



KOCHSTRAAT I
ZANDVOORT



KENMERKEN

Type object:	appartement
Bestemming:	woonruimte
Soort bouw:	maisonnette
Bouwjaar:	1990
Energie label:	A
Garage:	geen garage
Woonoppervlakte:	ca. 131 m²
Inhoud:	ca. 403 m³
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aantal woonlagen:	2
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, gashaard
Warm water:	c.v.-ketel

BIJZONDERHEDEN

- Royale 4-kamer maisonnette dat toe is aan een opknopbeurt.
- Veel lichtinval dankzij de hoekligging en verdeeld over 2 woonlagen.
- Uitgerust met vloerverwarming en mechanische ventilatie.
- Zonnig balkon op het zuiden met vrij uitzicht.
- Geen boven- of achterburen.
- Gelegen in een zeer gewilde en kindvriendelijke woonwijk met alles op loopafstand binnen uw bereik.
- Parkeren middels vergunning (1e gratis).
- Gezonde VvE: bijdrage ca. € 125,-- per maand.

INDELING

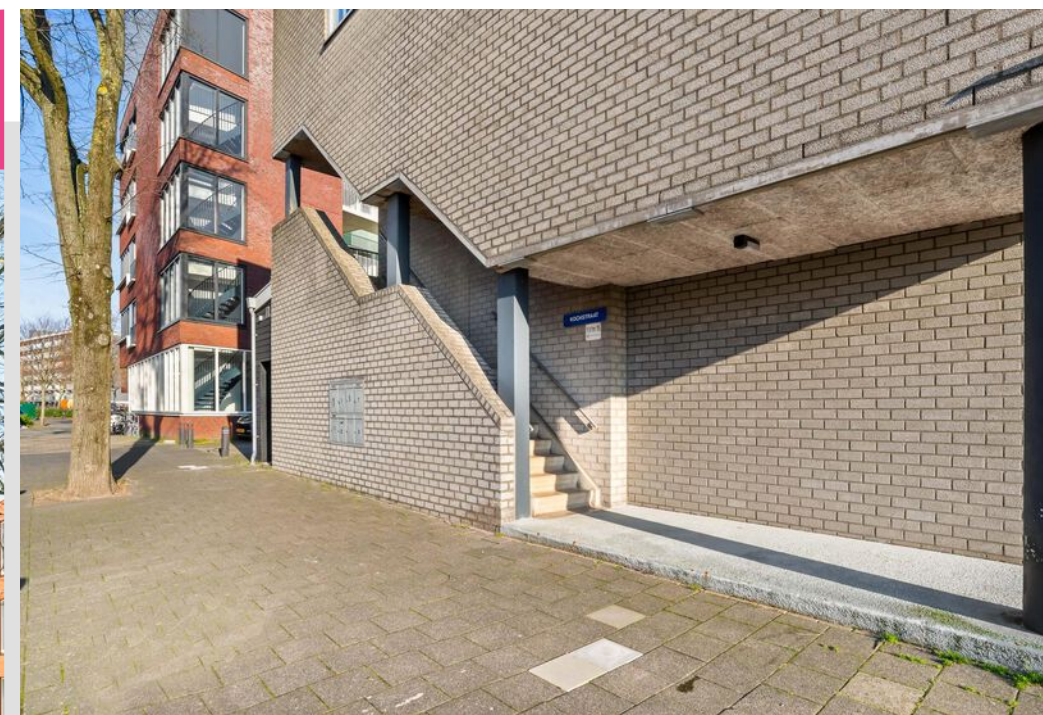
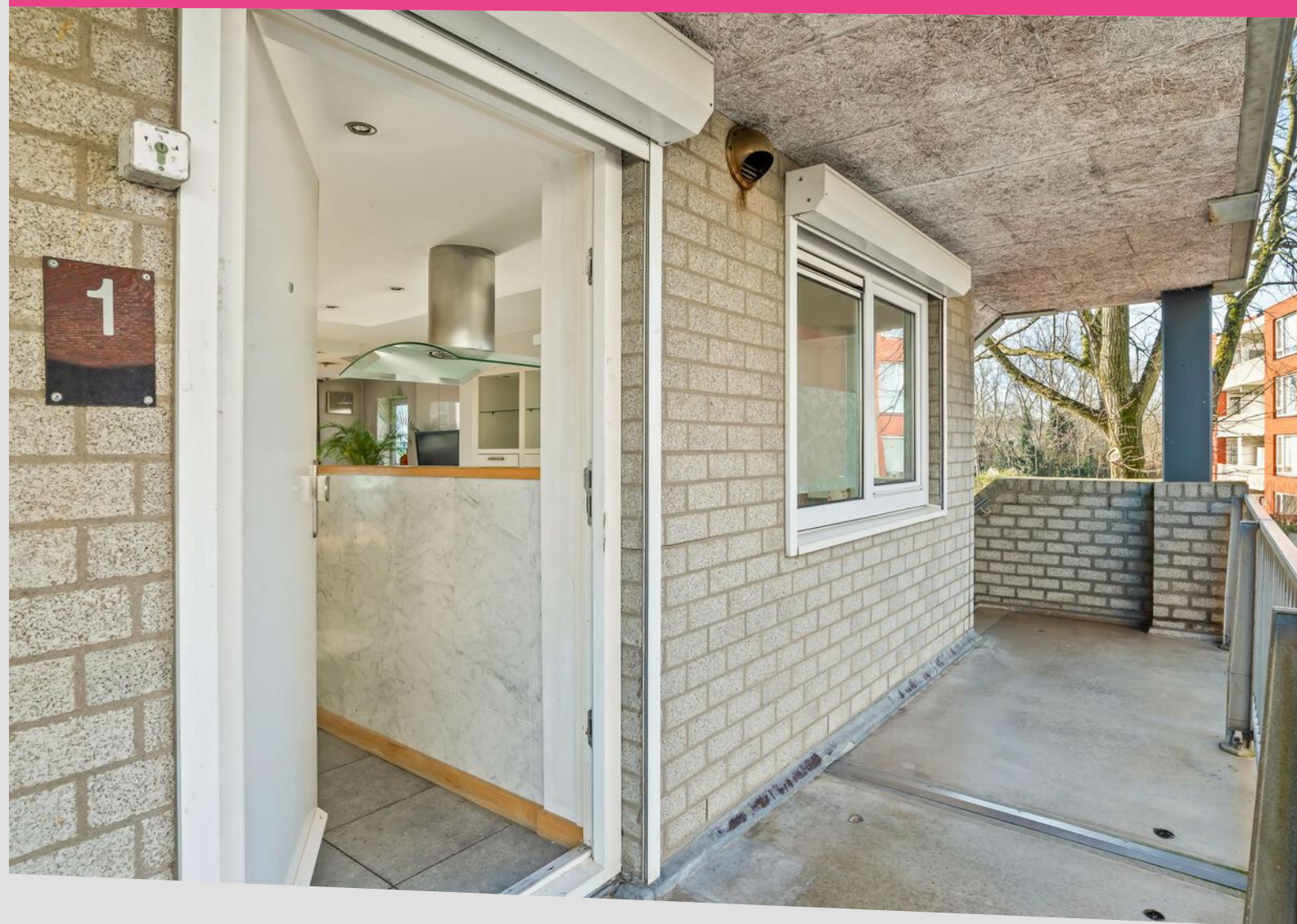


Op nog geen 2 minuten lopen van winkelcentrum Nieuw-Noord ligt deze riante 4-kamer hoekwoning uit 1990. Verdeeld over 2 woonlagen en o.a. voorzien van een sfeervolle woonkamer met moderne open keuken (kook- & spoeleiland) en balkon op het zuiden, 3 slaapkamers, ruime badkamer (met jacuzzi) en 2 toiletten. Gesitueerd in de kindvriendelijke woonwijk "Nieuw Noord". Nabij de duinen, winkels, OV, medische voorzieningen en sportfaciliteiten, maar ook het strand ligt op maar 20 minuten loopafstand. Laat u verrassen door de ruimte en vele mogelijkheden die deze (familie)woning u te bieden heeft. Bent u daarnaast op zoek naar een woning die u nog helemaal naar uw eigen smaak op kunt knappen? Dan is deze woning zeker uw bezichtiging waard!

RUSTIG GELEGEN
MET OM DE HOEK
DIV. WINKELS



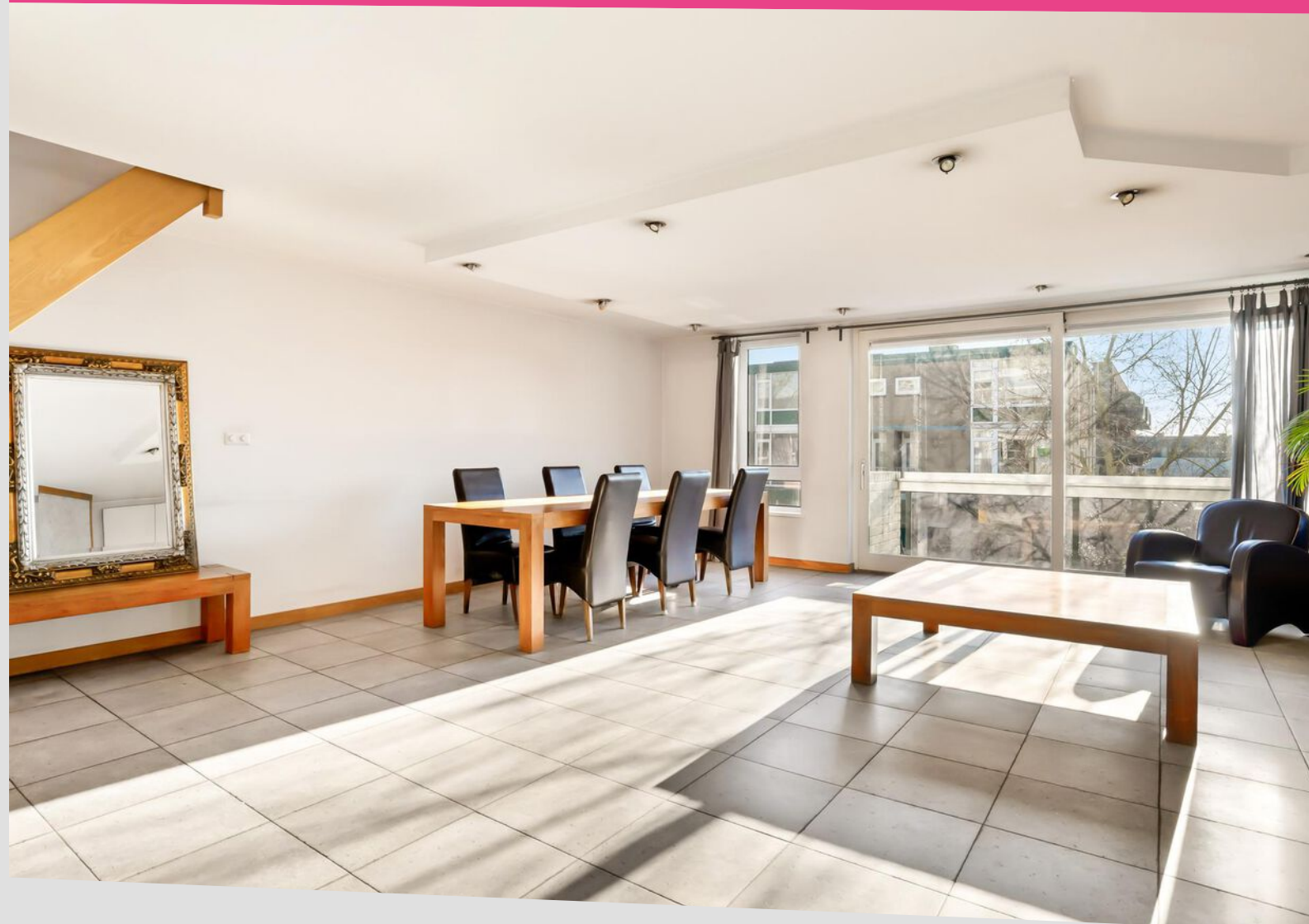
1^E VERDIEPING



VIA EEN TRAP op de begane grond bereikt u op de 1e verdieping de deur met elektrisch rolluik naar de woning waarna u meteen in de leefruimte staat met trap naar de 1e verdieping en deuren naar de meterkast en het 1E TOILET met mechanische ventilatie.

BEIDE ETAGES
MET VLOER-
VERWARMING

1^E VERDIEPING



DE LEEFRUIMTE (ca. 6,5 x 6,1 mtr) bestaat uit de woonkamer met gashaard, schuifpui naar het balkon en de open keuken.

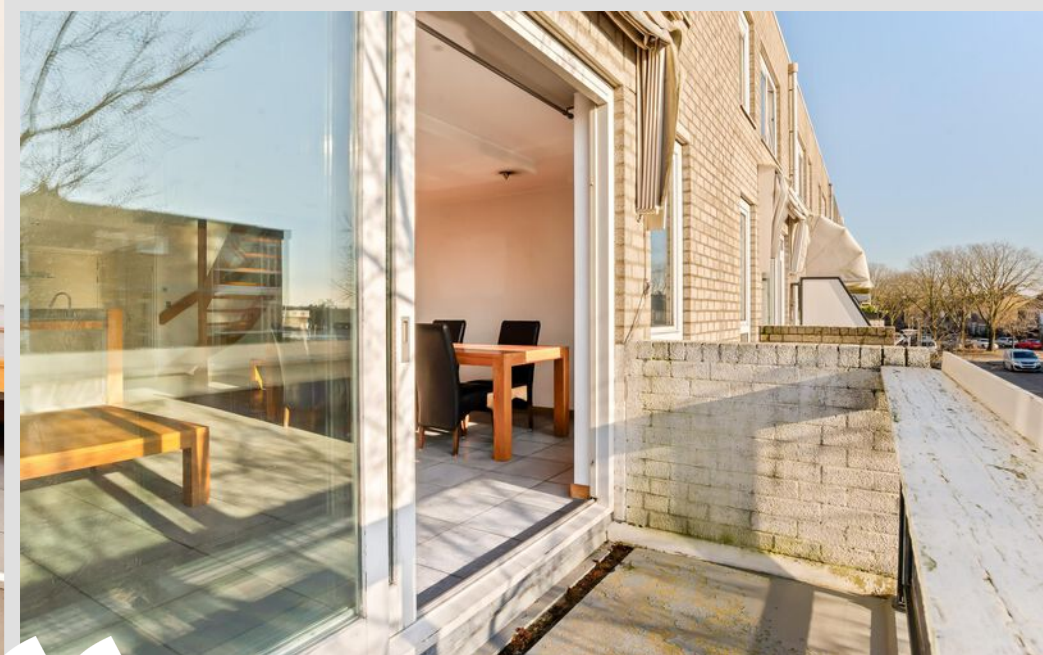
Door de hoekligging en vele raampartijen wordt maximaal lichtinval verkregen wat zorgt voor een prettig, ruimtelijk effect.



ENERGIEZUINIG
WONEN MET
ENERGIELABEL A



1^E VERDIEPING



HET ZONNIGE BALKON (ca. 5 m2) is gelegen op het zuiden met vrij zicht en is toegankelijk via de woonkamer.

GENIETEN IN
ALLE RUST OP HET
ZONNIGE BALKON



1^E VERDIEPING



DE KEUKEN (ca. 3,3 x 2,9 mtr) is voorzien van een kook- & spoeliland met 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, mini vaatwasser en stenen wasbak. In het wandmeubel bevinden zich nog de koelkast en separate vriezer.

De vele en soms zeer diepe keukenkasten bieden veel opbergruimte en door de open verbinding met de woonkamer gaan koken, eten en relaxen hier perfect samen!



VEEL RUIMTE
OM GEZELLIG
TE KOKKERELLEN



2^E VERDIEPING



VIA DE VASTE TRAP komt u op de 1e verdieping overloop met trap naar het dakraam en deuren naar de 3 slaapkamers en de badkamer.

SLAAPKAMER 1 (ca. 4,1 x 1,9 mtr) is thans in gebruik als walk-in-closet.

3 RUIME & LICHT
SLAAPKAMERS
OP DEZE ETAGE

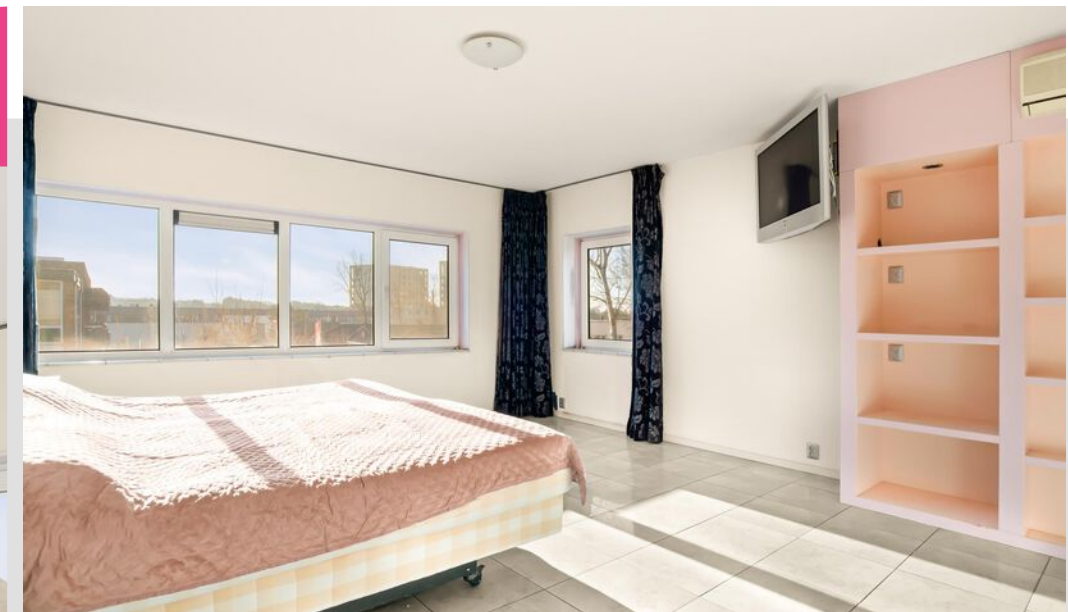


2^E VERDIEPING



SLAAPKAMER 2 (ca. 5,1 x 4,5 mtr) is voorzien van een vaste kast, airco, horraam en hoekraam.

SLAAPKAMER 3 (ca. 5,4 x 3,8 mtr) is voorzien van vaste kasten en ook een hoekraam.



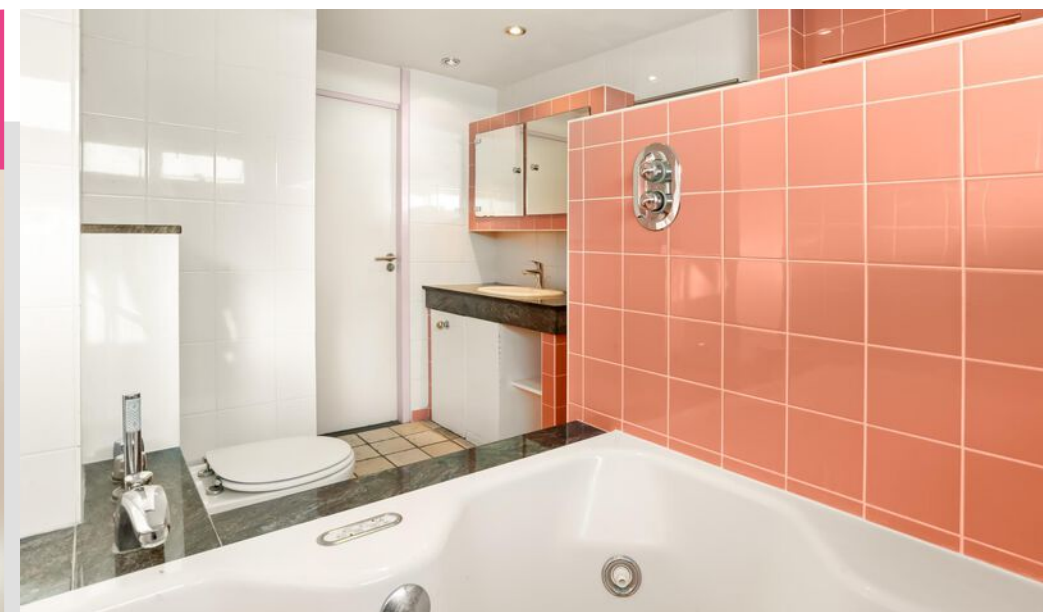
ALLES NAAR
EIGEN INZICHT
OP TE KNAPPEN



2^E VERDIEPING



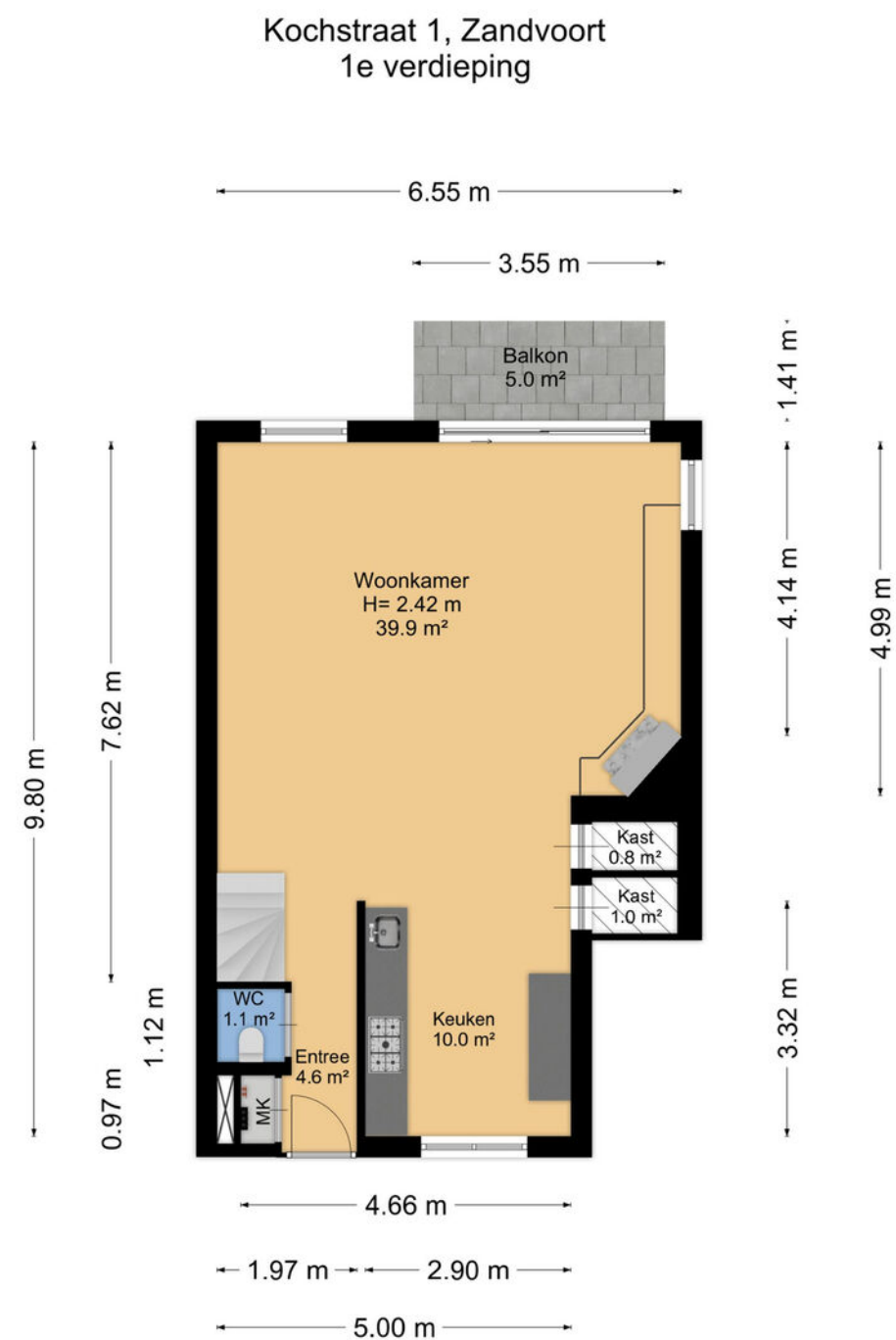
DE ROYALE BADKAMER (ca. 3,7 x 2,6 mtr) is voorzien van een douche, wastafel met meubel, 4-persoons jacuzzi, 2e toilet, kiepraam en een vaste kast met de CV-opstelling, vloerverwarmingsverdeler en wasmachineaansluiting.



ONTSPANNEN &
LEKKER RELAXEN
IN DE JACUZZI

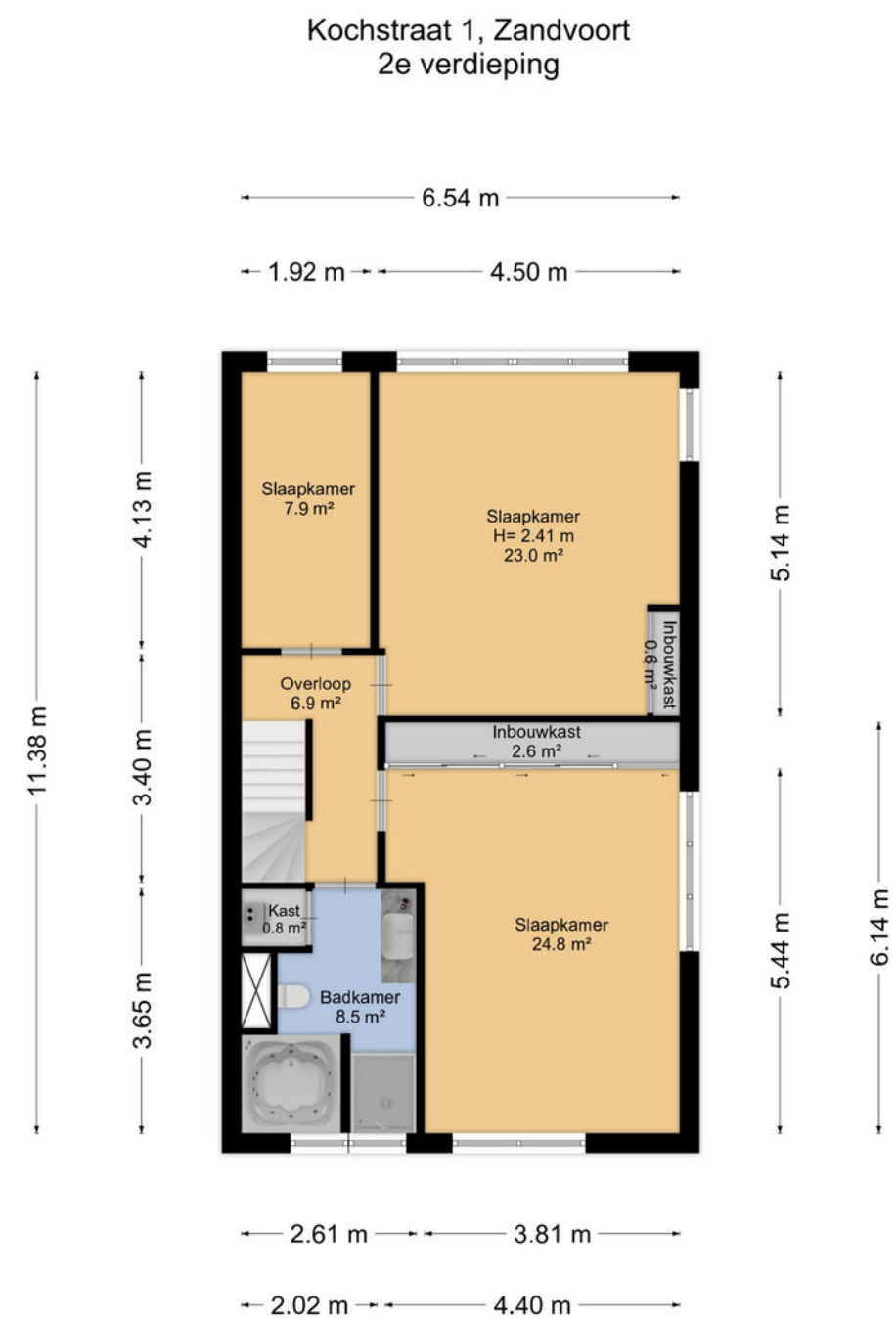


PLATTEGROND - 1^E VERDIEPING



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © In2styling 2025

PLATTEGROND - 2^E VERDIEPING



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © In2styling 2025

MEETRAPPORT



NEN 2580 MEETSTAAT

In2styling stelt meetstaten op conform de meetinstructie Gebruiksoppervlakte wonen en Bruto Inhoud Woningen. Deze is in grote lijnen gebaseerd op de NEN2580.

Datum meetopname 13 januari 2025
Datum meetstaat 14 januari 2025
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten
Status Definitief

Object type Appartement
Adres Kochstraat 1
Postcode/plaats 2041 CE Zandvoort
Meetbedrijf In2styling
Opsteller N. Gosewehr - Lammers
Opnemer N. Gosewehr - Lammers

Bouwlaag	Gebruiksoppervlakte			Bruto inhoud	
	Wonen	Overige inpandige ruimte	Gebouwgebonden buitenruimte	Externe Bergruimte	Inhoud m³
1 ^e verdieping	56.6 m²	2.4 m²	5.0 m²	-	176.1 m³
2 ^e verdieping	74.4 m²	-	-	-	226.9 m³

Gebruiksoppervlakte wonen	131 m²
Overige inpandige ruimte	2 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	5 m²
Externe bergruimte	0 m²
Totale Bruto inhoud	403 m³

Opmerkingen:
De (lade)kast in de woonkamer is niet (staand) toegankelijk en exact op te meten, deze circa maat heb ik tevens GO OIR genoemd.

Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit rapport is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit rapport vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van In2styling. Aan dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend.

© IN2STYLING | www.in2styling.nl | 2025



WONEN IN - ZANDVOORT



Elk seizoen bijzonder. Ruimte voor ontspanning langs strand, zee en duinen. Of je nu van wandelen, fietsen, hardlopen, water- of autosport houdt, je zult middenin de uitgestrekte natuurgebieden, voor elk wat wils aantreffen.

Ooit ontstaan als vissersdorp, in begin jaren 1900 uitgegroeid tot een badplaats met internationale allure en ca. 17.000 inwoners, waar toerisme heden ten dage nog steeds een belangrijke bron van inkomsten is voor bedrijven en particulieren.

Met een verscheidenheid aan keuze in basisscholen, het dorpse karakter waar je buurman je nog wel kent en gedag zegt, het enorme aanbod in strandpaviljoens met elk een eigen karakter, is in Zandvoort veel meer te beleven, dan een ieder denkt.

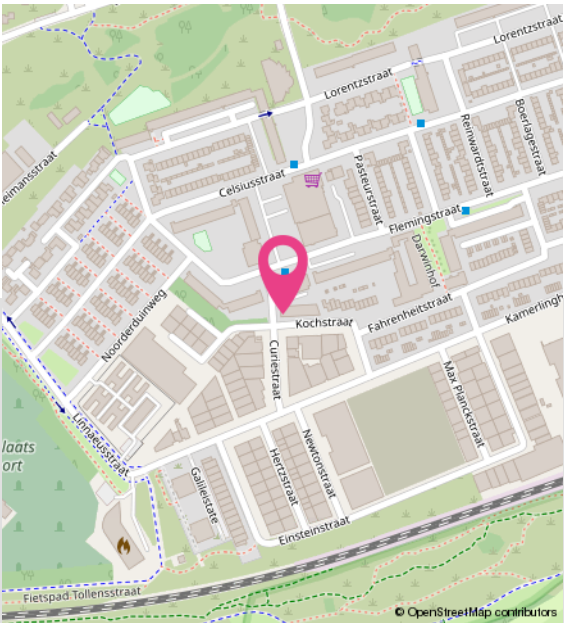
De rechtstreekse treinverbinding naar Haarlem en Amsterdam, brengen je binnen no time van het dorp naar de stad.

Kortom een geweldige plek om te wonen!

VERRASSEND
ZANDVOORT HEEFT
VEEL TE BIEDEN

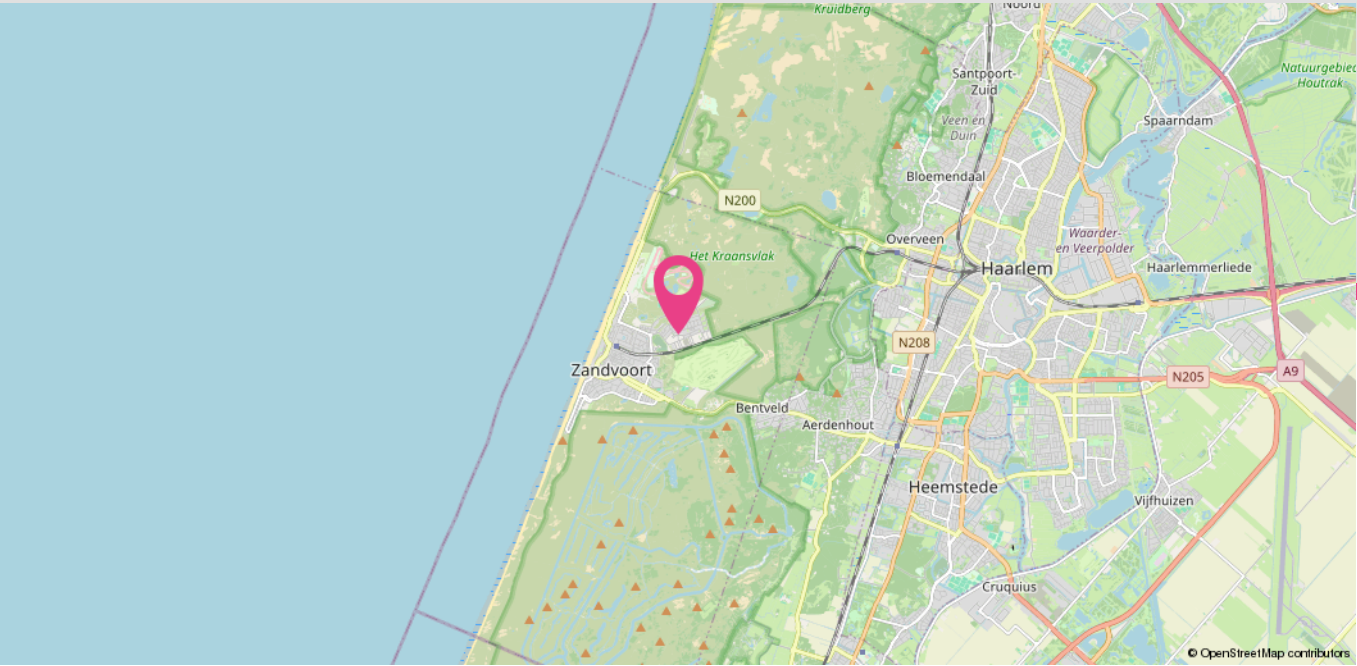


KADASTER & LOCATIE



KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente: **Zandvoort**
Sectie: **B**
Nummer: **7637**
Eigendom: **Volle eigendom**
Oppervlakte: **ca. 131 m²**



ONS TEAM



NICK TEN BROEKE

Nick is de drijfveer achter Eigenwijs Makelaars. Een no-nonsense makelaar, die op geheel eigen wijze de makelaardij benadert. Door te luisteren, mee - soms anders - te denken en met zijn actieve houding streeft hij optimale resultaten na. Nick weet feilloos wat er speelt in de omgeving en kent de markt op zijn duimpje. Zijn kracht zit hem in zijn gedreven en persoonlijke aanpak.



MAXIME V.D. LINDE

Maxime werkt sinds 2019 in de makelaardij en vindt het belangrijk (ver)kopers te ontzorgen, op welk gebied dan ook. In de loop der jaren heeft ze zich zowel in de binnen- als buitendienst goed ontwikkelt en haar makelaars diploma behaalt. Ze krijgt energie van het zoeken naar nieuwe mogelijkheden en haar enthousiasme en behulpzaamheid zie je terug in haar (eigen)werkwijze.



MANON TANG

Manon is verantwoordelijk voor de marketing & communicatie. Ze heeft een sterke wil om het allerbeste uit zichzelf en uiteraard het beste voor onze klanten te (be)halen. Daarnaast vindt ze het heerlijk om van alles te regelen en te organiseren (on- en offline) en dat is dan ook haar grootste kracht. Naast haar organisatietalent, is ze ook enthousiast, positief en oplossingsgericht ingesteld.



PERSOONLIJK &
BETROKKEN...
OP EIGEN WIJZE!

CLAUSULES VAN TOEPASSING

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 26 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor het dak, gevels, vloeren, wanden, plafonds, de leidingen voor gas, water, elektriciteit en riolering alsmede de afwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en doorslaand casu quo optrekkend vocht.

Asbestclausule

In het verkochte kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Clausule inzake fundering en casco

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich (bij de gemeente) te laten informeren over de funderings/casco-situatie. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

Bodemverontreiniging

Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan de mededelingen op het aan de koopakte gehechte faxbericht en/of het informatiebericht van het Milieubureau of de Gemeente voor zover deze beschikbaar is. Elke aansprakelijkheid, ook de buitencontractuele aansprakelijkheid van de verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

Waterhuishoudingsclausule

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper de verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Maatvoering

De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) Eigenwijs Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zaken van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Roerende zaken

Uitgangspunt is, dat de roerende zaken volgens de aangehecht lijst bij de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst roerende goederen ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te kopen en bij de oplevering te voldoen.

Niet bewonersclausule

Koper is op de hoogte van het feit dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen cq gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen cq gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.

VERKOOPPROCEDURE

Bezichtiging

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. Namens de verkopers van dit object hebben wij met deze brochure getracht u een zo zorgvuldig mogelijke presentatie te geven. Mocht u vragen hebben, dan zijn wij u, vanzelfsprekend, graag van dienst.

Verkoopsysteem

Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, geldt het "Amsterdamse" biedsysteem. De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; Er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar 1e bidder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bidder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor om dit object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Bouwkundige keuring

Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-) koper vrij de woning bouwkundig te laten keuren door een bouwkundige.

Bieden en ontbindende voorwaarden

Een bieding dient te allen tijde schriftelijk ingediend te worden. Dit kan online via onze website, uw move.nl account of per e-mail. Zie voor meer uitleg de laatste pagina van deze brochure. Een tip van ons: Verkopers zijn vaak gevoelig voor een motivatiebrief van de bidder. Vergeet dan ook niet om deze brief aan uw bieding toe te voegen. Een eventueel door koper te maken voorbehoud(en) (zoals voor het verkrijgen van de hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie) wordt alleen in de koopovereenkomst vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze partij er zorg voor te dragen dat de melding, dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Koopovereenkomst

Een (ver)koop komt niet eerder tot stand dan wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom, ontbindende voorwaarden, e.d.) maar ook over de details (zoals datum van levering/overdracht, achterblijvende zaken, e.d.) overeenstemming is bereikt. Een daadwerkelijke koopovereenkomst komt echter pas tot stand nadat beide partijen de schriftelijke overeenkomst hebben ondertekend.

ALGEMENE INFORMATIE

Schriftelijke vastlegging

Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de akte hebben ondertekend. De partij, die als eerste de akte ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij/zij de koopakte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopakte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig een kopie van de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet meer gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie) van de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) ter hand wordt gesteld aan koper. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Financiering

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting/leningen aangaan dan ten behoeve van de financiering, tenzij deze financiële verplichting niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken, tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk anders hebben bedongen.

Notaris

Het maken van de leveringsakte geschiedt bij de notaris. Aangezien de kosten van de notaris in de kosten koper zijn inbegrepen en dus voor rekening van de koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Tenzij van tevoren duidelijk is aangegeven dat de notariskeus aan de verkopende partij is.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, op de afgesproken datum.

Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

ALGEMENE INFORMATIE

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. Noch de eigenaar, noch de verkopend makelaar kan enige aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (maten, bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De indeling en maatvoering van plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoper is door ons zeer nadrukkelijk gevraagd de bij hen bekende gebreken te melden. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een koper aan te wijzen deskundige. De koper heeft echter zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit gemeentelijke ontwikkelingen, bestemmingen, verleende vergunningen en Openbare Registers. De makelaar kan u hierover informeren en desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Vrijwaring Eigenwijs Makelaars

Zowel verkoper als koper vrijwaren Eigenwijs Makelaars, alsmede de aan Eigenwijs Makelaars verbonden medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op zichtbare- en /of onzichtbare gebreken, zowel feitelijk als juridisch, aan de verkochte onroerend zaak alsmede de eventuele gevolgen van die gebreken. Indien na oplevering van de woning gebreken als hiervoor omschreven naar voren komen, dient koper zich rechtstreeks te wenden tot verkoper.

Documentatie

Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen kopieën worden verkregen of kunnen de gegevens digitaal aan u worden verzonden. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Algemene verordening Gegevensbescherming (AVG)

Wij houden ons aan de Algemene verordening Gegevensbescherming ('AVG') en andere toepasselijke wet- en regelgeving.

VAN GEDACHTEN WISSELEN?

NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP!



EIGENWIJS
MAKELAARS

HERTZSTRAAT 1 | 2042 CT ZANDVOORT | 023- 573 1999 | INFO@EIGENWIJSMAKELAARS.NL

WWW.EIGENWIJS-MAKELAARS.NL

BIEDINGSFORMULIER

BIED VIA
MOVE

BIEDEN KAN OP 2 MANIEREN:

1. Door links op de knop 'bied via move' te klikken. De snelste manier om uw bod uit te brengen! Nog geen inzage in dit move.nl dossier of een move.nl account? Vraag ons vrijblijvend om toegang.
2. Door het invullen van onderstaand formulier en deze terug te mailen.

Hierbij doet ondergetekende, hierna te noemen de bieder, de bieding aan Eigenwijs Makelaars tot aankoop van:

Woning: Kochstraat 1, 2041 CE Zandvoort

Bieder verklaart bovenstaand object te hebben bezichtigd en bekend te zijn met de gegevens en de clausules in de verkoopbrochure en brengt bij deze een bod uit ter grootte van:

Bieding: €.....,- kosten koper

Voorbehoude(n):.....

Oplevering:.....

Overig:.....

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres:

Postcode + woonplaats:

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Burgerlijke Staat:

Telefoonnummer:

Handtekening(en) bieder(s):

Datum en plaats