

Welkom

Vraagprijs
€ 525.000
k.k.

Roskamstraat 4
Haarlem



023-2022503
info@duintotdam.nl
www.duintotdam.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte	81 m ²
Perceeloppervlakte	118 m ²
Inhoud	319 m ³
Bouwjaar	1942
Energie label	C





Omschrijving

Instapklare gezinswoning met zonnige tuin in een groene en geliefde woonomgeving!

Soms komt er een woning op de markt waarbij alles al gedaan is. Deze heerlijke, recent volledig verbouwde gezinswoning is daar het perfecte voorbeeld van. De huidige eigenaren kochten de woning met de intentie hier nog jarenlang met veel plezier te wonen en investeerden flink in een complete modernisering. Toen zich onverwacht een unieke kans binnen de familie voordeed, besloten zij toch te verhuizen.

Dat betekent dat jij nu kunt profiteren van een sfeervol en instapklaar woonhuis waar je direct kunt gaan genieten van ruimte, comfort en een fijne ligging. Met een royale woonkamer, een prachtige nieuwe keuken, drie volwaardige slaapkamers én een zonnige tuin op het zuidwesten biedt deze woning alles wat een modern gezin zich kan wensen.

Pluspunten op een rij:

- + Royale, diepe woonkamer met veel lichtinval.
- + Recent geplaatste, stijlvolle keuken voorzien van

inbouwapparatuur.

- + Drie ruime slaapkamers.
- + Grote bergzolder bereikbaar via vaste trap.
- + Voorbereidingen aanwezig voor een badkamer op de eerste verdieping.
- + Zonnige achtertuin op het zuidwesten.
- + Veel privacy en een groene uitstraling dankzij de fraai aangelegde voortuin.
- + Betonnen begane grondvloer met comfortabele vloerverwarming.
- + Mogelijkheid tot het realiseren van een extra slaapkamer door plaatsing van een dakkapel.

- + Intergas CV-ketel uit 2023.
- + Volledig vernieuwde elektra, bedrading en groepenkast (2025).
- + Gefundeerd op "staal", bron; Funderingskaart Haarlem

Indeling:

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met vernieuwde meterkast (2025) voorzien van een 3-fase aansluiting. De lichte woonkamer met grote raampartij aan de voorzijde is heerlijk diep en beschikt over een praktische bergkast onder de trap (fraai op maat gemaakte deurtjes worden nog geplaatst).

Aan de achterzijde is in de uitbouw de fraaie nieuwe keuken geplaatst. Deze is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en vormt een gezellige plek om te koken en samen te komen. Dankzij de twee vernieuwde HR++ dakramen is ook deze ruimte heerlijk licht.

Vanuit de keuken bereik je de huidige badkamer, de enige ruimte die nog naar eigen wens kan worden afgewerkt. De voorbereidingen voor een badkamer op de eerste verdieping zijn reeds aanwezig, waardoor deze ruimte uitstekend kan worden ingericht als bijkeuken met toilet.

Via de eetkamer stap je de zonnige achtertuin in. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier vrijwel de hele dag van de zon. De tuin beschikt daarnaast over een praktische berging en een achterom.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie goed bemeten slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde biedt toegang tot de vaste trap naar de zolderverdieping. De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde en zijn eveneens van goed formaat.

Zolderverdieping

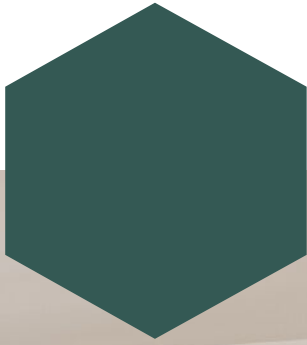
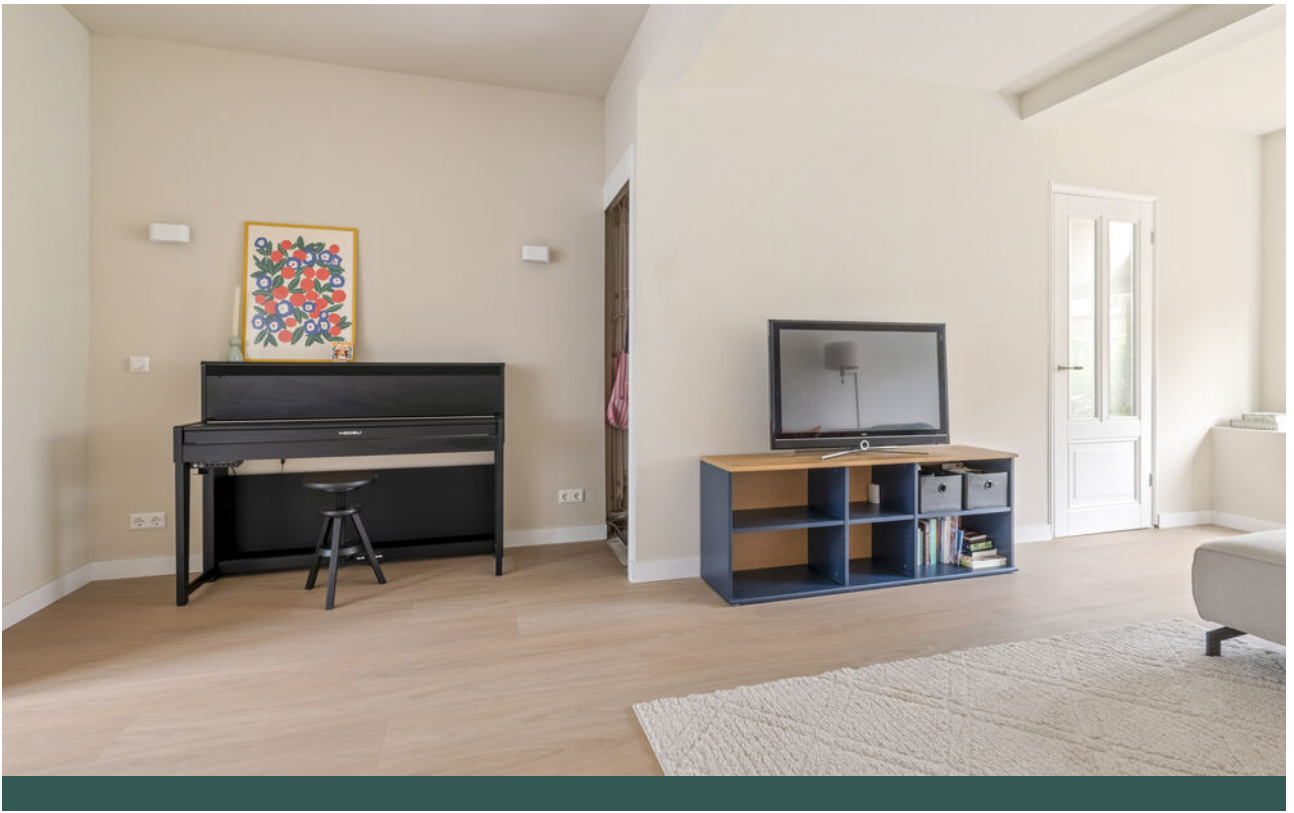
De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt verrassend veel mogelijkheden. De ruimte is uitstekend geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer. In de straat hebben diverse woningen al een grote dakkapel geplaatst, waarmee eenvoudig een volwaardige extra slaapkamer kan worden gerealiseerd.

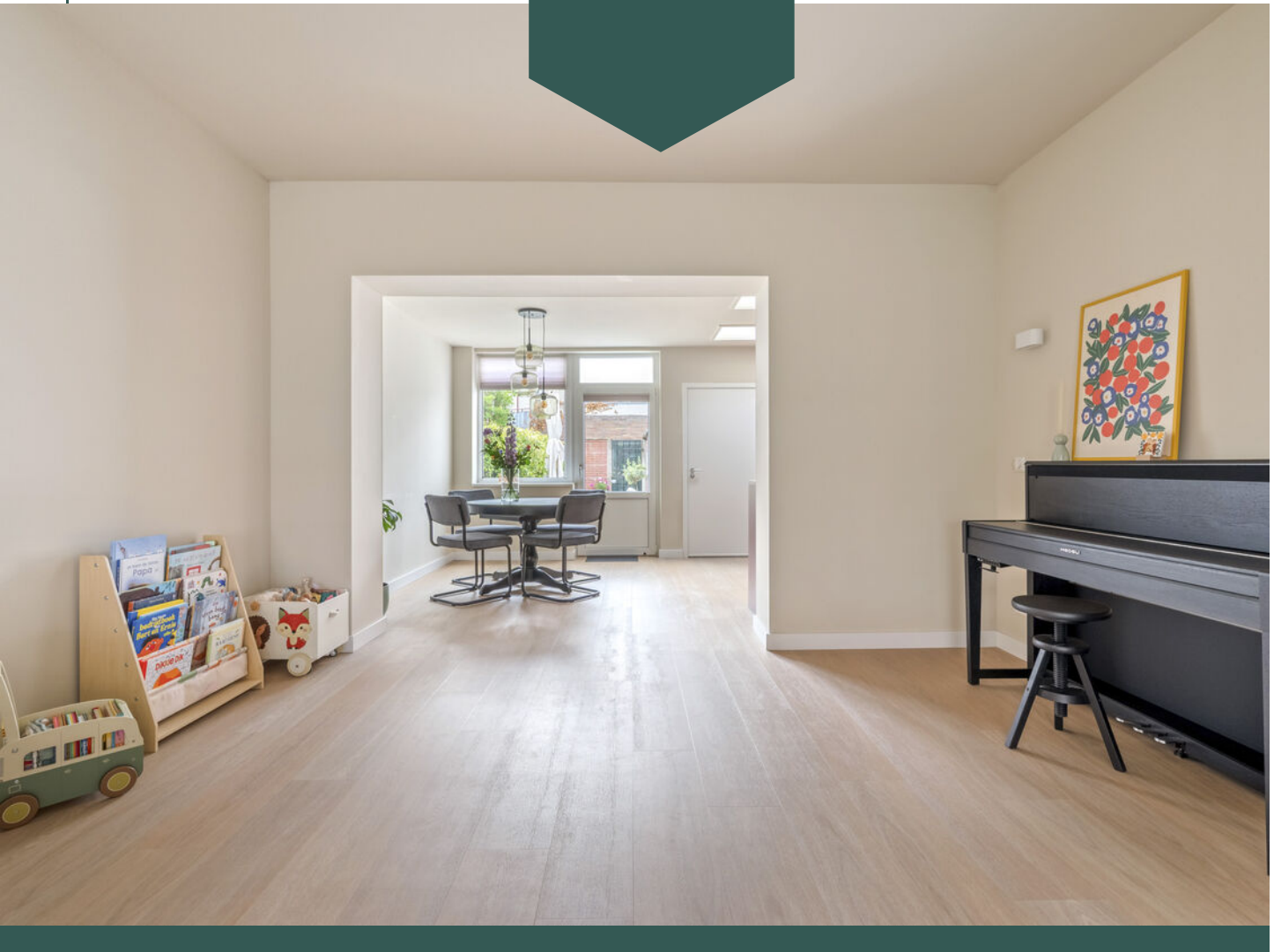
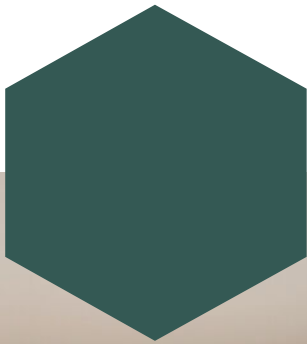
Op de voorzolder bevindt zich de moderne Intergas CV-ketel uit 2023.

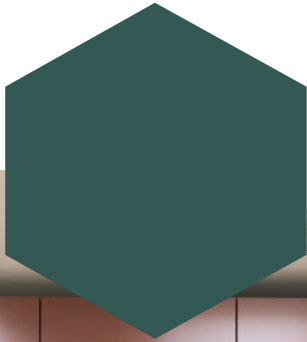
Wonen in het Vondelkwartier: Het geliefde Vondelkwartier ligt op een ideale locatie tussen Santpoort, de prachtige Kennemerduinen en de Hekslootpolder. Een perfecte omgeving voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven. Daarnaast zijn er volop sportvoorzieningen, scholen, winkels en speeltuinen in de directe omgeving. Haarlem-Noord staat bekend als een bijzonder fijne woonomgeving voor gezinnen: groen, ruim opgezet en voorzien van alle dagelijkse gemakken binnen handbereik. Bovendien zijn zowel het gezellige centrum van Haarlem als uitvalswegen en openbaar vervoer uitstekend bereikbaar.

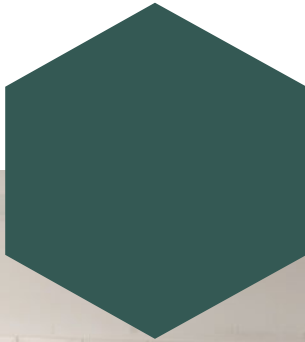
Een sfeervolle, instapklare gezinswoning waar comfort, ruimte en een fijne ligging samenkomen. Hier hoeft je alleen nog maar je meubels neer te zetten en te genieten.

