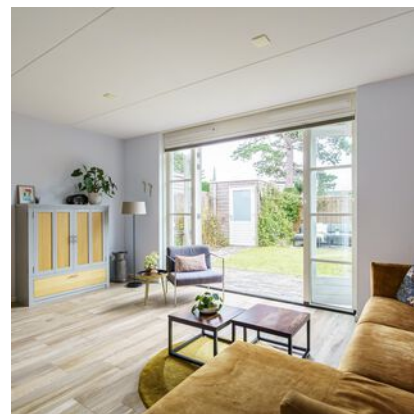


Mooi wonen  
in  
Haarlem



Beukenstraat 43

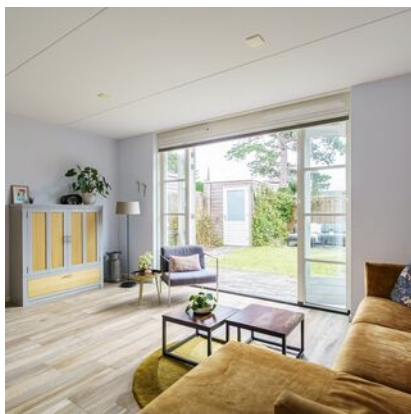
2023 TA Haarlem

Vraagprijs: € 825.000 k.k.

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



HUIZENSTED  
MAKELAARS



Soort woning

Type woning

Aantal kamers

Inhoud

Perceeloppervlakte

Woonoppervlakte

Bouwjaar

Ligging

Tuin

Hoofdtuin

Verwarming

Isolatie

Cv- ketel

**Vraagprijs**

# Beukenstraat 43

2023 TA Haarlem

Eengezinswoning

Hoekwoning

4

418 m<sup>3</sup>

110 m<sup>2</sup>

121 m<sup>2</sup>

2014

Aan rustige weg, in woonwijk,  
beschutte ligging

Achtertuint

46 m<sup>2</sup>

Cv ketel, vloerverwarming geheel

Dakisolatie, muurisolatie en  
vloerisolatie

Intergas hre 26/30 2014

**€ 825.000 k.k.**

# Omschrijving



In de gewilde Bomenbuurt, aan een rustige, kindvriendelijke, doodlopende straat ligt deze moderne (energielabel A+) HOEKwoning met sfeervolle 30-er jaren uitstraling. Deze fijne eengezinswoning (bouwjaar 2014) heeft een mooie brede maatvoering, riante woonkamer met moderne open keuken, drie slaapkamers, luxe badkamer en mogelijkheid voor 2e badkamer. Vrij parkeren voor de deur, zonnige achtertuin met schuur en achterom via de achtergelegen Achterweg.

Ideale ligging; de rustige en groene Bomenbuurt combineert de gezellige buurtsfeer met alle voordelen van de stad. Op loopafstand vind je veel voorzieningen zoals de winkels van de Cronjestraat, een XL-supermarkt, scholen, winkels, openbaar vervoer, sportfaciliteiten en met de fiets ben je binnen enkele minuten in de binnenstad of op het station van Haarlem. Ook het bos, de duinen en het strand van Bloemendaal is op fietsafstand.

## Indeling:

Parterre: entree, ruime hal, modern zwevend toilet met fontein, bergruimte onder de trap, lichte tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin (oosten) met vrijstaand houten schuur en achterom, moderne keuken in hoekopstelling geplaatst met diverse inbouwapparatuur;

1e etage: ruime overloop met mogelijkheid voor extra kastruimte, 2e toilet met fontein, moderne badkamer voorzien van ligbad, aparte inloop douche en wastafelmeubel, twee ruime slaapkamers aan de achterzijde;

2e etage: ruime overloop met dakraam, royale slaapkamer (met de mogelijkheid twee kamers te creëren!), grote bergruimte met cv-opstelling, wasmachineaansluiting en een optie voor 2e badkamer.

## Details:

- Vrijwel geheel voorzien van, per vertrek in te regelen, vloerverwarming;
- Compleet geïsoleerd en voorzien van HR+glas en zonnepanelen (Energielabel A+);
- Woonoppervlak ca. 121 m<sup>2</sup>, inhoud circa 417m<sup>3</sup>, grondoppervlak 114m<sup>2</sup>;
- Vrij parkeren voor de deur, doodlopende straat;
- Opvallend brede woning, ruime kamers;
- Was/stookkamer eenvoudig te veranderen naar 2e badkamer;
- Uitstekend onderhouden, buitenschilderwerk 2020;
- Brede achterom, ideaal voor motorliefhebbers via de Achterweg.
- Oplevering in overleg.

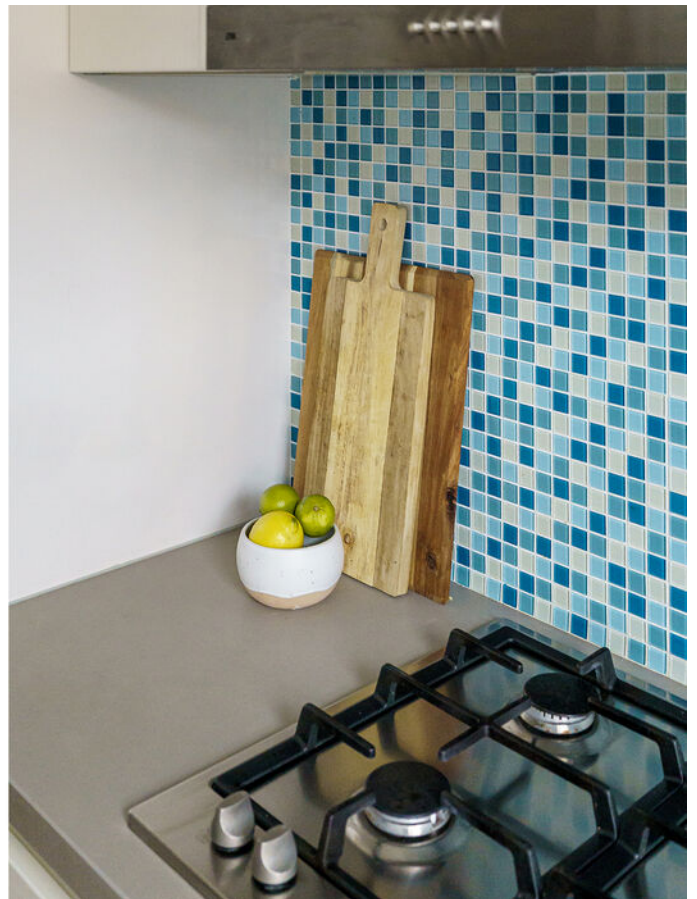












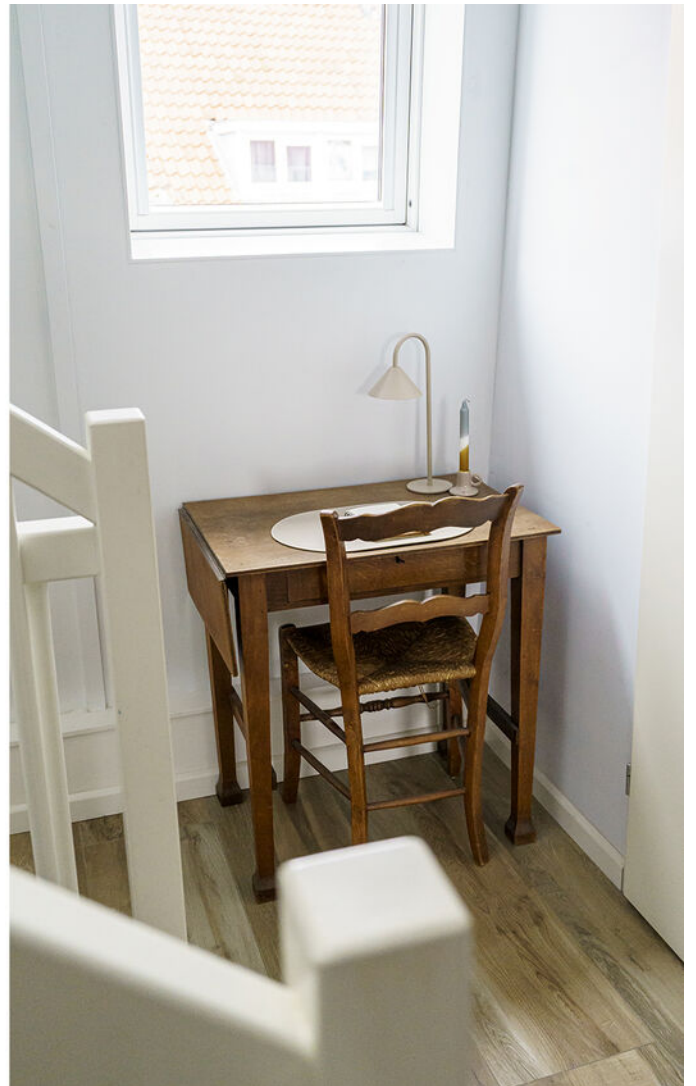
















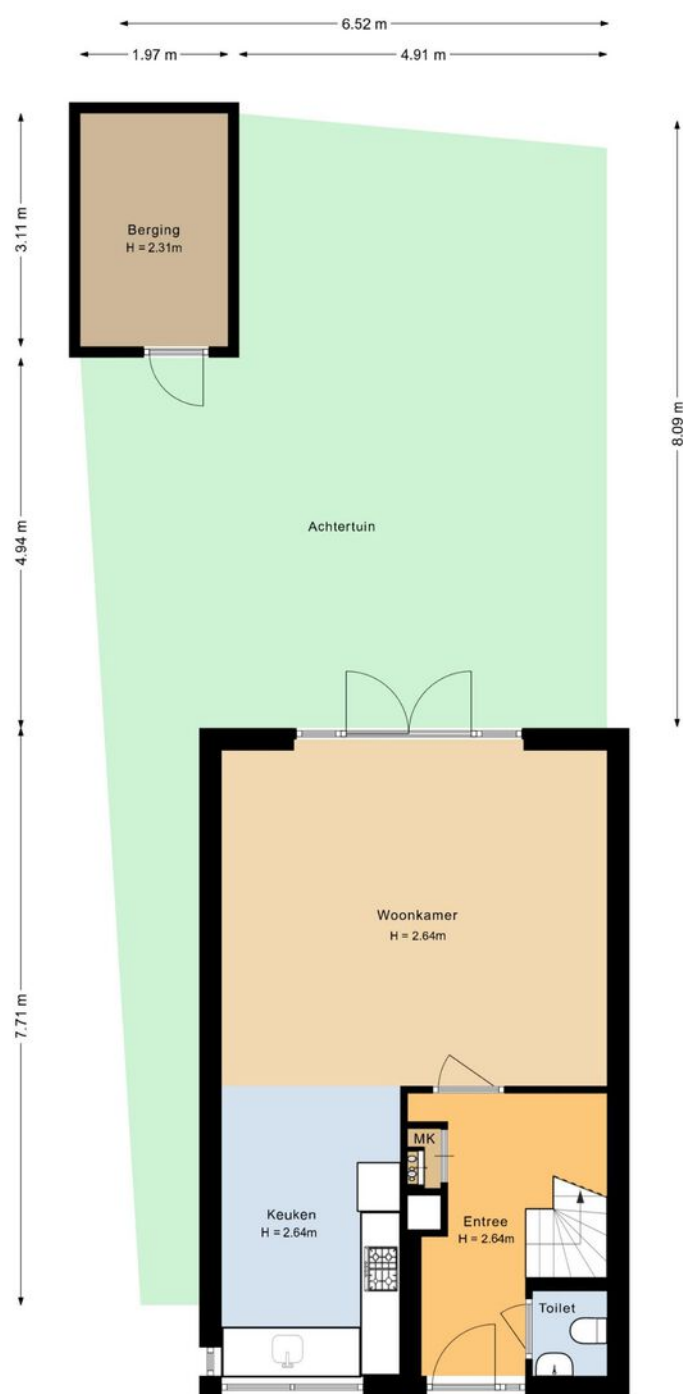




Plattegrond

Beukenstraat 43

2023 TA Haarlem

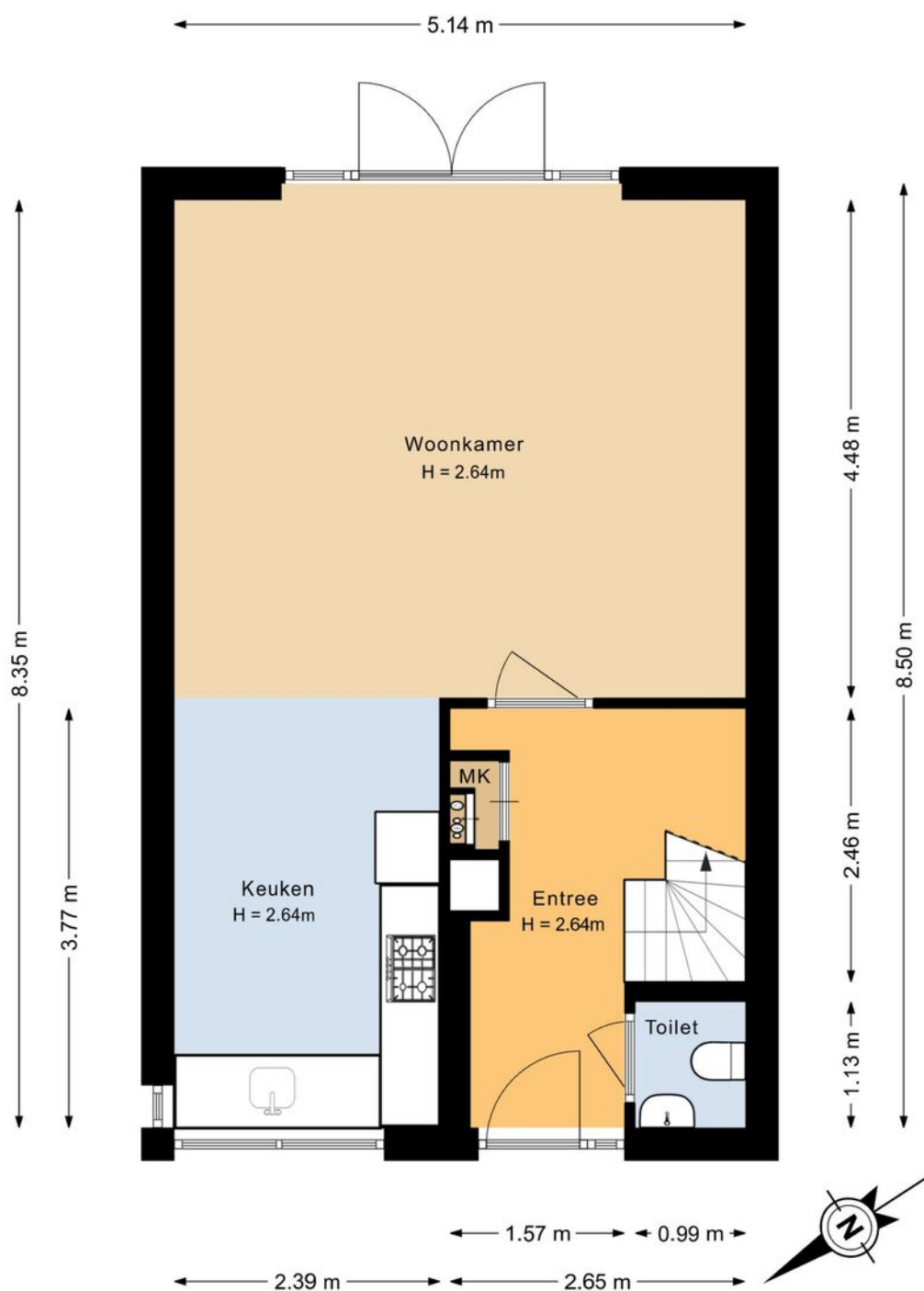


• 0.78 m •

Plattegrond

Beukenstraat 43

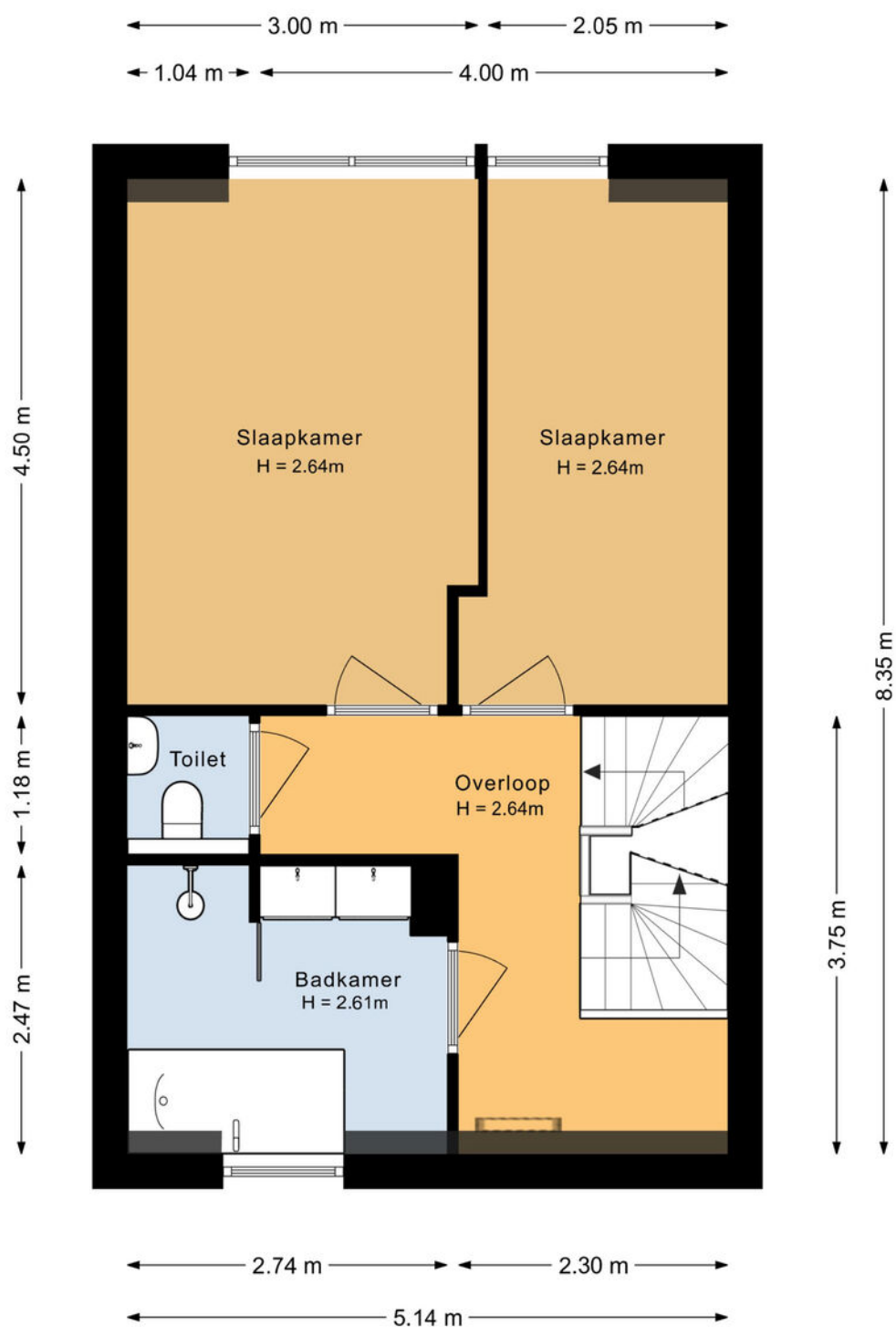
2023 TA Haarlem



Plattegrond

Beukenstraat 43

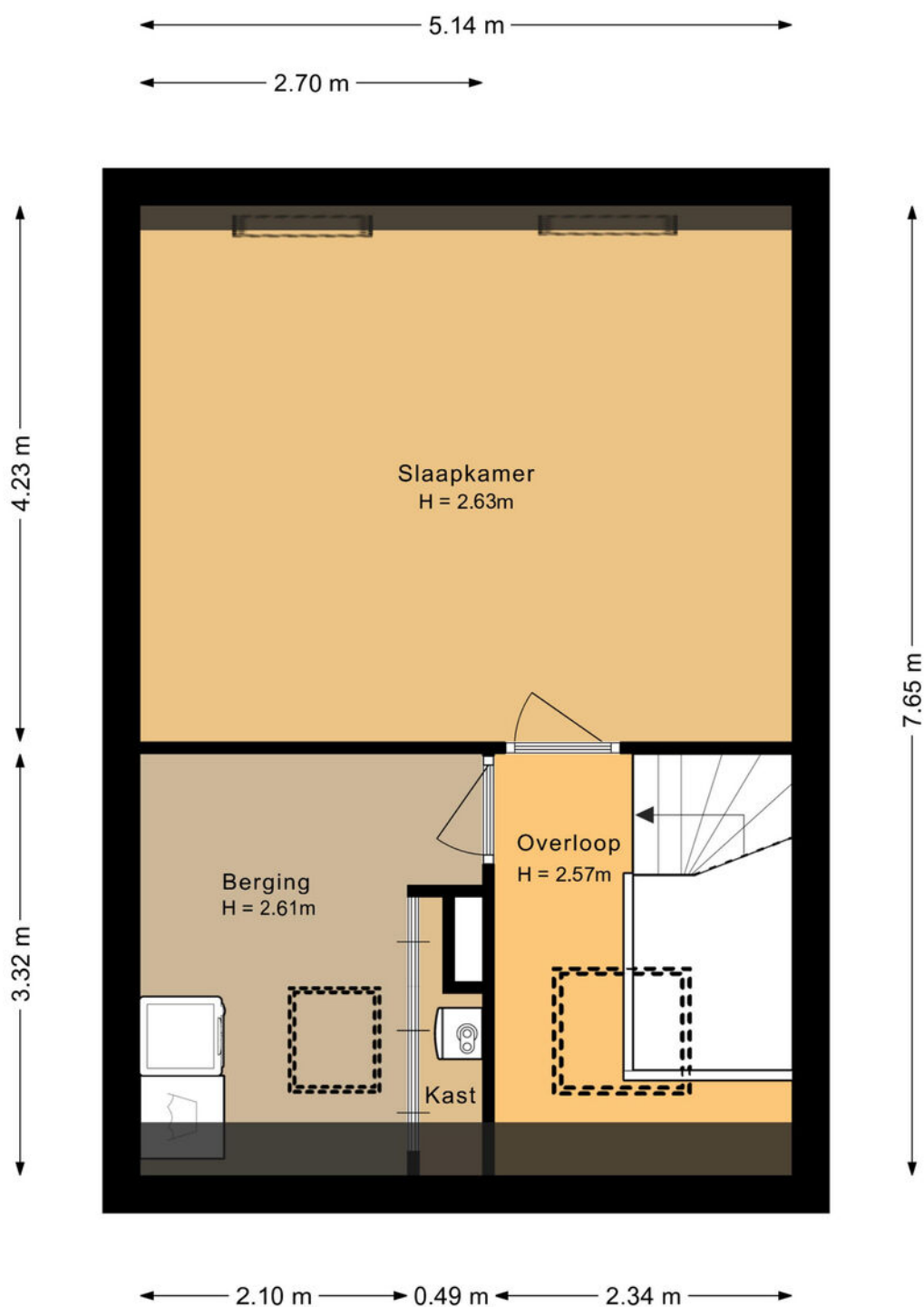
2023 TA Haarlem



Plattegrond

Beukenstraat 43

2023 TA Haarlem



### ZEKER VERDUURZAMEN

#### Meetcertificaat

##### Objectgegevens

Object: Woning  
Adres: Beukenstraat 43  
Postcode: 2023 TA  
Plaats: Haarlem

Datum meetrapport: 10-12-2025  
Type meetcertificaat: Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.  
Status: Definitief

##### Meetgegevens

|                              |        |                |
|------------------------------|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen    | 120.84 | m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte     | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 0.00   | m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte           | 6.13   | m <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning          | 417.61 | m <sup>3</sup> |

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.

# Energie label

# Beukenstraat 43

## 2023 TA Haarlem

Energie label woningen

Registratienummer  
916778599

Datum registratie  
11-12-2025

Geldig tot  
09-12-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel **A<sup>+</sup>**



### 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 toevoer met mechanische afzuiging | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                  |                |
| 12 Zonnepanelen | 3798 Wp                                       |                |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



26,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

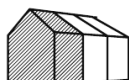
### Over deze woning

Adres  
Beukenstraat 43  
2023TA Haarlem  
BAG-ID: 0392010000097904

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2013  
Compactheid 1,79  
Vloeroppervlakte 121m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



### 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](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadastrale kaart

