

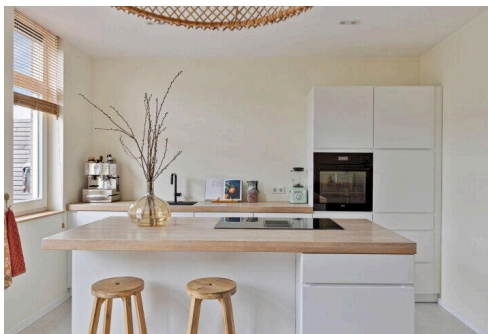
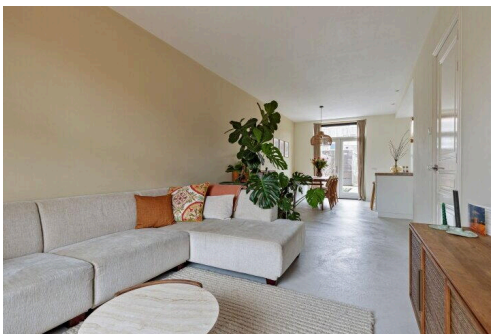
Haarlem

Kruisochtstraat 32 | Vraagprijs € 645.000 k.k.

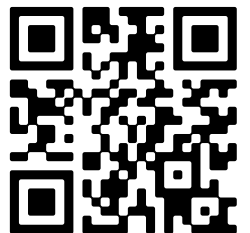


BESCHIKBAAR

WWW.KRUISTOCHTSTRAAT32.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1919
Woonoppervlakte:	93 m ²
Perceeloppervlakte:	44 m ²
Inhoud:	340 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.kruisochtstraat32.nl



Omschrijving

Kruisochtstraat 32, 2033 NC Haarlem

English version below:

Welkom bij de Kruisochtstraat 32 te Haarlem

Aan de rand van het centrum van Haarlem, in de gewilde Slachthuisbuurt, staat deze bijzonder fraai gerenoveerde tussenwoning uit 1919. Een huis waar de authentieke uitstraling samengaan met hedendaagse luxe en comfort. Volledig vernieuwd in 2021, waarbij alleen de buitenmuren en het dak herinneren aan het oorspronkelijke bouwjaar.

De Ideale Buurt:

De Amsterdamse buurt staat bekend als een kindvriendelijke en gewilde buurt op slechts 10 minuten loopafstand van het bruisende centrum van Haarlem. Hier vindt u een overvloed aan uitstekende restaurants, culturele attracties en gezellige winkelstraten. Voor uw dagelijkse boodschappen is de knusse "Amsterdamstraat" op loopafstand, evenals de historische stadspoort "de Amsterdamse Poort". Een supermarkt, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en een speeltuin bevinden zich allemaal om de hoek. Bovendien ligt het prachtige Reinaldapark op loopafstand, met groene parken en waterpartijen waar u kunt wandelen en ontspannen.

Perfekte Bereikbaarheid:

De oostelijke ligging van Haarlem zorgt voor een uitstekende aansluiting op belangrijke snelwegen, zoals de A9 en A5 bij het Rottepolderplein. Openbaar vervoer, waaronder bussen, Haarlem Centraal Station en Station Spaarnwoude is eveneens goed bereikbaar. Dit maakt de locatie ideaal voor mensen die rustig willen wonen en toch snel in de stad willen zijn.

Lokale Pareltsjes:

Laat de wekelijkse markten op zaterdag op de Grote Markt en op vrijdag op de Zomerkade niet aan uw aandacht ontsnappen - een waardevolle toevoeging aan uw weekendroutine.

Begane grond:

Via de voordeur betreed je de lichte entree met praktische kastruimte en een modern toilet. De ruime woonkamer biedt veel lichtinval en loopt naadloos over in de stijlvolle, open keuken met kookeiland voorzien van een ingebouwde oven, inductiekookplaat en voldoende werk- en opbergruimte. De openslaande deuren geven directe toegang tot de verzorgde, zonnige achtertuin gelegen op het westen met vrijstaande berging en achterom. Een buitenruimte om tijdens een mooie zomerdag écht van te genieten.

Eerste verdieping:

De trap leidt naar een overzichtelijke overloop met toegang tot drie slaapkamers, een ruime bergingskast met wasmachineaansluiting en de badkamer. 2 ruime slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning. De master bedroom gelegen aan de achterzijde van de woning biedt alle ruimte voor een tweepersoonsbed en een ruime kast. De luxe badkamer gelegen aan de achterzijde is voorzien van een vrijstaand bad, inloopdouche, zwevend toilet en een dubbele wastafelmeubel.

Vliering:

De aanwezige vliering van de woning biedt volop extra bergruimte.

Duurzaamheidsmaatregelen:

Deze woning is grondig verduurzaamd en hoogwaardig gemoderniseerd waardoor er relatief lage gas- en elektrakosten zijn:

- Funderingsherstel: In 2020 is er funderingsherstel uitgevoerd, wat zorgt voor een stabiele basis en een toekomstbestendige woning.
- Vloerisolatie: In 2021 is er over de gehele begane grond vloer schuimbeton gestort.
- Vloerverwarming: De gehele begane grond en eerste verdieping zijn in 2021 voorzien van comfortabele vloerverwarming.
- Wand-/dakisolatie: Bij de vernieuwbouw in 2021 is er wand- en dakisolatie toegepast door middel van vlas voor goede warmte en geluidsisolatie. (Vlas kenmerkt zich als natuurlijke, ademende isolatie voor extra warmte en geluidsc comfort.)

Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar onze unieke woningwebsite kruistochtstraat32.nl

Kenmerken:

- Bouwjaar 1919
- In 2021 volledig gemoderniseerd en hoogwaardig afgewerkt.
- 92m² woonoppervlakte
- Voorzien van energielabel A!
- Funderingsherstel uitgevoerd in 2018
- Volledig voorzien van HR++ beglazing.
- Hoogwaardige ruwe afbouw gerealiseerd door Jaapoverdevest (Haarlem), met aandacht voor kwaliteit en detail
- De woning is afgewerkt met duurzame, milieuvriendelijke verf die bijdraagt aan een gezond binnenklimaat.
- Optimaal geïsoleerd middels wand-, vloer- en dakisolatie
- Achterom aanwezig, bereikbaar via een afgesloten poort
- Gratis parkeren in de omgeving
- Vloerverwarming op begane grond als de eerste verdieping.
- Ruime tussenwoning met op- en uitbouw op 5 minuten loopafstand van het Haarlemse stadscentrum
- Oplevering in overleg

English version:

Welcome to Kruistochtstraat 32 in Haarlem

On the edge of the city centre of Haarlem, in the sought-after Slachthuisbuurt neighbourhood, stands this exceptionally beautifully renovated mid-terrace house from 1919. A home where authentic character blends seamlessly with contemporary luxury and comfort. Completely renewed in 2021, with only the exterior walls and roof remaining as reminders of the original construction year.

The Ideal Neighbourhood:

The Amsterdamse Buurt is known as a family-friendly and highly desirable neighbourhood, just a 10-minute walk from Haarlem's vibrant city centre. Here you will find an abundance of excellent restaurants, cultural attractions and lively shopping streets. For your daily groceries, the charming "Amsterdamstraat" is within walking distance, as is the historic city gate "de Amsterdamse Poort". A supermarket, schools, childcare, sports facilities and a playground are all just

around the corner. Furthermore, the beautiful Reinaldapark is within walking distance, with green parks and water features where you can walk and unwind.

Excellent Connectivity:

Haarlem's eastern location provides outstanding access to major motorways, including the A9 and A5 at the Rottepolderplein interchange. Public transport, including buses, Haarlem Central Station and Spaarnwoude Station, is also easily accessible. This makes the location ideal for those who want to live peacefully while still being able to reach the city quickly.

Local Gems:

Don't miss the weekly markets — on Saturday at the Grote Markt and on Friday at the Zomerkade — a wonderful addition to your weekend routine.

Ground Floor:

Through the front door you enter the bright hallway with practical storage space and a modern toilet. The spacious living room offers plenty of natural light and flows seamlessly into the stylish open-plan kitchen with a cooking island fitted with a built-in oven, induction hob and ample workspace and storage. The French doors give direct access to the well-maintained, sunny west-facing rear garden with a detached storage shed and back entrance — an outdoor space to truly enjoy on a beautiful summer's day.

First Floor:

The staircase leads to a well-arranged landing with access to three bedrooms, a large storage cupboard with washing machine connection and the bathroom. Two spacious bedrooms are located at the front of the house. The master bedroom at the rear offers ample space for a double bed and a generous wardrobe. The luxury bathroom, also at the rear, features a freestanding bath, walk-in shower, wall-hung toilet and a double vanity unit.

Loft:

The loft provides plenty of additional storage space.

Sustainability Measures:

This home has been thoroughly made more sustainable and upgraded to a high standard, resulting in relatively low gas and electricity costs:

- Foundation restoration: Foundation repairs were carried out in 2020, providing a stable base and a future-proof home.
- Floor insulation: In 2021, foam concrete was poured across the entire ground floor.
- Underfloor heating: The entire ground floor and first floor were fitted with comfortable underfloor heating in 2021.
- Wall/roof insulation: During the 2021 renovation, wall and roof insulation using flax was applied for excellent thermal and acoustic insulation. (Flax is characterised as a natural, breathable insulation material for extra warmth and acoustic comfort.)

For more information, please visit our dedicated property website: kruistochtstraat32.nl

Key Features:

- Year of construction: 1919
- Fully modernised and finished to a high standard in 2021

- 92m² of living space
- Energy label A
- Foundation restoration carried out in 2018
- Fully fitted with HR++ double glazing
- High-quality raw finishing by Jaapoverdevest (Haarlem), with attention to quality and detail; the home is finished with durable, eco-friendly paint contributing to a healthy indoor climate
- Optimally insulated with wall, floor and roof insulation
- Rear access available via a secured gate
- Free parking in the surrounding area
- Underfloor heating on both the ground floor and first floor
- Just a 5-minute walk to the historic city centre of Haarlem
- Completion date by mutual agreement Lees de volledige omschrijving

Kenmerken

Vraagprijs: € 645.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

Bouw

Object type: Eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1919

Soort dak: Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 93 m²

Perceeloppervlakte: 44 m²

Inhoud: 340 m³

Externe bergruimte: 6 m²

Indeling

Aantal kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer en 1 apart toilet

Badkamervoorzieningen: Dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad, vloerverwarming, en wastafelmeubel

Aantal woonlagen: 2 woonlagen

Voorzieningen: Glasvezelkabel, mechanische ventilatie, en natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label: A

Isolatie: Volledig geïsoleerd

Verwarming: Cv-ketel en gehele vloerverwarming

Buitenruimte

Tuin: Achtertuin

Achtertuin: 53 m² (9,47 meter diep en 5,58 meter breed)

Ligging tuin: Gelegen op het noordwesten bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:

Vrijstaande houten berging

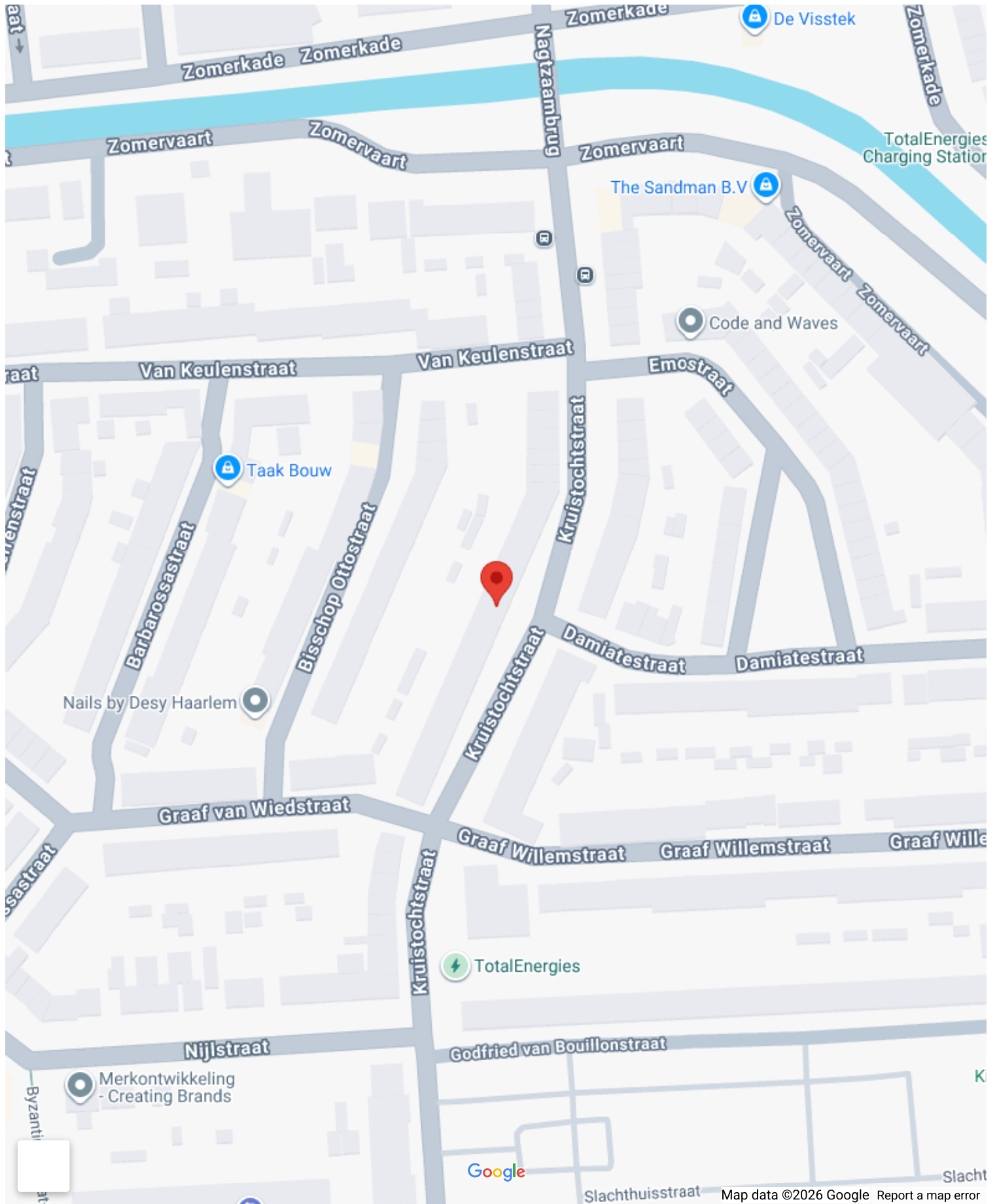
Voorzieningen schuur:

Elektra

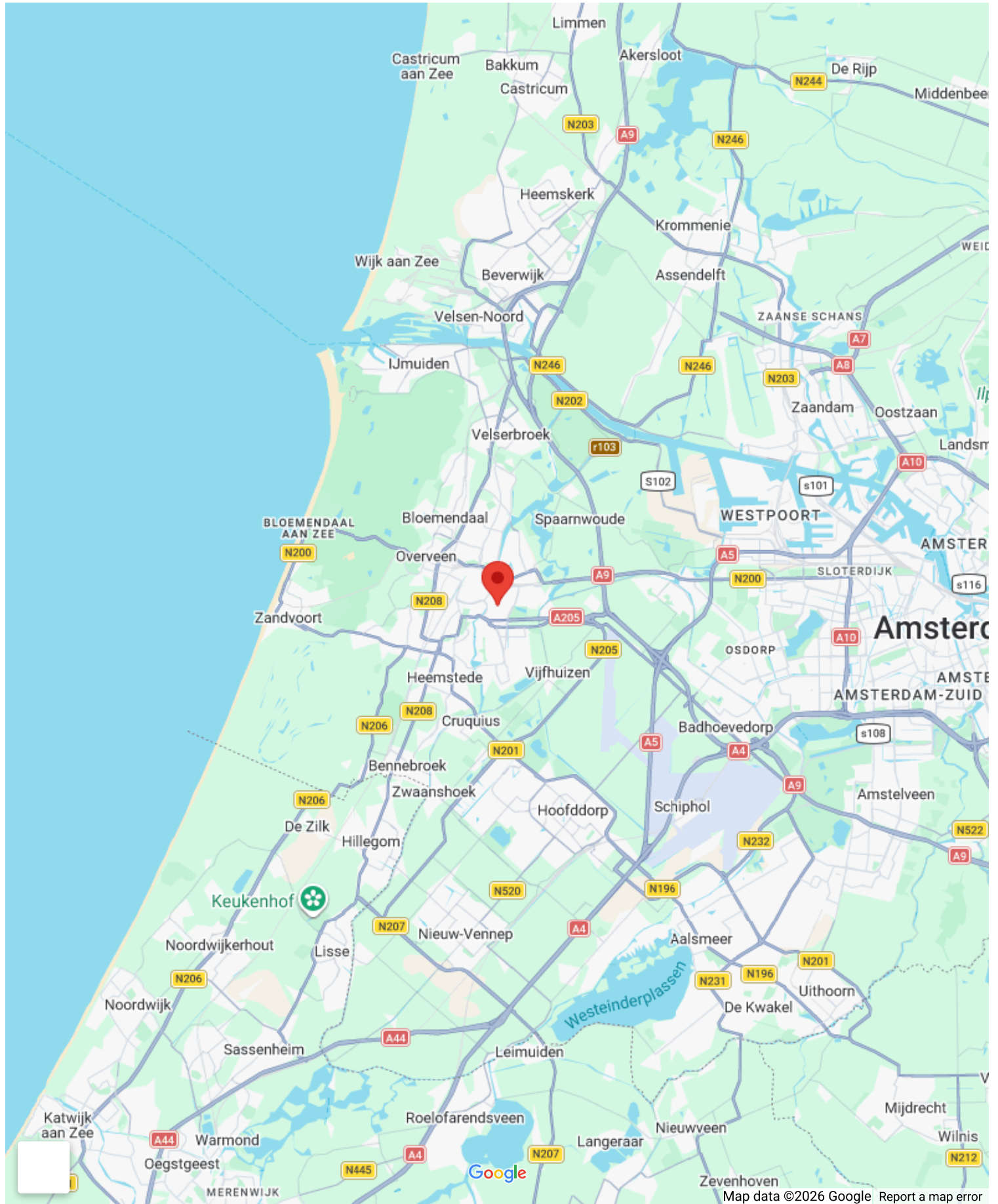
Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren

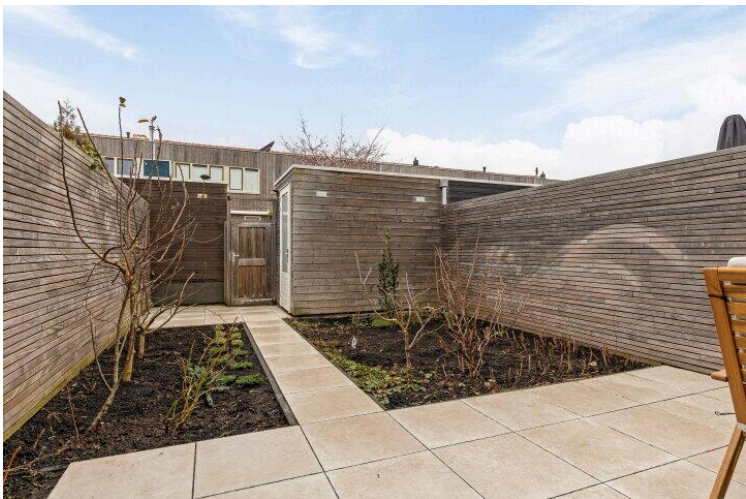
Op de kaart

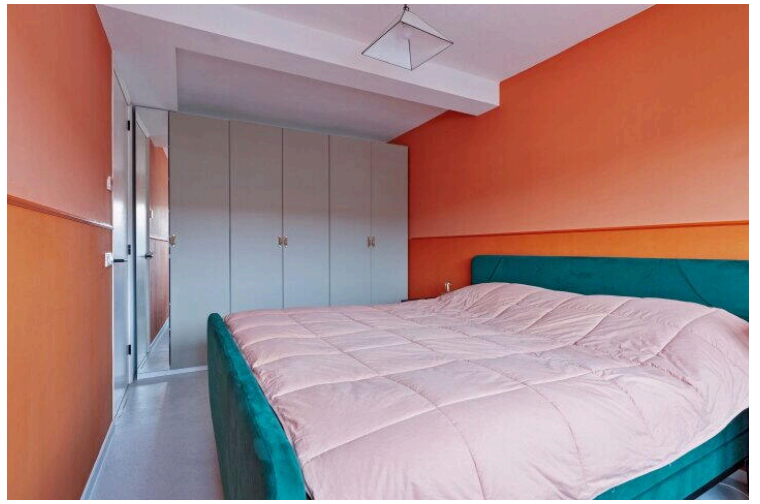


Op de kaart

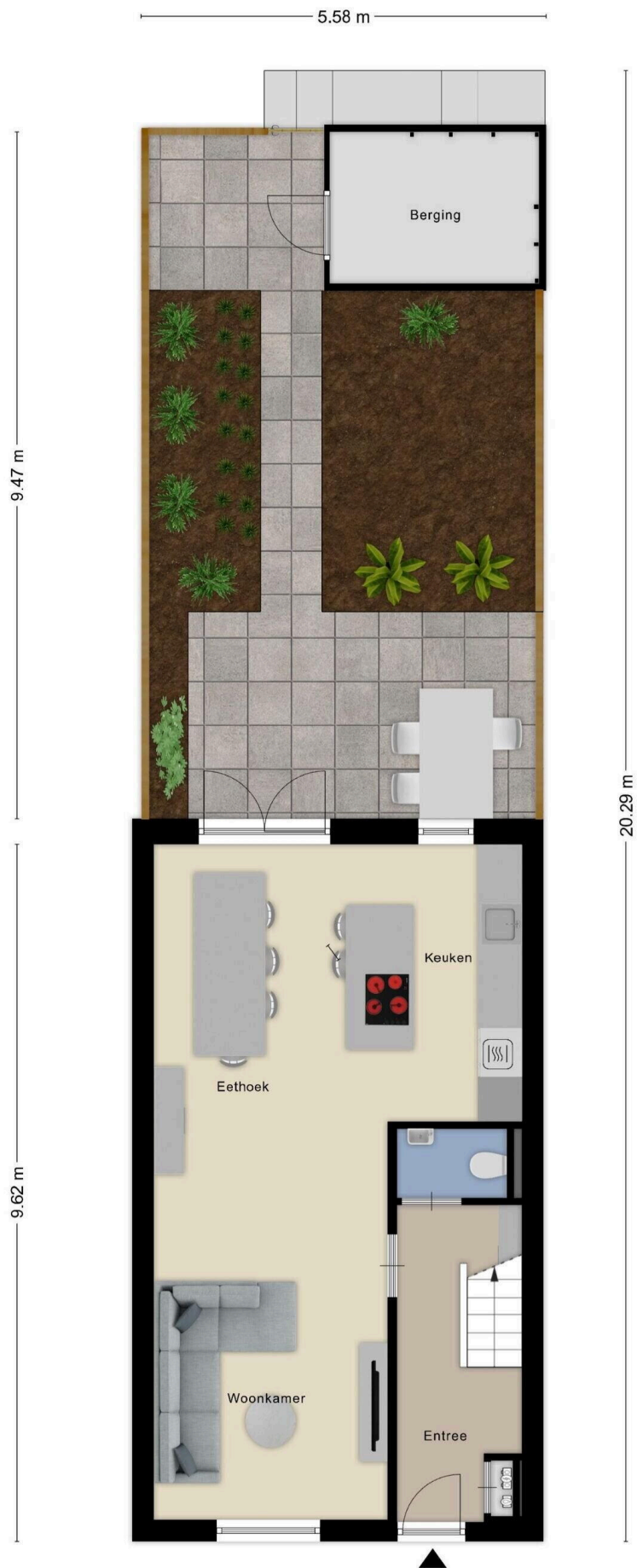












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

1.18 m

5.13 m

2.81 m

2.22 m

4.86 m

8.28 m

4.36 m

1,50m



3.54 m

1.23 m

2.16 m

2.09 m

2.69 m

3.30 m

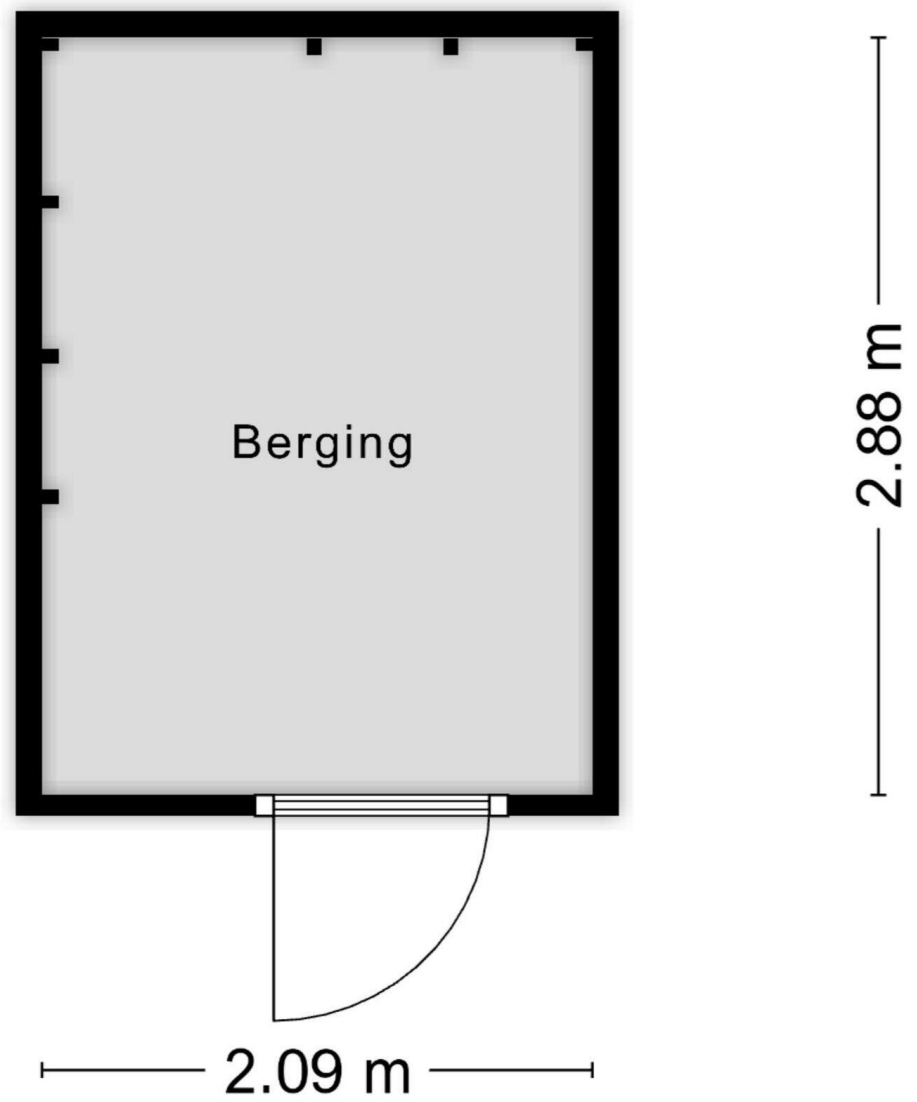
9.32 m

2.51 m

2.52 m

2.81 m

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



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



Kruistochtstraat 32

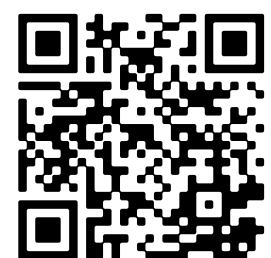
www.kruistochtstraat32.nl



Rikken Makelaardij

Meerweg 4
2103 VC, Heemstede

www.rikkenmakelaardij.nl
06 4817 9327



📱 Scan Mij!