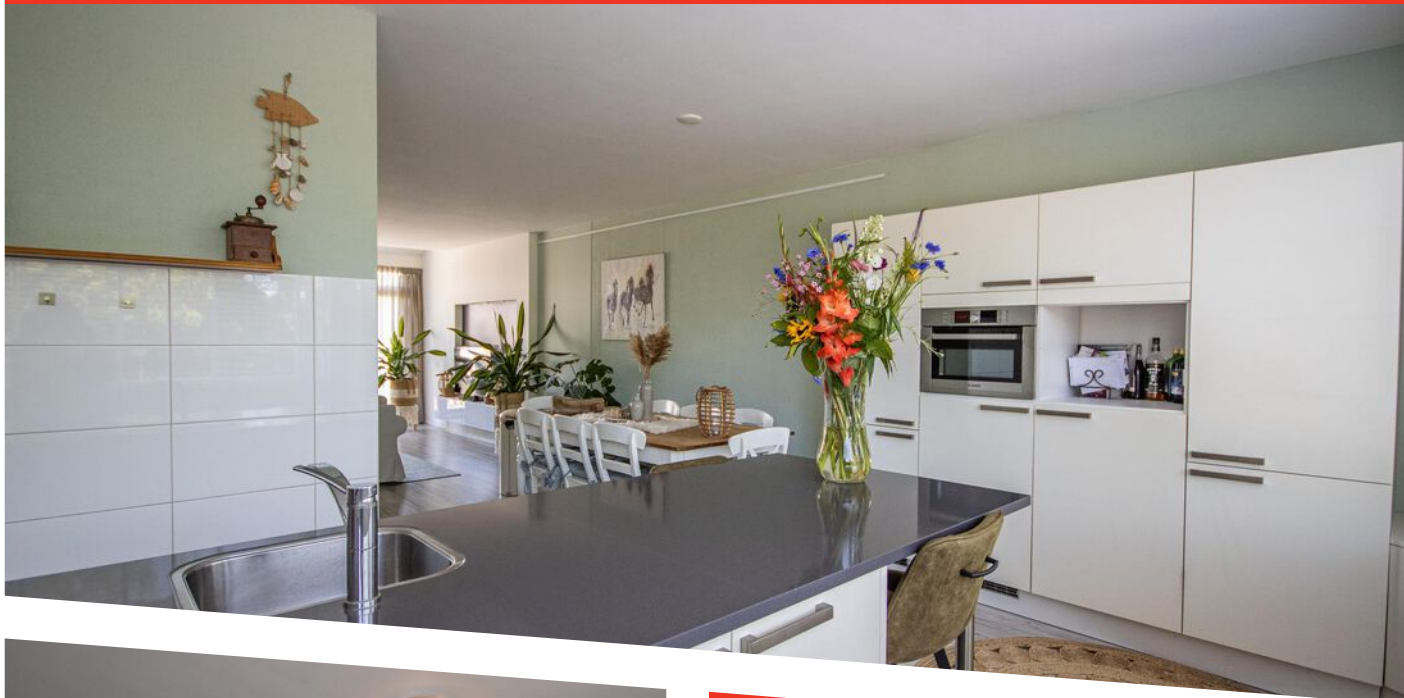




PRINS BERNHARDLAAN 5

EGMOND AAN DEN HOEF

KENMERKEN



TYPE WONING

tussenwoning

WOONOPPERVLAKTE

159 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

5

BOUWJAAR

1972

ONDERHOUD

goed tot uitstekend

TUIN POSITIE

Noord oost

TUIN OPPERVLAKTE

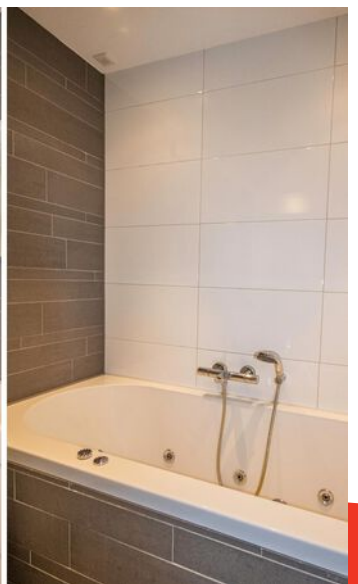
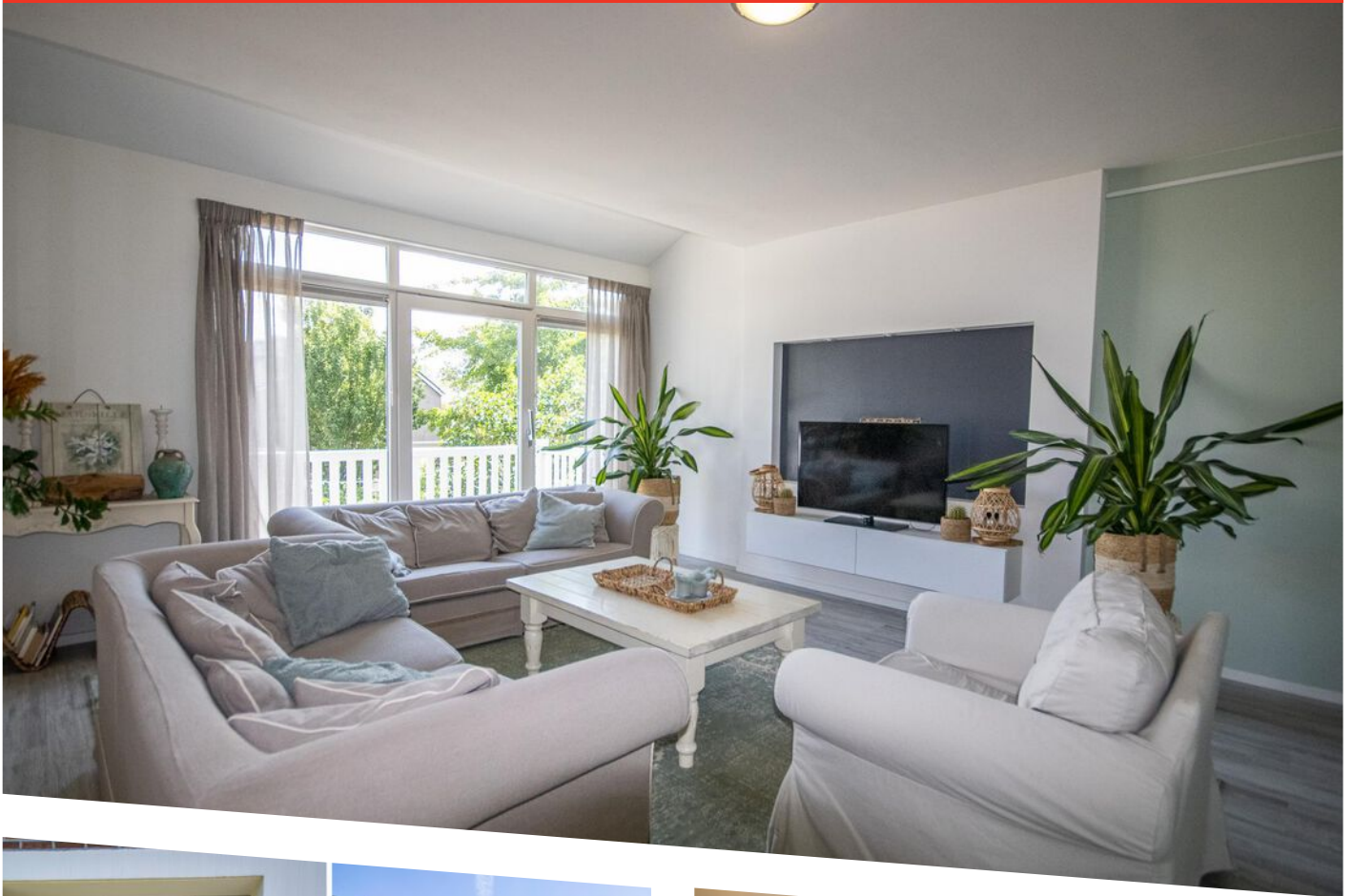
50 m²

PARKEREN OP EIGEN TERREIN

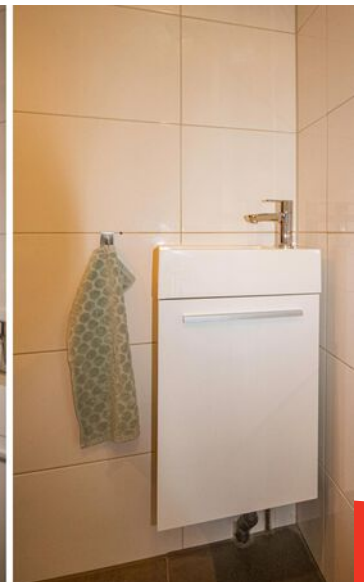
Ja

ENERGIELABEL

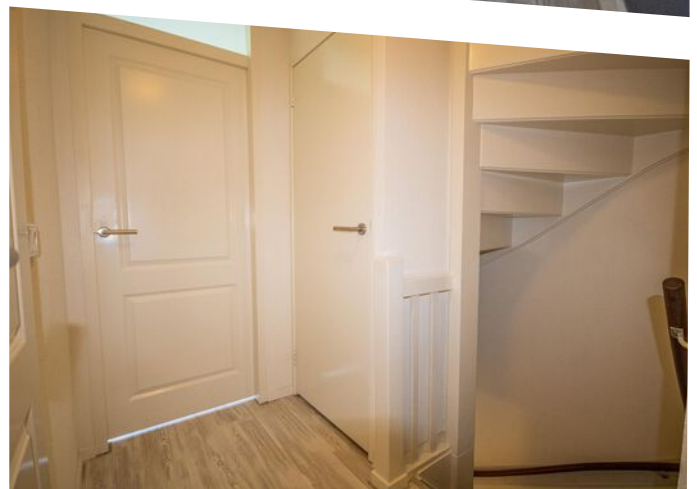
C

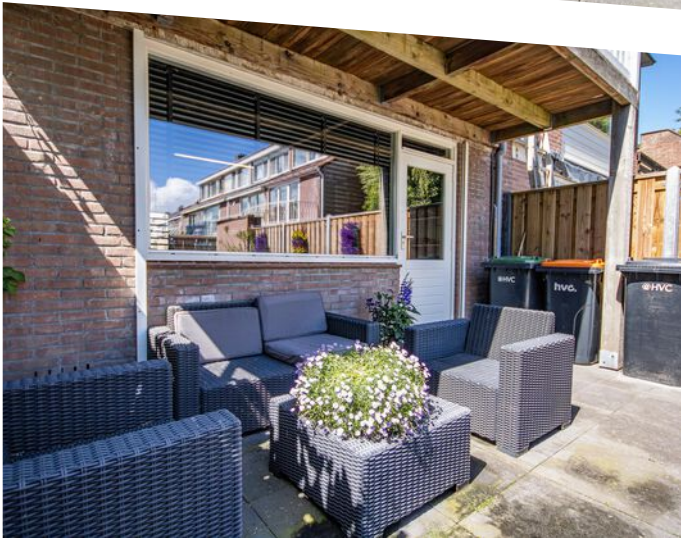
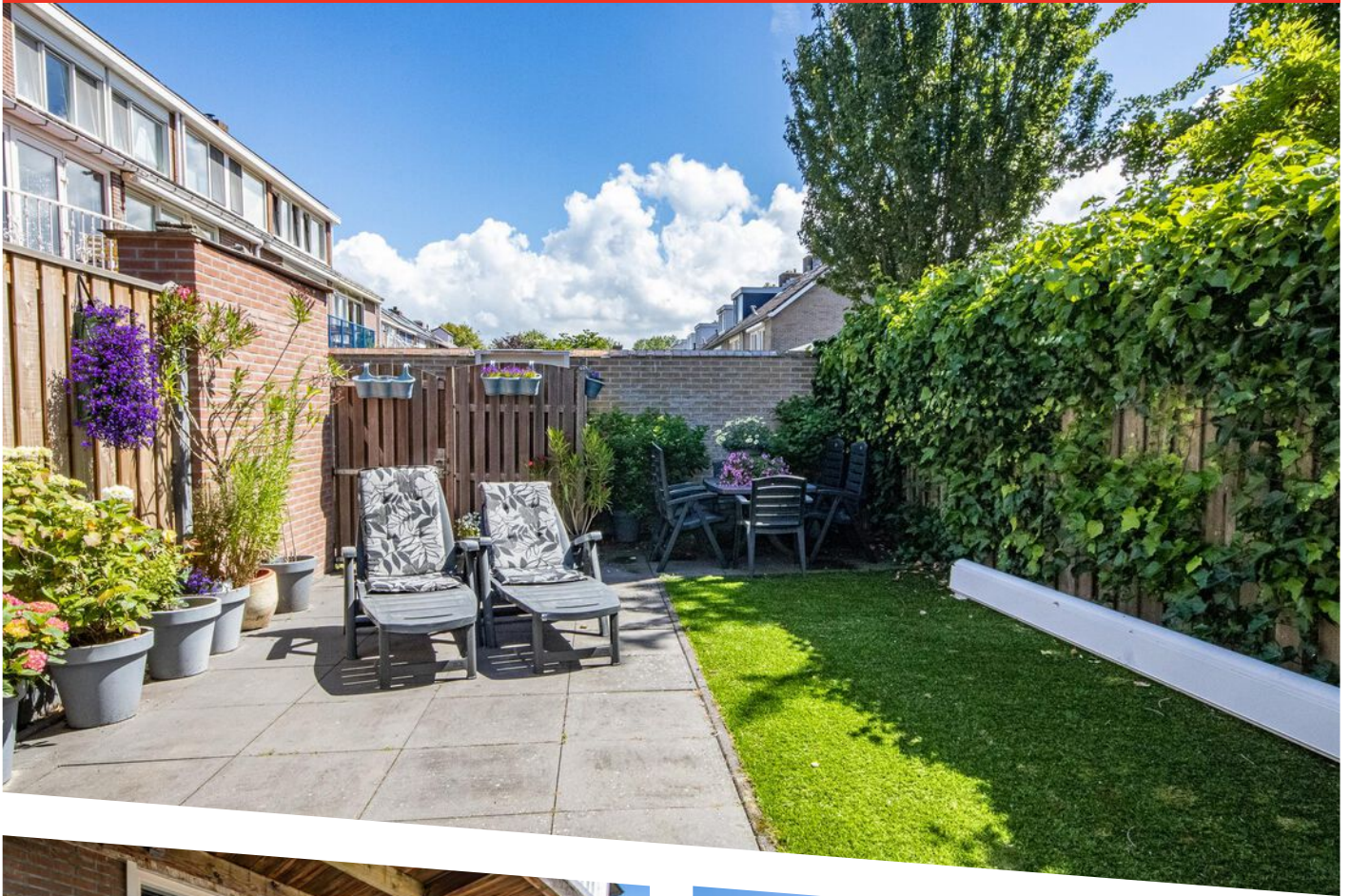














OMSCHRIJVING

Het maar liefst een inhoud van bijna 600 m³ behoort deze woning tot de ruimste in zijn klasse. Verdeeld over vier woonlagen treft u hier onder andere 5 ruime (slaap)kamers aan. De robuuste woning heeft verder een met inpandige garage en berging alsmede een diepe achtertuin. En dat allemaal op korte afstand van de duinen, het strand en de zee. Door de recht opgaande gevels beschikt de woning over mooie royale en lichte leefruimtes. Op de begane grond bieden de inpandige berging, was-/bergruimte en de 'tuinkamer' tal van mogelijkheden. Momenteel doet de genoemde 'tuinkamer' dienst als slaapkamer maar u kunt hier ook eenvoudig een kantoor realiseren of een aan huis gebonden beroep uitvoeren. De garage is ideaal voor het stallen van fietsen en brommers alsmede opslag. De achtergelegen berging biedt ook tal van mogelijkheden.

Op de eerste verdieping liggen de riante woonkamer en complete, luxe open keuken met inbouwapparatuur. De royale lichtinval brengt een heerlijke sfeer in de woonkamer. De vloerverwarming zorgt voor veel comfort en er is een schuifpui met toegang tot het balkon.

Nog een etage hoger bevinden zich drie slaapkamers, de moderne badkamer met zowel ligbad als inloopdouche alsmede een separaat toilet. Alle ruimtes zijn goed aan de maat. De 4e slaapkamer, helemaal bovenin, heeft speelse daklijnen, een dakkapel, 2 dakramen en veel bergruimte.

De woning is in de afgelopen jaren compleet gerenoveerd en gemoderniseerd en o.a. voorzien van kwalitatief hoogwaardige kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Alle wanden en vloeren zijn strak en modern afgewerkt. Klussen is hier dus niet meer nodig. Kortom, een ideale woning voor het grote (samengestelde) gezin en mensen die wat ruimer willen wonen.

INDELING

Begane grond:

Entree, ruime hal met plavuizen vloer, meterkast,

modern toilet met fonteintje, inpandige berging met dubbele deur aan voorzijde, betonvloer en uitstortgootsteen, bijkeuken/wasruimte met plavuizen vloer, tuinkamer met plavuizen vloer, kitchenette, kastenwand en deur naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop, modern toilet met wastafelmeubeltje, ruime en lichte woonkamer voorzien van laminaat met vloerverwarming, gestucte wanden en plafond, schuifpui met toegang tot het balkon. Moderne open keuken voorzien van koel/vriescombinatie, extra vriezer, vaatwasser, magnetron, inductiekookplaat en afzuigkap.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is de overloop bereikbaar welke toegang biedt tot 3 ruime slaapkamers. De slaapkamers zijn voorzien van laminaat en de grote slaapkamer aan de voorzijde heeft bovendien een ruime inloopkast. De moderne badkamer heeft zowel een ligbad als inloopdouche en een wastafelmeubel. Ook is er mechanische ventilatie en kunt u muziek luisteren tijdens het douchen of badderen. Op de overloop is een 3e toilet aanwezig.

Derde verdieping:

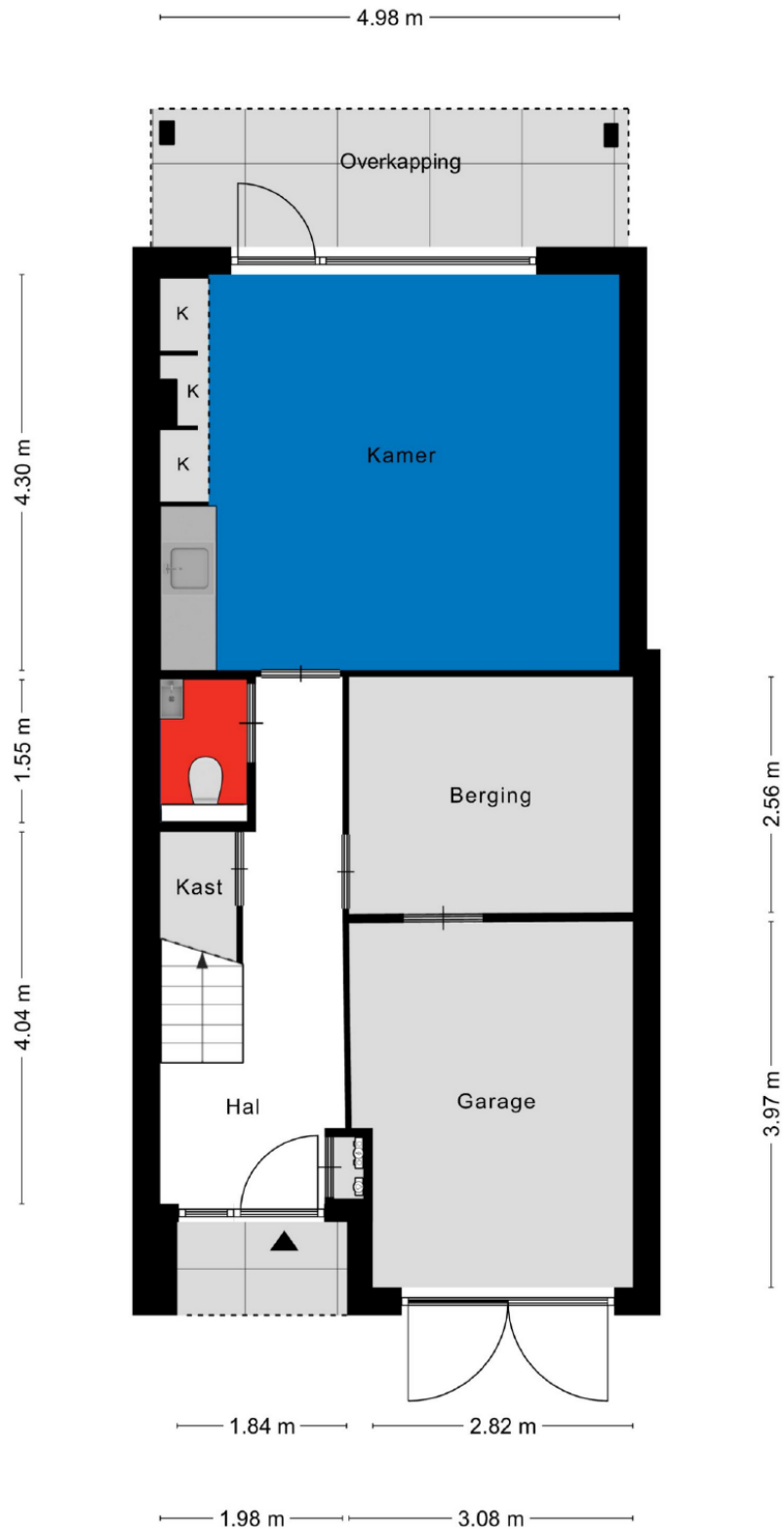
Middels vaste trap is deze verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich nog een ruime slaapkamer voorzien van laminaat, een dakkapel en 2 dakramen.

Tuin:

Aan de voorzijde van het huis bevinden zich de voortuin en eigen oprit. De achtertuin, gelegen op het noordoosten, is ruim en is tevens via een achterpad bereikbaar.

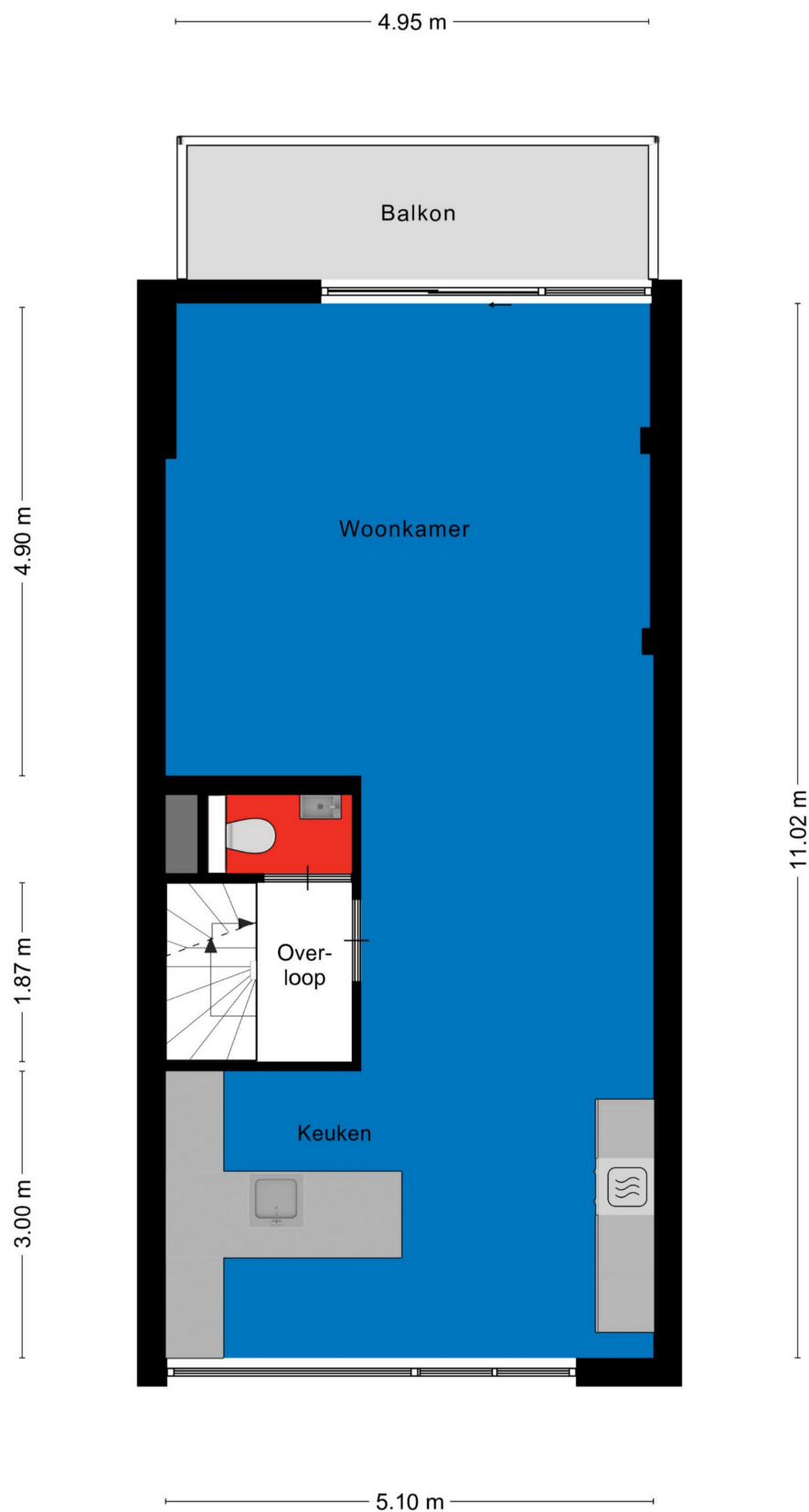
Bijzonderheden;

- Zeer ruime drive-in-woning (bijna 600 m³)
- Eigen parkeerplaats aan de voorzijde voor de garage
- Ligging op korte afstand van strand en duinen; alsook Alkmaar en Bergen
- Drie toiletten
- Moderne keuken en badkamer
- Voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Wand en vloeren modern en strak afgewerkt
- Rustige woonwijk, ruim opgezet met veel groen en ruimte voor kinderen om te spelen.
- Albert Heijn, buurtwinkels en lagere school 'in de buurt'.
- Intercity station Heiloo op enkele kilometers en vandaar in een half uur in Amsterdam



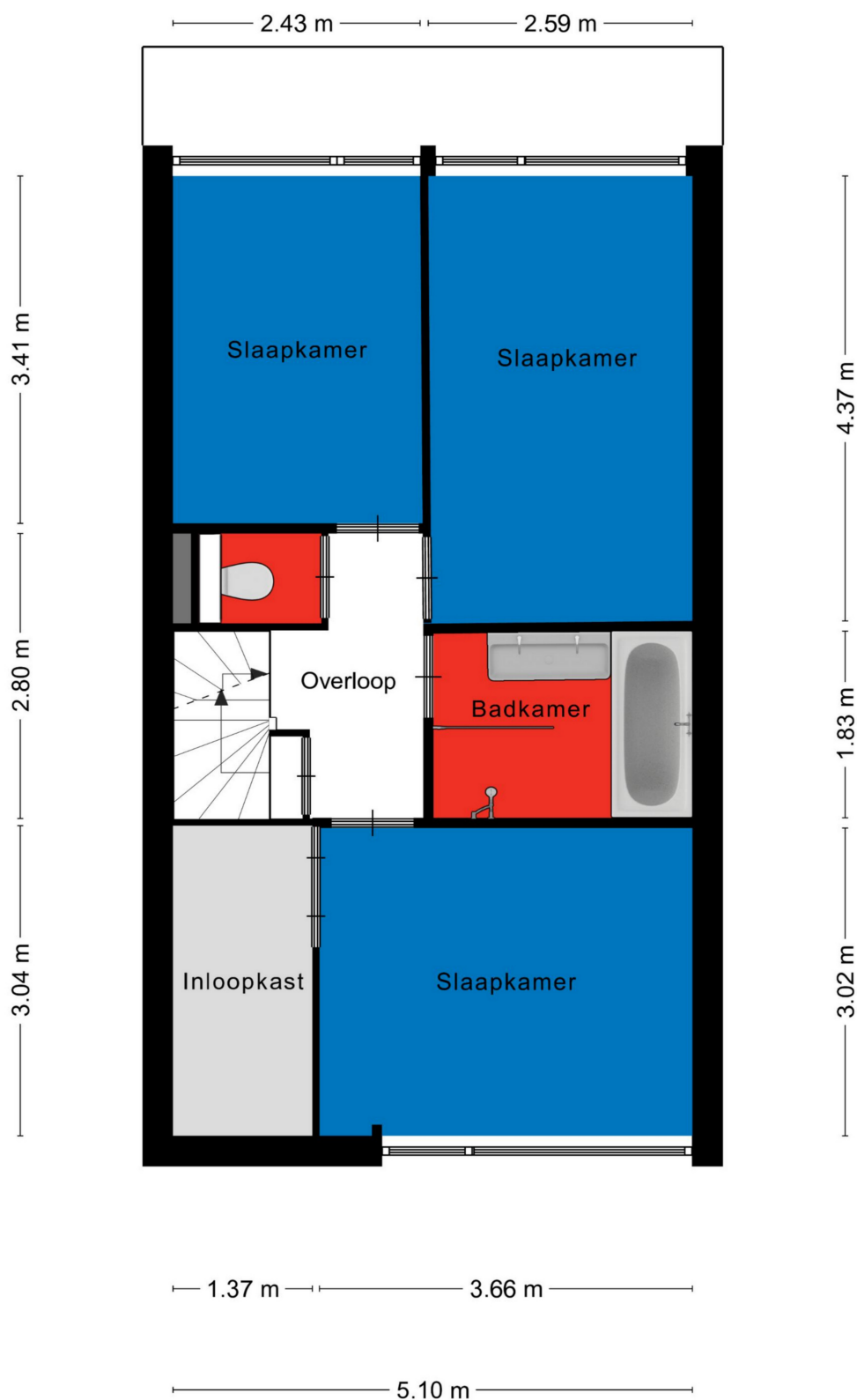
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



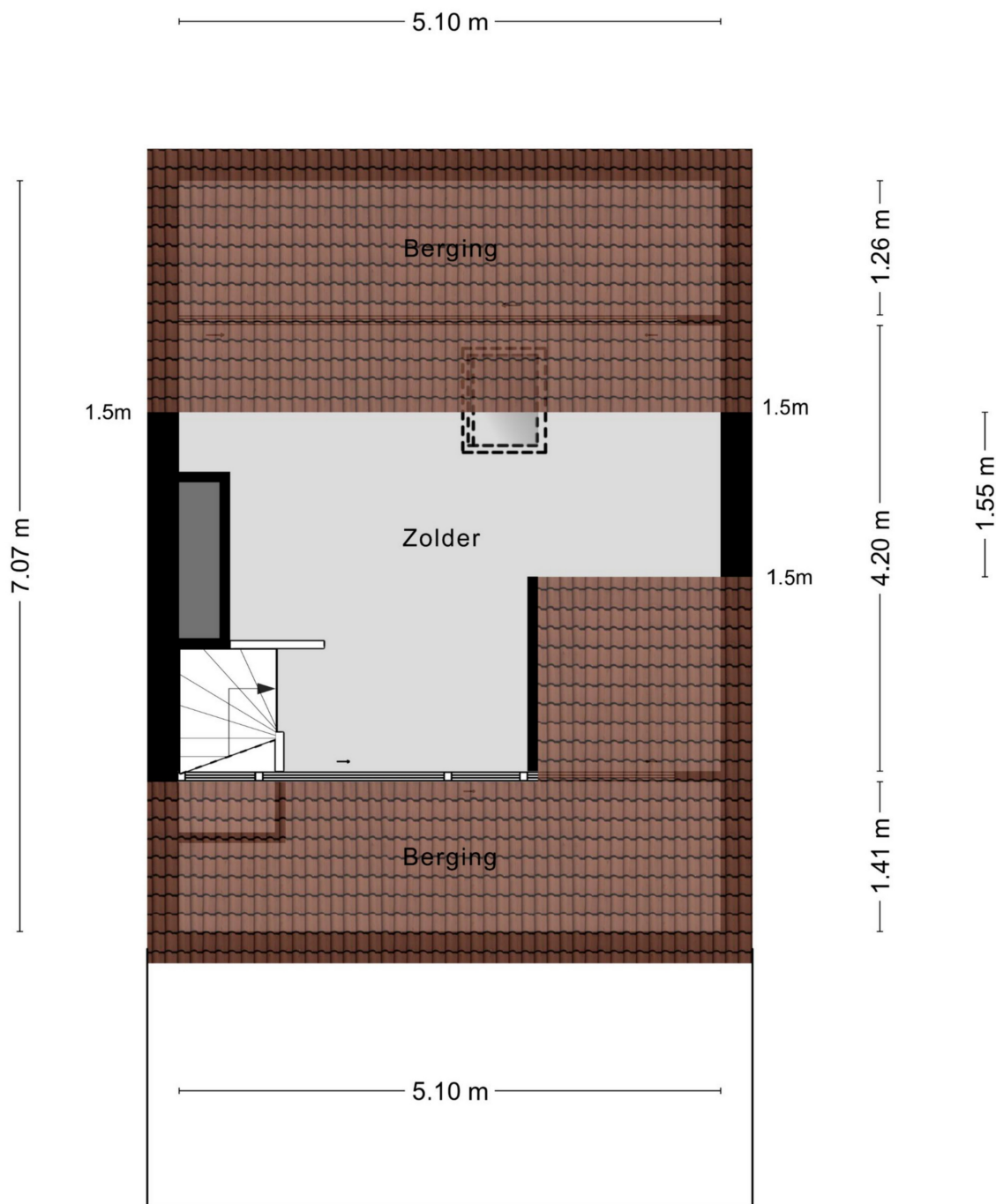
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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 10,4%.

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 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. € 300,- per jaar.

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 tevoren 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!



**Vliegensvlug
je huis
verkocht!**

VERKOCHT

TE KOOP

Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl

Winkel & Buis verkoopplan

Bent u van plan uw eigen huis te verkopen?
De tijd dat de makelaar zelf wat foto's maakte,
het huis op funda zette en dan klaar, ligt ver
achter ons. Het zal u echter verbazen hoeveel
makelaars nog op die manier te werk gaan.

Bij Winkel & Buis gaan we een (grote) stap
verder. Om tot een optimaal verkoopresultaat
te komen, maken we voor iedere woning een
plan: **Het Winkel & Buis verkoopplan.**

Dit doen we omdat gewoon verkopen volgens
ons niet genoeg is. Wij willen uw huis namelijk
zo goed mogelijk verkopen.

De feiten liegen er niet om: Met het Winkel &
Buis verkoopplan haalt u een beter
verkoopresultaat. Hoe dat kan?

Maak een vrijblijvende afspraak met ons, we
vertellen het u graag!