

**LEEF**  
makelaars



Haarlem  
Pladellastraat 7 Q

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2023
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	438 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	120 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	5 m <sup>2</sup>
Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A+++



# Gezellige en centraal gelegen buurt!

Eigentijds wonen in een woning uit 2023 met gedeelde garage in het bruisende Slachthuisdistrict, een gezellige en centraal gelegen buurt vlakbij het centrum en station!

Welkom aan de Pladellastraat 7Q! Deze instapklare eengezinswoning uit 2023 combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een ideale manier.

Met vier ruime slaapkamers, een lichte woonkamer met open keuken, een balkon én een fijne gemeenschappelijke binnentuin ontbreekt het hier aan niets. Gelegen in een jong en verzorgd complex met lift en deelplekken in de parkeergarage woon je hier zorgeloos en comfortabel. Dankzij energielabel A+++ is de woning bovendien uitzonderlijk energiezuinig, klaar voor de toekomst én prettig voor je maandlasten.

Deze eengezinswoning is gelegen aan een binnentuin die wordt gedeeld met andere eengezinswoningen (zie situatietekening voor de ligging). Deze tuin zorgt voor een groen en prettig woonklimaat en vormt een fijne plek waar burens elkaar ontmoeten. Het gehele complex, waar ook appartementen deel van uitmaken, staat bekend om de goede onderlinge sfeer: bewoners kennen elkaar, organiseren af en toe een buurtborrel en kinderen kunnen hier veilig samen spelen. Tegelijkertijd is er volop ruimte voor rust en privacy.

Kortom: een jonge, duurzame woning met ruimte, comfort én een toplocatie in een wijk met toekomst.

## **De pluspunten op een rij:**

- Bouwjaar 2023 – zo goed als nieuw en nog onder garantie
- Energielabel A+++ : zeer energiezuinig
- Lichte woonkamer met hoge raampartijen open keuken
- Ruim balkon met veel privacy
- Vier ruime slaapkamers
- Gasloos met warmtepomp en WTW-installatie
- Deelparkeerplek in de gemeenschappelijke parkeergarage
- Laadpalen en deelauto's binnen handbereik
- Gelegen in het volop herontwikkelde Slachthuisdistrict

## **Woonomgeving**

De Pladellastraat ligt in het bruisende Slachthuisdistrict: een van de meest aansprekende herontwikkelingen van Haarlem. De gebouwen van het voormalige Slachthuisterrein worden getransformeerd tot een nieuw cultureel hart naast het centrum van Haarlem. De sportschool Fundamentals Haarlem Oost en het Slachthuis poppodium zijn reeds geopend en verschillende restaurantjes worden bijna opgeleverd.

Het oude directiegebouw en de voormalige kantine worden herontwikkeld tot appartementen. Ook de oorspronkelijke stallen krijgen een nieuwe bestemming als kantoorruimte, met hoog geplaatste dakramen waardoor inkijk wordt voorkomen. De oplevering hiervan staat naar verwachting rond 2027 gepland.

Door de oorspronkelijke gebouwen te renoveren en de karakteristieke rode daken aan te houden, blijft het historische karakter van de buurt behouden. Tegelijkertijd krijgt het slachthuisterrein een frisse, eigentijdse invulling met een eigen, herkenbare identiteit. Het Slachthuisdistrict groeit daarmee uit tot een dynamisch stadsdeel waar wonen, werken, ontmoeten en ontspannen vanzelf samenkomen.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de centrale ligging. Het centrum van Haarlem en het station liggen op korte afstand. Vanaf hier zijn er uitstekende openbaarvervoerverbindingen richting Amsterdam, Schiphol en de rest van de regio. Daarnaast ligt de woning aan de "goede kant" van Haarlem, waardoor je met de auto of trein snel en eenvoudig richting Amsterdam reist.

Kortom: hier woon je in een wijk met energie, karakter en een sterke toekomstvisie, het Slachthuisdistrict groeit uit tot een van de meest aansprekende plekken van Haarlem.

## **Goed om te weten:**

- Woonoppervlakte: ca. 120 m<sup>2</sup> (NEN-gemeten)
- Bouwjaar: 2023
- Volledig geïsoleerd en gasloos
- Warmtepomp en WTW-installatie
- Vloerverwarming en vloerkoeling
- 3 zonnepanelen
- Elektra: 10 groepen met aardlekschakelaars
- Lift in het complex
- Gemeenschappelijke fietsenberging
- Gemeenschappelijke parkeergarage (plek voor 1 auto of motor)
- Parkeren mogelijk in garage of vrij op straat
- Professionele VvE
- Servicekosten € 184,-- per maand (gemeenschappelijk onderhoud en opstalverzekering)
- Oplevering in overleg

# Cosy and centrally located!

Contemporary living in a 2023-built home with shared parking facilities in the vibrant Slachthuisdistrict – a lively and centrally located neighbourhood close to Haarlem city centre and the train station!

Welcome to Pladellastraat 7Q! This move-in ready family home, completed in 2023, perfectly combines space, comfort and sustainability.

Offering four generously sized bedrooms, a bright living room with open-plan kitchen, a balcony and access to a pleasant communal courtyard garden, this property truly has it all. Situated within a modern and well-maintained complex with lift access and shared parking spaces in the underground garage, you will enjoy carefree and comfortable living here. With an exceptional A+++ energy label, the property is highly energy efficient, future-proof and beneficial for low monthly energy costs.

This family home is situated around a shared courtyard garden, accessible to the surrounding family homes (see site plan for location). The garden creates a green and pleasant living environment and offers a welcoming place where neighbours can meet. The entire complex, which also includes apartments, is known for its friendly community atmosphere: residents know one another, occasionally organise neighbourhood drinks and children can safely play together here. At the same time, there is plenty of room for peace and privacy.

In short: a modern and sustainable home offering space, comfort and an excellent location within a neighbourhood full of future potential.

## **Highlights at a glance:**

- Built in 2023 – virtually brand new and still under warranty
- Energy label A+++ – exceptionally energy efficient
- Bright living room with floor-to-ceiling windows and open-plan kitchen
- Spacious balcony with excellent privacy
- Four generously sized bedrooms
- Gas-free property with heat pump and heat recovery ventilation system (WTW)
- Shared parking space in the communal parking garage
- Charging stations and shared cars nearby
- Located in the rapidly redeveloping Slachthuisdistrict

## **Living environment**

Pladellastraat is located in the vibrant Slachthuisdistrict: one of Haarlem's most exciting redevelopment projects. The buildings of the former slaughterhouse site are being transformed into a new cultural hotspot next to Haarlem's city centre. Fundamentals Haarlem Oost gym and the Slachthuis music venue have already opened, while several restaurants are nearing completion.

The former management building and canteen are being redeveloped into apartments. The original stables will also receive a new purpose as office space, featuring high-positioned roof windows to prevent overlooking. Completion is currently expected around 2027.

By renovating the original buildings and preserving the characteristic red roofs, the historic character of the area remains intact. At the same time, the former slaughterhouse site is being given a fresh and contemporary identity of its own. As a result, the Slachthuisdistrict is developing into a dynamic urban area where living, working, socialising and relaxation naturally come together.

What makes this location even more attractive is its central position. Haarlem city centre and the railway station are both within short distance. From here, excellent public transport connections provide easy access to Amsterdam, Schiphol Airport and the wider region. In addition, the property is located on the "right side" of Haarlem, making travel by car or train towards Amsterdam quick and convenient.

In short: this is a home in a neighbourhood full of energy, character and a strong vision for the future — the Slachthuisdistrict is becoming one of Haarlem's most appealing places to live.

### **Good to know:**

- Living area: approx. 120 m<sup>2</sup> (NEN measured)
- Built in 2023
- Fully insulated and gas-free
- Heat pump and heat recovery ventilation system (WTW)
- Underfloor heating and cooling
- 3 solar panels
- Electrical installation: 10 circuits with residual-current devices
- Lift in the complex
- Communal bicycle storage
- Communal parking garage (space for 1 car or motorcycle)
- Parking possible in the garage or free on-street parking
- Professionally managed homeowners' association (VvE)
- Service charges: €184 per month (including communal maintenance and building insurance)
- Delivery by mutual agreement



## *Ruime woonkamer*

De ruime woonkamer met open keuken is heerlijk licht dankzij de vele raampartijen en heeft een fijne, open sfeer. Vanuit hier stap je het balkon op. Aan de achterzijde is geen directe inkijk, wat zorgt voor extra privacy.









# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



### *Drie slaapkamers*

Op de tweede verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een moderne badkamer.

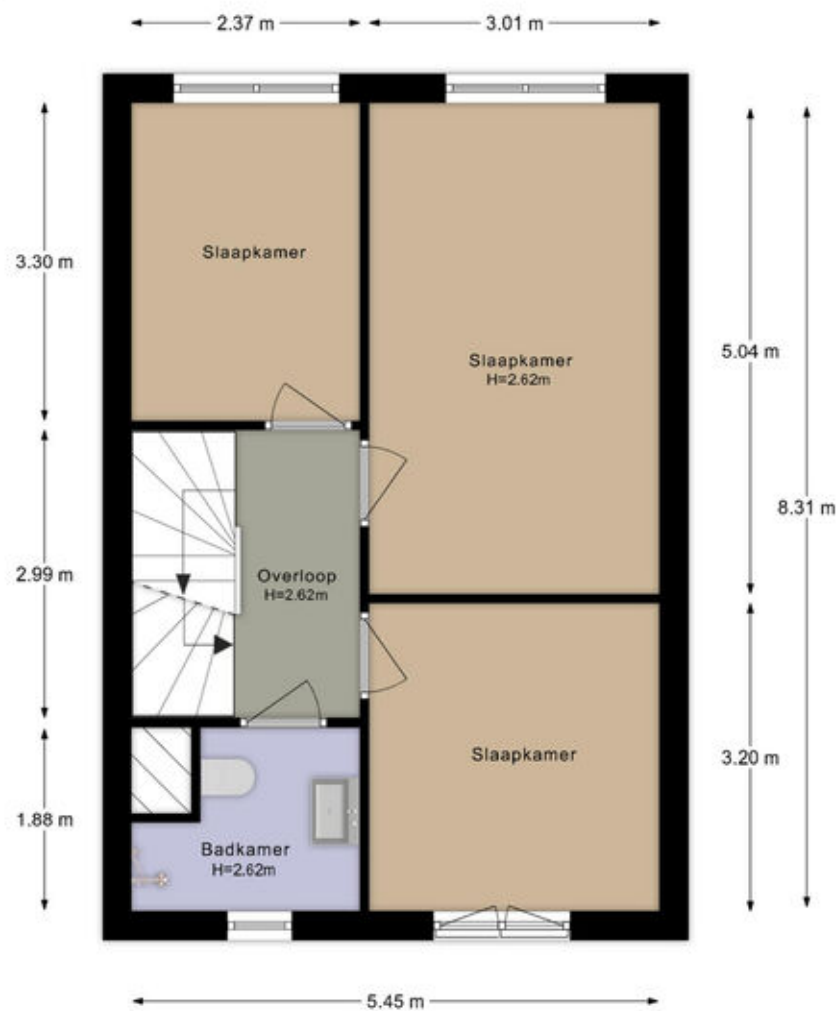




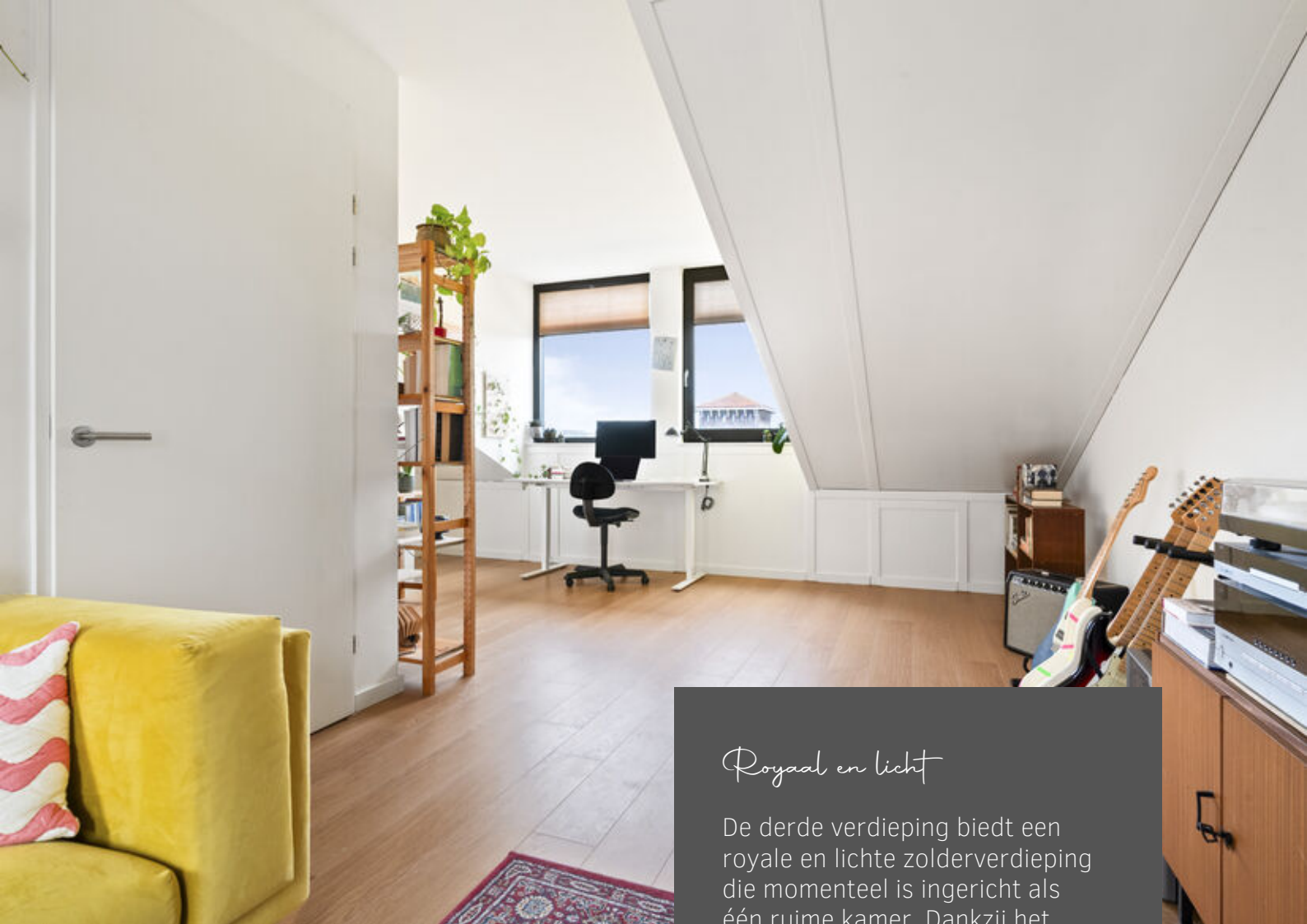




# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

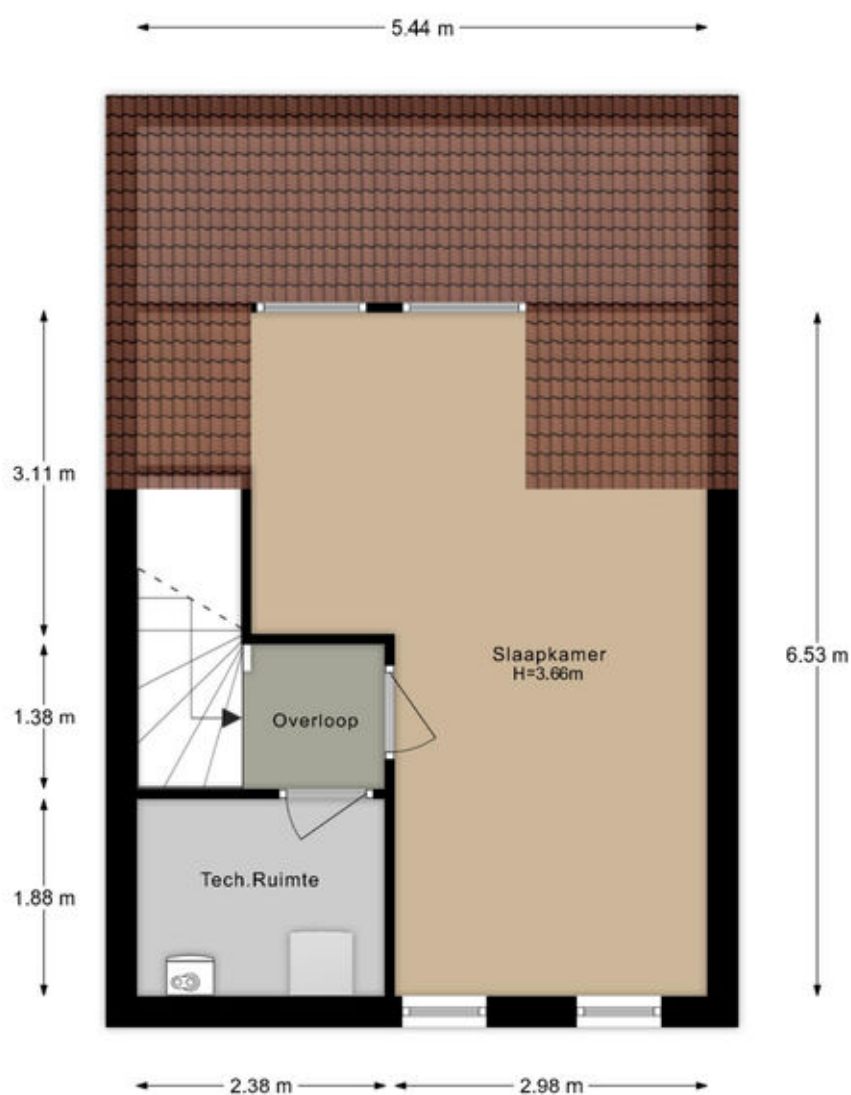


### *Royaal en licht*

De derde verdieping biedt een royale en lichte zolderverdieping die momenteel is ingericht als één ruime kamer. Dankzij het formaat en de indeling is het hier goed mogelijk om twee volwaardige slaapkamers te creëren. Ideaal voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer en een werk- of logeerkamer.

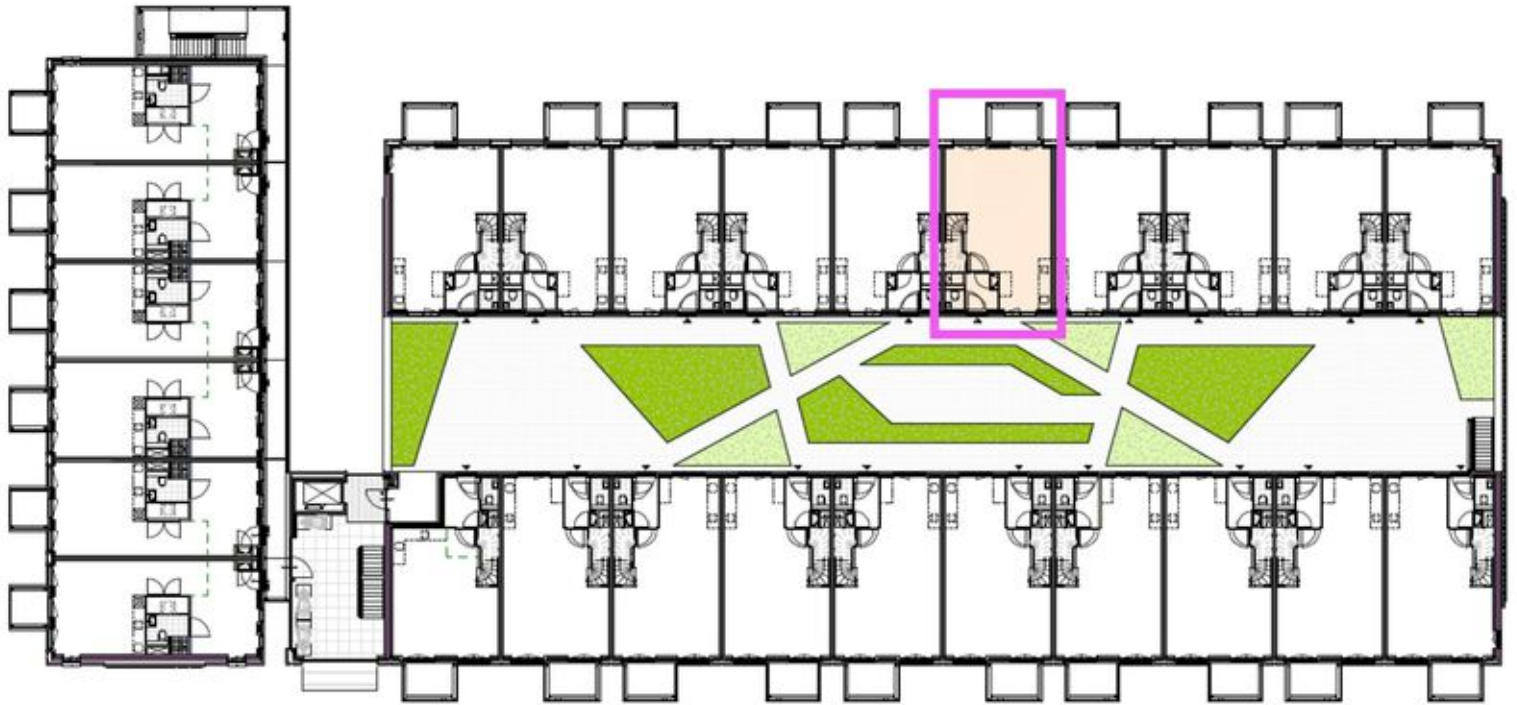


# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Positie woning in binnentuin

