

# Geweestraat 3

## Haarlem



# Hoogervorst

## Makelaardij

[www.hoogervorstmakelaardij.nl](http://www.hoogervorstmakelaardij.nl)  
[info@hoogervorstmakelaardij.nl](mailto:info@hoogervorstmakelaardij.nl)

## **Info brief bij verkoopprocedure van Geweerstraat 3 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**

## Geweerstraat 3 Haarlem

Een compleet gemoderniseerde, uitgebouwde en opgebouwde woning waar de oude gevelementen het karakter van de woning laten behouden, terwijl je binnen het comfort ervaart van een A+++ woning. Beneden is een keuken met kookeiland, uitgebouwde woonkamer met 2x lichtkoepel en openslaande deuren naar de tuin op het zonnige westen. In de tuin is een overkapping geplaatst waar je beschut van de tuin kan genieten. Op de 1<sup>e</sup> etage zijn 2 ruime slaapkamers, een moderne badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel geheel uitgevoerd in neutrale kleurstelling. Het separate toilet is de in dezelfde kleuren uitgevoerd. Naast het toilet bevindt zich de waskamer waar zich ook de technische installaties bevinden. Door de opbouw is de 2<sup>e</sup> etage gerealiseerd waar zich de 2<sup>e</sup> badkamer bevindt met een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. Ook hier is het toilet separaat. Aan de voorzijde is hier een royale slaapkamer en aan de achterzijde 2 slaap- of werkkamers. Op alle etages is vloerverwarming aanwezig, dus geen radiatoren toegepast om het comfort te optimaliseren. De hybride warmtepomp wordt voor een groot deel gevoed met elektra van de zonnepanelen.

Hier woon je een straat met doorkijk richting de Bavo, dus op fiets afstand van het gezellige centrum en enkele winkels om de hoek. Vele andere voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, medische voorzieningen, bushalte, treinstation en meerdere horecagelegenheden op loop- of fietsafstand. In de straat is er geen parkeervergunning nodig en is het parkeren gratis. 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 Zandvoort of Bloemendaal fietsen. De uitvalswegen zijn snel aan te rijden en ook met het openbaar vervoer kun je alle kanten uit. Al deze voordelen zorgen ervoor dat dit je dit huis moet bezichtigen om te ervaren hoe jouw leven in Haarlem eruit kan zien!

### Indeling

#### Begane grond

Bij de verbouwing is te zien dat originele elementen bij de verbouwing intact zijn gelaten of hergebruikt. Ooit lag de woning naast de tramremise en de woning past mooi in het gecombineerde straatbeeld van nieuwbouw en bestaande woningen uit begin 1900. Je komt de woning binnen in de hal met garderobe, uitgebreide meterkast en toilet met fontein. Er is een schuifdeur naar de keuken waar je meteen kan aanhaken terwijl er gekookt wordt aan het kookeiland met inductiekookplaat. In het rechte deel bevindt zich de koelvrieskast, magnetron en de heteluchtoven. De oude glas-in-loodramen zijn als voorzetraam teruggeplaatst nadat de ramen zijn vernieuwd, hiermee behoudt het pand een stuk van zijn charme. Naast de keuken is er voldoende ruimte voor een eettafel waar je met familie en vrienden kan genieten van een heerlijke maaltijd. Volledig tot rust komen kan in de tuingerichte woonkamer met 2x een lichtkoepel en openslaande deuren naar de tuin. Dit is een heerlijk lichte en open ruimte. In de tuin is een terras aangelegd grenzend aan de woning en achterin de tuin is het 2<sup>e</sup> terras overkapt.

#### 1e etage

Vanaf overloop zijn alle ruimtes bereikbaar. Aan de voorzijde is een goede slaapkamer met daarnaast de waskamer waar zich ook de technische installaties bevinden. Er is een hybride warmtepomp, warmtepompboiler voor warm water en de verdeelunit met pomp voor de vloerverwarming. Centraal op de 1<sup>e</sup> etage bevindt zich de badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. Geheel uitgevoerd in wit met grijs evenals het separate toilet tegenover de badkamer. Aan de achterzijde is een royale slaapkamer over de gehele breedte van de woning.

#### 2e etage (gerealiseerd in 2023)

De opbouw voldoet volledig aan de hedendaagse standaarden met een plat dak waarop de 10 zonnepanelen gunstig zijn geplaatst. Aan de voorzijde is een grote slaapkamer over de gehele breedte van de woning. Naast de slaapkamer is de 2<sup>e</sup> badkamer met een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. Fijn is dat deze badkamer een lichtkoepel heeft en er daardoor een daglicht voorziening is.

Tegenover de badkamer is ook hier een separaat toilet met fontein. Slaapkamer 4 en 5 bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Deze kamers zijn perfecte kinderkamers of werkkamers.

Deze woning is de perfecte combinatie van een authentieke Nederlandse bouwstijl voorzien van modern wooncomfort.

#### **Bijzonderheden**

- compleet gerenoveerde/uitgebreide woning (2023/2024 )
- energielabel A+++
- modern comfort door hybride warmtepomp en 10 zonnepanelen
- vloerverwarming op alle etages
- wonen op een super centrale locatie nabij het centrum van Haarlem
- sfeervolle woning met authentieke details in de gevel
- achtertuin op het westen met overkapt terras
- 5 slaapkamers en waskamer
- 2 badkamers met separaat toilet op iedere etage
- kinderopvang en scholen in de omgeving
- de bruisende binnenstad van Haarlem op korte fietsafstand
- aanvaarding in overleg

**Vraagprijs € 750.000,= K.K.**



### Algemene informatie

Bouwjaar	1900
Woonoppervlakte	127,7m <sup>2</sup>
Inhoud	452m <sup>3</sup>
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Keuken	keuken met inbouwapparatuur
Badkamer 1 <sup>e</sup> etage	wastafelmeubel en douche
Badkamer 1 <sup>e</sup> etage	wastafelmeubel, douche en ligbad
Eigen grond/erfpacht	eigen grond
Ligging tuin	west
Achterom	nee
Parkeren	openbaar zonder vergunning
Aanvaarding	in overleg

### Kadastrale omschrijving

Gemeente Haarlem, sectie S, nummer 904

### Erfdienstbaarheden

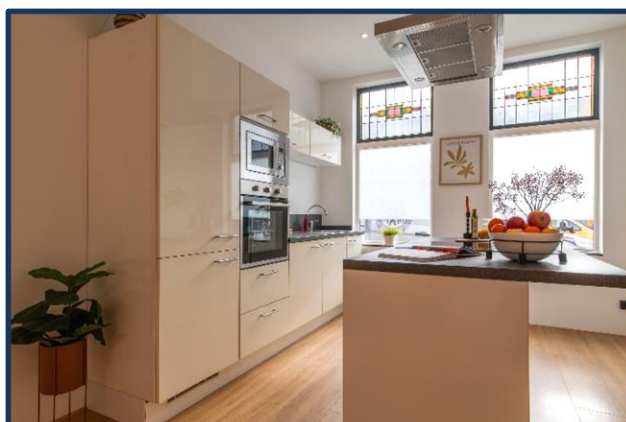
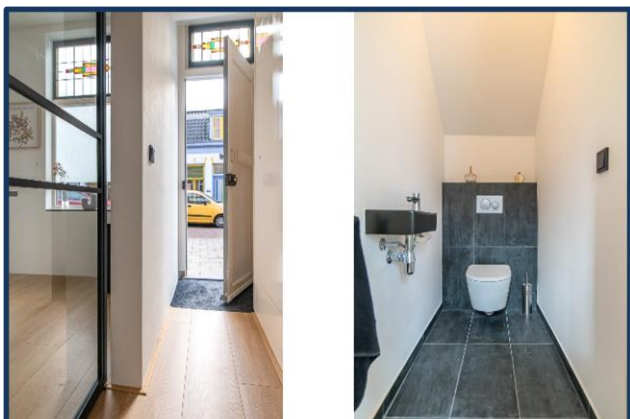
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

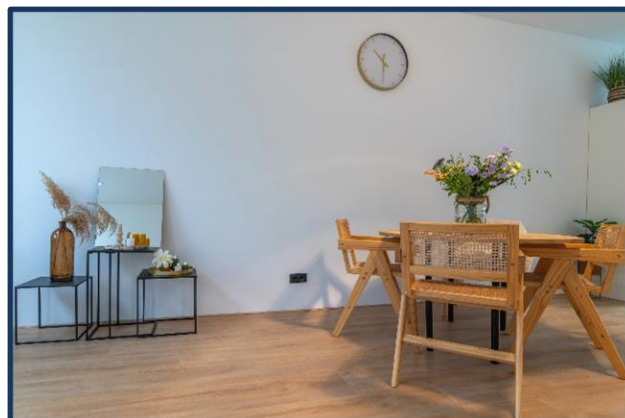
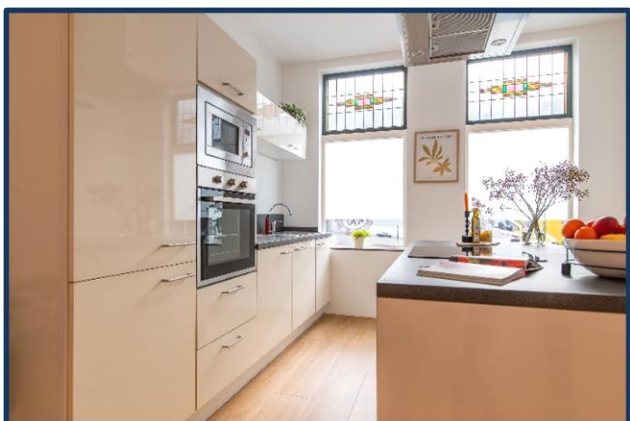
### Technische gegevens

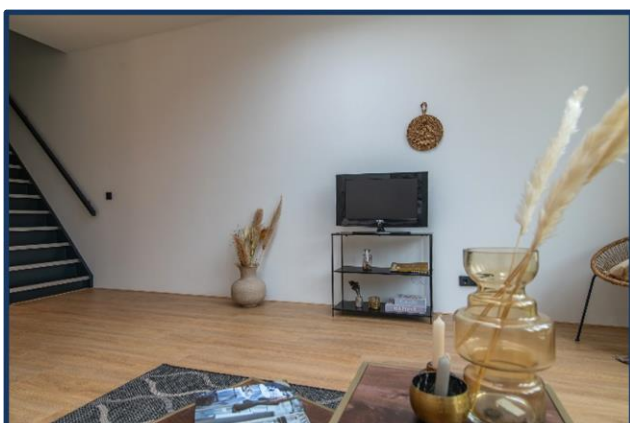
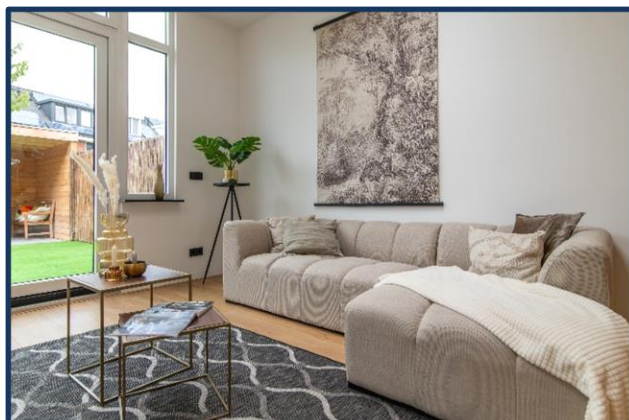
Verwarming en warm water	Remeha Eglia Ace H6Kw Nefit Proline Cordivari liter warmtepompboiler alle etages zijn v.v. vloerverwarming
Elektra	12 groepen met 4x aardlekschakelaar
Kozijnen	houten en kunststof kozijnen
Dak	geïsoleerd dak, deels met pannen gedekt
Energie label	A+++

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

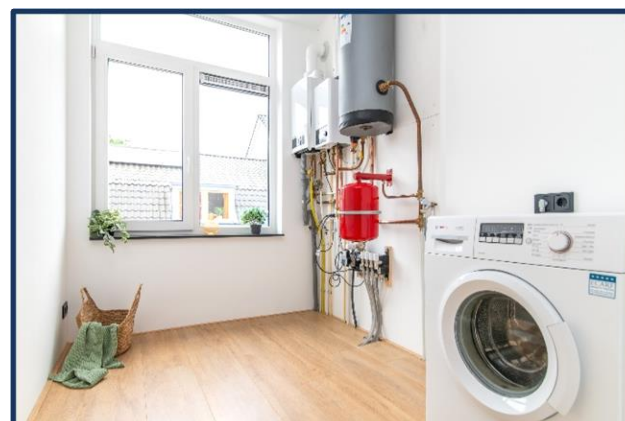
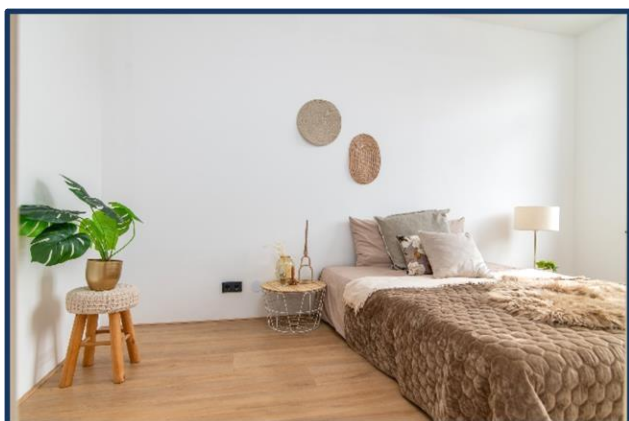
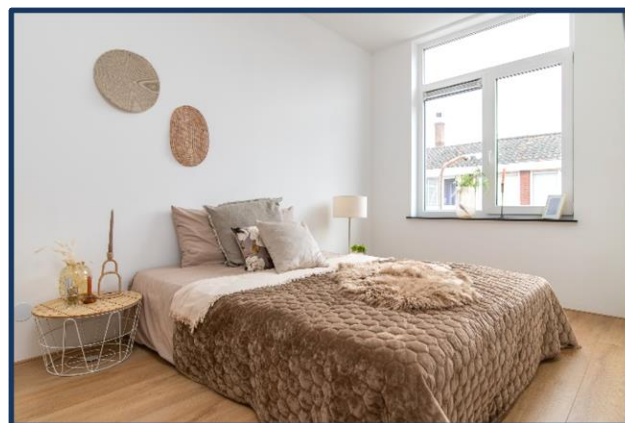
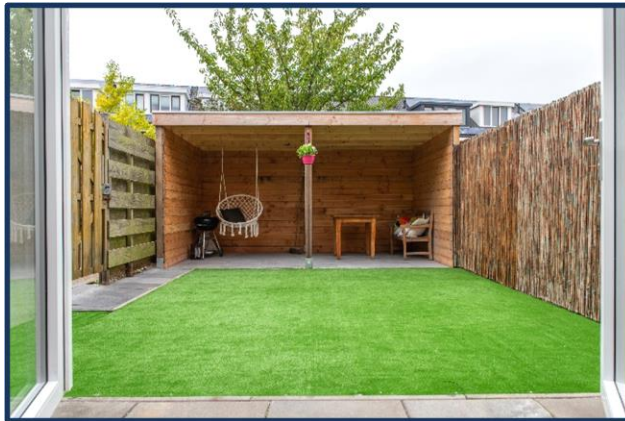
## Foto impressie

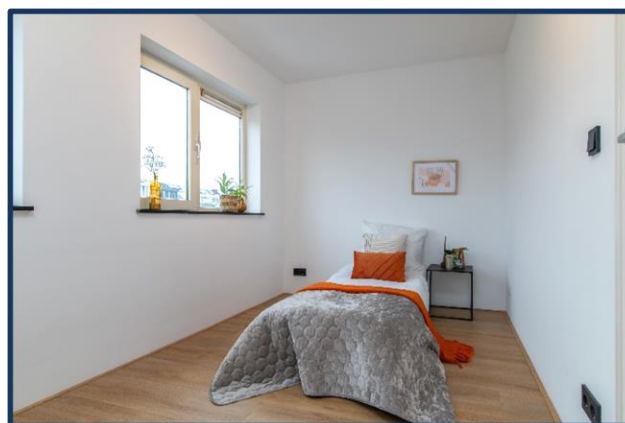
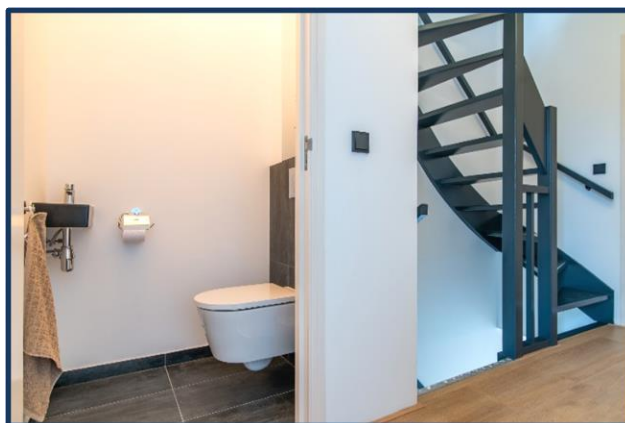
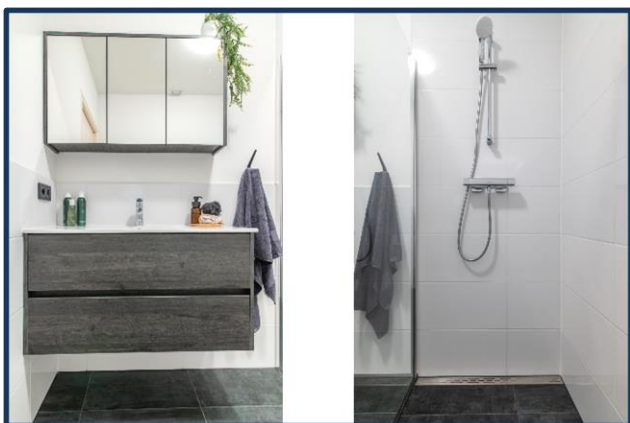
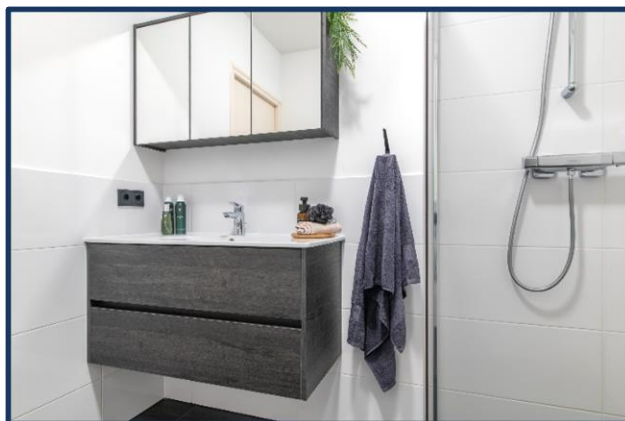
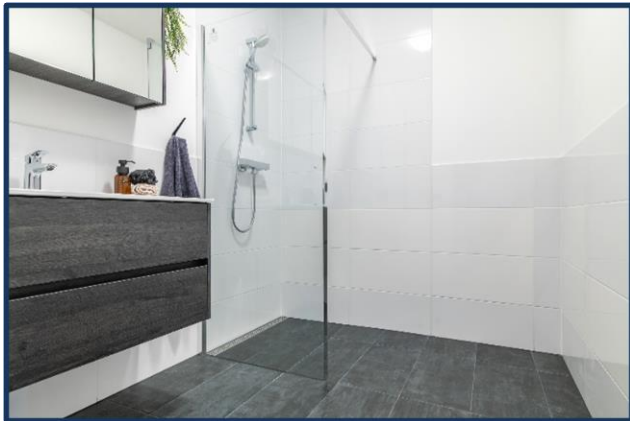


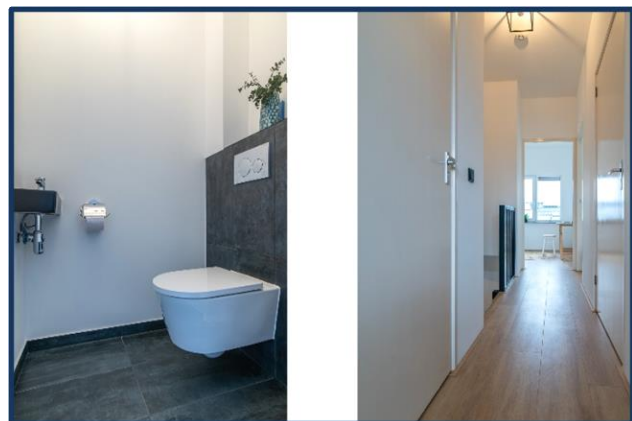
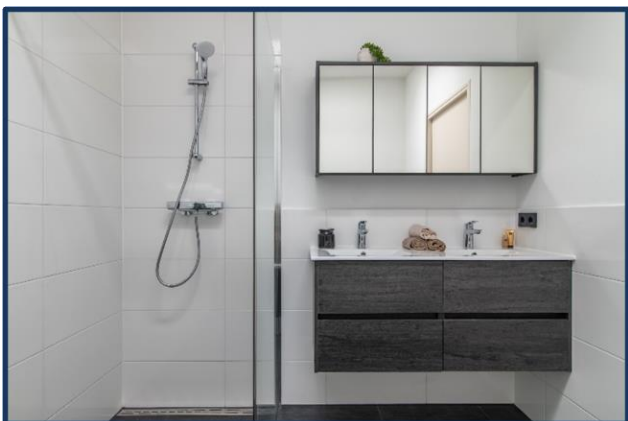
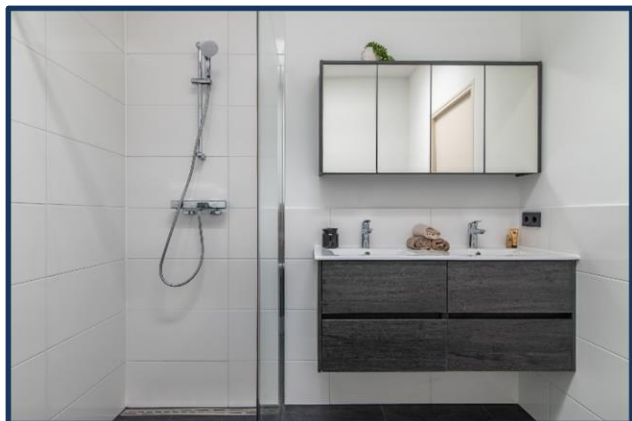
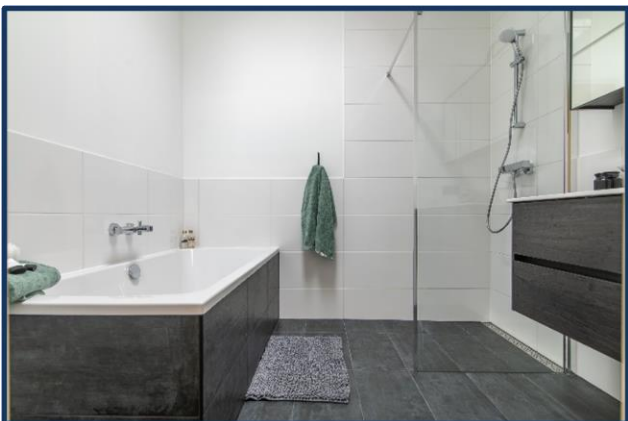


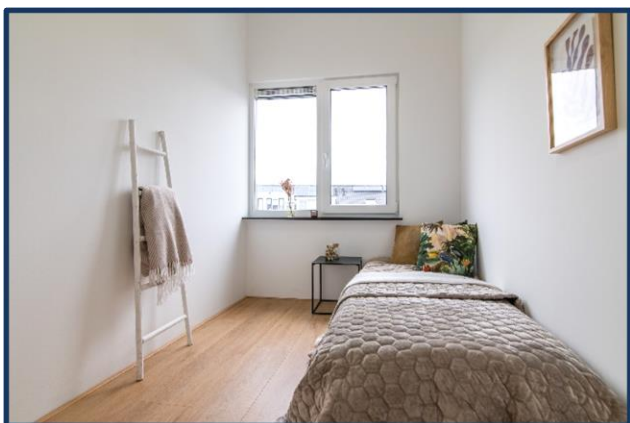












## Lijst van zaken

Betreffende het object: Geweerstraat 3 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
veranda	X	O	O	O
plantenkas	O	O	O	X
tuin accessoires	O	X	O	O
tuinverlichting	O	O	O	O
buitenverlichting	O	X	O	O
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	X	O	O	O
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	X	O	O	O
boiler	X	O	O	O
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

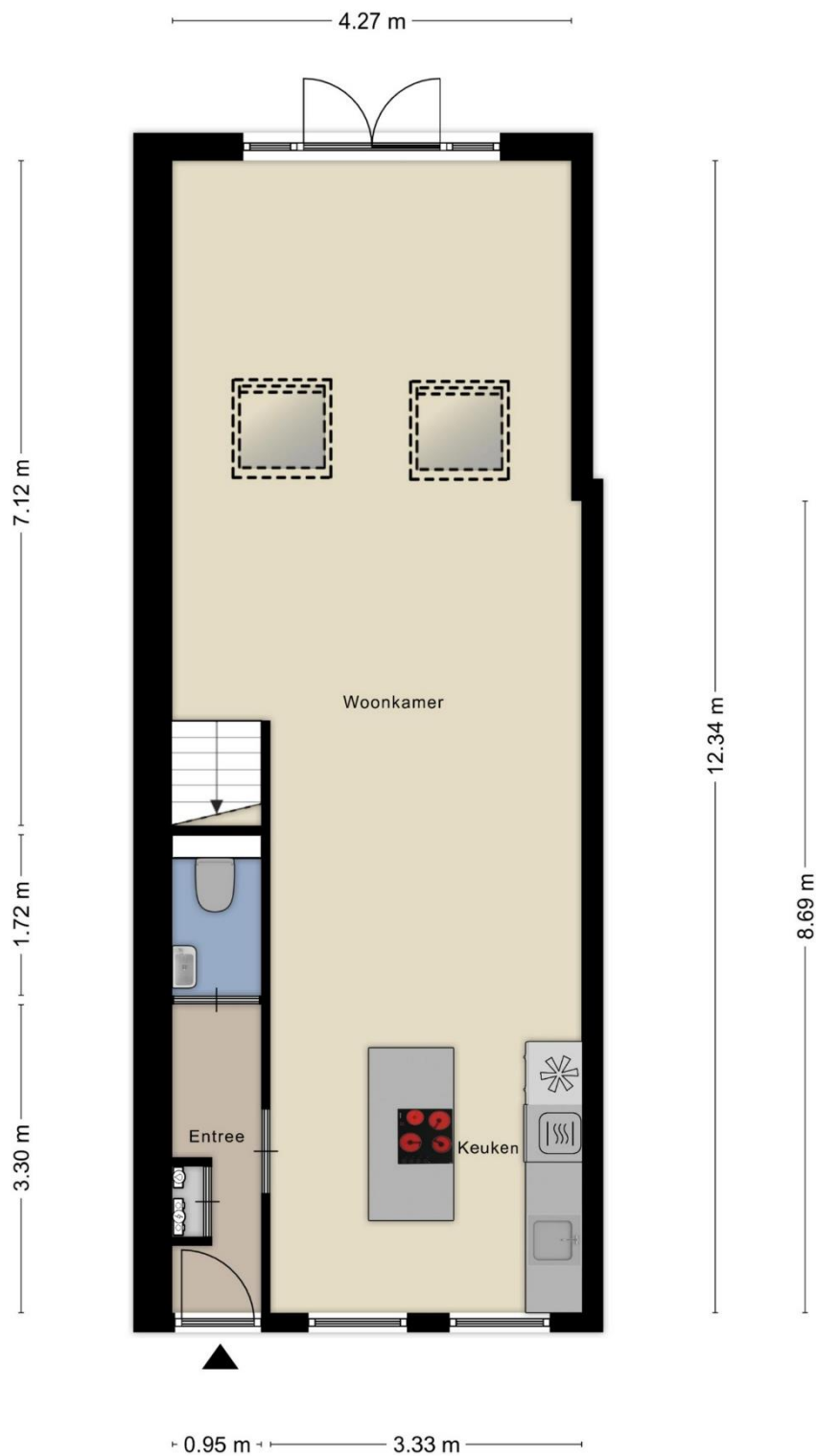
Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
keukenblokken met bovenkasten	X	O	O	O
inbouwapparatuur t.w.				
vaatwasser	O	O	O	X
kookplaat	X	O	O	O
koelkast	X	O	O	O
vriezer	X	O	O	O
oven	X	O	O	X
magnetron	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	X	O	O
boeken / legplanken	X	O	O	O
schuifkast	O	O	O	X
spiegelwanden	O	O	O	X
wasmachinekraan	X	O	O	O
toilet accessoires	X	O	O	O
badkameraccessoires	O	O	O	X
douchescherm	X	O	O	O
wastafelmeubelen	X	O	O	O
wastafel verlichting	O	O	O	X
<hr/>				
sauna	O	O	O	X
zonnepanelen	X	O	O	O
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
<hr/>				
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.

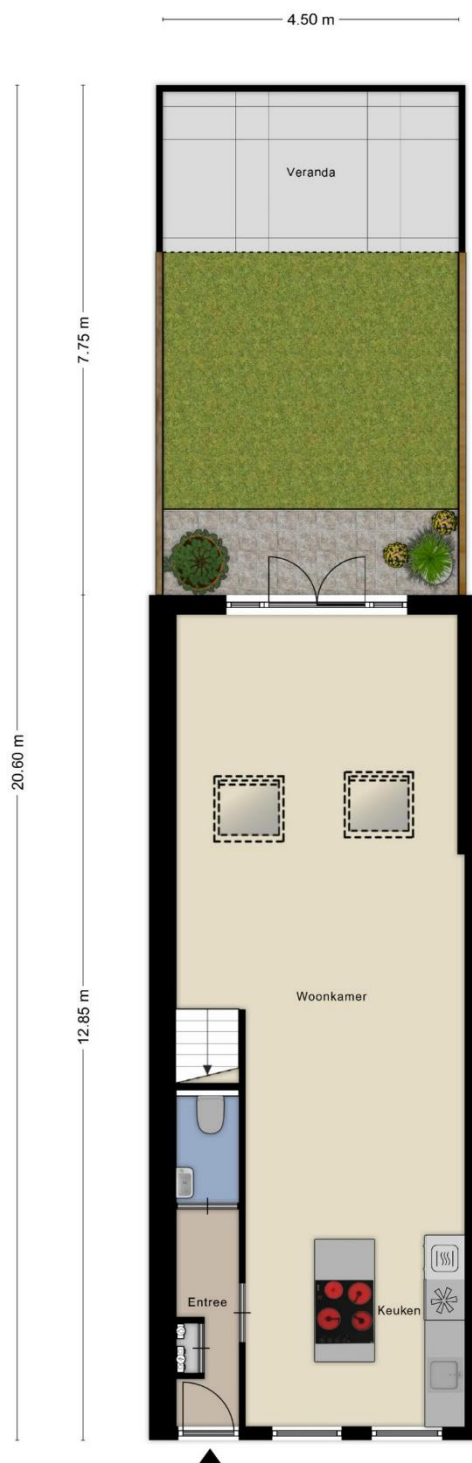
## Plattegrond Geweerstraat 3 Haarlem

Begane grond



## Plattegrond Geweerstraat 3 Haarlem

Situatietekening





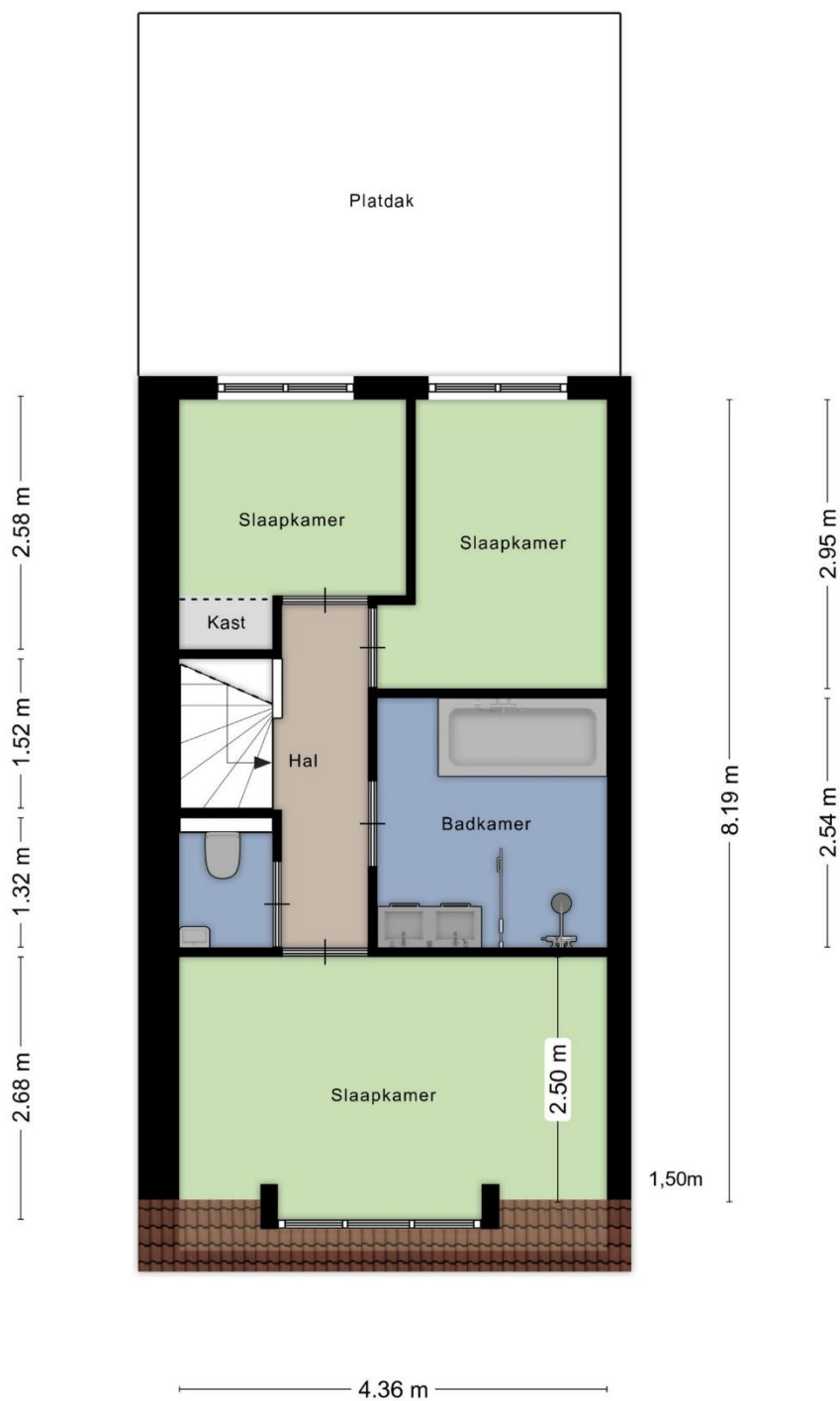
## Plattegrond Geweerstraat 3 Haarlem

1<sup>e</sup> etage



## Plattegrond Geweerstraat 3 Haarlem

2e etage



## Plattegrond Geweerstraat 3 Haarlem

veranda

4.50 m



2.44 m

### **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!