

**LEEF**  
makelaars



Haarlem  
Hazepaterslaan 118

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1979
Soort:	portiekflat
Kamers:	3
Inhoud:	348 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	109 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	10 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	23 m <sup>2</sup>
Verwarming:	blokverwarming
Isolatie:	dubbel glas
Energie label:	B

# Prachtig weids uitzicht

In een heerlijke woonomgeving gelegen ligt dit 3-kamerappartement op de 4e verdieping met prachtig weids uitzicht over groen. Het appartementencomplex heeft een fraai aangelegde binnentuin en ruim en zonnig balkon op het zuidoosten.

De woning is ideaal gelegen in een prettige en rustige woonomgeving op loopafstand van de het prachtige bos de Haarlemmerhout en de historische Haarlemse binnenstad.

Bovendien beschikt de woning over een eigen ruime berging in de onderbouw en aankoop van de garage (vraagprijs € 45.000,-- k.k.) is mogelijk.

Deze fijne woning beschikt over de volgende pluspunten:

- + Licht ruimtelijk appartement met uniek en vrij uitzicht over groen
- + Moderne badkamer met inloopdouche, toilet en dubbele wastafel
- + Heerlijk zonnig balkon op het zuidoosten met prachtig uitzicht over groen
- + Woongemak van een gezonde en professionele VvE
- + Ideale en prettige woonomgeving, zie onderaan de tekst

Leef heerlijk in het Haarlemmerhoutkwartier

De ligging en locatie is super! Een fantastische plek om te wonen, direct naast de Haarlemmerhout. En binnen een paar minuten fietsen ben je in de Vijfhoek, het begin van de oude binnenstad met haar vele leuke winkels, de beste restaurants, gezellige pleinen met markten en terrassen. Supermarkten (AH-XL), diverse scholen, kinderopvang, speeltuinen en sportvelden zijn in de buurt. En wil je even een blokje om (met de hond) dan is de Haarlemmerhout lekker dichtbij. Hardlopers en fietsers kunnen hun energie hier goed kwijt of richting het Ramplaankwartier met Landgoed Elswout, Overveen, Bloemendaal en de Kennemerduinen.

Wil je de stad uit? Wonen aan de zuidzijde van Haarlem is dichtbij de uitvalswegen Randweg en A9. Goede busverbindingen en haltes tref je om de hoek en brengen je binnen een half uur naar Amsterdam, de Zuidas of Schiphol. Met de fiets bereik je al snel het station van Haarlem of Heemstede. En met nog geen 25 minuten fietsen sta je in de duinen en met je voeten op het strand. Kortom, in deze buurt woon je heerlijk!

Goed om te weten:

- Woonoppervlakte: ca. 108,5m<sup>2</sup> (NEN- meetrapport)
- Afmeting garage ca. 2.59 x 6.00
- Bouwjaar 1979
- Gasloos appartement
- Geheel voorzien dubbele beglazing
- Verwarming en warm water via centrale voorziening
- Recent energielabel: B
- Servicekosten per maand: € 330,97 (appartement) en € 23,61 (garage), water en stookkosten zijn niet inbegrepen
- Oplevering in overleg

# Stunning. expansive views

Situated in a delightful residential area, this 3-room apartment on the 4th floor offers stunning, expansive views over greenery. The apartment complex features a beautifully landscaped inner garden and a spacious, sunny balcony facing southeast. The apartment is ideally located in a pleasant and quiet neighborhood within walking distance of the beautiful Haarlemmerhout and the historic city center of Haarlem.

Additionally, the apartment has a private, spacious storage room in the basement, and a garage is available for purchase (asking price € 45.000,-- k.k.).

This lovely apartment offers the following highlights:

- + Bright, spacious apartment with unique, unobstructed views of greenery
- + Modern bathroom with a walk-in shower, toilet, and double sink
- + Lovely sunny balcony facing southeast with stunning green views
- + Comfort of a well-managed and professional VvE
- + Ideal and pleasant living environment, see the text below

Enjoy Living in the Haarlemmerhoutkwartier

The location is fantastic! A wonderful place to live, right next to Haarlemmerhout. Within a few minutes by bike, you reach the Vijfhoek, the beginning of the historic city center with its many charming shops, the best restaurants, lively squares with markets, and terraces. Supermarkets (AH-XL), various schools, childcare facilities, playgrounds, and sports fields are nearby. And if you want to take a walk (with the dog), Haarlemmerhout is close by. Runners and cyclists can also enjoy their activities here, or head towards the Ramplaankwartier with Landgoed Elswout, Overveen, Bloemendaal, and the Kennemer dunes.

Want to get out of the city? Living on the south side of Haarlem provides easy access to the main roads Randweg and A9. Good bus connections and stops are just around the corner, taking you to Amsterdam, the Zuidas, or Schiphol within half an hour. By bike, you can quickly reach the Haarlem or Heemstede train station, and in less than 25 minutes, you'll be in the dunes with your feet on the beach. In short, this is a fantastic area to live in!

Good to know:

- Living area: approx. 108.5m<sup>2</sup> (NEN measurement report)
- Garage dimensions approx. 2.59 x 6.00 m
- Year of construction: 1979
- Gas-free apartment
- Fully double-glazed
- Heating and hot water via central system
- Recent energy label: B
- Monthly service costs: € 330,97 (apartment) and € 23,61 (garage), water and heating costs are not included
- Delivery date by mutual agreement



## *Lichte woonkamer*

Het appartement is gelegen op de 4e verdieping. De lichte woonkamer heeft toegang tot het heerlijk zonnige balkon waar je kunt genieten van het fraaie en groene weidse uitzicht. Grenzend aan de hal bevinden zich een twee goed bemeten slaapkamers. De ruime semi open keuken beschikt over veel bergruimte.











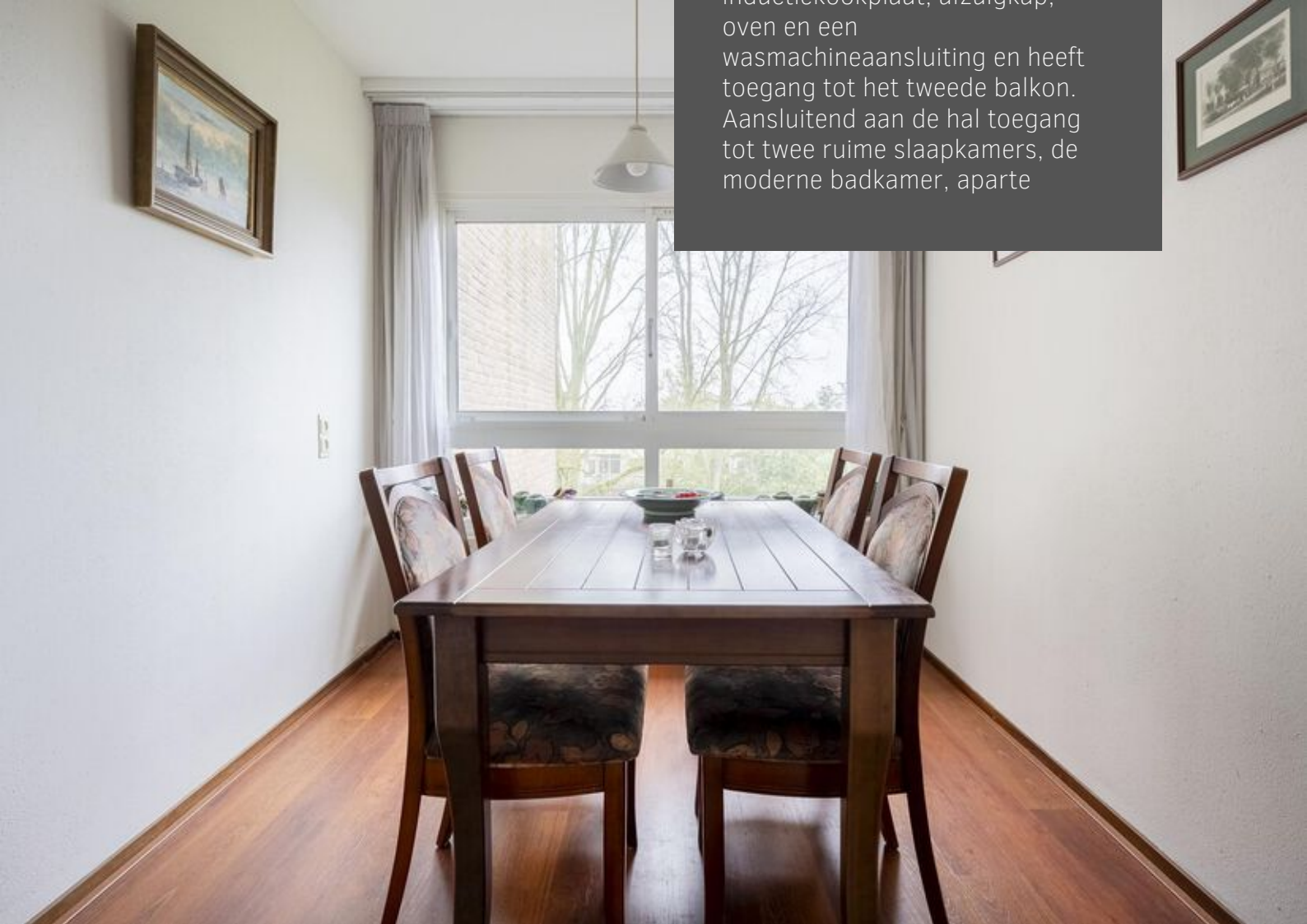






## *Titel*

De eetkamer met half open keuken is ruim van opzet en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven en een wasmachineaansluiting en heeft toegang tot het tweede balkon. Aansluitend aan de hal toegang tot twee ruime slaapkamers, de moderne badkamer, aparte







# Plattegrond

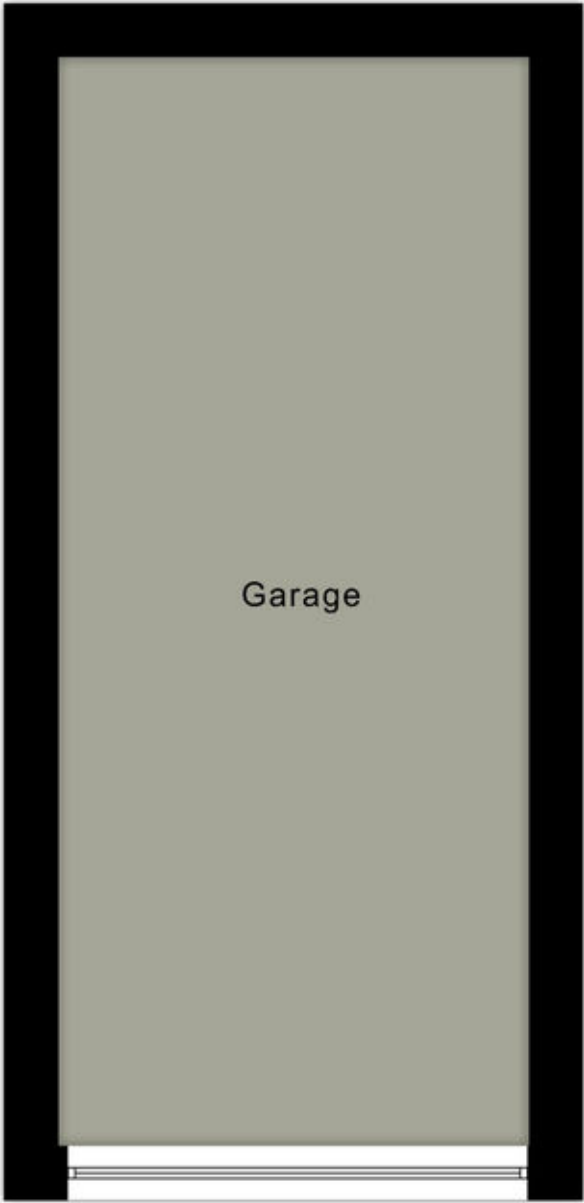




# Garage



← 2.59 m →



↑ 6.00 m ↓



# Berging



← 2.52 m →



↑ 2.87 m ↓


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hazepaterslaan 118



0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Haarlem	
	Huisnummer	Sectie I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4264	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 september 2024  
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.



## Meetrapport Branche Brede Meetinstructies (BBMI)

### De richtlijn voor de makelaar bestaande bouw.

Leef Makelaars 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.

### Gebruiksoppervlakte & Bruto inhoud

Adres: Hazepaterslaan 118, 2012HV Haarlem

Datum: 17 oktober 2024

<b>Totaal woning</b>	<b>Gebruiksoppervlak wonen</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 108,5</b>
	<b>Overige in pandige ruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 0,0</b>
	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 9,9</b>
	<b>Externe Bergruimte</b>	<b>m2</b>	<b>Ca. 22,8</b>
	<b>Bruto inhoud Woning</b>	<b>m3</b>	<b>Ca. 348</b>

1 <sup>e</sup> woonlaag	<b>Totaal oppervlakte bouwlaag</b>	<b>108,5</b>
	Wonen	108,5
	Overige in pandige ruimte	0,0
	Aftrekposten (nissen, trapgaten, vides)	0,0
	<b>Gebruiksoppervlak gebouw gebonden buitenruimte</b>	<b>9,9</b>
	<b>Gebruiksoppervlak externe bergruimte</b>	<b>22,8</b>

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Leef Makelaars aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Leef Makelaars verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Leef Makelaars binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Leef Makelaars

<b>Branche brede meetinstructie</b>	
Gebruiksoppervlakte wonen	108,5 m2
Overige in pandige ruimte	0,0 m2
Gebouw gebonden buitenruimte	9,9 m2
Externe bergruimte	22,8 m2

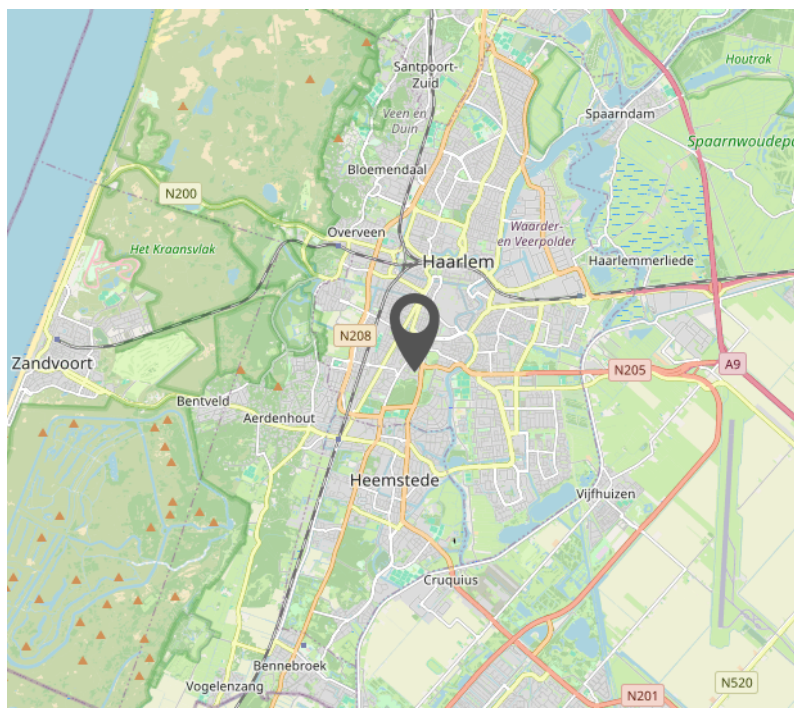
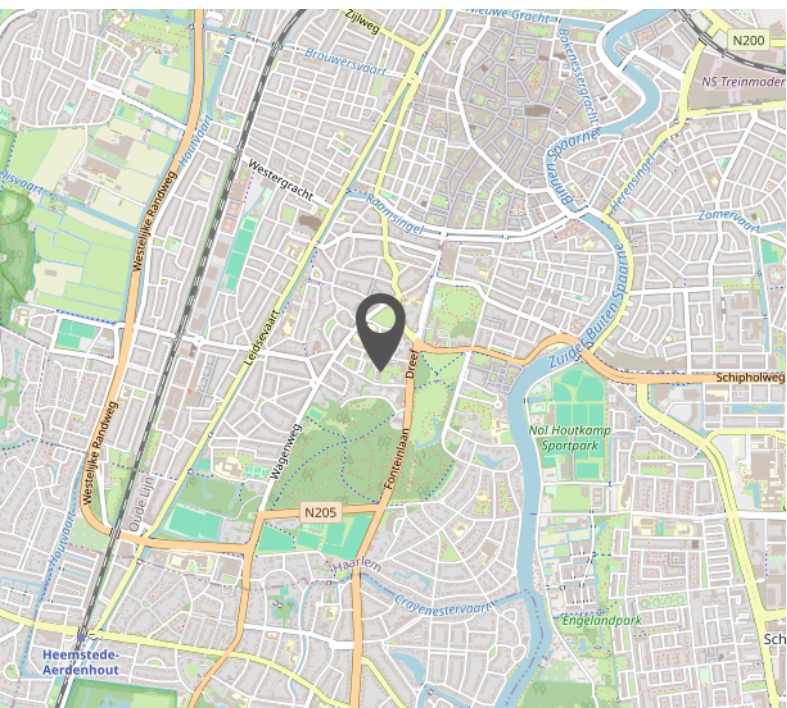
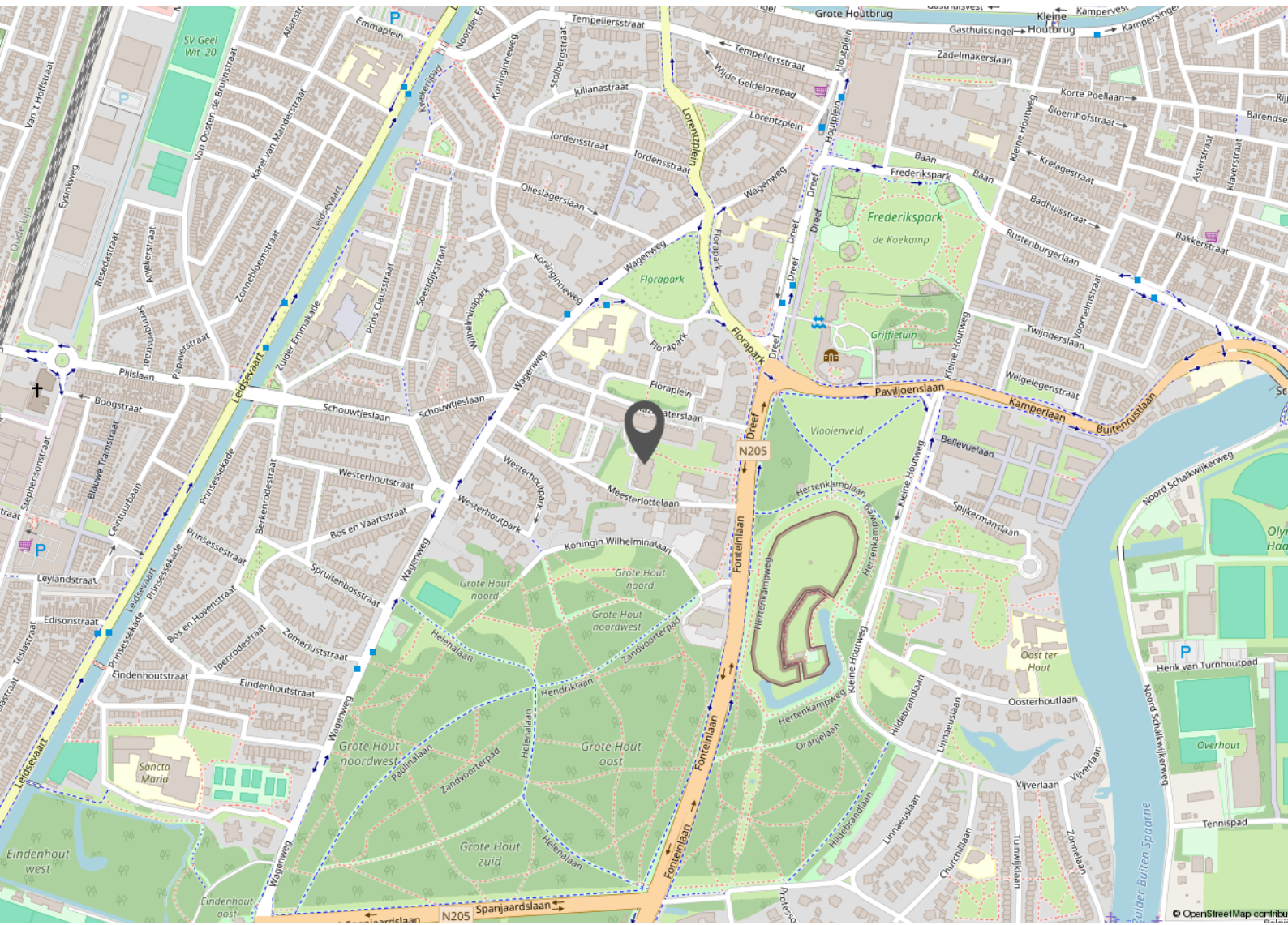
# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Wasmachine, droger	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

# Locatie op de kaart





# Wonen in Haarlem

Haarlem is één van de leukste steden van Nederland. Je hebt de rivier het Spaarne, verborgen hofjes en monumentale panden aan de mooie grachten. Je vindt hier de beste restaurants, koffietentjes en bijzondere winkeltjes in de Gouden Straatjes, elk met een eigen karakter.

Haarlem is ook de stad van kunst en cultuur. Er zijn musea, de Stadsschouwburg, de Toneelschuur en bioscopen. Kortom, in Haarlem is altijd wel iets leuks te doen! Ook is Haarlem is omgeven door prachtige natuur. Fraaie stadsparken zoals het Kenaupark, Fredrikspark, de Bolwerken en de Haarlemmerhout. Binnen 25 minuten fietsen sta je op het strand van Bloemendaal of Zandvoort.

Overall in de regio woon je op een paar minuten lopen of fietsen van het treinstation. Er is altijd wel een halte om de hoek, de bus brengt je binnen 30 minuten naar Amsterdam. Met de auto bereik je al snel de N208 of A9 die richting Alkmaar, Amsterdam, Den Haag en de rest van Nederland gaan.

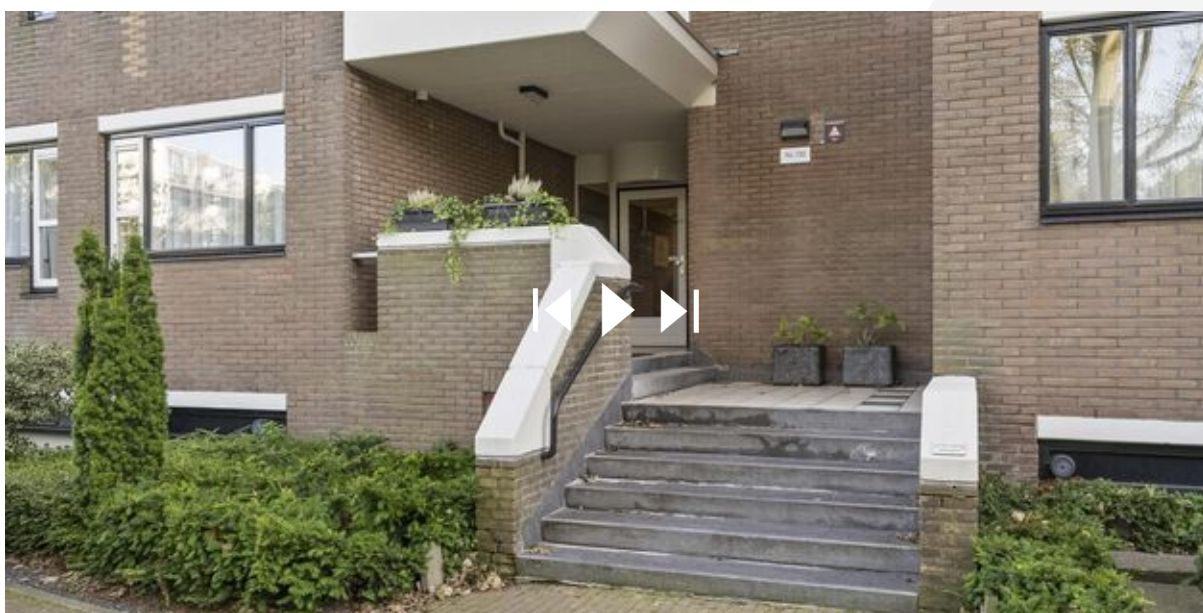
Haarlem telt vandaag ruim 160.000 inwoners en is (na Amsterdam) de grootste stad van Noord-Holland.

# Bekijk deze woning online!

Leefmakelaars.nl/aanbod



Hazepaterslaan 118, Haarlem



Ga naar de website en bekijk deze woning online in 3D!





# Interesse?

Neem contact  
met ons op.



Staten Bolwerk 2A  
2011 ML Haarlem

023 5519006  
[info@leefmakelaars.nl](mailto:info@leefmakelaars.nl)  
[www.leefmakelaars.nl](http://www.leefmakelaars.nl)

# Leef Makelaars

Leef Makelaars bestaat al sinds 2007 en is opgericht door Jochum Steur. De keuze voor de naam Leef was niet zomaar, het staat voor goed wonen en gezond leven. Heerlijk genieten en je veilig voelen in je woning, dat is de basis voor een mooi leven.

Leef is niet de traditionele makelaar die je gewend bent. Wij doen het anders. Daar kiezen we bewust voor. We staan naast je bij het hele proces. Van financiering tot verbouwing; wij helpen. Maar het belangrijkste: wij maken het zoeken, kopen of verkopen van een woning leuk en ontzorgen je helemaal!

Omdat wij wonen en werken in Haarlem, weten we écht waar we het over hebben. We kennen de markt, de stad en de mensen. Daarnaast zijn we gespecialiseerd in jaren '30 woningen en adviseren wij graag onze klanten hierin.

Onze kracht is niet alleen deskundigheid en ervaring, maar ook transparantie staat hoog in het vaandel. Onze klanten voelen we haarfijn aan en we streven naar een deal waar alle partijen blij mee zijn. Strakke pakken en bla bla is aan ons niet besteed.



# Veelgestelde vragen

## **Mag ik als mogelijke koper advies van de verkoopmakelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Wanneer je advies wil tijdens het koopproces, dan is het verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen.

## **Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan je te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

## **Mijn bod is (mondeling) geaccepteerd, nu heeft iemand anders een beter bod gedaan. Mag dat?**

Ja dat mag. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Na ondertekening van de overeenkomst staat de koop pas vast voor de verkoper en heeft een -particuliere- koper nog 3 dagen bedenktijd. Ook een bevestiging per mail, brief of whatsapp is niet rechtsgeldig.

## **Wat houdt de 3 dagen bedenktijd voor kopers precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als -particuliere- koper zonder opgave van redenen de koopovereenkomst kunt ontbinden. De bedenktijd gaat in zodra er een kopie van de volledig ondertekende koopovereenkomst aan de koper is verzonden.

## **Wat is het verschil tussen mededelingsplicht en onderzoeksplicht?**

De verkoper heeft een mededelingsplicht om alle gebreken die hij kent en die belangrijk zijn voor de aankoop van de woning aan de koper te melden. Door middel van een (standaard) vragenlijst wordt hieraan vorm gegeven. Echter, de koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht om alle informatie goed te onderzoeken en eventuele gebreken en nadelen aan de woning te ontdekken. Een aankoopmakelaar kan hierbij een belangrijke rol spelen.

## **Wat te doen bij verborgen gebreken na het sluiten van de overeenkomst?**

In principe geldt dat je een bestaand huis inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken koopt. Maar er zijn uitzonderingen. In het geval van een zogenaamd 'ernstig gebrek' of bij het achterhouden van informatie/schending van de mededelingsplicht, kan de verkoper aansprakelijk zijn. Doe je als koper zelf geen goed onderzoek, dan is er een grotere kans dat je de verkoper niet meer aansprakelijk kunt stellen als later blijkt dat er gebreken zijn.

## **Valt de makelaarscourtage onder 'kosten koper'?**

Nee, onder 'kosten koper' vallen wel de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor het opmaken van de eigendoms-/leveringsakte en het inschrijven daarvan in het Kadaster. Naast deze kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte, het aflossen van een hypotheek, een samenlevingscontract of testament. Maar ook voor je makelaar, financieel adviseur, een overbruggingskrediet, verhuizing, e.d. Je financieel adviseur kan een goede kostenberekening maken.

**Hoe wordt de woonoppervlakte exact berekend?**

Een NVM verkoopmakelaar is verplicht om bij de verkoop van een woning de meetinstructie NEN(2580) te gebruiken. Desondanks kunnen er verschillen optreden door interpretatie- of afrondingsverschillen.