



Rollandslaan 24

Haarlem

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

 **Moerland**
makelaardij

Welkom,



Wij willen jou allereerst hartelijk danken voor de interesse in deze woning. De eerste stap naar uw nieuwe thuis is hiermee gezet!

Wij zijn Moerland Makelaardij, een dynamisch makelaarskantoor gevestigd in Amsterdam Nieuw West. Ons team combineert een schat aan ervaring met een no-nonsense aanpak en wij spreken heldere taal. We delen graag onze kennis met u en voorzien u van goed advies en persoonlijke aandacht. Wij zijn lid van de NVM. Makelaars die NVM lid zijn worden onderworpen aan keuringen, controles en opleidingseisen. Daarom kunt u bij Moerland Makelaardij verwachten dat de makelaar een basis heeft om zijn werk goed te doen. Met een enthousiast team van goed opgeleide mensen staan wij voor u klaar bij het nemen van de grootste financiële beslissing in uw leven.

First of all, we would like to thank you for your interest in this property. We are Moerland Makelaardij. A dynamic real estate agency located in Amsterdam Nieuw West.

Our team combines a wealth of experience with a no-nonsense approach and we speak clearly. We are happy to share our knowledge with you and provide you with good advice and personal attention. We are a member of the NVM. Real estate agents who are NVM members are subject to inspections, checks and training requirements. That is why you can expect that at Moerland Makelaardij the real estate agent has a basis to do his job well.

With an enthusiastic team of well-trained people, we are ready to help you make the biggest financial decision of your life.



Robin Breemer

Register Makelaar / Taxateur Eigenaar
Registered broker / Appraiser Owner

📞 06-19342065

✉️ robin@moerland.nl

Omschrijving van de woning

Fijne jaren '30-hoekwoning met grote tuin op het zonnige zuiden, met een tuinkamer en een extra berging. Gelegen in één van de meest gewilde buurten van Haarlem; het Ramplaankwartier. De woning is zo te betrekken!

INDELING

Begane grond

Via de voortuin komt u bij de entree van de woning, die toegang geeft tot de woonkamer, keuken en het toilet. De doorzon woonkamer is ruim, met aan de voorzijde een gezellige living en aan de achterzijde voldoende ruimte voor een grote eettafel waar u lekker kunt tafelen met familie of vrienden. Via de openslaande deuren bereikt u de zonnige achtertuin op het zuiden! De moderne keuken is gelegen aan de achterzijde en voorzien van voldoende kastruimte en de nodige inbouwapparatuur. Het toilet is voorzien van een zwevend closet en fonteintje.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van prima formaat en de badkamer. De badkamer beschikt over een douche, toilet, wastafel, handdoekradiator en vloerverwarming. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning geeft toegang tot het balkon over de volledige breedte van de woning.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de 2e verdieping. Door de dakopbouw is hier een fantastische ruimte gecreëerd, ingericht als master bedroom. De master bedroom heeft aan twee kanten ramen voor een prettige lichtinval, en is voorzien van een strak op maat gemaakte kastenwand en

een hoog plafond voor een extra ruimtelijk effect.

De tuin

De woning beschikt over zowel een keurig verzorgde voor- als achtertuin. Ideaal om hier direct uw fiets te stallen. Door de ligging op het zuiden kunt u hier heerlijk van de zon genieten! De tuinen zijn voorzien van karakteristieke waaltjes en zijn onderhoudsvriendelijk. De achtertuin biedt plek voor meerdere zithoeken en een royale tuintafel. De voortuin geeft tevens toegang tot de berging naast de woning.

Tuinkamer en berging

In de achtertuin vindt u tevens een tuinkamer, momenteel ingericht als muziekstudio. Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming en is uiteraard ook geschikt als atelier, thuiswerkplek of logeerkamer. De tuinkamer is momenteel opgesplitst in een muziekstudio en een motorstalling. Via een roldeur is de ruimte bereikbaar via de achterom, ideaal voor het stallen van een motor. Aan de zijkant van de woning bevindt zich de berging, die zowel via de voor- als achtertuin bereikbaar is. De berging beschikt over een vliering voor extra opslagmogelijkheden. Eventueel kan deze ruimte bij de woonkamer worden betrokken, bijvoorbeeld voor een extra grote living met open keuken.

OMGEVING

Het Ramplaankwartier is een kindvriendelijke, bijna dorps aandoende woonomgeving met op loopafstand van uw nieuwe (t)huis een scala aan voorzieningen. Van gezellige horeca en kleine winkeltjes tot een supermarkt voor uw



dagelijkse boodschappen, alles is binnen handbereik. Hierdoor wordt het leven in het Ramplaankwartier niet alleen comfortabel, maar ook aangenaam. Ook restaurants als Loetje, Stach en het Wapen van Kennemerland liggen om de hoek. Voor de natuurliefhebbers is er goed nieuws: de woning ligt op een steenworp afstand van de duinen, het bos en Landgoed Elswout. Dit biedt talloze mogelijkheden voor wandelingen, fietstochten en andere recreatieve activiteiten. De prachtige natuurgebieden zijn perfect voor gezinnen die graag buiten zijn en willen genieten van de frisse lucht.

De stranden van Bloemendaal en Zandvoort zijn op fietsafstand, waardoor u op zomerse dagen eenvoudig kunt genieten van zon, zee en strand. Daarnaast is de levendigheid van de stad nooit ver weg. De combinatie van strand en stadsleven zorgt voor een unieke levensstijl die veel bewoners aanspreekt. NS-station Overveen is dichtbij, waardoor u zo in Amsterdam bent. Uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag bevinden zich in de directe nabijheid.

GOED OM TE WETEN

- Bouwjaar 1934
- Voorzien van een dakopbouw uit 2015
- Woonoppervlakte circa 95m² met uitbreidingsmogelijkheden
- Doorzonwoonkamer met grote raampartijen en prettige lichtinval
- Maar liefst vier slaapkamers
- Tuin op het zuiden
- Voorzien van tuinkamer en extra berging met vliering

- Gefundeerd op 'staal'
- Toplocatie t.o.v. strand/duinen en centrum Haarlem
- Energielabel C
- Oplevering in overleg

Kortom: een instapklare jaren '30 woning in één van de meest gewilde buurten van Haarlem, die het bezichtigen zeker waard is!



Description of the property

Charming 1930s Corner House with Spacious Southwest-Facing Garden, Garden Room, and Extra Storage. Located in one of Haarlem's most sought-after neighborhoods, the Ramplaankwartier, this home is ready to move into!

LAYOUT

Ground Floor

Through the front garden, you enter the property, which provides access to the living room, kitchen, and toilet. The through-living room is spacious, with a cozy sitting area at the front and plenty of space at the rear for a large dining table where you can enjoy meals with family and friends. Through the French doors, you reach the sunny southwest-facing backyard. The modern kitchen, located at the rear, offers plenty of cupboard space and all necessary built-in appliances. The toilet features a wall-mounted toilet and a small hand basin.

First Floor

The first floor features three well-proportioned bedrooms and a bathroom. The bathroom is equipped with a shower, toilet, sink, towel radiator, and underfloor heating. The bedroom at the rear of the house has access to a balcony that spans the full width of the property.

Second Floor

A permanent staircase leads to the second floor. Thanks to the roof extension, a fantastic space has been created, designed as the master bedroom. The master bedroom has windows on two sides for plenty of natural light and features a sleek custom-built wardrobe and a high ceiling, creating an extra sense of space.

The Garden

The property has both a well-maintained front and rear garden, ideal for storing your bicycle. Thanks to the southwest-facing position, you can enjoy the sun all day long. The gardens are laid with characteristic brick paving and are low-maintenance. The backyard offers space for several seating areas and a large garden table, while the front garden provides access to the storage shed next to the house.

Garden Room and Storage

In the backyard, you will also find a garden room, currently used as a music studio. This space features underfloor heating and is, of course, also suitable as an atelier, home office, or guest room. The garden room is currently divided into a music studio and a motorcycle storage area. The space can be accessed via a roller door from the backyard, ideal for storing a motorcycle. On the side of the house is a storage room, accessible from both the front and rear gardens, with a loft for additional storage. This space could potentially be incorporated into the living room, for example, to create an extra-large open-plan living and kitchen area.

SURROUNDINGS

The Ramplaankwartier is a family-friendly, almost village-like residential area, with a wide range of amenities within walking distance. From cozy cafes and small shops to a supermarket for your daily groceries, everything is close by. This makes living in the Ramplaankwartier not only comfortable but also very pleasant. Restaurants such as



Loetje, Stach, and Het Wapen van Kennemerland are just around the corner.

Nature lovers will be pleased to know that the property is only a stone's throw from the dunes, forest, and Landgoed Elswout, offering countless opportunities for walks, cycling trips, and other recreational activities. The beautiful natural areas are perfect for families who enjoy spending time outdoors.

The beaches of Bloemendaal and Zandvoort are within cycling distance, making it easy to enjoy sun, sea, and sand on summer days. At the same time, the city's vibrancy is never far away. The combination of beach and city life creates a unique lifestyle that appeals to many residents. Overveen NS train station is nearby, providing easy access to Amsterdam. Major roads towards Amsterdam, Schiphol, and The Hague are also in close proximity.

GOOD TO KNOW

- Built in 1934
- Roof extension added in 2015
- Living area approximately 95m² with potential for expansion
- Through-living room with large windows and plenty of natural light
- Four bedrooms
- Southwest-facing garden
- Garden room and extra storage with loft
- Foundation on steel
- Prime location near beaches, dunes, and Haarlem city center

- Energy label C
- Delivery in consultation
- In short: a ready-to-move-in 1930s home in one of Haarlem's most desirable neighborhoods – definitely worth a viewing!









Aankoopmakelaar

Het is mogelijk om bij de bezichtiging een NVM-aankoopmakelaar mee te nemen. Wij behartigen bij deze verkoop de belangen van de verkoper. Indien u belangstelling heeft voor een woning, die te koop staat bij een ander makelaarskantoor, dan begeleiden wij u graag bij de aankoop. Het kopen van een woning is een belangrijke en grote stap. Met de deskundige en objectieve begeleiding door onze makelaars bent u verzekerd van een juiste aankoop. Als aankoopmakelaar besparen wij u tijd, geld en veel zorgen. Voor meer informatie kunt u vrijblijvend contact met ons opnemen.



Purchase broker

It is possible to bring an NVM purchase broker with you to the viewing. We represent the interests of the seller in this sale. If you are interested in a home that is for sale at another real estate agency, we will be happy to assist you with the purchase. Buying a home is an important and big step. With the expert and objective guidance of our brokers, you are assured of a correct purchase. As a purchase broker, we save you **time, money and a lot of worries**. For more information, please contact us without obligation.





Verkoopmakelaar

De afgelopen maanden zijn er door Moerland Makelaardij veel leuke woningen met een positief resultaat verkocht. We zijn daarom dan ook weer op zoek naar nieuwe woningen voor de potentiële kopers die via ons kantoor getipt willen worden of ingeschreven staan als woningzoekende. Met de keuze voor Moerland Makelaardij bent u verzekerd van een professionele aanpak van de verkoop van uw woning. Wij nemen de presentatie van uw woning zeer serieus: u heeft maar één keer de kans om een goede eerste indruk te maken. Een professionele presentatie van uw object is cruciaal en heeft bij Moerland Makelaardij de hoogste prioriteit daarnaast is een informatieve verkoopbezoeking en een uitgekende onderhandelingsstrategie eveneens van cruciaal belang voor een succesvolle verkoop.

Sales agent

Are you planning to sell your home too? In recent months, Moerland Makelaardij has sold many nice homes with a positive result. That is why we are looking for new homes for potential buyers who want to be tipped off by our office or are registered as a home seeker. By choosing Moerland Makelaardij, you are assured of a professional approach to the sale of your home. We take the presentation of your home very seriously: you only have one chance to make a good first impression. A professional presentation of your property is crucial and has the highest priority at Moerland Makelaardij. In addition, an informative sales viewing and a sophisticated negotiation strategy are also crucial for a successful sale.

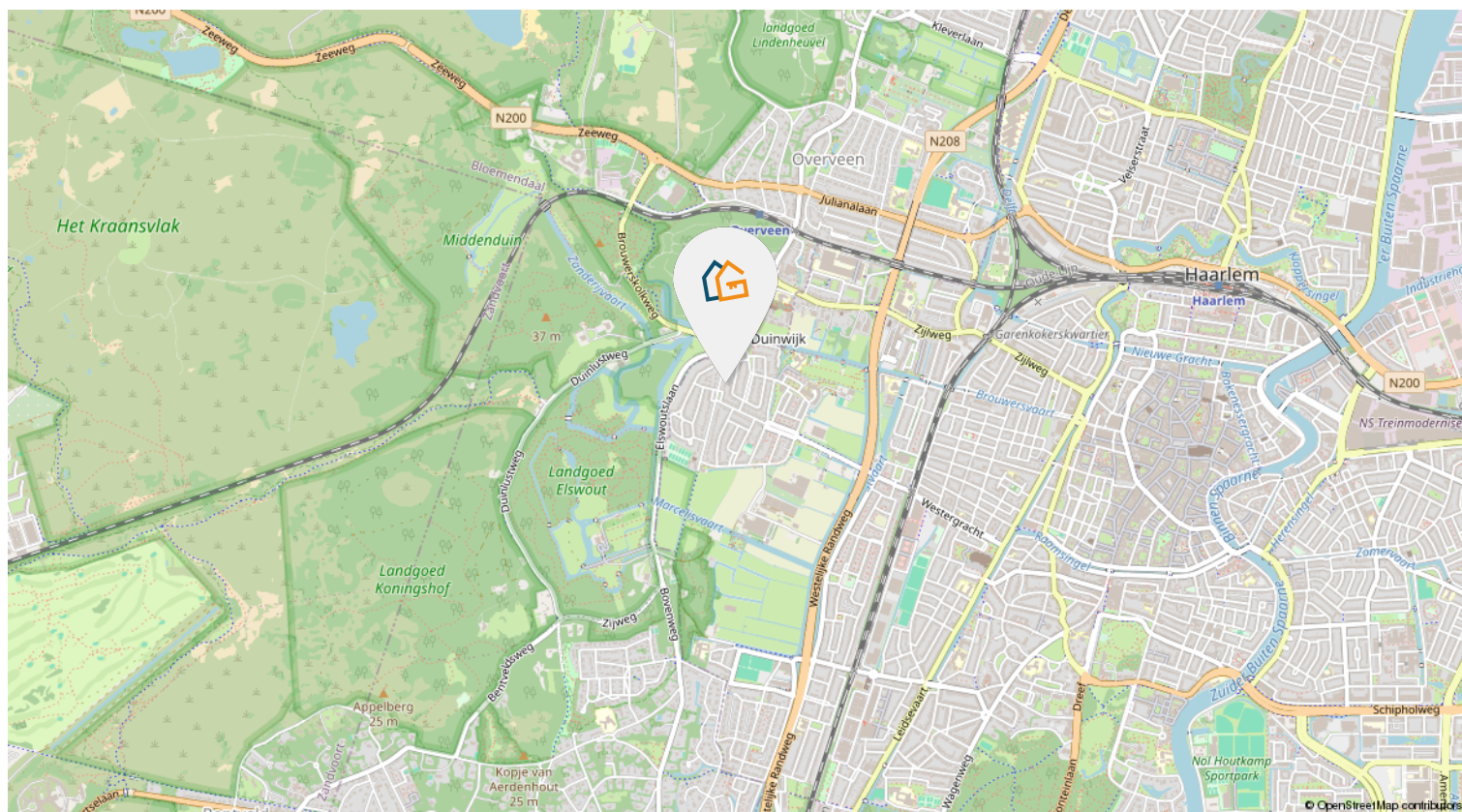
Hypotheekadvies

Moerland Makelaardij en Hypotheek Visie hebben de handen ineen geslagen zodat we u een onafhankelijk en vooral oprecht hypotheekadvies kunnen voorzien. U sluit een scherpe hypotheek af die volledig afgestemd is op uw persoonlijke woonwensen. Wij vergelijken alle hypotheekaanbieders, zorgen ervoor dat u altijd meer keuze dan bij uw eigen bank en geven u op deze manier altijd een eerlijk advies, zodat u een hypotheek ten aller tijden tegen minimale maandlasten afsluit. Neem contact op voor meer informatie over hypotheekadvies of maak direct een afspraak voor een vrijblijvend hypotheekgesprek.

Mortgage advice

Moerland Makelaardij and Hypotheek Visie have joined forces so that we can provide you with independent and above all honest mortgage advice. You take out a competitive mortgage that is fully tailored to your personal housing needs. We compare all mortgage providers, ensure that you always have more choice than with your own bank and in this way always give you honest advice, so that you always take out a mortgage with minimal monthly payments. Contact us for more information about mortgage advice or make an appointment directly for a no-obligation mortgage consultation.

Locatie op de kaart



Rollandslaan 24

Haarlem



Plattegronden



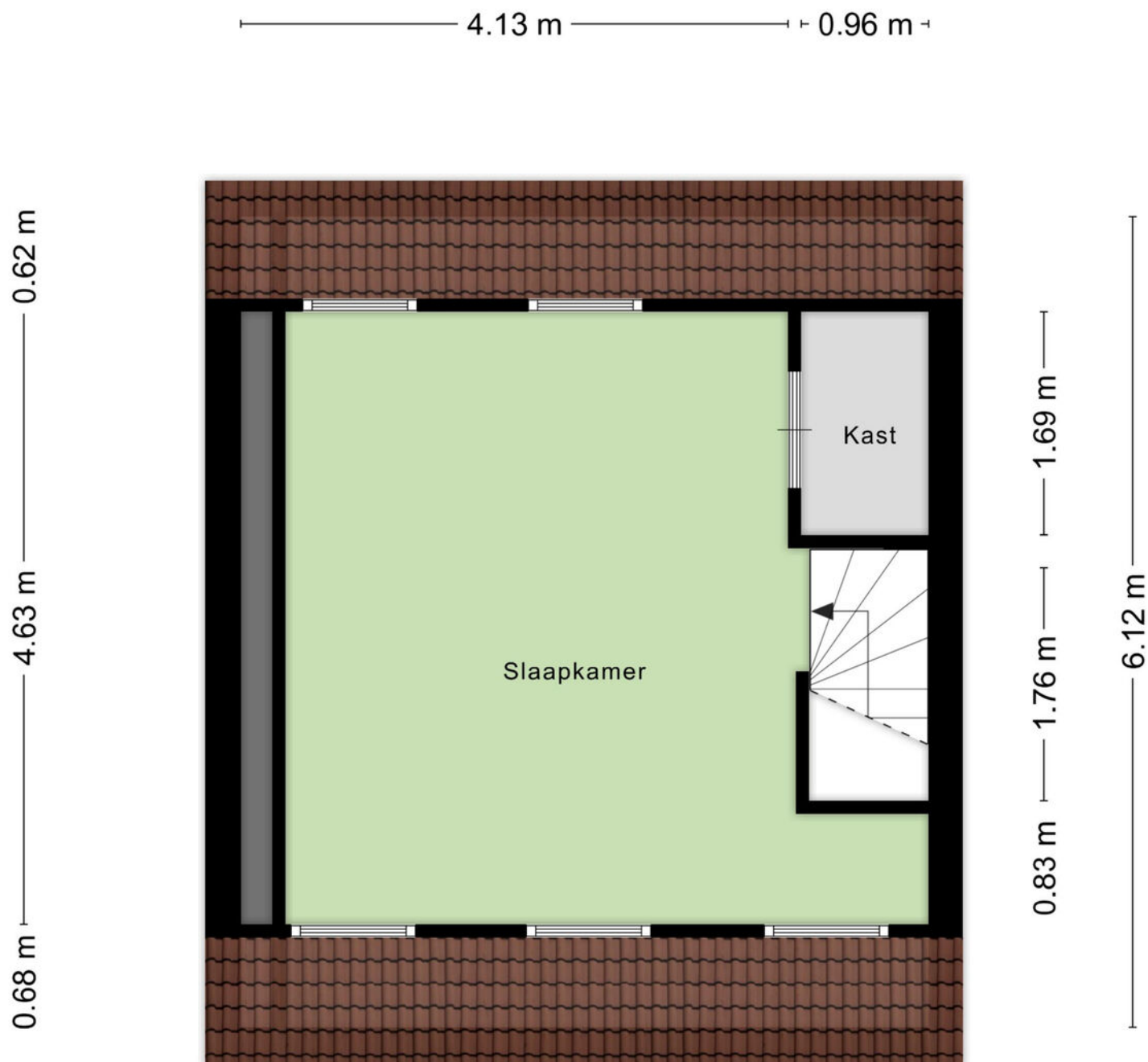
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



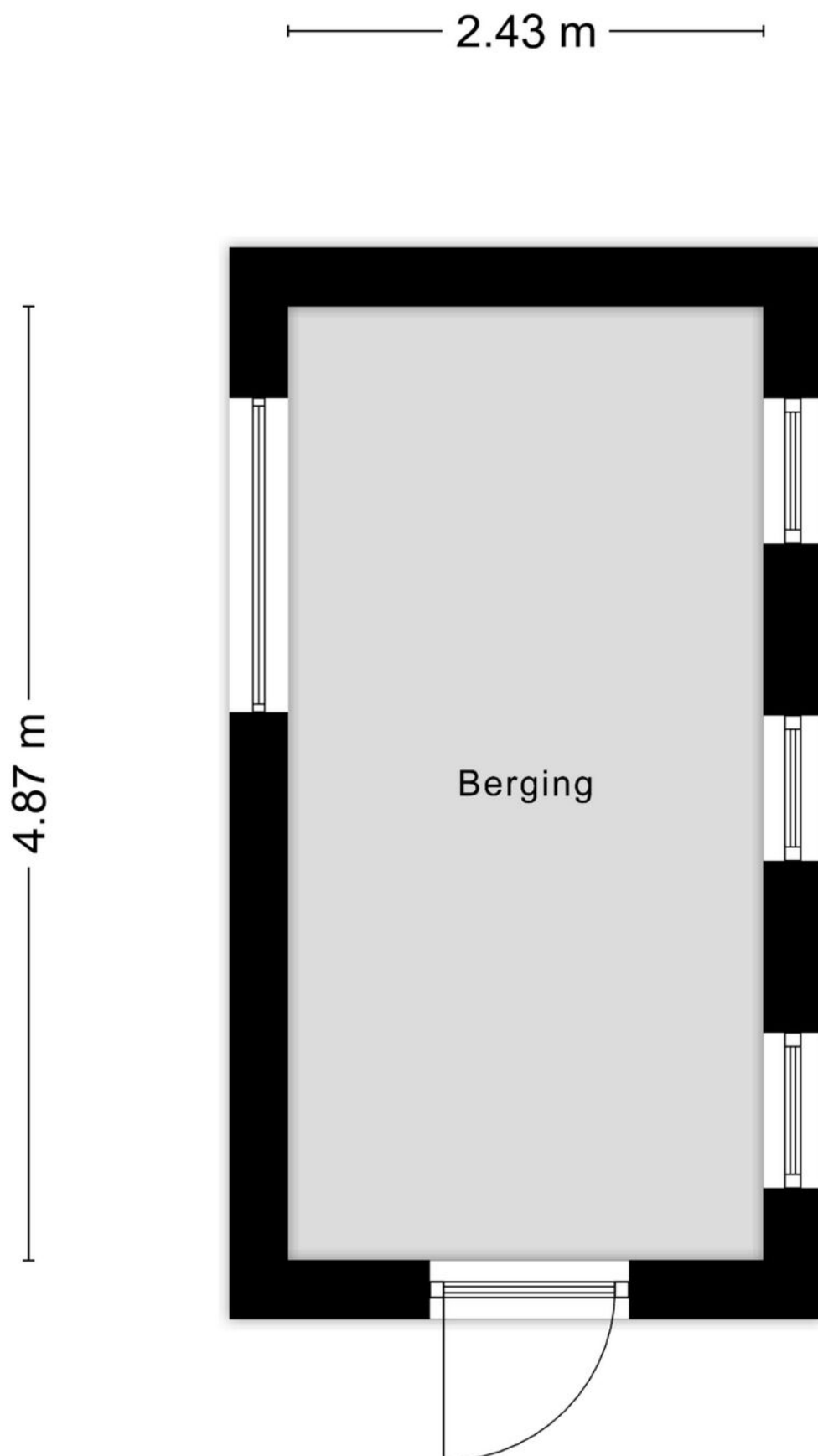
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Algemene voorwaarden

Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht blijft deze informatie vrijblijvend en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Moerland Makelaardij og BV, haar werknemers en/of gelieerde personen alsmede haar opdrachtgever(s) aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid betreffende onjuiste vermelding van gegevens. Wij adviseren iedereen dringend zich te laten bijstaan door deskundigen. Indien u geen deskundige inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle voor u van belang zijnde zaken te kunnen overzien.

Onderzoeksplicht

De verkoper en diens makelaar zullen aan een aspirant koper al dat vertellen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Maar wij maken u erop attent dat u als koper een onderzoeksplicht heeft. Wij beschouwen het dan ook als vanzelfsprekend dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing (bijvoorbeeld bouwkundig, de bestemming, het gebruik, financieel etc.).

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart Moerland Makelaardij og BV, haar werknemers en/of gelieerde personen alsmede haar opdrachtgever(s) voor alle aansprakelijkheid terzake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel het aantal vierkante meters als van het aantal kubieke meters. Moerland Makelaardij og BV adviseert geïnteresseerde kandidaten dringend om een eigen meting te laten uitvoeren en stelt kandidaten ruimschoots in de gelegenheid om dit te laten doen, bij voorkeur voor het tekenen van de koopakte.

Uitbrengen van biedingen

Een aspirant koper dient de bieding schriftelijk aan ons kenbaar te maken vergezeld van een kopie legitimatiebewijs. Tevens dient koper aan te tonen dat het voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan bijvoorbeeld door een kopie van een uitgebracht advies van een erkende financiële instelling of hypotheekadviseur aan ons te overleggen.

Notariskeuze

De koopakte zal worden opgemaakt volgens het Amsterdamse model van de KNB, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het verkochte object. Indien er een ander notariskantoor wordt gekozen wordt er aan koper(s) een bedrag in rekening gebracht van € 250,= inclusief btw.

Overeenkomst

Verkoper behoudt zich, totdat er tussen koper en verkoper een door beide partijen getekende koopovereenkomst tot stand is gekomen, alle rechten voor. Een ontbindende voorwaarde is een belangrijk onderwerp. Hierover moeten beide partijen het ook eens zijn. Let op: u krijgt als koper niet automatisch ontbindende voorwaarden. Bij uw bod moet u melden dat dit onder voorbehoud van bijvoorbeeld financiering of bouwkundige keuring is.

Waarborgsom / bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichting van de koper wordt standaard in de koopakte een artikel opgenomen waarbij de koper zich verplicht binnen de afgesproken termijn (meestal 5 weken na ondertekening koopakte) een waarborgsom te storten of een bankgarantie te stellen ten gunste van de notaris. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom.

Gebreken

Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn ten tijde van het tekenen van de koopakte, komen voor rekening van koper. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet bekend of kenbaar waren ten tijde van het tekenen van de koopakte, is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de vervangings- of herstelkosten. Bij het vaststellen van deze kosten wordt rekening gehouden met aftrek "nieuw voor oud".

Kosten Royement

De notariële kosten die voor rekening van verkoper komen voor het doorhalen van de hypotheek bedragen maximaal € 200,= incl. btw per hypotheekrecht. De eventuele meerkosten komen voor rekening van koper.

As is where is clause

Verkoper en koper zijn overeengekomen dat verkoper uitsluitend kan worden aangesproken voor levering van het eigendomsrecht, vrij van hypotheeken en beslagen. De bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het verkochte in alle opzichten worden door koper aanvaard zoals ze zijn. In de koopakte opgenomen verklaringen zoals garanties, voorwaarden, bedingen en van de van toepassing zijnde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo te worden uitgelegd. Indien de regeling "AS IS WHERE IS" niet van toepassing wordt verklaard, is de regeling van toepassing zoals onder gebreken staat vermeld.

Huidige woning

Is uw huidige woning een koopwoning? Wij komen graag vrijblijvend bij u langs om u een indicatie van de te verwachten opbrengst bij verkoop te geven.

General terms and conditions

Responsibility

Although the utmost care has been taken in compiling this brochure, this information remains without obligation and no rights can be derived from it. Moerland Makelaardij og BV, its employees and/or affiliated persons as well as its client(s) accept no liability whatsoever for incorrect information. We strongly advise everyone to seek assistance from experts. If you do not engage an expert, you consider yourself expert enough by law to be able to oversee all matters of importance to you.

Duty of investigation

The seller and his broker will tell a prospective buyer everything that should be brought to the buyer's attention. However, we would like to point out that you, as a buyer, have a duty of investigation. We therefore consider it self-evident that, before you make an offer on the property, you have investigated all aspects that are generally and specifically important to you when making your purchase decision (for example, construction, destination, use, financial, etc.).

Measurement instruction

The measurement instruction is based on NEN 2580. The Measurement instruction is intended to apply a more uniform method of measuring to provide an indication of the usable surface areas. The measurement instruction does not exclude differences in measurement results, for example due to differences in interpretation, rounding off or limitations when carrying out the measurement. The buyer indemnifies Moerland Makelaardij og BV, its employees and/or affiliated persons as well as its client(s) against all liability in respect of any differences in dimensions that may be found later, both in the number of square meters and the number of cubic meters. Moerland Makelaardij og BV strongly advises interested candidates to have their own measurement carried out and gives candidates ample opportunity to do so, preferably before signing the purchase agreement.

Submitting bids

A prospective buyer must notify us of the bid in writing, accompanied by a copy of proof of identity. The buyer must also demonstrate that the proposal is sufficiently financially guaranteed. This can be done, for example, by submitting a copy of an advice issued by a recognised financial institution or mortgage advisor to us.

Choice of notary

The purchase agreement will be drawn up according to the Amsterdam model of the KNB, by a notary to be appointed by the buyer, with an office in the Amsterdam region or within a radius of 5 km of the object sold. If another notary office is chosen, the buyer(s) will be charged an amount of € 250,= including VAT.

Agreement

The seller reserves all rights until a purchase agreement signed by both parties has been concluded between the buyer and the seller. A suspensive condition is an important topic. Both parties must also agree on this. Please note: as a buyer, you will not automatically receive suspensive conditions. In your offer, you must state that this is subject to, for example, financing or a building inspection.

Deposit / bank guarantee

To ensure that the buyer meets his obligation, an article is included in the purchase agreement as standard, in which the buyer undertakes to pay a deposit or provide a bank guarantee in favour of the notary within the agreed period (usually 5 weeks after signing the purchase agreement). The deposit/bank guarantee amounts to 10% of the purchase price.

Defects

Defects that hinder normal use and that are known or apparent to the buyer at the time of signing the deed of sale are for the account of the buyer. For defects that hinder normal use and that were not known or apparent at the time of signing the deed of sale, the seller is only liable for the replacement or repair costs. When determining these costs, the deduction "new for old" is taken into account.

Cancellation costs

The notarial costs that are for the account of the seller for cancelling the mortgage amount to a maximum of € 200,= incl. VAT per mortgage right. Any additional costs are for the account of the buyer.

As is where is clause

Seller and buyer have agreed that seller can only be sued for delivery of title, free of mortgages and encumbrances. The structural, legal, environmental, technical and factual condition of the sold property in all respects are accepted by the buyer as they are. Statements contained in the deed of sale such as guarantees, conditions, clauses and of the applicable general provisions are to be read in that context, casu quo interpreted. If the regulation "AS IS WHERE IS" is not declared applicable, the regulation as stated under defects shall apply.

Current home

Is your current home a purchased home? We would be happy to visit you without obligation to give you an indication of the expected proceeds from the sale.

“Zeer vriendelijk en professioneel contact. Verstand van zaken en de juiste adviezen. Zeker een aanrader.”

Een funda gebruiker, Verkoper in 2024

“The communication was very friendly and professional. They know about the trade and give the right advice. We would definitely recommend them”.

A funda user, Buyer in 2024



Robin Breemer

Register Makelaar / Taxateur Eigenaar
Registered broker / Appraiser Owner

☎ 06-19342065

✉ robin@moerland.nl



Anne-Marie Prins

NVM Makelaar
NVM broker

☎ 06-25107049

✉ anne-marie@moerland.nl



Yvonne van Wattingen

Beëdigd makelaar
Sworn real estate agent

✉ yvonne@moerland.nl



Wesley Meesters

Hypotheekadviseur
Mortgage advisor

☎ 020-2360511

✉ amsterdamnieuwwest@hypotheekvisie.nl



Contact

☎ 020-6103366
✉ info@moerland.nl

Tussen Meer 286
1069 DZ - Amsterdam

www.moerland.nl



Moerland
makelaardij