



Warmoesstraat 26 G

Royaal en multifunctioneel 4-kamer stadsappartement in het hart van Haarlem. Met een woonoppervlakte van 110 m² beschikt de stadswoning over 3 slaapkamers en 2 badkamers. Alle voorzieningen bevinden zich op loopafstand.

Stadsliefhebbers opgelet

In het bruisende hart van Haarlem bevindt zich dit bijzondere appartement, verdeeld over de eerste, tweede en derde verdieping. Vanuit de woning geniet u van uitzicht op de historische binnenstad. Het appartement maakt deel uit van een beschermd stadsgezicht en ademt de sfeer en het karakter van Haarlem. De woning is in 2025-2026 ontstaan door het samenvoegen van meerdere appartementen.

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 PATERRE

De centrale entree / voordeur bevindt zich om de hoek bij het pand Warmoesstraat 26. Via de centrale entree en hal met meterkasten leidt een trap naar de eerste verdieping. Op de overloop van de eerste verdieping is een gemeenschappelijke uitgang naar het achtergelegen platte dak. Vanaf dit gedeelde dak bereikt u de voordeur.

1E VERDIEPING

Via de centrale entree bereikt u het appartement boven de winkel aan Anegang 23. De eerste verdieping is uitstekend geschikt voor een inwonend kind, gastenverblijf of werken aan huis. Hier bevinden zich een ruime slaapkamer en een badkamer met douche, toilet en wastafel. Vanuit de hal leidt een vaste trap naar de tweede verdieping.

2E VERDIEPING

De tweede verdieping vormt het hart van het appartement. Hier vindt u de sfeervolle woonkamer met hoge plafonds en een fraai uitzicht op de winkelstraat. De moderne open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een ruimtelijk gevoel.

3E VERDIEPING

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers met karakteristieke dakkapel aan de voorzijde. Daarnaast is er een recent vernieuwde badkamer, voorzien van een douche, toilet, wastafel, designradiator en aansluiting voor de wasmachine. Ook is er een praktische stookruimte met de cv-installatie aanwezig.

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. Genieten van een diner of een avond theater, sporten, winkelen en boodschappen doen – alles wat de Haarlemse binnenstad te bieden heeft, bevindt zich hier om de hoek.

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.



CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

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.

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.



CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

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.

Funderingsclausule

Voor dit appartement heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

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.

Onderzoeksplicht

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.

2.98 m

1.84 m 0.89 m

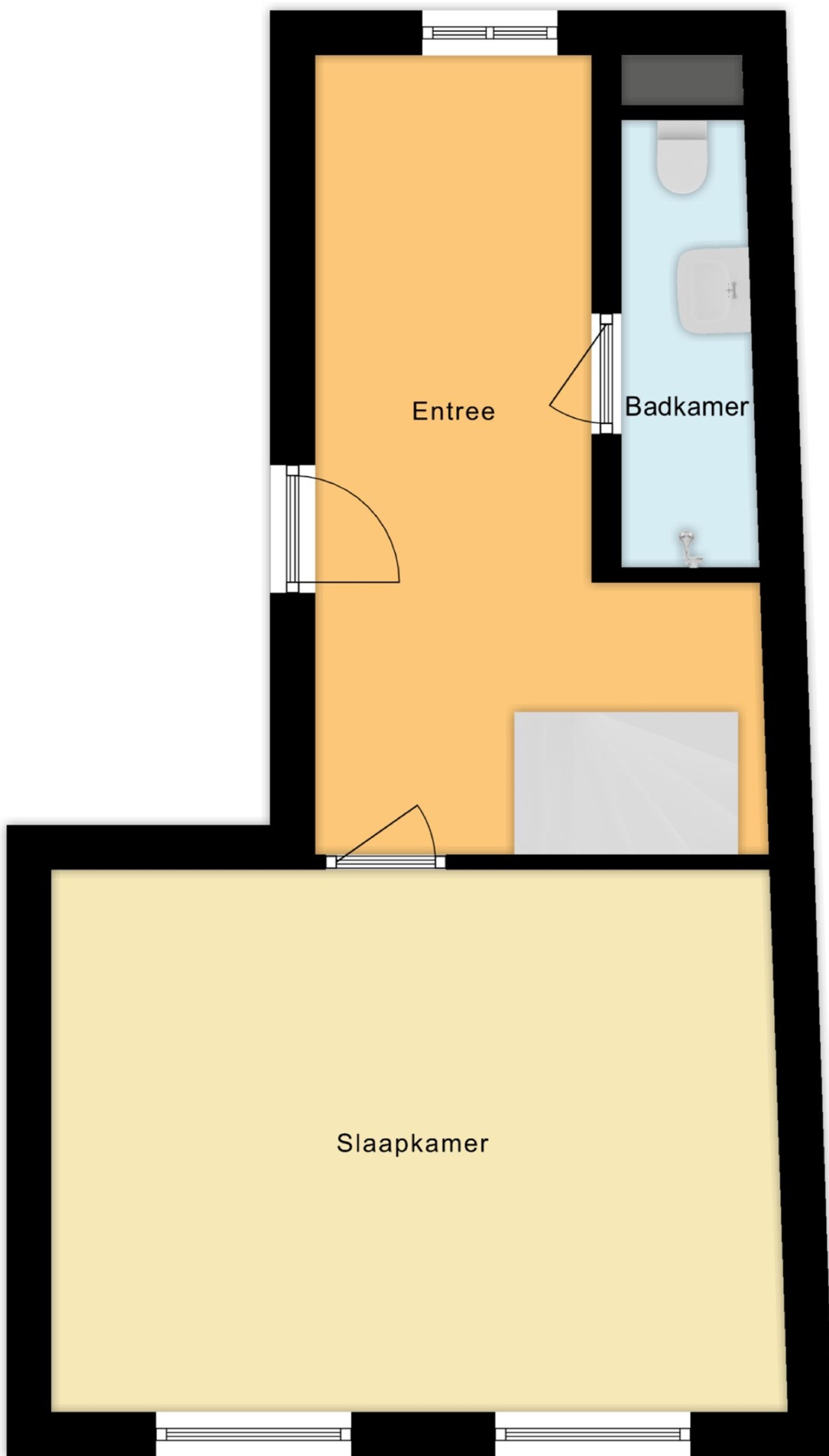
5.29 m

3.61 m

2.95 m

1.84 m

3.59 m



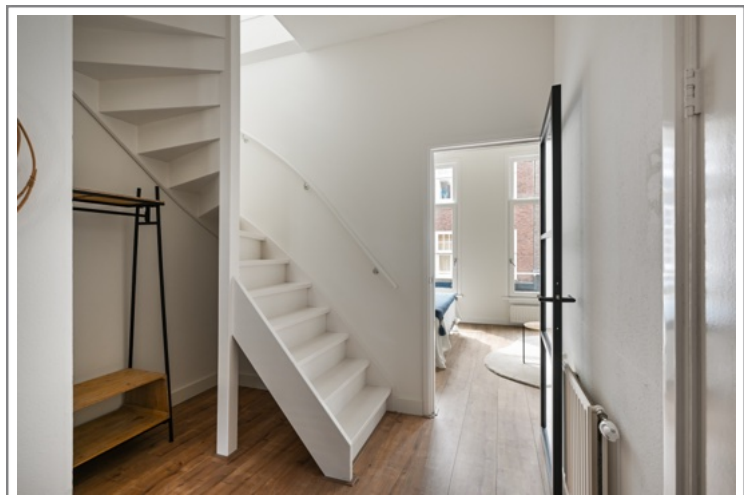
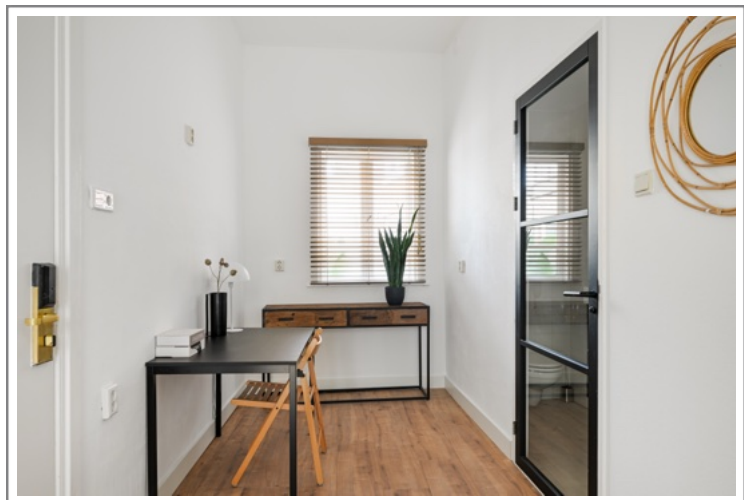
Entree

Badkamer

Slaapkamer

4.81 m

4.90 m

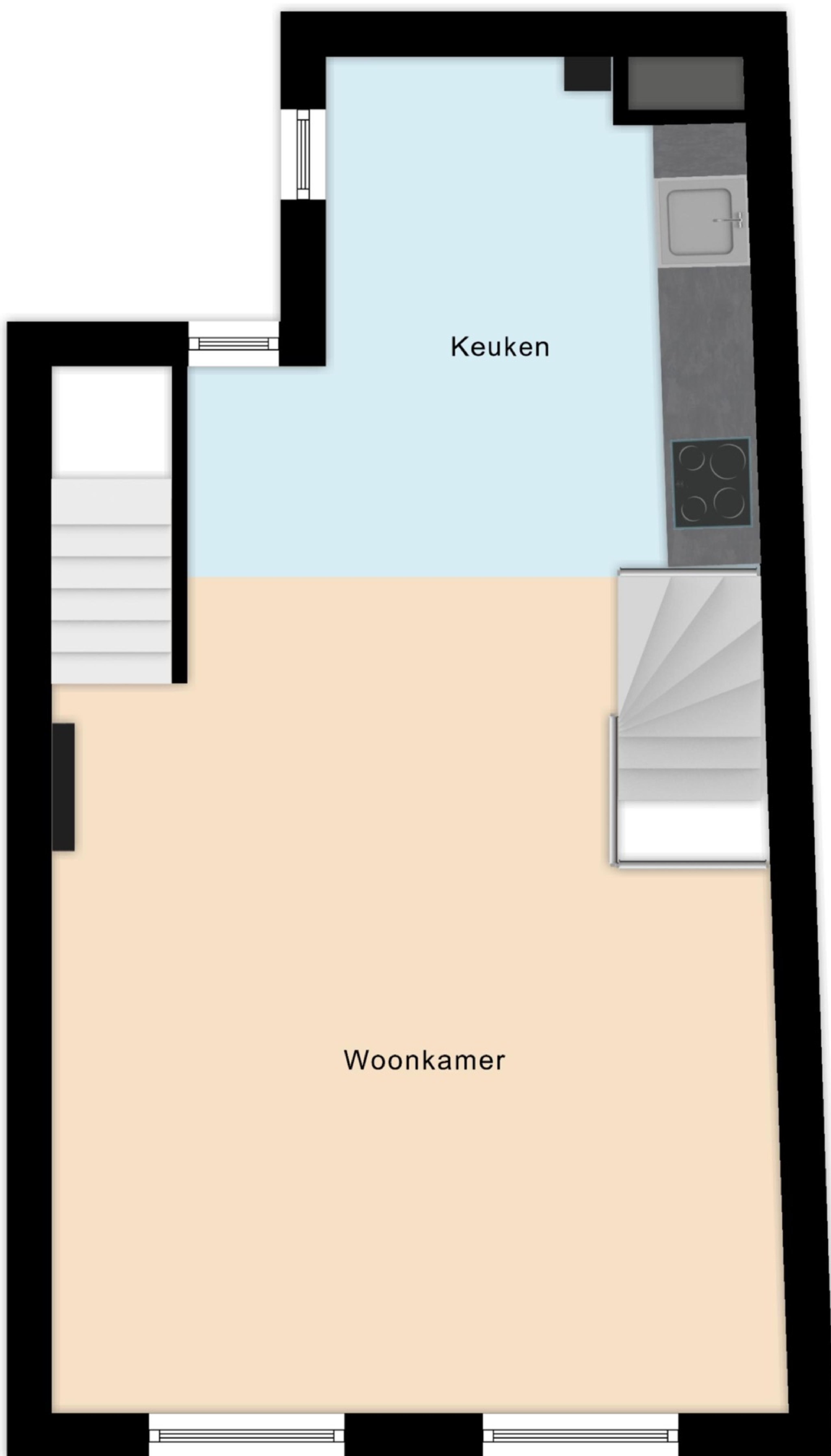




2.80 m

3.79 m

4.69 m



6.97 m

9.03 m

4.89 m

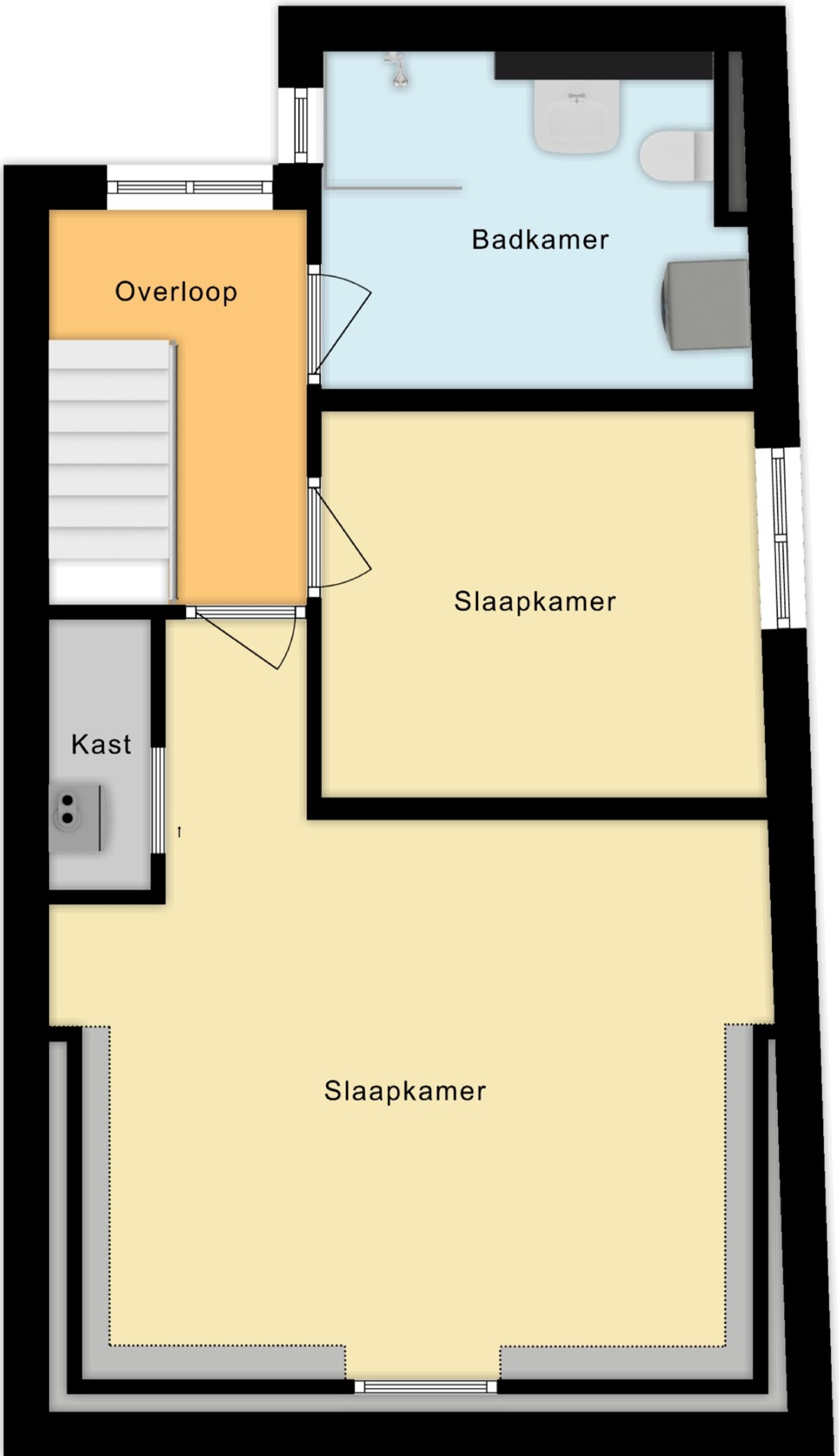






Martijn Vonck Photography

2.78 m
1.70 m 2.90 m



4.61 m
4.45 m

3.18 m
5.01 m

2.26 m
2.55 m
3.72 m







