

Wordt dit jouw droomhuis?



Vesting 9

Vijfhuizen

Vrijstaande villa met ruimte, licht en
comfort in Stellinghof



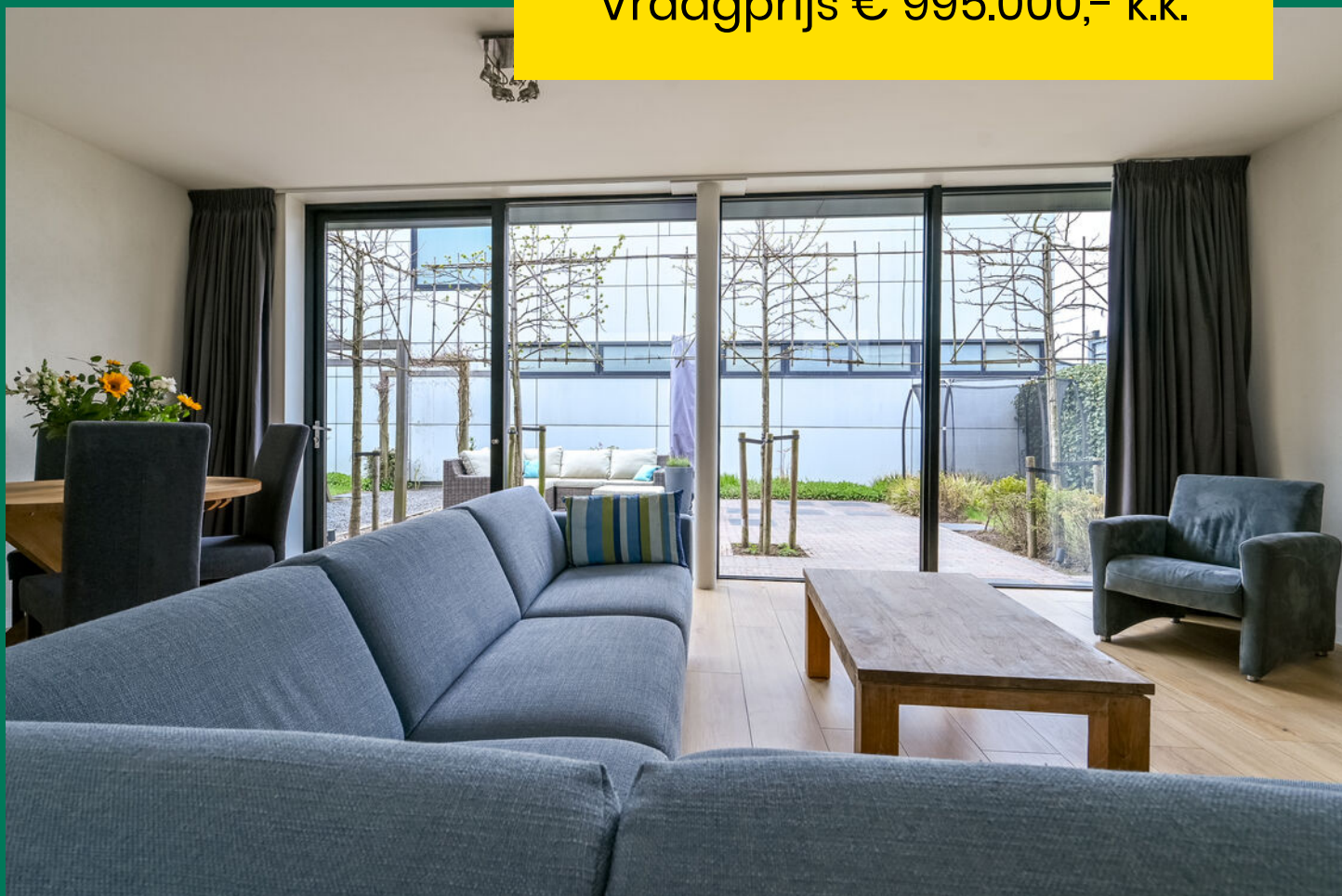
**Een huis koop
je niet alleen**

Wij gaan je daarbij
ondersteunen

Garantiemakelaars
staan voor je klaar

Wat leuk dat je interesse hebt
in deze woning!

Vraagprijs € 995.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2003

Inhoud	732 m ³
Woonoppervlakte	196 m ²
Perceeloppervlakte	382 m ²
Tuin	Zijtuin
Tuin oppervlakte	203 m ²

Energie label	B
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5



Omschrijving van de woning

Vrijstaande villa met ruimte, licht en comfort in Stellinghof. =english below=

In de ruim opgezette en geliefde woonwijk Stellinghof in Vijfhuizen staat deze moderne vrijstaande villa (2003) op een royale kavel. De woning kenmerkt zich door de combinatie van veel leefruimte, grote raampartijen en een prettige lichtinval. Met een zonnige tuin, vrij uitzicht aan de voorzijde en parkeren op eigen terrein is dit een ideale woning voor wie comfortabel en rustig wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

Vijfhuizen ligt centraal tussen Haarlem, Hoofddorp en Amsterdam en wordt omgeven door groen, water en recreatiegebieden zoals het Haarlemmermeerse Bos. In het dorp zelf zijn voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool en sportfaciliteiten aanwezig. Openbaar vervoer (R-net) en uitvalswegen richting onder andere Schiphol en Amsterdam zijn goed bereikbaar.

De woning biedt een royaal woonoppervlak en is praktisch ingedeeld. De ruime woonkamer en de royale woonkeuken vormen samen het hart van het huis. De keuken is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur (90cm inductiekookplaat, vaatwasser, quooker, grote koelkast, grote vriezer, oven en combi oven) en biedt volop ruimte om te koken en te leven. Dankzij de schuifpui is er een directe verbinding met de tuin, waar je kunt genieten van zon, privacy en een fraai aangelegd terras op het zuidwesten.

Op het gebied van duurzaamheid en techniek is deze gasloze woning goed uitgerust met onder andere een warmtepomp, WTW-installatie en zonnepanelen. Dit zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en een energiezuinige manier van wonen. Bijna alle vertrekken zijn voorzien van ethernet aansluitingen.

Begane grond:

Entree, ruime hal met trap- en meterkast. Tweede hal met modern toilet en trapopgang. Moderne woonkeuken aan de voorzijde welke compleet is uitgevoerd en overloopt naar de woonkamer aan de achterzijde met vandaar uit toegang tot de extra inpandige berging (ook in te richten als extra kamer, bijvoorbeeld thuishkantoor) met achter entree naar de eigen carport.

Eerste verdieping:

Overloop, moderne badkamer met wastafelmeubel, dubbele douche en ligbad, separaat tweede toilet en technische ruimte met alle installaties en wasmachine aansluiting. De master bedroom ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een eigen badkamer en walk-in closet. Verder zijn er 3 prima formaat slaapkamers op deze verdieping. De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

Tweede verdieping:

Open zolderverdieping met volop mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte. De zolder is voorzien van rolluiken.

Tuin:

De fraai aangelegde tuin ligt op het zuidwesten en biedt veel privacy en zon. Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich een carport met plaats voor twee auto's en een separate berging. De voortuin ligt vrij, wat zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel.

Goed om te weten:

- * Vrijstaande villa (2003) op royale kavel
- * Woonoppervlakte ca. 196 m²
- * Veel lichtinval door grote raampartijen
- * Grote inpandige berging en extra berging in de tuin
- * Tuin op het zuidwesten met veel privacy
- * Carport voor twee auto's op eigen terrein
- * Voorzijde met vrij uitzicht
- * Een huis dat bezichtiging meer dan waard is.

-----tached villa with space, light, and comfort in Stellinghof

In the spacious and popular residential area of Stellinghof in Vijfhuizen, this modern detached villa (2003) is situated on a generous plot. The property is characterized by its combination of ample living space, large windows, and pleasant natural light. With a sunny garden, unobstructed views at the front, and parking on private grounds, this is an ideal home for those seeking comfortable and peaceful living with all amenities within easy reach.

Vijfhuizen is centrally located between Haarlem, Hoofddorp, and Amsterdam, and is surrounded by greenery, water, and recreational areas such as the Haarlemmermeerse Bos. The village itself offers amenities including a supermarket, primary school, and sports facilities. Public transport (R-net) and main roads towards Schiphol and Amsterdam are easily accessible.

The house offers a generous living area and a practical layout. The spacious living room and large kitchen-diner together form the heart of the home. The kitchen is fully equipped with various built-in appliances (90 cm induction hob, dishwasher, Quooker, large refrigerator, large freezer, oven, and combination oven) and provides plenty of space for cooking and everyday living. Thanks to the sliding doors, there is a direct connection to the garden, where you can enjoy the sun, privacy, and a beautifully landscaped southwest-facing terrace.

In terms of sustainability and technology, this gas-free home is well equipped with a heat pump, heat recovery ventilation (HRV/WTW system), and solar panels. This ensures a comfortable indoor climate and energy-efficient living. Almost all rooms are fitted with Ethernet connections.

Ground floor:

Entrance, spacious hall with staircase and meter cupboard. Second hall with modern toilet and staircase. Modern kitchen at the front, fully equipped, flowing into the living room at the rear. From the living room, there is access to an additional indoor storage room (also suitable as an extra room, for example a home office) with a rear entrance leading to the private carport.

First floor:

Landing, modern bathroom with vanity unit, double shower, and bathtub, separate second toilet, and a technical room housing all installations and a washing machine connection. The master bedroom is located at the rear and features its own en-suite bathroom and walk-in closet. In addition, there are three well-sized bedrooms on this floor. The bedrooms are fitted with shutters.

Second floor:

Open attic space with plenty of possibilities for creating an additional bedroom, workspace, or hobby room. The attic is also equipped with shutters.

Garden:

The beautifully landscaped garden faces southwest and offers plenty of privacy and sunshine. At the rear of the plot, there is a carport with space for two cars and a separate storage unit. The front garden is open, creating a spacious and airy feel.

Good to know:

- * Detached villa (2003) on a generous plot
- * Living area approx. 196 m²
- * Plenty of natural light due to large windows
- * Large indoor storage and additional garden storage
- * Southwest-facing garden with lots of privacy
- * Carport for two cars on private property
- * Unobstructed views at the front
- * A home that is definitely worth viewing

























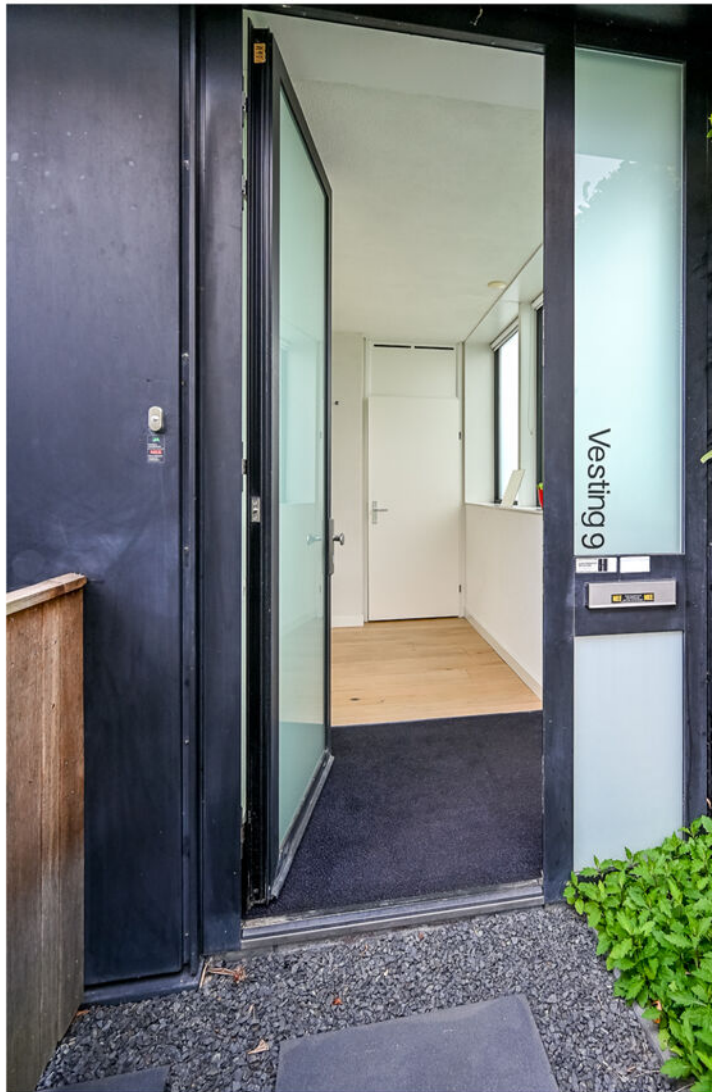
















Plattegrond



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

Plattegrond



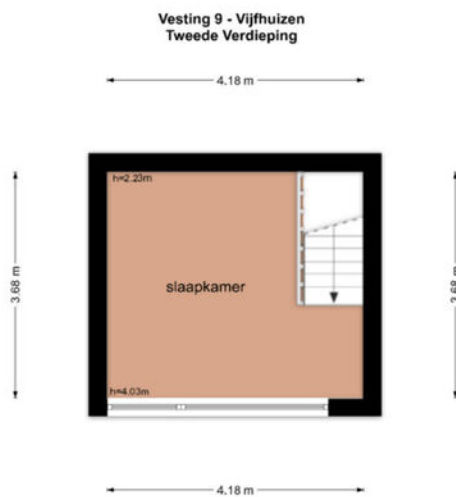
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenico.nl

Plattegrond



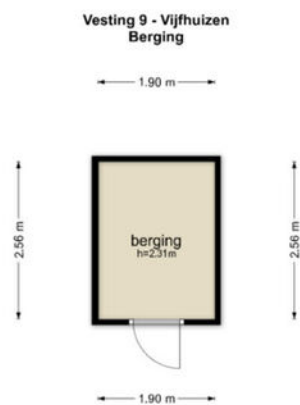
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

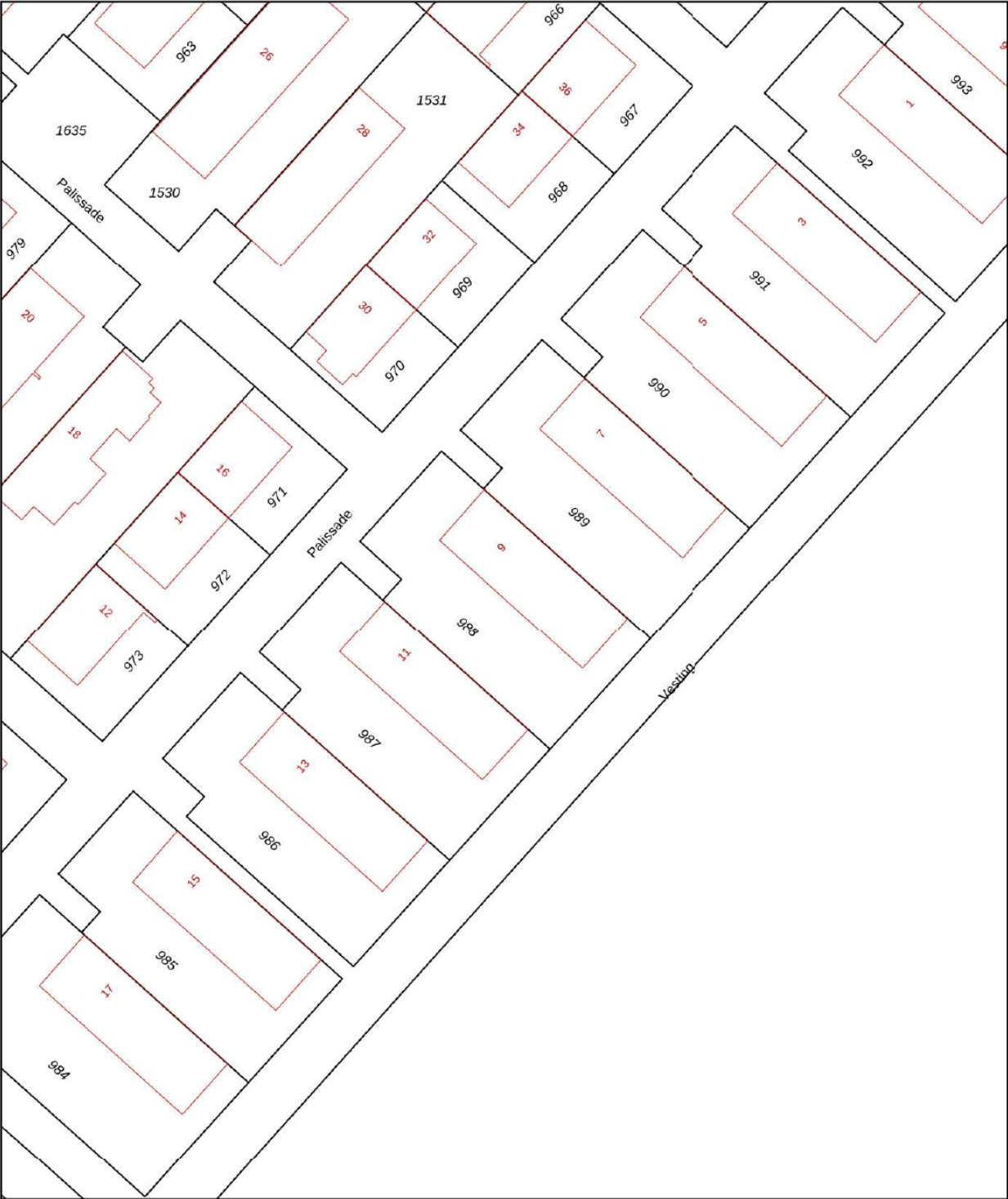


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vesting



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haarlemmermeer

Sectie AC

Perceel 988

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- Gordijnen slaapkamers	X		
-	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Lucht/Water warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Buitenverlichting (Philips Hue)	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Clausules in koopovereenkomst

FBouwkundig keuring.

Indien koper gebruik maakt van een bouwkundige keuring wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst

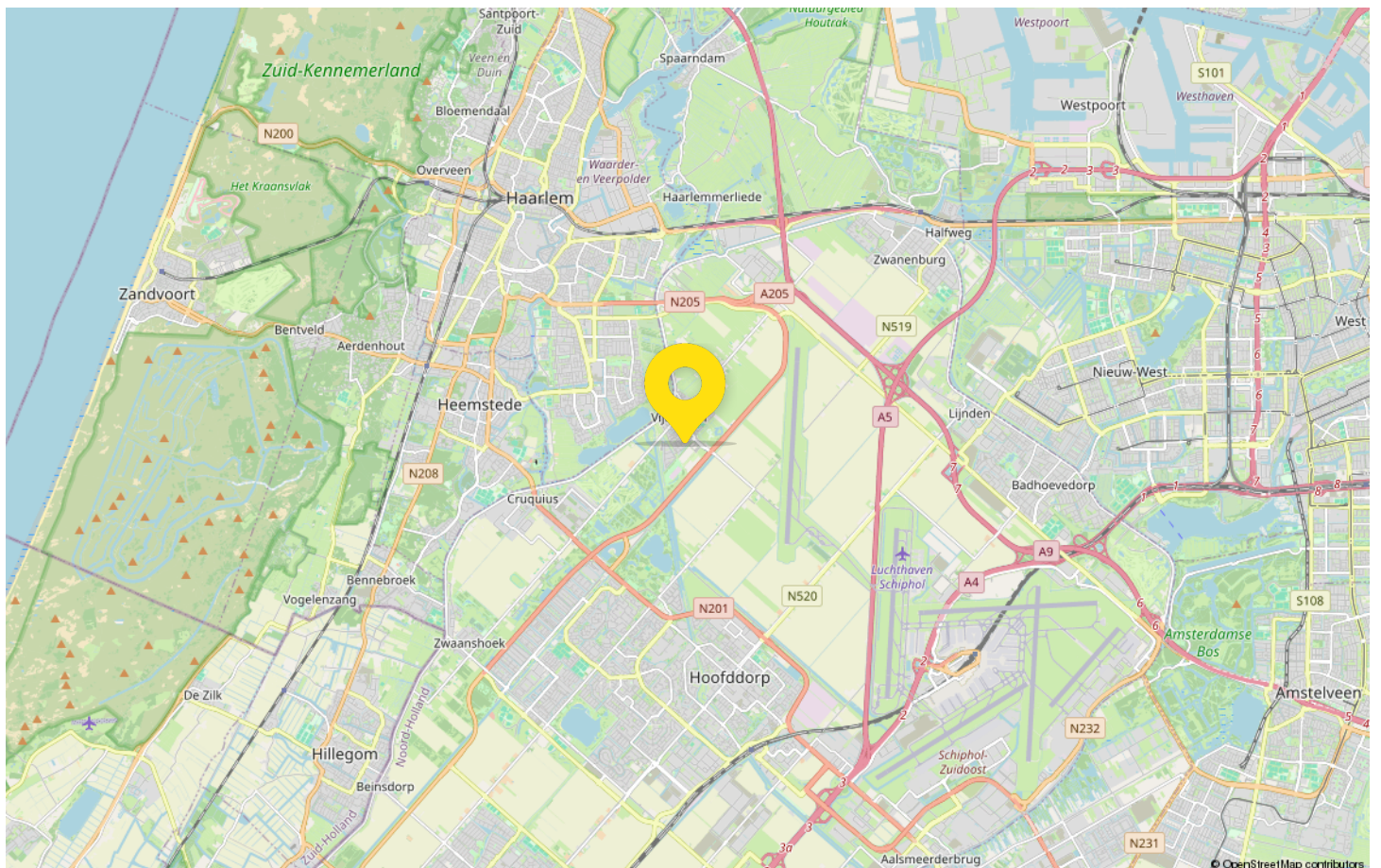
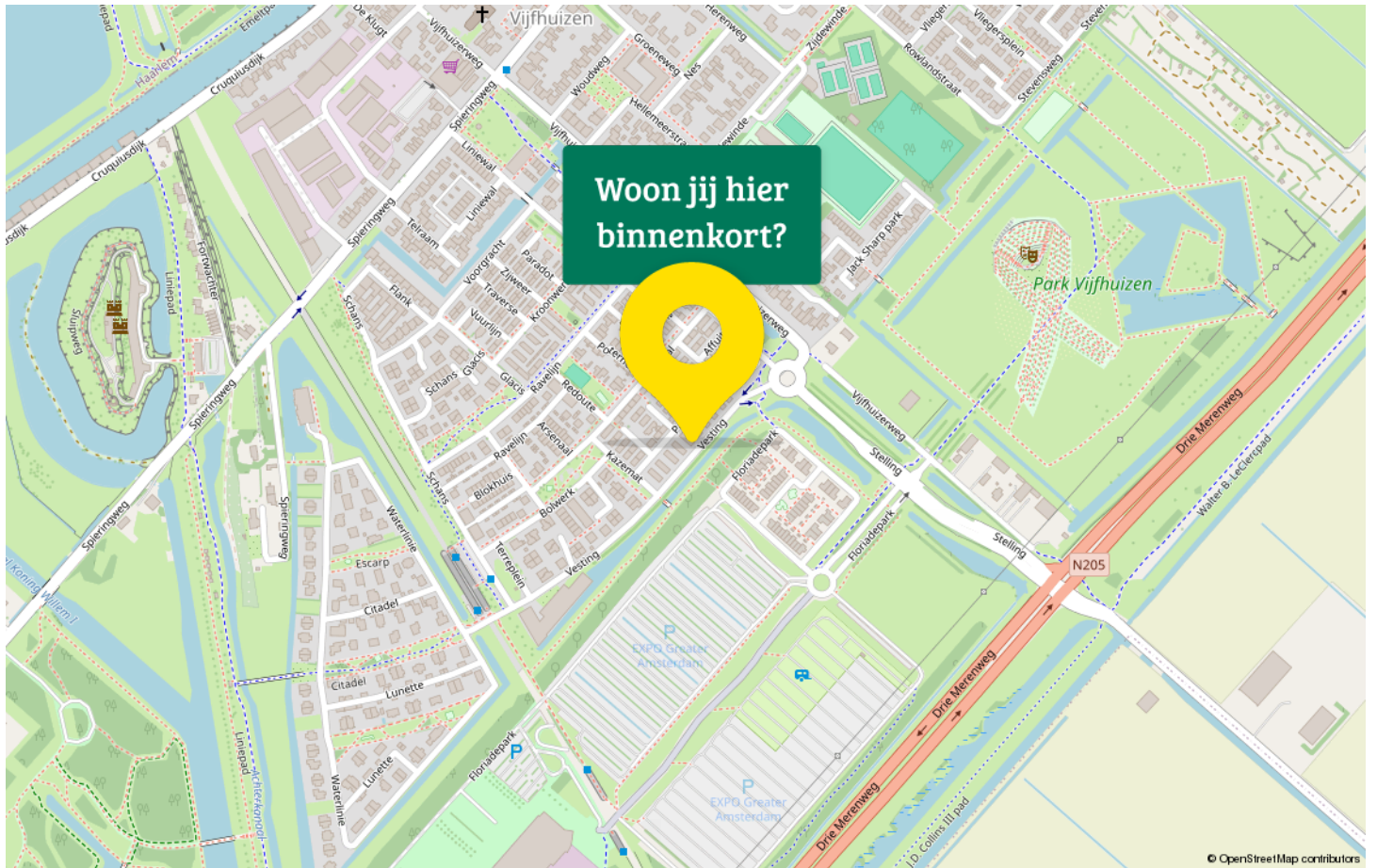
Verstrekken informatie t.b.v. taxatie

Hamer & Ran Garantiemakelaars 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 Garantiemakelaars en Ron Schipper Makelaardij. Hamer & Ran Garantiemakelaars en Ron Schipper makelaardij worden 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.

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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

023-5319440

haarlem@hamerenran.nl

www.hamerenran.nl

This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.