NASSAULAAN 11 E

2011 PB, HAARLEM

€ 450.000 k.k.

ERA REAL ESTATE van den Putten MAKELAARS & TAXATEURS

TE KOOP



OVER DE WONING

Wonen in het historische centrum van Haarlem met fantastisch uitzicht.

Op een toplocatie in de binnenstad van Haarlem bevindt zich dit goed verzorgde en lichte driekamerappartement op de derde verdieping van een kleinschalig complex uit 1981. Het appartement is gelegen dichtbij de Grote Markt met de markante toren van de Grote- of St. Bavokerk. De woning beschikt over een goed balkon aan de achterzijde op het westen en voorzijde op het zuid oosten. Tevens is er een van buitenaf bereikbare eigen ruime inpandige berging met elektra.

Soort woning
Portiekflat
Energielabel
A
Bouwjaar
1983
Woonoppervlakte
58 m²
Inhoud
180 m³
Balkon
2 stuks, 1 west, 1 zuidoost



OMSCHRIJVING

Dit gedeelte van de Nassaulaan in het verlengde van de Vogelkoopsteeg is een sfeervolle en rustige eenrichtingsstraat midden in het centrum. Dankzij de aanwijzing als 30 km zone en de dubbele beglazing aan de voorzijde en HR+++ aan de achterzijde, geniet je hier van rust terwijl alle levendigheid van de stad zich letterlijk om de hoek bevindt.
Winkels, horecagelegenheden, bioscopen en sportfaciliteiten liggen op loopafstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: diverse busverbindingen stoppen nabij, en het NS-station Haarlem is eenvoudig te voet bereikbaar.

Bijzonderheden
-Energielabel A
-Zonnepanelen, 5 stuks privé
-Rustige ligging in het centrum
-Mogelijkheid tot een parkeer- en bezoekers vergunning, makkelijk laden en lossen
-Parkeergarage De Raaks op steenworp afstand
-Balkon aan voor- en achterzijde
-Uitzicht op historische gevels en op loofafstand van de oude karakteristieke straatjes van het gezellige centrum
-Servicekosten circa € 216,- per maand inclusief voorschot water van € 15,-
-Kleinschalig complex met actieve en gezonde VvE
-Geen verhoogd risico (A, B of C). Bron: FunderMaps (KCAF / FunderConsult)

Een prachtige gelegenheid om rustig en comfortabel te wonen in het centrum van Haarlem, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor joúw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.









Impressie

INDELING

Begane grond: Afgesloten entree met bellentableau en camerabeveiliging, centrale hal en trappenhuis. Separate inpandige berging.

Derde verdieping: Entree met video intercom. Goed formaat badkamer voorzien van douche en wastafel. Separate wc met fonteintje. De royale en lichte woonkamer biedt een prachtig uitzicht over de stad met uitzicht op de Grote Kerk. De open keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, vaatwasser, combi-oven magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap en een kunststof werkblad.

Het appartement heeft twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een ruime bergkast met aansluitingen voor wasmachine en droger en geeft via een kunststof schuifpui toegang tot de op het westen gelegen balkon, waar je heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten.
De tweede slaapkamer is uitstekend geschikt als werk-, hobby- of logeerkamer.








Impressie

BOUWKUNDIGE GEGEVENS

Onderstaande gegevens gelden niet als garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie
Bouwjaar: 1983.
Verwarming en warmwater: CV-ketel (combiketel), Nefit Proline, september 2025.
Elektra: Nieuwe meterkast ten tijde van de aanleg van de zonnepanelen.
Riool: Geen bijzonderheden bekend.
Binnenafwerking: Zeer netjes afgwerkt.
Keuken: De open keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, vaatwasser, combi-oven magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap en een kunststof werkblad.
Badkamer: Goed formaat badkamer voorzien van douche en wastafel. Separate wc met fonteintje.
Kozijnen, ramen, deuren: Aan de voorzijde van hout en aan de achterzijde van kunststof.
Zink: Voor rekening van de VvE.
Gevels: Voor rekening van de VvE.
Buitenverf: In 2023 is er voor de laatste keer geschilderd. Voor rekening van de VvE.
Dak: Het dak is tijdens het aanbrengen van de zonnepanelen vooraf goed geïnspecteerd en van voldoende kwaliteit bevonden voor het plaatsen van de zonnepanelen.
Schoorstenen: De schoorsteen is voor het laatst gebruikt in 1987.
Isolatie: Aan de voorzijde diverse isolerende ruiten in verband met het vervangen van twee ruiten. Isopane uit 2019 en rapidpane uit 1984. Dubbel glas, dakisolate en muurisolatie.

Fundering en casco (betonpalen): De makelaar heeft bij de gemeente naar de fundering geïnformeerd. Daaruit blijkt dat deze woning op betonpalen is gefundeerd. De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

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.

Appartementsgegevens
Splitsing: Het aangeboden pand is in juridische zin een 'appartementsrecht'. Het is in horizontaal eigendom gesplitst bij akte d.d. 25 oktober 1983 door notaris Mr. R.J. Stuart. De deelgerechtigdheid bedraagt 14/200.
Onderhoudsverplichting: Conform splitsingsakte en (model)reglement.
Maandlasten: circa € 216,- per maand inclusief € 15,-.
Administrateur:VvE Beheer Twinss, www.twinss.nl.
Berging: Inpandig in het complex, van buitenaf bereikbaar.
Gebouwenverzekering: Via de Vereniging van Eigenaars.

VERDERE BIJZONDERHEDEN

Milieu: Verkoper is geen grondverontreiniging bekend, noch de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Monument: Het pand is geen monument.

Beschermd stadsgezicht: Het pand valt in een gebied dat is aangewezen als Beschermd Stads- of Dorpsgezicht.

Eigen grond/erfpacht: Eigen grond.

Levering: Het wordt geleverd vrij van huur en ontruimd (behoudens de in de Lijst van Zaken genoemde inbegrepen zaken).

Notaris: De notariële overdracht zal plaatsvinden bij een door koper aan te wijzen notaris, mits deze kantoor houdt binnen een straal van 10 kilometer rondom de woning Eventuele kosten voor verkoper (zoals reiskosten, notariële volmacht, etc.) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied, komen volledig voor rekening van koper. Wij adviseren kopers dan ook om bij het vergelijken van de notaristarieven ook bijvoorbeeld de kosten van registratie van de koopakte, het doorhalen van de hypotheek en het opstellen van een volmacht mee te nemen in de beoordeling.

Inschrijving kadaster: De eventuele kosten voor het laten inschrijven van de koopakte in het kadaster komen voor rekening van koper.









KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

KOOPAKTE EN BIEDSYSTEEM

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de meest recente Model Koopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., VastgoedPro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis. In de koopovereenkomst wordt standaard een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van hypotheek) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte tenzij in de onderhandelingen anders is overeengekomen. De koopakte kan worden geregistreerd bij het kadaster. Deze inschrijving is 6 maanden geldig. De kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn voor rekening van de koper.

Het Amsterdamse biedsysteem is van toepassing
De gebruikelijke procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van dit onroerend goed is als volgt; er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen.
Wel kan een derde een éénmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. Koper kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Verkoper kan ervoor kiezen om tijdens het biedingsproces over te gaan op een ander biedingssysteem. Alle kijkers worden dan uitgenodigd om een éénmalig uiterst voorstel op een specifieke datum/tijd uit te brengen, Zolang er geen schriftelijke overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden.
















Impressie


Impressie



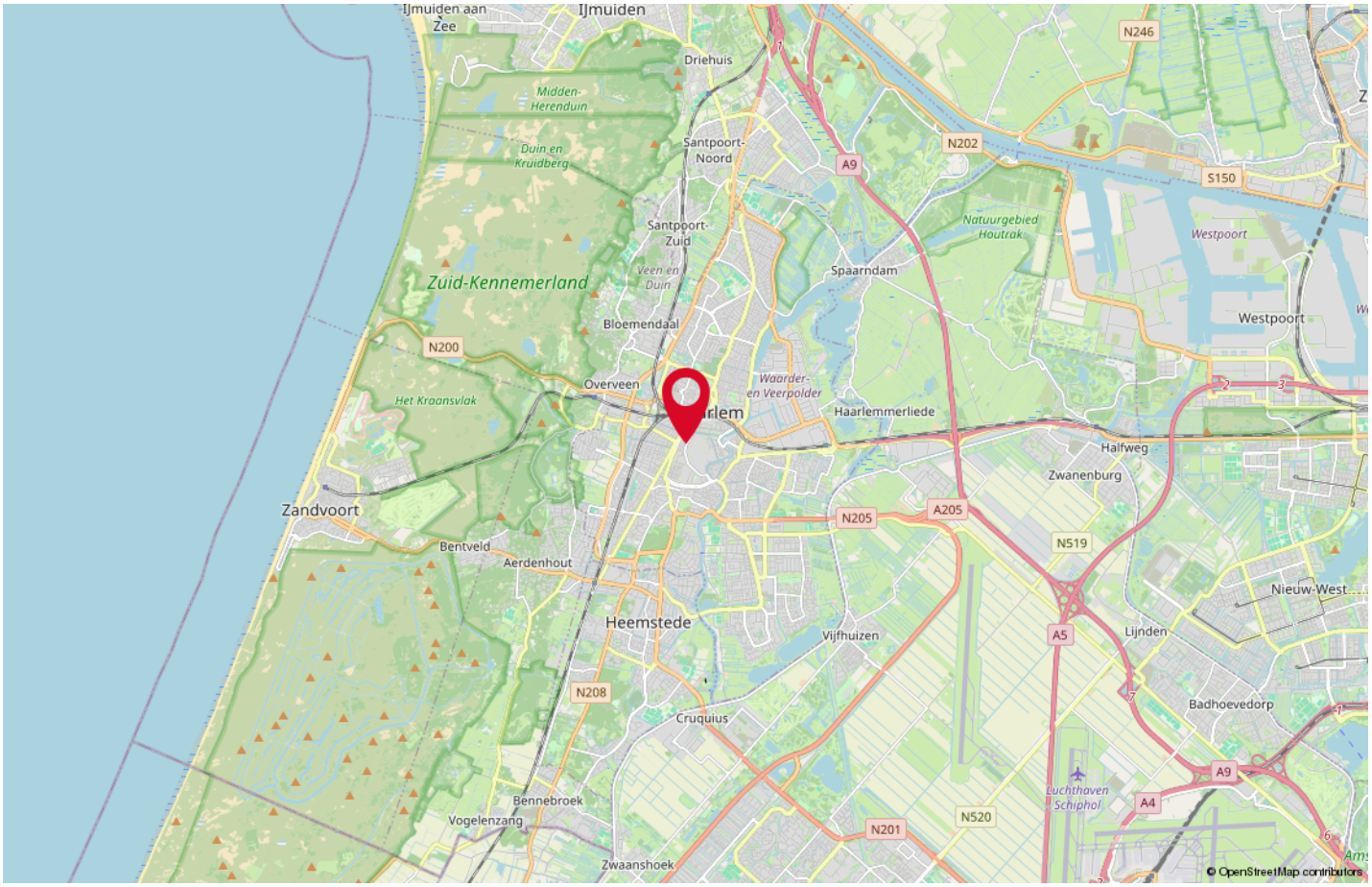


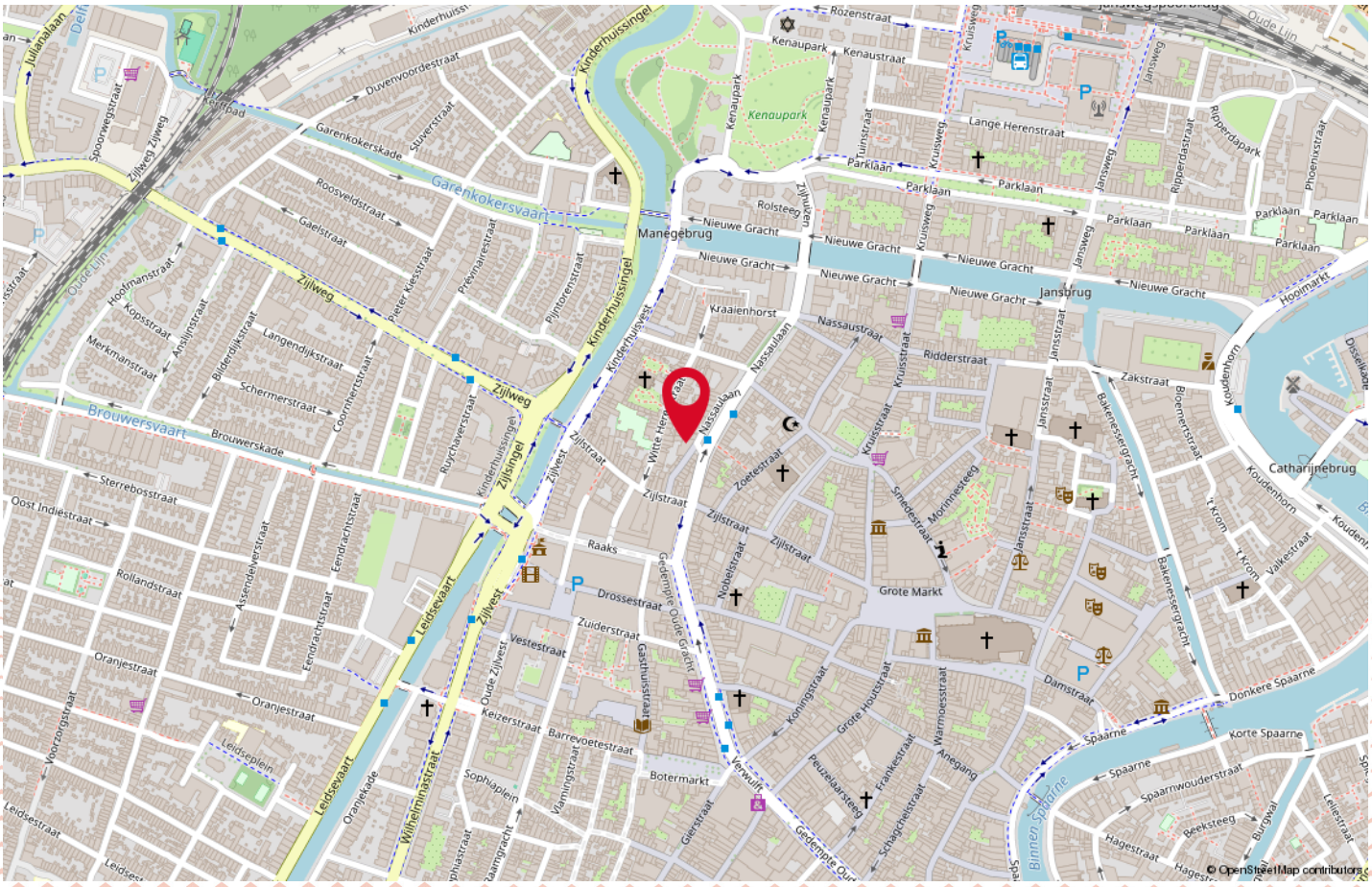





30

LOCATIE OP DE KAART





BEDENKTIJD EN CLAUSULES

Bedenktijd
De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze 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. 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 tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet koper ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Opschortende voorwaarde
Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte bij het notariskantoor is ontvangen, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte

Algemene ouderdomsclausule
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder dan 43 jaar is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de fundering, bouwkundige constructie, vloeren, installaties voor elektriciteit, water en gas, c.v. en riolering, afwezigheid van/niet aantasting door enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en afwezigheid van loden leidingen en doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik. Tevens verklaart koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

Milieuclausule
Koper verklaart bekend te zijn met de Milieurapportage van de gemeente Haarlem d.d. 12 februari 2026. Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien.

Funderingsclausule
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien. De funderingsinformatie die is verstrekt geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat er geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie

Asbestclausule
In de onroerende zaak kunnen asbest houdende 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. Voor meer informatie verwijzen wij u door naar de website van de Rijksoverheid.

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 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. 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.

Zuiveringsclausule
Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of een andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Voorbehoud
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan 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. 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.

Toestemming gegevens
Koper(s) en verkoper(s) verklaren toestemming te geven voor het verstrekken van persoonlijke gegevens, zoals legitimatiebewijzen, telefoonnummers, emailadressen aan de overdrachtsnotaris, de bij de transactie betrokken makelaar en de taxateur.

Verdere informatie
Alle belangrijke stukken zijn beschikbaar gesteld in de digitale dossiers. Uiteraard kunt u ook bij de makelaar terecht voor al uw vragen.

Aanvaarding
De overdrachtsdatum is onderdeel van de onderhandelingen.





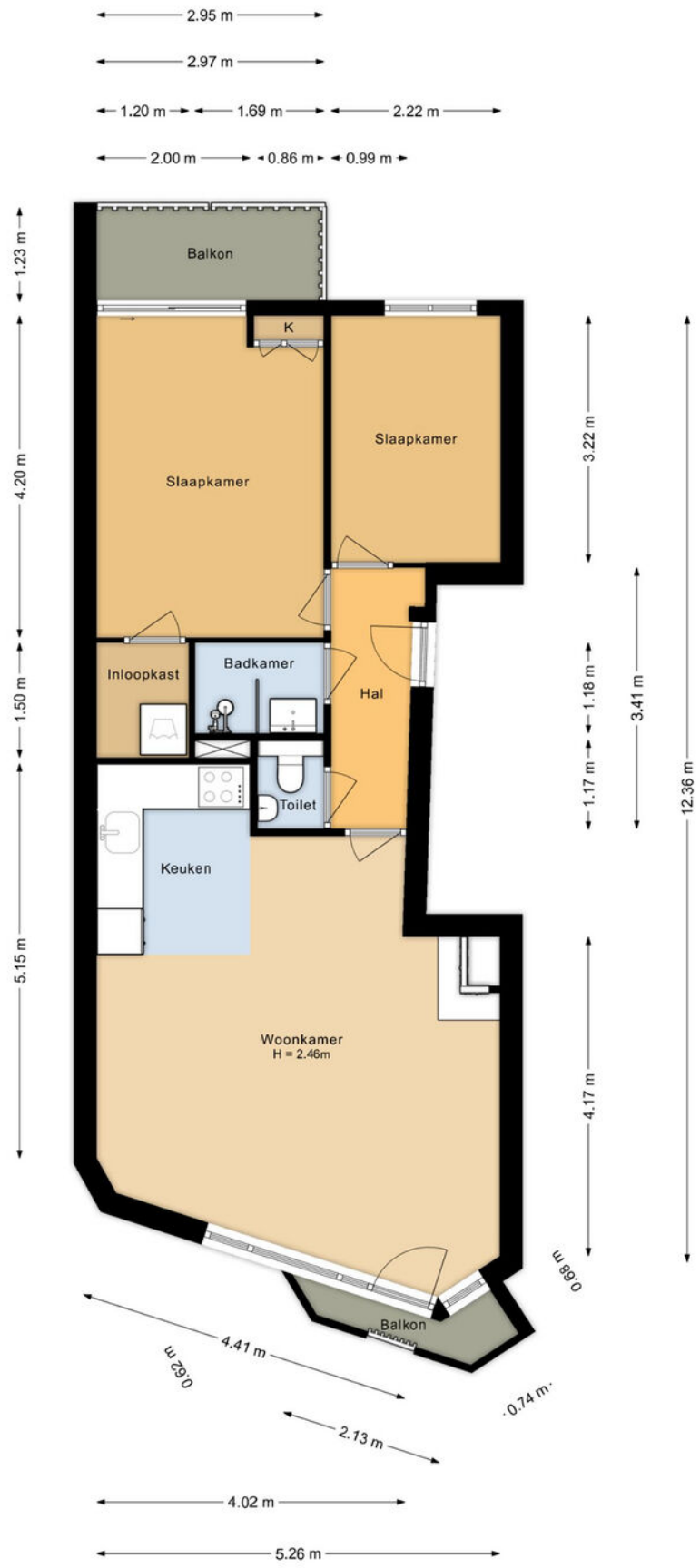
LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- pvc vloerdelen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

LIJST VAN ZAKEN

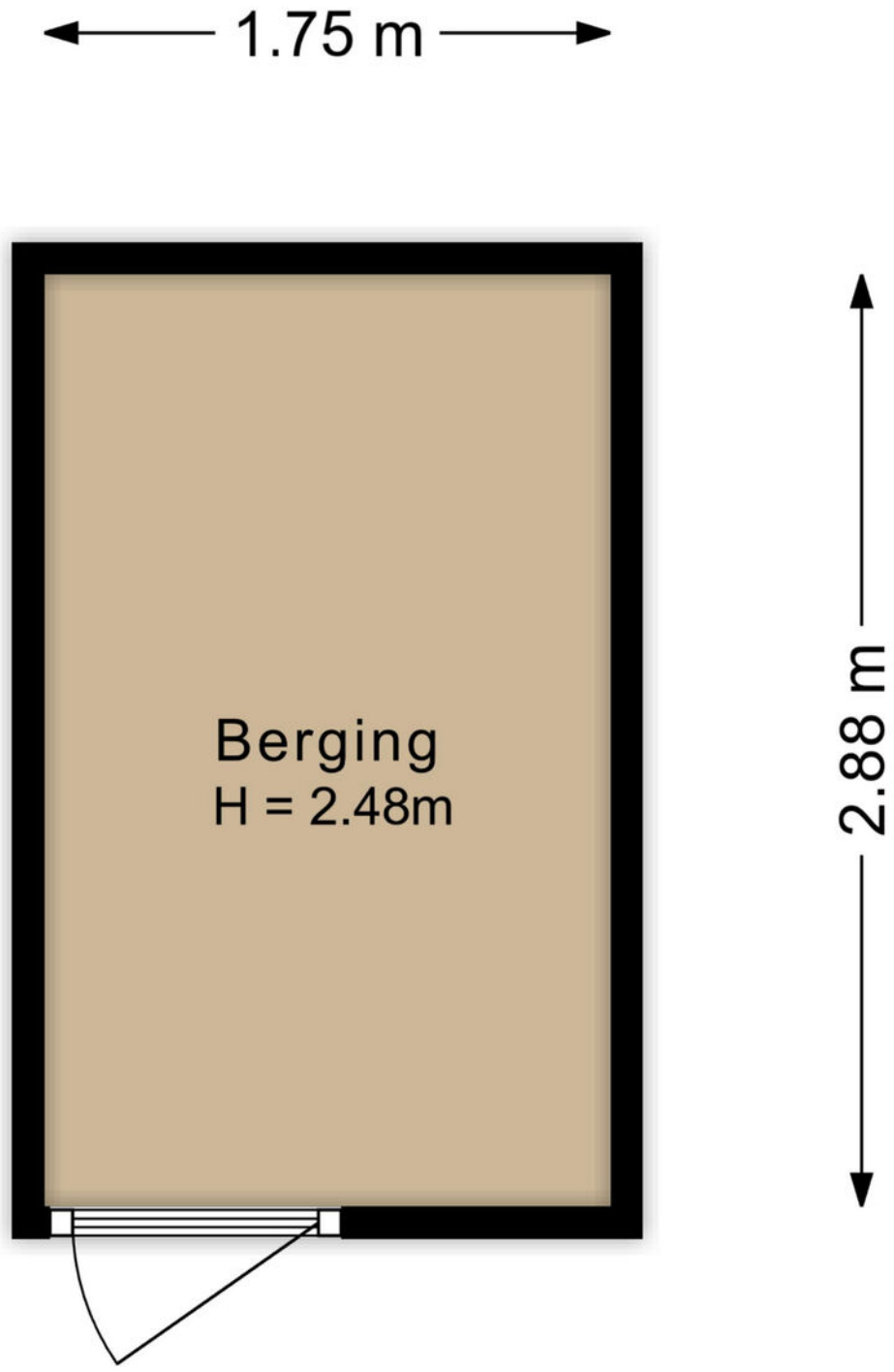
Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

PLATTEGROND



Appartement
Nassaulaan 11e
Haarlem

PLATTEGROND



Berging
Nassaulaan 11e
Haarlem

OVER ONS



Ons team van links naar rechts:

Sanny Dane, officemanager
Kasper van der Veldt, NVM Makelaar
Katja Verheul, NVM Register Makelaar en Register Taxateur
Charlotte van Gessel, vastgoedbeheer
Miriam van Marle, NVM Assistent Makelaar
John van den Putten, NVM Register Makelaar

Wij zijn u graag van dienst

Van den Putten ERA Makelaars & Taxateurs
Blekersvaartweg 78 B
2101CD Heemstede
023-5285412
info@vandenputten.nl
vandenputten.nl

ONS KANTOOR

