CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

Warmoesstraat 26 B

Speels en multifunctioneel 4-kamer stadsappartement in het hart van Haarlem met alle voorzieningen om de hoek, heeft 2 slaapkamers en 2 badkamers. Dankzij de hoge ligging geniet je hier van rust, veel licht en een levendig uitzicht over Haarlem.

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

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

In het bruisende hart van Haarlem wacht dit bijzondere appartement op u. Gelegen op de 3e en 4e verdieping geniet u dagelijks van uitzicht op de prachtige historische binnenstad. Dit uitstekend onderhouden appartement maakt deel uit van een rijksmonumentaal pand dat de sfeer, het karakter en de geschiedenis van Haarlem ademt. Het appartement is recent 2025 - 2026 ontstaan uit twee samengevoegde appartementen en heeft daardoor een speelse indeling met niveauverschillen.

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

Via de centrale entree en hal met meterkasten bereikt u via de trap de 2e verdieping. Hier bevindt zich een ruimte met de opstelling van de cv-installatie en de voordeur van het appartement. Vanuit hier leidt een trap naar de woning.

VERDIEPINGEN

U komt binnen in de sfeervolle woonkeuken met een moderne open keuken.
Op deze verdieping vindt u tevens een ruime badkamer met douche, toilet, wastafel en designradiator, een bergkast en een open trap naar een slaapkamer op de 4e zolderverdieping.
Via de woonkeuken bereikt u de woonkamer met levendig uitzicht op de winkelstraat. Naast de toilet leidt ook hier een open trap naar de 4e verdieping, waar zich een ruime slaapkamer en een nette badkamer bevinden, voorzien van een inloopdouche, wastafel en designradiator.

Verbouwingen

In de periode 2009-2010 is het gehele gebouw met zorg en aandacht gerestaureerd, waarbij een balans is bereikt tussen authentieke charme en modern wooncomfort.
Het uitgangspunt was om het appartement te laten voldoen aan hedendaagse woonwensen, met behoud van originele details en karakteristieke elementen.
Verouderde installaties, waaronder elektra, sanitair en verwarming, zijn volledig vervangen. Houten elementen, wanden en plafonds zijn geschilderd en afgewerkt.
Keuken en badkamer zijn vernieuwd, inclusief apparatuur en tegelwerk.

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

Er zijn nieuwe hardhouten kozijnen met monumentenglas geplaatst, passend bij het oorspronkelijke karakter. Waar mogelijk zijn isolerende maatregelen toegepast zonder afbreuk te doen aan de monumentale waarde. Daarnaast zijn de gevels deels gerenoveerd en is het buitenschilderwerk uitgevoerd.

Gemeente Haarlem - (Provincie Noord-Holland)

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.
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.

Vereniging van Eigenaren

Het appartement is recent in een splitsing betrokken. Er is reeds 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.

Notariskeuze

Gezien de recente (onder)splitsing is de notariskeuze voor verkoper een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst en is derhalve aan verkoper voorbehouden.

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

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.

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 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. 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.

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.

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

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.

Gunning

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

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

Het bijgesloten meetrapport is correct en maakt onderscheid tussen wonen en overig inpandig ruimte De officiële metrage voor wonen is 73,8 m² en de overige inpandige ruimte is 7,1 m², tezamen een gebruiksoppervlak van 80,9 m².
Verder is 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.

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.

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de milieurapportage 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.

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.

Funderingsclausule

Voor dit appartement heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.
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.

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.

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

Interesse in de woning?

CDB Makelaars adviseert om bij het bieden een NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Een overzicht van NVM-aankoopmakelaars in de regio Haarlem vindt u online: https://www.nvm.nl/zoek-een-nvm-makelaar-of-taxateur/.

Tekeningen / plattegronden

De in deze brochure opgenomen (bouw)tekeningen en plattegronden zijn veelal van oudere datum, niet altijd op schaal en dienen uitsluitend ter indicatie. Zij kunnen afwijken van de huidige indeling en maatvoering. Hoewel de informatie met zorg is samengesteld, is deze deels gebaseerd op mondelinge opgaven en geheugen en daarom niet bindend. De verkoper is gevraagd bekende gebreken te melden, maar de koper heeft een eigen onderzoeksplicht en kan zich niet beroepen op onbekendheid met kenbare feiten.
De vermelde gegevens, waaronder maten, jaartallen en omschrijvingen, geven slechts een indicatie en vormen geen garantie voor de bouwkundige staat. Aan alle verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Uw makelaar kan u desgewenst nader informeren of doorverwijzen naar de juiste instanties.

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

Martijn Vonck Photography

Kijk voor meer foto's op www.cdbmakelaars.nl

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl

CDB Makelaars
Charles de Bie

Tempeliersstraat 23
2012 EA Haarlem
T 023 - 534 74 94

info@cdbmakelaars.nl