Spaarneduin makelaars

Sint Maartenpad 43

2035 VX HAARLEM

vraagprijs:

€ 595.000,- k.k.







Spaarneduin makelaars
Gedempte Raamgracht 14 zwart
2011 WJ Haarlem

www.spaarneduin.nl
(023) 534 09 49
info@spaarneduin.nl

funda NVM Copaan NWWI



Het makelaarskantoor in het centrum van Haarlem

Spaarneduin makelaars is een zeer actief makelaarskantoor in het centrum van Haarlem, gespecialiseerd in het verkopen, aankopen en taxeren van woningen.

Sinds 2000 zijn wij gevestigd aan de Gedempte Raamgracht, voorheen een kruidenierswinkel. De Vijfhoek en het centrum van Haarlem kennen wij hierdoor bijzonder goed. Ook de rest van Haarlem en omgeving heeft uiteraard voor ons geen geheimen meer.

Veel consumenten schakelen een makelaar in voor het verkopen van een woning maar ook bij het kopen van een woning kunnen wij u veel geld besparen ondanks de courtage die wij u in rekening brengen. Wij hebben veel kennis van zaken over de locale markt, buurten, bouwkundige zaken en natuurlijk de historie van een pand dat u wilt kopen.





Omschrijving

Wonen met de ruimte van een loft en het comfort van nieuwbouw

Hoge plafonds, veel licht en maar liefst 111 m² woonruimte. Dit is geen doorsnee tweekamerappartement. Met een plafondhoogte van 3,45 meter, een royale open leefruimte en een moderne afwerking heeft dit appartement in The Factory een uitgesproken loftkarakter. Hier woon je ruim, licht en comfortabel, in een eigentijds gebouw uit 2023 met energielabel A+ en een gezamenlijke daktuin van maar liefst 1.000 m².

Een woning voor wie houdt van ruimte en moderne architectuur, maar ook waarde hecht aan comfort, duurzaamheid en een prettige woonomgeving.

Ruimte die je niet alleen ziet, maar ook voelt
Wat direct opvalt als je binnenkomt, is de hoogte. Met plafonds van bijna 3,5 meter krijgt de woonkamer een ruimtelijkheid die je maar zelden tegenkomt in een appartement. De royale maatvoering biedt alle ruimte voor een comfortabele zithoek, een grote eettafel en een fijne plek om thuis te werken.

De open keuken maakt deel uit van de leefruimte, waardoor koken, eten en ontspannen hier op een natuurlijke manier samenkomen.

Ook de slaapkamer is royaal opgezet. Verder beschikt het appartement over een moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel, een separaat toilet en een grote inpandige berging.

Met circa 111 m² woonoppervlakte is dit een tweekamerappartement waar je nergens het gevoel hebt ruimte tekort te komen.

Een groene daktuin boven de stad
Een van de bijzondere voorzieningen van The Factory is de gezamenlijke daktuin. Met een oppervlakte van circa 1.000 m² is dit een volwaardige groene buitenruimte, hoog boven de straat.

Er zijn verschillende zitplekken waar je kunt ontspannen, buiten kunt lezen of van de zon en het uitzicht over Haarlem kunt genieten. Een fijne aanvulling op het appartement en een plek waar je gemakkelijk even naar buiten gaat.

Omschrijving

Ook de rest van het gebouw is ingericht op comfortabel en toekomstgericht wonen. Er is een gemeenschappelijke fietsenstalling en de omgeving is autoluw. Parkeren kan via het innovatieve SmartDock. Daarnaast zijn er elektrische deelauto's van Vloto beschikbaar voor bewoners.

Duurzaam en comfortabel wonen
The Factory is gebouwd in 2023 en beschikt over moderne installaties die bijdragen aan een aangenaam binnenklimaat en een laag energieverbruik.

Het appartement heeft energielabel A+, hoogwaardig drievoudig isolatieglas en een WTW-ventilatiesysteem. Het HRVF-systeem zorgt voor verwarming, koeling en ontvochtiging. Zo is het binnen niet alleen in de winter, maar ook tijdens warme zomerdagen prettig wonen.

Een stadsdeel dat steeds meer te bieden heeft
Het appartement maakt deel uit van Elements, een moderne woonomgeving bij het vernieuwende winkelcentrum Schalkwijk. De wijk ontwikkelt zich tot een veelzijdig stadsdeel met een groeiend aanbod aan winkels, horeca, sport en cultuur.

Voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. Een supermarkt, winkels, restaurants en een bioscoop liggen op loopafstand.

Ook de bereikbaarheid is prettig. De bushalte ligt om de hoek, met verbindingen richting het centrum van Haarlem, Schiphol en Amsterdam. Met de fiets ben je in circa 15 minuten in het centrum van Haarlem of Heemstede. Ook station Haarlem is goed per fiets bereikbaar.

En wil je de stad even achter je laten? De Kennemerduinen en de stranden van Bloemendaal en Zandvoort liggen op fietsafstand.

Begane grond
Verzorgde centrale entree met brievenbussen en intercomsysteem. Vanuit de centrale hal bereik je de lift en het trappenhuis.

Derde verdieping
Entree van het appartement met toegang tot de royale woonkamer. De hoge plafonds geven deze ruimte het karakter van een loft. De open keuken en eethoek sluiten direct aan op het woongedeelte. Verder beschikt het appartement over een grote slaapkamer, een badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel, een separaat toilet en een ruime inpandige berging.

Gezamenlijke daktuin
Via het gebouw bereik je de circa 1.000 m² grote gezamenlijke daktuin met groen, verschillende zitplekken en uitzicht over Haarlem.

Omschrijving

- Modern loftappartement in The Factory, onderdeel van Elements
- Bouwjaar 2023
- Woonoppervlakte circa 111 m²
- Plafondhoogte maar liefst 3,45 meter
- Royale woonkamer met open keuken
- Houten vloer in hele appartement
- Grote slaapkamer, mogelijkheid om een 2e slaapkamer te maken
- Moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel
- Grote inpandige berging
- Energielabel A+
- Hoogwaardig drievoudig isolatieglas
- WTW-ventilatiesysteem
- HRVF-systeem voor verwarmen, koelen en ontvochtigen
- Gezamenlijke daktuin van circa 1.000 m²
- Gemeenschappelijke fietsenstalling
- Autoluwe woonomgeving
- Parkeerabonnement in het SmartDock, volgens opgave gratis tot 2 augustus 2028
- Elektrische deelauto's van Vloto beschikbaar voor bewoners
- Actieve en financieel gezonde VvE volgens opgave
- VvE-servicekosten € 202,84 per maand
- Voorschot verwarming € 90,- per maand
- Winkels en dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Centrum van Haarlem op circa 15 minuten fietsen
- Oplevering in overleg

Kom de ruimte zelf ervaren
Foto's laten zien hoe een woning eruitziet, maar de ruimtelijkheid van dit appartement ervaar je pas echt als je binnenstaat. De hoge plafonds, de royale leefruimte en de moderne architectuur geven het een heel eigen karakter.

Tel daar de groene daktuin, het duurzame comfort en de voorzieningen van Elements bij op en je hebt een appartement dat zich duidelijk onderscheidt van de gebruikelijke nieuwbouw.

Benieuwd hoe het voelt om hier te wonen? Maak een afspraak voor een bezichtiging. We laten je het appartement graag zien.

Virtuele bezichtiging beschikbaar: bekijk de woning alvast via de 3D-tour op onze website of op Funda.

Kenmerken van de woning

Woning

Woonoppervlakte:	111 m²
Inhoud:	450 m³
Bouwjaar:	2023
Ligging:	aan rustige weg, in woonwijk
Aantal woonlagen:	1

Onderhoud

Onderhoud binnen:	goed tot uitstekend
Onderhoud buiten:	goed tot uitstekend

Dak

Dak type:	plat dak
Dak materiaal:	bitumineuze dekking

Verwarming

Soorten verwarming:	HVRF (Hybrid Variable Refrigerant Flow)
Soorten warm water:	elektrische boiler eigendom

Voorzieningen

Parkeren:	parkeergarage
Fiets:	gemeenschappelijke fietsenstalling
Sport:	Sluis Gym aan het Surinamepad (met abonnement)

Tuin

Tuin type:	gemeenschappelijke daktuin
Tuin kwaliteit:	verzorgd

Kamers

Aantal kamers:	2
Aantal slaapkamers:	1, 2e mogelijk






3D TOUR























































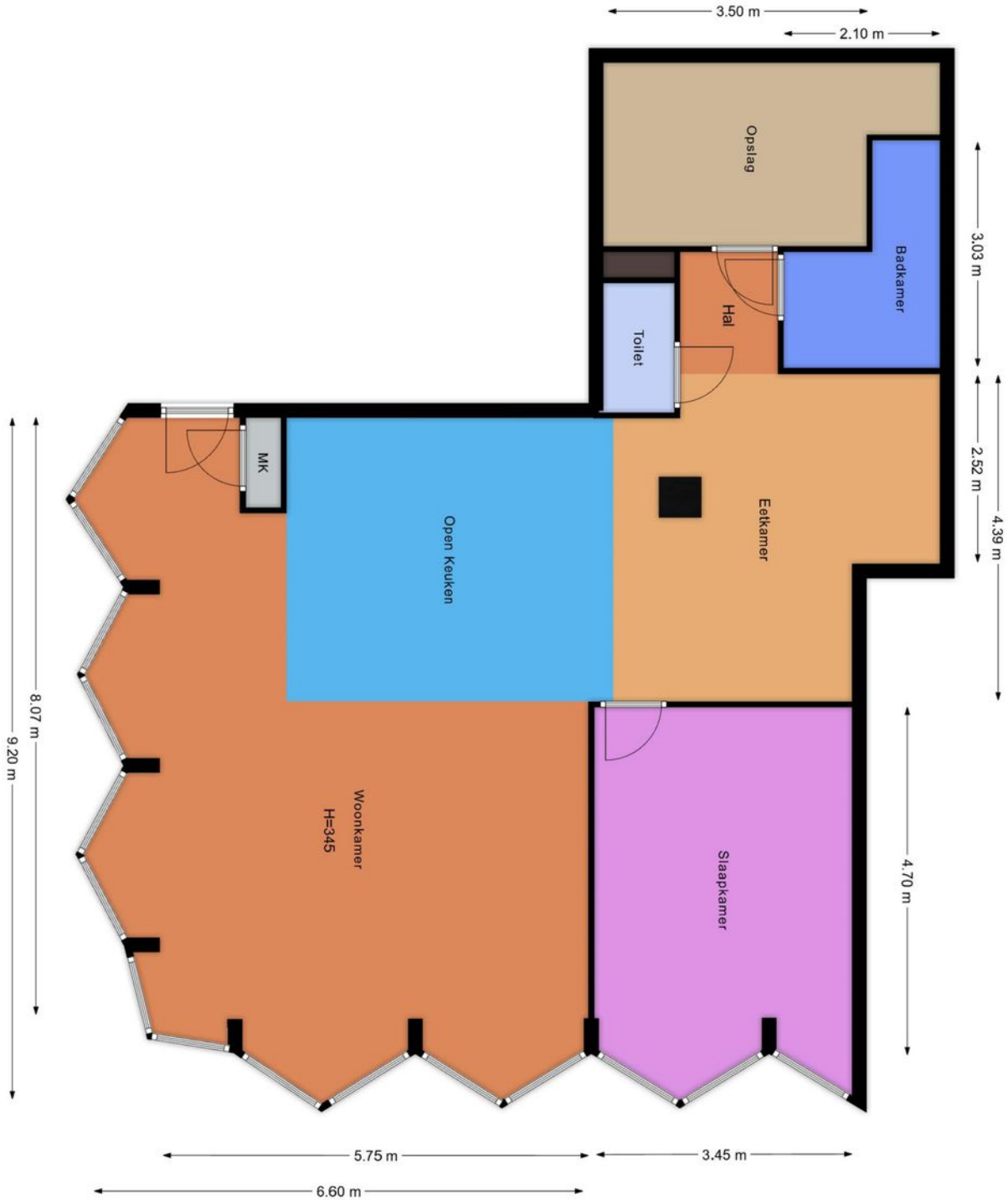




HAARLEM - Sint Maartenpad 43



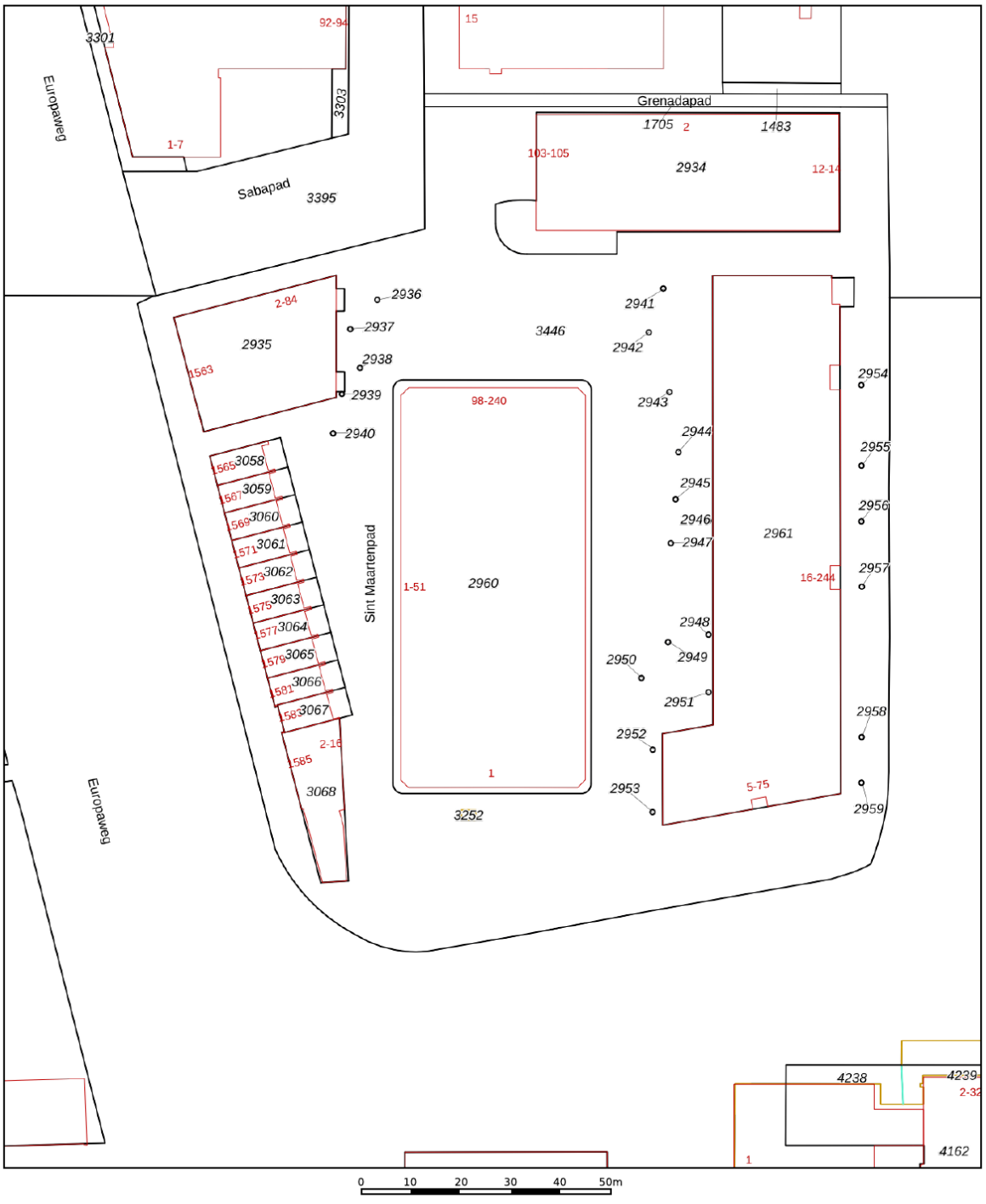



3.50 m
2.10 m
Opslag
Badkamer
3.03 m
Hal
Toilet
MK
Open Keuken
Eetkamer
2.52 m
4.39 m
8.07 m
9.20 m
Woonkamer
H=345
Slaapkamer
4.70 m
5.75 m
3.45 m
6.60 m


3.50 m
2.10 m
Opslag
Badkamer
3.03 m
Hal
Toilet
MK
Open Keuken
Eetkamer
2.52 m
4.39 m
8.07 m
9.20 m
Woonkamer
H=345
Mogelijkheid voor
2e slaapkamer
Slaapkamer
4.70 m
5.75 m
3.45 m
6.60 m

Kadastrale kaart

Uw referentie: SintMaartenpad43



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 1000

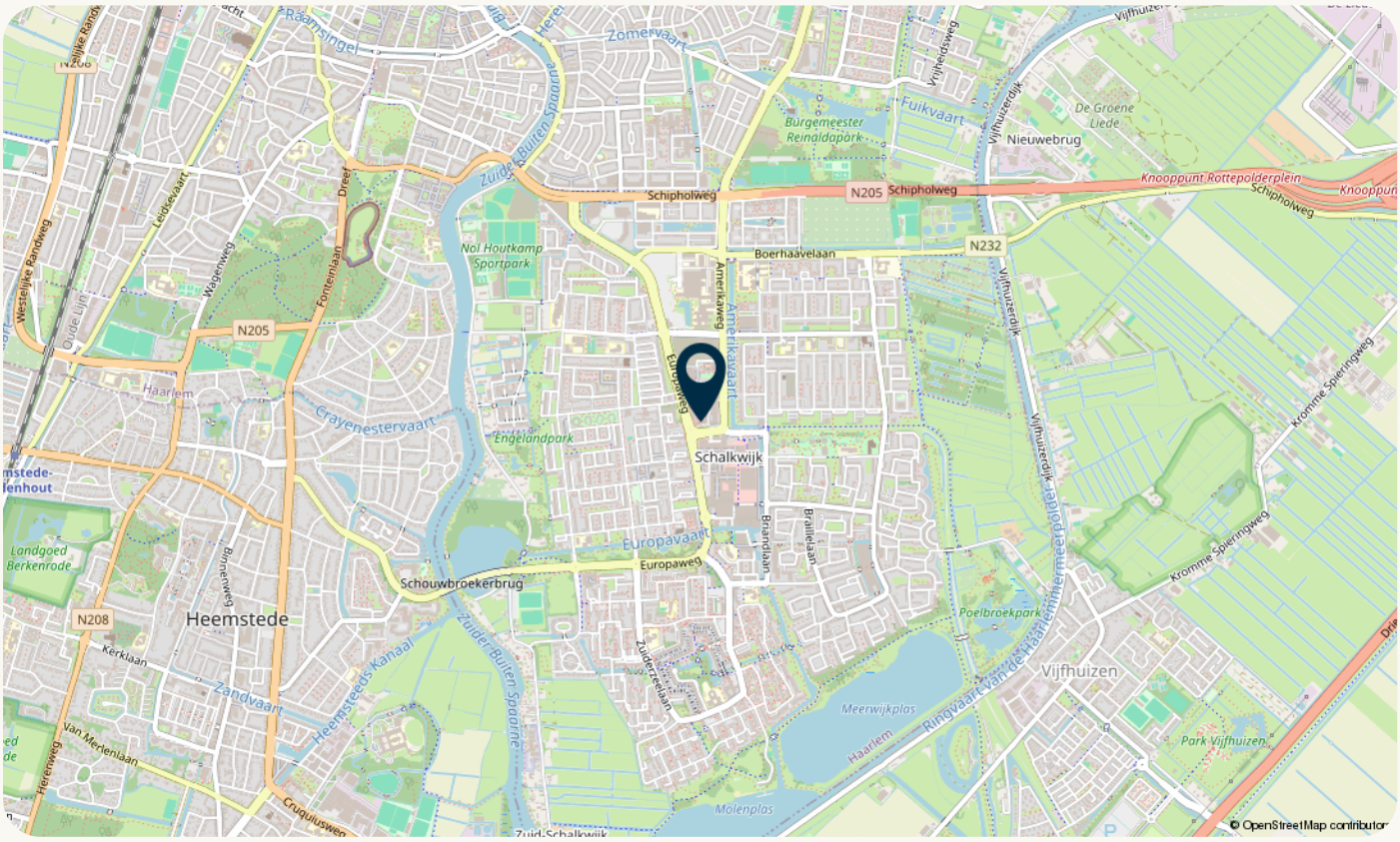
Kadastrale gemeente	Haarlem
Sectie	Q
Perceel	2960

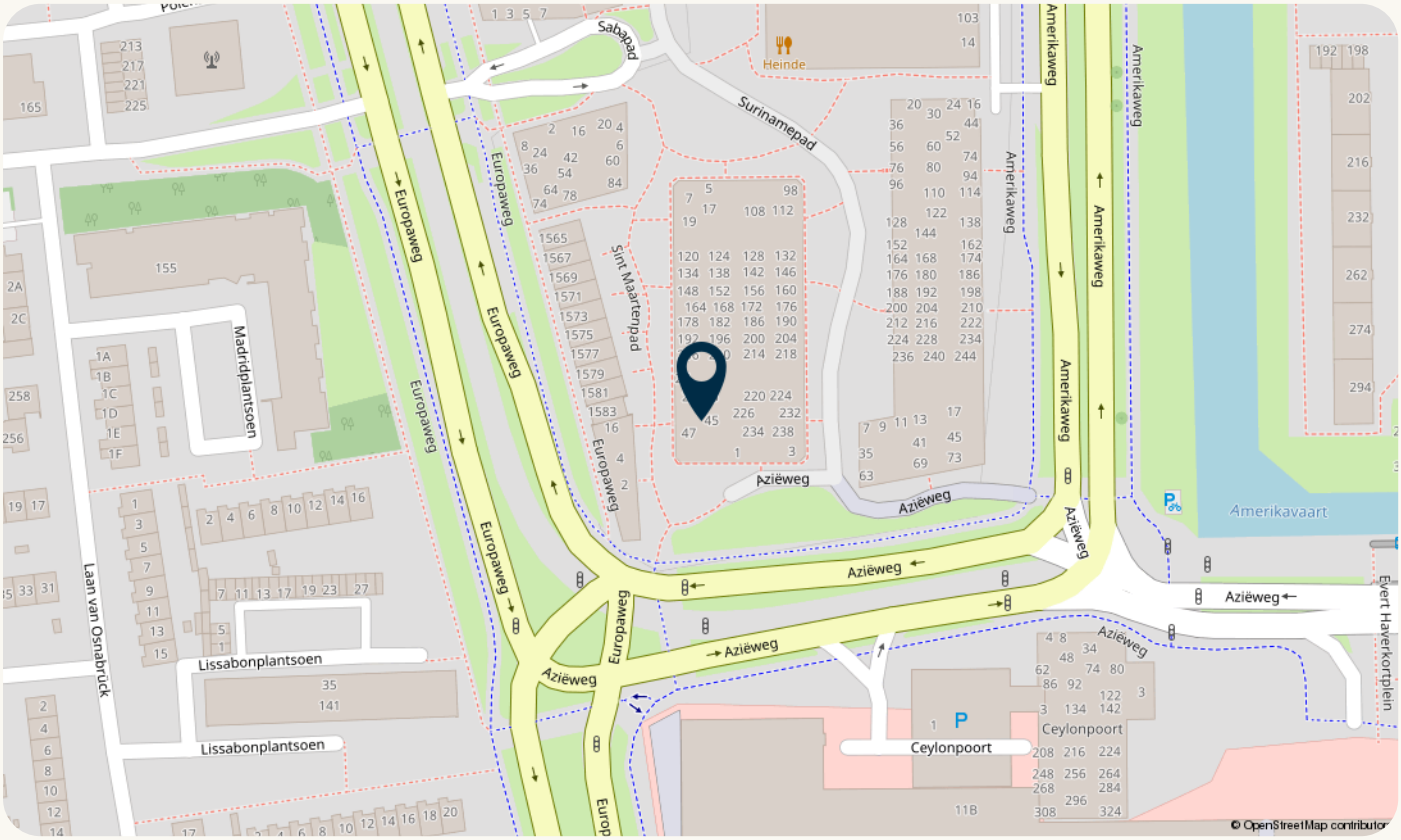
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 november 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.

HAARLEM - Sint Maartenpad 43





Algemeen

Kadastrale omschrijving.
Gemeente: Haarlem
Sectie: Q
Nummer: 2965-A-53

Erfdienstbaarheden
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

Onroerend zaakbelasting
De verkoper betaalt de “vaste lasten” over het hele kalenderjaar. Bij de notariële overdracht betaalt de koper aan de verkoper het deel van de eigenaarslasten terug over de periode die ligt tussen de overdracht en het jaareinde (dit zal door de notaris worden verrekend).

Bij appartementen is ook nog de splitsingsakte van belang. Een kopie van de splitsingsakte is op te vragen via ons kantoor.

Splitsing
Het aangeboden pand is in juridische zin een ‘appartementsrecht’.
Het is in eigendom gesplitst bij akte d.d. 24-06-2021.
De deelgerechtigheid bedraagt 111/14.547 deel in het gebouw.
Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.
Onderhoudsverplichting: conform splitsingsakte.
Vereniging van Eigenaren: actieve VvE
Servicekosten: € 202,84 per maand
Administrateur: voor meer informatie over de VvE kunt u contact opnemen met XX

Verkoopprocedure

Biedsysteem
Het volgende biedsysteem wordt gehanteerd. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van 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 eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig 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 de 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Inschrijving
Afhankelijk van het aantal belangstellenden kan in afwijking van bovenstaand biedsysteem worden besloten tot een inschrijving.

Biedingen
Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan via move.nl of email.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming
Een overeenkomst komt zal pas worden opgemaakt, nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Nadere informatie
De overige stukken zijn via ons op kantoor op te vragen:
- Vragenlijst
- Eigendomsbewijs
- Milieurapportage
- Akte van splitsing

Maten en jaartalen.
De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Koopovereenkomst

Nadat er mondeling overeenstemming is over de koopsom en de overige voorwaarden is het wenselijk dat in belang van alle partijen er op korte termijn een koopovereenkomst wordt opgesteld en ondertekend. Koper zal derhalve direct na overeenstemming alle benodigde gegevens, inclusief de notariskeuze, aan Spaarneduin makelaars doorgeven. Spaarneduin makelaars zal vervolgens de koopovereenkomst opstellen. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal na wederzijdse goedkeuring door partijen electronisch worden ondertekend. Spaarneduin makelaars maakt gebruik van DocuSign voor de rechtsgeldige electronische ondertekening van de koopovereenkomst.

Notariskeuze
De notariële eigendomsoverdracht zal bij voorkeur plaatsvinden bij een door de koper te kiezen notaris waarvan het kantoor is gelegen binnen de regio Zuid-Kennemerland. De eventuele meerkosten voor verkoper (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van de door de koper gekozen notaris buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper. Koper zal bij het doorgeven van de personalia ook de notariskeuze doorgeven zodat deze kan worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Bankgarantie/waarborgsom
De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen vier weken, na het totstandkomen van de overeenkomst.

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

Registratie Koopakte
Koper kan ervoor kiezen om de volledig getekende koopakte door de notaris te laten registreren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie komen voor rekening van de koper.

Voorbehoud koper
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Toevoeging voorbehoud financiering.
Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn.

Schriftelijke vastlegging
Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen onder- tekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij 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 akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Onderzoeksplicht
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 e.d) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk, dat bijgaande tekeningen niet meer op maat zijn.

Informatie
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en 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. Spaarneduin Makelaardij raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Meetinstructie
Deze woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Spaarneduin makelaars, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

De volgende clausules zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Funderingsclausule
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en accepteert derhalve hieromtrent geen enkele aansprakelijkheid. Koper vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/olietank, bodemclausule
De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en of grondwatervervuiling niets anders bekend is dan de informatie die is verkregen van de Gemeente Haarlem, afdeling Milieu. Elke aansprakelijkheid van de verkoper betreffende bodem- en/ of grondwatervervuiling wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

Asbestclausule
In oudere woningen kan, op niet zichtbare plaatsen, asbest zijn verwerkt. Bij eventuele verwijdering van asbest houdende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen en zal de koper de verkoper vrijwaren van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

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 andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving. Verkoopbrochure Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van betreffende woning.

Clausules

Meetinstructie
Deze woning is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, die is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. 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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, wordt noch door Spaarneduin makelaars, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Spaarneduin makelaars

Spaarneduin makelaars
Gedempte Raamgracht 14 zwart
2011 WJ Haarlem

www.spaarneduin.nl
(023) 534 09 49
info@spaarneduin.nl

Scan de QR en ga naar www.spaarneduin.nl

funda NVM Copaan NWWI