TE KOOP

Marsstraat 37

Haarlem



Vraagprijs

€ 675.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27

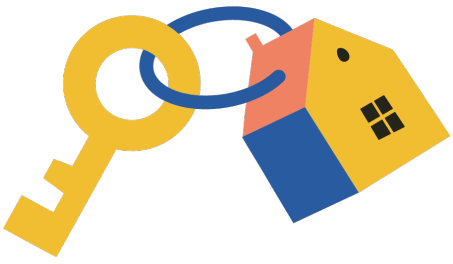


OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruime tussenwoning uit 1939 met vier slaapkamers en volop mogelijkheden in de populaire Planetenbuurt in Haarlem-Noord!

Aan de Marsstraat 37 staat deze ruime tussenwoning met een karakteristieke uitstraling, een praktische indeling en verrassend veel mogelijkheden. Een huis met nog diverse oorspronkelijke details, waar de tijd op een aantal punten heeft stilgestaan. Voor wie op zoek is naar een woning met ruimte, karakter en de mogelijkheid om alles naar eigen inzicht te moderniseren, is dit een interessante kans.
Met vier slaapkamers, een extra zolderruimte, een voor- en achtertuin en een balkon over de volle breedte van de grote slaapkamer op de eerste verdieping biedt deze woning een uitstekende basis voor een gezin dat hier zijn eigen thuis van wil maken.



De woning:
Via de originele voordeur kom je in de ruime hal, die toegang geeft tot de woonkamer en de keuken. De

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

woonkamer heeft een traditionele indeling met een voorkamer aan de straatzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde. De voorkamer beschikt over een karakteristieke erker, die zorgt voor een herkenbare jaren ’30-uitstraling.
Vanuit het eetgedeelte kijk je uit op de achtertuin. De oorspronkelijke indeling geeft de woonkamer een eigen karakter en biedt mogelijkheden om de ruimtes naar eigen wens in te richten.
Ook elders in de woning zijn nog oorspronkelijke kenmerken aanwezig. Zo zijn de kleine glas-in-loodramen boven de grote ramen aan de voorzijde behouden gebleven en zijn de originele trappen naar de eerste en tweede verdieping nog aanwezig. De open haard beschikt over een bestaand, goed functionerend rookkanaal.
De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is bereikbaar via de gang.

Eerste verdieping:
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een balkon dat zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Op de overloop is momenteel al een aansluiting voor een wasmachine aanwezig.

Tweede verdieping:
De tweede verdieping biedt een vierde slaapkamer en daarnaast een separate zolderruimte. Deze beschikt over een vliering en een aparte ruimte waar de gasketel is geplaatst. Op deze verdieping is ook heel eenvoudig een wasmachineaansluiting te realiseren.

Buitenruimte:
De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin, beide gelegen op eigen grond.
De zonnige achtertuin ligt op het noordwesten en meet circa 9 bij 5 meter, met een oppervlakte van ongeveer 45 m². Hier kun je vooral vanaf de middag tot in de avond van de zon genieten. Achterin de tuin staat een stenen berging. Daarnaast is er een praktische achterom.

Wonen in de Planetenbuurt

De Marsstraat ligt in de Planetenbuurt, een geliefde woonomgeving in Haarlem-Noord. Een wijk met veel karakteristieke woningen uit de jaren ’30 en een prettige, kindvriendelijke sfeer.
Voor gezinnen is de ligging bijzonder praktisch. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvangmogelijkheden, sportfaciliteiten en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ook winkelstraat de Cronjé en winkelcentrum Marsmanplein zijn goed bereikbaar.
Wie graag buiten is, kan terecht in het Schoterbos en het Zaanenpark. Beide bieden volop ruimte om te wandelen, te spelen of gewoon even de drukte van alledag achter zich te laten.
Ook het centrum van Haarlem is goed bereikbaar en ligt op ongeveer 10 tot 15 minuten fietsen. Het NS-station bereik je eveneens binnen circa 10 tot 15 minuten fietsen. En wie liever de natuur opzoekt, fietst in ongeveer 20 minuten naar de duinen en het strand.
De combinatie van een kindvriendelijke woonomgeving, veel voorzieningen in de buurt en de bereikbaarheid van zowel stad als natuur maakt dit een aantrekkelijke plek om te wonen.

Een woning met mogelijkheden
De woning is normaal onderhouden, maar zowel de keuken, badkamer als de verdere afwerking zijn gedateerd.
Dat vraagt om een investering en een eigen visie, maar biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen smaak en woonwensen aan te passen. De ruimte, de oorspronkelijke details en de bestaande indeling vormen daarvoor een goede basis.

Bijzonderheden
- Karakteristieke jaren ’30 tussenwoning.
- Vier slaapkamers.
- Ruime hal met kelderopslag.
- Voorkamer met karakteristieke erker.
- Originele voordeur en trappen.
- Glas-in-looddetails aan de voorzijde.
- Open haard met bestaand, goed functionerend rookkanaal.
- Balkon over de volledige breedte van de grote slaapkamer op de eerste verdieping.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Separate zolderruimte met vliering.
- Wasmachineaansluiting op de overloop van de eerste verdieping.
- Grotendeels dubbel glas.
- Verwarming middels gasketel.
- Voor- en achtertuin op eigen grond.
- Zonnige achtertuin op het noordwesten, circa 45 m².
- Stenen berging en achterom.
- Gelegen in de kindvriendelijke Planetenbuurt in Haarlem-Noord.
- De woning is per direct beschikbaar.



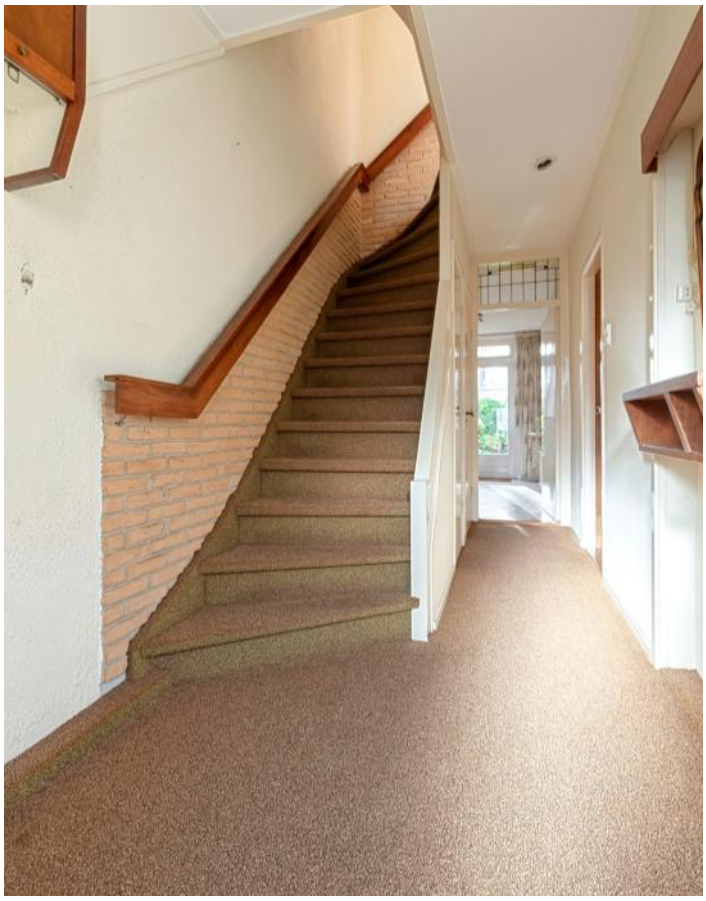
FOTO'S







FOTO'S











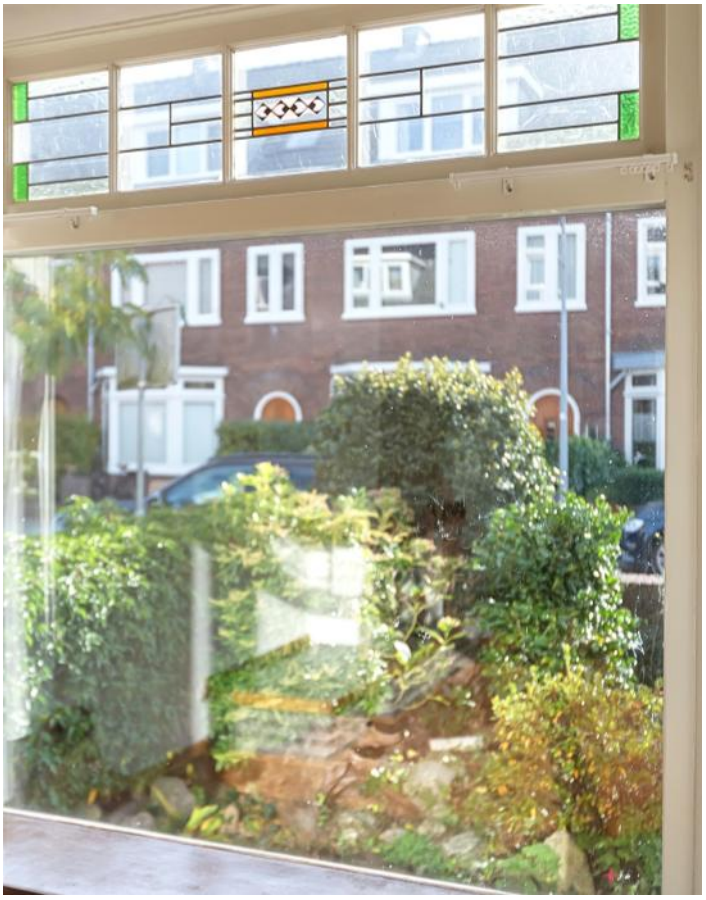




FOTO'S







FOTO'S

















FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









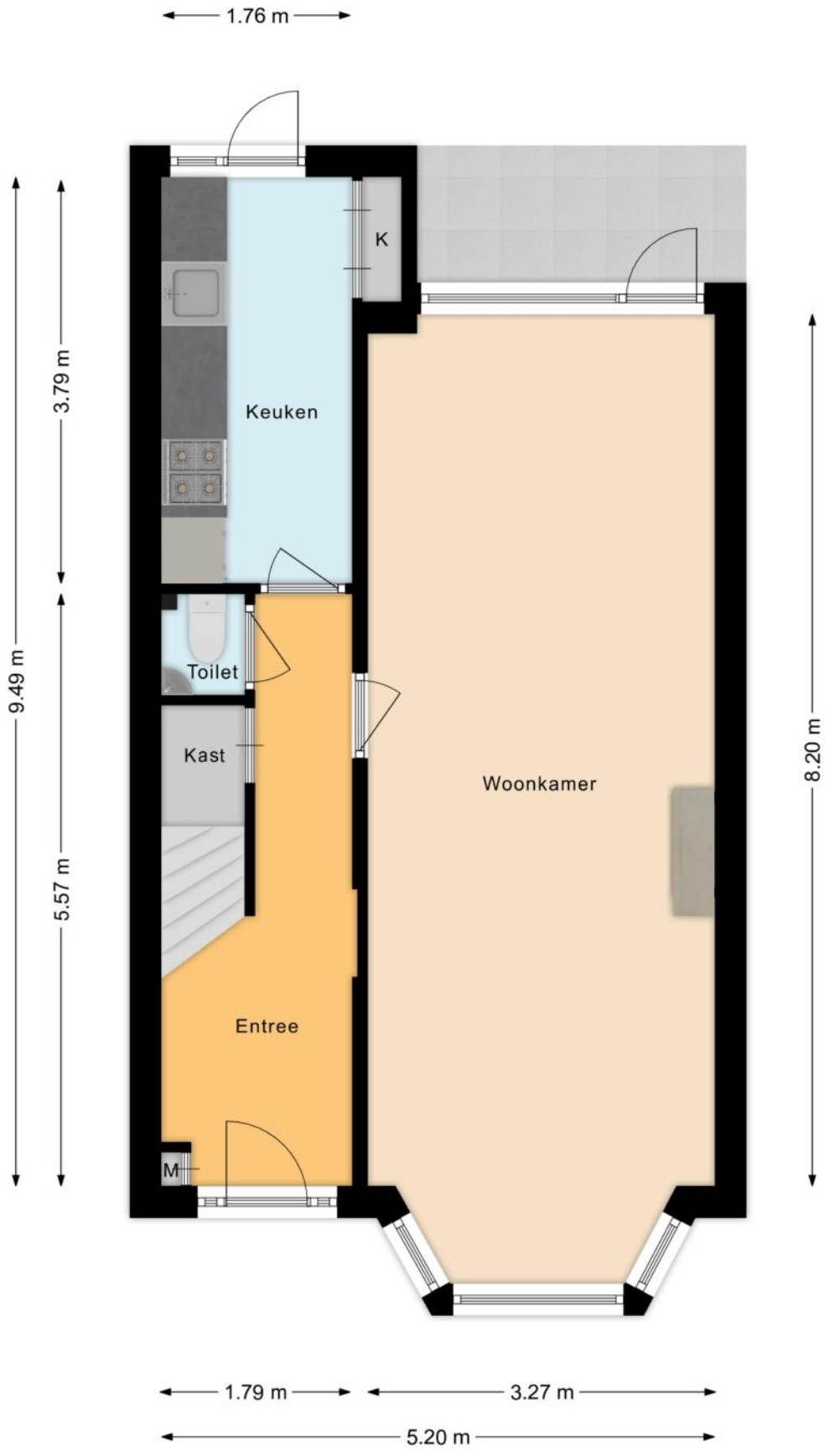


FOTO'S

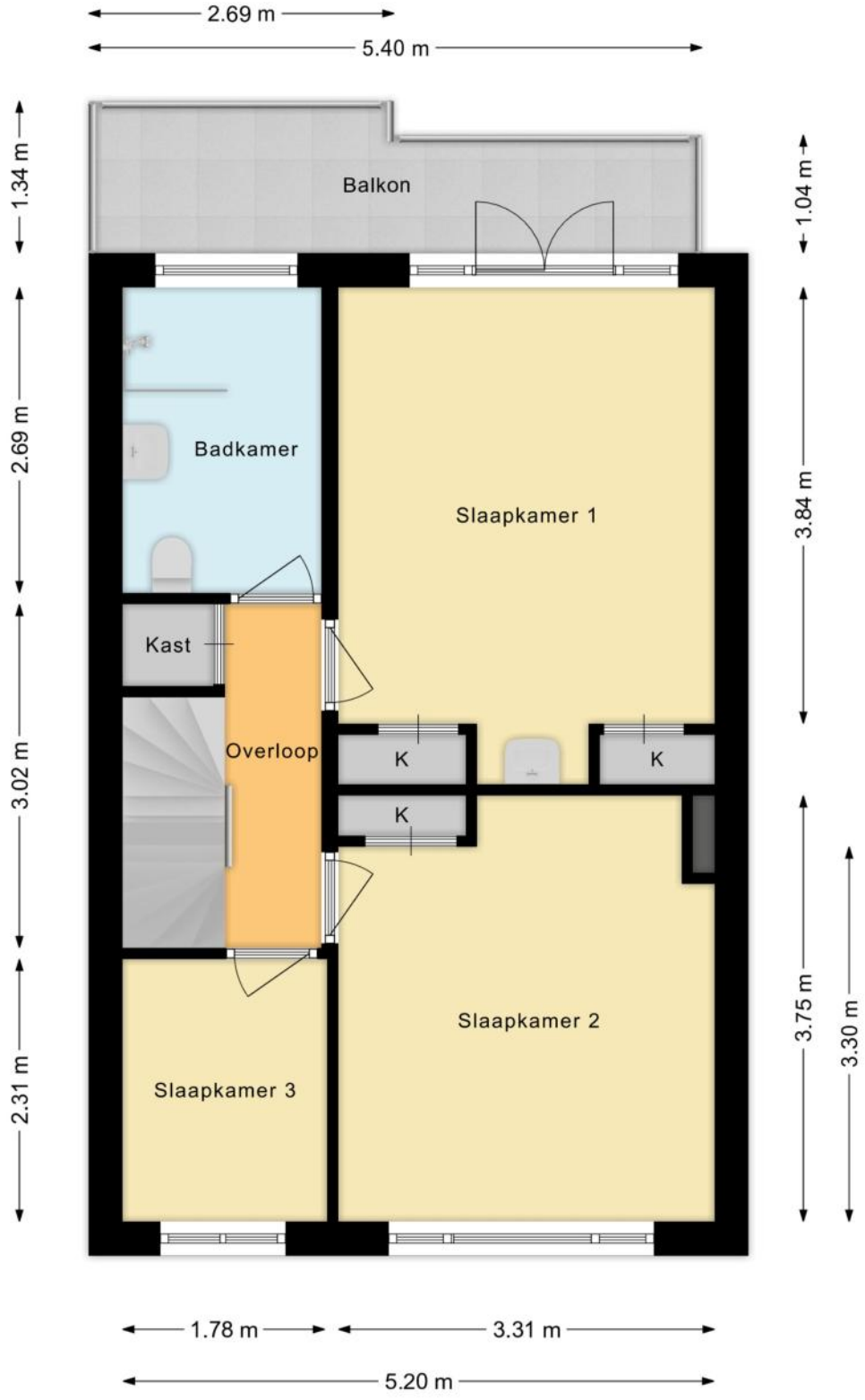




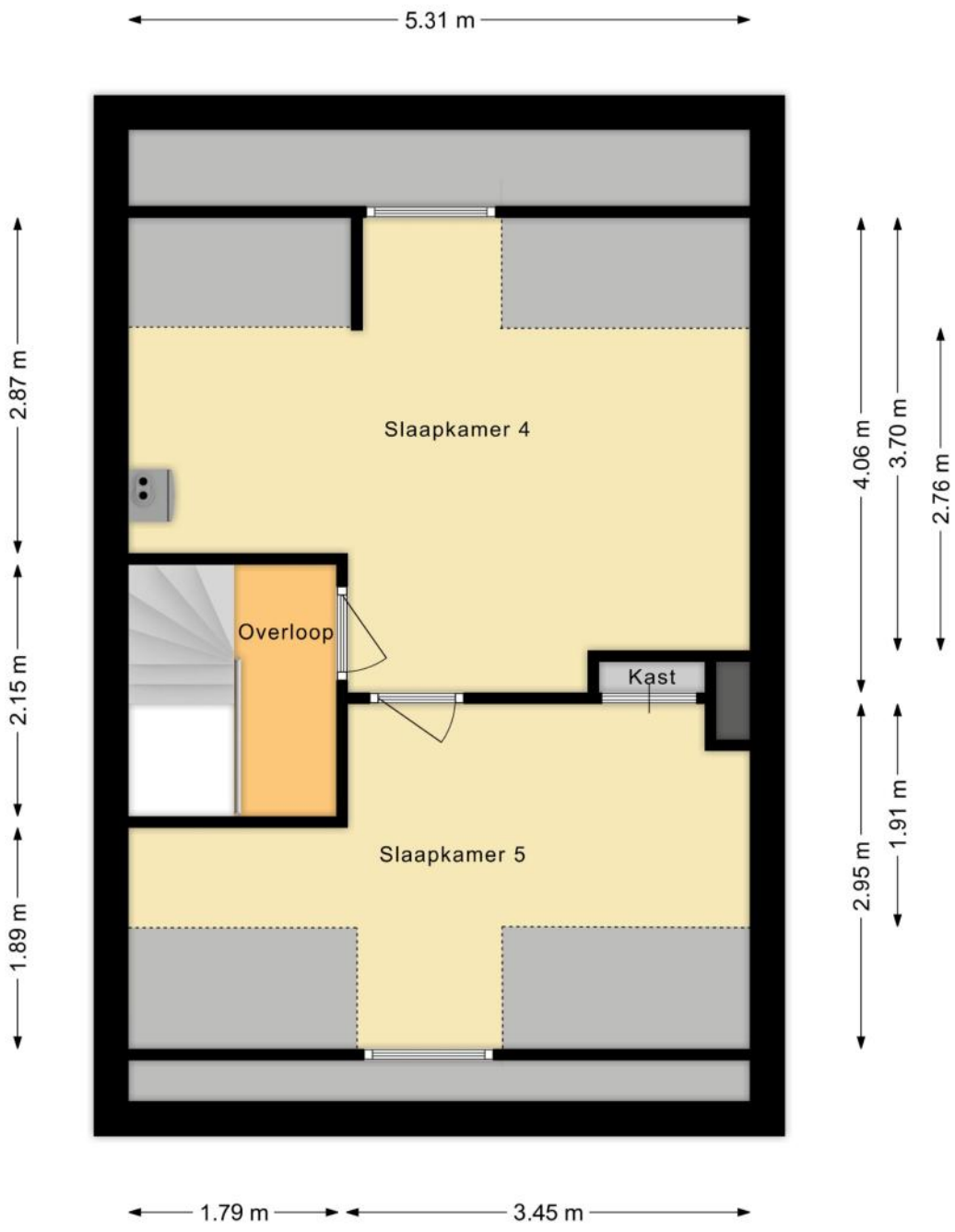
PLATTEGRONDEN



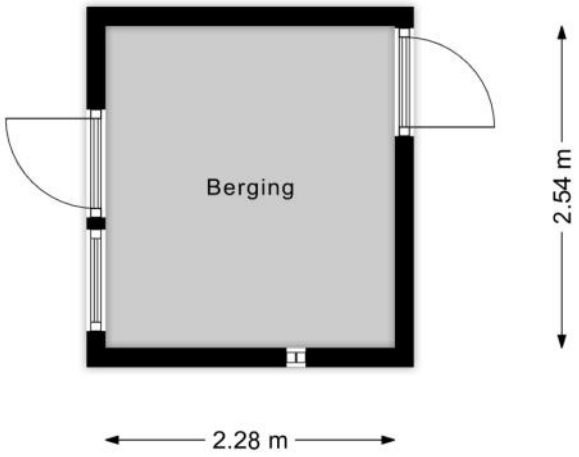
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1939**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**136 m²**
Inhoud	**441 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**120 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**6 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	**6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, wastafel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen en een vliering**
Voorzieningen	**TV kabel, Buitenzonwering, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**D**
Isolatie	**Grotendeels dubbelglas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**ATAG Enigma ESHR**
Bouwjaar cv-ketel	**2003**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**53 m² (10m diep en 5,3m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Schoten D 270

Oppervlakte	**136 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

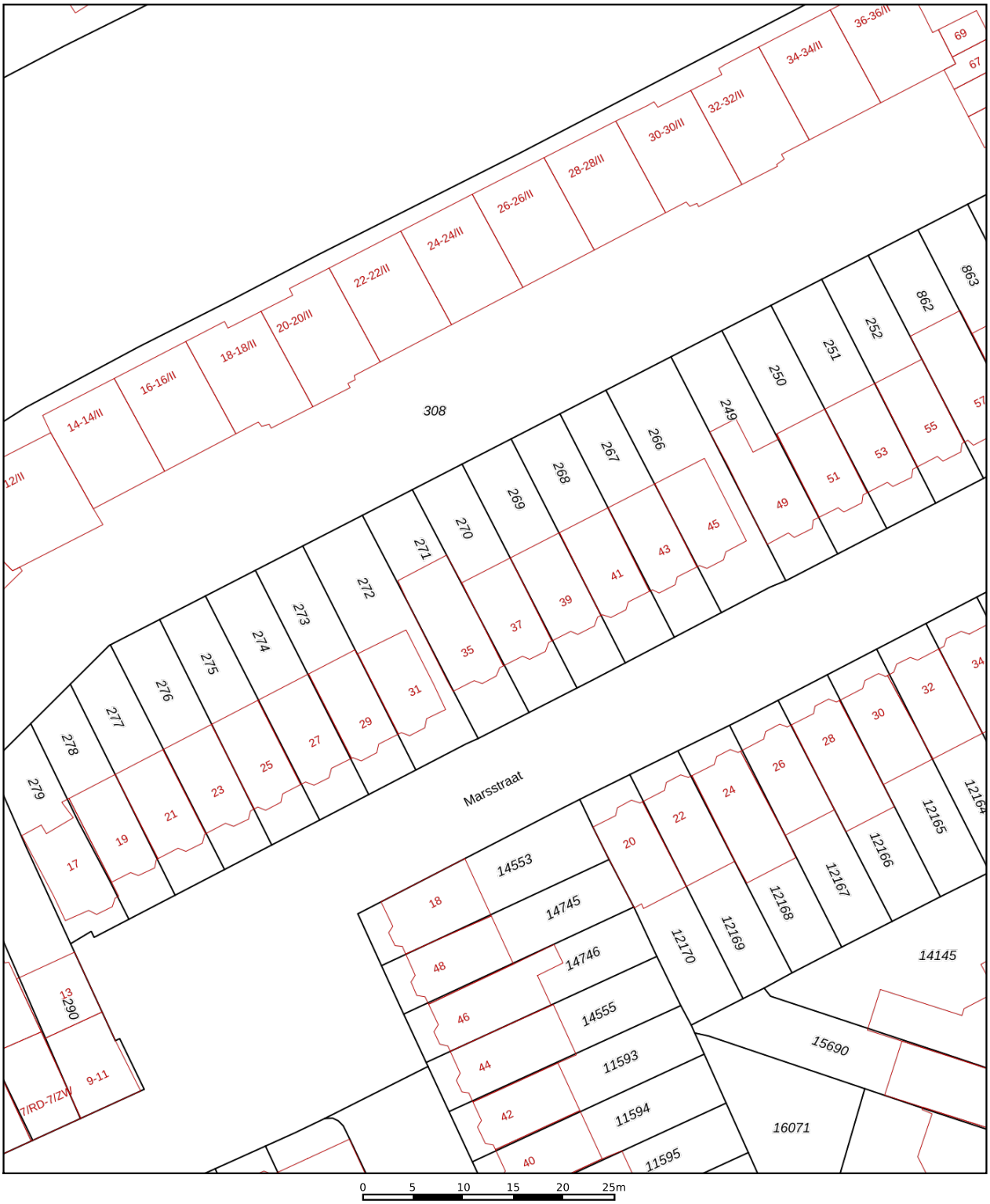


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Schoten
Sectie	D
Perceel	270

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 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.

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

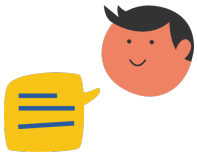
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.