



Uniek wonen

HAARLEM, Emmalaan 33

€ 1.095.000,- k.k.



023-5344207 | info@spaarнемakelaars.nl | www.spaarнемakelaars.nl



Uniek wonen in de Trini-kapel
met tuin en eigen parkeerplaats.

Realiseer je eigen woning



Binnen de bestaande muren bevindt zich een compacte woning met ongekend veel mogelijkheden voor de uitbreiding van het woonoppervlak tot circa 250m²/260m² onder een gewelf.

De huidige gebruiksoppervlakte van de begane grond bedraagt circa 109m². De toegevoegde plattegronden aan deze brochure dienen uitsluitend ter indicatie en inspiratie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan het eind van de Emmalaan ligt de Trini-kapelverscholen;





De kapel torent boven de haag uit die de eigen tuin omsluit.



Historie van de plek

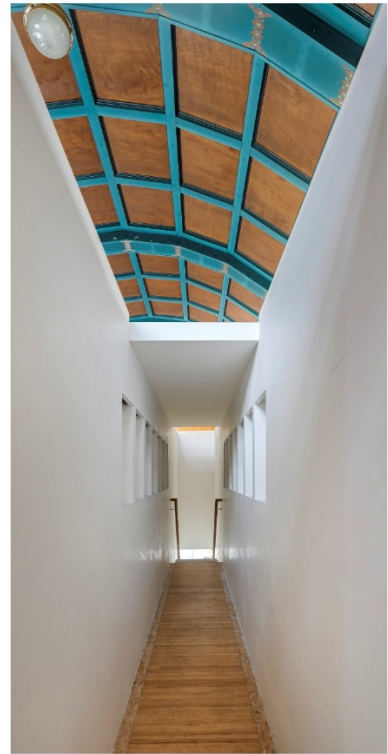
De kapel werd in 1928 gebouwd als uitbreiding van het in 1911 gestichte Triniteit Lyceum. Oud-leerlingen vierden nog niet lang geleden het 100-jarige oprichtingsjaar. Een bekende oud-leerling was Godfried Bomans, die menig uurtje in de kapel moest doorbrengen.

Dit historische pand vormt een ensemble met het voormalige klooster van de paters augustijnen, die lesgeven aan het eerste katholieke gymnasium dat in Haarlem werd opgericht. Het kloostergebouw aan de Zijlweg 199 is nu in gebruik als kantoor. Op de voormalige moestuin vestigde zich eerst de NV Uitvaart Associatie, later Yarden en nu DELA. De eersten gebruikte de kapel als stallingruimte voor rouwauto's, opslagruimte en een personeelsonderkomen. Vanaf 2019 werd er een woning met expositieruimte gerealiseerd.

Dit ensemble biedt nu ruimte voor de realisatie van een extra woning van circa 260 m² (of minder) met een tuin van circa 180 m² en een parkeerplaats op eigen terrein. Voor de woonfunctie is een omgevingsvergunning afgegeven.



Een fascinerende ruimte,



onder een majestueus gewelf.



Wonen in een historisch pand.



Rust, privacy en een fijne buurgemeenschap

Door de ligging aan het einde van de Emmalaan is dit een uiterst rustige plek met veel privacy. De Emmalaan en de aansluitende Prinsesselaan en Regentesselaan kennen uitsluitend bestemmingsverkeer. Het zijn kindvriendelijke straten met een sterke sociale cohesie, waaraan je naar eigen keuze kunt deelnemen. De koper kan besluiten een extra parkeerplaats op eigen terrein aan te leggen of een plek te huren bij het kantoor aan de Zijlweg 199.

Bestaande woonfunctie



Op de begane grond bevindt zich een compacte woonfunctie met een eigen sanitaire voorziening en pantry. De ruimte wordt verwarmd met een innovatief Fins warmglassysteem op basis van stralingswarmte.



Realiseer je ideale woning

Een grote ruimte als ideale bouwplaats. Het voordeel van dit project is dat de ruimte grotendeel leeg is en direct geschikt is om in te gaan bouwen. De meeste bestaande woningen die op de markt zijn moeten eerst worden gestript, of verlangen doorbreken om de ideale ruimte te kunnen gaan bouwen.

Deze ruimte is direct een vrijwel lege bouwplaats waar vrij van weersinvloeden de werkzaamheden gestart kunnen worden.







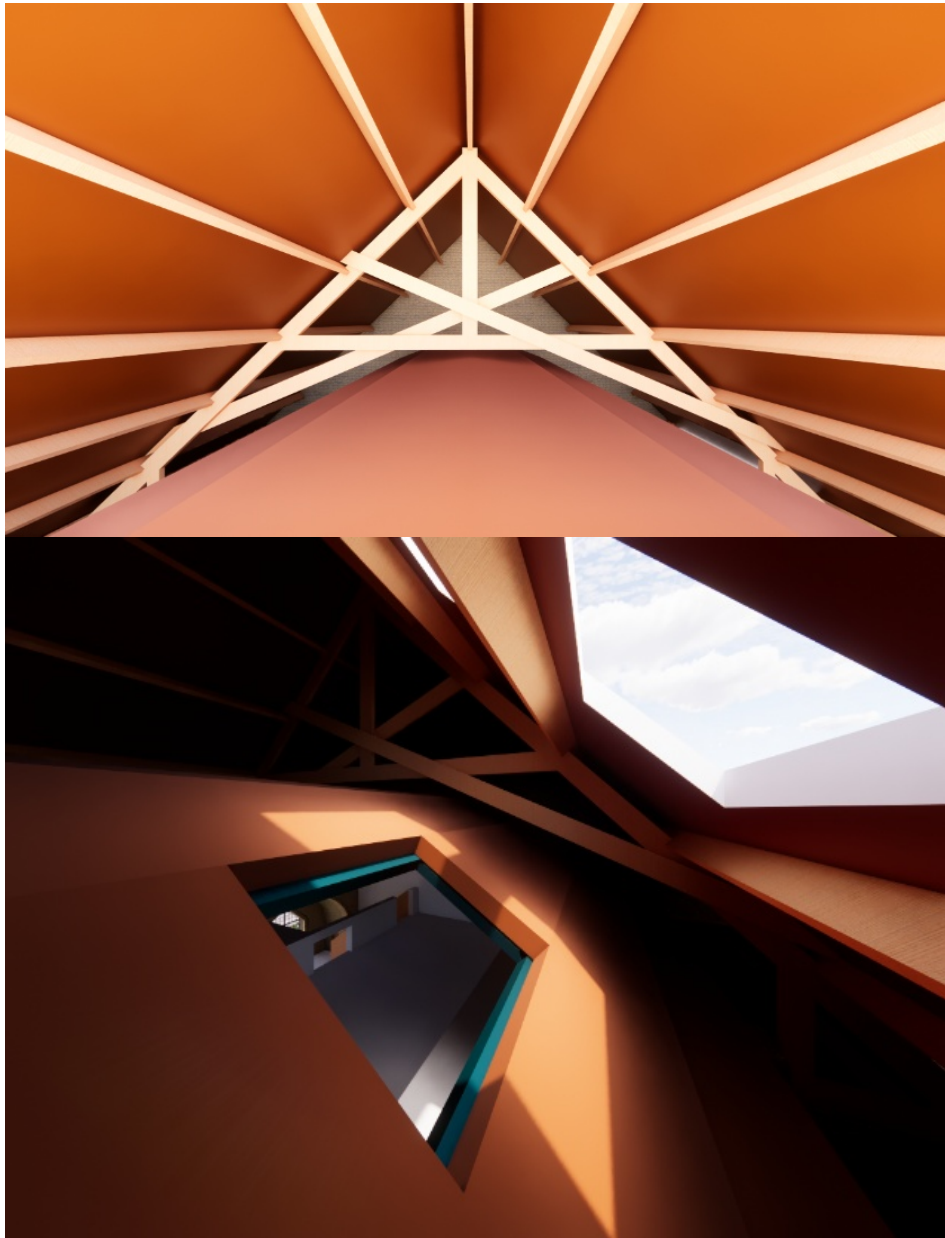
Bouwsysteem

Het historische pand heeft gemetselde gevels met glas-in-loodramen en is afgedekt met een pannendak. Dit rust op een majestueuze houtconstructie, waaronder volledig vrij van de spanten een prachtig houten gewelf is getimmerd.

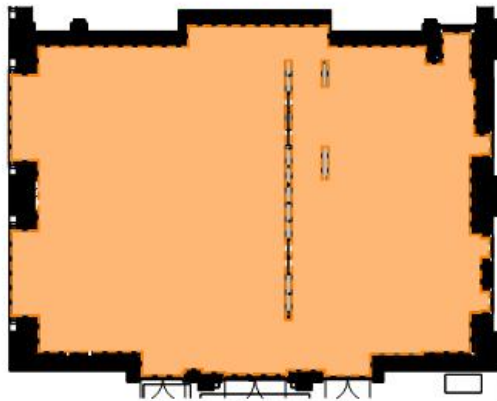
De woning is als volledig zelfstandig object afgescheiden door een woningscheidende constructie. Deze is bouwkundig samengesteld als een houtconstructie met gipsbeplating, waarbij uit milieu- en gezondheidsoverwegingen optimaal Biobased materiaal is toegepast. Hoewel de wand niet aan weer en wind is blootgesteld, zijn hoge isolatiewaarden toegepast. De woningscheiding bestaat uit twee zelfstandige wanden die volledig “ankerloos” zijn uitgevoerd. Ook het gewelf wordt losgekoppeld om geluidsoverdracht te voorkomen. Elk van beide wanden ondersteunt het eigen gewelf.

Boven het gewelf wordt de wand doorgezet tot aan het dakbeschot en zestig minuten brandwerend en geluidwerend en thermisch geïsoleerd.

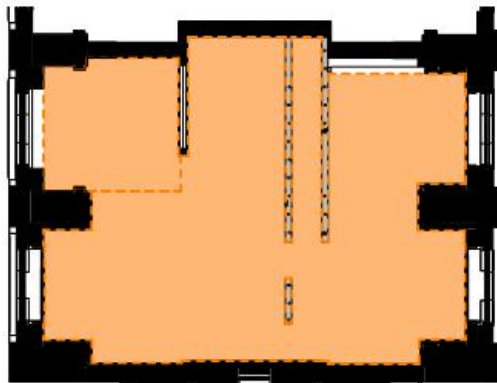
Boven het gewelf bevindt zich nog een grote ruimte met een hoge spantconstructie. Het gewelf kan van bovenaf technisch eenvoudig extra worden geïsoleerd, zodat de ruimte eronder met een beperkte ingreep een aangenaam verblijf kan bieden. Er kan wellicht ook daar zelfs nog extra woonruimte gecreëerd. Deze is niet in de potentiële oppervlakte berekening opgenomen.



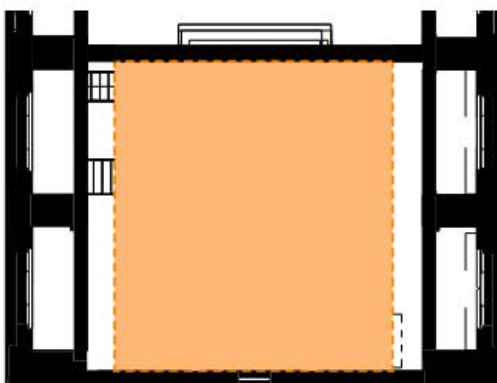
Potentiële uitbreidingsmogelijkheid in m2 onder het gewelf en bruto inhoud in m3.



GB0
begane grond =
109 m2



GB0
1e verdieping =
89,7 m2

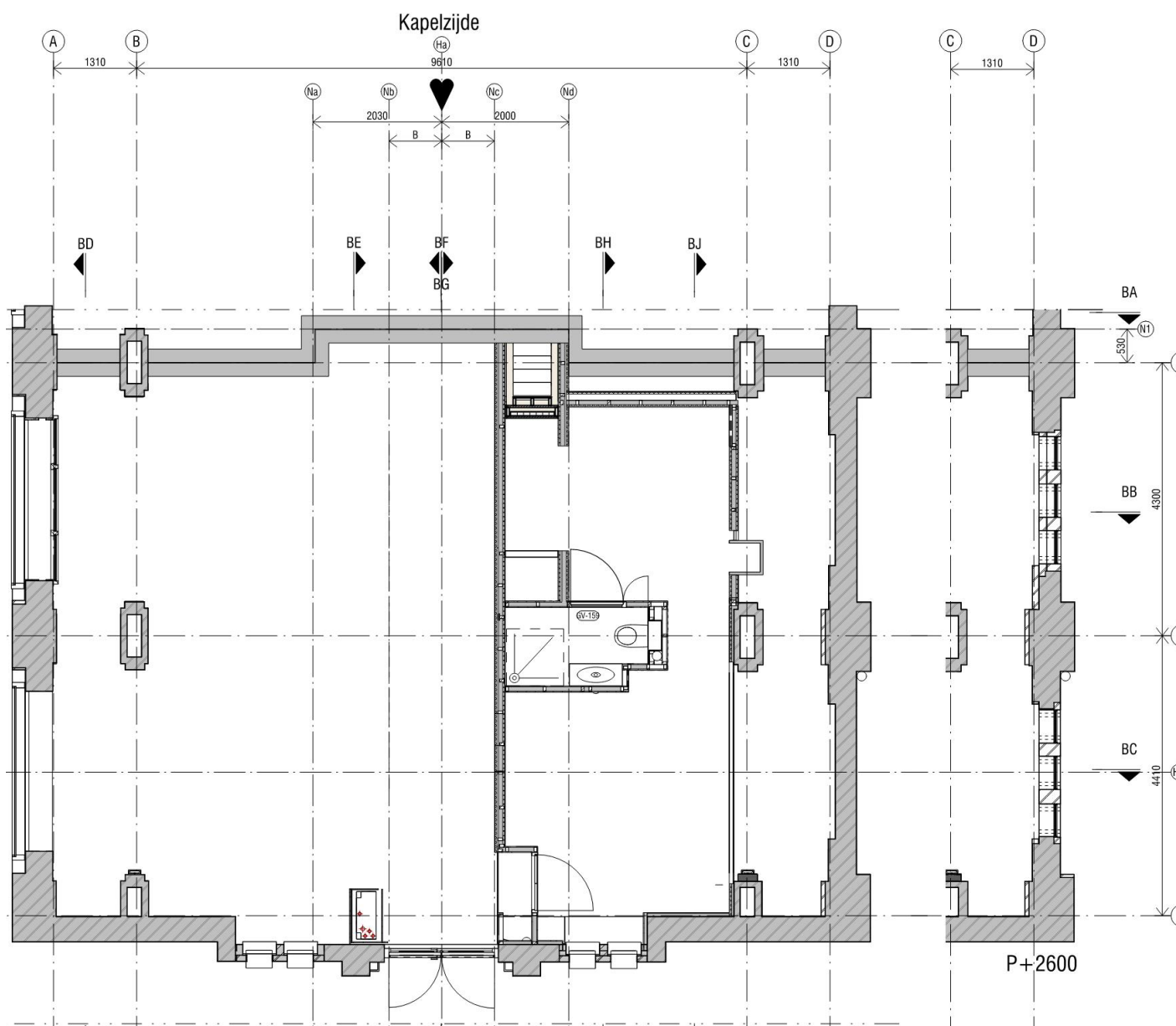


GB0
2e verdieping =
65 m2

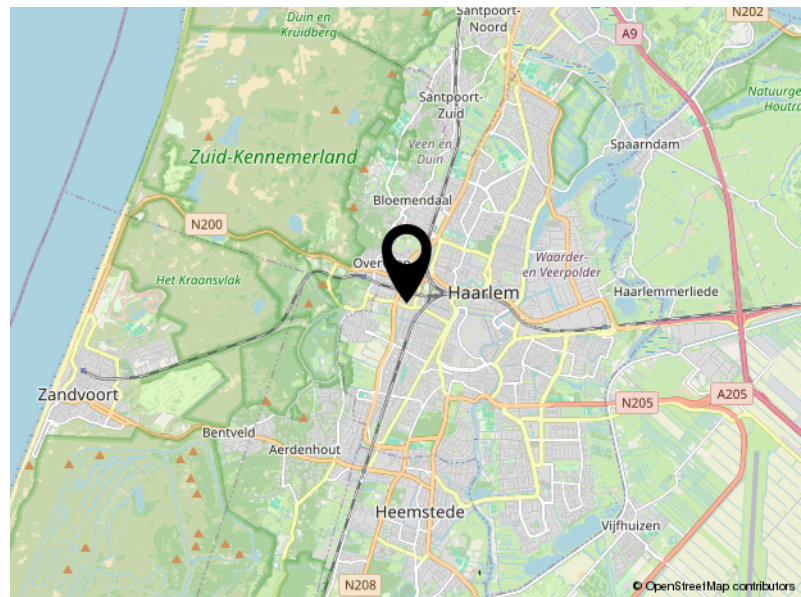
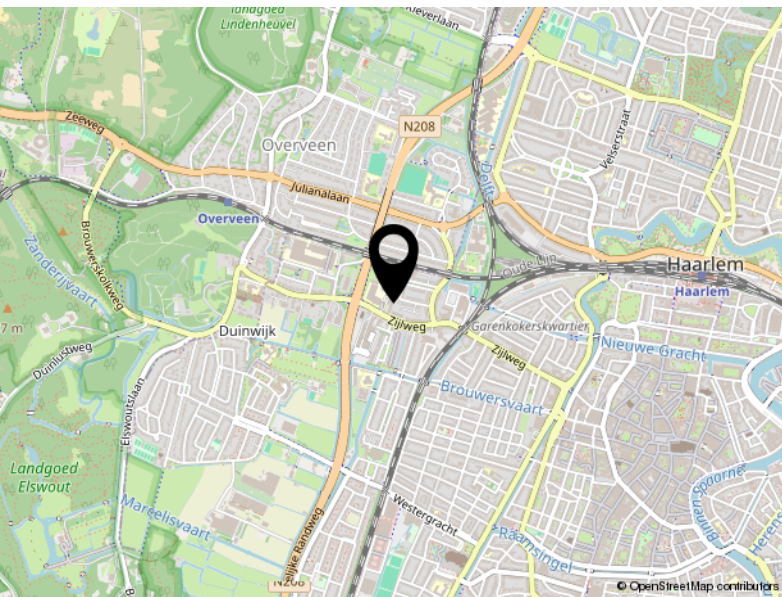
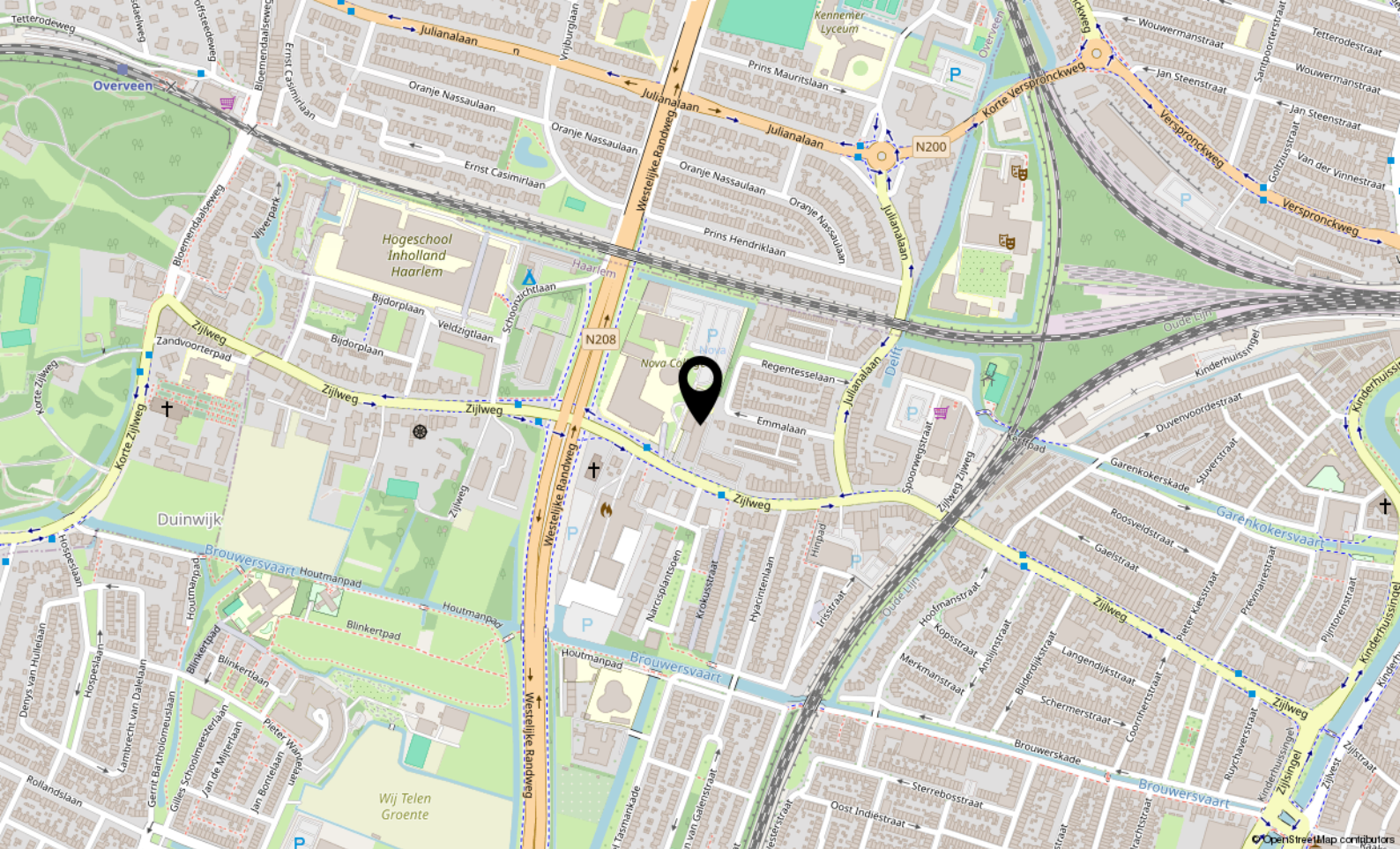
GB0 TOTAAL =
263,7 m2

bruto inhoud =
1295 kuub





Gebruikelijke verkoopclausules zijn van toepassing
 Transport bij notaris leuze verkoper
 Eigen grond circa 290m²
 Een unieke kans!



Locatie

EMMALAAN 33

Haarlem



Kennemerplein 6-14
2011 MJ Haarlem

023-5344207
info@spaarнемakelaars.nl
www.spaarнемakelaars.nl