

DE MEEST BETROKKEN MAKELAARS

# HELENE SWARTHSTRAAT 24

HAARLEM



▶ ROYALE HOEKWONING MET GARAGE (115M2)



**PARKHAGE**   
MAKELAARS

WELKOM BIJ

# PARKHAGE

MAKELAARS



AANKOOP



VERKOOP



VERHUUR

## MAAK KENNIS MET UW MAKELAAR

Op jonge leeftijd wist ik al dat ik makelaar wilde worden: contact met mensen, bezig zijn met huizen en het voeren van onderhandelingen om een mooie overeenkomst te sluiten. Ik ben in 1988 begonnen als assistent-makelaar en in 1991 als een van de jongste makelaars ooit beëdigd door de rechtbank Haarlem. Ik heb bij diverse makelaarskantoren gewerkt in de regio waar ik woon en waar ik van houd: Zuid-Kennemerland. In 2006 heb ik de stap gezet om voor mezelf te beginnen om misschien wel het leukste onderdeel van mijn vak beter te kunnen waarborgen: het persoonlijke één op één contact met de cliënt bij een van de belangrijkste beslissingen in een leven: het kopen of verkopen van een huis!

Ik koos voor de kantoorvestiging Heemstede, een fantastisch mooi gelegen gemeente met de natuur aan de ene kant en de stad aan de andere kant. Om juist hier mensen te kunnen helpen met het vinden van hun nieuwe thuis is het mooiste element van mijn vak. Speciaal bij het zoeken naar een huis kan je als makelaar al je expertise bieden en je hebt het vertrouwen van je cliënt: dat is toch het mooiste wat er is?



**PIETER DELSMAN**  
MAKELAAR-TAXATEUR

06 13 13 13 12  
pieter@parkhage.nl

▶ "HET DRAAIT OM ZORGVULDIG EN PERSOONLIJK CONTACT."

**Favoriete plek:** Voor mij is Leyduin, het kenmerkende duin- en boslandschap met landgoederen direct om de hoek, het mooiste stukje bosrijke natuur in de regio. Ik wandel er een paar keer in de week en ben dan helemaal buiten, in de rust van de natuur. Extra leuk natuurlijk dat wij de kantoorruimtes in 'Huis Leyduin' mogen verhuren voor Landschap Noord-Holland: werk en privé zijn zo mooi gecombineerd!

## KENMERKEN

Woonoppervlakte **115 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **278 m<sup>2</sup>**

Inhoud **434 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **1961**

Aantal slaapkamers **4**

**Vraagprijs: € 650.000 k.k.**

# OMSCHRIJVING

In de gewilde woonwijk "Sinnevelt" met veel groen en brede straten gelegen royale hoekwoning (115m<sup>2</sup>) met garage, gelegen op 278m<sup>2</sup> eigen grond. De split level indeling geeft de woning een fijne sfeer en prettige leefruimten, daarnaast heeft de woning een ruime voor-, zij- en achtertuin met een carport en garage. De woning is netjes onderhouden en kan inwendig naar eigen smaak worden verbouwd. De woning ligt centraal met alle voorzieningen op loop- of fietsafstand: supermarkt en winkels (Plesmanplein, Cronjéstraat en het Marsmanplein), scholen, openbaar vervoer, sportgelegenheid (zwembad, tennis, voetbal en honkbal) en recreatievoorzieningen, waaronder het vernieuwde wandelpark "Schoterbos". Op circa 10 minuten fietsen van het centraal station van Haarlem en het centrum van Haarlem, maar ook duinen en strand in nabijheid.

## INDELING

Parterre: entree; hal met trap naar woonverdieping; overloop met toilet; woonkamer met zijraam en halfopen keuken voorzien van inbouwapparatuur en eiland, schuifpui naar veranda en de rime tuin.

Souterrain: hal met meterkast, grote berging, (slaap)kamer achterzijde, slaap/praktijk-kamer aan voorzijde met opstelling c.v-ketel.

1e etage: overloop, separaat toilet, slaapkamer achterzijde, slaapkamer voorzijde met vast kasten, badkamer met douche en wastafel.

Vliering/zolder: grote vliering over volledige breedte van de woning, bereikbaar via schuiftrap.

## BIJZONDERHEDEN

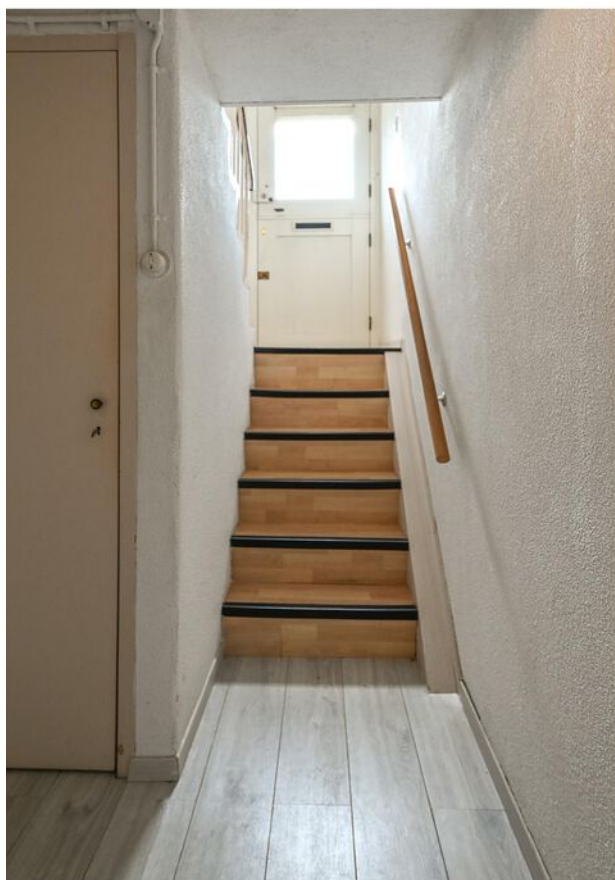
Sfeervol en ruim gezinshuis  
Veel ruimte binnen en buiten  
Grotendeels dubbel glas  
Gelegen op ruim perceel van 278m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte 115m<sup>2</sup>  
Verwarming en warm water via Nefit ketel (2023)



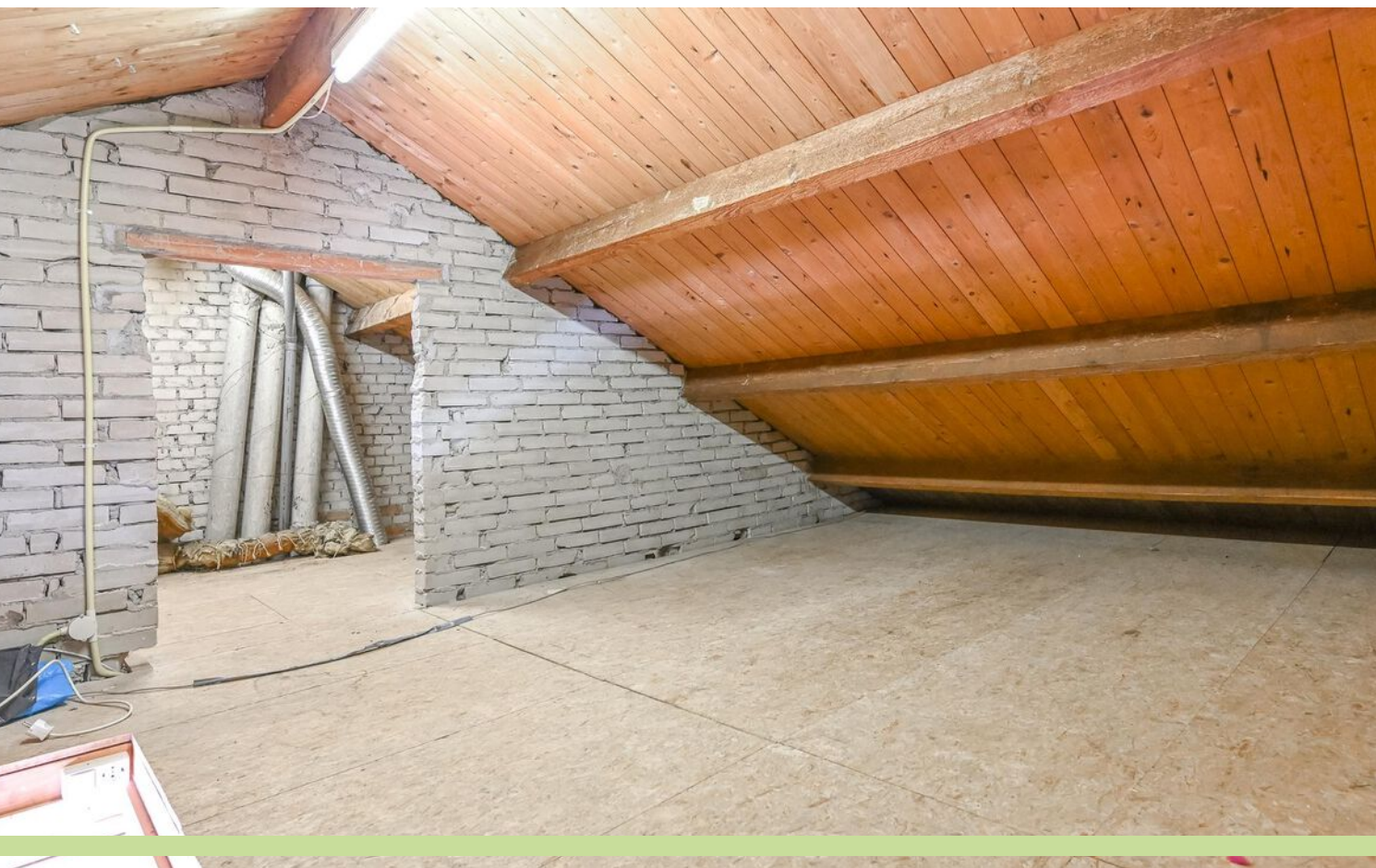


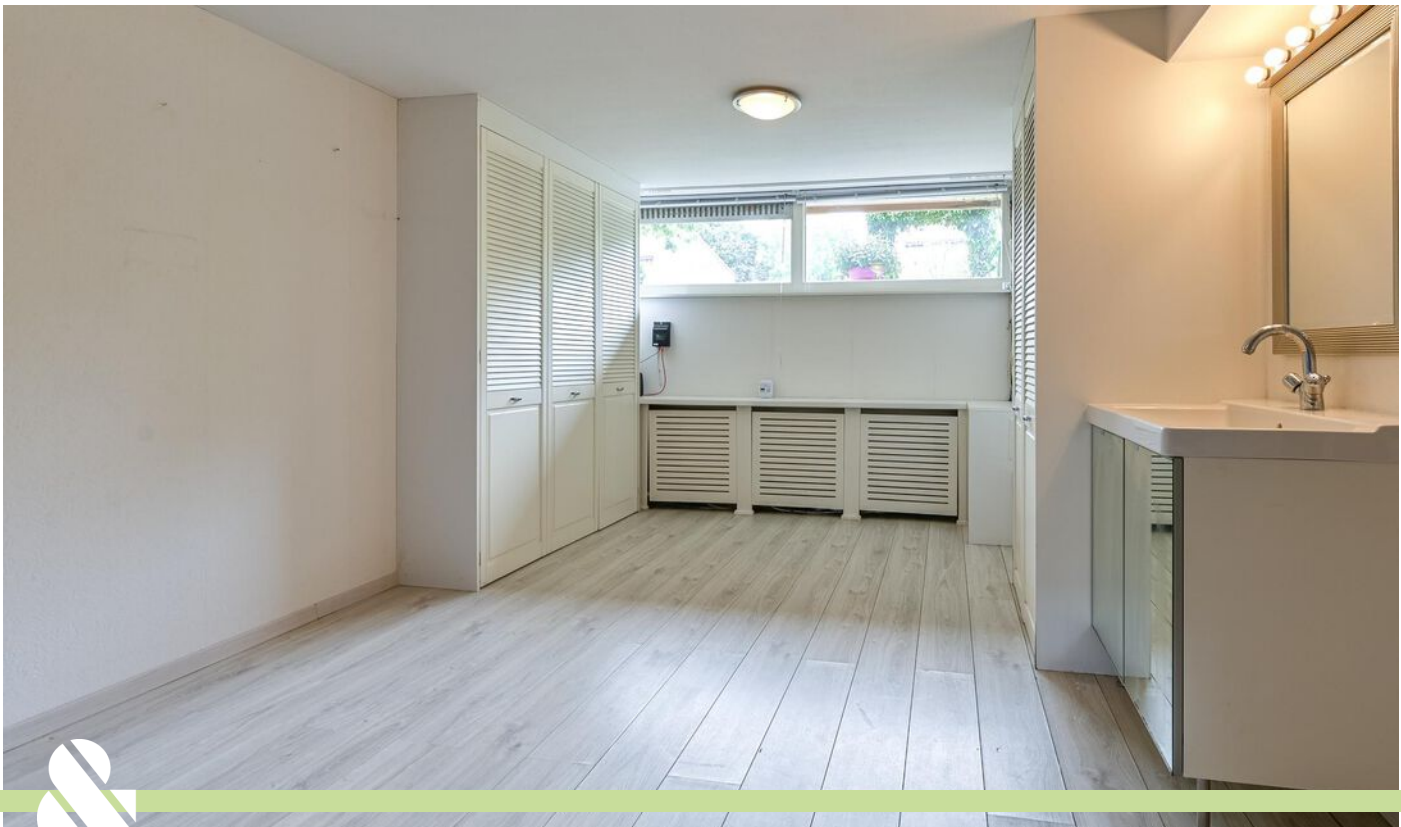


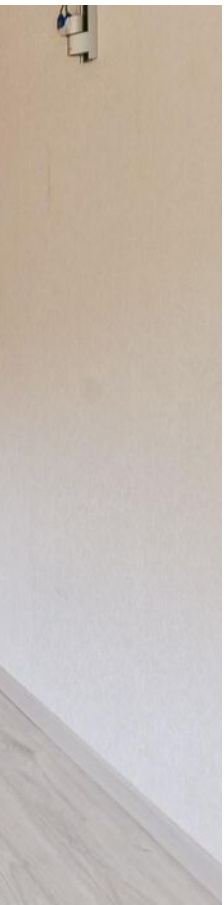












# PLATTEGROND

## Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# PLATTEGROND

## Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.obyctenico.nl

# PLATTEGROND

## Tweede verdieping

Hélène Swarthstraat 24 - Haarlem  
Tweede Woonlaag



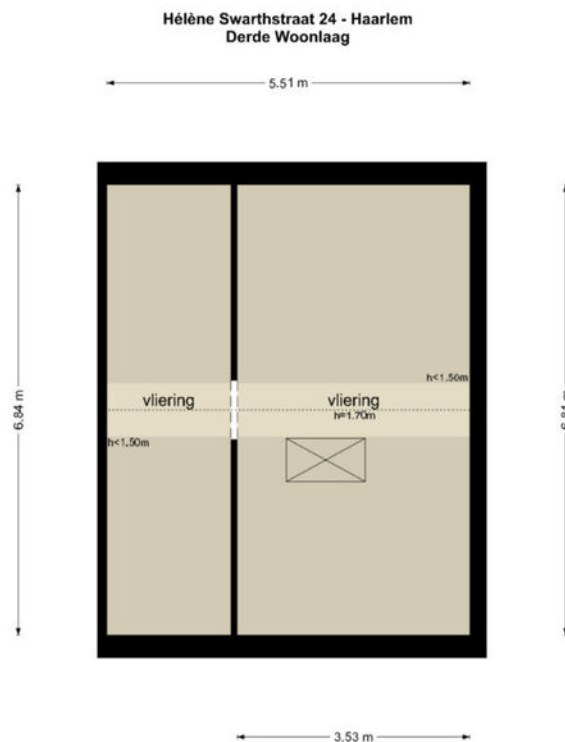
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenca.nl





# PLATTEGROND

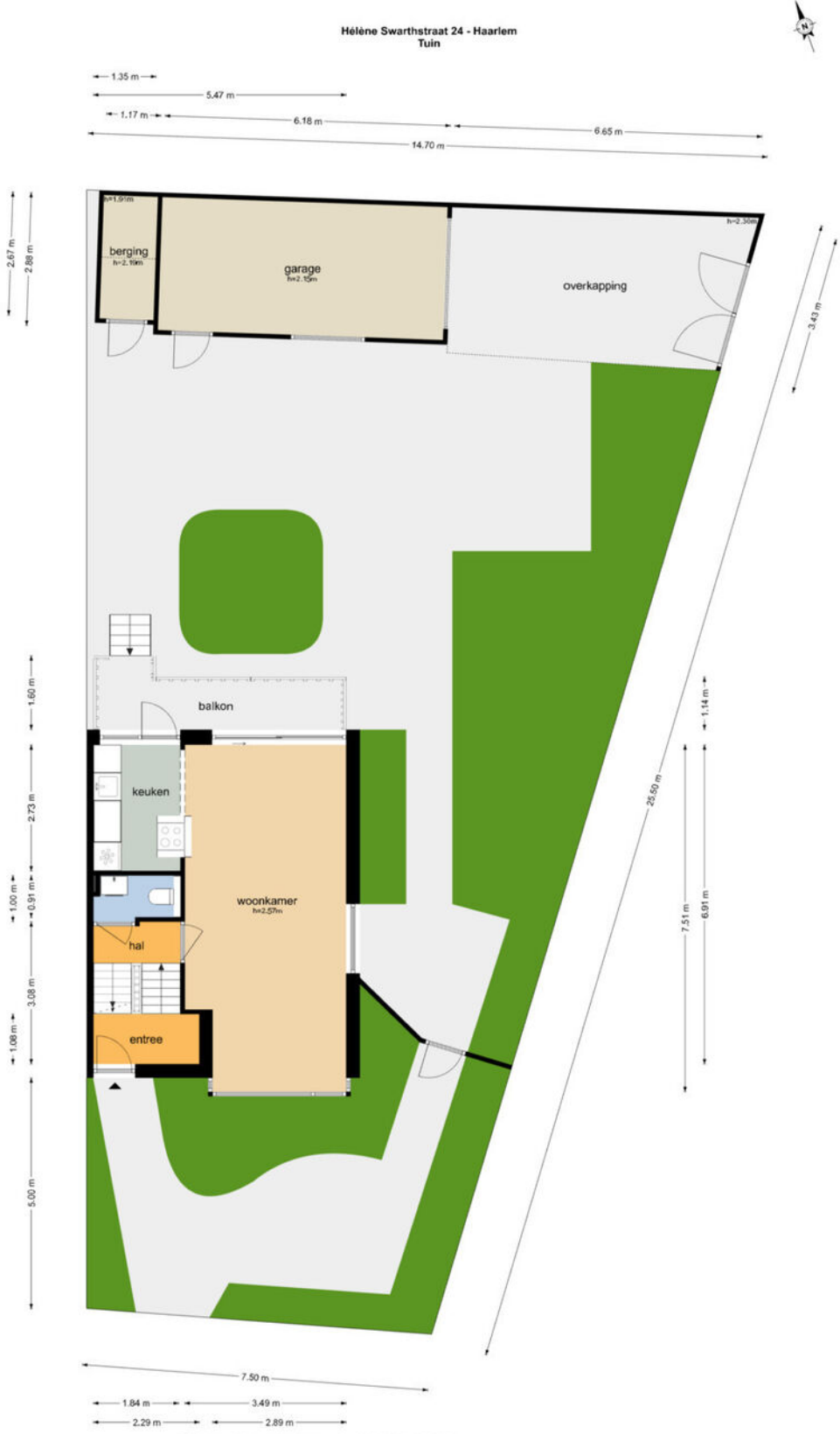
## Derde verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

## Tuinsituatie

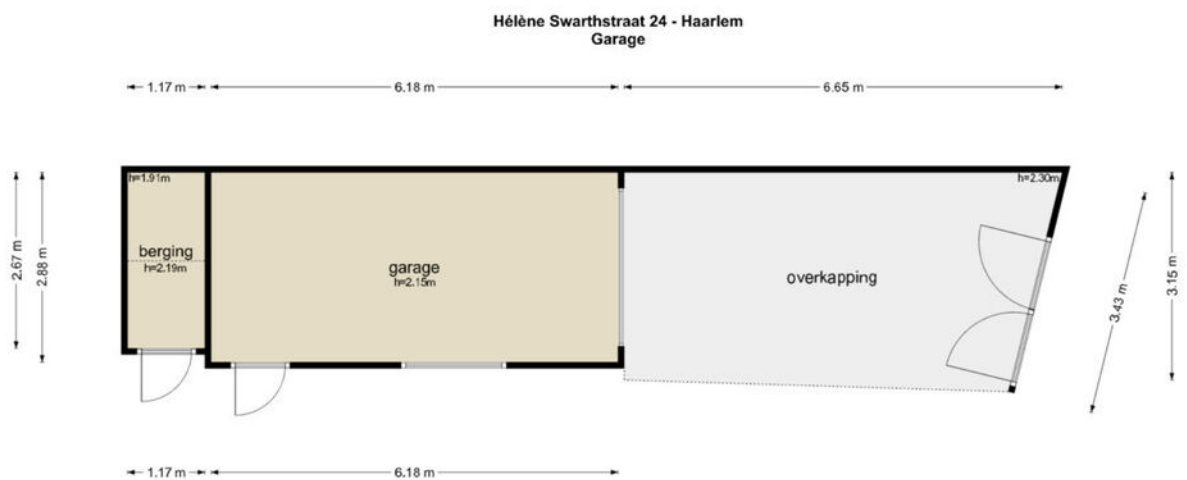


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectinco.nl



# PLATTEGROND

## Garage

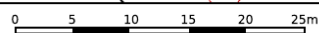



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectinco.nl

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: HSS24



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Schoten</p> <p>Sectie                            D</p> <p>Perceel                         693</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 augustus 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.



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Planken in kleine kamer kelder en kelderkast.	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Badkamer kast en gootsteen kast in kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- BBQ steen achtertuin + houten picknick tafel	X		
- Vijver + vijver stofzuiger	X		

# RONDJE KENNEMERLAND

▶ WELKOM IN ONZE PRACHTIGE REGIO!

**Hier wonen en werken wij.  
Wij zijn trots op onze regio!**

Alles is er, stad en groen, reuring en rust. Wij kennen alle ins en outs van Zuid-Kennemerland zodat we u nog beter van dienst kunnen zijn.

We gaan graag met u op zoek naar uw ideale thuis!

De regio Zuid-Kennemerland bestaat uit de gemeenten Bloemendaal, Haarlem, Heemstede en Zandvoort en telt ongeveer 250.000 inwoners.

De gemeente Velsen ligt in de regio IJmond en vormt het verlengde van Zuid-Kennemerland. In de 18e eeuw werd het gebied een geliefde verblijfplaats voor welgestelde Amsterdammers die hier fraaie buitens lieten aanleggen. De regio is nog steeds geliefd, en niet alleen voor welgestelde Amsterdammers! Het Nationaal park Zuid-Kennemerland bestaat voornamelijk uit duinen, landgoederen en duinrandbossen en is ten westen van Haarlem gelegen. Het park is 3.800 hectare groot en daarmee het breedste duingebied van Nederland.

Met Haarlem als stad zijn alle winkel- en horecavoorzieningen binnen bereik!





# WONEN IN HAARLEM



Haarlem vormt het hart van de regio Zuid-Kennemerland en is de hoofdstad van de provincie Noord-Holland. Haarlem is een historische stad (stadsrecht sinds 1245) en wordt gelegen aan de rivier het Spaarne- ook wel Spaarnestad genoemd. De stad telt 165.396 inwoners, die met trots de bijnaam Mug dragen. In Haarlem zijn 78.437 woningen met een gemiddelde WOZ-waarde van 480.000,- (2023). Van deze woningen is 52,7% in eigendom bij de bewoner.

Haarlem-Centrum kenmerkt zich door fraaie, vaak monumentale stadspanen (ruim 1100 Rijksmonumenten). Beeldbepalend zijn o.a. de Grote of Sint-Bavo kerk en het stadhuis aan de Grote Markt. Langs de oever van het Spaarne bevinden zich het Teylers museum, het oudste museum van Nederland, en de fraai gerestaureerde molen De Adriaan.

Daarnaast kent de stad diverse historische hofjes. De Haarlemmerhout, een groot oud stadsbos aan de zuidzijde biedt, samen met diverse fraaie stadsparken, Bolwerken en de grachten, voldoende gelegenheid voor recreatie.

De gemeente Haarlem wordt gevormd door de stad Haarlem en het westelijk deel van het dorp Spaarndam. De dorpen Santpoort-Zuid, Bloemendaal, Overveen, Aerdenhout, Heemstede, Spaarnwoude en Vijfhuizen grenzen aan de gemeente Haarlem. Aan de westzijde bevindt zich Nationaal Park Zuid-Kennemerland, een groot natuur- en duingebied, dat zich uitstrekt tot aan de Noordzee.

Haarlem beschikt over goede en snelle verbindingen (wegen en openbaar vervoer naar Amsterdam (Schiphol) en de overige randsteden.

► EEN GEZELLIG HISTORISCH CENTRUM, BEROEMDE MUSEA, WINKELS, RESTAURANTS EN HET STRAND OM DE HOEK: WELKOM IN HAARLEM, DE STAD DIE ÁLLES HEEFT.

# ONZE MENSEN

## ▶ DE MEEST BETROKKEN MAKELAARS VAN ZUID-KENNEMERLAND



▶ **PIETER DELSMAN**

Makelaar-taxateur  
06 13 13 13 12



▶ **STEVEN LEVIN**

Makelaar-taxateur  
06 30 36 06 75



▶ **ERIC DE JONG**

Makelaar-taxateur  
06 13 13 16 17



▶ **MARJA MULLER**

KRMT  
06 54 93 40 16



▶ **ALICE VAN DEN  
AKKER**

KRMT  
06 41 50 56 56



▶ **BARBARA JANSEN**

Office manager  
023 532 17 15

# CLAUSULES PARKHAGE

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte zoals opgesteld door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars), Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond of in de standaard model koopakte van Koninklijke Notariële Broederschap. Er dient binnen 5 weken na overeenkomst door koper een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom te worden voldaan bij de notaris. Eventuele voorbehouden door de koper op te nemen worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. De partij die de koopakte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde 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 derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen.

## Roerende zaken

Voor de roerende zaken welke al dan niet achterblijven in de woning, wordt verwezen naar de bij verkopend makelaar op te vragen lijst van zaken.

## Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is. 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 algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

## Keuze notariskantoor

Behoudens een uitdrukkelijk verzoek van verkoper, kiest de koper de notaris waar de notariële akte gepasseerd zal worden. Bij de keuze door koper van een notaris buiten de regio Zuid-Kennemerland, kan dit voor verkoper resulteren in bijkomende kosten (zoals reiskosten, extra uren, regelen akte van volmacht e.d.). Alsdan behoudt verkoper zich het recht voor om deze extra kosten voor rekening van koper te laten komen en op te laten nemen op de nota van afrekening van koper.

## Erfdienstbaarheden

In het eigendomsbewijs kunnen bijzondere zaken en bepalingen zijn opgenomen, welke bij verkoop over zullen gaan op een nieuwe eigenaar. De bij verkoper bekende zaken zijn vermeld in het eigendomsbewijs; een kopie hiervan is bij ons kantoor op te vragen.

## Biedsysteem

Door verkopend makelaar te bepalen; de makelaar informeert u graag over het te hanteren biedsysteem. Biedingen dienen schriftelijk (of per e-mail) te worden uitgebracht en/of bevestigd.

## Gunning

Verkoper behoudt zich het wettelijk recht voor van gunning tot verkoop aan een gegadigde van zijn keuze.

## Onderzoekspllicht koper

De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Opgenomen tekeningen in de brochure corresponderen soms niet geheel met de werkelijkheid doch zijn uitsluitend bedoeld om een duidelijker inzicht in ruimte en maatvoering te geven. De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het onderzoeken van elke door hem gewenste informatie. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper vóór het sluiten van de koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een door koper aan te wijzen deskundige. Ook wordt de koopgegadigde geadviseerd om bij de gemeente na te vragen welke consequenties het funderingstype heeft op de bouwkwaliteit, de stabiliteit en de toekomstverwachting daarvan. Koper is zelf verantwoordelijk voor het onderzoeken van elke door hem gewenste informatie met betrekking tot gemeentelijke ontwikkelingen, registraties, bestemmingen van het gebied, grond-/duinwaterbeheer, gebruik- en uit- en verbouwmogelijkheden, verleende vergunningen of de afwezigheid ervan. Door vergroten en/of verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk, dat de tekeningen niet meer op schaal zijn.

## Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

### Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het bericht dat met betrekking tot het perceel is afgegeven door de Milieudienst IJmond. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de gehele onroerende zaak wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak kan voortvloeien. De bij verkoper bekende zaken zijn vermeld in het eigendomsbewijs; een kopie hiervan is bij ons kantoor op te vragen.

### **Algemene asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Indien deze 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 deze 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-beantwoorden 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.

### **Funderingsclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien.

### **Waterhuishoudingclausule**

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Voor de eventuele gevolgen wordt de verkoper bij deze gevrijwaard.

### **Zuiveringsclausule**

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

### **Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Verdere informatie**

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar op afspraak ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens per e-mail aan u worden gezonden. Ook via uw eigen makelaar kunt u verdere informatie verkrijgen.

### **Verantwoording**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Parkhage Makelaars noch de eigenaar van deze woning aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

### **Aansprakelijkheid**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico.



---

# KENNISMAKEN?

NEEM VRIJBLIJVEND CONTACT OP

BLEKERSVAARTWEG 21 | 2101 CB | HEEMSTEDE  
023 – 5321715 | INFO@PARKHAGE.NL  
**PARKHAGE.NL**

## Waarom Parkhage?

- ▶ MEEST BETROKKEN MAKELAARS
- ▶ PERSOONLIJK EN DICHTBIJ
- ▶ ZORGVULDIGE DIENSTVERLENING
- ▶ ZEER ERVAREN EN DESKUNDIG

---

**PARKHAGE**   
MAKELAARS