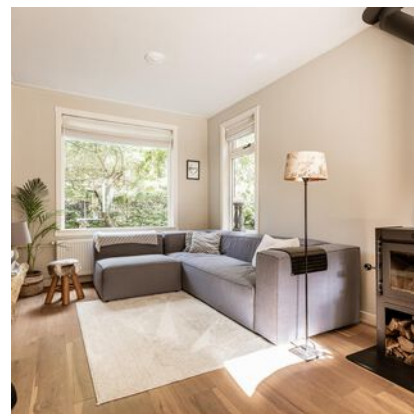


Mooi wonen
in
Haarlem



Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem

Vraagprijs € 749.000 k.k.



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



HUIZENSTED
MAKELAARS



Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Eindwoning

Aantal kamers

4

Inhoud

398 m³

Perceeloppervlakte

167 m²

Woonoppervlakte

96 m²

Bouwjaar

1934

Ligging

In woonwijk, in bosrijke omgeving

Tuin

Achtertuint, voortuin

Hoofdtuin

63 m²

Verwarming

Cv-ketel, houtkachel

Isolatie

Muurisolatie, dubbel glas, HR glas

Cv-ketel

Intergas kombi kompakt HRE 28/24a
2021

Vraagprijs

€ 749.000 k.k.

Omschrijving



Gelegen in het gewilde, groene en kindvriendelijke Ramplaankwartier ligt deze leuke hoekwoning met drie slaapkamers en zeer ruime voor- en achtertuin. Hier woon je midden tussen de landerijen en volop de in natuur maar ook dicht bij het centrum van Haarlem!

Deze 30-er jaren hoekwoning is gebouwd op een bijzonder ruim en breed perceel waardoor de woonkamer (deels) vijf meter breed is en de tuin zelfs meer dan zeven meter breed is. Via de voortuin kun je door de ruime schuur achterom komen. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, heeft de hele dag zon beschikt over een tweede achterom. Door de kapverhoging zijn er drie ruime slaapkamers voorhanden.

Bos en duinen, landgoed Elswout, het strand van Bloemendaal, het centrum van Haarlem, buurtwinkels en restaurants: het ligt allemaal op loop- en fietsafstand. Met uitvalswegen en NS-station Overveen in de nabijheid, scholen en kinderopvang en speeltuintje om de hoek maakt dat deze woning een ideaal gezinshuis is.

INDELING:

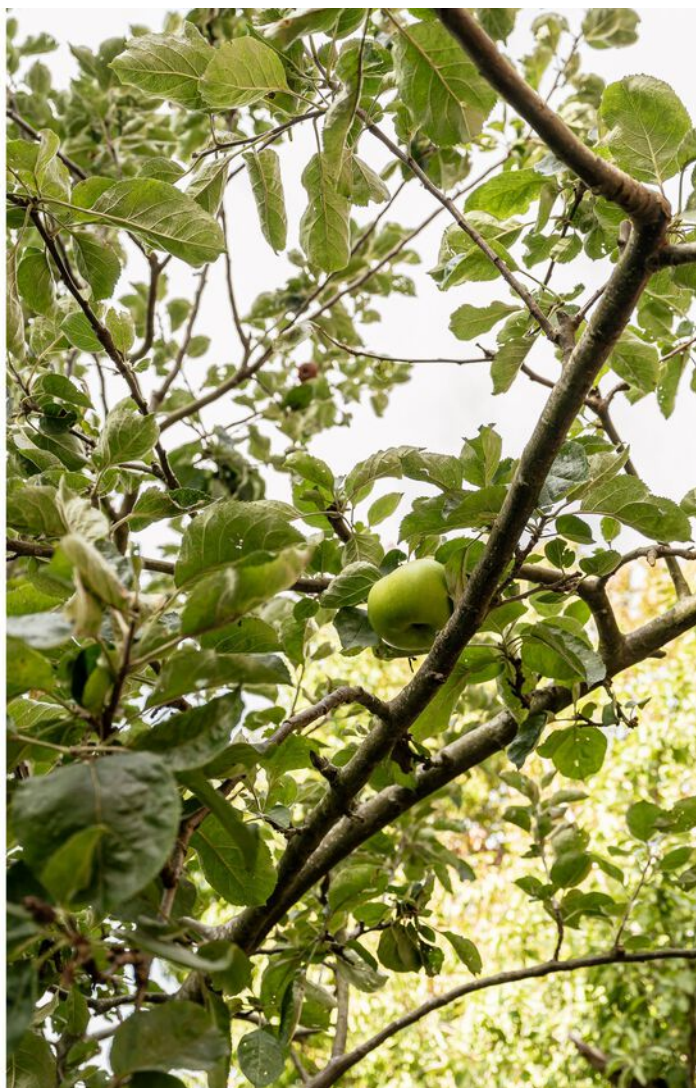
Parterre: voortuin met ruime, naast het huis gelegen schuur; entree, hal, trapkast en toilet voorzien van fonteintje; woonkamer met parketvloer, houtkachel, vaste kasten en openslaande deuren naar de tuin; keuken met Belgisch hardstenen vloer, inbouwapparatuur t.w. 4-pits gastoestel, afzuigkap, en oven; bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting en deur naar achtertuin met achterom en vrijstaande berging.

1e Verdieping: overloop; ruime slaapkamer aan voorzijde met vaste kast, zijraam en deur naar opgang 2e verdieping; slaapkamer aan achterzijde met zijraam en vaste kast; moderne badkamer aan achterzijde met inloofdouche, wastafelmeubel, handdoekradiator en toilet.

2e Verdieping: overloop met cv-opstelling; ruime slaapkamer d.m.v. kapverhoging en bergruimte achter de knieschotten.

ALGEMEEN:

- Bouwjaar 1934
- Woonoppervlakte 96 m²
- Heerlijk ruime en zonnige tuin, perceel 167m²
- Duurzame woning; voorzien van isolatieglas, (spouw)muurisolatie en dakisolatie
- Cv-ketel Remeha 2021
- Fundering "op staal"
- Vrij parkeren voor de deur
- Oplevering in overleg



































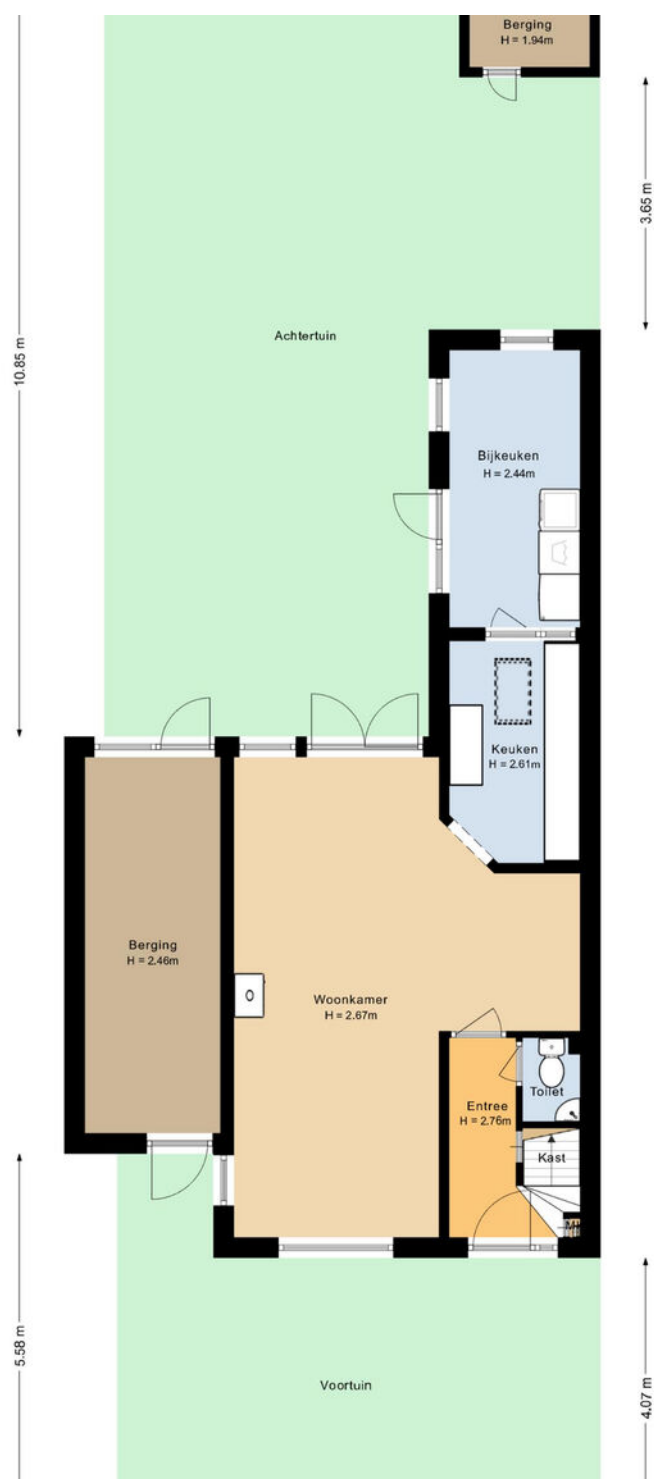




Plattegrond

Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem



Plattegrond

Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem



Plattegrond

Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem



Plattegrond

Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem

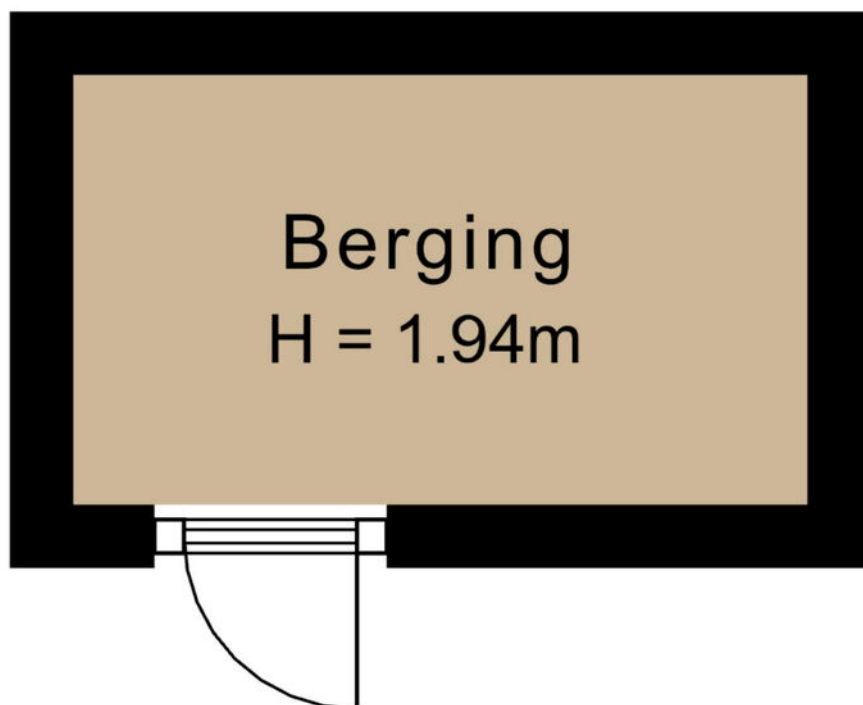


Plattegrond

Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem

← 1.74 m →

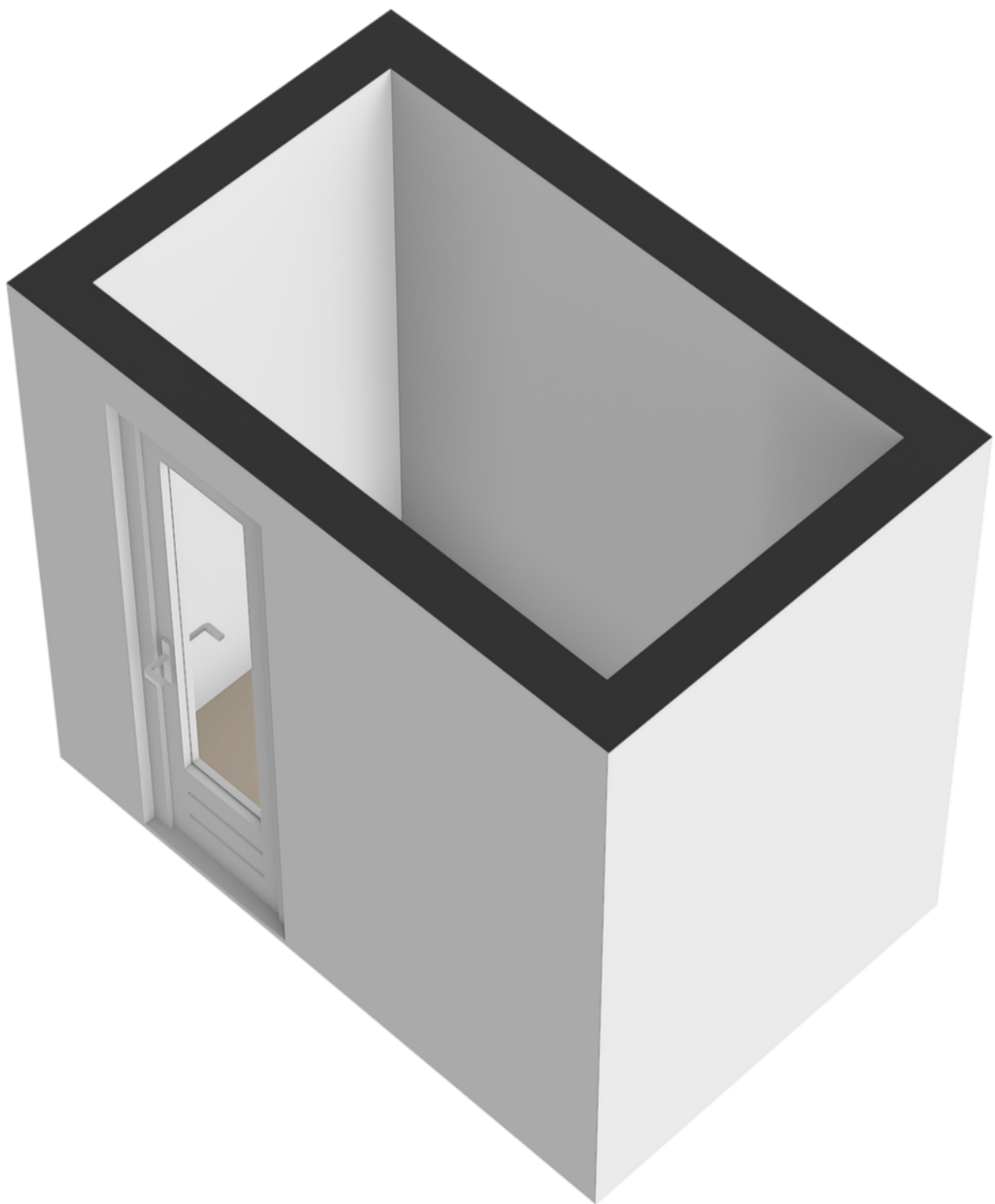


↑ 1.02 m ↓

Plattegrond

Van Raephorststraat 7

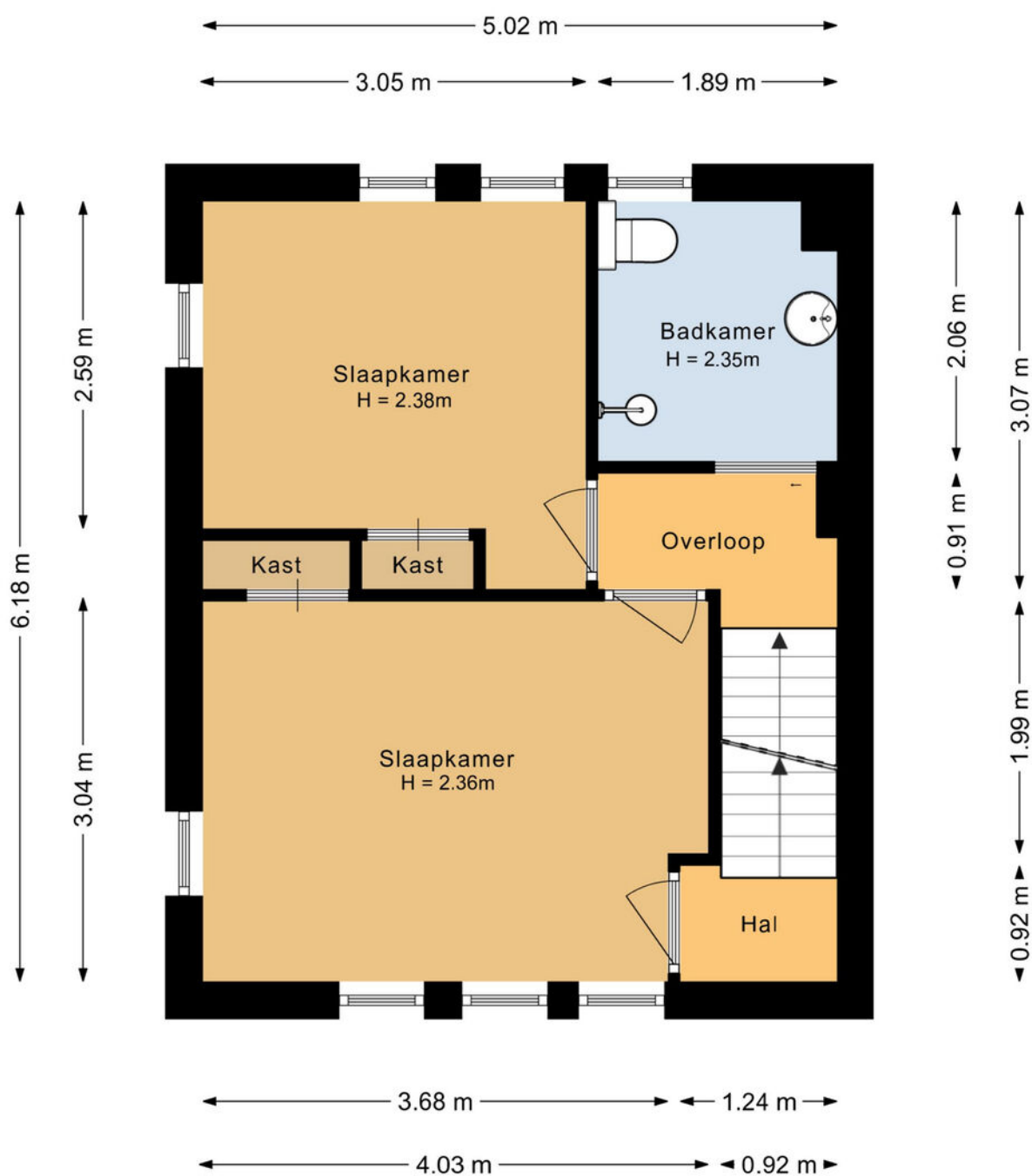
2015 JG Haarlem



Plattegrond

Van Raephorststraat 7

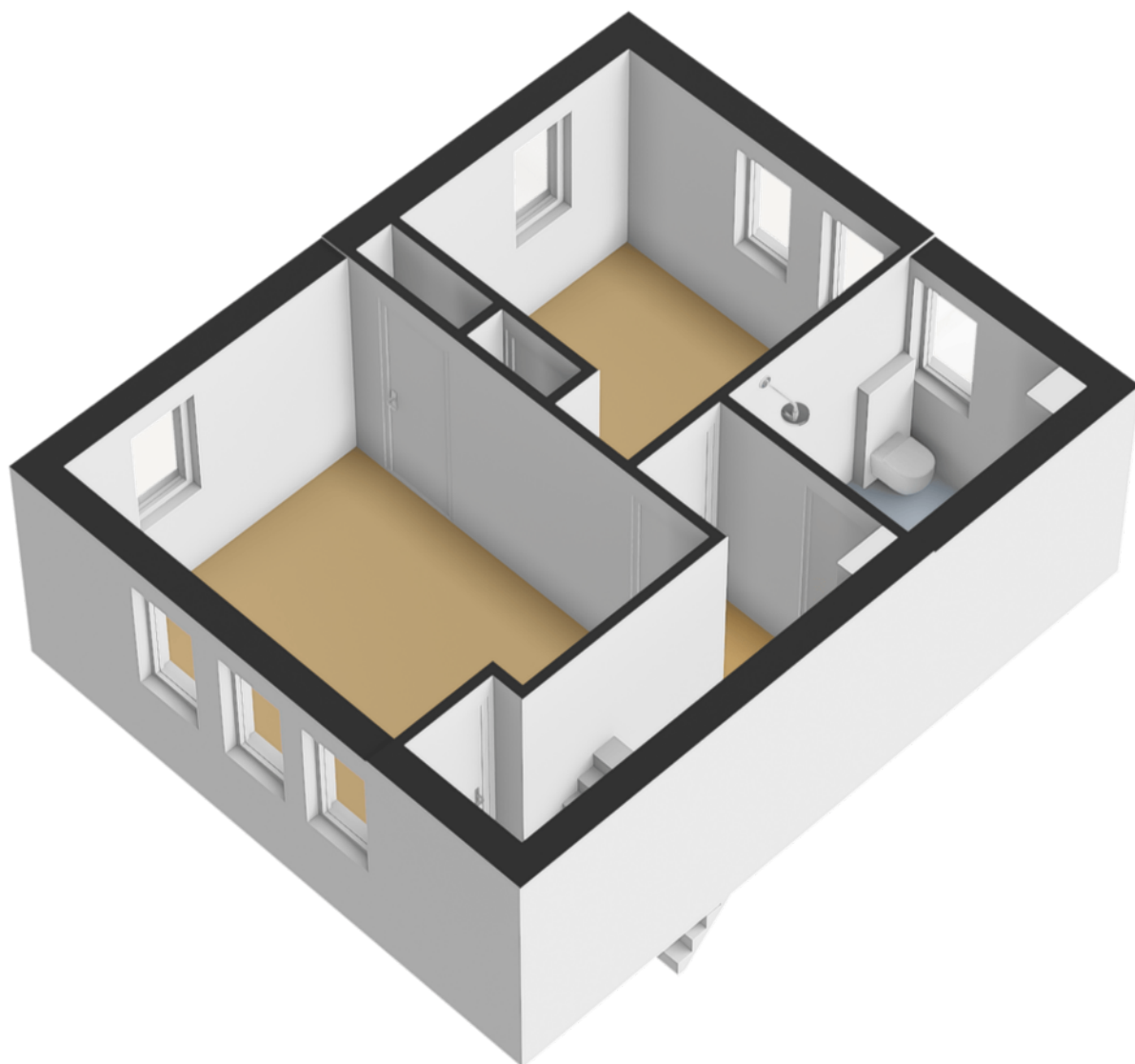
2015 JG Haarlem



Plattegrond

Van Raephorststraat 7

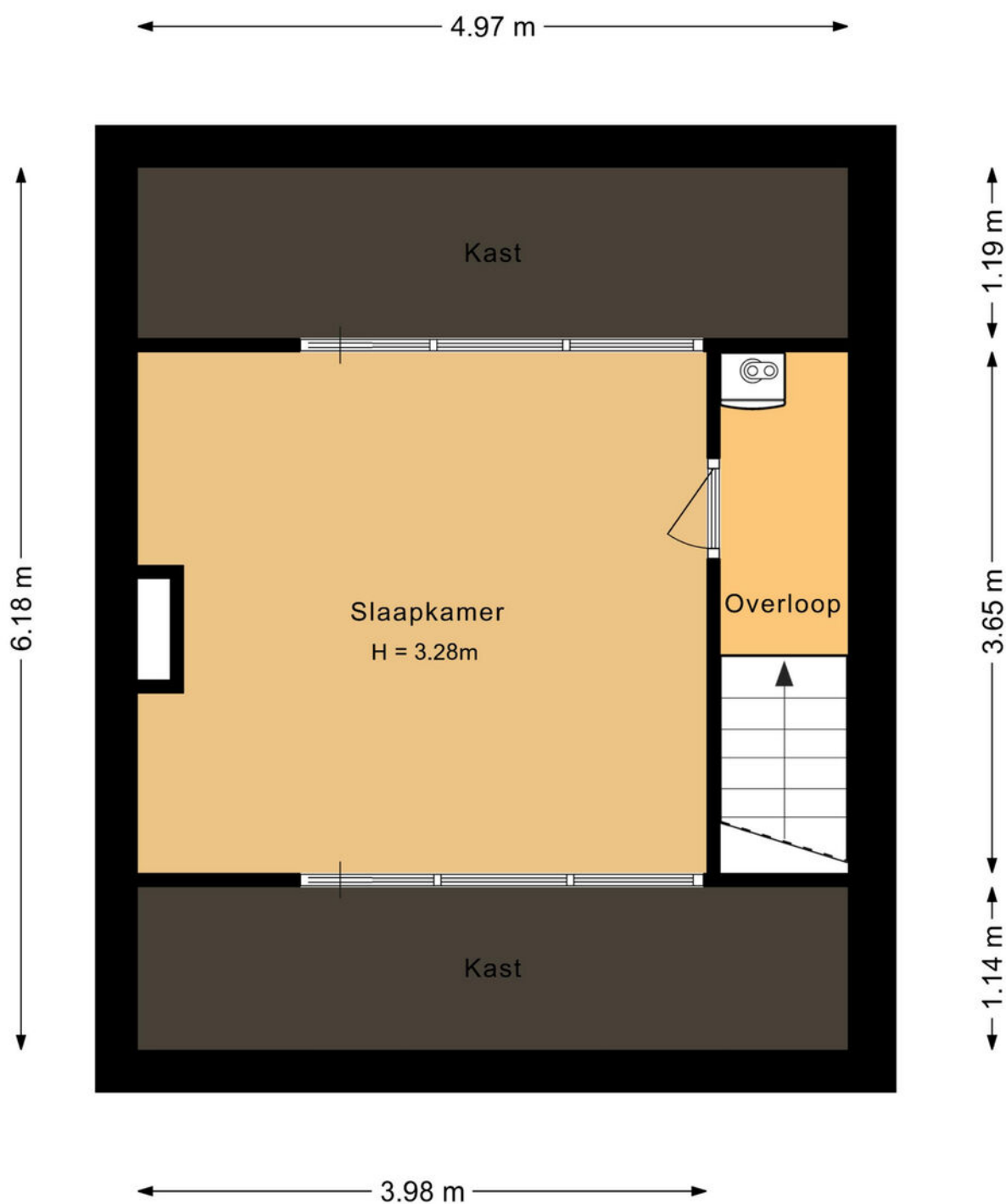
2015 JG Haarlem



Plattegrond

Van Raephorststraat 7

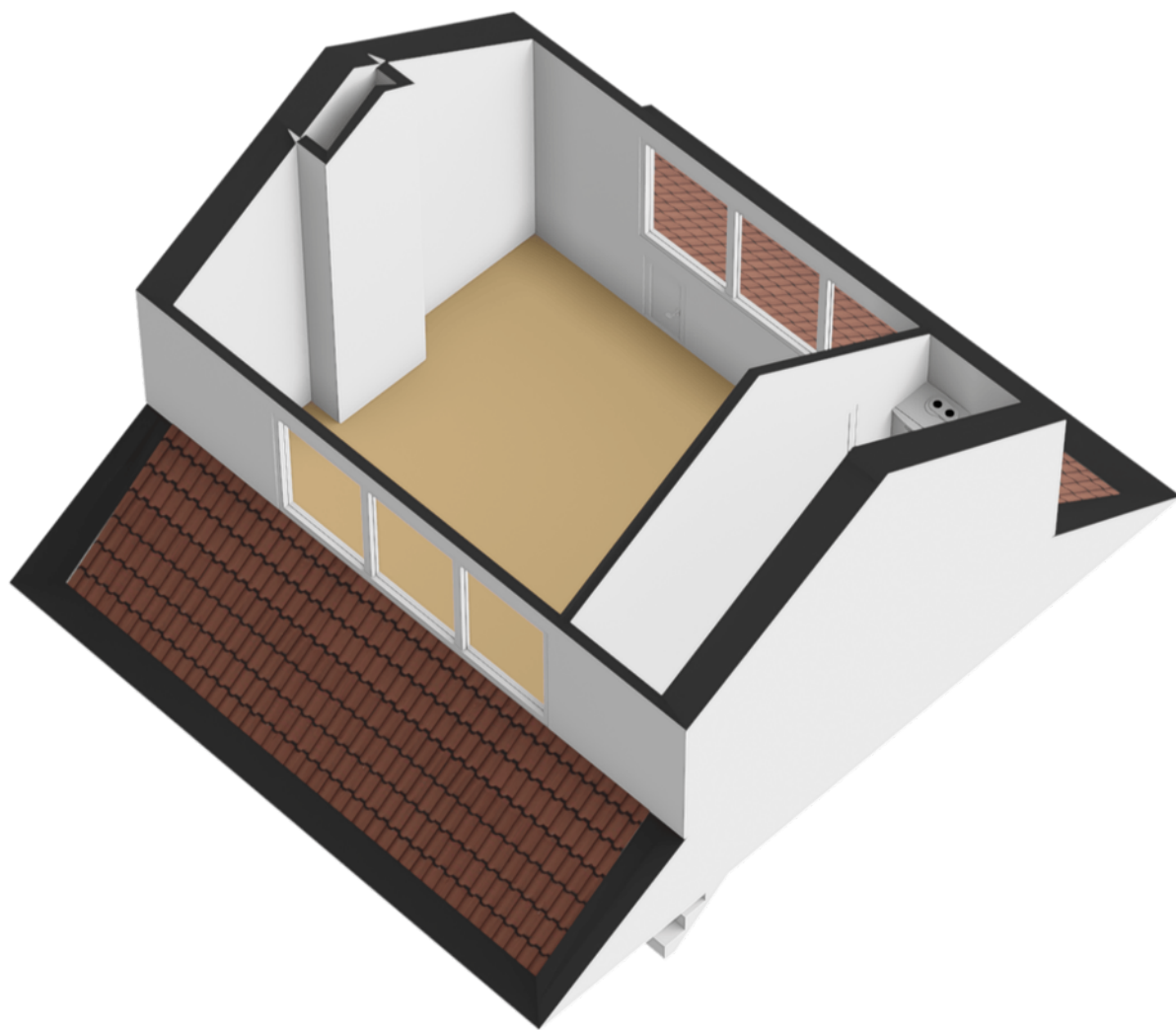
2015 JG Haarlem



Plattegrond

Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem



Meet rapport

Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem

ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object: Woning
Adres: Van Raephorststraat 7
Postcode: 2015 JG
Plaats: Haarlem

Datum meetrapport: 14-09-2026
Type meetcertificaat: Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status: Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	96.26	m ²
Overige inpandige ruimte	10.68	m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.00	m ²
Externe bergruimte	1.77	m ²
Bruto inhoud woning	397.79	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

Van Raephorststraat 7
2015 JG Haarlem

Energie label woningen

Registratienummer
356993723

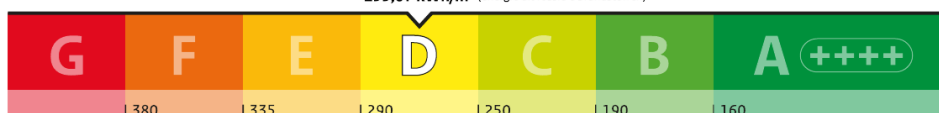
Datum registratie
16-09-2026

Geldig tot
11-09-2036

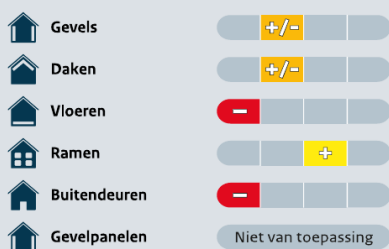
Deze woning
heeft energielabel

D

253,67 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



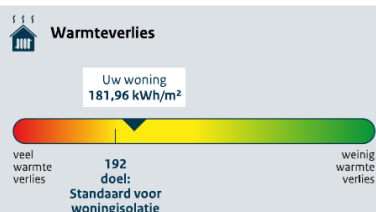
Isolatie van uw woning



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-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 55,28

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
Van Raephorststraat 7
2015JG Haarlem

Bouwjaar
1934

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
95 m²



Energieadviseur
S. de Vries

Kadastrale kaart

Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Raephorststr 7



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haarlem
Sectie T
Perceel 1086

kadaster



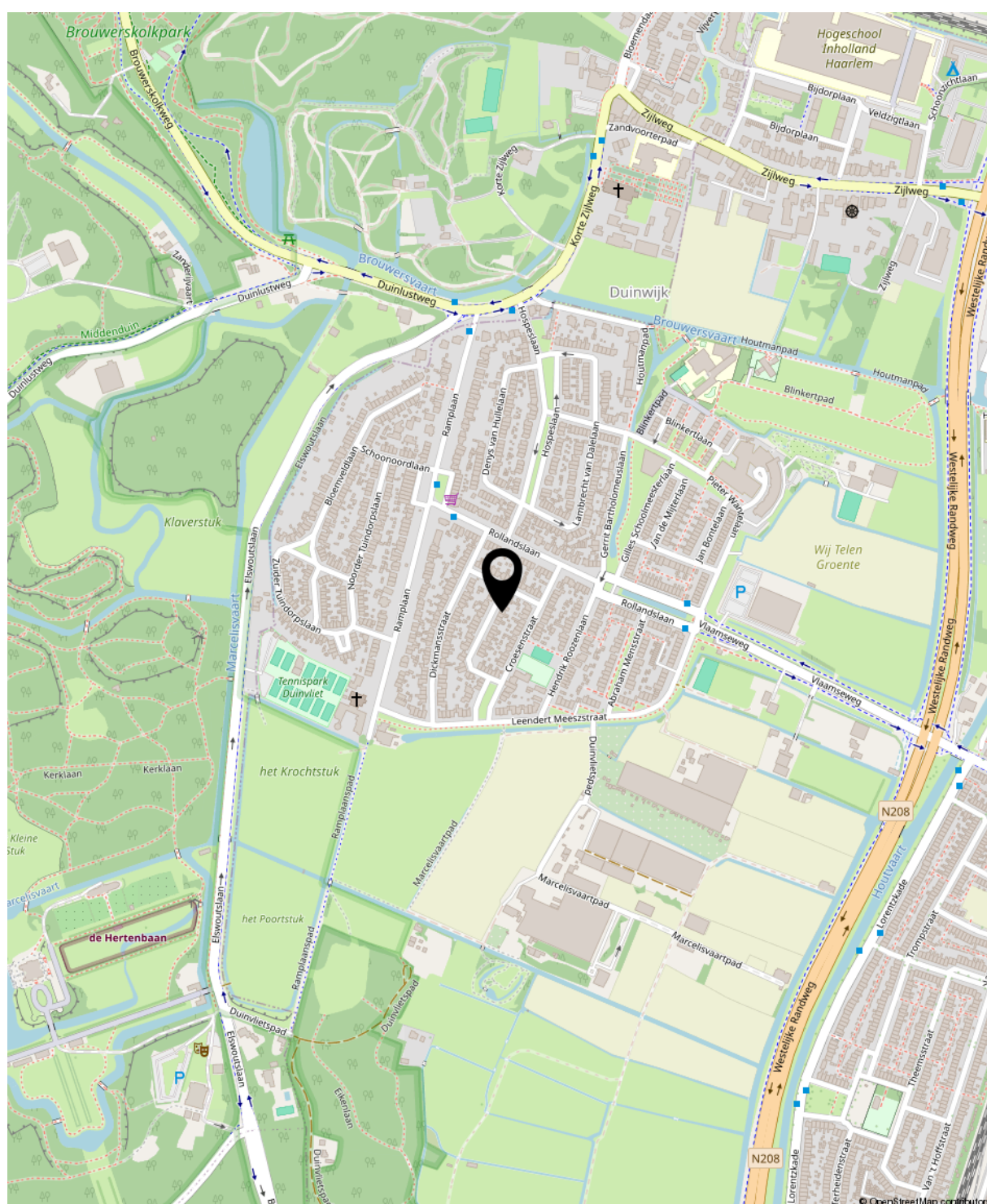
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Locatie
op de
kaart

Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem



Lijst van zaken

Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen			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			
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel	x			
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x

Lijst van zaken

Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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		
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein	x			
Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x

Lijst van zaken

Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
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				

Lijst van zaken

Van Raephorststraat 7

2015 JG Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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 90 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 kwaliteitsgebreken 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. 22 juni 2018, 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 (III)

De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel 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.

*Funderingsclausule (IV)

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.

Clausules



***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.

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