



Houtmarkt 31, 2011 AL Haarlem

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl





Omschrijving

Op één van de meest bijzondere en zeldzaam aangeboden plekken aan het Spaarne ligt dit energiezuinige (Energie label A) drieluikappartement op de 1e verdieping, met een werkelijk adembenemend en voortdurend wisselend uitzicht over het water. Dit is zo'n gouden locatie in Haarlem waar wonen en genieten naadloos in elkaar overvloeien, een plek die maar zelden te koop komt en waar je je zonder twijfel een geluksvogel voelt. Vanuit het appartement met maar liefst twee balkons kijk je uit over het brede vaarwater, waar zeilschepen, sloepen, suppers en kanoërs dagelijks voorbijtrekken. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en versterken de bijzondere verbinding tussen binnen en buiten. Het appartement ligt in de Burgwal en stamt uit het jaar 1988.

De ligging in dit sfeervolle deel van de oude stad is even uniek als geliefd. Hier woon je in een stukje 'dorp in de stad', waar bewoners elkaar kennen en waar de historische charme van Haarlem overal voelbaar is. Op loopafstand bevindt zich het bruisende stadscentrum van Haarlem met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, cafés, musea en theaters. Ook dagelijkse voorzieningen zijn nabij en uitstekend bereikbaar.

Het openbaar vervoer ligt op enkele minuten loop- of fietsafstand en het NS-station is eveneens snel te bereiken. Met de auto zijn uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol, Utrecht en Den Haag vlot bereikbaar. Parkeren kan in de directe omgeving met een parkeervergunning.

Indeling:

Begane grond: afgesloten centrale entree voorzien van brievenbussen en intercom met video, privé berging en een gezamenlijke fietsenberging, trappenhuis.

Eerste verdieping: gezamenlijke hal met toegang tot twee appartementen. Entree van het appartement, ruime hal, separaat toilet met fonteintje, provisiekast, meterkast en kast met opstelling van de cv-ketel (2025). De lichte en sfeervolle woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een balkon op het noordwesten met een prachtig weids uitzicht over het Spaarne. Het appartement is voorzien van een open keuken met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en oven, alsmede een losstaande koel-/vriescombinatie. De badkamer (2014) is voorzien van een wastafel, douche en een fraai meubel met daarin de aansluiting voor de wasmachine. Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers, die beide toegang bieden tot het balkon op het zonnige zuidoosten.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1988
- Energie label A
- Woonoppervlakte circa 63 m²
- Balkon aan zowel voor- als achterzijde
- Cv-ketel van bouwjaar 2025
- Eigen berging
- Parkeervergunning mogelijk
- Prachtig aan het Spaarne gelegen
- Unieke ligging!
- De servicekosten bedragen circa Euro 175,- per maand

Wil jij die geluksvogel zijn?

Maak dan gauw een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging met Samen Makelaardij & Taxaties

Samen Makelaardij & Taxaties

Kennemerplein 6

2011 MJ, HAARLEM

Tel: 0232084067

E-mail: info@samenmakelaardij.nl

www.samenmakelaardij.nl





De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. Het object is opgemeten door een professionele organisatie en eventuele discrepanties in de gegeven metingen kunnen Samen Makelaardij & Taxaties niet worden aangerekend. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om een eigen NEN 2580 meting te (laten) uitvoeren. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakte zijn indicatief.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

1. Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning (en bijgebouwen) meer dan 38 jaar oud zijn, waardoor de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) het verkochte daaraan dient aan te passen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik.

2. Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.



Situated in one of the most exceptional and rarely available locations along the Spaarne river, this energy-efficient (Energy Label A) three-room apartment on the first floor offers a truly breathtaking and ever-changing view of the water. This is one of those prime Haarlem locations where living and leisure blend seamlessly—a rare find that makes you feel truly fortunate. From the apartment, which boasts two balconies, you overlook the wide waterway where sailboats, sloops, paddleboarders, and canoeists pass by daily. Large windows flood the space with beautiful natural light and enhance the unique connection between indoors and outdoors. The apartment is located in the Burgwal area and dates back to 1988.

Its location in this charming part of the historic city center is as unique as it is sought-after. Here, you live in a "village within the city" atmosphere, where neighbors know one another and Haarlem's historic charm is palpable. Haarlem's bustling city center—with its wide array of shops, restaurants, cafés, museums, and theaters—is within walking distance. Everyday amenities are also nearby and easily accessible.

Public transport is just a few minutes away on foot or by bike, and the railway station is quickly reached. Major roads leading to Amsterdam, Schiphol, Utrecht, and The Hague are easily accessible by car. Parking is available in the immediate vicinity via a parking permit.

Layout:

Ground floor: secure communal entrance with mailboxes and video intercom, private storage unit, communal bicycle storage, and stairwell.

First floor: communal hallway providing access to two apartments. Apartment entrance, spacious hallway, separate toilet with small sink, pantry, utility cupboard, and a closet housing the central heating boiler (2025). The bright and inviting living room is located at the front and features a northwest-facing balcony offering a beautiful, expansive view of the Spaarne river. The apartment includes an open-plan kitchen equipped with various built-in appliances—such as a 5-burner gas hob, extractor hood, and oven—as well as a freestanding fridge-freezer. The bathroom (renovated in 2014) features a washbasin, shower, and an attractive vanity unit with a connection for the washing machine. Two spacious bedrooms are located at the rear, both offering access to the sunny southeast-facing balcony.

Particularities:

- Year of construction: 1988
- Energy label: A
- Living area: approx. 63 m²
- Balconies at both the front and rear
- Central heating boiler installed in 2025
- Private storage unit
- Parking permit available
- Beautifully situated along the Spaarne river
- Unique location!
- Service charges: approx. €175 per month

Do you want to be the lucky one?

Then quickly schedule an appointment for a comprehensive viewing with Samen Makelaardij & Taxaties.

Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl

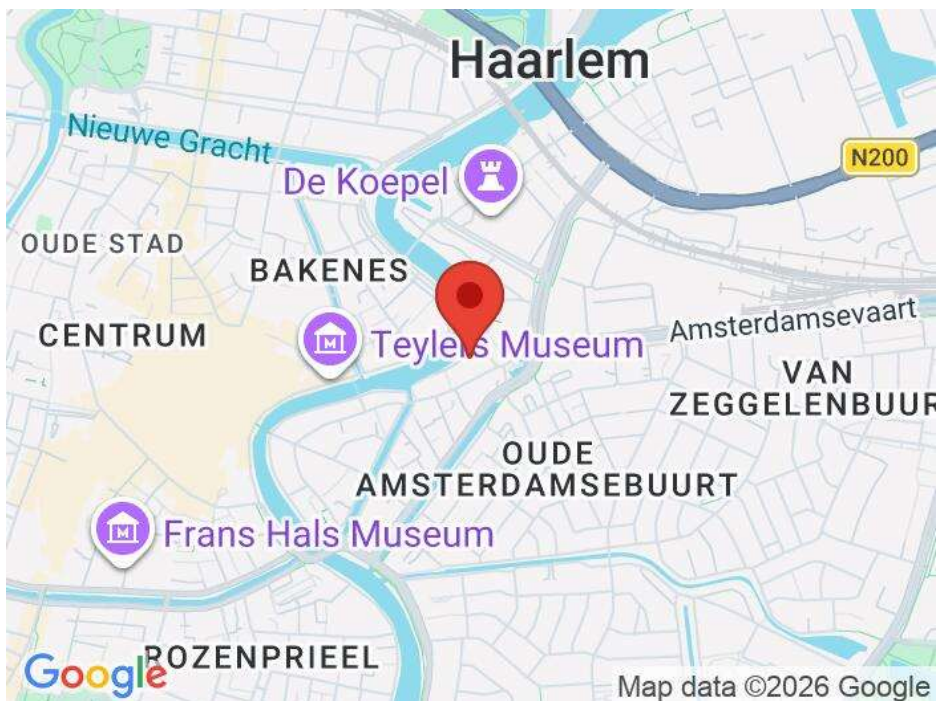


Kenmerken

Vraagprijs	: € 475.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 199 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 63 m ²
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: Aan water, aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, aan vaarwater
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

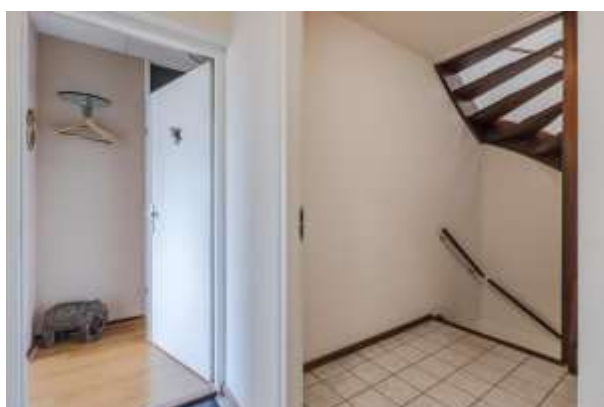
Locatie

Houtmarkt 31
2011 AL HAARLEM



Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



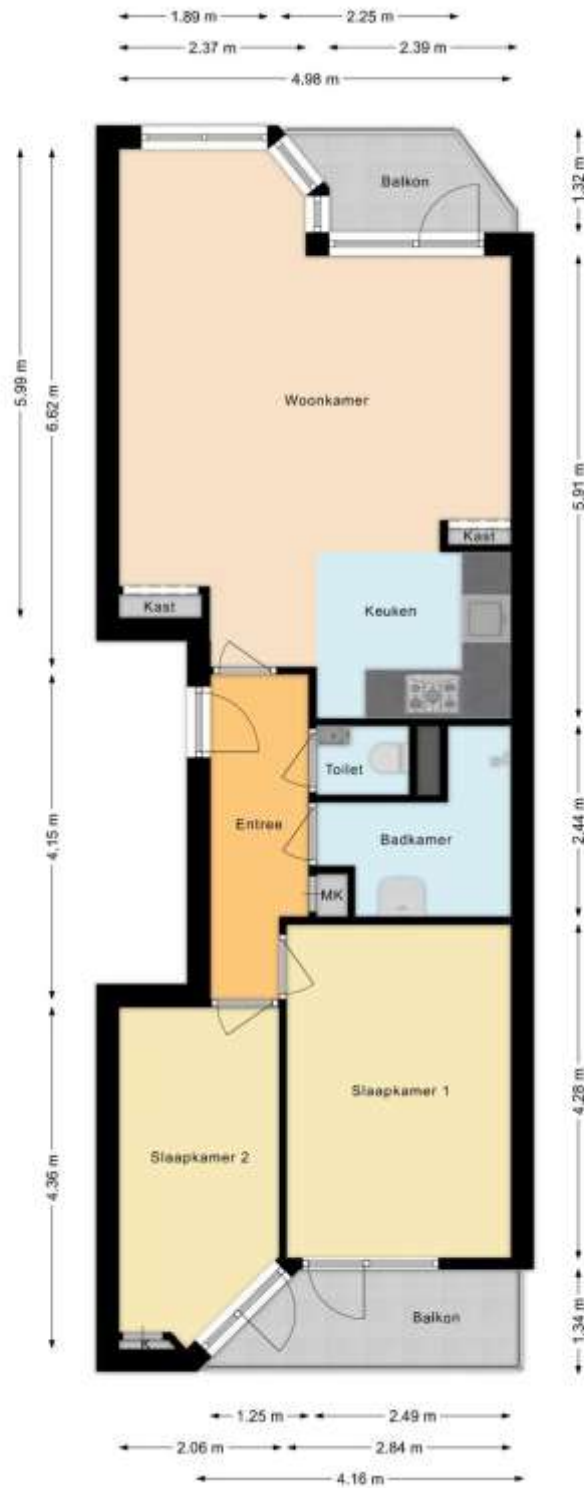
Foto's



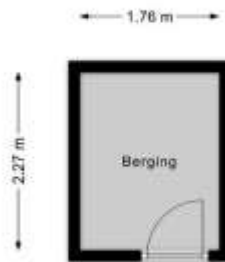
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐

- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Feenstra CV ketel onderhoudscontract kan worden overgenomen / geplaatst 19 mei 2025				
-				

Welkom bij Samen Makelaardij & Taxaties

Zoek je een makelaar die écht met je meedenkt? Die tijd voor je neemt, jouw wensen vooropstelt en je door elk proces leidt met warmte en aandacht? Samen op één lijn?

Maak dan kennis met Kim en Arthur.

Bij Samen Makelaardij & Taxaties draait alles om jou. Van het vinden van jouw droomwoning tot het succesvol verkopen van je huis of een taxatierapport: we doen het samen. Kim haar jarenlange ervaring en Arthur zijn frisse blik vormen de perfecte mix voor elk vastgoed vraagstuk. Communicatie staat bij ons hoog in het vaandel en wij zorgen voor een persoonlijke en transparante aanpak. Ontdek waarom vastgoed voor ons veel meer is dan alleen een huis, en hoe onze passie voor mensen ons elke dag drijft.

Kijk gerust even op onze website samenmakelaardij.nl voor meer informatie of bel ons voor een vrijblijvende afspraak op 023-208 40 67.

Kim en Arthur staan altijd klaar om je vragen te beantwoorden. Bij ons sta jij centraal!

(Ver)koop jouw
woning samen
met ons



Samen Makelaardij & Taxaties
Kennemerplein 6
2011 MJ, HAARLEM
Tel: 0232084067
E-mail: info@samenmakelaardij.nl
www.samenmakelaardij.nl

