

SAMEN

MAKELAARDIJ & TAXATIES



Cornelis Visserstraat 15, 2064 LZ Spaarndam

Vraagprijs € 820.000,- k.k.

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





Omschrijving

English below!

Met een prachtig en blijvend vrij uitzicht over de Spaarndammerdijk en de weilanden staat aan de rand van de populaire wijk Waterwende deze royale uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning uit 1998. Gelegen aan de rustige en rondlopende Cornelis Visserstraat, biedt de woning circa 156 m2 woonoppervlak op een ruim perceel van 263 m2. Je beschikt hier over een grote uitbouw, garage, liefst vijf ruime slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. Zowel aan de voor- als achterzijde geniet je hier van veel privacy en een heerlijk gevoel van vrijheid. Vanuit de royale woonkamer stap je via de openslaande deuren zo de tuin in, terwijl de ruime woonkeuken aan de voorzijde toegang geeft tot de oprit. Hier kun je één auto parkeren en beschik je over een eigen laadpaal. De garage biedt volop ruimte voor een auto, fietsen of opslag. Dankzij 21 zonnepanelen, een hybride warmtepomp, volledige isolatie en energielabel A++ woon je hier bovendien bijzonder comfortabel en duurzaam. De karakteristieke jaren-30-stijl zorgt daarbij voor een warme en sfeervolle uitstraling.

Je woont hier aan de rand van het gezellige en pittoreske Spaarndam, van oorsprong een vissersdorp, waar rust en dorpse gezelligheid hand in hand gaan. Voor je dagelijkse boodschappen zit de Albert Heijn dichtbij en voor de kinderen zijn er twee basisscholen, kinderopvang en naschoolse opvang. Ook aan sport en ontspanning is geen gebrek: je kunt hier terecht voor hockey, voetbal, tennis, basketbal, softbal en de wielervedbaan. Voor een hapje of drankje kun je onder andere naar De Toerist, café Spaarndam of restaurant De Kolk, en met de eigen jachthaven heeft Spaarndam ook voor watersportliefhebbers veel te bieden. Tevens beschikt Spaarndam over een nieuw dorpscentrum met diverse activiteiten voor jong en oud, een sporthal en een medisch centrum. Vanuit je achtertuin kijk je vrij uit over de weilanden en de natuur van de Spaarndammerdijk. De tuin grenst bovendien aan een eigen sloot, waardoor je het viswater letterlijk binnen handbereik hebt. Het recreatiegebied Spaarnwoude en de Westbroekerplas liggen om de hoek en zijn eenvoudig per fiets bereikbaar.

Ook wanneer je Spaarndam uit wilt, woon je hier bijzonder centraal. Met de fiets ben je zo in Haarlem en het historische stadscentrum bereik je in circa 15 à 20 minuten. Via de nabijgelegen uitvalswegen rijd je bovendien gemakkelijk richting Amsterdam en de rest van de Randstad. Reis je liever met het openbaar vervoer, dan biedt station Haarlem-Spaarnwoude een goede verbinding richting Amsterdam en andere bestemmingen. Zo combineer je hier het vrije gevoel van landelijk wonen met de rust en ruimte van een dorp, terwijl Haarlem, Amsterdam en alle stedelijke voorzieningen verrassend dichtbij zijn.

Indeling:

Begane grond: entree, royale en lichte hal met meterkast (met 3-fase), toilet met fontein en trapkast. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de gezellige en ruime woonkeuken. Vanuit de woonkeuken is er een deur naar de oprit, die wordt gebruikt als zij-ingang. De keuken is voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, afzuiging, oven en vaatwasser. Zowel de hal als de woonkeuken zijn voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale woonkamer met een uitbouw over de gehele breedte, met recent vervangen dubbele deuren die toegang geven tot de heerlijke achtertuin. De gehele achterpui is voorzien van HR++ glas. De woonkamer heeft een sfeervolle gesloten gashaard. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de royale bijkeuken met wasmachine- en drogeropstelling en tevens een kleine bergkast. Vanuit de bijkeuken heb je tevens toegang tot de achtertuin. Ook is vanuit de bijkeuken de garage inpandig bereikbaar. De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en is vrij gelegen, met een prachtige vlonder aan een eigen sloot. Er is vrij uitzicht op de groene dijk.

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





1e verdieping: overloop, badkamer voorzien van een inloofdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet, vloerverwarming en designradiator. Drie goed bemeten slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde zijn gelegen met een prachtig uitzicht over de weilanden. De masterbedroom aan de achterzijde heeft een vaste kastenwand.

2e verdieping: kleine overloop met toegang tot twee slaapkamers. Aan de achterzijde heeft de slaapkamer een dakkapel en een wastafelmeubel en aan de voorzijde heeft de slaapkamer een Velux dakraam en toegang tot een kleine bergvliering/speelzoldertje. Over de gehele tweede verdieping is er veel bergruimte achter de knieschotten. De cv-ketel bevindt zich in een maatkast op de slaapkamer aan de achterzijde.

Kortom, ideaal voor gezinnen die rust zoeken in een warme dorpsfeer zonder in te leveren op nabijheid van voorzieningen.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1998
- Woonoppervlakte 156 m2
- Perceeloppervlakte 263 m2
- Energielabel A++
- 21 zonnepanelen
- Hybride warmtepomp (2023)
- Parkeren op eigen terrein, ideaal voor het opladen van een elektrische auto
- Ruime extra parkeergelegenheden direct aan de overzijde van de straat
- Fantastische locatie!

Ben jij ook zo enthousiast? 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

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning (en bijgebouwen) meer dan 28 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.



Situated on the edge of the popular Waterwende neighborhood, this spacious, extended semi-detached home (built in 1998) boasts a beautiful, unobstructed view of the Spaarndammerdijk and the surrounding meadows. Located on the quiet, looping Cornelis Visserstraat, the property offers approximately 156 m² of living space on a generous 263 m² plot. Features include a large extension, a garage, no fewer than five spacious bedrooms, and a sunny southwest-facing back garden. You enjoy plenty of privacy and a wonderful sense of openness at both the front and the back of the house. French doors in the spacious living room open directly onto the garden, while the large eat-in kitchen at the front provides access to the driveway. The driveway accommodates one car and includes a private charging station. The garage offers ample space for a car, bicycles, or storage. Thanks to 21 solar panels, a hybrid heat pump, full insulation, and an A++ energy label, the home offers exceptional comfort and sustainability. The distinctive 1930s-style architecture adds a warm and inviting atmosphere.

You will be living on the edge of charming, picturesque Spaarndam—originally a fishing village—where tranquility and a friendly village atmosphere go hand in hand. An Albert Heijn supermarket is nearby for daily groceries, and there are two primary schools, daycare facilities, and after-school care options for children. There is also no shortage of sports and leisure activities: options include hockey, football, tennis, basketball, softball, and a cycling track. For a bite to eat or a drink, you can visit venues such as De Toerist, Café Spaarndam, or Restaurant De Kolk; with its own marina, Spaarndam also has plenty to offer water sports enthusiasts. Spaarndam also boasts a new village center offering various activities for all ages, a sports hall, and a medical center. From your back garden, you enjoy an unobstructed view of the meadows and the natural landscape along the Spaarndammerdijk. Furthermore, the garden borders a private ditch, putting fishing waters literally within easy reach. The Spaarnwoude recreation area and Westbroekerplas are just around the corner and easily accessible by bicycle.

The location is also exceptionally central for getting out and about. You can easily reach Haarlem by bike, with the historic city center just 15 to 20 minutes away. Nearby arterial roads provide easy access to Amsterdam and the rest of the Randstad. If you prefer public transport, Haarlem-Spaarnwoude station offers excellent connections to Amsterdam and other destinations. Here, you combine the liberating feel of rural living and the peace and space of a village with the surprising proximity of Haarlem, Amsterdam, and all urban amenities.

Layout:

Ground floor: entrance, spacious and bright hallway with meter cupboard (including 3-phase power), toilet with hand basin, and under-stair storage. The cozy, spacious kitchen-diner is located at the front of the house. A door leads from the kitchen-diner to the driveway, which serves as a side entrance. The kitchen is equipped with a 5-burner induction cooktop, extractor hood, oven, and dishwasher. Both the hallway and the kitchen-diner feature tiled flooring with underfloor heating. At the rear of the house lies the spacious living room, featuring a full-width extension and recently replaced double doors that open onto the delightful back garden. The entire rear façade is fitted with HR++ glazing. The living room boasts an atmospheric enclosed gas fireplace. The living room provides access to a spacious utility room with connections for a washing machine and dryer, as well as a small storage cupboard. The utility room also offers access to the back garden and provides internal access to the garage. The back garden faces sunny southwest and enjoys a secluded position, featuring a beautiful deck by a private ditch and an unobstructed view of the green dike.



1st floor: landing; bathroom featuring a walk-in shower, double vanity unit, toilet, underfloor heating, and a designer radiator. Three well-sized bedrooms, two of which are located at the rear and offer a beautiful view over the meadows. The master bedroom at the rear features a wall of fitted wardrobes.

2nd floor: small landing with access to two bedrooms. The rear bedroom has a dormer window and a vanity unit, while the front bedroom features a Velux skylight and access to a small storage loft/play area. There is ample storage space behind the knee walls across the entire second floor. The central heating boiler is housed in a custom-built cabinet in the rear bedroom.

In short, ideal for families seeking peace and quiet in a welcoming village atmosphere without compromising on proximity to amenities.

Particularities:

- Year of construction: 1998
- Living area: 156 m²
- Plot size: 263 m²
- Energy label: A++
- 21 solar panels
- Hybrid heat pump (2023)
- Private parking on the premises, ideal for charging an electric car
- Ample additional parking directly across the street
- Fantastic location!

Are you just as excited? Then quickly make 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	: € 820.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 603 m ³
Perceel oppervlakte	: 263 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 156 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1998
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 79 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Energielabel	: A++
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard, Warmtepomp lucht
Isolatie	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	: TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Openslaande deuren

Locatie

Cornelis Visserstraat 15
2064 LZ SPAARNDAM



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



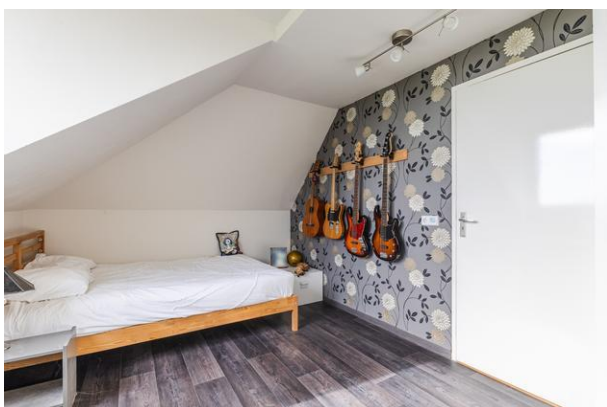
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



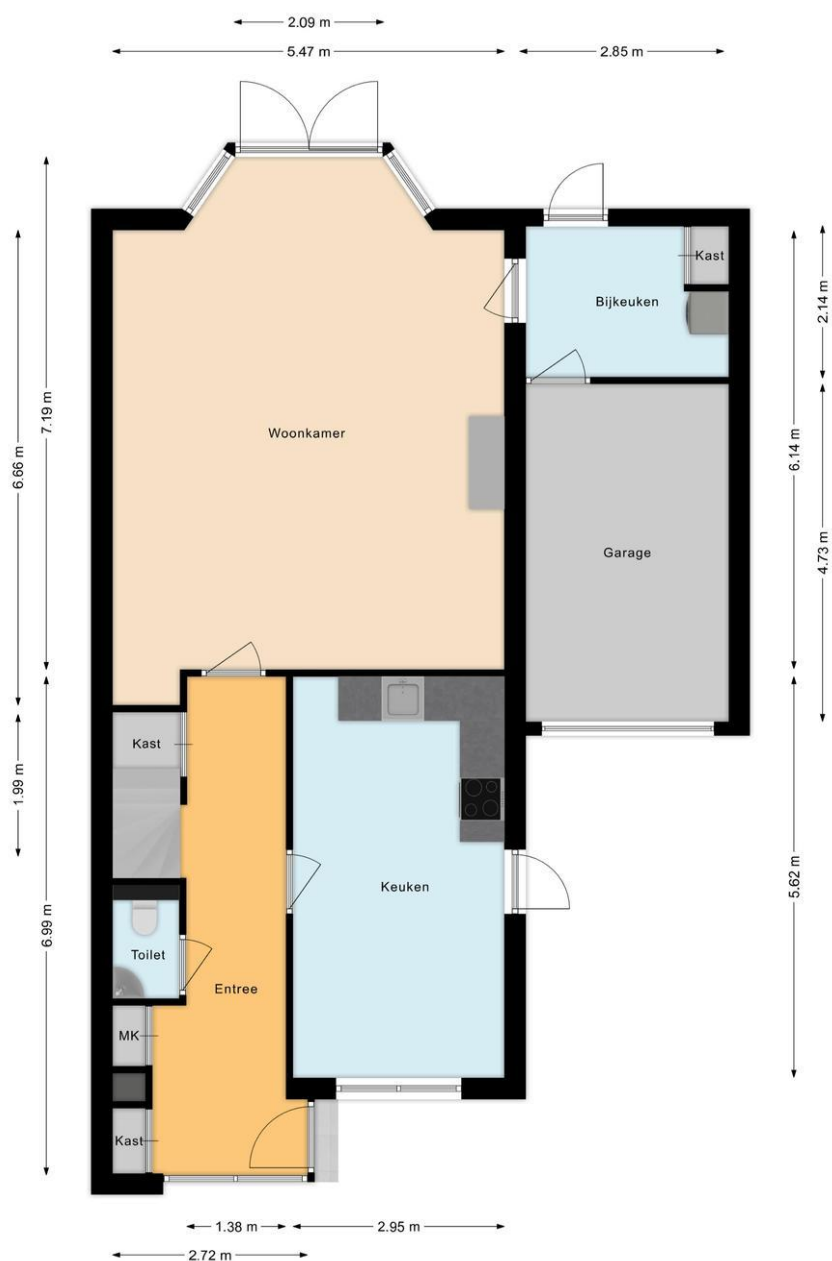
Foto's



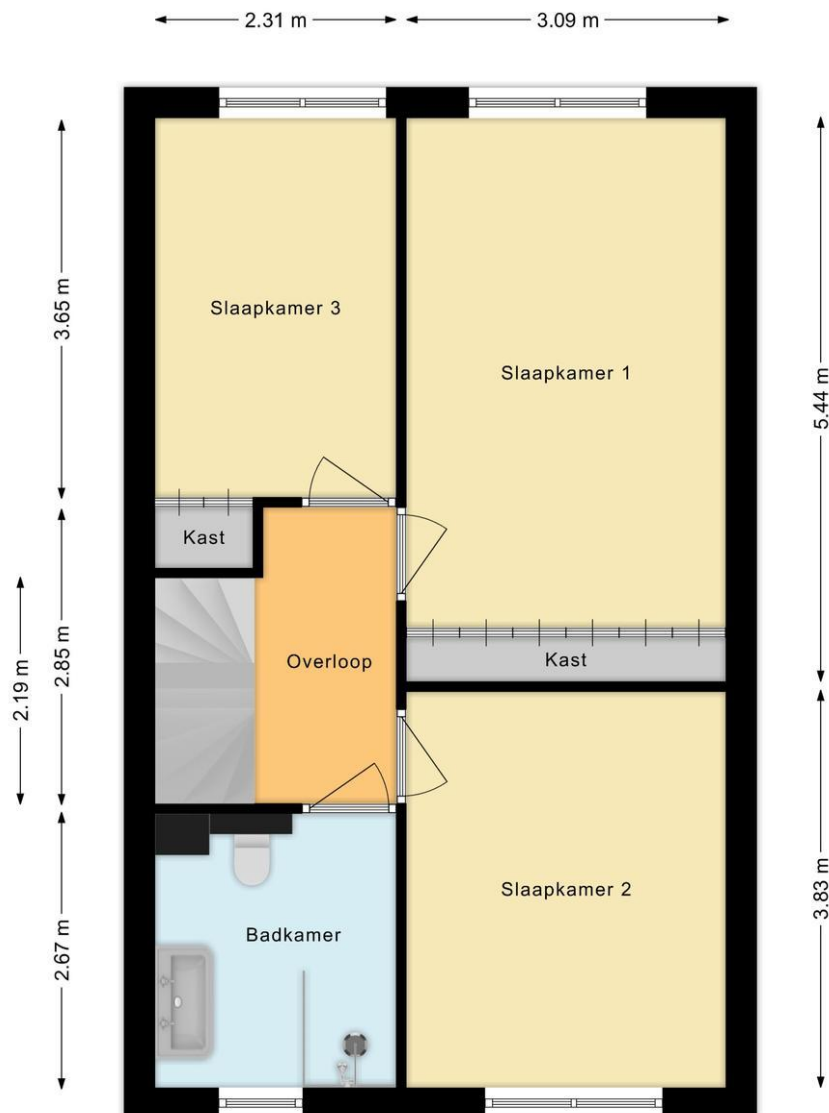
Plattegrond



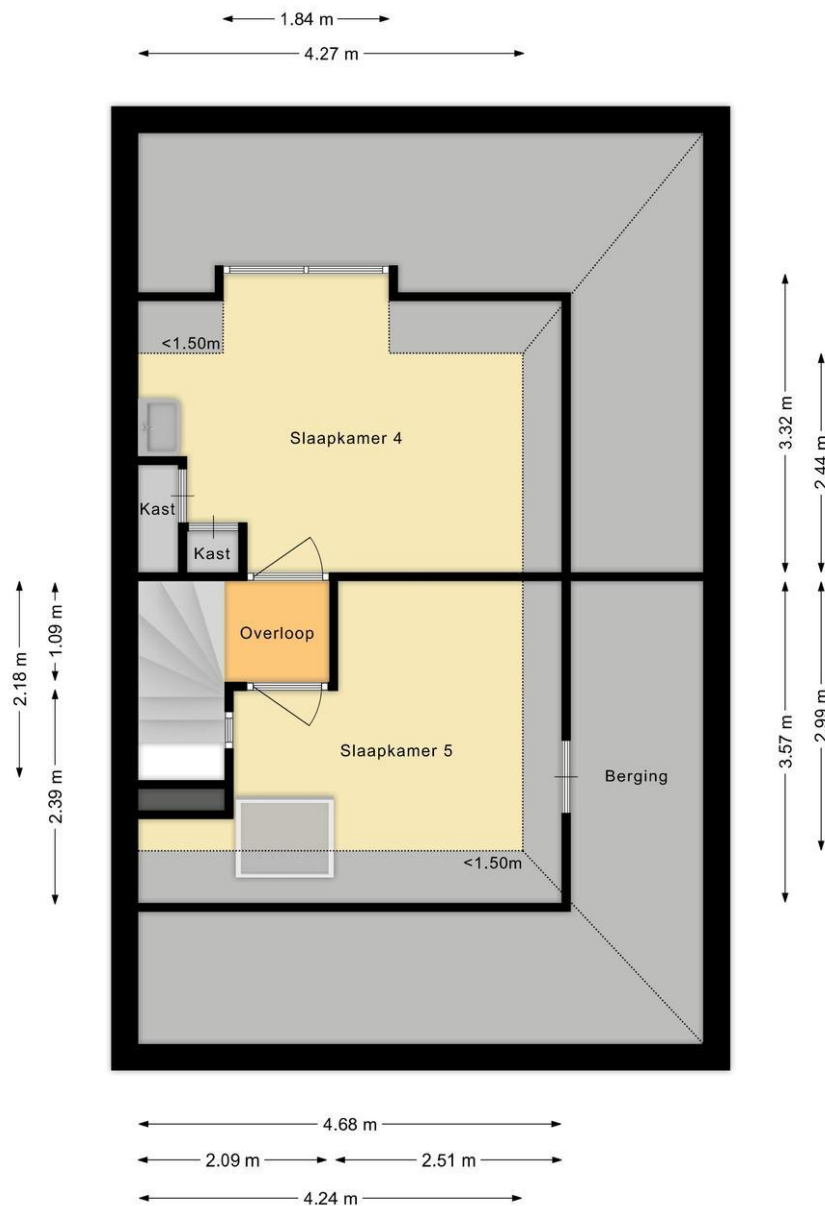
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
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	☐	☐	☐	☒
- Plisségordijnen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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/schermb)	☒	☐	☐	☐
- 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:				
- Radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
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:				
-				
-				

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

