



PRINSES MARGRIETLAAN 26
EGMOND AAN DEN HOEF

KENMERKEN



TYPE WONING

tussenwoning

WOONOPPERVLAKTE

118 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

4

BOUWJAAR

1973

ONDERHOUD

goed tot uitstekend

TUIN POSITIE

zuidoost

TUIN OPPERVLAKTE

78 m²

PARKEREN

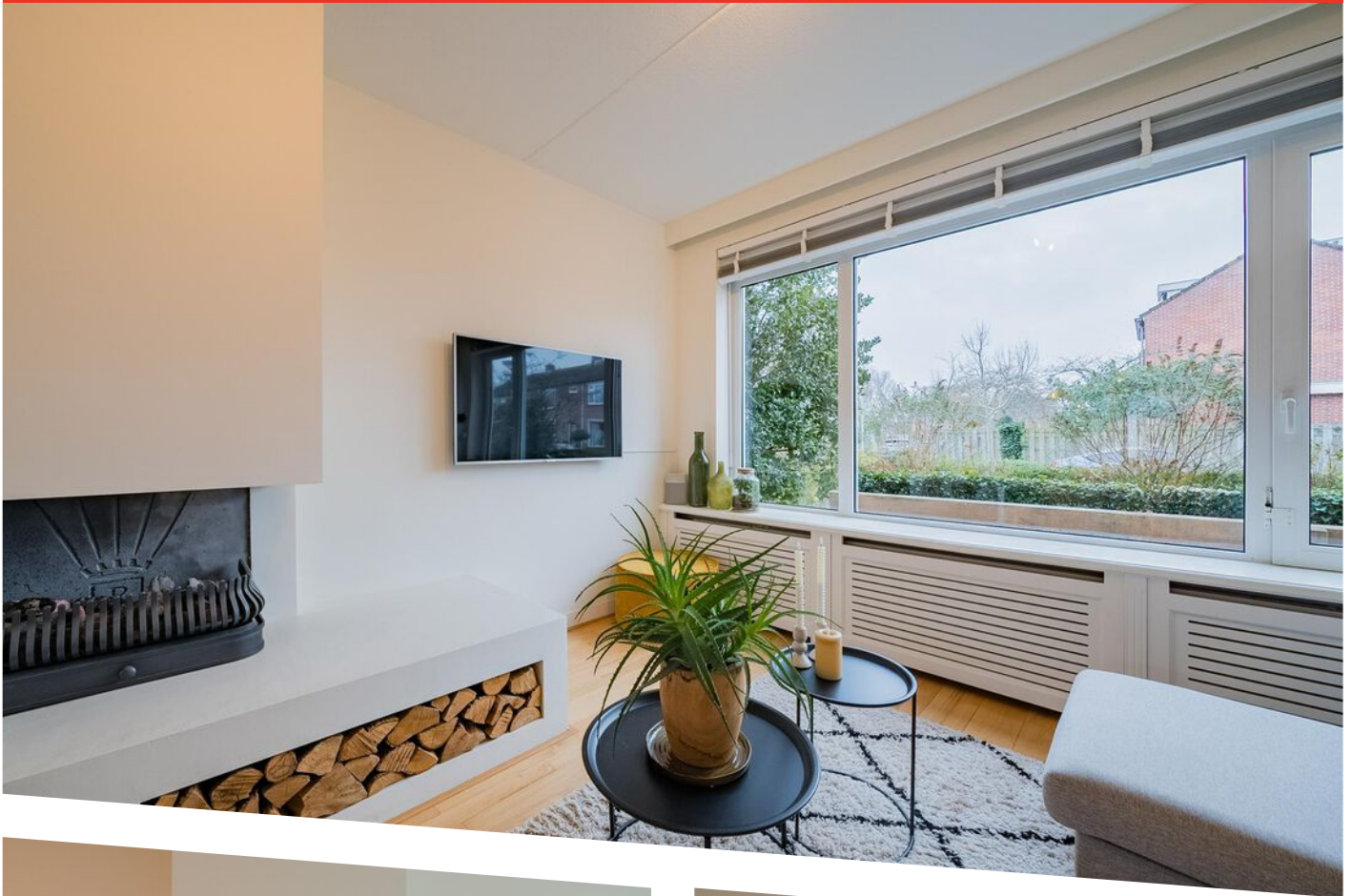
Op eigen terrein

ENERGIELABEL

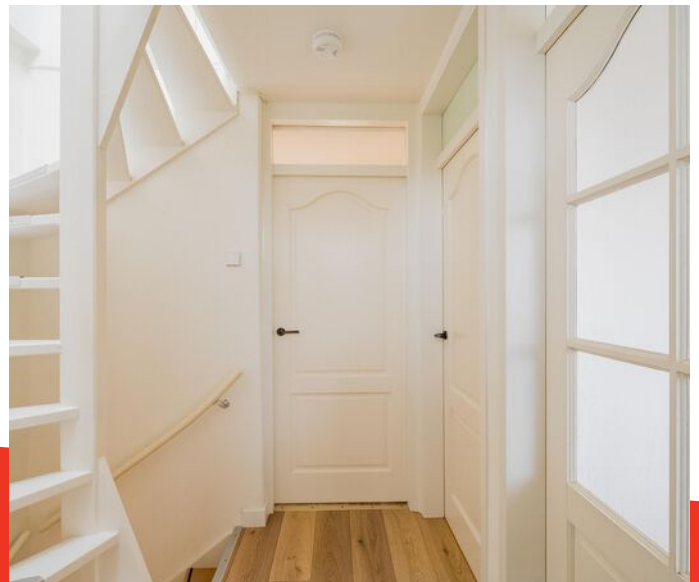
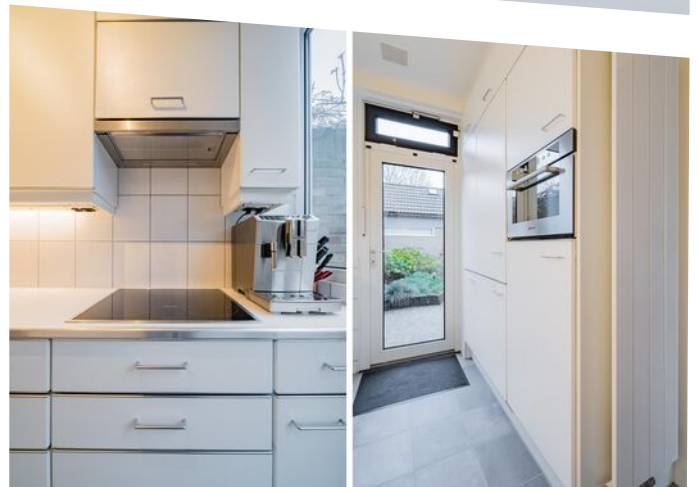
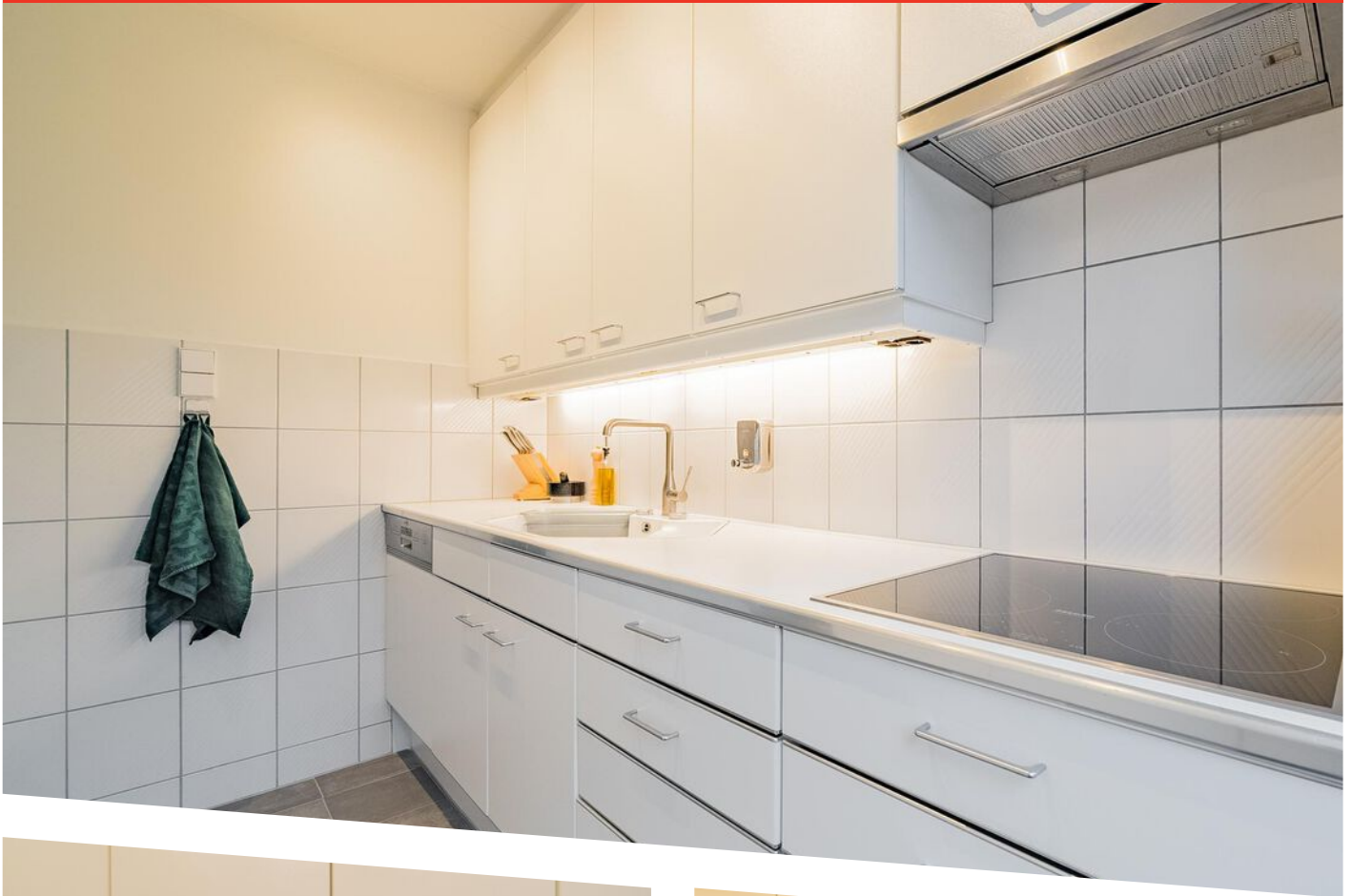
A



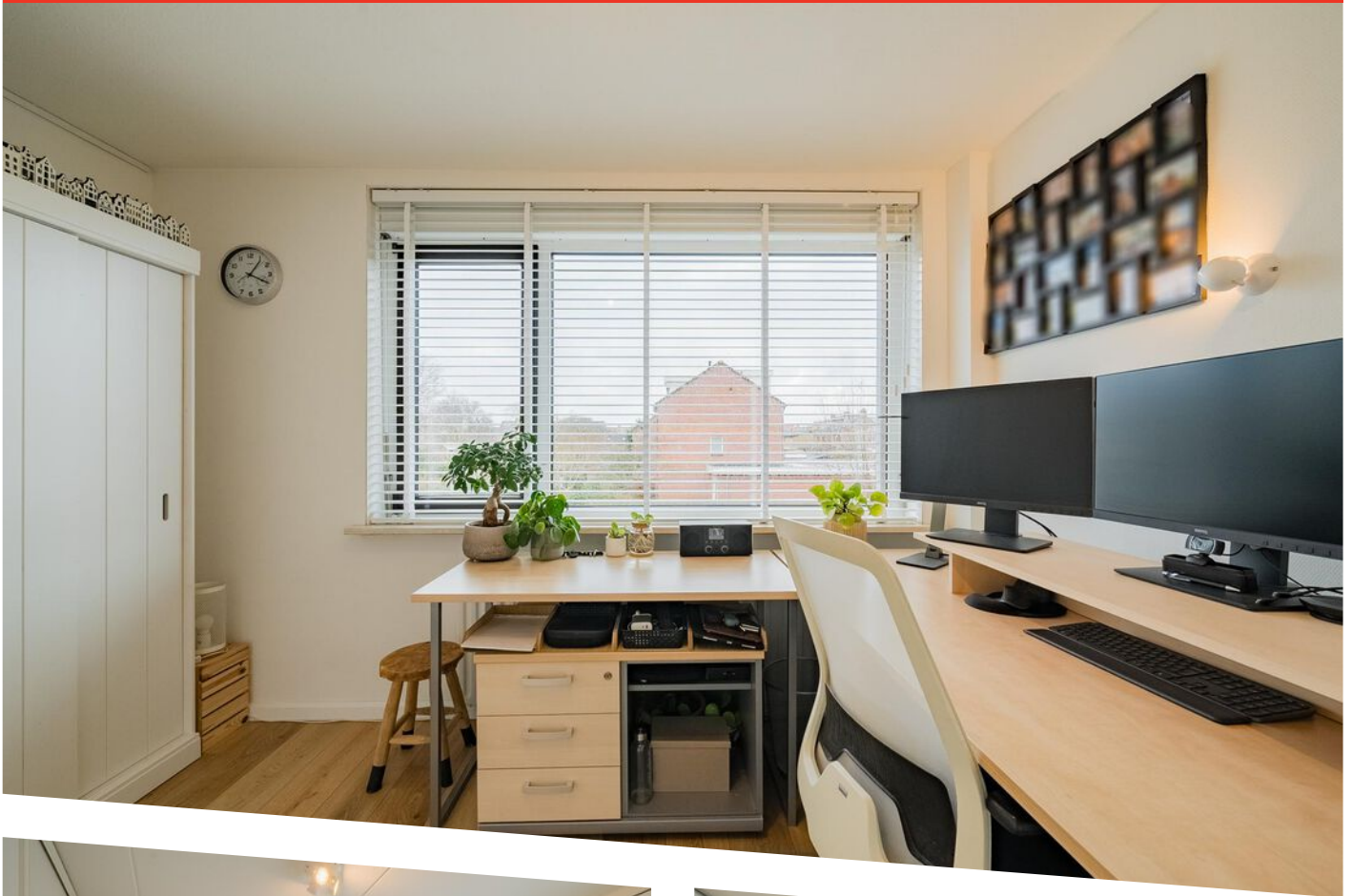




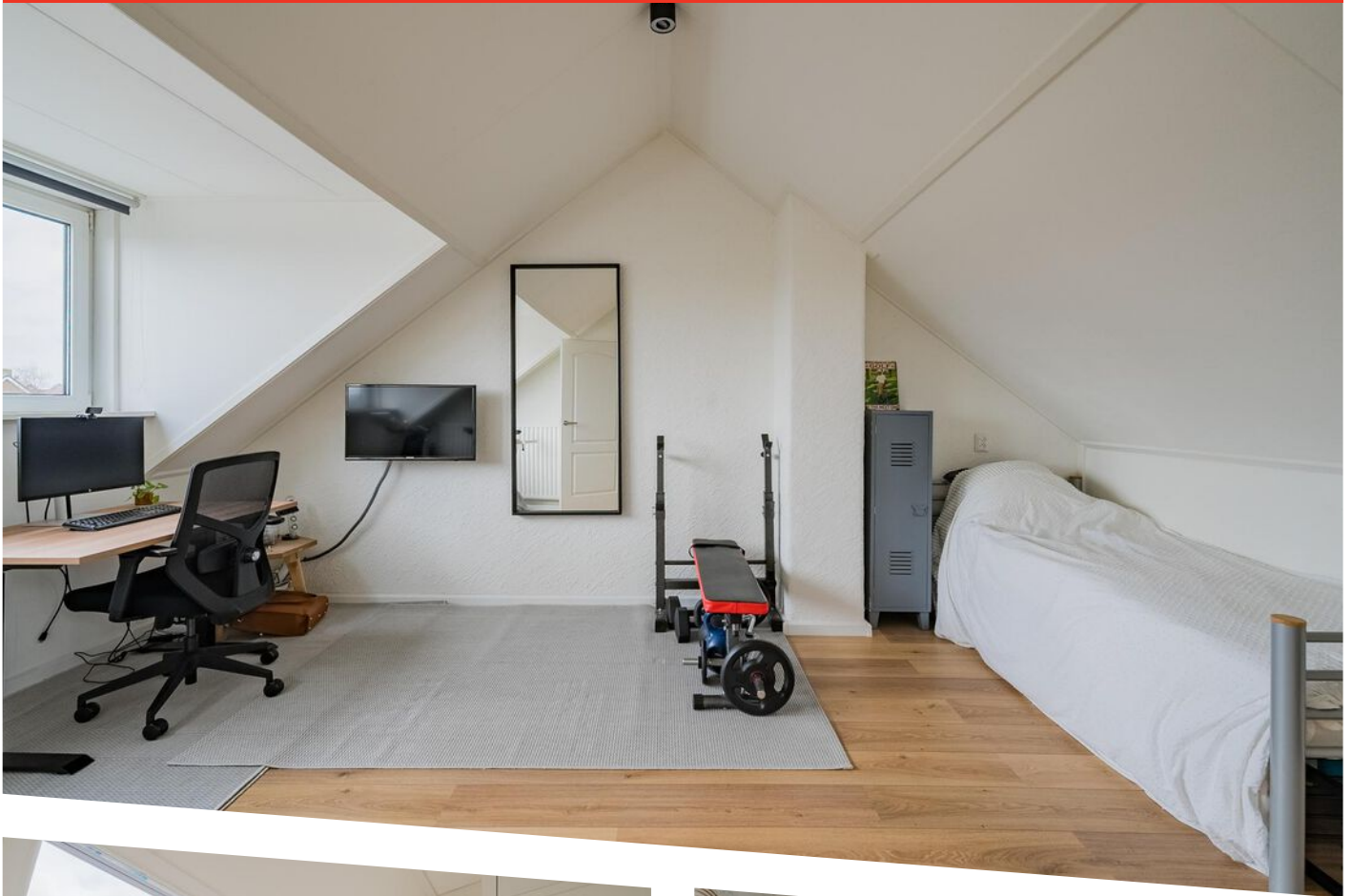




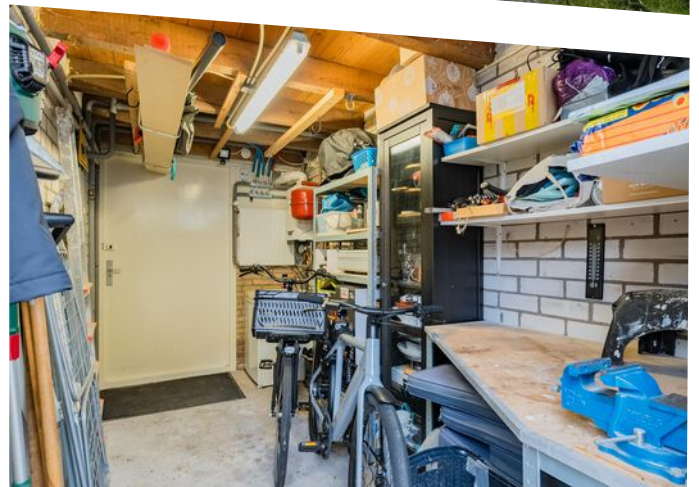


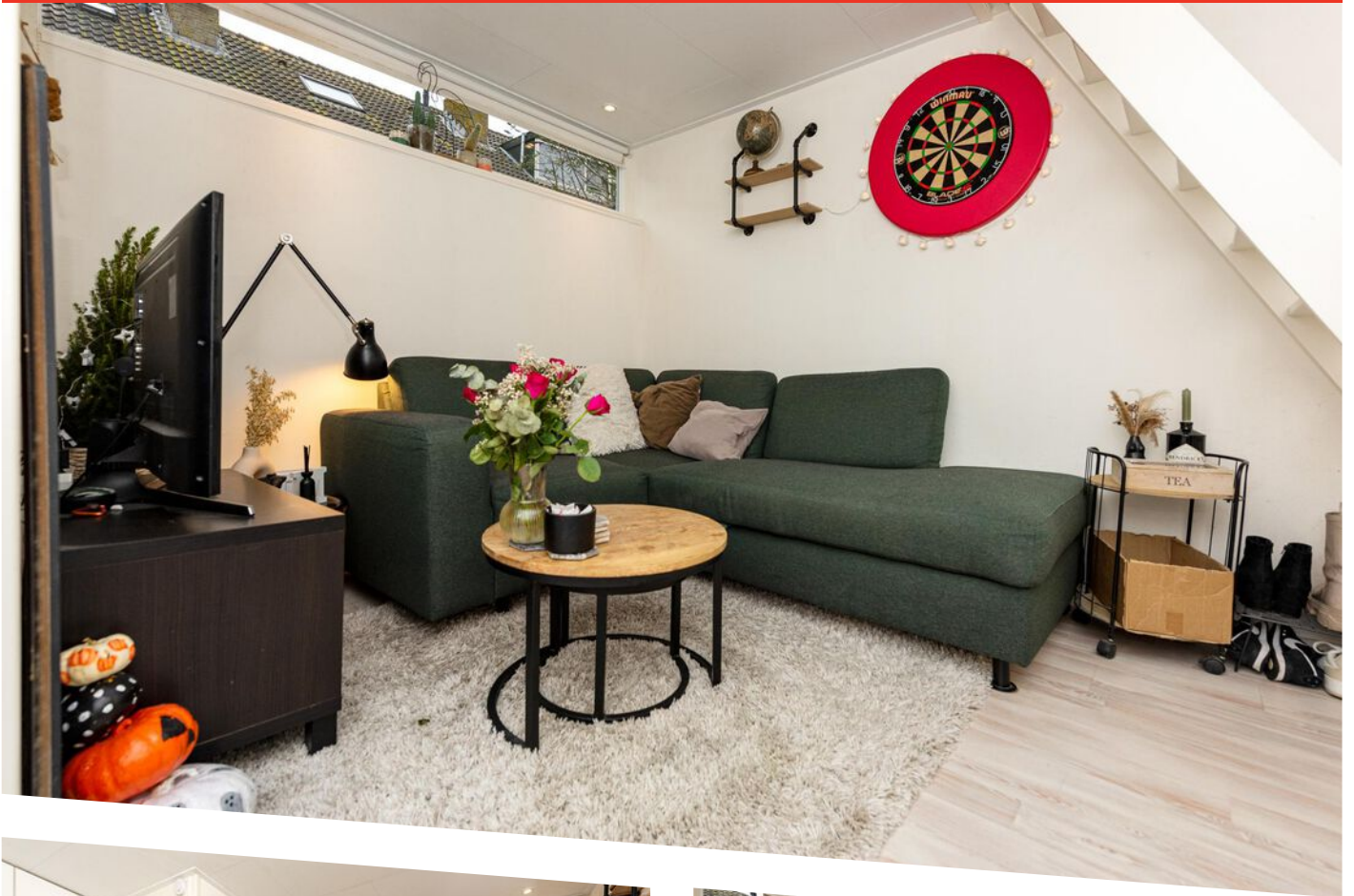


















OMSCHRIJVING

Op een rustige locatie in een ruim opgezette woonwijk bieden wij u deze comfortabele en uitstekend onderhouden gezinswoning aan. De tussenwoning beschikt over alle facetten die passen bij een moderne woning en beschikt daarnaast over een interessant multifunctioneel bijgebouw dat is te gebruiken als zomerwoning en/of gastenverblijf.

De lichte woonkamer is ruim en uitgerust met een gezellige haard; via een schuifpui aan de achterzijde van de woonkamer loopt u de achtertuin in. De half open keuken is compleet met onder andere een inductieplaat, combi-oven en een afwasmachine. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Deze slaapkamers zijn ruim en uitgerust met veel vaste kasten. Opvallend en praktisch is het dubbele wastafelmeubel in een van de slaapkamers. De badkamer is voorzien van vloerverwarming en heeft een riante (stoom)douche, tweede toilet en een wastafelmeubel. Op de tweede verdieping is een voorzolder en een vierde slaapkamer met dakkapel en nog een wastafelmeubel. Het witgoed staat op de voorzolder waar zich tevens de omvormer en de Cv-ketel bevinden.

Aan de achterzijde van de woning is een de beschutte achtertuin en een berging. Deze achtertuin is riant, zeer fraai aangelegd en biedt veel privacy. Extra is het bijgebouw dat kan worden ingezet voor de toeristische verhuur en/of als gastenverblijf. Gebruikers van de zomerwoning hebben een eigen buitenruimte. De foto's spreken voor zich maar voor een gedetailleerd verslag van deze fraaie woning leiden we u graag rond!

Indeling woonhuis

Begane grond: entree, gang, meterkast, trapopgang, toilet, woonkamer, half open keuken met toegangsdeur naar de tuin.

Eerste verdieping: overloop, trapopgang, een grote ouderslaapkamer met riante inloopkast, slaapkamer/kantoor, badkamer voorzien van vloerverwarming en uitgerust met douche en stoomcabine, tweede toilet en wastafel.

Tweede verdieping: voorzolder met Cv-installatie,

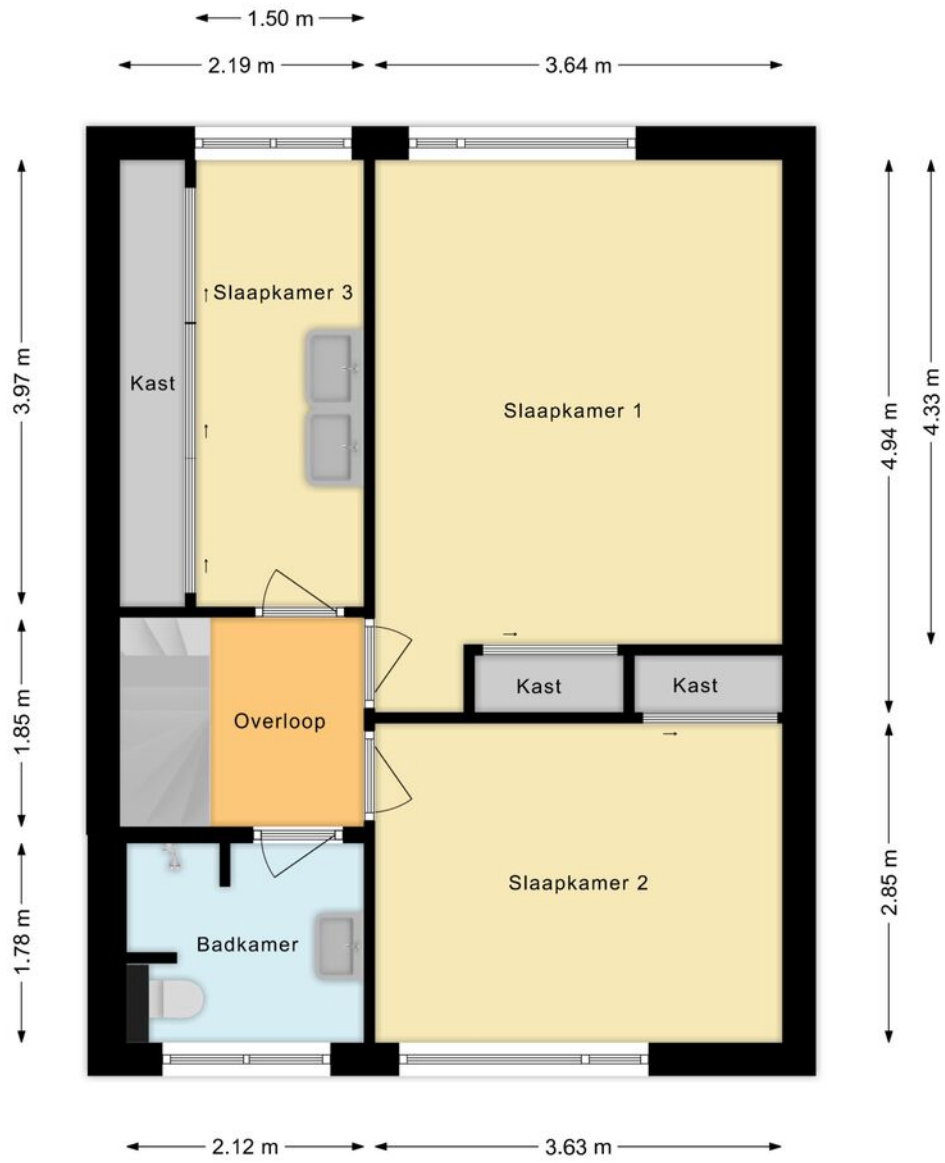
witgoed opstelling en wastafel, twee slaapkamers met beiden een dakkapel.

Goed om te weten:

- Royale tussenwoning
- Woonoppervlak woonhuis 118 m² en bijgebouw ca. 30 m²
- In uitstekende onderhoudsstaat en keurig afgewerkt
- Betonvloeren
- Totaal 4 slaapkamers
- Veel kastruimte op de bovenverdiepingen
- Keurige badkamer met luxe douche, tweede toilet, wastafelmeubel en vloerverwarming
- Dakkapel op zolderverdieping
- Zeer verzorgde voor- en achtertuin
- Energielabel A
- Woonhuis volledig voorzien van onderhoudsvrije (kunststof) kozijnen
- 11 zonnepanelen uit 2020
- Apart toegankelijke berging van 8 m² met elektra en eigen Cv-installatie
- Recent gerenoveerd (geïsoleerd) bijgebouw met eigen voorzieningen en voorzien van eigen tuin en opgang
- Veel privacy in achtertuin



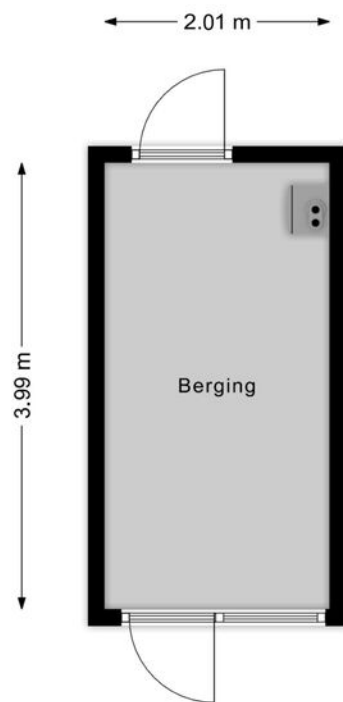
PLATTEGROND



PLATTEGROND

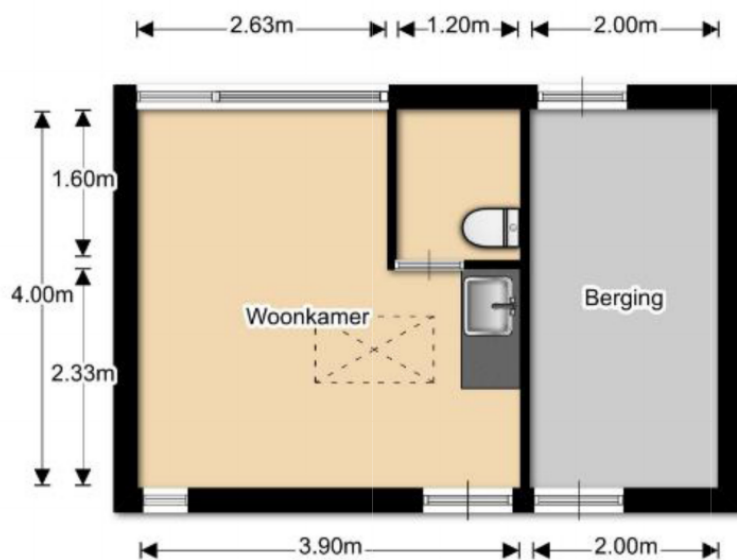


PLATTEGROND



PLATTEGROND


Begaande grond zomerhuis/berging



Deze plattegronden zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Prinses Margrietlaan 26, Egmond Aan Den Hoef

PLATTEGROND



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Egmond-Binnen	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie A	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1747	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 november 2024
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.

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 voorbehoudt 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 meestal vermeld, 'k.k.'. Dat deze afkorting staat voor 'kosten koper', weten de meesters 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 kostenkosten 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 10,4%.

Bent u nog geen 35 en is de koopsom van het huis lager dan € 400.000,-? Dan kunt u eenmalig gebruikmaken van een vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

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://bergen-nh.cocensus.nl/info-belastingsoorten/65-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 eertse 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. € 300,- per jaar.



Vliegensvlug
je huis
verkocht!

VERKOCHT

TE KOOP

Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

 NVM

nvm.nl

Winkel & Buis verkoopplan

Bent u van plan uw eigen huis te verkopen? De tijd dat de makelaar zelf wat foto's maakte, het huis op funda zette en dan klaar, ligt ver achter ons. Het zal u echter verbazen hoeveel makelaars nog op die manier te werk gaan.

Bij Winkel & Buis gaan we een (grote) stap verder. Om tot een optimaal verkoopresultaat te komen, maken we voor iedere woning een plan: **Het Winkel & Buis verkoopplan.**

Dit doen we omdat gewoon verkopen volgens ons niet genoeg is. Wij willen uw huis namelijk **zo goed mogelijk verkopen.**

De feiten liegen er niet om: Met het Winkel & Buis verkoopplan haalt u een beter verkoopresultaat. Hoe dat kan?

Maak een vrijblijvende afspraak met ons, we vertellen het u graag!



Heeft u interesse in deze woning?
Neem dan contact met ons op.

T (072) 5062198
E info@wbmakelaardij.nl

Of kom langs op Voorstraat 84 in Egmond aan Zee!