

TE KOOP

Hertzogstraat 4 RD

Haarlem



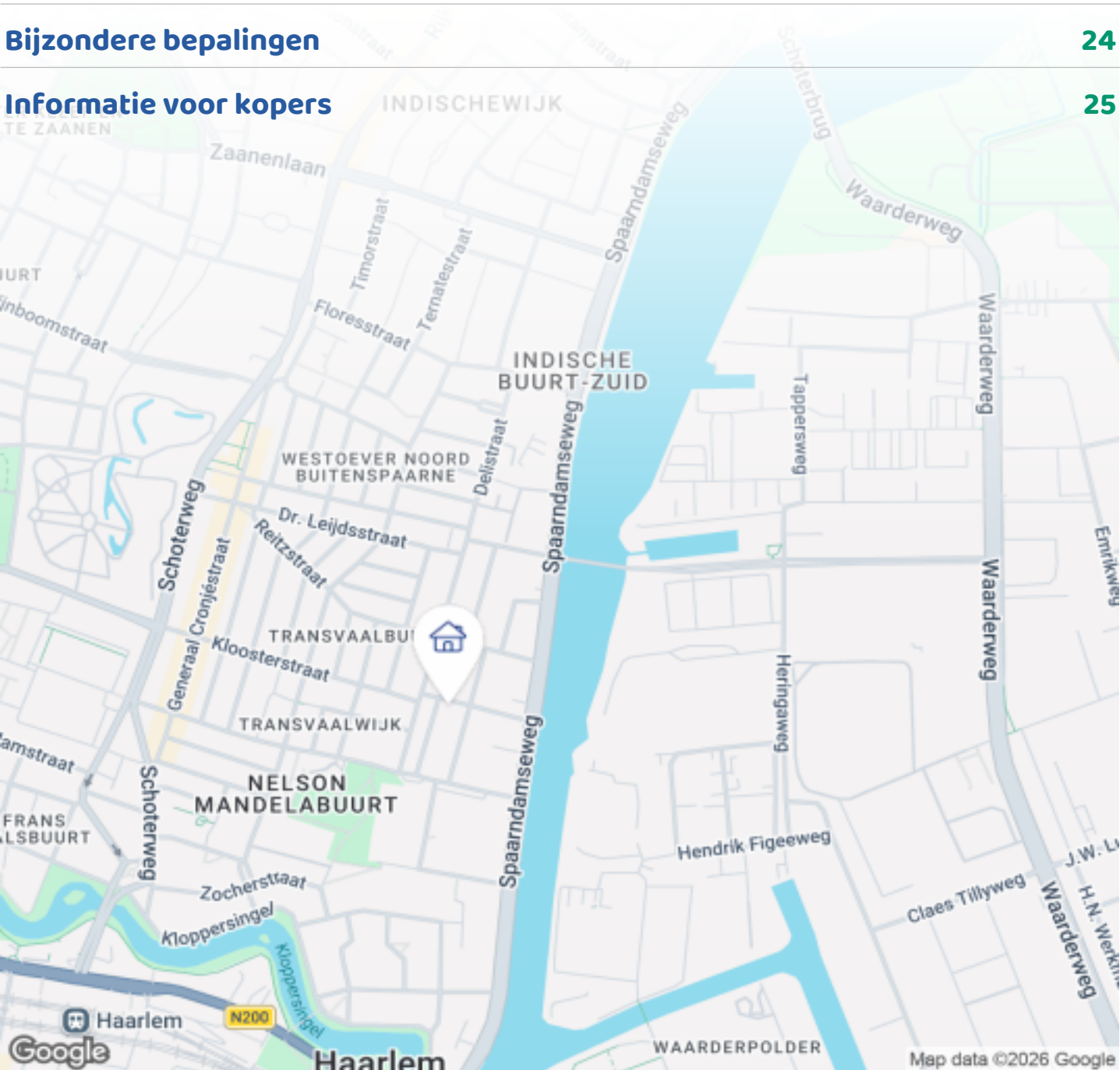
Vraagprijs

€ 550.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	17
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Hertzogstraat 4 RD, Haarlem

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



English translation below.

Een huis vol mogelijkheden: of je nu zoekt naar een ruime vierkamerwoning, een deel wilt gebruiken voor short-stay verhuur in het populaire Haarlem, of via de hospita-regeling wilt delen en verhuren, dit huis biedt volop kansen. Zowel short-stay als hospita-verhuur zijn vergunningvrij toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden 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 winkels, supermarkten, koffietentjes en scholen. Het NS-station en het stadscentrum zijn binnen enkele minuten fietsen bereikbaar. De Cronjéstraat, met een breed aanbod aan winkels, lunchzaken en kappers, ligt op loopafstand. Supermark en sportschool faciliteiten ligt ook op een steenworp afstand.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol en de kust zijn uitstekend bereikbaar. Met de fiets sta je binnen 20 minuten in bos, duinen of op het strand.

INDELING

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

Eerste verdieping: hal met toegang tot de woonkamer en trap naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde een slaapkamer met grote ramen en een hoek voor een thuiswerkplek of hobby. Door een tussenmuur te verwijderen ontstaat een royale woonkamer. Achterin ligt een moderne open keuken met inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, wasmachine, combi-oven, stoomoven en een ruime kastenwand. Via de openslaande deuren bereik je het ruime, zonnige dakterras op het zuidoosten. Een nette badkamer met douche, toilet en wastafel completeert deze verdieping.

Tweede verdieping: twee slaapkamers, waaronder een royale master bedroom aan de voorzijde, met optie voor een extra kamer. Een tweede keuken met wasmachine, koelkast en vriescombinatie. Tweede badkamer met inloofdouche, dubbel wastafelmeubel, verwarmde spiegel met verlichting en tweede toilet. Onderhoudsvrije balkons aan voor- en achterzijde. Technische ruimte met CV-ketel via de hal bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

Volledig gerenoveerd in 2019; goed onderhouden

Opbouw uit 2015

Ruim en licht bovenhuis van ca. 107 m²

Twee grote, onderhoudsvrije buitenruimtes op het zuiden en oosten

Mogelijkheid tot 4 slaapkamers

Loopafstand van het Spaarne

Strak gestucte wanden en plafonds, afgewerkt met latex

Totaal oppervlak buitenruimte ca. 32,5 m²

CV-ketel uit 2019

Energie label C (spouwmuurisolatie 2023 nog niet verwerkt)

Vrij parkeren voor de deur

VvE ingeschreven (4RD en 4ZW)

Bouwjaar circa 1926

Oplevering in overleg, snel mogelijk

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
- * Positie: Noord, West.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

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 apartment, want to use part of the house for short-stay rentals in popular Haarlem, or prefer to share and rent under the hospita scheme, this property offers plenty of opportunities. Both short-stay and hospita rentals are permit-free, provided all conditions set by the Municipality of Haarlem 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. Nearby, you'll find shops, supermarkets, coffee spots, schools, and both gym and supermarket facilities within easy reach. The NS station and city centre are only a few minutes away by bike. Cronjéstraat, with its variety of shops, cafés, and hairdressers, is within walking distance. Main roads to Amsterdam, Schiphol, and the coast are easily accessible. By bike, you can reach the woods, dunes, or beach in 20 minutes.

LAYOUT

Ground floor: private street-level entrance with meter cupboard and stairs to the first floor.
First floor: hall with access to the living room and stairs to the second floor. At the front, a bedroom with large windows and a corner suitable for a home office or hobby space. Removing a partition wall creates a spacious living area. At the rear is a modern open kitchen equipped with induction hob, extractor, dishwasher, washing machine, combi oven, steam oven, and a large cabinet wall. French doors lead to a sunny southeast-facing roof terrace. A neat bathroom with shower, toilet, and washbasin completes this floor.
Second floor: two bedrooms, including a spacious master at the front, with the option to create an additional room. A second kitchen with washing

machine, fridge, and fridge-freezer. Second bathroom with walk-in shower, double vanity, heated mirror with lighting, and a second toilet. Low-maintenance balconies at both front and rear. Technical room with central heating accessible from the hall.

SPECIAL FEATURES

- Fully renovated in 2019; well maintained
- Vertical extension added in 2015
- Bright upper maisonette of approx. 107 m²
- Two large, low-maintenance outdoor spaces facing south and east
- Potential for 4 bedrooms
- Walking distance to the River Spaarne
- Smoothly plastered walls and ceilings, finished with latex
- Total outdoor space approx. 32.5 m²
- Central heating boiler from 2019
- Energy label C (cavity wall insulation 2023 not yet reflected)
- Free parking in front
- Owners' Association (VvE) registered (4RD and 4ZW)
- Built circa 1926
- Delivery by mutual agreement; quick possible

PROPERTY DETAILS

- Type: Upper-floor house
- Open porch: No
- Year of construction: 1927
- Number of rooms: 4
- Number of bedrooms: 3

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Volume: approx. 351 m³

Usable living area: approx. 107 m²

ADDITIONAL DETAILS

Location: On a quiet street, in a residential area.

Heating: Central heating boiler (Remeha Avanta HR, 2021)

Insulation: Roof insulation, double glazing, cavity wall insulation

Hot water: Central heating boiler

Cable: Yes

External sunshades: No

Outdoor spaces – terraces

First floor: sun terrace, approx. 6.05 m x 2.79 m = 16.88 m², facing East/South

Second floor: two sun terraces (front and rear), terrace at front approx. 6.64 m² + 4.00 m² = 10.64 m², facing East/South; balcony at front approx. 5 m², facing North/West

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

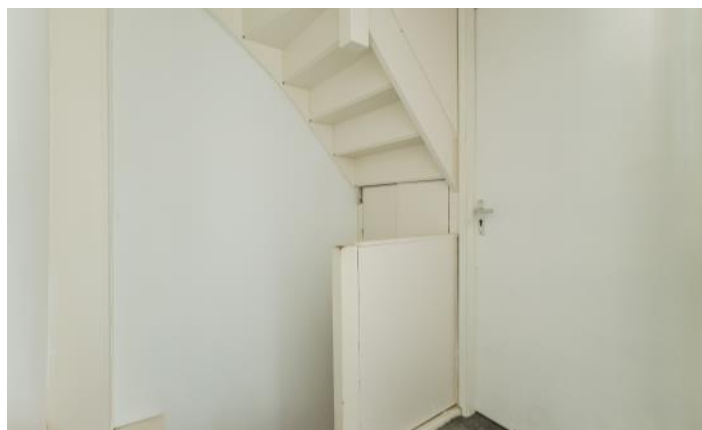










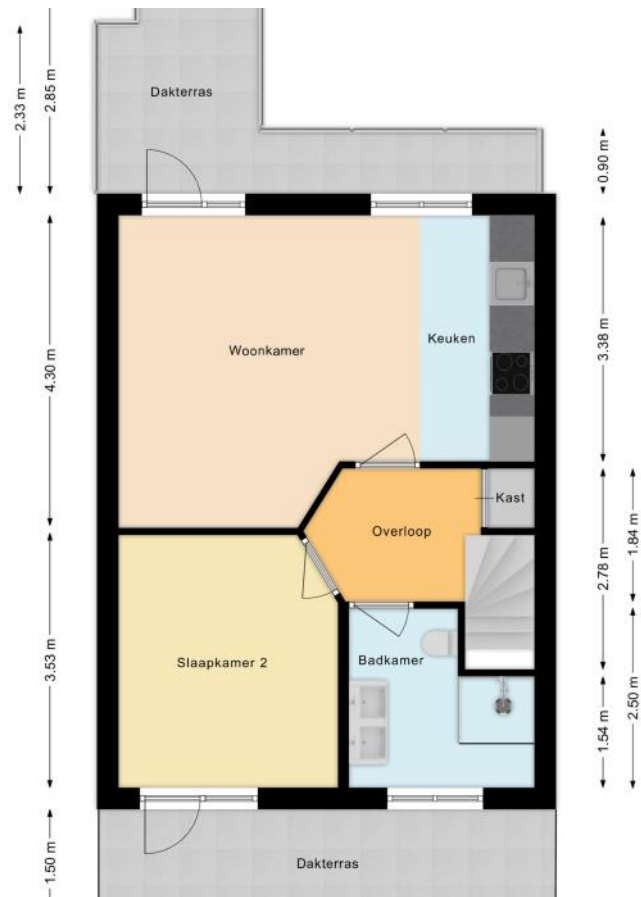
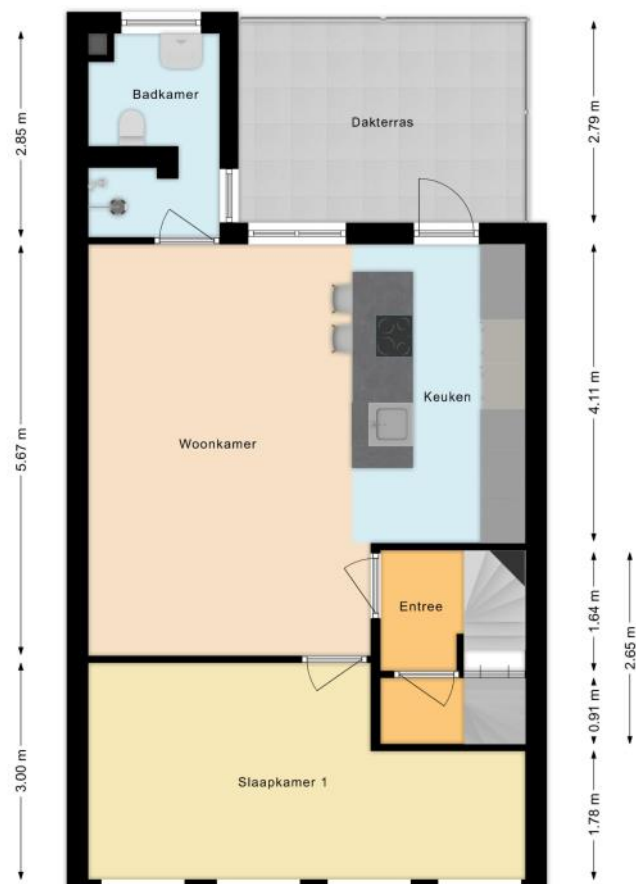




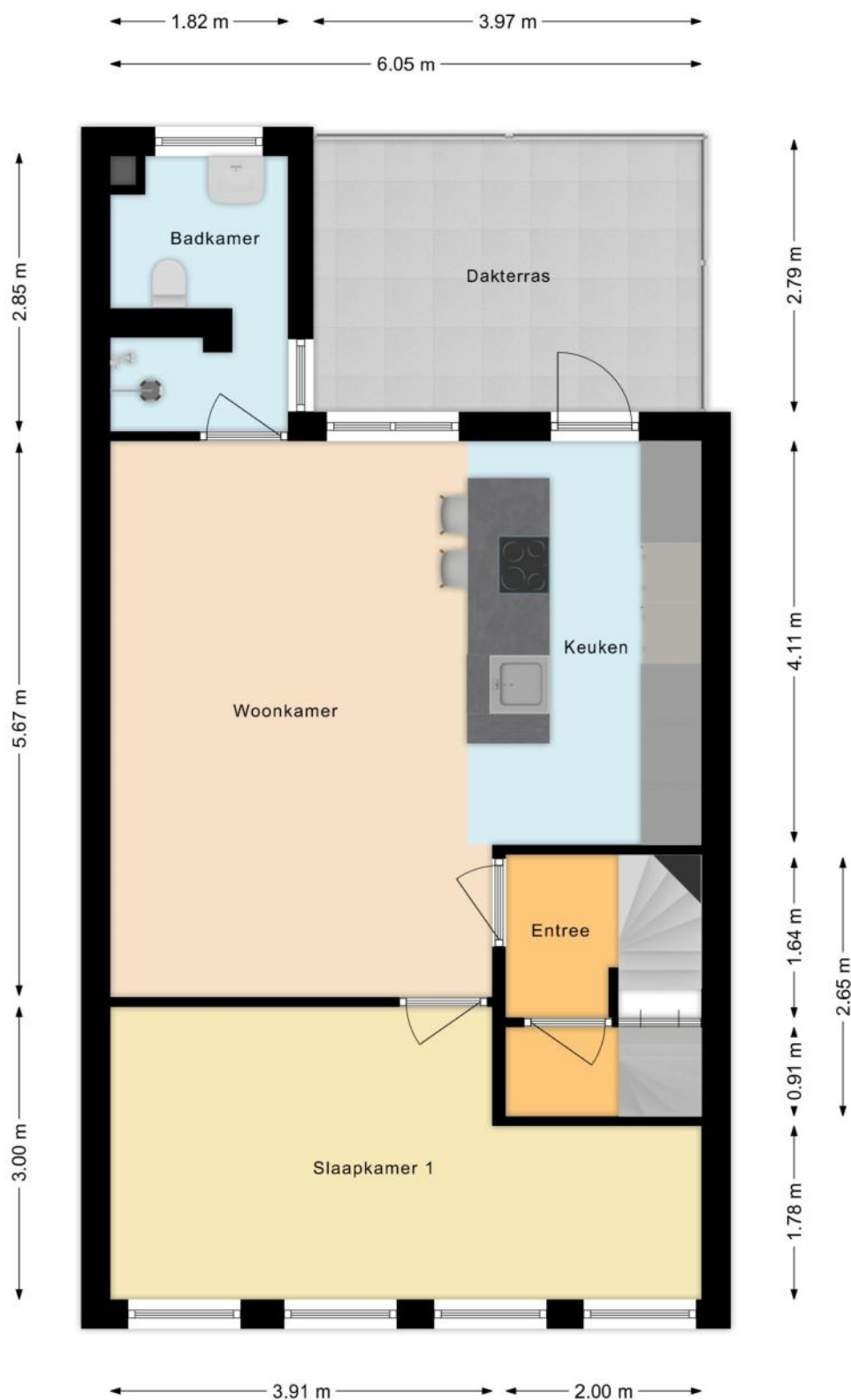




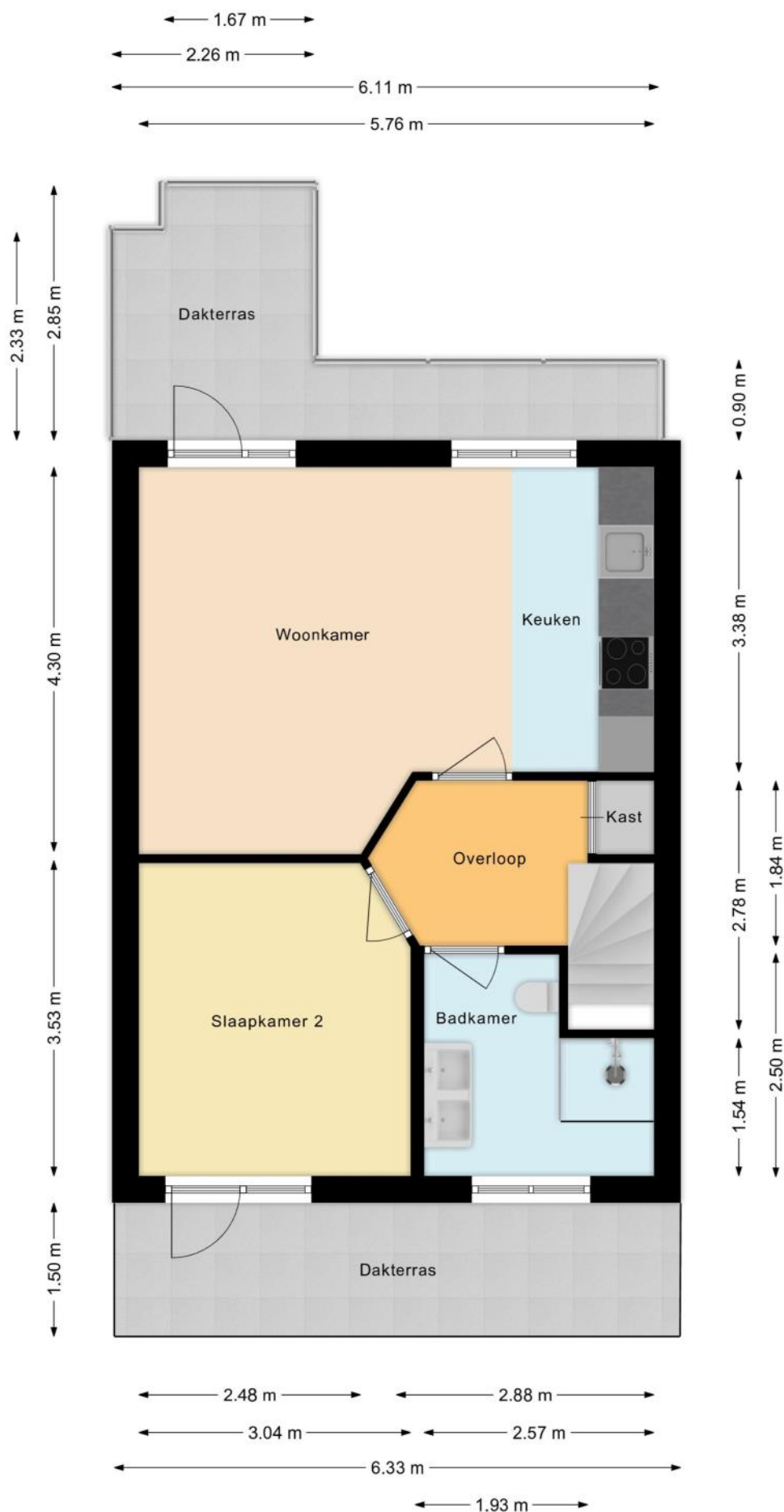




PLATTEGROND



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.