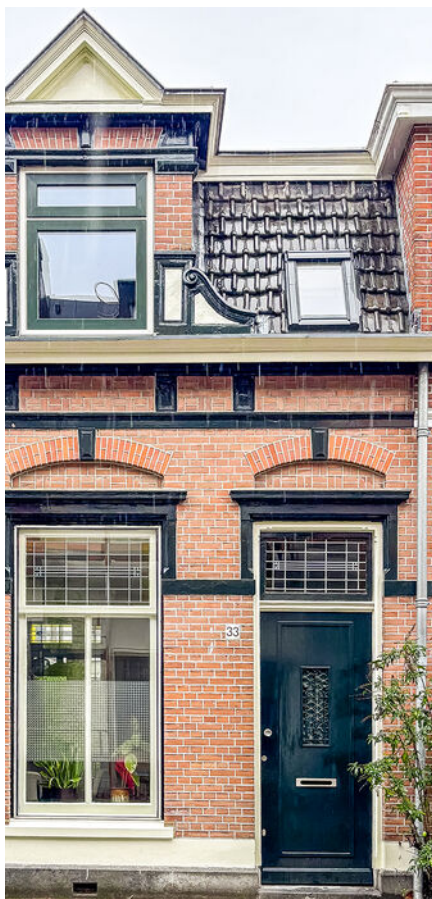
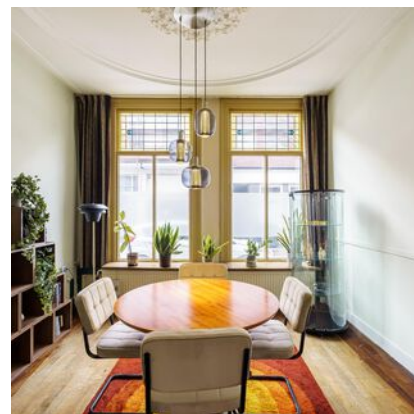


Mooi wonen
in
Haarlem



Gaelstraat 33

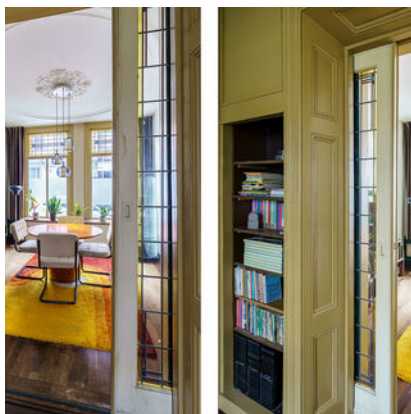
2013 CG Haarlem

Vraagprijs € 575.000 k.k.

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



HUIZENSTED
MAKELAARS



Gaelstraat 33

2013 CG Haarlem

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Tussenwoning

Aantal kamers

3

Inhoud

375 m³

Perceeloppervlakte

110 m²

Woonoppervlakte

92 m²

Bouwjaar

1894

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin

Achtertuint

Hoofdtuin

54 m²

Verwarming

Cv-ketel

Isolatie

dubbel glas, voorzetramen, HR glas

Vraagprijs

€ 575.000 k.k.

Omschrijving



Op LOOPAFSTAND van de HISTORISCHE BINNENSTAD, in het gewilde GARENKOKERSKWARTIER, gelegen KARAKTERISTIEKE tussenwoning (bwjr 1894)!

Deze charmante woning beschikt over een woonkamer- en suite met ornamenten plafonds en fraaie glas-in-lood schuifdeuren openslaande deuren naar de zonnige achtertuin, een nette keuken (ca. 2020), twee slaapkamers (mogelijkheid voor drie slaapkamers) en een nette badkamer.

LIGGING:

De woning ligt op slechts vijf minuten lopen van het gezellige centrum van Haarlem. Vlakbij vind je het Patronaat, de bioscoop, de schouwburg, diverse restaurants en cafés. Openbaar vervoer en scholen zijn op loopafstand. Met de fiets ben je in een mum van tijd in het prachtige duingebied en binnen 20 minuten fietsen sta je op het strand van Bloemendaal of Zandvoort. Dankzij de ligging aan de rand van de wijk, nabij de Zijlweg, zijn de uitvalswegen naar Alkmaar, Amsterdam, Schiphol en Den Haag ook snel en eenvoudig te bereiken.

INDELING:

Parterre: Entree, gang, eenvoudige toilet met fonteintje, toegang naar kelder, woonkamer- en suite met schouw, glas-in-lood ramen, ornamenten plafond, glas-in-lood schuifdeuren en openslaande deuren naar de achtertuin met vrijstaande stenen berging, nette keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. inductie kookplaat, afzuigkap en koelkast/vriezer; kleine uitbouw met aansluiting wasmachine en opstelling cv-ketel; deur naar de tuin;

1e Etage: ruime overloop, slaapkamer achterzijde (mogelijkheid om twee slaapkamers te creëren), tussen hal met bergkasten, slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel, badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel, sani-broyeur, design radiator en dakraam.

BIJZONDERHEDEN:

- Woonoppervlakte ca. 92 m², inhoud ca. 375 m³;
- Verwarming middels cv-combi (ketel 2010);
- Energielabel D;
- Dubbel glas (deels HR-glas) en deels enkel glas met voorzetramen;
- Diverse originele details aanwezig o.a. glas-in-lood ramen, kamer en suite, ornamenten plafonds en paneeldeuren;
- Zeer gunstig en rustig gelegen op loopafstand van het centrum en het station;
- Bouwkundige gekeurde woning, rapport opvraagbaar bij verkopend makelaar;
- Notaris verkoper;
- Oplevering in overleg.







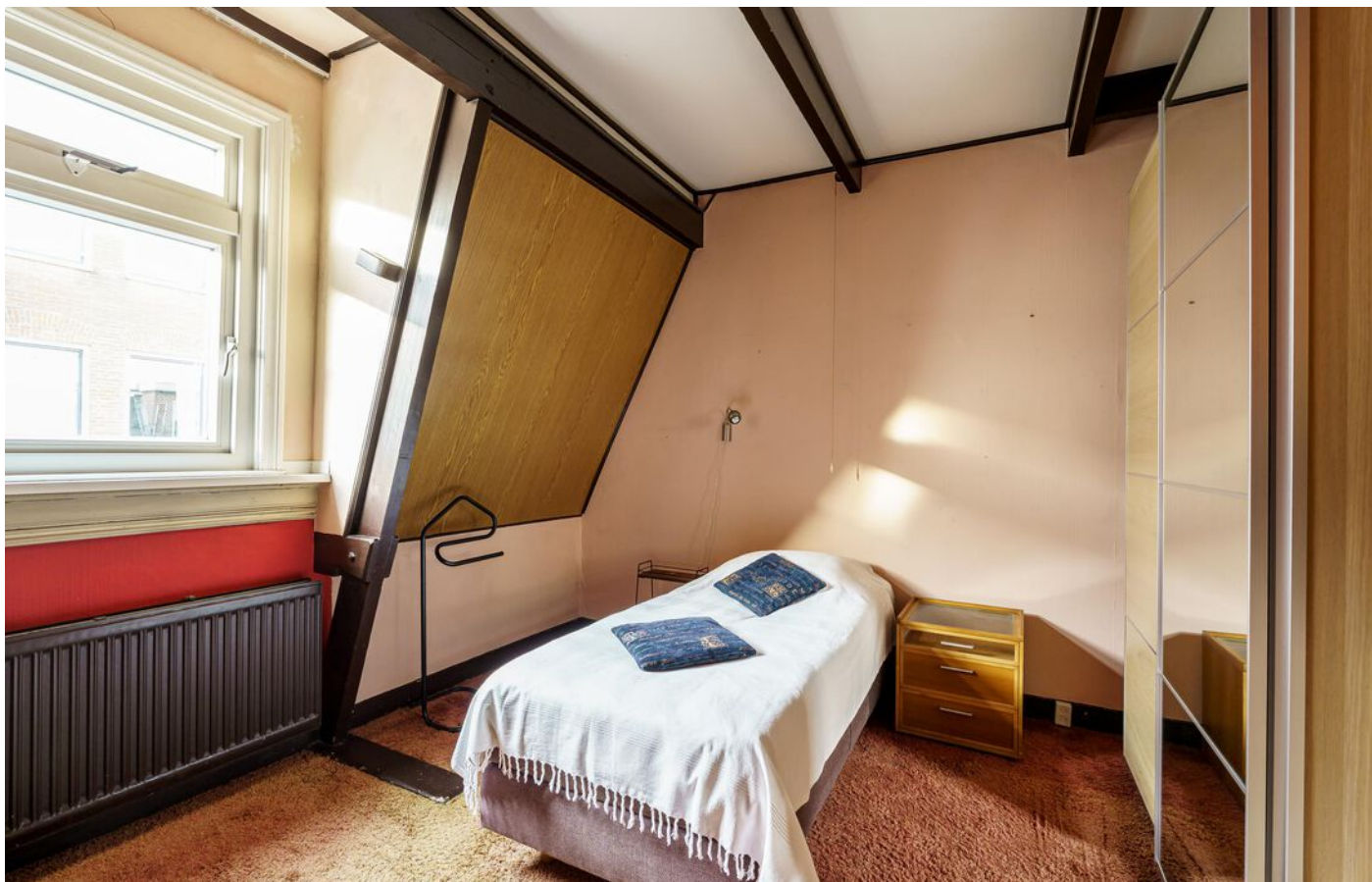
















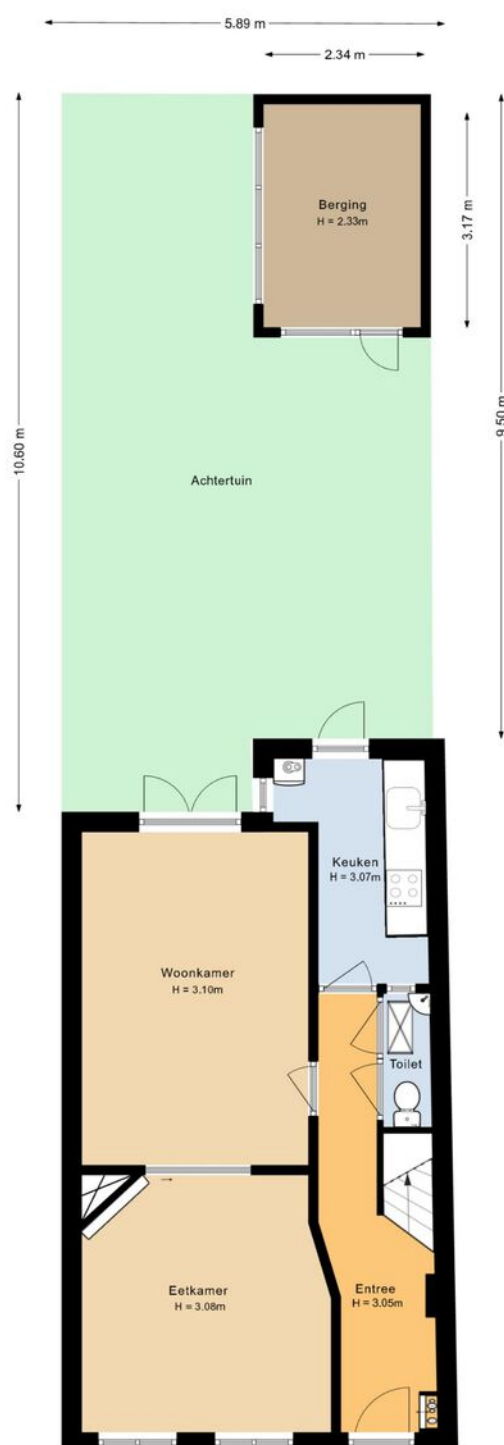




Plattegrond

Gaelstraat 33

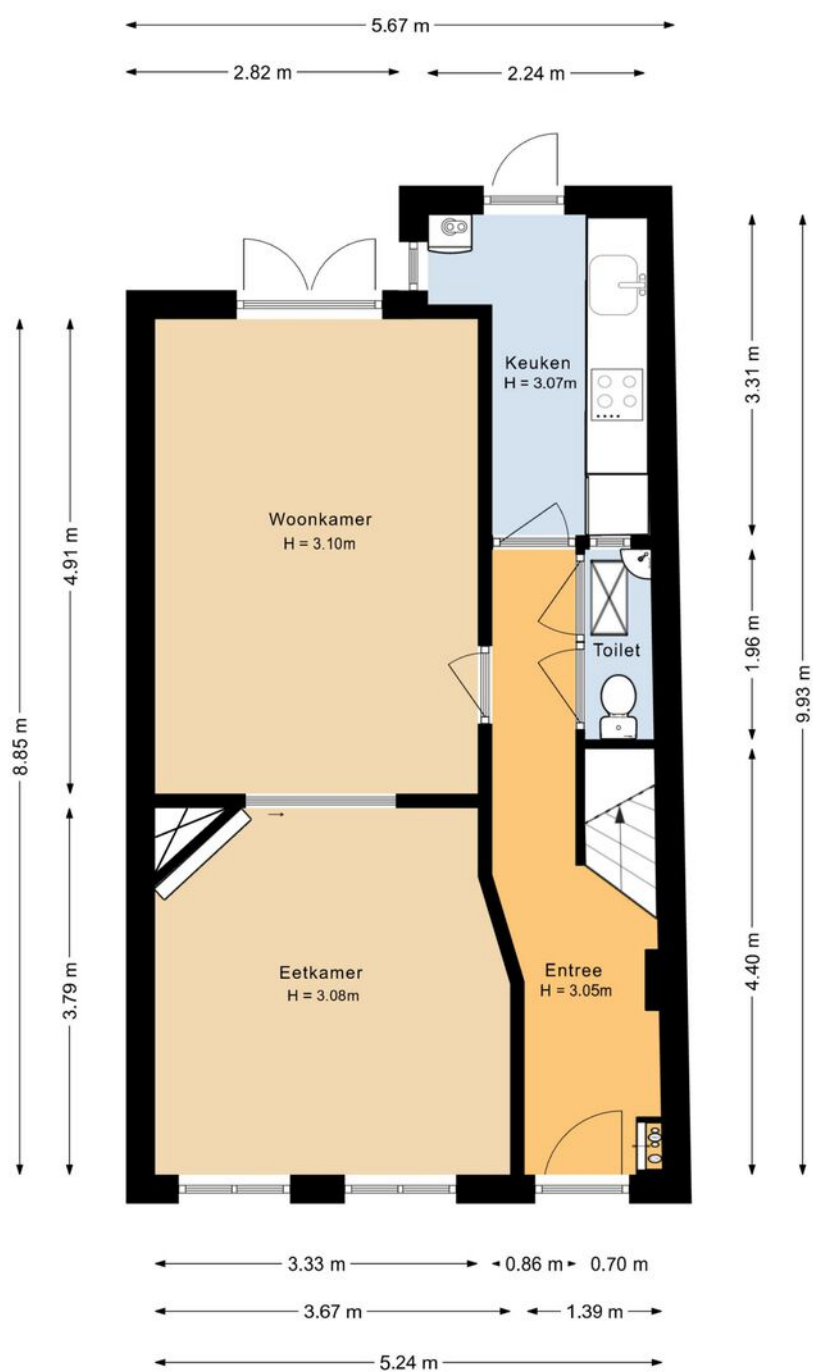
2013 CG Haarlem



Plattegrond

Gaelstraat 33

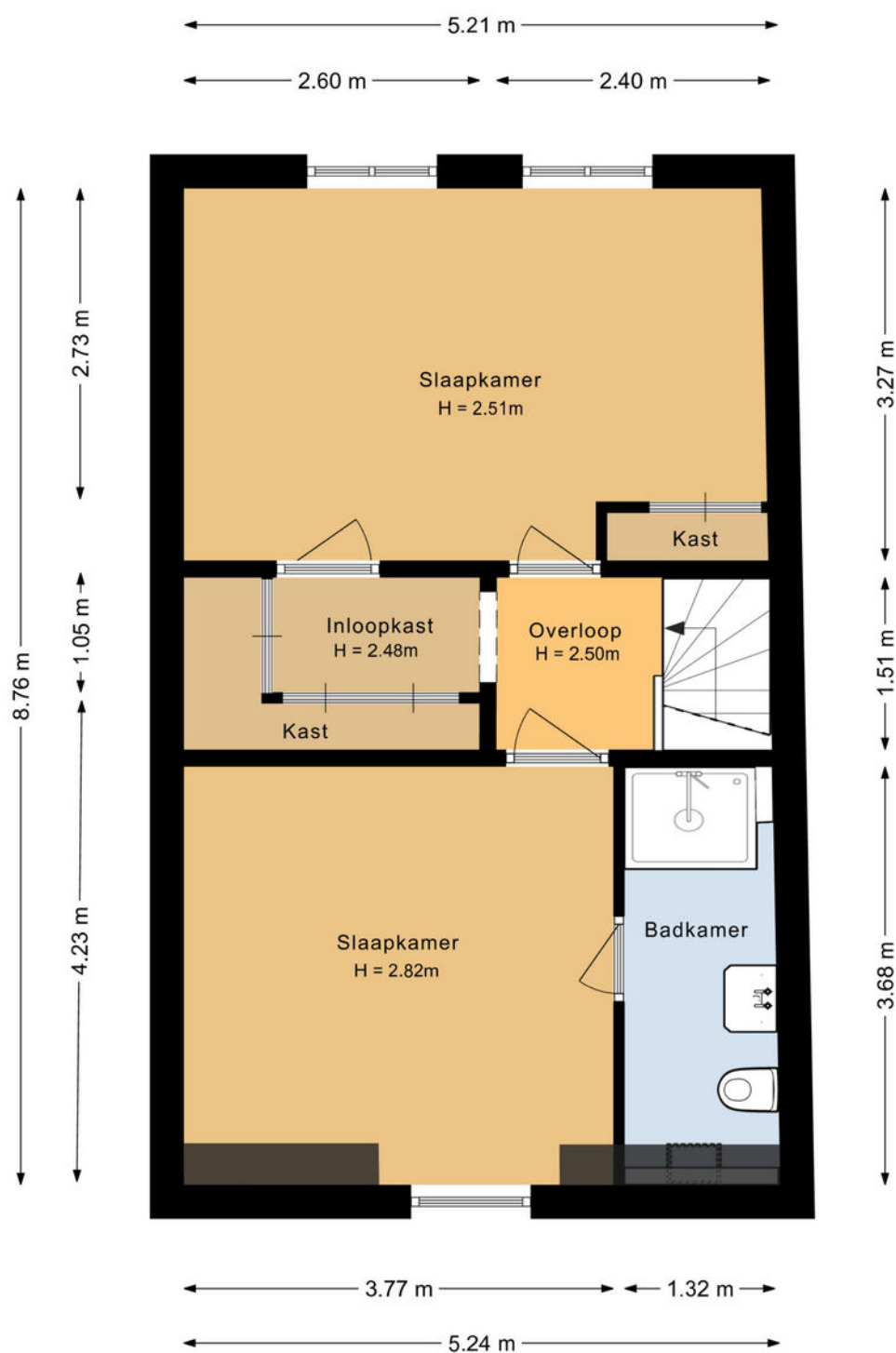
2013 CG Haarlem



Plattegrond

Gaelstraat 33

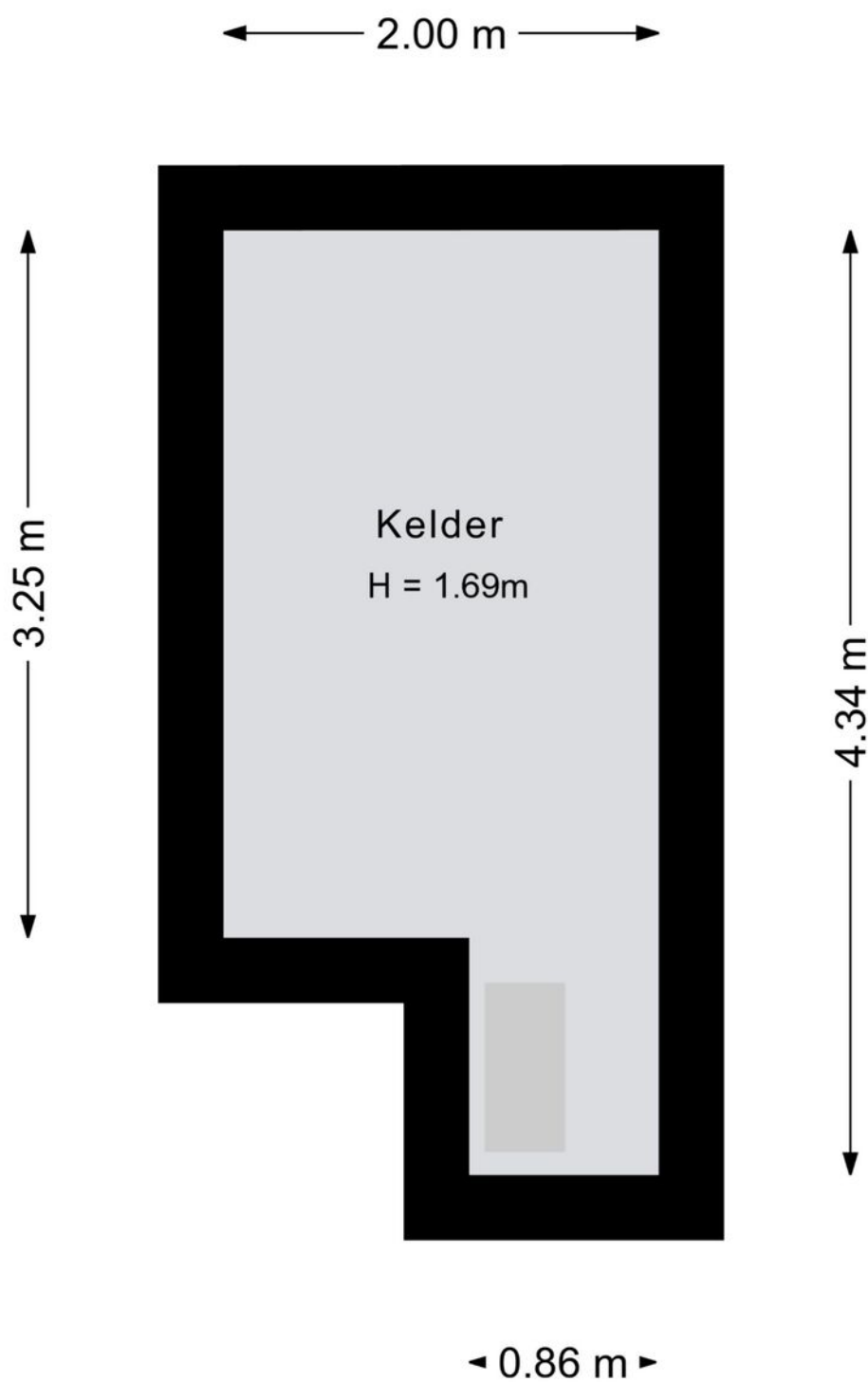
2013 CG Haarlem



Plattegrond

Gaelstraat 33

2013 CG Haarlem

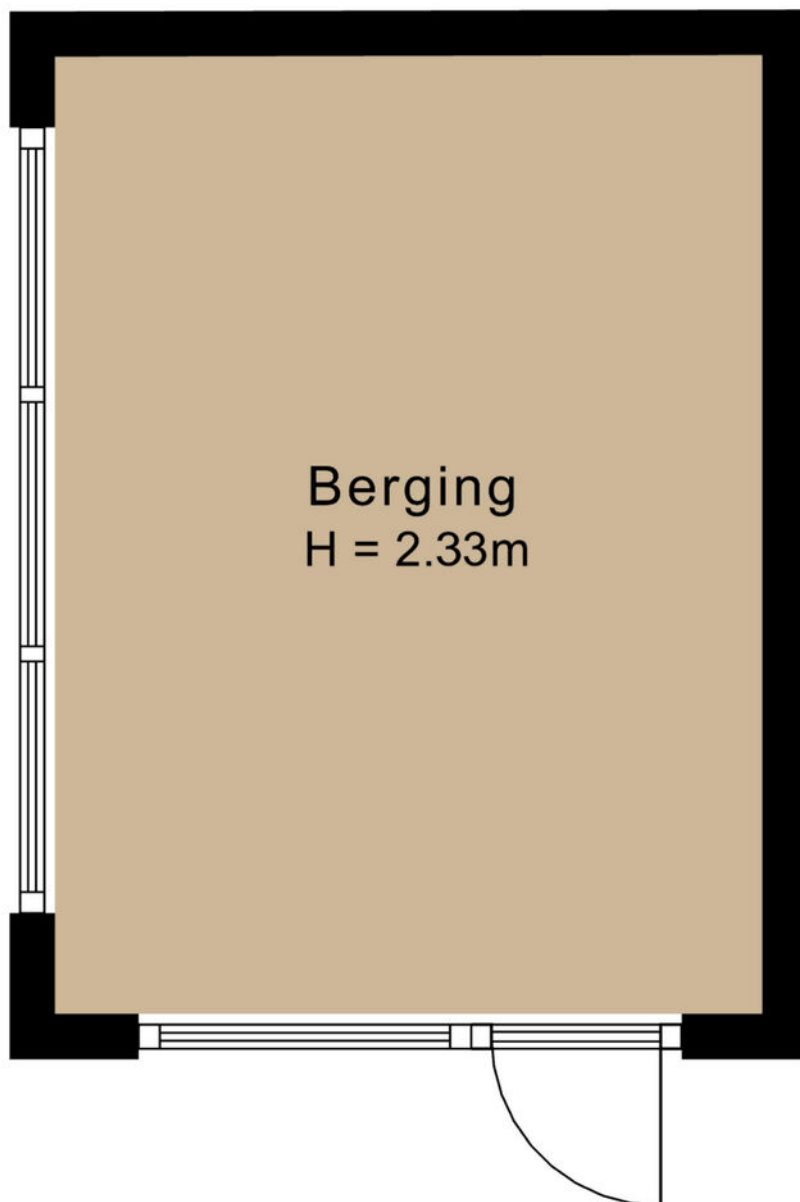


Plattegrond

Gaelstraat 33

2013 CG Haarlem

← 2.34 m →



↑ 3.17 m ↓

ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object: Woning
Adres: Gaelstraat 33
Postcode: 2013 CG
Plaats: Haarlem

Datum meetrapport: 21-11-2025
Type meetcertificaat: Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status: Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	91.93	m ²
Overige inpandige ruimte	7.45	m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.00	m ²
Externe bergruimte	7.42	m ²
Bruto inhoud woning	374.87	m ³

De gebruiksoppervlakten (GBO) zijn opgebouwd conform de meetinstructies van de [Waarderingskamer, BBMI, NEN 2580](#). Rapport is opgemaakt door Zeker Verduurzamen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Energielabel

Gaelstraat 33

2013 CG Haarlem

Energielabel woningen

Registratienummer
297023743

Datum registratie
25-11-2025

Geldig tot
19-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Gaelstraat 33
2013CG Haarlem
BAG-ID: 0392010000019518

