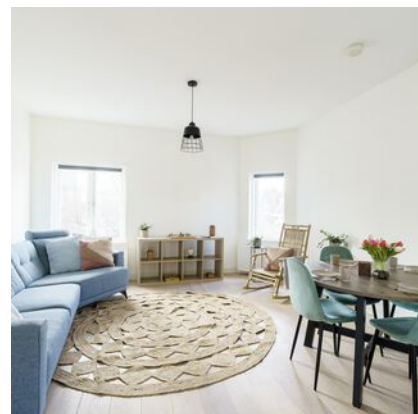


Mooi wonen  
in het  
centrum van  
Haarlem



Nieuwe Kerksplein 1 B

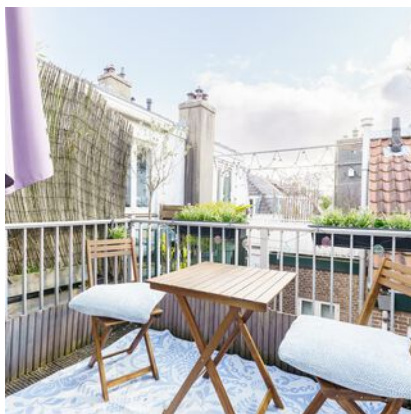
2011 ZS Haarlem

Vraagprijs € 400.000 k.k.

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



HUIZENSTED  
MAKELAARS



# Nieuwe Kerksplein 1 B

2011 ZS Haarlem

Soort woning

Bovenwoning

Type woning

Appartement

Aantal kamers

2

Inhoud

185 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte

52 m<sup>2</sup>

Bouwjaar

1925

Ligging

In centrum, vrij uitzicht, beschutte  
ligging

Buitenruimte

Terras

Verwarming

Cv-ketel

Isolatie

Dubbel glas

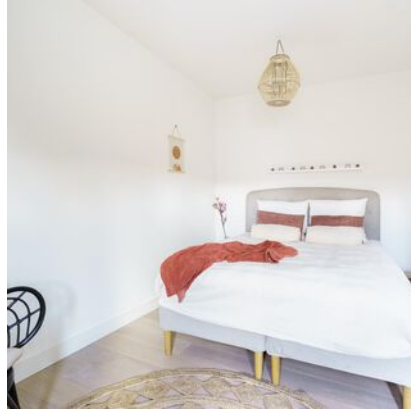
Cv- ketel

Awb 2016

**Vraagprijs**

**€ 400.000 k.k.**

## Omschrijving



### WONEN AAN HET HISTORISCHE NIEUWE KERKSPLEIN IN HET CENTRUM VAN HAARLEM!

Deze ZO TE BETREKKEN 2-kamerwoning, op de BOVENSTE ETAGE, is geheel voorzien van een eiken parketvloer, heeft glad gestucte muren en plafonds, een moderne keuken en badkamer, beschikt over een fijn terras en heeft aan de voorzijde een fraai uitzicht over het Kerkplein met de Nieuwe Kerk.

#### LIGGING:

Gelegen in de Vijfhoek, aan het historische Nieuwe Kerkplein, ben je omringd door de rijke geschiedenis en het bruisende karakter van Haarlem. Op loopafstand vind je een overvloed aan gezellige koffietentjes, cafés, restaurants, boetieks en culturele bezienswaardigheden die deze stad zo geliefd maken. Het openbaar vervoer is gemakkelijk bereikbaar waardoor je snel toegang hebt tot andere delen van de stad en de nabijgelegen steden. Dakterras mogelijk!

#### INDELING:

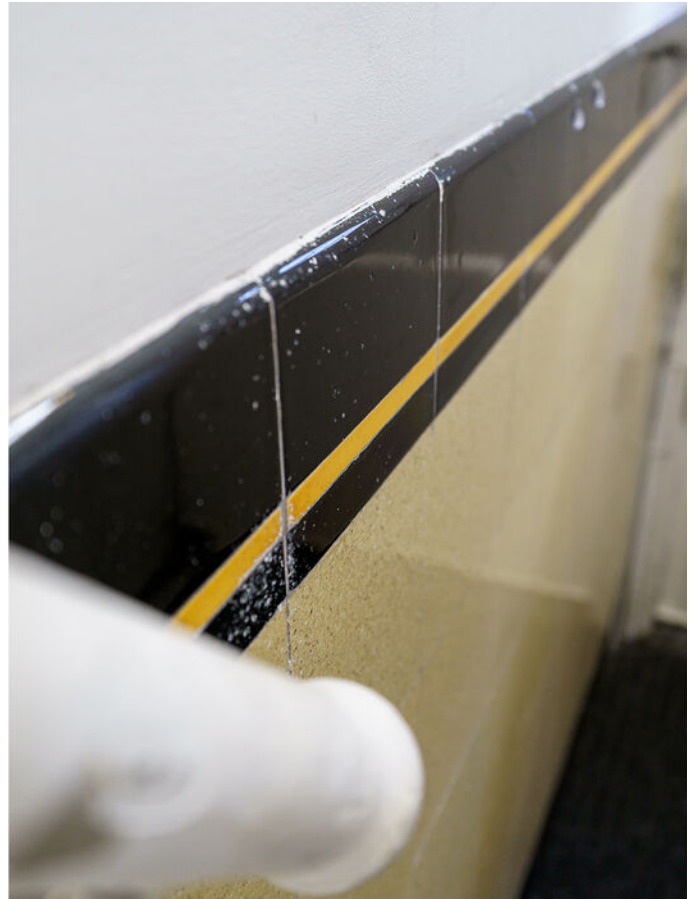
**Parterre:** Entree, ruime hal met origineel tegelwerk, glas-in-lood raam en meterkast, brede trap naar...

**2e Etage:** Entree, ruime hal, gang, berging met opstelling cv-ketel en aansluiting voor wasmachine, lichte en ruime woonkamer met aan twee zijden hoge ramen en toegang tot het gezellige dakterras (ca. 4 m<sup>2</sup>), L-vormige, moderne open keuken voorzien van een granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur o.a. 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven (Siemens) en vaatwasser (Siemens), ruime slaapkamer, moderne badkamer voorzien van een lichtkoepel, ruime inloopdouche, wastafel, zwevend toilet, handdoeken radiator en mechanische ventilatie.

#### BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar ca. 1925;
- Woonoppervlakte ca. 52 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 185 m<sup>3</sup>;
- Verwarming middels Cv combi (ketel AWB 2016);
- Voorzien van dubbel glas;
- Energielabel C;
- Beschermd stadsgezicht;
- Fantastische pittoreske locatie, met werkelijk alle woonvoorzieningen op loopafstand en op slechts 20 minuten fietsen van het strand en de duinen;
- Vergunning voor dakterras aanwezig;
- Oplevering in overleg.























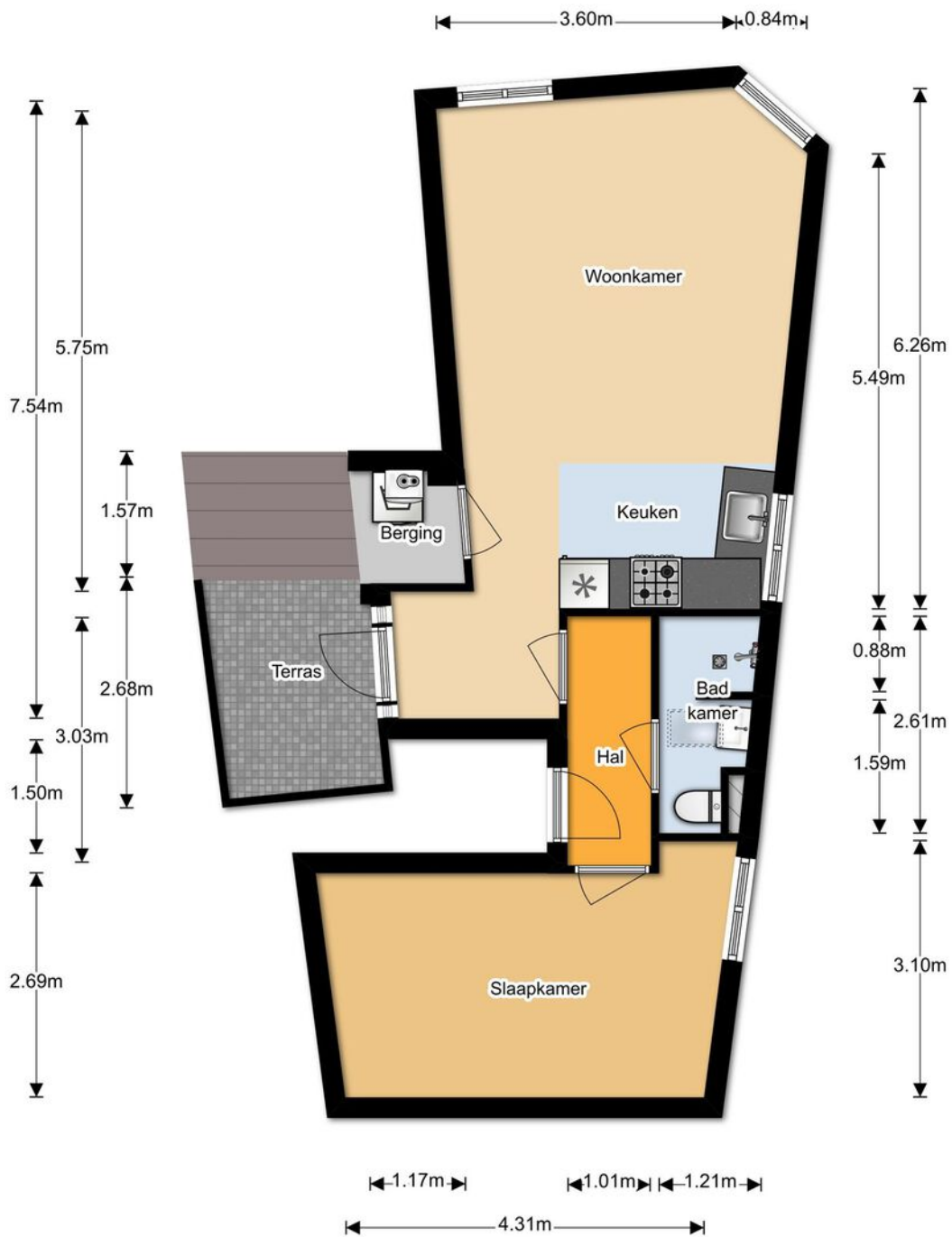




Plattegrond

# Nieuwe Kerksplein 1 B

2011 ZS Haarlem



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Soo Media

# Meetstaat

# Nieuwe Kerksplein 1 B

## 2011 ZS Haarlem



### MEETCERTIFICAAT

Meetcertificaat gebruiksoppervlakten en inhoud  
meetrapport conform NEN 2580:2007/C1:2008

**SOOMEDIA**

Datum Meetopname 7 November 2016 Meetbedrijf SooMedia  
Datum Meetcertificaat 8 november 2016 Opsteller M. Ooteman  
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd Status Definitief  
SooMedia stelt meetcertificaten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008"

Object type Appartement Opdrachtgever Van Engelen Makelaars  
Adres Nieuwe Kerksplein 1 rood Verklaring Meetcertificaat A:  
Postcode/Plaats 2011 ZS Haarlem Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten

Object opgesplitst per bouwlaag	GBO	Gebruiksoppervlakte conform 2580:2007			Inhoud (bruto)	GBO
	Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m <sup>2</sup> )	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwbonden buitenruimte	Circa m <sup>3</sup>	Externe bergruimte
				0,0		0,0
Woon-/werkruimte						
<b>appartement B (2e verd)</b>	56,6	52,0	0,0	4,6	185	0,0
Woon-/werkruimte	52,0	52,0				
<b>Totalen</b>			0,0	4,6		0,0

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van SooMedia. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart


# Nieuwe Kerksplein 1 B

## 2011 ZS Haarlem

Kadastrale kaart

Uw referentie: N. Kerksplein 1 B

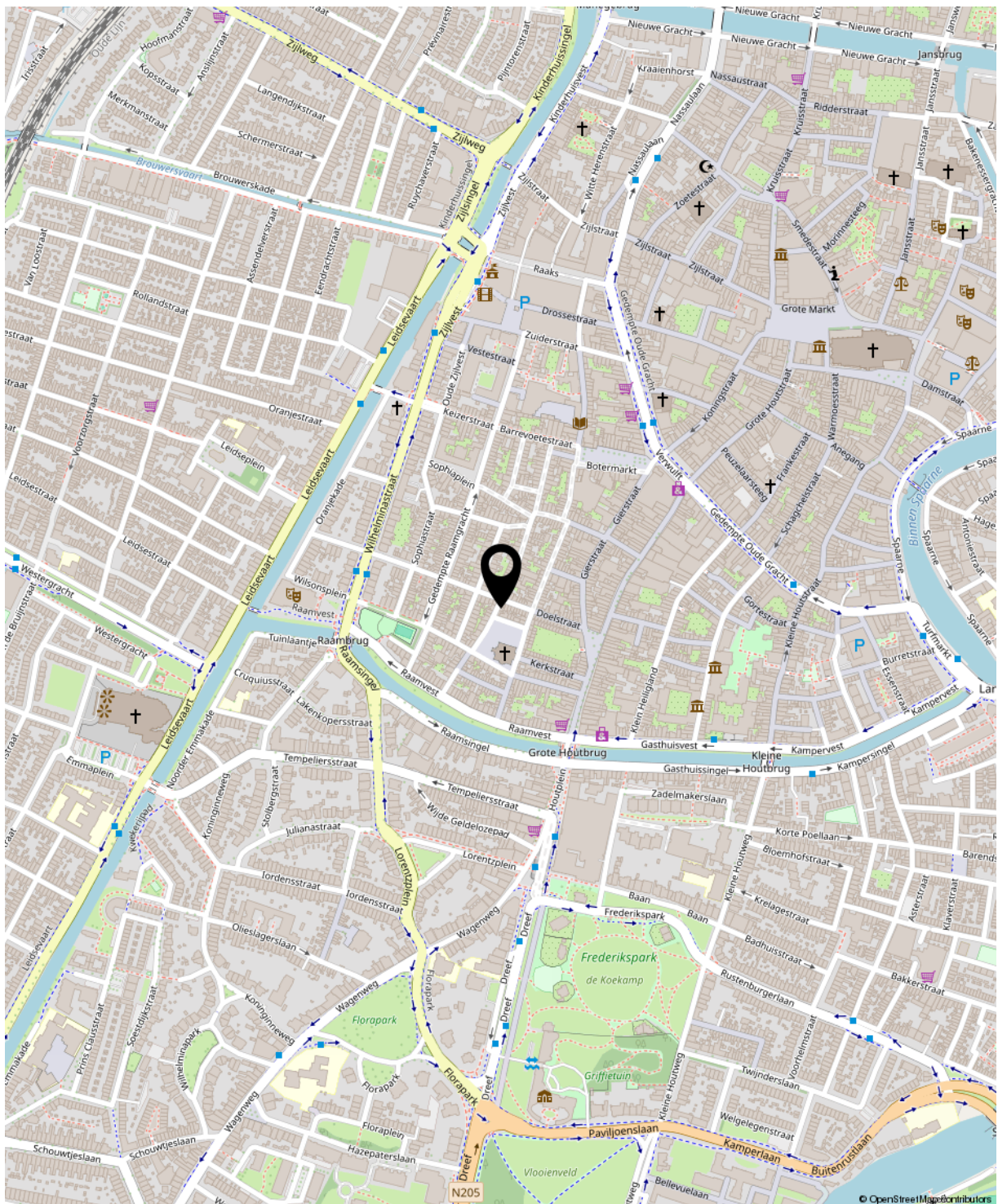


<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2025. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlem</p> <p>Secctie C</p> <p>Perceel 7013</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

Locatie  
op de  
kaart

# Nieuwe Kerksplein 1 B

2011 ZS Haarlem



# Energielabel

# Nieuwe Kerksplein 1 B

## 2011 ZS Haarlem

Energielabel woningen

Registratienummer  
446962855

Datum registratie  
18-04-2023

Geldig tot  
06-03-2033

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# C



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee ja
2 Gevelpanelen	8 Warm water	Combiketel	nee ja
3 Daken	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
4 Vloeren	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee ja
5 Ramen	11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee ja

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

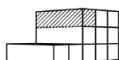
Adres  
Nieuwe Kerksplein 1 B  
2011ZS Haarlem  
BAG-ID: 0392010000100593

Detailaanduiding

Bouwjaar 1885  
Compactheid 2,45  
Vloeroppervlakte 50 m<sup>2</sup>

Woningtype

Hoekwoning onder dak



### Opnamedetails

Naam R Rottin  Examennummer EPWB.64991

Certificaathouder  
Label-UP B.V.

Inschrijfnummer SKGIKOB.012892 KvK-nummer 83784047

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname



## Lijst van zaken

# Nieuwe Kerksplein 1 B

2011 ZS Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen	x			
Slaapkamerkasten	x			
Badkamerkastje	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
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			

## Lijst van zaken

# Nieuwe Kerksplein 1 B

## 2011 ZS Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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

## Lijst van zaken

# Nieuwe Kerksplein 1 B

2011 ZS Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
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
