Mooi wonen
in
Zandvoort







Haarlemmerstraat 11 A

2042 NA Zandvoort

Vraagprijs € 895.000 k.k.

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

HUIZENSTEDE
MAKELAARS



Haarlemmerstraat 11 A

2042 NA Zandvoort

Soort woning	**Eengezinswoning**
Type woning	**Hoekwoning**
Aantal kamers	**5**
Inhoud	**616 m³**
Perceeloppervlakte	**311 m²**
Woonoppervlakte	**178 m²**
Bouwjaar	**1979**
Ligging	**In woonwijk, beschutte ligging**
Tuin	**Achtertuin, voortuin, zijtuin**
Hoofdtuin	**120 m²**
Verwarming	**Cv-ketel**
Isolatie	**Dubbel glas**
Cv-ketel	**Vailiant 2016**

Vraagprijs **€ 895.000 k.k.**

Omschrijving



ROYALE EN UNIEK WOONHUIS (HOEKWONING) MET EIGEN OPRIT VOOR MEERDERE AUTO'S!

Gelegen aan de fraaie Haarlemmerstraat, aan de rand van het Groene Hart, ligt deze royale hoekwoning met voor-, zij- en achtertuin en eigen oprit. De woning is vanaf 2005 geheel GERENOVEERD en in 2010 voorzien van een aanbouw aan de achterzijde waardoor er een moderne, luxe WOONKEUKEN is ontstaan van ca. 6.50 bij 7.20m!

Deze ideale gezinswoning beschikt over een ruime, lichte woonkamer, een moderne, luxe woonkeuken, vier slaapkamers en een moderne badkamer voorzien van ligbad, douche en 2e toilet. Diverse uitbreidingsmogelijkheden aanwezig o.a. het realiseren van een 2e badkamer op 2e etage. Vergunning van dakkapel zijkant aanwezig.

LIGGING:
Het centrum met al zijn faciliteiten zoals diverse supermarkten, gezellige restaurants, een apotheek, de dierenkliniek, leuke winkels, diverse basisscholen en kinderopvangcentra bevinden zich op loopafstand, evenals de beschermde duinen en het heerlijke strand. Tevens gelegen nabij uitvalswegen richting Haarlem of Amsterdam en het NS-station op vijf minuten fietsafstand.

INDELING:

Parterre: entree, ruime hal, trapkast met aansluiting wasmachine/droger, berging, modern toilet, garderobe kast,
L-vormige woonkamer met erker aan voorzijde en toegang naar zonnige voortuin, uitgebouwde royale luxe woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. vaatwasser, combi-oven, stoomoven, Amerikaanse tweedeurs koel/vriescombinatie, inductie kookplaat en grill, dubbele spoelbak en fraai "caesar stone" aanrecht met eetbar, dubbele openslaande deuren naar zonnige achtertuin met stenen schuur en achterom;

1e etage: ruime overloop met garderobe kasten, achter(slaap)kamer, moderne badkamer voorzien van ligbad, douche cabine, 2e toilet en wastafelmeubel, L-vormige slaapkamer met schuifpui naar het balkon op het zuiden;

2e etage: ruime overloop met opstelling cv-ketel, voor slaapkamer met dakraam en achterslaapkamer met bergruimte.

BIJZONDERHEDEN:
- Bouwjaar 1979;
- woonoppervlakte ca. 178 m², inhoud ca. 616 m³;
- energielabel C;
- geheel voorzien van dubbele beglazing;
- verwarming en warm water middels cv combi (ketel 2016);
- vloerverwarming in entree en deels keuken;

Omschrijving



- notaris keuze verkoper;
- begane grond vloer voorzien van eikenhoutenlook vinyl vloer en wanden voorzien van glad stucwerk;
- bouwkundig gekeurde woning;
- centrale ligging, nabij centrum, strand, duinen en NS-station;
- oplevering in overleg.






















WHITE
DRY
WINE


BOSCH
































































HALTESTRAAT


louis
davids
carré
Albert Heijn
200
ZANDVOORT
BADPLAATS


D'EIGHT
HOTEL GRAND CAFE D'EIGHT
PERONI







Plattegrond

Haarlemmerstraat 11 A

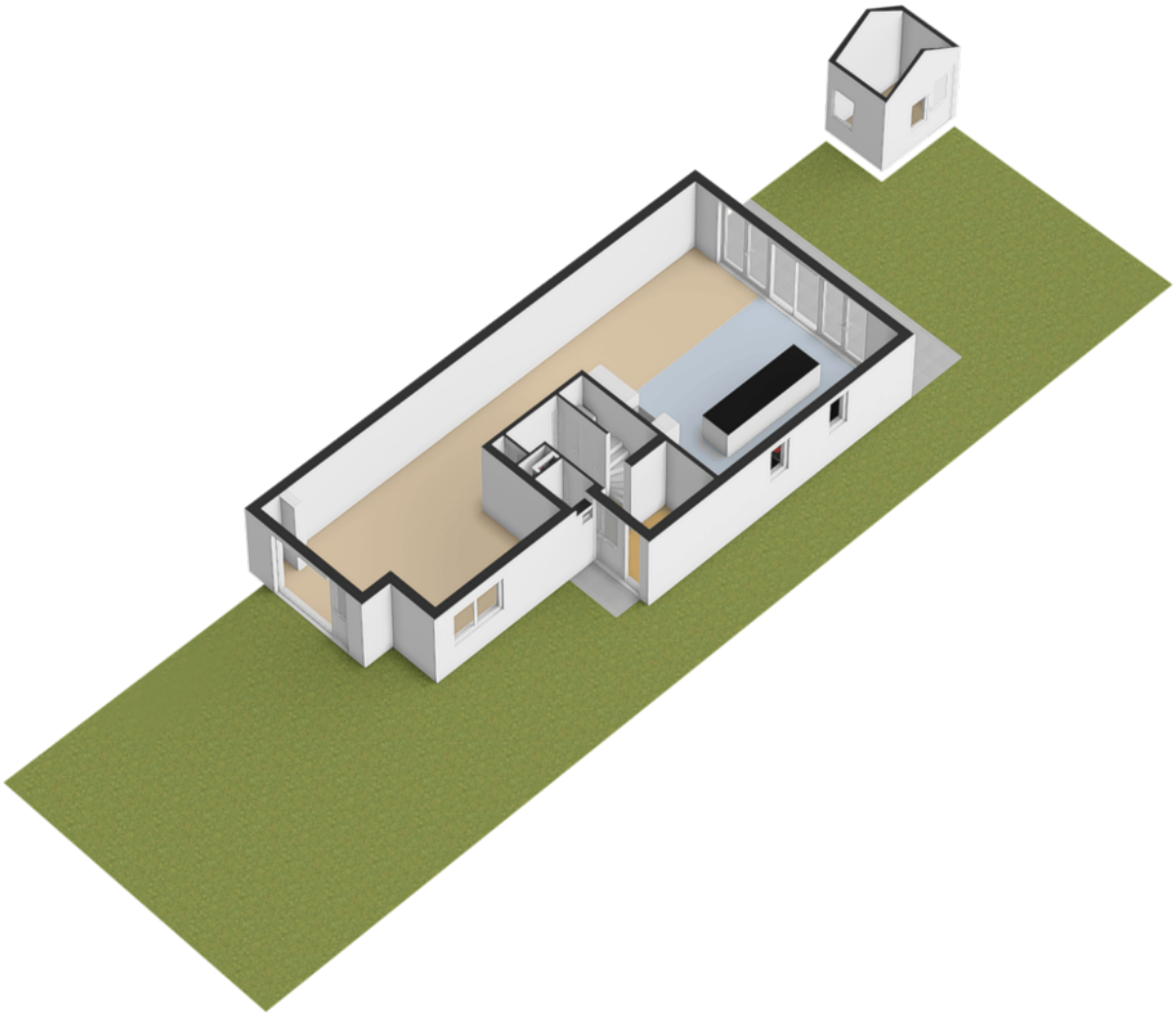
2042 NA Zandvoort



Plattegrond

Haarlemmerstraat 11 A

2042 NA Zandvoort



Plattegrond

Haarlemmerstraat 11 A

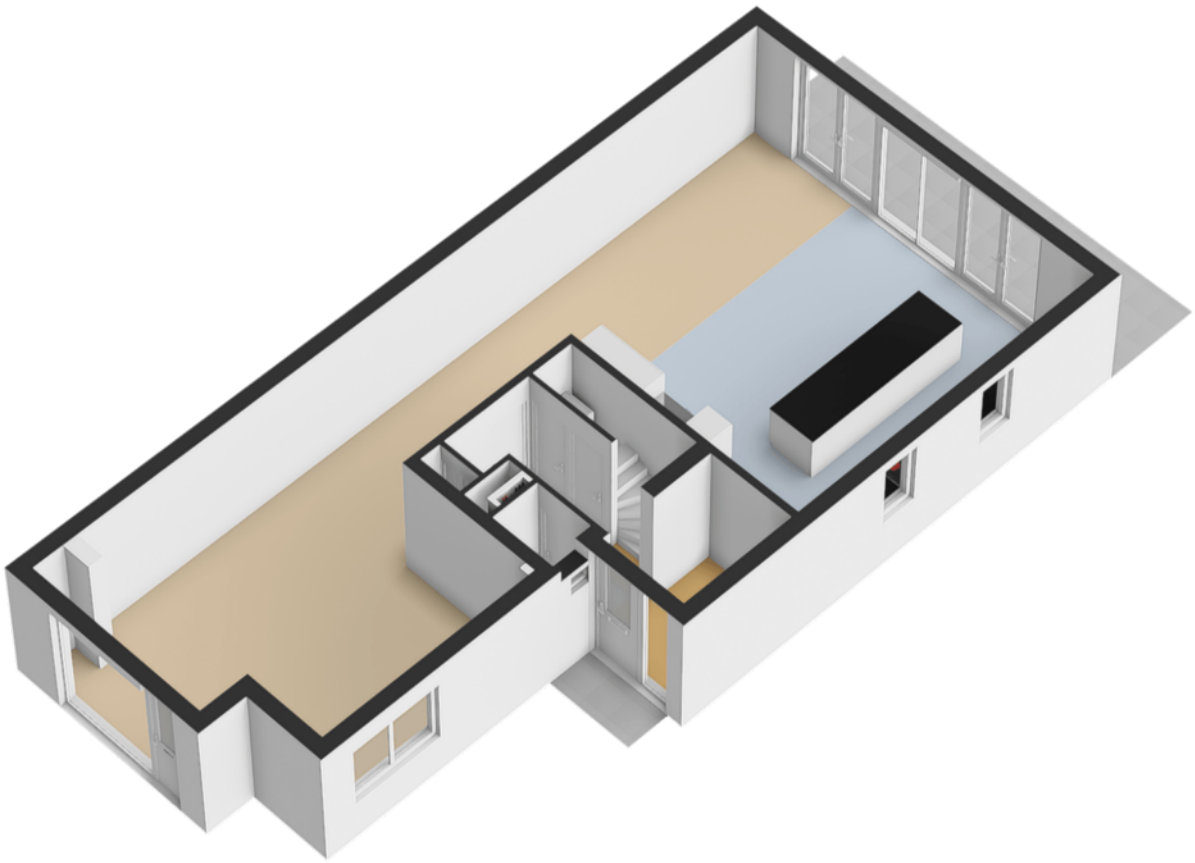
2042 NA Zandvoort



Plattegrond

Haarlemmerstraat 11 A

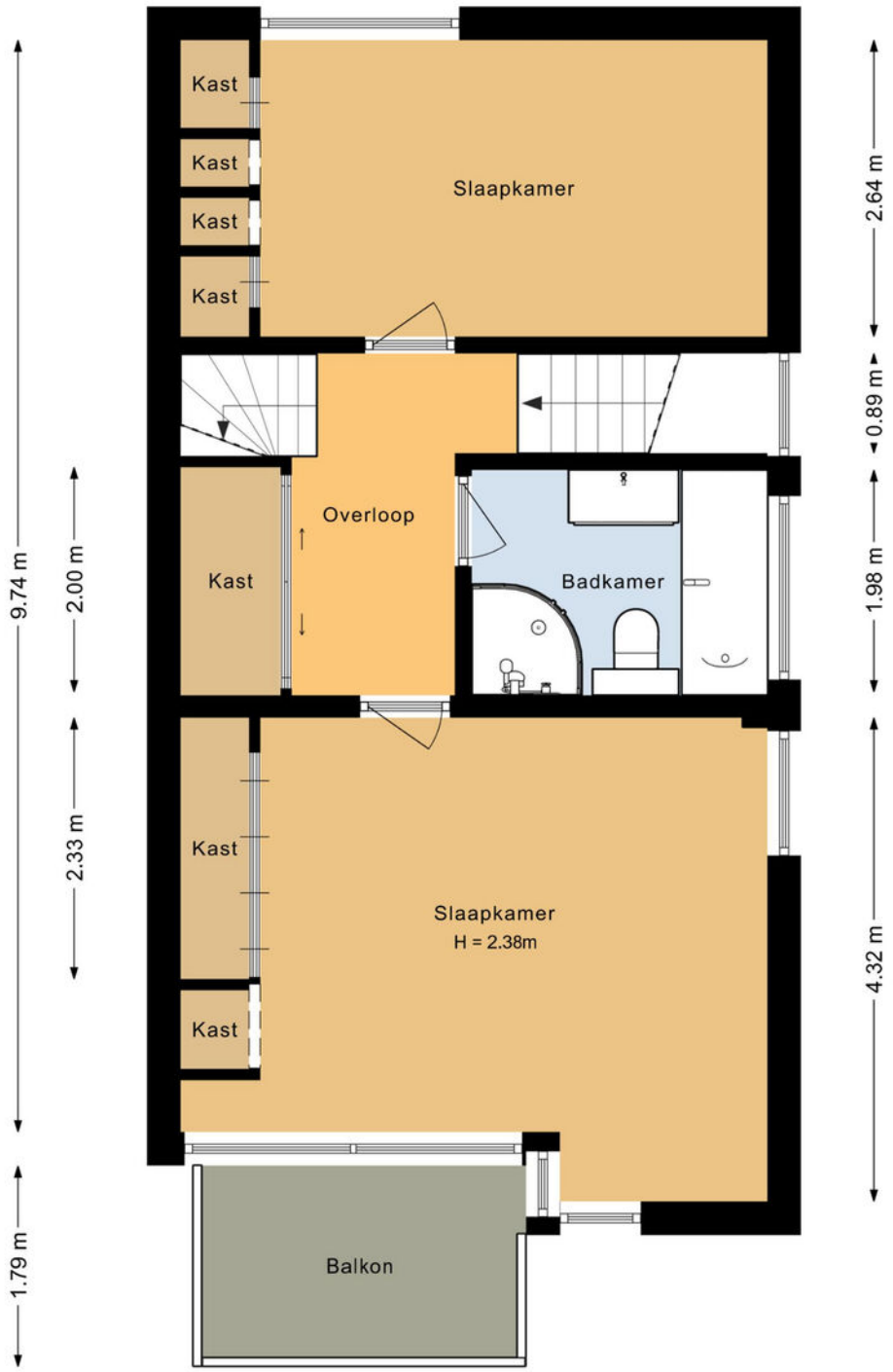
2042 NA Zandvoort



Plattegrond

Haarlemmerstraat 11 A

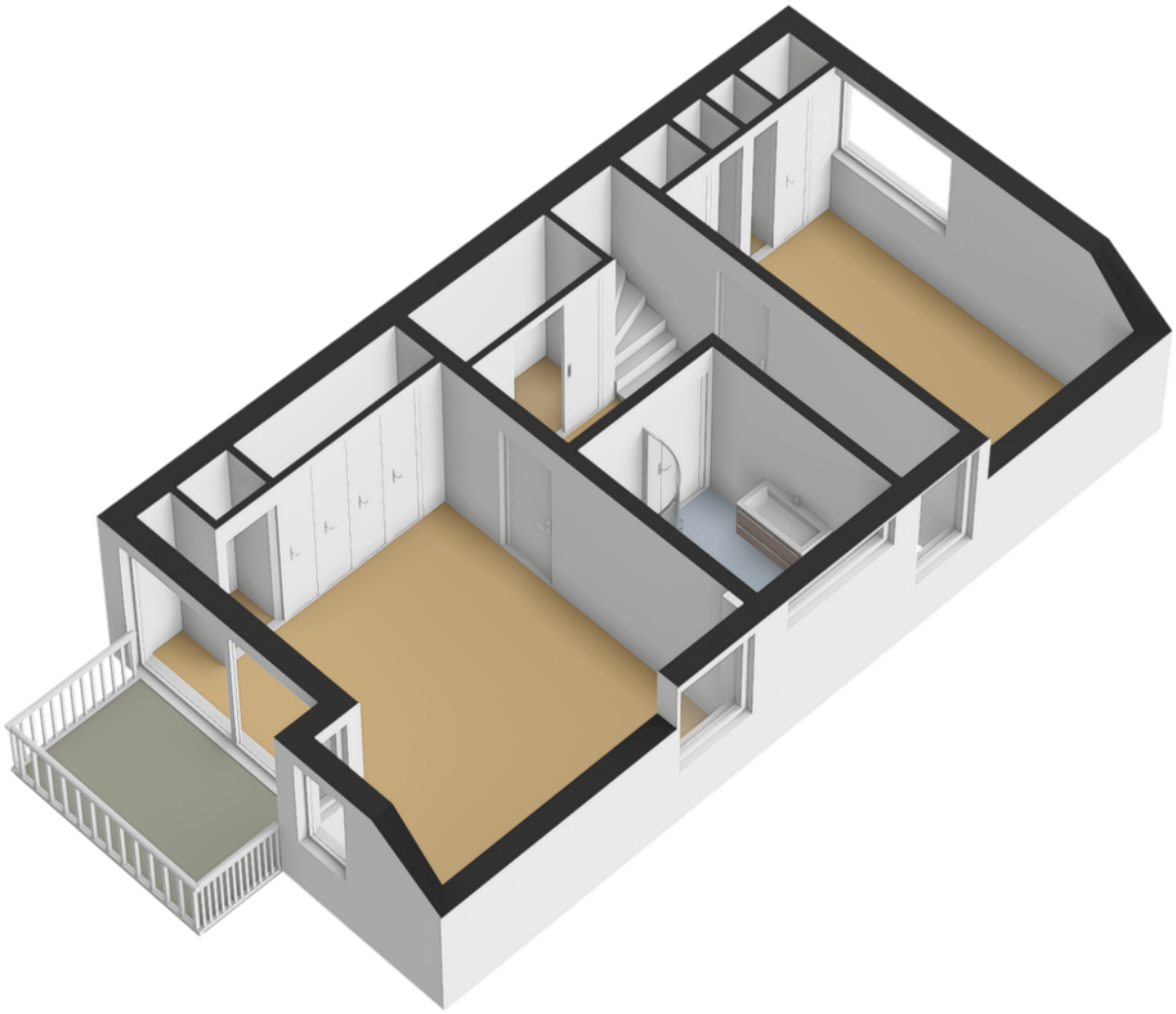
2042 NA Zandvoort



Plattegrond

Haarlemmerstraat 11 A

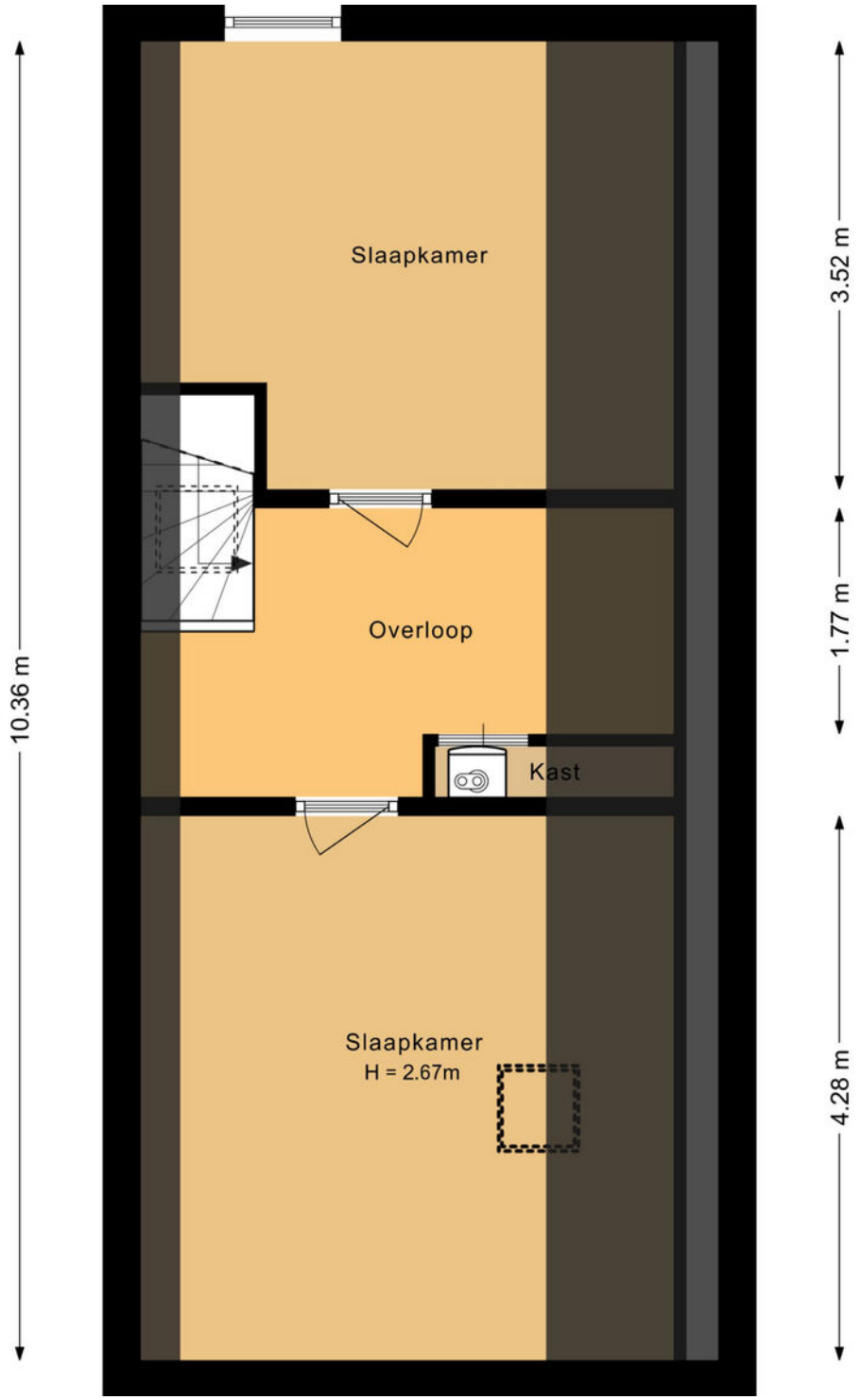
2042 NA Zandvoort



Plattegrond

Haarlemmerstraat 11 A

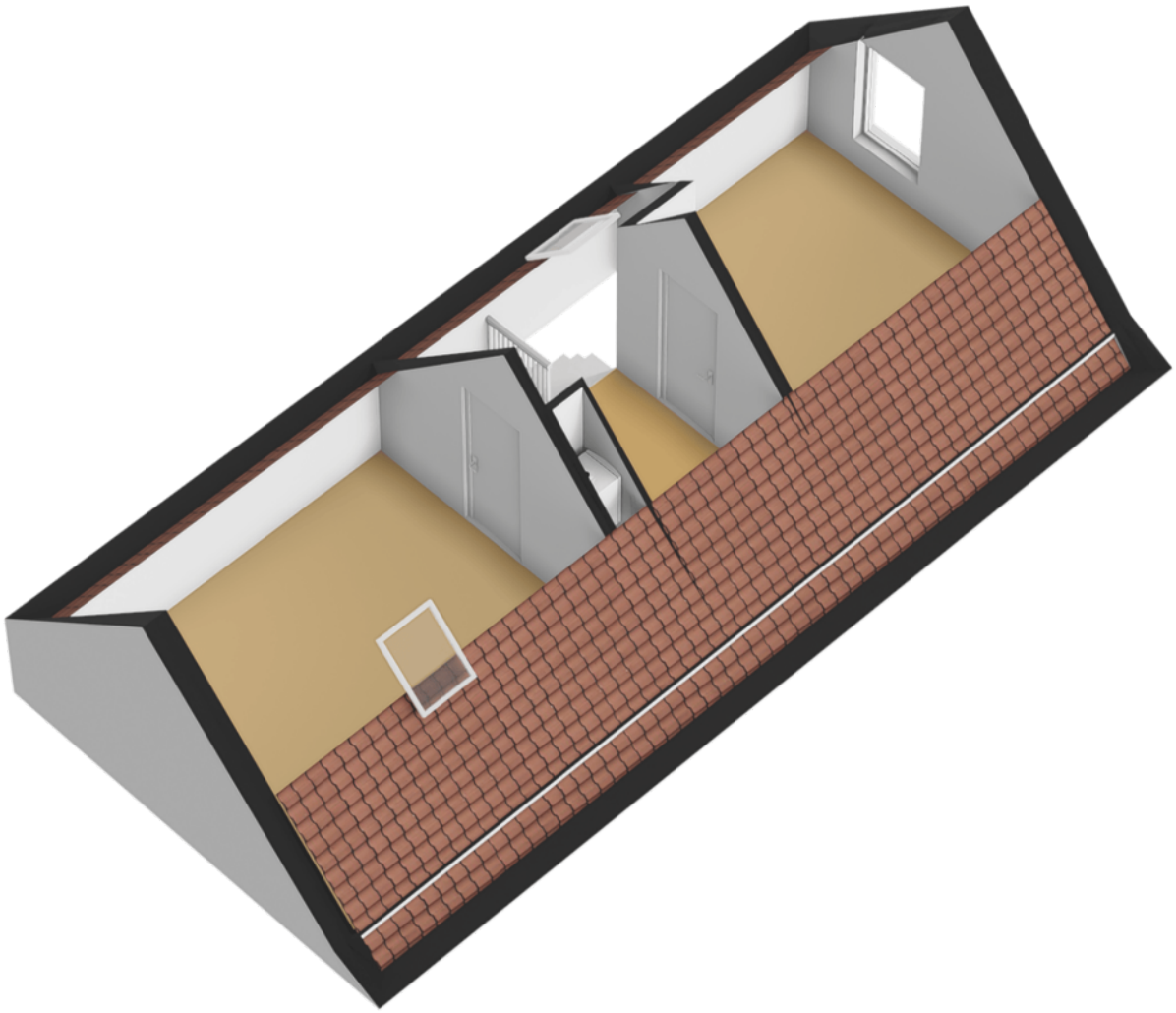
2042 NA Zandvoort



Plattegrond

Haarlemmerstraat 11 A

2042 NA Zandvoort



Meet rapport

Haarlemmerstraat 11 A

2042 NA Zandvoort

ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object:	Woning
Adres:	Haarlemmerstraat 11A
Postcode:	2042 NA
Plaats:	Zandvoort
Datum meetrapport:	01-05-2026
Type meetcertificaat:	Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status:	Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	177.83	m²
Overige inpandige ruimte	0.00	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	21.42	m²
Externe bergruimte	4.54	m²
Bruto inhoud woning	616.27	m³

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.

Energie Label

Haarlemmerstraat 11 A

2042 NA Zandvoort

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	810165272	05-05-2026	23-04-2036	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

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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

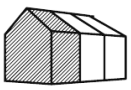
Over deze woning

Adres
Haarlemmerstraat 11 A
2042NA Zandvoort
BAG-ID: 0473010000003562

Detailaanduiding

Bouwjaar	1979
Compactheid	2,02
Vloeroppervlakte	178m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam
S. de Vries

Vakbekwaamheidsnummer
7456.6921.6306

Certificaathouder
Label Zeker

Inschrijfnummer
EPG2024-63W

KvK-nummer
86279084

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

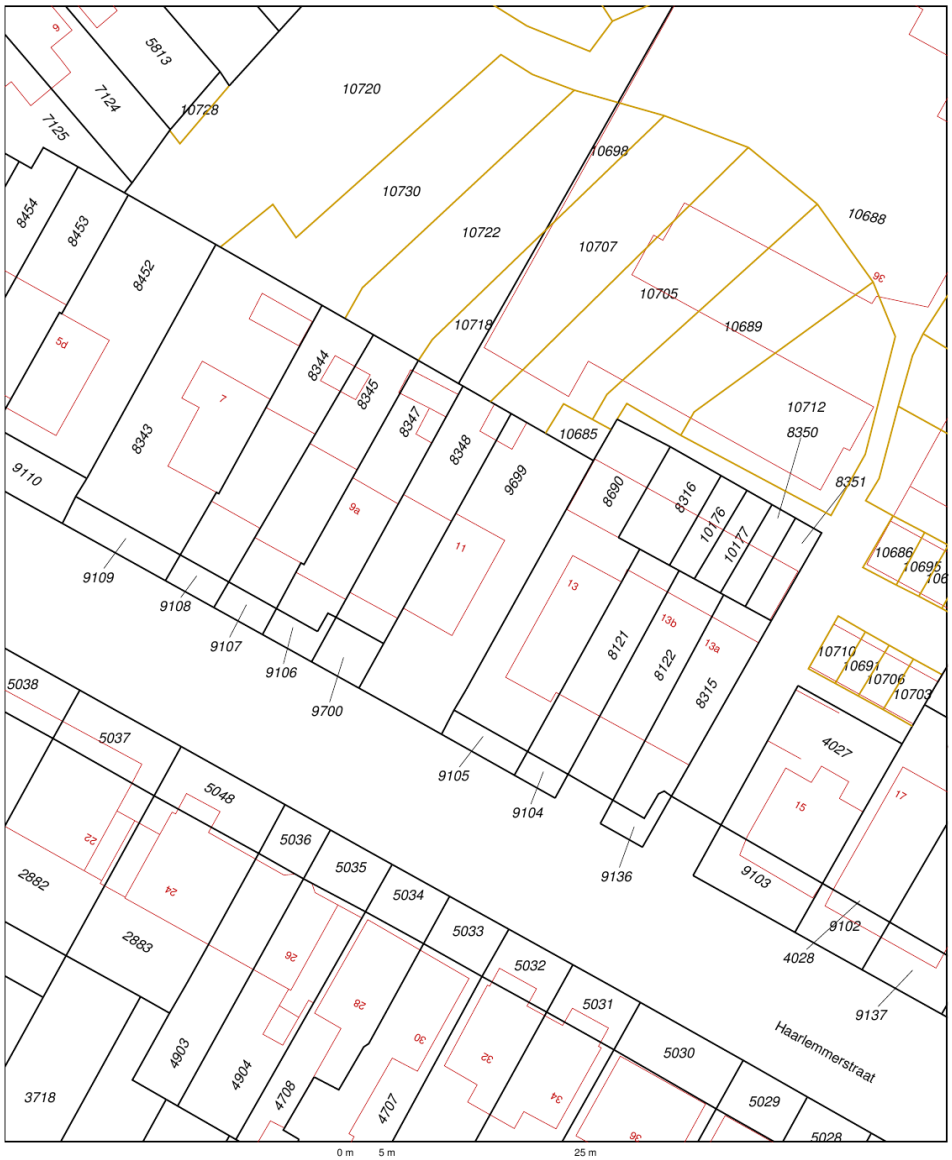
Kadastrale kaart

Haarlemmerstraat 11 A

2042 NA Zandvoort

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Huizenstede



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 23 juli 2015
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

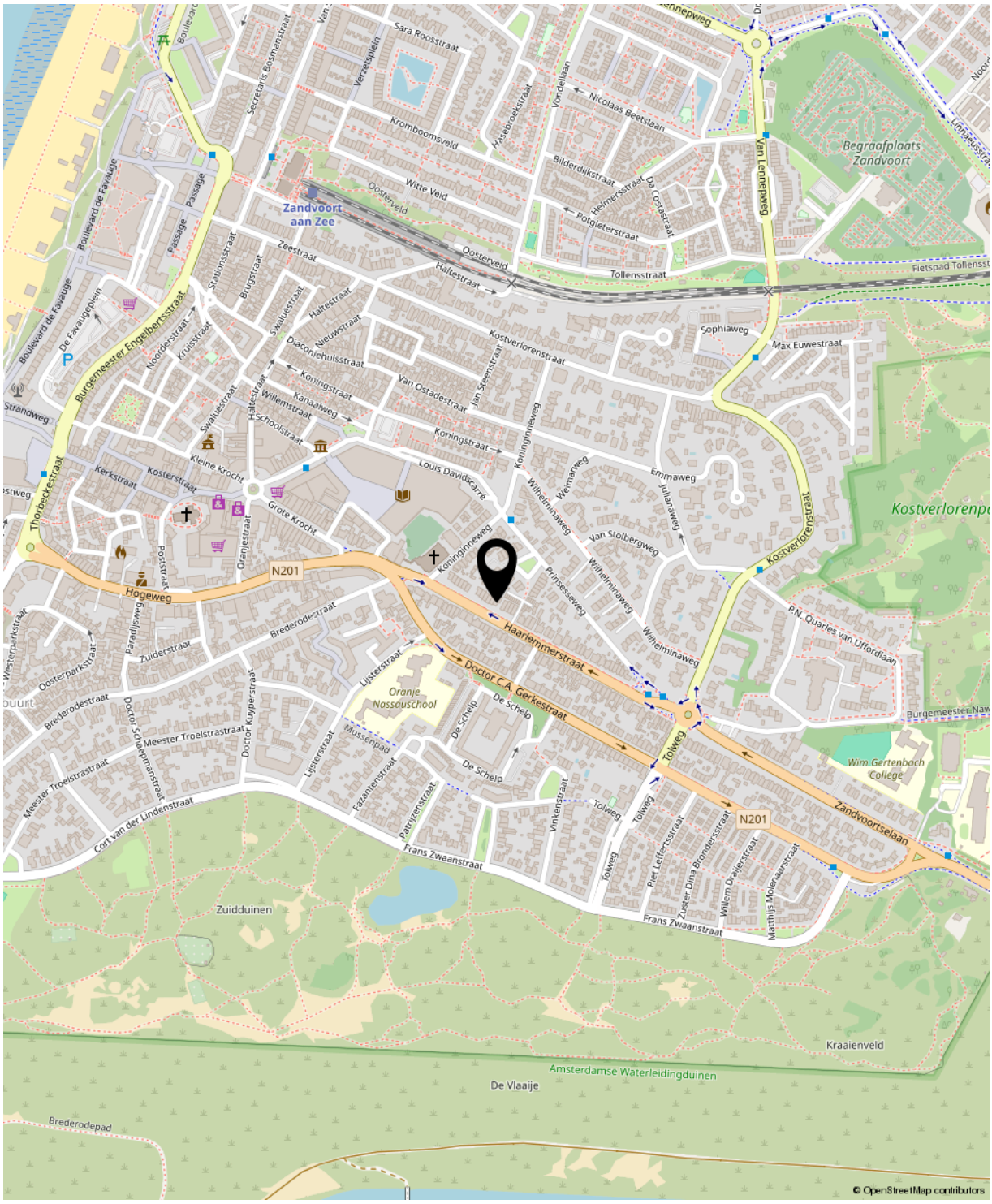
Kadastrale gemeente	ZANDVOORT
Sectie	B
Perceel	9699

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.

Locatie op de kaart

Haarlemmerstraat 11 A

2042 NA Zandvoort



Lijst van zaken

Haarlemmerstraat 11 A

2042 NA Zandvoort

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				

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 45 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 Omgevingsdienst IJmond d.d. 12-05-2026, 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.

*Funderingsclausule
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: Jager Notarissen te Heemstede .

Clausules



.

***Niet door verkopers bewoond geweest**
De woning is niet recent 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.

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.

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.

Clausules



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 Makelaardij
Schotersingel 155
2023 AD Haarlem

023-5264060



HUIZENSTEDE MAKELAARS

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl