TE KOOP

De Witstraat 41

Haarlem

Vraagprijs

€ 395.000

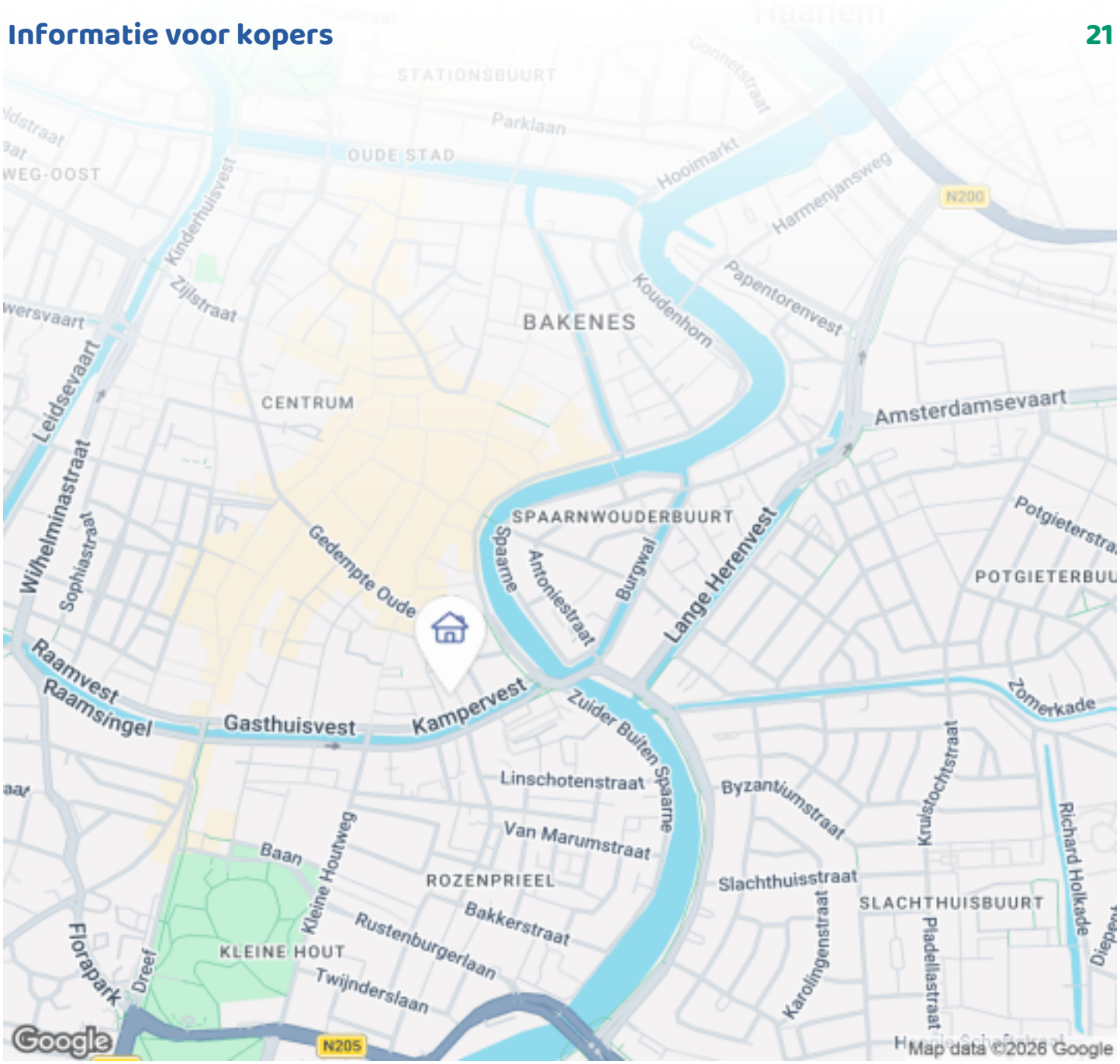
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	15
Zakenlijst	19
Algemene informatie	20
Informatie voor kopers	21



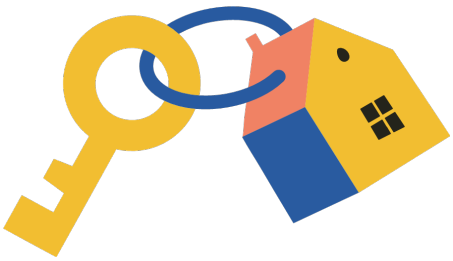
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ENGLISH BELOW

INSTAPKLAAR, modern en energiezuinig wonen in het hart van Haarlem-centrum.

Dit moderne en goed onderhouden 2 kamerappartement ligt op een uitstekende locatie, midden in het historische centrum van Haarlem in de rustige en geliefde wijk Heiliglanden. Op loopafstand van het bruisende centrum van Haarlem, geniet u dagelijks van een breed aanbod aan winkels, gezellige koffiebarretjes, restaurants, cafés en musea – terwijl u toch woont in een rustige en prettige woonomgeving.

Het appartement, gebouwd in 2012, is instapklaar en met zorg onderhouden. De absolute eyecatcher is de in februari 2026 volledig vernieuwde badkamer. Deze is modern, stijlvol en hoogwaardig afgewerkt, en bovendien voorzien van een nieuwe was- en droogmachine.
De keuken sluit naadloos aan op de moderne



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

uitstraling van de woning en is van alle gemakken voorzien. De muren zijn opnieuw geschilderd en de vloer voorzien van nieuwe plinten waardoor het appartement een frisse en eigentijdse uitstraling heeft.

Het appartement valt op door de grote ramen die veel natuurlijk licht binnenlaten. Zowel de woonkamer als de slaapkamer zijn voorzien van een Frans balkon, waardoor je direct een luchtige en open sfeer ervaart. De slaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

Dankzij energielabel A+ is de woning zeer energiezuinig, wat resulteert in lage maandlasten en een duurzaam wooncomfort. Bovendien wordt het complex beheerd door een goed functionerende en actieve VvE, wat bijdraagt aan het verzorgde karakter van het gebouw.

Het appartement beschikt over een prive berging van ca 4m2, ideaal voor fietsen en opslag.
Voor starters, expats of als pied-à-terre: een modern appartement waar u direct kunt wonen en genieten.

Kortom: verhuizen, inrichten en klaar.

Let op: appartementen als deze in Heiliglanden zijn zeldzaam. Voor jonge stellen die snel willen wonen is dit een unieke kans – plan direct een bezichtiging om teleurstelling te voorkomen!

PLUSPUNTEN:
-Gelegen in Haarlem Centrum in de wijk Heiliglanden
-Instapklaar
-Volledig nieuwe badkamer, muren geschilderd en nieuw plinten
-Veel lichtinval door grote raampartijen
-Frans balkon op het oosten en westen
-Keuken voorzien van koelkast, vriezer, afwasmachine, combi oven/magnetron, gaskookplaat en afzuigkap
-Energielabel A+
-Bouwjaar 2012
-Prive berging van 4m2
- In de koopovereenkomst zal er een niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen

---

TURN-KEY, modern and energy-efficient living in the heart of Haarlem

This modern and well-maintained 1-bedroom apartment enjoys a prime location in the historic center of Haarlem, in the quiet and popular Heiliglanden neighborhood. Within walking distance of Haarlem's vibrant city center you can enjoy a wide range of shops, cozy coffee bars, restaurants, cafés, and museums every day – all while living in a peaceful and pleasant neighborhood.

Built in 2012, the apartment is turnkey and meticulously maintained. The absolute highlight is the fully renovated bathroom, which was renovated in February 2026. It is modern, stylish, and finished to a high standard and also includes a new washing machine with dryer function.

The kitchen seamlessly complements the modern look of the apartment and is fully equipped. The walls have been repainted and the floor has new skirting boards, giving the apartment a fresh and contemporary look.

The apartment is characterized by large windows that let in abundant natural light. Both the living room and bedroom feature a French balcony, creating an airy and open atmosphere. The bedroom offers ample space for a double bed and wardrobe space.

Thanks to its A+ energy label, the apartment is highly energy-efficient, resulting in low monthly costs and sustainable living comfort. Furthermore, the complex is managed by a well-functioning and active homeowners' association, which contributes to the building's well-maintained character. The apartment includes a private storage unit of approximately 6m², ideal for bicycles and storage.

For first-time buyers, expats, or as a pied-à-terre: a modern apartment where you can move in and enjoy yourself immediately.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

In short: move in, furnish, and you're all set.

Please note: apartments like this in Heiliglanden are rare. For young couples looking to move in quickly, this is a unique opportunity – schedule a viewing now to avoid disappointment!

PLUS POINTS:
-Located in Haarlem City Center in the Heiliglanden neighborhood
-Turnkey
-Completely new bathroom, painted walls and new skirting boards
-Large windows provide plenty of natural light
-French balcony facing east and west
-Kitchen equipped with a refrigerator, freezer, dishwasher, combination oven/microwave, gas cooktop, and extractor hood
-Energy label A+
-Built in 2012
-Private storage room of 4m²

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

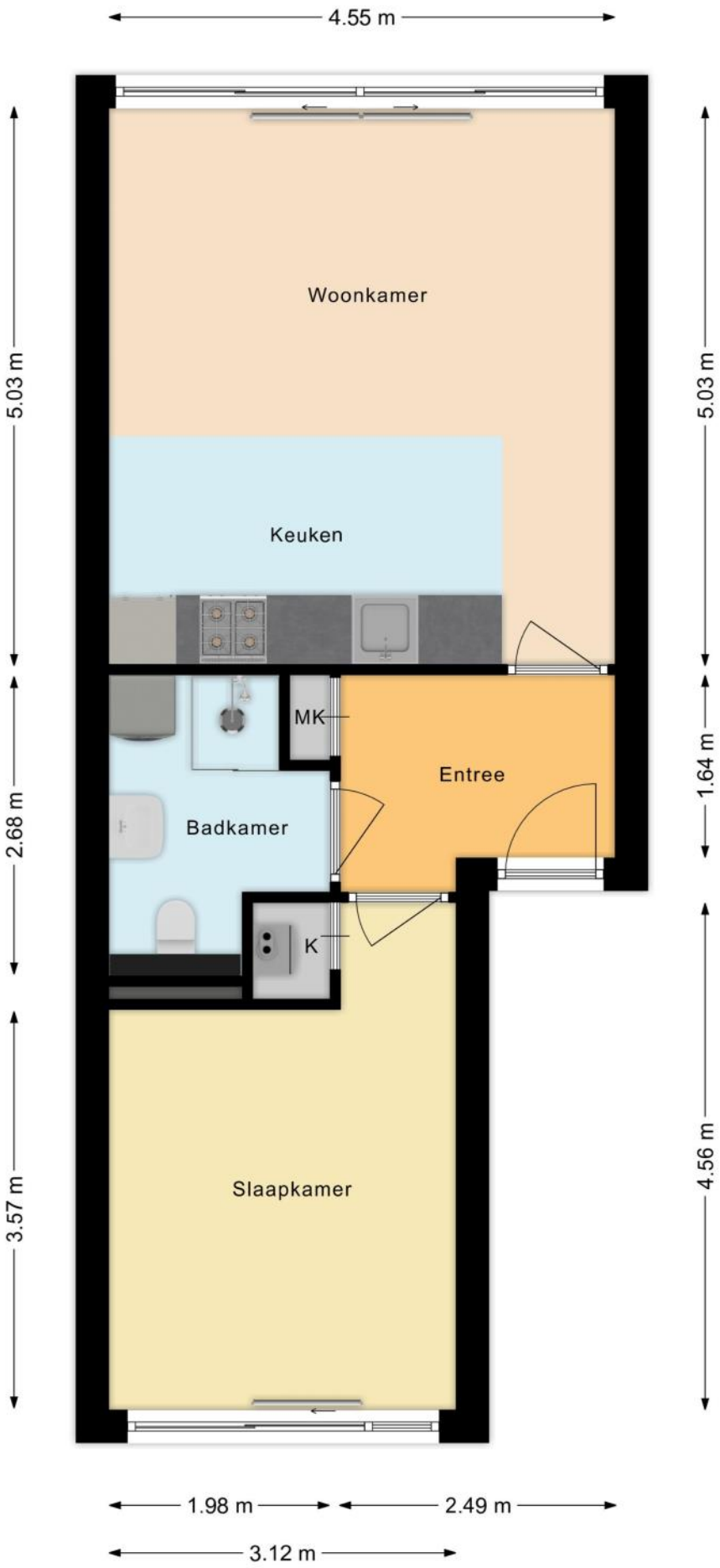
FOTO'S

FOTO'S

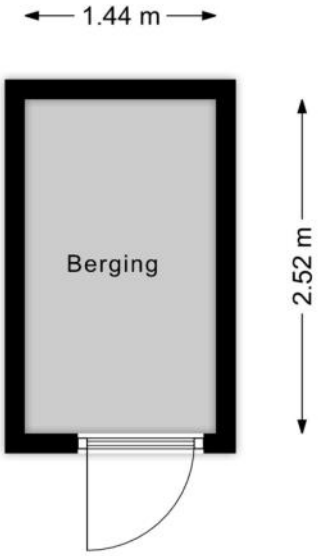
FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Portiekflat, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2012**
Specifiek	**Besch. stads- of dorpsgezicht**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**155 m³**

Gebruiksoppervlakten *	
Wonen (= woonoppervlakte)	**46 m²**
Externe bergruimte	**4 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)**
Aantal badkamers	**1 badkamer**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel, wasmachineaansluiting**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**2**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Frans balkon, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**A+**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd, HR-glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas**
Bouwjaar cv-ketel	**2012**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk**
Balkon/Dakterras	**Frans balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Box**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 151 per maand**

Kadastrale gegevens

Haarlem D 10796 16

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.
> Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio
Betrokken bestuursorgaan Gemeente Haarlem
Datum in werking 24-06-2003
Afkomstig uit stuk Hyp4 79691/18
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 24-06-2003
Ingeschreven op 16-11-2020 om 10:59

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Ter overname:
de nieuwe 2,5 zits bank (aankoopdatum januari 2026)
350 euro (nieuw 400)
witte ronde tafel 45 euro

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

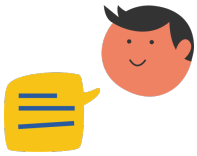
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.