



Warmoesstraat 24-B

Nieuwbouw met de charme van een rijksmonument!

Stijlvol 3-kamer stadsappartement met terras in het hart van Haarlem, met alle voorzieningen binnen handbereik. Geniet van modern wooncomfort in een historische setting en een uitzicht dat nooit verveelt!

Stadsliefhebbers opgelet: dit is dé plek waar je wilt wonen!

In het bruisende hart van Haarlem wacht dit bijzondere appartement op jou. Gelegen op de 2e en 3de verdieping, geniet je hier dagelijks van een adembenemend uitzicht op de prachtige historische binnenstad. Dit uitstekend onderhouden appartement maakt deel uit van een rijksmonumentaal pand dat sfeer, karakter en geschiedenis van Haarlem ademt. In 2019-2020 is het gehele gebouw met zorg en liefde volledig gerestaureerd, waardoor het een perfecte mix biedt van authentieke charme en modern wooncomfort.

Bij de **renovatie in 2019-2020** van het gebouw aan de Warmoesstraat 24 is het pand ingrijpend gemoderniseerd en verduurzaamd. Het doel was om het appartement aan te passen aan de moderne eisen, terwijl originele details en karakteristieke elementen behouden bleven, en alles in overeenstemming met de voorschriften voor monumentale panden.

De focus lag op het verbeteren van de functionaliteit, zoals het vervangen van verouderde installaties en het verhogen van het wooncomfort. De renovatie omvatte zowel sloop- als bouwwerkzaamheden, waarbij oude structuren werden aangepast en nieuwe elementen werden toegevoegd.

Uitgevoerde werkzaamheden, conform de eisen voor monumentale panden 2019-2020:

- Vervangen van alle verouderde installaties, inclusief elektra, sanitair en verwarming.
- Binnen zijn bestaande en nieuwe houten elementen, wanden en plafonds zorgvuldig geschilderd en afgewerkt.
- Keuken en badkamer zijn volledig vernieuwd, inclusief nieuwe apparatuur, accessoires en tegelwerk op vloeren en wanden.
- Het dak is v.v. nieuwe pannen en dakbedekking; zink- en loodwerk zijn vernieuwd.
- Nieuwe hardhouten kozijnen met duurzaam monumentenglas, passend bij het oorspronkelijke karakter.
- Waar mogelijk zijn isolerende maatregelen getroffen zonder afbreuk te doen aan de monumentale waarde.
- De gevels zijn gerenoveerd en voorzien van nieuw voegwerk.
- Het buitenschilderwerk is uitgevoerd.

De ligging van dit appartement is werkelijk fantastisch. In het hart van het winkelgebied “de Gouden Straatjes” een winkelgebied welke bekend staat om zijn unieke boetiekjes, gezellige cafés en sfeervolle restaurants. Je hebt alles wat je nodig hebt binnen handbereik, van winkels tot culturele voorzieningen. Het bruisende stadsleven van Haarlem ligt letterlijk voor de deur.

INDELING: PARTERRE:

De voordeur bevindt zich aan de achterzijde en is bereikbaar via het naastgelegen pand aan de Warmoesstraat 26. Via de centrale entree en hal met meterkasten leidt een trap naar de eerste verdieping. Op de overloop van de eerste verdieping is een gemeenschappelijke uitgang naar het achtergelegen platte dak. Vanaf dit gedeelte dak bereikt u de voordeur op de tweede verdieping via een stalen trap aan de achterzijde.

2E VERDIEPING

Bij binnenkomst via de entree met meterkast stapt u direct in de sfeervolle woonkamer met open keuken. De woning combineert historische charme met moderne elementen, wat goed zichtbaar is in de afwerking. De moderne open keuken is volledig uitgerust met diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de woonkamer heeft u een levendig uitzicht op de winkelstraat, waardoor de dynamiek van de stad mooi samengaat met het comfort van thuis. De aangrenzende slaapkamer rustig aan de achterzijde gelegen biedt voldoende ruimte voor een comfortabel bed en garderobekasten. De naastgelegen stijlvolle badkamer is voorzien van een inloofdouche, een vaste wastafel, een toilet en een designradiator. In een bergkast zijn droger- en wasmachine aansluiting. Deze verdieping is voorzien van vloerverwarming, een open trap in de woonkamer leidt naar de volgende verdieping.

3E VERDIEPING

Op de overloop bevindt zich een berging met de cv-gas combi-installatie. De ruime slaapkamer onder de kap wordt gekenmerkt door een prachtige monumentale kapconstructie, waarbij de historische sporen zichtbaar zijn. Vanuit deze kamer heeft u toegang tot een heerlijk zonnig terras op het westen van 12 m².

Strand, zee en duinen zijn op fietsafstand en binnen één minuut lopen bevindt u zich op de Grote Markt, terwijl het Centraal Station Haarlem slechts 10 minuten lopen verwijderd is. De uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol en andere locaties zijn dichtbij, en er zijn diverse busverbindingen in de directe omgeving. Deze woning is daardoor uitermate geschikt voor mensen die niet in Haarlem werken, maar wel een centrale ligging in de Randstad zoeken. Genieten van een diner of een avond theater, sporten, winkelen en boodschappen doen – alles wat de Haarlemse binnenstad te bieden heeft, bevindt zich hier om de hoek.

Gemeente Haarlem - (Provincie Noord-Holland)

Haarlem, gelegen in de provincie Noord-Holland, is een historische stad die sinds 1245 stadsrechten heeft. Als hoofdstad van de provincie biedt Haarlem een uitstekende centrale ligging tussen de economische groeigebieden Schiphol en de IJmond, en vlakbij Amsterdam. De stad is rijk aan cultuur en historie, met vele oude hofjes en beroemde musea zoals het Frans Halsmuseum en het Teylers Museum. Daarnaast biedt Haarlem tal van theaters, een schouwburg, bioscopen en muziekoptredens in de 'Phil' en het Patronaat. De stad ligt nabij prachtige duinen, stranden, watergebieden en polders, en staat bekend om zijn gezellige terrasjes, cafés en culinaire hotspots. Haarlem is de ideale plek om te wonen, met een hoogwaardig aanbod aan voorzieningen en ontspanning.

Vereniging van Eigenaren

De appartementen zijn recent in een splitsing betrokken, waardoor de VvE nog moet worden opgestart en formeel nog niet actief is. Er is echter al een administrateur aangesteld om dit proces te begeleiden en de VvE te activeren. Voor meer informatie over de voorbereidingen kunt u de makelaar om de relevante documenten vragen.

Biedingen

Alle biedingen dienen schriftelijk bevestigd te worden via 'MOVE' of per e-mail naar 'info@cdbmakelaars.nl'. Om uw bieding correct en volledig te kunnen behandelen, vragen wij u om de volgende gegevens mee te sturen.

- Eventuele voorbehouden, inclusief de termijn waarbinnen deze vervuld kunnen worden;
- Indien van toepassing: de hoogte van het financieringsbedrag en/of de eigen middelen;
- Uw voorkeur met betrekking tot een bouwkundige keuring (wel of niet gewenst);
- en vanzelfsprekend de koopsom (k.k.) en de gewenste opleveringsdatum.

Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. In deze koopakte, welke opgesteld wordt door CDB Makelaars, is overeenstemming bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte 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.

Gunning

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

Notariskeuze koper buiten de regio

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 10 kilometer van het verkochte dan zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (zoals bijvoorbeeld een volmacht voor de verkoper) voor rekening van koper.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

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 een 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. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan CDB Makelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest. (zoals bijvoorbeeld een volmacht voor de verkoper) voor rekening van koper.

Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de 3e werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, de andere partij eveneens de akte heeft ondertekend, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

Toevoeging artikel 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. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient te koper dit "Goed gedocumenteerd" te doen door middel van minstens één schriftelijke afwijzing van officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen aan makelaar verkoper.

Clausules -- De weergegeven clausules worden toegevoegd aan modelkoopakte.

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.

NEN2580

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. 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.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van het verkochte. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden kunnen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, rookkanalen, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. omschreven gebruik.

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de milieuraapportage van de gemeente Haarlem d.d. 27-11-2024, die met betrekking tot het onderhavige pand is afgegeven. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid m.b.t. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Funderingsclausule

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

Waterhuishouding

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor eventuele gevolgen waarvan de verkoper bij deze volledig wordt gevrijwaard.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is bekend dat het appartement verhuurd is geweest en is er ook mee 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.

Verdere informatie

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. 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.

Interesse in dit huis? CDB Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars van de afdeling Haarlem vindt u op de volgende site <https://www.nvm.nl/zoek-een-nvm-makelaar-of-taxateur/>.

Onderzoeksplicht

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

De gegevens in deze brochure gelden niet als een garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie. De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend. 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.



















