

**TE KOOP**

# **Bellevuelaan 343**

Haarlem



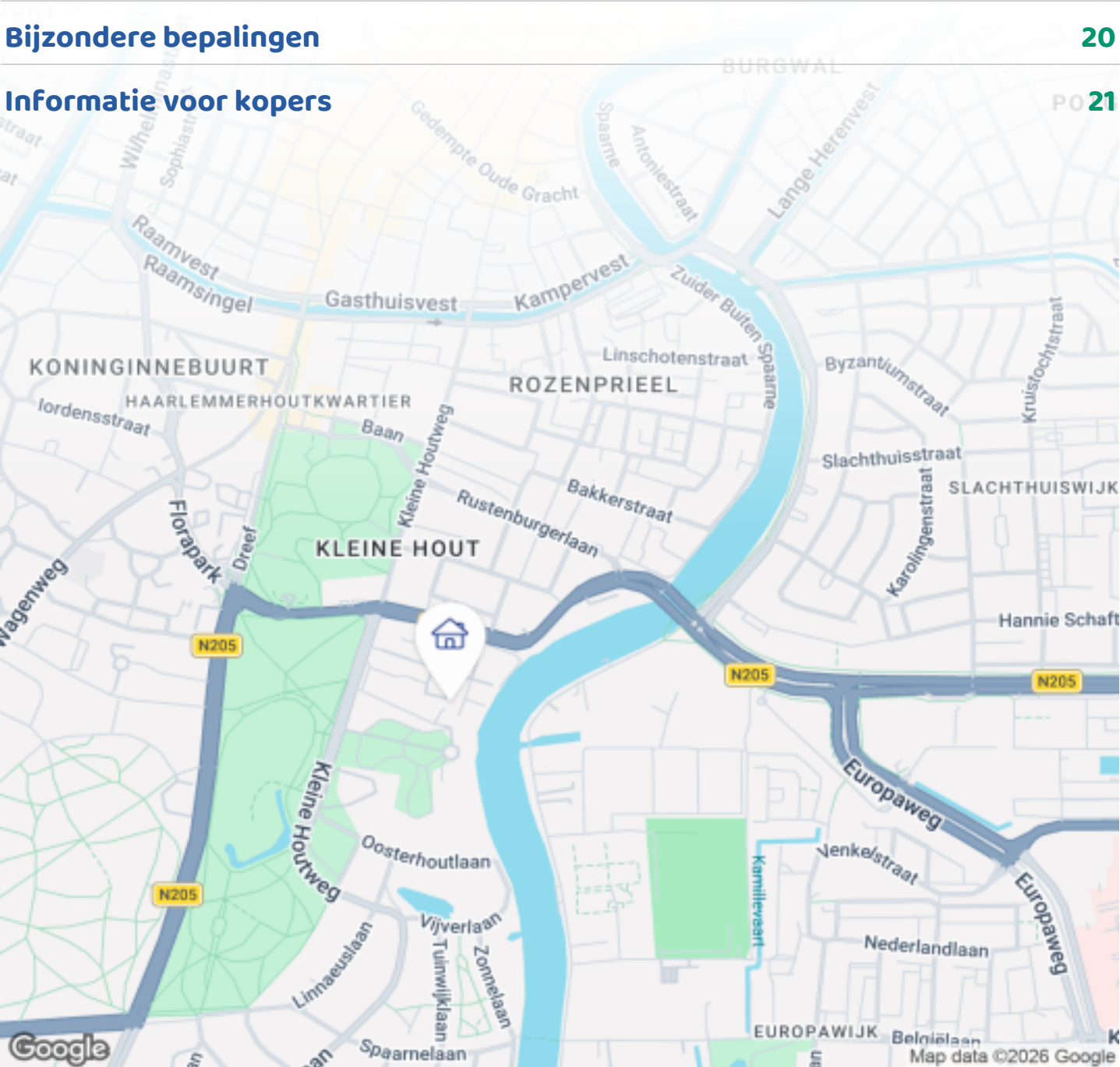
**Vraagprijs**

**€ 400.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 7  |
| Plattegronden              | 13 |
| Kenmerken                  | 15 |
| Zakenlijst                 | 18 |
| Algemene informatie        | 20 |
| Bijzondere bepalingen      | 20 |
| Informatie voor kopers     | 21 |



Woningbrochure: Bellevuelaan 343, Haarlem



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



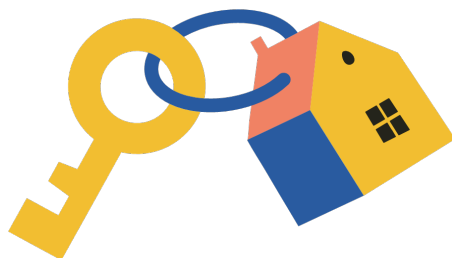
-----ENGLISH TRANSLATION BELOW-----

**RUSTIG, GROEN EN INSTAPKLAAR — 2-KAMERAPPARTEMENT (2009, LABEL A+) MET VLOERVERWARMING ÉN VLOERKOELING, OP TWEE MINUTEN LOPEN VAN HET KLEINE HOUT**

Een appartement uit 2009 met energielabel A+ vraagt weinig van u. Geen cv-ketel, geen gasaansluiting, geen verduurzamingsopgave, geen achterstallig onderhoud. Keuken en badkamer zijn compleet en blijven achter. U hoeft hier alleen uw eigen spullen naar binnen te dragen.

Wat u er bovendien bij krijgt, komt u in Haarlem zelden tegen: naast vloerverwarming heeft deze woning ook vloerkoeling. Geen airco, geen radiatoren — gewoon een aangename binnentemperatuur, ook in juli.

Welkom aan de Bellevuelaan 343: een tweekamerappartement van circa 59 m<sup>2</sup> op de tweede



**Woningbrochure: Bellevuelaan 343, Haarlem**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verdieping van De Mariënkroon, in 2009 gebouwd op het voormalige terrein van de Mariastichting. Vanuit de woonkamer kijkt u niet uit op straat, maar op het groene binnenterrein van het complex. En op twee minuten lopen ligt het Kleine Hout: in de praktijk uw achtertuin, want groen heeft u hier in overvloed.

Het complex is goed onderhouden en de servicebijdrage is laag: € 157 per maand, inclusief opstalverzekering.

## INDELING

Begane grond

Verzorgde centrale entree met videofoon (ook te bedienen via app), brievenbussen, lift en trappenhuis.

Souterrain (-2)

Eigen berging van circa 6 m<sup>2</sup>, bereikbaar met de lift.

Tweede verdieping

Entree en hal met meterkast en separaat toilet.

Woonkamer met Frans balkon en uitzicht op het groene binnenterrein. Open keuken met volledig geïntegreerde apparatuur: inductiekookplaat en combi-oven met magnetron. Slaapkamer. Badkamer met inloopdouche, wastafel met onderkast, handdoekradiator en vloerverwarming. Inpandige berging met aansluitingen voor wasmachine én droger.

## PARKEREN: U KIEST ZELF

Bij deze woning hoort geen parkeerplaats — en dat betekent dat u er ook niet voor betaalt als u er geen nodig heeft. Wilt u er wél een, dan zijn er in de ondergrondse garage onder het complex op dit moment plaatsen beschikbaar: te koop vanaf circa € 29.500 of te huur vanaf circa € 175 per maand. Uw bezoek parkeert in diezelfde garage tegen gereduceerd tarief.

## BIJZONDERHEDEN

Bouwjaar 2009, woonoppervlakte ca. 59 m<sup>2</sup> (NEN2580)  
Energie label A+, volledig geïsoleerd

Vloerverwarming én vloerkoeling in de gehele woning  
Stadsverwarming: geen cv-ketel, geen gasaansluiting, geen ketelonderhoud

Op ca. 2 minuten lopen van het Kleine Hout

Frans balkon met uitzicht op het groene binnenterrein

Keuken en badkamer compleet — alle inbouwapparatuur blijft achter

Eigen berging van ca. 6 m<sup>2</sup> in het souterrain, per lift bereikbaar

Videofoon met app-bediening: deur openen voor bezorging of bezoek, ook als u niet thuis bent

Eigen grond — geen erfpacht

Servicekosten € 157.09 per maand, inclusief opstalverzekering

Parkeerplaats in de eigen garage separaat te koop of te huur

Voor kopers tot 35 jaar: 0% overdrachtsbelasting (startersvrijstelling 2026)

Oplevering in overleg, streefdatum 1 december 2026

## DE OMGEVING

U woont hier op de grens van het centrum en het groen. Het Kleine Hout ligt om de hoek en gaat over in de Haarlemmerhout; het Spaarne bereikt u in een paar minuten. Via de Kleine Houtweg loopt u in tien minuten de Grote Houtstraat in, en van daaruit door naar de Grote Markt, de Gouden Straatjes en de terrassen langs het water. Bushaltes richting Amsterdam, Schiphol en station Haarlem liggen op 5 minuten loopafstand, en met de auto bent u snel op de doorgaande wegen naar Amsterdam, Den Haag en Alkmaar.

Bezichtigen kan tijdens onze kijkdagen. Aanmelden gaat via Funda — u bent van harte welkom.

## ENGLISH

QUIET, GREEN AND MOVE-IN READY — 2-ROOM APARTMENT (2009, LABEL A+) WITH UNDERFLOOR HEATING AND UNDERFLOOR COOLING, TWO MINUTES' WALK FROM HET KLEINE HOUT

A 2009 apartment with energy label A+ asks very little

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

of you. No boiler, no gas connection, no sustainability upgrades looming, no deferred maintenance. The kitchen and bathroom are complete and stay with the property. All you need to carry in is your own furniture.

And there's something here you rarely find in Haarlem: alongside underfloor heating, this home has underfloor cooling. No air conditioning, no radiators — just a comfortable indoor temperature, including in July.

Welcome to Bellevuelaan 343: a two-room apartment of approximately 59 m<sup>2</sup> on the second floor of De Mariënkroon, built in 2009 on the former grounds of the Mariastichting. From the living room you look out not onto the street but onto the complex's green inner courtyard. And two minutes' walk away lies het Kleine Hout — in practice your back garden, since green space is one thing you have in abundance here.

The building is well maintained and the service charge is low: € 157 per month, including building insurance.

## LAYOUT

### Ground floor

Well-kept central entrance with video intercom — also operable via app — mailboxes, lift and stairwell.

### Basement (-2)

Private storage room of approx. 6 m<sup>2</sup>, accessible by lift.

### Second floor

Entrance and hall with meter cupboard and separate toilet. Living room with French balcony overlooking the green courtyard. Open kitchen with fully integrated appliances: induction hob and combination oven with microwave. Bedroom. Bathroom with walk-in shower, washbasin with vanity unit, towel radiator and underfloor heating. Internal storage room with connections for both washing machine and dryer.

## PARKING: YOUR CHOICE

This apartment does not come with a parking space —

which means you don't pay for one if you don't need it. If you do want one, spaces in the underground garage beneath the complex are currently available: to buy from around € 29,500, or to rent from around € 175 per month. Your visitors park in the same garage at a reduced rate.

## KEY FEATURES

Built 2009, living area approx. 59 m<sup>2</sup> (NEN2580)

Energy label A+, fully insulated

Underfloor heating and underfloor cooling throughout  
District heating: no boiler, no gas connection, no boiler servicing

Approx. 2 minutes' walk from het Kleine Hout park  
French balcony overlooking the green inner courtyard  
Kitchen and bathroom complete — all built-in appliances included

Private 6 m<sup>2</sup> storage room in the basement, reachable by lift

Video intercom with app control: open the door for deliveries or visitors, even when you're out

Freehold — no ground lease

Service charge € 157 per month, including building insurance

Garage parking space available separately to buy or rent

Buyers under 35: 0% transfer tax (2026 first-time buyer exemption)

Transfer by arrangement, target date 1 December 2026

## THE NEIGHBOURHOOD

You're on the edge of the centre and the green belt. Het Kleine Hout is around the corner and runs into the larger Haarlemmerhout park; the Spaarne is a few minutes away. Ten minutes up the Kleine Houtweg puts you on the Grote Houtstraat, and from there on to the Grote Markt, the Gouden Straatjes and the waterside terraces. Bus stops for Amsterdam, Schiphol and Haarlem station are within 5 min walking distance, with quick road connections towards Amsterdam, The Hague and Alkmaar.

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Viewings are held on our open house days. Register via Funda — you're very welcome.







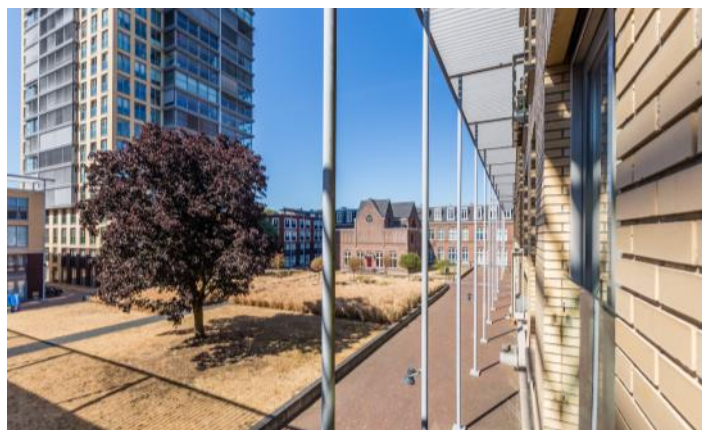
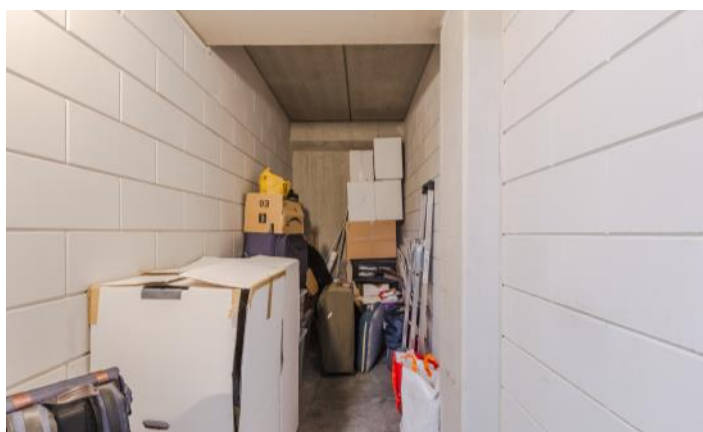




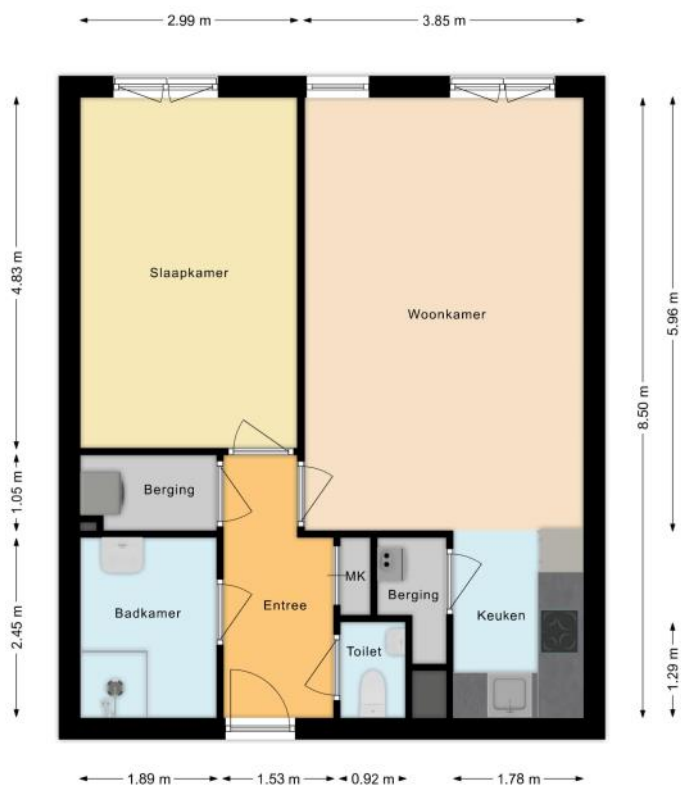








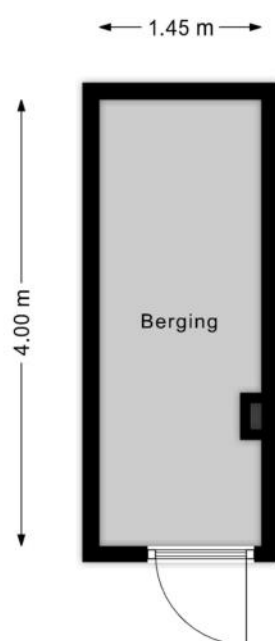




# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN





# KENMERKEN

## Bouw

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Soort appartement | Portiekflat, Corridorflat |
| Bouwworm          | Bestaande bouw            |
| Bouwjaar          | 2009                      |
| Specifiek         | Gestoffeerd               |
| Soort dak         | Plat dak                  |
| Materiaal dak     | Bitumineuze dakbedekking  |

## Oppervlakten en inhoud

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Inhoud | 192 m <sup>3</sup> |
|--------|--------------------|

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 59 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte        | 6 m <sup>2</sup>  |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)            |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet               |
| Badkamervoorzieningen | Douche, wastafel                           |
| Aantal woonlagen      | 1 woonlaag                                 |
| Gelegen op woonlaag   | 2                                          |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, Lift, Frans balkon |

## Energie

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Energie label | A+                                     |
| Isolatie      | Volledig geïsoleerd                    |
| Verwarming    | Blokverwarming, Vloerverwarming geheel |
| Warm water    | Centrale Voorziening                   |

## Buitenruimte/omgeving

|                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| Ligging          | Aan park, Aan rustige weg, In centrum |
| Balkon/Dakterras | Frans balkon aanwezig                 |

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

|                          |                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Betaald parkeren, Parkeervergunningen |
|--------------------------|---------------------------------------|

## Servicekosten

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Bijdrage VvE | € 157 per maand |
|--------------|-----------------|

## Kadastrale gegevens

### Haarlem K 3621 41

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |
|-------------------|----------------|

### Haarlem K 3608 737

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Eigendomssituatie | Opstalrecht |
|-------------------|-------------|

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent het bestemmingsplan.



# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten             |                  | ●           |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Vitrages woonkamer               |                  |             | ●               |
| Vitrages overig                  |                  |             | ●               |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Fornuis                          | ●                |             |                 |
| Kookplaat                        | ●                |             |                 |
| Koelkast                         | ●                |             |                 |
| Oven                             | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vrieskast                        |                  |             | ●               |
| Vaatwasser                       | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur         | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                |                  |             | ●               |
| Losse kasten                     | ●                |             |                 |
| Boeken-, legplanken              |                  | ●           |                 |
| Wastafelaccessoires              | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires              | ●                |             |                 |
| Plavuizen                        | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)     | ●                |             |                 |
| Wastafelmeubel                   | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                    | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                        | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| CV met toebehoren      | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie | ●                |             |                 |

## Overige zaken

PVC flooring (I couldn't see where this fits) - stays

Lighting in the corridor - stays

Lighting in the kitchen - will take

Lighting in bedroom - will take

Open shelves in the kitchen - stays

Open shelf in the bedroom - stays



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).



# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.