

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



GEDEMPTE OUDE GRACHT 50 A, HAARLEM

€ 495.000 k.k.



WELKOM BIJ GEDEMPTE OUDE GRACHT 50 A



IK BEN Nicolette van Leeuwe

NVM Makelaar

Welkom bij **Gedempte Oude Gracht 50 A** ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ nicolette@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 558 345 10



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1880		
Soort woning	Bovenwoning		Woonoppervlakte 68 m ²
Bouwworm	Bestaande bouw		
Type woning	Appartement		
Inhoud	261 m ³		Balkon oppervlakte 5 m ²
Overige inpandige ruimte	-		
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m ²		
Energielabel	A		Kamers 2
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, gashaard		
Isolatie	Muurisolatie, dubbel glas		Slaapkamers 1



OMSCHRIJVING APPARTEMENT

Stijlvol en ruim 2-kamerappartement van 68 m² aan het rustige deel van de levendige Gedempte Oude Gracht in Haarlem Centrum, met aan de achterzijde een fantastisch balkon met volop avondzon! Het energielabel van het appartement is A.

Gedempte Oude Gracht 50 A is gelegen op de eerste verdieping van een kleinschalig complex met 3 appartementsrechten (oorspronkelijk bouwjaar 1880). De woonkamer geeft zicht richting de Grote Houtstraat en op de prachtige tegenoverliggende oude panden en de opvallende Stadshartkerk.

Vanaf je comfortabele fauteuil kun je rustig genieten van de stadse reuring op straat.

De woning is bereikbaar met de trap en ligt op de eerste verdieping. De trap is breed en het trappenhuis ruim te noemen.

Zodra je het appartement binnenstapt, springen de hoge raampartijen, de sierlijsten op het hoge plafond, alsmede de fraaie eikenhouten vloer en de gashaard omringd door een mooie schouw direct in het oog.

De ruime woonkamer, met meer dan voldoende plek voor een eettafel, heeft 3 grote hoge raampartijen aan de straatzijde. Door de goede dubbele beglazing in de kozijnen, is er nauwelijks omgevingsgeluid van de Gedempte Oude Gracht waarneembaar in de woning. Een lighthof halverwege de woning geeft veel daglicht in zowel de woonkamer als de keuken.

Bovendien is onder de trap naar de tweede etage een onopvallende, maar grote bergruimte aanwezig.

In de doorloop naar de keuken, bevindt zich de moderne separate toiletruimte, voorzien van toilet en fonteintje.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur (o.a. 'n vaatwasser, 'n combi-oven/magnetron, gaskookplaat en 'n afzuigkap) en deze heeft een fraai composiet aanrechtblad met hardsteen-look and feel.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een bijkeuken/berging/technische ruimte waarin tevens de wasmachineaansluiting aanwezig is. In de keuken bevindt zich boven de toegangsdeur een extra bergruimte voor minder frequent gebruikte keukenapparatuur/spullen. Ruimte genoeg!

De royale slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning.

Twee stel openslaande deuren geven toegang tot het balkon, dat is gesitueerd op het westen en waar je vrij en onbelemmerd uitzicht hebt over de vele achterliggende lage daken. Een heerlijke plek om te ontspannen met een hapje en drankje tot in de late avonduren!

Aansluitend aan de slaapkamer bevindt zich de badkamer, voorzien van een ruime douche, een fijn wastafelmeubel en een handdoekradiator.

Zowel de vloer van de keuken, slaapkamer, badkamer als de vloer van de toiletruimte zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming en afgedekt met een moderne gietvloer.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

OMSCHRIJVING (vervolg)

Omgeving en bereikbaarheid:

Haarlem, en zeker Haarlem Centrum ligt letterlijk aan je voeten; zodra je de drempel van het gebouw naar buiten overstapt, bevind je je tussen de vele restaurants, cafés, musea, boetiekjes en historische panden die Haarlem te bieden heeft.

De stad uit? Uitvalswegen richting bijvoorbeeld Amsterdam, Hoofddorp, Alkmaar en Schiphol zijn gemakkelijk te bereiken, het openbaar vervoer ligt op nog geen minuut lopen en parkeergarage Raaks ligt om de hoek. Bovendien ben je met de fiets binnen 15 minuten in de bossen en de duinen.

Wat een heerlijke centrale plek in het fijne Haarlem!

- Funderingsrisico volgens KCAF-score: laag (A,B,C)
- Parkeren is mogelijk in parkeergarage Raaks (thans een wachtlijst voor abonnementhouders)
- Bushaltes voor vervoer naar alle windstreken in de directe omgeving
- Een asbestclausule, ouderdomsclausule en niet zelfbewoningsclausule zullen onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst
- Oplevering in overleg, kan op korte termijn

Bijzonderheden:

- 68 m2 woonoppervlakte conform NEN2580
- Fraaie oude details zoals sierlijsten, een prachtige schouw en paneeldeuren
- Diverse inpandige bergings-mogelijkheden
- Servicekosten VvE totaal € 145,- p.m.
- Actieve VvE in eigen beheer
- De afgelopen jaren zijn de volgende onderhoudswerkzaamheden verricht aan het pand:
 - 2023 Dakgoot vervangen;
 - 2024 Vloerbedekking trappenhuis vervangen;
 - 2025 Intercomsysteem is vernieuwd, herstelwerkzaamheden uitgevoerd aan de schoorsteen. De voorzijde van het pand en het lichthof werden geschilderd;
 - 2026 In het appartement werd een hybride warmtepomp geïnstalleerd

ENGLISH DESCRIPTION

A stylish and spacious two-bedroom apartment measuring 68 m² in the quiet part of the lively Gedempte Oude Gracht in Haarlem city centre, with a fantastic balcony at the rear that enjoys plenty of evening sun! The flat has an energy rating of A.

Gedempte Oude Gracht 50 A is situated on the first floor of a small-scale complex comprising three flats (originally built in 1880). The living room overlooks the Grote Houtstraat and the beautiful historic buildings opposite, as well as the striking Stadshartkerk.

From the comfort of your armchair, you can quietly enjoy the hustle and bustle of the city below..

The apartment is accessed via a staircase and is situated on the first floor. The staircase is wide, and the stairwell is spacious. As soon as you step into the apartment, the tall windows, the mouldings on the high ceiling, as well as the beautiful oak flooring and the gas fireplace surrounded by a lovely mantelpiece immediately catch your eye.

The spacious living room, with more than enough space for a dining table, has three large, tall windows facing the street. Thanks to the high-quality double glazing in the window frames, hardly any ambient noise from the Gedempte Oude Gracht can be heard inside the flat.

A light atrium halfway through the property provides plenty of natural light to both the living room and the kitchen. Furthermore, there is a storage area under the stairs leading to the first floor.

In the passageway leading to the kitchen, you'll find the modern, separate toilet, fitted with a toilet and washbasin.

The kitchen is fitted with various built-in appliances (such as a dishwasher, a combi-oven/microwave, a gas hob and an extractor hood) and features an attractive composite worktop with a hardstone look and feel. Adjoining the kitchen is a utility room/storage room/plant room, which also houses the washing machine connection. In the kitchen, above the entrance door, there is an additional storage space for less frequently used kitchen appliances and items. Plenty of space!

The spacious bedroom is situated at the rear of the property. Two sets of French doors lead out onto the balcony, which faces west and offers unobstructed views over the many low-rise roofs behind. A lovely spot to relax with a snack and a drink until late in the evening!

Adjoining the bedroom is the bathroom, fitted with a spacious shower, a stylish washbasin unit and a towel radiator.

The entire apartment is fitted with comfortable underfloor heating. The living room has a beautiful oak floor, whilst the floors in the kitchen, bedroom, bathroom and toilet are fitted with a modern poured floor.

The flat has been renovated in recent years: All walls and ceilings have been replastered, a new kitchen with built-in appliances has been fitted, a heat pump has recently been installed, and a number of alterations have been made, ensuring that every square metre here is used to its full potential!

DESCRIPTION (page 2)

Surroundings and accessibility:

Haarlem, and certainly Haarlem city centre, is literally at your feet; as soon as you step outside the building, you'll find yourself amongst the many restaurants, cafés, museums, boutiques and historic buildings that Haarlem has to offer.

Heading out of town? Major roads leading to Amsterdam, Hoofddorp, Alkmaar and Schiphol, for example, are easily accessible; public transport is less than a minute's walk away and the Raaks car park is just round the corner. What's more, you can cycle to the woods and dunes in under 15 minutes.

What a lovely central location in charming Haarlem!

Particularities:

- 68 m² of living space in accordance with NEN 2580
- Attractive period features such as decorative mouldings, a beautiful fireplace and panelled doors
- Various storage options within the property
- Total service charges for the owners' association: €145 per month
- Active owners' association
- The following maintenance work has been carried out on the property in recent years:
 - 2023 Gutter replaced
 - 2024 Carpet at the stairwell was renewed;
 - 2025 Intercommsystem upgraded; repair work carried out on the chimney; the facade and atrium were painted;
 - 2026 A hybrid heat pump was installed in the flat
- Foundation risk according to KCAF score: low (A, B, C)
- Parking is available in the Raaks car park (currently a

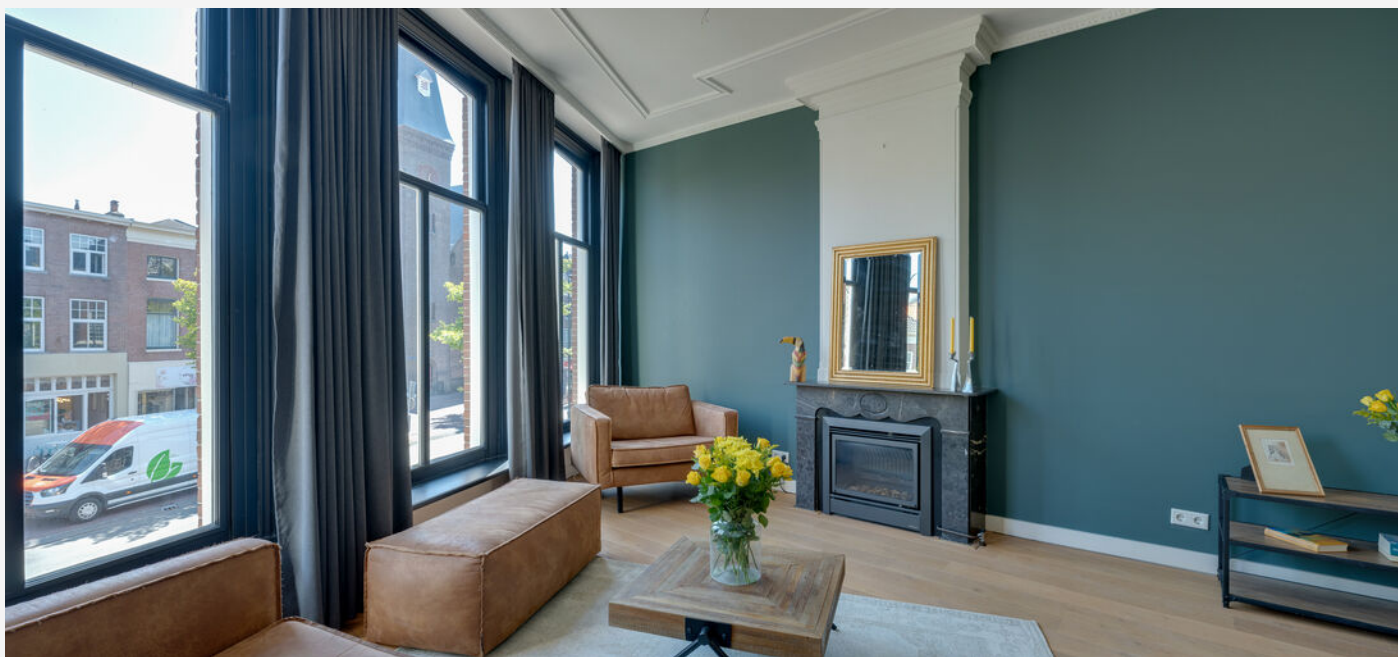
waiting list for season ticket holders)

- Bus stops for transport in all directions in the immediate vicinity
- An asbestos clause, age clause and non-owner-occupancy clause will be included in the purchase agreement
- Handover of the keys by mutual agreement; the delivery can take place at short notice







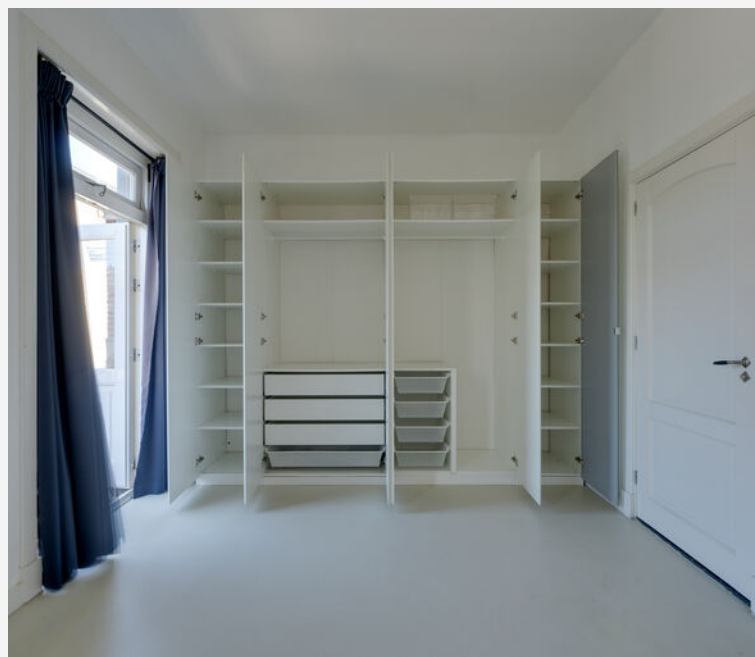


















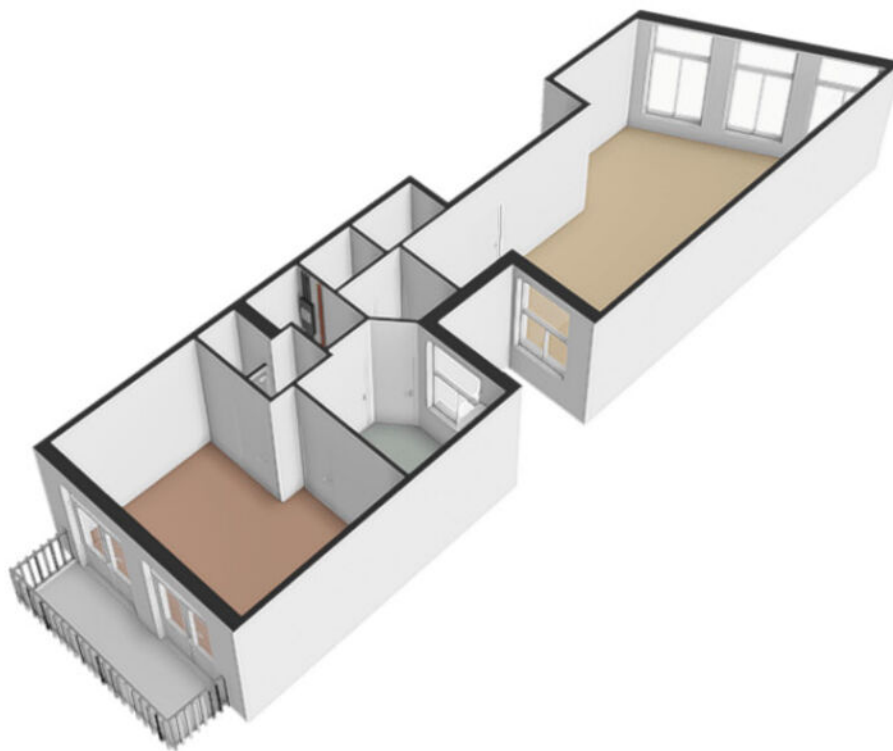
PLATTEGROND -

Gedempte Oude Gracht 50 A - Haarlem
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND -



KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Haarlem,

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

7477

KADASTRALE SECTIE

C

APPARTEMENTSINDEX

A-2

AANDEEL

3/10

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haarlem
Sectie C
Perceel 5028

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



Verkorte versie van onderstaande clausules zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst

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. Eventueel toevoegen: Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee 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, 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. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 140 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Schriftelijkheidsvereiste koopovereenkomst - opschortende voorwaarde

Bij particuliere partijen, zijnde natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is mondelinge overeenstemming, al dan niet schriftelijk of per email of per concept koopovereenkomst bevestigd, niet bindend: niet voor de koper maar ook niet voor de verkoper!

De koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide (particuliere) partijen de koopovereenkomst ondertekenen. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

Verkoopprocedure - Bieden - Onderhandelen

Een bod uitbrengen:

Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw [move.nl](https://www.move.nl) account.

Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;
- opmerking/akkoord betreffende de lijst van zaken

Het zgn. 'Amsterdamse systeem'

Indien er een openingsbod is uitgebracht dan wel een onderhandeling gaande is staat het de verkopende partij vrij om door te gaan met bezichtigingen. Mocht een andere partij(en) (2e, 3e etc.) ook geïnteresseerd zijn om een bod uit te brengen ontstaat de volgende situatie:

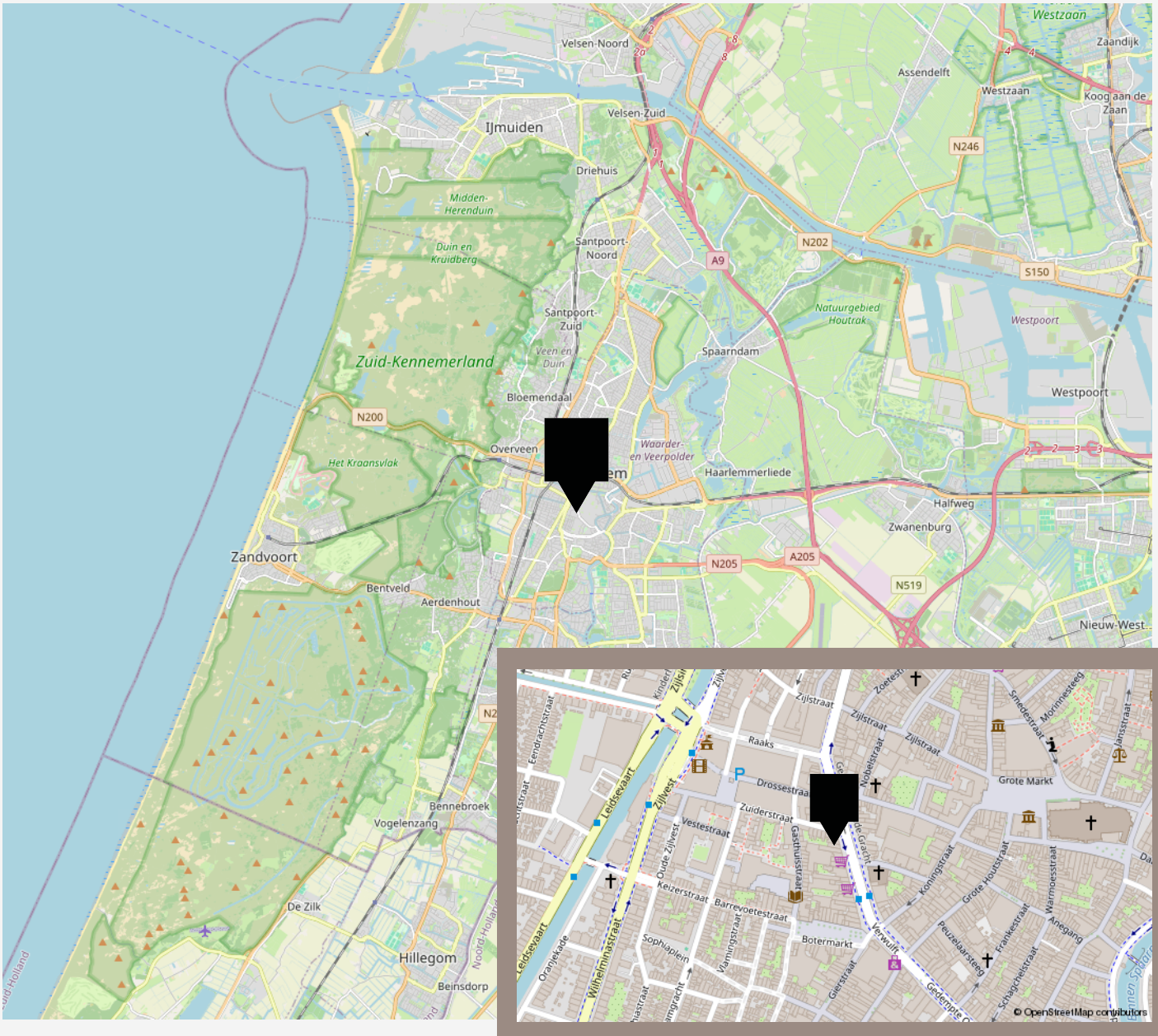
Andere koopgegadigden krijgen de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Dit betekent dat zij direct hun maximale aankoopsom dienen aan te geven, een zgn. 'uiterst voorstel' bestaande uit de hiervoor genoemde onderdelen t.w. prijs, voorwaarden, oplevering en roerende zaken.

Deze andere koopgegadigden zijn niet op de hoogte van het voorstel dat door de eerste bieder dan wel andere partijen is uitgebracht;

Zodra de verkopende partij een 'uiterst voorstel' van een andere koopgegadigde heeft ontvangen stelt de verkoper de 1e bieder in de gelegenheid om, binnen een door de verkoper te bepalen termijn, ook een 'uiterst voorstel' uit te brengen. Verkoper zal de 1e bieder niet inlichten over de hoogte/inhoud van door de andere koopgegadigde(n) uitgebrachte bod/biedingen.

Verkoper zal uit de uitgebrachte biedingen een keuze maken met welke partij c.q. welk voorstel hij in zee wenst te gaan.

LOCATIE OP KAART



De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl

PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

AANTEKENINGEN

[illegible]



vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl