



DR. WIARDI BECKMANLAAN 50
EGMOND AAN ZEE

KENMERKEN



TYPE

Appartement

WOONOPPERVLAKTE

97 m²

AANTAL SLAAPKAMERS

3

ONDERHOUD

goed tot uitstekend

TUIN

Voortuin (Z) en zijtuin (W)

PARKEREN

Garage

(FIETS)BERGING

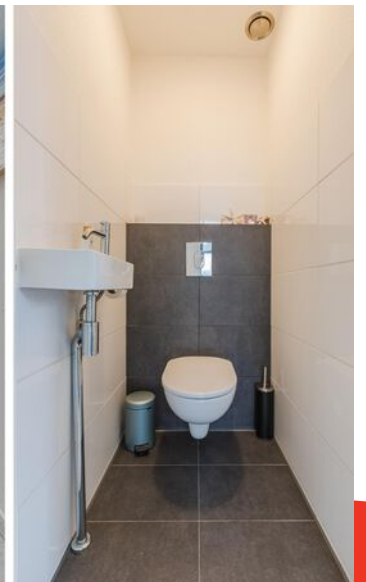
nee

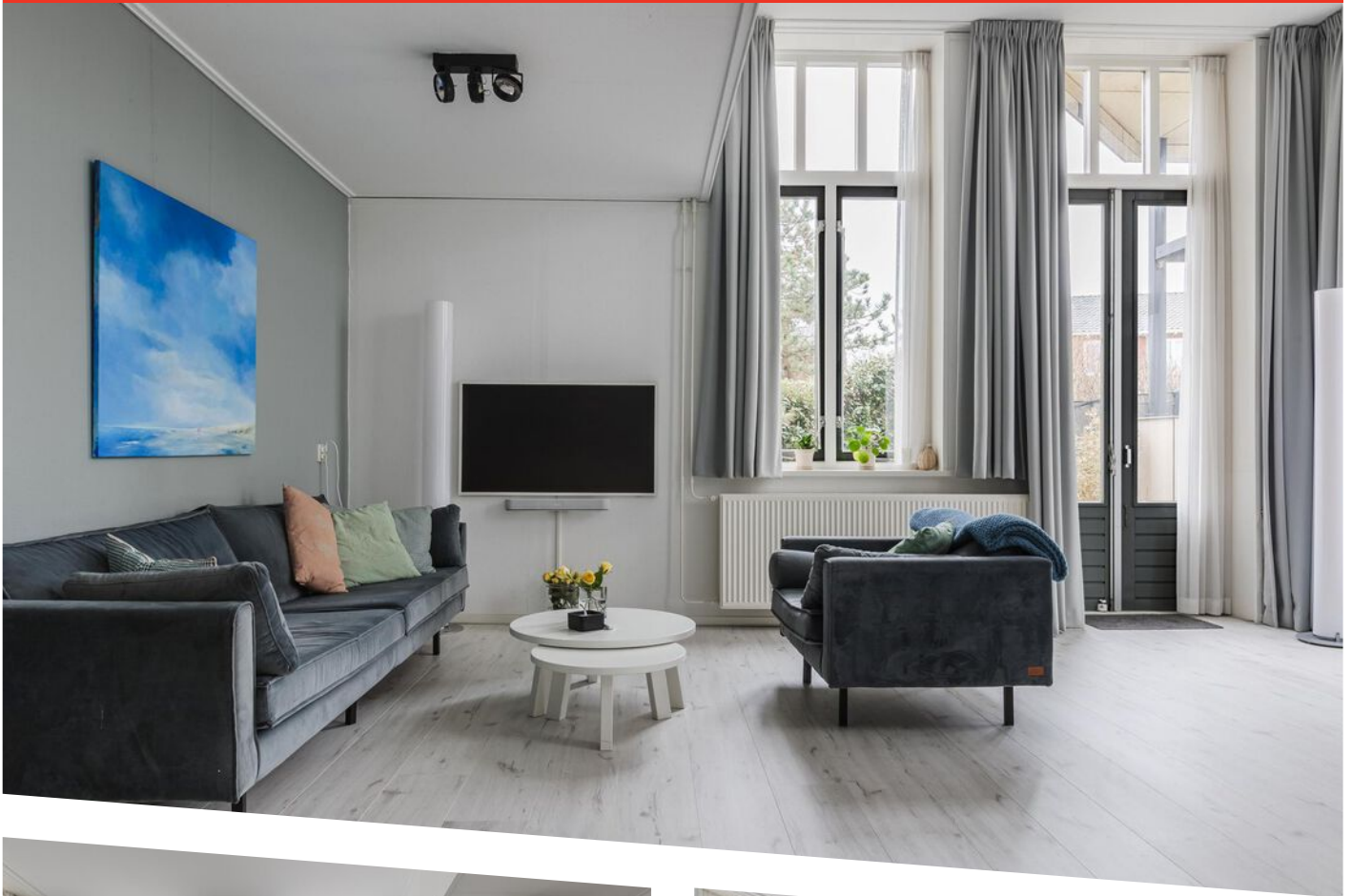
