

Wordt dit jouw droomhuis?



Van Dortstraat 4

Haarlem

Wat een locatie!!!

Wij kunnen niet verzinnen wat deze locatie nog mist. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik.



**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Gelegen bij de Schoterveenpolder met zijn karakteristieke wipmolen, Speeltuin Burcht ter Cleeff, de schooltuintjes, de Stadskweektuin. Bus stopt bijna om de hoek, winkels, terrasjes, restaurants op loopafstand gelegen van o.a. het Kleverpark en de Cronjestraat, terwijl het centrum en station Haarlem op nog geen 5 min fietsen zijn gelegen. Neem daarbij de fietsafstand tot de Kennemerduinen, het strand en de goede bereikbaarheid ten opzichte van o.a. Alkmaar en Amsterdam en u zult ons enthousiasme begrijpen.

Vraagprijs € 1.300.000,- k.k.





Kenmerken

van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1933

Inhoud	590 m ³
Woonoppervlakte	169 m ²
Perceeloppervlakte	178 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	47 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Wat een locatie!!

Wij kunnen niet verzinnen wat deze locatie nog mist. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik op deze unieke locatie bij de Schoterveenpolder met zijn karakteristieke wipmolen, Speeltuin Burcht ter Cleeff, de schooltuintjes en de Stadskweektuin met divers aanbod aan activiteiten. De bus stopt bijna om de hoek, winkels, terrasjes en restaurants zijn op loopafstand gelegen van o.a. het Kleverpark en de Cronjestraat, terwijl het centrum en station Haarlem op nog geen 5 minuten fietsen zijn gelegen. Neem daarbij de fietsafstand tot de Kennemerduinen, het strand en de goede bereikbaarheid ten opzichte van o.a. Alkmaar en Amsterdam en u zult ons enthousiasme begrijpen.

De woning is de afgelopen jaren goed onderhouden en met zorg bewoond. De royale woonkamer met zijramen, vijf slaapkamers, ruime garage met vliering en karakteristieke kapconstructie maken dit tot een bijzonder gezinshuis met veel ruimte en mogelijkheden.

Begane grond:

Entree, hal met granitovloer, trapkast, meterkast en toilet met fonteintje. De royale woonkamer beschikt dankzij de zijramen over veel licht en biedt een fraai uitzicht op het groen. De kamer is voorzien van een massief houten vloer en openslaande deuren met toegang tot de achtertuin. De open keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over een kookeiland, diverse inbouwapparatuur en een aparte deur naar de achtertuin.

1e verdieping:

overloop met tweede toilet en fonteintje. De royale ouderslaapkamer aan de achterzijde beschikt over diverse vaste kasten, twee zijramen en een charmante loggia. Twee slaapkamers aan de voorzijde. Nette badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping:

Ruime overloop en een aparte stookruimte met de opstelling van de cv-combiketel. Zowel aan de voor- als aan de achterzijde bevindt zich een charmante slaap\werkkamer met extra bergruimte. De karakteristieke zolderverdieping biedt interessante mogelijkheden om te verbouwen tot een loft achtige verdieping, dit kan eenvoudig door het plafond te verwijderen.

Buitenruimte:

De zonnige en bloemrijke tuin aan de achterzijde is beschermd en biedt veel privacy. Vanuit de tuin is de ruime, vrijstaande stenen garage bereikbaar. De garage beschikt over een grote vliering en biedt daarmee veel praktische bergruimte.

Goed om te weten:

- * Markante hoekwoning; Heerlijk gezinshuis
- * Geen directe overburen en vrij uitzicht op de schooltuinen
- * Vijf slaapkamers
- * Beschutte voortuin met avondzon
- * Ruime stenen garage met grote vliering
- * Originele blauwdruk van de woning aanwezig
- * Vloer- en spouwmuurisolatie aanwezig
- * Binnenwerk van de cv-ketel onlangs volledig vernieuwd
- * Een bezichtiging meer dan waard.
- * Oplevering in overleg

Omschrijving van de woning

What a Location!!

We simply cannot think of anything this location could possibly be missing. All amenities are within easy reach, thanks to this unique setting near the Schoterveenpolder, with its characteristic Dutch windmill, Burcht ter Cleeff playground, community school gardens and the Stadskweektuin, which offers a wide range of activities.

The bus stop is just around the corner, while shops, cafés and restaurants are all within walking distance in the nearby Kleverpark and Cronjéstraat areas. Haarlem city centre and the railway station are less than a five-minute bike ride away. Add to this the convenient cycling distance to the Kennemerduinen, the beach and the excellent road connections to cities such as Alkmaar and Amsterdam, and you will understand our enthusiasm for this location.

The house has been well maintained in recent years and has been lovingly cared for. The spacious living room with side windows, five bedrooms, large garage with loft and characteristic roof structure make this a wonderful family home offering plenty of space and possibilities.

Ground floor:

Entrance hall with original granite flooring, understairs storage cupboard, meter cupboard and toilet with washbasin. The spacious living room benefits from plenty of natural light thanks to the side windows and enjoys a lovely view of the surrounding greenery. The room features a solid wood floor and French doors opening onto the rear garden.

The open-plan kitchen is finished in a light colour scheme and features a kitchen island, various built-in appliances and a separate door providing access to the rear garden.

First floor:

Landing with a second toilet and washbasin. The spacious master bedroom at the rear features several built-in wardrobes, two side windows and a charming loggia. There are two bedrooms at the front of the house.

The neat bathroom is equipped with a bathtub, separate shower cubicle, double washbasin and washing machine connection.

Second floor:

Spacious landing and a separate boiler room housing the

central heating boiler. At both the front and rear of the house there is a charming bedroom/study with additional storage space.

The characteristic attic floor offers interesting possibilities for conversion into a loft-style living space. This could be achieved relatively easily by removing the ceiling.

Outdoor space:

The sunny and flower-filled rear garden is sheltered and offers plenty of privacy. The spacious detached brick garage can be accessed directly from the garden. The garage features a large loft, providing an abundance of practical storage space.

Good to know:

- * Distinctive corner house; wonderful family home
- * No direct neighbours opposite and unobstructed views of the community gardens
- * Five bedrooms
- * Sheltered front garden with evening sun
- * Spacious detached brick garage with large loft
- * Original blueprint of the house available
- * Floor and cavity wall insulation
- * Interior components of the central heating boiler recently completely renewed
- * Definitely worth a viewing
- * Transfer date by mutual agreement



Clausules die worden opgenomen in de koopovereenkomst

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning is gebouwd voor 1960, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, de eventuele aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven woongebruik.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en accepteert derhalve hieromtrent geen enkele aansprakelijkheid. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien.

Asbestclausule

Het is verkoper niet bekend dat er asbesthoudende stoffen in de woning aanwezig zijn. Gelet op de ouderdom van de woning is de aanwezigheid van asbest niet geheel uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieu wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/olietank, bodemclausule

Aan verkoper is niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het woongebruik, anders dan die eventueel is vermeld in het bericht van de Gemeente Haarlem, Sector Stadsbeheer, afdeling Milieu.

Bouwkundig keuring

Indien koper gebruik maakt van een bouwkundige keuring wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Waterhuishoudingsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil die mogelijk zouden kunnen ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koperverkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Verstreken informatie t.b.v. taxatie

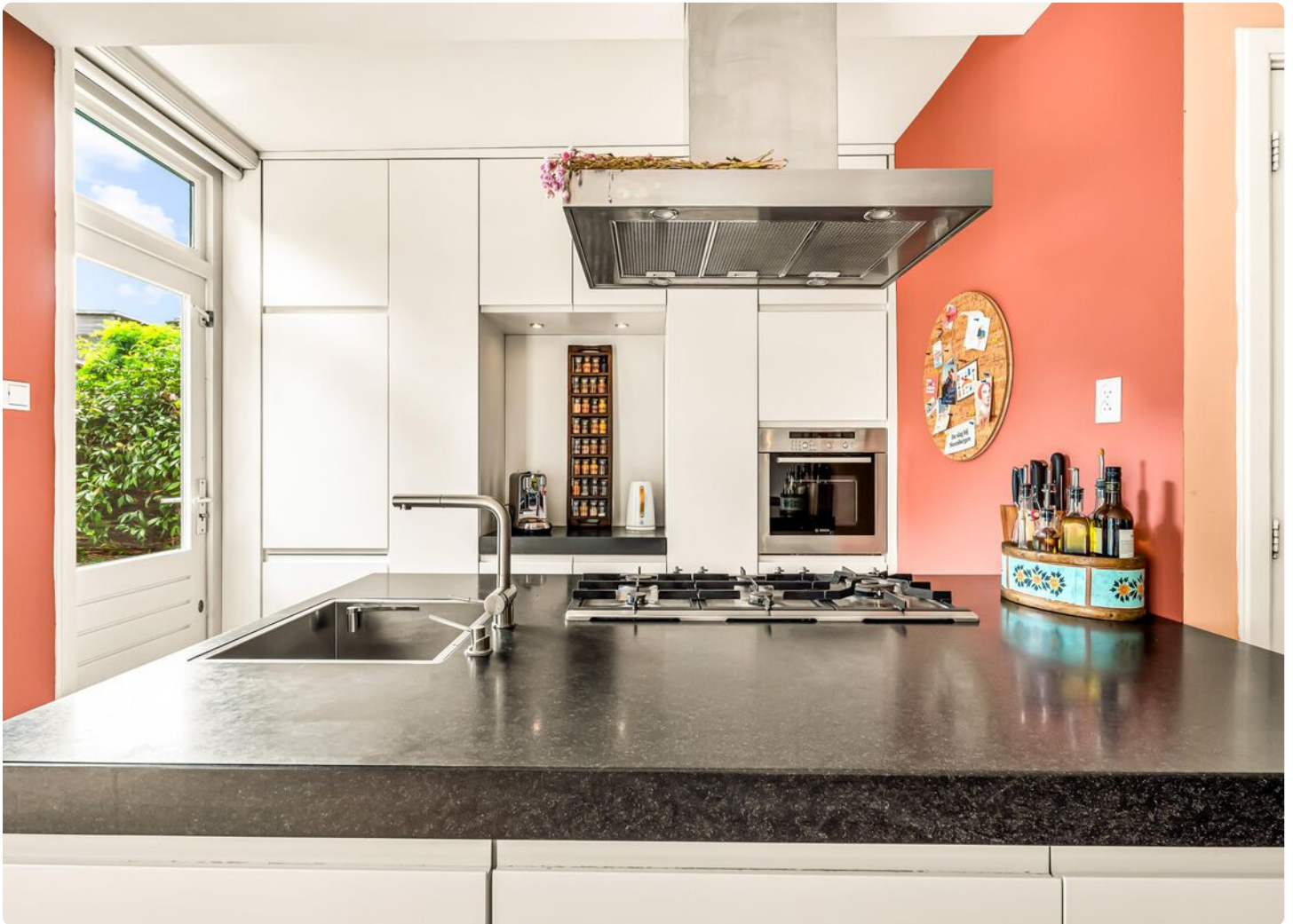
Hamer & Ran Garantimakelaars heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVt, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

Verlening toestemming notaris

Bij deze verlenen partijen (verkoper en koper) de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan Hamer & Ran Garantimakelaars. Hamer & Ran Garantimakelaars wordt door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.















































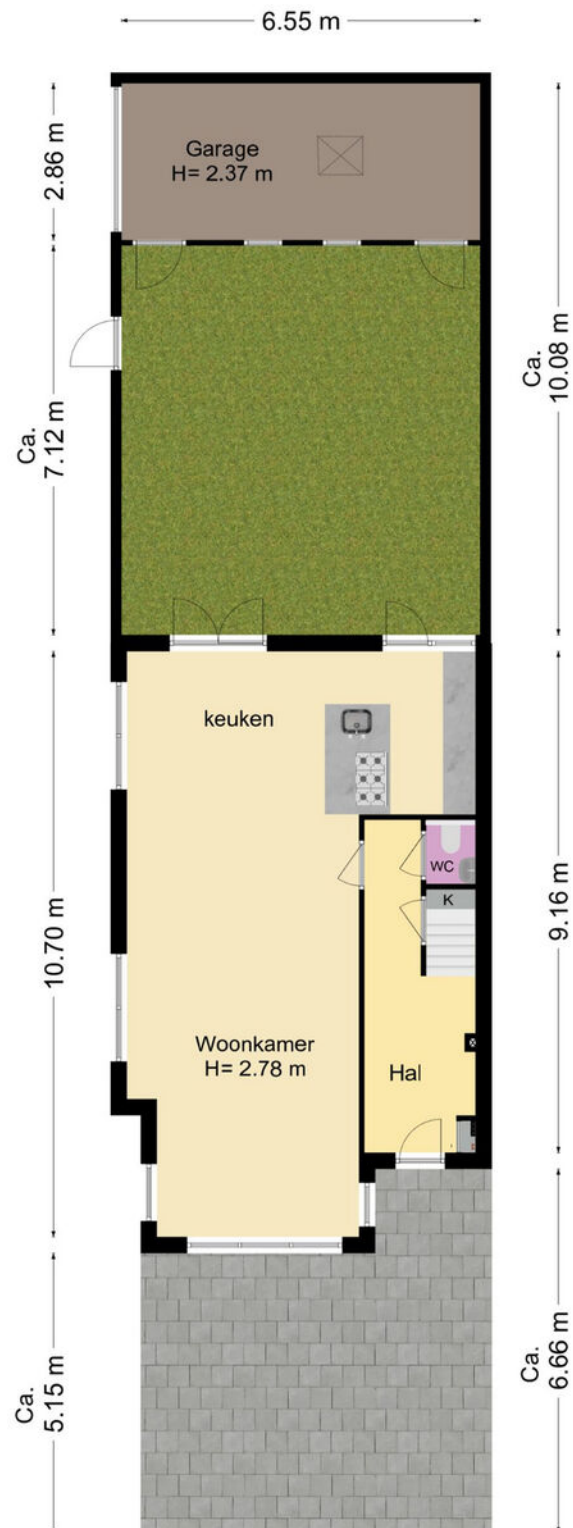






Plattegrond

Van Dortstraat 4, Haarlem
Situatie



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. ©ln2styling 2026

Plattegrond

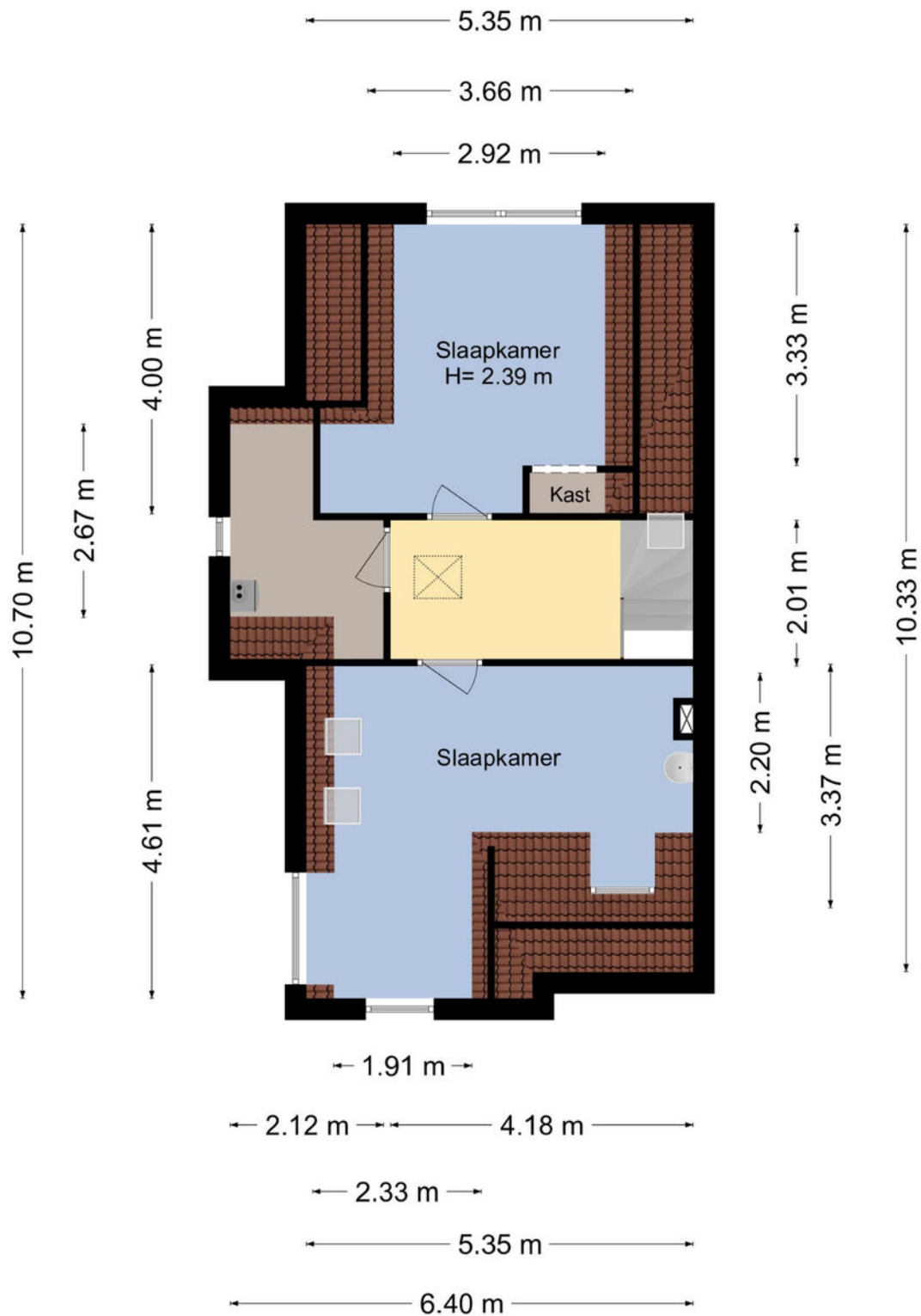
Van Dortstraat 4, Haarlem
1e verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. ©ln2styling 2026

Plattegrond

Van Dortstraat 4, Haarlem
2e verdieping

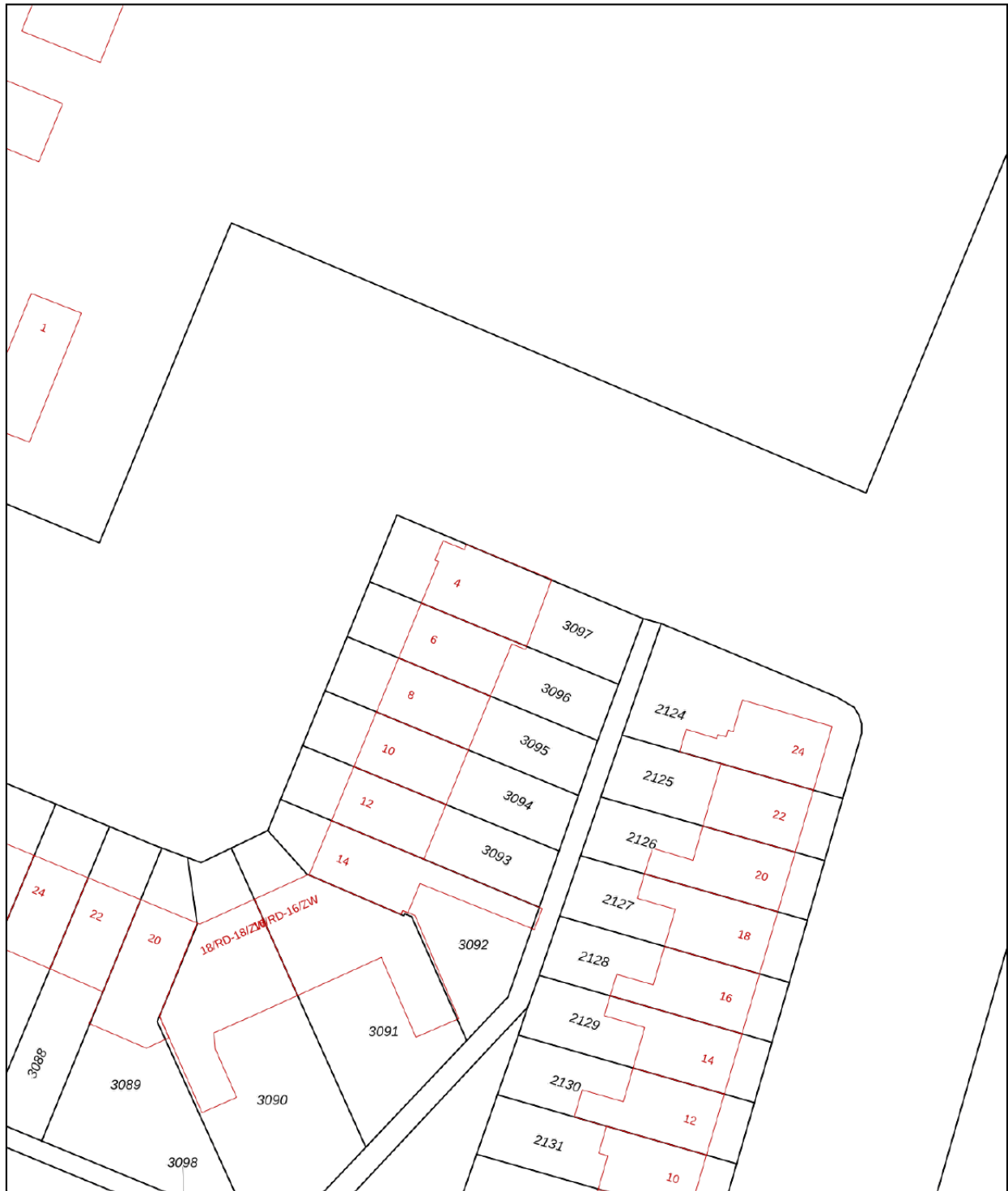


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. ©ln2styling 2026

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: van dort



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haarlem

Sectie G

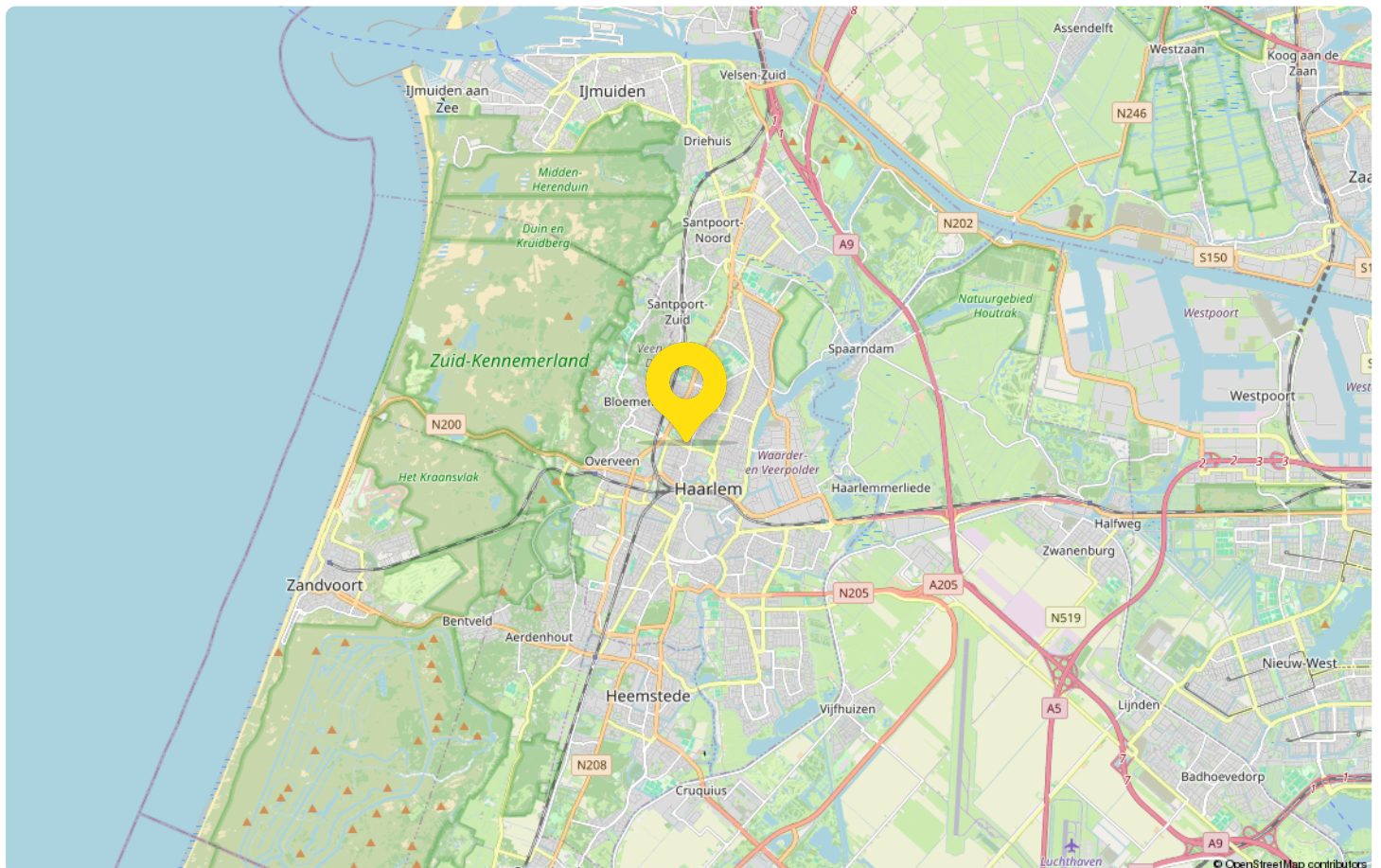
Perceel 3097

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

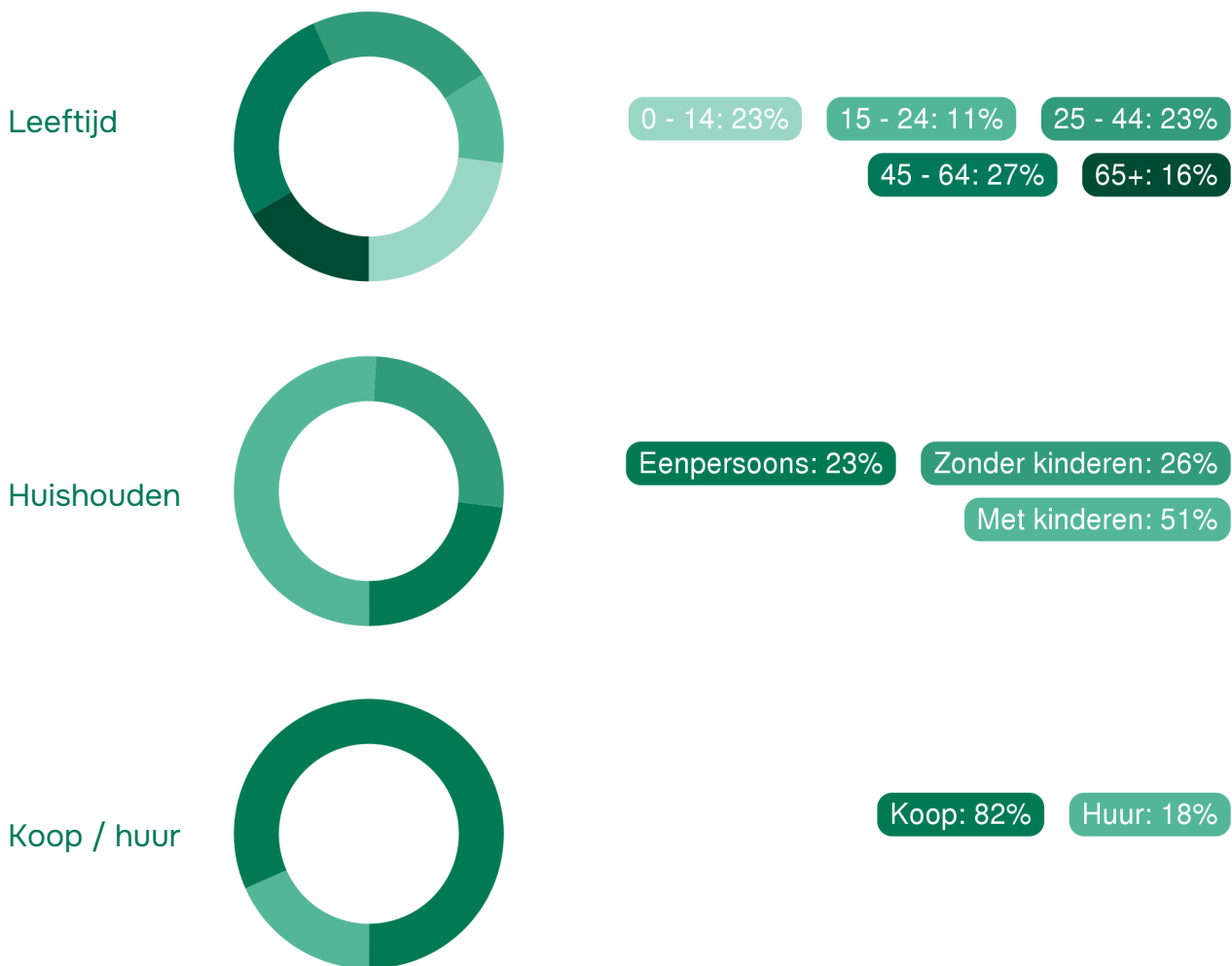


Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Haarlem / Schoterveenpolder



50%
man

50%
vrouw



1,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

€ 718.000



Hamer & Ran Garantiemakelaars

jouw Garantiemakelaar

Hamer & Ran Garantiemakelaar is al bijna 40 jaar jouw vertrouwde makelaar voor de aankoop, verkoop en taxaties van woningen. Wij zijn werkzaam in de regio's Zuid-Kennemerland en Haarlemmermeer.

Ons team bestaat uit één gepassioneerde NVM-makelaar, 2 binnendienstmedewerksters en een backofficeteam. Erik Ran is je eerste aanspreekpunt met betrekking tot al je vragen over het aan- en verkoopproces. Wanneer hij je niet te woord kan staan zijn Jolanda Kroonsberg en Monique Ran er om al je vragen aan te nemen. Aangezien jouw vraag niet altijd tot de volgende dag kan wachten is Erik ook buiten kantooruren en in het weekend bereikbaar, daarbij worden zij ondersteund door een backoffice team dat 24 uur per dag bereikbaar is..

Met de veranderingen in de huizenmarkt is het voor ons iedere dag weer een uitdaging om het beste voor onze klant te realiseren. Of het nu gaat om het vinden van een nieuw thuis of een fijne ervaring bij het verkopen van jouw huis. Van A tot Z voeren wij elke stap uit met hart voor ons vak en hebben wij maar één belang voor ogen, jouw belangrijkste bezit te vertegenwoordigen!



Adresgegevens

Raamsingel 32 ZW
2012 DT, Haarlem

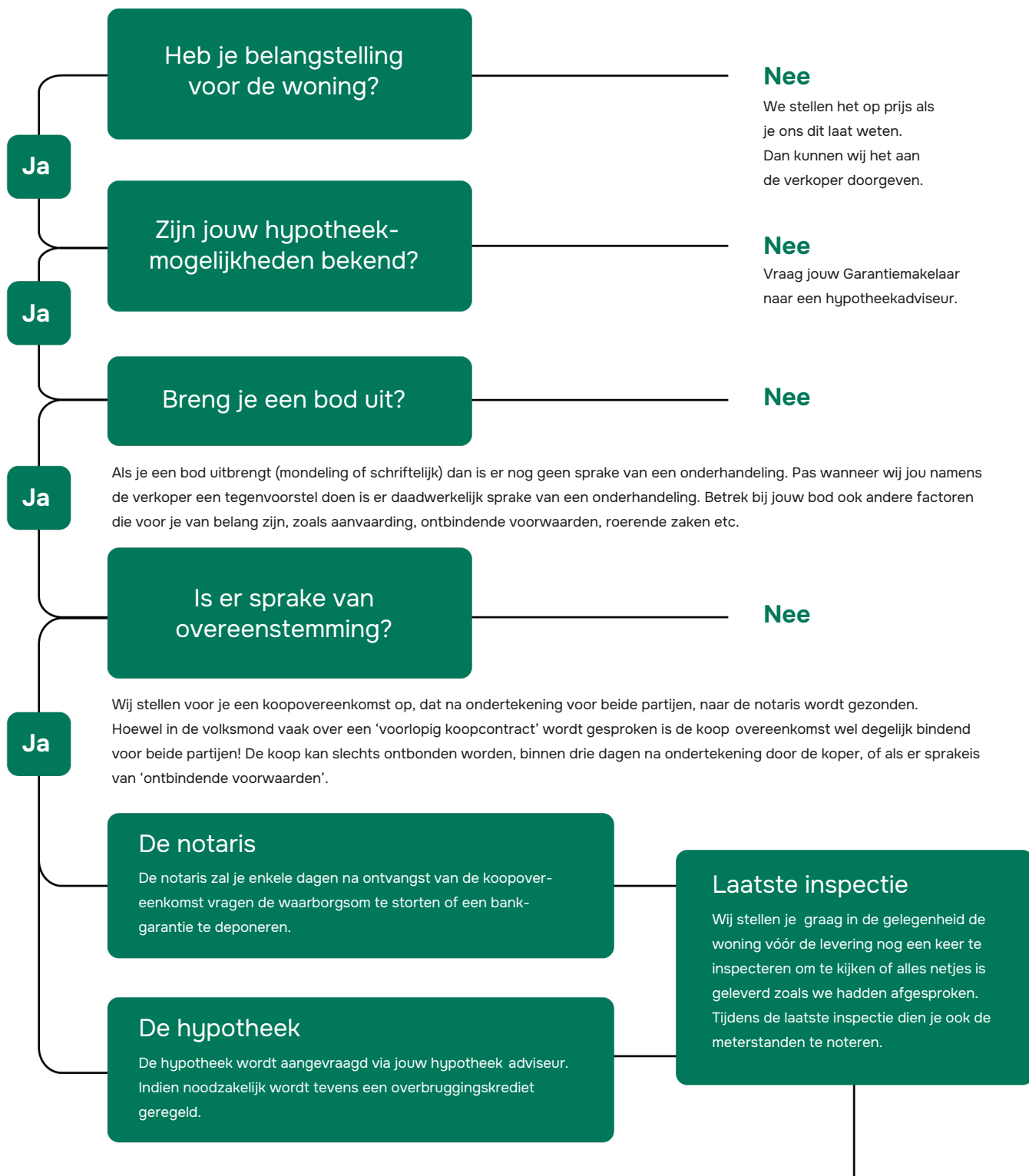
Wij zijn bereikbaar via:

023-5319440
haarlem@hamerenran.nl
www.hamerenran.nl



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het bidingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

023-5319440

haarlem@hamerenran.nl

www.hamerenran.nl

[illegible]