

Wordt dit jouw droomhuis?



Spaansevaartstraat 55

Haarlem

**Bijzonder ruime
en
lichte hoekwoning**



Hamer & Ran Garantiemakelaars
Raamsingel 32
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!

Bijzonder ruime en lichte hoekwoning van ca. 140 m² met 4 slaapkamers, 2 badkamers, privé kantoor aan huis met eigen ingang en een zonnig dakterras van 44m² in de geliefde Transvaalbuurt!

Vraagprijs € 850.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1910

Inhoud	517 m ³
Woonoppervlakte	140 m ²
Perceeloppervlakte	83 m ²
Tuin	

Energie label	C
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

Bijzonder ruime en lichte hoekwoning van ca. 140 m² met 4 slaapkamers, 2 badkamers, privé kantoor aan huis met eigen ingang en een zonnig dakterras van 44m² in de geliefde Transvaalbuurt!

Op de begane grond bevinden zich een lichte woonkamer en een royale woon-/leefkeuken: een gezellige plek om uitgebreid te koken en samen te komen. Aansluitend ligt een tweede badkamer met ligbad. Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische werk-/bergruimte met een eigen toegang vanaf de buitenzijde, waardoor werken aan huis eenvoudig te realiseren is.

De eerste en tweede verdieping tellen samen vier slaapkamers en een ruime badkamer. Daarmee is deze woning uitermate geschikt voor een gezin, maar ook voor wie behoefte heeft aan extra werk-, hobby- of logeerruimte.

Een echte blikvanger is het royale dakterras, waar je in alle privacy volop van de zon en lange zomeravonden kunt genieten.

Ook de ligging is aantrekkelijk. Het station, diverse uitvalswegen en de gezellige Cronjéstraat met haar brede aanbod aan winkels en voorzieningen bevinden zich op korte afstand.

Kortom: een lichte, ruime en veelzijdige woning op een fijne locatie. Een huis dat je van binnen gezien moet hebben!

Indeling

Begane grond:

Entree, lichte woonkamer met toegang tot de gezellige woon-/leefkeuken. Achter de keuken bevindt zich een tweede badkamer, voorzien van een ligbad en een wastafelmeubel. Hal met aansluitingen voor de wasmachine en droger, separaat toilet en toegang tot volwaardige werk-praktijkruimte met eigen buitentoegang (ideaal voor zelfstandige, thuiswerkers of praktijk aan huis).

Eerste verdieping:

Overloop, twee slaapkamers aan de voorzijde en een

ruime badkamer met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en tweede toilet. Vanuit deze verdieping is het royale dakterras van circa 8,40 x 5,35 meter bereikbaar.

Tweede verdieping:

Overloop, slaapkamer aan de voorzijde met vaste kasten en een slaapkamer aan de achterzijde.

Goed om te weten:

- * Woonoppervlakte circa 140 m²
- * Vier slaapkamers
- * Unieke dubbele sanitair voorziening: 2 volledige badkamers (inclusief 2 ligbaden, inloopdouche en dubbele wastafel) en een aparte WC op de begane grond
- * Royaal en zonnig dakterras
- * Veel lichtinval dankzij de hoekligging
- * Praktische werk-/bergruimte met eigen buitentoegang
- * Mogelijkheid om werken en wonen te combineren
- * Op korte loopafstand van NS-station Haarlem (binnen 15-20 minuten op Amsterdam CS of Zuidas)
- * Oplevering in overleg

Omschrijving van de woning

Exceptionally Spacious and Bright Corner House of Approx. 140 m² with 4 Bedrooms, 2 Bathrooms, a Private Home Office with Its Own Entrance and a Sunny 44 m² Roof Terrace in the Popular Transvaalbuurt!

This exceptionally spacious and bright corner house offers approximately 140 m² of living space, four bedrooms, two full bathrooms, a private home office with its own entrance and a generous, sunny roof terrace of approximately 44 m².

On the ground floor, you will find a bright living room and a spacious open-plan kitchen and living area: a welcoming space for cooking, dining and spending time together. Adjacent to the kitchen is a second bathroom with a bathtub. This floor also features a practical work/storage room with its own exterior entrance, making it ideal for working from home or running a business or practice from home.

The first and second floors together offer four bedrooms and a spacious bathroom. This makes the property particularly suitable for families, but also for those looking for additional space for a home office, hobbies or guests.

A true highlight is the generous roof terrace, where you can enjoy plenty of sunshine and long summer evenings in complete privacy.

The location is equally appealing. Haarlem railway station, several major roads and the lively Cronjéstraat, with its wide range of shops and everyday amenities, are all within easy reach.

In short: a bright, spacious and versatile home in a great location. A property that really needs to be seen from the inside!

Layout

Ground floor:

Entrance, bright living room with access to the inviting open-plan kitchen and living area. Behind the kitchen is a second bathroom equipped with a bathtub and vanity unit. Hallway with connections for a washing machine and dryer, separate toilet and access to a full-sized

home office/practice room with its own exterior entrance, ideal for self-employed professionals, home workers or a home-based practice.

First floor:

Landing, two bedrooms at the front and a spacious bathroom with walk-in shower, bathtub, double vanity unit and second toilet. The generous roof terrace, measuring approximately 8.40 x 5.35 metres, is accessible from this floor.

Second floor:

Landing, bedroom at the front with built-in wardrobes and a bedroom at the rear.

Good to know:

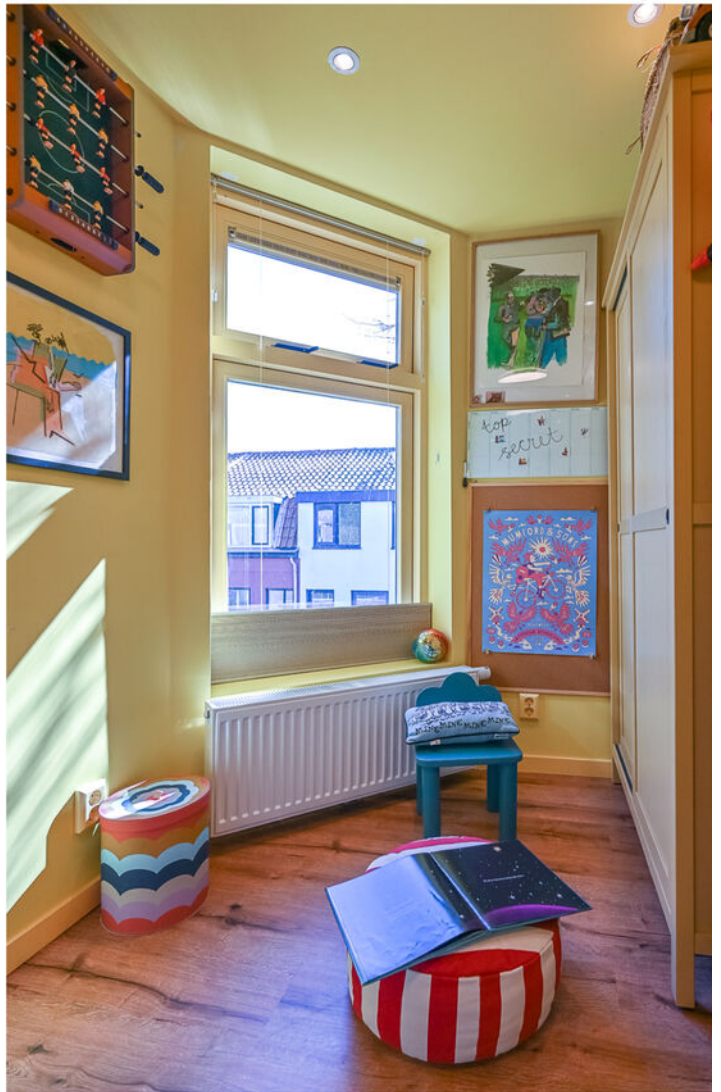
- * Living area approximately 140 m²
- * Four bedrooms
- * Unique double bathroom arrangement: 2 full bathrooms, including 2 bathtubs, a walk-in shower and double vanity unit
 - separate toilet on the ground floor
- * Generous and sunny roof terrace
- * Plenty of natural light thanks to the corner location
- * Practical home office/storage room with its own exterior entrance
- * Excellent opportunity to combine living and working
- * Within a short walking distance of Haarlem railway station, with Amsterdam Central Station and the Zuidas reachable
 - within approximately 15–20 minutes by train
- * Transfer date by mutual agreement



















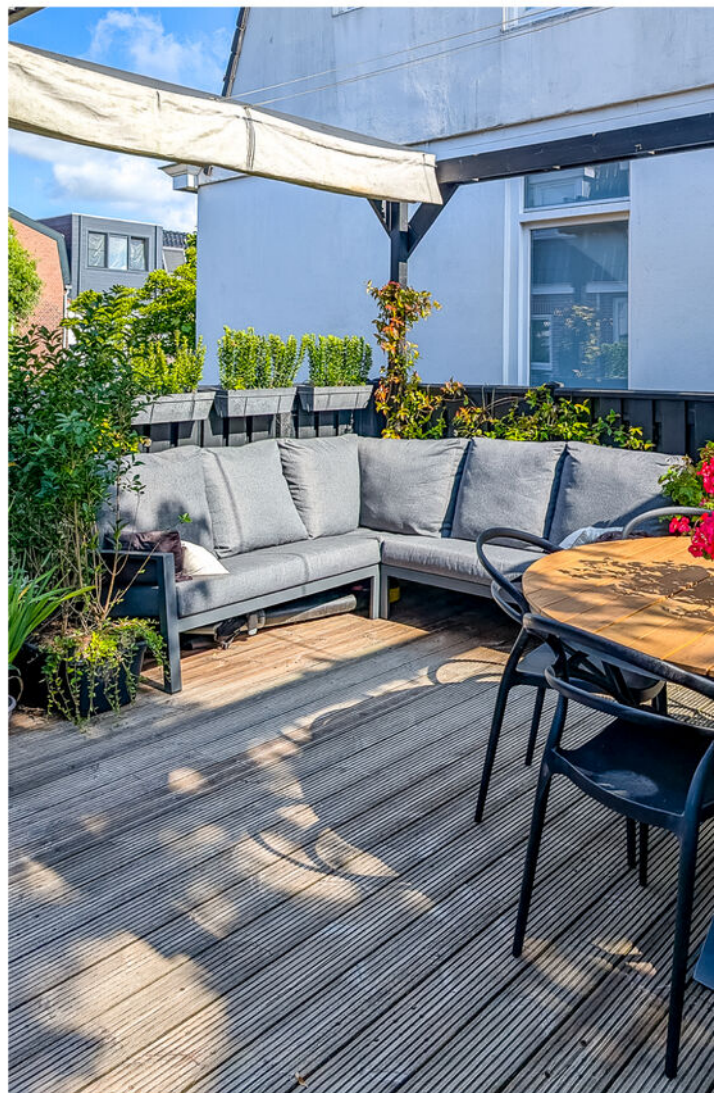


















Plattegrond

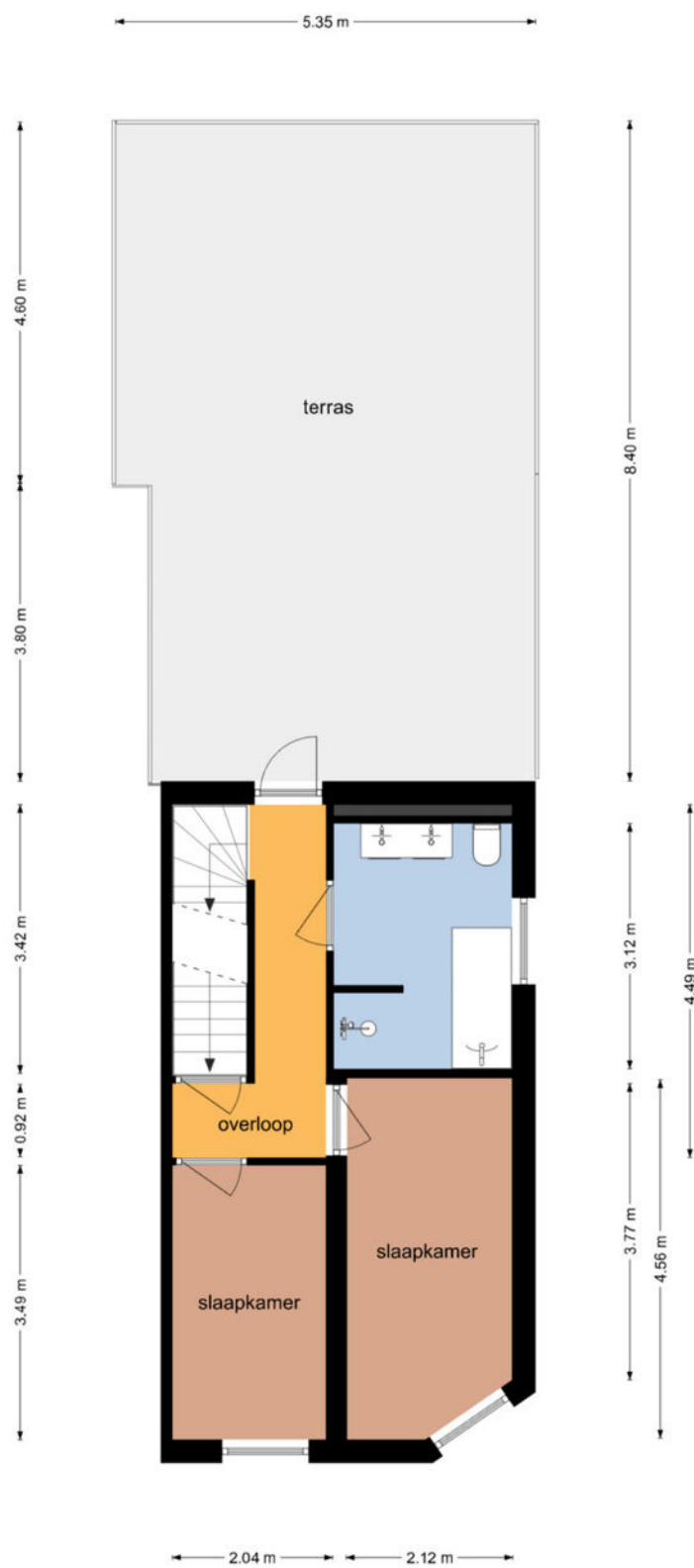
Spaansevaartstraat 55 - Haarlem
Begane Grond



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

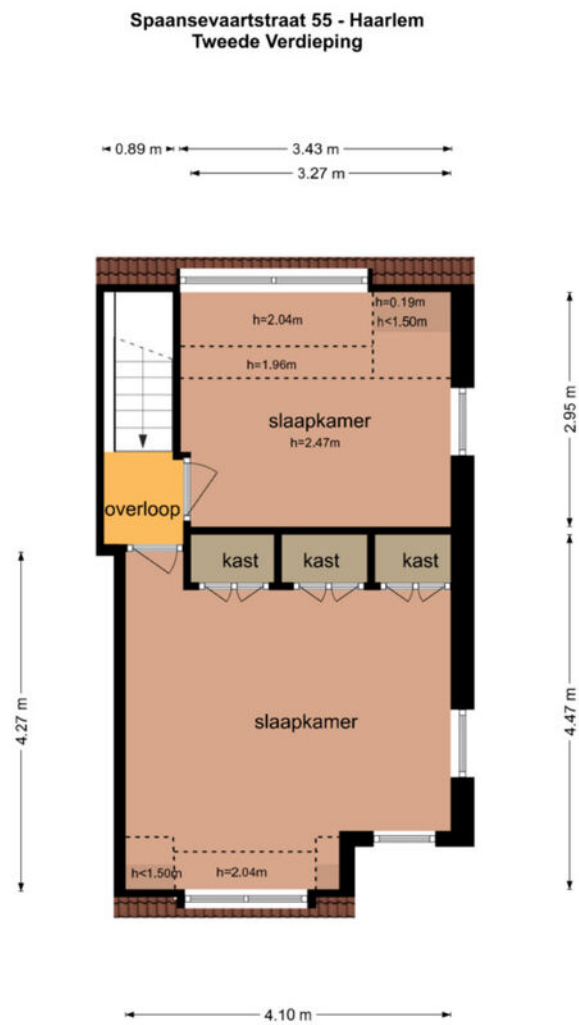
Plattegrond

Spaansevaartstraat 55 - 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

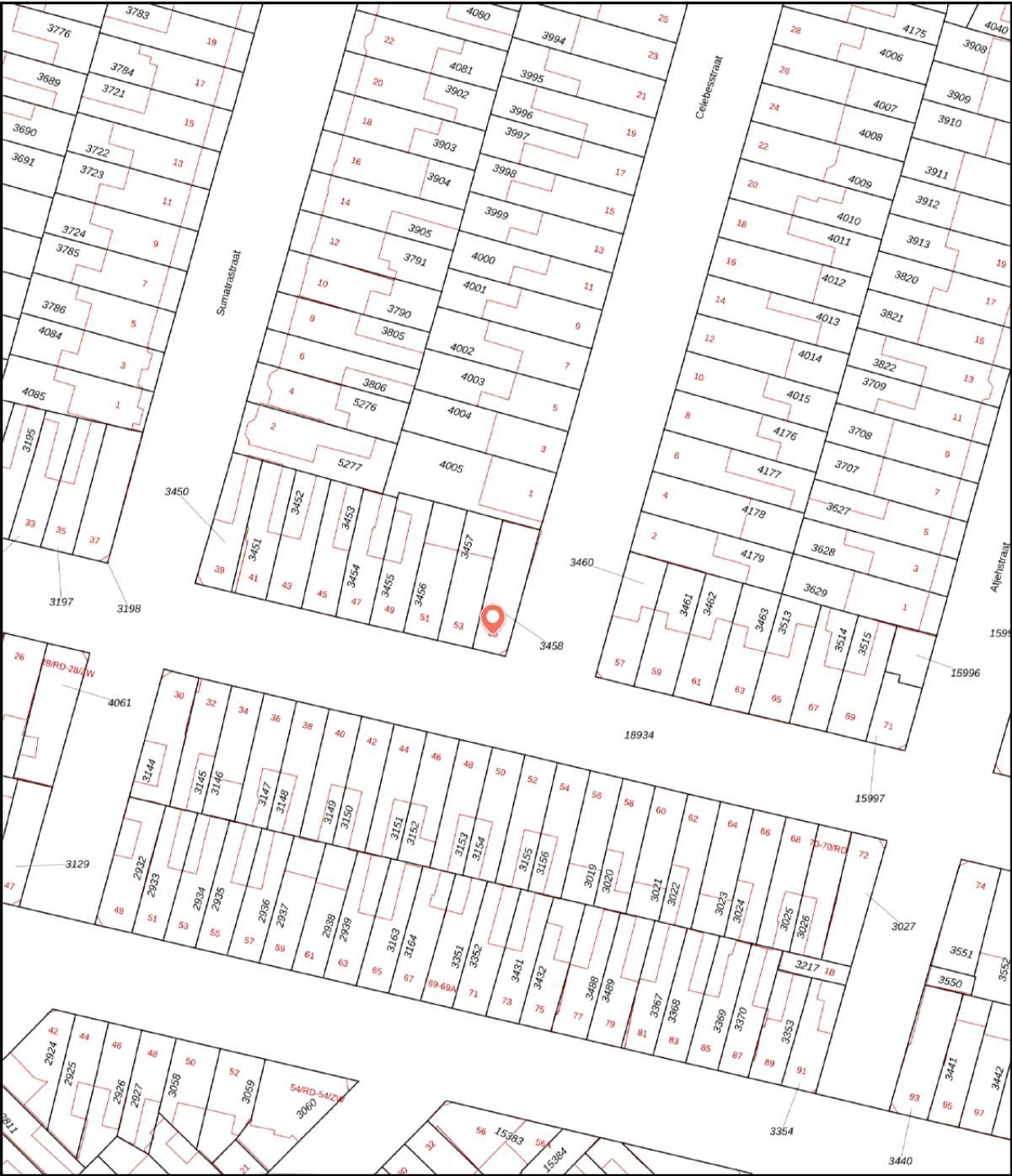


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

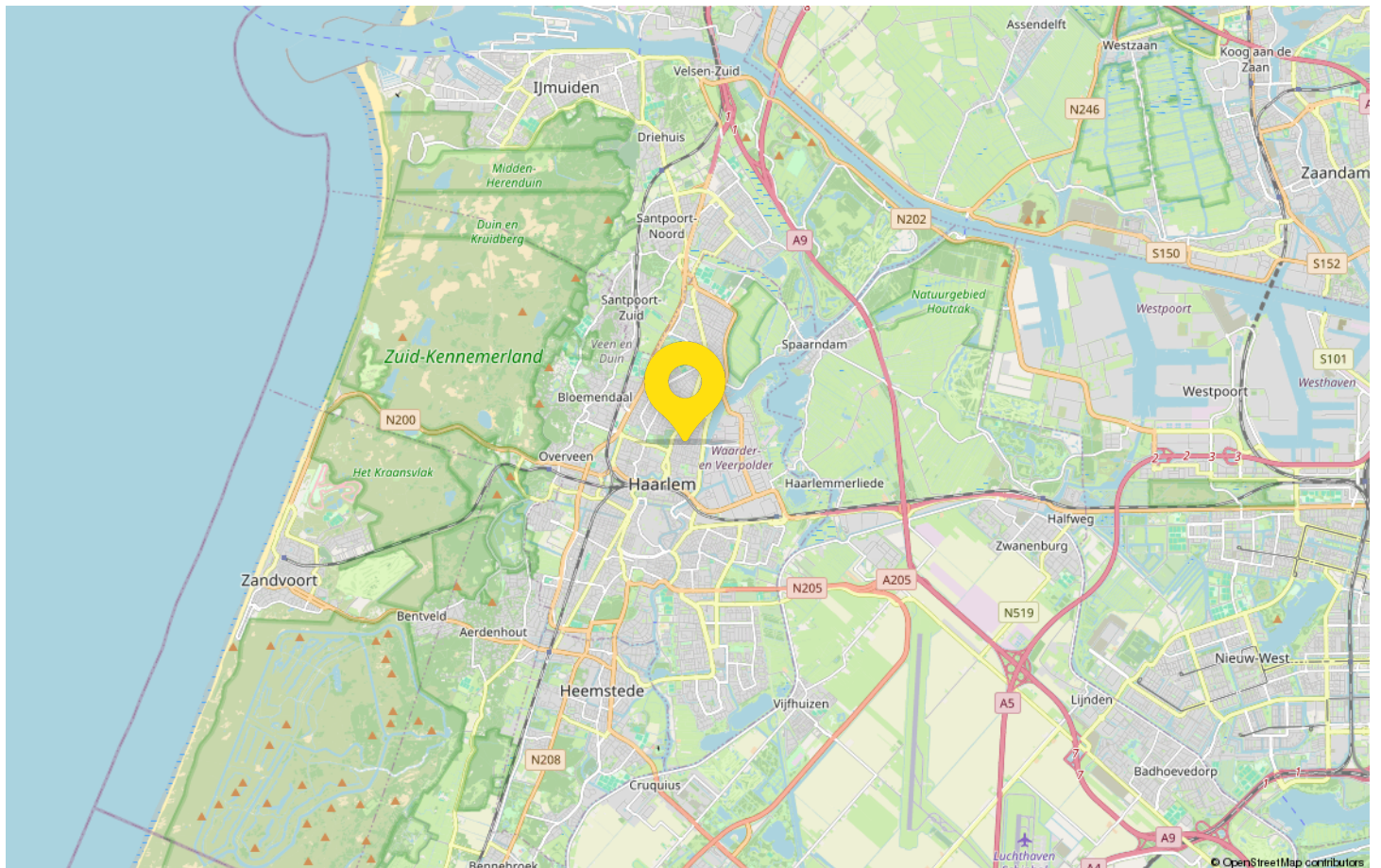
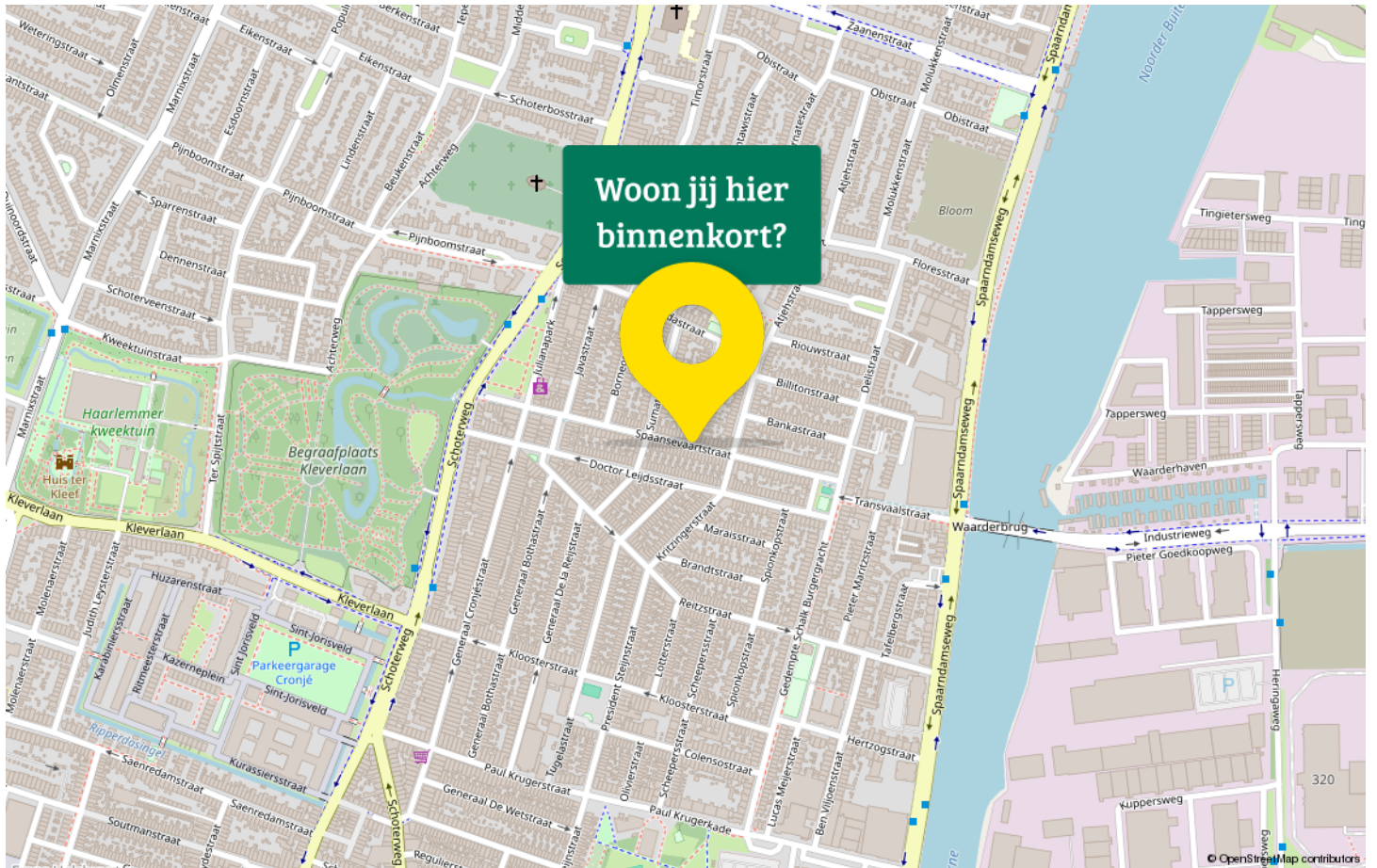
Kadastrale kaart van Spaansevaartstraat 55, 2022XB Haarlem

Referentie: 6978e5dd3f46480b2c8c9f72



3458	Perceelnummer	Kadastrele gemeente:	Schoten	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 27-01-2026 om 17:20.
55	Huisnummer	Gemeentecode:	STN01	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	3458	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	83	
	Bebouwing			

Locatie op de kaart



Hamer & Ran Makelaars

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!

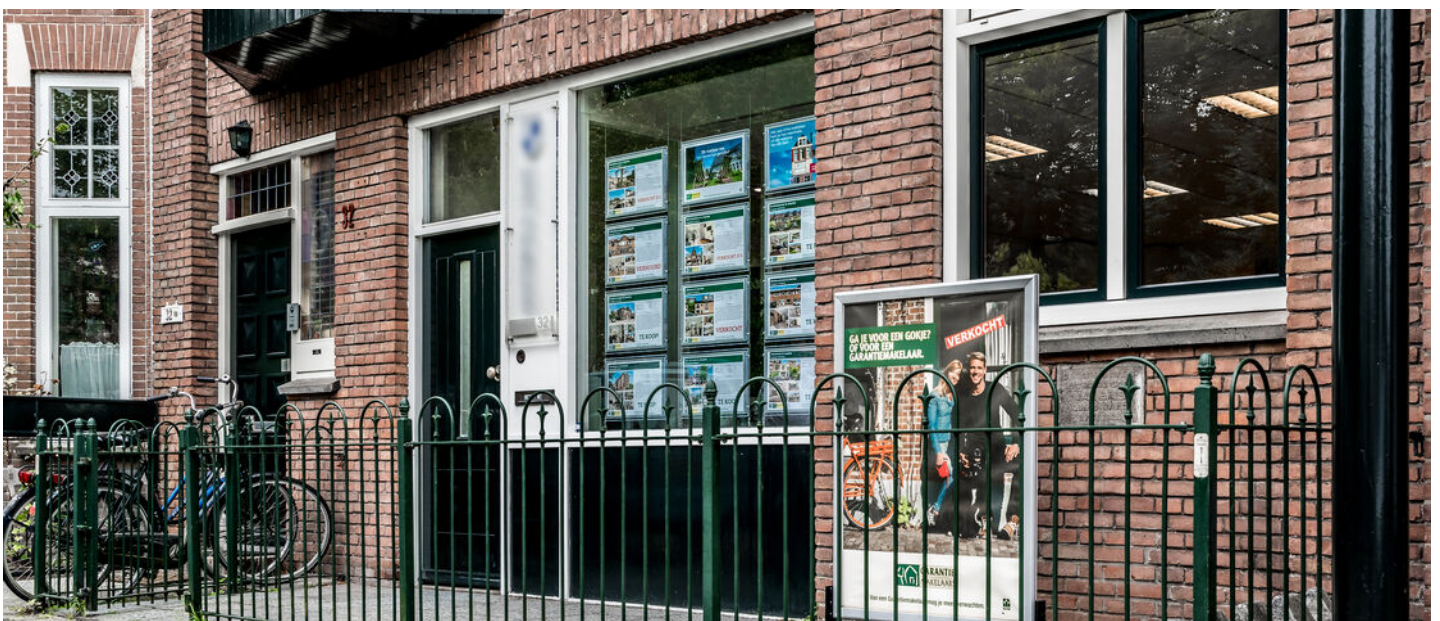
Contact

Wij zijn bereikbaar via:

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

Adresgegevens

Raamsingel 32 zw
2012 DT, Haarlem



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 transport-akte 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 bidder 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 biedingproces, 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.

[illegible]



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

023-5319440

haarlem@hamerenran.nl

www.hamerenran.nl