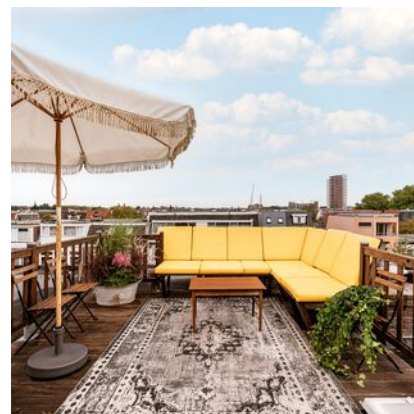


Mooi wonen
in
Haarlem



Colensostraat 27 Rd

2021 BB Haarlem

Vraagprijs € 565.000 k.k.

023-5264060
info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl



HUIZENSTED
MAKELAARS



Colensostraat 27 Rd

2021 BB Haarlem

Soort woning

Bovenwoning

Type woning

Appartement

Aantal kamers

4

Inhoud

353 m³

Woonoppervlakte

107,4 m²

Bouwjaar

1906

Ligging

aan rustige weg, in woonwijk

Buitenruimte

Dakterras en balkon

Verwarming

Cv-ketel

Isolatie

Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Cv-ketel

Intergas HRE 28/24 2026

Vraagprijs

€ 565.000 k.k.

Omschrijving



HEERLIJK LICHT EN RUIM BOVENHUIS MET BALKON, DAKTERRAS EN NIEUWE FUNDERING! Het appartement heeft drie slaapkamers, een moderne badkamer, open keuken en ligt in 1 van de leukste buurten van Haarlem Noord. Het dakterras geeft veel plezier als je vol van de zon wilt genieten en op het balkon aan de achterzijde kun je rustig in de ochtendzon of latere schaduw zitten. De fundering is in 2004 vernieuwd!

De Colensostraat is gelegen in de hippe Cronjébuurt met onder andere de Hema, Albert Heijn, Haarlemsche Bakker en veel andere delicatessen- en kledingwinkels om de hoek. Het station, centrum, het Spaarne en park liggen op loop- en fietsafstand. Er zijn diverse lagere scholen en meerdere kinderopvanglocaties. Het strand is binnen 20 fietsminuten te bereiken evenals de duinen en verschillende sportclubs.

INDELING

Begane grond: entree en meterkast.

Eerste verdieping: overloop met toilet en kast. Ruime doorzon-kamer met open keuken en balkon over de hele breedte. Tweede verdieping: overloop met bergkast. Moderne badkamer met ruime inloofdouche, fraaie dubbele wastafel en toilet. Slaapkamer voorzijde met grote dakkapel en eigen wastafelmeubel. Kamer/wasruimte met Cv-ketel en de aansluiting voor wasmachine en droger. Slaapkamer achterzijde met dakkapel en tweede kamer, momenteel in gebruik als kantoor met dakkapel. Op de overloop kun je naar het dakterras. Het dakterras is in 2024 aangelegd bij gedogen.

VERENIGING VAN EIGENAREN

de Vereniging van Eigenaren, genaamd "VVE Colensostraat 27 zwart en rood" is een kleine VVE en bestaat uit twee leden. Dit appartement draagt 2/3e bij aan de reservering en de maandelijkse servicekosten bedragen € 120,-. Er is een opstalverzekering, registratie bij de Kamer van Koophandel en een reservering voor onderhoud. Over het gebruik van het dakterras is schriftelijk goedkeuring gegeven door de onderburen.

BIJZONDERHEDEN

- Nieuwe fundering (2004).
- Verwarming en warm water via nieuwe Cv-ketel 2026.
- Dakterras in 2024 aangelegd, het bitumen en dakbeschot zijn in 2024 gerenoveerd
- Dakterras bij gedogen.
- Kleinschalige VVE.
- Maandelijkse servicekosten € 120,-.
- Positief saldo in de VVE, geen groot onderhoud gepland.
- Oplevering in overleg.

LOCATIE

De Colensostraat in Haarlem; een fijne woonomgeving waar rust en het gezellige stadsleven mooi samenkomen. De straat heeft een prettige, karaktervolle sfeer met veel groen en biedt een heerlijke plek om thuis te komen. Het appartement zijn diverse voorzieningen, winkels, scholen en openbaar vervoer gemakkelijk bereikbaar. Ook het bruisende centrum van Haarlem ligt binnen handbereik, met gezellige terrassen, restaurants, winkels en volop cultuur.













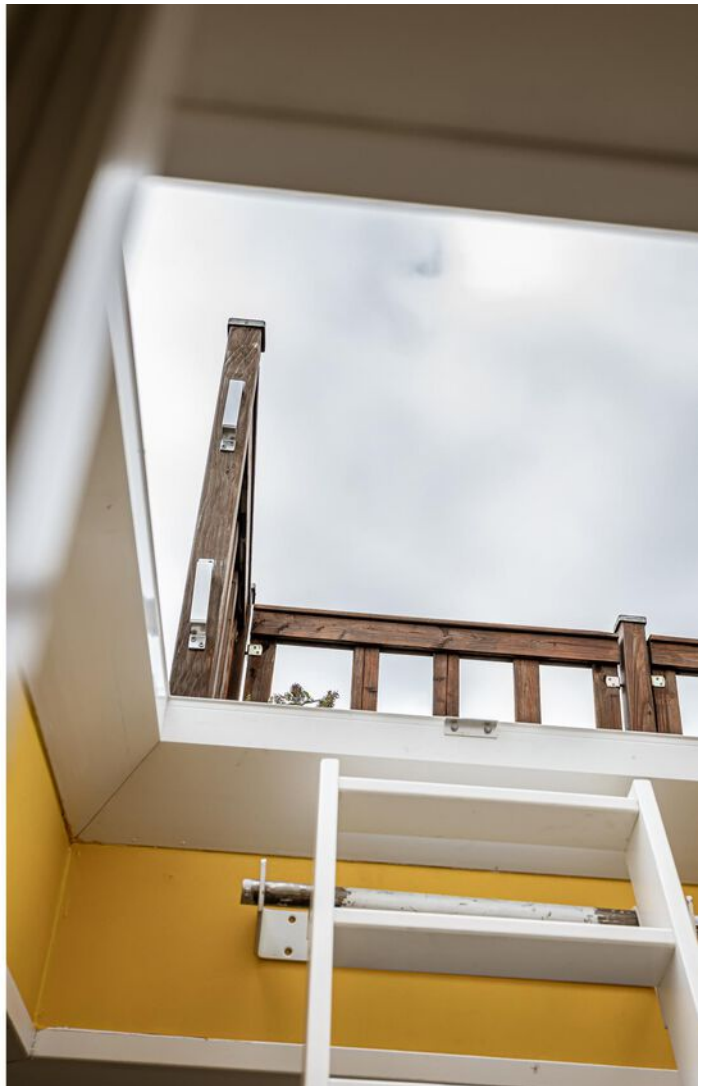
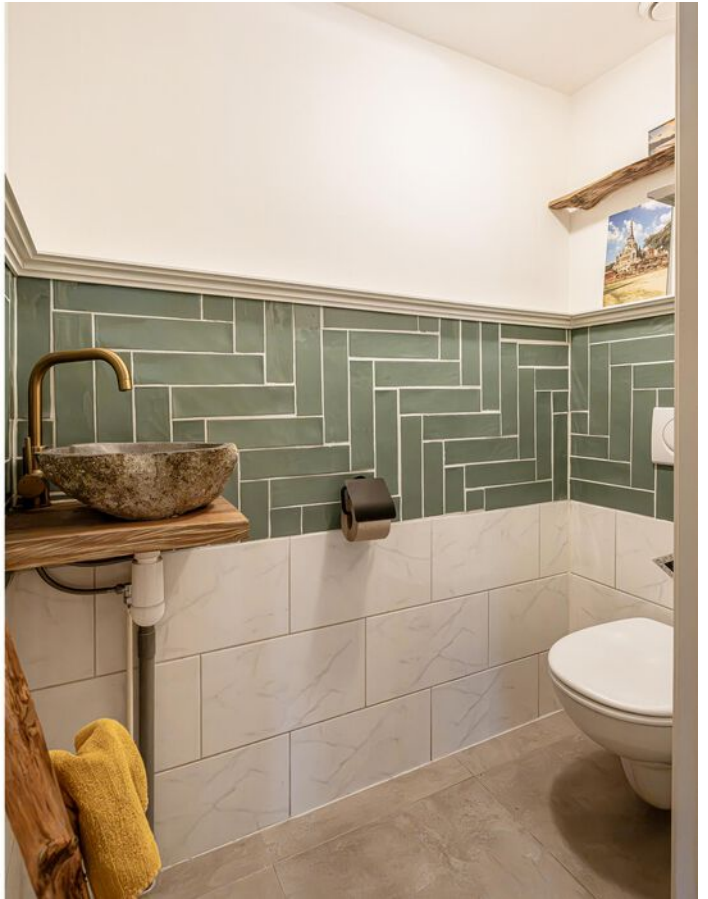




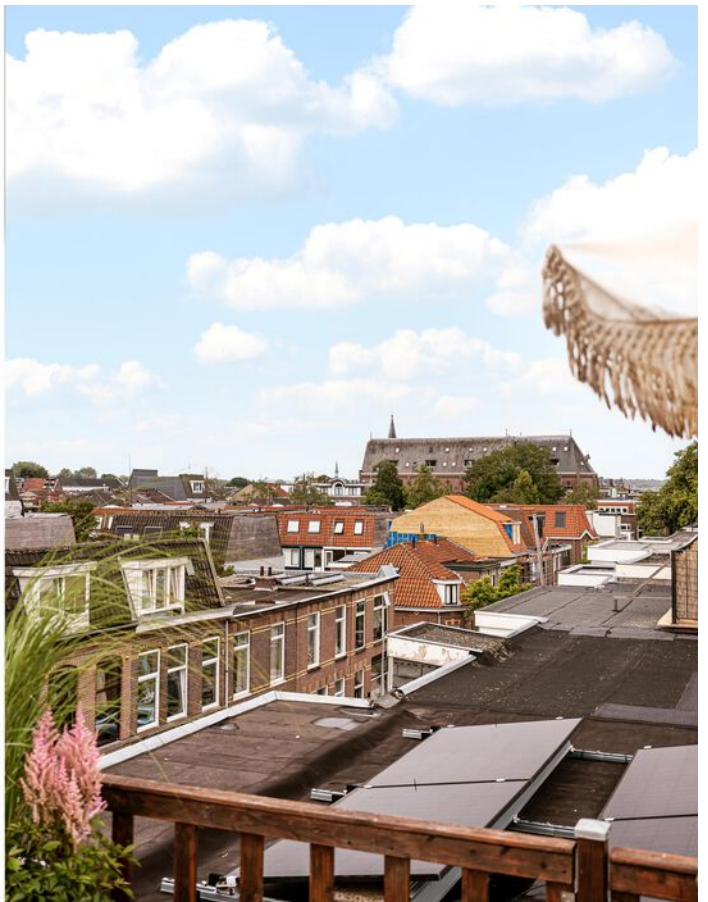














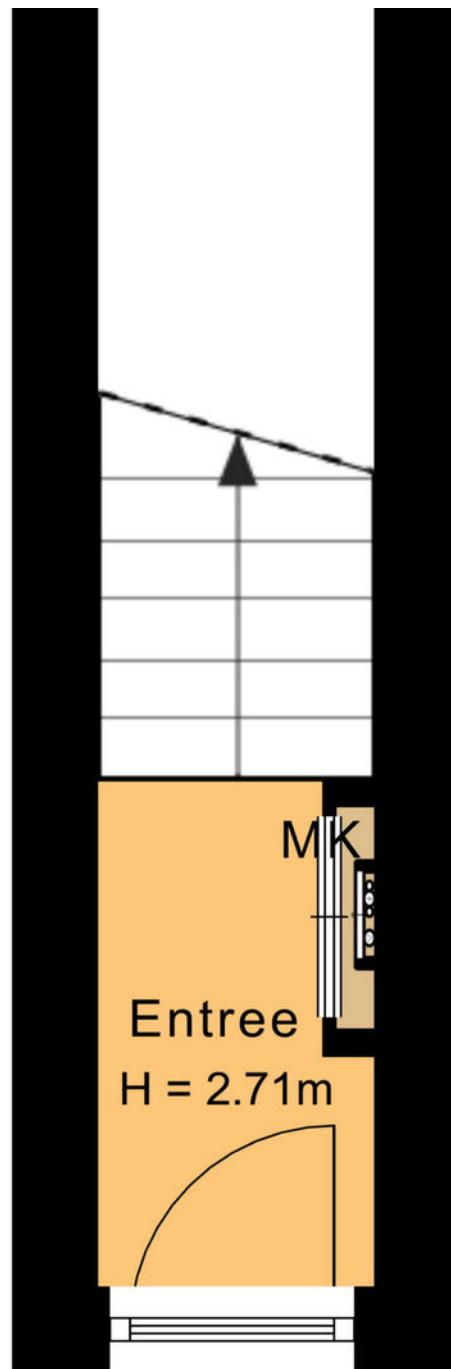


Plattegrond

Colensostraat 27 Rd

2021 BB Haarlem

1.77 m



Plattegrond

Colensostraat 27 Rd

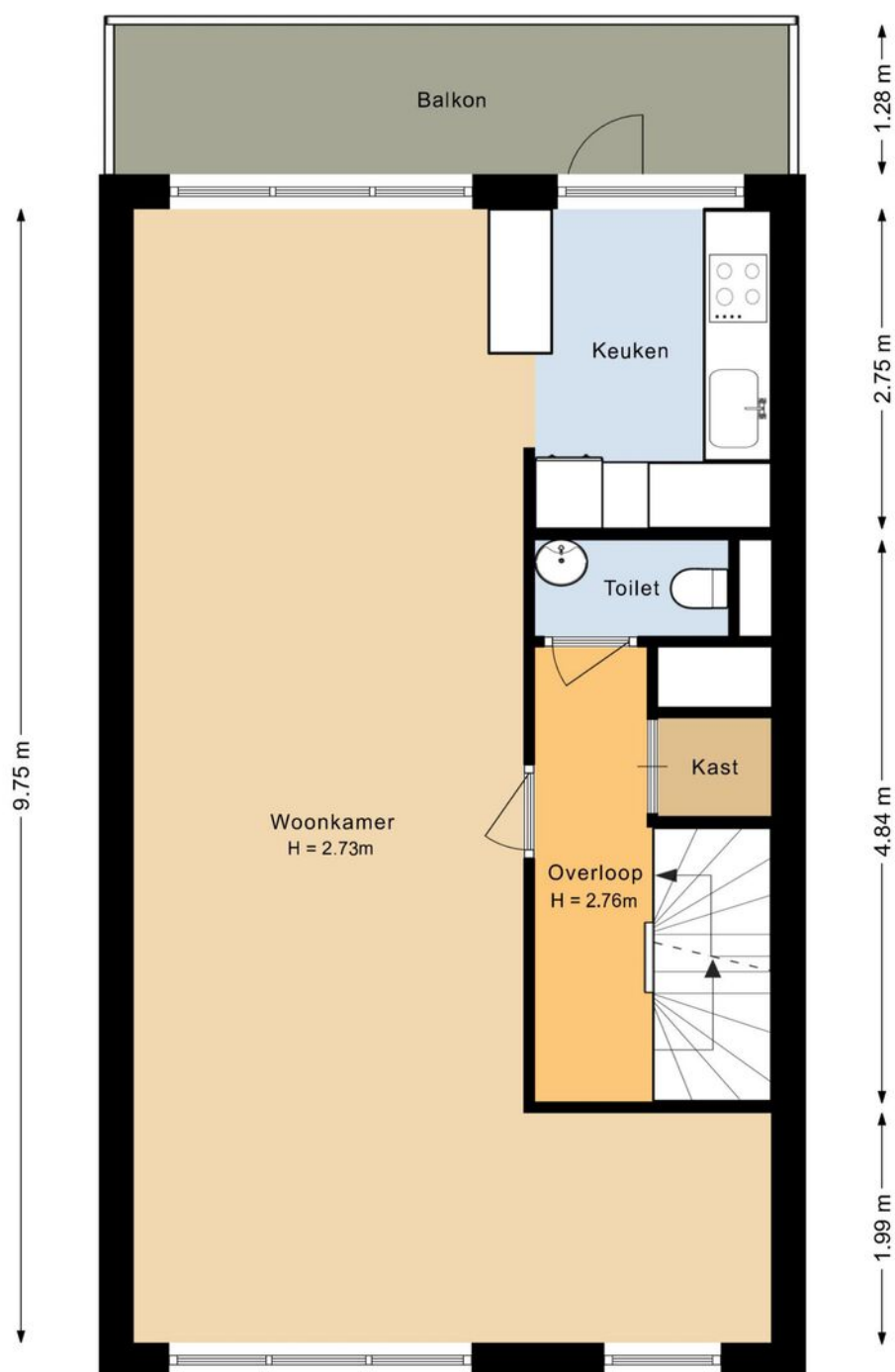
2021 BB Haarlem



Plattegrond

Colensostraat 27 Rd

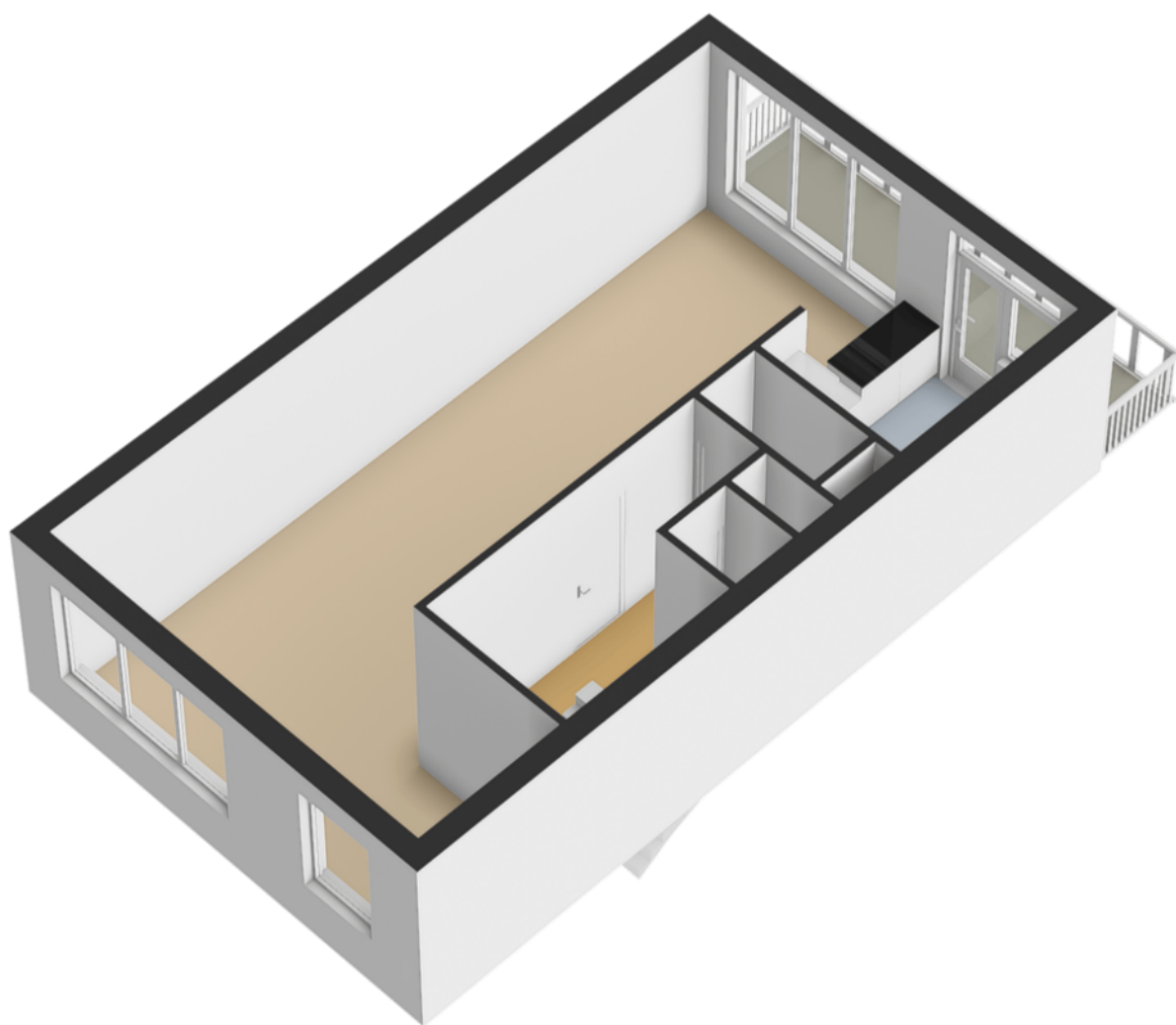
2021 BB Haarlem



Plattegrond

Colensostraat 27 Rd

2021 BB Haarlem



Plattegrond

Colensostraat 27 Rd

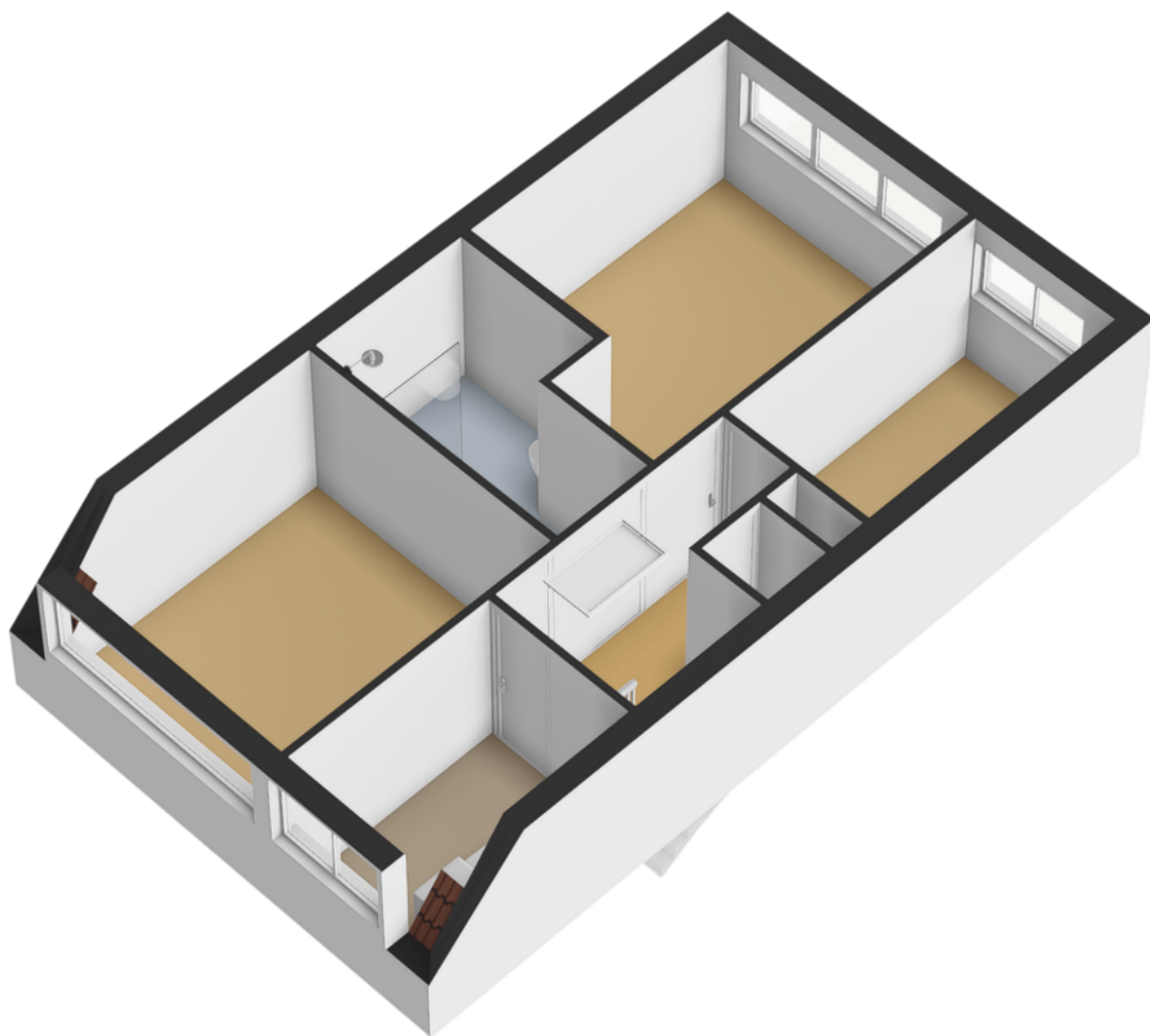
2021 BB Haarlem



Plattegrond

Colensostraat 27 Rd

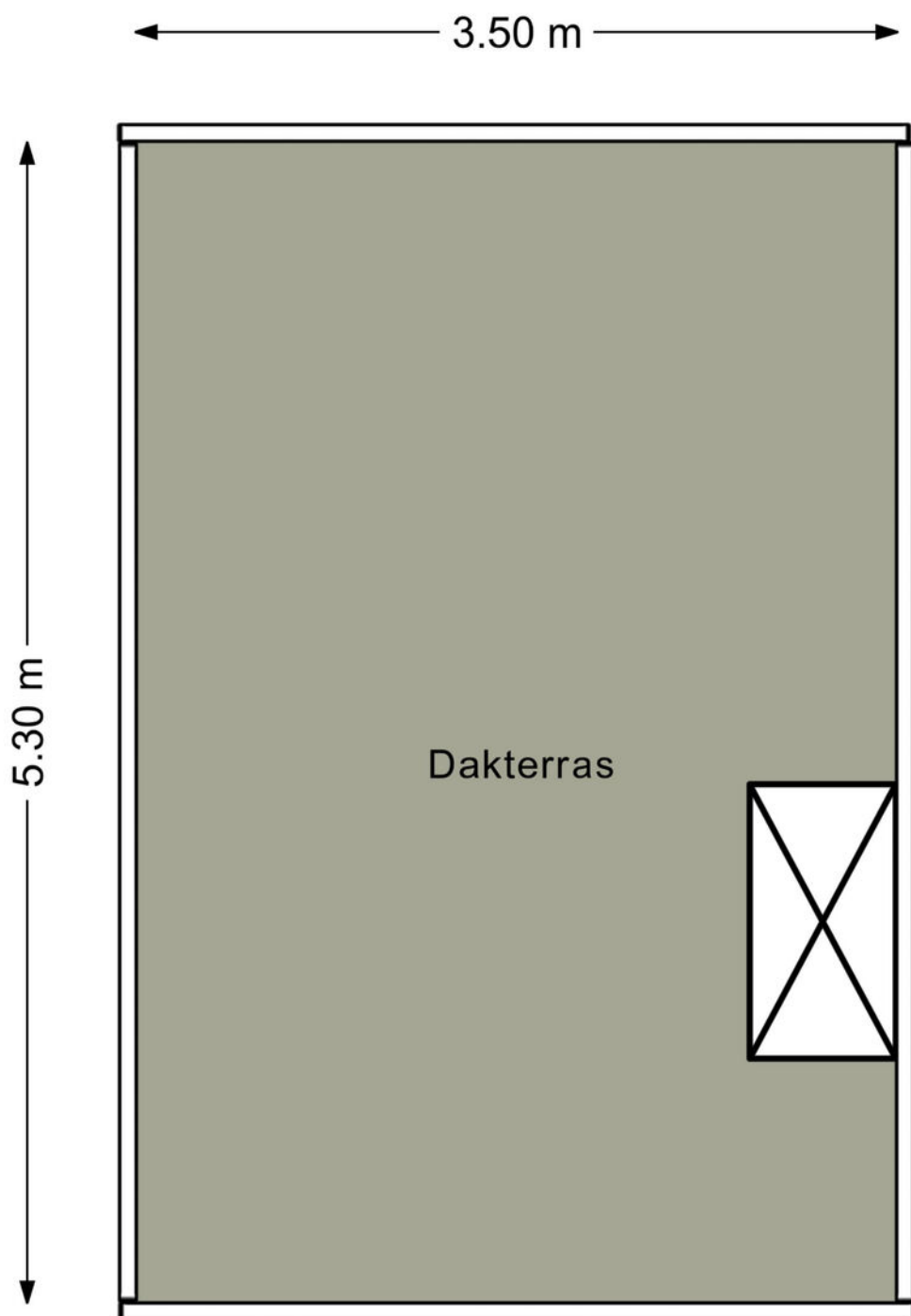
2021 BB Haarlem



Plattegrond

Colensostraat 27 Rd

2021 BB Haarlem



Meet rapport

Colensostraat 27 Rd

2021 BB Haarlem

ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object: Woning
Adres: Colensostraat 27-RD
Postcode: 2021 BB
Plaats: Haarlem

Datum meetrapport: 09-09-2026
Type meetcertificaat: Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status: Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	107.41	m ²
Overige inpandige ruimte	0.00	m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	25.97	m ²
Externe bergruimte	0.00	m ²
Bruto inhoud woning	353.42	m ³

De gebruiksoppervlakten (GBO) zijn opgebouwd conform de meetinstructies van de [Waarderingskamer, BBMI, NEN 2580](#). Rapport is opgemaakt door Zeker Verduurzamen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Energie label

Colensostraat 27 Rd
2021 BB Haarlem

Energie label woningen

Registratienummer
909161525

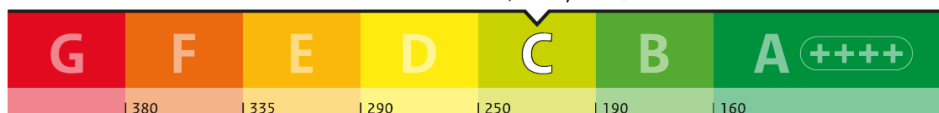
Datum registratie
21-08-2026

Geldig tot
13-08-2036

Deze woning
heeft energielabel

C

234,19 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

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

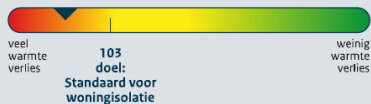
Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combietoestel
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.

Warmteverlies

Uw woning
165,78 kWh/m²



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 51,03

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
Colensostraat 27 RD
2021BB Haarlem

Bouwjaar
1906

Woningtype
Tussenwoning onder dak

Gebruiksoppervlakte
105 m²



Energieadviseur
H. Eijkenboom

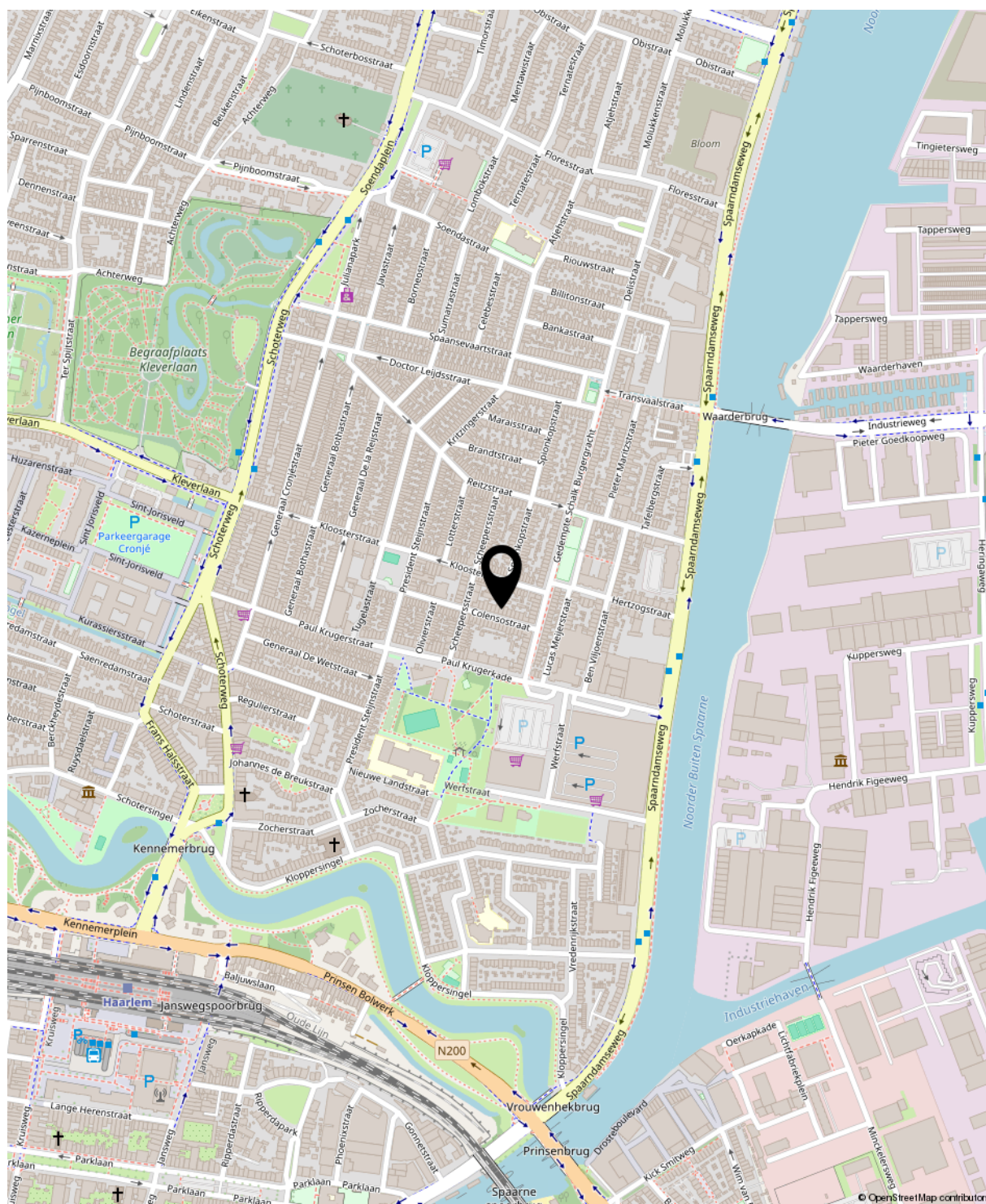
Kadastrale kaart

Colensostraat 27 Rd 2021 BB Haarlem



Locatie
op de
kaart

Colensostraat 27 Rd
2021 BB Haarlem



Lijst van zaken

Colensostraat 27 Rd

2021 BB Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen			x	
lampen in slaapkamer		x		
lamp overloop en woonkamer eettafel		x		
(/losse) kasten, legplanken				
kasten in beide slaapkamers en kantoor	x			
Hangkasten woonkamer muziekhoeck en roomdivider kast woonkamer	x			
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen			x	
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen				x
Vloerkleden beide slaapkamers			x	
Interieur				

Lijst van zaken

Colensostraat 27 Rd

2021 BB Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking	x			
Overige				
Spiegelwanden			x	
Schilderij ophangsysteem				x
Plantenmuur			x	
Bank woonkamer			x	
tafel woonkamer			x	
Stoelen woonkamer	x			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat				x
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron	x			
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat			x	

Lijst van zaken

Colensostraat 27 Rd

2021 BB Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein				x
Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherf)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders				x
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x

Lijst van zaken

Colensostraat 27 Rd

2021 BB Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			x	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating				x
Beplanting		x		
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging		x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

Clausules



Amsterdams biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar de 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij met een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

Aanvullende clausules op te nemen in koopakte:

*Algemene asbestclausule:

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materiaal in het verkochte. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving (mogelijk) speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

*Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 119 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

*Omgevingsrapportage

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen terzake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie rapport afgegeven door de gemeente Haarlem d.d. 23-9-2026, welke onverbrekkelijk verbonden is aan onze koopovereenkomst. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het rapport.

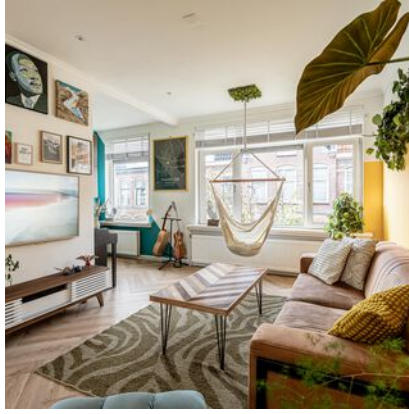
*Funderingsclausule

Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over de fundering/casco situatie. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

*Notaris

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Clausules



***Eigen bijdrage of servicekostenverhoging voor datum overdracht- transport**

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de V.v.E. kan worden besloten na het tot stand komen van deze koopovereenkomst maar voor de datum van overdracht komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de V.v.E. c.q. administrateur/bestuurder.

Overbrugging

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

***Toelichtingsclausule NEN2580**

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

***Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij de makelaar. Eventueel in deze brochure opgenomen bijlagen omtrent bodemgesteldheid, funderingen, ed.

Voorbehouden

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

Nadere informatie

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen gegevens aan u verzonden of gemaild/gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Uw
makelaar

Huizenstede Makelaardij
Schotersingel 155
2023 AD Haarlem

023-5264060



**HUIZENSTED
MAKELAARS**

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl