



## Gedempte Oude Gracht 76 in Haarlem

Vraagprijs € 1.425.000,00 k.k.



## **Gedempte Oude Gracht 76, 2011 GT Haarlem**

Echt bijzonder stads wonen en werken!

Midden in het centrum van Haarlem zeer representatief werken en wonen in een sfeervol en ruim Rijksmonument (300 m<sup>2</sup>) uit de 17e eeuw. De royale, hoge en zonnige ruimtes bieden vele mogelijkheden om deze naar eigen inzicht te gebruiken en in te richten. Terwijl je heerlijk beschut buiten kunt zitten op de Mediterraan aandoende binnenplaats

Laat je verrassen door de talrijke Delfts Blauwe tegels in de hal, de Empire en Rococo schouwen, de fraaie houten paneeldeuren en de lichte, marmeren gang die het voor- en achterhuis met elkaar verbindt.

Binnen in het pand is het verrassend rustig, maar zodra je de voordeur uitgaat ontvouwt het stadse leven zich: de fraaie gevels van de Gedempte Oude Gracht, de levendige Botermarkt, de Jopenkerk, het Frans Hals, de Toneel- en Filmschuur, Schouwburg, Pathé en natuurlijk de vele gezellige koffietentjes, winkels en restaurants.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn er een paar huizen verderop twee goede supermarkten en sporten kan in het fraaie Raaks gebouw.

Parkeren is geen probleem: schuin tegenover is een overdekte parkeerplaats in de particuliere parkeergarage Stoofsteeg te huur.

Handig en snel zijn ook de goede busverbindingen met Amsterdam, Schiphol en het NS station.

Indeling:

Royale centrale ontvangsthall met marmeren tegelvloer en originele Delfts Blauwe tegeltableaus met toegang naar de

kamer-en-suite met aan de voorzijde een ruime kamer met marmeren Empire schouw en hoge ramen en aan achterzijde een kamer met fraaie Rococo schouw, twee vaste kasten en de serre met openslaande deuren naar de beschutte, onderhoudsvrije binnentuin.

Via de fraaie lange gang met marmeren vloer bereik je de gewelvenkelder (ca. 24m<sup>2</sup>) en het toilet, vanuit de gang kun je ook naar de zonnige binnentuin, verder een authentiek marmeren fonteintje en aan het eind bereik je het achterhuis, hier is een nette kantoorkeuken met originele schouw en diverse inbouwapparatuur.

Hiernaast een werkkamer/lunchruimte met schouw, hoog balkenplafond, twee vaste kasten en eveneens openslaande deuren naar de binnentuin.

Deze verdieping is ideaal als representatieve kantoor- of praktijkruimte!

Op de eerste etage van het achterhuis bevindt zich een verrassend ruime slaapkamer onder de kap met wasgelegenheid en de c.v.-ruimte.

Via de royale centrale ontvangsthall aan de voorzijde bereik je de eerste etage:

Een grote overloop met aan de achterzijde een rustige woon-/werkkamer met 2 ruime vaste kasten, een eenvoudig toilet met fonteintje en aan voorzijde de riante woonkamer/woonkeuken over de volle breedte met 3 grote ramen, met uitzicht over de Gedempte Oude Gracht, met parketvloer en hoog balkenplafond.

Tweede etage: lichte overloop, aan de achterzijde een charmante slaapkamer met de originele dakspanten in het zicht, aan de voorzijde de royale badkamer met ligbad, douche, toilet, wastafel en wasmachine kast en een heel ruime slaapkamer met vaste kasten aan de voorzijde.

Derde etage: monumentale zolderkamer met de originele spantconstructie. Bergruimte met c.v.-ketel (Bosch ca. 2012).

Wetenswaardigheden:

Totale oppervlakte ca. 300 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 1200 m<sup>3</sup>, perceelgrootte 153 m<sup>2</sup>;

Begane grond heeft een kantoor/detailhandel bestemming (Centrum-2), oppervlakte incl. hal ca. 154 m<sup>2</sup>;

Verdiepingen woonbestemming, oppervlakte circa 147 m<sup>2</sup>;

Bouwjaar ca. 1760;

Met veel originele details (tegeltafels, schouwen, paneeldeuren, meer dan 3 meter hoge plafonds!);

Rijksmonument en onderdeel van Beschermd Stadsgezicht;

Verschillende gunstige overheidsregelingen ter restauratie, verduurzaming en/of financiering;

Vrijwel volledig voorzien van parketvloeren;

Elektrische installatie met 12 groepen;

Twee c.v. ketels (Bosch ca. 2012);

Zonnige binnentuin van ca. 26 m<sup>2</sup>, met een aantal antieke gevelstenen;

Serre heeft een elektrisch te bedienen zonnenscherm;

Fundering op "staal";

Midden in de stad gelegen, alles bij de hand: winkels, cultuur, restaurants en koffietentjes te over.

Met de snelle bus voor de deur ben je zo op Schiphol, Amsterdam of het NS station;

Parkeren is mogelijk met een parkeervergunning (geen wachttijden) in het centrum-gebied, ook gunstige regeling voor bezoekers;

Tevens is er eventueel een parkeerplaats aan de overzijde te huur in particuliere Parkeergarage Stoofsteeg;

Oplevering in overleg;

Dit bijzondere pand moet je zien om de sfeer te ervaren, dus absoluut een bezichtiging waard!

## Kenmerken

| Object gegevens     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| <b>Soort woning</b> | Herenhuis                 |
| <b>Type woning</b>  | Bedrijfsruimte met woning |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1760                      |

| Maten object                           |   |
|--|---|
| <b>Aantal kamers</b>                   | 8 kamers  |
| <b>Aantal slaapkamers</b>              | 4 slaapkamer(s)   |
| <b>Inhoud woning</b>                   | 1.205 m <sup>3</sup>  |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | 153 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | Bedrijfsruimte ca 154 m <sup>2</sup><br>Woonruimte 147 m <sup>2</sup> |

| Details                |  |
|------------------------|--|
| <b>Ligging</b>         | In centrum                                 |
| <b>Voorzieningen</b>   | Buitenzonwering, Dakraam                   |
| <b>Bijzonderheden</b>  | Monument, beschermd stads- of dorpsgezicht |
| <b>Kabel</b>           | Ja   |
| <b>Buitenzonwering</b> | Ja   |

| Energie           |  |
|-------------------|--|
| <b>Isolatie</b>   | Dakisolatie  |
| <b>Verwarming</b> | C.V.-Ketels  |
| <b>Warmwater</b>  | C.v.-ketels  |
| <b>C.V.-ketel</b> | Bosch (Gas gestookte combiketels uit 2012, eigendom) |

| Tuin gegevens            |              |
|--------------------------|--------------|
| <b>Tuin</b>              | Patio/atrium |
| <b>Tuin diepte (cm)</b>  | 600          |
| <b>Tuin breedte (cm)</b> | 436          |
| <b>Hoofdtuin</b>         | Patio/atrium |
| <b>Positie</b>           | Zuid         |
| <b>Kwaliteit</b>         | Normaal      |







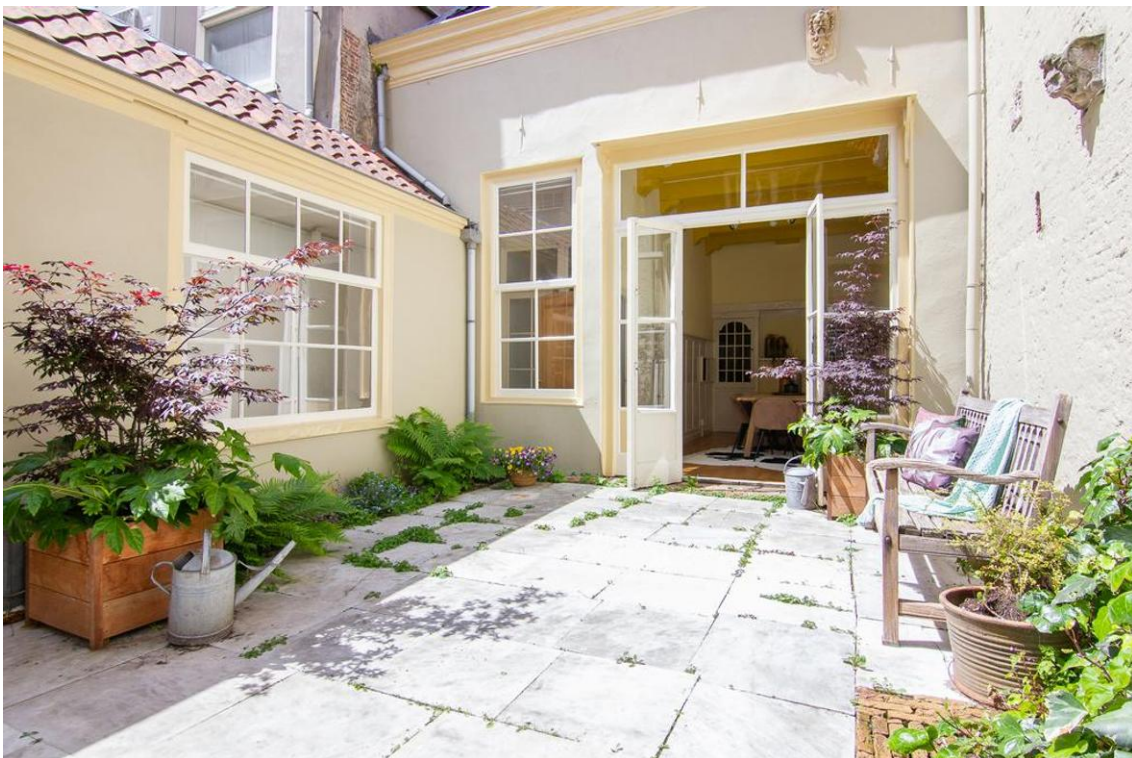






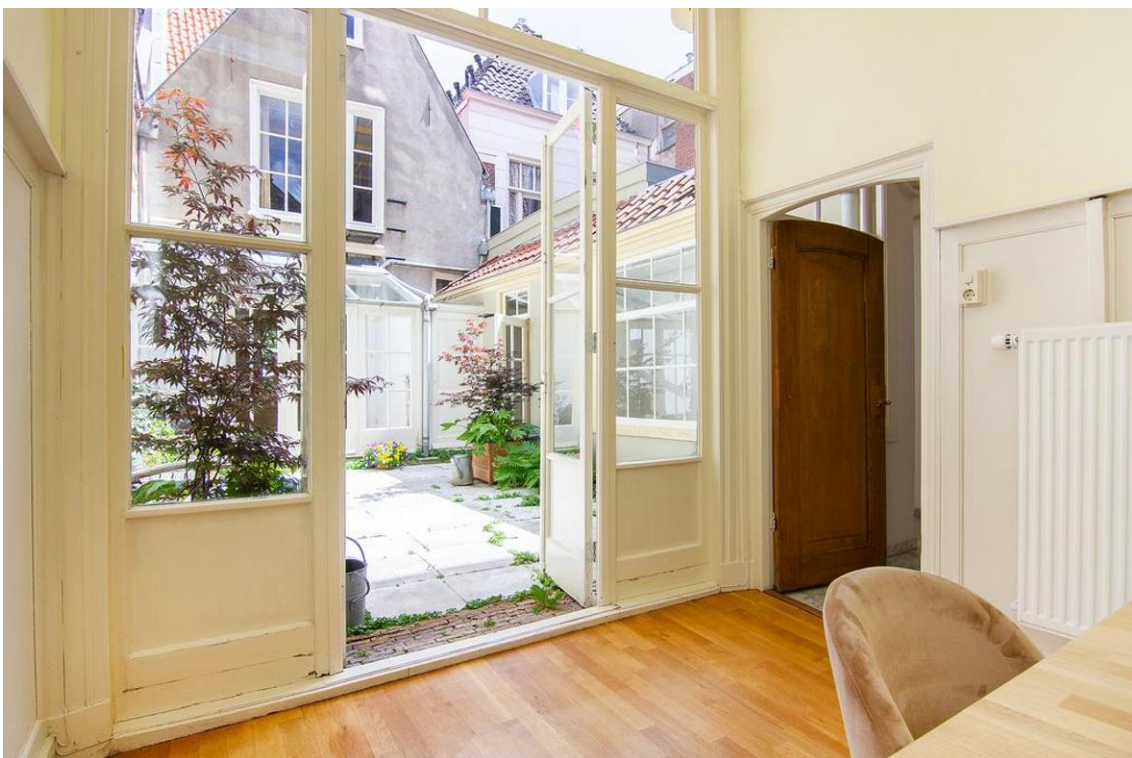








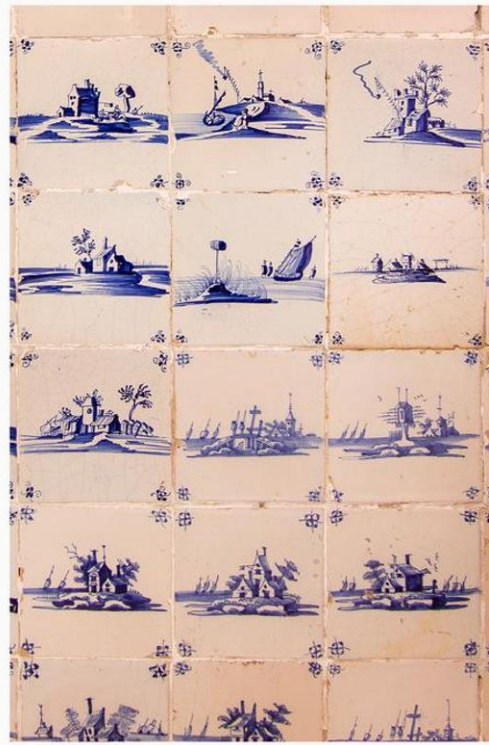


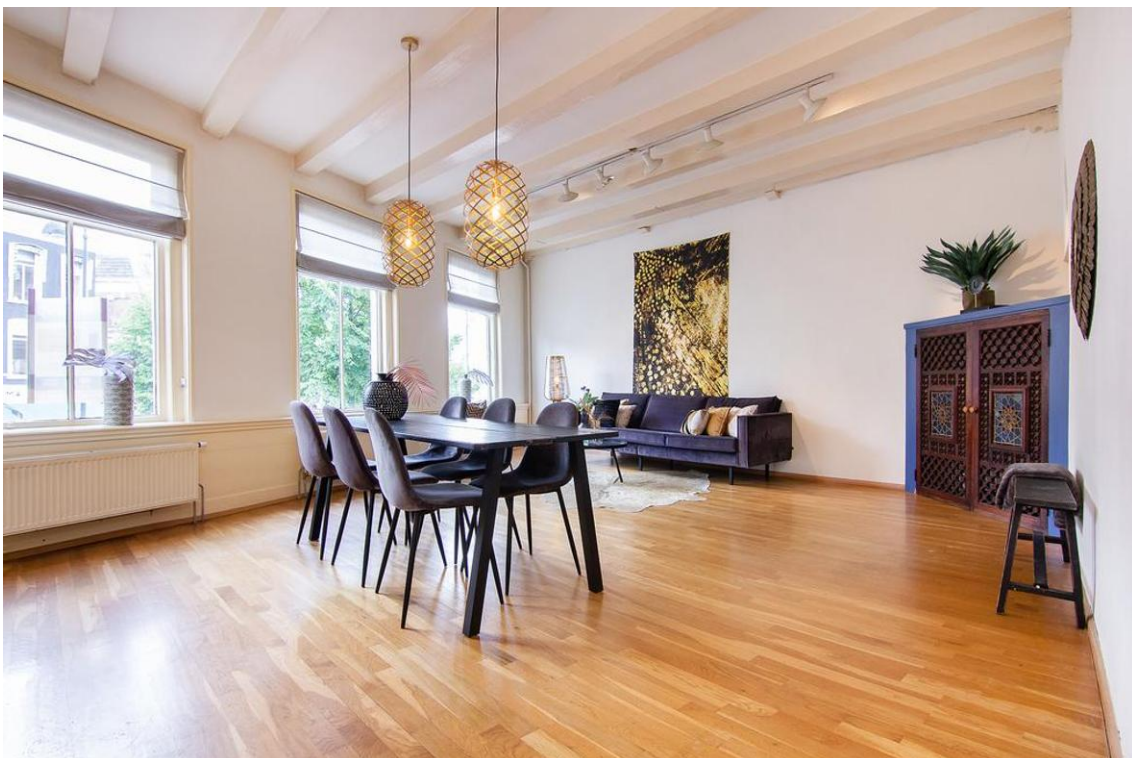


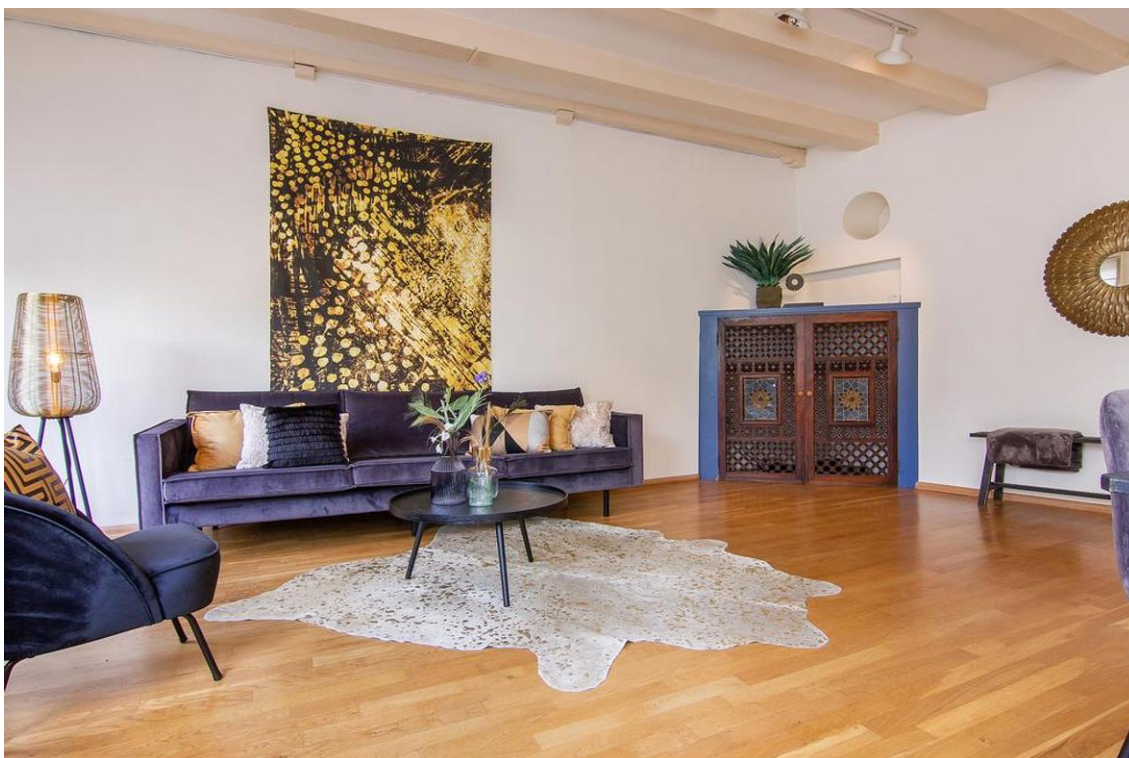




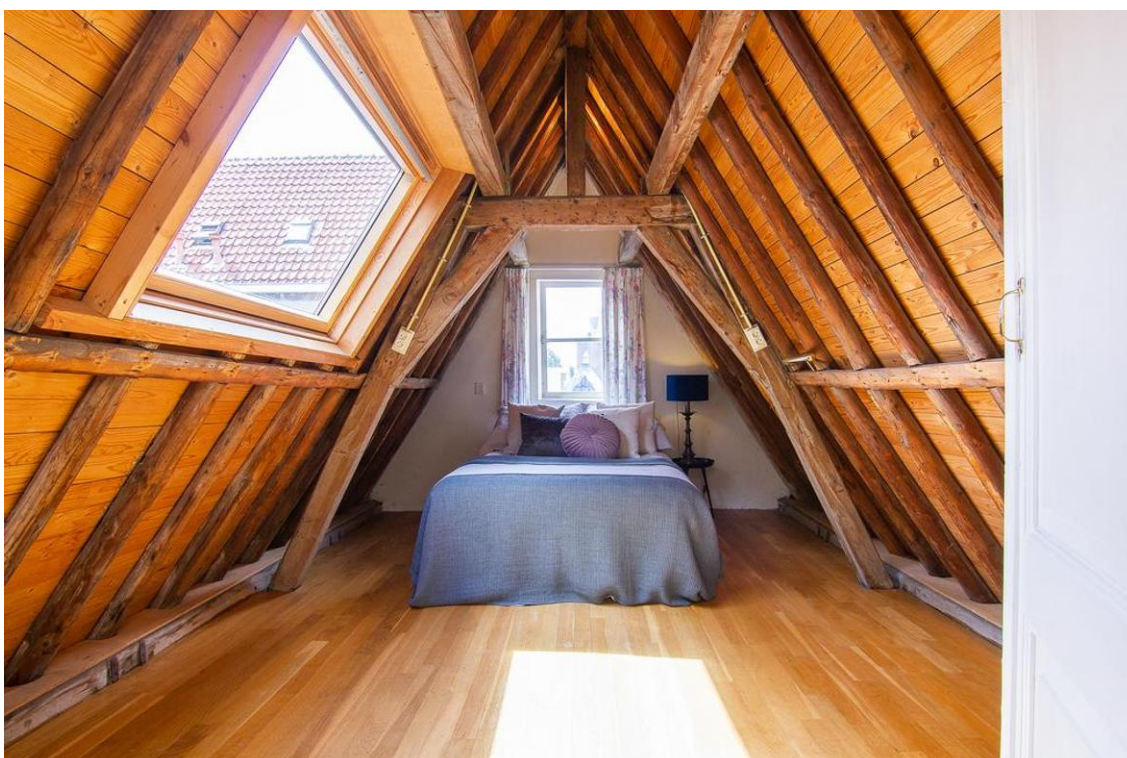




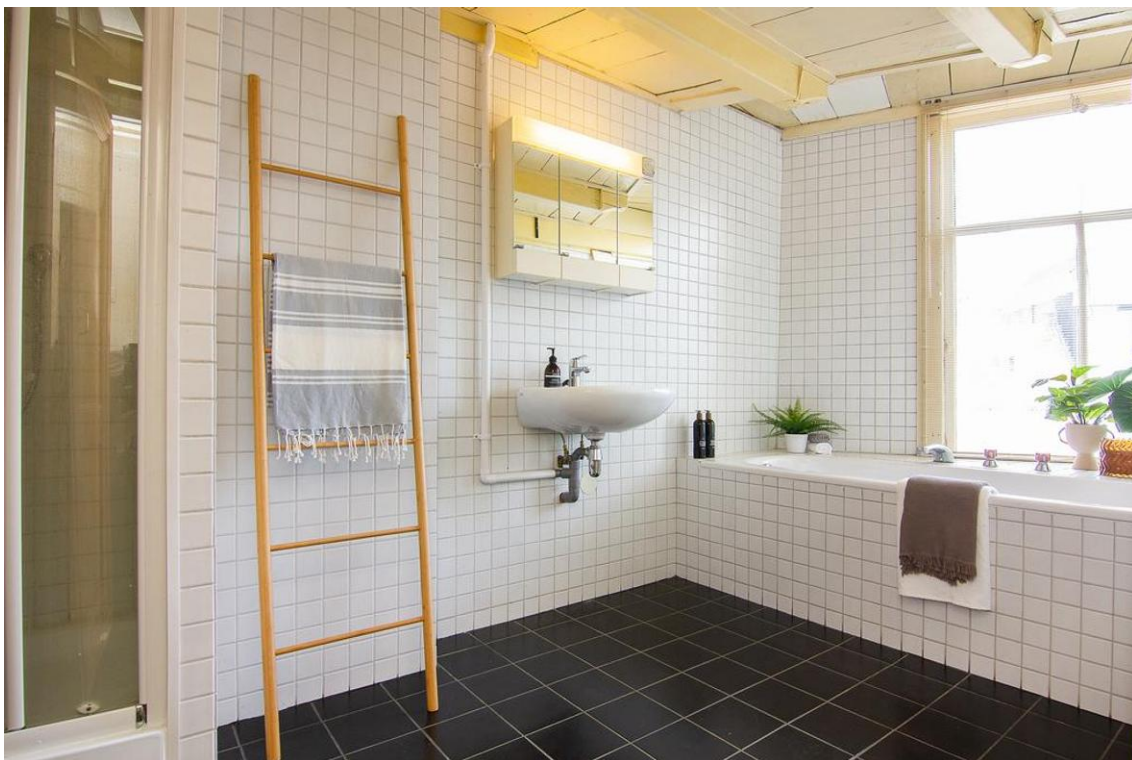






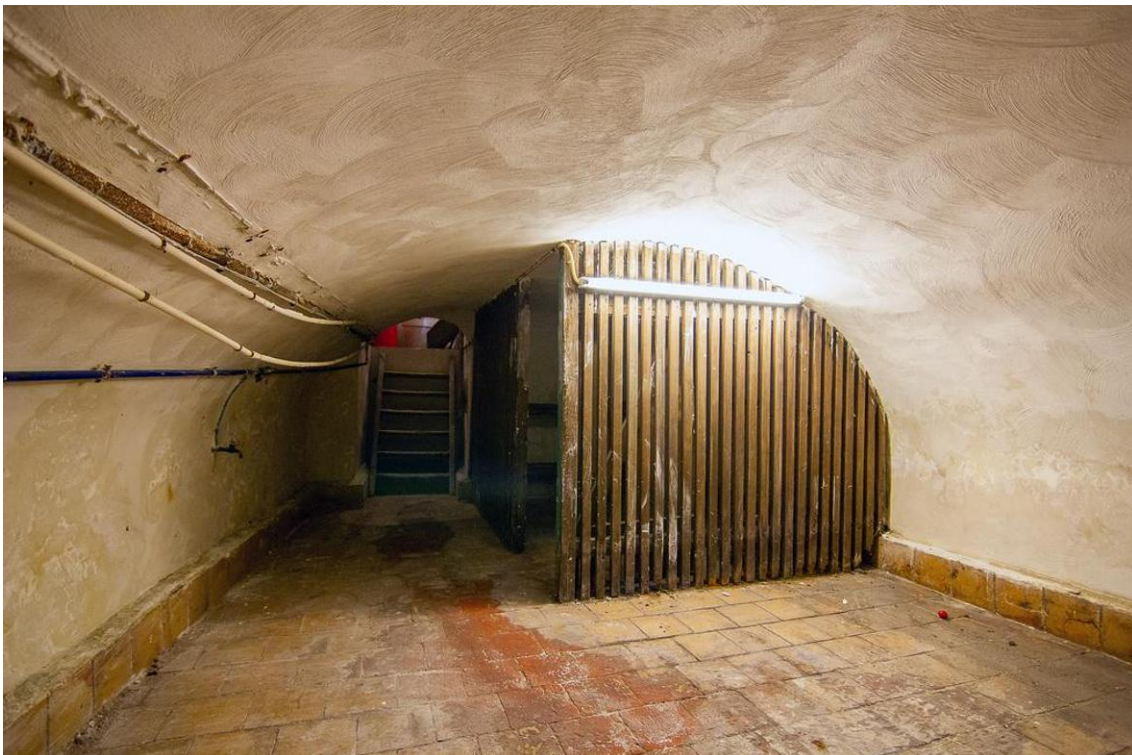






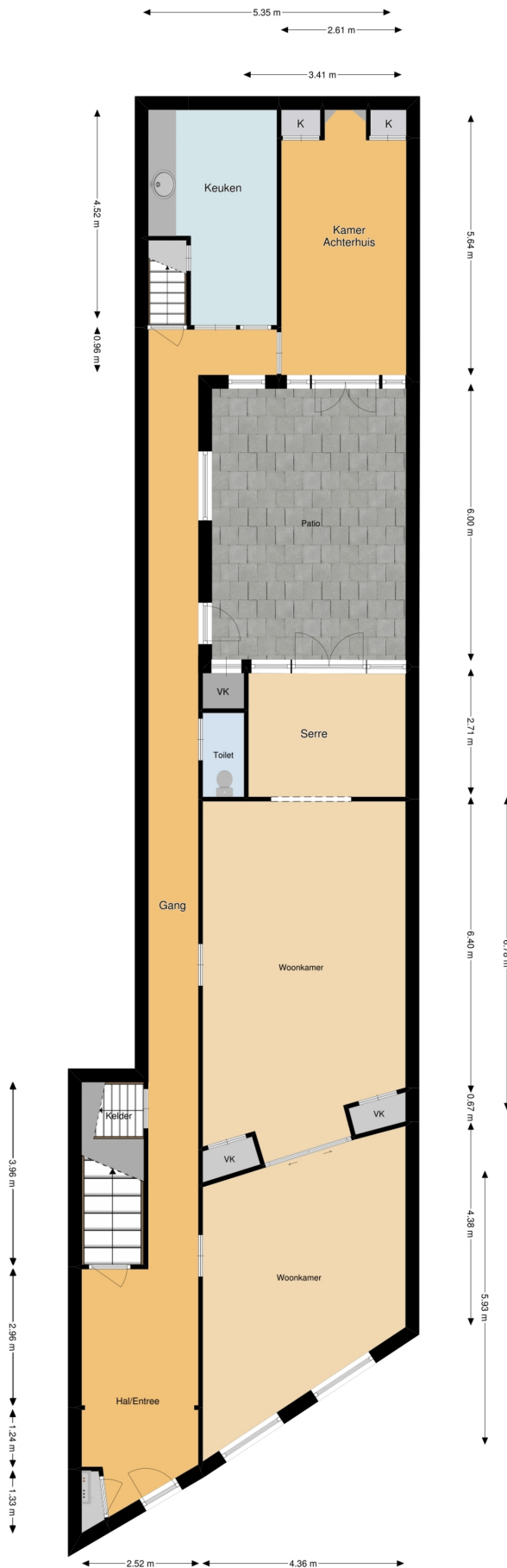




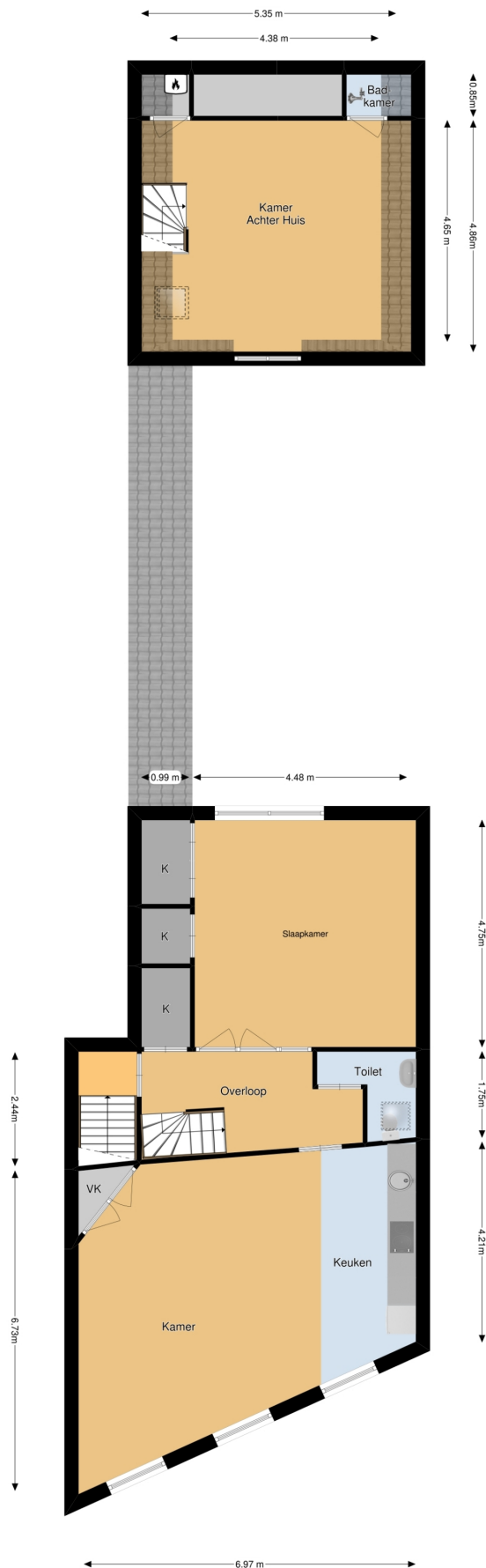




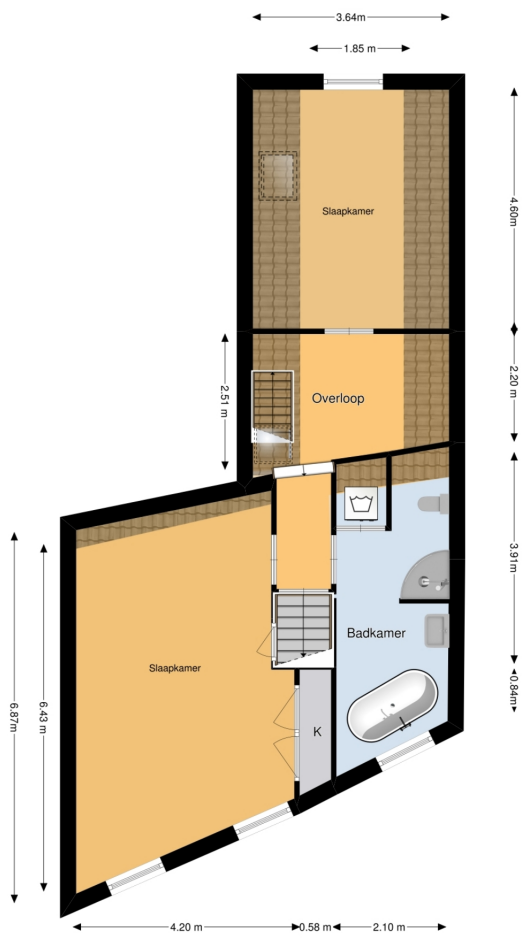
# Begane Grond



# 1e Verdieping



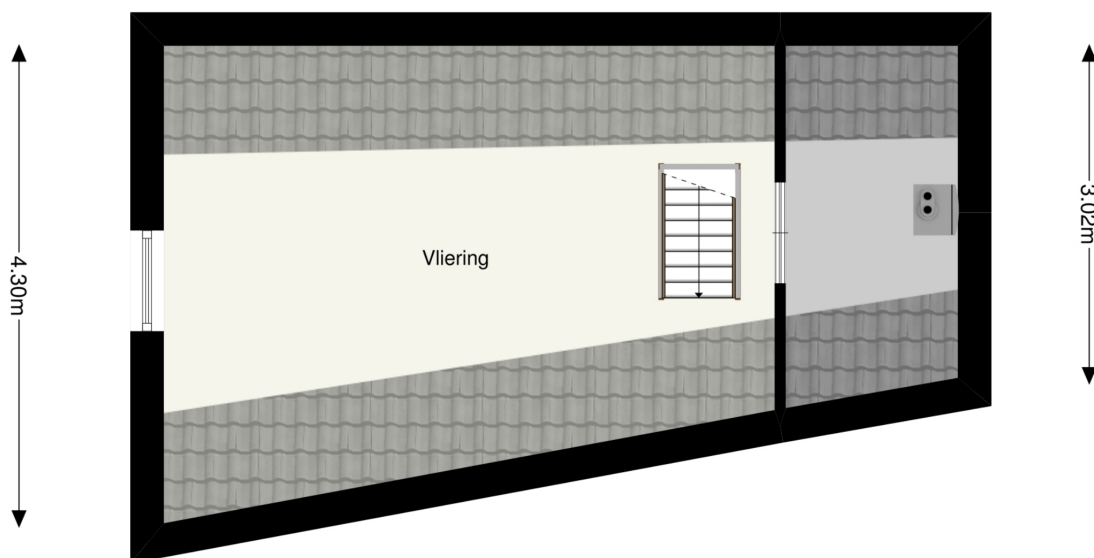
## 2e Verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Boekee Styling 2019

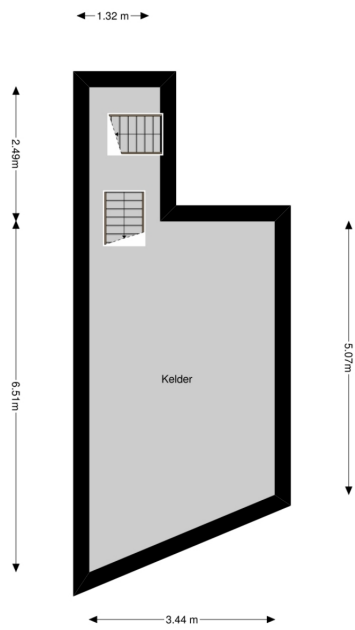
# Vliering

← 5.45m → ← 1.54m →



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Boekee Styling 2019


## Kelder



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. © Boekee Styling 2019



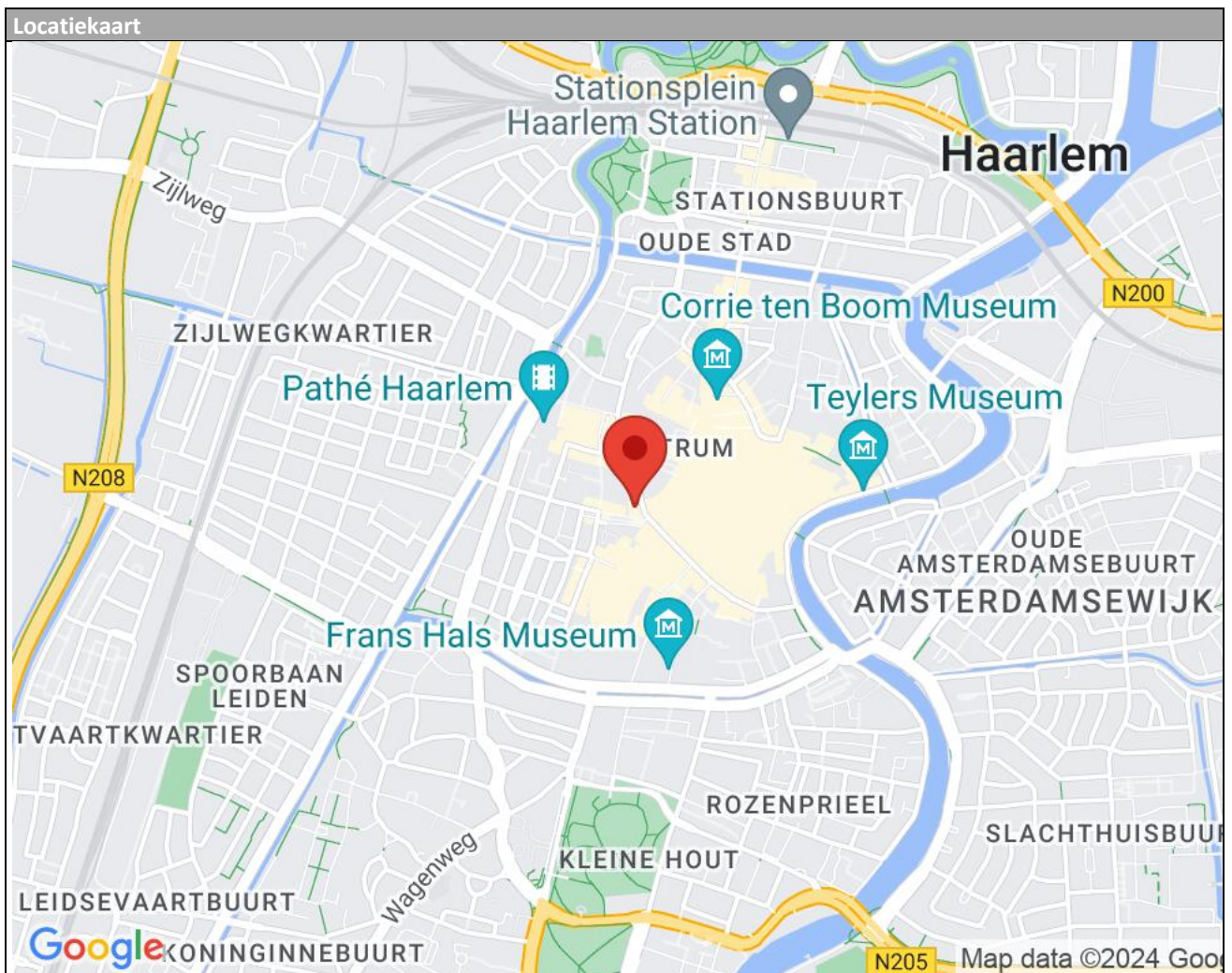


|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 13 maart 2019</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Haarlem</p> <p>Secctie C</p> <p>Perceel 2966</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.

## Locatie

| Adres gegevens    |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adres             | Gedempte Oude Gracht 76 |
| Postcode / plaats | 2011 GT Haarlem         |
| Provincie         | Noord-Holland           |





**Op deze pagina treft u enkele "wenken en tips" die u wellicht van pas kunnen komen bij eventuele interesse. Daarna volgen enkele van de standaardclausules die in een eventuele koopovereenkomst zullen worden opgenomen.**

### **Bedenktijd**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep en bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden.

De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan 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 algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zonodig zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### **Biedverloop**

U kunt zelf of via uw makelaar, schriftelijk uw bod met bijbehorende condities ten aanzien van bijvoorbeeld ontbindende voorwaarden en op levertermijn kenbaar maken.

Vraag ons kantoor welk bied-systeem voor dit object gehanteerd wordt.

### **Gunning**

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

### **Oplevering**

De oplevering zal in overleg plaatsvinden.

### **Koopakte**

Bij deze transactie zullen de standaard voorwaarden, zoals deze gelden voor de modelkoopakte van de NVM, gehanteerd worden tenzij er uitdrukkelijk en vooraf nadere afspraken zijn gemaakt. Eventueel door koper gewenste voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning of een hypotheek) worden slechts dan opgenomen indien deze tijdens de onderhandelingen of met de bieding zijn vermeld.

### **Overdracht**

Bij deze transactie is de notaris voor de eigendomsoverdracht naar keuze van de koper.

### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gebruikelijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is bij ons op te vragen.



### **Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte:**

**Hierna volgen aanvullende clausules welke door verkoper in de op te stellen overeenkomst zullen worden opgenomen.**

#### **Algemene Ouderdomsclausule**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de woning ouder is dan 50 jaar, hetgeen inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanmerkelijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. dak, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water, gas, de riolering, rookkanalen, afwezigheid van en aantasting door ongedierte en of schimmels, de afwezigheid van of aantasting door optrekkend of doorslaand vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven "woongebruik".

#### **Geen eigen gebruik**

Koper is op de hoogte dat de woning niet bewoond is geweest door verkoper. Verkoper kan geen garanties geven over de kwaliteit van de onroerende zaak. Daarom verleent verkoper met betrekking tot de onroerende zaak generlei vrijwaring voor zichtbare en aan hem onbekende verborgen gebreken en aan hem onbekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en lasten, met uitzondering van de lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst niet waren ingeschreven, een en ander zoals bedoeld in artikel 7:15, lid 2, BW. In dit kader zijn partijen overeengekomen dat dergelijke gebreken c.q. eigenschappen voor rekening en risico komen van koper.

#### **Kadastrale grenzen**

Koper is ervan op de hoogte dat de feitelijke situatie *kan* afwijken van de kadastrale situatie en aanvaardt het pand met perceel in de huidige situatie. De verkoper kan hierop niet worden aangesproken. Eventuele rechten en/of aanspraken van en op derden worden bij de juridische overdracht overgedragen.

#### **Asbestclausule**

In deze woning *kunnen* asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van asbest of asbesthoudende materialen in deze woning, kan voortvloeien.

#### **Milieuclausule**

Elke aansprakelijkheid van verkoper met betrekking tot bodem- en/of grondwatervervuiling is uitgesloten.

#### **Funderingsclausule**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblemen.

#### **Zuiveringsclausule**

In geval van registratie van de koopakte in het kadaster verleent koper 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 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.

#### **Grondwaterclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.



### **Wet voorkeursrecht Gemeenten**

De overeenkomst kan door verkoper zonder vergoeding van kosten, rente, schade, boeten of anderszins verschuldigd te zijn, worden ontbonden door verzending van een brief of telefaxbericht aan koper, indien uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht de verkoper ingevolge de Wet Voorkeursrecht Gemeenten verplicht is de gemeente in de gelegenheid te stellen de onroerende zaak te kopen.

### **Overbruggingshypotheek**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk – tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering – te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheek, welke dan ook.

### **Het ondertekenen van de koopakte**

De partij die de koopakte als eerste ondertekent, heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden wanneer hij niet uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de derde werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

### **Inroepen ontbinding financieringsvoorbehoud**

In geval ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud dient er, naast de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, tenminste een afwijzing van een geldverstrekking instelling overlegd te worden dat koper geen (hypothecaire) geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking instelling heeft verkregen. Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er twee of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

### **Toelichting NEN 2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de 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.

### **Voorbehoud**

Deze informatie is door Ideler makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

**Ideler makelaars**  
**Oude Zijlvest 37**  
**2011 VR, HAARLEM**  
**Tel: 023-5326120**

**E-mail: [info@Idelermakelaars.nl](mailto:info@Idelermakelaars.nl)**