

VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



WAGENWEG 10 A, HAARLEM

€ 525.000 k.k.



WELKOM BIJ WAGENWEG 10 A



Ik ben **FREDERIK W. BARON VAN TILL**

NVM Register makelaar & Partner

Welkom bij **Wagenweg 10 A** ik neem je graag mee door dit leuke appartement.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ frederik@vanhuyse.nl

☎ +31 (0)6 160 221 68



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

KENMERKEN

Bouwjaar	1990
Soort woning	Galerijflat
Bouwvorm	Bestaande bouw
Type woning	Appartement
Inhoud	255 m ³
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Energielabel	A
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dubbel glas, HR+ glas



Woonoppervlakte
77 m²



Balkon oppervlakte
10 m²



Kamers
3



Slaapkamers
2



OMSCHRIJVING

Welkom in dit ruime drieluikappartement, gelegen in appartementencomplex "De Wagenmakerij". Dit goed onderhouden appartement bevindt zich op loopafstand van de binnenstad en op een steenworp afstand van het levendige Frederikspark, waardoor je geniet van zowel de culturele uitstraling van de stad als de ontspannende groene omgeving. Dankzij goede verbindingen met het openbaar vervoer en de nabijheid van diverse winkels, horecagelegenheden en culturele hotspots, heb je alles binnen handbereik.

Indeling:

Begane grond:

Een afgesloten entree met videofoon, lift, berging en toegang tot de gezamenlijke binnentuin.

Tweede verdieping:

Bij binnenkomst kom je in een ruime gang, waar je een toilet met fontein vindt. De ruime woonkamer is aan de rustige achterzijde gelegen en biedt toegang tot het balkon. De eenvoudige, dichte keuken is voorzien van een gaskookplaat, oven, afzuigkap en wasmachine-/drogeraansluiting. Daarnaast zijn er twee ruime slaapkamers, waarbij één van de slaapkamers eveneens toegang geeft tot het balkon. De badkamer is ingericht met een wastafelmeubel, douche en handdoekradiator. Dit appartement leent zich uitstekend voor een herindeling, zodat je bijvoorbeeld een moderne open keuken kunt realiseren en het geheel naar eigen smaak kunt moderniseren om zo een persoonlijk thuis te creëren.

Algemeen:

• Gebruik van de gemeenschappelijke tuin aan de aan de

achterzijde is mogelijk voor bewoners

- Geheel voorzien van isolatieglas (dubbel glas en HR+ aan galerijzijde)
- CV Intergas HRE (2017)
- Servicekosten € 215,- p.m.
- Energielabel A
- Parkeren is mogelijk middels een parkeervergunning
- Zelfbewoningsplicht
- Oplevering in overleg

Zie je jezelf al wonen in dit comfortabele appartement? Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden!

Het object wordt verkocht in de huidige staat ('as is, where is') en maakt deel uit van een nalatenschap. De verkopende partij heeft het object zelf nooit feitelijk gebruikt. In verband hiermee wil de verkopende partij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. De verkopende partij zal koper voldoende in de gelegenheid stellen de onroerende zaak uitgebreid van binnen en van buiten te inspecteren

In de koopovereenkomst zullen in ieder geval de volgende clausules worden opgenomen:

- asbestclausule
- 'as is, where is'-clausule
- niet-zelfbewoningsclausule

OMSCHRIJVING

Welcome to this spacious three-room apartment, located in the “De Wagenmakerij” apartment complex. This well-maintained apartment is within walking distance of the city center and a stone’s throw away from the lively Frederikspark, allowing you to enjoy both the cultural vibe of the city and the relaxing green surroundings. With excellent public transportation connections and proximity to various shops, eateries, and cultural hotspots, everything you need is within easy reach.

Layout:

Ground Floor:

An enclosed entrance with video intercom, elevator, storage room, and access to the shared inner courtyard.

Second Floor:

Upon entering, you arrive in a spacious hallway where you will find a toilet with a sink. The large living room is located at the quiet rear of the building and offers access to the balcony. The simple, enclosed kitchen is equipped with a gas hob, oven, extractor hood, and connections for a washing machine/dryer. Additionally, there are two generous-sized bedrooms, one of which also has access to the balcony. The bathroom features a vanity unit, shower, and towel radiator. This apartment is ideal for a remodel, so you could, for example, create a modern open kitchen and modernize it to your personal taste to truly create a home that reflects you.

General:

- Use of the communal garden at the rear is available for residents
- Fully fitted with insulated glass (double glazing and HR+

on the gallery side)

- Central heating provided by an Intergas HRE (2017)
- Service charge of €215 per month
- Energy label A
- Parking is permitted with a parking permit
- Owner-occupancy obligation

Can you already see yourself living in this comfortable apartment? Then contact us for a viewing and discover the possibilities!

The property is sold in its current condition (“as is, where is”) and forms part of an estate. The seller has never actually used the property. In this context, the seller accepts no liability for any visible or hidden defects. However, the seller will provide the buyer with ample opportunity to thoroughly inspect the property both inside and out.

The purchase agreement will include, among other clauses, the following:

- Asbestos clause
- “As is, where is” clause
- Non-owner occupied clause







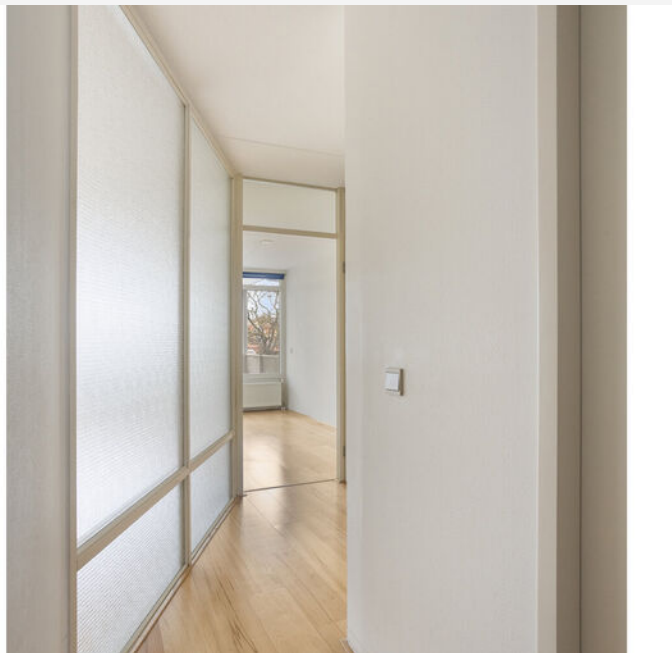




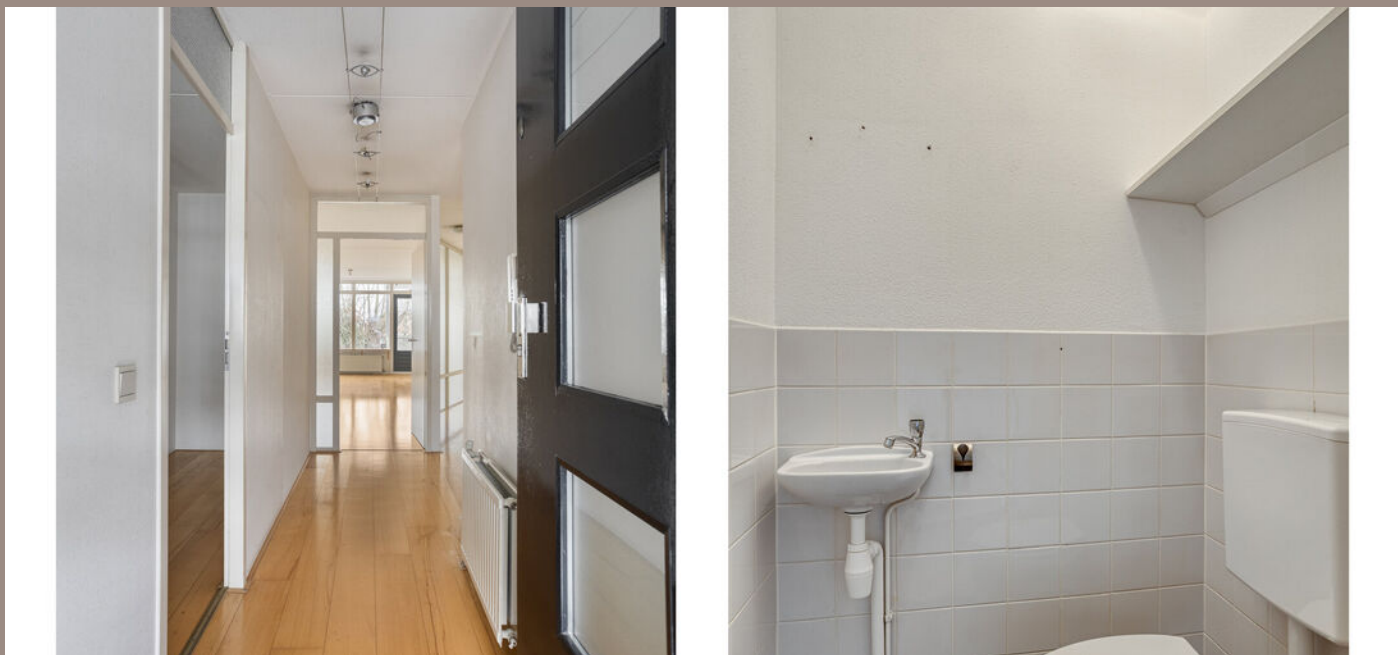








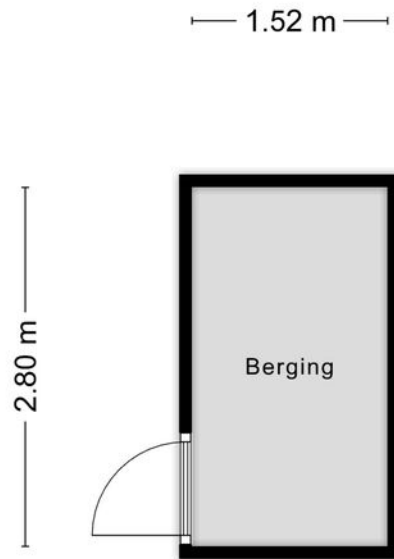








PLATTEGROND -



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

PLATTEGROND -



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

KADASTRALE KAART

KADASTRALE AANDUIDING

Haarlem, 350

EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

KADASTRAAL PERCEEL

4338

KADASTRALE SECTIE

I

GEMEENTE

Haarlem

PERCEELOPPERVLAKTE

0 m²

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voortloper kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Haarlem
Sectie I
Perceel 4335

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2025
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.

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. Eventueel toevoegen: Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee 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, 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. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

"As is, where is" clausule

Koper koopt de onroerende zaak 'AS IS, WHERE IS'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Clausules

Clausule inzake informatie m.b.t. de bodemgesteldheid

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging niets anders bekend is dan de mededelingen op de aan deze koopovereenkomst gehechte milieu-informatie. Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, voor eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater van de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt, wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper van alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid van bodem- en/of grondwatervervuiling in de onroerende zaak c.q. de gemeenschap waar de onroerende zaak deel van uit maakt, kan voortvloeien.

Clausule inzake fundering en casco

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich zowel ter plaatse als bij bijvoorbeeld de gemeente en/of het bouwarchief te (laten) informeren over de funderings-/casco-situatie. Koper vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

Verkoopprocedure - Bieden - Onderhandelen

Een bod uitbrengen:

Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw move.nl account.

Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;
- opmerking/akkoord betreffende de lijst van zaken

Het zgn. 'Amsterdamse systeem'

Indien er een openingsbod is uitgebracht dan wel een onderhandeling gaande is staat het de verkopende partij vrij om door te gaan met bezichtigingen. Mocht een andere partij(en) (2e, 3e etc.) ook geïnteresseerd zijn om een bod uit te brengen ontstaat de volgende situatie:

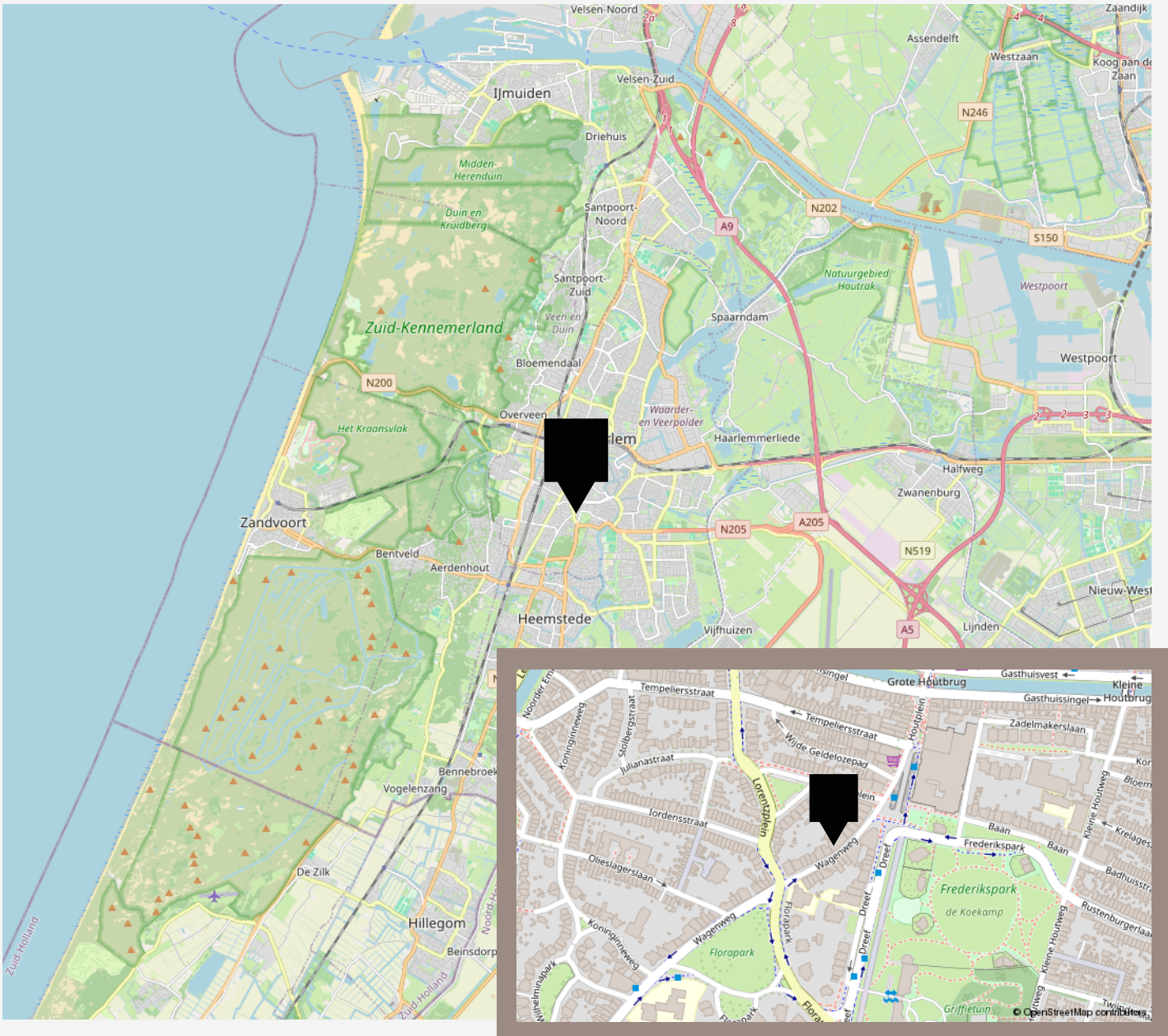
Andere koopgegadigden krijgen de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Dit betekent dat zij direct hun maximale aankoopsom dienen aan te geven, een zgn. 'uiterst voorstel' bestaande uit de hiervoor genoemde onderdelen t.w. prijs, voorwaarden, oplevering en roerende zaken.

Deze andere koopgegadigden zijn niet op de hoogte van het voorstel dat door de eerste bidder dan wel andere partijen is uitgebracht;

Zodra de verkopende partij een 'uiterst voorstel' van een andere koopgegadigde heeft ontvangen stelt de verkoper de 1e bidder in de gelegenheid om, binnen een door de verkoper te bepalen termijn, ook een 'uiterst voorstel' uit te brengen. Verkoper zal de 1e bidder niet inlichten over de hoogte/inhoud van door de andere koopgegadigde(n) uitgebrachte bod/biedingen.

Verkoper zal uit de uitgebrachte biedingen een keuze maken met welke partij c.q. welk voorstel hij in zee wenst te gaan.

LOCATIE OP KAART



VANHUYSE

De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



PARTNERS IN WONEN

Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check www.vanhuyseplanten.nl



PARTNERS IN WONEN

Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

PARTNERS IN WONEN

VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.



AANTEKENINGEN





vastgoedcert
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

VANHUYSE
partner in wonen

www.vanhuyse.nl