

Wordt dit jouw droomhuis?



Rijksstraatweg 457

Haarlem

Een heerlijk licht en royaal gezinshuis
met vier slaapkamers, een
uitgebouwde woonkamer en een
zonnige voor- en achtertuin, gelegen
op een fantastische locatie.



Hamer & Ran Garantiemakelaars
Raamsingel 32
2012 DT Haarlem

023-5319440
haarlem@hamerenran.nl
www.hamerenran.nl



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Deze royale gezinswoning van circa 139 m² combineert de charme van de jaren '30 met het wooncomfort van nu. In 2015 is de woning volledig gerenoveerd en uitgebouwd, inclusief dakkapellen aan de voor- en achterzijde. Het resultaat is een instapklaar familiehuus met vier slaapkamers, een moderne afwerking en energielabel A. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de fraaie lichtstraat.

Vraagprijs € 750.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1931
Inhoud	494 m ³
Woonoppervlakte	139 m ²
Perceeloppervlakte	162 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	41 m ²
Energie label	A
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Een heerlijk licht en royaal gezinshuis met vier slaapkamers, een uitgebouwde woonkamer en een zonnige voor- en achtertuin, gelegen op een fantastische locatie. (English below)

Deze royale gezinswoning van circa 139 m² combineert de charme van de jaren '30 met het wooncomfort van nu. In 2015 is de woning volledig gerenoveerd en uitgebouwd, inclusief dakkapellen aan de voor- en achterzijde. Het resultaat is een instapklaar familiehuus met vier slaapkamers, een moderne afwerking en energielabel A. De uitgebouwde woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de fraaie lichtstraat. De open leefruimte biedt volop plek voor een grote eettafel en een comfortabele zithoek. Met 10 zonnepanelen, een ruime voortuin, een zonnige achtertuin op het westen met achterom en een uitstekende ligging is dit een ideaal gezinshuis.

INDELING

Begane grond

Ruime voortuin met entree naar de woning. Vestibule met meterkast en toegang tot de hal. Vanuit de hal bereik je het toilet, de trapopgang en de leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur en veel werk- en bergruimte. De royale eetkamer staat in directe verbinding met de uitgebouwde woonkamer aan de achterzijde. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote glaspartijen, openslaande deuren en de lichtstraat in de uitbouw. Een fijne leefruimte met uitzicht op de zonnige achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime ouderslaapkamer met toegang tot het balkon over vrijwel de gehele breedte van de woning. Daarnaast ligt de moderne badkamer, voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche, toilet en designradiator. Aan de voorzijde bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer.

Tweede verdieping

Vaste trap naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer dankzij de geplaatste dakkapellen. Daarnaast is er veel praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Deze verdieping is uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte.

BUITENRUIMTE

De woning beschikt over een zonnige achtertuin van circa 41 m² gelegen op het westen, waardoor je hier tot in de avond van de zon kunt genieten. Achter in de tuin staat een praktische stenen berging en via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar. Daarnaast beschikt de woning over een ruime voortuin, wat zorgt voor extra privacy en een prettige afstand tot de straat.

LOCATIE

De Rijkstraatweg behoort al jarenlang tot de meest geliefde woonlocaties van Haarlem-Noord. Hier woon je centraal ten opzichte van winkels, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer. Het vernieuwde winkelcentrum Marsmanplein bevindt zich op korte afstand, evenals diverse supermarkten en speciaalzaken. Ook het historische centrum van Haarlem en de duinen, het strand en recreatiegebieden zijn eenvoudig bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg richting Amsterdam, Schiphol of Alkmaar.

Geïnteresseerd om te komen kijken? Maak een afspraak en onze NVM makelaars laten je deze charmante woning graag zien.



Omschrijving van de woning

A wonderfully bright and spacious family home featuring four bedrooms, an extended living room, and sunny front and rear gardens, situated in a fantastic location.

This generous family home of approximately 139 m² combines the charm of the 1930s with the comfort and convenience of modern living. Fully renovated and extended in 2015, including the addition of dormer windows at both the front and rear, the property is ready to move into and offers four bedrooms, a modern finish, and an energy label A.

The extended living room is exceptionally bright thanks to its large windows and attractive roof lantern. The open-plan living area provides ample space for a large dining table and a comfortable seating area. With 10 solar panels, a spacious front garden, a sunny west-facing rear garden with rear access, and an excellent location, this is the ideal family home.

LAYOUT

Ground floor

Spacious front garden leading to the entrance of the house. Entrance hall with meter cupboard and access to the main hallway. From here, you can access the toilet, staircase, and living area. At the front of the property is the modern open-plan kitchen, equipped with various built-in appliances and ample storage and workspace. The generous dining area flows seamlessly into the extended living room at the rear. The living room is wonderfully bright due to the large windows, French doors, and the roof lantern in the extension. A fantastic living space with views over the sunny rear garden.

First floor

Landing providing access to three bedrooms and the bathroom. At the rear is the spacious principal bedroom with access to a balcony spanning almost the full width of the property. The modern bathroom is fitted with a double washbasin, walk-in shower, toilet, and designer radiator. At the front are two well-proportioned bedrooms, ideal as children's rooms, guest rooms, or home offices.

Second floor

Fixed staircase leading to the second floor. Here you will find a generous fourth bedroom, enhanced by the dormer windows. There is also plenty of practical storage space behind the knee walls. This floor is

perfectly suited as a bedroom, home office, hobby room, or guest accommodation.

OUTDOOR SPACE

The property benefits from a sunny west-facing rear garden of approximately 41 m², allowing you to enjoy the afternoon and evening sun. At the rear of the garden is a practical brick storage shed, and the garden is easily accessible via a rear entrance. In addition, the spacious front garden provides extra privacy and creates a pleasant distance from the street.

LOCATION

Rijksstraatweg has long been one of the most sought-after residential locations in Haarlem-Noord. The property is conveniently situated close to shops, schools, sports facilities, and public transport. The recently renovated Marsmanplein shopping centre is within easy reach, as are several supermarkets and speciality stores. Haarlem's historic city centre, the dunes, the beach, and various recreational areas are all easily accessible. Thanks to its favourable location near major roads, Amsterdam, Schiphol Airport, and Alkmaar can be reached quickly.

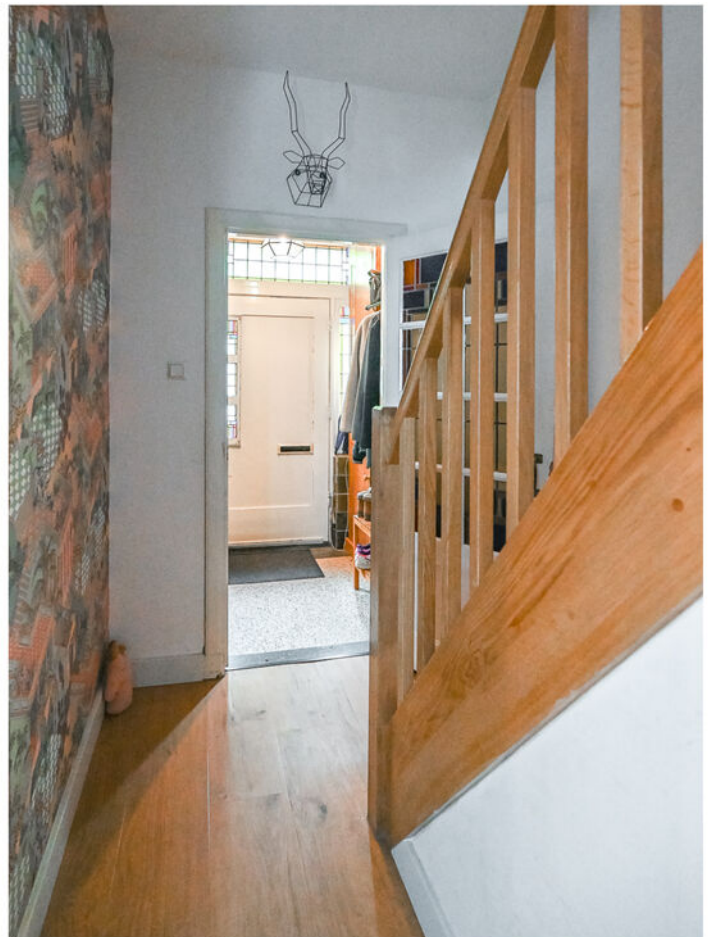
Interested in viewing this property? Schedule an appointment and our NVM makelaars will be delighted to show you around this charming home.

FEATURES

- Living area approximately 139 m², measured in accordance with NEN 2580
- Built in 1931
- Fully renovated and extended in 2015
- Dormer windows at both the front and rear
- Bright extended living room with large windows
- Modern open-plan kitchen
- Sunny west-facing rear garden of approximately 41 m² with rear access
- Spacious front garden
- 10 solar panels installed in 2019
- Energy label A
- Excellent plot in a highly desirable location
- Foundation risk: not elevated (A, B, C)
- Delivery and transfer date in consultation

























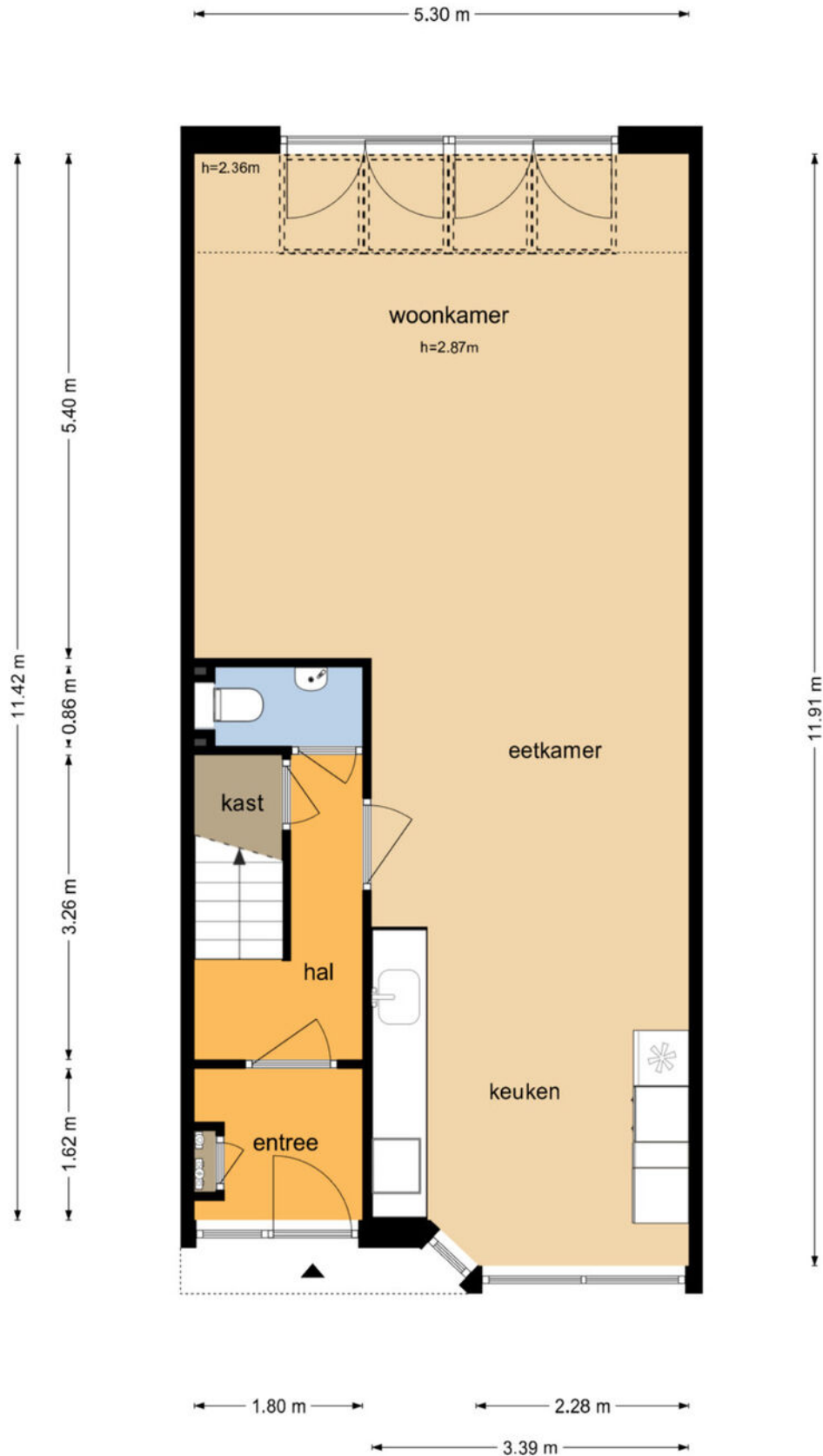






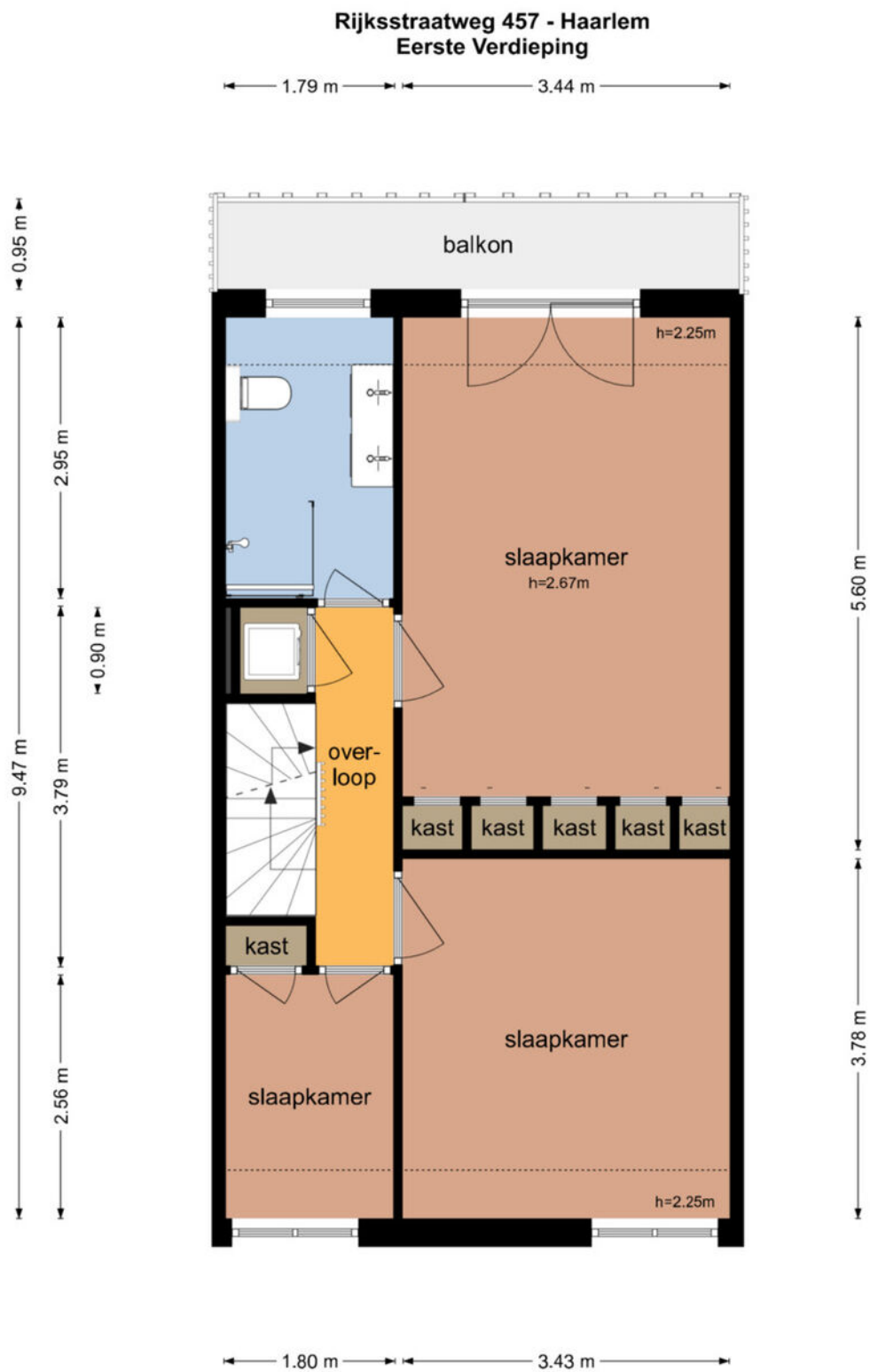
Plattegrond

Rijksstraatweg 457 - Haarlem Begane Grond



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

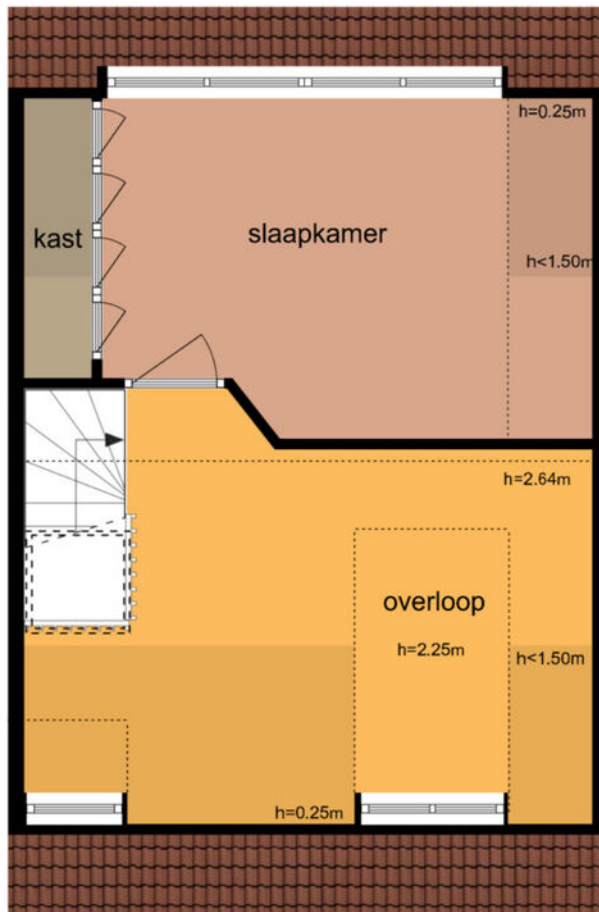
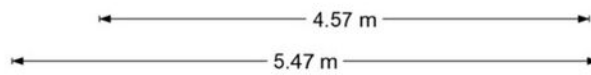
Plattegrond



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

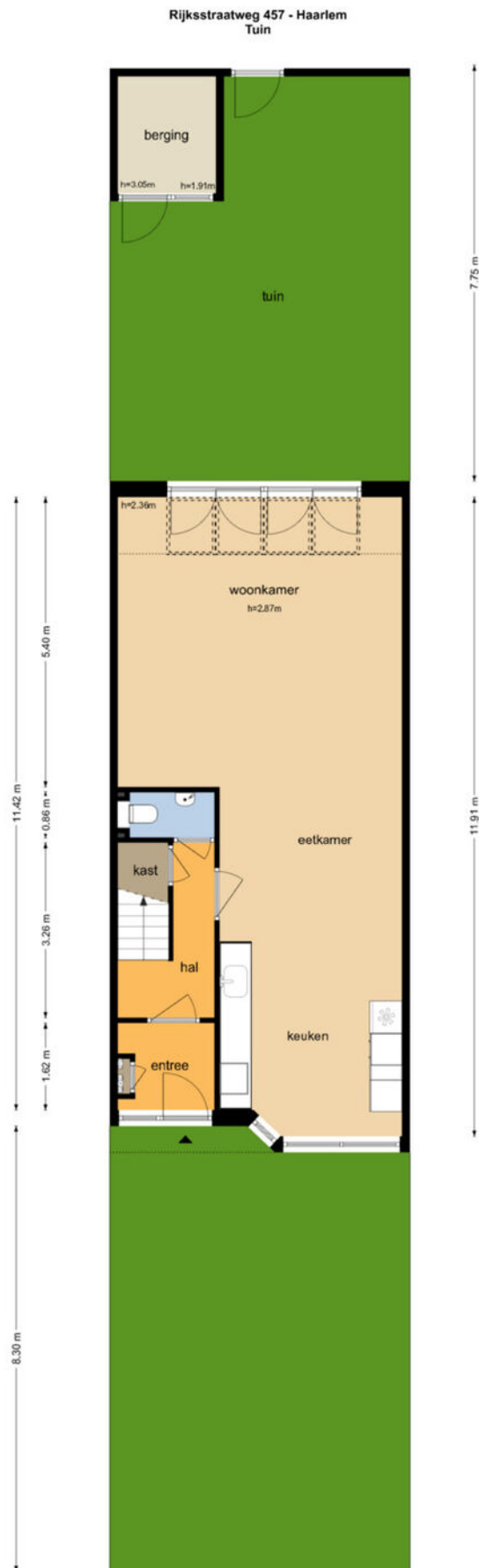
Plattegrond

Rijksstraatweg 457 - Haarlem Tweede Verdieping



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

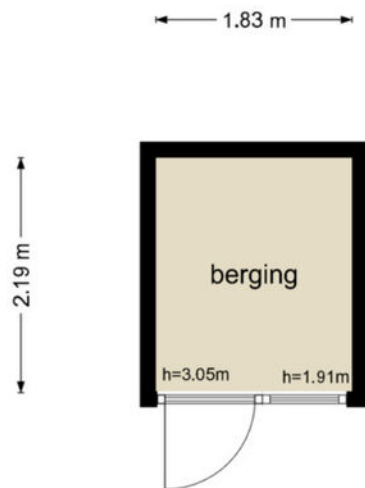
Plattegrond



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

Plattegrond

Rijksstraatweg 457 - Haarlem Berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Rijksweg 457, 2025DC Haarlem

Referentie: 69fb3a24a5679a293789690c



8685	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Schoten	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 06-05-2026 om 14:55.
457	Huisnummer	Gemeentecode:	STN01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	8685	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	162	
	Bebouwing			

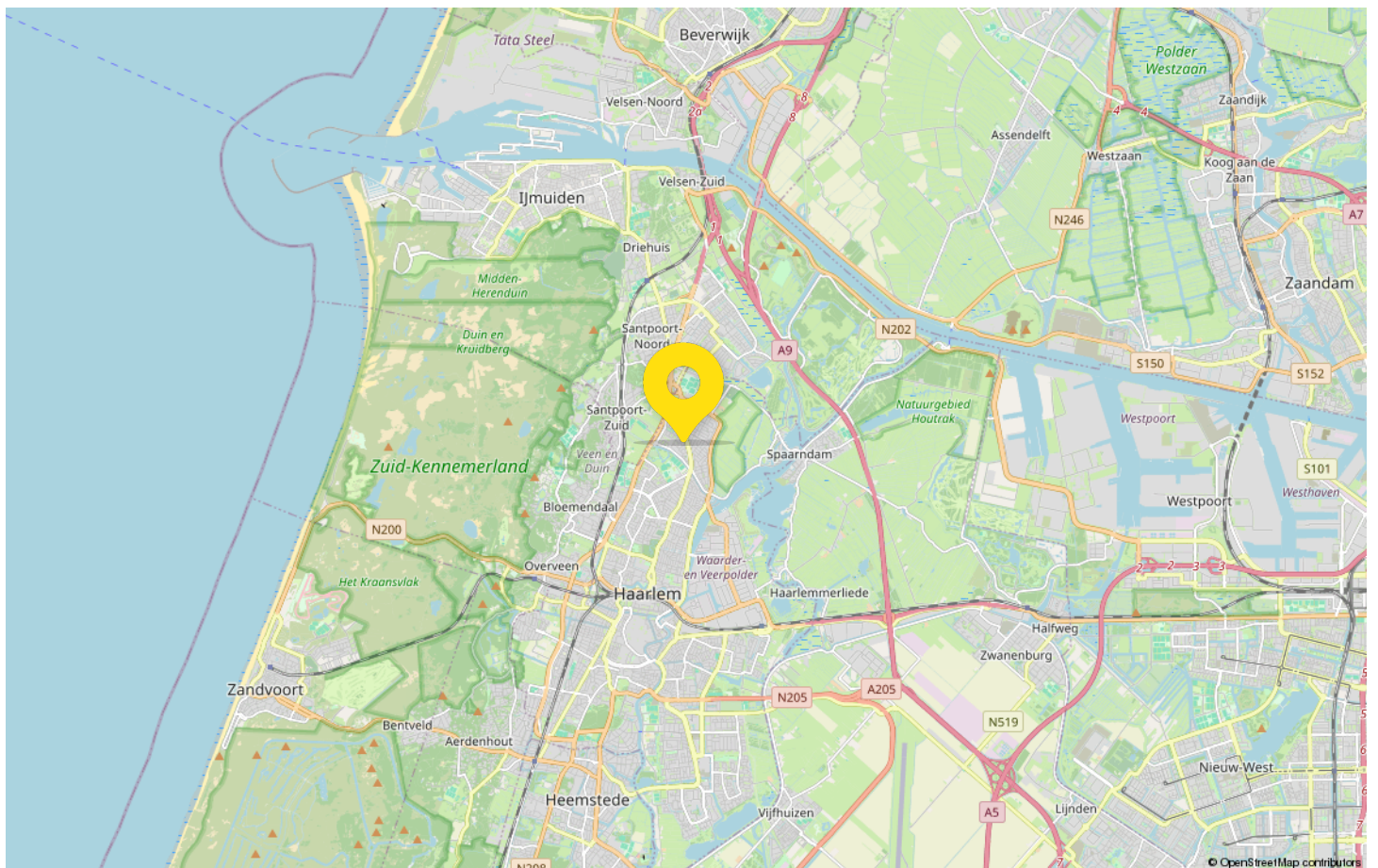
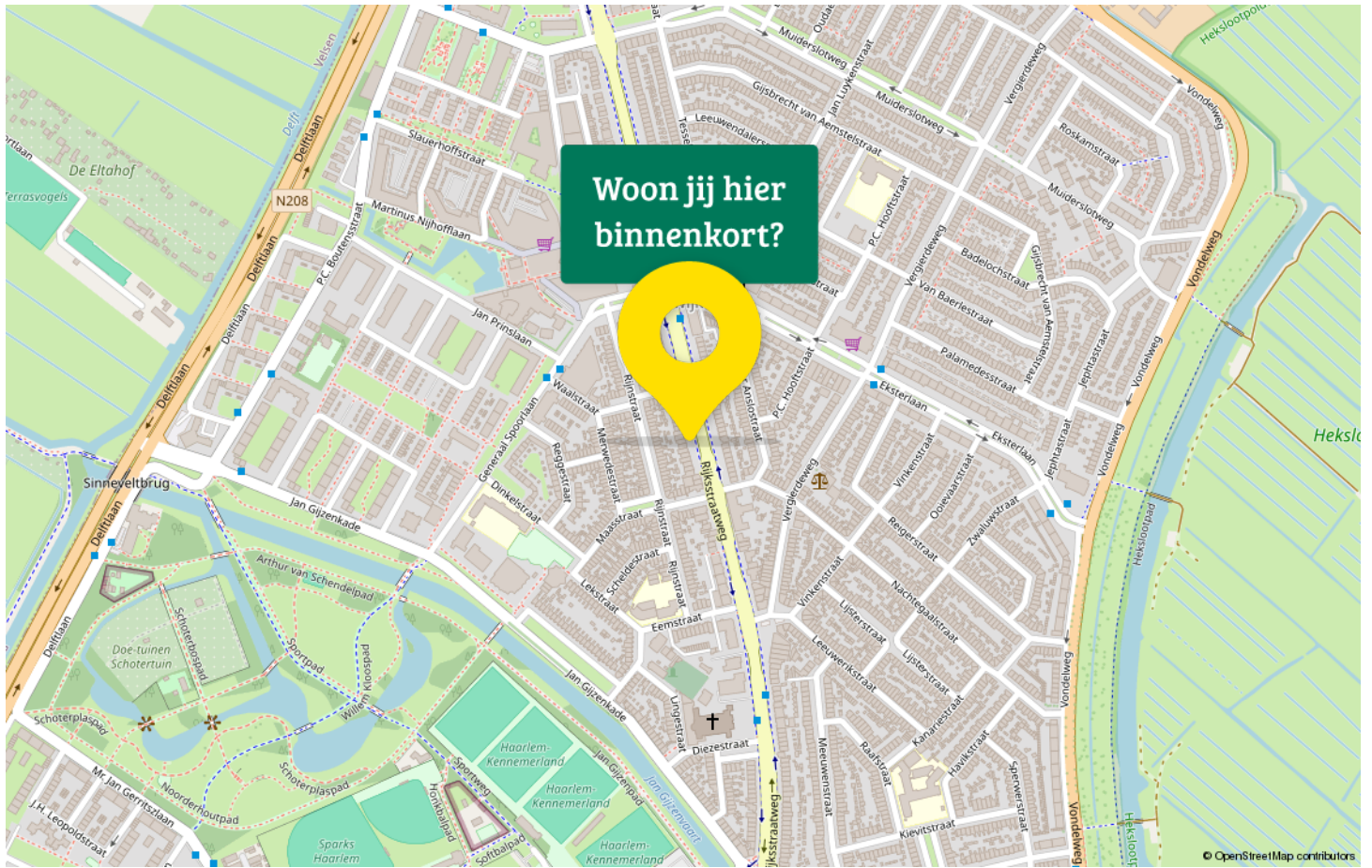
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- slaapkamer achter - wandkast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Hamer & Ran Makelaars

Hamer & Ran Garantimakelaar is al bijna 40 jaar jouw vertrouwde makelaar voor de aankoop, verkoop en taxaties van woningen. Wij zijn werkzaam in de regio's Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer.

Ons team bestaat uit één gepassioneerde NVM-makelaar, 2 binnendienstmedewerksters en een backofficeteam. Erik Ran is je eerste aanspreekpunt met betrekking tot al je vragen over het aan- en verkoopproces. Wanneer hij je niet te woord kan staan zijn Jolanda Kroonsberg en Monique Ran er om al je vragen aan te nemen. Aangezien jouw vraag niet altijd tot de volgende dag kan wachten is Erik ook buiten kantooruren en in het weekend bereikbaar, daarbij worden zij ondersteund door een backoffice team dat 24 uur per dag bereikbaar is..

Met de veranderingen in de huizenmarkt is het voor ons iedere dag weer een uitdaging om het beste voor onze klant te realiseren. Of het nu gaat om het vinden van een nieuw thuis of een fijne ervaring bij het verkopen van jouw huis. Van A tot Z voeren wij elke stap uit met hart voor ons vak en hebben wij maar één belang voor ogen, jouw belangrijkste bezit te vertegenwoordigen!

Contact

Wij zijn bereikbaar via:

- Tel. 023-5319440
- haarlem@hamerenran.nl
- hamerenran.nl

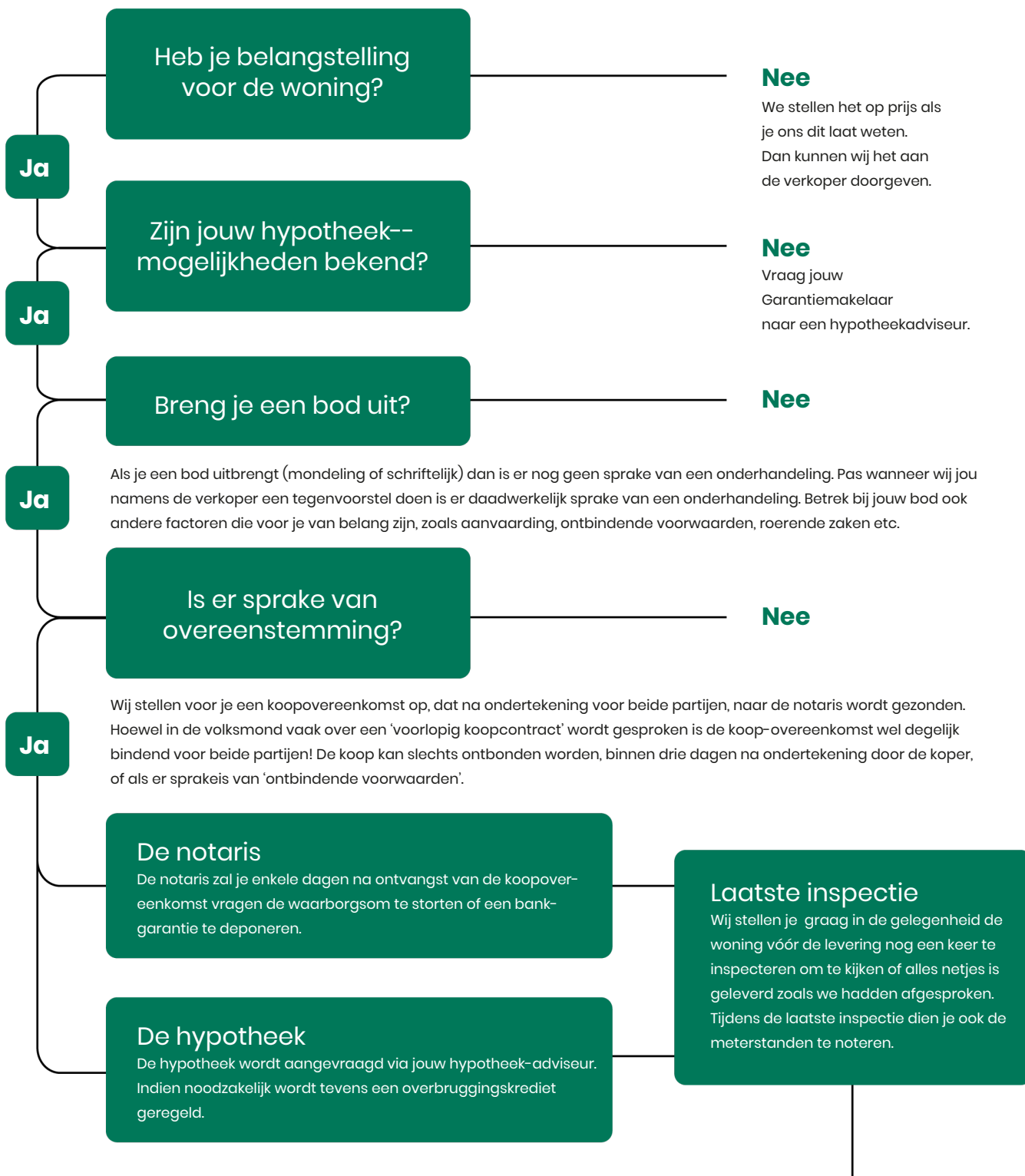
Adresgegevens

Raamsingel 32 zw
2012 DT, Haarlem



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

023-5319440

haarlem@hamerenran.nl

www.hamerenran.nl

