Mooi wonen in het centrum van Haarlem











Korte Zijlstraat 34

2011 TZ Haarlem

Vraagprijs € 650.000 k.k.

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

HUIZENSTEDE MAKELAARS



Korte Zijlstraat 34

2011 TZ Haarlem

Soort woning	**Portiekflat**
Type woning	**Appartement**
Aantal kamers	**3**
Inhoud	**255 m³**
Woonoppervlakte	**84 m²**
Bouwjaar	**1998**
Ligging	**Aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht**
Buitenruimte	**Terras**
Parkeren	**Eigen parkeerplaats in kelder**
Verwarming	**Cv-ketel (Atag 2017)**
Isolatie	**Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd**

Vraagprijs **€ 650.000 k.k.**

Omschrijving



ROYAAL 3-KAMERAPPARTEMENT IN HET BRUISENDE STADSHART VAN HAARLEM, MET ZONNIG TERRAS OP HET ZUIDEN EN EEN EIGEN PARKEERPLAATS!

Gelegen op de op één na hoogste etage van een modern, zeer gewild complex, midden in het centrum van Haarlem, ruim en goed onderhouden 3-kamerappartement met een ruime lichte woonkamer, twee ruime slaapkamers en een groot zonnig terras over de gehele breedte van het appartement. Het terras ligt op het zuiden en biedt een fraai uitzicht over het centrum van Haarlem. Daarnaast maakt een gemeenschappelijke binnentuin, een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder en de ruime berging het comfort van dit moderne appartement compleet.

LIGGING
De ligging is absoluut ideaal te noemen tussen de Oude Gracht en het Gemeentehuis en net om de hoek van de Jopenkerk. Midden in onze mooie binnenstad met leuke winkels en speciaalzaken, goede restaurants, oude hofjes en straatjes, gezellige pleinen en terrassen, volop kunst en cultuur. De Grote Markt en Botermarkt bieden diverse gezellige markten met curiosa, biologische markten en een gemengde markt op zaterdag. Schouwburg, theater en bioscopen liggen om de hoek. In enkele minuten loop je naar de bushaltes Verwulft of het NS/ busstation. De duinen en het strand in slechts 25 minuten fietsen.

INDELING:

Souterrain: Ruime berging en eigen parkeerplaats;

Begane grond: Afgesloten gezamenlijke entree met lift en toegang tot berging, parkeerkelder en gemeenschappelijke tuin;

4e verdieping: Royale entree, bergkast met cv-ketel en aansluiting voor de wasmachine en droger; net toilet met fonteintje, twee royale slaapkamers beiden met toegang naar het balkon; nette badkamer voorzien van ligbad, douche en wastafelmeubel; ruime lichte woonkamer met schuifdeuren naar royaal en zonnig terras op het zuiden; semi-open keuken voorzien van enige inbouwapparatuur o.a. inductiekookplaat met afzuigkap en combi-oven.

Omschrijving



BIJZONDERHEDEN:
- woonoppervlakte ca. 84 m², inhoud ca. 255 m³;
- bouwjaar ca. 1998;
- energielabel A;
- volledig geïsoleerd;
- actieve en goede Vereniging van eigenaren;
- servicekosten V.v.E. € 224,- per maand;
- groot terras op het zuiden;
- eigen parkeerplaats in ondergelegen afgesloten parkeergarage;
- berging in souterrain;
- parkeerplaats en berging binnendoor met trap en lift te bereiken;
- winkels, restaurants, bioscoop en openbaar vervoer binnen handbereik, het Raaksgebied ligt aan de overzijde;
- unieke locatie in het centrum van Haarlem;
- oplevering in overleg.


5E VERD. 38 - 42
4E VERD. 32 - 36
3E VERD. 26 - 30
2E VERD. 20 - 24
1E VERD. 14 - 18

















































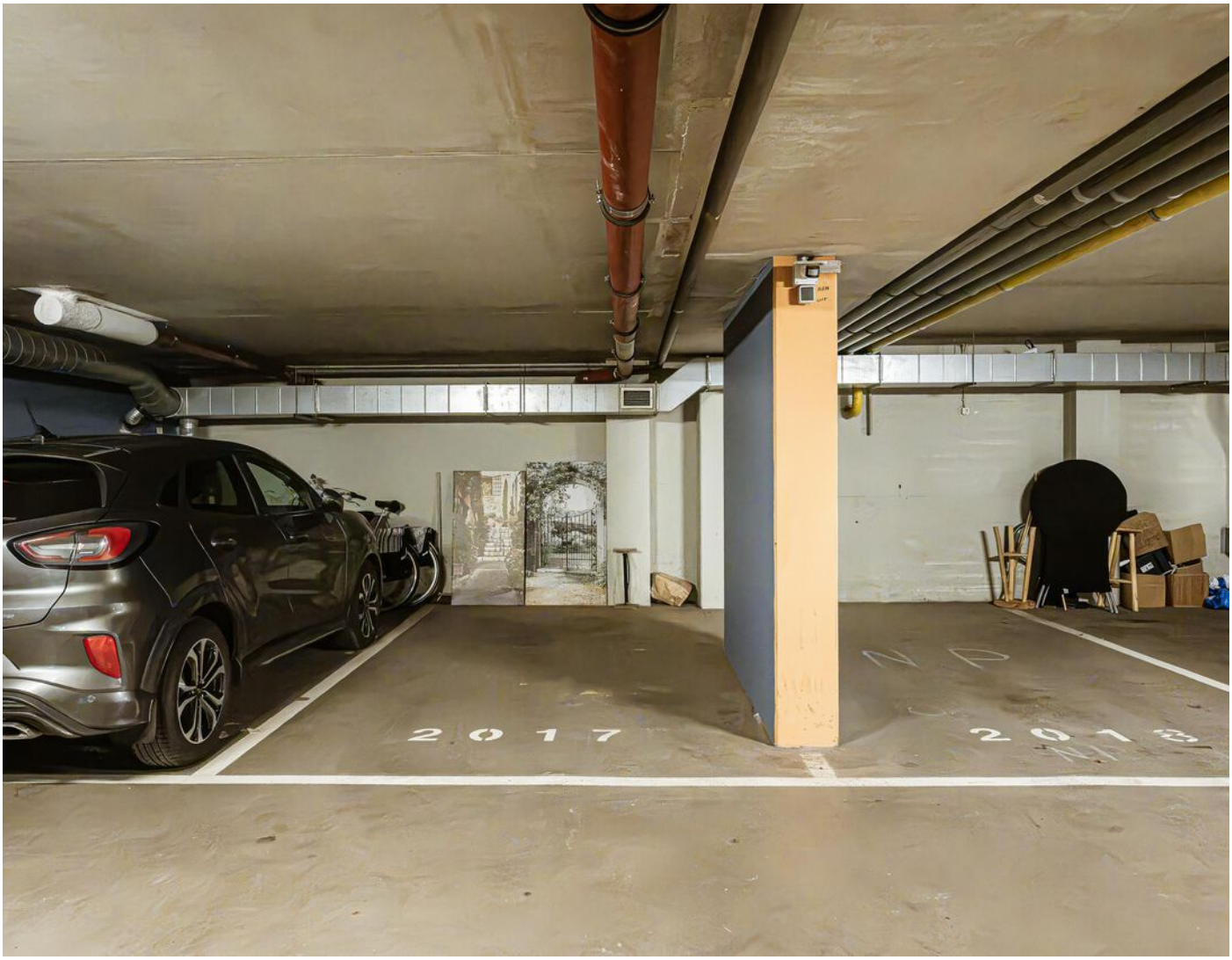



34








2017
2018




JOPEN


Albert Heijn


PATHÉ!


Albert Heijn


RAECKS
WIJNEN
ZONE
GULPENER
FRANZEN


PATRONAAT
Occhio
patronaat


CAFÉ
INGANG


ZIJLBRUG

Plattegrond

Korte Zijlstraat 34

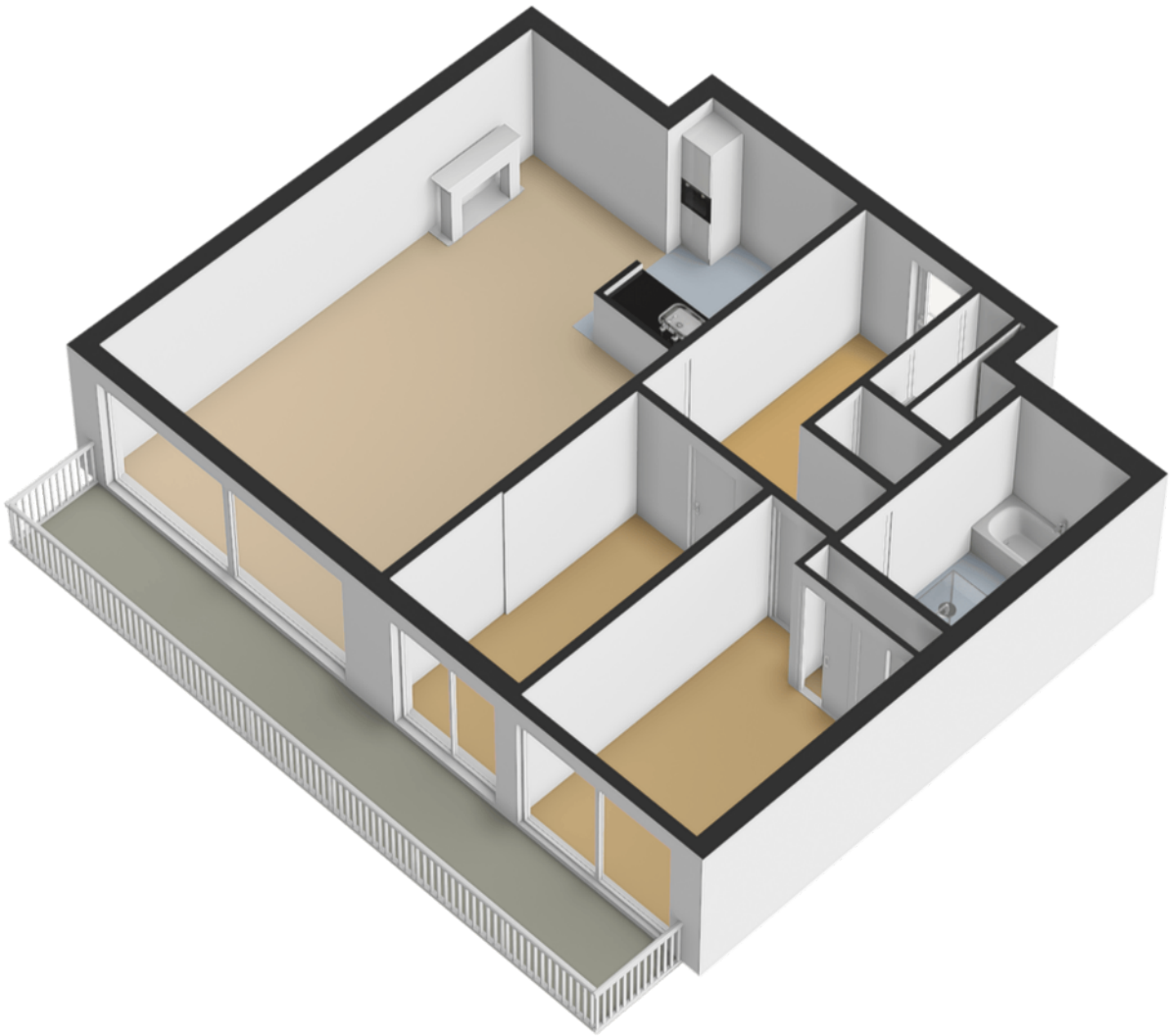
2011 TZ Haarlem



Plattegrond

Korte Zijlstraat 34

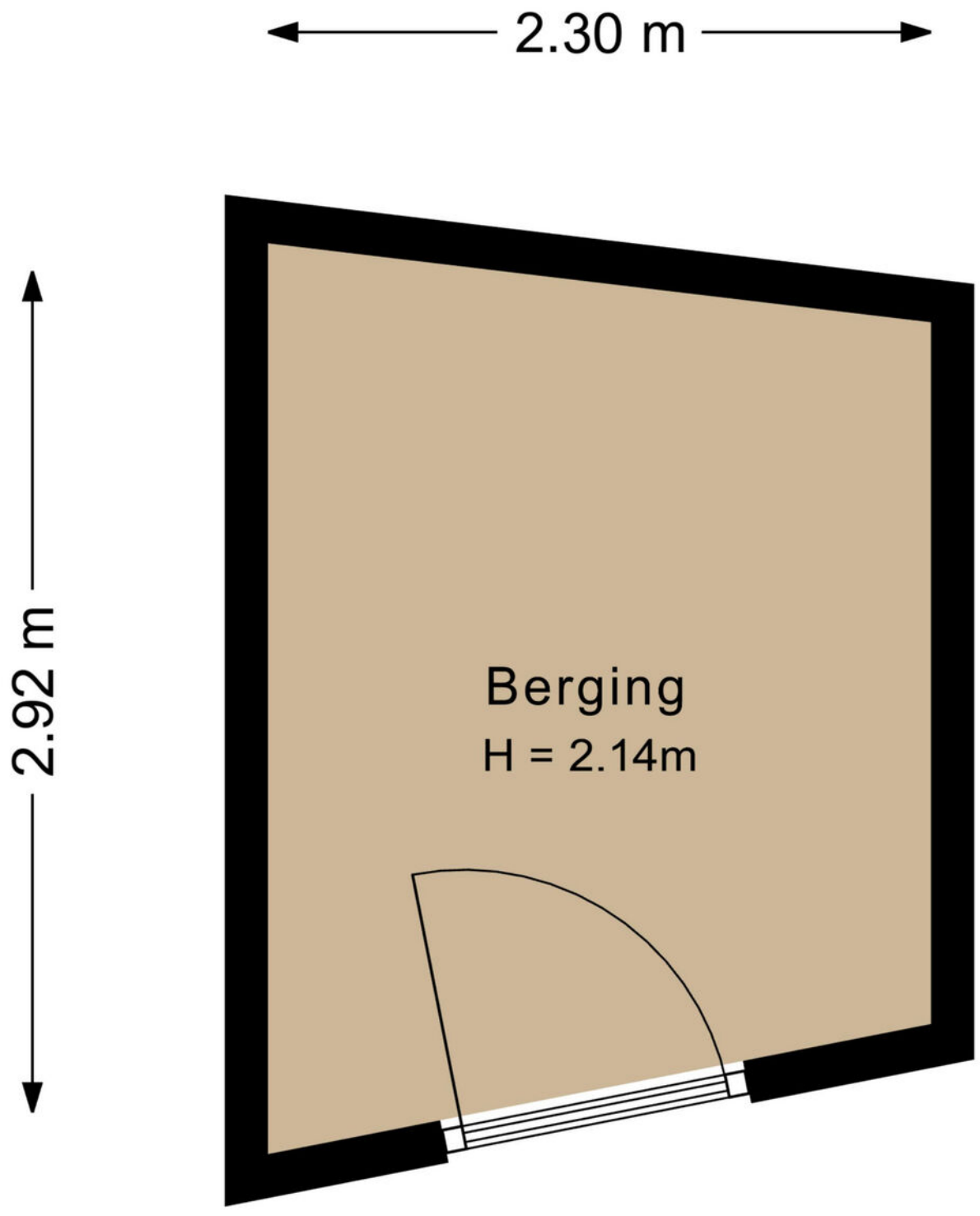
2011 TZ Haarlem



Plattegrond

Korte Zijlstraat 34

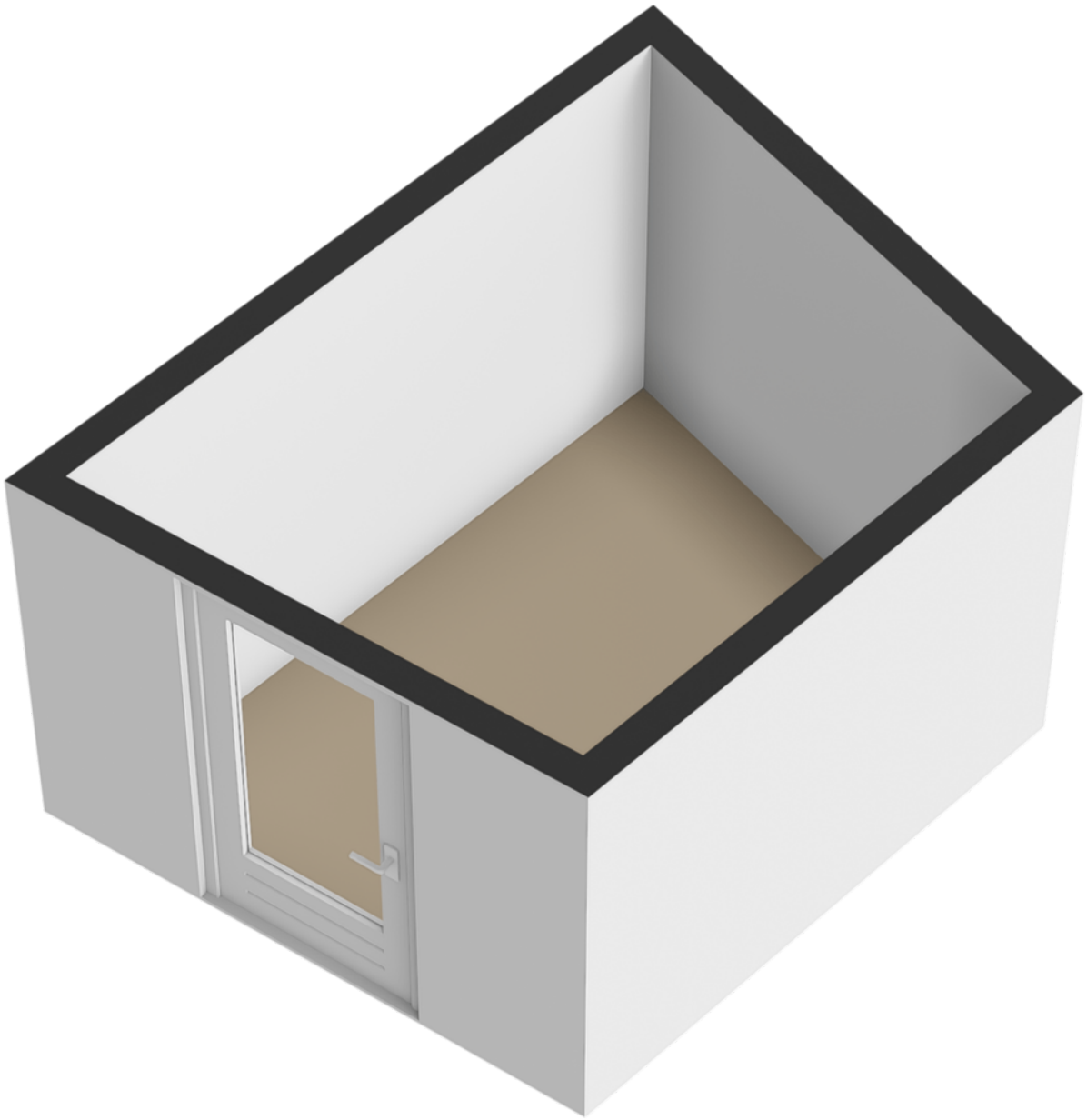
2011 TZ Haarlem



Plattegrond

Korte Zijlstraat 34

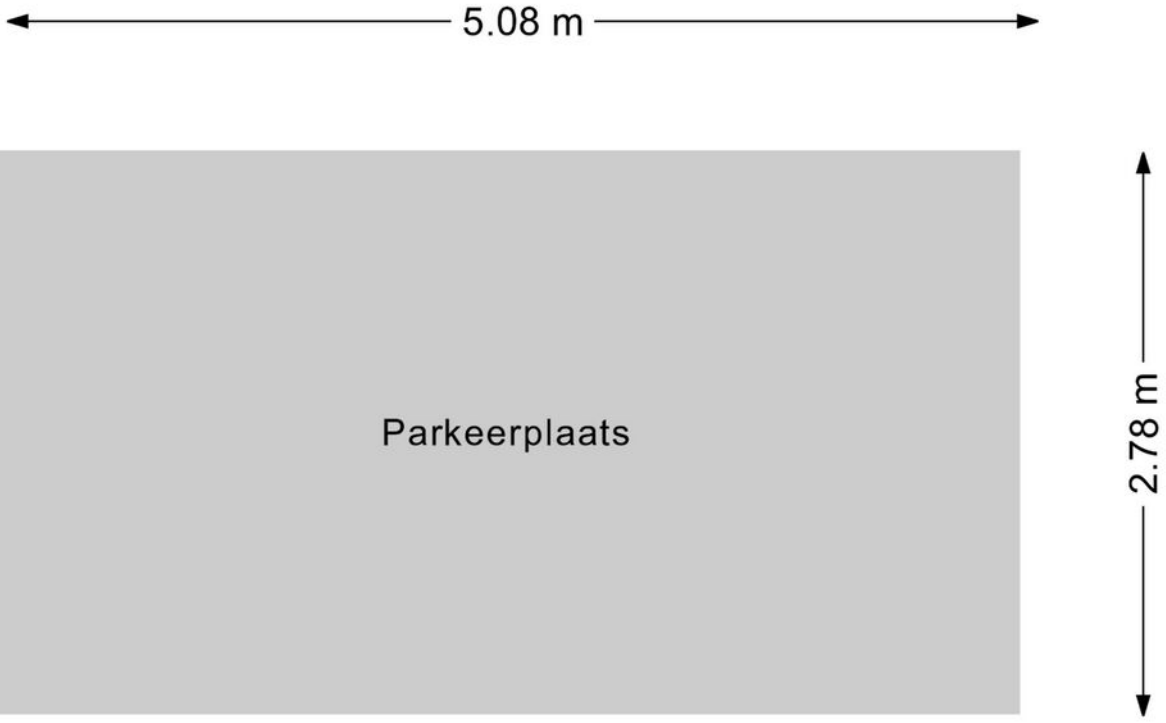
2011 TZ Haarlem



Plattegrond

Korte Zijlstraat 34

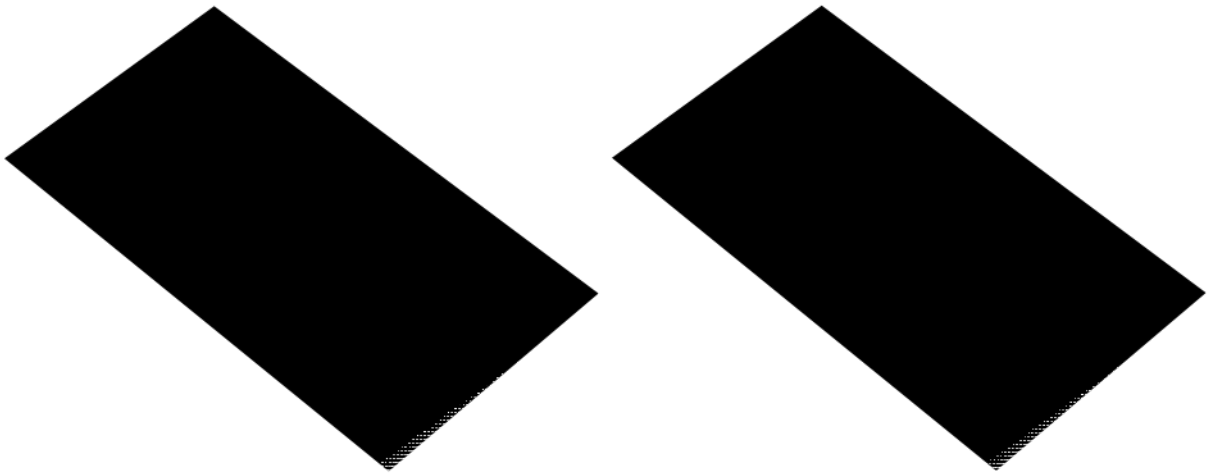
2011 TZ Haarlem

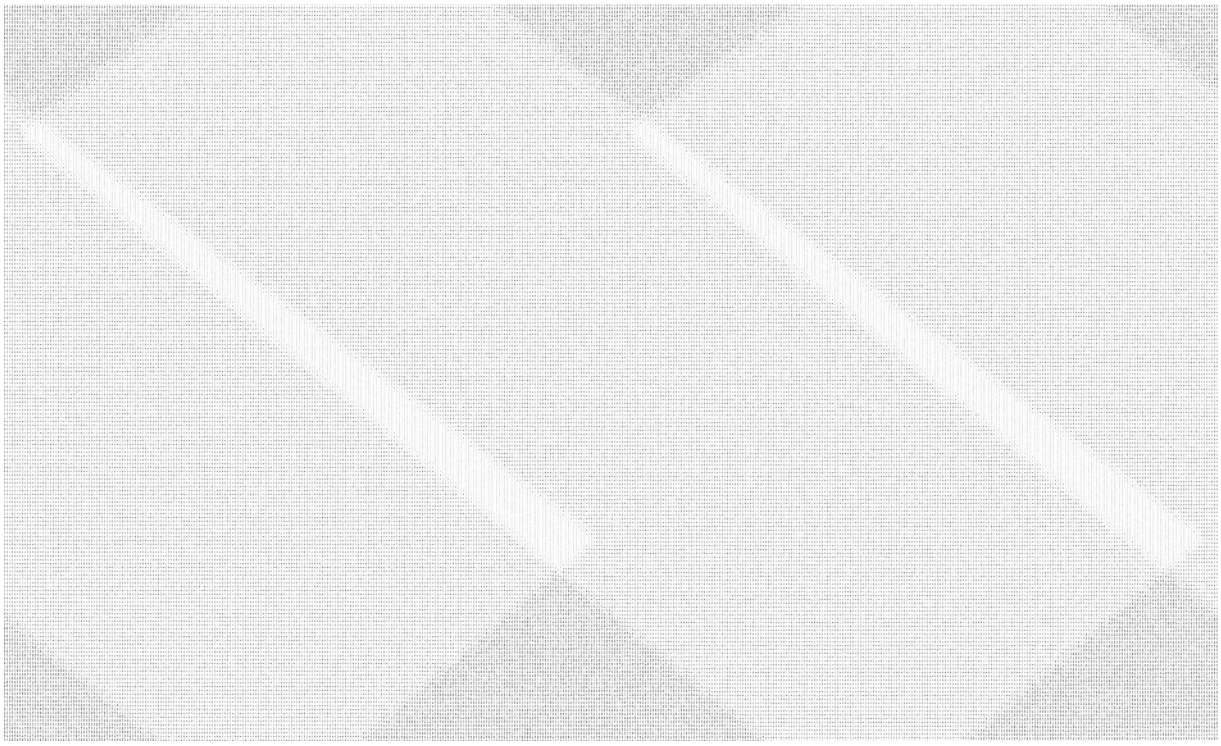


Plattegrond

Korte Zijlstraat 34

2011 TZ Haarlem





Meet rapport

Korte Zijlstraat 34

2011 TZ Haarlem

ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object:	Woning
Adres:	Korte Zijlstraat 34
Postcode:	2011 TZ
Plaats:	Haarlem
Datum meetrapport:	22-10-2026
Type meetcertificaat:	Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status:	Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	84.23	m²
Overige inpandige ruimte	0.00	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	15.61	m²
Externe bergruimte	6.44	m²
Bruto inhoud woning	254.54	m³

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.

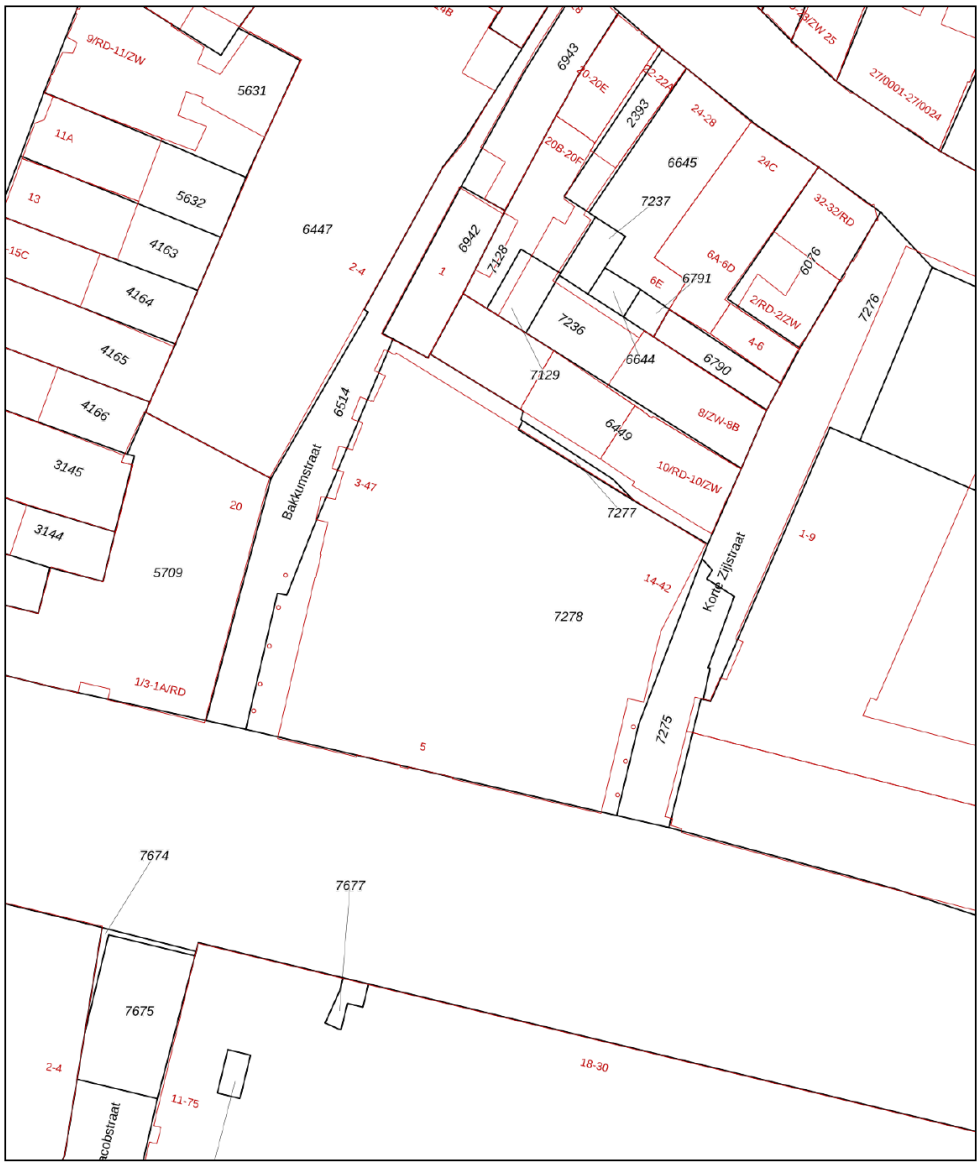
Kadastrale kaart

Korte Zijlstraat 34

2011 TZ Haarlem

Kadastrale kaart

Uw referentie: Korte Zijlstraat 34



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Haarlem
Sectie	C
Perceel	7278

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2026
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.

kadaster

Energie label

Korte Zijlstraat 34

2011 TZ Haarlem

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
422420402	22-10-2026	20-10-2036

Deze woning heeft energielabel A

(energie uit fossiele brandstoffen) **128,94 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

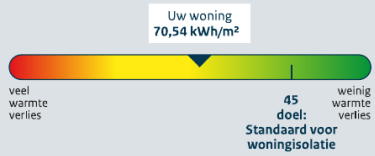
Gevels	+
Daken	+
Vloeren	Niet van toepassing
Ramen	+/-
Buitendeuren	+
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	27,95
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Korte Zijlstraat 34
2011TZ Haarlem

Bouwjaar
1999

Woningtype
Tussenwoning op tussenverdieping

Gebruiksoppervlakte
84 m²

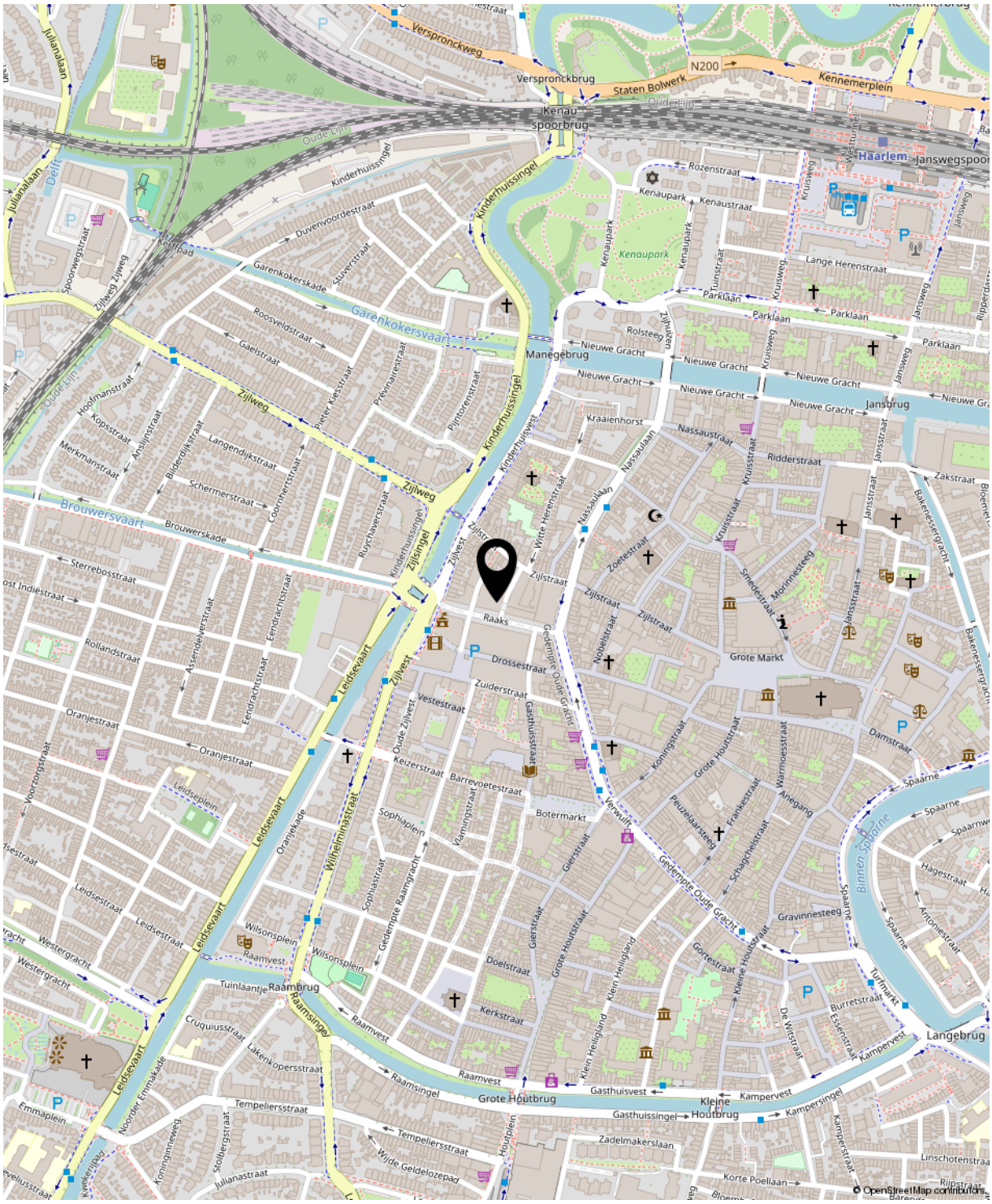


Energieadviseur
S. de Vries

Locatie op de kaart

Korte Zijlstraat 34

2011 TZ Haarlem



Lijst van zaken

Korte Zijlstraat 34

2011 TZ 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
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron	x			

Lijst van zaken

Korte Zijlstraat 34

2011 TZ Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
Toiletkast				x
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				x

Lijst van zaken

Korte Zijlstraat 34

2011 TZ Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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			

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 25 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 inzake Bakkunstraat Haarlem door de gemeente Haarlem d.d. 12 december 2025., welke onverbrekelijk 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 verkopers keuze.

Clausules



***Gebruikersclausule**
Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nimmer zelf gebruikt heeft en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van c.q. de gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn dergelijk eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper.

***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.

Clausules



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 Makelaars
Schotersingel 155
2023 AD Haarlem

023-5264060



HUIZENSTEDE MAKELAARS

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl