

Wordt dit jouw droomhuis?



Godfried van Bouillonstraat 57 A

Haarlem

Lichte bovenwoning met karakter,
vrij uitzicht en twee balkons

Op zoek naar een ruime
bovenwoning op een fijne locatie in
Haarlem?



Hamer & Ran Garantiemakelaars Haarlem

Raamsingel 32 ZW

2012 DT, Haarlem

023-5319440

haarlem@hamerenran.nl

www.hamerenran.nl



**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!

Deze lichte woning heeft een prettige indeling over twee verdiepingen, een vrij uitzicht aan de voorzijde en maar liefst twee balkons. De karakteristieke en-suite woonkamer met originele schouwen en vaste kasten geeft de woning bovendien een eigen sfeer. De woning biedt daarnaast volop mogelijkheden om de indeling aan te passen aan jouw woonwensen. Zo kun je de verschillende ruimtes naar eigen inzicht gebruiken als slaapkamers, werkplek of extra bergruimte.

Vraagprijs € 450.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Bovenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1933

Inhoud	304 m ³
Woonoppervlakte	94 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Tuin	
Tuin oppervlakte	Undefined m ²

Energie label	B
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2



Omschrijving van de woning

=English below=

Lichte bovenwoning met karakter, vrij uitzicht en twee balkons

Op zoek naar een ruime bovenwoning op een fijne locatie in Haarlem? Deze lichte woning heeft een prettige indeling over twee verdiepingen, een vrij uitzicht aan de voorzijde en maar liefst twee balkons. De karakteristieke en-suite woonkamer met originele schouwen en vaste kasten geeft de woning bovendien een eigen sfeer.

De woning biedt daarnaast volop mogelijkheden om de indeling aan te passen aan jouw woonwensen. Zo kun je de verschillende ruimtes naar eigen inzicht gebruiken als slaapkamers, werkplek of extra bergruimte.

De ligging is eveneens prettig. Het centrum van Haarlem met winkels, horeca en diverse voorzieningen ligt op korte afstand. Ook openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Parkeren kan in de omgeving en er is volop gratis parkeergelegenheid.

Indeling

Begane grond

Entree met trapopgang naar de woning.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de ruime woonkamer en suite. De woonkamer beschikt over originele schouwen en twee vaste kasten. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken is er toegang tot het balkon. De keuken is praktisch ingericht. Verder vind je op deze verdieping een separaat toilet en een badkamer met douche, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over twee vaste kasten. Ook de slaapkamer aan de achterzijde heeft twee vaste kasten en geeft toegang tot het tweede balkon. Op deze verdieping is daarnaast een keuken en een badkamer met douche, wastafel, toilet en wasmachineaansluiting aanwezig.

Naar eigen wens in te delen

Dankzij de huidige indeling zijn er verschillende mogelijkheden om de woning aan te passen. Zo kan de ruimte op de tweede verdieping anders worden benut,

bijvoorbeeld als extra slaapkamer, werkruimte of inloopkast. Ook op de eerste verdieping zijn er mogelijkheden om de indeling verder af te stemmen op jouw woonwensen.

Goed om te weten

Woonoppervlakte circa 94 m²

Ruime bovenwoning verdeeld over twee verdiepingen

Veel lichtinval

Vrij uitzicht aan de voorzijde

Twee balkons

Karakteristieke en-suite woonkamer met originele schouwen

Actieve VvE, servicekosten circa €160 per maand

Nieuw en geïsoleerd dak uit 2025

Toestemming van de VvE voor het plaatsen van zonnepanelen

Gratis parkeergelegenheid in de omgeving

Centrum van Haarlem op korte afstand

Goede verbinding met openbaar vervoer en uitvalswegen

Snelle oplevering mogelijk

Omschrijving van de woning

Bright Upper-Level Apartment with Character, Open Views and Two Balconies

Looking for a spacious upper-level apartment in a great location in Haarlem? This bright home is spread over two floors and offers a pleasant layout, unobstructed views at the front and no fewer than two balconies. The characteristic en-suite living room, with its original fireplaces and built-in cupboards, adds a unique and charming atmosphere to the property.

The apartment also offers plenty of possibilities to adapt the layout to your own needs and preferences. The various rooms can be used as bedrooms, a home office or additional storage space, for example.

The location is equally appealing. Haarlem city centre, with its wide range of shops, restaurants and other amenities, is just a short distance away. Public transport and major roads are also easily accessible. Parking is available in the surrounding area, with plenty of free parking spaces.

Layout

Ground Floor

Entrance with staircase leading to the apartment.

