

# Gedempte Voldersgracht 45 ZW

2011 WC Haarlem

vraagprijs:

**€ 450.000,- k.k.**



Spaarneduin makelaars  
Gedempte Raamgracht 14 zwart  
2011 WJ Haarlem

 [www.spaarneduin.nl](http://www.spaarneduin.nl)  
 (023) 534 09 49  
 [info@spaarneduin.nl](mailto: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

Superleuke benedenwoning met achtertuin in de geliefde Vijfhoek.

Wat een fijn huis, gemoderniseerd maar met behoud van het originele karakter. De locatie met de centrale ligging in de Vijfhoek maakt het een ideale woonplek met alle voorzieningen in de buurt. Op de fiets ben je met 20 minuten in het duingebied en in een half uur op het strand in Bloemendaal of Zandvoort. De uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol en Den Haag zijn goed bereikbaar. Het NS-station is op fietsafstand met goede verbindingen naar Amsterdam, Schiphol en Leiden.

Parterre: entree, tochtportaal, gang, garderobe, toilet, wasruimte, woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, keuken, badkamer met ligbad, toilet en wastafel, 2 slaapkamers, fijne besloten stadstuin, stenen berging.

- Woonoppervlak ca 72 m<sup>2</sup>
- Hoge plafonds
- Bouwjaar ca 1880
- Energielabel C
- Voorzien van dubbel glas, vloer- en dakisolatie
- Beschermd stadsgezicht
- Parkeren met vergunning voor de deur, zone B (centrum)
- Servicekosten VvE € 81,- per maand
- NS station Haarlem op fietsafstand
- Bouwkundig gekeurde woning
- Oplevering in overleg

### Kenmerken van de woning

#### Woning

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| Woonoppervlakte:  | 72 m <sup>2</sup>           |
| Inhoud:           | 280 m <sup>3</sup>          |
| Bouwjaar:         | 1880                        |
| Ligging:          | aan rustige weg, in centrum |
| Aantal woonlagen: | 1                           |

#### Onderhoud

|                   |      |
|-------------------|------|
| Onderhoud binnen: | goed |
| Onderhoud buiten: | goed |

#### Dak

|                |                         |
|----------------|-------------------------|
| Dak type:      | samengesteld dak        |
| Dak materiaal: | dakpannen en bitumineus |

#### Verwarming

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Soorten verwarming: | c.v.-ketel                   |
| CV ketel:           | Gefit Proline HRC24 CW4 2025 |
| Soorten warm water: | c.v.-ketel                   |

#### Voorzieningen

|           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| Parkeren: | betaald parkeren, parkeervergunningen |
|-----------|---------------------------------------|

#### Tuin

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Tuin type:        | achtertuin        |
| Tuin kwaliteit:   | verzorgd          |
| Tuin oppervlakte: | 19 m <sup>2</sup> |

#### Kamers

|                     |   |
|---------------------|---|
| Aantal kamers:      | 3 |
| Aantal slaapkamers: | 2 |

























# Haarlem - Gedempte Voldersgracht 45 ZW Plattegrond



Kadastrale kaart

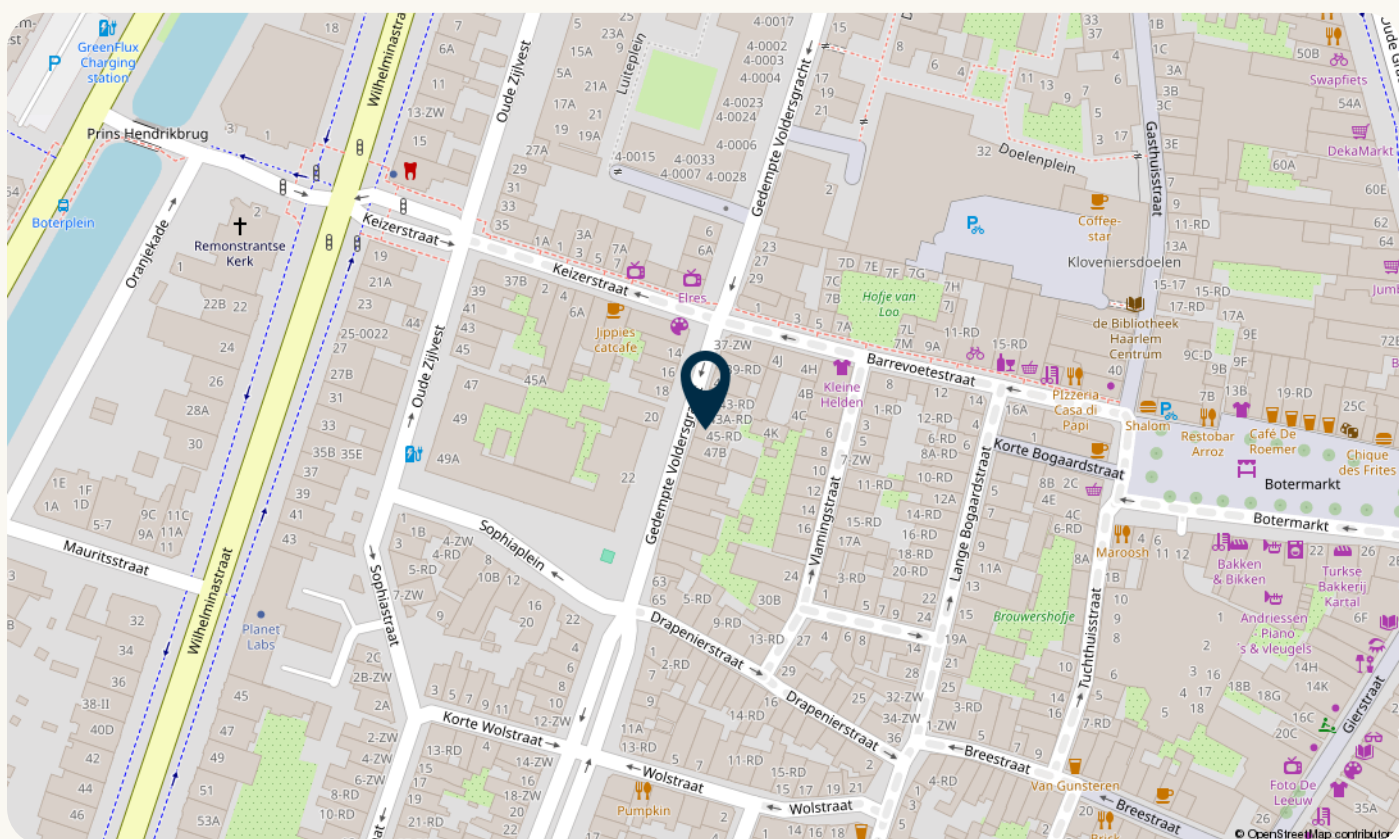
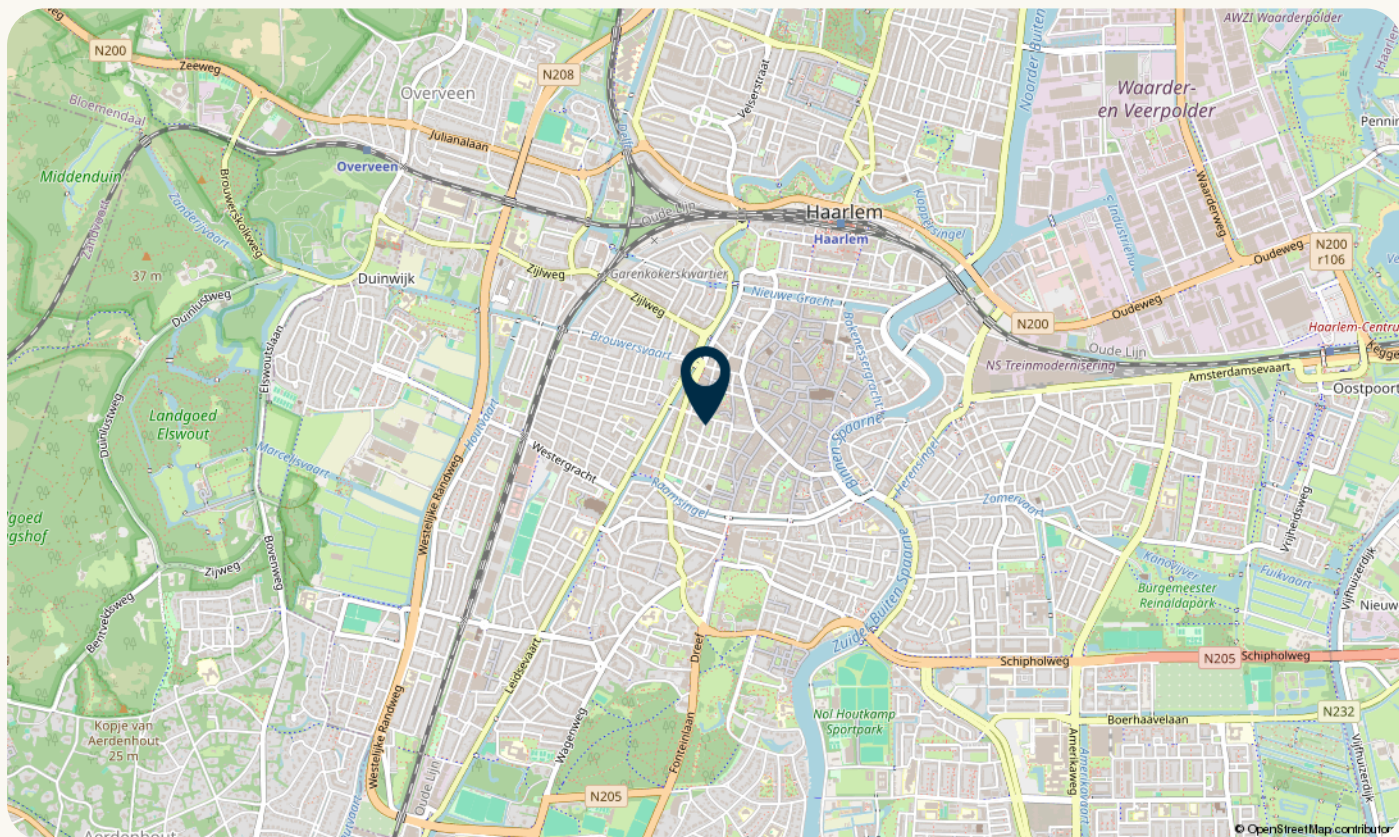
Uw referentie: EJW



|       |                                  |                     |         |
|-------|----------------------------------|---------------------|---------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |         |
| 25    | Perceelnummer                    |                     |         |
|       | Huisnummer                       |                     |         |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente | Haarlem |
|       | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie              | C       |
|       | Administratieve kadastrale grens | Perceel             | 4084    |
|       | Bebouwing                        |                     |         |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2025  
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.



## Algemeen

Kadastrale omschrijving.

Gemeente: Haarlem

Sectie: C

Nummer: 6961-A1

### 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. 11-03-1985.

De deelgerechtigheid bedraagt 2/5 deel in het gebouw met toebehoren aan de Gedempte Voldersgracht 45 zwart en rood.

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

Onderhoudsverplichting: conform splitsingsakte en modelreglement november 1983.

Vereniging van Eigenaren: actieve VvE

Servicekosten: € 81 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 bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bidder 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](https://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
- Milieuraapportage
- Akte van splitsing
- 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 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 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.

### **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.







Spaarneduin makelaars  
Gedempte Raamgracht 14 zwart  
2011 WJ Haarlem

 [www.spaarneduin.nl](http://www.spaarneduin.nl)  
 (023) 534 09 49  
 [info@spaarneduin.nl](mailto:info@spaarneduin.nl)



Scan de QR en ga naar [www.spaarneduin.nl](http://www.spaarneduin.nl)

