

# Olycanstraat 22

## Haarlem



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

## **Info brief bij verkoopprocedure van Olycanstraat 22 Haarlem**

Geachte geïnteresseerde,

Middels deze brochure willen wij u zo zorgvuldig mogelijk informatie verschaffen met betrekking tot de gegevens van het pand.

Omschrijving van het pand, kadastrale gegevens, foto's, vaste lasten en indien voorhanden plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave.

De gegevens (bedragen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Alle informatie door verkoper en Hoogervorst Makelaardij aan u verstrekt middels deze brochure, kunnen uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een verkoopovereenkomst te sluiten.

Uitdrukkelijk wordt dan ook door de verkoper gesteld dat de verkoop niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt door beide partijen.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure met betrekking tot bovengenoemd pand, noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. Tekeningen e.d. geven vaak een standaardsituatie van de woning weer, het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten e.d. niet meer overeenkomen met de werkelijke situatie. Door Hoogervorst Makelaardij wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard. Op alle werkzaamheden van Hoogervorst Makelaardij zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Haarlem, van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van Hoogervorst Makelaardij beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraken geeft.

### **Voor nadere inlichtingen:**

**Hoogervorst Makelaardij**  
**M.P. Hoogervorst**

## Olycanstraat 22 Haarlem

Inboedel verhuizen en genieten in deze gerenoveerde benedenwoning met energielabel A+, die centraal is gelegen in de populaire Leidsebuurt op loopafstand van de gezellige binnenstad van Haarlem en winkelcentrum Plaza West voor de dagelijkse boodschappen. Vanuit de woning een vrije doorkijk naar de speeltuin, waar buurtgenoten/kinderen samenkomen en voor de lekkere trek kun je iets lekkers halen bij snackbar 't Pleintje. Ook leuke spots in de buurt zijn het gezellige café Bert of café Spoorloos en voor de lekkerste koffie ga je naar espressobar Gast. Ja, dit is wonen in de hippe woonwijk midden in de bruisende stad Haarlem met echt alle voordelen van de stad; het station vlakbij, de gezellige horeca en uitgaansgelegenheden. Maar ook medische voorzieningen en scholen op steenworp afstand. Recreëren kan in één van de nabij gelegen parken, buitenplaats Elswout of een wandeling door duinen. Het mooie zandstrand van Bloemendaal is op fietsafstand. Kortom een heerlijke plek om 's avonds thuis te komen na een lange werkdag of die gezellige dag in de stad.

### Begane grond

De gehele woning bevindt zich op de begane grond met de hoofdentree op de hoek. In 2025 is de woning grotendeels gemoderniseerd, maar mooie elementen zoals de glas-in-loodramen zijn ondanks verduurzamingsmaatregelen bewaard gebleven. Je komt meteen binnen in de sfeervolle lichte living die strak is afgewerkt met gestuukte wanden, plafonds en een laminaatvloer met vloerverwarming. De nieuwe keuken is een ware eyecatcher en voorzien van Bosch inbouwapparatuur. Hier kan je heerlijk samen koken en met de koel-/vrieskast, de combi-oven, inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser en de Quooker is de basis aanwezig voor veel gezellige uurtjes in de keuken. De zithoek is nu geplaatst in de lichte hoek van de ruimte en de eettafel tegenover de keuken. Er is ruimte om een langere eettafel te plaatsen waar je samen met vrienden of familie kan tafelen.

In het verlengde van de keuken bevindt zich de badkamer met een wastafelmeubel, douche en toilet. Daar tegenover is de kleine slaapkamer die nu gebruikt wordt als werkkamer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterkant van het appartement en dat is een zeer royale kamer. Hier kan een grote inbouwkast gerealiseerd worden en dan past er nog steeds een groot 2-persoonsbed in. Via een raam krijgt de kamer veel daglicht en er is een deur naar buiten waardoor je de zonnestralen naar binnen kunt halen. Voor de warme voeten er vloerverwarming en dat comfort is aanwezig in de woonkamer en slaapkamers.

### Bijzonderheden

- gerenoveerd in 2025, met nieuwe installaties
- energielabel A+, dus lage stookkosten
- nieuwe keuken met Bosch inbouwapparatuur
- nieuwe Remeha cv-ketel en 6 eigen zonnepanelen op het dak
- glad gestuukte wanden en hoge glad gestuukte plafonds
- wonen in de populaire Leidsebuurt tegenover de speelplaats
- alle voorzieningen van het gezellige centrum op loopafstand
- station Haarlem en bushalte vlakbij
- mogelijkheid parkeervergunning op dit adres
- uitgebreid funderingsonderzoek 2008 aanwezig
- VVE bijdrage € 65,= per maand te starten vanaf levering
- notariskeuze verkoper Notariskantoor Hillegom
- aanvaarding kan per direct

**Vraagprijs € 385.000,= K.K.**

### Algemene informatie

Bouwjaar	1915
Woonoppervlakte	62,6m <sup>2</sup>
Gebouwegeb. buitenruimte	-
Inhoud	242m <sup>3</sup>
Onderhoud binnen	goed tot uitstekend
Onderhoud buiten	goed
Keuken	nieuwe keuken met Bosch inbouwapparatuur
Badkamer	moderne badkamer met toilet, douche en wastafelmeubel
Eigen grond/erfpacht	eigen grond
Parkeren	er kan voor deze woning géén parkeervergunning, bezoekerskaart of abonnement in de parkeergarage worden aangevraagd conform de lijst van de gemeente Haarlem. Zie <a href="https://haarlem.nl/adressen-waar-geen-perkeervergunning-mogelijk">https://haarlem.nl/adressen-waar-geen-perkeervergunning-mogelijk</a>
Aanvaarding	per direct

### Kadastrale omschrijving

Gemeente Haarlem, sectie G, nummer 3506 A1

### VVE

Deze benedenwoning heeft 65/140<sup>e</sup> aandeel in de VVE van het pand aan de Olycanstraat 22 & 22A in Haarlem. Er is op dit moment een collectieve opstalverzekering en de VVE is ingeschreven in de kamer van koophandel. Op dit moment worden er geen servicekosten betaald, daar het gehele pand van dezelfde eigenaar is.

### Erfdienstbaarheden

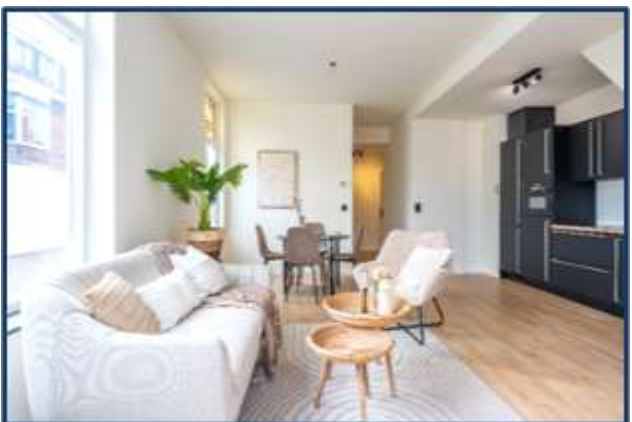
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

### Technische gegevens

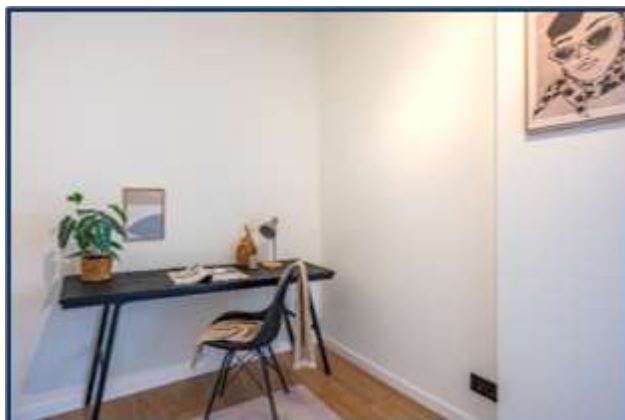
Verwarming	Remeha Avanta cv-combiketel uit 2024
Warmwater	via cv-combiketel
Elektra	8 groepen, 2x aardlekschakelaar
Kozijnen	houten kozijnen
Beglazing	dubbel en HR++
Dak	nieuw aangebracht in 2025
Zonnepanelen	6 eigen zonnepanelen
Energie label	A+

*De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

## Foto impressie









## Lijst van zaken

Betreffende het object: Olycanstraat 22 Haarlem

Omschrijving van de zaken, die wel of niet in de koop zijn begrepen.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname	N.v.t.
tuinaanleg, (sier)bestrating	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
bepanting / erfafscheiding	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
tuinhuis/berging	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
plantenkas	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
tuin accessoires	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
tuinverlichting	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
buitenverlichting	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
vlaggenmast	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
voet droogmolen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
(schotel)antenne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
losse brievenbus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
bel en trafo	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
(veiligheids)sloten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
alarmcentrale	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
telefooncentrale	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
(huis) telefoontoestellen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
alle sleutels	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
cv-ketel met toebehoren	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
(klok) thermostaat	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
boiler	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
open haard / gashaard	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
airco installatie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
rolluiken / zonwering buiten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
jaloerieën	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
lamellen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
rolgordijnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
gordijnrails	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
gordijnen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
vitrage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
losse horren	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
tapijt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
linoleum / zeil	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
laminaat	X	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
houten vloer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
parket	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X
kurk	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	X

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
keukenblokken met bovenkasten	X	O	O	O
inbouwapparatuur t.w.				
vaatwasser	X	O	O	O
inductie kookplaat	X	O	O	O
koelkast	X	O	O	O
vriezer	X	O	O	O
oven (=combi)	X	O	O	O
magnetron (=combi)	X	O	O	O
afzuig	O	O	O	X
koffiezetapparaat	O	O	O	X
Quooker	X	O	O	O
<hr/>				
inbouwverlichting	X	O	O	O
losse opbouwverlichting	O	X	O	O
losse kasten	O	O	O	X
boeken / legplanken	O	O	O	X
schuifkast	O	O	O	X
spiegelwanden	O	O	O	X
wasmachinekraan	O	O	O	X
toilet met accessoires	X	O	O	O
badkameraccessoires	X	O	O	O
douchescherm	X	O	O	O
wastafelmeubel met accessoires	X	O	O	O
wastafel verlichting	O	O	O	X
sauna	O	O	O	X
zonnepanelen	X	O	O	O
laadpunt elektrische auto	O	O	O	X
<hr/>				
door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:				
milieubox	O	O	O	X
vuilcontainers	O	O	O	X
geen eigendom van de verkoper zijn de zaken die geleased, in huurkoop of in bruikleen zijn: n.v.t.				

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## Plattegrond Olycanstraat 22 Haarlem

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

### **Wat komt er kijken bij de verkoop van een woning?**

De koper heeft een onderzoeksplicht;  
De verkoper heeft een informatieplicht;  
Verdiep u allereerst in uw financiële mogelijkheden;  
Denk aan wanneer de woning opgeleverd zal worden;  
Overleg over wat er achter blijft in de woning

### **Wat mag u aan service verwachten?**

Dat bij een bezichtiging voldoende gelegenheid is om de woning goed in u op te nemen;  
U, ook buiten kantoor tijden en in het weekend kunt afspreken;  
U, gerust mag afspreken voor een tweede bezichtiging en alles kunt vragen over de woning wat voor u! belangrijk is;  
Dat u een goede en informatieve brochure ontvangt

### **Wat moet u weten over de hypotheek nodig voor uw aankoop?**

Dat de bijkomende kosten niet in het hypotheekbedrag meegefinancierd kunnen worden;  
Dat in de voorlopige koopovereenkomst, ontbindende voorwaarden worden genoemd betreffende het verkrijgen van financiering;  
Dat er in deze koopovereenkomst over een waarborgsom gesproken zal worden, deze kan ook door de hypotheekgever als bankgarantie afgegeven worden

### **Kent u uw hypotheekmogelijkheden?**

Voor een onafhankelijk hypotheekadvies kunnen wij u doorverwijzen naar onze onafhankelijke hypotheekadviseur. Hij kan u geheel vrijblijvend adviseren en werkt samen met een veertig tal hypotheek verstekkers. Hierdoor kan hij u helpen om de juiste keuze te maken, passend bij uw huidige en toekomstige situatie. Het rentepercentage is heel belangrijk, maar niet altijd bepalend.

### **Wat is courtage?**

Courtage is de vergoeding die de makelaar van zijn opdrachtgever ontvangt over zijn bemiddeling en gedane werkzaamheden;  
Dit is een percentage over de koopsom, gemiddeld 1,85%;  
Bij Hoogervorst Makelaardij echter scherpe tarieven

### **Hulp nodig bij het vinden van een woning?**

Heeft u al eens aan een aankoopmakelaar gedacht, welke uw belangen behartigt? Informeer naar de mogelijkheden en onze scherpe tarieven!