SERVICEKOSTEN

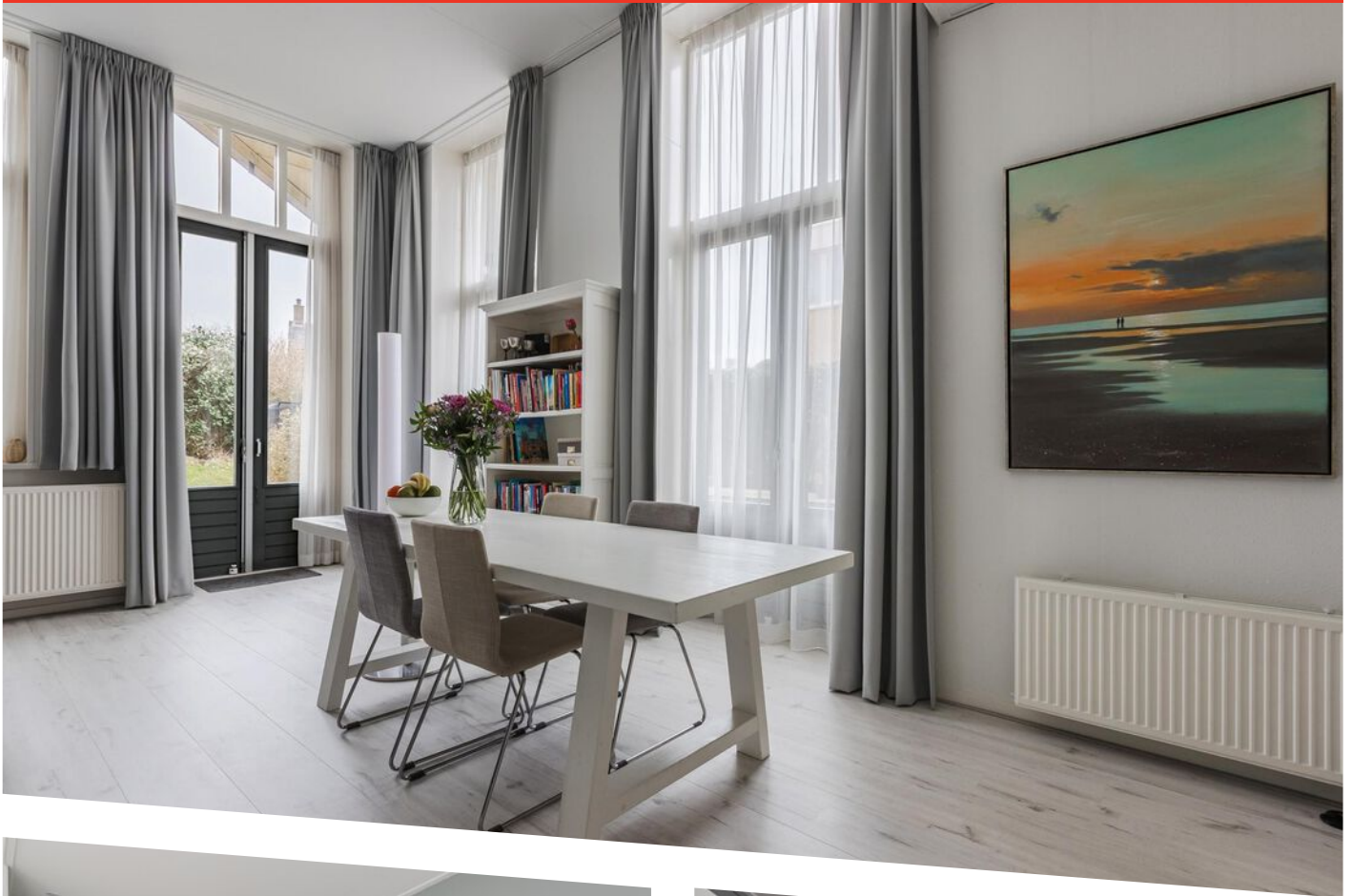
€ 360,- p/m

ENERGIELABEL

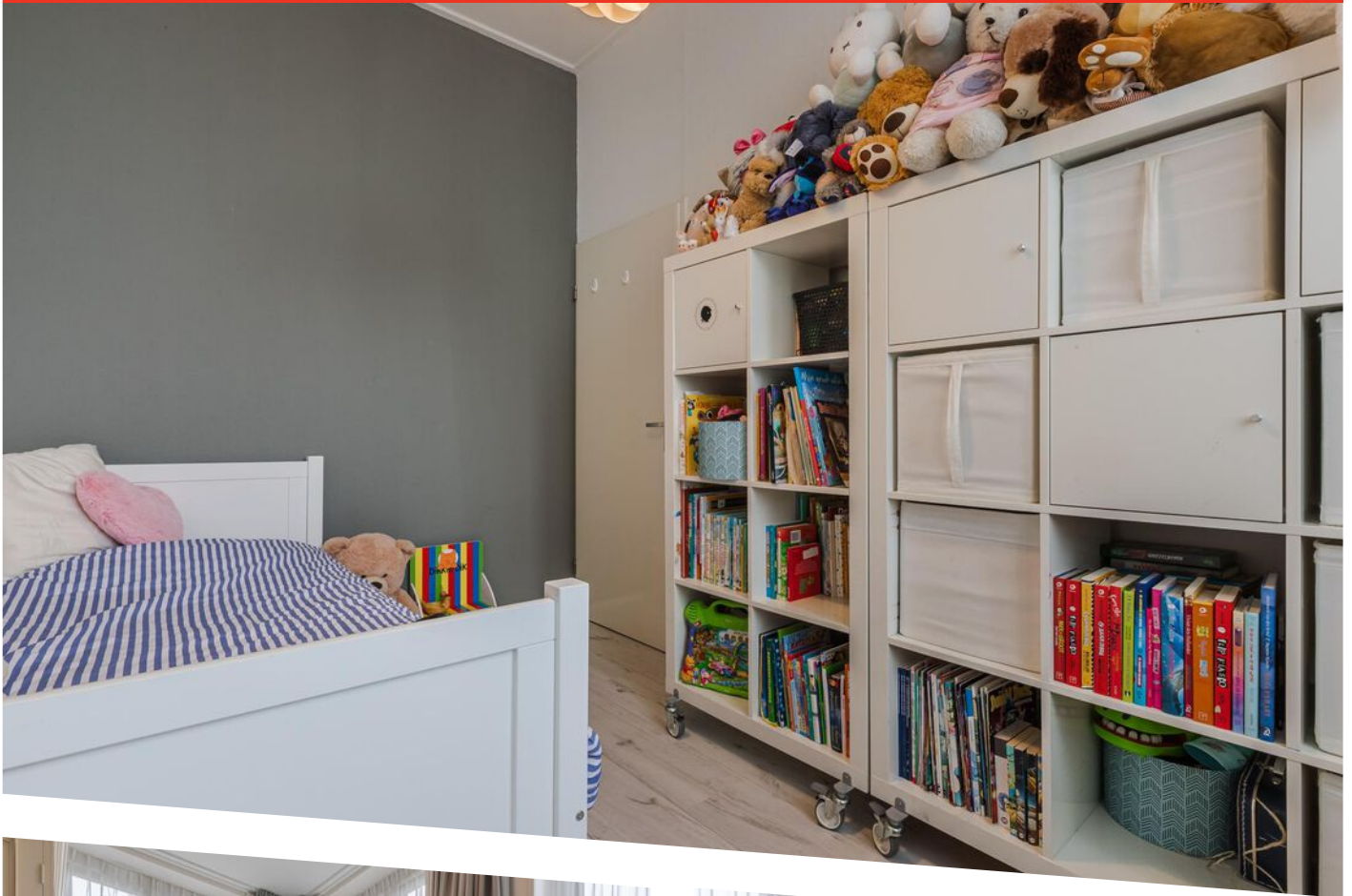
C

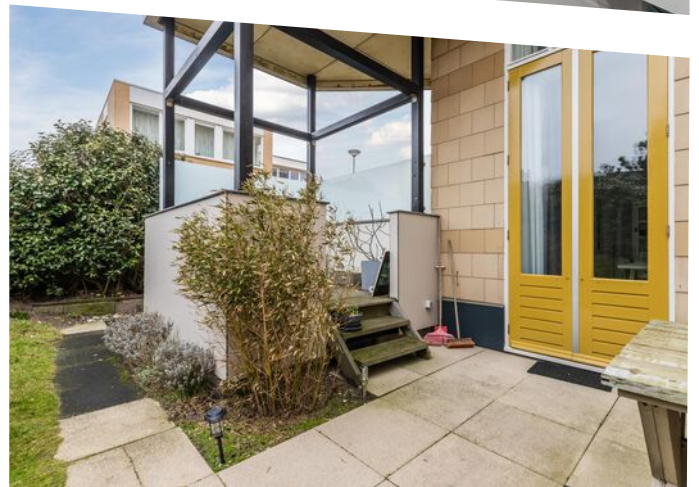
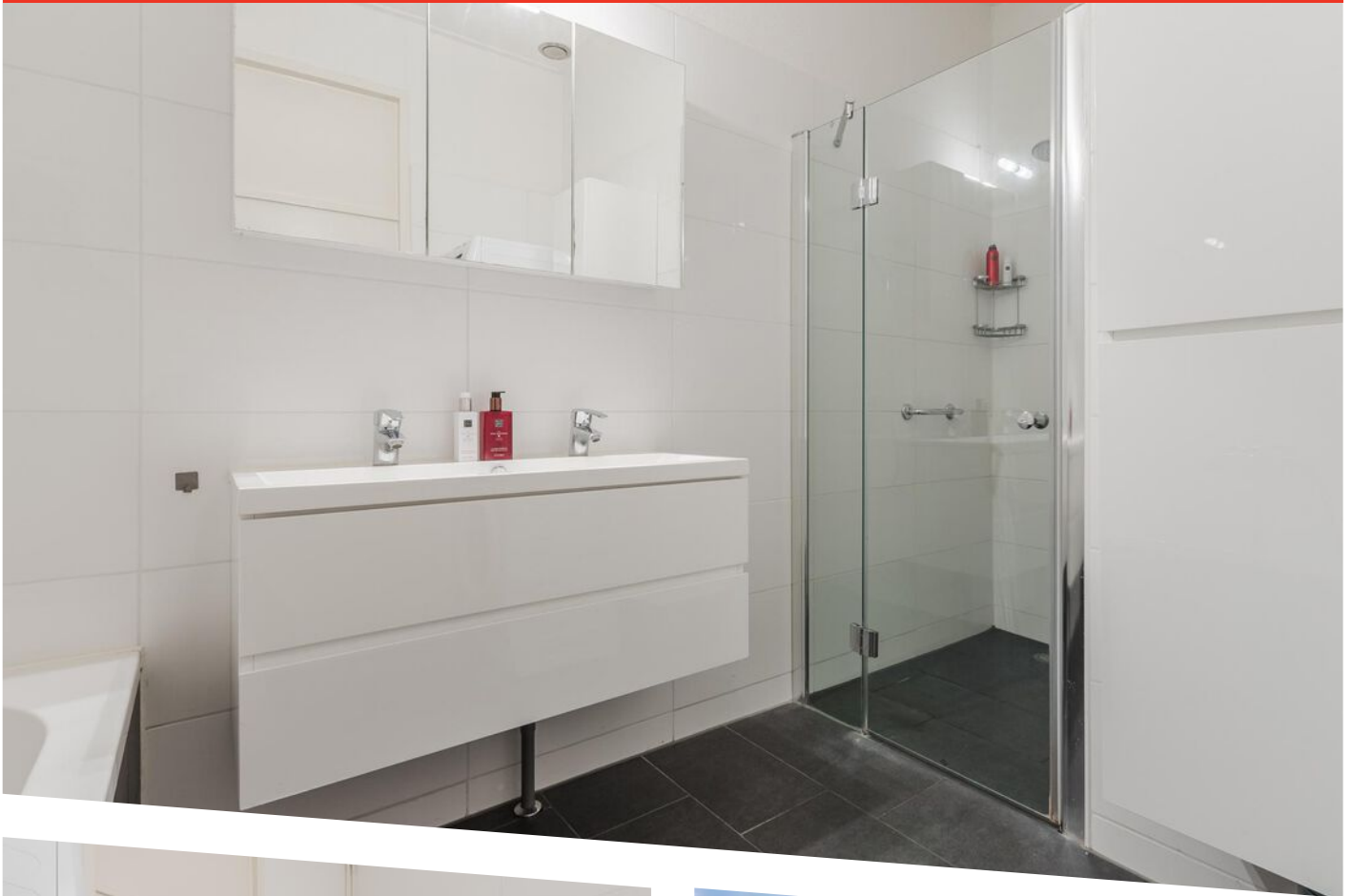


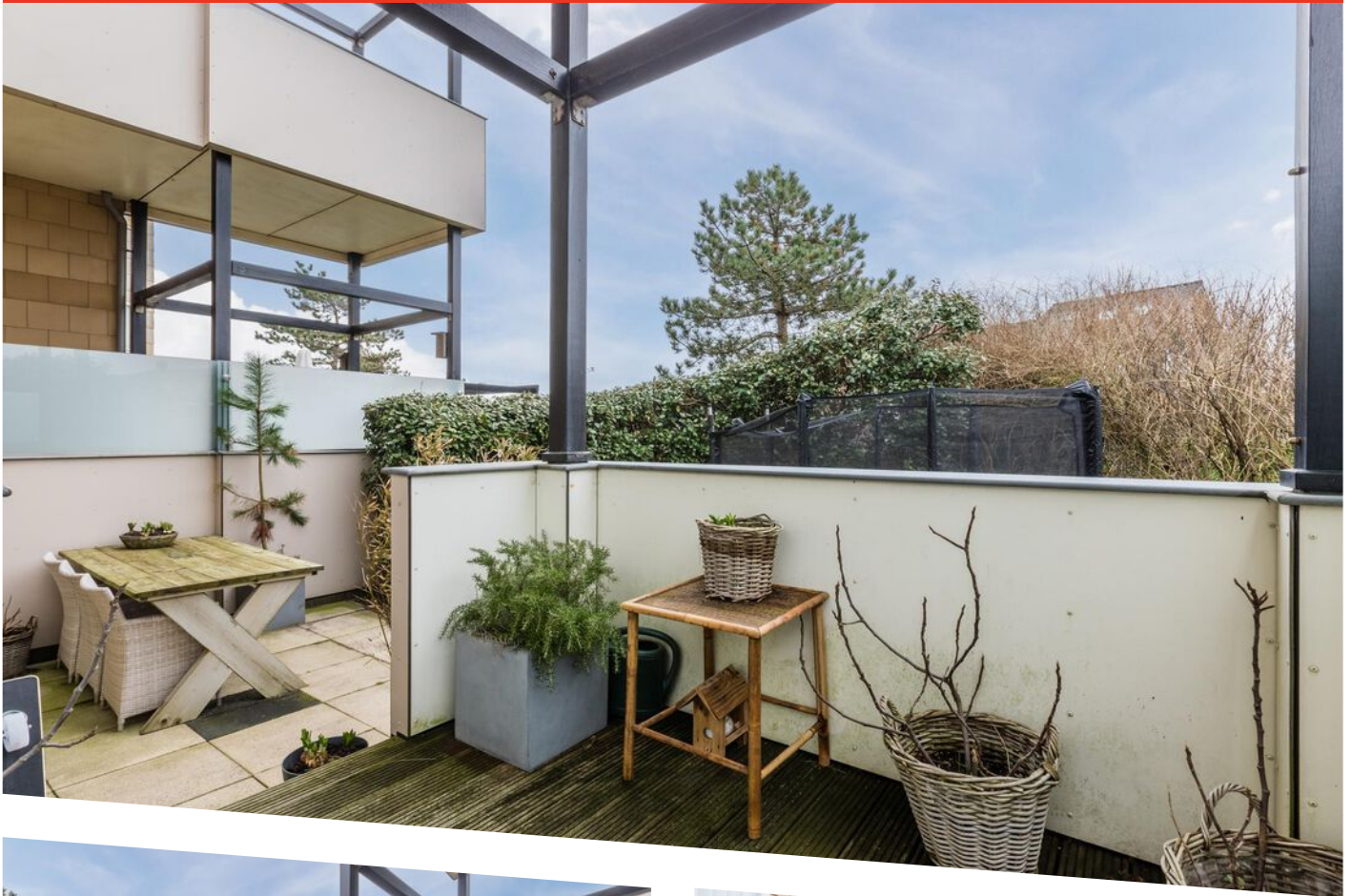




















OMSCHRIJVING

Met het Noord-Hollands Duinreservaat in uw achtertuin en op een steenworpafstand van het strand, krijgt u een unieke kans om geheel gelijkvloers te wonen in Egmond aan Zee. Uniek omdat dit type benedenwoningen zelden te koop komt; laat staan van deze omvang!

Het uitstekend onderhouden en keurig afgewerkte 4-kamer hoek-appartement beschikt over een eigen ingang en een volledig privé gelegen tuin rondom hetgeen u een vrijwel permanent vakantiegevoel bezorgt! Een ruime woonkamer met buitengewoon hoge plafonds (tot wel 3,75 m!) in combinatie met de vele raampartijen kenmerken dit bijzondere nostalgische object waar vroeger de eet- en speelzaal van koloniehuis 'Kerdijk' gevestigd was. De moderne open keuken is van alle gemakken voorzien. U heeft verder 3 slaapkamers tot uw beschikking en een compleet uitgeruste badkamer met onder meer een ruime inloopdouche en ligbad. Vermeldingswaardig is dat de gehele woning niet alleen van binnen op orde is, maar dat recent veel groot onderhoud is gepleegd door de VVE waardoor het hele pand er ook aan de buitenkant keurig netjes bij staat. Er is uiteraard een gedegen onderhoudsplan aanwezig.

Vanuit deze woning is alles op loopafstand te bereiken: het strand, de boulevard, de gezellige horeca en het dorp met zijn ruime winkelaanbod. Op zo'n fantastische locatie is een garage een enorme pre; deze hoort er natuurlijk ook bij en ligt direct achter het complex. Vanaf maart kunt u vaak al heerlijk van de voorjaarszon genieten in uw voortuin op het zuiden! In de zomer is het aangenaam vertoeven in de tuin aan de zijkant (west). Een stel, gezin of senior(en), iedereen zal zich hier thuis voelen!

Plan snel een bezichtiging en wordt ook verliefd op dit plekje waar u straks in het voorjaarszonnetje kunt genieten van al het moois wat dit object te bieden heeft! De rozenbottelstruiken gaan volop bloeien en de vogels en vlinders worden onderdeel van uw domein. Als u een huisdier heeft, rent deze straks zo de duinen in!

Indeling benedenwoning/appartement: hal met meterkast, garderobe ruimte, gang met apart toilet en toegang tot drie slaapkamers, badkamer voorzien van ligbad en inloopdouche met regenshower, riante woonkamer met moderne open keuken, diverse raampartijen en tevens drie openslaande deuren die toegang geven tot de tuin aan de voorzijde en zijkant, verhoogd overdekt terras met melkglazen windschermen, tuin aan de westkant met eigen entree en poort, tuin aan de noordkant met mogelijkheid tot het realiseren van extra eigen parkeerplaats(en).

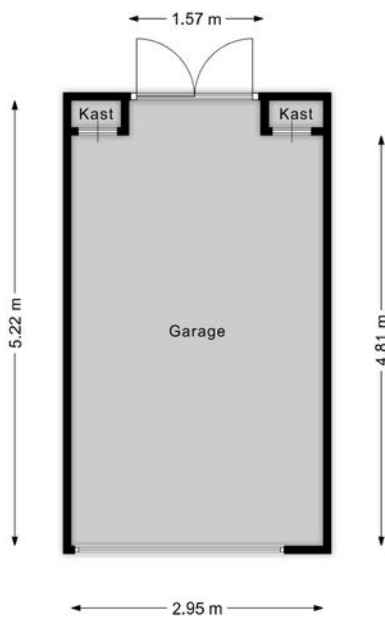
Voor de indeling verwijzen wij u graag naar de foto's en de film die een beeld geven van dit appartement.

Enkele bijzondere kenmerken:

- * licht en modern afgewerkt hoek-appartement;
- * type 'benedenwoning' waardoor geheel gelijkvloers;
- * keurig onderhouden en "instap klaar";
- * drie slaapkamers (grote slaapkamer voorzien van inbouwkast);
- * in 2017 volledig gerenoveerd;
- * eigen ingang met poort, gelegen aan de rustige kant van het pand;
- * ruimtelijk (hoge plafonds), veel ramen en deuren waardoor veel lichtinval;
- * een prachtige plek met de duinen als achtertuin;
- * fantastische tuin rondom met veel privacy
- * het strand als bonus zeer dichtbij;
- * gezonde VVE die haar zaken op orde heeft;
- * kleinschalig complex met allure;
- * garage met elektrische deur en aan de achterwand een grote inbouwkast;
- * moderne badkamer met inloopdouche, dubbele (plus regen-) douche, badkamermeubel met wastafel en ligbad;
- * moderne open keuken met composiet aanrechtblad, inbouwapparatuur en inductiekookplaat
- * een deel van de inboedel kan worden overgenomen
- * servicekosten per maand: € 360,-.



PLATTEGROND



PLATTEGROND

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.

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 zij 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 vastgelegd.

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 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.



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!