

Mooi wonen
in
Haarlem
Noord



Eksterlaan 218

2026 XM Haarlem

Vraagprijs € 415.000 k.k.

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



HUIZENSTEDE
MAKELAARS



Eksterlaan 218

2026 XM Haarlem

Soort woning

Benedenwoning

Type woning

Appartement

Aantal kamers

4

Inhoud

283 m³

Woonoppervlakte

63 m²

Bouwjaar

1952

Ligging

In woonwijk, vrij uitzicht

Tuin

Achtertuint

Hoofdtuin

112 m²

Verwarming

Cv ketel, Bosch 2002

Isolatie

Dubbel glas

Vraagprijs

€ 415.000 k.k.

Omschrijving



HEERLIJK WONEN OP EEN FIJNE LOCATIE!

Heerlijk knus en licht wonen op een fijne locatie! Deze aantrekkelijke 4-kamer woning aan de Eksterlaan beschikt over een zonnige, royale tuin op het zuiden én maar liefst twee grote bergingen – ideaal voor extra opslag of hobbyruimte.

Aan de voorzijde geniet je van een vrij en groen uitzicht op een gezellig plantsoentje, terwijl de achterzijde verrast met een diepe, groene tuin en een balkon op het zuiden waar je de hele dag van de zon kunt genieten.

De woning biedt twee slaapkamers en een extra (werk-/kinder)kamer, een praktische badkamer met douche en wastafel, en een nette, functionele keuken. Een ideale woning voor wie comfortabel wil wonen met volop buitenruimte!

INDELING:

Centrale entree op begane grond met toegang naar de bergingen in de kelder.

Je betreedt de woning via een verzorgde entree met een hal waar zich een uitsparing voor een garderobe bevindt en het toilet. De nette keuken ligt aan de voorzijde met zicht op het plantsoen van de Eksterlaan. Ook de lichte woonkamer heeft een prettig uitzicht op de groenstrook van de Eksterlaan. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel daglicht en een gevoel van ruimte.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich drie slaapkamers, die allemaal uitkijken op de tuin. Twee slaapkamers bieden directe toegang tot het brede balkon en via dit balkon bereik je de zonnige, diepe tuin op het zuiden – een heerlijke plek om te ontspannen of buiten te eten op mooie dagen. In de tuin staat een grote, vrijstaande stenen schuur met veel bergruimte. Er is een achterom (recht van overpad).

Een groot pluspunt is de ruime berging in de kelder, ideaal voor fietsen, gereedschap, seizoensspullen of als hobbyruimte.

VERENIGING VAN EIGENAREN:

De Vereniging van Eigenaren is kleinschalig met zes appartementen en is actief; er is een opstalverzekering, inschrijving in de Kamer van Koophandel, bankrekening en spaartegoed. De servicekosten bedragen € 169,00 per maand.

LOCATIE:

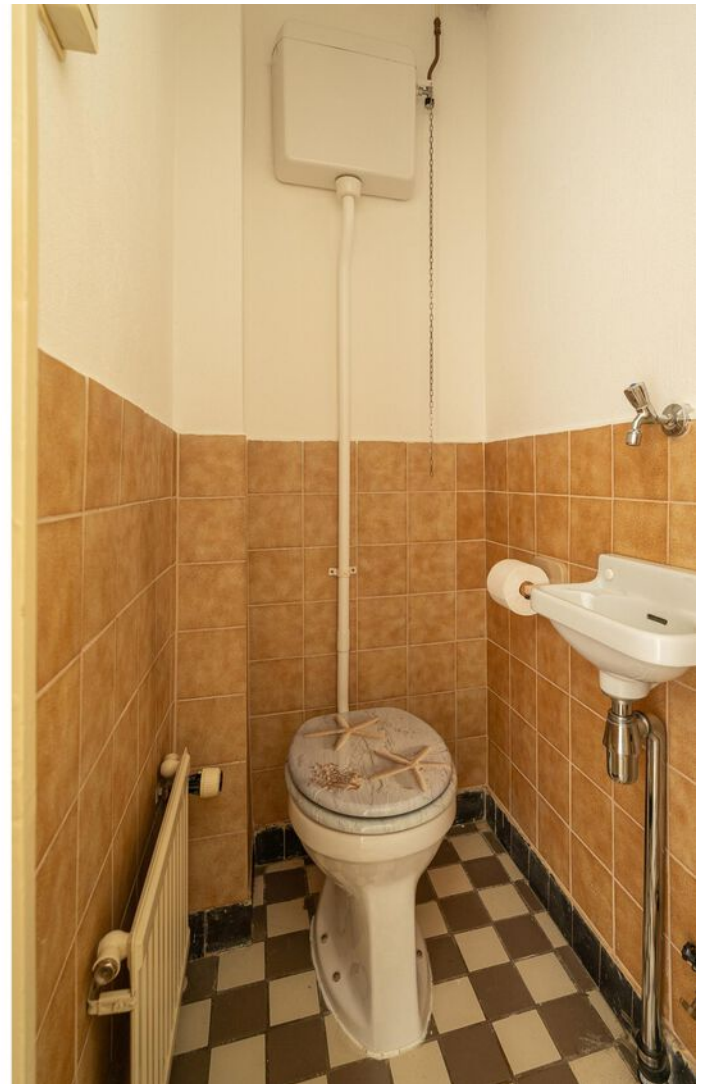
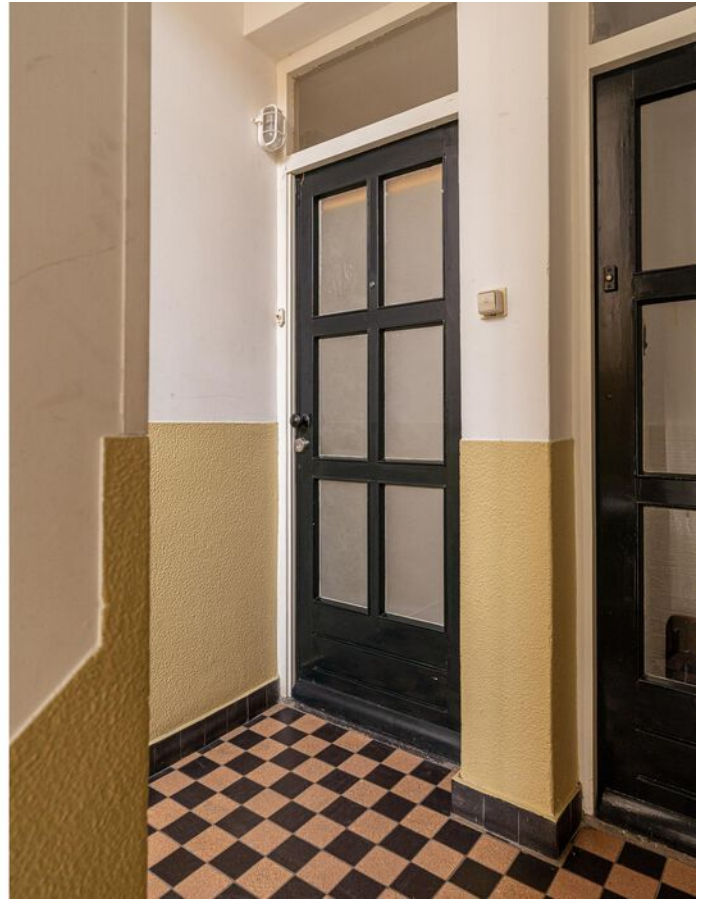
De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt in Haarlem Noord, met winkels, scholen en openbaar vervoer op loopafstand. Binnen enkele minuten fietsen sta je in het bruisende centrum van Haarlem of op station Spaarnwoude. Ook het strand en de duinen zijn goed bereikbaar.

Omschrijving



BIJZONDERHEDEN:

- Warm water en verwarming via CV-ketel;
- CV ketel: Bosch, 2002, jaarlijks onderhouden;
- Nette woning met drie slaapkamers en veel bergruimte;
- Balkon aan de achterzijde op het zuiden;
- Riant zonnige tuin op het zuiden;
- Kleine VVE;
- Voorzien van HR glas;
- Grote berging in de kelder en stenen schuur in de tuin;
- Dichtbij winkels, bushalte, winkelcentrum Marsmanplein en uitvalswegen;
- Wordt verkocht met onder andere een asbest- en ouderdomsclausule.



















Plattegrond

Eksterlaan 218

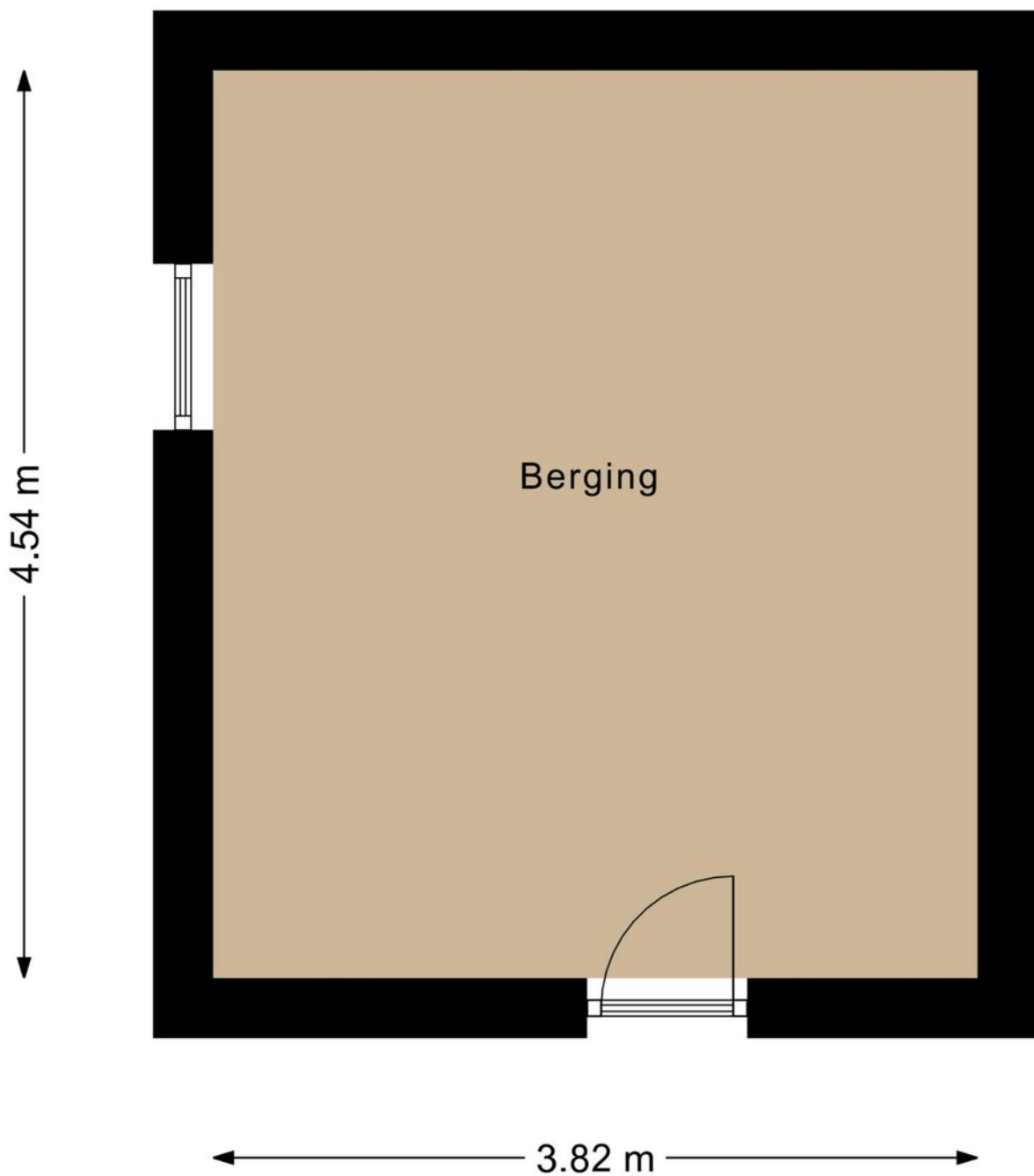
2026 XM Haarlem



Plattegrond

Eksterlaan 218

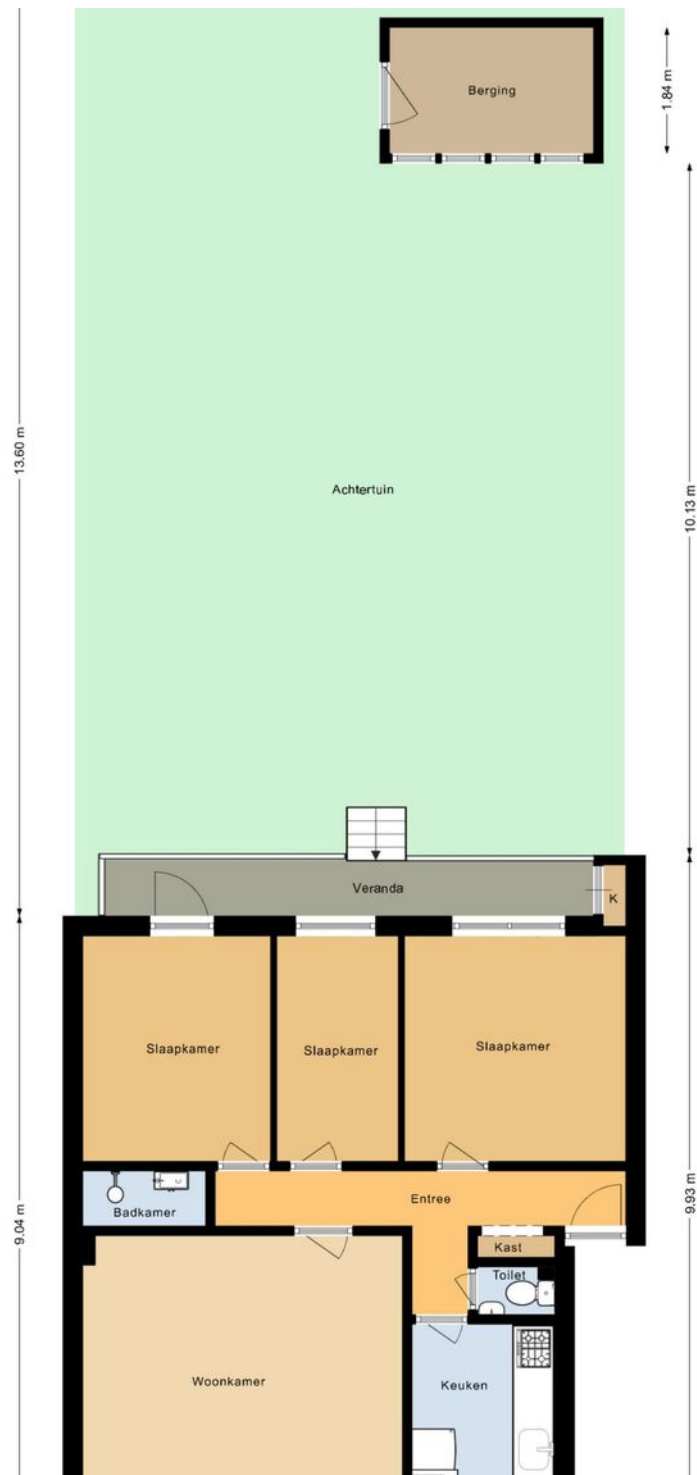
2026 XM Haarlem



Plattegrond

Eksterlaan 218

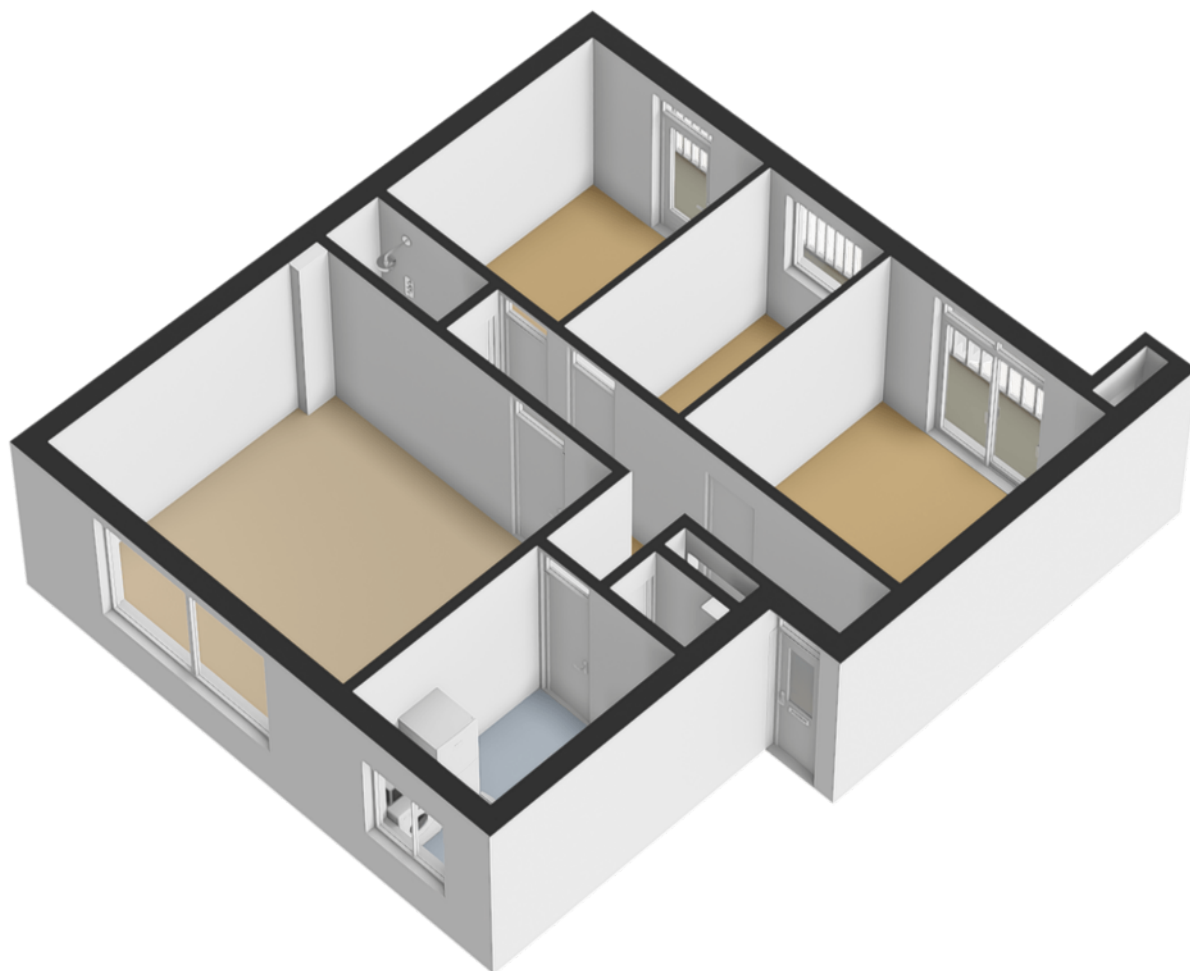
2026 XM Haarlem



Plattegrond

Eksterlaan 218

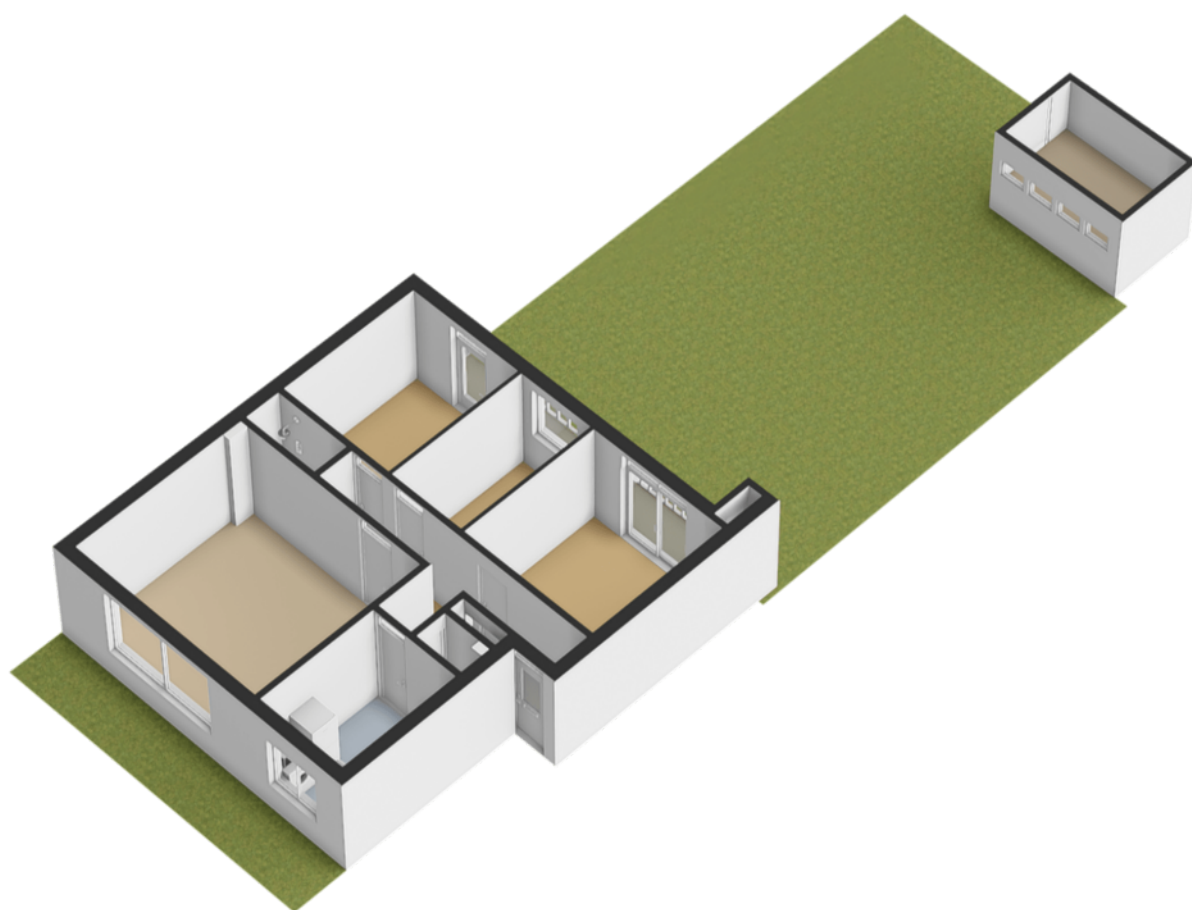
2026 XM Haarlem



Plattegrond

Eksterlaan 218

2026 XM Haarlem



ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object:	Woning
Adres:	Eksterlaan 218
Postcode:	2026 XM
Plaats:	Haarlem
Datum meetrapport:	02-07-2025
Type meetcertificaat:	Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status:	Definitief

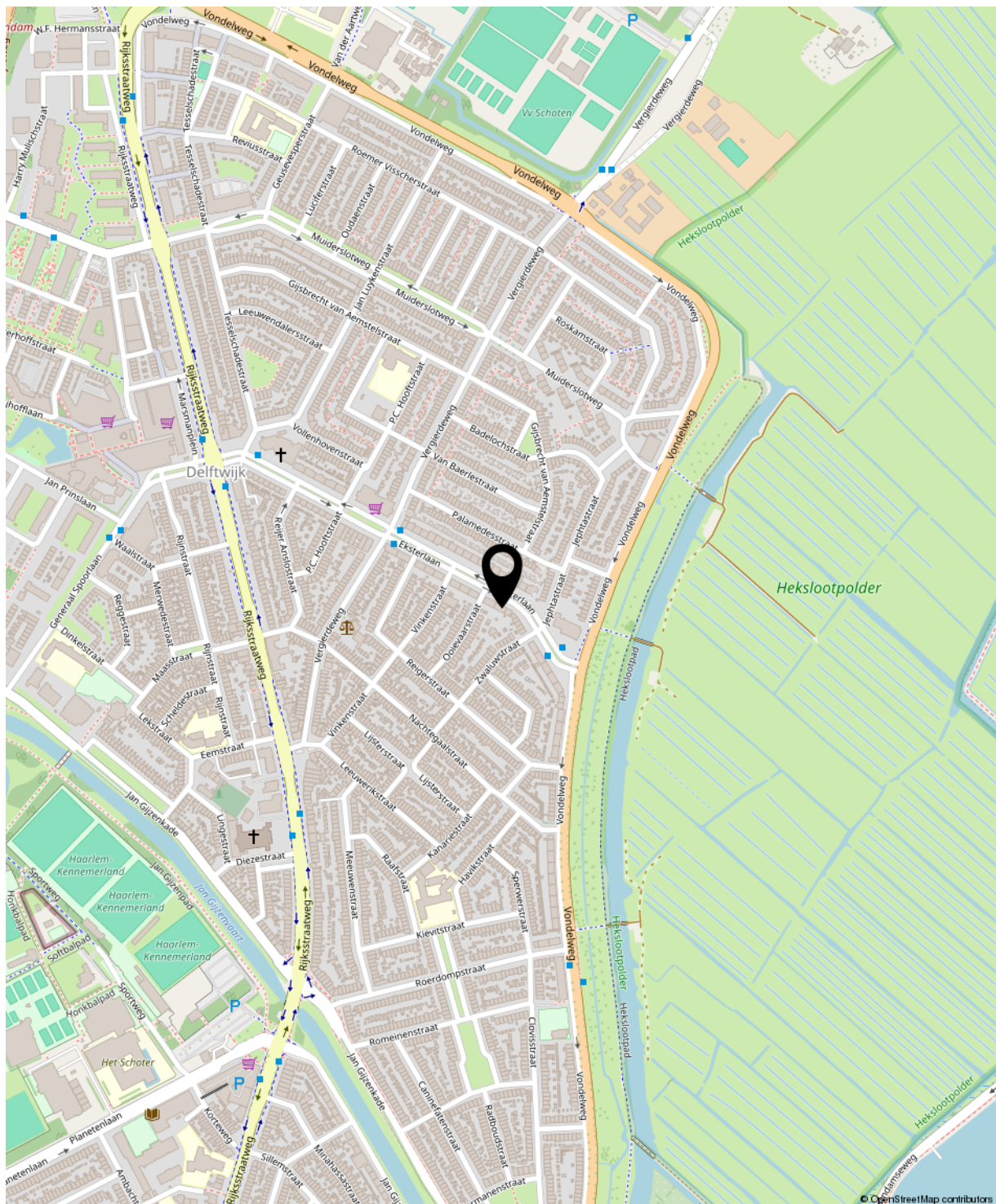
Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	62.69	m ²
Overige in pandige ruimte	17.34	m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	6.21	m ²
Externe bergruimte	5.48	m ²
Bruto inhoud woning	282.61	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.

Locatie
op de
kaart

Eksterlaan 218
2026 XM Haarlem



Energie label

Eksterlaan 218

2026 XM Haarlem

Energie label woningen

Registratienummer
334208324

Datum registratie
04-07-2025

Geldig tot
02-07-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **E**



Isolatie

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

Installaties

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

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

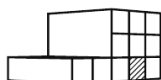
Over deze woning

Adres
Eksterlaan 218
2026XM Haarlem
BAG-ID: 0392010000015653

Detailaanduiding

Bouwjaar 1952
Compactheid 1,88
Vloeroppervlakte 63m²

Woningtype
Tussenvoning onderste
bouwlaag



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

Lijst van zaken

Eksterlaan 218

2026 XM Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
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
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			

Lijst van zaken

Eksterlaan 218

2026 XM Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Afzuigkap				x
Magnetron	x			
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein	x			
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	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

**Woning - Exterieur/installaties/
veiligheid/energiebesparing**

Lijst van zaken

Eksterlaan 218

2026 XM Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek	x			

Lijst van
zaken

Eksterlaan 218

2026 XM Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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 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 70 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 door de gemeente Haarlem d.d. 25 augustus 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 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.

Clausules



***Eigen bijdrage of servicekostenverhoging voor datum overdracht- transport**

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de V.v.E. kan worden besloten na het tot stand komen van deze koopovereenkomst maar voor de datum van overdracht komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de V.v.E. c.q. administrateur/bestuurder.

***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.

***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.

***Energieprestatiecertificaat**

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

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.

Clausules



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 gemaïld/gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Uw
makelaar

Huizenstede Makelaardij
Schotersingel 155
2023 AD Haarlem

023-5264060



**HUIZENSTEDE
MAKELAARS**

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl