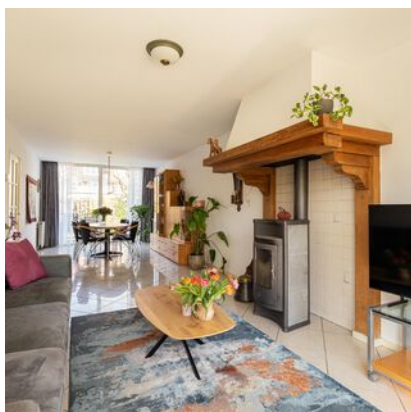


Mooi wonen  
in  
Haarlem



Koppestokstraat 13

2014 AM Haarlem

Vraagprijs € 825.000 k.k.

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



HUIZENSTED  
MAKELAARS



Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6
Inhoud	686 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	177 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	137 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1940
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dubbel glas
Cv-ketel	Itho 2007
<b>Vraagprijs</b>	<b>€ 825.000 k.k.</b>

# Omschrijving



Ruim, net onderhouden familiehuus van 136m<sup>2</sup> met diepe tuin op het westen, achterom en schuur! Aan de Koppestokstraat ligt dit verzorgde familiehuus met een praktische indeling en een prettige woonomgeving. De woning biedt voldoende ruimte voor een gezin en is functioneel ingericht met praktische extra's zoals bergruimte, achterom en een voor- én achtertuin. De woning ligt in een rustige straat met voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer op korte afstand.

## INDELING

Begane grond:

Entree via een verzorgde voortuin, vestibule met de meterkast en voldoende ruimte voor een garderobe. Gang met trapkastje en toilet. De woonkamer heeft een schouw met houtkachel en erker aan de voorzijde, de achterzijde heeft een schuifpui waarmee je makkelijk toegang hebt tot de tuin. De woonkamer heeft vloerverwarming met daarover plavuizen.

De keuken is voorzien van een ovenmagnetroncombinatie, koelkast, vaatwasser, gasplaat en afzuiger en ook via de keuken stap je de tuin in.

De diepe achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je hier volop van de middag- en avondzon geniet. De tuin is verzorgd aangelegd met een fijn terras en veel groen, wat zorgt voor een prettige en ontspannen sfeer. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom en een stenen schuur, ideaal voor extra opslag of het stallen van fietsen.

Eerste verdieping:

Overloop, ruime wasruimte met aansluiting met wasmachine en droger en een extra wastafel. Twee ruime slaapkamers met vaste kasten, de slaapkamer aan de achterzijde heeft een fijn balkon op het westen. Moderne badkamer met inlooptdouche, wastafel en handdoekradiator.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de vliering. Grote slaapkamer aan de achterkant met dakkapel, bergkast (met CV-ketel) en wastafel. Aan de voorzijde ligt nog een ruime slaapkamer met dakkapel en wastafel en aan de voorzijde is nog een slaap-/werkkamer.

## LOCATIE

Wonen aan de Koppestokstraat in Haarlem betekent rustig wonen met de stad om de hoek. Diverse lagere scholen, kinderopvang en middelbare scholen op loop- en fietsafstand. Het populaire openluchtzwembad De Houtvaart ligt om de hoek, net als diverse winkels (Westergracht en Zijlweg). En binnen enkele minuten sta je op de Grote Markt, met volop leuke koffietentjes, restaurants en winkels.

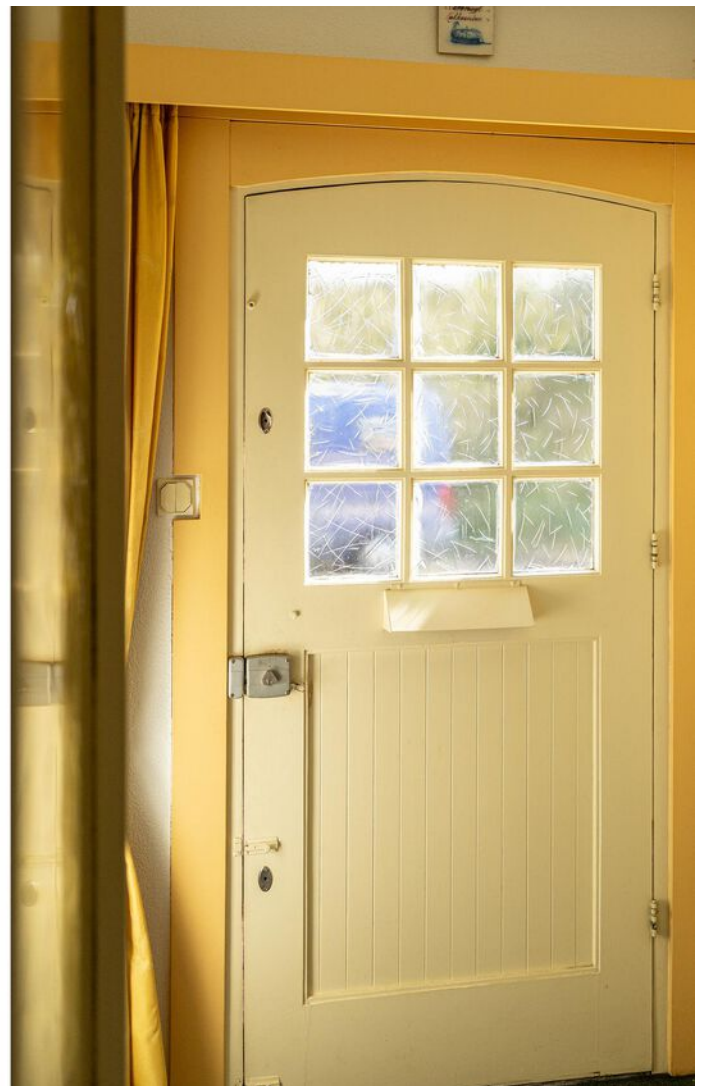
Ook groen en ontspanning zijn dichtbij: zo fiets je zó naar de Haarlemmerhout of richting strand en duinen. Via station Haarlem ben je bovendien snel in Amsterdam.

## Omschrijving



### BIJZONDERHEDEN

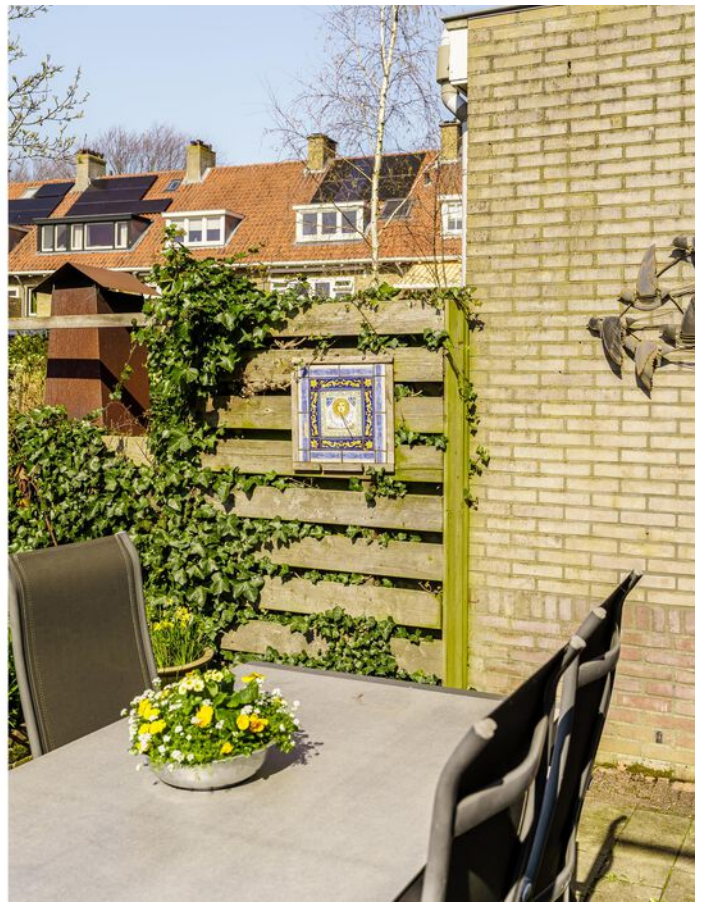
- ~ Tuin op het westen en stenen schuur en achterom.
- ~ Begane grond met vloerverwarming.
- ~ Energielabel D.
- ~ Woonoppervlakte 136 m<sup>2</sup>.
- ~ Fundering op staal.
- ~ Zonneschermen achter- en voorzijde.
- ~ Parkeren: vergunning Zone C west. Twee vergunningen mogelijk!









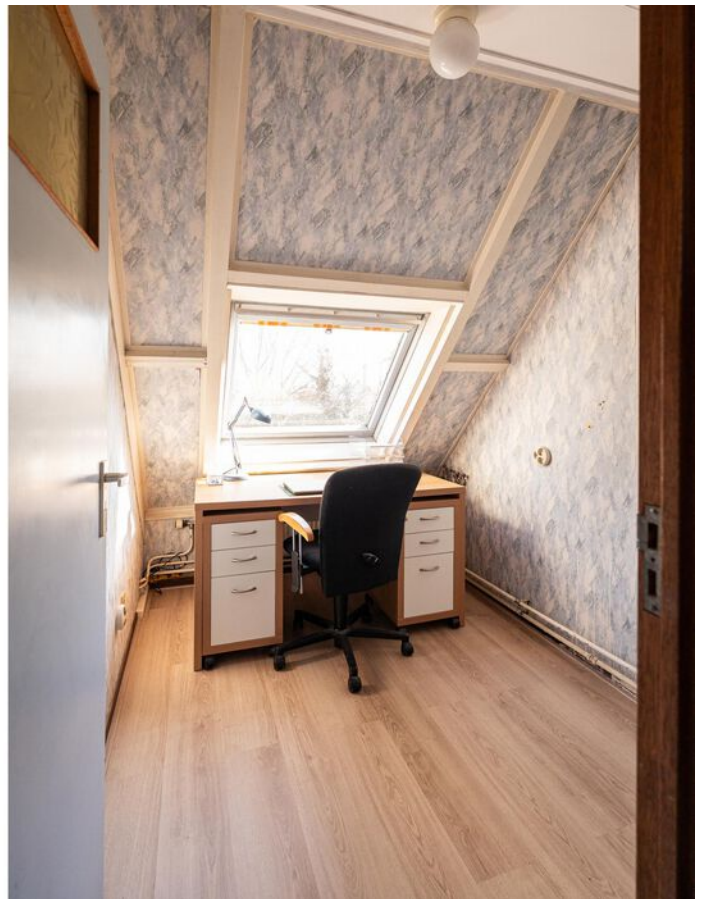




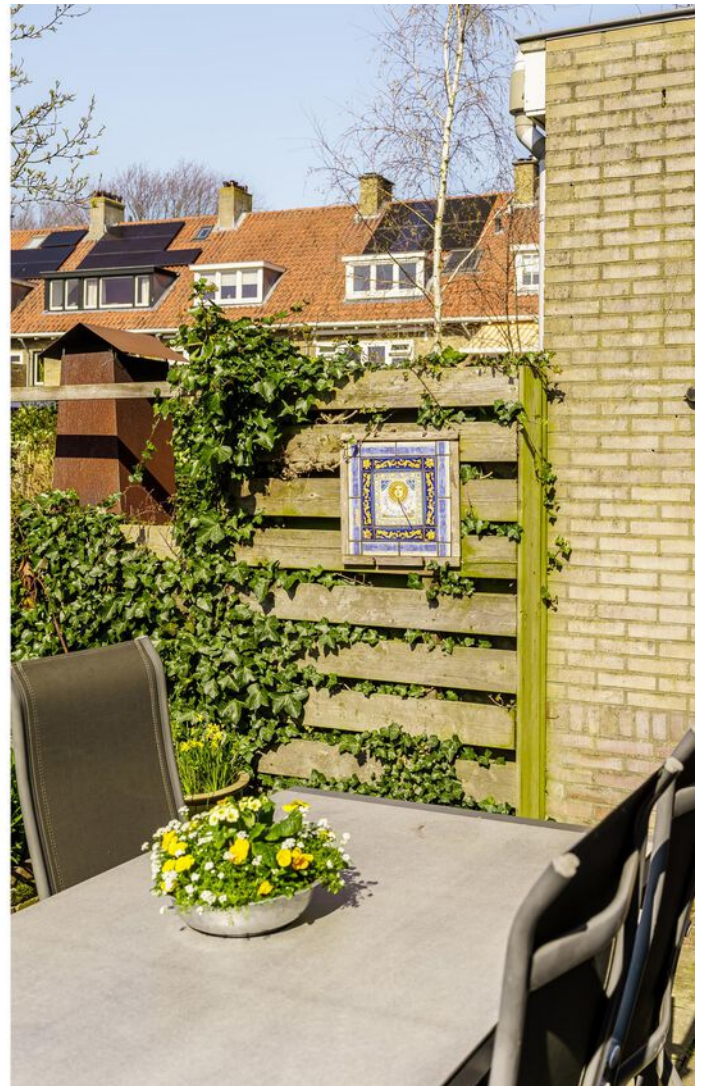


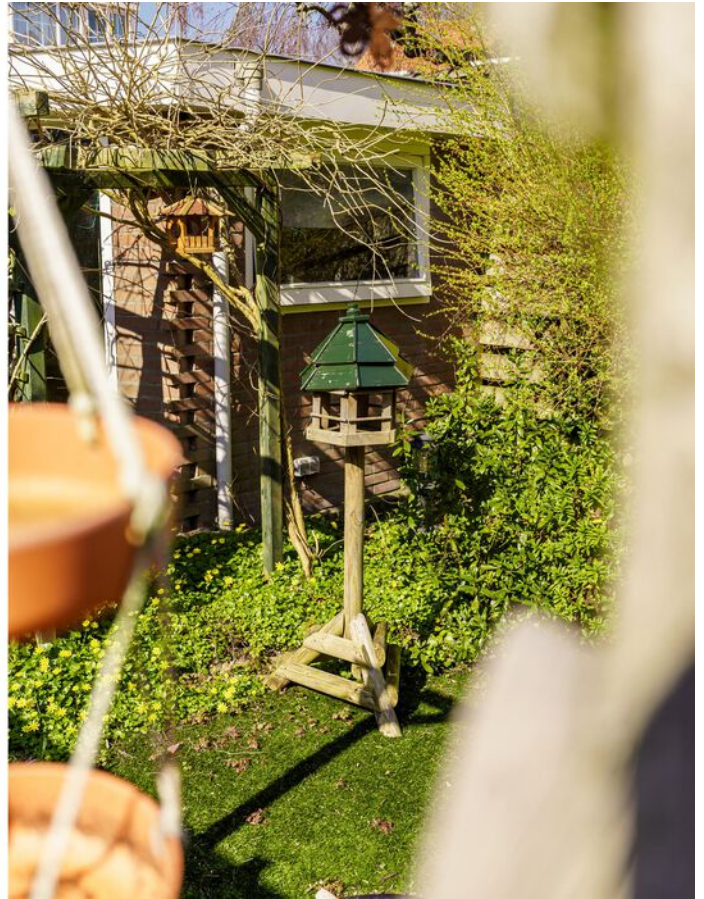














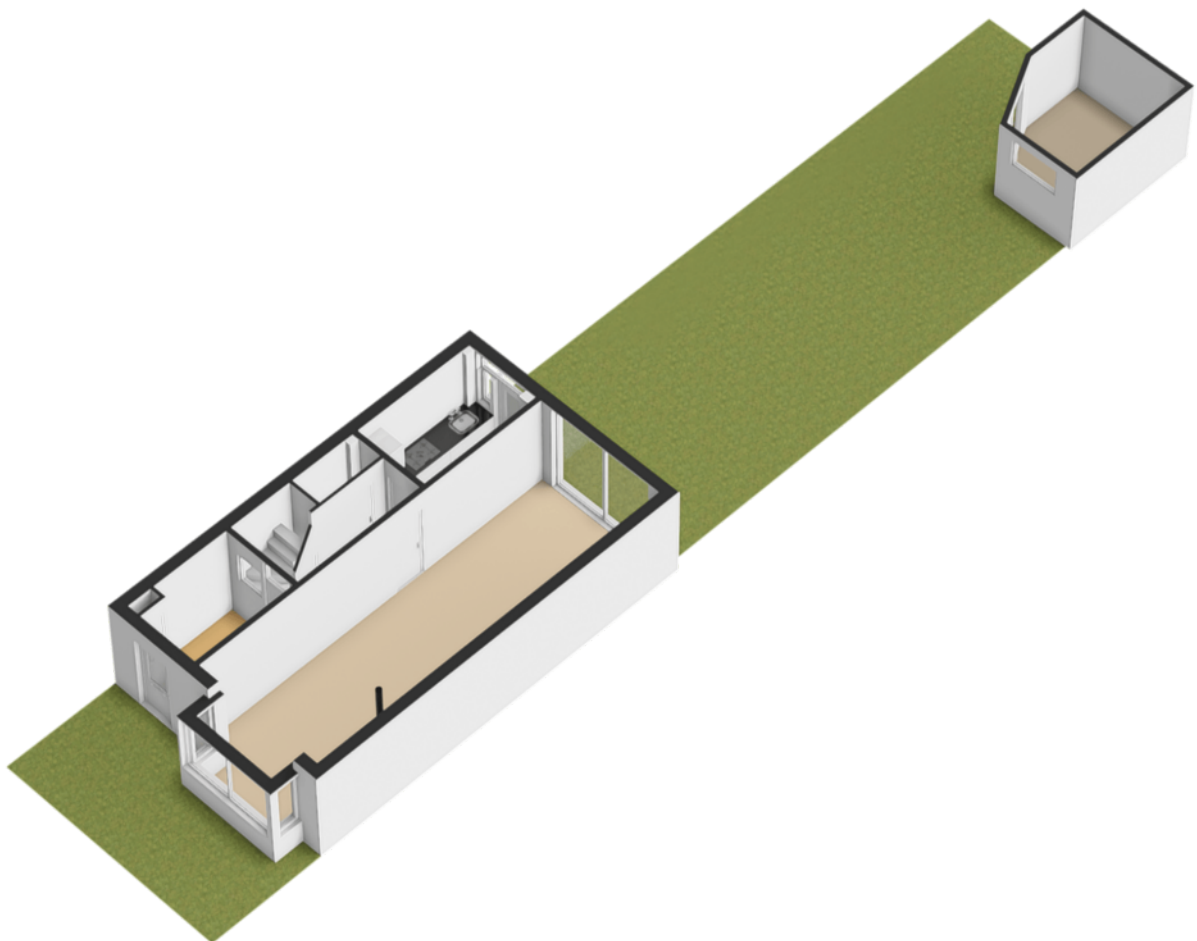




Plattegrond

# Koppestokstraat 13

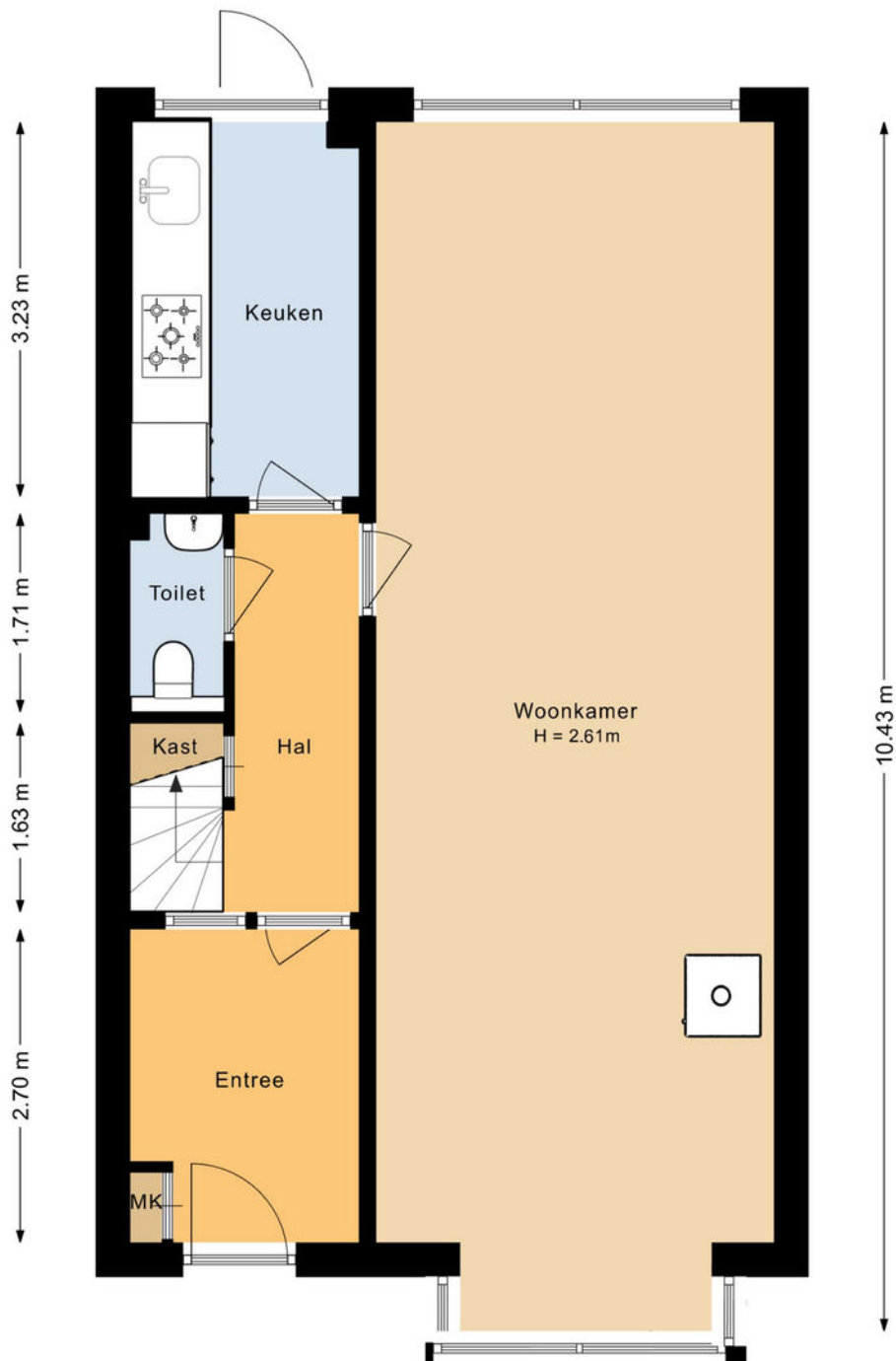
2014 AM Haarlem



Plattegrond

Koppestraat 13

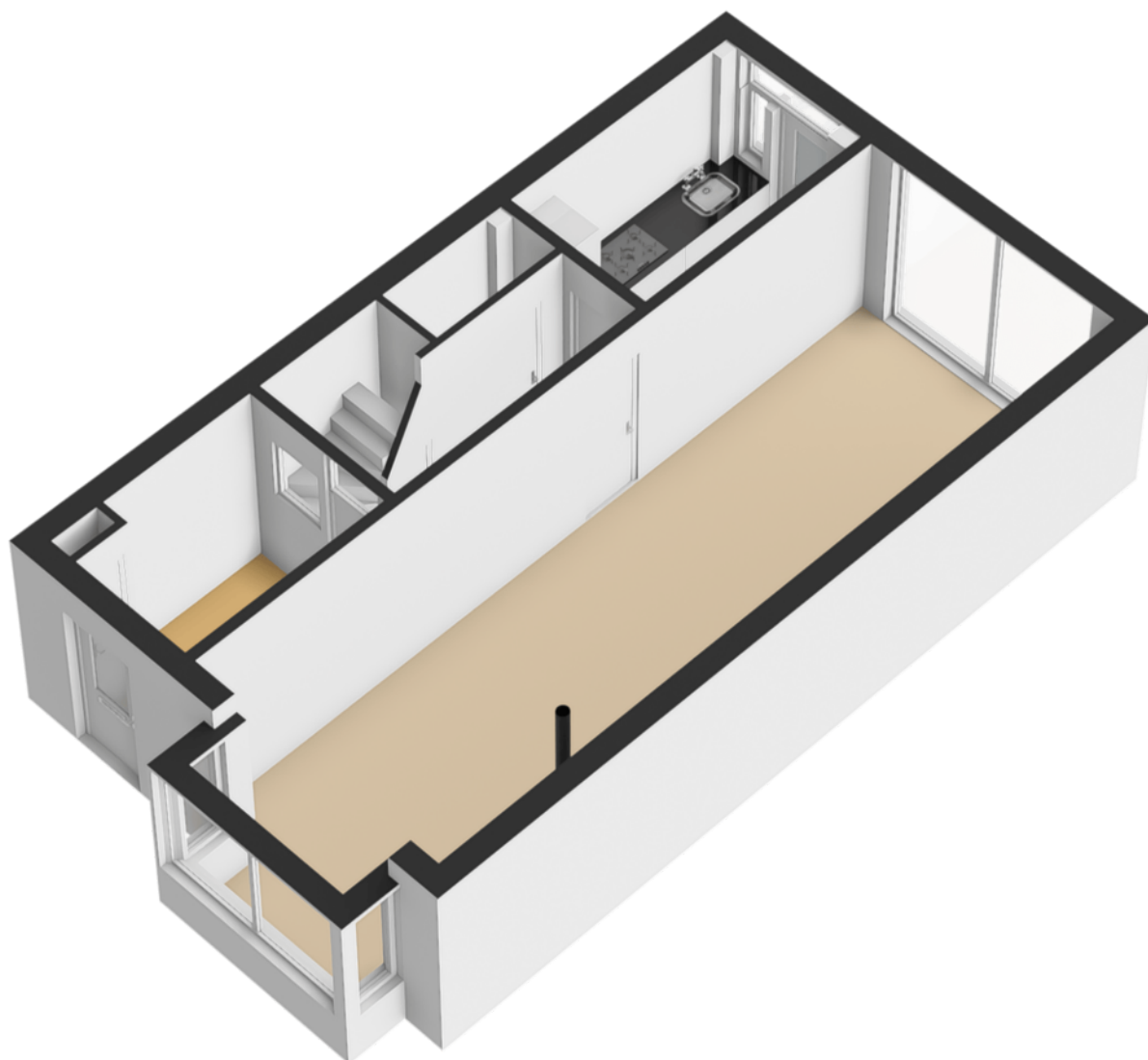
2014 AM Haarlem



Plattegrond

Koppestokstraat 13

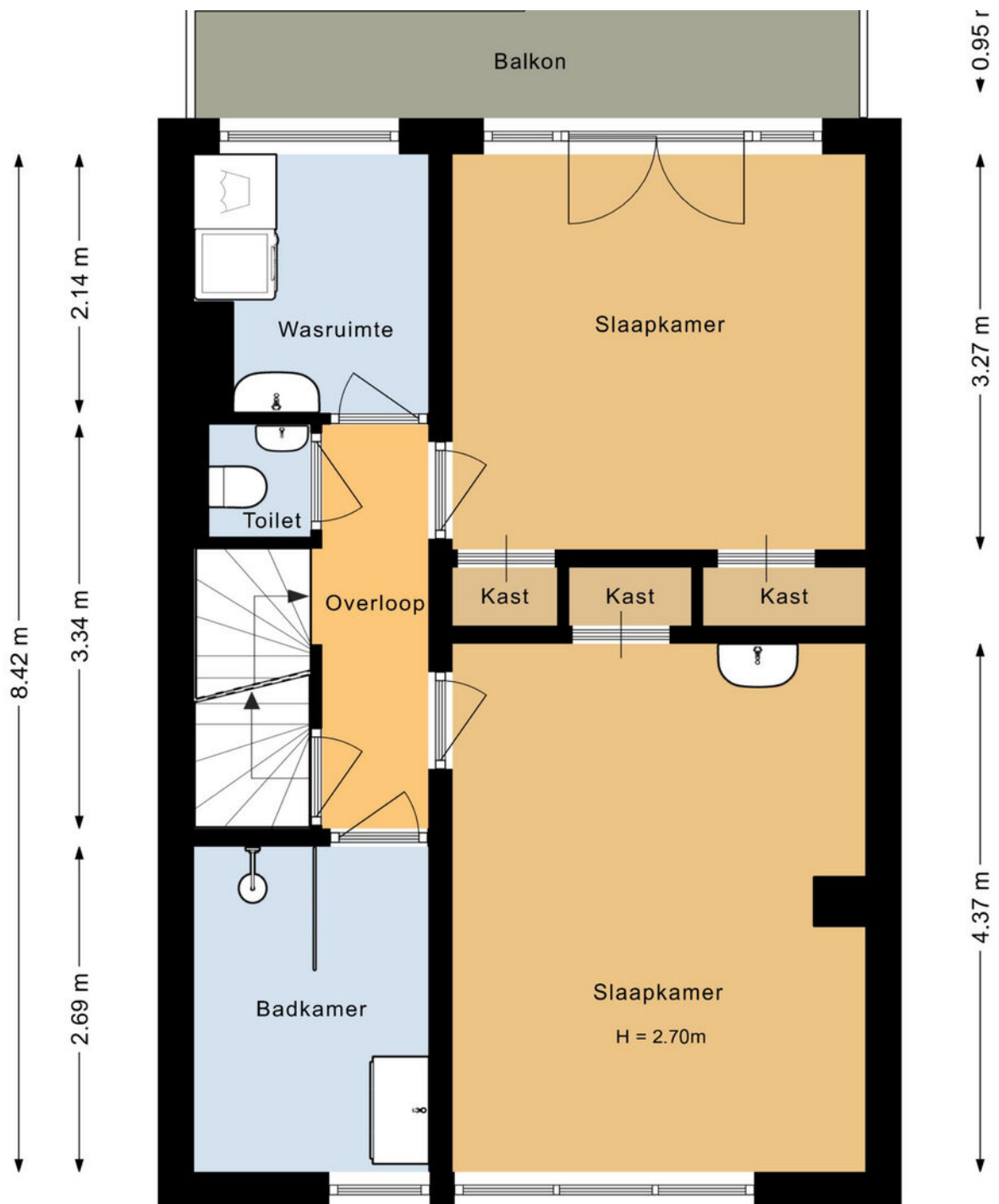
2014 AM Haarlem



Plattegrond

Koppestraat 13

2014 AM Haarlem



Plattegrond

# Koppestokstraat 13

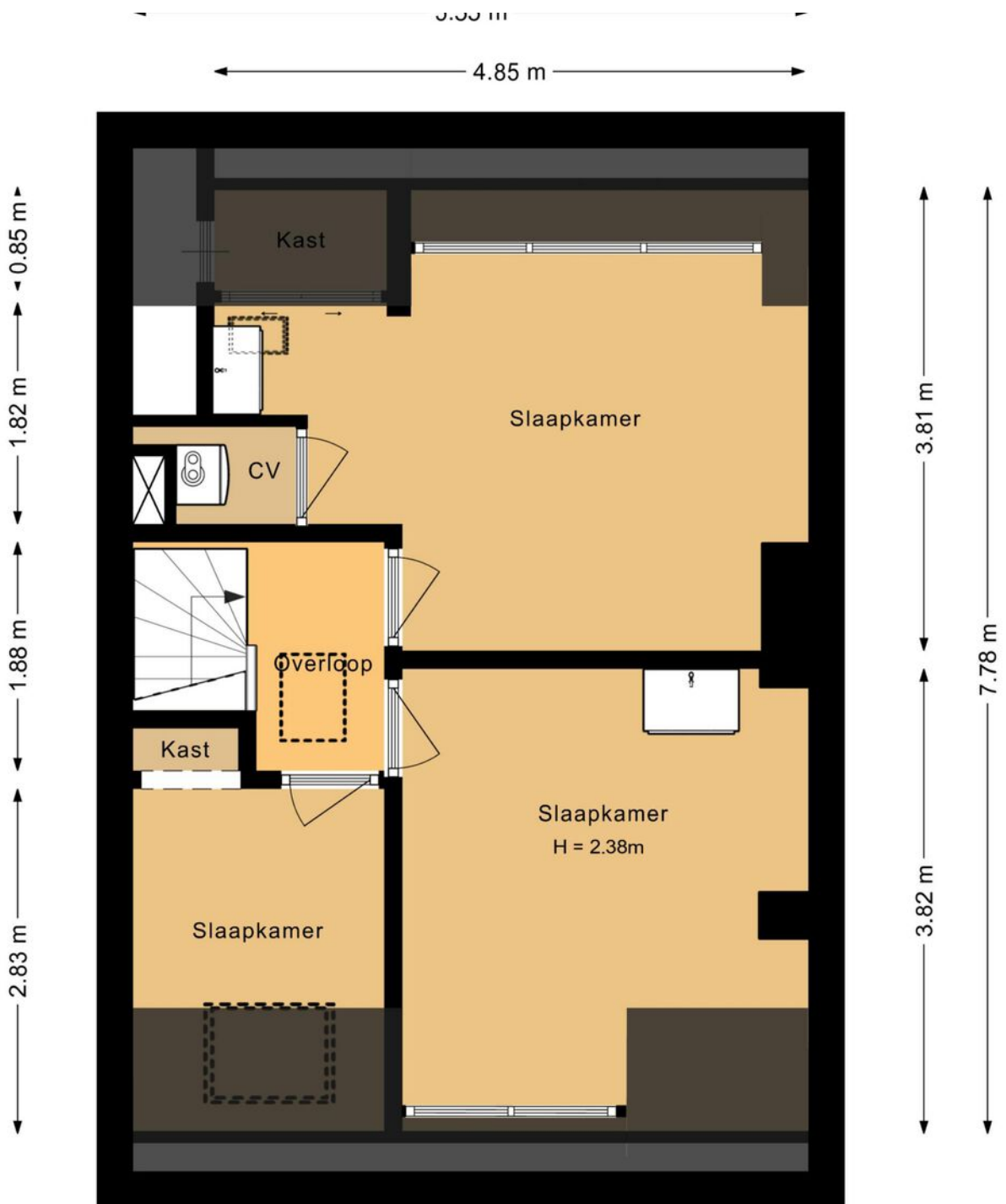
2014 AM Haarlem



Plattegrond

Koppestokstraat 13

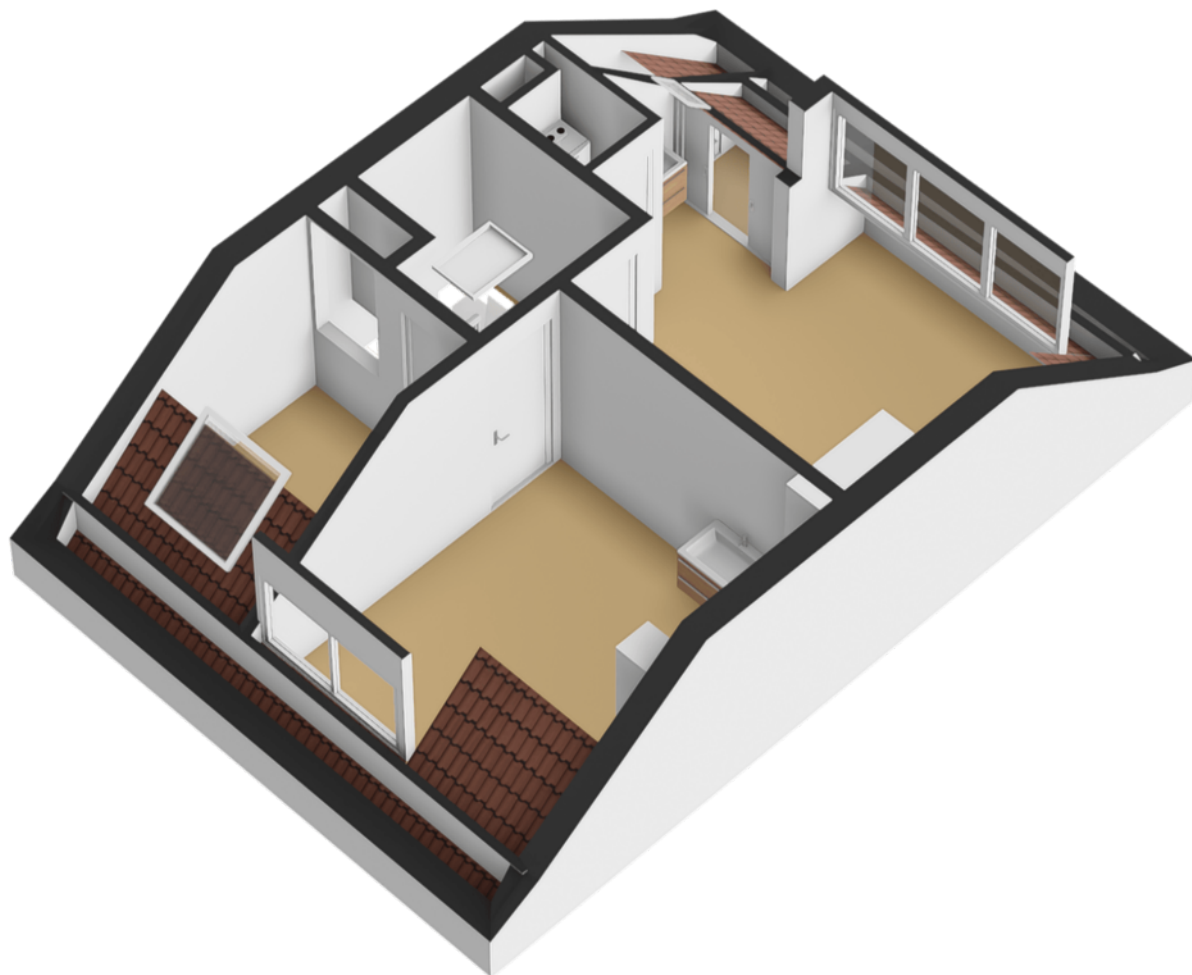
2014 AM Haarlem



Plattegrond

# Koppestokstraat 13

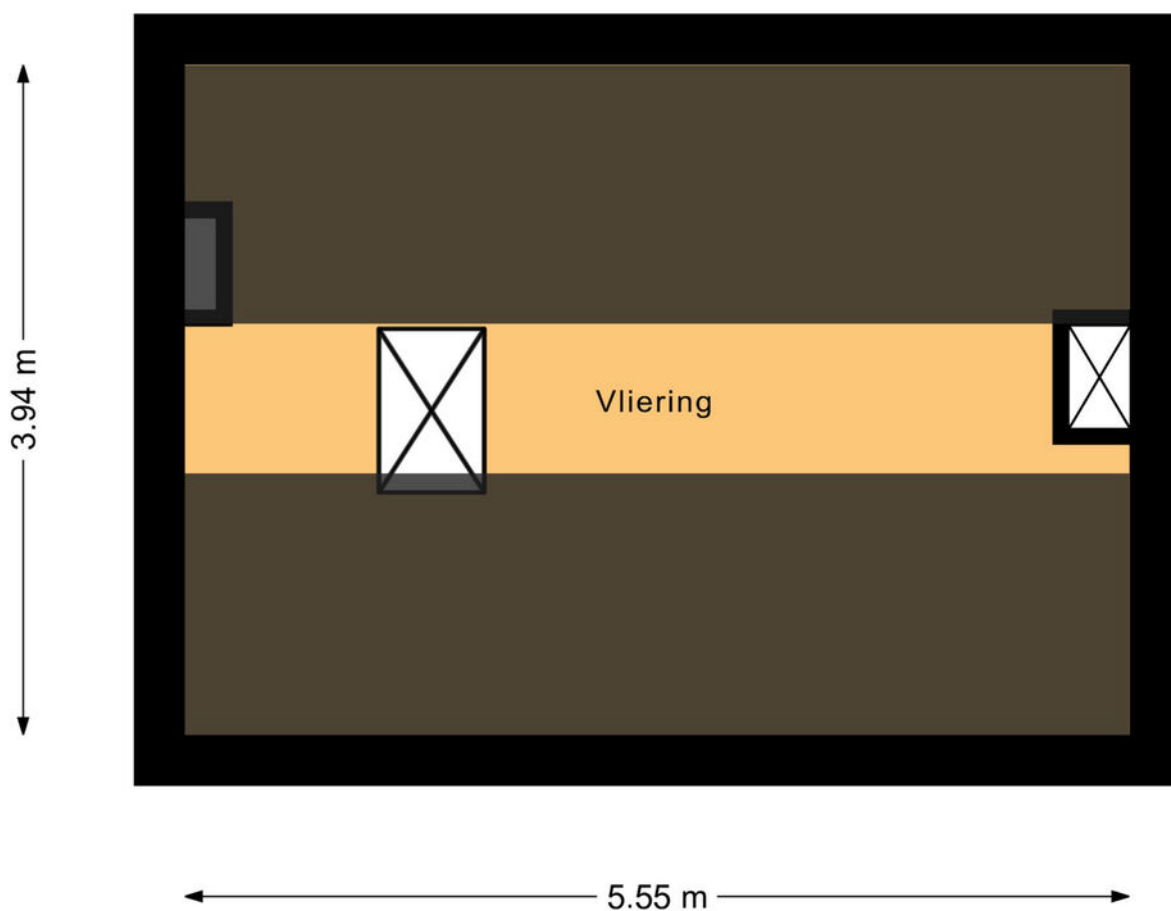
2014 AM Haarlem



Plattegrond

Koppestokstraat 13

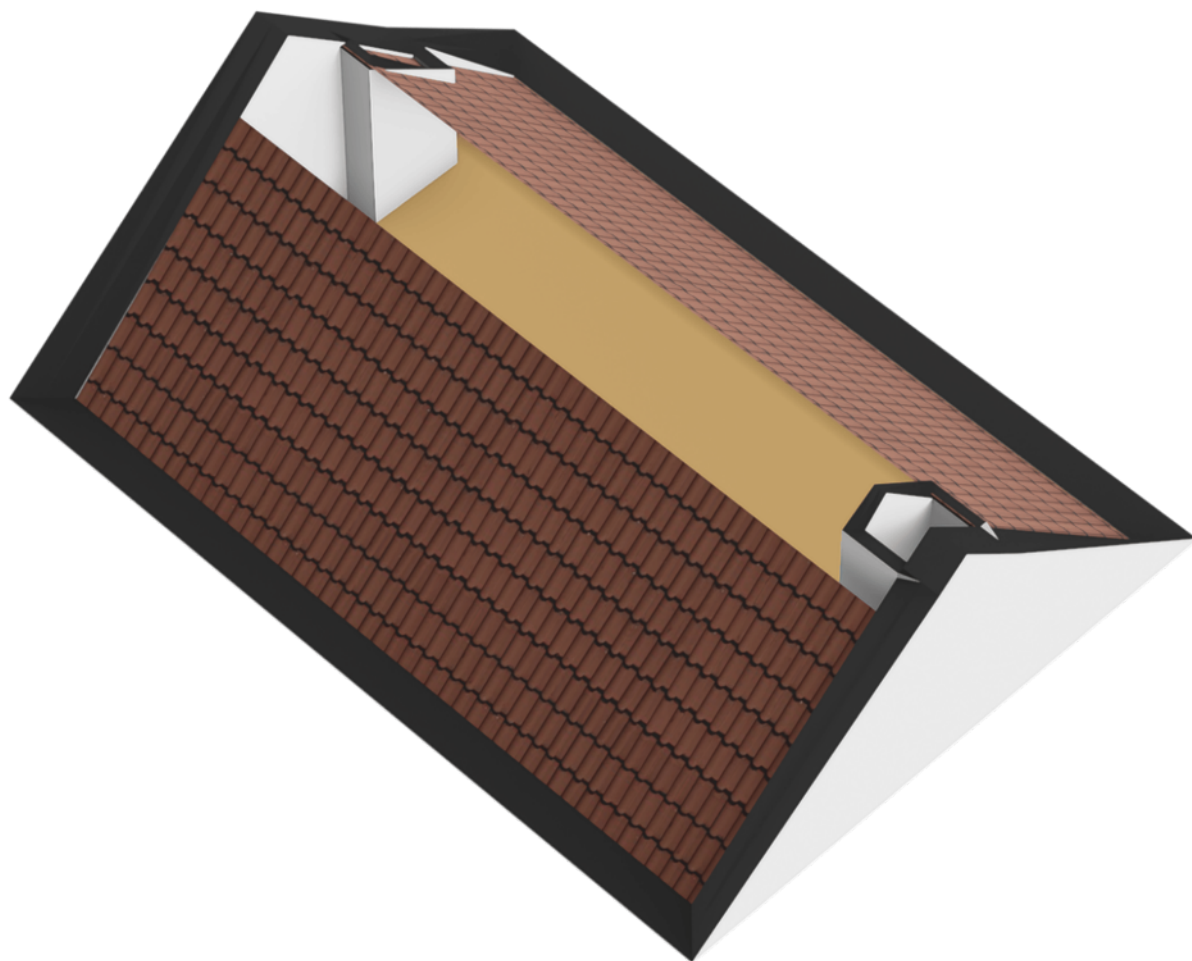
2014 AM Haarlem



Plattegrond

Koppestokstraat 13

2014 AM Haarlem



## ZEKER VERDUURZAMEN

### Meetcertificaat

#### Objectgegevens

Object:	Woning
Adres:	Koppestokstraat 13
Postcode:	2014 AM
Plaats:	Haarlem
Datum meetrapport:	20-03-2026
Type meetcertificaat:	Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status:	Definitief

#### Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	136.77	m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	4.88	m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	5.28	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9.48	m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	504.31	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

Koppestokstraat 13  
2014 AM Haarlem

Energie label woningen

Registratienummer  
119957966

Datum registratie  
24-03-2026

Geldig tot  
18-03-2036

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 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  
Koppestokstraat 13  
2014AM Haarlem  
BAG-ID: 0392010000033129

#### Detailaanduiding

Bouwjaar 1969  
Compactheid 1,40  
Vloeroppervlakte 142m<sup>2</sup>

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

# Kadastrale kaart

# Koppestokstraat 13

## 2014 AM Haarlem

Kadastrale kaart

Uw referentie: verkoop



12345  
25  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Haarlem  
Sectie T  
Perceel 1832

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.

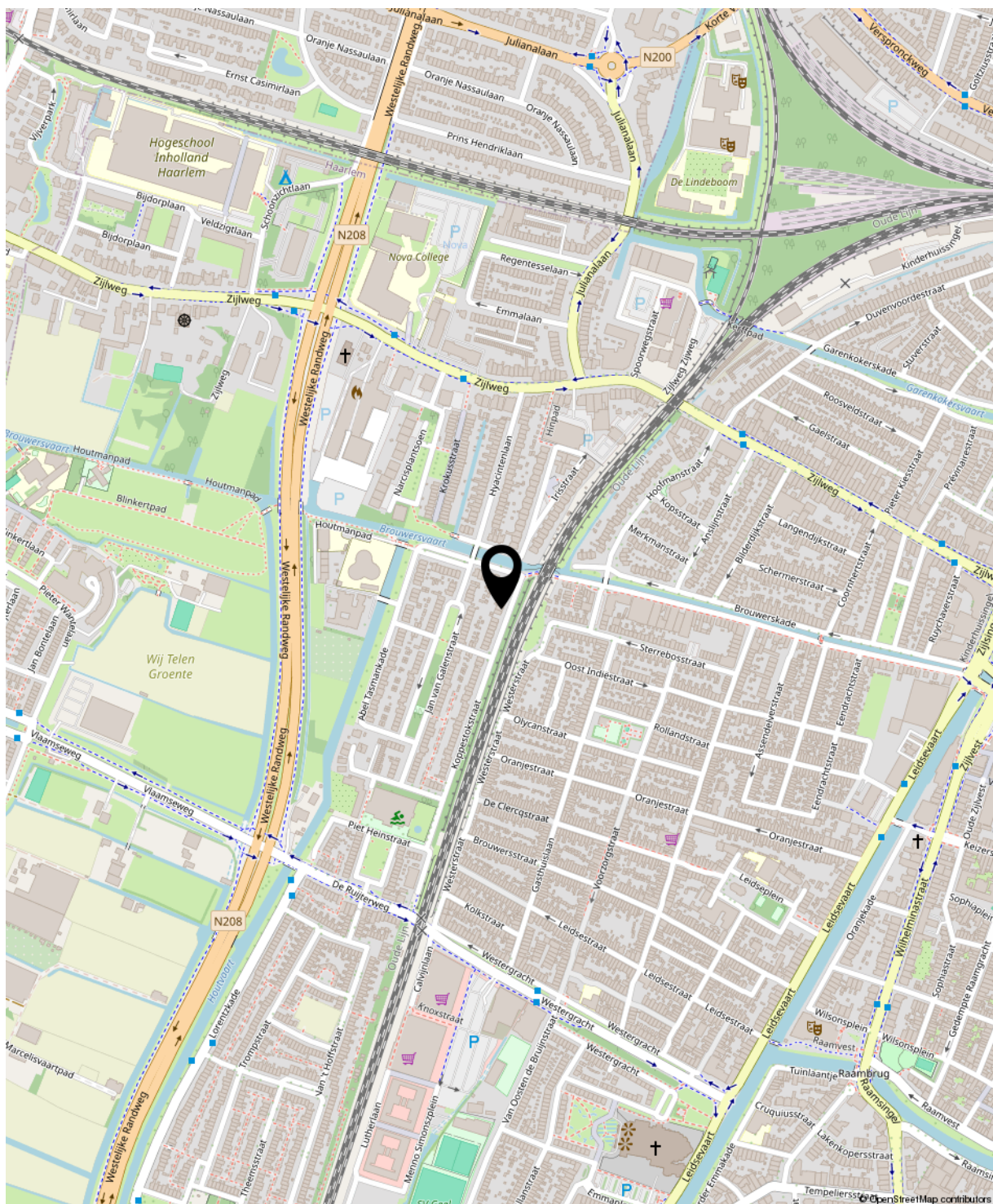
kadaster



Locatie  
op de  
kaart

# Koppestokstraat 13

2014 AM Haarlem



# Lijst van zaken

# Koppestokstraat 13

2014 AM Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
plafondlampen blijven allemaal achter behalve in de woonkamer en gang	x			
kast in de slaapkamer voor 1ste verdieping	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen		x		
Overgordijnen				x
Vitrages		x		
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Screen voor het voorraam	x			
gordijnen 1ste etage achterkamer	x			
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
Reserve tegels blijven achter (2de etage in kast)	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander			x	
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x

## Lijst van zaken

# Koppestokstraat 13

2014 AM Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x
Als de openhaard niet wordt gebruikt willen wij de balken meenemen		x		
<b>Woning - Keuken</b>				
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
Boiler	x			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein	x			
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			

## Lijst van zaken

# Koppestokstraat 13

2014 AM Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Wastafelmeubel	x			
Planchet	x			
Toiletkast	x			
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)	x			
Badkamer wasmachine		x		
Badkamer droger		x		
Sauna met toebehoren				x
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				x
Brievbus	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

## Lijst van zaken

# Koppestokstraat 13

2014 AM Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oplaadpunt elektrische auto				x
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Potten	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
(Broei)kas				x
gemetselde bakken, pergola, zonnwijzer	x			
tuinset, haspel		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 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.7-4-2026, 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.

### \*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



## **\*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



**HUIZENSTEDE  
MAKELAARS**

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