



VAN ZEGGELENPLEIN 11  
2032 KA  
HAARLEM

Vraagprijs  
€ 525.000 k.k.

# Kenmerken

Object	benedenwoning
Bouwjaar	1935
Woonoppervlakte	86 m <sup>2</sup>
Slaapkamers	2
Inhoud	329 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	13 m <sup>2</sup>
Verwarming	c.v.-ketel, open haard
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C

# Omschrijving

Karakteristieke én praktische ingedeelde benedenwoning van circa 86 m<sup>2</sup> met een zonnige tuin van circa 71 m<sup>2</sup>. Deze sfeervolle woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud en is voorzien van o.a. 2 slaapkamers, een open haard (hout) en een energielabel C.

## INDELING

Eigen opgang vanaf de straat. Vestibule, centrale en ruime hal. De eetkamer, woonkamer en semi open keuken zijn tuingericht en gelegen aan de achterzijde van de woning. Vanuit de eetkamer, woonkamer en de keuken is de tuin te bereiken. De verzorgde tuin van circa 71 m<sup>2</sup> is gesitueerd op het zuidwesten en beschikt over een achterom. De houten schuur meet circa 13 m<sup>2</sup> en is voorzien van verlichting en elektra.

De keuken is voorzien van 5-pits gasfornuis, een vaatwasser, een afzuigkap, een vriezer (4 laden), een koelkast en de CV-opstelling. De combi oven -/magnetron is weggewerkt in een vaste kast bereikbaar vanuit de hal. Middels schuifdeuren met glas-in-lood details is de eetkamer van de woonkamer gescheiden. De woonkamer beschikt over 2 grote inbouwkasten en een open haard (hout gestookt). Dubbele deuren geven toegang tot de tuin.

De beide slaapkamers en de badkamer bevinden zich aan de voorzijde van de woning. De grote slaapkamer is tevens voorzien van een vaste inbouwkast. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een was -/droogopstelling, een inloopdouche en div. ingebouwde plafondspots. Vanuit de hal is de separate toiletruimte te bereiken.

## DE LIGGING

Het Van Zeggelenplein ligt in een levendige en opkomende wijk in Haarlem-Oost. De omgeving kenmerkt zich door een mix van karakteristieke bebouwing en recente vernieuwing, met diverse buurtwinkels, horeca en sportvoorzieningen in de directe nabijheid. Het centrum van Haarlem en het NS-station zijn op korte fietsafstand gelegen, wat de locatie aantrekkelijk maakt voor zowel starters als gezinnen.

Daarnaast wordt de nabijgelegen Prins Bernhardlaan momenteel heringericht tot een groenere en overzichtelijkere stadslaan. De focus ligt op het verbeteren van de verkeersveiligheid, meer ruimte voor fietsers en voetgangers en een prettiger straatbeeld met extra groen. Met de geplande herontwikkeling van het winkelcentrum aan de Prins Bernhardlaan wordt het voorzieningenniveau in de buurt de komende jaren verder versterkt – een positieve ontwikkeling voor zowel het wooncomfort als de waardeontwikkeling van de omgeving.

De ligging aan de oostzijde van Haarlem maakt de aansluiting met uitvalswegen Rotterpolderplein (A9 & A5) uitstekend; de openbaar vervoersverbindingen (bus, treinstation centraal en Spaarnwoude) zijn goed voorhanden en dichtbij. Een perfecte locatie voor mensen die rustig willen wonen op korte fietsafstand van het centrum, en voor hen die snel de stad in en uit willen! In de buurt is er vrij parkeren.

## DE VERENIGING VAN EIGENAREN

De VvE Van Zeggelenplein 7 t/m 11 bestaat uit 5 appartementsrechten, zijnde 2 benedenwoningen en 3 bovenwoningen. De maandelijkse servicekosten bedragen € 175 en er is sprake van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP 2026 - 2056).

# Omschrijving

## NOTE VAN VERKOPER

Al jaren wonen we hier met ontzettend veel plezier. In de winter gaat de open haard aan en in de zomer staan de deuren naar de tuin open. In de ochtend geniet je met een kop koffie van de vroege zonnestrallen en in hoog zomer is altijd plek in de zon én schaduw. Als je wilt, loop je zo de stad in, maar ook ben je in no-time in Amsterdam. Kortom, écht een fijne plek om te wonen.

## BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke en sfeervolle benedenwoning van circa 86 m<sup>2</sup> (meetrapport beschikbaar);
- Verzorgde tuin van circa 71 m<sup>2</sup> gesitueerd op het zuidwesten mét achterom en houten schuur;
- Woning verkeert in een uitstekende staat van onderhoud;
- Typisch jaren 30, sfeervol en authentiek;
- Praktisch ingedeeld met o.a. een eet- en zitgedeelte en 2 slaapkamers;
- Voorzien van o.a. fraaie houten vloeren en een werkende open haard (hout gestookt);
- Véél (inpandige) bergruimte(n) aanwezig;
- Energielabel C;
- Actieve VvE, servicekosten bedragen € 175 per maand;
- Meerjarenonderhoudsplan beschikbaar (MJOP);
- Centrale ligging nabij het centrum en div. openbaar vervoerverbindingen;
- Ouderdomsclausule en NEN-clausule zijn van toepassing;
- Oplevering in overleg.

# Description

Characteristic and well-laid-out ground floor apartment of approx. 86 m<sup>2</sup> with a sunny garden of approx. 71 m<sup>2</sup>. This charming property is in an excellent state of maintenance and features, among other things, 2 bedrooms, a wood-burning fireplace, and energy label C.

## LAYOUT

Private entrance from the street. Vestibule, central and spacious hallway. The dining room, living room, and semi-open kitchen are garden-facing and located at the rear of the property. The garden can be accessed from the dining room, living room, and kitchen.

The well-maintained garden of approx. 71 m<sup>2</sup> is southwest-facing and benefits from rear access. The wooden shed measures approx. 13 m<sup>2</sup> and is equipped with lighting and electricity.

The kitchen is fitted with a 5-burner gas stove, dishwasher, extractor hood, freezer (4 drawers), refrigerator, and the central heating system. The combination oven/microwave is neatly integrated into a built-in cupboard accessible from the hallway.

The dining room is separated from the living room by sliding doors with stained glass details. The living room features two large built-in cupboards and a wood-burning fireplace. Double doors provide access to the garden.

Both bedrooms and the bathroom are located at the front of the property. The main bedroom also includes a built-in wardrobe. The bathroom is equipped with a washbasin unit, laundry setup (washer/dryer), walk-in shower, and various recessed ceiling spotlights. A separate toilet is accessible from the hallway.

## LOCATION

Van Zeggelenplein is situated in a lively and up-and-coming neighbourhood in Haarlem East. The area is characterised by a mix of charming period buildings and recent developments, with a variety of local shops, restaurants, and sports facilities in close proximity. Haarlem city centre and the central train station are within easy cycling distance, making this location attractive for both first-time buyers and families.

In addition, the nearby Prins Bernhardlaan is currently being redeveloped into a greener and more structured urban avenue. The focus is on improving traffic safety, creating more space for cyclists and pedestrians, and enhancing the streetscape with additional greenery.

Furthermore, the planned redevelopment of the shopping centre on Prins Bernhardlaan will further strengthen the level of amenities in the neighbourhood in the coming years – a positive development for both living comfort and the long-term value of the area.

Its location on the eastern side of Haarlem ensures excellent access to major roads (Rotterpolderplein, A9 & A5). Public transport connections (bus, Haarlem Central Station, and Spaarnwoude) are well available and nearby. A perfect location for those seeking a quiet residential setting within cycling distance of the city centre, while also offering quick access in and out of the city. Parking in the area is free.

## HOMEOWNERS' ASSOCIATION

The homeowners' association (VvE) Van Zeggelenplein 7–11 consists of 5 apartment rights: 2 ground-floor apartments and 3 upper-floor apartments. Monthly service charges amount to € 175, and a long-term maintenance plan (MJOP 2026–2056) is in place.

# Description

## SELLER'S NOTE

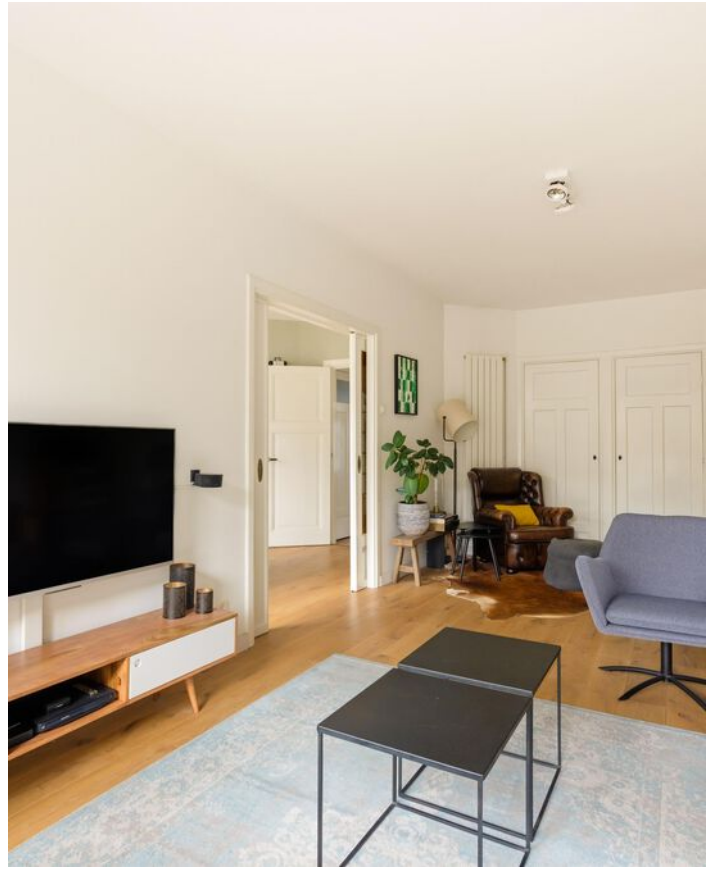
"We have lived here with great pleasure for many years. In winter, we light the fireplace, and in summer, the doors to the garden are wide open. In the morning, you can enjoy the early sunshine with a cup of coffee, and in high summer there is always a perfect balance of sun and shade. If you wish, you can walk straight into the city, and Amsterdam is also within easy reach. In short, a truly wonderful place to live."

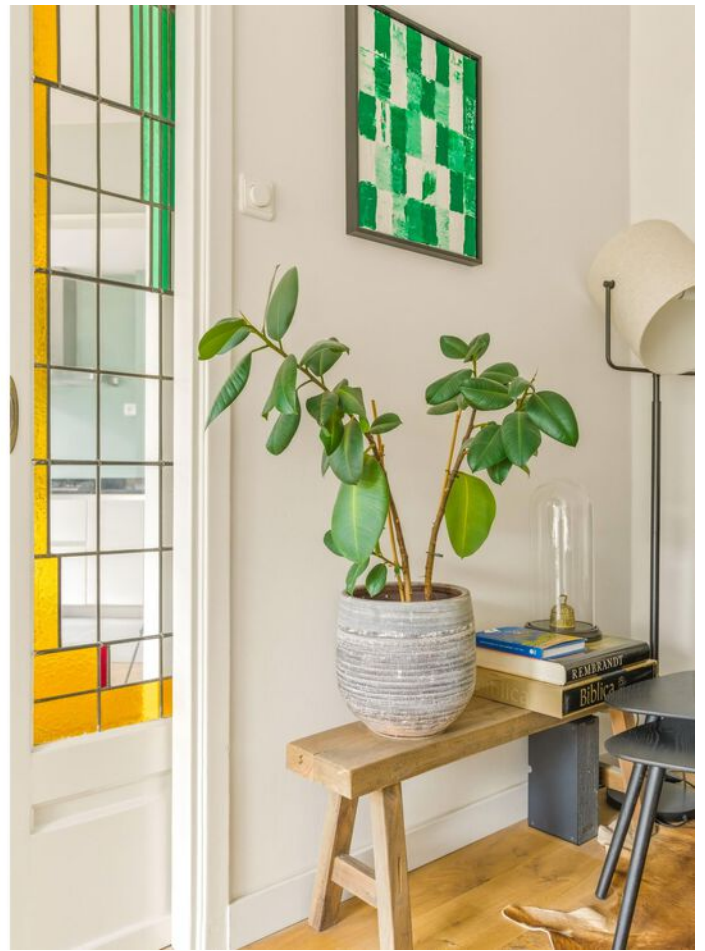
## PARTICULARS

- Characteristic and charming ground floor apartment of approx. 86 m<sup>2</sup> (measurement report available);
- Well-maintained garden of approx. 71 m<sup>2</sup>, southwest-facing, with rear access and wooden shed;
- Property in excellent condition;
- Typical 1930s style with authentic features;
- Practical layout including separate living and dining areas and 2 bedrooms;
- Features include beautiful wooden flooring and a working wood-burning fireplace;
- Ample (internal) storage space;
- Energy label C;
- Active homeowners' association, service charges € 175 per month;
- Long-term maintenance plan available (MJOP);
- Centrally located near the city centre and various public transport connections;
- Age clause and NEN clause applicable;
- Delivery in consultation.



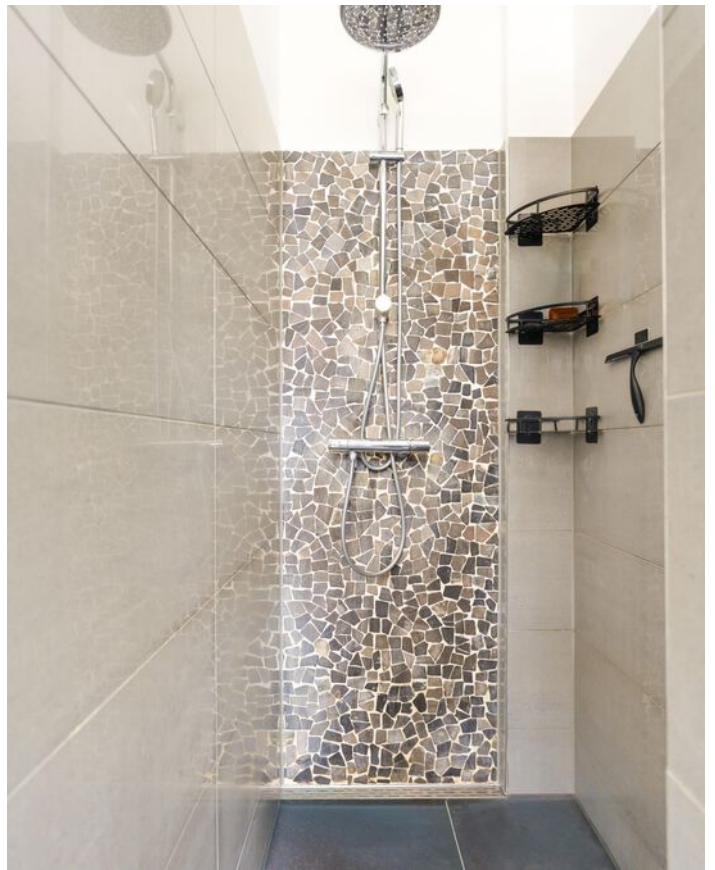
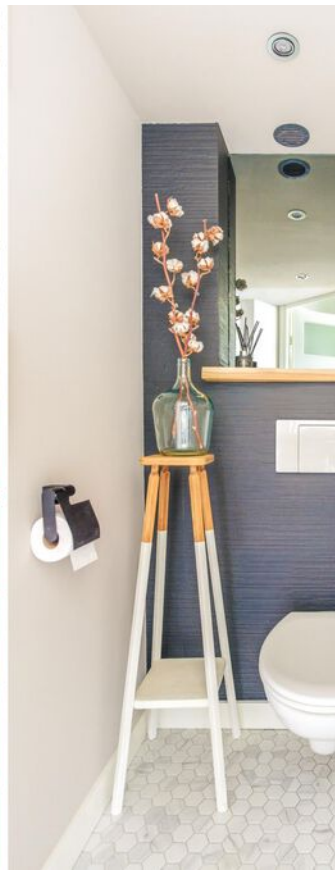


















# Plattegrond



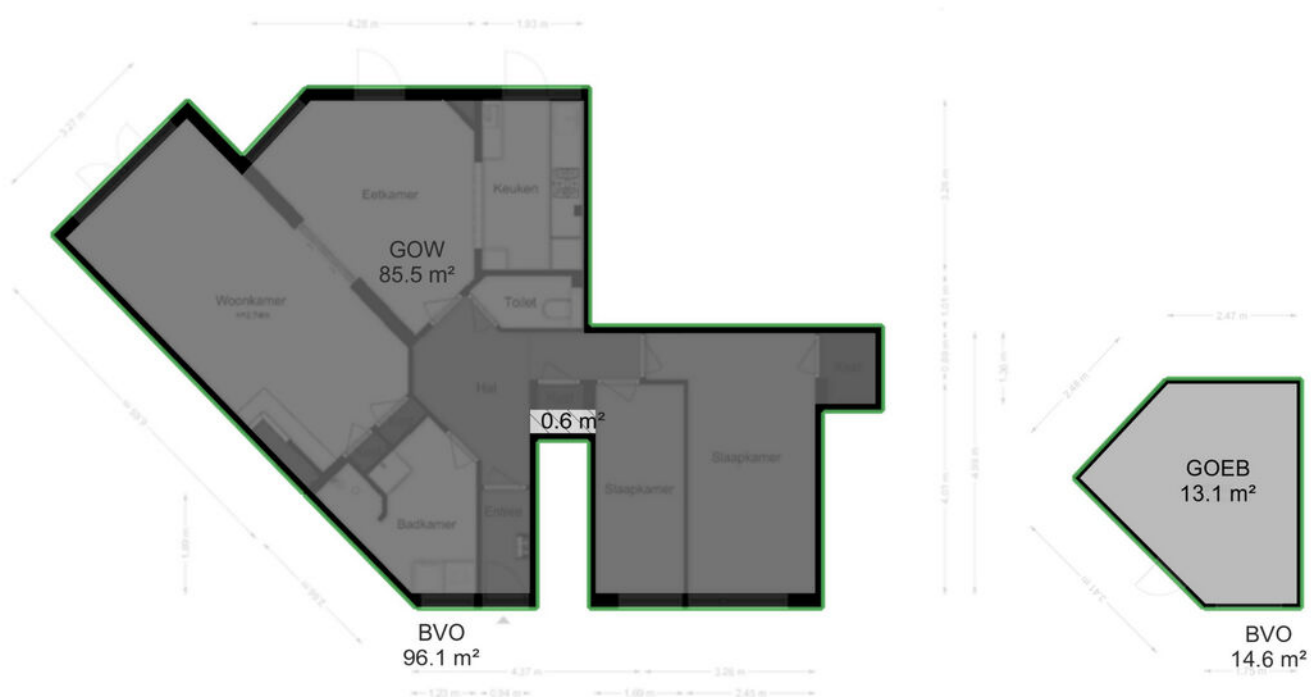
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WeGoGroen - [www.wegogroen.nl](http://www.wegogroen.nl)

# Plattegrond

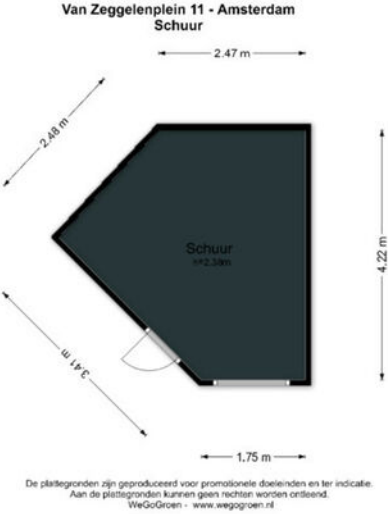


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
WegGroen - [www.weggroen.nl](http://www.weggroen.nl)

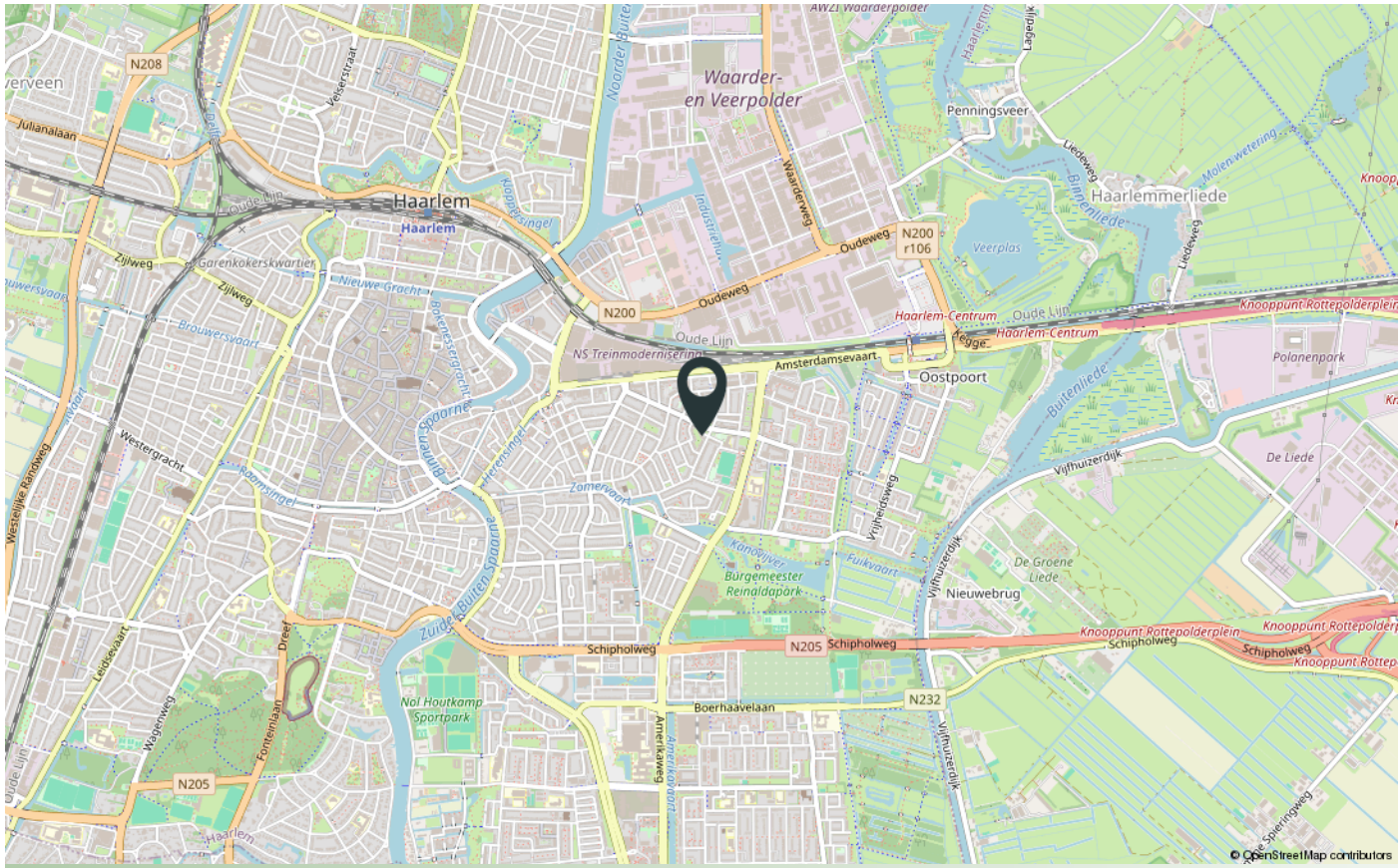
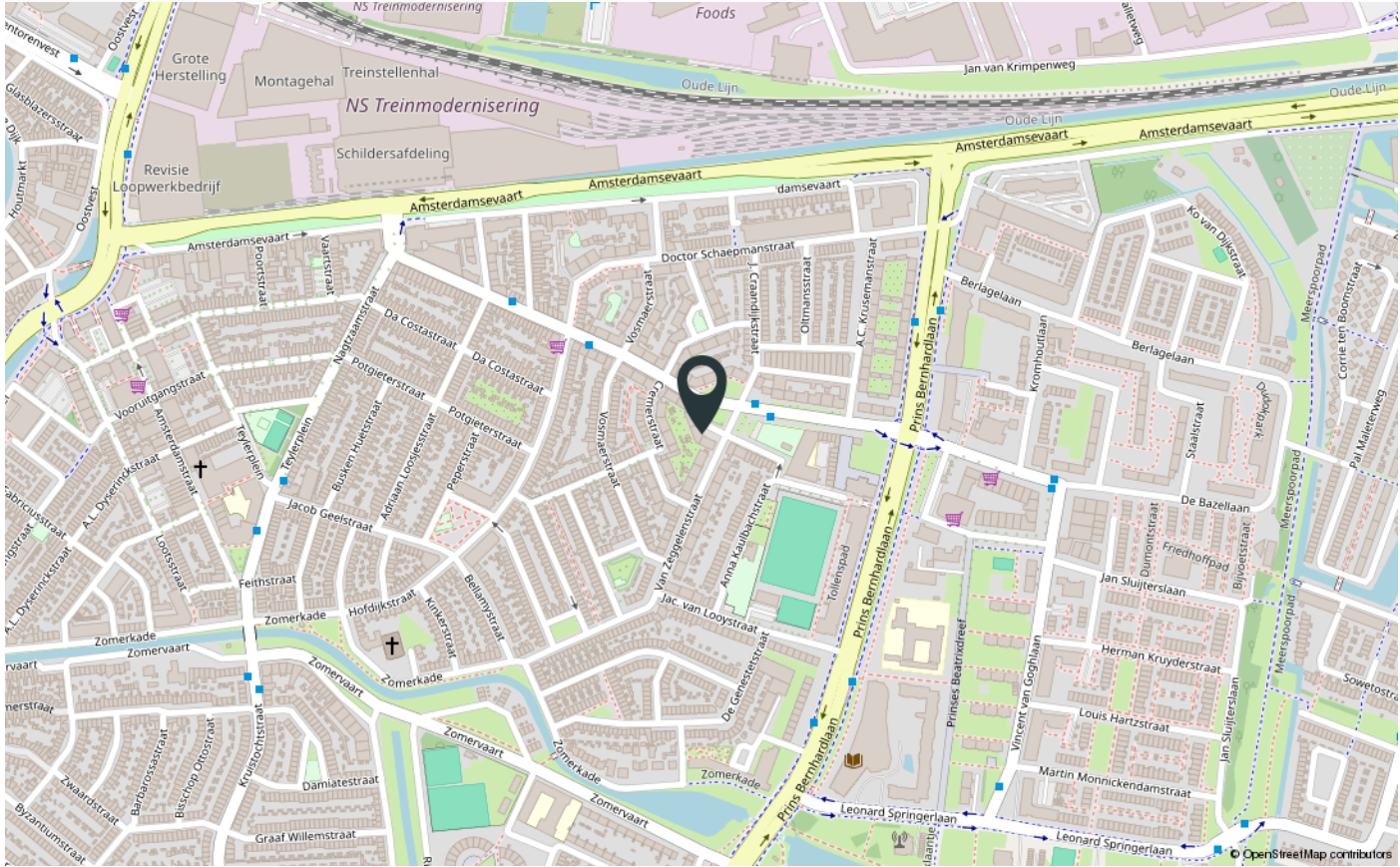
# Plattegrond



# Plattegrond



# Locatie



# Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

# Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



## INTERESSE IN DE WONING? INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.  
Please feel free to contact our office.*



[www.brinkborgh.nl](http://www.brinkborgh.nl)

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam  
020 - 670 99 92  
[info@brinkborgh.nl](mailto:info@brinkborgh.nl)