



Pieter Kiesstraat 11 RD, 2013 BC Haarlem

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





Omschrijving

English below!

Royale en sfeervolle 3-kamer bovenwoning van circa 103 m², met een balkon en een fantastisch dakterras uit 2021 dat de hele dag zon biedt en een indrukwekkend uitzicht geeft over Haarlem. Deze goed onderhouden en heerlijk lichte woning ligt in het geliefde Garenkokerskwartier, op nog geen tien minuten lopen van de binnenstad en het station. Het huis combineert modern wooncomfort met de charme van een pand uit het begin van de 20e eeuw. De hoge plafonds, grote raampartijen, de fijne breedte van de kamers en de open indeling zorgen voor een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De woning beschikt over een royale leefruimte met toegang tot het balkon, twee ruime slaapkamers (voorheen drie) en een moderne badkamer. Het riante dakterras vormt een van de absolute hoogtepunten van het huis: hier geniet je de hele dag van de zon en van het weidse uitzicht over de wijk en de mix van historische en hedendaagse architectuur die zo kenmerkend zijn voor Haarlem.

De locatie is werkelijk ideaal. Het Garenkokerskwartier is een populaire en charmante wijk, bekend om de karakteristieke bebouwing, fijne sfeer en de authentieke straatjes. Vanuit de woning kijk je leuk weg de pittoreske Gaelstraat in, waar de sfeervolle uitstraling direct opvalt. De wijk staat bekend om prachtige historische panden uit eind negentiende en begin twintigste eeuw. Via de nabijgelegen bruggen over de singel wandel je zo naar het Kenaupark en het centrum van Haarlem met zijn winkels, horeca, culturele voorzieningen en uitgaansgelegenheden. De Zijlweg met buurtwinkels ligt op loopafstand en ook de grote Albert Heijn aan de Spoorwegstraat bevindt zich in de directe omgeving. Voor een goede kop koffie of heerlijk vers brood kun je terecht bij desembakkerij "Made by Ellen", een gezellig en geliefd koffietentje in de straat.

Het NS-station Haarlem Centraal ligt eveneens op korte loopafstand, waardoor je met de trein zo in Amsterdam of op Schiphol bent. Liever met de auto? Binnen enkele minuten rijd je via de uitvalswegen de stad uit. Ook de duinen, Nationaal Park Zuid-Kennemerland en het strand van Bloemendaal en Zandvoort zijn snel en gemakkelijk bereikbaar, zowel met de fiets als met de auto. Daarnaast zijn er in de buurt diverse voorzieningen zoals basisschool IKC De Argonauten, cafés, restaurants, een bioscoop en allerlei buurtwinkels.

Deze bovenwoning is comfortabel, sfeervol en instapklaar, op een van de fijnste locaties van Haarlem. Kom kijken en laat je verrassen door de ruimte, de lichtinval, het prachtige dakterras en de geweldige ligging. Maak je gauw een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging met Samen Makelaardij & Taxaties? (info@samenmakelaardij.nl of 023-2084067)

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





Indeling

Begane grond: entree/hal, meterkast en trapopgang.

1e Verdieping: open en lichte ruimte, royale woonkamer met grote en hoge raampartijen. Aan de achterzijde toegang naar het balkon met openslaande deuren. Open keuken voorzien van een 5 pits gasfornuis met oven, afzuiging en vaatwasser. Doorloop met toiletruimte en een kast met de opstelling van de wasmachine en de droger.

2e Verdieping: lichte overloop met dakkoepel en kast met de CV-ketel. Ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde met airconditioning en walk-in-closet. Tweede ruime slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel en dakraam. Moderne badkamer aan de voorzijde met daglicht en voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. De slaapkamer aan de achterzijde is eventueel eenvoudig te splitsen in 2 kamers. Dakterras: via een vaste trap vanaf de overloop, is het riante dakterras bereikbaar. Hier kun je heerlijk privé genieten van de mooie dagen, heb je de hele dag door de zon en een prachtig uitzicht over Haarlem en omgeving.

Kenmerken & Highlights

- Bouwjaar 1895
- Woonoppervlak circa 103 m²
- Groot en zeer zonnig dakterras (2021, met vergunning) met vrij uitzicht
- Hoge plafonds
- Op loopafstand van de gezellige Haarlemse binnenstad en het station
- Nieuwe ramen geplaatst in 2019 met dubbele beglazing
- Zijgevels en achtergevel opnieuw gevoegd en geïmpregneerd in 2018
- Moderne badkamer
- Intergas HRE combiketel (2023)
- Airconditioning slaapkamer (2023)
- Volledig nieuwe meterkast (2023)
- Trappen gerenoveerd en v.v. eikenhouten treden
- Energielabel D
- Servicekosten € 50,- per maand
- Parkeren d.m.v. parkeervignetten en bezoekersregeling

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Het object is opgemeten door een professionele organisatie en eventuele discrepanties in de gegeven metingen kunnen Samen Makelaardij & Taxaties niet worden aangerekend. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om een eigen NEN 2580 meting te (laten) uitvoeren. 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 oppervlakte zijn indicatief.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

1. Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning (en bijgebouwen) meer dan 130 jaar oud zijn, waardoor de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte daaraan dient aan te passen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik.

2. 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 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.



Spacious and charming 3-room apartment of approximately 103 m², featuring a balcony and a fantastic roof terrace (built in 2021) that offers all-day sun and impressive views over Haarlem. This well-maintained and wonderfully bright apartment is located in the popular Garenkokerskwartier district, less than a ten-minute walk from the city center and the train station. The house combines modern living comfort with the charm of an early 20th-century building. The high ceilings, large windows, the generous width of the rooms, and the open-plan layout provide beautiful natural light and a feeling of spaciousness. The apartment features a generous living area with access to the balcony, two spacious bedrooms (previously three), and a modern bathroom. The expansive roof terrace is one of the absolute highlights of the house: here you can enjoy the sun all day long and the expansive views of the neighborhood and the mix of historic and contemporary architecture that are so characteristic of Haarlem.

The location is truly ideal. The Garenkokerskwartier is a popular and charming neighborhood, known for its characteristic buildings, pleasant atmosphere, and authentic streets. From the apartment, you have a pleasant view of the picturesque Gaelstraat, where the charming atmosphere is immediately noticeable. The neighborhood is known for beautiful historic buildings from the late nineteenth and early twentieth centuries. Via the nearby bridges over the canal, you can easily walk to Kenaupark and Haarlem's city center with its shops, restaurants, cultural facilities, and nightlife. Zijlweg, with its local shops, is within walking distance, and the large Albert Heijn supermarket on Spoorwegstraat is also nearby. For a good cup of coffee or delicious fresh bread, visit the sourdough bakery "Made by Ellen," a cozy and popular coffee shop on the street.

Haarlem Centraal train station is also a short walk away, making it easy to reach Amsterdam or Schiphol Airport by train. Prefer to drive? The arterial roads will take you out of the city in just a few minutes. The dunes, Zuid-Kennemerland National Park, and the beaches of Bloemendaal and Zandvoort are also quickly and easily accessible, both by bike and car. Furthermore, there are various amenities nearby, including the IKC De Argonauten primary school, cafés, restaurants, a cinema, and a variety of local shops.

This upstairs apartment is comfortable, charming, and move-in ready, in one of Haarlem's finest locations. Come see it and be amazed by the space, the natural light, the beautiful roof terrace, and the fantastic location. Schedule a viewing with Samen Makelaardij & Taxaties soon? (info@samenmakelaardij.nl or 023-2084067)

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





Layout

Ground floor: entrance/hall, meter cupboard, and staircase.

First floor: open and bright, spacious living room with large, high windows. At the rear, French doors open onto the balcony. Open-plan kitchen equipped with a 5-burner gas stove with oven, extractor hood, and dishwasher. Walk-through toilet and a closet with the washing machine and dryer.

Second floor: bright landing with a skylight and a closet housing the central heating boiler. Spacious master bedroom at the rear with air conditioning and a walk-in closet. Second spacious bedroom at the front with a dormer window and skylight. Modern bathroom at the front with natural light and equipped with a bathtub, shower, vanity, and toilet. The rear bedroom can easily be divided into two rooms.

Roof terrace: The spacious roof terrace is accessible via a staircase from the landing. Here you can enjoy the beautiful days in complete privacy, with all-day sunshine and stunning views of Haarlem and the surrounding area.

Particularities & Highlights

- Built in 1895
- Living area approximately 103 m²
- Large and very sunny roof terrace (2021, with permit) with unobstructed views
- High ceilings
- Within walking distance of Haarlem's charming city center and the train station
- New double-glazed windows installed in 2019
- Side and rear facades repointed and impregnated in 2018
- Modern bathroom
- Intergas HRE combi boiler (2023)
- Bedroom air conditioning (2023)
- Completely new meter cupboard (2023)
- Stairs renovated and fitted with oak treads
- Energy label D
- Service charges €50 per month
- Parking with parking permits and visitor regulations

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl



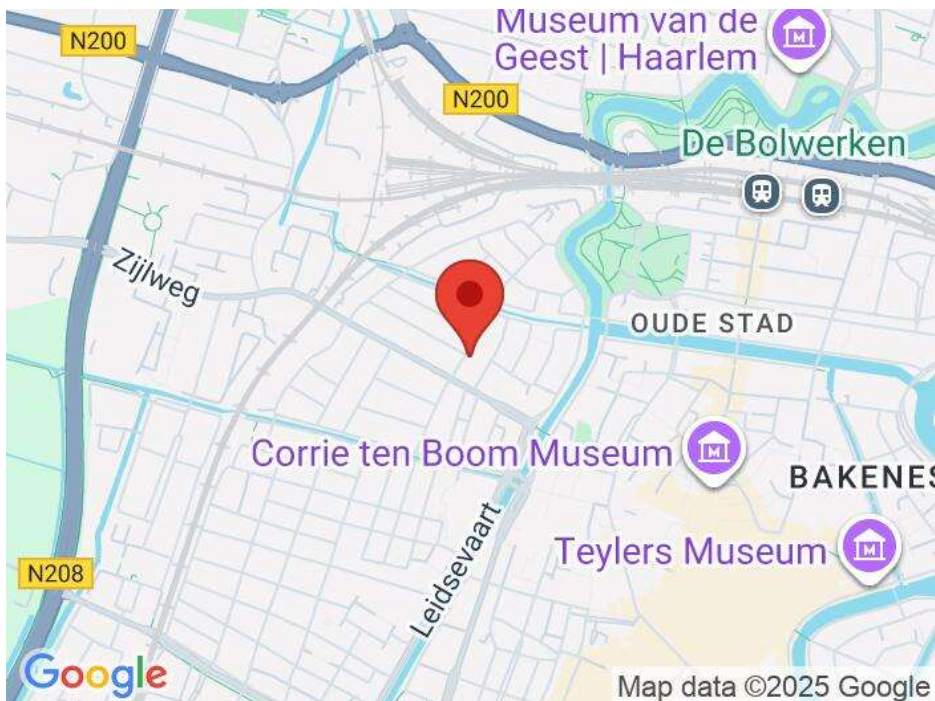


Kenmerken

Vraagprijs	: € 625.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 388 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 103 m ²
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1895
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	: Zonneterras
Hoofdtuin	: Zonneterras 23 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, HR-glas
Voorzieningen	: TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Openslaande deuren, Prive dakterras
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

