



HERENWEG 283
EGMOND AAN DEN HOEF

KENMERKEN



TYPE WONING

vrijstaande woning

PERCEEL

400 m²

WOONOPPERVLAKTE

149 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

5

BOUWJAAR

1920

ONDERHOUD BINNEN/BUITEN

goed

TUIN POSITIE

zuid

TUIN OPPERVLAKTE

284 m²

PARKEREN

garage, carport, eigen terrein

ENERGIELABEL

C

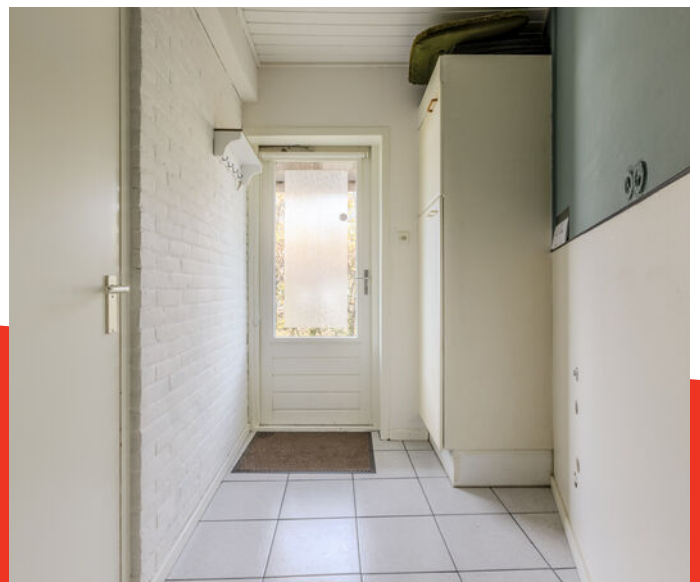




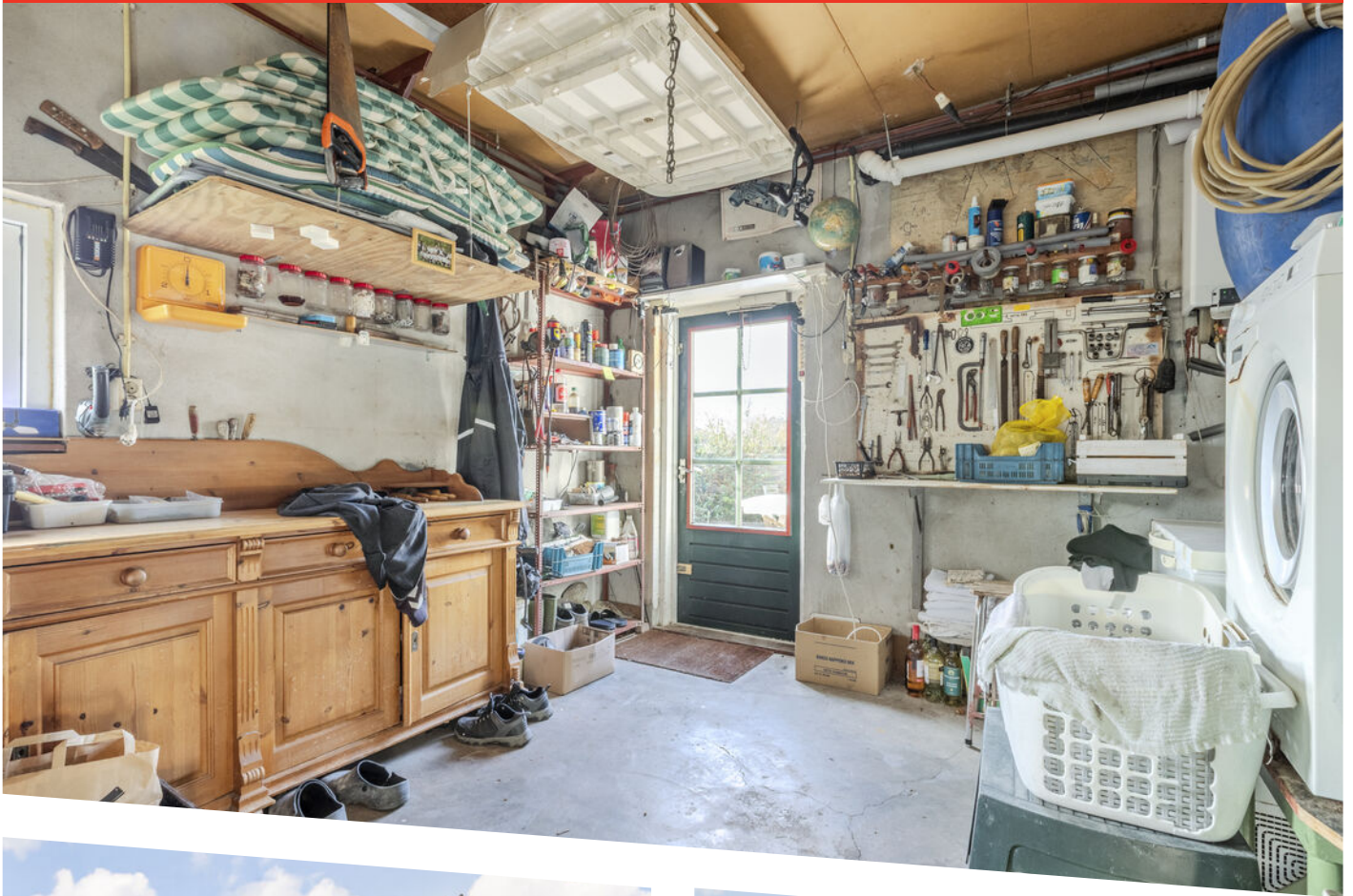














OMSCHRIJVING

Op een prachtige plek tussen Bergen en Egmond, waar weilanden overgaan in duingebied en rust de boventoon voert, staat deze vrijstaande woning met een karakter dat direct uitnodigt. Hier woon je met de ruimte van het buitengebied én met de charme van de nabijgelegen dorpskernen van Egmond en Bergen binnen handbereik.

De begane grond begint bij de entree met meterkast, waarna je binnenstapt in de lichte woonkamer met vloerverwarming. Grote ramen laten het landschap bijna het interieur binnenlopen en de houtkachel vormt 's winters het warme middelpunt van de ruimte. Vanuit de woonkamer bereik je de fraaie woonkeuken in de aanbouw, een heerlijke plek om te koken met zicht op groen.

Achter het huis bevindt zich een bijzonder waardevolle toevoeging: een zelfstandige studio, ideaal als mantelzorgwoning, gastenverblijf, praktijkruimte, atelier of woonunit voor thuiswonende kinderen. Deze extra woonruimte maakt het geheel niet alleen uniek, maar ook toekomstbestendig.

De begane grond beschikt verder over een garage, een vrije berging en dankzij de carport en de ruimte rondom het huis kun je hier moeiteloos meerdere auto's parkeren. Bovendien is er de mogelijkheid om een extra strook grond bij te kopen, waardoor de leefruimte buiten nóg indrukwekkender wordt.

De eerste verdieping telt maar liefst vier slaapkamers, waarvan drie met een eigen wastafel – een fijne luxe voor gezinnen of logees. De badkamer is functioneel maar gedateerd; perfect voor kopers die graag hun eigen stijl en comfort willen toevoegen.

Buiten vind je volop vrijheid. Het perceel grenst aan het duingebied van de PWN, waardoor je direct vanuit huis de natuur in wandelt. Hier geen bollengrond, maar het echte duinlandschap – uniek in zijn soort en rustgevend in elke seizoen.

Deze woning biedt een zeldzame combinatie van landelijke rust, praktische ruimte en toekomstmogelijkheden. Een plek waar je kunt wonen, werken, zorgen, ontvangen én genieten.

Wil je zelf ervaren hoeveel rust, ruimte en mogelijkheden deze plek biedt?

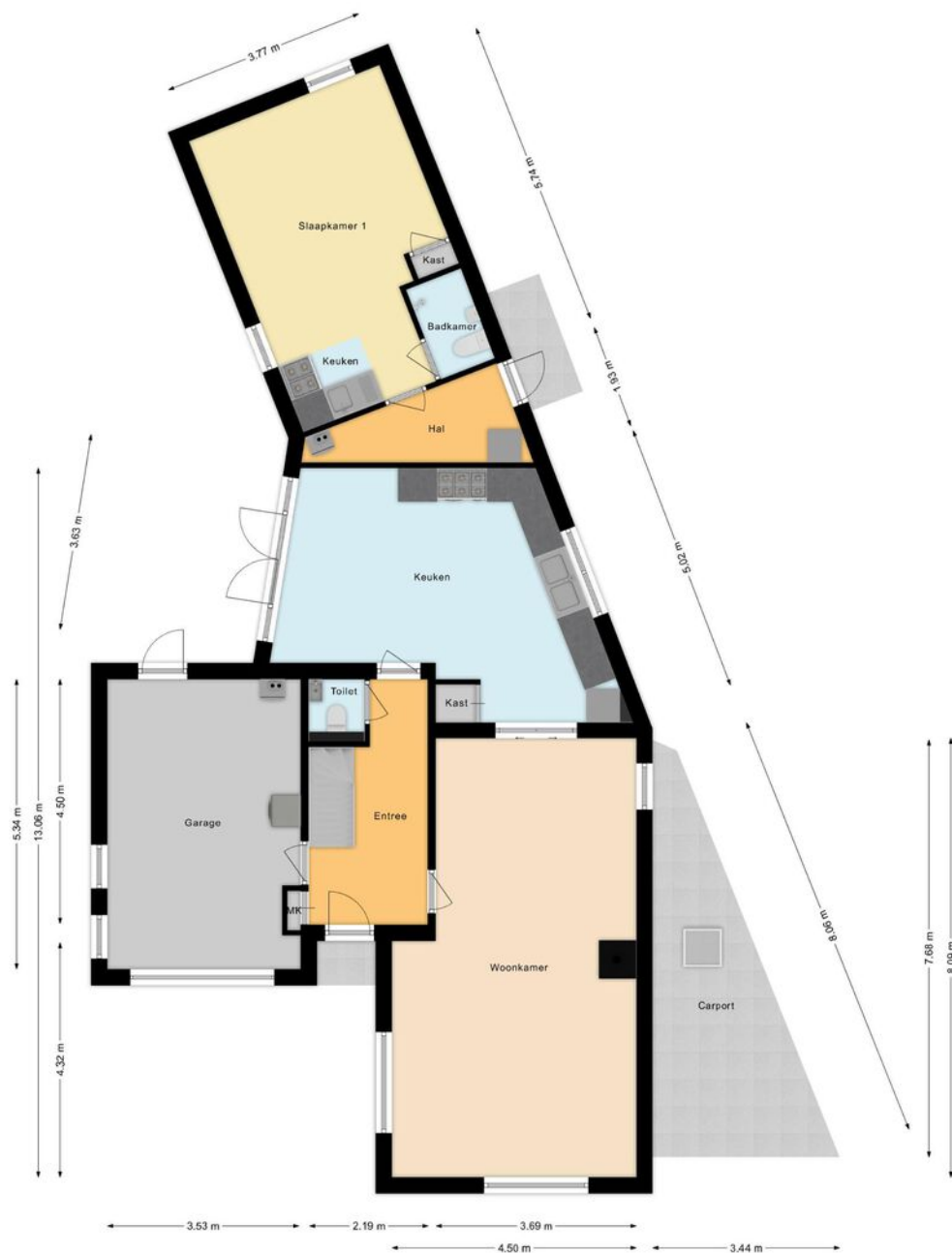
Maak dan snel een bezichtigingsafspraak!

Indeling:

- begane grond: entree met meterkast, woonkamer, keuken, hal, studio en garage.
- eerste verdieping; overloop, 4 slaapkamers waarvan 3 met eigen wastafel, badkamer.

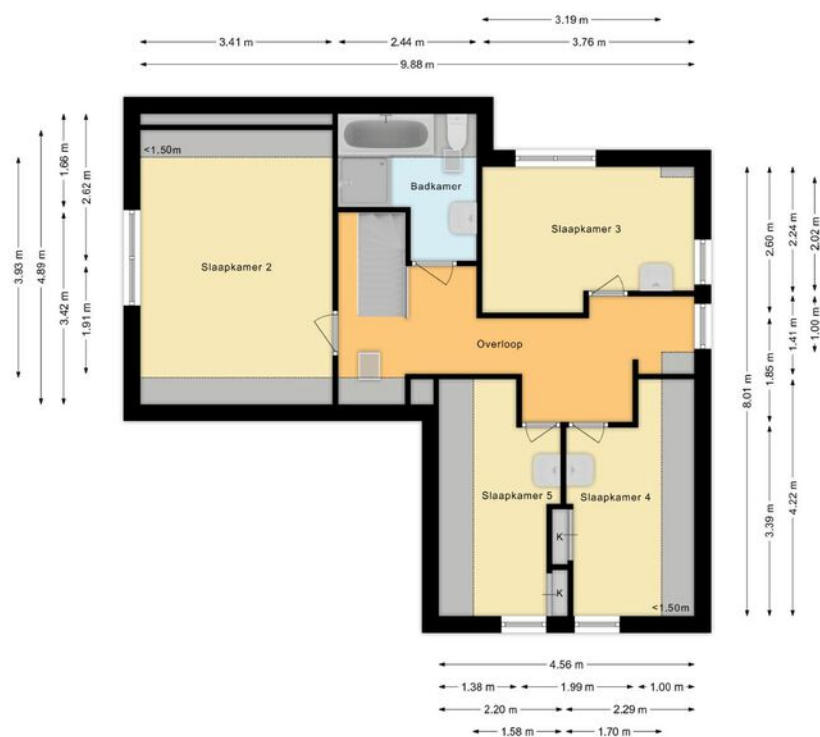
Goede om te weten:

- Vrijstaande woning
- Landelijk gelegen tussen Bergen en Egmond
- Vrijstaande berging
- Vloerverwarming in woonkamer en keuken
- Houtkachel
- Fraaie keuken in aanbouw
- Driedubbel glas in kozijn aan voorzijde
- Energielabel C
- 4 slaapkamers
- Gedateerde badkamer
- Achter de woning is een studio/mantelzorgwoning/gastenverblijf/woning voor thuiswonende kinderen
- Betonvloer op begane grond
- Garage
- Carport
- Ruimte om extra parkeerplaatsen te creëren
- Extra strook grond bij te kopen
- Grenzend aan duingebied van de PWN (geen bollengrond)



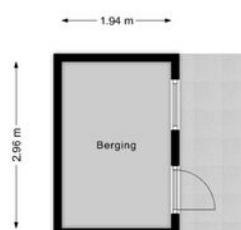
PLATTEGROND

Begane grond



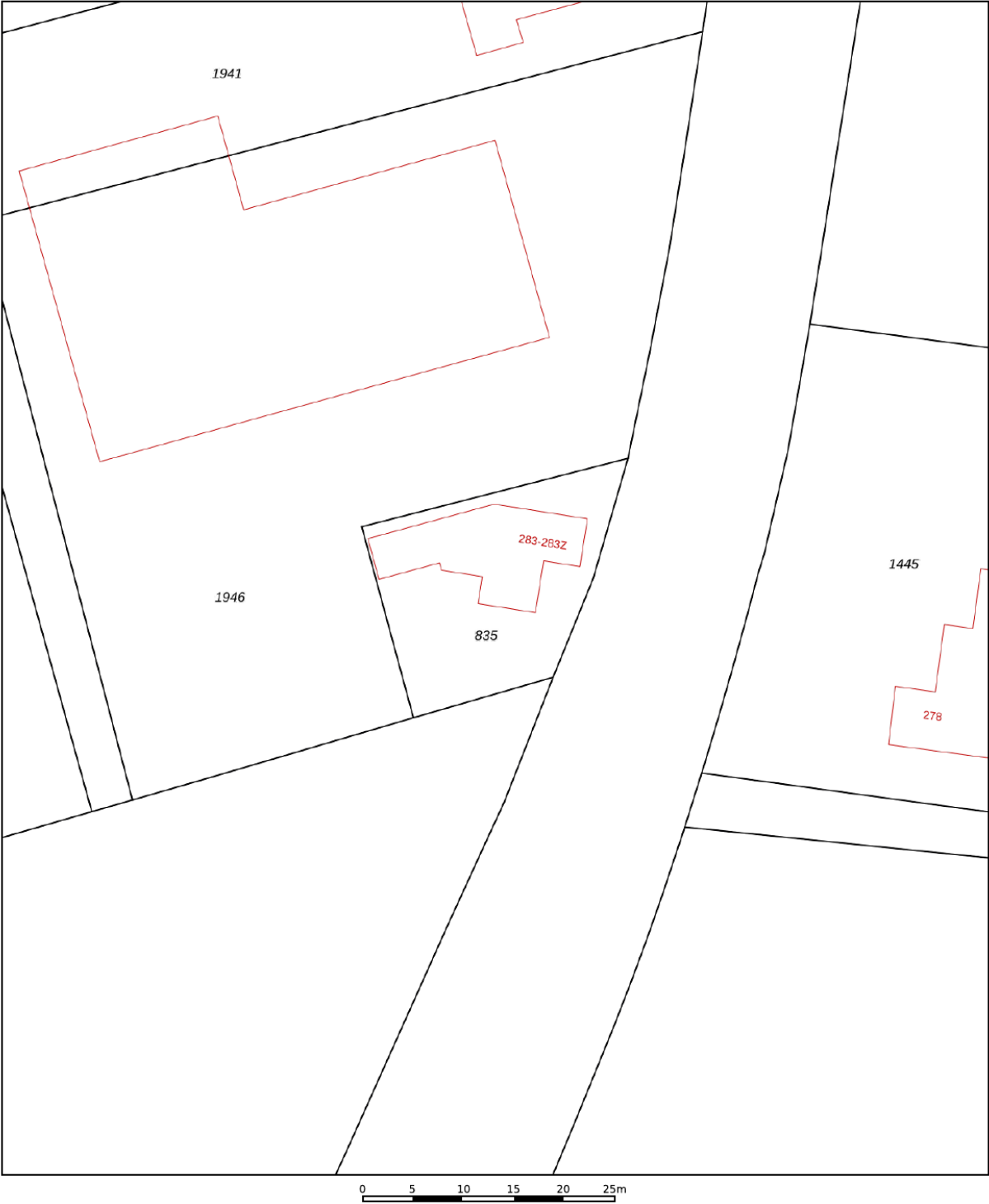
PLATTEGROND

1e verdieping



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-Binnen

Sectie E

Perceel 835

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.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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!