WINKEL & BUIS
Makelaars en Taxateurs

HERENWEG 152
EGMOND AAN DEN HOEF

VRAAGPRIJS **€ 898.000 K.K.**

KENMERKEN

TYPE WONING
vrijstaande woning

WOONOPPERVLAKTE
130 m²

PERCEEL
750 m²

AANTAL SLAAPKAMERS
3

BOUWJAAR
1975

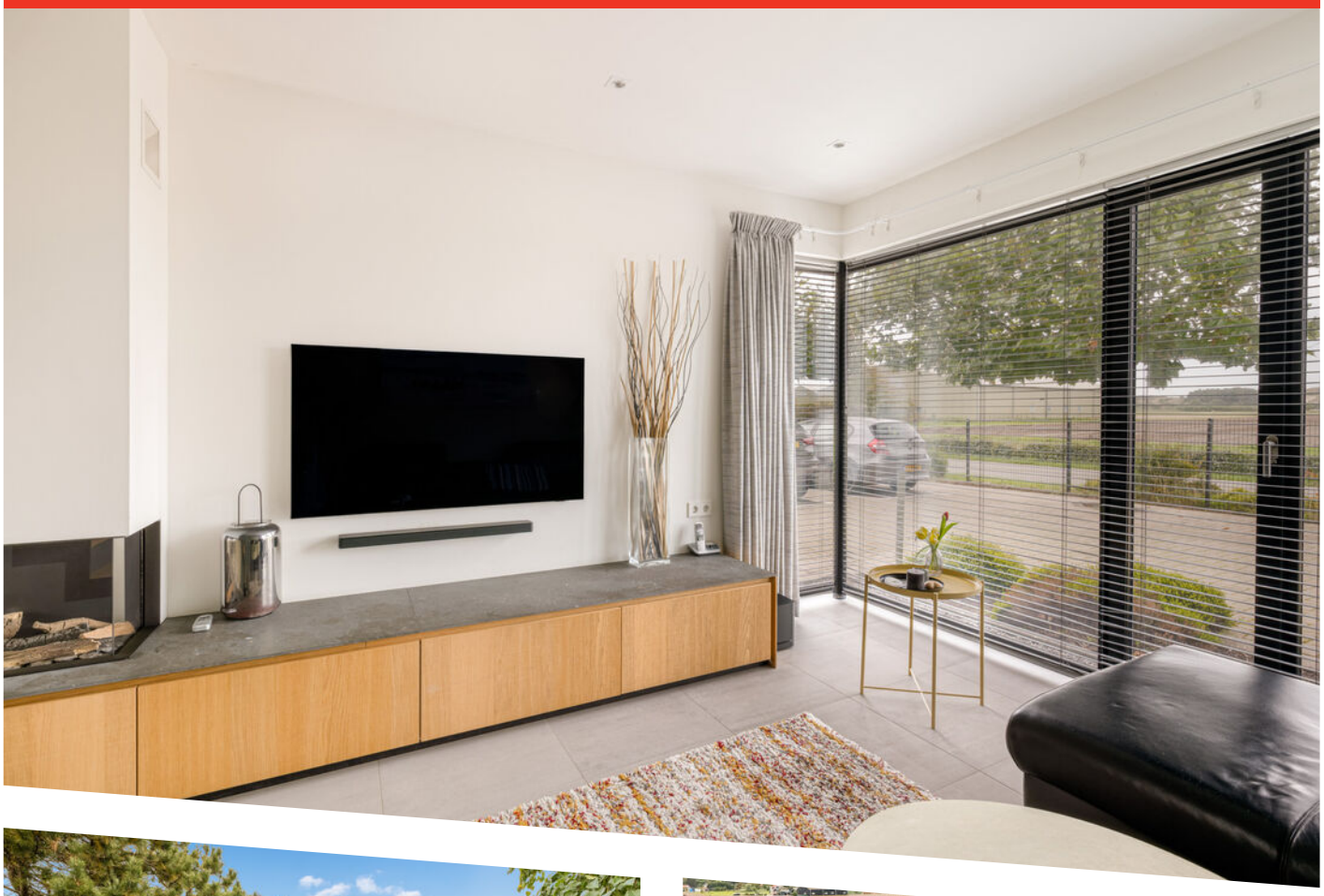
ONDERHOUD BINNEN
goed tot uitstekend

ONDERHOUD BUITEN
goed

TUIN
rondom

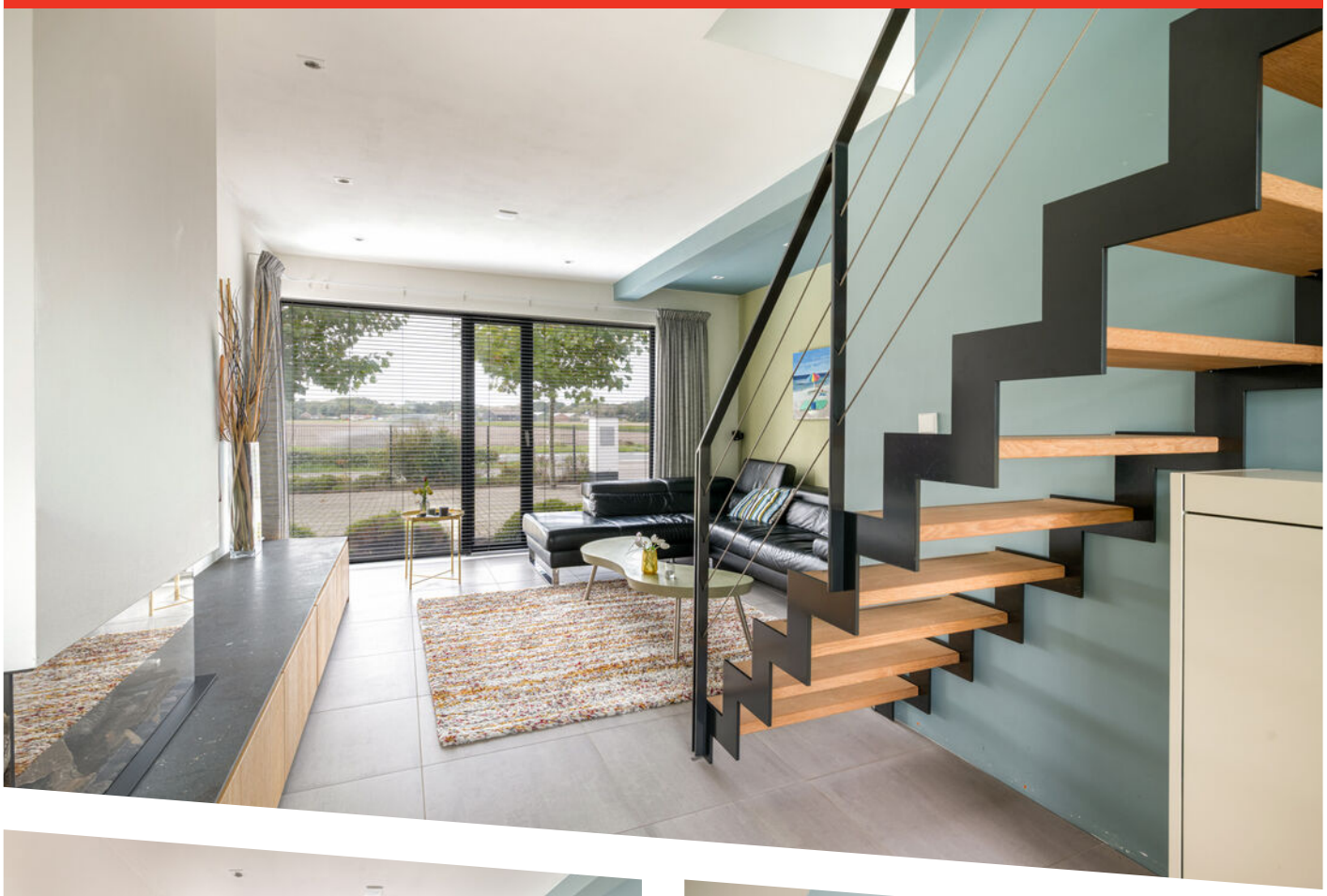
PARKEREN OP EIGEN TERREIN
Ja

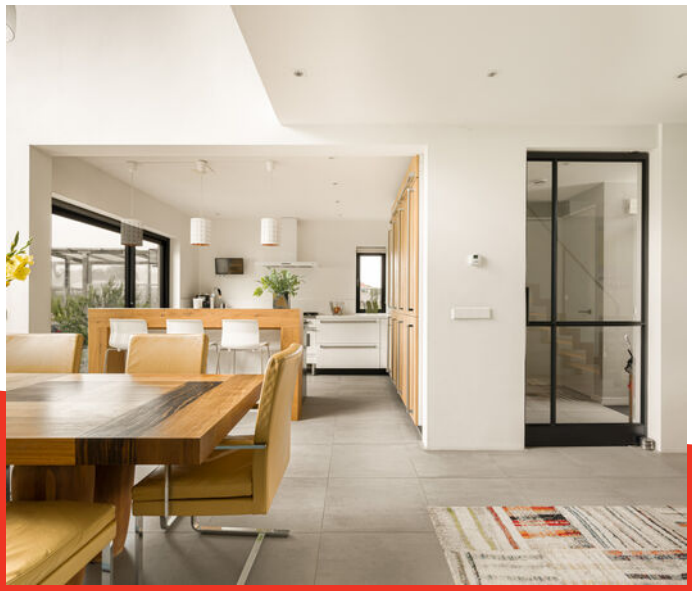
ENERGIELABEL
A

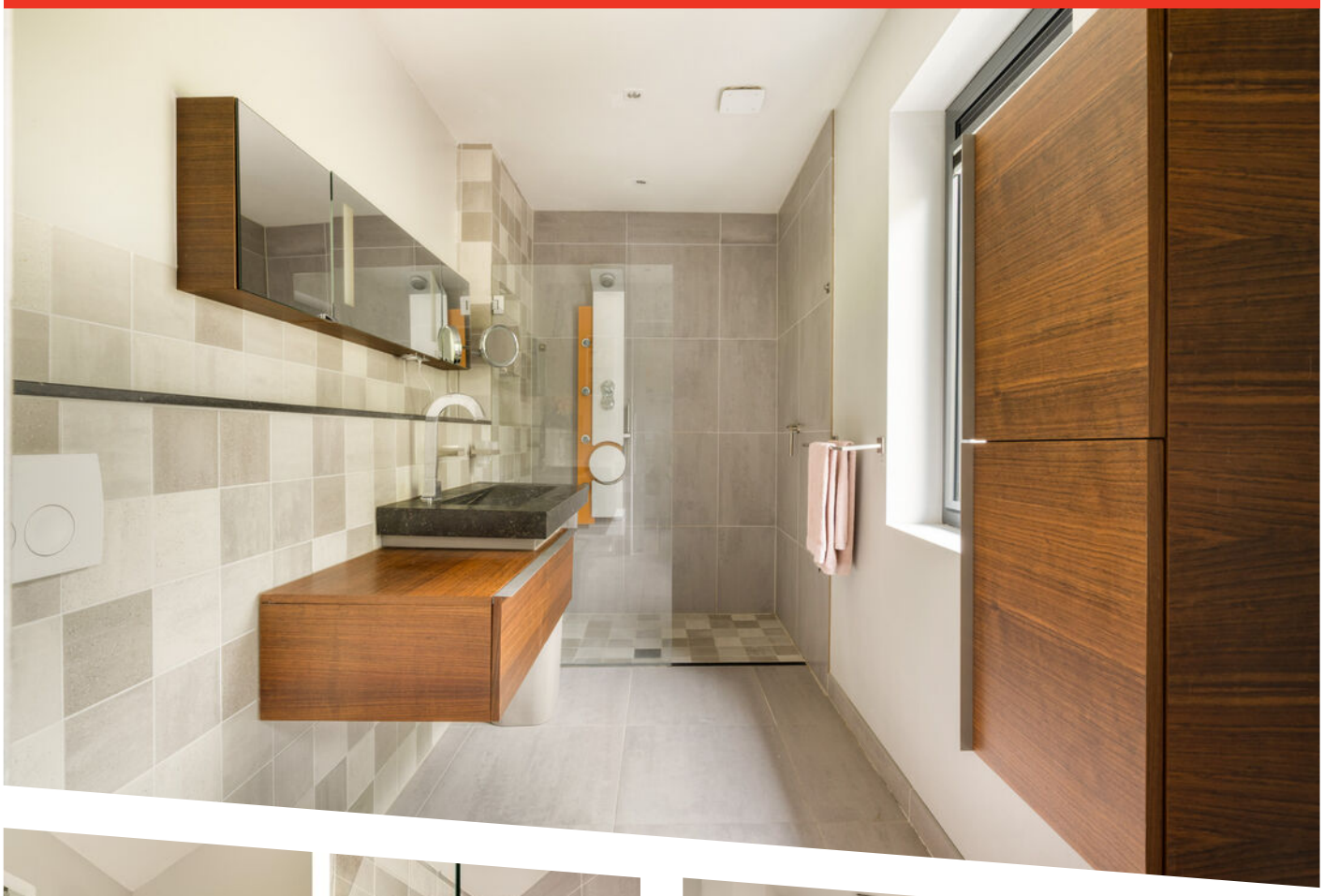


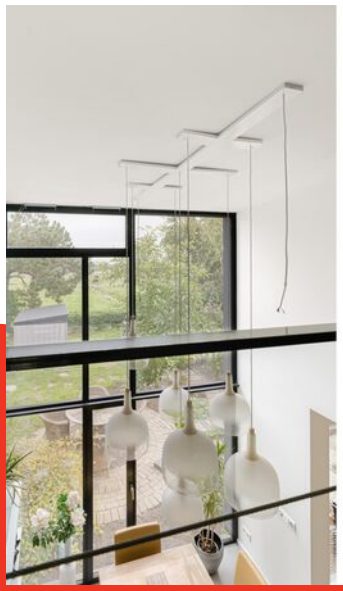
152

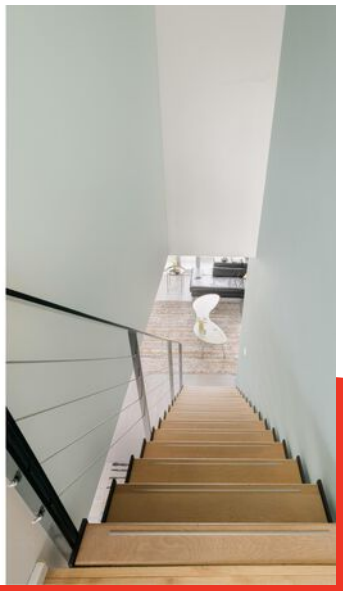
152

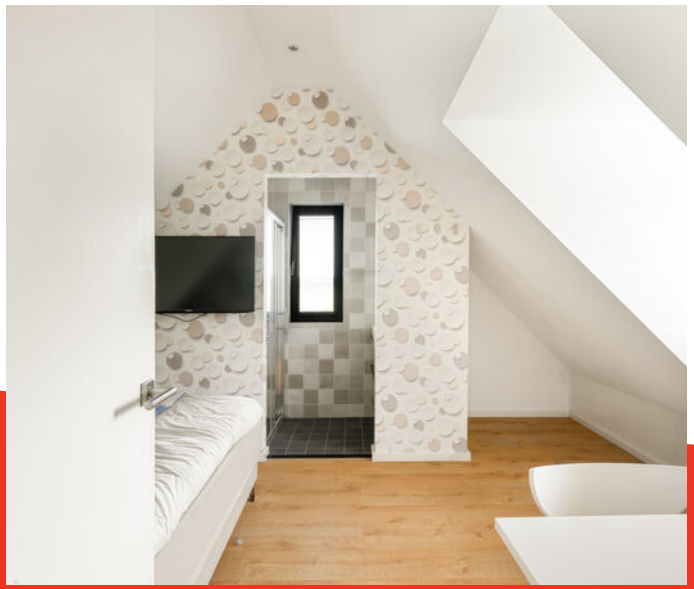


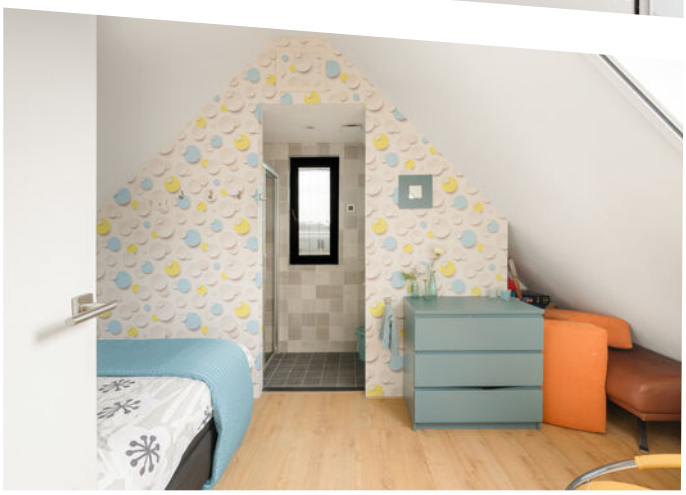


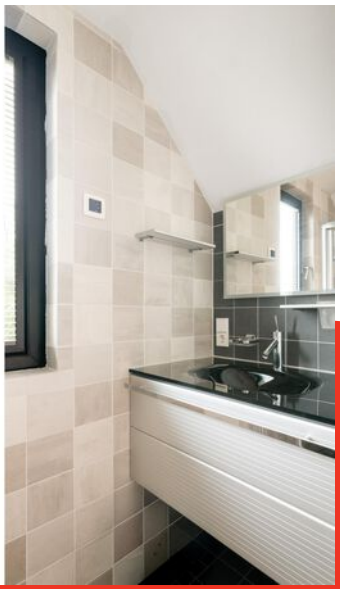


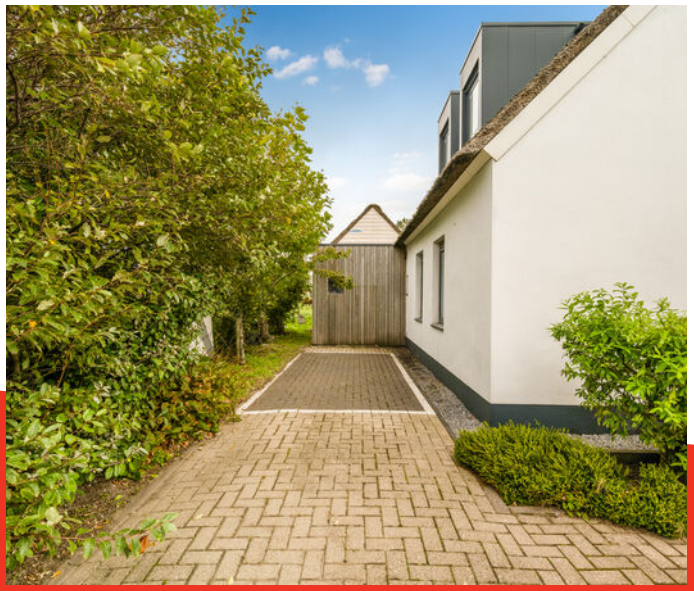












OMSCHRIJVING

Bijzonder vrijstaand wonen onder riet, tussen weilanden en op korte afstand van de duinen en de zee!

Sommige woningen hebben nét dat beetje extra. Deze volledig vrijstaande woning met karakteristiek rieten dak is daar een prachtig voorbeeld van. Circa tien jaar geleden werd het woonhuis onder architectuur volledig verbouwd, waarbij sfeer, comfort en een doordachte indeling op een fraaie manier zijn samengebracht.

En dan de ligging! Aan de achterzijde kijkt u prachtig uit over de weilanden met grazende paarden, terwijl het duingebied, het strand en de Noordzee binnen circa tien minuten fietsen bereikbaar zijn. Hier ervaart u iedere dag het vrije buitenleven, met de kust altijd dichtbij.

Het resultaat is een bijzonder woonhuis met een warme uitstraling, een royale woonkeuken, een knusse woonkamer en drie slaapkamers met ieder veel privacy. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning bovendien volledig gelijkvloers en levensloopbestendig te bewonen.

Binnen vormt de ruime woonkeuken een heerlijke centrale plek in huis. Hier is volop ruimte om uitgebreid te koken, samen te eten en lange avonden aan tafel door te brengen. De afzonderlijke woonkamer heeft juist een intiem en knus karakter: een fijne plek om u terug te trekken en te ontspannen.

Op de begane grond bevindt zich tevens de ouderslaapkamer met eigen badkamer. Hierdoor bevinden alle belangrijke woonfuncties zich op één niveau. Indien gewenst zijn er bovendien mogelijkheden om deze slaapkamer verder te vergroten.
Verder is over de gehele begane grondvloer vloerverwarming aangelegd wat zorgt voor extra comfort.

De verdieping heeft een verrassend luxe indeling. Hier bevinden zich twee royale slaapkamers die ieder beschikken over een eigen badkamer. Daarnaast zijn er een separaat toilet, een inloopkast en extra bergruimte. De overloop met vide zorgt voor een mooie ruimtelijke verbinding en geeft het interieur een bijzonder karakter.

Ook buiten is het hier bijzonder genieten. De royale achtertuin heeft een uitstekende bezonning en biedt alle ruimte voor verschillende terrassen en zitplekken. Maar het mooiste decor krijgt u erbij: aan de achterzijde kijkt u vrij uit over de omliggende weilanden waar paarden grazen. Dat geeft de tuin een heerlijk landelijk en vrij gevoel.

Vanuit deze rustige omgeving fietst u binnen circa tien minuten naar de duinen, het strand en de zee. Even uitwaaien langs de vloedlijn, een wandeling door het duingebied of op een mooie zomeravond nog even naar het strand: het kan hier gewoon vanuit huis.

Aan de achterzijde bevindt zich een aanbouw met overkapping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden om verder naar eigen wens in te vullen en te verbouwen. Denk bijvoorbeeld aan extra woon- of werkruimte, een gastenverblijf of (afhankelijk van de benodigde toestemmingen) mogelijkheden voor een Bed & Breakfast.

Op eigen terrein is plaats voor meerdere auto's en daarnaast beschikt het geheel over een vrijstaande berging. De aluminium kozijnen dragen bij aan het onderhoudsvriendelijke karakter van de woning.

OMSCHRIJVING

Indeling
Begane grond
Entree, separaat toilet, knusse woonkamer, eetkamer, royale woonkeuken, slaapkamer met eigen badkamer, wasruimte en aanbouw met overkapping. In de tuin bevindt zich een vrijstaande berging.

Eerste verdieping
Overloop met vide, twee slaapkamers met ieder een eigen en-suite badkamer, separaat toilet, inloopkast en berging.

Bijzonderheden
- Volledig vrijstaande woning
- Levensloop bestendig wonen direct mogelijk!
- Karakteristiek rieten dak
- Circa 10 jaar geleden volledig onder architectuur verbouwd
- Prachtig vrij uitzicht over weilanden met paarden
- Duinen, strand en Noordzee binnen circa 10 minuten fietsen
- Volledig levensloopbestendig te bewonen
- Ouderslaapkamer met eigen badkamer op de begane grond
- Mogelijkheid om de slaapkamer op de begane grond te vergroten
- Twee slaapkamers op de verdieping, ieder met eigen badkamer
- In totaal drie slaapkamers, drie badkamers en drie toiletten
- Royale woonkeuken
- Sfeervolle, knusse woonkamer
- Vloerverwarming over de gehele begane grond
- Sfeervolle LED inbouwspots in de gehele woning
- Overloop met vide
- Inloopkast
- Aanbouw met overkapping aan de achterzijde
- Aanbouw biedt diverse mogelijkheden voor verdere invulling
- Mogelijkheden voor bijvoorbeeld een B&B, onder voorbehoud van benodigde toestemmingen
- Royale tuin met uitstekende bezonning
- Vrijstaande berging
- Aluminium kozijnen
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein

Vrijstaand wonen onder riet, wakker worden met uitzicht over de weilanden en binnen tien minuten op de fiets tussen de duinen of met uw voeten in het zand staan. Een bijzondere combinatie van landelijk wonen, comfort en het heerlijke kustleven.

Bent u benieuwd naar de sfeer, het uitzicht en de mogelijkheden? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging en ervaar deze bijzondere plek zelf.

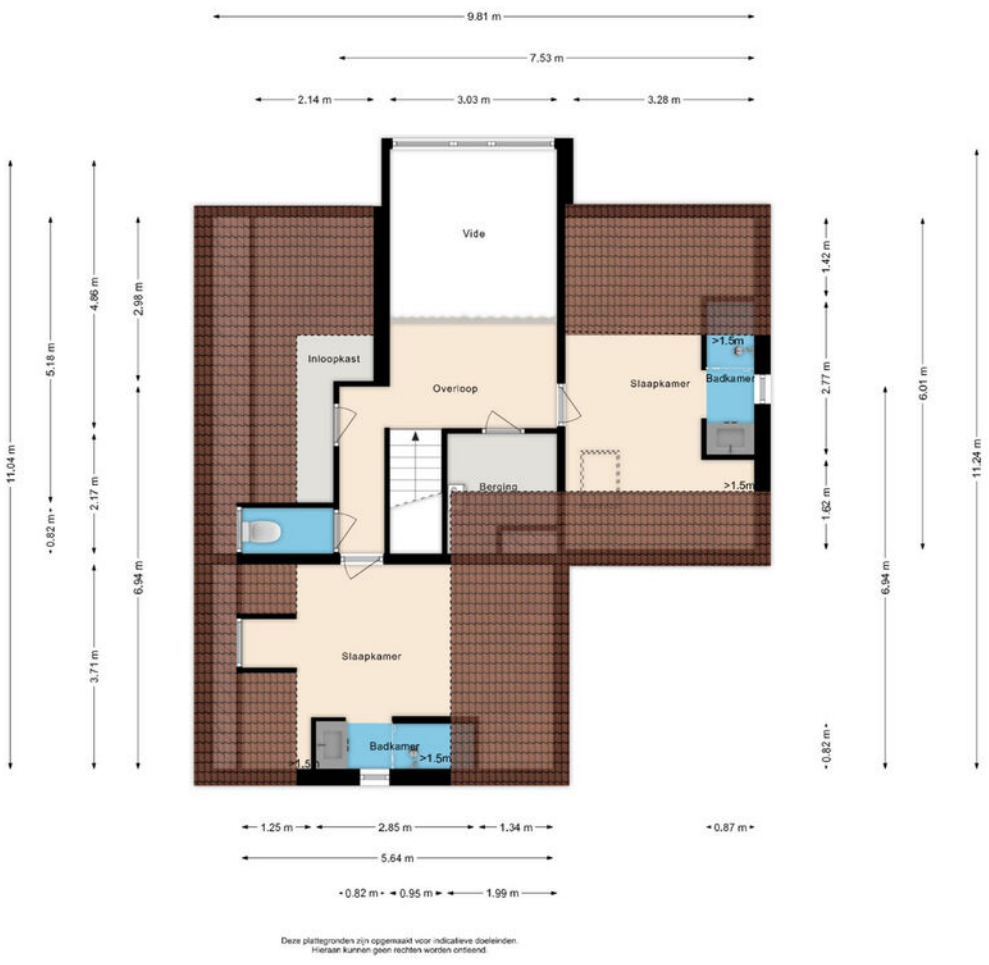
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

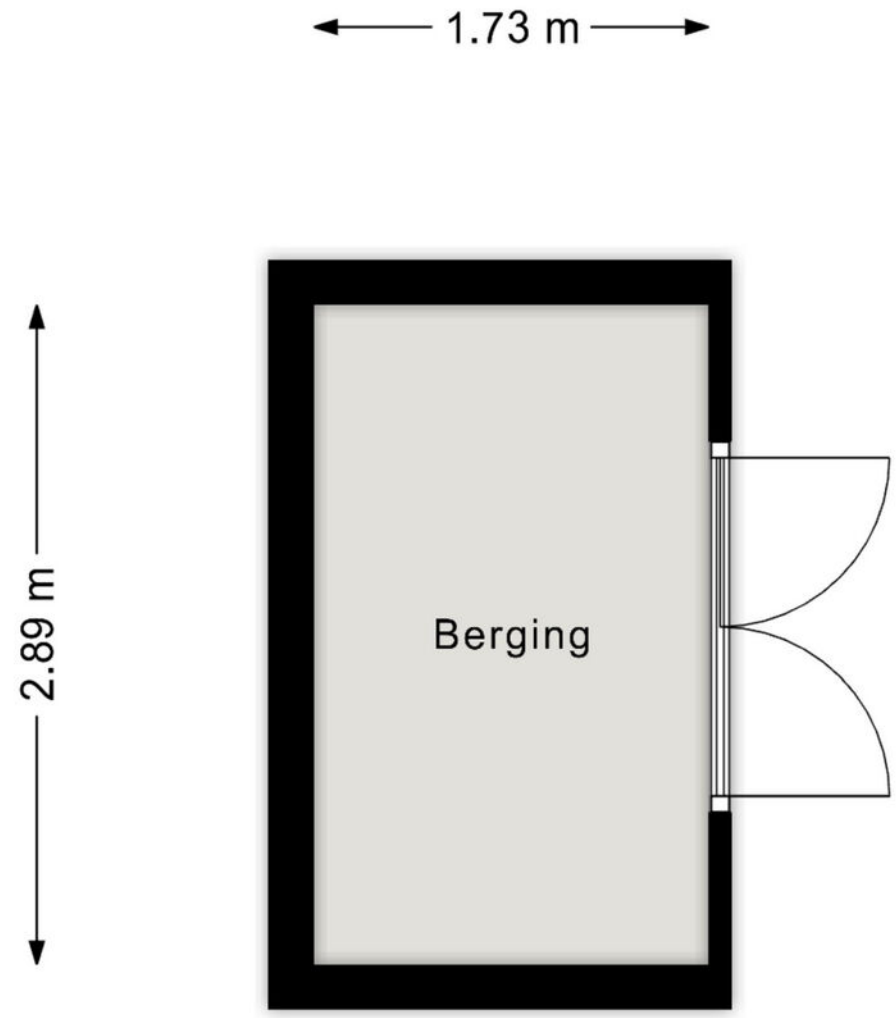
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

1e Verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Berging

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Egmond-Binnen
Sectie	B
Perceel	1041

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 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.

kadaster

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 voorbehoud 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.

WINKEL & BUIS
Makelaars en Taxateurs

OVER ONS

De geschiedenis van ons kantoor gaat terug tot 1986. In dat jaar starte 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', '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!

WINKEL & BUIS
Makelaars en Taxateurs

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!