



**EINDENHOUTSTRAAT 75, HAARLEM**

**€ 1.075.000 k.k.**

**[www.eindhovenstraat75.nl](http://www.eindhovenstraat75.nl)**

## Eindhovenstraat 75, Haarlem

(English text below)

Energie label A!

Sfeervolle jaren 20 woning met zonnige tuin en royale garage in Bosch en Vaart

Wonen in de geliefde Bosch en Vaart, met zonnige tuin én het comfort van energie label A en een eigen garage? Dan ben je op de Eindhovenstraat 75 op het goede adres. Deze jaren 20 tussenwoning biedt veel sfeer, goede leefruimtes en een mooie achtertuin op het zuiden. De royale living is voorzien van een parketvloer, duurzame Jotul houtkachel en openslaande deuren naar tuin en terras.

Met de huidige indeling zijn er 4 slaapkamers en 2 badkamers. De woning is keurig onderhouden, goed geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen. Zoeken naar een parkeerplek is niet meer nodig. Via de achterliggende Van Hogendorpstraat rij je zo je eigen garage in (circa 25 m<sup>2</sup> met veel bergruimte voor fietsen etc.) en loop je via de achtertuin naar het huis.

Op de slaapverdiepingen zijn er mogelijkheden om de 1 of 2 grote kamers weer te splitsen waardoor je extra slaapkamers kunt creëren. Ook een uitbouw aan de achterzijde op de begane grond behoort tot de mogelijkheden.

Het gewilde Bosch en Vaart kwartier ligt om de hoek van het stadsbos De Haarlemmerhout en op loopafstand van het historische centrum van Haarlem. Scholen, winkels, horeca en cultuur liggen allen op loop- c.q. fietsafstand; in de directe omgeving zijn diverse sportaccommodaties, natuurgebieden en natuurlijk het strand en de duinen. Openbaar vervoer (bus alsmede NS stations Haarlem en Heemstede-Aerdenhout) en de uitvalswegen naar Amsterdam, Den Haag, Schiphol en Noord-Holland liggen om de hoek.

Kortom: een stoere woning voor een gezin met opgroeiende kinderen maar ook voor iedereen die dichtbij het centrum én in het groen wil wonen met het nodige comfort. Wij maken graag een afspraak met u voor een persoonlijke bezichtiging, u bent van harte welkom!

Indeling:

Begane grond: Entree, vestibule, hal, toilet met fonteintje, royale living (ruim 10 meter diep) met gezellige houtkachel aan de voorzijde en openslaande deuren aan de achterzijde, recent vernieuwde dichte keuken met inbouwapparatuur en toegang naar de zonnige, achtertuin, trap naar ....

1e Verdieping: Overloop, 1e royale (hoofd)slaapkamer (eenvoudig terug te brengen naar 2 slaapkamers) aan de achterzijde met inbouwkasten en balkon op het zuiden, 2e slaapkamer met inbouwkast en balkon aan de voorzijde, apart toilet, badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel, trap naar ....

2e Verdieping: Overloop, 3e royale slaapkamer (eenvoudig terug te brengen naar 2 slaapkamers), 4e slaapkamer aan de achterzijde met toegang naar de CV, 2e badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en wasmachine-aansluiting.

Royale garage (circa 25 m<sup>2</sup>) met elektrische deur, gelegen in de achtertuin en toegankelijk via de Van Hogendorpstraat.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: circa 153 m<sup>2</sup>

- Perceeloppervlakte: 207 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1919
- Energielabel: A
- Goed geïsoleerd, voorzien van 12 zonnepanelen
- Achtertuin gelegen op het zuiden
- Inclusief eigen garage met veel bergruimte (circa 25 m<sup>2</sup>)
- Garage voorzien van dubbelwandige elektrische garagedeur
- 4 slaapkamers en 2 badkamers
- Recent vernieuwde keuken (2021/2022)
- CV ketel 2020
- Nieuw elektrisch bedienbaar zonnescerm (2022)
- Mogelijkheid om extra slaap c.q. werkkamers te creëren (zie optionele plattegronden)
- Mogelijkheid om uit te bouwen op de begane grond
- Keurig verzorgd en goed onderhouden
- Gelegen in geliefde, kindvriendelijke Bosch en Vaart buurt
- Op loop-/fietsafstand Haarlemse binnenstad met winkels, horeca en cultuur
- Nabij stadsbos De Haarlemmerhout
- Nabij scholen, sportaccommodaties, openbaar vervoer
- Op fietsafstand van natuurgebieden, strand en duinen
- Nabij uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol, Den Haag en Noord-Holland
- Oplevering in overleg

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

#### Energy label A!

Charming 1920s home with sunny garden and spacious garage in Bosch en Vaart

Living in the beloved Bosch en Vaart neighborhood, with a sunny garden, the comfort of energy label A plus your own garage? Then you've come to the right place at Eindhovenstraat 75. This 1920s terraced house offers plenty of charm, good living spaces, and a beautiful south-facing garden. The spacious living room features a parquet floor, sustainable Jotul wood stove, and French doors leading to the garden and terrace.

With the current layout, there are 4 bedrooms and 2 bathrooms. The house is well-maintained, well-insulated, and equipped with solar panels. No more searching for a parking spot. Via the adjacent Van Hogendorpstraat, you can drive straight into your own garage (approximately 25 m<sup>2</sup> with plenty of storage space for bikes, etc.) and walk through the garden to the house.

On the upper floors, there is a possibility to divide the 1 or 2 large rooms again to create extra bedrooms. An extension at the rear on the ground floor is also possible.

The sought-after Bosch en Vaart quarter is around the corner from the woods De Haarlemmerhout and within walking distance of the historic center of Haarlem. Schools, shops, restaurants, and cultural amenities are all within walking or cycling distance; in the immediate vicinity, there are various sports facilities, nature reserves, and of course the beach and dunes. Public transportation (bus as well as Haarlem and Heemstede-Aerdenhout NS stations) and the highways to Amsterdam, The Hague, Schiphol, and North Holland are just around the corner.

In short: a lovely home for a family with growing children but also for anyone who wants to live close to the center, surrounded by green and with all the necessary comforts. We would be happy to schedule a personal

viewing for you; you are very welcome!

#### Layout:

Ground floor: Entrance, vestibule, hallway, toilet with washbasin, spacious living room (over 10 meters deep) with cozy wood stove at the front and French doors at the rear, recently renovated closed kitchen with built-in appliances and access to the sunny garden, stairs to ...

1st floor: Landing, 1st spacious (master) bedroom (easily convertible back to 2 bedrooms) at the rear with built-in wardrobes and south-facing balcony, 2nd bedroom with built-in wardrobe and balcony at the front, separate toilet, bathroom with walk-in shower and washbasin, stairs to ...

2nd floor: Landing, 3rd spacious bedroom (easily convertible back to 2 bedrooms), 4th bedroom at the rear with access to the central heating system, 2nd bathroom with walk-in shower, washbasin, and washing machine connection.

Free standing spacious garage (approximately 25 m<sup>2</sup>) with electric door, located in the garden and accessible via Van Hogendorpstraat.

#### Features:

- Living area: approximately 153 m<sup>2</sup>
- Plot area: 207 m<sup>2</sup>
- Year of construction: 1919
- Energy label: A
- Well insulated, equipped with 12 solar panels
- South-facing garden
- Including own garage with plenty of storage space (approximately 25 m<sup>2</sup>)
- Garage with double-walled electric garage door
- 4 bedrooms and 2 bathrooms
- Recently renovated kitchen (2021/2022)
- Central heating boiler 2020
- New electrically operated sun screen (2022)
- Possibility to create additional sleeping or working rooms (see optional floor plans)
- Possibility to extend on the ground floor
- Neatly cared for and well-maintained
- Located in the popular, child-friendly Bosch en Vaart neighborhood
- Within walking/cycling distance of Haarlem city center with shops, restaurants, and culture
- Near the city woods De Haarlemmerhout
- Near schools, sports facilities, public transportation
- Within cycling distance of nature reserves, beach and dunes
- Near highways to Amsterdam, Schiphol, The Hague, and North Holland

This information has been compiled by us with the necessary care. However, no liability is accepted by us for any incompleteness, inaccuracy, or otherwise, or the consequences thereof. All specified dimensions and surfaces are indicative.



## Kenmerken

### Overdracht

Vraagprijs	€ 1.075.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

### Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1919
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking


### Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	153 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte	25 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	207 m <sup>2</sup>
Inhoud	525 m <sup>3</sup>

### Indeling

Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 inloofdouches en 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Buitenzonwering, dakraam, mechanische ventilatie, rookkanaal en zonnepanelen

### Energie

Definitief energielabel	
Isolatie	Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel, houtkachel en vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Type ketel	Combiketel Nefit gas gestookt uit 2020, eigendom

### Kadastrale gegevens

Haarlem s 2222	
Oppervlakte	207 m <sup>2</sup>
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Buitenruimte

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin	87 m <sup>2</sup> (15.09m diep en 5.77m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden
Balkon/dakterras	Balkon aanwezig

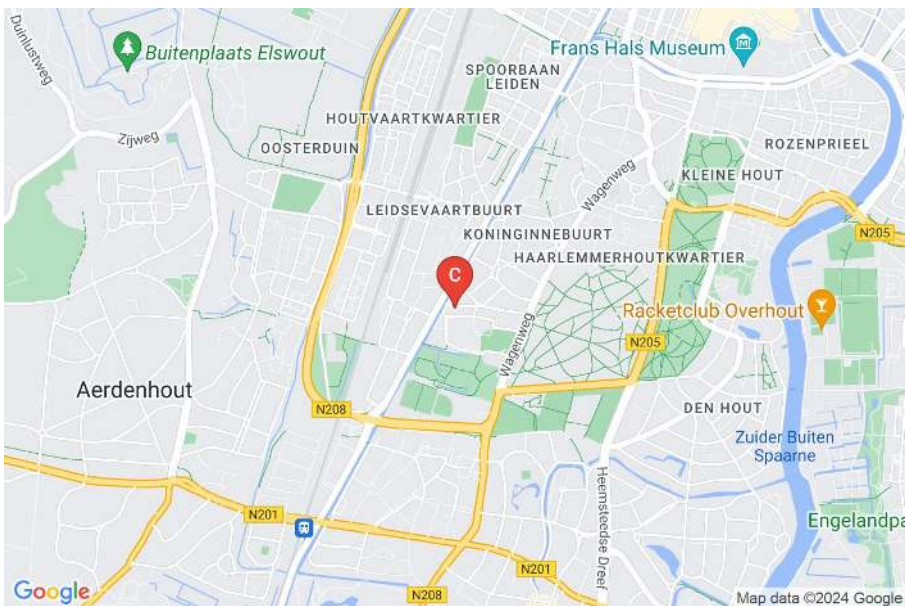
## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

## Garage

Soort garage	Vrijstaande stenen
Capaciteit	1 auto

## Eindhovenstraat 75, Haarlem

















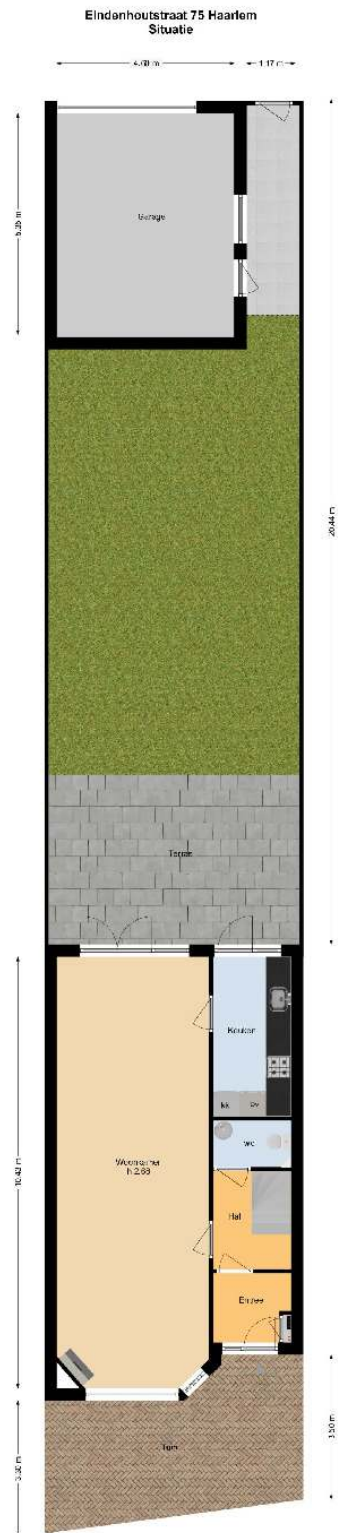






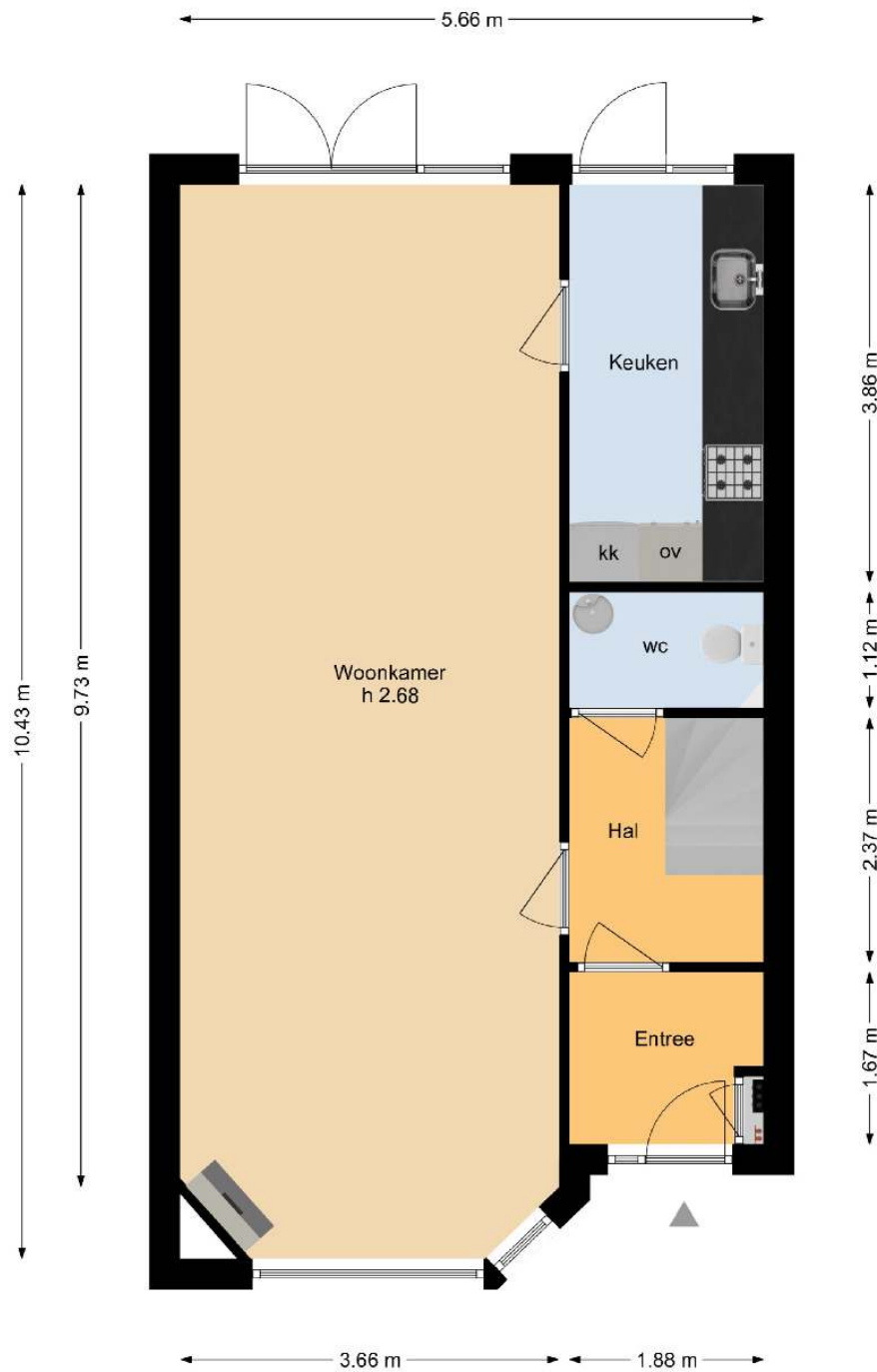


# Plattegrond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld  
en kan niet geheel recht zijn worden afgelezen.

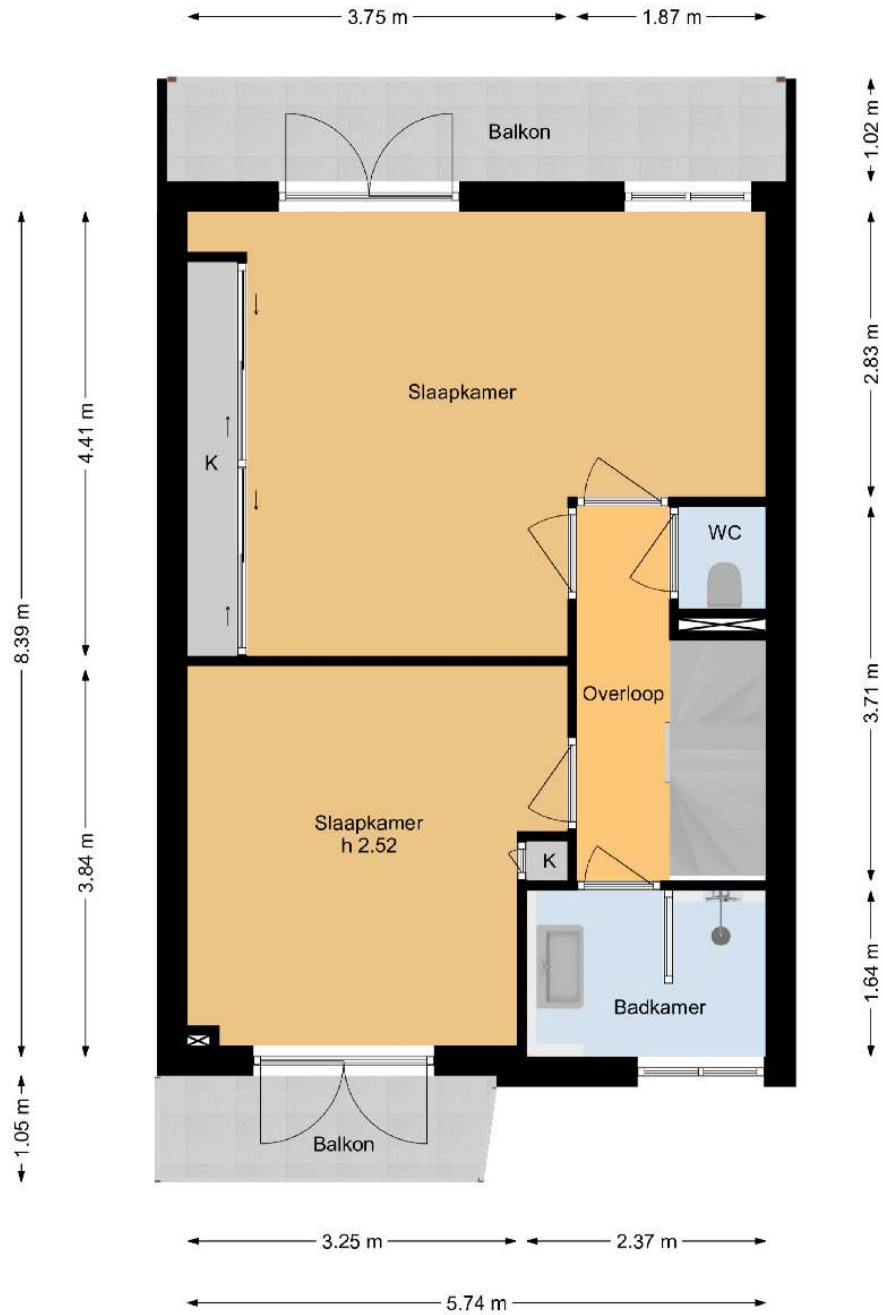
## Eindhovenstraat 75 Haarlem Begane Grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

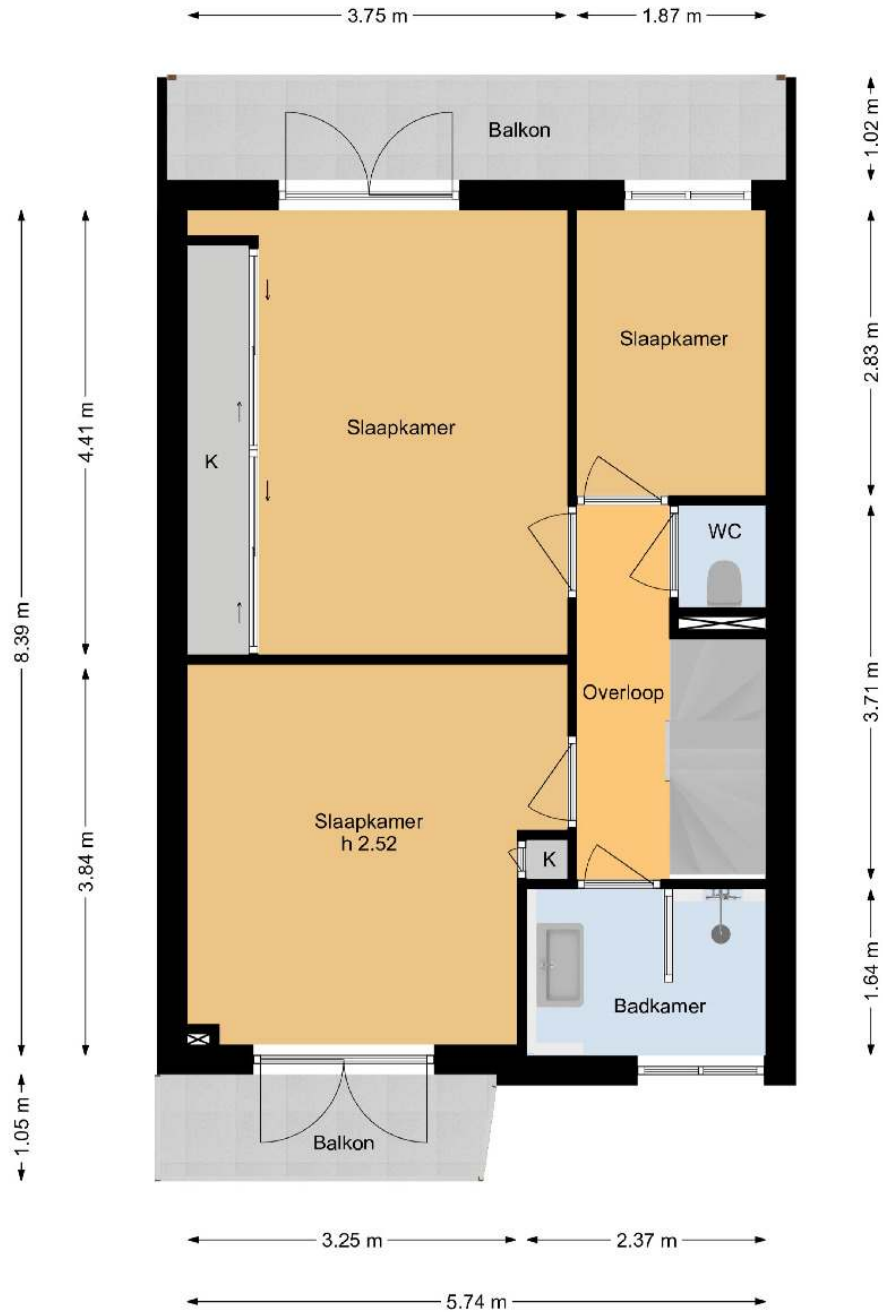


## Eindhovenstraat 75 Haarlem 1e Verdieping



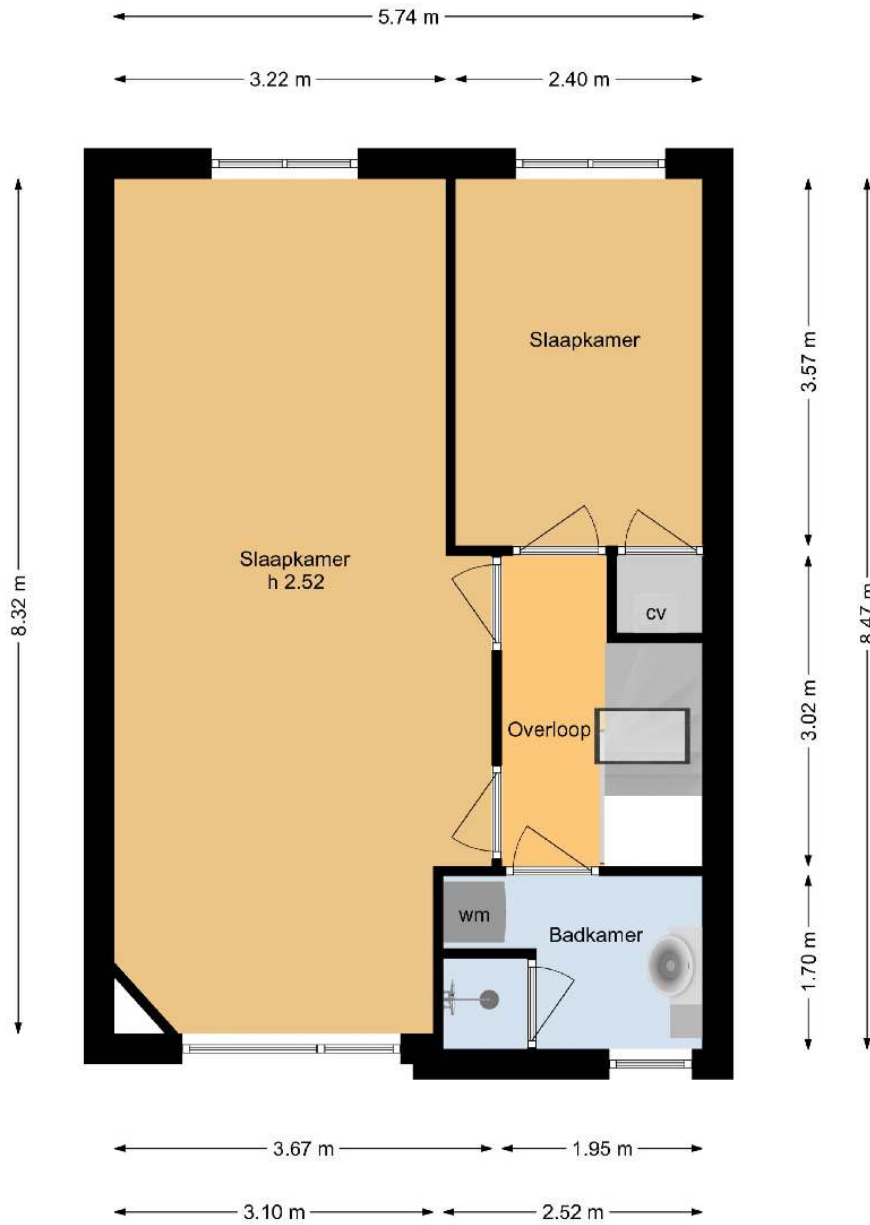
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Eindhovenstraat 75 Haarlem 1e Verdieping Optie



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Eindhovenstraat 75 Haarlem 2e Verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## Eindhovenstraat 75 Haarlem 2e Verdieping Optie



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## ALGEMEEN

### Koopovereenkomst

Nadat er mondeling overeenstemming is over de koopsom en de overige voorwaarden is het wenselijk dat in belang van alle partijen er op korte termijn een koopovereenkomst wordt opgesteld en ondertekend. Koper zal derhalve direct na overeenstemming alle benodigde gegevens, inclusief een notaris binnen de regio Zuid Kennemerland, aan JRS makelaars doorgeven. JRS makelaars zal vervolgens de koopovereenkomst opstellen. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal na wederzijdse goedkeuring door partijen worden ondertekend. JRS makelaars maakt indien gewenst gebruik van DocuSign voor de rechtsgeldige elektronische ondertekening van de koopovereenkomst. De Koopovereenkomst is rechtsgeldig na ondertekening van beide partijen.

### Notariskeuze

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij een door de koper te kiezen notaris, mits het kantoor van de gekozen notaris is gelegen binnen de regio Zuid-Kennemerland. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper. Koper zal bij het doorgeven van de personalia ook de notariskeuze doorgeven zodat deze kan worden opgenomen in de koopovereenkomst

Bankgarantie /waarborgsom. De bankgarantie/waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of en algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

### Registratie Koopovereenkomst

Het is mogelijk de getekende koopovereenkomst te laten registreren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie worden door partijen gelijk gedeeld.

### Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij of JRS makelaars niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, gebruik van is gemaakt.

### **Toevoeging voorbehoud financiering**

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn.

### **Voorbehoud koper**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **Onderzoek plicht**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

### **Informatie**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. JRS makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

### **Gunning Verkoper**

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Wilsovereenstemming**

Een koopovereenkomst komt zal pas worden opgemaakt, nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

### **Nadere informatie**

De overige stukken zijn via ons op kantoor op te vragen: - Vragenlijst deel B - Eigendomsbewijs – Milieurapportage – Splitsingsakte – Stukken VVE etc.

### **Maten en jaartalen**

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.



## **Clausules**

**De volgende clausules zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst**

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan ..... jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat zij niet in voor het dak, gevels, vloeren, wanden, plafonds, de leidingen voor gas, water, elektriciteit en riolering, alsmede de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en doorslaand c. q. optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3. omschreven woongebruik.

### **Funderingsclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en accepteert derhalve hieromtrent geen enkele aansprakelijkheid. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien.

### **Bodemverontreiniging/olietank, bodemclausule**

De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en of grondwatervervuiling niets anders bekend is dan de informatie die is verkregen van de Gemeente Haarlem, afdeling Milieu. Elke aansprakelijkheid van de verkoper betreffende bodem- en/ of grondwatervervuiling wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

### **Asbestclausule**

In oudere woningen kan, op niet zichtbare plaatsen, asbest zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbest houdende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen en zal de koper de verkoper vrijwaren van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Zuiveringsclausule**

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

### **Lijst van (roerende) zaken**

Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

### **Energielabel**

Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper. Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper

### **Verkoopbrochure**

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van betreffende woning.

### **Meetinstructie**

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. Deze meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidiger manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) JRS makelaars van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in de maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

### **Waterhuishoudingsclausule**

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor de eventuele gevolgen waarvan de verkoper bij deze volledig wordt gevrijwaard.

**jrsmakelaars.nl**

Zandvoortselaan 107/109, 2106 CL Heemstede | 023 529 29 29  
heemstede@jrsmakelaars.nl | [www.jrsmakelaars.nl](http://www.jrsmakelaars.nl)