

KONINGINNEWEG 51

2012 GK, HAARLEM

€ 1.500.000 k.k.



TE KOOPT



OVER DE WONING

Statig en monumentaal herenhuis op toplocatie in de geliefde Koninginnebuurt

Heerlijk wonen in Haarlem – royaal, karaktervol en op een absolute toplocatie. Aan de Koninginneweg 51 staat dit indrukwekkende, monumentale herenhuis met maar liefst 249 m² woonoppervlakte, verdeeld over vier woonlagen. Met 5 slaapkamers, twee badkamers, een plafondhoogte van maar liefst 3.30, een zonnige achtertuin op het zuidoosten en volop originele details is dit een bijzonder familiehuis met allure.

De woning is gelegen in de zeer gewilde Koninginnebuurt, op loopafstand van het centrum van Haarlem en nabij de Haarlemmerhout. Ook scholen (waaronder de Internationale School), winkels, openbaar vervoer, sportfaciliteiten en gezellige horeca bevinden zich in de directe omgeving. Strand en duinen zijn bovendien binnen circa 20 minuten fietsen bereikbaar. Een ideale plek voor wie royaal en sfeervol wil wonen, met alle voorzieningen dichtbij.

Al bij binnenkomst valt de charme van het huis direct op. De vestibule met originele marmeren vloer, de hoge plafonds met ornamenten, glas-in-looddetails, originele en-suite deuren en de mooie houten vloer geven de woning een warme en statige uitstraling.



Soort woning

Eengezinswoning

Energielabel

D

Bouwjaar

1900

Woonoppervlakte

249 m²

Inhoud

957 m³

Perceeloppervlakte

184 m²



INDELING

De woonkamer bestaat uit een voor- en achterkamer, gescheiden door prachtige en-suite deuren met glas in lood. De voorkamer beschikt over een sfeervolle houtgestookte kachel. De achterkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij en heeft openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. De ruime keuken bevindt zich in de uitbouw en biedt eveneens toegang tot de tuin.

De achtertuin is circa 11 meter diep en gunstig gelegen op het zuidoosten. Achterin de tuin staat over de volle breedte een gemetseld tuinhuis met fraaie ramen. Deze ruimte is ideaal als berging, atelier, werkkamer, hobbyruimte of gastenverblijf.

Begane grond

Entree via de vestibule met originele marmeren vloer. Gang met separaat toilet en verdiepte kelderkast. Royale woonkamer en suite met voor- en achterkamer, glas-in-looddetails, houtgestookte kachel, hoge ornamentenplafonds en openslaande deuren naar de achtertuin. Keuken in de uitbouw met toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee riante slaapkamers, waarvan één met luxe badkamer en suite voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel en toilet. De tweede slaapkamer aan de voorzijde bestaat uit twee delen, waardoor ook een werkruimte of inloopkast gecreëerd kunnen worden.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping heeft twee riante slaapkamers met heel veel licht. Verder zijn er een separaat toilet en een tweede badkamer met ligbad, wastafel en aansluiting voor de wasmachine en droger.

Derde verdieping

Via een vaste trap bereik je de volwaardige derde verdieping. De overloop is voorzien van een lichtkoepel en een diepe kast met de cv-opstelling. Deze verdieping bestaat uit twee



INDELING

kamers, beiden met balkon en veel licht. Aan de achterzijde is een bijkeuken/pantry met wastafel, die ook uitstekend dienst kan doen als waskamer. Door de grote dakkapellen aan beide zijden en de balkons is dit een heerlijke multifunctionele verdieping. Vanaf hier heb je bovendien een prachtig uitzicht op de St. Bavo basiliek.

Bijzonderheden

- Statig en monumentaal herenhuis in de geliefde Koninginnebuurt
- Gemeentelijk monument
- Woonoppervlakte circa 249 m²
- Verdeeld over vier woonlagen
- Maar liefst 9 kamers waarvan 5 slaapkamers
- Twee badkamers
- Hoge plafonds met ornamenten
- Originele en-suite deuren met glas in lood
- Sfeervolle houtgestookte kachel
- Zonnige achtertuin van circa 11 meter diep op het zuidoosten
- Multifunctioneel gemetseld tuinhuis achterin de tuin
- Gedeeltelijk voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Rustige en populaire buurt met veel jonge gezinnen
- Op loopafstand van het centrum van Haarlem en de Haarlemmerhout
- Diverse basis- en middelbare scholen in de directe omgeving, waaronder de Internationale School
- Strand en duinen op circa 20 minuten fietsen

Een uitzonderlijk royaal en karaktervol familiehuis op een van de mooiste locaties van Haarlem. Absoluut een bezichtiging waard.

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.



BOUWKUNDIGE GEGEVENS

Onderstaande gegevens gelden niet als garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie

Bouwjaar: 1900.

Verwarming en warmwater: CV-ketel (gasgestookte combiketel), Nefit Trendline CW6, bouwjaar 2017, eigendom. Laatst onderhouden in 2026.

Riool: Geen bijzonderheden.

Binnenafwerking: Karakteristieke en monumentale woning met diverse originele details, waaronder hoge ornamentenplafonds, glas-in-looddetails, originele en-suite deuren en een originele marmeren vloer in de vestibule. De woning is een aantal jaren geleden verbouwd.

Keuken: De ruime keuken bevindt zich in de uitbouw en biedt eveneens toegang tot de tuin. De keuken is uitgevoerd met een koelvriescombinatie, afwasmachine, oven, inductiekookplaat, afzuigkap. De keuken is in 2017 vernieuwd.

Badkamer: (2017) De badkamer op de 1e verdieping heeft een inloopdouche, toilet en wastafel. Op deze verdieping bevindt zich een tweede separaat toilet. Op de 2e verdieping bevindt zich een badkamer met ligbad met douche, wastafel en wasmachine-aansluiting. Ook op deze verdieping is een separaat toilet.

Kozijnen, ramen, deuren: Goed.

Gevels: Goed.

Buitenverf: De buitenkozijnen bestaan uit kunststof en mogelijk deels uit hout. De kozijnen, ramen en deuren zijn voor het laatst geschilderd in 2016 door een erkend schildersbedrijf.

Dak: Het dak is in slechte staat en moet (grotendeels) worden vervangen.

Schoorstenen: Gereinigd in 2026, de trek van de schoorsteenkanalen is goed.

Isolatie: De mate van isolatie van gevels, dak en vloeren is grotendeels onbekend. Er is geen certificaat of bewijs van na-isolatie aanwezig. De woning is wel voorzien van dubbel glas.

Fundering en casco (staal): De makelaar heeft bij de betreffende instanties naar de fundering geïnformeerd. Daaruit blijkt dat fundering 'op staal' is toegepast. Deze benaming heeft niets te maken met metaal, maar is een oude aanduiding voor een fundering die is aangelegd op een zandbed. De woning is door KCAF ingedeeld in risicoklasse D - E. Op 22 mei 2026 is aanvullend onderzoek gedaan (KCAF Quickscan), zie rapportage Woningkeur. Uit dit onderzoek blijkt dat het Funderingsrisico LAAG is. De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitend 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.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

VERDERE BIJZONDERHEDEN

Milieu: Verkoper is geen grondverontreiniging bekend, noch de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De voormalige olietank is verwijderd, zie KIWA certificaat 5 oktober 1999. Er is geen verontreiniging aangetroffen.

Monument: Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument

Beschermd stadsgezicht: Het pand valt in een gebied dat is aangewezen als Beschermd Stads- of Dorpsgezicht.

Achterom: Niet aanwezig

Eigen grond/erfpacht: Eigen grond.

Levering: Het wordt geleverd vrij van huur en ontruimd (behoudens de in de Lijst van Zaken genoemde inbegrepen zaken).

Notaris: De notariële overdracht zal plaatsvinden bij een door koper aan te wijzen notaris, mits deze kantoor houdt binnen een straal van 10 kilometer rondom de woning Eventuele kosten voor verkoper (zoals reiskosten, notariële volmacht, etc.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied, komen volledig voor rekening van koper. Wij adviseren kopers dan ook om bij het vergelijken van de notaristarieven ook bijvoorbeeld de kosten van registratie van de koopakte, het doorhalen van de hypotheek en het opstellen van een volmacht mee te nemen in de beoordeling.

Inschrijving kadaster: De eventuele kosten voor het laten inschrijven van de koopakte in het kadaster komen voor rekening van koper.

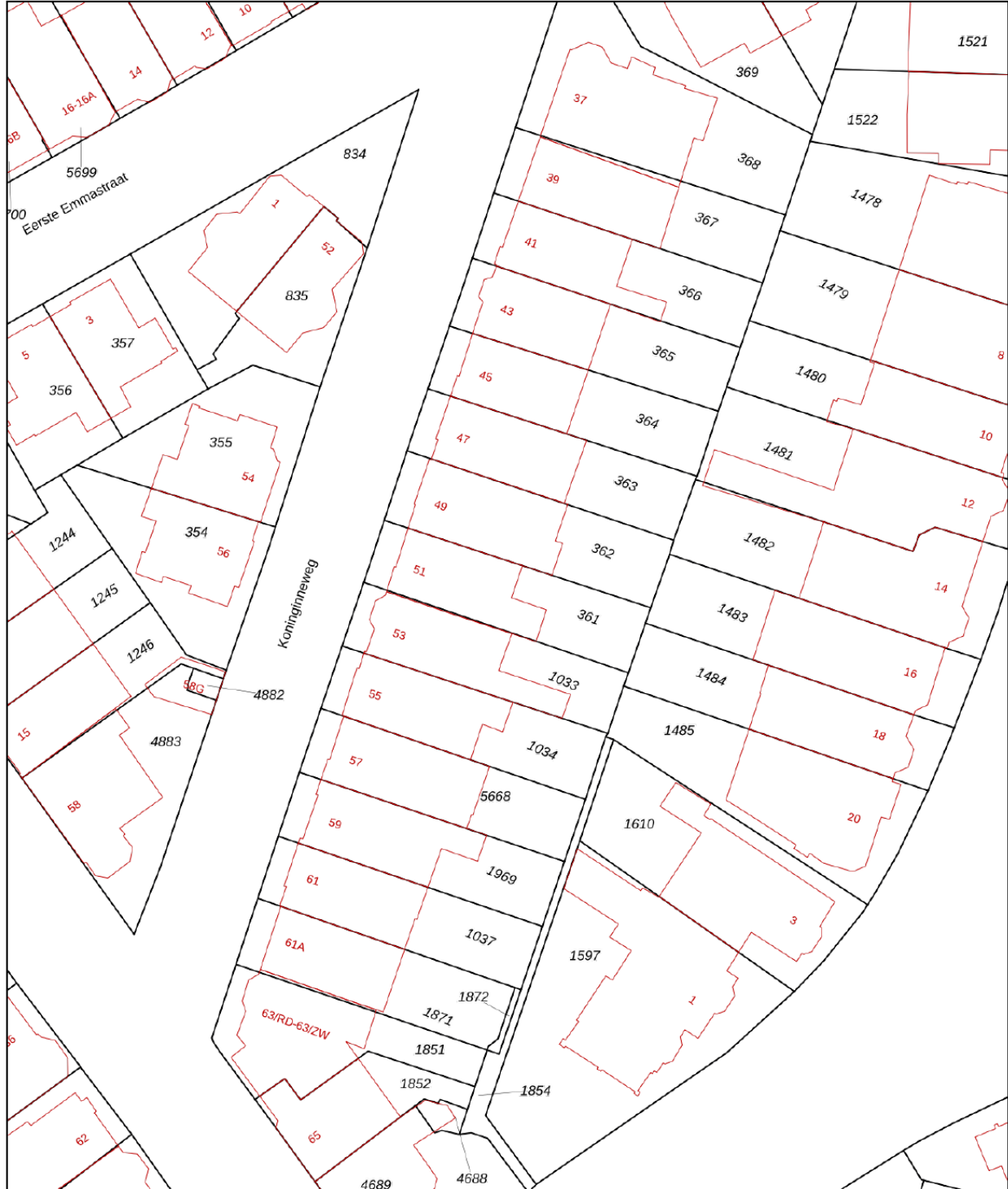




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebauwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Haarlem
Sectie I
Perceel 361



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KOOPAKTE EN BIEDSYSTEEM

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de meest recente Model Koopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., VastgoedPro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en 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 hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte tenzij in de onderhandelingen anders is overeengekomen. De koopakte kan worden geregistreerd bij het kadaster. Deze inschrijving is 6 maanden geldig. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn voor rekening van de koper.

Het Amsterdamse biedsysteem is van toepassing

De gebruikelijke procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van dit onroerend goed is als volgt; er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen.

Wel kan een derde een éénmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1e bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. Koper kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Verkoper kan ervoor kiezen om tijdens het biedingsproces over te gaan op een ander biedingssysteem. Alle kijkers worden dan uitgenodigd om een éénmalig uiterst voorstel op een specifieke datum/tijd uit te brengen, Zolang er geen schriftelijke overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.







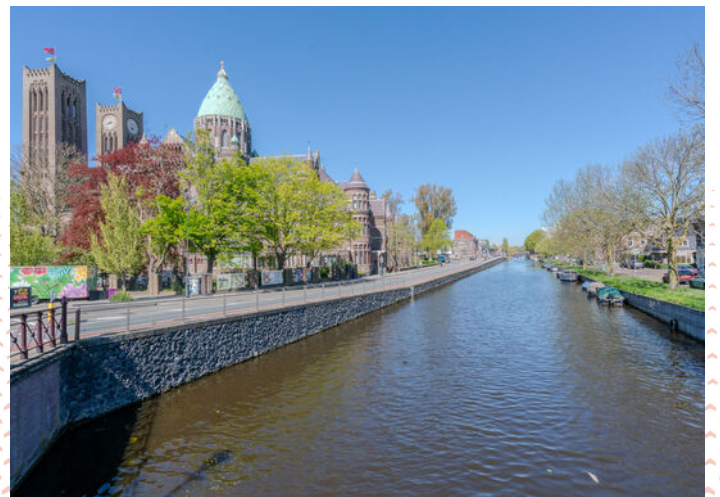






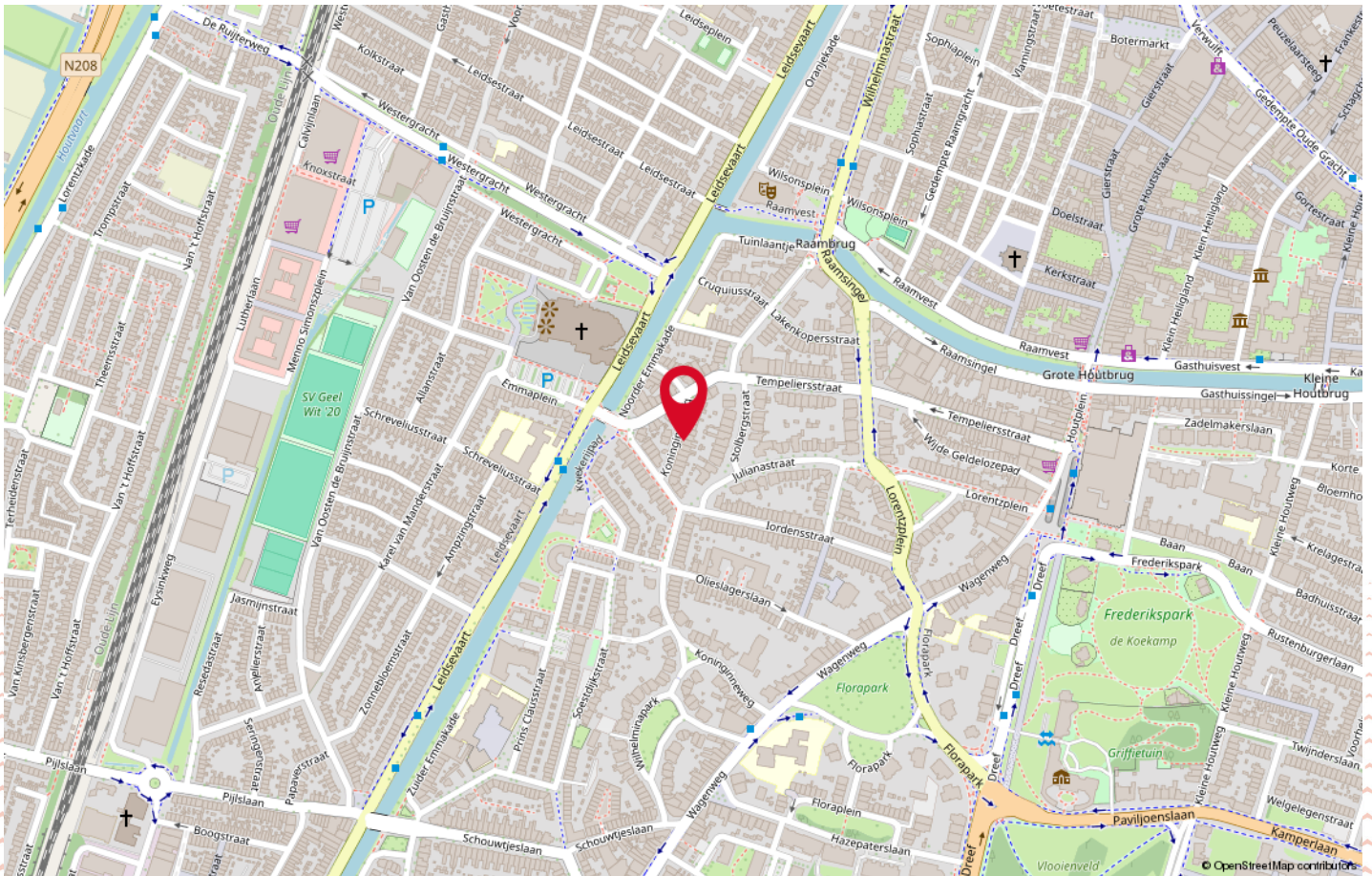
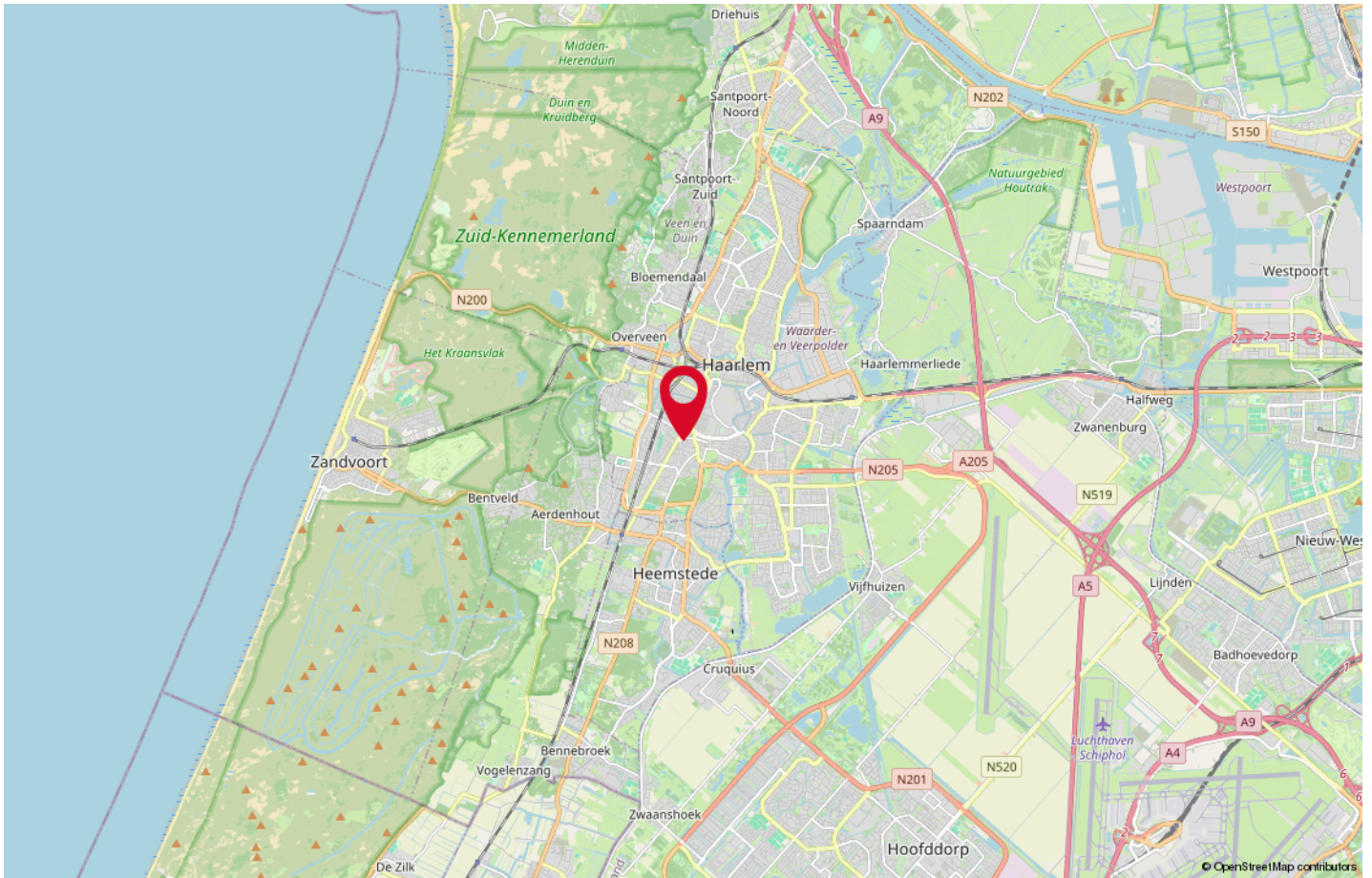








LOCATIE OP DE KAART



BEDENKTIJD EN CLAUSULES

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk 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. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet koper ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte bij het notariskantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het de Milieuraapportage van de gemeente Haarlem d.d. 23-02-2026. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien.

Funderingsclausule

Op 22 mei 2026 is er een KCAF Quickscan uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het funderingsrisico LAAG is. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitend bieden over de aard en staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat er geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie

Vorbehoud toestemming CJIB

Op deze woning ligt een beslag. Na ondertekening van het koopcontract toetst het CJIB of er eventuele belemmeringen zijn voor de verkoop t.a.v. koopprijs en/of kopers. De normale doorlooptijd hiervoor bedraagt 1 tot 3 werkdagen. Na akkoord verstrekt het CJIB een volmacht aan de overdrachtsnotaris voor doorhaling van het beslag.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbest houdende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Voor meer informatie verwijzen wij u door naar de website van de Rijksoverheid.

(Overbruggings)hypotheek

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 ten 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 hypotheeken, welke dan ook.

'As is, where is'

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 126 jaar oud is en dat verkoper de onroerende zaak nooit feitelijk heeft gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande modeltekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Onderstaande gegevens gelden niet als een garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie.

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 een andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan 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 onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Toestemming gegevens

Koper(s) en verkoper(s) verklaren toestemming te geven voor het verstrekken van persoonlijke gegevens, zoals legitimatiebewijzen, telefoonnummers, emailadressen aan de overdrachtsnotaris, de bij de transactie betrokken makelaar en de taxateur.

Verdere informatie

Alle belangrijke stukken zijn beschikbaar gesteld in de digitale dossiers. Uiteraard kunt u ook bij de makelaar terecht voor al uw vragen.

Aanvaarding

De overdrachtsdatum is onderdeel van de onderhandelingen.

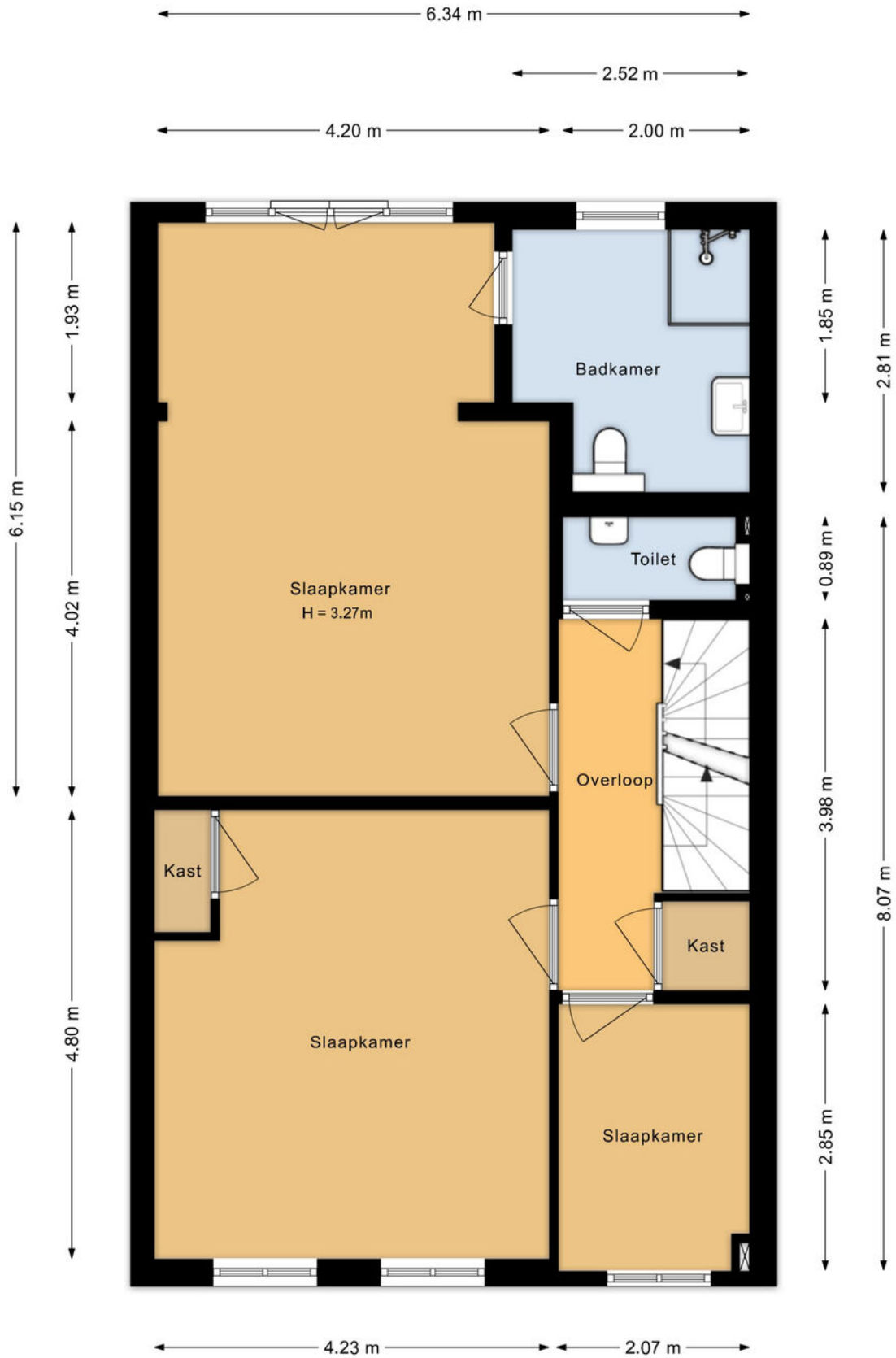


PLATTEGROND



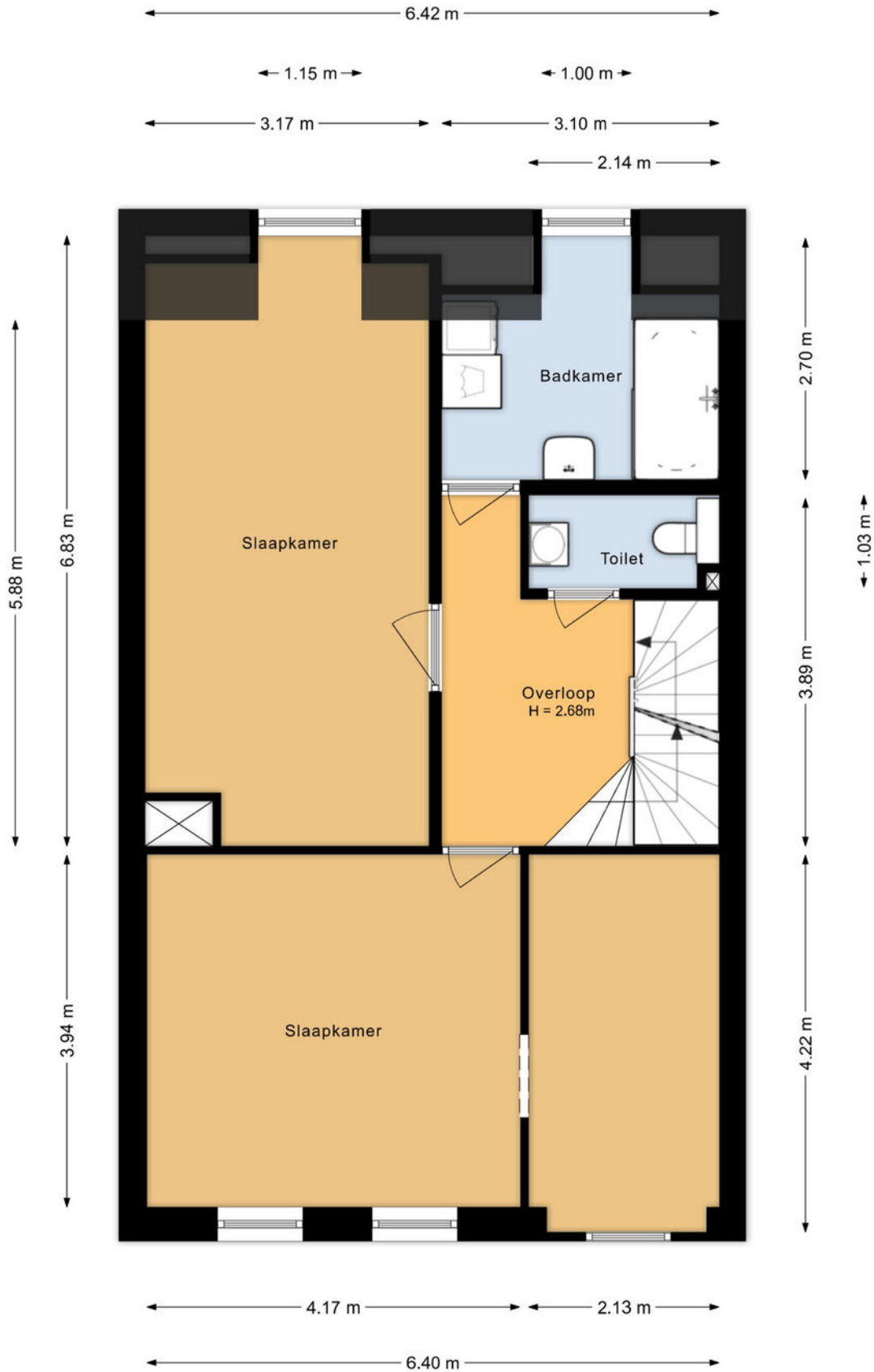
Begane grond
Koninginneweg 51
Haarlem

PLATTEGROND



Eerste verdieping
Koninginneweg 51
Haarlem

PLATTEGROND



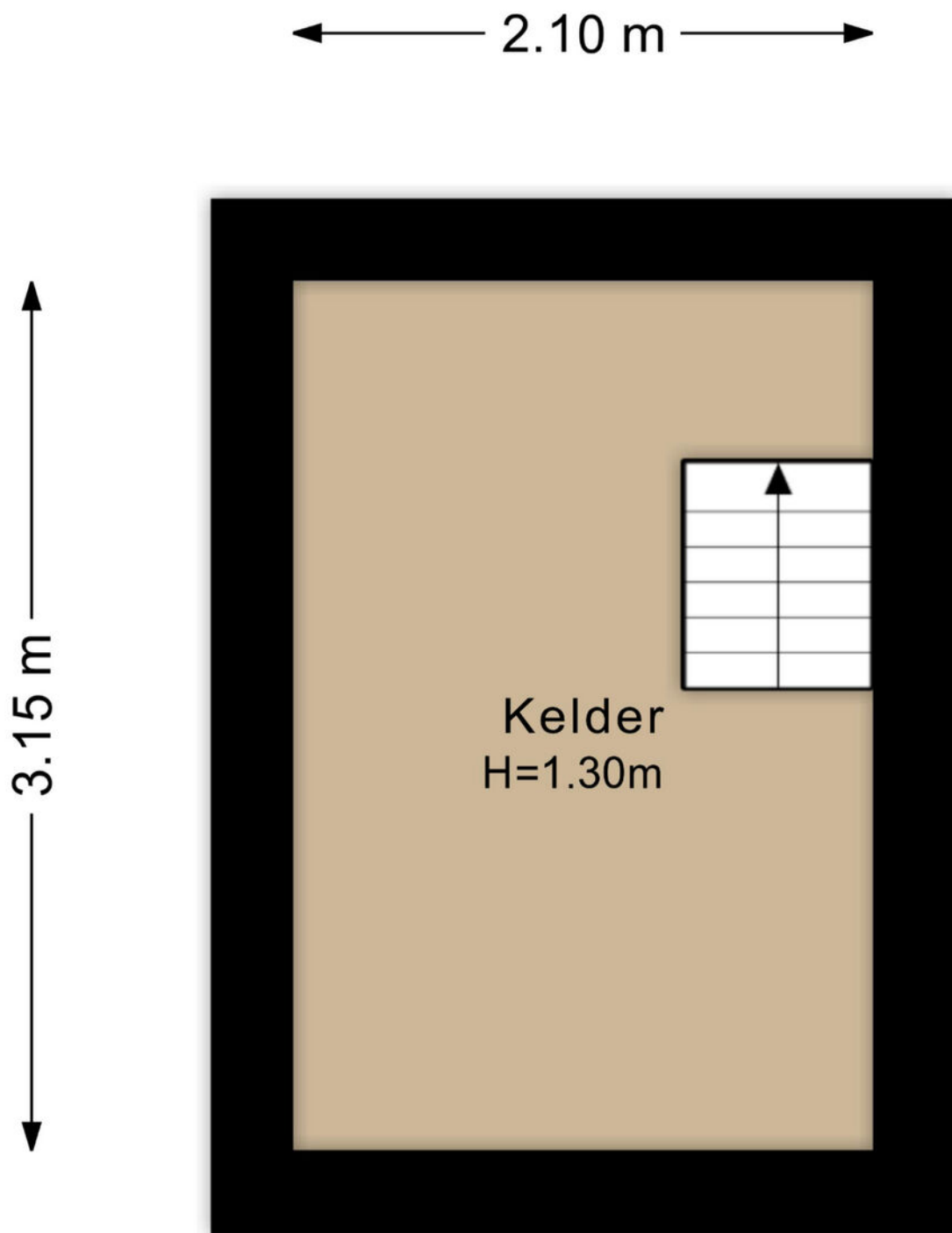
Tweede verdieping
Koninginneweg 51
Haarlem

PLATTEGROND



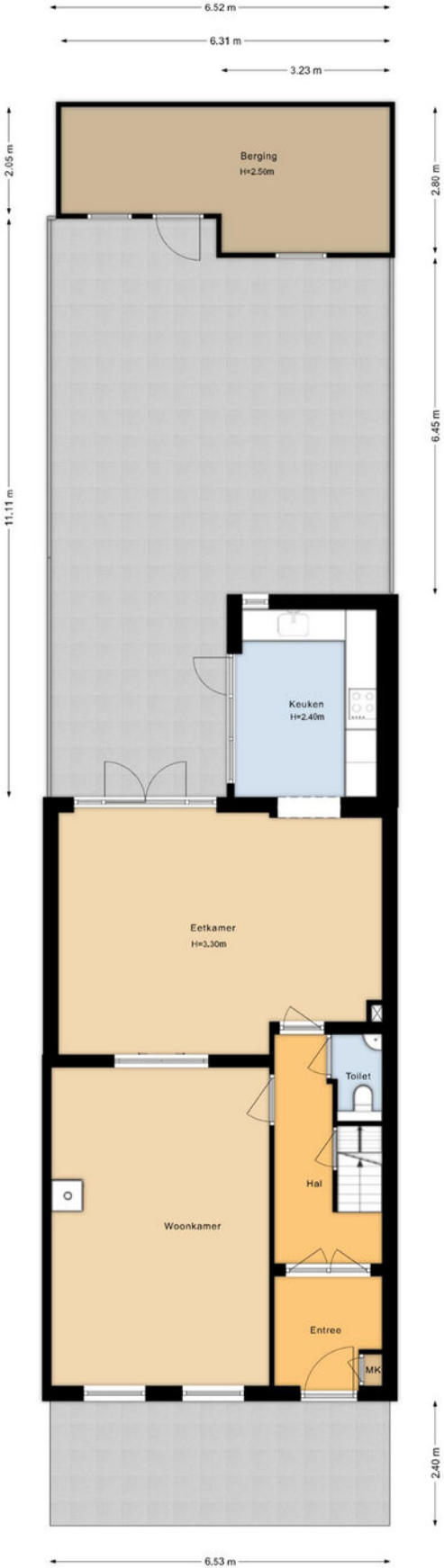
Derde verdieping
Koninginneweg 51
Haarlem

PLATTEGROND



Kelder
Koninginneweg 51
Haarlem

PLATTEGROND



Situatie
Koninginneweg 51
Haarlem

PLATTEGROND






MOVE UP

OVER ONS



Ons team van links naar rechts:
Miriam van Marle, Assistent-makelaar
Charlotte van Gessel, Vastgoedbeheer
Katja Verheul, NVM-makelaar en Register-Taxateur
John van den Putten, NVM-makelaar
Kasper van der Veldt, NVM-makelaar (niet op de foto)
Sanny Dane, Office Manager

Wij zijn u graag van dienst

Van den Putten ERA Makelaars & Taxateurs

Blekersvaartweg 78 B

2101CD Heemstede

023-5285412

info@vandenputten.nl

vandenputten.nl



ONS

KANTOOR

