



Houtvaartpad 14

Landelijk wonen nabij het centrum van Haarlem.

Aan de rand van het Houtvaartkwartier ligt deze voormalige bollenkwekerswoning, verscholen in een oase van groen. Het betreft een unieke halfvrijstaande woning met een zonnige voor-, zij- en royale achtertuin.

De oprijlaan leidt naar een monumentale voormalige bollenkwekerswoning, die in 1947 is gesplitst in twee woningen. Deze karaktervolle, gerenoveerde woning bevindt zich in een gezellige, groene en kindvriendelijke buurt waar buren elkaar nog kennen — een absolute toplocatie. Een zeldzame kans om te wonen met een landelijk gevoel, terwijl alle voorzieningen en de levendigheid van de binnenstad binnen handbereik blijven.

Het betreft meerdere percelen met een totale oppervlakte van 281 m² eigen grond. Daarnaast maak je gebruik van de gezamenlijke oprijlaan (mandelig pad 1/5e aandeel), die toegang biedt tot de privé parkeerplaats. Aan beide zijden van de woning is er een ontsluiting naar de openbare weg.

Indeling

Begane grond: Entree, hal met meterkast en modern toilet. De leefruimte is verrassend licht en sfeervol dankzij de hoge plafonds (3,24 m) en de vele raampartijen. De open haard vormt een fraaie blikvanger en draagt bij aan de warme en gezellige sfeer. De moderne woonkeuken beschikt over openslaande deuren naar de tuin en is compleet uitgerust met onder andere een oven, combimagnetron, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en een vrijstaand kookeiland met bargedeelte en spoelbak.

Aan de achterzijde bevindt zich de zitkamer met aansluitend de serre, gerealiseerd in 2021. Deze serre, uitgevoerd met een stalen frame en veel glas, biedt via openslaande deuren toegang tot de tuin.

Eerste verdieping: Ruime overloop met Frans balkon en ingebouwde kastruimte, twee slaapkamers en een badkamer voorzien van een ligbad, tweede toilet, inloopdouche en wastafelmeubel. Een derde slaapkamer is eenvoudig te realiseren.

Tweede verdieping: De ruime hoofdslaapkamer beslaat de gehele verdieping en beschikt over een speelse kapconstructie met dakramen. De en-suite badkamer is voorzien van een derde toilet, douche en dubbel wastafelmeubel. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een technische ruimte met de cv-installatie, boiler, mechanische ventilatie, aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals veel bergruimte.

Buitenruimte: De ruime voortuin op het zuiden beschikt over twee zonnige terrassen en ligt aan drie zijden vrij ten opzichte van de omliggende tuinen. De voordeur en openslaande deuren bevinden zich aan de zijkant van de woning. De speels aangelegde achtertuin biedt zowel een open als overdekte zitruimte. Aan de schuur is bovendien een overkapping voor fietsen gerealiseerd.



CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte conform NEN 2580: 159 m² en inhoud van 587 m³
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Energielabel D

Het **Houtvaartkwartier** behoort tot de geliefde woonwijken van Haarlem en staat bekend om zijn groene, rustige karakter en centrale ligging. De buurt biedt een prettige mix van wonen en voorzieningen, met onder andere het openlucht zwembad "De Houtvaart" op steenworp afstand en diverse sport- en recreatiemogelijkheden in de directe omgeving. De ligging is bijzonder gunstig ten opzichte van de uitvalswegen; met de Westelijke Randweg nabij zijn diverse bestemmingen in de regio snel bereikbaar. Het duingebied, met onder andere Brouwerskolkje en Kraantje Lek, ligt op korte fietsafstand en biedt volop mogelijkheden om te wandelen of te genieten van de natuur. Voor winkels en overige voorzieningen ligt het centrum van Haarlem eveneens op korte fietsafstand.

Haarlem zelf combineert stadse gezelligheid met cultuur en natuur. De stad biedt tal van hofjes, musea zoals het Frans Halsmuseum en het Teylers Museum, theaters, bioscopen en muziekpodia zoals de Philharmonie en het Patronaat. Binnen handbereik liggen vele terrassen, cafés en culinaire hotspots. Dit maakt Haarlem tot een uitermate aantrekkelijke plek om te wonen, met een hoogwaardig aanbod aan voorzieningen, cultuur en ontspanning.

De **geschiedenis** van de bollenteelt rond het Houtvaartpad weerspiegelt de groei van Haarlem als Bloemenstad. In de 18e eeuw werd het gebied nog gebruikt voor groenteteelt, maar in de 19e eeuw schakelden kwekers steeds meer over op bloembollen. Rond 1823 kwam het terrein aan de Houtvaart in handen van de familie Dames, die later uitgroeide tot een bekende naam in de Haarlemse bollenteelt. Onder leiding van Hendrikus Dames beleefde het gebied begin 20e eeuw zijn bloeitijd, met een sterke specialisatie in hyacinten. De familie liet langs de Houtvaart karakteristieke bollenschuren bouwen, waaronder de monumentale bollenschuur bij het huidige De Ruyterplein, die nog altijd herinnert aan dit verleden.

Na de Tweede Wereldoorlog veranderde het landschap ingrijpend. Door de aanleg van de Westelijke Randweg en nieuwe woningbouw verdwenen veel kwekerijen en verloor het gebied zijn open, agrarische karakter.

Kadastrale omschrijving

De volgende percelen, gezamenlijk 281m² groot, gemeente Haarlem, sectie T, nummers: **4066** (164 m²), **4048** (80 m²), **4067** (25 m²) en **4088** (12 m²) en de 2 percelen van het mandelige pad van 237 m², waarvan 1/5e aandeel. **4087** (225 m²), **4080** (12 m²).



CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

Biedingen

Alle biedingen dienen schriftelijk bevestigd te worden via 'MOVE' of per e-mail naar 'info@cdbmakelaars.nl'. Om uw bieding correct en volledig te kunnen behandelen, vragen wij u om de volgende gegevens mee te sturen.

- Eventuele voorbehouden, inclusief de termijn waarbinnen deze vervuld kunnen worden;
- Indien van toepassing: de hoogte van het financieringsbedrag en/of de eigen middelen;
- Uw voorkeur met betrekking tot een bouwkundige keuring (wel of niet gewenst);
- en vanzelfsprekend de koopsom (k.k.) en de gewenste opleveringsdatum.

Notariskeuze koper buiten de regio

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 10 kilometer van het verkochte dan zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld een volmacht voor de verkoper) voor rekening van koper.

Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. In deze koopakte, welke opgesteld wordt door CDB Makelaars, is overeenstemming bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. 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. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

Toevoeging artikel voorbehoud financiering

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient te koper dit "Goed gedocumenteerd" te doen door middel van minstens één schriftelijke afwijzing van officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen aan makelaar verkoper.



CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de 3e werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, de andere partij eveneens de akte heeft ondertekend, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. 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 een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan CDB Makelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest. (zoals bijvoorbeeld een volmacht voor de verkoper) voor rekening van koper.

Clausules -- De weergegeven clausules worden toegevoegd aan modelkoopakte.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende 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.

Funderingsclausule

Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over fundering/casco situatie. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

NEN2580

De woning is opgemeten conform branchebrede meetinstructie. 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.

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de milieurapportage van de gemeente Haarlem d.d. 27-01-2026, die met betrekking tot het onderhavige pand is afgegeven. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid m.b.t. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Waterhuishouding

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor eventuele gevolgen waarvan de verkoper bij deze volledig wordt gevrijwaard.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van het verkochte. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden kunnen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, rookkanalen, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. omschreven gebruik.



CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

Verdere informatie

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en 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.

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen 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. De gegevens in deze brochure gelden niet als een garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie. De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk, dat bijgaande tekeningen niet meer op maat zijn.





































