



Sandenburg 176, 2036 PV Haarlem

€ 375.000,- k.k.

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





Omschrijving

English below!

Op een prachtige, groene locatie in de geliefde wijk Molenwijk ligt deze verrassend ruime 3-kamer maisonnette van circa 79 m², verdeeld over de begane grond en eerste verdieping van een kleinschalig appartementencomplex. De woning beschikt over een energielabel B, een heerlijke zonnige achtertuin op het westen en een unieke vrije ligging aan een park, waardoor je optimaal geniet van rust, privacy en groen. Juist deze bijzondere ligging maakt de woning onderscheidend ten opzichte van andere woningen in de omgeving.

Voor het complex is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig, waaronder direct bij de entree van de woning.

De groene en ruim opgezette wijk Molenwijk grenst aan Heemstede en staat bekend om haar rustige woonomgeving met veel groen en water. Vanuit de woning wandel je binnen enkele minuten naar de Meerwijkplas of het recreatiegebied rondom de Molenplas. Hier kun je heerlijk wandelen, sporten of genieten van een drankje op het terras van restaurant De Molenplas met uitzicht over het water.

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Op korte afstand ligt een buurtwinkelcentrum met onder andere een Jumbo, bakker en bloemist. Daarnaast is er een uitgebreid winkelcentrum met diverse winkels en supermarkten, waaronder Albert Heijn, Aldi en Dekamarkt. Ook bioscoop Kinopolis bevindt zich in de buurt.

De bereikbaarheid is uitstekend. Buslijn 73 stopt om de hoek en brengt je in circa 15 minuten naar de historische binnenstad van Haarlem. Ook de R-net-busverbinding en de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Hoofddorp en Den Haag zijn snel bereikbaar. Met de fiets ben je bovendien binnen ongeveer 15 minuten in het gezellige centrum van Haarlem. Ook de duinen en de stranden van Bloemendaal en Zandvoort zijn eenvoudig per fiets bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: entree met hal, inpandige berging/bijkeuken voorzien van de meterkast (2021), wasmachineaansluiting, een modern toilet en de Intergas cv-ketel (2023). De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een vrij uitzicht op het aangrenzende groen. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische provisiekast. De open keuken is compleet uitgevoerd met een koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron, extra oven, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat en afzuigkap. Via de woonkamer bereik je de zonnige achtertuin op het westen, voorzien van een achterom en direct grenzend aan een park. Hier geniet je in alle rust van volop middag- en avondzon.

1e verdieping: Via de centrale entree, bereikbaar vanaf de loopbrug, met brievenbussen, bellentableau en het trappenhuis, bereik je de entree van de woning. De overloop beschikt over een praktische vaste kast en geeft toegang tot alle vertrekken. Op deze verdieping bevinden zich twee goed bemeten slaapkamers aan de rustige achterzijde, een badkamer voorzien van een ligbad, douche en wastafel, en een separaat toilet.

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





Bijzonderheden

- Bouwjaar 1980
- Woonoppervlakte circa 79 m2
- Energielabel B
- Servicekosten bedragen Euro 109,97 per maand
- Naar eigen wens te moderniseren
- Volledig voorzien van dubbel glas
- Centrale en ideale locatie!
- In het groene Molenwijk en vrije ligging aan het park
- Ideaal voor natuurliefhebbers
- Voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur
- Winkelcentra, openbaar vervoer, scholen en recreatie op korte afstand
- Uitstekende verbindingen richting Haarlem, Schiphol en Amsterdam

Na overeenstemming wordt de koopovereenkomst opgesteld. Hierin worden o.a. de volgende zaken opgenomen:

- Notariskeuze verkoper: Clercx te Haarlem
- Niet-bewoningsclausule
- Ouderdomsclausule
- Asbestclausule

Heb je interesse? Maak dan gauw een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging met Samen Makelaardij & Taxaties.

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Het object is opgemeten door een professionele organisatie en eventuele discrepanties in de gegeven metingen kunnen Samen Makelaardij & Taxaties niet worden aangerekend. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om een eigen NEN 2580 meting te (laten) uitvoeren. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakte zijn indicatief.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

1. Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning (en bijgebouwen) meer dan 46 jaar oud zijn, waardoor de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte daaraan dient aan te passen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik.

2. Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

3. Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden.



Situated in a beautiful, leafy setting within the popular Molenwijk district, this surprisingly spacious 3-room maisonette (approx. 79 m²) spans the ground and first floors of a small-scale apartment complex. The property boasts an Energy Label B, a delightful sunny west-facing back garden, and a unique, unobstructed position bordering a park—offering the perfect blend of peace, privacy, and greenery. It is precisely this exceptional location that sets the home apart from others in the area.

There is ample parking available for the complex, including spaces right by the home's entrance.

The green and spacious Molenwijk neighborhood borders Heemstede and is known for its peaceful residential atmosphere, featuring plenty of greenery and water. From the home, you can walk to the Meerwijkplas lake or the recreational area around the Molenplas lake in just a few minutes. These are great spots for walking, exercising, or enjoying a drink on the terrace of Restaurant De Molenplas while overlooking the water. All daily amenities are located in the immediate vicinity. A local shopping center—featuring a Jumbo supermarket, a bakery, and a florist, among others—is just a short distance away. Additionally, there is a larger shopping center with a wide range of shops and supermarkets, including Albert Heijn, Aldi, and Dekamarkt. The Kinopolis cinema is also nearby.

Accessibility is excellent. Bus line 73 stops around the corner and takes you to Haarlem's historic city center in about 15 minutes. The R-net bus connection and major roads leading to Amsterdam, Schiphol, Hoofddorp, and The Hague are also easily accessible. Furthermore, you can reach the charming center of Haarlem by bike in approximately 15 minutes. The dunes and beaches of Bloemendaal and Zandvoort are also easily accessible by bicycle.

Layout:

Ground floor: Entrance hall; internal storage/utility room housing the fuse box (updated in 2021), washing machine connection, a modern toilet, and the Intergas central heating boiler (installed in 2023). The garden-facing living room is wonderfully bright thanks to large windows and offers an unobstructed view of the adjacent greenery. The living room also features a practical pantry/storage cupboard. The open-plan kitchen is fully equipped with a refrigerator, freezer, combination oven/microwave, additional oven, dishwasher, 4-zone induction cooktop, and extractor hood. The living room provides access to the sunny, west-facing back garden, which includes a back entrance and borders directly onto a park; here, you can enjoy plenty of afternoon and evening sun in a peaceful setting.

First floor: The home's entrance is reached via the central entrance area—accessible from the walkway—which houses the mailboxes, intercom panel, and stairwell. The landing features a practical built-in cupboard and provides access to all rooms. This floor comprises two well-sized bedrooms situated at the quiet rear of the property, a bathroom equipped with a bathtub, shower, and washbasin, and a separate toilet.



Particularities:

- Year of construction: 1980
- Living area: approx. 79 m²
- Energy label: B
- Service charges: €109.97 per month
- Opportunity to modernize to your own taste
- Fully double-glazed
- Central and ideal location!
- Situated in the green Molenwijk area, bordering the park
- Ideal for nature lovers
- Ample parking right outside the door
- Shopping centers, public transport, schools, and recreational facilities nearby
- Excellent connections to Haarlem, Schiphol, and Amsterdam

Once an agreement is reached, the purchase contract will be drawn up. This will include, among other things:

- Seller's choice of notary: Clercx in Haarlem
- Non-occupancy clause
- Age clause
- Asbestos clause

Interested? Contact Samen Makelaardij & Taxaties soon to schedule a comprehensive viewing.

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





Kenmerken

	: € 375.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 280 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 79 m ²
Soort appartement	: Maisonnette
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan park, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 49 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	: TV kabel, Buitenzonwering, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)

Locatie

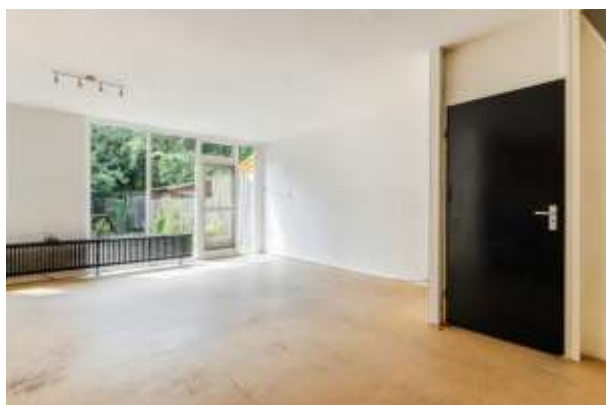
Sandenburg 176
2036 PV HAARLEM



Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl



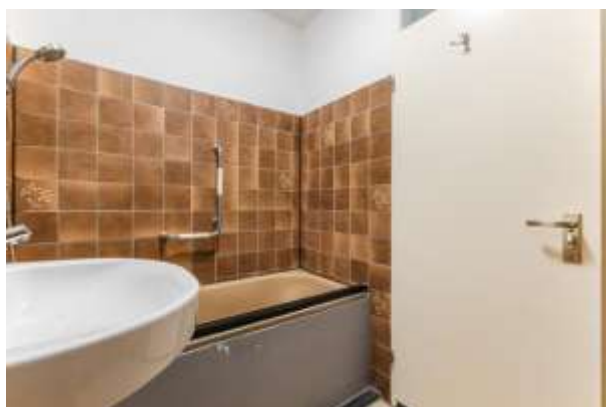
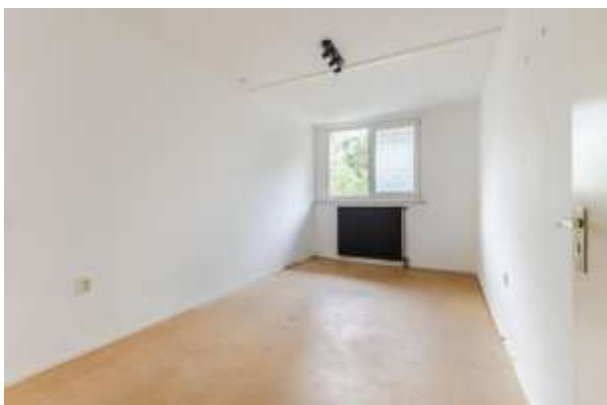
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's





Foto's



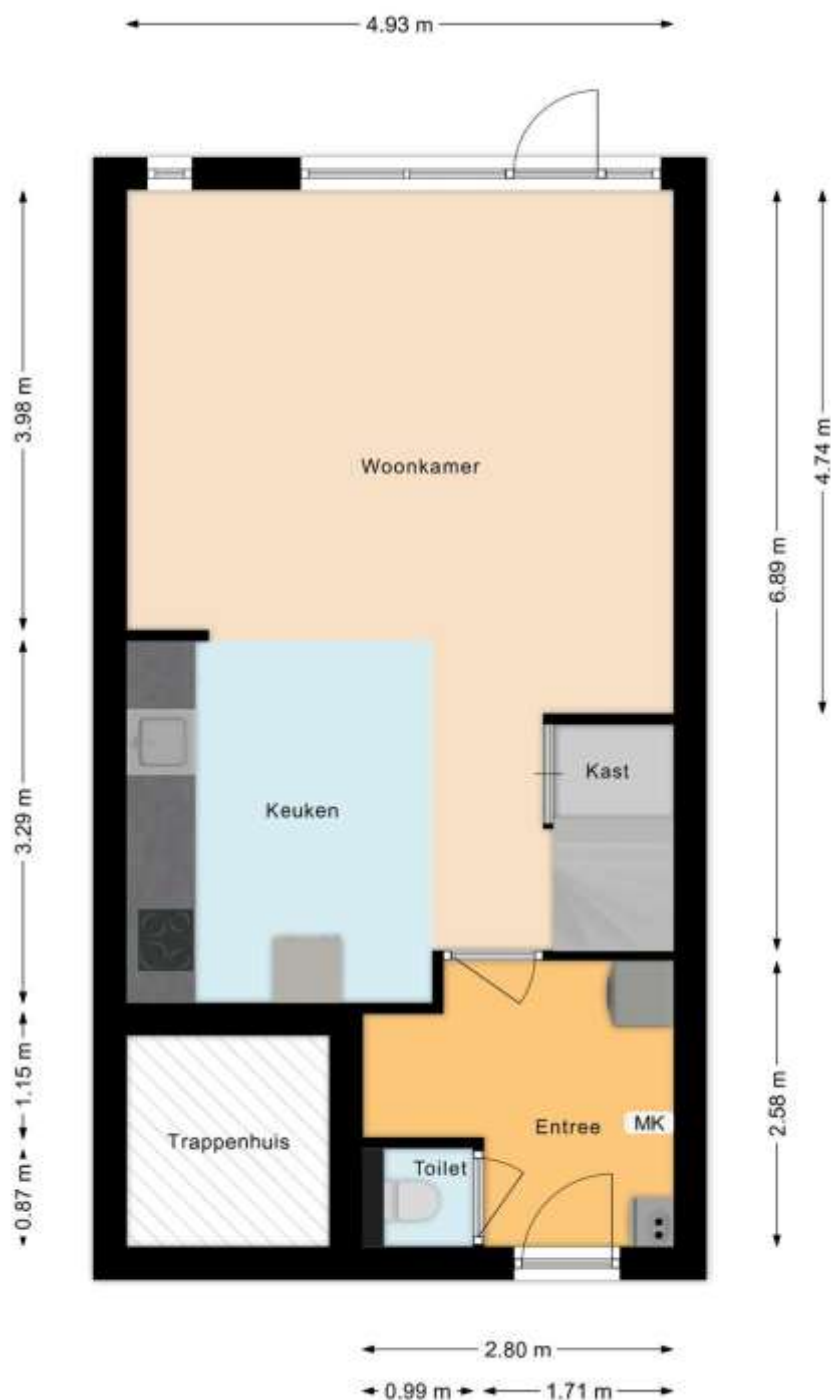
Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl



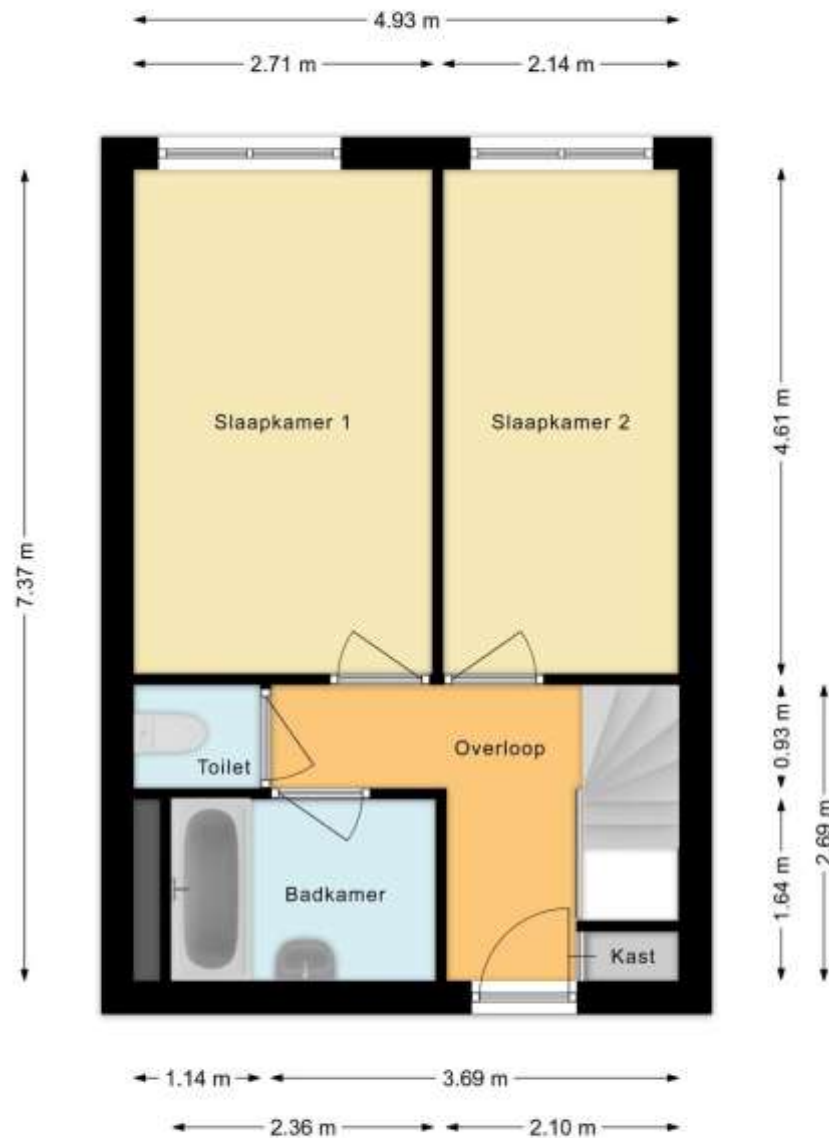
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐

- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouché (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Contract all-in €40 per maand Feenstra				
-				

Welkom bij Samen Makelaardij & Taxaties

Zoek je een makelaar die écht met je meedenkt? Die tijd voor je neemt, jouw wensen vooropstelt en je door elk proces leidt met warmte en aandacht? Samen op één lijn?

Maak dan kennis met Kim en Arthur.

Bij Samen Makelaardij & Taxaties draait alles om jou. Van het vinden van jouw droomwoning tot het succesvol verkopen van je huis of een taxatierapport: we doen het samen. Kim haar jarenlange ervaring en Arthur zijn frisse blik vormen de perfecte mix voor elk vastgoed vraagstuk. Communicatie staat bij ons hoog in het vaandel en wij zorgen voor een persoonlijke en transparante aanpak. Ontdek waarom vastgoed voor ons veel meer is dan alleen een huis, en hoe onze passie voor mensen ons elke dag drijft.

Kijk gerust even op onze website samenmakelaardij.nl voor meer informatie of bel ons voor een vrijblijvende afspraak op 023-208 40 67.

Kim en Arthur staan altijd klaar om je vragen te beantwoorden. Bij ons sta jij centraal!

(Ver)koop jouw
woning samen
met ons



Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl

