

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



KOUDENHORN 78, HAARLEM

€ 1.085.000 k.k.



WELKOM BIJ KOUDENHORN 78



IK BEN ANDRÉ VAN REGTEREN

NVM Register Makelaar en Taxateur

Welkom bij **Koudenhorn 78** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ andre@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 533 906 20



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1880 - 1885
Soort woning	Herenhuis
Bouwvorm	Bestaande bouw
Type woning	Tussenwoning
Inhoud	581 m ³
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Energielabel	E
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen



Woonoppervlakte
176 m²



Balkon oppervlakte
15 m²



Kamers
7



Slaapkamers
4



OMSCHRIJVING

Wonen op één van de mooiste plekken van Haarlem? Dit statige herenhuis aan het Koudenhorn biedt een unieke kans om een royaal familiehuis geheel naar eigen wens te moderniseren, midden in het historische centrum en met een prachtig uitzicht over het Spaarne, de Molen en de iconische Koepel.

Achter de karakteristieke gevel van dit tussen 1880 en 1885 gebouwde herenhuis schuilt maar liefst 176 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie volwaardige woonlagen. De woning maakt onderdeel uit van het beschermde stadsgezicht en ademt nog altijd de charme en grandeur van weleer. Een bijzonder pand met een indrukwekkend vooraanzicht en een fantastische ligging.

De begane grond beschikt over een royale woonkamer met aansluitende tuinkamer. Hier liggen volop mogelijkheden om een eigentijdse leefruimte te creëren. Denk aan stijlvolle openslaande deuren naar de zonnige achtertuin op het zuiden, een open woonkeuken of zelfs een uitbouw om de leefruimte verder te vergroten. De besloten tuin vormt een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten, terwijl je je midden in de stad bevindt. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een werk-, baby- of kleedkamer en een badkamer. De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime slaapkamers, waardoor deze woning uitermate geschikt is voor gezinnen of thuiswerkers die behoefte hebben aan extra ruimte. realiseren, is dit een buitenkans.

De woning dient intern gemoderniseerd en verduurzaamd te worden, maar biedt daarvoor een uitstekende basis. Voor wie op zoek is naar ruimte, karakter, een unieke locatie en de mogelijkheid om een droomhuis te

Ligging:

Als de woning nog niet helemaal je hart heeft gestolen, zal de locatie dat zeker doen. Gelegen in het historische en levendige Haarlem, biedt deze plek de charme van wonen in de stad met de mogelijkheid om op elk gewenst moment de gezelligheid op te zoeken. De woning kijkt uit op het Spaarne en ligt op loopafstand van gezellige restaurants, bars, musea, theater/bioscoop en een concertzaal. NS station Haarlem bevindt zich op enkele minuten loopafstand en binnen een half uurtje fietsen ben je op het strand. Bovendien bereik je binnen enkele minuten de uitvalswegen naar o.a. Amsterdam, Schiphol, Utrecht en Den Haag. Een ideale combinatie van rustig wonen met een eigen buitenruimte, terwijl het bruisende stadsleven om de hoek te vinden is.

.

OMSCHRIJVING

Indeling:

Begane grond: entree, tochtportaal, hal, toilet met fontein en bergskast, woonkamer met open haard en aangrezend de tuinkamer, dichte keuken met toegang tot de tuin op het zuiden.

1e verdieping: overloop, (werk)kamer aan de voorzijde, ruime slaapkamer aan de voorzijde met inloopkast, ruime slaapkamer aan de achterzijde, badkamer voorzien van ligbad, wastafel en toilet.

2e verdieping: slaapkamer aan de voorzijde met dakkapel, slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel, 2e badkamer voorzien van douche, wastafel en dakkapel

Bijzonderheden:

- * Statig herenhuis met uitzicht op en over het Spaarne;
- * Woonoppervlakte van ca. 176 m², inhoud 581 m³ en 138 m² eigen grond;
- * Meetrapport aanwezig en voor indeling en maatvoering zie plattegronden;
- * C.V.-HR-combi-ketel "Atag-Blauwe Engel" van 2018;
- * Fundering op staal (gemetselde fundering);
- * Betreft een beschermd stadsgezicht;
- * Diverse originele details nog aanwezig o.a. fraaie hoogte plafonds, origineel trappenhuis, inwendige originele paneeldeuren etc.;
- * Energielabel E;
- * Grotendeels v.v. dubbel glas;
- * Op korte loopafstand van hartje Centrum;
- * Zeer goede bereikbaarheid naar het NS station Haarlem;
- * Strand en duinen bereikbaar binnen 30 minuten;
- * Geen lijst van zaken en NVM vragenlijst beschikbaar daar de woning niet meer bewoond wordt en verkocht wordt door erfgenamen en recht van gunning wordt toegepast;
- * Oplevering in overleg doch kan spoedig.

DESCRIPTION

Want to live in one of the most beautiful spots in Haarlem? This stately townhouse on Koudenhorn offers a unique opportunity to modernize a spacious family home entirely to your own taste, right in the heart of the historic center and with a stunning view of the Spaarne River, the windmill, and the iconic dome.

Behind the characteristic facade of this townhouse, built between 1880 and 1885, lies no less than 176 m² of living space, spread across three full floors. The property is part of the protected cityscape and still exudes the charm and grandeur of yesteryear. A truly special property with an impressive front elevation and a fantastic location.

The ground floor features a spacious living room with an adjoining garden room. There are plenty of opportunities here to create a contemporary living space. Think of stylish French doors leading to the sunny, south-facing backyard, an open-concept kitchen, or even an addition to further expand the living space. The private garden is a wonderful place to enjoy the sun in peace and quiet, even though you're right in the heart of the city.

The first floor features two spacious bedrooms, a home office, nursery, or dressing room, and a bathroom. The second floor offers two more spacious bedrooms, making this home ideal for families or people who work from home and need extra space.

The home needs to be modernized and made more sustainable, but it offers an excellent foundation for doing so. For anyone looking for space, character, a unique location, and the opportunity to create their dream home, this is a once-in-a-lifetime opportunity.

A spacious and charming family home in a prime location in the heart of Haarlem, offering views, a garden, history, and endless possibilities. A home you simply must see.

Location:

If the home hasn't quite stolen your heart yet, the location certainly will. Situated in historic and vibrant Haarlem, this spot offers the charm of city living with the opportunity to enjoy the lively atmosphere whenever you like. The home overlooks the Spaarne River and is within walking distance of cozy restaurants, bars, museums, a theater/movie theater, and a concert hall. The Haarlem NS train station is just a few minutes' walk away, and you can reach the beach in under half an hour by bike. Plus, you can access major highways leading to Amsterdam, Schiphol, Utrecht, and The Hague in just a few minutes. It's an ideal combination of peaceful living with your own outdoor space, while the bustling city life is just around the corner.

DESCRIPTION

Layout:

Ground floor: entrance, vestibule, hallway, restroom with sink and storage closet, living room with fireplace and adjoining garden room, separate kitchen with access to the south-facing garden.

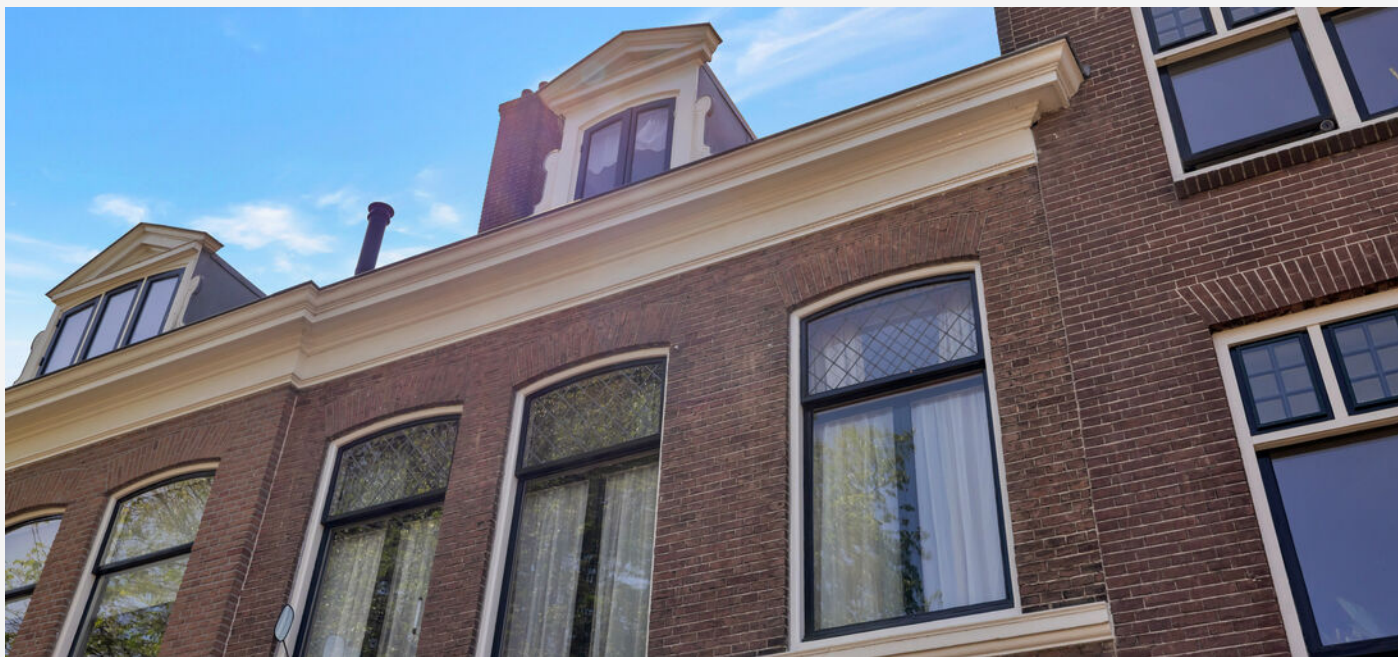
First floor: landing, (study) room at the front, spacious bedroom at the front with walk-in closet, spacious bedroom at the rear, bathroom with bathtub, sink, and toilet.

Second floor: bedroom at the front with dormer window, bedroom at the rear with dormer window, second bathroom with shower, sink, and dormer window.

Details:

- * Stately townhouse with views of and across the Spaarne River;
- * Living area of approx. 176 m², volume of 581 m³, and 138 m² of private land;
- * Survey report available; see floor plans for layout and dimensions;
- * "Atag-Blauwe Engel" high-efficiency central heating combi-boiler from 2018;
- * Steel foundation (masonry foundation);
- * Located in a protected historic district;
- * Various original details still present, including beautiful high ceilings, original staircase, original interior paneled doors, etc.;
- * Energy efficiency rating: E;
- * Largely double-glazed;
- * A short walk from the heart of downtown;
- * Very good access to the Haarlem train station;
- * Beach and dunes accessible within 30 minutes;
- * No inventory of fixtures or NVM questionnaire available, as the property is no longer occupied and is being sold by the heirs and the right of allocation;
- * Closing date to be agreed upon.





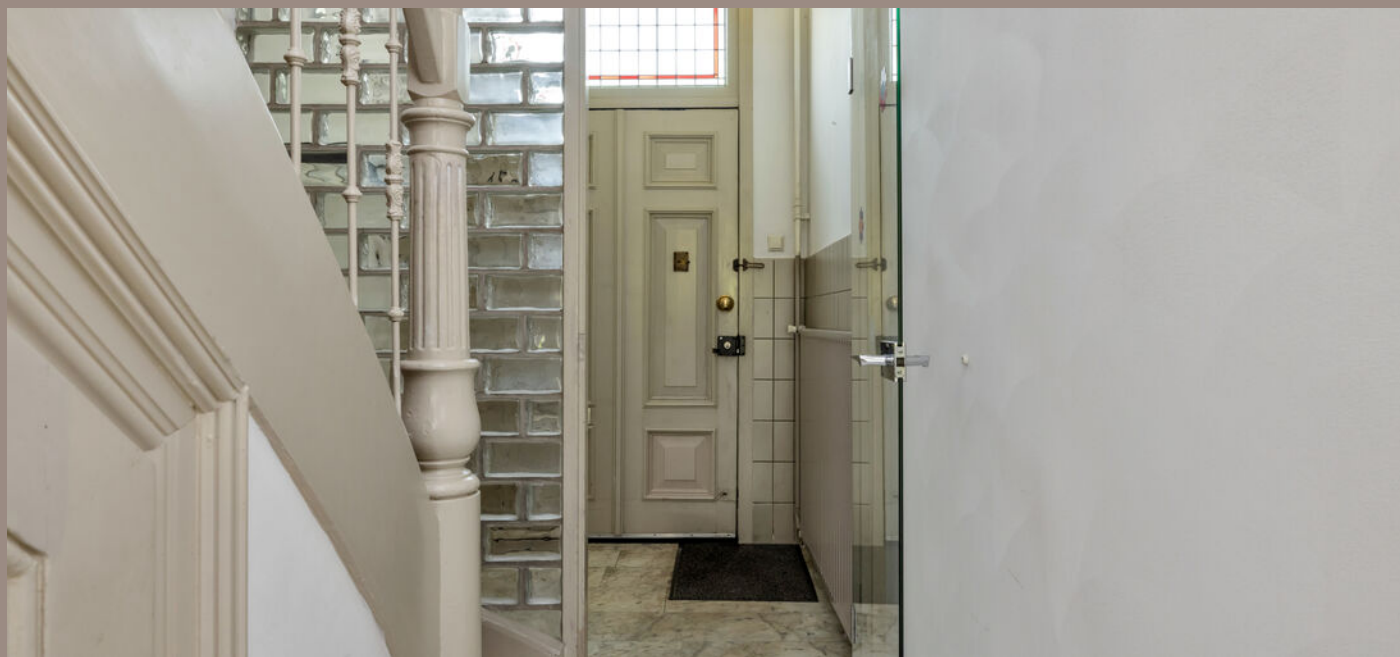










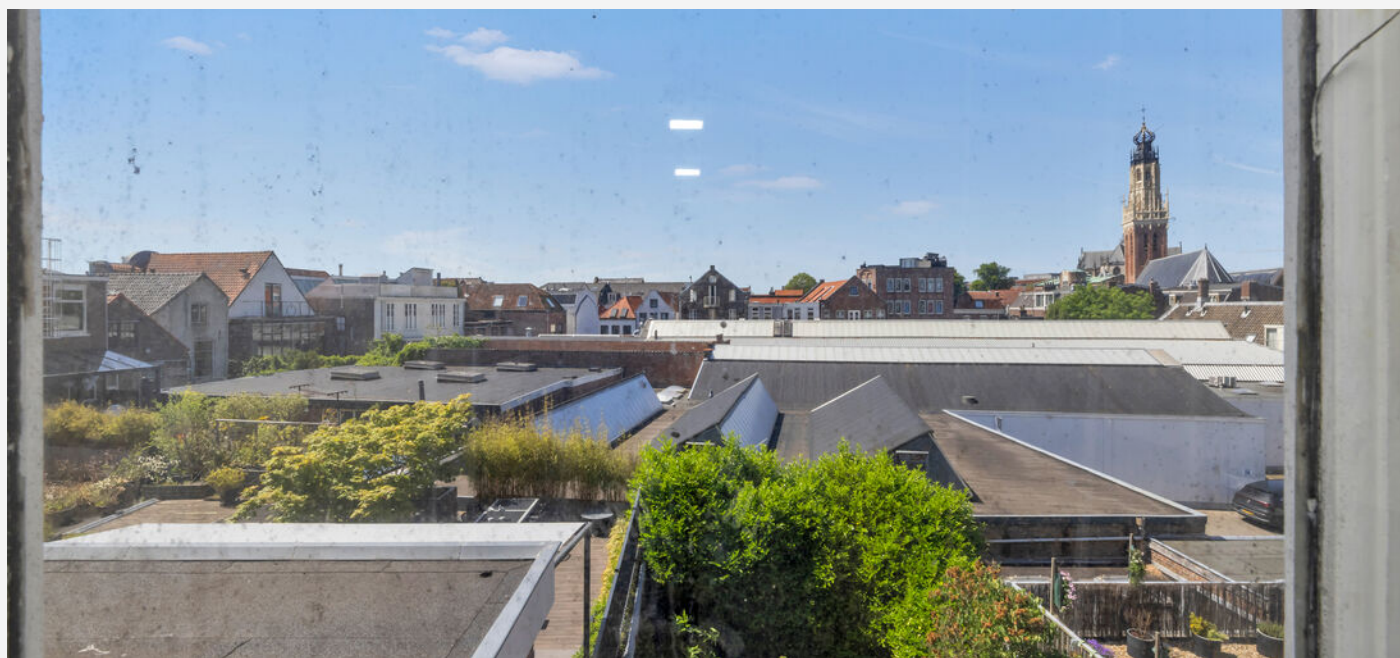


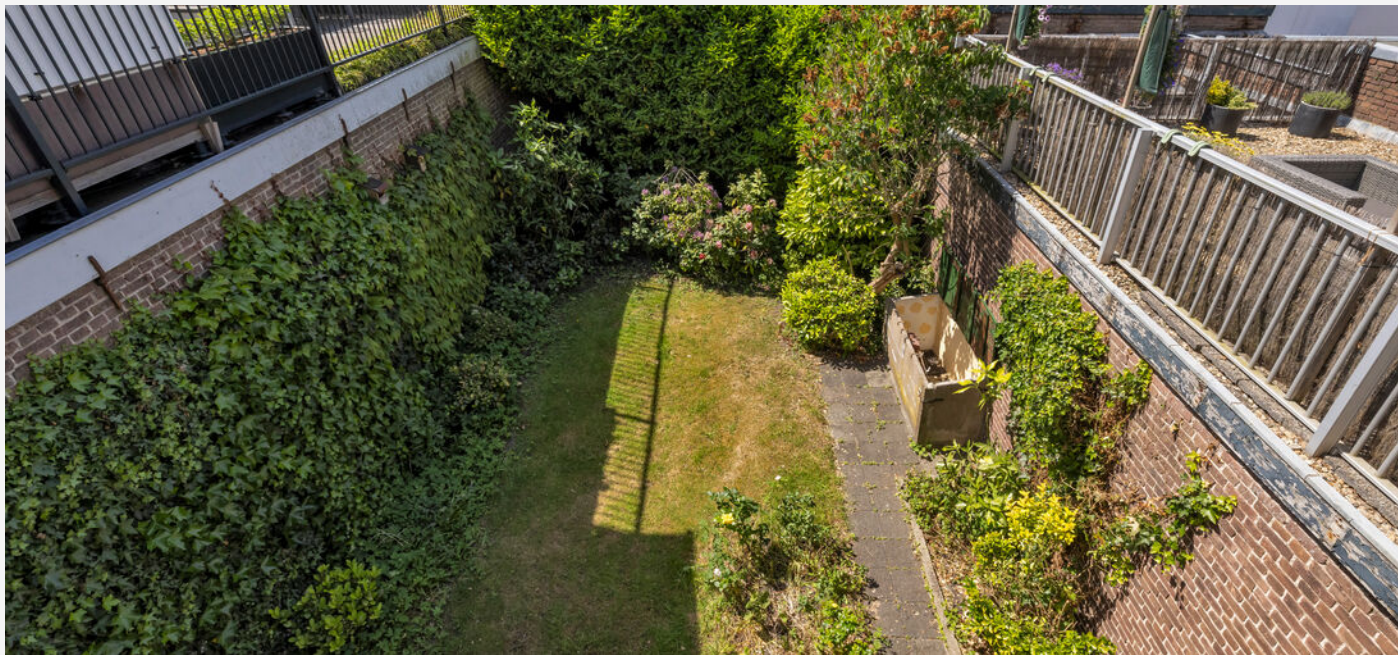




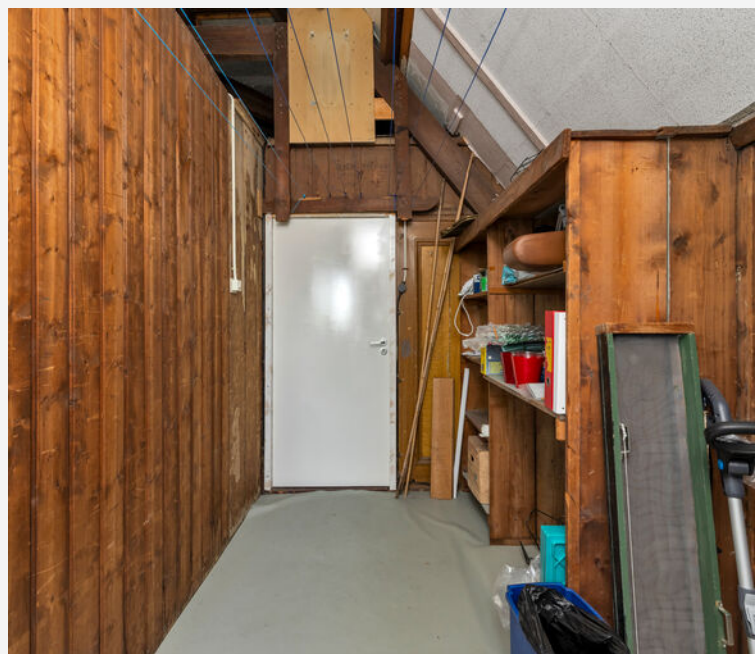












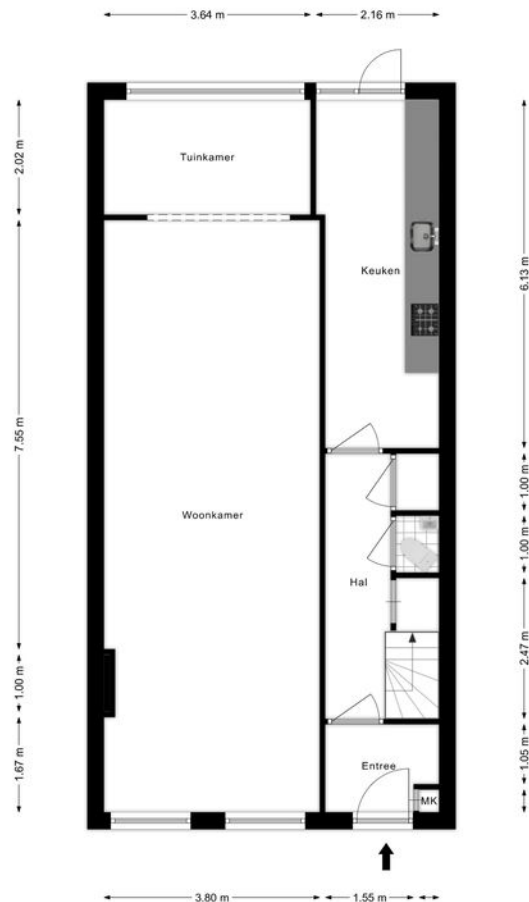
