

Parklaan 35
Haarlem



Geef je dromen de ruimte

BARNSTEEN

MAKELAARSKANTOOR



Beste belangstellende,

Namens de eigenaren hartelijk dank voor de getoonde interesse.

Graag geven wij je met behulp van deze brochure een rondleiding door de woning. Wanneer je nog vragen hebt over de woning of een afspraak wilt maken voor een (tweede) bezichtiging kan je telefonisch of per mail contact met ons opnemen.

Wil je meer weten over de waarde van jouw eigen woning of de mogelijkheid om een aankoopmakelaar mee te nemen? Dan geven wij je graag vrijblijvend advies.

Met belangstelling zien wij je reactie tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

Amber, Tim, Edwine, Pia, Larissa en Lize
Makelaarskantoor Barnsteen
t. 023 737 05 71
www.barnsteen.nl | info@barnsteen.nl



Edwine Ladru
Assistent register makelaar taxateur
023 - 737 05 71

Larissa de Boer
Commercieel medewerker binnendienst
023 - 737 05 71

Amber Nooij
Register makelaar taxateur
06 - 21 23 44 39

Tim Stokman
Kandidaat register makelaar taxateur
06 - 10 90 37 43

Pia Panneman
Commercieel medewerker aankopen
023 - 737 05 71

Geef je dromen de ruimte

Droom jij van wonen aan de prachtige brede en groene Parklaan met haar statige huizen van het einde van de 19de eeuw maar zie je op tegen de - vaak bijkomende - verzakte fundering, gescheurde marmeren tegels en verborgen verrassingen? Zoek je een groot en comfortabel familiehuis of een woning met werkruimte en stel je hoge eisen aan kwaliteit en duurzaamheid? Kom dan snel een kijkje nemen aan de Parklaan 35 in Haarlem. Je zou je nieuwe thuis wel eens gevonden kunnen hebben!

In dit grote sfeervolle 'Heerenhuis' met rust, ruimte en veel privacy komen het 21-eeuwse comfort en duurzaamheid en de 19e eeuwse grandeur tezamen in de zorgvuldig gereconstrueerde voorgevel, gemetseld in kruisverband met prachtig strakke knipvoegen. Deze luxe stadsvilla werd eind jaren 70 vrijstaand, los van de aanpalende bebouwing, gebouwd. Dit betekent dat je geen last hebt van geluidsoverlast van de burens. Verder kent het huis veel moderne techniek en werd het altijd goed onderhouden. Niet voor niets is het voorzien van een Energielabel A en Funderingslabel A.

Je betreedt de woning via de statige mahoniehouten voordeur in de brede ontvangsthal met marmeren vloer. De ruime en moderne SieMatic woonkeuken bevindt zich aan de voorkant en is zeer compleet uitgerust met apparatuur van de kwaliteitsmerken Gaggenau, Miele en Boretti. Via de keuken of de hal bereik je de woonkamer aan de rustige achterzijde. De dubbele schuifpui over de volle breedte van de woning biedt fantastisch uitzicht over de 18 meter diepe, onder architectuur van Hoes en Partners aangelegde, achtertuin. De gehele parterre is voorzien van vloerverwarming onder de

geïsoleerde en makkelijk te onderhouden marmeren vloer. In de woonkamer staat bovendien een gesloten gas (open)haard in een prachtige schouw van Portugees marmer voor je klaar waardoor je de ruimte op een koude avond in een kwartiertje vult met weldadige warmte.

Op de eerste verdieping heb je de beschikking over drie zeer royale slaapkamers en een badkamer met 2-persoons ligbad, brede wastafel en toilet. Op de tweede verdieping vind je nog drie slaapkamers en een tweede badkamer met wastafel, toilet en inloopdouche met dubbele rainfall shower van HansGrohe. De kamer aan de voorzijde biedt toegang tot een zonnig inpandig balkon. Al vroeg in het jaar geniet je hier van de warmte van de zon.

Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, deze werkt in de winter als hoog rendement lucht/lucht warmtepomp. De buitenunits van de airco staan op het dak en de luchtverwarmer in de stookkelder. Hier bevindt zich ook de hoog rendement combiketel voor warmwater en vloerverwarming. Verder in de stookkelder is er een zonneboiler, aangesloten op een heatpipe zonnecollector op het dak, die van april t/m oktober een bijdrage levert aan de energiebesparing op het warme water.

De Parklaan biedt voldoende parkeergelegenheid voor maximaal twee eigen auto's (wisselvignet) en een bezoekersregeling voor gasten en heeft goede verbindingen met de A9, A200 en N208/Randweg. Op dit rustige deel van de Parklaan rijden geen stadsbussen en het groene plantsoen aan overzijde zorgt voor vrij uitzicht.

Algemene informatie

Kadastrale gemeente	Haarlem B 2959
Woonoppervlak	197 m ²
Inhoud woning ca.	670 m ³
Aantal slaapkamers	6
Perceeloppervlak	203 m ²
Bouwjaar	1979













Bijzonderheden

- Dubbel geïsoleerde (energielabel A) stadsvilla
- Vrijwel geheel voorzien van RH++ glas
- 1,50m. Diepe betonfundering (funderingslabel A)
- Brink luchtverwarming in combinatie met vloerverwarming op de parterre
- Airconditioning van Toshiba in alle slaapkamers, werkt in de winter als hoog rendement lucht/lucht warmtepomp
- Hoog rendement combiketel
- Ontkalkingsinstallatie voor zacht water
- Hydrofoor of drukverhoger t.b.v. de rainfall showers.
- Waterbron van 10 meter diep in stookkelder met mogelijkheid om de aanwezige tuinbesproeiingsinstallatie op aan te sluiten
- 16 Voltische zonnepanelen met EFN certificaat op het dak
- Zonneboiler voor warm water met heatpipe collector op het dak.
- Buitenwerk recent geschilderd
- 3 Jaar geleden alle dakbedekking, zink en lood vervangen
- 3-Fasen krachtstroom met onderverdelers op alle verdiepingen.
- Mobotix camera's in hal en woonkamer
- Luxaflex plissé hordeuren op alle verdiepingen
- Vrijwel geheel voorzien van LED verlichting
- Siematic keuken voorzien van:
 - o ingebouwde Miele Koffieautomaat met cappuccino bereider en eigen wateraansluiting
 - o Miele elektrische warmhoudlade voor de kopjes
 - o Miele voorverwarmingslade voor de borden
 - o Miele magnetron / warme lucht inbouwoven
 - o Gaggenau 2 meter hoge super koelkast met elektrisch verstelbaar plateau
 - o Gaggenau afwasmachine
 - o Boretti inbouw gasfornuis met grillplaat en dubbele ovens
 - o Quooker voor kokend water, met aansluiting op de gootsteen mengkraan met handsproeier voor direct warm water
 - o Gootsteen in groot formaat geschikt voor de grootste bakplaten
 - o Aanrechtblad in zwart graniet



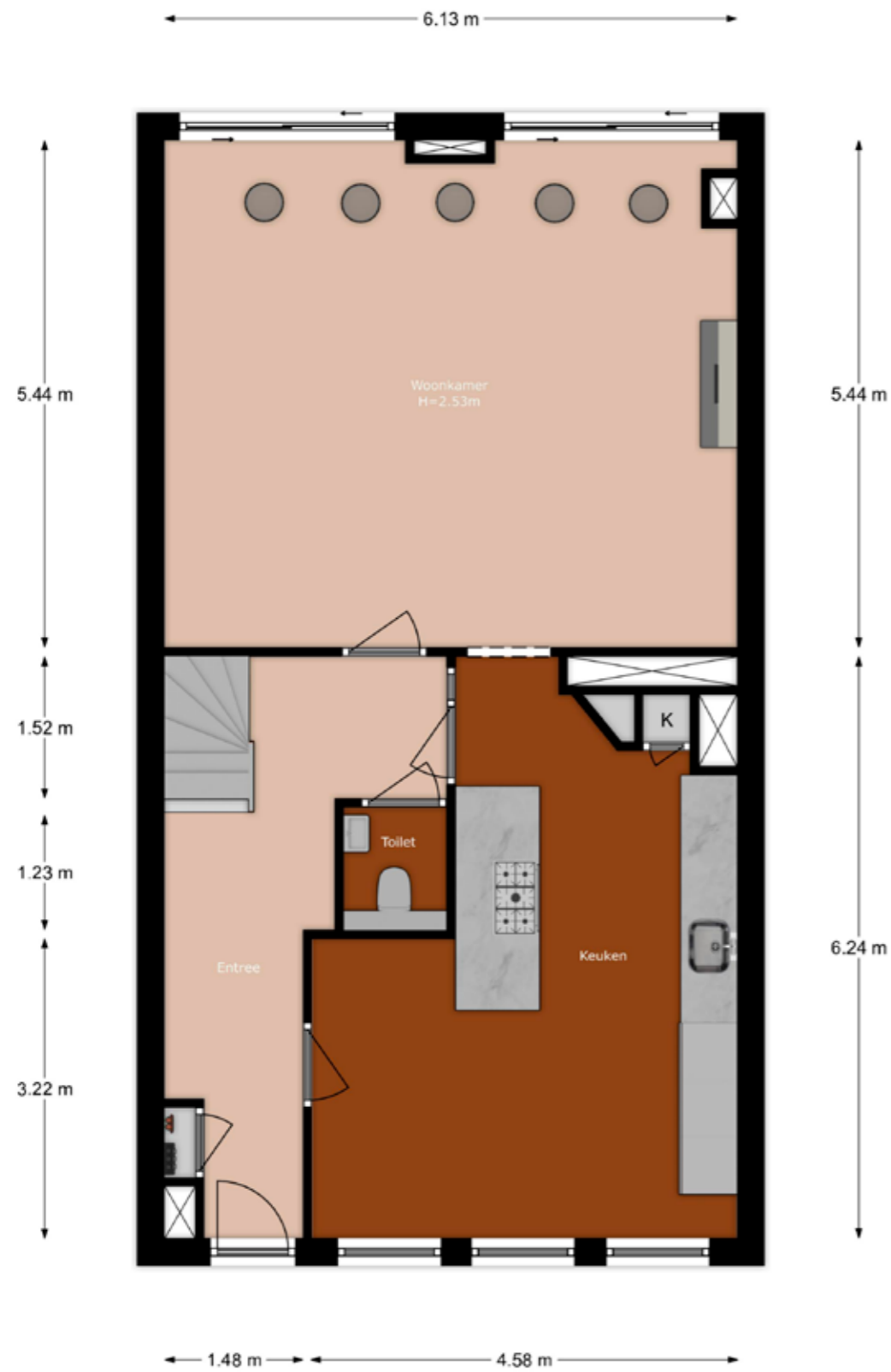




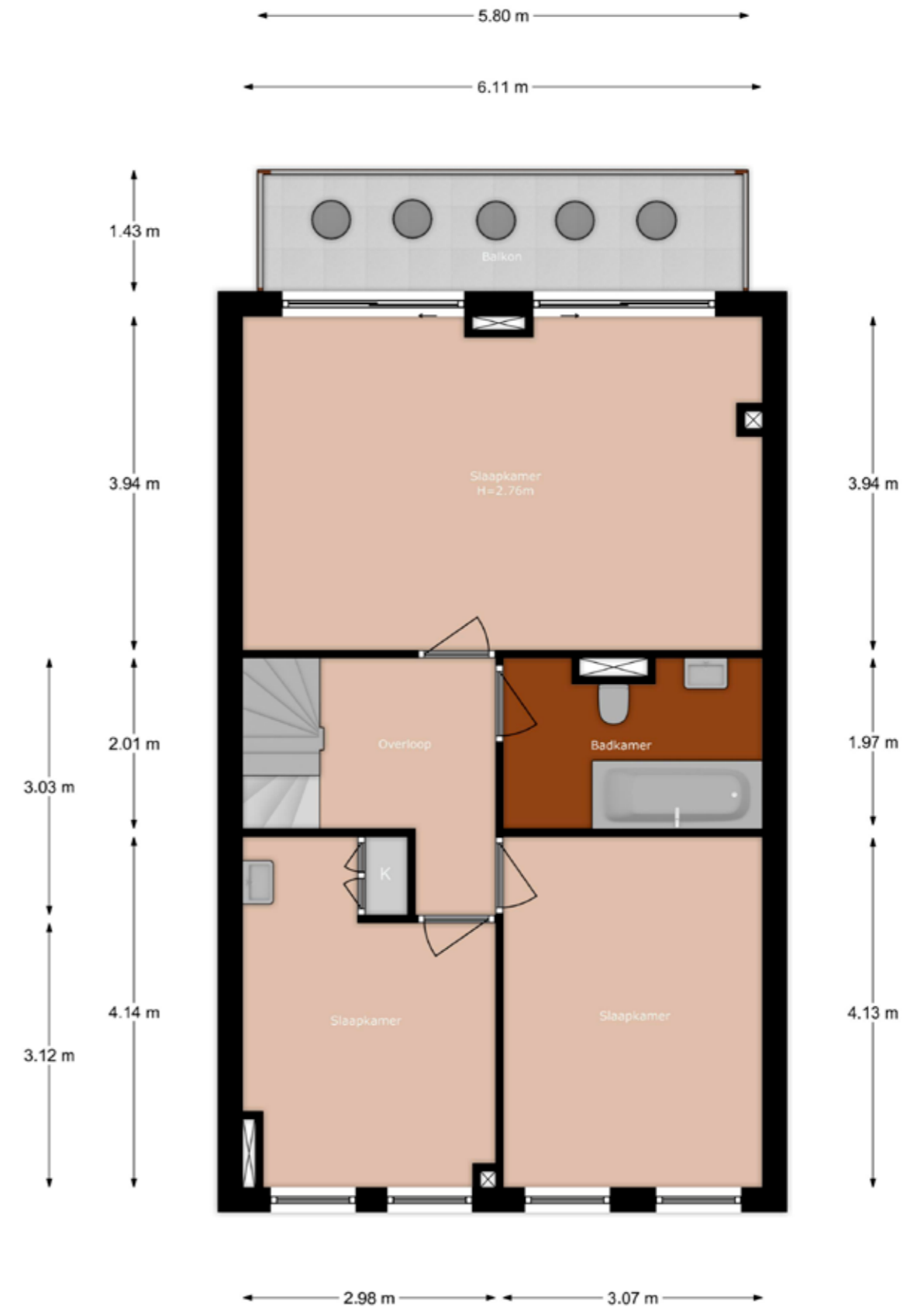




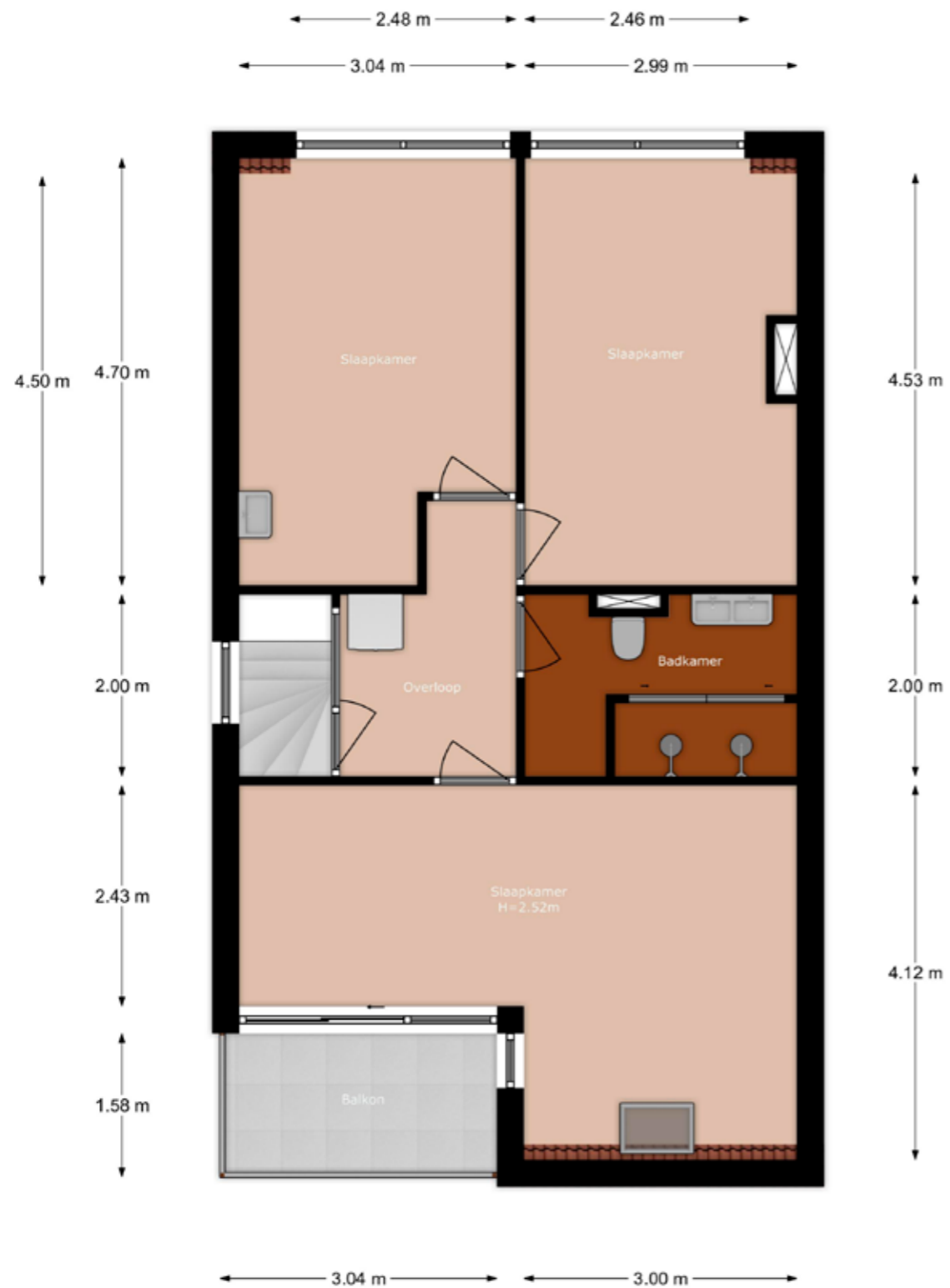




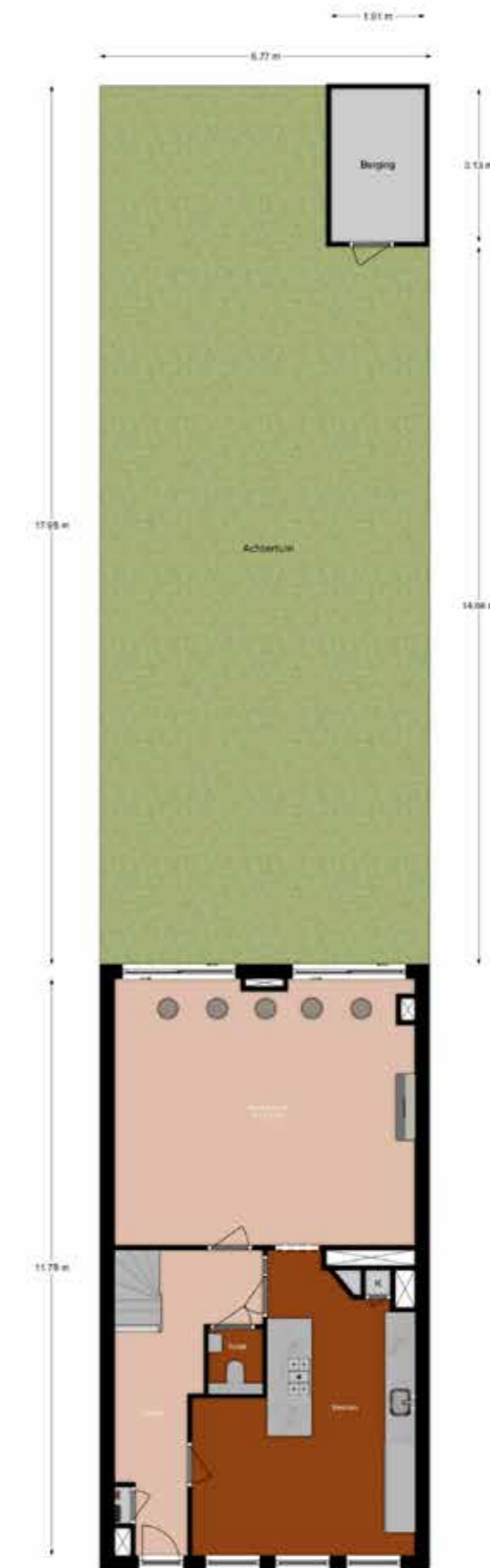
Parklaan 35, Haarlem - Begane Grond
 iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleiden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 Copyright: iMeasure



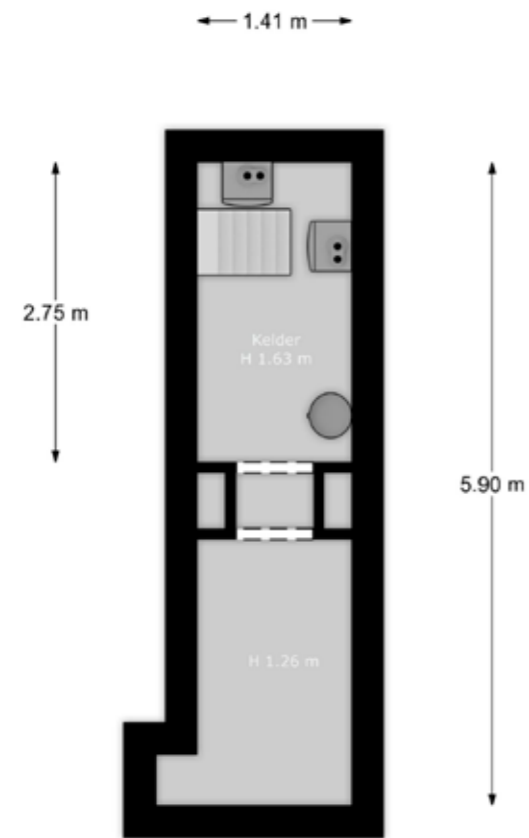
Parklaan 35, Haarlem - 1e Verdieping
 iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleiden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 Copyright: iMeasure



Parkiaan 35, Haarlem - 2e Verdieping
 iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleiden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 Copyright: iMeasure



Parkiaan 35, Haarlem - Siteplan
 iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleiden.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 Copyright: iMeasure



Parklaan 35, Haarlem - Kelder
iMeasure heeft deze plattegronden zorgvuldig vervaardigd t.b.v. promotionele doeleiden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
Copyright: iMeasure





Historie Parklaan

De Parklaan behoort tot de Stationsbuurt die haar naam dankt aan het, in de periode 1906 tot 1908, in Jugendstil of Art Nouveau gebouwde stationsgebouw.

Het is dit gebied met 'warmoezerijen' wat Haarlem van verse groenten voorzag en dat in het beleg van Haarlem in 1572/73 zo'n grote rol speelde als de plaats waar Don Frederik in opdracht van Alfa 30.000 man samentrok om de strijd met de 18.000 inwoners van Haarlem onder leiding van Ripperda aan te gaan. Deze buurt geldt als de eerste nieuwe stadsuitbreiding buiten de contouren van de oude stadsmuur die in de jaren 70 van de 19e eeuw werd gesloopt.

Vroeger was de Parklaan een gracht met de naam Nieuwe Achtergracht. Na de demping werd door de bekende landschapsarchitect Zocher een statige laan aangelegd die de verbinding vormt tussen Ripperdapark en Kenaupark. Zo ontstond een wandelpromenade over de volle breedte van het oude Haarlem, die met de Bolwerken een uniek gesloten wandelparcours vormt voor ontspanning, recreatie en sport.

Wonen aan de Parklaan

Vanaf de Parklaan loop je in 5 minuten naar het station en brengt de trein je binnen 15 minuten in hartje Amsterdam. Op zaterdag wandel je in 10

minuten naar de markt met een groot aanbod van binnen- en buitenlandse producten. Haarlem staat bekend om haar bruisende horecahart, diverse cafés, restaurants, koffiezaken en lunchrooms wachten erop door jou ontdekt te worden.

Meer zin in een dagje natuur? Pak de fiets en maak een prachtige tocht door de duinen naar het strand en Zandvoort, nagestaard door Wisenten of Schotse hooglanders in het 6 km. brede nationaal park "de Kennemer Duinen" of het nationaal park "Zuid Kennemerland".

Aan het einde van de Parklaan staat de basisschool De Kring met b.s.o., twee leuke speelplaatsen en een nieuw sport/gym.hal. Tegenover deze school bevindt zich de judo sportschool Kenamju die al menig wereldkampioen afleverde. Bij de sportschool hoort ook een grote jeugdafdeling, een fitnesscentrum, sauna en een instructiebad voor zwemles. Één straat verder is de kinderopvang voor de aller jongsten. Maar liefst zeven scholen voor middelbaar en voortgezet onderwijs zijn met de fiets gemakkelijk te bereiken. Alle supermarkten en het beroemde winkelhart van Haarlem bevinden zich binnen 15 minuten loopafstand, alsmede 4 verschillende musea.

Of laat de boodschappen bezorgen in deze ruime straat. Niet thuis? Geen probleem! De Pakketpost en DHL ophaalpunten zijn om de hoek en vaak tot laat geopend.



Verkoopprocedure

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk te worden bevestigd aan ons kantoor. Dit kan per fax, email of brief.

Gunning

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

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst zal pas worden opgemaakt, nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering en bijkomende zaken.

Mondeling overeenstemming

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopakte hebben ondertekend. (voortvloeiend uit artikel 7.2. Burgerlijk Wetboek).

Koopakte

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt er door Makelaarskantoor Barnsteen een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM makelaars, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Transport•notaris

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper. Bij keuze door de koper van een notariskantoor buiten de regio, kan dit resulteren in bijkomende kosten voor de verkoper (regeling akte van volmacht, reiskosten e.d.) Alsdan worden deze kosten opgenomen in de nota van afrekening via het notariskantoor ten laste van de koper. In bijzondere gevallen verkiest de verkoper het notariskantoor.

Indien door de notaris van de koper, de aan verkoper in rekening te brengen kosten voor doorhaling per doorhaling exclusief BTW meer bedragen dan € 175,00 en de kosten van onderzoek kadaster/GBA/VIS/faillissementsregister/curateleregister in totaal meer bedragen dan € 35,00 exclusief BTW, komt het meerdere voor rekening van de koper.

Bankgarantie• waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen vijf weken, na het tot stand komen van de overeenkomst.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

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.

De koper of diens makelaar, die hierbij door de koper daartoe bevoegd wordt verklaard, kan de ontbinding van de koop bewerkstelligen door vóór afloop van de bedenktijd de ontbinding kenbaar te maken. Dit kan bij brief, per fax, per email en zelfs mondeling, mits het bericht de verkoper of diens makelaar tijdig (vóór afloop van de bedenktijd) bereikt.

Makelaarskantoor Barnsteen zal in opdracht van de verkoper zo spoedig mogelijk de ontbinding aan de koper of diens makelaar bevestigen per mail. Na ontbinding zijn beide partijen tegenover elkaar van iedere uit de koop voortvloeiende verplichting bevrijd. Indien de koper de koop ontbindt na het opmaken van het koopcontract, zullen de administratiekosten t.b.v. Makelaarskantoor Barnsteen, zijnde € 500,- excl. BTW voor rekening van de koper komen.

Ontbindende voorwaarde verkoper

Deze overeenkomst kan door verkoper ontbonden worden, indien blijkt dat de verkoper geen onherroepelijke royementstoezegging is verleend voor doorhaling van de op het verkochte rustende hypothecaire inschrijving(en) en/of beslagen. Verkoper verplicht zich al het redelijke mogelijke te doen ten einde dat royement te verkrijgen. Artikel 16 lid 3 van de koopovereenkomst is op dit artikel van toepassing.

Voorbehoud koper

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

Toevoeging ex. Art. 16 of 19

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. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient te koper dit door middel van minimaal 2 afwijzingen van erkende financieringsinstellingen aan te tonen.

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk (tot uiterlijk de overeengekomen dag van de levering) te bezwaren met een (overbrugging) 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 verkocht aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Aanvullende informatie over de woning

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs.

Eigendomsbewijs

Een kopie van het eigendomsbewijs zenden wij u per mail toe.

Clausules

De onderstaande clausules zullen worden opgenomen in de koopakte

• Bodemverontreiniging•olietank, bodemclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

• Waterhuishoudingclausule

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper de verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade die hieruit voortvloeit.

• Energie prestatie certificaat•EPA keuring

Verkoper beschikt over een definitief energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie Gebouwen. Vanaf 1 januari 2015 geeft de rijksoverheid een voorlopig energielabel af 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.

• NVM meetinstructie

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van het verkochte is vastgesteld met gebruikmaking van de NVM Meetinstructie. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de

hiervoor bedoelde normering. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, noch diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht. zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid te dien aangaande.

• Fundering

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot de fundering en de staat hiervan.

• Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 40 jaar oud 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 kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 omschreven woongebruik.

• Asbestclausule

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieu-wetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper alle aansprakelijkheid, die uit de eventuele aanwezigheid 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.

Verantwoording

Ondanks grote zorgvuldigheid onzerzijds staan wij niet in t.a.v. de juistheid van alle genoemde gegevens en maten en kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Onze werkzaamheden verrichten wij volgens de NVM-voorwaarden.

De informatie in deze brochure is geheel vrijblijvend en een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Bij de samenstelling is uitgegaan van ons inziens betrouwbare bronnen. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Wijzigingen onder voorbehoud. Eventuele afmetingen en oppervlakten zijn indicatief.

Neem contact op met ons kantoor voor meer informatie of het maken van een bezichtigingsafspraak.

Makelaarskantoor Barnsteen

t. 023 737 05 71

info@barnsteen.nl

www.barnsteen.nl

Productie i.s.m. meindoknij.nl