



## **Adriaan Loosjesstraat 23, 2032 MA Haarlem**



## Omschrijving

Ruime eengezinswoning met zonnige tuin op het oosten, vier slaapkamers en energielabel A+

In een rustige woonstraat ligt deze ruime eengezinswoning met zonnige achtertuin op het oosten, een vrijstaande stenen berging en een handige achterom. De woning staat op eigen grond en in de straat is vrij parkeren mogelijk. De woning beschikt over een lichte woonkamer, vier slaapkamers en een royale zolderverdieping. Dankzij onder andere 10 zonnepanelen, een warmteterugwininstallatie en energielabel A+ is dit een energiezuinige woning met veel potentie. De woning dient van binnen te worden opgefrist, waardoor een nieuwe eigenaar het geheel naar eigen smaak kan moderniseren en afwerken.

### Begane grond

Via de entree kom je in de hal met garderobe, meterkast en een toilet met fontein. Vanuit de hal bereik je de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken in hoekopstelling, voorzien van een gasfornuis en afzuigkap. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een praktische vaste kast.

Vanuit de woonkamer ga je via de schuifpui naar de achtertuin, wat zorgt voor veel lichtinval en een fijne verbinding tussen binnen en buiten.

De achtertuin ligt gunstig op het oosten, waardoor je hier in de ochtend en vroege middag heerlijk van de zon kunt genieten. In de tuin bevindt zich een overkapping, een vrijstaande stenen schuur en er is een achterom.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer. In het midden van de verdieping bevindt zich de badkamer, voorzien van een wastafel, toilet en inloopdouche. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers van goed formaat.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een ruime open zolder met knieschotten en twee Velux-dakramen. Hier bevinden zich tevens de aansluiting voor de wasmachine, de omvormer voor de 10 zonnepanelen, de warmteterugwininstallatie en de Nefit CV-ketel uit 2018. Deze verdieping biedt veel bergruimte en mogelijkheden voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.



Kort samengevat:

- Eengezinswoning met tuin op het zuid-oosten
- Overkapping in de achtertuin
- Vrijstaande stenen schuur en achterom
- Lichte woonkamer met schuifpui naar de tuin
- Vier slaapkamers en ruime zolder
- 10 zonnepanelen aanwezig
- Warmteterugwininstallatie
- Nefit CV-ketel uit 2018
- Energielabel A+
- Vrij parkeren in de straat
- Gelegen op eigen grond
- Notaris verkoper
- Woning dient van binnen te worden opgefrist



Spacious family home with sunny east-facing garden, four bedrooms and energy label A+

Located in a quiet residential street, this spacious family home features a sunny east-facing garden, a detached stone storage shed and a convenient rear access. The property is situated on freehold land and offers free parking in the street. With features such as 10 solar panels, a heat recovery system and energy label A+, this is an energy-efficient home with plenty of potential. The interior requires updating, offering a great opportunity to modernize and finish the home to your own taste.

#### Ground floor

Entrance into the hallway with wardrobe space, meter cupboard and a toilet with washbasin. From the hallway you enter the living room. At the front of the house is the kitchen in a corner layout, equipped with a gas stove and extractor hood. The living room features laminate flooring, a practical storage cupboard and, thanks to the sliding doors to the garden, enjoys plenty of natural light and a pleasant indoor-outdoor connection.

The backyard is ideally positioned facing east, allowing you to enjoy the morning and early afternoon sun. The garden also features a canopy, a detached stone shed and rear access.

#### First floor

The landing provides access to all rooms. At the front is a spacious bedroom. In the middle of the floor is the bathroom, equipped with a washbasin, toilet and walk-in shower. At the rear are two well-sized bedrooms.

#### Second floor

The second floor consists of a spacious open attic with knee walls and two Velux roof windows. Here you will also find the washing machine connection, the inverter for the 10 solar panels, the heat recovery system and the Nefit central heating boiler (2018). This floor offers ample storage space and possibilities for an additional bedroom, home office or hobby room.

