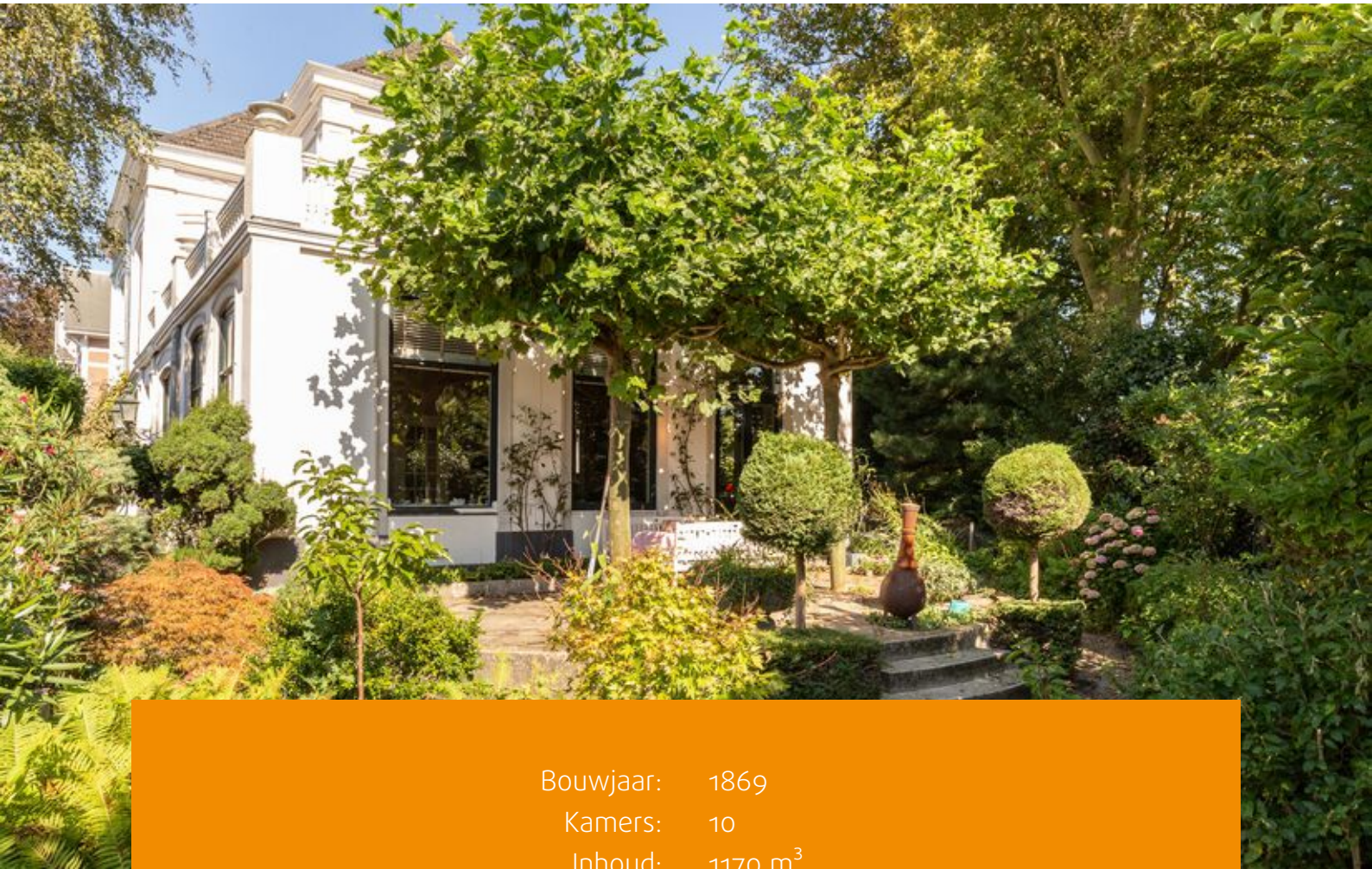


7 slaapkamers, grote
zonnige tuin

HAARLEM
Prinsen Bolwerk 11

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1869
Kamers:	10
Inhoud:	1170 m ³
Woonoppervlakte:	283 m ²
Perceeloppervlakte:	629 m ²

Vraagprijs: € 1.850.000 k.k.





Soms doet zich een unieke kans voor...
Wat een plaatje! Gaat u hier wonen en werken combineren, of heerlijk leven in deze prachtige villa met veel unieke stijkenmerken? De mogelijkheden zijn eindeloos! Dit Rijksmonument uit 1869 is gebouwd in eclectische stijl naar een ontwerp van de Utrechtse Architect L. Tollenaar en gelegen in stadspark Prinsen Bolwerk.

De villa heeft de beschikking over 7 ruime slaapkamers, een grote, zonnige tuin rondom met veel privacy en een riant terras, twee mooie plekjes om te zitten in de avondzon en een tropisch aangelegde tuin aan de achterkant. Aan de achterkant waant u zich op een landgoed, met uitzicht over water. Daarnaast is er eigen parkeergelegenheid voor 3 of 4 auto's. De woning met een woonoppervlakte van ca. 283 m² (conform NEN2580) is nu in gebruik als naschoolse opvang (begane grond) en wonen, maar heeft vele gebruiksmogelijkheden!

De locatie is ideaal! De woning bevindt zich aan de rand van het bruisende centrum van Haarlem, op 1 minuut van NS-station Haarlem. En op loopafstand van de grote markt. Een bijzondere plek en nabij de uitvalswegen richting Amsterdam, Schiphol en Den Haag. Door de duinen fiets je in 20 minuten naar het strand in Bloemendaal of Zandvoort.

Indeling:
Begane grond: entree met meterkast; keuken/werkkamer; 3 toiletten; 2 (slaap)kamers waarvan 1 met openslaande deuren naar de tuin; riante en lichte woonkamer met grote raampartijen, met openstaande deuren naar het zij terras. Een stijlvolle open keuken, met openslaande deuren

naar de zonnige achtertuin met veel privacy, tropische zithoek en atelier, gelegen aan de rustige zijde van de singel. Verrassende bergkelder te bereiken middels stenen trap.

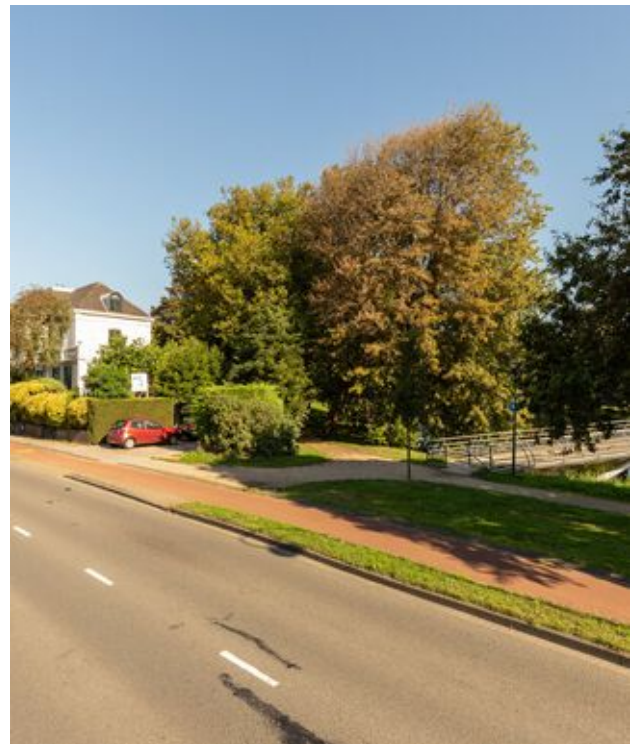
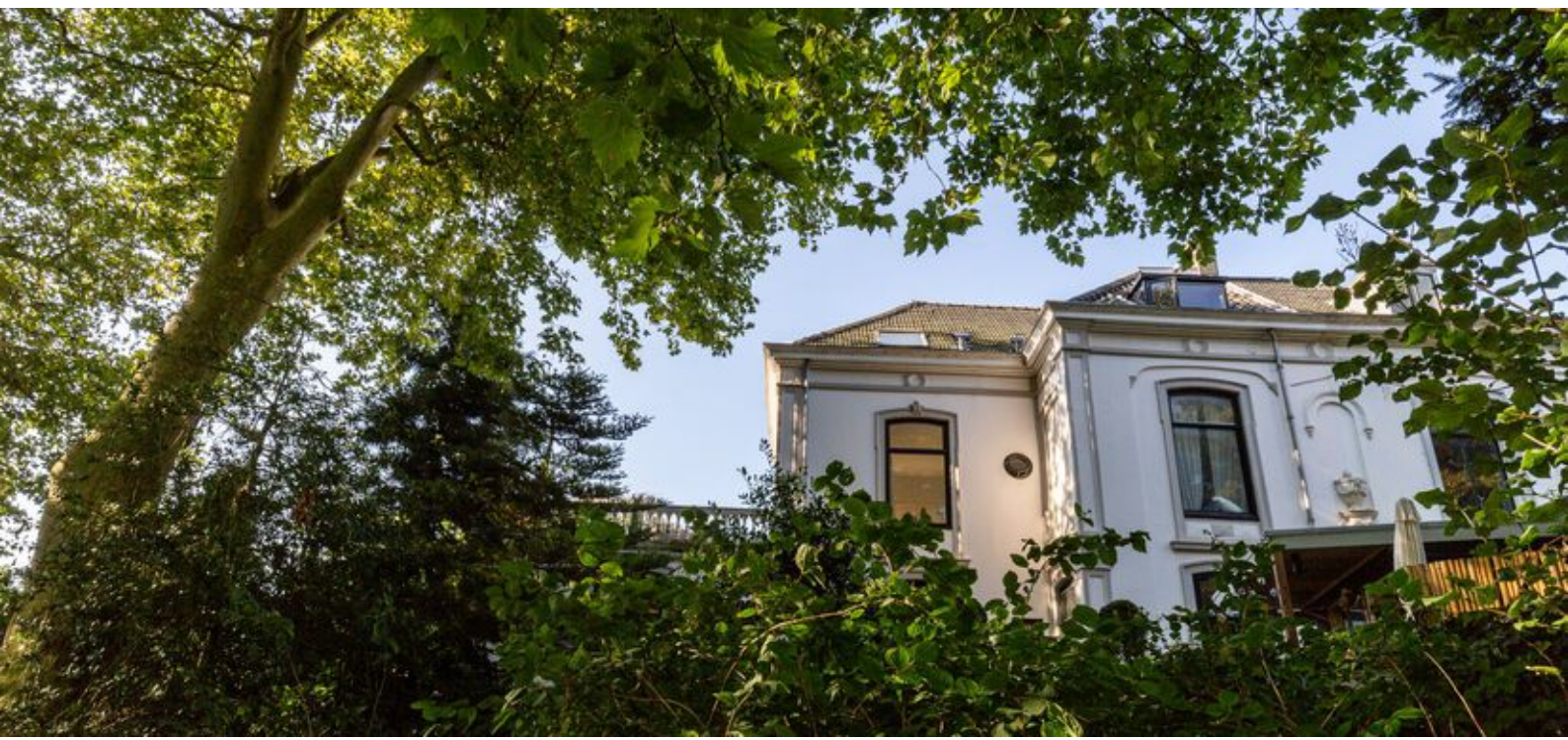
Eerste verdieping: overloop met toilet en openslaande deuren naar terras; riante slaapkamer met vaste kasten en openslaande deuren naar dakterras ca. 58,9 m²; twee riante slaapkamers met vaste kasten en badkamer gesitueerd in het midden, welke voorzien is van douche en dubbele wastafel;

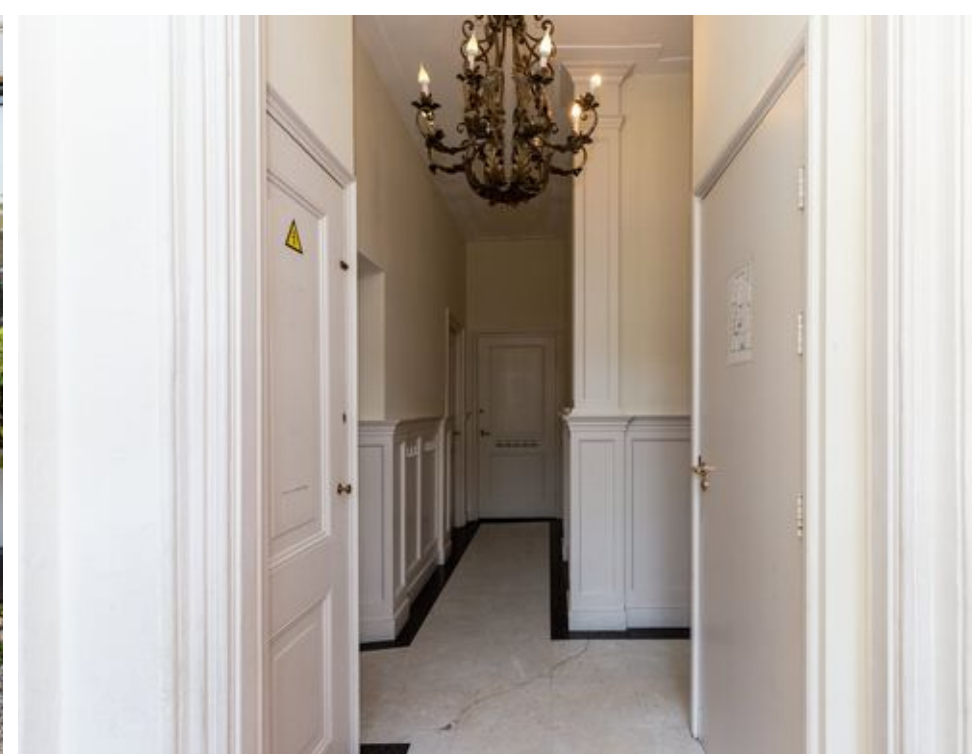
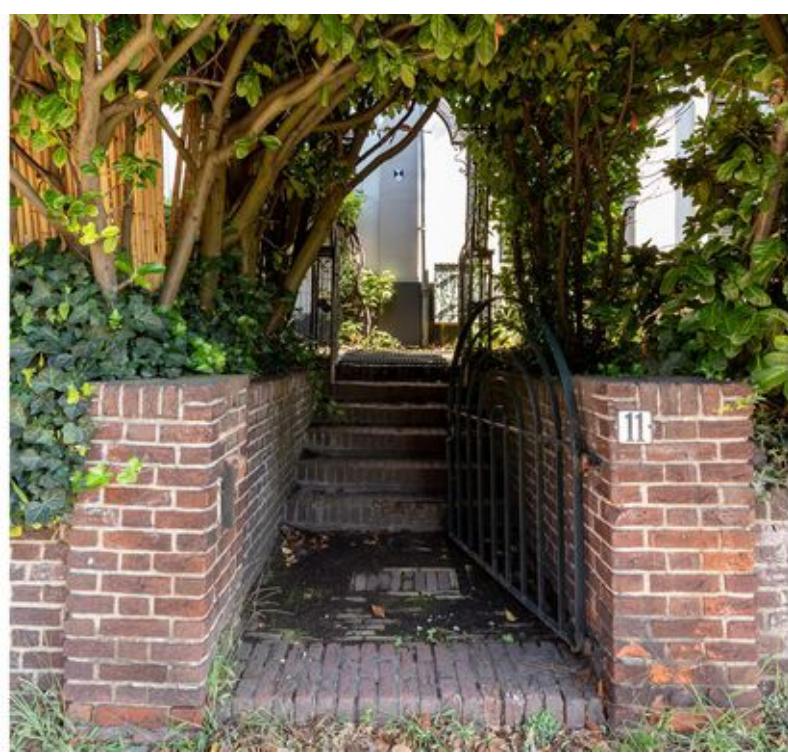
Tweede verdieping: drie zeer ruime slaapkamers (thans 2 in gebruik als slaapkamer en grote ruimte als zitkamer) met een moderne badkamer, met originele granito vloer en handgevormde Engelse tegeltjes: voorzien van design wastafelmeubel, design radiator en vrijstaand ligbad op pootjes! Apart hangend toilet en een wasmachine ruimte. Doordat er vaste kasten en een vliering zijn gecreëerd is werkelijk alle ruimte zeer efficiënt benut! Alleen nog een keukenblok en het is een volledig appartement!

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: ca. 283 m², inhoud: ca. 1170 m³, dakterras: ca. 58,9 m², conform NEN2580;
- Perceeloppervlakte: ca. 629 m²;
- 3 a 4 eigen parkeerplaatsen naast het pand;
- Bouwjaar 1869;
- Wonen en werken kunnen worden gecombineerd, bestemming gemengd 4;
- Zonnige voortuin, zij-tuin en achtertuin en dakterras;
- De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas en dakisolatie, 3 zonnepanelen.

















Plattegronden



Deze plattegrond is met uitsluitend zang samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOOISSON

Plattegronden



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

Plattegronden



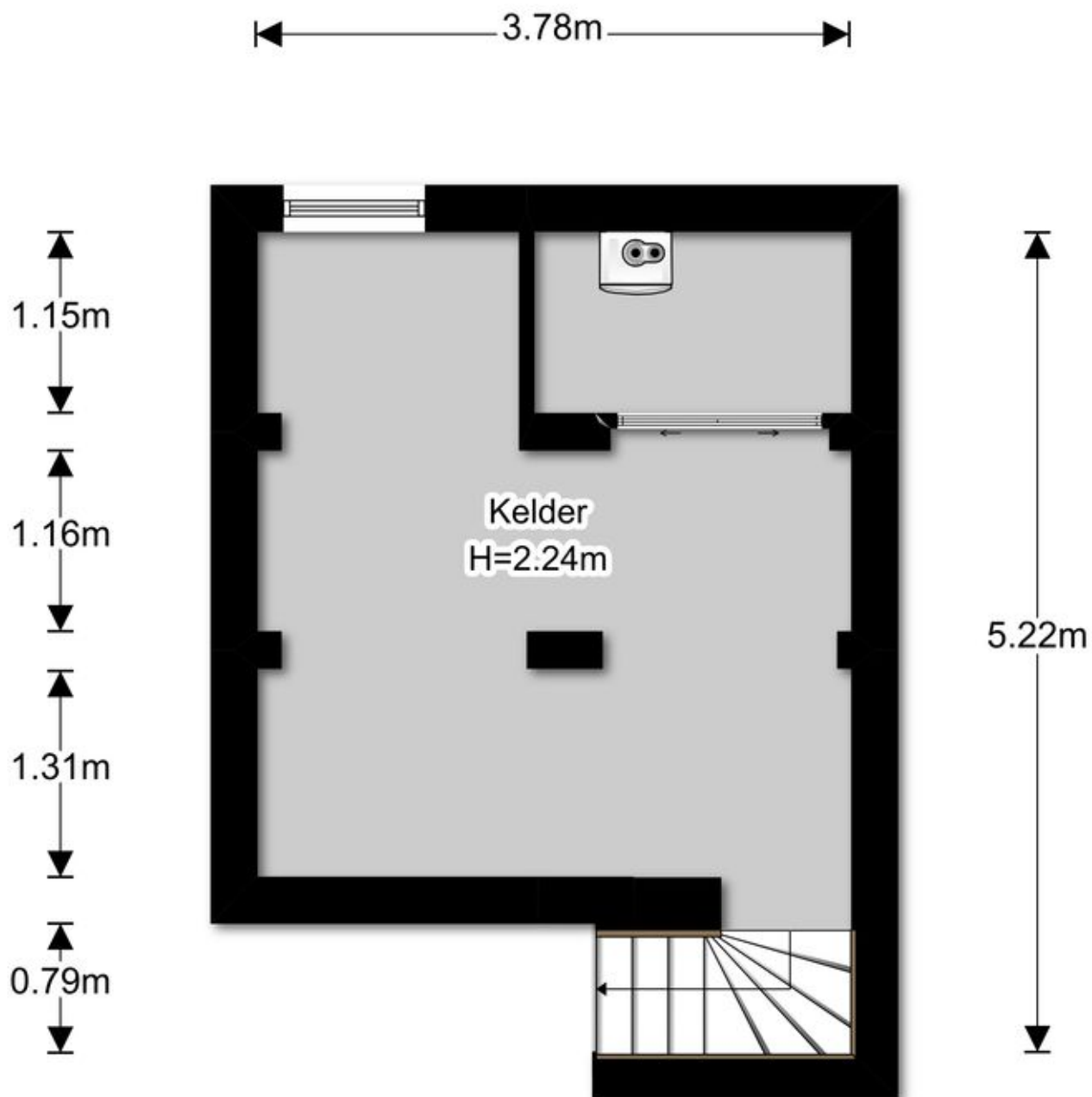
Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Plattegronden



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

Plattegronden




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PB 11

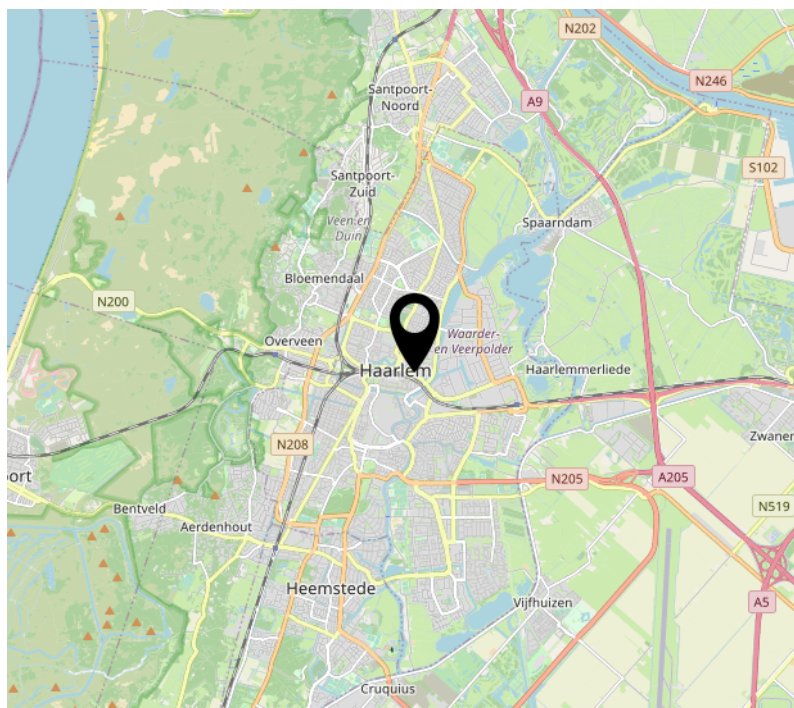
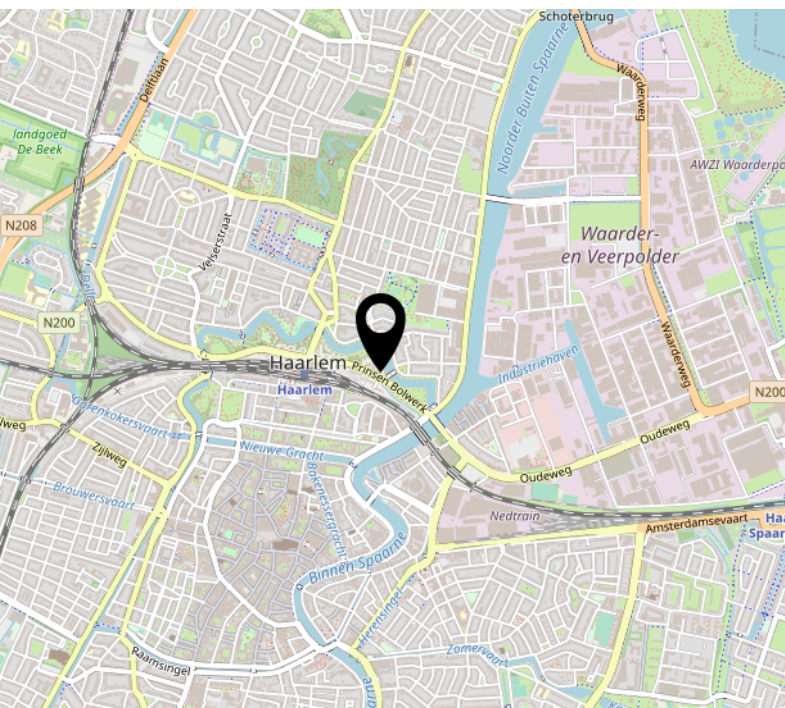
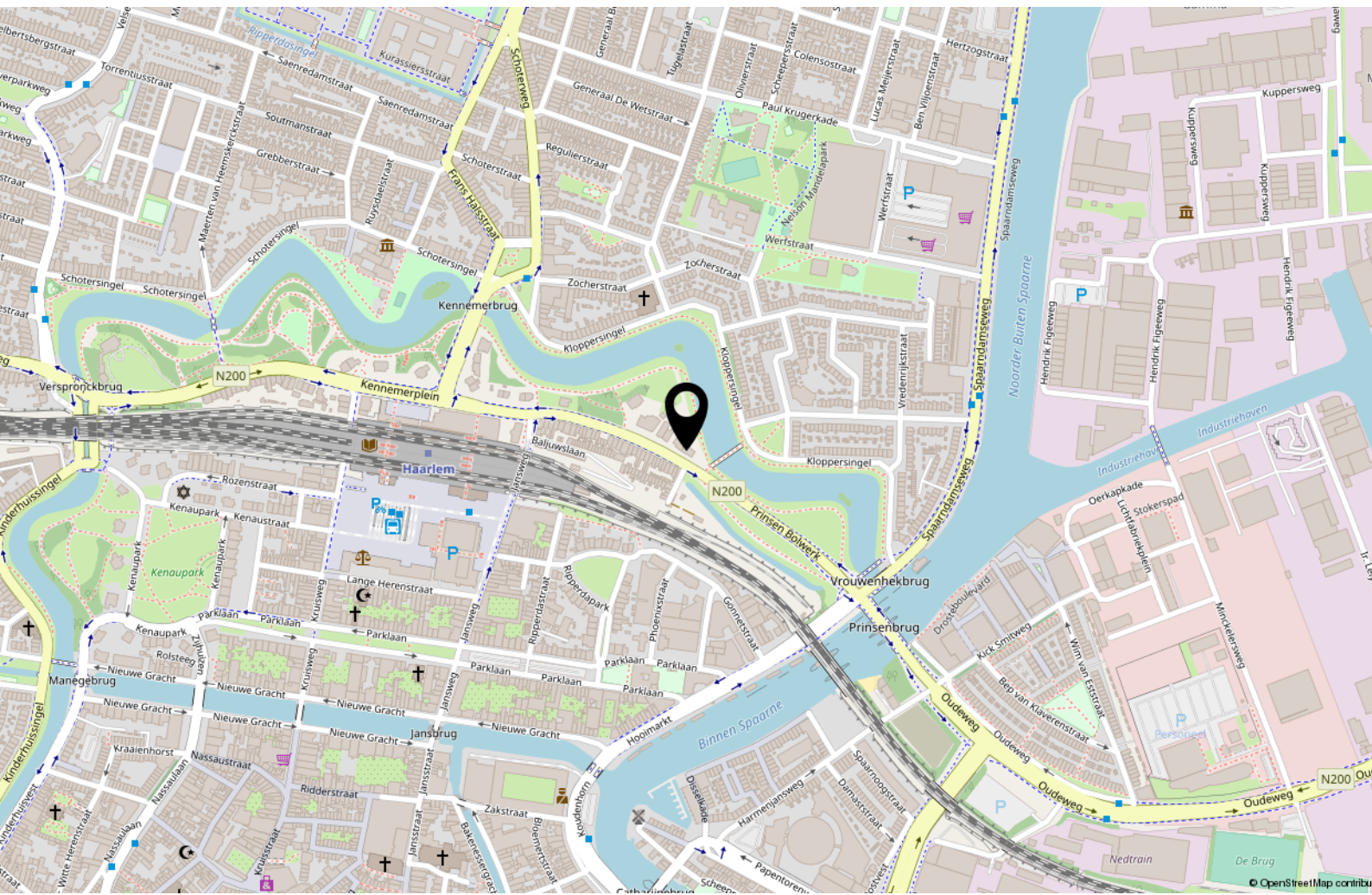


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlem	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3247	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2020
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- kroonluchters			X
- Kluis	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplank	X		
- kasten met uitklapbare tafels	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- zeep tuimelaar	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
- boiler	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- close-in boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
tuinbanken	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- antieke ornamenten	X		
Overig - Contracten			
alarmsysteem			Moet worden overgenomen



Handig om te weten

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst.

Uitbrengen van biedingen:

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding in de vorm van een makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door een aspirant-koper wordt gekozen dient deze: aan verkopend makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggende voorstelde voldoende financieel is gewaarborgd. Uiteraard is het mogelijk om via ons kantoor een vrijblijvend hypotheekadvies te verkrijgen Biedingen worden slechts behandeld indien deze schriftelijk (per post, fax of e-mail) aan de verkopend makelaar zijn bevestigd. Een beding gedaan per e-mail is pas rechtsgeldig wanneer de ontvangst van de e-mail is bevestigd door Makelaardij Van der Linden aan de afzender.

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.

Clausules

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. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar kunnen erfdienstbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld staan. Kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Van der Linden Makelaardij Haarlem.

Verdere bijzonderheden:

Milieu: Conform omgevingsrapportage

Eigen grond: Het registergoed staat op eigen grond

Levering: Het registergoed wordt geleverd vrij van huur en ontruimd

Roerende zaken: Zie lijst roerende zaken

Aanvaarding: De overdrachtsdatum wordt in overleg vastgesteld.

Biedsysteem:

Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, geldt het onderstaande biedsysteem:

Het "Amsterdamse" biedsysteem

Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste een, naar het oordeel van de verkoper (of cliënt makelaar) een aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eersteieder. Tijdens de onderhandelingen met de eersteieder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de eersteieder op de woning rust (bedrag en naam van eersteieder worden niet gemeld). Om de onderhandelingen met de eersteieder af te breken c.q. af te dwingen hebben de andere koopgegadigden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel ("storingsbod") uit te brengen welke hun koopsom aangeeft alsmede hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum, roerende zaken e.d.). Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen, dan zal de verkopend makelaar aan de eersteieder vragen diens uiterst voorstel neer te leggen. Is dit uiterste voorstel voldoende voor verkoper, dan zal de koop worden gesloten met de eersteieder. Indien het laatste voorstel voor verkoper niet voldoende is, dan zal met de uitbrenger van het beste storingsbod de koop worden gesloten. De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor.

Het staat verkoper -ook tijdens het biedingsproces- vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkeleieder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen.

Koopovereenkomst/koopakte:

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van huisvestingsvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen in de koopakte opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Notariskeuze:

Koper is gerechtigd voor het transport een notaris aan te wijzen. Echter ter zake de notariskeuze van

koper behoudt verkoper zich voor dat die notaris kantoor dient te houden in de regio Haarlem of binnen een straal van 10 kilometer daarbuiten. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen die kantoor houdt buiten voormeld werkgebied zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld eventuele kosten die deze notaris aan verkoper in rekening brengt

Clausules

voor het opstellen van een volmacht voor de verkoper en eventuele kosten welke een regionale notaris aan verkoper in rekening brengt voor de legalisatie van de handtekening van verkoper op die volmacht) voor rekening van koper. Verkopend makelaar en diens opdrachtgever (verkoper) zijn voorts gerechtigd eventuele andere kosten, welke verband houden met het feit dat het transport plaatsvindt buiten de regio, in rekening te brengen bij de koper. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag van productiemiddelen en tijd. De kosten zullen worden berekend op basis van een nog nader op te geven uurtarief waarbij in ieder geval de reistijd heen en terug in rekening gebracht zal worden, alsmede een kilometervergoeding van 45 eurocent per kilometer (heen en terug).

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte:

1: Bedenktijd:

De koper die een tot bewoning bestemde onroerende zaak koopt en een natuurlijke 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 tegen bewijs van ontvangst. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan 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 algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

2: Schriftelijke vastlegging:

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

3: Algemene ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning tenminste 120 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor o.a. het dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, de afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven "woongebruik"

4: Milieuclausule (bodemgesteldheid)

Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

5: Funderingsclausule (funderingsgesteldheid):

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. (Indien de fundering informatie bekend is zal deze worden verstrekt. Dit is slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en de staat van de fundering.

Clausules

Dit betekent ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie).

6: Asbestclausule:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende 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.

Voorbehoud en onderzoeksplicht:

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht 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. De verkopend makelaar of uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

Tekeningen/Plattegrond:

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdere informatie:

Alle belangrijke documentatie zijn bij de verkopend makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering alsmede details als roerende zaken e.d.

Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. 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.

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.

Over ons



Combinatie van expertise, kwaliteit en enthousiasme

Makelaardij Van der Linden maakte in de zomer van 2017 een vliegende start met haar vestiging in Haarlem. Met onder andere vestigingen in Amsterdam en Almere, is Haarlem de zesde vestiging. Relatief nieuw dus in Haarlem maar landelijk een gevestigde organisatie sinds 1975. Met 80 medewerkers in dienst, halen we als organisatie landelijk een top-5 positie. Wat voor ons nog belangrijker is, is de hoge klanttevredenheid. Als relatieve 'nieuweling' in de markt, willen we maar 1 ding: mensen ervaringen met ons op laten doen. En dat werkt! Meer en meer worden we uitgenodigd door mensen die in hun netwerk positieve verhalen over ons horen. We zijn er trots op in Haarlem te mogen wonen en werken. Een karaktervolle stad met veel groen en het strand dichtbij.

Ons team

De vestiging wordt gerund door Michiel Trossèl met Casper Blom en Ilse Tromp. Een team dat volledig op elkaar is ingespeeld. Michiel, RMT (Register Makelaar Taxateur), woont al bijna zijn hele leven in Haarlem en heeft hier zijn sociale netwerk. Hij werkt al bijna 10 jaar als makelaar in Haarlem. Casper Blom woont ook al zijn hele leven in de regio Haarlem. Ook voor hem kent de stad geen geheimen. Zijn drijfveer is het verbinden van verkopers en kopers en er voor opdrachtgevers het beste uithalen. Ilse Tromp is de spin in het web op kantoor. Ze maakt afspraken, onderhoudt de contacten met betrokken partijen en zorgt dat de woningpresentaties er goed uitzien. Met zijn drieën helemaal op elkaar ingespeeld voor een mooi eindresultaat.



Contact

Houtplein 24
2012 DH Haarlem
Tel: 023 - 22 00 002
www.vanderlinden.nl
info.haarlem@vanderlinden.nl

