Rustig wonen in Haarlem









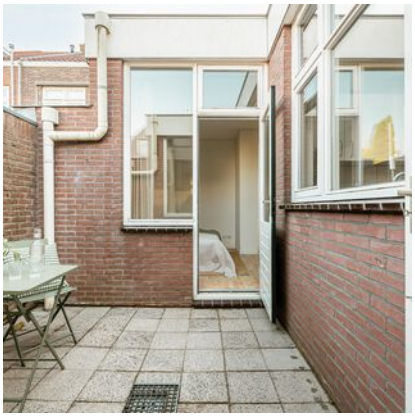
Leidsevaart 436 A

2014 HN Haarlem

Vraagprijs € 385.000 k.k.

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

HUIZENSTEDE MAKELAARS



Leidsevaart 436 A

2014 HN Haarlem

Soort woning	**Benedenwoning**
Type woning	**Appartement**
Aantal kamers	**3**
Inhoud	**225 m³**
Woonoppervlakte	**66 m²**
Bouwjaar	**1928**
Ligging	**in woonwijk, vrij uitzicht**
Tuin	**Patio**
Hoofdtuin	**7 m²**
Verwarming	**Cv ketel**
Isolatie	**dakisolatie, dubbel glas**
Cv-ketel	**Intergas 2023**

Vraagprijs **€ 385.000 k.k.**

Omschrijving



Appartement vol privacy met twee slaapkamers, ruime woonkamer met open keuken en een patio!
Dit appartement, gelegen in het achterhuis van het gebouw heeft volop mogelijkheden om er je eigen plek van te maken. Een leuke kans voor starters, stellen of iedereen die op zoek is naar een appartement met potentie.

De Leidsevaart is een fijne locatie voor wie graag in Haarlem woont met alle mogelijkheden van de stad dichtbij.

INDELING:
Centraal entree met meterkasten en brievenbussen. Hal, entree woning achterhuis. Gang, slaapkamer, badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet. Tweede slaapkamer. Kast met cv-ketel en elektragroepen. Woonkamer met ruime open keuken en zicht op de patio, bergruimte met toegang naar het achterpad.

DE LOCATIE:
Aan de Leidsevaart woon je in een karakteristiek stukje Haarlem, in een omgeving waar wonen en de levendigheid van de stad samenkomen. Vanuit deze locatie zijn winkels voor de dagelijkse boodschappen, horeca en andere voorzieningen in de omgeving goed bereikbaar. Ook de gezellige Haarlemse binnenstad, met haar sfeervolle straatjes, winkels en terrassen, ligt op korte afstand. Het NS-station Haarlem en station Heemstede-Aerdenhout zijn eveneens vanuit deze omgeving bereikbaar.

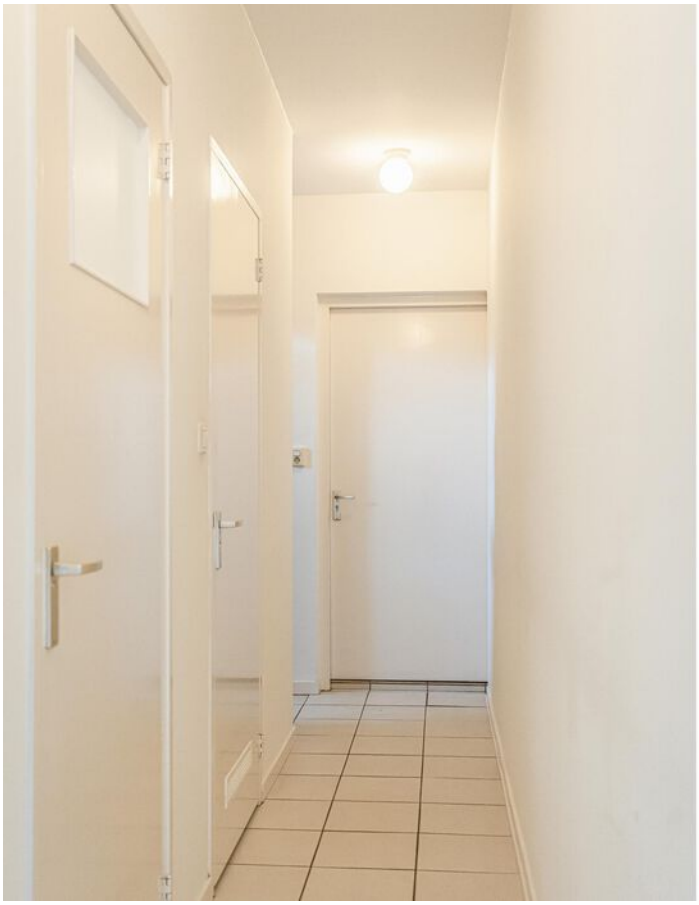
DE VERENIGING VAN EIGENAREN:
De woning maakt deel uit van Vereniging van Eigenaren 'Leidsevaart 436'. Het beheer wordt verzorgd door VVE Next. De VVE is in oprichting, de toekomstige maandelijkse servicekosten bedragen € 105,46. De VVE is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en heeft een eigen bankrekening.

BIJZONDERHEDEN:
~ Bouwjaar 1928.
~ Energielabel: C.
~ Verwarming en warm water door middel van HR cv-ketel (Intergas, 2023).
~ Notariskantoor Batenburg.
~ Niet bewoners clausule van toepassing (eigenaren hebben er nimmer gewoond).
~ As is where is clausule van toepassing: de onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt.


welcome




Aarhus
DISTILLING
GRAPHIC SHAPES
















































Vaartzicht
VAN TUINHOFJE TOT BUITENPLAATS



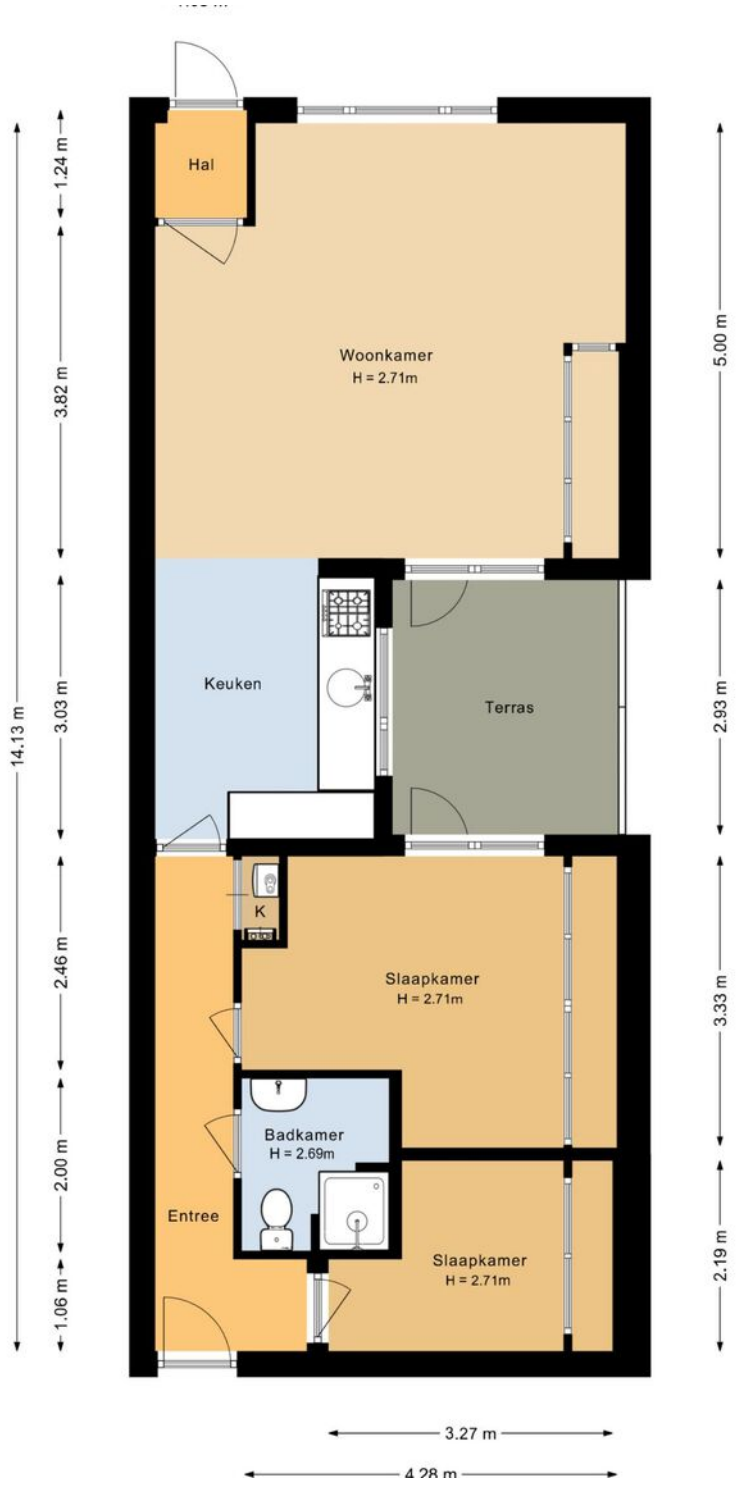



Kruidvat
Vomar
VOORDEELMARKT

Plattegrond

Leidsevaart 436 A

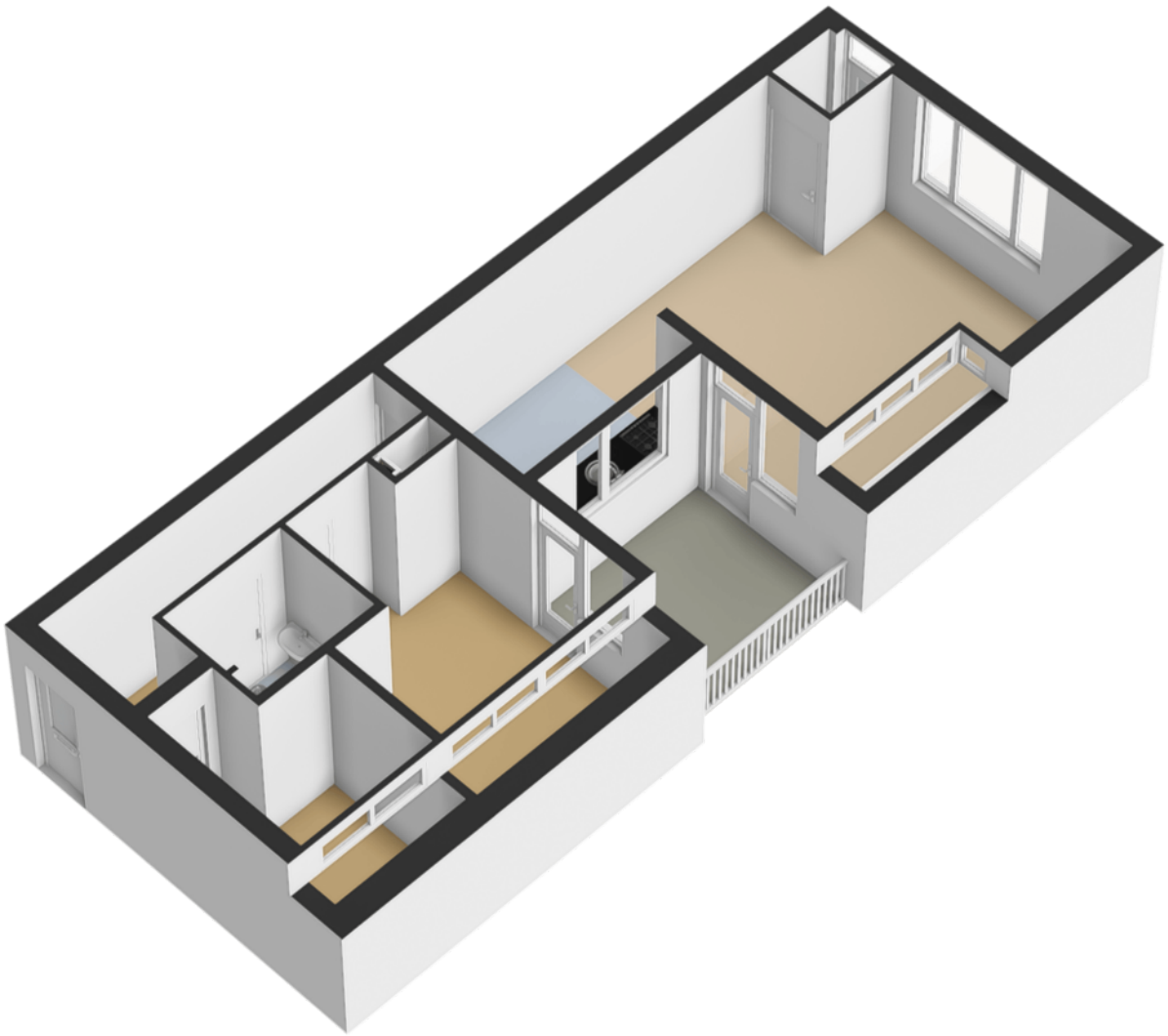
2014 HN Haarlem



Plattegrond

Leidsevaart 436 A

2014 HN Haarlem



Meet rapport

Leidsevaart 436 A

2014 HN Haarlem

ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object:	Appartement
Adres:	Leidsevaart 436-A
Postcode:	2014 HN
Plaats:	Haarlem
Datum meetrapport:	02-11-2026
Type meetcertificaat:	Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status:	Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	65.87	m^2
Overige inpandige ruimte	0.00	m^2
Gebouw gebonden buitenruimte	7.83	m^2
Externe bergruimte	0.00	m^2
Bruto inhoud woning	225.36	m^3

De gebruiksoppervlakten (GBO) zijn opgebouwd conform de meetinstructies van de Waarderingskamer, BBMI, NEN 2580. Rapport is opgemaakt door Zeker Verduurzamen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

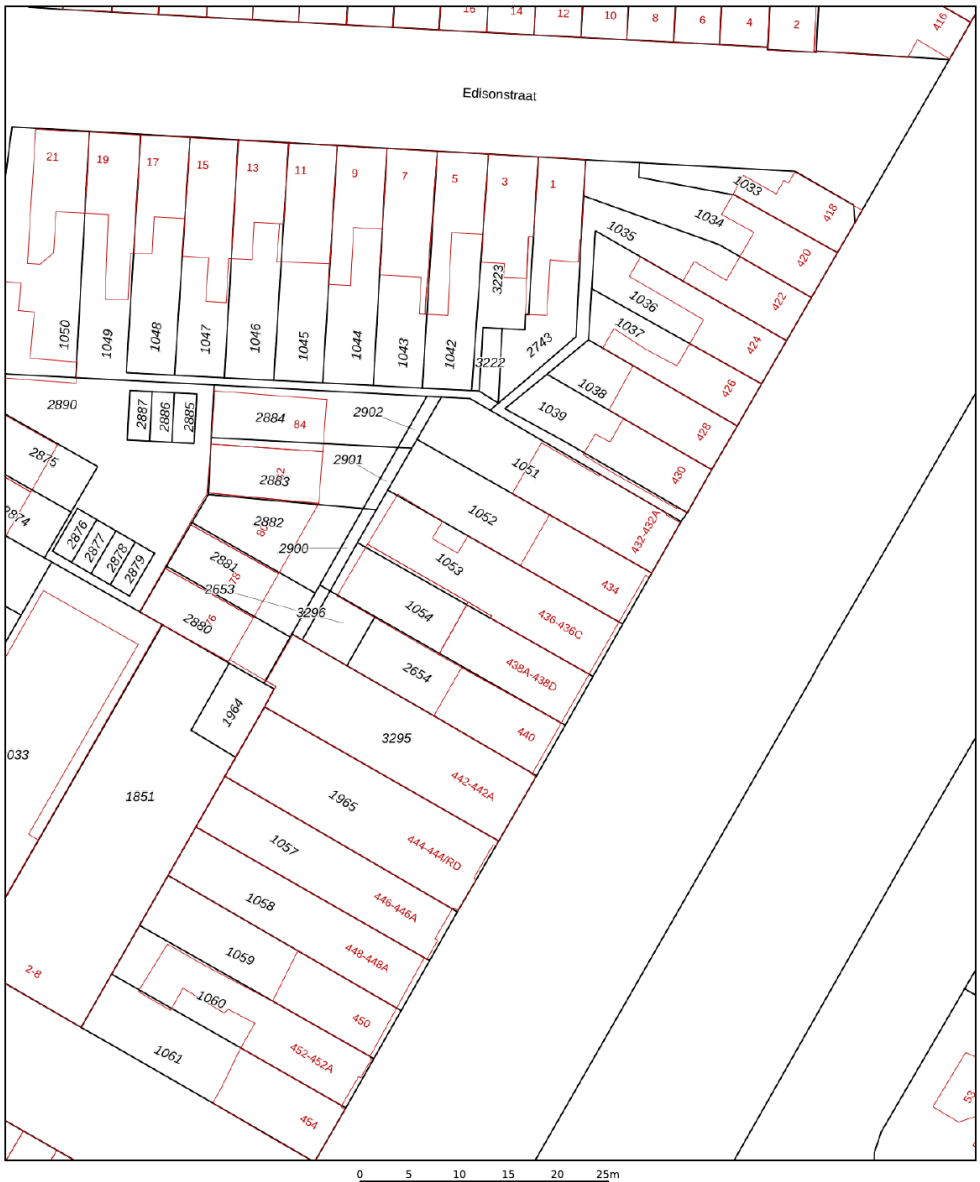
Kadastrale kaart

Leidsevaart 436 A

2014 HN Haarlem

Kadastrale kaart

Uw referentie: verkoop



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Haarlem
Sectie	S
Perceel	1053

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Energie label

Leidsevaart 436 A

2014 HN Haarlem

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
281630264	14-09-2023	13-09-2033	Definitief

Deze woning heeft energielabel C

G F E D **C** B A ++++

Isolatie

1	Gevels		**+/-**	+	++
2	Gevelpanelen	n.v.t.			
3	Daken		**+/-**	+	++
4	Vloeren	**-**	+/-	+	++
5	Ramen			**+**	++
6	Buitendeuren	**-**	+/-	+	++

Installaties

		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7	Verwarming	HR-107 ketel	nee	**ja**
8	Warm water	Combiketel	nee	**ja**
9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	**ja**
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	**ja**
11	Koeling	Niet aanwezig	**nee**	n.t.b.
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	**ja**

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | **Gemiddeld** | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

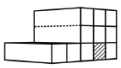
Over deze woning

Adres
Leidsevaart 436 A
2014HN Haarlem
BAG-ID: 0392010000084587

Detailaanduiding

Bouwjaar 1928
Compactheid 2,73
Vloeroppervlakte 65 m²

Woningtype
Tussenwoning onderste bouwlaag



Opnamedetails

Naam
O van Rossum

Examennummer
55152026

Certificaathouder
Onze Joost B.V.

Inschrijfnummer
K107631

KvK-nummer
66515890

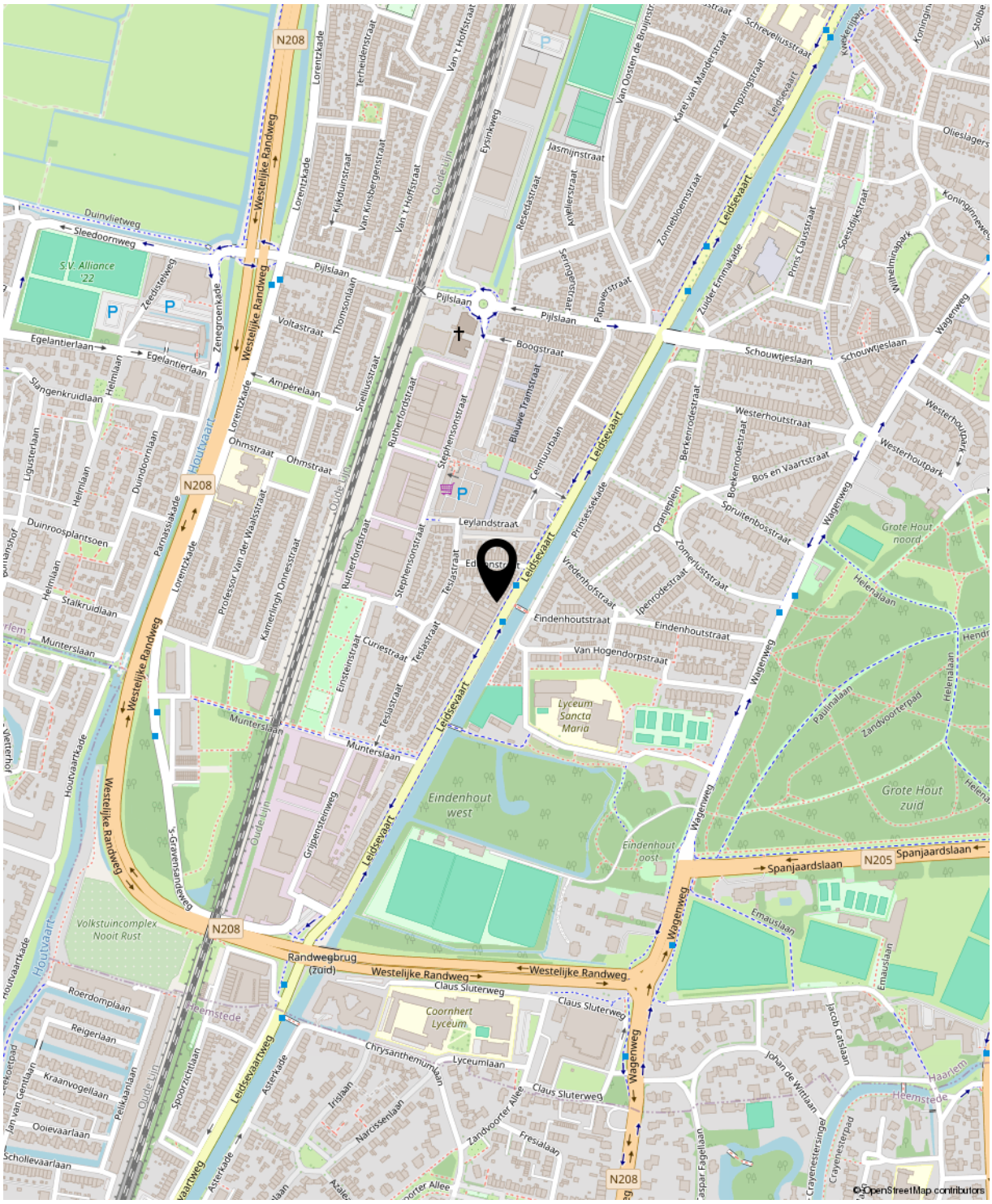
Certificerende instelling
Kiwa N.V.

Soort opname
Basisopname

Locatie op de kaart

Leidsevaart 436 A

2014 HN Haarlem


N208
Westelijke Randweg
Leidsevaart
Houtvaart
Oude Leije
Pijlslaan
Boogstraat
Schouwtjeslaan
Leylandstraat
Eindenhoutstraat
Van Hogendorpstraat
Munterslaan
Spanjaardslaan
N205
Wagenweg
Randwegbrug (zuid)
Claus Sluterweg
Lyceum Sancta Maria
Eindenhout west
Eindenhout oost
Grote Hout noord
Grote Hout zuid
Volkstuincomplex Nooit Rust
Coornhert Lyceum
Heemstede
Haarlem
Lorentzkade
Ampèrelaan
Ohmstraat
Voltastraat
Zeedijkstraat
Egelantierlaan
Sleedoornweg
Duinvlietweg
Zenegroenkade
Lorentzkade
Parnassiakade
Professor Van der Waalsstraat
Kamerlingh Onneslaan
Ruthenfordstraat
Stephensonstraat
Snelliusstraat
Thomsonlaan
Blauwe Tramstraat
Celsiusbaan
Resedastraat
Eysinkweg
Van 't Hoffstraat
Van Kinsbergenstraat
Kijkduinstraat
Terheidenstraat
Jasmijnstraat
Zonnebloemstraat
Karel van Mandenstraat
Van Oosten de Bruijnstraat
Ampzingstraat
Schrevelliusstraat
Prins Clausstraat
Soestdijkstraat
Wilhelminapark
Koningin Wilhelminaweg
Oliemolenstraat
Oliemolenpad
Oliemolenlaan
Oliemolenplein

Clausules



Amsterdams biedsysteem
Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar de 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij met een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

Aanvullende clausules op te nemen in koopakte:

***Algemene asbestclausule:**
Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materiaal in het verkochte. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving (mogelijk) speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

***Algemene ouderdomsclausule**
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 95 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

***Omgevingsrapportage**
Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen terzake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie rapport afgegeven door de gemeente Haarlem d.d. 13-11-2026, welke onverbrekelijk verbonden is aan onze koopovereenkomst. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het rapport.

Clausules



***Funderingsclausule (IV)**
Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over de fundering/casco situatie. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

***Notaris**
De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de verkopers keuze: Batenburg notarissen Haarlem.

***Niet door verkopers bewoond geweest**
De woning is niet door de eigenaar bewoond geweest. Het is mogelijk dat er door de vorige eigenaar zaken op ondeskundige wijze zijn uitgevoerd en niet of niet goed functioneren, welke zaken bij verkoper niet bekend zijn (zoals bijvoorbeeld aanpassingen elektra, functioneren geiser, (gas)kachels e.d.). Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die hieruit kan voortvloeien.

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

***Voordeel overdrachtbelasting**
Indien de waarde waarover koper overdrachtbelasting is verschuldigd wegens de overdracht binnen zes maanden na een voorgaande opdracht resp. (op)levering kan worden verminderd met de waarde waarover bij die eerdere overdracht overdrachtsbelasting tegen het normale tarief, dan wel (niet aftrekbare) omzetbelasting was verschuldigd een en ander conform artikel 13 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer en koper derhalve niet de onder normale omstandigheden verschuldigde overdrachtbelasting hoeft te voldoen, zal koper aan verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering en anderzijds het werkelijk aan overdrachtbelasting verschuldigde bedrag.

***Eigen bijdrage of servicekostenverhoging voor datum overdracht- transport**
Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de V.v.E. kan worden besloten na het tot stand komen van deze koopovereenkomst maar voor de datum van overdracht komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de V.v.E. c.q. administrateur/bestuurder.

***Opstartende vereniging van eigenaren**
Koper(s) zijn ermee bekend dat het gekochte appartementsrecht deel uit maakt van een zgn. opstartende Vereniging van Eigenaren. De VVE is ingeschreven in de Kamer van Koophandel, heeft een opstalverzekering en bankrekening. Het beheer wordt gedaan door VVE Next.

*As is where is clausule van toepassing
De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt.

Clausules



***Overbrugging**
Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het gekochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het voorstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren, vrij van hypotheken, welke dan ook.

***Toelichtingsclausule NEN2580**
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

***Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**
Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Recht van gunning
Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij de makelaar. Eventueel in deze brochure opgenomen bijlagen omtrent bodemgesteldheid, funderingen, ed.

Voorbehouden
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, afmetingen, oppervlakten etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Nadere informatie
Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen gegevens aan u verzonden of gemaild/gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Uw makelaar

Huizenstede Makelaars
Schotersingel 155
2023 AD Haarlem

023-5264060



HUIZENSTEDE MAKELAARS

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl