

**TE KOOP**

**SPAARNWOUDERSTRAAT 38 T/M 40B, BEEKSTEEG 29 EN OSSENHOOFDSTEEG 1 T/M 9**

Uniek object (ca. 1.175m<sup>2</sup>) op groot perceel eigen grond (ca. 856m<sup>2</sup>) in Haarlem-Centrum



**TE KOOP**  
**UNIEK OBJECT IN HARTJE HAARLEM**

**SPAARNWOUDERSTRAAT 38 T/M 40B, BEEKSTEEG 29 EN OSSENHOOFDSTEEG 1 T/M 9**

Op unieke locatie midden in Haarlem Centrum gelegen bijzonder object bestaande uit een Rijksmonumentaal herenhuis, bedrijfsruimte op de begane grond, diverse verhuurde woningen en een buiten terrein aan de achterzijde. Alle objecten zijn gelegen op één kadastraal perceel.

Dit object op deze bijzondere centrale locatie biedt met deze omvang vele gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden waarbij ook gemengde functies en het realiseren van verschillende woningen mogelijk zijn.

Het totale perceel is ca. 856m<sup>2</sup> groot en de totale oppervlakte bedraagt in de huidige vorm ca. 1.175m<sup>2</sup>.

Het object is verdeeld over de volgende gebouwen:

- Spaarnwouderstraat 38 bedrijfsruimte: ca. 341m<sup>2</sup> GO
- Spaarnwouderstraat 38 woning: ca. 514m<sup>2</sup> Woonoppervlak, 75m<sup>2</sup> overig inpandig en 125m<sup>2</sup> gebouw-gebonden buitenruimte
- Verhuurde appartementen aan Ossenhoofdsteeg 1 t/m 9 en Spaarnwouderstraat 40A en 40B: ca. 400m<sup>2</sup> woonoppervlak

Het object is volledig ingemeten volgens de NEN2580 meetinstructie. Mochten er maten afwijken van de werkelijkheid dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

Het Rijksmonument Spaarnwouderstraat 38-40 bestaat uit een bedrijfsruimte op de begane grond welke doorloopt tot aan het achter terrein. Tevens bevinden zich hier twee verhuurde appartementen. Op de eerste en tweede verdieping van het object zijn twee ruime bovenwoningen met riant dakterras te vinden.

Aan de Ossenhoofdsteeg bevinden zich 7 verhuurde appartementen met elke een eigen huisnummer. Een deel van de woningen beschikt over openslaande deuren naar het aangrenzende buiten terrein waar ook bergingen en een garage gevestigd zijn. Parkeren op eigen terrein is mogelijk.

Het object is deels gelegen aan de Spaarnwouderstraat en deels aan de Beeksteeg welke uitkomt op de Burgwal. De ligging midden in het centrum van Haarlem is werkelijk uniek. Alle voorzieningen waaronder winkels, horeca, restaurants, cultuurpodia, parkeergarage en NS station zijn op korte loopafstand gelegen.

Bestemming

De bestemming van het object is conform bestemmingsplan "Gemengd – 1" en "tuin 2". Verwezen wordt naar de plankaart en bestemmingsvoorschriften.

**INDELING**

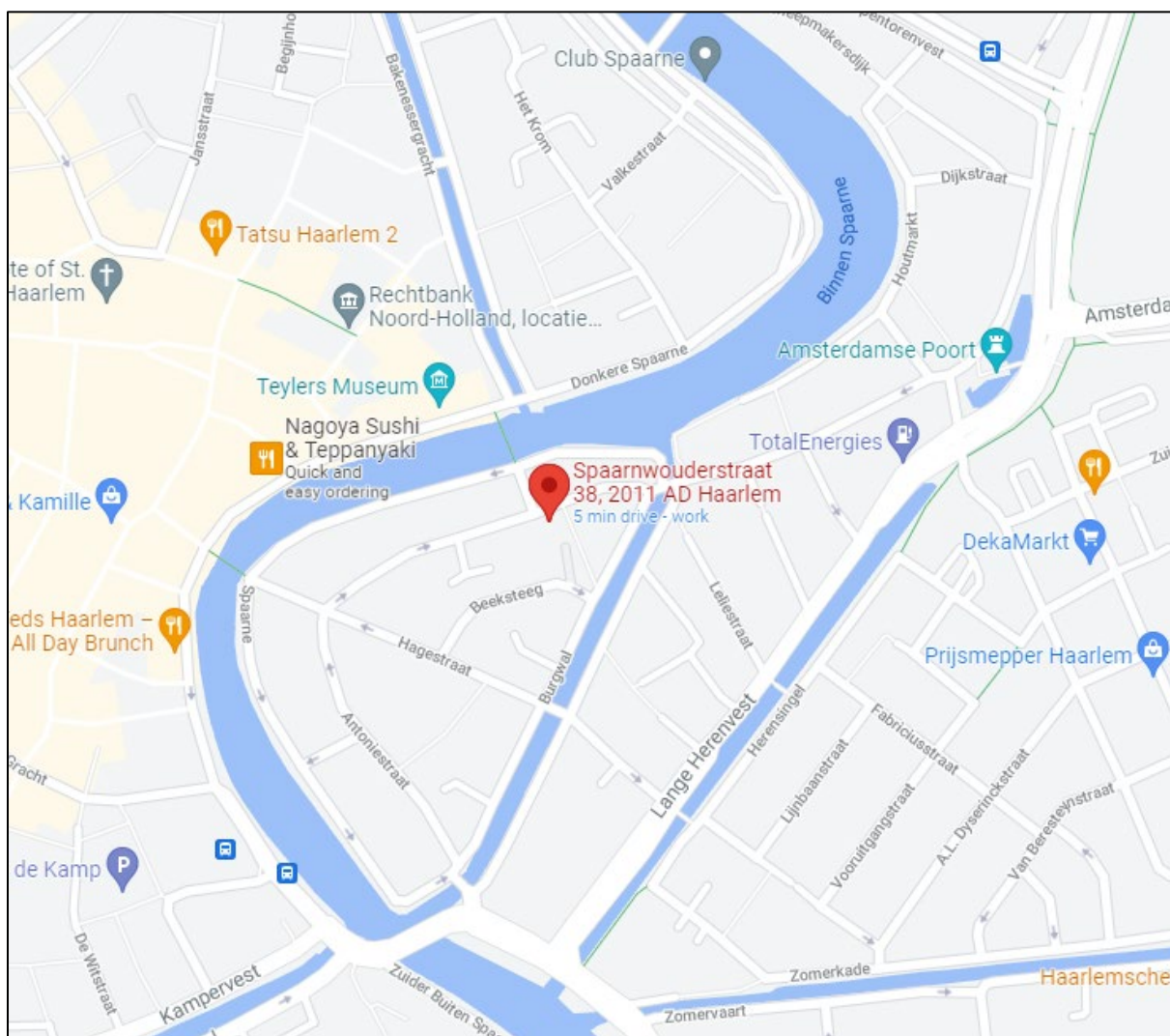
<b>Spaarnwouderstraat 38</b>	
Parterre	Entree met trappenhuis, praktijkruimte met toilet en achterkamer met pantry. Toegang tot grote open bedrijfsruimte met separate opslagruimte en toegang tot het achter terrein met 5 bergingen en garage.
Eerste verdieping	Overloop, toegang tot het appartement op de eerste verdieping met ruime hal, toilet, wasruimte, woonkamer met half open keuken, 2 <sup>e</sup> toilet, CV-ruimte en toegang tot dakterras, gang met toegang tot alle vertrekken, 4 slaapkamers, badkamer voorzien van toilet, bad, douche en wastafel, 2 <sup>e</sup> appartement met woon-/slaapkamer en keuken.
Tweede verdieping	Overloop, toegang tot appartement op 2 <sup>e</sup> verdieping, hal met vaste kast, badkamer voorzien van ruim bad, douche en dubbele wastafel, ruime leef keuken met toilet, woonkamer met openslaande deuren naar het dakterras, 3 slaapkamers, wasruimte, werkkamer met CV ruimte en berging.
Derde verdieping	Zolder bereikbaar middels vlizotrap
Oppervlakte:	Bedrijfsruimte: ca. 341m <sup>2</sup> GO Woning: ca. 514m <sup>2</sup> woonoppervlak, ca. 76m <sup>2</sup> overige inpandige ruimte en ca. 125m <sup>2</sup> gebouw-gebonden buitenruimte.
<b>Verhuurde woningen</b>	
Spaarnwouderstraat 40A	Gemeenschappelijke hal, entree appartement, woonkamer met toegang tot keuken, badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel en slaapkamer. Oppervlakte: ca. 44m <sup>2</sup>
Spaarnwouderstraat 40B	Gemeenschappelijke hal, entree appartement, woonkamer/slaapkamer met open keuken en badkamer voorzien van douche, toilet, wastafel en wasmachineopstelling. Oppervlakte: ca. 34m <sup>2</sup>
Ossenhoofdsteeg 1	Entree, badkamer met douche, toilet en wastafel, slaapkamer en woonkamer met open keuken en openslaande deur naar achter terrein Oppervlakte: ca. 39m <sup>2</sup>
Ossenhoofdsteeg 3	Begane grond: entree met vaste kast en trap naar verdieping 1 <sup>e</sup> verdieping: overloop, dichte keuken, woonkamer met openslaande deuren naar balkon, hal met trap naar 2 <sup>e</sup> verdieping 2 <sup>e</sup> verdieping: overloop met werkkamer, berging, slaapkamer en wasruimte met CV. Oppervlakte: ca. 103m <sup>2</sup>
Ossenhoofdsteeg 5	Begane grond: gemeenschappelijke hal, trap naar verdieping 1 <sup>e</sup> verdieping: overloop, toegang naar appartement, woonkamer met open keuken en toilet, vaste trap naar vide 2 <sup>e</sup> verdieping: vide met slaapkamer, douche en wastafel. Oppervlakte: ca. 32m <sup>2</sup>

Ossenhoofdsteeg 5A	Begane grond: gemeenschappelijke hal met daar separaat toilet en douche behorende bij appartement, trap naar verdieping 1 <sup>e</sup> verdieping: overloop, toegang naar appartement, woonkamer met openkeuken en vaste trap naar vide 2 <sup>e</sup> verdieping: vide met slaapkamer en wastafel. Oppervlakte: ca. 36m <sup>2</sup>
Ossenhoofdsteeg 7	Gemeenschappelijke entree, toegang naar appartement, woonkamer met openkeuken, slaapkamer, wasruimte en badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel. Oppervlakte: ca. 37m <sup>2</sup>
Ossenhoofdsteeg 7A	Gemeenschappelijke entree, toegang tot appartement, slaapkamer, woonkamer met half open keuken en openslaande deuren naar achter terrein, badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet. Oppervlakte: ca. 37m <sup>2</sup>
Ossenhoofdsteeg 9	Entree, hal, badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet, woonkamer met half open keuken en slaapkamer. Oppervlakte: ca. 37m <sup>2</sup>



**ALGEMENE INFORMATIE**

<b>Bouwjaar</b>	Begin 17 <sup>e</sup> eeuw Volgens opgave van Rijksdienst cultureel erfgoed.
<b>Monument</b>	Spaarnwouderstraat 38 – 40 is een Rijksmonument.
<b>Locatie</b>	Gelegen op centrale locatie in Haarlem centrum.
<b>Openbaar vervoer</b>	Op korte loopafstand.
<b>Snelweg</b>	Afstand tot dichtstbijzijnde snelweg A9 ca. 2km.
<b>Parkeren</b>	Parkeren op eigen terrein mogelijk. Openbaar parkeren direct bij object (vergunningengebied / betaald parkeren).



**VERKOOPGEGEVENS**

<b>Procedure</b>	Het Amsterdamse biedsysteem is van toepassing. Nadat een eerste bieding is ontvangen zijn andere partijen in de gelegenheid eenmalig een uiterste voorstel in te dienen bij verkopend makelaar. Verkopend makelaar kan daarbij aangeven op welk moment de biedingen uiterlijk dienen te worden ingediend. Communicatie inzake de procedure vindt uitsluitend plaats via verkopend makelaar Bedrijfslocatie.NL Bedrijfsmakelaars-Taxateurs.
<b>Verkoopdocumentatie</b>	Een bieding dient gebaseerd te zijn op alle verkoopdocumenten genoemd onder documentatie, alsmede de aanvullende informatie en bepalingen in deze projectinformatie. De projectinformatie, de genoemde verkoopdocumenten en mogelijk aanvullende op te geven informatie maken uitdrukkelijk onderdeel uit van de koopovereenkomst. Door het indienen van een bieding verklaart inschrijver zich akkoord met en gebonden aan deze documenten. Indien een bidder meent dat er verkoopdocumenten ontbreken dan wel indien de in deze projectinformatie, de verkoopdocumenten en/of andere informatie of stukken met betrekking tot deze verkoop (procedure) onjuistheden, onduidelijkheden of tegenstrijdigheden bevatten dient bidder dit voorafgaand aan het uitbrengen van het bod schriftelijk (per email) bij verkopend makelaar te melden, bij gebreke waarvan bidder zich, zowel in als buiten rechte, niet (meer) daarop kan beroepen. Niet, dan wel niet tijdige melding hiervan zijn voor risico van bidder.
<b>Geen kostenvergoeding</b>	Verkoper verstrekt geen vergoeding van enigerlei kosten, compensatie en/ of schade die het gevolg zijn van deelname aan de onderhavige verkoopprocedure, ook niet in het geval verkoper mocht besluiten niet tot verkoop over te gaan of de verkoop op basis van afwijkende condities te sluiten.
<b>Randvoorwaarden verkoper</b>	Het object zal worden verkocht op basis van de volgende randvoorwaarden: - Het object wordt conform de thans geldende bestemming en verder 'as-is' overgedragen aan koper. - Bij de bieding dient koper de voorgenomen plannen met het object kort toe te lichten. - Verkoper behoudt zich het recht voor het verkochte te gunnen aan de gegadigde van haar keuze. - De verkoper houdt zich uitdrukkelijk het recht voor niet over te gaan tot verkoop. - De verkoop geschiedt onder de ontbindende en / of opschortende voorwaarde van verkoper dat passende vervangende huisvesting zal moeten zijn gevonden binnen een door verkoper nader te bepalen termijn.

<b>Kosten koper</b>	Alle kosten terzake van de koop en levering zijn voor rekening van koper.
<b>BTW</b>	Uitgangspunt is geen B.T.W. belaste levering. Overdrachtsbelasting is voor rekening van koper.
<b>Waarborgsom / bankgarantie</b>	10% van de overeengekomen koopsom, te voldoen binnen 1 week na ondertekening koopovereenkomst.
<b>Notaris</b>	De notaris betrokken bij de verkoop van dit object is Smith Boeser van Grafhorst notarissen gevestigd te Julianastraat 1 te Haarlem.
<b>Koopakte, clausules en voorwaarden</b>	Biedingen geschieden uitsluitend per mail en kunnen worden verstuurd aan <a href="mailto:info@bedrijfslocatie.nl">info@bedrijfslocatie.nl</a> . Na overeenstemming zal een koopovereenkomst worden opgesteld door Bedrijfslocatie.NL of projectnotaris. In de koopakte worden alle afspraken bevestigd en worden clausules opgenomen welke hierna staan vermeld. Verkoop geschiedt onder het nadrukkelijk voorbehoud goedkeuring koopakte door verkoper. Een koopovereenkomst komt derhalve tot stand na goedkeuring hiervan en ondertekening verkoper.
<b>Opleverdatum</b>	In nader overleg te bepalen. Mogelijk zal verkoper na juridische levering het object nog tijdelijk in gebruik houden gedurende een nader te bepalen periode.
<b>Oplevering staat</b>	Het object wordt gedeeltelijk vrij van huur en gebruik, leeg en verder 'as is' opgeleverd. Een deel van het object wordt verhuurd opgeleverd.
<b>Roerende zaken</b>	Indien noodzakelijk zal door verkoper een lijst roerende zaken worden opgesteld. Uitgangspunt is een oplevering leeg en ontruimd met uitzondering van vaste installaties, vloer-, wand- en plafondafwerkingen en gedeeltelijke stoffering waaronder bijvoorbeeld gordijnrails, vaste verlichting etc. De verhuurde appartementen as-is en rekening houdend met huurdersbelang.
<b>Zakelijke lasten</b>	Baten en lasten zijn vanaf datum juridische levering voor rekening van koper.
<b>Documentatie</b>	De volgende documentatie is beschikbaar en kan per mail via <a href="mailto:info@bedrijfslocatie.nl">info@bedrijfslocatie.nl</a> worden opgevraagd: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Projectinformatie met fotobijlagen</li> <li>2. Kadastrale kaart en uittreksels</li> <li>3. Meetrapport en plattegronden</li> <li>4. Voorschriften bestemmingsplan</li> <li>5. Foto rapportage</li> <li>6. Omgevingsrapportage gemeente</li> <li>7. Leveringsakte(n)</li> </ol>

**KADASTER INFORMATIE**

Gemeente	Haarlem
Sectie	D
Nummer	8926
Grootte	856 m <sup>2</sup>
Bijzonderheden	Eventuele erfdienstbaarheden, publiekrechtelijke beperkingen etc. zijn op te vragen via de openbare registers en documentatie van Bedrijfslocatie.NL.
Eigendomsbewijs / splitsingsakte	Op te vragen via de openbare registers en documentatie van Bedrijfslocatie.NL.





**BESTEMMING**

Bestemmingsplan	Burgwal, vastgesteld 16 mei 2013
Huidige bestemming	<p><b>Gemengd</b></p> <p>Begane grond:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed &amp; breakfast of gastouderopvang;</li> <li>kantoor, praktijkruimte, bedrijven zoals genoemd in de categorieën A en B van de milieuzoneringslijst;</li> <li>horeca indien en zoals aangegeven op de verbeelding;</li> <li>verkooppunt van motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg "'op de verbeelding;</li> <li>seksinrichting, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' op de verbeelding;</li> <li>bij de bestemming behorende groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, speelvoorzieningen, wegen en paden, erven en terreinen, kunstwerken, kunstobjecten, waterberging, warmte-koude opslag, warmte-koude transport, (ondergrondse) inzamelplaatsen voor afval- en recyclecontainers en (ondergrondse) bergbezinkbassins.</li> </ol> <p>Overige verdiepingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed &amp; breakfast of gastouderopvang;</li> <li>seksinrichting , ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' op de verbeelding;</li> <li>bijbehorende voorzieningen.</li> </ol> <p><b>Tuin 2</b></p> <p>De voor 'Tuin 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdbebouwing;</li> <li>bijbehorende bouwwerken ten dienste van het hoofdgebouw;</li> <li>ondergronds) parkeren van motorvoertuigen binnen bebouwing;</li> <li>parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' op de verbeelding;</li> <li>bijbehorende voorzieningen.</li> </ol>
Bijzondere gebruiksbepalingen	De objecten maken onderdeel uit van het gebied voor beschermd stadsgezicht.
Overige informatie	Voor overige informatie wordt verwezen naar de website <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl/">http://www.ruimtelijkeplannen.nl/</a> Koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen.

**MILIEU INFORMATIE**

<b>Informatie gemeente / Milieudienst</b>	Omgevingsrapportage van de Milieudienst van de gemeente Haarlem d.d. 20 september 2021
<b>Historische informatie</b>	Verwezen wordt naar de omgevingsrapportage.
<b>Uitgevoerd bodemonderzoek</b>	Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd of bekend.
<b>Ondergrondse opslagtanks</b>	Niet bekend.
<b>Asbest</b>	Er is geen asbestinventarisatie rapport beschikbaar. Er wordt verwezen naar de asbestclausule. Alle aansprakelijkheid i.v.m. de aanwezigheid van asbest is voor rekening en risico van koper.
<b>Energielabel / EPC</b>	Verkoper beschikt niet over een energie prestatie certificaat danwel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Het object betreft gedeeltelijk een Rijksmonument waarvoor een energielabel niet verplicht is. Voor de overige objecten zal een certificaat worden aangevraagd.

**CLAUSULES VERKOOP BEDRIJFSONROEREND GOED**

Bij de verkoop van bedrijfsonroerend goed zijn de volgende clausules van toepassing. Deze clausules zullen worden opgenomen in de koopakte.

Asbestclausule

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

Ouderdomsclausule

De levering van het object zal plaatsvinden "as-is" en derhalve in de staat waarin het object - zoals de constructie, de gebruikte materialen, de toestand van de technische installaties - zich bevindt bij levering. 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 objecten. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering, de vloeren, het dak, de gehele constructie of onderdelen daarvan, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. In afwijking van de standaard 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 geheel voor rekening en risico van koper.

#### Bodemverontreiniging/olietank, bodemclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de milieu-informatie met betrekking tot de onroerende zaak. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk.

#### Funderingsclausule

Verkoper heeft in het kader van de verkoop geen onderzoek verricht naar de fundering en kan derhalve niet instaan voor de kwaliteit van de fundering. Koper vrijwaart verkoper van alle aanspraken inzake de fundering.

#### Waterhuishoudingclausule

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.

#### Bestemmingsclausule

Het verkocht is verkocht conform de daarop thans geldende bestemming. Het risico ter zake van wijziging van bestemmingsplannen of gebruiksbepalingen komt geheel voor rekening van koper. Koper dient zelf onderzoek te doen naar de mogelijkheden met betrekking tot het beoogde gebruik en vrijwaart verkoper van alle aanspraken inzake de bestemming.

#### EPA

Verkoper heeft geen Energie Prestatie Certificaat laten opstellen ten behoeve van de verkoop. Koper en verkoper komen nader overeen af te zien van levering van het certificaat.

#### WWFT

Op grond van de WWFT is ons kantoor verplicht tot het verrichten van cliëntenonderzoek bij een voorgenomen transactie.

In dit kader dient voorafgaand aan de tot standkoming van een transactie de koper onder andere een kopie identiteitsbewijs, KVK uittreksel, ingevulde en ondertekende UBO verklaring en verklaring herkomst gelden te overhandigen. Tevens dient inschrijver aan wie verkoper voornemens is te verkopen volledig medewerking te verlenen aan het door verkopend makelaar en notaris uit te voeren client onderzoek.

De makelaar zal strikt vertrouwelijk omgaan met verkregen gegevens.

#### Goedkeuring verkoper

Koper is ermee bekend dat alle uitgebrachte voorstellen namens verkoper worden verricht onder het uitdrukkelijke voorbehoud van definitieve goedkeuring verkoper.

Voor meer informatie of projectdocumentatie kunt u contact opnemen met onze bedrijfsmakelaars of kijken op [www.bedrijfslocatie.nl](http://www.bedrijfslocatie.nl).

### **VOORBEHOUD**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens moet ervan worden uitgegaan dat de in deze brochure verstrekte gegevens slechts indicatief zijn. Bedrijfslocatie.NL en de verkoper van het object aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid van de gegevens.

De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, maten etc.) zijn soms verkregen uit mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De huurder / koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. De eventueel bijgevoegde tekeningen worden slechts verstrekt om inzicht te geven in de maatvoering en indeling van de betreffende ruimte en kunnen niet voor een ander doel worden gebruikt. Van belang zijnde documentatie, is bij Bedrijfslocatie.NL op te vragen.

### **INFORMATIE EN BIEDINGEN**

Bedrijfslocatie.NL *Bedrijfsmakelaars - Taxateurs*

Oudeweg 8<sup>E</sup> 2031 CC HAARLEM

Tel: 023-5251525

[www.bedrijfslocatie.nl](http://www.bedrijfslocatie.nl) / [info@bedrijfslocatie.nl](mailto:info@bedrijfslocatie.nl)



