

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Straatje van A. Cramer 5**

Haarlem

**Moderne uitgebouwde gezinswoning  
op rustige en centrale locatie**



**Hamer & Ran Garantiemakelaars**  
Raamsingel 32  
2012 DT Haarlem

023-5319440  
haarlem@hamerenran.nl  
[www.hamerenran.nl](http://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!

Aan een autovrij woonerf ligt deze goed onderhouden en uitgebouwde eengezinswoning met een verzorgde achtertuin, houten schuur en achterom. Dankzij de ligging aan een rustige straat kunnen kinderen hier heerlijk spelen en is het heerlijk rustig. Gunstig gelegen t.o.v. het centrum van Haarlem, winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen. Ook sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden bevinden zich in de directe omgeving, waardoor het een prettige woonplek is.

Vraagprijs € 600.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	2002
<b>Inhoud</b>	386 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	105 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	27 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	A
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	4



# Omschrijving van de woning

\*\* ENGLISH TEXT BELOW \*\*

Moderne uitgebouwde gezinswoning op rustige en centrale locatie

Aan een autovrij woonerf ligt deze goed onderhouden en uitgebouwde eengezinswoning met een verzorgde achtertuin, houten schuur en achterom. Dankzij de ligging aan een rustige straat kunnen kinderen hier heerlijk spelen en is het heerlijk rustig.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Haarlem, winkels, scholen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen. Ook sportvoorzieningen en recreatiemogelijkheden bevinden zich in de directe omgeving, waardoor het een prettige woonplek is.

De uitgebouwde begane grond biedt een ruime en lichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. De moderne open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en vormt een fijne plek om te koken en samen te zijn. De gehele begane grond beschikt over comfortabele vloerverwarming.

Begane grond:

Entree, hal met meterkast, uitgebouwde woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin, moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. Verzorgde achtertuin met houten schuur en achterom.

Eerste verdieping:

Overloop, twee slaapkamers aan de voorzijde, slaapkamer aan de achterzijde en badkamer voorzien van douche, ligbad, tweede toilet en wastafel.

Tweede verdieping:

Overloop, ruime zolderkamer met dakkapel en vaste kast met opstelling van de cv-ketel.

Goed om te weten:

Bouwjaar 2002

Woonoppervlakte ca. 110 m<sup>2</sup>

Uitgebouwde woonkamer

Energie label A

Begane grond voorzien van vloerverwarming

Heerlijk gezinshuis

Centrum van Haarlem, winkels en openbaar vervoer in de nabijheid

Oplevering in overleg

\*\*\*\*\*

Modern Extended Family Home in a Quiet and Central Location

Situated on a traffic-free residential courtyard, this well-maintained and extended family home features a beautifully kept rear garden, a wooden storage shed, and rear access. Thanks to its location on a quiet street, children can play safely outside while residents enjoy a peaceful living environment.

The property is conveniently located close to Haarlem city centre, shops, schools, public transport, and major roads. Sports facilities and recreational amenities are also nearby, making this a highly desirable place to live.

The extended ground floor offers a spacious and bright living room with French doors opening onto the rear garden. The modern open-plan kitchen is fitted with various built-in appliances and provides a pleasant space for cooking and entertaining. The entire ground floor benefits from comfortable underfloor heating.

Ground Floor

Entrance hall with meter cupboard, extended living room with French doors leading to the rear garden, and a modern open-plan kitchen equipped with various built-in appliances. Well-maintained rear garden with a wooden storage shed and rear access.

First Floor

Landing, two bedrooms at the front, one bedroom at the rear, and a bathroom fitted with a shower, bathtub, second toilet, and washbasin.

Second Floor

Landing and a spacious attic bedroom with a dormer window and a built-in cupboard housing the central heating boiler.

Good to Know:

Built in 2002

Living area approximately 110 m<sup>2</sup>

Extended living room

Energy label A

Ground floor equipped with underfloor heating

Wonderful family home

Haarlem city centre, shops, and public transport nearby





































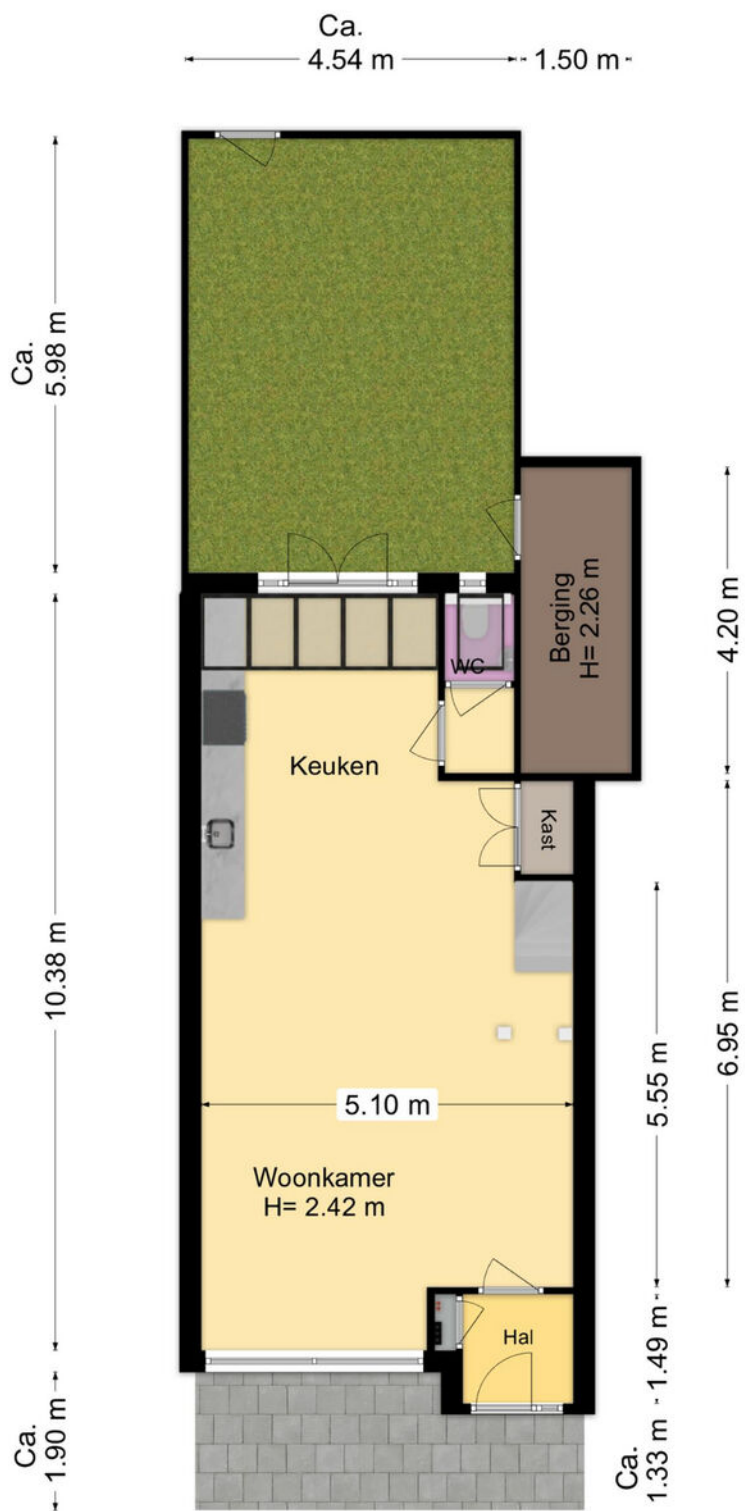






# Plattegrond

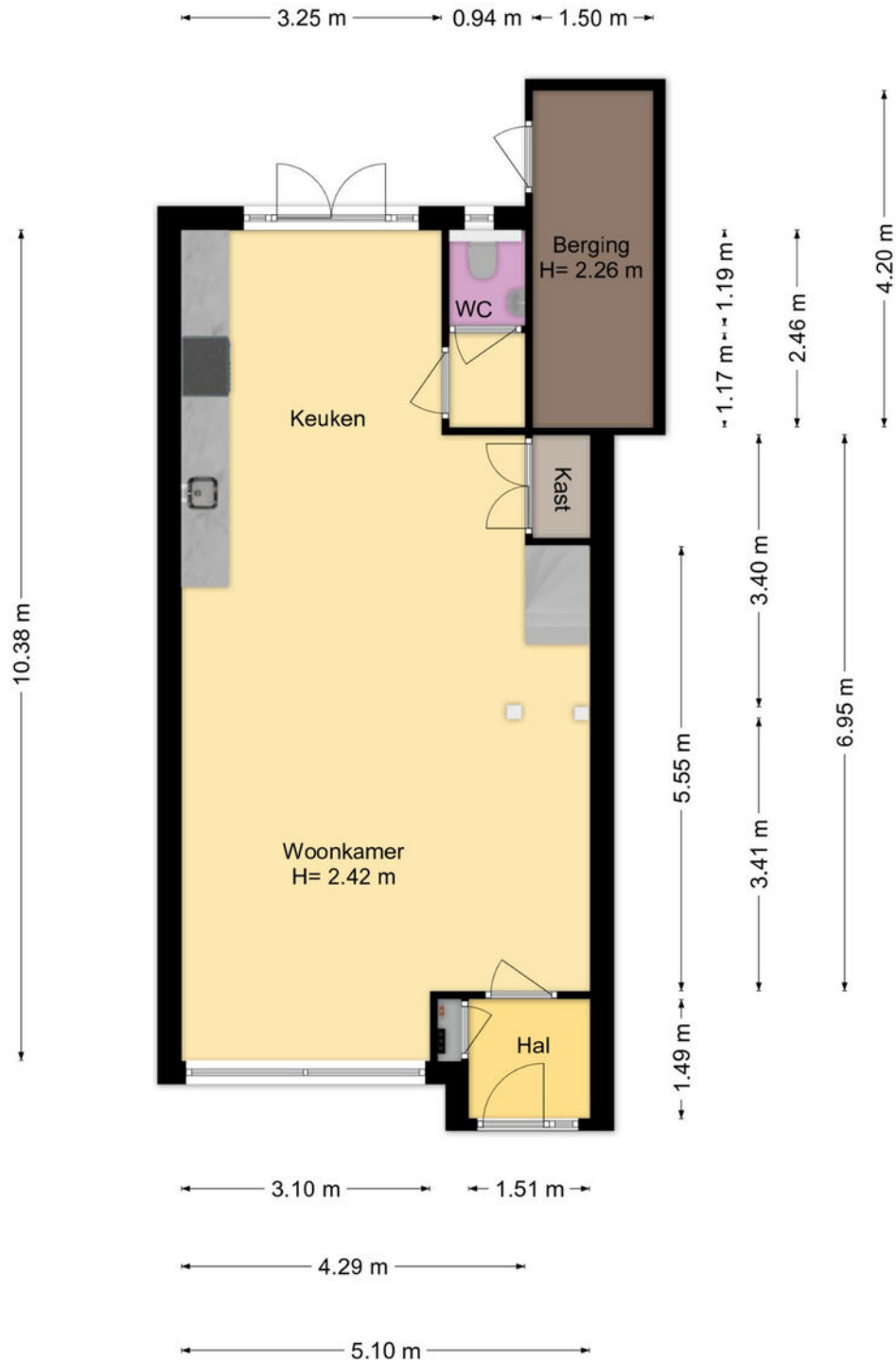
Straatje van Anna Cramer 5, Haarlem  
Situatie



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. ©In2styling 2026

# Plattegrond

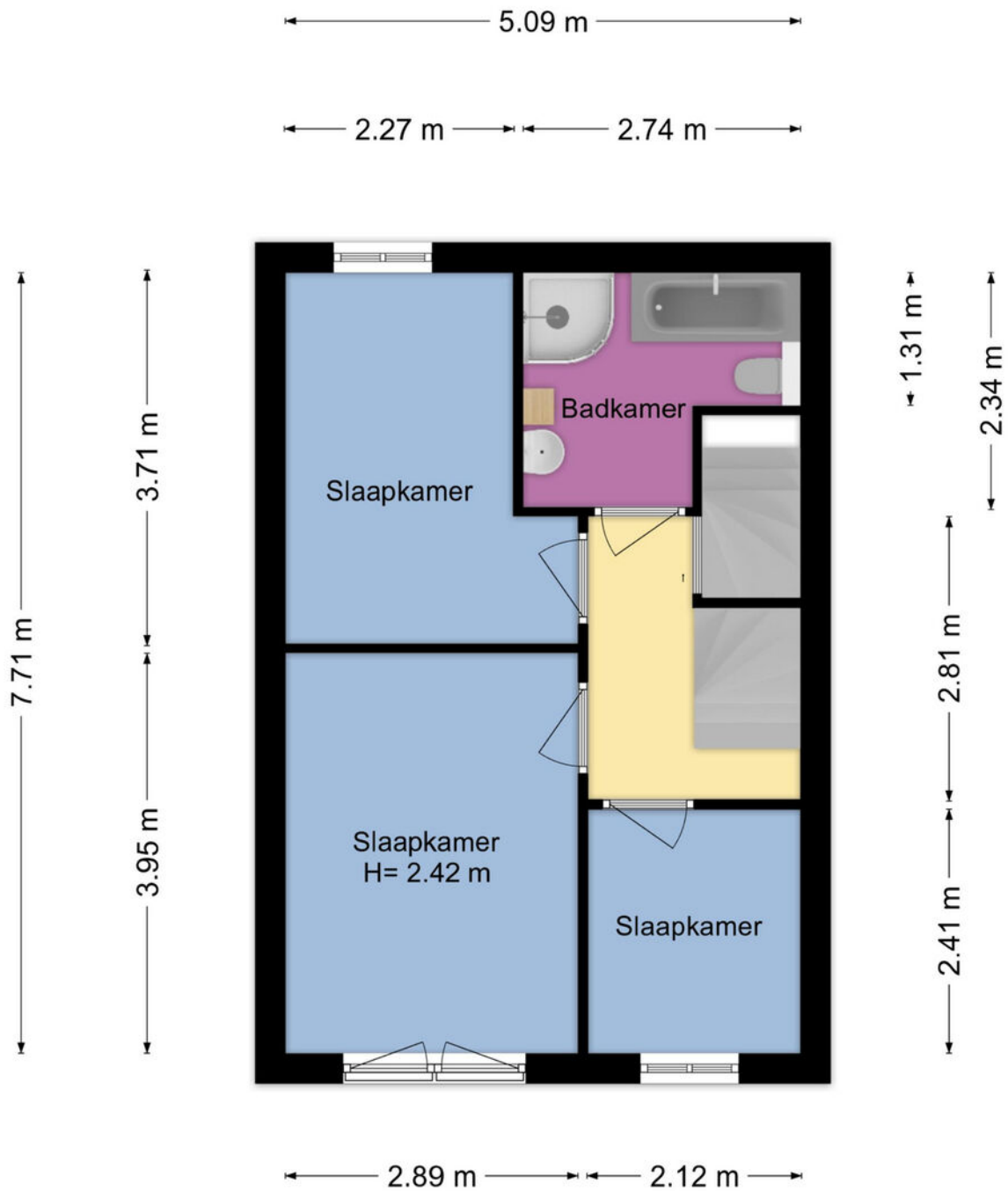
Straatje van Anna Cramer 5, Haarlem  
Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. ©In2styling 2026

# Plattegrond

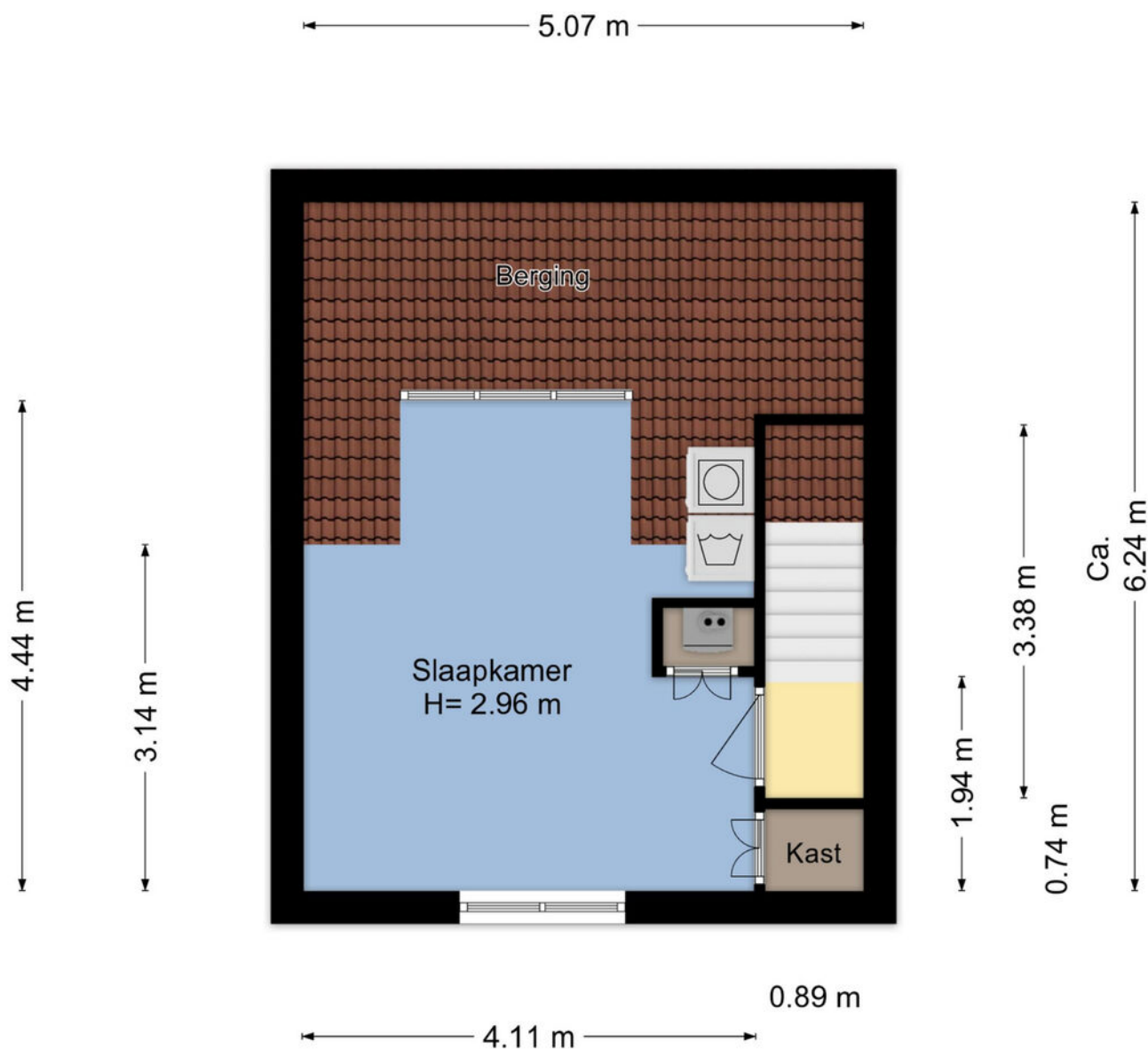
Straatje van Anna Cramer 5, Haarlem  
1e verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. ©In2styling 2026

# Plattegrond

Straatje van Anna Cramer 5, Haarlem  
2e verdieping

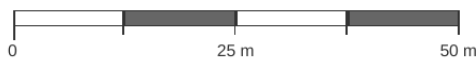


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.©In2styling 2026

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Straatje van Anna Cramer 5, 2033RZ Haarlem

Referentie: 6a1ee3651a3dffa921031dbd



<b>1786</b>	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Haarlem	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 Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. <b>Dit document is gegenereerd op 02-06-2026 om 16:06.</b>
<b>5</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	HLM02	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	Q	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1786	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m <sup>2</sup> ):	105	
	Bebouwing			

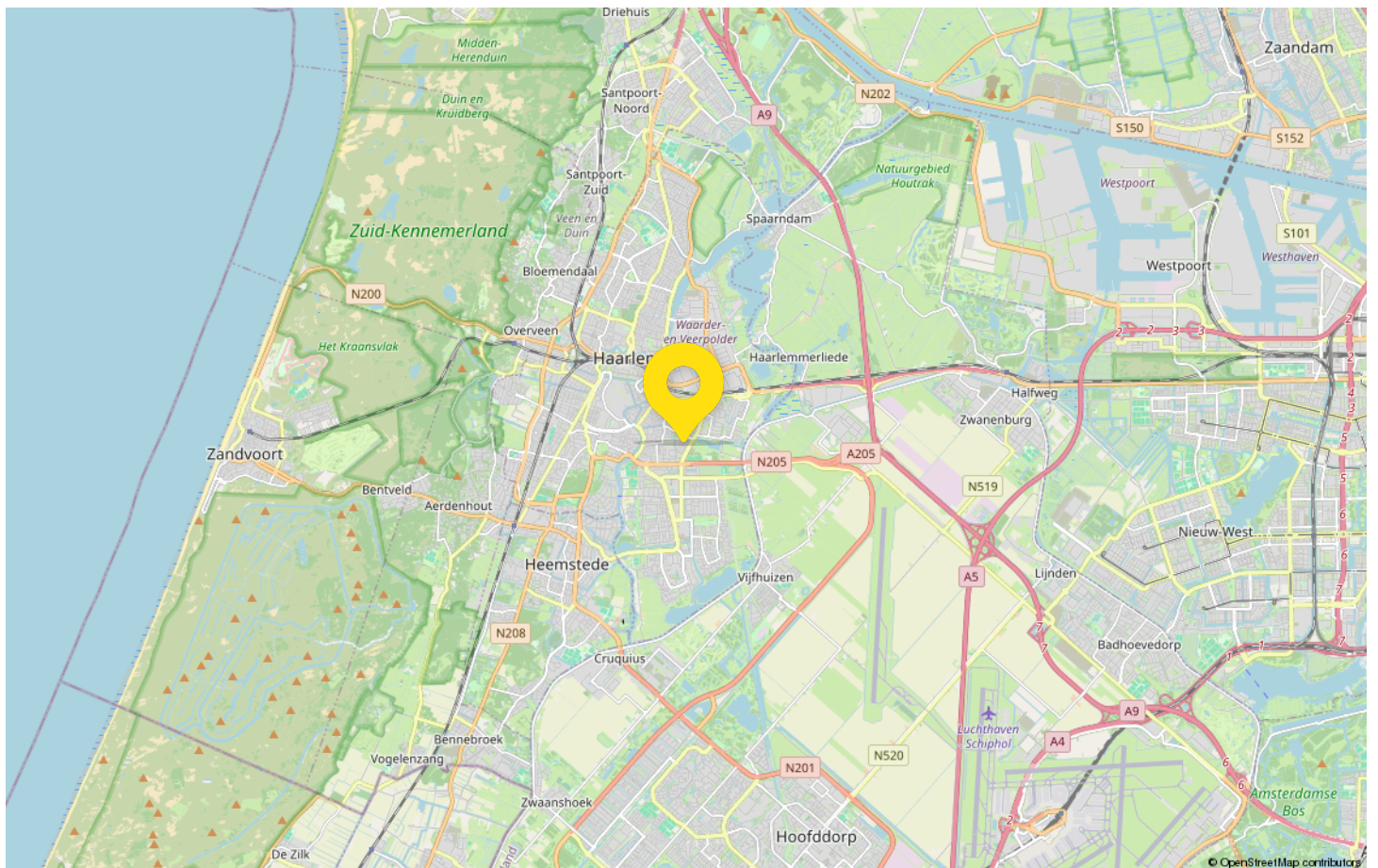
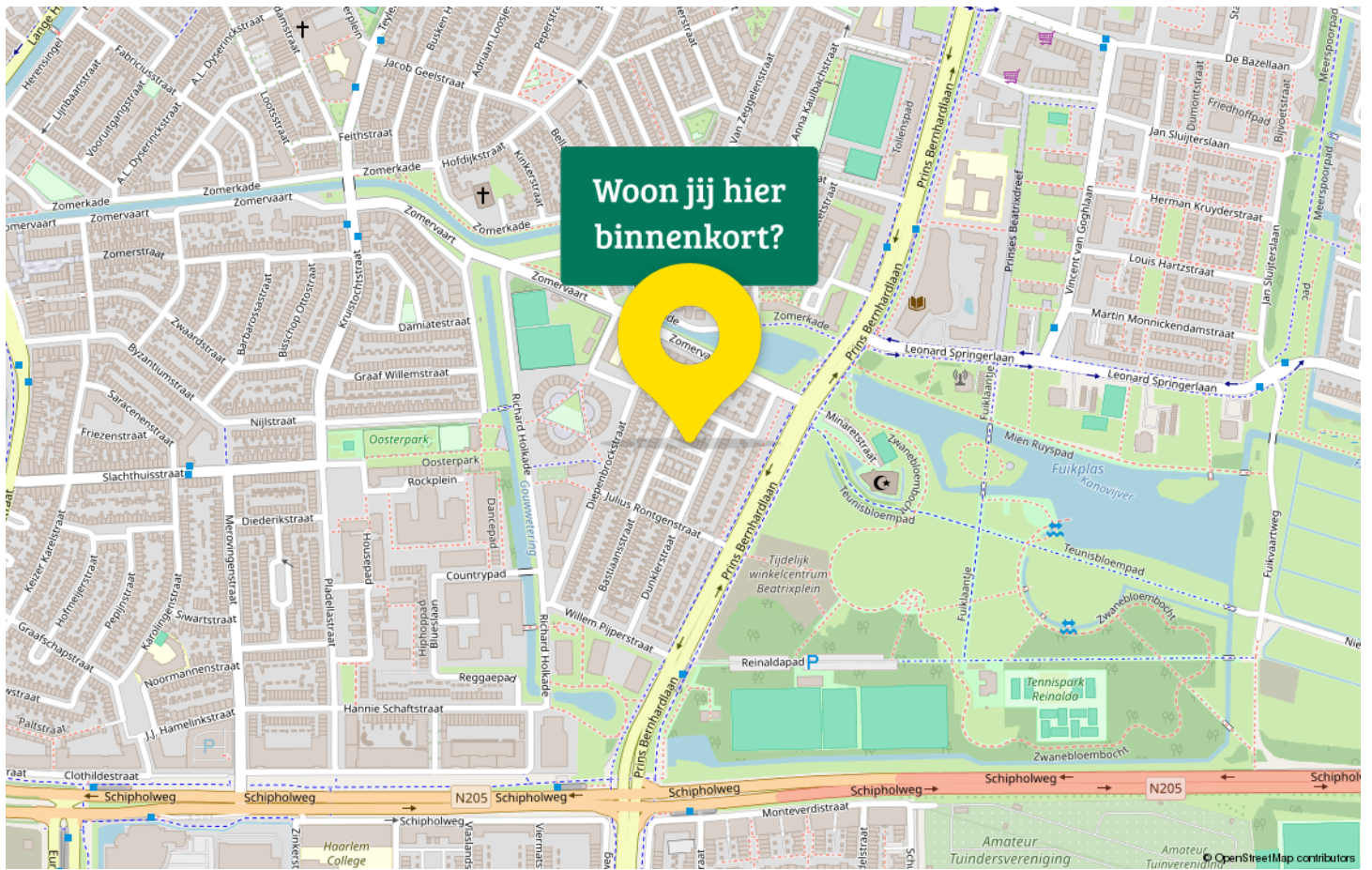
# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<b>Verlichting, te weten</b>			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Keukenaccessoires, te weten</b>			
- Kitchen island and seats			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

# Lijst van zaken

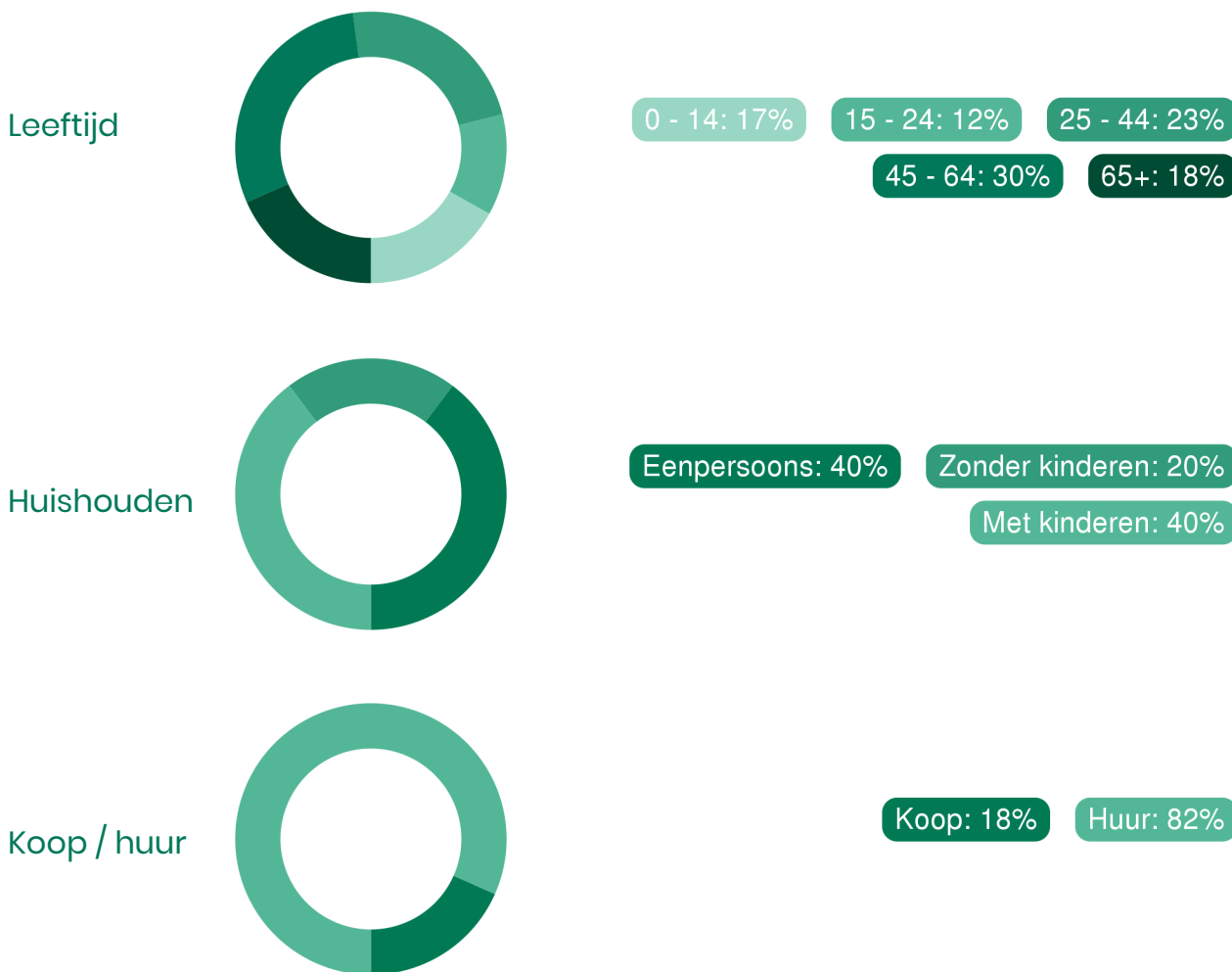
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Mirror	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie - Haarlem / Componistenbuurt



49%

man

51%

vrouw



0,8 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 399.000

# Hamer & Ran Makelaars

Hamer & Ran Garantiemakelaar 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

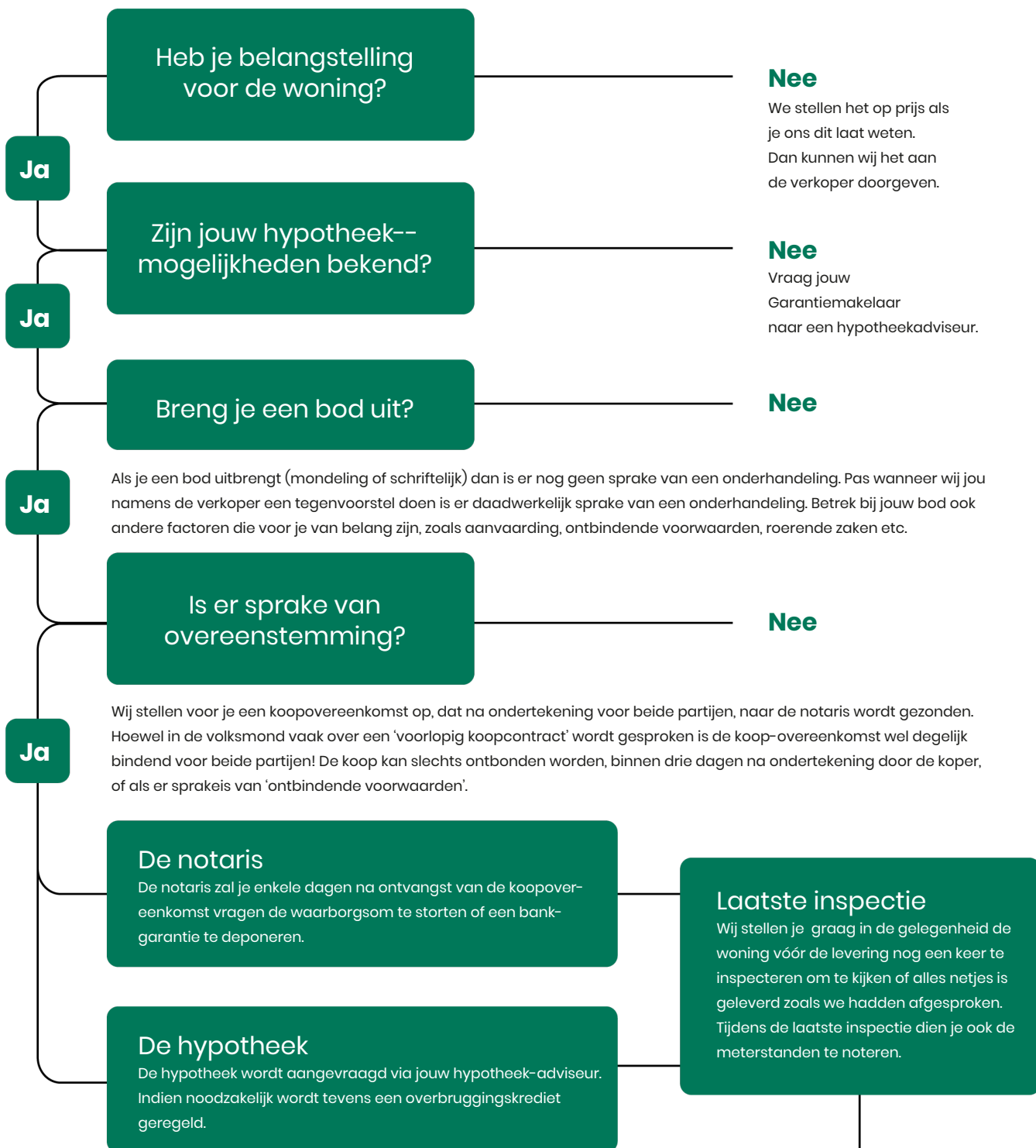
## Adresgegevens

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](mailto:haarlem@hamerenran.nl)

[www.hamerenran.nl](http://www.hamerenran.nl)

