Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl



Roemer Visscherstraat 171, 2026 TR Haarlem

Vraagprijs € 698.000,00 kosten koper

Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Omschrijving

Roemer Visscherstraat 171, 2026 TR Haarlem

English below:

Ruime jaren-dertigwoning met vijf slaapkamers en diepe tuin in het geliefde Vondelkwartier

Niet vaak komen ruimte, karakter en toekomstmogelijkheden zo vanzelfsprekend samen. Deze jaren-dertigwoning biedt circa 122 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers en een verrassend diepe achtertuin van circa 15 meter. Een huis dat vandaag al comfortabel woont en tegelijkertijd volop mogelijkheden biedt om het in de toekomst verder naar eigen woonwensen vorm te geven.

De sfeervolle woonkamer vormt het hart van het huis. De erker aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval, terwijl de grote raampartijen en schuifpui aan de achterzijde de leefruimte verbinden met de tuin. Zo ontstaat een fijne woonomgeving waarin binnen en buiten op natuurlijke wijze samenkomen.

Met vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen biedt de woning een mate van flexibiliteit die zeldzaam is. Een royaal familiehuis, meerdere thuiswerkplekken, een gastenverblijf of een combinatie daarvan. Hier groeit de woning moeiteloos mee met veranderende woonwensen.

Een van de grote pluspunten is de circa 87 m² grote achtertuin. Door de diepte zijn er verschillende mogelijkheden voor terrassen, speelruimte en groen. De aanwezige achterom en separate berg- en wasruimte zorgen voor extra gemak.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van direct wooncomfort en toekomstperspectief. De basis is sterk: een geliefd woningtype op een gewilde locatie, met voldoende ruimte voor de lange termijn. Tegelijkertijd biedt het huis kansen voor kopers die hun eigen woonideeën willen realiseren en op termijn waarde willen toevoegen door modernisering of verduurzaming.

Het Vondelkwartier is geliefd vanwege de rustige woonomgeving, de aanwezigheid van scholen, sportvoorzieningen, winkels en groen. De Haarlemse binnenstad is eenvoudig bereikbaar, terwijl ook Amsterdam, Schiphol en de belangrijkste uitvalswegen zeer snel toegankelijk zijn. Daarnaast bevinden de duinen en het strand zich op korte afstand.

Een ruim familiehuis met karakter, een sterke basis en de vrijheid om er op termijn helemaal uw eigen woning van te maken.

Bijzonderheden
Karaktervolle jaren-dertigwoning op eigen grond
Circa 122 m² woonoppervlakte
Perceeloppervlakte 138 m²
Inhoud circa 434 m³
Vijf slaapkamers verdeeld over drie woonlagen
Lichte woonkamer met erker en schuifpui
Separate keuken
Achtertuin van circa 87 m² en circa 15 meter diep
Separate was- en bergruimte
Achterom aanwezig
Energielabel D
Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas

Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

CV-ketel Remeha Avanta (2010, eigendom)
Gelegen in het populaire Vondelkwartier
Goede bereikbaarheid van Haarlem, Amsterdam, Schiphol en de uitvalswegen

Aanvaarding in overleg

Maak een afspraak en ontdek zelf de ruimte, het karakter en de mogelijkheden van Roemer Visscherstraat 171.

English:

Spacious 1930s Family Home with Five Bedrooms and Deep Garden in the Desirable Vondelkwartier Neighbourhood

It is not often that space, character and future potential come together so naturally. This 1930s family home offers approximately 122 m² of living space, five bedrooms and a surprisingly deep rear garden of approximately 15 metres. A home that is already comfortable to live in today, while offering plenty of opportunities to adapt and personalise it to suit your own wishes in the future.

The inviting living room forms the heart of the home. The bay window at the front allows plenty of natural light to flood in, while the large windows and sliding doors at the rear connect the living space with the garden. The result is a pleasant living environment where indoor and outdoor spaces flow naturally into one another.

With five bedrooms spread over two floors, the property offers an exceptional degree of flexibility. Whether you are looking for a spacious family home, multiple home-working spaces, guest accommodation or a combination of these, this is a home that can effortlessly adapt to your changing needs.

One of the property's key highlights is the approximately 87 m² rear garden. Its generous depth offers plenty of possibilities for creating different terraces, play areas and green spaces. The convenient rear access, together with a separate utility and storage room, adds to the practicality of the property.

What makes this home particularly appealing is the combination of immediate living comfort and future potential. It offers a solid foundation: a sought-after type of property in a popular location, with ample space for the long term. At the same time, it presents opportunities for buyers who wish to bring their own ideas to life and potentially add value over time through modernisation or energy-efficiency improvements.

The Vondelkwartier is a popular residential neighbourhood, appreciated for its peaceful atmosphere and the convenient proximity of schools, sports facilities, shops and green spaces. Haarlem city centre is easily accessible, while Amsterdam, Schiphol Airport and the main arterial roads can all be reached within a short time. The dunes and beach are also just a short distance away.

A spacious family home full of character, offering a solid foundation and the freedom to make it truly your own over time.

Key Features

- Characterful 1930s property situated on freehold land
- Approximately 122 m² of living space
- Plot size: 138 m²
- Volume: approximately 434 m³
- Five bedrooms spread over three floors
- Bright living room with bay window and sliding doors
- Separate kitchen
- Rear garden of approximately 87 m², extending to around 15 metres in depth
- Separate utility and storage room
- Rear access
- Energy label D

Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

- Partially fitted with double glazing
- Remeha Avanta central heating boiler (2010, owned)
- Situated in the popular Vondelkwartier neighbourhood
- Convenient access to Haarlem, Amsterdam, Schiphol Airport and the main arterial roads
- Completion date by mutual agreement

Arrange a viewing and discover for yourself the space, character and possibilities of Roemer Visscherstraat 171.

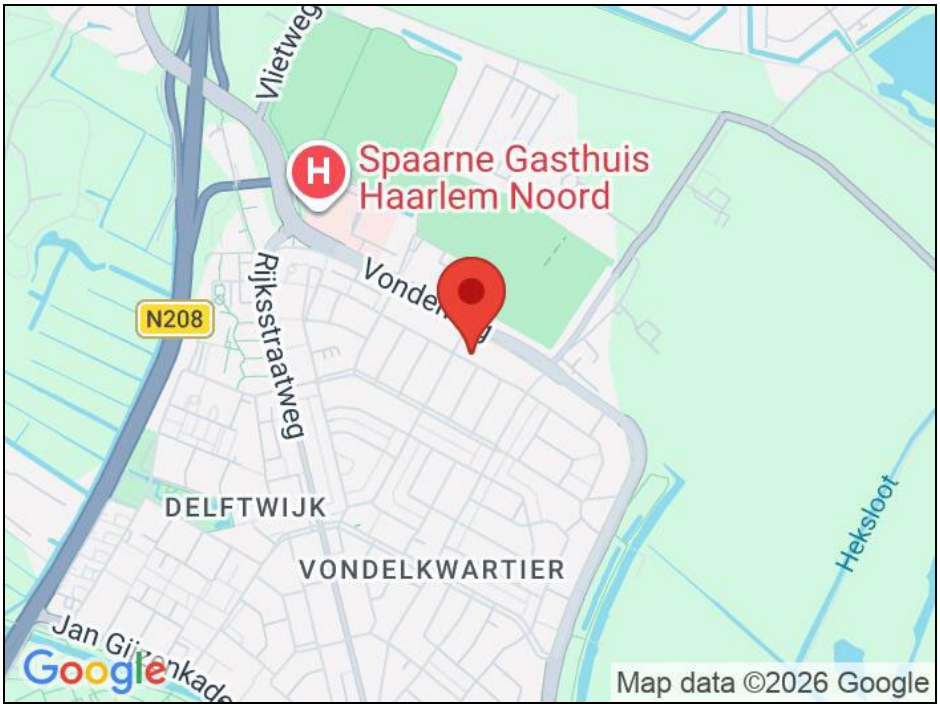
Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 698.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 434 m^3
Perceel oppervlakte	: 138 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 122 m^2
Soort woning	: Herenhuis
Bouwperiode	: 1931-1944
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zonneterras 87 m^2
Hoofdtuin	: Achtertuin 87 m2
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: Rolluiken, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

Locatie

Roemer Visscherstraat 171
2026 TR HAARLEM



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Foto's








Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Foto's













Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Foto's













Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Foto's













Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Foto's













Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Foto's








Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Foto's



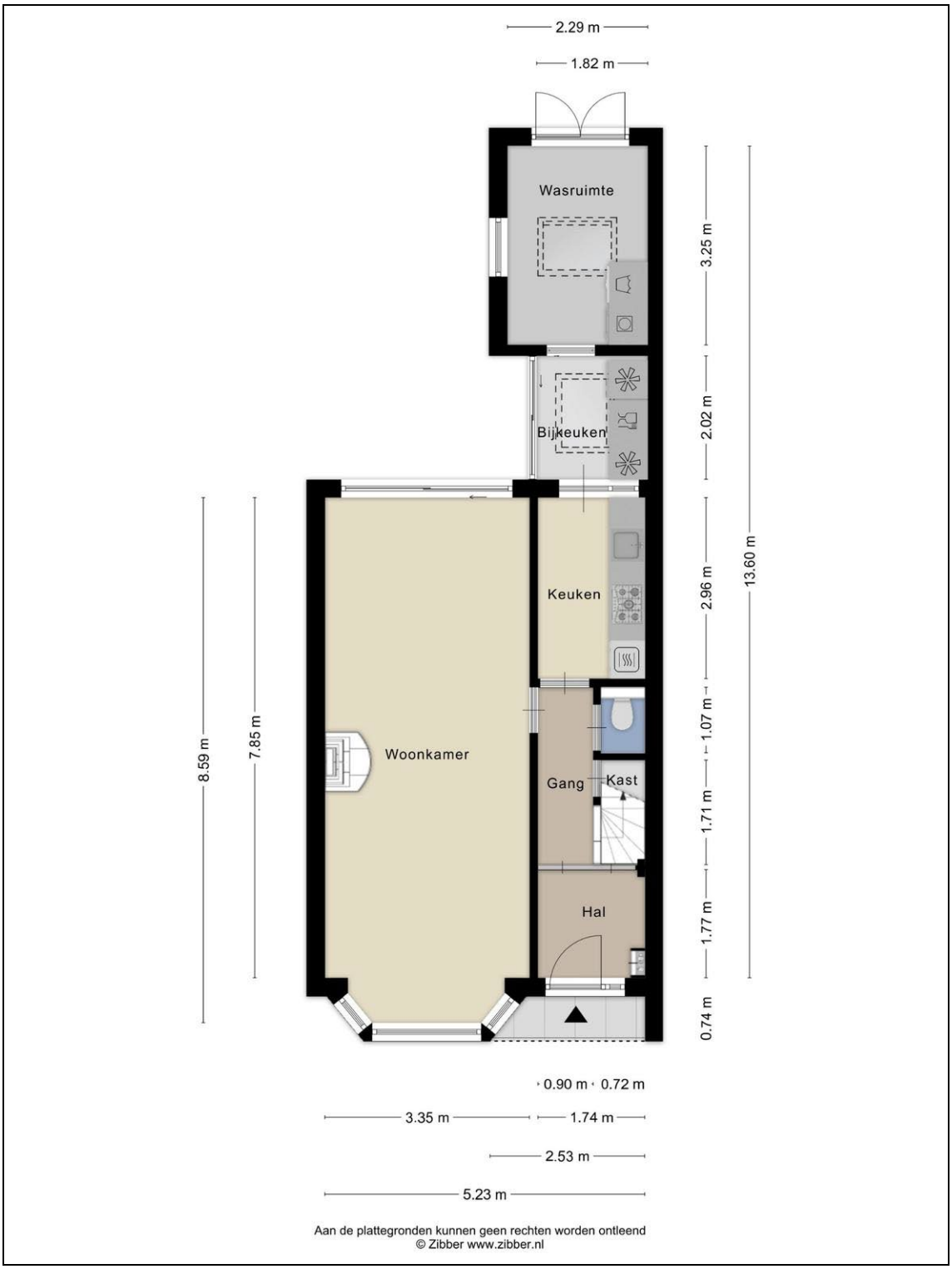






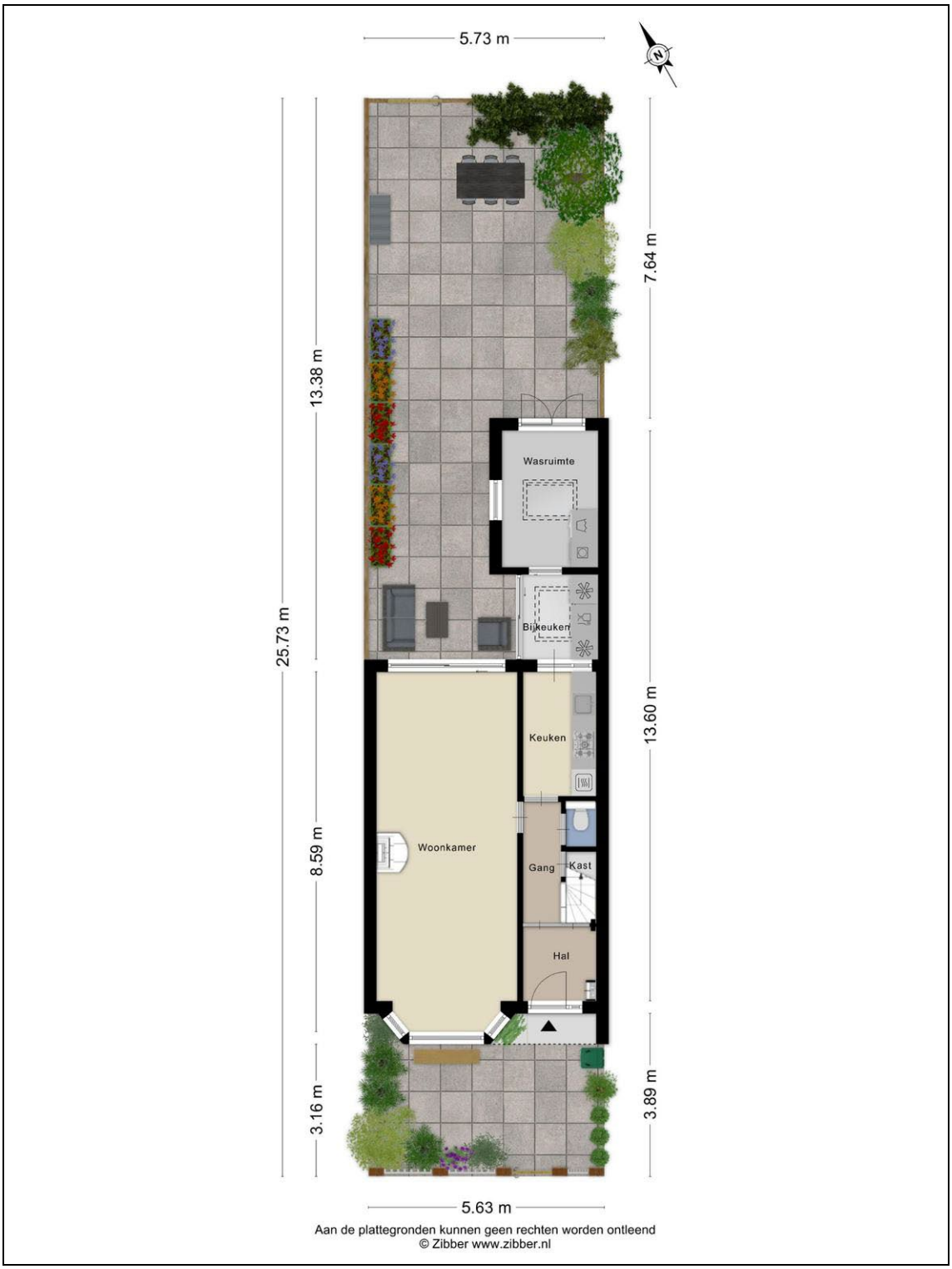
Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Plattegrond



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Plattegrond



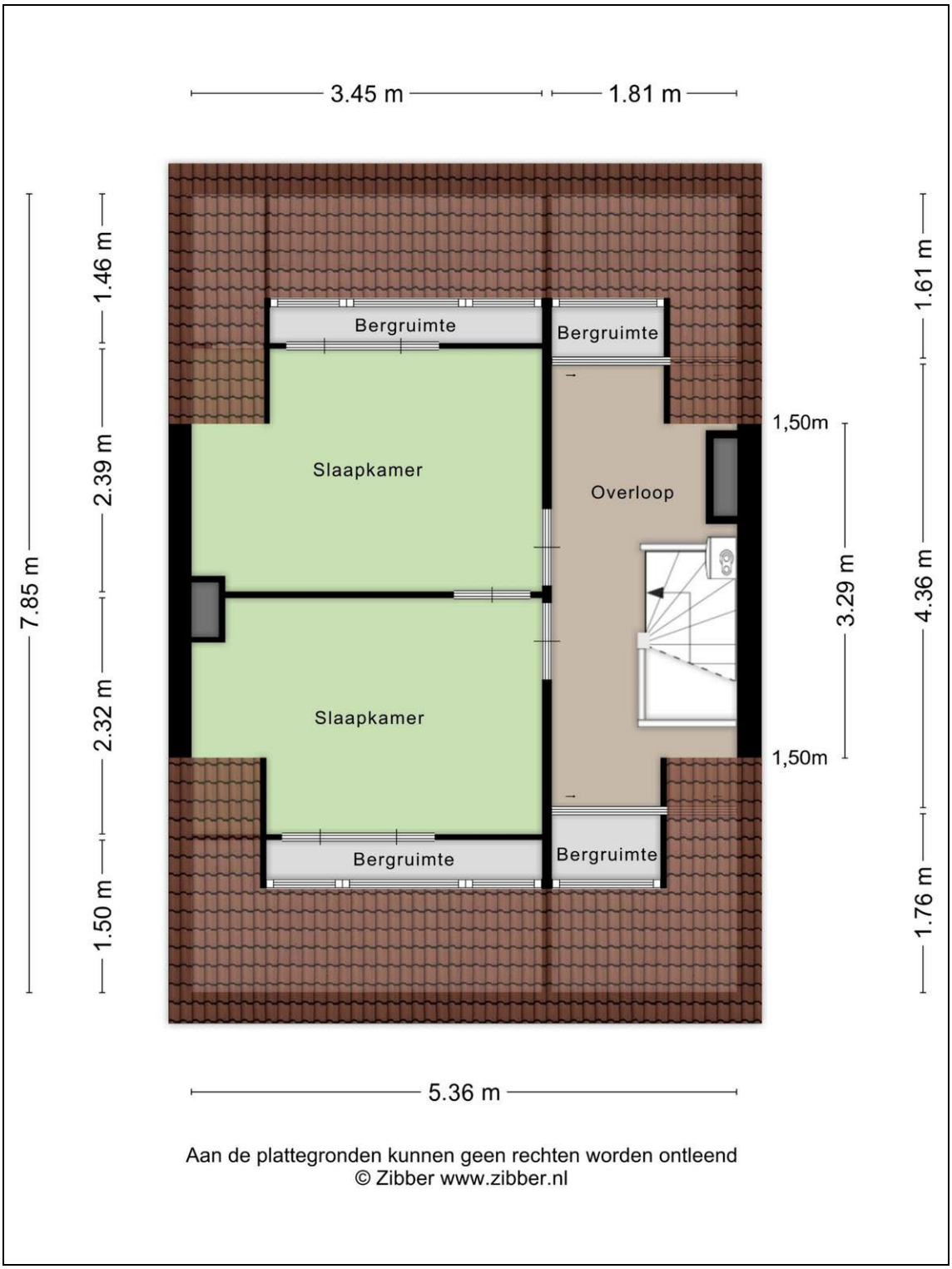
Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Plattegrond



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

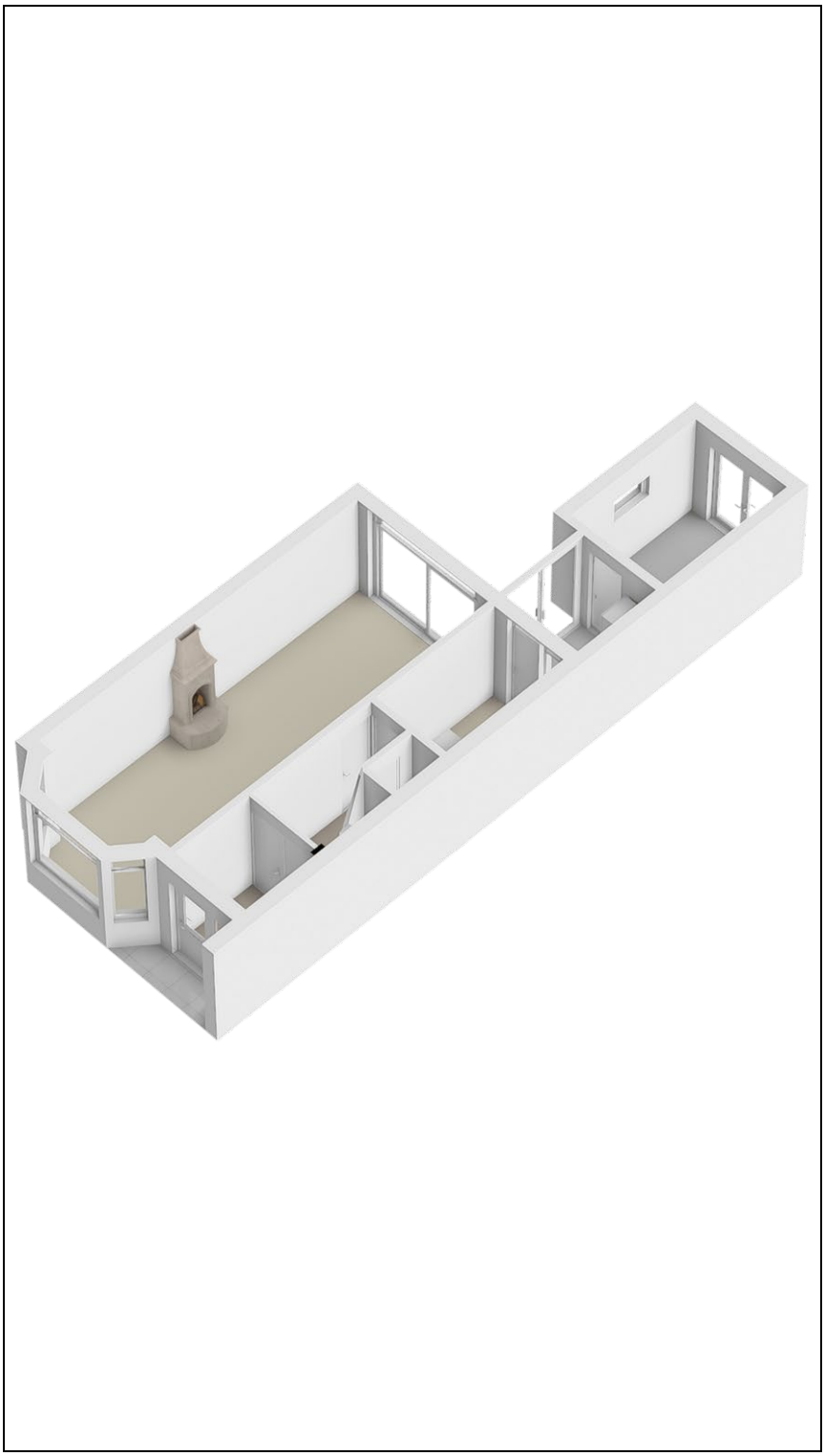
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

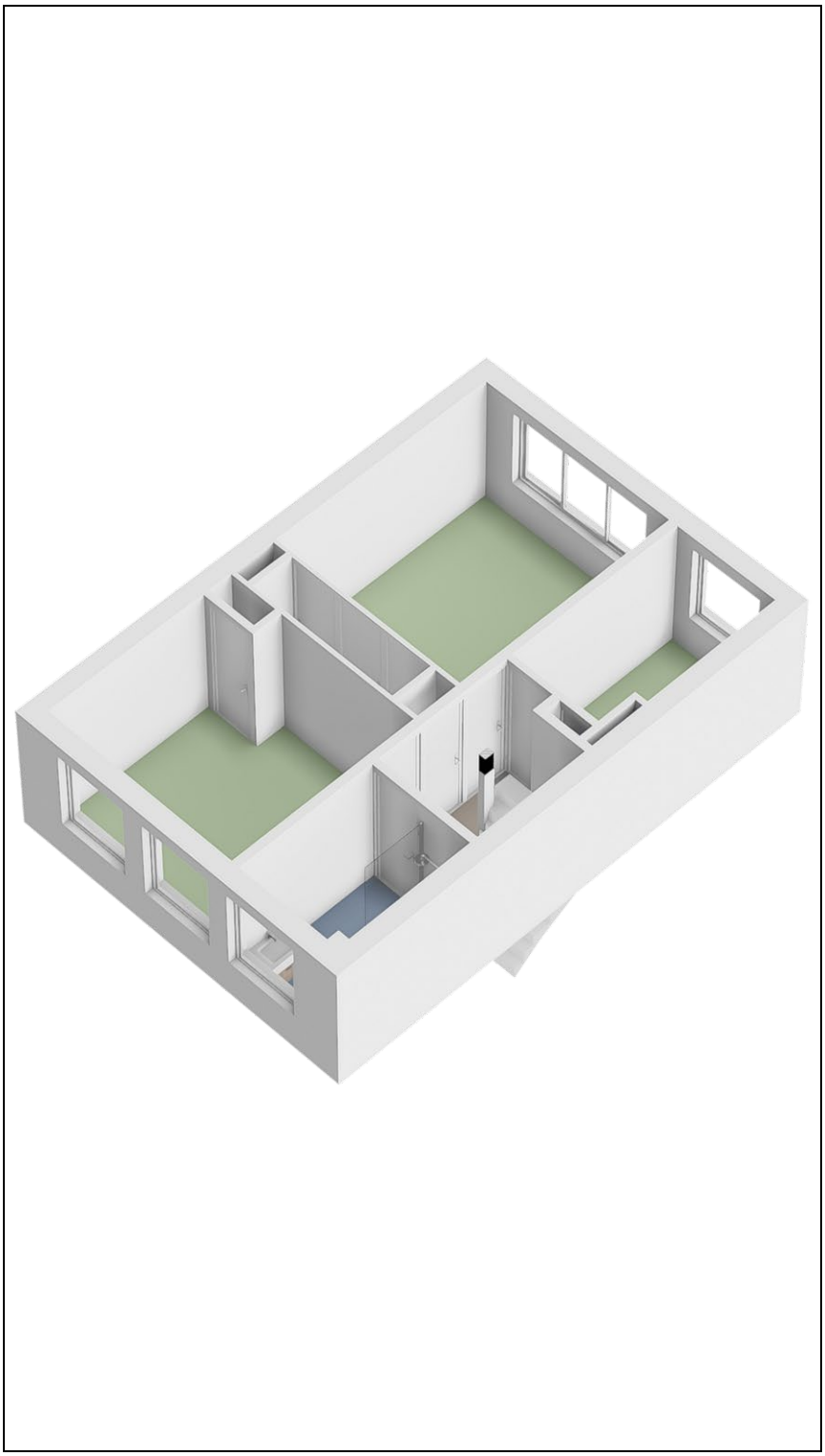
Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Plattegrond



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Plattegrond



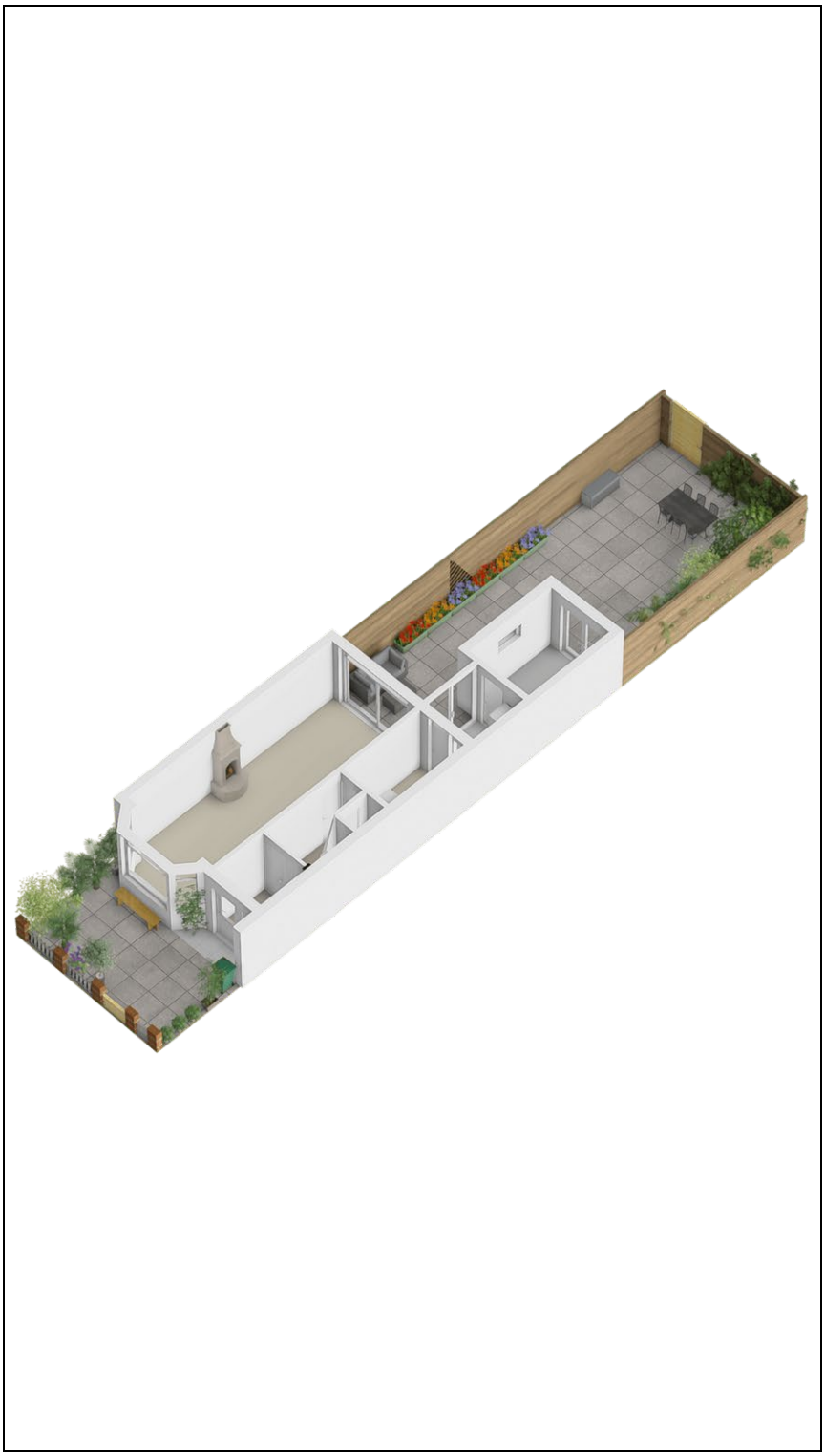
Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Plattegrond



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Plattegrond



Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Algemene informatie

Woning bezichtigen
U kunt telefonisch (085-2738135) of via info@woonoverstap.nl een bezichtiging aanvragen.

Een bod uitbrengen
U kunt uw bod telefonisch (085-2738135) of via info@woonoverstap.nl uitbrengen.

Eén van onze vastgoedspecialisten neemt uw bieding in behandeling en zal zo spoedig mogelijk telefonisch contact met u en de verkoper opnemen om nader te overleggen. Een door u uitgebracht bod wordt vertrouwelijk behandeld en alleen aan de verkoper bekend gemaakt. De verkoper kan uw bod accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of uw voorstel afwijzen.

Uw huidige woning verkopen
Woonoverstap is een innovatieve organisatie met een zeer hoog servicepeil.
Dankzij onze unieke werkwijze heeft u een onderscheidende aanpak met goede resultaten tegen zeer concurrerende tarieven.

Bel voor een vrijblijvend informatiegesprek 085-2738135. De specialisten van Woonoverstap staan voor u klaar. Wij zijn bereikbaar gedurende de gehele werkweek van 09.00 tot 22.00. U kunt natuurlijk ook een email verzenden aan: info@woonoverstap.nl.

Verkoopinformatie

Koopakte
Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte die opgemaakt wordt bij notaris naar keuze koper.

Ontbindende voorwaarde financiering
Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van financiering hanteert Woonoverstap een termijn van 6 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom/bankgarantie
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming) om dit te regelen.

Verrekenen overdrachtsbelasting
Als een woning binnen 6 maanden 2 maal van eigenaar wisselt, kan onder bepaalde omstandigheden minder of geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Als dit het geval is, zal koper aan verkoper, gelijktijdig met betaling van de koopsom, het verschil uitkeren tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Dit betekent dat de koper te allen tijde met de volledige overdrachtsbelasting van 2% rekening dient te houden.

Energielabel

Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Verkoper zal uiterlijk bij de notariële eigendomsoverdracht een energielabel overhandigen.
Van het voorgaande kan door verkoper worden afgeweken indien op grond van het besluit energieprestatie gebouwen een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is (bijvoorbeeld in het geval dat het verkochte is aangewezen als monument als bedoeld in de monumentenwet 1988 of in een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening of als het vrijstaande gebouwen betreft met een gebruikersoppervlakte van minder dan 50 m²).

Voorbehouden
Ondanks dat grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van de verkoopbrochure, wordt voor de onjuistheid van de vermelde gegevens door de eigenaar noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten en indelingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Door Woonoverstap wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

Meldingsplicht verkoper
De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

Onderzoek plicht koper
De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoek plicht betreft, raden wij u aan een eigen makelaar in te schakelen en hem/haar mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Biedsysteem
Verkoop geschiedt volgens onderhandeling, indien meerdere bieders in de onderhandeling zijn betrokken zal worden overgegaan op biedsysteem A, te weten: Zodra de woning op de markt komt krijgt degene die als eerste naar het oordeel van verkoper (of cliënt makelaar) een serieus en onderhandelbaar openingsbod heeft uitgebracht de positie van eerste bieder.
Tijdens de onderhandelingen met de 1e bieder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de eerste bieder op de woning rust (bedrag en naam van eerste bieder worden niet gemeld).
Om de onderhandelingen met de eerste bieder af te breken c.q. af te dwingen hebben de andere koopgegadigden de mogelijkheid om éénmalig een uiterst bod uit te brengen welke hun maximale koopsom aangeeft, en ook hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarden, opleverdatum, roerende zaken e.d.).
De verkopende makelaar bespreekt deze biedingen met verkoper en vraagt vervolgens de eerste bieder een uiterst bod uit te brengen.
Het staat verkoper daarna vrij om met een bieder naar zijn keuze de koopovereenkomst te sluiten.

Uitnodiging

Alle door Woonoverstap en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Verkoper stelt nadrukkelijk, dat een verkoop niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over hoofdzaken (object en prijs), maar ook over details (zoals datum van aanvaarding, roerende zaken, ontbindende voorwaarden etc.) overeenstemming is bereikt.

Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135
E-mail: info@woonoverstap.nl
www.woonoverstap.nl

Woonoverstap
Tappersweg 59 23
2031 ET, HAARLEM
Tel: 085-2738135

E-mail: info@woonoverstap.nl