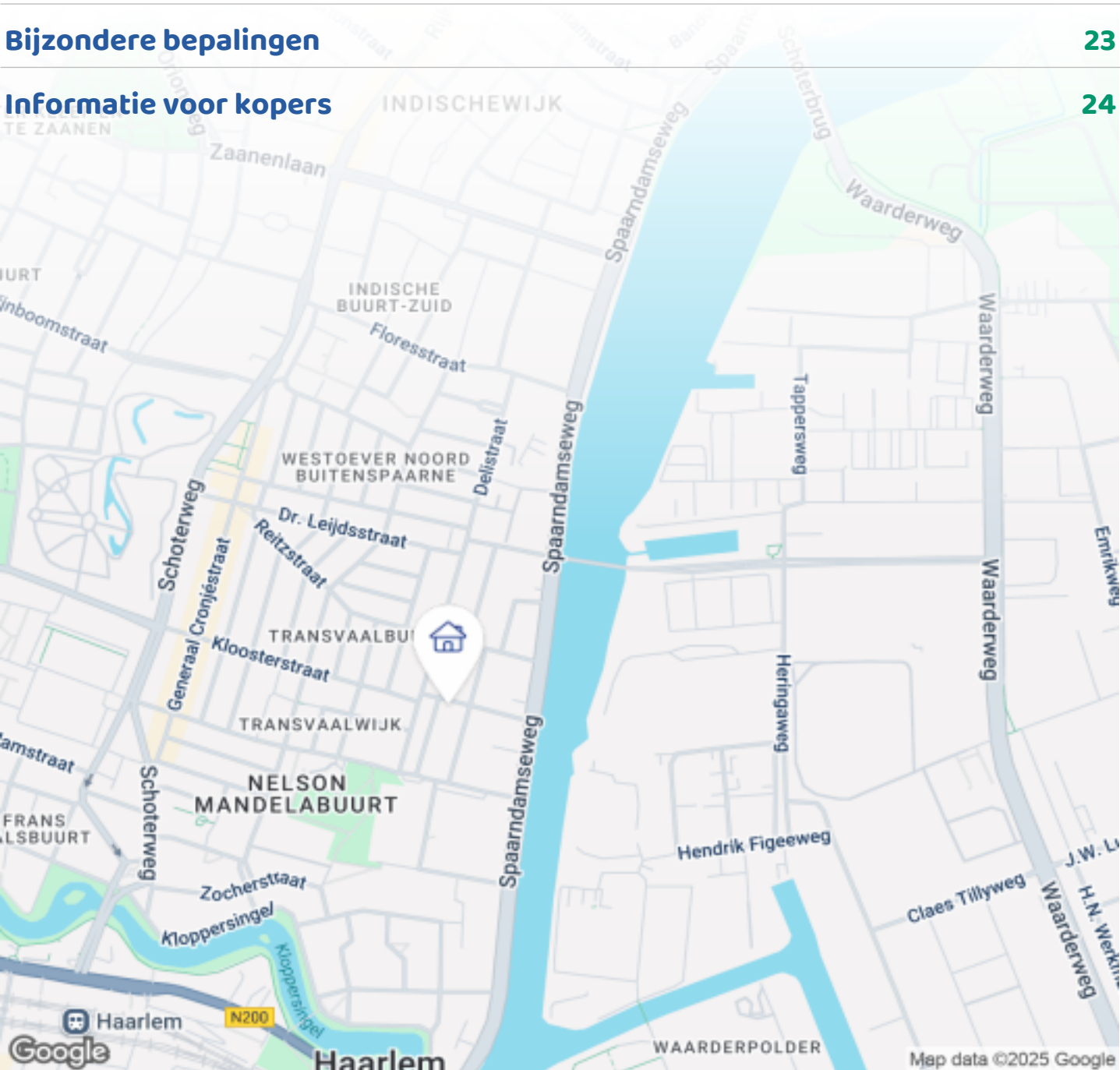
Vraagprijs

€ 570.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	16
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Hertzogstraat 4 RD, Haarlem

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



English translation below.

Een huis vol mogelijkheden: of je nu op zoek bent naar een ruime woning met vier slaapkamers, een deel van het huis wilt gebruiken voor short stay-verhuur in het populaire Haarlem, of via de hospita-regeling wilt delen en verhuren — dit huis biedt volop kansen met de huidige inrichting. Zowel short stay-verhuur als hospita-verhuur zijn, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, vergunningvrij toegestaan binnen de regels van de gemeente Haarlem.

