

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



WESTERGRACHT 63, HAARLEM

€ 795.000 k.k.



WELKOM BIJ WESTERGRACHT 63



IK BEN ARNO WEIDEMA

NVM Register Makelaar en Taxateur

Welkom bij **Westergracht 63** 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.

✉ arno@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 117 296 68



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

KENMERKEN

Bouwjaar	1906
Soort woning	Herenhuis
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	Eindwoning
Inhoud	550 m ³
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Energielabel	D
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen



Woonoppervlakte
139 m²



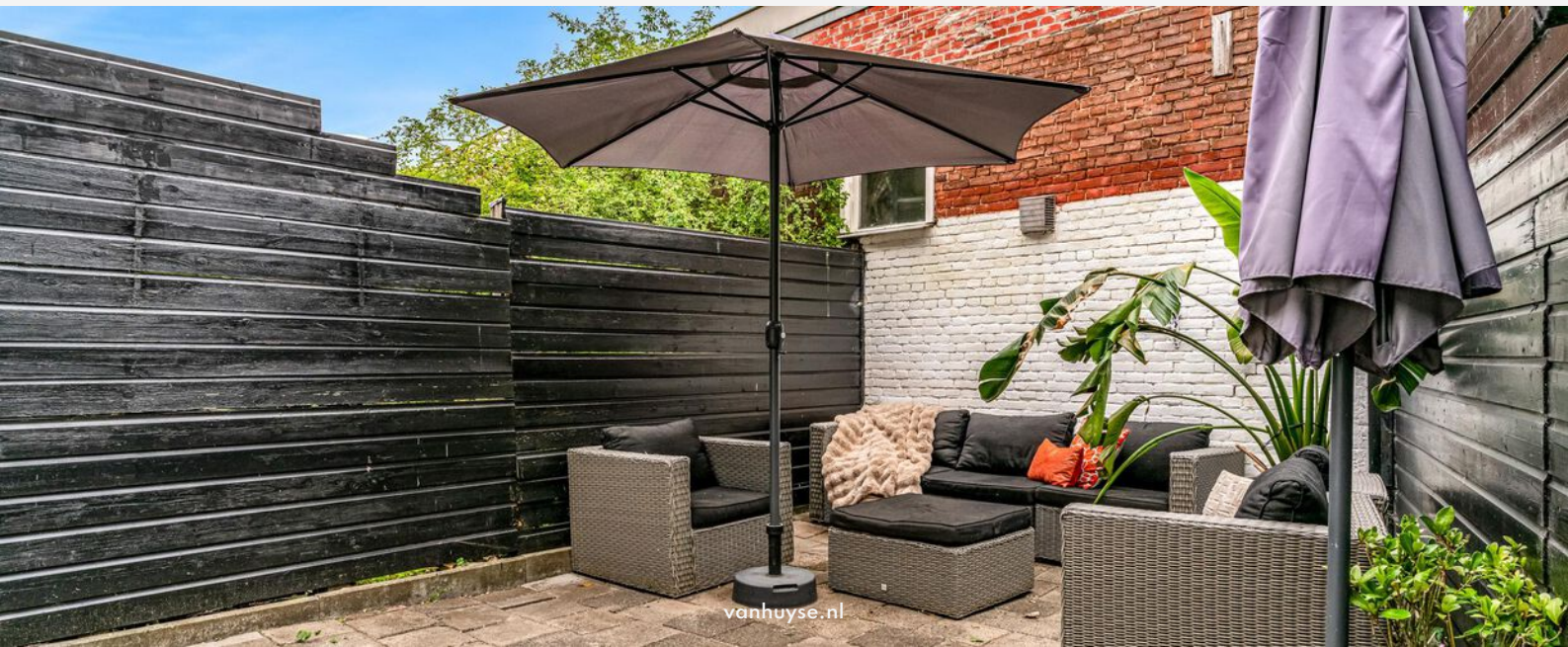
Perceeloppervlakte
88 m²



Kamers
8



Slaapkamers
5



Westergracht 63

Haarlem

vraagprijs € 795.000,-- k.k.

Een bod uitbrengen - Protocol Transparant Bieden Woonruimte NVM

De woning wordt verkocht met inachtneming van het Protocol Transparant Bieden Woonruimte van de NVM. U vindt dit protocol in uw Move.nl-account. Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw 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 (roerende) zaken

Van toepassing zijnde verkoopprocedure:

Bieden zonder biedtermijn

Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' onderhandelen de verkoper en de gegadigde via de verkopende makelaar met elkaar. Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' krijgen (potentiële) bidders de mogelijkheid om via een online biedsysteem een bieding uit te brengen. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar en niet via het online biedsysteem) wordt door de makelaar per ommekeer geregistreerd in het online biedsysteem. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek.

De bidder ontvangt namens de verkoper een afwijzing, een tegenvoorstel of een acceptatie van de bieding. Een tegenvoorstel wordt opgeslagen in het biedlogboek. Op het moment dat partijen overeenstemming hebben bereikt is er sprake van een mondelinge overeenstemming. Partijen hebben dan de intentie om deze mondelinge overeenstemming uit te werken in een schriftelijke koopovereenkomst.

Bij deze verkoop wordt gebruik gemaakt van het biedsysteem van het online platform: Move.nl.

Wijzigen biedprocedure tijdens een onderhandeling is mogelijk

Indien er een openingsbod is uitgebracht dan wel een onderhandeling gaande is, staat het de verkopende partij vrij om door te gaan met bezichtigingen. De verkoper heeft het recht om op ieder moment tijdens de onderhandeling, over te stappen naar een andere verkoopprocedure. Indien deze situatie zich voordoet, zal dit schriftelijk bekend worden gemaakt aan alle (potentiële) bidders.

Gunning

Verkoper behoudt zich altijd het recht voor om diens woning te gunnen aan de gegadigde van diens keuze. Meer informatie hierover kunt u vinden in het genoemde biedprotocol.

Westergracht 63

Haarlem

vraagprijs € 795.000,-- k.k.

Lijst van zaken

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken volgens de 'lijst van zaken' in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

Oplevering - sleuteloeverdracht

De woning wordt geleverd vrij van huur en leeg en ontruimd, behoudens de zaken, die inbegrepen zijn volgens de door beide partijen getekende lijst van zaken.

De voorkeur van oplevering/sleuteloeverdracht van verkoper is: in overleg maar kan spoedig.

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en overige bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan via de akte van levering aan de opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in een notariële akte (van levering) waarbij de huidige eigenaar de eigendom heeft verkregen. Een kopie van dit zgn. eigendomsbewijs of eventuele andere van belang zijnde stukken zijn te vinden in uw move.nl account of op te vragen via de makelaar.

Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch:

De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. Niet van de te verkopen woning noch van de omgeving. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheit van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

Onderhoudstoestand:

De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring'.

Westergracht 63

Haarlem

vraagprijs € 795.000,-- k.k.

Eigen onderzoeksplicht van de koper

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 desbetreffende instanties.

Koopovereenkomst

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 Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A, Vastgoed Nederland (voorheen Vastgoedpro en VBO) en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring of verkoop eigen woning) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen of het biedingsproces zijn afgesproken.

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Westergracht 63

Haarlem

vraagprijs € 795.000,-- k.k.

Voorbehoud van financiering

Ingeval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dienen er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen en de afwijzing van een erkende geldverstrekken bankinstelling, documenten overlegd te worden waarmee de (hypothecaire) geldlening is aangevraagd. Hieronder zijn in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen: de offerte en de inkomensgegevens (werkgeversverklaringen c.q. jaarcijfers) van de aanvrager(s). Deze documenten dienen eveneens uiterlijk de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar te zijn ontvangen.

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat.

Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Voorbehoud bouwtechnische keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-)koper vrij de woning bouwtechnisch te laten keuren door een bouwkundige.

Indien u geen gebruik maakt van een eigen (aankoop)makelaar en uzelf niet over voldoende kennis en/of ervaring beschikt met betrekking tot technische/bouwkundige zaken, adviseren wij u dringend een bouwkundig keuring te laten uitvoeren.

Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan 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 algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Waarborgsom/bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 4 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

Westergracht 63

Haarlem

vraagprijs € 795.000,-- k.k.

Inschrijving koopovereenkomst bij het kadaster

Tenzij partijen anders overeenkomen zal de koopovereenkomst door de notaris worden ingeschreven in de openbare registers (gehouden bij het Kadaster). Inschrijving beschermt koper tegen latere inschrijvingen zoals bv. beslag op de onroerende zaak en faillissement van de verkoper.

Als de koopovereenkomst wordt ontbonden, verlenen verkoper en koper aan de notaris een volmacht om zorg te dragen voor de doorhaling van de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers.

De aan deze inschrijving en eventuele doorhaling van de inschrijving verbonden notaris- en kadasterkosten komen voor rekening van koper. Bij de notaris kan informatie worden ingewonnen over de hoogte van deze kosten.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- witte kast in serre/uitbouw	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- lamellen		X	
- jaloezieën		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Westergracht 63

Haarlem

vraagprijs € 795.000,-- k.k.

Clausules

De hierna vermelde clausules zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ca. 120 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor: het dak, de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, wanden, plafonds, elektriciteit-, gas- en waterinstallaties (incl. leidingen), de riolering, de eventuele afwezigheid van aantasting door houtworm en/of ander ongedierte c.q. schimmels en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. In afwijking van artikel 5.3. 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 voor rekening en risico van koper.

Clausule inzake informatie m.b.t. de bodemgesteldheid

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan de mededelingen op de aan deze koopovereenkomst gehechte milieu-informatie. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt, wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper van alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt, kan voortvloeien.

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.

Niet bewoningsclausule

Koper is geattendeerd op het feit dat de verkoper het verkochte niet zelf (recent) heeft gebruikt/bewoond en dat deze derhalve koper niet heeft kunnen informeren over

Westergracht 63

Haarlem

vraagprijs € 795.000,-- k.k.

eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan deze op de hoogte zou zijn geweest als deze het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. De door de verkoper ingevulde vragenlijst Deel B moet ook in dit licht worden gezien. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Clausule inzake maatvoering en toelichting meetinstructie en NEN2580

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. Deze 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. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier @wel/geen gebruik van gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) de verkopend makelaar van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Waterhuishoudingclausule

Door gewijzigd (duin)waterbeheer kunnen wisselende grondwaterstanden optreden. Indien hinder c.q. schade wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid dienaangaande.

Clausule inzake vrijwaring Arno Weidema Vastgoed Services / VanHuyse B.V.

Zowel verkoper als koper vrijwaren *Arno Weidema Vastgoed Services en VanHuyse B.V.*, alsmede de aan hen verbonden makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op zichtbare- en/of onzichtbare gebreken, zowel feitelijk als juridisch, aan de verkochte (on)roerende zaak/zaken alsmede de eventuele gevolgen van die gebreken. Indien na ondertekening van de koopovereenkomst c.q. de oplevering van de onroerende zaak gebreken als hiervoor omschreven naar voren komen, dienen partijen zich rechtstreeks tot elkaar te wenden.

Clausule inzake notariskeuze en kosten

- Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper. Indien de kopende partij de notariskeuze laat vallen op een notaris die kantoor houdt buiten een straal van 5 kilometer vanaf het verkochte, dan zijn eventuele door de notaris te berekenen kosten voor een verkoopvolmacht, voor rekening van koper;
- Het gebeurt tegenwoordig regelmatig dat de door de koper gekozen notaris t.b.v. de koper een interessante (goedkope) offerte uitbrengt maar vervolgens bij de verkoper (die niet kan kiezen) extra/hoge kosten in rekening brengt. Om onenigheid over het notaristarief te voorkomen behoudt verkoper zich het recht voor om pas met de door

Westergracht 63

Haarlem

vraagprijs € 795.000,-- k.k.

koper uitgekozen notaris akkoord te gaan na ontvangst van een offerte met alle ten laste van verkoper komende kosten. Koper wordt dringend geadviseerd bij het opvragen van offertes direct de offerte t.b.v. de verkoper op te vragen en aan verkoper te doen toekomen.

- De volgende kosten zullen in ieder geval niet door verkoper worden geaccepteerd: Administratie-/dossierkosten; Kantoorkosten; Beheerkosten; Bewaarkosten; Onderzoekskosten in verband met een vererving/nalatenschap/echtscheiding tenzij de verklaring(en) van erfrecht en/of akte van verdeling niet beschikbaar zijn; Kosten voor het opnemen van een eigendomsverkrijging (titel) in verband met een vererving c.q. scheiding terwijl de verklaring van erfrecht c.q. een akte van verdeling al aanwezig is; Kosten voor het opvragen en/of verrekenen van de zakelijke lasten en/of, in geval het verkochte appartementsrecht(en) betreft, de servicekosten, betalingsachterstanden en de stand van de reserve-/onderhoudsfondsen van de VvE; Kosten voor kadastrale recherches anders dan die t.b.v. de doorhaling van hypothecaire inschrijvingen en beslagen; Kosten voor het opvragen van titels, hypotheekakten en overige (kadastrale) akten/overeenkomsten.

Clausule inzake toestemming versturen documenten aan makelaar(s) / adviseurs

Ondergetekenden verklaren hierbij toestemming te geven aan de notaris om het concept van de akte van levering toe te sturen aan de bij de transactie betrokken makelaar(s)/ adviseurs. Voorts verklaren zij hierbij toestemming te geven aan de notaris om de afrekening (met bijbehorende bijlagen) te sturen naar de makelaar/adviseur die de betreffende partij bijstaat bij de onderhavige overeenkomst.

Algemeen

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Arno Weidema Vastgoed Services / VanHuyse B.V. treedt in deze op voor de verkoper. Wij adviseren geïnteresseerden voor begeleiding bij aankoop en het uitbrengen van een bod een eigen NVM-makelaar in te schakelen!

DISCLAIMER

De in deze brochure opgenomen informatie houdt nimmer een garantie in! Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat deze slechts indicatief zijn. De in deze brochure opgenomen gegevens (bedragen, maten, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. Ten aanzien van de juistheid van de verstrekte informatie kan door Arno Weidema Vastgoed Services alsmede VanHuyse B.V. geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

PLATTEGROND -

WESTERGRACHT 63
SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE DOOR-
SCHNITTEN EN ZIJN IN DE TOEGANG TOT HET
GRONDSTUK EN HET ZIJN DE HOUTEN ONTLEND
DE WERK GROENDEBODEN.

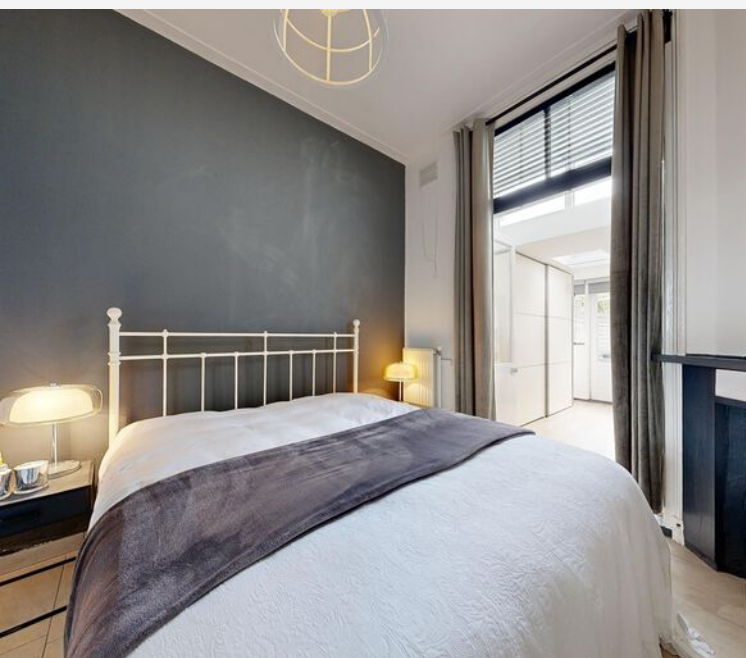
PLATTEGROND -

WESTERGRACHT 63 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDIKATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMFUS360.NL

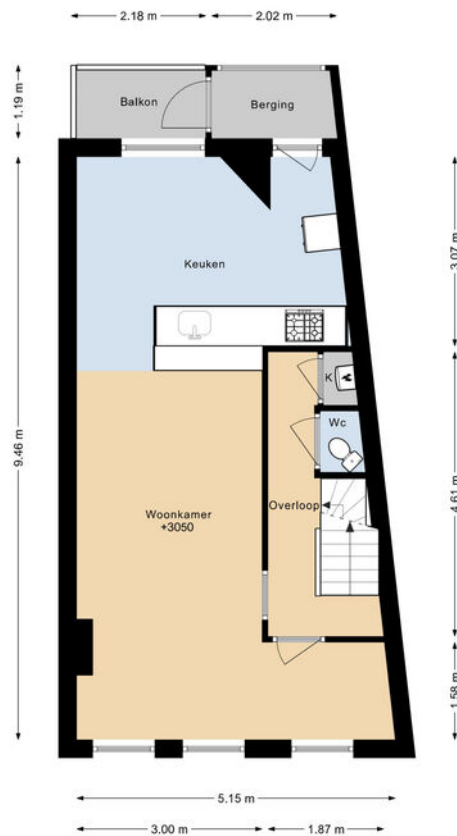






PLATTEGROND -

WESTERGRACHT 63 1E VERDIEPING



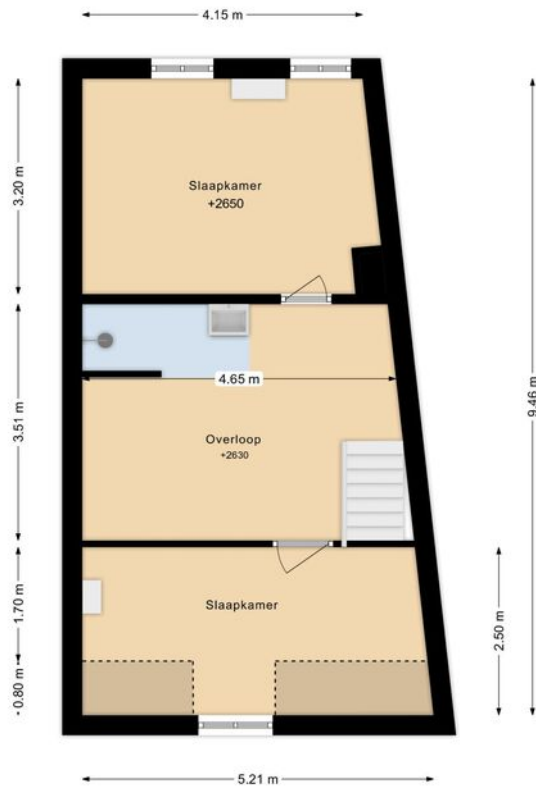
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDIKATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL





PLATTEGROND -

WESTERGRACHT 63 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL





OMSCHRIJVING

Aan de rand van het gezellige historische stadscentrum van Haarlem staat dit karaktervolle herenhuis met maar liefst 139m2 woonoppervlakte en een fijne zonnige achtertuin. De woning beschikt op alle 3 de verdiepingen over hoge plafonds. Aan de voorzijde heb je geen directe overburen en een leuk uitzicht op o.a. de 'nieuwe Bavo'.

Het pand bestaat op dit moment uit een beneden- en bovenwoning en is dus zeer geschikt als kangoeroe-/mantelzorgwoning. Het is natuurlijk ook goed mogelijk om het tot één groot huis te maken of praktijkruimte op de begane grond met wonen boven.

Toplocatie met alle voorzieningen bij de hand

Gelegen aan de rand van de gewilde Leidsebuurt ligt deze woning op slechts 1 minuut lopen van Winkel Centrum Plaza West, 5 minuten lopen van het historische Stadscentrum van Haarlem en op fietsafstand van strand, zee en duinen. Vrijwel alle voorzieningen zijn te voet of per fiets bereikbaar. Zie voor een overzicht van de voorzieningen hieronder.

Kom kijken!

Zijn jullie al enthousiast geworden over dit Herenhuis? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging met VanHuyse Makelaar Arno Weidema en ervaar het zelf! Jullie zijn van harte welkom in jullie nieuwe thuis!

Indeling

Begane grond (hoogte 3m):

- Ruime hal/entree, gang met bergruimte onder de trap, vaste kast en toegang tot de badkamer met douche, wastafel, toilet en cv-opstelling.

- De woonkamer met open keuken bevindt zich aan de voorzijde.
- De slaapkamer ligt aan de achterzijde met daaraan grenzend een aangebouwde 2e slaapkamer welke thans in gebruik is als kastenkamer. Door de lichtkoepel en extra bovenlichten hebben beide kamers voldoende daglicht.
- Via de aanbouw is er toegang tot de zeer zonnige achtertuin waar je in het hoogseizoen de hele dag van de zon kunt genieten!
- Vanuit de achtertuin (en de badkamer) is de ruime aangebouwde stenen schuur te bereiken.

1e verdieping (hoogte 3m):

- Overloop/gang met 2e toilet, vaste kast met cv-opstelling.
- Sfeervolle lichte woonkamer met aan de voorzijde een zijkamer die zeer geschikt is als fijne lichte thuiswerkplek.
- Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken (2022) met een leuke eetbar. De keuken is voorzien van div. inbouwapparatuur: vaatwasser, koelkast, combi-magnetron/oven en 4-pits gaskookplaat. Door het open karakter met zicht op de eetkamer en woonkamer kan je tijdens het koken leuk contact houden met je familie of vrienden.
- Vanuit de keuken is er toegang tot een berging en het balkon.

2e verdieping (hoogte 2.65m):

- Deze verdieping beschikt op dit moment over 2 zeer royale slaapkamers over de volle breedte van de woning.
- In het midden van de woning bevindt zich een zeer royale open zolderruimte met douche en wastafelmeubel.

OMSCHRIJVING

- Deze verdieping biedt nog vele mogelijkheden voor extra slaapkamers en een badkamer.
- Mogelijkheid voor een dakterras? Veel woningen aan de Westergracht hebben op het platte dak een groot dakterras gecreëerd (bij gedogen).

Kenmerken en bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 139m², perceeloppervlakte ca. 88m², inhoud ca. 550m³.
- Bouwjaar ca. 1906
- Nieuwe fundering (dus géén houten palen) en geïsoleerde betonnen begane grond vloer
- Verwarming en warm water d.m.v. 2 cv-combiketels
- Het loof van de bomen voor de woning biedt verkoelende schaduw in de zomer en laat in de winter het zonnetje heerlijk binnenvallen
- Geen directe overburen en vrij zicht op de 'nieuwe Bavo'
- Parkeren voor de deur
- De kozijnen zijn grotendeels gerenoveerd en uitgerust met dubbel glas
- Energielabel D geldig tot en met 23-08-2034
- Oplevering in overleg, kan spoedig.

De voorzieningen in de buurt

- Voor de dagelijkse boodschappen kan je letterlijk aan de overkant terecht in het nieuwe Winkel Centrum Plaza West. Met o.a. 2 supermarkten (Albert Heijn, Aldi), warme bakker, drogist, bloemenwinkel, dieren speciaalzaak, Gall en Gall en een Action heb je alle dagelijkse behoeften binnen handbereik;
- Maar je vindt niet alleen winkels aan de overkant. Ook een moderne sportschool, een huisartsenpraktijk en een geweldig indoor kinderspeelparadijs zijn hier te vinden;
- Er is volop parkeergelegenheid direct voor de deur waardoor je vrijwel altijd direct voor de woning kan parkeren. In de buurt geldt betaald parkeren en bewoners kunnen 2 parkeervergunningen aanvragen (€ 129,- per jaar, geen wachttijd) en onbepikt bezoekers aanmelden tegen een zeer aantrekkelijk laag tarief;
- Het gezellige historische stadscentrum van Haarlem ligt op slechts 5 minuten lopen;
- De verbindingen met het openbaar vervoer zijn uitstekend. De bushalte met bestemming NS-station Haarlem of Heemstede-Aerdenhout ligt bijna voor de deur. NS-station Haarlem Centraal ligt op slechts 2km (7 minuten fietsen) en Heemstede-Aerdenhout ligt met 2.4km misschien 2 minuutjes verder;
- Met de auto op pad? De uitvalsweg (Randweg) ligt aan het einde van de straat op slechts 400m. De snelweg A9 is zowel via het noorden (knooppunt Velsen) als via het zuiden (knooppunt Rottepolderplein) binnen zo'n 10 auto-minuten te bereiken.

Kortom, het is hier heerlijk wonen!

KADASTRALE AANDUIDING

Haarlem, 350

EIGENDOMSSITUATIE

KADASTRAAL PERCEEL

2023

KADASTRALE SECTIE

H

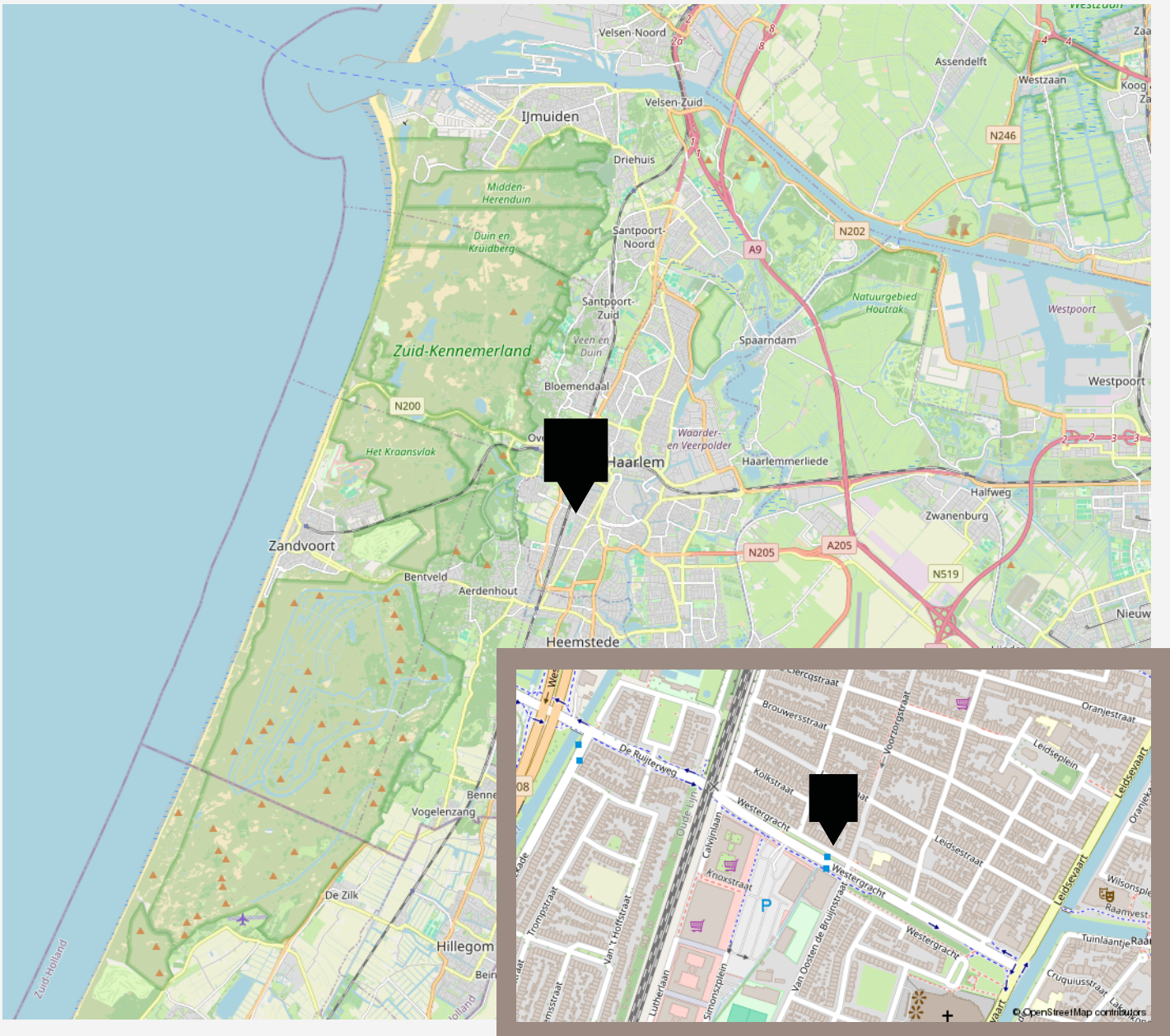
GEMEENTE

Haarlem

PERCEELOPPERVLAKTE

88 m²

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.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl