



VAN DEN  
**PUTTEN**  
MAKELAARS & TAXATEURS



## JULIANA STRAAT 20 HAARLEM

VRAAGPRIJS € 1.295.000,- K.K.



# OVER DE WONING

Uitstekend onderhouden en charmant halfvrijstaand en royaal woonhuis in de gewilde Koninginnebuurt, op een steenworp afstand van het bruisende centrum van Haarlem. Met een besloten, zonnige tuin op het zuiden biedt deze woning een oase van rust en comfort, terwijl je nog steeds alle voorzieningen van de stad binnen handbereik hebt.

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwtype	Woonhuis
Status	goed
Bouwjaar	1923
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	193 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	193 m <sup>2</sup>
Inhoud	694 m <sup>3</sup>
Totaal aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Tuin	Zuid
Energie label	C



# OMSCHRIJVING



Deze woning beschikt over maar liefst 6 slaapkamers, wat ideaal is voor een groot gezin, het ontvangen van gasten, of het inrichten van een of meer thuiswerkplek(ken). Twee badkamers zorgen voor extra comfort en privacy in het huishouden.

De sfeervolle, recent vernieuwde, handgemaakte en gasloze keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en een prachtig marmeren werkblad. De ruime woonkamer en eetkamer bieden een perfecte plek voor ontspanning en vermaak. Bovendien is het een comfortabele ruimte om te zijn, de vloer is uitgevoerd in geïsoleerd beton met vloerverwarming.

De zonnige tuin op het zuiden is een fantastische bonus, ideaal voor barbecues, zonnebaden, tuintieren of gewoon ontspannen na een drukke dag. Daarnaast is er voldoende opbergruimte en een berging voor fietsen en andere spullen.

Deze woning combineert klassieke charme met moderne voorzieningen en is perfect voor wie op zoek is naar een comfortabele en ruime plek om te wonen in een van de meest geliefde buurten van Haarlem. Aarzel niet om een bezichtiging aan te vragen en ontdek deze unieke kans om in een van de mooiste buurten van Haarlem te kunnen wonen!



# INDELING

**begane grond:** voortuin, zijtuin, entree aan de zijkant, vestibule, hal met toilet, lichte L-vormige woonkamer met erker aan de voorzijde, moderne open keuken aan de achterkant voorzien van diverse inbouwapparatuur en keukendeur naar de zijtuin. De openslaande deuren aan de achterzijde geven toegang naar de zonnige achtertuin. De benedenverdieping is in 2022 geheel gerenoveerd waarbij deze is voorzien van vloerverwarming.

**1e verdieping:** lichte overloop met raampartij, nette badkamer met ligbad met douche en dubbel wastafelmeubel, separaat toilet, royale voorslaapkamer met erker, kleinere slaapkamer aan de voorzijde, ruime achterslaapkamer met openslaande deuren naar balkon, kleinere slaap - of werkkamer aan de achterzijde.

**2e verdieping:** overloop met werkruimte, 2 ruime slaapkamers, moderne badkamer met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet en opstelling voor wasmachine en droger.

## Bijzonderheden:

- woonoppervlakte 193 m<sup>2</sup>, 8 kamers, 6 slaapkamers
- energielabel C
- uitstekend onderhouden, opbouw uit 2018
- dakisolatie, deels dubbel glas en HR+++ glas, betonvloer met vloerisolatie en vloerverwarming
- superstrak afgewerkte binnenzijde, stucwerk en binnenschilderwerk
- parterre en 1e verdieping voorzien van eiken visgraat parket
- fantastische locatie: in de binnenstad, toch heel rustig, strand op fietsafstand, uitstekende verbindingen met auto en OV



# BOUWKUNDIGE GEGEVENS

## Bouwkundige gegevens

Onderstaande gegevens gelden niet als een garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie.

**Bouwjaar:** 1923.

**Verwarming en warmwater:** CV-gas (combiketel), Intergas 2018, vloerverwarming en pelletkachel.

**Elektra:** 10 groepen.

**Gas:** De gasmeter bevindt zich nabij de voordeur.

**Keuken:** Moderne open keuken aan de achterkant voorzien van diverse inbouwapparatuur en keukendeur naar de zijtuin.

**Badkamer:** 2 badkamers, eerste verdieping: nette badkamer met ligbad met douche en dubbel wastafelmeubel. Tweede verdieping, moderne badkamer met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel.

**Binnenafwerking:** Superstrak afgewerkte binnenzijde, stucwerk en binnenschilderwerk.

**Vloer:** Betonnen broodjesvloer met vloerverwarming.

**Isolatie:** Dakisolatie, deels dubbel glas en deels HR+++glas (zolder en achterzijde begane grond), betonvloer met vloerisolatie.

**Kozijnen, ramen:** Houten kozijnen met deels dubbel glas en deels HR+++ glas.

**Buitenverf:** Woning is in 2018 en 2022 geschilderd door een erkend bedrijf.

**Fundering en casco (fundering 'op staal'):** De makelaar heeft bij de gemeente informatie ingewonnen.

Daaruit blijkt dat fundering 'op staal' is toegepast. Deze benaming heeft niets te maken met metaal, maar is een oude aanduiding voor een fundering die is aangelegd op een zandbed.

De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

## 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, waarvan een kopie bij Van den Putten ERA Makelaars en Taxateurs te verkrijgen is.

# VERDERE BIJZONDERHEDEN



## Verdere bijzonderheden

**Milieu:** Verkoper is geen grondverontreiniging bekend, noch de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

**Monument:** Het pand is geen monument.

**Beschermd stadsgezicht:** Het pand valt in een gebied dat is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht.

**Achterom:** Via de voorzijde bereikbaar.

**Eigen grond:** Het pand staat op eigen grond.

**Levering:** Het wordt geleverd vrij van huur en ontruimd (behoudens de hierboven genoemde inbegrepen zaken).

**Notaris:** De notariskeuze is het voorrecht van de koper. Koper kan voor een notaris kiezen die is gevestigd buiten de regio waar de woning is gelegen. Dit leidt echter vaak tot extra kosten voor de verkoper zoals reiskosten, tijd vrij maken van het werk of de kosten van een volmacht. Daarom maakt de verkoper het voorbehoud de overdracht te laten plaatsvinden bij een notaris in Haarlem, Heemstede, Bloemendaal of de gemeente waarin de woning is gelegen. Wanneer de koper toch de voorkeur geeft aan een notaris buiten de regio, dan neemt deze eventuele hierdoor voor de verkoper bijkomende kosten voor zijn rekening. Wij adviseren kopers dan ook om bij het vergelijken van de notaristarieven ook bijvoorbeeld de kosten van registratie van de koopakte, het doorhalen van de hypotheek en het opstellen van een volmacht te vergelijken.

Het is voor beide partijen van belang de volledig getekende koopakte te laten registreren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie worden door de koper voldaan.

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Julianastraat 20



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlem	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2031	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2023  
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.

Sectie en perceel:  
Gemeente:

I 2031  
Haarlem

# KOOPAKTE EN BIEDSYSTEEM



## Het Amsterdamse biedsysteem is van toepassing

De gebruikelijke procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van dit 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 éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen.

Wel kan een derde een éénmalig, 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 1e bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. Koper 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.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPro, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris.

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

Voor zover in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte tenzij in de onderhandelingen anders is overeengekomen.

De koopakte wordt geregistreerd bij het kadaster. Dit gebeurt op zijn vroegst 6 maanden voor de overdrachtsdatum. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn voor rekening van de koper.



















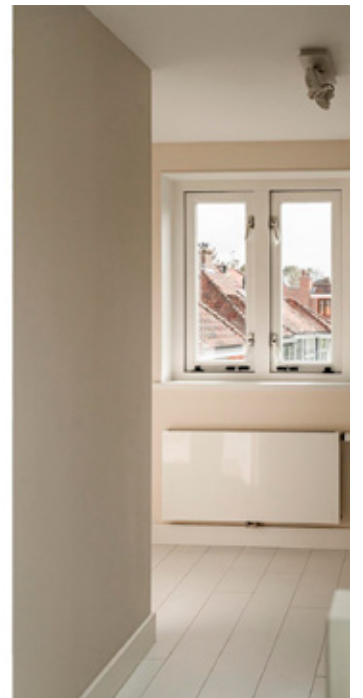
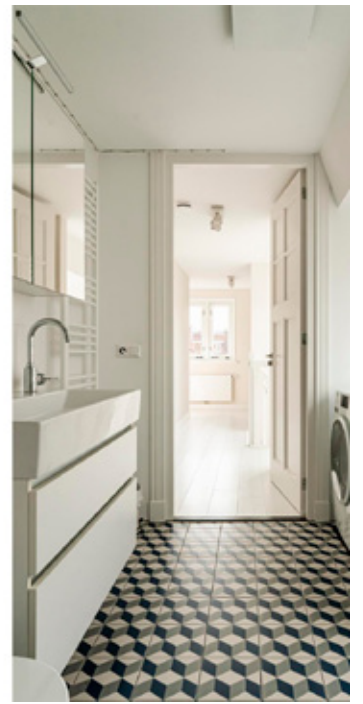












# BEDENKTIJD EN CLAUSULES

## Bedenktijd en opschortende voorwaarde

### **Bedenktijd**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. 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 algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### **Opschortende voorwaarde**

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte bij het notariskantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

## Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

### **Algemene ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder dan 100 jaar is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, installaties voor elektriciteit, water en gas, c.v. en riolering, afwezigheid van/niet aantasting door enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en afwezigheid van loden leidingen en doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebouw. Tevens verklaart koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

### **Milieuclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de Milieurapportage van de gemeente Haarlem d.d. 28 juni 2023. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien.

### **Funderingsclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien.

De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitend bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

# CLAUSULES

## **Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen asbest houdende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd, dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper. Voor meer informatie verwijzen wij u door naar de website van de rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/asbest>.

## **(Overbruggings)hypotheek**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte 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 vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheeken, welke dan ook.

## **Voorbehoud**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen 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.

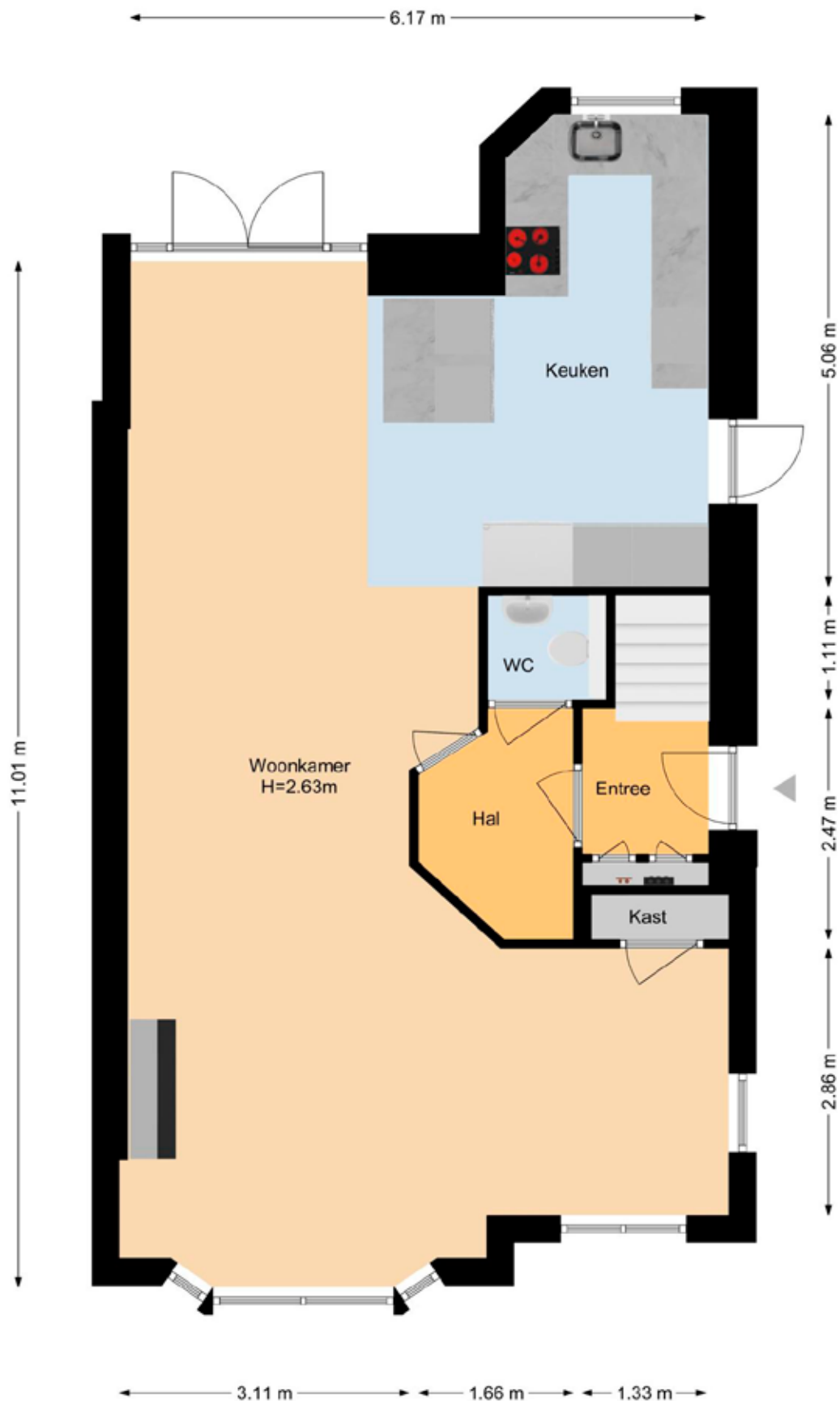
## **Verdere informatie**

Alle belangrijke stukken zijn bij de makelaar beschikbaar en kunnen op uw verzoek gemaild worden. Uiteraard kunt u ook bij de makelaar terecht voor al uw vragen.

## **Aanvaarding**

De overdrachtsdatum wordt in overleg vastgesteld.

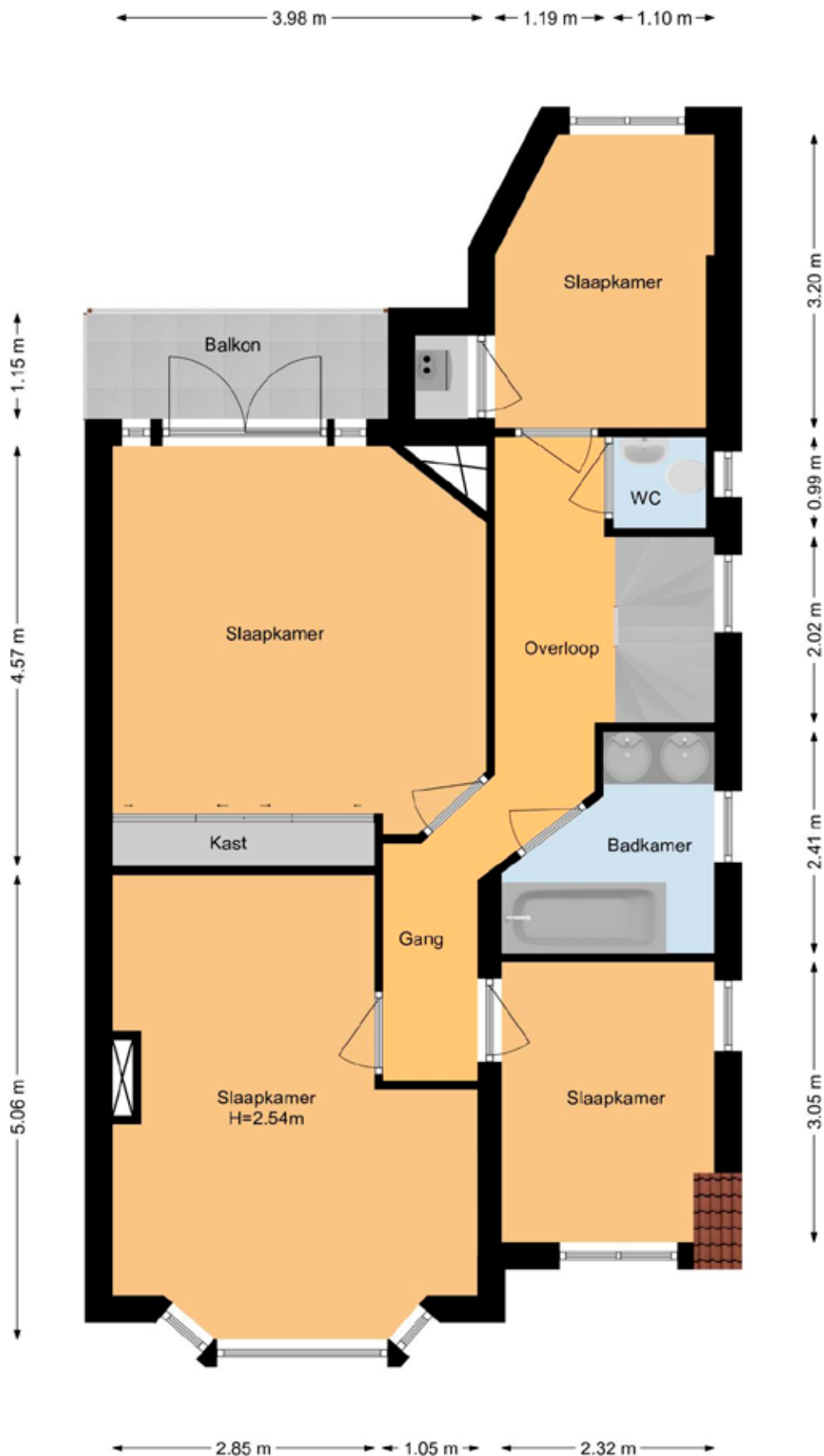
# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

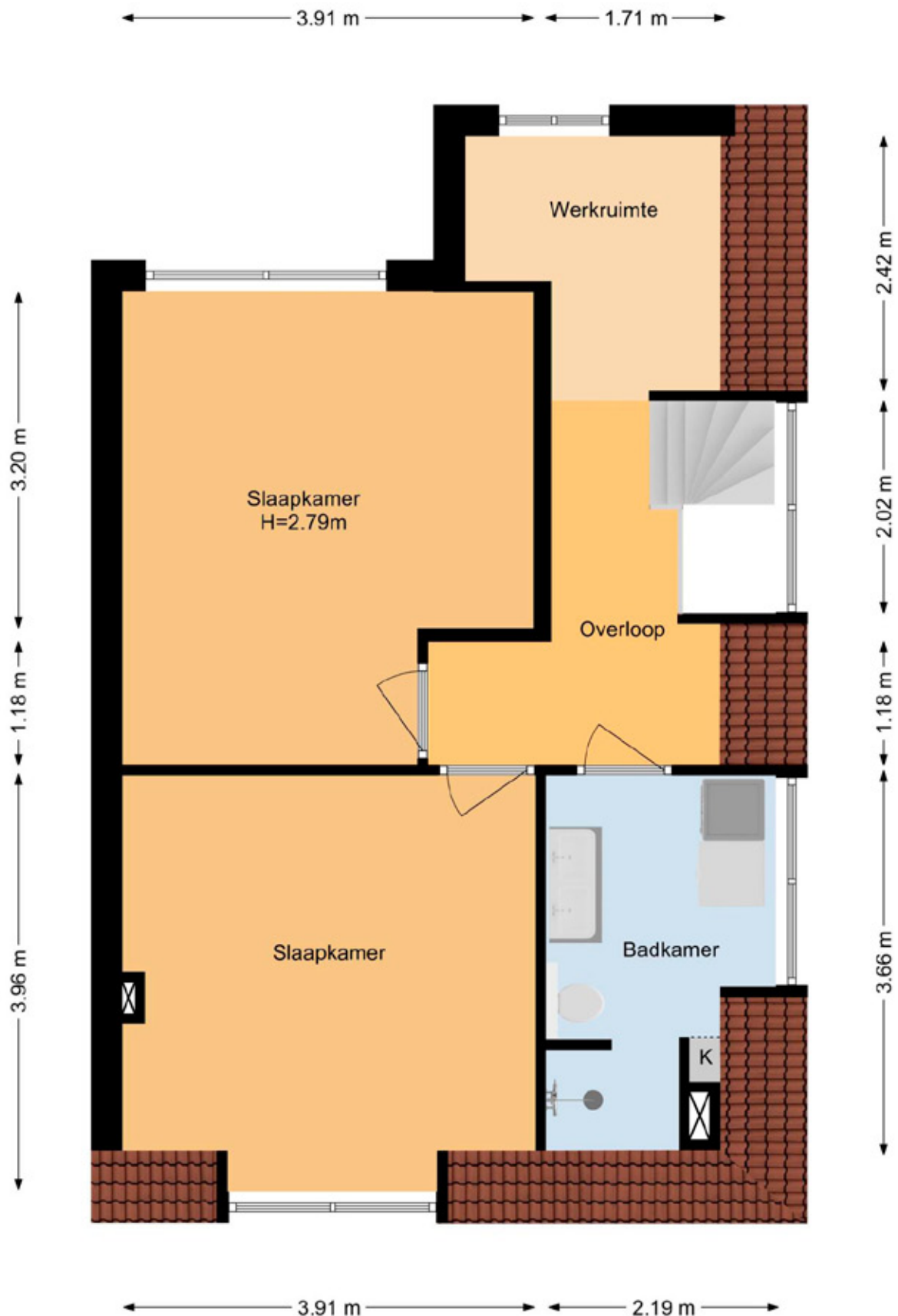


# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

# LIJST VAN ZAKEN

	gaat mee		ter overname			gaat mee		ter overname	
	blijft achter			n.v.t.		blijft achter			n.v.t.
Verlichting, te weten:					(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
- Inbouwspots/dimmers	X				Rookmelders	X			
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X		(Klok)thermostaat	X			
- Losse (hang)lampen		X			Airconditioning				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:					Warmwatervoorziening, te weten:				
- Gordijnrails	X				- CV-installatie	X			
- Gordijnen			X		- Boiler				X
- Overgordijnen				X	- Geiser				X
- Vitrages				X	Screens			X	
- Rolgordijnen				X	Rolluiken				X
- Lamellen				X	Zonwering buiten				X
- Jaloezieën				X	Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
- (Losse) horren/rolhorren				X	Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Vloerdecoratie, te weten:					Waterslot wasautomaat				X
- Vloerbedekking				X	Zonnepanelen				X
- Parketvloer	X				Oplaadpunt elektrische auto				X
- Houten vloer(delen)				X	Tuinaanleg/bestrating	X			
- Laminaat				X	Bepanting	X			
- Plavuizen				X	Buitenverlichting	X			
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X	Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Allesbrander				X	Tuinhuis/buitenberging	X			
Houtkachel	X				Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Gas)kachels				X	(Broei)kas				X
Designradiator(en)				X	Overige tuin, te weten:				
Radiatorafwerking				X	- (Sier)hek				X
Overig, te weten:					- Vlaggenmast(houder)				X
- Spiegelwanden				X					
- Schilderij ophangstelsysteem				X					
Keukenblok (met bovenkasten)	X								
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:									
- Kookplaat	X								
- (Gas) fornuis				X					
- Afzuigkap	X								
- Magnetron				X					
- Oven	X								
- Combi-oven/combimagnetron	X								
- Koelkast				X					
- Vriezer				X					
- Koel-vriescombinatie			X						
- Vaatwasser	X								
- Quooker				X					
- Koffiezetapparaat				X					
Toilet met de volgende toebehoren:									
- Toilet	X								
- Toilethouder	X								
- Toiletborstel(houder)	X								
- Fontein	X								
Badkamer met de volgende toebehoren:									
- Ligbad	X								
- Jacuzzi/whirlpool				X					
- Douche (cabine/scherm)	X								
- Stoomdouche (cabine)				X					
- Wastafel	X								
- Wastafelmeubel	X								
- Planchet				X					
- Toiletkast				X					
- Toilet				X					
- Toilethouder				X					
- Toiletborstel(houder)				X					
Sauna met toebehoren				X					
Schotel/antenne				X					
Brievbus				X					
Kluis				X					
(Voordeur)bel	X								
Alarminstallatie				X					



**ERA.  
STERK  
DOOR  
SERVICE**

# OVER ERA

ERA is een internationaal samenwerkingsverband van kwaliteitsmakelaars.

ERA-makelaars werken volgens een uitgekiend geïntegreerd marketingsysteem.

Daardoor weten zij de meeste en meest hechte relaties met woonconsumenten tot stand te brengen. ERA-makelaars zijn empatisch. Ze werken vanuit de behoefte van de opdrachtgever, maar ook vanuit hun eigen gedrevenheid om full service te bieden. Als opdrachtgever wordt al het werk u uit handen genomen. U kunt zich richten op de volgende fase in uw leven.

## De meerwaarde van een ERA-makelaar

Een huis verkopen tegen het beste resultaat is vakwerk. Vooraf is het een kwestie van vertrouwen, achteraf heeft u het bewijs. ERA-makelaars leggen u vooraf uitgebreid uit wat er komt kijken bij de verkoop van een huis. Bovendien maken zij inzichtelijk, aan de hand van uw behoeften, wat het voordeel is van de individueel op maat gemaakte dienstverlening van ERA. Sterk door Service! is ons motto.

## De voordelen van een ERA-makelaar

Om maar een paar te noemen van de 10 voordelen van het (ver)kopen van uw huis met een ERA-makelaar: het levert u gemak, tijd, zekerheid, gemoedsrust, effect en veiligheid op. De ERA-makelaar loopt voorop met innovatieve methoden om uw huis te verkopen. Hij is daarbij gefocust op uw behoeften en het behalen van het hoogst haalbare resultaat, namelijk de beste prijs.

Bovendien geniet je als koper van een huis met ERA garantie van de zekerheid van kostendekkende reparaties op installaties en apparatuur. ERA-makelaars waarderen hun klanten en blijven bij met de markt. Anders dan andere makelaars, verkopen ERA-makelaars de helft van hun huizen binnen zes maanden dankzij een efficiënt verkoopactieplan en een unieke marketingmix.



# WIE ZIJN WIJ



## Ons team van links naar rechts:

John van den Putten, NVM-Makelaar

Katja Verheul, NVM-Makelaar en Register-Taxateur

Sanny Dane, Office Manager

Miriam van Marle, Assistent-Makelaar

Wij zijn u graag van dienst.

# KANTOORGEGEVENS



**Katja Verheul**

Eigenaar/Makelaar/Taxateur

+31655735036



**John van den Putten**

Makelaar

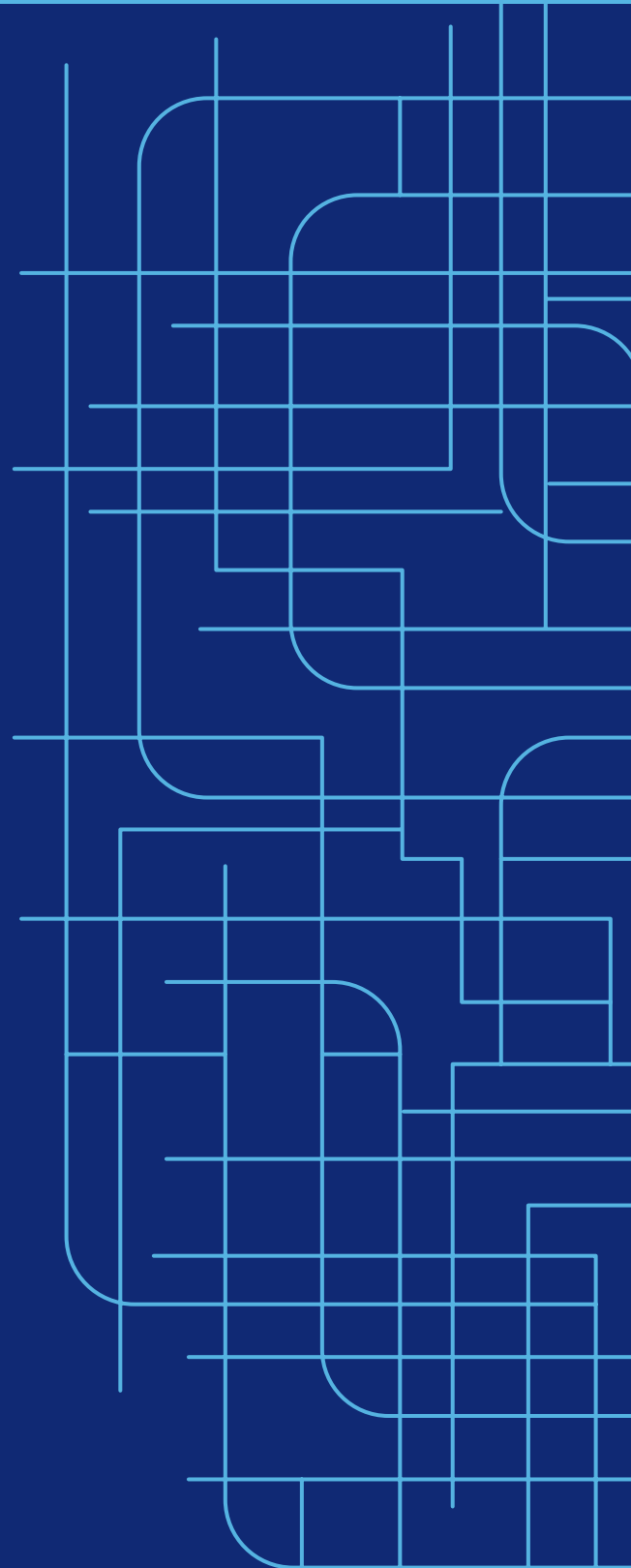
+31653147359



**Miriam van Marle**

Assistent-makelaar

+31235285412



**Van den Putten ERA Makelaars & Taxateurs**

Bronsteeweg 45

2101 AB Heemstede

**023 - 528 54 12**

**[info@vandenputten.nl](mailto:info@vandenputten.nl)**