First Floor

Landing with access to the spacious en-suite living room. The living room features original fireplaces and two built-in cupboards. Both the living room and kitchen provide access to the balcony. The kitchen is practically laid out. This floor also features a separate toilet and a bathroom with a shower, washbasin unit and washing machine connection.

Second Floor

Landing with access to two bedrooms. The bedroom at the front has two built-in cupboards. The rear bedroom also has two built-in cupboards and provides access to the second balcony.

This floor also includes a kitchen and a bathroom with a shower, washbasin, toilet and washing machine connection.

Flexible Layout Options

The current layout offers various possibilities for adapting the apartment to suit your own needs. For example, the

space on the second floor could be used differently, such as an additional bedroom, home office or walk-in wardrobe.

There are also possibilities to further adjust the layout on the first floor to your personal preferences.

Good to Know:

Living area approximately 94 m²

Spacious upper-level apartment spread over two floors

Plenty of natural light

Unobstructed views at the front

Two balconies

Characteristic en-suite living room with original fireplaces

Active Homeowners' Association (VvE), service charges approximately €160 per month

New, insulated roof installed in 2025

VvE approval for the installation of solar panels

Free parking available in the surrounding area

Haarlem city centre within easy reach

Good access to public transport and major roads

Quick completion possible



Clausules die worden opgenomen in de koopovereenkomst

Niet bewonersclausule

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet feitelijk zelf heeft gebruikt en dat hij daarom koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico voor rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

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.





























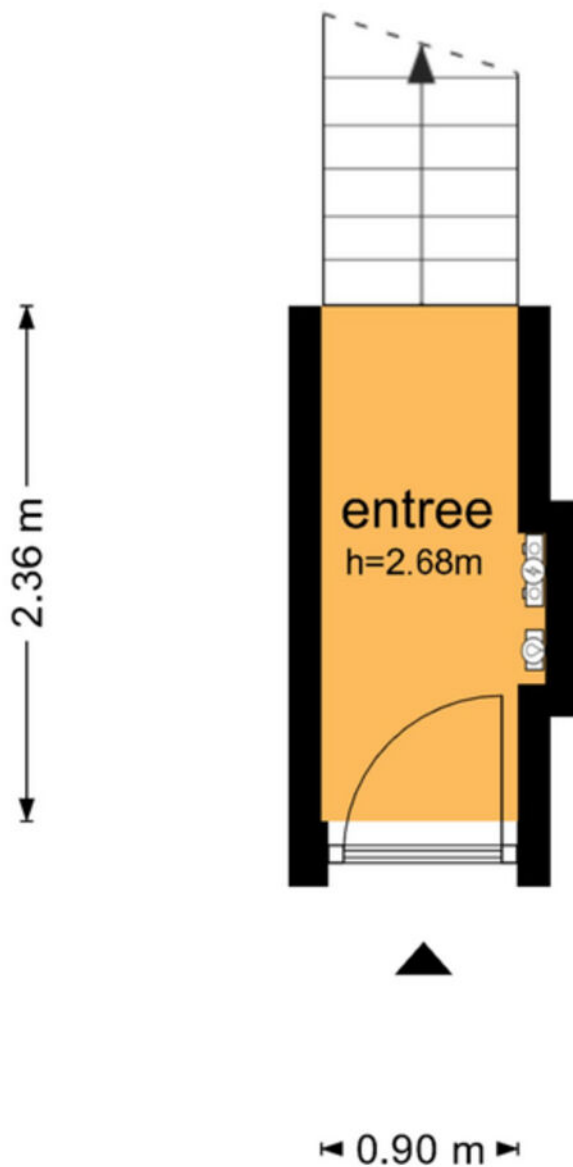






Plattegrond

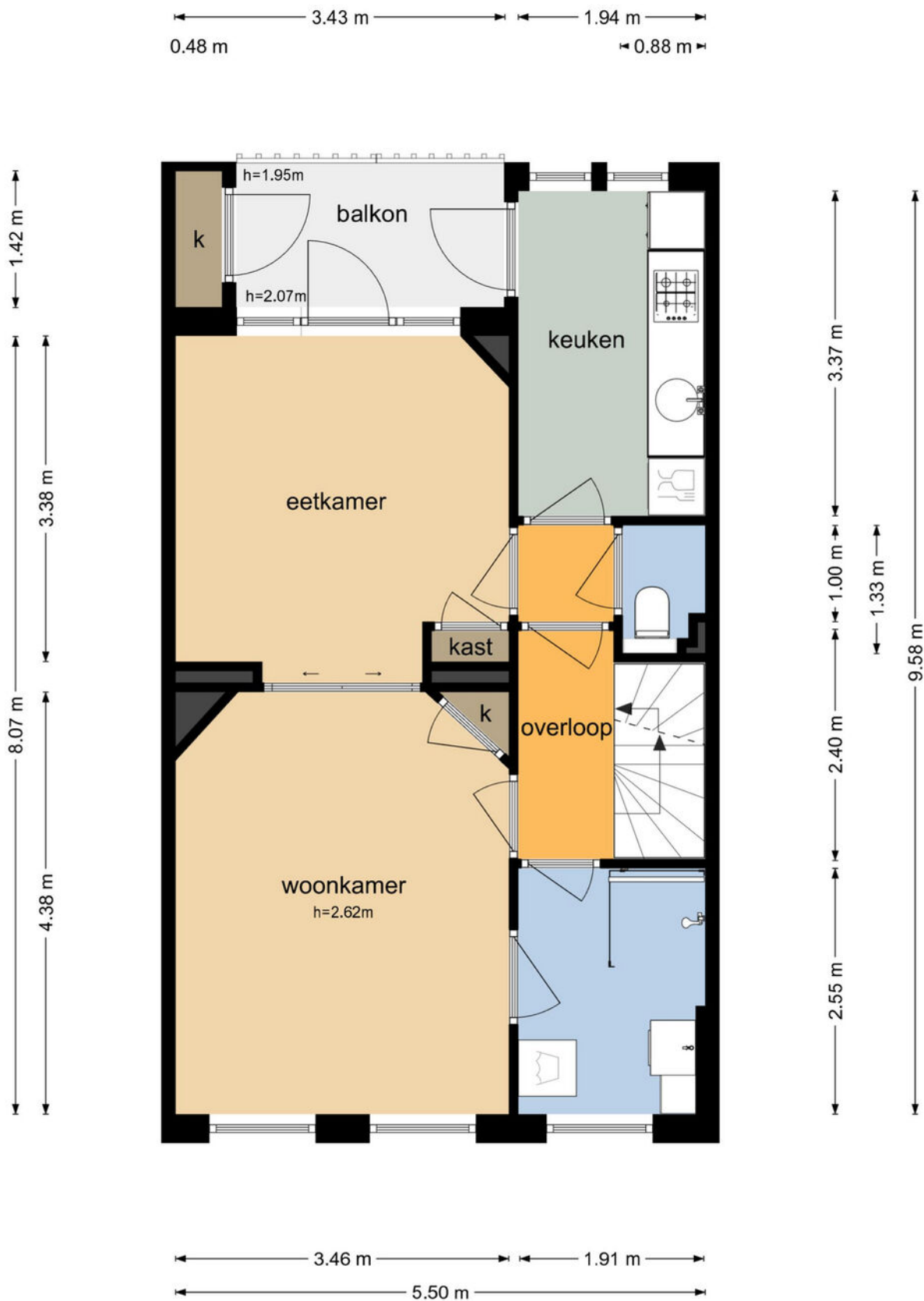
Godfried van Bouillonstraat 57A - Haarlem Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

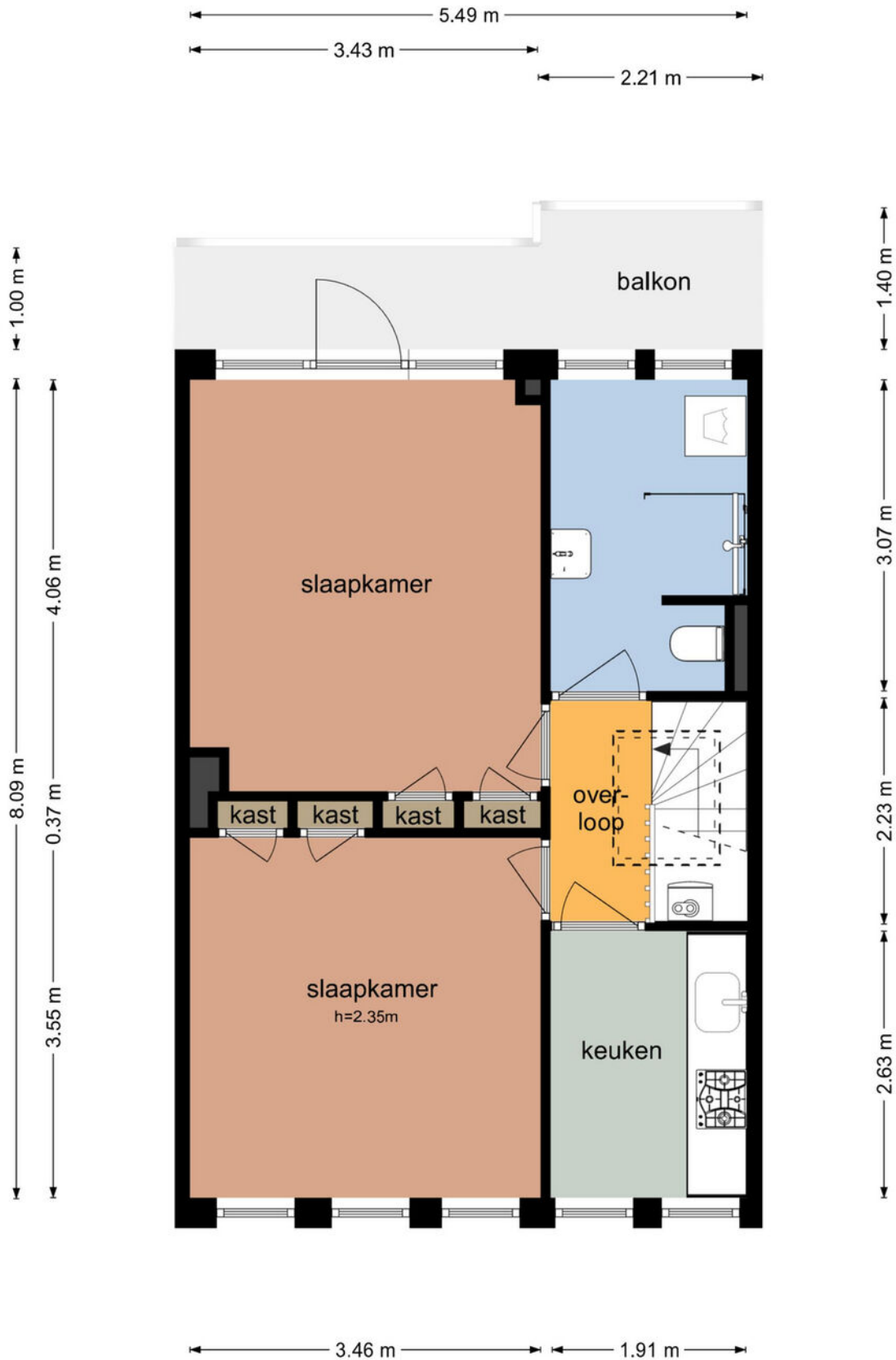
Godfried van Bouillonstraat 57A - Haarlem Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

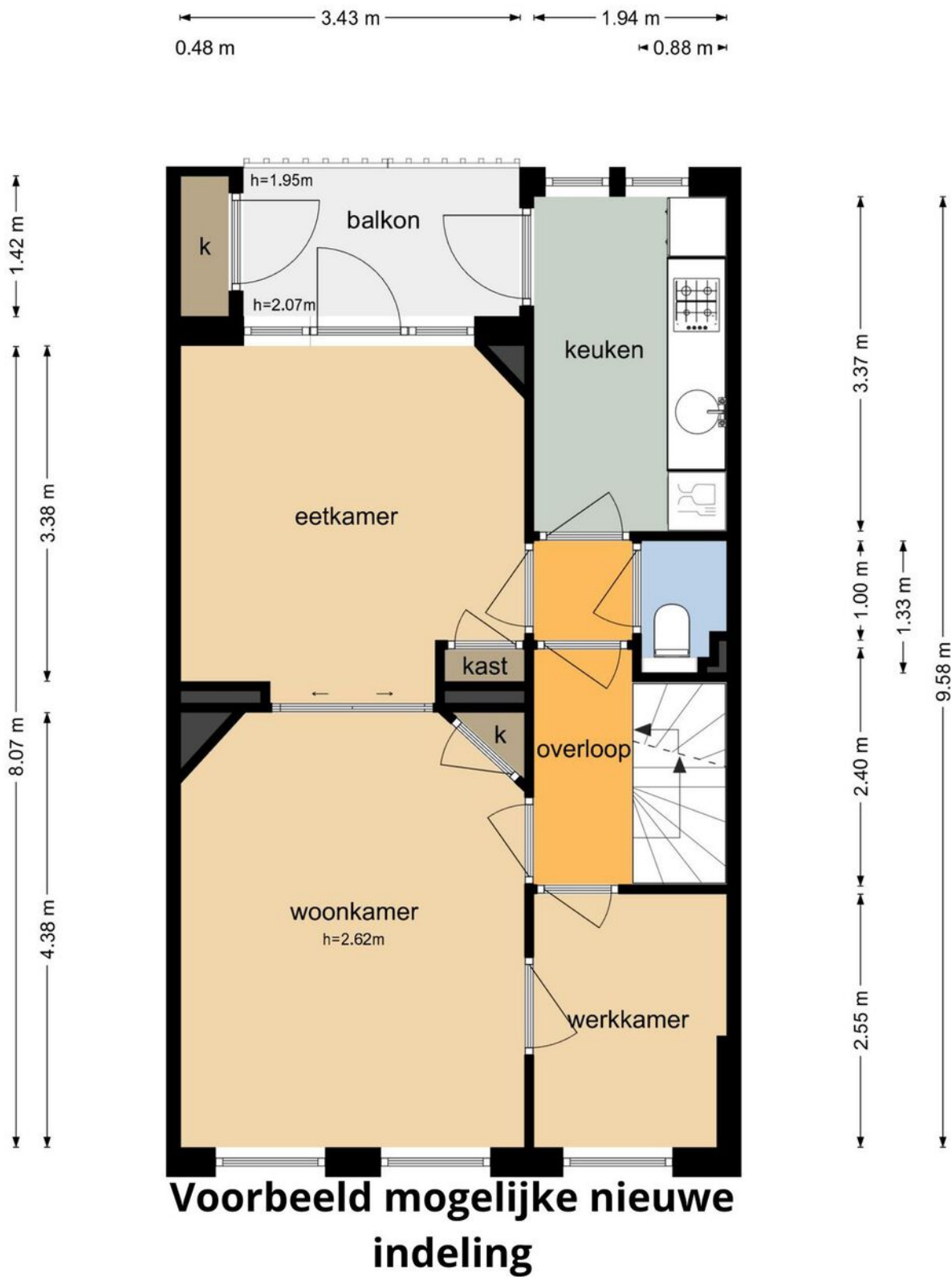
Godfried van Bouillonstraat 57A - Haarlem Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Godfried van Bouillonstraat 57A - Haarlem Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

Godfried van Bouillonstraat 57A - Haarlem Tweede Verdieping



Voorbeeld mogelijke nieuwe indeling

3.46 m 1.91 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

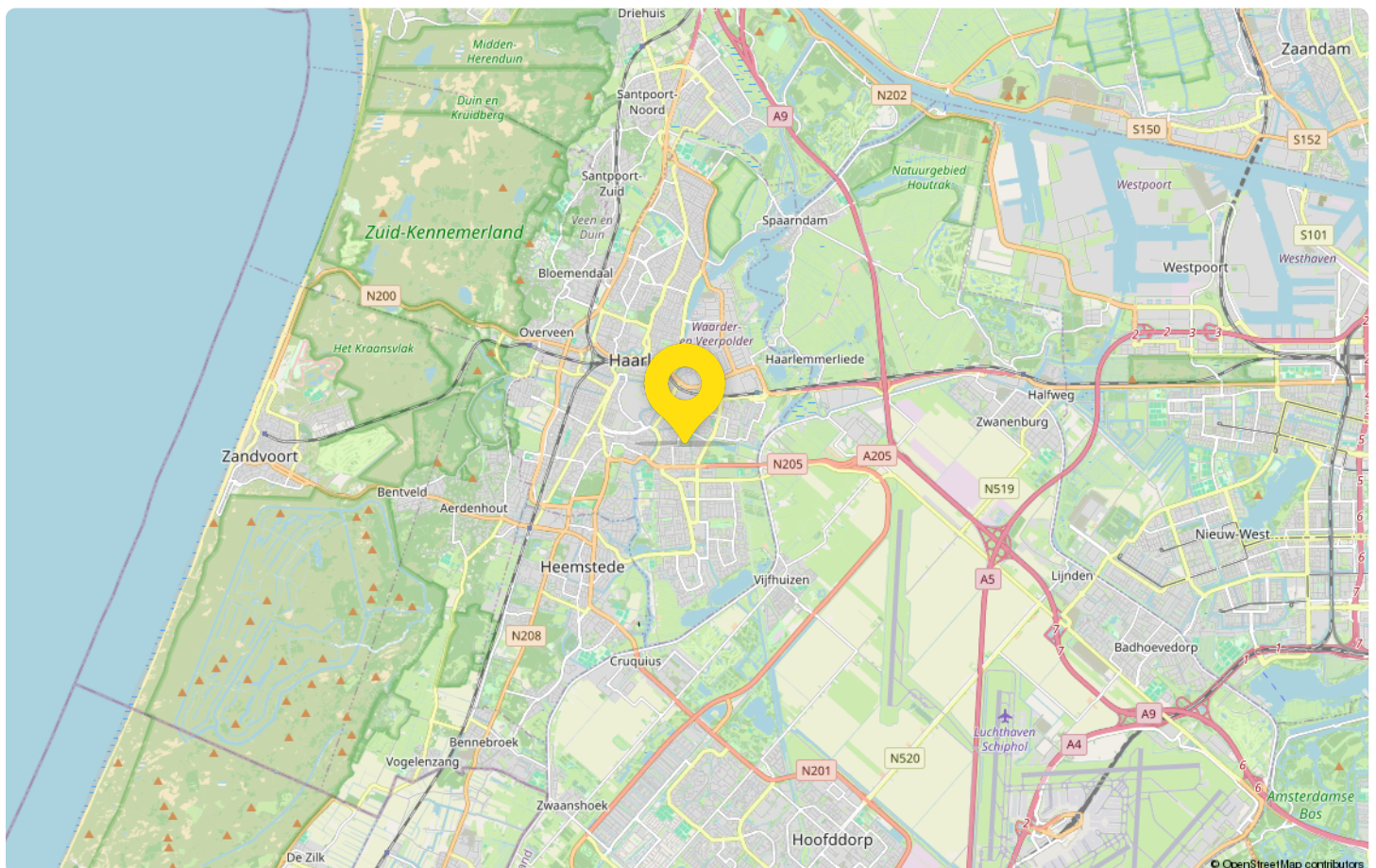
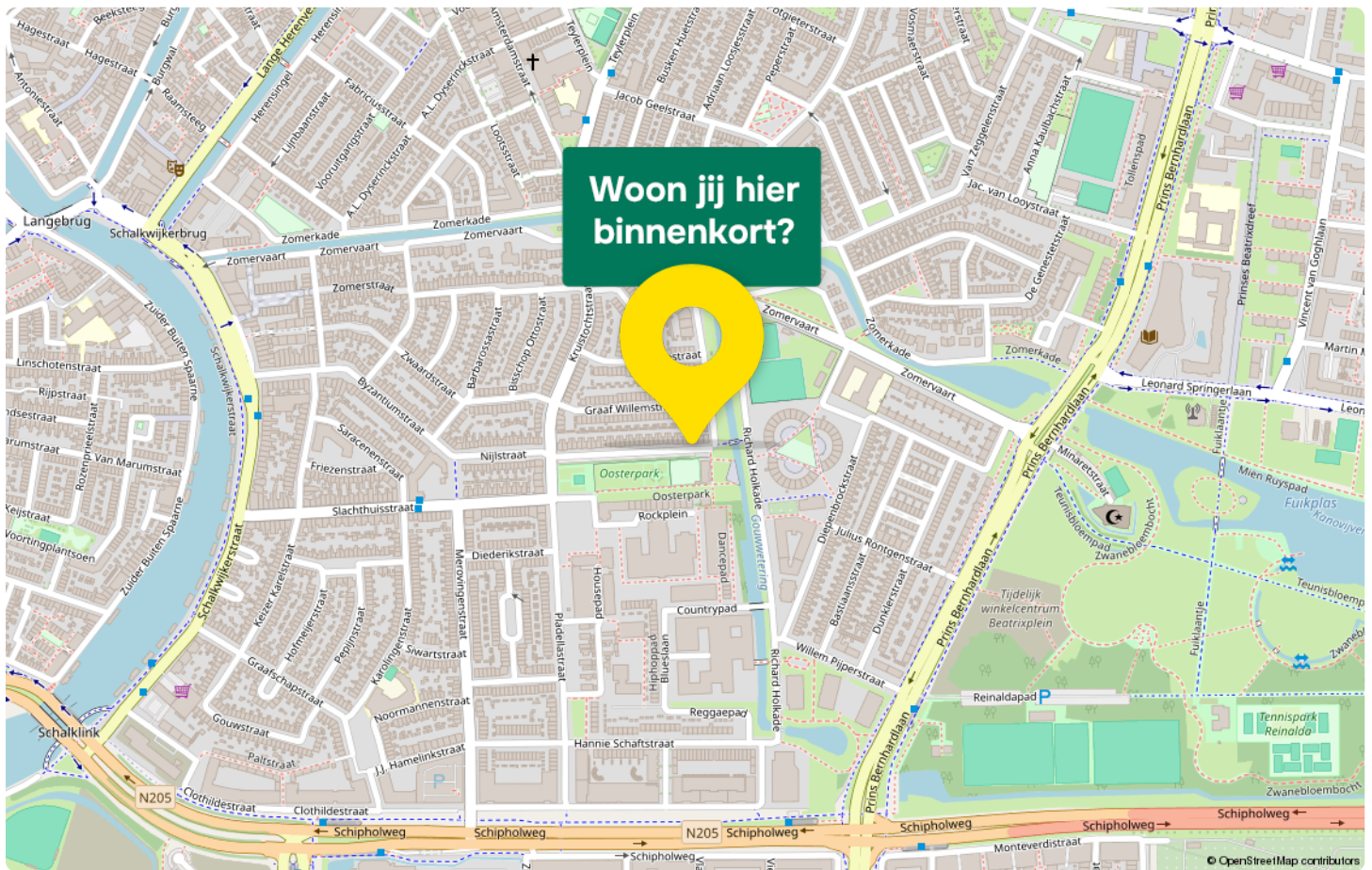
Uw referentie: Godfried



0 5 10 15 20 25m

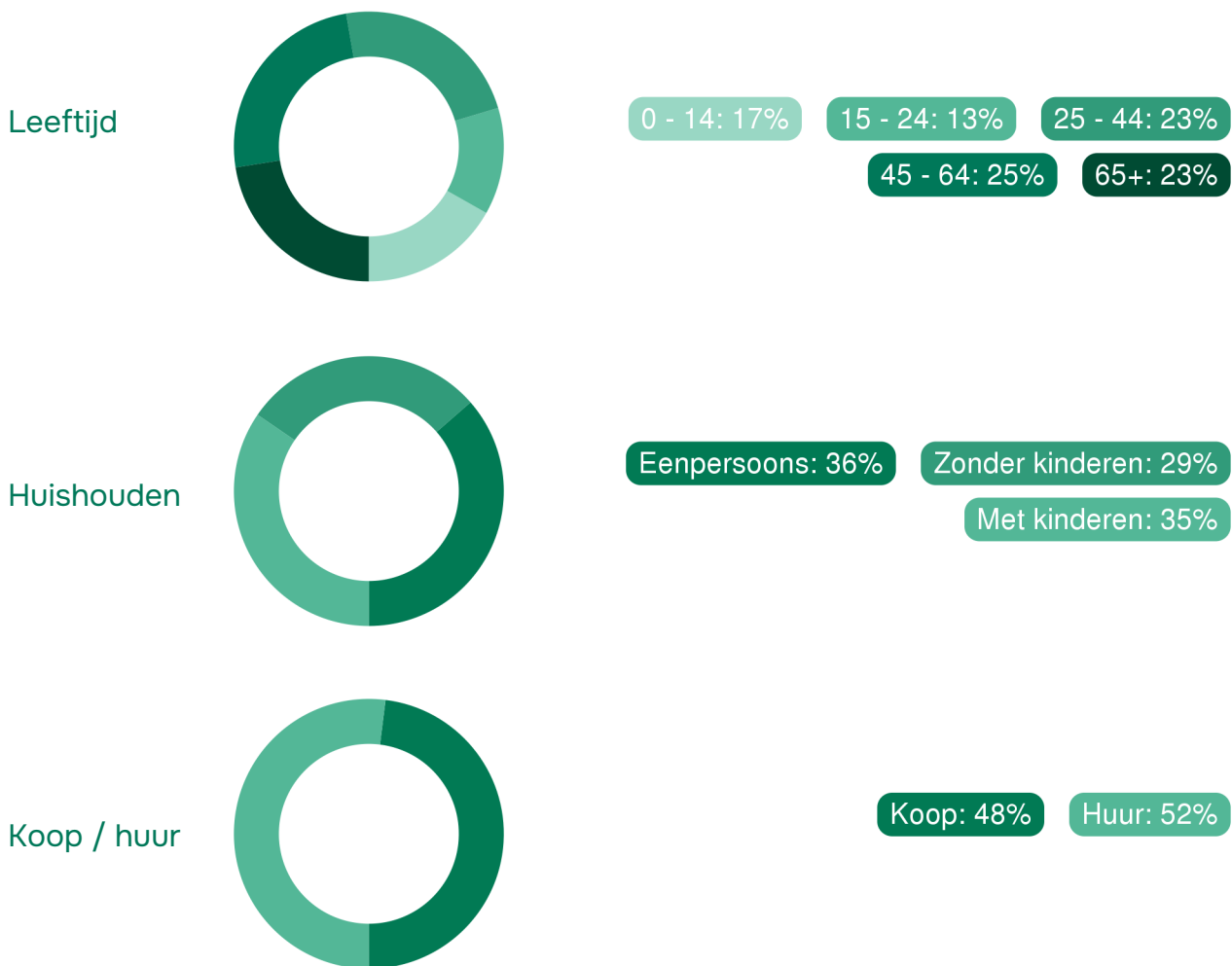
12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Haarlem Sectie E Perceel 5210 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.	kadaster 
---	--	--

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Vlissingen / Molenweg e.o.



48%
man

52%
vrouw



1,0 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 219.000



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

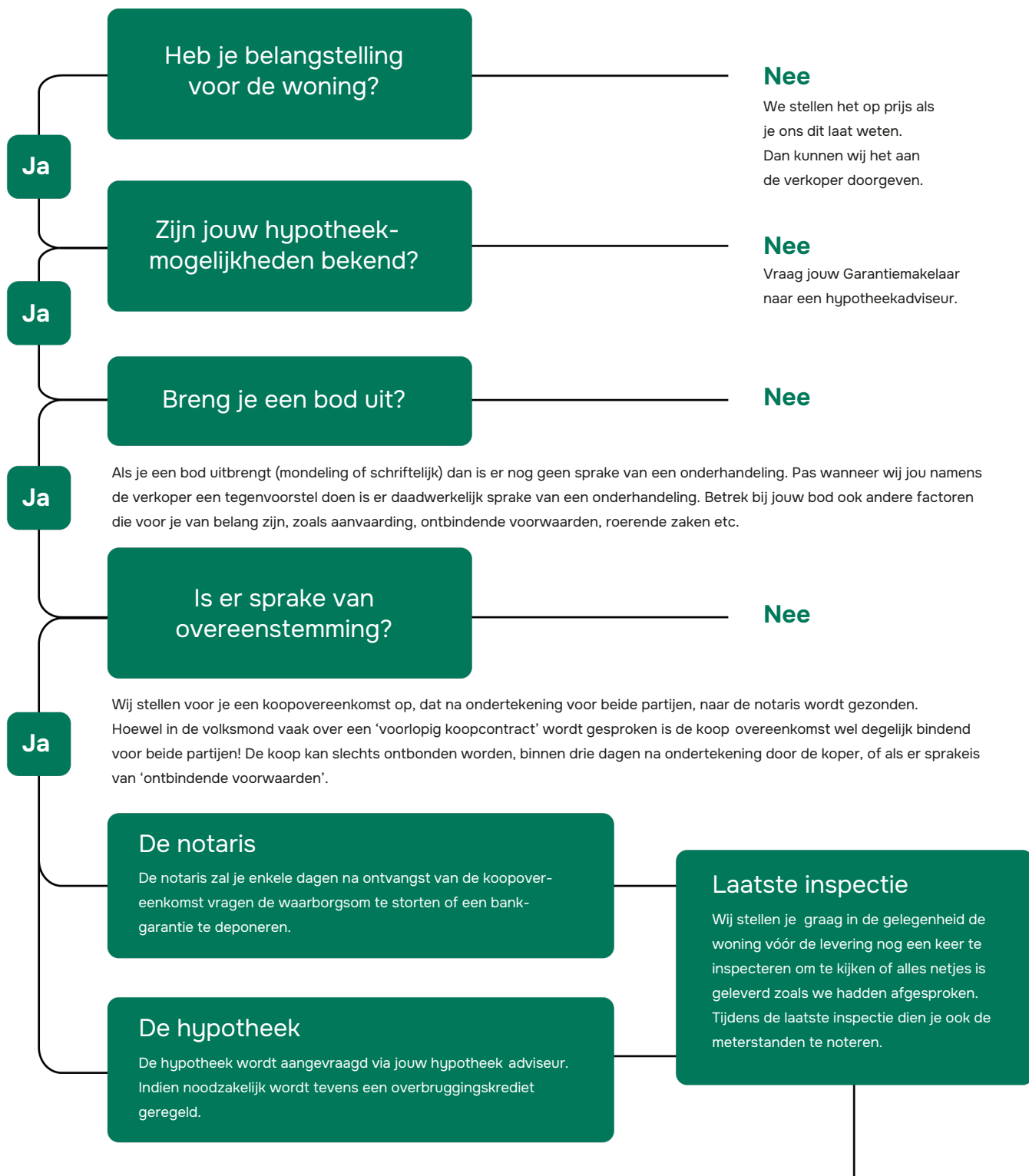
Wij zijn bereikbaar via:

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]