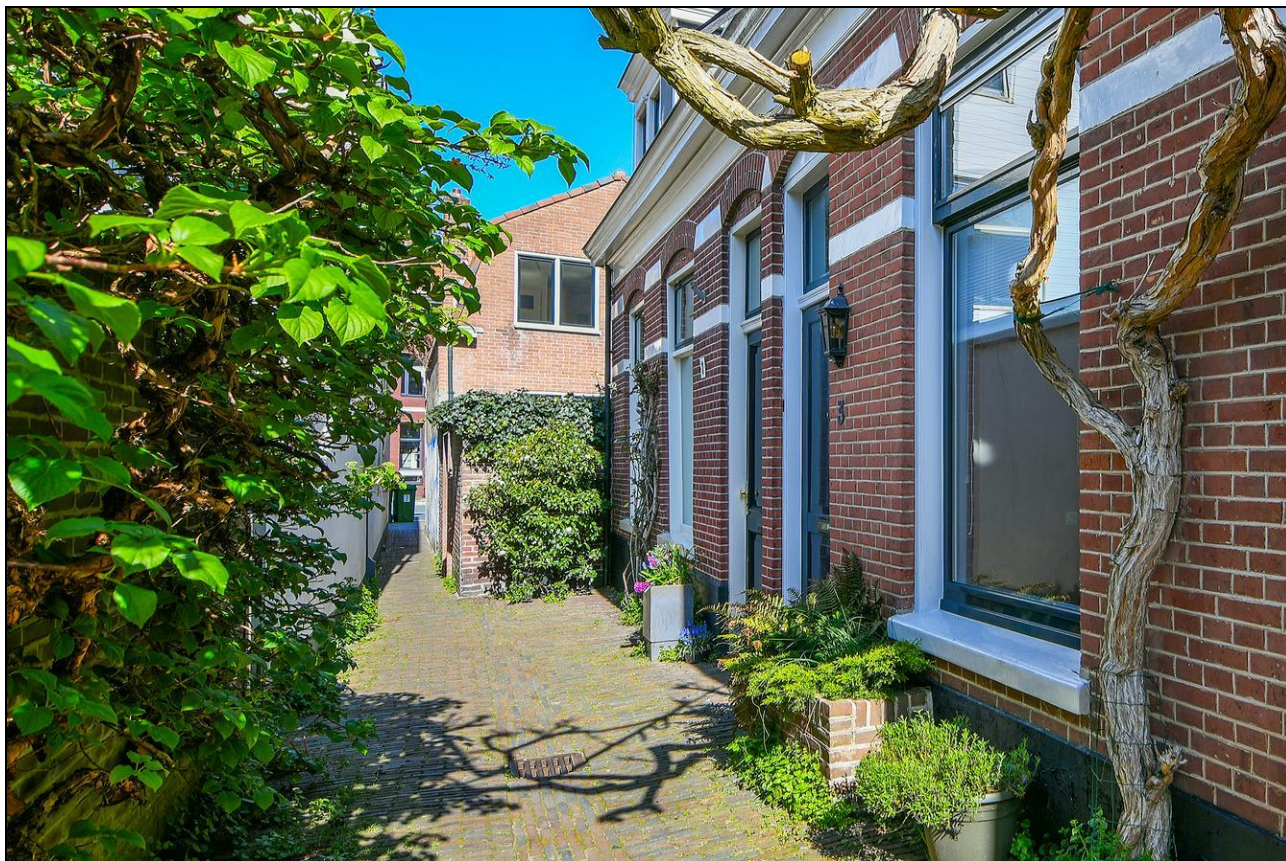




Slagerspoort 3, 2011 PC Haarlem

Vraagprijs € 450.000, – kosten koper

Omschrijving

Slagerspoort 3, 2011 PC Haarlem

In een van de leukste straatjes van Haarlem, midden in het bruisende centrum staat dit ontzettend leuke, gemoderniseerde huis te koop! De Slagerspoort is een schilderachtig, klein stadsstraatje welke ondanks de ligging in het centrum, heerlijk rustig is aangezien het een autovrije straat betreft. Als je de straat in loopt waan je je in een andere wereld, hier wil je wonen!

De woning is omstreeks 1898 gebouwd, heeft een woonoppervlak van circa 57 m² en een perceel van 47m² (eigen grond). De woning is voorzien van glad stucwerk op de wanden en plafonds en de keuken, badkamer en toilet zijn gemoderniseerd. Er is dakisolatie, dubbel glas en HR++ glas toegepast. Dit is echter nog niet verwerkt in het huidige energielabel welke op dit moment een E label betreft.

De locatie van de woning is perfect! Rustig maar toch midden in het bruisende centrum van de stad waardoor alle winkels op korte afstand te vinden zijn. Op loop- en fietsafstand vind je een speeltuin, het Kenaupark, de Grote Markt, Boulderhal De Fabriek, Klimmuur Haarlem en het Spaarne. Binnen een half uur fietsen sta je op het strand en met de trein ben je snel in Amsterdam. De uitvalswegen naar Alkmaar, Amsterdam, Schiphol en Den Haag rijden eenvoudig aan. Het NS-station van Haarlem bevindt zich op ca. 10 minuten loopafstand waardoor ook openbaar vervoer binnen handbereik ligt.

Indeling:

Begane grond: entree, hal, meterkast, moderne toiletruimte met staand toilet en fonteintje. De woonkamer heeft een hoog plafond wat een ruimtelijk effect geeft. Door de grote ramen aan de voorzijde en de dubbele deuren aan de achterzijde is er een fijne lichttoetreding. In de woonkamer is er een open trap naar de eerste verdieping en is de half-open keuken aan de achterzijde van de woning bereikbaar. De moderne keuken is uitgevoerd in zwarte kleurstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder: 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koel-/vries combinatie.

In een vaste kast bevindt zich de wasmachine aansluiting en de opstelling voor de CV-ketel (type Intergas, bouwjaar 2022). Vanuit de keuken is er middels een loopdeur toegang tot de patio, maar ook vanuit de woonkamer is deze middels dubbele deuren bereikbaar. De patio is een heerlijke buitenruimte waar je kunt genieten met een kopje koffie en een goed boek.

Eerste verdieping: overloop met aan de voorzijde de hoofdslaapkamer. Deze slaapkamer is erg sfeervol door de balken welke in het zicht zijn en is ook heerlijk licht door het raam in de kleine dakkapel en door het Velux dakraam. In deze kamer bevinden zich praktische vaste kasten.

Voorts de 2^e slaapkamer aan de achterzijde van de woning welke middels een schuifdeur is af te sluiten.

Vanuit deze kamer is er toegang tot de bergverlating.

De moderne badkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd met een douche, wastafel met meubel, toilet en handdoekradiator.

Vanuit de badkamer is het dakterras bereikbaar, hier kun je nagenoeg de hele dag, heerlijk van de zon genieten!

De woning is volledig voorzien van glad stucwerk op de wanden en plafonds.

Kortom, een woning die je niet mag missen! Ben je nieuwsgierig geworden naar deze superleuke woning op een unieke locatie midden in het bruisende centrum van Haarlem? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging!

Bijzonderheden:

- Gelegen in het bruisende centrum van Haarlem, aan een autovrije straat;
- Woonoppervlakte: ca. 57 m², Inhoud: ca. 230 m³;
- Perceeloppervlakte: 47 m²;
- Energielabel E, betreft een oud label. Na vaststelling van dit label zijn er energiebesparende maatregelen toegepast;
- Voorzien van dakisolatie, dubbel glas en HR++ glas;
- C.V.-opstelling: Intergas (bouwjaar 2022);
- Patio en dakterras op het noordoosten;
- Volledig voorzien van glad stucwerk;
- As is where is clause van toepassing;
- Voorbehoud toestemming verkoop van de kantonrechter;
- Aanvaarding kan snel, in overleg.

Kenmerken

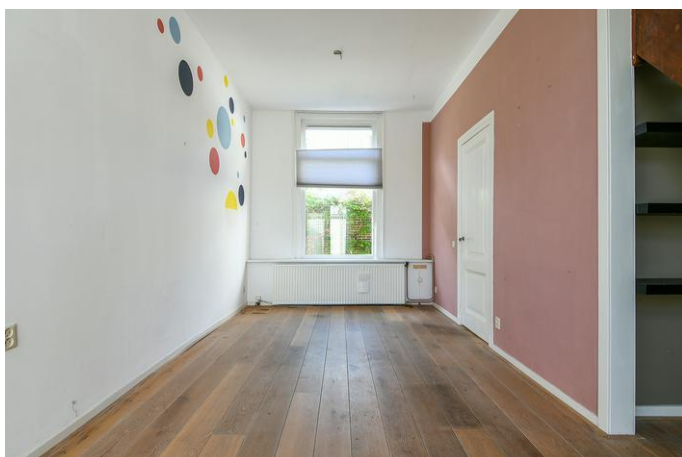
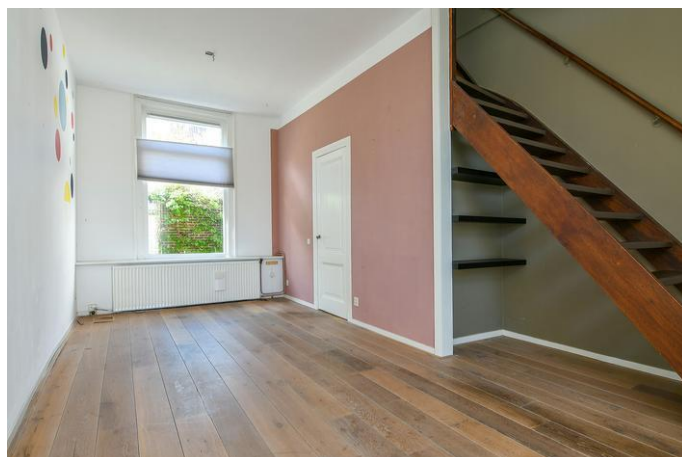
Vraagprijs	: € 450.000, – kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamers
Inhoud woning	: 230 m ³
Perceel oppervlakte	: 47 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 57 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1898
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin en dakterras
Hoofdtuin	: Achtertuin ca. 6 m ² , dakterras ca. 5m ²
Energietabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Locatie

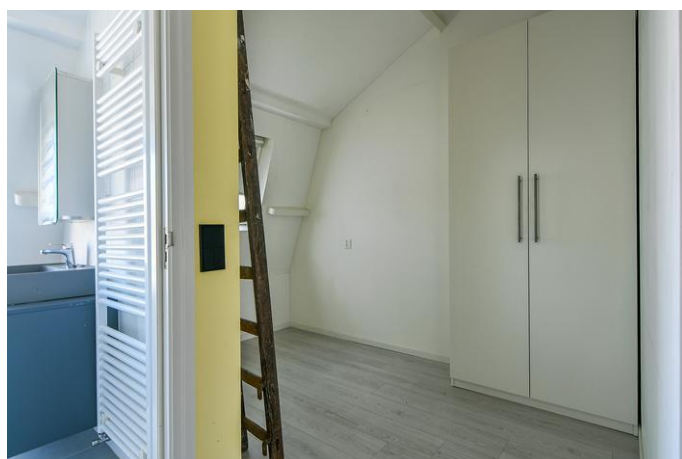
Slagterspoort 3
2011 PC HAARLEM



Foto's



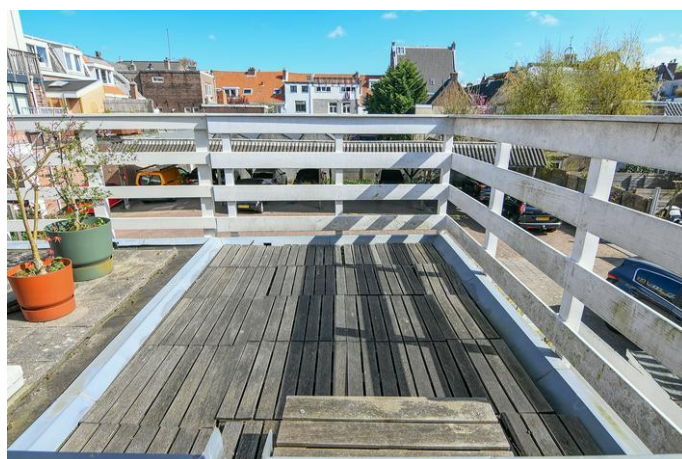
Foto's



Foto's



Foto's



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

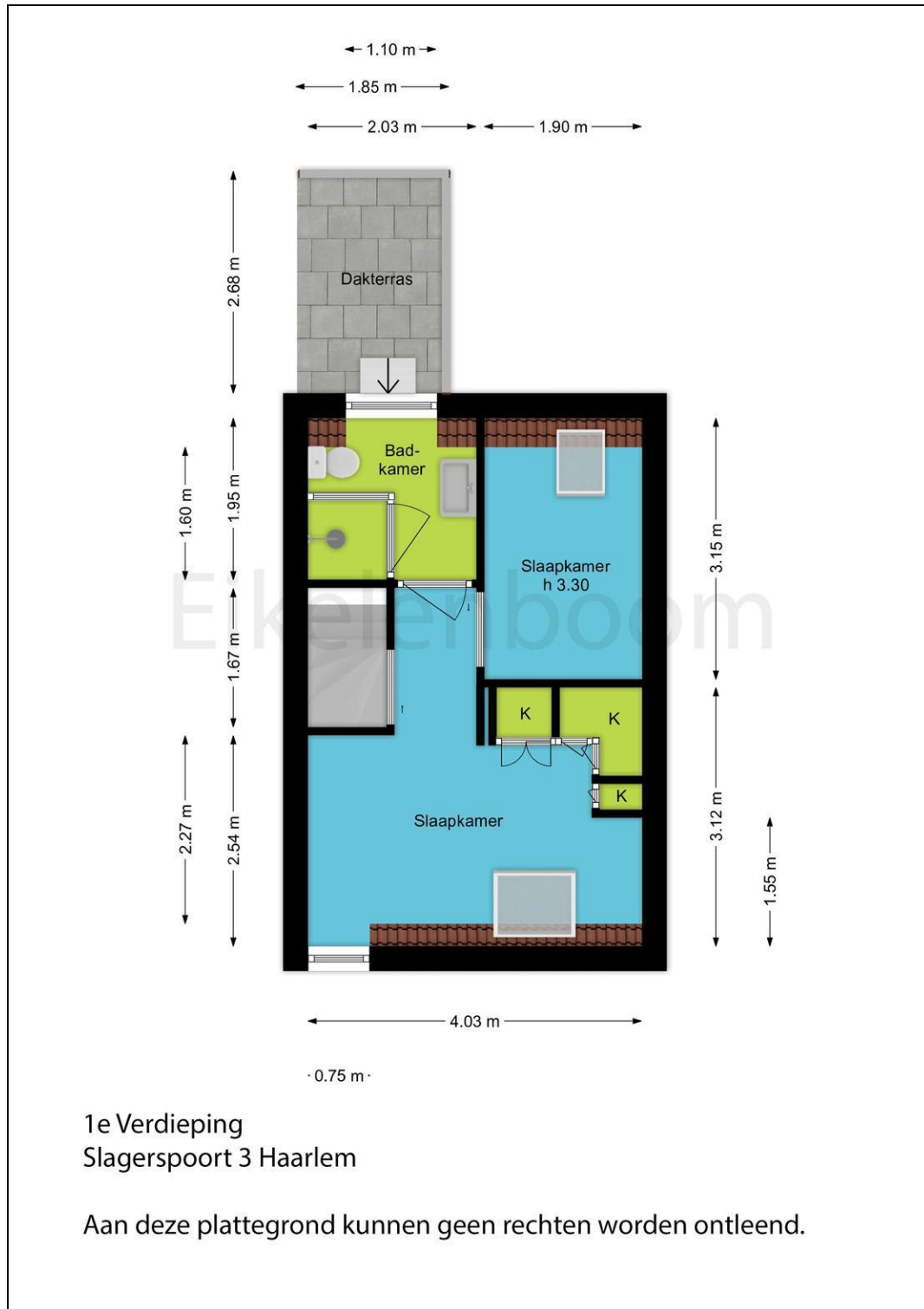
Plattegrond



Begane grond
Slagerspoort 3 Haarlem

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Aanvullende informatie en voorwaarden

Algemene Consumentenvoorwaarden NVM

Op al onze opdrachten zijn van toepassing de voorwaarden zoals weergegeven in de brochure "Algemene Consumentenvoorwaarden NVM", mede vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Hierin zijn de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever en de makelaar nader omschreven. Indien u een exemplaar wenst te ontvangen kunnen wij u deze per e-mail toezenden.

Voorwaarden en condities

Inbegrepen zaken

Uitgangspunt is dat de volgende zaken in het pand achterblijven, tenzij andere afspraken worden gemaakt: zie lijst roerende zaken.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Alle relevante informatie, waaronder het eigendomsbewijs, wordt via Move.nl aan de aspirant-koper verstrekt.

Maten

Zie bijgevoegde tekeningen. Aan deze informatie en maten kunnen geen rechten worden ontleend.

Toelichting meetinstructie

Iedere woning die door Makelaarshuijs Eikelenboom wordt verkocht beschikt over een meetcertificaat van de plattegrondenleverancier. De Branchebrede Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Gemeentelijke vestigingsvoorwaarden

De gemeente Haarlem hanteert in de bestaande bouw geen vestigingsvoorwaarden.

Opkoopbescherming gemeente Haarlem

De gemeente Haarlem hanteert een opkoopbescherming voor woningen met een WOZ-waarde van maximaal € 495.415, - (2026). Deze woningen mogen niet zonder vergunning verhuurd worden. De koper dient de woning zelf te bewonen, tenzij er een vergunning voor verhuur wordt verstrekt door de gemeente Haarlem. Deze vergunning wordt alleen in bepaalde situaties verstrekt, zie de website van de gemeente Haarlem voor meer informatie: <https://haarlem.nl/verhuurvergunning-opkoopbescherming>.

Aanvaarding

De overdrachtsdatum wordt in overleg vastgesteld.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte 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 uiterlijk 6 weken gerekend vanaf de datum dat er mondelinge overeenstemming is.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van hypotheek, nationale hypotheek garantie, starterslening) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De datum voor ontbindende voorwaarden wordt standaard gesteld op 5 weken gerekend vanaf de datum dat er mondelinge overeenstemming is ontstaan. Indien u financiert met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) dient u dit in de onderhandelingen te vermelden, tevens of u hiervoor een aanvullend voorbehoud wenst te maken. Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Hypotheken en verzekeringen.

Voor het financieren van een woning met een hypotheek gelden steeds strengere en ook snel wisselende regels en regelingen, zoals tijdelijke aanpassing van de NHG, beperking en verplichtingen van aflossingen, wisselende rentestanden, beschikbaarheid van startersleningen, etc. Het is dus zaak om u goed en vooral passend op uw situatie te laten informeren en e.e.a. goed te laten regelen door een Erkend Hypotheekadviseur.

Dit geldt uiteraard ook voor de benodigde verzekeringen behorende bij de hypotheek en bij de woning. Uiteraard kunnen wij u hierbij attenderen op deskundige en bevoegde adviseurs en/of banken.

Kosten en belastingen

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de eventuele kosten voor kadastrale uitmeting zijn voor rekening koper.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Onderhandelingen

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent, u bent pas in onderhandeling met de verkoper als de verkoper een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als wij uw bod gaan overleggen met de verkoper of als de verkoper uw bod afwijst.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt pas tot stand als de mondelinge afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in de koopovereenkomst en deze door beide partijen is ondertekend.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Voor een professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM-Makelaar in te schakelen.

Aankoopmakelaar

Een makelaar werkt nooit voor 2 partijen tegelijk. Voor de verkoop van deze woning hebben wij opdracht gekregen van de verkoper en daarom adviseren wij u om een eigen NVM-(aankoop)makelaar mee te nemen, die uw belangen behartigt en vanuit uw perspectief de transactie benadert.

Foto's, video & socials:

"Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de eigenaar en/of Makelaarshuijs Eikelenboom, gebaseerd op de privacywetgeving, om foto's en/of video opnamen te maken in de woning ten tijde van de bezichtiging. Makelaarshuijs Eikelenboom heeft voor u zoveel mogelijk beelden laten maken om een goede indruk van de woning te verkrijgen. Tevens is het niet toegestaan om (buiten)beelden van de woning te delen via Social media behoudens de gangbare deelfuncties van Funda".

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 128 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.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over de funderings-/ casco-situatie. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

Niet zelfbewoning en bouwkundige inspectie

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt, op (DATUM) is in opdracht van koper een bouwkundige keuring uitgevoerd door een specialist (NAAM). Koper verklaart hierbij genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat en de staat van onderhoud van het verkochte. Bouwkundig kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6 omschreven woongebruik. Koper verklaard hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid in deze.

Notariskeuze

Koper heeft in principe het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de notaris van zijn/haar keuze buiten een straal van 17,5 kilometer van het verkochte object valt, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn. Voorts dient koper binnen twee werkdagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst zijn/haar notariskeuze bekend gemaakt te hebben. Indien de keuze niet na deze termijn kenbaar is gemaakt is verkoper vrij de notaris aan te wijzen van zijn/haar keuze.

Ontbindende voorwaarde verkoper

Deze overeenkomst is ontbonden indien verkoper voor of uiterlijk op *** 2026 een machtiging van de kantonrechter heeft verkregen in verband met de onder bewindstelling van de eigenaar. Zonder deze wettelijke vereiste machtiging kan de verkoop geen doorgang vinden. In dat geval komt de koper geen schadevergoeding of beroep op een boeteclausule toe.

Verkoper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de vereiste toestemming te verkrijgen.

Verkoper dient er voor zorg te dragen dat zijn wederpartij uiterlijk op de eerste werkdag na de in dit artikel genoemde datum schriftelijk (per email) bericht heeft ontvangen over het al dan niet vervuld zijn van deze voorwaarde.

As is, where is

Verkoper verklaart dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de verkoop van het registergoed 'as is, where is' is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, technische, juridische, milieukundige en feitelijke toestand van het registergoed in alle opzichten door een koper moeten worden aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan een koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken, huurrechten, zakelijke rechten en overige beslagen.

Aankoopmakelaar

Een makelaar werkt nooit voor 2 partijen tegelijk. Voor de verkoop van deze woning hebben wij opdracht gekregen van de verkoper en daarom adviseren wij u om een eigen NVM-(aankoop)makelaar mee te nemen, die uw belangen behartigt en vanuit uw perspectief de transactie benadert.

Heeft u een andere leuke woning gevonden en wilt u de risico's beperken?
Of heeft u hulp nodig bij het zoeken naar de juiste woning?

Met onze aankoopbegeleiding helpen wij u graag verder. Zo helpen wij u met alle zaken die op u af komen. Wij bepalen niet alleen de waarde, maar ook de bouwkundige staat, de praktische zaken, de juridische aspecten en de begeleiding bij oplevering en de notaris. Wij werken met het systeem Copaan en willen u daar graag kennis mee laten maken. Het systeem is zo ingericht dat u uw eigen profiel kunt opstellen met uw wensen en daar haalt u veel winst uit. Het aanbod dat zal worden aangeboden, is gelinkt aan uw zoekprofiel.

Meer weten? Neem gerust eens contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek.

Verdere informatie

Alle relevante documentatie worden via [Move.nl](https://www.move.nl) aan kandidaat-kopers verstrekt. Op verzoek kan deze informatie uiteraard ook naar u gemaild worden.

Uiteraard is de verkoper erg benieuwd naar uw mening over de woning! Wij zouden het erg op prijs stellen als u ons de bevindingen wilt terugkoppelen, ook als u besluit om niet op deze woning in te gaan.

FACEBOOK: <https://www.facebook.com/Makelaarshuijs>

INSTAGRAM: <https://www.instagram.com/hetmakelaarshuijs>



Makelaarshuijs Eikelenboom
Kruisweg 1023
2131 CR, HOOFDDORP
Tel: 023-5616094

E-mail: info@hetmakelaarshuijs.nl