

Mooi wonen
in
Haarlem



Van Twiskplein 3

2015 HS Haarlem

Vraagprijs € 650.000 k.k.

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



HUIZENSTED
MAKELAARS



Van Twiskplein 3

2015 HS Haarlem

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Tussenwoning

Aantal kamers

5

Inhoud

293 m³

Perceeloppervlakte

105 m²

Woonoppervlakte

75 m²

Bouwjaar

1919

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk

Tuin

Achtertuin, voortuin

Hoofdtuin

36 m²

Verwarming

Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Isolatie

Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Cv-ketel

Intergas hr 2008

Vraagprijs

€ 650.000 k.k.

Omschrijving



In het populaire en kindvriendelijke RAMPLAANKWARTIER staat deze sfeervolle en goed onderhouden EENGEZINSWONING met een lichte woonkamer, moderne open keuken, drie slaapkamers, moderne badkamer en een zonnige voor- en achtertuin met schuur en achterom.

De achtertuin ligt op het oosten en biedt in de zomer volop zon tot het einde van de middag. In de gezellige voortuin kan er vanaf het einde van de ochtend tot in de avond genoten worden van het zonnetje op mooie dagen!

LIGGING:

De ligging is zonder meer een van de sterke punten van deze woning. Gelegen aan een rustig plantsoen in het populaire Ramplaankwartier, direct aan de rand van landgoed Elswout en de duinen van Nationaal Park Zuid-Kennemerland, biedt deze locatie een ideale combinatie van rust, groen en uitstekende bereikbaarheid.

De woning is bijzonder geschikt voor (jonge) gezinnen, starters en iedereen die graag in een groene woonomgeving woont, met alle voorzieningen binnen handbereik. De winkels en het NS-station van Overveen bevinden zich op slechts vijf minuten fietsen. Ook de historische binnenstad van Haarlem en het strand zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast zijn diverse gezellige restaurants en horecagelegenheden op korte loop- en fietsafstand gelegen.

INDELING:

Parterre: Entree, hal, modern toilet met fontein, trapkast/ garderobe voorzien van wasmachine aansluiting, lichte woonkamer met houtkachel en openslaande deuren naar de tuin met schuur en achterom, moderne open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, kookplaat ed.en originele servieskast. Begane grond is voorzien van geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming;

1e Etage: Drie slaapkamers waarvan een met dakkapel, moderne badkamer met ligbad/douche, tweede toilet en wastafelmeubel;

2e Etage: Vaste trap naar zolder ruime/berg vliering, mogelijkheid om de nok te verhogen en extra slaapkamer te creëren.

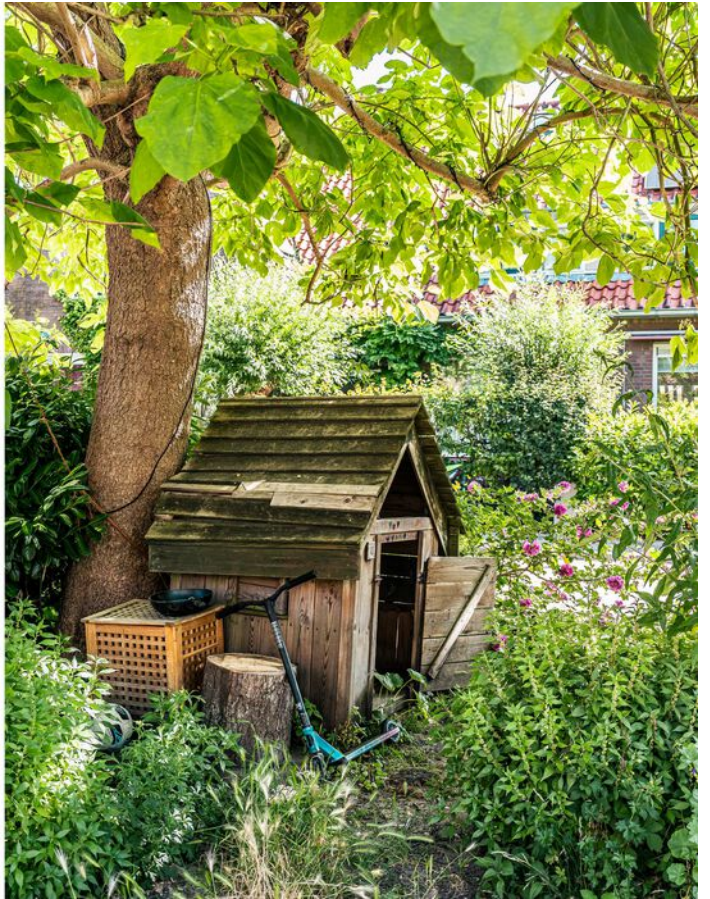
BIJZONDERHEDEN;

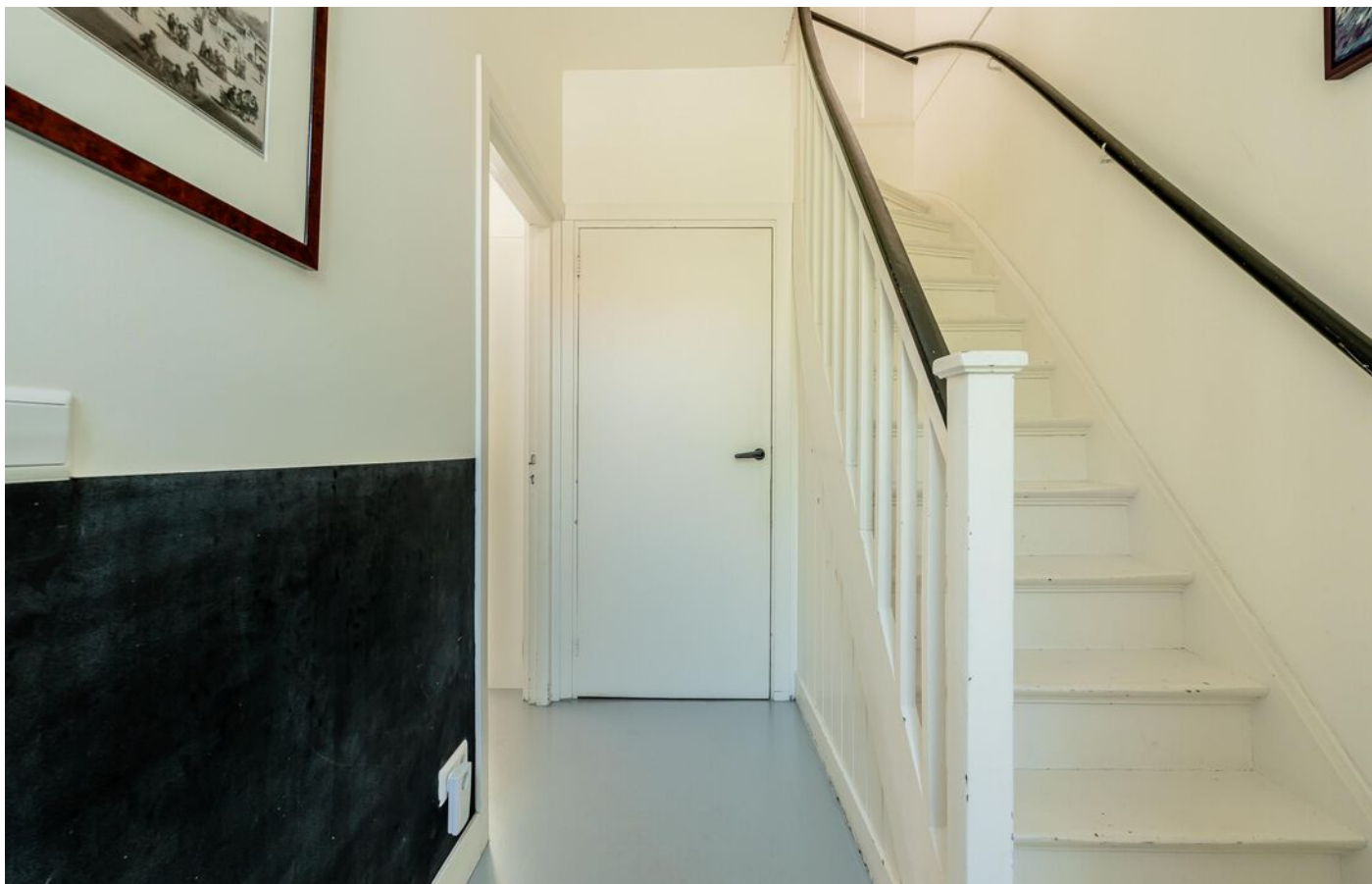
- Woonoppervlakte ca. 75 m², inhoud ca. 293 m³; de 2e etage (4 m²) is hierbij NIET meegerekend;
- door plaatsen dakkapel/verhogen nok is hier een extra kamer te creëren;
- ochtendzon in de achtertuin, avondzon in de voortuin;
- 3 slaapkamers, mogelijkheid voor 4e kamer. Vaste trap naar zolder reeds aanwezig;
- geheel gemoderniseerd (2016);
- hardhouten kozijnen voorzien van dubbel glas;
- energielabel B;
- zonnepanelen 2023;

Omschrijving



- centrale verwarming en vloerverwarming, Intergas HR combiketel (2008);
- rustig wonen in groene woonomgeving;
- op loopafstand van buurtwinkels, basisschool, speeltuin en landgoed Elswout;
- op fietsafstand van centrum Haarlem, strand en duinen;
- vrij parkeren voor de deur;
- aanvaarding in overleg.







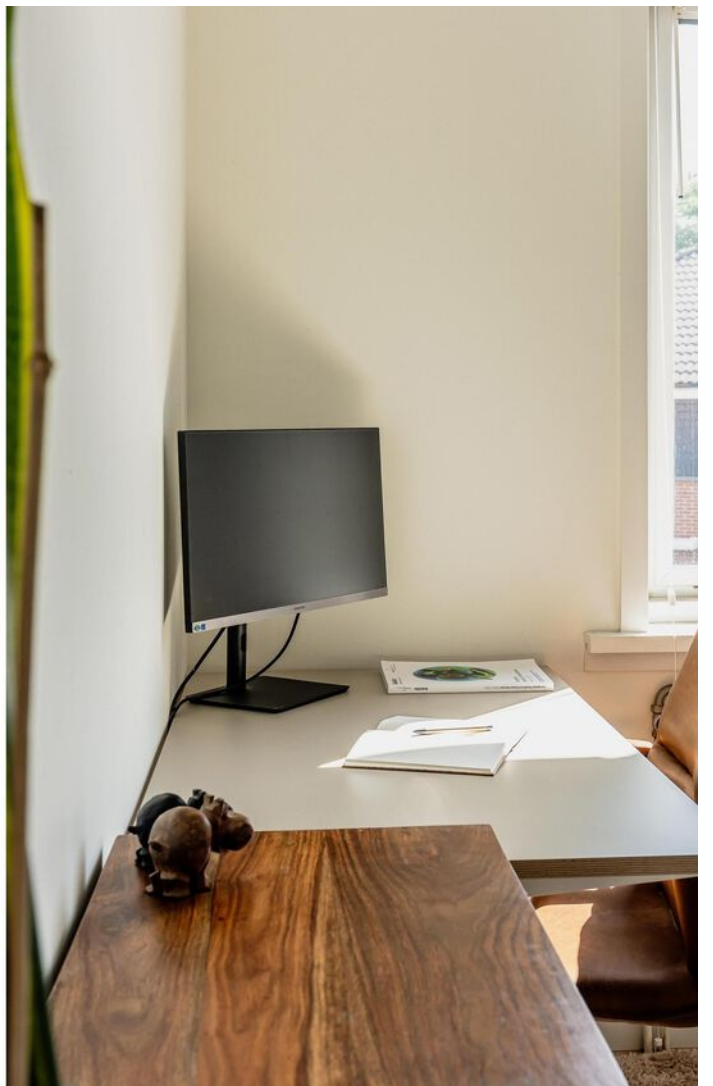






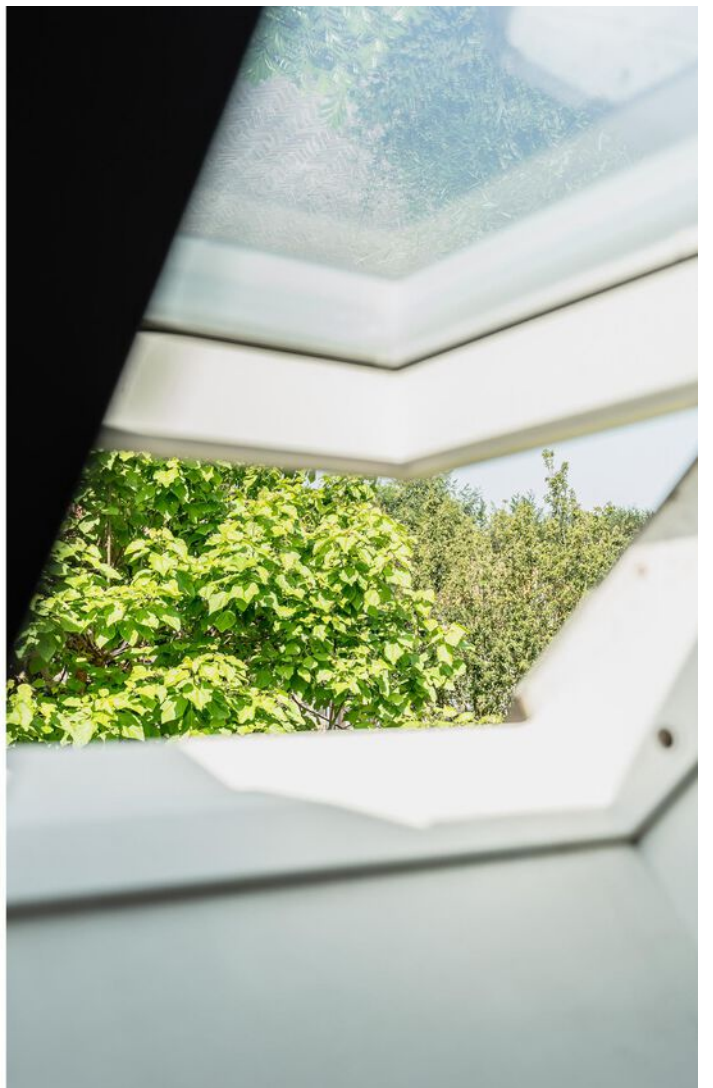


















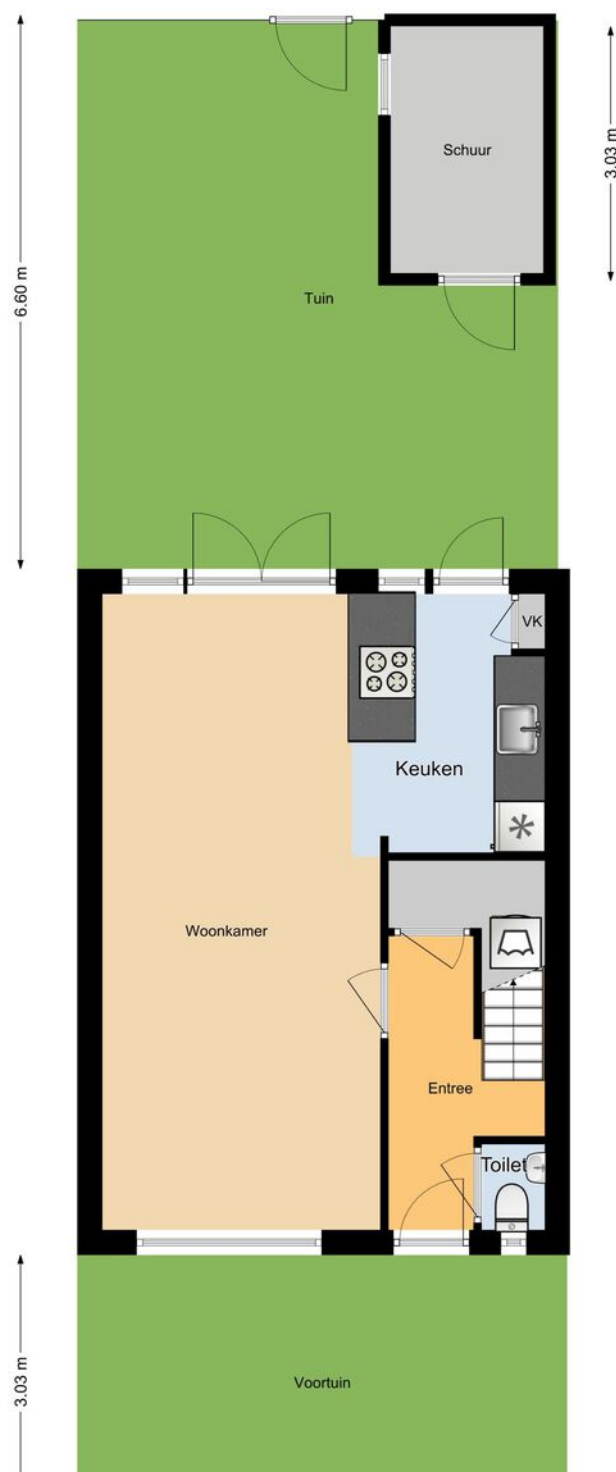




Plattegrond

Van Twiskplein 3

2015 HS Haarlem

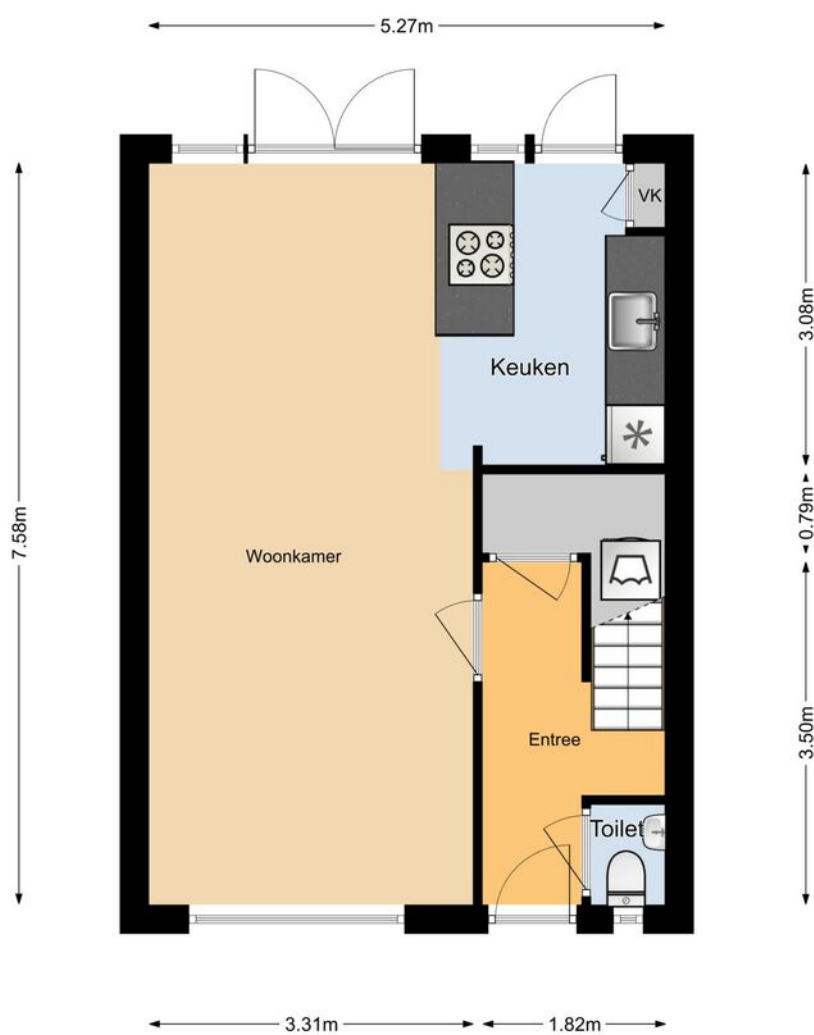


Plattegrond

Van Twiskplein 3

2015 HS Haarlem

Begane Grond



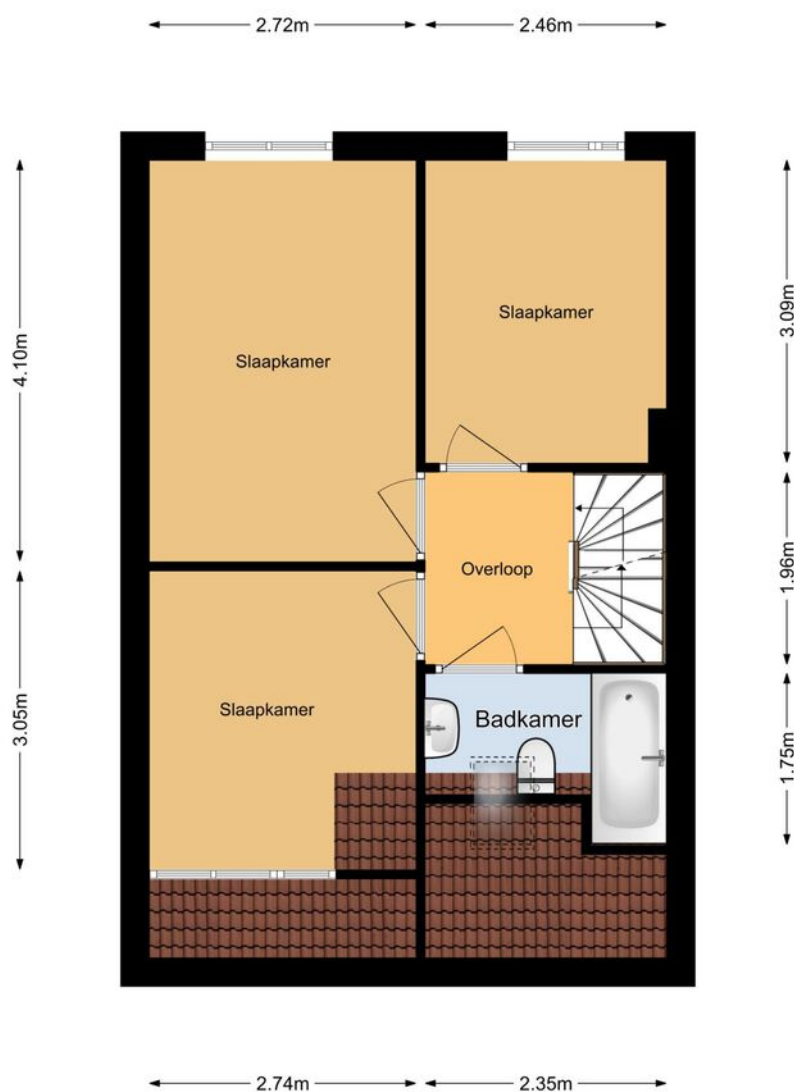
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Boekee Styling 2020

Plattegrond

Van Twiskplein 3

2015 HS Haarlem

1e Verdieping



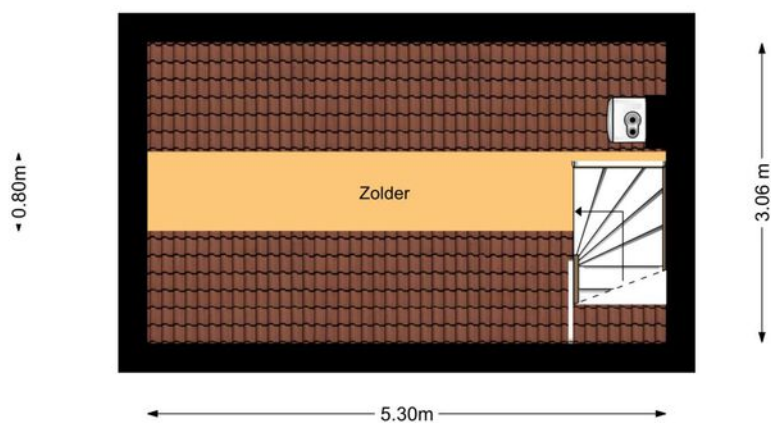
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Boekee Styling 2020

Plattegrond

Van Twiskplein 3

2015 HS Haarlem

2e Verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Boekee Styling 2020

Meet rapport

Van Twiskplein 3

2015 HS Haarlem

BOEKEE WONINGFOTOGRAFIE & STYLING

Meetstaat conform NVM meetnormering

Adres gegevens

Adres	Van Twiskplein 3
Postcode	2015 HS
Woonplaats	Haarlem

Begane Grond	39.95 m ²
1 ^e verdieping	34.90 m ²
GO wonen	74.85 m²
Overige inpandige ruimte	4.25 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe Bergruimte	5.85 m²
Bruto inhoud	293.15 m³

Uitgevoerd door A. Boekee
Objecttype Tussenwoning, eengezinswoning
Soort meting Meting ter plaatse
Datum meting 12-02-2020
In opdracht van Huizenstede makelaardij

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meet en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. Met dit meetrapport heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarentegen toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt Boekee Styling geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen.

Energie label

Van Twiskplein 3

2015 HS Haarlem

Energie label woningen

Registratienummer
667323521

Datum registratie
30-04-2026

Geldig tot
30-04-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren				++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2954 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



19,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Van Twiskplein 3
2015HS Haarlem

BAG-ID: 0392010000067675

Detailaanduiding

Bouwjaar 1918
Compactheid 1,50
Vloeroppervlakte 79m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

RDP van Ginneken

Vakbekwaamheidsnummer

6802.3377.9769

Certificaathouder

Energie label Deskundige

Inschrijfnnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Van Twiskplein 3

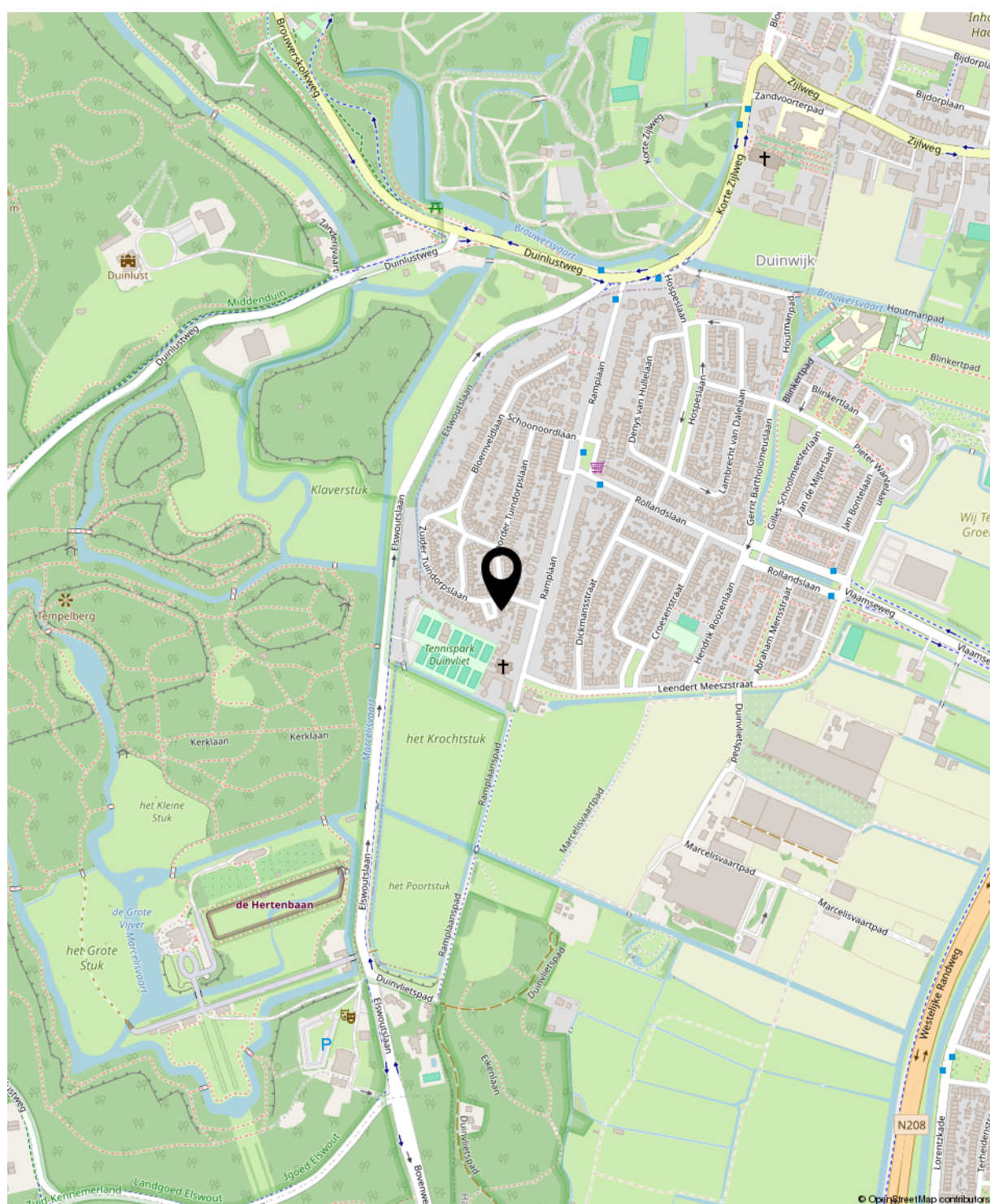
2015 HS Haarlem



Locatie
op de
kaart

Van Twiskplein 3

2015 HS Haarlem



Lijst van zaken

Van Twiskplein 3

2015 HS Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen		x		
(/losse) kasten, legplanken				
boekenkast tot aan plafond in woonkamer naast de deur naar de hal	x			
Alle andere losse (boeken) kasten		x		
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
plissé gordijnen	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

Van Twiskplein 3

2015 HS Haarlem

	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
losse koelkast in schuur		x		
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x

Lijst van zaken

Van Twiskplein 3

2015 HS Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Fontein	x			
Badkamer				
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherf)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Toilet	x			
Toilethouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Ronde badkamer spiegel		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

Lijst van zaken

Van Twiskplein 3

2015 HS Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Alle bloempotten en inhoud		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 106 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. 20-02-2020, 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.

*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.

Clausules



***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.

*Deze woning wordt verkocht onder voorbehoud dat de aankoop van de nieuwe woning van de verkoper definitief wordt.

***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