Detailaanduiding

Bouwjaar 1895
Compactheid 1,66
Vloeroppervlakte 92m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam
S. de Vries
Vakbekwaamheidsnummer
7456.6921.6306
Certificaathouder
Label Zeker

Inschrijfnummer
EPG2024-63W
KvK-nummer
86279084

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

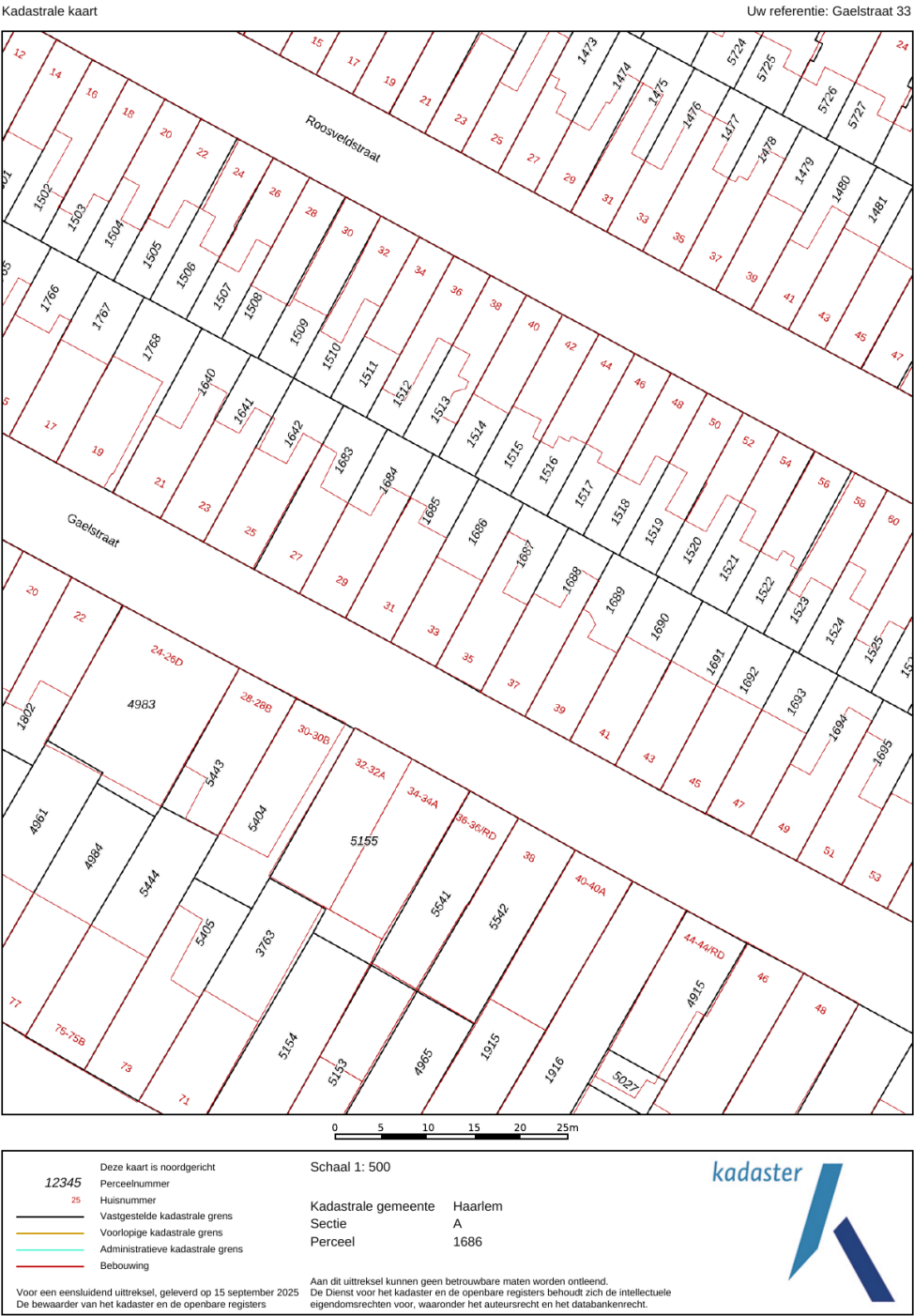


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

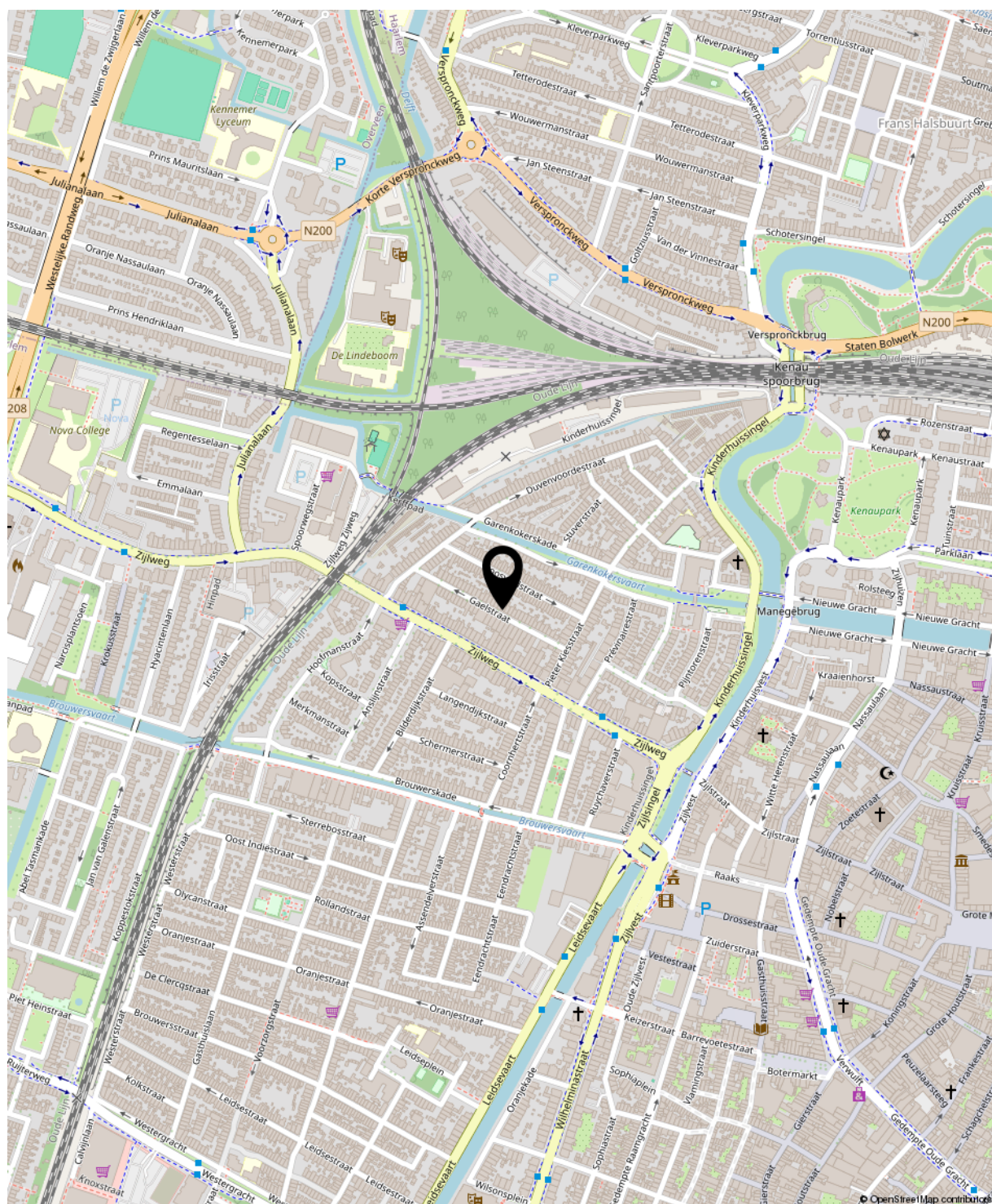
Gaelstraat 33

2013 CG Haarlem



Locatie
op de
kaart

Gaelstraat 33
2013 CG Haarlem



Clausules



Amsterdams biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar de 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij met een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

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

Aanvullende clausules op te nemen in koopakte:

*Algemene asbestclausule:

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materiaal in het verkochte. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving (mogelijk) 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.

*Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 130 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

*Omgevingsrapportage

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen terzake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie rapport afgegeven inzake Gaelstraat 29 te Haarlem door de gemeente Haarlem d.d.10 oktober 2025, welke onverbrekkelijk verbonden is aan onze koopovereenkomst. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het rapport.

*Funderingsclausule

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

*Notaris

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de verkopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Clausules



***Gebruikersclausule**

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

***Overbrugging**

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

***Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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

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

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

Recht van gunning

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

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

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

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, afmetingen, oppervlakten etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Nadere informatie

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

Uw
makelaar

Huizenstede Makelaardij
Schotersingel 155
2023 AD Haarlem

023-5264060



**HUIZENSTED
MAKELAARS**

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl