



ZUIDER BUITEN SPAARNE 140
2012 AD
HAARLEM

Vraagprijs
€ 1.200.000 k.k.



www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl



Kenmerken

Object	herenhuis
Bouwjaar	1899
Woonoppervlakte	167 m ²
Slaapkamers	4
Inhoud	661 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	29 m ²
Externe bergruimte	2 m ²
Overige inpandige ruimte	1 m ²
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Energielabel	A

Omschrijving

Exclusief wonen aan het Spaarne. Een prachtig gerenoveerd herenhuis met zonnige voor- én achtertuin gelegen aan rivier het Spaarne. Het woonhuis inclusief nieuwe fundering is in 2018/2019 compleet en hoogwaardig gerenoveerd. De woning heeft een woonoppervlakte van circa 167 m² verdeeld over 3 woonlagen en een vliering. De woning is voorzien van o.a. een lichte living met luxe keuken, 4 slaapkamers, een kastenkamer en 2 badkamers. De woning heeft een energielabel A wat resulteert in een zeer prettig binnenklimaat. Neem contact met ons op voor bezichtiging en laat u verrassen.

DE WONING

Verzorgd aangelegde voortuin van circa 30 m² met afsluitbaar hek. De voortuin biedt voldoende ruimte voor stalling van (bak)fietsen en/of scooter(s) of om simpelweg te genieten van het uitzicht over het Spaarne.

Begane grond

Toegang tot de woning. Ruime hal met fraaie open trapopgang, een garderoberuimte en separaat toilet. 2 stalen taatsdeuren met glas geven toegang tot de living. De zitkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen. De eetkamer met beloopbare lichtstraat en open keuken is gelegen aan de achterzijde. Stalen schuifdeuren met glas scheiden de zitkamer van de eetkamer. De zeer complete keuken is voorzien van een eiland in combinatie met een kastenwand met ingebouwde apparatuur. De inbouwapparatuur is een 4-pits inductie kookplaat met teppanyaki bakplaat en geïntegreerde afzuiging (Bosch), een grote koelkast (Liebherr), een wijnklimaatkast (Liebherr), een grote vriezer (Liebherr), een stoomoven (Bosch), een koffiemachine (Bosch), een combi oven -/magnetron (Bosch), een vaatwasser (Bosch), een Quooker met bruisend water.

De achtertuin is bereikbaar middels een harmonicadeur voorzien van veel glas en een enkele (loop)deur. De achtertuin meet circa 62 m² en is voorzien van een veranda met berging. De aangelegde tuin heeft een achterom en is voorzien van diverse grondspots, inbouwverlichting en een water -en elektra aansluiting.

Eerste verdieping

Overloop met separaat toilet. Master bedroom met 2 grote ramen en een vrijstaand ligbad (jacuzzi) aan de voorzijde van de woning gelegen. Deze kamer biedt vrij en weids uitzicht over het water. Kastenkamer met mooi afgewerkte maatkasten en een ingebouwde was -/droogruimte. De badkamer op deze woonlaag beschikt over een wastafelmeubel met 2 mengkranen, een royale inloopdouche met 2 handdouches en 2 plafonduitlopen en vloerverwarming. Tweede slaapkamer aan de achterzijde gelegen. Vanuit de kamers aan de achterkant is het (dak)terras van circa 17 m² te bereiken.

Tweede verdieping

Overloop, separaat toilet met toegang tot de stookruimte(n) (CV-installatie Intergas bj. 2019 i.c.m. een gasgestookte warm water boiler). 2 slaapkamers en een badkamer. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, een inloopdouche en vloerverwarming. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is het (dak)terras van circa 12 m² bereikbaar. Vanuit de speelse slaapkamer aan de voorzijde is middels een trap de bovengelige vliering te bereiken.

In 2018/2019 is het complete woonhuis inclusief fundering vernieuwd. De woning is volledig voorzien van isolatie glas en er is sprake van een energielabel A. In 2024 is het buitenschilderwerk van het gehele pand gedaan.

Omschrijving

DE LIGGING

Toplocatie! Zeer gunstige en rustige ligging aan het water aan de zuidzijde van Haarlem. Op slechts enkele minuten lopen van de oude binnenstad met haar vele leuke winkels, goede restaurants, gezellige pleinen met markten en terrassen. Supermarkten, diverse scholen, kinderopvang en sportvelden zijn in de buurt. Maar ook het Frederikspark en de Haarlemmerhout met kinderboerderij vind je om de hoek. Een heerlijke groene omgeving om te wandelen, te ontspannen of te sporten. In De Hout worden regelmatig culturele evenementen georganiseerd.

Ben je veel onderweg? Wonen aan de zuidzijde van Haarlem is prettig en dichtbij de uitvalswegen. Goede busverbindingen en de halte Zuidtangent zijn op een paar minuten lopen gelegen. De buslijnen brengen je binnen 20 minuten naar o.a. Amsterdam en Schiphol. Op de fiets bereik je al snel het Station, maar ook de duinen en het strand zijn binnen circa 25 minuten fietsen dichtbij te noemen.

NENCLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De gebruiksoppervlakte is vastgesteld inclusief de vide van circa 4.50 m². De oppervlakte(n) kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper 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 enkele aansprakelijkheid in deze.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristiek herenhuis met zonnige voor -én achtertuin;
- Woonhuis inclusief fundering volledig gerenoveerd in 2018/2019;
- Totale gebruiksoppervlakte van circa 167 m² verdeeld over 3 woonlagen en een vliering;
- Gelegen in een rustige straat aan het Spaarne met voldoende parkeergelegenheid;
- Energielabel A - o.a. volledig geïsoleerd woonhuis incl. 4 zonnepanelen;
- Woning voorzien van o.a. een lichte living met luxe keuken, 4 slaapkamers, een kastenkamer en 2 badkamers;
- Begane grond vloer afgewerkt met gevulde betonvloer in combinatie met vloerverwarming;
- Diverse inbouw -en opbouwverlichting zowel binnen als buiten;
- 2 dakterrassen;
- Ideale ligging aan de zuidkant van Haarlem, dichtbij het centrum en snel de stad in en uit;
- NEN-clausule van toepassing.

Description

Exclusive living on the Spaarne. A beautifully renovated townhouse with sunny front and back gardens, located on the Spaarne River. The house, including a new foundation, was fully and high-quality renovated in 2018/2019. The property has a living area of approximately 167 m², spread over 3 floors and an attic. The house features, among others, a bright living room with a luxury kitchen, 4 bedrooms, a dressing room, and 2 bathrooms. The property has an energy label A, which results in a very pleasant indoor climate. Contact us for a viewing and let yourself be amazed.

THE PROPERTY

Well-maintained front garden of approximately 30 m² with a lockable fence. The front garden offers ample space for (cargo) bikes and/or scooters or simply to enjoy the view over the Spaarne.

Ground floor

Access to the house. Spacious hall with a beautiful open staircase, a wardrobe space, and a separate toilet. Two steel pivot doors with glass give access to the living room. The sitting room is located at the front of the house. The dining room with a walkable skylight and open kitchen is situated at the back. Steel sliding doors with glass separate the sitting room from the dining area. The very complete kitchen is equipped with an island combined with a cabinetry wall with built-in appliances. The built-in appliances include a 4-burner induction cooktop with a teppanyaki grill plate and integrated extraction (Bosch), a large refrigerator (Liebherr), a wine cooler (Liebherr), a large freezer (Liebherr), a steam oven (Bosch), a coffee machine (Bosch), a combi oven/microwave (Bosch), a dishwasher (Bosch), and a Quooker with sparkling water.

The backyard is accessible via a harmonic door with a lot of glass and a single (swing) door. The backyard measures approximately 62 m² and is equipped with a veranda and storage. The landscaped garden has a rear entrance and is equipped with ground spots, built-in lighting, and a water and electricity connection.

First floor

Landing with a separate toilet. Master bedroom with 2 large windows and a freestanding bathtub (jacuzzi) located at the front of the house. This room offers a free and expansive view over the water. Dressing room with beautifully finished custom closets and a built-in laundry/dryer room. The bathroom on this floor has a vanity with 2 faucets, a spacious walk-in shower with 2 hand showers and 2 ceiling outlets, and underfloor heating. A second bedroom is located at the rear. The rooms at the back provide access to the (roof) terrace of approximately 17 m².

Second floor

Landing, separate toilet with access to the utility room(s) (Intergas central heating system, year of manufacture 2019, combined with a gas-fired hot water boiler). Two bedrooms and a bathroom. The bathroom is equipped with a vanity, a walk-in shower, and underfloor heating. From the rear bedroom, access to the (roof) terrace of approximately 12 m². From the playful bedroom at the front, a staircase leads to the attic.

In 2018/2019, the entire house, including the foundation, was renewed. The property is fully equipped with insulated glass and has an energy label A. In 2024, the exterior of the entire property was painted.

Description

LOCATION

Prime location! Very favorable and quiet location by the water on the south side of Haarlem. Just a few minutes' walk from the old city center with its many charming shops, excellent restaurants, lively squares with markets and terraces. Supermarkets, various schools, daycare, and sports fields are nearby. The Frederikspark and Haarlemmerhout with a petting zoo are also around the corner. A delightful green environment for walking, relaxing, or exercising. Cultural events are regularly organized in De Hout.

Are you often on the go? Living on the south side of Haarlem is convenient with quick access to highways. Good bus connections and the Zuidtangent stop are just a few minutes' walk away. The bus lines bring you to Amsterdam and Schiphol in under 20 minutes. By bike, you can quickly reach the station, and the dunes and beach are within a 25-minute bike ride.

NEN CLAUSE

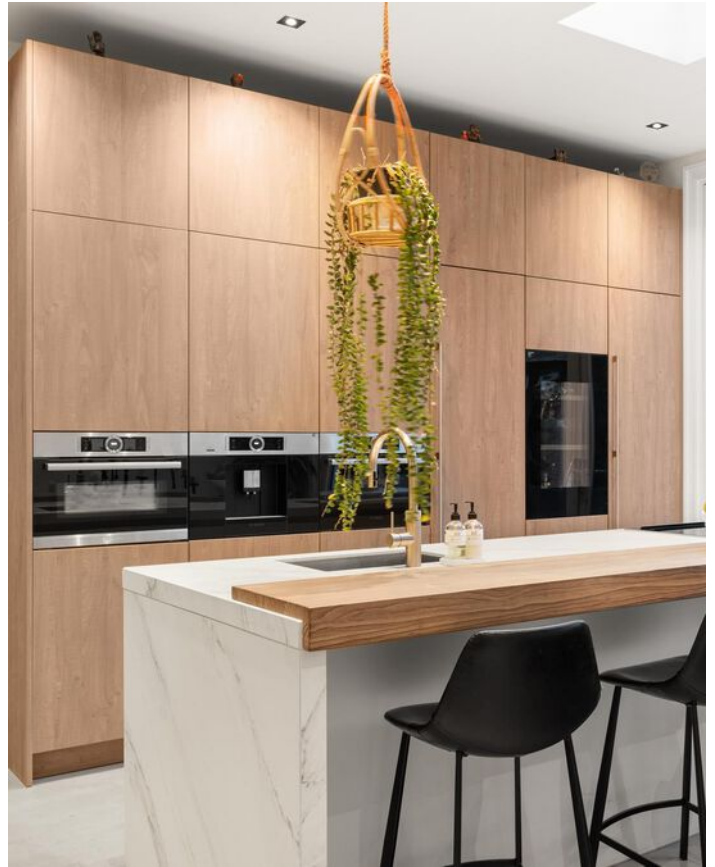
The usable floor area is calculated according to the industry-standard NEN 2580 norm. The usable area includes the attic space of approximately 4.50 m². Therefore, the surface area may differ from comparable properties and/or older references, primarily due to this (new) calculation method. The buyer acknowledges being sufficiently informed about the applicable standard. The seller and their agent make every effort to calculate the correct surface area and volume based on their own measurements and to support this as much as possible by including floor plans with dimensions. If the measurements are not (fully) consistent with the standard, this will be accepted by the buyer. The buyer has been given the opportunity to independently verify the measurements. Differences in the stated dimensions and size do not entitle either party to any adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

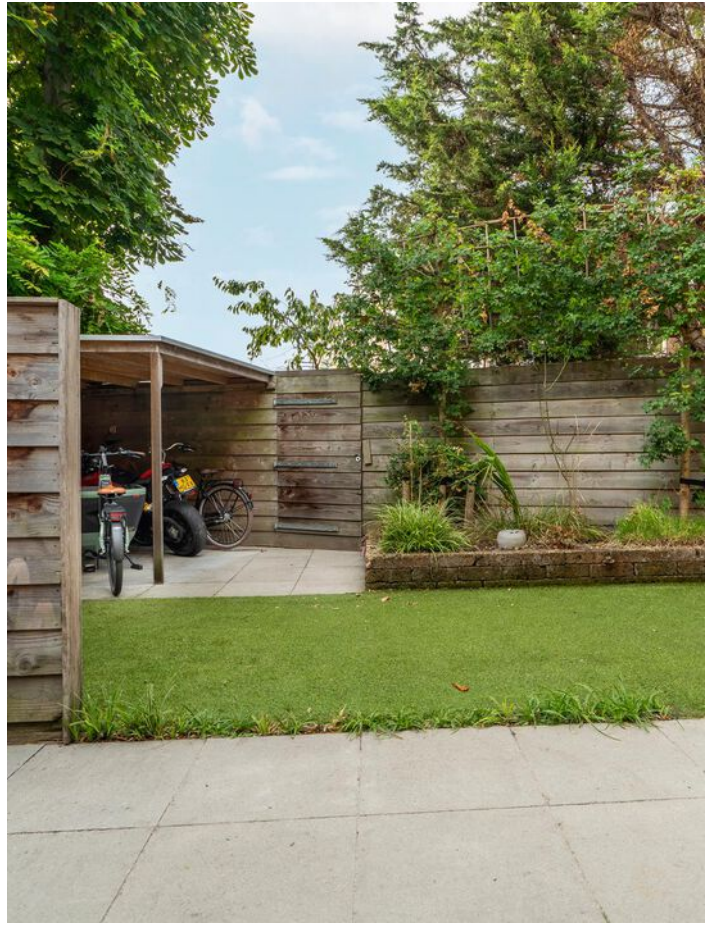
SPECIAL FEATURES

- Characteristic townhouse with sunny front and back gardens;
- Completely renovated house, including foundation, in 2018/2019;
- Total usable area of approximately 167 m², spread over 3 floors and an attic;
- Located in a quiet street by the Spaarne with sufficient parking space;
- Energy label A – including fully insulated house with 4 solar panels;
- The property includes a bright living room with a luxury kitchen, 4 bedrooms, a dressing room, and 2 bathrooms;
- Ground floor finished with polished concrete flooring and underfloor heating;
- Various built-in and surface-mounted lighting both inside and outside;
- 2 roof terraces;
- Ideal location on the south side of Haarlem, close to the city center and easy access to and from the city;
- NEN clause applies.





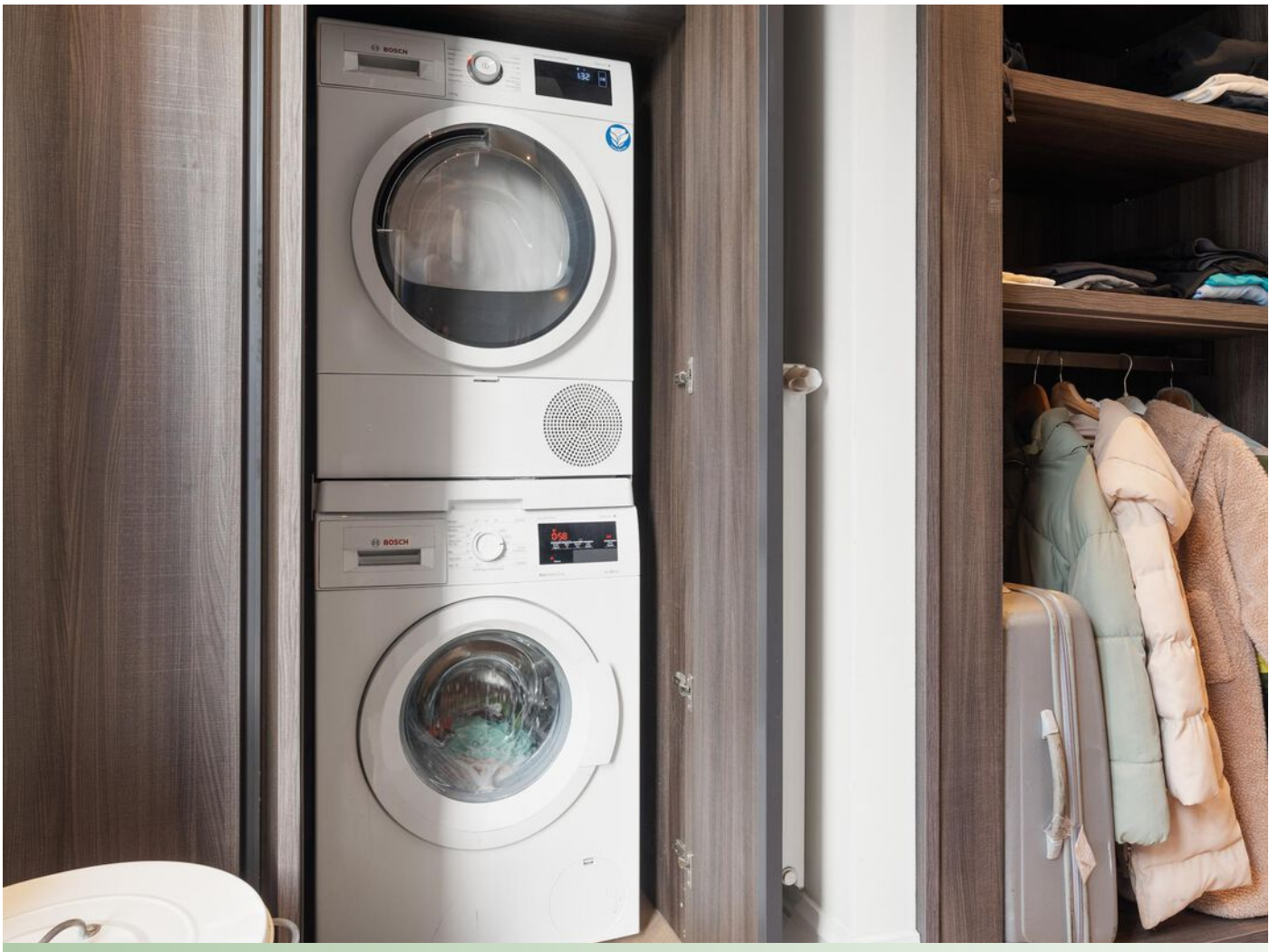














