GREEVEN makelaardij



de Ruyterstraat 6 F 2, Zandvoort

WONEN MET ZEEZICHT, DRIE SLAAPKAMERS EN EEN ZONNIG BALKON OP HET ZUIDWESTEN!

TE KOOP


www.greevenmakelaardij.nl


GREEVEN
makelaardij




VERKOCHT
KOPEN?
TE KOOP.
GREEVEN

Greeven Makelaardij

Hartelijk dank voor uw interesse in deze woning!

Volgens de Van Dale is een woning een ‘verblijf’, een ‘huis’. Niets meer en niets minder. Wij begrijpen dat het veel meer is dan een verzameling stenen. Bij het verkopen van een woning wordt een periode afgesloten. Een periode waarin zich allerlei gebeurtenissen hebben voltrokken. Grote én kleine, verdrietige en vrolijke. De woning blijft achter maar wat altijd meeverhuist, zijn de herinneringen.

In de zoektocht naar een nieuwe woning, úw nieuwe woning, schuilt een grote belofte; wat gaat deze plek mij bieden, welke herinneringen worden hier geboren?

Zowel de verkoop als de aankoop van woningen beschouwen wij als een prachtige gelegenheid ons steentje bij te dragen aan het bouwen van uw herinneringen, het realiseren van uw dromen. Wij gaan hier dan ook zeer zorgvuldig mee om en denken op alle fronten met u mee. Niets is ons te gek. Samen met u gaan we voor het beste resultaat.

Wat u van ons mag verwachten?
Creativiteit, deskundigheid, flexibiliteit en trendsettend ondernemerschap. Afspraak is afspraak, eerlijke adviezen, maatwerk. Dat is wat Greeven makelaardij kenmerkt.

Deze brochure wordt u aangeboden door Rob, Timo, Suzanne, Danique en Marjan van Greeven makelaardij. Stuk voor stuk ‘mensenmensen’ met een passie voor wonen.



de Ruyterstraat 6 F 2

Zandvoort

Dit lichte appartement ligt op de eerste verdieping van een appartementencomplex en beschikt over circa 82 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een ruime woonkamer met open keuken en een heerlijk balkon op het zuidwesten. Vanuit de woonkamer én vanaf het balkon geniet je van vrij uitzicht richting zee. Een fijne plek om na een drukke dag thuis te komen en nog even van de middag- en avondzon te genieten!

Het appartement heeft een praktische indeling en biedt volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren. Met wat liefde en aandacht maak je hier een heerlijk thuis, helemaal passend bij jouw woonwensen.



Kenmerken

Soort woning:	Appartement
Aantal kamers:	5
Aanvaarding:	In overleg
Inhoud:	271 m³
Woonoppervlakte	82 m²
Bouwjaar:	1959

Bijzonderheden

- Ruim 5-kamerappartement gelegen op de eerste verdieping;
- Lichte en ruime woonkamer met vrij uitzicht richting zee;
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur;
- Zonnig en royaal balkon op het zuidwesten met middag- en avondzon;
- Eenvoudige badkamer met ligbad/douchecombinatie;
- Separaat toilet met fonteintje;
- Praktische indeling met volop mogelijkheden;
- Ruime eigen berging op de begane grond;
- Mogelijkheid tot aankoop garagebox Dr. Joh. G. Mezgerstraat 29-I met vraagprijs € 45.000,= k.k.;
- Servicekosten € ?,- per maand
- Parkeren voor de deur middels parkeervergunning;
- Strand, duinen, winkels, centrum en NS-station op loopafstand.

Indeling

Via de centrale entree van het appartementencomplex bereik je het appartement op de eerste verdieping.

Bij binnenkomst valt direct de praktische indeling op. De ruime woonkamer vormt het hart van het appartement en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek én een royale eettafel. Een heerlijke plek om gezellig samen te eten, vrienden te ontvangen of gewoon lekker te ontspannen.

De grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval en geven de woonkamer een extra aantrekkelijk karakter. Het vrije uitzicht richting zee maakt het plaatje compleet. Vanuit de woonkamer stap je bovendien zo het zonnige balkon op, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, vaatwasser, oven, inductiekookplaat en afzuigkap. Zo heb je tijdens het koken gezellig contact met familie of gasten aan de eettafel.

Slaapkamers en badkamer
Het appartement beschikt over maar liefst drie slaapkamers. Dat maakt de woning geschikt voor verschillende woonwensen. Of je nu extra ruimte zoekt voor een gezin, regelmatig thuiswerkt of graag een logeer- of hobbykamer wilt inrichten: hier zijn volop mogelijkheden.

De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een ligbad met douchegelegenheid en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje aanwezig.

Buitenruimte
Een van de fijne pluspunten van dit appartement is het royale balkon op het zuidwesten!
Dankzij deze gunstige ligging kun je hier heerlijk genieten van de middag- en avondzon. Zet een gezellig zitje neer, geniet van een kop koffie of sluit de dag af met een drankje terwijl je uitkijkt richting zee.

Ligging en omgeving
Binnen nog geen tien minuten wandel je naar het uitgestrekte strand, waar je heerlijk kunt uitwaaien, een strandwandeling kunt maken of kunt genieten van een van de gezellige strandpaviljoens. Ook de prachtige duinen liggen op korte loopafstand en nodigen uit tot wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur.

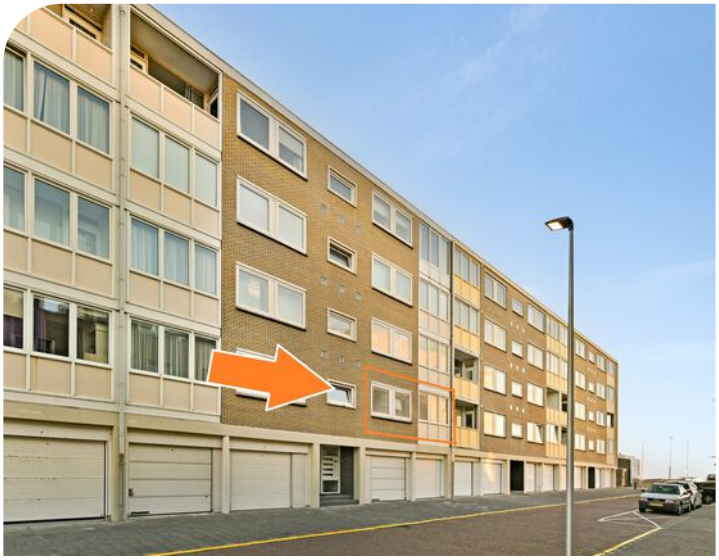
Het levendige centrum van Zandvoort ligt eveneens dichtbij. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, gezellige terrassen en restaurants.

Ook het NS-station bevindt zich op loopafstand, met goede treinverbindingen richting onder andere Haarlem en Amsterdam. Ideaal voor wie graag aan zee woont, maar ook regelmatig naar de stad reist.

Vraagprijs € 375.000,- k.k























































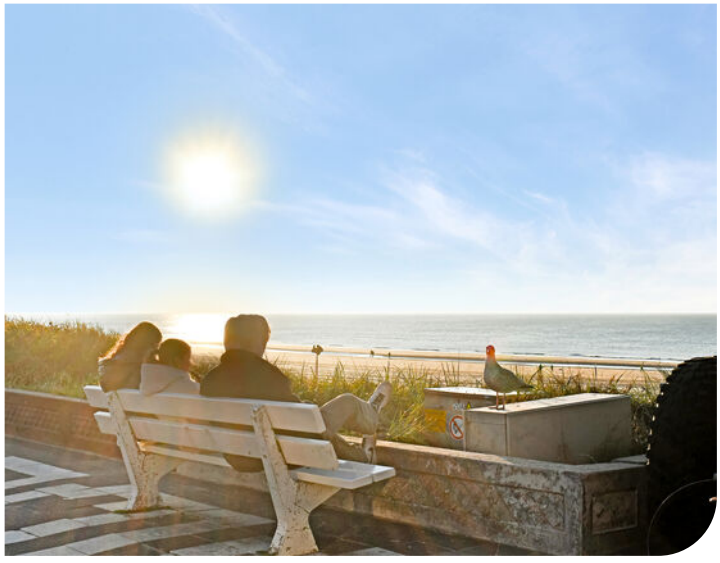





29





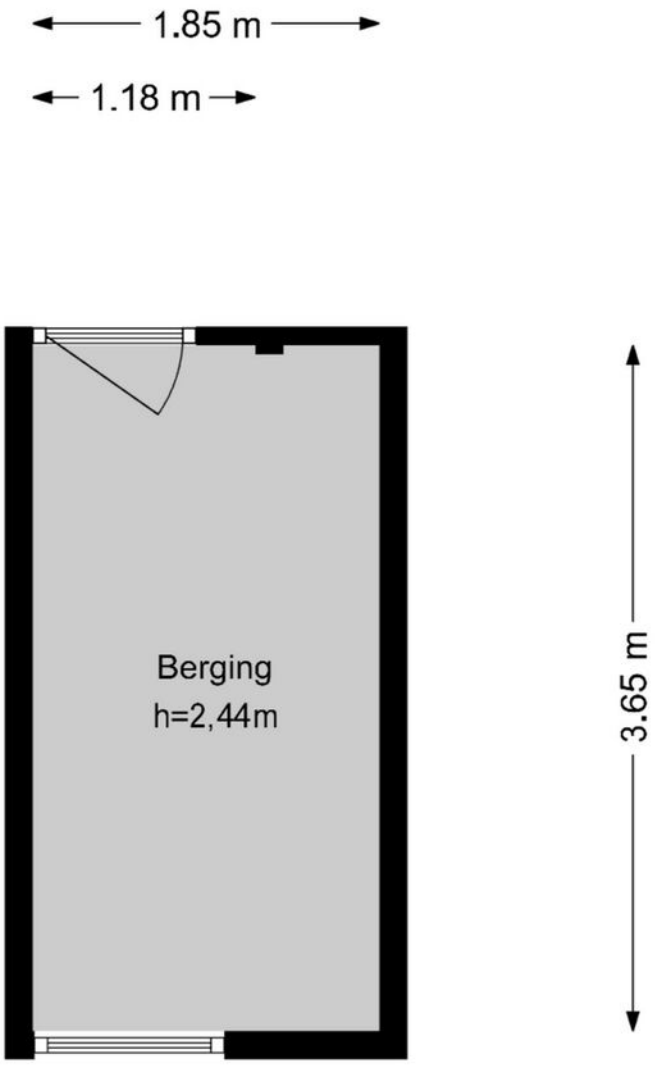


Plattegrond



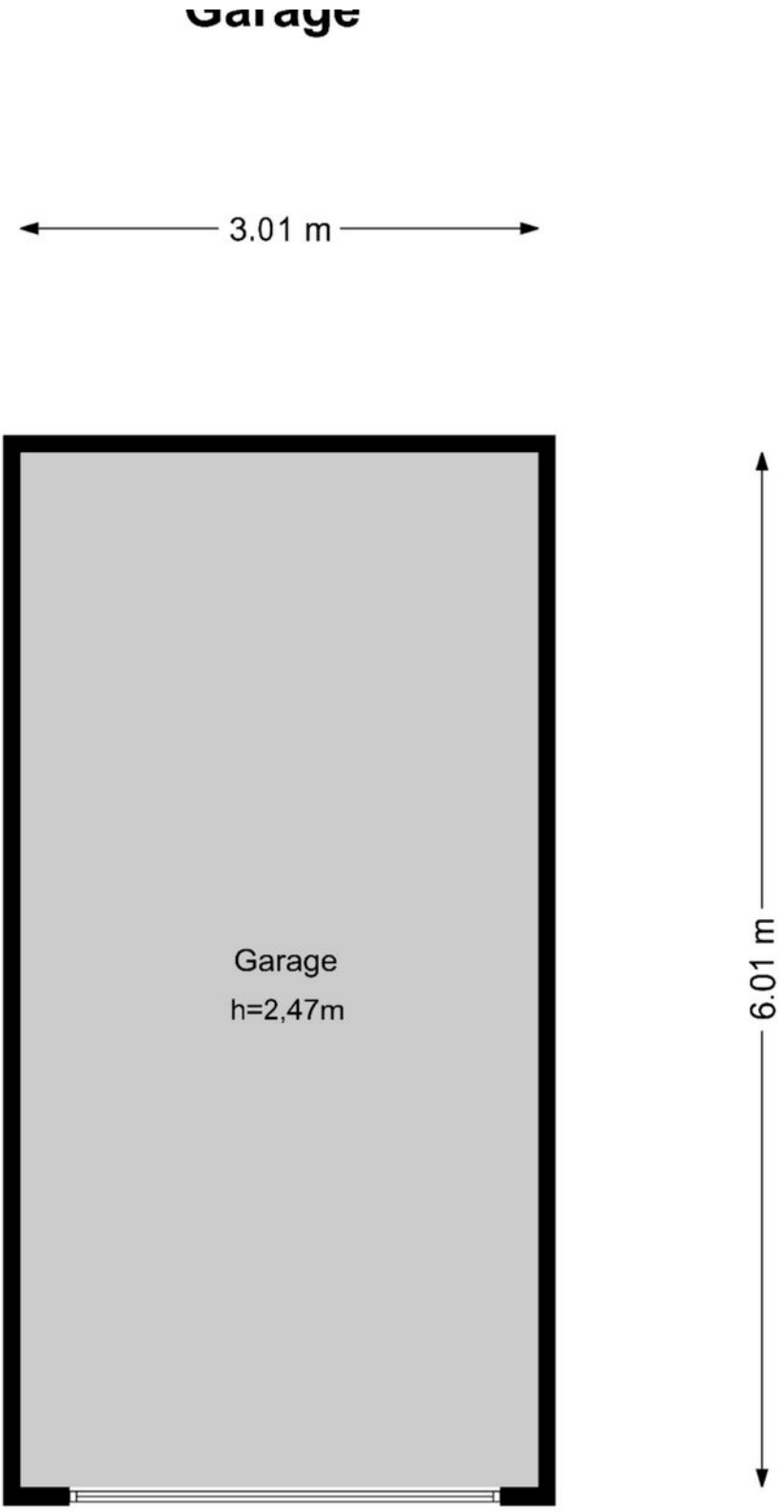
Plattegrond

De Ruyterstraat 6 F2-F2 - Zandvoort
Berging



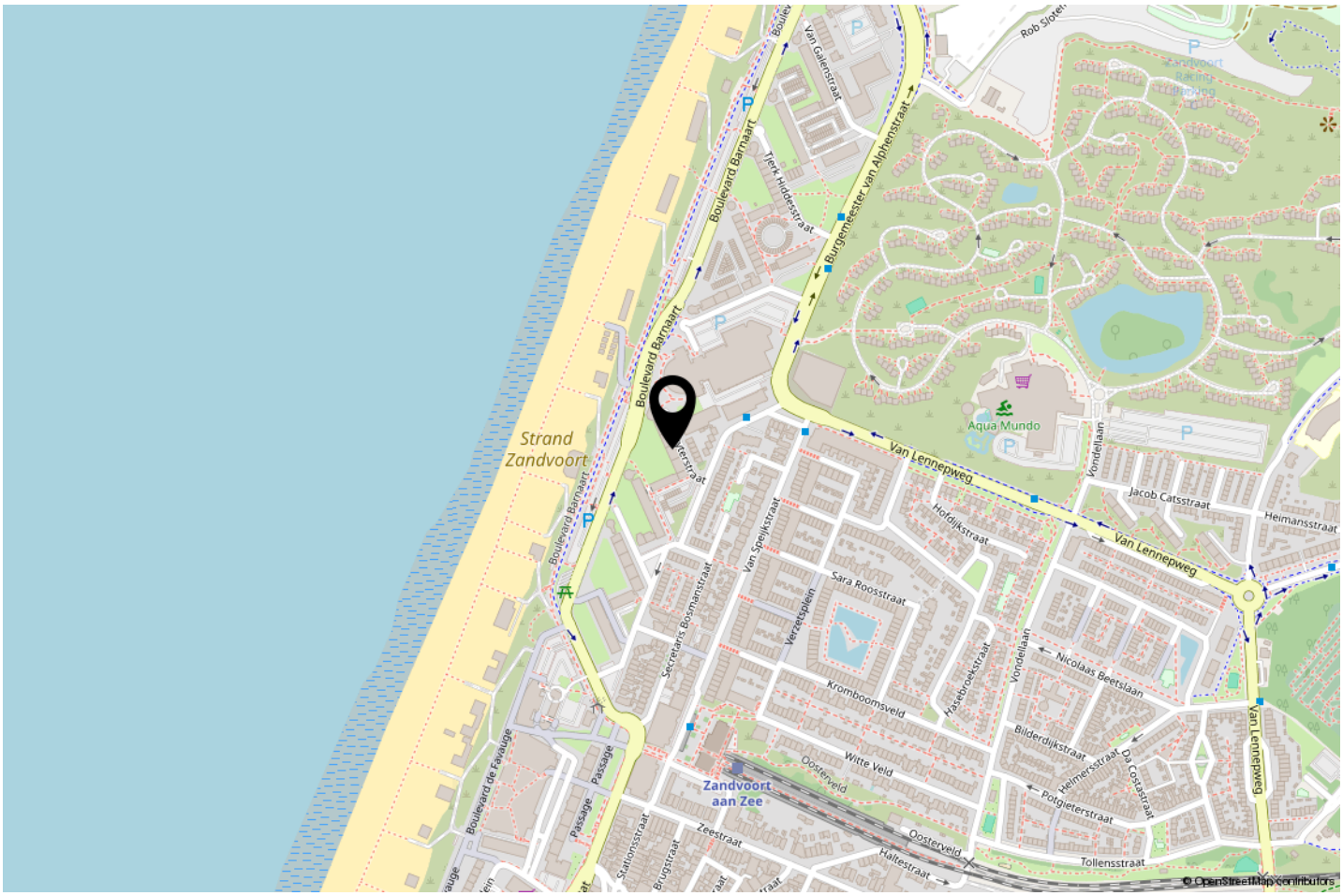
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Locatie



ZALIG ZANDVOORT
Adembenemende zonsondergangen, het rollende geluid van de golven, wapperende haren in de zilte zeewind. Wonen in Zandvoort is het leven beleven en groots genieten.
Maar ook tot rust komen. In de prachtige uitgestrekte duin- en natuurgebieden. Uren wandelen zonder een mens tegen te komen. In het goede gezelschap van de vele planten- en diersoorten die het gebied rijk is.

Zin in wat meer drukte? Ook voor de gezelligheidszoeker heeft Zandvoort alles in huis. In de zomermaanden strijkt u neer op de loungebanken van een van de vele hippe strandtenten. Met zicht op de zee geniet u hier van een hapje en een drankje.

Ook het centrum biedt een ruime keuze aan winkels, cafeetjes en restaurants.
Shoppen in Zandvoort aan Zee kan in het hoogseizoen ook ’s avonds. De winkels zijn dan tot 21.00 uur open. Alle winkels zijn het hele jaar door zeven dagen per week open.

UNIEK IN MEERDERE OPZICHTEN
Zandvoort is uniek door zijn geografische ligging. De badplaats Zandvoort is de enige badplaats langs de Hollandse kust die volledig omringd wordt door – beschermd - natuurgebied. Het enige circuit in Nederland met de A-status voor autosporten, waar internationale autoraces gehouden worden, ligt in Zandvoort. Dankzij de unieke evenementen op dit circuit heeft het dorp ook internationale naamsbekendheid gekregen. Last but not least is Zandvoort de enige badplaats met een station op korte afstand (circa 200 m) van het strand. Een hoogwaardige intercityverbinding verbindt Zandvoort met de hoofdstad Amsterdam.

Algemene informatie

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door de verkopend makelaar een koopovereenkomst worden opgemaakt.

Voorlopige Koopakte:
Bij verkoop wordt, dat wat is overeengekomen, vastgelegd in een Model koopovereenkomst, vastgesteld door de N.V.M., de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

De ontbindende voorwaarde voor financiering is geldig voor een periode van 4 weken na ondertekening van de koopakte. De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort binnen 1 week ná het verstrijken van de datum van de ontbindende voorwaarde voor financiering bij de notaris of er wordt een bankgarantie bij de notaris gedeponeerd.

Koper kiest en betaalt de notaris tenzij anders is overeengekomen. Indien de koper geen keuze heeft gemaakt uiterlijk 2 dagen na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst, dan zal de verkoper of zijn makelaar een notaris aanwijzen. Koper dient binnen 5 dagen nadat de koopakte door de verkoper is ondertekend deze op het kantoor van de verkopend makelaar te ondertekenen en een afschrift in ontvangst te nemen. Vanaf de datum van het notarieel transport komen alle baten en lasten voor rekening van kopers. De lopende baten en lasten zullen tussen partijen door de notaris pro rato worden verrekend.

Biedsysteem:
Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, geldt het onderstaande biedsysteem: Het "'Amsterdamse" biedsysteem. Zodra de woning op de markt komt, krijgt degene die als eerste een, naar het oordeel van de verkoper (of cliënt makelaar) een aanvaardbaar openingsbod heeft uitgebracht, de positie van eerste bieder. Tijdens de onderhandelingen met de eerste bieder kunnen bezichtigingen met andere koopgegadigden voor de woning gewoon plaatsvinden. Andere koopgegadigden wordt bij de bezichtiging gemeld dat er inmiddels een openingsbod van de eerste bieder op de woning rust (bedrag en naam van eerste bieder worden niet gemeld). Om de onderhandelingen met de eerste bieder af te breken c.q. af te dwingen hebben de andere koopgegadigden de mogelijkheid om een éénmalig uiterst voorstel ("storingsbod") uit te brengen welke hun koopsom aangeeft alsmede hun voorwaarden (eventuele ontbindende voorwaarden, opleveringsdatum, roerende zaken e.d.). Indien het storingsbod voor verkoper voldoende is om te verkopen,dan zal de verkopend makelaar aan de eerste bieder vragen diens uiterst voorstel neer te leggen.

Is dit uiterste voorstel voldoende voor verkoper, dan zal de koop worden gesloten met de eerste bieder. Indien het laatste voorstel voor verkoper niet voldoende is, dan zal met de uitbrenger van het beste storingsbod de koop worden gesloten. De verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht van gunning voor. Het staat verkoper ook tijdens het biedingsproces vrij om de wijze van bieden en/of onderhandelen te wijzigen. Geen enkele bieder of gegadigde kan enig recht ontlenen aan de gehanteerde of te hanteren biedsystemen. In afwijking van het bovenstaande kan er ook een verkoop bij inschrijving plaatsvinden. Als aanvullende clausules worden nog in de koopakte opgenomen:

*** Verhuur**
Voor vragen betreffende de voorschriften van de verhuurmogelijkheden aan toeristen of langdurige verhuur verwijzen wij u naar de gemeente Zandvoort.

*** Verontreinigingclausule**
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico van een verontreiniging van de onroerende zaak rust op de koper. Indien na de overdracht van het eigendom en/of de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met verontreiniging bekend was.

*** Ontbindingsclausule**
Koper en verkoper kunnen overeenkomen dat in de koopakte een clausule opgenomen wordt dat op grond van het niet verkrijgen van een financiering de overeenkomst ontbonden kan worden. Indien koper op grond hiervan ontbinding van de overeenkomst inroept, dient hij dit binnen één werkdag na het verstrijken van de ontbindingsdatum aan verkoper of diens makelaar te melden onder het overleggen van twee schriftelijke afwijzingen van grote geldverstrekkende instellingen.

*** Funderingsclausule**
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering.

*** Waterhuishoudingclausule**
Koper verklaart bekend te zijn met eventuele lokale problemen inzake het grondwaterpeil dat mogelijk is ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hierdoor hinder ondervonden wordt, vrijwaart koper verkoper van iedere aansprakelijkheid of schade die hieruit voortkomt.

*** Ouderdomsclausule**
Het is koper bekend dat het verkochte dateert uit ca. 1959. De ouderdom van het verkochte brengt mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte (bijvoorbeeld technische installaties) aan de huidige maatstaven voldoet. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan garandeert staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels zoals houtworm, boktor, zwam, etc., de eventuele afwezigheid van doorslaand en /of optrekkend vocht en eventuele verbouwingen c.q. verbeteringen die in het verleden zijn aangebracht.

*** Verkoopbrochure**
Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.

*** Asbestclausule**
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van milieuwetgeving speciale wetgeving te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit die aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

*** Toelichtingsclausule NEN2580**
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 verkopende makelaar en de verkoper(s) zijn niet aansprakelijk indien er verschillen van interpretatie zijn. Uitgangspunt is "wat u ziet is wat u koopt", het aangegeven woonoppervlakte is zo goed mogelijk ingemeten. Een koper mag het woonoppervlakte voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst altijd nameten.

*** Vragenlijst**
De bijgevoegde vragenlijst is geen lijst met garanties maar is uitsluitend bedoeld om vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van verkoper. het is een uitwerking van dat wat de verkoper aan de koper mededeelt over wat hem bekend is over de woning. De vragenlijst is niet bedoeld om garanties te geven voor zowel zichtbare als onzichtbare gebreken.
Met de antwoorden nee op vragen kan ook niet bekend mee worden bedoeld (of als zodanig worden uitgelegd) en dient dus niet als een stellig antwoord te worden gezien. De in deze lijst vermelde (bijzondere) bepalingen vormen een onderdeel van deze koopovereenkomst.

*** Tarieven overdrachtsbelasting:**
Koopt u een woning waar u zelf voor langere tijd in gaat wonen? Dan bedraagt de overdrachtsbelasting 2% van de waarde van uw woning. In andere gevallen betaalt u 8% over de waarde. In sommige situaties betaalt u geen overdrachtsbelasting en is er sprake van een startersvrijstelling. Dat geldt alleen als u aan de volgende 3 voorwaarden voldoet:

U valt in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 34 jaar;
U koopt een woning waarin u zelf voor langere tijd gaat wonen. De waarde van de woning is niet hoger dan € 550.000,=. Heeft de woning een hogere waarde en voldoet u aan de andere voorwaarden? Dan betaalt u 2% overdrachtsbelasting.

De overdrachtsbelasting wordt voldaan aan de notaris. Die regelt het verder. Zie voor de actuele stand van zaken www.belastingdienst.nl. Aan deze informatie kunnen geen rechten word

*** Opkoopbescherming:**
Woningen met een WOZ waarde van € 517.770,= (belastingjaar 2026) of lager mogen zonder vergunning niet meer aangekocht worden als belegging voor de verhuur of als 2e woning gebruikt worden. Zie meer info: “eerste wijziging Huisvestingverordening Zuid Kennemerland / IJmond / Zandvoort 2024”. Meer info: www.zandvoort.nl. Indien gewenst kan deze opgevraagd worden bij de makelaar. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

*** Verkoper nooit bewoond**
Koper is op de hoogte van het feit 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 overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

Algemeen:
Schriftelijke overeenkomst, wettelijke bedenktijd en Inschrijving bij het Kadaster Vanaf 1 september 2003 dient de aankoop van een woning schriftelijk worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Daarin staan de gegevens van de koper en de verkoper, om welke woning het gaat, de koopsom, de datum van levering en een financieringsclausule. Eventueel staan er nog andere ontbindende voorwaarden in zoals een woonvergunning, financiering, enz. Na ontvangst van de door de koper en verkoper getekende koopovereenkomst heeft de koper drie volle dagen (zon- en feestdagen tellen deels niet mee) de mogelijkheid om de koop te ontbinden. Belangrijk hierbij is het precieze tijdstip waarop de drie dagen termijn gaat lopen. Deze bedenktijd geldt ook bij het sluiten van een koop-aannemings-overeenkomst voor een nieuwbouwwoning. Na afloop van de drie dagen bedenktijd kan een koopovereenkomst worden ingeschreven bij het Kadaster. Daarmee wordt de kopergedurende zes maanden beschermd tegen onheil van de kant van de verkoper zoals een faillissement, een beslag op de woning of een hogere bieder. Deze inschrijving bij het Kadaster is verplicht via de notaris. Deze dient namelijk een aantal zaken te onderzoeken voordat er mag worden ingeschreven.

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

Algemeen voorbehoud:
Greeven Makelaardij o.g. heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. 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 of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. M.a.w.: er is geen sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat zolang er nog niet is getekend verkoper nog kan ingaan op een voorstel van een nieuwe gegadigde.

Ondanks dat deze brochure met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Verdere inlichtingen en biedingen:
Greeven Makelaardij o.g.
tel.: 023 - 57 39 234
fax: 023 - 57 39 227
Email: info@greevenmakelaardij.nl

Bezoek onze website: www.greevenmakelaardij.nl

Greeven Makelaardij

Louis Davidsstraat 15
2042 LS Zandvoort
T. 023 - 57 39 234
E. info@greevenmakelaardij.nl
W. www.greevenmakelaardij.nl