

Claus Sluterweg 279




2012 WS Haarlem

vraagprijs:

€ 725.000,- k.k.



Spaarneduin makelaars
Gedempte Raamgracht 14 zwart
2011 WJ Haarlem

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

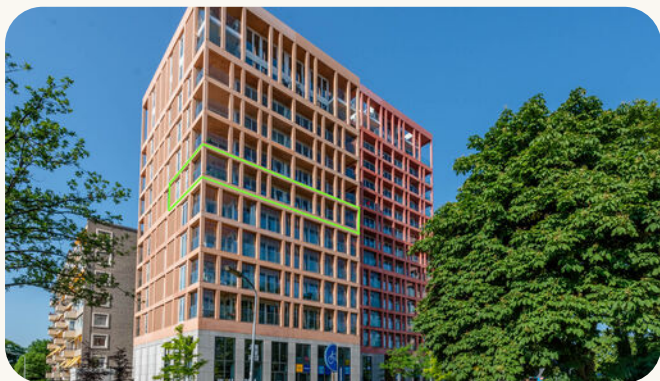


Het makelaarskantoor in het centrum van Haarlem

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 lokale markt, buurten, bouwkundige zaken en natuurlijk de historie van een pand dat u wilt kopen.



Omschrijving

Licht en loftachtig appartement met fraai uitzicht over de Haarlemmer Hout en Haarlem-Zuid. Twee slaapkamers, een riant balkon over de volle breedte, eigen parkeerplaats en berging. Zeer centrale ligging op de rand van Haarlem en Heemstede.

Bekijk deze woning via een virtuele bezichtiging. Kijk op onze website of op Funda onder 3D tour.

Light and Spacious Loft-like Apartment with Stunning Views over Haarlemmer Hout and Haarlem-Zuid. Two Bedrooms, Expansive Balcony, Private Parking, and Storage. Highly Central Location on the Edge of Haarlem and Heemstede.

Explore this property through a virtual tour. Walk through the apartment, view it from a distance, or zoom in. Curious? Visit our website or check Funda under the 3D tour section.

Omschrijving

Licht en loftachtig appartement met fraai uitzicht over de Haarlemmer Hout en Haarlem-Zuid. Twee slaapkamers, een riant balkon over de volle breedte, eigen parkeerplaats en berging. Zeer centrale ligging op de rand van Haarlem en Heemstede.

Het appartement ligt op de 6e etage van de linker (hoek) toren van De Houtwachters, een nieuwbouwproject uit 2019 gebouwd onder architectuur van Diederik Dam (Dam & Partners Architecten). Wat direct opvalt bij het betreden van de ruim bemeten woonkamer, zijn de grote raampartijen aan twee zijden waardoor een zee van licht de woning kan betreden. De open keuken, het sanitair (twee toiletten, inloopdouche en bad) en vloeren geven de woning een moderne uitstraling. Naast de twee slaapkamers is er een inloopkast bij de bouw gecreëerd, een droom voor menigeen. Voorts geeft de technische ruimte naast een plek voor de was-droog combinatie en de cv-ketel nog voldoende extra opbergcapaciteit.

Behalve dat het balkon over de gehele breedte van het appartement gesitueerd is, geeft de balkonbeglazing, geplaatst in 2020, extra bescherming tegen de weersinvloeden. Zowel de ochtend- als de avondzon beschijnen het balkon.

De bewoners van de Houtwachters vormen inmiddels een vriendelijke community met diversiteit in leeftijden. Uiteraard heeft het appartement energie-label A.

Onder het gebouw bevinden zich voor bewoners een parkeergarage, fietsenstalling en bergingen. Op het binnenterrein is er parkeerruimte voor bezoekers welke is afgesloten met een elektrisch hek, te bedienen met een app of afstandsbediening.

De ligging is ideaal, omzoomd door veel groen (stadsbos de Haarlemmer Hout), op loop- of fietsafstand van zowel de Haarlemse binnenstad als de gezellige Binnenweg van Heemstede. Met een half uur fietsen ben je in de duinen of op het strand van Zandvoort of Bloemendaal. Het NS-station Heemstede-Aerdenhout ligt op loopafstand en brengt je bijvoorbeeld in ongeveer 20 minuten naar Amsterdam Centraal of Leiden Centraal. Met de auto is de N205 richting Amsterdam, Schiphol, Leiden en Den Haag (via A4 en A9) eenvoudig te bereiken.

Onderbouw: parkeergarage met eigen parkeerplaats. Gedeelde fietsenberging en private berging.

Parterre: bellentableau en brievenbussen, entree met lift en trappenhuis.

6e etage: entree, hal, toilet, riante woonkamer met schuifdeuren naar het grote balkon met uitzicht over de Haarlemmer Hout, open keuken, technische ruimte, 2 slaapkamers met schuifdeur naar het balkon, inloopkast, badkamer met wastafelmeubel, ruime inloopdouche, 2e toilet en ligbad.

- Bouwjaar 2019, energielabel A, vloerverwarming door het gehele appartement
- Prachtig uitzicht over de Haarlemmerhout en richting Haarlem-Zuid
- Moderne en luxe open keuken met inbouwapparatuur
- Groot balkon met balkonbeglazing
- Parkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage, parkeren voor gasten op het binnenterrein
- Lift
- Maandelijkse bijdrage VVE € 250

Description

The apartment is located on the 6th floor of the left (corner) tower of "De Houtwachters", a 2019 new development designed by Diederik Dam (Dam & Partners Architects). Upon entering the generously proportioned living room, what immediately catches your eye are the large windows on two sides that allow an abundance of light to flood the interior. The open kitchen, sanitary facilities (two toilets, walk-in shower, and bathtub), and floors contribute to the modern ambiance of the property. In addition to the two bedrooms, there is a walk-in closet created during construction, a dream for many. Furthermore, the technical room provides space for the washer-dryer combination and the central heating system, along with ample extra storage capacity.

Apart from the balcony spanning the entire width of the apartment, the balcony glazing installed in 2020 offers extra protection against weather influences. Both the morning and evening sun shine upon the balcony. The residents of De Houtwachters have formed a friendly community with diversity in ages. Naturally, the apartment boasts an energy label A.

Below the building, residents have access to an underground parking garage, bicycle storage, and individual storage units. The inner courtyard offers parking space for visitors, secured by an electric gate operable through an app or remote control.

The location is ideal, surrounded by greenery (the Haarlemmer Hout urban forest), within walking or cycling distance from both downtown Haarlem and the charming Binnenweg of Heemstede. Within half an hour of cycling, you can reach the dunes or the beaches of Zandvoort or Bloemendaal. The Heemstede-Aerdenhout train station is within walking distance and provides convenient connections, for example, approximately 20 minutes to Amsterdam Central or Leiden Central. By car, the N205 highway to Amsterdam, Schiphol, Leiden, and The Hague (via A4 and A9) is easily accessible.

- Basement: Underground parking garage with private parking space. Shared bicycle storage and private storage unit.
- Ground floor: Intercom system and mailboxes, entrance with elevator and staircase.
- 6th floor: Entrance, hallway, toilet, video intercom, and meter cupboard. Expansive living room with sliding doors to the large balcony offering views over Haarlemmer Hout, open kitchen, technical room housing the central heating system, air ventilation system, and washer-dryer connections. Two bedrooms with sliding doors to the balcony, walk-in closet, bathroom with vanity unit, spacious walk-in shower, second toilet, and bathtub.
- Year of construction: 2019, energy label: A, underfloor heating throughout the apartment
- Beautiful views over Haarlemmer Hout and towards Haarlem-Zuid
- Modern and luxurious open kitchen with built-in appliances
- Large balcony with balcony glazing
- Parking space in the underground garage, parking space for guests in the inner courtyard
- Elevator
- Monthly contribution to the Owners' Association (VVE): € 250
- Handover date to be arranged

Kenmerken van de woning

Woning

Woonoppervlakte:	112 m ²
Inhoud:	335 m ³
Bouwjaar:	2019
Ligging:	in woonwijk, vrij uitzicht
Aantal woonlagen:	

Onderhoud

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

Verwarming

Soorten verwarming:	c.v.-ketel
CV ketel:	Intergas 2019
Soorten warm water:	c.v.-ketel

Voorzieningen

Parkeren:	parkeergarage
-----------	---------------

Buitenruimte

Type:	balkon
Kwaliteit:	verzorgd
Ligging:	op het noorden over de volle breedte

Kamers

Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2



























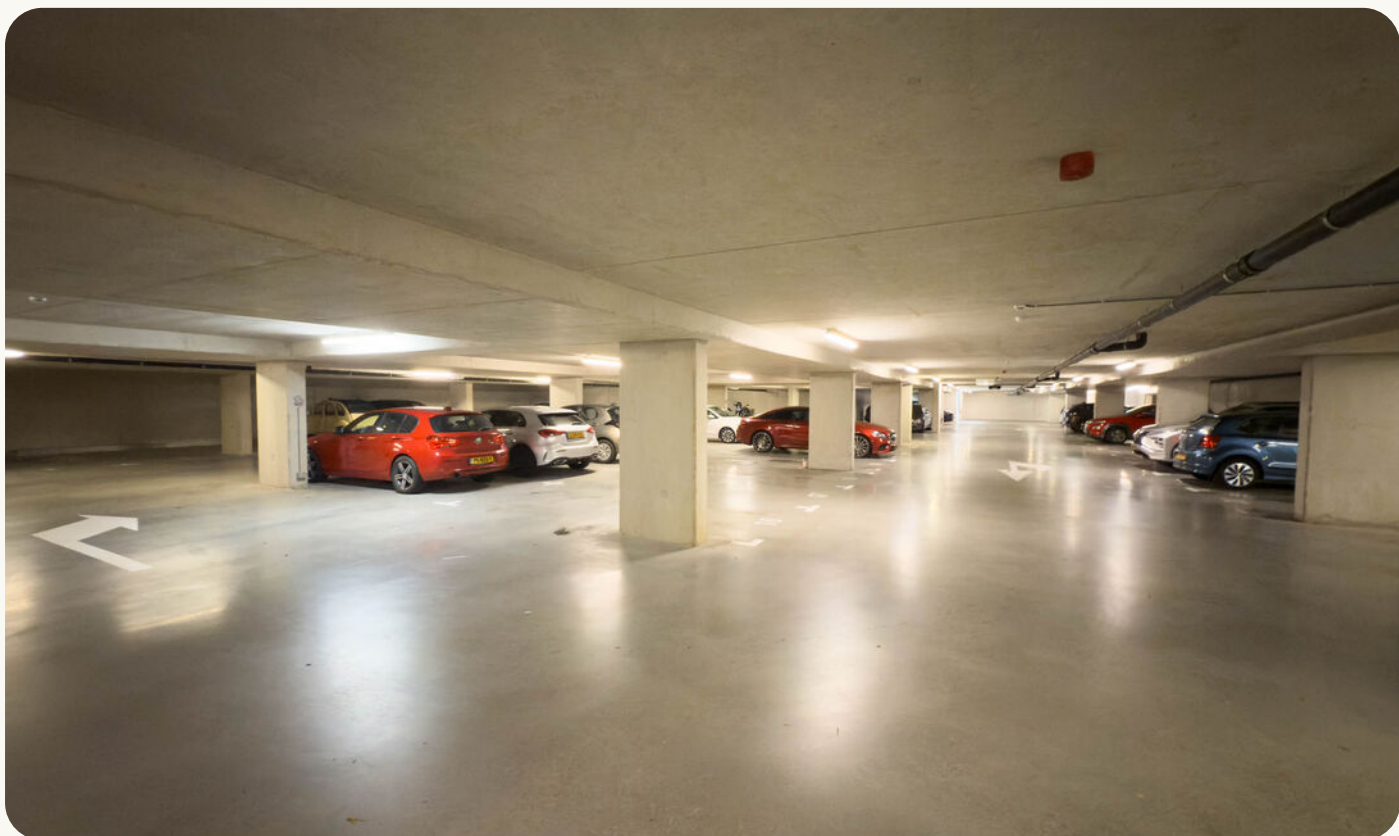










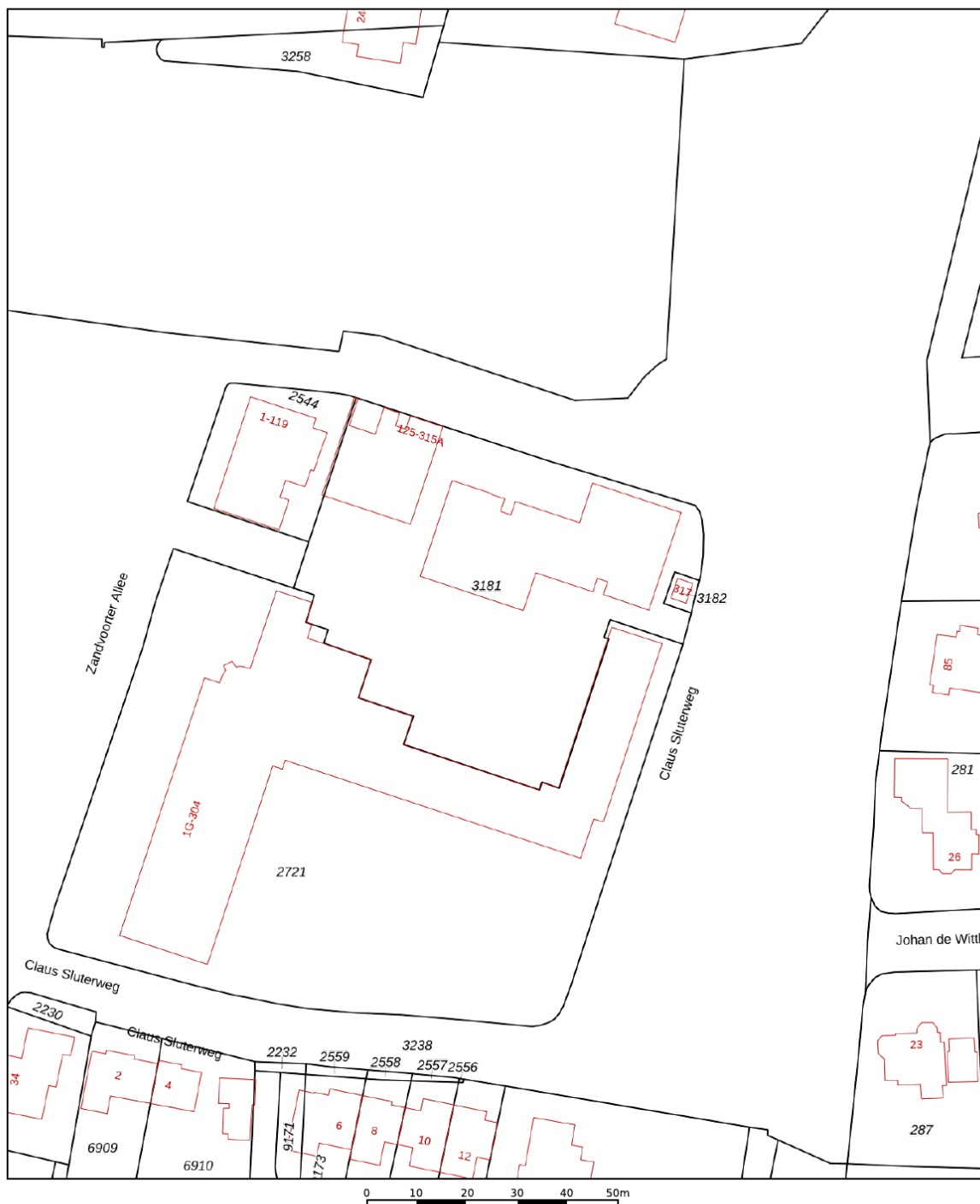





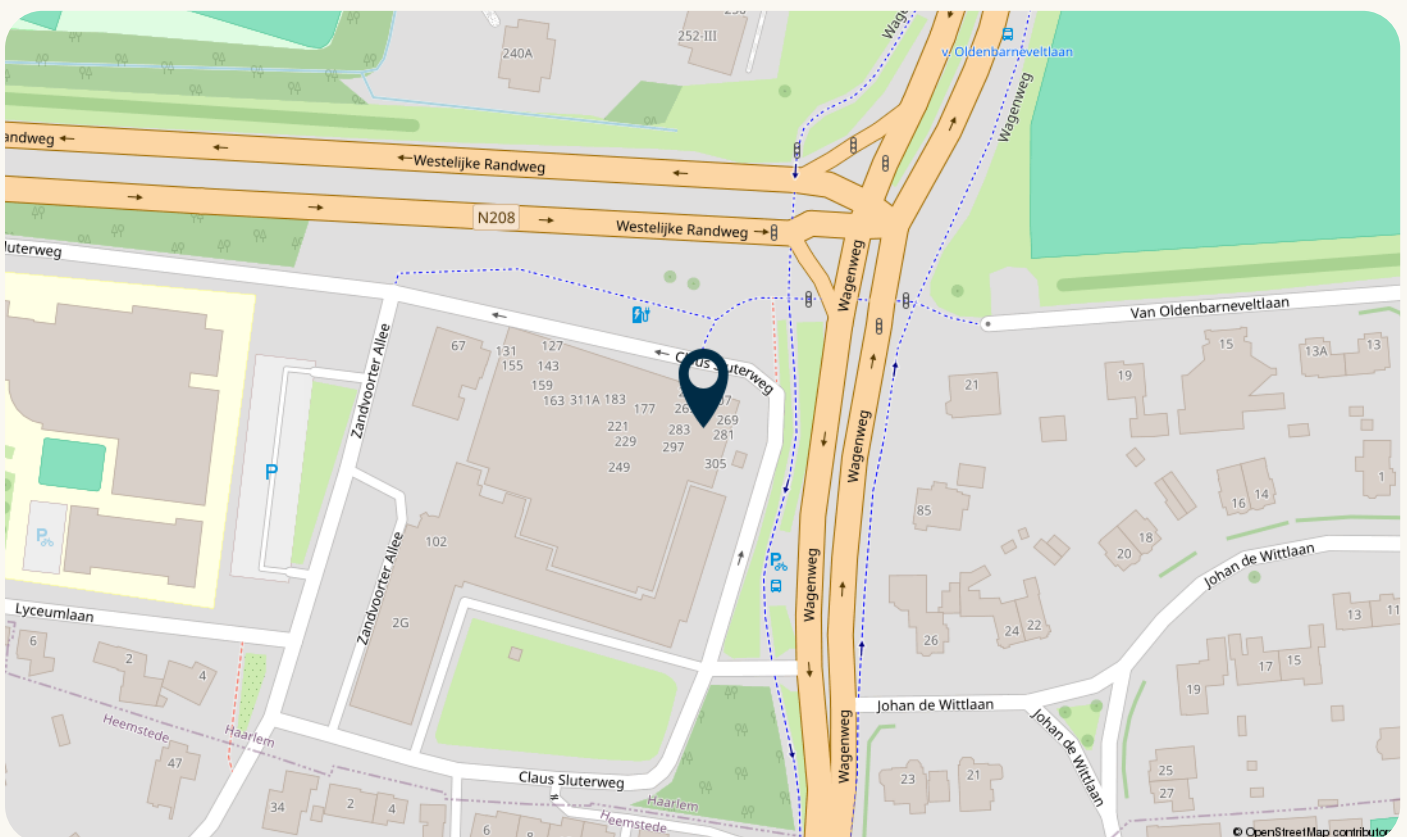
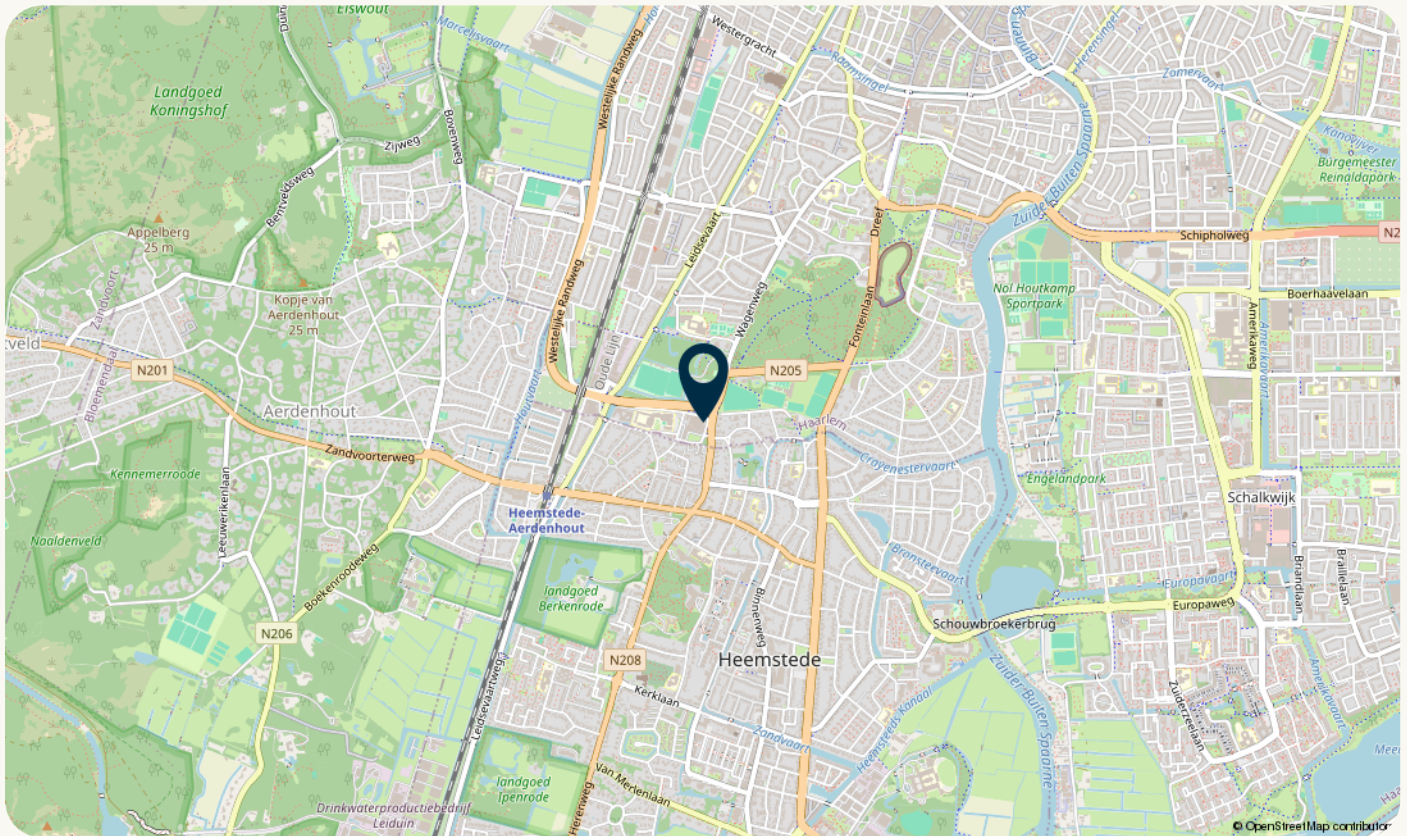


Kadastrale kaart

Uw referentie: Claus Sluterweg 279



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlem</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 3181</p> <p>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.</p>	
--	---	---



Algemeen

Kadastrale omschrijving.

Gemeente: Haarlem, Haarlem

Sectie: S

Nummer: 3183-A51 en 3183-A161

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. 10-11-2016.

De deelgerechtigheid bedraagt 114/10.000 en 9/10.000 deel in het gebouw met toebehoren.

Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

Onderhoudsverplichting: conform splitsingsakte en modelreglement 2006.

Vereniging van Eigenaren: actieve VvE Servicekosten: € 250 per maand

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 elektronisch worden ondertekend. Spaarneduin makelaars maakt gebruik van DocuSign voor de rechtsgeldige elektronische 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 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.

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 ondertekende 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

