

Dr. Schaepmanstraat 73 en Teding van Berkhoutstraat 45 te Haarlem



Unieke combinatie van wonen en werken met een
royaal binnenterrein, op een centrale locatie in Haarlem.
Een aanbod dat maar zelden beschikbaar komt.
Garage + binnenterrein perceel 247 m²
Wonen en aanbouw totaal 121,5 m²

Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM

Op een centrale locatie in de Amsterdamsebuurt bieden wij een keurig onderhouden jaren 30-hoekwoning aan, met de mogelijkheid deze samen aan te kopen met een royaal bedrijfsobject met kantoor, garage en een uitzonderlijk groot, gedeeltelijk overdekt binnenterrein. De woning ligt op korte afstand van het centrum van Haarlem. Winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Ook het NS-station en de uitvalswegen richting Amsterdam en de A9 zijn uitstekend bereikbaar.

De combinatie met het naastgelegen bedrijfsobject maakt dit geheel bijzonder. Het royale binnenterrein biedt volop mogelijkheden voor parkeren, opslag, stalling, werk- of hobbyruimte. Dankzij de oppervlakte en gedeeltelijke overkapping zijn uiteenlopende gebruiksmogelijkheden denkbaar, een bedrijfsruimte, groothandel, ruimte voor een boot- of autoliefhebber, hobbyruimte, sportactiviteiten of een combinatie van wonen en werken, uiteraard binnen de geldende bestemming.

Het geheel bestaat uit twee afzonderlijke kadastrale percelen: de woning met aangrenzende kantoor- en bergruimte, gelegen op een perceel van 102 m², en het bedrijfsobject met garage en terrein, gelegen op een perceel van 247 m². Het geheel wordt leeg en vrij van gebruik opgeleverd. Beide objecten worden uitsluitend gezamenlijk aangeboden voor de genoemde vraagprijs.

Indeling woning Dr. Schaepmanstraat 73

Begane grond: ruime entree met meterkast en toilet, woon-/eetkamer met semi-open keuken in hoekopstelling, deur naar de plaats en toegang tot de aangebouwde berging/kantoorruimte /bijkeuken. Vanuit hier is er een doorgang naar de achtergelegen garage en het binnenterrein.

Eerste verdieping: overloop, drie kamers en een keurige badkamer met ligbad-/douchecombinatie, designradiator, tweede toilet en wastafelmeubel.

Garage met binnenterrein Teding van Berkhoutstraat 45

Voor de indeling en afmetingen van de garage en het binnenterrein verwijzen wij naar de bijgevoegde tekeningen en plattegronden.

Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM

Algemeen:

Woonopp. : 89,5 m²
Aanbouw : 32 m² (berging/bijkeuken/kantoor)
Garage : circa 53 m²
Terrein : Overdekte buitenruimte circa 113 m²
Balkon : 3 m²
Bouwjaar : 1931
Energie label : E

Kadastrale omschrijving

Kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie P, nummer 583, groot 102 én perceel 584 groot 247 m². 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.

Erfdienstbaarheden

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.

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.

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.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haarlem

Sectie P

Perceel 583

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 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.

Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM

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, 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.

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.

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.

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.

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.

Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM

Gunning

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

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.

Clausules -- De weergegeven clausules worden toegevoegd aan modelkoopakte.

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.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is bekend met verhuur geschiedenis van woning in meerdere wooneenheden 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.

Funderingsclausule

Voor de woning 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.

Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM

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

Milieuclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van het omgevingsrapportage / bodem-informatie van de gemeente Haarlem, dat 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 met betrekking tot eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging.

Nadere toelichting meetrapport

Het aangeboden geheel bestaat uit twee afzonderlijke kadastrale percelen en omvat onder meer een woning, aangrenzende kantoor-/bergruimte, een garage met binnenterrein en een gedeeltelijk overkapte buitenruimte. Het beschikbare meetrapport heeft in hoofdzaak betrekking op de woning. De hierin opgenomen maatvoering en oppervlakten zijn daarom niet bedoeld als een afzonderlijke, volledige maatvoering van alle onderdelen van het bedrijfsobject, waaronder de garage, het binnenterrein en de gedeeltelijke overkapping. Het meetrapport wordt desondanks gebruikt om inzicht te geven in de maatvoering van het gehele aangeboden object.

De daarin vermelde inhoud betreft een optelsom van de aanwezige opstallen en kan derhalve niet uitsluitend worden aangemerkt als de inhoud van de woning.

De in het meetrapport vermelde gebruiksoppervlakte wonen van 121,5 m² bestaat uit 89,5 m² gebruiksoppervlakte wonen en circa 32 m² aanbouw/kantoor-/bergruimte, welke laatste oppervlakte niet als gebruiksoppervlakte wonen wordt aangemerkt conform de gehanteerde meetinstructie. De vermelde gebouwgebonden buitenruimte betreft een optelsom van het balkon en de overdekte buitenruimte.

Naast de hiervoor gemelde uitzonderingen is de woning verder opgemeten conform de branchebrede NVM-meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om op een zo eenduidig mogelijke wijze de gebruiksoppervlakte vast te stellen en daarmee een indicatie van de oppervlakte te geven. Kleine verschillen in meetuitkomsten kunnen niet volledig worden uitgesloten, bijvoorbeeld als gevolg van interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens het uitvoeren van de meting.

Aan de in het meetrapport en/of de verkoopdocumentatie genoemde oppervlakten en inhoud kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Koper wordt geacht zich voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst zelfstandig te hebben vergewist van de feitelijke situatie, maatvoering en oppervlakte van het geheel.

Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM

Asbestclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de informatie over de asbestverwijdering uitgevoerd door Pre wonen. Indien er alsnog asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn, zullen deze verwijderd moeten worden 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.

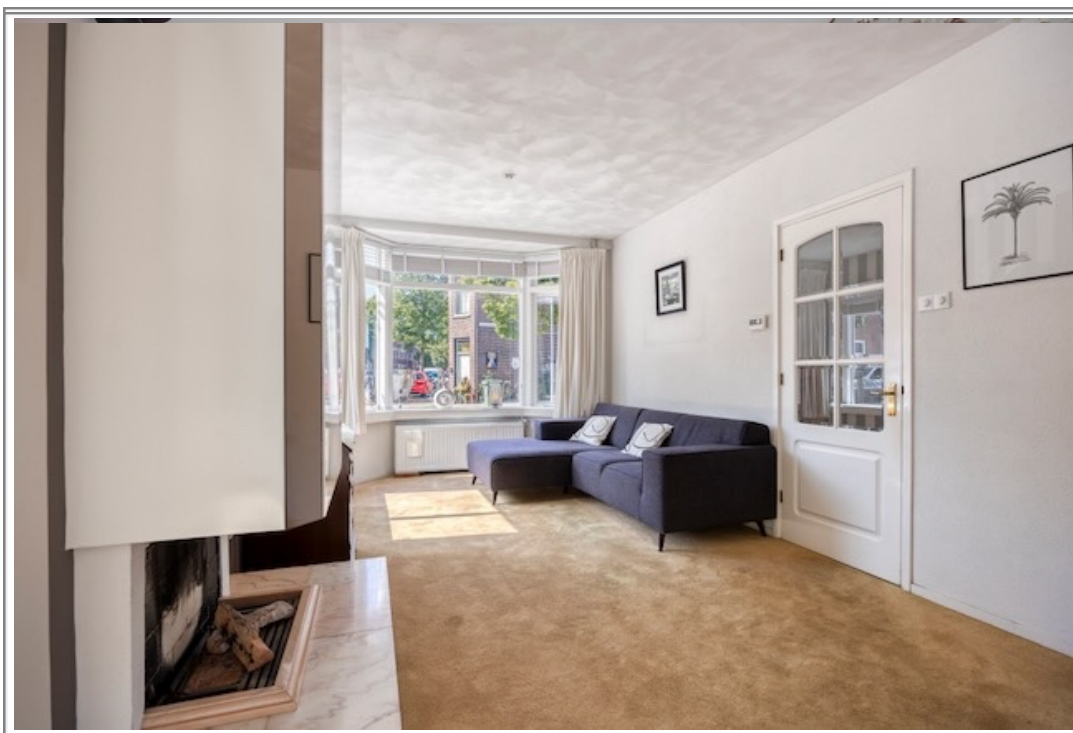
Waterhuishouding

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.

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.

Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM



Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM



Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM



Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM



Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM



Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM



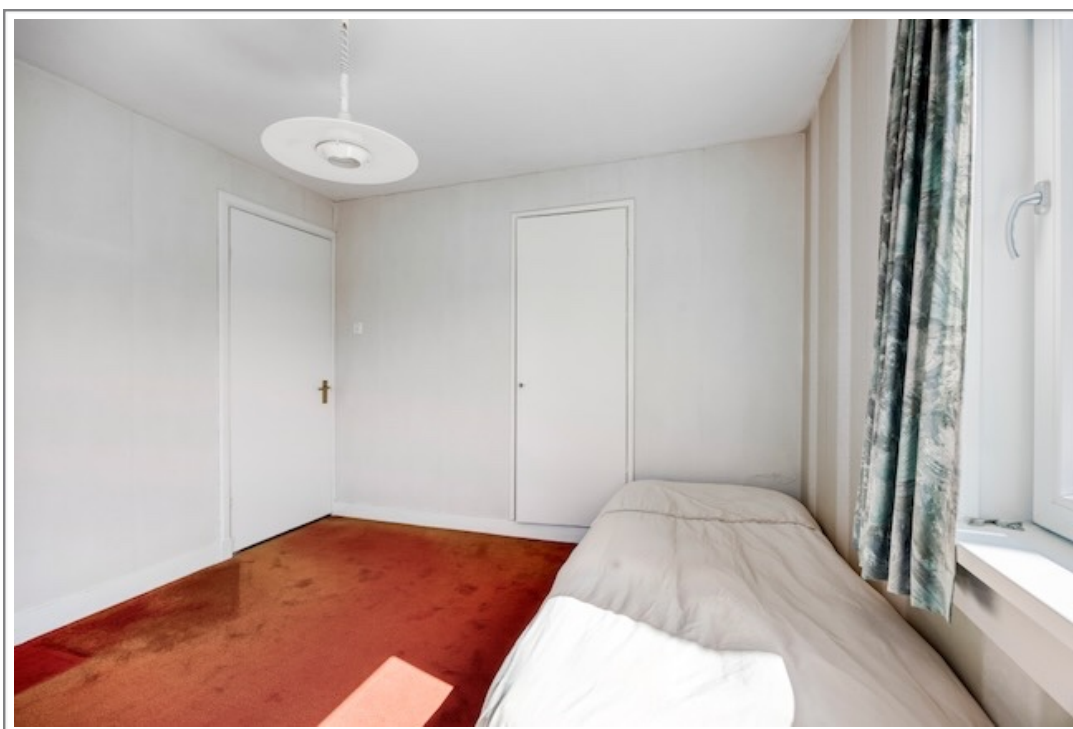
Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM



Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM



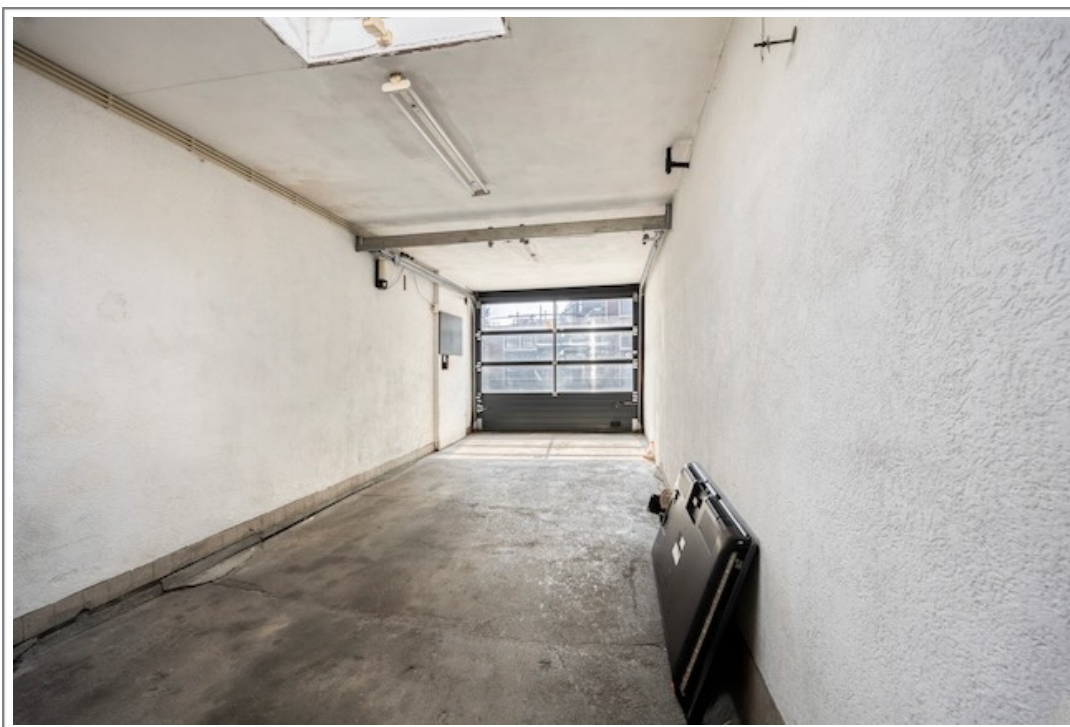
Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM



Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM



Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM

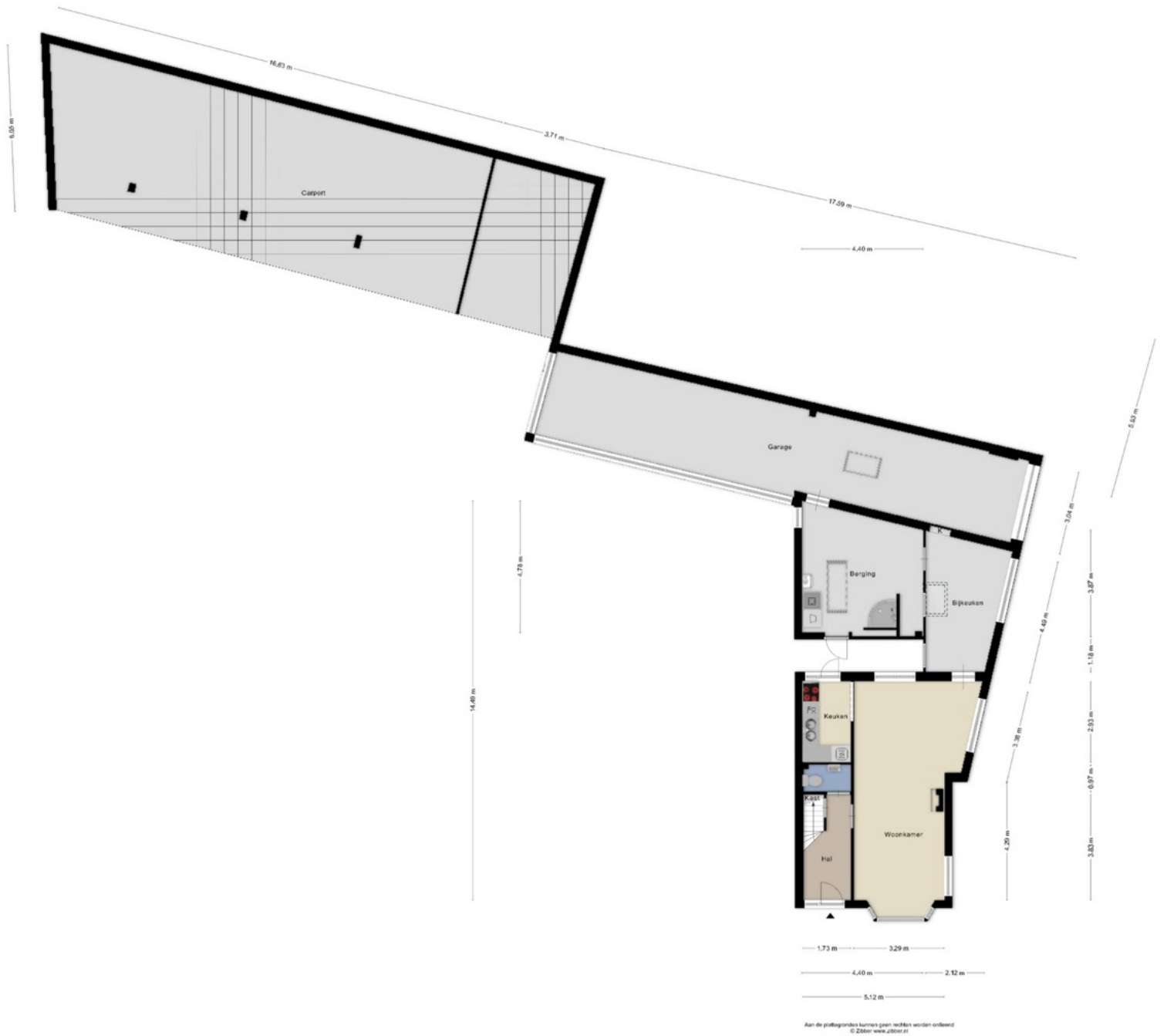


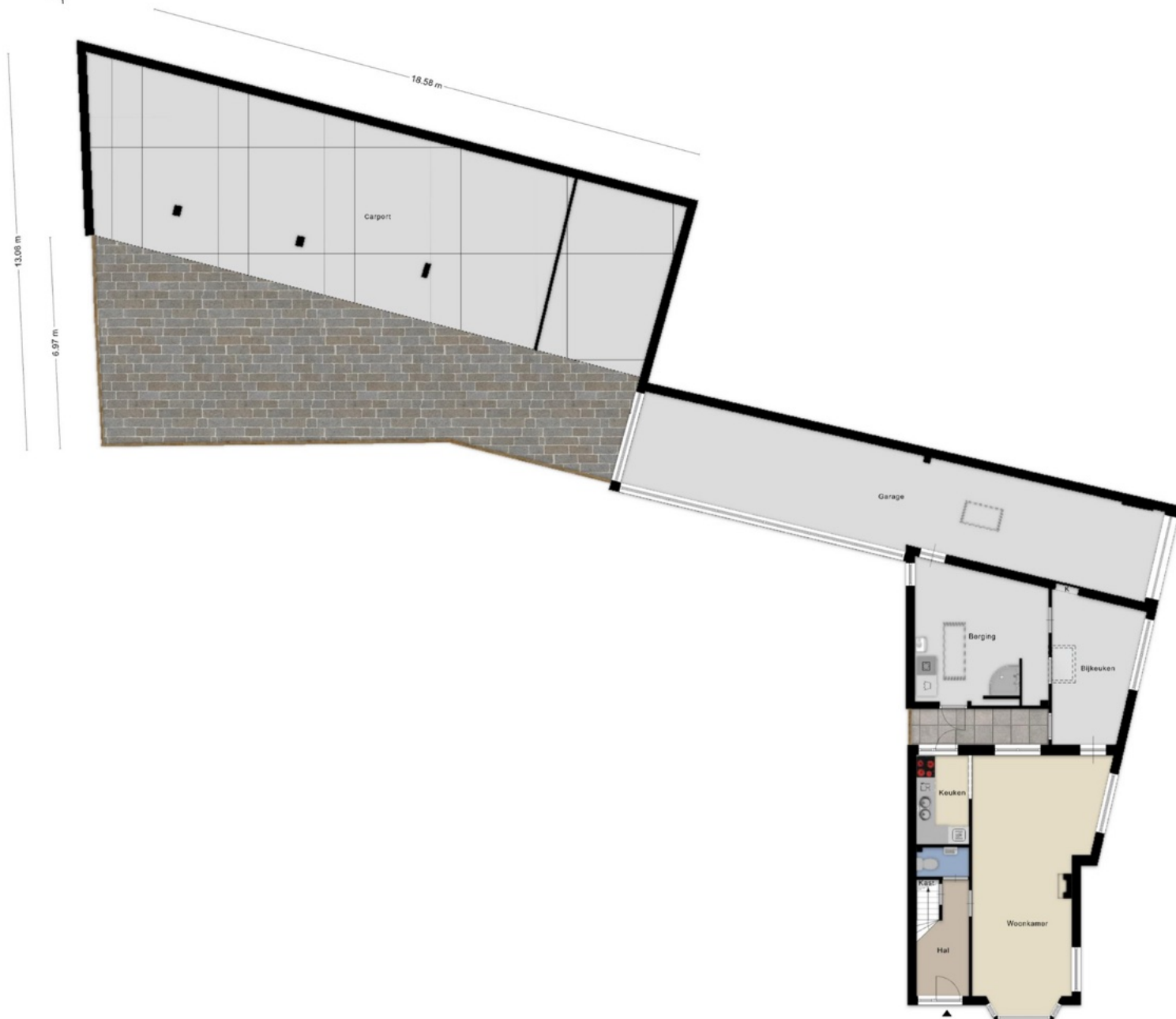
Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM



Dr. Schaepmanstraat 73, 2032 GD HAARLEM







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl