

Te koop in Haarlem

JOHAN DE MEESTERSTRAAT 9-I

€ 365.000 k.k.



Waijer Advies

TEL. 0222 315207

info@waijeradvies.nl

 **waijer advies**
hypotheken makelaardij verzekeringen

Kenmerken

Woonoppervlakte

55 m²

Perceeloppervlakte

-

Inhoud woning

153 m³

Energie label



Omschrijving

In een groene wijk in Haarlem-Noord is het heerlijk wonen in dit fijne, moderne en lichte appartement (1953 op 1e verdieping). In 2024 is het appartement helemaal gerenoveerd. Alles is vernieuwd: nieuwe keuken, nieuwe badkamer, nieuwe woonkamer, nieuw elektra en HR-CV, vloerverwarming, noem maar op. Het is een pareltje! See for English next pages.

VvE-bijdrage € 235,= pmd. Actieve VVE.

Indeling:

Hal: Garderobe, meterkast.

Woonkamer: Ruime woonkamer, vrij uitzicht, Iroko houten vloer. Mogelijkheid om hier 2e slaapkamer te creëren.

Keuken: Op maat ingetimmerde keuken met doorlopend composiet keukenblad. 4-pits inductie kookplaat (5-fasen), oven, koelkast en aansluiting voor een vaatwasser.

Badkamer: Moderne badkamer met inloopdouche, luxe wasmeubel, de wanden zijn betegeld met handgeglazuurde Spaanse tegels.

Slaapkamer: Royale slaapkamer met uitzicht op de gemeenschappelijk beheerde tuin.

Balkon: Gelegen op het westen en beschut tegen de wind.

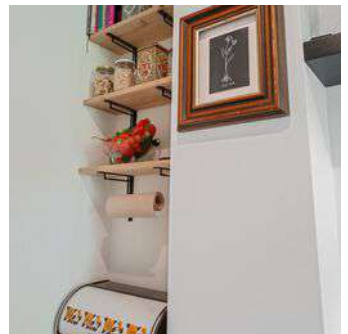
Parkeren: Dit kan gratis in de straat, waar altijd voldoende parkeerruimte is.

Berging: ruime berging voor opslag met stroompunt, verlichting en fietsengoot.

Buitenruimte: ruime gezamenlijke voortuin met plek om fietsen te stallen. Grote gezamenlijke en afgesloten tuin achter het appartementen complex (grond in eigendom VVE).

Omgeving: rustige buurt tussen Schoterbos en Zanenpark met op loopafstand; 2 supermarkten, sportvelden, basisschool en middelbare school, bibliotheek, zwembad.

Op fiets afstand: gezellig winkelstraat Cronjé straat, het centrum van Haarlem en bos, duinen en strand. Treinstation Haarlem 12 minuten fietsen, Bloemendaal en Stantpoort station 20 minuten lopen (met de trein: half uurtje in Amsterdam, Leiden en Alkmaar). Gratis parkeren , altijd plek.



English

In the green, peaceful neighbourhood of Sinnevelt in Haarlem-Noord, this lovely, modern and light-filled flat (built in 1953, on the first floor) offers a wonderful place to live. The flat was completely renovated in 2024. Everything has been refurbished: new kitchen, new bathroom, new living room, new electrical wiring and high-efficiency central heating, underfloor heating – you name it. It's a real gem! Active owners' association fee: €235,= per month.

Layout:

Hall: Cloakroom, meter cupboard.

Living room: Spacious living room, unobstructed views, Iroko wooden flooring.

Potential to create a second bedroom here.

Kitchen: Bespoke fitted kitchen with continuous composite worktop. 4-ring induction hob (5-phase), oven, fridge and connection for a dishwasher.

Bathroom: Modern bathroom with walk-in shower, luxury washbasin unit; the walls are tiled with hand-glazed Spanish tiles.

Bedroom: Spacious bedroom overlooking the communal garden.

Balcony: Facing west and sheltered from the wind.

Parking: Free parking is available on the street, where there is always ample space.

Storage room: Spacious storage room with a power socket, lighting and a bicycle rack.

Outdoor space: spacious communal front garden with space to park bicycles. Large communal, enclosed garden behind the apartment block (land owned by the owners' association).

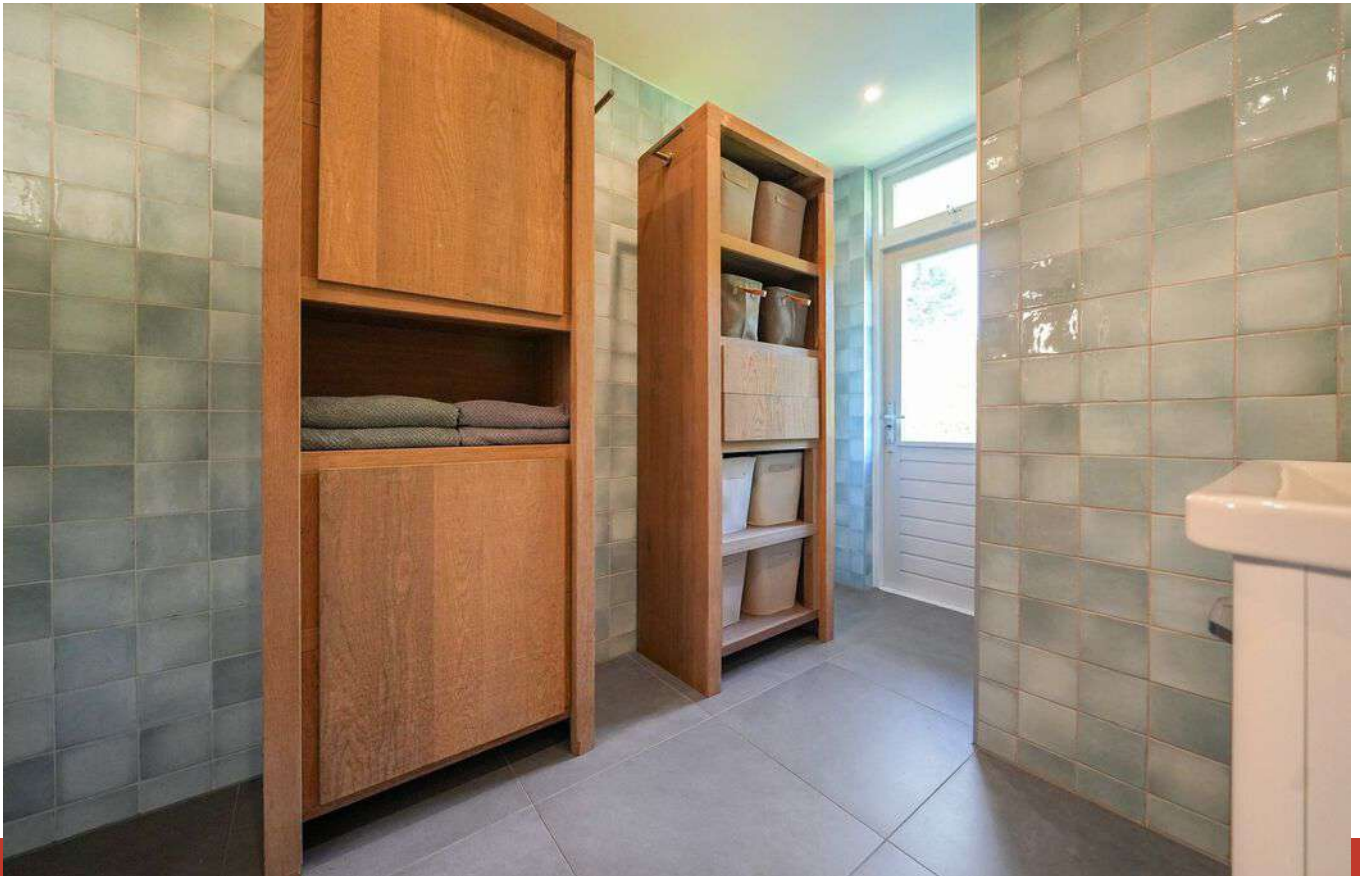
Surroundings: quiet neighbourhood between Schoterbos and Zanenpark, within walking distance of two supermarkets, sports fields, a primary school and a secondary school, a library and a swimming pool.

Within cycling distance: the lively shopping street Cronjéstraat, Haarlem city centre, as well as woods, dunes and the beach. Haarlem railway station is a 12-minute cycle ride away; Bloemendaal and Stantpoort stations are a 20-minute minute walk away (by train: half an hour to Amsterdam, Leiden and Alkmaar) Free parking, spaces always availablewalk away (by train: half an hour to Amste Amsterdam, Leiden and Alkmaar). Free parking, spaces available.



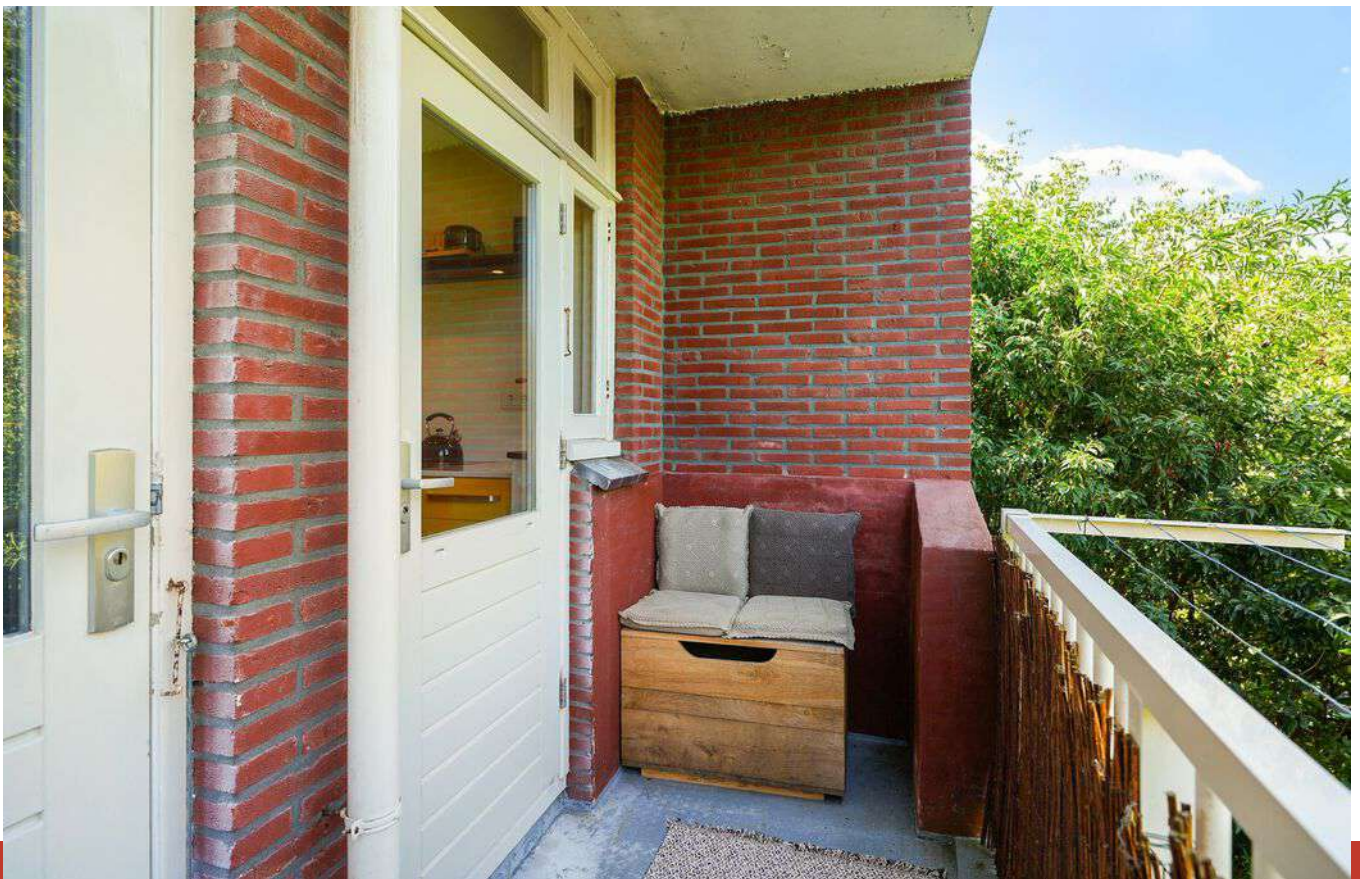


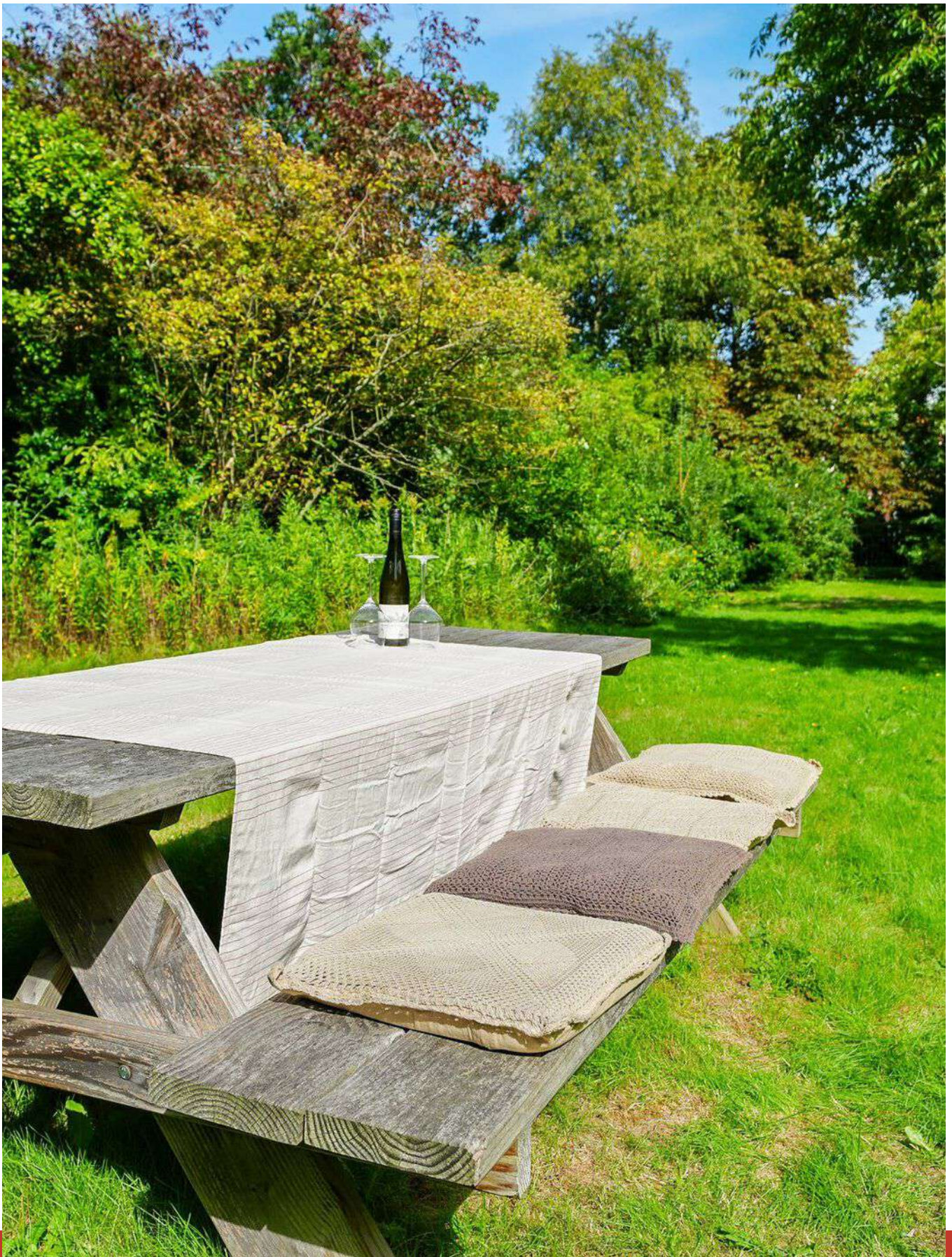












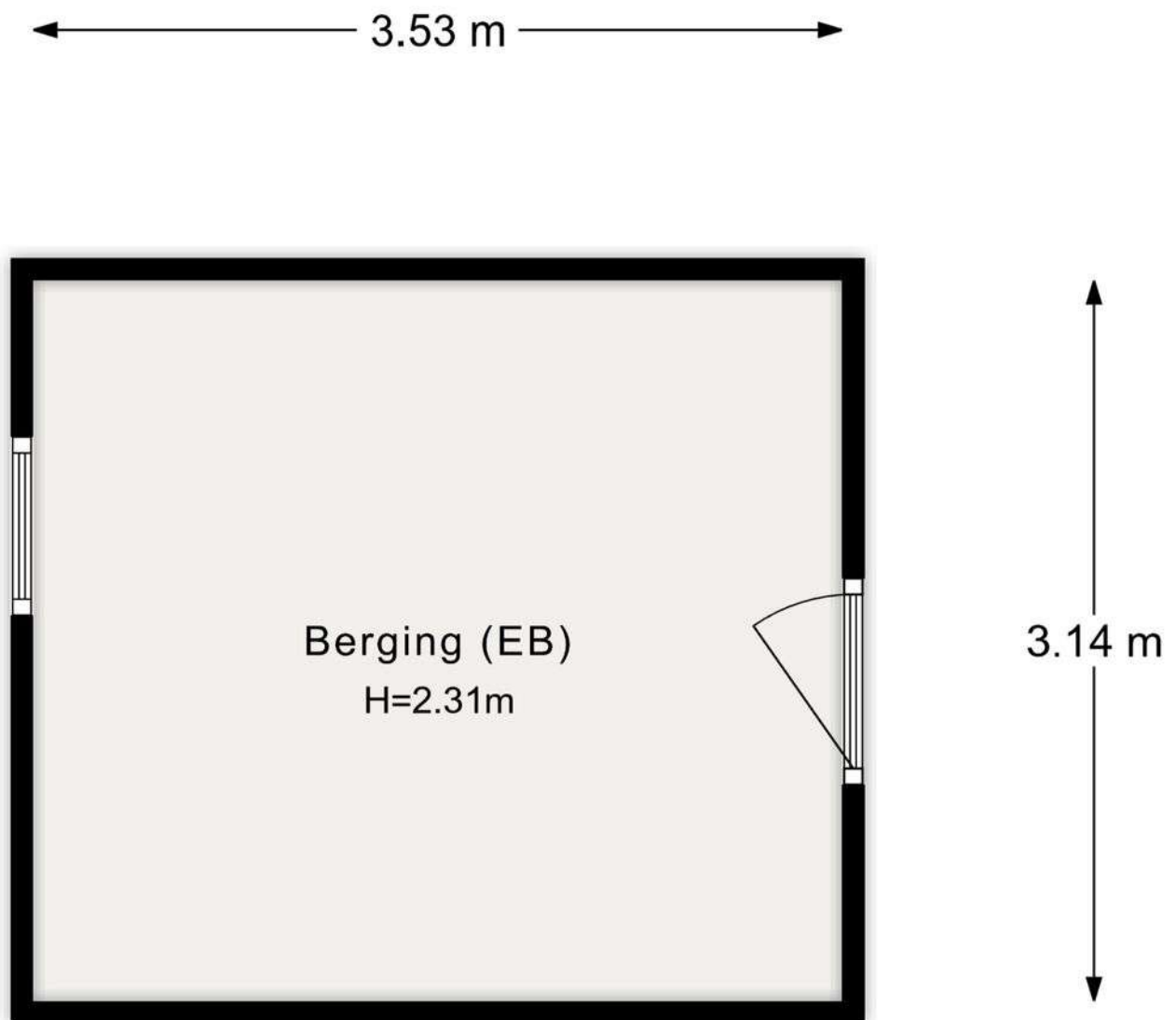
Plattegrond

1e verdieping



Plattegrond

berging in kelder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Planviewer

De kaart toont een straatnet met huizen en perceelnummers. Een gele vierkant markeert een specifiek perceel. De kaart is voorzien van een schaalbalk (0-50m) en een legenda.

12345
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Schoten
Sectie D
Perceel 401

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2025.
De bewaarder van het kadaaster en de openbare registers

kadaster

Lijst met roerende zaken

behorende bij:

Johan de Meesterstraat 9 1 hoog, Haarlem

	blijft achter	gaat mee
hal/woonkamer		
boeken/legplanken		x
losse kasten		x
vloerbedekking t.w.hardhouten Iroko vloer	x	
schoenen kast in slaapkamer	x	
KEUKEN		
koelkast/vrieskast	x	
legplanken	x	
wijnkast		x
BADKAMER		
badkamermeubel	x	
Losse kasten		x
KELDER		
stellingen	x	

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
409687649

Datum registratie
10-09-2026

Geldig tot
08-09-2036

Deze woning
heeft energielabel

C

212,84 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



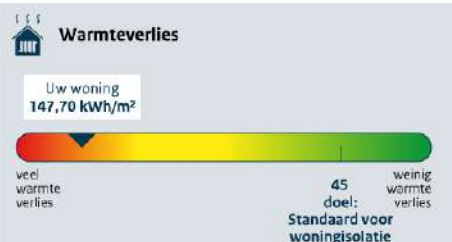
Isolatie van uw woning

Gevels	
Daken	Niet van toepassing
Vloeren	Niet van toepassing
Ramen	
Buitendeuren	
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂ CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 46,34

Aandeel hernieuwbare energie [%] 0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Johan de Meesterstraat 9 |
2024KW Haarlem

Bouwjaar
1954

Woningtype
Hoekwoning op tussenverdieping

Gebruiksoppervlakte
56 m²



Energieadviseur
R.B.V. van Ommen Kloeke

Energielabel

Energielabel woningen

2 van 11

Energielabel

Advies

Verbeter Je Huis

Technische details

Meer informatie

Uitleg energielabel en indicatoren

Doel van het energielabel

Het energielabel laat zien hoe zuinig uw woning met energie omgaat. U kunt het gebruiken om uw woning te verbeteren en voor te bereiden op de toekomst.

- Hoe groener het label, hoe zuiniger uw woning.
- In 2050 willen we in Nederland en Europa dat woningen geen aardgas of andere fossiele energie meer gebruiken.
- Als u nog aardgas gebruikt voor verwarming, is het goed om u alvast voor te bereiden.
- Dit energielabel laat zien welke mogelijkheden er zijn om uw woning te verbeteren.

Hoe wordt het energielabel bepaald?

Het energielabel wordt bepaald door een energieadviseur. Die verzamelt technische informatie over uw woning, zoals de isolatie en het type verwarmings- en ventilatiesysteem. Daarna bepaalt een computerprogramma het energielabel. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Let op: het energielabel gaat alleen over uw woning zelf. Het geeft geen informatie over het energieverbruik van apparaten, zoals de tv, wasmachine en koelkast, of over hoe zuinig u zelf leeft. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als op uw energierekening.

Dit zijn de resultaten van uw woning

Toelichting

	C 212,84 kWh/m ²	Energie uit fossiele brandstoffen Hoe minder energie uit fossiele brandstoffen (zoals olie en aardgas) uw woning gebruikt, hoe beter het energielabel is. Het energielabel loopt van G (heel onzuinig) tot A++++ (heel zuinig). Hoeveel fossiele energie uw woning jaarlijks gebruikt, hangt af van de isolatie en de installaties voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Als u hernieuwbare energie gebruikt, heeft u minder fossiele energie nodig. Hernieuwbare energie kunt u opwekken met zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp.
	Wel lokale uitstoot	Lokale uitstoot door fossiele brandstoffen Om in 2050 geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken, willen we in Nederland stoppen met het gebruik van aardgas en olie in woningen. Voor het energielabel kijken we alleen naar verwarming en warm water. Een sfeerhaard en gasfornuis worden niet meegenomen in de berekening.
	147,70 kWh/m ² Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie? ☐ ja ☒ nee	Warmteverlies Het warmteverlies geeft aan hoeveel warmte uw woning verliest in de winter. Hoe lager het getal, hoe beter. Een goed geïsoleerde woning verliest weinig warmte, vooral als kieren en naden dicht zijn en er een zuinig ventilatiesysteem is. Het warmteverlies van uw woning is jaarlijks 147,70 kWh per m ² . Met een warmteverlies van maximaal 45 kWh per m ² voldoet uw woning aan de Standaard voor woningisolatie. De Standaard voor woningisolatie geeft aan wanneer uw woning goed genoeg geïsoleerd is om over te stappen naar een duurzaam verwarmingssysteem van ongeveer 50 graden, zoals een warmtepomp.
	46,34 kg CO ₂ eq/m ²	CO₂-uitstoot Bij het gebruik van fossiele energie komt CO ₂ vrij. Minder CO ₂ -uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan.
	0,0 %	Aandeel hernieuwbare energie Hernieuwbare energie (of duurzame energie) komt van de zon, biomassa, buitenlucht en uit de bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie. Hoe meer hernieuwbare energie uw woning gebruikt, hoe minder fossiele energie nodig is.
	Kans op hoge binnentemperaturen ☐ klein ☒ groot	Kans op hoge binnentemperaturen Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland steeds warmer. U kunt uw woning koeler houden met maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerend glas en dakisolatie. Daardoor heeft u minder vaak een airco of andere koeling nodig om de temperatuur binnen prettig te houden. Bij de berekening van de kans op hoge binnentemperaturen is geen rekening gehouden met schaduw van bijvoorbeeld bomen of gebouwen naast de woning.

Energie label



Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde naar zijn/haar keuze.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal pas worden opgemaakt, nadat de overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering en bijkomende zaken. Als basis de standaard tekst, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door NVM makelaars, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Mondelinge overeenstemming

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of een bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beiden partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand is gesteld. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. 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 en algemeen erkende feestdag is.

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, welke in het eigendomsbewijs staan.

Clausules

De volgende clausules kunnen worden opgenomen in de koopakte.

Bodemverontreiniging/ olietank, bodemclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

Meetinstructie

De maatvoering is vastgesteld aan de hand van de beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, nog diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen en in deze metingen, dan wel (niet volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid te dien aangaande.

Ouderdomsclausule

Deze woning kan ouder zijn dan 20,30 of 40 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor de kwaliteit van o.a. vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventueel afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorlatend en/of optrekkend vocht.

Asbestclausule

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders van de in de tijd waarin de onroerende zaak vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart alle aansprakelijkheid, die uit de eventuele aanwezigheid kan voortvloeien.

Verantwoording

De informatie in deze brochure is geheel vrijblijvend en een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Bij samenstelling is uitgegaan van ons inziens betrouwbare bronnen. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Wijzigingen onder voorbehoud. Eventuele afmetingen en oppervlakte zijn indicatief.

260107

Heeft u interesse in **Johan de Meesterstraat 9 I?**

Neem contact op met ons kantoor!



Waijer Advies

Kogerstraat 61
1791 EP Den Burg

TEL. 0222 315207

info@waijeradvies.nl