



Warmoesstraat 26 A

In het midden van het historische centrum van Haarlem ligt dit veelzijdige 4-kamer stadsappartement van 88 m². Dankzij de indeling is dubbele bewoning mogelijk, terwijl u geniet van een prachtig uitzicht op het dynamische stadsleven.

Dit bijzondere appartement, gelegen op de 1e en 2e verdieping van een karakteristiek rijksmonument in het hart van Haarlem, is in 2025-2026 ontstaan door de samenvoeging van twee appartementen. Het gebouw is in 2009-2010 grondig gerestaureerd, waarbij authentieke details zorgvuldig zijn behouden en gecombineerd met modern wooncomfort.

Kenmerkend voor dit historische appartement zijn de iets lagere plafondhoogtes dan in moderne woningen, mede door aangebrachte isolatie. Daar staat een unieke sfeer, authentieke uitstraling en de charme van een monumentaal pand tegenover.

INDELING

Parterre: Via de centrale entree en hal met meterkasten bereikt u via de trap de 1e verdieping.

1e verdieping: Via de hal met garderobekast en toilet bereikt u de sfeervolle woonkamer, die in open verbinding staat met de woonkeuken. De keuken is voorzien van een moderne opstelling met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer geniet u van een levendig uitzicht over de winkelstraat. Via de hal leidt een vaste trap naar de tweede verdieping.

2e verdieping: Overloop met toegang tot de badkamer, voorzien van een douche, wastafel, tweede toilet en designradiator. Verder bevinden zich op deze verdieping een slaapkamer en een tweede woonkamer met een tweede keukenopstelling. Deze ruimte kan desgewenst eenvoudig worden aangepast tot een royale tweede slaapkamer. De verdieping biedt hierdoor diverse gebruiksmogelijkheden, passend bij verschillende woonwensen.

Tijdens de restauratie zijn onder meer de elektra, verwarming en sanitaire voorzieningen vernieuwd, zijn keuken en badkamer gemoderniseerd en zijn nieuwe hardhouten kozijnen met monumentenglas geplaatst. Daarnaast zijn waar mogelijk isolerende maatregelen getroffen en zijn delen van de gevels gerenoveerd. Het resultaat is een sfeervol appartement met historisch karakter en hedendaags comfort, gelegen op een unieke locatie met uitzicht op de levendige binnenstad.

Locatie

De ligging van dit appartement is uitzonderlijk. Midden in de geliefde Gouden Straatjes van Haarlem, omringd door unieke boetieks, gezellige cafés, uitstekende restaurants en culturele voorzieningen. Het bruisende stadsleven ligt letterlijk voor de deur.

Binnen één minuut loopt u naar de Grote Markt en het NS-station Haarlem bevindt zich op circa 10 minuten loopafstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoer zijn Amsterdam, Schiphol en andere bestemmingen in de Randstad uitstekend bereikbaar. Ook strand, zee en duinen liggen op korte fietsafstand.

Haarlem combineert historische charme met alle voorzieningen van een moderne stad. Met haar monumentale binnenstad, musea, theaters, concertzalen, winkels en horecagelegenheden behoort Haarlem al jaren tot de meest geliefde woonsteden van Nederland. Een ideale locatie voor wie wil genieten van stadse levendigheid, cultuur, natuur en uitstekende bereikbaarheid.

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 en 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.

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 te koper dit "Goed gedocumenteerd" te doen door middel van minstens één schriftelijke afwijzing van officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen aan makelaar verkoper.

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.

Gunning

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

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.

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.

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de milieuraportage 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.

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.

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.

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/>.





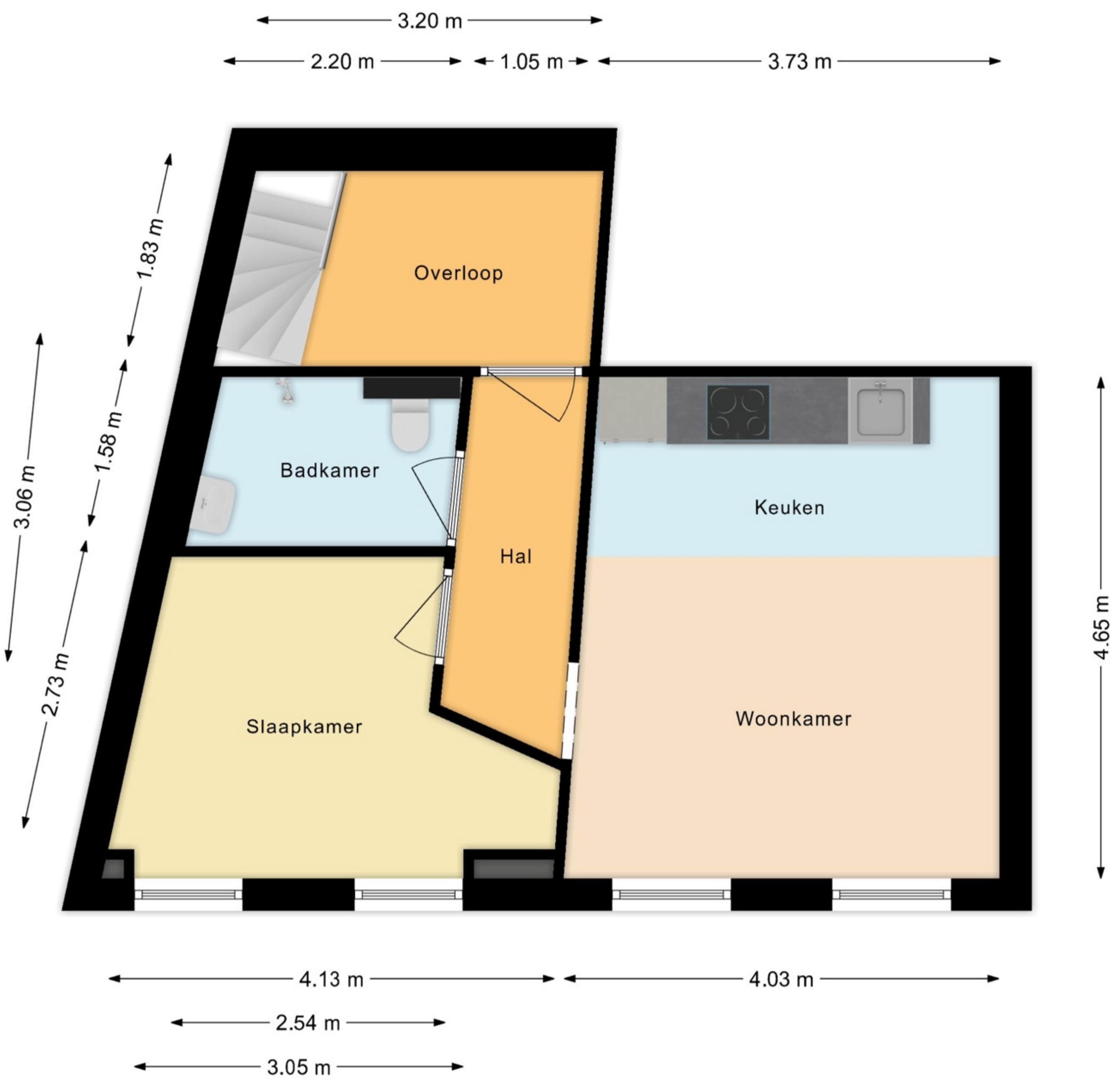
1e Woonlaag











2e Woonlaag









