TE KOOP

Lockerskamp 9

Velserbroek



Vraagprijs

€ 585.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	21
Kenmerken	25
Zakenlijst	28
Huis op de kaart	30
Algemene informatie	31
Bijzondere bepalingen	31
Informatie voor kopers	32



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Gezellig wonen met volop ruimte, een groene tuin en de natuur binnen handbereik?

Welkom aan Lockerskamp 9 in Velserbroek. Deze netjes afgewerkte tussenwoning heeft circa 112 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een uitgebouwde keuken en een ruime zolder met werk- en fitnessruimte. Een fijn gezinshuis in een rustige, natuurrijke, kindvriendelijke omgeving, met scholen en winkels dichtbij.

Begane grond

Via de entree bereik je de ruime hal met meterkast, bergruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en de toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.

De woonkamer heeft een gezellige indeling met ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek. De eikenhouten vloer is in 2025 opnieuw geschuurd en in



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

de olie gezet. De marmeren schouw met houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en zorgt voor aangename warmte op koude dagen. Het plafond is afgewerkt met sierlijsten rondom en een ornament boven de zithoek. Samen met de spotjes in de woonkamer en keuken zorgt dit voor een sfeervolle uitstraling.

De moderne keuken bevindt zich in de uitbouw, waardoor de begane grond extra leefruimte biedt. Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast. De verzorgde afwerking zorgt voor een prettige basis om hier je eigen thuis van te maken.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer met aparte douche en bad. Twee slaapkamers zijn vergroot door de plaatsing van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval.

Tweede verdieping

De zolder is ingericht als werk- en fitnessruimte. Dankzij de dakkapel is hier een lichte, goed bruikbare verdieping ontstaan. Zo heb je ook thuis alle ruimte om rustig te werken en te sporten. Op deze verdieping zijn tevens aansluitingen voor een wasmachine en droger aanwezig.

Tuin en berging

De gezellige achtertuin ligt op het zuidoosten en is aangelegd met klinkers en veel groen. Hier is het prettig buiten zitten. De tuin beschikt over een achterom en een praktische schuur. Bijzonder handig is het rolluik van de schuur, waardoor deze ook geschikt is voor het makkelijk in- en uitrijden van een motor- of bakfiets.

Omgeving

De ligging combineert rustig wonen met een goede bereikbaarheid. Scholen en winkels liggen dichtbij en voor ontspanning in de buitenlucht zijn recreatiegebied Spaarnwoude en de duinen goed bereikbaar. Ook Haarlem ligt binnen handbereik. Via de nabijgelegen uitvalswegen reis je gemakkelijk verder richting de omliggende steden.

Bijzonderheden

Bouwjaar 1987. Circa 112 m² woonoppervlakte. Drie slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan twee vergroot met een dakkapel. Werk- en fitnessruimte en aansluitingen voor een wasmachine en droger op zolder. In totaal drie dakkapellen. Sfeervolle woonkamer met marmeren schouw, houtkachel, sierlijsten en plafondornament. Eikenhouten vloer in de woonkamer, in 2025 opnieuw geschuurd en in de olie gezet. Spotjes in woonkamer en keuken. Praktische bergkast onder de trap. Uitgebouwde keuken met een moderne inrichting. Groene achtertuin op het zuidoosten met achterom en schuur met rolluik voor motor- of bakfietsstalling. Het buitenschilderwerk is in 2025 uitgevoerd.

Interesse in deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden tussenwoning? Plan dan een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte, het comfort en de fijne ligging van Lockerskamp 9!

ENGLISH

Looking for a welcoming home with plenty of space, a green garden and nature within easy reach? Welcome to Lockerskamp 9 in Velserbroek. This well-presented terraced house offers approximately 112 m² of living space, three bedrooms, an extended kitchen and a spacious top floor with a home office and workout area. A lovely family home in a peaceful, leafy, child-friendly neighbourhood, with schools and shops nearby.

Ground floor

The entrance leads into a spacious hallway with a meter cupboard, storage space and stairs to the first floor. The hallway provides access to the living room

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

and a separate WC with a wall-hung toilet and small washbasin.

The living room has an inviting layout with space for comfortable seating and a dining area. The oak flooring was sanded and re-oiled in 2025. The marble fireplace surround with a wood-burning stove creates a cosy focal point and provides welcome warmth on colder days. Decorative cornicing runs around the ceiling, with a ceiling rose above the seating area. Together with the spotlights in the living room and kitchen, these details create a welcoming atmosphere.

The modern kitchen is situated in the extension, providing additional living space on the ground floor. A practical storage cupboard is located beneath the stairs. The well-maintained interior offers an appealing starting point for making this house your home.

First floor

The first floor features three bedrooms and a bathroom with a separate shower and bath. Two bedrooms have been enlarged with dormer windows, providing extra space and pleasant natural light.

Second floor

The top floor is currently arranged as a home office and workout area. The dormer window makes this a bright, practical space, offering plenty of room to work in peace and exercise at home. Connections for a washing machine and tumble dryer are also available on this floor.

Garden and storage

The charming southeast-facing rear garden combines brick paving with plenty of greenery, creating a pleasant place to sit outdoors. It benefits from rear access and a practical storage shed. The shed's roller shutter door makes it particularly easy to wheel a motorcycle or cargo bike in and out.

Location

The location combines peaceful living with convenient transport links. Schools and shops are nearby, while the Spaarnwoude recreation area and the dunes are easily accessible for outdoor activities. Haarlem is also within easy reach, and nearby main roads provide convenient connections to surrounding towns and cities.

Key features

Built in 1987. Approximately 112 m² of living space. Three bedrooms on the first floor, two of which have been enlarged with dormer windows. Home office and workout area on the top floor, along with connections for a washing machine and tumble dryer. Three dormer windows in total. Inviting living room with a marble fireplace surround, wood-burning stove, decorative cornicing and ceiling rose. Oak flooring in the living room, sanded and re-oiled in 2025. Spotlights in the living room and kitchen. Practical understairs storage cupboard. Extended kitchen with modern fittings. Green southeast-facing rear garden with rear access and a storage shed with a roller shutter door for motorcycle or cargo bike storage. Exterior paintwork completed in 2025.

Interested in this surprisingly spacious and exceptionally well-maintained terraced house? Book a viewing and experience the space, comfort and lovely location of Lockerskamp 9 for yourself!

FOTO'S











FOTO'S















FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S









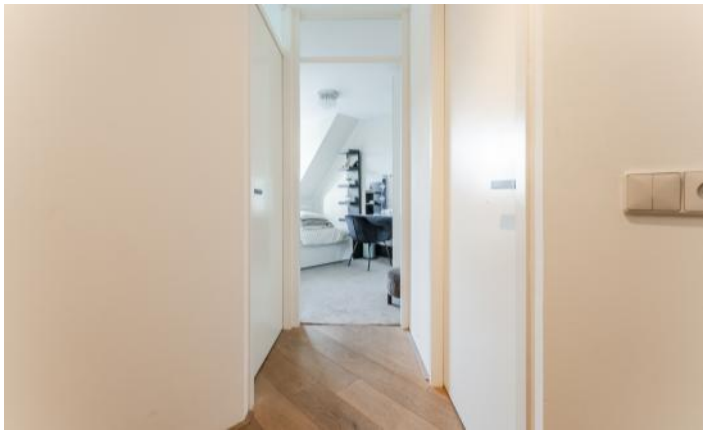


FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







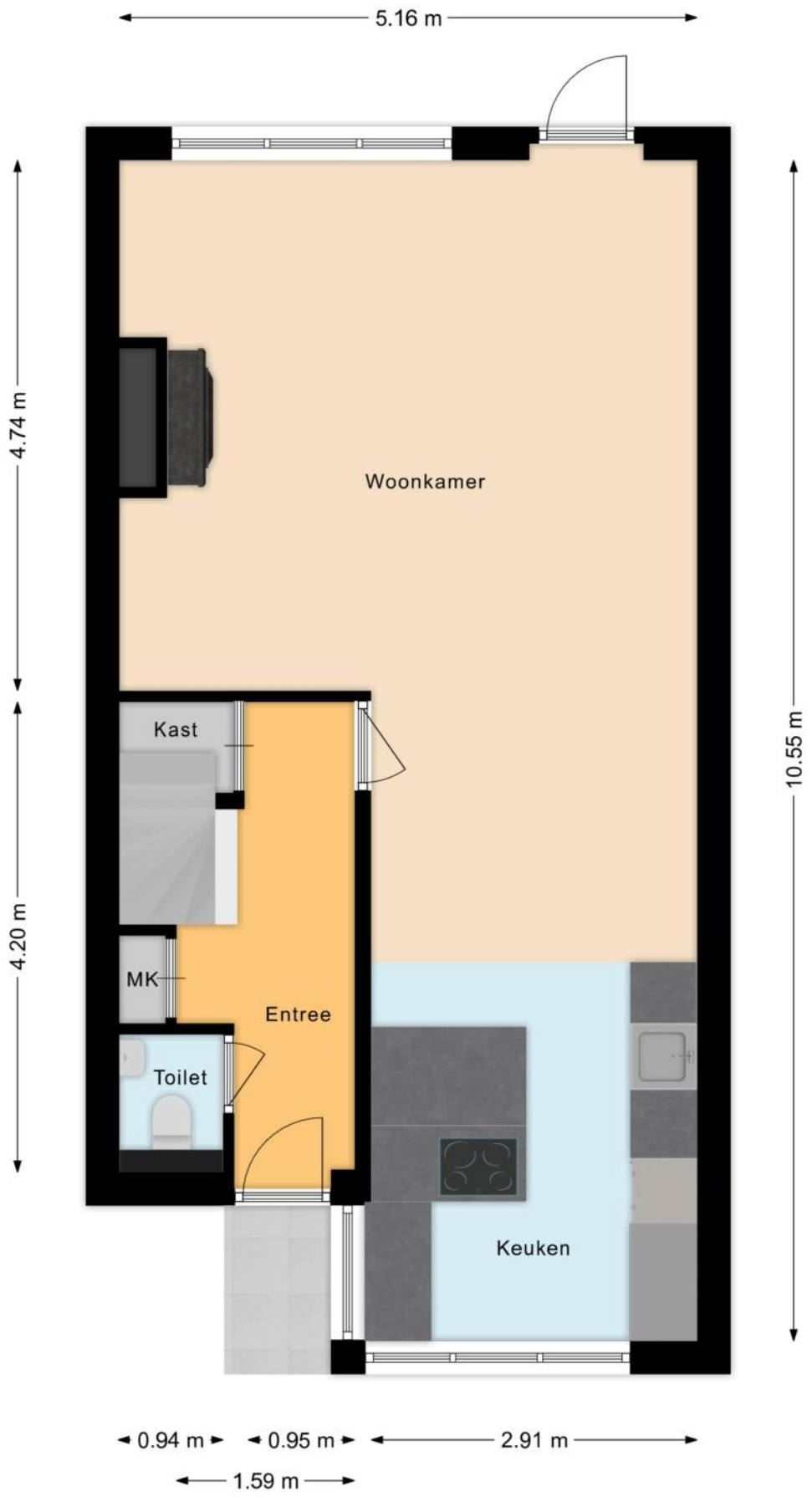




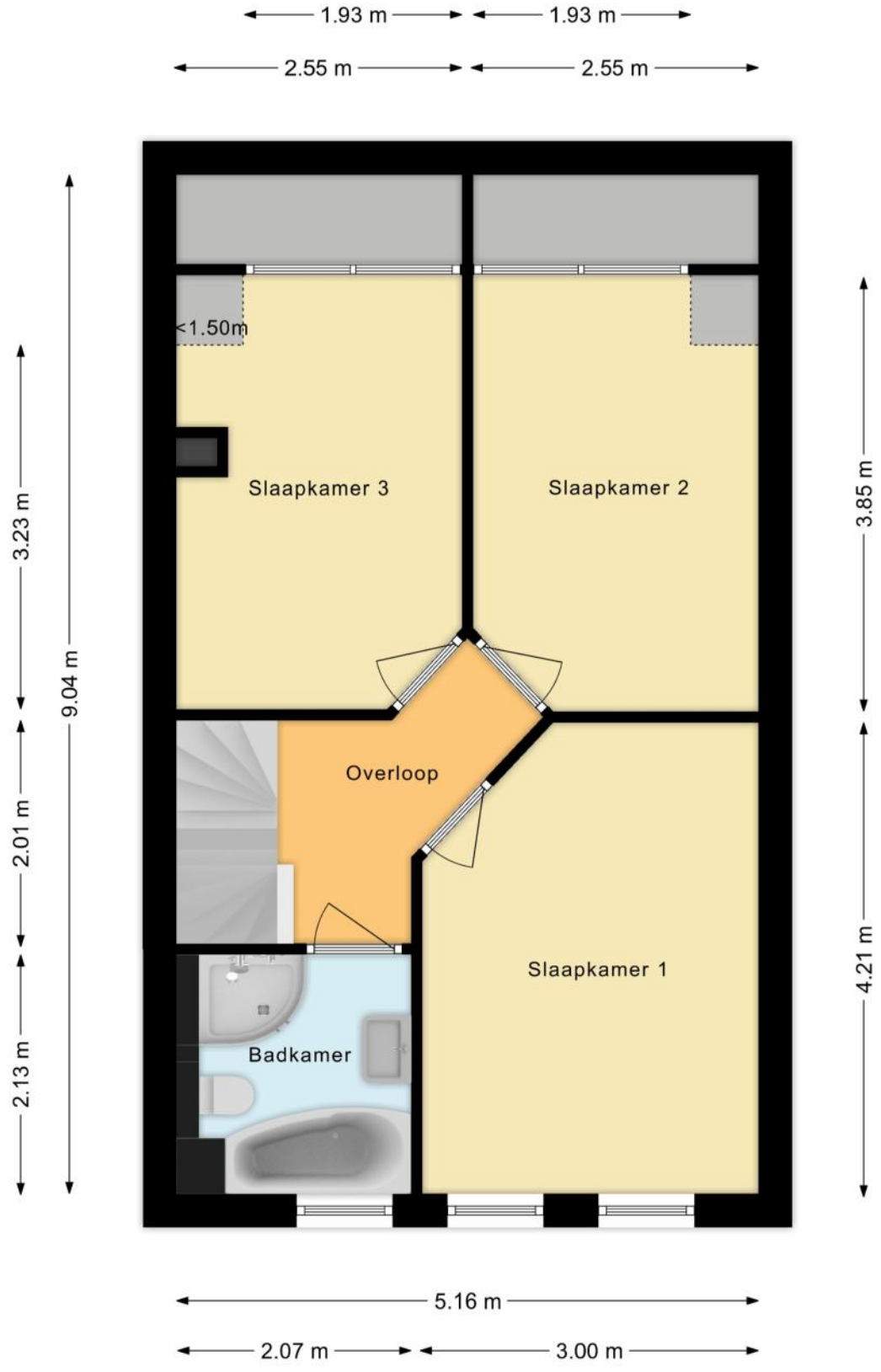
FOTO'S



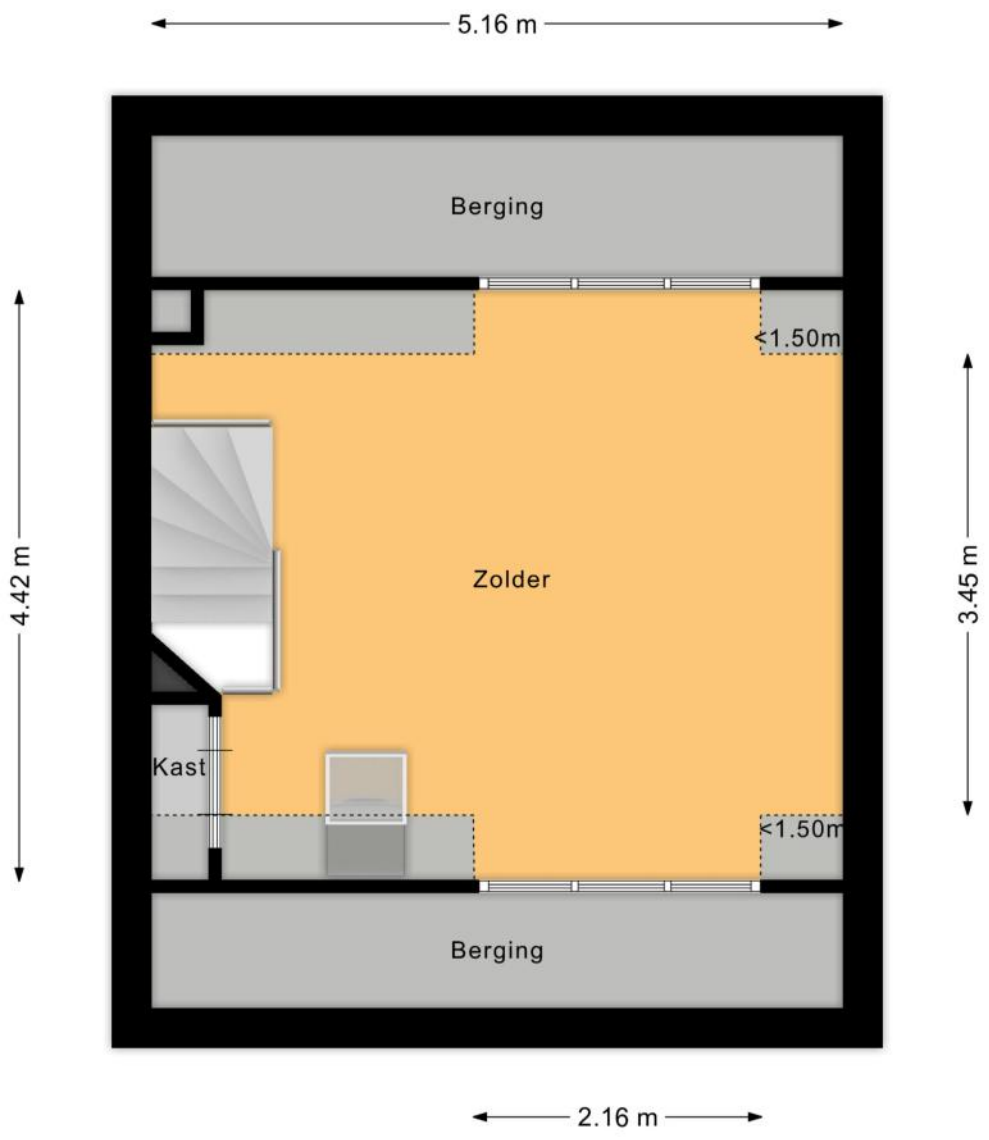
PLATTEGRONDEN



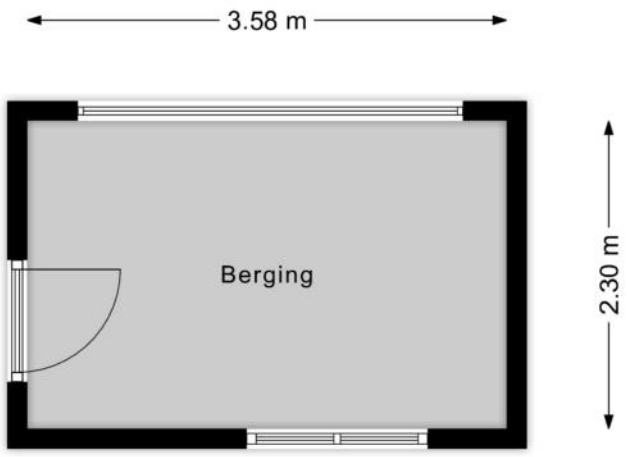
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1987**
Specifiek	**Gedeeltelijk gestoffeerd**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**120 m²**
Inhoud	**385 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**112 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**1 m²**
Externe bergruimte	**8 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	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dakisolatie**
Verwarming	**Cv-ketel, Houtkachel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Nefit Baseline**
Bouwjaar cv-ketel	**2012**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**48 m² (9,5m diep en 5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Velsen P 324

Oppervlakte	**120 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

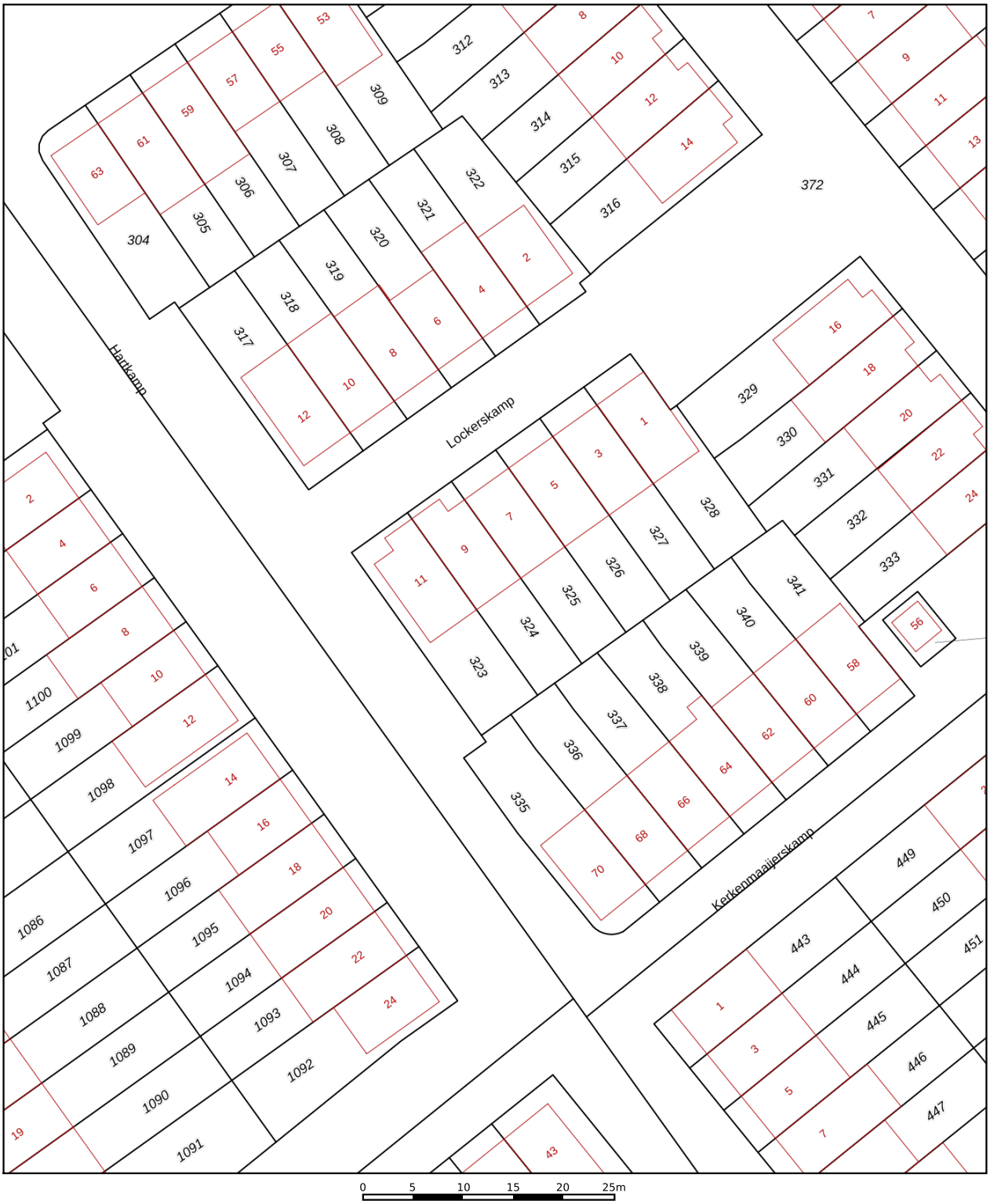


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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	Velsen
Sectie	P
Perceel	324

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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

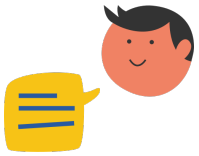
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.