



Warmoesstraat 24 B

Sfeervol 3-kamer stadsappartement met zonnig terras in het hart van Haarlem, met alle voorzieningen binnen handbereik. Geniet van modern wooncomfort in een historische setting en een uitzicht dat nooit verveelt!

Stadsliefhebbers opgelet: dit is dé plek waar je wilt wonen!

Midden in het bruisende hart van Haarlem ligt dit bijzondere appartement, verdeeld over de 2e en 3e verdieping, met prachtig uitzicht op de historische binnenstad. Het maakt deel uit van een goed onderhouden rijksmonument dat in 2019–2020 volledig is gerestaureerd, waarbij authentieke charme en modern comfort perfect samenkomen.

De ligging van dit appartement is werkelijk fantastisch. In het hart van het winkelgebied “de Gouden Straatjes” een winkelgebied welke bekend staat om zijn unieke boetiekjes, gezellige cafés en sfeervolle restaurants. Je hebt alles wat je nodig hebt binnen handbereik, van winkels tot culturele voorzieningen. Het bruisende stadsleven van Haarlem ligt letterlijk voor de deur.

INDELING: PARTERRE:

De entree ligt aan de achterzijde en is bereikbaar via Warmoesstraat 26. Via de centrale hal en trap kom je op de eerste verdieping, met toegang tot een gezamenlijk plat dak. Vanaf daar bereik je via een stalen trap de voordeur op de tweede verdieping.

2E VERDIEPING

Via de entree met meterkast kom je in de sfeervolle woonkamer met open keuken, waar historische charme en moderne afwerking samenkomen. De keuken is volledig uitgerust met inbouwapparatuur en biedt uitzicht op de levendige winkelstraat.

De slaapkamer ligt rustig aan de achterzijde en biedt ruimte voor bed en kasten. De stijlvolle badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel, toilet en designradiator. In een bergkast zijn de wasmachine- en drogeraansluitingen. Deze verdieping heeft vloerverwarming en een open trap naar boven.

3E VERDIEPING

Op de overloop bevindt zich een berging met de cv-gas combi-installatie. De ruime slaapkamer onder de kap wordt gekenmerkt door een prachtige monumentale kapconstructie. Verder toegang tot een heerlijk zonnig terras op het westen van 12 m².

Strand, zee en duinen zijn op fietsafstand en binnen één minuut lopen bevindt u zich op de Grote Markt, terwijl het Centraal Station Haarlem slechts 10 minuten lopen verwijderd is. De uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol en andere locaties zijn dichtbij, en er zijn diverse busverbindingen in de directe omgeving. Deze woning is daardoor uitermate geschikt voor mensen die niet in Haarlem werken, maar wel een centrale ligging in de Randstad zoeken.



Bij de renovatie (2019–2020) van het pand aan de Warmoesstraat 24 is het appartement grondig gemoderniseerd en verduurzaamd, met behoud van karakteristieke details en volgens monumentale richtlijnen. De focus lag op meer comfort en functionaliteit, onder andere door het vernieuwen van installaties en het optimaliseren van de indeling.

Belangrijkste werkzaamheden:

- Installaties (elektra, sanitair, verwarming) volledig vervangen
- Interieur (houtwerk, wanden, plafonds) afgewerkt en geschilderd
- Nieuwe keuken en badkamer geplaatst
- Dak vernieuwd incl. pannen, zink- en loodwerk
- Hardhouten kozijnen met monumentenglas aangebracht
- Isolatie verbeterd met behoud van monumentale waarde
- Gevel hersteld en buitenschilderwerk uitgevoerd

Gemeente Haarlem - (Provincie Noord-Holland)

Haarlem, gelegen in de provincie Noord-Holland, is een historische stad die sinds 1245 stadsrechten heeft. Als hoofdstad van de provincie biedt Haarlem een uitstekende centrale ligging tussen de economische groeigebieden Schiphol en de IJmond, en vlakbij Amsterdam. De stad is rijk aan cultuur en historie, met vele oude hofjes en beroemde musea zoals het Frans Halmuseum en het Teylers Museum. Daarnaast biedt Haarlem tal van theaters, een schouwburg, bioscopen en muziekoptredens in de 'Phil' en het Patronaat. De stad ligt nabij prachtige duinen, stranden, watergebieden en polders, en staat bekend om zijn gezellige terrasjes, cafés en culinaire hotspots. Haarlem is de ideale plek om te wonen, met een hoogwaardig aanbod aan voorzieningen en ontspanning.

Vereniging van Eigenaren

Het appartement is recent in een splitsing betrokken. Er is reeds een administrateur aangesteld om dit proces te begeleiden en de VvE te activeren. Voor meer informatie over de voorbereidingen kunt u de makelaar om de relevante documenten vragen.

Biedingen

Alle biedingen dienen schriftelijk bevestigd te worden via 'MOVE' of per e-mail naar 'info@cdbmakelaars.nl'. Om uw bieding correct en volledig te kunnen behandelen, vragen wij u om de volgende gegevens mee te sturen.

- Eventuele voorbehouden, inclusief de termijn waarbinnen deze vervuld kunnen worden;
- Indien van toepassing: de hoogte van het financieringsbedrag en/of de eigen middelen;
- Uw voorkeur met betrekking tot een bouwkundige keuring (wel of niet gewenst);
- en vanzelfsprekend de koopsom (k.k.) en de gewenste opleveringsdatum.



Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. In deze koopakte, welke opgesteld wordt door CDB Makelaars, is overeenstemming bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Notariskeuze

Gezien de recente (onder)splitsing is de notariskeuze voor verkoper een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst en is derhalve aan verkoper voorbehouden.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan CDB Makelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest. (zoals bijvoorbeeld een volmacht voor de verkoper) voor rekening van koper.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.



Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de 3e werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, de andere partij eveneens de akte heeft ondertekend, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

Toevoeging artikel voorbehoud financiering

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient de koper dit "Goed gedocumenteerd" te doen door middel van minstens één schriftelijke afwijzing van officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen aan makelaar verkoper.

Clausules -- De weergegeven clausules worden toegevoegd aan modelkoopakte.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

NEN2580

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. 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.

Waterhuishouding

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor eventuele gevolgen waarvan de verkoper bij deze volledig wordt gevrijwaard.

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de milieurapportage van de gemeente Haarlem d.d. 27-11-2024, die met betrekking tot het onderhavige pand is afgegeven. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid m.b.t. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van het verkochte. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden kunnen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, rookkanalen, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. omschreven gebruik.

Funderingsclausule

Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over fundering/casco situatie. Verkoper staat niet in 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.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is bekend dat het appartement verhuurd is geweest en is er ook mee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte 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.

Interesse in de woning?

CDB Makelaars adviseert om bij het bieden een NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Een overzicht van NVM-aankoopmakelaars in de regio Haarlem vindt u online: <https://www.nvm.nl/zoek-een-nvm-makelaar-of-taxateur/>.

Tekeningen / plattegronden

De in deze brochure opgenomen (bouw)tekeningen en plattegronden zijn veelal van oudere datum, niet altijd op schaal en dienen uitsluitend ter indicatie. Zij kunnen afwijken van de huidige indeling en maatvoering. Hoewel de informatie met zorg is samengesteld, is deze deels gebaseerd op mondelinge opgaven en geheugen en daarom niet bindend. De verkoper is gevraagd bekende gebreken te melden, maar de koper heeft een eigen onderzoeksplicht en kan zich niet beroepen op onbekendheid met kenbare feiten. De vermelde gegevens, waaronder maten, jaartallen en omschrijvingen, geven slechts een indicatie en vormen geen garantie voor de bouwkundige staat. Aan alle verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Uw makelaar kan u desgewenst nader informeren of doorverwijzen naar de juiste instanties.















