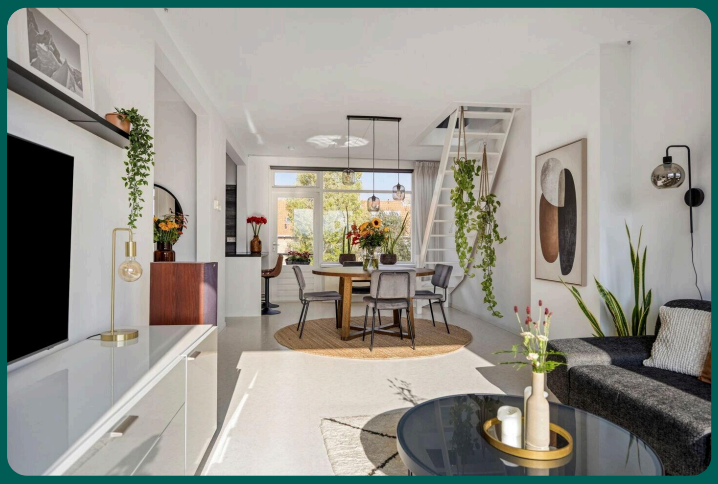
Rikken Makelaardij

Meerweg 4
2103 VC, Heemstede
06 4817 9327
www.rikkenmakelaardij.nl







- Eksterlaan 186, Haarlem
- € Vraagprijs: € 415.000 k.k.
- Woonoppervlakte: 90 m²
- Kamers: 3 kamers (2 slaapkamers)
- Energielabel: C

Scan Mij!

Omschrijving

Eksterlaan 186, 2026 XL Haarlem

Welkom bij de Eksterlaan 186 te Haarlem

Wonen op de bovenste twee verdiepingen, zonder bovenburen, in een kleine en rustige VvE van zes appartementen. Deze volledige renoveerde maisonnette heeft een lichte woonkamer die van voor tot achter doorloopt en heerlijk ruim aanvoelt. De keuken is open en er zijn twee balkons, waarvan één op het zuiden. Je hebt totaal twee slaapkamers waaronder een eigen slaapverdieping met badkamer, walk-in closet en washok. Het appartement heeft dakisolatie, is grotendeels voorzien van dubbel glas, het dak van het complex is in 2020 vernieuwd en de cv-ketel is van 2023. Daarmee is een groot deel van het onderhoud al gedaan.

De buurt
De Eksterlaan ligt in een rustige, groene buurt in Haarlem. Winkelcentrum Marsmanplein met supermarkten, slager, groenteboer en drogist ligt op loopafstand. Daarnaast vindt je tevens diverse scholen en sportvoorzieningen vind je in de directe omgeving. Voor een frisse neus loop je zo het vernieuwde Schoterbos in, een fijn park voor kinderen en honden. Recreatiegebied Spaarnwoude ligt op korte afstand. Op de fiets ben je snel op Schoteroog, voor een drankje aan de Mooie Nel. Het centrum van Haarlem evenals het NS-station zijn op 10-15 minuten fietsafstand, net als het strand en de duinen. Ook de uitvalswegen N205, A9, A10 richting Amsterdam, Schiphol en Alkmaar liggen binnen handbereik. Het openbaar vervoer zit op korte afstand. Parkeren doe je in de straat, zonder parkeervergunning.

Indeling

Begane grond en kelder
De entree van het complex ligt op de begane grond. In de kelder heb je een eigen berging voor fietsen en uiteraard spullen die je niet in huis wilt hebben.

Tweede verdieping
Via de trap kom je bij je voordeur op de tweede verdieping. In de hal vind je de meterkast en een bergkast. Vanuit de hal bereik je alle ruimtes op deze verdieping: de woonkamer, de keuken, de slaapkamer en het aparte toilet.

De woonkamer, gelegen aan het einde van de hal loopt over de volle diepte van de woning. Met ramen aan beide zijden heb je de hele dag daglicht. Er is voldoende plek voor een zithoek aan de ene kant en een eettafel aan de andere. Vanuit de woonkamer stap je het balkon op welke gelegen is op het noorden, waar je ‘s ochtends de zon hebt

De open hoekkeuken is gelegen aan de voorzijde van het appartement en beschikt over inbouwapparatuur als combi-oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, 5-pits gaskookplaat en RVS afzuigkap. Tevens is er een gezellige barfunctie gecreëerd.

De slaapkamer op deze verdieping heeft een inbouwkast en een deur naar het tweede balkon. Dit balkon ligt op het zuiden en loopt over de breedte van de kamer. Deze kamer is ook prima te gebruiken als werk- of

logeerkamer.

Toiletruimte met modern hangend toilet en wastafel.
Trap naar:

Derde verdieping
Via de trap in de woonkamer kom je op de bovenste verdieping. Hier ligt de grote slaapkamer onder de kap, met schuine wanden. De dakkapel over de breedte zorgt voor een fijne stahoogte en licht.

De naastgelegen badkamer heeft een inloopdouche een wastafel en een hangend toilet. Naast de badkamer tref je de wasruimte met aansluiting voor de wasmachine. Verder vind je op deze verdieping nog een walk-in closet voor al je kleding en schoenen.
Voor meer informatie verwijzen we je graag naar onze exclusieve woningwebsite eksterlaan186.nl

Installaties en bijzonderheden
• De woning wordt verwarmd met een Intergas cv-ketel uit 2023 welke september 2026 nog is onderhouden
• In 2020 is het hele dak vernieuwd, zowel het pannendak als het platte dak van de dakkapel
• Het appartement is grotendeels voorzien van isolatieglas
• Er is glasvezelaansluiting aanwezig.

Bijzonderheden
• Maisonnette op de tweede en derde verdieping, geen bovenburen!
• Bouwjaar 1952
• Energielabel C
• Gebruiksoppervlakte wonen ca. 90 m² (meetrapport volgens NEN 2580)
• Twee ruime balkons, waarvan één op het zuiden.
• Eigen berging in de kelder, ca. 10 m²
• Intergas cv-ketel uit 2023
• Gezonde VvE bestaande uit 6 appartementen.
• VvE-bijdrage € 175 per maand
• Volle eigendom, geen erfpacht
• Parkeren zonder vergunning

English version:

Welcome to Eksterlaan 186 Haarlem

This fully renovated maisonette occupies the top two floors of a small, quiet building with six apartments, so there are no neighbours above you. The bright living room runs from front to back and feels wonderfully spacious. The kitchen is open and there are two balconies, one of them facing south. There are two bedrooms in total, one of them on a separate sleeping floor with a bathroom, walk-in closet and laundry room. The roof is isolated, most of the apartment has double glazing, the roof of the building was renewed in 2020 and the boiler dates from 2023, so much of the maintenance has already been done.

The neighbourhood

Eksterlaan is in a quiet, green part of Haarlem. Marsmanplein shopping centre, with supermarkets, a butcher, a greengrocer and a drugstore, is within walking distance. You will also find several schools and sports facilities close by. For some fresh air, the renovated Schoterbos park is right around the corner, and it is great for kids and dogs. The Spaarnwoude recreation area is a short distance away. By bike you are soon at Schoteroog, for a drink by the Mooie Nel lake. Haarlem's city centre and the railway station are 10 to 15 minutes away by bike, as are the beach and the dunes. The main roads N205, A9, A10 towards Amsterdam, Schiphol and Alkmaar are within easy reach. Public transport is a short walk away. Street parking is available without a permit.

Layout

Ground floor and basement

The building entrance is on the ground floor. In the basement you have a private storage unit for bicycles and anything you would rather not keep indoors.

Second floor

The stairs take you to your front door on the second floor. The hall has the meter cupboard and a storage cupboard. From the hall you reach every room on this floor: the living room, the kitchen, the bedroom and the separate toilet.

The living room, at the end of the hall, runs the full depth of the apartment. With windows on both sides, you have daylight throughout the day. There is plenty of room for a seating area at one end and a dining table at the other. The living room opens onto the north-facing balcony, which gets the morning sun.

The open corner kitchen is at the front of the apartment. It comes with built-in appliances, including a combination oven, dishwasher, fridge-freezer, five-burner gas hob and stainless steel extractor hood. The breakfast bar makes it a sociable spot.

The bedroom on this floor has a built-in wardrobe and a door to the second balcony. This balcony faces south and runs the width of the room. The room also works well as a study or guest room.

The toilet has a modern wall-hung toilet and a washbasin.

Third floor

The staircase in the living room leads to the top floor. Here you will find the main bedroom under the roof, with sloping walls. The full-width dormer adds comfortable headroom and light.

The adjacent bathroom has a walk-in shower, a washbasin and a wall-hung toilet. Next to the bathroom is the laundry room with the washing machine connection. This floor also has a walk-in closet for all your clothes and shoes.

For more information, please see our exclusive property website eksterlaan186.nl

Installations and details

• The apartment is heated by an Intergas boiler from 2023, which was serviced in September 2026
• In 2020 the entire roof was renewed, both the tiled roof and the flat roof of the dormer
• Most of the apartment has insulated glazing
• Fibre-optic internet is available

Details
• Maisonette on the second and third floors, no upstairs neighbours
• Year of construction 1952
• Energy label C
• Living area approx. 90 m² (NEN 2580 measurement report)
• Two spacious balconies, one facing south
• Private storage unit in the basement, approx. 10 m²
• Intergas boiler from 2023
• Healthy owners' association of 6 apartments
• Service charge € 175 per month
• Freehold, no ground lease
• Parking without a permit

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 415.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Maisonnette (appartement)
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1952
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	90 m^2
Inhoud:	289 m^3
Externe bergruimte:	11 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	5 m^2

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, wastafel, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Glasvezelkabel, mechanische ventilatie, en natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie en hr-glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hre 36/30 (gas gestookt uit 2023, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk en vrij uitzicht

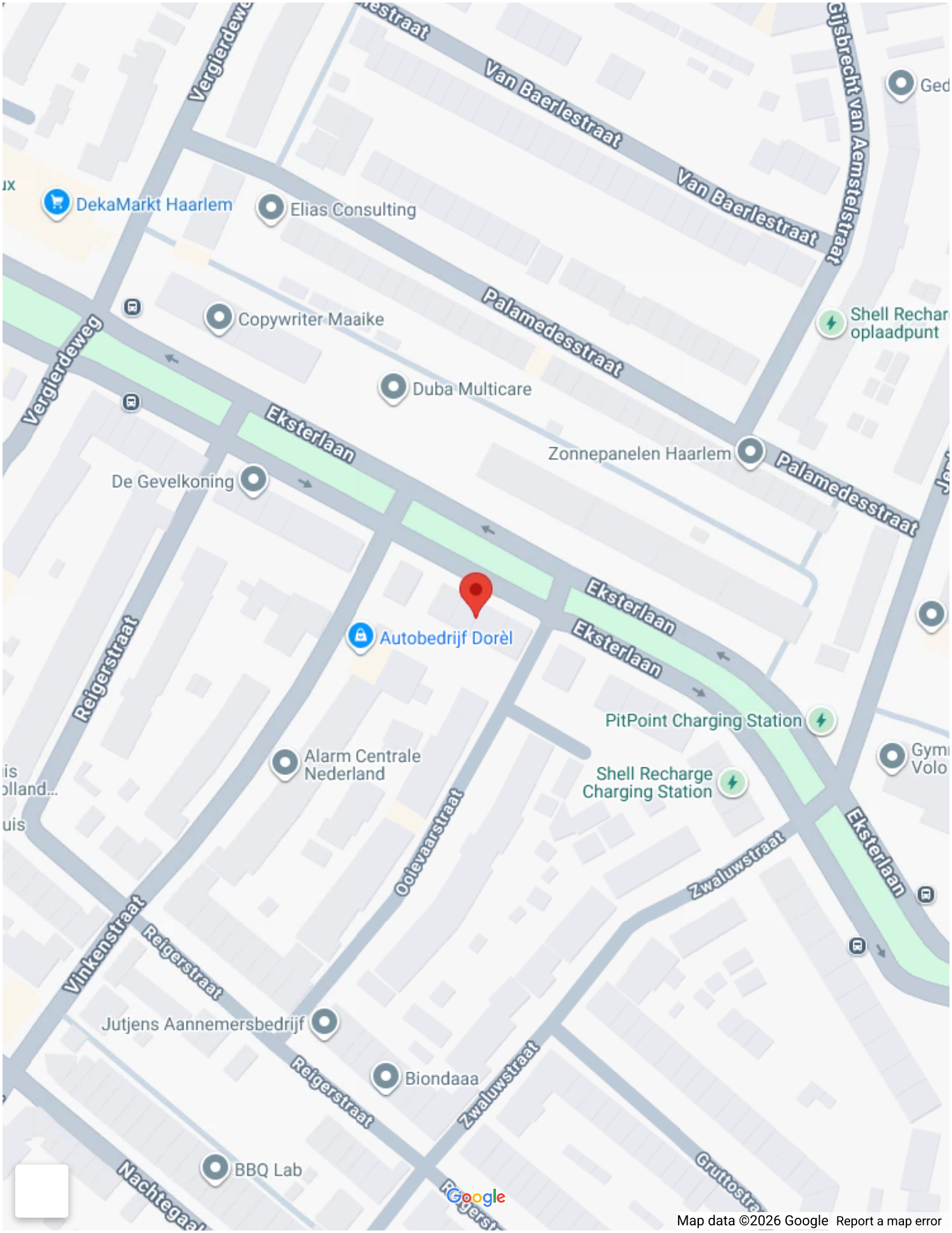
Bergruimte

Schuur berging:	Inpandig
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

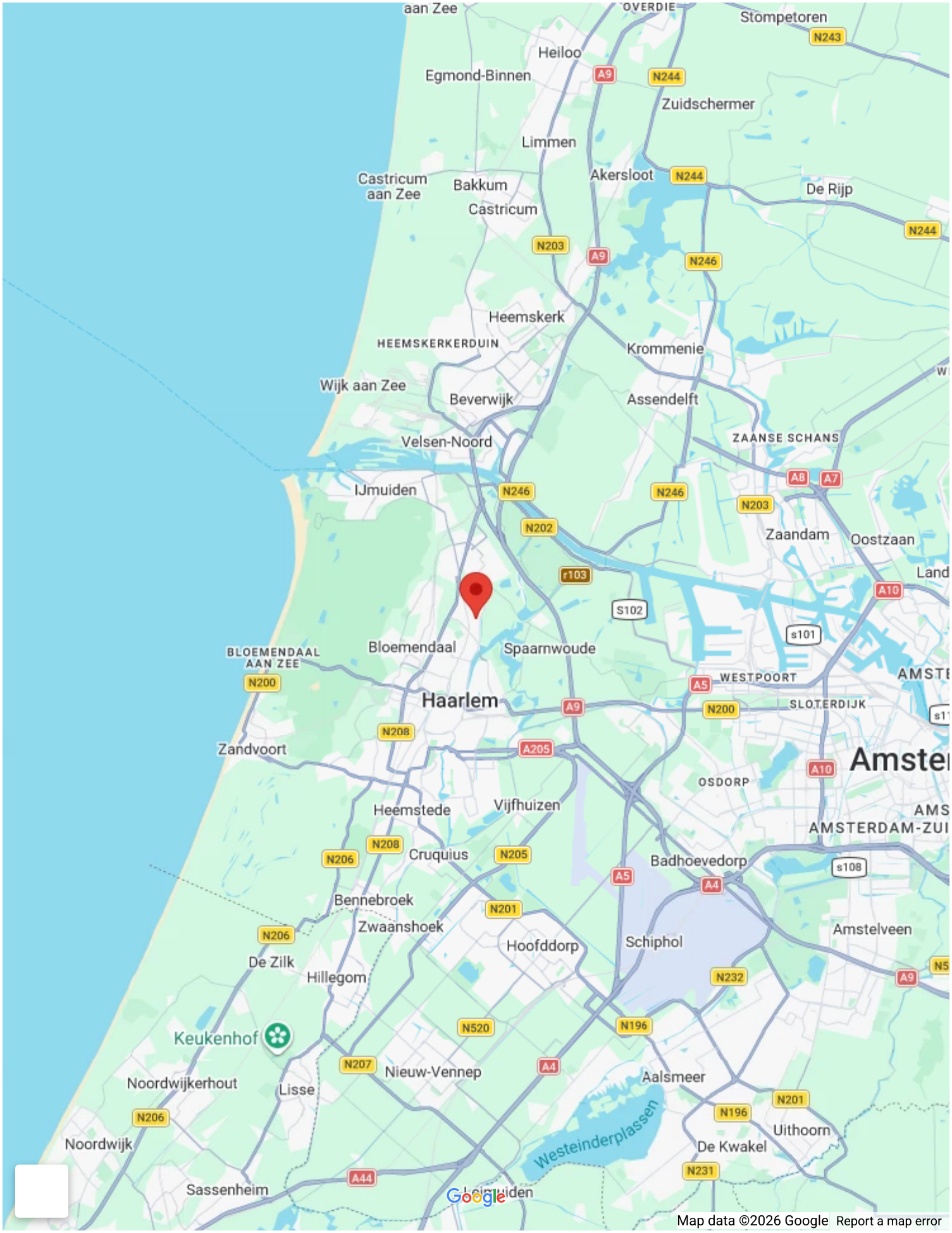
VvE Checklist

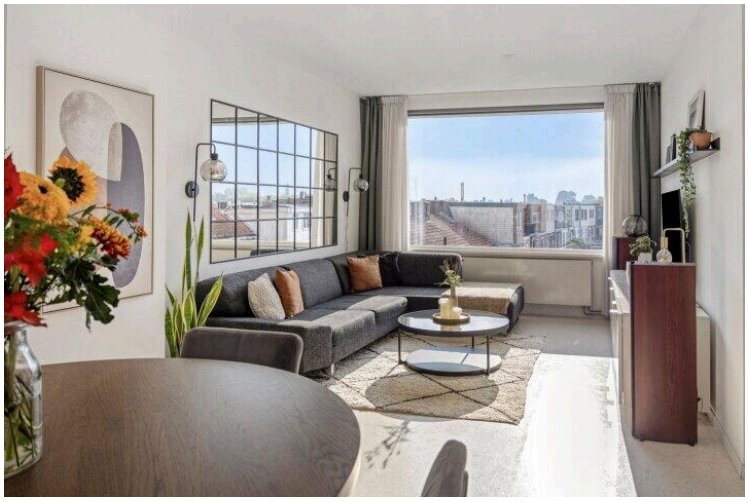
Inschrijving kvk:	Ja
Jaarlijkse vergadering:	Ja
Periodieke bijdrage:	Ja
Reservefonds aanwezig:	Ja
Onderhoudsplan:	Ja
Opstalverzekering:	Ja

Op de kaart


Van Baerlestraat
Van Baerlestraat
Gijsbrecht van Aemstelstraat
DekaMarkt Haarlem
Elias Consulting
Copywriter Maaike
Palamedesstraat
Vergierdeweg
Duba Multicare
Shell Recharge oplaadpunt
Eksterlaan
Zonnepanelen Haarlem
Palamedesstraat
De Gevelkoning
Eksterlaan
Autobedrijf Dorèl
Eksterlaan
Reigerstraat
PitPoint Charging Station
Alarm Centrale Nederland
Shell Recharge Charging Station
Ooievaarstraat
Zwaluwstraat
Eksterlaan
Vinkenstraat
Reigerstraat
Jutjens Aannemersbedrijf
Reigerstraat
Biondaaa
Zwaluwstraat
BBQ Lab
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

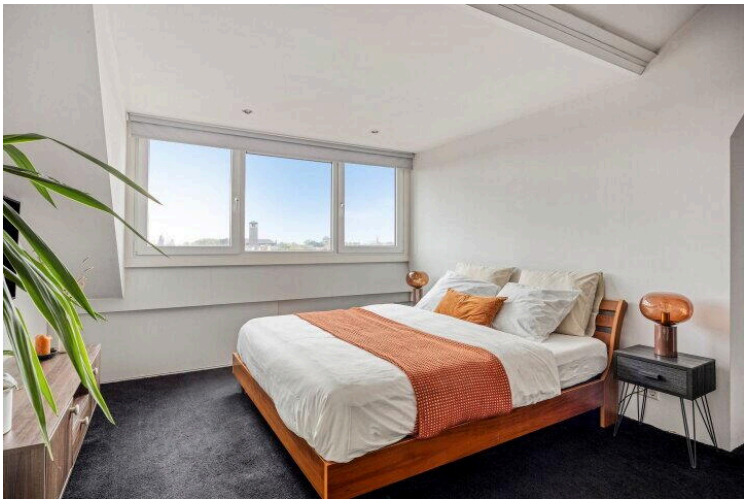
Op de kaart


aan Zee
OVERDIE
Stompetoren
N243
Heiloo
Egmond-Binnen
A9
N244
Zuidschermer
Limmen
Akersloot
N244
Castricum aan Zee
Bakkum
Castricum
De Rijp
N244
N203
A9
N246
Heemskerk
HEEMSKERKERDUIN
Krommenie
Wijk aan Zee
Beverwijk
Assendelft
Velsen-Noord
ZAANSE SCHANS
A8
A7
IJmuiden
N246
N246
N203
N202
Zaandam
Oostzaan
r103
A10
S102
s101
BLOEMENDAAL AAN ZEE
Bloemendaal
Spaarnwoude
N200
A5
WESTPOORT
Haarlem
A9
N200
SLOTERDIJK
N208
Zandvoort
A205
A10
OSDORP
Heemstede
Vijfhuizen
AMSTERDAM-ZUI
N208
N206
Cruquius
N205
Badhoevedorp
s108
A5
A4
Bennebroek
N201
Zwaanshoek
N206
Hoofddorp
Schiphol
Amstelveen
De Zilk
Hillegom
N232
A9
N520
N196
Keukenhof
N207
Nieuw-Vennep
A4
Aalsmeer
Noordwijkerhout
Lisse
N201
N206
N196
Uithoorn
Noordwijk
Westeinderplassen
De Kwakel
N231
Sassenheim
A44
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

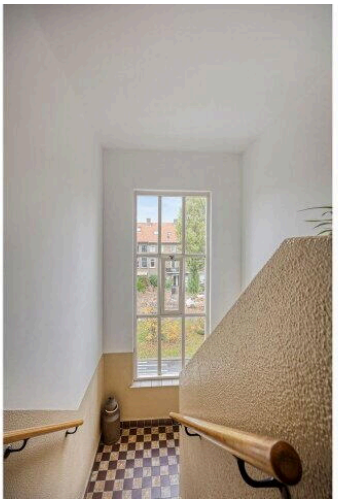




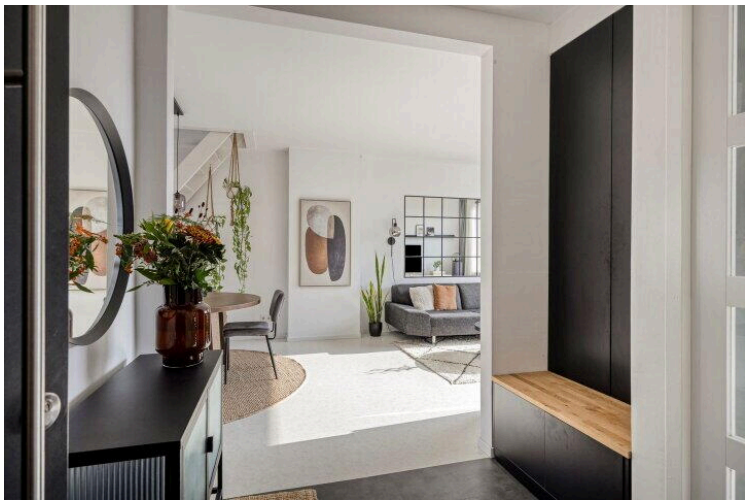








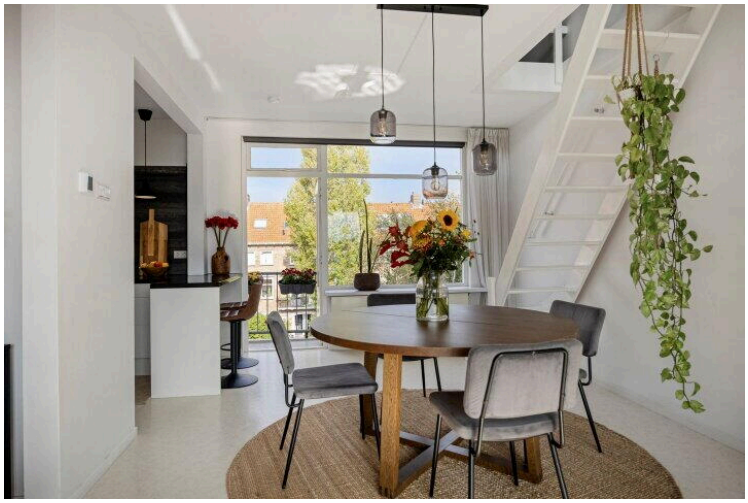






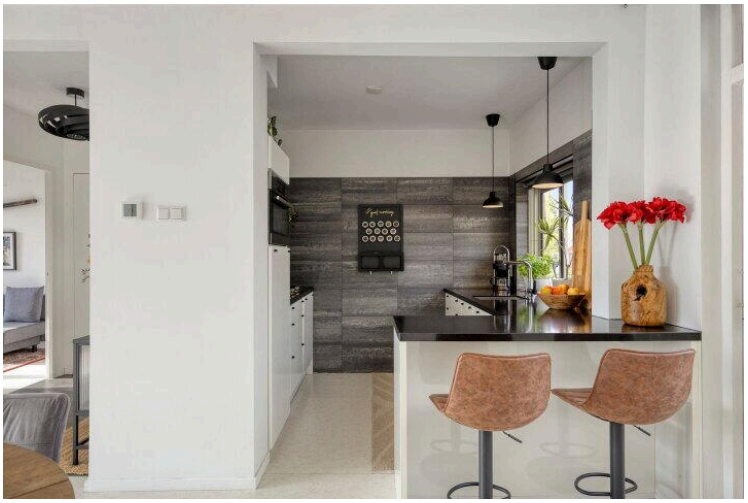






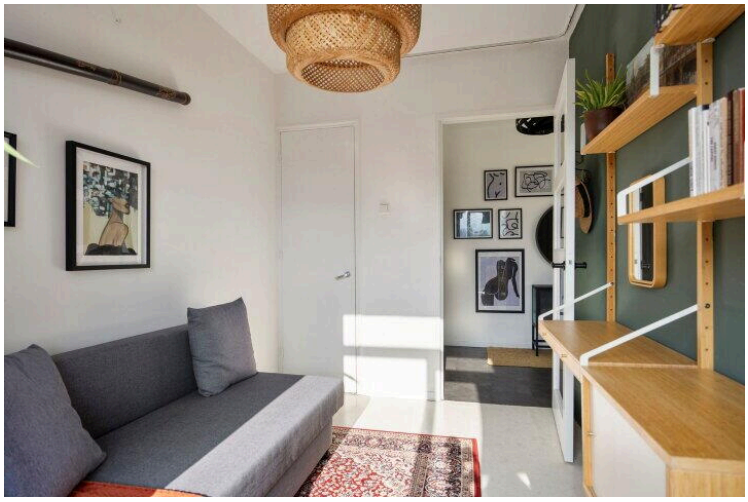
















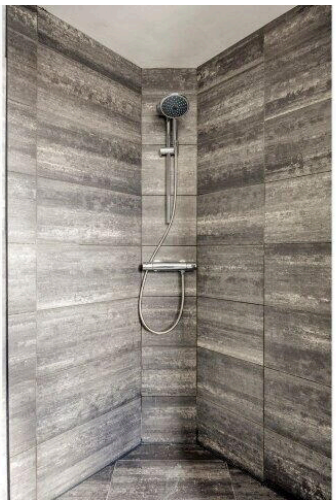


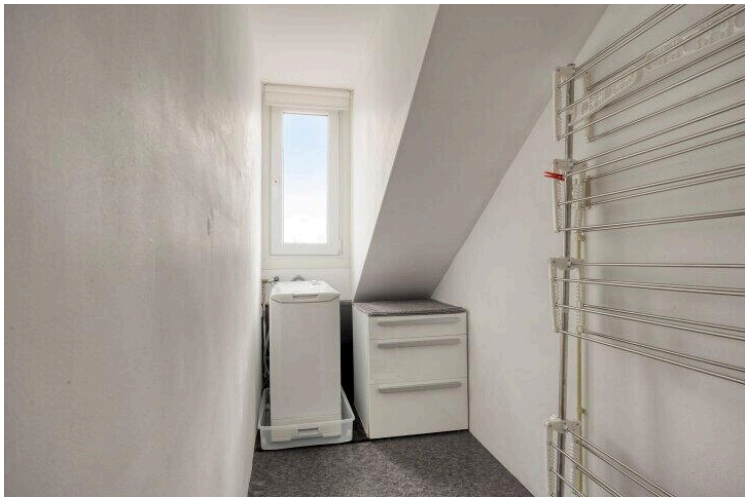
















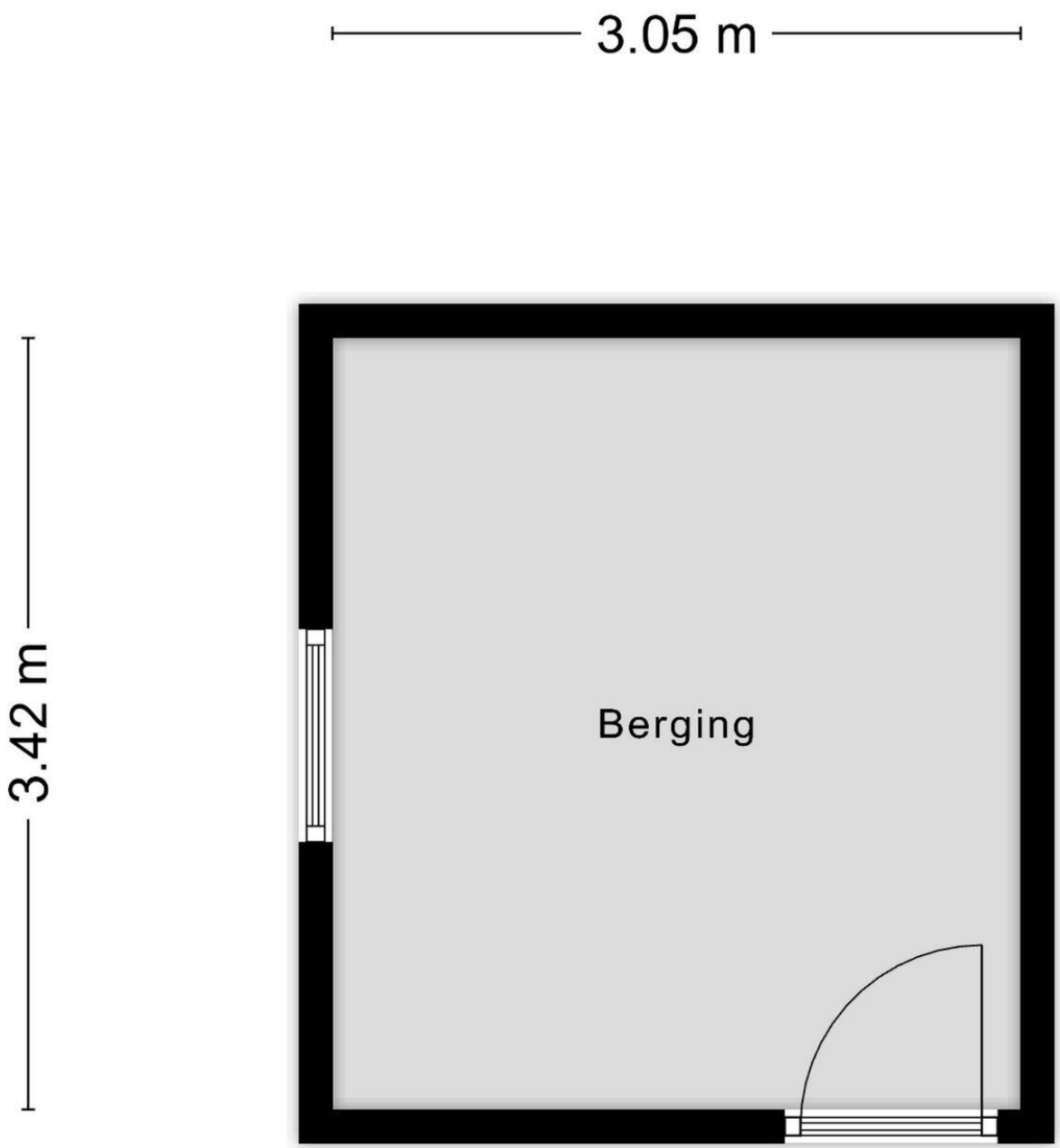

DEKAMARKT
ACTIE!




8.43 m
7.72 m
1,50m
4.41 m
1,50m
Slaapkamer
Badkamer
Berging
Gang
Walk in closet
3.76 m
2.97 m
1.22 m
2.62 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

Vragenlijst deel B appartementsrecht

Betreft: Documenten tbv in verkoopname Eksterlaan 186 Haarlem

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over het appartement wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

1. Bijzonderheden

Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement?

- (●) *Ja*
- ( ) *Nee*

Zo ja, welke?

Hypotheek verhoging

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren toezeggingen, erfafscheidingen)?

- ( ) *Ja*
- (●) *Nee*

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren)?

- ( ) *Ja*
- ( ) *Nee*
- (●) *Niet bekend*

Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *Niet bekend*

Heeft u grond van derden in gebruik?

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *Niet bekend*

Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? (bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er sprake van onteigening?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)?

◉ *Ja* ○ *Nee* ○ *N.v.t.*

Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt)?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Hoe gebruikt u het appartement nu (bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag)?

Bewoning

Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

◉ *Ja* ○ *Nee*

2. Gevels

Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?

○ *Ja* ◉ *Nee* ○ *Niet bekend*

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er sprake van volledige isolatie?

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *Niet bekend*

Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *Niet bekend*

3. Dak(en)

Hoe oud zijn de platte daken van het appartementencomplex ongeveer?

In 2020 vervangen

Hoe oud zijn de overige daken van het appartementencomplex ongeveer?

In 2020 vervangen

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zo ja, waar?

Washok, dit was voor de vernieuwing van het dak

Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zo ja, waar?

Dakgoot en het houtwerk rom de dakgoot heen aan de achterkant moet vervangen worden. VVE is op dit moment een aannemer aan het zoeken hier voor.

Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?

(●) *Ja* ( ) *Nee*

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Het hele dak, pannen en platte dak dakkapel. Pannendak was bijna 70 oud en daarom aan vervanging toe.

Zijn de platte daken van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?

( ) *Ja* ( ) *Nee* (●) *Niet bekend*

Zijn de overige daken van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?

( ) *Ja* (●) *Nee* ( ) *Niet bekend*

Zo nee, zijn de overige daken daarna geïsoleerd?

(●) *Ja* ( ) *Nee*

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Moment niet bekend maar voor 2018.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

( ) *Ja* (●) *Nee*

Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?

( ) *Ja* (●) *Nee*

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

(●) *Ja* ( ) *Nee*

Zo ja, toelichting:

Dakgoot achter is lek. Reparatie wordt door de VVE georganiseerd.

Zijn de overige daken van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *Niet bekend*

4. Kozijnen, ramen en deuren

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)?

Kunststof, hout en aluminium

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd?

Niet bekend

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zo ja, welk type glas (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)?

Dakkapel heeft HR++, verder is er HR glas aanwezig en ook nog enkel glas.

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (denk aan lekkende ruiten)?

○ *Ja* ◉ *Nee*

5. Vloeren, plafonds en wanden

Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zo ja, waar?

Rond schoorsteen vlak bij aansluiting dak. Speelde voor de vernieuwing van het dak waarbij de schoorstenen ook behandeld zijn.

Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zo ja, waar?

Kleine zettingsscheur waar dakkapel op muur rust. Scheur is niet veranderd sinds we het appartement hebben. Schoorsteen heeft werking bij verandering seizoenen waardoor er een scheur ontstaat tijdelijk die daarna weer verdwijnt.

Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen (bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zo ja, waar?

Stucwerk op gipsplaten in washok.

Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

- (●) *Ja*
- ( ) *Nee*

Zo ja, waar?

De vloer is zoals gebruikelijk bij woningen uit deze periode niet kaarsrecht.

Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?

- ( ) *Ja*
- (●) *Nee*
- ( ) *Niet bekend*

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

- ( ) *Ja*
- (●) *Nee*

Is er sprake van volledige vloerisolatie?

- ( ) *Ja*
- (●) *Nee*

6. Fundering, kruipruimte en kelder

Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

- ( ) *Ja*
- ( ) *Nee*
- (●) *Niet bekend*

Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?

- ( ) *Ja*
- (●) *Nee*

Is de kruipruimte droog?

- (●) *Ja*
- ( ) *Nee*
- ( ) *Meestal*

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *Soms*

Zo ja of soms, toelichting:

De hele straat heeft last van water in de helder bij hevige neerslag. Sinds we de plekken hebben later injecteren hebben we geen last meer gehad van water in de kelder. Speelde vrijwel niet in de berging die bij die appartement hoort.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

◉ *Ja* ○ *Nee*

7. Installaties

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)?

CV installatie

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Merk van de installatie(s):

Intergas

Type(nummer) van de installatie(s):

HRE 36/30

Installatiedatum van de installatie(s):

05-07-2023

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

09-09-2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

- (●) *Ja*
- ( ) *Nee*

Zo ja, door wie?

Warmgarant

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)?

- ( ) *Ja*
- (●) *Nee*

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

- ( ) *Ja*
- (●) *Nee*

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

- ( ) *Ja*
- (●) *Nee*

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

- ( ) *Ja*
- (●) *Nee*

Heeft u vloerverwarming in het appartement?

- ( ) *Ja*
- (●) *Nee*

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

- ( ) *Ja*
- (●) *Nee*

Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?

○ *Ja* ◉ *Nee*

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

In 2023 is het rookgasafvoer kanaal vervangen samen met de CV.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Naast het rookgasafvoer kanaal is de enige aangelosten schoorsteen die voor de afzuigkap.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *Niet bekend*

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d)?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Meter.

Zijn er gebreken aan de elektrische installaties?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

0 - 1 jaar

8. Sanitair, riolering en keuken

Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Ouder dan 2018

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *Niet bekend*

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Basis van voor 2018. In 2019 gedeeltelijk gerenoveerd.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2019

Functioneert alle inbouwapparatuur?

- (●) *Ja*
- ( ) *Nee*

Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)?

- ( ) *Ja*
- (●) *Nee*

9. Diversen

Wat is het bouwjaar van het appartement?

1952

Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)?

- ( ) *Ja*
- ( ) *Nee*
- (●) *Niet bekend*

Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

- ( ) *Ja*
- ( ) *Nee*
- (●) *Niet bekend*

Is er sprake van loden leidingen in het appartement?

- ( ) *Ja*
- ( ) *Nee*
- (●) *Niet bekend*

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *Niet bekend*

Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)?

○ *Ja* ◉ *Nee* ○ *Niet bekend*

Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd?

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *Niet bekend*

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *N.v.t.*

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *Niet bekend*

Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot) (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)?

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *Niet bekend*

Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Voor 2018 zijn de muren opengebroken zodat er een grotere ruime woonkamer met keuken is ontstaan. Dakkapel, in 2020 is de dakkapel gerenoveerd.

Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

○ *Ja* ○ *Nee* ◉ *Niet bekend*

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er sprake van glasvezel internet?

◉ *Ja* ○ *Nee* ○ *Niet bekend*

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zo ja, welke label?

C

10. Vaste lasten

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

260,97

Belastingjaar:

2026

Wat is de WOZ-waarde?

388.000

Peiljaar:

2025

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

543,26

Belastingjaar:

2026

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)?

643,44

Belastingjaar:

2026

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor gas?

93

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor elektra?

15

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor water?

20

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor stadsverwarming?

0

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven voor anders, namelijk;

0

Wat is uw jaarverbruik voor gas?

822 m3

Wat is uw jaarverbruik voor elektra?

984 kWh

Wat is uw jaarverbruik voor water?

48 m3

Wat is uw jaarverbruik voor stadsverwarming?

0

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

2

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.

○ *Ja* ◉ *Nee*

Is er sprake van erfpacht of opstalrecht

○ *Ja* ◉ *Nee*

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

○ *Ja* ◉ *Nee*

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zo ja, welke?

Garantie dakbedekking dakkapel.

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:

50001396

Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?

6

Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: (woning, berging, parkeerplaats)

1/6

Aantal stemmen voor dit appartement

1

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

Is er een professionele bestuurder?

○ *Ja* ◉ *Nee*

Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE?

Ja

14. De vergadering van eigenaars

Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?

○ *Ja* ◉ *Nee*

15. Verzekeringen

Is er een collectieve opstalverzekering?

◉ *Ja* ○ *Nee*

Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen?

Ja, onderdeel van de algemene voorwaarden van de verzekering

Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering?

Ja

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

Is er een reservefonds?

(●) *Ja* ( ) *Nee*

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum?

13.478 op 14-10-2026

Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig?

( ) *Ja* (●) *Nee*

Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud?

Het benodigde onderhoud voor de aankomende jaren wordt elke vergadering behandeld en wanneer nodig wordt de bijdrage daar tijdelijk of permanent op aangepast.

Te betalen maandelijkse bijdrage waarvan exploitatiekosten:

Totale bijdrage 125 (geen expliciet onderscheid tussen exploitatie en reservering)

Te betalen maandelijkse bijdrage waarvan reservering voor onderhoud:

Totale bijdrage 125 (geen expliciet onderscheid tussen exploitatie en reservering)

Te betalen maandelijkse bijdrage waarvan stookkosten (voorschot):

0

Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd?

(●) *Ja* ( ) *Nee*

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald?

De dakgoot aan de achterkant heeft onderhoud nodig. Er wordt gesproken over of we meteen ook de dakgoot aan de voorkant laten aanpakken, hoewel dat niet noodzakelijk is. Als we de voorkant mee willen nemen is daar een eenmalige bijdrage voor nodig. Sinds 2018 is er nog niet eerder een eenmalige bijdrage gevraagd.

Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

(•) *Ja* ( ) *Nee*

17. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Opmerkingen:

Nvt

Rikken Makelaardij

Vastgoed Ned.

Lijst van Zaken

Betreft: Documenten tbv in verkoopname Eksterlaan 186 Haarlem

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	◉	○	○	○
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	○	○	◉	○
Losse (hang) lampen	○	○	◉	○
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	◉	○	○	○
Losse kasten	○	○	◉	○
Legplanken	◉	○	○	○
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	◉	○	○	○
Gordijnen	◉	○	○	○

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Overgordijnen	●	○	○	○
Vitrages	●	○	○	○
Rolgordijnen	●	○	○	○
Lamellen	○	○	○	●
Jaloezieën	○	○	○	●
(Losse) horren/rolhorren	●	○	○	○
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	●	○	○	○
Parketvloer	○	○	○	●
Houten vloer(delen)	○	○	○	●
Laminaat	○	○	○	●
Plavuizen	○	○	○	●
Tapijt	○	●	○	○
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	○	○	○	●
Houtkachel	○	○	○	●

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
(Gas)kachels	○	○	○	●
Designradiator(en)	●	○	○	○
Radiatorafwerking	●	○	○	○
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	○	○	●	○
Schilderij ophangsysteem	○	○	○	●
Bank	○	○	●	○
Koffietafel	○	○	●	○
TV Meubel	○	○	●	○
Eettafel	○	○	●	○
Bar krukken	○	○	●	○
Boudoir tafel	○	●	○	○
Wasmachine	○	○	●	○
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	●	○	○	○
Kookplaat	○	○	○	●

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
(Gas) fornuis	●	○	○	○
Afzuigkap	●	○	○	○
Magnetron	○	○	○	●
Combi-oven/combimagnetron	●	○	○	○
Koelkast	○	○	○	●
Vriezer	○	○	○	●
Koel-vriescombinatie	●	○	○	○
Vaatwasser	●	○	○	○
Quooker	○	○	○	●
Koffiezetapparaat	○	●	○	○
Keukenaccessoires, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	●	○	○	○
Toiletrolhouder	●	○	○	○
Toiletborstel(houder)	○	●	○	○
Fontein	●	○	○	○

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	○	○	○	●
Jacuzzi/whirlpool	○	○	○	●
Douche (cabine/scherm)	●	○	○	○
Stoomdouche (cabine)	○	○	○	●
Wastafel	●	○	○	○
Wastafelmeubel	○	○	○	●
Planchet	●	○	○	○
Toiletkast	●	○	○	○
Toilet	●	○	○	○
Toiletrolhouder	●	○	○	○
Toiletborstel(houder)	○	●	○	○
Sauna met de volgende toebehoren:				
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	○	○	○	●
Brievenbus	●	○	○	○

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Kluis	○	●	○	○
(Voordeur)bel	●	○	○	○
Alarminstallatie	○	○	○	●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●	○	○	○
Rookmelders	●	○	○	○
(Klok)thermostaat	●	○	○	○
Airconditioning	○	○	○	●
Warmwatervoorziening, te weten:				
Via CV-installatie	●	○	○	○
Boiler	○	○	○	●
Geiser	○	○	○	●
Screens	○	○	○	●
Rolluiken	○	○	○	●
Zonwering buiten	○	○	○	●
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				
Via CV-installatie	●	○	○	○

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Boiler	○	○	○	●
Geiser	○	○	○	●
Screens	○	○	○	●
Rolluiken	○	○	○	●
Zonwering buiten	○	○	○	●
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	○	○	○	●
Beplanting	○	○	○	●
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	○	○	○	●
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	○	○	○	●
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	○	○	○	●
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	○	○	○	●
(Broei)kas	○	○	○	●

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Overig				
(Sier)hek	○	○	○	●
Vlaggenmast(houder)	○	○	○	●
Balkon bankje	○	○	●	○
Geen eigendoms zaken				
CV	○	○	○	●
Boiler	○	○	○	●
Zonnepanelen	○	○	○	●

Eksterlaan 186

www.eksterlaan186.nl



Rikken Makelaardij

Meerweg 4
2103 VC, Heemstede

www.rikkenmakelaardij.nl
06 4817 9327

Scan Mij!