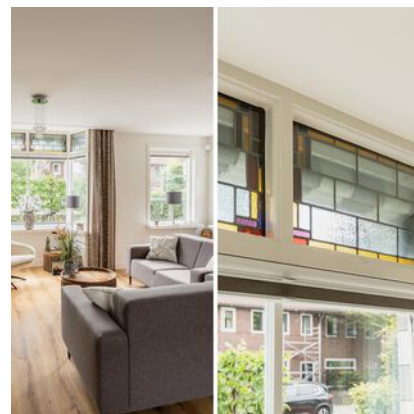


Mooi wonen
in
Haarlem



Rollandslaan 51

2015 GC Haarlem

Vraagprijs € 795.000 k.k.

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



HUIZENSTED
MAKELAARS



Rollandslaan 51

2015 GC Haarlem

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Twee onder een kapwoning

Aantal kamers

6

Inhoud

409 m³

Perceeloppervlakte

166 m²

Woonoppervlakte

108 m²

Bouwjaar

1925

Ligging

In woonwijk

Tuin

Achtertuint, voortuint, zijtuint

Verwarming

Vloerverwarming geheel, elektrische verwarming

Isolatie

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Vraagprijs

€ 795.000 k.k.

Omschrijving



CHARMANTE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING IN HET GELIEFDE RAMPLAANKWARTIER!

In het geliefde en groene Ramplaankwartier staat deze bijzonder sfeervolle en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 1925. De woning beschikt over een zonnige voor-, zij- en achtertuin, drie slaapkamers en een verrassend praktische indeling. Door de jaren heen is het huis met veel zorg en oog voor detail gemoderniseerd, waarbij de authentieke sfeer en karakteristieke elementen behouden zijn gebleven. Originele details zoals paneeldeuren en glas-in-loodramen vormen samen met het hoogwaardige afwerkingsniveau een warm en stijlvol geheel. Een woning die direct een gevoel van thuiskomen geeft en waar jarenlang met veel liefde is gewoond.

Dankzij de verduurzaming voldoet de woning bovendien aan de wensen van deze tijd. Zo is de woning volledig gasloos, voorzien van maar liefst negentien zonnepanelen en beschikt zij over energielabel A. Op de begane grond aan de voorzijde bevinden zich traditionele markiezen en de eerste verdieping is voorzien van rolluiken. Hierdoor geniet je niet alleen van optimaal wooncomfort, maar ook van lage energielasten.

Het Ramplaankwartier is al jaren één van de meest gewilde woonwijken van Haarlem en staat bekend om zijn groene karakter, rustige straten en kindvriendelijke sfeer. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Zo liggen een supermarkt, diverse horecagelegenheden zoals de Stinkende Emmer, Loetje, Stach en Borski, een basisschool en een speeltuin letterlijk om de hoek.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie is dit een ideale locatie. Binnen enkele minuten wandelt u naar landgoed Elswout, de Kennemerduinen of de gezellige dorpskern van Overveen met diverse winkels, restaurants en een NS-station. Ook het bruisende centrum van Haarlem is uitstekend bereikbaar en ligt op slechts tien minuten fietsen. Zin in een dag aan zee? Het strand van Bloemendaal en Zandvoort bereikt u binnen twintig minuten. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag snel en eenvoudig bereikbaar.

INDELING

Parterre: Entree met glas-in lood boven de voordeur, ruime hal, modern toilet met fonteintje en praktische trapkast met meterkast. Woonkamer voorzien van erker met glas-in lood aan de voorzijde en openslaande deuren, met aan de bovenzijde glas-in lood, naar de zonnige achtertuin. Luxe keuken met diverse inbouwapparatuur en werk- en bergruimte. Aansluitend bevindt zich een multifunctionele kamer die uitstekend geschikt is als thuiswerkplek, hobbyruimte of bedrijf/kantoor aan huis, aangezien het beschikt over een eigen ingang. De serre vormt een heerlijke lichte extra leefruimte en het dak is voorzien van negentien zonnepanelen.

Eerste verdieping: Overloop met kast met aansluiting voor wasmachine en droger; aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer die oorspronkelijk uit twee kamers bestond en desgewenst eenvoudig weer in de oorspronkelijke indeling kan worden teruggebracht. De paneeldeur daarvoor is nog aanwezig. Aan de achterzijde ligt een tweede ruime slaapkamer met een praktische inbouwkastenwand. De luxe badkamer is

Omschrijving



modern uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel, een handdoekradiator en een tweede toilet.

Via een vlizotrap is de ruime bergvliering bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige zaken.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte circa 108 m²;
- Bouwjaar 1925;
- Energielabel A;
- Volledig gasloos;
- Voorzien van 19 zonnepanelen;
- De afgelopen jaren met zorg gerenoveerd en gemoderniseerd;
- Authentieke stijlkenmerken, waaronder glas-in-lood (in dubbel glas) en paneeldeuren;
- Zonnige voor-, zij- en achtertuin;
- Gelegen in het populaire en kindvriendelijke Ramplaankwartier;
- Oplevering in overleg.





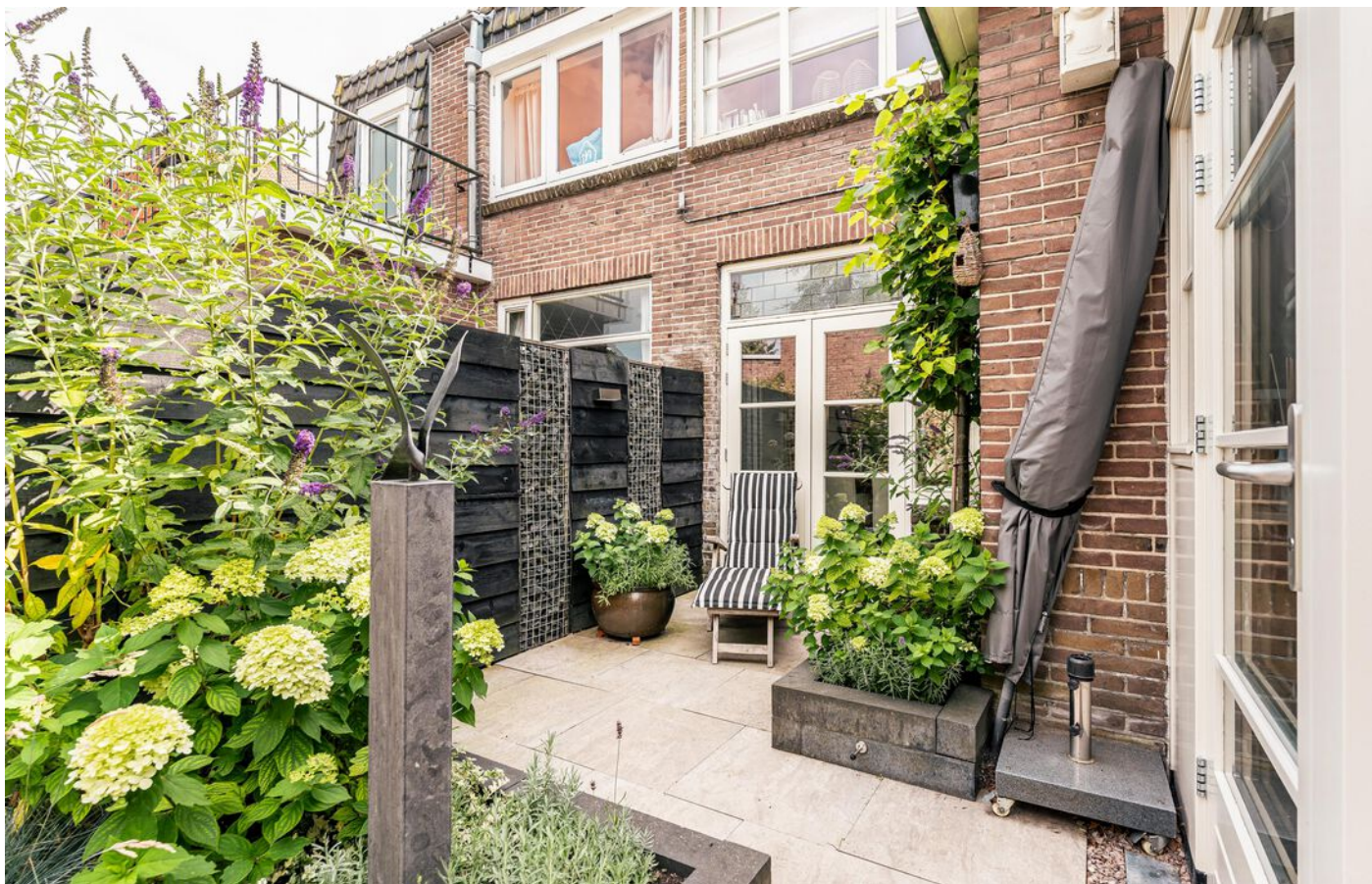


























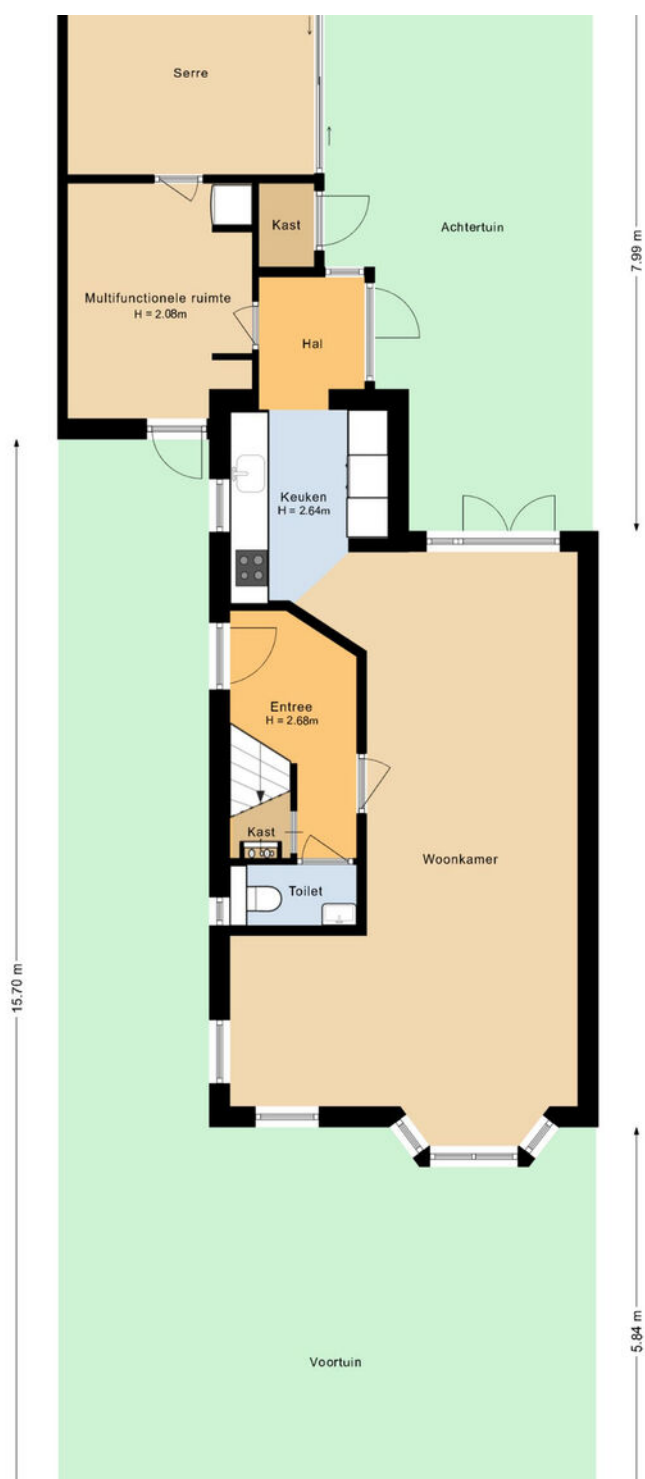




Plattegrond

Rollandslaan 51

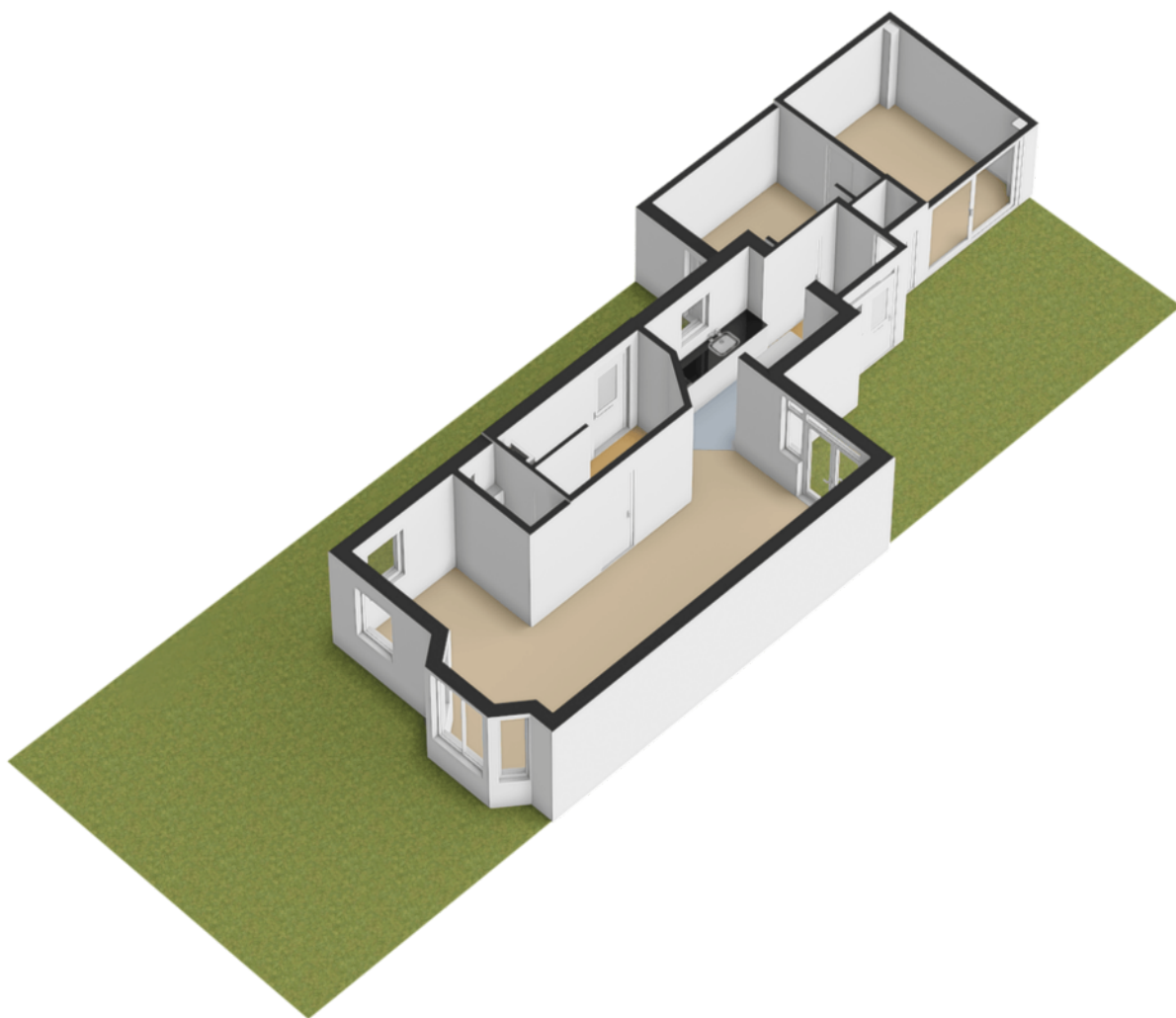
2015 GC Haarlem



Plattegrond

Rollandslaan 51

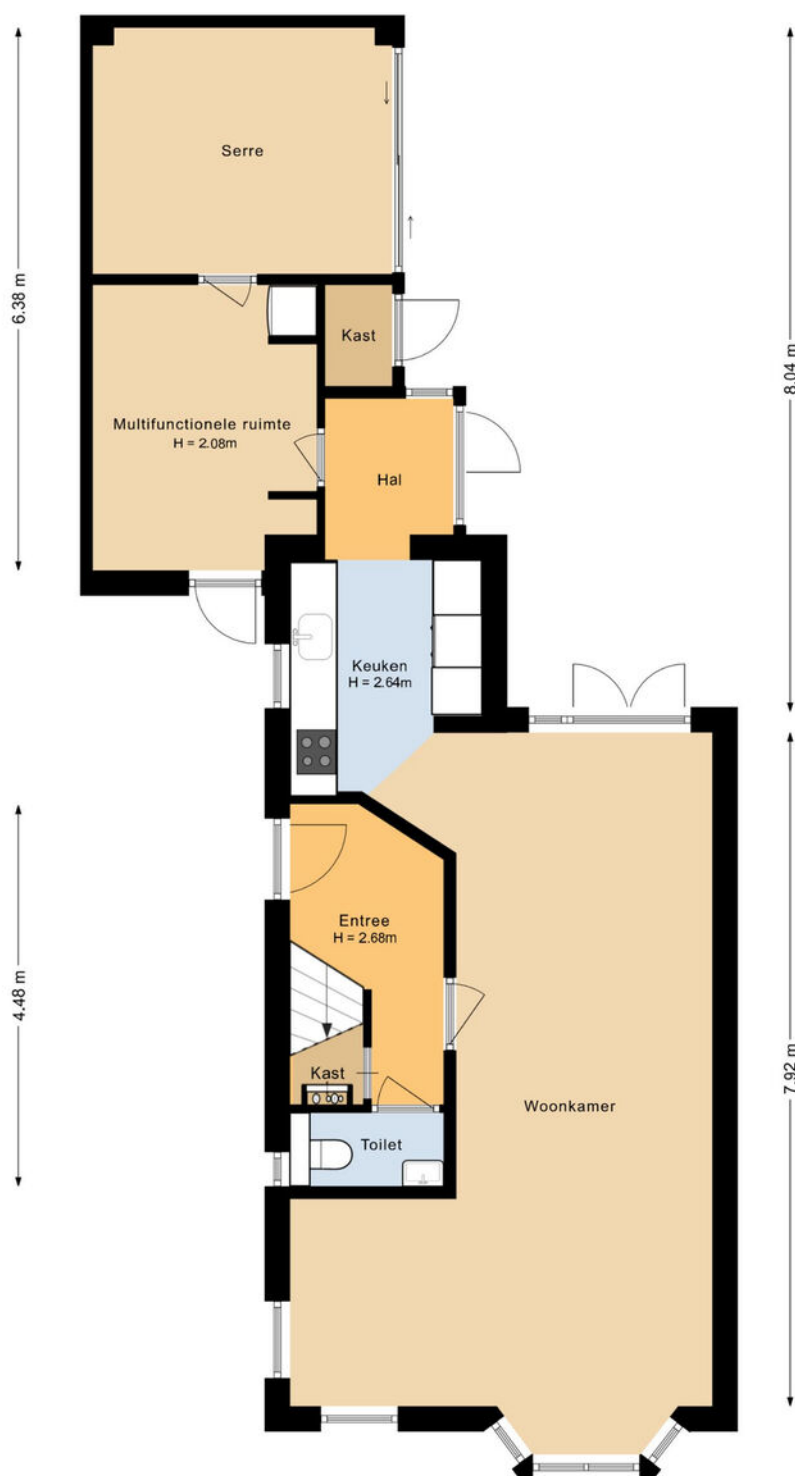
2015 GC Haarlem



Plattegrond

Rollandslaan 51

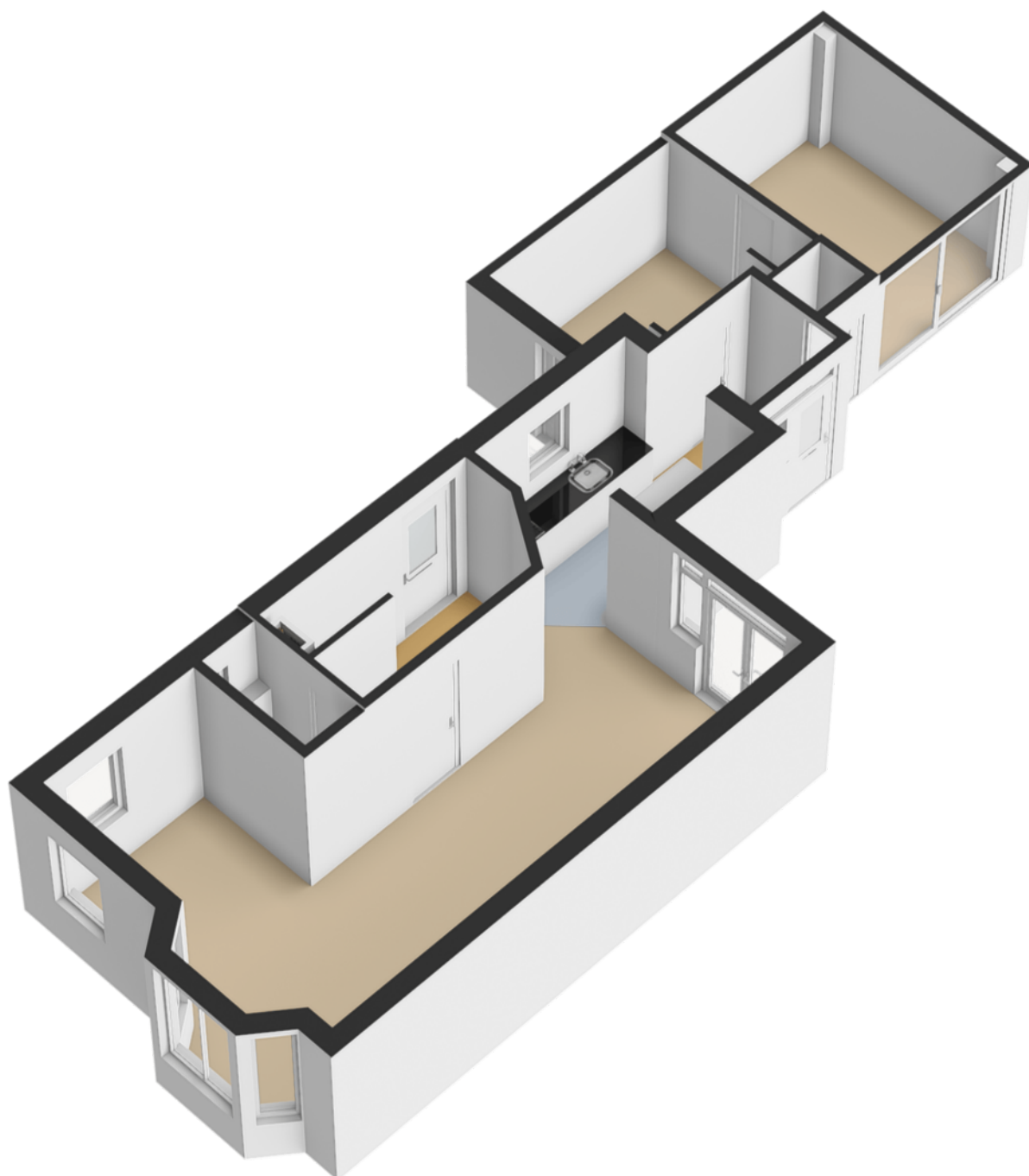
2015 GC Haarlem



Plattegrond

Rollandslaan 51

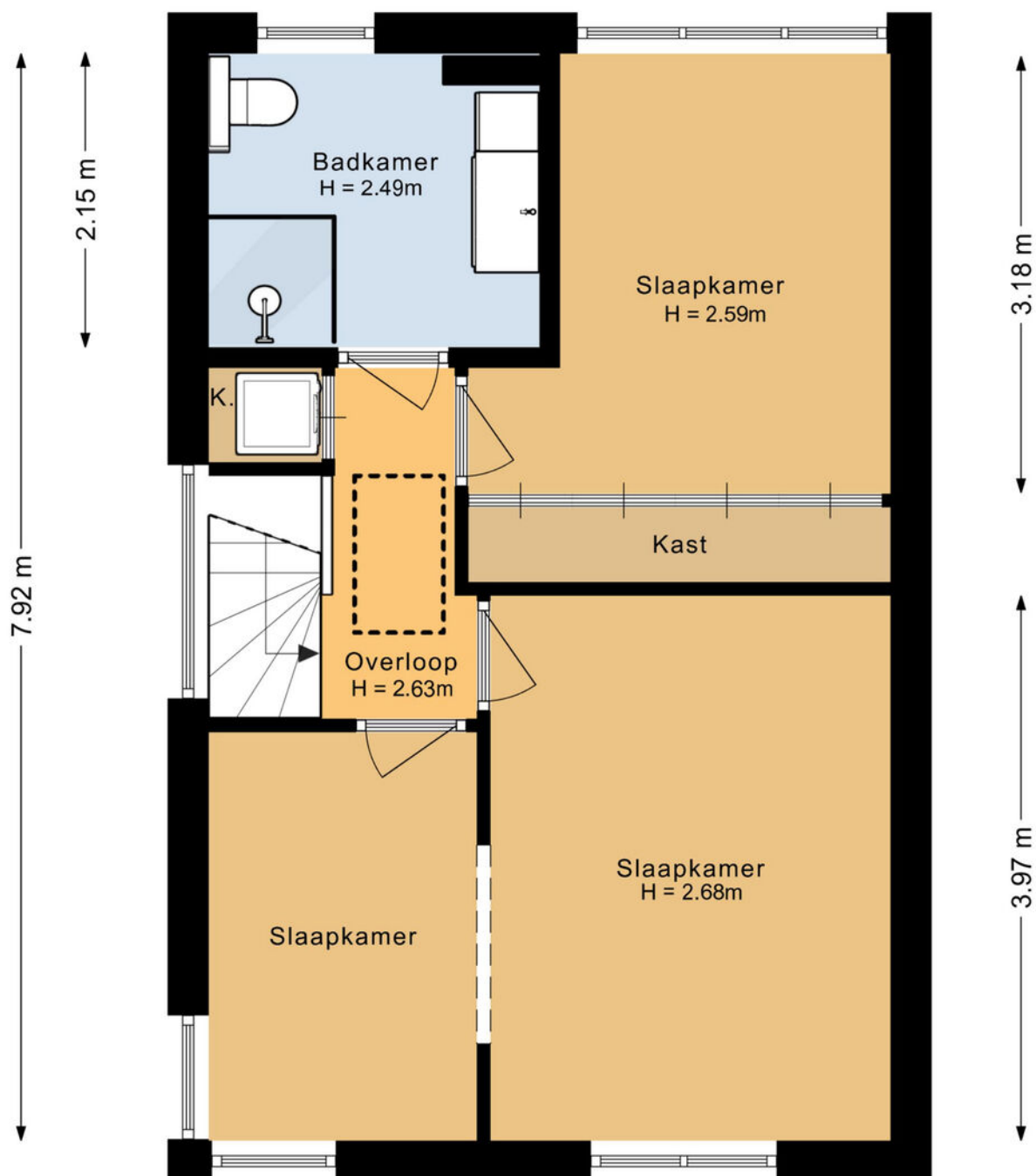
2015 GC Haarlem



Plattegrond

Rollandslaan 51

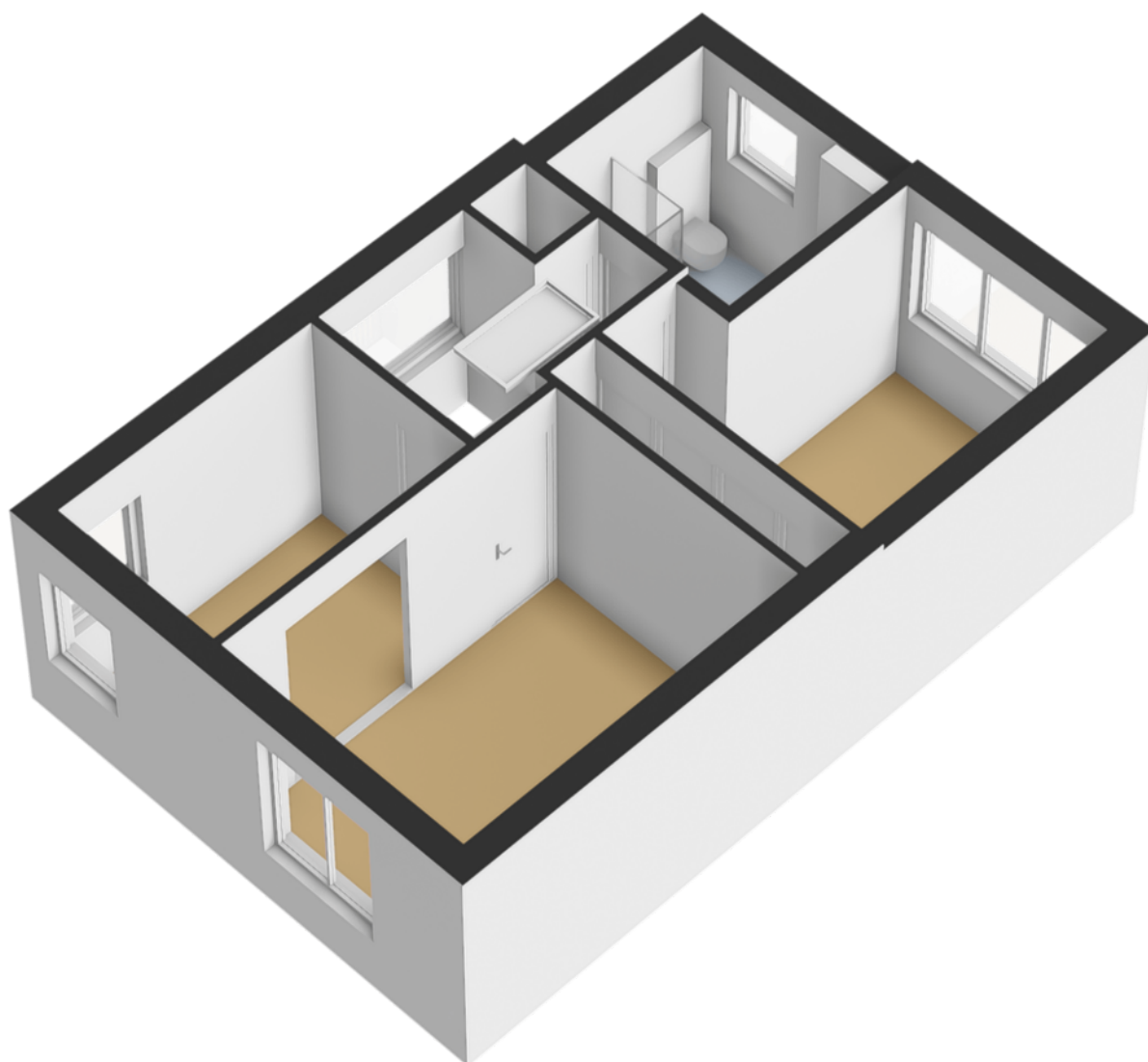
2015 GC Haarlem



Plattegrond

Rollandslaan 51

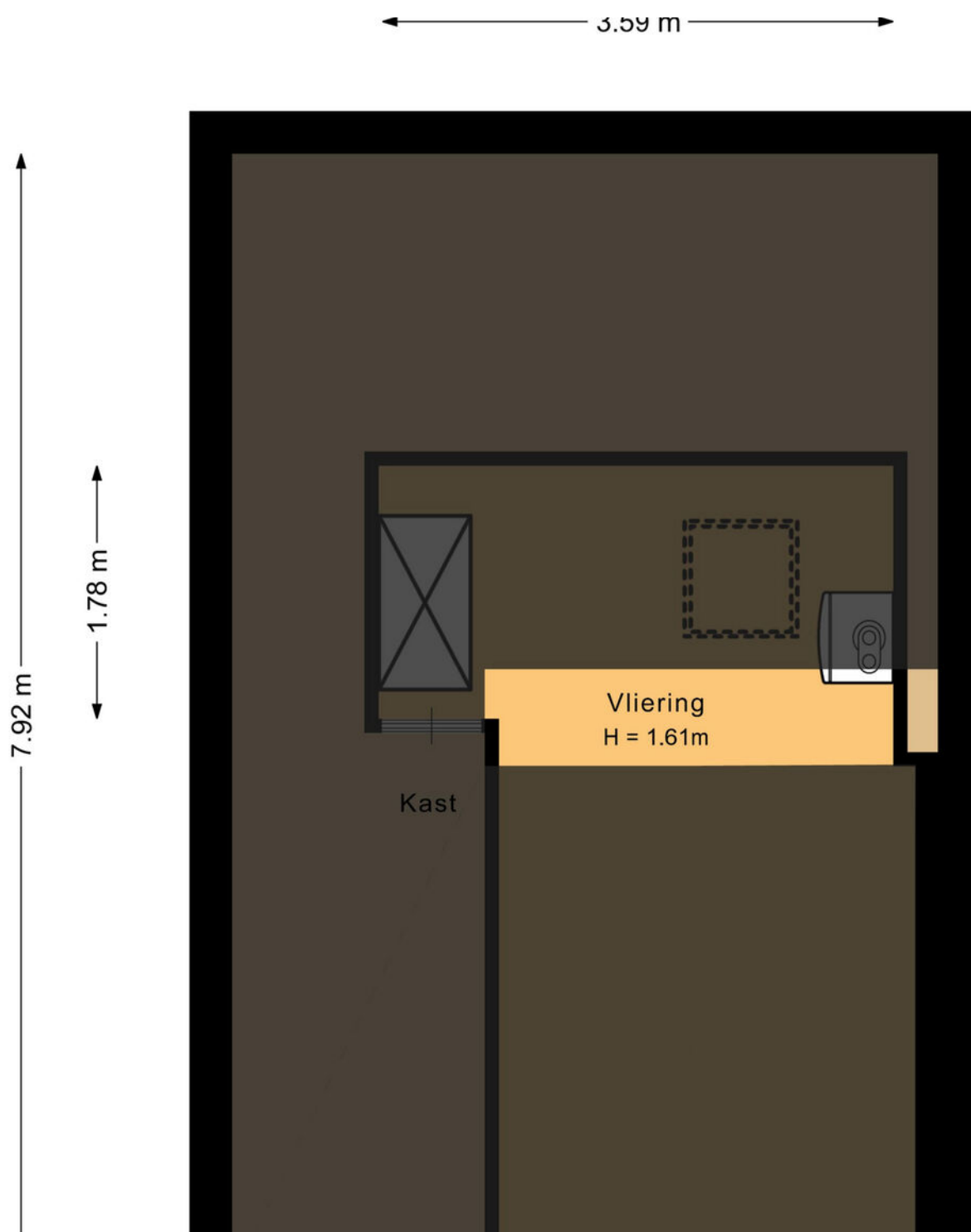
2015 GC Haarlem



Plattegrond

Rollandslaan 51

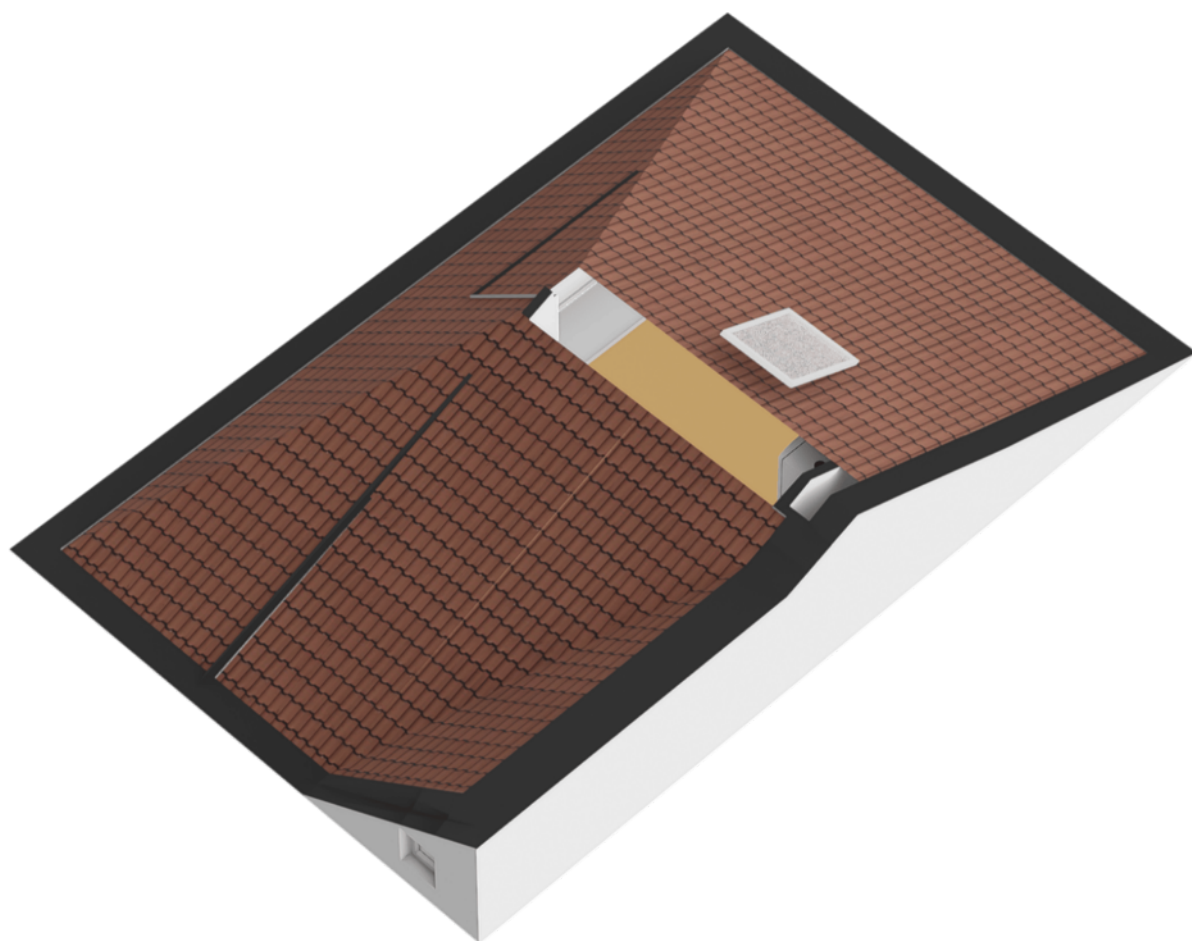
2015 GC Haarlem



Plattegrond

Rollandslaan 51

2015 GC Haarlem



ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object: Woning
Adres: Rollandslaan 51
Postcode: 2015 GC
Plaats: Haarlem

Datum meetrapport: 25-06-2026
Type meetcertificaat: Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status: Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	107.75	m ²
Overige inpandige ruimte	2.13	m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.00	m ²
Externe bergruimte	0.00	m ²
Bruto inhoud woning	409.40	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

Rollandslaan 51
2015 GC Haarlem

EnergieLabel woningen

Registratienummer
211543895

Datum registratie
15-03-2024

Geldig tot
14-03-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+	-	+	++
4 Vloeren	+	-	+	++
5 Ramen	+	+	+	++
6 Buitendeuren	-	+	-	++

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7 Verwarming	Elektrische verwarming	nee	ja
8 Warm water	Elektrische boiler	nee	ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
12 Zonnepanelen	Aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



36,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

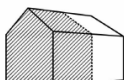
Over deze woning

Adres
Rollandslaan 51
2015GC Haarlem
BAG-ID: 0392010000054311

Detailaanduiding

Bouwjaar 1925
Compactheid 1,75
Vloeroppervlakte 84 m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
R. van der Voort
Examennummer
5145.3239.1558

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnr SKGIKOB 013038
KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



Kadastrale kaart

Rollandslaan 51

2015 GC Haarlem



Lijst van zaken

Rollandslaan 51

2015 GC Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x	
Losse (hang)lampen			x	
(/losse) kasten, legplanken				
Drie kasten op de grote slaapkamer			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

Lijst van zaken

Rollandslaan 51

2015 GC Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Overige				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				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		
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein	x			
Badkamer				

Lijst van zaken

Rollandslaan 51

2015 GC Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/schermb)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel				x
Wastafelmeubel	x			
Planchet	x			
Toiletkast	x			
Toilet	x			
Toiletrolhouder	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
Rolluiken	x			
Zonwering buiten	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x			

Lijst van zaken

Rollandslaan 51

2015 GC Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
Warmwatervoorziening				
CV-installatie				x
Boiler	x			
Geiser				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Beeld met sokkel achtertuin gaat mee		x		
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	x			
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
Kast voor rolcontainers zijtuin	x			
Kist voortuin voor kussens	x			
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x
Drie plantpotten achtertuin en twee potten in voortuin	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 100 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 inzake Rollandslaan 49 door de gemeente Haarlem d.d.26-06-2024., 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.

*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 notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Clausules



*Orde 2

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.

*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 gemaïld/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