

# Wordt dit jouw droomhuis?



## Schuitengat 37

Zandvoort

Modern wonen aan de boulevard  
van Zandvoort



Hamer & Ran Garantiemakelaars Haarlem

Raamsingel 32 ZW

2012 DT, Haarlem

023-5319440

haarlem@hamerenran.nl

[www.hamerenran.nl](http://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!

Wakker worden met de zee op loopafstand en vanaf je eigen balkon genieten van het uitzicht? Dit volledig gemoderniseerde hoek appartement op de 2e verdieping combineert een eigentijdse afwerking met een unieke ligging direct aan de boulevard van Zandvoort. Residence d'Orange ligt direct aan de boulevard met het strand en de duinen letterlijk voor de deur. Ook het gezellige centrum van Zandvoort, met winkels, restaurants en terrassen, is eenvoudig te voet bereikbaar.

Vraagprijs € 450.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

|              |             |
|--------------|-------------|
| Soort woning | Galerijflat |
| Type woning  | Appartement |
| Bouwjaar     | 1974        |

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Inhoud          | 225 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte | 69 m <sup>2</sup>  |

|                    |   |
|--------------------|---|
| Energie label      | D |
| Aantal kamers      | 3 |
| Aantal slaapkamers | 2 |



# Omschrijving van de woning

## Modern wonen aan de boulevard van Zandvoort

Wakker worden met de zee op loopafstand en vanaf je eigen balkon genieten van het uitzicht? Dit volledig gemoderniseerde hoek appartement op de tweede verdieping van appartementencomplex Residence d'Orange combineert een eigentijdse afwerking met een unieke ligging direct aan de boulevard van Zandvoort. Residence d'Orange ligt direct aan de boulevard, met het strand en de duinen letterlijk voor de deur. Voor de dagelijkse boodschappen ligt de supermarkt om de hoek en ook het gezellige centrum van Zandvoort, met winkels, restaurants en terrassen, is eenvoudig te voet bereikbaar.

Op de begane grond is er de afgesloten entree en de eigen fietsen berging. De lift brengt u naar de 2e verdieping waar het appartement aan de korte kant van de galerij is gelegen. De woning is de afgelopen jaren grondig verbouwd en opnieuw ingedeeld, waardoor er een praktische indeling met twee slaapkamers is ontstaan. Ook de elektrische installatie is volledig vernieuwd. De lichte woonkamer profiteert van de hoekligging en biedt toegang tot het zonnige balkon op het zuiden, voorzien van een buitenkraan en met uitzicht op zee. Achter het complex is een eigen afgesloten parkeerterrein voor bewoners.

De moderne keuken is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur en sluit aan op de woonkamer. De badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast is er een separaat toilet.

Het NS-station bevindt zich op korte afstand en biedt een directe verbinding met Haarlem en Amsterdam. Ook de uitvalswegen richting Haarlem, Amsterdam en Schiphol zijn goed bereikbaar.

Goed om te weten:

- \* Twee slaapkamers
- \* Licht hoek appartement
- \* Zonnig balkon op het zuiden met uitzicht op zee en buitenkraan
- \* Moderne keuken en badkamer
- \* Elektra volledig vernieuwd
- \* Gezonde en actieve VvE
- \* Servicekosten € 514,29 per maand (inclusief voorschot stookkosten)

## Modern living on the boulevard of Zandvoort

Wake up just steps from the beach and enjoy side sea views from your own sunny balcony. This fully modernised corner apartment on the second floor of Residence d'Orange combines contemporary comfort with a prime location directly on Zandvoort's boulevard. With the beach and dunes literally on your doorstep, every day feels like a holiday. A supermarket is just around the corner, while the vibrant town centre, with its shops, restaurants and cafés, is within easy walking distance.

The building offers a secure entrance, private bicycle storage and a lift to the second floor. The apartment is ideally positioned at the end of the gallery. In recent years, it has been extensively renovated and intelligently redesigned to create a practical layout with two bedrooms. The entire electrical installation has also been completely renewed.

Thanks to its corner position, the bright living room enjoys an abundance of natural light and opens onto the sunny south-facing balcony, complete with an outdoor water tap and attractive side sea views. The modern open-plan kitchen is fitted with a range of built-in appliances and flows seamlessly into the living area. The stylish bathroom features a spacious walk-in shower, vanity unit, designer radiator and plumbing for a washing machine. There is also a separate toilet. Residents benefit from a private, gated parking area located behind the building.

The railway station is within walking distance and offers direct connections to Haarlem and Amsterdam. Major roads towards Haarlem, Amsterdam and Schiphol Airport are also easily accessible.

Key features:

- Two bedrooms
- Bright living room with excellent natural light
- Sunny south-facing balcony with side sea views and outdoor water tap
- Modern kitchen with built-in appliances
- Entire electrical installation has been renewed
- Private gated parking area for residents
- Healthy and active Homeowners' Association (VvE)
- Service charges: €514.29 per month (including an advance payment for heating costs)

# Clausules die worden opgenomen in de koopovereenkomst

## Niet bewonersclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet feitelijk zelf heeft gebruikt en dat hij daarom koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico voor rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd voor 1960, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, de eventuele aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven woongebruik.

## Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en accepteert derhalve hieromtrent geen enkele aansprakelijkheid. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien.

## Asbestclausule

Het is verkoper niet bekend dat er asbesthoudende stoffen in de woning aanwezig zijn. Gelet op de ouderdom van de woning is de aanwezigheid van asbest niet geheel uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieu wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## Bodemverontreiniging/olietank, bodemclausule

Aan verkoper is niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het woongebruik, anders dan die eventueel is vermeld in het bericht van de Gemeente Haarlem, Sector Stadsbeheer, afdeling Milieu.

## Bouwkundig keuring

Indien koper gebruik maakt van een bouwkundige keuring wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst.

## Waterhuishoudingsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil die mogelijk zouden kunnen ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koperverkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

## Verstreken informatie t.b.v. taxatie

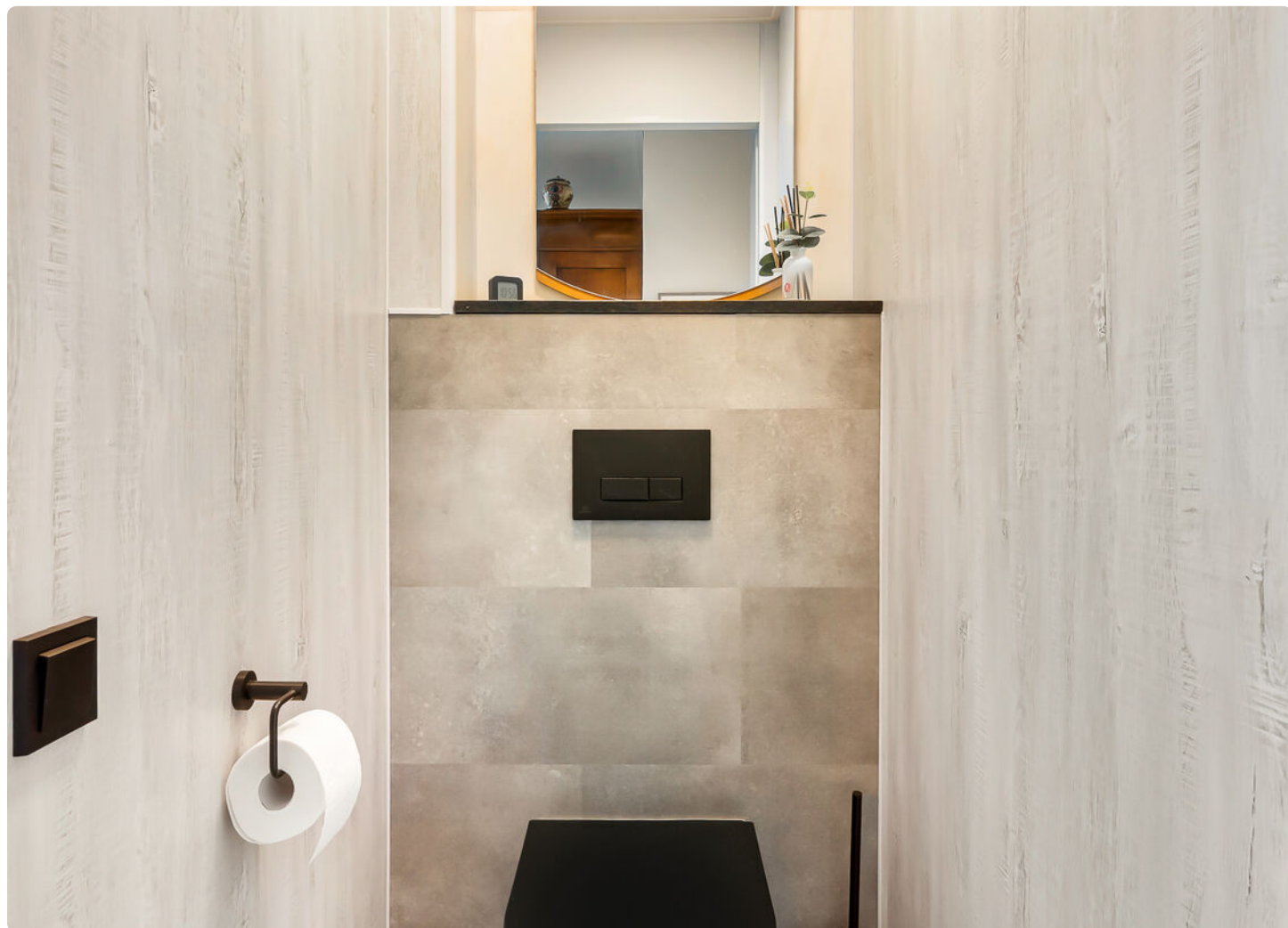
Hamer & Ran Garantimakelaars heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

## Verlening toestemming notaris

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan Hamer & Ran Garantimakelaars. Hamer & Ran Garantimakelaars wordt door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

























# Plattegrond

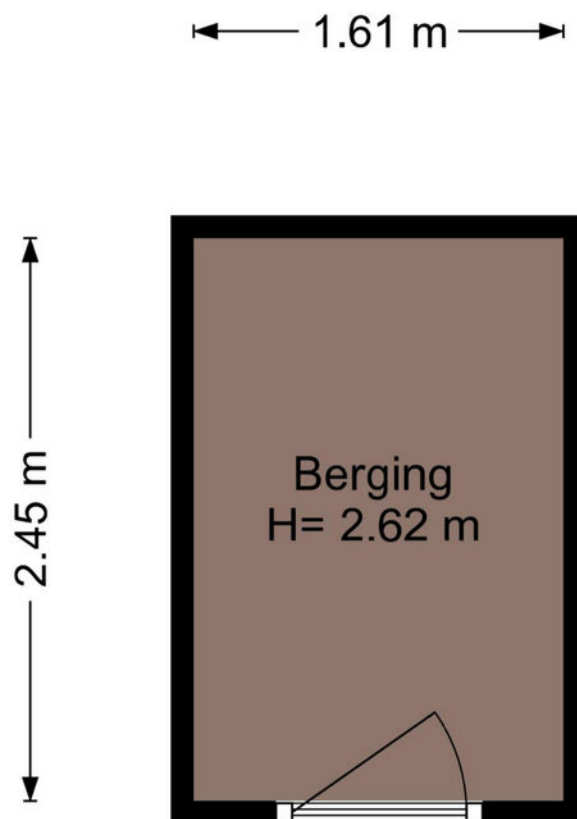
## Schuitengat 37, Zandvoort 2e verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. ©In2styling 2026

# Plattegrond

Schuitengat 37, Zandvoort  
Berging

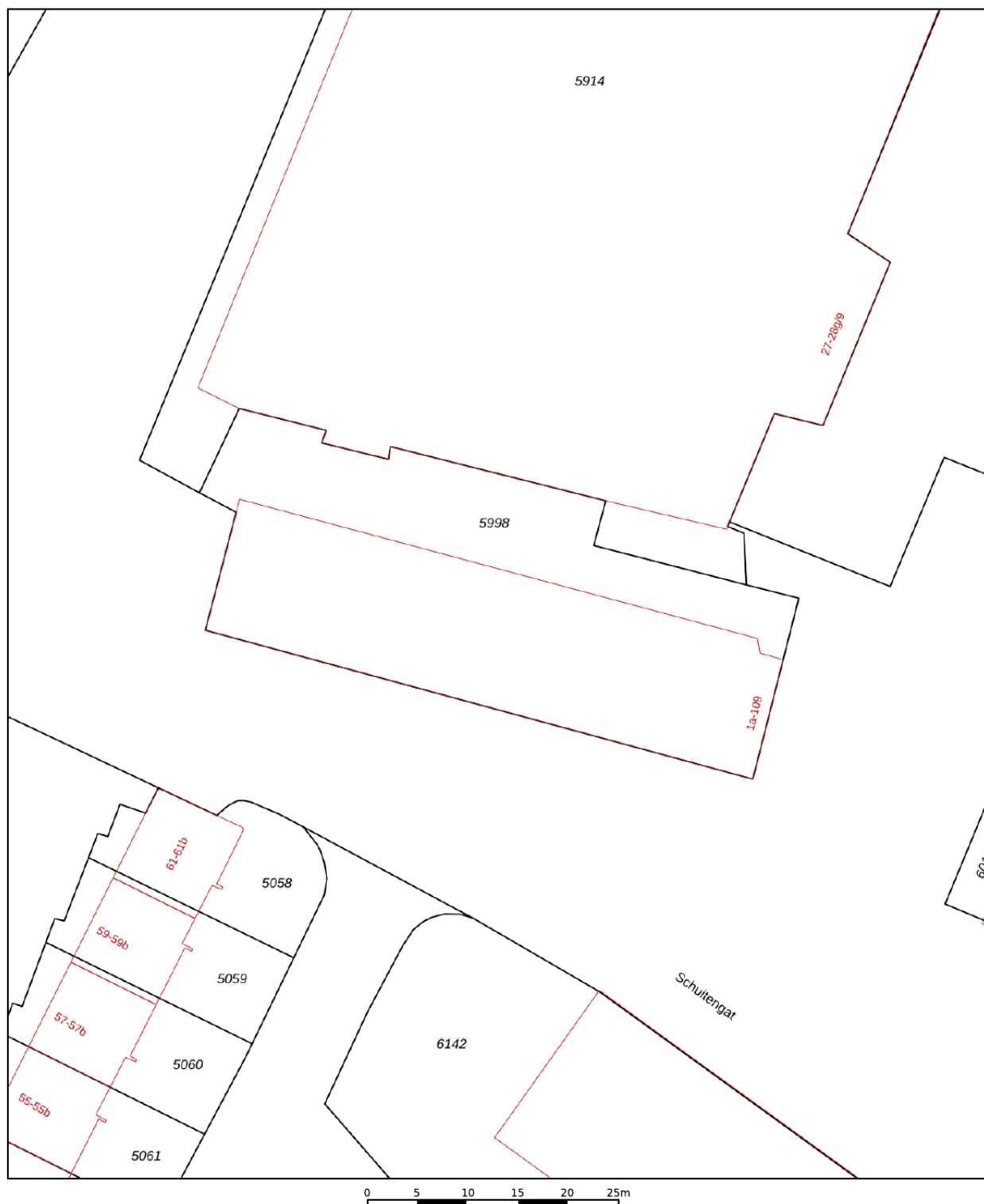


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.©In2styling 2026

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schuitemgat

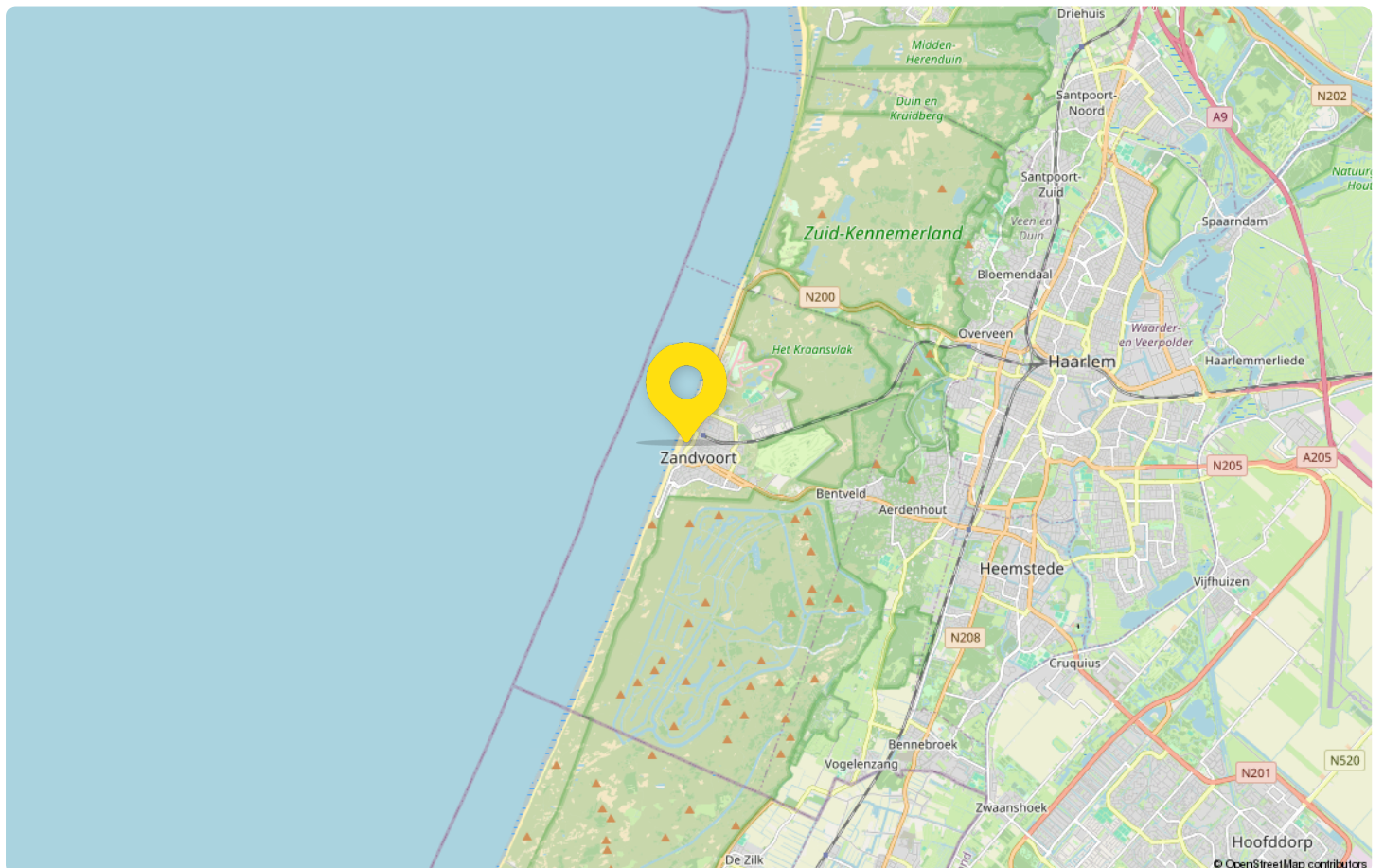
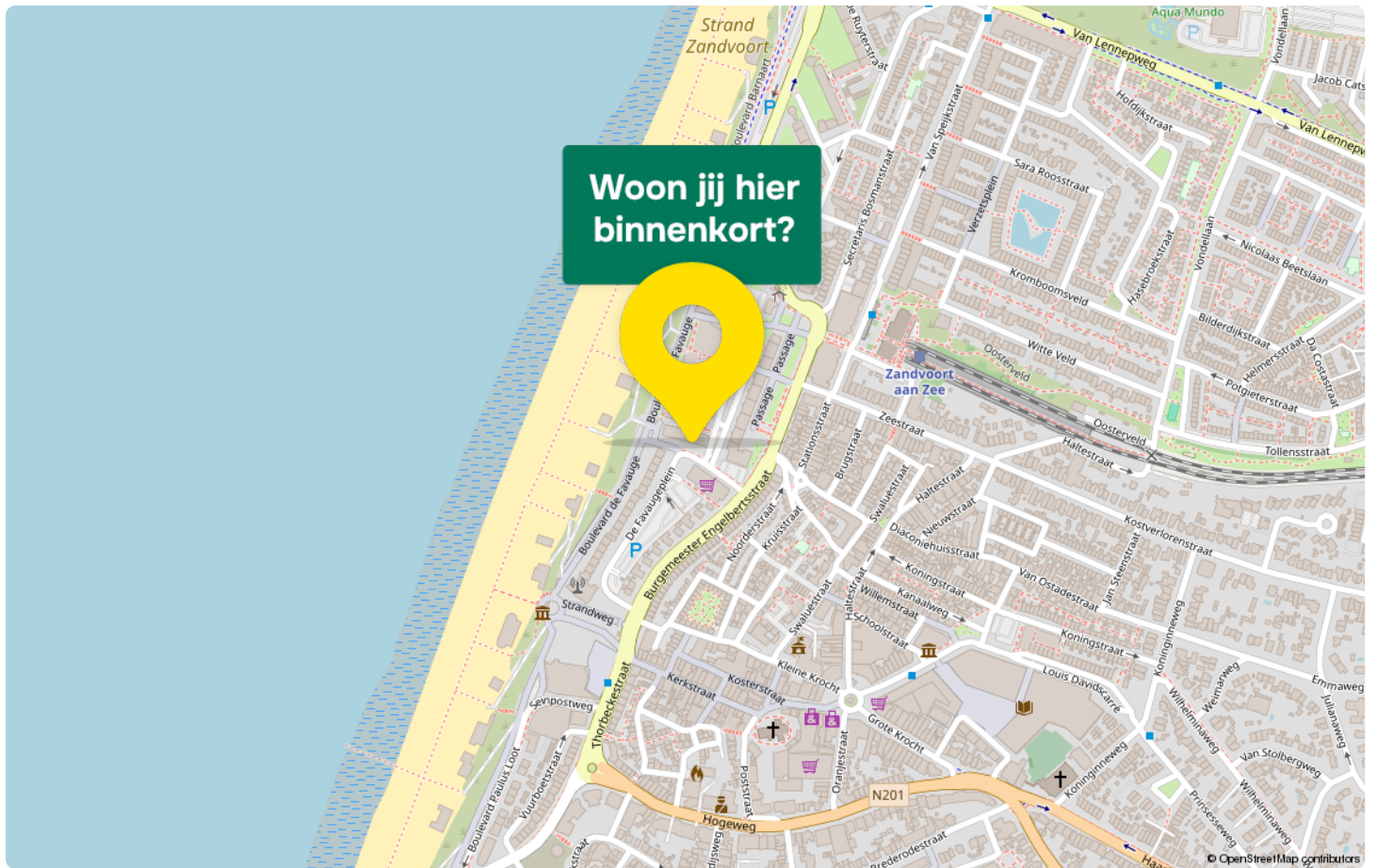


|       |                                  |                     |                                                                                       |           |
|-------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |  |           |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |                                                                                       | Zandvoort |
|       | Huisnummer                       | Sectie              |                                                                                       | C         |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             |                                                                                       | 5998      |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |                                                                                       |           |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |                                                                                       |           |
|       | Bebouwing                        |                     |                                                                                       |           |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

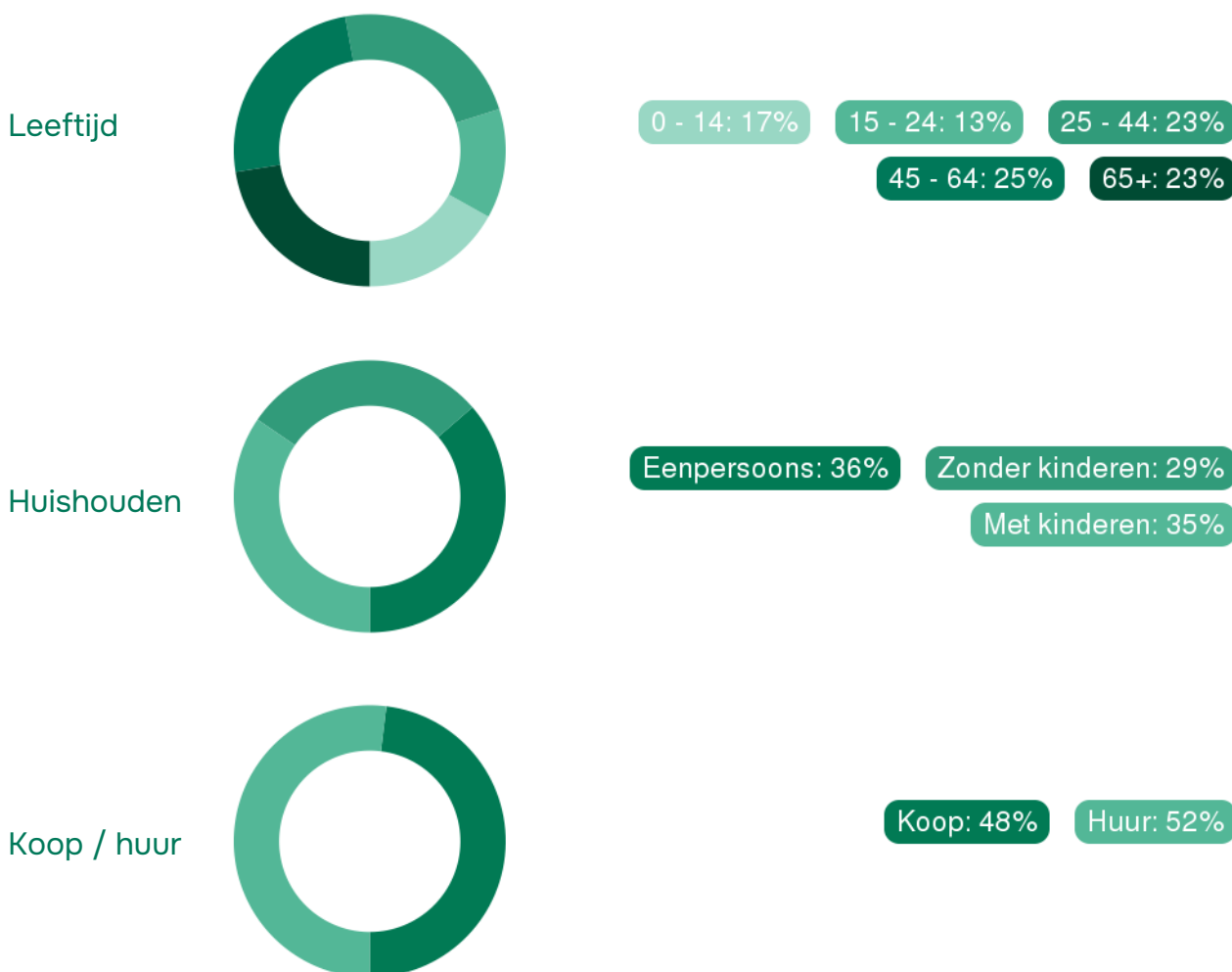
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Locatie op de kaart



# Statistieken

Buurtinformatie - Vlissingen / Molenweg e.o.



48%  
man

52%  
vrouw



1,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 219.000



# Hamer & Ran Garantiemakelaars

## jouw Garantiemakelaar

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 weekend 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 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!



### Adresgegevens

Raamsingel 32 ZW  
2012 DT, Haarlem

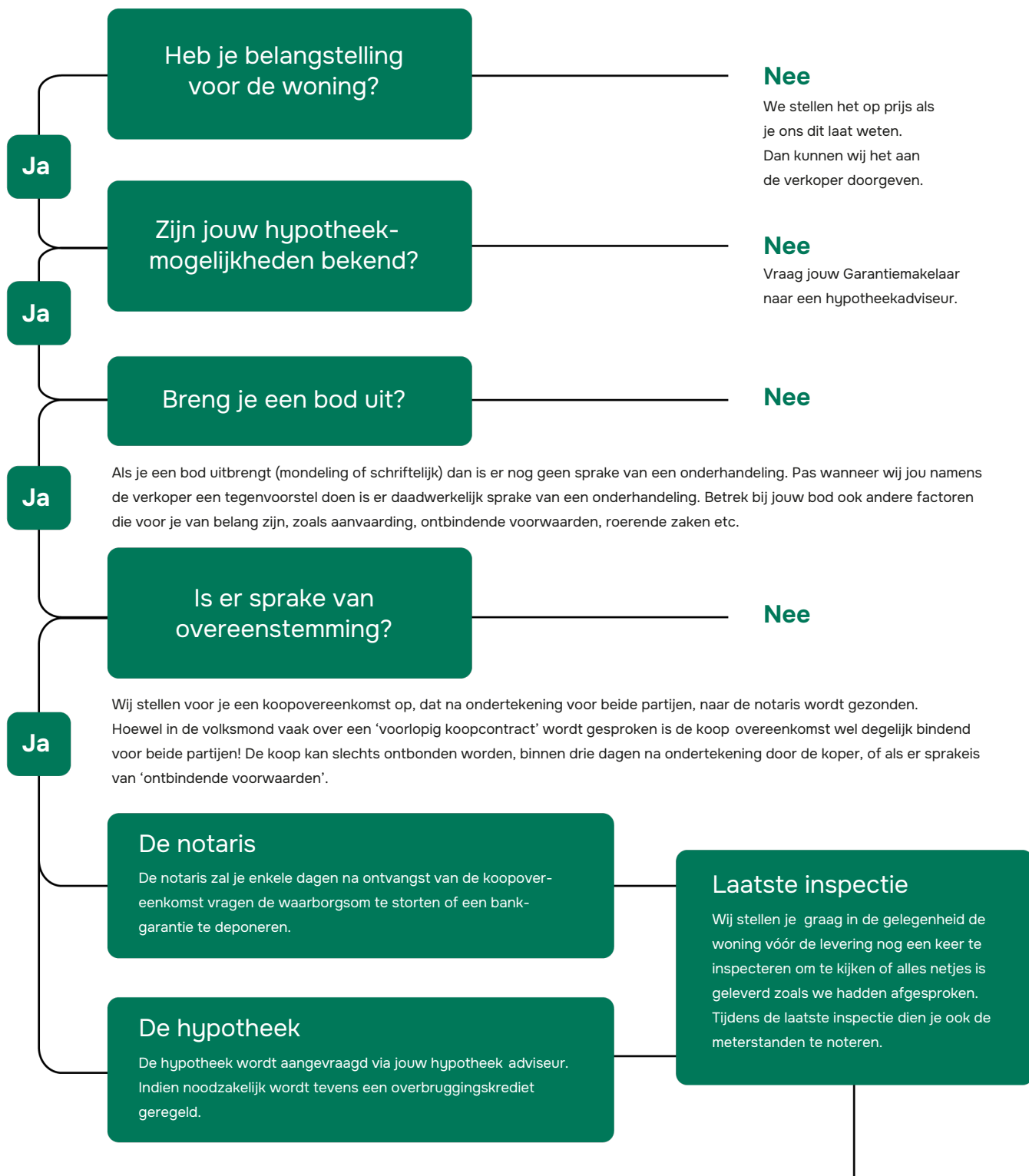
### Wij zijn bereikbaar via:

023-5319440  
haarlem@hamerenran.nl  
[www.hamerenran.nl](http://www.hamerenran.nl)



# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte 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.

# 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 bidingproces, 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 bidders 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](mailto:haarlem@hamerenran.nl)

[www.hamerenran.nl](http://www.hamerenran.nl)

# Aantekeningen

[illegible]