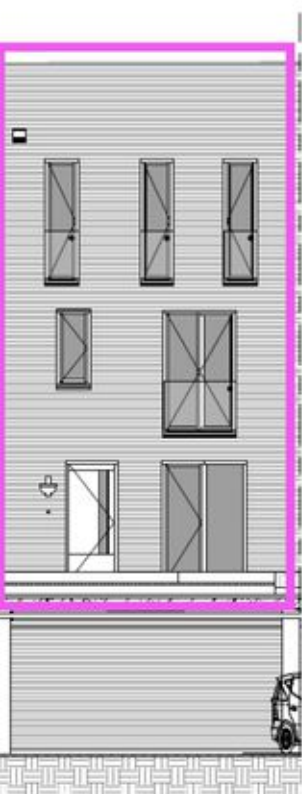


1e verdieping, Gebouw 1

schaal 1:200

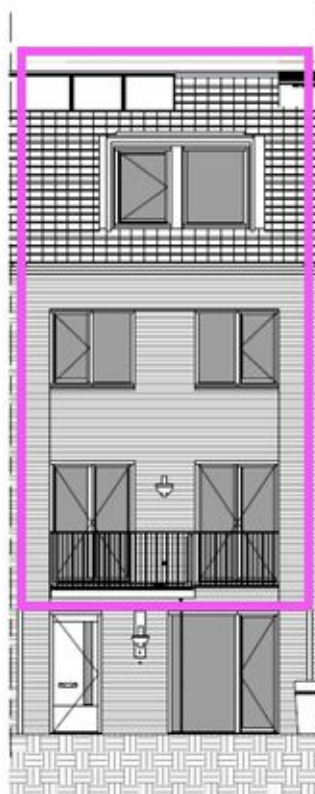


# Dwarsdoorsnede woning



Westgevel

schaal 1:50



Oostgevel

schaal 1:50

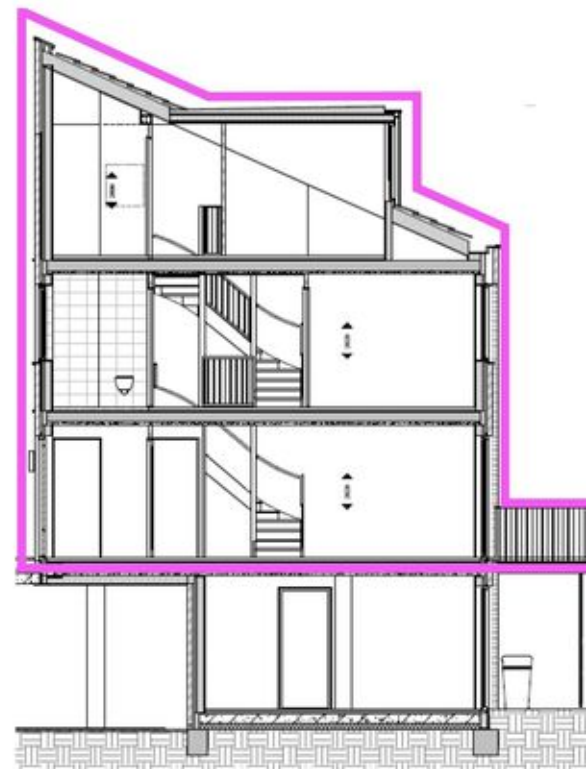
nok  
13195+P

derde verdieping  
8880+P

tweede verdieping  
5920+P

eerste verdieping  
2960+P

begane grond  
0+P



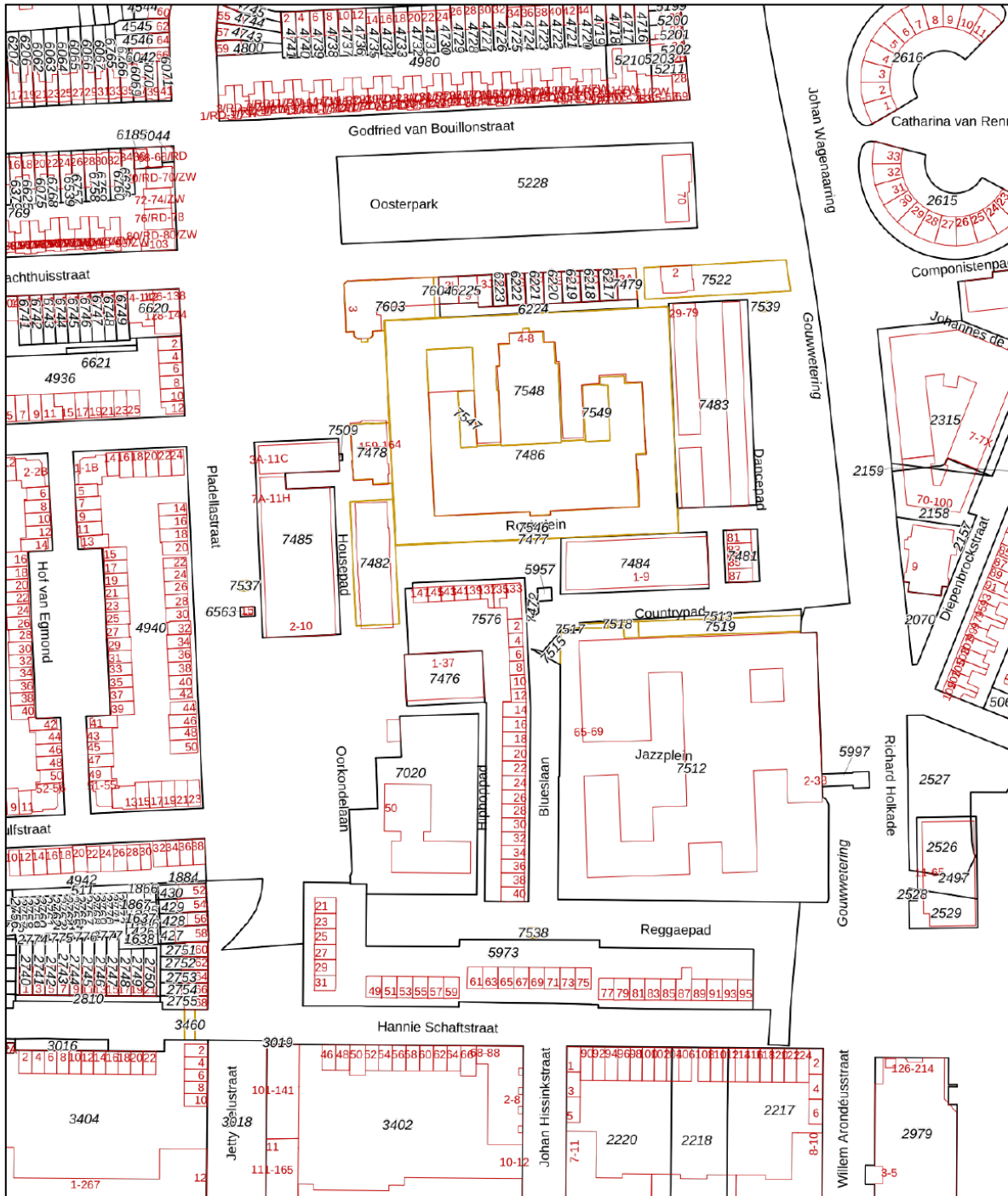
Doorsnede

schaal 1:50


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pladellastraat 7Q



0 20 40 60 80 100m

<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlem</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 7485</p> <p>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.</p>	
---	--	---



## Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

### De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

Leef Makelaars heeft een meetrapport opgesteld conform de NEN 2580 en de Branchebrede Meetinstructie (BBMI). De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

### Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Pladellastraat 7 Q, Haarlem

Datum: 24 februari 2026

<b>Totaal woning</b>	<b>Gebruiksoppervlak wonen</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>119,8</b>
	<b>Overige inpandige ruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>0,0</b>
	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>5,3</b>
	<b>Externe Bergruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca.</b>	<b>0,0</b>
	<b>Bruto inhoud Woning</b>	<b>m3</b>	<b>Ca.</b>	<b>438</b>

1 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	<b>45,4</b>
	Wonen	44,3
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	1,1
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>5,3</b>
<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	<b>0,0</b>	

2 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	<b>45,4</b>
	Wonen	44,7
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,7
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>0,0</b>
<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	<b>0,0</b>	

3 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	<b>30,8</b>
	Wonen	30,8
	Overige inpandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>0,0</b>
<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	<b>0,0</b>	

Dit meetrapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Leef Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Leef Makelaars verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Leef Makelaars binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Leef Makelaars

#### Branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	119,8 m2
Overige inpandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	5,3 m2
Externe bergruimte	0,0 m2

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- Plisseegordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletrolhouder	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
ventilatiesysteem	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- warmtepomp	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
Warmtepomp (ook eerder genoemd)			Moet worden overgenomen



Wat maakt dat de huidige bewoners er met veel plezier wonen, en wat maakt dat ze hebben besloten de woning te verkopen? Interessante informatie wanneer je deze woning wil kopen. *LeefLog*, het persoonlijke verhaal van de bewoners van de *Pladellastraat 7Q te Haarlem*

Wanneer ben je eigenaar geworden en heb je de woning betrokken?

*Pladellastraat 7Q is een nieuwbouwwoning waar wij de eerste eigenaars van zijn. Op 10 februari 2022 zijn wij eigenaar geworden. Op dat moment was er enkel nog de grond waar op gebouwd moest worden. Na de bouw, die ongeveer 1.5 jaar duurde, zijn wij er op 12 augustus 2023 ingetrokken. Dat is nu bijna 3 jaar geleden.*

Waarom heb je toen besloten deze woning te kopen?

*Wij woonden hiervoor in Amsterdam in een klein appartement en wilden graag ruimer wonen. Haarlem is een hele leuke stad waar je ook nog eens veel meer meters voor je geld krijgt dan in Amsterdam. Wij vonden het nieuwbouw project erg leuk klinken en het ontwerp van het huis heel mooi. Wat wij leuk vonden aan het project is dat het heel duurzaam is ingestoken dat er een leuk ontwerp was voor de buurt, namelijk een klein cultureel centrum met o.a. een poppodium en restaurantjes op het rockplein in het oude slachthuis. Hier zijn het poppodium en de sportschool al gerealiseerd en zullen binnenkort 2 restaurantjes openen (zie meer op <https://www.slachthuisterrein.nl/>). Ook is de wijk heel gezellig en is het huis dichtbij het centrum van Haarlem (5 min fietsen) en het station van Haarlem (9 min fietsen). Daarnaast ben je vanaf deze locatie ook zo op de snelweg en zitten we hier dicht bij meerdere directe buslijnen richting Amsterdam (bus 80 naar het centrum, bus 346 naar Amsterdam Zuid en bus 256 naar Amsterdam Bijlmer).*

Met hoeveel mensen van welke leeftijd wordt de woning momenteel bewoond?

*2 volwassenen (beiden 35) en 2 katten.*

Wie zijn de burens, hoeveel bewoners en van welke leeftijd?

*Links, op 7R, woont een stel met hun 2 jonge kinderen. Rechts, op 7P, woont ook een stel. Zij hebben dit jaar hun eerste kind gekregen. Met beide burens hebben wij goed contact – we drinken wel eens samen koffie of een wijntje en letten op elkaars planten/huisdieren wanneer we op vakantie zijn.*

Op welke tijden van de dag schijnt in de zomer de zon in de tuin/terras/balkon?

*Op het balkon schijnt de zon in de ochtend meteen tot een uurtje of 14 a 14:30. De binnentuin is heel langwerpig dus niet overal is gelijktijdig zon maar de eerste zon is er rond half 9/9 uur s'ochtends en deze gaat weg rond 5 uur/half 6 s'middags.*

Waar/welk openbaar vervoer is dichtbij?

*Treinstation Haarlem is op 9 minuten fietsen. Daarnaast gaan hier in de buurt veel bussen. In de buurt gaan er diverse bussen richting het centrum en richting het station (slachthuisstraat, byzantiumstraat, schipholweg), naar Amsterdam (bus 80 naar het centrum, bus 346 naar Amsterdam Zuid en bus 256 naar Amsterdam Bijlmer) en naar Schiphol (bus 300 vanaf de Europaweg). Verder zijn er plannen voor een nieuw busknooppunt op de schipholweg (<https://haarlem.nl/ov-knooppunt-haarlem-spaarnepoort>)*

Welke voorzieningen (winkels, scholen, groen) zijn dichtbij?

*Om de hoek is een grote Albert Heijn (schipholweg). Daar tegenover zit ook een buurthuis/pakketpunt. Op het rockplein is nu een cafe/poppodium (waar je geen last van het qua geluid) en een sportschool (Fundamentals). Daarnaast openen er binnenkort twee restaurants:*

- Jackies Bar met een groot terras voor lunch en diner
- Bar Italo – Italiaans restaurant met boven ook pool, karaoke en andere spelletjes

*Daarnaast zitten wij om de hoek bij de zomervaat, waar elke vrijdag een kleine buurtmarkt is en bij de winkelstraat 'amsterdamsestraat' waar je o.a. een bakker, supermarkt, bloemenwinkel, tandarts, drogist en kledingwinkeltjes hebt zitten. Verder is het centrum van Haarlem op 5 minuten fietsen.*

*Qua groen ligt het burgemeester Reinalda park hier om de hoek. In dit park zit o.a. een pannekoekenhuis met kinderspeeltuin en een padelbaan. Daarnaast zijn het park de Haarlemmerhout en het stadsbos maar 7 minuten fietsen.*

Wat maakt het zo prettig wonen en leven in dit huis?

*Het is een heel fijn huis dat niet alleen ruim is, maar ook echt ruim voelt door de hoge plafonds en de ruime kamers. Het huis is pas een kleine 3 jaar oud en is daardoor heel goed geïsoleerd en voorzien van alle moderne gemakken zoals o.a. vloerverwarming, warmtepomp en luchtventilatie. Alles werkt altijd goed en er is nergens onderhoud op nodig. De vloerverwarming verwarmt in de winter en verkoelt in de zomer. Daardoor is het binnen altijd de perfecte temperatuur. De binnentuin is aangelegd door een tuinman en wordt heel goed onderhouden, waardoor je altijd heel fijn thuiskomt. Ook kun je hier lekker zitten op de picknicktafels of op je eigen bankje. De buurt is heel hecht en buren maken vaak een praatje met elkaar in de binnentuin. Ook wordt er twee keer per jaar een borrel georganiseerd in de binnentuin (1x zomer en 1x winter). De kinderen in de buurt spelen met elkaar. Het huis is zeer centraal gelegen en je zit hier daardoor dicht bij alles.*

Wat zijn de nadelen aan de woning, en wat zou je daar eenvoudig aan kunnen doen?

*Eigenlijk geen echte nadelen op het huis zelf. Het huis is modern, ruim en alles werkt goed. Enige is misschien dat de stallen (waar je vanuit de woonkamer op uitkijkt) nog verbouwd moeten worden. Deze worden naar verwachting Q1 2027 opgeleverd en dan is het hele slachthuisterrein project afgerond. De stallen zijn monumentale panden en worden dan ook hersteld naar originele staat. Het worden dan duurzame kantoorpanden, die alleen overdag worden gebruikt, met lieflijke rode daken. Er komen dakramen in het dak maar deze worden hoog geplaatst zodat er geen inkijk is in de woning. Zie voor meer informatie impressie document stallen.*

Wat zijn de geplande ontwikkelingen op het slachthuisterrein?

*Op dit moment zijn er verschillende werkzaamheden gepland, waarvan de meeste al benoemd in dit formulier. Hieronder voor de duidelijkheid een overzicht:*

- *Het oude slachthuis. Hier is recentelijk een sportschool geopend (Fundamentals) en openen binnenkort twee restaurants. (<https://www.slachthuisterrein.nl>)*
- *De oude directiewoning en kantine (de twee grotere gebouwen). Hier komen woningen in. De geplande oplevering is augustus dit jaar. (<https://www.slachthuissuities.nl/>)*
- *De stallen (waar je uit de woonkamer op uitkijkt). Hier komen duurzame kantoorpanden die alleen overdag worden gebruikt. Geplande oplevering is Q1 volgend jaar. Zie meer informatie in de vraag hierboven en in het impressie document stallen.*

*Goed om te weten is dat alles wordt herbouwd in oude stijl, dus worden hele mooie panden met de originele rode daken.*

Waarom vertrek je/waarom staat de woning te koop?

*Wij zijn verliefd geworden op een jaren 30 woning hier in de buurt.*



# Wonen in Haarlem

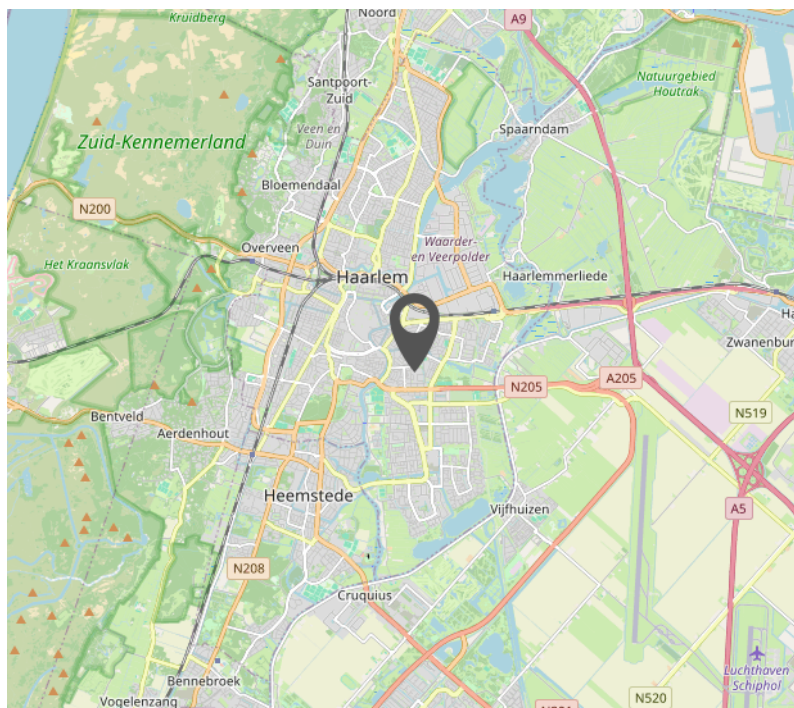
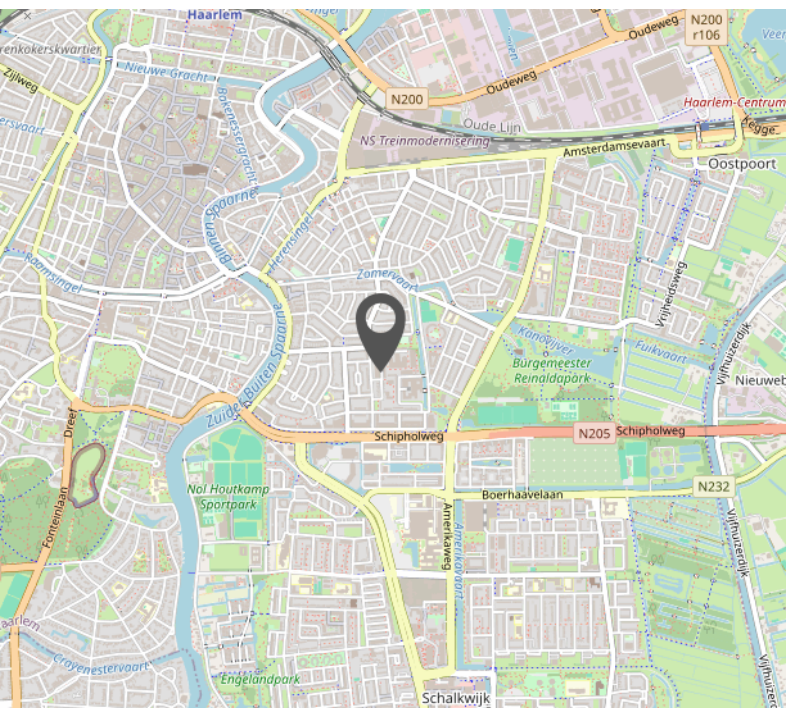
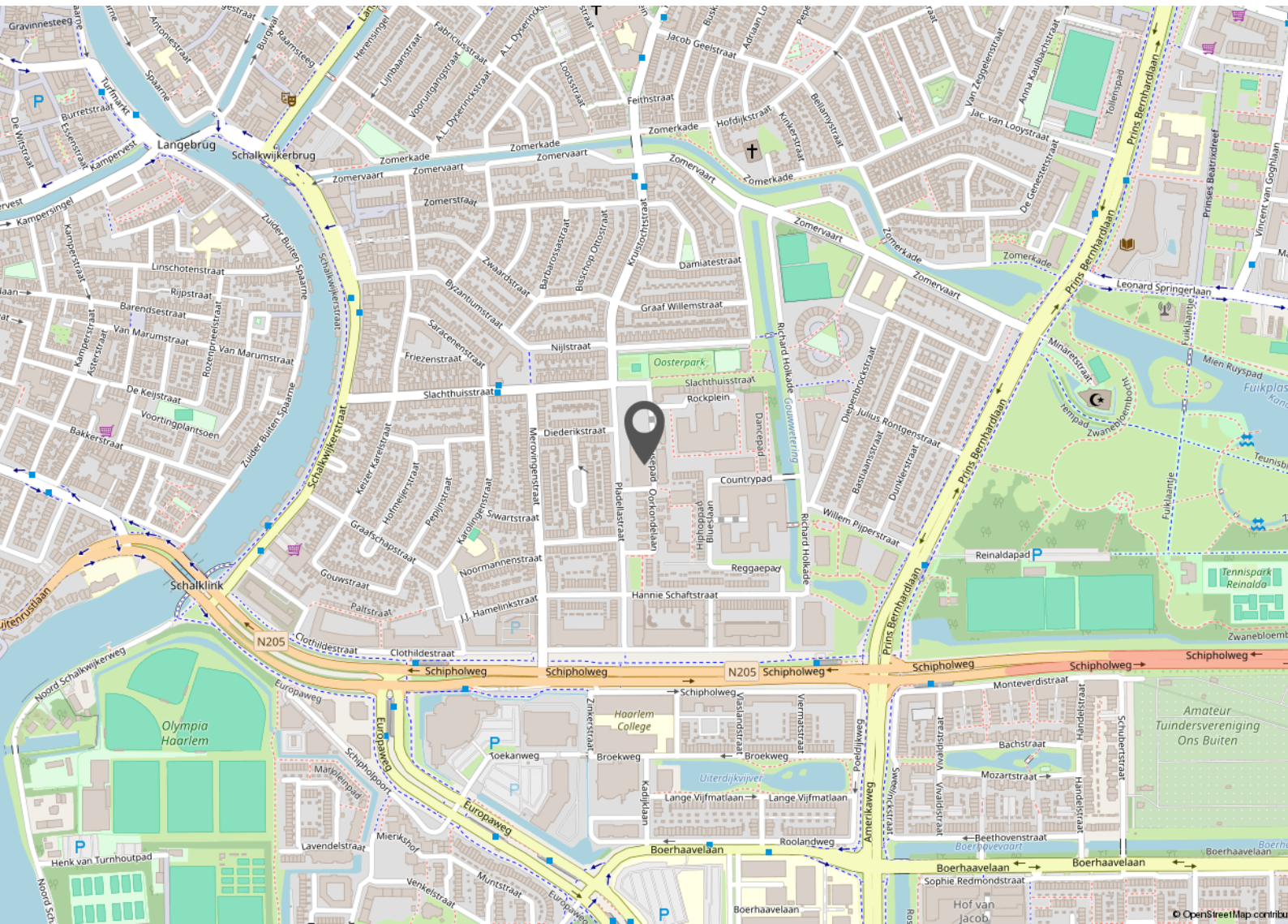
Haarlem is één van de leukste steden van Nederland. Je hebt de rivier het Spaarne, verborgen hofjes en monumentale panden aan de mooie grachten. Je vindt hier de beste restaurants, koffietentjes en bijzondere winkeltjes in de Gouden Straatjes, elk met een eigen karakter.

Haarlem is ook de stad van kunst en cultuur. Er zijn musea, de Stadsschouwburg, de Toneelschuur en bioscopen. Kortom, in Haarlem is altijd wel iets leuks te doen! Ook is Haarlem is omgeven door prachtige natuur. Fraaie stadsparken zoals het Kenaupark, Fredrikspark, de Bolwerken en de Haarlemmerhout. Binnen 25 minuten fietsen sta je op het strand van Bloemendaal of Zandvoort.

Overall in de regio woon je op een paar minuten lopen of fietsen van het treinstation. Er is altijd wel een halte om de hoek, de bus brengt je binnen 30 minuten naar Amsterdam. Met de auto bereik je al snel de N208 of A9 die richting Alkmaar, Amsterdam, Den Haag en de rest van Nederland gaan.

Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

# Locatie op de kaart

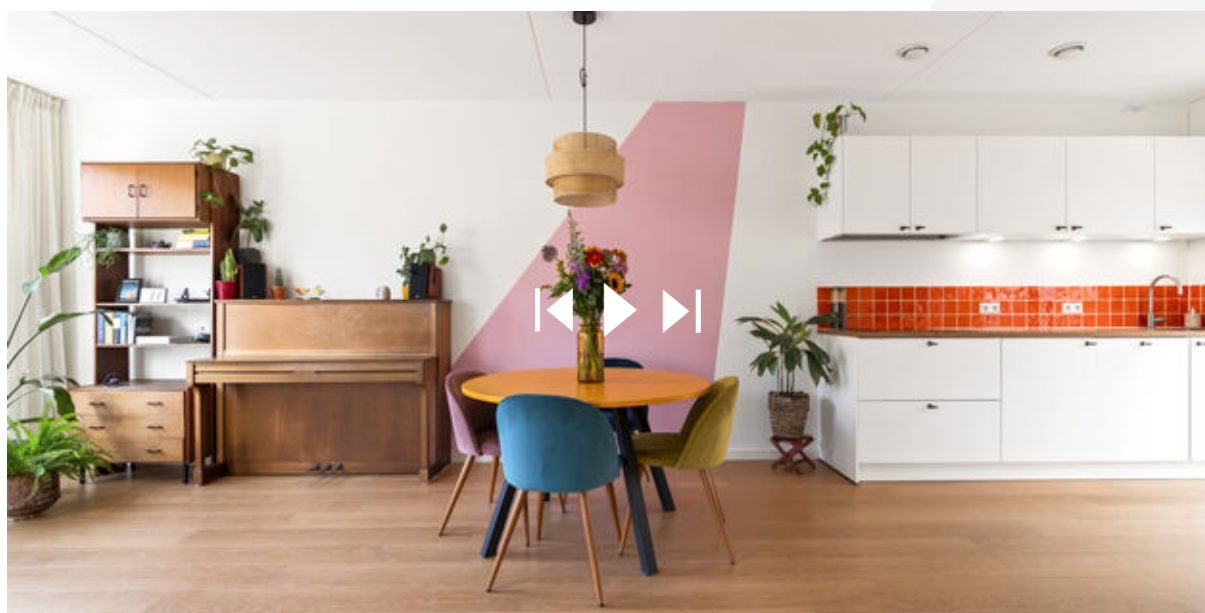


# Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Pladellastraat 7 Q, Haarlem



Ga naar de website en bekijk deze woning online in 3D!



# Interesse?

Neem contact  
met ons op.



Wagenweg 108,  
2012 NJ Haarlem

023 5519006  
[info@leefmakelaars.nl](mailto:info@leefmakelaars.nl)  
[www.leefmakelaars.nl](http://www.leefmakelaars.nl)

# Leef Makelaars

Leef Makelaars bestaat al sinds 2007 en is opgericht door Jochum Steur. De keuze voor de naam Leef was niet zomaar, het staat voor goed wonen en gezond leven. Heerlijk genieten en je veilig voelen in je woning, dat is de basis voor een mooi leven.

Leef is niet de traditionele makelaar die je gewend bent. Wij doen het anders. Daar kiezen we bewust voor. We staan naast je bij het hele proces. Van financiering tot verbouwing; wij helpen. Maar het belangrijkste: wij maken het zoeken, kopen of verkopen van een woning leuk en ontzorgen je helemaal!

Omdat wij wonen en werken in Haarlem, weten we écht waar we het over hebben. We kennen de markt, de stad en de mensen. Daarnaast zijn we gespecialiseerd in jaren '30 woningen en adviseren wij graag onze klanten hierin.

Onze kracht is niet alleen deskundigheid en ervaring, maar ook transparantie staat hoog in het vaandel. Onze klanten voelen we haarfijn aan en we streven naar een deal waar alle partijen blij mee zijn. Strakke pakken en bla bla is aan ons niet besteed.



# Aanvullende informatie

## Onderzoeksplicht koper

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat verstrekte informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving, afmetingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, via derden en soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd de bij hem bekende gebreken te melden.

De koper heeft echter zijn eigen wettelijke onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers, e.d. Wij adviseren koopgegadigden een eigen makelaar in te schakelen bij de aankoop van een woning.

## Belangrijke informatie

Alle belangrijke documentatie en informatie van het object is bij de verkopende makelaar in te zien, kunnen per mail worden verzonden of zijn te downloaden via [move.nl](https://www.move.nl). Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

## Biedingssysteem

Tijdens, of na de bezichtiging brengt de verkoopmakelaar belangstellenden op de hoogte van het gehanteerde biedsysteem voor de verkoop van deze woning.

## Amsterdams- biedsysteem

Er is pas sprake van een onderhandeling wanneer op het eerste bod van een kandidaat-koper of gegadigde een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. De makelaar mag pas met derden onderhandelen wanneer de onderhandeling met de eerste kandidaat-koper of gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig uiterst bod uitbrengen.

De eerste bieder wordt dan in de gelegenheid gesteld ook zijn uiterste bod te doen. De verkoper bepaalt daarna aan welke bieder de woning wordt gegund. 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.

## Biedsysteem met Inschrijving

Kijkers en koopgegadigden worden in de gelegenheid gesteld om voor afloop van de sluitingstermijn éénmalig een uiterste bieding uit te brengen op de woning in [move.nl](https://www.move.nl). De verkopende makelaar zal u aangeven op welk moment de bieding uiterlijk door ons dient te zijn ontvangen. Wij adviseren u daarbij eventuele (ontbindende) voorwaarden en wensen nadrukkelijk te vermelden.

Alle biedingen worden aan de verkoper voorgelegd en besloten of, en aan welke kandidaat de verkoop gegund is. Binnen afzienbare tijd daarna worden alle bidders geïnformeerd over de gunning. Uiterlijk voor afloop van de sluitingstermijn dient de bieding door ons te zijn ontvangen via [move.nl](https://www.move.nl). Via [move.nl](https://www.move.nl) kun je ook alle aanvullende woninginformatie inzien en downloaden.

## **Transparant**

Wij zijn graag transparant en geven alle bieders inzage in het biedverloop zodra de verkoopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden. Na het maken van een afspraak kan het biedlogboek worden ingezien, uiteraard rekening houdend met de geldende privacy regelgeving (namen en contactgegevens blijven afgeschermd).

## **Recht van gunning**

Voor alle biedmethoden geldt dat de verkoper, samen met zijn of haar NVM-verkoopmakelaar, bepaalt aan wie de woningverkoop gegund is. Dit hoeft niet altijd degene te zijn met het hoogste bod, het kan ook de bidder zijn met de meest gunstige voorwaarden voor de verkoper.

## **Schriftelijkheidsvereiste - rechtsgeldige overeenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere 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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Koopovereenkomst**

De koopovereenkomst wordt opgesteld door Leef! Makelaars-Taxateurs o.z. Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

## **Waarborgsom en voorbehouden**

De waarborgsom, of bankgarantie bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en moet worden voldaan aan de notaris. Ontbindende voorwaarden (zoals bijvoorbeeld t.b.v. hypotheek, bouwkeuring, etc) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze nadrukkelijk bij de bieding worden gemeld en akkoord bevonden door de verkoper. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld worden deze opgenomen in de koopovereenkomst (clausuleblad).

## **Opkoopbescherming/huisvestingswet**

In meerdere gemeenten in Nederland is de opkoopbescherming van toepassing. Dit is een maatregel die het in principe verboden maakt om koopwoningen onder een bepaalde WOZ-waarde aan te kopen en vervolgens te verhuren. Per 1 februari 2022 geldt ook in Haarlem de opkoopbescherming; koopt u een woning met een WOZ-waarde van € 389.000,- of lager, dan moet u daar ook zelf gaan wonen. Onder bepaalde voorwaarden kunt u de woning tijdelijk verhuren en moet een vergunning worden aangevraagd. Voor nadere informatie omtrent de Opkoopbescherming verwijzen wij naar de gemeente(site) waarin de woning gelegen is.

Disclaimer: Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# Veelgestelde vragen

## **Mag ik als mogelijke koper advies van de verkoopmakelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Wanneer je advies wil tijdens het koopproces, dan is het verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen.

## **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan je te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

## **Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd, nu heeft iemand anders een beter bod gedaan. Mag dat?**

Ja dat mag. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Na ondertekening van de overeenkomst staat de koop pas vast voor de verkoper en heeft een -particuliere- koper nog 3 dagen bedenktijd. Ook een bevestiging per mail, brief of whatsapp is niet rechtsgeldig.

## **Wat houdt de 3 dagen bedenktijd voor kopers precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als -particuliere- koper zonder opgave van redenen de koopovereenkomst kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra er een kopie van de volledig ondertekende koopovereenkomst aan de koper is verzonden.

## **Wat is het verschil tussen mededelingsplicht en onderzoeksplicht?**

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die belangrijk zijn voor de aankoop van de woning aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven. Echter, de koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht om alle informatie goed te onderzoeken en eventuele gebreken en nadelen aan de woning te ontdekken. Een aankoopmakelaar kan hierbij een belangrijke rol spelen.

## **Wat te doen bij verborgen gebreken na het sluiten van de overeenkomst?**

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd 'ernstig gebrek' of bij het achterhouden van informatie/schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Doe je als koper zelf geen goed onderzoek, dan is er een grotere kans dat je de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later blijkt dat er gebreken zijn.

## **Valt de makelaarscourtage onder 'kosten koper'?**

Nee, onder 'kosten koper' vallen wel de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het opmaken van de eigendoms-/leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster. Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte, het aflossen van een hypotheek, een samenlevingscontract of testament. Maar ook voor je makelaar, financieel adviseur, een overbruggingskrediet, verhuizing, e.d. Je financieel adviseur kan een goede kostenberekening maken.

**Hoe wordt de woonoppervlakte exact berekend?**

Een NVM verkoopmakelaar is verplicht om bij de verkoop van een woning de meetinstructie NEN(2580) te gebruiken. Desondanks kunnen er verschillen optreden door interpretatie- of afrondingsverschillen.

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

## Artikel 20/23 Nadere afspraken en bijzonderheden:

- geen

Roerende zaken: Uitgangspunt is dat de roerende zaken volgens aangehechte lijst bij de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst roerende zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnamelijst rechtstreeks met de verkoper te bespreken en overeen te komen en bij (feitelijke) oplevering te voldoen aan de verkoper.

Notaris: Tenzij anders aangegeven in de verkoopinformatie zal de notariële eigendomsoverdracht van de woning plaatsvinden bij de notaris van kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, e.d.) door kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening en risico van de koper.

Vragenlijst deel B: Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de vragenlijst deel B en van de inhoud kennis te hebben genomen.

Energielabel: Aan deze koopovereenkomst is een kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2015 heeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit 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. Verkoper is verplicht om een door de rijksoverheid afgegeven energielabel aan koper te overhandigen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht wordt noch door verkoper noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de gegevens en de uitkomst van het huidige label en/of een eventueel verschil in uitkomst met een toekomstig energielabel.

Bouwkundige keuring: Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig bouwkundig te beoordelen. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/niet\* gebruik gemaakt, op: \*\* door \*\*. Koper verklaart, met de wetenschap van deze beoordeling, dat de onroerende zaak die eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mag verwachten.

Funderingsclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende de fundering geen problemen bekend zijn. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

Milieuclausule: Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan het aan de brochure c.q. koopakte gehechte document van de milieudienst. Elke aansprakelijkheid van verkoper voor bodem- en of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van -bodem- en of grondwaterverontreiniging aanspreken, dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

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

# CLAUSULEBLAD & VERKOOPVOORWAARDEN

Zuiveringsclausule: Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die met 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.

Maatvoering: De woning is opgemeten conform de meetinstructie 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. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Leef Makelaars-Taxateurs o.z. van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Schriftelijke vastlegging: Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Toestemming aan notaris voor versturen van documenten aan makelaars:

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij deze transactie betrokken makelaars (van beide zijden). Ondergetekenden verklaren voorts hierbij toestemming te geven aan de notaris om de afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

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

Dienstverlening: Deze overeenkomst van verkoop en koop is tot stand gekomen door bemiddeling van Leef Makelaars optredende voor verkoper, en \*\* voor de koper, die verklaart bij de notariële overdracht aan zijn makelaar een courtage verschuldigd te zijn conform de opdracht tot dienstverlening en machtigt de notaris hierbij de courtagenota onherroepelijk te verrekenen in de nota van afrekening en uit te betalen aan de makelaar.