Hugtenburg & de Vries
makelaars en taxateurs



FLORESSTRAAT 13

HAARLEM

VRAAGPRIJS € 1.100.000 K.K.

Wat een leuk huis!



KENMERKEN

BOUWJAAR
1920

WOONOPPERVLAKTE
218 M²

ENERGIELABEL
D

INHOUD
676 M³

PERCEELOPPERVLAKTE
140 M²

WOONLAGEN
4



OMSCHRIJVING

SAMEN OF APART? HIER KAN HET ALLEBEI

Ruim wonen, combineren én je eigen plannen realiseren. Deze beneden- en bovenwoning worden afzonderlijk te koop aangeboden, maar zijn ook samen te koop! En dan ontstaat er iets bijzonders: maar liefst ca. 220 m² woonoppervlakte met volop mogelijkheden.

De benedenwoning is geheel uitgebouwd aan de achterzijde, waardoor hier verrassend veel leefruimte is ontstaan. Aan de voorzijde zorgt de voortuin voor extra afstand tot de straat. De begane grond is verzorgd afgewerkt en direct klaar voor gebruik.

De bovenwoning heeft een heel ander karakter. Hier ligt juist de kans om de woning naar eigen smaak te moderniseren en opnieuw vorm te geven. Een absolute plus is het royale dakterras, gelegen op de uitbouw van de benedenwoning.

Samen bieden de twee woningen een zee aan ruimte en interessante mogelijkheden. Denk aan wonen met meerdere generaties, wonen en werken onder één dak of samen wonen met behoud van ieders eigen plek. En natuurlijk is er ook de mogelijkheid om van het geheel één royaal familiehuis te maken. Een doorgang is eenvoudig te realiseren.

De ligging maakt het plaatje compleet. Een prettige woonomgeving met de gezellige weekmarkt voor alle dagelijkse boodschappen iedere donderdag voor de deur. Op loopafstand vind je onder andere winkelstraat de Cronje, een supergrote Albert Heijn, scholen, diverse sportclubs en leuke stadsparken. Haarlem Centrum, het openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar en ook voor een wandeling door de duinen of een dag aan het strand hoef je niet ver.

Indeling;
Begane grond: entree, hal, vanuit hier kan zeer gemakkelijk een doorgang naar de benedenwoning gecreëerd worden, apart toilet, woonkamer, eetgedeelte met aan de zijkant de keuken, aansluiting voor wasmachine en wasdroger, badkamer met een luxe douche en een wastafelmeubel, lange gang en twee multifunctionele kamers.

AANTAL SLAAPKAMERS
6

EXTERNE BERGRUIMTE
-



de achterzijde met vaste kasten, keuken met diverse koelkasten en een 4-pits gaskooktoestel en toegang naar het dakterras van ongeveer 50 m2.
2e verdieping; overloop, L-vormige kamer aan de voorzijde, kamer aan de achterzijde met vaste wastafel, badkamer met wastafel, ligbad, toilet en aansluiting voor een wasmachine.
3e verdieping; overloop met vaste wastafel en CV-installatie, grote kamer van voor naar achter, tweede aparte kamer aan de achterkant.

Goed om te weten:
-Bouwjaar 1920
-Woonoppervlakte van ca. 220 m2
-Woning is op meerdere manieren te gebruiken
-Eigen voortuin op de begane grond en een royaal dakterras op de eerste verdieping
-Vrij uitzicht en gelegen op een superplek
-Vrij parkeren
-Elektrische laadpalen op loopafstand
-Iedere donderdag de gezelligste markt van Haarlem voor de deur
-Bouwtechnisch rapport aanwezig
-Oplevering in overleg, kan snel

Kortom: Een huis dat niet alles al voor je heeft ingevuld, maar juist de ruimte geeft om er iets bijzonders van te maken!
Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak!










































COF
FEE




























SLOW LIVING






SLOW LIVING






















GD MORNING












































GRILL HOUSE
DERMAPARADISE
HUID & LASERKLINIEK


De Snacker
WELKOM OP DE MARKT
MAAR NIET
FIETSEN OF BROMMER
30


RAW
HONING


ANCY'S
NANCY'S


Albert Heijn

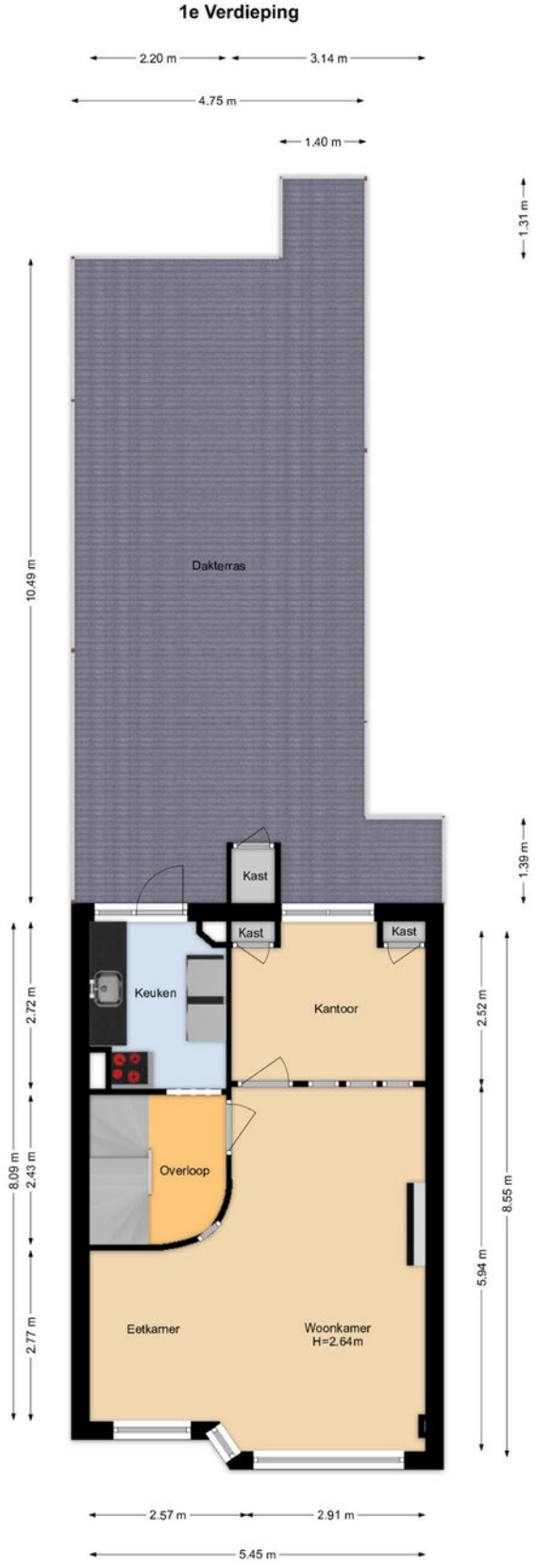
PLATTEGROND

Situatie



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Boekee Styling 2026

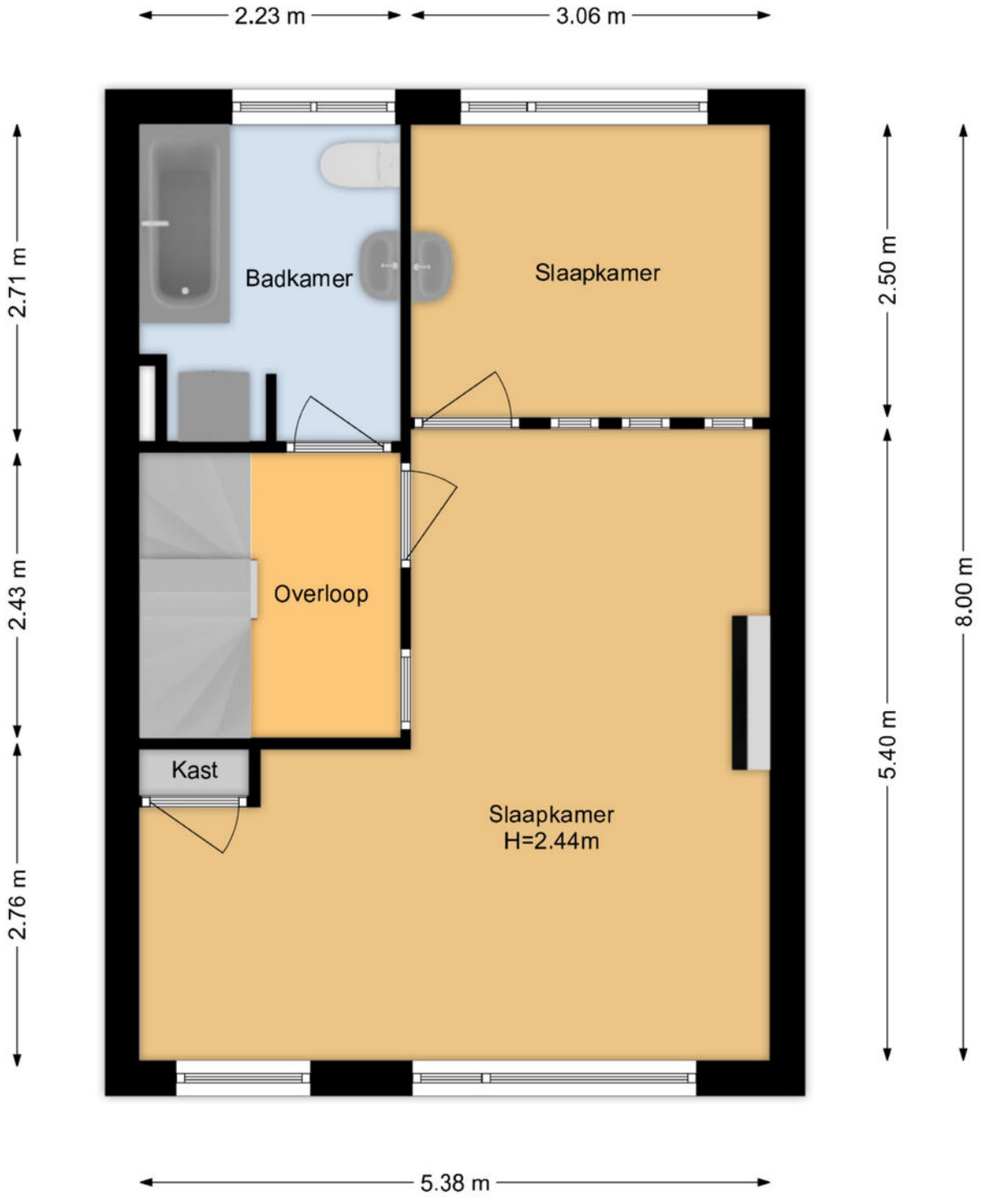
PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Boekee Styling 2026

