

FREDERIK HENDRIKLAAN 14

Haarlem (ZUIDERHOUT)

Vraagprijs € 1.795.000,- k.k.



Van der Marel Vastgoed
Jhr. Mr. Loudonstraat 2
2104 XD Heemstede
Tel. (023) 5471128
GSM: 06-54975398
E-mail: marelvastgoed@planet.nl
Web: <http://www.woonstrateeg.nl>



HAARLEM FREDERIK HENDRIKLAAN 14

OMSCHRIJVING



Zeer ruime (inhoud 953m³ / netto woonoppervlakte 237m² / 631m² eigen grond) en zeer rustig gelegen, goed onderhouden vrijstaande villa nabij de Haarlemmerhout met grote garage, geweldige achtertuin (ca. 27m diep / 14-10m breed) op het zuidwesten met heel veel privacy direct grenzend aan idyllische water (in de tuin huist vaak een ijsvogelfamilie). De woning heeft een droge provisiewijnkelder (4x2.6m + 4.55x2.6m), op de b.g.g. een grote en brede woonkamer met aansluitend een grote kantoor-werk-slaapkamer alsmede een moderne en uitgebouwde gezellige woon-eetkeuken (ca.7x3m). De (multifunctionele) vrijstaande stenen garage (ca.5.20x4m) met hoog puntdak en betonvloer beschikt over een ruime, bevloerde 2e etage (door het hoge plafond en uitstekende maatvoering is deze garage voor meerdere doeleinden geschikt). Door de grote hoeveelheid aan kamers (7 slaapkamers / 3 badkamers) en ramen rondom is dit een heel erg fijn familiehuis.

Deze statige, bijna majestueuze, energiezuinige villa (16 zonnepanelen - C label) is gelegen op de best denkbare locatie in Haarlem-Zuid; vlak bij de Haarlemmerhout, winkels Jan van Goyenstraat op ca. 250m, Haarlem Centrum en station Heemstede Aerdenhout op slechts een paar minuten fietsen, nabij het Spaarne. Aan de voorzijde een uitermate rustige straat met prachtige hoge bomen. De oprit van ca.30m biedt plaats aan meerdere auto's. Kortom, dit huis heeft echt alles om zeer comfortabel te wonen. Netto woonoppervlakte: 237m². Inhoud: 953m³. Perceel: 631m². Bouwjaar: 1937.

Prachtig metselwerk met verdiepte voegen.

BEGANE GROND EN EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping:

Via fraai trappenhuis en luie trap toegang tot de overloop met toilet, aparte inbouwkast met CV installatie. 4 ruime en lichte slaapkamers met diverse inbouwkasten en heel veel ramen. De achterste slaapkamer heeft openslaande deuren naar het balkon met zicht op de gehele achtertuin. Ruime badkamer met douche, separaat ligbad en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Overloop met inbouwkast, 2 zeer ruime slaapkamers en 2 badkamers voorzien van douche, vaste wastafel en 1 badkamer heeft een sanibroyeur toilet.

Derde etage:

vliering

Garage:

zeer grote en brede (multifunctionele) vrijstaande stenen garage (ca.5.20x4m) met betonvloer, afvoer, aansluitingen t.b.v. verwarming en een ruime, bevloerde 2e etage (stahoogte / door het hoge plafond is deze ruimte voor meerde doeleinden geschikt).



Algemeen:

Gebouwd in de kenmerkende 30-er jaren bouwstijl met verdiepte voegen.

Gelegen aan een uitermate rustige laan met veel hoge bomen, zeer groene woonomgeving!

7 slaapkamers, 3 badkamers, woonkeuken, kelder en garage .

Uitgebouwde woon-eetkeuken (ca.7x3m) met vloerverwarming.

Professionele alarminstallatie aanwezig, aangesloten op de meldkamer.

Veel vaarwater in de nabije omgeving (Spaarne en Crayenestervaart).

Nieuwe groepenkast (vernieuwd 2023) 12 groepen / 3-fasen (optie autoladen pal naast de woning).

Energiezuinige woning; 16 zonnepanelen. Optimale ligging, totaal 6.720 Wattpiek met 16 omvormers (hoge eigen energie opbrengst / rapporten te overleggen).

Grote provisie-wijnkelder (4x2.6m + 4.55x2.6m) waterdicht.

HAARLEM FREDERIK HENDRIKLAAN 14



Oprijlaan van ca. 30m naar grote vrijstaande garage (parkeren op eigen terrein).
 Achtertuin (ca. 27m diep / 14-10m breed) met heel veel privacy, direct grenzend aan idyllische water via duikers verbonden met de Crayenestervaart.
 Veel originele stijlkenmerken zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren en een prachtig trappenhuis. Schilderwerk westgevel uitgevoerd 2025.
 Fantastische achtertuin met ijsvogeltjesfamilie.
 Vrijwel de gehele woning is voorzien van dubbel glas.
 Gelegen nabij scholen, sportfaciliteiten en ideaal t.o.v. uitvalswegen (A`dam / Utrecht / Den Haag), ca.15 minuten met de auto naar Schiphol.
 Op loopafstand van de Haarlemmerhout, winkelstraat Jan van Goyenstraat en de Binnenweg en slechts een paar minuten fietsen van station Heemstede Aerdenhout en het centrum van Haarlem.

Roerende zaken

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken volgens aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Deze zijn aangekruist in de kolom `blijft achter`. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen.

Eigendomsbewijs

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.

Biedingen

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

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, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Schriftelijkheidsvereiste

Bij een particuliere koper zal de koopakte door een Notaris worden opgesteld. (Een Notaris staat boven partijen en is onpartijdig). De kosten hiervan bedragen ca. € 260,- ex. BTW. De kosten hiermee verband houdende komen iedere voor de helft van koper en verkoper. Een overeenkomst is pas definitief als beide partijen de overeenkomst hebben getekend. Mondelinge overeenstemming is niet bindend.

Nadere informatie

De overige stukken zijn via ons op kantoor op te vragen:

– kopie transportakte / kadastrale info / meetrapport / WOZ beschikking / KIWA certificaat

Maten en jaartallen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Transportnotaris

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze 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 vier weken na het tot stand komen van de overeenkomst. Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk 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 ter 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 een 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. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan van der Marel vastgoed, alwaar de verkoper, voor wat de ontbinding betreft, domicilie kiest.

Registratie koopakte

Het is voor beide partijen van belang de volledige koopakte te laten registeren bij het kadaster.

De kosten met betrekking tot deze registratie komen voor de rekening van de koper, tenzij anders wordt overeengekomen.

Schriftelijke vastlegging

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.

Toevoeging ex. Art. 16

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en één 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. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud, artikel 16.1.b. wordt onder -goed gedocumenteerd- in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste twee geldverstrekkende instellingen een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het beroep op ontbinding dient te worden voorzien van bijlagen, het zgn. Hypotheekaanvraagformulier met aanvraagbescheiden. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd en incompleet is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

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.

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan 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 onderzoek plicht 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.

Vaste lasten en andere periodieke betalingen

Vaste lasten en andere periodieke betalingen van de gemeente Haarlem, kunt u terug vinden op de site van de gemeente.

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.

Voor het doen van een bieding raden wij geïnteresseerden aan een eigen makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Clausules

De weergegeven clausules zullen worden toegevoegd aan de modelkoopakte.

1 Bodemverontreiniging/olietank

De olietank is verwijderd en er is een KIWA certificaat afgegeven (op te vragen)

Geen bijzonderheden bekend bij verkoper / geen verdachte locatie. 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.

2 Waterhuishouding

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil, mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer.

Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende

Onder de oprijlaan naast de woning is een drainage aangelegd. Informatie via de bewoners.

3 Ouderdom

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning en de bijgebouwen, meer dan 80 jaar oud zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwbouw woningen. Verkoper staat niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van enig ongedierte cq 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 6.3 omschreven woongebruik.

4 Asbest

Geen bijzonderheden bekend bij verkoper / Koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak, te weten (afvoerpijpen/ontluchtingspijpen). Het risico daarvan rust geheel bij koper.

Indien de asbesthoudende stoffen/materialen 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 betreffende 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 beantwoorde 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.

5 Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van betreffende woning.

6 Tekeningen/Plattegronden

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. Er zijn tekeningen beschikbaar van de verbouwing. Deze kunt u via ons kantoor opvragen / inzien.

7 Meetinstructie

Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is voldoende in de gelegenheid gesteld om het object na te meten en heeft tijd gekregen om eventueel een onafhankelijk meetrapport op te laten stellen. Geen van de partijen kan enig recht ontleen aan verschillen in de opgegeven maat en grootte. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom.

8 Bouwkundige keuring koper

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig en technische) te (laten) beoordelen. Van de mogelijkheid heeft koper wel / niet gebruikt gemaakt, op: Door.....

9. Asbest onderzoek / keuring koper

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig te (laten) beoordelen op de aanwezigheid van asbest houdende materialen. Van de mogelijkheid heeft koper wel / niet gebruikt gemaakt, op: dd..... door: Asbest onderzoek bureau

EnergieLabel;

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	++
5 Ramen	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	6720 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



14,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Frederik Hendriklaan 14

Opnamedetails

Naam

R ten Hove

Vakbekwaamheidsnummer

1051.5267.5178





Meetcertificaat

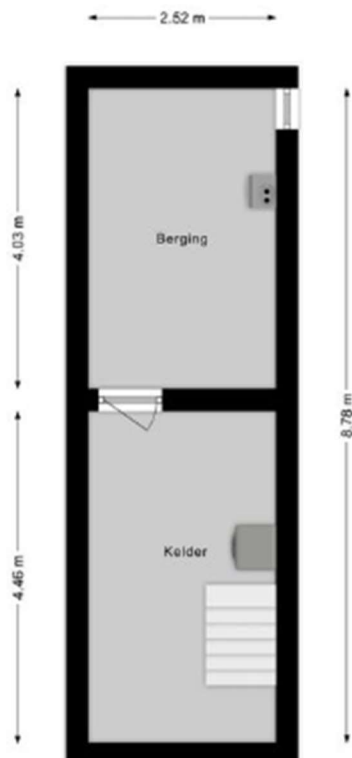
Conform Branchebrede meetinstructies – Gebaseerd op de NEN2580

Boykeys heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Frederik Hendriklaan 14
Plaats	Haarlem
Opdrachtgever	Van der Marel Vastgoed
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	09-09-2025

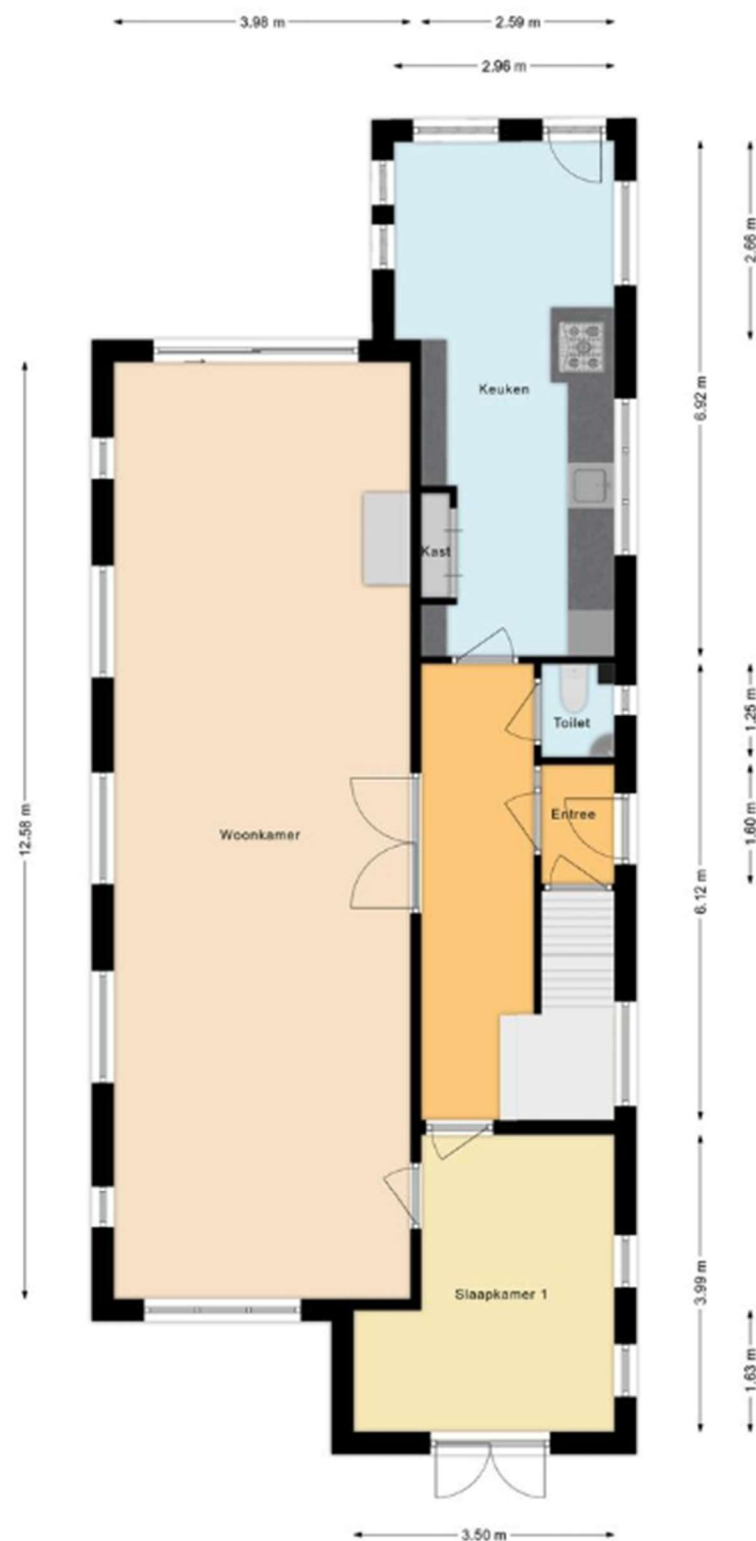
Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	237,1
Gebruiksoppervlakte Overig in pandige ruimte	m2	Ca.	26,6
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	2,5
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	19,6

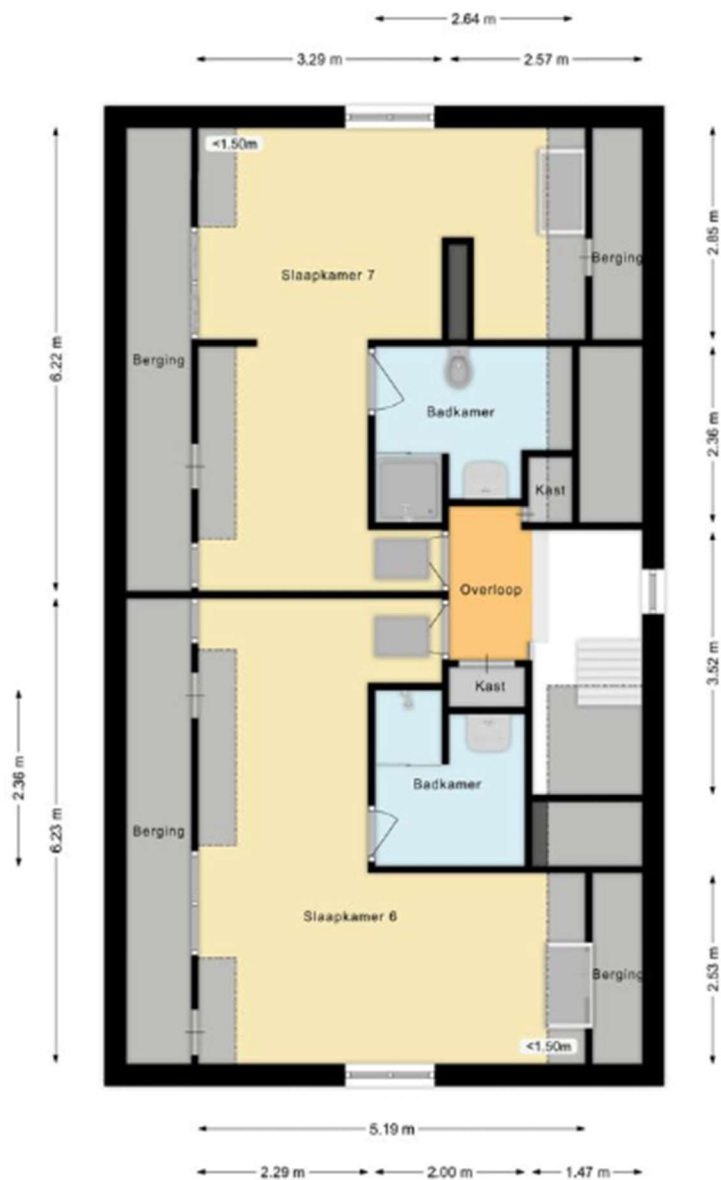
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	953
---------------------	----	-----	-----

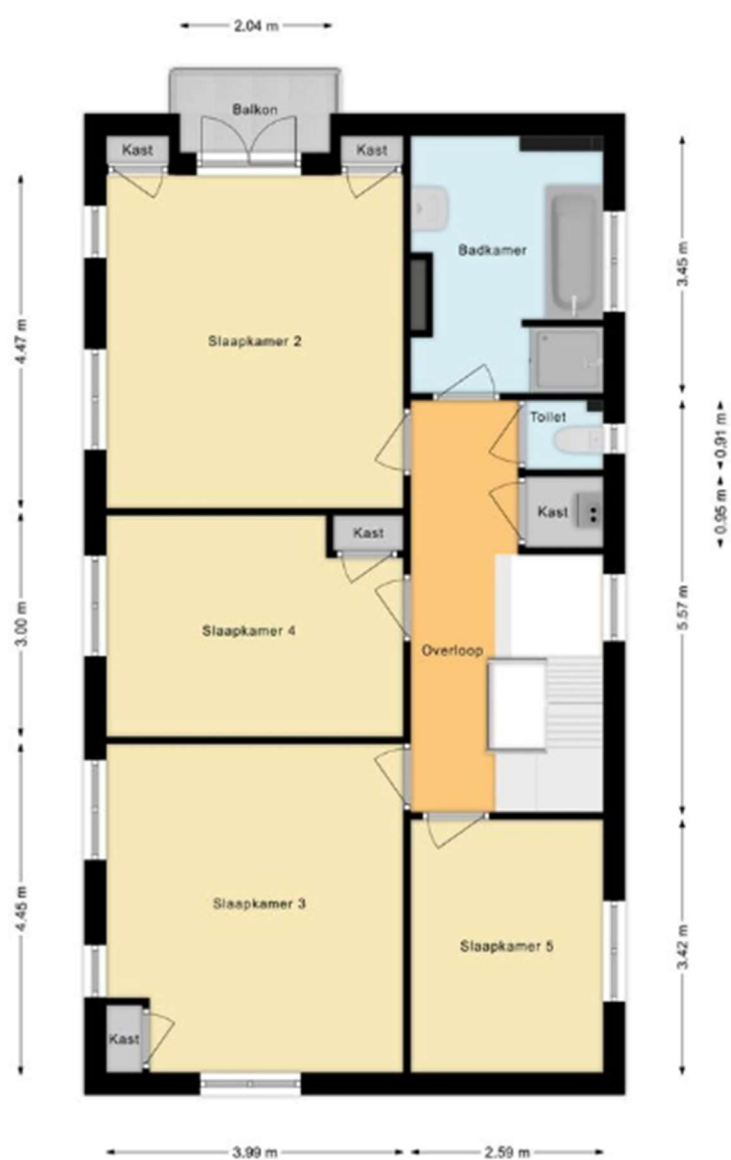


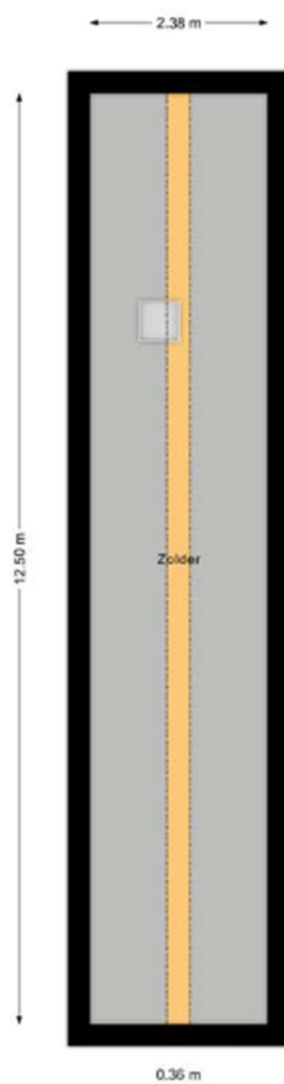
kelder

HAARLEM FREDERIK HENDRIKLAAN 14

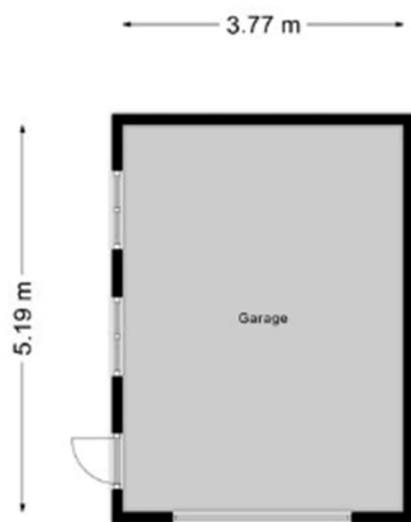




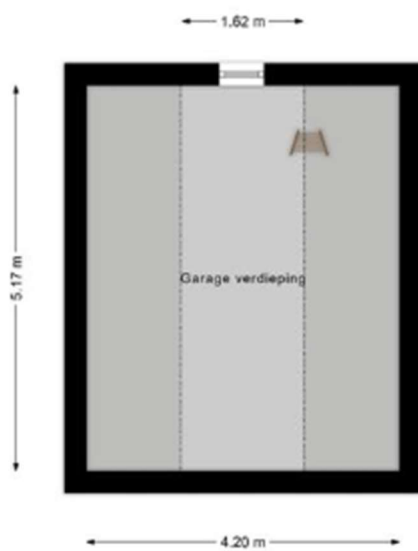




Derde etage / vliering



Garage begane grond vloer



1^e etage garage

Datum : 15 september 2025
 Betreffende het perceel : Frederik Hendriklaan 14 Haarlem

Voor de onderstaande zaken (ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn)
 niet in de woning achterblijven . Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE
■ tuinaanleg / (sier) bestrating	X	O
■ beplanting / erfafscheiding	X	O
■ buitenverlichting	X	O
■ tuinhuisje / buitenberging	NVT	O
■ broeikas	NVT	O
■ vlaggemast	NVT	O
■ voet droogmolen	NVT	O
■ antenne	NVT	O
■ brievenbus	X	O
■ (voordeur) bel	X	O
■ veiligheidssloten	X	O
■ alarminstallatie	X	
■ rolluiken / zonwering buiten	NVT	O
■ zonwering binnen	NVT	O
■ gordijnrails	X	O
■ gordijnen	X	O
■ vitrages	X	O
■ losse horren / rolhorren	X	O
■ rolgordijnen	X	O
■ vloerbedekking / linoleum	X	O
■ parketvloer / kurkvloer	NVT/laminaat	O
■ warmwatervoorziening	X	O
■ boiler	X	O
■ geiser	NVT	O
■ c.v. met toebehoren	X	O
■ klokthermostaat	X	O
■ (voorzet) openhaard	X	O
■ toebehoren openhaard	NVT	O
■ kachels	NVT	O
■ isolatie t.w. voorzet ramen etc.	X	O
■ keukenblok met bovenkasten	X	O
■ keuken apparatuur ingebouwd	X	O

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE
■ keuken apparatuur los	NVT	O
■ keuken verlichting	X	O
■	O	O
■	O	O
■ verlichting inbouw / dimmers	X	O
■ spotjes	X	O
■ eenvoudige licht armaturen	X	O
■ lamp huiskamer boven tafel	O	X
■ kasten	O	X
■ spiegelwanden	X	O
■ boeken / legplanken	X	O
■ wastafels met accessoires	X	O
■ toiletaccessoires compleet	NVT	O
■ badkamer compleet t.w.	X	O
■ kranen , spiegel , planchet e.d.	X	O
■		
■ veiligheidsschakelaar wasmach.	NVT	O
■ (huis) tel. Toestellen	NVT	O
■ gehuurde apparatuur	NVT	O
■	O	O
■ huurkoopcontracten	NVT	O
■	O	O
■	O	O
■	O	O
■ vuilcontainers	X	O
■ schappen in berging/kelder	X	O
■ regenton	NVT	O
■ haardhout achter garage	X	O
■ bijzondere opmerkingen		
■ Kluis in kelder	X	O
■	O	O
■	O	O