

Mooi wonen
in
Haarlem



Van Riebeecklaan 11

2024 AE Haarlem

Vraagprijs € 925.000 k.k.

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

 **HUIZENSTED
MAKELAARS**



Van Riebeecklaan 11

2024 AE Haarlem

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6
Inhoud	536 m ³
Perceeloppervlakte	113 m ²
Woonoppervlakte	145 m ²
Bouwjaar	1936
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint
Hoofdtuin	45 m ²
Verwarming	Cv ketel
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie
C.V. ketel	Vaillant eco tec plus 2015
Vraagprijs	€ 925.000 k.k.

Omschrijving



Sfeervol en ruim 30'er jaren gezinshuis met vijf slaapkamers op toplocatie en energielabel B!

In de geliefde wijk De Krim ligt deze karaktervolle en uitgebouwde jaren '30 woning – een ideaal gezinshuis met maar liefst vijf slaapkamers, vol met authentieke details en een heerlijke, centrale ligging. Hier woon je rustig, maar met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning beschikt over een royale, uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval en een open leefkeuken: dé plek waar het gezin samenkomt. Via de dubbele openslaande deuren bereik je de prettige achtertuin met achterom. Op de verdiepingen bevinden zich vijf goed bemeten slaapkamers en een ruime bergzolder, ideaal voor extra opslag of uitbreidingsmogelijkheden.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de combinatie van sfeer en functionaliteit. Authentieke elementen uit de jaren '30 zorgen voor karakter, terwijl de indeling perfect aansluit bij de woonwensen van nu.

De Krim is een van de meest gewilde woonwijken van Haarlem, en dat is niet zonder reden. Het is een rustige, kindvriendelijke buurt met een fijne woonomgeving. Op korte afstand vind je de gezellige dorpskern van Bloemendaal met diverse winkels en restaurants.

De bereikbaarheid is uitstekend: binnen enkele minuten zit je op de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Alkmaar, Den Haag en Rotterdam.

Het NS-station Bloemendaal ligt op loopafstand, ideaal voor forenzen.

Daarnaast zijn er in de directe omgeving diverse basisscholen en middelbare scholen, evenals sportfaciliteiten zoals de IJsbaan Haarlem en tennis- en padelbanen. Ook het bruisende centrum van Haarlem, de duinen en het strand van Bloemendaal zijn eenvoudig per fiets bereikbaar.

INDELING

Parterre: entree (meterkast), hal, trapkast, wc met fonteintje, woonkamer met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en kookeiland, openslaande deuren naar de achtertuin met achterom.

1e Etage: overloop, 1e slaapkamer aan de achterzijde met inbouwkast en openslaande deuren naar het dakterras; badkamer met inloopdouche en wastafel, aparte wc met fonteintje; 2e slaapkamer aan de voorzijde met inbouwkast; 3e slaapkamer/kantoor aan de voorzijde.

2e Etage: ruime overloop met wasmachine aansluiting, 4e slaapkamer aan de voorzijde en 5e slaapkamer aan de achterzijde met grote dakkapel.

3e Etage: bergvloering (2 meter sta hoogte in het midden) met cv-ketel opstelling.

Omschrijving



DETAILS

- Bouwjaar ca. 1936
- Jaren '30 woning met authentieke details
- Energielabel B
- 10 Zonnepanelen (2022)
- Woonoppervlakte: 145 m²
- Inhoud 536m³
- Perceel: 113 m²
- Uitgebouwde woonkamer met open leefkeuken
- Achtertuin met achterom
- Vijf slaapkamers
- Ruime bergzolder
- Gelegen in geliefde en kindvriendelijke wijk De Krim
- Centrale ligging nabij NS-station, uitvalswegen, scholen en natuur
- Vrij parkeren
- Overdracht in overleg

** ENGLISH **

Charming and spacious 1930s family home with five bedrooms, prime location, and energy label B!

Located in the highly sought-after De Krim neighborhood, this characterful and extended 1930s property offers an ideal family home with no fewer than five bedrooms, full of authentic details and perfectly positioned in a pleasant, central location. Enjoy peaceful living with all amenities within easy reach.

The property features a generously sized, extended living room with abundant natural light and an open-plan kitchen – the true heart of the home where the family gathers. French doors lead to the pleasant rear garden with rear access. The upper floors offer five well-proportioned bedrooms and a spacious attic, ideal for storage or potential further development.

What makes this home truly special is the perfect balance between character and functionality. Authentic 1930s features provide charm, while the layout fully meets modern living requirements.

De Krim is one of Haarlem's most desirable residential areas – and for good reason. It is a calm family-friendly neighborhood with an excellent living environment. The charming village center of Bloemendaal, with a variety of shops and restaurants, is just a short distance away.

Accessibility is excellent: within minutes you can reach major roads towards Amsterdam, Schiphol, Alkmaar, The Hague, and Rotterdam. Bloemendaal railway station is within walking distance, making it ideal for commuters.

Omschrijving

In addition, the immediate area offers several primary and secondary schools, as well as sports facilities such as the "Haarlem IJsbahn" and tennis and padel courts. The vibrant city center of Haarlem, the dunes, and Bloemendaal beach are all easily accessible by bicycle.

LAYOUT

Ground floor:

Entrance (meter cupboard), hallway, under-stairs storage, toilet with washbasin, living room with open-plan kitchen equipped with various built-in appliances and a kitchen island, French doors to the rear garden with rear access.

First floor:

Landing, bedroom at the back with built-in wardrobe and French doors to the roof terrace, bathroom with walk-in shower and washbasin, separate toilet with washbasin, second front-facing bedroom with built-in wardrobe, third front-facing bedroom / home office.

Second floor:

Spacious landing with washing machine connection, fourth bedroom at the front, fifth bedroom at the rear with a big dormer window.

Third floor:

Storage loft (approx. 2 meters head height in the center) with boiler.

DETAILS

- Built circa 1936
- Characteristic 1930s home with authentic features
- Energy label B
- 10 solar panels (2022)
- Living area: approx. 145 m²
- Volume: 536 m³
- Plot size: 113 m²
- Extended living room with open-plan kitchen
- Rear garden with rear access
- Five bedrooms
- Spacious attic/storage loft
- Located in the popular and family-friendly De Krim area
- Centrally located near railway station, main roads, schools, and nature
- Free parking
- Transfer date, to be discussed





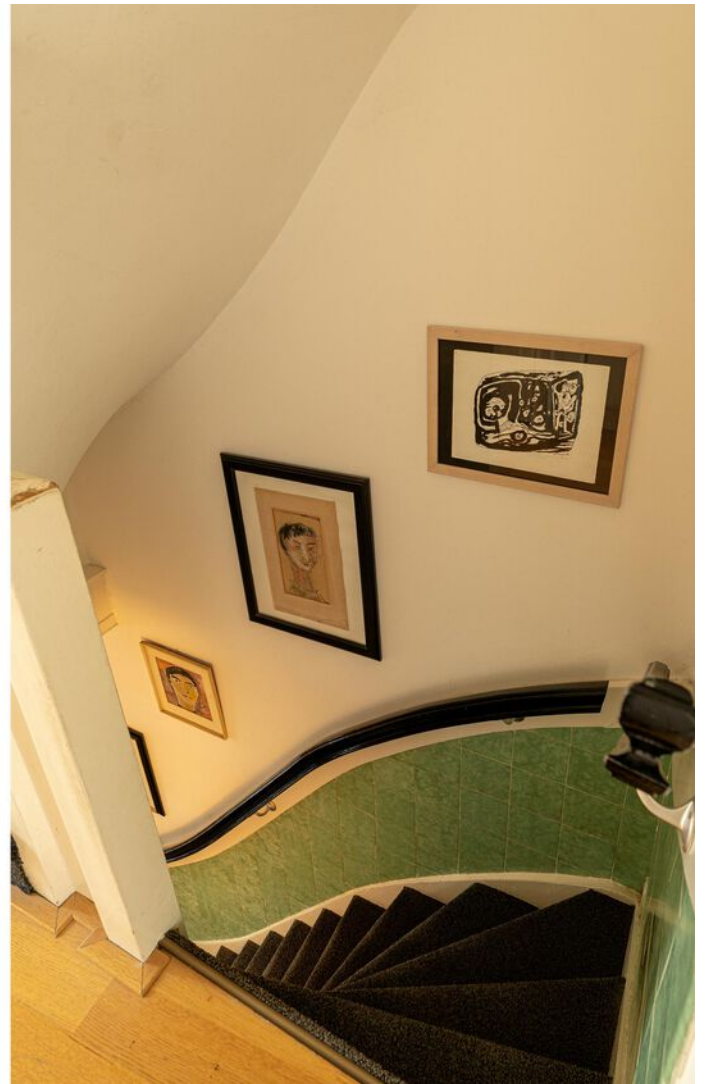








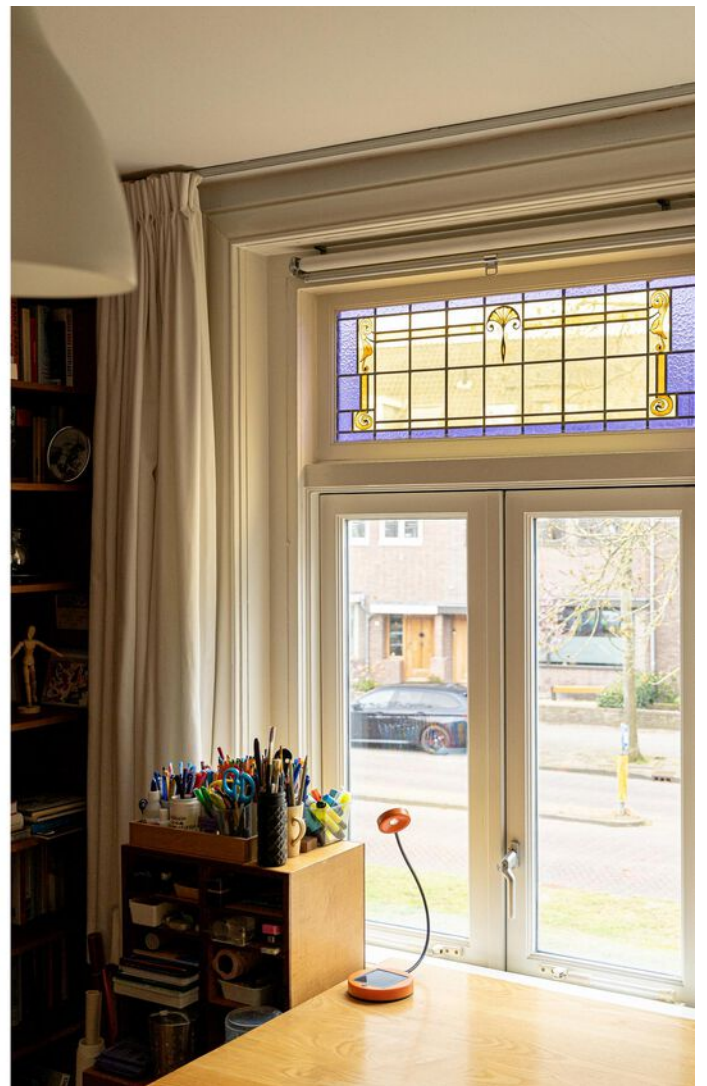




















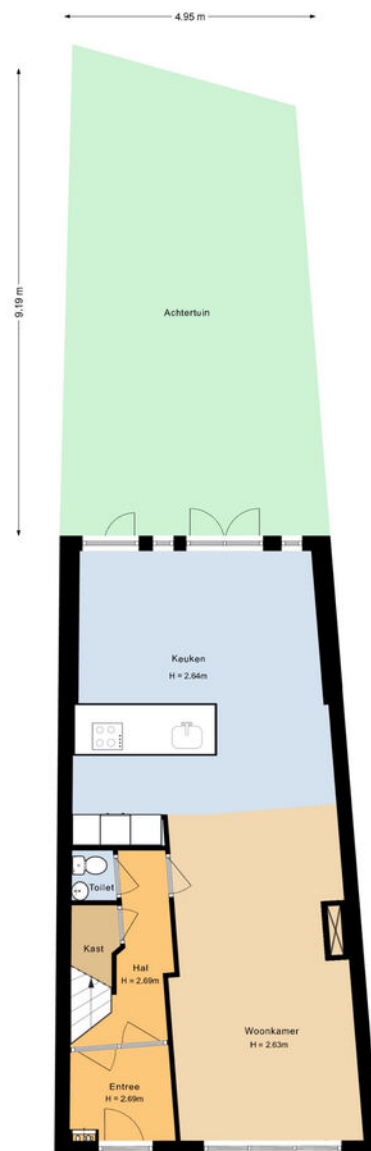




Plattegrond

Van Riebeecklaan 11

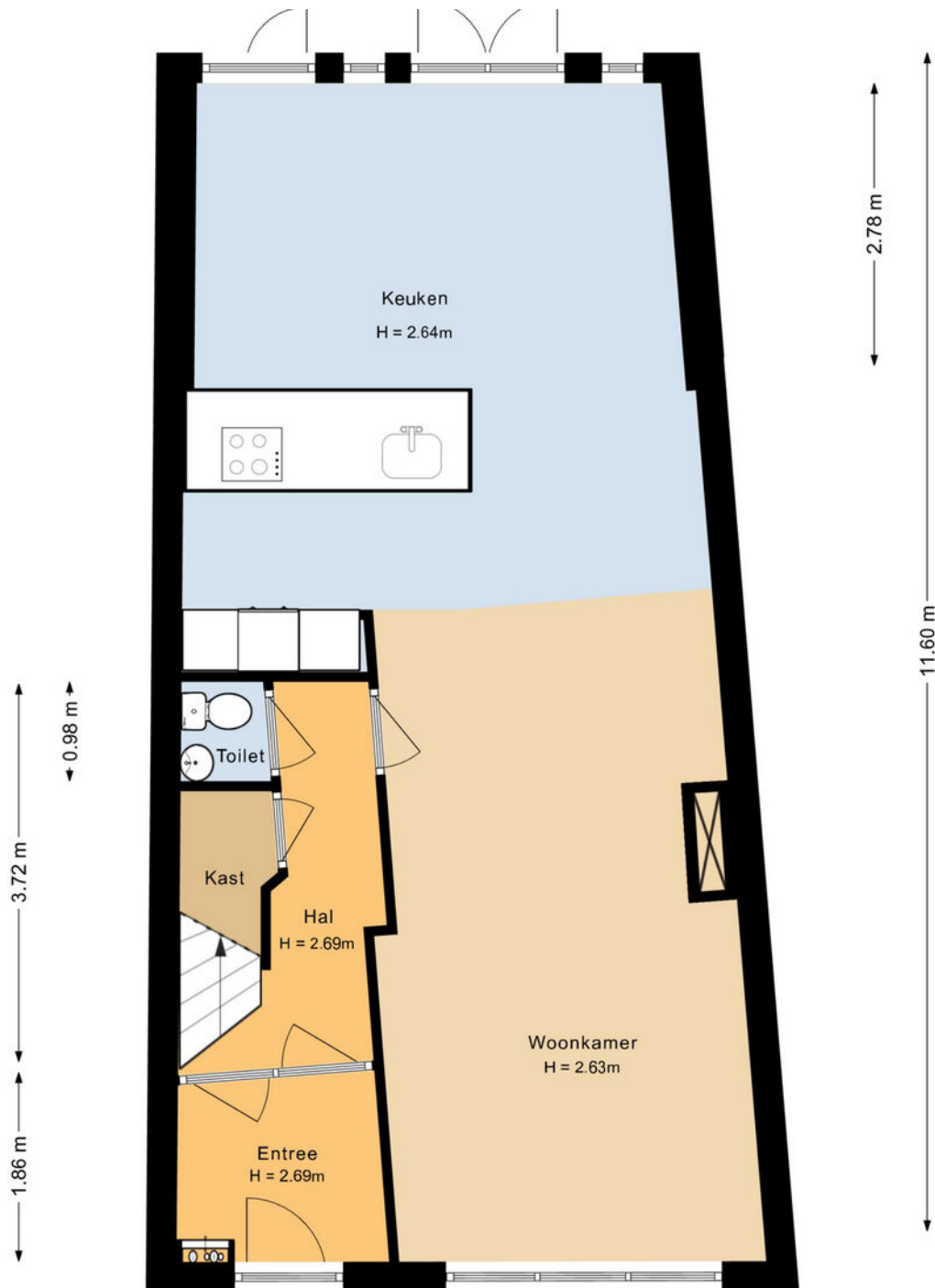
2024 AE Haarlem



Plattegrond

Van Riebeecklaan 11

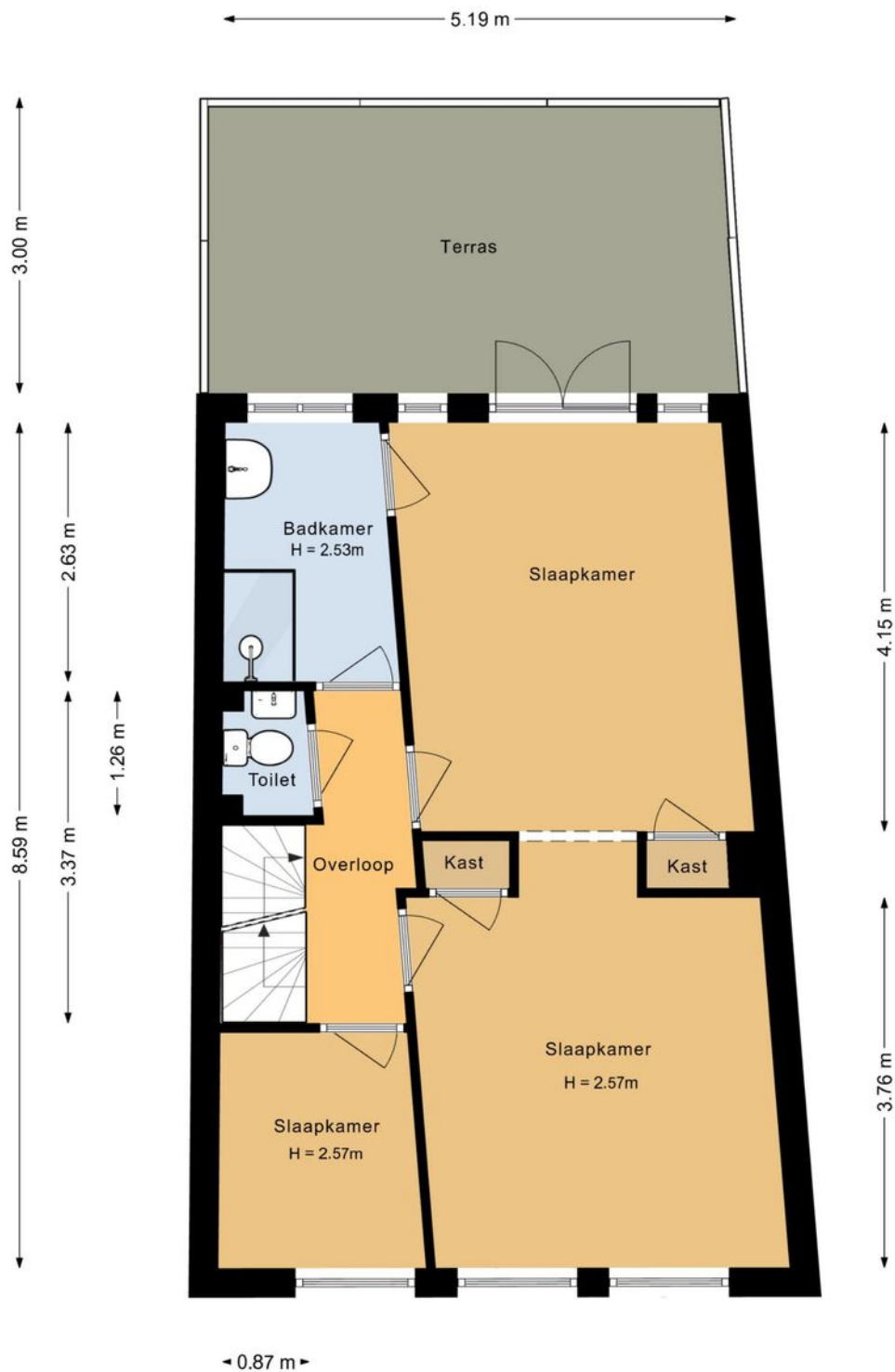
2024 AE Haarlem



Plattegrond

Van Riebeecklaan 11

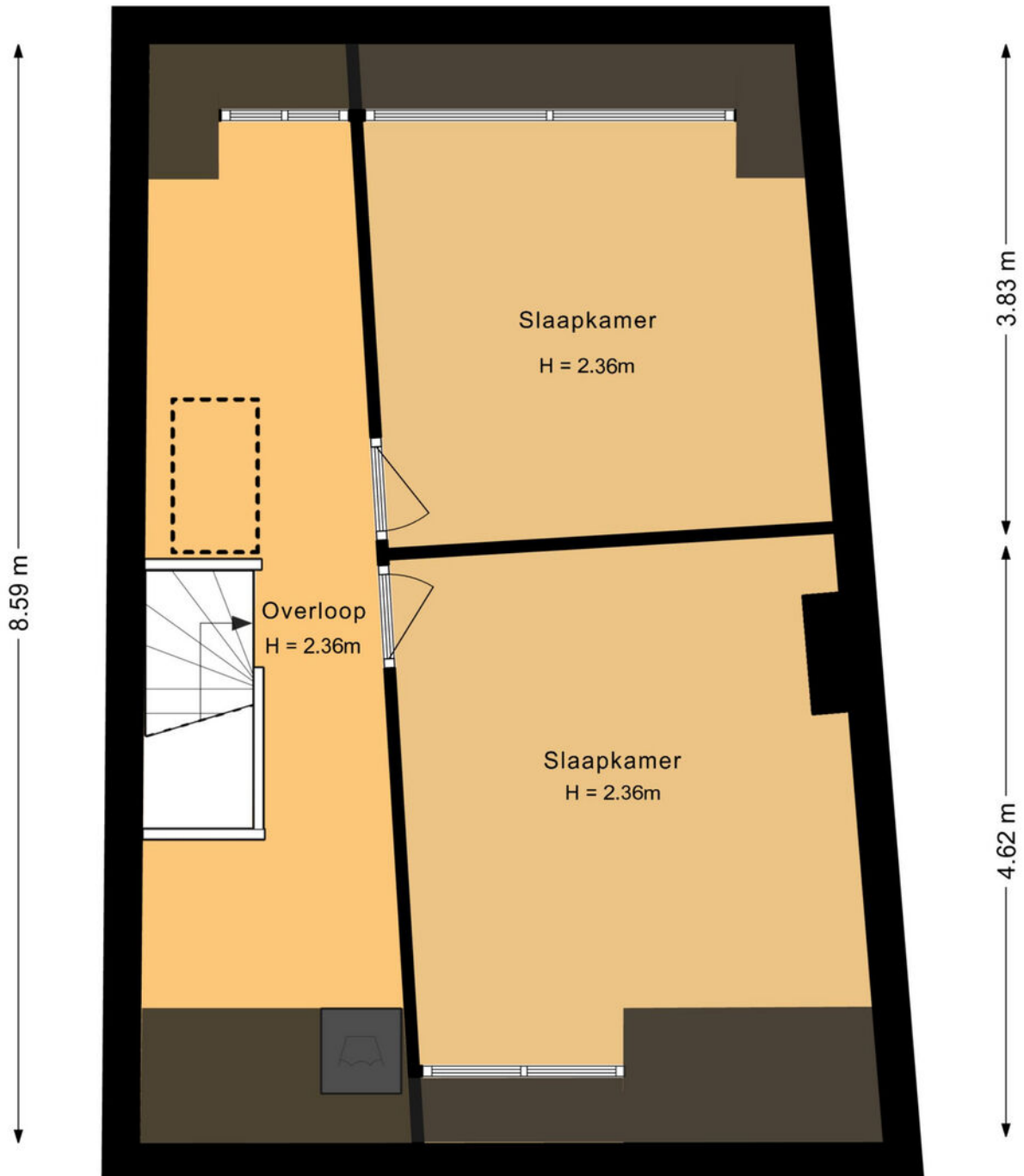
2024 AE Haarlem



Plattegrond

Van Riebeecklaan 11

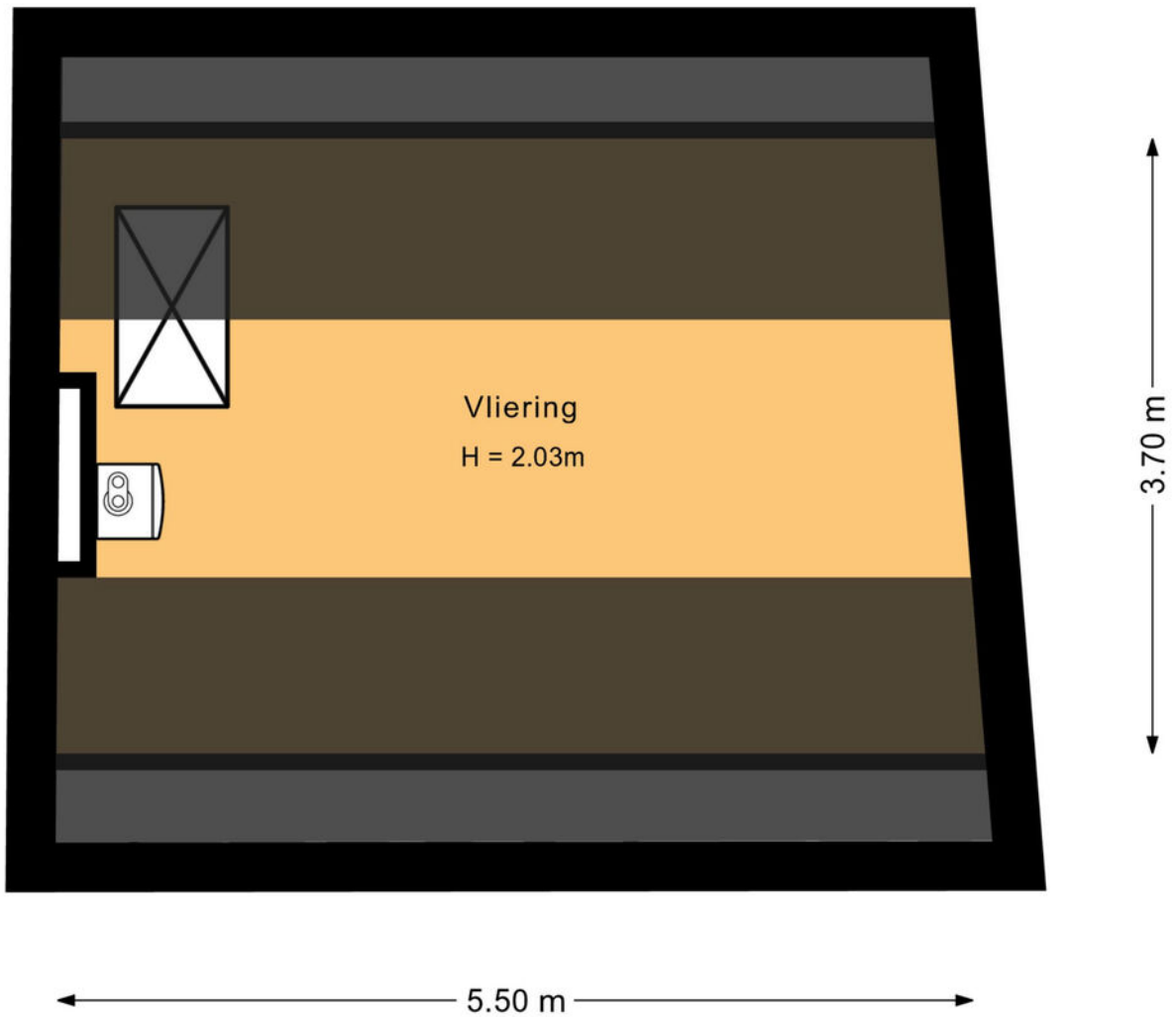
2024 AE Haarlem



Plattegrond

Van Riebeecklaan 11

2024 AE Haarlem



ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object:	Woning
Adres:	Van Riebeecklaan 11
Postcode:	2024 AE
Plaats:	Haarlem
Datum meetrapport:	03-02-2026
Type meetcertificaat:	Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status:	Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	144.83	m ²
Overige in pandige ruimte	8.34	m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	16.43	m ²
Externe bergruimte	0.00	m ²
Bruto inhoud woning	536.15	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.

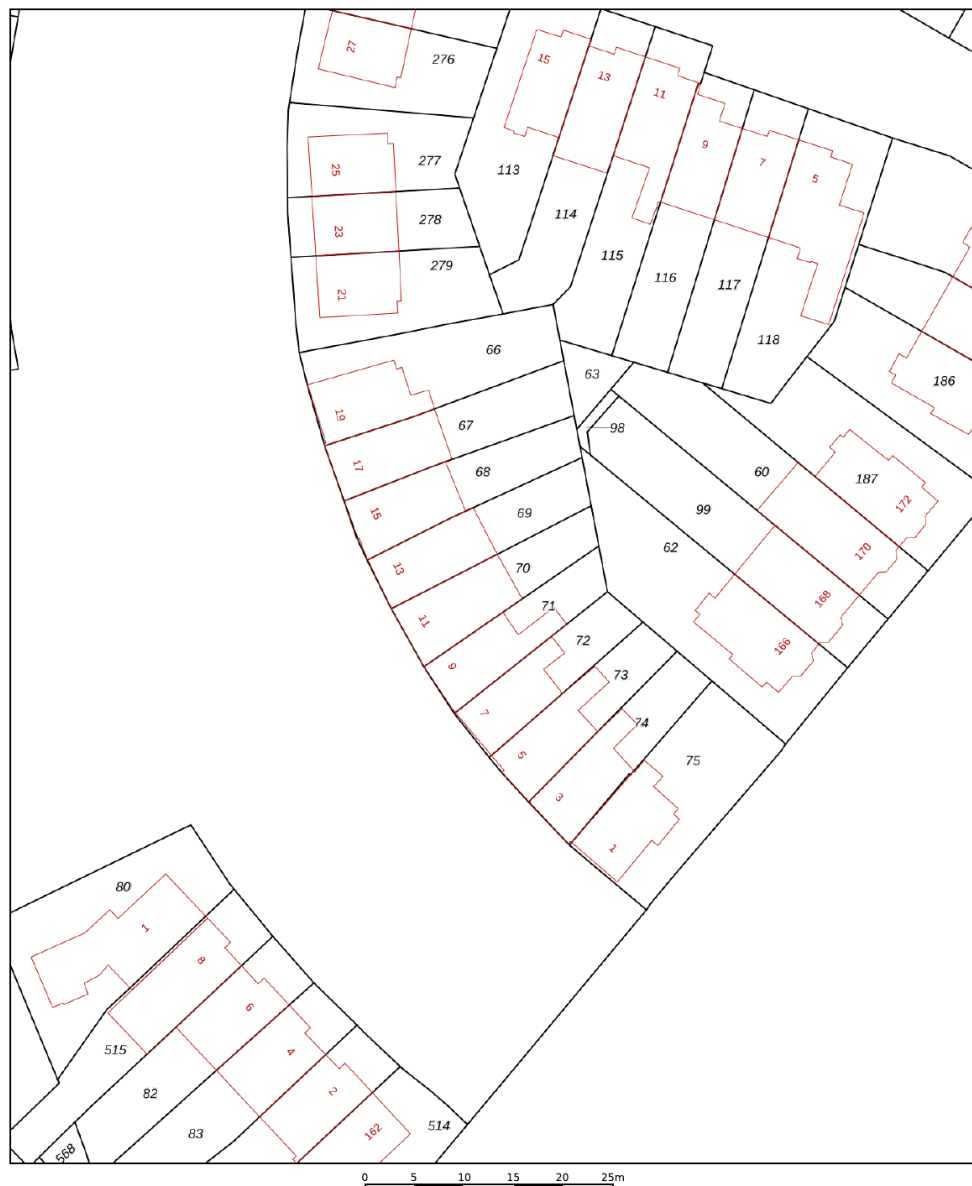
Kadastrale kaart


Van Riebeecklaan 11

2024 AE Haarlem

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Riebeecklaan 11



12345 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Schoten	
— Voorlopige kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
— Administratieve kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 70	
— Bebauwing	Bebauwing		

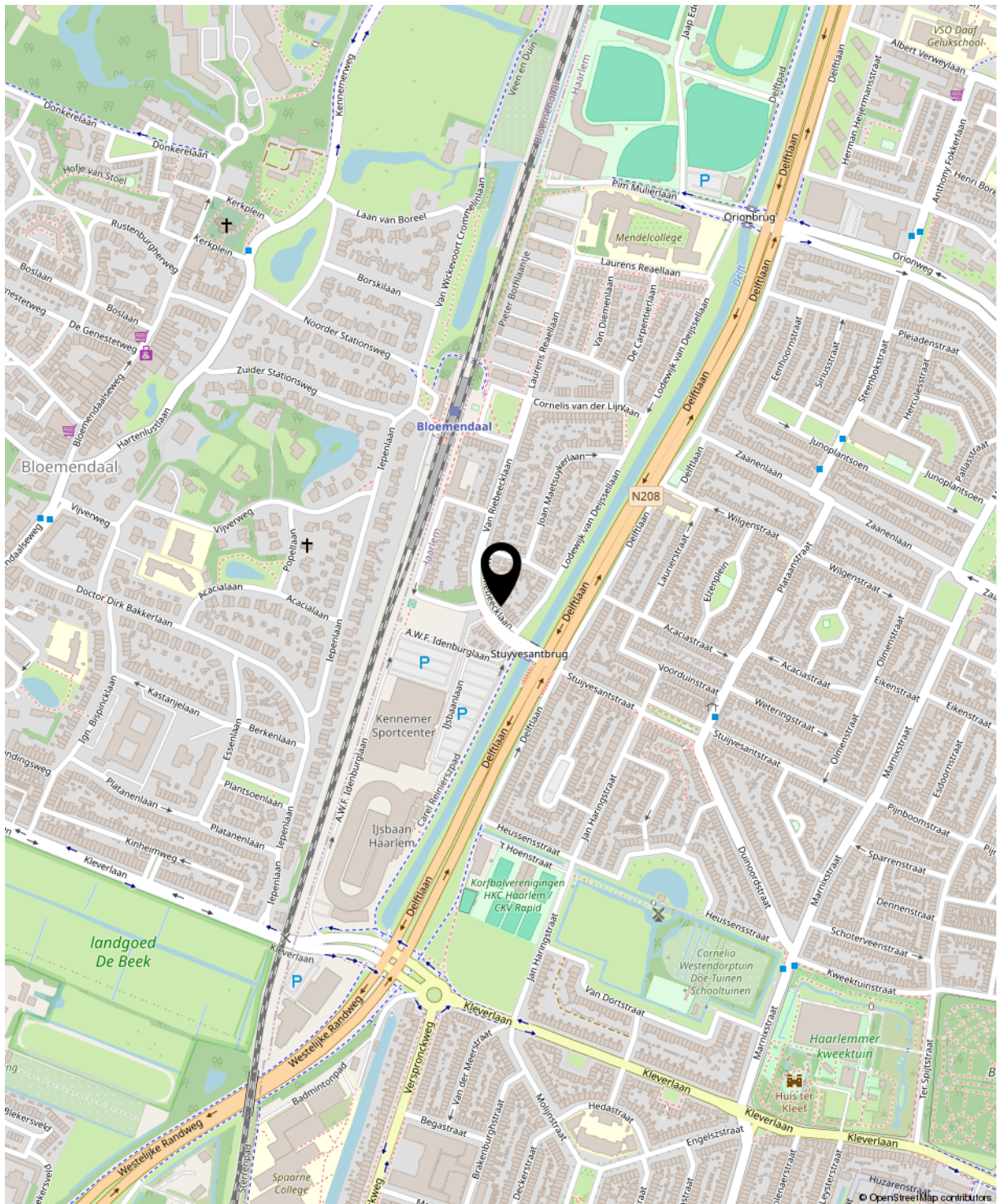
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Van Riebeecklaan 11

2024 AE Haarlem



Energie label

Van Riebeecklaan 11

2024 AE Haarlem

Energie label woningen

Registratienummer
854028857

Datum registratie
10-02-2026

Geldig tot
30-01-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



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	2500 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de winter maanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer maanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



7,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Van Riebeecklaan 11
2024AE Haarlem
BAG-ID: 0392010000067610

Detailaanduiding

Bouwjaar 1936
Compactheid 1,34
Vloeroppervlakte 153m²

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

Lijst van zaken

Van Riebeecklaan 11

2024 AE 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

Van Riebeecklaan 11

2024 AE 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

Van Riebeecklaan 11

2024 AE 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			
Voorzetramen bij glas in lood	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

Lijst van zaken

Van Riebeecklaan 11

2024 AE Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(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 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 Van Riebeecklaan 13, afgegeven door de gemeente Haarlem d.d. 7 juni 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.

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