

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Mr. Cornelisstraat 55**

Haarlem

Licht en instapklaar  
tweekamerappartement met zonnig  
balkon in de geliefde Kleverparkbuurt!



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!

Op een fijne locatie in de populaire Kleverparkbuurt ligt dit verzorgde en lichte 2-kmr appartement van circa 41 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over een ruime woonkamer, moderne open keuken, royale slaapkamer, fraai vernieuwde badkamer en zonnig balkon. Dankzij de slimme indeling, grote raampartijen en rustige ligging voelt het appartement verrassend ruim aan.

Vraagprijs € 315.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Portiekflat
<b>Type woning</b>	Appartement
<b>Bouwjaar</b>	1976
<b>Inhoud</b>	136 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	41 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	
<b>Tuin oppervlakte</b>	Undefined m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	C
<b>Aantal kamers</b>	2
<b>Aantal slaapkamers</b>	1



# Omschrijving van de woning

Licht en instapklaar tweekamerappartement met zonnig balkon in de geliefde Kleverparkbuurt! (English below)

Op een fijne locatie in de populaire Kleverparkbuurt ligt dit verzorgde en lichte tweekamerappartement van circa 41 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over een ruime woonkamer met moderne open keuken, een royale slaapkamer, een fraai vernieuwde badkamer en een zonnig balkon. Dankzij de slimme indeling, grote raampartijen en rustige ligging voelt het appartement verrassend ruim aan. Een ideale woning voor starters, alleenstaanden of stellen die comfortabel willen wonen op korte afstand van het centrum van Haarlem.

## Omgeving

De Meester Cornelisstraat ligt in de geliefde Kleverparkbuurt, een van de meest gewilde woonwijken van Haarlem. Op loopafstand bevinden zich diverse buurtwinkels, supermarkten, speciaalzaken, koffiebars en gezellige horeca rondom het Santpoorterplein en de Kleverparkweg. Ook het NS-station Haarlem, het historische stadscentrum, het Kenaupark en diverse sportvoorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Alkmaar snel te bereiken.

## Indeling

Begane grond:  
Verzorgde centrale entree met brievenbussen, trappenhuis en lift. Eigen berging op de begane grond.

## Tweede verdieping:

Entree, hal met kast. Lichte woonkamer met grote raampartijen en moderne open keuken. Vanuit de woonkamer is via de schuifwand toegang tot de ruime slaapkamer. De slaapkamer beschikt over directe toegang tot het zonnige balkon. Moderne badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en aansluiting voor de wasmachine.

Geïnteresseerd om te komen kijken? Maak een afspraak en onze NVM makelaars laten je dit fijne appartement graag zien.

## Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 41 m<sup>2</sup>, NEN 2580 gemeten
- Licht tweekamerappartement

- Moderne open keuken
- Vernieuwde badkamer met inloopdouche
- Ruime slaapkamer met toegang tot het balkon
- Zonnig balkon
- Lift aanwezig
- Eigen berging op de begane grond
- Actieve VvE
- Gelegen in de populaire Kleverparkbuurt
- Op korte afstand van winkels, station en binnenstad
- Oplevering en aanvaarding in overleg

Zie voor de indeling en maatvoering de plattegronden.

Interesse in deze woning? Schakel je 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 de website van Funda.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*Bright Bright and move-in ready one-bedroom apartment with a sunny balcony in the highly sought-after Kleverpark district!

Situated in a pleasant location in the popular Kleverpark neighbourhood, this well-maintained and bright apartment of approximately 41 m<sup>2</sup> offers comfortable living in one of Haarlem's most desirable residential areas. The property features a spacious living room with a modern open-plan kitchen, a generous bedroom, a stylishly renovated bathroom and a sunny balcony. Thanks to its smart layout, large windows and quiet setting, the apartment feels surprisingly spacious. An ideal home for first-time buyers, singles or couples looking to enjoy comfortable living close to Haarlem city centre.

## Location

Meester Cornelisstraat is located in the popular Kleverpark district, one of Haarlem's most desirable neighbourhoods. Within walking distance you will find a variety of local shops, supermarkets, speciality stores, coffee bars and cosy restaurants around Santpoorterplein and Kleverparkweg. Haarlem Central Station, the historic city centre, Kenaupark and various sports facilities are all easily accessible. Major roads towards Amsterdam, Schiphol Airport, The Hague and Alkmaar are also within easy reach.



# Clausules die worden toegevoegd aan de koopovereenkomst

## Niet bewonersclausule.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet feitelijk zelf heeft gebruikt en dat hij daarom koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico voor rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Ouderdomsclausule.

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd voor 1960, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, de eventuele aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven woongebruik.

## Funderingsclausule.

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en accepteert derhalve hieromtrent geen enkele aansprakelijkheid. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien.

## Asbestclausule.

Het is verkoper niet bekend dat er asbesthoudende stoffen in de woning aanwezig zijn. Gelet op de ouderdom van de woning is de aanwezigheid van asbest niet geheel uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieu wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## Bodemverontreiniging/olietank, bodemclausule.

Aan verkoper is niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het woongebruik, anders dan die eventueel is vermeld in het bericht van de Gemeente Haarlem, Sector Stadsbeheer, afdeling Milieu.

## Bouwkundig keuring.

Indien koper gebruik maakt van een bouwkundige keuring wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst

Opschortende voorwaarde machtiging kantonrechter  
Verkoper handelt als bewindvoerder van de rechthebbende. Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de bevoegde kantonrechter uiterlijk op [datum] de vereiste machtiging verleent voor de verkoop en levering van het verkochte. Indien de machtiging niet tijdig wordt verleend of definitief wordt geweigerd, wordt deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, zonder dat partijen over en weer tot enige schadevergoeding zijn gehouden.

## Waterhuishoudingsclausule.

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil die mogelijk zouden kunnen ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koperverkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

## Verstrekken informatie t.b.v. taxatie

Hamer & Ran Garantiemakelaars heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, de woning zal taxeren. De taxateur





# Plattegrond



Appartement  
Meester Cornelisstraat 55  
Haarlem

# Plattegrond

← 1.70 m →

↑ 2.42 m ↓

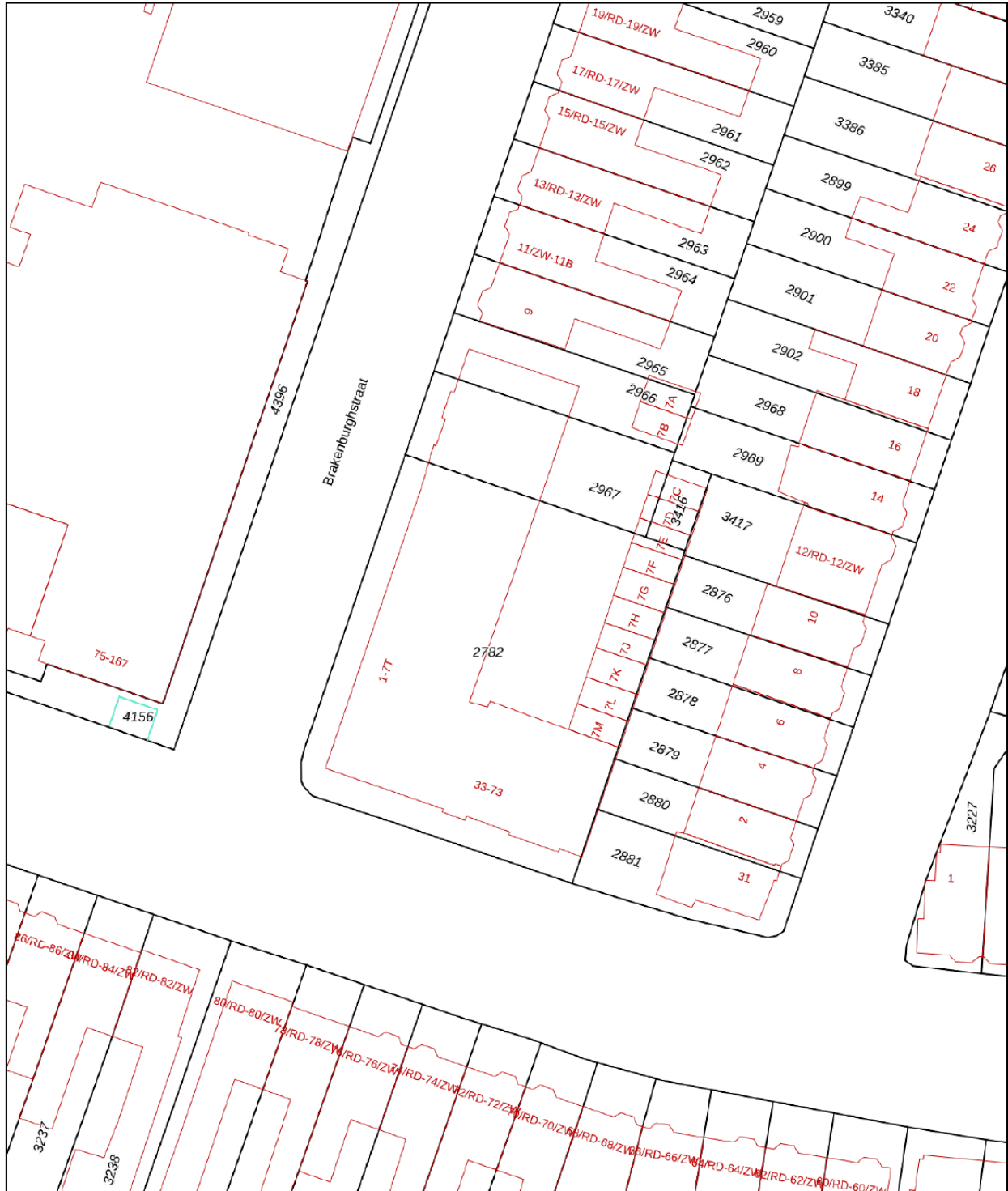


Berging  
Meester Cornelisstraat 55  
Haarlem


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Meester cornelis



0 5 10 15 20 25m

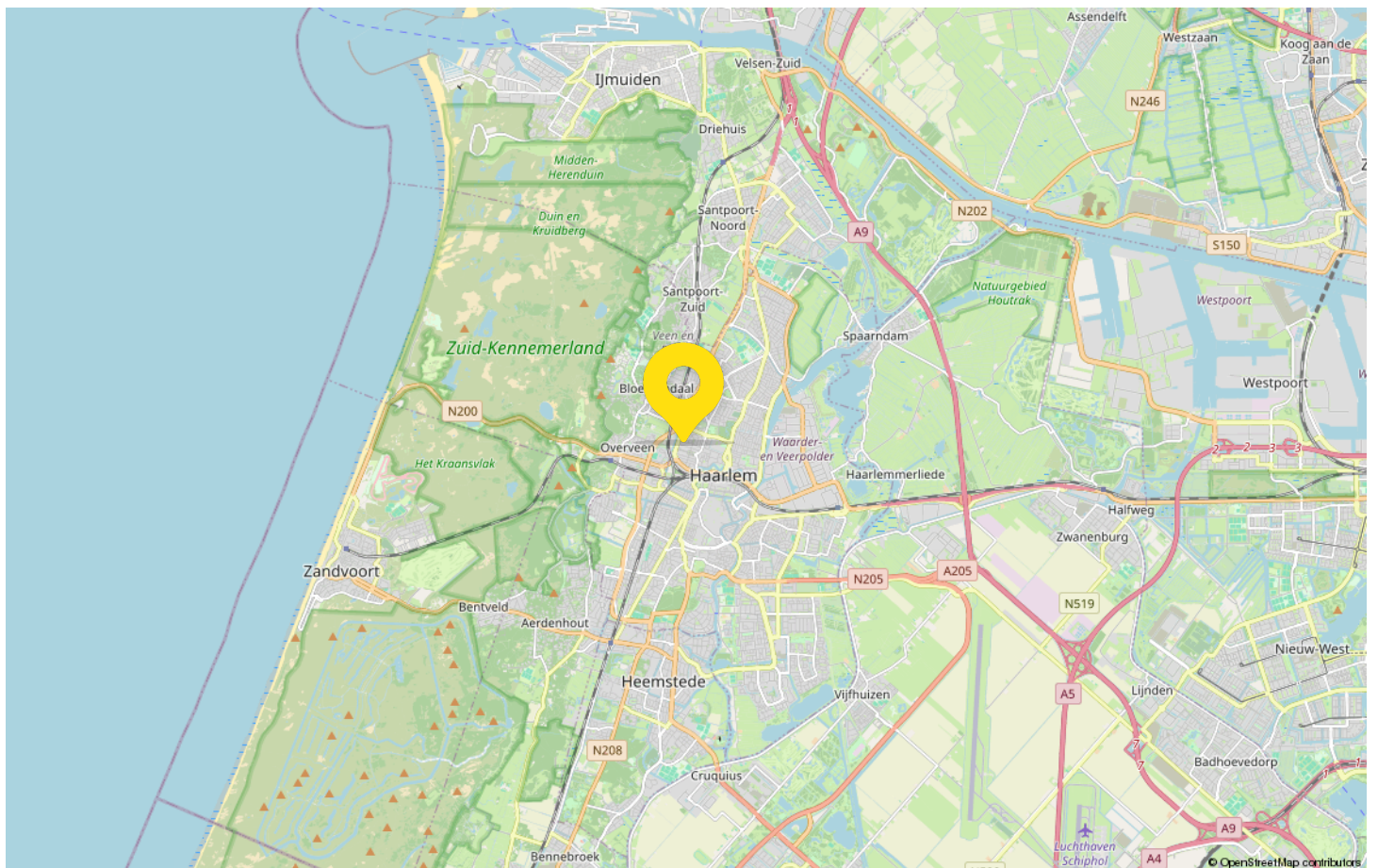
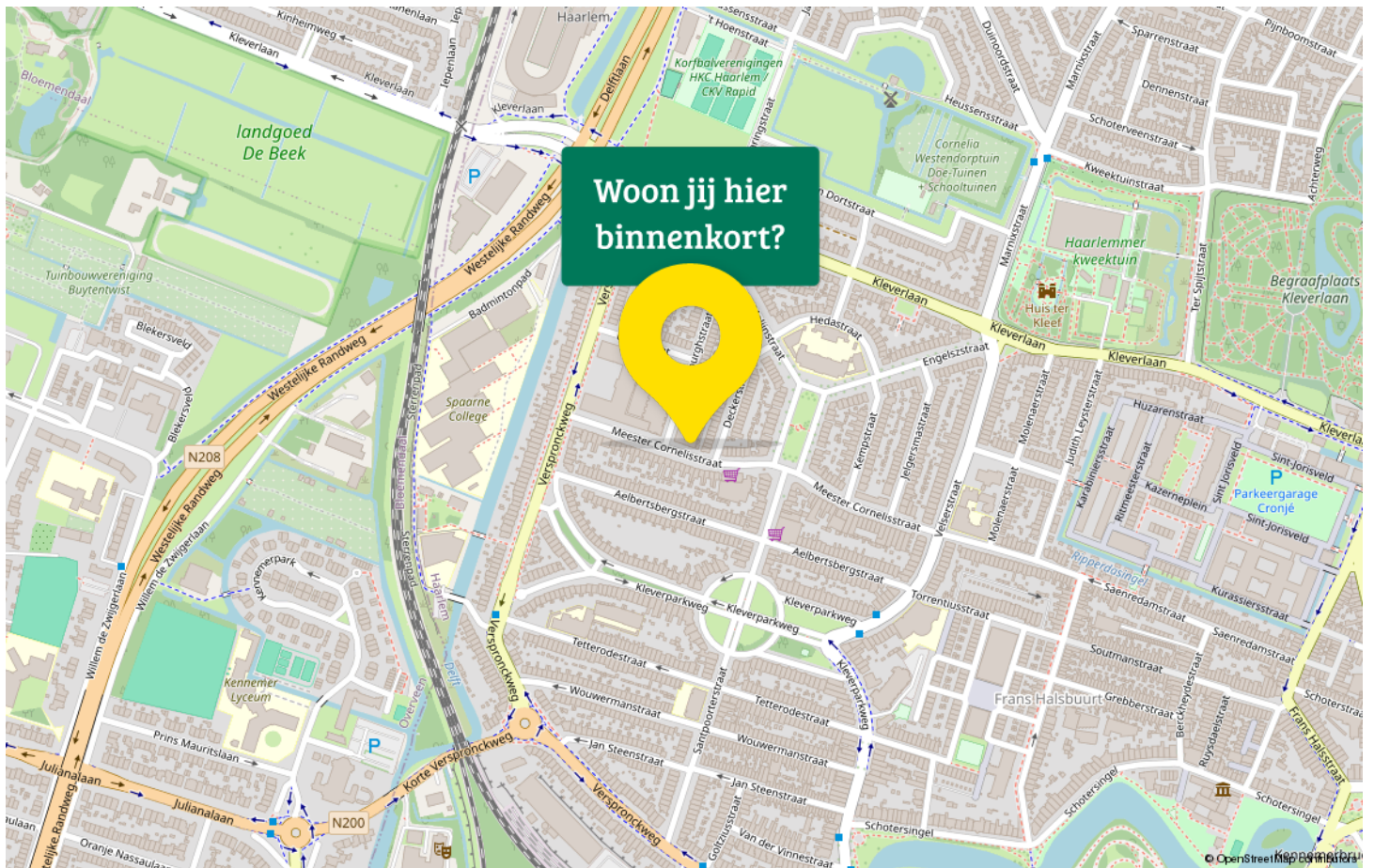
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlem</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2967</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen 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.</p>	
--	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