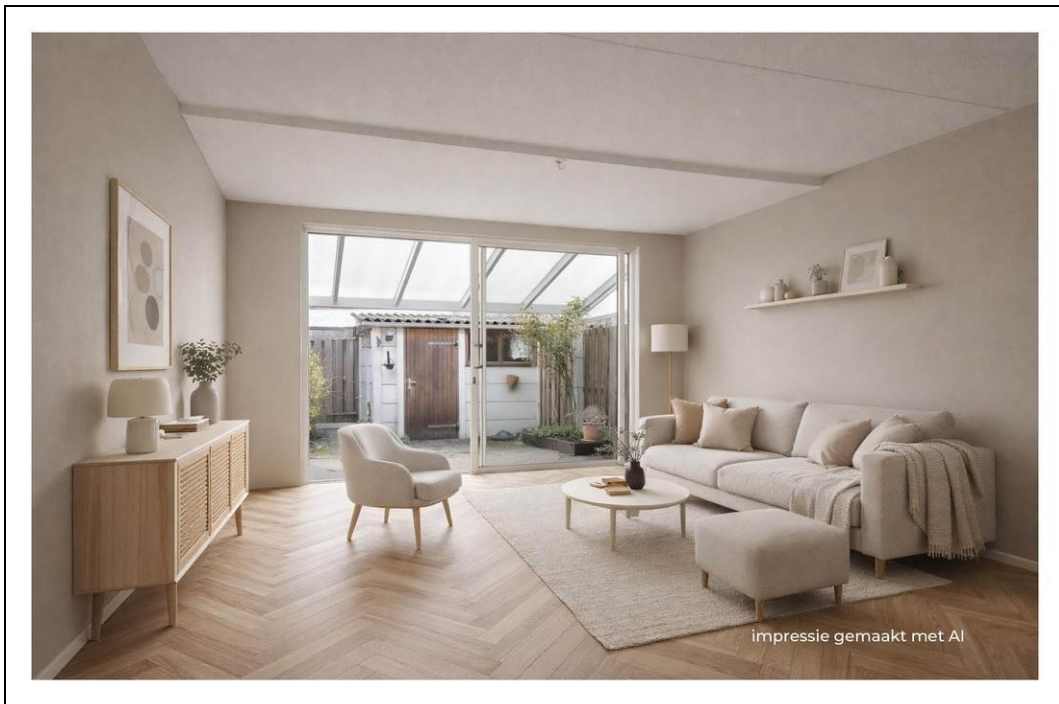


Summary:

- Spacious family home in a quiet residential street
- Sunny east-facing backyard
- Canopy, detached stone shed and rear access
- Bright living room with sliding doors to the garden
- Four bedrooms and a spacious attic floor
- 10 solar panels and heat recovery system
- Nefit central heating boiler (2018)
- Energy label A+
- Free parking in the street
- Located on freehold land
- Sellers notary
- Interior requires updating



Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem





Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem



Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem



Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem



Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem



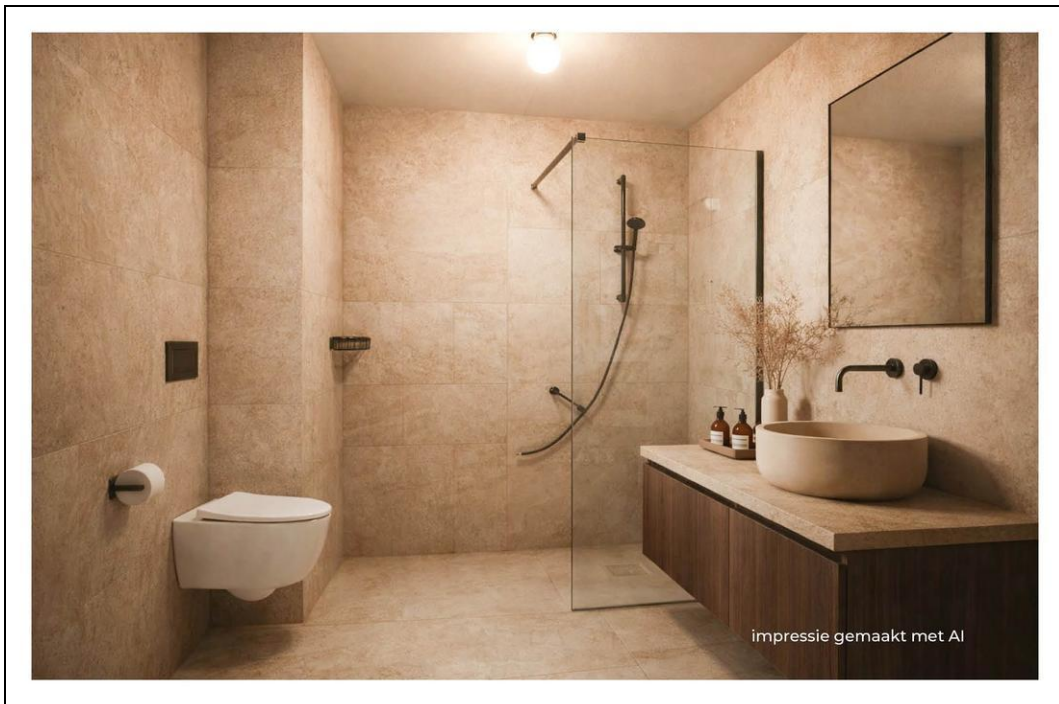
Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem



Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem



Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem



Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem



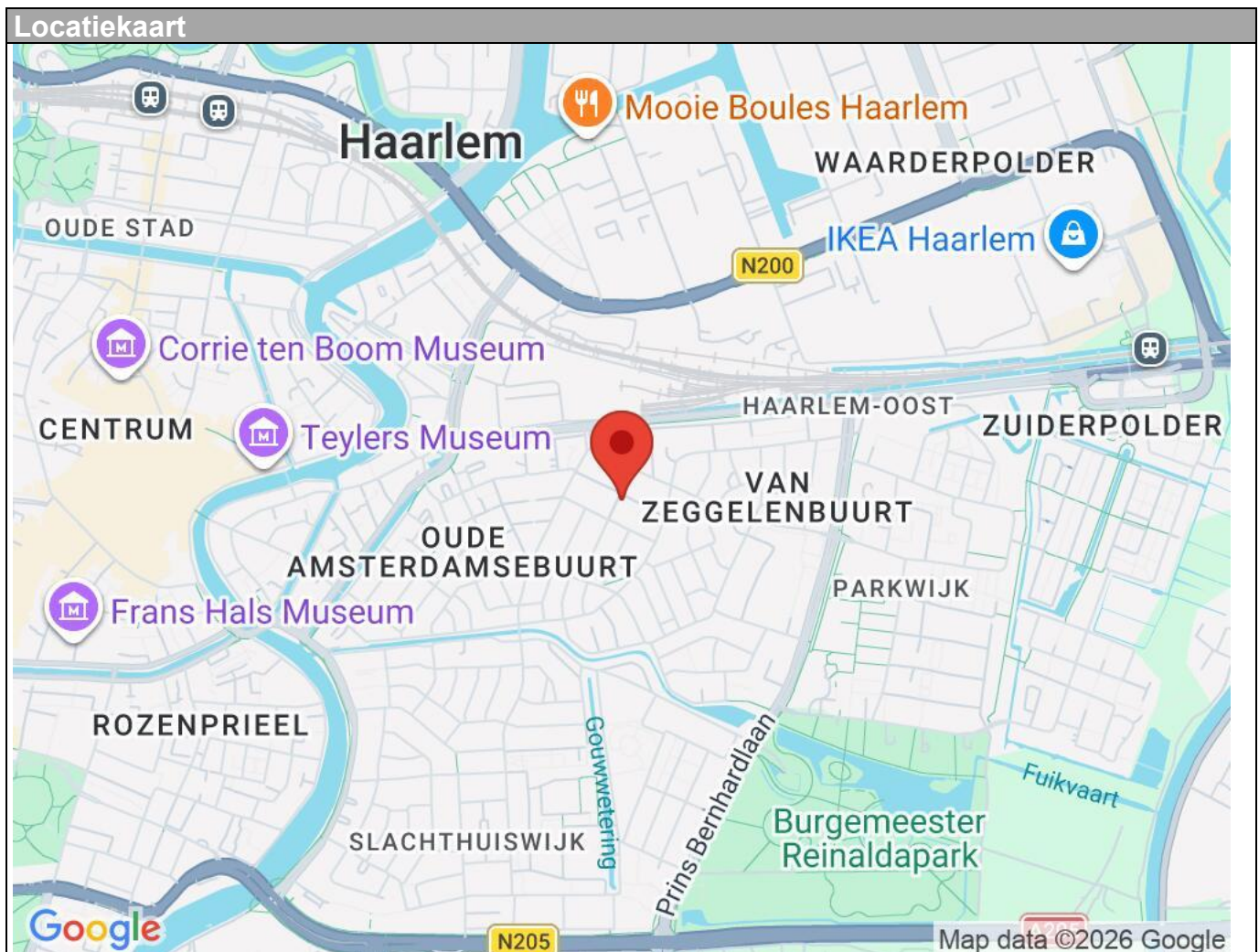
Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem

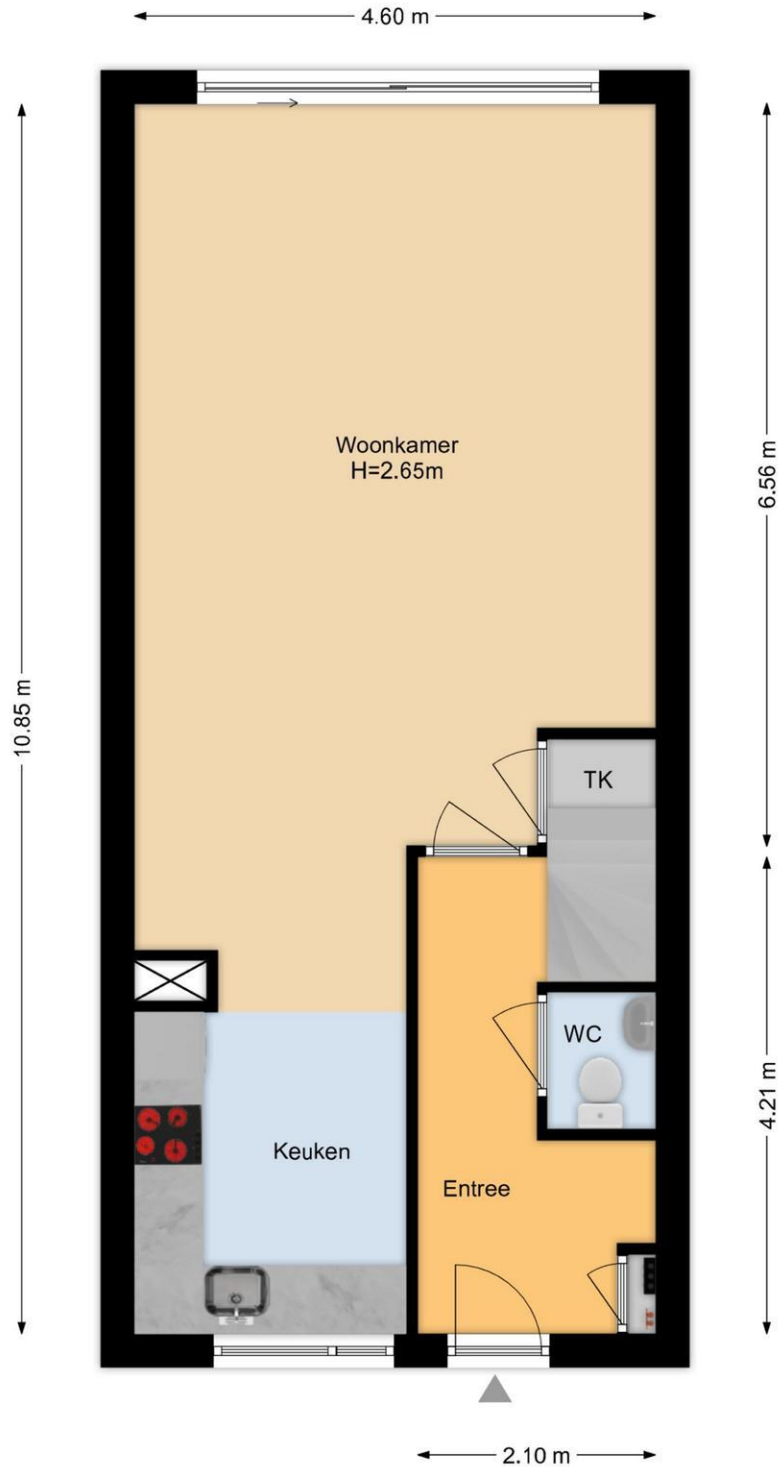


Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem

## Locatie

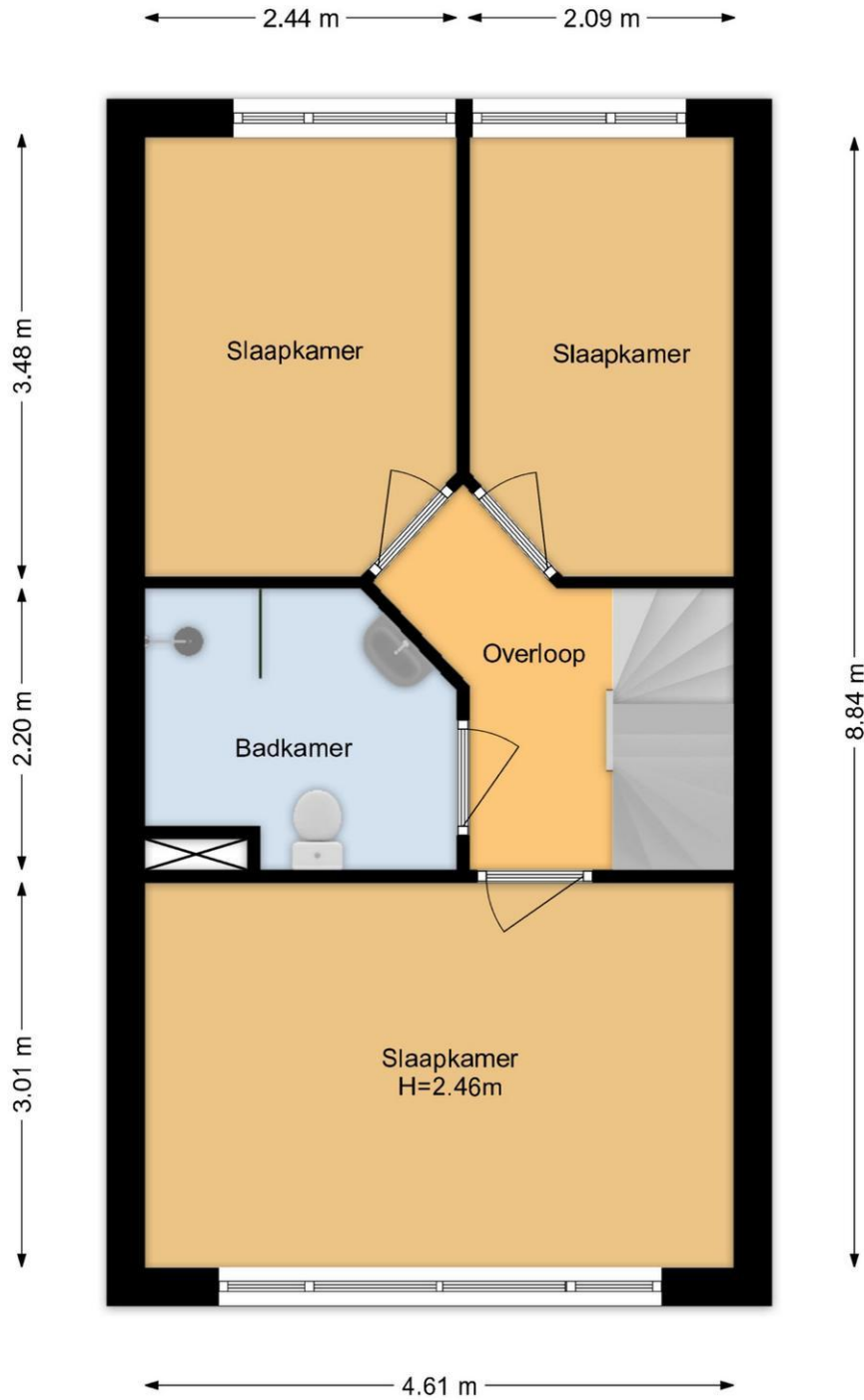
Adres gegevens	
Adres	Adriaan Loosjesstraat 23
Postcode / plaats	2032 MA Haarlem
Provincie	Noord-Holland





Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem

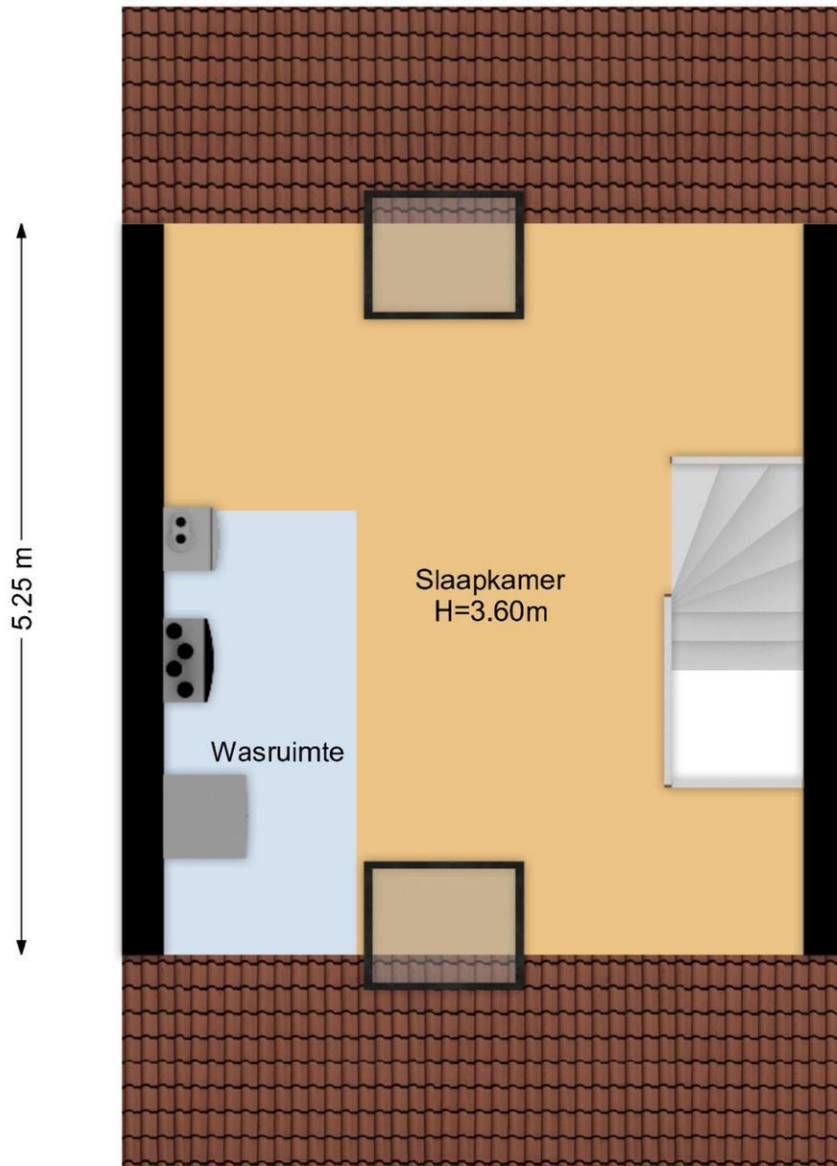


Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem

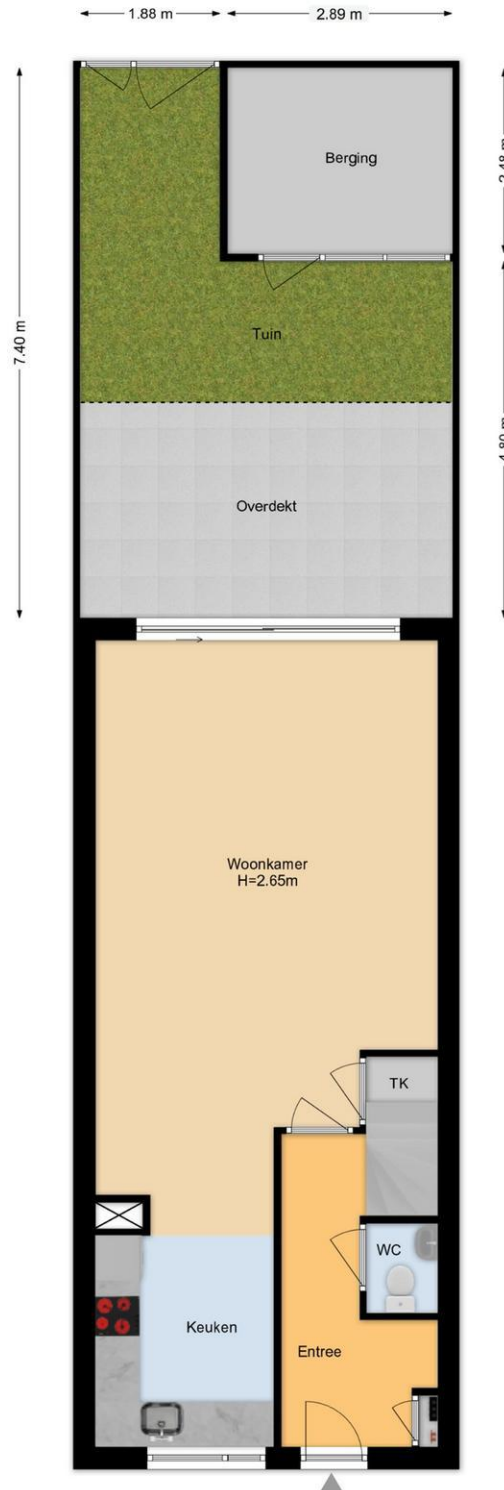


← 4.60 m →



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem



Kadastrale kaart

Uw referentie: Cirkel Makelaars



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlem	
—	Huisnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 791	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem



**MODSIGN**

kamperlaan 36 • 2012 ja haarlem • 06 29 34 37 38 • mod3sign@gmail.com • www.mod3sign.nl

adres: Adriaan Loosjesstraat 23  
2032 MA Haarlem  
objecttype: tussenwoning  
makelaar: Cirkel Makelaars  
datum meetopname: 9 maart 2026  
meetcertificaat type: A  
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman  
datum meetrapport: 10 maart 2026

## MEETRAPPOR

	GO wonen (m <sup>2</sup> )	GO overig in pandig (m <sup>2</sup> )	gebouw- gebonden buitenruimte (m <sup>2</sup> )	externe berging (m <sup>2</sup> )
woonlaag 1	begane grond	49,9		7,16
woonlaag 2	1e verdieping	40,8		
woonlaag 3	2e verdieping	24,2		
<b>totaal:</b>		<b>115 m2</b>		<b>7,16 m2</b>
bruto inhoud: 405 m <sup>3</sup>				

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen van juli 2019. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN 3682. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen. Door gebruik te maken van de gegevens opgesteld in dit rapport wordt geconformeerd aan de Algemene Voorwaarden van MOD3SIGN.

IBAN NL04 KNAB 0258 0407 85 • BIC KNABNL2H • KvK-nummer Amsterdam 62 30 79 08 • btw-id NL002 125 233 B18

Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem



Energie label woningen

Registratienummer  
310907275

Datum registratie  
12-03-2026

Geldig tot  
09-03-2036

Status  
Definitief

# Deze woning heeft energielabel **A<sup>+</sup>**



## 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	Balansventilatiesysteem	
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2228 Wp	

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



19,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Adriaan Loosjesstraat 23  
2032MA Haarlem  
BAG-ID: 0392010000000608

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 2002  
**Compactheid** 1,37  
**Vloeroppervlakte** 112m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Tussenwoning



## Opnamedetails

**Naam** D.V. Ooijer  
**Vakbekwaamheidsnummer** 8927.4620.1490

**Certificaathouder**  
Label-UP Advies B.V.

**Inschrijffnummer** EPG2024-28W  
**KvK-nummer** 92917410

**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)

Adriaan Loosjesstraat 23 - 2032 MA Haarlem



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Adriaan Loosjesstraat 23
Postcode / Plaats	2032 MA Haarlem
Gemeente	Haarlem
Sectie / Perceel	P / 791
Oppervlakte	98 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



**Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen geldt het onderstaande biedsysteem.**

### **Zgn. AMSTERDAMSE BIEDSYSTEEM**

Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste, naar het oordeel van de verkoper, een als zodanig aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bieder. Tijdens de onderhandelingen met de 1e bieder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de 1e bieder op de woning rust (bedrag en naam bieder worden uiteraard niet genoemd). Om de onderhandelingen met de 1e bieder af te breken cq. af te dwingen, hebben andere koopgegadigden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel (STORINGSBOD) uit te brengen, welke hun koopsom aangeeft, alsmede hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarde, opleveringsdatum, roerende zaken, e.d.). Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen zal de verkopend makelaar aan de eerste partij vragen ZIJN uiterst voorstel neer te leggen. Is dit voor de verkopende partij voldoende zal de koop worden gesloten met de eerste partij, indien het laatste voorstel voor verkoper niet voldoende is zal met de uitbrenger van het beste storingsvoorstel de koop worden gesloten. De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. De koopakte wordt geregistreerd bij het kadaster. Dit gebeurt op zijn vroegst 6 maanden voor de overdrachtsdatum. De kosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de koper.

### **Bedenktime en opschortende voorwaarde**

Bedenktime: De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.



**Hierna volgen enkele aanvullende clausules welke door verkoper mogelijk in de op te stellen overeenkomst zullen worden opgenomen.**

### **Algemene Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ouder is dan 23 jaar, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanmerkelijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water, gas, de riolering, rookkanalen, afwezigheid van en aantasting door ongedierte en of schimmels, de afwezigheid van of aantasting door optrekkend of doorslaand vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven "woongebruik".

### **Asbestclausule**

In deze woning kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen in deze woning, kan voortvloeien.

### **Milieuclausule**

Elke aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot bodem- en/of grondwatervervuiling is uitgesloten.

### **Funderingsclausule (algemeen)**

De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Indien geen bouwtekening voorhanden is kan alleen nader onderzoek uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie en staat van de fundering.

### **Grondwaterclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. In nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

### **Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper**

De tijdens de bezichtiging gegeven informatie beoogt geen uitputtende lijst te zijn met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele



nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### **Zuiveringsclausule**

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte

is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

### **Overbruggingshypotheekclausule**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte 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 te nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

### **Toelichtingsclausule NEN 2580**

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 gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Niet eigen bewoningsclausule**

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte de laatste jaren niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van cq. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

### **Het ondertekenen van de koopakte**

De partij die de koopakte als eerste ondertekent, heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen.

### **Notaris**

Notaris Potma Haarlem

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor.



### **Aankoopbegeleiding**

Cirkel Makelaars treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

### **Voorbehoud**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht 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.