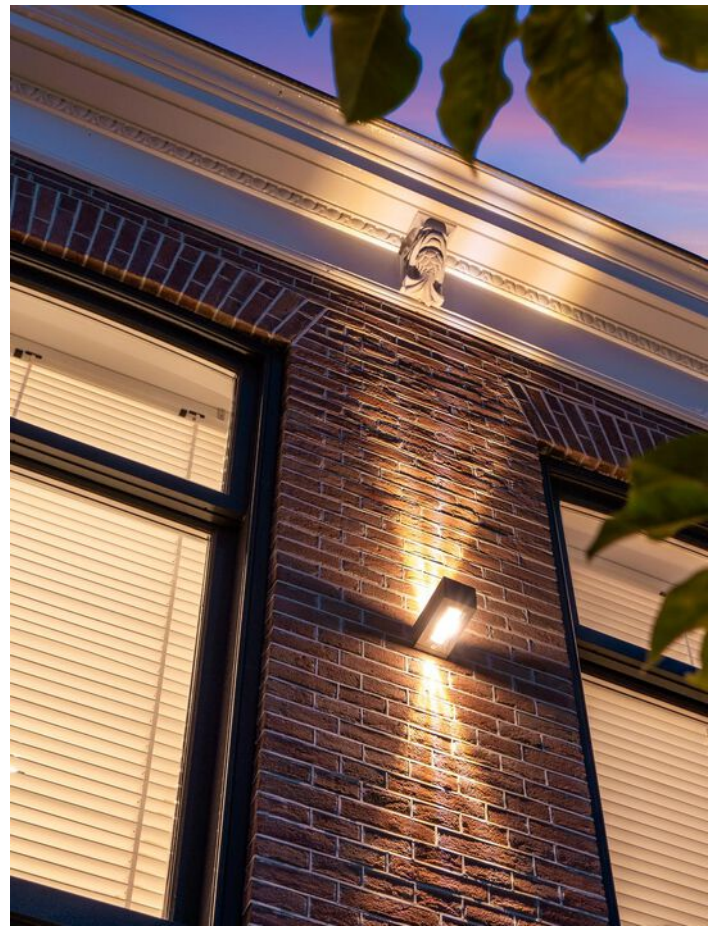
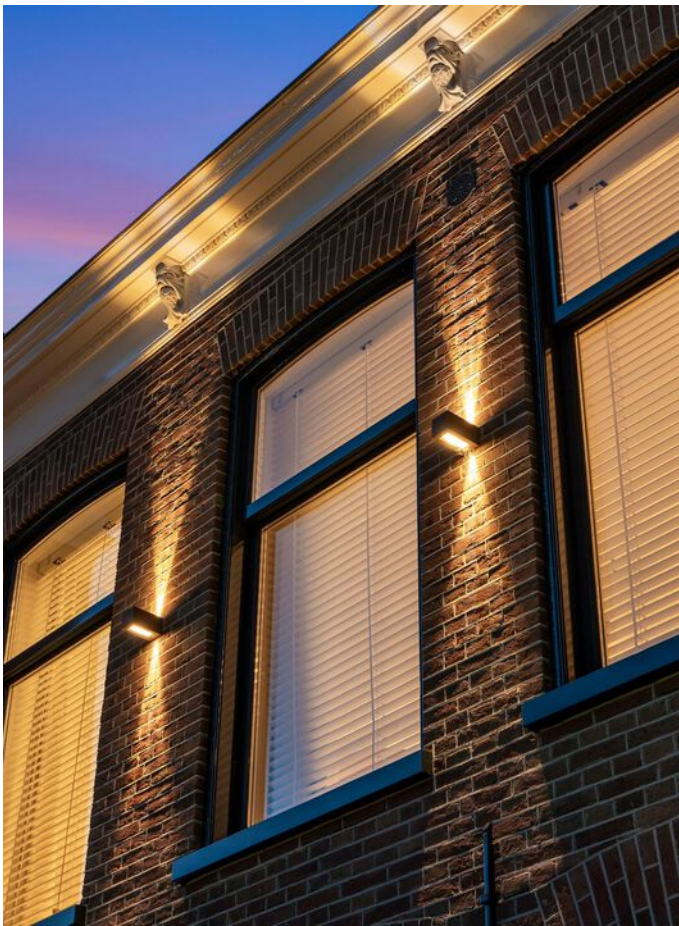


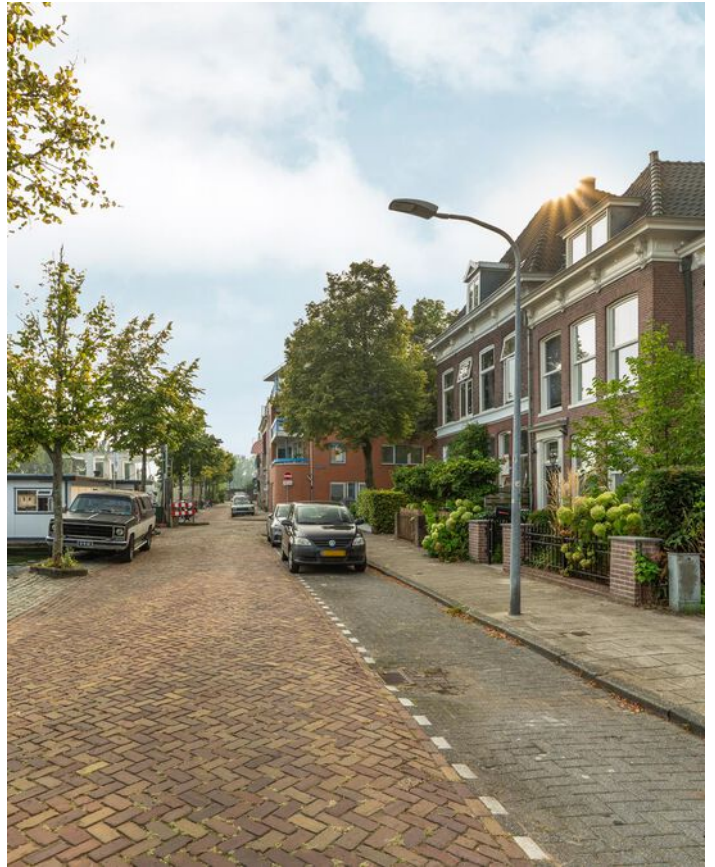




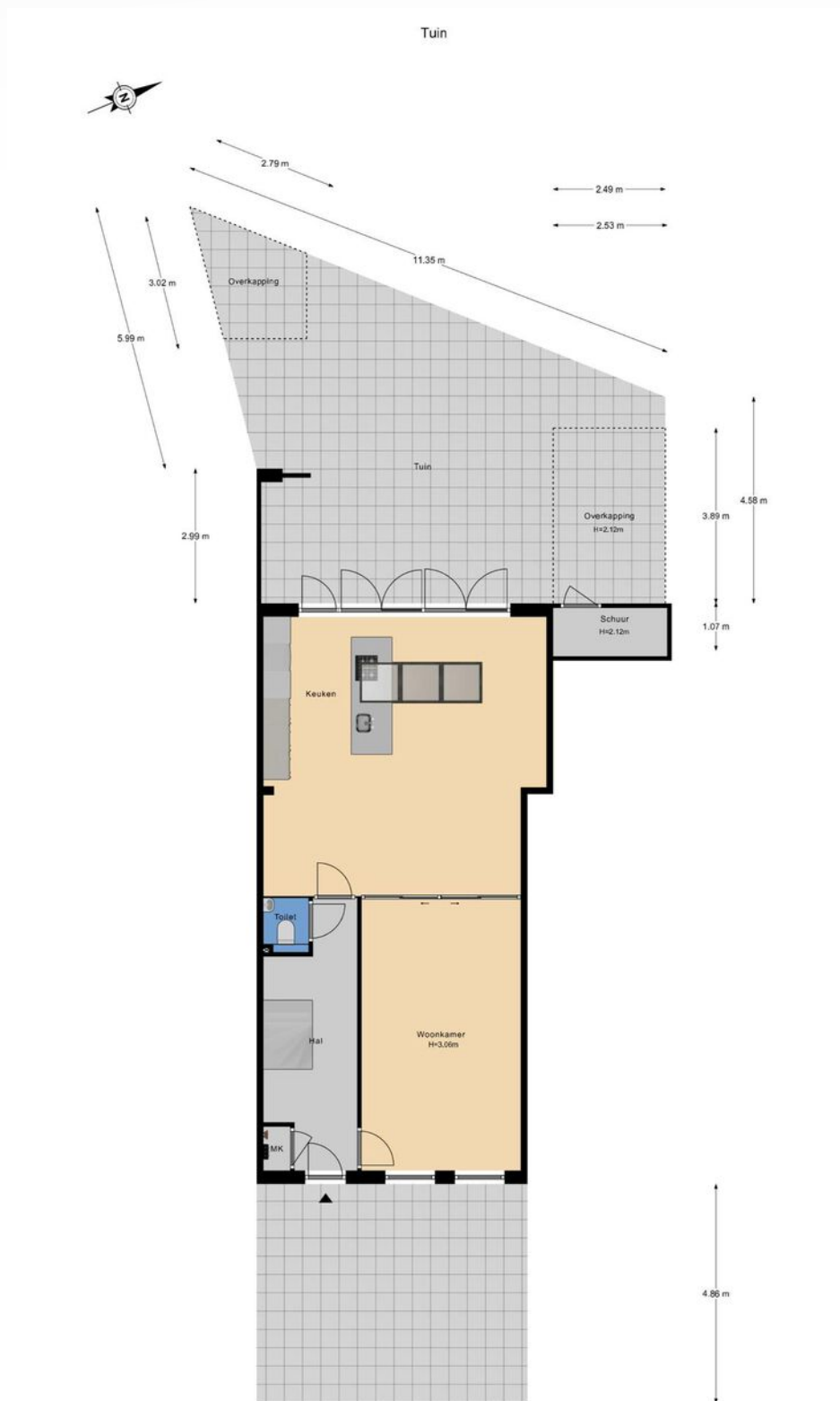






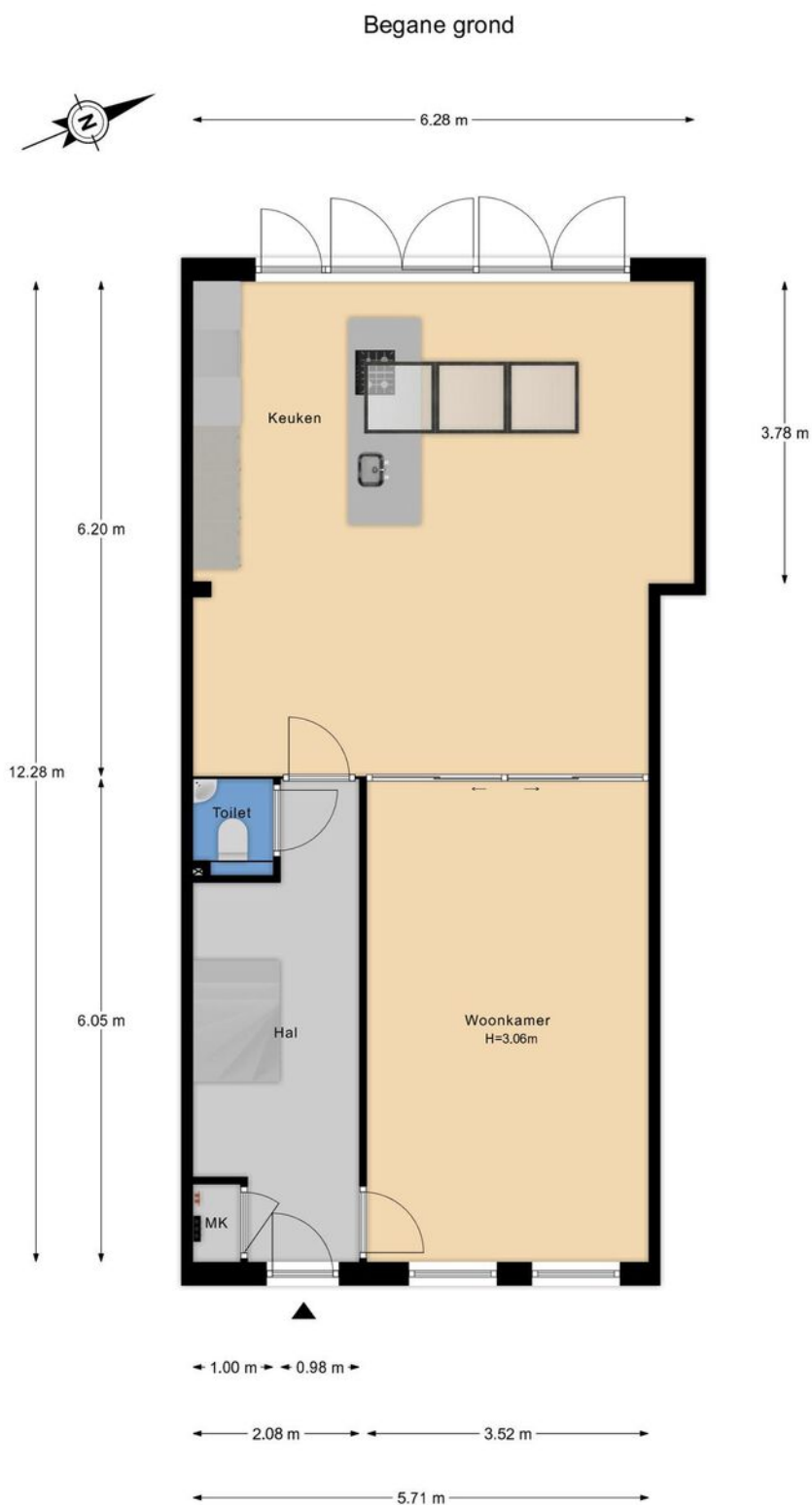


Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

2e verdieping

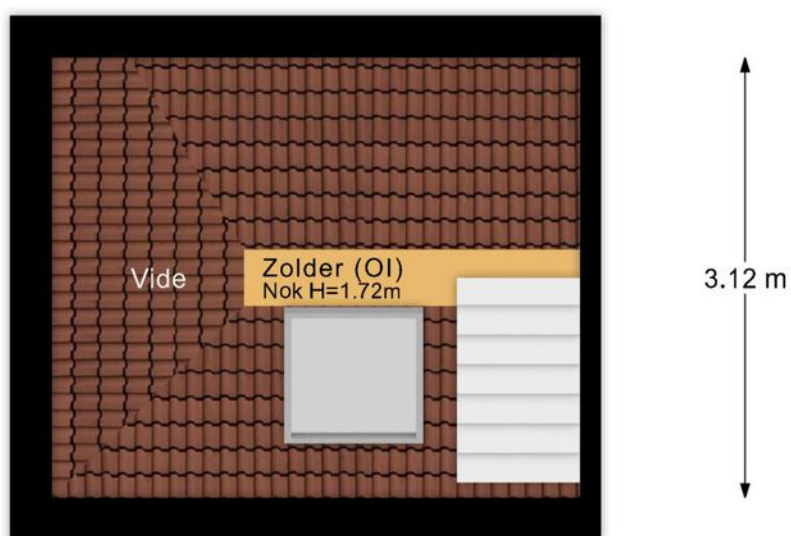


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

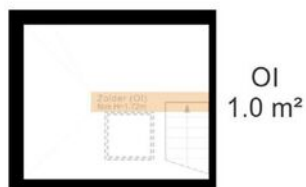
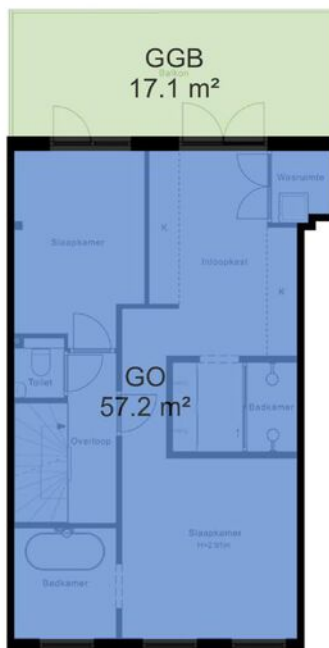
Vliering

← 3.74 m →

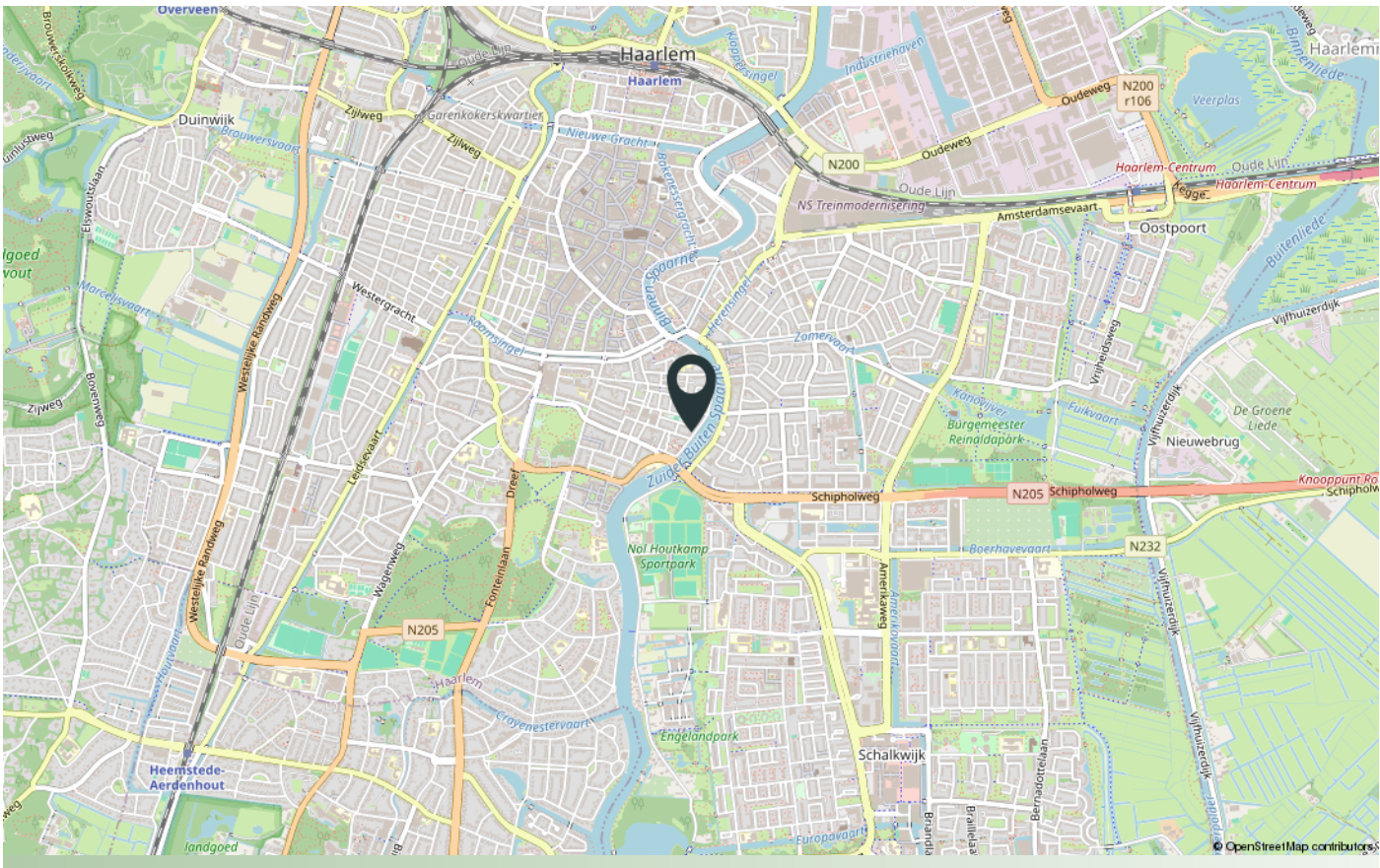
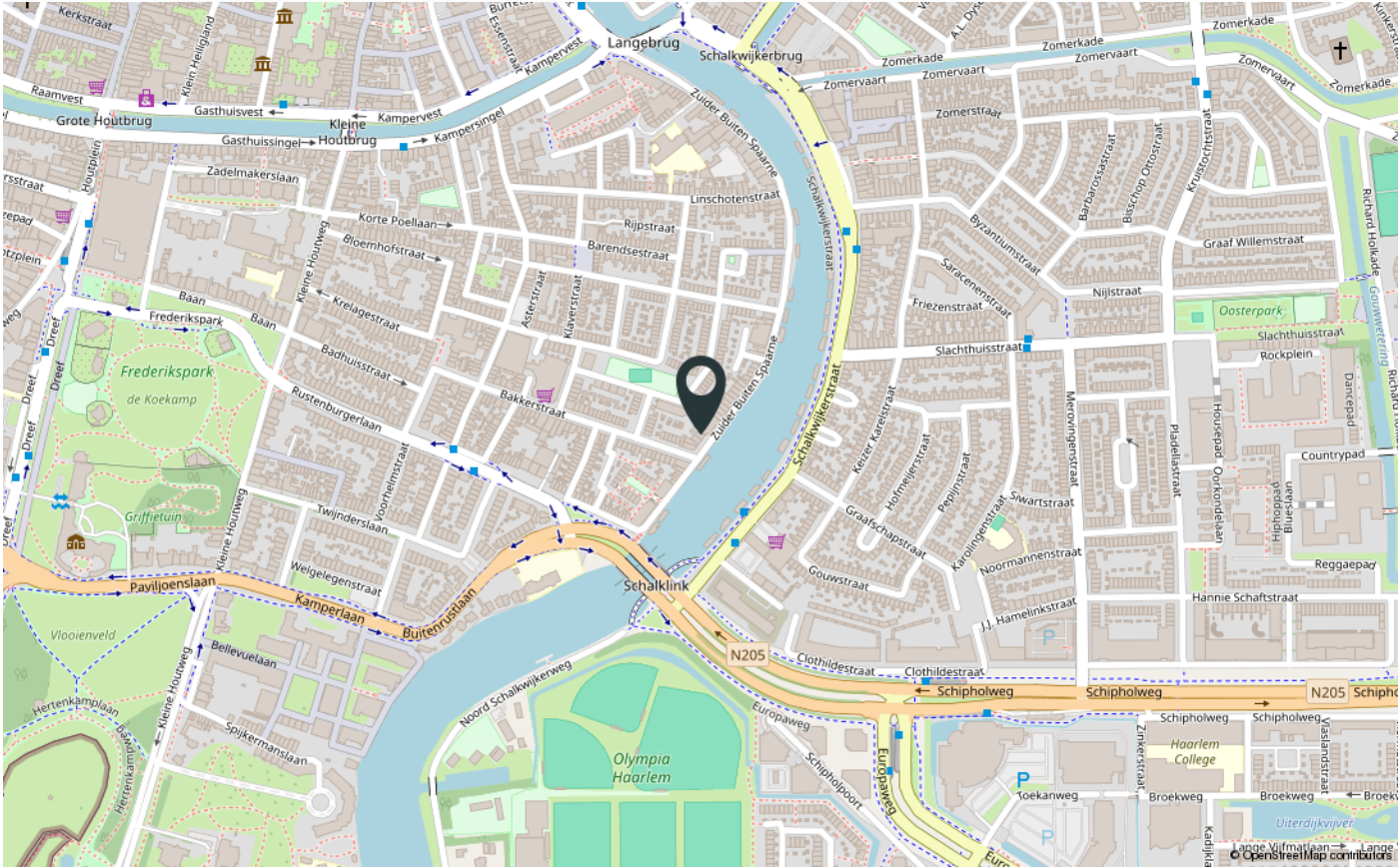


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Locatie



Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en 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'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke 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 en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



INTERESSE IN DE WONING? INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.
Please feel free to contact our office.*



www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl