

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



HERENWEG 77 B, EGMOND-BINNEN

€ 435.000 k.k.



# WELKOM BIJ HERENWEG 77 B



IK BEN Huub Hoogeveen

NVM Register Makelaar

---

Welkom bij **Herenweg 77 B** in Egmond-Binnen.  
Ik neem je graag mee door dit leuke huis.

Misschien heb je het huis al samen met mij  
bezichtigd en heb je na het doornemen van  
deze brochure nog vragen?

Neem dan gerust contact met me op.  
VanHuyse Alkmaar staat altijd voor je klaar  
om je te helpen bij aankoop of verkoop.

✉ huub.hoogeveen@vanhuyse.nl

☎ 31 (0)6 229 862 58



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

# KENMERKEN

<b>Bouwjaar</b>	1967		
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning		Woonoppervlakte 108 m <sup>2</sup>
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw		
<b>Type woning</b>	Tussenwoning		
<b>Inhoud</b>	375 m <sup>3</sup>		Perceeloppervlakte 194 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	0 m <sup>2</sup>		
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	0 m <sup>2</sup>		
<b>Energie label</b>	C		Kamers 6
<b>Verwarming</b>	C.v.-combiketel		
<b>Isolatie</b>	gedeeltelijk dubbel glas eenvoudige dakisolatie		Slaapkamers 4



# OMSCHRIJVING

Wil je graag dicht bij de DUINEN en het STRAND wonen en ben je op zoek naar een fijne gezinswoning MET GARAGE? Deze tussenwoning aan de Herenweg in Egmond-Binnen is dan precies wat je zoekt! Het huis biedt alles wat je nodig hebt en is eenvoudig om te toveren naar een fijn thuis voor alle gezinsleden. De diepe, op het Westen gelegen tuin ligt heerlijk op het zonnetje en heeft zowel een achterom als een directe toegang tot de achtergelegen garage.

De woning is gelegen aan de westzijde van de centraal in Egmond-Binnen gelegen Herenweg. Een prettige, dorpse woonomgeving met voldoende voorzieningen zoals een supermarkt, onderwijs en sportfaciliteiten in de buurt én uitstekende verbindingen richting Alkmaar, Heiloo, Castricum en Amsterdam. Direct vanaf huis maak je heerlijke wandelingen in het Noord-Hollandse duingebied of fiets je in een paar minuten naar Strand Egmond-Binnen.

Kengetallen:

Bouwjaar 1967, perceel 194 m<sup>2</sup>, woonoppervlak 108 m<sup>2</sup>, garage en schuur 22,4 m<sup>2</sup>, woninginhoud 375 m<sup>3</sup>, energielabel C (geldig tot 04-03-2036)

Begane grond:

Via de diepe voortuin bereik je allereerst de entree/hal met trapgang naar de eerste verdieping waar je ook een praktische kelder-opslagruimte en de toiletruimte aantreft.

De doorzon-woonkamer is door de gunstige oost-west ligging zowel in de ochtend als in de middag heerlijk licht en zonnig. De woonkamer is voorzien van een houten

vloerafwerking (lamelparket) en beschikt over een aansluitpunt voor een gezellige haardkachel/ allesbrander. De aansluitende keukenruimte is uitgerust met een eenvoudig maar netjes recht keukenblok in een lichte kleurstelling. In deze ruimte vindt je een aansluitpunt voor een wasmachine of vaatwasser maar voor die apparatuur is ook plaats in de royale en grotendeels betegelde bijkeuken in de aanbouw aan de tuinzijde. Tip: verplaats je keukenblok naar de bijkeukenaanbouw en vergroot je woonkamer met de vrijgekomen ruimte.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime 2-persoons slaapkamers met vaste kasten en een derde 1-persoons slaapkamer. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een airco ten behoeve van een goede nachtrust tijdens warme zomers. De grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een wastafel en een kunststof raamkozijn voorzien van draai-kiepraam. De badkamer is compact en voorzien van een afsluitbare douchecabine, een wastafel met bergmeubel en een handdoekradiator. Meer heb je hier niet nodig want op de overloop beschikt deze woning over een separaat 2e toilet.

2e verdieping:

De tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, biedt ruimte aan nog een grote slaapkamer (2-persoons) met dakkapel, veel bergruimte achter de knieschotten en een eigen wastafel alsmede een kleinere kamer waar tevens de cv-ketel (Intergas HRe combiketel, 2014) geplaatst is.

# OMSCHRIJVING

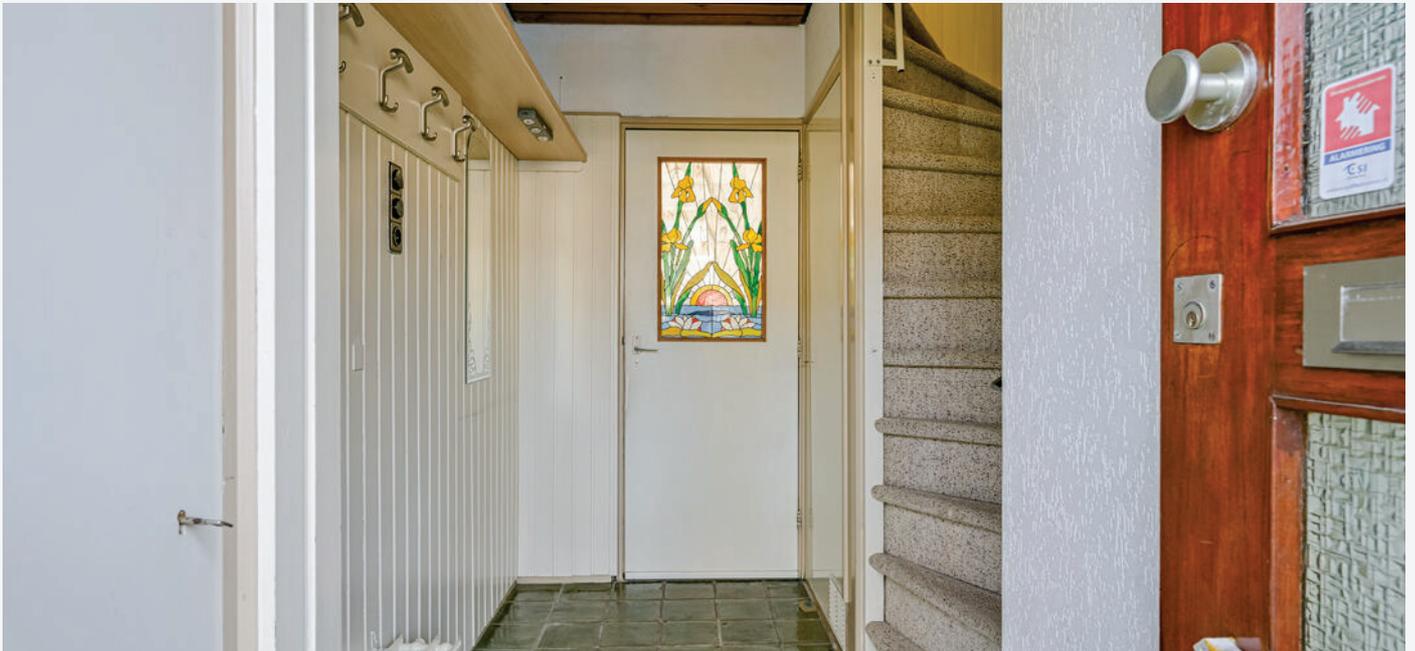
Tuin, buitenruimte en garage:

Wat direct bij aankomst opvalt is dat de woning door de diepe, groene voortuin op een wat grotere afstand van de straat gelegen is. Dit gaat gelukkig niet ten koste van de achtertuin want ook deze is met een diepte van 15 meter en een breedte van 6.2 meter lekker ruim. Aan de achterzijde wordt de tuin begrenst door een rij garageboxen. De bij de woning behorende garage (gelegen op eigen grond) is via de aangebouwde houten hobbyschuur met overkapping rechtstreeks vanuit de tuin bereikbaar. Ben je op de fiets dan maak je gebruik van de extra aanwezige achterom via een steeg. De garage heeft een binnenmaat van 5.56 bij 2.70 meter en is voorzien van elektra en een kunststof sectionaaldeur met afstandsbediening.

Je gaat dit huis vast een beetje moderniseren en naar je eigen smaak inrichten maar daarna heb je echt een heerlijk huis op een geweldige locatie. Plan dus snel een bezichtiging!







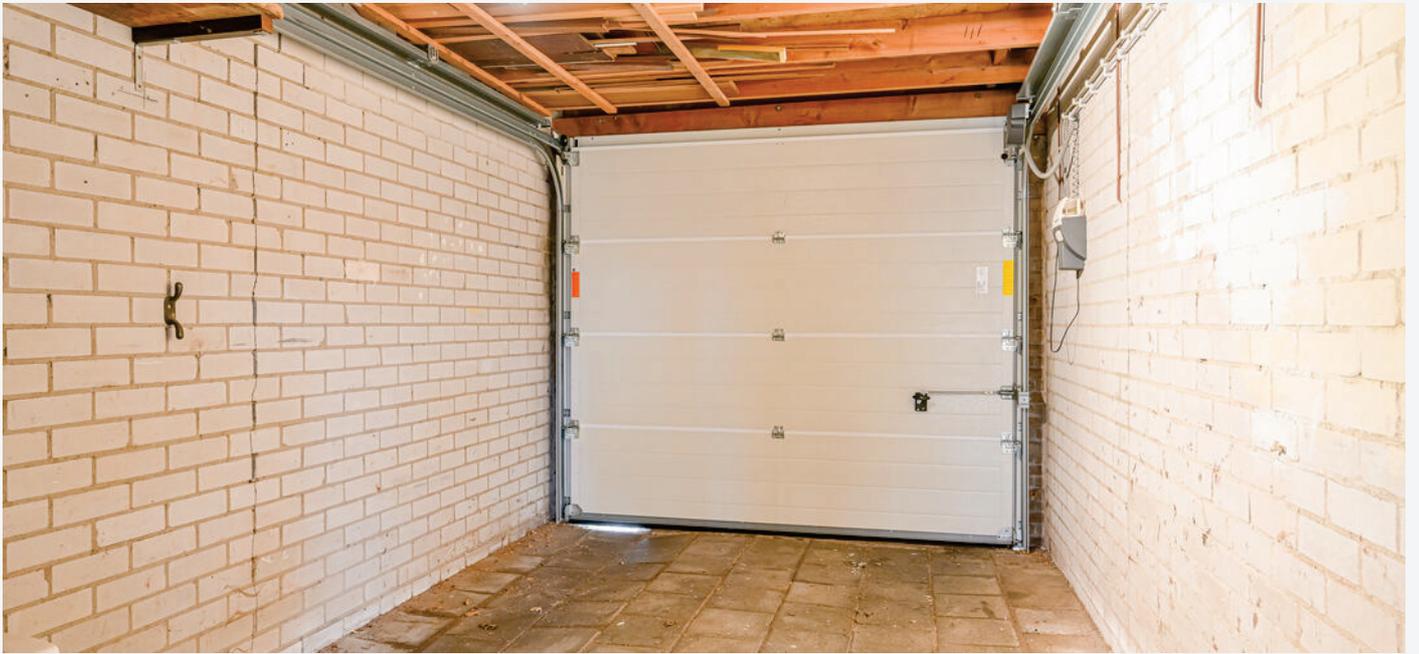






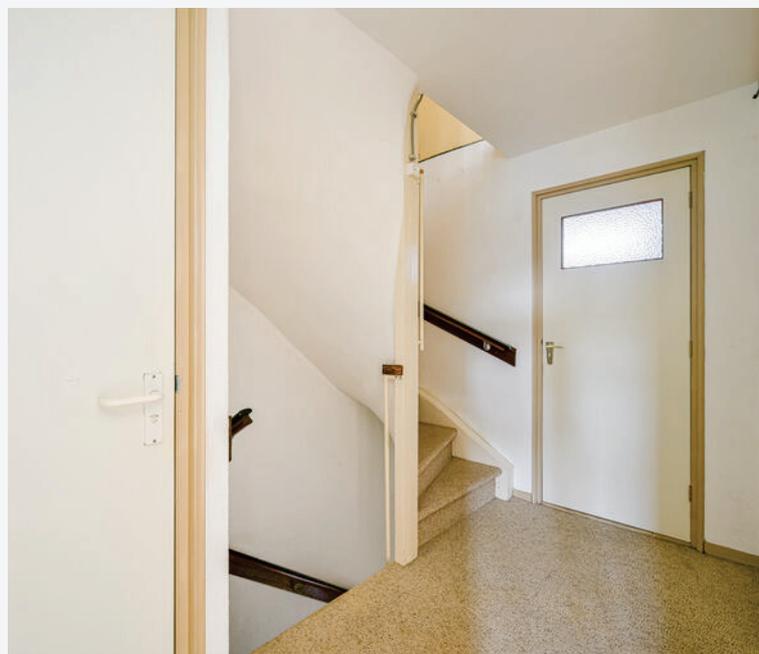


















# PLATTEGROND -



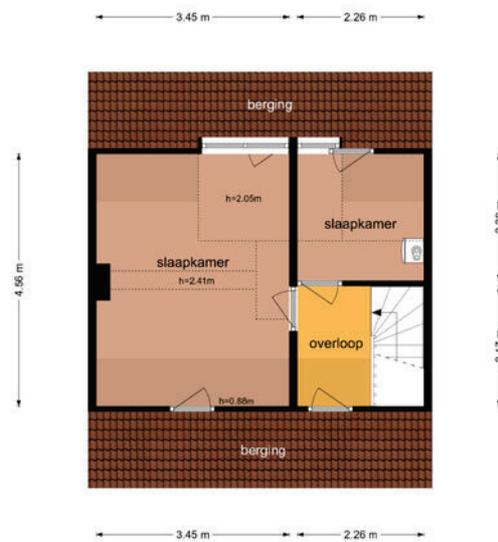
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND -



# PLATTEGROND -

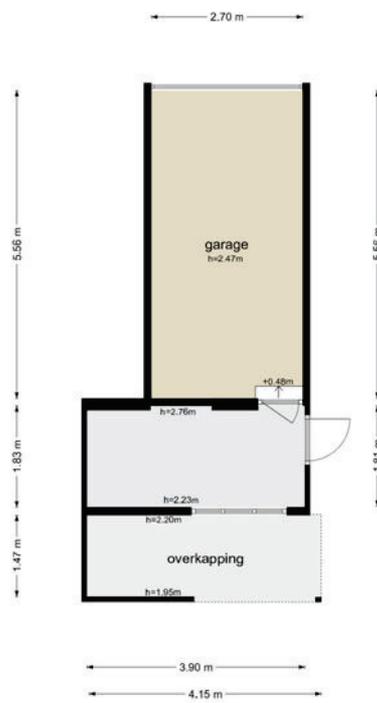
Herenweg 77 B - Egmond-Binnen  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND -

## Herenweg 77 B - Egmond-Binnen Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenzo.nl

# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Egmond-Binnen, Egmond-Binnen, 265,  
undefined

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom, Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

1624, 2170

## KADASTRALE SECTIE

C, C

## GEMEENTE

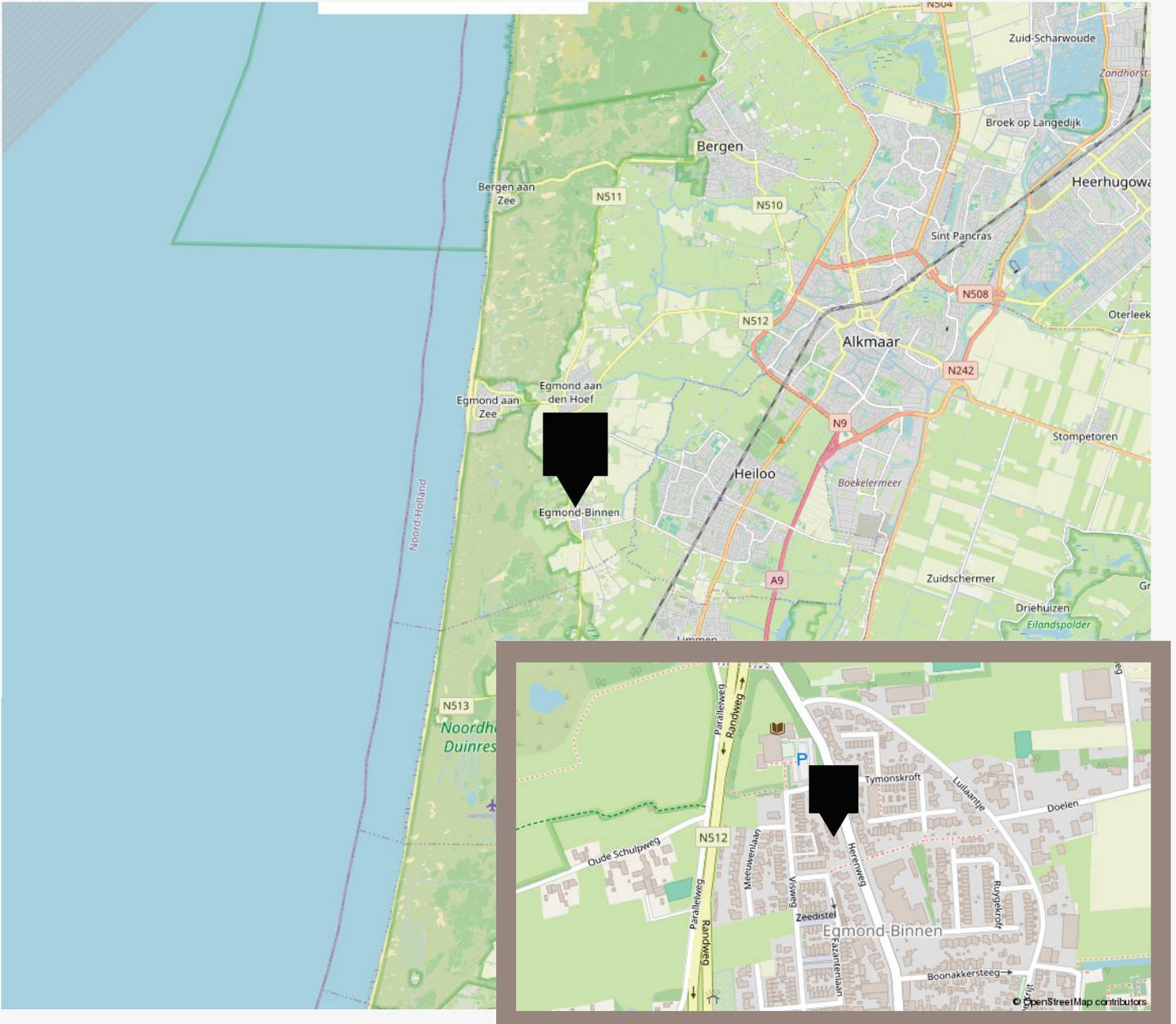
Egmond-Binnen, Egmond-Binnen

## PERCEELOPPERVLAKTE

194 m<sup>2</sup>



# LOCATIE OP KAART



# Clausules

## **Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.**

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch: De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheit van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

Onderhoudstoestand: De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring'.

## **Eigen onderzoeksplicht van de koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

## **Model koopovereenkomst NVM**

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

## **Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring of verkoop eigen woning) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen of het biedingsproces zijn afgesproken.

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling 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. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

# Clausules

## Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst 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) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notaris kantoor 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 ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## Waarborgsom/Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

## Verkoopprocedure - Bieden - Onderhandelen

### Een bod uitbrengen:

Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw [move.nl](http://move.nl) account.

Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;
- opmerking/akkoord betreffende de lijst van zaken

### Het zgn. 'Amsterdamse systeem'

Indien er een openingsbod is uitgebracht dan wel een onderhandeling gaande is staat het de verkopende partij vrij om door te gaan met bezichtigingen. Mocht een andere partij(en) (2e, 3e etc.) ook geïnteresseerd zijn om een bod uit te brengen ontstaat de volgende situatie:

Andere koopgegadigden krijgen de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Dit betekent dat zij direct hun maximale aankoopsom dienen aan te geven, een zgn. 'uiterst voorstel' bestaande uit de hiervoor genoemde onderdelen t.w. prijs, voorwaarden, oplevering en roerende zaken.

Deze andere koopgegadigden zijn niet op de hoogte van het voorstel dat door de eerste bidder dan wel andere partijen is uitgebracht;

Zodra de verkopende partij een 'uiterst voorstel' van een andere koopgegadigde heeft ontvangen stelt de verkoper de le bidder in de gelegenheid om, binnen een door de verkoper te bepalen termijn, ook een 'uiterst voorstel' uit te brengen. Verkoper zal de le bidder niet inlichten over de hoogte/inhoud van door de andere koopgegadigde(n) uitgebrachte bod/biedingen.

Verkoper zal uit de uitgebrachte biedingen een keuze maken met welke partij c.q. welk voorstel hij in zee wenst te gaan.

# Clausules

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 58 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

## Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de gevolgen van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

## Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) de verkopend makelaar van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

# VANHUYSE

## De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



## PARTNERS IN WONEN

### Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



### Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuishoek in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check [www.vanhuyseplanten.nl](http://www.vanhuyseplanten.nl)

## PARTNERS IN WONEN

### Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



### Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



### VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

## PARTNERS IN WONEN

### VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



### De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.

### VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.





vidua wonen



**VANHUYSE**  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)