



# **BOULEVARD IR DE VASSY 79**

## **EGMOND AAN ZEE**

# KENMERKEN



## TYPE

Appartement

## ZEEZICHT

Ja

## ALS TWEEDE WONING TOEGESTAAN

Ja

## WOONOPPERVLAKTE

73 m<sup>2</sup>

## AANTAL SLAAPKAMERS

2

## WOONLAGEN

1

## LIFT

Ja

## ONDERHOUD BINNEN

goed tot uitstekend

## BALKON

11 m<sup>2</sup>

## GARAGE/PARKEERPLAATS

eigen garage

## SERVICEKOSTEN

€ 293,26 p/m

## ENERGIELABEL

F











# OMSCHRIJVING

Wonen aan zee met de zon op je balkon en het strand om de hoek?

Dit keurig onderhouden appartement aan de boulevard van Egmond aan Zee biedt het allemaal!

Elke dag het vakantiegevoel ervaren? Dat kan hier, aan de boulevard van Egmond aan Zee, op slechts 50 meter van het strand. Zodra je de deur uitstapt, hoor je het ruisen van de zee en voel je de frisse zeelucht. Dit keurig onderhouden appartement is licht, sfeervol en biedt alle comfort die je zoekt, of je nu een vaste woning, tweede verblijf of verhuurobject voor ogen hebt.

Bij binnenkomst vind je een nette entree met toilet en bergkast, waarna de lichte woonkamer zich opent. De grote raampartijen laten het zonlicht binnenstromen en geven uitzicht op de levendige omgeving. De open keuken is praktisch ingericht en vormt het hart van de ruimte – hier kook je met uitzicht en geniet je met gezelschap aan tafel. Via de woonkamer stap je het ruime balkon op, gelegen op het zuidwesten. Een heerlijke plek om te ontbijten in de zon of te ontspannen met een goed glas wijn terwijl de avond valt.

Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers, perfect als master bedroom en logeer- of werkkamer. De badkamer is netjes en compleet, voorzien van een wastafel, douche en aansluiting voor de wasmachine.

Extra pluspunt: je beschikt over een eigen garagebox – een hoekbox, dus met extra ruimte naast de auto voor fietsen of opslag. Ideaal voor strandspullen of surfgear!

De ligging is simpelweg perfect: aan de boulevard, met het strand op steenworp afstand en het gezellige centrum van Egmond aan Zee met zijn terrassen, winkels en restaurants binnen handbereik. Bovendien liggen Bergen, Castricum en Alkmaar op fietsafstand, ideaal voor een dagje eropuit.

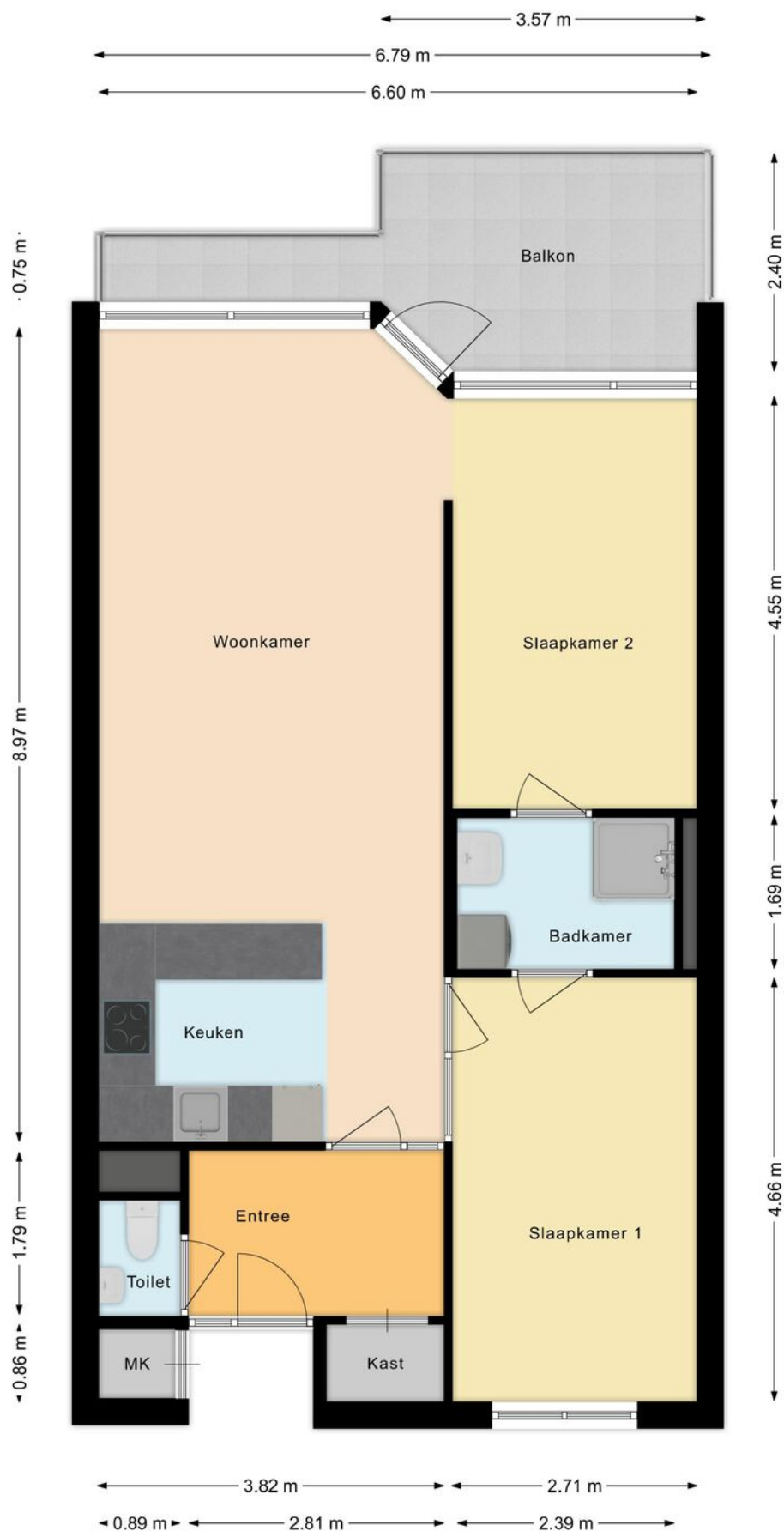
Ziet u zichzelf al genieten van zon, zee en strand, elke dag opnieuw?

Wacht niet te lang! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf het comfort, de ruimte en het uitzicht van dit heerlijke appartement aan de boulevard.

Indeling: entree, toilet, kast, open keuken, woonkamer, 2 slaapkamers, badkamer met wastafel, douche en wasmachine aansluiting

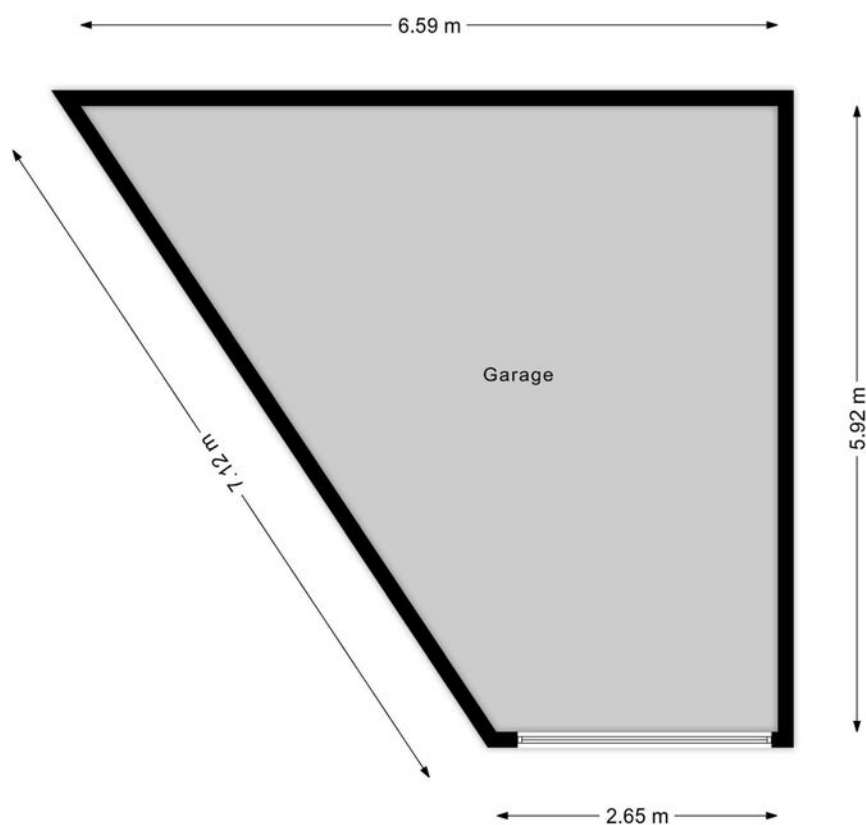
Bijzonderheden:

- ruim balkon op het zuidwesten;
- keurig onderhouden en afgewerkt;
- 2 slaapkamers;
- eigen garagebox, hoekbox dus naast de auto ook ruimte voor extra opslag en fietsen;
- direct op te leveren;
- interieur ter overname;
- verhuur/ 2e woning of vaste bewoning mogelijk;
- aan de boulevard;
- 50 m van het strand;
- dichtbij gezellige centrum van Egmond aan Zee;
- Bergen, Castricum en Alkmaar op fietsafstand;
- Servicekosten € 293,26 p/m



# PLATTEGROND

appartement



PLATTEGROND  
garage

# 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.

# 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](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 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.



**Vliegensvlug  
je huis  
verkocht!**

**VERKOCHT**

**TE KOOP**

**Je krijgt meer voor elkaar  
met een NVM-makelaar**

[nvm.nl](http://nvm.nl)

## Winkel & Buis verkoopplan

Bent u van plan uw eigen huis te verkopen? De tijd dat de makelaar zelf wat foto's maakte, het huis op funda zette en dan klaar, ligt ver achter ons. Het zal u echter verbazen hoeveel makelaars nog op die manier te werk gaan.

Bij Winkel & Buis gaan we een (grote) stap verder. Om tot een optimaal verkoopresultaat te komen, maken we voor iedere woning een plan: **Het Winkel & Buis verkoopplan.**

Dit doen we omdat gewoon verkopen volgens ons niet genoeg is. Wij willen uw huis namelijk **zo goed mogelijk verkopen.**

De feiten liegen er niet om: Met het Winkel & Buis verkoopplan haalt u een beter verkoopresultaat. Hoe dat kan?

Maak een vrijblijvende afspraak met ons, we vertellen het u graag!



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

**Of kom langs op Voorstraat 81 in Egmond aan Zee!**