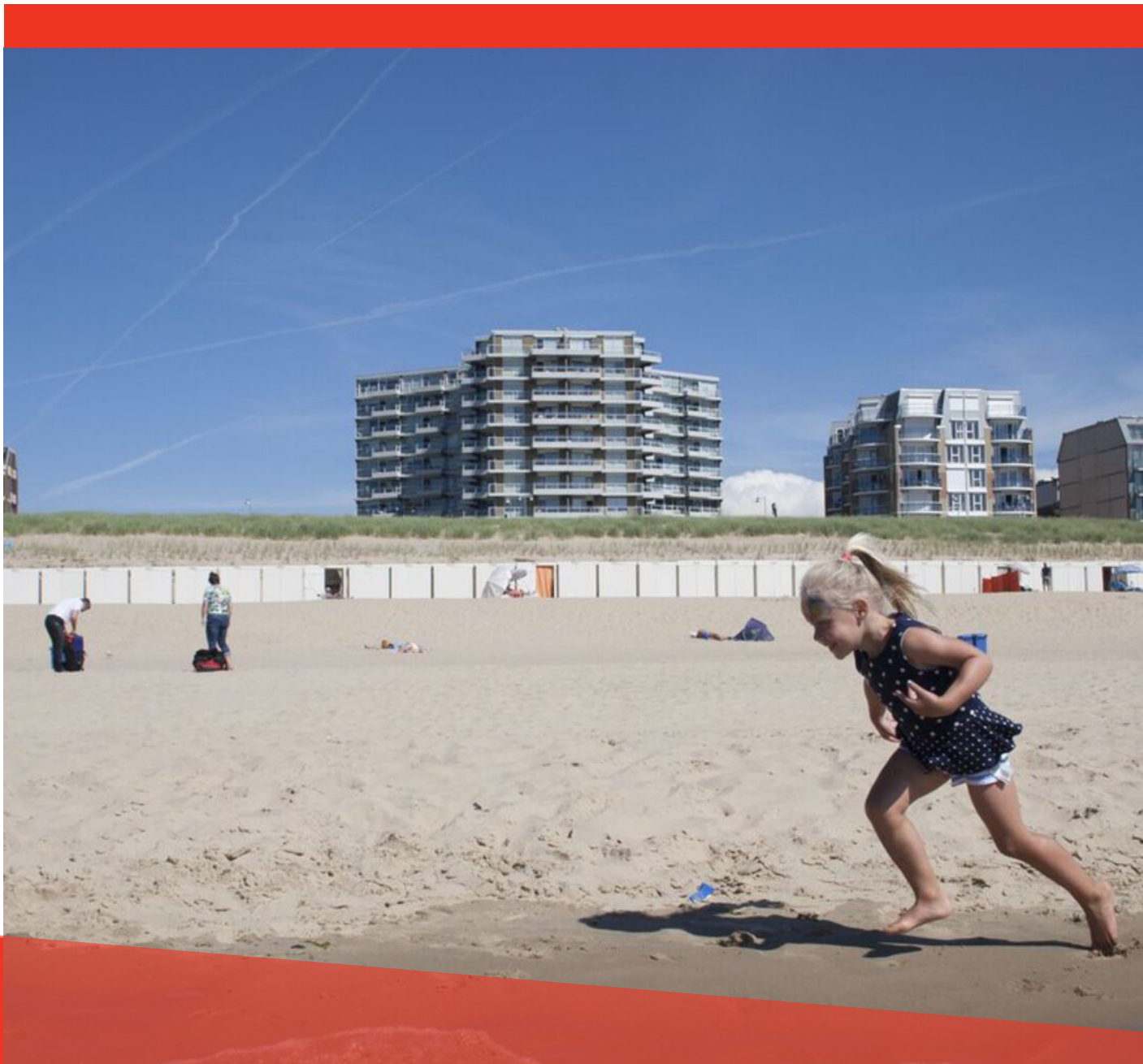
