



KERKSTRAAT 10

EGMOND AAN ZEE

KENMERKEN



TYPE WONING

vrijstaande woning

WOONOPPERVLAKTE

248 m²

PERCEEL

706 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

5

BOUWJAAR

1926

ONDERHOUD BINNEN/BUITEN

goed

TUIN POSITIE

rondom

TUIN OPPERVLAKTE

569 m²

PARKEREN OP EIGEN TERREIN

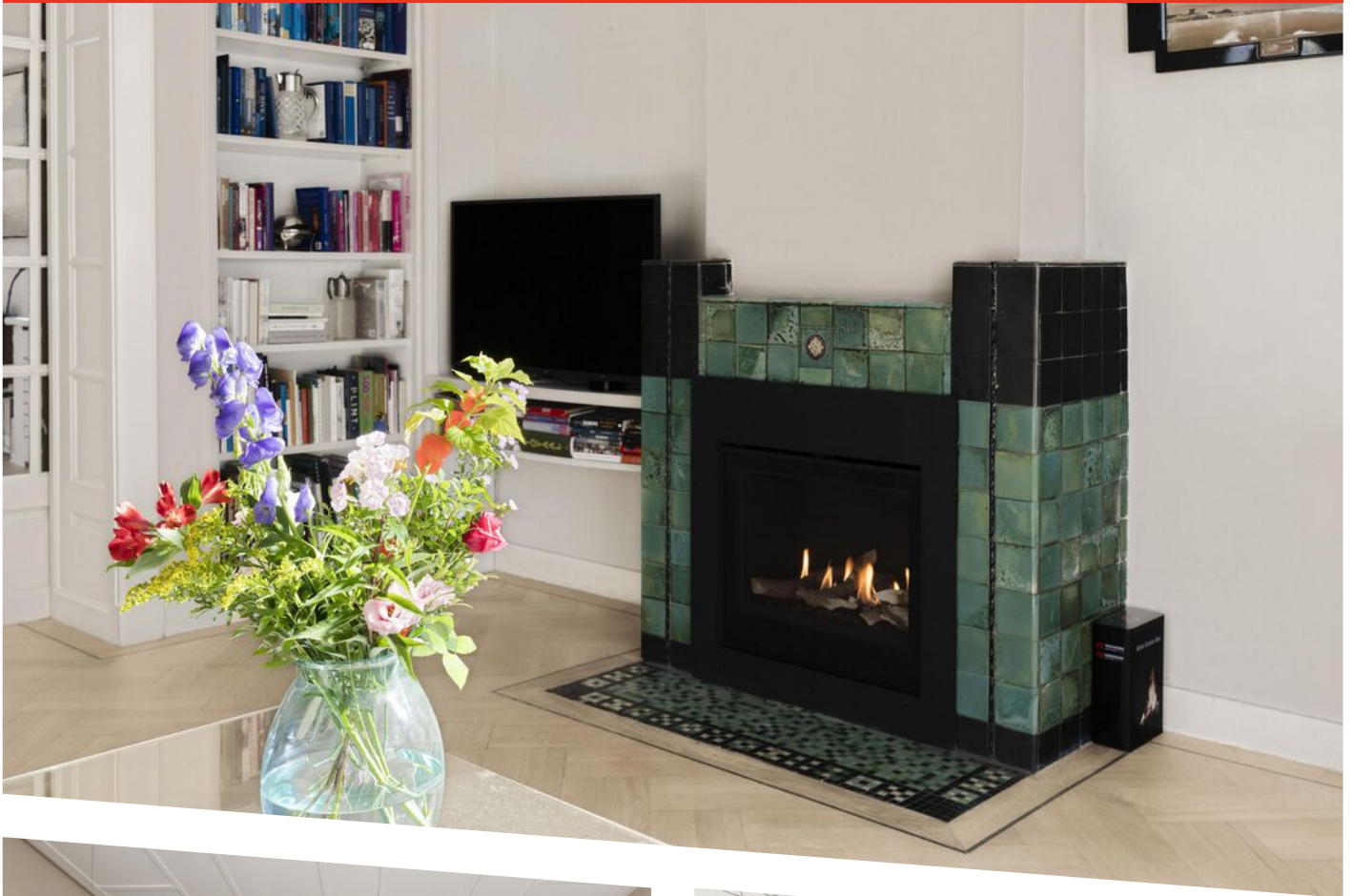
Ja

ENERGIELABEL

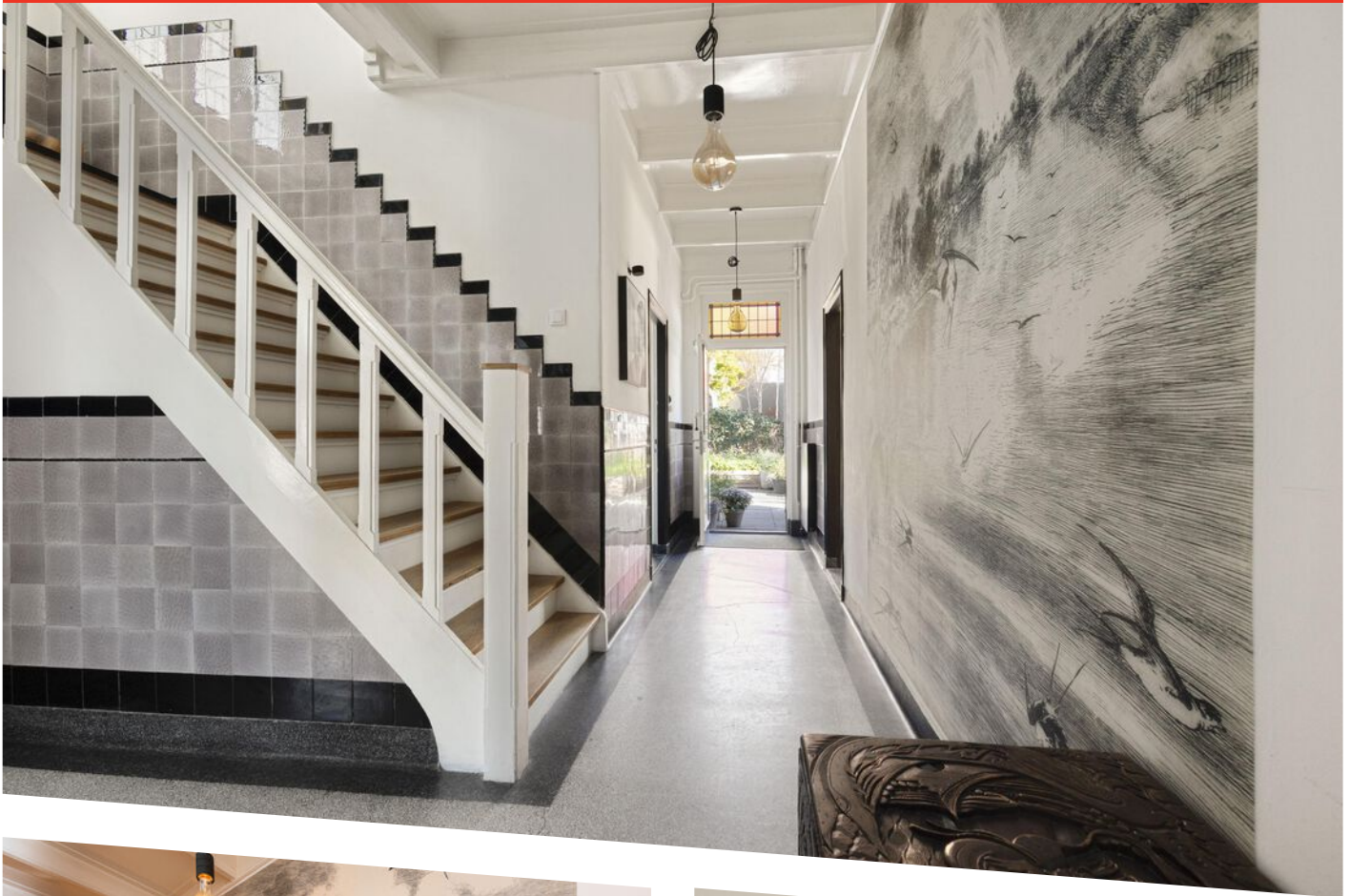
B

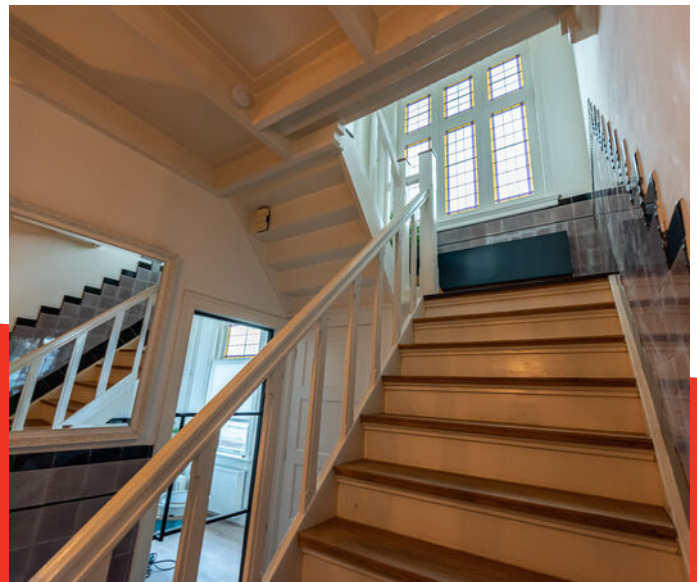


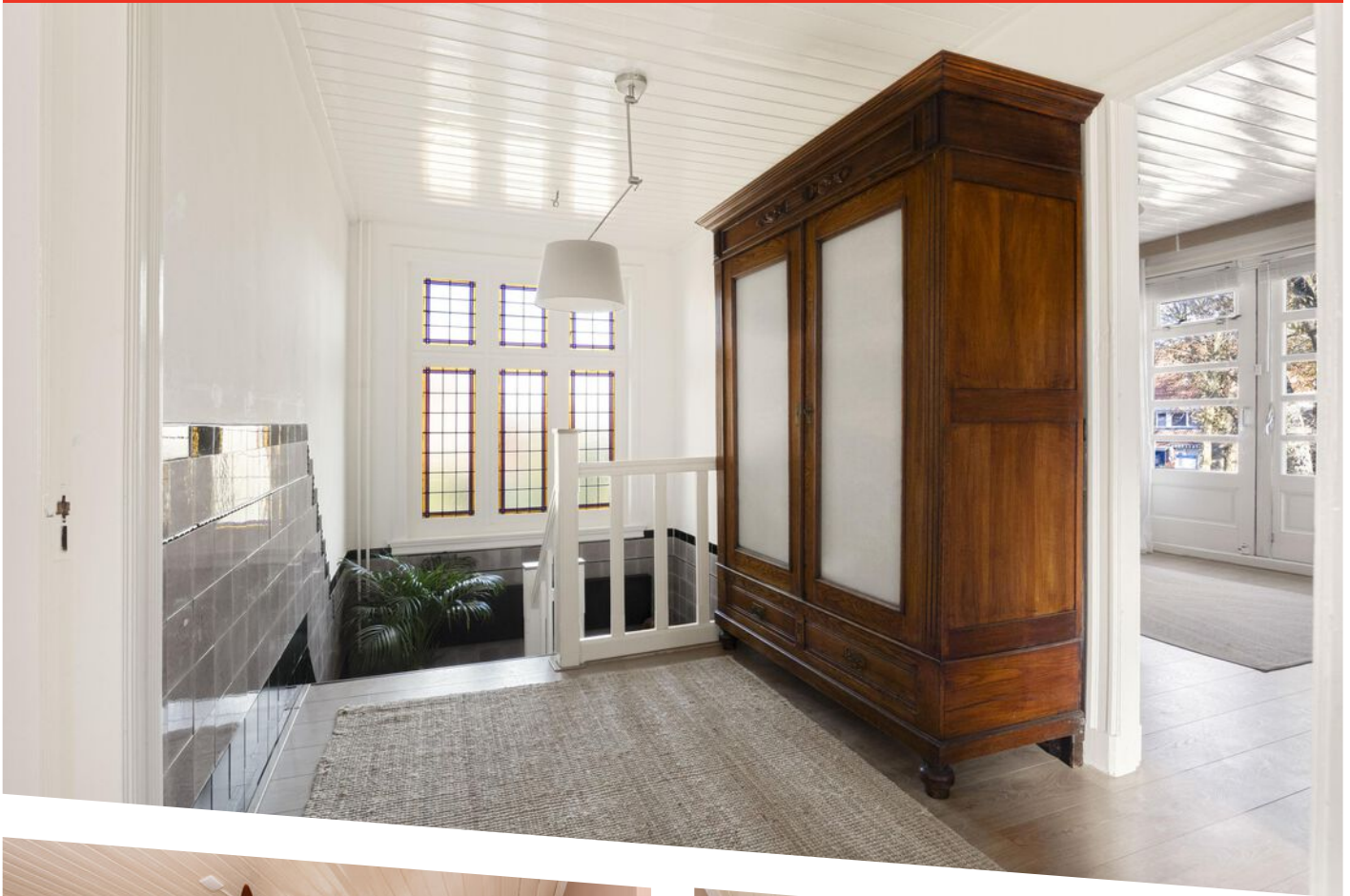




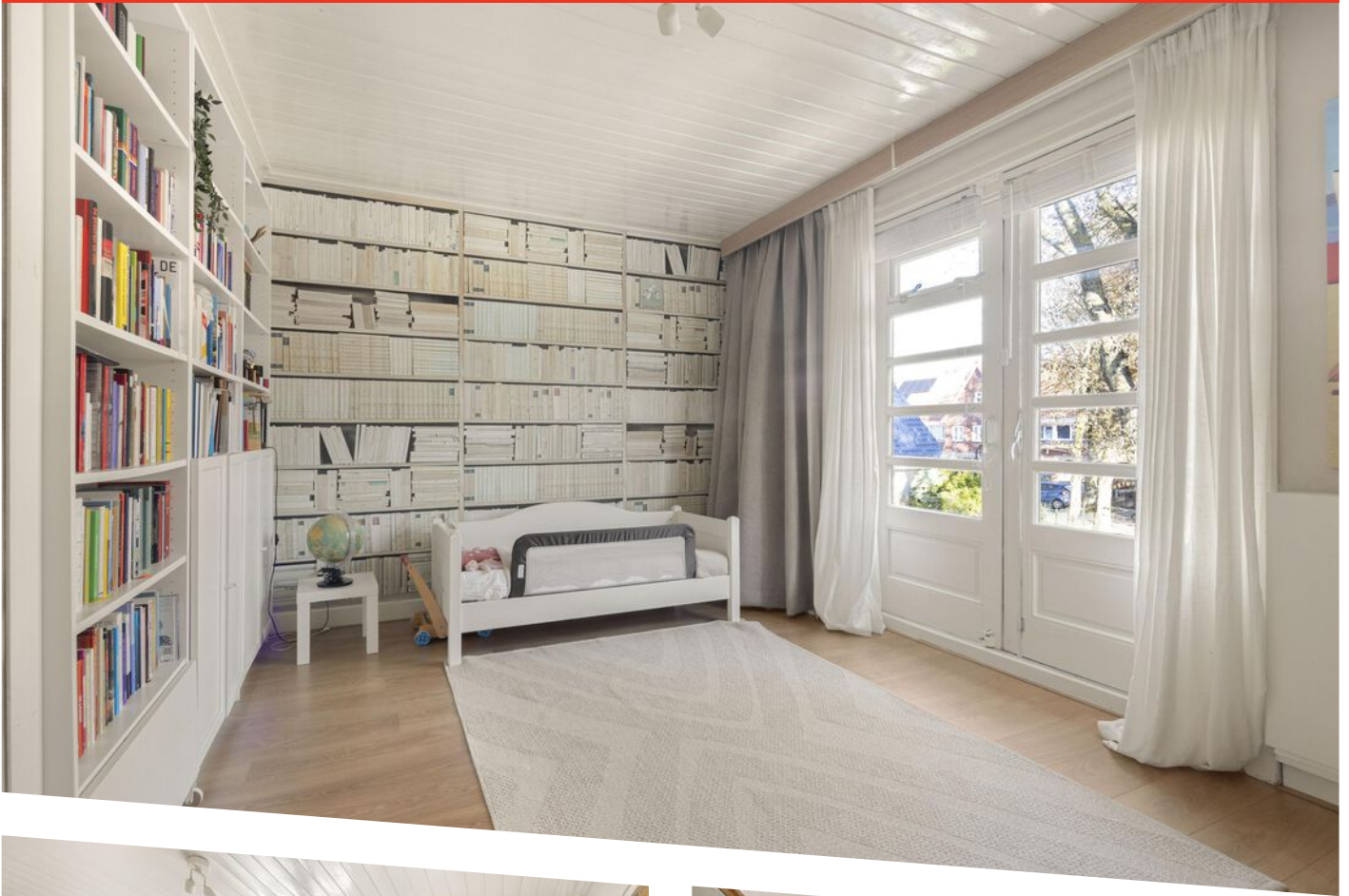


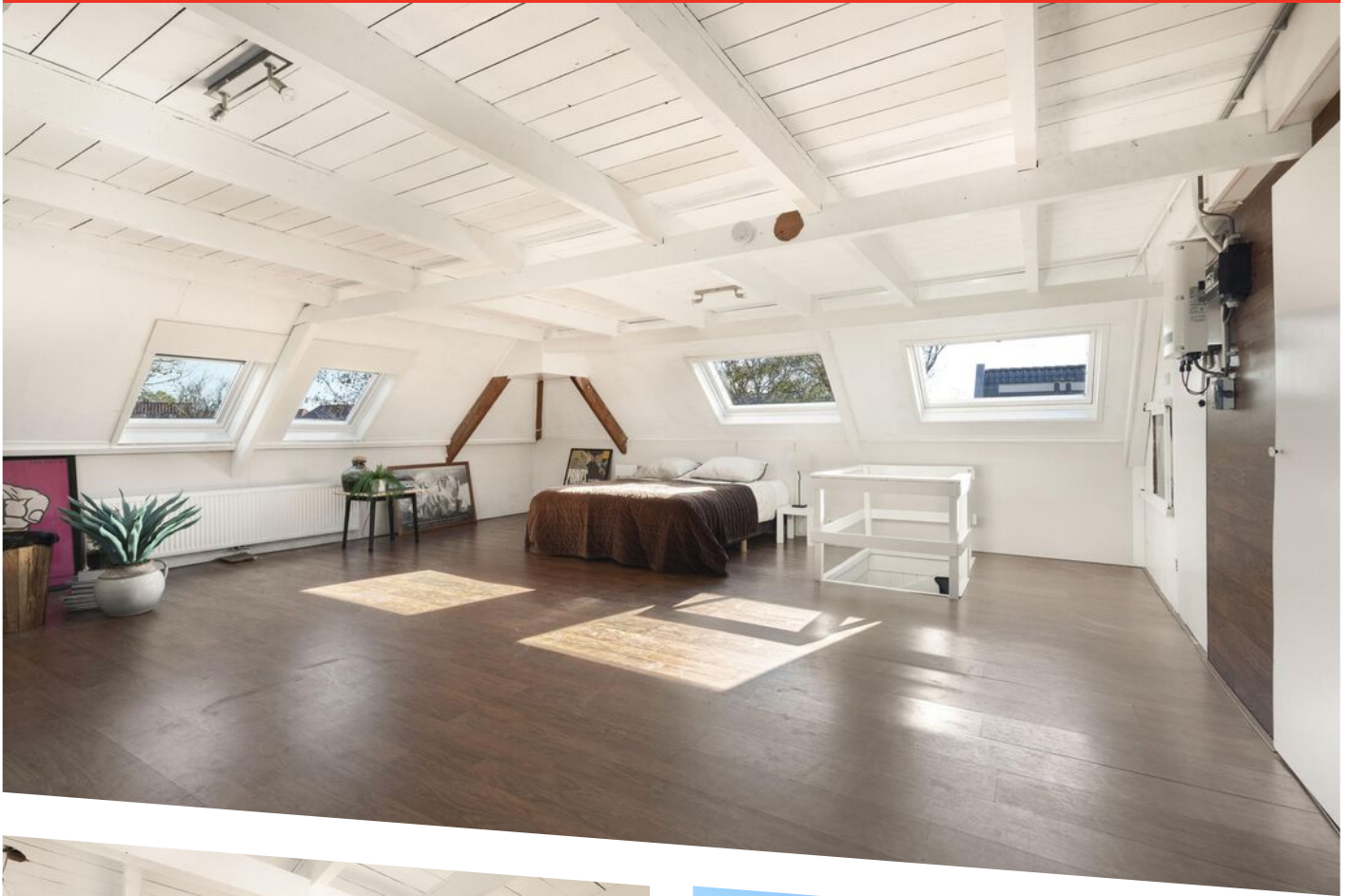


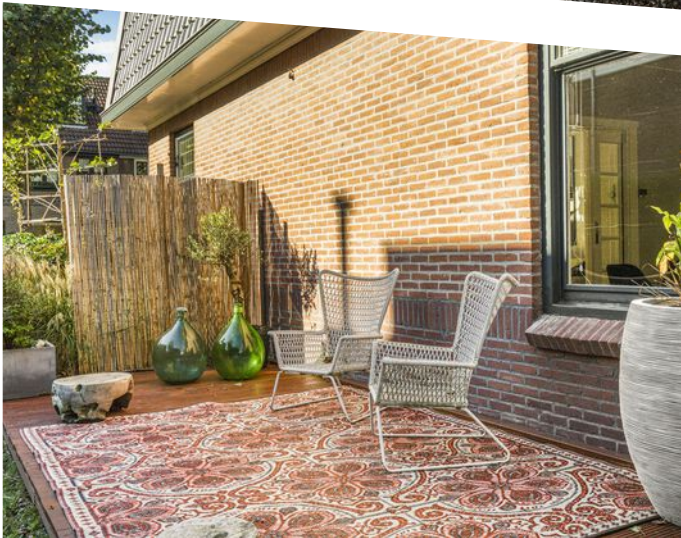












OMSCHRIJVING

Sommige huizen hebben karakter. Andere hebben een verhaal. Kerkstraat 10 heeft het allebei!

Midden in het geliefde Egmond aan Zee, op korte afstand van het strand, de duinen en het gezellige dorpscentrum, staat deze markante vrijstaande woning uit 1926. Met 248 m² woonoppervlakte, een royaal perceel van 706 m² en een schat aan authentieke details is dit een huis dat direct indruk maakt. De karakteristieke bakstenen gevel, de mansarde kap en de hoge raampartijen geven de woning een geheel eigen uitstraling. Achter de voordeur wacht een verrassend ruim familiehuis waarin bijna honderd jaar geschiedenis samengaat met modern wooncomfort.

De woning werd omstreeks 1925 ontworpen door architect Groot uit Castricum, in opdracht van de toenmalige eigenaar van de kalkovens. Het resultaat is een statige woning met een herkenbare architectuur en een bijzondere aandacht voor vormgeving en detaillering. In het Cultuur Historisch Inventarisatie Project Egmond uit 1996 werd de woning afzonderlijk beschreven en gewaardeerd vanwege haar architectonische en historische kenmerken. Het onderzoek benoemt expliciet de invloeden van de Amsterdamse School en bijzondere oorspronkelijke elementen, waaronder het glas-in-lood, het geslepen glas in de deuren, de betegelde hal, het fraaie houtwerk en de karakteristieke schouw.

Indeling woonhuis

De royale begane grond biedt volop ruimte voor het dagelijks leven. Centraal staat de sfeervolle kamer en suite van 55 m², waar de verschillende vertrekken met elkaar verbonden zijn en tegelijkertijd afzonderlijk gebruikt kunnen worden. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de bijzondere betegelde haard en de houten vloeren de ruimtes hun eigen karakter geven.

De afzonderlijke keuken is strak uitgevoerd, met lichte fronten, donkere werkbladen en inbouwapparatuur. Het authentieke glas-in-lood boven het raam vormt hier een fraai contrast met de moderne inrichting. De lange gang, de praktische bijkeuken en het voormalige kantoor aan huis maken de begane grond compleet. Het kantoor biedt bovendien een uitstekende mogelijkheid voor wie vanuit huis wil werken of behoefte heeft aan een afzonderlijke studie- of werkruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, ieder met een eigen sfeer en een prettige lichtinval. Alle kozijnen zijn in de loop der jaren vernieuwd en voorzien van HR++ glas. Op twee slaapkamers zijn vaste wastafels en de originele inbouwkasten aanwezig.

De moderne badkamer vormt een mooi contrast met de historische elementen elders in de woning. De ruimte is uitgevoerd in rustige tinten en beschikt over een royale inloopdouche, een dubbele wastafel en een toilet. Uiteraard is er vloerverwarming.

Onder de karakteristieke kap bevindt zich een bijzonder royale, lichte zolderverdieping. De zichtbare houten balken, meerdere dakramen en de open indeling geven deze ruimte een geheel eigen sfeer. Momenteel is deze zolder ingericht als werk- en verblijfsruimte, maar de mogelijkheden zijn veelzijdig. Denk aan een atelier, hobbyruimte, logeerruimte of gym. Ook kunnen hier nog minstens 2 flinke slaapkamers gerealiseerd worden.

De woning is in de loop der jaren goed onderhouden en verduurzaamd. Gevels zijn gestraald en opnieuw gevoegd, het dak is in 2022 vervangen en bijna geheel geïsoleerd, de gevels zijn (na)geïsoleerd, er zijn 18 zonnepanelen en een hybride warmtepomp geplaatst. De woning is in zijn geheel voorzien van ramen met dubbel glas.

OMSCHRIJVING

Niet alleen binnen, maar ook buiten is ruimte een van de grote kwaliteiten van deze woning.

Op het perceel van circa 700 m² ligt een royale - onder architectuur aangelegde- tuin met volwassen bomen, veel groen en meerdere terrassen. De ligging op zowel het oosten als zuidwesten zorgt ervoor dat u hele dag zon heeft.

De aanwezige garage en oprit met eigen parkeerplek voor 2 auto's maken het geheel bovendien bijzonder praktisch.

En dat alles midden in Egmond aan Zee. Vanuit de Kerkstraat wandel je gemakkelijk naar het gezellige dorpscentrum met zijn zandstrand en de prachtige duinen. Station Heiloo ligt op 8 autominuten rijden en steden als Amsterdam en Haarlem zijn snel bereikbaar.

De afgelopen dertig jaar is het huis een geliefd familiehuis geweest. Een plek waar werd geleefd, gewerkt, opgegroeid en herinneringen werden gemaakt. Daarbij is het bijzondere karakter van de woning met zorg behouden gebleven. Nu, bijna honderd jaar na de bouw, is het moment aangebroken om het huis aan een volgende generatie over te doen.

Een plek om samen te komen, je terug te trekken, te werken, te genieten en nieuwe herinneringen te maken.

Een huis dat met overtuiging werd gebouwd, met zorg werd bewoond en nu klaar is voor een nieuw verhaal. Misschien wel dat van jou.....

Bijzonderheden:

- * Karakteristieke vrijstaande woning uit 1926
- * 248 m² woonoppervlakte
- * Royaal perceel van circa 706 m²
- * Energielabel B
- * Spouwmuurisolatie
- * 18 zonnepanelen
- * Hybride warmtepomp
- * Gehele woning voorzien van HR++ glas
- * Nieuw dak 2022
- * Gedocumenteerde architectonische invloeden van de Amsterdamse School
- * Opgenomen in het Cultuur Historisch Inventarisatie Project Egmond (1996)
- * Authentieke glas-in-loodramen, bijzondere tegelwerken en fraai houtwerk
- * Sfeervolle kamer en suite met karakteristieke betegelde nieuwe gashaard
- * Vier ruime slaapkamers op de eerste verdieping
- * Moderne badkamer met dubbele wastafel en royale inloopdouche
- * Lichte, multifunctionele zolderverdieping met zichtbare houten balken
- * Oorspronkelijke dienstmeisjeskamer op zolder bewaard gebleven
- * Voormalig kantoor aan huis met afzonderlijke toegang vanuit de hal
- * Ruime tuin met volwassen groen
- * Garage en oprit met 2 parkeerplaatsen
- * Centrale ligging in Egmond aan Zee, nabij strand, duinen, winkels en horeca
- * Bijzondere bouw- en bewoningsgeschiedenis



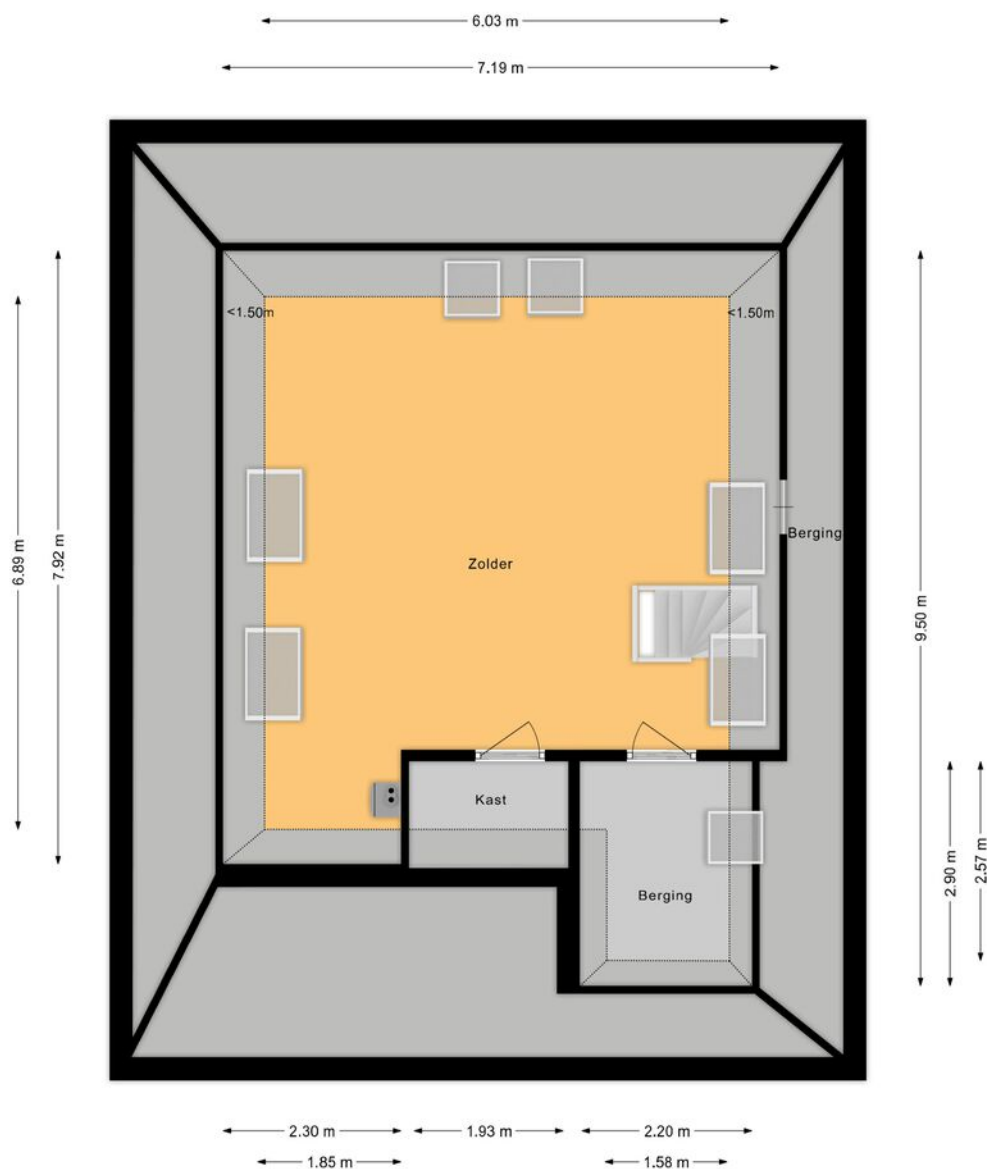
PLATTEGROND

Begane grond



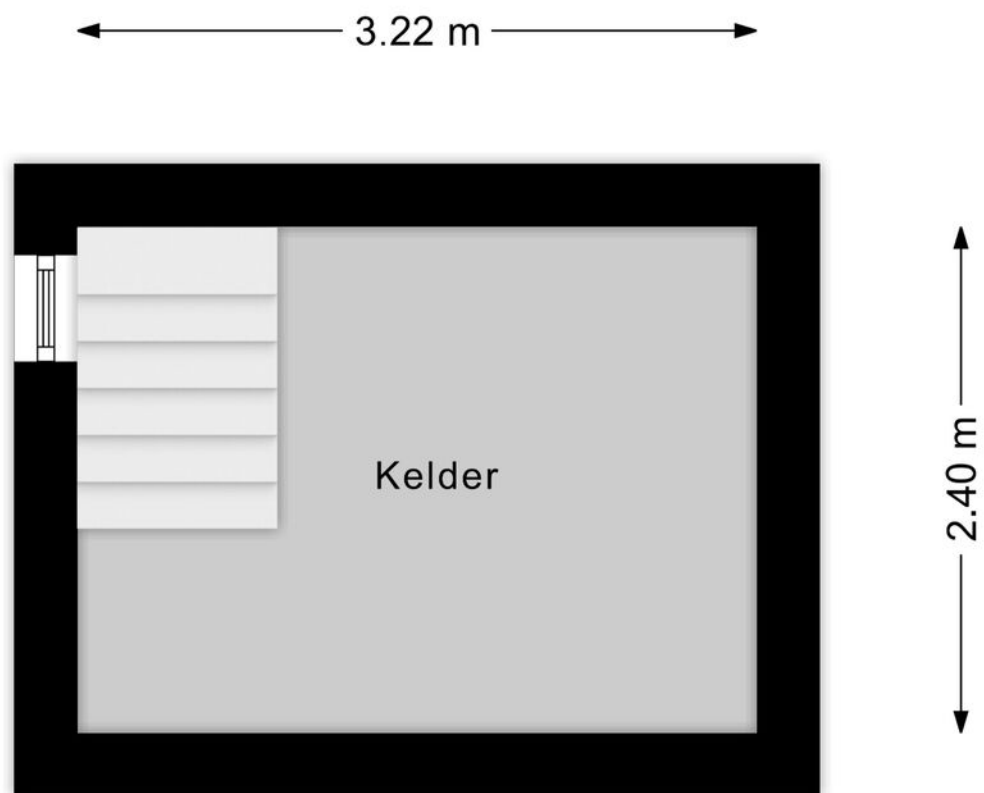
PLATTEGROND

Eerste verdieping

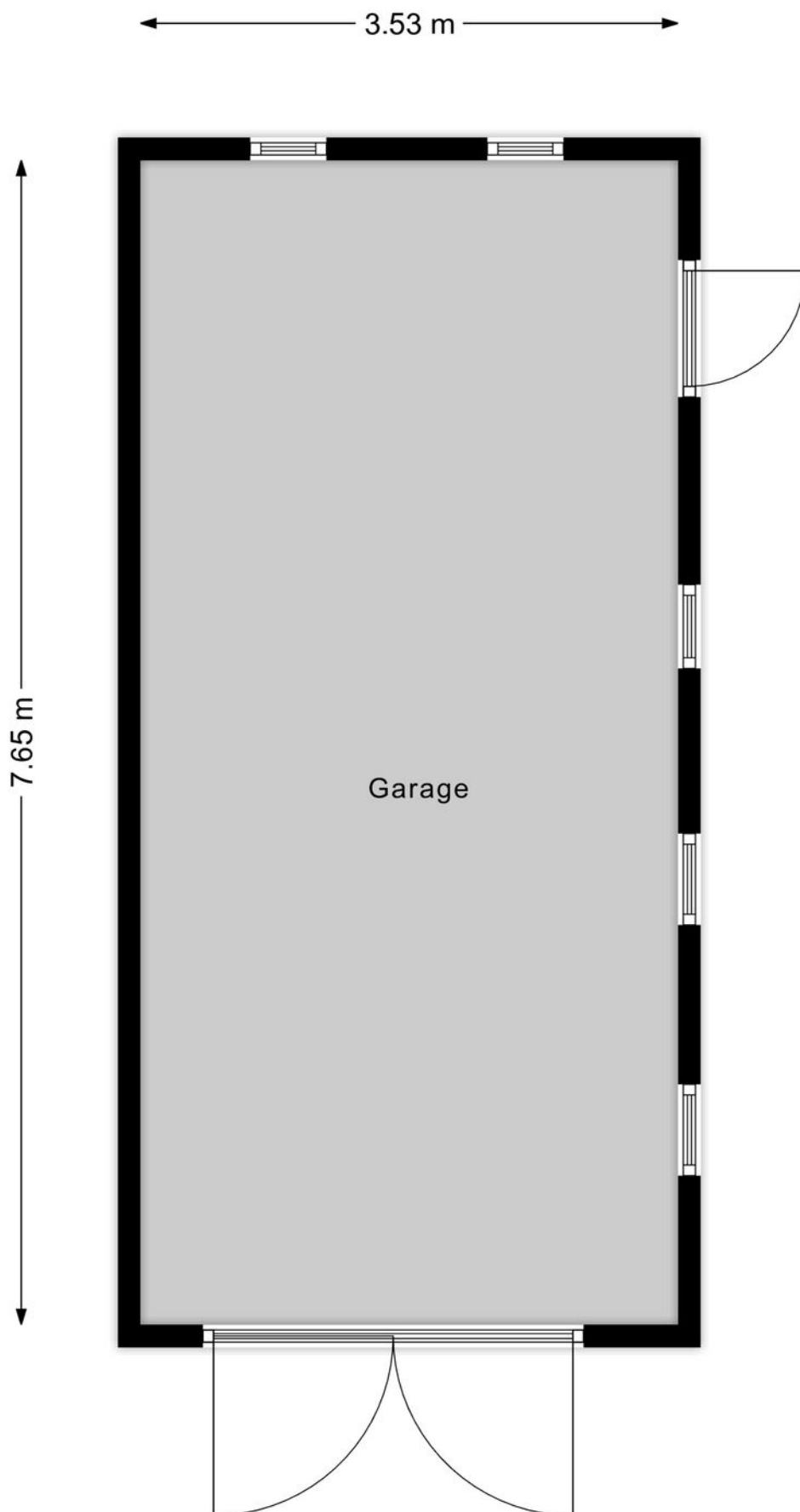


PLATTEGROND

Tweede verdieping



PLATTEGROND
Kelder



PLATTEGROND

Garage



0 5 10 15 20 25m

12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Egmond aan Zee Statie A Perceel 2276	kadaster 
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 januari 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.

KADASTRALE KAART

Kosten koper & Gemeentelijke lasten Bergen

Kosten koper

Achter de vraagprijs van een woning, staat meestal 'k.k.' vermeld. Dat deze afkorting staat voor 'kosten koper', weten de meesten wel, maar wat houdt dat nu precies in?

De 'kosten koper' hebben betrekking op de kosten die sowieso gemaakt moeten worden bij de eigendomsoverdracht van een woning.

Feitelijk zijn dit slechts twee kostenposten te weten:

1. De overdrachtsbelasting
2. De notariskosten

Overige kosten, waarmee een koper te maken krijgt, waaronder bijvoorbeeld de afsluitprovisie voor de hypotheek en eventuele makelaarskosten voor een aankoopmakelaar, behoren strikt genomen **niet** tot de 'kosten koper'.

Overdrachtsbelasting

In de meeste gevallen bedraagt de overdrachtsbelasting 2% van de koopsom van de woning. Koopt u echter een woning waar u niet zelf vast in gaat wonen, dan is het tarief 8%.

Bent u nog geen 35 en is de koopsom van het huis € 555.000,- of lager? Dan kunt u eenmalig gebruikmaken van een vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

NHG

NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie, een regeling die het kopen en bezitten van een huis veiliger en toegankelijker maakt door borg te staan voor je hypotheekschuld.

Je betaalt eenmalig een bedrag (een premie) voor de garantie, plus een klein bedrag aan de geldverstrekker.

NHG-grens:

Er geldt een maximale hypotheekwaarde (de NHG-grens) waarvoor je NHG kunt krijgen.

In 2026 is dit €470.000

Notariskosten

De notaris stelt aan de hand van de koopakte, de zogenaamde 'akte van levering' op, ook wel de 'eigendomsakte' genoemd. In de meeste gevallen dient de notaris ook een hypotheekakte op te stellen.

Voor beide aktes berekent de notaris kosten.

Als koper mag u in beginsel bepalen welke notaris de eigendomsoverdracht gaat verzorgen.

Gemeentelijke belastingen

Jaarlijks legt de gemeente iedere huiseigenaar een aantal belastingen op.

Dit zijn:

- Onroerende zaak belasting (OZB)
- Afvalstoffenheffing
- Rioolheffing

De tarieven worden jaarlijks aangepast en kunt u raadplegen op: <https://bergen-nh.cocensus.nl>

De afvalstoffenheffing en rioolheffing zijn vaste bedragen. De OZB is afhankelijk van de WOZ-waarde.

De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld en is te raadplegen op www.wozwaardeloket.nl

Indien u een woning gaat gebruiken als tweede woning/ recreatiewoning (let op, dit is in lang niet alle gevallen toegestaan), kunt u te maken krijgen met de zogenaamde **forensenbelasting**.

Zie voor meer informatie <https://www.cocensus.nl/nl/belastingen/forensenbelasting>.

Tot slot krijgt u als huiseigenaar te maken met waterschapsbelasting; Een best wel ingewikkeld stelsel van heffingen, waarvoor wij verwijzen naar:

<https://www.hhnk.nl/soorten-waterschapsbelasting>

Parkeren

In Egmond aan Zee geldt betaald parkeren.

In Egmond aan den Hoef en Egmond-Binnen niet.

Een bewonersvergunning voor de eerste auto is gratis.

Een vergunning voor een tweede auto kost ca. € 60,- per jaar.

Voor gasten kunt u een bezoekersvergunning aanschaffen (ca. € 50,- per jaar).

Bij verhuur van een recreatiewoning kan een recreantenverblijfsvergunning worden aangeschaft voor ca. € 340,- per jaar.



OVER ONS

De geschiedenis van ons kantoor gaat terug tot 1986. In dat jaar startte Ellen Schortinghuis-Winkel het eerste makelaarskantoor van Egmond: **WINKEL MAKELAARDIJ**. In 1999 werd het stokje overgenomen door haar zoon (Andreas) en dochter (Irma). Na de terugtrekking van Irma in 2011, werd in 2013 de samenwerking aangegaan met NVM-makelaar Marcel Buis. Sindsdien draagt het kantoor de naam: **Winkel & Buis Makelaars en Taxateurs**. Het kantoor staat onder leiding van Register Makelaar Marcel Buis en hij wordt ondersteund door Assistent Makelaars Sabine Abbes-Schoorl en Jet Koopman.

Professioneel, vakkundig, ervaren, modern, specialist op elke vierkante meter van het brede vakgebied van de vastgoed makelaardij. Geworteld in Egmond aan Zee, hebben wij een sterke binding met 'Derpers', 'Hoevers' en 'Binders'. Echter ook buiten het dorp zijn wij actief op het gebied van verkoop, aankoop en taxaties van onroerend goed.

Geen huis is hetzelfde, geen cliënt is hetzelfde. Om u optimaal van dienst te kunnen zijn, willen we u daarom leren kennen. Makelaardij vraagt immers om maatwerk, geen standaard-oplossingen.

Maak snel een vrijblijvende afspraak en ontdek wat we voor u kunnen betekenen!



Heeft u interesse in deze woning?
Neem dan contact met ons op.

T (072) 5062198
E info@wbmakelaardij.nl

Of kom langs op Voorstraat 81 in Egmond aan Zee!