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating				x
Beplanting				x
Buitenverlichting				x
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x

## Lijst van zaken

# Nieuwe Kerksplein 1 B

## 2011 ZS Haarlem

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
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:

### \*Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Vanaf 2028 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

### \*Algemene ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning meer dan 90 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouwkwiteit 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. 16 november 2021, 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.

### \*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.

# Clausules



## **\*Notaris**

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper.

## **\*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.

## **\*Eigen bijdrage of servicekostenverhoging voor datum overdracht- transport**

Eventuele extra bijdragen c.q. verhogingen van de servicekosten waartoe door de V.v.E. kan worden besloten na het tot stand komen van deze koopovereenkomst maar voor de datum van overdracht komen voor rekening en risico van koper. Van deze afspraak zal in de akte van levering melding worden gemaakt, van welke melding mededeling zal worden gedaan aan de V.v.E. c.q. administrateur/bestuurder.

## **\*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.

## **\*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.

## **\*Energieprestatiecertificaat**

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

# Clausules



## **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 gemaïld/gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen.

Uw  
makelaar

Huizenstede Makelaardij  
Schotersingel 155  
2023 AD Haarlem

023-5264060



**HUIZENSTEDE  
MAKELAARS**

[info@huizenstede.nl](mailto:info@huizenstede.nl)  
[www.huizenstede.nl](http://www.huizenstede.nl)