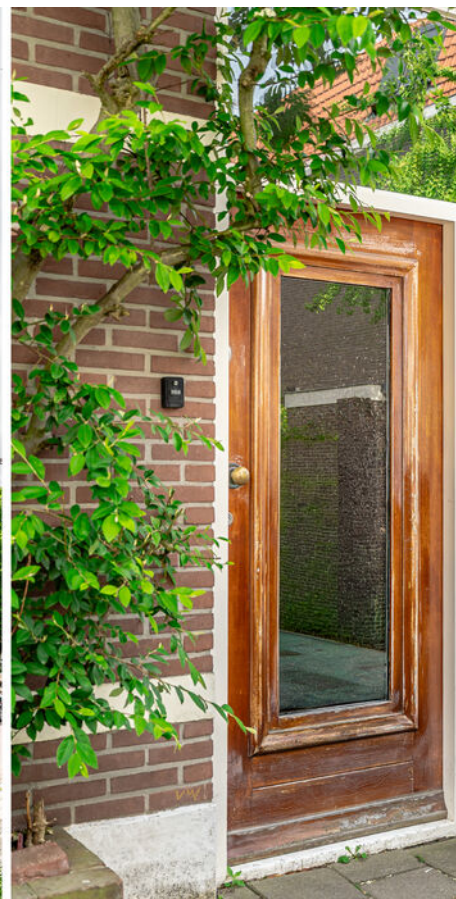


Mooi wonen  
in  
Haarlem



Saenredamstraat 86

2023 ZX Haarlem

Vraagprijs € 695.000 k.k.

023-5264060  
info@huizenstede.nl  
www.huizenstede.nl

 HUIZENSTEDE  
MAKELAARS



# Saenredamstraat 88 Rb 2023 ZX Haarlem

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	6
Inhoud	621 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	82 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	157 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1906
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	Achtertuint
Verwarming	Cv-ketel
Isolatie	Vloerisolatie, dubbel glas
Cv-ketel	Nefit trendline II 2022
<b>Vraagprijs</b>	<b>€ 695.000 k.k.</b>

# Omschrijving



In de gewilde Kleverparkbuurt ligt dit zeer ruime herenhuis (bouwjaar 1906), aan het brede deel van de Saenredamstraat met uitzicht op de voormalig officierswoningen van de Ripperdakazerne. De woning dient gemoderniseerd te worden, heeft een ruime maatvoering (ca. 157 m<sup>2</sup> woonoppervlakte), thans vijf slaapkamers, woonkamer met semi-open keuken, badkamer, achtertuin en dakterras(je). Diverse indelingsmogelijkheden.

De Frans Halsbuurt/Kleverparkbuurt is een geliefde wijk onder jonge gezinnen, dankzij de vriendelijke sfeer en het brede scala aan voorzieningen. Hier vind je alles wat je nodig hebt: van ambachtelijke bakkers en slaggers tot hippe koffietentjes en goede wijnwinkels. Kinderen kunnen veilig spelen in nabijgelegen speeltuinen en parken, zoals de Haarlemmer Kweektuin en speeltuin Burcht ter Cleeff. Met het bruisende centrum van Haarlem en het NS-station op slechts een paar minuten fietsen, en de snelwegen naar de A9/A5 en de natuur van de Kennemerduinen en Bloemendaal aan Zee binnen handbereik, is dit de ideale uitvalsbasis voor een actief gezinsleven.

## Indeling

Begane grond: ruime entree met meterkast, voor(slaap)kamer met vaste kast, tussen hal met vaste kast, grote achterslaapkamer, nette badkamer met douchecabine, wastafelmeubel, toilet en wasmachine aansluiting. Zonnige achtertuin op het zuidoosten met berging.

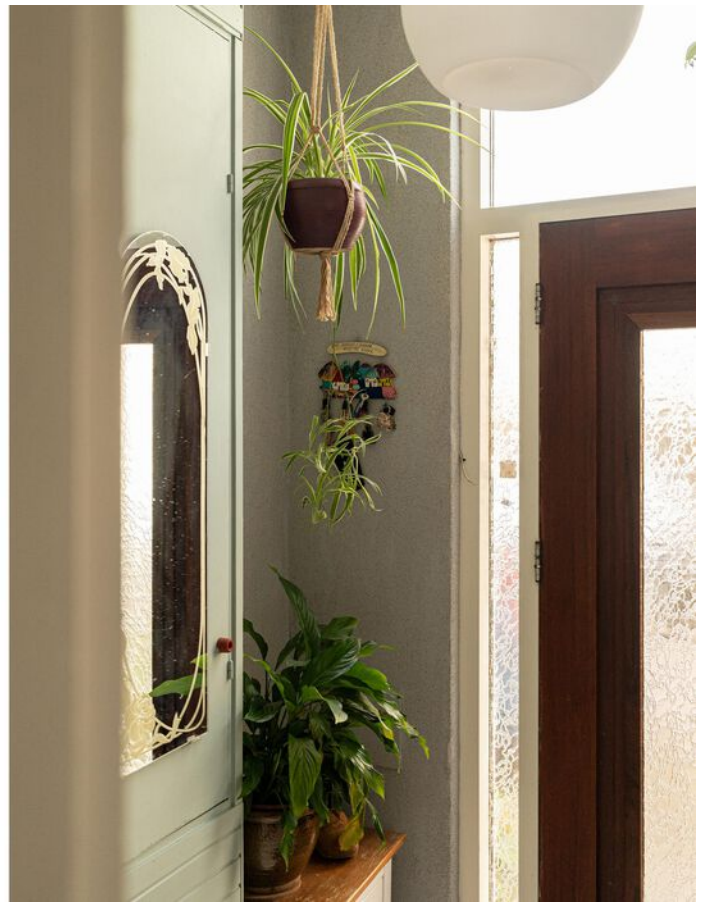
1e Verdieping: overloop met vaste kast, toilet met fontein, ruime woonkamer, semi-open keuken in L-vorm met aparte voorraadkast.

2e Verdieping: ruime overloop met vaste kast, wastafel en bergkamer met cv-opstelling, voorkamer met dakraam, voor slaapkamer met dakkapel en vaste kasten, grote achterslaapkamer met vaste kast en deur naar het dakterras. Mogelijkheid om een 2e badkamer te realiseren.

Vliering: middels vlizotrap te bereiken bergruimte

## Bijzonderheden

- Bouwjaar: ca. 1906
- Bouwkundig gekeurde woning
- Energielabel E
- Verwarming en warm water middels cv combi ketel (bwjr 2022)
- Grotendeels voorzien van dubbel glas
- Begane grondvloer geïsoleerde betonvloer
- Fundering: "op staal"
- Voormalig beneden-, bovenwoning hierdoor ruime maatvoering (parterre ca. 56 m<sup>2</sup>!)
- Oplevering in overleg









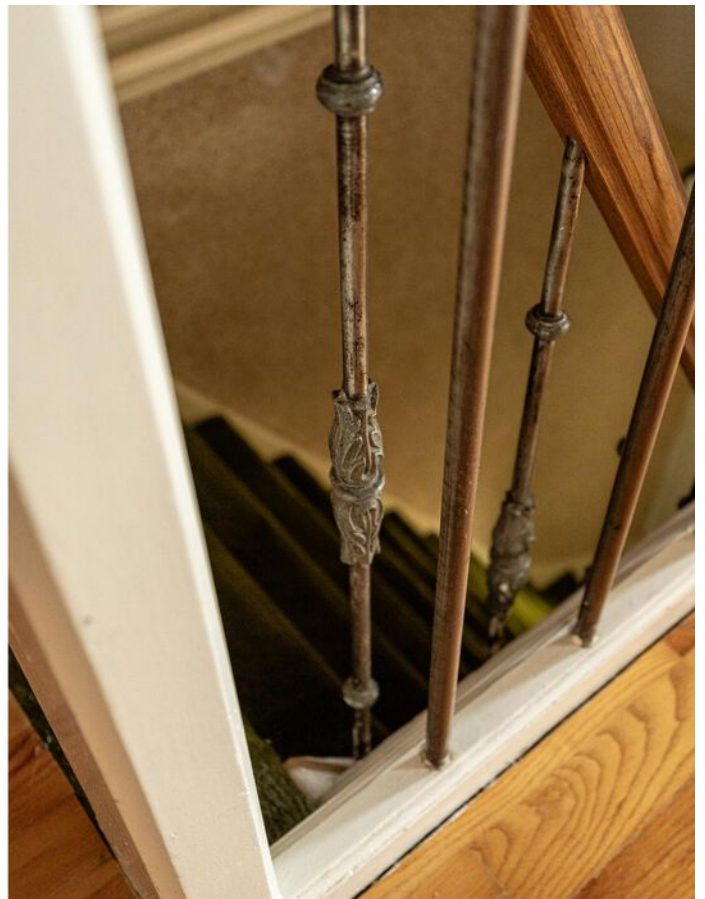


























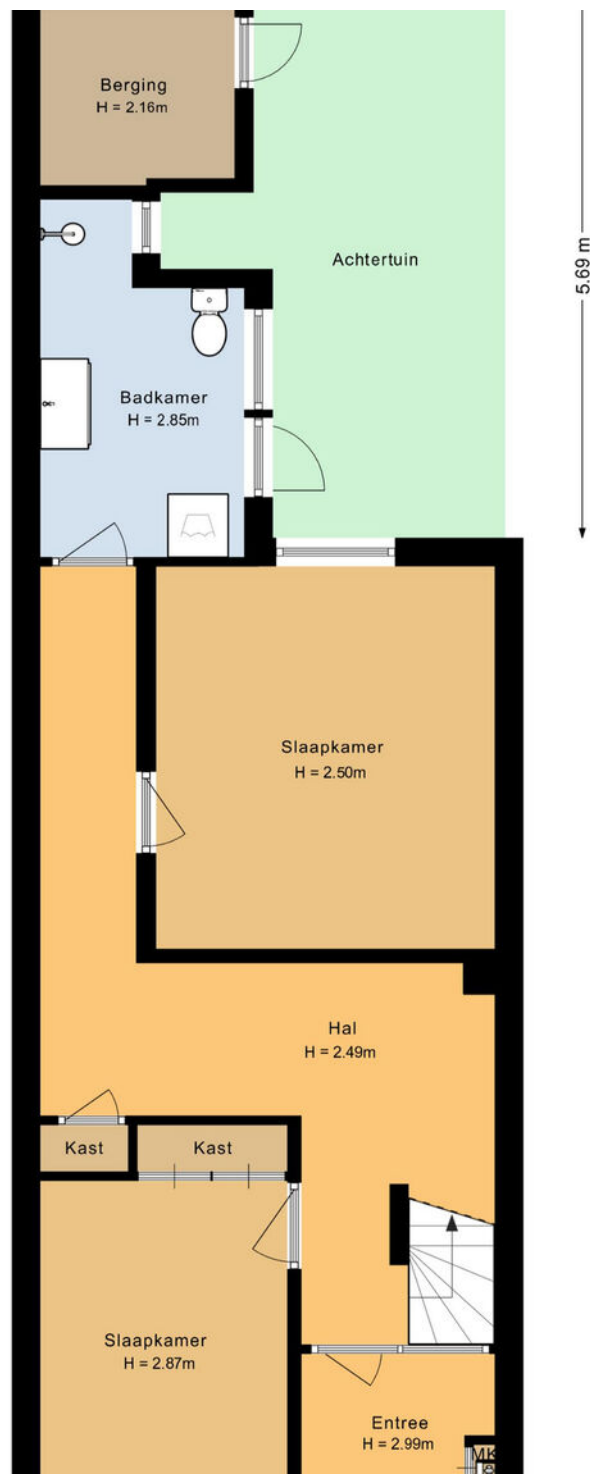




Plattegrond

Saenredamstraat 86 Rd

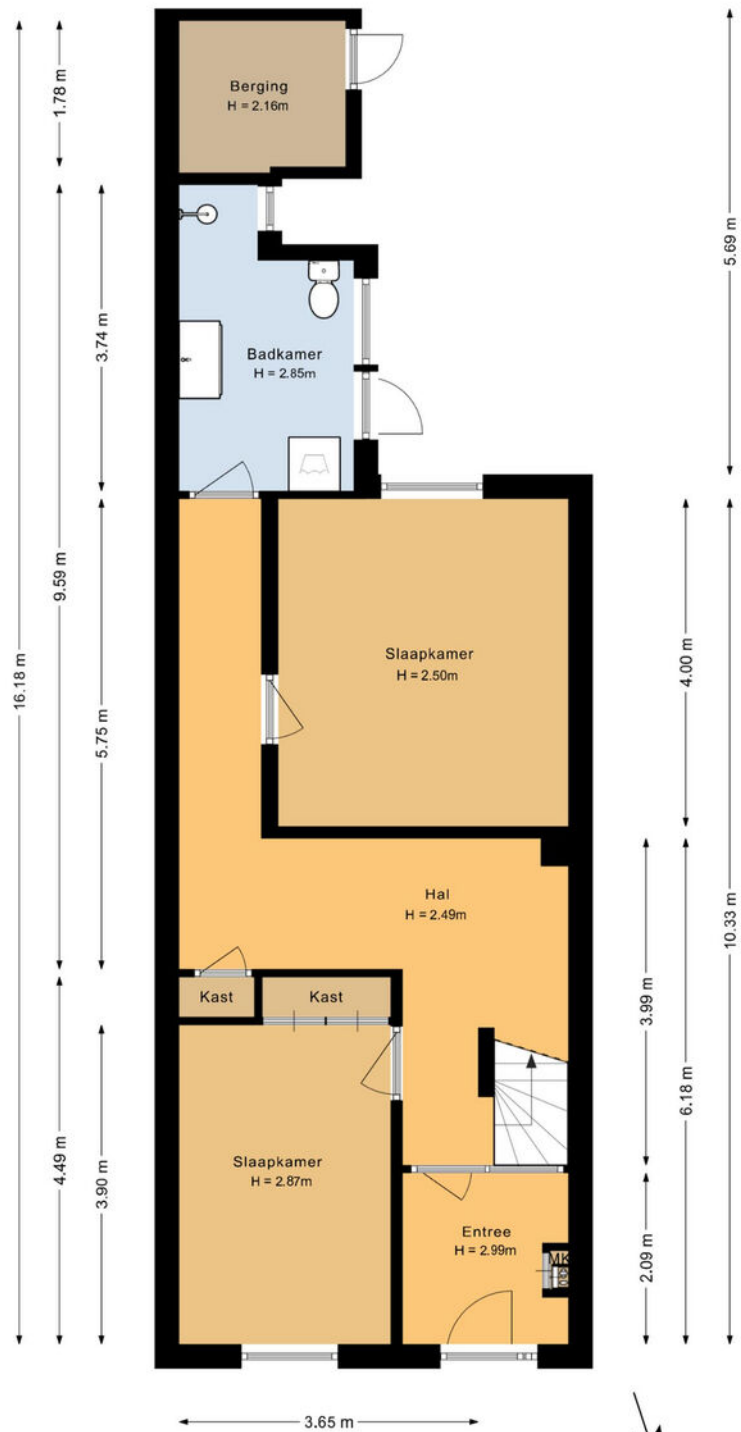
2023 ZX Haarlem



Plattegrond

Saenredamstraat 86 Rd

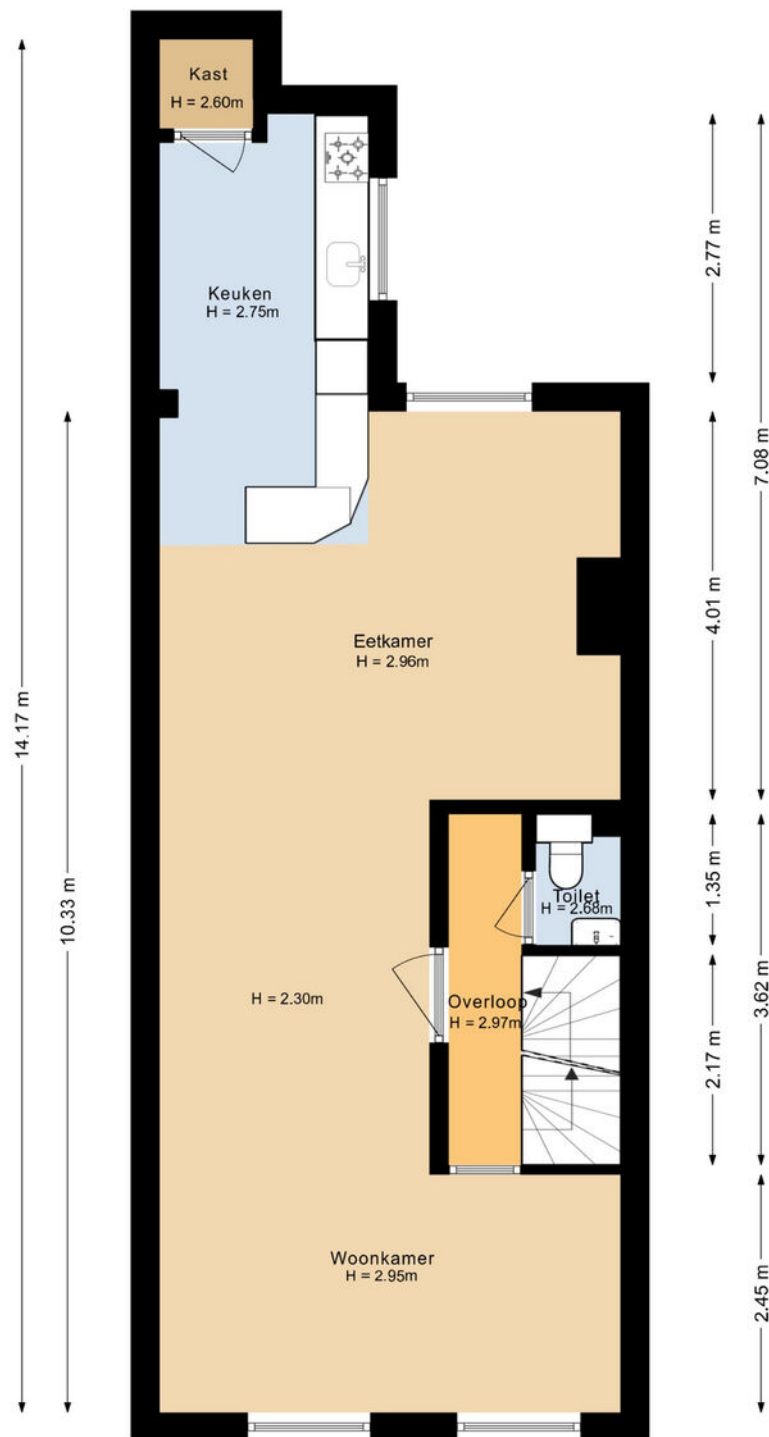
2023 ZX Haarlem



Plattegrond

Saenredamstraat 86 Rd

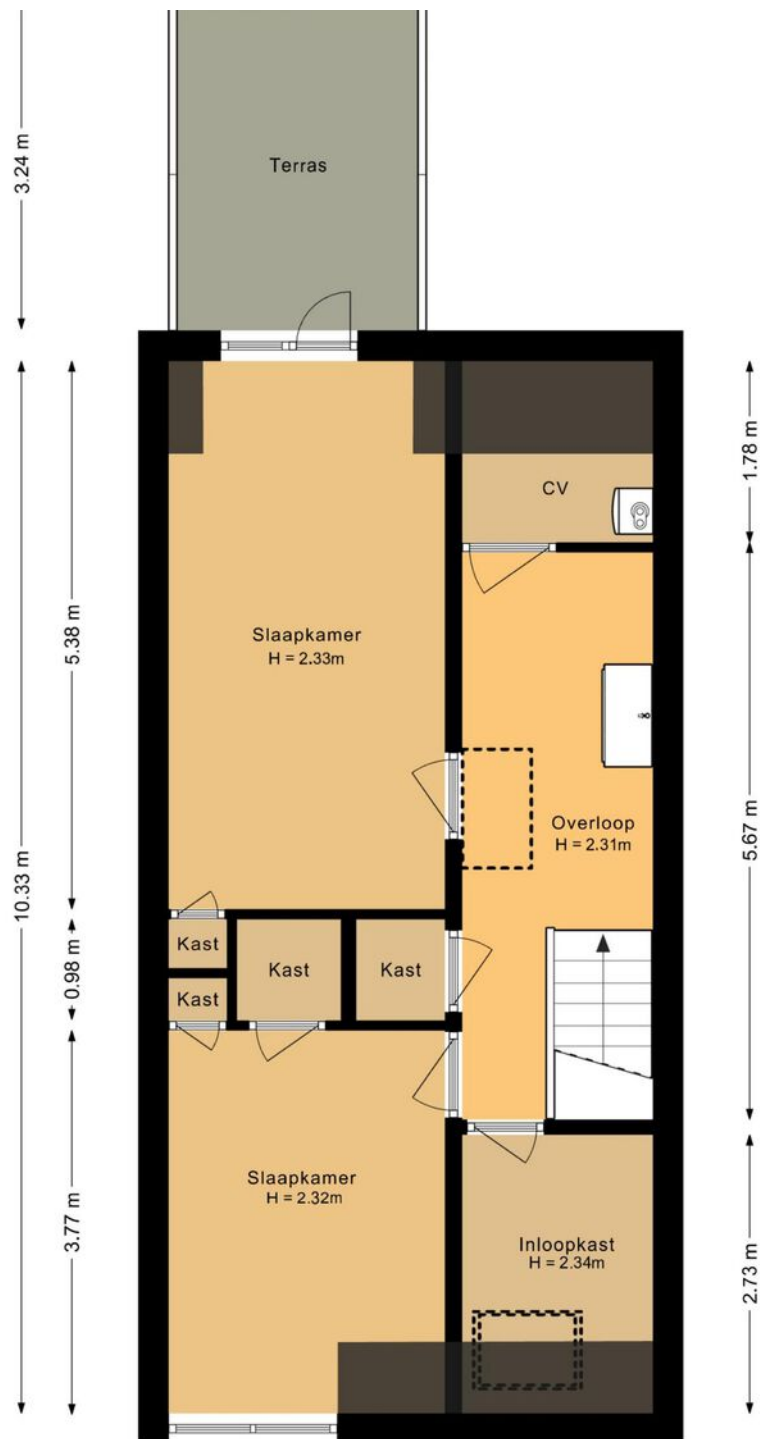
2023 ZX Haarlem



Plattegrond

Saenredamstraat 86 Rd

2023 ZX Haarlem

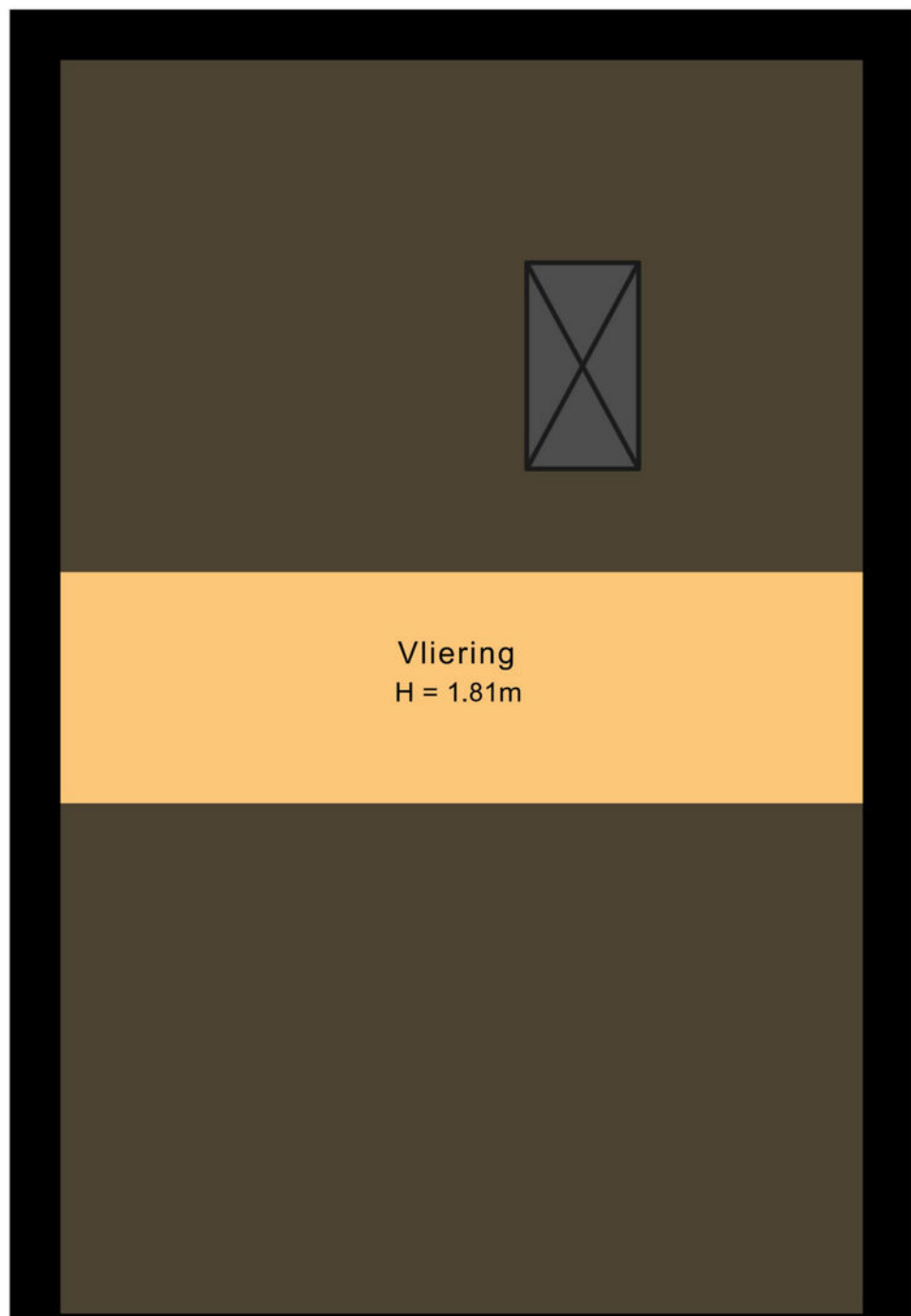


Plattegrond

Saenredamstraat 86 Rd

2023 ZX Haarlem

7.43 m



## ZEKER VERDUURZAMEN

### Meetcertificaat

#### Objectgegevens

Object:	Woning
Adres:	Saenredamstraat 86RD
Postcode:	2023 ZX
Plaats:	Haarlem
Datum meetrapport:	19-03-2026
Type meetcertificaat:	Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status:	Definitief

#### Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	157.02	m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	10.21	m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	8.22	m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0.00	m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	620.56	m <sup>3</sup>

De gebruiksoppervlakten (GBO) zijn opgebouwd conform de meetinstructies van de [Waarderingskamer, BBMI, NEN 2580](#). Rapport is opgemaakt door Zeker Verduurzamen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

# Energie label

# Saenredamstraat 86 Rd

2023 ZX Haarlem

EnergieLabel woningen

Registratienummer  
709477582

Datum registratie  
19-03-2026

Geldig tot  
18-03-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel **E**



## Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren				++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Saenredamstraat 86 RD  
2023ZX Haarlem  
BAG-ID: 0392010000055979

## Detailaanduiding

Bouwjaar 1906  
Compactheid 1,54  
Vloeroppervlakte 164m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning



## Opnamedetails

Naam S. de Vries Vakbekwaamheidsnummer 7456.6921.6306

Certificaathouder  
Label Zeker

Inschrijfnummer EPG2024-63W KvK-nummer 86279084

Certificerende instelling  
EPG-Certificering

Soort opname  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Kadastrale kaart

# Saenredamstraat 86 Rd

## 2023 ZX Haarlem

Kadastrale kaart

Uw referentie: Saenredamstr. 86 RD



12345  
25  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing  
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

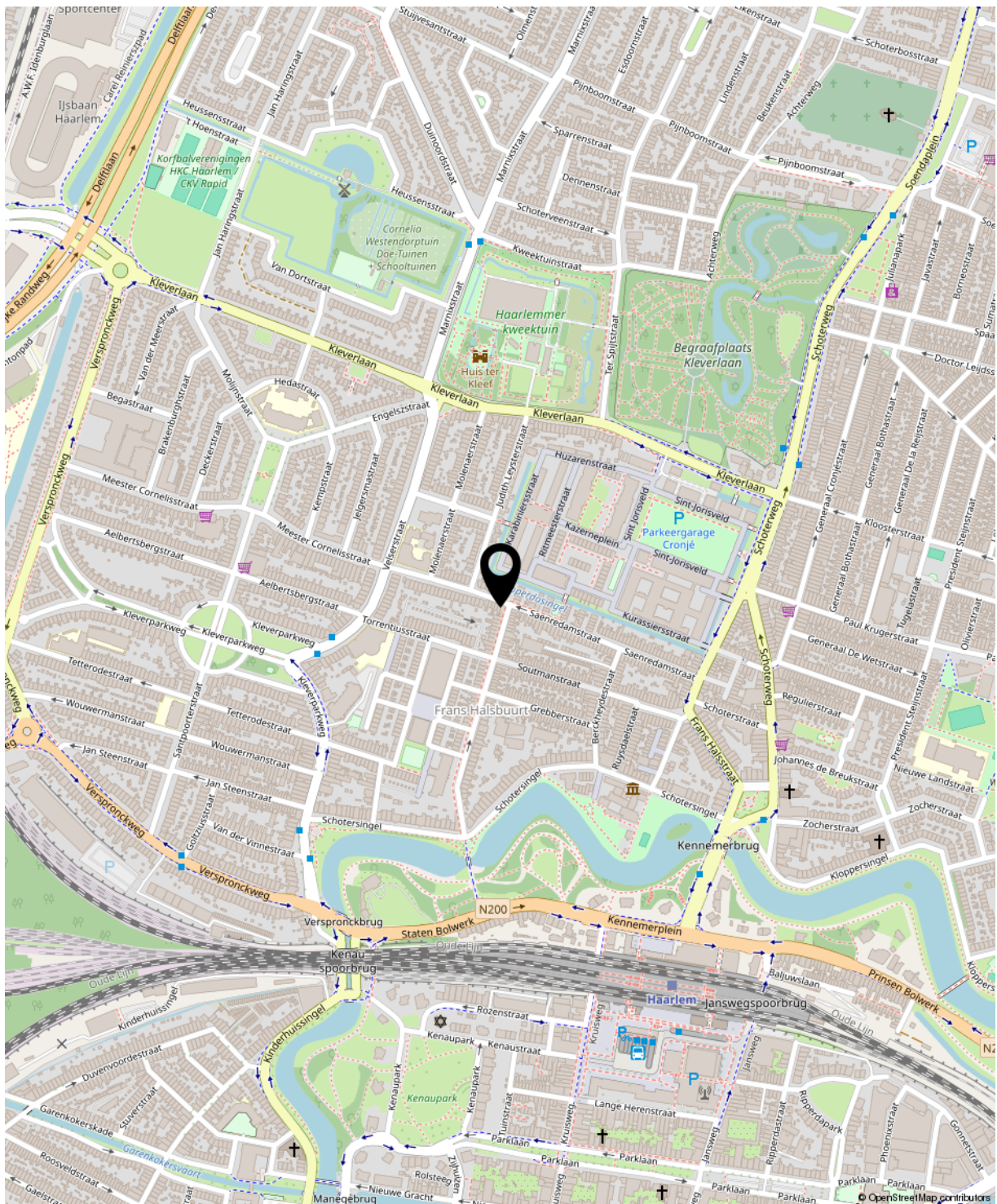
Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Haarlem  
Sectie A  
Perceel 2529

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.



Locatie  
op de  
kaart

Saenredamstraat 86 Rd  
2023 ZX Haarlem



## Lijst van zaken

# Saenredamstraat 86 Rd

2023 ZX Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen		x		
hangkast slaapkamer	x			
ladenkast slaapkamer boven en beneden		x		
Gordijnrails	x			
Gordijnen				x
Overgordijnen	x			
Vitrages				x
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerbedekking				x
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel		x		
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			

# Lijst van zaken

# Saenredamstraat 86 Rd

2023 ZX Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron	x			
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast	x			
Vriezer	x			
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet	x			
Toiletrolhouder		x		
Toiletborstel(houder)		x		
Fontein	x			
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)		x		
Sauna met toebehoren				x

## Lijst van zaken

# Saenredamstraat 86 Rd

2023 ZX Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				x
Brievenbus	x			
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser	x			
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				x
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x			
Waterslot wasautomaat	x			
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
losse potten		x		
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging	x			

## Lijst van zaken

# Saenredamstraat 86 Rd

2023 ZX Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)	x			
<b>Over te nemen contracten</b>				
CV				x
Boiler				x
Zonnepanelen			x	

# Clausules



## Amsterdams biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van 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 eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, 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 de 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij met een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

## Aanvullende clausules op te nemen in koopakte:

### \*Algemene asbestclausule:

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materiaal in het verkochte. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving (mogelijk) speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### \*Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 1000 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

### \*Omgevingsrapportage

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen terzake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie rapport afgegeven inzake Saenredamstraat 90 door de gemeente Haarlem d.d 18-11-2025, welke onverbrekkelijk verbonden is aan onze koopovereenkomst. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het rapport.

### \*Funderingsclausule

Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over de fundering/casco situatie. Verkoper kan niet instaan 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.

### \*Notaris

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

# Clausules



## **\*Overbrugging**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het gekochte 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 voorstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren, vrij van hypotheken, welke dan ook.

## **\*Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **\*Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

## **\*Bouwkundige keuring**

Van het verkochte is een bouwtechnisch keuringsrapport, in opdracht van verkoper, opgesteld door Derk Stoel Bouwtechnische Keuringen te Soest. Koper verklaart een exemplaar van voormeld rapport d.d. 18 maart 2026, keuringsnummer .4913 F, van verkoper te hebben ontvangen en met de inhoud volkomen bekend te zijn.

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

## **Recht van gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.

## **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. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij de makelaar. Eventueel in deze brochure opgenomen bijlagen omtrent bodemgesteldheid, funderingen, ed.

## **Voorbehouden**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, afmetingen, oppervlakten 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.

## **Nadere informatie**

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen gegevens aan u verzonden of gemaïld/gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Uw  
makelaar

Huizenstede Makelaardij  
Schotersingel 155  
2023 AD Haarlem

023-5264060



**HUIZENSTEDE  
MAKELAARS**

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