



HEULE

MAKELAARDIJ



NIEUW HEILIGLAND 15

Haarlem





STIJLVOL WONEN IN HISTORISCH HAARLEM

Op zoek naar een karakteristieke woning met charme én potentie? In het hart van Haarlem, midden in de geliefde Heiliglanden, staat deze sfeervolle stadswoning te koop. De woning ademt historie en biedt de perfecte basis om geheel naar eigen smaak gemoderniseerd te worden

Ligging

Gelegen in Nieuw Heiligland, de naam van een deel van de verbindingen (steegjes) tussen het Groot Heiligland en het Klein Heiligland, die ook wel de Heiliglanden worden genoemd.

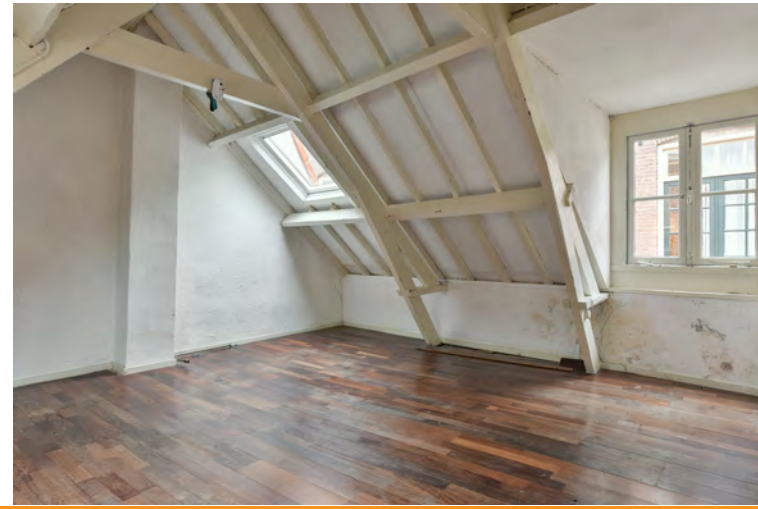
Je bevindt je midden in het bruisende stadsleven van Haarlem. Winkels, gezellige terrassen en toprestaurants liggen letterlijk om de hoek. Tegelijkertijd biedt de nabije omgeving rust en natuur: binnen een mum van tijd ben je in het Nationaal Park Zuid-Kennemerland, de duinen of op het strand. Met uitstekende verbindingen naar Amsterdam (binnen 30 minuten) en steden als Leiden, Den Haag en Rotterdam, is deze locatie een perfecte uitvalsbasis voor professionals en stadsgenieters.











INDELING

Begane grond:

Entree, hal, woonkamer, keuken, badkamer voorzien van toilet, wastafel en douche. Daarnaast is er nog een inpandige bergruimte.

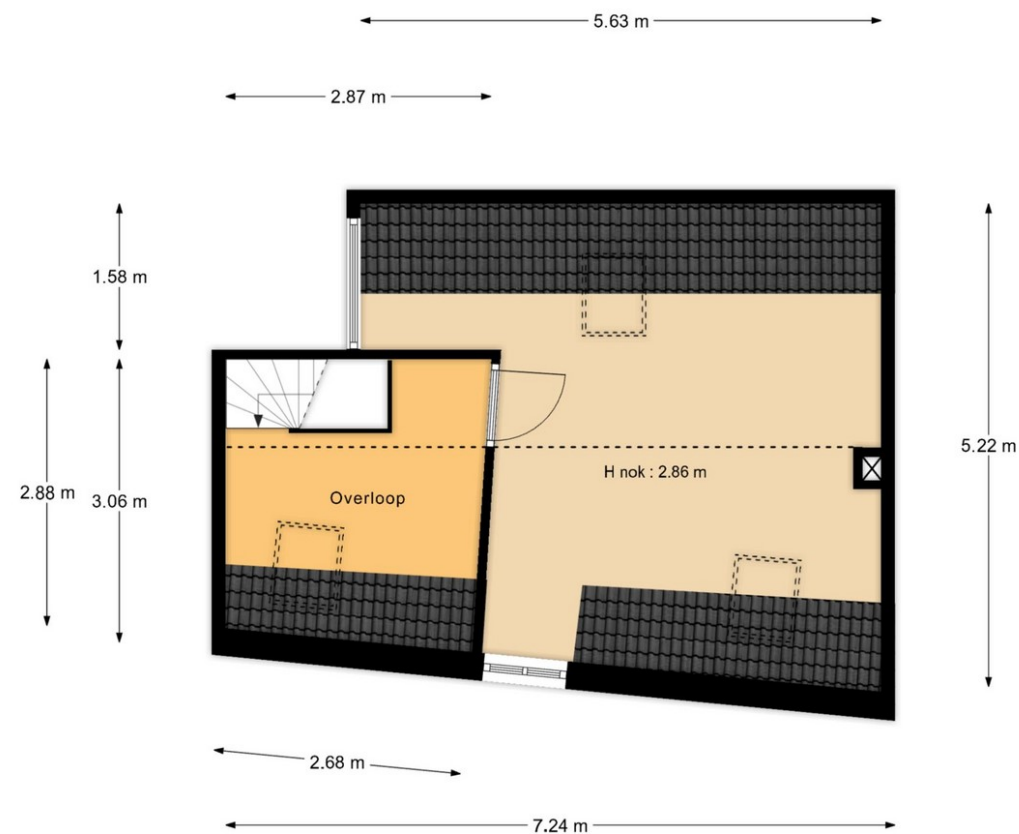
Eerste verdieping:

Overloop voorzien van dakraam, ruime slaapkamer met dakramen en dakkapel.

PLATTEGRONDEN



Begane grond



Eerste verdieping





WETENSWAARDIGHEDEN

- Voor indeling en maten verwijzen wij naar de plattegronden;
- Indicatie vraagprijs: € 399.000,- k.k.;
- Woonoppervlak ca. 62m², bruto inhoud ca. 163m³ (conform NEN 2580);
- Bouwjaar omstreeks 1880;
- Energielabel G;
- Kadaster: Nieuw Heiligland 15, Gemeente Haarlem, Sectie D, nummer 6415;
- Perceelgrootte 44m²;
- Woning dient gemoderniseerd te worden;
- Beeldbepalend pand (orde 2) in het beschermd stadsgezicht Centrum;
- Algemene verkoopvoorwaarden Haarlem 2020 zijn van toepassing;
- Totstandkomingsvoorbehoud goedkeuring gemeentebestuur Haarlem;
- Zelfbewoningsplicht voor 5 jaar;
- Notaris ter keuze koper;
- Verkoop gaat via openbare inschrijving, sluiting op 23 oktober 2025 om 12:00 uur;
- Aanvaarding in overleg, koper koopt "as is".

DE VOLGENDE CLAUSULES WORDEN OPGENOMEN IN DE KOOPOVEREENKOMST

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn dat deze woning meer dan 100 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen, die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van ouderdom voor rekeningen risico van koper. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. omschreven gebruik. Ten aanzien van het onderhoud wordt verwezen naar bijlage 12 Inspectierapport NEN3410.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen op zowel zichtbare als onzichtbare plaatsen asbesthoudende stoffen/materialen verwerkt zijn. Bij eventuele verwijdering van de 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 enige asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan de onroerende zaak waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Zelfbewoningsplicht / verhuurverbod / verbod op doorverkoop

Zie concept koopovereenkomst.

Milieuclausule

Zie concept koopovereenkomst.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek. (Indien de fundering informatie bekend is zal deze worden verstrekt. Dit is slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie).

As is, where is

Uitgangspunt van onderhavige overeenkomst is dat koper bekend is met de onroerende zaak. De onroerende zaak wordt "as is, where is" verkocht, dat wil zeggen in de staat ten tijde van de datum van deze overeenkomst met alle aan de onroerende zaak verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder de met betrekking tot technische, bouwkundige, juridische, milieukundige aspecten van de onroerende zaak met uitzondering van hetgeen verkoper ingevolge deze overeenkomst verklaart en garandeert.

Waterhuishoudingclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.



INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

Informatie

Deze woning wordt in opdracht van de gemeente Haarlem door Heule Makelaardij verkocht. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Voor het doen van een bieding raadt Heule Makelaardij geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email (haarlem@heulemakelaars.nl) of via [Move.nl](https://move.nl). Biedingen dienen uiterlijk op 23 oktober 2025 om 12:00 uur door Heule Makelaardij ontvangen te zijn. Biedingen die na 12:00 uur op 23 oktober 2025 ontvangen zijn, worden niet meer in behandeling genomen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Notaris

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in de NVM regio Haarlem. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht e.d.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

Dataroom

Nadat u een afspraak heeft gemaakt voor een bezichtiging ontvangt u via uw move-account toegang tot alle relevante stukken. Wij adviseren u om voorafgaand aan het doen van een bieding te controleren of u alle bijlagen, zoals genoemd in de concept-koopovereenkomst, heeft gedownload en bekeken. Let op de sluitingstermijn: na sluiting is het niet meer mogelijk om een bod uit te brengen.

INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

Erfdienstbaarheden

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via uw aankopend makelaar.

Koopakte

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt er door Heule Makelaardij een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals voorkomend in de modelakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis, aangevuld door bepalingen van de Gemeente Haarlem. Deze koopakte maakt onderdeel uit van het informatiepakket.

Maten en jaartallen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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.

Oplevering

De woning wordt opgeleverd zoals gezien tijdens de bezichtiging.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom en oplevering.

Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat het voorgenomde slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijving etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn uit het geheugen opgediept. 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 zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden worden alleen in de koopakte opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding worden gemeld.

INFORMATIE OVER HET DOEN VAN EEN BIEDING OP DEZE WONING

Schriftelijke vastlegging

De partij die de koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de 5e werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Tekeningen/plattegronden

Eventueel in de brochure aanwezige tekeningen en/of plattegronden hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Voorbehoud financiering

Zie concept koopovereenkomst.

Waarborgsom

Zie concept koopovereenkomst.



HEULE

MAKELAARDIJ



Kantoor Haarlem

Frederikspark 1
2012 DA Haarlem

T 020 - 737 04 68

E haarlem@heulemakelaars.nl

W www.heulemakelaars.nl

Kantoor Amsterdam

De Lairessestraat 16
1071 PA Amsterdam

T 020 - 676 66 33

E info@heulemakelaars.nl

W www.heulemakelaars.nl



Alle rechten voorbehouden, niets in deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De vermelde informatie in deze folder is van algemene aard en niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Deze folder is met zorg samengesteld, aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.