



Warmoesstraat 26-F

In het hart van het historische centrum!

Recent verbouwd 3-kamer gelijkvloers stadsappartement
met alle voorzieningen binnen handbereik.
Geniet van het wooncomfort in een historische setting.

Stadsliefhebbers opgelet

In het bruisende hart van Haarlem wacht dit bijzondere appartement op jou. Gelegen op de 1e verdieping, geniet je hier dagelijks van stads uitzicht op de prachtige historische binnenstad. Dit goed onderhouden appartement maakt deel uit van een pand dat sfeer, karakter en geschiedenis van Haarlem ademt. De ligging van dit appartement is werkelijk fantastisch. In het hart van het winkelgebied “de Gouden Straatjes” een winkelgebied welke bekend staat om zijn unieke boetiekjes, gezellige cafés en sfeervolle restaurants. Je hebt alles wat je nodig hebt binnen handbereik, van winkels tot culturele voorzieningen. Het bruisende stadsleven van Haarlem ligt letterlijk voor de deur.

Het gehele gebouw is in 2018-2019 gemoderniseerd en verduurzaamd, met als doel het wooncomfort en de functionaliteit te verbeteren. Hierbij zijn onder meer de elektra, het sanitair, de verwarming, keukens en badkamers vernieuwd, evenals de dakbedekking, het zink- en loodwerk en het voeg- en buitenschilderwerk. Aan de achterzijde zijn nieuwe hardhouten kozijnen geplaatst en waar mogelijk isolerende maatregelen, dakisolatie en dubbele beglazing toegepast. Het geheel verkeert in goede staat en beschikt over energielabel A. Het huidige appartement is ontstaan door het samenvoegen van twee kleinere appartementen tot één woning. Deze samenvoeging is in 2026 gerealiseerd.

De **centrale entree** van dit kleinschalige complex bevindt zich om de hoek via Warmoesstraat 26. Een trap leidt u naar de eerste verdieping, waar een uitgang naar het gedeelde platte dak is. Via dit dak bereikt u de voordeuren van de drie appartementen aan de Anegang zijde. Dit appartement ligt op de eerste verdieping van Anegang 21, maar is bereikbaar via de centrale entree aan de Warmoesstraat 26.

INDELING: 1E VERDIEPING: Bij binnenkomst via de centrale entree met meterkast stapt u direct in de sfeervolle woonkamer met hoge plafonds en een open keuken. De woning combineert historische charme met moderne elementen / afwerking en de volledig uitgeruste keuken met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer kijkt u uit op de levendige winkelstraat de Anegang, waardoor het comfort van thuis perfect samenvalt met de dynamiek van de stad.

Naast de keuken bevindt zich een kast met de cv-opstelling, terwijl de stijlvolle badkamer is voorzien van een inloofdouche, vaste wastafel, toilet en designradiator. Via de gang bereikt u het achterhuis met twee slaapkamers, beide ruim genoeg voor een comfortabel bed en garderobekasten. Hier bevindt zich tevens een tweede badkamer met douche, wastafel en een tweede toilet. Het pand is multifunctioneel inzetbaar; de grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt bijvoorbeeld over een kleine keuken, waardoor diverse gebruiksmogelijkheden ontstaan.



Deze woning heeft een **uitstekende ligging** in het hart van Haarlem. Binnen één minuut lopen staat u op de Grote Markt, terwijl het Centraal Station slechts tien minuten lopen is. Strand, zee en de duinen zijn op fietsafstand, en de uitvalswegen naar Amsterdam, Schiphol en andere locaties liggen dichtbij. Ook diverse busverbindingen bevinden zich in de directe omgeving. Hierdoor is de woning uitermate geschikt voor wie niet in Haarlem werkt, maar wel een centrale plek in de Randstad zoekt.

Genieten van een diner, een avondje theater, sporten, winkelen of boodschappen doen – alles wat de Haarlemse binnenstad te bieden heeft, bevindt zich om de hoek. Haarlem, als provinciale hoofdstad, combineert een rijke cultuur en historie met moderne voorzieningen. De stad staat bekend om haar oude hofjes, musea zoals het Frans Halsmuseum en het Teylers Museum, theaters, bioscopen en muziekoptredens in onder andere de Philharmonie en het Patronaat. Daarnaast staat de stad bekend om haar gezellige terrasjes, cafés en culinaire hotspots. Haarlem biedt zo de ideale combinatie van wonen, cultuur en ontspanning.

Vereniging van Eigenaren

De appartementen zijn recent in een splitsing betrokken, waardoor de VvE nog moet worden opgestart en formeel nog niet actief is. Er is echter al een administrateur aangesteld om dit proces te begeleiden en de VvE te activeren. Voor meer informatie over de voorbereidingen kunt u de makelaar om de relevante documenten vragen.

Biedingen

Alle biedingen dienen schriftelijk bevestigd te worden via 'MOVE' of per e-mail naar 'info@cdbmakelaars.nl'. Om uw bieding correct en volledig te kunnen behandelen, vragen wij u om de volgende gegevens mee te sturen.

- Eventuele voorbehouden, inclusief de termijn waarbinnen deze vervuld kunnen worden;
- Indien van toepassing: de hoogte van het financieringsbedrag en/of de eigen middelen;
- Uw voorkeur met betrekking tot een bouwkundige keuring (wel of niet gewenst);
- en vanzelfsprekend de koopsom (k.k.) en de gewenste opleveringsdatum.

Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. In deze koopakte, welke opgesteld wordt door CDB Makelaars, is overeenstemming bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Toevoeging artikel 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. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient de koper dit "Goed gedocumenteerd" te doen door middel van minstens één schriftelijke afwijzing van officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen aan makelaar verkoper.

Opschortende voorwaarde

Deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen. Als niet uiterlijk op de 3e werkdag nadat de eerste partij ondertekend heeft, de andere partij eveneens de akte heeft ondertekend, wordt de overeenkomst geacht niet tot stand gekomen te zijn.

Notariskeuze

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. In dit geval zal de overdracht, tenzij anders wordt overeengekomen, plaatsvinden bij de notaris van de verkoper, die de diverse panden heeft begeleid die betrokken zijn bij deze splitsing.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

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. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan CDB Makelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest. (zoals bijvoorbeeld een volmacht voor de verkoper) voor rekening van koper.

Gunning

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

Clausules -- De weergegeven clausules worden toegevoegd aan modelkoopakte.

NEN2580

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. 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.

Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn.

Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

In afwijking van artikel 6.3 van deze 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 als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van het verkochte. De eisen die aan de bouw-kwaliteit gesteld mogen worden kunnen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, gas en water, de riolering, rookkanalen, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. omschreven gebruik.

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de milieuraapportage van de gemeente Haarlem d.d. 27-11-2024, die met betrekking tot het onderhavige pand is afgegeven. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid m.b.t. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Funderingsclausule

Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich te laten informeren over fundering/casco situatie. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

Waterhuishouding

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor eventuele gevolgen waarvan de verkoper bij deze volledig wordt gevrijwaard.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is bekend dat het appartement verhuurd is geweest en is er ook mee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Verdere informatie

Alle belangrijke papieren zijn bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën worden verkregen of kunnen de gegevens aan u verzonden of gefaxt worden. Uiteraard kunt u bij de makelaar alle verdere informatie krijgen. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbidding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Interesse in dit huis? CDB Makelaars raadt geïnteresseerden aan, voor het doen van een bieding, een eigen NVM-aankoopmakelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars van de afdeling Haarlem vindt u op de volgende site <https://www.nvm.nl/zoek-een-nvm-makelaar-of-taxateur/>.

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan 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.

Meetcertificaat

Conform Branchebrede meetinstructies – Gebaseerd op de NEN2580

Boykeys heeft een branche brede meetinstructie rapport opgesteld. De Meetinstructies voor de gebruiksoppervlakte en bruto-inhoud van een gebouw zijn ontwikkeld door een samenwerkingsverband van diverse brancheorganisaties van makelaars en taxateurs (o.a. NVM, VBO, VastgoedPro, NWWI) en de VNG. Dit alles onder leiding van de Waarderingskamer.

Object	Woning
Adres	Warmoesstraat 26F
Plaats	Haarlem
Opdrachtgever	CDB Makelaars
Opgemaakt door	Boykeys B.V.
Datum opmaak meetrapport	26-11-2025

Gebruiksoppervlakte Wonen	m2	Ca.	88,2
Gebruiksoppervlakte Overig inpandige ruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden buitenruimte	m2	Ca.	0,0
Gebruiksoppervlakte Externe bergruimte	m2	Ca.	0,0
Bruto inhoud woning	m3	Ca.	321

Dit BBMI rapport is naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Wij vragen u om binnen drie werkdagen na levering van dit rapport de metingen op hoofdlijnen te controleren. Mocht u andere inzichten hebben betreft de door Boykeys verrichte metingen, neemt u dan graag binnen 3 werkdagen na ontvangst van dit rapport contact met ons op. Wij maken dan zo snel mogelijk een nieuwe afspraak om de metingen ter plaatse nogmaals te controleren. Mocht Boykeys binnen drie werkdagen geen reactie hebben ontvangen gaan wij er automatisch vanuit dat u akkoord bent met dit meetrapport. © Boykeys



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haarlem

Sectie D

Perceel 1082

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 april 2026

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.

De gegevens in deze brochure gelden niet als een garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie. De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend. 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.



Martijn Vonck Photography















