Spaarneduin makelaars

2e Hogerwoerddwarsstraat 12

2023 VJ HAARLEM

vraagprijs:

€ 650.000,- k.k.



Spaarneduin makelaars
Gedempte Raamgracht 14 zwart
2011 WJ Haarlem

www.spaarneduin.nl
(023) 534 09 49
info@spaarneduin.nl

funda NVM Copaan NWWI



Het makelaarskantoor in het centrum van Haarlem

Spaarneduin makelaars is een zeer actief makelaarskantoor in het centrum van Haarlem, gespecialiseerd in het verkopen, aankopen en taxeren van woningen.

Sinds 2000 zijn wij gevestigd aan de Gedempte Raamgracht, voorheen een kruidenierswinkel. De Vijfhoek en het centrum van Haarlem kennen wij hierdoor bijzonder goed. Ook de rest van Haarlem en omgeving heeft uiteraard voor ons geen geheimen meer.

Veel consumenten schakelen een makelaar in voor het verkopen van een woning maar ook bij het kopen van een woning kunnen wij u veel geld besparen ondanks de courtage die wij u in rekening brengen. Wij hebben veel kennis van zaken over de locale markt, buurten, bouwkundige zaken en natuurlijk de historie van een pand dat u wilt kopen.





Omschrijving

Rustig wonen vlak bij de Haarlemmer Kweektuin

** Virtuele bezichtiging direct beschikbaar – bekijk de woning via de 3D-tour op onze website of op Funda.

Een rustige straat, de Haarlemmer Kweektuin om de hoek en het centrum van Haarlem op loopafstand. Deze fijne woning in de Kweektuinbuurt heeft circa 101 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers en een zonnige achtertuin op het oosten met achterom. Een prettig huis op een locatie waar je rustig woont, maar vrijwel alles dichtbij hebt.

Wonen in de Kweektuinbuurt
De Tweede Hogerwoerddwarsstraat ligt in een rustige woonomgeving tussen de Bomenbuurt en het Kleverpark. Om de hoek vind je de Haarlemmer Kweektuin, een groen en ecologisch stadspark waar je heerlijk kunt wandelen en waar kinderen alle ruimte hebben om te spelen.

Ook de dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Een basisschool, de winkels aan de Cronjéstraat, station Haarlem en de gezellige binnenstad liggen allemaal op loopafstand. Een aantrekkelijke plek voor wie graag rustig woont, met de levendigheid van de stad binnen handbereik.

Parterre: entree, hal met toilet en toegang tot de woonkamer met open keuken. Aansluitend bevinden zich de praktische bijkeuken en aangebouwde berging. Vanuit de woning bereik je de achtertuin op het oosten, waar je van de ochtend- en middagzon kunt genieten. De tuin beschikt bovendien over een achterom.

1e etage: ruime overloop met vaste kasten en toegang tot twee slaapkamers. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en toilet.

2e etage: op de tweede verdieping bevindt zich de derde slaapkamer. Dankzij de twee dakkapellen is dit een ruime en goed bruikbare kamer. Het royale Franse balkon op het westen zorgt voor extra licht en een prettig contact met buiten.

Omschrijving

- Woonoppervlakte circa 101 m²
- 3 slaapkamers
- Achtertuin op het oosten met achterom
- Royale slaapkamer op de tweede verdieping met twee dakkapellen
- Frans balkon op het westen
- Praktische bijkeuken en aangebouwde berging
- Energielabel E
- Cv-ketel Remeha uit 2024
- Bouwkundig gekeurde woning
- Rustige ligging nabij de Haarlemmer Kweektuin
- Winkels, basisschool, station en centrum op loopafstand
- Oplevering in overleg

Een comfortabel ingedeeld huis met drie slaapkamers, een fijne tuin en vooral een aantrekkelijke ligging. Rustig wonen in de Kweektuinbuurt, met het groen om de hoek en de stad dichtbij.

Nieuwsgierig? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de woning en de omgeving.

Kenmerken van de woning

Woning

Woonoppervlakte:	101 m²
Inhoud:	315 m³
Perceeloppervlakte:	105 m²
Bouwjaar:	1924
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Aantal woonlagen:	3

Onderhoud

Onderhoud binnen:	goed
Onderhoud buiten:	goed

Dak

Dak type:	samengesteld dak
Dak materiaal:	dakpannen, bitumineus

Verwarming

Soorten verwarming:	c.v.-ketel
CV ketel:	Remeha CW 4 2024
Soorten warm water:	c.v.-ketel

Voorzieningen

Parkeren:	openbaar parkeren

Tuin

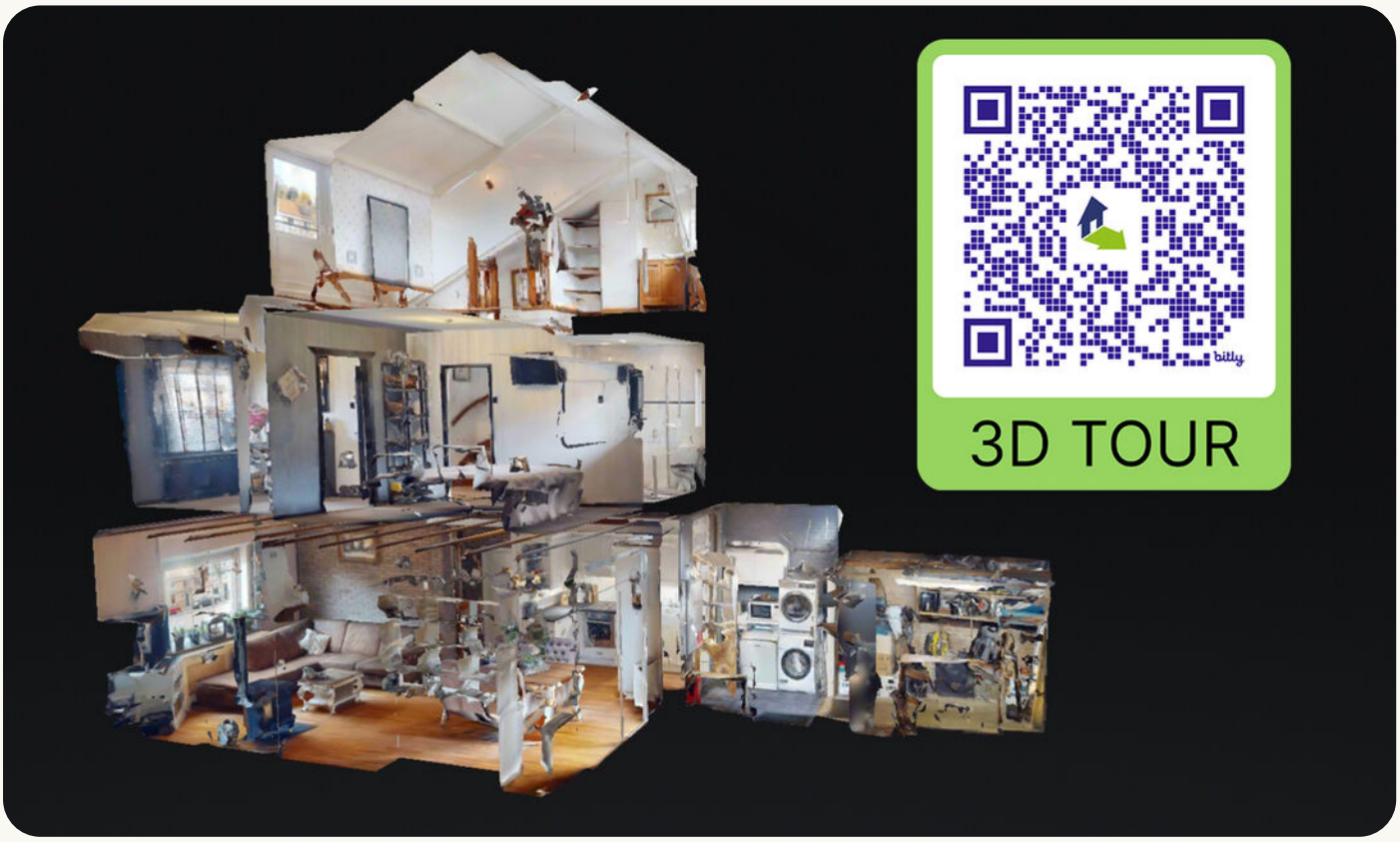
Tuin type:	achtertuin
Tuin kwaliteit:	verzorgd
Tuin oppervlakte:	46 m²

Kamers

Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3






3D TOUR


















12



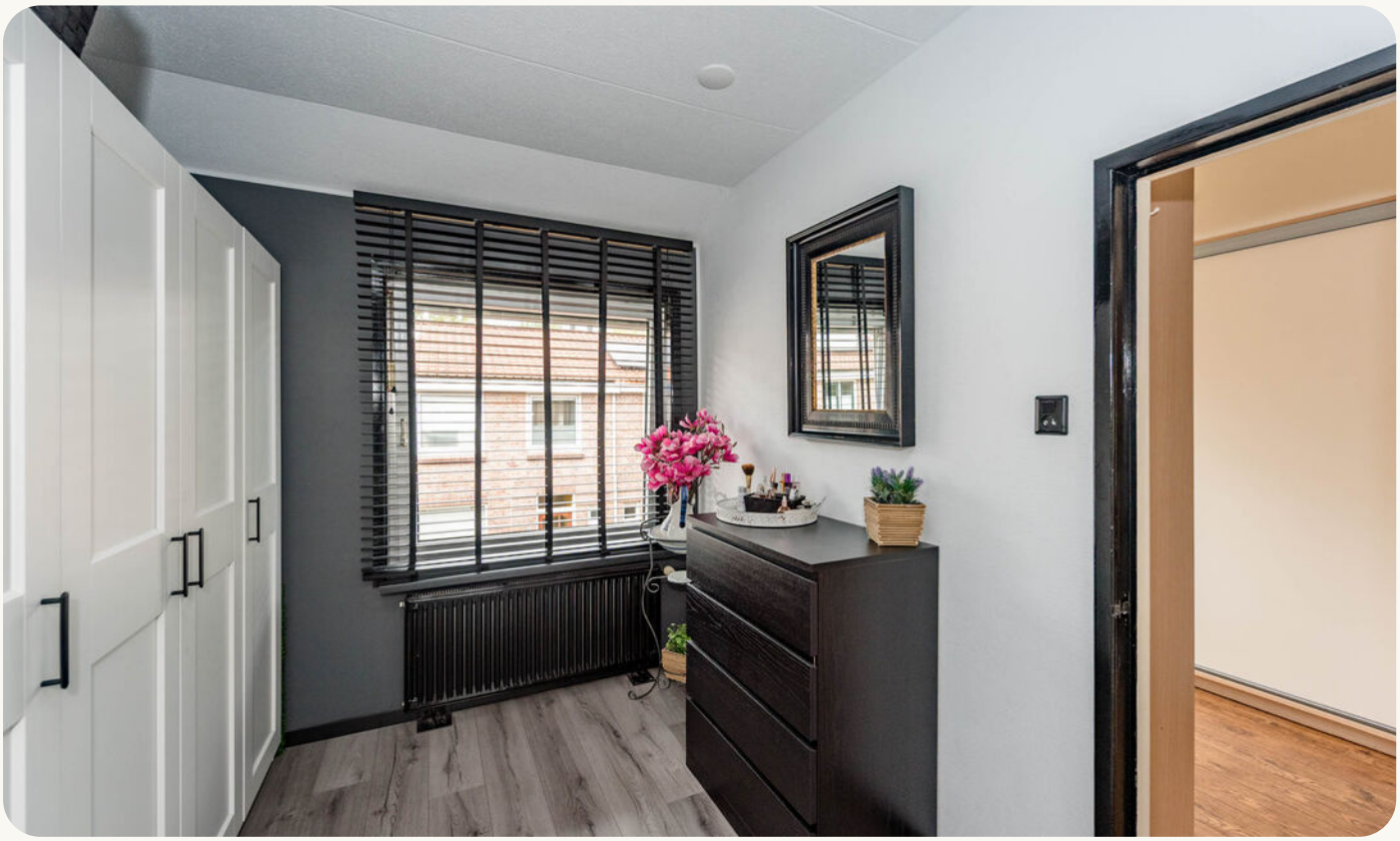






























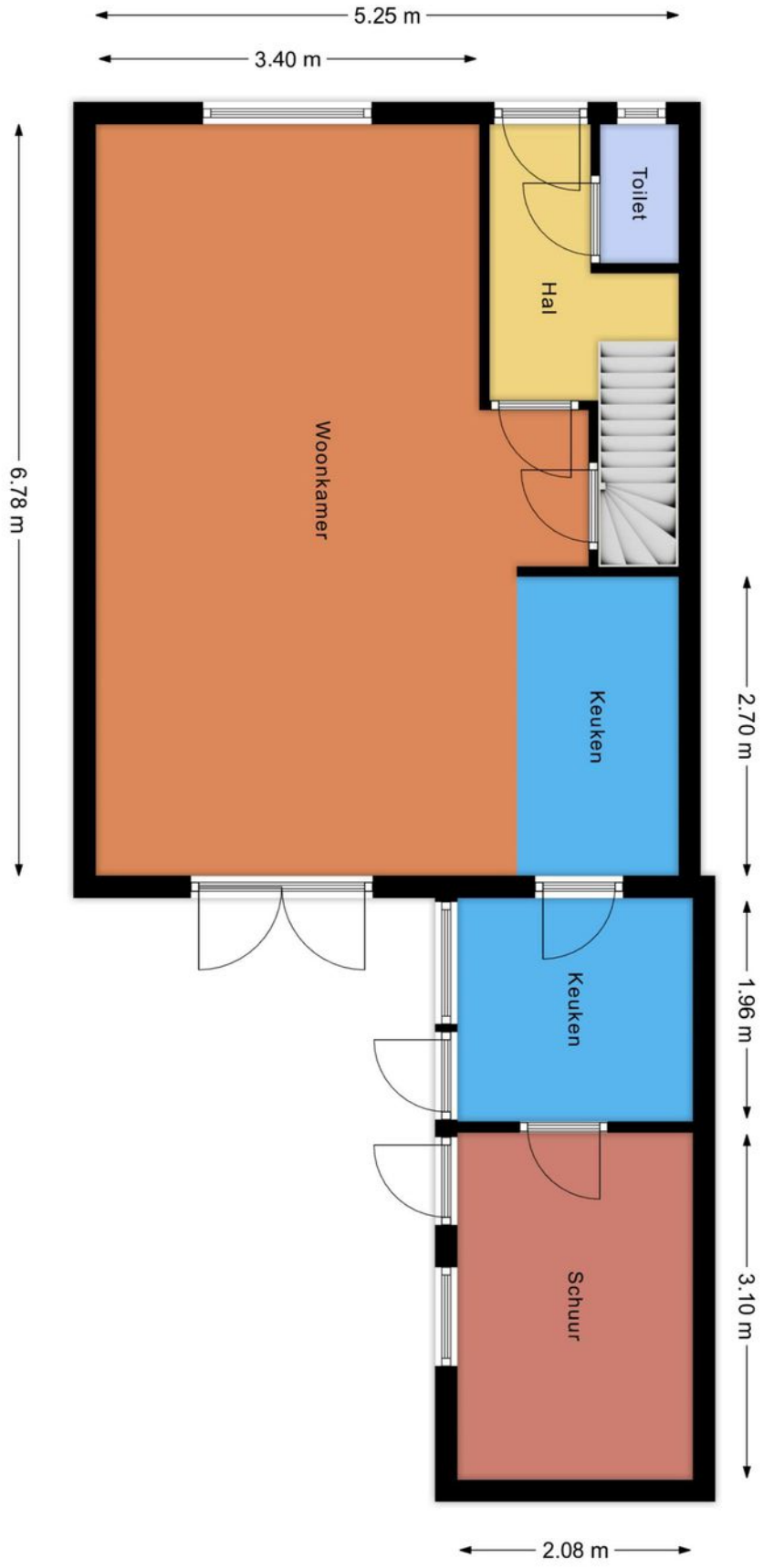




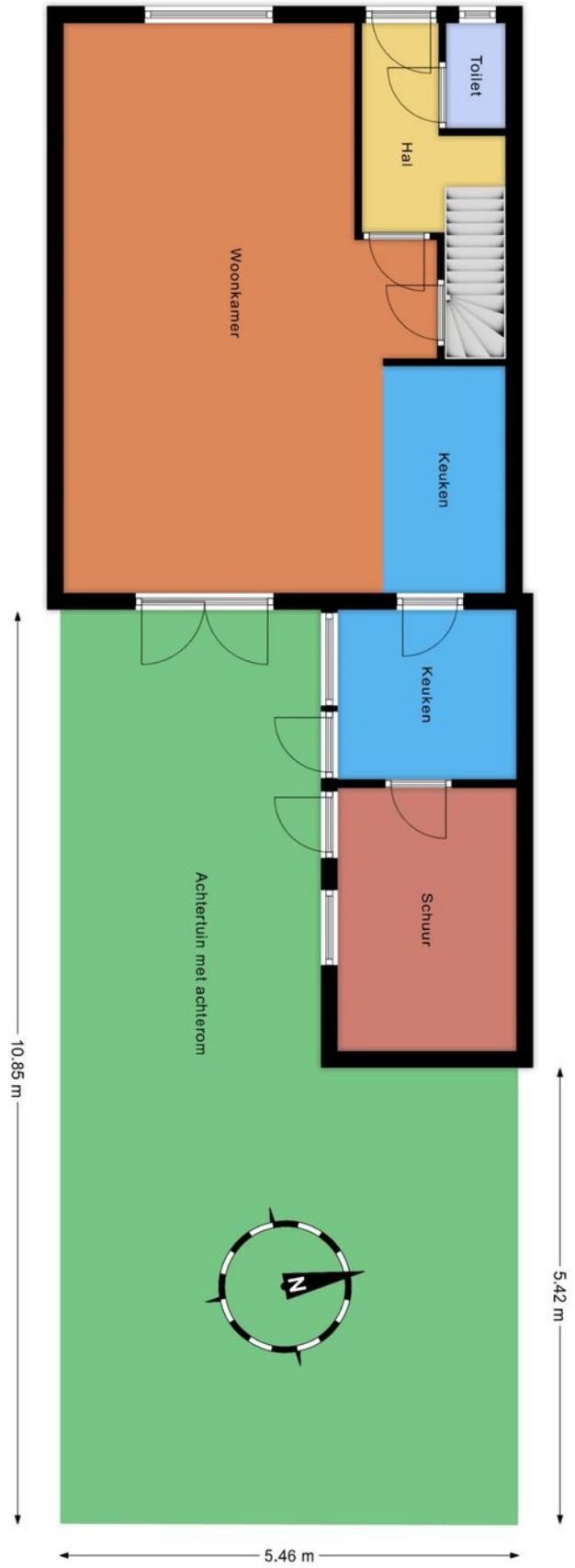




HAARLEM - 2e Hogerwoerddwarsstraat 12 Plattegrond

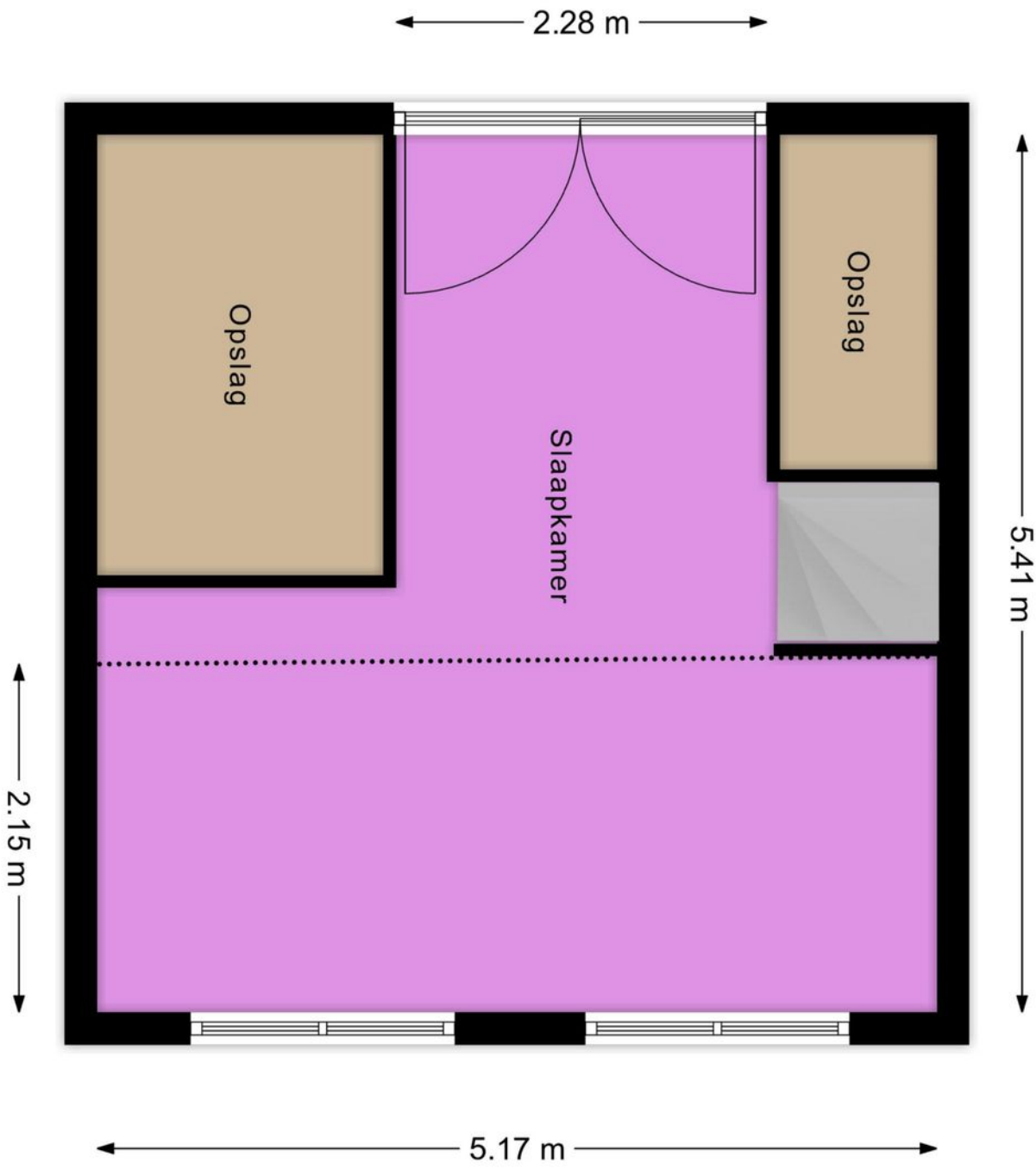


HAARLEM - 2e Hogerwoerddwarsstraat 12 Plattegrond



HAARLEM - 2e Hogerwoerddwarsstraat 12 Plattegrond




2.28 m
Opslag
Slaapkamer
Opslag
5.41 m
2.15 m
5.17 m

Kadastrale kaart

Uw referentie: TweedeHogerwoerd12



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

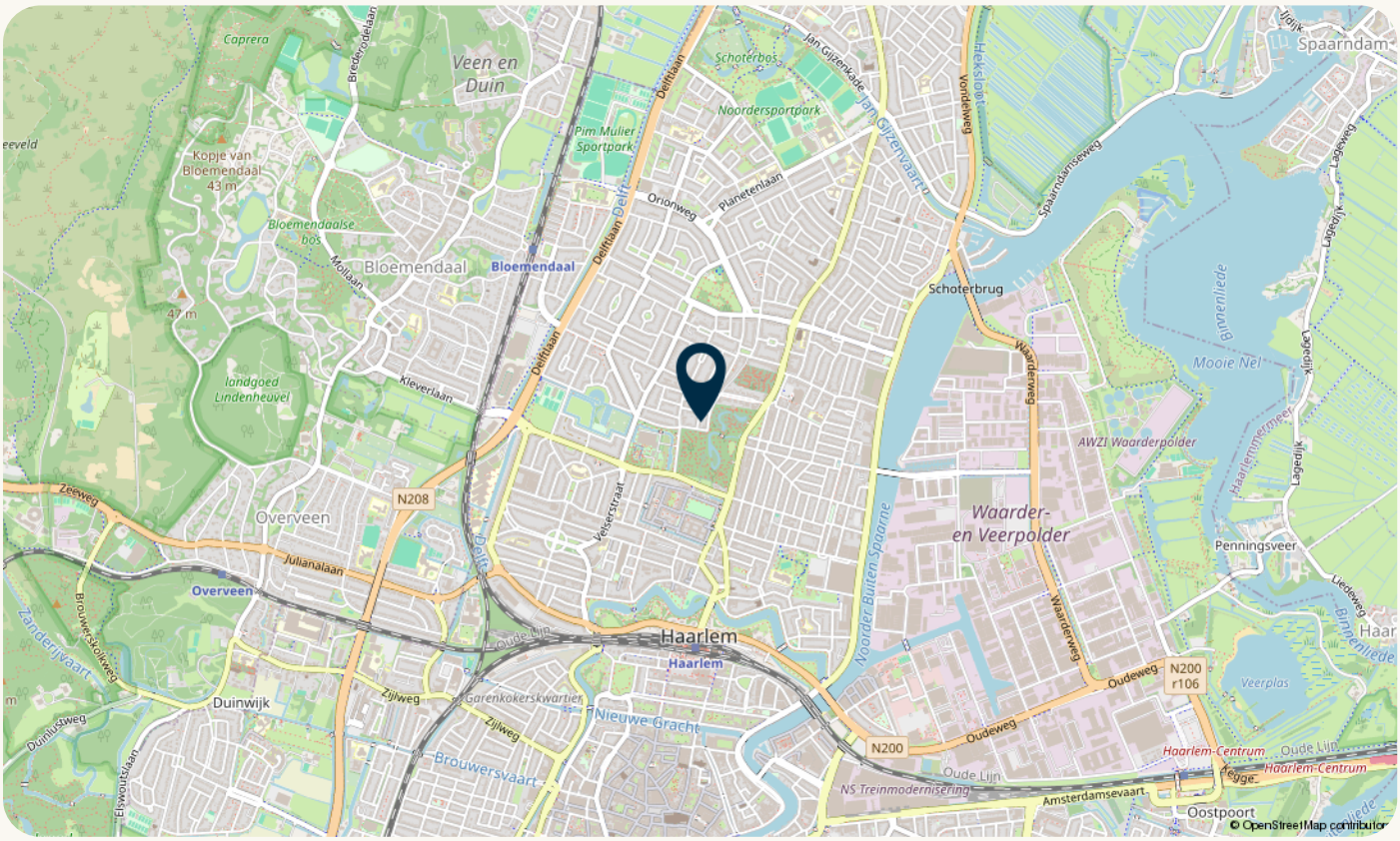
Kadastrale gemeente	Schoten
Sectie	B
Perceel	6534

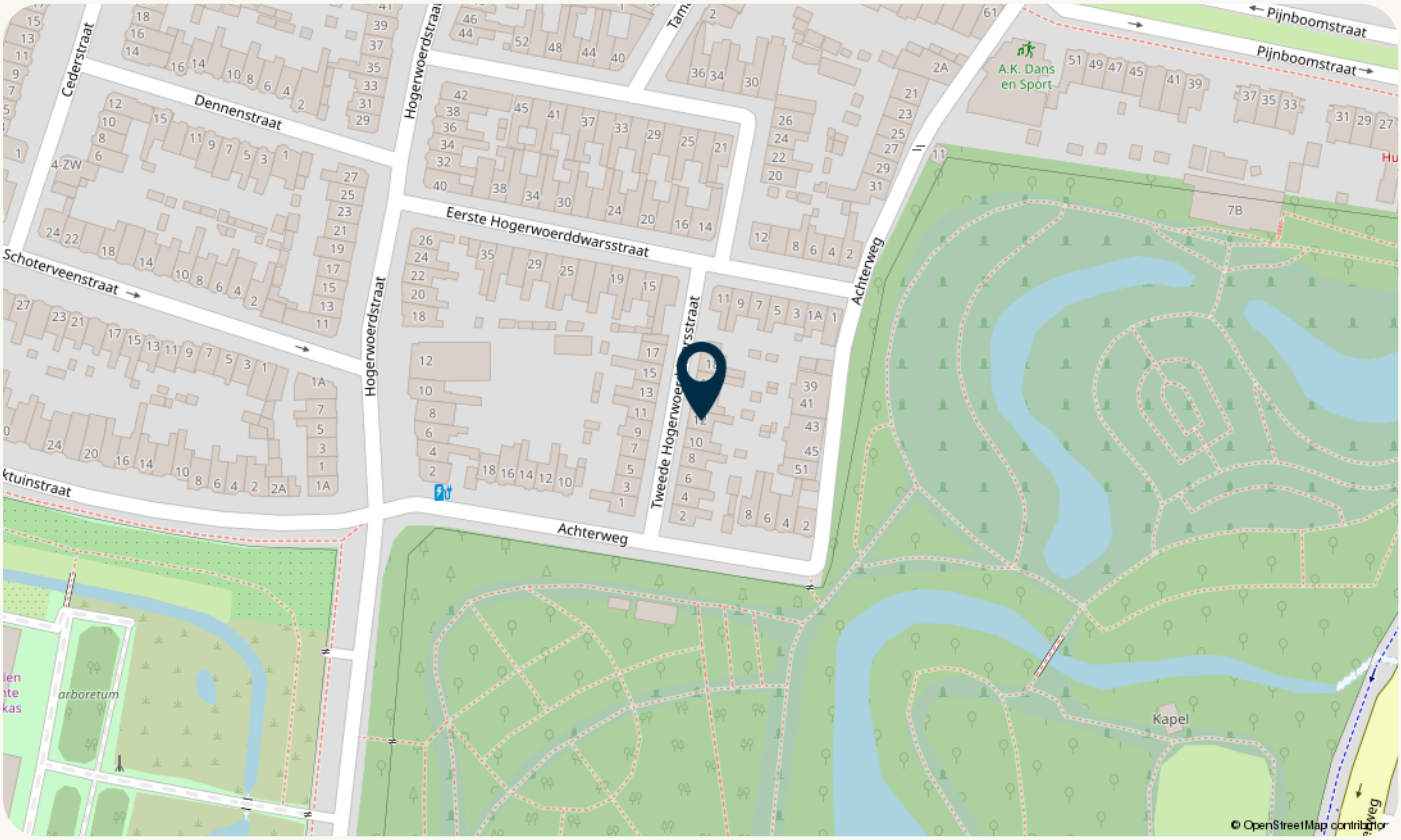
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
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.

HAARLEM - 2e Hogerwoerddwarsstraat 12





Algemeen

Kadastrale omschrijving.
Gemeente: Schoten
Sectie: B
Nummer: 6534
Perceel: 105 m2

Erfdienstbaarheden
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

Onroerend zaakbelasting
De verkoper betaalt de “vaste lasten” over het hele kalenderjaar. Bij de notariële overdracht betaalt de koper aan de verkoper het deel van de eigenaarslasten terug over de periode die ligt tussen de overdracht en het jaareinde (dit zal door de notaris worden verrekend).

Verkoopprocedure

Biedsysteem
Het volgende biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van 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 eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig 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 de 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder 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. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Inschrijving
Afhankelijk van het aantal belangstellenden kan in afwijking van bovenstaand biedsysteem worden besloten tot een inschrijving.

Biedingen
Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan via move.nl of email.

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

Wilsovereenstemming
Een overeenkomst 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
- Eigendomsbewijs
- Milieurapportage
- Bouwkundige keuring

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

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 de notariskeuze, aan Spaarneduin makelaars doorgeven. Spaarneduin 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 electronisch worden ondertekend. Spaarneduin makelaars maakt gebruik van DocuSign voor de rechtsgeldige electronische ondertekening van de koopovereenkomst.

Notariskeuze
De notariële eigendomsoverdracht zal bij voorkeur plaatsvinden bij een door de koper te kiezen notaris waarvan het kantoor is gelegen binnen de regio Zuid-Kennemerland. De eventuele meerkosten voor verkoper (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van de door de koper gekozen notaris 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 is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen vier weken, na het totstandkomen van de overeenkomst.

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 Koopakte
Koper kan ervoor kiezen om de volledig getekende koopakte door de notaris te laten registreren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie komen voor rekening van de koper.

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.

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.

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 derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen onder- tekende 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.

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 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 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. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk, dat bijgaande tekeningen niet meer op maat zijn.

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. Spaarneduin Makelaardij raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Meetinstructie
Deze woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige 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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Spaarneduin makelaars, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

De volgende clausules zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 100 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. Verkoopbrochure Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van betreffende woning.

Clausules

Meetinstructie
Deze woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige 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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Spaarneduin makelaars, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Spaarneduin makelaars

Spaarneduin makelaars
Gedempte Raamgracht 14 zwart
2011 WJ Haarlem

www.spaarneduin.nl
(023) 534 09 49
info@spaarneduin.nl

Scan de QR en ga naar www.spaarneduin.nl

funda NVM Copaan NWWI