

TE KOOP

Ben Viljoenstraat 76

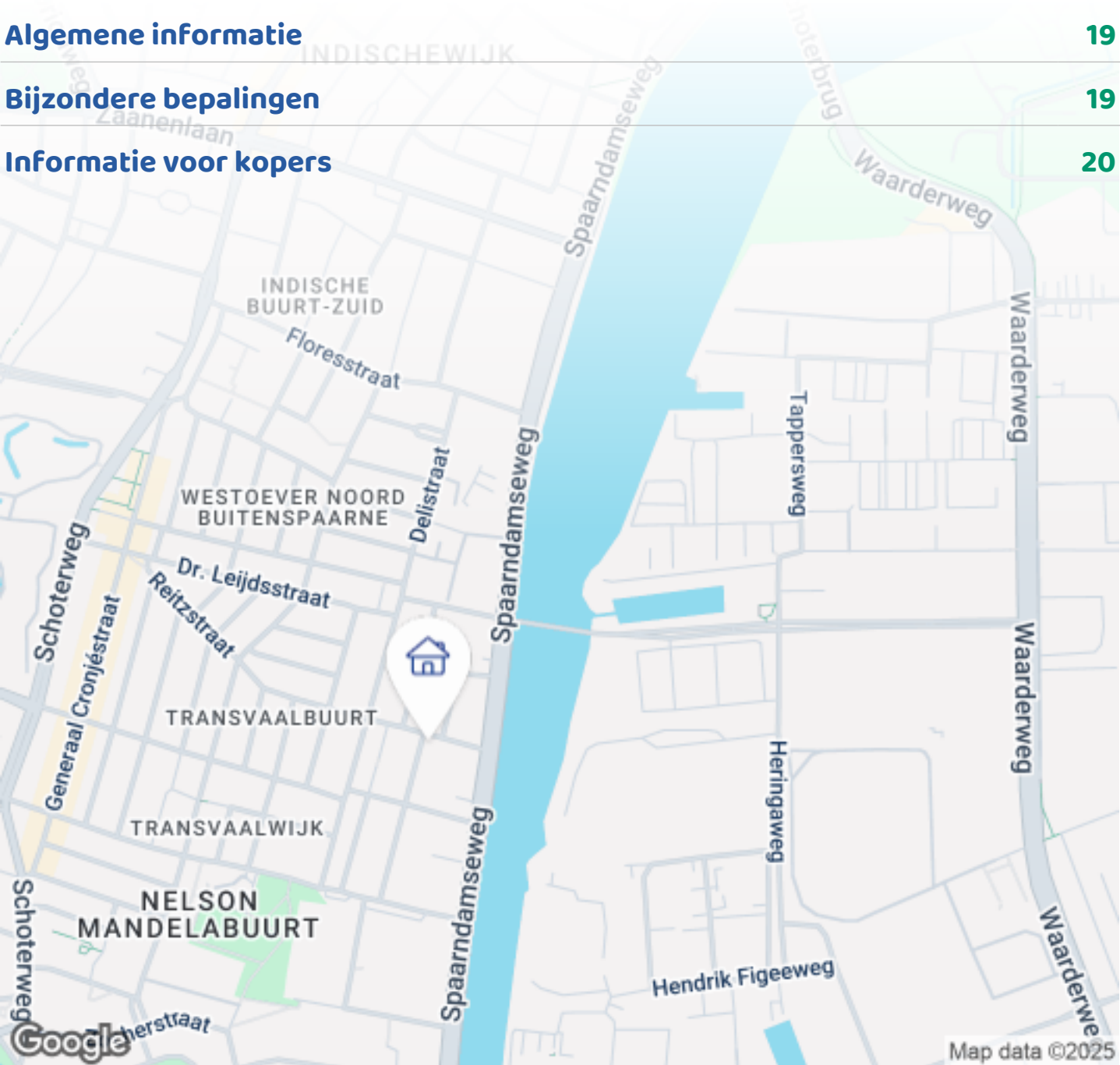
Haarlem



Vraagprijs
€ 585.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	10
Kenmerken	13
Zakenlijst	16
Huis op de kaart	18
Algemene informatie	19
Bijzondere bepalingen	19
Informatie voor kopers	20



Woningbrochure: Ben Viljoenstraat 76, Haarlem

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Welkom in dit sfeervolle huis vol originele details, hoge plafonds en energielabel A!

In de gewilde Transvaalbuurt, op nog geen 10 minuten lopen van het station en vlakbij winkelstraat de Cronjé, vind je deze lichte en instapklare woning.

--- English below ---

Verbouwd met oog voor detail

Stap binnen in de ruime, lichte hal. Dat dit huis zorgvuldig is verbouwd zie je direct, onder andere aan de Belgisch hardstenen vloer in de hal, de massief eikenhouten vloer en originele deuren. Het gevoel van ruimte wordt versterkt door de hoge plafonds en hoge raampartijen, zowel in de woonkamer als aan de achterzijde van het huis.

Woonkamer en-suite

Bijzonder detail is de ensuite-kast met volop opbergruimte en glas-in-lood schuifdeuren. Deze



Woningbrochure: Ben Viljoenstraat 76, Haarlem

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

deuren bieden de mogelijkheid om de keuken af te sluiten van de woonkamer, of opengeschoven, staat de woonkamer juist in volledige verbinding met de open keuken.

Woonkeuken

De woonkeuken met rvs-frontjes biedt veel opbergruimte, een ruim werkblad, een Smeg-fornuis met dubbele oven en een vaatwasser van Miele. De lichtkoepel zorgt voor fijne lichtinval en er is volop ruimte voor een eettafel. Naast de inbouwkoelkast en -vriezer vind je een inbouwkast voor de wasmachine en droger.

Groene stadstuin

De royale schuifpui aan de achterzijde brengt je in de groene stadstuin met authentieke waaltjes en ruimte voor een ruim schuurtje of overkapping.

In de hal vind je de nette toiletruimte met marmeren wandtegels, Belgisch hardstenen tegelvloer en fonteintje. Naastgelegen trapkast biedt praktische opbergruimte.

Veel opbergruimte

Ook boven is het huis slim ingedeeld. De ochtendzon brengt flink veel licht binnen in de badkamer. Deze is vernieuwd, afgewerkt met grijsgroene Mosa-tegels en matzwarte kranen. Met ligbad en aparte doucheruimte.

Hoge plafonds

Naast de badkamer zijn er drie slaapkamers, waarvan twee met een royaal formaat, en een kleinere kamer. Alle slaapkamers hebben originele houten balkenplafonds en een massief houten vloer. Ook hier is slim verbouwd met veel opbergruimte in de inbouwkasten.

Energie label A

Het huis is zeer goed geïsoleerd en comfortabel. Het dak is van buitenaf geïsoleerd. De vloer is geïsoleerd met isolatiechips. Alle ramen zijn dubbelglas. In 2024 is een nieuwe hybrid-ready cv-ketel geïnstalleerd. Verkopers verbruiken jaarlijks minder gas dan een

gemiddeld appartement.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1920
- Energie label A
- Vernieuwde meterkast
- Gevels gereinigd (2024)
- Grotendeels onderhoudsvrije kunststof kozijnen
- Fundering van de aanbouw is in 2025 vernieuwd met garantie tot 2035.
- Voorlopig nog gratis parkeren in de straat.
- Speeltuinvereniging een straat verderop en een fijne buurtschool op loopafstand.
- Aan het begin van de straat vind je een klim- en boulderhal en een praktisch winkelcentrum met o.a. supermarkten en sportschool.
- Op loopafstand van een vlonder aan het Spaarne waar je met je kano of sup zo het water op kan.
- Het huis is gebouwd als woning bij het naastgelegen hoekpand dat vroeger een winkel met pakhuis was, zie de originele bouwtekening.

--- English text ---

Welcome to this charming home full of original details, high ceilings, and energy label A!

Located in the popular Transvaal neighborhood, just a 10-minute walk from the train station and close to the lively Cronjé shopping street, you'll find this bright, move-in-ready home.

Renovated with an eye for detail

Step into the spacious, light-filled hallway. The care taken in the renovation is immediately visible, with features such as Belgian bluestone flooring in the hall, a solid oak floor, and original doors throughout the house. The sense of space is enhanced by high ceilings and large windows, both in the living room and at the kitchen.

Living room with en-suite doors

A standout detail is the built-in en-suite cabinet with ample storage and stained-glass sliding doors. These

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

doors allow you to separate the kitchen from the living area, or when opened completely, connect the two spaces seamlessly.

Spacious kitchen-diner

The kitchen, with stainless steel cabinet fronts, offers plenty of storage space, a generous work surface, a Smeg cooker with double oven, and a dishwasher by Miele. A skylight brings in beautiful natural light, and there's plenty of room for a dining table. Next to the built-in fridge and freezer, there's a custom-built unit for the washing machine and dryer.

Green city garden

Large sliding doors at the rear open onto a lush, green city garden with authentic brick paving and space for a wooden shed.

In the hallway, you'll find a stylish toilet with marble wall tiles, Belgian bluestone floor tiles and sink. A storage closet under the stairs provides practical space.

Ample storage throughout

Upstairs, the home is cleverly laid out. The morning sun brightens the recently renovated bathroom, which features gray-green Mosa-tiles and black fixtures. The bathroom includes both a bathtub and a separate shower.

High ceilings

There are three bedrooms, two generously sized and one smaller room, all featuring original wooden beam ceilings and solid wooden floors. Clever built-in closets provide ample storage throughout the upper floor.

Energy label A

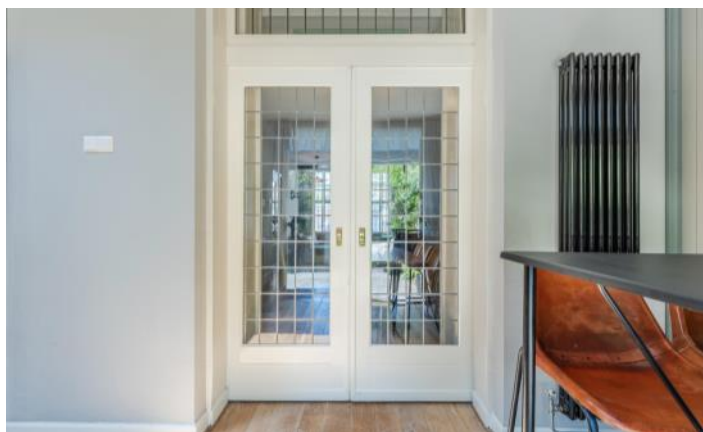
This home is exceptionally well-insulated and comfortable. The roof is insulated from the outside, the floor has chip insulation, and all windows are double-glazed. A new hybrid-ready central heating boiler was installed in 2024. The current owners use less gas annually than the average apartment.

Additional features:

- Built in 1920
- Energy label A
- Updated fuse box
- Facade cleaned in 2024
- Largely maintenance-free window frames
- Foundation of the extension renewed in 2025, with a warranty until 2035
- Free street parking for the time being
- Playground just one street over and a great local primary school within walking distance
- At the end of the street you'll find a bouldering gym and a convenient shopping center with supermarkets and a fitness club
- Walking distance to a deck on the Spaarne River—perfect for launching your canoe or SUP
- Originally built as a residence for the adjacent corner property, which used to house a shop and warehouse—see original architectural drawings



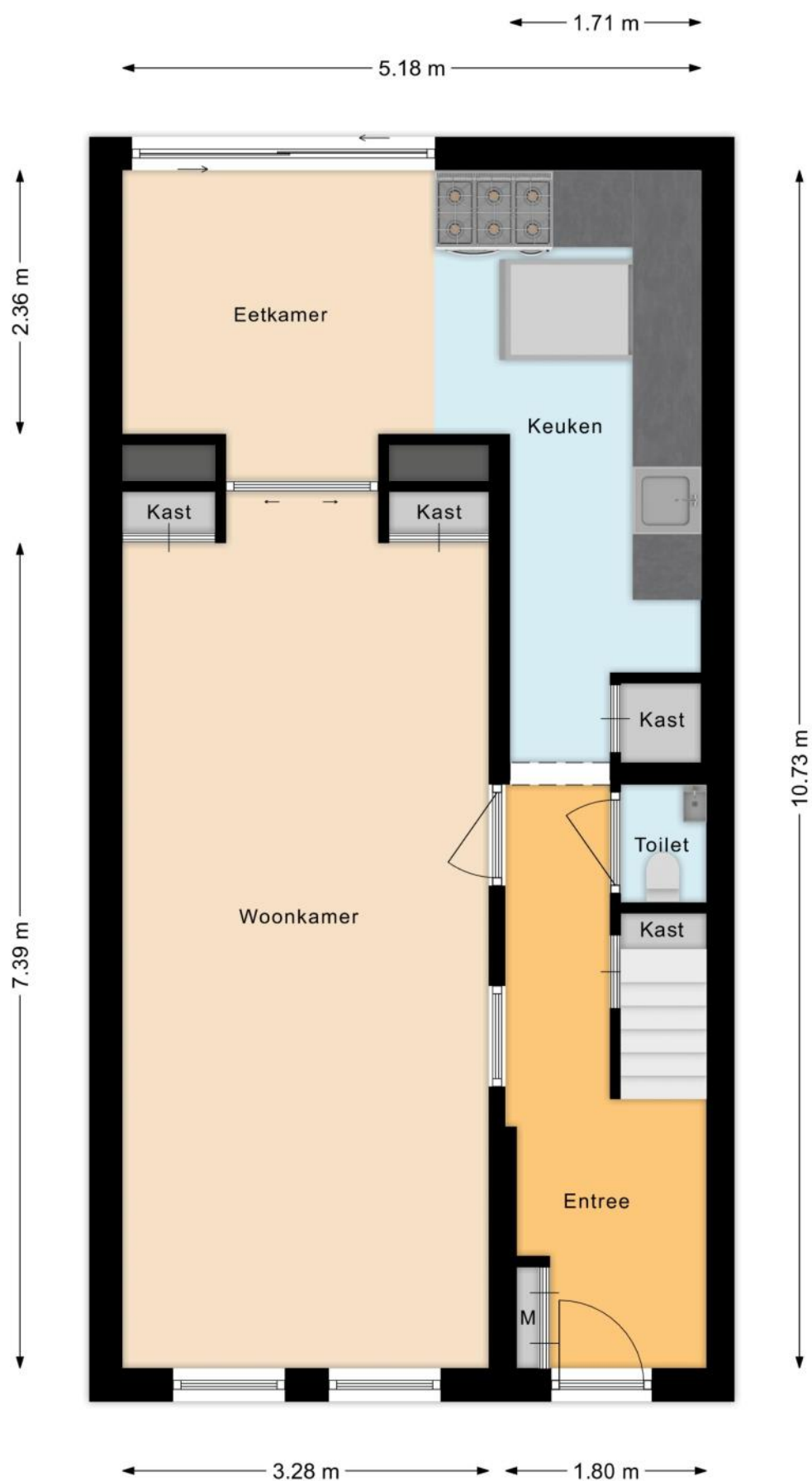




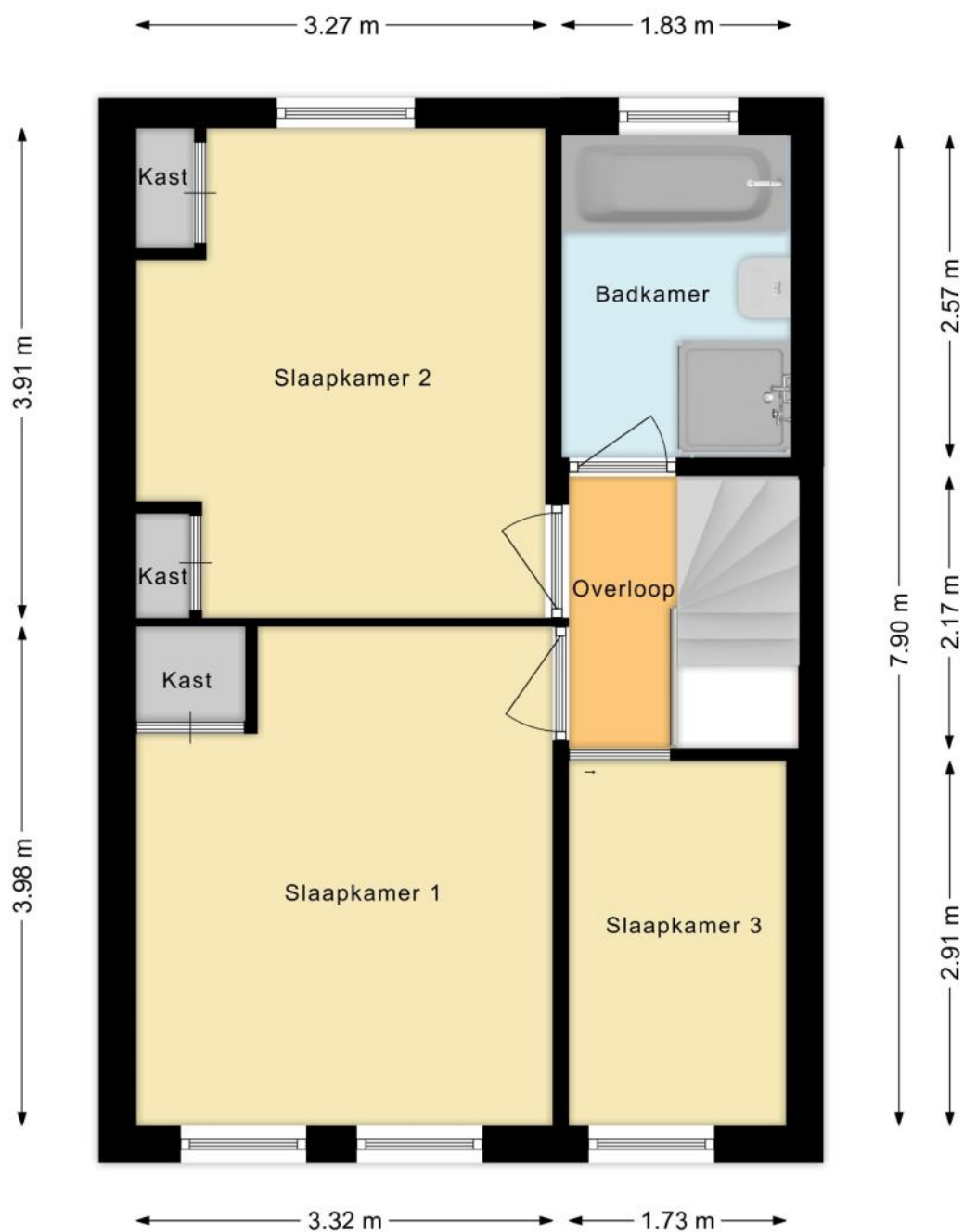




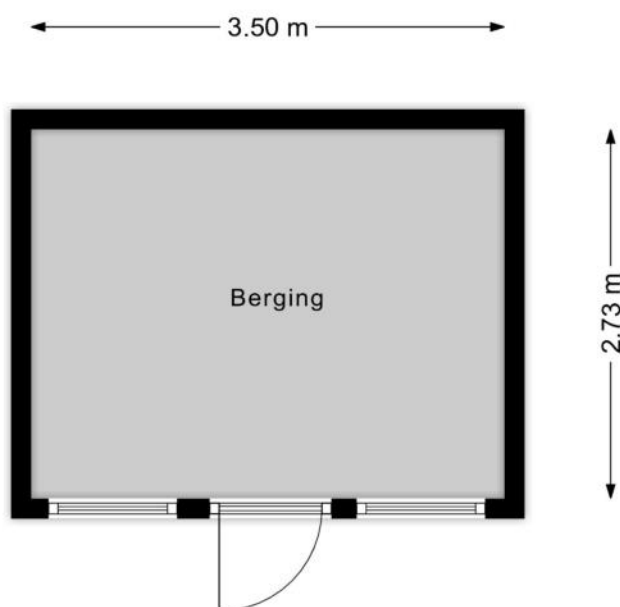
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1920
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	111 m ²
Inhoud	343 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	97 m ²
Externe bergruimte	10 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Vaillant
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	60 m² (10m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Schoten B 4602

Oppervlakte	111 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Rookmelder		●	
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig		●	
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

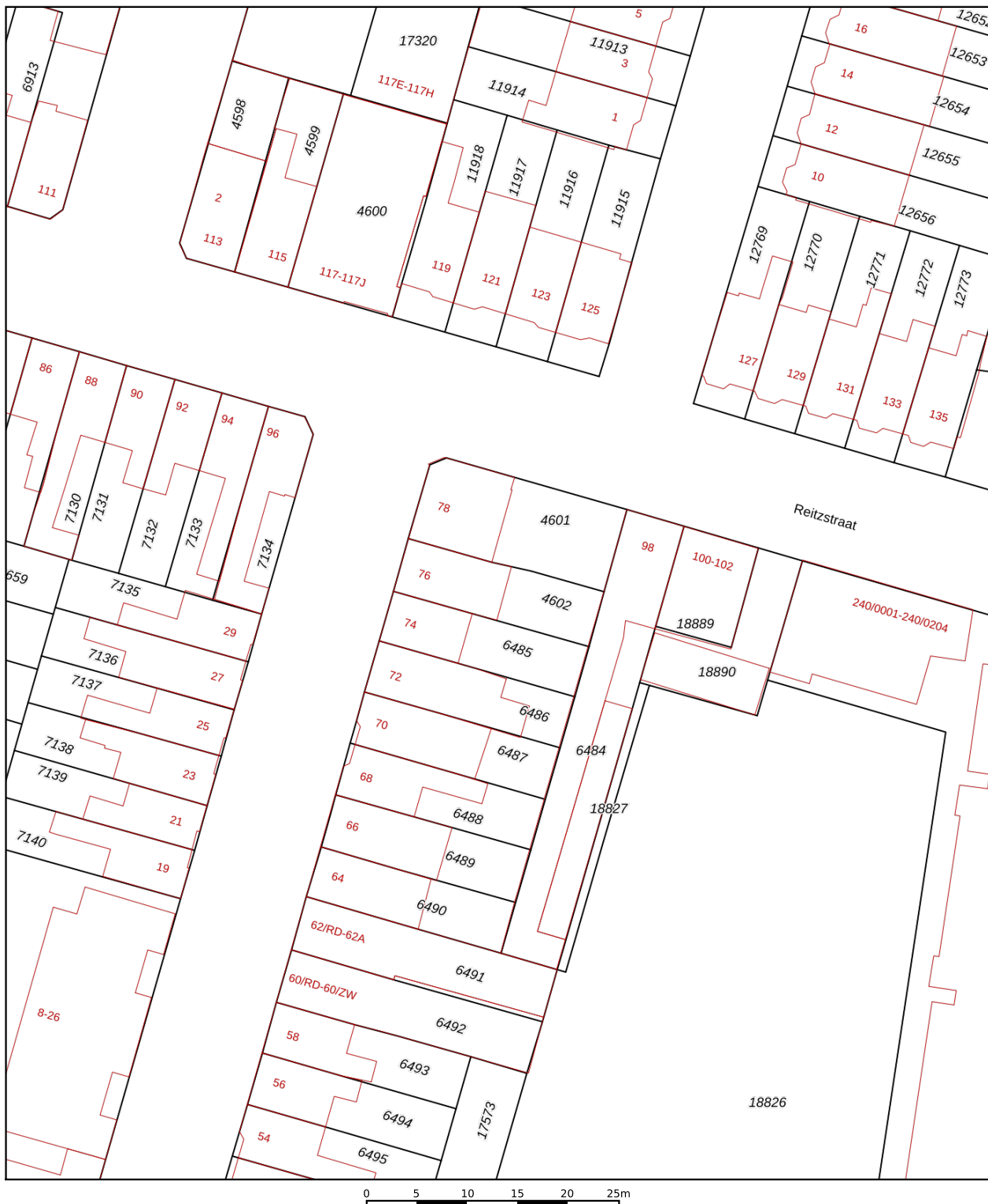


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing


Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Schoten

Sectie B

Perceel 4602

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2025
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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.