



## **Lange Hofstraat 12 A**

**Stadsliefhebbers opgelet: Centraal én toch rustig gelegen.**

Sfeervolle goed onderhouden bovenwoning (53 m<sup>2</sup>) gelegen in karakteristiek hoekpand in het centrum van Haarlem. Gelegen op loopafstand van de Grote Markt, de Grote Houtstraat en direct om de hoek van parkeergarage De Kamp.

De bovenwoning maakt deel uit van een hoekpand (beschermd stadsgezicht) en ademt de sfeer en het karakter van Haarlem. Naast het reguliere onderhoud is in 1999 de buitenzijde van het pand grondig gerenoveerd. De gevels zijn gereinigd en opnieuw gevoegd, er zijn nieuwe kozijnen met dubbele beglazing geplaatst, en het dak is van buitenaf geïsoleerd. In 2007 is de bovenwoning bovendien ingrijpend gemoderniseerd: het interieur is volledig vernieuwd en het technische leidingwerk zijn vervangen.

### **Omgeving**

Wonen in het hart van Haarlem betekent dat je alles binnen handbereik hebt, maar toch geniet van een verrassend rustige woonomgeving. Gezellige terrassen langs het Spaarne, sfeervolle cafés, uitstekende restaurants en een veelzijdig winkelaanbod liggen letterlijk om de hoek. Voor kunst- en cultuurliefhebbers is de keuze enorm met onder andere het Frans Hals Museum, Teylers Museum, de Stadsschouwburg, het Patronaat en concertzaal 'Phil'.

Ook de natuur is nooit ver weg. Op loopafstand ligt de Haarlemmerhout, een prachtig stadsbos waar je heerlijk kunt wandelen of hardlopen. Wie liever de zee opzoekt, fietst binnen 25 minuten naar de uitgestrekte stranden en duinen van Bloemendaal en Zandvoort – ideaal voor een ontspannen dag buiten de stad.

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Haarlem bevindt zich op slechts vijf minuten fietsen, waardoor je snel in Amsterdam, op Schiphol of elders in de Randstad bent. Met de auto rijd je binnen enkele minuten de belangrijkste uitvalswegen (N200, N208, N205 en A9) op en ook diverse busverbindingen liggen binnen handbereik. Kortom, een locatie waar stadse gemakken, natuur en bereikbaarheid op een unieke manier samenkomen.

**Indeling Begane grond:** entree met meterkast.

**Eerste verdieping:** overloop, modern separaat toilet, lichte woonkamer met open keuken. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, elektrische oven, koelkast, vriezer, 5-pits gaskookplaat en wasemkap. Dankzij de ruime carrouselkast is er volop opbergruimte.

**Tweede verdieping:** de ruime, open zolderverdieping is een echte blikvanger. Met een plafondhoogte van circa 3,5 meter en zicht op de fraaie houten kapconstructie heeft de ruimte een speelse en karaktervolle uitstraling. Dankzij de dakkapel en het dakraam valt er volop daglicht binnen en geniet je van een prachtig uitzicht over de binnenstad. Bovendien biedt deze verdieping de mogelijkheid om twee slaapkamers te realiseren. De moderne badkamer is voorzien van een douche met thermostaatkraan, een designradiator en een dubbele wastafel. Daarnaast vind je hier de aansluitingen voor wasmachine en droger.

### **Bijzonderheden**

Cv-combiketel Intergas HRE CW 4HR (2022)  
Isolatie: dakisolatie en dubbele beglazing

### **Parkeren**

Het appartement bevindt zich direct om de hoek van parkeergarage De Kamp. Daarnaast is het mogelijk om een parkeervergunning aan te vragen voor de omgeving.

### **Kadastrale omschrijving**

Lange Hofstraat 12 A, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie D, complex 10380 appartementsindex 2 uitmakende het 1/3e onverdeeld aandeel.

### **Vereniging van Eigenaren**

Er is sprake van een Vereniging van Eigenaren welke recent is opgericht. De inschrijving Kamer van Koophandel, bankrekening en opstalverzekering zijn geregeld en de servicekosten zijn € 50,- op basis van een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP).

### **Biedingen**

Alle biedingen dienen schriftelijk bevestigd te worden via 'MOVE' of per e-mail naar '[info@cdbmakelaars.nl](mailto: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.

### **Notariskeuze koper buiten de regio**

De koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 10 kilometer van het verkochte dan zijn de eventuele aanvullende kosten van die notariskeuze (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.





### **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.

### **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.





## **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.

## **Clausules -- De weergegeven clausules worden toegevoegd aan modelkoopakte.**

### **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.

### **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.

### **NEN2580**

De woning is opgemeten conform 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.

### **Milieuclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de omgevingsrapportage van de gemeente Haarlem d.d. 16-09-2025, 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.

### **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.

### **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 etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. omschreven gebruik.

### **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 aanbieding 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 Funda.



### Onderzoeksplicht

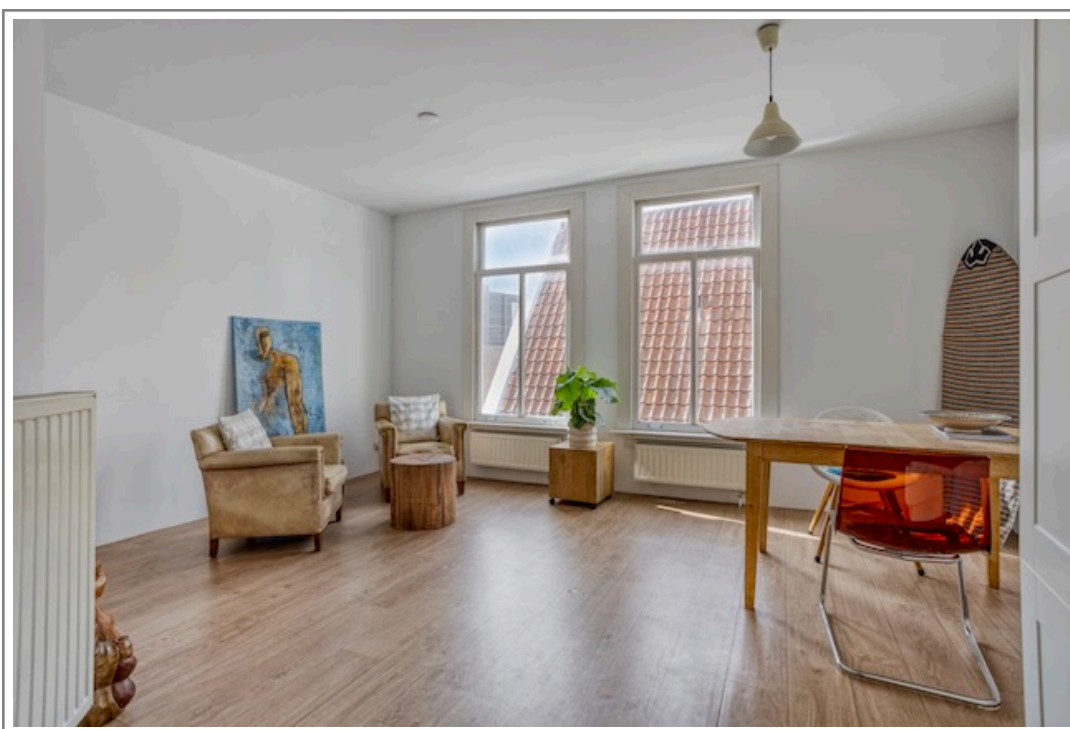
De gegevens in deze brochure gelden niet als een garantie op de bouwkundige staat, doch slechts als een indicatie, gebaseerd op visuele inspectie. De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

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.

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.







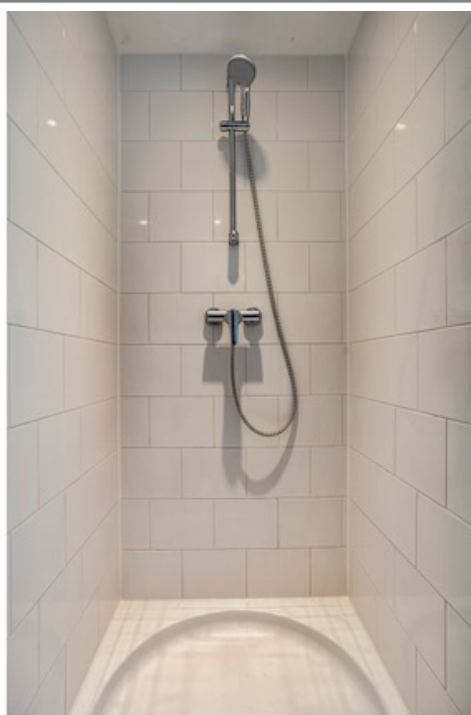
















**CDB Makelaars**  
**Charles de Bie**

Tempeliersstraat 23  
2012 EA Haarlem  
T 023 - 534 74 94

[info@cdbmakelaars.nl](mailto:info@cdbmakelaars.nl)