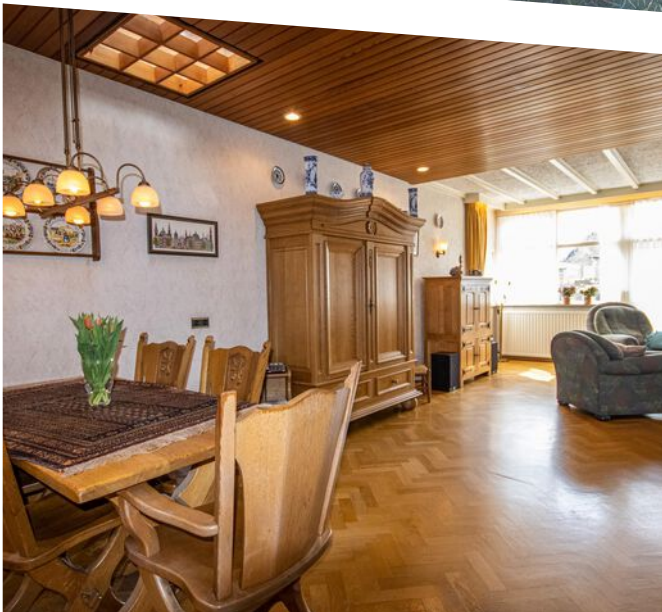




**PIETER SCHOTSMANSTRAAT 22**  
EGMOND AAN ZEE

# KENMERKEN



## TYPE WONING

halfvrijstaande (bedrijfs) woning met loods

## WOONOPPERVLAKTE

115 m<sup>2</sup>

## AANTAL SLAAPKAMERS

3

## BOUWJAAR

1973

## ONDERHOUD

redelijk

## TUIN POSITIE

west

## TUIN OPPERVLAKTE

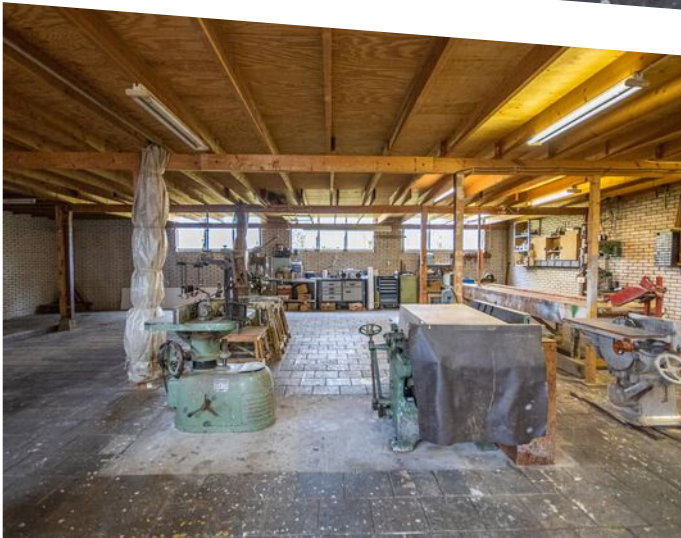
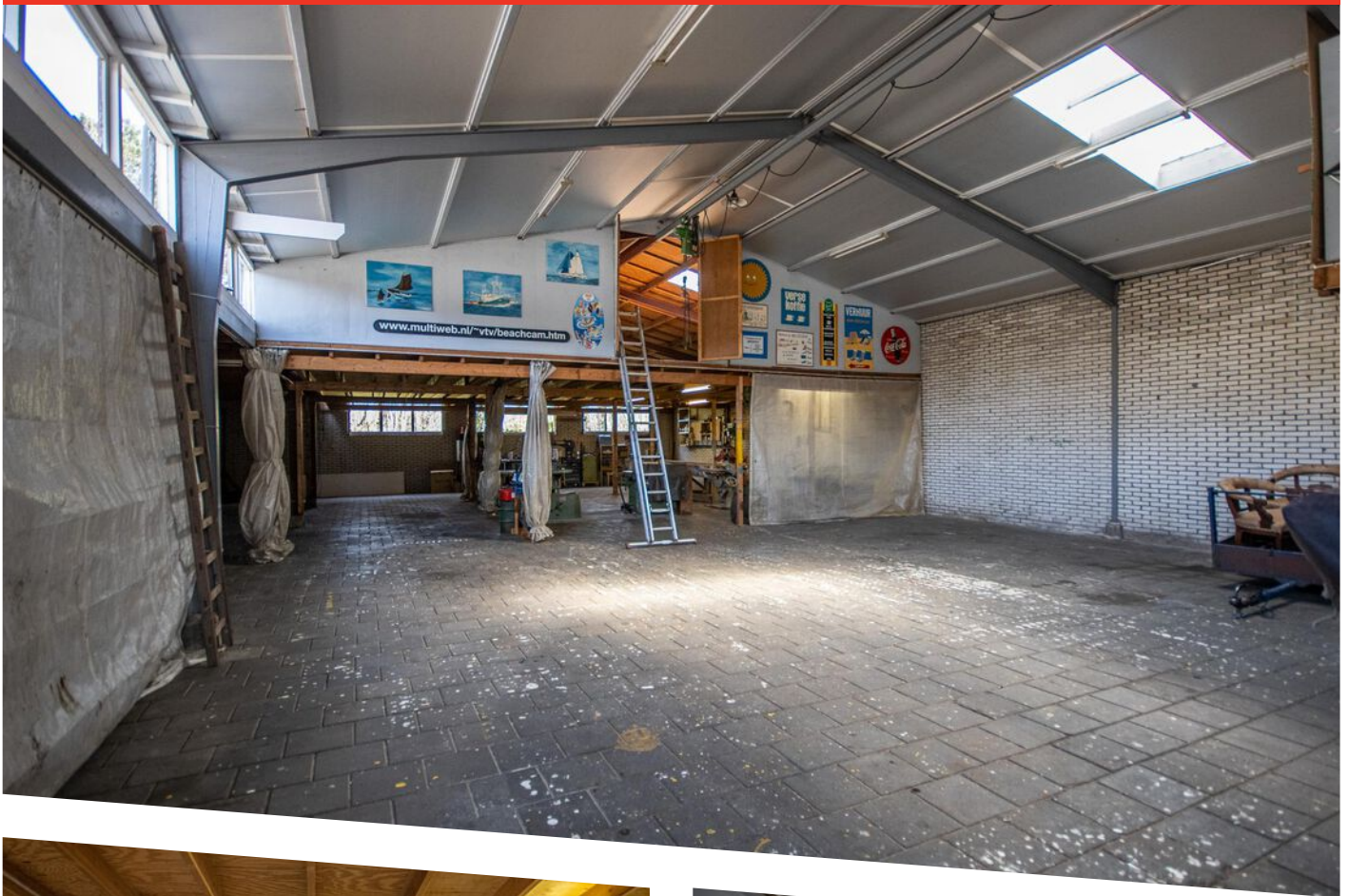
41 m<sup>2</sup>

## PARKEREN OP EIGEN TERREIN

Ja

## ENERGIELABEL

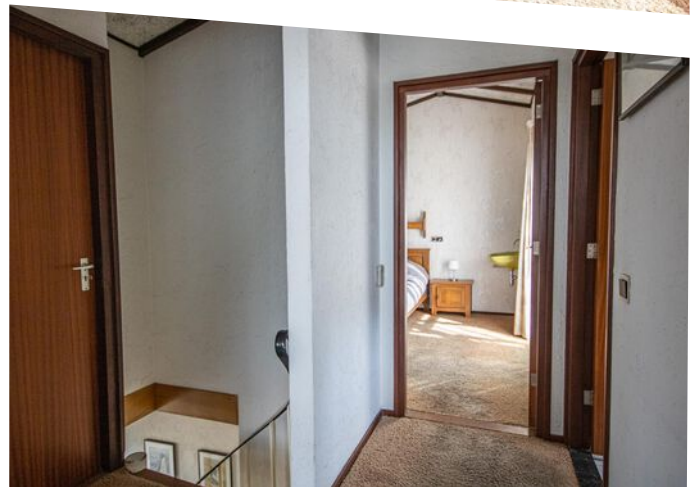
E





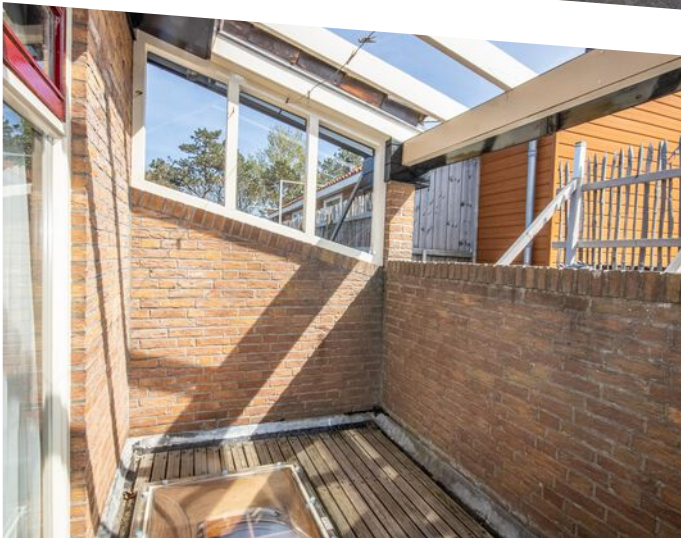












# OMSCHRIJVING

\*Half vrijstaande bedrijfswoning met riante loods!\*

Op het kleinschalige bedrijventerrein aan de Pieter Schotsmanstraat te Egmond aan Zee bieden we deze bedrijfswoning aan met zeer ruime achtergelegen loods.

Bedrijfsloods: Vanuit de voorzijde kunt u via een overheaddeur of een loopdeur de loods betreden. Deze loods is in 1965 gebouwd en is met 340 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte (alleen begane grond) en een inhoud van 1706 m<sup>3</sup> een van de grootste op het bedrijventerrein. Er is verder een bevloerde verdieping van ca. 150 m<sup>2</sup> en een bergruimte van ca. 12 m<sup>2</sup>. Een lier maakt het u makkelijk zwaardere eenheden op de verdieping te hijsen. De bedrijfsruimte wordt verwarmd door twee 'heaters' (Thermagas) en beschikt ook over een eigen toilet.

Woonhuis: De bedrijfswoning is gebouwd in 1973, heeft een woonoppervlak van 115 m<sup>2</sup> en een inhoud van 434 m<sup>3</sup>. Er bevindt zich beneden een ruime hal, een gezellige woonkamer met open haard en aparte keuken. Verder is er een bijkeuken die toegang biedt naar de achtergelegen loods. Op de verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer. Verder is er nog een buitenruimte. Aan de voorzijde is een terras/tuin die op het westen is gesitueerd.

Indeling woonhuis:

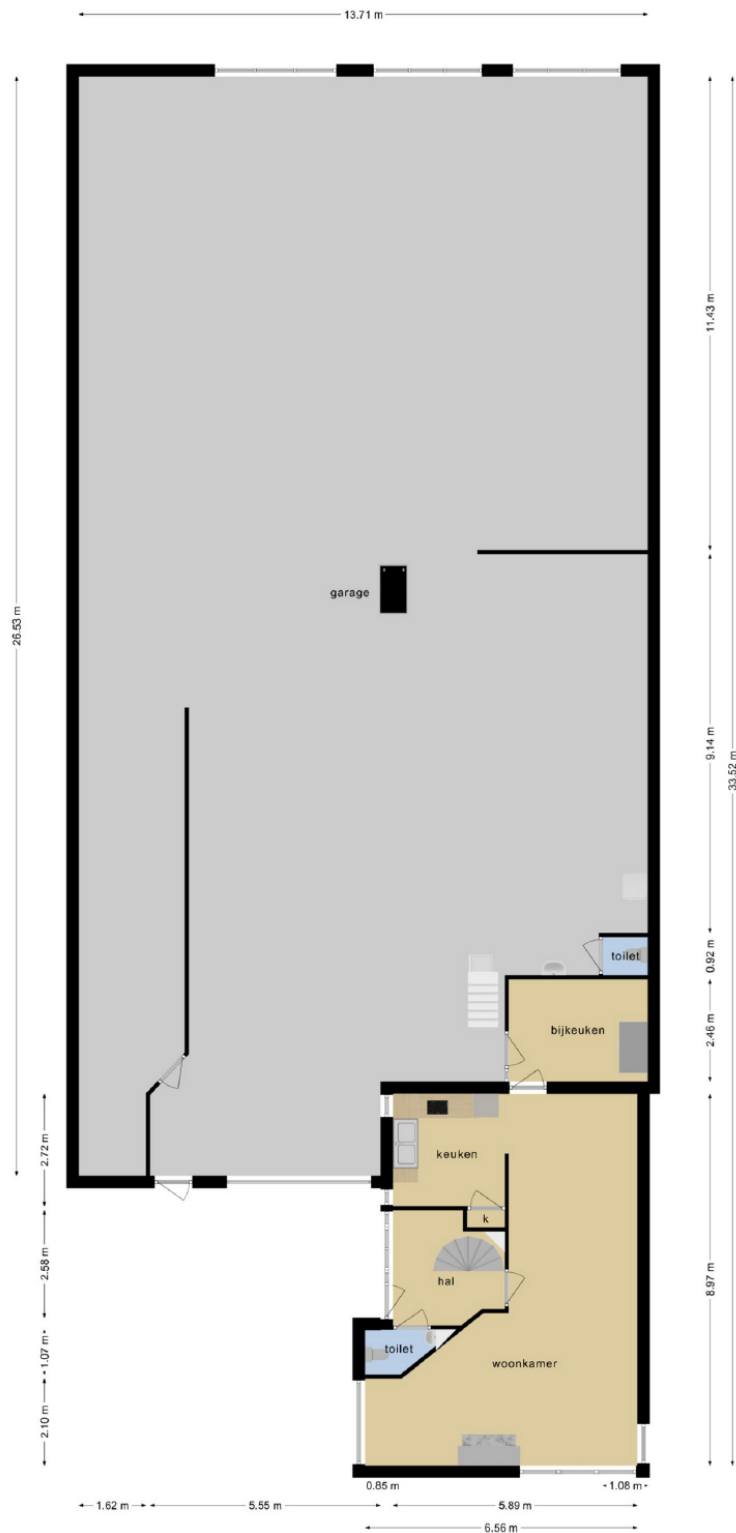
Begane grond: entree, hal, trapopgang, toilet, woonkamer met open haard een eettafel, keuken met kast, bijkeuken met wasmachineaansluiting.  
Eerste verdieping: overloop, drie slaapkamers, badkamer met ligbad, douche, tweede toilet en wastafel, balkon.

Goed om te weten!

- Perceeloppervlakte totale object: 503 m<sup>2</sup>.
- Bestemmingsplan: volgens het bestemmingsplan is een bedrijfswoning met bedrijf tot en met categorie 3.1 toegestaan. De definitie van een bedrijfswoning in deze is: "een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens

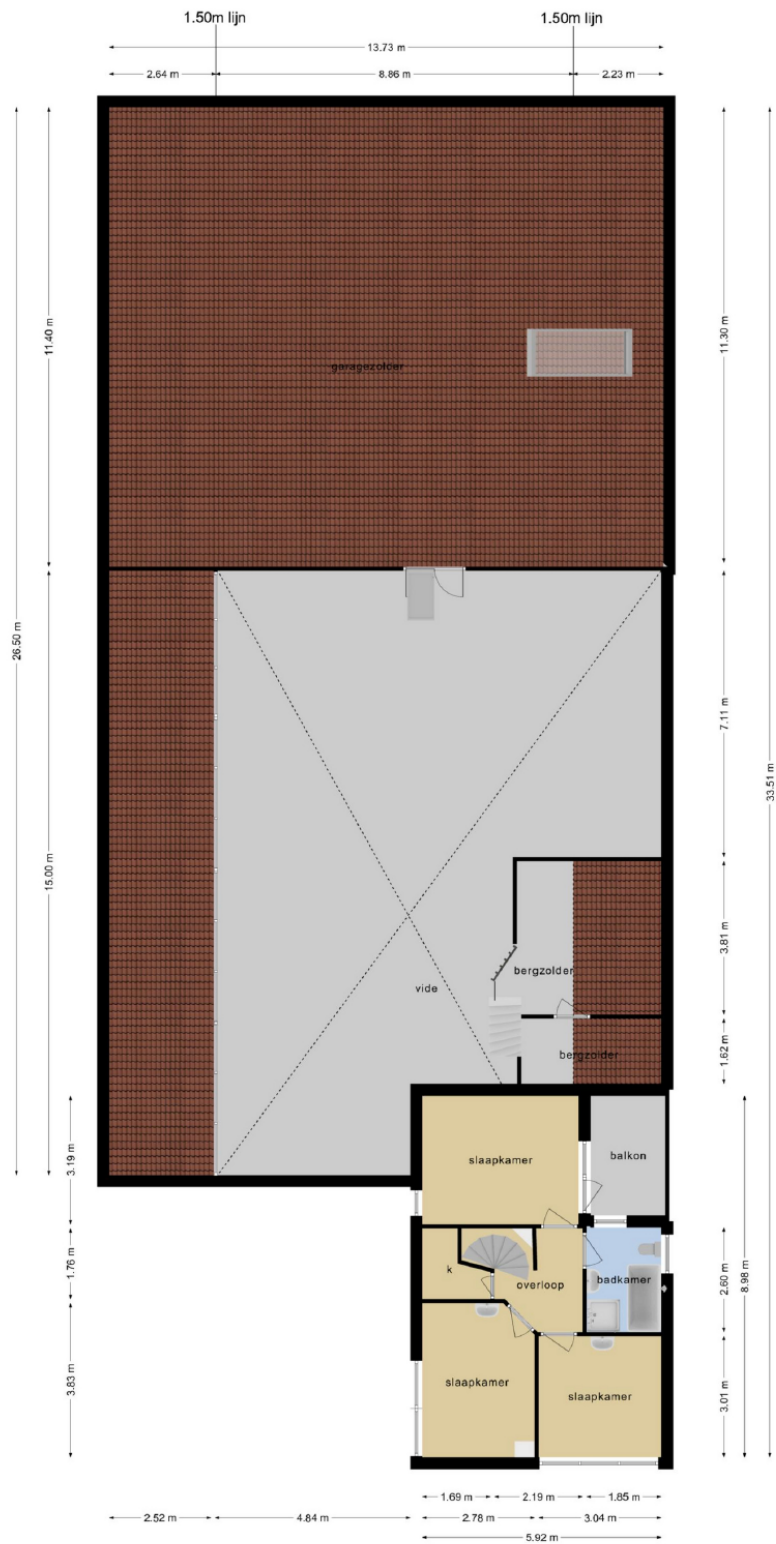
huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein en daaraan ondergeschikt is".

- Overdrachtsbelasting: 2% overdrachtsbelasting van toepassing op de bedrijfswoning, 8% van toepassing op het bedrijfsgedeelte (loods met bijbehorende grond).
- Opleverdatum: in overleg.



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


# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Egmond aan Zee Sectie A Perceel 3866</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2022  
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.

# Juridische zaken

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat deze in eigendom wordt overgedragen in de staat zoals u het gekocht heeft. Uiteraard bijvoorbeeld inclusief die nieuwe keuken en c.v.-ketel, maar ook inclusief eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken. In de praktijk is hier nogal eens een misverstand over en worden gebreken (zichtbaar of onzichtbaar) soms ten onrechte betiteld als 'verborgen gebrek'. Van een 'verborgen gebrek' is slechts sprake als de verkoper weet had van de tekortkoming, maar dit (al dan niet expres) heeft verzwegen. Voor een onzichtbaar gebrek, waar de verkoper geen weet van had, is de verkoper in beginsel niet aansprakelijk.

Verder is niet ieder euvel aan te merken als een 'gebrek'. Kleine defecten of onvolkomenheden kunnen het gevolg zijn van normale slijtage. In dit verband is het belangrijk welke verwachting u redelijkerwijs van de woning mag hebben. Van een nieuwbouwhuis mag u verwachten dat er geen defecten zijn, bij een oude -niet gerenoveerde boerderij- is dat natuurlijk niet zo. De verwachting die u redelijkerwijs van de woning mag hebben, heeft een relatie met het bouwjaar van de woning. Ook dit wordt vastgelegd in de koopovereenkomst, middels een zogenaamde 'ouderdomsclausule'.

Hoewel wij ons uiterste best gedaan hebben om dit te voorkomen, zijn eventuele fouten/vergissingen in de vermelde gegevens niet geheel uit te sluiten. Voorafgaand aan het doen van een bod, dient u onderzoek te doen naar zaken die voor u van -al dan niet cruciaal- belang zijn. Twijfelt u bijvoorbeeld aan het opgegeven woonoppervlak en is dit voor u van belang in verband met het bod wat u wilt doen? Meet dan het woonoppervlak na en/of geef van te voren aan dat volgens u een vergissing is gemaakt. Of, is het voor uw bod bijvoorbeeld belangrijk om te weten of de woning geheel voorzien is van isolerende beglazing? Check dit dan tijdens de bezichtiging. U mag nooit blind varen op de gegevens uit deze brochure.

Met het tekenen van de koopovereenkomst vrijwaart u de verkoper en de betrokken makelaar voor iedere aansprakelijkheid met betrekking tot eventueel onjuist vermelde gegevens. De vrijwaring jegens de makelaar betreft zowel civiele vrijwaring, als ook vrijwaring voor tuchtrechtelijke aansprakelijkheid vanuit de van toepassing zijnde beroepsorganisatie (s).

Bij woningen van voor 1993, zal in de koopovereenkomst worden opgenomen dat de aanwezigheid van asbest/ asbest houdende materialen in of aan de woning niet uit te sluiten is. Tot 1993 was het namelijk in de bouw normale praktijk om asbesthoudende materialen te verwerken. In de meeste gevallen zou het kunnen gaan om een afvoerpijp of asbestplaat in een c.v.-kast, welke doorgaans bij normaal gebruik geen kwaad kunnen.



## 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 Marcel Buis. Sindsdien draagt het kantoor de naam:

**Winkel & Buis makelaars en taxateurs.**

De beide NVM-makelaars, Marcel Buis en Andreas Schortinghuis worden ondersteund door Sonja Schortinghuis en Pauine Kager-De Waard. Sonja is de echtgenote van Andreas.

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!