

**DMC**  
DE  
**MAKELAARS  
COMBINATIE**



Vondelweg 2, Haarlem

[www.vondelweg2.nl](http://www.vondelweg2.nl)

€ 595.000 k.k.



**DMC**  
DE  
**MAKELAARS**  
COMBINATIE





## Kenmerken

Type		Inhoud	522 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1939	Perceelopp.	
Kamers	7 (5 slaapkamers)	Verwarming	Cv-ketel
Woonopp.	146 m <sup>2</sup>	Parkeren	Openbaar parkeren

Unieke kans: ruim woonhuis met 3 woonlagen, of een bijzondere woning met 3 zelfstandige woonruimtes, grenzend aan natuur én stad!

Wonen aan de rand van Haarlem met het groen van natuurgebied Spaarnwoude letterlijk aan je voeten. Dit bijzondere woonhuis biedt niet één, maar drie zelfstandige woonruimtes — ideaal voor wie op zoek is naar ruimte, flexibiliteit en mogelijkheden. Laat je inspireren door de rust van de natuur, het gemak van de stad dichtbij en de talloze kansen die dit pand biedt.

Wat maakt dit woonhuis zo bijzonder?

- 3 zelfstandige woonruimtes: Ideaal voor samengestelde gezinnen, verhuur, of werken aan huis. Ouders met studerende kinderen die thuis wonen,
- Direct aan het groen: Natuurgebied Spaarnwoude ligt voor de deur. Hier geniet je van wandelingen, hardlooproutes of een moment van rust aan het water.
- Perfecte bereikbaarheid: De bushalte (richting station) ligt letterlijk voor de deur en binnen 10 minuten fiets je naar het station of het bruisende stadscentrum van Haarlem.
- Dagelijkse voorzieningen om de hoek: Binnen 5 minuten loop je naar winkels voor je boodschappen.
- Parkeren zonder gedoe: Gratis parkeren op het parkeerterrein aan de overkant.
- Actieve VvE: Goed onderhouden complex met actieve betrokkenheid van de Vereniging van Eigenaren.
- Eigen berging (steen) .
- Niet bewoners clause van toepassing.

Indeling met mogelijkheden.

Begane grond:

Een nette, gezamenlijke entree met toegang tot het trappenhuis.

1e verdieping:

Hier bevindt zich de entree van de eerste woonruimte (appartement 1). Het appartement heeft een open keuken met inbouwapparatuur, ruime slaapkamer en badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en ruimte voor wasmachine.

Direct naast de entree leidt de trap naar de 2e verdieping.

2e verdieping:

Op deze verdieping vind je de entrees van appartement 2 en appartement 3. Dit biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld co-housing, verhuur of gastenverblijf.

Woonkamer met keuken, ruime slaapkamer met aangrenzend de badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en ruimte voor wasmachine.

3e verdieping:

Een multifunctionele ruimte met verrassend veel mogelijkheden! Via de entree bereik je de overloop met een berging, een ruime inbouwkast en een wasmachine-aansluiting. De knusse woonkamer met open keuken heeft prachtig uitzicht over het water. Hier geniet je van een rustige avond na een drukke dag. De badkamer is compleet met een douchecabine en een modern wastafelmeubel.

Vaste trap naar slaapkamer.

Via een vaste trap vanaf de overloop kom je op de vliering. Deze intieme slaapruijnte biedt volop privacy en een unieke indeling. De sfeer van slapen onder de schuine daklijnen maakt deze ruimte knus, warm en uitnodigend.

Locatie die alles biedt: natuur én stad binnen handbereik

Dit woonhuis is perfect gelegen aan de rand van Haarlem met natuurgebied Spaarnwoude recht tegenover de voordeur. Je loopt zo de natuur in, ideaal voor een frisse ochtendwandeling of een sportieve hardloopsessie. Tegelijkertijd ben je binnen enkele minuten in het centrum van Haarlem met al haar gezellige winkels, restaurants en cafés. Dankzij de nabijheid van uitvalswegen zit je bovendien zo op de A9 richting Amsterdam, Schiphol of Alkmaar.

Waarom je dit pand wilt bezichtigen?

Deze woning biedt niet alleen woonruimte, maar ook kansen. Zie jij mogelijkheden om de ruimtes naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als woon-werkcombinatie, een kangoeroewoning, samengesteld gezin of oudere nog thuis wonende kinderen, of deels verhuur? De ligging, indeling en veelzijdigheid maken dit pand tot een zeldzame vondst. Laat je verrassen door de ruimte, het licht en de mogelijkheden die je met eigen ogen moet zien!















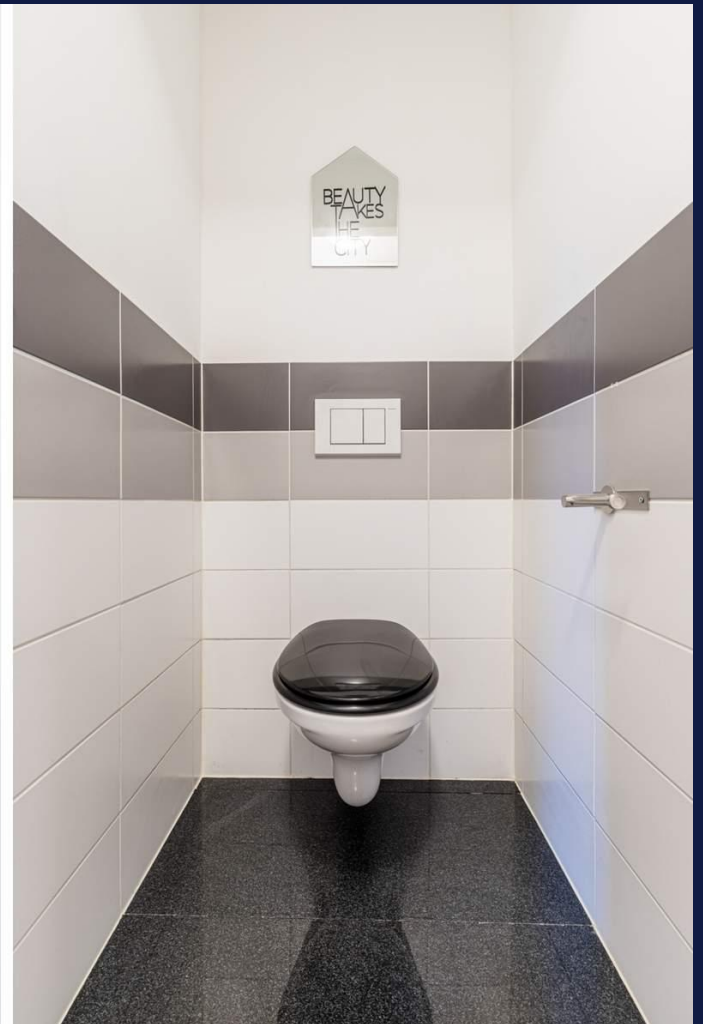


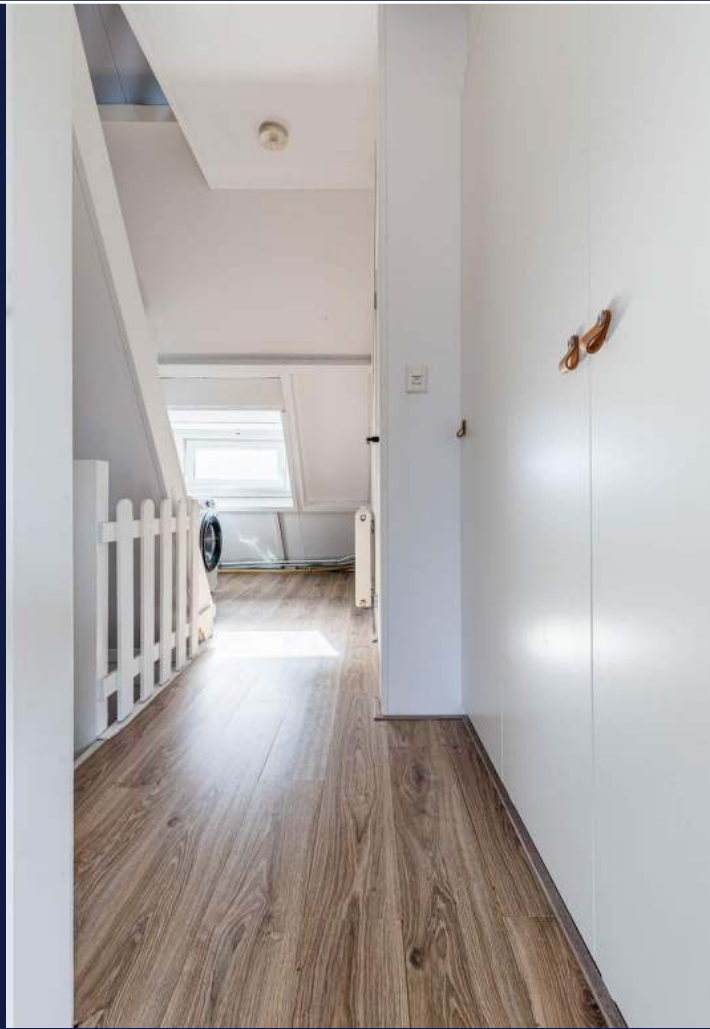
































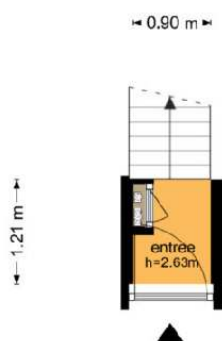






# Plattegrond

## Vondelweg 2 - Haarlem Begane Grond



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



# Plattegrond

## Vondelweg 2 - Haarlem Eerste Verdieping



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

# Plattegrond



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



# Plattegrond

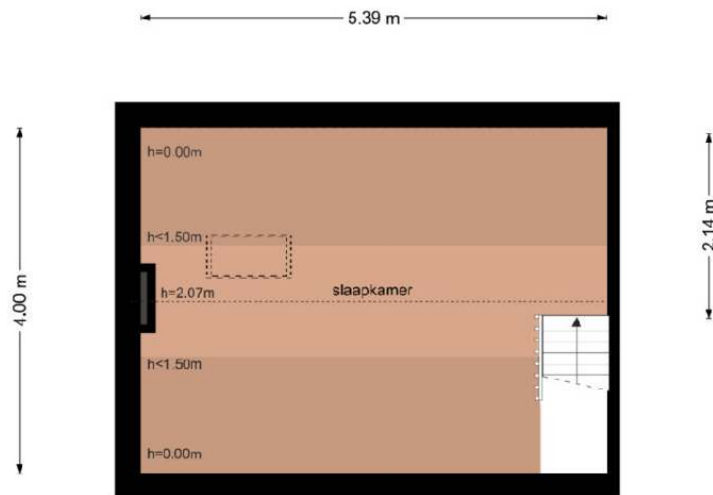
## Vondelweg 2 - Haarlem Derde Verdieping



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

# Plattegrond

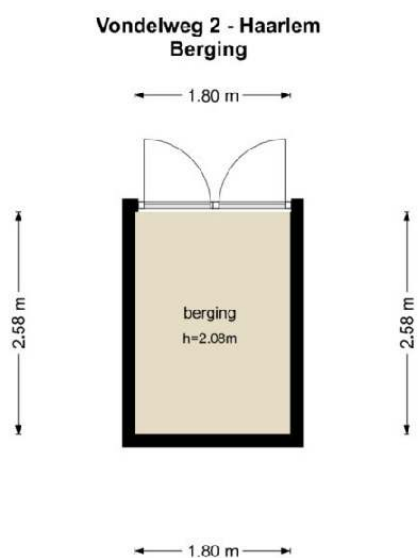
## Vondelweg 2 - Haarlem Vierde Verdieping



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



# Plattegrond

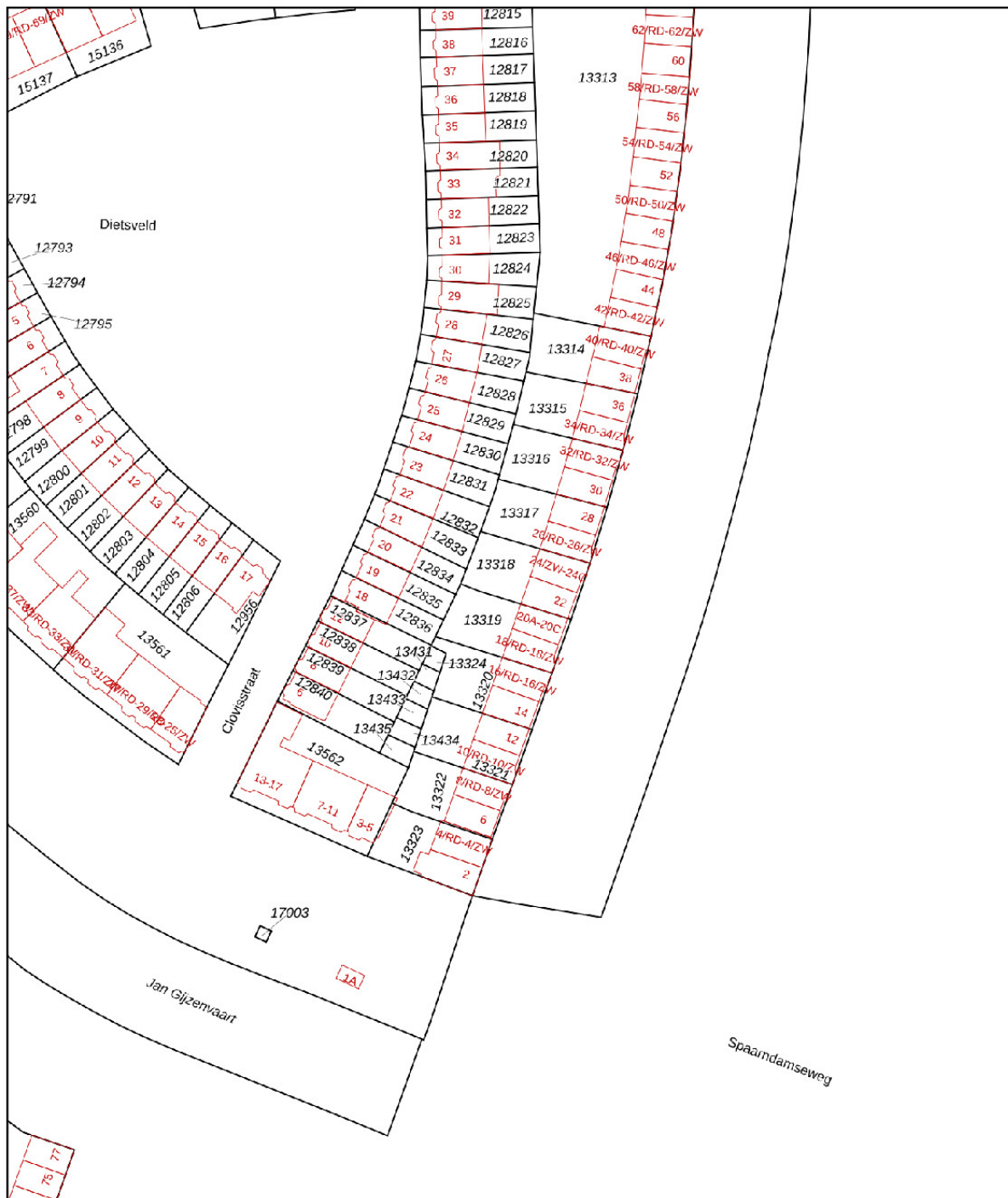



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.cbjectenco.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vondelweg 2



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 december 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Schoten</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 13320</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Energie label



Rijksoverheid

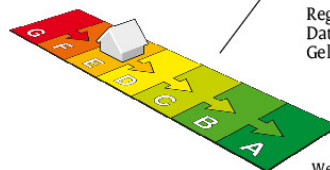
## Energie label woning

Vondelweg 2

2025AA Haarlem

BAG-ID: 0392010000070154

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label E

Registratienummer 262580070  
Datum van registratie 22-12-2020  
Geldig tot 19-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energie label is gebaseerd op de energie index met registratienummer 262580070

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met meerdere woonlagen - Hoek dak	
	Bouwperiode	vóór 1946	
	Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw dak

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Peter Schuller  
Examenummer 50344  
KvK nummer 68536046

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie label voorwoning en.nl](http://www.energie label voorwoning en.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

### Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.



# Energielabel

## Bijlage bij het energielabel

[Meer informatie over de geadviseerde maatregelen](#)

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

### (Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### (Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### (Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met [isolatie aan de buitenzijde](#) of de [binnenzijde van de gevel](#) (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . [Meer Info](#)

### HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van  $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

### Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

### Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m<sup>3</sup> gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m<sup>3</sup> gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

### Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

## Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

- Vloerisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Dakisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van  $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

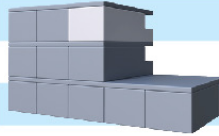
Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

# Energielabel

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl). In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren dak	€700	€4700	7 jaar	7%
	Zonneboiler	€50	€2500	Langer dan levensduur	0%
	Zonnepanelen (1.600 Wattpiek)	€280	€2800	10 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€140	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€310	€1200	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€170	€2200	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	Voor dit woningtype niet van toepassing			

De besparingen zijn berekend voor een twee persoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m<sup>2</sup>) in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl))





## De Makelaars Combinatie:

Een unieke samenwerking van vakmensen, die al wat “makelmeters” op de teller hebben.

Eind 2017 besloten we om samen te gaan werken in een nieuwe richting: persoonlijker, vriendelijker, leuker.

Die insteek werkte, dat werd al snel duidelijk. Drie kantoren met alle specialismen en specialisten in huis. En vooral: vrolijke collega's met passie voor het vak, die elkaar volledig vertrouwen.

Als je zo prettig samenwerkt, schept dat ruimte om meer persoonlijke aandacht te geven. Aan u dus. En om al uw verwachtingen te overtreffen.

## Onze kernwaarden:

Makelaar in Zuid Kennemerland, voor ons is er niets mooiers. We werken in de regio waar we al ons hele leven wonen. Ons werk bestaat uit mensen helpen een nieuwe richting te vinden in hun leven en wonen. Daarbij zijn voor ons allemaal drie woorden leidend:

### **Betrokken, Bevlogen, Betrouwbaar**

Betrokken bij het wel en wee van onze cliënten en bij de omgeving waarin wij samen wonen. Bevlogen in alles wat we doen, vanaf de eerste kennismaking tot het succesvol afronden, en ver daarna.

Betrouwbaar omdat we niets beloven, maar gewoon doen wat we moeten doen. Daar praten we liever niet over, dat mogen onze cliënten zelf doen.



## **DMC Overveen**

Ons kantoor in Overveen kijkt uit op de rotonde, waarvandaan u direct naar alle gemeenten in Zuid Kennemerland kunt.

Is uw woonsituatie toe aan een nieuwe richting?  
**Loop eens bij ons binnen!**

Bloemendaalseweg 245  
2051 GC Overveen

T: 023 541 00 41  
E: [overveen@dmcmakelaars.nl](mailto:overveen@dmcmakelaars.nl)

[www.dmcmakelaars.nl](http://www.dmcmakelaars.nl)