

Uniek object

Haarlem
Centrum



Verwulft 1

2011 GJ Haarlem

Vraagprijs € 975.000 k.k.



023-5264060
info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl



HUIZENSTED
MAKELAARS



Verwulft 1

2011 GJ Haarlem

Soort woning

Herenhuis

Type woning

Woon-winkelpand

Aantal kamers

8

Inhoud

885 m³

Perceeloppervlakte

63 m²

Woonoppervlakte

146 m² GO bovenwoning &

50 m² GO winkelruimte

Bouwjaar

1890

Ligging

In centrum

Verwarming

Gaskachels

Vraagprijs

€ 975.000 k.k.

Omschrijving



Karakteristiek winkelpand met bovenwoning op iconische locatie in hartje Haarlem

Op een van de meest aantrekkelijke en levendige locaties van Haarlem bevindt zich dit bijzondere woon-winkelpand: Verwulft 1. Gelegen op een prominente hoek aan een van de drukst bezochte stadspaleinen, biedt dit pand een unieke combinatie van zichtbaarheid, historie en veelzijdigheid.

De begane grond vormt een ideale winkelruimte en beschikt over een fraaie pui met grote raampartijen/etalages, die zorgen voor optimale exposure.

Volgens het bestemmingsplan is het volgende toegestaan op de begane grond: detailhandel met bijbehorende horeca (maximaal 30% bruto vloeroppervlak), zonder terras en zonder het schenken van alcohol. Kantoor met loketfunctie. Je mag niet wonen op de begane grond.

De bovenwoning met woonbestemming heeft een eigen, separate entree aan de Koningstraat.

Het pand bestaat in totaal uit:

- een kelder (ca. 43 m² gebruiksoppervlakte)
- de begane grond met winkelbestemming (ca. 50 m² gebruiksoppervlakte)

De bovenwoning, verdeeld over:

- 1e etage: ca. 52 m² gebruiksoppervlakte
- 2e etage: ca. 52 m² gebruiksoppervlakte
- 3e etage: ca. 42 m² gebruiksoppervlakte

LOCATIE & UITERLIJK

Het Verwulft is een belangrijk kruispunt waar onder andere de Grote Houtstraat, Gedempte Oude Gracht, Gierstraat en Koningstraat samenkomen. De naam 'Verwulft' verwijst naar de Oude Gracht die hier ooit onderdoor liep.

Hoewel de omgeving door de eeuwen heen sterk is veranderd, ademt deze plek nog altijd historie. Waar vroeger trap- en klokgevels het straatbeeld bepaalden, ontstond rond 1890 het huidige plein met zijn stedelijke dynamiek. De gevel aan het Verwulft is uitgevoerd als een elegante eclectische lijstgevel uit de late 19e eeuw. De winkelpui werd in 1924 aangepast en voorzien van karakteristieke grote raampartijen met houten omlijsting.

Dankzij de prominente ligging, de hoge passantenstroom en de karakteristieke architectuur is dit pand bij uitstek geschikt voor een commerciële invulling op de begane grond, in combinatie met wonen op de verdiepingen.

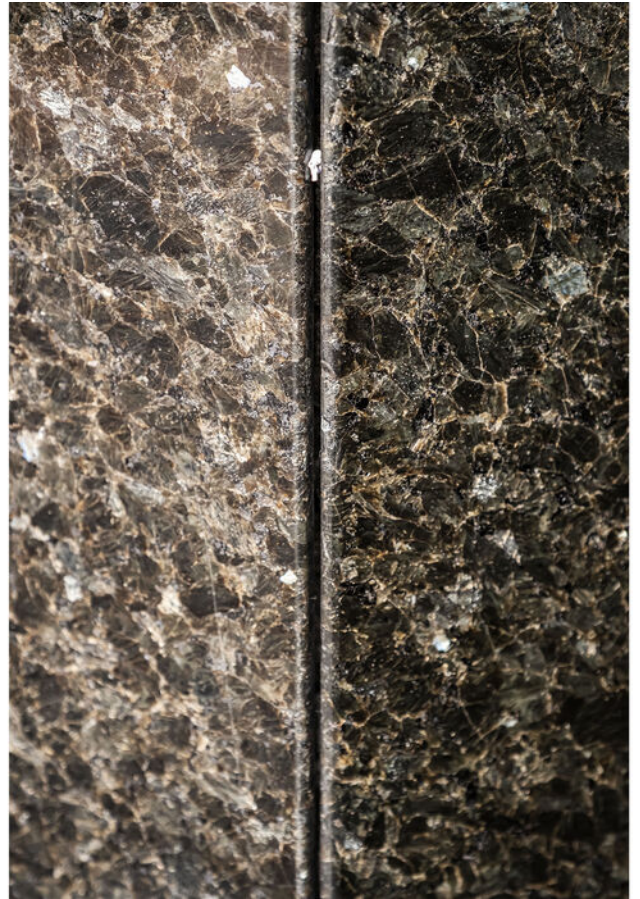
Een zeldzame kans voor wie op zoek is naar een representatief object op een iconische locatie in de Haarlemse binnenstad.

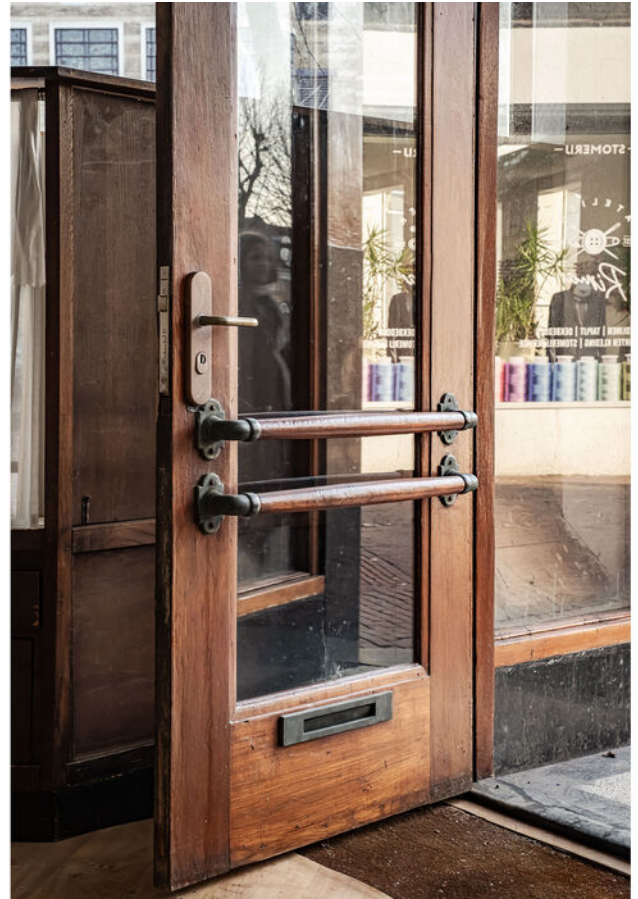
Omschrijving



DETAILS:

- Bouwjaar: 1890;
- Energielabel G;
- Bouwkundig rapport op te vragen bij de verkopend makelaar;
- Beschermd stadsgezicht en Orde 2;
- Totaal ca. 146 m² GO bovenwoning;
- Totaal ca. 50 m² GO winkelruimte;
- Winkelruimte op de begane grond;
- Wonen is niet toegestaan op de begane grond;
- Wonen is wel toegestaan op 1e, 2e en 3e etage;
- Verkoper behoudt zich het recht van gunning;
- Notariskeuze verkoper;
- Overdracht kan op korte termijn.









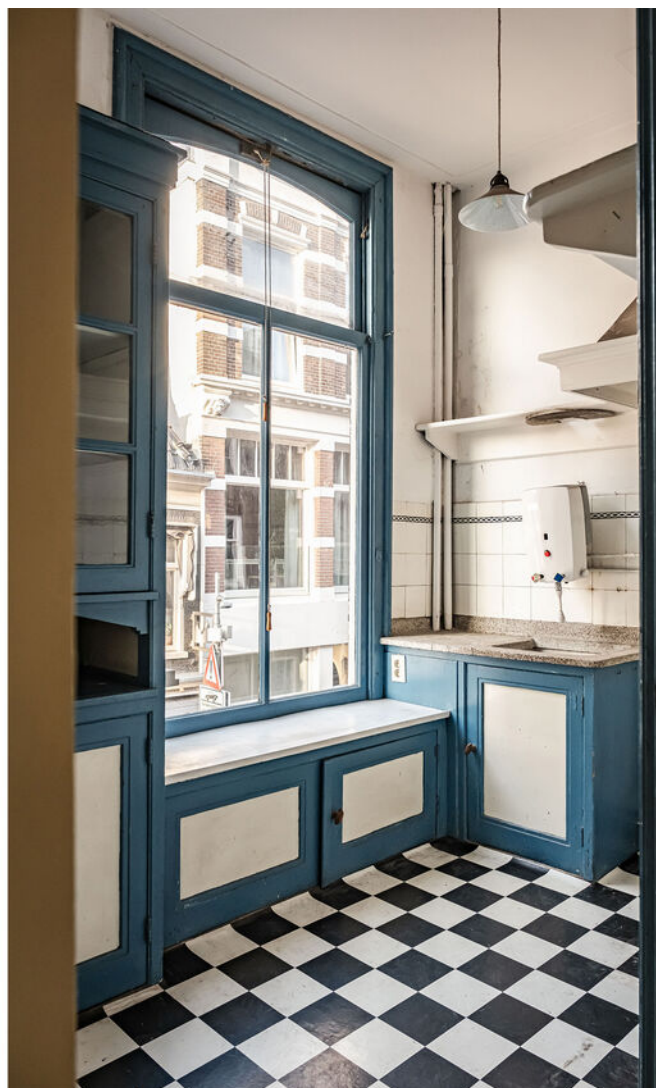






































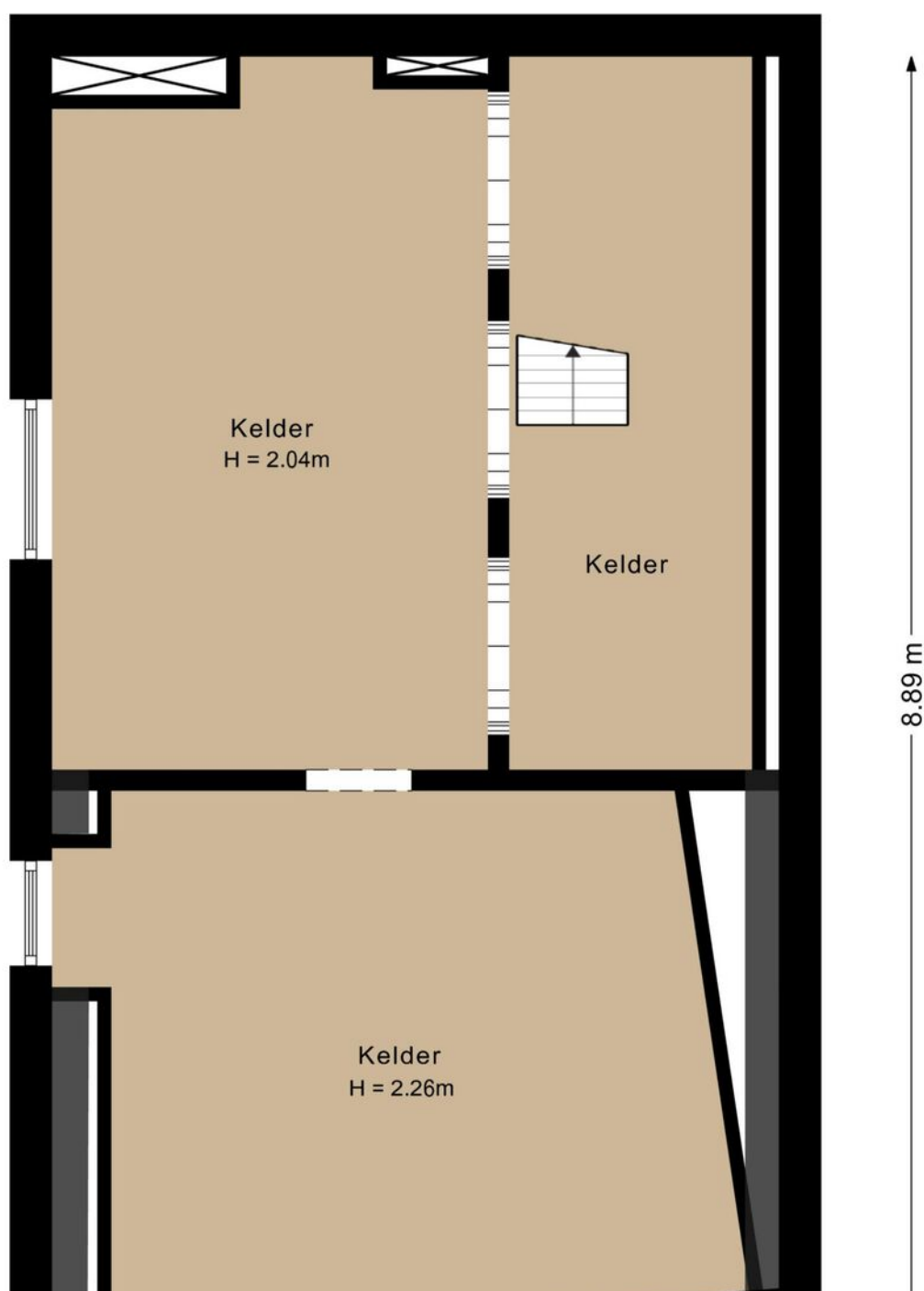




Plattegrond

Verwulft 1

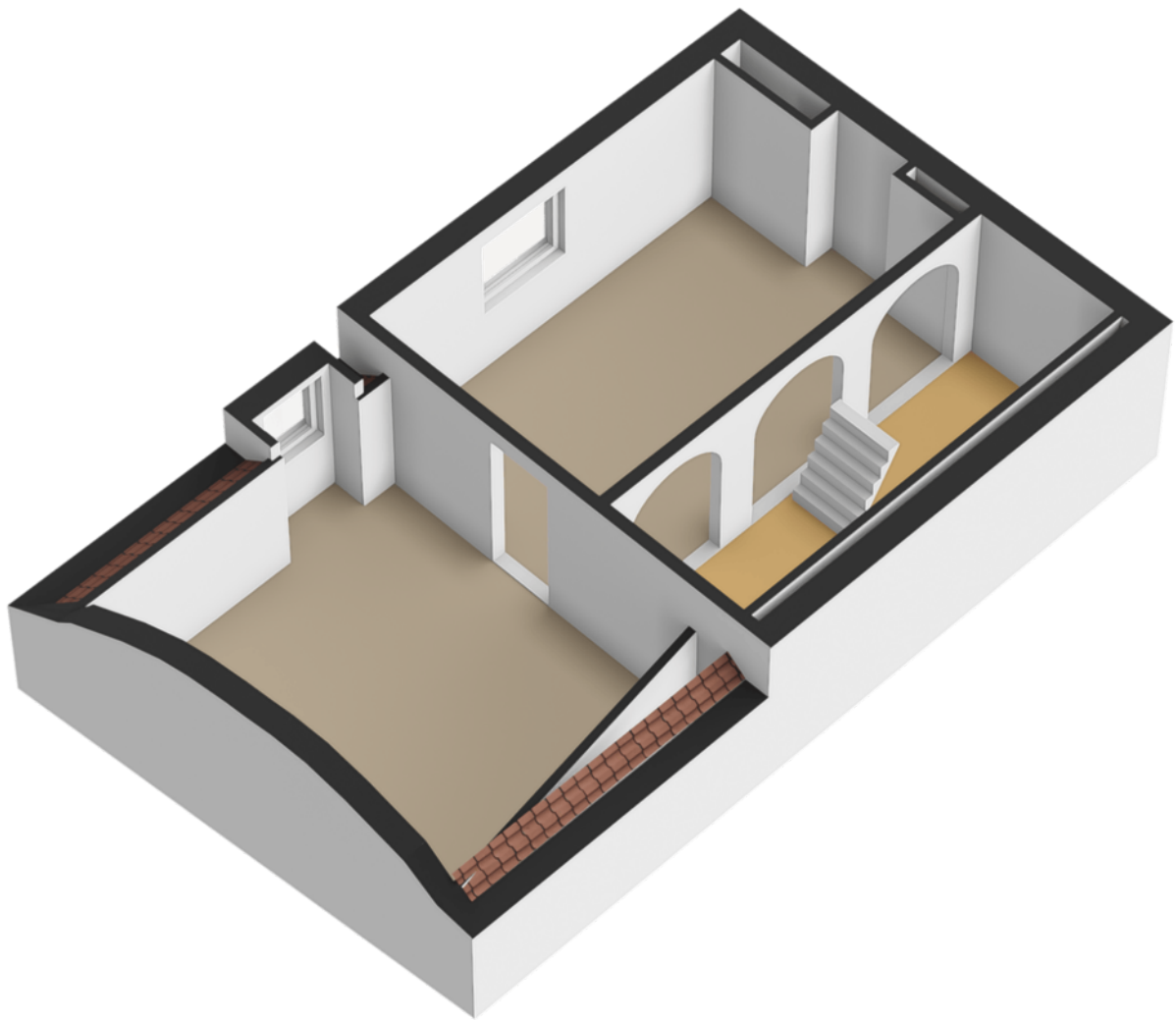
2011 GJ Haarlem



Plattegrond

Verwulft 1

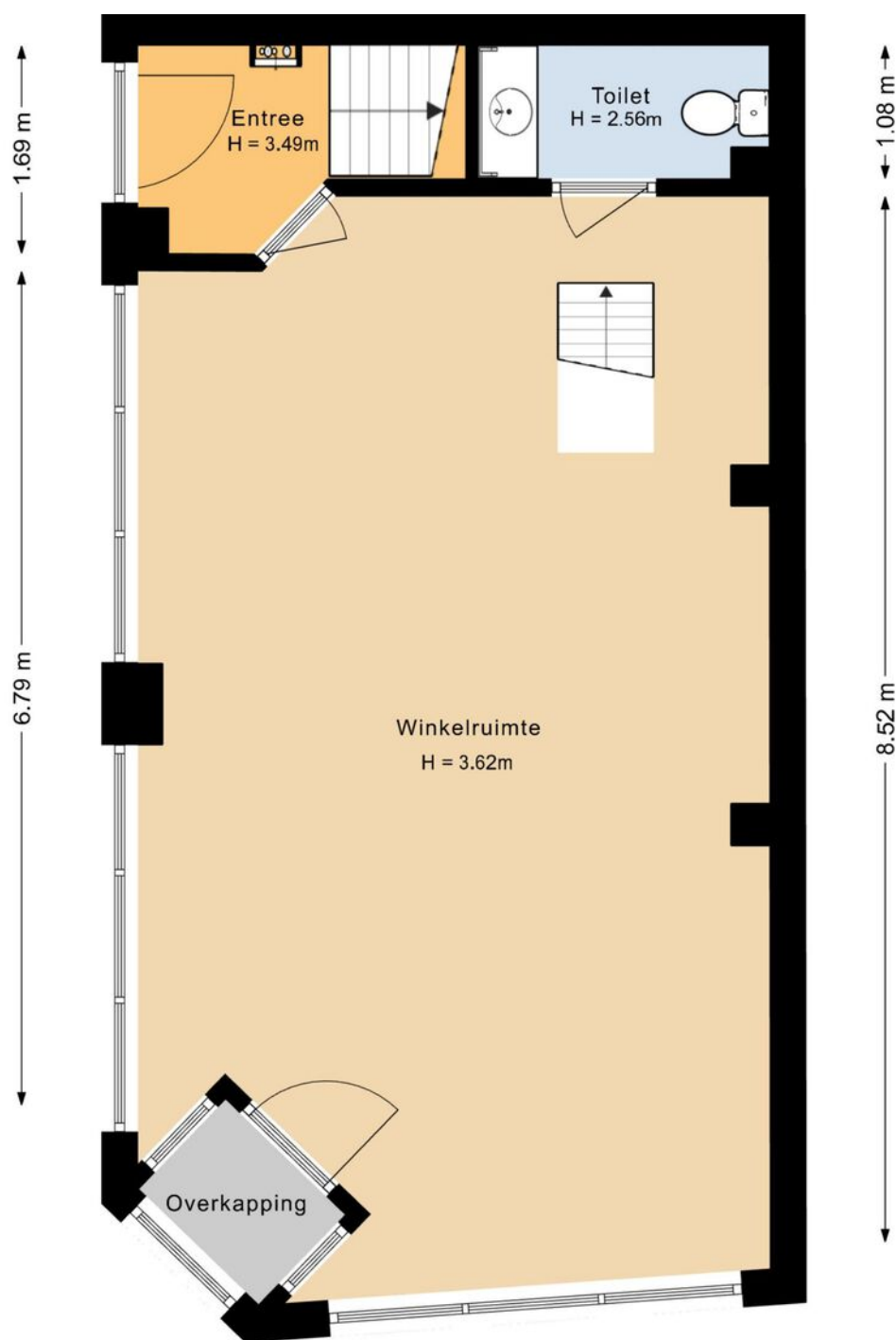
2011 GJ Haarlem



Plattegrond

Verwulft 1

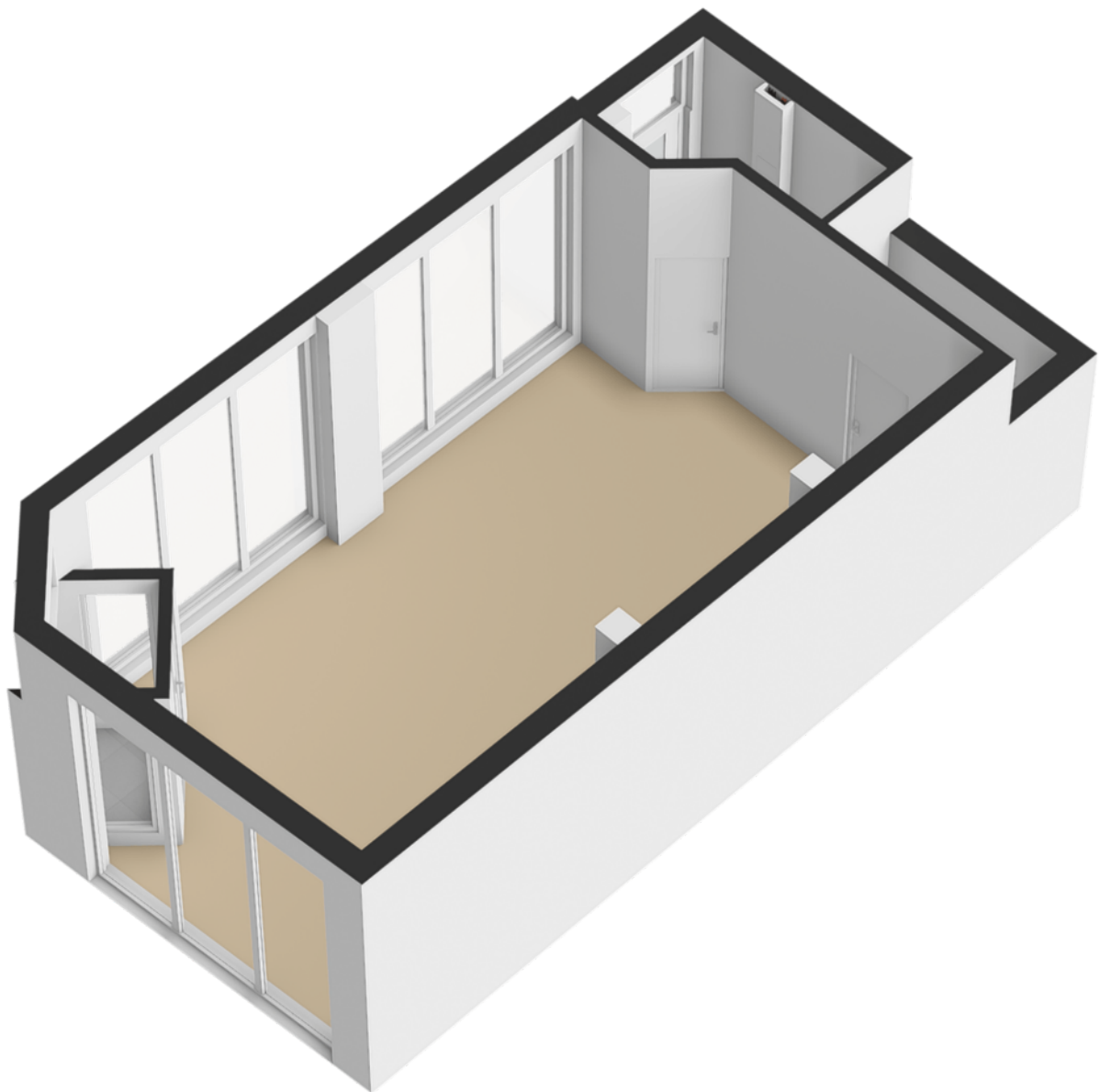
2011 GJ Haarlem



Plattegrond

Verwulft 1

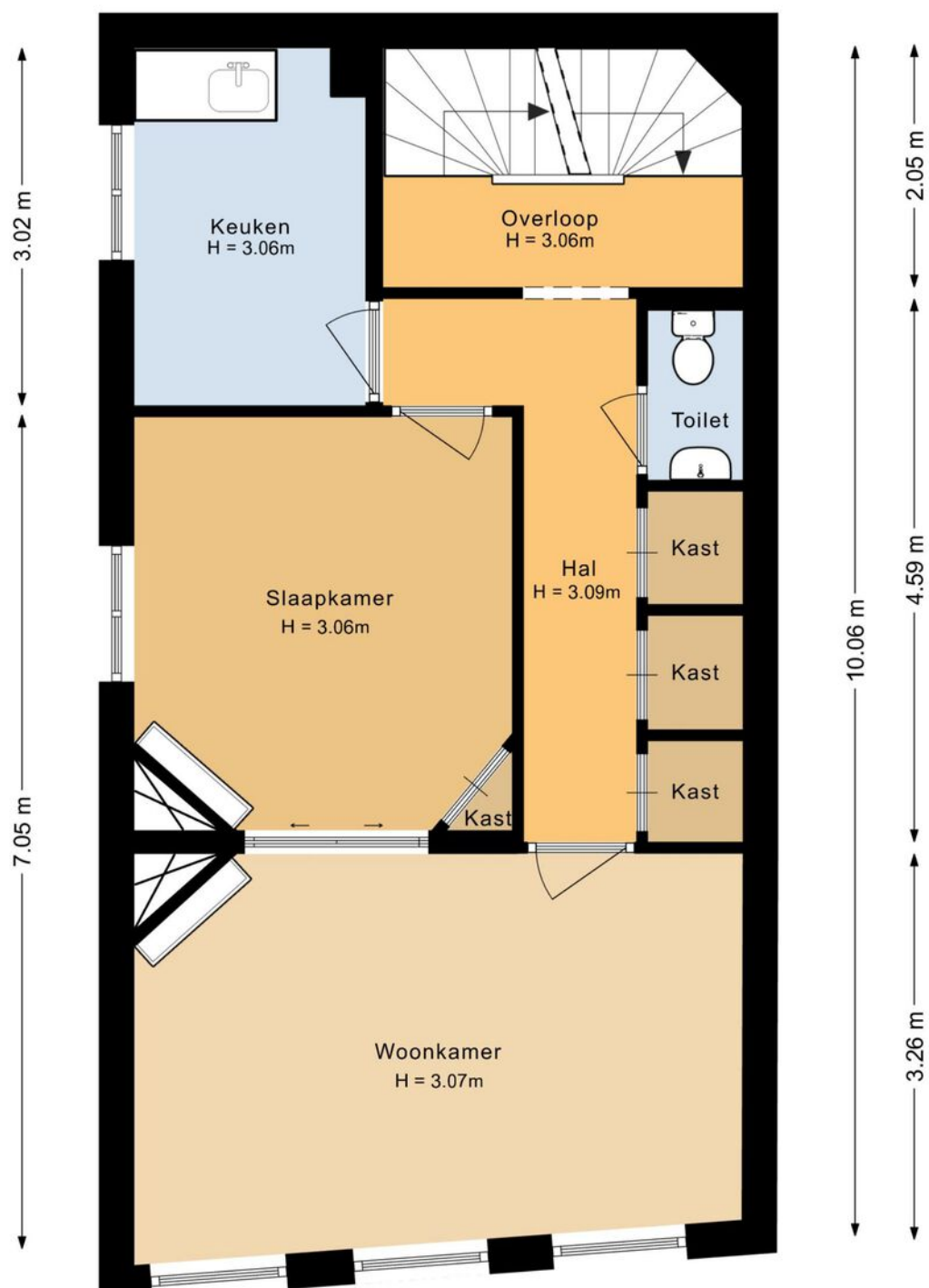
2011 GJ Haarlem



Plattegrond

Verwulft 1

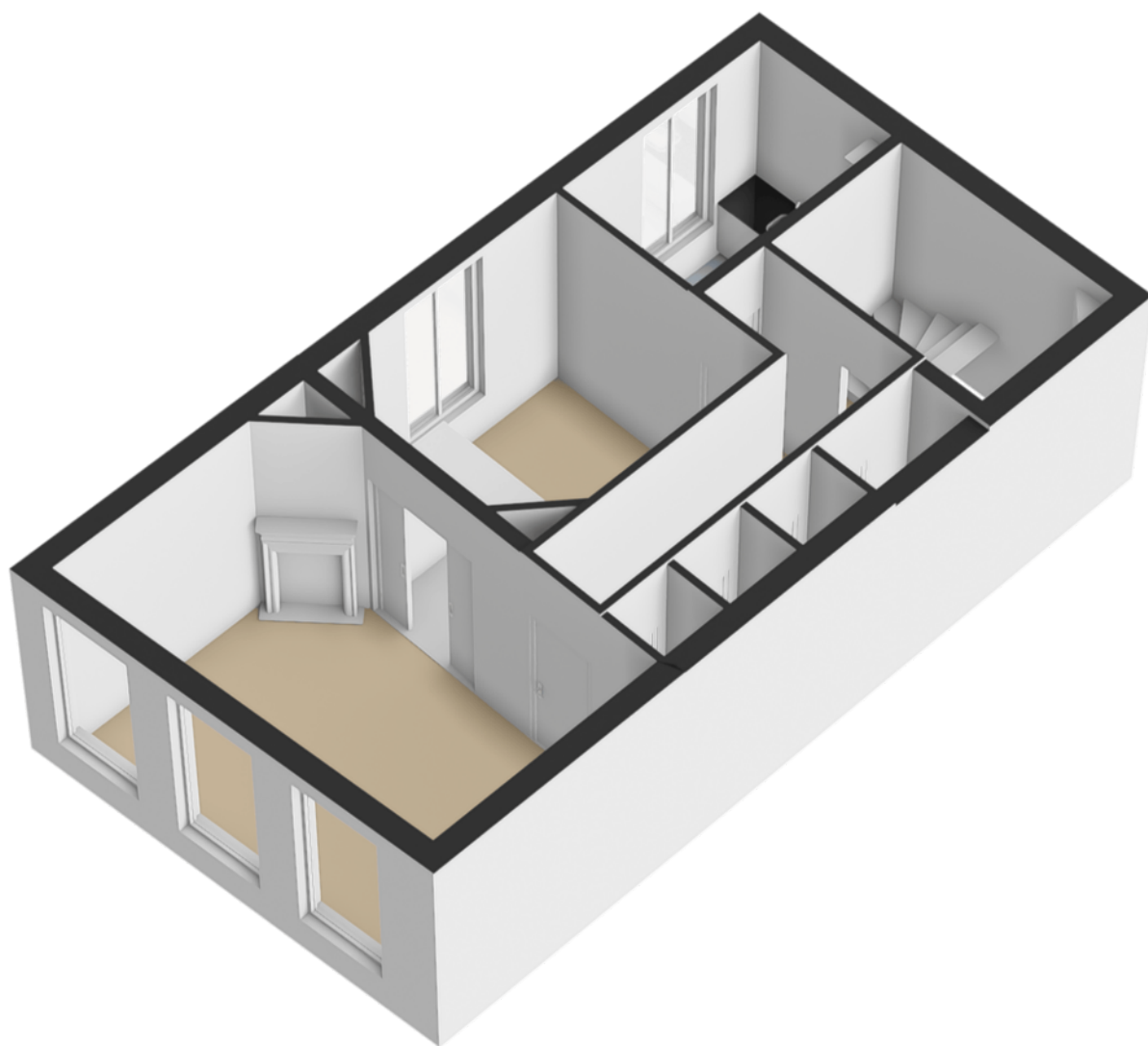
2011 GJ Haarlem



Plattegrond

Verwulft 1

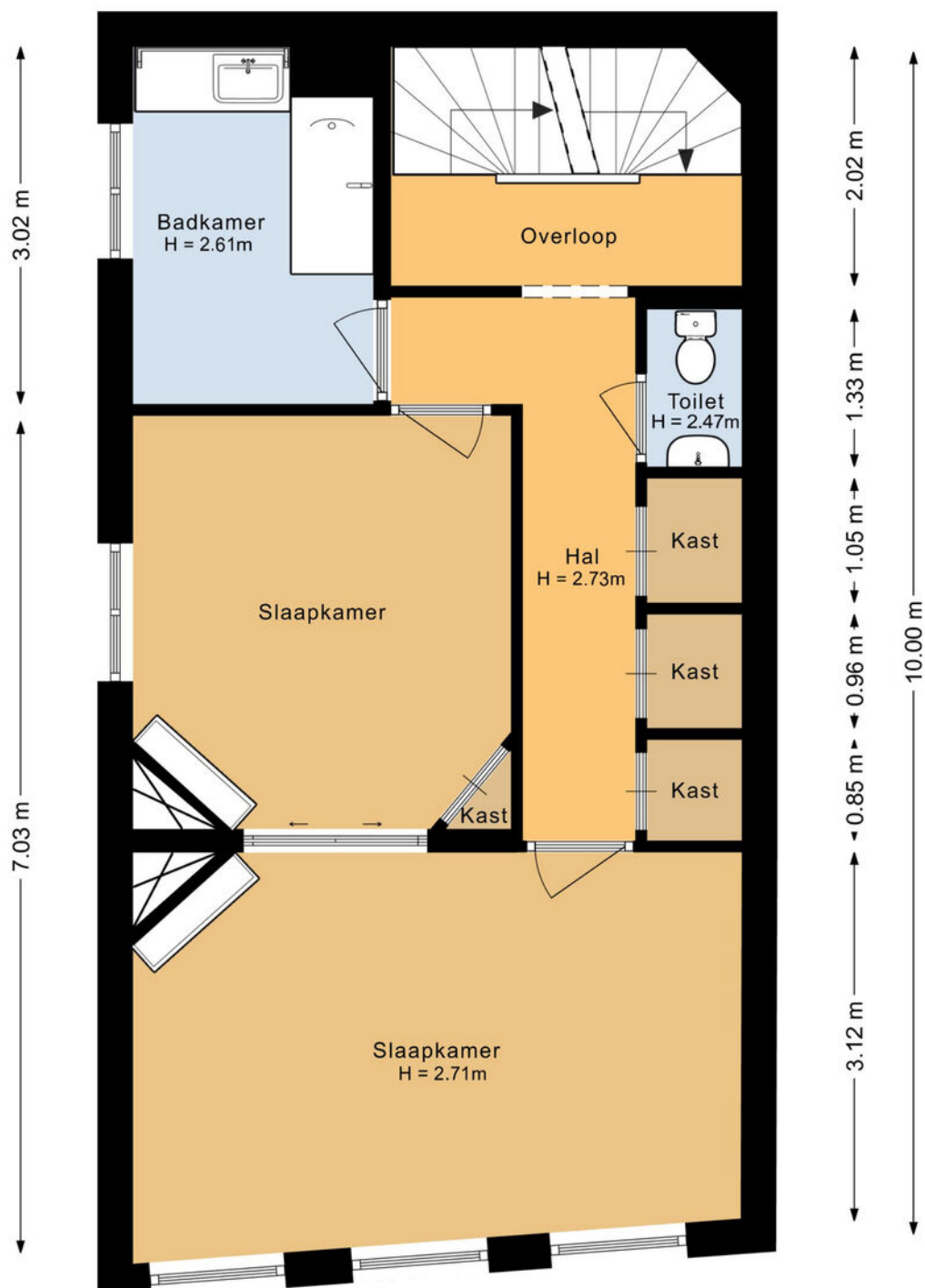
2011 GJ Haarlem



Plattegrond

Verwulft 1

2011 GJ Haarlem



Plattegrond

Verwulft 1

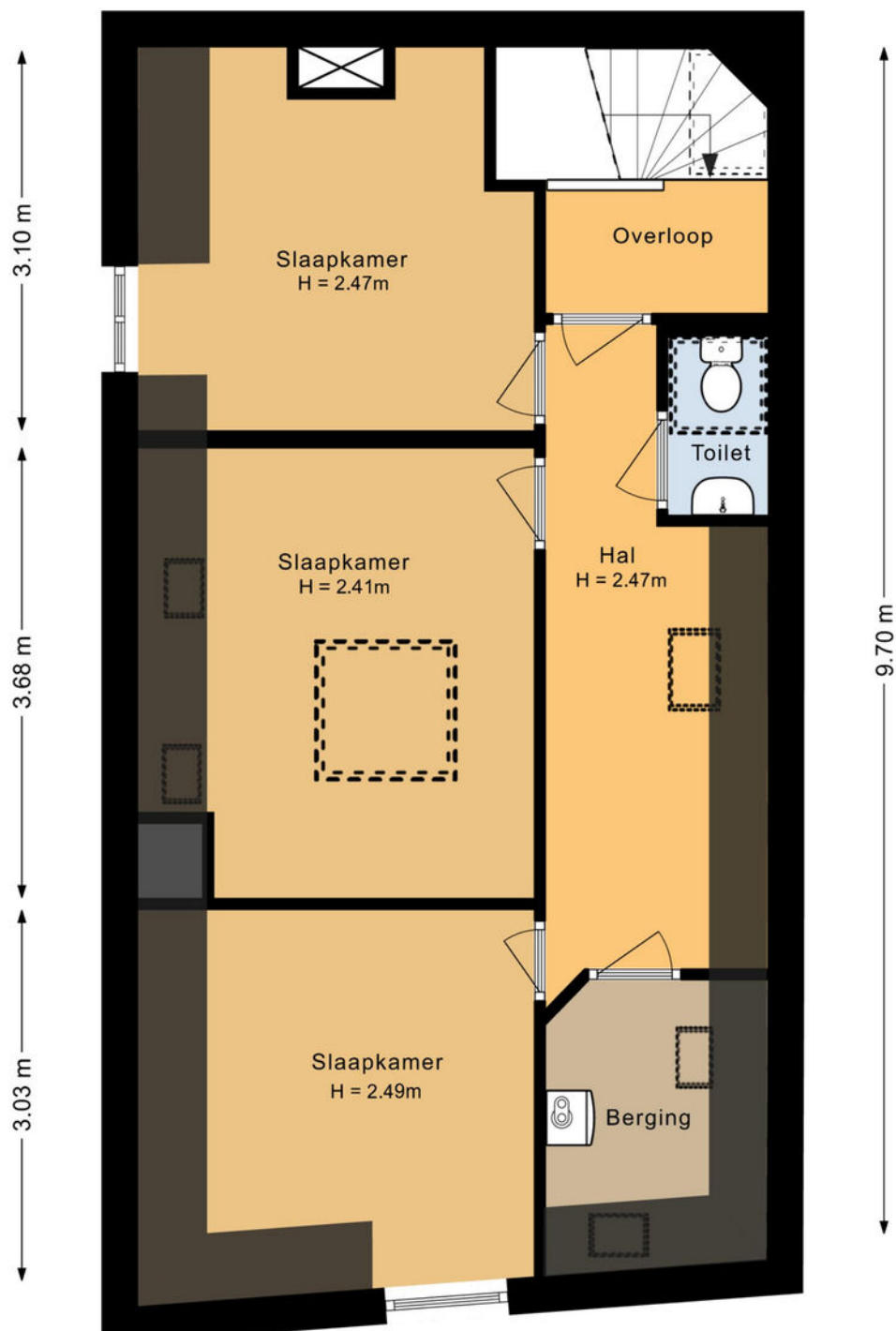
2011 GJ Haarlem



Plattegrond

Verwulft 1

2011 GJ Haarlem



Plattegrond

Verwulft 1

2011 GJ Haarlem



Meet rapport

Verwulft 1

2011 GJ Haarlem

ZEKER VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object:	Woning/ Winkel
Adres:	Verwulft 1
Postcode:	2011 GJ
Plaats:	Haarlem
Datum meetrapport:	14-01-2026
