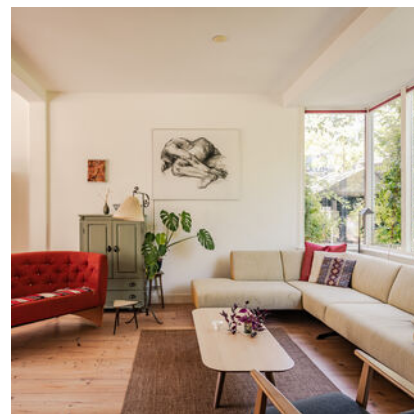


Mooi wonen
in
Overveen



Jan Willem Frisolaan 17

2051 HG Overveen

Vraagprijs € 1.395.000

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



HUIZENSTED
MAKELAARS



Jan Willem Frisolaan 17

2051 HG Overveen

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Twee onder een kapwoning

Aantal kamers

4

Inhoud

592 m³

Perceeloppervlakte

355 m²

Woonoppervlakte

158 m²

Bouwjaar

1894

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin

Achtertuint, voortuint, zijtuint

Hoofdtuint

209 m²

Verwarming

Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Isolatie

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Cv-ketel

Nefit HR 2017

Vraagprijs

€ 1.395.000 k.k.

Omschrijving



Landelijk wonen in Overveen: een karaktervolle woning met geschiedenis, licht en ruimte

Een huis waar je direct het gevoel krijgt alsof je permanent op vakantie bent. Verscholen in het groen, met een heerlijke tuin met veel privacy en een royale schuur voor hobby's, opslag of creatieve plannen.

Deze bijzondere woning was vroeger een bollenschuur; het is een plek met een rijke historie die verbonden is met de bloembollencultuur van Overveen. Met veel smaak en oog voor detail is het huis verbouwd tot een eigentijdse woonplek.

Bij binnenkomst valt direct de verrassende indeling en de hoeveelheid natuurlijk licht op. De woonkamer is warm en sfeervol met diverse zithoeken, waaronder uitnodigend zitgedeelte rondom de open haard. Dankzij de grote raampartijen komt de tuin als het ware naar binnen en geniet je vanuit de keuken en woonkamer van een prachtig uitzicht over de achtertuin.

Een echte blikvanger is de karakteristieke ronde rode trap die de verschillende woonlagen met elkaar verbindt. Op de bovenste verdieping zorgen de vele glaspartijen voor een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De bovenverdieping is geschikt voor diverse functies, waaronder slapen, werken en atelierruimte.

De woning ligt aan een rustige, autoluwe laan in het geliefde Overveen. Voor de dagelijkse boodschappen, een kop koffie of een gezellig diner ligt het centrum van Overveen op loopafstand, met diverse kwaliteitswinkels, speciaalzaken en restaurants. Ook Haarlem is eenvoudig per fiets bereikbaar en biedt een uitgebreid aanbod aan cultuur, winkels en horeca.

Het karakteristieke NS-station van Overveen ligt op twee minuten loopafstand, vanwaar je eenvoudig richting Haarlem, Zandvoort, Amsterdam en alle andere bestemmingen reist.

Liefhebbers van natuur en buitenleven zitten hier helemaal goed. De Kennemerduinen, 't Wed en het strand liggen op korte fietsafstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, sporten en ontspannen.

Een karaktervolle woning op een prachtige locatie, waar ruimte, rust en vrijheid samenkomen en wonen voelt als iedere dag een beetje vakantie.

INDELING

Begane grond: Entree met meterkast, separaat toilet met fonteintje en trap naar de eerste verdieping. Ruime woonkamer met erker, open haard en openslaande deuren naar de tuin. Open keuken voorzien van gaskookplaat, afzuigkap en oven. In de tuin bevinden zich een houten schuur, een overkapping en een houtopslag.

Eerste verdieping; overloop, slaapkamer met wastafel; slaapkamer met wastafelmeubel; badkamer met ligbad, douche, wastafel en aansluiting voor wasmachine en droger; separaat toilet.

Omschrijving



Tweede verdieping: twee ruime kamers met vaste kasten en veel bergruimte achter de knieschotten; separaat toilet; wastafel. Een ruimte is uitermate geschikt als slaapkamer of werkruijnte, de andere als werkruijnte of atelier.

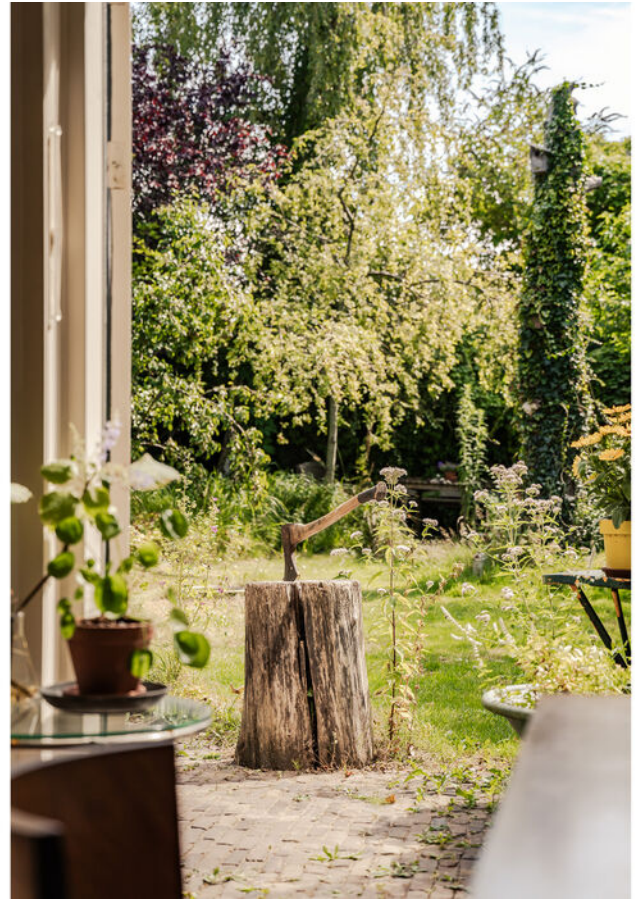
BIJZONDERHEDEN

- Gebouwd als bollenschuur in 1894;
- Woonoppervlakte ca. 158 m², inhoud ca. 592 m³;
- Groot perceel van 355 m²;
- Energielabel C;
- Voorzien van dubbel glas, vloerisolatie op alle verdiepingen, dakisolatie en gevelisolatie;
- 11 zonnepanelen, leasecontract ter overname- groene tuin met veel privacy rondom;
- Nabij winkels, sportverenigingen, scholen, Haarlem Centrum en uitvalswegen;
- Oplevering in overleg.







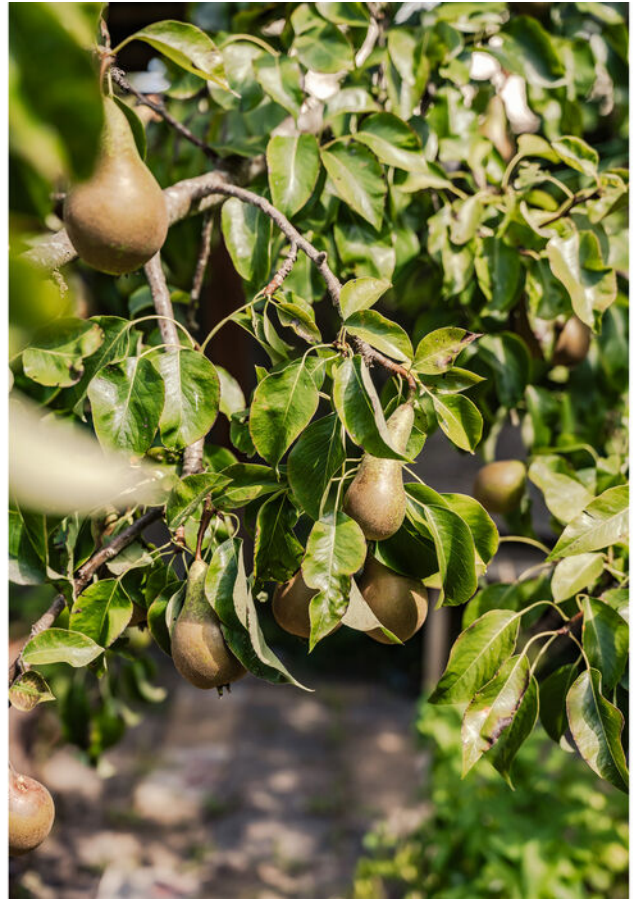
















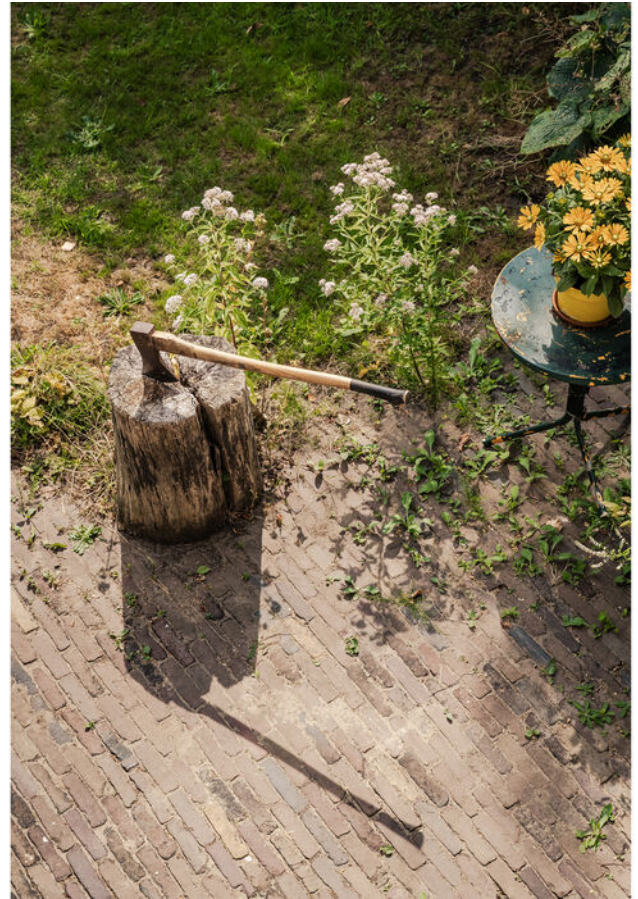








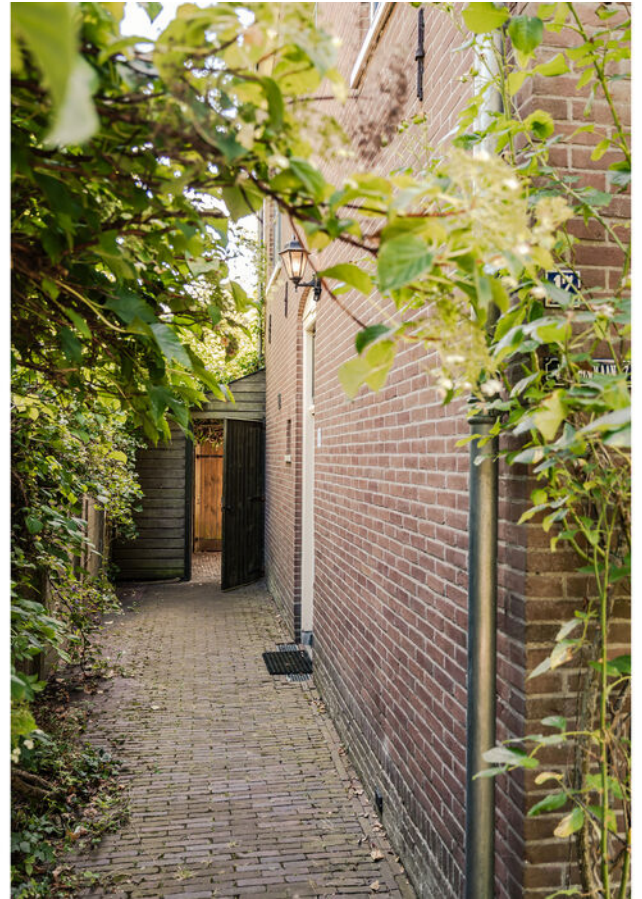












Plattegrond

Jan Willem Frisolaan 17

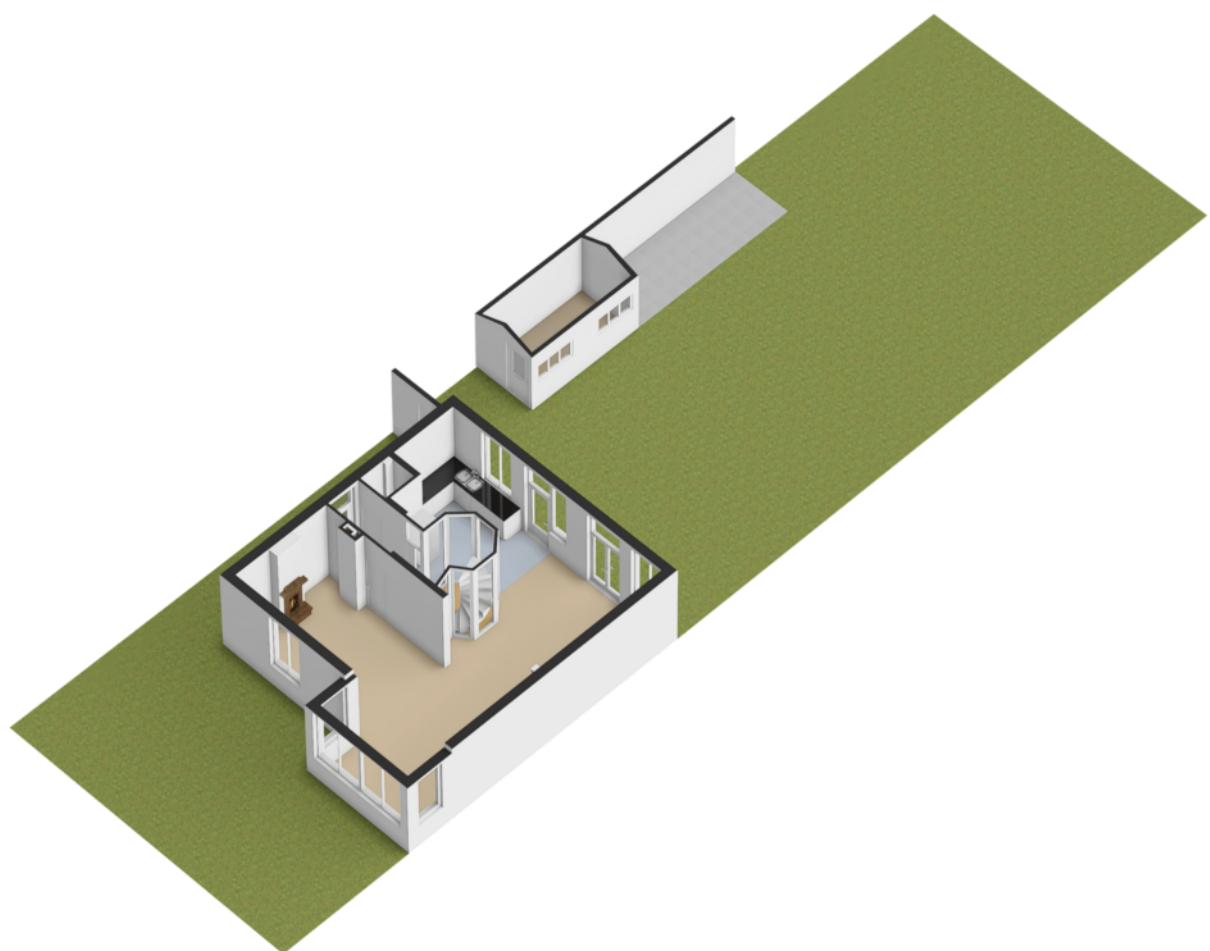
2051 HG Overveen



Plattegrond

Jan Willem Frisolaan 17

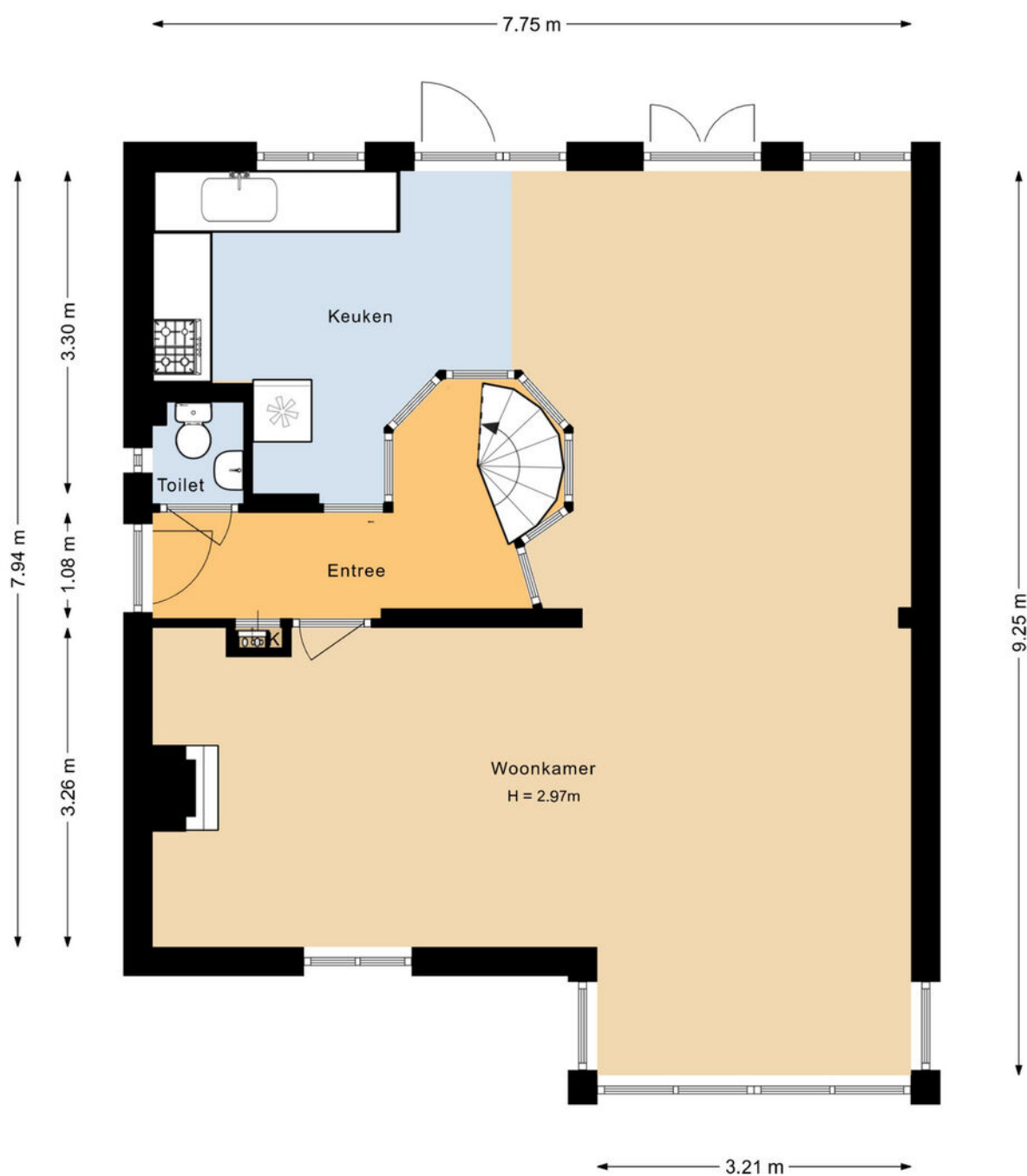
2051 HG Overveen



Plattegrond

Jan Willem Frisolaan 17

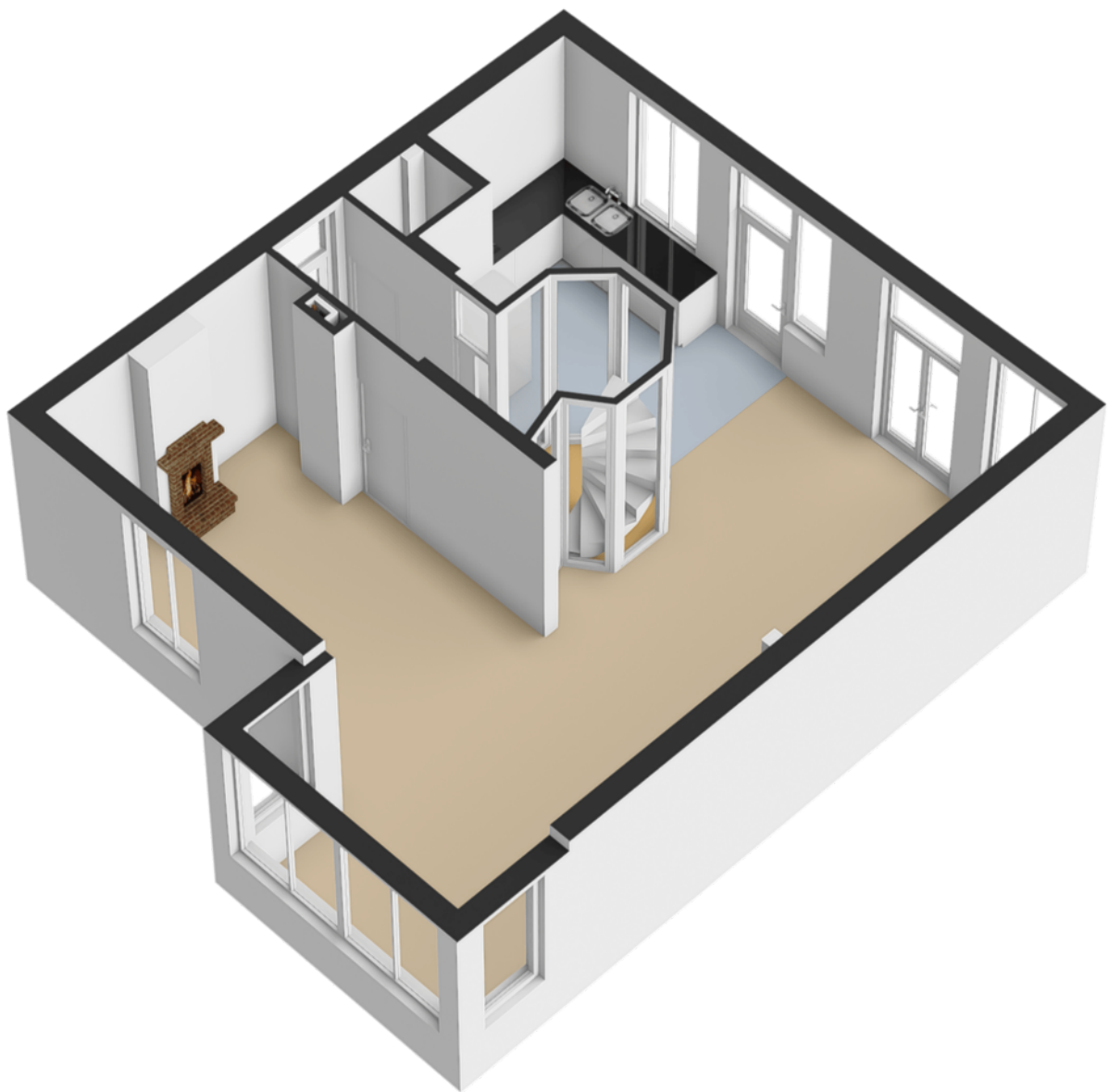
2051 HG Overveen



Plattegrond

Jan Willem Frisolaan 17

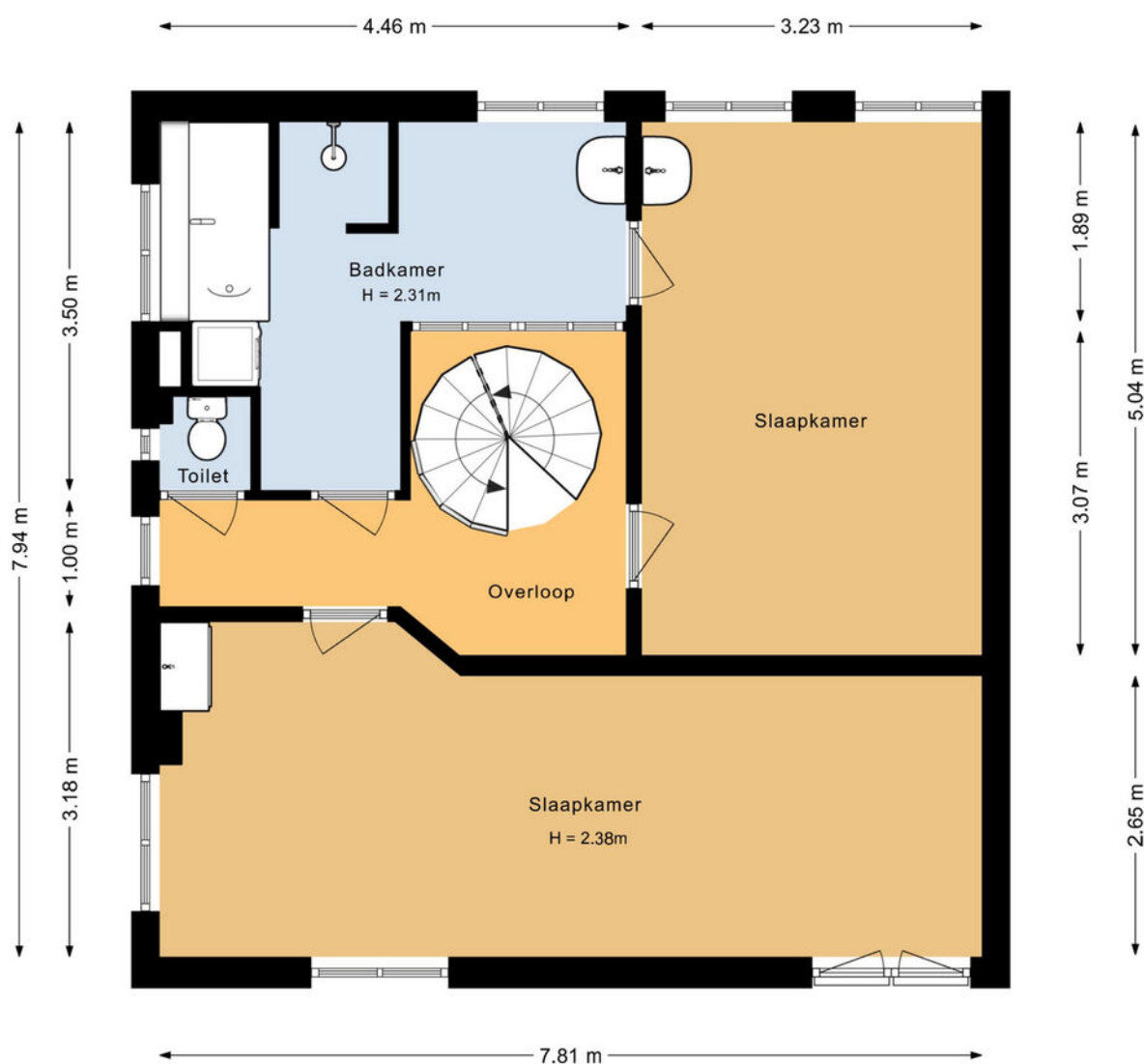
2051 HG Overveen



Plattegrond

Jan Willem Frisolaan 17

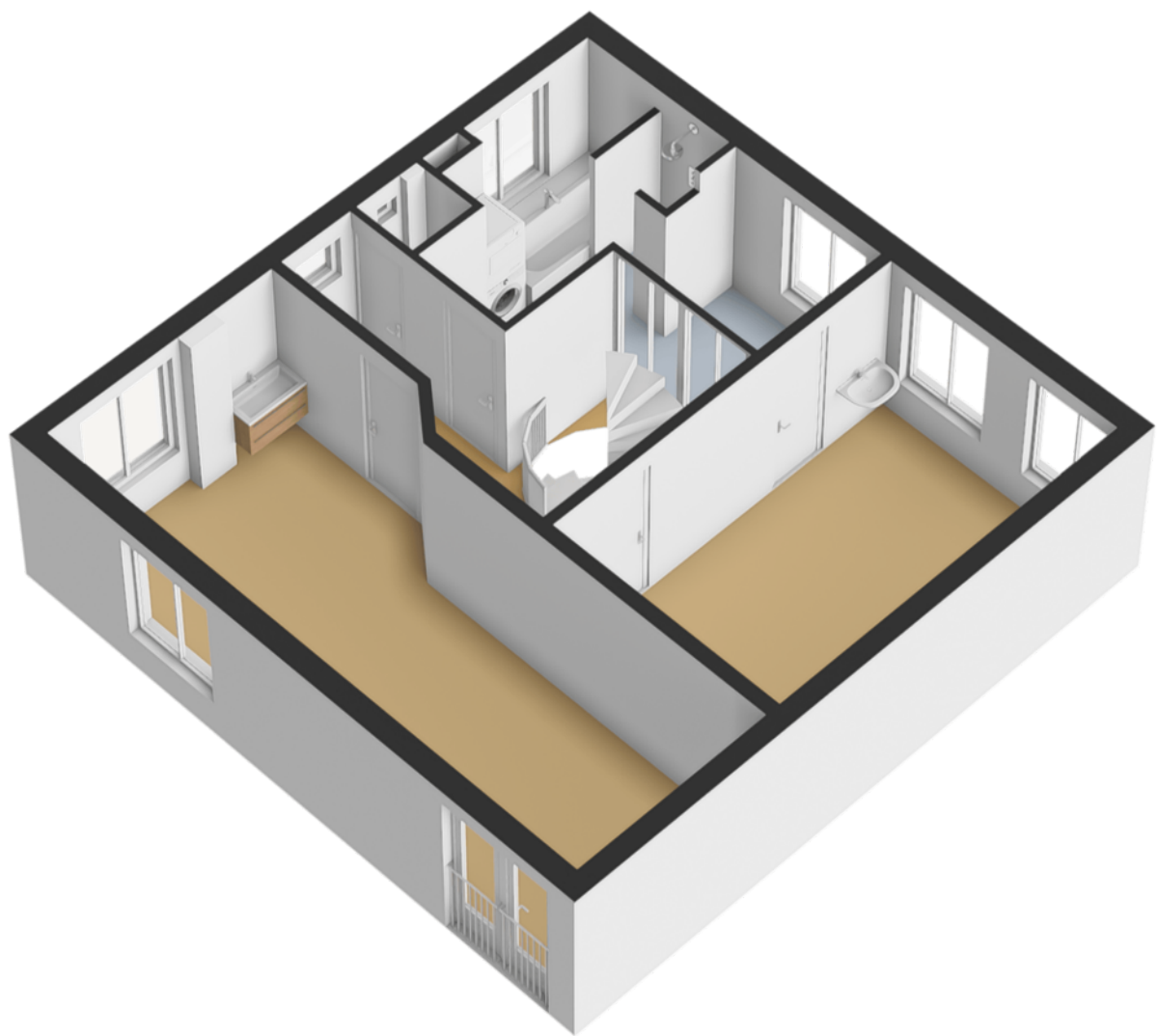
2051 HG Overveen



Plattegrond

Jan Willem Frisolaan 17

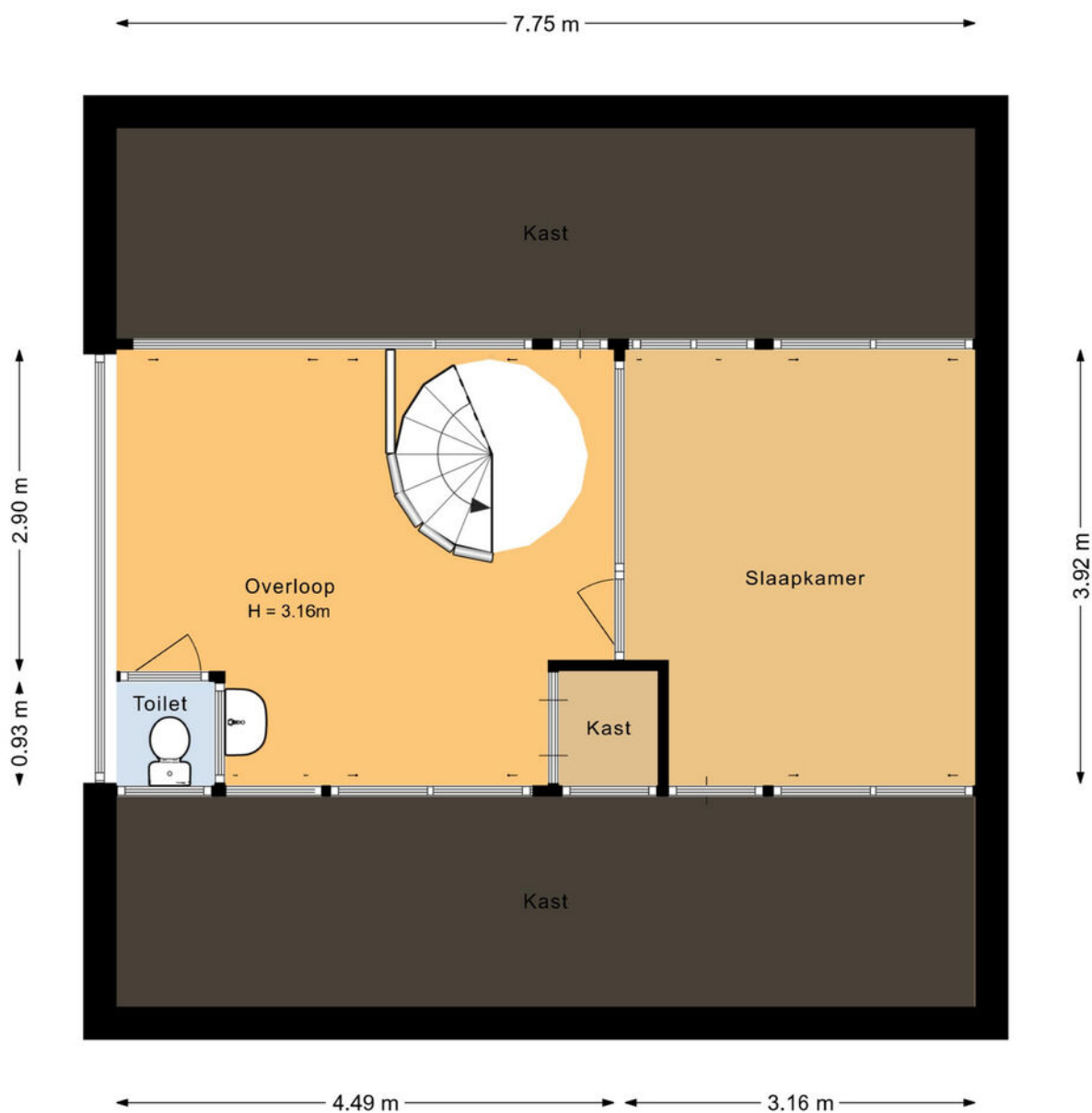
2051 HG Overveen



Plattegrond

Jan Willem Frisolaan 17

