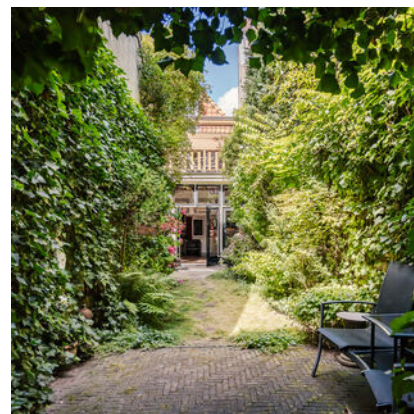


Mooi wonen
in het
centrum



Kokstraat 4

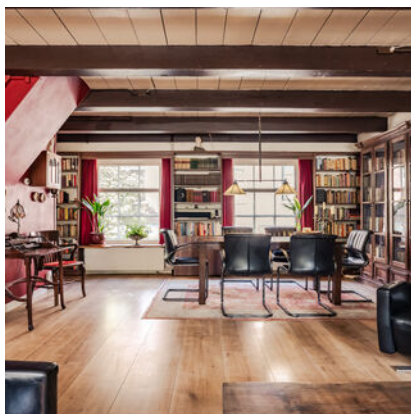
2011 JN Haarlem

Vraagprijs € 1.100.000

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



HUIZENSTED
MAKELAARS



Soort woning

Type woning

Aantal kamers

Inhoud

Perceeloppervlakte

Woonoppervlakte

Bouwjaar

Ligging

Tuin

Cv-ketel

Verwarming

Isolatie

Cv-ketel

Vraagprijs

Kokstraat 4

2011 JN Haarlem

Herenhuis

Tussenwoning

5

518 m³

176 m²

148 m²

1885

Aan rustige weg, in centrum, in
woonwijk, beschutte ligging

Achtertuint

97 m²

Cv ketel

Dakisolatie, muurisolatie,
voorzetramen, HR glas

Remeha quinta 2007

€ 1.100.000 k.k.

Omschrijving



KARAKTERISTIEK STADSPAND MIDDEN IN HET CENTRUM VAN HAARLEM MET RIANTE TUIN EN DAKTERRAS!

In hartje centrum, in een gezellige, autoluwe straat tussen de Bakenessergracht en het Spaarne, ligt dit zeer charmante stadspand. De woning is voorzien van een zonnige en uitzonderlijk diepe achtertuin op het zuiden en een groot dakterras dat bereikbaar is vanuit de woonkamer met een heerlijk groen uitzicht. Over de geschiedenis van het pand gaat het verhaal dat het ooit dienst heeft gedaan als paardenstalling van de politie. Of dat verhaal helemaal klopt, blijft misschien onderdeel van de charme, maar karakter heeft dit huis in ieder geval volop.

LIGGING:

De Kokstraat ligt midden in het historische centrum van Haarlem en voelt tegelijkertijd dorps en gezellig aan. Vanuit hier wandel je zo naar de winkels, cafés, restaurants en het NS-station, maar ook naar de culturele hotspots zoals de Toneelschuur, de Philharmonie en het Teylers museum. Molen de Adriaan, restaurant Zuiddam en bioscoop "de Filmkoepel" liggen om de hoek. Uitvalswegen richting bijvoorbeeld Amsterdam, Hoofddorp, Alkmaar en Schiphol zijn gemakkelijk te bereiken, het openbaar vervoer ligt op ongeveer 5 à 10 minuten loopafstand. De duinen, het strand en de polder liggen op circa 15 à 20 minuten fietsafstand.

Dit sfeervolle huis op deze toplocatie met fantastische tuin met bijzonder veel privacy, biedt veel potentie voor de koper die graag in het oude hart van de stad wil wonen, maar wel het comfort wil ervaren van een gemoderniseerde en toch elegante woning.

INDELING:

Parterre: Aparte fietsenberging, vanaf de straat middels eigen entree te bereiken, tevens wasmachine- en drogeropstelling;

Entree, ruime hal, met toegang naar de voor(slaap)kamer, apart toilet met fonteintje, moderne badkamer voorzien van inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en designradiator, tussen-/werk-/slaapkamer, ruim tuingericht atelier/slaapkamer met balken plafond, twee dubbele openslaande deuren naar de prachtig aangelegde achtertuin, een oase van rust, midden in de stad!

Tuin en dakterras zijn voorzien van een automatisch besproeiingssysteem.

1e etage: Via een vaste trap te bereiken ruime, lichte woonkamer met origineel balkenplafond, grote hoge ramen met roedeverdeling en toegang naar het ruime zonneterras met trap naar de achtertuin, moderne keuken in hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur (met Wifi-connectie) o.a. koelkast/vriezer, afzuigkap, oven/magnetron, inductiekookplaat, vaatwasser en toegang naar een tweede balkon met fraai zicht naar de Bakenessergracht;

2e etage: Via vaste trap bereikbare ruime, lichte zolderkamer met voor en achter een dakkapel en een Velux raam met uitzicht op de grote st. Bavo kerk; originele balken en kraaldelen, bergruimte en inbouwkast,

Omschrijving



mogelijkheid voor meerdere (slaap)kamers;

Ruime bergvloering met draagvloer: bereikbaar middels vlizotrap.

BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar ca. 1885;
- woonoppervlak ca. 148 m², inhoud ca. 518 m³ ;
- energielabel C;
- dakisolatie, deels muur isolatie, voorgevel voorzetramen en overig HR glas;
- fundering op staal - Lage Funderingsrisicoklasse;
- Voor indeling en maten zie plattegronden;
- verwarming en warm water door HR cv-combiketel (Remeha Quinta 2007);
- airco (tevens verwarming lucht-lucht warmtepomp) 2x LG Dual Inverter (2022);
- aansluiting water + afvoer op zolderkamer aanwezig;
- automatisch besproeiingssysteem in tuin en op dakterras;
- gelegen in beschermd stadsgezicht, orde 2 pand;
- parkeren middels parkeervergunning + bezoekersparkeren via app gemeente Haarlem;
- rustig wonen op loopafstand van de Haarlemse binnenstad;
- zeer gunstige ontsluiting naar o.a. Amsterdam en Schiphol
- oplevering in overleg.

Dit pittoresk gelegen stadspand is door zijn fraaie ligging nabij alle voorzieningen zeker het bezichtigen waard.







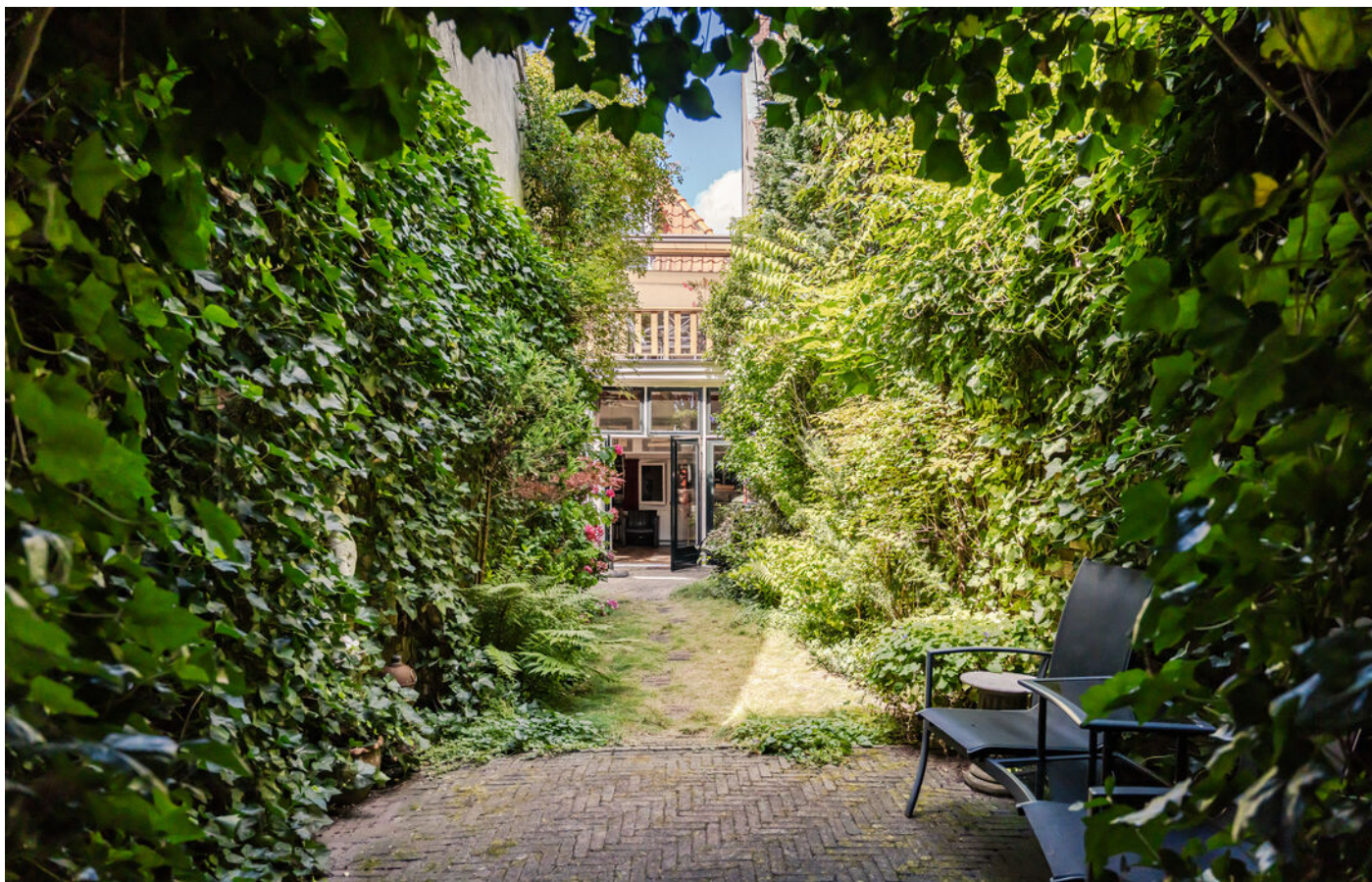
















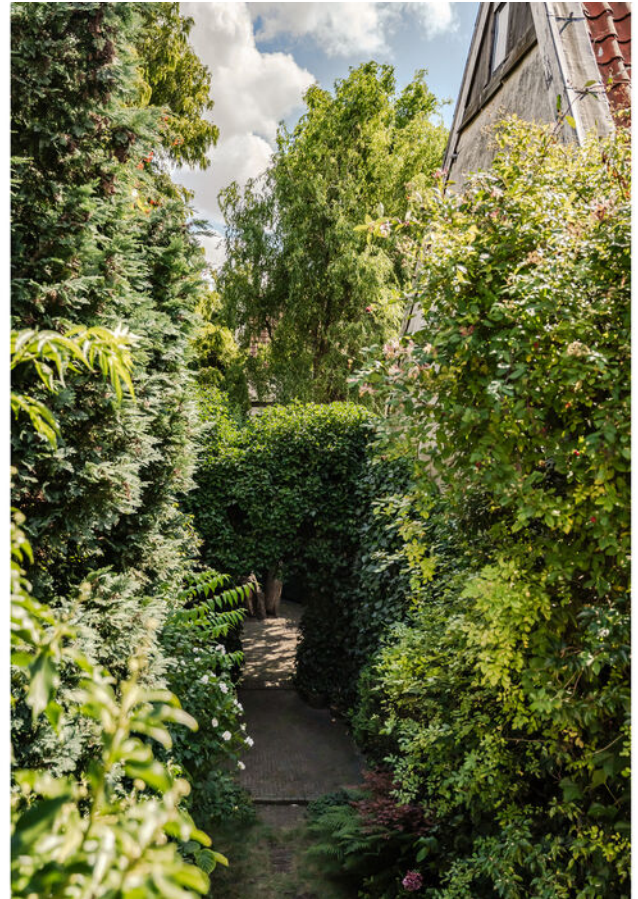




















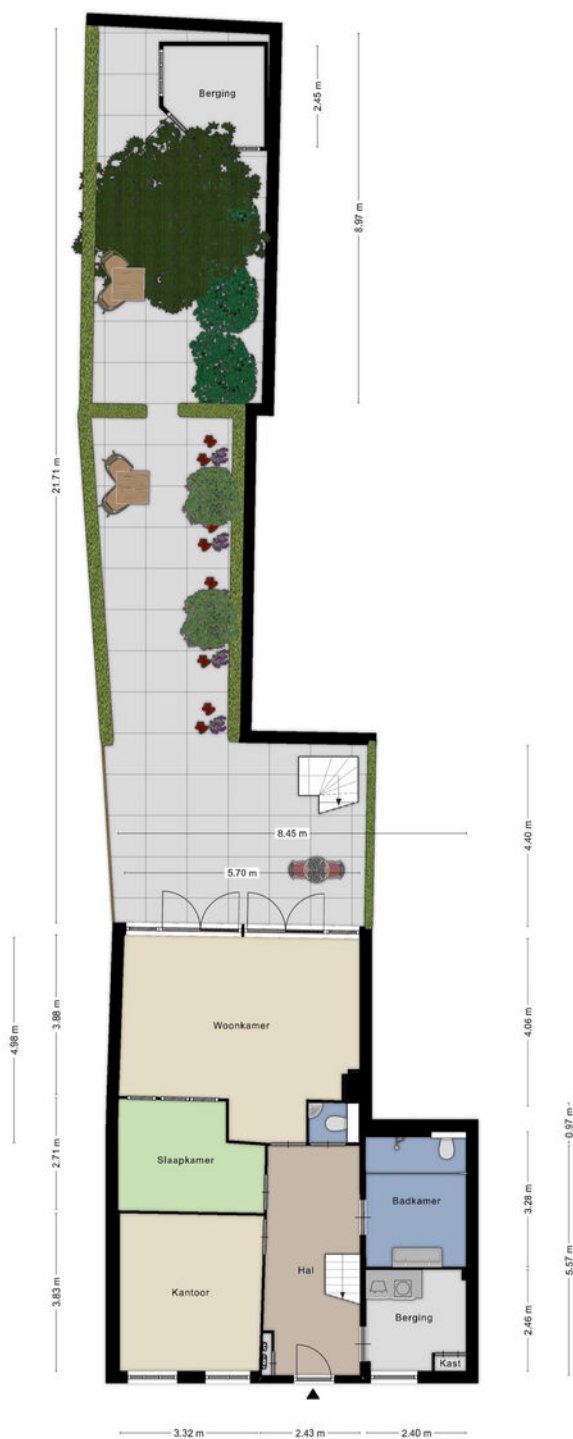




Plattegrond

Kokstraat 4

2011 JN Haarlem



Plattegrond

Kokstraat 4

2011 JN Haarlem



Plattegrond

Kokstraat 4

2011 JN Haarlem

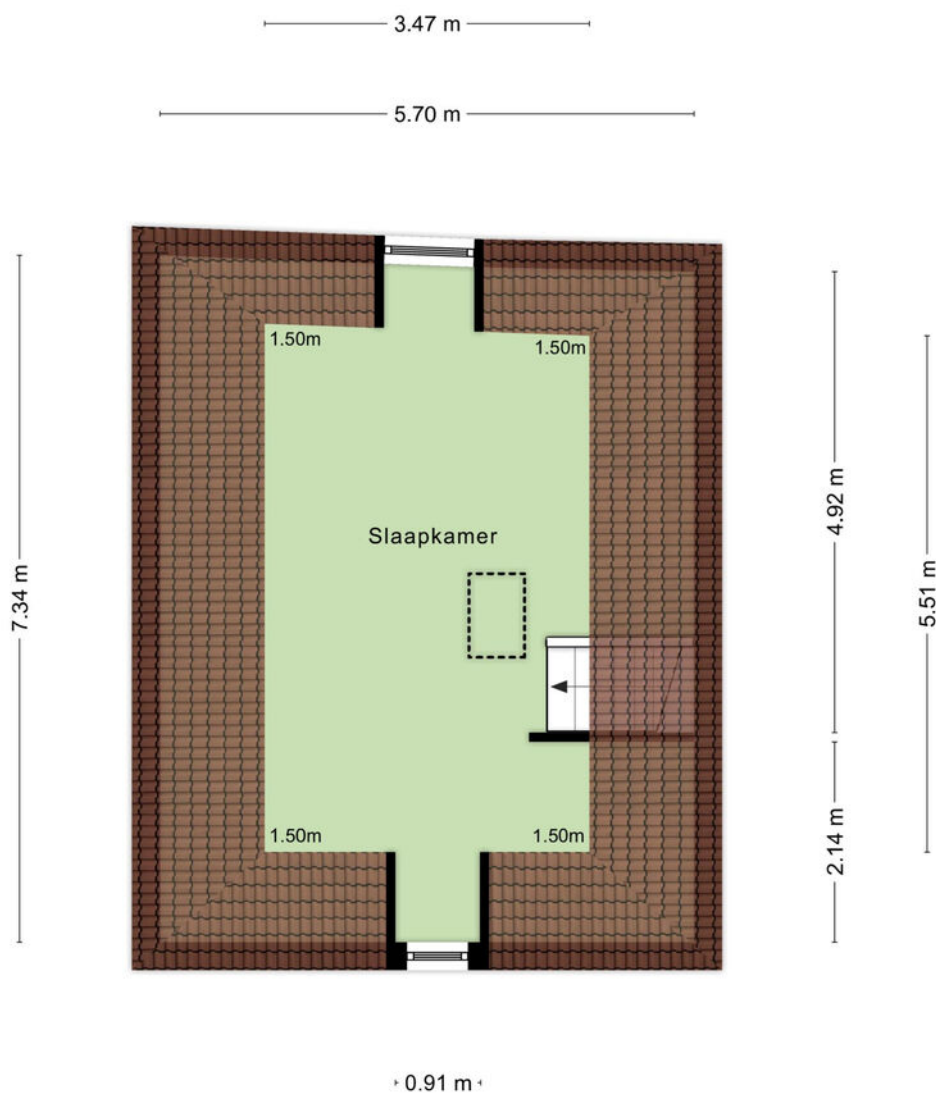


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Kokstraat 4

2011 JN Haarlem

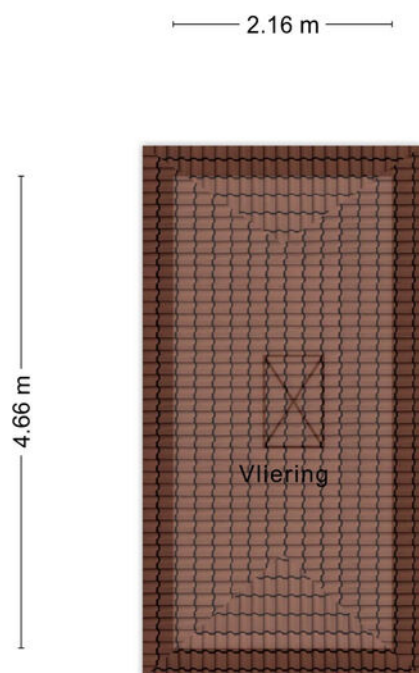


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Kokstraat 4

2011 JN Haarlem

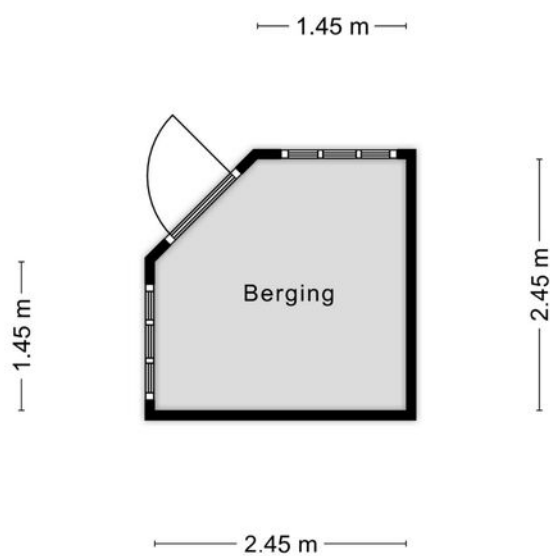


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Kokstraat 4

2011 JN Haarlem



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

Meet rapport

Kokstraat 4

2011 JN Haarlem

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

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

Object type	Woning
Adres	Kokstraat 4
Postcode/plaats	2011 JN, Haarlem
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	345653
Status	Definitief
Datum meetopname	14-07-2022
Datum meetrapport	18-07-2022

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	148,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	26,30	M ²
Externe bergruimte	5,50	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	204,60	M ²
Bruto inhoud woning	517,71	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 inhouden 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, 18-07-2022

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.

Energie label

Kokstraat 4

2011 JN Haarlem

Energie label woningen

Registratienummer
849503073

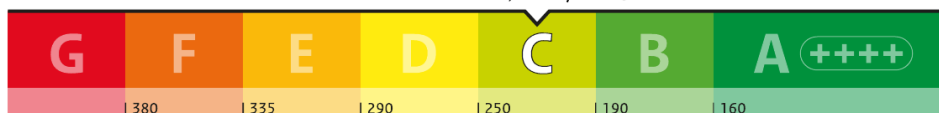
Datum registratie
22-07-2026

Geldig tot
21-07-2036

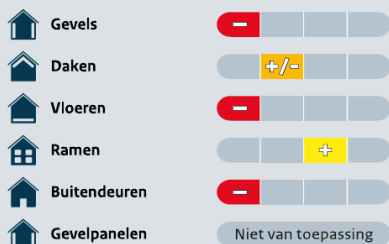
Deze woning heeft energielabel

C

241,02 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

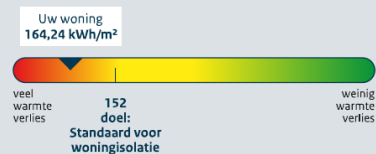


Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combietoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 51,96

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Kokstraat 4
2011 JN Haarlem

Bouwjaar
1885

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
152 m²



Energieadviseur
S. de Vries

Kadastrale kaart

Kokstraat 4 2011 JN Haarlem

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kokstraat4



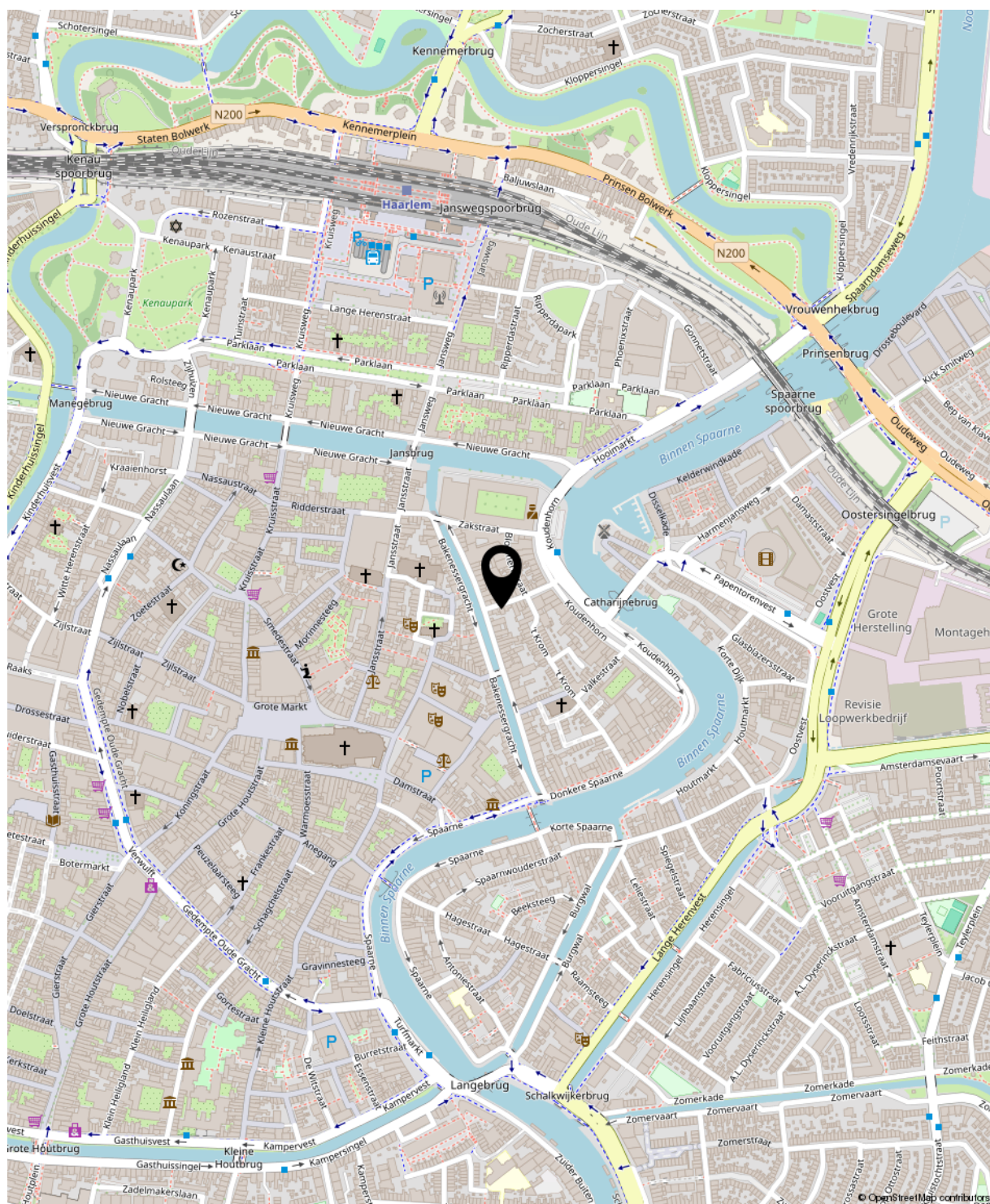
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Haarlem
	Huisnummer	Secitie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	9420
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

kadaster



Locatie
op de
kaart

Kokstraat 4
2011 JN Haarlem



Lijst van zaken

Kokstraat 4

2011 JN Haarlem

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

Lijst van zaken

Kokstraat 4

2011 JN Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overige				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstels				x
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
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
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)		x		
Fontein	x			
Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/schermb)	x			

Lijst van zaken

Kokstraat 4

2011 JN Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast	x			
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)		x		
Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				x
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
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x

Lijst van zaken

Kokstraat 4

2011 JN Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				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 140 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. 22-7-2026, 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

De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

*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.

Clausules



*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.

*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 hypotheken, 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



**HUIZENSTED
MAKELAARS**

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl