

TE KOOP

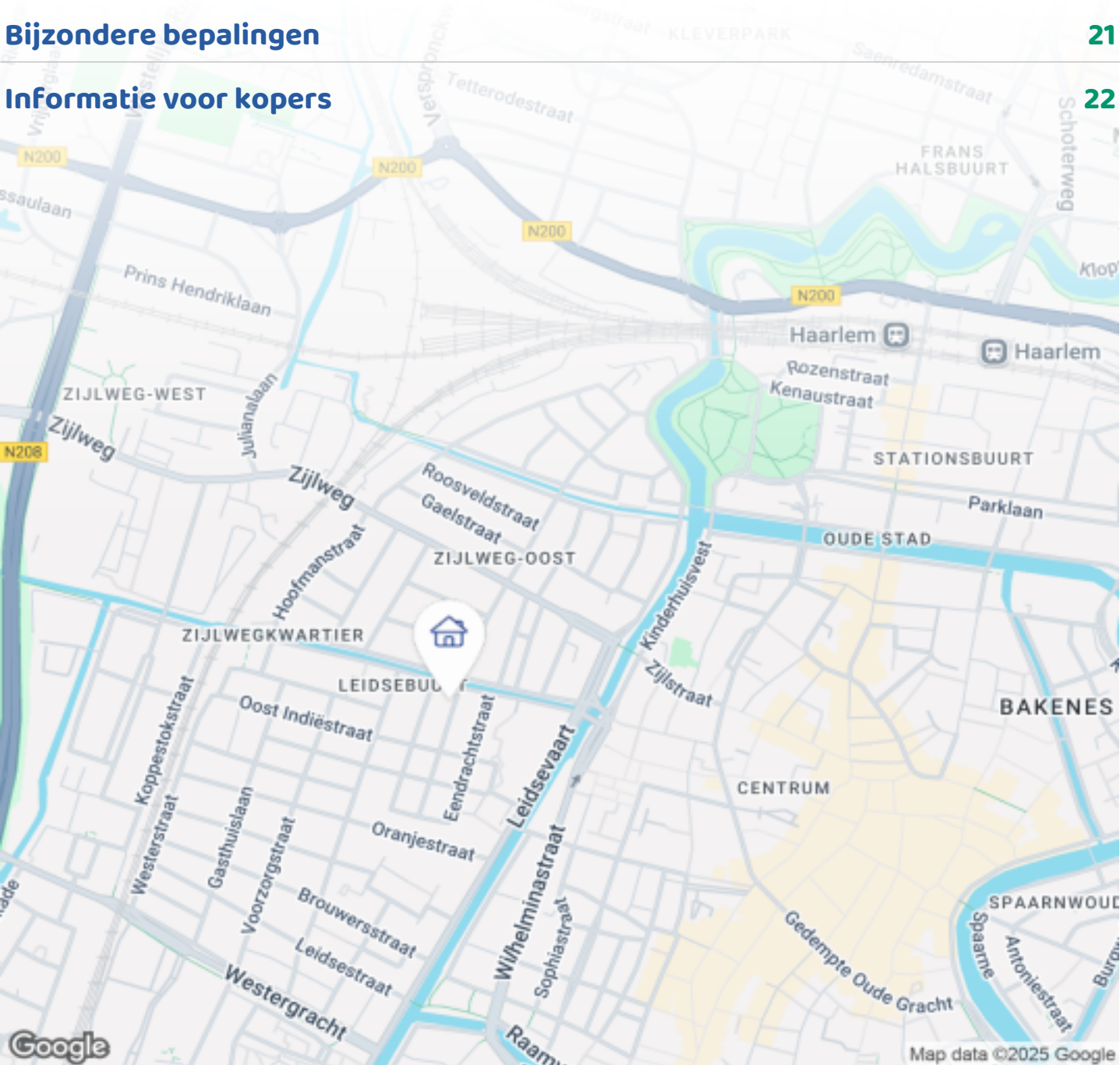
Waldeck Pymontstraat 4 ZW

Haarlem



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Waldeck Pyrmontstraat 4 ZW, Haarlem

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een heerlijk huis in een fijne buurt! In één van de mooiste straten van de zeer gewilde en populaire Leidsebuurt vind je deze lichte, sfeervolle benedenwoning met zonnige tuin.

De Waldeck Pyrmontstraat is zeer centraal gelegen. Stap de deur uit en je wandelt binnen vijf minuten de bruisende Haarlemse binnenstad in met haar vele winkelstraatjes, koffietentjes, terrassen, theaters en een ruime keuze uit fijne restaurants. Voor een avondje uit liggen het populaire poppodium Patronaat, café De Jopenkerk en bioscoop Pathé om de hoek. Hier woon je rustig, maar toch vlakbij de dynamiek van de stad!

Maar ook de natuur is niet ver weg. Via een rustige route loop je vanuit huis al snel naar het prachtige Middenduin, Elswout en Brouwerskolkpark. Pak de fiets en je bent in no time op de populaire stranden van Bloemendaal en Zandvoort of in de Kennemerduinen, met zwemplas 't Wed.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Uitstekend openbaar vervoer is dichtbij: het station van Haarlem ligt op minder dan 10 minuten fietsafstand. In 5 minuten loop je naar de halte Raaksbrug, met busverbindingen in alle richtingen. Met de auto zit je zo op de Randweg, zodat de uitvalswegen naar Amsterdam, Den Haag en Schiphol snel te bereiken zijn.

Op loopafstand bevindt zich ook winkelcentrum Plaza West met onder andere een AH, Aldi, Action, Etos en Gall & Gall.

In deze aantrekkelijke woonbuurt staat op nummer 4 zwart deze heerlijk lichte, sfeervolle benedenwoning met zonnige achtertuin op een zeer gewilde locatie. Snel een bezichtiging plannen dus!

Indeling:

Lichte gang met ruime trapkast en moderne badkamer (2021) met zwevend toilet, inloopdouche en wastafelmeubel.

Heerlijke lichte woonkamer en ruime slaapkamer, beide met eiken lamelparket. De slaapkamer heeft openslaande deuren naar de zonnige tuin. Beide kamers zijn voorzien van dubbele beglazing. Moderne keuken (2025) voorzien van koel-vriescombinatie, vaatwasser en fornuis.

Bijkeuken met wasmachine-aansluiting en c.v.-installatie (Intergas HRE 24/18, 2022). Deze ruimte is aan te passen tot thuiswerkplek.

Ruime achtertuin op het Westen, waar je vanaf het middaguur tot ver in de avond fijn van de zon kunt genieten. In de tuin bevindt zich tevens een vrijstaande houten schuur.

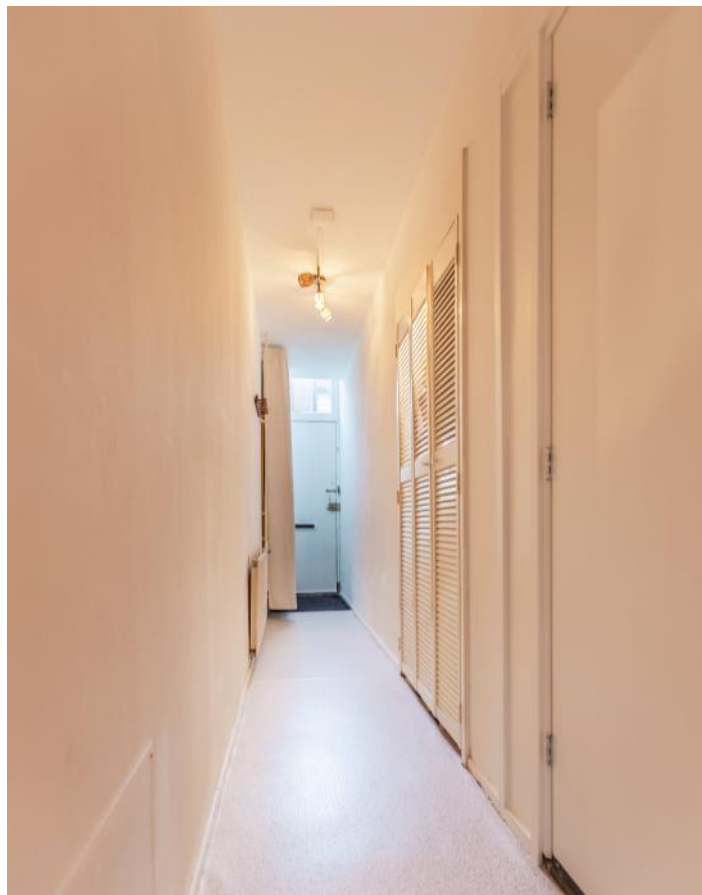
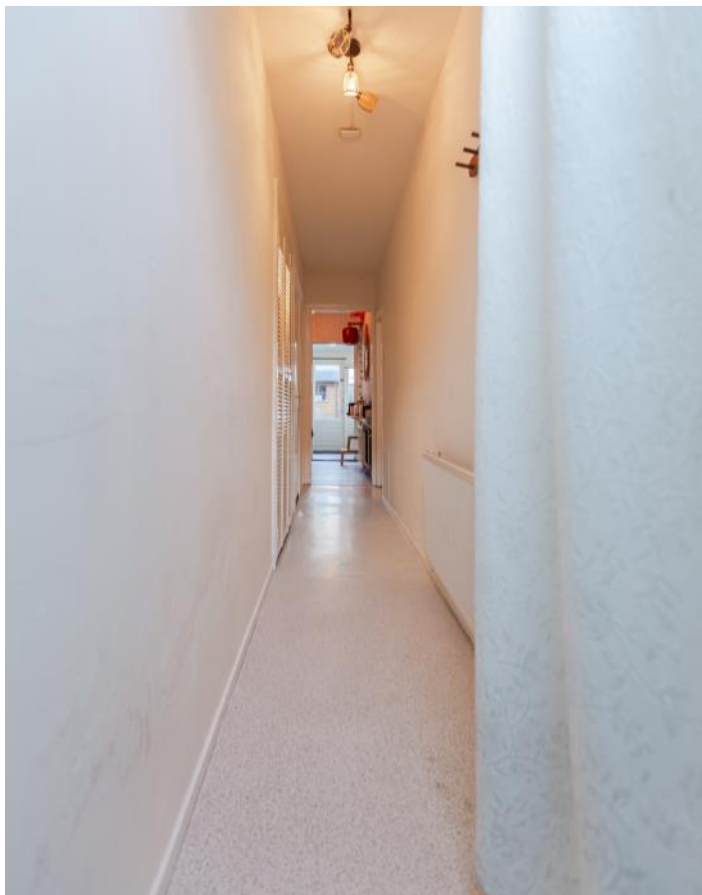
Bijzonderheden:

- Heerlijk lichte benedenwoning op zeer centrale en populaire locatie.
- Moderne keuken (2025), moderne badkamer (2021).
- Ruime, zonnige achtertuin op het Westen.
- Schilderwerk buitenzijde 2023.
- Fundering- en cascoherstel 2003.
- Actieve VvE, inleg € 74 per maand (incl verzekeringen en reservering toekomstig onderhoud).

- Goed gevuld VvE reservefonds.
- Parkeren middels parkeervergunning.
- Alle openbaar vervoer dichtbij.
- Op loopafstand van winkels, scholen, openbaar vervoer, sportscholen, sportclubs en natuur.
- Op loopafstand van het gezellige centrum van Haarlem.
- Op fietsafstand van de Kennemerduinen en de stranden van Zandvoort en Bloemendaal.











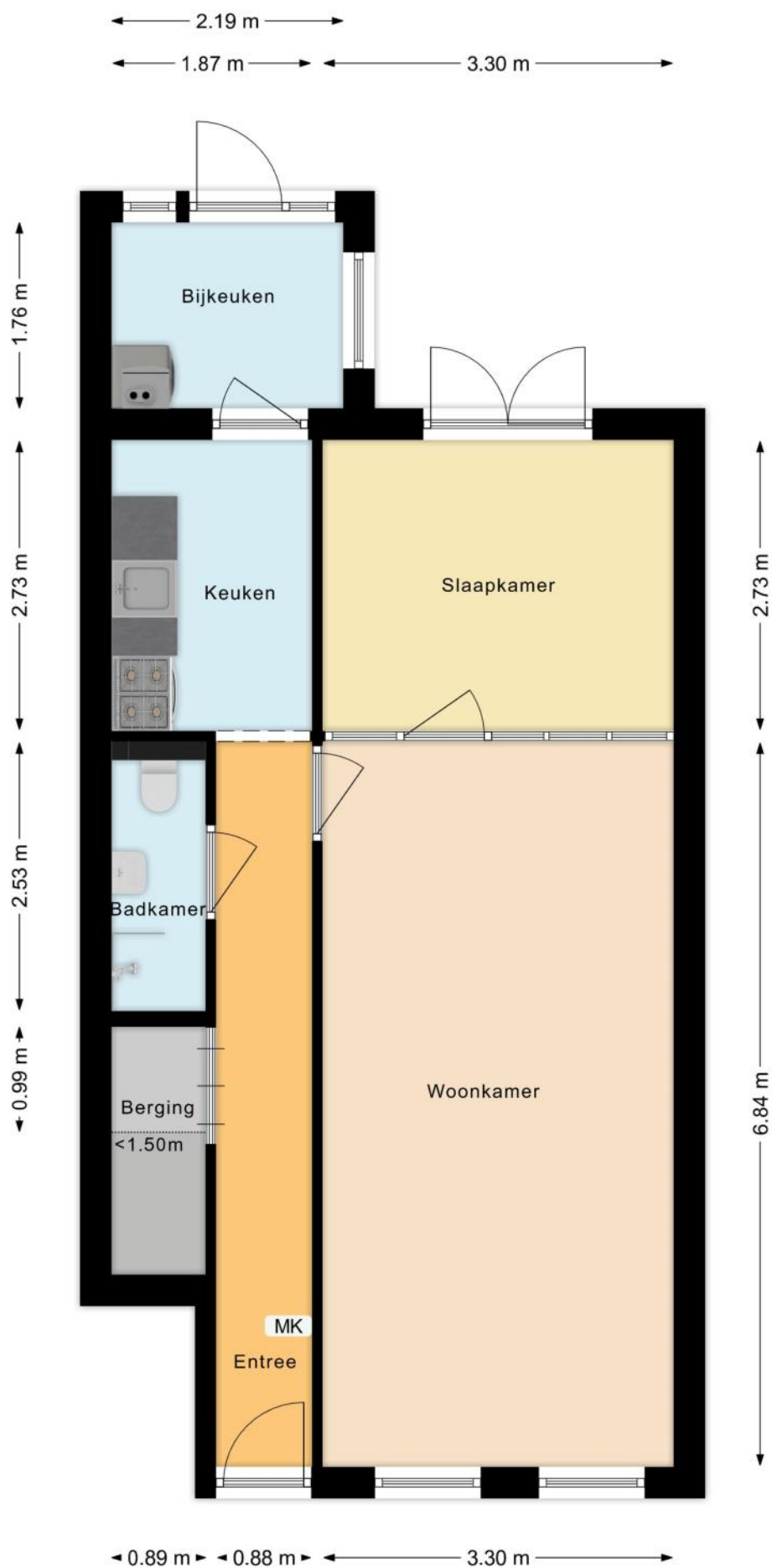




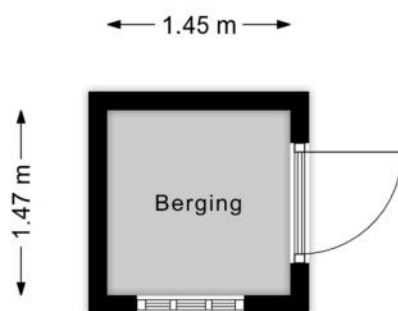




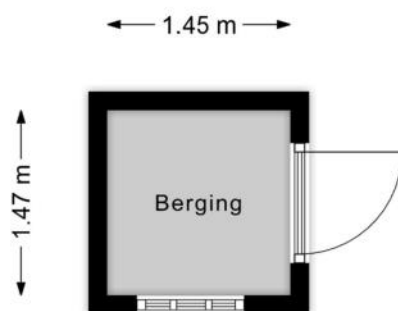
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Benedenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwperiode	voor 1906
Soort dak	Mansardedak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	203 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	53 m ²
Externe bergruimte	2 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	D
Isolatie	Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HRE24/18
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk
Tuin	Achtertuint
Achtertuint	59 m ² (10,3m diep en 5,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Vrijstaand hout

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Betaald parkeren, Parkeervergunningen

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 74 per maand

Kadastrale gegevens

Haarlem H 3043 1

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen overig			●
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis			●
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Grote tuintafel en 4 stoelen, incl kussens - ter overname



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.