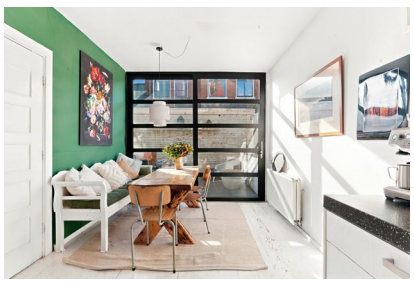


Ridderstraat 20, Haarlem Centrum

Vraagprijs: € 1.195.000,- k.k.


Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

Ridderstraat 20, 2011 RS Haarlem

Op zoek naar een uniek en karakteristiek woon-/werk stadspand met uitzonderlijk veel ruimte (236 m²) en uiteenlopende gebruiksmogelijkheden, midden in de historische binnenstad van Haarlem? Dan is dit uitzonderlijke object uit ca. 1924 naar ontwerp van de beroemde architect Van Loghem en dus met een echt Haarlemse architectuur historie, er één om je aandacht op te vestigen!

Met de royale woonoppervlakte en een inhoud van circa 855 m³, verdeeld over vier woonlagen en twee dakterrassen en een balkon, biedt dit pand bijzonder veel mogelijkheden. Dergelijke panden komen nog maar zelden in hun geheel op de markt. Een uitgelezen kans dus om eigenaar te worden van een uniek Haarlems stadspand waar er absoluut geen tweede van te vinden is met volop ruimte om je eigen woon- en/of werkconcept te realiseren.

Mede dankzij de gemengde bestemming en de bijzondere indeling is het pand geschikt voor uiteenlopende woon- en gebruiksmogelijkheden. De bovengelegen verdiepingen zijn bestemd om te wonen en de begane grond biedt, qua toegelaten bestemmingen, naast wonen, ook verschillende andere opties en gebruiksmogelijkheden die voor verschillende groepen kopers interessant kunnen zijn.

Het pand in zijn geheel bewonen als familiehuis kan natuurlijk maar ook bijvoorbeeld een combinatie van wonen en werken, een praktijkruimte, atelier, kantoor aan huis, gastenverblijf of een bepaalde mate van “dubbele bewoning” in een gezin. De huidige, feitelijke indeling van het pand leent zich bijvoorbeeld uitstekend voor een situatie van een gezin met oudere kinderen die behoefte hebben aan een eigen leefruimte. Bijvoorbeeld voor een (jong) volwassen kind dat zelfstandig wil gaan (samen)wonen maar moeilijk een betaalbare huur- of koopwoning kan vinden. Zo kan men dan toch over een eigen, meer zelfstandige, woonplek beschikken met alle voordelen van wonen in de nabijheid van familie. Of voor een gezin dat een ouder op leeftijd graag dichtbij wil laten wonen met behoud van ieders privacy en zelfstandigheid.

Het pand is momenteel ingedeeld als een beneden- en een bovenwoning, ieder met een eigen entree, maar beide inpandig met elkaar verbonden. Er zijn in het pand dus twee woonkamers, twee keukens, twee badkamers en in totaal vijf slaapkamers.

Het betreft één kadastraal perceel met één huisnummer en het pand is dus niet kadastraal c.q. juridisch gesplitst in appartementsrechten. Er zijn momenteel geen aparte elektra-, gas- en watermeters voor beneden en boven maar er zijn wel twee, gescheiden verwarmings- en warmwatersystemen voor beide delen aanwezig.

Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

Door de ligging in ‘voetgangersgebied’ is de straat autoluw en woon en/of werk je hier aangenaam en verrassend rustig.

LOCATIE
De ligging is zonder meer een groot pluspunt. Het pand bevindt zich midden in het sfeervolle, historische centrum van Haarlem in een rustige en autoluwe straat. Alles wat de binnenstad zo aantrekkelijk maakt ligt op loopafstand. Via de Kruisstraat wandel je zo het winkelgebied in en sta je binnen enkele minuten op de Grote Markt, het hart van de historische binnenstad en de plek waar iedere zaterdag de weekmarkt plaatsvindt. Gezellige eetcafés, terrassen, hippe koffietentjes, goede restaurants, boetieks, musea en andere culturele voorzieningen liggen allemaal binnen handbereik.

Voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich op enkele minuten loopafstand twee verschillende supermarkten in de Kruisstraat. Daarnaast vind je daar en in de directe omgeving diverse speciaalzaken. Ook het busstation en NS-station op het Stationsplein liggen op slechts enkele minuten lopen. Hierdoor is het pand uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Je reist gemakkelijk naar Amsterdam, Schiphol en het strand, maar ook naar je werk buiten Haarlem.

Het pand ligt binnen het voetgangersgebied van het centrum. Dit betekent onder meer dat de straat voor autoverkeer vrij toegankelijk is tussen 06.00 en 11.00 uur. Bewoners en bedrijven kunnen een ontheffing aanvragen om het gebied ook buiten deze tijden met de auto te bereiken. De straat heeft hierdoor een bijzonder autoluw karakter, wat bijdraagt aan het rustige en aangename woon- en werkklimaat.

BIJZONDERE ARCHITECTUUR, ONTWORPEN DOOR J.B. VAN LOGHEM
Het pand werd in 1924 ontworpen door de beroemde Haarlemse architect J.B. (Han) van Loghem die destijds een prominent vertegenwoordiger en wegbereider was van ‘Het Nieuwe Bouwen’ (ook wel de Nieuwe Zakelijkheid of het functionalisme genoemd). Het werd oorspronkelijk gebouwd als winkel met werkplaats en woning in opdracht van de firma Weduwe Th.J. van Zutphen sr. Deze meubelmaker en woninginrichter voerde destijds veel van de meubel- en interieurontwerpen van Van Loghem uit.

Het oorspronkelijke ontwerp van het gebouw moest dus wonen, detailhandel en ambacht onder één dak met elkaar verenigen en voorzag op de begane grond in de winkelruimte en het kantoor van Van Zutphen, op de eerste verdieping in de werkplaatsen en op de tweede verdieping in de woonvertrekken van de familie. De zolder was bestemd als bergruimte. Veel van de oorspronkelijke detaillering en de voor deze architectuur kenmerkende vormgeving zijn zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde van het pand terug te vinden.

De kavel waarop het pand in 1924 werd gebouwd, kwam vrij na de afbraak van een ouder pand. Hier oefende Theodorus Johannes al zeker sinds het begin van de twintigste eeuw zijn beroep als

meubelmaker uit. Een deel van de oude gevelsteen met de naam D'Hoop werd in de linker penant van het nieuw gebouwde pand ingemetseld.

D'Hoop was het derde pand naast de nog bestaande panden Geloof en Liefde. Op de huisnummers 20, 22 en 24 hebben ooit drie bij elkaar behorende gevelstenen gezeten: Hoop, Liefde en Geloof. De gevelsteen De Liefde op nummer 22 is daarvan de enige overgebleven steen.

Na ongeveer zeventig jaar in het bezit van de familie Van Zutphen te zijn geweest, kwam het pand vervolgens in eigendom van de huidige eigenaar. Vanaf het midden tot het einde van de jaren negentig was er een dranken- en speciaal bierhandel in gevestigd.

Het niet-alledaagse en bijzondere pand is aangewezen als Rijksmonument en recent bouwkundig gekeurd. Voor een pand van zijn leeftijd beschikt het over een relatief gunstig energielabel D.

Het pand vraagt wel weer wat aandacht op het gebied van onderhoud en afwerking. Daarnaast zijn, afhankelijk van de wensen, verdere modernisering en/of verduurzaming mogelijk.

INDELING:

Begane grond:
Grote multifunctionele ruimte (voormalige winkelruimte) met gemengde bestemming, waaronder wonen. De ruimte beschikt over een eigen entree en een grote L-vormige etalage, met daarboven een teruggeplaatste horizontale vensterreeks met glas-in-loodramen in een abstract-geometrisch motief, afkomstig uit de oorspronkelijke bouwperiode en kenmerkend voor de architectuur. Bij binnenkomst kom je momenteel in een zeer royale woonkamer (ca. 37 m²), met daarachter een open, L-vormig opgestelde keuken met eetbar. De keuken beschikt over een losse koel-/vriescombinatie en ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser.

Vanuit dit gedeelte is er tevens een inpandige verbinding met de hal en berging op de begane grond in het naastgelegen deel van de bovenwoning. Via deze verbinding zijn ook de bovengelegen verdiepingen bereikbaar. Achter het keukengedeelte bevindt zich een badkamer met toilet, wastafel, douche en vloerverwarming.

In het achterste gedeelte ligt een slaapkamer (ca. 9 m²), voorzien van een wasmachineaansluiting. Vanuit deze slaapkamer is er een inpandige doorgang naar een verwarmde bergruimte (ca. 6 m²), gelegen in het naastgelegen gedeelte van de bovenwoning. Hier bevindt zich tevens de combi-cv-ketel die de begane grond verwarmt en van warm water voorziet. Deze bergruimte is eveneens bereikbaar via de eigen entree van de bovenwoning.

In de naast de voormalige winkelruimte gelegen, met een hek afsluitbare, verdiepte portiek bevindt zich een tweede entree, die toegang geeft tot de woning op de bovengelegen

verdiepingen. Achter deze entree ligt een gang met meterkast en een tochtportaal. Daarachter bevindt zich een hal met garderoberuimte, de trapopgang naar de bovenwoning en de interne verbinding met de benedenwoning. Aan de achterzijde bevindt zich de eerdergenoemde verwarmde bergruimte, waar de combi cv-ketel voor de begane grond is opgesteld.

Eerste verdieping:
Overloop met garderobe en toegang tot de royale woonkeuken. Via een grote aluminium schuifpui met veel glasoppervlak is er toegang tot het aan de achterzijde gelegen, op het zuiden gerichte en dus zonnige dakterras (ca. 17 m²). De royale, licht uitgevoerde woonkeuken (ca. 18 m²) is onder andere voorzien van een natuurstenen aanrechtblad, een 5-pitsgaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, vriezer, koelkast en vaatwasser.
Vanuit de keuken is er een leuke doorkijk naar en toegang tot de aan de voorzijde gelegen, zeer royale en lichte woonkamer (ca. 39 m²). Deze strekt zich uit over de volle breedte van het pand en beschikt over grote, zigzagvormig geplaatste raampartijen, eveneens over de gehele breedte. Verder bevindt zich hier een houtkachel met een dubbelwandig RVS-rookkanaal en een speelse, open verbinding met een vide/lichthof op de tweede verdieping. Deze wordt overdekt door een lichtkoepel. Vanuit de woonkamer is, via een tussenhalletje met fontein, toegang tot een toiletruimte.

Tweede verdieping:
Overloop/gang met daklicht. Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een ruime kamer (ca. 17 m²), geschikt als slaapkamer of voor ander gebruik. De kamer beschikt over een oorspronkelijk schouwtje uit de bouwperiode en biedt toegang tot een balkonnetje aan de achterzijde (zuid). Dit was ooit de woonkamer van de familie Van Zutphen. In deze ruimte bevindt zich tevens de trapopgang naar de bovengelegen verdieping.
De ruime badkamer (ca. 11 m²) is zowel vanuit deze kamer als vanuit de gang toegankelijk. De badkamer, oorspronkelijk de keuken van de familie Van Zutphen, grenst aan de overdekte, open vide en biedt hier toegang toe. De vide is voorzien van een beloopbaar stalen rooster met hekwerk en geeft toegang tot een vaste kast. De badkamer beschikt onder andere over de originele raampartijen met een abstract-geometrische roedeverdeling, een originele oude servieskast, ligbad, dubbele wastafel met onder meubel, vrij hangend toilet, ruime inloopdouche, inbouwspots, designradiator, vloerverwarming en een badkamerventilator.
De L-vormige gang beschikt over twee, vaste kasten waarvan één met de wasmachineaansluiting en een fonteintje (voormalige toiletruimte). Aan de voorzijde van het pand bevinden zich twee slaapkamers (ca. 6 en 9 m²), beide voorzien van een dakkapel. Eén van deze slaapkamers grenst bovendien aan de vide.

Via een vaste trap aan de zijkant is de derde verdieping bereikbaar.

Derde verdieping:
Overloop met vaste kast, waarin de combi-cv-ketel voor de bovenwoning en de omvormer voor de zonnepanelen zijn opgesteld. Grote slaapkamer (ca. 24 m²) met airconditioning, brede dakkapel aan de achterzijde en via openslaande deuren toegang tot een gedeelte van het platte dak. Dit is ingericht als tweede dakterras (ca. 14 m²). Hier bevindt zich tevens de buiten-airconditioningunit.

ALGEMEEN:

- Zie plattegrond(en) voor de exacte indeling en maatvoering.
- Bouwjaar: ca. 1924 naar ontwerp van J.B. van Lochem.
- Diverse oorspronkelijke architectonische details van het ontwerp van Van Loghem zijn bewaard gebleven.
- Bouwkundig gekeurd object. Het rapport is via de makelaar verkrijgbaar.
- Elektra: ca.7 groepen in moderne kast met automatische zekeringen en aardlekschakelaar.
- Verwarming en warmwater Begane grond: Remeha Avanta 28 C (ca. 2010).
- Verwarming en warmwater Verdiepingen: Remeha HR Calenta Ace 28C (2021).
- Samsung airconditioning (slaapkamer 3e verd.): 2017.
- Zonnepanelen: 6 stuks van elk 330 Wp.
- Energielabel: D (geldig tot 13-10-2036).
- Deels voorzien van dubbele beglazing (deels HR deels HR++).
- Woonoppervlakte: ca. 236 m² / Gebouw gebonden buitenruimte (dakterrassen / balkon): ca. 38 m² / Bruto-inhoud woning: ca. 855 m³ / Meetrapport aanwezig.
- Volgens de gemeentelijke Funderingskaart en de oorspronkelijke bouwtekeningen uit het Bouwarchief (Noord-Hollands Archief) is het pand gefundeerd “op staal” (gemetselde fundering, zonder palen).
- Fase 0-funderingsrisico-onderzoek volgens de KCAF-richtlijn (QuickScan) is uitgevoerd en beschikbaar. Uitkomst: 'Laag risico'.
- KCAF Funderingsrisicoklasse: A (Laag Risico).
- Deels gedekt met dakpannen en deels voorzien van bitumineuze dakbedekking.
- Bestemming: wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang, hospitaverhuur, mantelzorg, zakelijke dienstverlening (zonder loket/baliefunctie), praktijkruimte, atelier, bedrijf geschikt voor functiemenging.
- Voor nadere details m.b.t. de bestemming en overige van toepassing zijnde regelgeving wordt verwezen naar: https://omgevingswet.overheid.nl/
- Het pand is aangewezen als Rijksmonument. Evt. subsidie mogelijk voor de zogenaamde instandhoudingskosten of evt. een ‘Restauratiefondshypotheek’ tegen gunstige(re) voorwaarden.
- Gelegen in gebied dat is aangewezen als “Beschermd Stadsgezicht”.
- Gelegen in parkeervergunninggebied Centrum (zone B). Eén parkeervergunning is via de gemeente verkrijgbaar (geen wachttijd). Ook de regeling voor bezoekersparkeren is van

Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

toepassing. De parkeergarage Interparking Station bevindt zich op slechts enkele minuten loopafstand. Hier is eventueel een parkeerabonnement verkrijgbaar, bijvoorbeeld voor een tweede auto.

- Tevens gelegen in het voetgangersgebied van het centrum. Voor autoverkeer is de straat vrij toegankelijk tussen 06.00 en 11.00 uur. Voor toegang buiten deze tijden kan via de gemeente tegen betaling een bewonersontheffing met toegangspas worden verkregen. Hiermee kan men bijvoorbeeld naar een eigen parkeerplaats rijden of gedurende maximaal één uur laden en lossen in het gebied.
- Aanvaarding: in overleg.
- Alle vermelde maten, oppervlakten, jaartallen, bedragen etc. zijn indicatief; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Vraagprijs € 1.195.000,- kosten koper

Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1924

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	855 m^3
Perceel oppervlakte	92 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	236 m^2
Woonkamer	76 m^2

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Voorzieningen	Airconditioning, Schuifpui, Zonnepanelen, Guesthouse, Prive dakterras
Bijzonderheden	Monumentaal pand, monument, beschermd stads- of dorpsgezicht, erfgoed
Keurmerken	Bouwkundige Keuring
Schuur / berging	R - inpandig in de woning
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	D
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas, HR-glas, HR++ glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Houtkachel, Airco
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin, wel 2 dakterrassen

Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





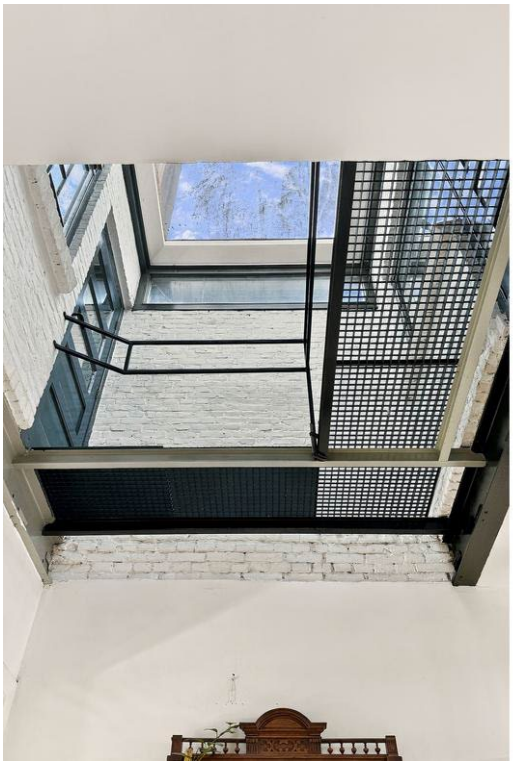
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl







Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

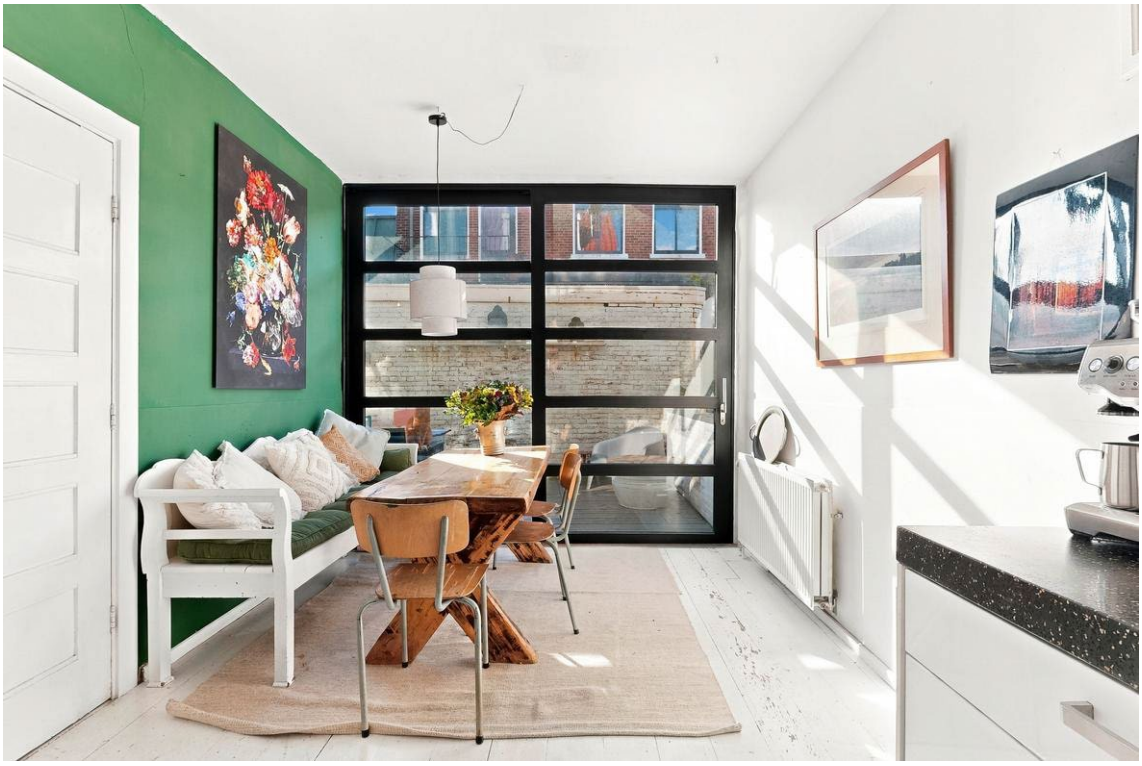








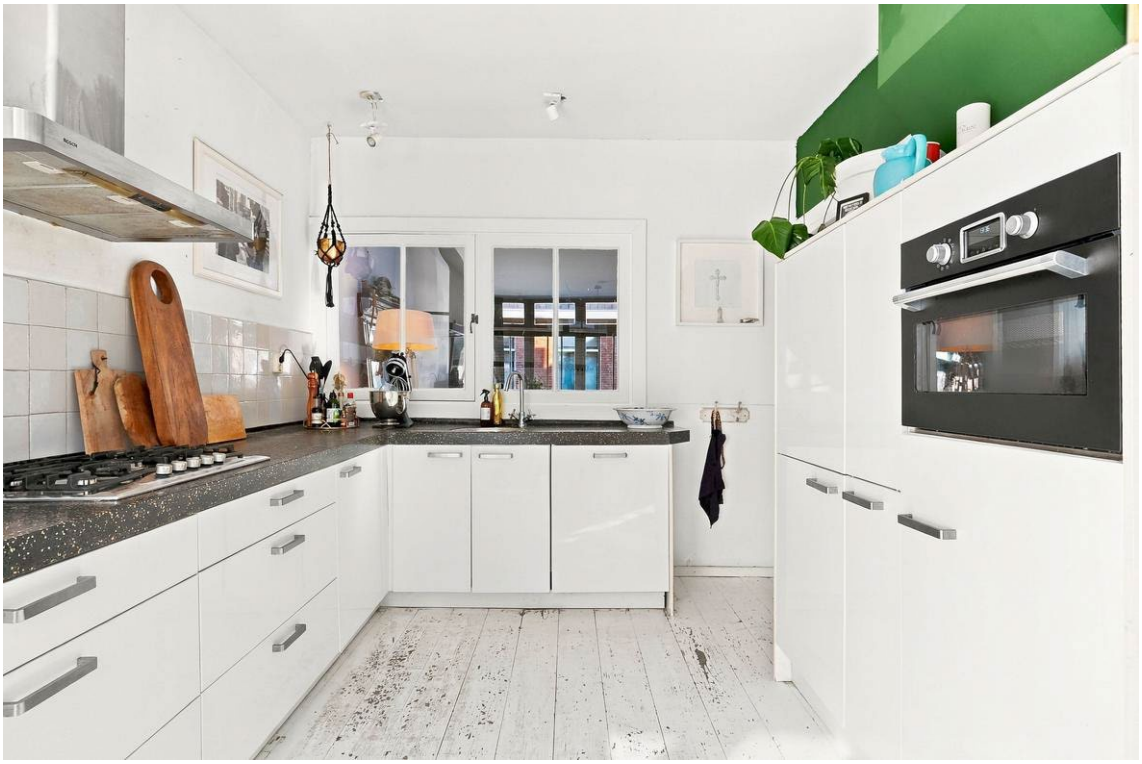
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

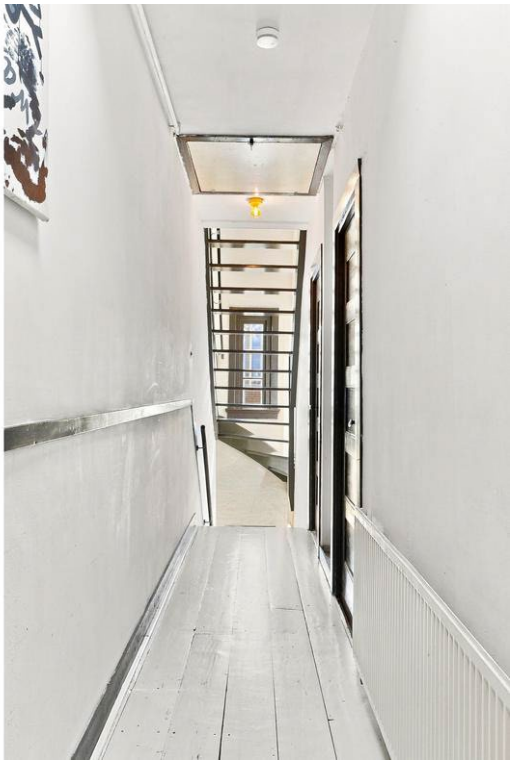




Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl







Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl







Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





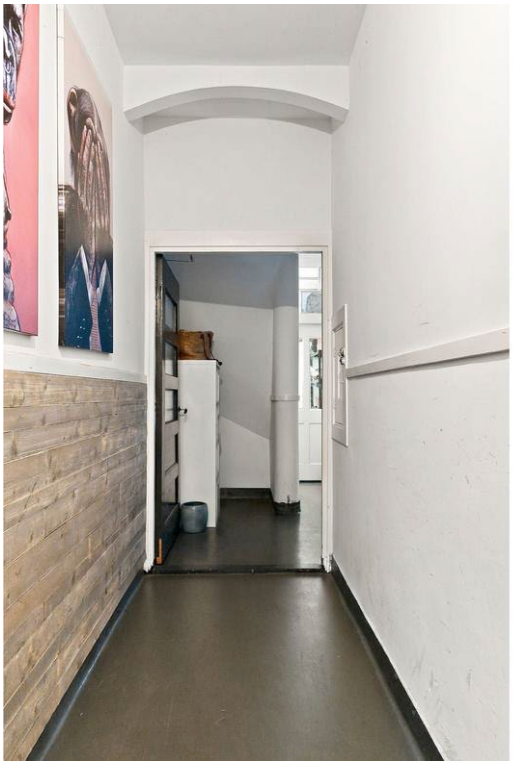
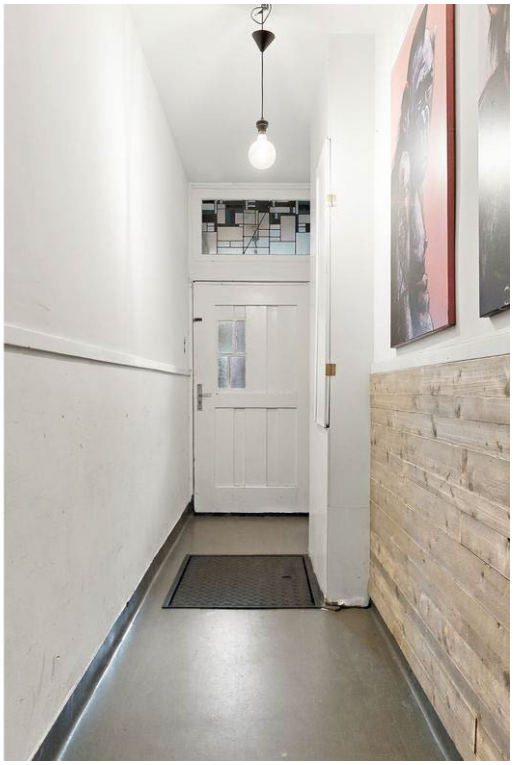


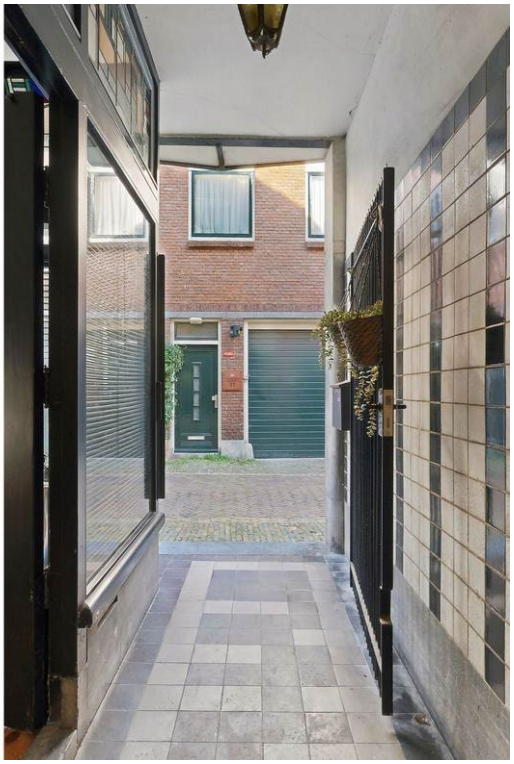
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl



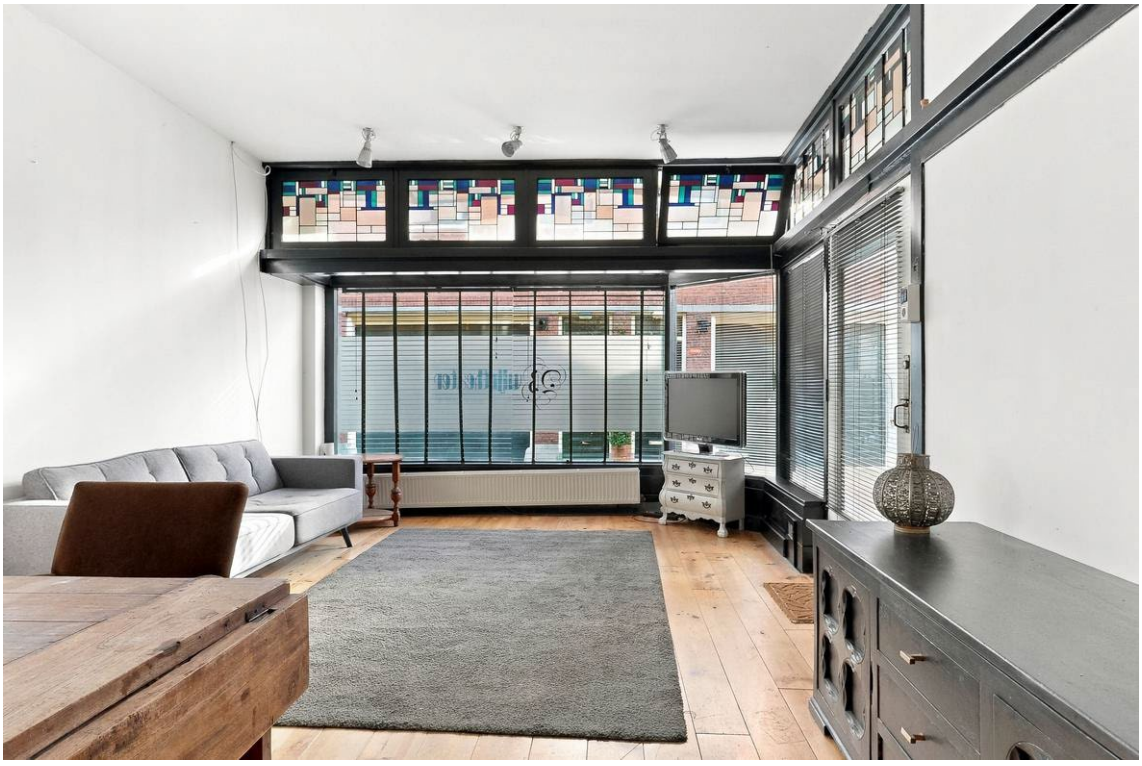
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl



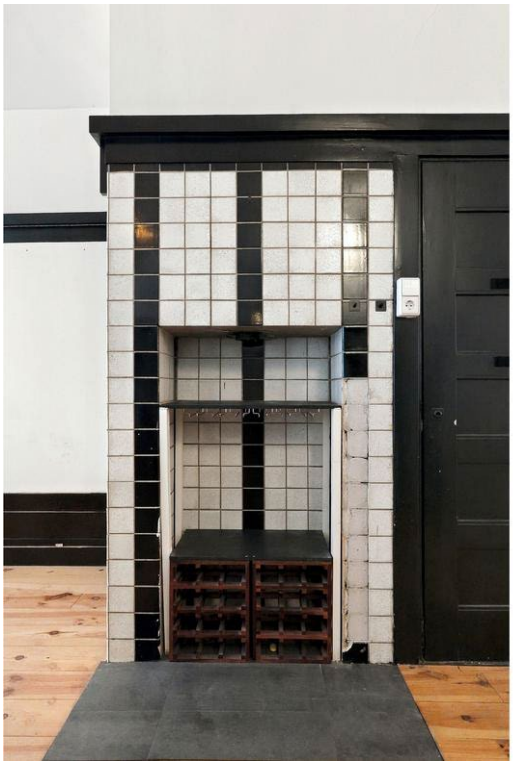


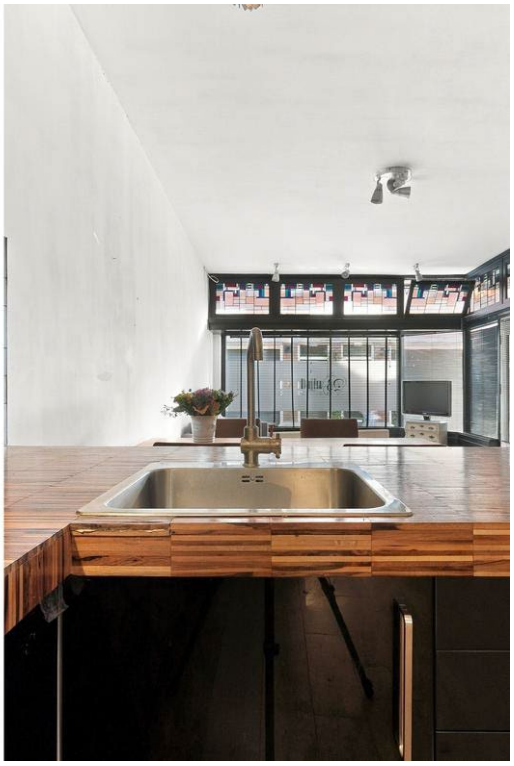
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





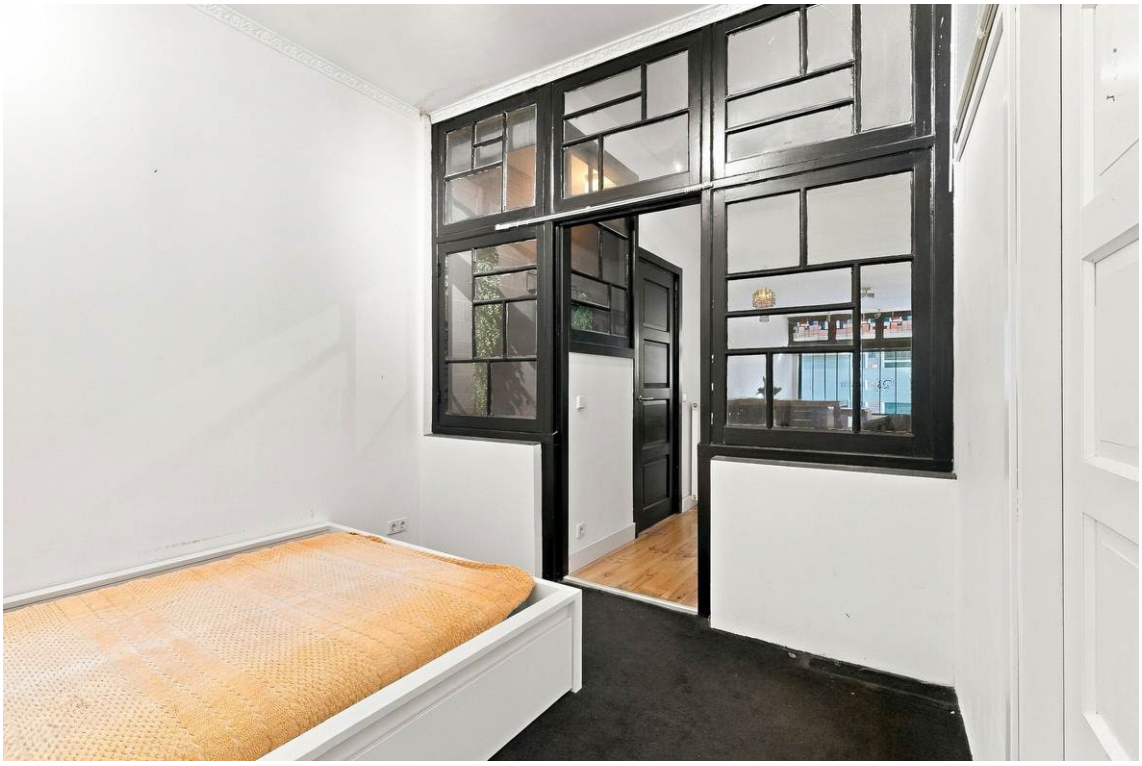
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





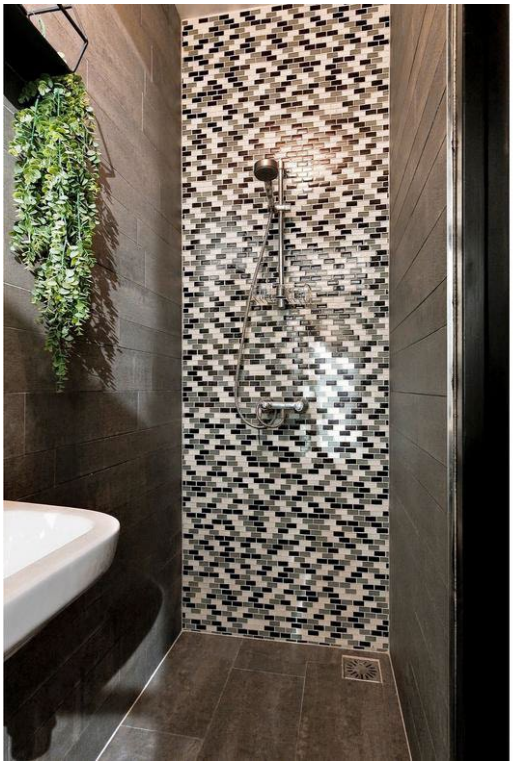


Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl







Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





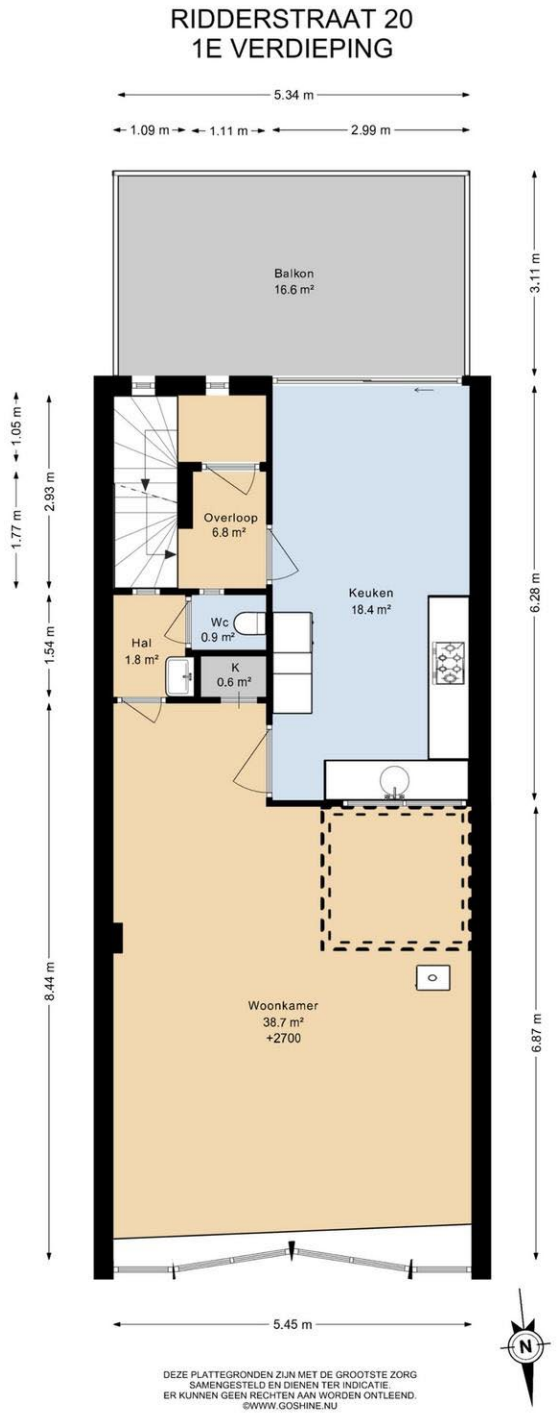
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl





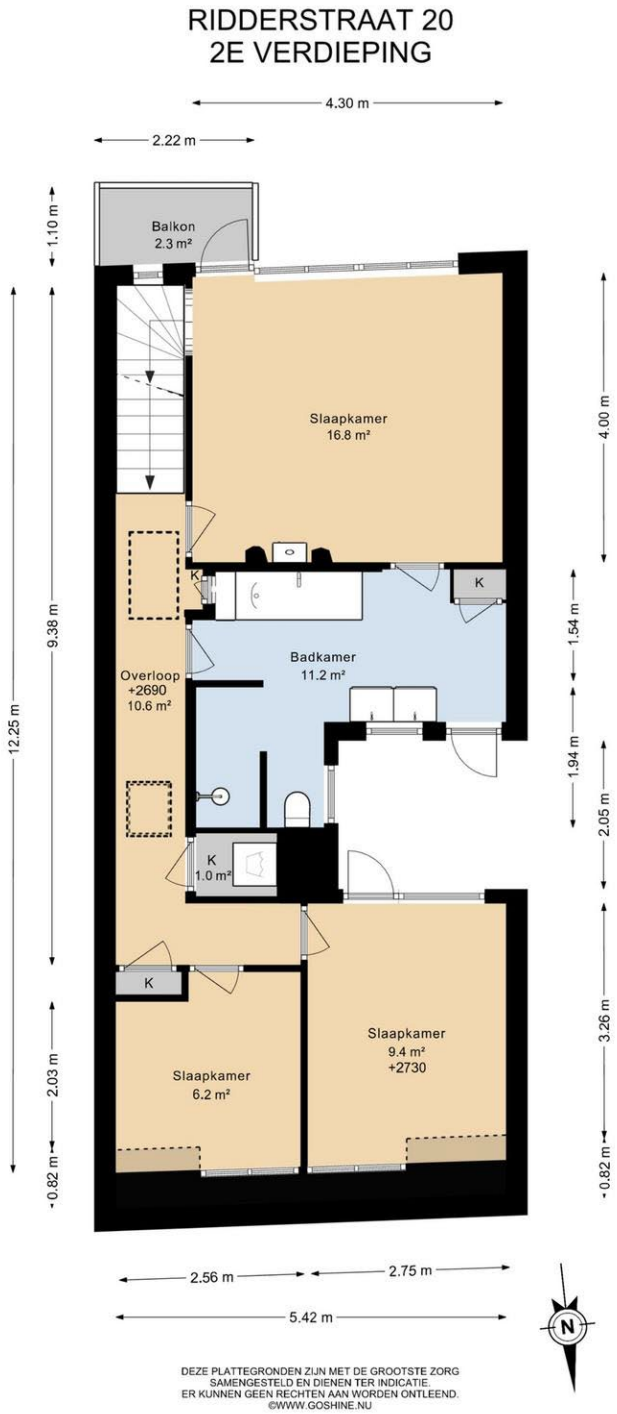
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

Plattegrond



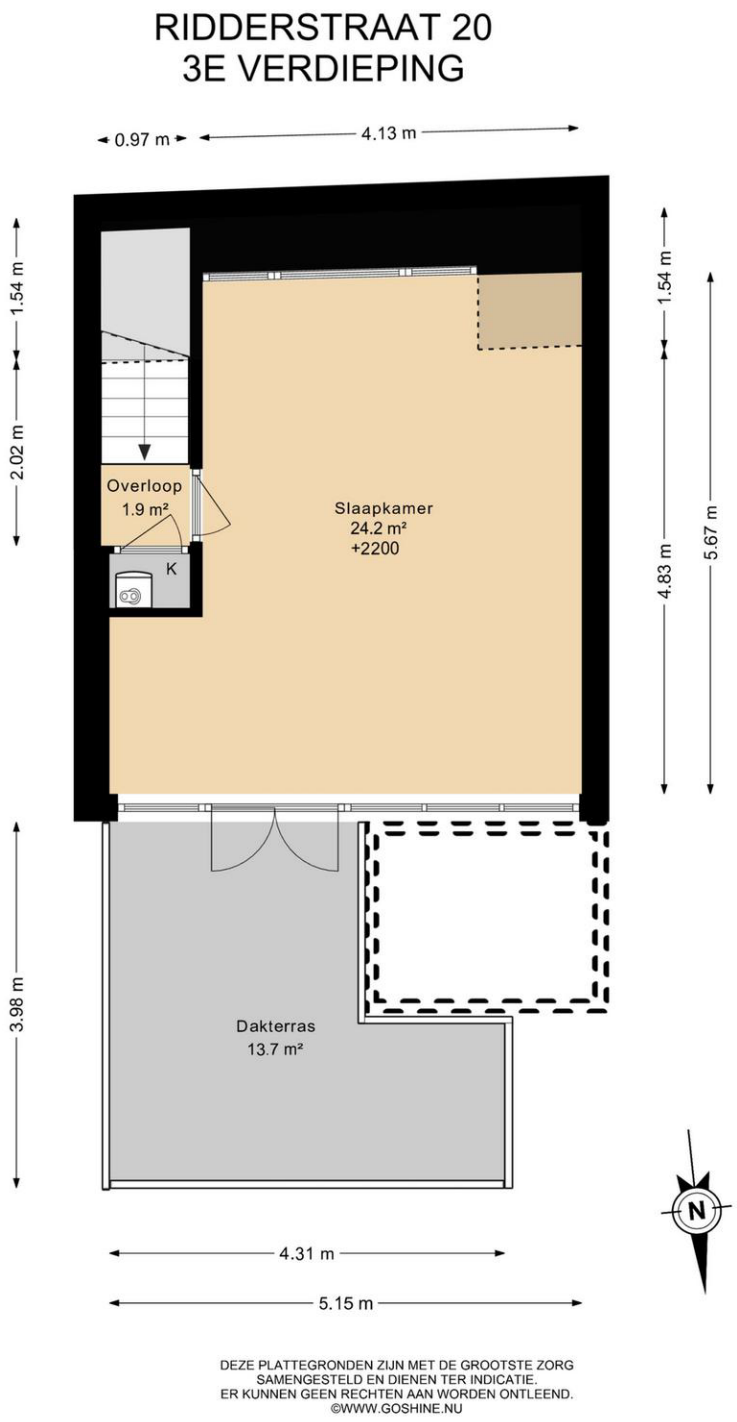
Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

Plattegrond



Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

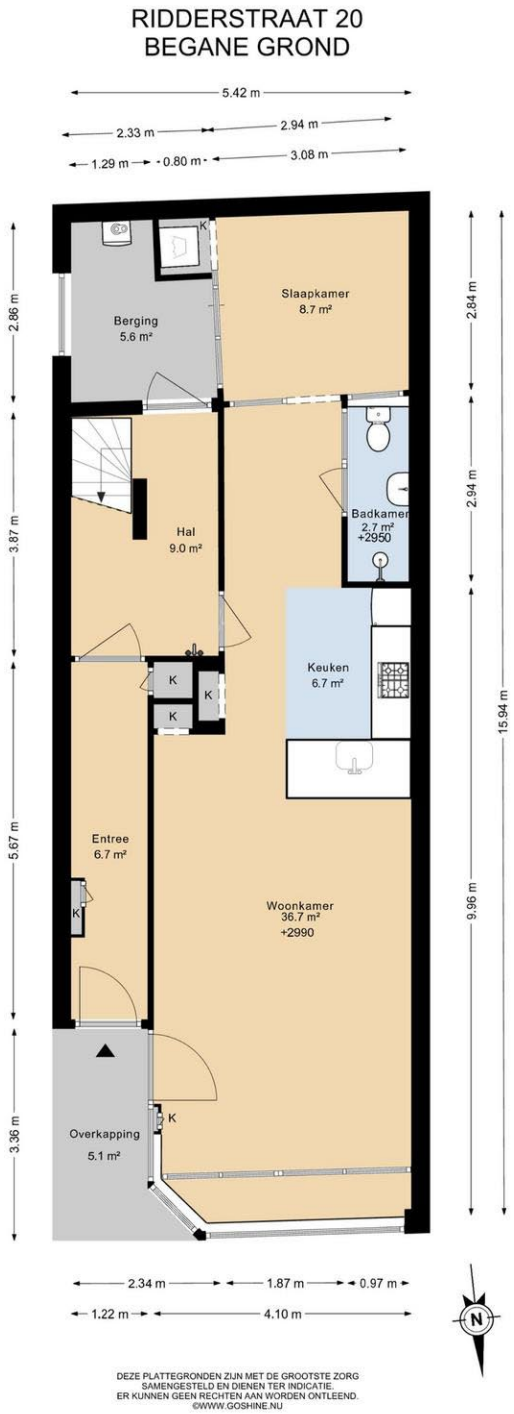
Plattegrond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND. ©WWW.GOSHINE.NU

Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

Plattegrond

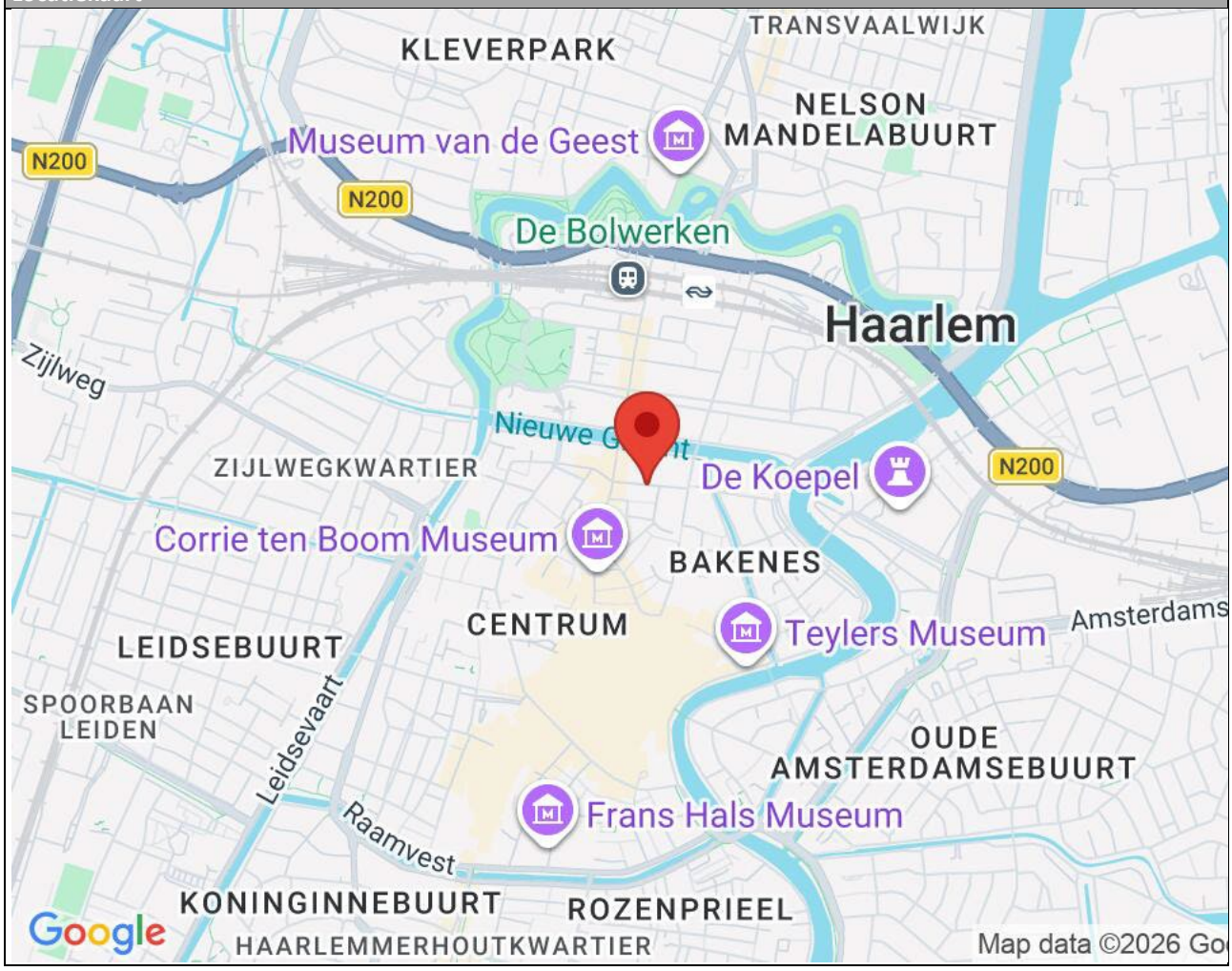


Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Ridderstraat 20
Postcode / plaats	2011 RS HAARLEM
Provincie	Noord-Holland

Locatiekaart



Haarlemsche Huizen Makelaars
Jansweg 48
2011 KN, HAARLEM
Tel: 023-5428408
E-mail: info@haarlemschehuizen.nl
www.haarlemschehuizen.nl

VERKOOPSYSTEEM
Verkoop geschiedt in principe conform het "Amsterdamse" biedsysteem. 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 éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde 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 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 een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is. Het staat verkoper vrij om gedurende het proces van biedsysteem te wijzigen en er bijvoorbeeld een “verkoop bij inschrijving” van te maken. Indien een woning verkocht wordt bij inschrijving met sluitingstermijn van inschrijving, wordt dat aan u gemeld. U kunt dan bij de makelaar vragen naar de voorwaarden van de inschrijfprocedure.

BIEDINGEN
Een bieding op een woning wordt uitsluitend in behandeling genomen als deze schriftelijk dan wel per e-mail wordt uitgebracht. Een bieding dient minimaal de navolgende zaken te bevatten: uw volledige naam, adres, geboortedatum en plaats, uw telefoonnummer(s) en e-mailadres, uw burgerlijke staat (gehuwd/ongehuwd) en indien gehuwd, volgens welk huwelijksrecht (gemeenschap van goederen of huwelijks voorwaarden). Verder uiteraard het bedrag van de koopsom, de gewenste overdrachtsdatum van de woning, roerende zaken volgens de verstrekte lijst of afwijkend daarvan en alle eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden die u wilt opnemen. Vooraf dient u bij Haarlemsche Huizen Makelaars te informeren of de woning “vrij van onderhandeling” is. U bent pas in onderhandeling als u van de verkoper een tegenvoorstel heeft ontvangen. U bent niet in onderhandeling als Haarlemsche Huizen Makelaars aangeeft dat zij uw bod met de verkoper zal overleggen. Totdat er een tegenvoorstel wordt uitgebracht acht Haarlemsche Huizen Makelaars (en de verkoper) zich vrij te onderhandelen met iedere gegadigde van zijn keuze. Haarlemsche Huizen Makelaars accepteert geen biedingen als men de woning niet in eigen persoon van binnen gezien heeft.

GUNNING
Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt pas tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (zoals de koopsom) als alle bijkomende voorwaarden en condities etc.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NÁ VOLLEDIGE ONDERTEKENING
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koopovereenkomst. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de schriftelijke koopovereenkomst beiden hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

AANKOOPMAKELAAR
Haarlemsche Huizen Makelaars dient bij de verkoop van deze woning de belangen van de verkoper. Wij adviseren iedere koper een eigen, lokale NVM aankoopmakelaar in te schakelen om uw belangen te dienen. Niet alleen voor de onderhandeling, maar ook om voor u alles in goede banen te leiden. Kijk voor meer informatie over aankoopmakelaars op de website van de NVM of Funda. Een verkopend makelaar zoals Haarlemsche Huizen is niet verplicht u te begeleiden bij problemen of om bijvoorbeeld de koopovereenkomst aan u uit te leggen. Denkt u goed na voordat u besluit een woning te kopen zonder professionele begeleiding!

DIGITAAL ONDERTEKENEN MET DOCUSIGN
Haarlemsche Huizen Makelaars werkt met online digitaal ondertekenen via DocuSign. Dit is een veilige en rechtsgeldige manier van ondertekenen voor (officiële) documenten. De NVM koopovereenkomst wordt vooraf in concept aan partijen toegestuurd. Na akkoord van beide partijen wordt deze online klaargezet in DocuSign en kunnen

zowel koper als verkoper de koopovereenkomst digitaal ondertekenen. Deze ondertekening dient binnen 3 werkdagen na het akkoord op het concept te geschieden. Belanghebbenden krijgen automatisch een kopie gemaild zodra de laatste partij getekend heeft en hierna wordt tevens alles doorgezonden aan de transportnotaris.

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 dit eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

KOOPAKTE
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging eigen Huis. De waarborgsom (of Bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. De termijn voor het storten van een waarborgsom c.q. het doen laten stellen van een bankgarantie wordt gesteld op 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering van koper . Indien er geen voorbehoud voor het verkrijgen van de financiering wordt gemaakt, dient de waarborgsom binnen 3 weken na het tekenen van de koopovereenkomst bij de notaris ontvangen te zijn. Eventueel door de koper te stellen voorbehouden (zoals het verkrijgen van een financiering) worden alleen in de koopakte opgenomen wanneer deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Indien koper een voorbehoud maakt voor het verkrijgen van een financiering, wordt de termijn voor het inroepen daarvan gesteld op maximaal 4 weken na ondertekening van de koopakte. In de koopakte zullen alle in deze brochure vermelde clausules worden opgenomen c.q. verwerkt.

NOTARISKEUZE
Koper is gerechtigd ter zake het transport een notaris aan te wijzen. Echter ter zake de notariskeuze van koper behoudt verkoper zich voor dat die notaris kantoor dient te houden in de regio Haarlem of binnen een straal van 10 kilometer daarbuiten. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied, zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief, waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug). Indien de notariskeuze van koper als gevolg heeft dat er een financiële consequentie voor verkoper is, doordat er extra kosten voor royement van hypotheek incl. opvragen aflosnota, kadasterkosten en opvragen gegevens GBA en insolventieregister aan verkoper in rekening worden gebracht, waarbij deze kosten in totaal meer dan € 250,- inclusief b.t.w. bedragen, dan komt het meerdere voor rekening van koper.

REGISTRATIE KOOPAKTE
Bij verkoop zal de koopakte bij de betreffende notaris worden geregistreerd, doch niet eerder nadat de koopakte door beide partijen is getekend en de drie dagen bedenktermijn voorbij is. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.

FINANCIERING
Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning, tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van der onderhandelingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN VOOR KOPER
Eventueel door de koper te maken voorbehouden of ontbindende voorwaarden worden alleen opgenomen wanneer deze bij aanvang van of tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Bijvoorbeeld van het verkrijgen van financiering, Nationale Hypotheek Garantie, verkoop eigen woning of een starterslening. Voor de termijn voor een

voorbehoud van financiering wordt standaard 4 weken na het tekenen van de koopovereenkomst opgenomen. Bij het verkrijgen van een starterslening kan dat iets langer zijn. Indien de koopsom boven de vraagprijs ligt behouden wij ons het recht voor dit te limiteren tot maximaal de getaxeerde marktwaarde of het voorbehoud financiering te maximeren op de vraagprijs. Behoudens het geval dat kandidaat-koper of zijn of haar aankopend makelaar aannemelijk kan maken dat een ander bedrag een gerechtvaardigd voorbehoud is, is dit bespreekbaar. In alle andere gevallen zal maximaal de vraagprijs het maximum voorbehoudbedrag zijn (mits de koopsom hoger is) en een eventuele afwijzing in een later stadium met een hoger aangevraagd bedrag zal niet geaccepteerd worden.

OUDERDOMSCLAUSULE
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning niet net nieuw gebouwd is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de vloerbalken, het dak, de fundering, de rookkanalen, de leidingen c.q. de bedrading voor elektriciteit, gas en water, de riolering, de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht en de eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het door koper voorgenomen (woon)gebruik.

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 gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Haarlemsche Huizen Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel (gebruiks)oppervlakte als inhoud van de woning.

ASBESTCLAUSULE
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Koper verklaart bekend zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

BODEMVERONTREINIGING/OLIETANK, BODEMCLAUSULE
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

FUNDERINGSCLAUSULE
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kunnen voortvloeien. De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zaken van de juistheid van de verstrekte informatie.

FUNDERINGSRISICO BESCHIKBAAR
Aan deze woning is in de NVM-software een risicoklasse (A t/m E) toegekend. Deze kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De risicoklasse is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de risicoklasse en de gebruikte data van FunderMaps. De risicoklasse is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de risicoklasse kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (verkennend of uitgebreid) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

ALGEMENE WATERHUISHOUDINGSCLAUSULE
Door het gewijzigde duinwaterbeheer in de regio Zuid-Kennemerland is het mogelijk dat in de toekomst de grondwaterstanden afwijken van de huidige situatie. Koper vrijwaart verkoper bij dezen voor de eventuele gevolgen hiervan.

ZUIVERINGSCLAUSULE
Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

OVERBRUGGINGSHYPOTHEEK
Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming vaan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk - tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering - te bezwaren met een (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 vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichtingen van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

ENERGIELABEL
Indien van toepassing, ontvangt de koper bij het sluiten van de overeenkomst (informatie van het) energielabel van de woning. Indien het origineel aanwezig is, wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.

TEKENINGEN/PLATTEGRONDEN
Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

ONDERZOEKSPLICHT
Hoewel uiteraard gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren.

SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE
Een overeenkomst van een tot bewoning bestemde onroerende zaak komt pas tot stand, als zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend en aan koper een kopie van de getekende overeenkomst ter hand is gesteld. Zo lang daar (nog) niet aan is voldaan, is de koopovereenkomst nog niet definitief tot stand gekomen en kan de verkoper een ander bod in overweging nemen dan wel besluiten aan een andere partij te verkopen.

VERHUIZEN
U dient binnen 5 dagen na uw verhuizing aangifte te doen bij het bureau Burgerzaken. U kunt dit doen bij de Publieksdienst van de Gemeente Haarlem: Zijlvest 39, 2011 VB Haarlem, Postbus 511, 2003 PB Haarlem. Algemene informatie via tel.nr. 023-5115115 E-mail: publieksdienst@haarlem.nl. De Publiekshal aan de Zijlvest 39 is geopend van maandag tot en met vrijdag van 09.00 uur tot 16.00 uur en op donderdag doorlopend tot 20.00 uur. In de Publiekshal zijn de loketten van Burgerzaken & belastingen, Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Veiligheid, Zorg & Voorzieningen en Bouwen, Wonen, Leefomgeving gevestigd. De Publiekshal is dagelijks telefonisch te bereiken tussen 08.30 uur en 17.30 uur en op donderdag tot 20.00 uur.

OPKOOPBESCHERMING/ZELFBEWONINGSPLICHT
In Haarlem geldt een opkoopbescherming, die inhoudt dat u een woning met een WOZ-waarde onder de € 517.770,- (bedrag in 2026) niet mag kopen om direct te verhuren. U moet de woning zelf bewonen, tenzij u een vergunning aanvraagt voor specifieke uitzonderingen, zoals verhuur aan familie, tijdelijke verhuur of verhuur van een woning boven een winkel of bedrijfspand. De zelfbewoningsplicht is onderdeel van deze opkoopbescherming en is bedoeld om speculatie tegen te gaan en meer woningen beschikbaar te maken voor woningzoekenden.

VOORBEHOUD VERSTREKTE INFORMATIE
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande (waaronder de gegeven maten/oppervlakten/jaartallen/bedragen) slechts indicatief is en dat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De gegevens 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. De gegeven vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bieding en is uitdrukkelijk geen aanbod.

VERDERE INFORMATIE
Alle belangrijke documentatie is bij Haarlemsche Huizen Makelaars opvraagbaar en wordt eveneens in het Move-account van deze woning gedeeld na het maken van een bezichtigingsafspraak. De informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een voorstel.

Nadere informatie omtrent dit object en overig aanbod van Haarlemsche Huizen Makelaars kunt u vinden op onze site: WWW.HAARLEMSCHEHUIZEN.NL

Contact us!
info@haarlemschehuizen.nl
023 5 428 408
Jansweg 48 - 2011 KN Haarlem
haarlemschehuizen.nl