Quote







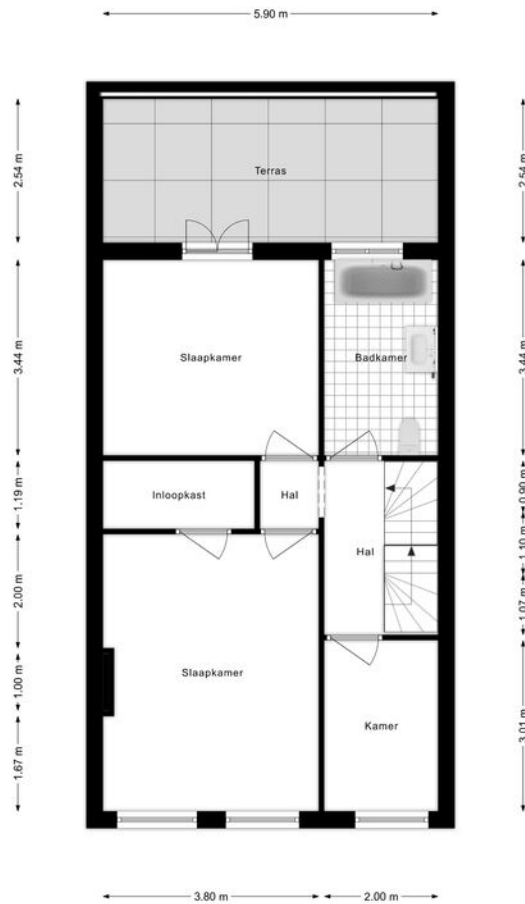
PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



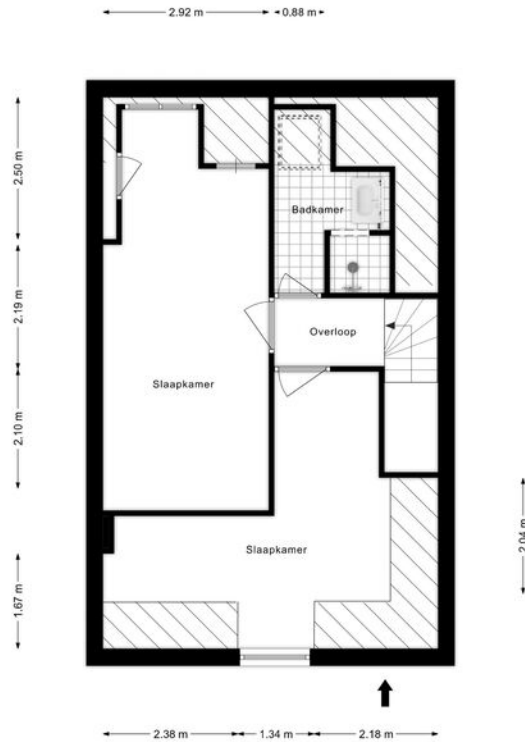
PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



PLATTEGROND -



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Haarlem, 350

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

5185

KADASTRALE SECTIE

D

GEMEENTE

Haarlem

PERCEELOPPERVLAKTE

138 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voortloper kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Haarlem
Sectie D
Perceel 5185

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026
De waarde van het kadastraal en de openbare registers

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



Clausules

Ouderdomclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 146 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Milieu (bodemgesteldheid)

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van het verkocht niets meer bekend is dan de mededelingen op de aan deze koopovereenkomst gehechte omgevingsrapportage. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. Indien de funderingsinformatie bekend is zal deze worden verstrekt. Dit is slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorde van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper

Niet bewonersclausule

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over de eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

II Meetinstructie

Als meetinstructie wordt de NVM meetinstructie gebruikt die gebaseerd is op de Branchebrede Meetinstructie / NEN 2580 en de BBMI. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) VanHuyse van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksooppervlakte als inhoud van de woning.

Verkoopprocedure - Bieden - Onderhandelen

Een bod uitbrengen:

Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw move.nl account.

Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;
- opmerking/akkoord betreffende de lijst van zaken

Het zgn. 'Amsterdamse systeem'

Indien er een openingsbod is uitgebracht dan wel een onderhandeling gaande is staat het de verkopende partij vrij om door te gaan met bezichtigingen. Mocht een andere partij(en) (2e, 3e etc.) ook geïnteresseerd zijn om een bod uit te brengen ontstaat de volgende situatie:

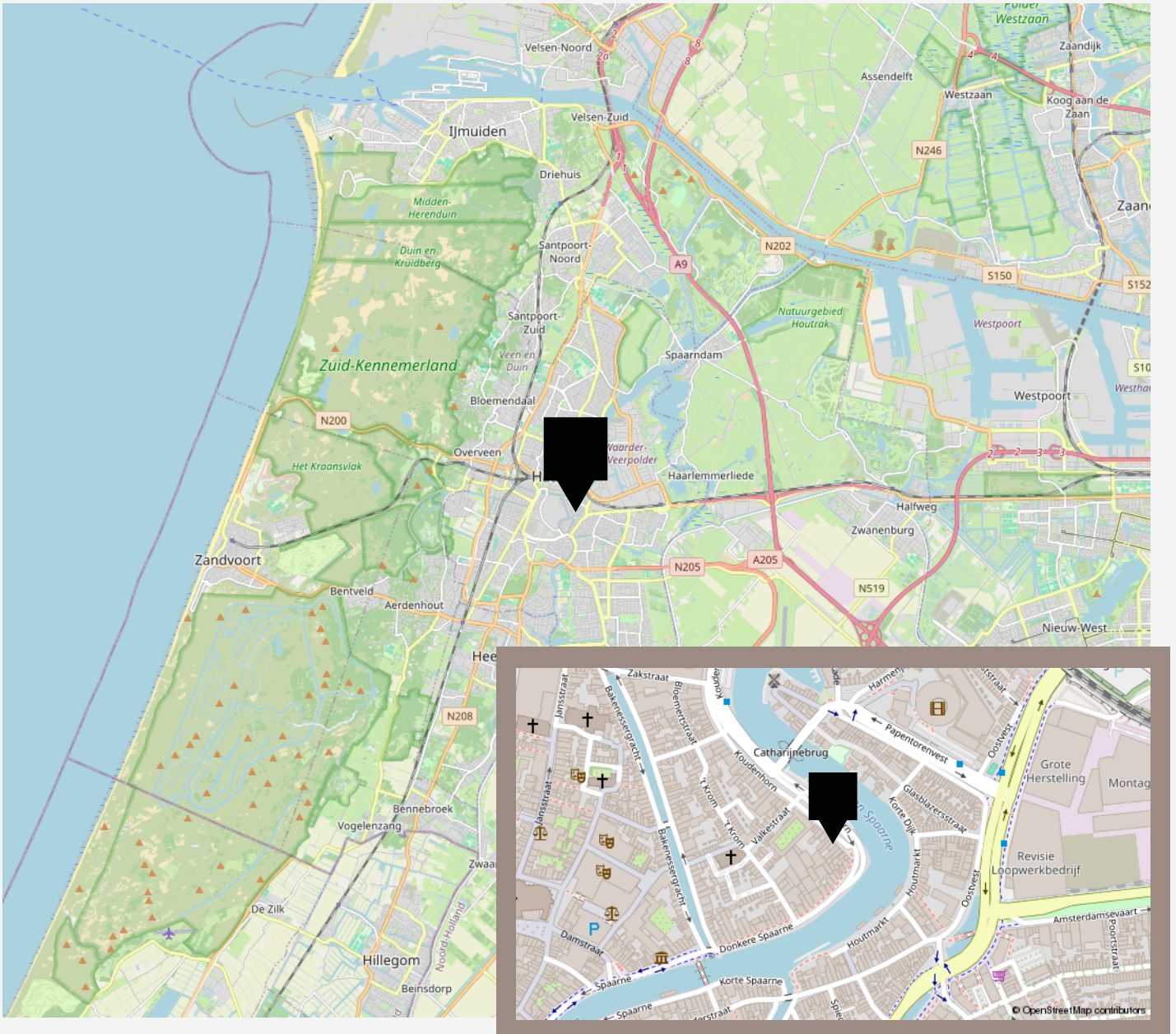
Andere koopgegadigden krijgen de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Dit betekent dat zij direct hun maximale aankoopsom dienen aan te geven, een zgn. 'uiterst voorstel' bestaande uit de hiervoor genoemde onderdelen t.w. prijs, voorwaarden, oplevering en roerende zaken.

Deze andere koopgegadigden zijn niet op de hoogte van het voorstel dat door de eerste bieder dan wel andere partijen is uitgebracht;

Zodra de verkopende partij een 'uiterst voorstel' van een andere koopgegadigde heeft ontvangen stelt de verkoper de 1e bieder in de gelegenheid om, binnen een door de verkoper te bepalen termijn, ook een 'uiterst voorstel' uit te brengen. Verkoper zal de 1e bieder niet inlichten over de hoogte/inhoud van door de andere koopgegadigde(n) uitgebrachte bod/biedingen.

Verkoper zal uit de uitgebrachte biedingen een keuze maken met welke partij c.q. welk voorstel hij in zee wenst te gaan.

LOCATIE OP KAART



De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst



Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl