



## **Charta 77-Vaart 80, 2033 BG Haarlem**

Cirkel Makelaars  
Kleverparkweg 6  
2023 CE, HAARLEM  
Tel: 023-525 66 08  
E-mail: [info@cirkelmakelaars.nl](mailto:info@cirkelmakelaars.nl)





## Omschrijving

English text below

Licht en goed ingedeeld 3-kamerappartement op de derde etage, met een groot en zonnig balkon en vrij uitzicht. Op de begane grond is een berging (2x2).

Dit verzorgde appartement is gelegen aan een rustige, lommerrijke vaart in de moderne en ruim opgezette wijk Zuiderpolder in Haarlem. Het is onderdeel van een goed onderhouden, recent nog geschilderd complex. De woning is praktisch ingedeeld, met twee slaapkamers, een lichte woonkamer en open keuken. Het balkon met vrij uitzicht is royaal bemeten en biedt ruimte voor allerlei planten.

De wijk staat bekend om het vele groen, de rustige woonomgeving en de goede bereikbaarheid. Op een kilometer afstand is winkelcentrum Beatrixplein, dat volledig wordt gerenoveerd. In de directe omgeving bevinden zich winkels, scholen en openbaar vervoer. Het NS-station Spaarnwoude is op loopafstand (5 minuten), zodat Amsterdam, Schiphol en Zandvoort makkelijk en snel bereikbaar zijn. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Haarlem centrum, Amsterdam en Schiphol (A9, A200 en N205) letterlijk om de hoek.

Indeling:

Begane grond

Afgesloten entree met intercom, brievenbussen, toegang tot de bergingen en een lift.

Derde etage

Entree, hal met videodeurbel en een bergkast, met opstelling voor de gehuurde cv-ketel (2017), wasmachineaansluiting en mechanische ventilatie. Vanuit de hal zijn alle vertrekken bereikbaar. Tevens is er een separaat, verbouwd toilet met inbouwreservoir en fonteintje.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een vaste kast van wand tot wand in wat voorheen de derde slaapkamer was. De tweede slaapkamer, aan de achterzijde, is wat kleiner.

De badkamer is recent verbouwd en voorzien van een wastafelmeubel en douchecabine.

De woonkamer is licht en ruim, en de openslaande deur geeft toegang tot het beschutte balkon.

De open keuken is uitgevoerd in een U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Veel handige moderne kasten en lades completeren het geheel.

De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en overal liggen hardhouten vloeren (geen laminaat).

Berging op de begane grond.

Aan de achterzijde is parkeergelegenheid, terwijl de voorzijde, aan de vaart, heerlijk rustig is door het ontbreken van autoverkeer.



Bijzonderheden:

- Energielabel B
- Woonoppervlak 78 m2
- Servicekosten ca. € 230,22 per maand
- Gelegen in de wijk Zuiderpolder
- Nabij NS-station Haarlem Spaarnwoude
- Nabij uitvalswegen richting Amsterdam en Schiphol
- Voorheen 4-kamerappartement
- Gelegen op de derde etage
- Twee goed bemeten slaapkamers
- Ruime en lichte woonkamer
- Zonnig balkon met vrij uitzicht
- Open keuken in U-opstelling
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Berging op de begane grond
- Verwarming en warm water via Intergas cv-ketel (2017) thans huur.
- Notariskeuze verkoper



Bright and well-laid-out 3-room apartment on the third floor, with a large and sunny balcony and unobstructed views. There is a storage unit (2 x 2 m) on the ground floor.

This well-kept apartment is situated along a quiet, leafy canal in the modern and spacious Zuiderpolder neighbourhood of Haarlem. It forms part of a well-maintained apartment complex that has recently been repainted. The apartment has a practical layout, with two bedrooms, a bright living room and an open-plan kitchen. The generously sized balcony offers unobstructed views and plenty of space for a variety of plants.

The neighbourhood is known for its abundance of (kan weg) greenery, peaceful residential environment and excellent accessibility. Beatrixplein shopping centre, which is currently undergoing a complete renovation, is approximately one kilometre away. Shops, schools and public transport are all located nearby. Haarlem Spaarnwoude railway station is within walking distance (5 minutes), providing quick and easy connections to Amsterdam, Schiphol Airport and Zandvoort. In addition, the main roads towards Haarlem city centre, Amsterdam and Schiphol (A9, A200 and N205) are literally just around the corner.

#### Layout:

##### Ground floor

Secure communal entrance with intercom, letterboxes, access to the storage units and a lift.

##### Third floor

Entrance, hallway with video doorbell and a storage cupboard housing the rented central heating boiler (2017), washing machine connection and mechanical ventilation system. All rooms are accessible from the hallway.

There is also a separate, renovated toilet with concealed cistern and washbasin.

At the front is a spacious bedroom with a full-width fitted wardrobe, located in what was previously the third bedroom. The second bedroom, situated at the rear, is slightly smaller.

The bathroom has recently been renovated and features a washbasin unit and shower enclosure.

The pleasant living room is bright and spacious, with a French door leading to the sheltered balcony.

The open-plan kitchen is arranged in a U-shape and equipped with various built-in appliances.

Plenty of practical, modern cupboards and drawers complement the kitchen.

The apartment is fully fitted with double glazing and has hardwood floors throughout (no laminate).

Storage unit on the ground floor.

Parking is available at the rear of the building, while the front, overlooking the canal, is wonderfully peaceful due to the absence of passing traffic.



## Particulars

- Energy label B
- Living area: 78 m<sup>2</sup>
- Service charges: approx. €230,22 per month
- Located in the Zuiderpolder neighbourhood
- Close to Haarlem Spaarnwoude railway station
- Close to main roads towards Amsterdam and Schiphol Airport
- Formerly a 4-room apartment
- Situated on the third floor
- Two well-sized bedrooms
- Spacious and bright living room
- Sunny balcony with unobstructed views
- Open-plan kitchen in a U-shaped layout
- Fully fitted with double glazing
- Storage unit on the ground floor
- Heating and hot water via an Intergas central heating boiler (2017), currently rented
- Seller's choice of notary



Charta 77-Vaart 80 - 2033 BG Haarlem





Charta 77-Vaart 80 - 2033 BG Haarlem







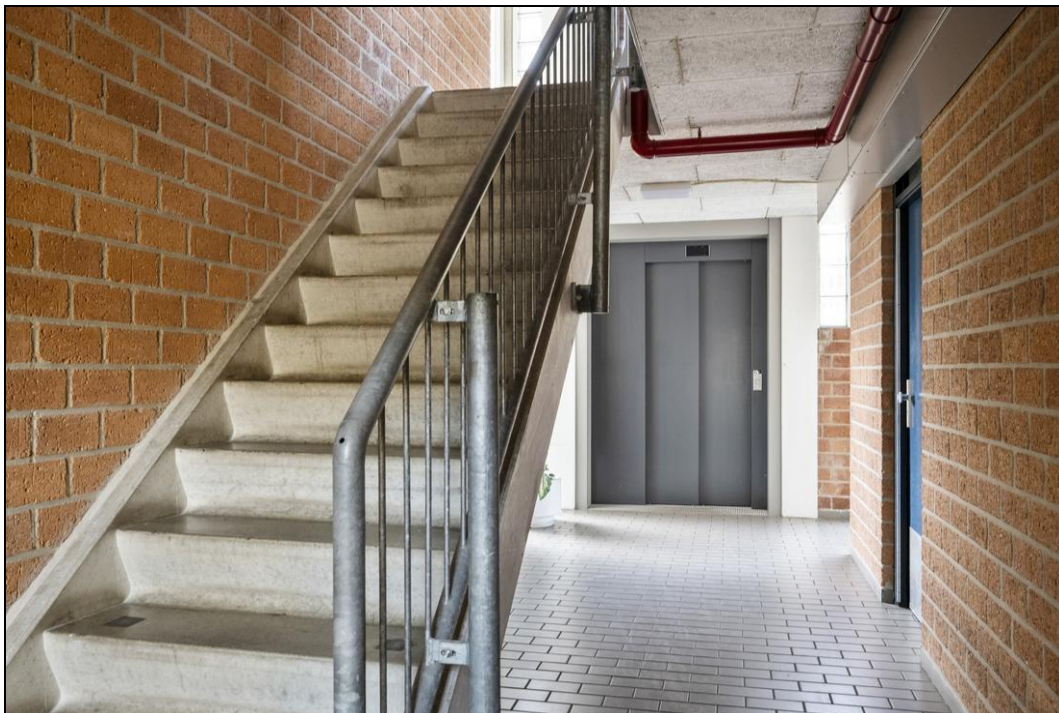












Charta 77-Vaart 80 - 2033 BG Haarlem







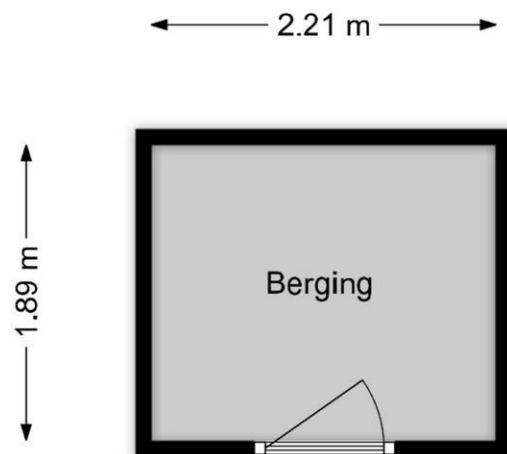
## Locatie

| Adres gegevens    |                    |
|-------------------|--------------------|
| Adres             | Charta 77-Vaart 80 |
| Postcode / plaats | 2033 BG Haarlem    |
| Provincie         | Noord-Holland      |





Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

**MOD3SIGN**

kamperlaan 36 • 2012 ja haarlem • 06 29 34 37 38 • mod3sign@gmail.com • www.mod3sign.nl

adres: Charta 77-Vaart 80  
2033 BG Haarlem  
objecttype: appartement  
makelaar: Cirkel Makelaars  
datum meetopname: 1 mei 2026  
meetcertificaat type: A  
opsteller: ing. M. (Mark) Ooteman  
datum meetrapport: 4 mei 2026

## MEETRAPPOR

|                                  |             | GO<br>wonen<br>(m <sup>2</sup> ) | GO<br>overig<br>in pandig<br>(m <sup>2</sup> ) | gebouw-<br>gebonden<br>buitenruimte<br>(m <sup>2</sup> ) | externe<br>berging<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------|-------------|----------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| woonlaag 1                       | appartement | 78,4                             | 0,25                                           | 9,31                                                     |                                         |
| extern                           | berging     |                                  |                                                |                                                          | 4,17                                    |
| <b>totaal:</b>                   |             | <b>78,4 m2</b>                   | <b>0,25 m2</b>                                 | <b>9,31 m2</b>                                           | <b>4,17 m2</b>                          |
| bruto inhoud: 242 m <sup>3</sup> |             |                                  |                                                |                                                          |                                         |

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in dit certificaat is gebruik gemaakt van de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen van juli 2019. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. Maten zijn afgerond conform afrondingsregels NEN 3682. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend, tenzij aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken. Hoewel de berekeningen met zorg zijn uitgevoerd, aanvaardt MOD3SIGN geen aansprakelijkheid voor fouten of omissies in de berekeningen. Door gebruik te maken van de gegevens opgesteld in dit rapport wordt geconformeerd aan de Algemene Voorwaarden van MOD3SIGN.

IBAN NL04 KNAB 0258 0407 85 • BIC KNABNL2H • KvK-nummer Amsterdam 62 30 79 08 • btw-id NL002 125 233 B18



## Kadaster

| Kadastrale gegevens |                    |
|---------------------|--------------------|
| Adres               | Charta 77-Vaart 80 |
| Postcode / Plaats   | 2033 BG Haarlem    |
| Gemeente            | Haarlem            |
| Sectie / Perceel    | V / 899            |
| Oppervlakte         | m <sup>2</sup>     |
| Soort               | Volle eigendom     |

| Kadastrale gegevens |                    |
|---------------------|--------------------|
| Adres               | Charta 77-Vaart 80 |
| Postcode / Plaats   | 2033 BG Haarlem    |
| Gemeente            | Haarlem            |
| Sectie / Perceel    | V / 899            |
| Oppervlakte         | m <sup>2</sup>     |
| Soort               | Volle eigendom     |

| Kadastrale kaart |
|------------------|
|------------------|





**Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen geldt het onderstaande biedsysteem.**

### **Zgn. AMSTERDAMSE BIEDSYSTEEM**

Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste, naar het oordeel van de verkoper, een als zodanig aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bidder.

Tijdens de onderhandelingen met de 1e bidder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de 1e bidder op de woning rust (bedrag en naam bidder worden uiteraard niet genoemd). Om de onderhandelingen met de 1e bidder af te breken cq. af te dwingen, hebben andere koopgegadigden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel (STORINGSBOD) uit te brengen, welke hun koopsom aangeeft, alsmede hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarde, opleveringsdatum, roerende zaken, e.d.). Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen zal de verkopend makelaar aan de eerste partij vragen ZIJN uiterst voorstel neer te leggen. Is dit voor de verkopende partij voldoende zal de koop worden gesloten met de eerste partij, indien het laatste voorstel voor verkoper niet voldoende is zal met de uitbrenger van het beste storingsvoorstel de koop worden gesloten. De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte. De koopakte wordt geregistreerd bij het kadaster. Dit gebeurt op zijn vroegst 6 maanden voor de overdrachtsdatum. De kosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de koper.

### **Bedenktijd en opschortende voorwaarde**

Bedenktijd: De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.



### **Algemene Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ouder is dan 35 jaar, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanmerkelijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water, gas, de riolering, rookkanalen, afwezigheid van en aantasting door ongedierte en of schimmels, de afwezigheid van of aantasting door optrekkend of doorslaand vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven "woongebruik".

### **Asbestclausule**

In deze woning kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen in deze woning, kan voortvloeien.

### **Milieuclausule**

Elke aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot bodem- en/of grondwatervervuiling is uitgesloten.

### **Funderingsclausule (algemeen)**

De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Indien geen bouwtekening voorhanden is kan alleen nader onderzoek uitsluitend bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie en staat van de fundering.

### **Grondwaterclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. In nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

### **Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper**

De tijdens de bezichtiging gegeven informatie beoogt geen uitputtende lijst te zijn met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.



### **Zuiveringsclausule**

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte

is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

### **Overbruggingshypotheekclausule**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte 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 te nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

### **Toelichtingsclausule NEN 2580**

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 gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Niet eigen bewoningsclausule**

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte de laatste jaren niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van cq. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

### **Het ondertekenen van de koopakte**

De partij die de koopakte als eerste ondertekent, heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen.

### **Notaris**

Notariskeuze verkoper: Notariskantoor Clercx B.V.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht tot gunning voor.

### **Aankoopbegeleiding**

Cirkel Makelaars treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

**Voorbehoud**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht 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.