



ADMIRAAL DE RUYTERWEG 25

EGMOND AAN ZEE

KENMERKEN



TYPE WONING

hoekwoning

WOONOPPERVLAKTE

141 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

7

BOUWJAAR

1969

ONDERHOUD BINNEN

goed

ONDERHOUD BUITEN

goed

TUIN POSITIE

west

TUIN OPPERVLAKTE

18 m²

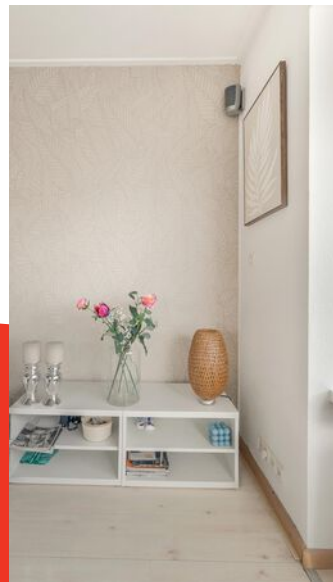
PARKEREN OP EIGEN TERREIN

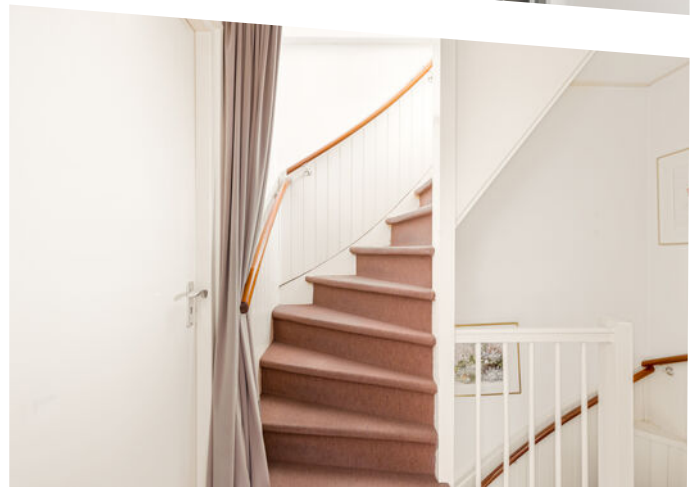
Ja

ENERGIELABEL

E



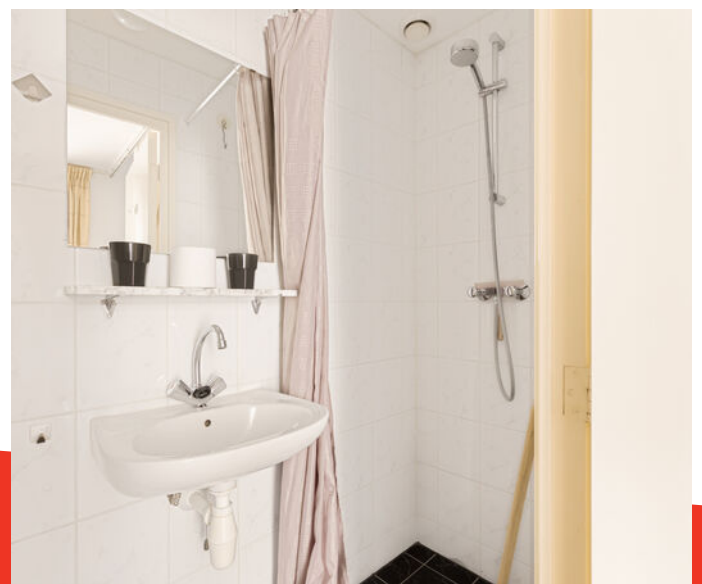




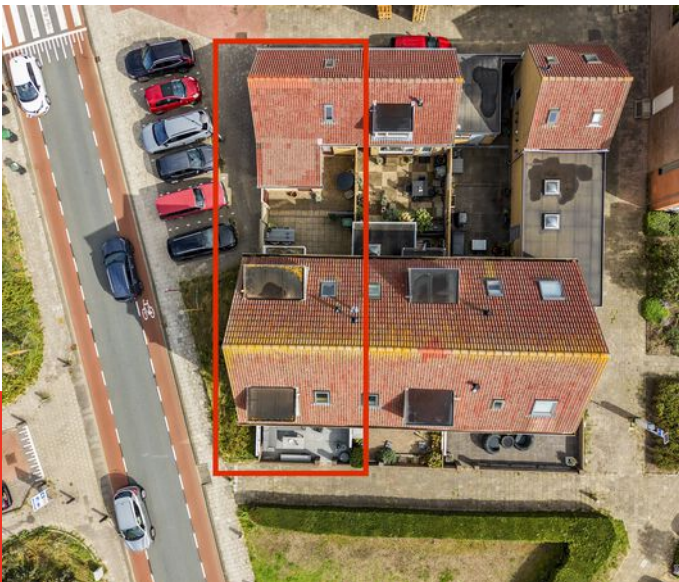












OMSCHRIJVING

Ruimte, vrijheid en mogelijkheden in overvloed! Deze royale hoekwoning met separate zomerwoning biedt, met in totaal 188 m² woonoppervlakte samen, uitzonderlijk veel ruimte. Het woonhuis, met drie woonlagen en een bergzolder, beschikt over maar liefst vijf slaapkamers. Tel daarbij het zomerhuis met nog eens twee slaapkamers, de voor- en achtertuin én het vrije uitzicht op en u heeft een bijzonder compleet geheel.

De hoekligging zorgt voor een heerlijk vrij gevoel. Zowel vanuit de woning als vanuit de tuin geniet u van een vrij uitzicht. De voortuin ligt op het westen en vormt daarmee een fijne plek om in de middag en in de avond nog van de zon te genieten. Aan de achterzijde beschikt de woning eveneens over een tuin met een praktische stenen berging.

Binnen valt direct de royale maatvoering op. De woonkamer beschikt aan de voorzijde over een sfeervolle erker, die niet alleen karakter toevoegt maar ook voor extra lichtinval zorgt. De keuken is momenteel als separate keuken uitgevoerd. Indien gewenst kan deze relatief eenvoudig bij de woonkamer betrokken worden.

Met vijf slaapkamers verdeeld over de twee verdiepingen is er boven bijzonder veel ruimte. Ideaal voor een groter gezin, maar ook voor wie behoefte heeft aan een thuiswerkplek, hobbykamer of comfortabele logeerkamer.

De badkamer is ruim en functioneel, maar enigszins gedateerd en biedt daarmee volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Een groot deel van de woning is bovendien voorzien van recent geplaatste kunststof kozijnen, wat zorgt voor een onderhoudsarme basis.

Een absolute meerwaarde is de separate zomerwoning. Dit is geen kleine studio, maar een verrassend ruime accommodatie verdeeld over twee woonlagen.

Op de begane grond bevindt zich een lichte woonkamer met grote raampartijen, een separate keuken en een eigen badkamer.

Op de verdieping zijn twee slaapkamers aanwezig. Daarmee biedt het zomerhuis volop mogelijkheden voor recreatief gebruik of recreatieve verhuur. De gehele inventaris van het zomerhuis wordt ter overname aangeboden.

Extra praktisch is de eigen parkeerplaats aan de zijde van het zomerhuis. De inventaris kan indien gewenst worden overgenomen.

Indeling woonhuis

Begane grond: Entree, toilet met fontein, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de separate keuken. Woonkamer met karakteristieke erker aan de voorzijde.

Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers, waarvan één is voorzien van een ruime vaste kast en een balkon. Badkamer met douche, tweede toilet en wastafel. Trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping: Overloop, twee royale slaapkamers die dankzij de aanwezige dakkapellen verrassend ruim zijn en een berging.

Vliering voor praktische extra bergruimte.

Indeling zomerhuis

Begane grond: Hal met trap naar de eerste verdieping en toegang tot de badkamer met douche, toilet en wastafel. Lichte woonkamer met grote raampartijen en een separate keuken.

Eerste verdieping: Overloop en twee slaapkamers.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Het prachtige Noord-Hollands Duinreservaat ligt op steenworp afstand, waardoor u vanuit huis zo de natuur in wandelt of fietst. Ook het gezellige centrum, het strand en de boulevard bevinden zich op korte afstand.

Een bijzonder ruime hoekwoning met vijf slaapkamers, veel buitenruimte én een volwaardig zomerhuis met nog eens twee slaapkamers. Een unieke combinatie voor wie veel ruimte zoekt en graag dicht bij duinen, dorp en zee wil wonen.



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

PLATTEGROND

Geheel perceel



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

PLATTEGROND

Woning - Begane grond



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

PLATTEGROND

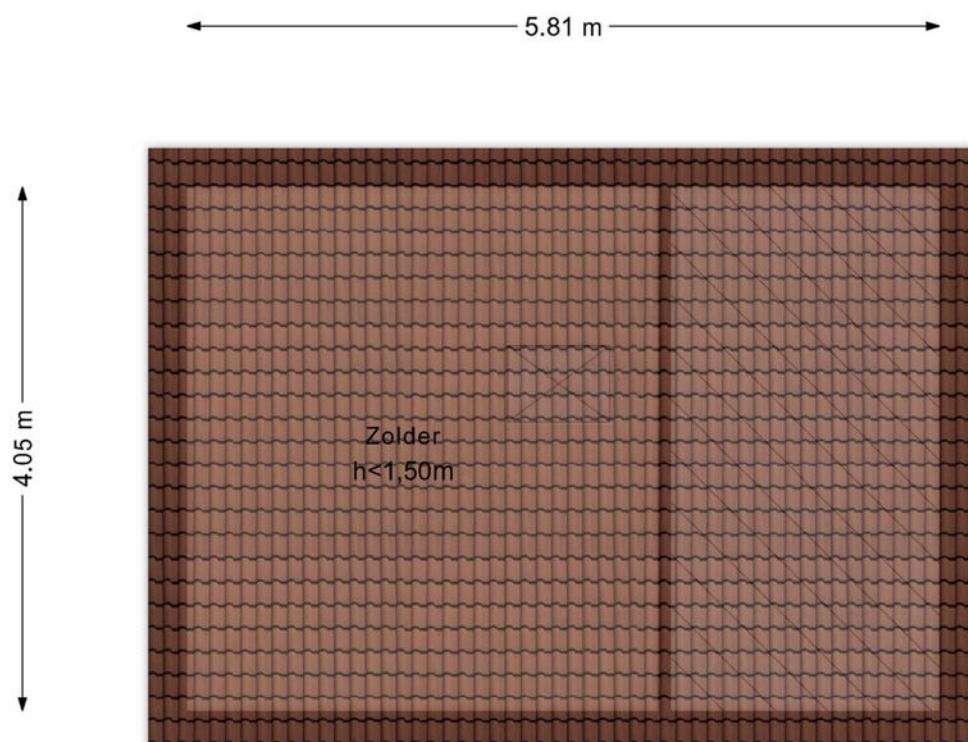
Woning - Eerste verdieping



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

PLATTEGROND

Woning - Tweede verdieping



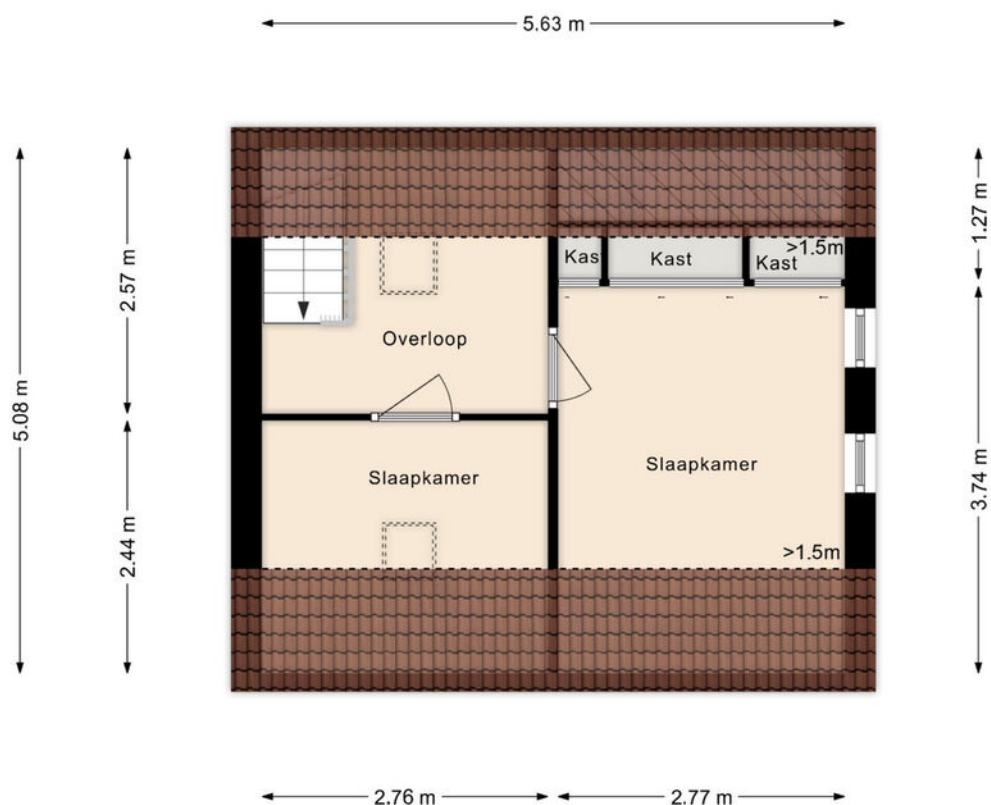
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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

PLATTEGROND

Zomerhuis - Begane grond



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

PLATTEGROND

Zomerhuis - Eerste verdieping

← 2.16 m →

6.23 m ↑



PLATTEGROND
Parkeerplaats



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Egmond aan Zee

Sectie A

Perceel 4325

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 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.



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!