



Roemer Visscherstraat 171, 2026 TR Haarlem

Vraagprijs € 698.000,00 kosten koper

Omschrijving

Roemer Visscherstraat 171, 2026 TR Haarlem

Karaktervol wonen met ruimte voor de toekomst

Een sfeervol familiehuus op een fijne plek in Haarlem, met verrassend veel mogelijkheden om het helemaal naar eigen wens te maken.

Roemer Visscherstraat 171 is zo'n woning waar je niet alleen kijkt naar wat er nú is, maar vanzelf ook gaat bedenken wat er allemaal nog mogelijk is. Een karakteristiek huis met een prettige indeling, fijne leefruimtes en vooral veel potentie om mee te groeien met nieuwe woonwensen.

De woning biedt een uitstekende basis voor comfortabel wonen, maar nodigt tegelijkertijd uit om verder te denken. Een grotere leefkeuken? Meer verbinding tussen binnen en buiten? Extra woonruimte, een andere indeling of juist een combinatie van verbouwen en verduurzamen? Hier liggen kansen om stap voor stap een huis te creëren dat helemaal aansluit bij de manier waarop je wilt wonen.

Daarbij woon je op een aantrekkelijke locatie in Haarlem, met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik en zowel de stad als groen, duinen en strand goed bereikbaar.

De woning

Bij aankomst valt direct de karakteristieke uitstraling van de woning op. De architectuur en verhoudingen geven het huis die herkenbare sfeer die zoveel mensen aanspreekt in woningen uit deze bouwperiode.

Binnen vormt de woonkamer het natuurlijke hart van het huis. De ruimte biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel, waardoor er verschillende plekken ontstaan om samen te zijn of juist even een eigen plek op te zoeken.

De keuken sluit hierop aan en vormt tegelijkertijd één van de interessante mogelijkheden voor de toekomst. Wie droomt van een eigentijdse woonkeuken of een sterkere verbinding met de achterzijde van de woning, kan hier onderzoeken welke aanpassingen of uitbreiding mogelijk zijn.

Juist dat maakt deze woning interessant: er is geen vast eindbeeld. De bestaande indeling vormt een goede basis, maar biedt ruimte om eigen keuzes te maken.

Ruimte om te wonen én te veranderen

Op de verdiepingen bevinden zich de slaapvertrekken en overige ruimtes. Daarmee is de woning geschikt voor een gezin, maar ook voor wie extra ruimte zoekt voor thuiswerken, hobby's, logees of een combinatie daarvan.

En ook hier geldt: de mogelijkheden stoppen niet bij de huidige indeling.

Afhankelijk van de persoonlijke woonwensen en de benodigde vergunningen kan worden gedacht aan het anders indelen van ruimtes, het optimaliseren van de verdieping(en) of het creëren van aanvullende gebruiksruimte. Zo kan het huis zich blijven aanpassen wanneer de woonbehoefte in de loop der jaren verandert.

Uitbouwen, verbouwen en verduurzamen

Misschien ligt juist hier wel één van de grootste kwaliteiten van Roemer Visscherstraat 171: **de kans om verder te

bouwen op wat er al is.**

Waar veel woningen nauwelijks nog ruimte bieden voor verandering, zijn hier verschillende scenario's denkbaar. Van een relatief beperkte modernisering tot een meer ingrijpende verbouwing waarbij indeling, uitbreiding en verduurzaming gezamenlijk worden aangepakt.

Denk bijvoorbeeld aan het vergroten van de leefruimte, het creëren van een royale keuken, het verbeteren van isolatie en installaties of het treffen van andere energiebesparende maatregelen. Door werkzaamheden slim te combineren, kan niet alleen het wooncomfort worden verhoogd, maar kan de woning ook worden voorbereid op de toekomst.

Welke mogelijkheden daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd, is vanzelfsprekend afhankelijk van onder meer constructieve, technische en eventuele vergunningstechnische voorwaarden. Maar juist de ruimte om daarover na te denken maakt deze woning bijzonder interessant voor kopers die méér zoeken dan een huis dat al volledig voor hen is ingevuld.

Buiten wonen

Ook de buitenruimte vormt een belangrijk onderdeel van het woonplezier.

Vanuit de woning stap je naar buiten en ontstaat een fijne plek om in de warmere maanden te eten, te ontspannen of met vrienden en familie van het buitenleven te genieten. De tuin biedt bovendien kansen om de relatie tussen woning en buitenruimte verder te versterken.

Een grote pui, openslaande deuren of een toekomstige uitbouw kunnen – afhankelijk van de gekozen verbouwing en mogelijkheden – binnen en buiten nog nadrukkelijker met elkaar verbinden.

Wonen in Haarlem

De ligging combineert het prettige van wonen in een rustige woonomgeving met de voorzieningen van Haarlem binnen handbereik.

Voor dagelijkse boodschappen, scholen, sport en andere voorzieningen hoef je niet ver. Tegelijkertijd zijn het centrum van Haarlem en de vele restaurants, terrassen, winkels en culturele voorzieningen van de stad goed bereikbaar.

Ook wie graag naar buiten gaat zit hier uitstekend. Haarlem vormt een prachtige uitvalsbasis richting recreatiegebieden, duinen en strand. En voor wie voor werk regelmatig richting Amsterdam, Schiphol of elders in de Randstad reist, is de bereikbaarheid eveneens aantrekkelijk. Binnen 10 minuten is de A9 bereikbaar als uitvalweg naar Alkmaar, Amsterdam en Hoofddorp en de bussen bij Delftplein is bereikbaar in 5 loopminuten.

Het resultaat is een woonomgeving waarin stad en ontspanning prettig met elkaar worden gecombineerd.

Een huis voor vandaag én morgen

Roemer Visscherstraat 171 hoeft niet in één keer "af" te zijn om aantrekkelijk te zijn. Misschien is dat juist de charme.

Je kunt hier wonen en genieten van wat het huis nu al biedt, terwijl je tegelijkertijd de vrijheid hebt om plannen te maken voor later. Moderniseren, anders indelen, uitbreiden of verduurzamen: de woning biedt de basis om er in de komende jaren steeds meer je eigen huis van te maken.

Een karaktervolle woning op een fijne Haarlemse locatie, met ruimte voor het leven van vandaag én de woonwensen van morgen.

Bijzonderheden

- * Karakteristieke woning in Haarlem
- * Prettige en ruime leefomgeving
- * Geschikt voor verschillende gezinssamenstellingen
- * Goede basis voor verdere modernisering
- * Interessante mogelijkheden voor verbouwing en herindeling
- * Mogelijkheden voor verdere verduurzaming
- * Potentie om woonruimte en wooncomfort verder te vergroten
- * Fijne buitenruimte
- * Voorzieningen, scholen en sport in de omgeving
- * Haarlemse binnenstad goed bereikbaar
- * Gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam, Schiphol, duinen en strand

Eventuele verbouwings-, uitbreidings- en verduurzamingsmogelijkheden zijn afhankelijk van onder meer de bouwkundige situatie, geldende regelgeving en eventueel benodigde toestemmingen en vergunningen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 698.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 434 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 122 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwperiode	: 1931-1944
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zonneterras 87 m ²
Hoofdtuin	: Achtertuin 87 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

Locatie

Roemer Visscherstraat 171
2026 TR HAARLEM



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



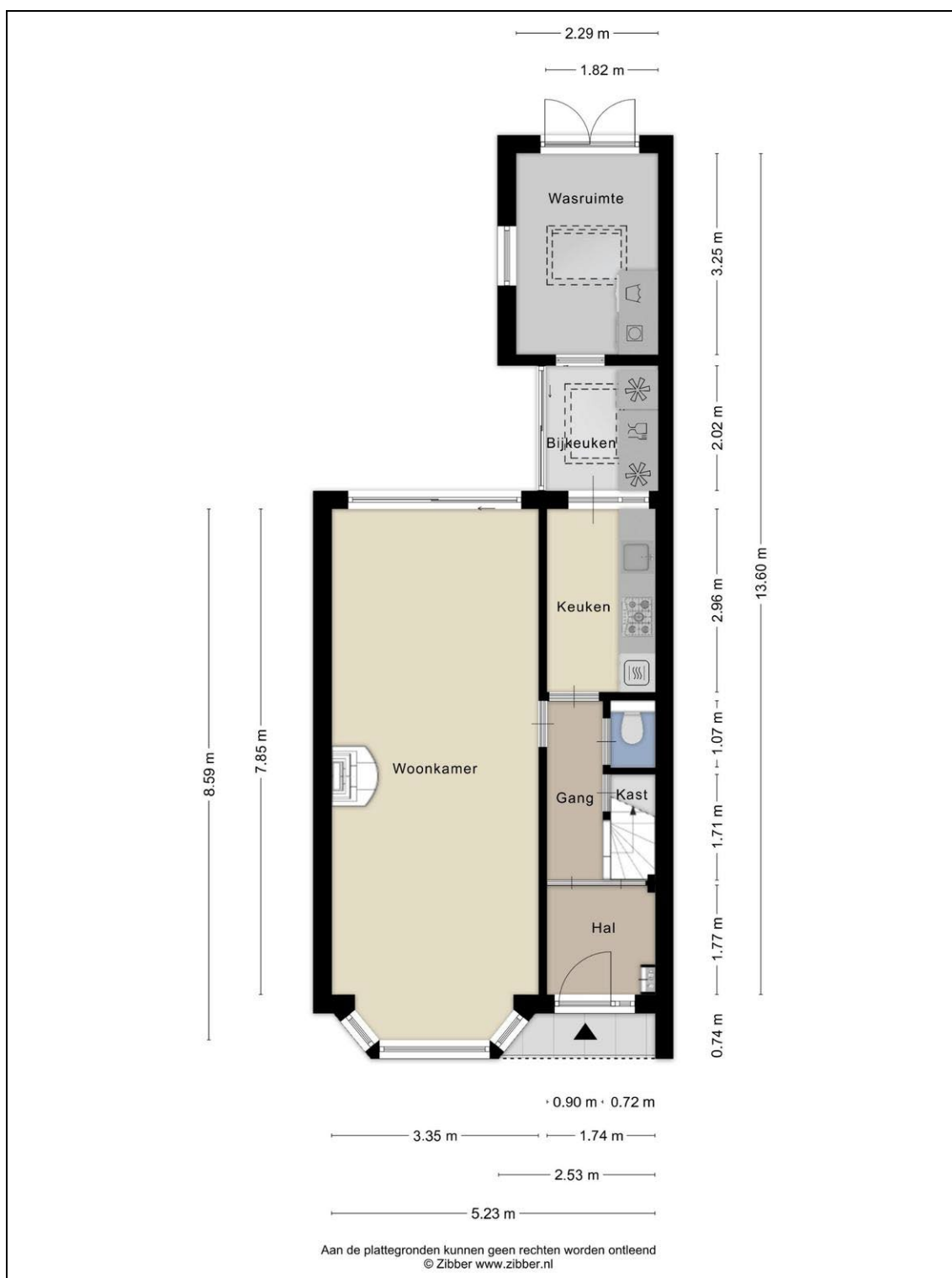
Foto's



Foto's



Plattegrond



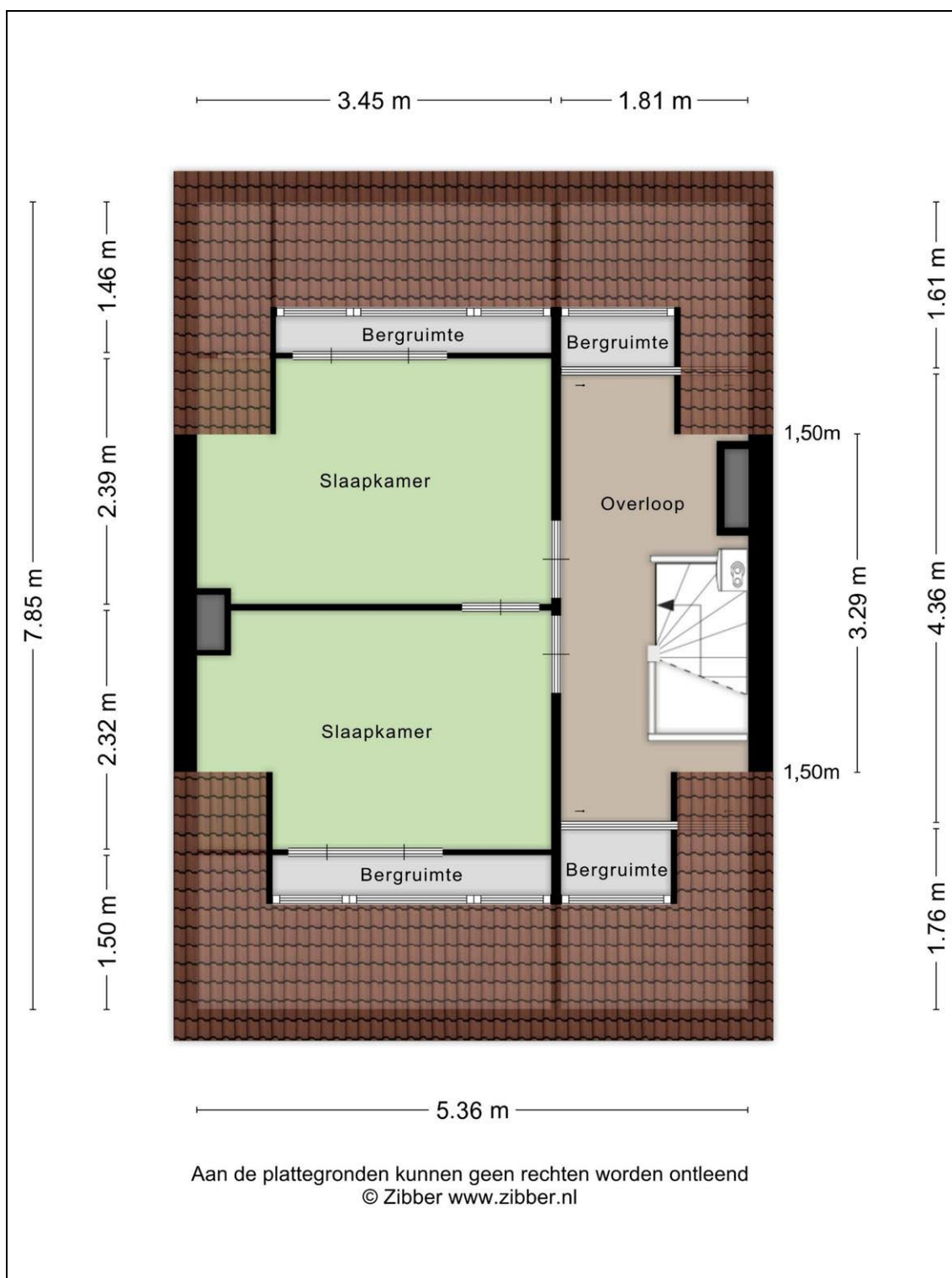
Plattegrond



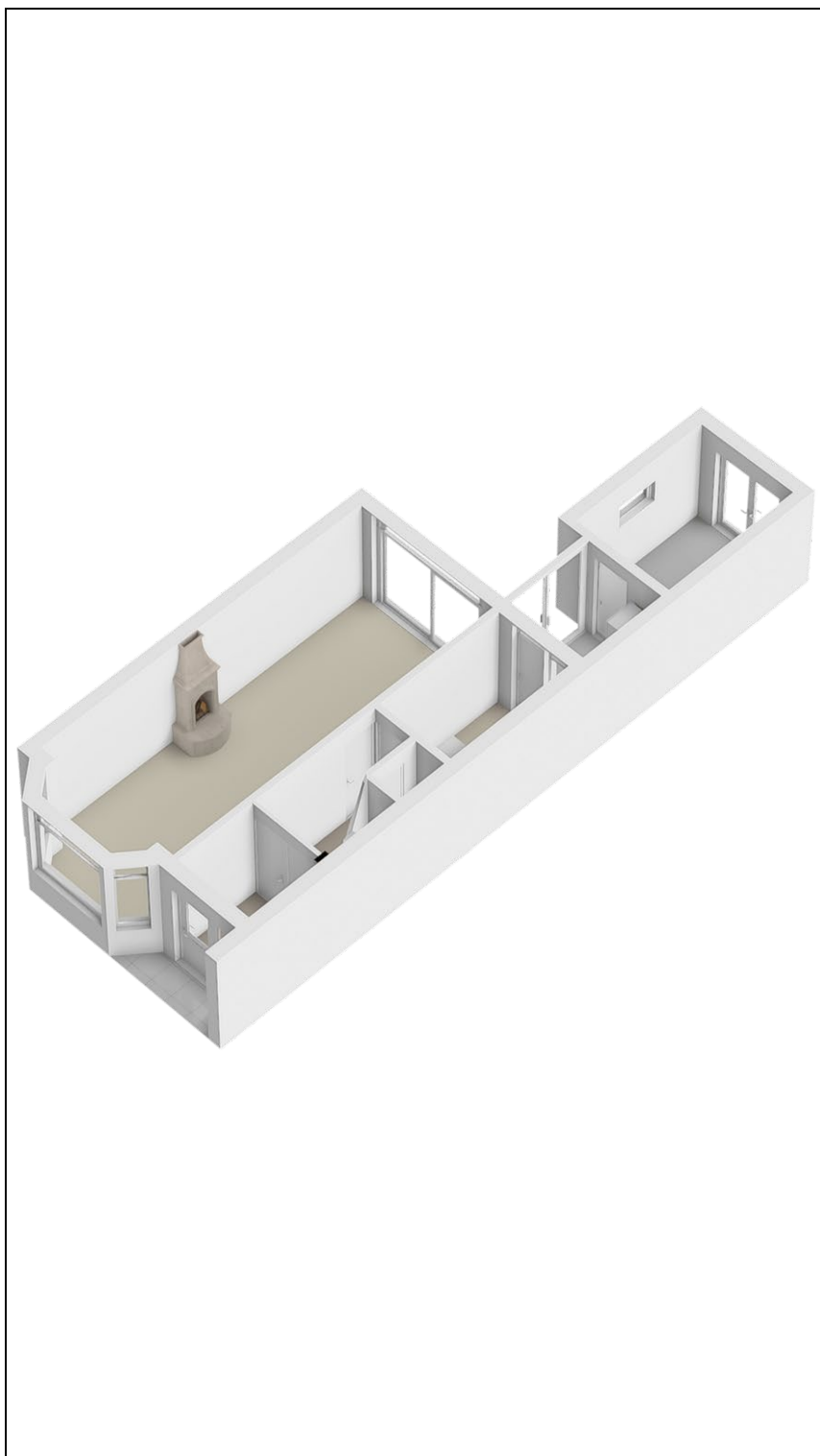
Plattegrond



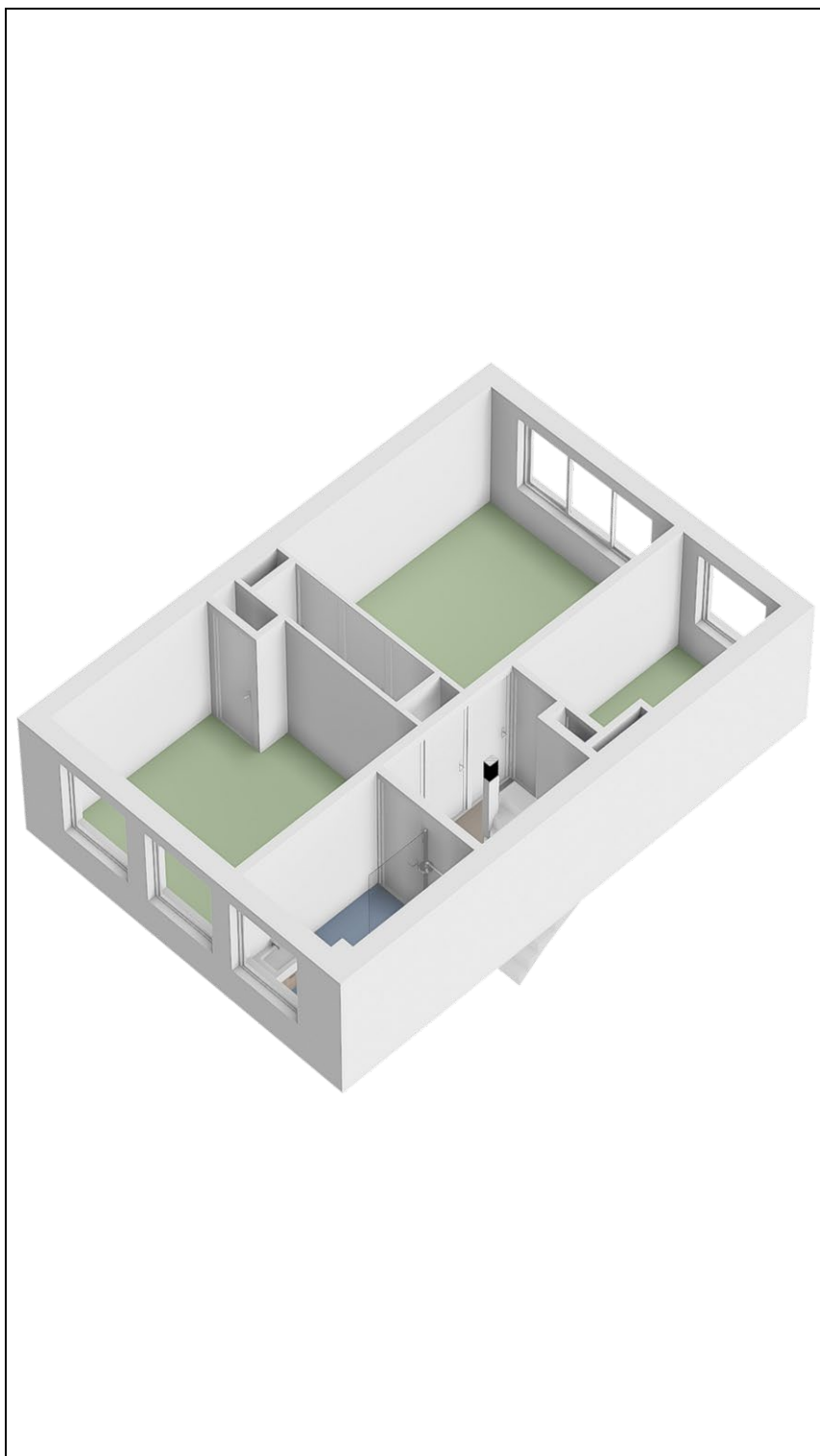
Plattegrond



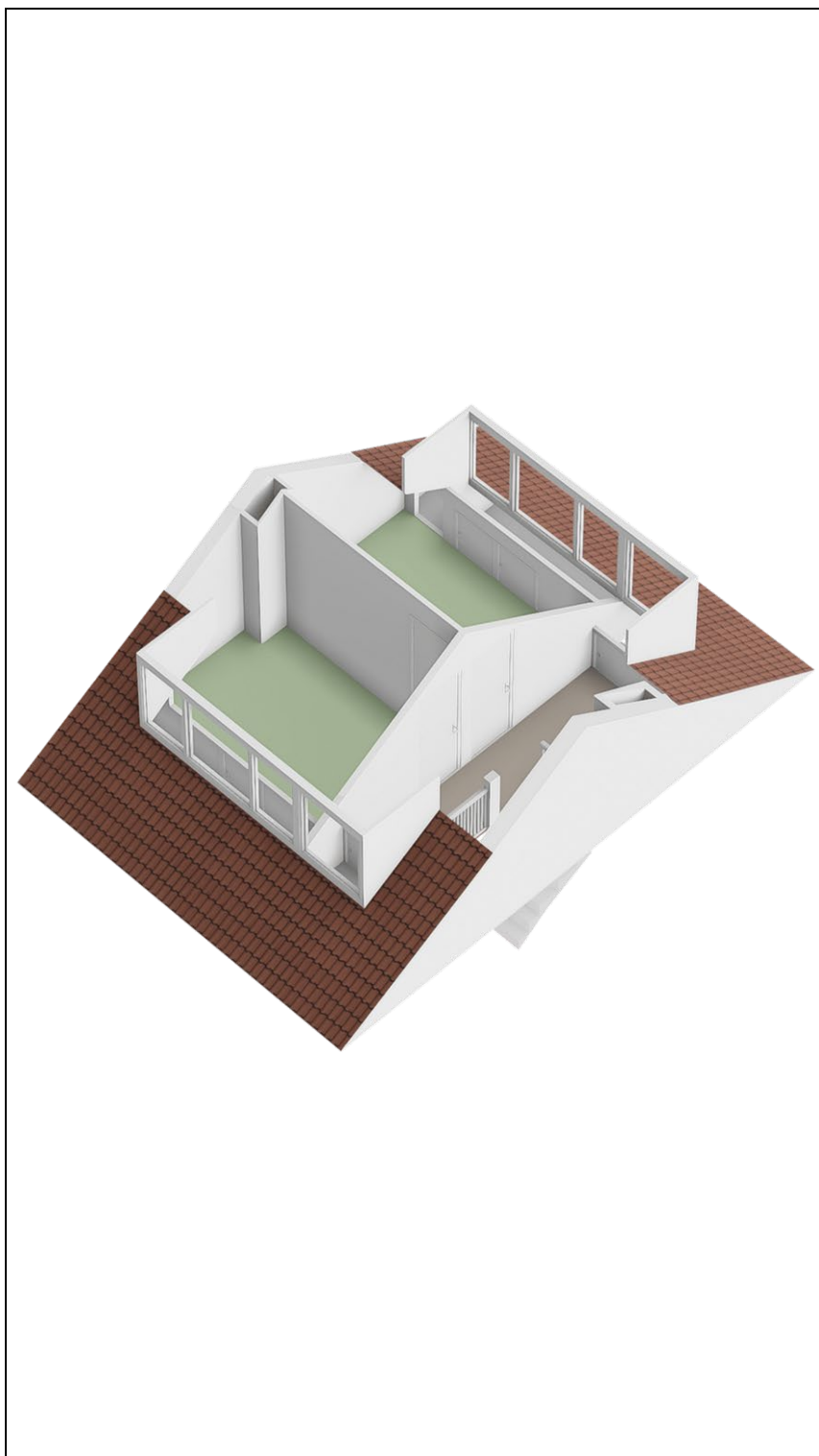
Plattegrond



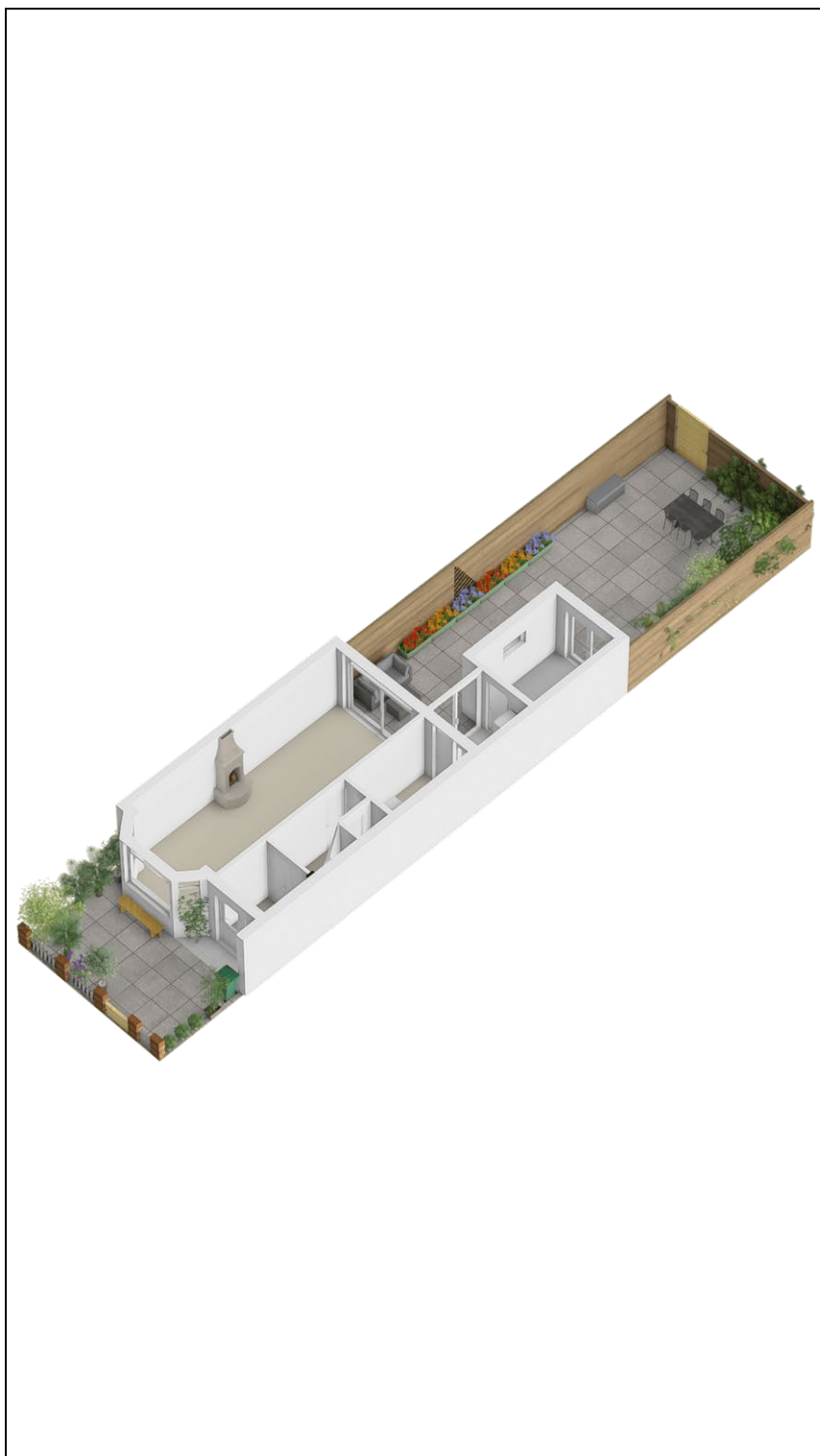
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Algemene informatie

Woning bezichtigen

U kunt telefonisch (085-2738135) of via info@woonoverstap.nl een bezichtiging aanvragen.

Een bod uitbrengen

U kunt uw bod telefonisch (085-2738135) of via info@woonoverstap.nl uitbrengen.

Eén van onze vastgoedspecialisten neemt uw bieding in behandeling en zal zo spoedig mogelijk telefonisch contact met u en de verkoper opnemen om nader te overleggen. Een door u uitgebracht bod wordt vertrouwelijk behandeld en alleen aan de verkoper bekend gemaakt. De verkoper kan uw bod accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of uw voorstel afwijzen.

Uw huidige woning verkopen

Woonoverstap is een innovatieve organisatie met een zeer hoog servicepeil.

Dankzij onze unieke werkwijze heeft u een onderscheidende aanpak met goede resultaten tegen zeer concurrerende tarieven.

Bel voor een vrijblijvend informatiegesprek 085-2738135. De specialisten van Woonoverstap staan voor u klaar. Wij zijn bereikbaar gedurende de gehele werkweek van 09.00 tot 22.00. U kunt natuurlijk ook een email verzenden aan: info@woonoverstap.nl.

Verkoopinformatie

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte die opgemaakt wordt bij notaris naar keuze koper.

Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Woonoverstap een termijn van 6 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) om dit te regelen.

Verrekenen overdrachtsbelasting

Als een woning binnen 6 maanden 2 maal van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Als dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting van 2% rekening dient te houden.

Energie label

Verkoper zal uiterlijk bij de notariële eigendomsoverdracht een energielabel overhandigen. Van het voorgaande kan door verkoper worden afgeweken indien op grond van het besluit energieprestatie gebouwen een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is (bijvoorbeeld in het geval dat het verkochte is aangewezen als monument als bedoeld in de monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening of als het vrijstaande gebouwen betreft met een gebruikersoppervlakte van minder dan 50 m²).

Voorbehouden

Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door Woonoverstap wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoek plicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen makelaar in te schakelen en hem/haar mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Biedsysteem

Verkoop geschiedt volgens onderhandeling, indien meerdere bidders in de onderhandeling zijn betrokken zal worden overgegaan op biedsysteem A, te weten: Zodra de woning op de markt komt krijgt degene die als eerste naar het oordeel van verkoper (of cliënt makelaar) een serieus en onderhandelbaar 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 eerste bidder op de woning rust (bedrag en naam van eerste bidder worden niet gemeld).

Om de onderhandelingen met de eerste bidder af te breken c.q. af te dwingen hebben de andere koopgegadigden de mogelijkheid om éénmalig een uiterst bod uit te brengen welke hun maximale koopsom aangeeft, en ook hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarden, opleverdatum, roerende zaken e.d.).

De verkopende makelaar bespreekt deze biedingen met verkoper en vraagt vervolgens de eerste bidder een uiterst bod uit te brengen.

Het staat verkoper daarna vrij om met een bidder naar zijn keuze de koopovereenkomst te sluiten.

Uitnodiging

Alle door Woonoverstap en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt nadrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135

E-mail: info@woonoverstap.nl