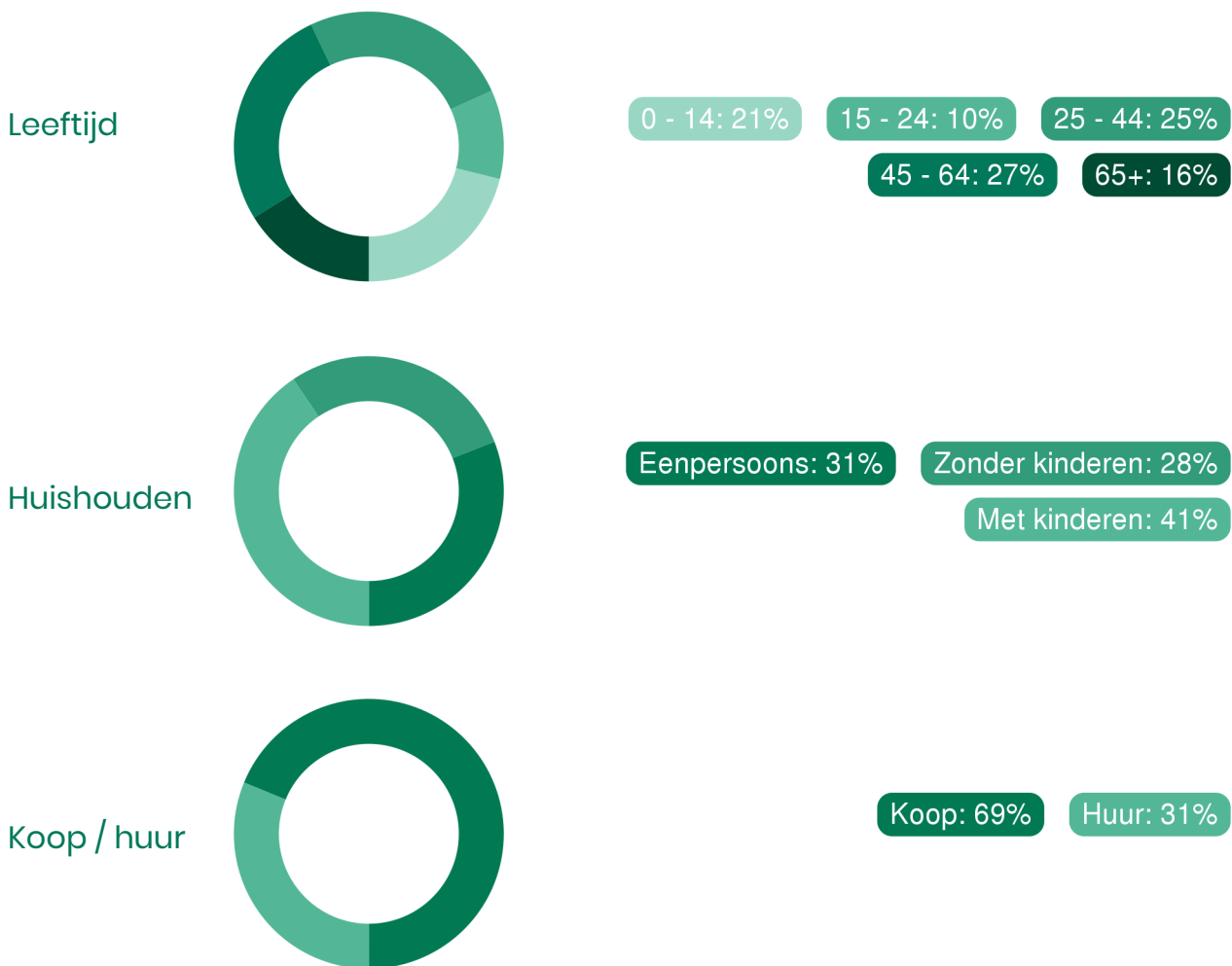
BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- zeil	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
<b>Keukenblok (met bovenkasten)</b>			
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	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>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- boiler	X		

# Locatie op de kaart



# Statistieken

## Buurtinformatie - Haarlem / Kleverpark-noord



48%  
man

52%  
vrouw



0,8 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:  
€ 715.000

# 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

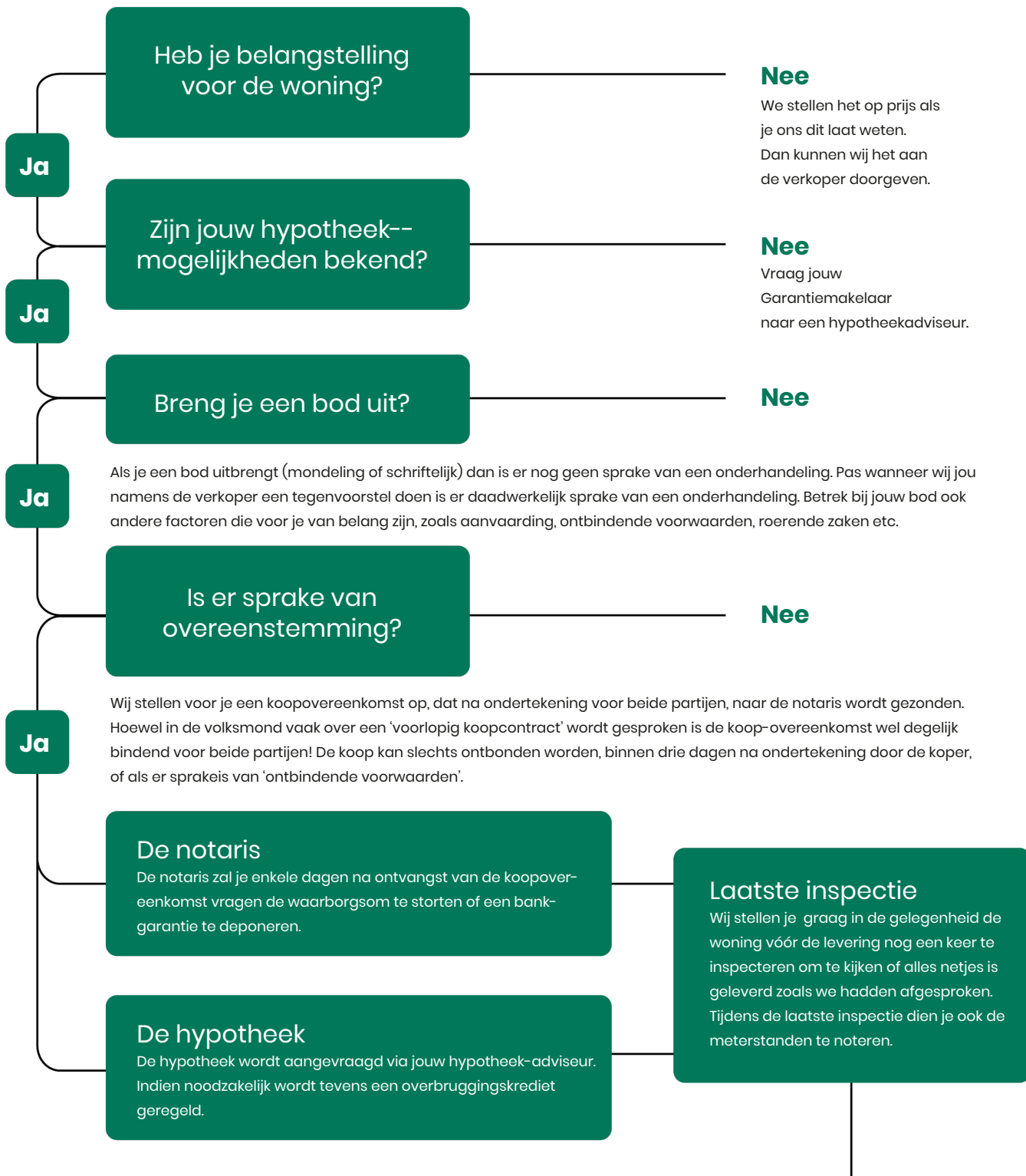
## Adresgegevens

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)



Hamer & Ran Garantiemakelaars  
Raamsingel 32  
2012 DT Haarlem

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



