

Dr Leijdsstraat 18

Haarlem



www.hoogervorstmakelaardij.nl
info@hoogervorstmakelaardij.nl

Info brief bij verkoopprocedure van Dr Leijdsstraat 18 Haarlem

Geachte geïnteresseerde,

Middels deze brochure willen wij u zo zorgvuldig mogelijk informatie verschaffen met betrekking tot de gegevens van het pand.

Omschrijving van het pand, kadastrale gegevens, foto's, vaste lasten en indien voorhanden plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave.

De gegevens (bedragen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Alle informatie door verkoper en Hoogervorst Makelaardij aan u verstrekt middels deze brochure, kunnen uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een verkoopovereenkomst te sluiten.

Uitdrukkelijk wordt dan ook door de verkoper gesteld dat de verkoop niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt door beide partijen.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure met betrekking tot bovengenoemd pand, noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. Tekeningen e.d. geven vaak een standaardsituatie van de woning weer, het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten e.d. niet meer overeenkomen met de werkelijke situatie. Door Hoogervorst Makelaardij wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard. Op alle werkzaamheden van Hoogervorst Makelaardij zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Haarlem, van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van Hoogervorst Makelaardij beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraken geeft.

Voor nadere inlichtingen:

Hoogervorst Makelaardij

M.P. Hoogervorst

Dr. Leijdsstraat 18 Haarlem

Wonen in de gewilde Transvaalwijk waar huizen nog een authentiek karakter hebben en achter de gevel een sfeervolle ruime woning staat met stadstuin en dakterras op het zuiden, dat kan allemaal bij de Dr. Leijdsstraat 18. Op de begane grond is een lichte living en aan de achterzijde een aanbouw waarin de keuken en badkamer zich bevinden. Via de keuken is de patio bereikbaar.

Met de vaste trap is de 1^e etage bereikbaar waar 2 ruime slaapkamers zijn en daartussen een compleet nieuwe badkamer (2024). De slaapkamer aan de achterzijde geeft een dakterras. Slaapkamer 3 en 4 bevinden zich op zolder en hebben beide een dakkapel waardoor ook deze kamers veel daglicht hebben en zeer ruim zijn. Er is een extra toilet op zolder die net als de slaapkamers via de overloop bereikbaar is.

De woning heeft veel ruimte en zeker de slaapkamers zijn verrassend ruim. Ideaal voor een gezin waar het huis ook als thuiswerkplek wordt gebruikt. Stel je eens voor dat je de online meeting volgt op het dakterras in het lentezonnetje... en tijdens de lunchpauze loop je zo de winkelstraat in voor een lekker vers broodje.

De locatie is super centraal vlakbij het centrum van Haarlem in een gezellige kindvriendelijke buurt. Bij deze woning is het treinstation op loop-/fietsafstand. Je loopt de straat uit en je bent in de gezellige winkelstraat De Cronjé voor de dagelijkse boodschappen, maar ook vele speciaalzaken, de donderdagmarkt en winkelcentrum Spaarneboog zijn op loopafstand net als de bushalte. De auto kan geparkeerd worden in de straat en dit deel van de straat is geen betaald parkeren. Voor kinderen zijn er meerdere scholen dichtbij net als de kinderopvang. Met de bus ben je snel bij het Station Haarlem en kun je alle kanten uit. Wil je naar de sfeervolle binnenstad? Geen probleem met de fiets ben je er met 6 minuten en kun je genieten van de uitstekende horeca en het uitgebreide winkelaanbod. Recreëren kan in één van de nabij gelegen parken of een wandeling door duinen. Is het een mooie zomerdag dan kun je ook naar het strand van Bloemendaal fietsen. De uitvalswegen zijn snel aan te rijden en al deze voordelen zorgen ervoor dat dit een super locatie is!

Indeling

Begane grond

Aan de buitenzijde is meteen te zien dat deze straat een echt authentiek straatbeeld heeft met gevarieerde gevels, veel oud Hollandse kleuren zoals de deur en kozijnen van deze woning. In de gevel zijn de typische kenmerken van de bouwstijl begin vorige eeuw aanwezig en de gehele gevel is gereinigd en opnieuw gevoegd met een mooie knipvoeg. Je komt de woning binnen in een kleine hal met uitgebreide meterkast, trap naar boven en toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde is de eettafel geplaatst met doorkijk in de straat. Aansluitend is de lichte ruime woonkamer met zicht op de stadstuin. De gehele woonkamer is voorzien van een laminaat vloer en de muren hebben een frisse kleurstelling. In de aanbouw aan de achterzijde bevindt zich de keuken voorzien van een gaskookplaat, afzuigschouw, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. Het geheel is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en door het houten aanrechtblad heeft het geheel een warm uiterlijk. Achter de keuken is een kleine badkamer met toilet, wastafel en douche. Het is mogelijk om dit aan te passen in een wasruimte waar de wasmachine en droger geplaatst kunnen worden. Vanuit de keuken is de patio op het zonnige zuiden bereikbaar, een echt stadstuintje waar je heerlijk beschut kan genieten.

1e etage

Vanaf overloop zijn de slaapkamers en moderne badkamer bereikbaar. De slaapkamer aan de voorzijde is een ruime kamer met leuke doorkijk de wijk in door de grote raampartij. De gehele 1^e etage is voorzien van een nieuwe laminaatvloer. Beide slaapkamers hebben een wastafelmeubel, een leuke extra is dat slaapkamer 2 aan de achterzijde een omheind dakterras op het zuiden heeft. Het is fijn om een goede buitenruimte te hebben in de stad en deze woning biedt 2 buitenruimtes! Tussen de slaapkamers is een nieuwe badkamer geplaatst in 2024 voorzien van een inloopdouche, vrijdragend toilet en wastafelmeubel met spiegel.

2e etage (gerealiseerd in 2008)

De trap naar de 2^e etage heeft boven bij de overloop fraaie spijlen die passen in de tijdsgeest van de woning. Er is een lichtkoepel zodat er op de overloop ook daglicht is. Aan de voorkant is een goede slaapkamer met dakkapel en wastafelmeubel. De dakkapel geeft naast extra ruimte ook veel daglicht in de slaapkamer. De 4^e

slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en net als slaapkamer 3 afgewerkt met een laminaat vloer en lichte wanden. Ook deze slaapkamer heeft een dakkapel en wastafelmeubel. Tussen de slaapkamers op zolder is een extra toilet. De Remeha cv-combiketel is uit 2022 en in eigendom.

De woning biedt de koper veel kansen om het geheel naar eigen wensen verder eigen te maken.

Bijzonderheden

- wonen op een super centrale locatie nabij het centrum van Haarlem
- sfeervolle woning met authentieke details in de gevel
- dakterras en stadstuin op het zuiden
- 4 ruime slaapkamers met wastafelmeubel
- 2 badkamers, waarvan 1 nieuw
- om de hoek van de gezellige winkelstraat Cronjéstraat
- kinderopvang en scholen in de omgeving
- de bruisende binnenstad van Haarlem op 6 minuten fietsafstand
- stadsstrand en het mooie strand van Bloemendaal op fietsafstand
- verkoper heeft de woning niet zelf bewoond
- aanvaarding kan per direct

Vraagprijs € 550.000,= K.K.



Algemene informatie

Bouwjaar	1910
Woonoppervlakte	119,5m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	10m ²
Inhoud	423m ³
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Keuken	keuken met inbouwapparatuur
Badkamer begane grond	toilet, wastafel en douche
Badkamer 1 ^e etage	toilet, wastafelmeubel en rainshower uit 2024
Eigen grond/erfpacht	eigen grond
Ligging stadstuin	zuid
Ligging dakterras	zuid
Parkeren	openbaar
Aanvaarding	per direct

Kadastrale omschrijving

Gemeente Haarlem, sectie B, nummer 1994

Erfdienstbaarheden

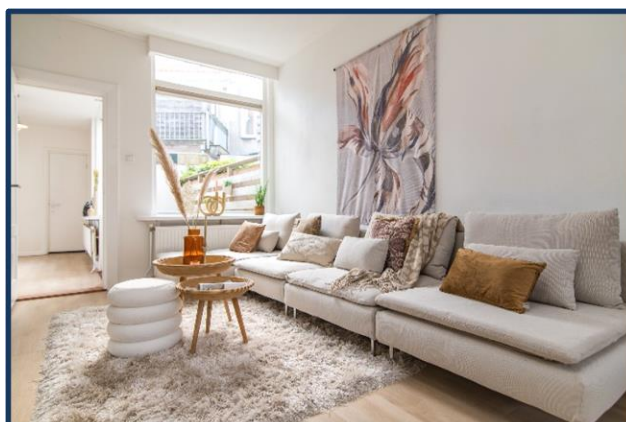
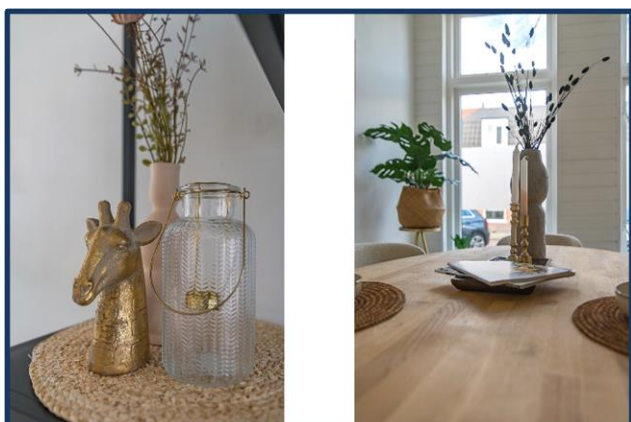
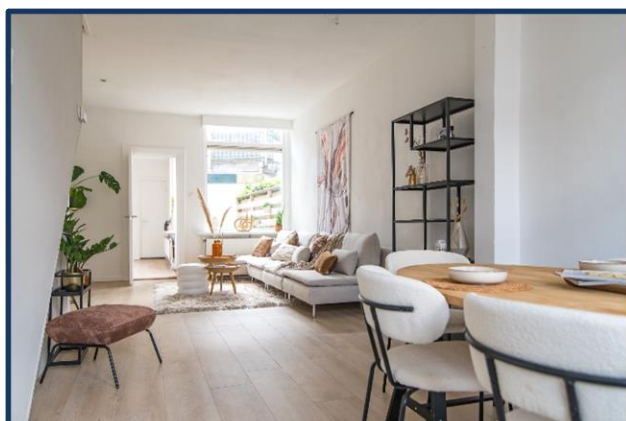
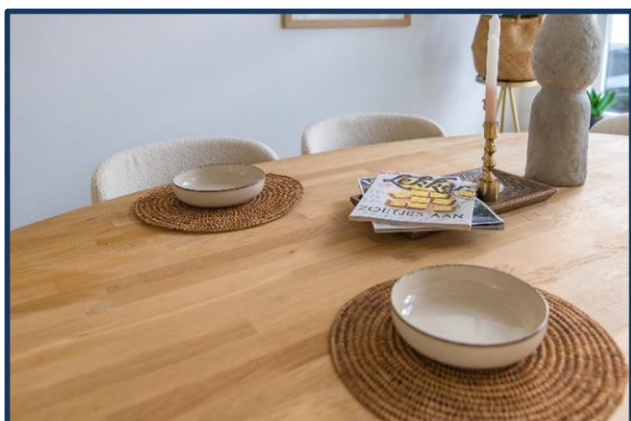
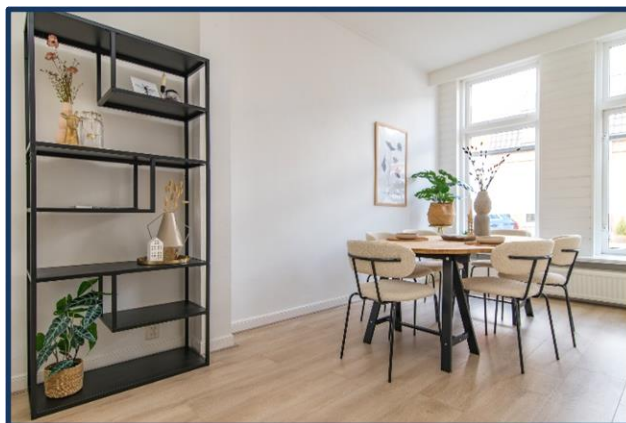
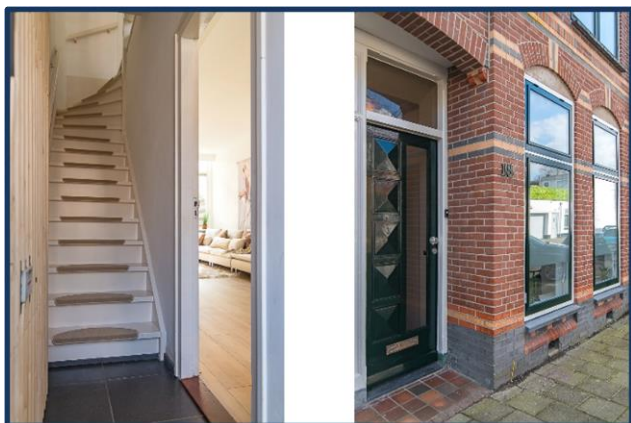
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

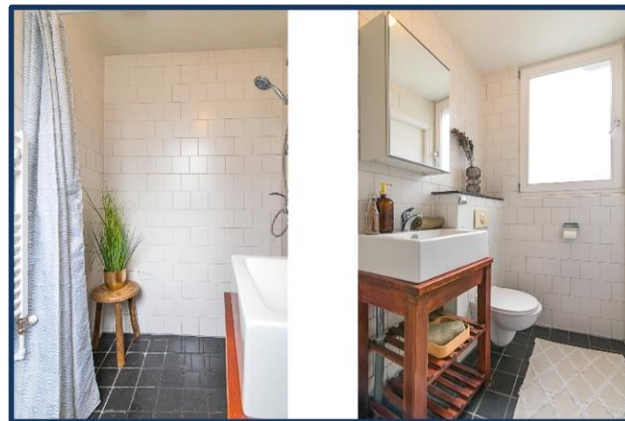
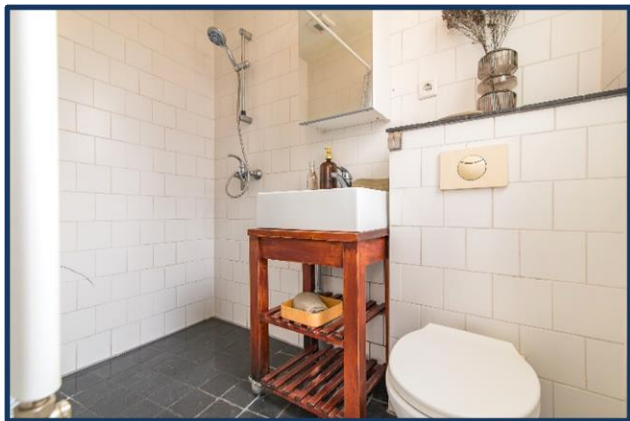
Technische gegevens

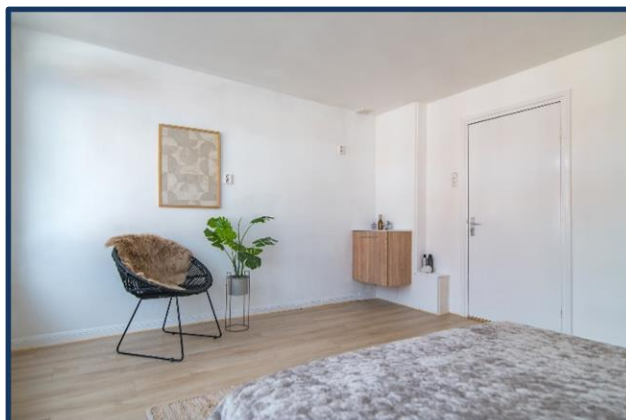
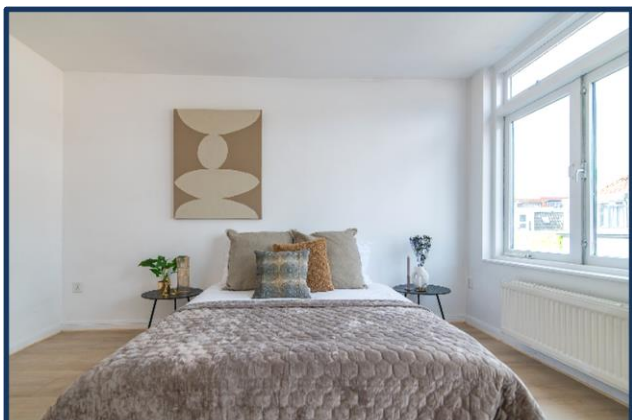
Verwarming	Remeha cv-combiketel uit 2022
Warmwater	via cv-combiketel
Elektra	9 groepen met 2x aardlekschakelaar
Vloeren	begane grond beton, verdiepingen houten verdiepingsvloeren
Kozijnen	hardhouten kozijnen met deels dubbele beglazing
Dak	geisoleerd dak, deels met pannen en deels bitumineus gedekt
Energie label	E

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

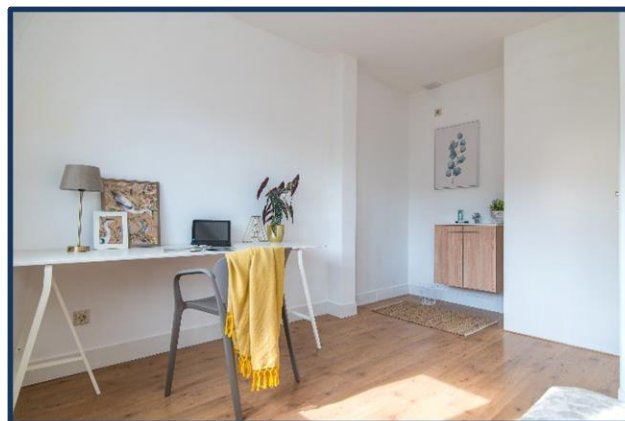
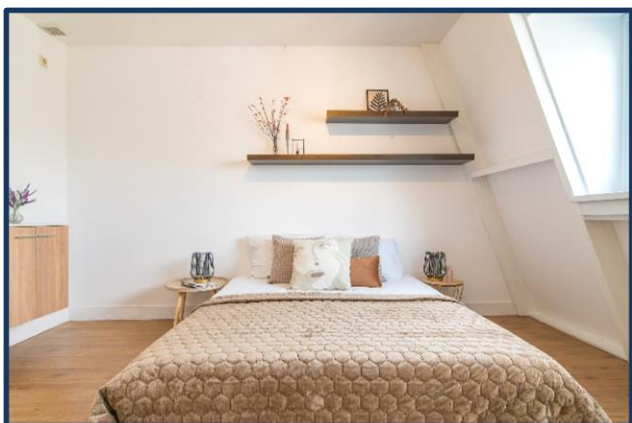
Foto impressie













Lijst van zaken

Betreffende het object: Dr Leijdsstraat 18 Haarlem

Omschrijving van de zaken, die wel of niet in de koop zijn begrepen.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname	N.v.t.
terrasaanleg, (sier)bestrating	X	O	O	O
bepaling / erfafscheiding	X	O	O	O
tuinhuis/berging	O	O	O	X
plantenkas	O	O	O	X
tuin accessoires	O	O	O	X
tuinverlichting	O	O	O	X
buitenverlichting	O	O	O	X
vlaggenmast	O	O	O	X
voet droogmolen	O	O	O	X
(schotel)antenne	O	O	O	X
losse brievenbus	O	O	O	X
bel en trafo	O	O	O	X
(veiligheids)sloten	O	O	O	X
alarmcentrale	O	O	O	X
telefooncentrale	O	O	O	X
(huis) telefoontoestellen	O	O	O	X
alle sleutels	X	O	O	O
cv-ketel met toebehoren	X	O	O	O
(klok) thermostaat	O	O	O	X
boiler	O	O	O	X
open haard / gashaard	O	O	O	X
airco installatie	O	O	O	X
alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	O	O	O	X
rolluiken / zonwering buiten	O	O	O	X
luxaflex	O	O	O	X
lamellen	O	O	O	X
rolgordijnen	O	O	O	X
gordijnrails	O	O	O	X
gordijnen	O	O	O	X
vitrage	O	O	O	X
losse horren	O	O	O	X
tapijt	O	O	O	X
linoleum / zeil	O	O	O	X
laminaat	X	O	O	O
houten vloer	O	O	O	X
parket	O	O	O	X
kurk	O	O	O	X

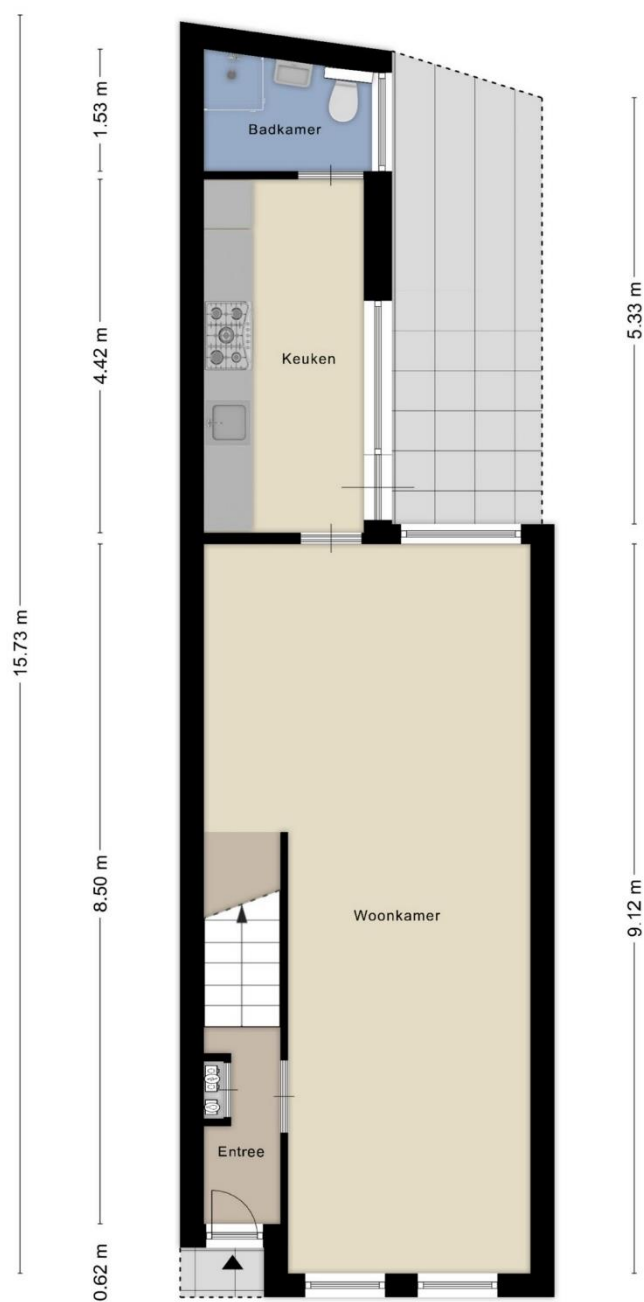
Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
keukenblokken met bovenkasten	X	O	O	O
inbouwapparatuur t.w.				
vaatwasser	X	O	O	O
kookplaat	X	O	O	O
koelkast	X	O	O	O
vriezer	O	O	O	X
oven (=combi)	X	O	O	X
magnetron (=combi)	X	O	O	O
afzuigkap	X	O	O	O
koffiezetapparaat	O	O	O	X
heetwaterkraan	O	O	O	X
<hr/>				
inbouwverlichting	X	O	O	O
losse opbouwverlichting	O	X	O	O
losse kasten zolder	O	O	O	X
boeken / legplanken	X	O	O	O
schuifkast	O	O	O	X
spiegelwanden	O	O	O	X
wasmachinekraan	O	O	O	X
toilet accessoires	O	O	O	X
badkameraccessoires	O	O	O	X
douchescherm	O	O	O	X
wastafelmeubelen	X	O	O	O
wastafel verlichting	O	O	O	X
<hr/>				
sauna	O	O	O	X
zonnepanelen	O	O	O	X
laadpunt elektrische auto	O	O	O	X
<hr/>				
door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:				
milieubox	O	O	O	X
vuilcontainers	O	O	O	X
geen eigendom van de verkoper zijn de zaken die geleased, in huurkoop of in bruikleen zijn: n.v.t.				

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

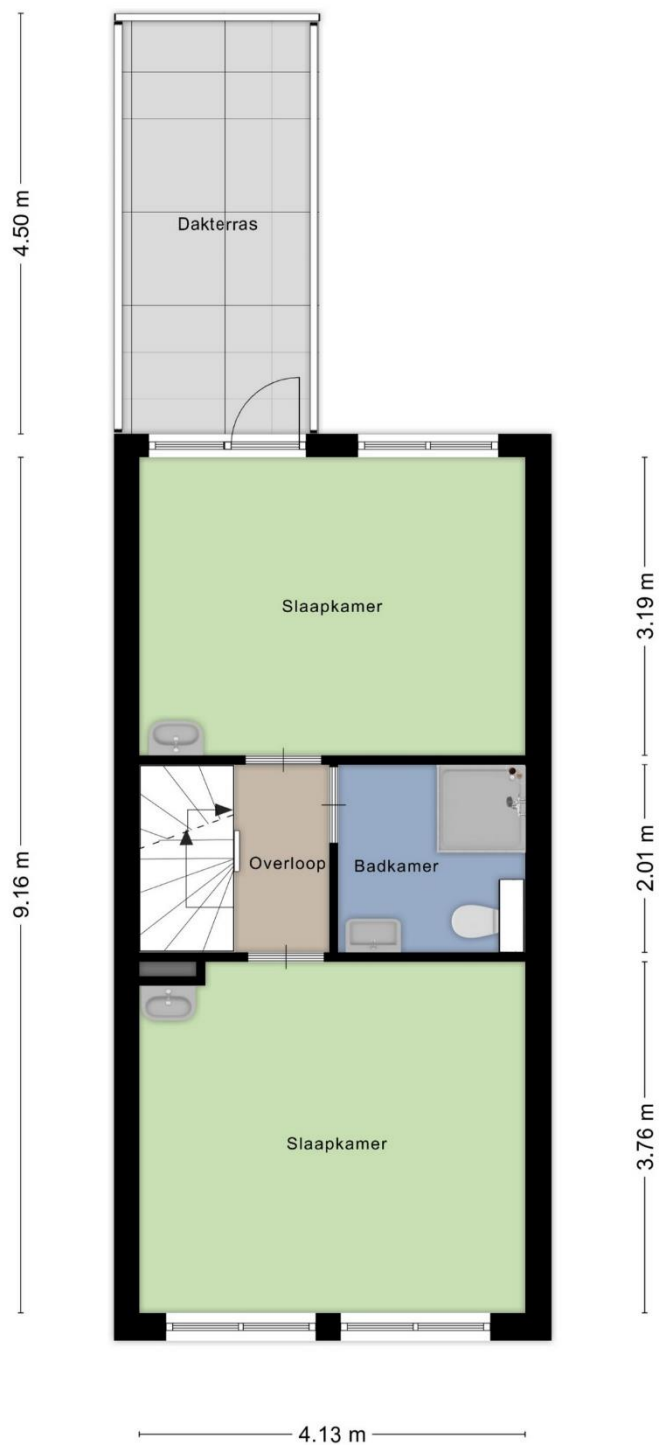
Plattegrond Dr Leijdsstraat 18 Haarlem

Begane grond



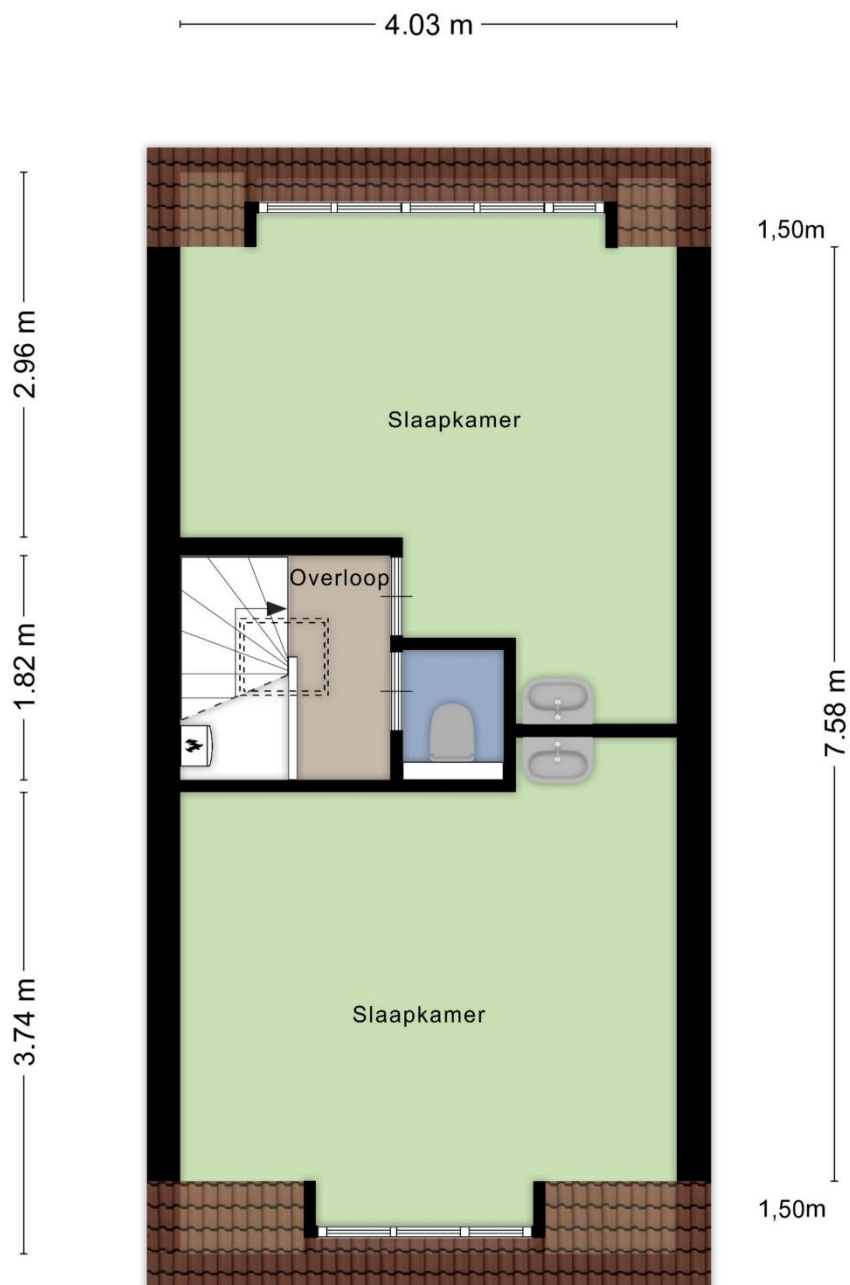
Plattegrond Dr Leijdsstraat 18 Haarlem

1^e etage



Plattegrond Dr Leijdsstraat 18 Haarlem

2^e etage



Wat komt er kijken bij de verkoop van een woning?

De koper heeft een onderzoeksplicht;
De verkoper heeft een informatieplicht;
Verdiep u allereerst in uw financiële mogelijkheden;
Denk aan wanneer de woning opgeleverd zal worden;
Overleg over wat er achter blijft in de woning

Wat mag u aan service verwachten?

Dat bij een bezichtiging voldoende gelegenheid is om de woning goed in u op te nemen;
U, ook buiten kantooruren en in het weekend kunt afspreken;
U, gerust mag afspreken voor een tweede bezichtiging en alles kunt vragen over de woning wat voor u! belangrijk is;
Dat u een goede en informatieve brochure ontvangt

Wat moet u weten over de hypotheek nodig voor uw aankoop?

Dat de bijkomende kosten niet in het hypotheekbedrag meegefinancierd kunnen worden;
Dat in de voorlopige koopovereenkomst, ontbindende voorwaarden worden genoemd betreffende het verkrijgen van financiering;
Dat er in deze koopovereenkomst over een waarborgsom gesproken zal worden, deze kan ook door de hypotheekgever als bankgarantie afgegeven worden

Kent u uw hypotheekmogelijkheden?

Voor een onafhankelijk hypotheekadvies kunnen wij u doorverwijzen naar onze onafhankelijke hypotheekadviseur. Hij kan u geheel vrijblijvend adviseren en werkt samen met een veertig tal hypotheekverstekkers. Hierdoor kan hij u helpen om de juiste keuze te maken, passend bij uw huidige en toekomstige situatie. Het rentepercentage is heel belangrijk, maar niet altijd bepalend.

Wat is courtage?

Courtage is de vergoeding die de makelaar van zijn opdrachtgever ontvangt over zijn bemiddeling en gedane werkzaamheden;
Dit is een percentage over de koopsom, gemiddeld 1,85%;
Bij Hoogervorst Makelaardij echter scherpe tarieven

Hulp nodig bij het vinden van een woning?

Heeft u al eens aan een aankoopmakelaar gedacht, welke uw belangen behartigt? Informeer naar de mogelijkheden en onze scherpe tarieven!