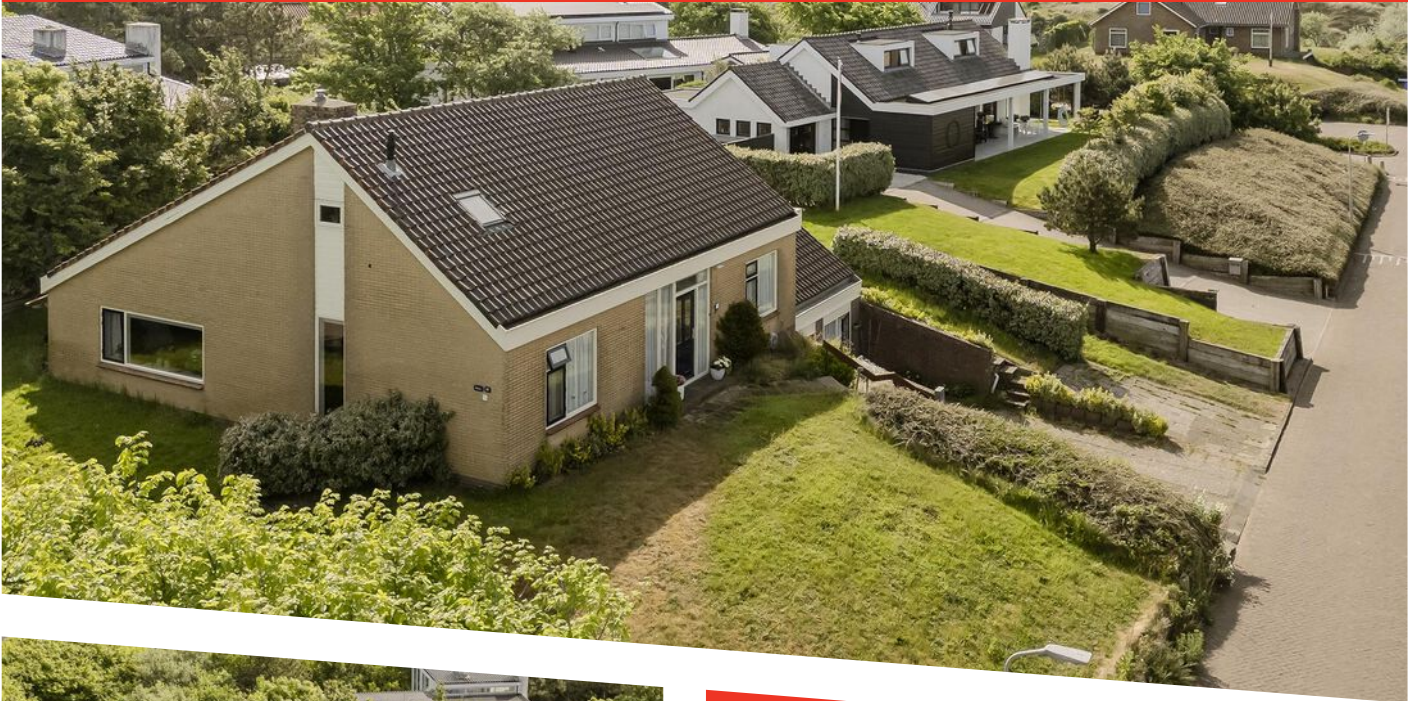




GRAAF BERNADOTTEPLEIN 15
EGMOND AAN ZEE

KENMERKEN



TYPE WONING

vrijstaande woning

PERCEEL

794 m²

WOONOPPERVLAKTE

165 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

4

BOUWJAAR

1971

ONDERHOUD BINNEN

redelijk tot goed

ONDERHOUD BUITEN

goed

TUIN POSITIE

rondom

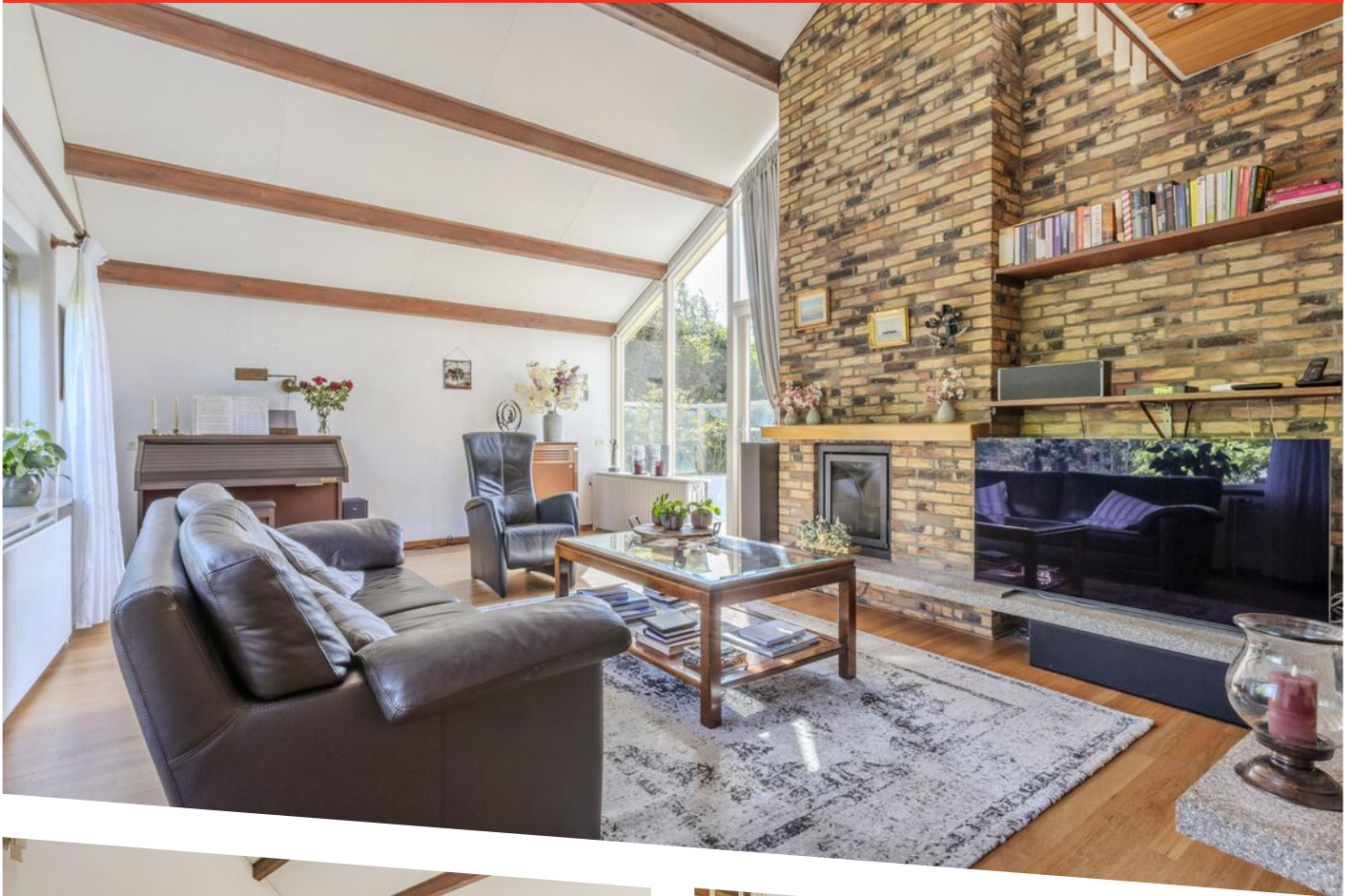
TUIN OPPERVLAKTE

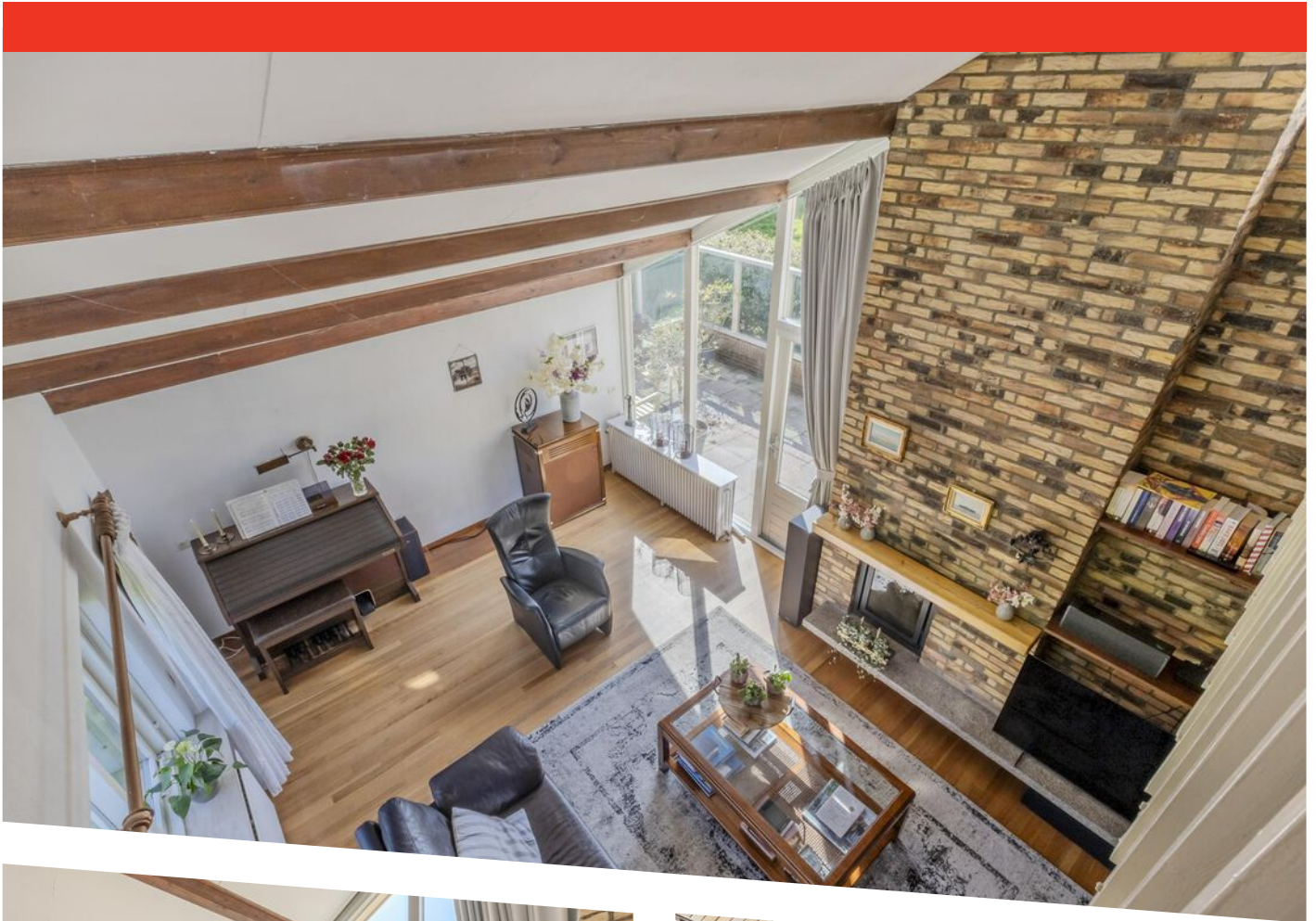
635 m²

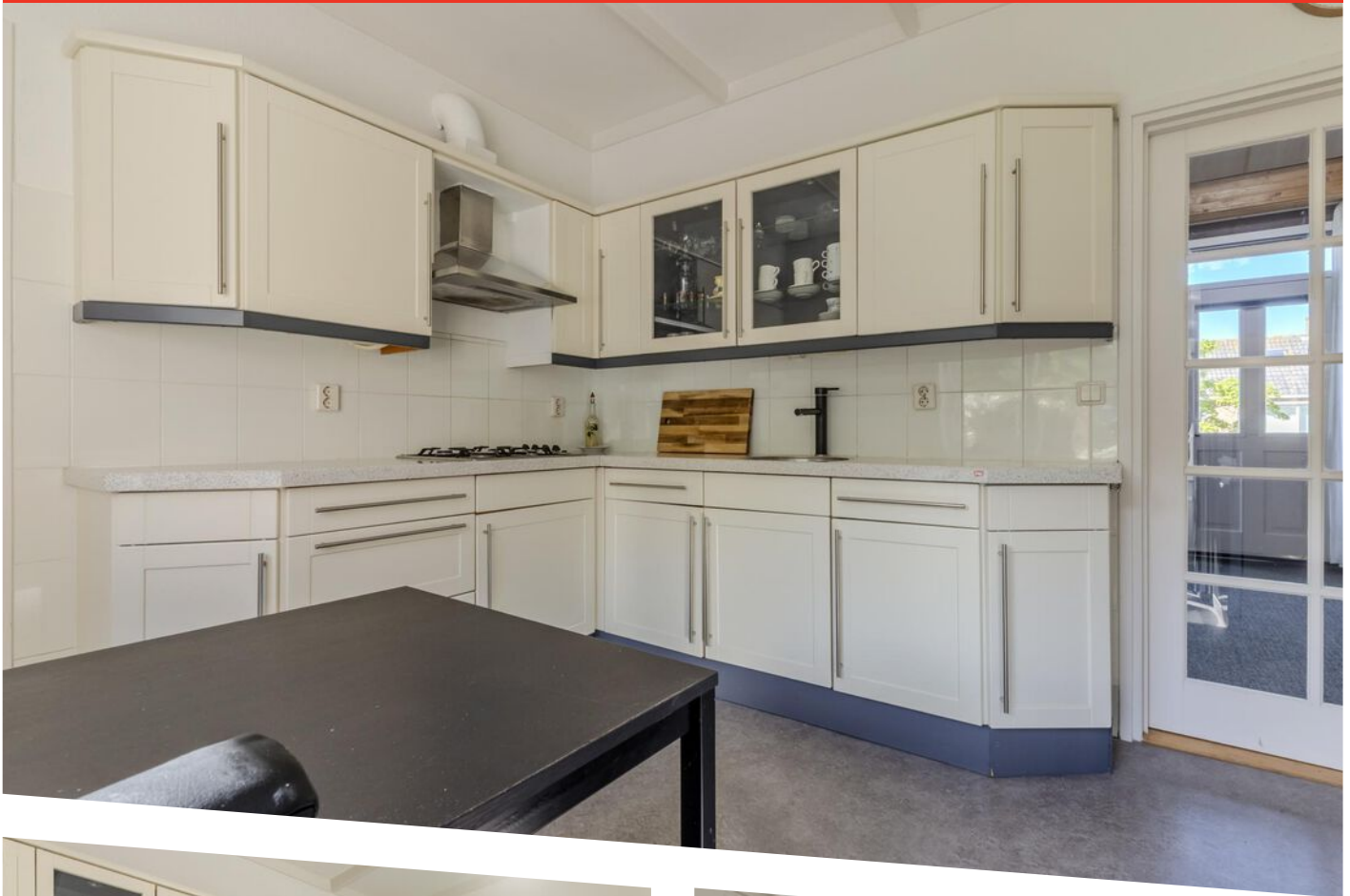
PARKEREN OP EIGEN TERREIN

Ja



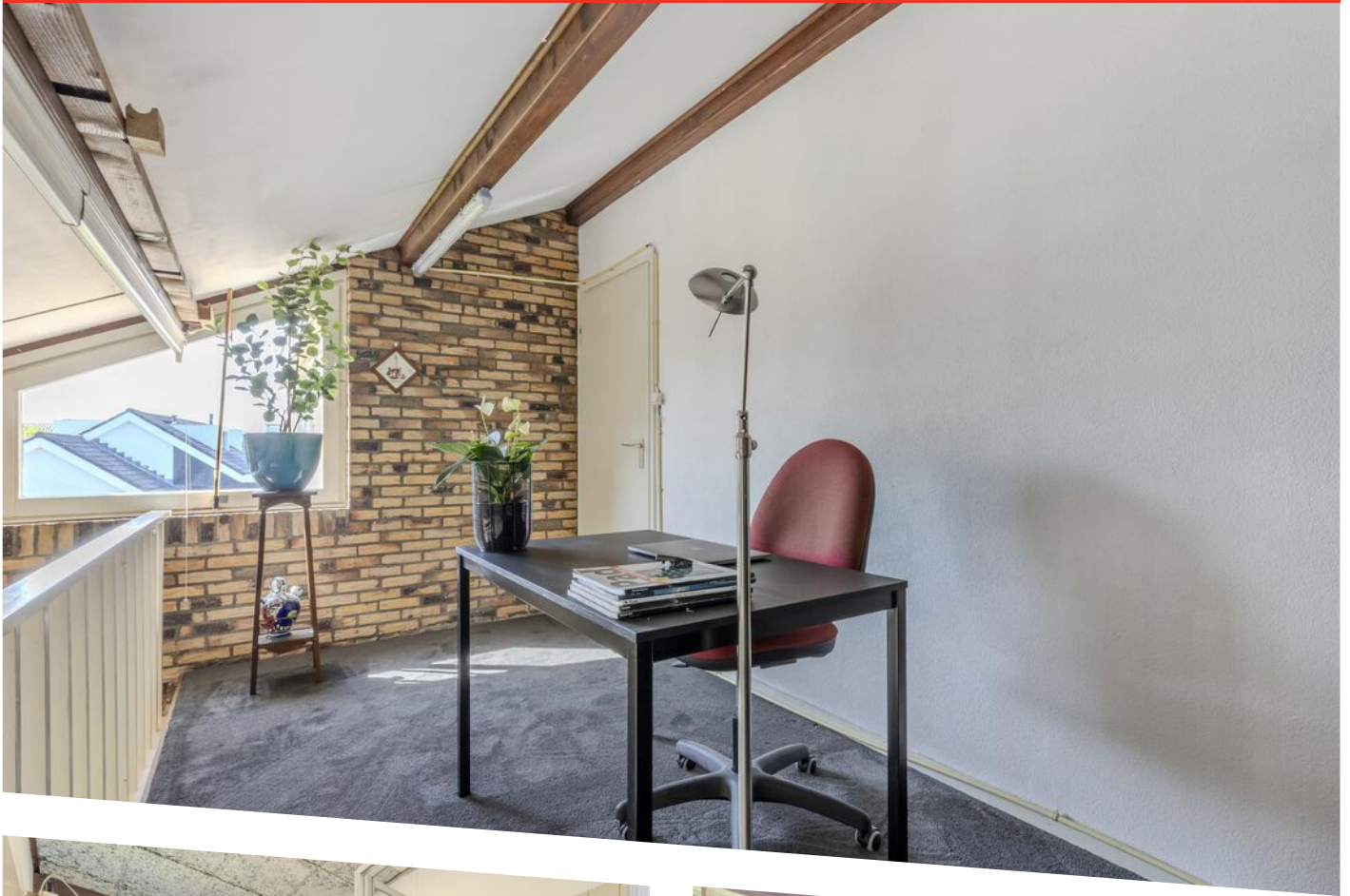






















OMSCHRIJVING

Fraai gesitueerde villa op een perceel van bijna 800 m², compleet met gastenverblijf!

Halverwege de jaren '60 van de vorige eeuw is een groot deel van het bestaande duingebied aan de zuidkant van Egmond aan Zee afgegraven en is er een fraaie, ruim opgezette, woonwijk gerealiseerd. Als onderdeel van deze wijk zijn er ook een aantal fraaie villa's verzezen. Deze riante woonhuizen bevinden zich op voormalige duinen en komen, mede door deze unieke ligging en de geboden privacy, zelden te koop. Tot vandaag!

Het object van 822 m³ herbergt in totaal 213 m² woonoppervlakte verdeeld over de villa en een separaat gastenverblijf. De hoofdwoning heeft in totaal 4 (slaap)kamers waarvan twee op de begane grond. Fraai ook is de dubbele vide waarvan de grootste zicht biedt op de woonkamer. Deze lichte woonkamer is uitgerust met een haard en heeft een entree naar de tuin en het terras.

Naast de woning heeft u de beschikking over een apart gastenverblijf van ruim 40 m². De woonkamer met moderne open keuken is op de begane grond. Onder de woonkamer is een badkamer en zijn er twee slaapkamers. Bij het gastenverblijf, dat eventueel ook verhuurd mag worden als recreatiewoning, hoort een eigen terras.

De buitenruimte van dit prachtige woonobject is met bijna 800 m² enorm en biedt u talloze mogelijkheden om de inrichting en indeling geheel naar uw eigen hand te zetten. Het uitbouwen van de woning behoort uiteraard ook tot de mogelijkheden. Maak een afspraak en laat u rondleiden door onze makelaar!

Indeling villa:

Begane grond: entree/hal, toiletruimte, bergkast, meterkast, twee slaapkamers, keuken, woonkamer, bijkeuken.

Eerste verdieping: overloop, vide, toiletruimte, twee slaapkamers, kantoor/vide, badkamer, dubbele bergruimte.

Indeling gastenverblijf:

Souterrain: twee slaapkamers, badkamer, hal met trapopgang.

Begane grond: woonkamer met open keuken.

Bijzonderheden

- * Fraaie, op niveau gelegen, woonvilla dicht tegen het Noord Hollandse duingebied
- * Gastenverblijf/recreatiewoning met onder andere twee slaapkamers
- * Perceel van 794 m²
- * Parkeren op eigen terrein
- * Villa met 4 slaapkamers (mogelijkheden voor 5) waarvan 2 op de begane grond
- * Dubbele vide
- * Meterkast in 2024 vervangen
- * Separaat toilet op verdieping
- * Riante tuin rondom biedt veel privacy
- * Gedateerde badkamer en keuken
- * Fraaie woonkamer met hoge plafonds
- * Goede uitbouw mogelijkheden



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Egmond aan Zee

Sectie A

Perceel 5961

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 mei 2025
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.

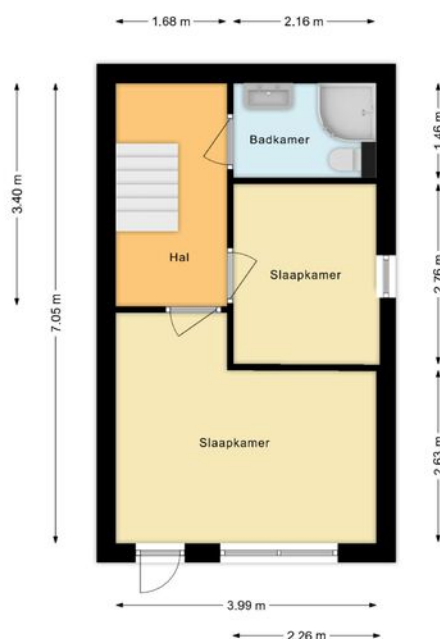
KADASTRALE KAART



PLATTEGROND Villa

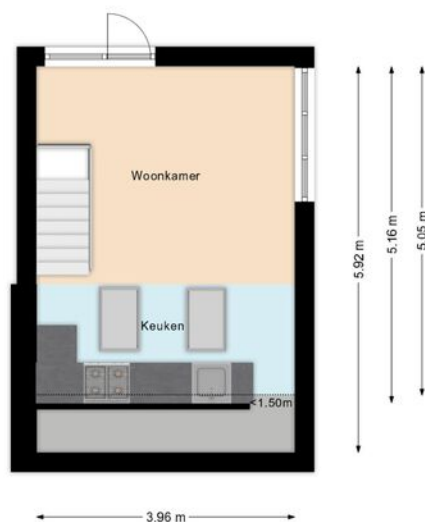
begane grond





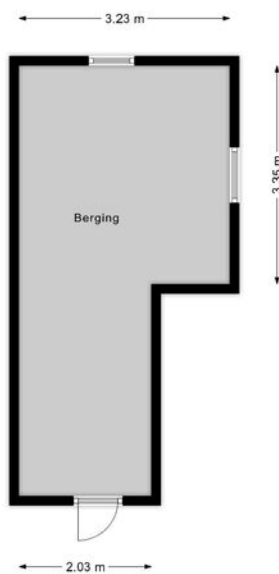
PLATTEGROND Gastenverblijf

eerste woonlaag



PLATTEGROND Gastenverblijf

tweede woonlaag



PLATTEGROND
berging

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.



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 NVM-makelaar Marcel Buis. Sindsdien draagt het kantoor de naam: **Winkel & Buis Makelaars en Taxateurs**. Na de pensionering van Andreas, staat het kantoor onder leiding van Marcel Buis. Hij wordt ondersteund door Sabine Abbes-Schoorl en Jet Koopman.

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 81 in Egmond aan Zee!