



**Gaelstraat 59**

**HAARLEM**

**€ 875.000 k.k.**

**Bosch &  
Duyn.**  
Makelaars



In het populaire Garenkokerskwartier, op loopafstand van de historische binnenstad van Haarlem, staat deze volledig gerenoveerde en instapklare tussenwoning uit 1895. De woning combineert authentieke charme met hoogwaardig wooncomfort en biedt circa 118 m<sup>2</sup> woonoppervlakte op een perceel van 110 m<sup>2</sup>. Dankzij de recente renovatie, uitstekende isolatievoorzieningen, twee luxe badkamers en een energielabel A is dit een woning waar jarenlang zorgeloos gewoond kan worden. De woning is in 2024 en 2025 vrijwel volledig gemoderniseerd en verduurzaamd. Met volledige gevelisolatie, hoogwaardige dakisolatie, HR++ beglazing en vloerverwarming over de gehele begane grond voldoet deze karakteristieke woning volledig aan de woonwensen van vandaag. Daarnaast biedt de woning een bijzonder interessante uitbreidingsmogelijkheid. Vergunningsvrij kan aan de achterzijde nog circa 20 m<sup>2</sup> tot maximaal 40 m<sup>2</sup> extra woonoppervlakte worden gerealiseerd.

#### Indeling

##### Begane grond:

Entree, hal met modern toilet en fonteintje. Ruime en sfeervolle woonkamer met fraaie lichtinval en karakteristieke details, waaronder glas-in-loodramen aan de voorzijde. De gehele begane grond is voorzien van een schuimbetonvloer met comfortabele vloerverwarming. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur waaronder een Quooker, inductiekookplaat, oven, koelkast en vriezer. Via de openslaande deuren in de keuken is de achtertuin bereikbaar. Aparte bijkeuken.

##### Eerste verdieping:

Overloop, royale slaapkamer aan de voorzijde en tweede slaapkamer aan de tuinzijde voorzien van ingebouwde kast. Luxe badkamer uitgevoerd met hoogwaardig sanitair van Berens Badkamers, een inloopdouche, wastafelmeubel en comfortabele vloerverwarming. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet.

##### Tweede verdieping:

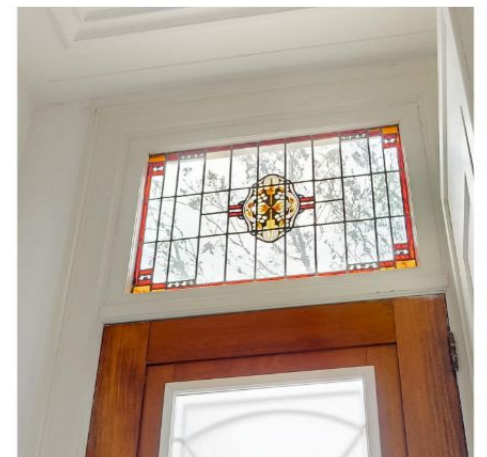
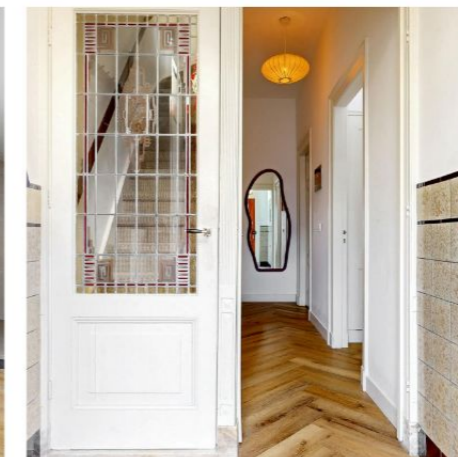
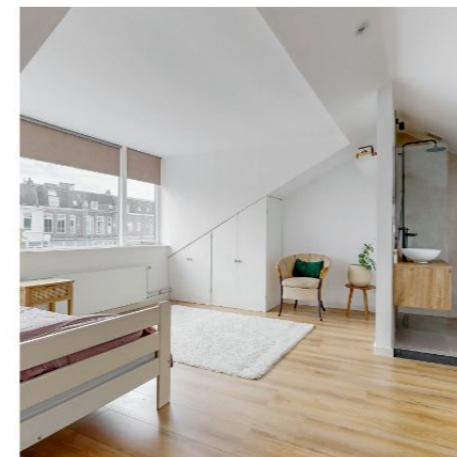
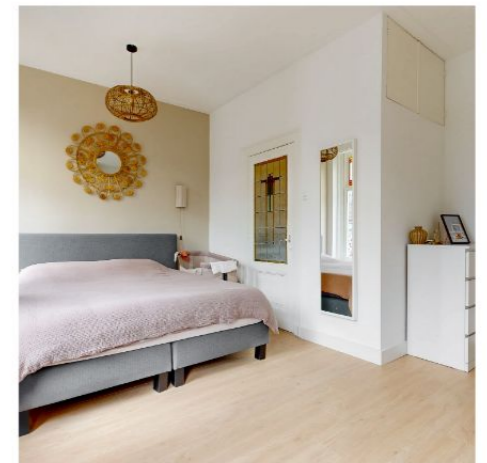
Royale kamer en-suite met slaapgedeelte en tweede badkamer. Deze verdieping vormt een ideale master suite en biedt veel privacy en comfort. De tweede badkamer is eveneens uitgevoerd met hoogwaardig sanitair en maakt deze verdieping uitermate geschikt als hoofdslaapkamer.

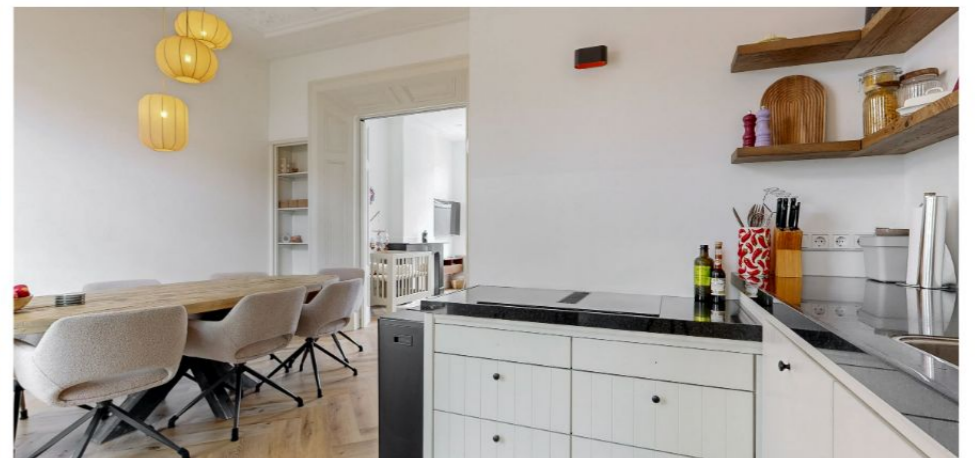
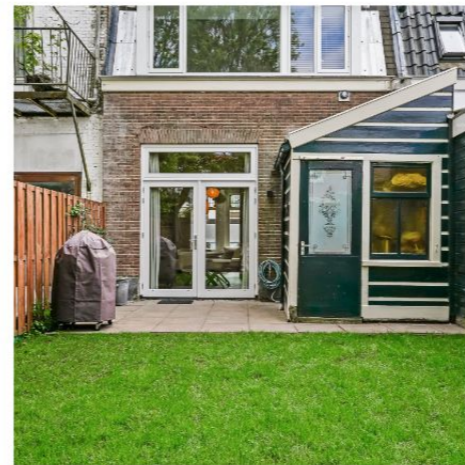
#### Locatie:

Het Garenkokerskwartier behoort al jaren tot de meest geliefde woonwijken van Haarlem. De wijk kenmerkt zich door haar karakteristieke bebouwing, rustige straten en centrale ligging. De autoluwe Gaelstraat is bijzonder geliefd bij gezinnen en ligt op korte afstand van het bruisende stadscentrum. Winkels, supermarkten, restaurants, cafés, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Tegenover de woning bevindt zich bovendien een 24/7 sportschoolvoorziening van ProFysio. Het NS-station Haarlem ligt op enkele minuten fietsen en biedt een directe verbinding naar onder andere Amsterdam Centraal. Daarnaast zijn de duinen, het strand en diverse uitvalswegen uitstekend bereikbaar.

#### Bijzonderheden

- \* Volledig gerenoveerd in 2024 en 2025;
- \* Volledige gevelisolatie;
- \* Hoogwaardige dakisolatie;
- \* Geheel voorzien van HR++ beglazing;
- \* Schuimbetonvloer met vloerverw.
- \* Mogelijkheid tot vergunningsvrije uitbouw van circa 20 m<sup>2</sup>;
- \* Gelegen in een autoluwe en kindvriendelijke straat;
- \* Recent heeft er een funderingsonderzoek plaatsgevonden, de uitkomst was positief geen tot laag risico;
- \* Haarlem Centraal Station op enkele minuten fietsen;
- \* Binnen 25 minuten in Amsterdam Centraal;





# Kenmerken



Eengezinswoning



4 kamers, waarvan 3 slaapkamers



Woonoppervlakte ca. 118m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>



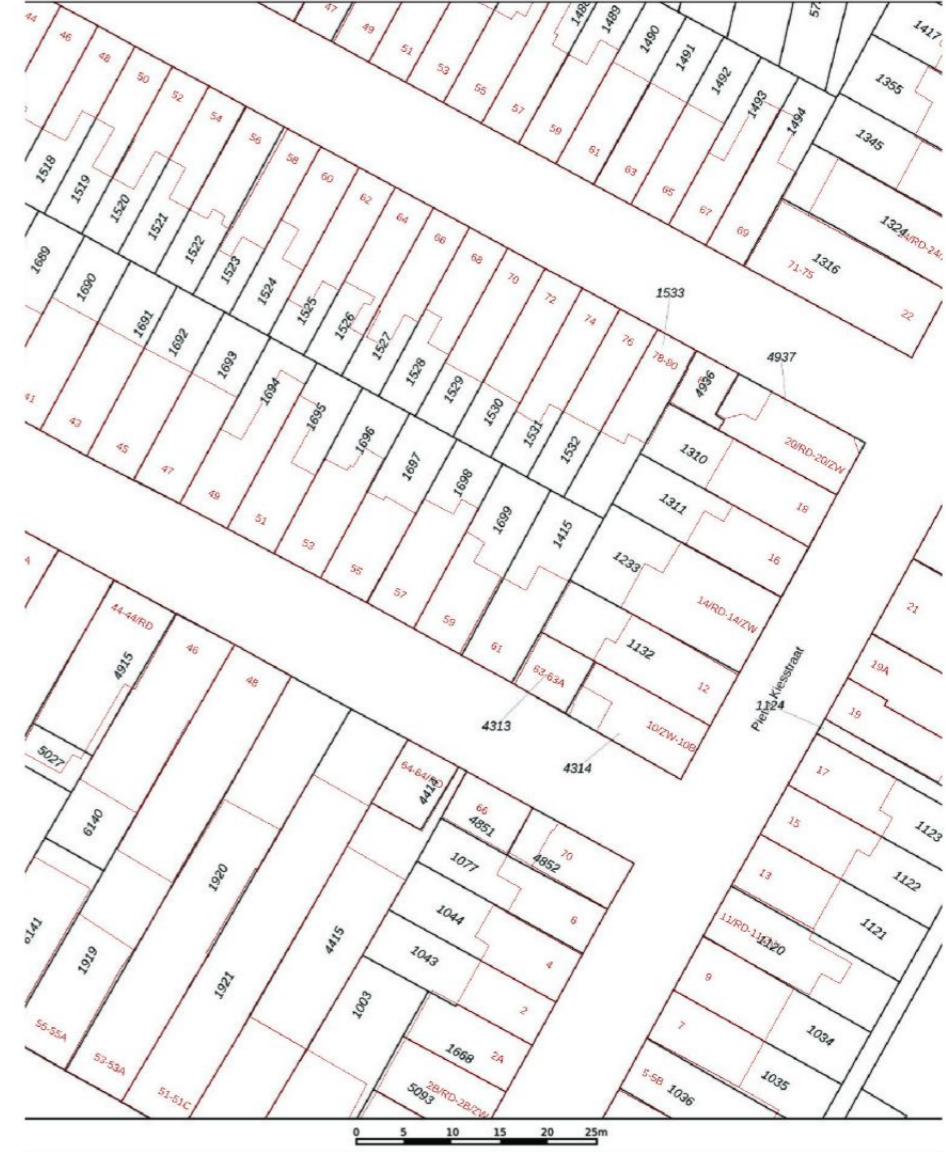
Bouwjaar 1895



Energie label A, geldig tot 28/11/2035



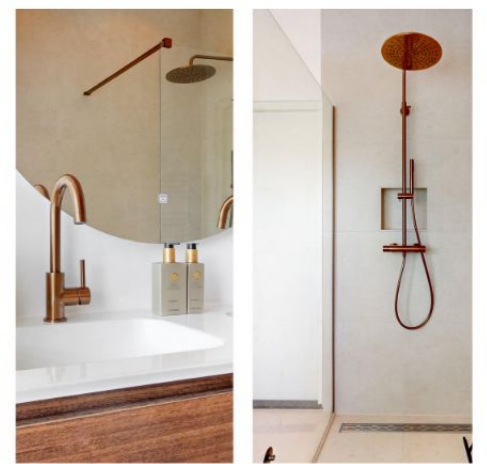
# Kadastrale kaart

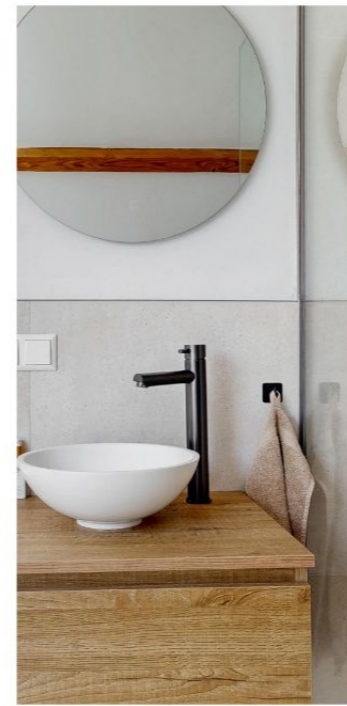


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlem	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1699	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.







## Algemene informatie

### Notariskosten

De kosten van de notaris zijn voor rekening van de koper. De keuze van het notaris kantoor ligt bij de koper. De levering zal via dit notaris kantoor plaatsvinden. De kosten die verband houden met de overdracht, zoals het opstellen van de leveringsakte en de inschrijving in het Kadaster, zijn inbegrepen in de kosten koper. Indien er aanvullende werkzaamheden nodig zijn, zoals het aflossen en/of doorhalen van een bestaande hypotheek van de verkoper, kunnen deze kosten – voor zover gebruikelijk – eveneens aan koper worden doorbelast. Eventuele extra kosten voortvloeiend uit specifieke wensen of situaties van koper (zoals volmachten of aanvullende werkzaamheden) komen eveneens voor rekening van koper.

### Kopersinformatie

Bosch & Duyn Makelaars treedt op namens de verkoper en behartigt uitsluitend diens belangen. Op grond van de wettelijke mededelingsplicht wordt u geïnformeerd over de voor u relevante aspecten van de woning. Wij adviseren u om een eigen (NVM-)aankoopmakelaar in te schakelen die u kan begeleiden bij het aankoopproces. Indien Bosch & Duyn Makelaars niet optreedt namens de verkoper, kunnen wij uiteraard uw belangen behartigen.

### Verkoopvoorwaarden

De verkoop geschiedt onder voorbehoud van gunning door verkoper. Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat over alle zaken, waaronder prijs, oplevering en eventuele ontbindende voorwaarden, volledige overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is vastgelegd. Indien na een mondelinge overeenstemming niet binnen een redelijke termijn (gebruikelijk circa 7 werkdagen) een door beide partijen ondertekende koopakte tot stand komt, behoudt verkoper zich het recht voor om met andere partijen in onderhandeling te treden.

### Brochure

Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van informatie van de verkoper en overige beschikbare bronnen. Aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend. Eventuele tekeningen, maten en plattegronden dienen slechts ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Bosch & Duyn Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuistheden of onvolledigheden.

## Over ons

# Bosch & Duyn.

Makelaars

Wonen gaat verder dan alleen een dak boven je hoofd. Het is de plek waar je tot rust komt, je veilig voelt en waar de toekomst vorm krijgt. Bij Bosch & Duyn Makelaars begrijpen wij dat als geen ander. Al meer dan 25 jaar begeleiden wij mensen bij zowel de aankoop als verkoop van woningen. Vanuit ons kantoor in Overveen zijn wij actief in Haarlem en de omliggende regio's, zoals Bloemendaal, Heemstede, Aerdenhout en de Bollenstreek. Met onze sterke lokale kennis en persoonlijke aanpak zorgen wij voor een soepel en succesvol traject.

Of je nu een woning wilt aankopen of verkopen: wij denken strategisch mee, begeleiden je stap voor stap en zetten ons volledig in voor het beste resultaat. Bij verkoop presenteren wij een woning niet alleen zoals deze is, maar zoals deze kan zijn met hoogwaardige presentatie, slimme marketing en een sterk netwerk. Achter Bosch & Duyn Makelaars staat een betrokken en ervaren team, ondersteund door een breder netwerk in Noord-Holland. Zo combineren wij persoonlijke aandacht met een groot bereik.



Bloemendaalseweg 341 | 2051 GH Overveen | T. 023 - 526 88 88  
info@boschenduyn.nl | <https://boschenduyn.nl>