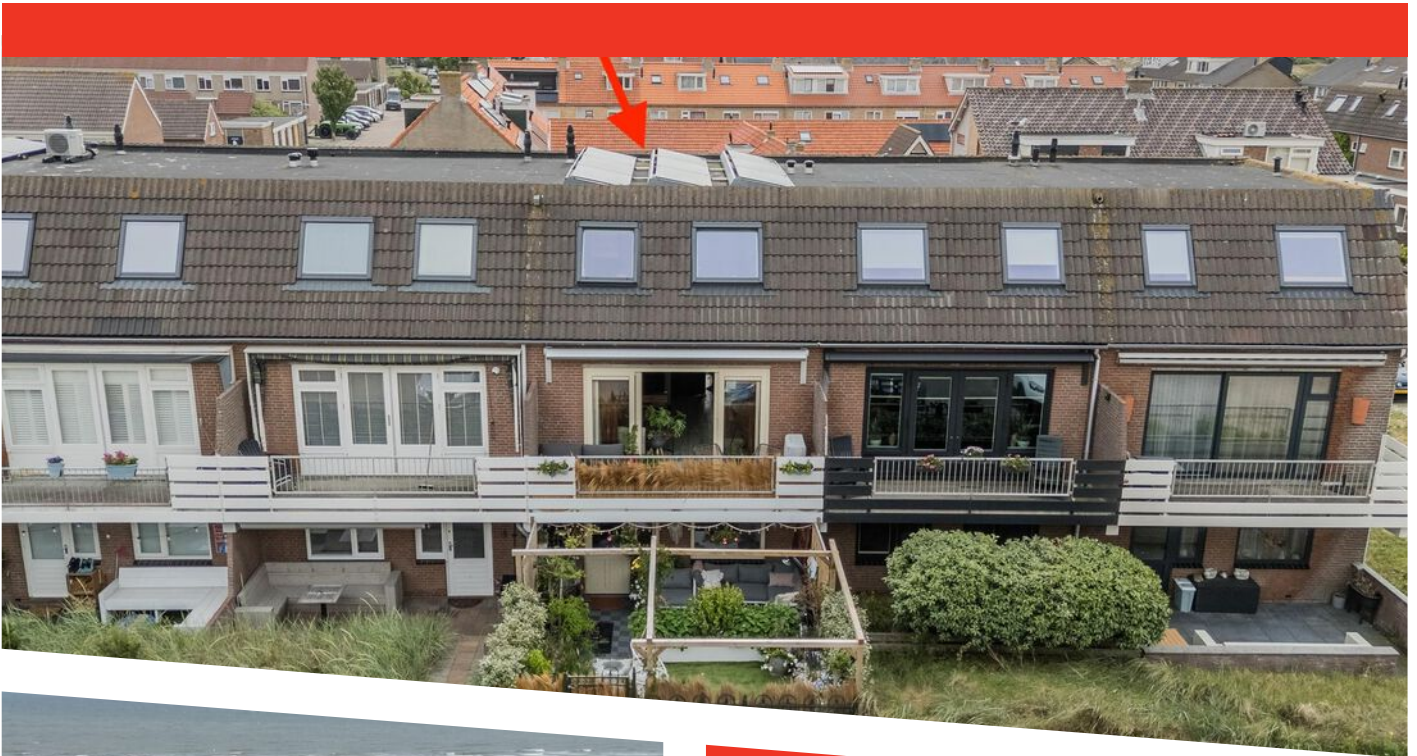




MARSHALLSTRAAT 36

EGMOND AAN ZEE

KENMERKEN



TYPE WONING
tussenwoning

WOONOPPERVLAKTE
120 m²

AANTAL SLAAPKAMERS
4

BOUWJAAR
1985

ONDERHOUD BINNEN
goed

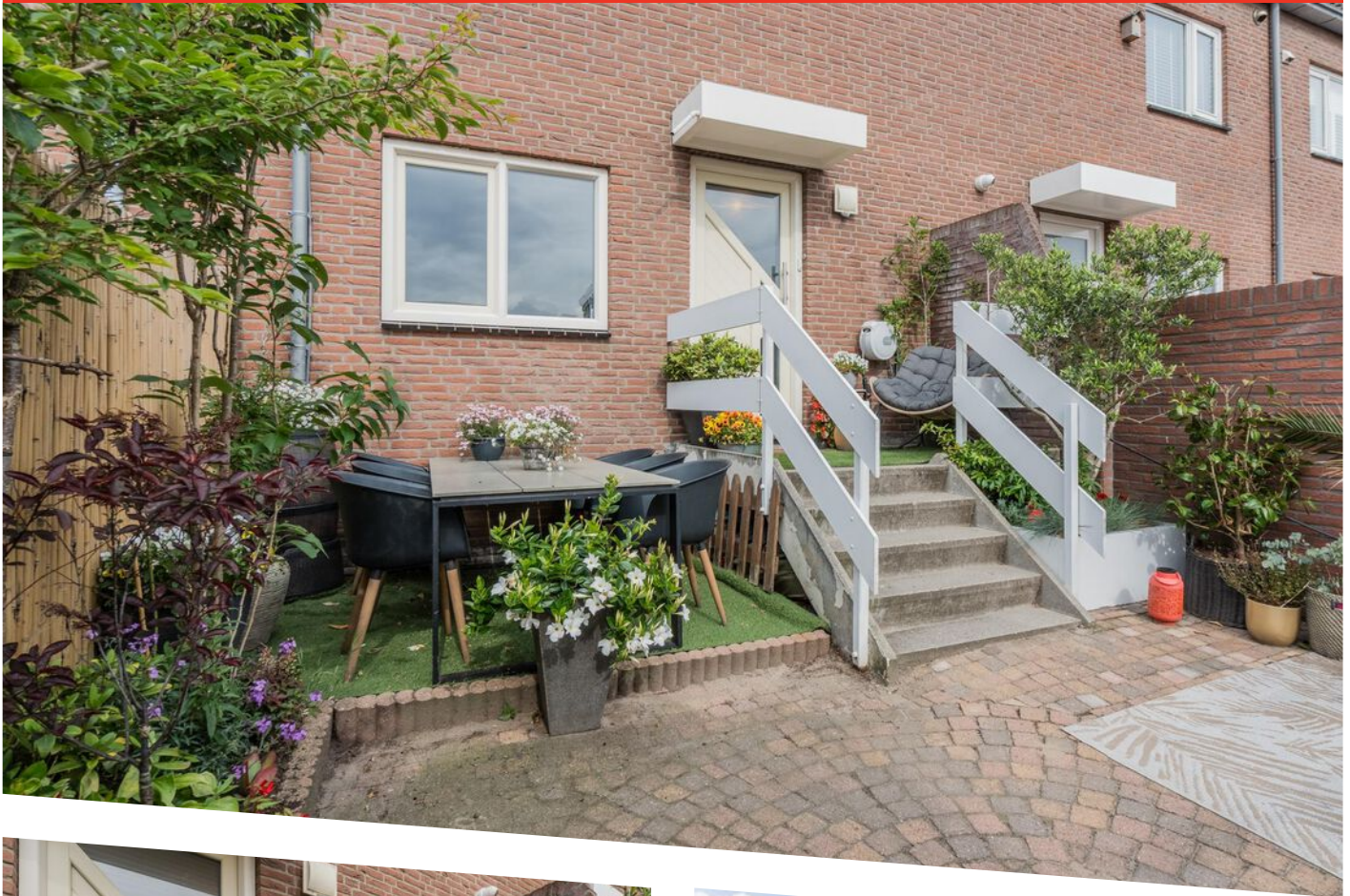
ONDERHOUD BUITEN
goed

TUIN POSITIE
oost en west

TUIN OPPERVLAKTE
Voortuin: 72 m²
Achtertuin: ca 19 m²

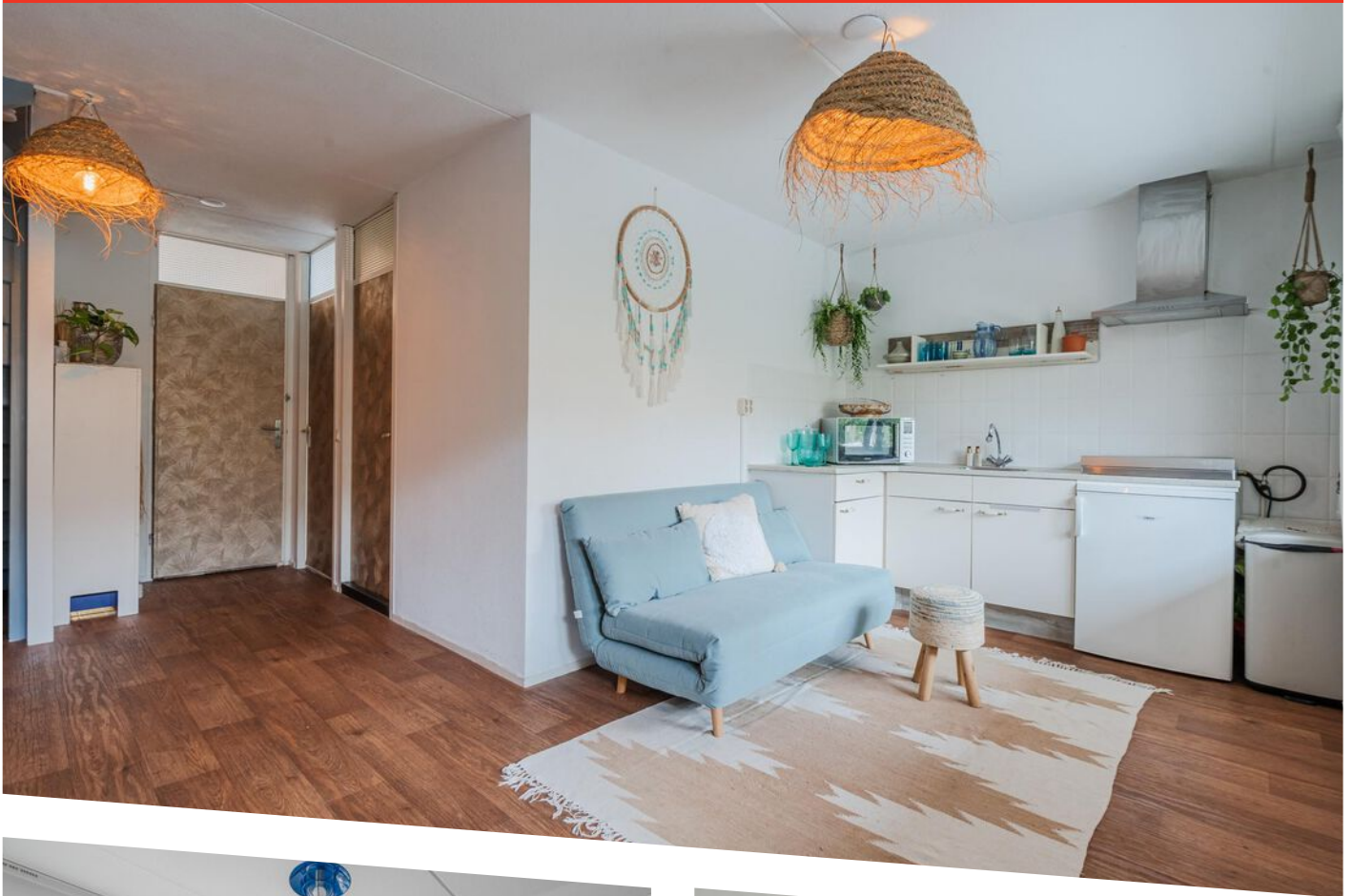
PARKEREN OP EIGEN TERREIN
Ja

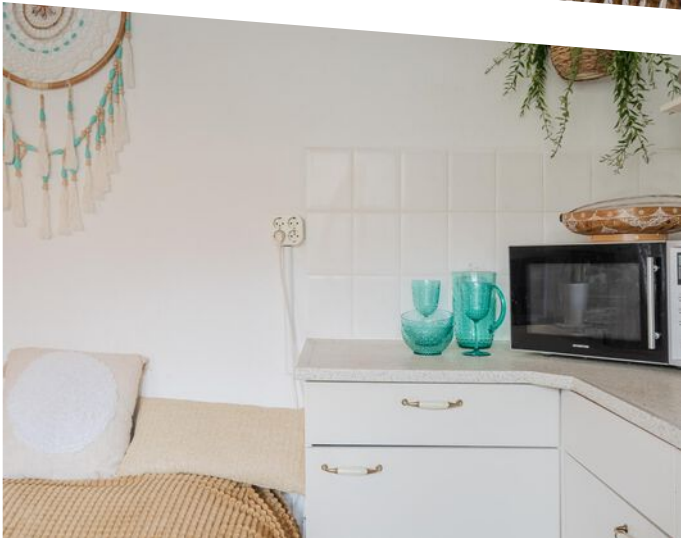
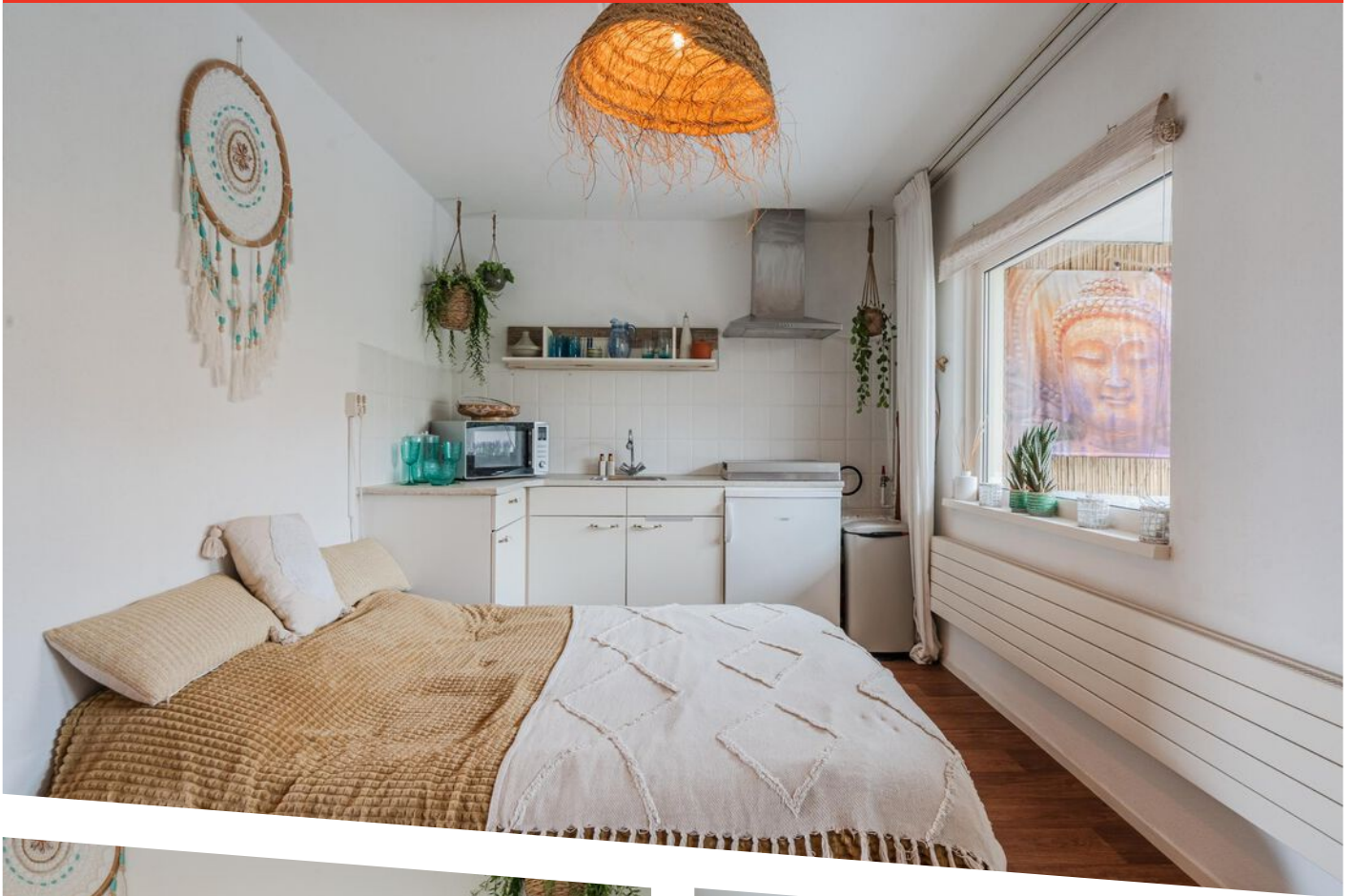
ENERGIELABEL B

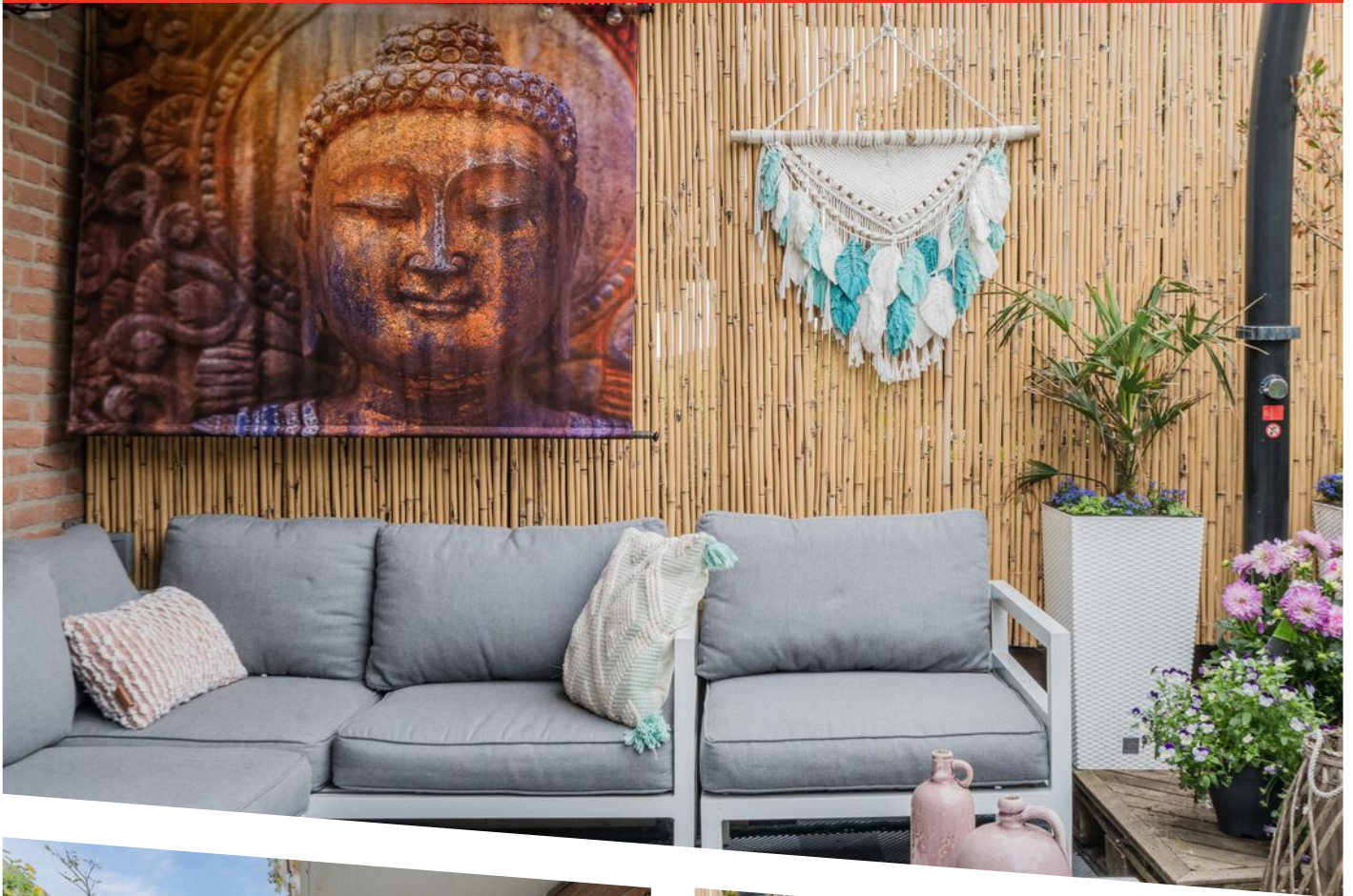


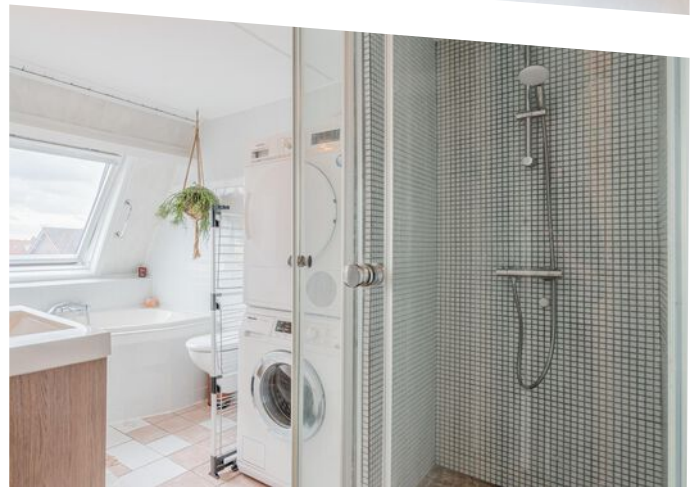


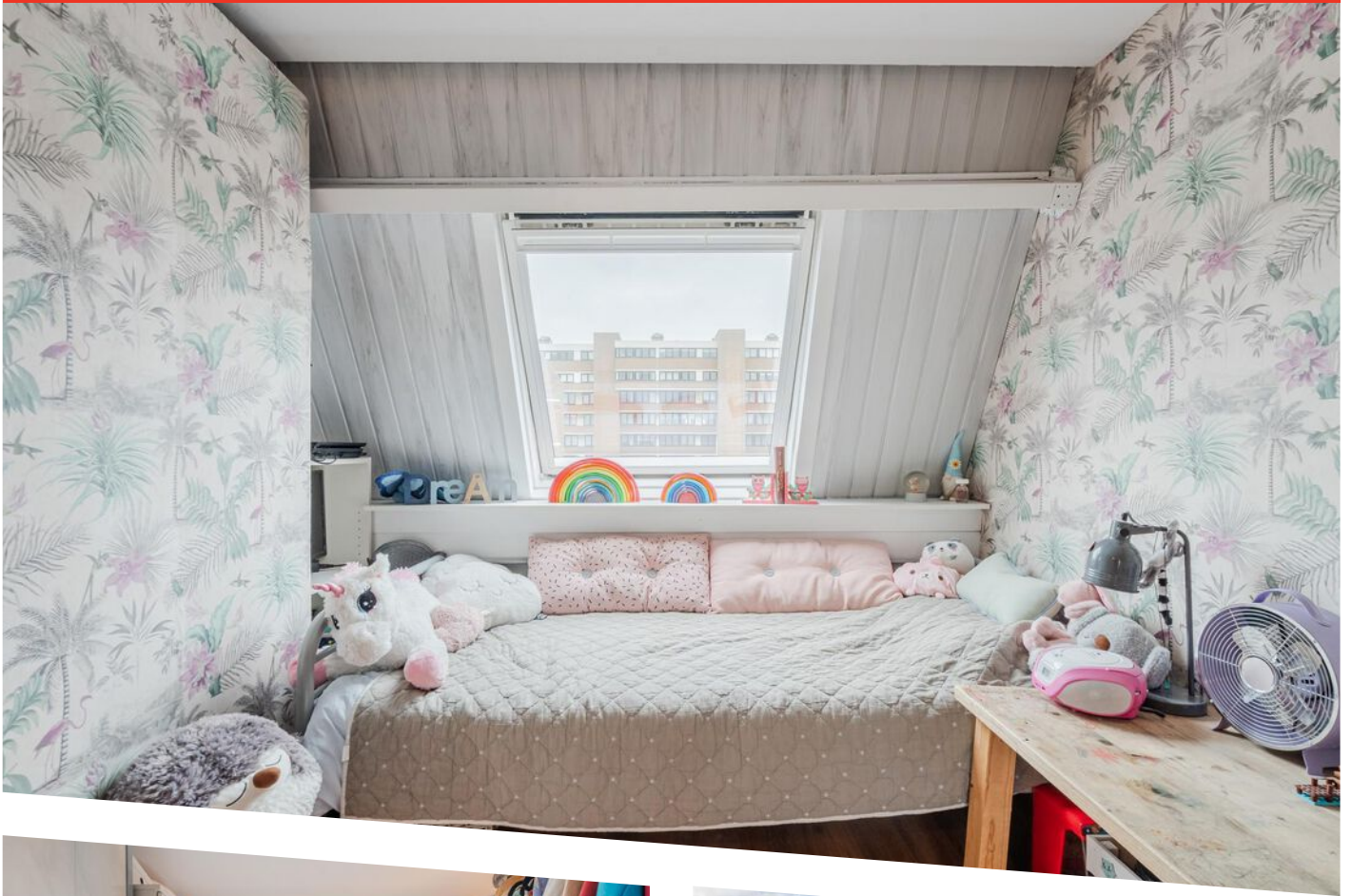












OMSCHRIJVING

Verkoper vertelt.....

'Welkom in onze comfortabele, lichte woning waar u direct een ontspannen sfeer voelt. Het is heerlijk vertoeven in de voor- en achtertuin die wij met liefde en zorg hebben aangelegd en waar u in beide buitenruimten optimale privacy vindt.

Als u de schuifdeuren opent hoort u de zee en de zilvermeeuwen. Vanaf het balkon kunt u de duinen zien, met enkele minuten lopen staat u op het strand. Diverse restaurants en winkels bevinden zich om de hoek. Kortom, de ligging van ons huis is echt fantastisch!

Toen wij hier kwamen wonen, zagen wij direct de schoonheid van de ligging en de mogelijkheden van de woning. Wij hebben veel aan de woning gemoderniseerd. Zo is o.a. al het elektra vervangen en zijn er zonnepanelen geplaatst om de woning te verduurzamen. Parkeren op eigen erf is een groot voordeel zo dicht bij strand en er is de mogelijkheid om uw elektrische auto op te laden aan eigen laadpaal. Door de airco-warmtepomp, die zowel kan verwarmen als verkoelen, is de temperatuur in huis altijd aangenaam en zijn de stookkosten laag.

Op de eerste verdieping is een heerlijk lichte woonkamer met open keuken. Vanuit deze woonkamer is er een, recent geïnstalleerde, kunststof schuifpui die toegang biedt naar het balkon aan de westkant. Op deze verdieping is ook een modern toilet en een bergkast.

Op de bovenste (3e) woonlaag is nog een grote slaapkamer waarvan 2 volledige slaapkamers gemaakt kunnen worden. Wij hebben er in 2023 een groot dakraam laten plaatsen met zonwering. Ook zit hier een wat kleinere slaapkamer. Op deze verdieping is een tweede badkamer aanwezig met 3e toilet, wastafelruimte en separate (inloop)douche. Vanuit het raam kijkt u op de duinen en droomt u heerlijk weg in de jacuzzi.

De gehele benedenverdieping is op diverse manieren te benutten en te gebruiken als volledig appartement voor bijvoorbeeld zomerverhuur. Er is een eigen opgang/ entree met living met open

keuken, slaapkamer, badkamer en tuin om te genieten van het buitenleven. Tevens kan deze benedenverdieping gebruikt worden als kangoeroewoning voor bijvoorbeeld een inwonend kind of gewoon ingericht worden als 2 grote slaapkamers met badkamer voor een groter gezin.

De mogelijkheden om buiten te vertoeven zijn riant. Er is, naast het balkon op het westen, een sfeervolle, zonnige voor- en achtertuin. Naast parkeren op eigen erf is er genoeg bergruimte in de stenen berging en houten overkapping (2025).

Aan deze woning hoeft u niets meer te doen behalve het inrichten naar eigen smaak. Verhuizen en genieten maar! Wij hopen dat de volgende bewoners hier met net zo veel plezier zullen wonen en lekker kunnen genieten van het prachtige Egmond aan Zee!

Indeling:

Begane grond (instapklaar appartement): entree, hal, meterkast, trapopgang, badkamer met bad, douche, toilet en wastafelmeubel, woon-/slaapkamer met kastenwand, tweede slaapkamer.

Eerste verdieping: overloop, woonkamer met toegang tot balkon, open keuken, toilet, bergkast en trapopgang.

Tweede verdieping: overloop, 3 slaapkamers, Cv-opstelling en badkamer met aansluiting voor de wasmachine en de droger.

Goed om te weten!

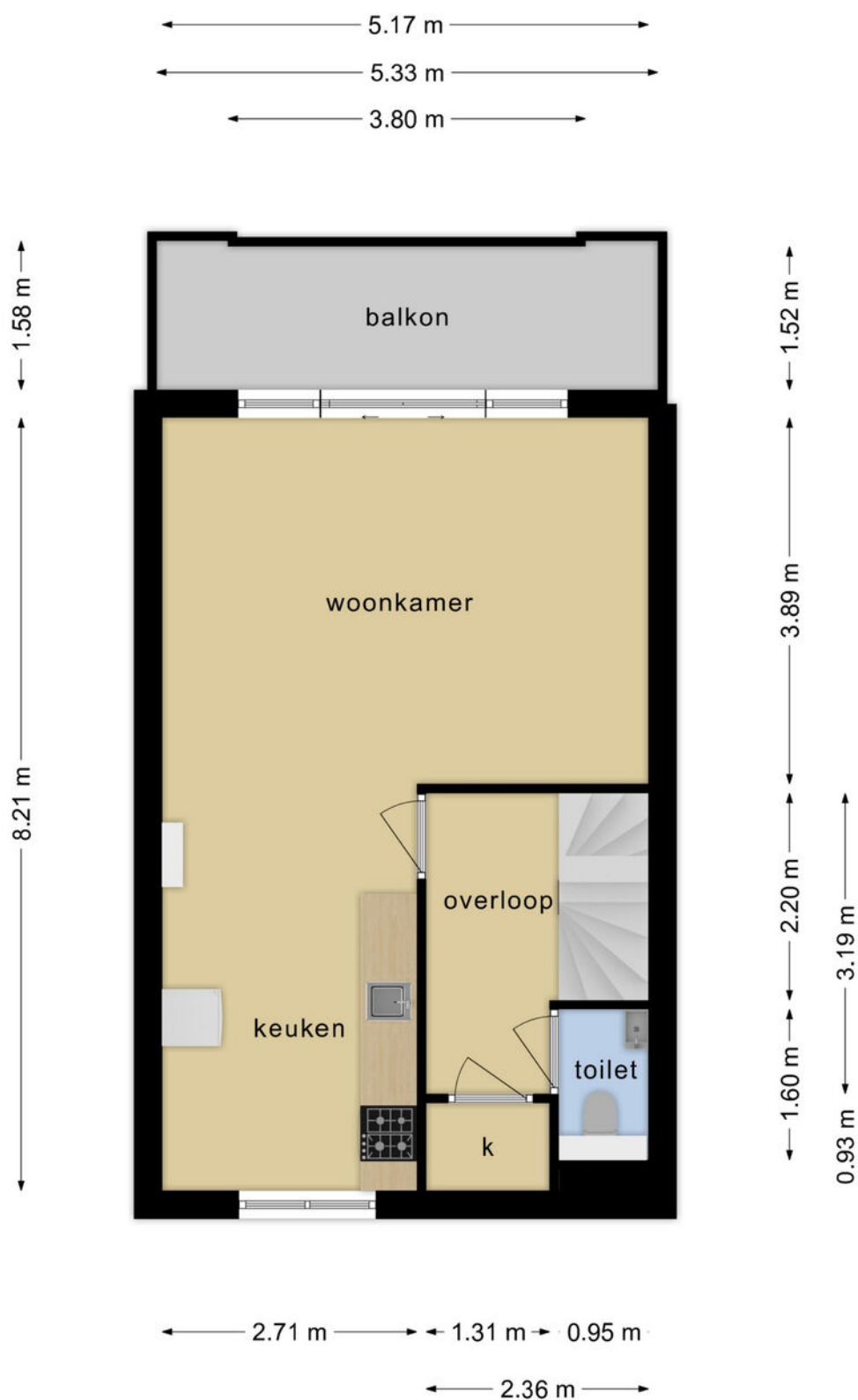
- * Ruime gezinswoning;
- * Ligging op ca. 100 meter van zowel het strand als de duinen;
- * Compleet (recreatief of vast) verhuurbaar appartement op de begane grond;
- * Betonvloeren;
- * 3 Slaapkamers op tweede verdieping;
- * Twee badkamers;
- * Geheel voorzien van kunststof kozijnen (met HR++ glas);
- * Elektra installatie vernieuwd in 2023;
- * 9 zonnepanelen;
- * Eigen laadmogelijkheid aanwezig;
- * Balkon, achtertuin (West) en voortuin (Oost);
- * Goed geïsoleerd (energielabel B)



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

Begane grond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

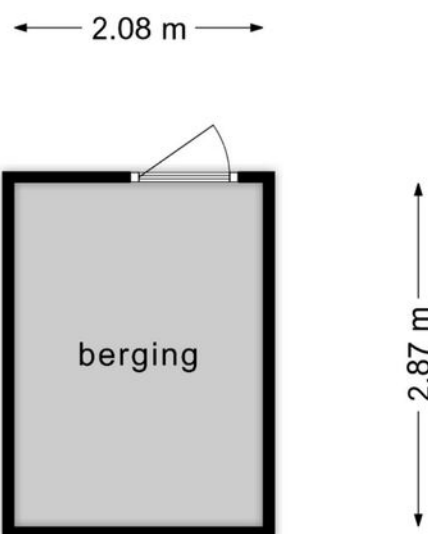
Eerste verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

Tweede verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

PLATTEGROND

Berging



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 4797

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 mei 2023
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



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!

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.

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.



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!