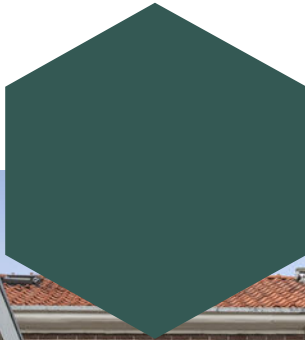


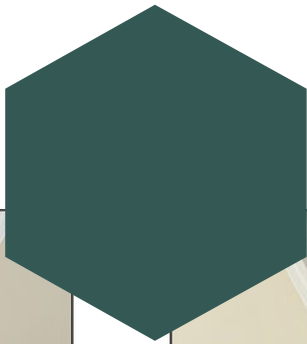
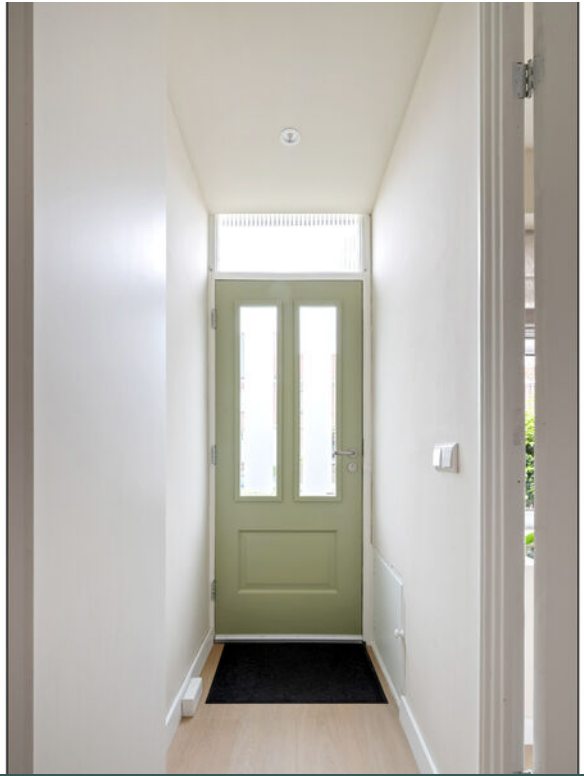


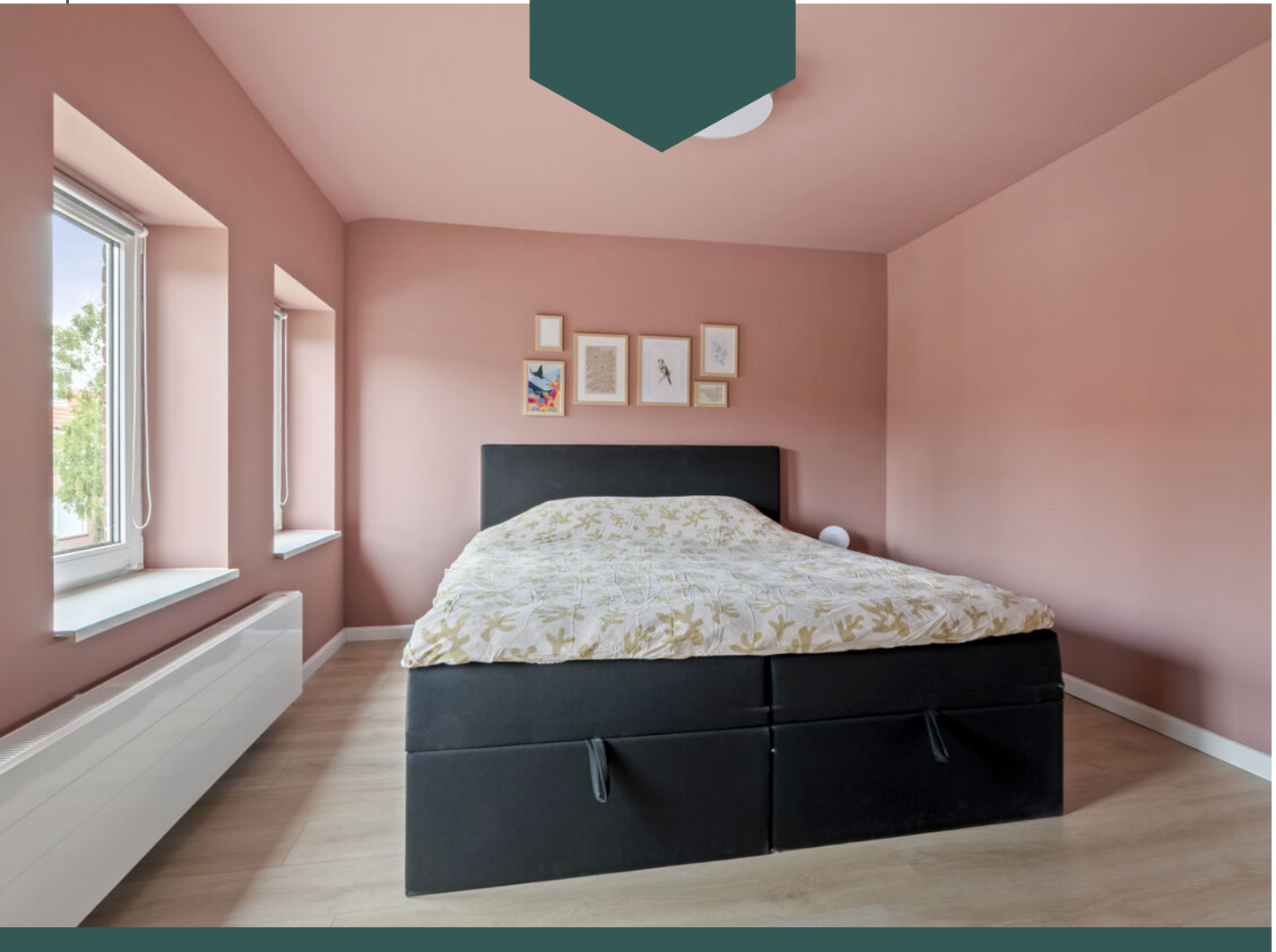
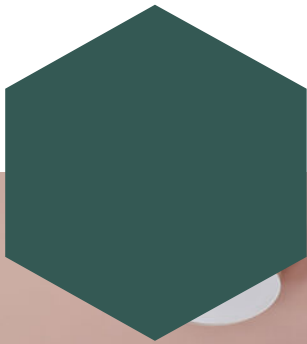




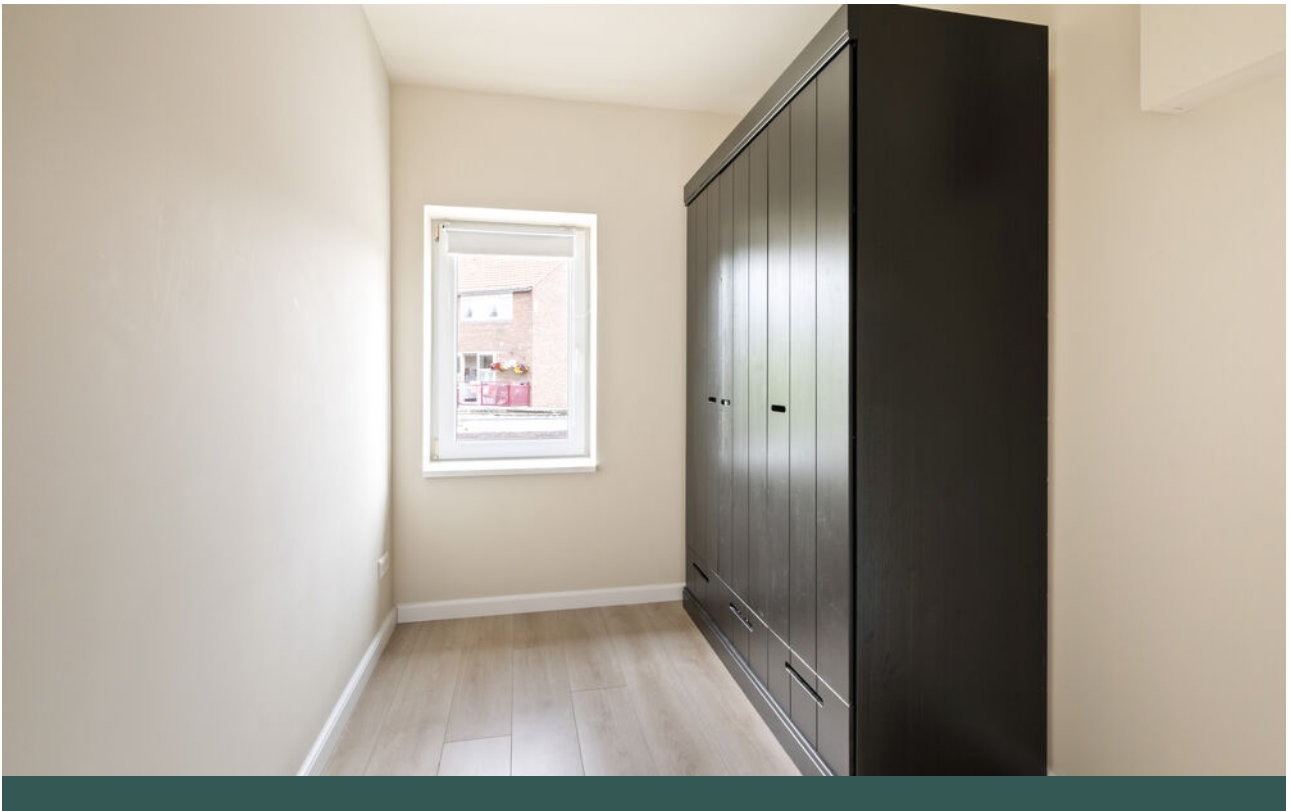


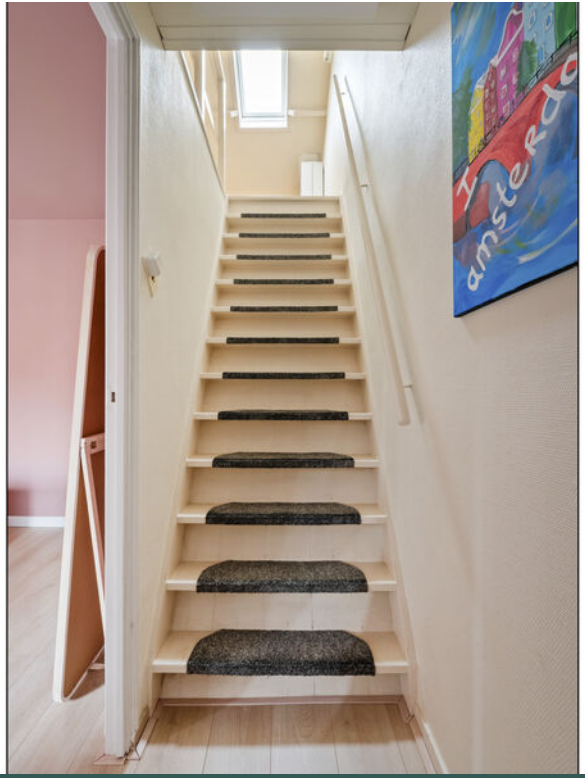


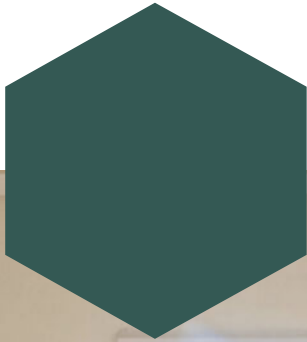
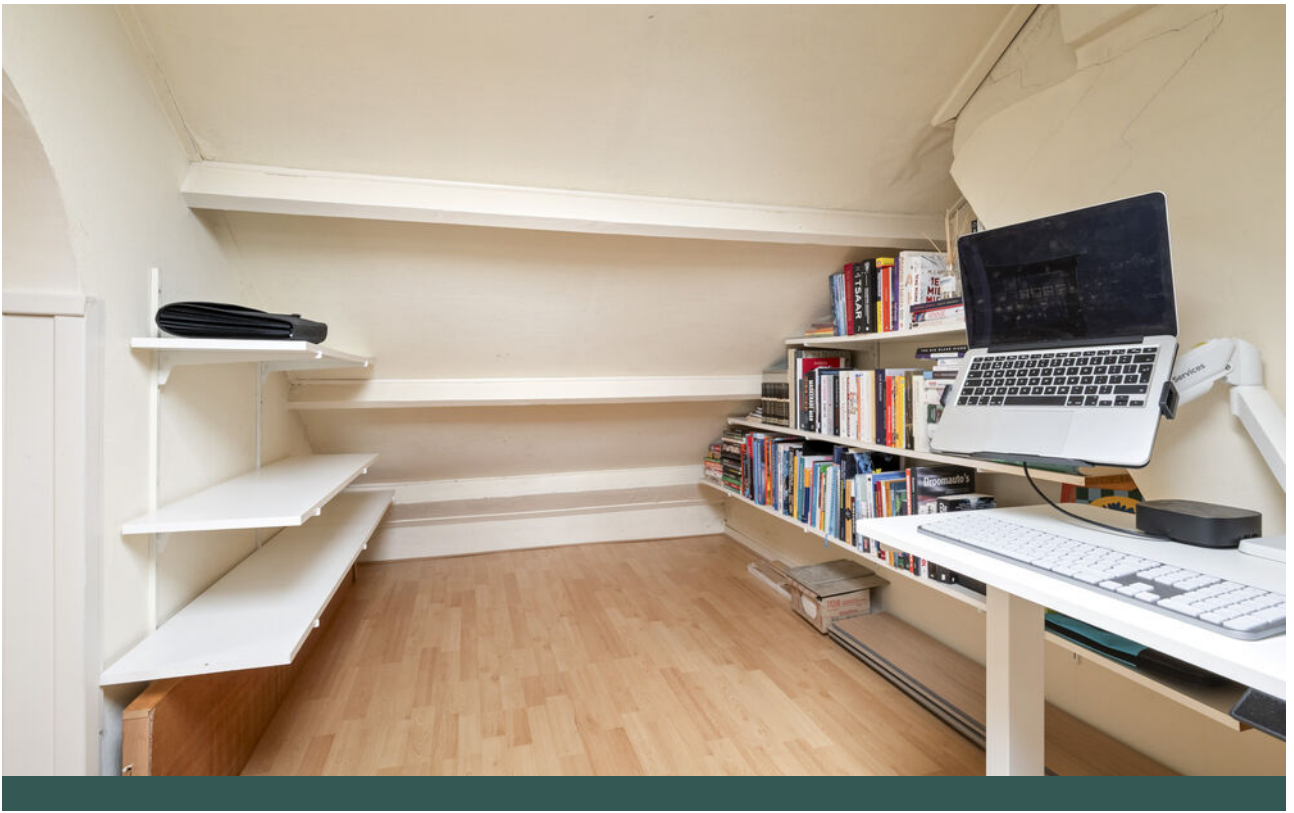




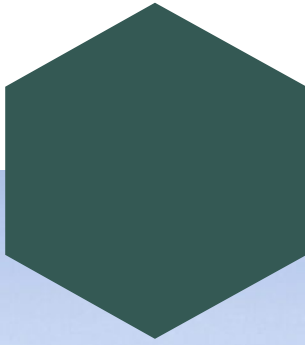






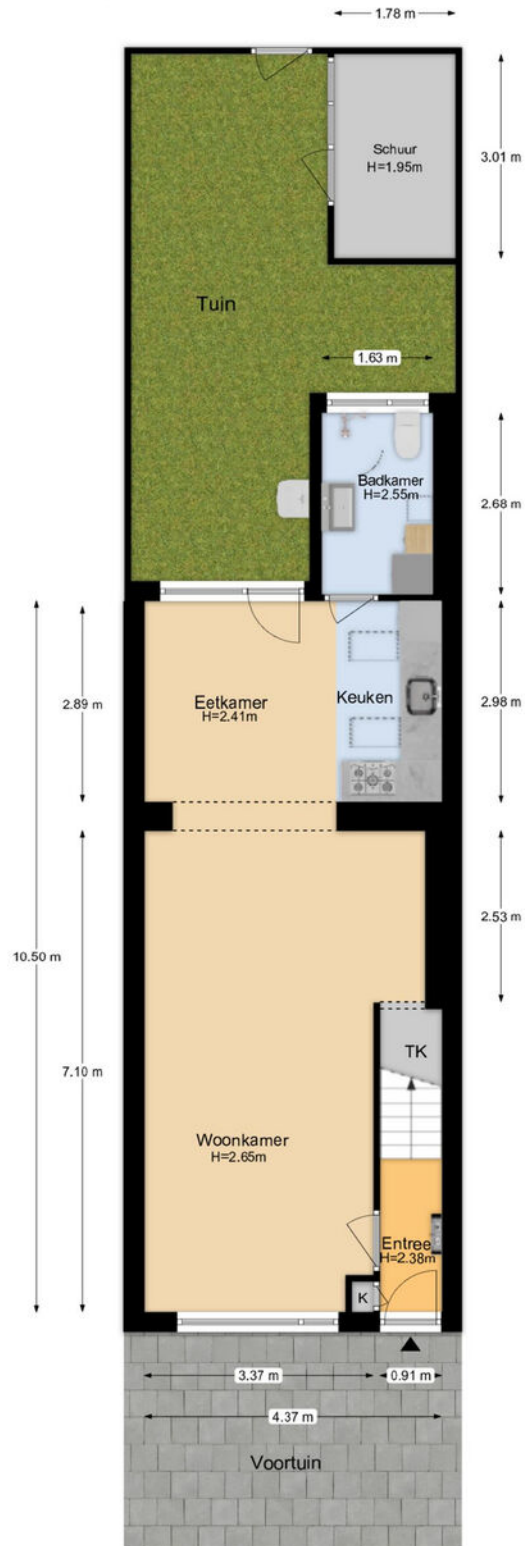








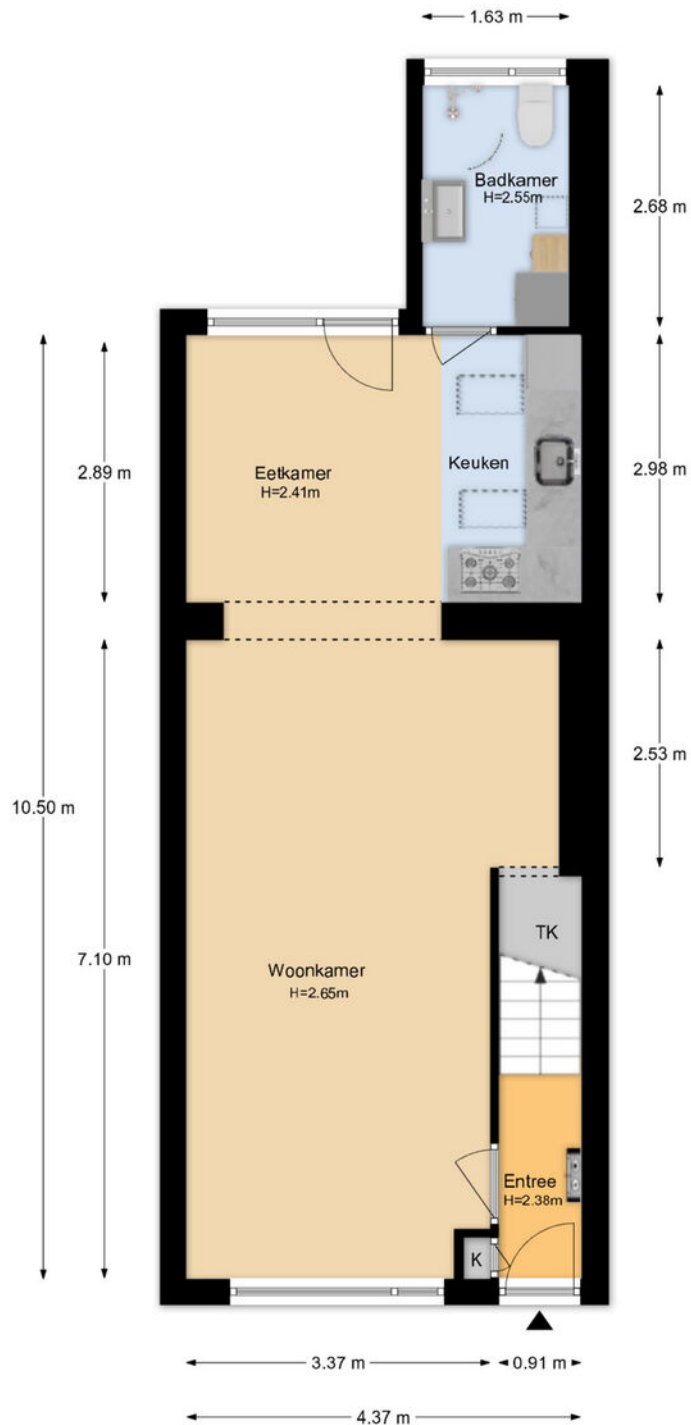
Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



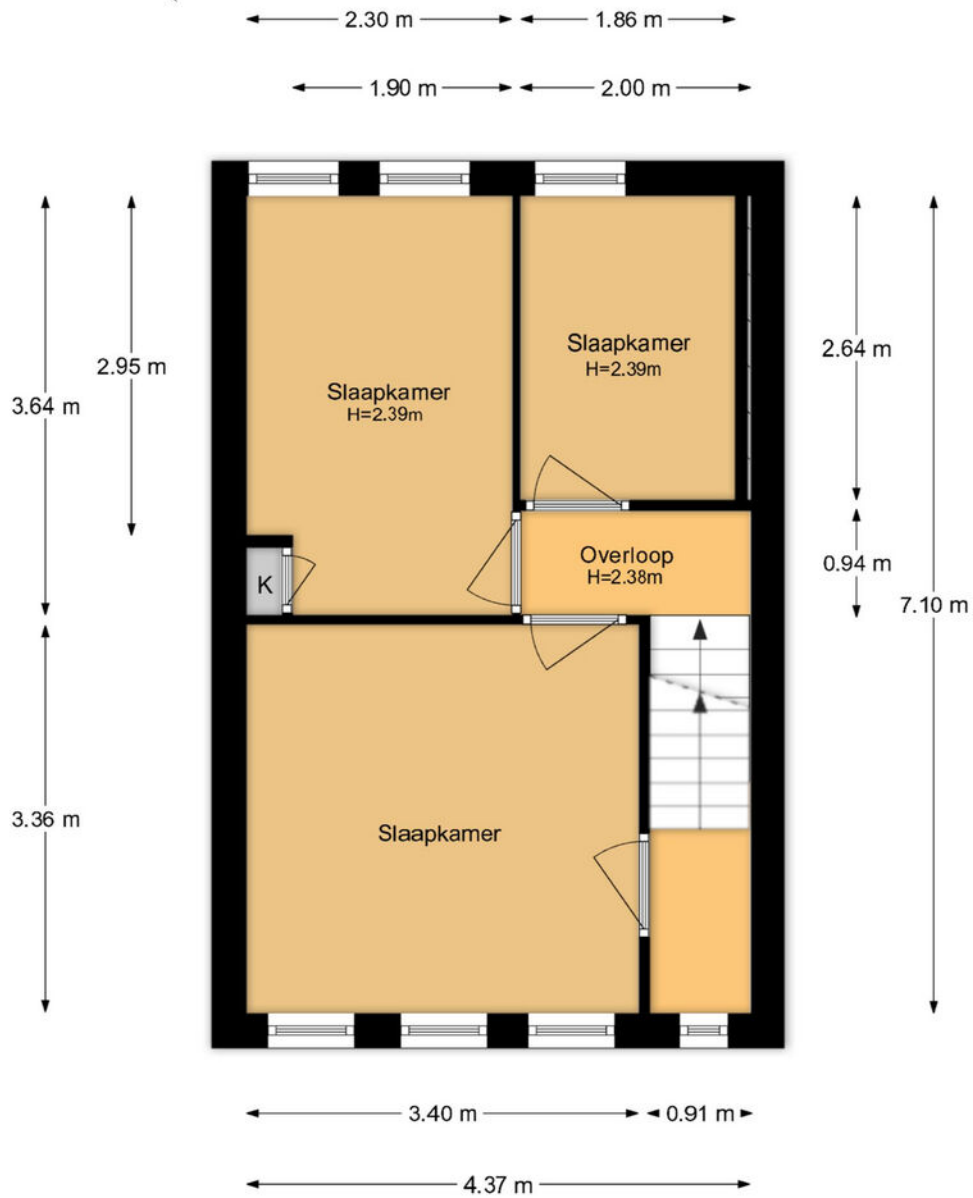
Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



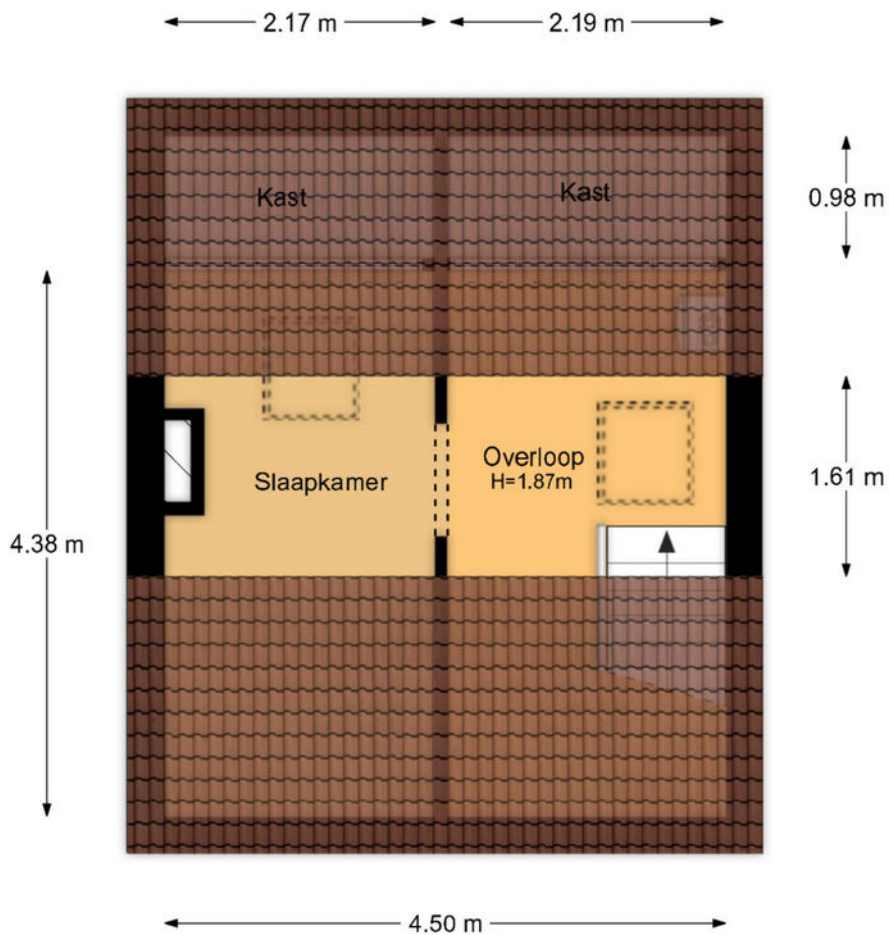
Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



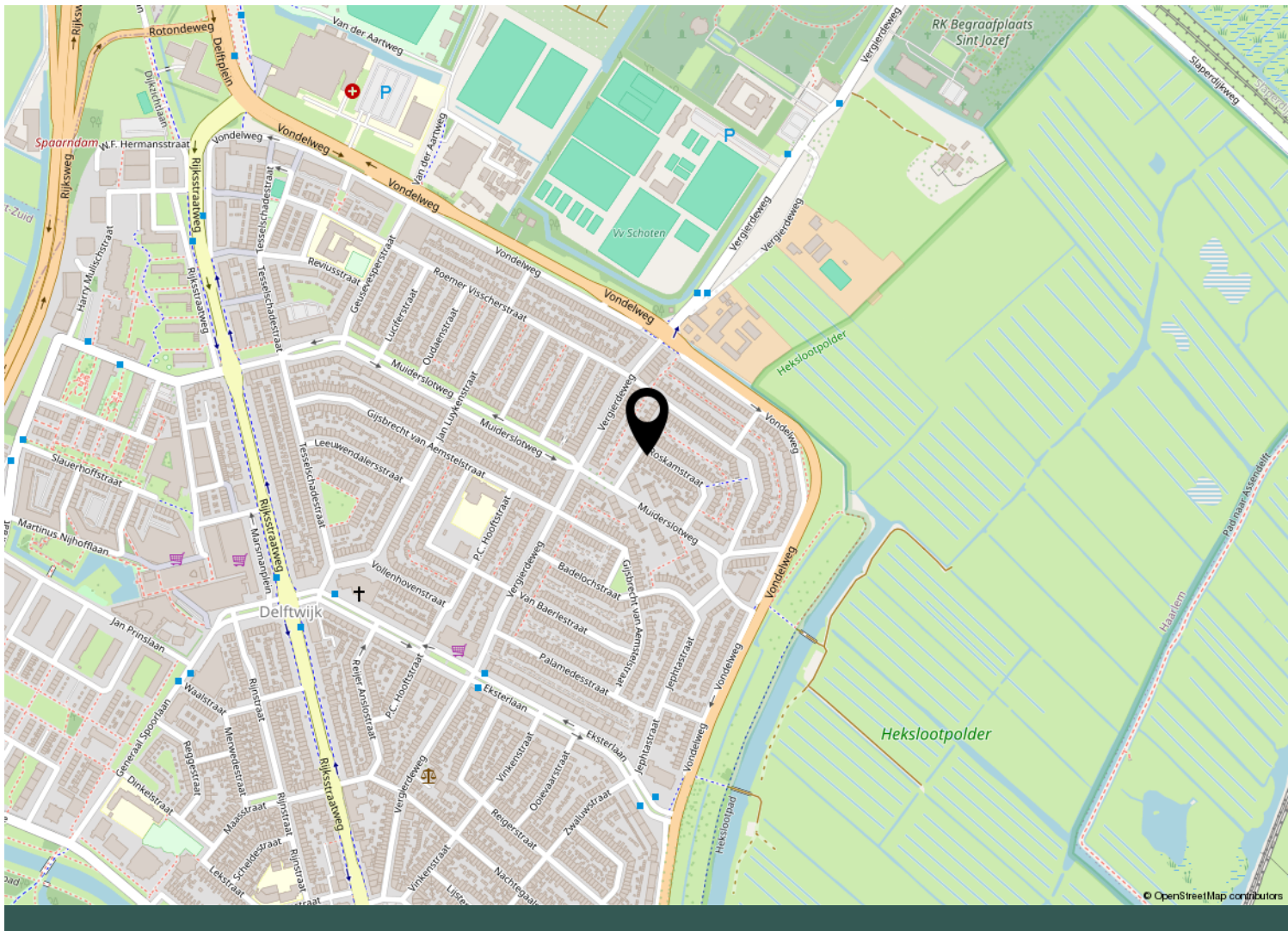
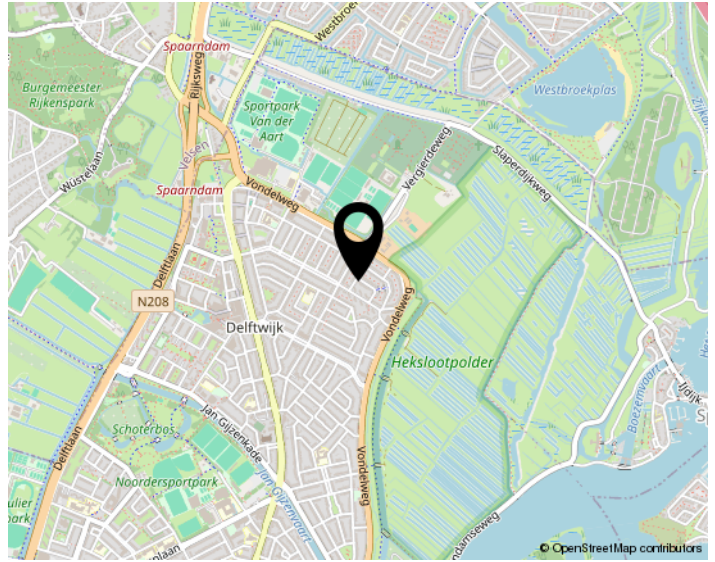
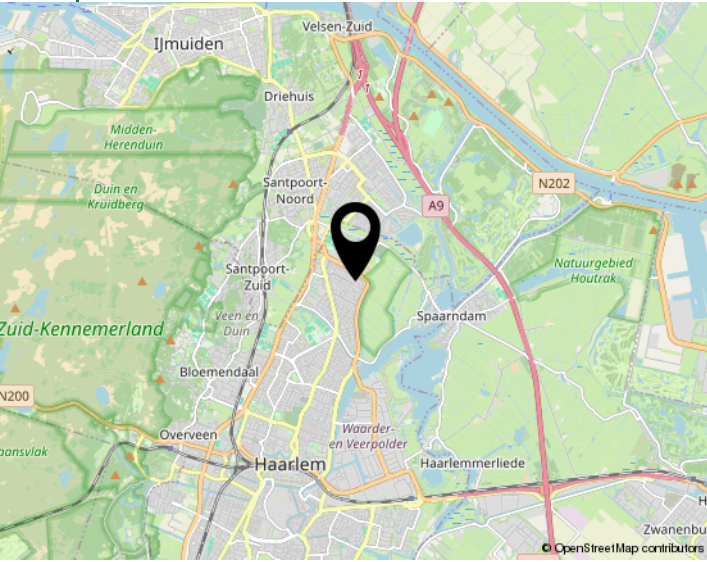
Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie

op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Vouwgordijn	X			
- plissegordijn	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- PVC	X			



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- 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
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
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
Screens				X



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Biedsysteem:

Tenzij anders overeengekomen, geldt het Amsterdamse” biedsysteem:

Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste een, naar het oordeel van de verkoper een aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bidder. Tijdens de onderhandelingen met de eerste bidder kunnen bezichtigingen met andere geïnteresseerde voor de woning gewoon doorgaan. Geïnteresseerden worden bij de bezichtiging geïnformeerd dat er inmiddels een openingsbod door de eerste bidder op de woning is uitgebracht (bedrag, condities en naam van eerste bidder worden niet gemeld).

Geïnteresseerde die ook willen bieden hebben de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel uit te brengen.

Indien dit uiterste bod voor verkoper voldoende is om te verkopen, dan zal de verkopend makelaar aan de eerste bidder vragen om ook een uiterst voorstel uit te brengen.

Verkoper zal uit deze uiterste biedingen een keuze maken en besluiten aan wie de woning wordt verkocht. De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor.

Het staat verkoper -ook tijdens het biedingsproces- vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bidder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen.

Algemene Disclaimer:

Voorbehoud en onderzoekspllicht: 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, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoekspllicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen 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 verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

Tekeningen/Plattegrond: eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Gunning: verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken e.d.

Disclaimer: deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Artikelen die worden toegevoegd aan de NVM koopakte:

Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende 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.

Zuiveringsclausule:

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris bij wie 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 beland rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Documentatie versturen 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 makelaars (van beide zijden). Ondergetekenden verklaren voorts hierbij toestemming te geven aan de notaris om de afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Overbruggingshypotheek:

Koper verleent bij deze onherroepelijke toestemming aan de verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk- tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met een (overbrugging-) hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven zal het bepaalde artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het voorstaande uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van de verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

Meetinstructie:

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van het verkochte is vastgesteld met gebruikmaking van de NVM Meetinstructie. Deze Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, noch diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld om de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom.

Waterhuishoudingsclausule:

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper de verkoper van ieder aansprakelijkheid en schade die hieruit voortvloeit.

Milieuclausule:

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen ter zake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie aangehechte milieurapportage, welke onverbrekkelijk verbonden is aan de koopakte. Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

Bodemverontreiniging:

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titeldan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Funderingsclausule:

Verkoper verklaart dat hem betreffende de fundering geen problemen bekend zijn. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. Koper is bekend met de inhoud van de bouwtekeningen. Het is verkoper niet bekend of er op deze bouwtekeningen nog wijzigingen zijn doorgevoerd.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning ouder is dan 84 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager kunnen liggen dan bij nieuwere cq nieuwbouwwoningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij/zij niet in voor de staat van o.a. de elektriciteit, gas-, (C.V-) en waterinstallaties, niet voor de riolering/afvoer, noch voor de staat van de fundering (en), de vloeren, de plafonds, het houtwerk van kozijnen, ramen en

deuren, de beglazing, het dak/de daken, de muren/gevels, de schoorstenen, de goten, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, het sanitair en de keuken. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, noch voor de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijv. houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken van deze aard worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven "woongebruik".

Clausule energielabel:

Koper is ermee bekend dat het energielabel C is geregistreerd. Koper vrijwaart verkoper, Duin tot Dam Makelaardij, alsmede de aan Duin tot Dam Makelaardij verbonden makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan. Verkoper vrijwaart Duin tot Dam Makelaardij, alsmede de aan Duin tot Dam Makelaardij verbonden makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan.

Uitwisseling stukken t.b.v. taxatie

De verkoopmakelaar 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 wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers. Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Clausule ontwikkelingen woonomgeving

Koper is bekend met de ontwikkelingen in de omgeving van het gekochte. Meer informatie is te vinden op www.haarlem.nl >> projecten en beleid >> gebiedsontwikkeling.

Kosten notaris door verkoper

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, e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper. Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand is gekomen onder de voorwaarde kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door notaris bij verkoper geen kosten in rekening worden gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht. Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:

- € 265,- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (heel royement)
- € 360,- incl. BTW en kadasterkosten, ten behoeve van het opstellen van een royementsakte (gedeeltelijk royement)

- € 15,-- incl. BTW ten behoeve van het telefonisch overmaken (spoed overboeking)
De koper verplicht zich om de notaris over het bovenstaande te informeren.

Opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht

Koper verklaart bekend te zijn met de voorschriften vanuit de Huisvestingswet rondom de Opkoopbescherming en verklaart tevens deze woning wel/niet zelf te gaan bewonen. Koper vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid hieromtrent. Koper is er daarnaast mee bekend dat als de woning niet voor eigen bewoning is het hogere percentage overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Privacyverklaring

Alle partijen verklaren bekend te zijn met de privacyverklaring van Duin tot Dam Makelaardij.

Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

Jan Gijzenkade 177
2025 BE Haarlem

023-2022503
info@duintotdam.nl
www.duintotdam.nl