



HAARLEM
Prattenburg 36

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Vraagprijs:	€ 425.000,-- k.k.
Soort:	maisonnette
Kamers:	3, waarvan 2 slaapkamers
Inhoud:	269 m ³
Woonoppervlakte:	82 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	9 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, Junkers VR (1997)
Energie label:	C, geldig tot: 25-04-2029
Servicekosten:	€ 154,87 (2026)

OMSCHRIJVING

Uniek wonen met vrij uitzicht: Licht en ruim 3-kamerappartement (maisonnette) in het groen!

Dit heerlijk lichte en ruime 3-kamerappartement biedt het beste van twee werelden: een oase van rust met een uniek, vrij uitzicht over een park met fraaie waterpartij en alle denkbare voorzieningen binnen handbereik. Het appartement beschikt over een heerlijk groot en zonnig balkon op het zuidwesten, is netjes onderhouden en heeft een moderne uitstraling.

Locatie

- Gelegen in de geliefde Molenwijk, waar je heerlijk kunt wandelen, sporten en ontspannen rondom de nabijgelegen Molenplas
- Winkels voor je dagelijkse boodschappen (zoals een supermarkt en bakker), scholen en kinderdagverblijven liggen op loopafstand
- Een groter winkelcentrum (Centrum Schalkwijk) ligt op fietsafstand

Bereikbaarheid

- Openbaar vervoer: Om de hoek bevindt zich een busstation met onder andere een directe verbinding naar Schiphol. Vlak voor de deur stopt de bus richting Haarlem centrum
- Fiets: In maximaal 20 minuten sta je in het bruisende hart van Haarlem
- Auto: De belangrijkste uitvalswegen zijn snel bereikbaar, waardoor je binnen no-time in Amsterdam of de rest van de Randstad bent

Duurzaamheid

- Energielabel C
- Volledig voorzien van dubbel glas (deels praktische draai-/kiepramen)
- De balkondeur is uitgerust met hoogwaardige HR++ beglazing
- Combiketel aanwezig voor verwarming en warm water. In de keuken is een close-in boiler geplaatst

Goed om te weten

- Het balkon is voorzien van een elektrische zonwering
- Oplevering van de woning is per direct mogelijk
- De servicekosten bedragen € 154,87 (2026) per maand, inclusief onder meer exploitatiekosten en brand-/opstalverzekering
- In de koopovereenkomst zal een z.g. eigenarenclausule worden opgenomen, de verkoper heeft het huis niet zelf bewoond

Het appartement

Begane grond

Ruime openbare parkeergelegenheid direct voor de deur. Toegang tot de eigen, royale (fietsen)berging die is voorzien van elektra.

Eerste verdieping

Entree van het appartementencomplex via een brede wandelpromenade, met het bellentableau en de brievenbussen.

Tweede verdieping

Entree van het appartement via een kleine, rustige galerij die toegang biedt tot slechts enkele appartementen. Hal met garderobe, cv-ruimte en een nette toiletruimte met fonteintje.

De ruime en heerlijk lichte L-vormige woonkamer beschikt over een praktische trapkast en staat in open verbinding met de keuken. De royale open keuken in hoekopstelling ligt aan de voorzijde en is van alle gemakken voorzien: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven en een close-in-boiler voor direct warm water.

Derde verdieping

Overloop met toegang tot de overige vertrekken. De grote hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft een deur naar het royale, zonnige balkon op het zuidwesten. Hier geniet je in privacy van het prachtige, groene uitzicht.

De eveneens goed bemeten tweede slaapkamer is uitgerust met een groot Velux-dakraam dat zorgt voor een fijne lichtinval. De moderne badkamer (vernieuwd in 2018) is strak afgewerkt en voorzien van een comfortabele inloopdouche, een modern wastafelmeubel en de aansluiting voor de wasmachine.

Haarlem, Molenwijk

Prattenburg ligt in Molenwijk, een groene en ruim opgezette wijk aan de zuidkant van Haarlem. De directe omgeving biedt een prettige combinatie van wonen, groen en dagelijkse voorzieningen. Zo liggen winkels voor de dagelijkse boodschappen op korte loopafstand en is ook het uitgebreide winkelcentrum van Schalkwijk gemakkelijk bereikbaar. Voor ontspanning en recreatie ligt de Molenplas vlakbij, met volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en sporten. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Diverse busverbindingen bevinden zich op loopafstand en zowel het centrum van Haarlem als omliggende steden zijn goed bereikbaar per fiets, auto en openbaar vervoer. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere Amsterdam, Schiphol en de rest van de Randstad eenvoudig aan te rijden. Daarmee woon je hier rustig en groen, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn.

ENGLISH TRANSLATION

Unique Living with Uninterrupted Views: Bright and Spacious 3-Room Maisonette Apartment Surrounded by Greenery!

This delightfully bright and spacious 3-room maisonette apartment offers the best of both worlds: a tranquil retreat with a unique, uninterrupted outlook over a park boasting scenic waterways, yet with every imaginable amenity within easy reach. The apartment features a wonderful, generously sized balcony facing southwest, has been lovingly maintained, and showcases a contemporary aesthetic.

Location

- Set in the highly sought-after Molenwijk neighbourhood, where you can enjoy delightful walks, sports, and relaxation around the nearby Molenplas
- Shops for your daily essentials, including a supermarket and bakery, as well as schools and day nurseries, are all within walking distance
- A larger shopping centre, Centrum Schalkwijk, is just a short bike ride away

Accessibility

- Public transport: A bus station sits just around the corner, offering a direct connection to Schiphol Airport. A bus stop right outside the door provides a quick route to Haarlem city centre
- Bicycle: You can reach the vibrant heart of Haarlem in no more than 20 minutes
- Car: Major arterial roads are easily accessible, putting you in Amsterdam or anywhere else in the Randstad in next to no time

Sustainability

- Energy rating C
- Fully fitted with double glazing, including practical tilt-and-turn windows
- The balcony door features high-performance HR++ glazing
- A combi boiler provides heating and hot water, with a close-in boiler installed in the kitchen for instant hot water on demand

Good to Know

- The balcony is equipped with electric sun blinds
- The property is available for immediate occupancy
- Service charges amount to €154.87 per month (2026), including maintenance costs and building and contents insurance
- A so-called owner's clause will be included in the purchase agreement, as the seller has not occupied the property personally

The Apartment

Ground Floor

Ample public parking is available directly outside the door. Access to the private, generously sized (bicycle) storage room, which is fitted with electricity.

First Floor

Entrance to the apartment complex via a broad, covered walkway, featuring the entry panel and mailboxes.

Second Floor

The apartment is accessed via a small, quiet gallery serving only a handful of apartments. The hallway features a cloakroom area, central heating cupboard, and a neat cloakroom with a wash basin.

The spacious and beautifully bright L-shaped living room features a practical understairs cupboard and flows seamlessly into the kitchen. The generous open kitchen, set in a corner layout at the front, offers every convenience: a 5-burner gas hob, extractor hood, dishwasher, fridge, freezer, combi-oven, and a close-in boiler for instant hot water.

Third Floor

The landing provides access to the remaining rooms. The large master bedroom is situated at the rear and features a door leading onto the generous, sun-drenched southwest-facing balcony. Here, you can enjoy the stunning, verdant views in complete privacy.

The equally well-proportioned second bedroom is fitted with a large Velux dormer window that floods the space with wonderful natural light. The modern bathroom, updated in 2018, boasts a sleek finish and features a comfortable walk-in shower, a contemporary vanity unit, and a connection for the washing machine.

Haarlem, Molenwijk

Prattenburg is located in Molenwijk, a green and generously laid-out neighbourhood on the southern side of Haarlem. The immediate surroundings offer an appealing blend of residential charm, greenery, and everyday conveniences. Shops for daily groceries are just a short stroll away, and the extensive Schalkwijk shopping centre is also easily accessible. For relaxation and recreation, the Molenplas is nearby, with ample opportunities for walking, cycling, and sports. Accessibility is excellent too, with multiple bus connections within walking distance and both Haarlem city centre and surrounding towns easily reached by bicycle, car, or public transport. Nearby arterial roads connect you effortlessly to Amsterdam, Schiphol, and the rest of the Randstad. The result is peaceful, green living with all urban amenities close at hand.











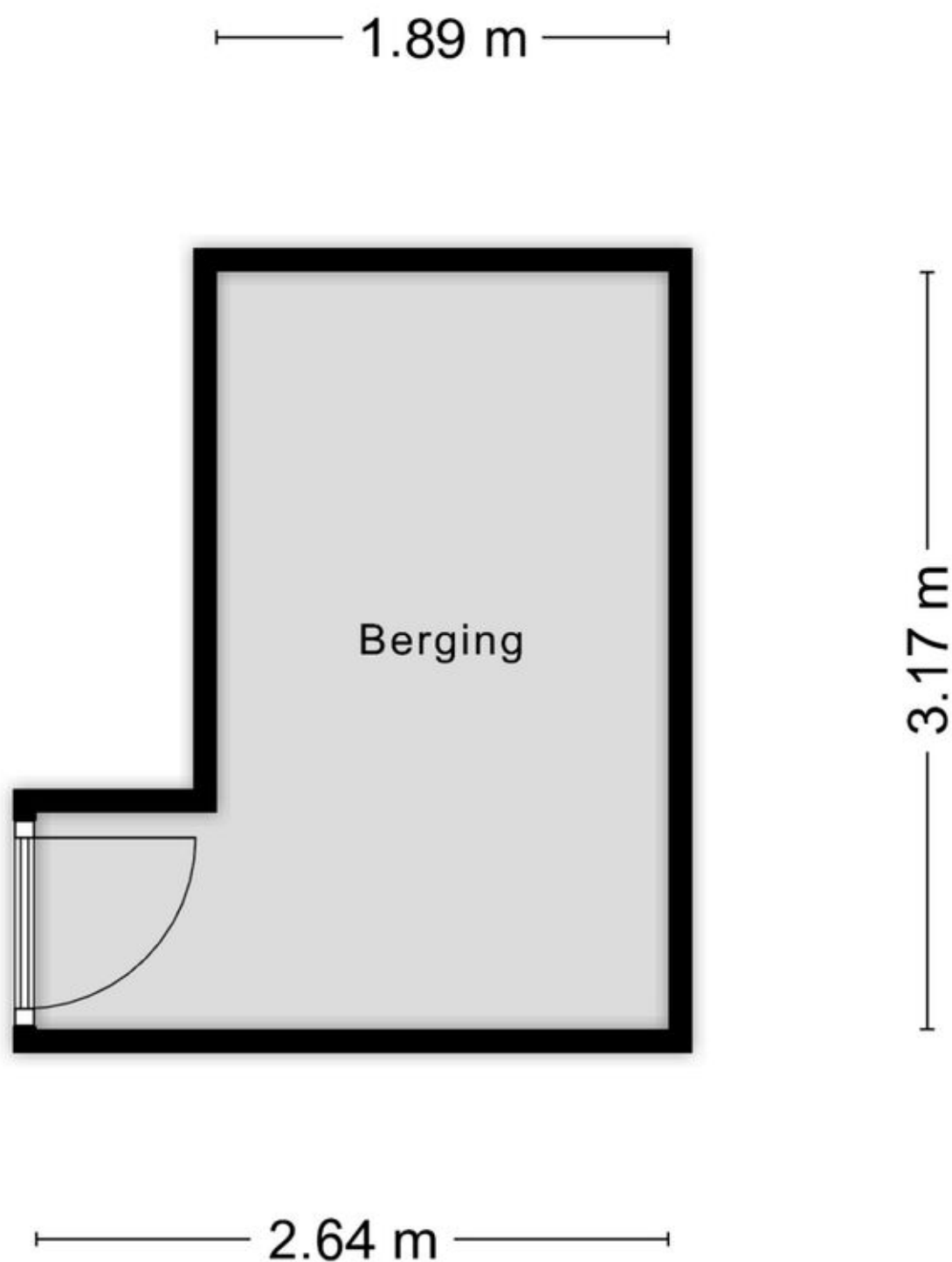




PLATTEGRONDEN

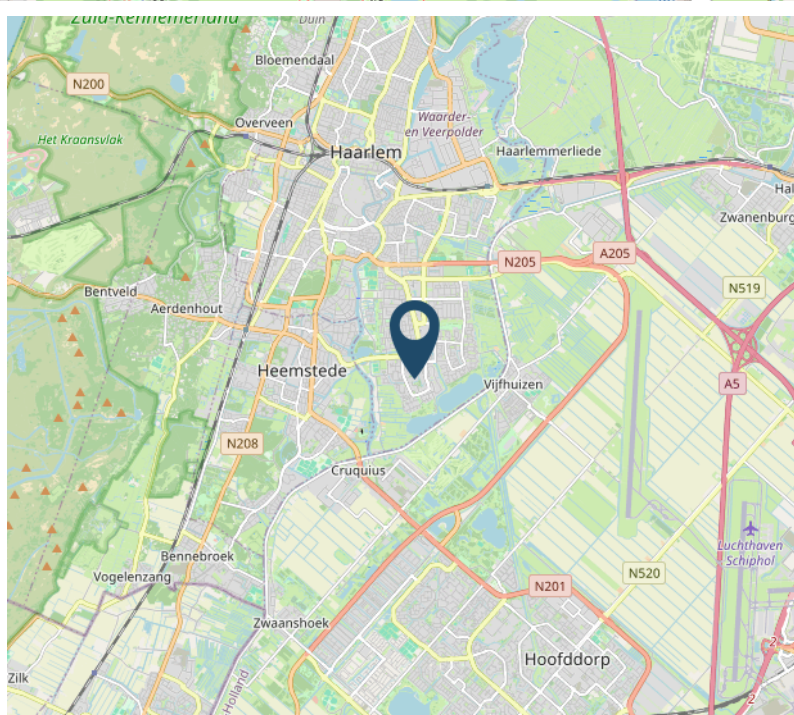
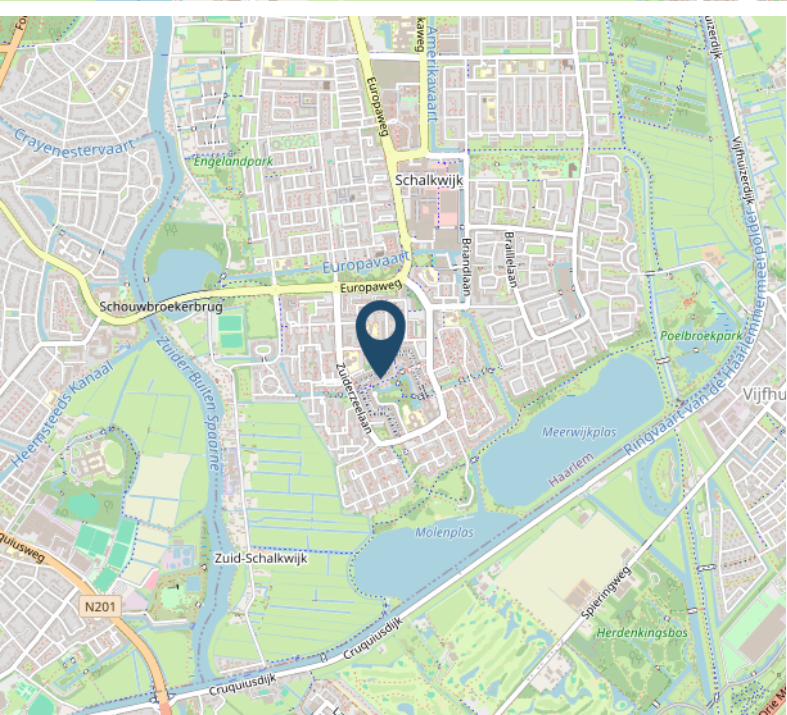
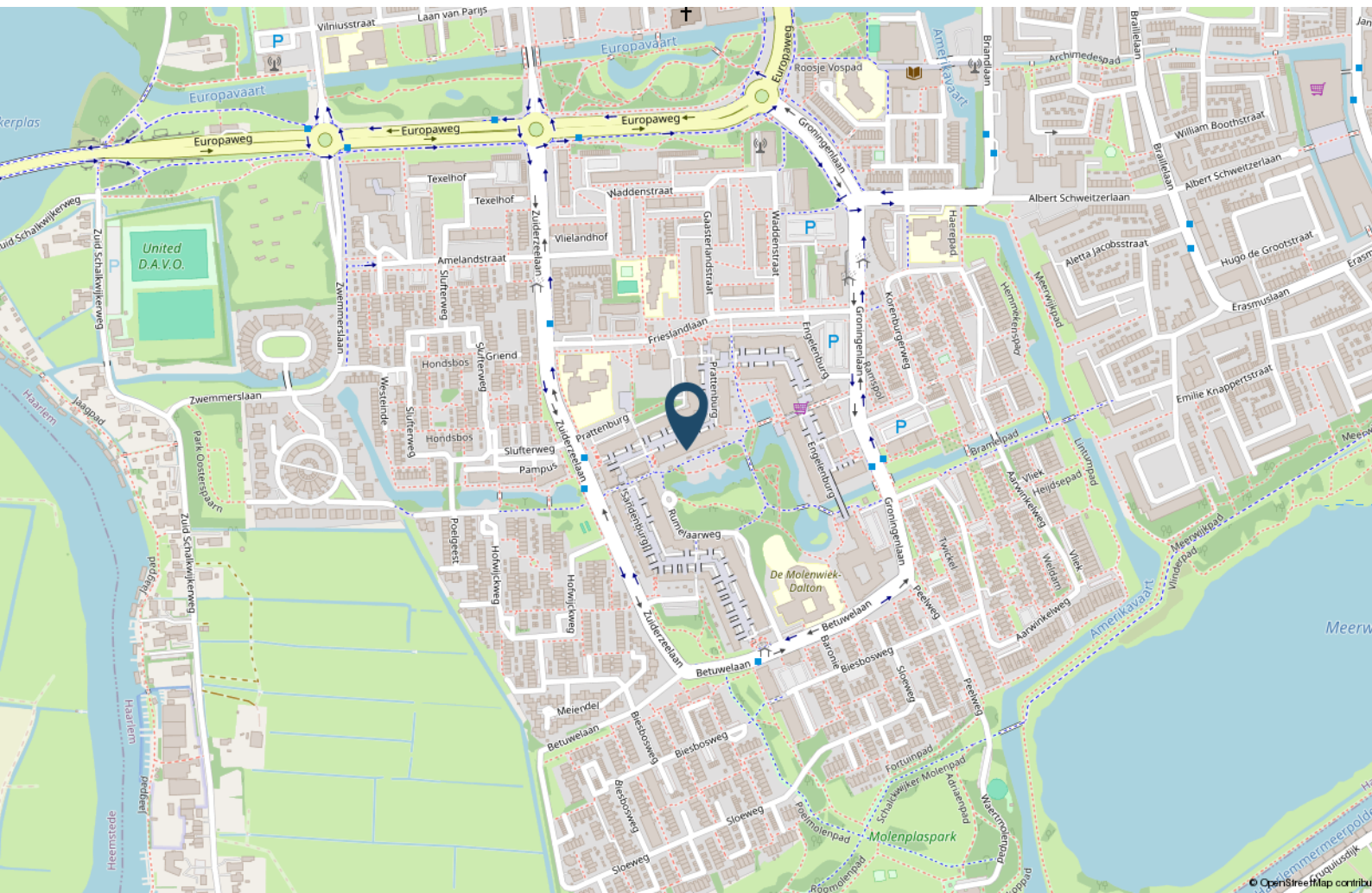






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

OVER ONS

Karin Eveleens werd in 1991, als op dat moment een van de jongste vrouwelijke makelaars-taxateur in Nederland, beëdigd door de rechtbank in Haarlem. Kort daarna begon ze haar eigen kantoor in Aalsmeer. Tijd vliegt. We zijn ruim 30 jaar verder en met haar enthousiaste, professionele team heeft Karin een vaste plek ingenomen in de onroerend goed markt in Aalsmeer en omgeving.

Voor Eveleens Makelaars telt alleen het beste resultaat. De hoogste prijs, de beste voorwaarden. Oprechte persoonlijke aandacht voor onze opdrachtgevers staat hoog in het vaandel. Zonder onzinnig te verkopen. Met beide benen op de grond. Met een doordachte objectmarketing die voor ieder huis of appartement en dus elke woning uniek is.

Specialisten op gebied van aan- en verkoop, huur- en verhuur, taxaties en het oplossen van vraagstukken op gebied van huisvesting, zowel voor particulieren als zakelijke opdrachtgevers. Als NVM Makelaar staan wij voor hoge kwaliteit en houden we ons aan de hoge standaard die het NVM-lidmaatschap vereist.

Team Karin Eveleens bestaat uit Michiel Renne ARMT, Maurice Boode, Jessica Schenkus en Martijn van Dam.

Verduurzaming en energetische verbetering van huizen en bedrijfsobjecten zijn een belangrijk punt van aandacht en advies tijdens al onze werkzaamheden.



EVELEENS
makelaars o.z.

powered by team Karin Eveleens

Tot slot...

Koopovereenkomst

Een koopovereenkomst komt pas tot stand als tussen partijen overeenstemming is bereikt over alle details (dus naast de koopsom ook de leveringsdatum, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.). De koopovereenkomst zal worden opgesteld door Eveleens Makelaars o.z. conform het NVM model, tenzij partijen anders overeenkomen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: Er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper(s) en de particuliere koper(s) de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW.. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Indien van toepassing kunnen in de koopovereenkomst de volgende clausules opgenomen worden: ouderdomsclausule, eigenarenclausule, clausule inlichtingenformulier en/of de toelichtingsclausule NEN 2580.

NEN 2580 clausule

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Funderingsrisico-indicator

In de NVM-software kan aan een woning een funderingsrisico-indicator (A t/m E) zijn toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator of de gebruikte data van FunderMaps. De indicator is informatief en indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering; het ontbreken van een indicator sluit funderingsproblematiek dan ook niet uit. Aan de funderingsrisico-indicator, of het ontbreken daarvan, kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Lijst van zaken

Indien er een lijst van zaken is opgenomen in de brochure, is deze indicatief. Tijdens de onderhandeling zal door partijen definitief worden vastgesteld welke zaken overgenomen kunnen worden tegen welke (eventuele) prijs. Aan de koopovereenkomst zal een lijst van zaken worden gehecht waarin deze gegevens zijn verwerkt.

Notariskeuze

Het staat koper vrij om een notaris aan te wijzen, mits deze kantoor houdt in de gemeente Aalsmeer of binnen een straal van 10 kilometer van het object. Indien koper een notaris wenst aan te wijzen buiten dit gebied, zijn de verkopend makelaar en diens opdrachtgever gerechtigd om extra kosten in rekening te brengen. Deze kosten zijn gebaseerd op het extra beslag op tijd en productiemiddelen en worden berekend op basis van een nader op te geven uurtarief en een kilometervergoeding van € 0,25 per kilometer. Het kan zijn dat de verkoper een projectnotaris heeft aangesteld; dit staat in de aanbestedingstekst aangegeven indien dit het geval is. Er is dan geen vrije notariskeuze voor de koper. De leveringsakte zal in alle gevallen bij de notaris worden gepasseerd. Indien overeengekomen kan de notaris ook de koopovereenkomst opstellen; eventuele aanvullende kosten hiervoor zijn voor rekening van koper.

Bankgarantie/Waarborgsom

Na het tot stand komen van de koopovereenkomst, stelt koper een bankgarantie voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien de koper zijn verplichtingen niet nakomt. Met het stellen van de bankgarantie is enige tijd gemoeid. In verband daarmee wordt de termijn in de koopovereenkomst vaak op vijf à zes weken gesteld. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding. In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten op de rekening van de notaris.

Ontbindende voorwaarde financiering

Het is mogelijk om een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering op te laten nemen in de koopovereenkomst. De duur van deze termijn en eventuele aanvullende voorwaarden dienen tijdens het onderhandelingstraject tussen partijen te worden overeengekomen.

Bouwkundige keuring

Indien de koper een bouwkundige keuring wenst uit te laten voeren, dient deze voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst te hebben plaatsgevonden. Er zal geen voorbehoud voor een bouwkundige keuring worden opgenomen tenzij dit nadrukkelijk is overeengekomen tussen de partijen tijdens de onderhandeling. De kosten voor het laten uitvoeren van deze keuring zijn voor rekening van de koper.

Kosten koper

De koopprijs is 'k.k.' oftewel kosten koper. Dit betekent dat u, als koper, de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2% van de koopsom)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de akte van levering

Naast deze kosten dient u ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de (eventuele) hypotheekakte
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de (eventuele) hypotheekakte
- Eventuele afsluitprovisie met betrekking tot de af te sluiten hypotheek
- Mogelijke taxatiekosten in verband met de af te sluiten hypotheek

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar de adviseur van de verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundige genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

De brochure zal aan diverse gegadigden worden verstrekt en geeft geen recht op een optie of anderszins. Wilt u meer informatie over de woning? Neem dan contact op met ons kantoor: 0297-344 444 of info@eveleens.nl

INTERESSE?



powered by team Karin Eveleens

Punterstraat 2
1431 CT Aalsmeer

0297 344 444
info@eveleens.nl
www.eveleens.nl