Type meetcertificaat:	Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status:	Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	145,98	m ²
Gebruiksoppervlakte winkelfunctie	50,08	m ²
Overige inpandige ruimte	42.29	m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1.63	m ²
Externe bergruimte	0.00	m ²
Bruto inhoud woning	885.25	m ³

De gebruiksoppervlakten (GBO) zijn opgebouwd conform de meetinstructies van de [Waarderingskamer, BBMI, NEN 2580](#). Rapport is opgemaakt door Zeker Verduurzamen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Energie label

Verwulft 1

2011 GJ Haarlem

Energie label woningen

Registratienummer
721840383

Datum registratie
19-01-2026

Geldig tot
12-01-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

G



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	+/-	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	Gas- of oliekachels per ruimte	Verbeteradvies
8 Warm water	Elektrische boiler	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Verwulft 1
2011GJ Haarlem
BAG-ID: 0392010000069363

Detailaanduiding

Bouwjaar 1890
Compactheid 1,36
Vloeroppervlakte 240m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam
S. de Vries

Vakbekwaamheidsnummer
7456.6921.6306

Certificaathouder
Label Zeker

Inschrijfnummer EPG2024-63W
KvK-nummer 86279084

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Verwulft 1

2011 GJ Haarlem

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verwulft 1



12345

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Haarlem
Sectie	C
Perceel	4363

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

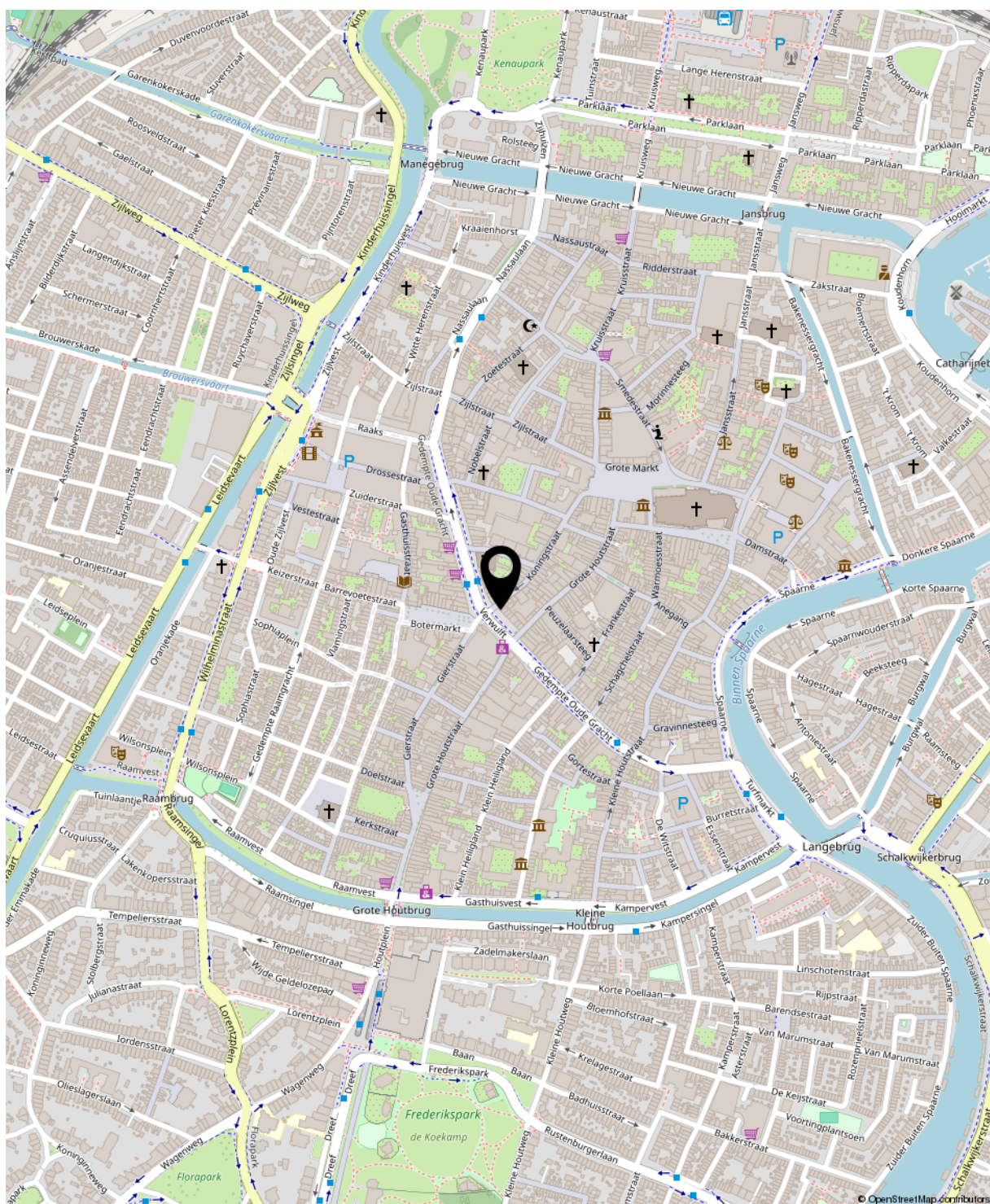
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie
op de
kaart

Verwulft 1
2011 GJ Haarlem



Lijst van zaken

Verwulft 1

2011 GJ Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen	x			
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen				x
Lamellen				x
Jaloezieen				x
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerbedekking				x
Parketvloer	x			
Houten vloer(delen)	x			
Laminaat				x
Plavuizen				x
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels	x			
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel				x
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat				x
(Gas) fornuis				x

Lijst van zaken

Verwulft 1

2011 GJ Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Afzuigkap				x
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser				x
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	x			
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Fontein	x			
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)				x
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel				x
Wastafelmeubel				x
Planchet				x
Toiletkast				x
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder				x
Badkamer Toiletborstel(houder)				x
Sauna met toebehoren				x
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				

Lijst van zaken

Verwulft 1

2011 GJ Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie				x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders				x
(Klok)thermostaat				x
Airconditioning				x
CV-installatie				x
Boiler	x			
Geiser	x			
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				x
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating				x
Beplanting				x
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x

Lijst van zaken

Verwulft 1

2011 GJ Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vlaggenmast(houder)				x

Clausules



Amsterdams biedsysteem

Het Amsterdamse biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar de 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij met een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

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

Aanvullende clausules op te nemen in koopakte:

*Algemene asbestclausule:

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materiaal in het verkochte. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving (mogelijk) speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

*Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 135 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan die bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

*Omgevingsrapportage

Tussen verkoper en koper gelden de volgende bepalingen terzake van mogelijke verontreiniging van de onroerende zaak: De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan: zie rapport afgegeven door de gemeente Haarlem d.d.7 januari 2026, welke onverbrekkelijk verbonden is aan onze koopovereenkomst. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het rapport.

Clausules



***Funderingsclausule**

Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over de fundering/casco situatie. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

***Notaris**

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notariskeuze van de verkopers.

***Niet door verkopers bewoond geweest**

De woning is niet door de eigenaar bewoond geweest. Het is mogelijk dat er door de vorige eigenaar zaken op ondeskundige wijze zijn uitgevoerd en niet of niet goed functioneren, welke zaken bij verkoper niet bekend zijn (zoals bijvoorbeeld aanpassingen elektra, functioneren geiser, (gas)kachels e.d.). Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die hieruit kan voortvloeien.

***Gebruikersclausule**

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nimmer zelf gebruikt heeft en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van c.q. de gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn dergelijk eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper.

*** As is, where is-clausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn en aanvaardt uitdrukkelijk dat het verkochte door verkoper wordt geleverd en door koper wordt aanvaard in de feitelijke en juridische staat waarin het zich bevindt ten tijde van het tot stand komen van deze koopovereenkomst, derhalve "as is, where is", met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten en beperkingen. Verkoper geeft ter zake geen garanties, toezeggingen of vrijwaringen. Koper vrijwaart verkoper voor aanspraken van koper en/of derden ter zake van (verborgen) gebreken, verontreiniging, asbest, fundering/casco en/of andere tekortkomingen in of aan het verkochte, voor zover wettelijk toegestaan.

***Overbrugging**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het gekochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het voorstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren, vrij van hypotheken, welke dan ook.

***Toelichtingsclausule NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikersoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Clausules



***Toestemming versturen documenten aan makelaar(s)**

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het ontwerp van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s).

Voorts verklaren ondergetekenden hierbij toestemming te geven aan de notaris om de nota van afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Recht van gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij de makelaar. Eventueel in deze brochure opgenomen bijlagen omtrent bodemgesteldheid, funderingen, ed.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijk inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, afmetingen, oppervlakten etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Nadere informatie

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen gegevens aan u verzonden of gemaild/gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Uw
makelaar

Huizenstede Makelaardij
Schotersingel 155
2023 AD Haarlem

023-5264060



**HUIZENSTED
MAKELAARS**

info@huizenstede.nl
www.huizenstede.nl