

TE KOOP

Max Euweplein 19

Haarlem



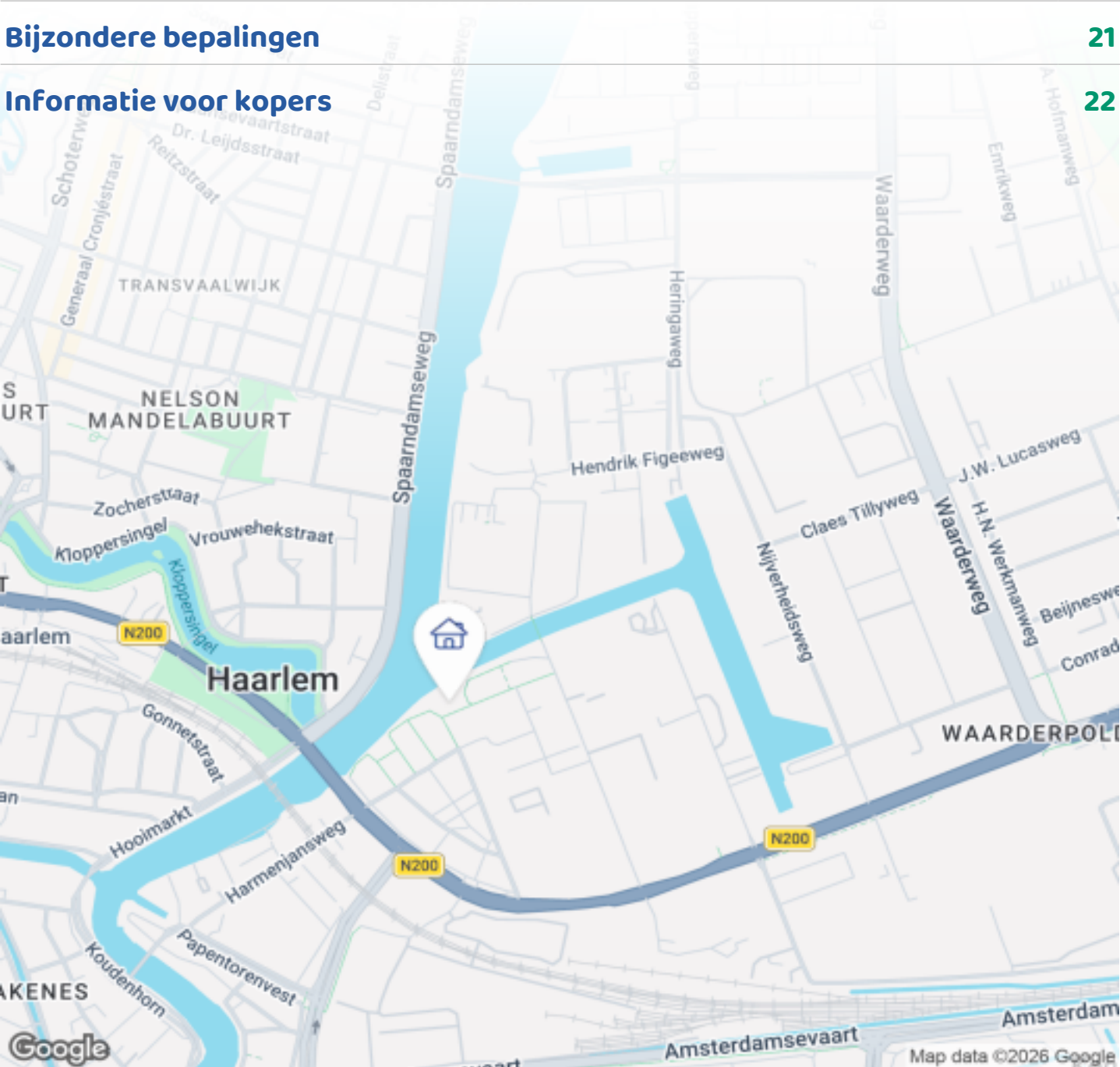
Vraagprijs

€ 485.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Max Euweplein 19, Haarlem

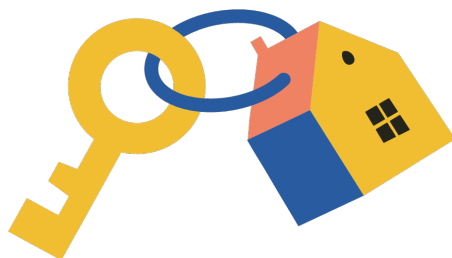
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



WONEN MET KARAKTER IN DE ICONISCHE DROSTE CHOCOLADEFABRIEK AAN HET SPAARNE!

In dit bijzondere rijksmonument vind je dit unieke instapklare tweekamer appartement met een industriële uitstraling, moderne afwerking, energielabel A+ en inpandige eigen parkeerplaats en berging. Het appartement is opnieuw geschilderd en voorzien van een eikenhouten parketvloer en inbouwkasten.

De voormalige chocoladefabriek is in 2008 getransformeerd tot een stijlvol wooncomplex met karakteristieke elementen zoals het indrukwekkende atrium en de fraaie loopbruggen. Hier is een dynamisch gebied ontstaan met de perfecte combinatie van wonen, werken, horeca en creatieve hotspots, zoals stadsstrand de Oerkap, restaurant Mooie Boules, het Lichtfabriekterrein en voor de sportievelingen Peakz Padel Haarlem.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De ligging is werkelijk ideaal: aan het Spaarne, op 10 minuten lopen van het centrum van Haarlem met gezellige terrassen, restaurants, winkels en cultuur. Maar ook parken, het NS-station en uitvalswegen richting onder andere Amsterdam, Leiden en Den Haag zijn snel bereikbaar.

INDELING

3e etage:

Met de lift en via een bijzondere loopbrug bereik je de woning op de derde verdieping. Je komt binnen in een ruime hal en je loopt zo door naar de woonkamer met open keuken. In de woonkamer valt direct het open en ruimtelijk loft-karakter op. De keuken is van alle gemakken voorzien en door de open indeling onderdeel van de woonruimte.

De royale slaapkamer die voorzien is van inbouwkasten biedt direct toegang tot de ruime en comfortabele badkamer met wastafel, douche, ligbad en aansluitpunten voor wasmachine en droger.

Verder beschikt het appartement over een separaat toilet en een technische ruimte met extra opbergruimte/voorraadkast.

Het appartement kenmerkt zich door een rustige, geborgen sfeer met veel privacy – een fijne plek om echt tot jezelf te komen.

BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte 75 m²
- Energielabel A+
- Instapklaar
- Volledig voorzien van een parketvloer en nieuw geschilderde muren en plafonds
- Wonen in een rijksmonument (voormalige Drostefabriek)
- Inclusief eigen parkeerplaats in de parkeerkelder welke gereed is voor het laden van elektrische voertuigen. U hoeft alleen uw laadpaal aan te sluiten.
- Lift en eigen berging van 5m² voor fiets/motor etc.

- Servicekosten € 154,00 per maand (incl. servicekosten parkeerplaats)
- Oplevering per direct

ENGLISH TEXT

Characterful living in the iconic Droste chocolate factory by the Spaarne river!

Housed in this remarkable national monument, you will find a unique, move-in-ready two-room apartment featuring an industrial aesthetic, modern finishes, an A+ energy label, and a private indoor parking space and storage unit. The apartment has been freshly painted and is fitted with oak parquet flooring and built-in wardrobes.

The former chocolate factory was transformed in 2008 into a stylish residential complex retaining distinctive features such as the impressive atrium and beautiful walkways. This has created a dynamic area offering the perfect blend of living, working, dining, and creative hotspots—including the 'Oerkap' city beach, restaurant 'Mooie Boules', the 'Lichtfabriek' site, and—for sports enthusiasts—Peakz Padel Haarlem, all around the corner.

The location is truly ideal: situated by the Spaarne river, just a 10-minute walk from Haarlem's city center with its lively terraces, restaurants, shops, and cultural venues. Parks, the train station, and major roads leading to Amsterdam, Leiden, and The Hague are also easily accessible.

LAYOUT

3rd floor:

Access the third-floor apartment via the elevator and a wooden walkway. You enter into a spacious hallway that leads directly into the living room with an open-plan kitchen. The living room immediately impresses with its open, airy, loft-like feel. The kitchen is fully equipped and, thanks to the open layout, forms an integral part of the living area.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The generous bedroom, featuring built-in wardrobes, offers direct access to a spacious and comfortable bathroom equipped with a washbasin, shower, bathtub, and connections for a washing machine and dryer.