Pieter Kiesstraat 11 RD
2013 BC HAARLEM



Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl



Foto's



Foto's



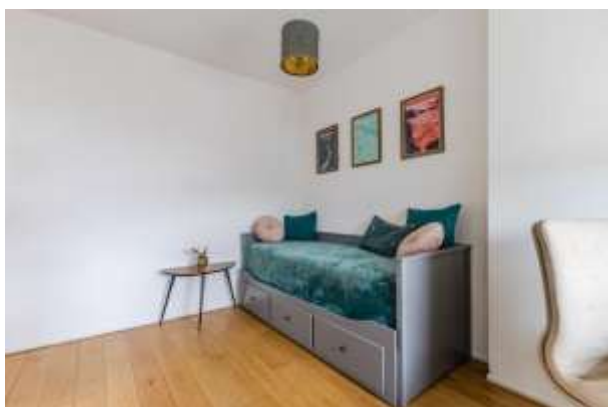
Foto's



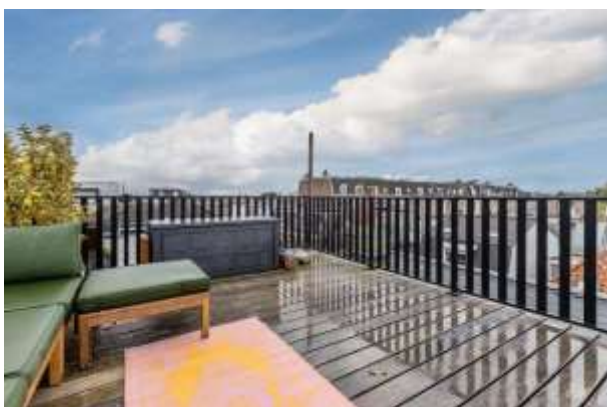
Foto's



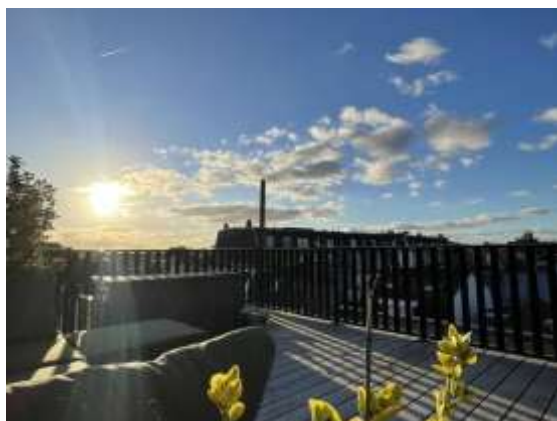
Foto's



Foto's



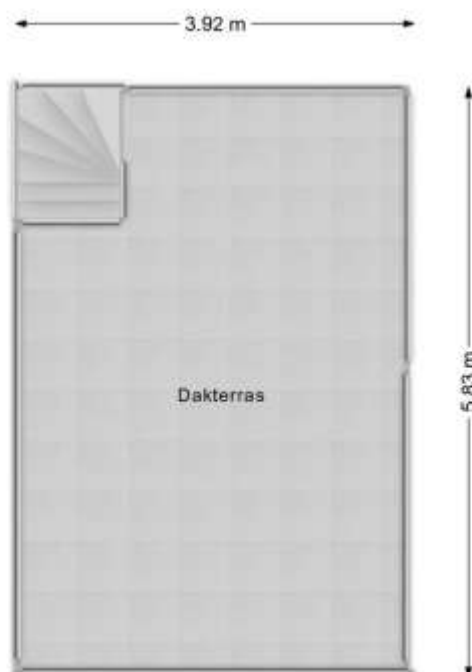
Foto's



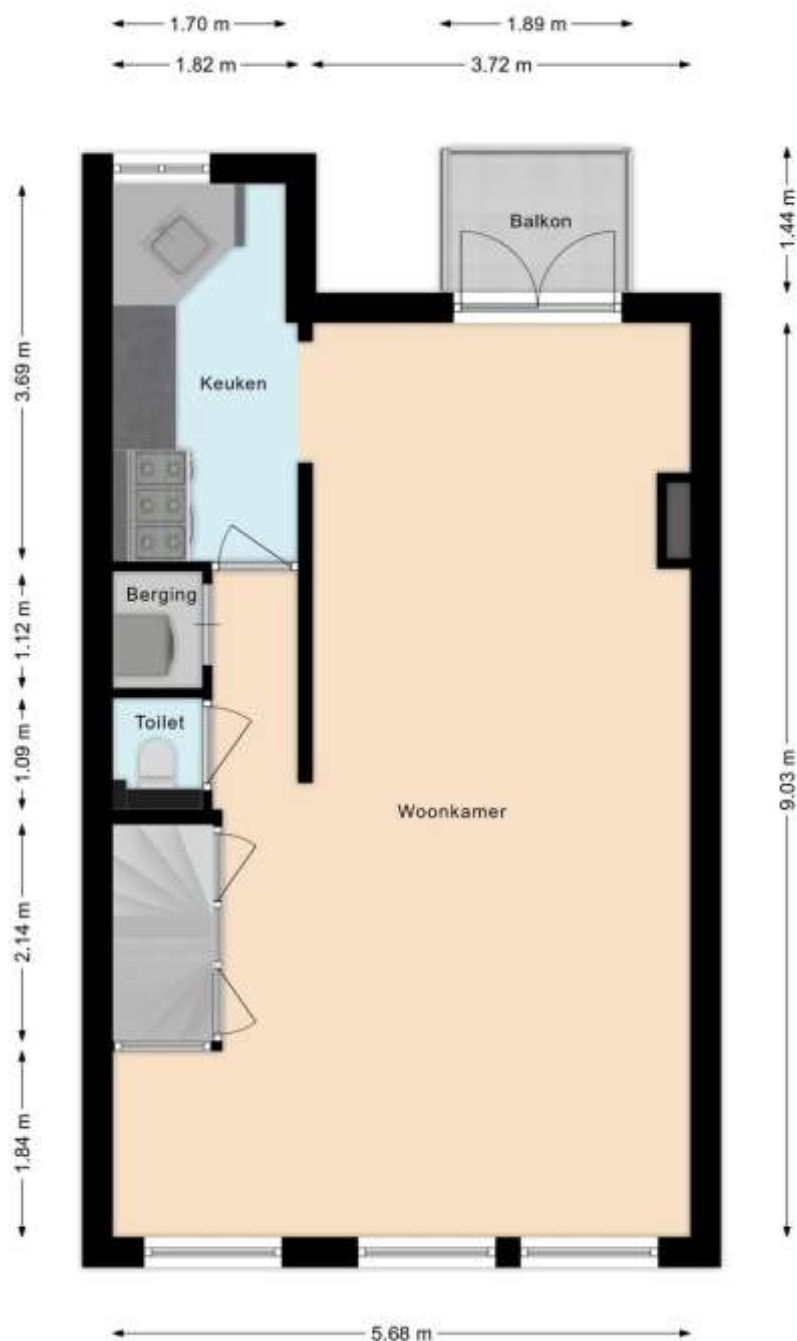
Foto's



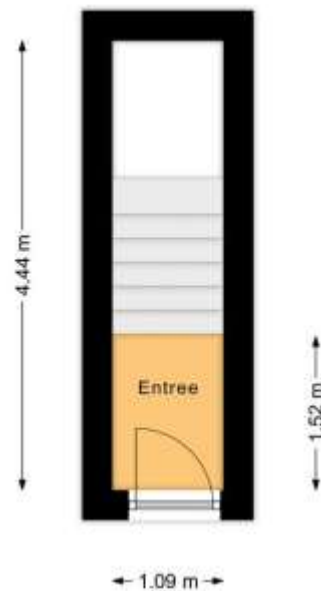
Plattegrond



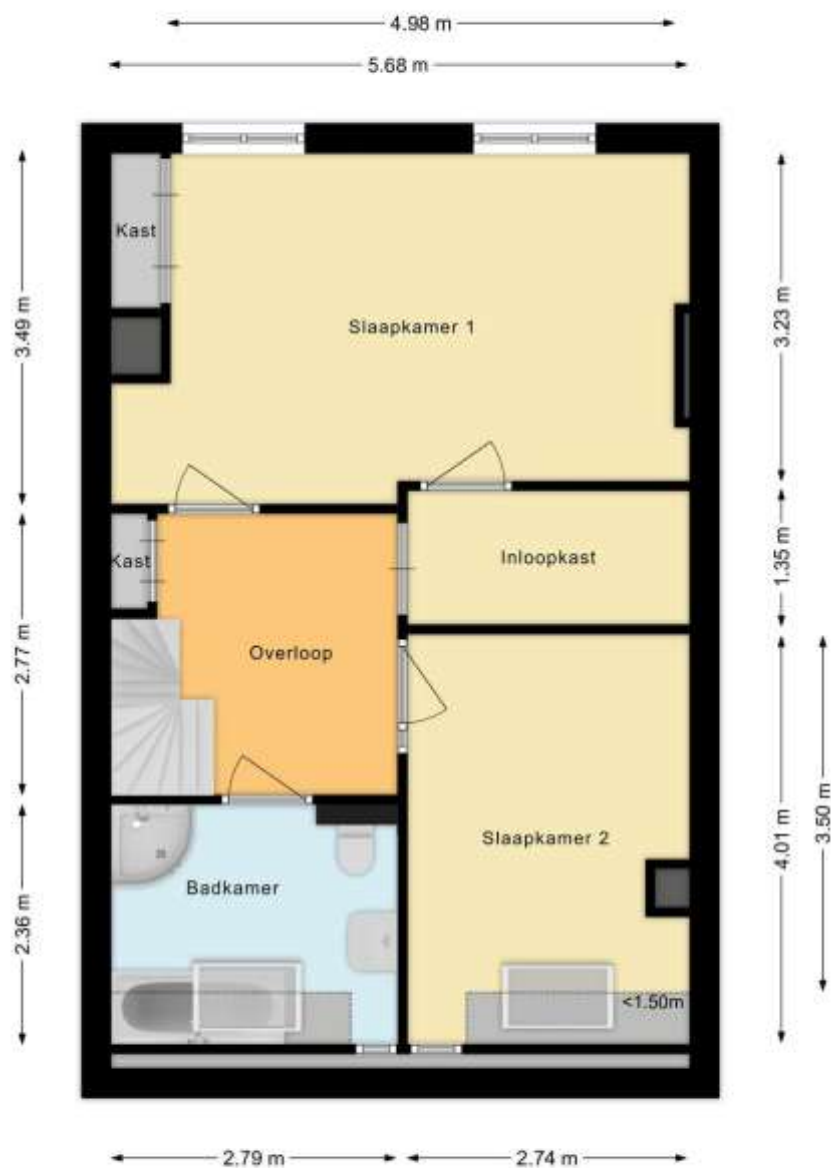
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- alle vaste legplanken, All inbouw kasten	☒	☐	☐	☐
- All losse kasten (e.g. Billy bookcase)	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☒	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☒	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐

- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- grijze kast in badkamer	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- little boiler under the kitchen sink	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☒	☐	☐
Zonnenzeil op maat	☐	☐	☒	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Welkom bij Samen Makelaardij & Taxaties

Zoek je een makelaar die écht met je meedenkt? Die tijd voor je neemt, jouw wensen vooropstelt en je door elk proces leidt met warmte en aandacht? Samen op één lijn?

Maak dan kennis met Kim en Arthur.

Bij Samen Makelaardij & Taxaties draait alles om jou. Van het vinden van jouw droomwoning tot het succesvol verkopen van je huis of een taxatierapport: we doen het samen. Kim haar jarenlange ervaring en Arthur zijn frisse blik vormen de perfecte mix voor elk vastgoed vraagstuk. Communicatie staat bij ons hoog in het vaandel en wij zorgen voor een persoonlijke en transparante aanpak. Ontdek waarom vastgoed voor ons veel meer is dan alleen een huis, en hoe onze passie voor mensen ons elke dag drijft.

Kijk gerust even op onze website samenmakelaardij.nl voor meer informatie of bel ons voor een vrijblijvende afspraak op 023-208 40 67.

Kim en Arthur staan altijd klaar om je vragen te beantwoorden. Bij ons sta jij centraal!

(Ver)koop jouw
woning samen
met ons



Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl

