WINKEL & BUIS
Makelaars en Taxateurs

BOULEVARD IR DE VASSY 193

EGMOND AAN ZEE

KENMERKEN

TYPE
Appartement

ZEEZICHT
Ja

ALS TWEEDE WONING TOEGESTAAN
Ja

WOONOPPERVLAKTE
73 m²

AANTAL SLAAPKAMERS
2

WOONLAAG
7e

LIFT
Ja

ONDERHOUD
Goed

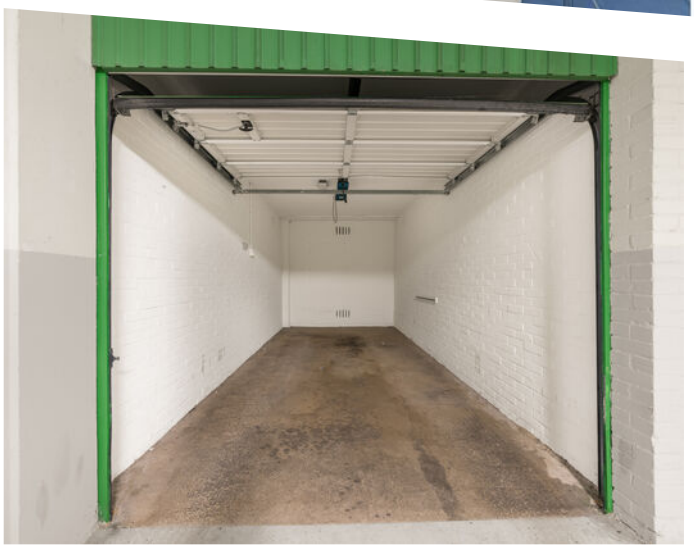
BALKON
9 m²

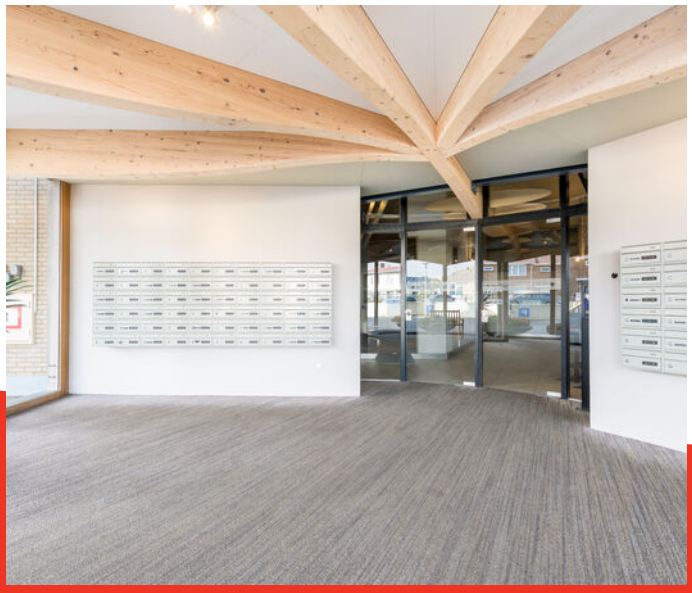
BALKON LIGGING
West

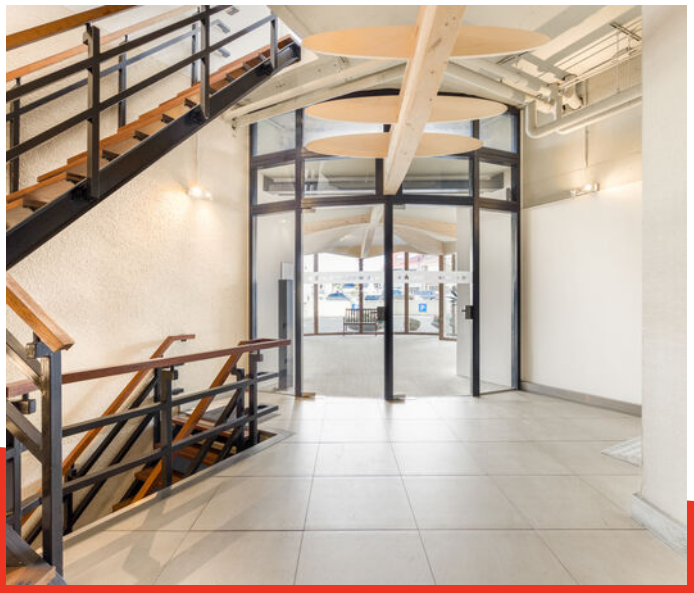
GARAGE
Ja

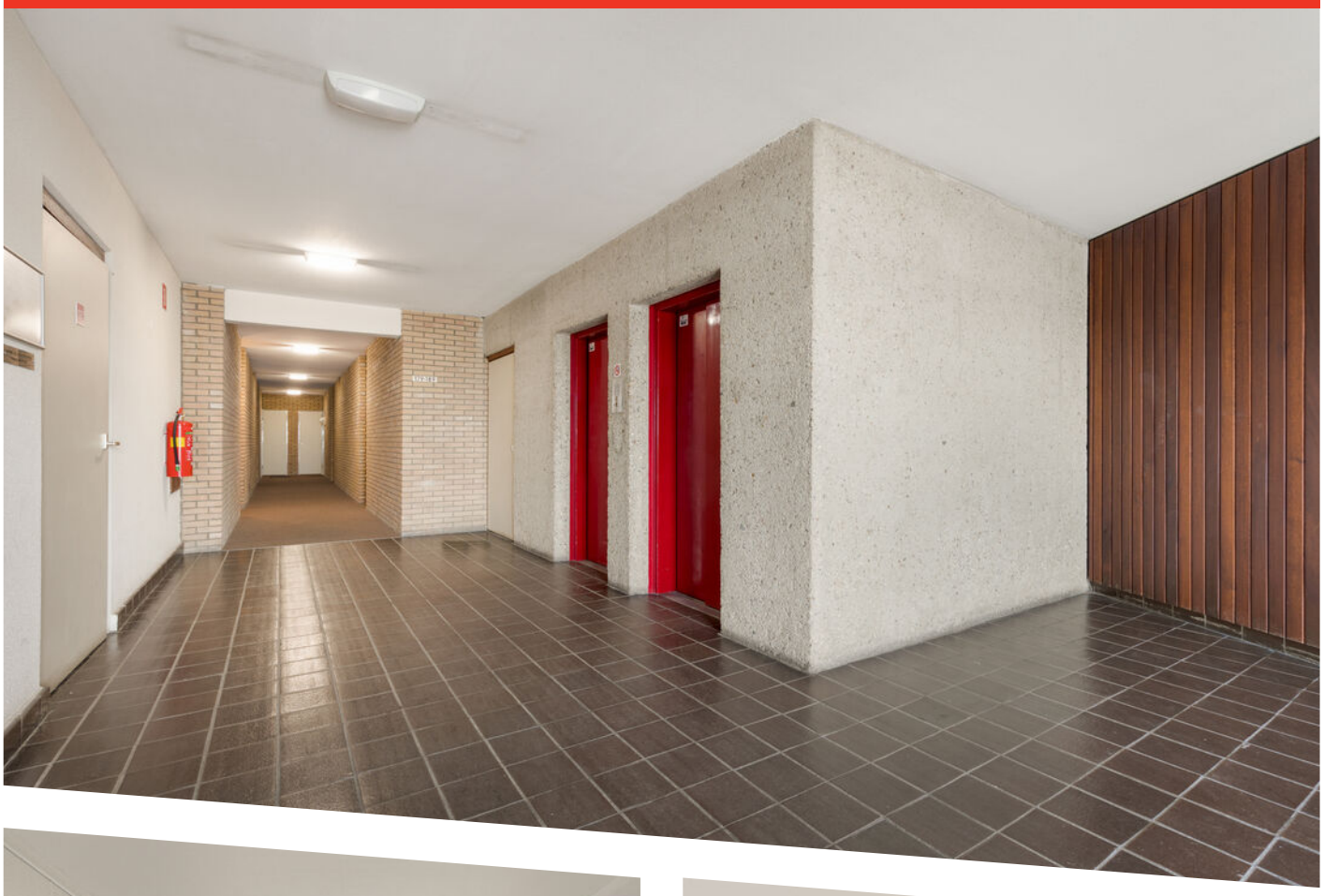
SERVICEKOSTEN
€ 307,64

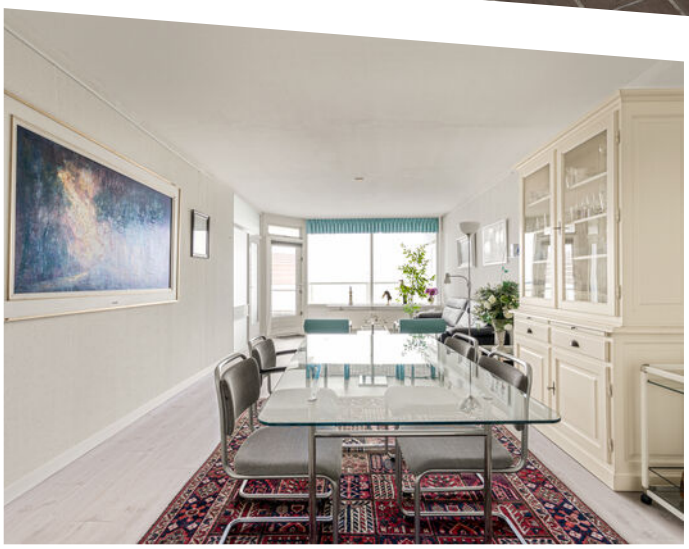
ENERGIELABEL
F

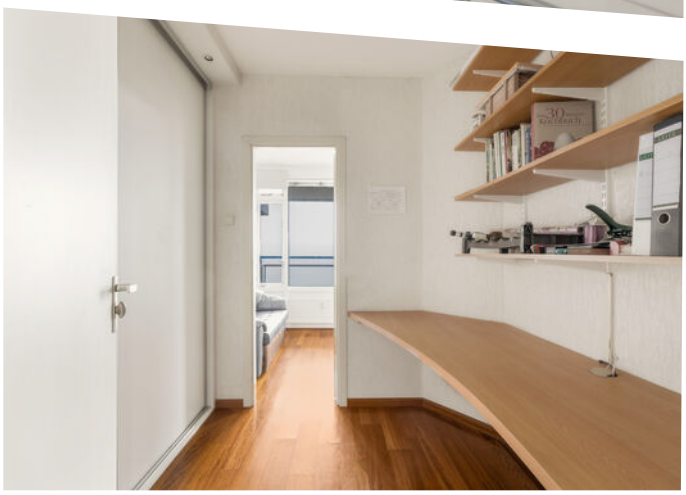


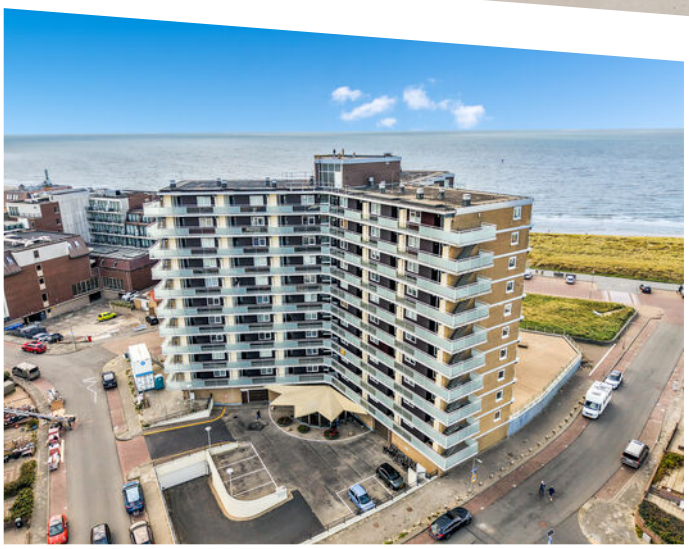


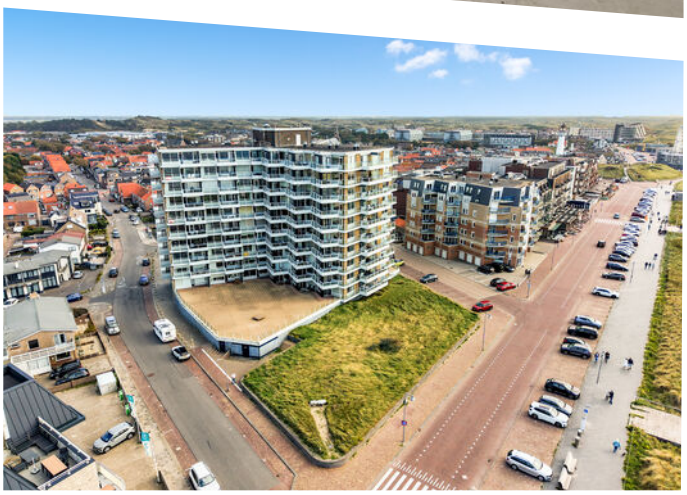












OMSCHRIJVING

Wonen op de 7e verdieping met fantastisch uitzicht over zee!

Op de zevende verdieping van de populaire Sterflat ligt dit keurig onderhouden appartement met drie slaapkamers, een zonnig balkon op het westen én een eigen garagebox. Vanuit de woonkamer en vanaf het balkon geniet u van een prachtig, onbelemmerd uitzicht over de boulevard, het strand en de Noordzee.

Het appartement heeft een praktische en flexibele indeling. De lichte woonkamer beschikt over een complete open hoekkeuken en geeft toegang tot het balkon. Hier geniet u volop van de middag- en avondzon en ziet u de zon langzaam in zee zakken.

Er zijn drie slaapkamers aanwezig. Heeft u aan één of twee slaapkamers voldoende? Dan kan de indeling eenvoudig worden aangepast zodat er een bijzonder royale leefruimte kan ontstaan. De badkamer ligt tussen de slaapkamers in en is derhalve vanuit twee slaapkamers bereikbaar.

Het appartement is keurig onderhouden en kan feitelijk direct worden betrokken. Ook het complex is aangepakt: de gevels en balkonvloeren zijn onlangs volledig gerenoveerd.

Een groot pluspunt is de eigen garagebox in de onderbouw. Daarnaast is het appartement geschikt voor permanente bewoning, gebruik als tweede woning én recreatieve verhuur.

Indeling

Onderbouw: eigen garagebox.

Zevende verdieping: entree, hal, separaat toilet, bergkast, woonkamer met open hoekkeuken en toegang tot het balkon, drie slaapkamers en badkamer.

Bijzonderheden

- Keurig 4-kamerappartement op de zevende verdieping
- Prachtig vrij uitzicht over zee, strand en boulevard
- Balkon op het westen met middag- en avondzon
- Drie slaapkamers
- Mogelijkheid twee slaapkamers bij de woonkamer te betrekken
- Complete open hoekkeuken
- Eigen garagebox
- Gevels en balkonvloeren onlangs volledig gerenoveerd
- Permanente bewoning, tweede woning en recreatieve verhuur toegestaan
- VvE-bijdrage appartement + garage: € 307,64 per maand
- Voorschot verwarming: € 80,- per maand

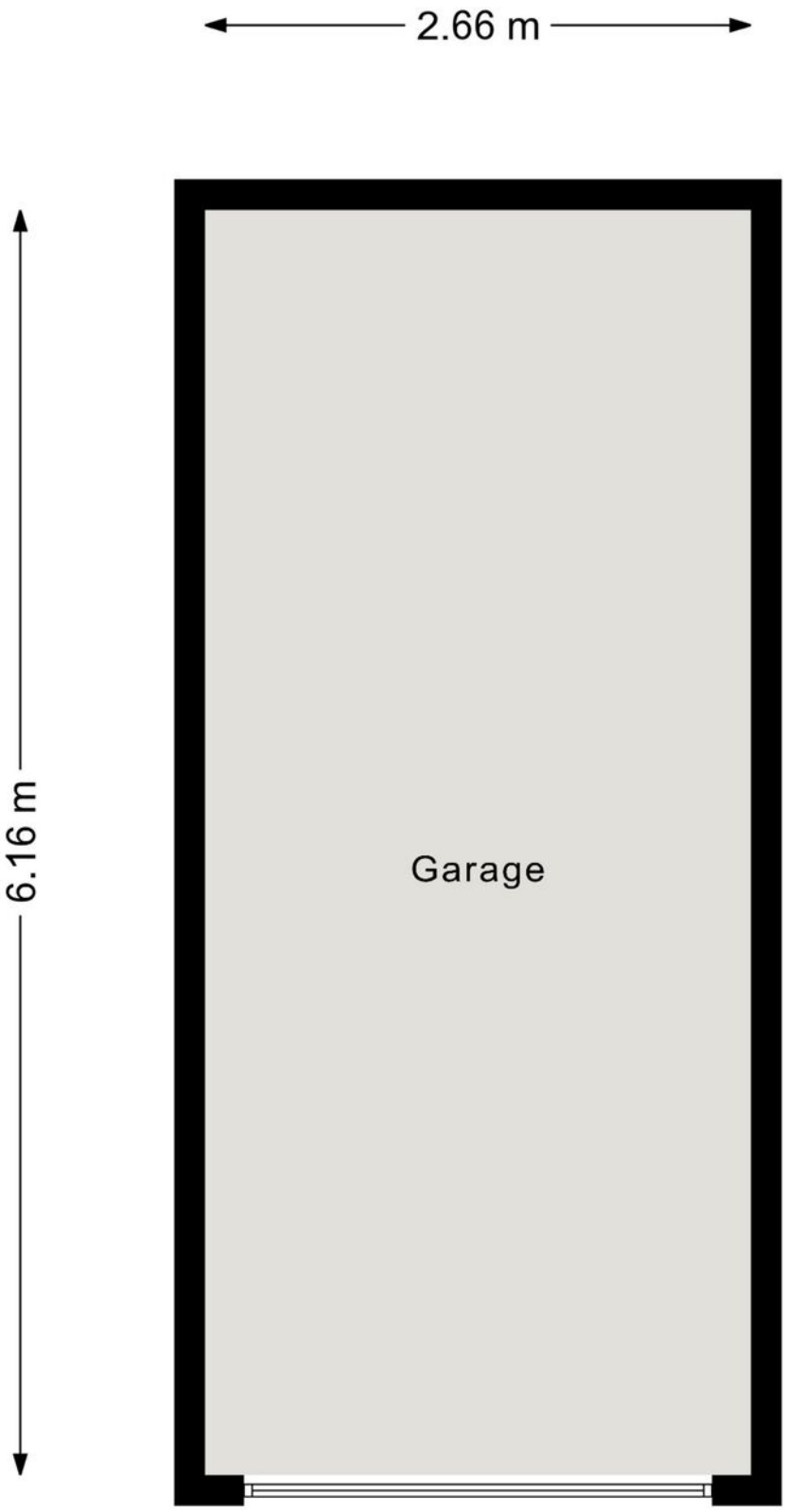
Een heerlijk appartement op een toplocatie aan zee, met een flexibel interieur, eigen garage en een uitzicht dat nooit verveelt.

Nieuwsgierig? Neem contact met ons op en plan een bezichtiging!

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

PLATTEGROND

Appartement



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

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 vastgeled.

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.

Kosten koper & Gemeentelijke lasten Bergen

Kosten koper

Achter de vraagprijs van een woning, staat meestel '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.

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 te voren 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.

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!