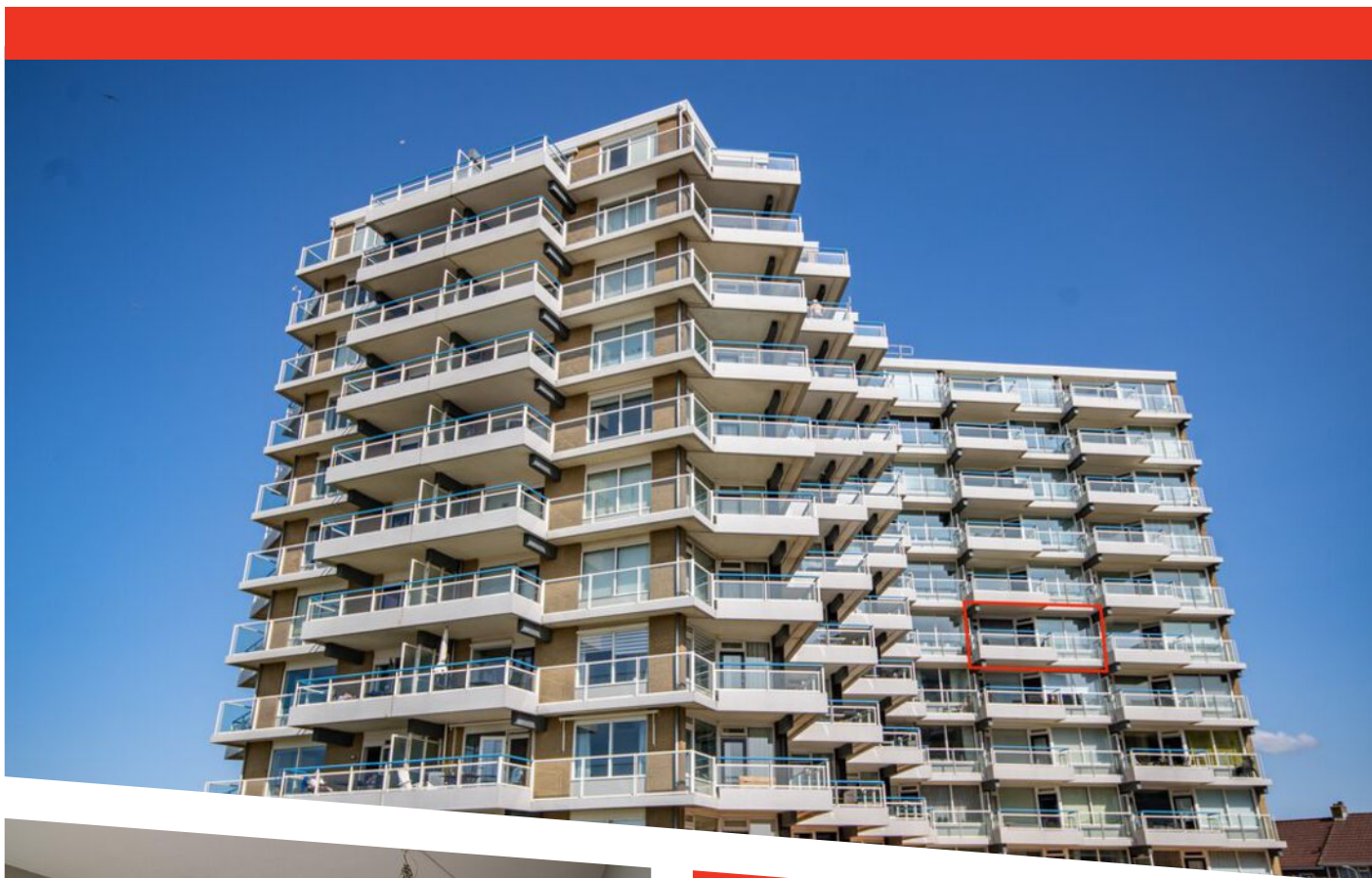




BOULEVARD IR DE VASSY 127
EGMOND AAN ZEE

KENMERKEN



TYPE

appartement

ZEEZICHT

ja

ALS TWEEDE WONING TOEGESTAAN

ja

RECREATIEF TE VERHUREN

ja

WOONOPPERVLAKTE

75 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

2

WOONLAAG

5e verdieping

LIFT

ja

ONDERHOUD BINNEN

goed tot uitstekend

BALKON/TERRAS

10 m²

PARKEREN

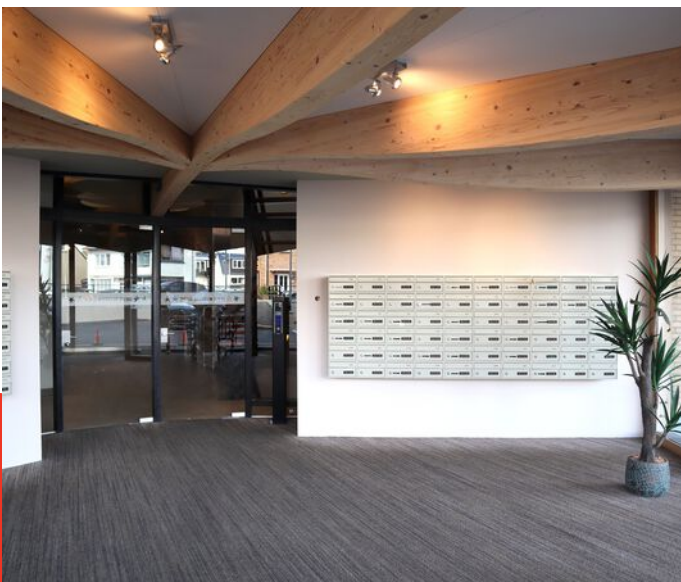
eigen garagebox

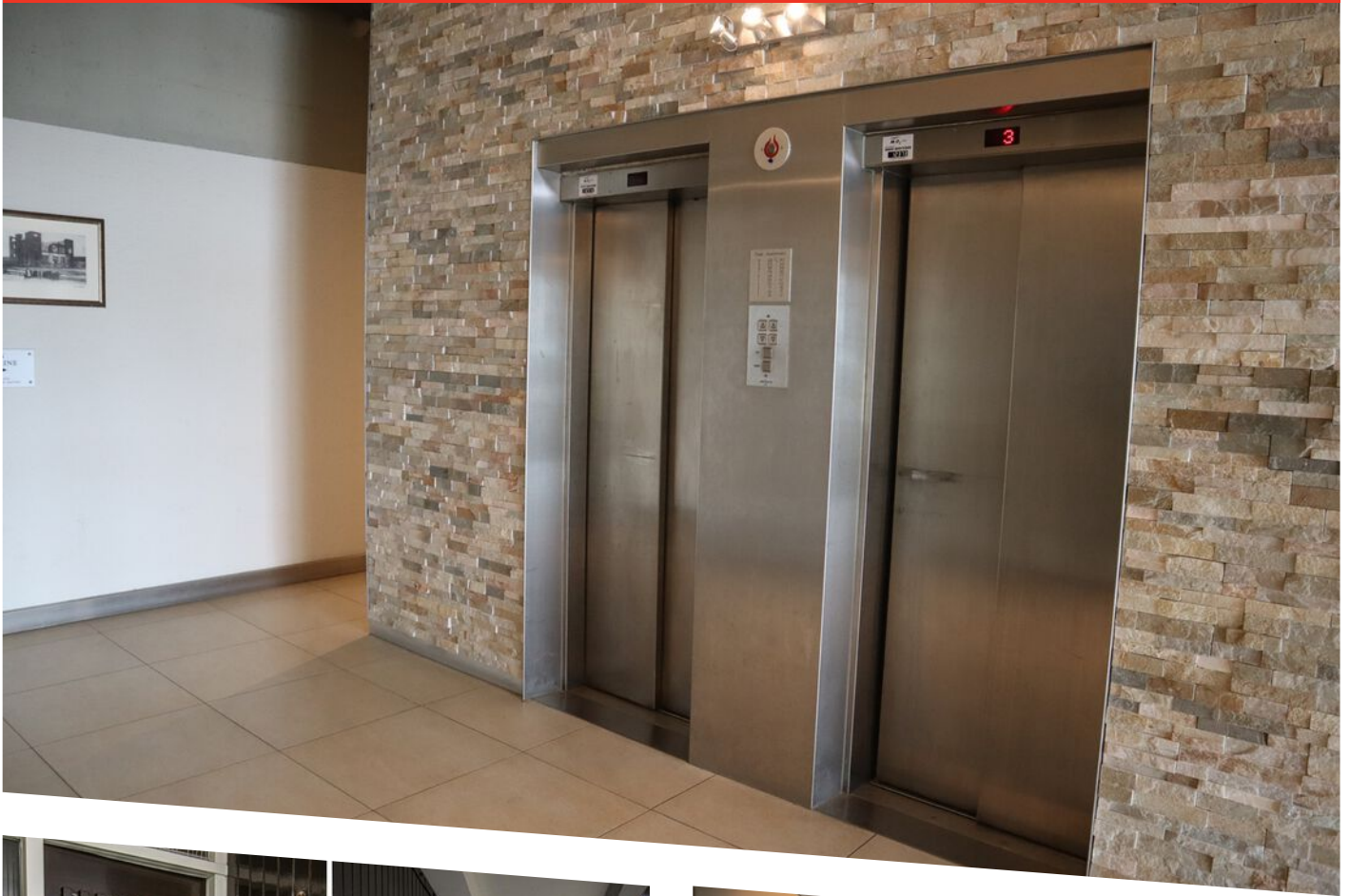
(FIETS)BERGING

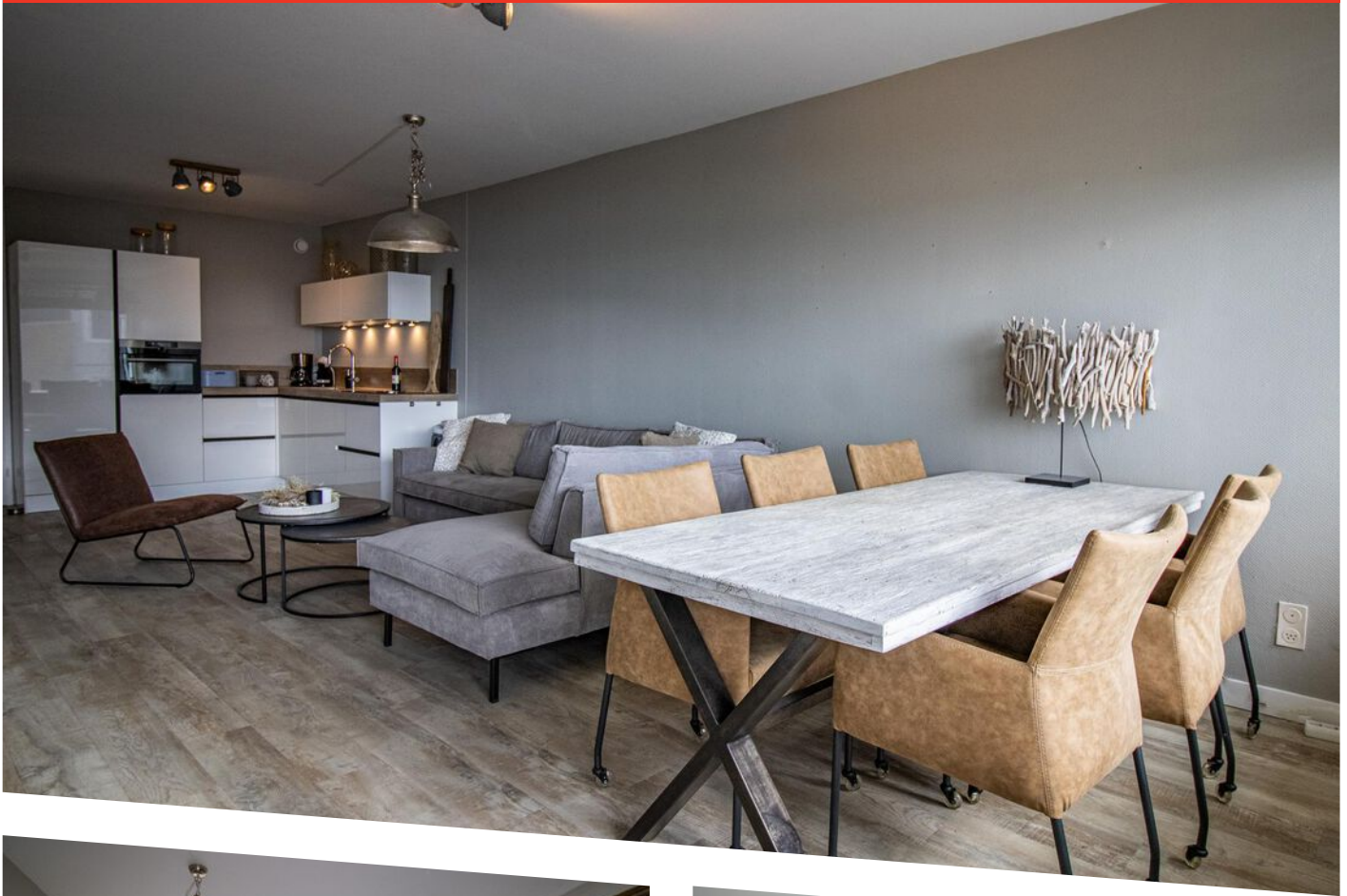
ja

SERVICEKOSTEN

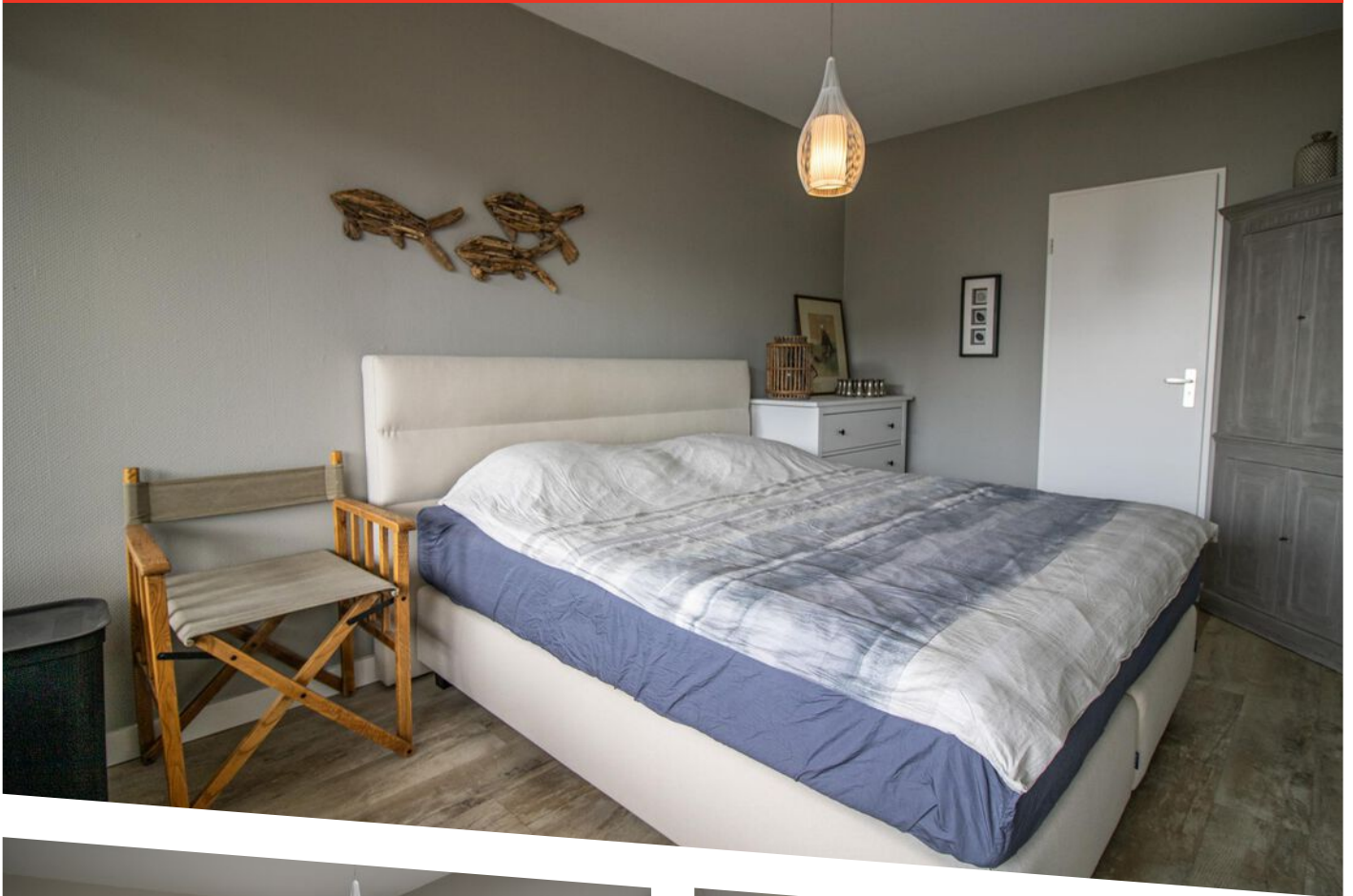
€264



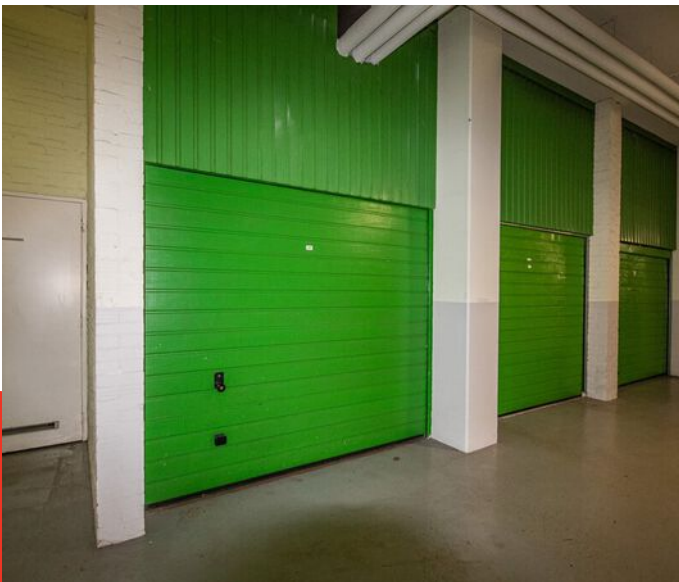
















OMSCHRIJVING NEDERLANDS

Geheel gemoderniseerd 3-kamer appartement mét garage #DIRECT AAN ZEE! Een geweldig bezit aan de Noordzee kust, temidden van een bijzonder veelzijdige omgeving. Bij mooi weer lonken uiteraard het strand en de zee. In het schitterende duingebied maakt u heerlijke wandelingen en geniet u van de prachtige natuur. Gezellige steden als Alkmaar, Haarlem en natuurlijk Amsterdam bereikt u binnen 3 kwartier.

Het appartement bevindt zich op de 5e etage aan de zonnige Zuid-West zijde van het markante complex "De Sterflat" in Egmond aan Zee. De Vereniging van Eigenaren is goed georganiseerd, heeft voldoende eigen financiële middelen en een actief onderhoudsplan. De Sterflat heeft een dubbele bestemming, waardoor permanent wonen en ook gebruik als tweede woning en/of recreatieve verhuur zijn toegestaan. Met 75 m², twee grote slaapkamers en een eigen garage, heeft het alle kenmerken voor een comfortabel 'vast' of recreatief verblijf. Met de hoge verhuur-inkomsten die dit TOP-appartement kan genereren, is dit appartement ook een interessant beleggingsobject.

Indeling: Entree gebouw via nieuwe hal met intercom, kantoor huismeester en twee liften. Vijfde etage: galerij aan oostzijde gebouw met prachtig uitzicht over dorp en duinen richting Bergen.

Appartement: Entree/hal met Garderobe; Berging; Toilet; Woonkamer met luxe en complete Keuken met o.a. een inductiekookplaat, vaatwasser en Quooker, een grote 2-persoons Slaapkamer aan de landzijde; Badkamer en een tweede grote 2 persoons Slaapkamer aan de zeezijde. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het ruime Balkon. Hier zit u vanaf het vroege voorjaar tot het late najaar heerlijk in het zonnetje te genieten van het UITZICHT OVER STRAND EN ZEE!

- * Groot type appartement met (ca.) 75 m² woonoppervlak.
- * Strand- en zeezicht.
- * Ligging direct aan zee aan zonnige zuid-west zijde van het gebouw.
- * 5e etage.
- * Onlangs geheel gemoderniseerd.
- * Luxe inventaris ter overname.
- * Inclusief eigen garagebox.
- * Gezonde en actieve VvE.
- * Geschikt voor permanent wonen, tweede woning en/of recreatieve verhuur.
- * Ook ideaal voor combinatie eigen gebruik en verhuur.
- * Amsterdam op drie kwartier.

BESCHREIBUNG DEUTSCH

Vollständig modernisierte Dreizimmerwohnung mit Garage #DIREKT AM MEER! Ein fantastischer Besitz an der Nordseeküste, inmitten einer besonders vielseitigen Umgebung. Bei schönem Wetter locken natürlich Strand und Meer. Im wunderschönen Dünengebiet kann man herrlich spazieren gehen und die prächtige Natur genießen. Gemütliche Städte, wie Alkmaar, Haarlem und natürlich Amsterdam, sind innerhalb einer Dreiviertelstunde erreichbar.

Die Wohnung befindet sich im 5. Stock auf der sonnigen Südwestseite der markanten Wohnanlage "De Sterflat" in Egmond aan Zee. Die Eigentümergeinschaft ist gut organisiert, verfügt über genügend eigene Finanzmittel sowie einen aktiven Wartungsplan. De Sterflat hat eine Doppelfunktion, wodurch dauerhafte Bewohnung und auch Nutzung als Zweitwohnung sowie Vermietung für Freizeit Zwecke erlaubt sind. Mit 75 m2, zwei große Schlafzimmern und eigener Garage, besitzt die Wohnung alle Eigenschaften eines komfortablen festen Wohnsitzes bzw. für einen Ferienaufenthalt. Mit den hohen Mieteinnahmen, die diese TOP-Wohnung erbringen kann, ist die Wohnung auch ein interessantes Investitionsobjekt.

Einteilung: Betreten des Gebäudes über die neue Eingangshalle mit Sprechanlage, Büro des Hausmeisters und zwei Aufzügen. Fünfter Stock: Galerie auf der Ostseite mit herrlicher Aussicht auf Dorf und Dünen in Richtung Bergen.

Wohnung: Eingang/Halle mit Garderobe; Abstellraum; Toilette; Wohnzimmer mit offener Luxus und vollständige Küche mit unter anderem Induktionskochfeld, Geschirrspüler und Quooker, große schlafzimmer auf der Ostseite; Badezimmer; zweites große Schlafzimmer auf der Meerseite. Vom Wohnzimmer aus Zugang zu geräumigem Balkon. Hier sitzen Sie ab dem Frühjahrsbeginn bis zum Spätherbst herrlich in der Sonne und genießen den AUSBLICK AUF STRAND UND MEER!

- * Große Wohnung, (ca.) 75 m2 Wohnoberfläche.
- * Strand- und Meeresblick.
- * Lage direkt am Meer auf der sonnigen Südwestseite des Gebäudes.
- * Fünfter Stock.
- * Unlängst vollständig modernisiert.
- * Luxus-Inventar zur Übernahme.
- * Einschließlich eigenem abgeteiltem Autostellplatz.
- * Gesunde und aktive Eigentümergeinschaft.
- * Geeignet für ständige Bewohnung, als Zweitwohnung und/oder zur Vermietung für Freizeit Zwecke.
- * Auch ideal als Kombination von Eigennutzung und Vermietung.
- * Amsterdam eine Dreiviertelstunde entfernt.



Appartement

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.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.

Vereniging van Eigenaars

Als u een appartement koopt, wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Dit lidmaatschap is van rechtswege en is niet opzegbaar. Ieder appartementencomplex heeft een VvE.

De VvE zorgt voor het onderhoud aan het gebouw en het beheer. Voor groot onderhoud wordt gespaard. Dit gebeurt aan de hand van het 'meer jaren onderhoudsplan' (MJOP). Ook zorgt de VvE voor de verzekeringen van het gebouw.

Aan de VvE betaalt u maandelijks een bijdrage, de servicekosten. Van de servicekosten betaalt de VvE de kosten van bovengenoemde zaken en spaart men dus voor gepland groot onderhoud. Servicekosten hebben nooit betrekking op individuele kosten voor elektra en gas. Kosten van waterverbruik zitten soms wel inbegrepen in de servicekosten, maar niet altijd.

Besluiten met betrekking tot de VvE worden genomen door de VvE vergadering, de zogenaamde Algemene Leden Vergadering (ALV). Deze vergadering vindt in ieder geval ieder jaar plaats, waarbij alle lopende kwesties worden besproken en besluiten worden genomen. Bij dringende kwesties kunnen er extra ALV's gehouden worden. Van de vergaderingen worden verslagen gemaakt. Hierin kunt u teruglezen welke kwesties er spelen en welke besluiten genomen zijn.

De VvE heeft een bestuur, bestaande uit een voorzitter, secretaris en penningmeester, welke wordt benoemd door de VvE vergadering. Het is een misverstand dat het bestuur of de voorzitter het voor het zeggen heeft binnen een VvE. Besluiten kunnen uitsluitend genomen worden door de ALV.

Het financiële reilen en zeilen van de VvE wordt vastgelegd in het jaarverslag. Hierin kunt u terugvinden hoeveel reserves er zijn (of misschien schulden) en waar de VvE de servicekosten in het jaar aan heeft uitgegeven.

In een VvE heeft u ook te maken met een huishoudelijk reglement. Dit is een zogenaamd reglement van orde en ziet toe op zaken als 'fietsen in de gang' of 'kleur van het zonnescherm', 'vogels voeren vanaf het balkon'.

Tot slot zij er nog de 'statuten en reglementen' van de VvE. Deze vindt u terug in de splitsingsakte. Dit is 'droge kost' waarin de formele zaken t.a.v. de splitsing van het gebouw in aparte eigendommen (de appartementsrechten) zijn vastgelegd.



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!



Heeft u interesse in deze woning?
Neem dan contact met ons op.

T (072) 5062198
E info@wbmakelaardij.nl

Of kom langs op Voorstraat 84 in Egmond aan Zee!