PLATTEGROND

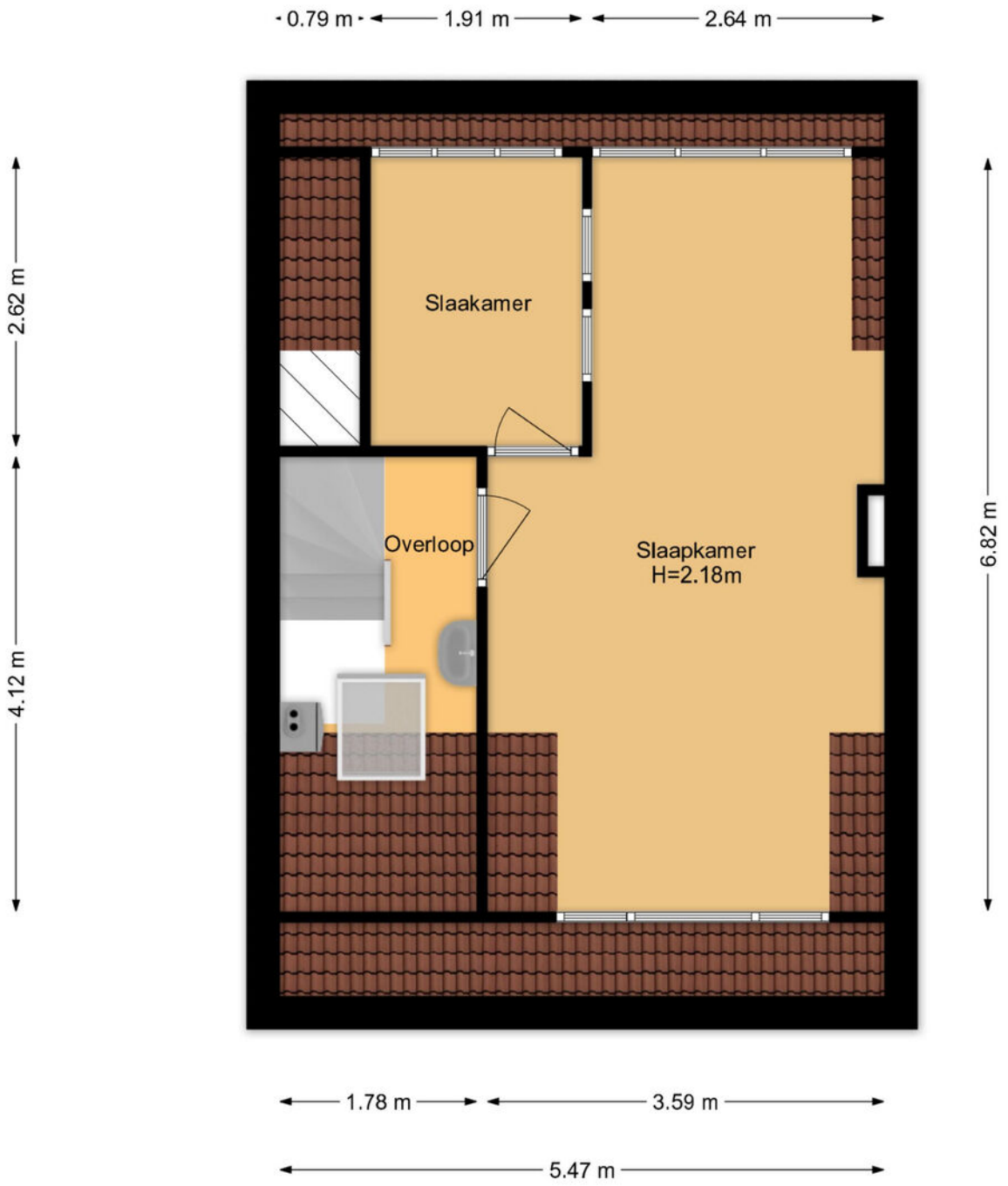
2e Verdieping



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Boekee Styling 2026

PLATTEGROND

3e Verdieping

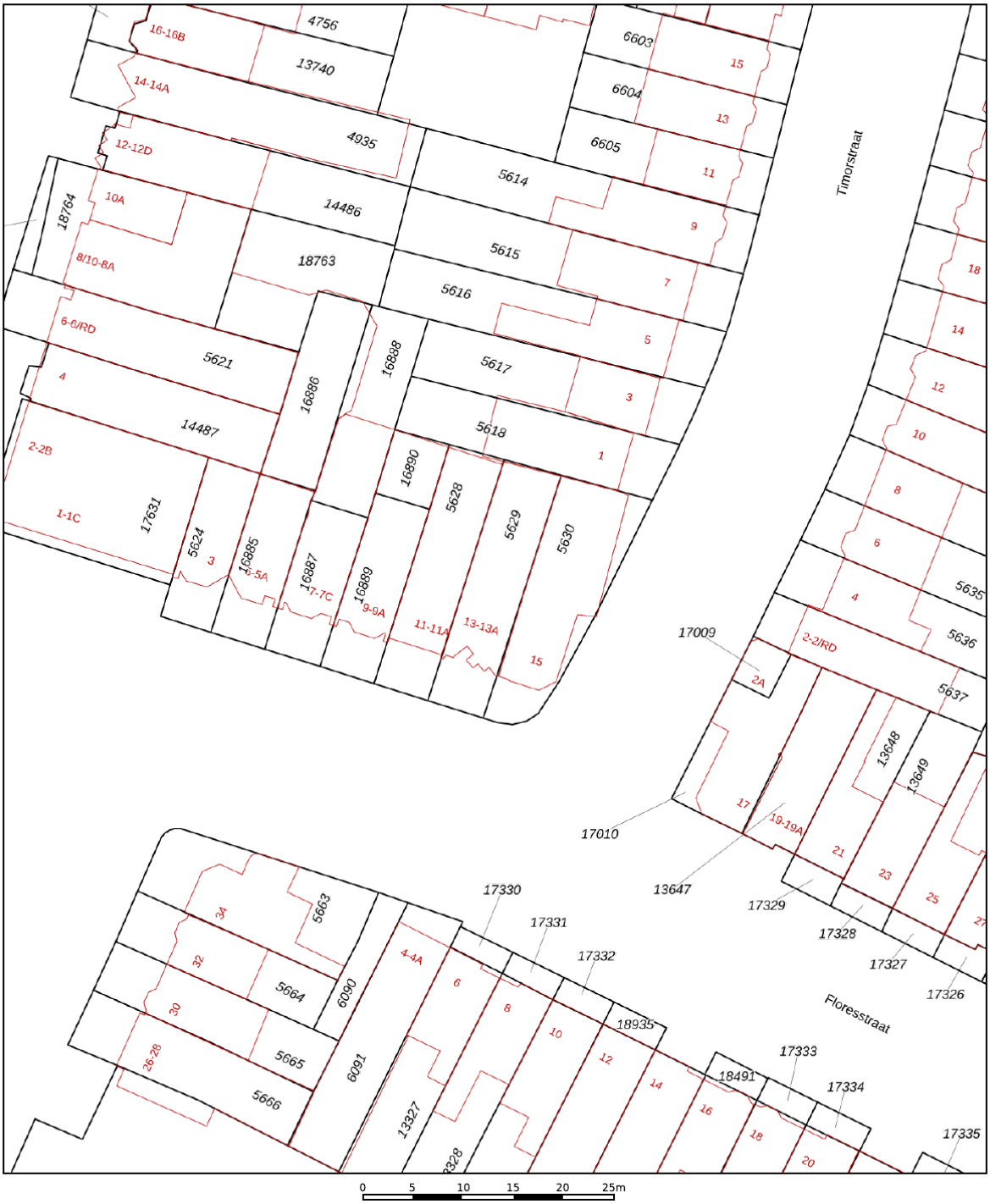


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Boekee Styling 2026

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: flores13



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

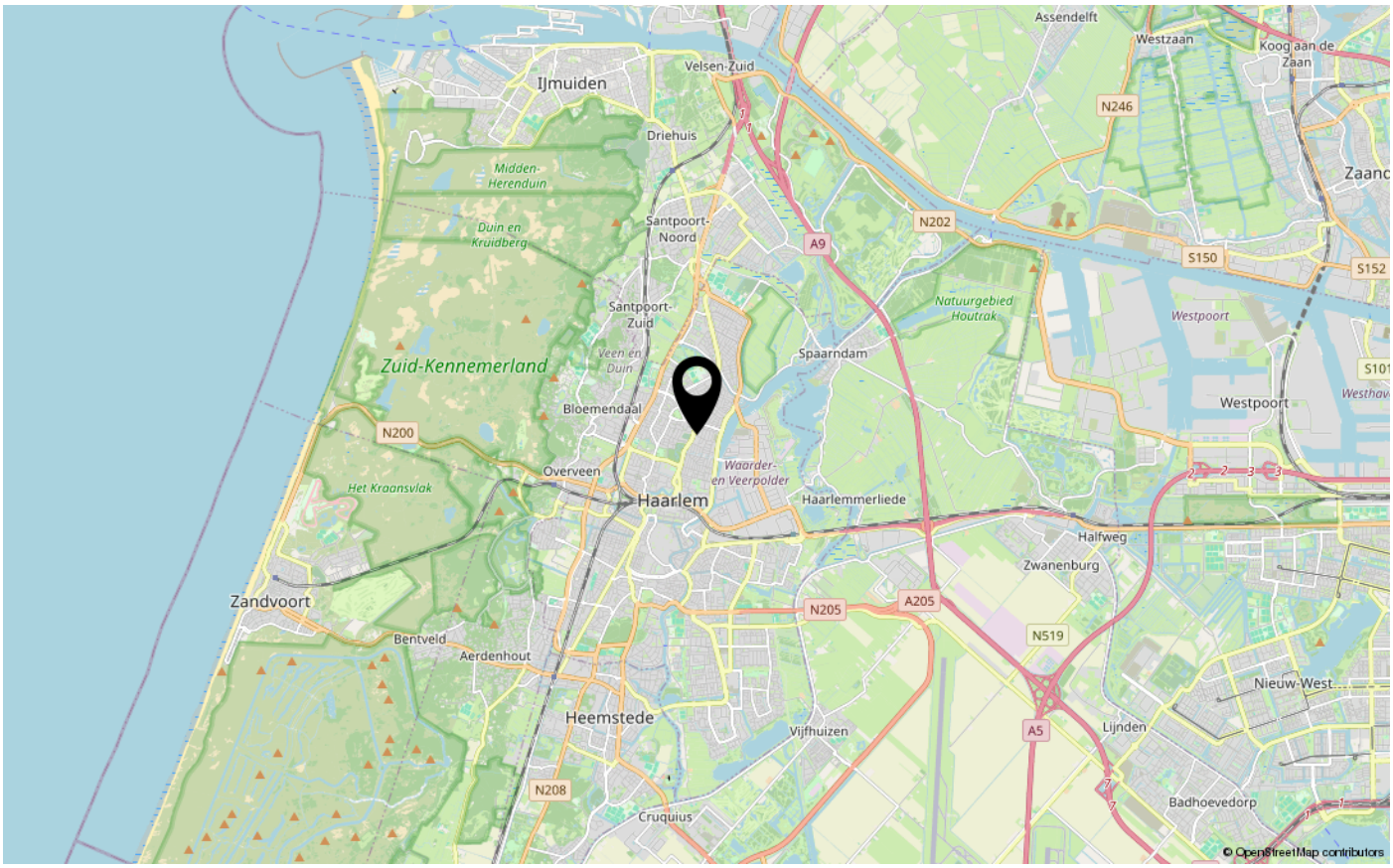
Schaal 1: 500

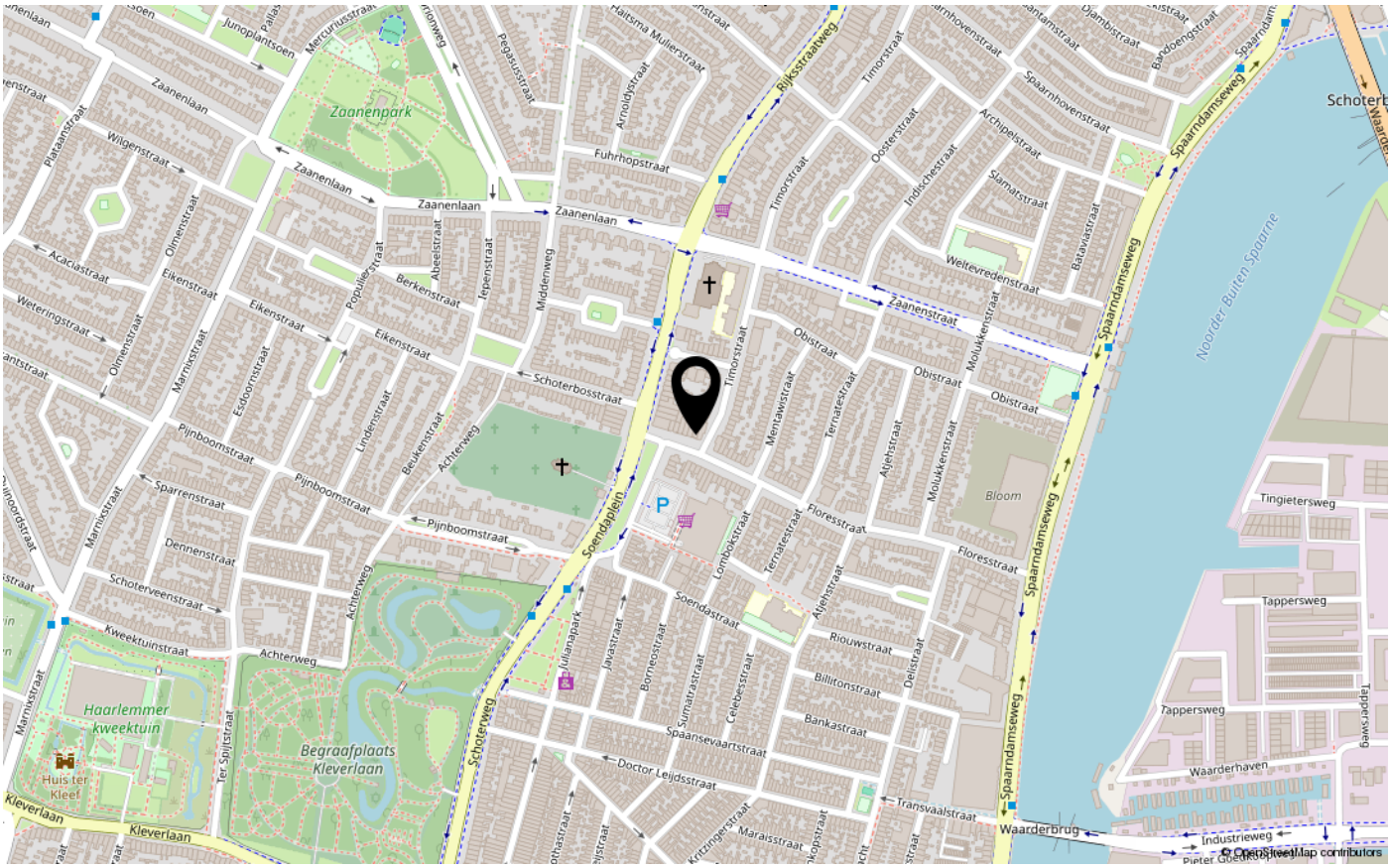
Kadastrale gemeente	Schoten
Sectie	B
Perceel	5629

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.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







OVER ONS

Generaal Cronjestraat 66, 2021 JK Haarlem
Amsterdamstraat 15 - 17, 2032 PM Haarlem
023-5250090 | info@wateenleukhuis.nl | www.wateenleukhuis.nl

Hugtenburg & de Vries
makelaars en taxateurs

VERKOOPPROCEDURE

Verkoopsysteem ook wel het Amsterdamse systeem genoemd
Indien er een onderhandeling gaande is en er zich een tweede of derde etc. partij aandient die ook een bieding wil uitbrengen ontstaat er de volgende situatie. Aan de tweede (of derde etc.) partij wordt gevraagd met een uiterst voorstel te komen al dan niet met ontbindende voorwaarden. Uiteraard is partij twee niet op de hoogte van het voorstel zoals dat door de eerste partij is uitgebracht. Op het moment dat er door partij twee (of drie etc.) een voorstel is uitgebracht dient partij één ook een uiterst voorstel uit te brengen zonder dat de eerste partij weet welk uiterst voorstel er door partij twee (of drie etc.) is uitgebracht. De verkoper kan vervolgens de keuze maken met welke partij c.q. welk voorstel hij in zee wil gaan.

Bieden
Een bod dient te allen tijde, binnen 2 werkdagen, schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email.

Bereikbaarheid
Bieders dienen er voor te zorgen dat zij tijdens de onderhandelingen te allen tijde bereikbaar zijn tijdens kantooruren.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming
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 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 overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Onderzoeksplicht
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. Ook de genoemde maatvoering is een indicatie en hieruit kunnen geen rechten, hoe dan ook, worden ontleend. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om zelf maten op te nemen. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk, dat de eventuele bijgevoegde tekeningen niet meer op maat zijn.

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.

Bezichtiging
U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogt te brengen of u verder te helpen met het zoeken naar de perfecte woning.

NVM/VastgoedCert
Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Al onze makelaars en taxateurs zijn gecertificeerd bij VastgoedCert.

Koopakte
Na de wilsovereenstemming, wordt er door Hugtenburg & de Vries een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/waarborgsom
De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen vier weken na het totstandkomen van de overeenkomst.

Registreren koopakte
Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. 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 en algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan Hugtenburg & de Vries alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

Schriftelijke vastlegging
De partij die deze akte als eerste ondertekent, heeft het recht de overeenkomst te ontbinden wanneer hij of Hugtenburg & de Vries niet uiterlijk op de achtste werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Goed gedocumenteerd
Goed "gedocumenteerd" zoals opgenomen in de koopovereenkomst, betekent, dat de koper, indien hij een beroep doet op de ontbindende voorwaarden financiering hij dan minimaal twee schriftelijke afwijzingen van een officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen.

Voorbehoud koper
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Inroepen van een voorbehoud
Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient te koper dit door middel van minimaal 2 schriftelijke afwijzingen van erkende financieringsinstellingen aan te tonen.

Hypotheken
Wij kunnen u van dienst zijn bij het laten berekenen van een hypotheek op maat bij De Hypotheker in Haarlem-Noord. Telefonisch te bereiken op nummer 023-5258884.

Verdere informatie
Overige informatie is ter inzage, tijdens kantooruren, bij Hugtenburg & de Vries. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verstrekt of kan informatie per fax of email worden verzonden. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan de gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Hugtenburg & de Vries raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop. Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door verkoper aan ons ter hand gesteld gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Clausules
Onderstaande clausules zullen worden toegevoegd aan de model-koopakte.

Milieu
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico terzake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk.

Fundering
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering. Koper vrijwaart verkoper in deze.

Ouderdom
Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik (De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst). Koper vrijwaart verkoper in deze.

Asbest
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

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 de 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.

Notariskeuze koper binnen de regio
De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 15 kilometer buiten het verkochte, dan zijn de eventueel aanvullende notariële kosten voor die notariskeuze voor rekening van koper.

Niet eigen bewoningsclausule
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q gebreken voor risico en rekening voor koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.



INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

Generaal Cronjestraat 66, 2021 JK Haarlem
Amsterdamstraat 15 - 17, 2032 PM Haarlem
023-5250090 | info@wateenleukhuis.nl | www.wateenleukhuis.nl

Hugtenburg & de Vries
makelaars en taxateurs

Wat een leuk huis!