LIGGING

De Hertzogstraat is een rustige, kindvriendelijke straat in de populaire Transvaalbuurt, op steenworp afstand van het bruisende centrum van Haarlem. In de directe omgeving vind je diverse winkels, supermarkten, koffietentjes en scholen. Zowel het NS-station als het stadscentrum zijn binnen enkele minuten fietsen bereikbaar. De Cronjéstraat, met een breed aanbod aan winkels, lunchzaakjes en kappers, ligt op



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

loopafstand.

De uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en de kust zijn uitstekend bereikbaar. En met de fiets sta je binnen 20 minuten in het bos, de duinen of op het strand!

INDELING

Begane grond eigen entree op straatniveau met meterkast en gestoffeerde trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdiepinghal met toegang tot de woonkamer en trapopgang naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer met grote ramen die veel natuurlijk licht binnenlaten. In de hoek is ruimte voor een thuiswerkplek of hobby hoek. Door een tussenmuur te verwijderen, is hier met een minimale ingreep een royale woonkamer te realiseren. Aan de achterzijde ligt de moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, wasmachine, combi-oven, stoomoven en een ruime kastenwand. Via de openslaande deur kom je op het ruime, zonnige dakterras op het zuidoosten – een ideale plek om te ontspannen of samen te dineren. De buitenruimte is volledig onderhoudsvrij aangelegd. Daarnaast is er op deze verdieping een nette badkamer met douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping Hier bevinden zich twee slaapkamers, waaronder een royale master bedroom aan de voorzijde. Deze ruimte biedt eventueel de mogelijkheid tot het creëren van een extra kamer. In dit gedeelte bevindt zich ook een tweede keuken, voorzien van wasmachine, koelkast en vriescombinatie. De overloop is ruim. De tweede badkamer beschikt over een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, verwarmde spiegel met verlichting en een tweede toilet. Aan zowel de voor- als achterzijde zijn onderhoudsvrije balkons aanwezig. De technische ruimte met CV-ketel is bereikbaar via de hal.

BIJZONDERHEDEN

- * In 2019 volledig gerenoveerd en goed onderhouden.
- * Opbouw geplaatst in 2014.
- * Ruim en licht dubbel bovenhuis van ca. 107 m²

- * Twee grote onderhoudsvrije buitenruimtes op het zuiden en oosten, met veel zon
- * Mogelijkheid tot 4 slaapkamers.
- * Op loopafstand van het Spaarne.
- * Strak gestucte wanden en plafonds, gespoten in latex.
- * Totaal oppervlak buitenruimte: ca. 32,5 m².
- * CV-ketel uit 2019.
- * Energielabel C – spouwmuurisolatie (2023) nog niet verwerkt in label.
- * Gelegen in een gezellige, populaire en centrale wijk.
- * Vrij parkeren voor de deur.
- * VvE, ingeschreven (bestaande uit 4RD en 4ZW).
- * Bouwjaar circa 1926.
- * Oplevering in overleg – kan snel.

KENMERKEN

Objectgegevens

- * Soort appartement: Bovenwoning
- * Open portiek: Nee
- * Bouwjaar: 1927
- * Aantal kamers: 4 kamers
- * Aantal slaapkamers: 3 slaapkamers
- * Inhoud woning: ca. 351 m³
- * Gebruiksoppervlakte woonfunctie: ca. 107 m²

Details

- * Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk
 - * Verwarming: C.V.-ketel
 - * Type CV-ketel: Remeha Avanta HR
 - * Bouwjaar CV-ketel: 2021
 - * Isolatie: Dakisolatie, dubbel glas, spouwmuurisolatie
 - * Warmwater: C.V.-ketel
 - * Kabel: Ja
 - * Buitenzonwering: Nee
- Buitenruimte – Terrassen
- Eerste verdieping:
- * Zonneterras
 - * Afmetingen: ca. 6,05 m x 2,79 m = 16,88 m²
 - * Positie: Oost, Zuid
- Tweede verdieping:
- * Twee zonneterrassen (voor- en achterzijde)
 - * Oppervlakte terras voorzijde: ca. 6,64 m² + 4,00 m² = 10,64 m²
 - * Positie: Oost, Zuid
 - * Oppervlakte balkon voorzijde: ca. 5 m²

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

* Positie:: Noord, West.

Benieuwd naar dit lichte en instapklare bovenhuis met zonnige terrassen en balkon? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

A home full of possibilities: whether you're looking for a spacious four-bedroom property, want to use part of the house for short-stay rentals in popular Haarlem, or prefer to share and rent under the hospita scheme — with its current layout, this house offers plenty of opportunities. Both short-stay letting and hospita letting are permit-free within the Municipality of Haarlem's rules, provided all conditions are met.

LOCATION

Hertzogstraat is a quiet, child-friendly street in the popular Transvaalbuurt, just a stone's throw from Haarlem's vibrant city centre. In the immediate vicinity you'll find various shops, supermarkets, coffee spots and schools. Both the NS railway station and the city centre are only a few minutes away by bike. The Cronjéstraat, with a wide range of shops, lunch cafés and hairdressers, is within walking distance. Arterial roads towards Amsterdam, Schiphol and the coast are easily accessible. And by bike you can be in the woods, dunes or on the beach within 20 minutes!

LAYOUT

Ground floor
Private entrance at street level with meter cupboard and carpeted stairs to the first floor.
First floor
Hall with access to the living room and stairs to the second floor. At the front is a bedroom with large windows that let in lots of natural light. There's a corner with space for a home office or hobby nook. By removing a partition wall, you can create a generous living room with minimal intervention.
At the rear is the modern open-plan kitchen equipped with various built-in appliances: induction hob,

extractor, dishwasher, washing machine, combi oven, steam oven and a spacious wall of cabinets. French doors lead to the large, sunny roof terrace facing southeast — an ideal spot to relax or dine together. The outdoor space is fully low-maintenance. Also on this floor is a neat bathroom with shower, toilet and washbasin.

Second floor

Here you'll find two bedrooms, including a spacious master bedroom at the front. This area also offers the option to create an additional room if desired. This level also features a second kitchen with washing machine, fridge and fridge-freezer. The landing is generous. The second bathroom has a walk-in shower, double vanity unit, heated mirror with lighting and a second toilet. There are low-maintenance balconies at both the front and rear. The technical room with central heating boiler is accessible from the hall.

SPECIAL FEATURES

Completely renovated in 2019 and well maintained
Vertical extension added in 2014
Bright and spacious two-storey upper maisonette of approx. 107 m²
Two large low-maintenance outdoor spaces facing south and east, with plenty of sun
Potential for 4 bedrooms
Within walking distance of the River Spaarne
Smoothly plastered walls and ceilings, finished with latex paint

Total outdoor space: approx. 32.5 m²
Central heating boiler from 2019
Energy label C – cavity wall insulation (2023) not yet reflected in the label
Located in a lively, popular and central neighbourhood
Free parking right out front

Owners' Association (VvE), registered (comprising 4RD and 4ZW)
Built circa 1926
Completion by mutual agreement – can be quick

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

FEATURES

Property details

Type of apartment: Upper-floor apartment

(maisonette)

Open porch: No

Year of construction: 1927

Number of rooms: 4 rooms

Number of bedrooms: 3 bedrooms

Volume: approx. 351 m³

Usable living area: approx. 107 m²

Details

Location: On a quiet street, in a residential area

Heating: Central heating boiler

Boiler type: Remeha Avanta HR

Boiler year: 2021

Insulation: Roof insulation, double glazing, cavity wall insulation

Hot water: Central heating boiler

Cable: Yes

External sunshades: No

Outdoor space – Terraces

First floor:

Sun terrace

Dimensions: approx. 6.05 m x 2.79 m = 16.88 m²

Orientation: East, South

Second floor:

Two sun terraces (front and rear)

Terrace at the front: approx. 6.64 m² + 4.00 m² = 10.64 m²

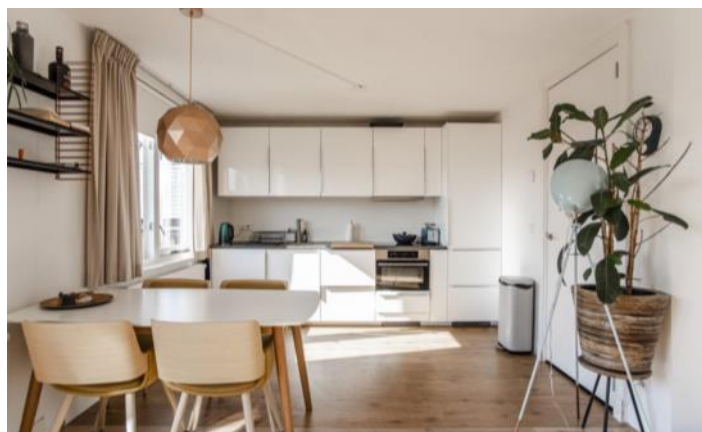
Orientation: East, South

Balcony at the front: approx. 5 m²

Orientation: North, West

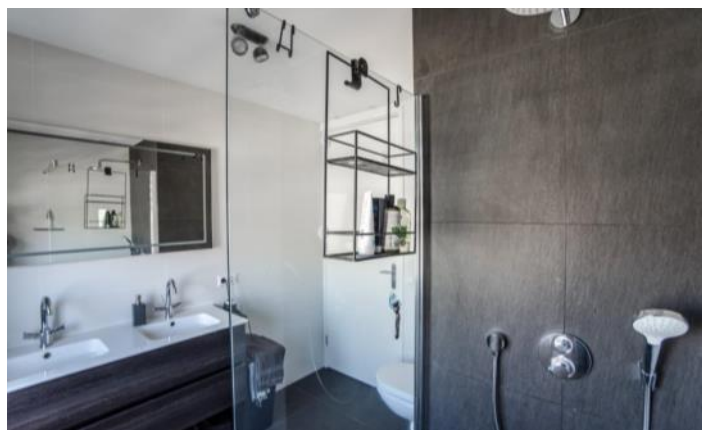
Curious about this bright, move-in-ready upper maisonette with sunny terraces and a balcony? Book a viewing soon!

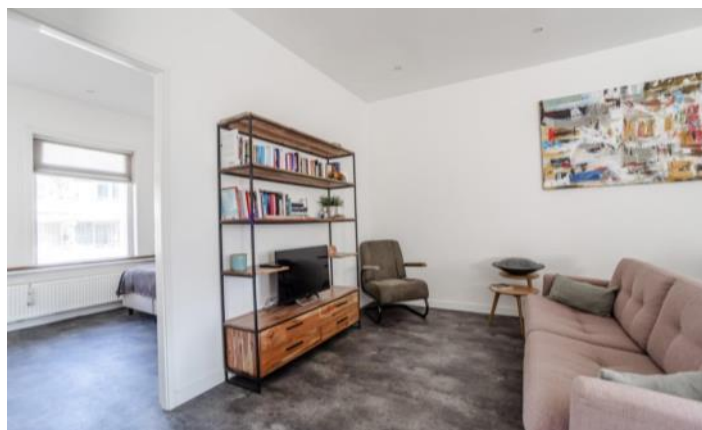
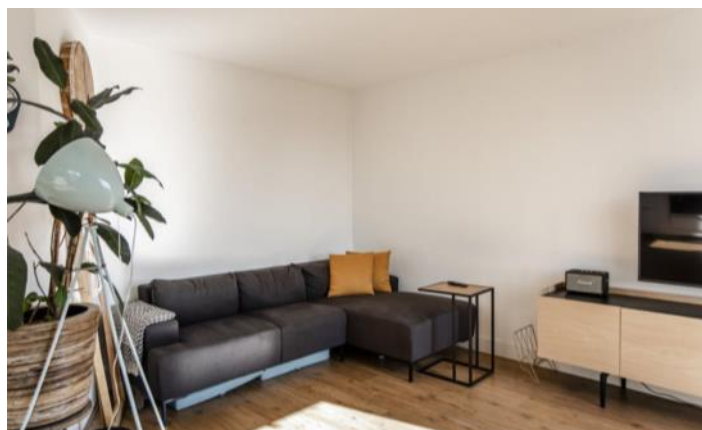
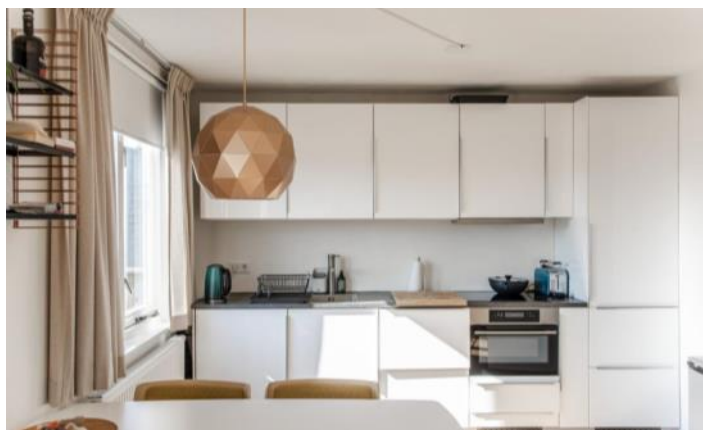


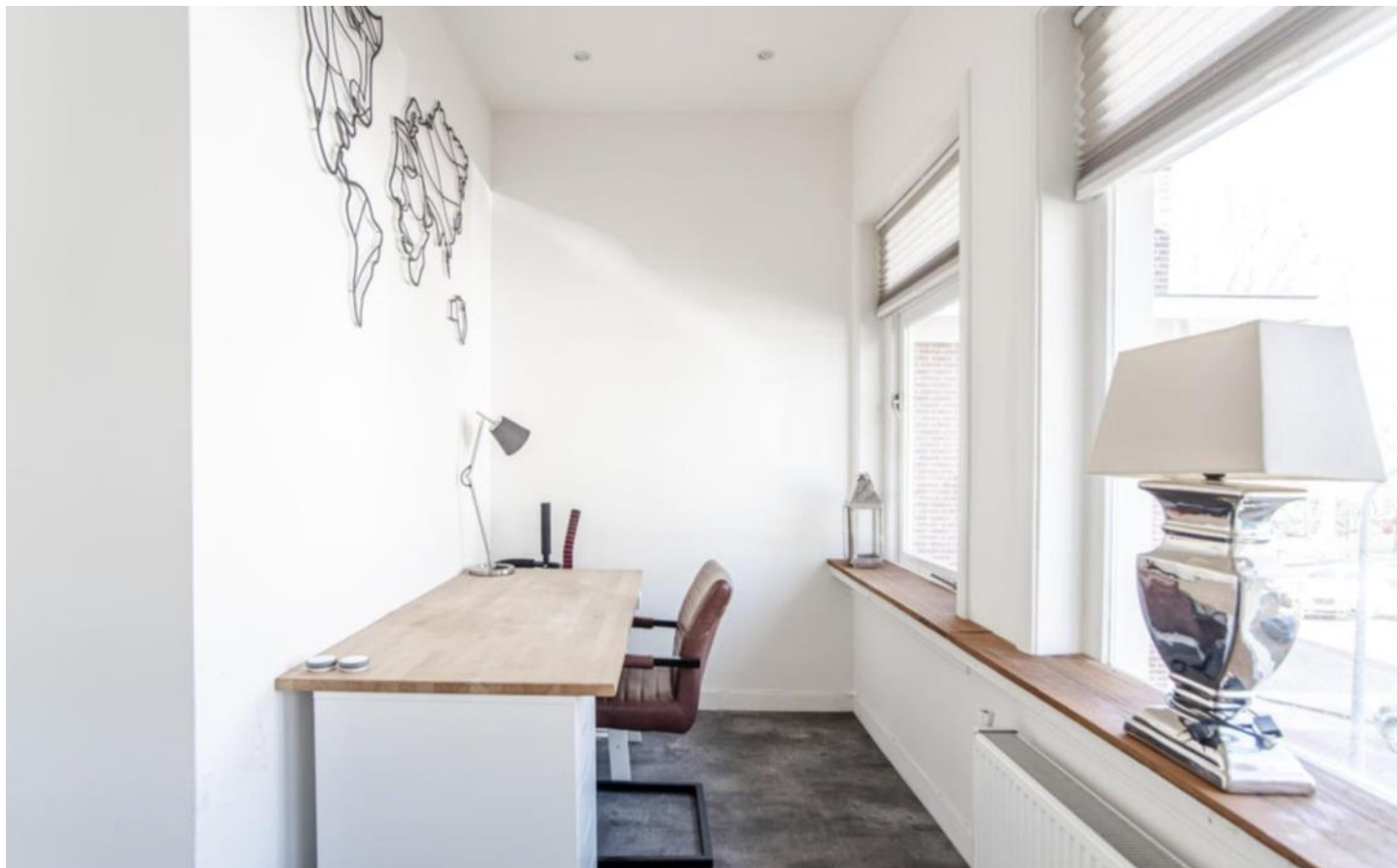












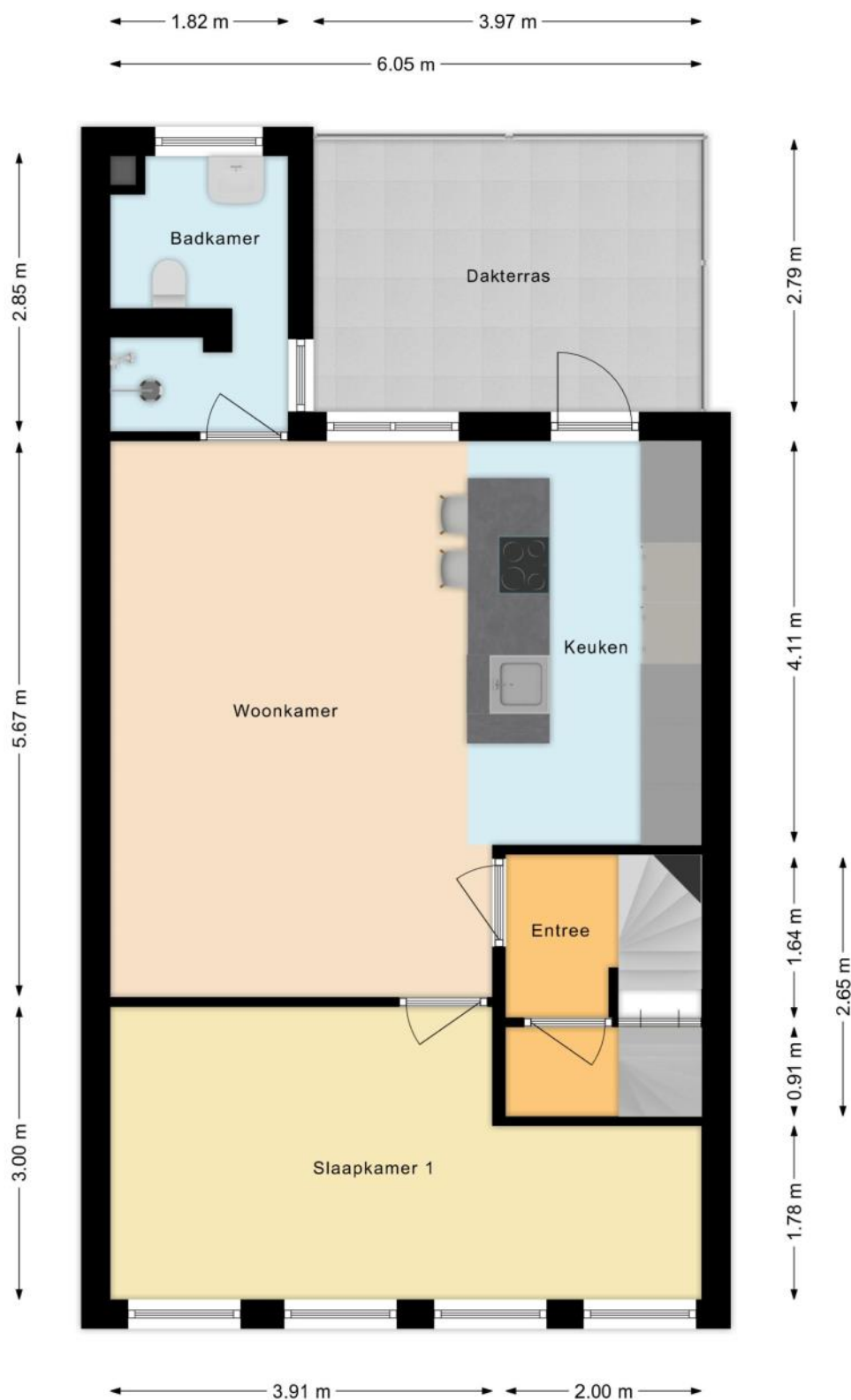




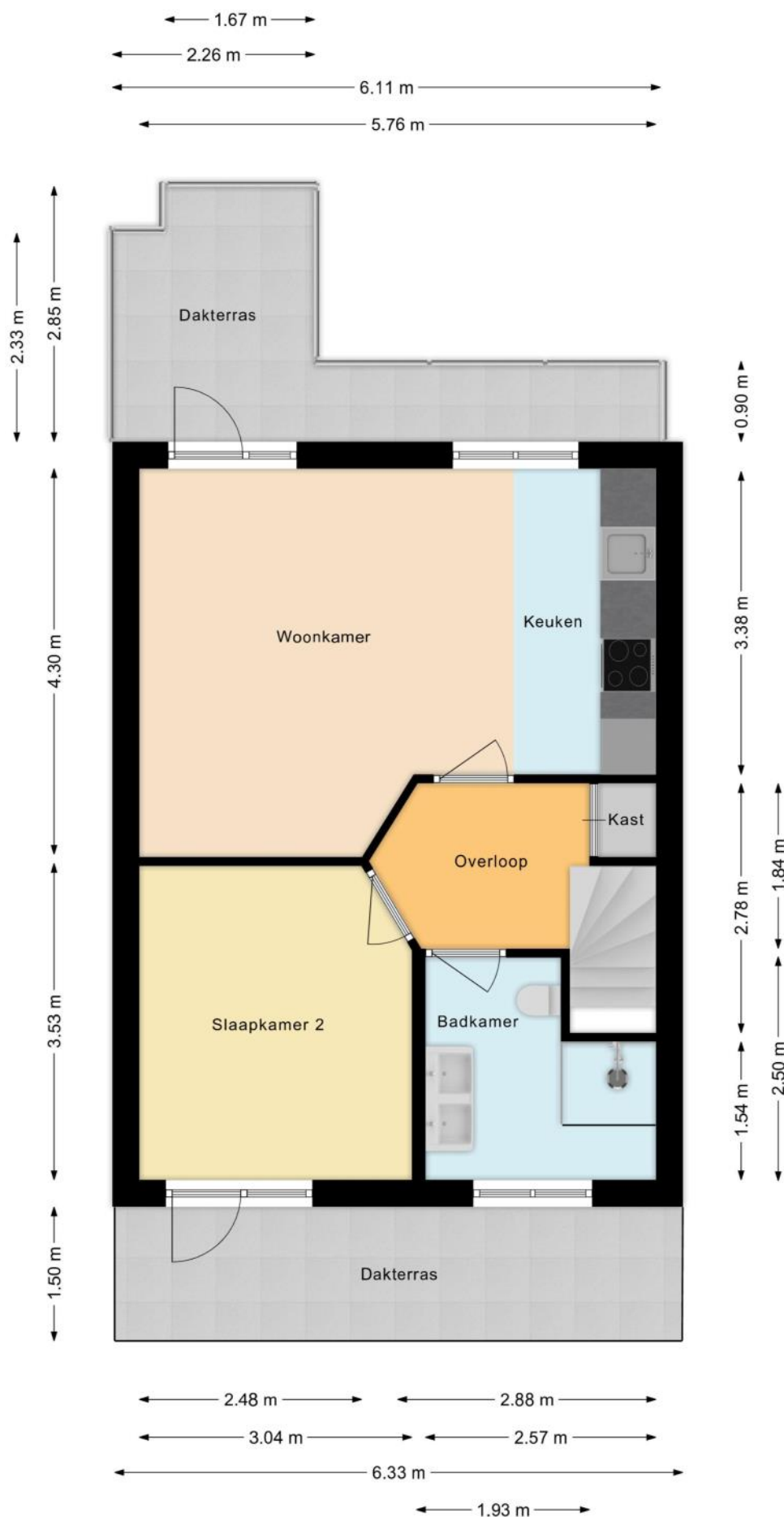
FOTO'S



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1927
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	351 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	107 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	30 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

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

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 2 douches, 2 wastafels
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1

Energie

Energie label	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	remeha
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 60 per maand
--------------	----------------

Kadastrale gegevens

Schoten B 18829 2

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Wasmachines gaan ook mee. Boven verdieping kast slaapkamer blijft achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.