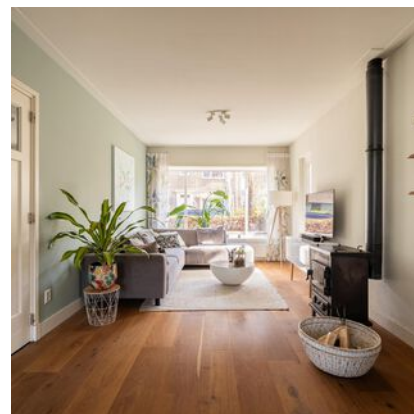


Mooi wonen
in
Haarlem



Theemsstraat 11

2014 RV Haarlem

Vraagprijs € 875.000 k.k.

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



HUIZENSTEDE
MAKELAARS



Soort woning
Type woning
Aantal kamers
Inhoud
Perceeloppervlakte
Woonoppervlakte
Bouwjaar
Ligging
Tuin
Hoofdtuin
Verwarming
Isolatie
C.V. ketel

Theemsstraat 11

2014 RV Haarlem

Eengezinswoning

Hoekwoning

6

455 m³

164 m²

130 m²

1938

Aan rustige weg, in woonwijk

Achtertuint, voortuint, zijtuint

74 m²

Cv ketel, houtkachel

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
hr glas

Nefit 2016

Vraagprijs

€ 875.000 k.k.

Omschrijving



Aan de rustige en geliefde Theemsstraat 11 in Haarlem staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden hoekwoning met uitbouw, vijf slaapkamers, twee badkamers en energielabel A. De woning combineert comfort, ruimte en duurzaamheid met onder andere zonnepanelen, een royale berging en een heerlijke tuin op het westen. Ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar een instapklare woning met veel leefruimte. Gelegen in heerlijke, kindvriendelijke buurt.

INDELING

Begane grond

Via de entree met hal, meterkast en toilet betreedt u de lichte en ruime woonkamer. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is er een royale leefruimte ontstaan met volop plek voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De grote achterpui met ramen en deuren zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en een fijne verbinding met de tuin.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en biedt voldoende werk- en bergruimte. De woonkamer is voorzien van eikenhouten vloerdelen. De uitbouw van de woonkamer inclusief de keuken is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers en een extra kamer nu in gebruik als kastenkamer. De extra kamer kan ook gebruikt worden als kinderkamer, inloopkast of kantoor. Ook bevindt zich op de eerste verdieping de moderne badkamer, voorzien van onder andere een ligbad, douche, wastafel en toilet. Op de overloop zit een extra (linnen)kast.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime slaapkamers met dakkapellen, een berging (met cv-ketel en mechanische ventilatiebox) en een tweede badkamer. De badkamer heeft een douche, wastafel en de aansluiting voor wasmachine en/of droger. Deze verdieping is ideaal als oudersuite, werkruimte of voor oudere kinderen die graag een eigen verdieping hebben.

Toegang tot kleine vliering op de overloop.

TUIN

De zonnige achtertuin is gelegen op het westen, waardoor u hier volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Achterin de tuin staat een grote schuur, perfect voor fietsen, opslag of hobbyruimte. De schuur is voorzien van een sedumdak. Dankzij de hoekligging ervaart u extra lichtinval, ruimte en privacy.

BIJZONDERHEDEN:

- ~ Ruime hoekwoning met uitbouw aan de achterzijde.
- ~ Zonnige tuin op het westen.
- ~ 4/5 slaapkamers en 2 badkamers.
- ~ uitbouw woonkamer en keuken hebben vloerverwarming.
- ~ 11 Zonnepanelen (2024).
- ~ Mechanische ventilatie.

Omschrijving



- ~ Grote schuur voor extra opslag + berging op tweede verdieping en vliering.
- ~ Vrij parkeren in de straat.
- ~ Energielabel: A.
- ~ Veel leefruimte, ideaal voor gezinnen.

LOCATIE

De woning is gelegen in een prettige en kindvriendelijke buurt in Haarlem met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vindt u de Westergracht met diverse supermarkten (oa AH XL, Gall&Gall, Aldi, Etos) , winkels, basisscholen en sportverenigingen, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen.

Ook op het gebied van bereikbaarheid ligt de woning zeer gunstig. Openbaar vervoer bevindt zich op korte afstand en via de uitvalswegen bent u snel onderweg richting onder andere Amsterdam, Schiphol en de rest van de Randstad. Voor ontspanning en recreatie zijn er meerdere parken en groene voorzieningen in de buurt waar u heerlijk kunt wandelen, sporten of spelen met kinderen.

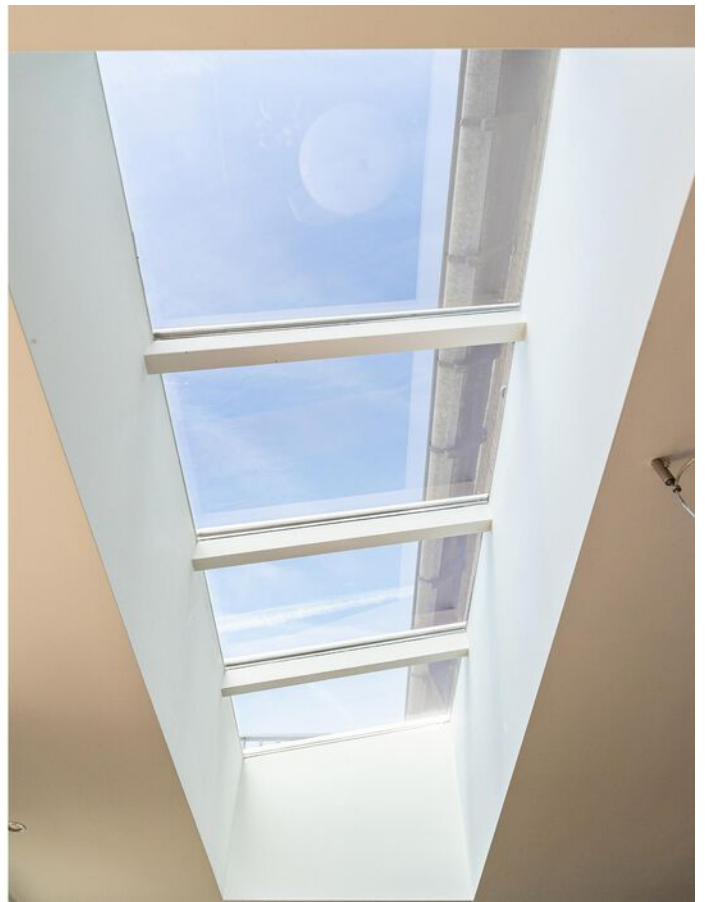
Daarnaast ligt het gezellige centrum van Haarlem op korte fietsafstand evenals de duinen! Kortom: een fijne woonomgeving waar rust, voorzieningen en bereikbaarheid perfect samenkomen.

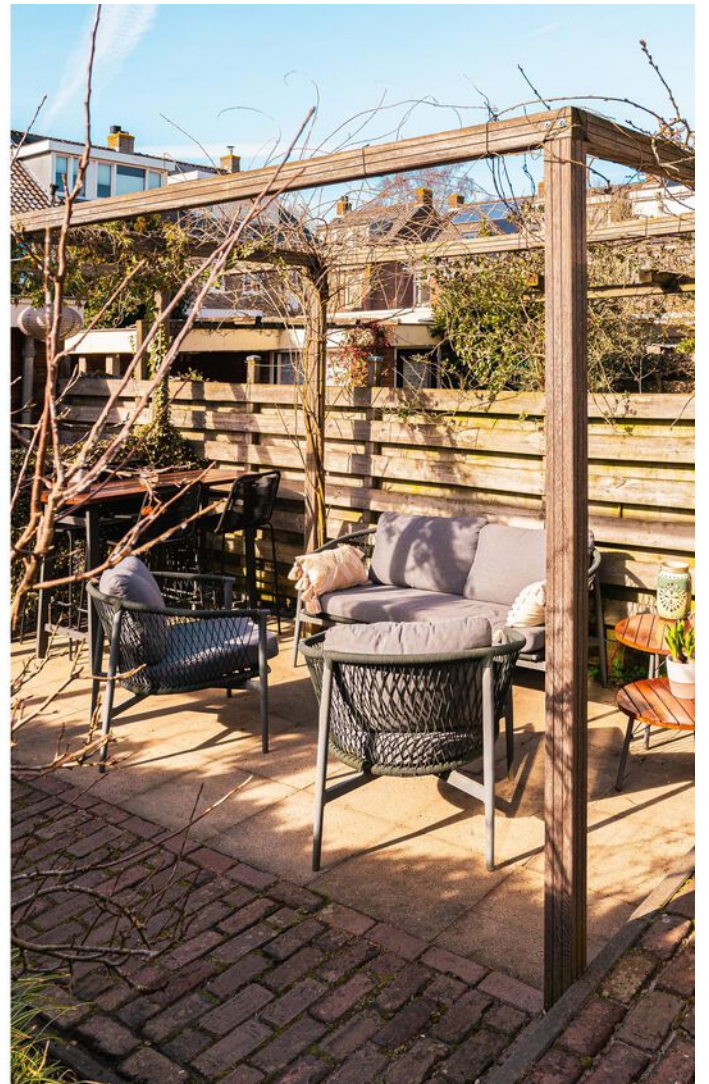






























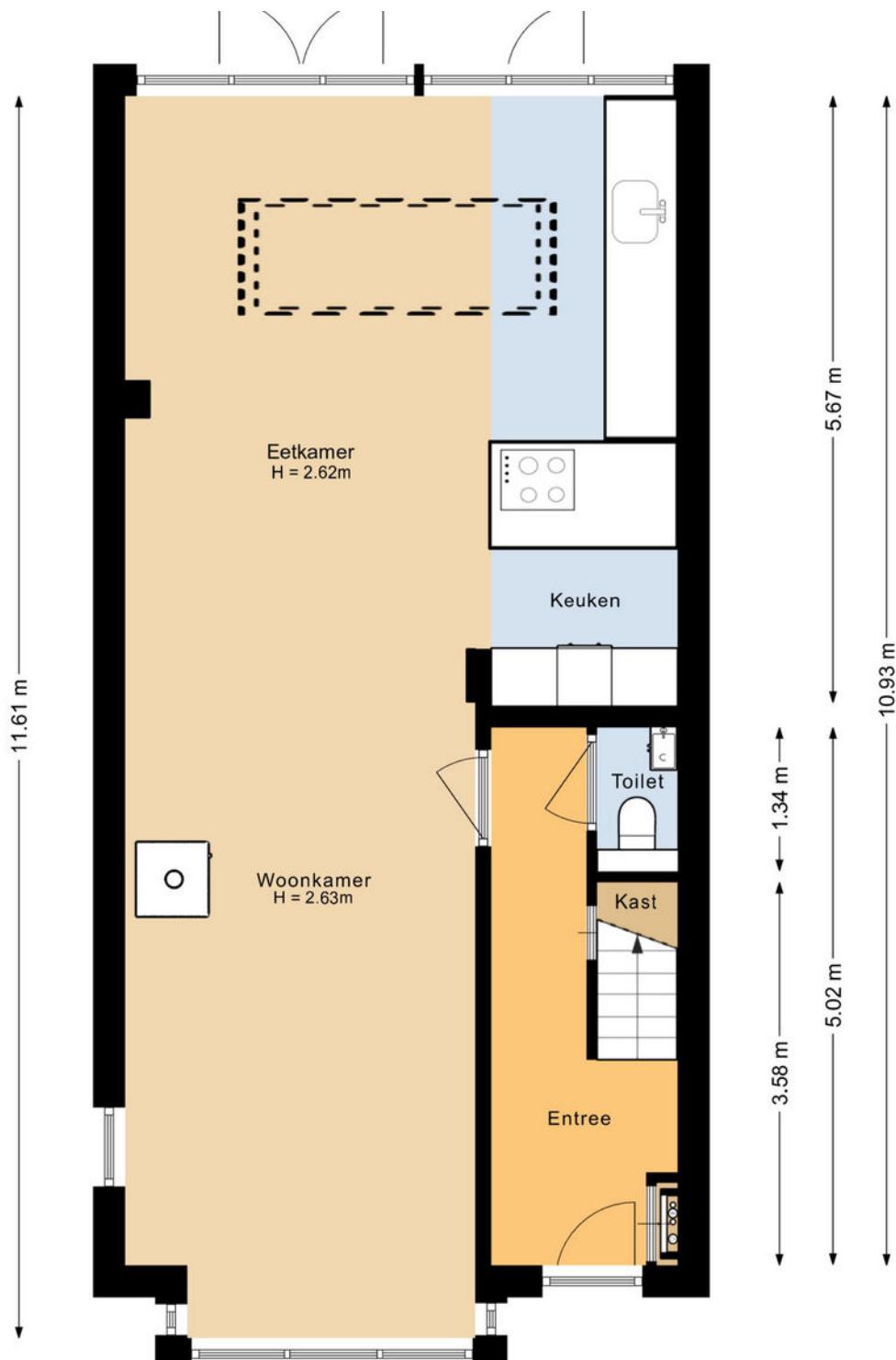




Plattegrond

Theemsstraat 11

2014 RV Haarlem



Plattegrond

Theemsstraat 11

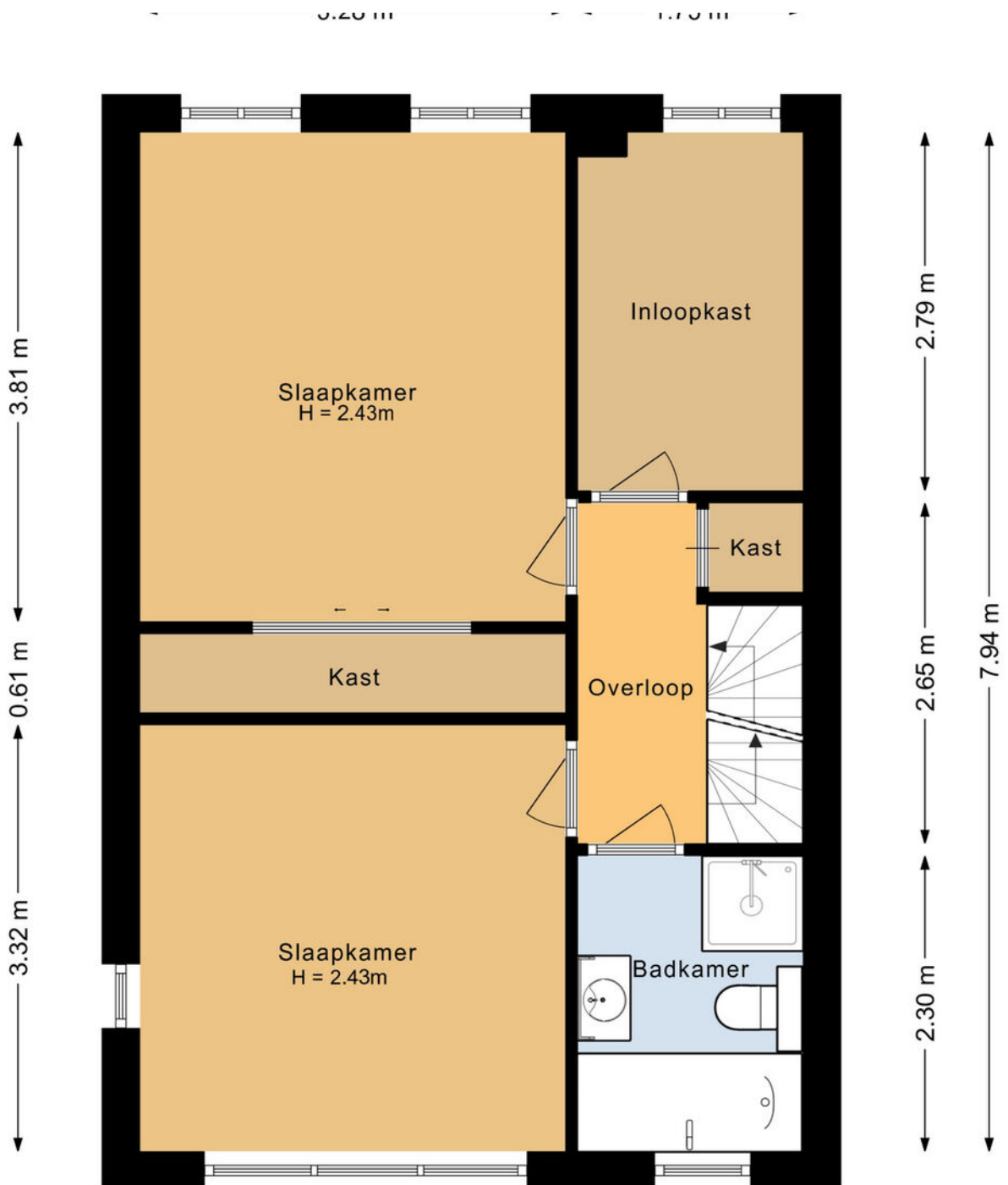
2014 RV Haarlem



Plattegrond

Theemsstraat 11

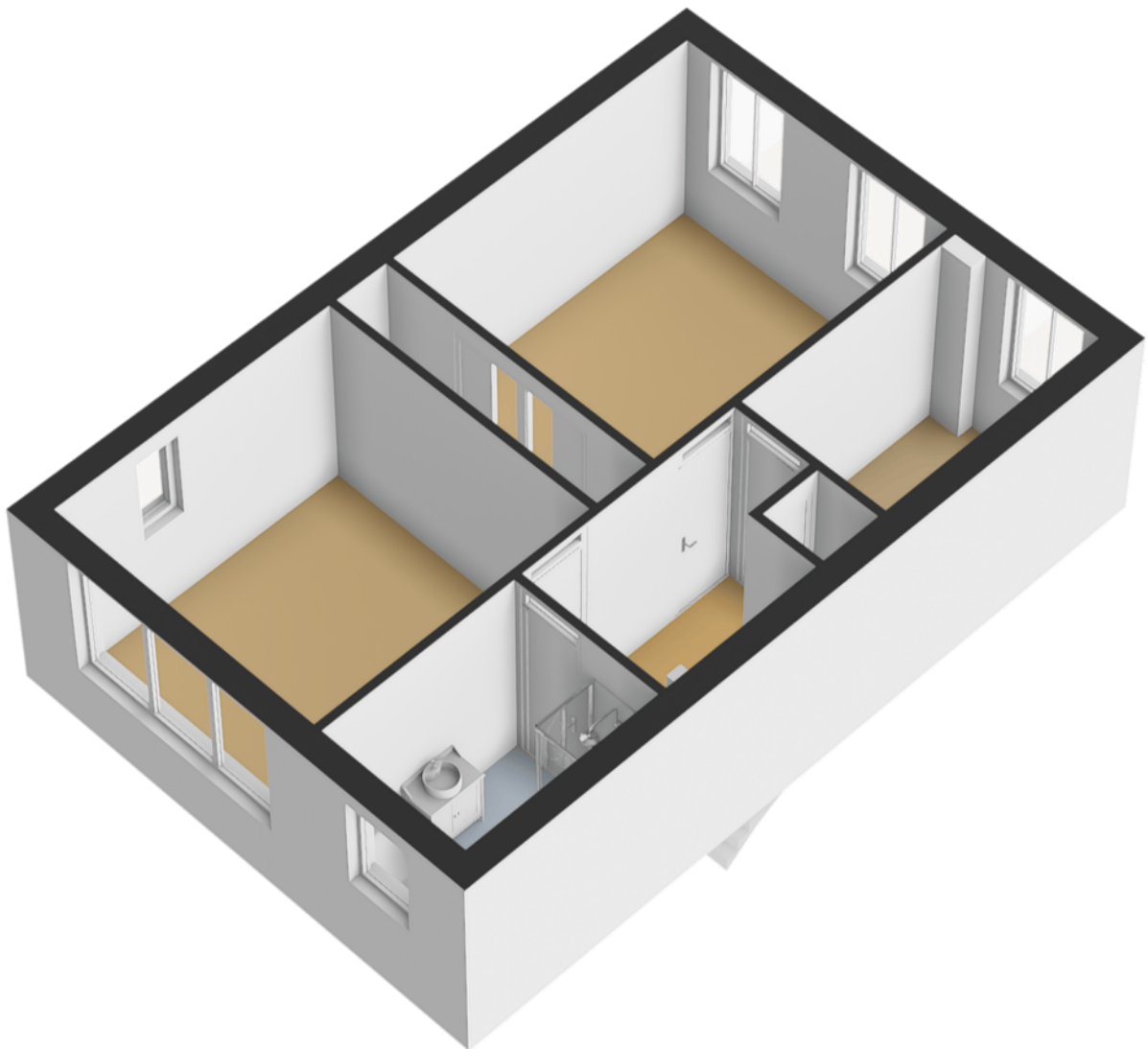
2014 RV Haarlem



Plattegrond

Theemsstraat 11

2014 RV Haarlem



Plattegrond

Theemsstraat 11

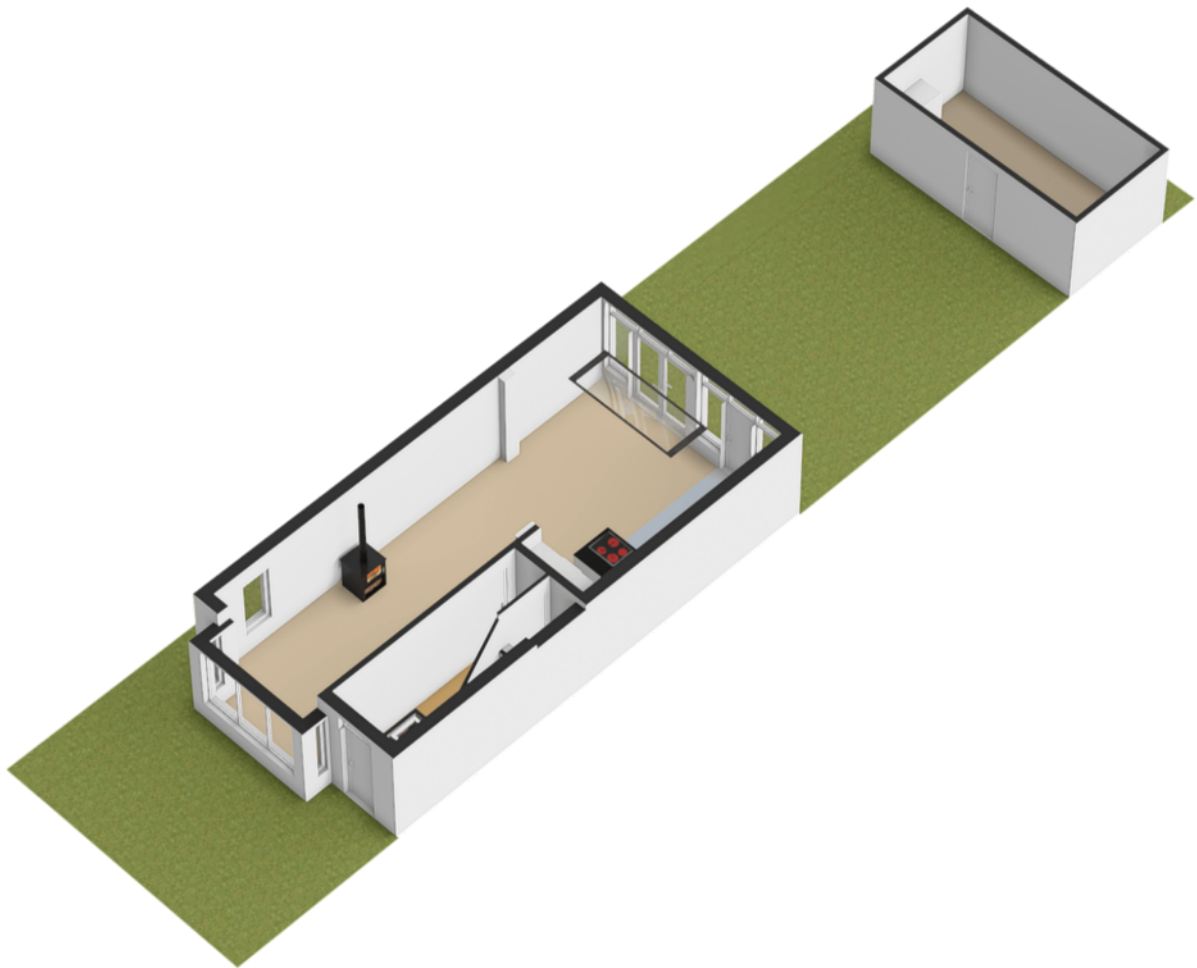
2014 RV Haarlem



Plattegrond

Theemsstraat 11

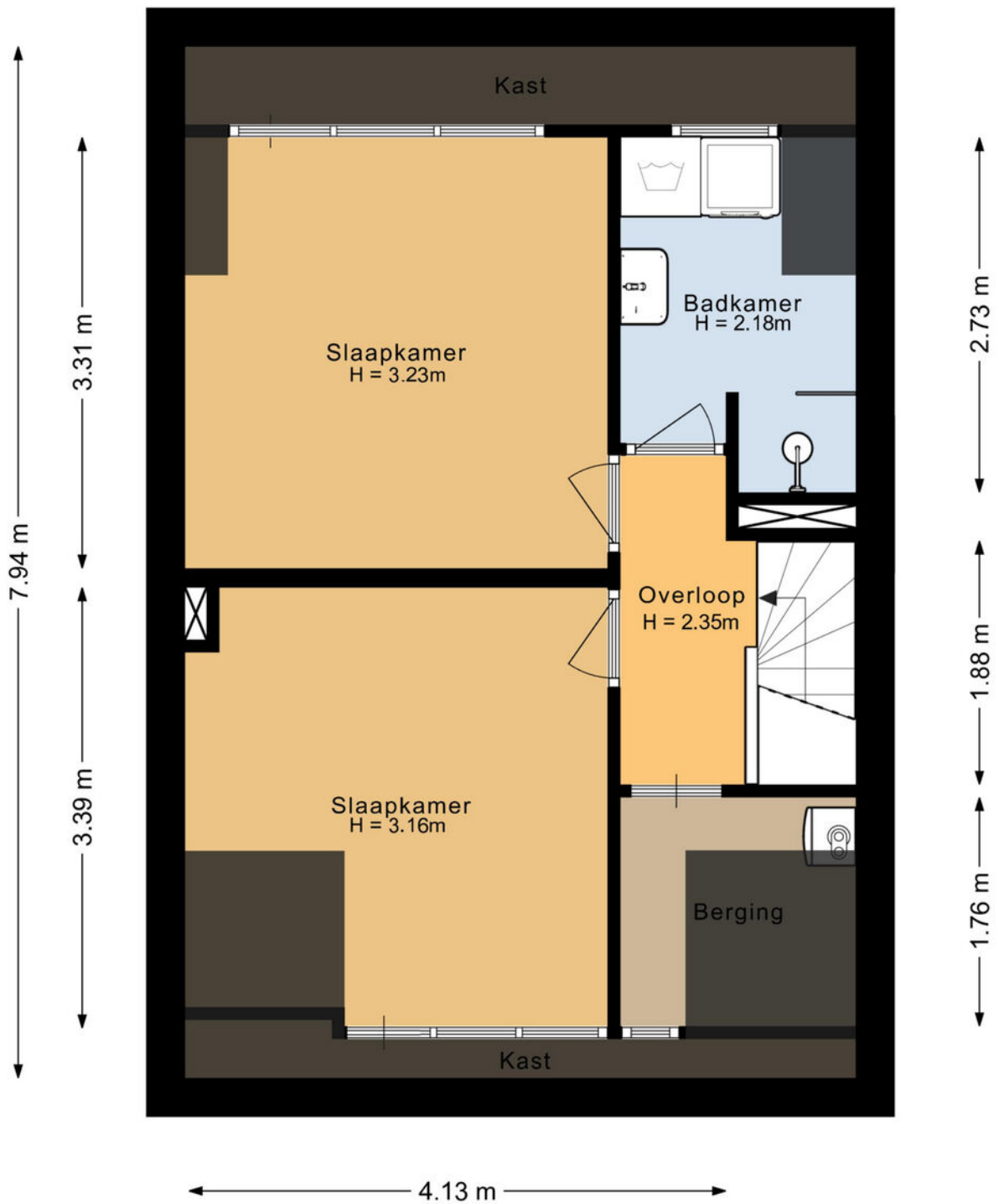
2014 RV Haarlem



Plattegrond

Theemsstraat 11

2014 RV Haarlem



Plattegrond

Theemsstraat 11

2014 RV Haarlem



ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object:	Woning
Adres:	Theemsstraat 11
Postcode:	2014 RV
Plaats:	Haarlem
Datum meetrapport:	10-03-2026
Type meetcertificaat:	Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status:	Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	130.11	m ²
Overige in pandige ruimte	0.00	m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.00	m ²
Externe bergruimte	14.54	m ²
Bruto inhoud woning	455.41	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.

Kadastrale kaart

Theemsstraat 11

2014 RV Haarlem

Kadastrale kaart

Uw referentie: verkoop



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haarlem
Sectie I
Perceel 3644

kadaster

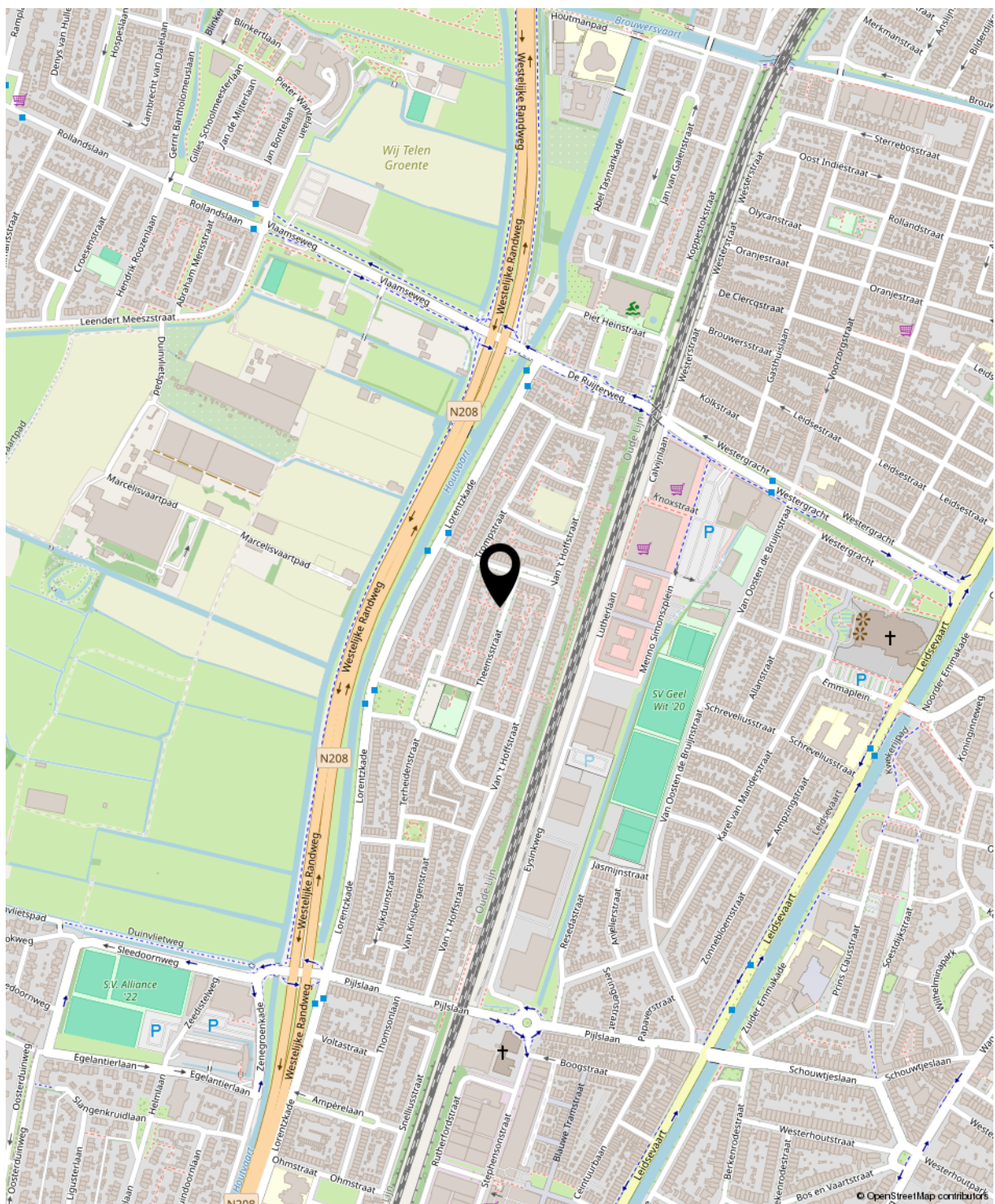


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie
op de
kaart

Theemsstraat 11
2014 RV Haarlem



Energielabel

Theemsstraat 11

2014 RV Haarlem

Energielabel woningen

Registratienummer
164192116

Datum registratie
20-03-2026

Geldig tot
10-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



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	7905 Wp	

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



28,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

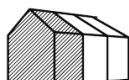
Over deze woning

Adres
Theemsstraat 11
2014RV Haarlem
BAG-ID: 0392010000064219

Detailaanduiding

Bouwjaar 1938
Compactheid 1,95
Vloeroppervlakte 130m²

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

Lijst van zaken

Theemsstraat 11

2014 RV Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen		x		
Verlichting schuur	x			
Inbouwkast slaapkamer	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen				x
Overgordijnen		x		
Vitrages		x		
Rolgordijnen		x		
Lamellen				x
Jaloezieen		x		
(Losse) horren/rolhorren				x
Rolgordijnen op zolder blijven achter				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				

Lijst van zaken

Theemsstraat 11

2014 RV Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(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
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

Lijst van zaken

Theemsstraat 11

2014 RV Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
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			

Lijst van zaken

Theemsstraat 11

2014 RV Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x		
(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 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 85 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwiteit 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 woongebruk.

*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. 7 april 2026, 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.

Clausules



***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.

***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.

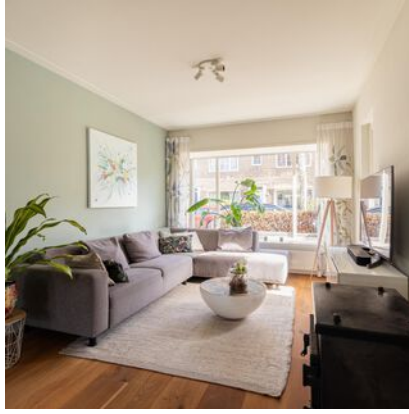
Recht van gunning

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.

Clausules



Vorbehouden

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



**HUIZENSTEDE
MAKELAARS**

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl