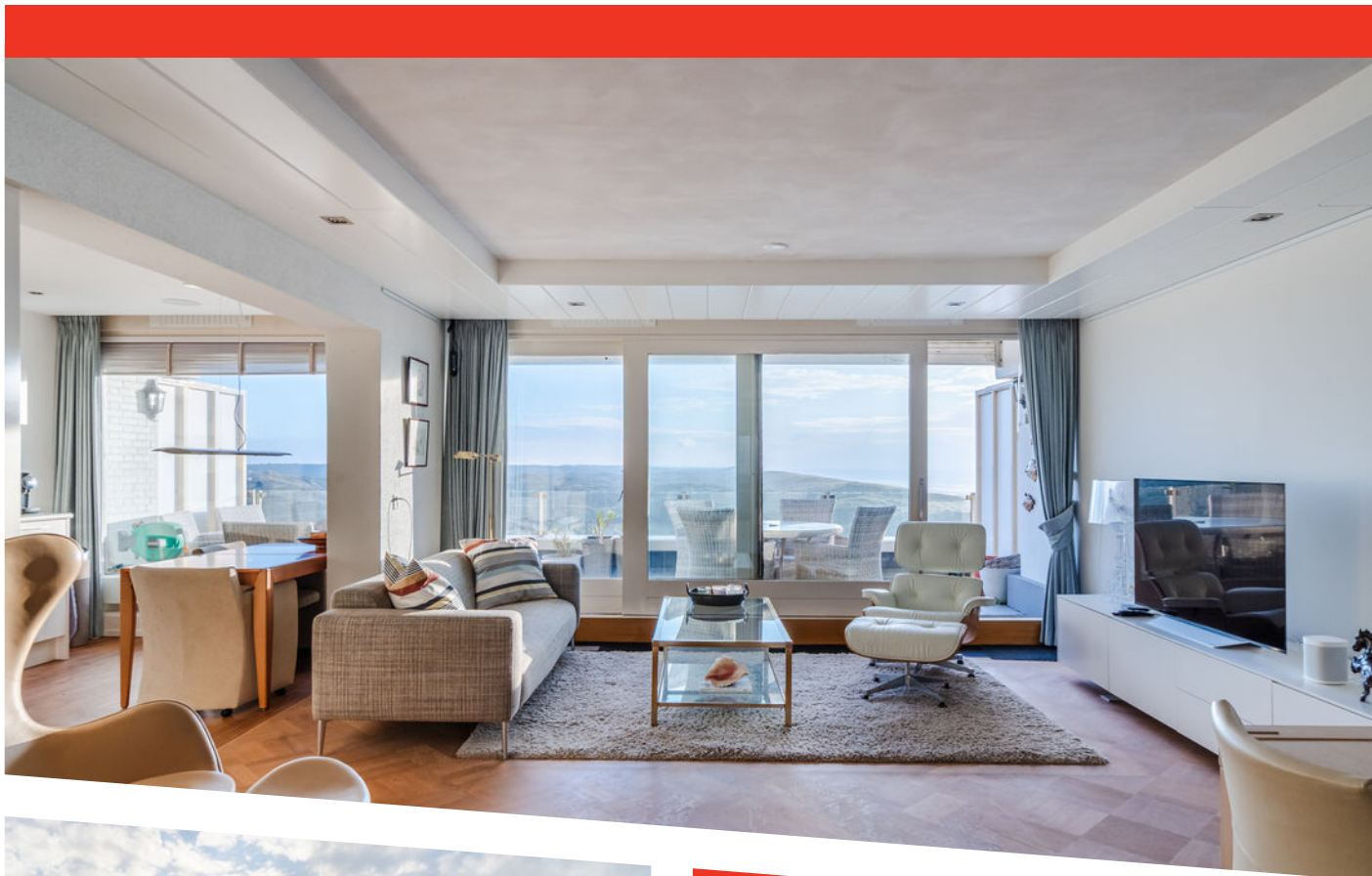




KENNEDYBOULEVARD 628
EGMOND AAN ZEE

KENMERKEN



TYPE

Appartement

ZEEZICHT

Ja

ALS TWEEDE WONING TOEGESTAAN

Ja

WOONOPPERVLAKTE

97 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

2

WOONLAGEN

1

LIFT

Ja

ONDERHOUD BINNEN

goed

BALKON/TERRAS

21 m²

GARAGE

ja

(FIETS)BERGING

ja

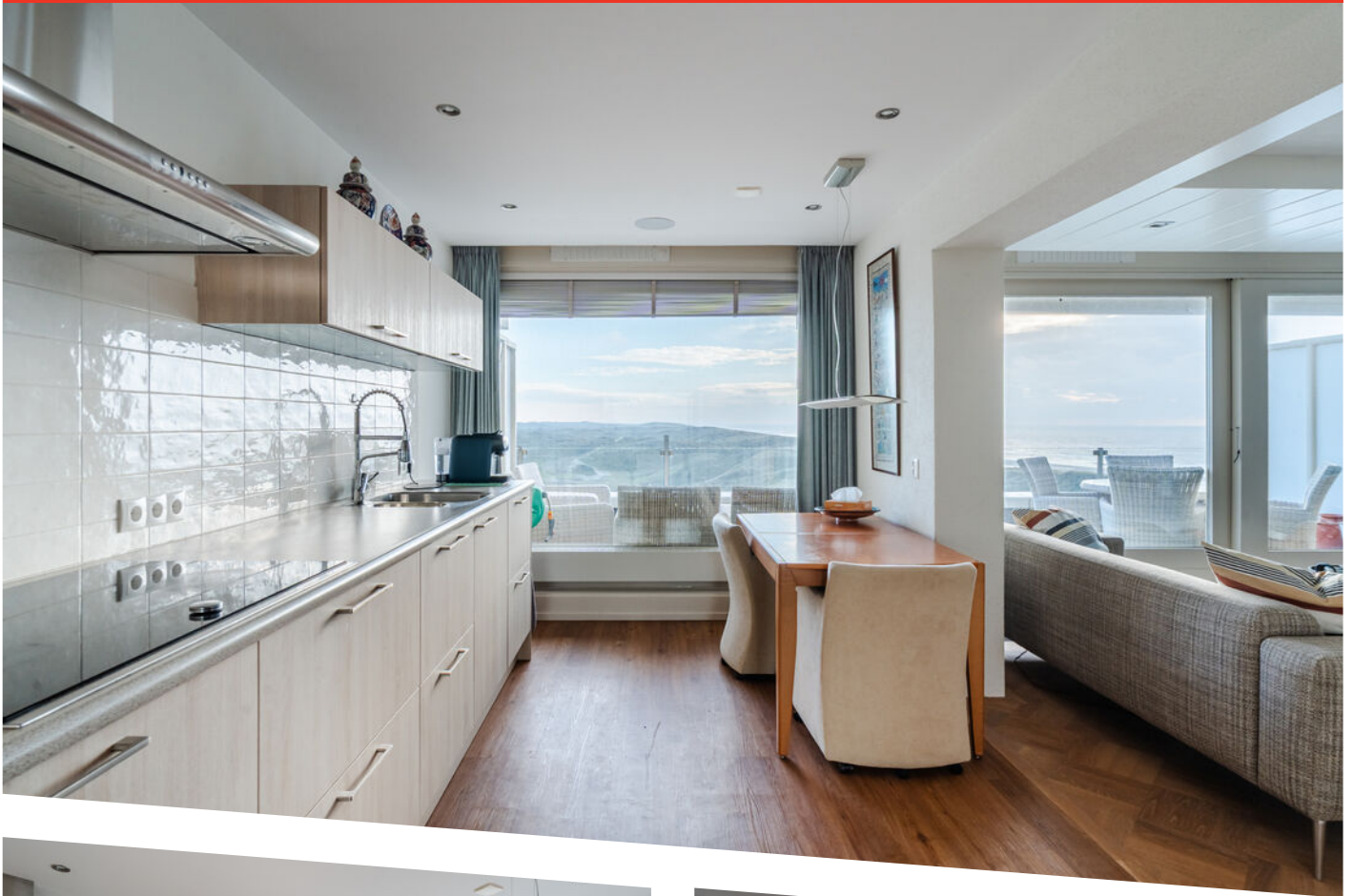
SERVICEKOSTEN

€ 309,38

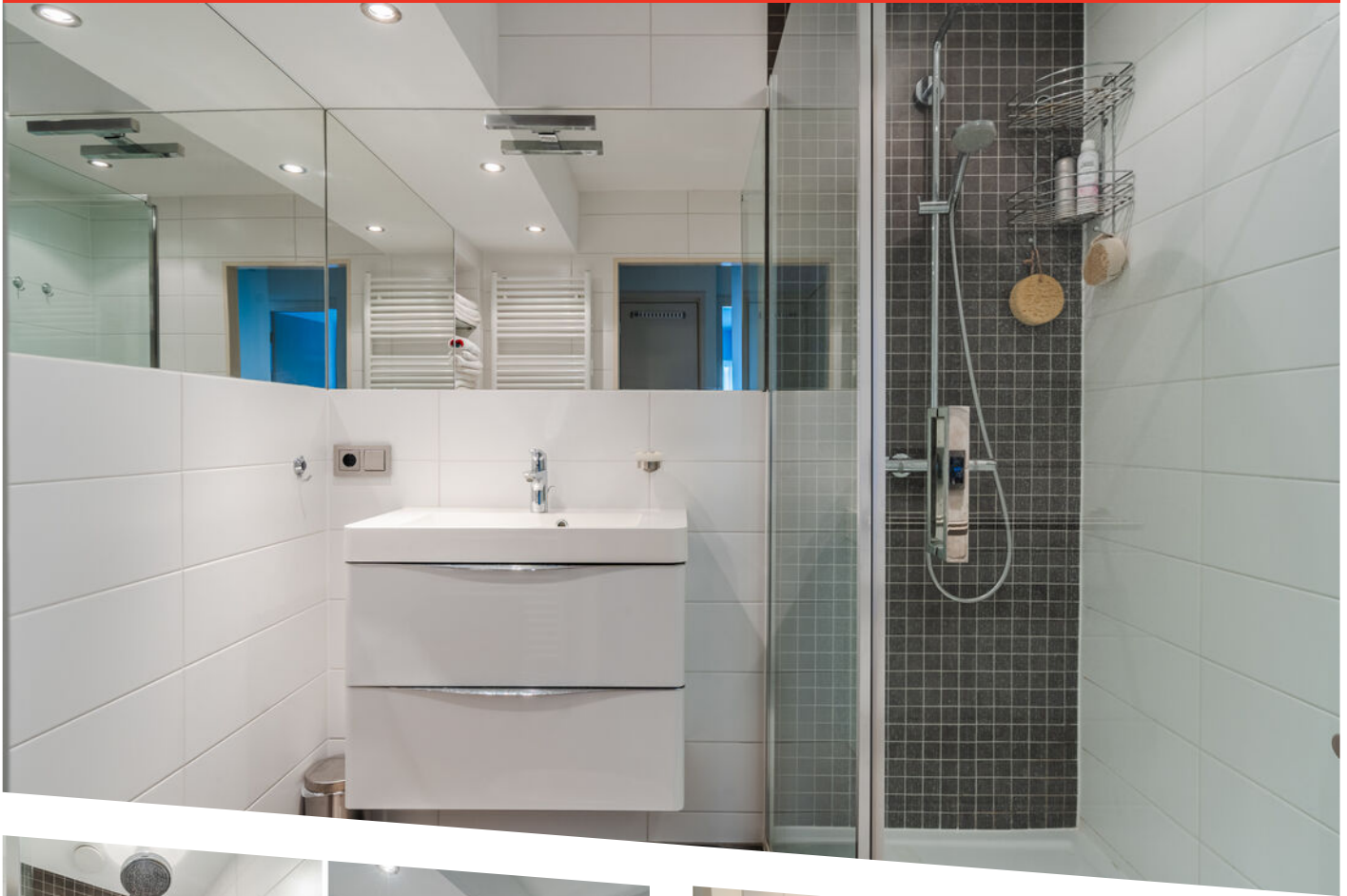
ENERGIELABEL

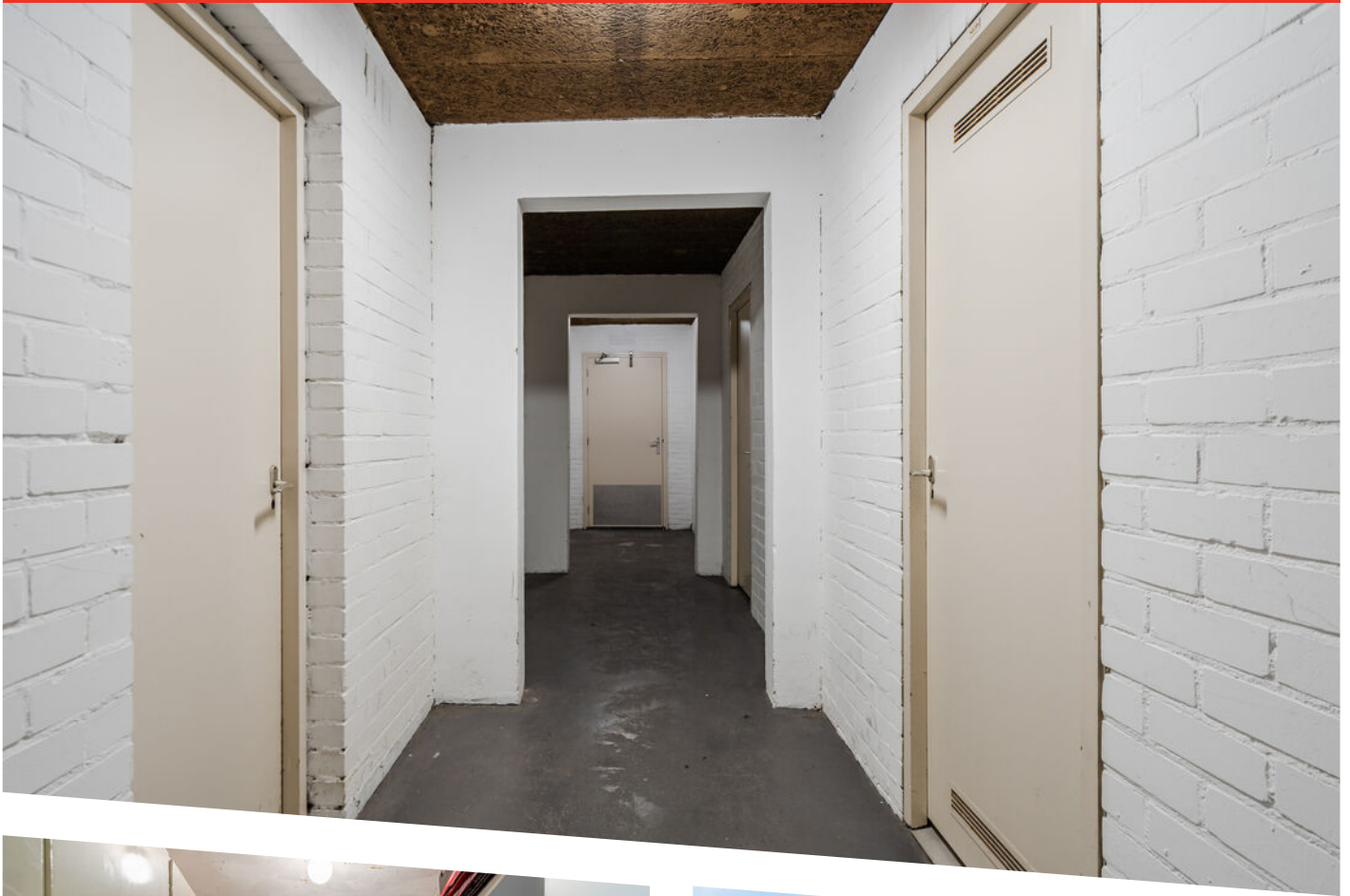
C













OMSCHRIJVING

Wonen op 'hoog' niveau met zee- én duinzicht, zon en rust!

Stelt u zich eens voor: wakker worden met zicht op de duinen, het strand, de zee, de zilte zeelucht en het geluid van de branding op de achtergrond. Dit royale appartement, gelegen op de 5e verdieping van het populaire complex "Terrasflat", biedt een unieke combinatie van dit alles.

Binnen herbergt het luxe afgewerkte appartement onder andere twee slaapkamers, een riante keuken en een lichte woonkamer. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en heeft een ruime douche. Het terras biedt een schilderachtig zicht op de duinen en het strand.

Bij dit appartement hoort ook een garage; deze bevindt zich bij de entree. Verder is er nog een separate fietsenberging.

Indeling:

Via de hal betreedt u de ruime woonkamer, die samen met de half open keuken optimaal profiteert van het spectaculaire uitzicht. Grote raampartijen en de schuifpui zorgen voor een prachtige lichtinval en een directe verbinding met buiten. Het royale zonneterras van ruim 20 m² is gelegen op het zuiden, waardoor u hier al vroeg in de ochtend van de zon kunt genieten tot in de late uurtjes. Hier ervaart u elke dag het ultieme vakantiegevoel.

Het appartement beschikt over een grote hoofdslaapkamer met vaste kast en wastafel, evenals een ruime tweede slaapkamer, eveneens voorzien van een vaste kast. Er is een separaat toilet en een nette badkamer met douche, wastafelmeubel en comfortabele vloerverwarming.

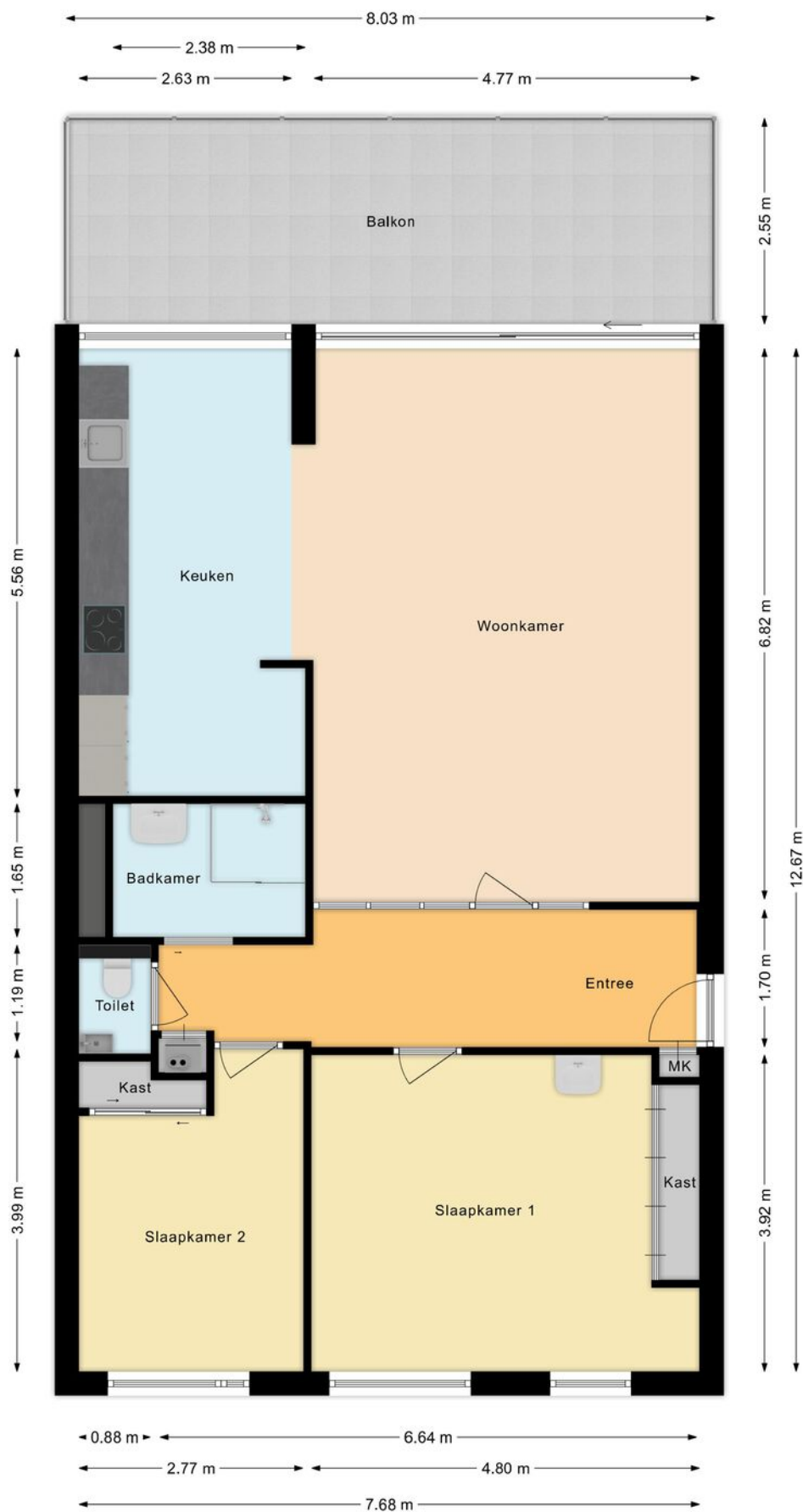
In de onderbouw bevinden zich een eigen berging en een garage, waarbij de garage zich direct naast de ingang van het gebouw bevindt; ideaal voor dagelijks gemak.

De ligging is simpelweg uniek: direct aan het strand en de duinen, en toch op loopafstand van de gezellige dorpskern. Hier combineert u rust, natuur en levendigheid op een manier die zelden voorkomt.

Een appartement waar elke dag voelt als vakantie – kom het zelf ervaren.

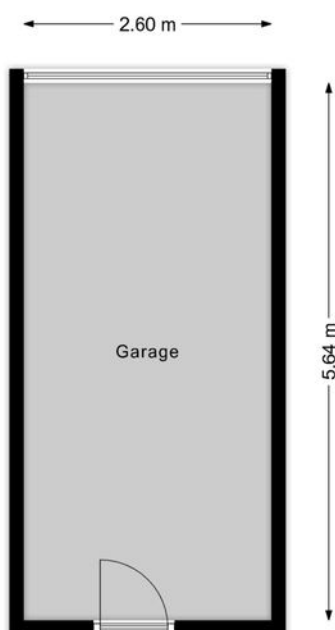
Goed om te weten:

- Gelegen aan een rustig wandelpad, direct aan de duinen en het strand
- Woonoppervlak ca. 97 m²
- Locatie op de 5e verdieping met fenomenaal uitzicht op duinen, strand en de zee
- Onderdeel van het populaire complex "Terrasflat"
- Groot zonneterras (ca. 20 m²) op het zuiden
- Terras geheel voorzien van buitenzonwering
- Momenteel twee ruime slaapkamers, met mogelijkheid tot het creëren van een derde slaapkamer
- Goed geïsoleerd, o.a. volledig voorzien van dubbel glas
- Geschikt voor zowel permanente bewoning als gebruik als tweede woning
- Recreatieve verhuur toegestaan (in ieder geval tot 31 december 2027)
- Eigen garage direct naast de entree van het gebouw
- Berging in het souterrain
- Op korte fietsafstand van de gezellige dorpskern
- Op circa 10 minuten van Alkmaar en 40 minuten rijden van Amsterdam



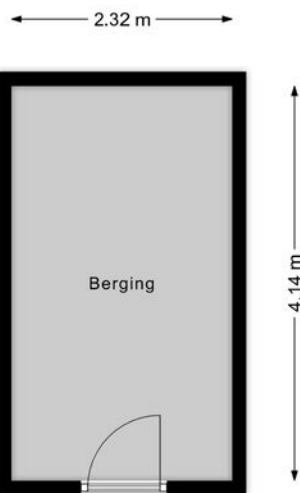
PLATTEGROND

appartement



PLATTEGROND

garage



PLATTEGROND
berging

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 zijn 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 'k.k.' vermeld. Dat deze afkorting staat voor 'kosten koper', weten de meesten 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 kostenposten 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 8%.

Bent u nog geen 35 en is de koopsom van het huis € 555.000,- of lager? Dan kunt u eenmalig gebruikmaken van een vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

NHG

NHG staat voor Nationale Hypotheek Garantie, een regeling die het kopen en bezitten van een huis veiliger en toegankelijker maakt door borg te staan voor je hypotheekschuld.

Je betaalt eenmalig een bedrag (een premie) voor de garantie, plus een klein bedrag aan de geldverstrekker.

NHG-grens:

Er geldt een maximale hypotheekwaarde (de NHG-grens) waarvoor je NHG kunt krijgen.

In 2026 is dit €470.000

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://www.cocensus.nl/nl/belastingen/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. € 340,- 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**. Het kantoor staat onder leiding van Register Makelaar Marcel Buis en hij wordt ondersteund door Assistent Makelaars 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!