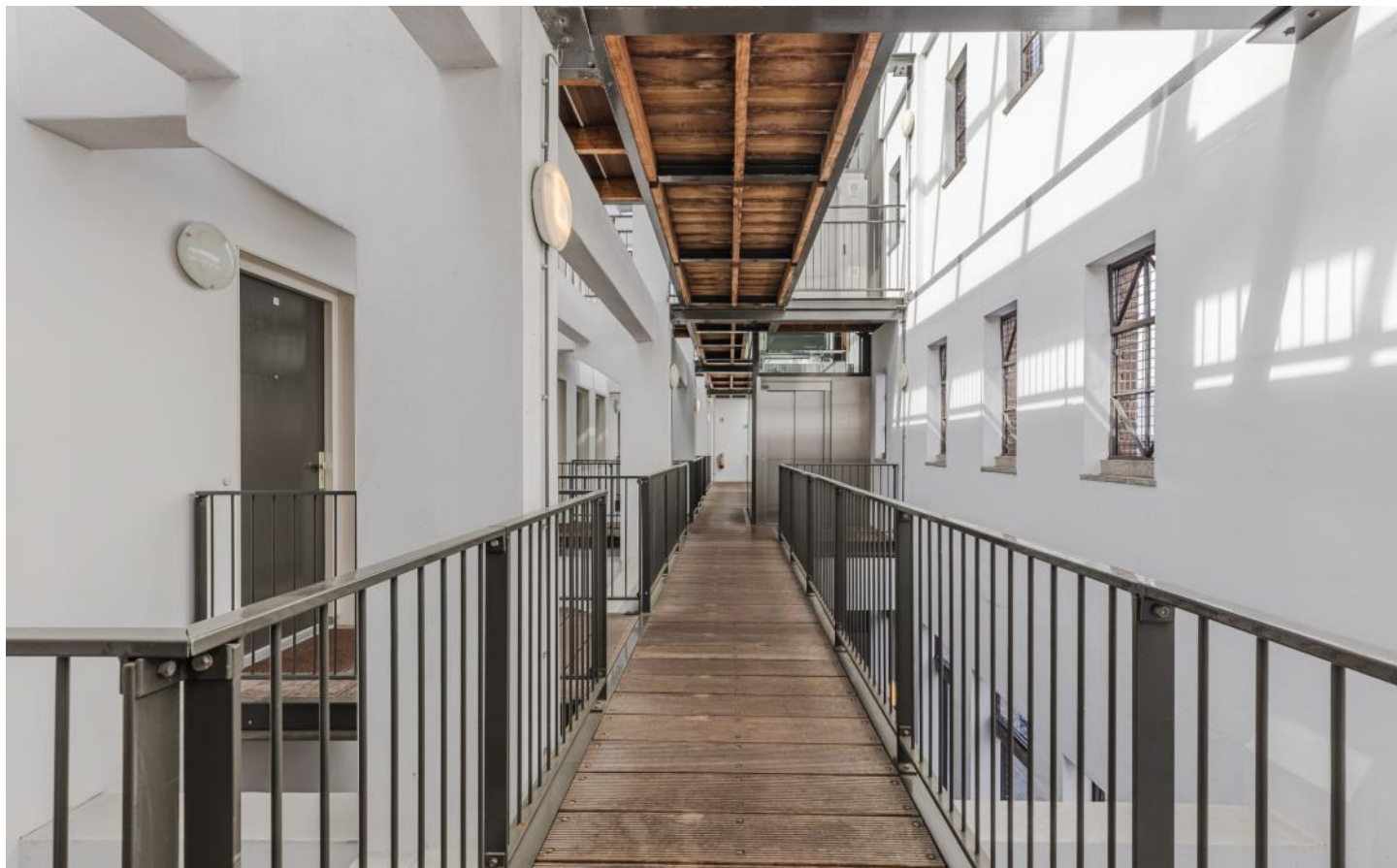
Additionally, the apartment includes a separate toilet and a utility room providing extra storage or pantry space. The apartment offers a quiet, cozy atmosphere with plenty of privacy—a wonderful place to truly unwind.

KEY FEATURES

- Living area: 75 m²
- Energy label: A+
- Move-in ready
- Features parquet flooring throughout, with newly painted walls and ceilings
- Located in a national heritage building (former Droste factory)
- Includes a private parking space in the underground garage, equipped for electric vehicle charging (simply connect your own charging station)
- Elevator access and a private storage unit (5 m²) for bicycles, a motorcycle, etc.
- Service charges: €154.00 per month (including parking space service charges)
- Immediate availability

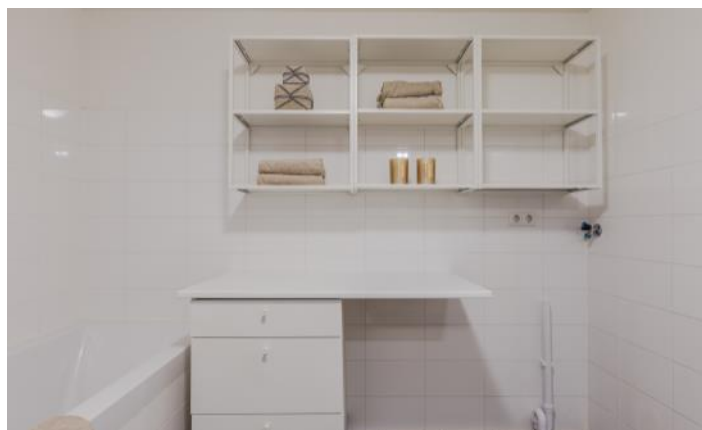
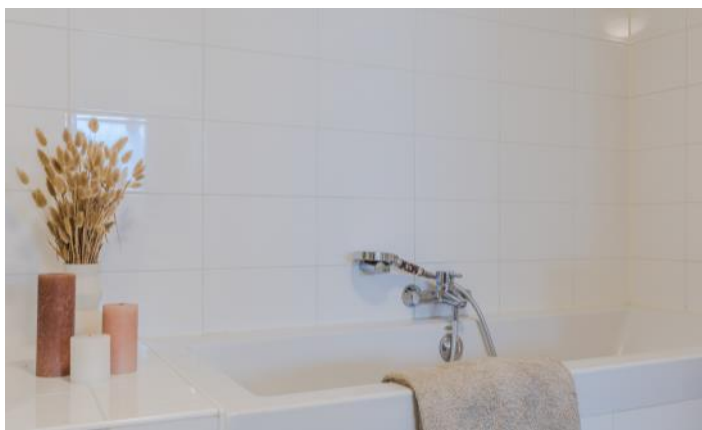




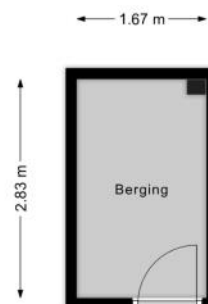
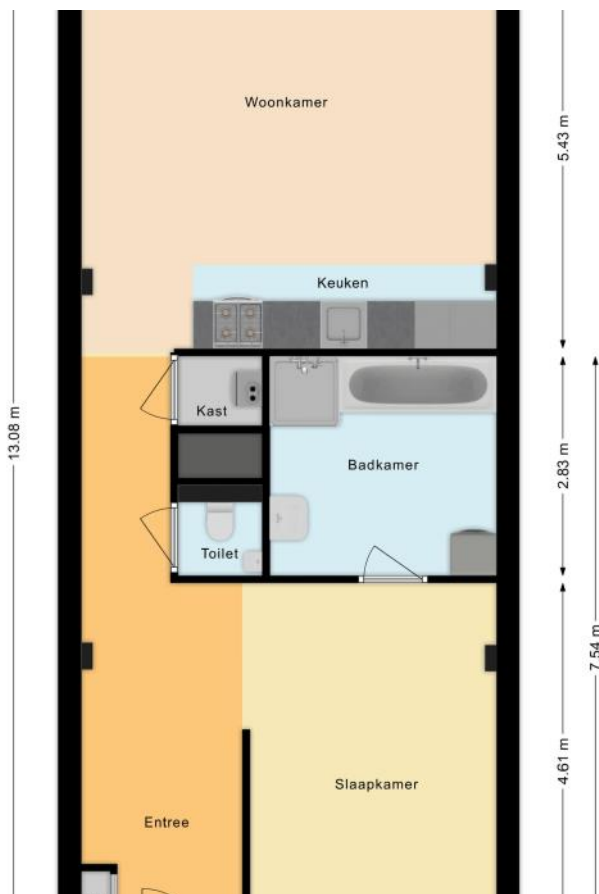




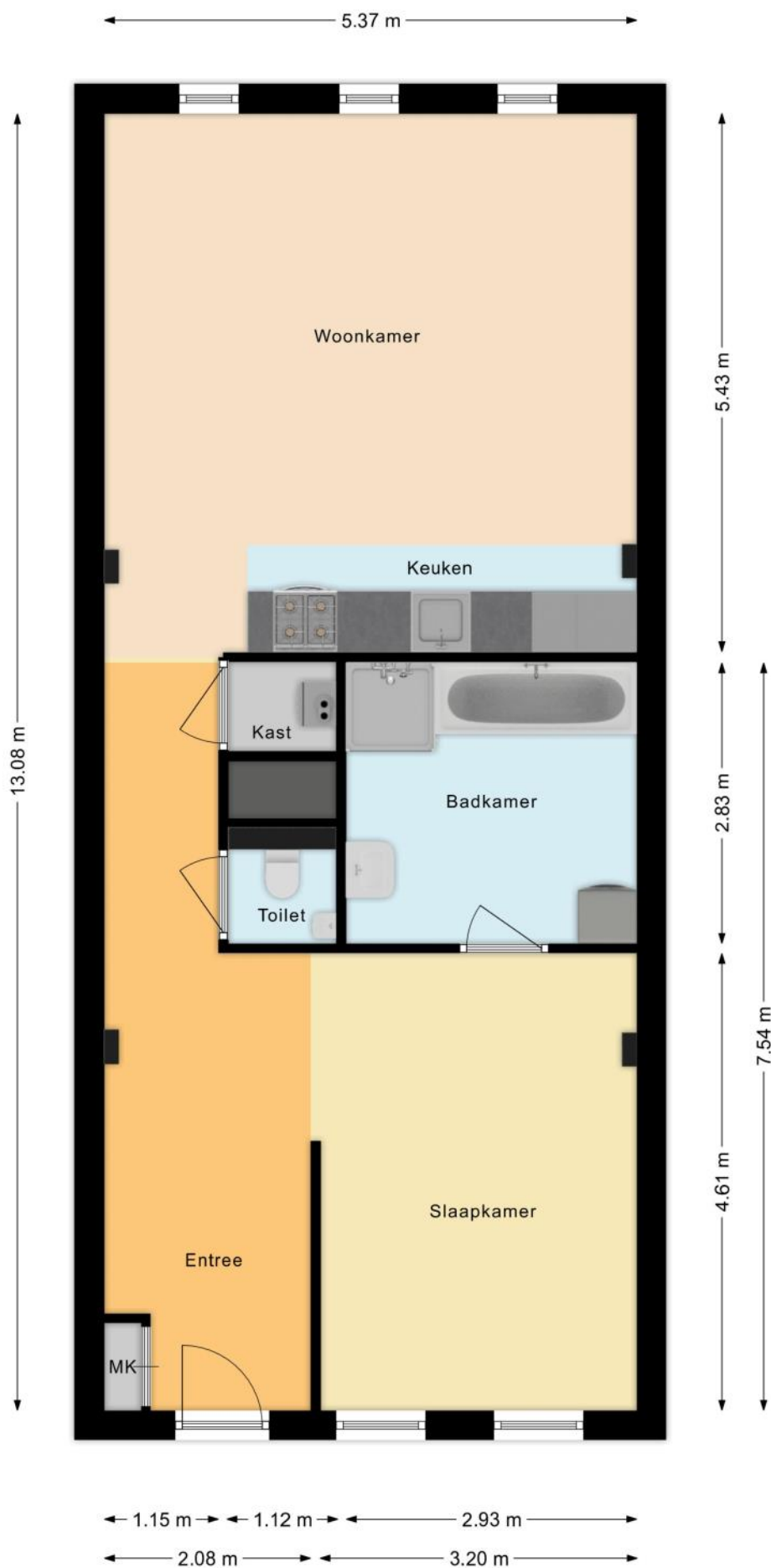




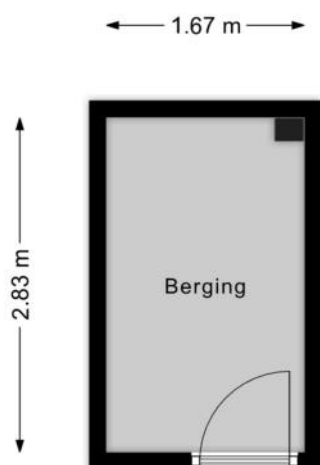




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Bovenwoning, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1922
Specifiek	Rijksmonument
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	245 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	70 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, wastafel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	3
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas
Bouwjaar cv-ketel	2009
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Aan vaarwater
---------	--

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Parkeergarage
--------------------------	----------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 183 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Haarlem E 6543 28

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Haarlem E 6632 71

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Zie kadastraal bericht.

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> - Tweetal Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio. Betrokken bestuursorgaan Gemeente Haarlem

grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio.

- Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in

rijksmonumentenregister door minister OCW Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Voor gehele omschrijving zie kadastraal bericht.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages overig	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

meubels ter overname:

eettafel met stoelen, bank, salontafels, vloerkleed, dressoirkastje, lamp eettafel. Alles is nieuw.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.