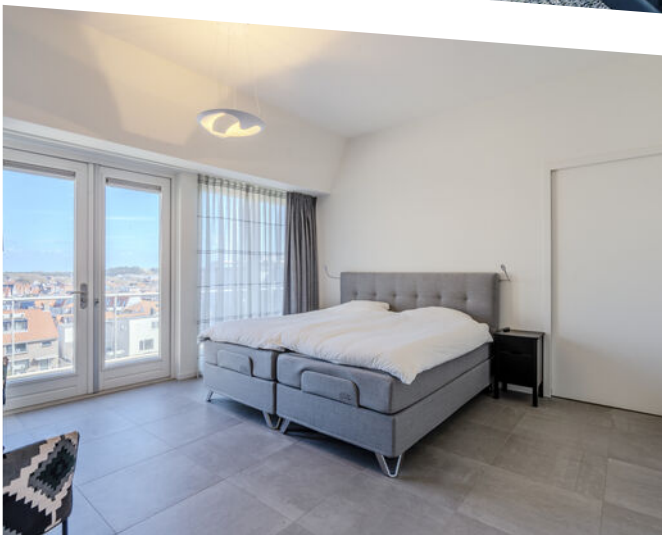
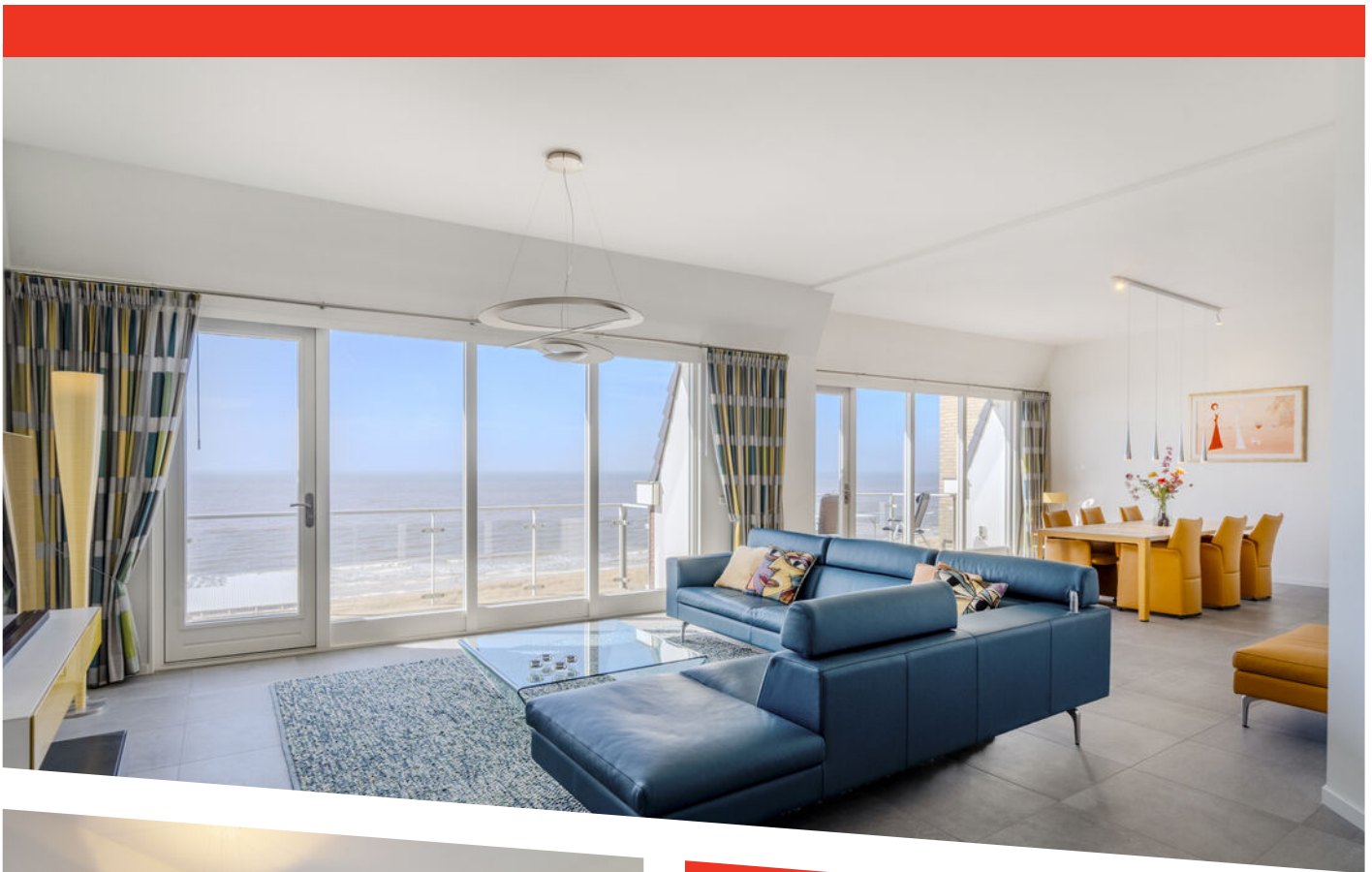




BOULEVARD 12

EGMOND AAN ZEE

KENMERKEN



TYPE

Appartement

SOORT

Penthouse

ZEEZICHT

Ja

ALS TWEEDE WONING TOEGESTAAN

Ja

WOONOPPERVLAKTE

165 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

2

LIFT

Ja

ONDERHOUD

Uitstekend

BALKON

32 m²

BALKON POSITIE

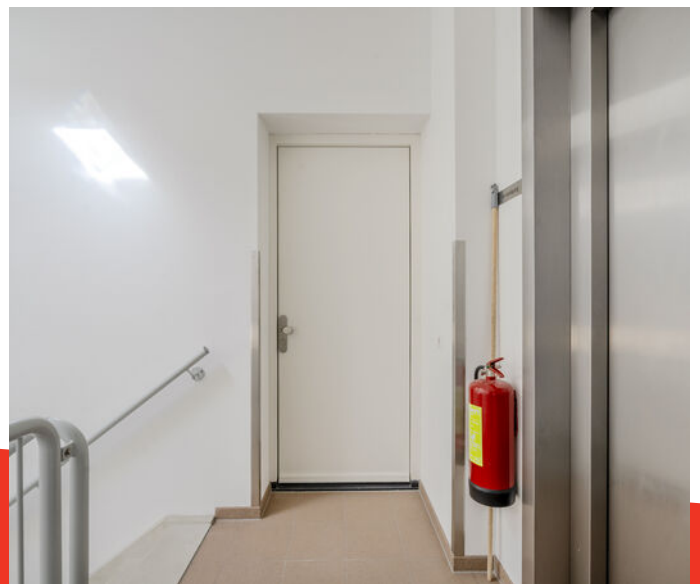
3 Balkons; west en oost

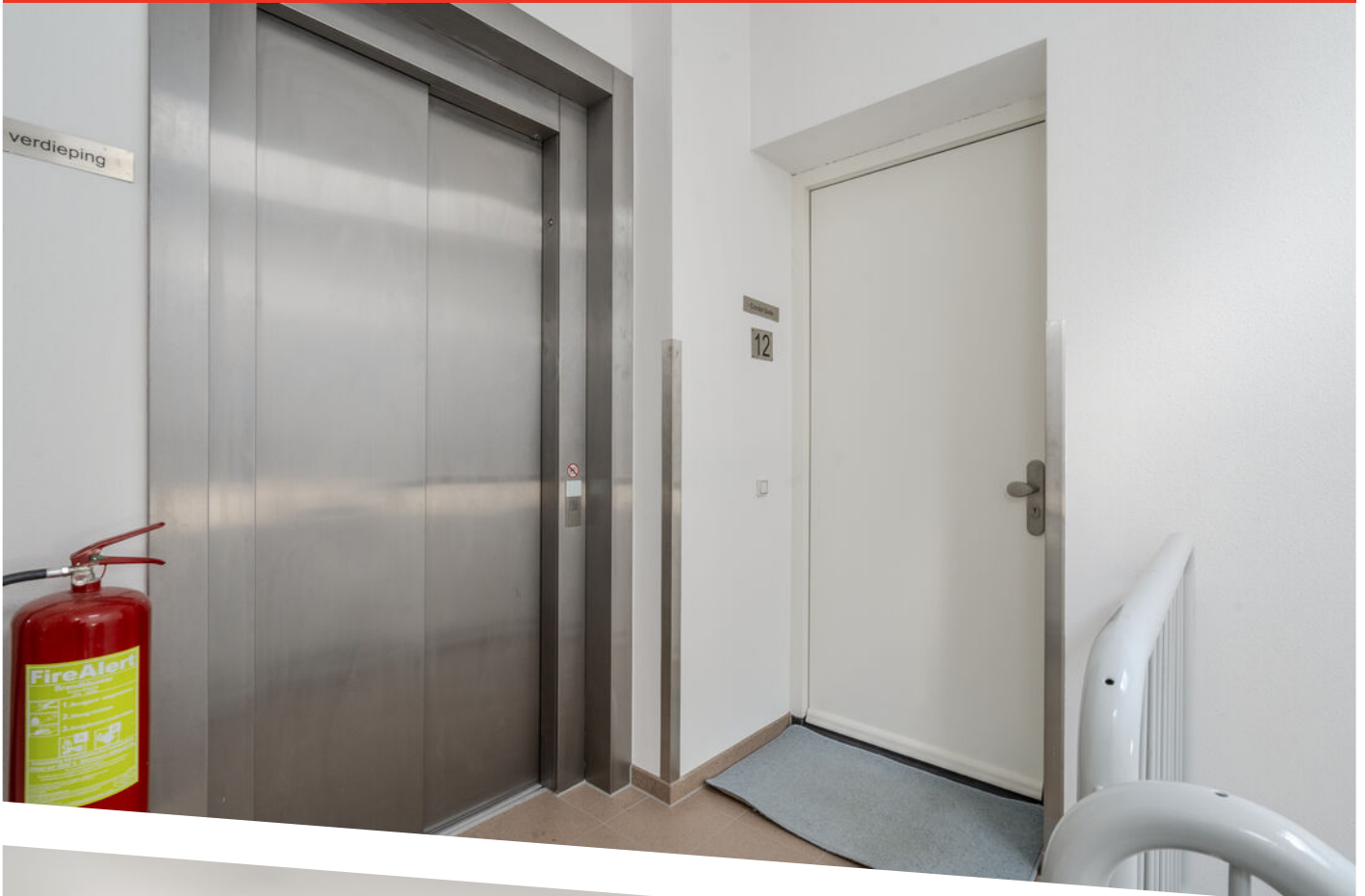
GARAGE/PARKEERPLAATS

Parkeergarage

ENERGIELABEL

A





















OMSCHRIJVING

Droomt u van ultiem wonen aan zee, met ruimte, luxe en een uitzicht dat nooit verveelt? Dit fantastisch gelegen dubbele appartement biedt het allemaal – en méér. Met een royaal woonoppervlak van maar liefst 165 m², drie balkons en een panoramisch uitzicht over de Noordzeekust, is dit een woning van absolute topklasse. Hier woont u, vrijwel letterlijk, aan het strand met elke dag en in ieder jaargetijde een adembenemend uitzicht over zee.

Het penthouse maakt deel uit van een kwalitatief hoogwaardig gebouwd kleinschalig complex met luxe appartementen. De kozijnen zijn gemaakt van hardhout, er is dik isolatieglas aangebracht en het dak is uitstekend geïsoleerd. Door dit alles heeft het dubbele appartement een energielabel A. Binnen is de afwerking buitengewoon luxe en stijlvol. Dankzij de vloerverwarming door het gehele appartement geniet u van optimaal wooncomfort.

De royale living vormt het hart van de woning, met directe toegang tot een dubbel balkon. De grote raampartijen zorgen voor een zee aan licht en een ongeëvenaard panoramische uitzicht. De luxe keuken is perfect voor liefhebbers van koken en gezellig tafelen. Vrijwel alle denkbare apparatuur is aanwezig waaronder, naast de standaarduitrusting, ook een stoomoven. Aansluitend vindt u een praktische bijkeuken met extra bergruimte en onder andere een wijnkoeler. De bijkeuken is tevens voorzien van een afzuigstelsel.

Het penthouse beschikt over twee ruime slaapkamers, elk met een eigen badkamer – ideaal voor privacy en comfort. De 'master' van maar liefst 28 m² is bovendien voorzien van op maat gemaakte inbouwkasten en biedt, net als de tweede (slaap)kamer, directe toegang tot een balkon aan de achterzijde met uitzicht over het dorp.

Met maar liefst drie balkons (totaal ca. 32 m²) is er altijd een plek in de zon of juist in de luwte. Het balkon aan de oostzijde biedt een prachtig uitzicht over het dorp, terwijl u aan de zeezijde geniet van het weidse kustlandschap.

Uniek is ook de ruime garage bereikbaar via de boulevard van 34 m² én de aanwezigheid van enkele extra parkeerplaatsen – een zeldzame luxe aan de kust maar wel zo makkelijk voor u als eigenaar en uw bezoekers!

Indeling appartement:

Privé entree/hal, gang, living met entree naar dubbel balkon, woonkeuken, bijkeuken, opslagruimte met witgoedopstelling, toilet, slaap/werkruimte met badkamer, ouderslaapkamer met badkamer en inbouwkasten, entree naar balkon aan achterzijde

Wonen in Egmond aan Zee betekent genieten van het beste van twee werelden: rust, natuur en strand, gecombineerd met gezellige horeca, winkels en een levendig dorpskarakter. Vanuit huis wandel je zó de boulevard op, het strand over of de duinen in. Bovendien zijn steden als Alkmaar en Haarlem goed bereikbaar.

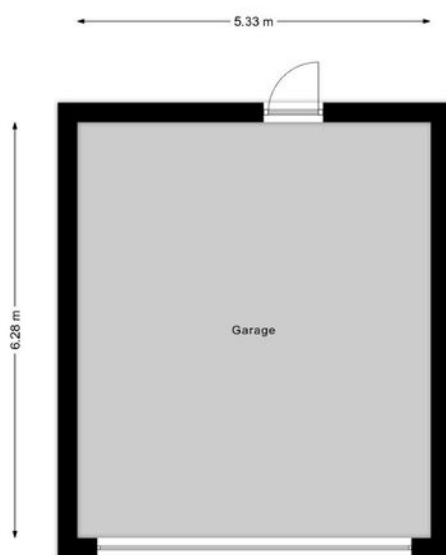
Bijzonderheden:

- Fantastisch gelegen Penthouse met maar liefst 165 m² woonoppervlak;
- Vloerverwarming in hele appartement;
- Ligging direct aan de boulevard;
- Gebruik als tweede woning en recreatieve verhuur is ook toegestaan;
- Luxe keuken met alle denkbare inbouwapparatuur;
- 3 toiletten;
- Bijkeuken met extra bergruimte en onder andere klimaatkast voor uw wijn;
- Panoramisch uitzicht over de Noordzee kustlijn;
- Elektrische binnen zonwering aan voorzijde;
- Ruim balkon op oostkant met fraai zicht over het dorp;
- Totaal 3 balkons met 32 m² gebruiksoppervlak;
- Centraal stofzuigersysteem;
- Airco in gehele appartement;
- Twee slaapkamers: beiden met een eigen badkamer;
- Gebouwd in 2015 met uitstekende materialen;
- Zeer goed geïsoleerd (energielabel A);
- Garage van 34 m² aan de voorzijde; geschikt voor 2 auto's
- 2 extra eigen parkeerplaatsen voor de garage en een derde parkeerplaats die gedeeld wordt met de VVE;
- Ruime was- en opslagruimte;
- Luxe interieur wordt ter overname aangeboden.



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 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.

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.

Juridische zaken

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat deze in eigendom wordt overgedragen in de staat zoals u het gekocht heeft. Uiteraard bijvoorbeeld inclusief die nieuwe keuken en c.v.-ketel, maar ook inclusief eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken. In de praktijk is hier nogal eens een misverstand over en worden gebreken (zichtbaar of onzichtbaar) soms ten onrechte betiteld als 'verborgen gebrek'. Van een 'verborgen gebrek' is slechts sprake als de verkoper weet had van de tekortkoming, maar dit (al dan niet expres) heeft verzwegen. Voor een onzichtbaar gebrek, waar de verkoper geen weet van had, is de verkoper in beginsel niet aansprakelijk.

Verder is niet ieder euvel aan te merken als een 'gebrek'. Kleine defecten of onvolkomenheden kunnen het gevolg zijn van normale slijtage. In dit verband is het belangrijk welke verwachting u redelijkerwijs van de woning mag hebben. Van een nieuwbouwhuis mag u verwachten dat er geen defecten zijn, bij een oude -niet gerenoveerde boerderij- is dat natuurlijk niet zo. De verwachting die u redelijkerwijs van de woning mag hebben, heeft een relatie met het bouwjaar van de woning. Ook dit wordt vastgelegd in de koopovereenkomst, middels een zogenaamde 'ouderdomsclausule'.

Hoewel wij ons uiterste best gedaan hebben om dit te voorkomen, zijn eventuele fouten/vergissingen in de vermelde gegevens niet geheel uit te sluiten. Voorafgaand aan het doen van een bod, dient u onderzoek te doen naar zaken die voor u van -al dan niet cruciaal- belang zijn. Twijfelt u bijvoorbeeld aan het opgegeven woonoppervlak en is dit voor u van belang in verband met het bod wat u wilt doen? Meet dan het woonoppervlak na en/of geef van tevoren aan dat er volgens u een vergissing is gemaakt. Of, is het voor uw bod bijvoorbeeld belangrijk om te weten of de woning geheel voorzien is van isolerende beglazing? Check dit dan tijdens de bezichtiging. U mag nooit blind varen op de gegevens uit deze brochure.

Met het tekenen van de koopovereenkomst vrijwaart u de verkoper en de betrokken makelaar voor iedere aansprakelijkheid met betrekking tot eventueel onjuist vermelde gegevens. De vrijwaring jegens de makelaar betreft zowel civiele vrijwaring, als ook vrijwaring voor tuchtrechtelijke aansprakelijkheid vanuit de van toepassing zijnde beroepsorganisatie(s).

Bij woningen van voor 1993, zal in de koopovereenkomst worden opgenomen dat de aanwezigheid van asbest/ asbest houdende materialen in of aan de woning niet uit te sluiten is. Tot 1993 was het namelijk in de bouw normale praktijk om asbesthoudende materialen te verwerken. In de meeste gevallen zou het kunnen gaan om een afvoerpijp of asbestplaat in een c.v.-kast, welke doorgaans bij normaal gebruik geen kwaad kunnen.



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 terugtreding 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', 'Hoever's' 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!