



Johan Wagenaarring 29

Fijne gezinswoning combineert ruimte, licht en een speelse indeling met een rustige, groene ligging. Met een gebruiksoppervlak van 115 m² en energielabel A woon je hier comfortabel en energiezuinig, dichtbij winkels, scholen en het centrum van Haarlem.

De woning is in 1999 ontworpen door architect Liesbeth van der Pol en valt direct op door de moderne en expressieve architectuur. De speelse indeling, ronde dak- en raampartijen en slimme lichtinval zorgen voor een unieke woonbeleving waarin design en functionaliteit perfect samenkomen.

Parterre: Ruime entree/hal met toilet en toegang tot de inpandige berging.

De woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en beschikt over een schuifdeur, waardoor de ruimte zowel open als afsluitbaar is. Via de schuifpui staat de keuken in directe verbinding met de tuin.

Tuin: De zonnige voortuin op het zuidwesten vormt een verlengstuk van de woonkeuken. Dankzij de grote schuifpui geniet je hier optimaal van licht, ruimte en een fijne overgang tussen binnen en buiten.

1e Verdieping: Overloop met vide en een royale, lichte woonkamer met prettig uitzicht op het binnenterrein.

2e Verdieping: Overloop met vide, twee slaapkamers met fraaie ronde dak- en lichtpartij en een ruime badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

3e Verdieping: Vide, ruime zolderkamer, inloopkast met Cv-opstelling en een fraaie ronde dak- en raampartij. Dankzij de bijzondere lichtstraat is deze verdieping heerlijk licht en biedt de ruimte volop mogelijkheden voor een extra slaapkamer, werk-, studie- of hobbyruimte.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte: 107 m² (en 7,8 m² inpandige berging)
- Inhoud: 430 m³
- Energielabel A

De **Componistenbuurt** in Haarlem is een centraal gelegen en rustige woonwijk in stadsdeel Oost, dichtbij het centrum, uitvalswegen en station Haarlem Spaarnwoude. De buurt kenmerkt zich door een mix van karakteristieke woningen en moderne nieuwbouw, omringd door veel groen, plantsoenen en rustige straten. Voorzieningen zoals supermarkten, scholen, kinderopvang en zorg liggen op korte afstand, waardoor de wijk populair is bij gezinnen en starters. Dankzij de groene en prettige woonomgeving biedt de Componistenbuurt comfortabel wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Haarlem zelf combineert stadse gezelligheid met cultuur en natuur. De stad biedt tal van hofjes, musea zoals het Frans Halsmuseum en het Teylers Museum, theaters, bioscopen en muziekpodia zoals de Philharmonie en het Patronaat. Binnen handbereik liggen duinen, stranden, watergebieden en polders, evenals de vele terrassen, cafés en culinaire hotspots. Dit maakt Haarlem – en met name de Vijfhoek – tot een uitermate aantrekkelijke plek om te wonen, met een hoogwaardig aanbod aan voorzieningen, cultuur en ontspanning.

Kadastrale omschrijving

Kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Q, nummer 1607, appartementsindex 7. Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

Er is sprake van een actieve Vereniging van Eigenaren, de maandelijkse servicekosten bedragen in totaal € 101,81.

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.

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.

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.

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 te koper dit "Goed gedocumenteerd" te doen door middel van minstens één schriftelijke afwijzing van officieel erkende financieringsinstellingen dient te overleggen aan makelaar verkoper.

Voorbehoud koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

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.

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.

Clausules -- De weergegeven clausules worden toegevoegd aan modelkoopakte.

Funderingsclausule

Voor dit appartement heeft KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.

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.

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.

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.

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de milieuraapportage van de gemeente Haarlem d.d. 18-05-2026, 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 bouwkwaliteit 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 kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. omschreven gebruik.

Tekeningen / plattegronden

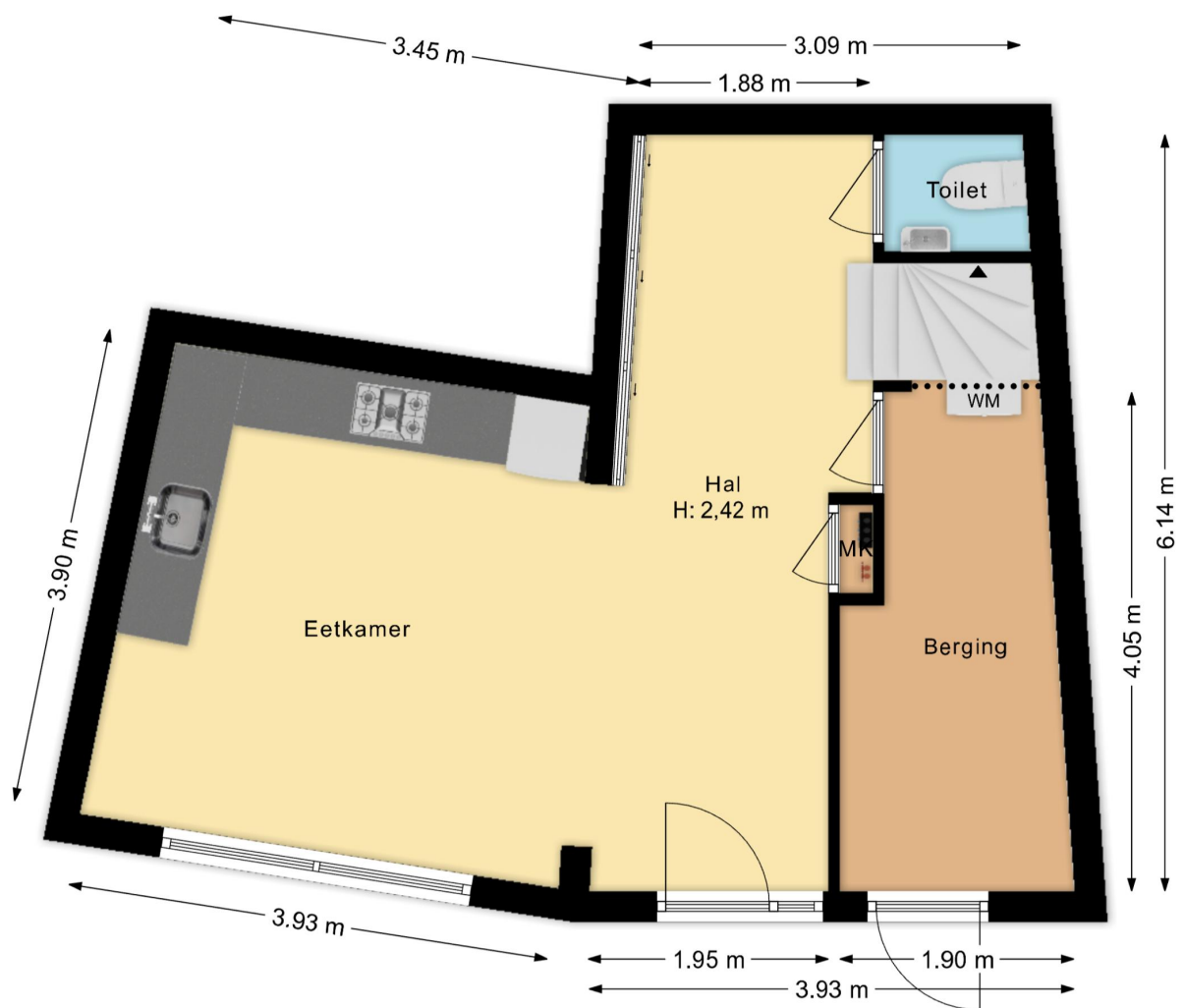
De in deze brochure opgenomen (bouw)tekeningen en plattegronden zijn veelal van oudere datum, niet altijd op schaal en dienen uitsluitend ter indicatie. Zij kunnen afwijken van de huidige indeling en maatvoering. Hoewel de informatie met zorg is samengesteld, is deze deels gebaseerd op mondelinge opgaven en geheugen en daarom niet bindend.

De verkoper is gevraagd bekende gebreken te melden, maar de koper heeft een eigen onderzoeksplicht en kan zich niet beroepen op onbekendheid met kenbare feiten.

De vermelde gegevens, waaronder maten, jaartallen en omschrijvingen, geven slechts een indicatie en vormen geen garantie voor de bouwkundige staat. Aan alle verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Uw makelaar kan u desgewenst nader informeren of doorverwijzen naar de juiste instanties.

Interesse in de woning?

CDB Makelaars adviseert om bij het bieden een NVM-aankoopmakelaar in te schakelen. Een overzicht van NVM-aankoopmakelaars in de regio Haarlem vindt u online: <https://www.nvm.nl/zoek-een-nvm-makelaar-of-taxateur/>.



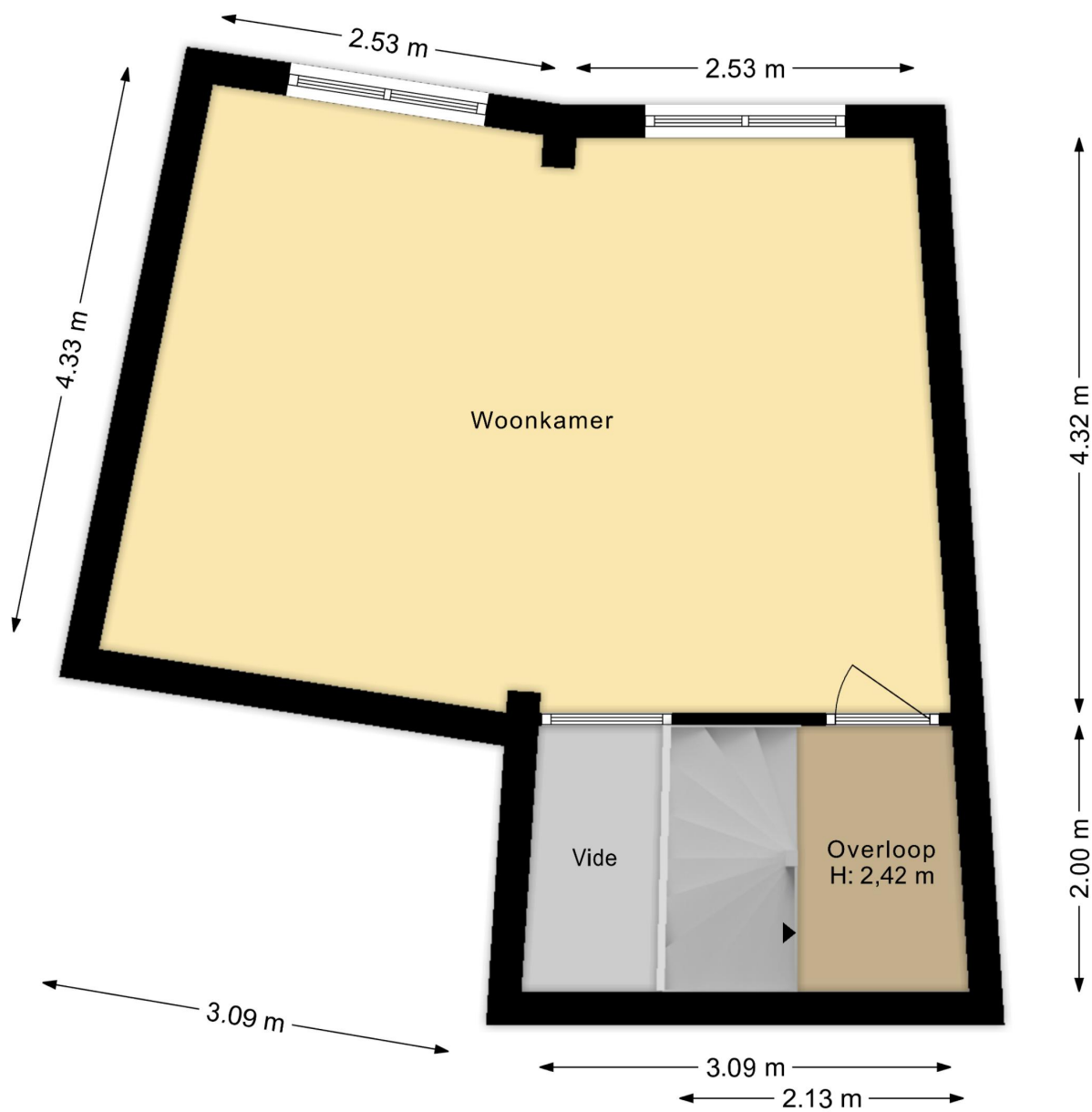
Johan Wagenaarring 29, Haarlem
Begane grond





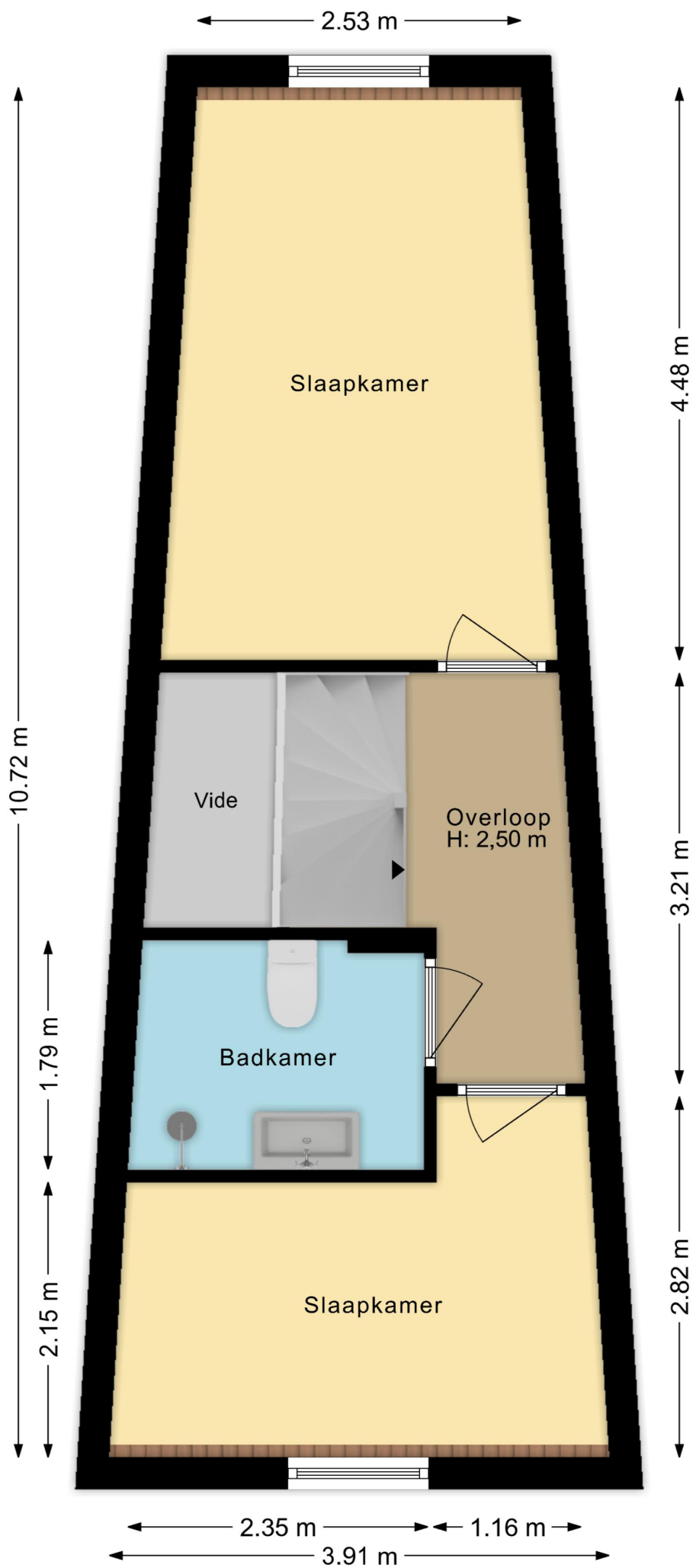
Johan Wagenaar 29, Haarlem
Begane grond met perceel





Johan Wagenaarring 29, Haarlem
1e verdieping

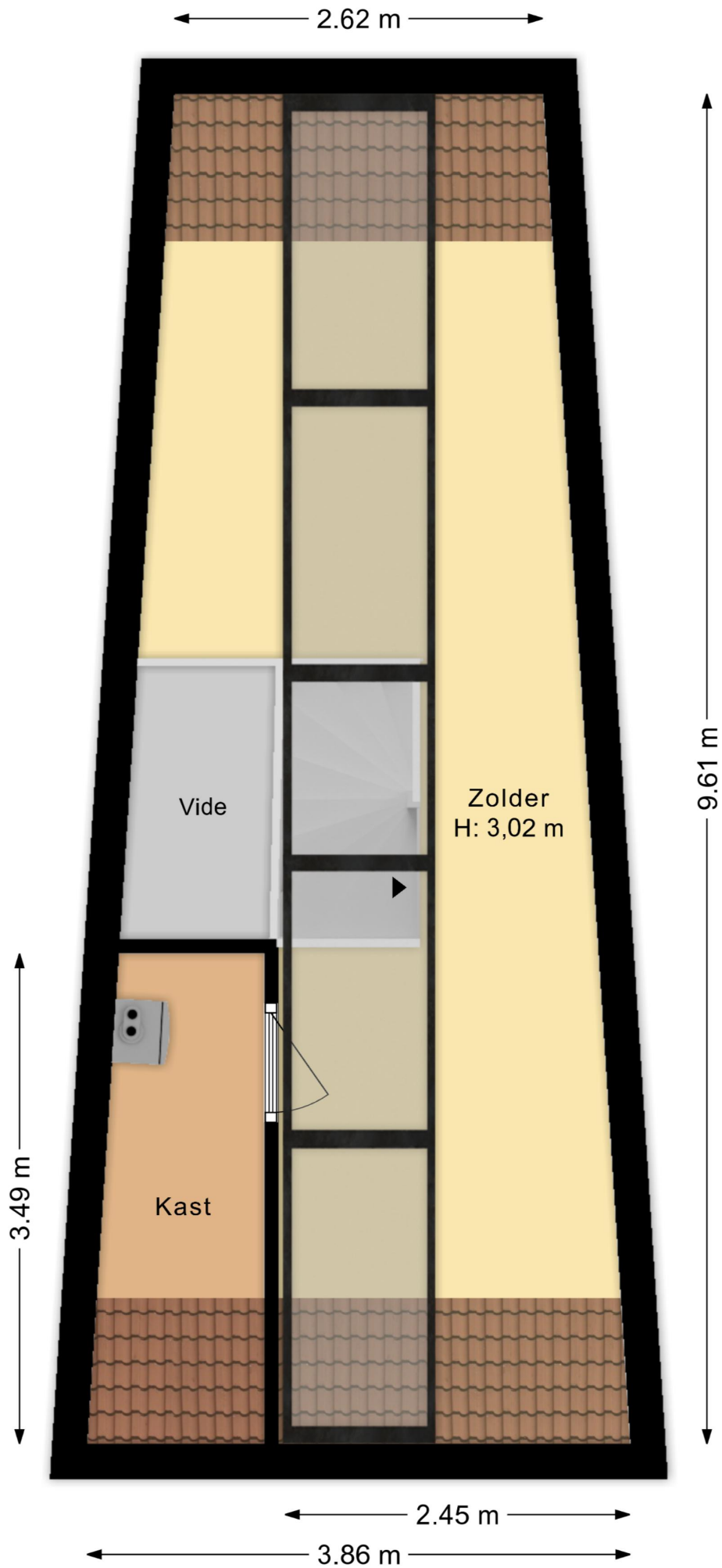




Johan Wagenaarring 29, Haarlem
2e verdieping







Johan Wagenaarring 29, Haarlem
3e verdieping



