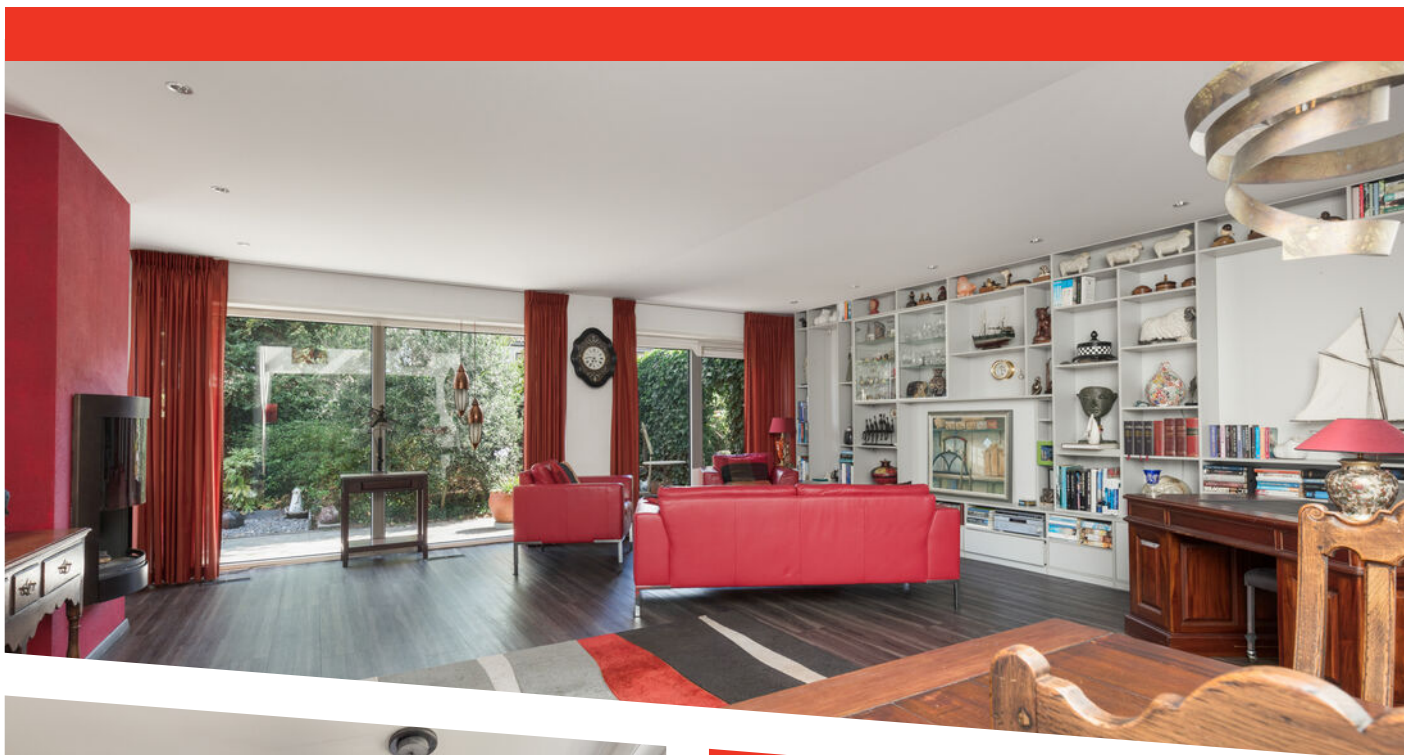




PRINSES MARGRIETLAAN 1

EGMOND AAN DEN HOEF

KENMERKEN



TYPE WONING

halfvrijstaande woning

WOONOPPERVLAKTE

149 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

2

BOUWJAAR

1972

ONDERHOUD BINNEN

redelijk tot goed

ONDERHOUD BUITEN

goed

TUIN POSITIE

oost

TUIN OPPERVLAKTE

118 m²

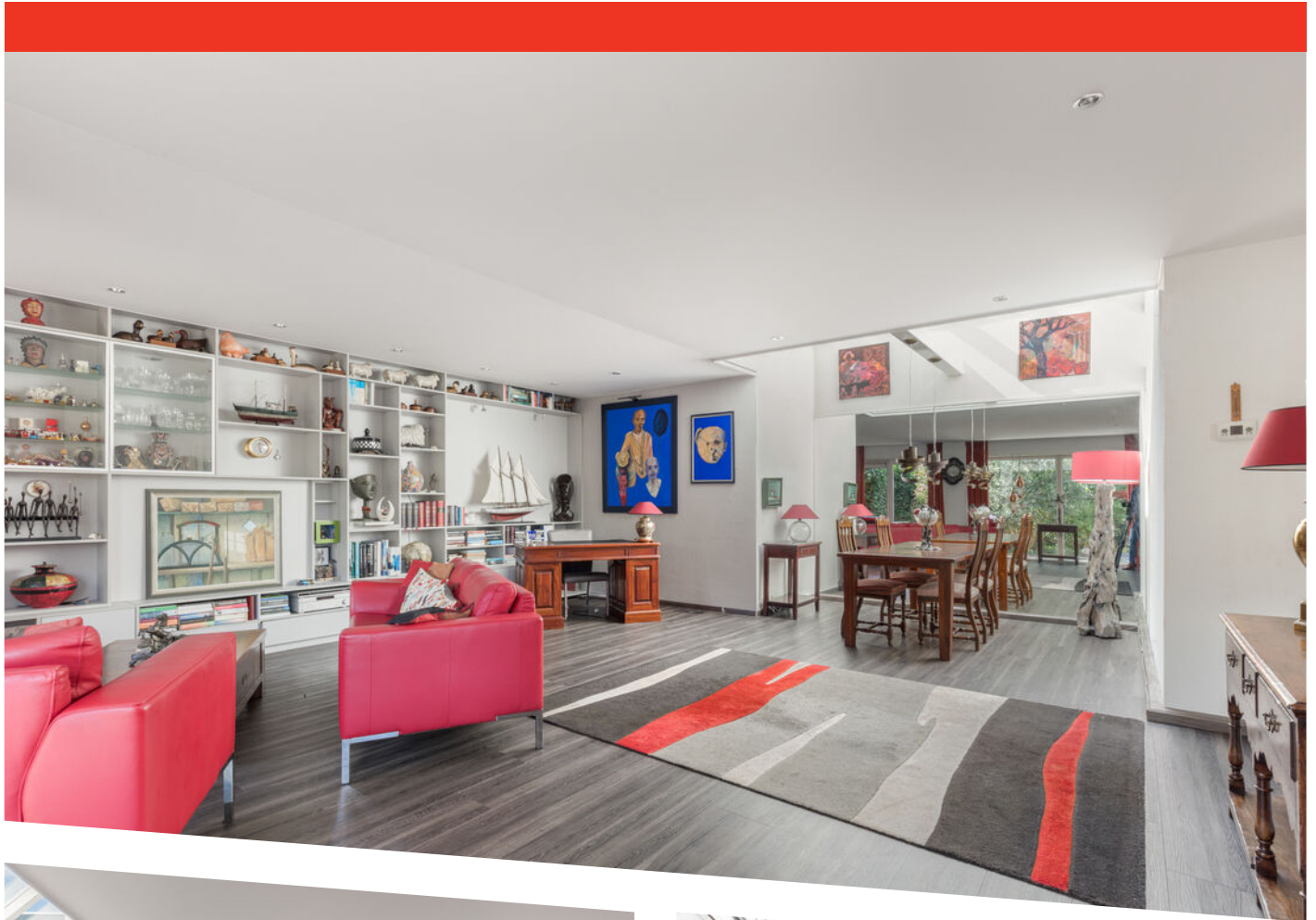
PERCEEL

302 m²

ENERGIELABEL

D

















OMSCHRIJVING

Karaktervol half vrijstaand woonhuis met voldoende ruimte, sfeer en een riante beschutte tuin!

Sfeervol en ruim wonen komen prachtig samen in deze royale half vrijstaande woning. Gelegen in een groene omgeving met water, volop parkeergelegenheid rondom het huis en op korte afstand van winkels, duinen en strand, is dit een heerlijke plek voor wie ruim maar vooral ook rustig wil wonen.

Eenmaal binnen valt direct de royale entree op. De grote hal met vide geeft de woning een bijzonder ruimtelijk karakter en vormt een mooie binnenkamer. Vanuit hier bereikt u de riante woonkeuken: een moderne, complete keuken met volop ruimte voor een eettafel. Een heerlijke plek voor lange diners, een uitgebreid ontbijt of gewoon een goede kop koffie aan het begin van de dag.

De woonkamer is aangenaam licht dankzij de royale raampartijen en de al eerder genoemde vide. De schuifpui zorgt niet alleen voor extra daglicht, maar brengt binnen en buiten ook mooi met elkaar in verbinding. Vanuit de woonkamer kijkt u uit op de ruime en beschutte tuin, waar verschillende zithoeken zijn gecreëerd. Hierdoor is er altijd wel een fijne plek te vinden om buiten te eten, te ontspannen of gezellig met familie en vrienden te zitten.

Ook praktisch is aan alles gedacht. De bijkeuken beschikt over veel kastruimte en biedt volop mogelijkheden voor het netjes opbergen van dagelijkse spullen.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee bijzonder ruime slaapkamers. Ook hier is gekozen voor ruimte en comfort in plaats van zoveel mogelijk kamers. Een extra kamer kan als grote walk-in closet ingezet worden maar ook als hobby- of extra slaapkamer. De moderne badkamer maakt het geheel compleet en is voorzien van een douche, tweede toilet en wastafelmeubel.

Indeling

Begane grond: royale entree met toiletruimte, meterkast en toegang tot de woonkeuken, woonkamer met schuifpui naar de tuin, hal met toegang tot een praktische bijkeuken en achtertuin. In de tuin bevindt zich nog een houten berging van 12 m2.

Eerste verdieping: overloop, twee ruim bemeten slaapkamers, bergruimte/kamer/inloopkast en moderne badkamer met douche, tweede toilet en wastafelmeubel.

Ligging

De woning ligt in een rustige buurt, terwijl de dagelijkse voorzieningen uitstekend bereikbaar zijn. Winkelcentra bevinden zich op korte afstand en ook voor liefhebbers van natuur en buitenleven is de ligging ideaal. Het prachtige Noord-Hollands Duinreservaat en het strand liggen dichtbij, waardoor een wandeling door de duinen of een middag aan zee nooit ver weg is.

Tel daarbij de uitstekende parkeermogelijkheden rondom de woning op en u heeft een bijzonder compleet woonhuis op een fijne locatie.

Kortom: een karaktervolle, verrassend ruime half vrijstaande woning met een prachtige keuken, twee royale slaapkamers en een heerlijke beschutte tuin. Een huis dat u van binnen gezien moet hebben!

Bijzonderheden:

- ruim, karakteristiek half-vrijstaand woonhuis
- rustige buurt
- lichte woonkamer met schuifpui naar tuin
- praktische bijkeuken met grote kastruimte
- complete, moderne, woonkeuken
- ruime beschutte tuin met diverse zithoeken
- riante moderne woonkeuken
- twee riante slaapkamers op eerste verdieping
- derde (slaap)kamer met mogelijkheid tot inloopkast
- grote, luxe, badkamer
- grote hal met vide
- uitstekende parkeermogelijkheden rondom de woning
- ligging op korte afstand van winkelcentra, Noord-Hollands duingebied en strand



PLATTEGROND

Perceel



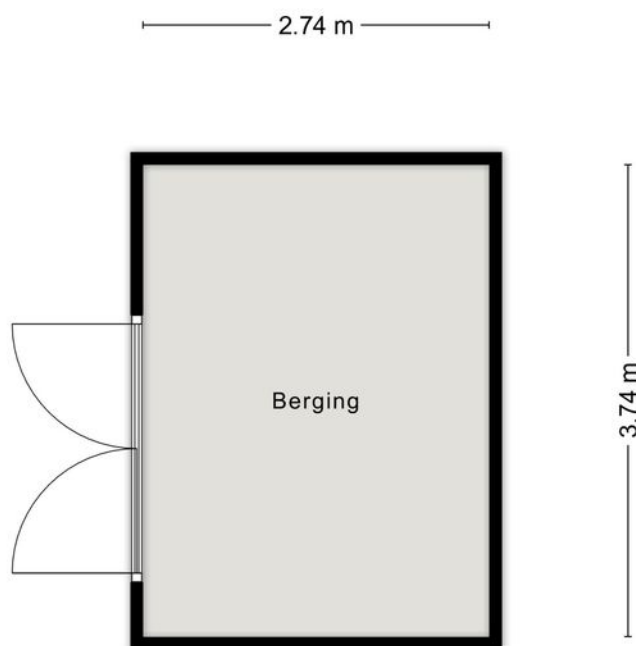
PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Egmond-Binnen

Sectie A

Perceel 1524

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juli 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.

KADASTRALE KAART

Vraagprijs, bieden, onderhandelen & overeenkomst

Als verkoper staat het vrij om naar eigen inzicht een vraagprijs vast te stellen. Meestal wordt dit gedaan op basis van een advies van de makelaar. Juridisch gezien is de vraagprijs "een uitnodiging aan een belangstellende om in onderhandeling te treden". In de praktijk betekent dit dat u niet automatisch de koper bent als u de vraagprijs, of meer dan de vraagprijs biedt.

Een koopovereenkomst tussen een particuliere koper en verkoper, komt uitsluitend schriftelijk tot stand. Met andere woorden, pas als de handtekeningen zijn gezet, is er sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst.

U kunt niet afdwingen om in onderhandeling te komen. Na het doen van een bod, ontvangt u niet in alle gevallen een tegenbod van de verkoper. De verkoper kan uw bod afwijzen en vast houden aan de vraagprijs. Het is zelfs toegestaan om de vraagprijs naderhand te verhogen.

Ook met het 'als eerste' een woning bezichtigen en/of 'als eerste' een bod doen, kunt u geen onderhandeling afdwingen. U bent pas in onderhandeling als de makelaar dat aangeeft of als u een tegenvoorstel van de verkoper heeft ontvangen.

Tijdens een onderhandeling is het zowel de kandidaat-koper als ook de verkoper, toegestaan een gedaan (tegen)bod, te wijzigen of in te trekken. Zelfs nadat koper en verkoper mondeling of per email overeenstemming hebben bereikt, kunnen beiden partijen zich terugtrekken. Het is de verkoper toegestaan om vervolgens alsnog met een andere partij in zee te gaan. Met name voor de gepasseerde kandidaat-koper is dit dan erg teleurstellend en voelt dit 'onterecht'. Als makelaar proberen we dit soort situaties altijd te vermijden.

Het is een verkoper ook toegestaan om van meerdere kandidaat-kopers een bod te ontvangen, alvorens te beslissen met wie hij in onderhandeling wenst te treden. Zoals aangegeven kan een lopende onderhandeling door een verkoper altijd worden afgebroken omdat hij liever met een andere partij in onderhandeling wil gaan.

Het kan voorkomen dat er min of meer tegelijkertijd, meerdere biedingen door verschillende belangstellenden worden gedaan. De verkoper kan er op dat moment voor kiezen om alle gegadigden de gelegenheid te geven om tot een nader te bepalen tijdstip, een uiterst bod te laten doen, om vervolgens met de best biedende partij verder te gaan. Het beste bod hoeft niet altijd het hoogste bod te zijn. Betere voorwaarden of gewenste datum van eigendomsoverdracht, kunnen ook doorslaggevend zijn.

Als u een bod doet, noemt u ook onder welke voorwaarden u dat doet en wanneer u de eigendomsoverdracht zou willen. Bekende voorwaarden zijn bijvoorbeeld het financieringsvoorbehoud en het voorbehoud t.a.v. een bouwtechnische keuring. Een financieringsvoorbehoud betekent dat u zich het recht voorbehoudt om, nadat de schriftelijke koopovereenkomst is getekend, u zich zonder boete uit de overeenkomst kunt terugtrekken omdat u de benodigde hypotheek niet krijgt. Let op: **het financieringsvoorbehoud is altijd tot maximaal het bedrag van de vraagprijs.** Dit betekent dat als u een huis voor een hoger bedrag dan de vraagprijs koopt, u het verschil tussen koopsom en vraagprijs, mogelijk op een andere manier moet financieren dan via een hypotheek.

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!