Wordt dit
jouw droomhuis?

Kamperstraat 16

Haarlem

Ruime tussenwoning met volop potentie nabij het centrum

HAMER & RAN GARANTIEMAKELAARS

Hamer & Ran Garantiemakelaars
Raamsingel 32
2012 DT Haarlem

023-5319440
haarlem@hamerenran.nl
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 de rand van het bruisende centrum van Haarlem ligt deze verrassend ruime tussenwoning met een heerlijke achtertuin op het westen en een multifunctioneel tuinhuis. De woning biedt volop mogelijkheden voor wie niet bang is om de handen uit de mouwen te steken: enige modernisatie is gewenst, maar de basis en indeling maken dit een object met veel potentie. De woning is thans in 3 woonheden opgedeeld maar eenvoudig weer als 1 woonhuis te gebruiken.

Vraagprijs € 598.000,- k.k.

Kenmerken
van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1899
Inhoud	481 m³
Woonoppervlakte	114 m²
Perceeloppervlakte	53 m²
Tuin	Achtertuin
Tuin oppervlakte	21 m²
Energielabel	C
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5

Omschrijving van de woning

Kamperstraat 16, Haarlem – Ruime tussenwoning met volop potentie nabij het centrum
=English text below=

Aan de rand van het bruisende centrum van Haarlem ligt deze verrassend ruime tussenwoning met een heerlijke achtertuin op het westen en een multifunctioneel tuinhuis. De woning biedt volop mogelijkheden voor wie niet bang is om de handen uit de mouwen te steken: enige modernisatie is gewenst, maar de basis en indeling maken dit een object met veel potentie. De woning is thans in 3 woonheden opgedeeld maar eenvoudig weer als 1 woonhuis te gebruiken.

Ligging
De woning ligt in een woonwijk met een grote variatie aan bebouwing, op nog geen 200 meter lopen van het centrum met een groot aanbod van winkels, terrasjes en restaurants. Daarnaast zijn openbaar vervoer en uitvalswegen richting onder andere Amsterdam en Schiphol eenvoudig te bereiken alsmede de duinen en het strand welke zich op fietsafstand bevinden.

Begane grond
Entree, woon- en eetkamer met toegang tot de dichte keuken met toegang tot de zonnige achtertuin gelegen op het westen (ca. 8,5 meter diep). , badkamer voorzien van douche, toilet en wastafelmeubel.

Eerste verdieping
Overloop, woonkamer en keuken aan de voorzijde (eenvoudig om te bouwen tot slaap- of werkkamer), badkamer met toilet, douche en wastafelmeubel. Slaapkamer aan de achterzijde.

Tweede verdieping
Overloop, woonkamer met keuken aan de voorzijde, badkamer voorzien van toilet, douche en wastafel. Slaapkamer aan de achterzijde.

Tuinhuis
De berging is eigenlijk een tuinhuis met een heuse verdieping. Er is een eenvoudige keuken en badkamer aanwezig en heeft een eigen ingang vanaf de buitenzijde. Eea verkeert in matige staat van onderhoud.

Goed om te weten:
• Gelegen nabij het centrum van Haarlem
• Achtertuin op het westen
• Op staal gefundeerd, fase 0-meting rapport aanwezig
• Multifunctioneel tuinhuis met woonvoorzieningen
• Nabij winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen
• Woning dient gemoderniseerd te worden, maar biedt veel mogelijkheden
• Oplevering in overleg, kan snel

Ben je op zoek naar een ruime woning op een centrale locatie die je geheel naar eigen smaak kunt inrichten? Dan is Kamperstraat 16 absoluut een bezichtiging waard!

---------- Kamperstraat 16, Haarlem – Spacious Terraced House with Great Potential Near the City Center

On the edge of Haarlem's vibrant city center, you'll find this surprisingly spacious terraced house featuring a lovely west-facing backyard and a multifunctional garden house. The property offers plenty of opportunities for buyers willing to roll up their sleeves: some modernization is required, but the layout and fundamentals make this a home full of potential. The house is currently divided into three separate living units but can easily be converted back into a single-family home.

Location
The property is situated in a residential neighborhood with a diverse range of buildings, less than 200 meters walking distance from the city center, which offers a wide variety of shops, cafés, and restaurants. Public transport and major roads to cities such as Amsterdam and Schiphol are easily accessible. The dunes and the beach are also within cycling distance.

Ground Floor
Entrance, living and dining room with access to the closed kitchen, which leads to the sunny west-facing backyard (approx. 8.5 meters deep). Bathroom equipped with a shower, toilet, and washbasin cabinet.

First Floor

Landing, living room and kitchen at the front (easily convertible into a bedroom or office), bathroom with toilet, shower, and washbasin cabinet. Bedroom at the rear.

Second Floor
Landing, living room with kitchen at the front, bathroom with toilet, shower, and washbasin. Bedroom at the rear.

Garden House
The storage space is ????? a garden house with a full upper floor. It includes a simple kitchen and bathroom and has its own entrance from outside. The condition is basic and in need of maintenance.

Good to Know:

Located near Haarlem city center
West-facing backyard
Built on solid ground ("op staal"), phase 0 foundation report available
Multifunctional garden house with living facilities
Close to shops, public transport, and main roads
Property requires modernization but offers great potential
Transfer in consultation, can be quick

Are you looking for a spacious home in a central location that you can fully customize to your own taste? Then Kamperstraat 16 is definitely worth a viewing!

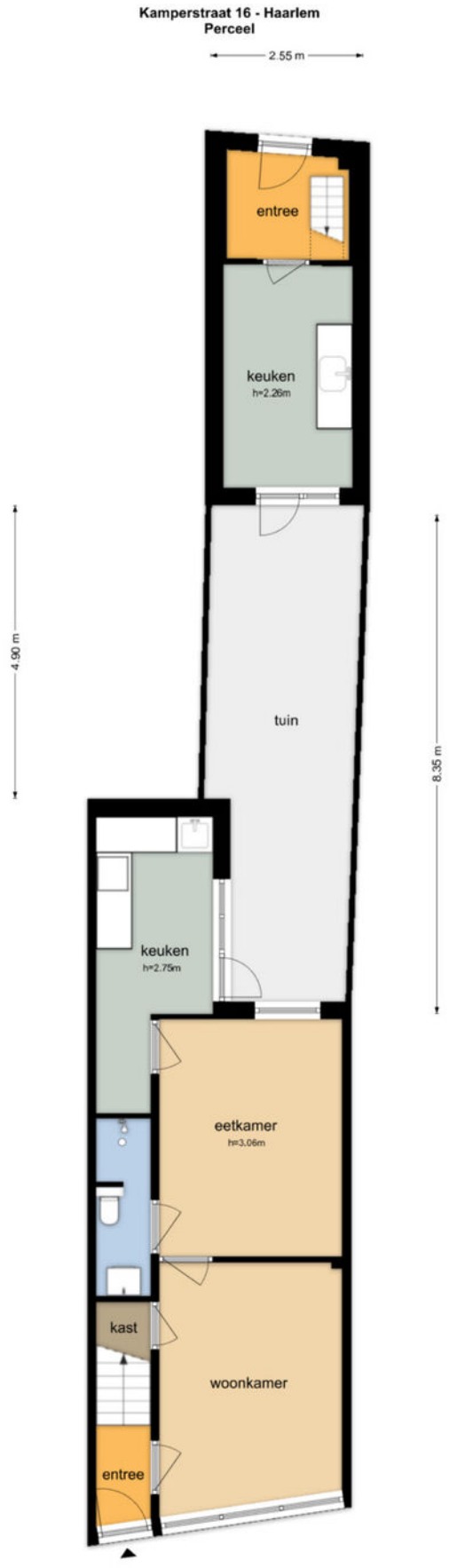
ÖXXA BASIC
ÖXXA BASIC

Kampenstraat
22

12
12A

COMPAIR
PURE
SOUND

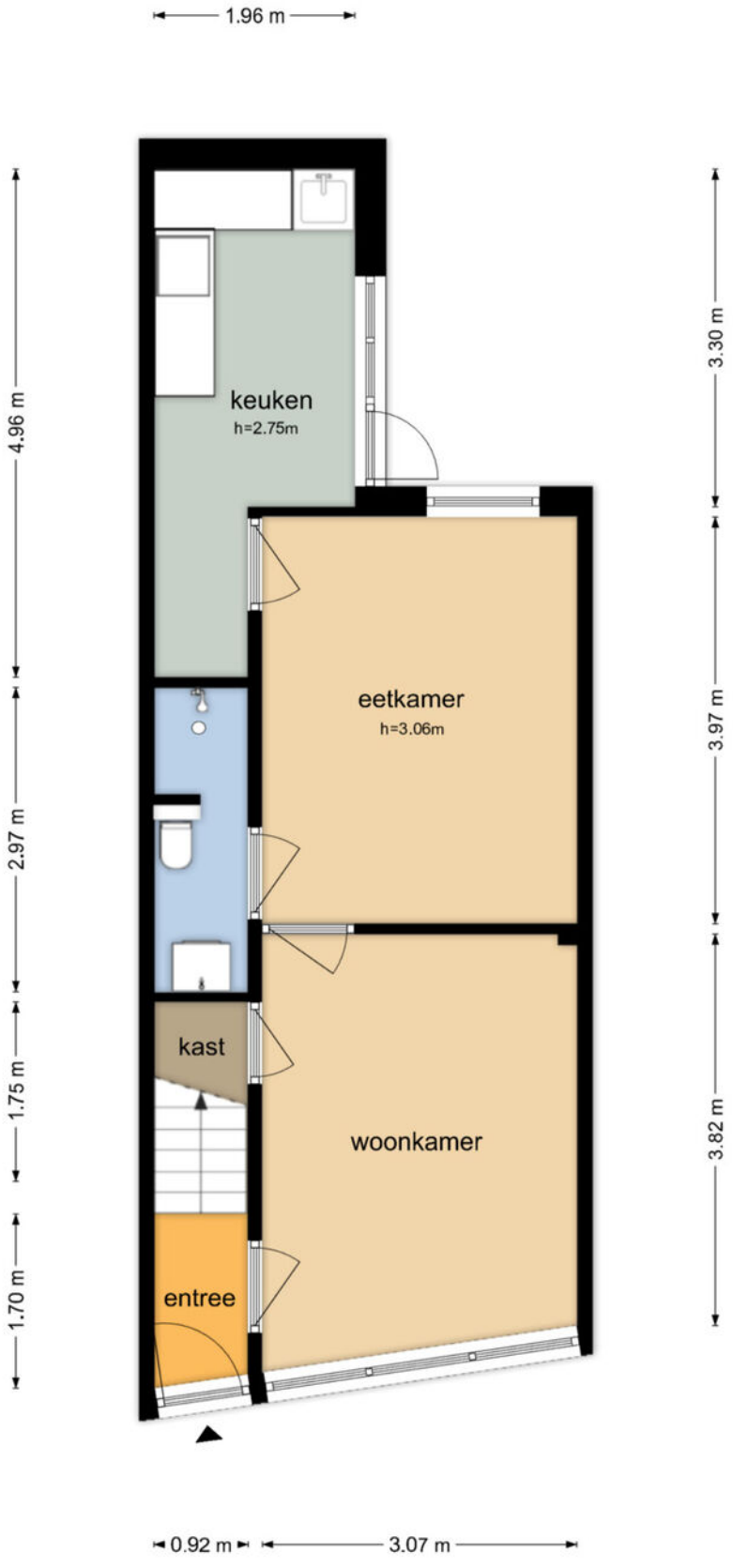
Plattegrond



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

Plattegrond

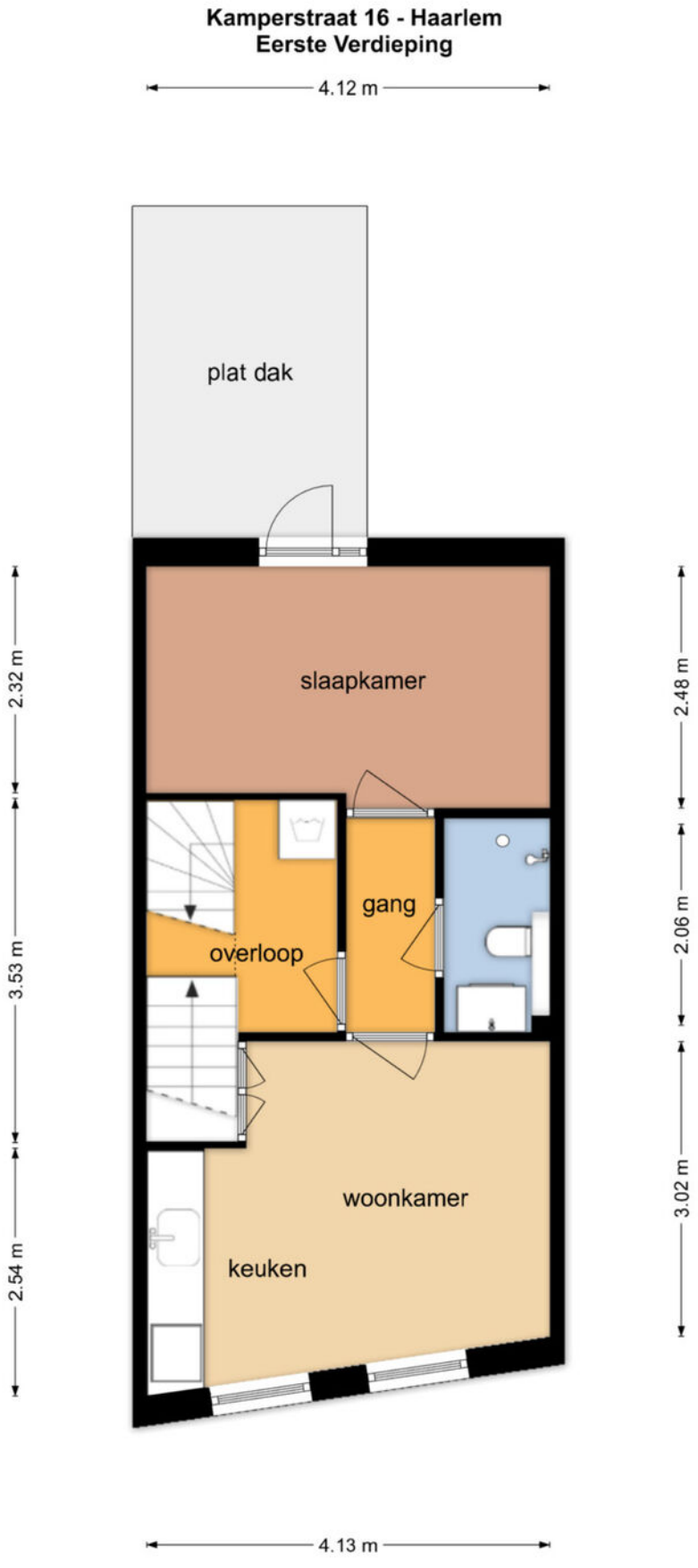
Kamperstraat 16 - Haarlem
Begane Grond



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

Plattegrond

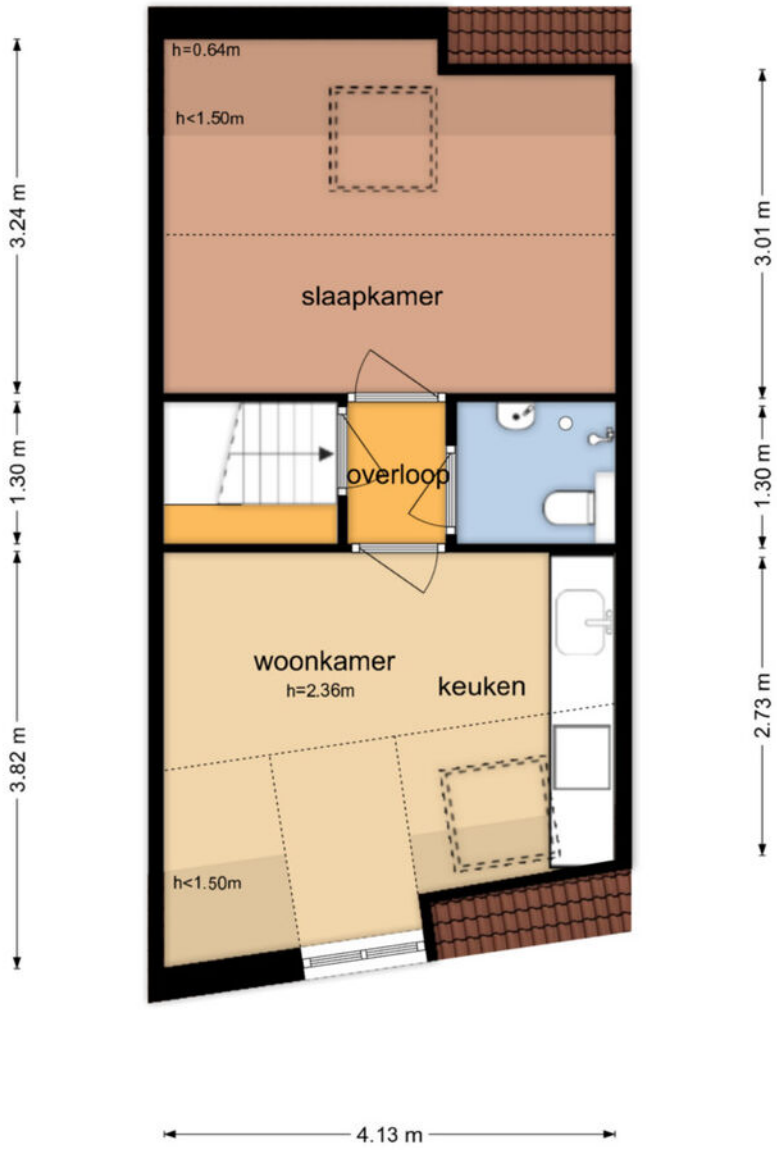
Kamperstraat 16 - Haarlem
Eerste Verdieping



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

Plattegrond

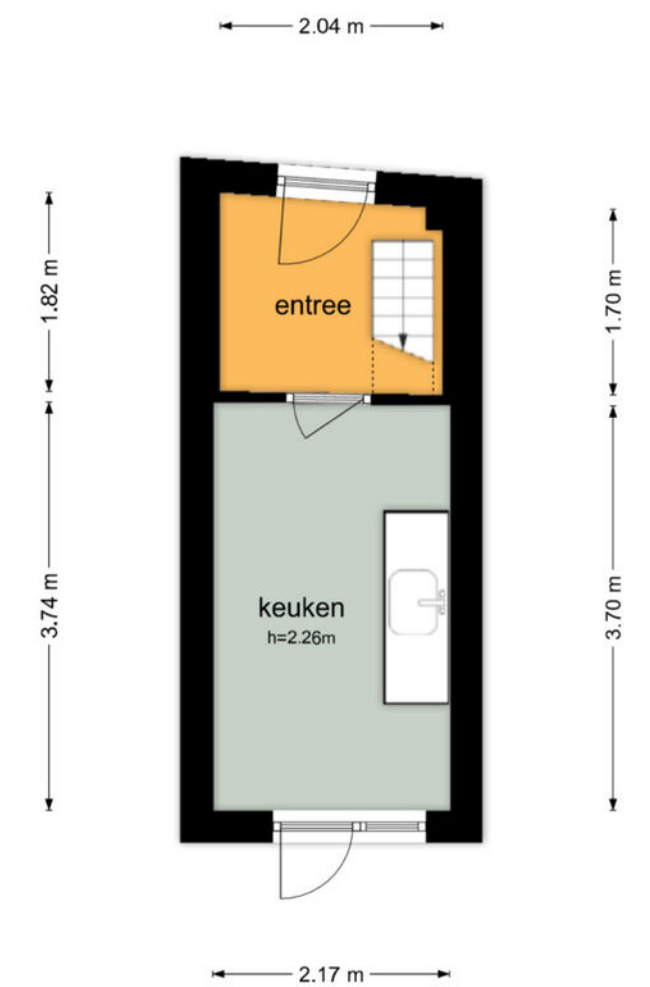
Kamperstraat 16 - Haarlem
Tweede Verdieping



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

Plattegrond

Kamperstraat 16 - Haarlem
Tuinhuis - Begane Grond

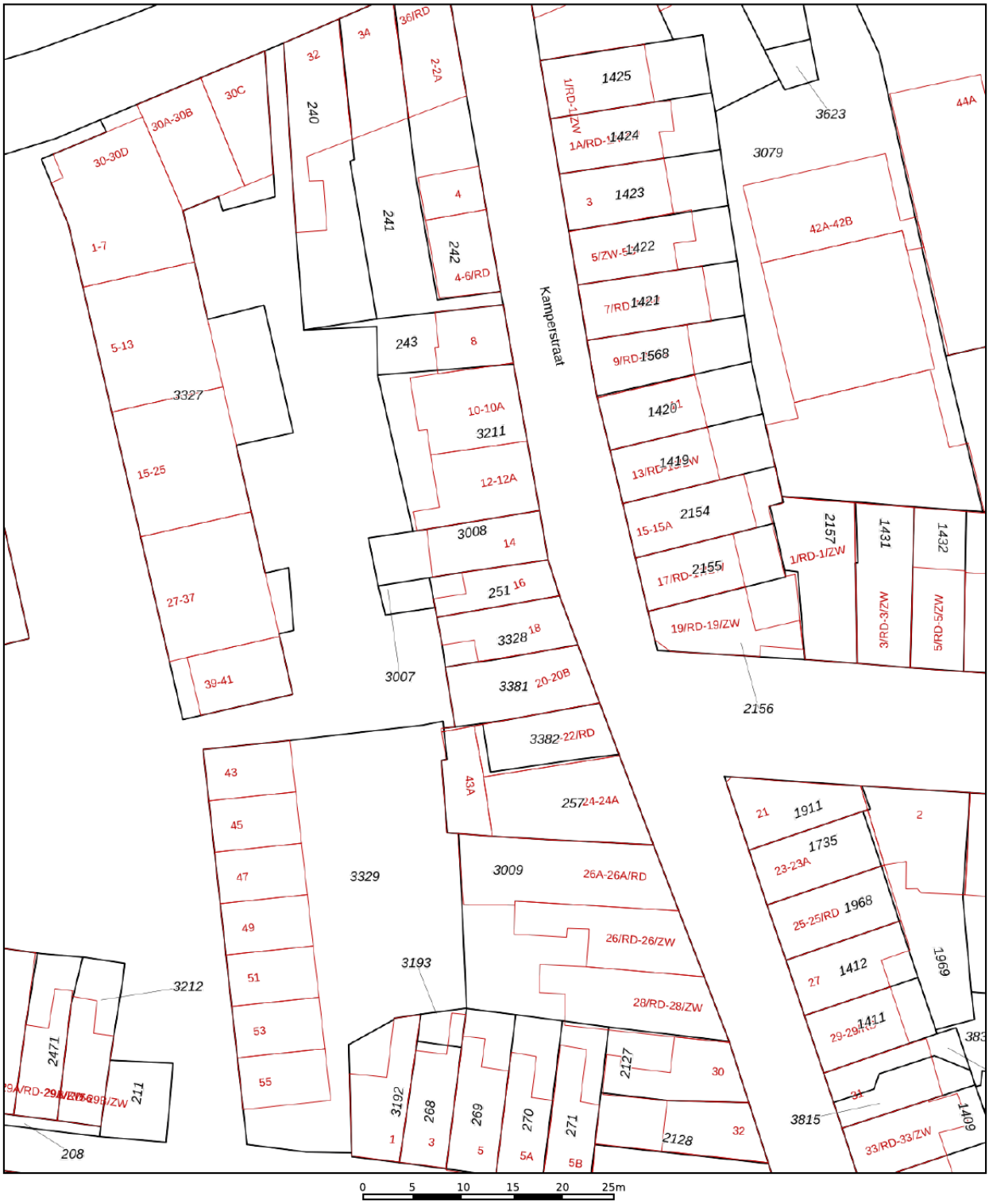


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ProvPE69d7812cfa7a47



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Haarlem
Sectie	K
Perceel	251

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.

kadaster

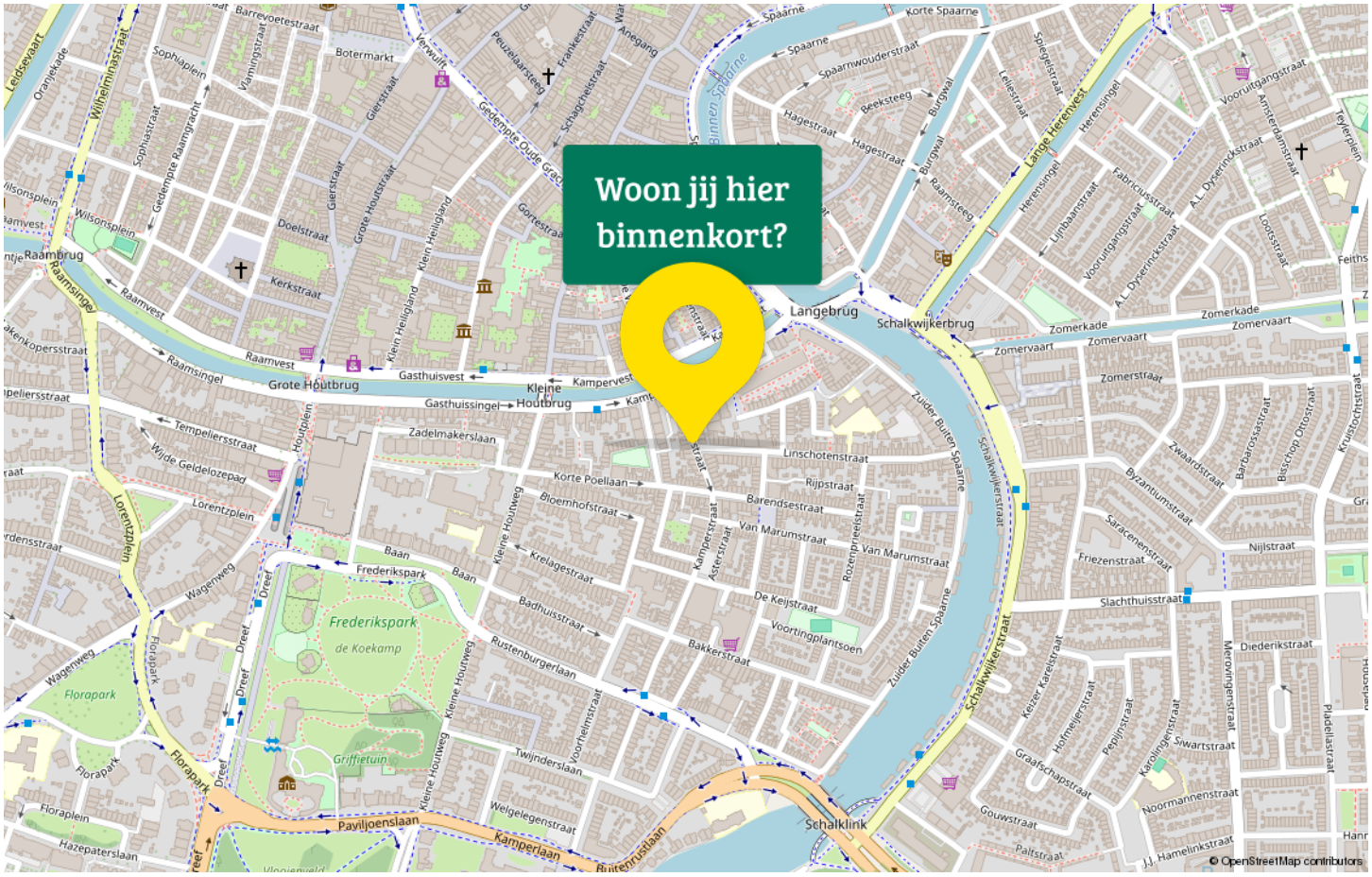
Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- afzuigkap			X
- koelkast			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			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Haarlem / Rozenprieel-noord

Leeftijd

0 - 14: 13%
15 - 24: 10%
25 - 44: 38%
45 - 64: 26%
65+: 13%

Huishouden

Eenpersoons: 53%
Zonder kinderen: 24%
Met kinderen: 23%

Koop / huur

Koop: 40%
Huur: 60%

49% man

51% vrouw

0,6 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 469.000

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 weekeind 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
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

Heb je belangstelling voor de woning?

Nee
We stellen het op prijs als je ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn jouw hypotheek--mogelijkheden bekend?

Nee
Vraag jouw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Breng je een bod uit?

Nee

Ja

Als je een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij jou namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij jouw bod ook andere factoren die voor je van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor je een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koop-overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprakeis van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris

De notaris zal je enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via jouw hypotheek-adviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie

Wij stellen je graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dien je ook de meterstanden te noteren.

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.

Gefeliciteerd!

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 bieder 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 verkopend 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 bieders 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

www.hamerenran.nl

HAMER & RAN GARANTIEMAKELAARS

Hamer & Ran Garantiemakelaars
Raamsingel 32
2012 DT Haarlem

023-5319440
haarlem@hamerenran.nl
www.hamerenran.nl

NVM

Aantekeningen