



VLIEG Makelaars OG

Freddie Oversteegenstraat 269 2033 MV HAARLEM

Telefoon 023-5530055 | E-mail: haarlem@vlieg.nl | Internet: www.vlieg.nl



**Rockplein 35
2033 KK Haarlem**

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

Omschrijving

English below

HOOGWAARDIG AFGEWERKT EN ZEER ROYAAL HERENHUIS OP EEN GEWELDIGE LOCATIE IN HAARLEM!

Gelegen op een super handige plek, vlakbij de aansluitingen op de uitvalswegen (A9 en A4) en diverse buslijnen, vinden we dit moderne herenhuis.

In 2022 opgeleverd en gebouwd volgens de hoogste duurzaamheidsnormen, is dit een totaal onderhoudsvrije woning met amper energielasten (energielabel A+++). Qua ruimte heb je hier ook niks te klagen: de woning is voorzien van ruim 160 m2 woonoppervlakte, welke is verdeeld over 4 woonlagen. In de huidige indeling beschikt de woning over 4 slaapkamers, 2 badkamers, een multifunctionele ruimte en een aparte wasruimte, maar er zijn hier ook zeker mogelijkheden voor een kantoor/praktijk aan huis. Buiten is het volop genieten op het ruime balkonterras en je profiteert hier van een mooie en groene ligging met uitzicht over de Gouwwetering.

Kom jij hier binnenkort thuis? Kom snel langs voor een bezichtiging!

Over de ligging en de buurt:

Deze woning is gelegen in het Slachthuisdistrict van Haarlem, een nieuwe buurt die nog volop in ontwikkeling is. Waar ooit een industriegebied was, verrijst nu een bruisend stadsdeel met een prachtige groene ligging aan het water van de Gouwwetering!

Alle dagelijkse voorzieningen zijn in de directe omgeving te vinden. Zo is er een supermarkt op loopafstand en fiets je in slechts 5 minuten naar de bruisende binnenstad van Haarlem. Wil je even tot rust komen in de natuur? Dat kan in het op loopafstand gelegen Burgemeester Reinaldapark of fiets in een kwartier naar de weidse Haarlemmerduinen. En als je nog even doorfietst, kun je in iets meer dan een halfuur op het strand van Zandvoort of Bloemendaal staan!

Vanaf de woning zijn er uitstekende busverbindingen richting o.a. Haarlem Spaarnwoude, Haarlem Centrum, Schiphol, Amsterdam Zuid, Amsterdam Bijlmer, De Jordaan en Zandvoort Centrum. In het weekend is er ook een nachtbus. Tevens rijd je met de auto gemakkelijk en snel de A9 of A4 op en zijn de uitvalswegen richting Amsterdam, Utrecht en Den Haag vlakbij.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Achter de voordeur vinden we de entreehal met de meterkast, het gastentoilet met fonteintje en de toegang tot de woonkamer met open keuken.

De lichte woonkamer geniet van een prettige hoeveelheid lichtinval en is strak afgewerkt met een PVC-vloer met vloerverwarming. Openslaande deuren bieden toegang tot een ruim balkon en een tweede set openslaande deuren fungeert als Frans balkon. Deze ligt aan de achterzijde van de woning op het westen (middag/avondzon). Zowel vanuit de woonkamer als vanaf het balkon kijkt u uit over het water.

De open keuken met Dekton werkblad is voorzien van luxe inbouwapparatuur van Siemens: een inductiekookplaat, oven, stoomoven, magnetron, koelkast, vriezer, wijnklimaatkast (Küppersbusch) en een vaatwasser.

Eerste verdieping:

Op deze etage vinden we een grote, open multifunctionele ruimte (zeer geschikt als extra woonkamer of

"hobbyruimte") die toegang biedt tot 1 slaapkamer en 1 badkamer met zwevend toilet, wastafel met meubel en een inloopregendouche.

Tweede verdieping:

Vanaf de overloop is er toegang tot nog eens 2 volwaardige slaapkamers, een separaat toilet met fonteintje en de tweede badkamer met wastafel met meubel, ligbad en een aparte inloopregendouche.

Derde verdieping:

Vanaf de overloop is er toegang tot de 4e slaapkamer met mooi hoog nokplafond en tot de aparte wasruimte.

Parkeren:

Er is een gezamenlijke parkeergarage.

Berging:

Je beschikt over een eigen externe berging op de begane grond.

Kenmerken van de woning:

- Modern herenhuis met ontzettend veel leefruimte verdeeld over 4 woonlagen
- 4 slaapkamers, multifunctionele ruimte, 2 badkamers en aparte wasruimte
- Fraaie ligging aan het water van de Gouwwetering, dichtbij alle voorzieningen, het centrum, de uitvalswegen en het openbaar vervoer
- PVC-vloer met vloerverwarming in de gehele woning
- Gezamenlijke parkeergarage + gratis parkeren in de omgeving. Bovendien zijn er elektrische deelauto's, meerdere deelfietsen en zelfs een deelbakfiets beschikbaar
- Eigen externe berging (box) met elektra
- Energielabel: A+++
- Servicekosten bedraagt ca: 188,- euro p/m
- Volledige eigendom

Bijzondere bepalingen:

De volgende clausules zijn van toepassing: clausule inzake toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaars (VvE).

English

HIGH-QUALITY FINISHED AND VERY SPACIOUS TOWNHOUSE IN A GREAT LOCATION IN HAARLEM!

This modern townhouse is located on a very convenient spot, close to the motorway connections (A9 and A4) and various bus lines.

Completed in 2022 and built to the highest sustainability standards, this is a completely maintenance-free home with minimal energy costs (energy label A+++). In terms of space, you have nothing to complain about here either: the house has over 160 m² of living space, spread over 4 floors. In its current layout, the house has 4 bedrooms, 2 bathrooms, a multifunctional room and a separate laundry room, but there are also opportunities for a home office/practice. Outside, you can enjoy the spacious balcony terrace and benefit from a beautiful and green location with a views over the Gouwwetering.

Will you be moving in soon? Come by for a viewing!

About the location and the neighbourhood:

This ground-floor apartment is located in Haarlem's Slachthuisdistrict, a new neighbourhood that is still in the midst of development. Where once was an industrial area, a vibrant city district now distinguishes itself

with a beautiful green location on the water of the Gouwwetering!

All daily amenities can be found in the immediate vicinity. There is a supermarket within walking distance and you can cycle to Haarlem's bustling city centre in just 5 minutes. Want to unwind in nature? You can do so in the Burgemeester Reinaldapark, which is located at walking distance, or cycle to the vast Haarlemmerduinen in 15 minutes. And if you continue cycling, you can be on the beaches of Zandvoort or Bloemendaal in just over half an hour!

From the property, there are excellent bus connections towards e.g. Haarlem Spaarnwoude, Haarlem Centre, Schiphol, Amsterdam South, Amsterdam Bijlmer, De Jordaan and Zandvoort Centre. In the weekends, there is also a night bus. By car too, you also easily and quickly drive onto the A9 or A4 and the arterial roads towards Amsterdam, Utrecht and The Hague are nearby.

Ground floor:

Behind the front door, we find the entrance hall with the meter closet, the guest toilet with hand basin and access to the living room with an open kitchen.

The sunny living room enjoys a pleasant amount of natural light and has a sleek finish with a PVC floor with underfloor heating. Patio doors provide access to a spacious balcony, and a second set of double doors serves as a French balcony.

The open kitchen with Dekton worktop is equipped with luxury built-in appliances from Siemens: an induction hob, oven, steam oven, microwave, fridge, freezer, wine climate cabinet (Küppersbusch) and a dishwasher.

First floor:

On this floor, we find a large, open multifunctional space ((ideal as additional living room and spacious hobby corner!)) that provides access to 1 bedroom and 1 bathroom with a wall-mounted toilet, washbasin with vanity unit and a walk-in rain shower.

Second floor:

From the landing, there is access to 2 more full bedrooms, a separate toilet with hand basin, and the second bathroom with washbasin with vanity unit, bathtub, and separate walk-in rain shower.

Third floor:

The landing provides access to the 4th bedroom with a beautiful high ceiling and to the separate laundry room.

Parking:

There is a shared parking garage.

Storage:

Private external storage unit (box) with electricity

Property features:

- Modern townhouse with lots of living space spread over 4 floors
- 4 bedrooms, a multifunctional room, 2 bathrooms and a separate laundry room
- Beautifully located on the water of the Gouwwetering, close to all amenities, the city centre, highways and public transport
- PVC-floor with underfloor heating throughout the property
- Shared parking garage + free parking in the surroundings
- Private external storage unit (box) with electricity
- Energy label: A+++

- Shared parking garage + free parking in the surrounding area. In addition, electric shared cars, several shared bicycles, and even a shared cargo bike are available.
- Full ownership

Special provisions:

The following clauses apply: clause regarding future decisions of the Homeowners' Association (VvE).

Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2022
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	567 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	162 m ²
Woonkamer	30 m ²

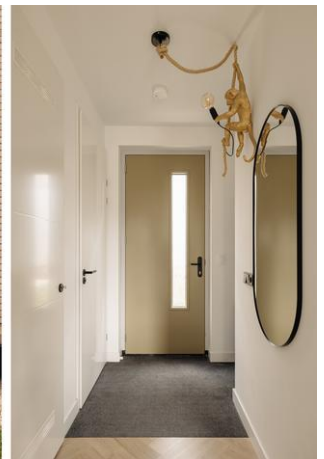
Details

Ligging object	In woonwijk, vrij uitzicht
Keurmerken	Woningborg Garantiecertificaat
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Garage	Parkeerkelder, Geen garage
Schuur / berging	Box
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee
Servicekosten	187,77

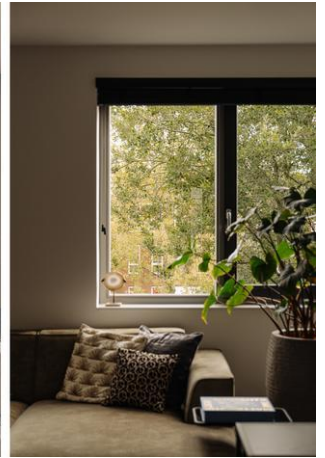
Tuin gegevens

Tuin	Geen tuin
------	-----------

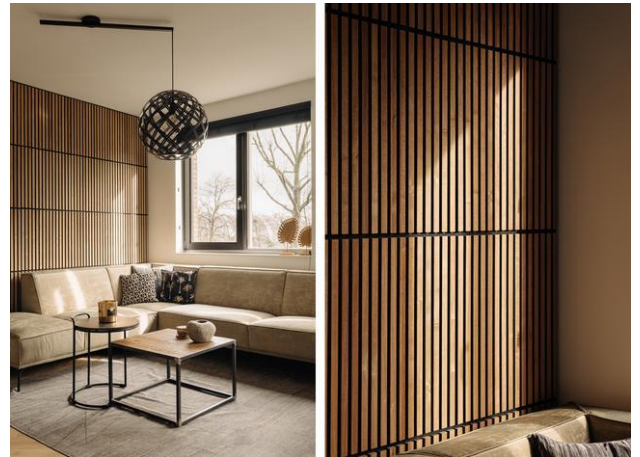
Foto's



Foto's



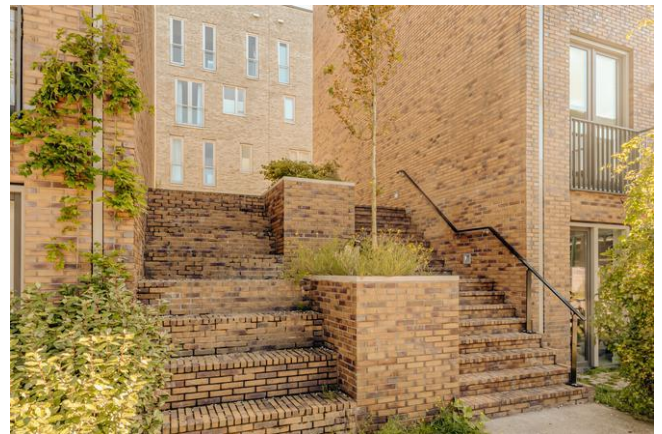
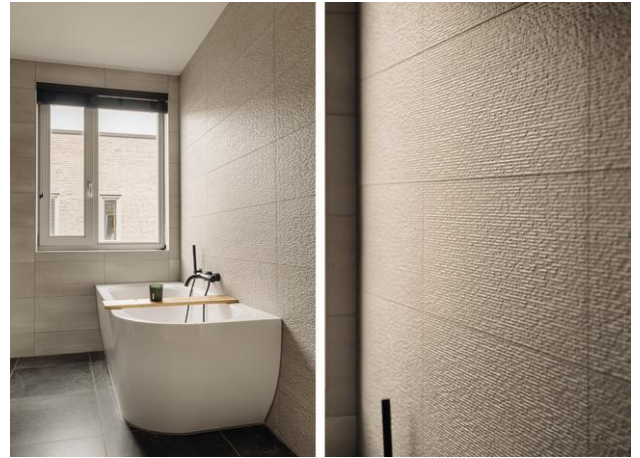
Foto's



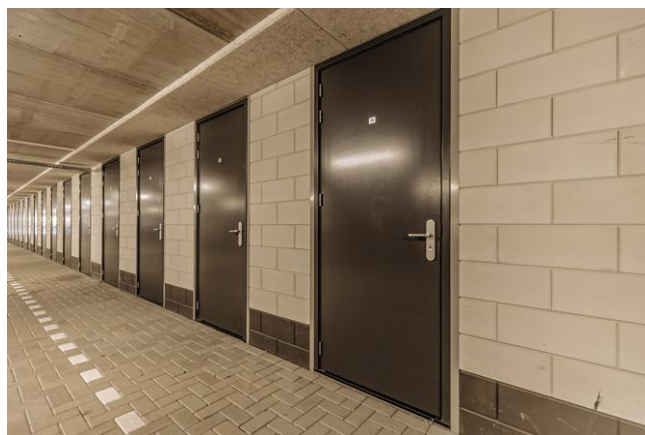
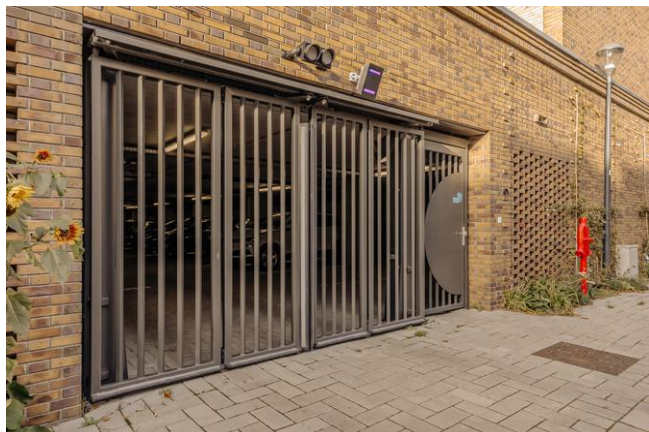
Foto's



Foto's

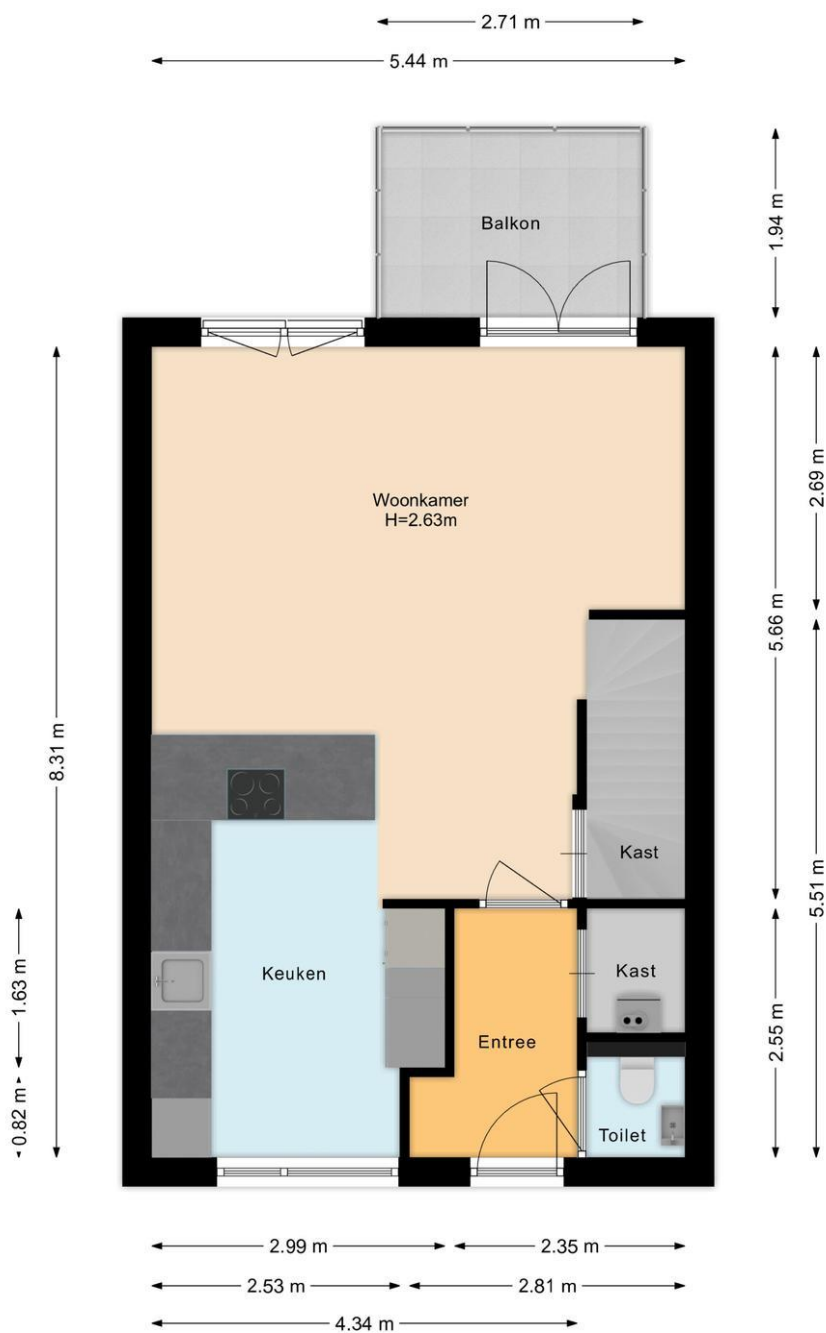


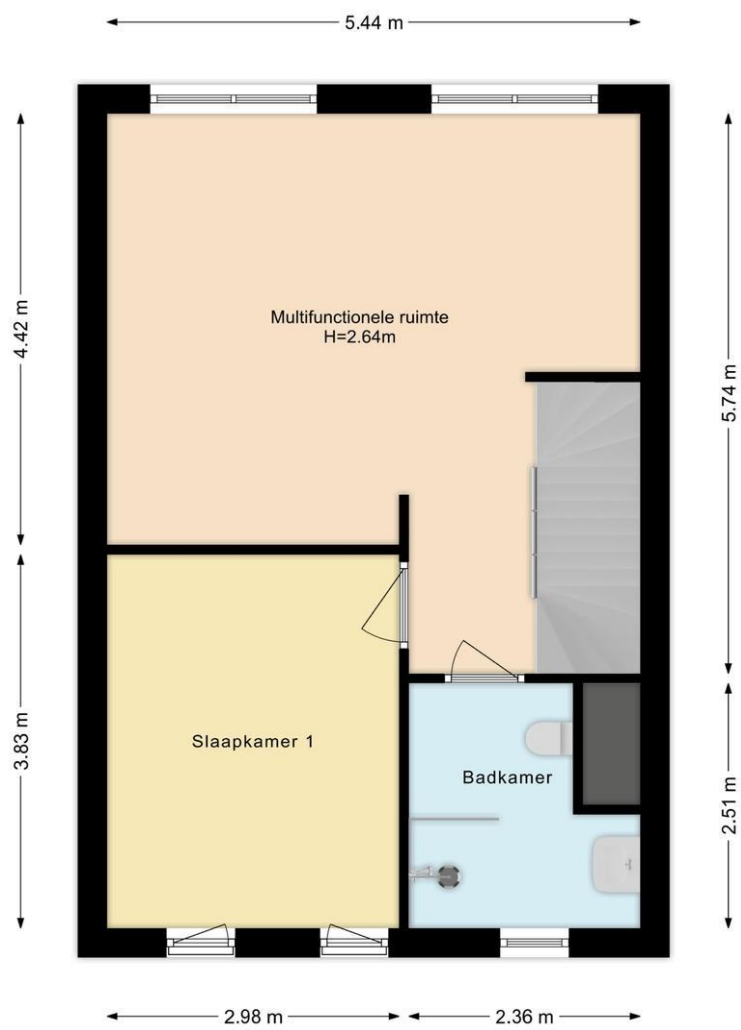
Foto's

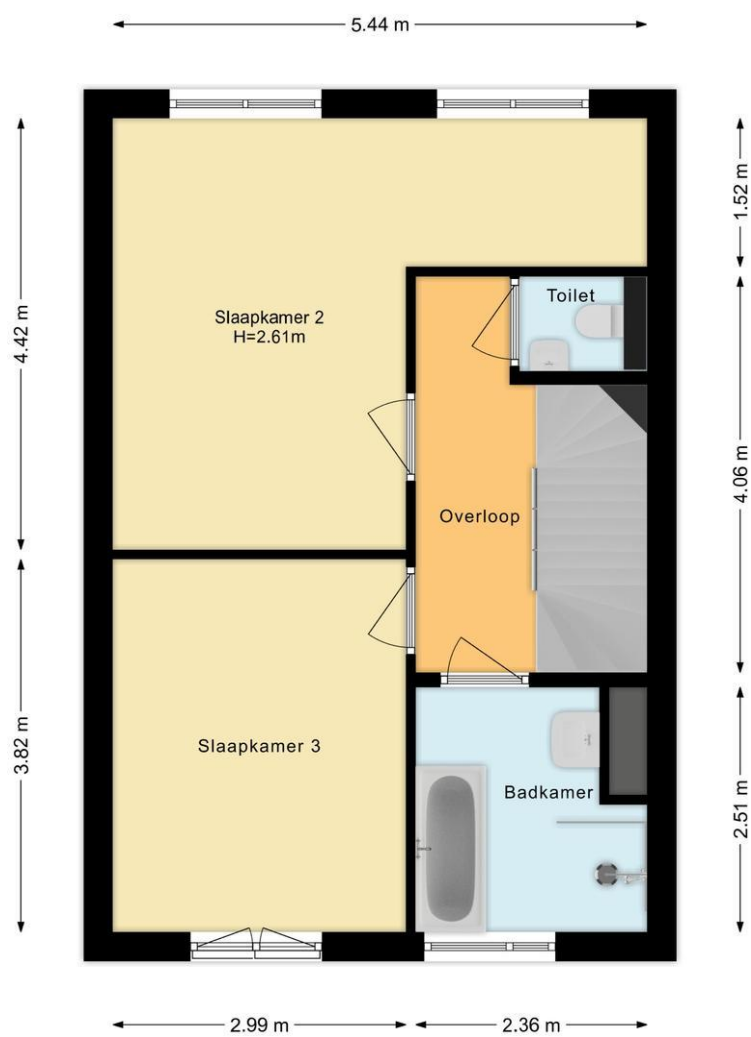


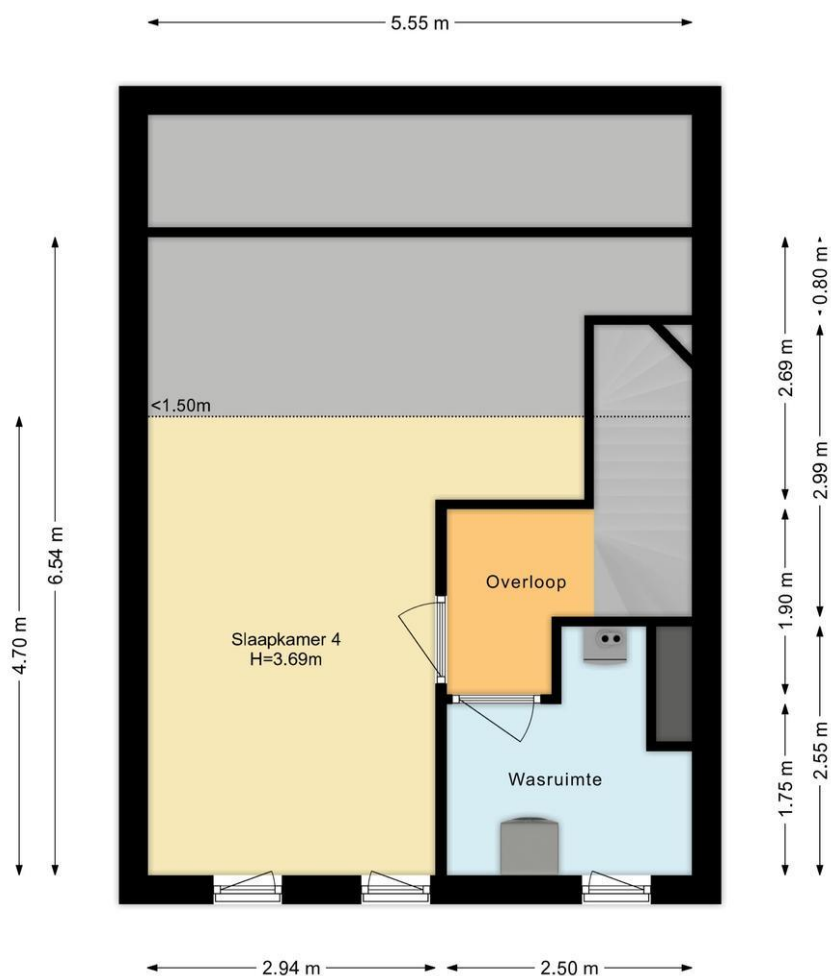
Foto's

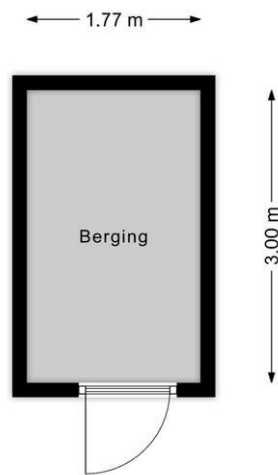












Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Hoge kastenwand slaapkamer 3e verdieping	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC verlijmd	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Wijnklimaatkast	☒	☐	☐	☐
- Stoomoven	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Warmte terugwininstallatie	☐	☐	☐	☒
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Eteck, bronenergie koude + warmte, warmtepomp plus vergroot boilervat. euro 116.21				
-				

Belangrijk:

Algemene informatie

Naar aanleiding van deze bezichtiging hebt u wellicht nog enkele vragen. Graag geeft Vlieg Makelaars OG u de antwoorden daarop. Het zal duidelijk zijn dat de eigenaar benieuwd is naar uw reactie. Ook als deze woning voor u minder geschikt blijkt te zijn. Misschien kunnen wij dan toch nog iets voor u betekenen. Voor een grotere scoringskans is het verstrekken van een zoek-/aankoopopdracht aan te bevelen. Wij vertellen u hier graag meer over in een persoonlijk gesprek. Heeft u een woning te verkopen, dan is het aan te raden vrijblijvend te informeren naar de verkoopmogelijkheden, zodat de aan- en verkoop goed op elkaar afgestemd kunnen worden.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Voor een professionele begeleiding adviseren wij uw eigen NVM-makelaar in te schakelen.

Algemene ouderdomsclausule

De woning die u gaat bezichtigen of reeds hebt bezichtigd, kan ouder zijn dan 20, 30 of 40 jaar, zelfs 100 jaar en ouder. Dat betekent dat de eisen die aan de kwaliteit van de woning mogen worden gesteld, anders (kunnen) liggen dan bij nieuwe woningen. Het betekent eveneens dat in de woning asbesthoudend materiaal kan zijn verwerkt (o.a. kruipluik, schoorsteen of luchtkanaal, zeil, golfplaten op berging, plaatmateriaal achter of onder CV-ketels of stoppenkast). Voor verwijdering van dergelijk materiaal gelden milieuvoorschriften. In voorkomende gevallen wordt deze “bekendheidsclausule” in de koopakte opgenomen.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht.

Bieding

De presentatie van deze woning dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen voor wat betreft prijs en voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontleen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt of dat zijn makelaar een tegenbod doet.

Koopovereenkomst

Bij een tot stand gekomen overeenkomst zal door VLIEG Makelaars OG een NVM-koopovereenkomst worden opgesteld, waarin een zekerheidsstelling middels een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom wordt opgenomen. Indien de financiering door ons kantoor wordt verzorgd, regelen wij voor u de bankgarantie. Voorbehouden (bijvoorbeeld financiering, woonvergunning e.d.) kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een koopovereenkomst niet eerder tot stand komt, dan nadat niet alleen over de prijs, maar ook over de datum van aanvaarding, roerende zaken en overige voorwaarden overeenstemming is bereikt. Uitdrukkelijk wordt hierbij vermeld dat er pas sprake is van een overeenkomst indien beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Indien één van de partijen na ondertekening de ontbinding (behoudens op grond van de wettelijke bedenktijd t.g.v. de koper) van de overeenkomst inroept is de betreffende partij aan de verkopend makelaar een bedrag van € 250 excl. BTW aan administratiekosten verschuldigd.

Hypotheek

Voorafgaand aan het ondertekenen van een koopakte is het verstandig zo spoedig mogelijk, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden, uw hypothecaire mogelijkheden door VLIEG te laten toetsen. Ter bepaling van uw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden adviseren wij een vrijblijvend gesprek met één van de deskundigen van VLIEG Hypotheken. Als groot intermediair op het gebied van de financiële dienstverlening, kunnen wij mogelijk iets extra's voor u betekenen.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement en bent u woonachtig in één van de werkgebieden van VLIEG Makelaars OG, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebepaling van uw huidige onroerende zaak. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist hebt bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk en vrijblijvend gesprek wat VLIEG Makelaars OG voor u kan betekenen. Belt u ons gerust voor een afspraak!

Tot slot

Wij danken u voor de getoonde interesse naar deze woning en het contact met VLIEG. Wij zijn u graag van dienst!