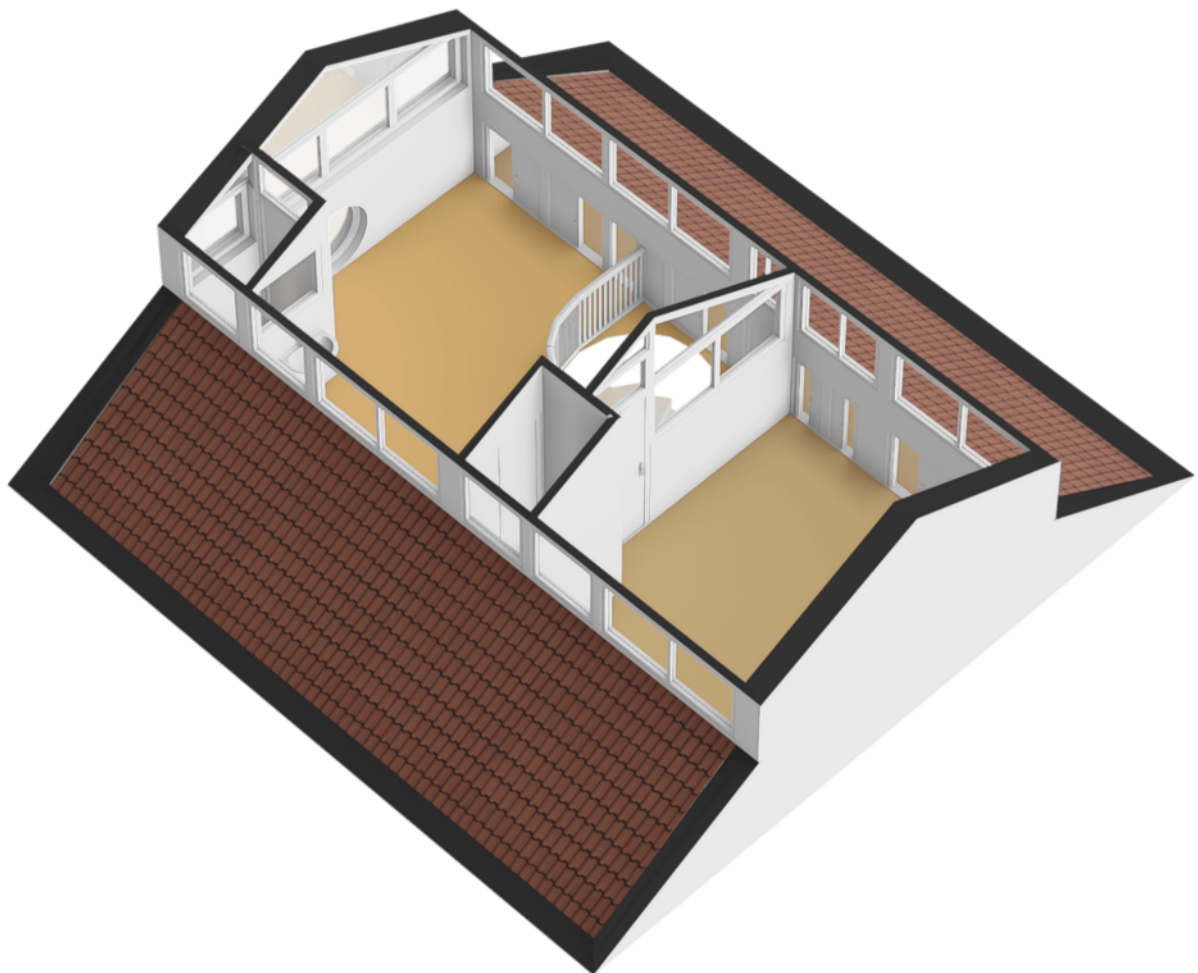
2051 HG Overveen



Plattegrond

Jan Willem Frisolaan 17

2051 HG Overveen



Meet rapport

Jan Willem Frisolaan 17
2051 HG Overveen

ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object: Woning
Adres: Jan Willem frisolaan 17
Postcode: 2051 HG
Plaats: Overveen

Datum meetrapport: 31-07-2026
Type meetcertificaat: Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status: Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	158.20	m ²
Overige inpandige ruimte	0.00	m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.00	m ²
Externe bergruimte	6.97	m ²
Bruto inhoud woning	592.10	m ³

De gebruiksoppervlakten (GBO) zijn opgebouwd conform de meetinstructies van de [Waarderingskamer, BBMI, NEN 2580](#). Rapport is opgemaakt door Zeker Verduurzamen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Energie label

Jan Willem Frisolaan 17
2051 HG Overveen

Energie label woningen

Registratienummer
270891377

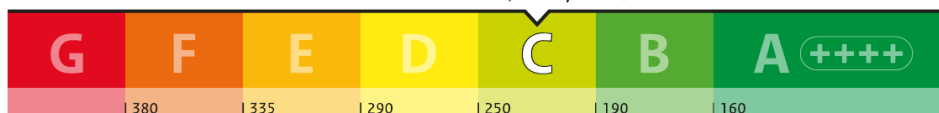
Datum registratie
14-07-2026

Geldig tot
03-07-2036

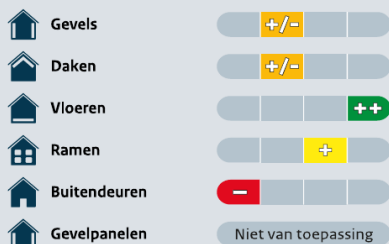
Deze woning
heeft energielabel

C

223,24 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning



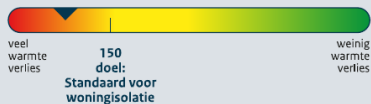
Installaties in uw woning

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

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
157,76 kWh/m²



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 48,21

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
Jan Willem Frisolaan 17
2051HG Overveen

Bouwjaar
1921

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
154 m²



Energieadviseur
I. ben Hammou

Kadastrale kaart

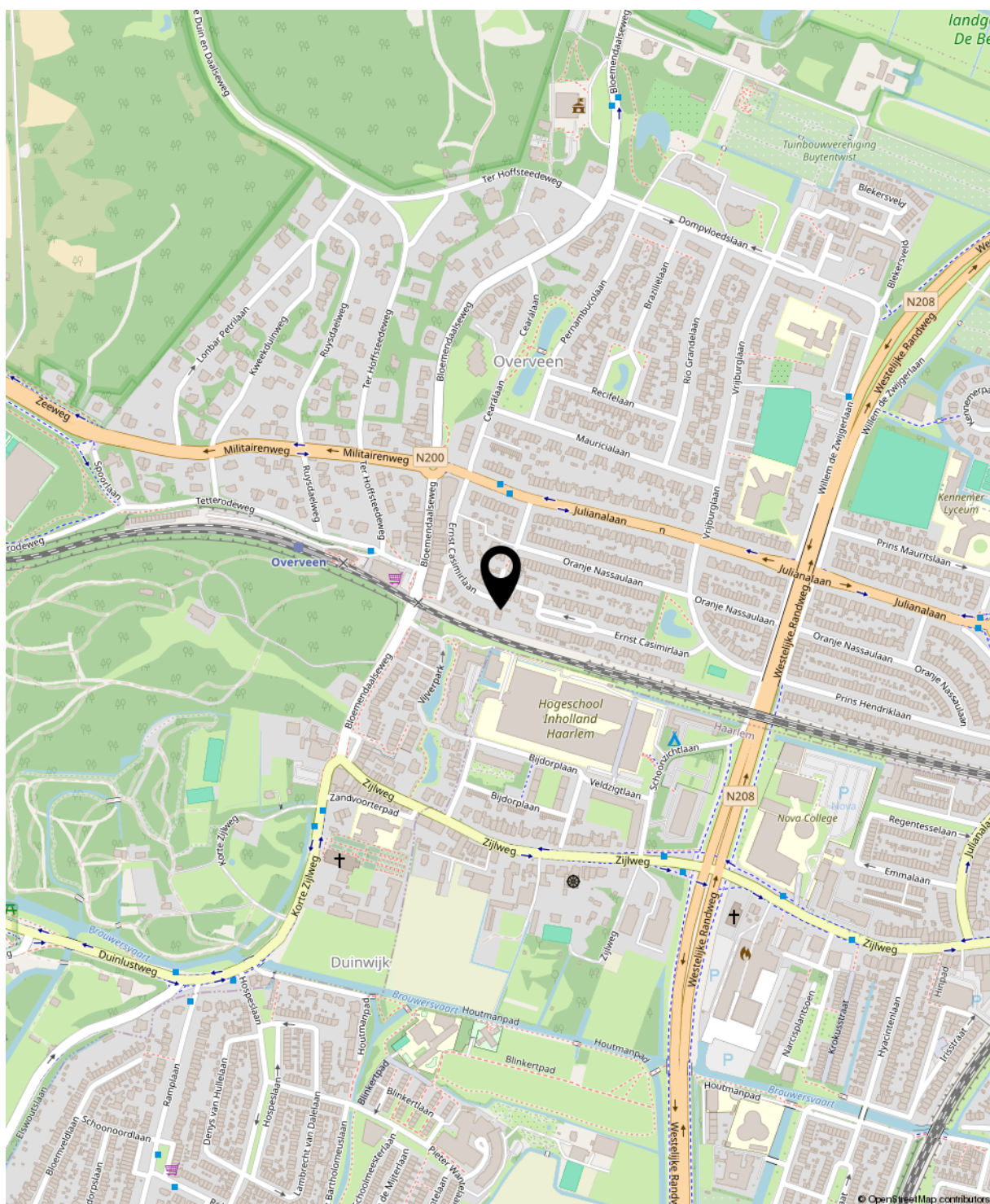
Jan Willem Frisolaan 17

2051 HG Overveen



Locatie
op de
kaart

Jan Willem Frisolaan 17
2051 HG Overveen



Lijst van zaken

Jan Willem Frisolaan 17

2051 HG Overveen

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen		x		
(/losse) kasten, legplanken				
ikea kast slaapkamer 2de verdieping	x			
Ikea kast slaapkamer 1ste verdieping achterzijde	x			
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails				x
Gordijnen				x
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren	x			
raamdecoratie erker BG	x			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat				x
Plavuizen	x			
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x			
Allesbrander				x

Lijst van zaken

Jan Willem Frisolaan 17

2051 HG Overveen

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
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			

Lijst van zaken

Jan Willem Frisolaan 17

2051 HG Overveen

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Badkamer				
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/schermb)				x
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel				x
Planchet				x
Toiletkast	x			
Toilet				x
Toilethouder				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

Lijst van zaken

Jan Willem Frisolaan 17

2051 HG Overveen

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x			
Waterslot wasautomaat	x			
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Dompelpomp en drainage systeem in kruipruimte (ik wist niet waar ik dat moest invullen)	x			
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
in file boiler in keuken	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
houtopslag links en rechts achter	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 131 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 inzake Jan Willem Frisolaan 19, Overveen afgegeven door de Omgevingsdienst IJmond d.d. 24-05-2023, 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.

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