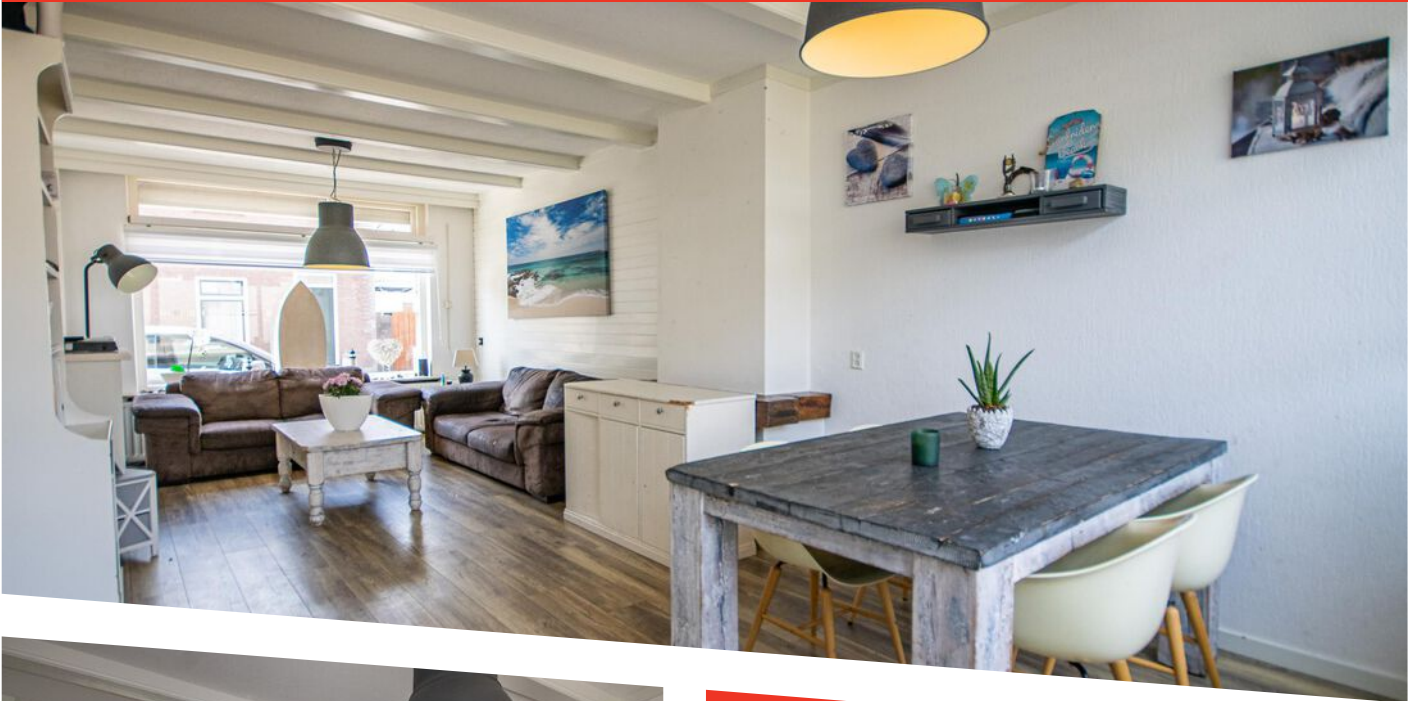




WILHELMINASTRAAT 98

EGMOND AAN ZEE

KENMERKEN



TYPE WONING

halfvrijstaande woning

PERCEEL

175 m²

WOONOPPERVLAKTE

90 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

4

BOUWJAAR

1961

ONDERHOUD BINNEN

redelijk tot goed

ONDERHOUD BUITEN

goed

TUIN POSITIE

noordwest

TUIN OPPERVLAKTE

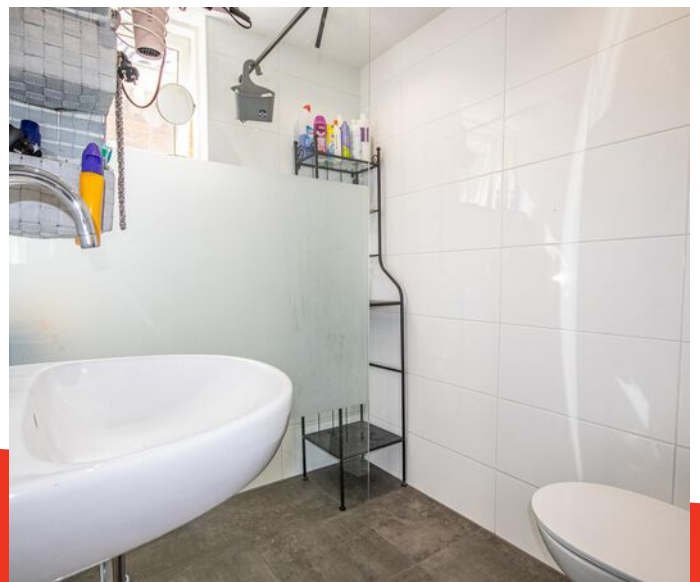
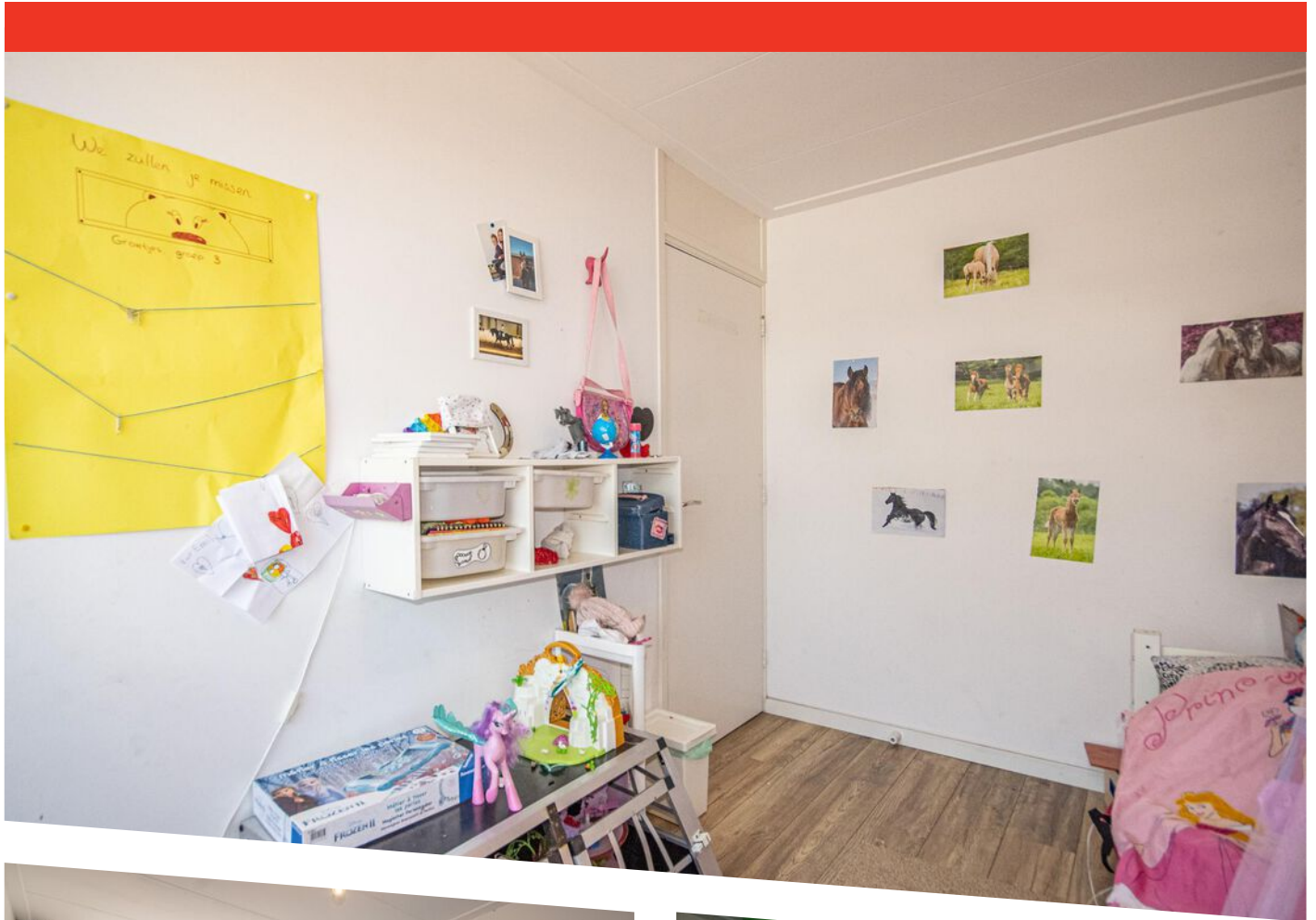
90 m²

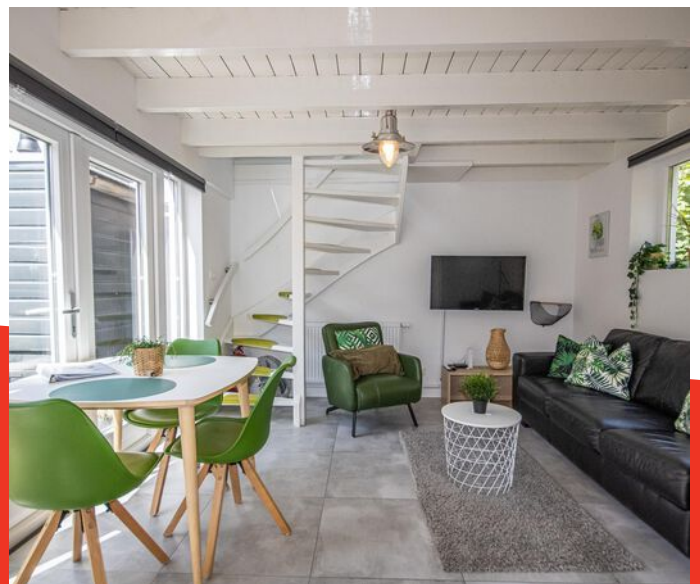
ENERGIELABEL

C

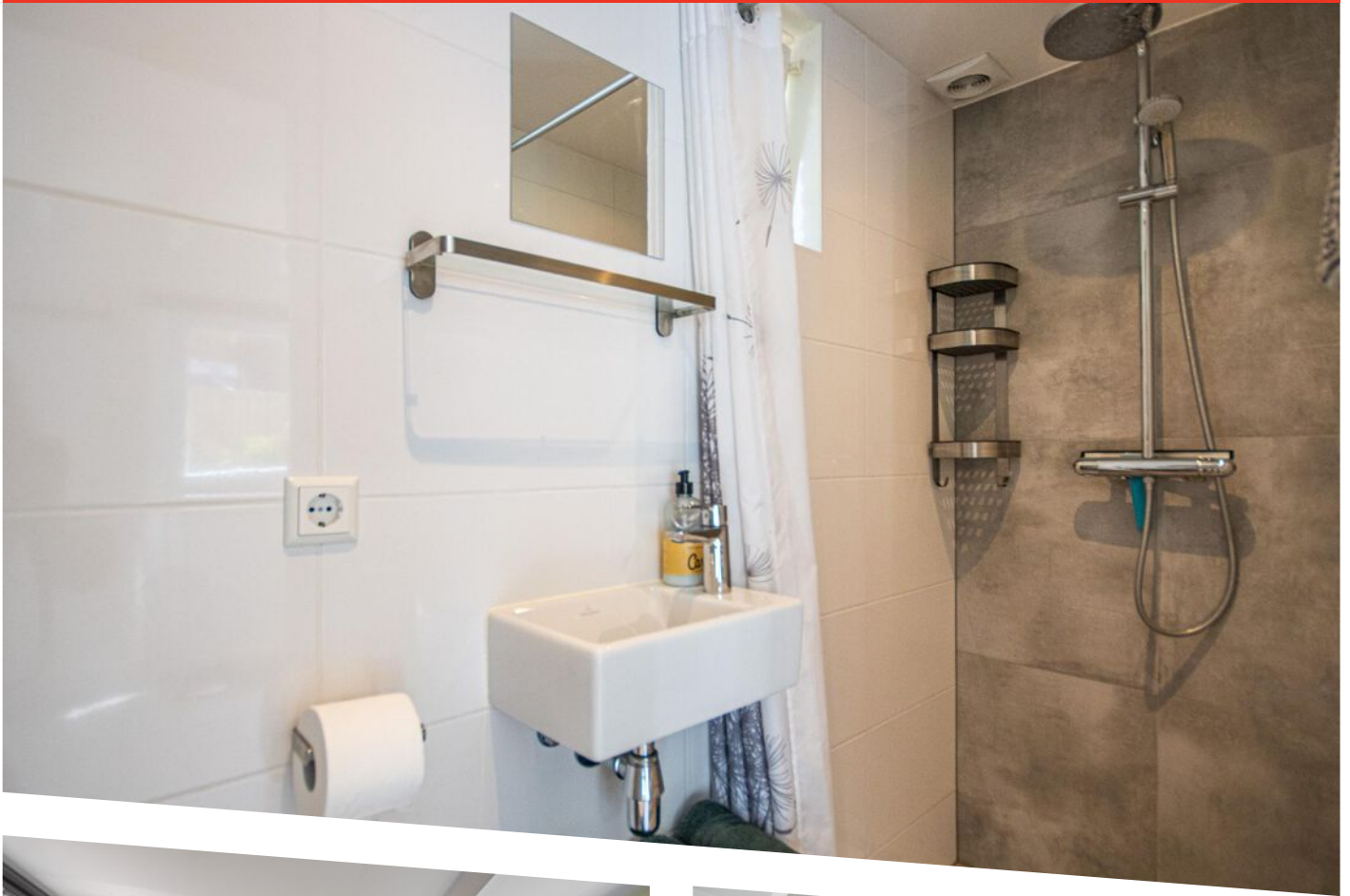














OMSCHRIJVING

*****Let op: dit is een beleggingsobject!*****

Op korte afstand van het strand en de boulevard van Egmond aan Zee bieden we te koop aan deze half vrijstaande woning met zomerwoning. De hoofdwoning wordt momenteel vast verhuurd en is derhalve niet beschikbaar voor eigen gebruik. Vanzelfsprekend zijn de huurinkomsten hiervan voor u als nieuwe eigenaar.

De bijbehorende recreatiewoning bevindt zich achter de hoofdwoning en wordt verhuurd aan toeristen voor korte perioden. De verkopers maken het u als eigenaar gemakkelijk door zelf de verhuur voor haar rekening te nemen en u voor dit zomerhuis een vast huurbedrag te betalen. U ontvangt dan dus een gegarandeerde vergoeding per maand en hebt verder geen omkijken naar het object!

Omschrijving:

1) Woonhuis: De hoofdwoning beschikt over bijna 100 m² woonoppervlak verdeeld over 2 woonlagen. Beneden is er een uitbouw waar zich (een deel van) de keuken bevindt. Op de eerste woonlaag is een badkamer met douche, tweede toilet en wastafel. Daar zijn verder maar liefst 4 slaapkamers. Tevens is er een zolderruimte die prima als opslagplaats dienst kan doen.

2) Zomerhuis: Het zomerhuis is 1,5 jaar geleden volledig gerenoveerd en daarom in uitstekende staat en netjes afgewerkt. Naast de woonkamer is er beneden een nette badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet. Boven bevinden zich twee slaapvertrekken hetgeen plaats biedt aan 4 personen. Verder beschikt het zomerhuis over een eigen schuur.

Recreatieverhuur is uiteraard toegestaan en de gasten gebruiken de naastgelegen steeg om naar de zomerwoning te komen die zich achter op het erf bevindt. Op deze manier is de privacy gewaarborgd, zowel voor de bewoners van het woonhuis als de gasten van het zomerhuis. Beiden hebben daarnaast de beschikking over een eigen gedeelte van de tuin.

Goed om te weten:

- * Verhuur- c.q. beleggingsobject
- * Woonhuis met zomerwoning
- * Hoofdwoning wordt vast verhuurd; zomerhuis wordt recreatief verhuurd
- * Huurinkomsten van hoofdwoning bedragen 21.360,- per jaar
- * Huurinkomsten zomerhuis bedragen vast 12.000,- per jaar
- * De huidige verkopers blijven zomerhuis verhuren en in ruil daarvoor ontvangt u dus 12.000,- per jaar
- * Genoemde koopprijs van 550.000,- is van toepassing bij vaste verhuur van hoofd- en zomerwoning; e.e.a. conform bovengenoemde constructie
- * Kosten gas, water, elektra, verzekering, gemeentelijke belastingen ca. 5.750,- per jaar
- * Woonhuis heeft 4 slaapkamers
- * Op dak van de hoofdwoning bevinden zich 6 zonnepanelen
- * Zomerhuis is voor 2-4 personen
- * Ligging dicht bij strand en boulevard

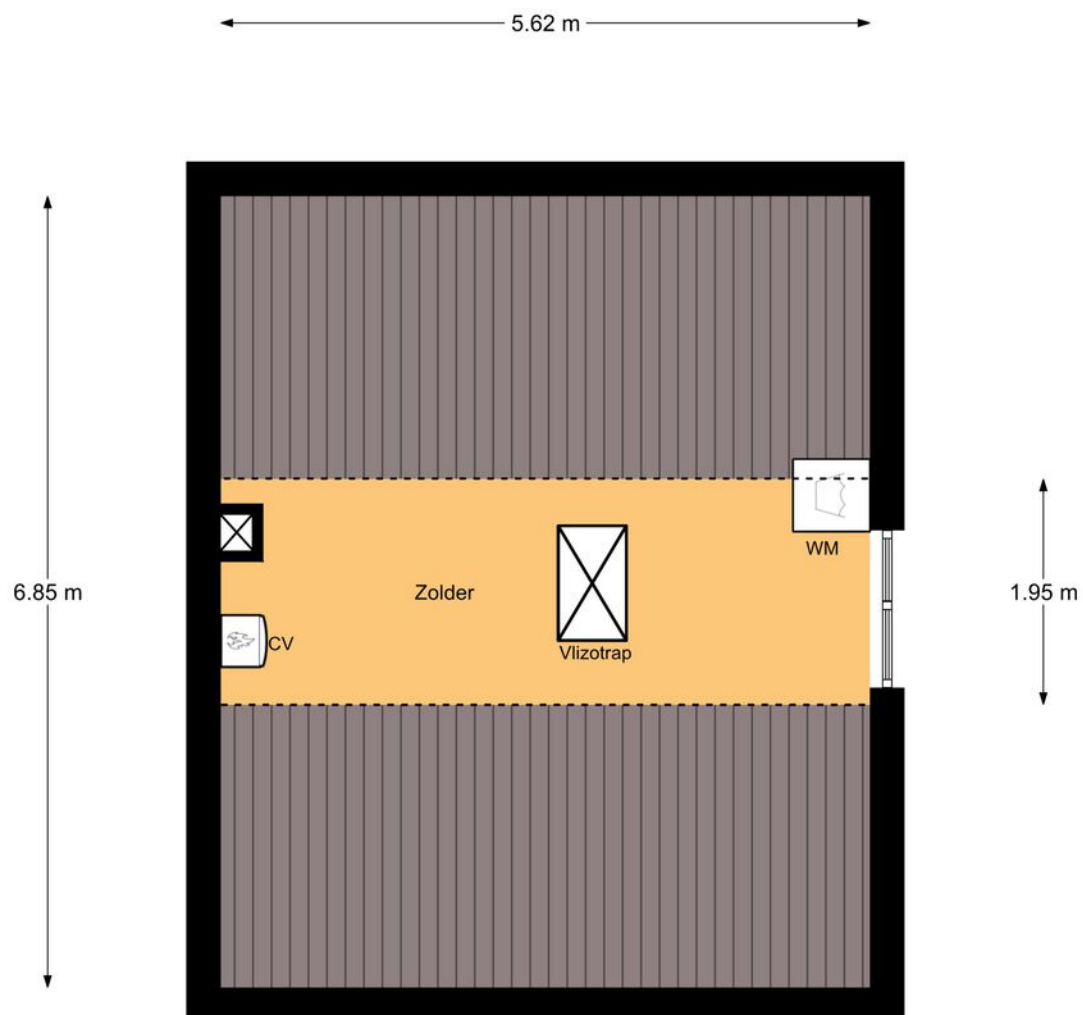




1e Verdieping

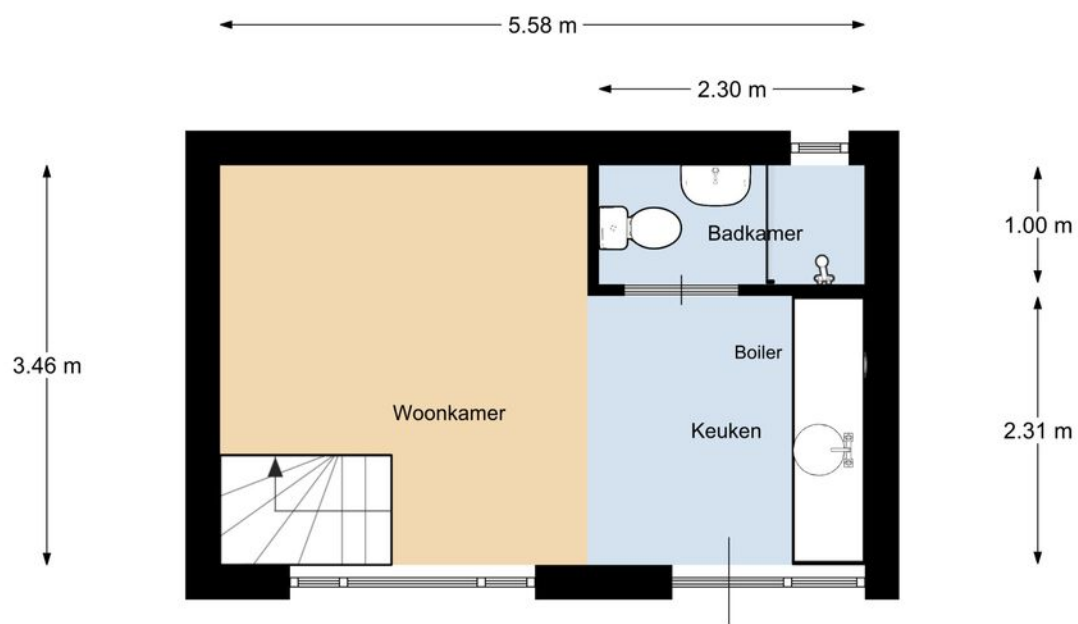
PLATTEGROND

eerste verdieping



Zolder

PLATTEGROND
zolder



Zomerhuisje Begane Grond

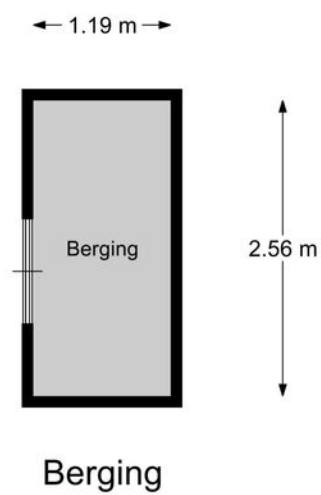
PLATTEGROND

begane grond zomerhuis



PLATTEGROND

eerste verdieping zomerhuis



PLATTEGROND
berging



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Egmond aan Zee
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3656
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 april 2020 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 vermeld, 'k.k.'. Dat deze afkorting staat voor 'kosten koper', weten de meesters 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 kostenkosten 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 lager dan € 400.000,-? Dan kunt u eenmalig gebruikmaken van een vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

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://bergen-nh.cocensus.nl/info-belastingsoorten/65-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 eertse 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. € 300,- 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 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!