



# KENNEDYBOULEVARD 44

## EGMOND AAN ZEE

# KENMERKEN



## TYPE

Maisonnette

## ZEEZICHT

Ja

## GEBRUIK ALS RECREATIEWONING

## TOEGESTAAN

Ja

## WOONOPPERVLAKTE

62 m<sup>2</sup>

## AANTAL SLAAPKAMERS

2

## WOONLAGEN

2 (begane grond en verdieping)

## ONDERHOUD

goed

## BALKON/TERRAS

Terras Noord, Terras Zuid en balkon Zuid.

## GARAGE/PARKEERPLAATS

openbaar parkeren met parkeervergunning

## (FIETS)BERGING

ja

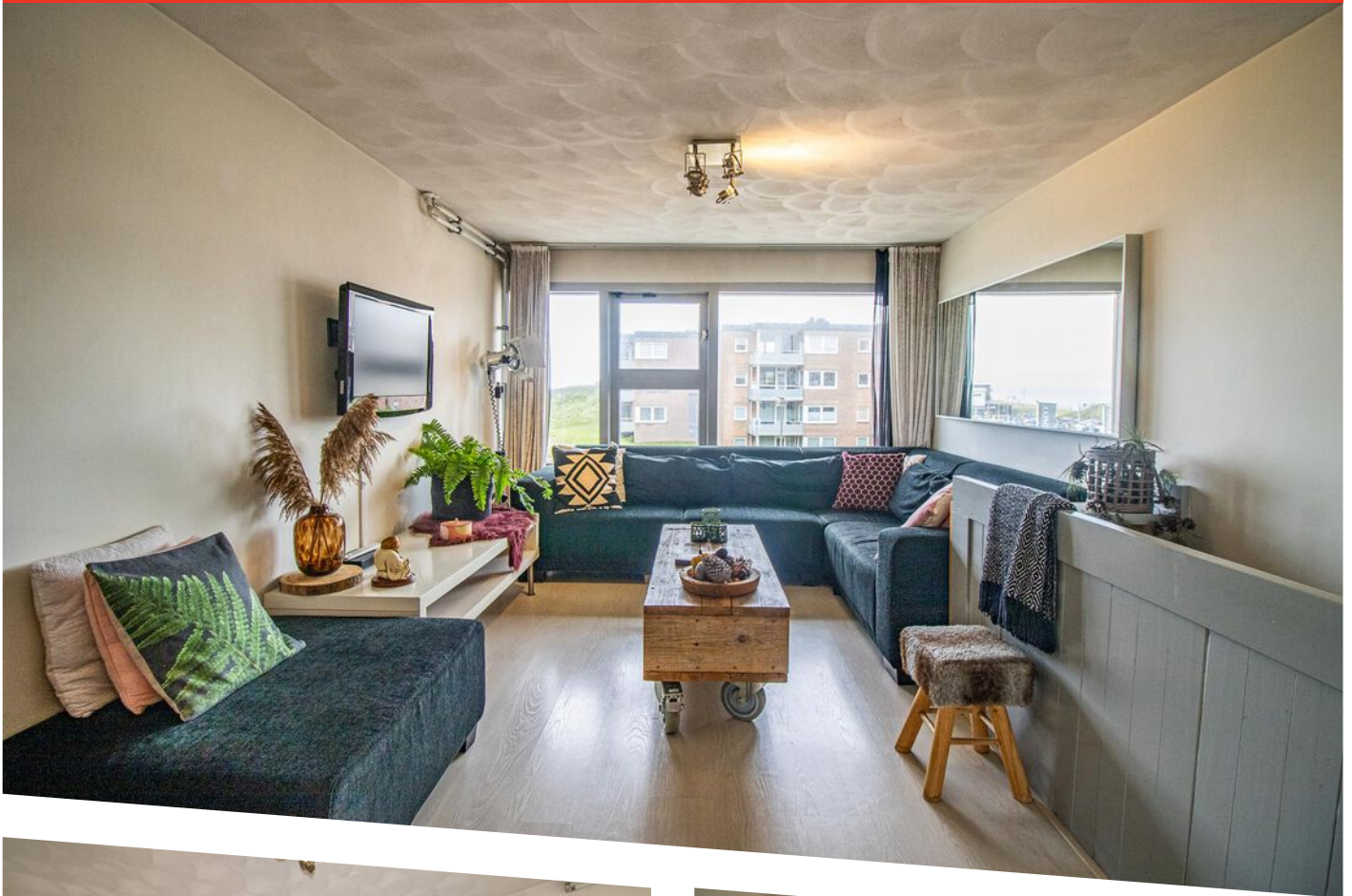
## SERVICEKOSTEN

€ ca. 225,-/mnd

## ENERGIELABEL















# OMSCHRIJVING

Fraai appartement (type maisonnette) op letterlijk 80 meter van het strand gelegen. Het appartement is uniek door zijn gebruiksmogelijkheden en beschikt over zowel een voor- en achtertuin als een balkon.

Het complex 'Kennedyflat' herbergt verschillende typen appartementen waaronder een 9-tal maisonnettes. Laatstgenoemde komen zelden te koop maar er komt er nu een beschikbaar. Alle appartementen zijn aantrekkelijk om vast te bewonen, te verhuren of te gebruiken als tweede woning. Alle drie de bestemmingen (of een mix daarvan) zijn immers toegestaan. Vooral verhuur van dit type appartementen is aantrekkelijk door de interessante rendementen.

