



PRINSES BEATRIXLAAN 55
EGMOND AAN DEN HOEF

KENMERKEN



TYPE WONING

geschakelde 2-onder-1-kapwoning

PERCEEL

261m²

WOONOPPERVLAKTE

143 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

4

BOUWJAAR

1974

ONDERHOUD BINNEN

goed

ONDERHOUD BUITEN

goed

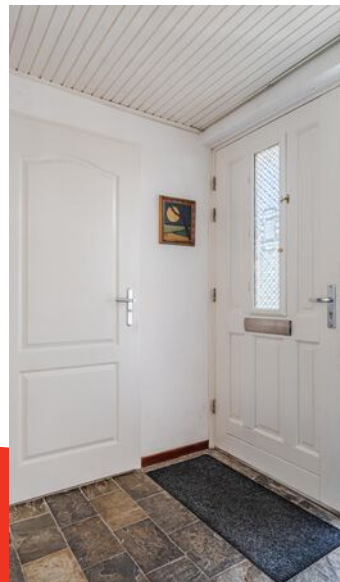
TUIN POSITIE

noordwest

TUIN OPPERVLAKTE

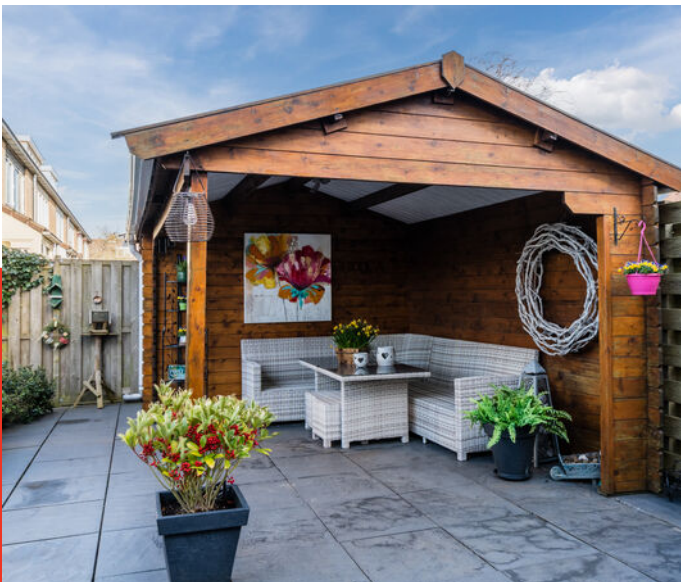
113 m²

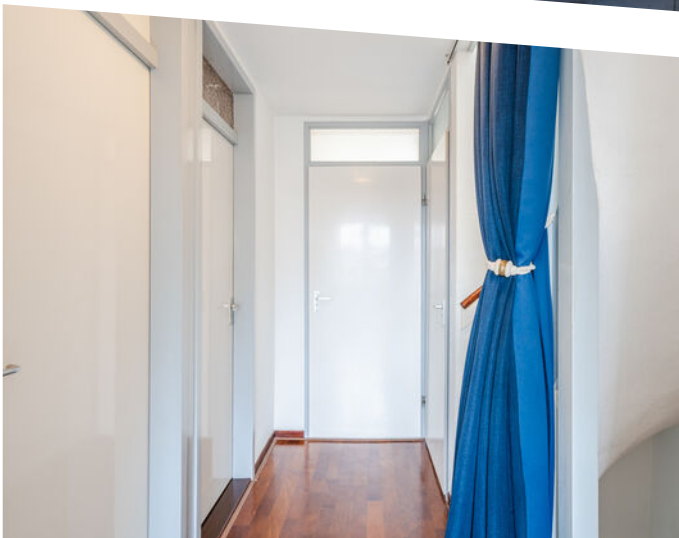
PARKEREN OP EIGEN TERREIN Ja

















OMSCHRIJVING

**** OPEN HUIS: ZATERDAG 28 MAART A.S. VAN 11.00 TOT 14.00 UUR**

Tijdens het open huis bent u zonder afspraak welkom om de woning te bezichtigen. Schikt dit moment niet? Dan plannen wij graag een andere afspraak met u in. **

Ruime 'twee-onder-een-kap' woning met garage en diepe achtertuin!

Fraai gelegen aan de rand van het dorp staat dit royale, op een hoek gelegen, helft van een dubbel woonhuis met aangebouwde garage! De woning herbergt 143 m² woonoppervlakte en staat op een perceel grond van 261 m².

De woning is keurig onderhouden en de afwerking is over het algemeen netjes. U kunt er feitelijk direct in gaan wonen maar er zijn ook volop kansen voor modernisering en het creëren van uw eigen droomhuis.

De begane grond beschikt over een doorzonkamer met erker aan de voorzijde, open haard, en een ruime keuken met inbouwapparatuur. Vanuit de woning heeft u zicht op een groenvoorziening met vijver, de afstand tot de straat is ruim door de grote voortuin.

Op de eerste verdieping vindt u drie slaapkamers waarvan er twee zeer ruim bemeten zijn. De verwarmde badkamer beschikt over een ligbad, een douchecabine en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig.

De kunststof kozijnen op de eerste verdieping zijn van enkele jaren geleden.

Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Hier is nog een voorzolder die toegang biedt tot een riante, lichte zolder/slaapkamer. Verder biedt deze verdieping veel bergruimte en is er plaats voor uw witgoed.

Naast de woning is nog een garage van bijna 20 m². Het gebruik kan variëren van opslag- tot werkruimte en deze is bereikbaar via de voorzijde of via een deur aan de achterzijde. Parkeren is mogelijk op eigen erf, voor de deur of, uiteraard, in uw eigen garage.

De buitenruimten betreffen zowel een voor- als achtertuin. De voortuin ligt op het zuiden en de enorme achtertuin (bereikbaar via de woning, de garage of middels een achterom) is diep waardoor de zon al vroeg over de woning heen in de achtertuin schijnt. Hier is het derhalve vanaf het vroege voorjaar heerlijk vertoeven. Verder is er nog een houten veranda.

Goed om te weten!

- * Ruime 'twee-onder-een-kap' woning met 566 m³ inhoud en 143 m² woonoppervlak
- * Hoek ligging met vrij zicht
- * 4 Slaapkamers
- * Garage van bijna 20 m²
- * 10 Zonnepanelen
- * Open haard
- * Grootste deel van de kunststof kozijnen op de verdieping uit 2020
- * Apart toilet op eerste verdieping
- * Complete badkamer
- * Zolderkamer met veel bergruimte
- * Ruime voor- en achtertuin met uitstekende bezonning
- * Ruimte voor, indien nodig, uitbouw van de woning aan de achterzijde

Indeling woonhuis

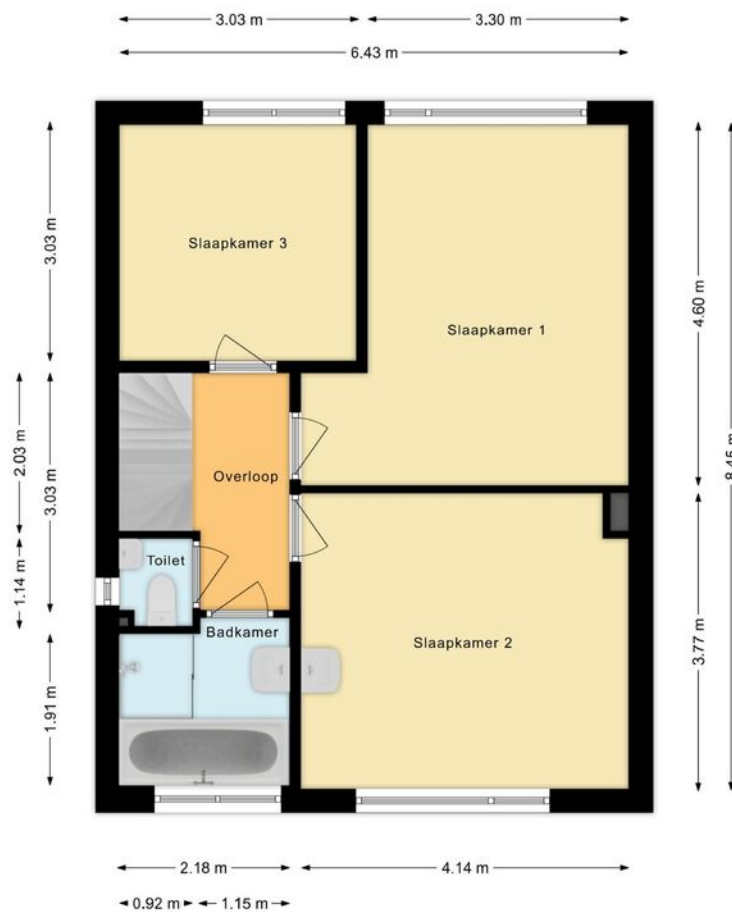
Begane grond: entree met toilet, meterkast, trapopgang, woonkamer met open haard, trapkast, ruime keuken, entree naar achtertuin.

Eerste verdieping: overloop, 2 slaapkamers, badkamer met ligbad, wastafelmeubel en douche, separaat toilet

Tweede verdieping: voorzolder met bergruimten, separate berging met Cv-installatie, slaapkamer met wastafel



PLATTEGROND
begane grond



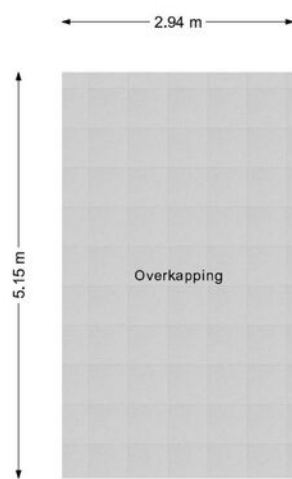
PLATTEGROND

eerste verdieping



PLATTEGROND

tweede verdieping



PLATTEGROND
veranda



25

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 februari 2026
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

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 '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!