TE KOOP

Colensostraat 27 ZW

Haarlem



Vraagprijs

€ 399.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



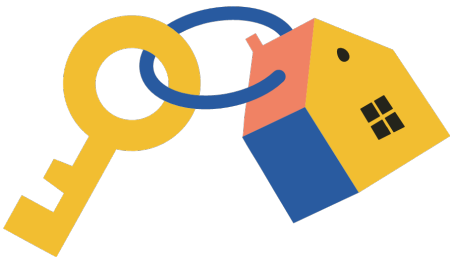
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



* FOR ENGLISH SEE BELOW *

Karakteristiek, sfeervol en met veel licht wonen in de Transvaalbuurt!
Als je van sfeer en veel licht houdt, dan is dit jouw nieuwe thuis! Deze sfeervolle, charmante benedenwoning beschikt over een zonnige stadstuin en heeft een topligging in de populaire Transvaalbuurt in Haarlem. De woning is perfect voor starters of stellen die comfortabel willen wonen op een centrale locatie. Met een royale woonkamer (plafondhoogte ca. 3 meter!), een complete open keuken, een comfortabele badkamer, een multifunctionele extra kamer en een rustgevende master bedroom met direct zicht op het groen, is dit een unieke kans op puur woongenot.

Ideale ligging in een gewilde woonomgeving
De woning is ideaal gelegen en het centraal station en busverbindingen bevinden zich op loop- of fietsafstand. Op slechts 5 minuten lopen zijn alle



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, zoals winkelstraat de Cronjé, winkelcentrum Spaarneboog, speelplaatsen, scholen en sportclubs. Het bruisende Haarlemse stadshart, het sfeervolle Kleverpark. Bovendien fiets je zo naar de duinen en het Bloemendaalse strand (ca. 25 minuten). De ligging ten opzichte van uitvalswegen (A9) en de randweg is uitstekend. Groot voordeel: je parkeert hier de komende jaren nog gratis en zonder vergunning voor de deur!

Een unieke groene blikvanger en een warm welkom
Al bij aankomst valt de woning direct op. Waar de omgeving voornamelijk versteend is, onderscheidt deze benedenwoning zich door een unieke, prachtig begroeide voorgevel. Een zeldzaam pluspunt zijn de gietijzeren gevelsteunen aan de muur: ideaal voor een houten gevelbankje om heerlijk te genieten van een kop koffie in de zon! De toon is binnen direct gezet via de karakteristieke voordeur met openslaand raam. In de lichte hal ervaar je een optimaal benutte indeling, moderne meterkast (Hager, 7 groepen en klaar voor de toekomst) en slimme, extra opbergruimte op hoogte. De moderne toiletruimte is stijlvol afgewerkt met een vrijhangend wandcloset, natuurstenen fonteintje en inbouwspots. Achter het toilet bevindt zich een diepe trapkast voor extra voorraad.

Woonkamer met allure, indrukwekkende hoogte en open keuken
Via een schitterende deur met authentiek glas-in-lood stap je de royale woonkamer binnen. Het hoge plafond van circa 3 meter versterkt het gevoel van ruimte en licht optimaal. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek, waar een grote raampartij met karakteristiek bovenlicht zorgt voor een fantastische lichtinval en een gezellig uitzicht. Er is meer dan genoeg plek voor een centrale eethoek. De strakke wandafwerking en doorlopende houtlook vloer verbinden alle elementen tot een rustig geheel. Grenzend aan de eethoek bevindt zich de moderne open keuken in parallel-opstelling. Deze is voorzien van witte fronten, een donker werkblad met matzwarte kraan, veel opbergruimte en inbouwapparatuur (elektrische kookplaat, koel-/vriescombi, oven en compacte afwasmachine).

Slimme indeling en modern comfort
In het achterhuis is de indeling optimaal benut. Voordat je de kamers betreedt, passeer je een uiterst functionele was- en stookruimte, netjes aan het zicht onttrokken door een bamboe rolgordijn. De moderne badkamer beschikt over een royale inloopdouche met glazen wand, een handige inbouwnis, een strakke natuurstenen wasbak met spiegelkast en een designradiator. De badkamer is direct bereikbaar vanuit de tweede, compacte slaapkamer. Deze multifunctionele ruimte is nu ingericht als luxe kledingkamer en beschikt over een royale vaste kast waarin subtiel een logeerbed én volop opbergruimte zijn weggewerkt. Ideaal als thuiskantoor of gastenverblijf, met een deur direct naar de achtertuin.

Een oase van rust en een ruime achtertuin
De master bedroom is een heerlijk rustgevende ruimte. De stijlvolle tussendeuren met authentiek figuurglas zorgen voor een prachtige, diepe zichtlijn door de woning. De kamer is zeer ruim bemeten, waardoor er naast een tweepersoonsbed met gemak ruimte is voor een volwaardig thuiswerkkantoor. Een grote vaste inbouwkast met schuifdeuren houdt de kamer strak en opgeruimd. Het absolute hoogtepunt is de grote glazen pui die een rustgevend uitzicht biedt op de achtertuin. De ruime achtertuin is een ware groene oase en ademt een intieme, karaktervolle sfeer dankzij de robuuste houten pergola met sfeerverlichting en de weelderige bamboe-beplanting die zorgt voor optimale privacy. De tuin is speels aangelegd met een terras, grind en klinkers. Achterin biedt een royale, vrijstaande houten schuur op een stenen voet een schat aan opbergruimte. Omdat de tuin geen achterom heeft, geniet je hier van een zeldzame, serene stilte midden in de stad!

Kenmerken:
* Woonoppervlakte circa 50 m²;
* Bouwjaar: 1906;
* Eigen grond (geen erfpacht);
* Authentieke voorgevel met weelderig groen en gietijzeren gevelsteunen;

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

* Energielabel C (dit energielabel geeft recht op extra leenruimte bij de hypotheekaanvraag, bestaande uit € 5.000,- extra voor de aankoop én € 15.000,- voor energiebesparende maatregelen);
* Volledig voorzien van dubbel glas;
* Volledige renovatie uitgevoerd in 1977, inclusief betonnen vloer en preventief herstel van de fundering;
* Verwarming en warm water middels CV-ketel Remeha (2008);
* Gezonde, actieve VvE: ingeschreven KvK, gezamenlijke opstalverzekering, reservefonds en bijdrage € 60,- p.m.;
* Verzorgde en zonnige stadstuin gelegen op het noorden (door de diepte van de tuin geniet je hier heerlijk van de zon!);
* Toplocatie: Cronjéstraat om de hoek, station en centrum op korte fietsafstand;
* Nu nog volledig gratis en vrij parkeren voor de deur, zonder vergunning;
* Oplevering in overleg.

English version:
Charming, stylish and bright ground-floor apartment in the Transvaal neighbourhood!
If you love character and an abundance of natural light, this is your new home! This charming ground-floor apartment features a sunny city garden and is perfectly situated in the highly popular Transvaal neighbourhood in Haarlem. It is an ideal fit for first-time buyers or couples looking for comfortable living in a central location. Offering a generous living room (ceiling height approx. 3 meters!), a fully equipped open kitchen, a comfortable bathroom, a versatile extra room and a peaceful master bedroom overlooking the greenery, this property represents a unique opportunity for pure living enjoyment.

Ideal location in a sought-after neighborhood
The property is ideally located, the central railway station and bus connections are all within walking or cycling distance. All daily amenities are just a 5-minute walk away, including the vibrant Cronjé shopping street, Spaarneboog shopping center, playgrounds, schools and sports clubs. The bustling city center of Haarlem, cozy Kleverpark are nearby as well. Furthermore, you can easily cycle to the dunes and beach of Bloemendaal (approx. 25 minutes). Its strategic position relative to main highways (A9) and the ring road is excellent. Major benefit: you can still enjoy free parking right outside your door without a permit for the coming years!

A unique green eye-catcher and a warm welcome
Upon arrival, the property immediately stands out. Where the surroundings are mostly paved, this apartment distinguishes itself with a unique, beautifully covered green facade. A rare feature is the presence of cast-iron brackets on the front wall, perfect for a wooden bench to enjoy a nice cup of coffee in the sun! The characteristic front door with its opening window sets the tone right at the entrance. Inside the bright hallway, you will find an optimally utilized layout with a wardrobe, an updated Hager meter cupboard (7 groups, future-proof) and a clever extra storage space high up in the hallway. The modern toilet is stylishly finished with a wall-mounted toilet, natural stone hand basin and spotlights. Highly practical: behind the toilet is access to a deep under-stairs cupboard for extra pantry space.

Living room with allure, impressive height and open kitchen
Through a stunning door featuring authentic stained glass, you step into the spacious living room. The impressive ceiling height of approximately 3 meters optimally enhances the sense of space and light. At the front is the seating area, where a large window section with a characteristic transom window ensures fantastic light and a lovely view. The living room also offers more than enough space for a central dining area. The smooth wall finishes and seamlessly running wood-look flooring tie all elements together. Next to the dining area is the modern open kitchen in a parallel layout, featuring white fronts, a dark countertop with a matte black tap, a wealth of storage space and built-in appliances (electric hob, fridge/freezer, oven and compact dishwasher).

Smart layout and modern comfort
In the back of the house, the floor plan has been

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

optimally utilized. Before entering the rooms, you pass a highly functional laundry and heating area, beautifully hidden from view by a bamboo roller blind. The modern bathroom features a generous walk-in shower with a glass wall, a handy built-in niche, a sleek natural stone vanity unit with mirror cabinet and a designer radiator. The bathroom is directly accessible from the second, compact bedroom. This multifunctional space is currently set up as a luxury walk-in closet and features a generous built-in wardrobe that subtly conceals a guest bed and plenty of storage. An ideal room that can serve perfectly as a quiet home office or guest room, with a door leading directly to the back garden.

An oasis of peace and a spacious back garden
The primary bedroom is a true 'master bedroom'. The stylish internal doors with authentic patterned glass create a beautiful, deep sightline through the entire property. The room is very generously sized, easily accommodating a large double bed alongside a full-sized home office workspace. A large fixed wardrobe with sleek sliding doors keeps everything neatly stored away. The absolute highlight is the large glass facade that offers a beautiful, soothing view of the back garden. The spacious back garden is a true green oasis and breathes an intimate, characterful atmosphere thanks to the robust wooden log pergola with ambient lighting and the lush, fully grown bamboo plants that ensure optimal privacy. The garden is playfully landscaped with a terrace, gravel and brick pavers. At the back, a detached wooden shed built on a solid stone foundation provides a wealth of extra storage space. Since the garden has no rear access, you can enjoy a rare, serene silence right in the heart of the city!

Key features:
* Living space approx. 50 m²;
* Year of construction: 1906;
* Freehold land (no ground lease);
* Authentic front facade featuring lush greenery and cast-iron wall brackets for a bench;
* Energy label C (this energy label qualifies you for additional borrowing capacity, including an extra €5,000 for the purchase itself and €15,000 for energy-saving measures);
* Fully equipped with double glazing;
* Comprehensive renovation carried out in 1977, including a concrete floor and preventative repair of the foundation;
* Heating and hot water via a Remeha central heating boiler (2008);
* Healthy, active homeowners' association (HOA): registered with the Chamber of Commerce (KvK), joint building insurance, reserve fund and a monthly contribution of €60;
* Well-maintained and sunny city garden facing north (thanks to the depth of the garden, you can fully enjoy the sun here!)
* Prime location: Cronjé shopping street around the corner, station and center within short cycling distance;
* Free parking right outside your door without a permit;
* Delivery in consultation.



FOTO'S



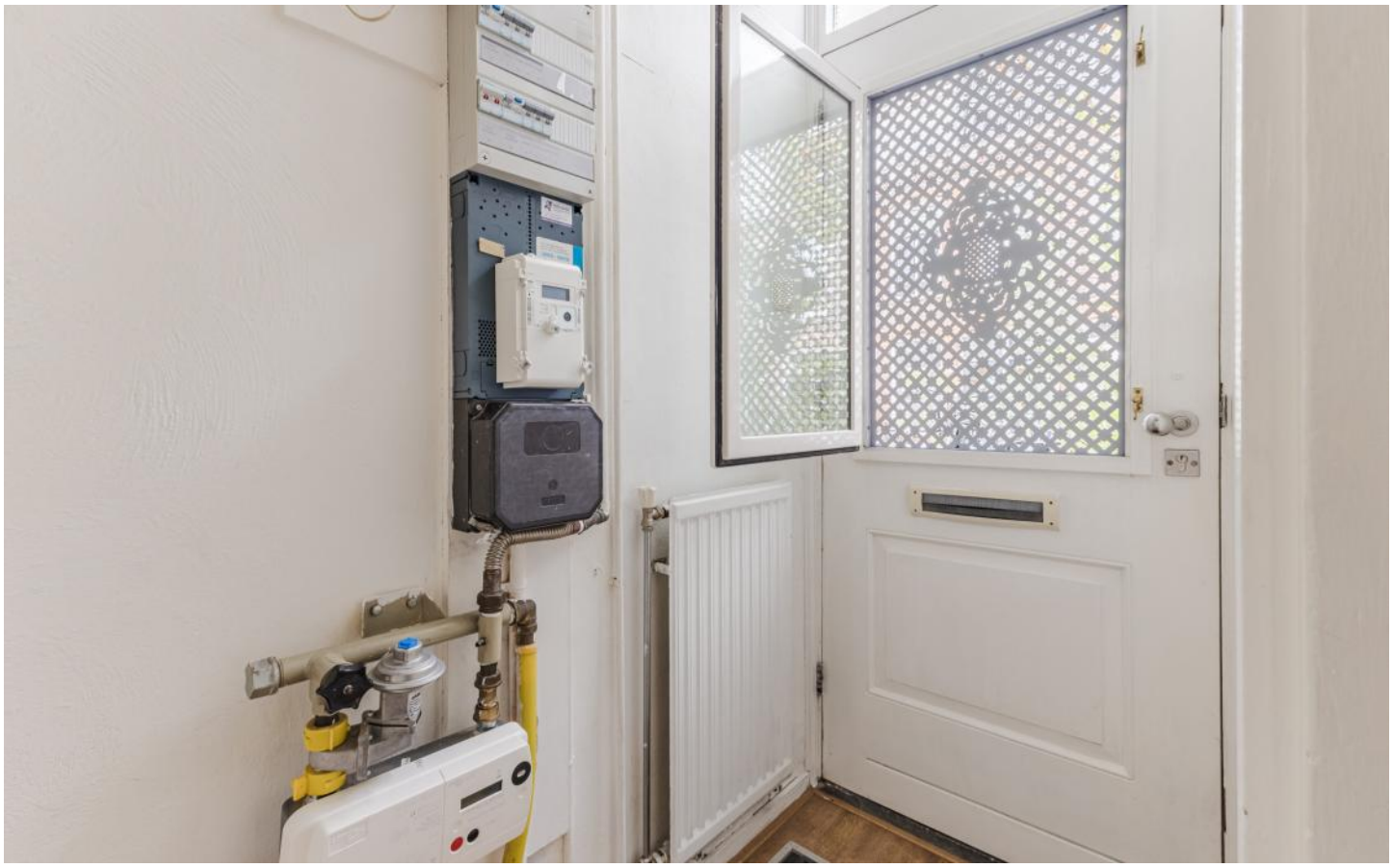








FOTO'S







FOTO'S













FOTO'S







FOTO'S















FOTO'S







FOTO'S













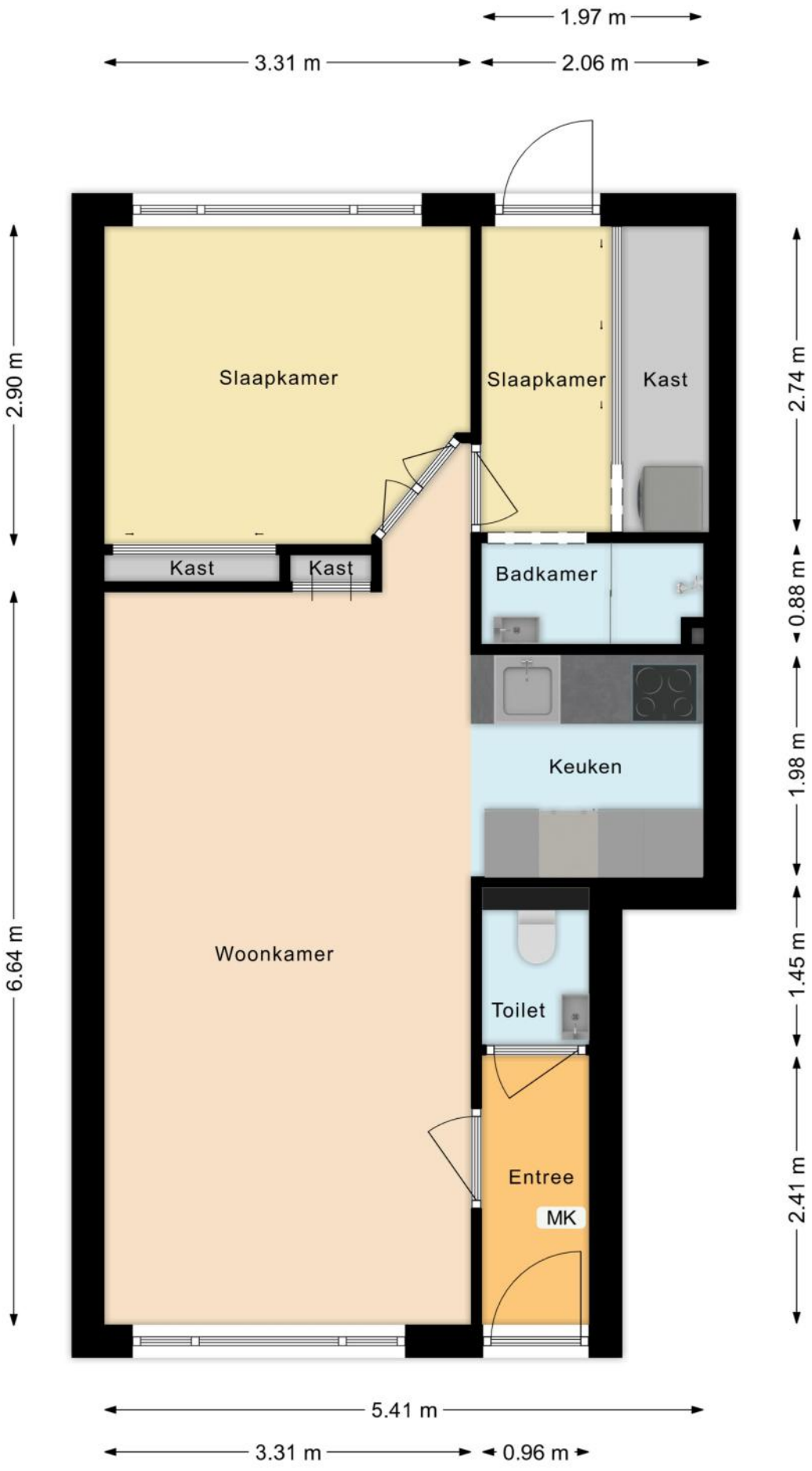


FOTO'S

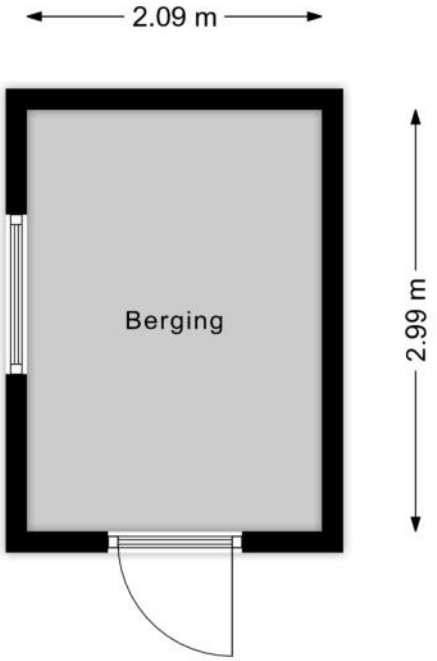




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Benedenwoning, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1906**
Soort dak	**Zadeldak**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**192 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**50 m²**
Externe bergruimte	**6 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Douche, wastafel**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**1**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**nb**
Bouwjaar cv-ketel	**2008**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**42 m² (7m diep en 6m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noorden**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 60 per maand**

Kadastrale gegevens

Schoten B 15651 1

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Zaken die nog meer achterblijven:
Apart genoemde koelkast en vriezer staan in de schuur
Tuin: De regenton, de pergola, de zwarte tuintafel met bijbehorende bank en stoeltjes, de tuin loungebank, paar potten met planten.
Op maat gemaakte zonwering folie voorzijde.
Het 2p bed in de slaapkamer (excl matrassen). Specifiek gekocht voor dit huis omdat er opbergruimte onder zit.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

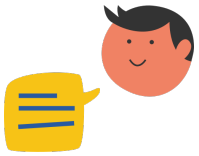
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

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.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. 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 jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.