De maisonnettes hebben ca. 60 meter woonoppervlak. Wat betreft de indeling kunt u variëren; momenteel bevinden zich beneden de keuken, het sanitair en een ouderslaapkamer. Boven is nu nog een tweede slaapkamer en de woonkamer. Heeft u echter aan één slaapkamer genoeg dan kunt u de gehele bovenverdieping indelen als woonkamer. Hiervandaan heeft u een fantastisch zicht naar de hoofdafgang van het Egmondse strand.

U heeft verder de beschikking over een gezamenlijke fietsenberging. Parkeren doet u op uw parkeerkaart in de nabije omgeving.

strand;

\* Voor- en achtertuin op de begane grond en balkon op de verdieping;

\* Diverse gebruiksmogelijkheden: vaste bewoning, tweede woning of recreatieve verhuur;

\* Keurige inrichting ter overname;

\* Keuken is twee jaar geleden geïnstalleerd;

\* Rendementen van vergelijkbare appartementen bekend bij verkopend makelaar;

\* Energielabel C;

\* Gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren;

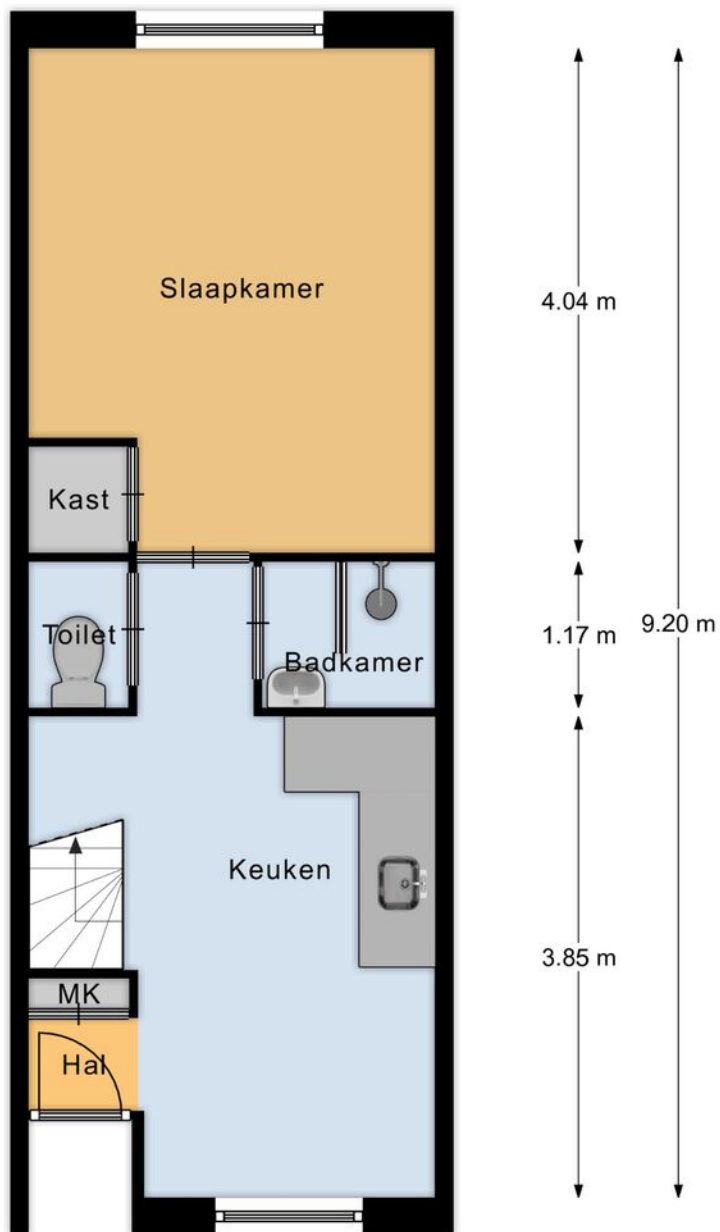
\* Servicekosten per maand: ca. € 225,- exclusief voorschot verwarming

Goed om te weten:

\* Fraaie maisonnette tegenover de ingang van het

3.25 m

0.80 m 2.38 m

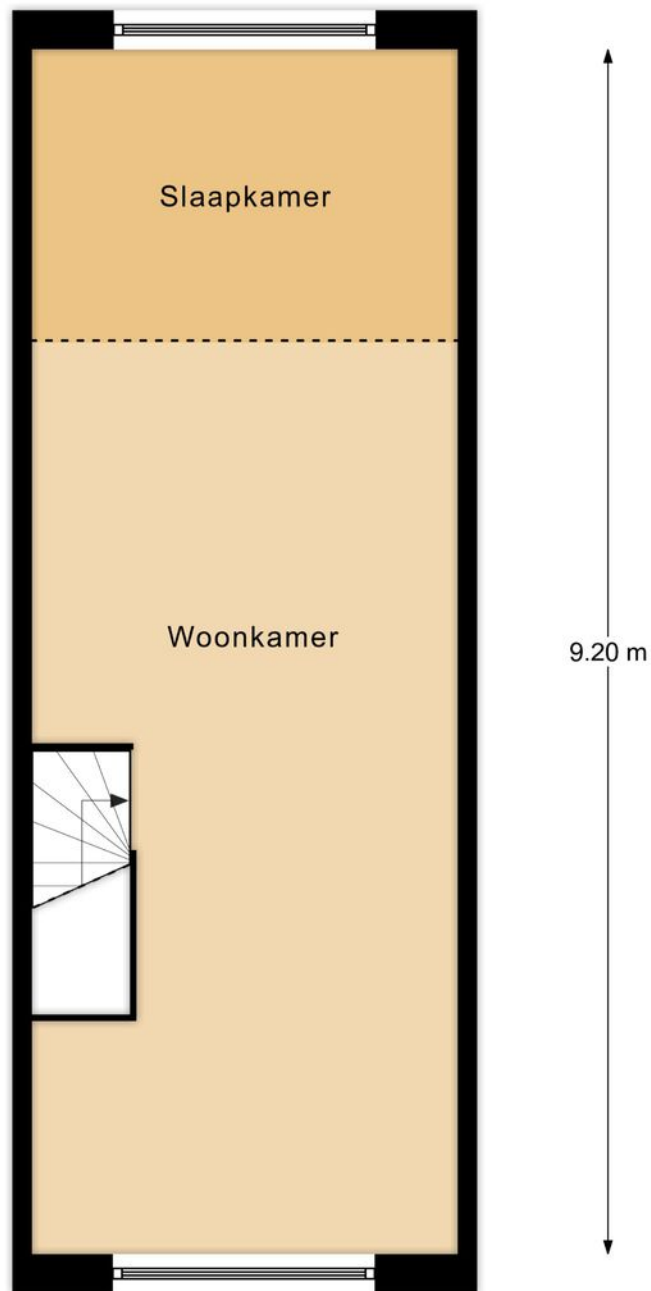


Begane grond

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

PLATTEGROND

3.25 m



1e verdieping

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

PLATTEGROND

# 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.

# 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 kosten 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](http://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.

# 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 terugtreding 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](mailto:info@wbmakelaardij.nl)**

**Of kom langs op Voorstraat 84 in Egmond aan Zee!**