Spaarneduin makelaars

Gedempte Raamgracht 11

2011 WE HAARLEM

vraagprijs:

€ 425.000,- 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

Klein van buiten, verrassend compleet van binnen. Wonen in hartje Haarlem!

Midden in de Haarlemse Vijfhoek, tussen de gezellige straatjes, winkels en terrassen, staat deze karakteristieke stadswoning uit 1890. Met circa 61 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie verdiepingen, heeft het huis een verrassend leuke indeling. Een gezellige woonkeuken beneden, een eigen woonkamer op de eerste verdieping en een sfeervolle slaapkamer onder de kap. Alles wat je nodig hebt, midden in de stad!

De woning is goed onderhouden en ligt aan de Gedempte Raamgracht, een brede, groene straat op een plek waar je het Haarlemse stadsleven volop kunt ervaren.

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

De Vijfhoek: Haarlem op z'n leukst
Wonen in de Vijfhoek betekent dat je de stad eigenlijk altijd binnen handbereik hebt. 's Ochtends een koffie om de hoek, even langs de bakker of spontaan ergens aanschuiven voor een lunch of een borrel. De historische binnenstad biedt een grote variatie aan winkels, restaurants, cafés en culturele voorzieningen. En vrijwel alles ligt op loopafstand.

De Gedempte Raamgracht is een brede straat met een groen karakter, midden in deze levendige omgeving. Ook de bereikbaarheid is prettig. Het openbaar vervoer vind je om de hoek, station Haarlem ligt op fietsafstand en de omgeving is goed bereikbaar met de auto. Parkeren kan tegen betaling of met een vergunning.

Wil je de stad even achter je laten? Ook de duinen en de stranden van Bloemendaal en Zandvoort zijn goed per fiets bereikbaar.

Drie verdiepingen, elk met een eigen karakter
Wat deze woning leuk maakt, is de indeling. In plaats van alle woonfuncties op één verdieping, heeft iedere woonlaag zijn eigen sfeer en gebruik.

Omschrijving

Op de begane grond ligt de woonkeuken. Een gezellige plek om te koken, uitgebreid te eten of met vrienden aan tafel te zitten. De woonkamer bevindt zich een verdieping hoger en vormt een fijne, afzonderlijke plek om te ontspannen. Deze kamer kan desgewenst ook als slaapkamer worden gebruikt. Helemaal bovenin ligt de slaapkamer onder de kap. Met een dakkapel en vaste kasten is dit een sfeervolle en praktische ruimte.

Een huis dat slim gebruikmaakt van zijn oppervlakte en daardoor verrassend compleet aanvoelt.

Begane grond : entree met toegang tot de woonkeuken. Verder bevinden zich hier een toilet en een praktische bijkeuken met wastafel en aansluitingen voor de wasmachine en droger.
Eerste verdieping: woonkamer die ook als slaapkamer kan worden gebruikt. Op deze verdieping bevindt zich tevens de badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet.
Tweede verdieping: sfeervolle slaapkamer met dakkapel en vaste kasten.

- Karakteristieke stadswoning uit circa 1890
- Gelegen in de geliefde Vijfhoek, midden in Haarlem
- Woonoppervlakte circa 62 m²
- Drie woonlagen met een speelse indeling
- Gezellige woonkeuken op de begane grond
- Afzonderlijke woonkamer, eventueel te gebruiken als slaapkamer
- Sfeervolle slaapkamer met dakkapel en vaste kasten
- Praktische bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting
- Goed onderhouden woning
- Houten kozijnen met isolatieglas
- Cv-ketel Intergas uit 2009
- Brede, groene straat in het historische centrum
- Winkels, horeca en culturele voorzieningen op loopafstand
- Openbaar vervoer om de hoek en station Haarlem op fietsafstand
- Betaald parkeren of parkeren met vergunning
- Duinen en strand goed per fiets bereikbaar
- Bouwkundig gekeurde woning

Een eigen huis, midden in de stad
Ben je op zoek naar een karakteristieke stadswoning met een eigen voordeur, een leuke indeling en het Haarlemse stadsleven letterlijk om de hoek? Dan is dit zeker een huis om te komen bekijken.

De combinatie van de gezellige woonkeuken, de afzonderlijke woonkamer en de slaapkamer onder de kap geeft deze woning net dat beetje extra karakter.

Kom zelf de sfeer proeven en ontdek hoe prettig je hier kunt wonen. We laten je het huis graag zien tijdens een bezichtiging.

Kenmerken van de woning

Woning

Woonoppervlakte:	62 m²
Inhoud:	225 m³
Perceeloppervlakte:	29 m²
Bouwjaar:	1890
Ligging:	in centrum
Aantal woonlagen:	3

Onderhoud

Onderhoud binnen:	goed
Onderhoud buiten:	goed

Dak

Dak type:	Zadeldak met dakpannen
Dak materiaal:	Bitumineuze dekking

Verwarming

Soorten verwarming:	c.v.-ketel
CV ketel:	Intergas 2009
Soorten warm water:	c.v.-ketel

Voorzieningen

Parkeren:	betaald parkeren, parkeervergunningen

Tuin

Tuin type:	geen tuin

Kamers

Aantal kamers:	3
Aantal slaapkamers:	2





HAARLEM - Gedempte Raamgracht 11
























FOUR TOPS















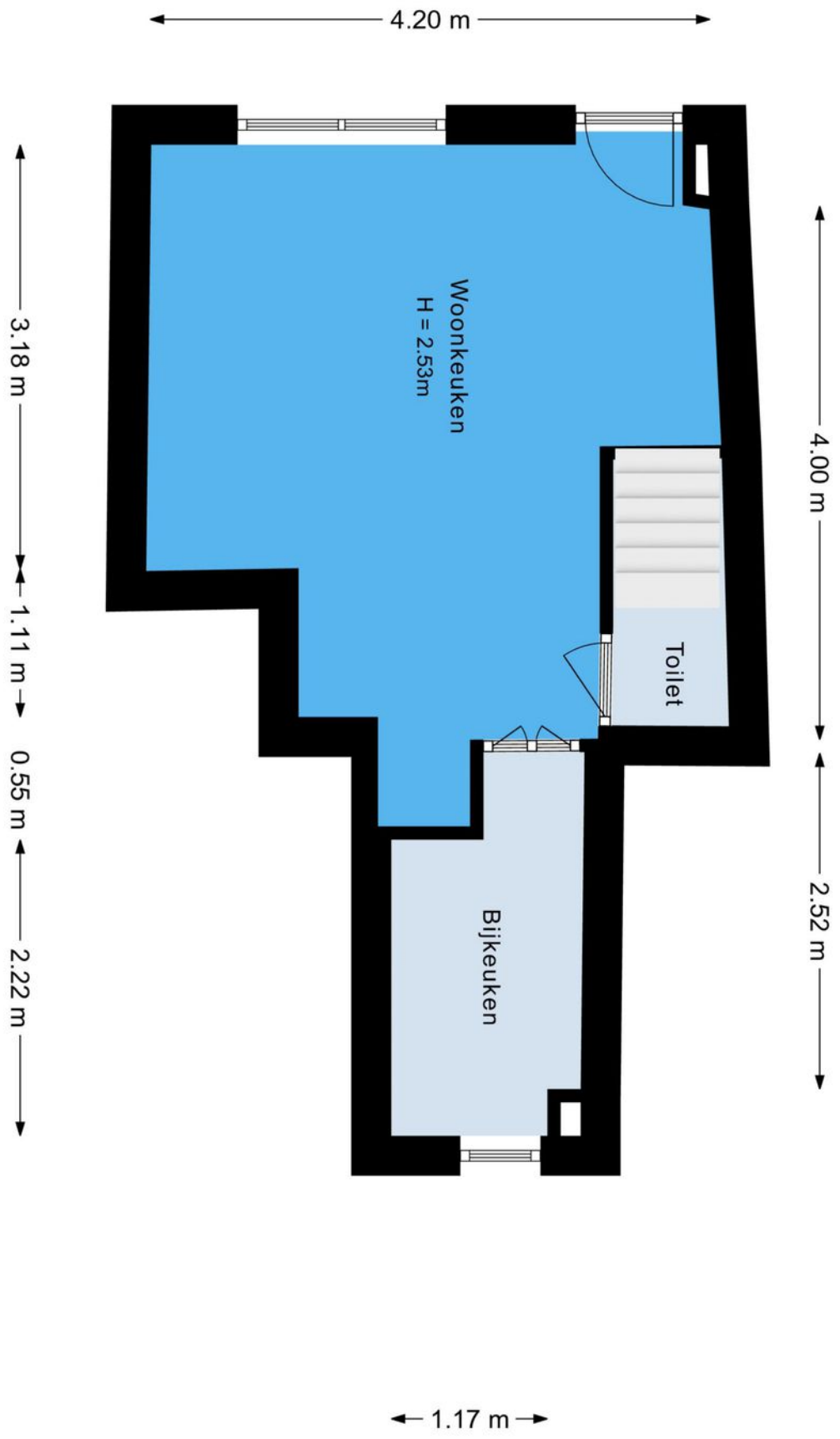


HAARLEM - Gedempte Raamgracht 11

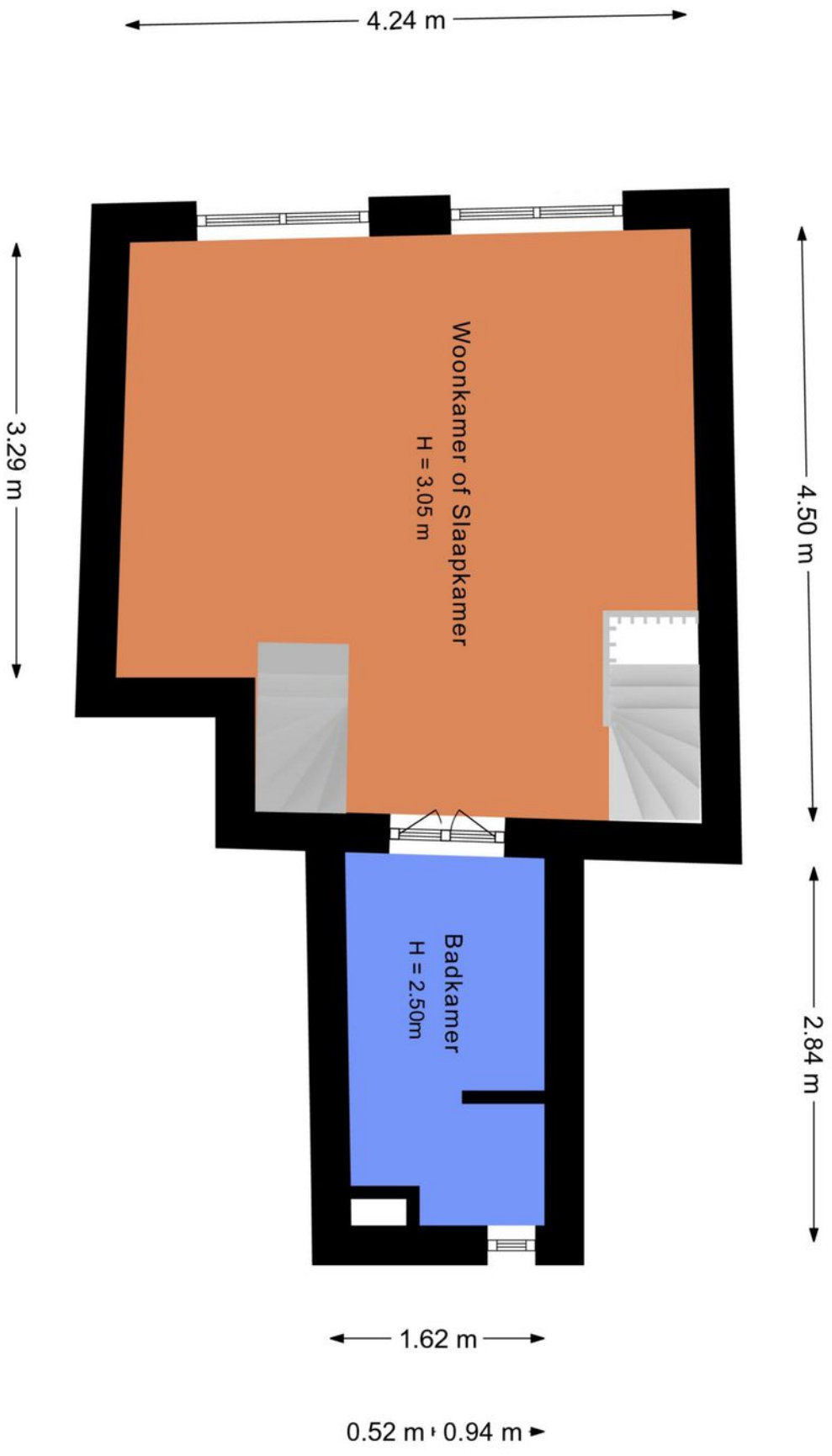


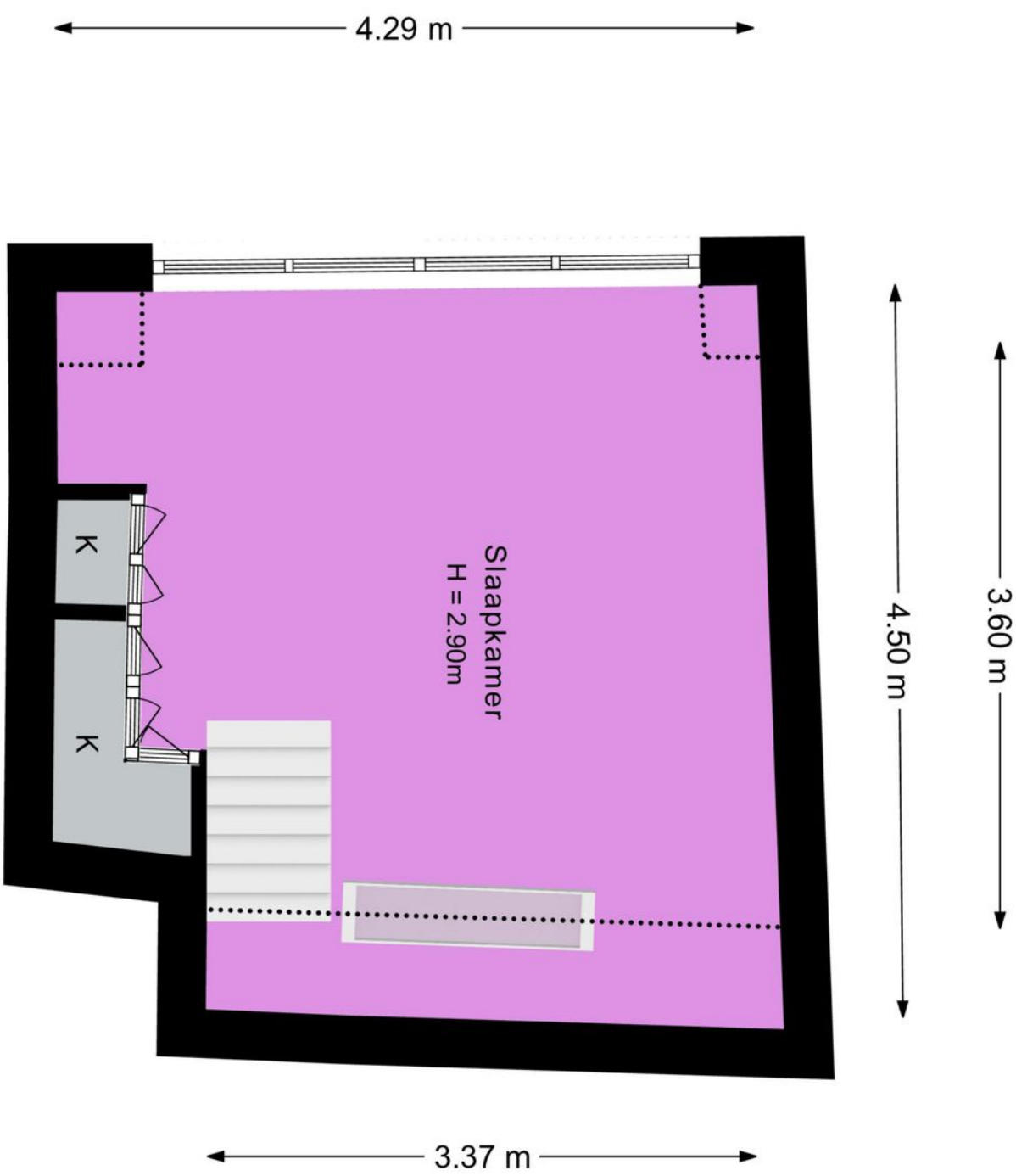


HAARLEM - Gedempte Raamgracht 11



HAARLEM - Gedempte Raamgracht 11




4.29 m
K
K
Slaapkamer
H = 2.90m
4.50 m
3.60 m
3.37 m

HAARLEM - Gedempte Raamgracht 11

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: GedRaamgracht11



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

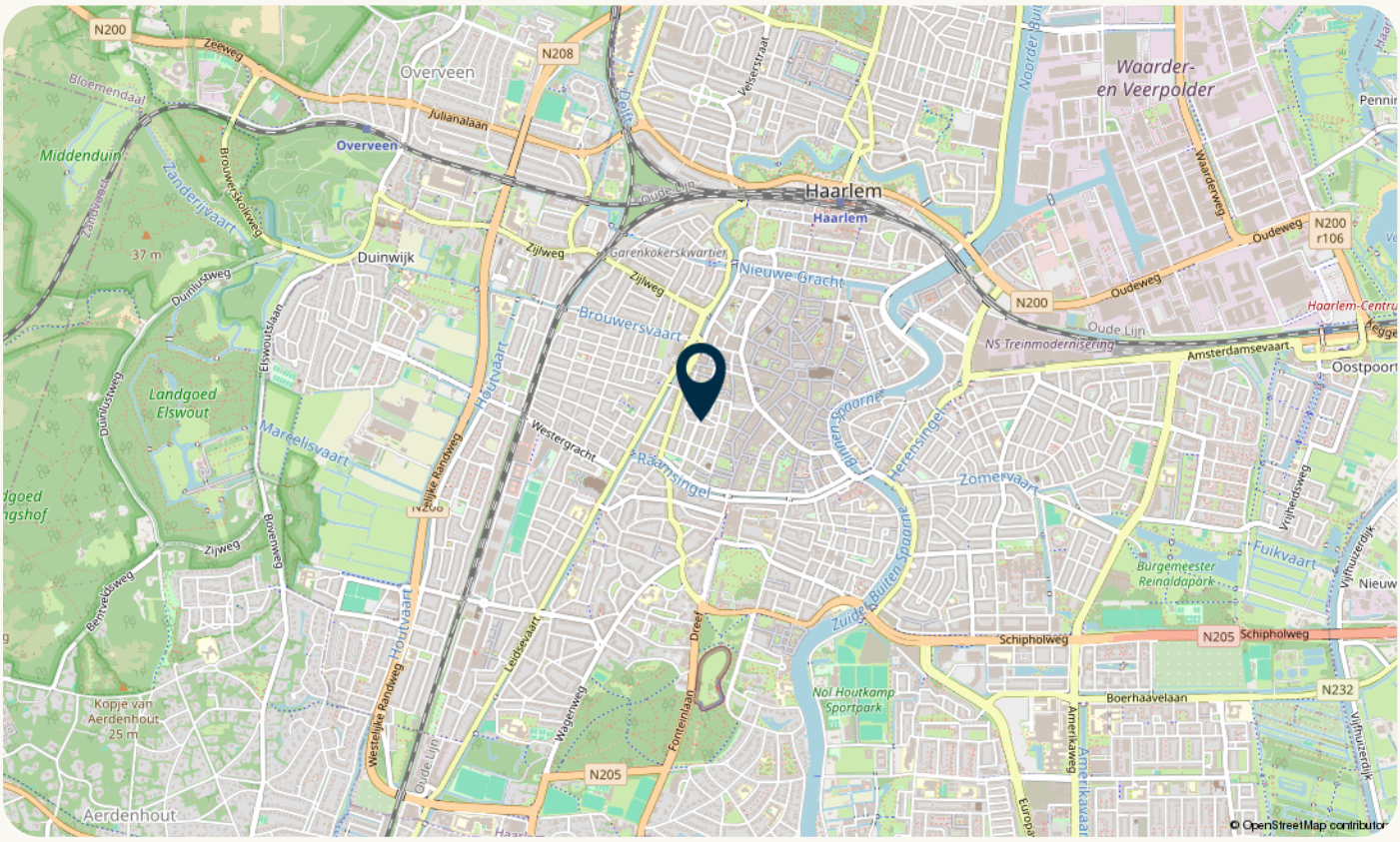
Schaal 1: 500

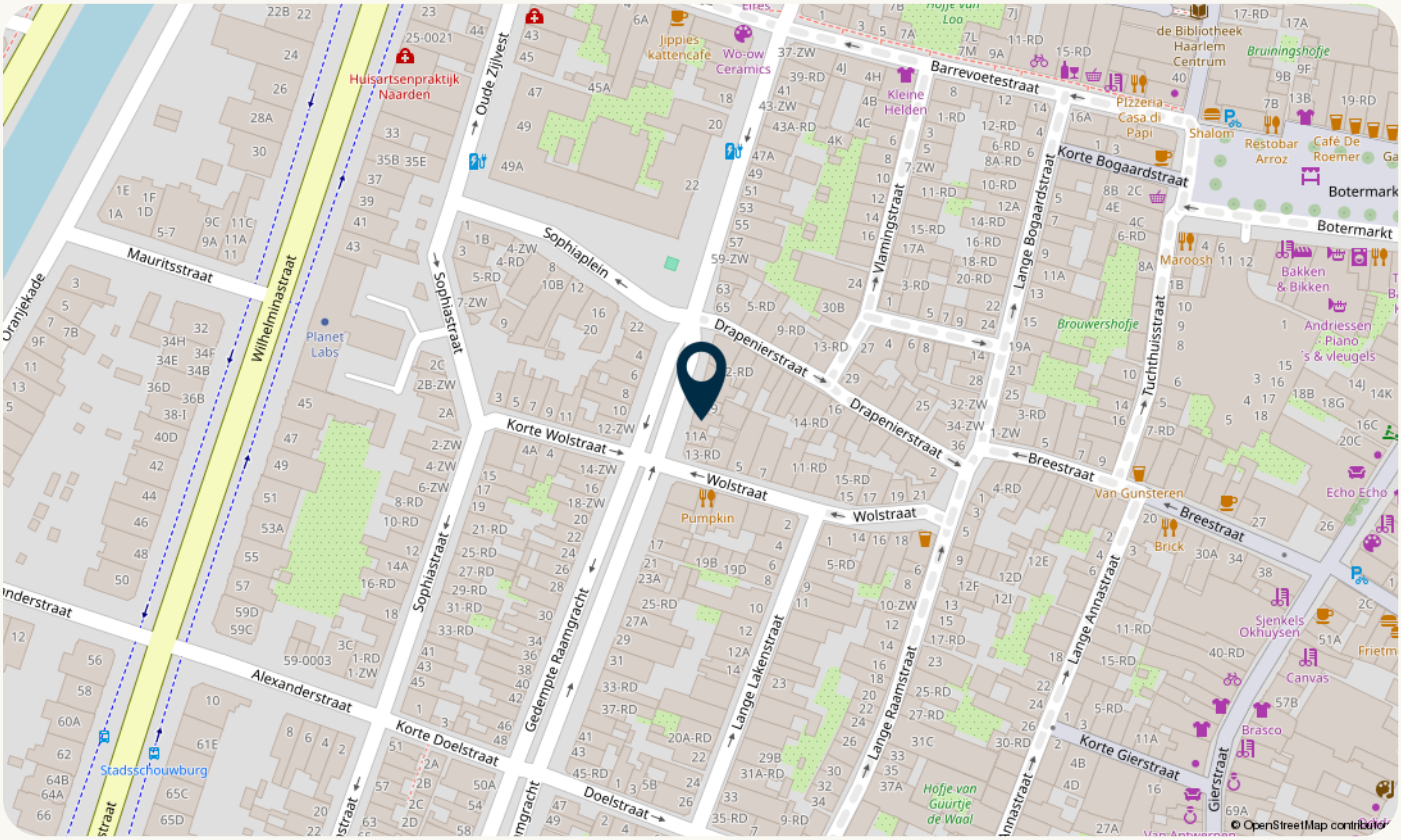
Kadastrale gemeente	Haarlem
Sectie	C
Perceel	3744

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.

kadaster

HAARLEM - Gedempte Raamgracht 11





Algemeen

Kadastrale omschrijving.
Gemeente: Haarlem
Sectie: C
Nummer: 3744
Perceel: 29 m2 eigen grond

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).

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
- Bouwkundige keuring

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.

Niet door verkoper bewoonde woning
Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte recentelijk niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

De volgende clausules zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Ouderdomsclausule
Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

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.

Niet door verkoper bewoonde woning
Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte recentelijk niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

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