

Mooi wonen
in
Haarlem



Van der Vinnestraat 2 Zw

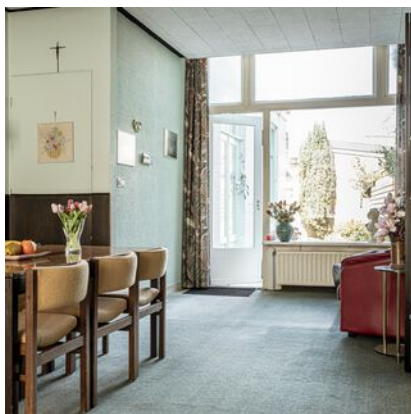
2023 AH Haarlem

Vraagprijs € 550.000 k.k.

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



HUIZENSTED
MAKELAARS



Van der Vinnestraat 2 Zw

2023 AH Haarlem

Soort woning

Benedenwoning

Type woning

Appartement

Aantal kamers

2

Inhoud

354 m³

Woonoppervlakte

93 m²

Bouwjaar

1913

Ligging

Aan rustige weg, in woonwijk,
beschutte ligging

Buitenruimte

Achtertuint

Verwarming

Cv-ketel

Isolatie

Gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen

Cv-ketel

2007

Vraagprijs

€ 550.000 k.k.

Omschrijving



KARAKTERISTIEKE BENEDENWONING (bouwjaar 1913) IN HET GEWILDE KLEVERPARK MET ZONNIGE ACHTERTUIN!

In de geliefde Kleverparkbuurt, op loopafstand van het centrum én het groen van de Bolwerken, ligt deze lichte en sfeervolle benedenwoning van ca. 93 m². Mooie maatvoering, meerdere slaapkamers mogelijk. Hoewel het huis gemoderniseerd dient te worden, kan het met een goede dosis liefde tot een rustpunt in de hectiek van de stad gemaakt worden.

De Kleverparkbuurt is een prachtige, centraal gelegen buurt met veel groen en voorzieningen voor zowel jong als oud.

De buurt is kindvriendelijk, met de Haarlemse Kweektuin (kinderboerderij en nieuwe Natuurspeeltuin de 'Paddenpoel'), speeltuin Burght ter Cleef en diverse goede basisscholen.

Ook voor hen die graag een comfortabel huis met zonnige tuin zoeken waar alles gelijkvloers is en op steenworp van het centrum, is deze woning ideaal.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je de buurt niet te verlaten; de gezellige Kleverparkweg met haar gevarieerde winkelaanbod bevindt zich letterlijk om de hoek. Hier vindt je prima buurtwinkels zoals een bakker, boekwinkel, slager, VIZ en het oude Zuivelhuis. Ook leuke koffie- en eettentjes zoals het Kweekcafé en Cleeff liggen op een steenworp afstand.

De Haarlemse binnenstad en het Centraal Station bereik je met zeven minuten lopen, met 10 minuten fietsen ben je in de prachtige Kennemerduinen en met 20 minuten lig je op het strand van Bloemendaal.

De uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag zijn goed te bereiken.

INDELING:

Begane grond: entree met meterkast, hal, gang met ruime trapkast; net toilet; ruime, lichte woonkamer met erker en hoge plafonds, serre en deur naar de tuin, dichte keuken, bijkeuken met wasmachine/droger aansluiting en cv-ketel opstelling; tussenhal naar nette badkamer met wastafel en douche, aangebouwde slaapkamer met vaste kastenwand (voorheen twee slaapkamers) en openslaande deuren naar de tuin op het noordoosten. In de tuin bevindt zich een aangebouwde berging.

ALGEMEEN:

- Woonoppervlakte ca. 93 m² Inhoud 354 m³
- Energielabel E
- Rustige karakteristieke straat
- Woning dient gemoderniseerd te worden
- Bouwkundig gekeurde woning
- Parkeren middels parkeervignetten en bezoekerspassen (direct beschikbaar)
- Oplevering in overleg, kan spoedig
- Notaris verkoper

Omschrijving



Van de verkopers:

Na 62 jaar ons ouderlijk huis geweest te zijn met een gezin van vier, wordt het tijd dat er nieuwe geschiedenis in dit zalige huis wordt geschreven door nieuwe bewoners. Voor ons was het altijd een warme en liefdevolle plek om terug te komen om onze ouders te bezoeken. De vaste rots in ons leven. Een mooie plek waar wij ons thuis voelden, maar vooral zij omringd waren door sociale, betrokken en behulpzame buren. Wij zullen hier een hoofdstuk afsluiten, maar we zijn ervan overtuigd dat hier door toekomstige bewoners een prachtig nieuwe start gemaakt zal worden.











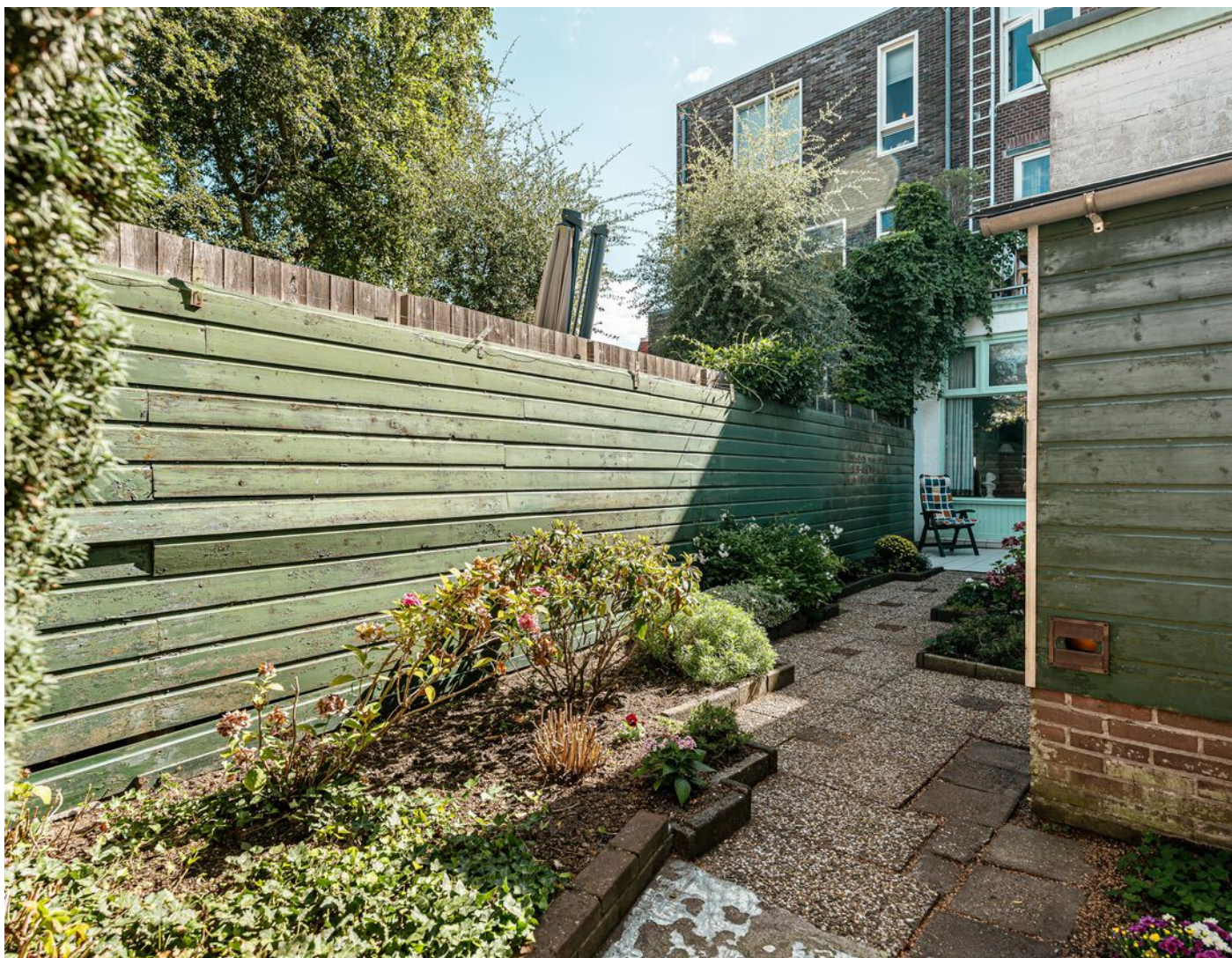


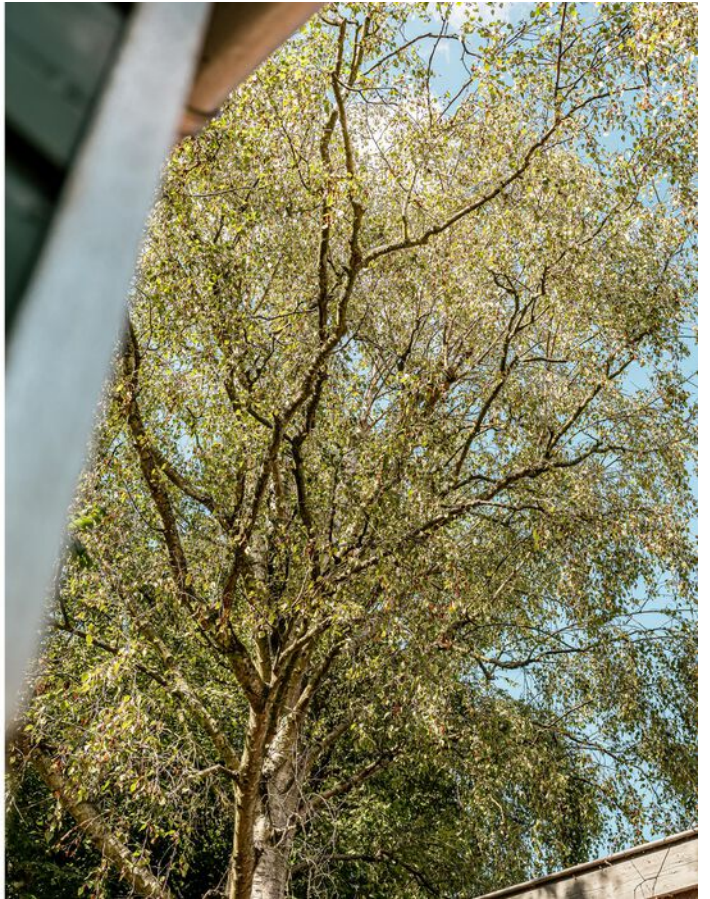














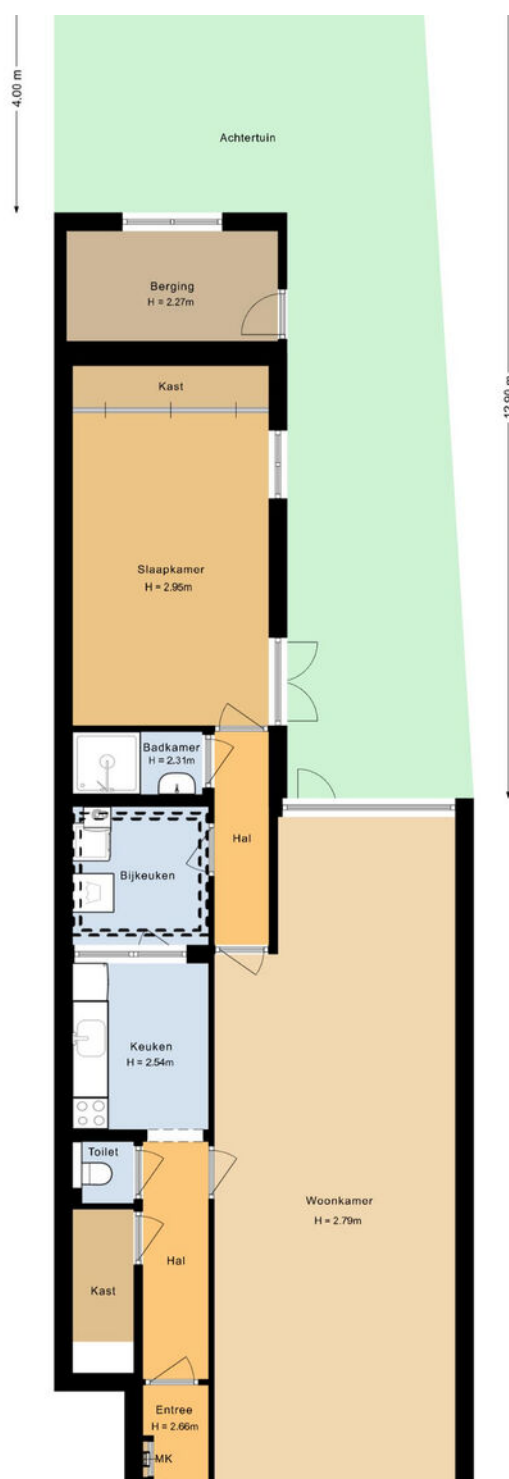




Plattegrond

Van der Vinnestraat 2 Zw

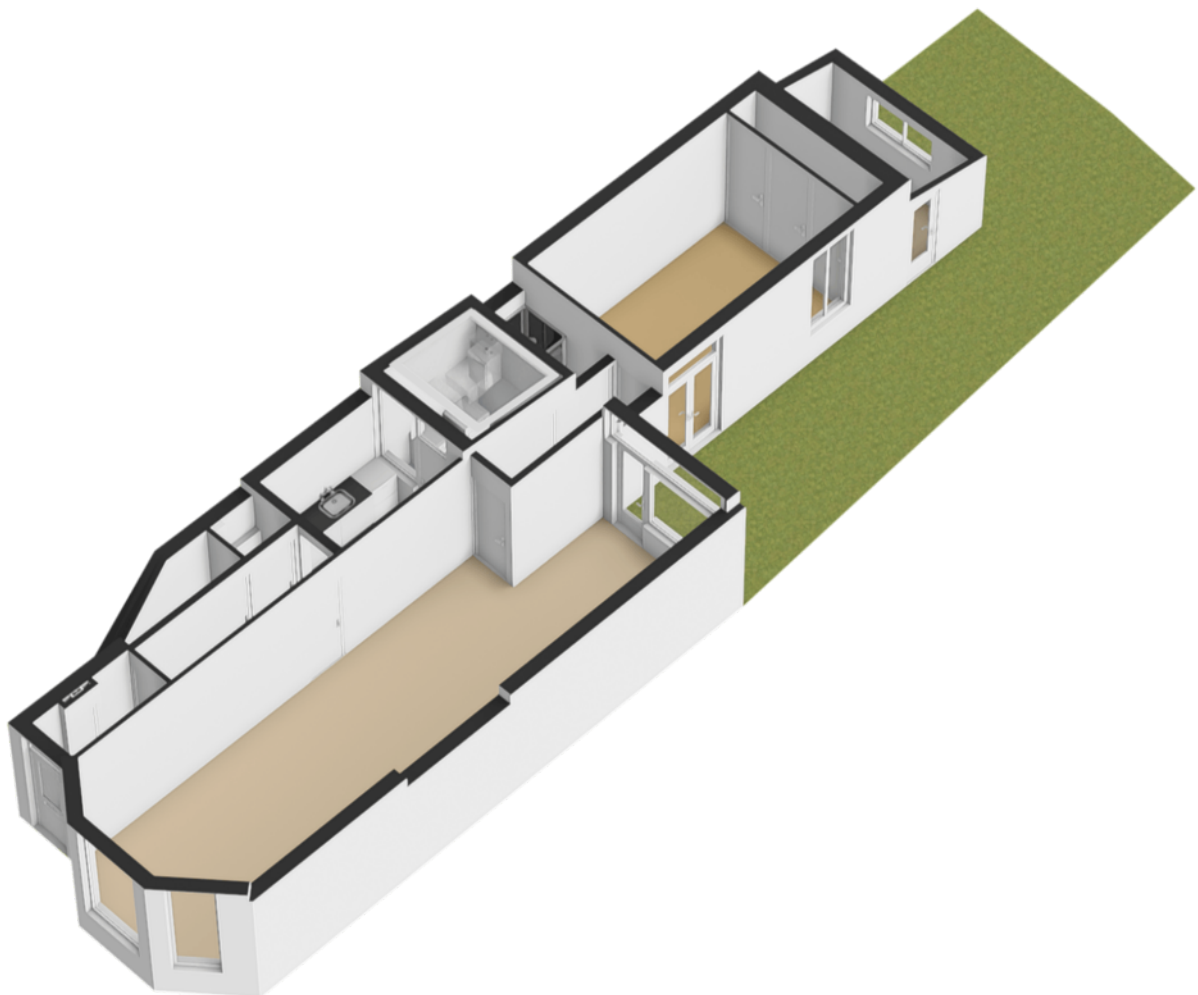
2023 AH Haarlem



Plattegrond

Van der Vinnestraat 2 Zw

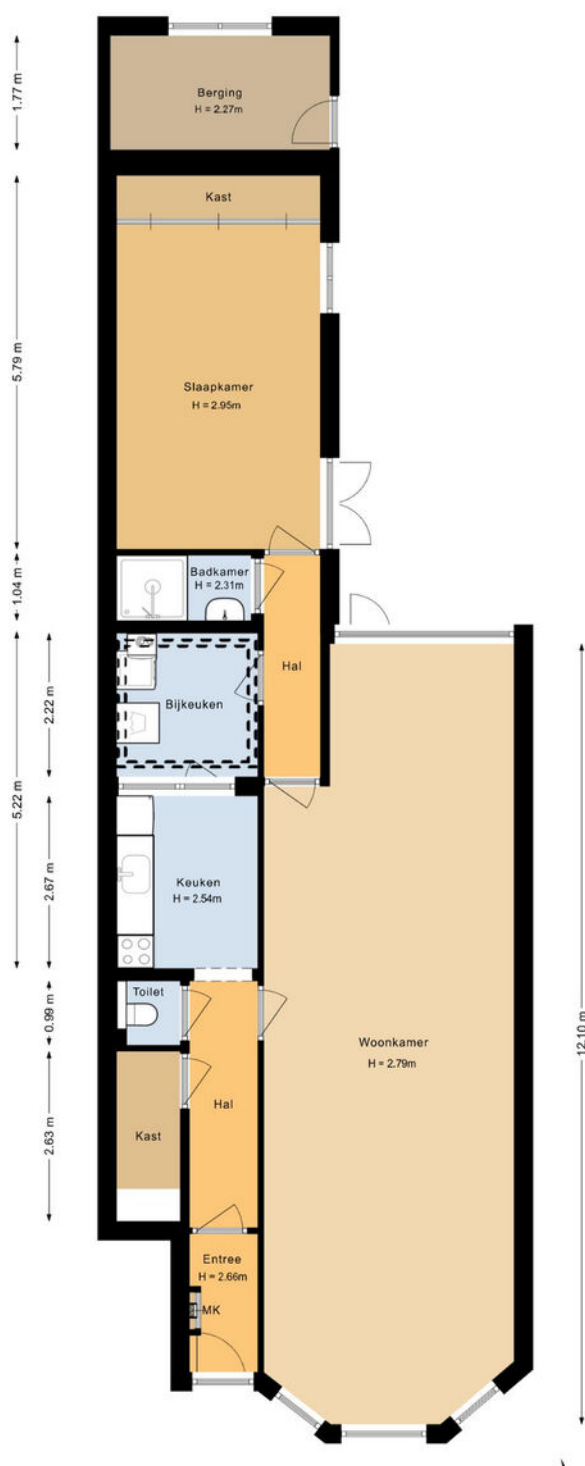
2023 AH Haarlem



Plattegrond

Van der Vinnestraat 2 Zw

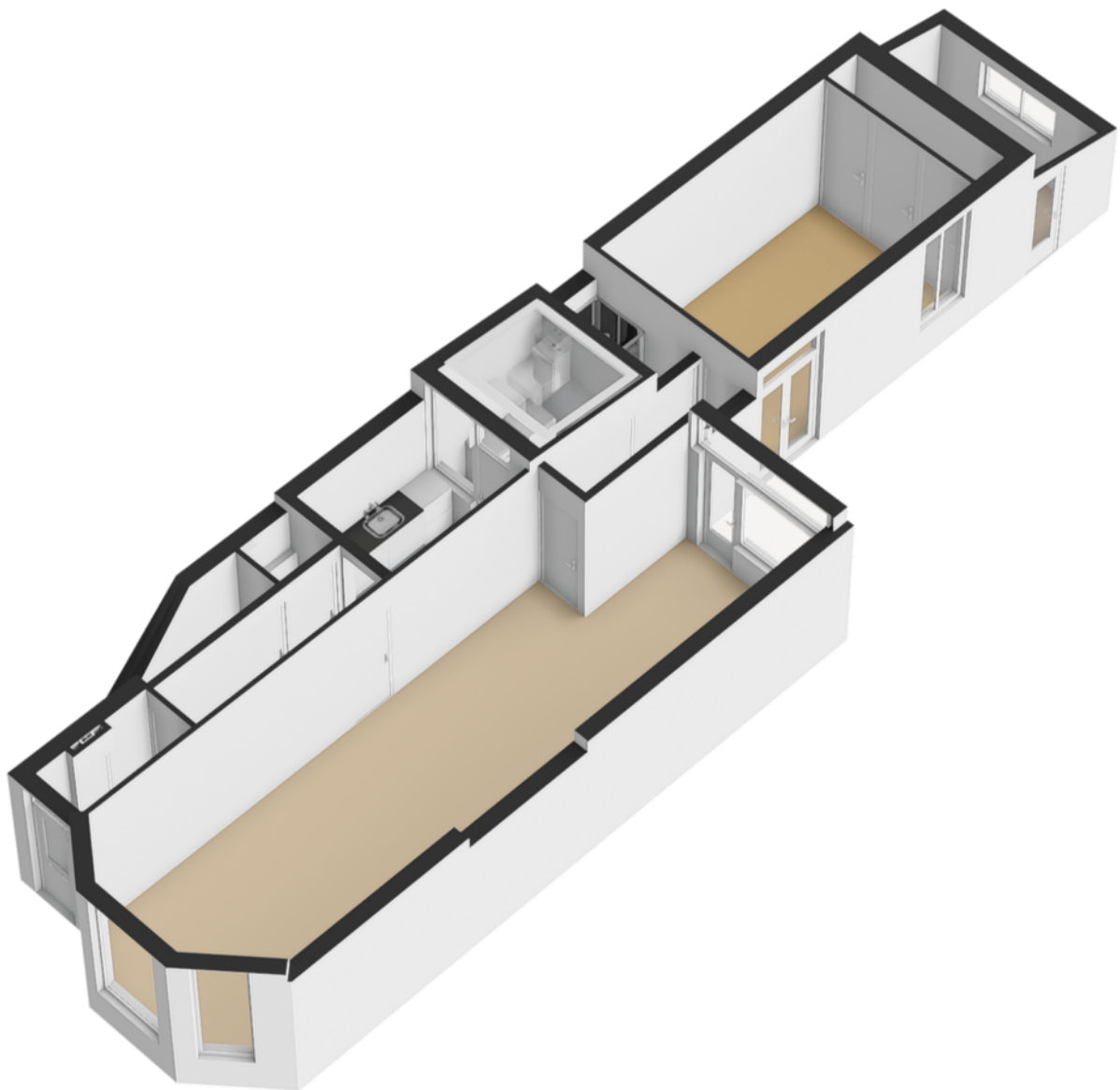
2023 AH Haarlem



Plattegrond

Van der Vinnestraat 2 Zw

2023 AH Haarlem



Meet rapport

Van der Vinnestraat 2 Zw 2023 AH Haarlem

ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object: Woning
Adres: Van der Vinnestraat 2-ZW
Postcode: 2023 AH
Plaats: Haarlem

Datum meetrapport: 17-07-2026
Type meetcertificaat: Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status: Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	92.57	m ²
Overige inpandige ruimte	0.00	m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.00	m ²
Externe bergruimte	6.01	m ²
Bruto inhoud woning	353.95	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

Van der Vinnestraat 2 Zw
2023 AH Haarlem

Energie label woningen

Registratienummer
573620428

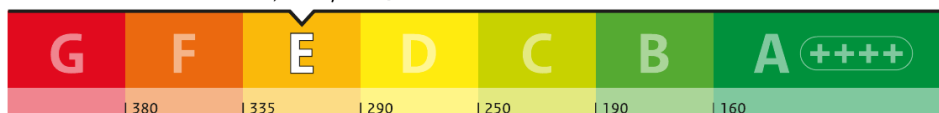
Datum registratie
17-07-2026

Geldig tot
15-07-2036

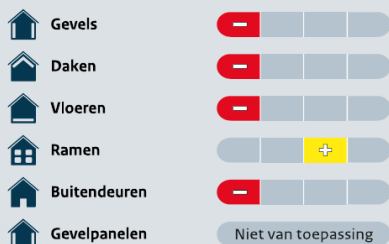
Deze woning
heeft energielabel

E

321,27 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning



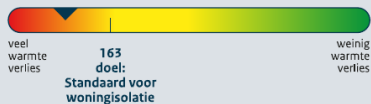
Installaties in uw woning



Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
226,95 kWh/m²



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 69,81

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
Van der Vinnestraat 2 ZW
2023AH Haarlem

Bouwjaar
1909

Woningtype
Tussenwoning onderste bouwlaag

Gebruiksoppervlakte
91 m²



Energieadviseur
S. de Vries

Kadastrale kaart

Van der Vinnestraat 2 Zw 2023 AH Haarlem

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van der Vinne 2zw



12345

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haarlem
Sectie A
Perceel 3430

kadaster

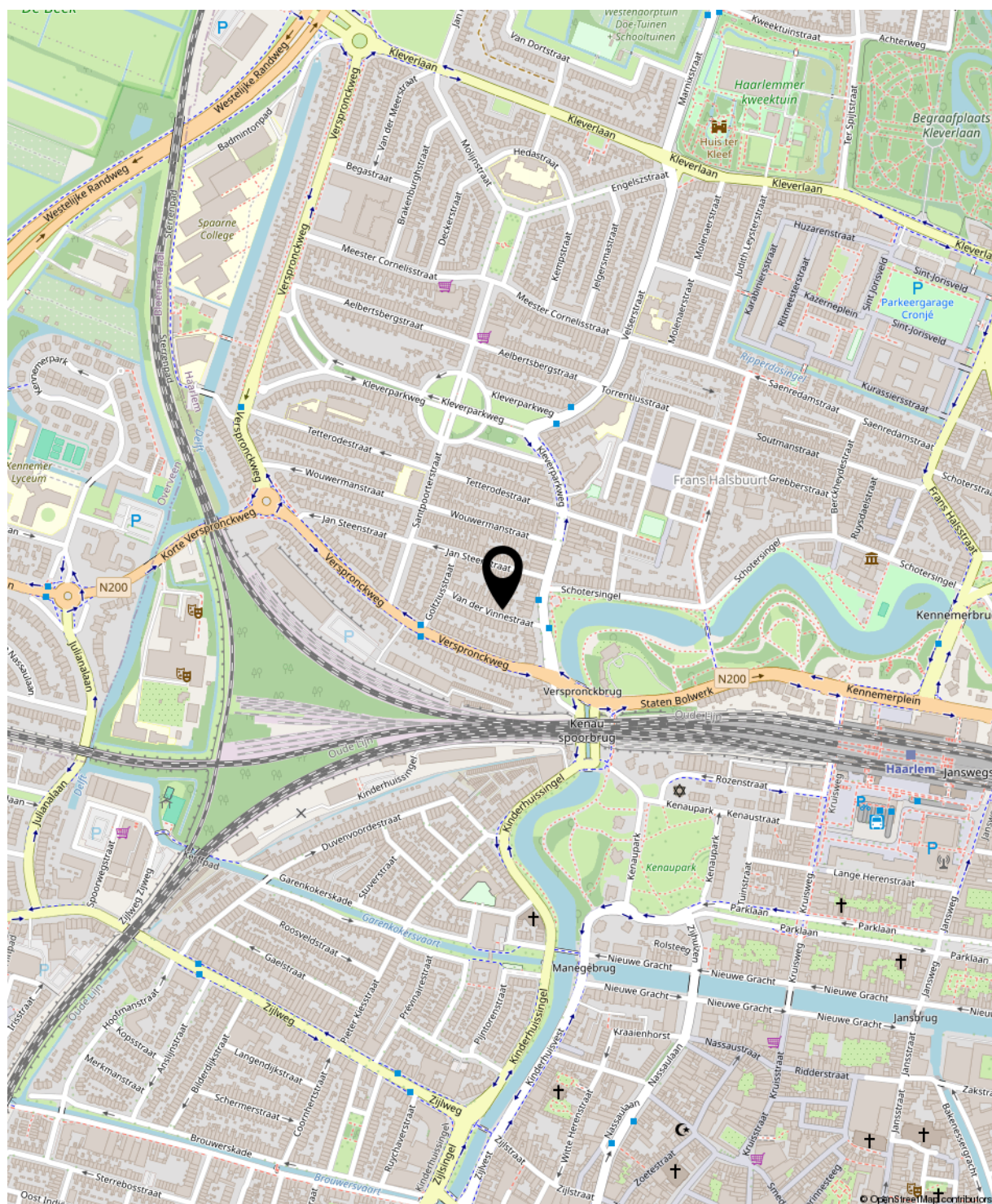


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie
op de
kaart

Van der Vinnestraat 2 Zw
2023 AH Haarlem



Lijst van zaken

Van der Vinnestraat 2 Zw

2023 AH Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x	
Losse (hang)lampen			x	
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen			x	
Overgordijnen			x	
Vitrages			x	
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen				x
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking	x			

Lijst van zaken

Van der Vinnestraat 2 Zw 2023 AH Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Overige				
Spiegelwanden	x			
Schilderij ophangstels				x
Kasten en werkblad in bijkuk	x			
Vast bureau in slaapkamer	x			
Zwevend Televisiemeubel woonkamer	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		
Bar in keuken net kast erboven	x			
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)		x		
Fontein				x

Lijst van zaken

Van der Vinnestraat 2 Zw 2023 AH Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Douchestoel en veiligheidsgrepen in douche en toilet	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
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 der Vinnestraat 2 Zw

2023 AH 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			
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 112 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. 8-7-2026, 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.

*Aan koper is bekend dat de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing; als "Orde 2" pand krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.

*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 akte van levering zal gepasseerd worden bij notaris verkoper.

Clausules



***Niet door verkopers bewoond geweest**

De woning is niet recent door de eigenaar bewoond geweest. Het is mogelijk dat er door de vorige eigenaar zaken op ondeskundige wijze zijn uitgevoerd en niet of niet goed functioneren, welke zaken bij verkoper niet bekend zijn (zoals bijvoorbeeld aanpassingen elektra, functioneren geiser, (gas)kachels e.d.). Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die hieruit kan voortvloeien.

***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