

SAMEN
MAKELAARDIJ & TAXATIES



Vissersbocht 13, 2011 AT Haarlem

Vraagprijs € 950.000,- k.k.

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





Omschrijving

English below!

Op één van de meest bijzondere en zeldzaam aangeboden plekken aan het Spaarne, in de Vissersbocht, ligt deze halfvrijstaande ruime woning met een werkelijk adembenemend en voortdurend wisselend uitzicht over het water. Dit is zo'n gouden locatie in Haarlem waar wonen en genieten naadloos in elkaar overvloeien, een plek die maar zelden te koop komt en waar je je zonder twijfel een geluksvogel voelt. Vanuit de woning, de voor- en zijtuin én het balkon kijk je uit over het brede vaarwater, waar zeilschepen, sloepen, suppers en kanoërs dagelijks voorbijtrekken. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en versterken de bijzondere verbinding tussen binnen en buiten.

De woning ligt in de Burgwal en is in 1990 samen met nummer 11 gebouwd als atelierwoning, ontworpen door architect Frans van Donselaar. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een steiger waar boten kunnen aanmeren, waardoor het leven op en rond het water zich letterlijk voor de deur afspeelt. De karakteristieke architectuur met houten rabatdelen, roodbruine baksteen, een zadeldak met zichtbare balken en houten balkonhek geeft het geheel een warme en onderscheidende uitstraling. Het is een woning met karakter, op een plek die je niet snel opnieuw zult vinden. Dankzij de degelijke betonconstructie en dubbele beglazing biedt de woning daarnaast het comfort van de jaren '90 en heeft energielabel B.

De ligging in dit autoluwe en sfeervolle deel van de oude stad is even uniek als geliefd. Hier woon je in een stukje 'dorp in de stad', waar bewoners elkaar kennen en waar de historische charme van Haarlem overal voelbaar is. Op loopafstand bevindt zich het bruisende stadscentrum van Haarlem met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, cafés, musea en theaters. Ook dagelijkse voorzieningen zijn nabij en uitstekend bereikbaar.

Het openbaar vervoer ligt op enkele minuten loop- of fietsafstand en het NS-station is eveneens snel te bereiken. Met de auto zijn uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Utrecht en Den Haag vlot bereikbaar. Parkeren kan in de directe omgeving met een parkeervergunning.

Indeling

Begane grond: entree, ruime hal met garderobe en een inbouwkast onder de trap. Ruime slaap-/werkkamer voorzien van een erker met toegang tot de royale inpandige berging. De inpandige berging biedt toegang tot de zijtuin. Buitenruimte: de woning is voorzien van een voor- en zijtuin gelegen op het zuidwesten.

Eerste verdieping: overloop, toilet met fonteintje, lichte en sfeervolle woonkamer die toegang geeft tot een heerlijk balkon met een weids uitzicht over het Spaarne gelegen op het zonnige zuidwesten. De woning beschikt over een open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, koelkast en een oven.

Tweede verdieping: overloop, kast met CV-ketel opstelling (2022), een bergkast, twee royale slaapkamers en de badkamer voorzien van een dakraam, inloopdouche, toilet, wastafel en de wasmachineaansluiting.

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





Kenmerken:

- Bouwjaar 1990
- Energielabel B
- Woonoppervlakte circa 123 m²
- Perceeloppervlakte 107 m²
- Prachtig aan het Spaarne gelegen
- Unieke ligging!

Wil jij die geluksvogel zijn?

Maak dan gauw een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging met Samen Makelaardij & Taxaties

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Het object is opgemeten door een professionele organisatie en eventuele discrepanties in de gegeven metingen kunnen Samen Makelaardij & Taxaties niet worden aangerekend. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om een eigen NEN 2580 meting te (laten) uitvoeren. 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 oppervlakte zijn indicatief.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

1. Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning (en bijgebouwen) meer dan 36 jaar oud zijn, waardoor de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte daaraan dient aan te passen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik.

2. Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

3. Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden.



Situated in one of the most unique and rarely offered locations on the Spaarne, in the Vissersbocht, lies this spacious semi-detached home with a truly breathtaking and constantly changing view over the water. This is such a golden location in Haarlem where living and enjoyment flow seamlessly into one another, a place that rarely comes up for sale and where you undoubtedly feel like a lucky person. From the house, the front and side gardens, and the balcony, you look out over the wide waterway, where sailboats, sloops, stand-up paddleboarders, and canoeists pass by daily. The large windows provide beautiful natural light and enhance the special connection between inside and outside.

The house is located on Burgwal and was built in 1990 together with number 11 as a studio home, designed by architect Frans van Donselaar. A jetty is situated to the side of the house where boats can moor, meaning life on and around the water literally takes place right on the doorstep. The characteristic architecture, featuring wooden clapboard, reddish-brown brick, a gable roof with exposed beams, and a wooden balcony railing, gives the whole a warm and distinctive appearance. It is a home with character, in a location you won't easily find again. Thanks to the solid concrete construction and double glazing, the home also offers the comfort of the 1990s and has an energy label B.

The location in this car-free and atmospheric part of the old city is as unique as it is popular. Here you live in a piece of a 'village within the city', where residents know each other and where the historical charm of Haarlem is palpable everywhere.

Within walking distance is the bustling city center of Haarlem, with an extensive range of shops, restaurants, cafes, museums, and theaters. Everyday amenities are also nearby and easily accessible.

Public transport is just a few minutes' walk or bike ride away, and the train station is also quickly accessible. By car, arterial roads towards Amsterdam, Schiphol, Utrecht, and The Hague are easily accessible. Parking is available in the immediate vicinity with a parking permit.

Layout

Ground floor: entrance, spacious hall with wardrobe and a built-in cupboard under the stairs. Spacious bedroom/study featuring a bay window with access to the generous indoor storage room. The indoor storage room provides access to the side garden.

Outdoor space: the property features a front and side garden located on the southwest.

First floor: landing, toilet with washbasin, bright and atmospheric living room providing access to a lovely balcony with a panoramic view over the Spaarne, situated on the sunny southwest. The property features an open kitchen equipped with various built-in appliances, including a 4-burner gas hob with extractor hood, refrigerator, and oven.

Second floor: landing, cupboard housing the central heating boiler (2022), a storage cupboard, two spacious bedrooms, and the bathroom featuring a skylight, walk-in shower, toilet, washbasin, and washing machine connection.



Highlights & Particularities:

- Year of construction 1990
- Energy label B
- Living area approximately 123 m²
- Plot area 107 m²
- Beautifully situated on the Spaarne
- Unique location!

Do you want to be that lucky person?

Then make an appointment soon for a comprehensive viewing with Samen Makelaardij & Taxaties

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl



Kenmerken

Vraagprijs	: € 950.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 449 m ³
Perceel oppervlakte	: 107 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 123 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1990
Ligging	: Aan water, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Voortuin, zijtuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

Vissersbocht 13
 2011 AT HAARLEM



Samen Makelaardij & Taxaties
 Kennemerplein 6
 2011 MJ, HAARLEM
 Tel: 0232084067
 E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



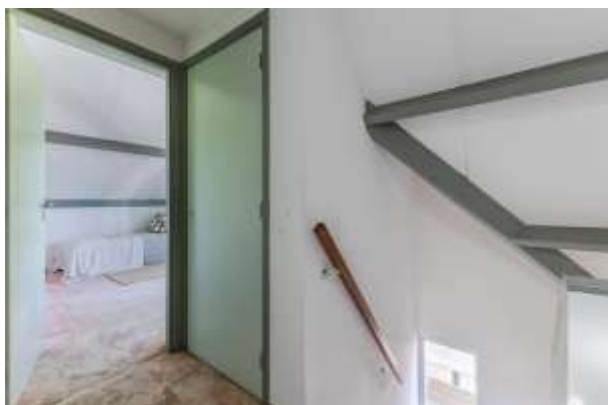
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond





Welkom bij Samen Makelaardij & Taxaties

Zoek je een makelaar die écht met je meedenkt? Die tijd voor je neemt, jouw wensen vooropstelt en je door elk proces leidt met warmte en aandacht? Samen op één lijn?

Maak dan kennis met Kim en Arthur.

Bij Samen Makelaardij & Taxaties draait alles om jou. Van het vinden van jouw droomwoning tot het succesvol verkopen van je huis of een taxatierapport: we doen het samen. Kim haar jarenlange ervaring en Arthur zijn frisse blik vormen de perfecte mix voor elk vastgoed vraagstuk. Communicatie staat bij ons hoog in het vaandel en wij zorgen voor een persoonlijke en transparante aanpak. Ontdek waarom vastgoed voor ons veel meer is dan alleen een huis, en hoe onze passie voor mensen ons elke dag drijft.

Kijk gerust even op onze website samenmakelaardij.nl voor meer informatie of bel ons voor een vrijblijvende afspraak op 023-208 40 67.

Kim en Arthur staan altijd klaar om je vragen te beantwoorden. Bij ons sta jij centraal!



Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl

