

**TE KOOP**

# Spaansevaartstraat 107

Haarlem



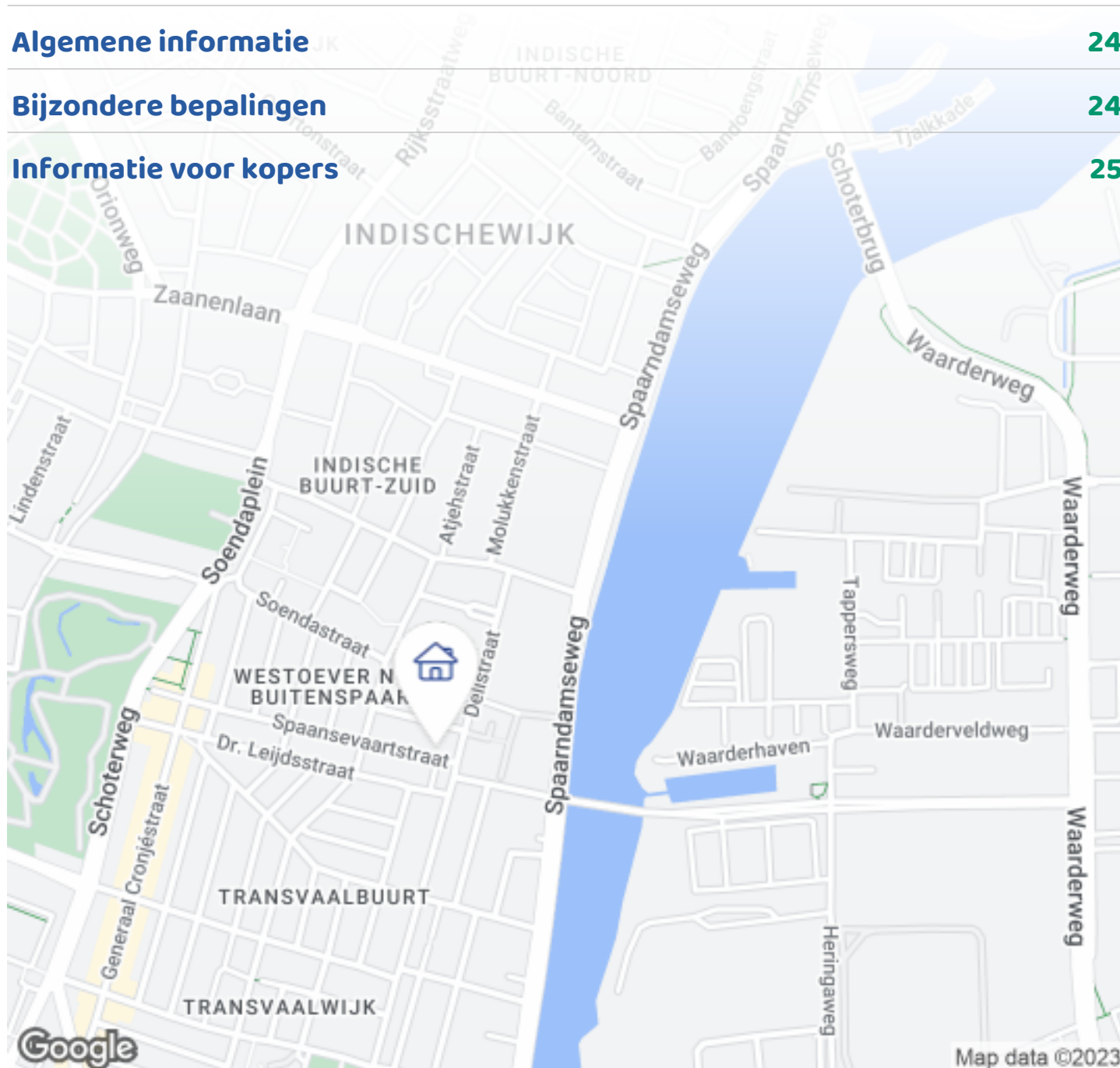
Vraagprijs

**€ 630.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Spaansevaartstraat 107, Haarlem

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



(ENGLISH BELOW)

## HET LEUKSTE HUIS VAN DE STRAAT

Stap binnen in deze ruime eengezinswoning aan de Spaansevaartstraat 107, gelegen in het prachtige en sfeervolle Haarlem. De woning zelf is ook zeer sfeervol. Een mini-herenhuis met maar liefst 135 vierkante meter woonoppervlakte, hoge plafonds met ornamenten, een woonkamer en suite met schouw en prachtige glas in lood deuren, een heerlijk lichte serre, achtertuin en twee balkons.

## LIGGING

De woning bevindt zich op de grens van de Transvaalbuurt en de Indische Buurt-Zuid, een geliefde en kindvriendelijke woonomgeving, getuige ook het fijne speelpleintje voor de deur. Er zijn diverse winkels en supermarkten op loopafstand. In de Cronjéstraat is er een zeer divers aanbod van winkels. Maar er zijn ook meerdere scholen, kinderopvangfaciliteiten en speeltuinen op enkele minuten lopen.



**Woningbrochure: Spaansevaartstraat 107, Haarlem**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Aan recreatiemogelijkheden is er geen tekort. Vlakbij vind je het Nelson Mandelapark, de Haarlemmer Kweektuinen en het schilderachtige Spaarne. Fiets- en wandelliefhebbers kunnen het Spaarne oversteken naar Recreatiegebied Spaarnwoude, recreatieplas De Veerplas of met de voeten in het zand bij het stadsstrand De Oerkap. Het échte strand en de duinen zijn in slechts een half uur rijden met de auto (of drie kwartier met de fiets) te bereiken.

De locatie van de woning is ook gunstig wat betreft openbaar vervoer en de binnenstad van Haarlem. Bushaltes en goede busverbindingen zijn vlakbij te vinden en in 7 minuten fiets je naar het NS-station. Als je 3 minuten doorfietst, bereik je de levendige, historische Grote Markt met tal van terrassen, restaurants en winkels. Voor automobilisten zijn de belangrijkste uitvalswegen, zoals die naar Amsterdam, Alkmaar, Schiphol, eenvoudig te bereiken via de naastgelegen Waarderpolder.

## INDELING

Beneden: Binnenkomend via de entree brengt een ruime hal je naar alle vertrekken op de begane grond, inclusief een toilet. De ruime living is door twee diepe inbouwkasten met prachtige glas in lood deuren in tweeën gedeeld. Aan de voorzijde wacht een sfeervolle, lichte woonkamer met schouw, waar je je met de deuren dicht even kunt terugtrekken met een boek (of de kinderen kunt laten spelen). Achter deze deuren bevindt zich nog een fijne ruime achterkamer, grenzend aan de serre.

De open keuken, met heerlijk groot werkblad, is gelegen aan de achterzijde en nodigt uit tot culinaire creativiteit en gezellige diners onder het lichte dak van de uitgebouwde serre. Doordat deze aan de noordkant ligt, is het hier ook tijdens een warme zomer heerlijk toeven. Zeker als je de deuren naar de gezellige achtertuin openslaat, waar je ook na het werk nog kunt genieten van de avondzon of kunt kiezen voor een plekje in de schaduw van het huis of de oude perenboom.

1e etage: Via de vaste trap in de hal bereik je de eerste verdieping, waar de overloop je naar maar liefst 3 slaapkamers leidt. Twee kamers liggen aan de rustige achterzijde, waarvan de grootste, via de openslaande deuren, toegang geeft naar het ruime balkon. In deze kamer zijn de originele glas in lood en suite kastdeuren van de benedenverdieping gebruikt voor een grote inbouwkast. De andere ruime slaapkamer ligt aan de straatzijde en heeft ook openslaande deuren naar een klein balkon op het zuiden.

De eerste badkamer op deze verdieping is uitgerust met marmeren vloertegels, een heerlijk ligbad en een authentieke wastafel met planchet.

2e etage: Op de tweede verdieping zijn er nog 2 ruime, lichte slaapkamers, met raampartijen over de hele breedte. Praktisch gemak ontmoet hier functionaliteit met een handige berg-/wasruimte. Hier is ook een tweede badkamer met douche, 2e toilet en wastafel.

Conclusie: Spaansevaartstraat 107 is niet zomaar een huis; het is een podium voor een rijkgevoeld leven, waar ruimte, sfeer en comfort samenkomen. Neem vandaag nog contact met ons op en ontdek het ongeëvenaarde plezier van wonen op dit unieke adres.

## BIJZONDERHEDEN:

- EIGEN GROND!
- Energielabel C
- Bouwjaar 1910
- Woonoppervlakte circa 135 vierkante meter
- Vijf slaapkamers
- Scholen, kinderopvang en winkelcentrum in directe omgeving
- Twee badkamers
- Heerlijke achtertuin met houten berging
- Rustige straat in populaire woonwijk
- Zeer goede verbinding met openbaar vervoer en uitvalswegen
- Er is voldoende parkeergelegenheid rondom de woning.
- Oplevering in overleg

Disclaimer: Deze beschrijving dient ter informatie en is niet bindend. Aan de verstrekte informatie kunnen

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

geen rechten worden ontleend.

## THE MOST ENJOYABLE HOUSE ON THE STREET

Step into this spacious family home at Spaansevaartstraat 107, located in the beautiful and atmospheric city of Haarlem, Netherlands. The house itself is very charming—a mini-mansion with a generous 135 square meters of living space, high ceilings adorned with ornaments, a living room en suite with a fireplace and beautiful stained glass doors, a delightful bright conservatory, a backyard, and two balconies.

## LOCATION

The property is situated on the border of the Transvaalbuurt and the Indische Buurt-Zuid, a beloved and family-friendly neighborhood, evident by the delightful playground in front of the house. Various shops and supermarkets are within walking distance. The Cronjéstraat offers a diverse range of shops. The neighborhood provides multiple schools, childcare facilities, and playgrounds within walking distance.

Recreational opportunities abound, with Nelson Mandelapark, the Haarlemmer Kweektuinen, and the picturesque Spaarne river nearby. Cycling and walking enthusiasts can cross the Spaarne to reach the Spaarnwoude Recreation Area, the Veerplas recreational lake, or relax on the city beach, De Oerkap. The real beach and dunes are just a half-hour drive away (or three-quarters of an hour by bike).

The location of the property is also advantageous for public transportation and the city center of Haarlem. The vibrant Grote Markt with numerous terraces, restaurants, and shops is reachable within 10 minutes by bike. Bus stops and good bus connections are nearby, and the train station is a 7-minute bike ride away. For motorists, major roads leading to Amsterdam, Alkmaar, Schiphol are easily accessible via the adjacent Waarderpolder.

## LAYOUT

Ground floor: Entering through the entrance, a spacious hall leads to all rooms on the ground floor,

including a toilet. At the front, there's a cozy, bright living room with a fireplace and beautiful stained glass doors. This space allows for a quiet retreat with a book or a play area for children with the doors closed. Behind these sliding doors is another spacious living area, or the rear room, adjacent to the conservatory.

The open kitchen, with a large workspace, is located at the rear and invites culinary creativity and enjoyable dinners under the light-filled roof of the extended conservatory. As it is on the north side, it is pleasant even during a warm summer. Especially when you open the doors to the cozy backyard, where you can still enjoy the evening sun after work or choose a spot in the shade of the house or the old pear tree.

1st floor: Via the staircase in the hall, you reach the first floor, where the landing leads to a total of 3 bedrooms. Two rooms are at the quiet rear, with the largest one providing access to the spacious balcony through French doors. In this room, the original stained glass en suite cabinet doors from the ground floor have been used for the large built-in wardrobe. The other spacious bedroom is at the street side and also has French doors to a small south-facing balcony. The first bathroom on this floor is equipped with marble floor tiles, a luxurious bathtub, and an authentic sink with a shelf.

2nd floor: On the second floor, there are 2 more spacious, bright bedrooms, with windows spanning the entire width. Practicality meets functionality with a convenient storage/laundry room. This floor also houses the second bathroom with a shower, a second toilet, and a sink.

Conclusion: Spaansevaartstraat 107 is not just a house; it's a stage for a fulfilling life where space, atmosphere, and comfort come together. Contact us today and discover the unparalleled joy of living at this unique address.

## FEATURES:

- Own Ground
- Energy label C

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Year of construction 1910
- Living area approximately 135 square meters
- Five bedrooms
- Schools, childcare, and shopping center in the immediate vicinity
- Two bathrooms
- Lovely backyard with a wooden shed
- Quiet street in a popular residential area
- Very good public transportation connections and access to major roads
- Sufficient parking around the property.
- Delivery by mutual agreement

Disclaimer: This description is for information purposes only and is not binding. No rights can be derived from the provided information.



# FOTO'S



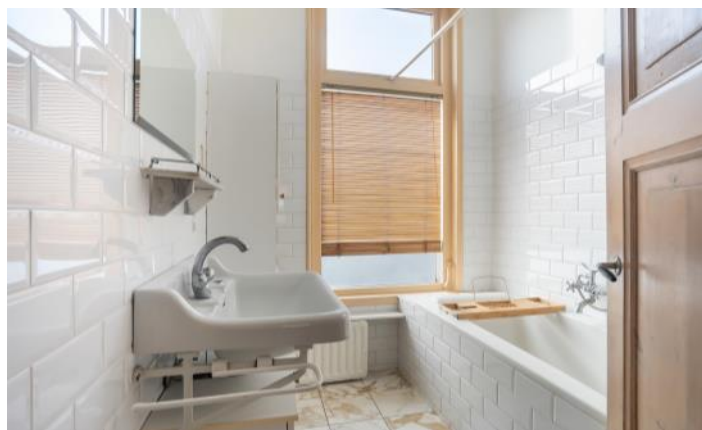
Woningbrochure: Spaansevaartstraat 107, Haarlem

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

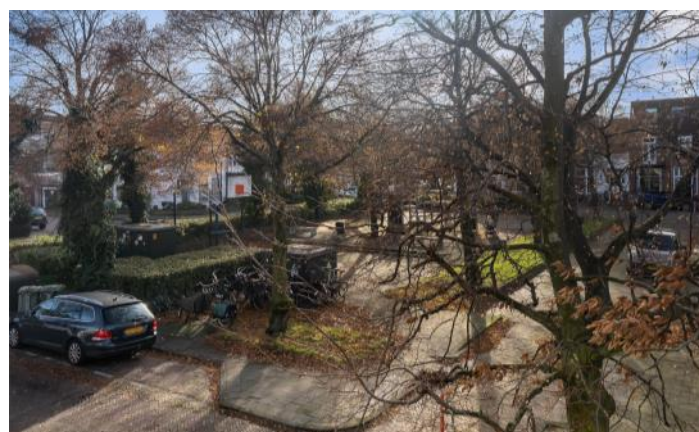
# FOTO'S







# FOTO'S



# FOTO'S

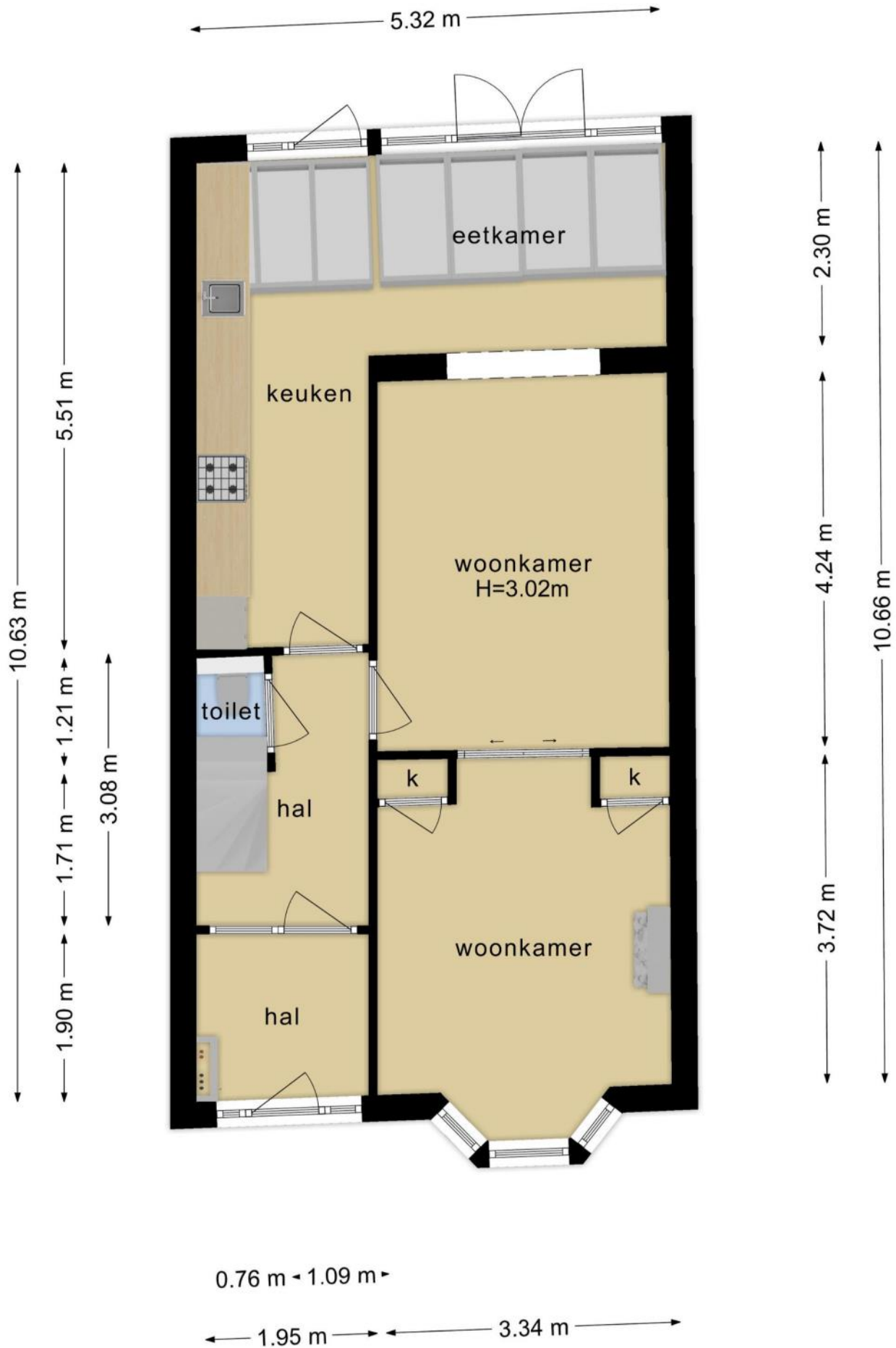


# FOTO'S





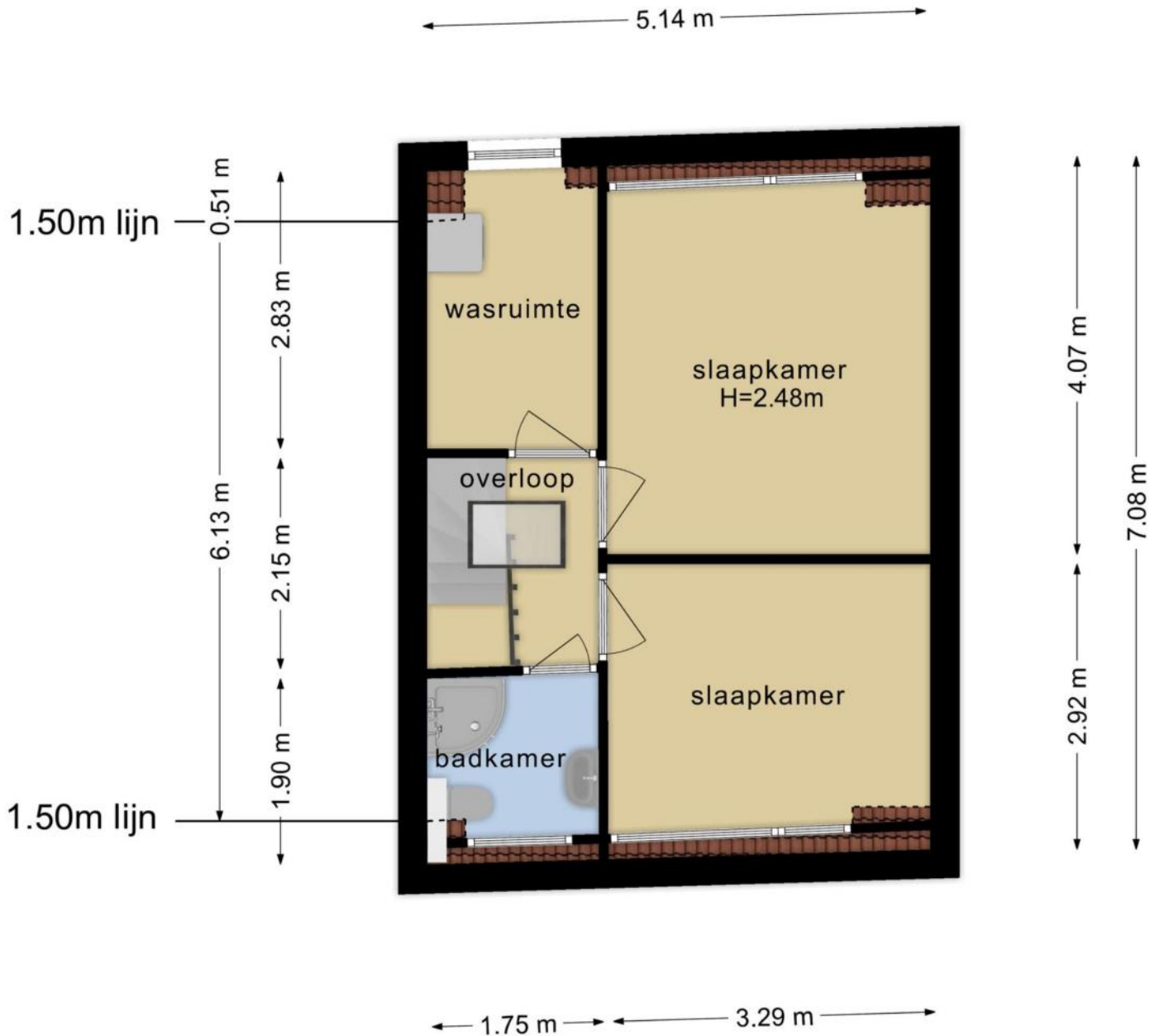
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

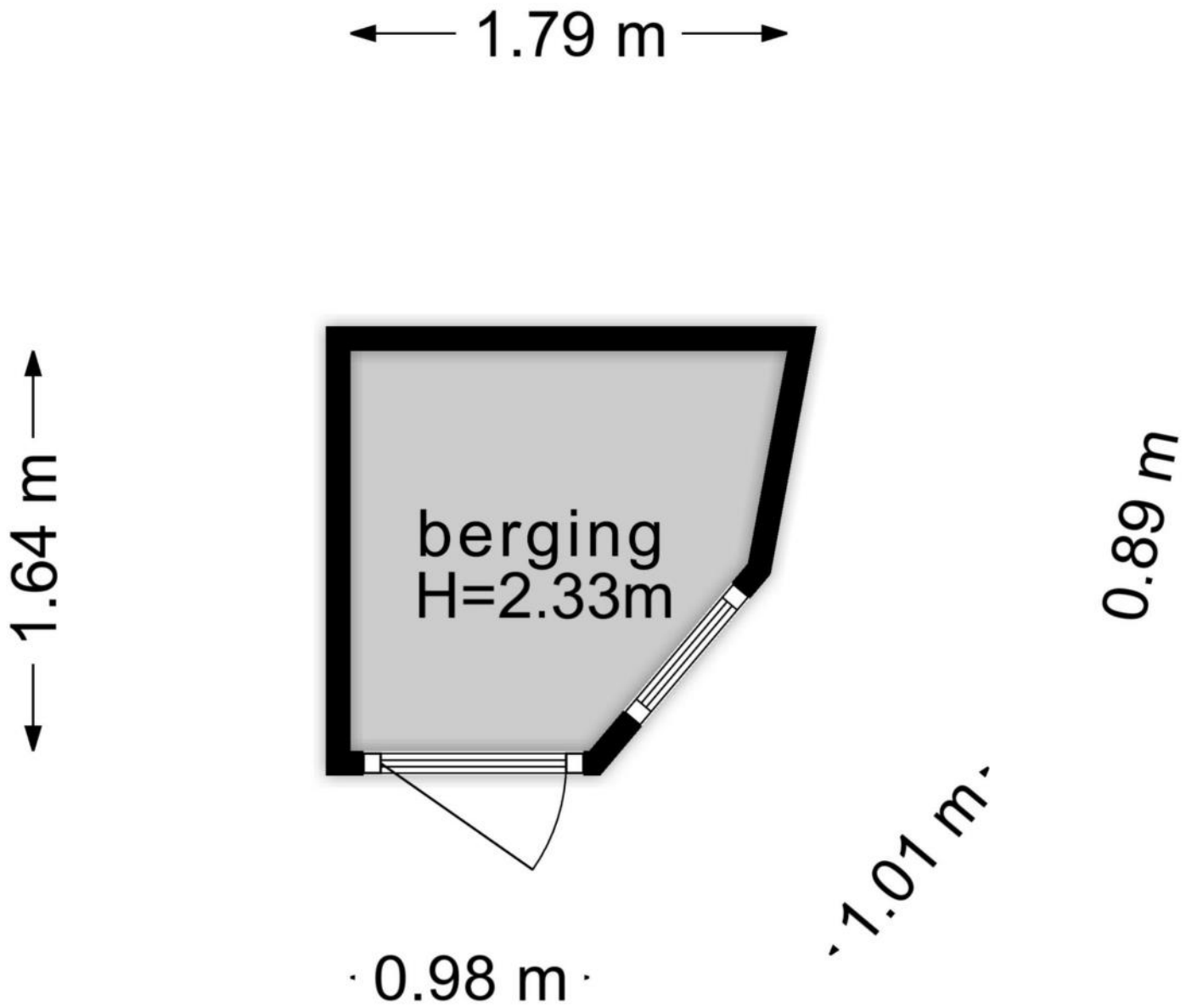


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1910
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	100 m <sup>2</sup>
Inhoud	526 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	135 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	3 m <sup>2</sup>

#### \* 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	<b>7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>2 badkamers en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, toilet, douche, 2 wastafels, 2 wastafelmeubels</b>
Aantal woonlagen	<b>3 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie</b>

## Energie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Intergas</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2013</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Achtertuin</b>
Achtertuin	<b>36 m<sup>2</sup> (6,8m diep en 5,4m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het noorden</b>
Balkon/Dakterras	<b>Balkon aanwezig</b>

# KENMERKEN

## Bergruimte

---

Schuur/berging

Vrijstaand hout

---

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren

---

## Kadastrale gegevens

### Schoten B 4166

---

Oppervlakte

100 m<sup>2</sup>

---

Eigendomssituatie

Volle eigendom

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel		●	
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

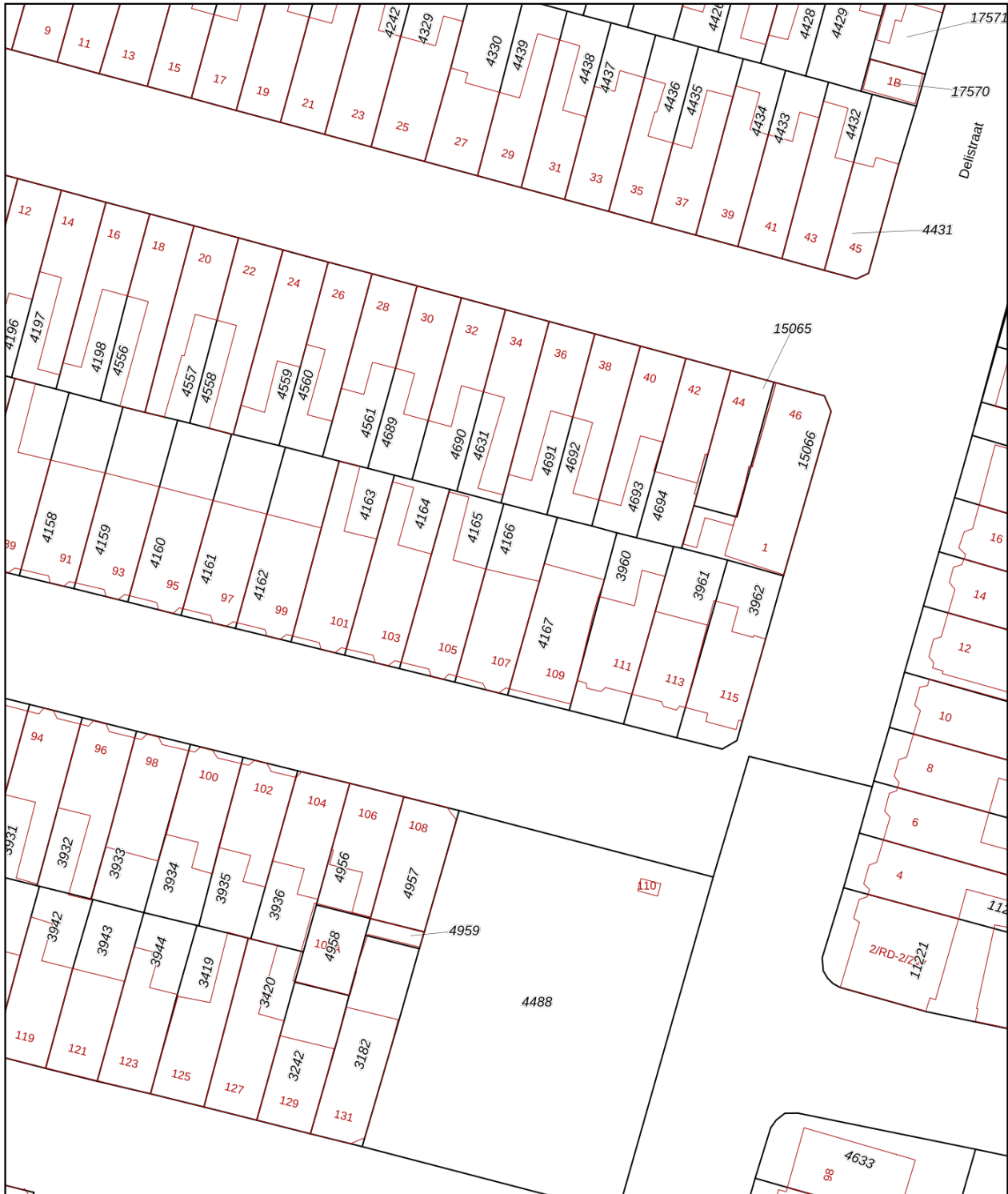



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Schoten</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4166</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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](https://www.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 weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://www.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.

## Energie label

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](http://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.