

CHURCHILLAAN 64 A

2012 RR, HAARLEM

€ 1.350.000 k.k.



TE
KOOOP



OVER DE WONING

Ruime half vrijstaande villa met praktijkruimte, zonnige tuin en volop mogelijkheden

Wat een fijne plek om te wonen! Op een geliefde locatie in Haarlem-Zuid, direct tegen de grens van Heemstede, staat deze royale half vrijstaande villa met een woonoppervlakte van ca 191 m², een perceel van 536 m² en een verrassend ruime indeling.

Alleen al op de begane grond is er ca 115 m² woonoppervlakte aanwezig, aangevuld met ca 25 m² overig inpandige ruimte. Daarmee is dit huis niet alleen bijzonder comfortabel voor een gezin, maar ook ideaal voor wie wonen en werken wil combineren. De aanwezige praktijkruimte beschikt over een eigen opgang en wachtruimte, waardoor deze uitstekend geschikt is voor een beroep aan huis.



Soort woning

Eengezinswoning

Energie label

B

Bouwjaar

1977

Woonoppervlakte

191 m²

Inhoud

796 m³

Perceeloppervlakte

536 m²



OMSCHRIJVING

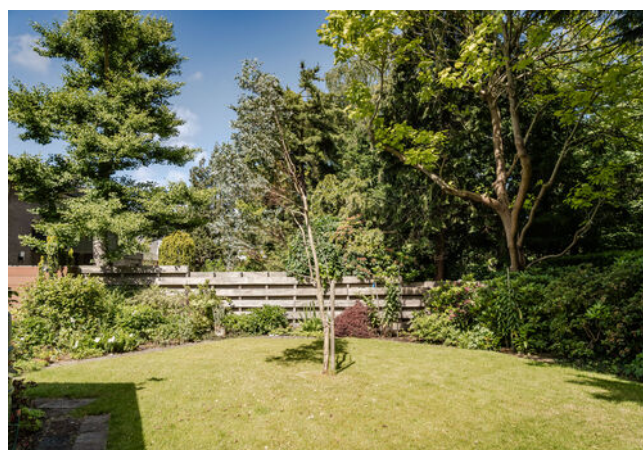
De woning heeft een ruime, lichte L-vormige woonkamer met meerdere zithoeken. De dichte keuken sluit praktisch aan op de bijkeuken, wasruimte en berging. Vanuit de woonkamer is de praktijkruimte met wachtruimte en eigen wc binnendoor bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers: twee aan de voorzijde en twee aan de achterzijde, waarvan één met een ruim balkon. De centraal gelegen badkamer is voorzien van een ligbad, douche en dubbele wastafel. Via een vlizotrap is de ruime vliering bereikbaar, met in het midden een hoogte van circa 1,79 meter.

De tuin biedt veel privacy en ligt heerlijk op de zon. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor meerdere auto's en er is een eigen elektrische laadpaal aanwezig. Daarnaast liggen er maar liefst 15 zonnepanelen op het dak, is de woning voorzien van HR++ beglazing en vloerisolatie.

De ligging is uitstekend: de gezellige Jan van Goyenstraat met winkels voor de dagelijkse boodschappen ligt op loopafstand. Scholen, sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden bevinden zich op korte fietsafstand. Ook de uitvalswegen richting onder andere Amsterdam zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

Een ruim, comfortabel en veelzijdig familiehuis op een prachtige locatie, met extra mogelijkheden voor werken aan huis.



INDELING

Begane grond; Entree, hal, toilet, garderobekast, ruime L-vormige woonkamer met meerdere zithoeken, dichte keuken met inbouwapparatuur, aansluitend de bijkeuken/waskamer/berging. Vanuit de woonkamer is de naastgelegen praktijkruimte bereikbaar. De praktijkruimte heeft tevens een eigen entree en wachtruimte.

Eerste verdieping; Overloop, bergkast, technische ruimte, vier slaapkamers, waarvan één met ruim balkon, en een centraal gelegen badkamer voorzien van ligbad, douche en dubbele wastafel.

Tweede verdieping; Via vlizotrap bereikbare zeer ruime vliering met een hoogte van circa 1,79 meter in het midden.

- Woonoppervlakte circa 191 m²
- Perceelgrootte 536 m²
- Beschermd stadsgezicht
- Voorzien van HR++ beglazing
- Vloerisolatie aanwezig
- 15 zonnepanelen
- Betonnen paalfundering, risicocategorie A
- Parkeren voor meerdere auto's op eigen terrein
- Eigen elektrische laadpaal
- Praktijkruimte met wachtruimte en eigen entree en wc
- Scholen, winkels en sportvoorzieningen op korte afstand
- Uitvalswegen richting Amsterdam snel bereikbaar

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: 1977.

Verwarming en warmwater: CV-ketel (combiketel), Intergas HRxtreme uit 2023. Gedeeltelijk vloerverwarming.

Elektra: 15 zonnepanelen.

Riool: Geen bijzonderheden.

Binnenafwerking: Netjes.

Parterrevloer: (ingeval van betonvloeren uit de periode 1965-1983:) Parterrevloer: In de periode 1965-1983 werd in betonvloeren van de bouwbedrijven Kwaaitaal, Omnia en Manta calciumchloride toegevoegd voor een snellere harding. Dit kan later hebben geleid tot verzwakking van de vloer. Bij deze woning is niet bekend van welk fabricaat de vloer is. De verkoper zijn geen problemen bekend. Als de koper precies wil weten hoe de kwaliteit van de vloer is, dient hij zelf voor de koop onderzoek daarnaar te laten doen.

Keuken: De originele keuken voldoet en kan naar eigen wens worden aangepast.

Badkamer: De centraal gelegen badkamer is voorzien van een ligbad, douche en dubbele wastafel.

Kozijnen, ramen, deuren: Een mix van hardhout en kunststof.

Zink: In goede staat.

Gevels: Geen bijzonderheden.

Buitenverf: De woning is geschilderd in 2024.

Dak: Origineel pannendak. De platte daken zijn in 2012 voorzien van nieuwe bitumen.

Schoorstenen:

Isolatie: Muurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie en dubbel glas.

Fundering en casco (betonpalen): De makelaar heeft bij de gemeente naar de fundering geïnformeerd. Daaruit blijkt dat deze woning op betonpalen is gefundeerd. 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. Funderingsklasse A (geen risico).

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.

Monument: Het pand is geen monument.

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

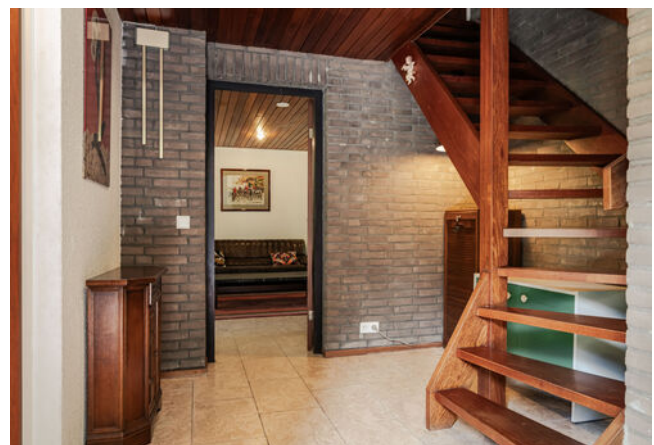
Achterom: Over eigen terrein.

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: ---



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Haarlem Sectie R Perceel 1040</p>	
---------------------	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 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.





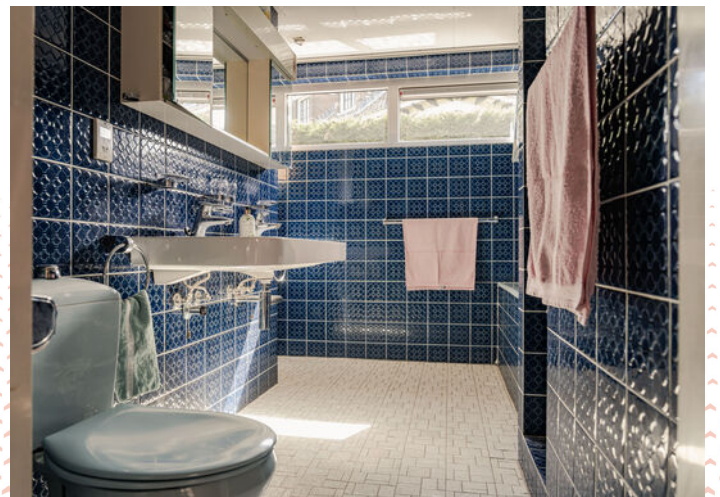










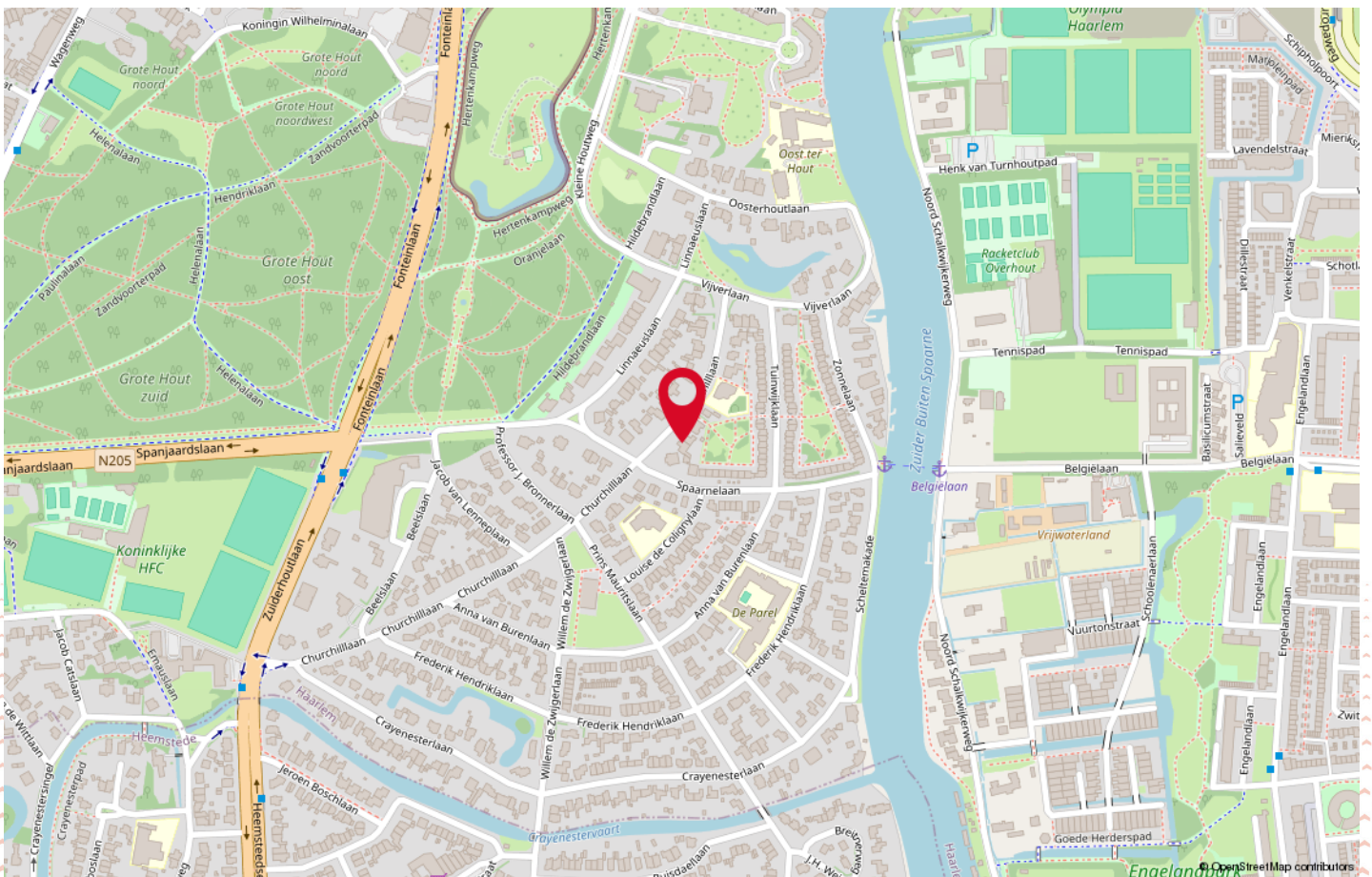
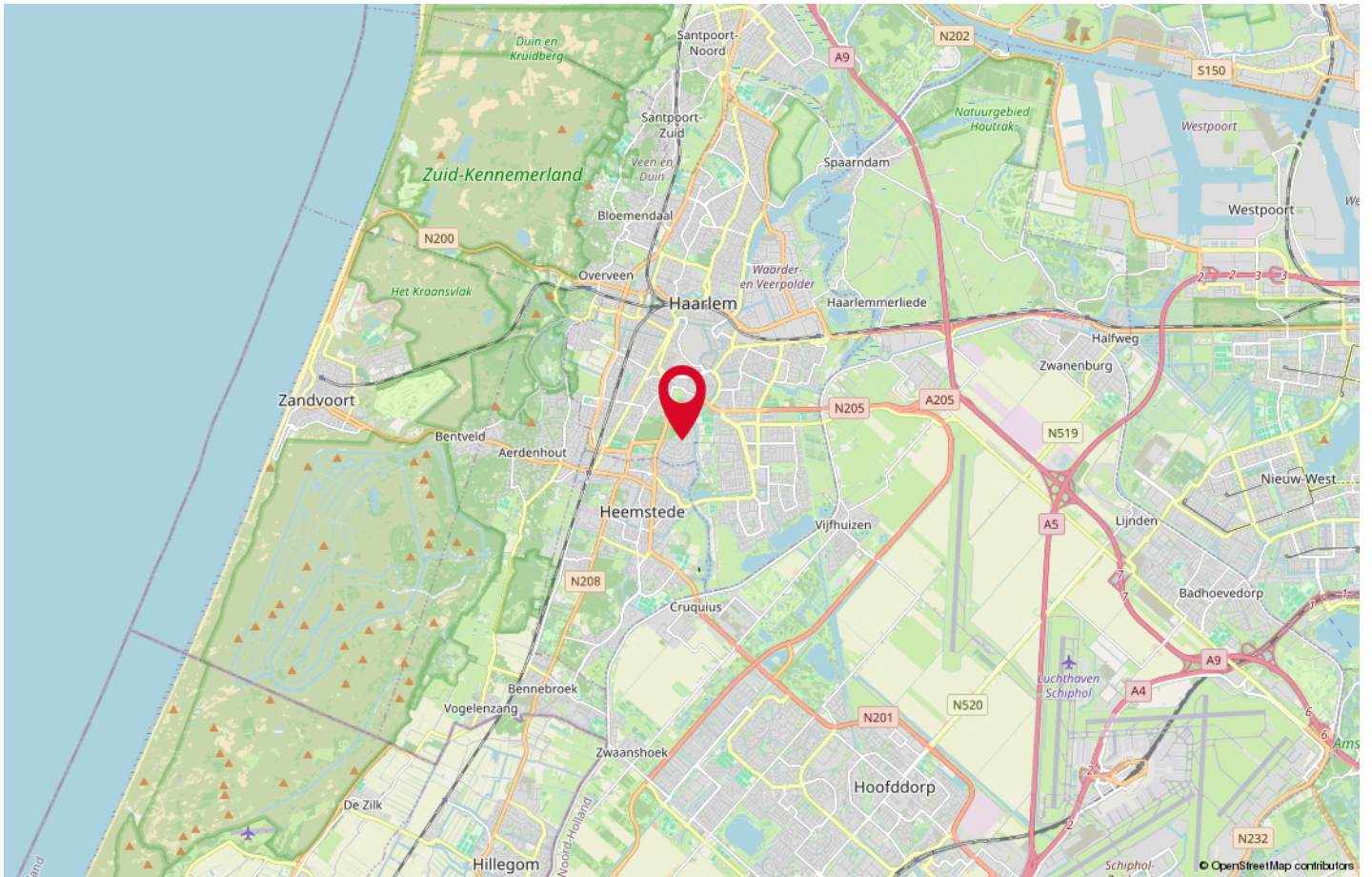








LOCATIE OP DE KAART



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

Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder dan 49 jaar is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, installaties voor elektriciteit, water en gas, c.v. en riolering, afwezigheid van/niet aantasting door enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en afwezigheid van loden leidingen en doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebouw. Tevens verklaart koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de Milieuraapportage van de gemeente Haarlem d.d. 7 mei 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

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 uitsluitsel 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

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 hypotheek, welke dan ook.

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

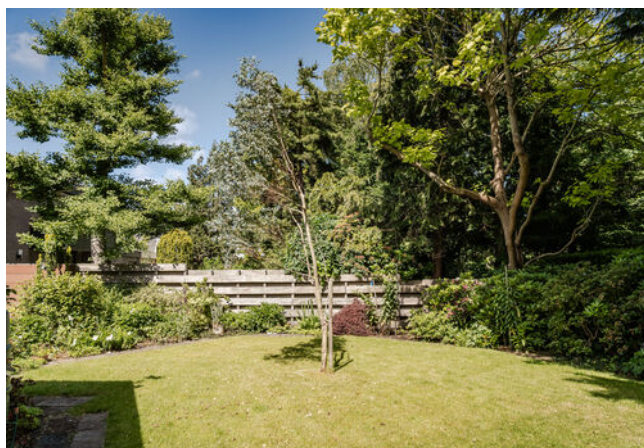
Koper(s) en verkoper(s) verklaren toestemming te geven voor het verstrekken van persoonlijke gegevens, zoals legitimatiebewijzen, telefoonnummers, emailadressen aan de overdrachtsnotaris, de bij de transactie betrokken makelaar en de taxateur.

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.



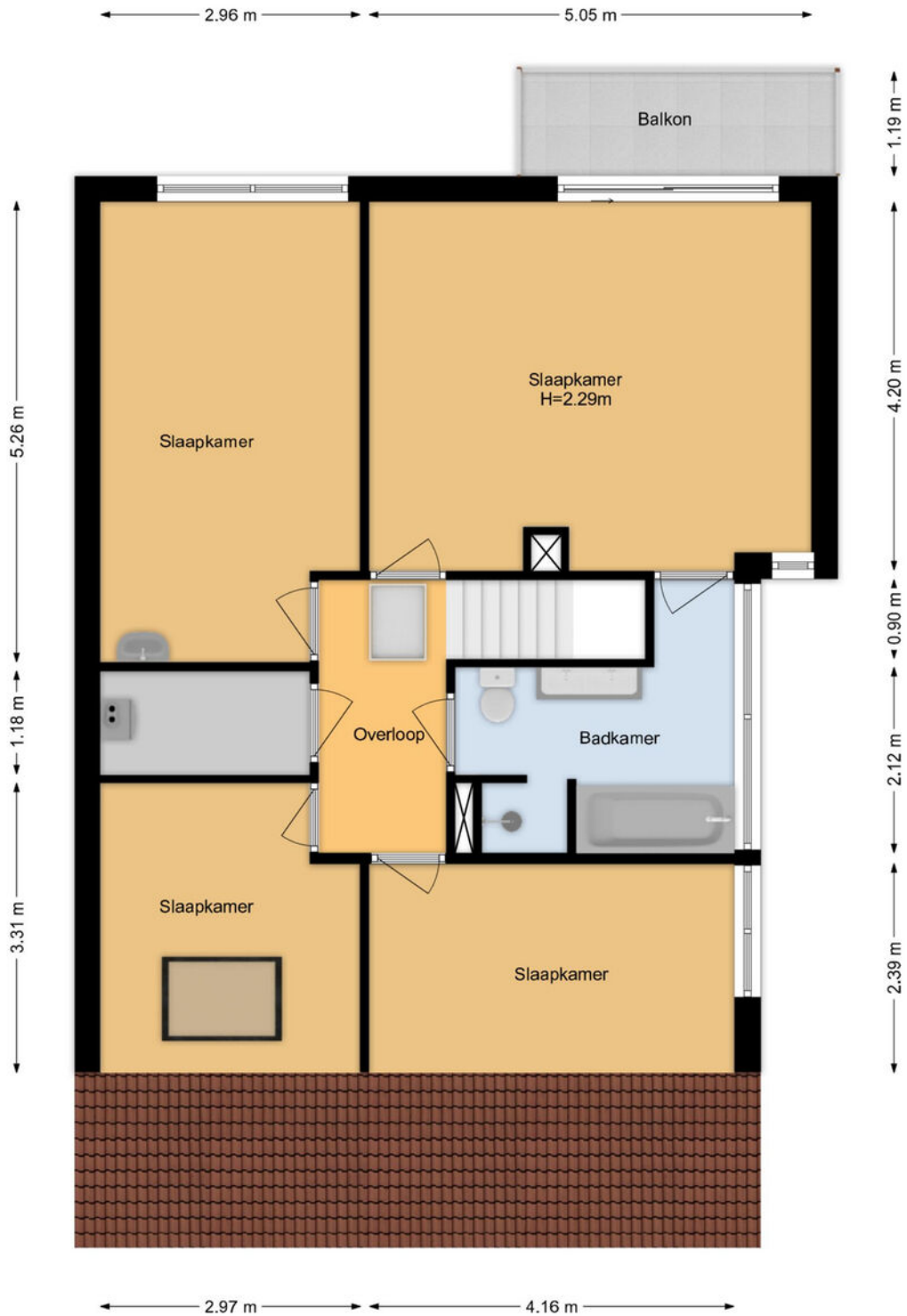
LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen in hoofdslaapkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Vloerkleden		X	
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	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			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten met gekleurde strik		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

PLATTEGROND



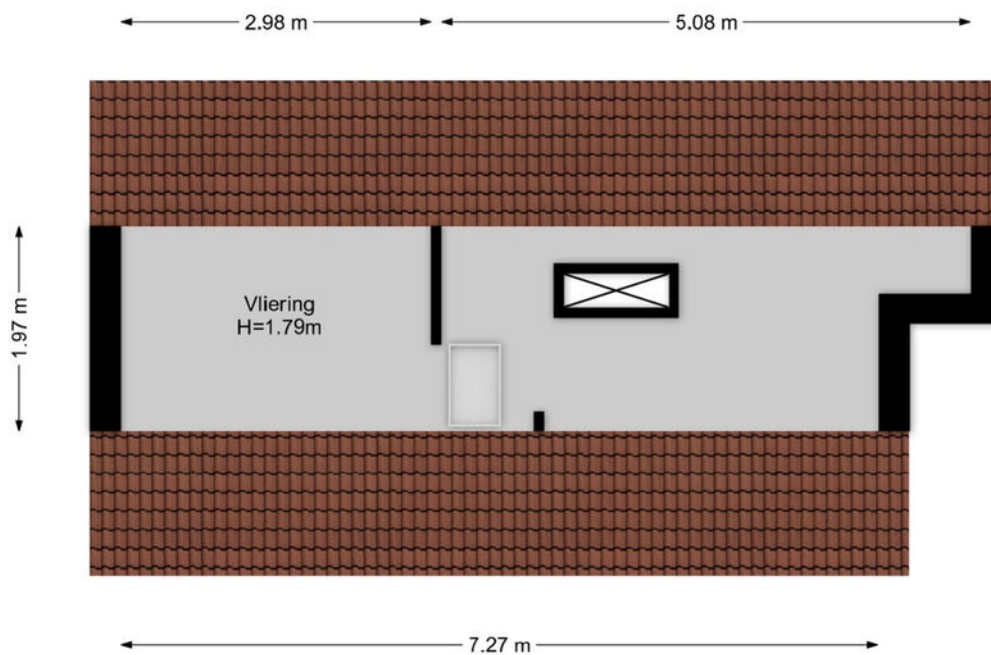
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

PLATTEGROND



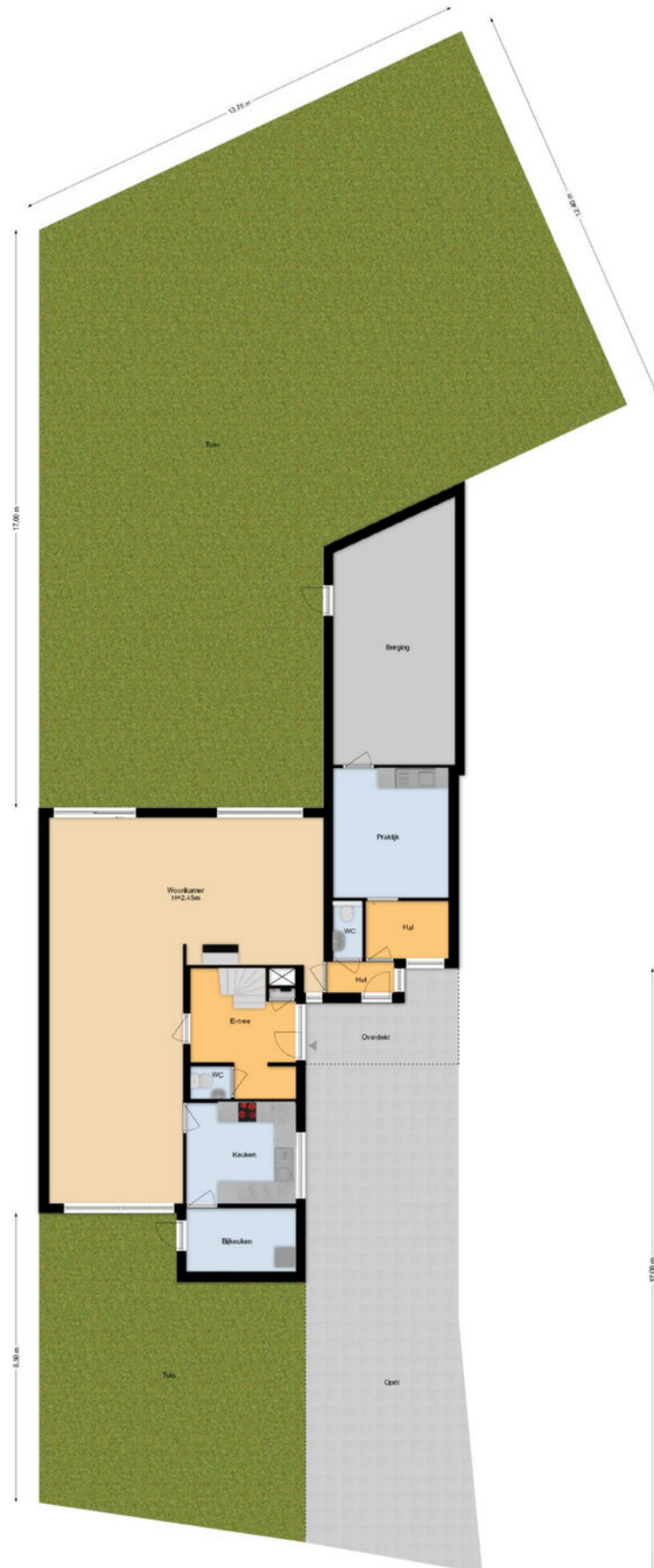
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

PLATTEGROND



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

PLATTEGROND



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © MOOSIGN




MOVE UP

OVER ONS



Ons team van links naar rechts:

Tycho van der Harst, stagiair

Sanny Dane, officemanager

Kasper van der Veldt, NVM Makelaar

Katja Verheul, NVM Register Makelaar en Register Taxateur

Charlotte van Gessel, vastgoedbeheer

Miriam van Marle, NVM Assistent Makelaar

John van den Putten, NVM Register Makelaar

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

