

Mooi wonen
in
Haarlem



Spaarnwouderstraat 50 A

2011 AE Haarlem

Vraagprijs € 350.000 k.k.

023-5264060
info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl



HUIZENSTEDE
MAKELAARS



Spaarnwouderstraat 50 A

2011 AE Haarlem

Soort woning

Bovenwoning

Type woning

Appartement

Aantal kamers

2

Inhoud

163 m³

Woonoppervlakte

49 m²

Bouwjaar

1935

Ligging

Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht

Buitenruimte

Dakterras

Verwarming

Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Isolatie

Dakisolatie, dubbel glas

Cv- ketel

Remeha tzerra m 28c cw4 2015

Vraagprijs

€ 350.000 k.k.

Omschrijving



Wonen in de geliefde Burgwalbuurt – licht 2-kamer appartement met zonnig dakterras en berging!

In de sfeervolle Spaarnwouderstraat, midden in het historische hart van Haarlem, bevindt zich dit goed onderhouden en lichte 2-kamerappartement van ca. 49 m². De woning beschikt over een ruime slaapkamer, een moderne open keuken, een nette badkamer en een gezellige woonkamer. Het absolute hoogtepunt is het zonnige dakterras met een prachtig uitzicht over Haarlem, waaronder de St. Bavo, het Spaarne en de Koepel.

De ligging is uitstekend: op loopafstand van gezellige horeca, winkels en voorzieningen. Het NS-station ligt op slechts enkele minuten fietsen en ook het bos, de duinen en de stranden van Bloemendaal en Zandvoort zijn eenvoudig bereikbaar. Daarnaast zijn uitvalswegen richting Amsterdam en Schiphol snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond: Gezamenlijke entree met toegang tot de gemeenschappelijke tuin en de (fietsen)berging. Trap naar de tweede verdieping;

Tweede verdieping: Entree, hal met praktische inbouwkast en wasmachineaansluiting, lichte woonkamer met open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, ruime slaapkamer en een moderne badkamer (gerenoveerd in 2024) met douche, wastafelmeubel, toilet en vloerverwarming. Via een vaste trap in de woonkamer bereikt u het heerlijke dakterras met een uniek uitzicht over de stad.

Bijzonderheden:

- Licht en ruim 2-kamerappartement;
- Gehele gebouw gerenoveerd in 2003;
- Gehele appartement voorzien van vloerverwarming;
- Zonnig dakterras met prachtig uitzicht over Haarlem;
- Berging op de begane grond;
- Actieve VvE, servicekosten € 81,36 per maand;
- Oplevering in overleg.

**** ENGLISH****

Living in the beloved Burgwal neighborhood – bright 2-room apartment with sunny roof terrace and storage!

Located on the charming Spaarnwouderstraat, right in the historic heart of Haarlem, is this well-maintained and bright 2-room apartment of approx. 49 m². The property features a spacious bedroom, a modern open kitchen, a neat bathroom, and a cozy living room. The absolute highlight is the sunny roof terrace with a beautiful view over Haarlem, including St. Bavo, the Spaarne, and the Koepel.

Omschrijving



The location is excellent: within walking distance of cozy restaurants, shops, and amenities. The train station is just a few minutes' bike ride away, and the forest, dunes, and beaches of Bloemendaal and Zandvoort are also easily accessible. Additionally, arterial roads towards Amsterdam and Schiphol are quickly reachable.

Layout:

Ground floor: shared entrance with access to the communal garden and the (bicycle) storage. Stairs to the second floor. Second floor: entrance, hallway with practical built-in wardrobe and washing machine connection, bright living room with open kitchen equipped with various built-in appliances, spacious bedroom, modern bathroom (renovated in 2024) with shower, vanity unit, toilet, and underfloor heating. A fixed staircase in the living room leads to the lovely roof terrace with a unique view over the city.

Special features:

- Bright and spacious 2-room apartment;
- Entire building renovated in 2003;
- Entire apartment equipped with underfloor heating;
- Sunny roof terrace with beautiful view over Haarlem;
- Storage unit on the ground floor;
- Active Owners' Association, service charges € 81.36 per month;
- Completion date by mutual agreement.





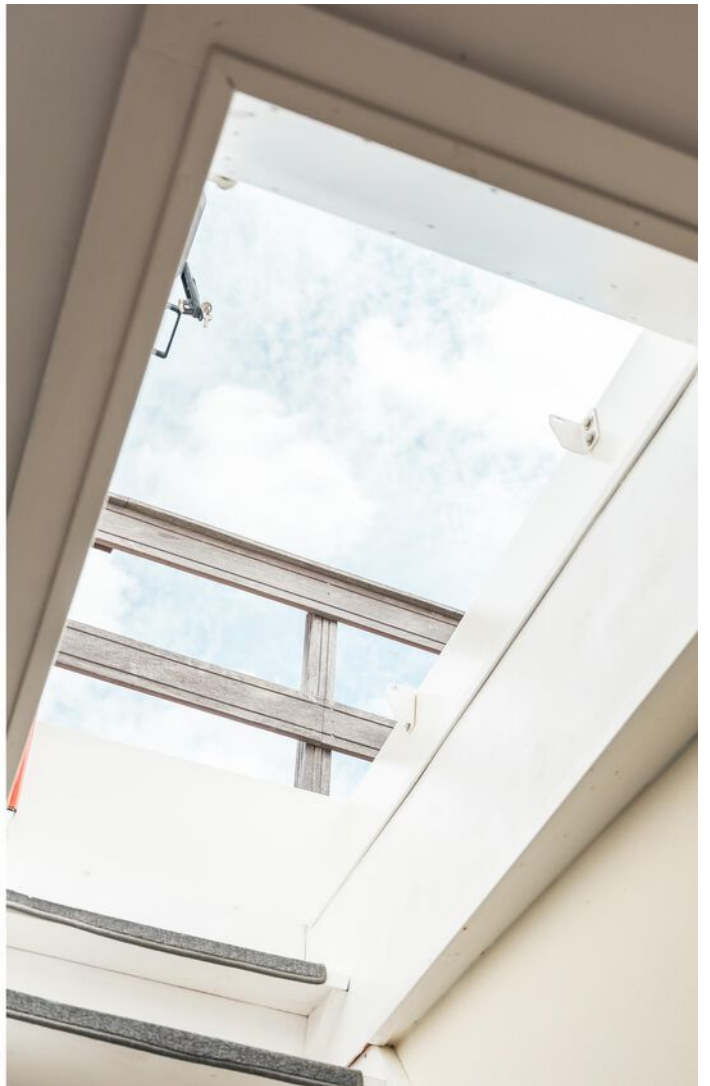








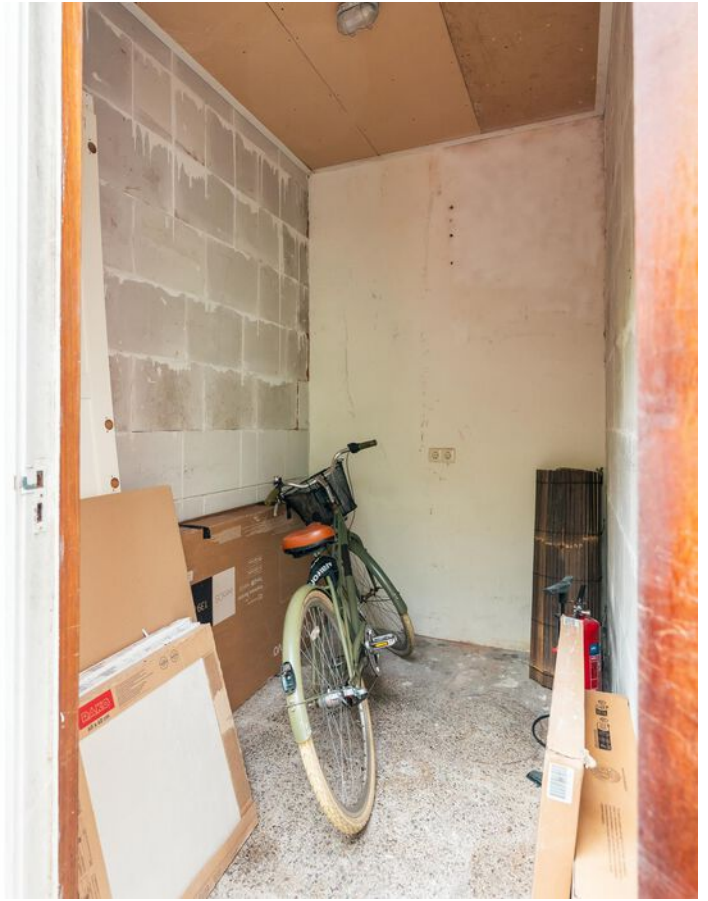














Plattegrond

Spaarnwouderstraat 50 A

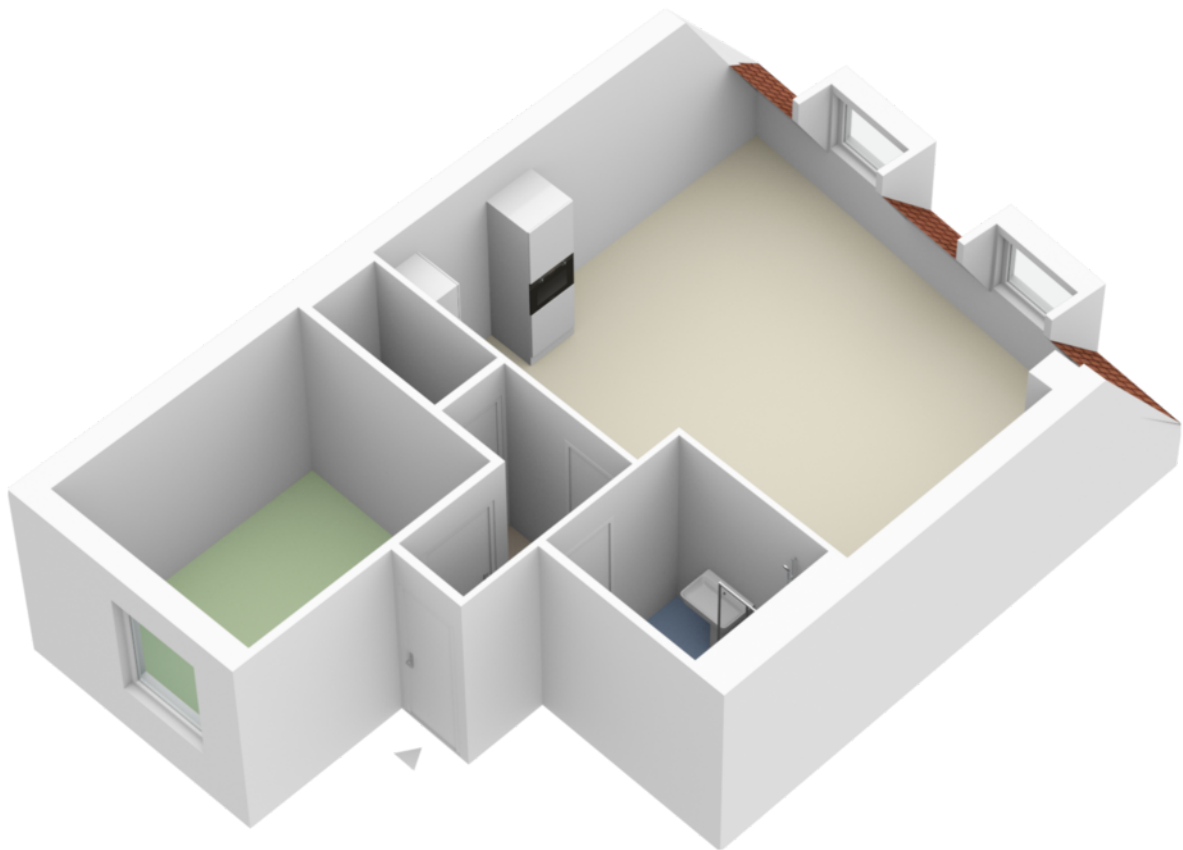
2011 AE Haarlem



Plattegrond

Spaarnwouderstraat 50 A

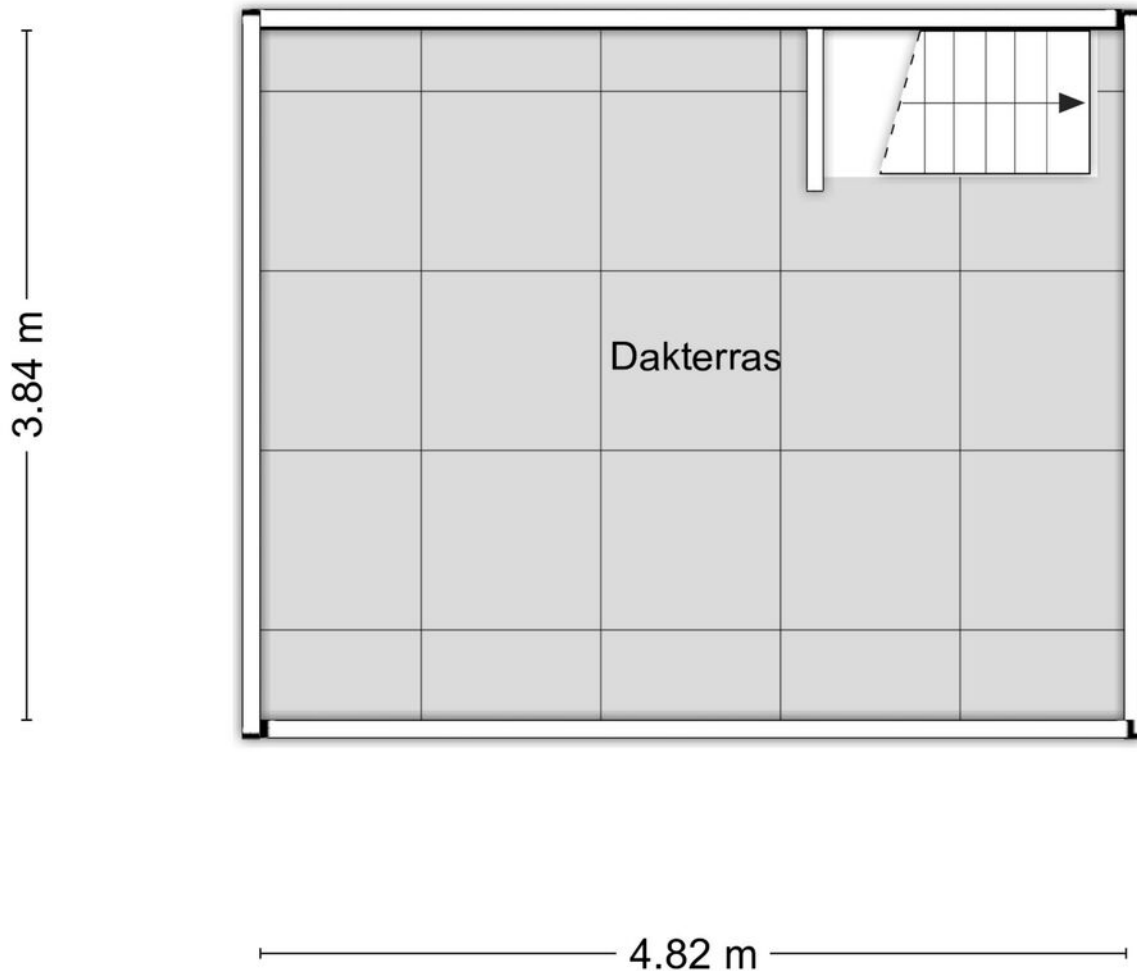
2011 AE Haarlem



Plattegrond

Spaarnwouderstraat 50 A

2011 AE Haarlem

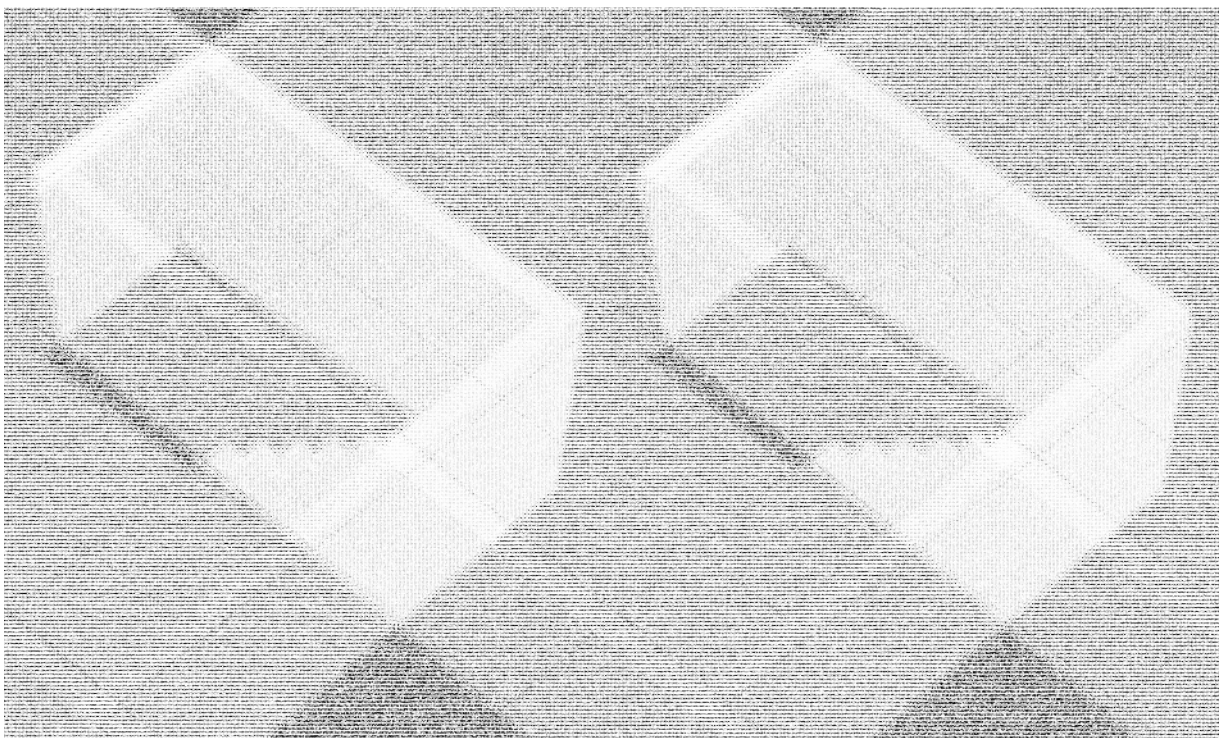
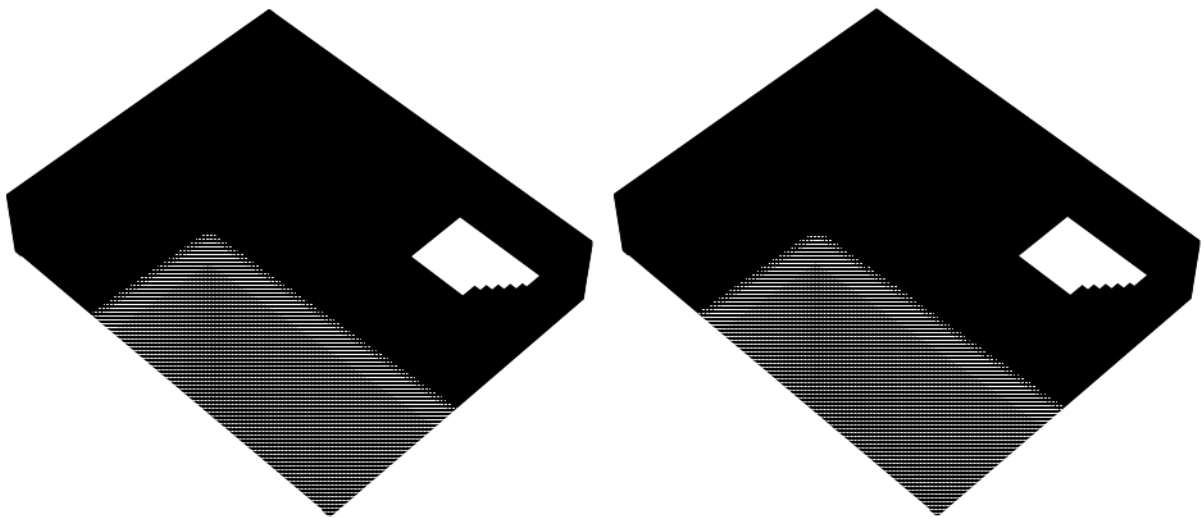


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Spaarnwouderstraat 50 A

2011 AE Haarlem



Meet rapport

Spaarnwouderstraat 50 A

2011 AE Haarlem

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van VanHuuse dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Spaarnwouderstraat 50a
Postcode/plaats	2011 AE Haarlem
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	387364
Status	Definitief
Datum meetopname	02-06-2023
Datum meetrapport	12-06-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	49,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18,50	M ²
Externe bergruimte	4,10	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	57,10	M ²
Bruto inhoud woning	162,53	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 12-06-2023

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.



Kadastrale kaart

Spaarnwouderstraat 50 A 2011 AE Haarlem

Kadastrale kaart

Uw referentie: Spaarnwouderst 50A



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

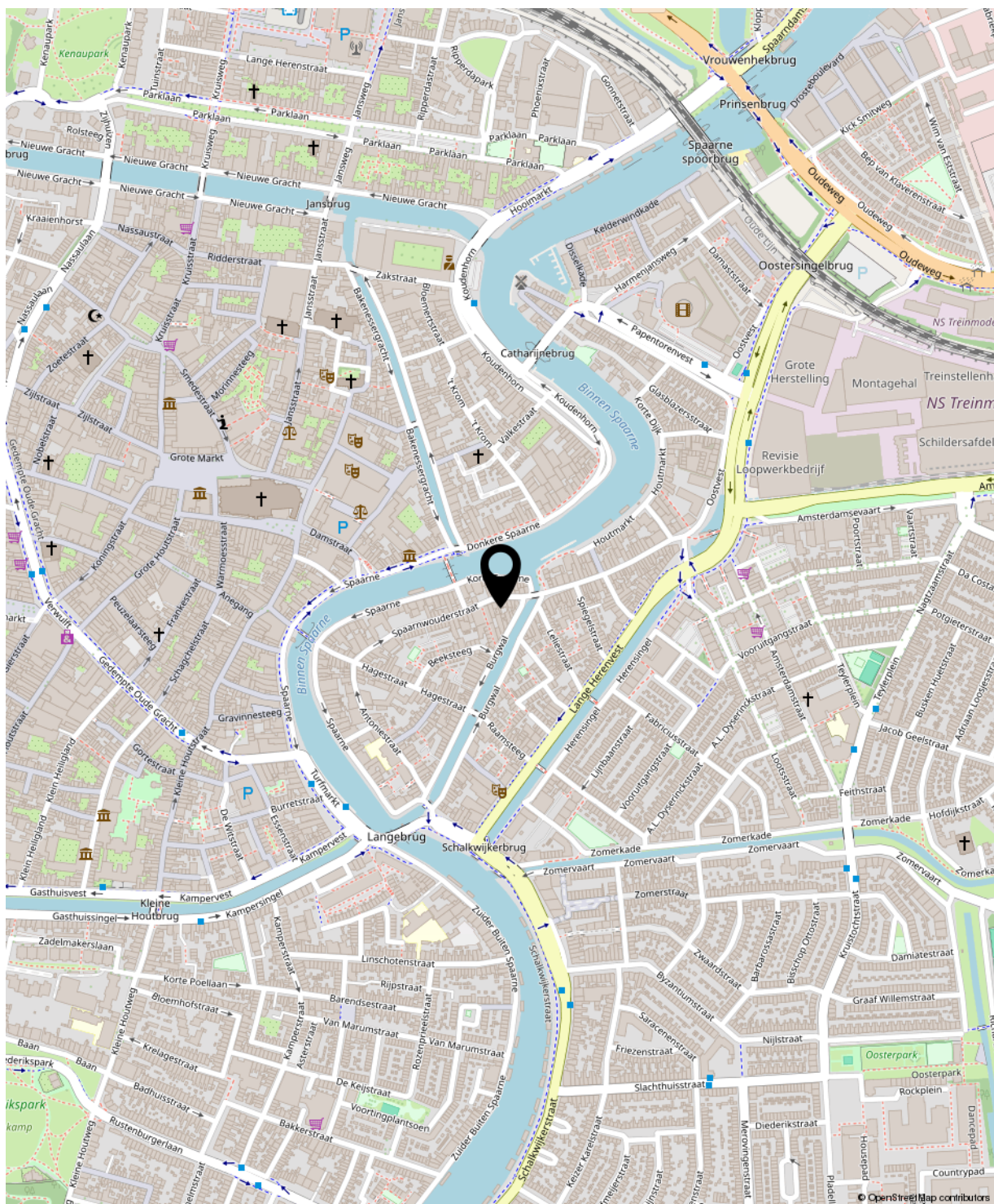
Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Haarlem
Sectie D
Perceel 10503

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.



Locatie
op de
kaart

Spaarnwouderstraat 50 A
2011 AE Haarlem



Lijst van zaken

Spaarnwouderstraat 50 A 2011 AE Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Interieur - Verlichting				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers				x
Losse (hang)lampen		x		
Interieur - Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails				x
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Interieur - Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels	x			
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x

Lijst van zaken

Spaarnwouderstraat 50 A 2011 AE Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Interieur - Overige				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken - Keuken (inbouw)apparatuur				
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
Sanitair/sauna - Toilet				
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Fontein				x
Sanitair/sauna - Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			

Lijst van zaken

Spaarnwouderstraat 50 A 2011 AE Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)	x			
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				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
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing - ...				
CV-installatie				x
Boiler	x			
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x

Lijst van zaken

Spaarnwouderstraat 50 A 2011 AE Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonwering buiten				x
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing - Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating				x
Beplanting				x
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

Clausules



Amsterdams biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar de 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij met een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

Aanvullende clausules op te nemen in koopakte:

*Algemene asbestclausule:

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materiaal in het verkochte. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving (mogelijk) speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

*Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 90 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

*Omgevingsrapportage

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen terzake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie rapport afgegeven door de gemeente Haarlem d.d. 30 juni 2026, welke onverbrekkelijk verbonden is aan onze koopovereenkomst. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het rapport.

*Funderingsclausule

Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over de fundering/casco situatie. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

*Notaris

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, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Clausules



***Eigen bijdrage of servicekostenverhoging voor datum overdracht- transport**

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de V.v.E. kan worden besloten na het tot stand komen van deze koopovereenkomst maar voor de datum van overdracht komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de V.v.E. c.q. administrateur/bestuurde

***Overbrugging**

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

***Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

***Toestemming versturen documenten 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 makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij de makelaar. Eventueel in deze brochure opgenomen bijlagen omtrent bodemgesteldheid, funderingen, ed.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, afmetingen, oppervlakten etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang 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 makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Nadere informatie

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen gegevens aan u verzonden of gemaild/gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Uw
makelaar

Huizenstede Makelaardij
Schotersingel 155
2023 AD Haarlem

023-5264060



**HUIZENSTEDE
MAKELAARS**

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl

Energie label

Spaarnwouderstraat 50 A 2011AE Haarlem



Rijksoverheid

Energie label woning

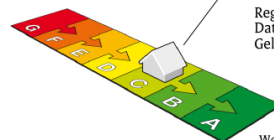
Spaarnwouderstraat 50 A
2011AE Haarlem

BAG-ID: 0392010000084649

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label C

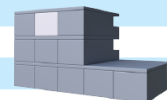
Registratienummer 355184734
Datum van registratie 04-11-2020
Geldig tot 04-11-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen dak
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	t/m 80 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Wim Arends
Examnummer 1616
KvK nummer 61306282

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie labelvoorwoningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.