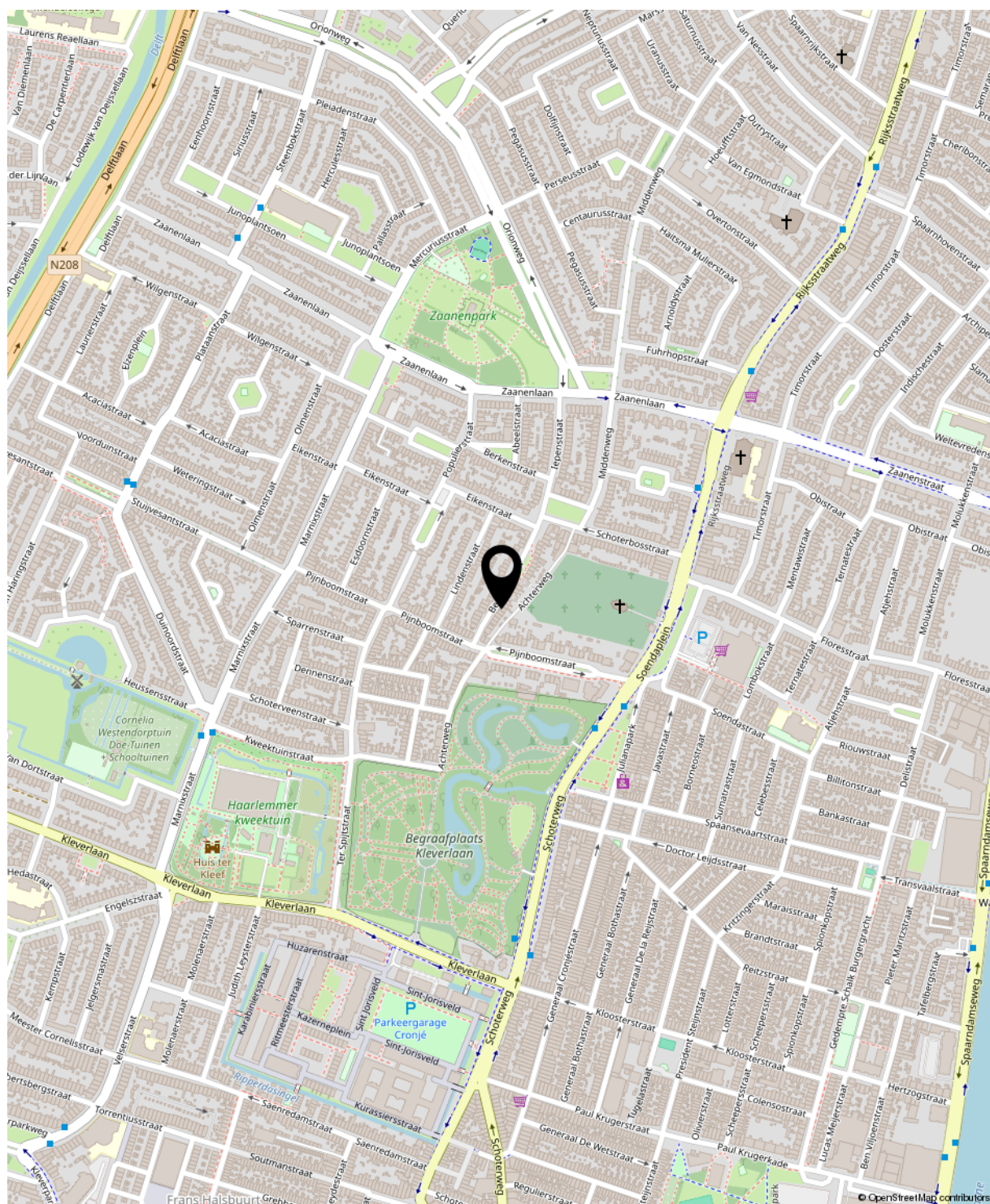
# Beukenstraat 43

2023 TA Haarlem



Locatie  
op de  
kaart

Beukenstraat 43  
2023 TA Haarlem



## Lijst van zaken

## Beukenstraat 43

2023 TA Haarlem

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |     |
| Inbouwspots/dimmers                                                | x             |          |              |     |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                               |               |          |              | x   |
| Losse (hang)lampen                                                 |               | x        |              |     |
| Gordijnrails                                                       | x             |          |              |     |
| Gordijnen                                                          | x             |          |              |     |
| Overgordijnen                                                      | x             |          |              |     |
| Vitrages                                                           |               |          |              | x   |
| Rolgordijnen                                                       | x             |          |              |     |
| Lamellen                                                           |               |          |              | x   |
| Jaloezieen                                                         |               | x        |              |     |
| (Losse) horren/rolhorren                                           |               |          |              | x   |
| Vloerbedekking                                                     |               |          |              | x   |
| Parketvloer                                                        |               |          |              | x   |
| Houten vloer(delen)                                                |               |          |              | x   |
| Laminaat                                                           |               |          |              | x   |
| Plavuizen                                                          | x             |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                 |               |          |              | x   |
| Allesbrander                                                       |               |          |              | x   |
| Houtkachel                                                         |               |          |              | x   |
| (Gas)kachels                                                       |               |          |              | x   |
| Designradiator(en)                                                 | x             |          |              |     |
| Radiatorafwerking                                                  |               |          |              | x   |
| Spiegelwanden                                                      |               |          |              | x   |
| Schilderij ophangstelsel                                           |               |          |              | x   |
| 2 Nachtkastjes/plankjes aan weerszijden van het bed op de 1e verd. |               | x        |              |     |
|                                                                    |               |          |              |     |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | x             |          |              |     |
| Kookplaat                                                          | x             |          |              |     |

## Lijst van zaken

## Beukenstraat 43

2023 TA Haarlem

|                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| (Gas) fornuis                  | x             |          |              |     |
| Afzuigkap                      | x             |          |              |     |
| Magnetron                      |               |          |              | x   |
| Oven                           | x             |          |              |     |
| Combi-oven/combimagnetron      |               |          |              | x   |
| Koelkast                       | x             |          |              |     |
| Vriezer                        | x             |          |              |     |
| Koel-vriescombinatie           |               |          |              | x   |
| Vaatwasser                     | x             |          |              |     |
| Quooker                        |               |          |              | x   |
| Koffiezetapparaat              |               | x        |              |     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b> |               |          |              |     |
| Toilet                         | x             |          |              |     |
| Toiletrolhouder                | x             |          |              |     |
| Toiletborstel(houder)          | x             |          |              |     |
| Fontein                        | x             |          |              |     |
| Ligbad                         | x             |          |              |     |
| Jacuzzi/whirlpool              |               |          |              | x   |
| Douche (cabine/scherf)         | x             |          |              |     |
| Stoomdouche (cabine)           |               |          |              | x   |
| Wastafel                       | x             |          |              |     |
| Wastafelmeubel                 | x             |          |              |     |
| Planchet                       | x             |          |              |     |
| Toiletkast                     |               |          |              | x   |
| Badkamer Toilet                | x             |          |              |     |
| Badkamer Toiletrolhouder       | x             |          |              |     |
| Badkamer Toiletborstel(houder) | x             |          |              |     |
| Sauna met toebehoren           |               |          |              | x   |

## Lijst van zaken

## Beukenstraat 43

2023 TA Haarlem

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| Schotel/antenne                                                     |               |          |              | x   |
| Brievenbus                                                          |               |          |              | x   |
| Kluis                                                               |               |          |              | x   |
| (Voordeur)bel                                                       | x             |          |              |     |
| Alarminstallatie                                                    |               |          |              | x   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                     |               |          |              | x   |
| Rookmelders                                                         | x             |          |              |     |
| (Klok)thermostaat                                                   | x             |          |              |     |
| Airconditioning                                                     |               |          |              | x   |
| CV-installatie                                                      | x             |          |              |     |
| Boiler                                                              | x             |          |              |     |
| Geiser                                                              |               |          |              | x   |
| Screens                                                             |               |          |              | x   |
| Rolluiken                                                           |               |          |              | x   |
| Zonwering buiten                                                    |               |          |              | x   |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | x             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                   |               |          |              | x   |
| Waterslot wasautomaat                                               |               |          |              | x   |
| Zonnepanelen                                                        | x             |          |              |     |
| Oplaadpunt elektrische auto                                         |               |          |              | x   |
| <b>Tuin</b>                                                         |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                               | x             |          |              |     |
| Beplanting                                                          | x             |          |              |     |
| Buitenverlichting                                                   | x             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder                         | x             |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                                              | x             |          |              |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                 |               | x        |              |     |

## Lijst van zaken

# Beukenstraat 43

2023 TA Haarlem

|                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| (Broei)kas          |               |          |              | x   |
| (Sier)hek           |               |          |              | x   |
| Vlaggenmast(houder) |               |          |              | x   |

# 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 ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 11 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouw kwaliteit 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 inzake Beukenstraat 42 afgegeven door de gemeente Haarlem d.d 12-3-2024, 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 kopers 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.

### \*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 hypotheeken, welke dan ook.

# Clausules



## \*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](mailto:info@huizenstede.nl)  
[www.huizenstede.nl](http://www.huizenstede.nl)