



Mr Troelstrastraat 6, 2042 BS Zandvoort

Vraagprijs € 875.000,00 kosten koper



ZANDVOORT MAKELAARS
Thorbeckestraat 5
2042 GL, ZANDVOORT
Tel: 023-571 5531

E-mail: info@zandvoortmakelaars.nl
www.zandvoortmakelaars.nl



Welkom!

Zandvoort Makelaars: **RECHT DOOR ZEE MET ZONNIG RESULTAAT !**

Persoonlijk en transparantie gedurende het gehele proces. We zetten u op voorsprong met onze kennis en ervaring.

ZandvoortMakelaars; een oplossing op maat voor iedere "huisvestingsbeweging". Daarbij zijn relaties onmisbaar en heeft u een makelaar nodig die in staat is alle partijen bij elkaar te brengen en het overzicht te behouden.



Mr Troelstrastraat 6 - 2042 BS Zandvoort

ZANDVOORT MAKELAARS
Thorbeckestraat 5
2042 GL, ZANDVOORT
Tel: 023-571 5531
E-mail: info@zandvoortmakelaars.nl
www.zandvoortmakelaars.nl

MOOIE 2 ONDER 1 KAP WONING IN ZUID MET MULTIFUNCTIONELE RUIMTES EN VEEL PARKEERRUIMTE OP EIGEN GROND

Buitenkans, op toplocatie in het gewilde Zandvoort Zuid, schitterende "twee-onder-één-kap" woning op een zeer royaal perceel van ruim 400m². Ligging in een rustige straat en toch alle voorzieningen dichtbij, 1 min. lopen van de Zuidduinen, ca 3 min. lopen naar een basisschool, ca. 5. min lopen naar strand, winkels , bushalte en ca. 10 min. naar NS treinstation. Goed onderhouden en zo te betrekken. Dergelijke huizen komen zelden beschikbaar.

De zeer verzorgde woning is voorzien van een lichte royale woonkamer met moderne keuken, 4 slaapkamers, 2 badkamers, 3 toiletten en grote multifunctionele ruimte/garage (circa 27.2 m²). Unieke grote besloten achtertuin voorzien van 2 riante terrassen en hoogwaardige vrijstaande veranda in beach style.

BEKIJK NU OOK DE 3D TOUR !

Indeling:

Entree: Ruime besloten voortuin/oprit op Z/O met parkeermogelijkheid voor 4 auto's op eigen terrein. Inbouw buitenverlichting.

Begane grond: Hal, (hangend)toilet, kelderkast, moderne open keuken met inbouwapparatuur (o.a. siemens) en grote lades. Ruime lichte L-vormige woonkamer met eikenhouten vloer, houtkachel en schuifpui naar achtertuin. Aparte hal naar de grote multifunctionele ruimte/garage. Deze ruimte heeft een plavuizen vloer, inbouwspots, verwarming, wastafel en toegang tot voor- en achtertuin. Vanuit woonkamer deur naar badkamer met douche, wastafel en aansluitingen voor wasmachine/droger. Extra separaat toilet, CV opstelling en deur naar achtertuin.

Besloten diepe en brede achtertuin op N/W dus altijd wel ergens zon. Twee grote terrassen en luxe beach style veranda met schuur van het merk Trendhout. Inbouw buitenverlichting en elektriciteit in de veranda.

Vaste trap naar 1e verdieping badkamer en 3 slaapkamers:

Fraaie lichte badkamer met inloop regendouche, wastafel en hangend toilet.

Slaapkamer(1) aan voorzijde met zicht op duin, kunststof kozijn met ingebouwd rolluik, wastafel en vaste kast.

Slaapkamer(2) aan achterzijde, royale lichte kamer, kunststof kozijn en 2 inbouwkasten. Zicht op de achtertuin.

Slaapkamer(3) aan achterzijde, kunststof kozijn met draaikiëpdeur, inbouwkast, toegang tot de achtergevel en plat dak. (Mogelijkheid tot maken van een ruim dakterras of opbouw)

Vaste open trap naar de tweede verdieping.

2e verdieping overloop, bergruimte en deur naar slaapkamer.

Slaapkamer(4) ruime lichte royale kamer met uitzicht op achtertuin, 2 draaikiel en 2 vaste ramen, wastafel en verwarming. Veel opbergruimte achter knieschotten.

Bijzonderheden:

- Zeer verzorgde ruime 2/1 kap woning (157m²) op toplocatie
- Op korte loopafstand van duinen, strand, centrum en scholen
- Gunstige en rustige ligging op groot perceel (ruim 400 m²) bij de zuid-duinen
- Zonnige tuinen voor en achter, veel privacy en grote vrijstaande veranda in beach-style
- Ruime oprit voor 4 auto's en een stenen garage (nu in gebruik als kantoor)
- Instap klaar zo te betrekken
- Goed uitgeruste en moderne keuken
- Stuv houtkachel met 3 gebruiksstanden (open, met ruit en gesloten)
- 2 badkamers en 3 toiletten
- Spouwmuurisolatie, 2021
- Kunstof Knipping kozijnen voor en achter (2018) op eerste verdieping
- Eenvoudig te realiseren uitbreidingsmogelijkheden, zoals kangoeroe bewoning, B&B, praktijk aan huis, extra kamers, dakterras of een dakkapel aan voorzijde met duinzicht.
- Maatvoering en plattegronden in overleg
- Oplevering in overleg

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1960

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	587 m ³
Perceel oppervlakte	403 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	157 m ²

Details	
Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	C
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Mr Troelstrastraat 6 - 2042 BS Zandvoort

ZANDVOORT MAKELAARS
Thorbeckestraat 5
2042 GL, ZANDVOORT
Tel: 023-571 5531
E-mail: info@zandvoortmakelaars.nl
www.zandvoortmakelaars.nl

Foto's



Foto's



Mr Troelstrastraat 6 - 2042 BS Zandvoort

ZANDVOORT MAKELAARS
Thorbeckestraat 5
2042 GL, ZANDVOORT
Tel: 023-571 5531
E-mail: info@zandvoortmakelaars.nl
www.zandvoortmakelaars.nl

Foto's



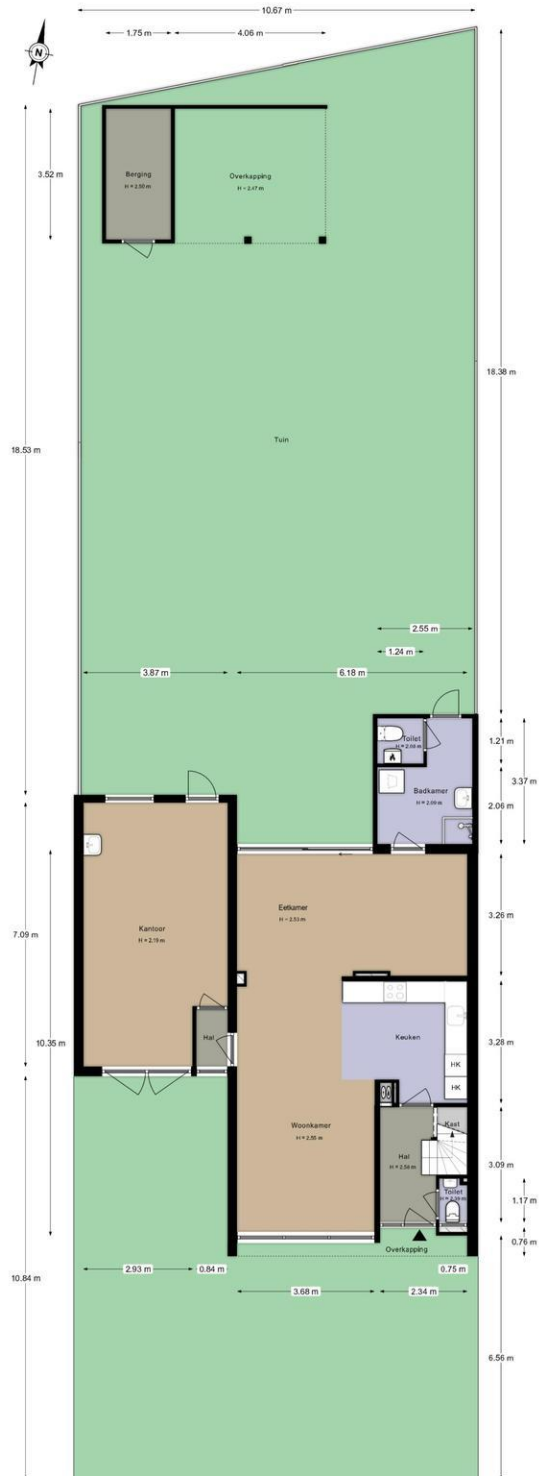
Foto's



Mr Troelstrastraat 6 - 2042 BS Zandvoort

ZANDVOORT MAKELAARS
Thorbeckestraat 5
2042 GL, ZANDVOORT
Tel: 023-571 5531
E-mail: info@zandvoortmakelaars.nl
www.zandvoortmakelaars.nl

Plattegrond



Mr Troelstrastraat 6 - 2042 BS Zandvoort

ZANDVOORT MAKELAARS
 Thorbeckestraat 5
 2042 GL, ZANDVOORT
 Tel: 023-571 5531
 E-mail: info@zandvoortmakelaars.nl
www.zandvoortmakelaars.nl

Plattegrond



Mr Troelstrastraat 6 - 2042 BS Zandvoort

ZANDVOORT MAKELAARS
 Thorbeckestraat 5
 2042 GL, ZANDVOORT
 Tel: 023-571 5531
 E-mail: info@zandvoortmakelaars.nl
www.zandvoortmakelaars.nl

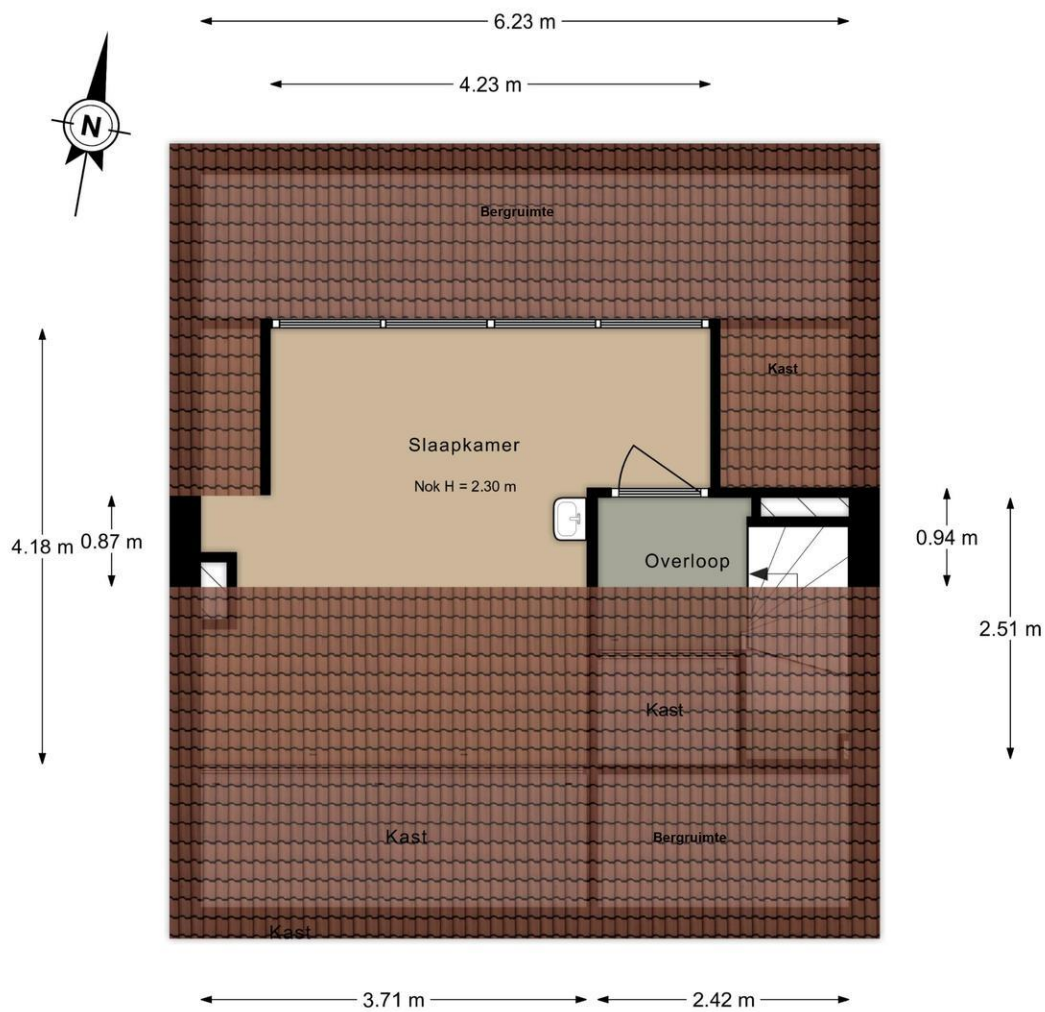
Plattegrond



Mr Troelstrastraat 6 - 2042 BS Zandvoort

ZANDVOORT MAKELAARS
Thorbeckestraat 5
2042 GL, ZANDVOORT
Tel: 023-571 5531
E-mail: info@zandvoortmakelaars.nl
www.zandvoortmakelaars.nl

Plattegrond



Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

Mr Troelstrastraat 6

2042 BS Zandvoort

Zandvoort

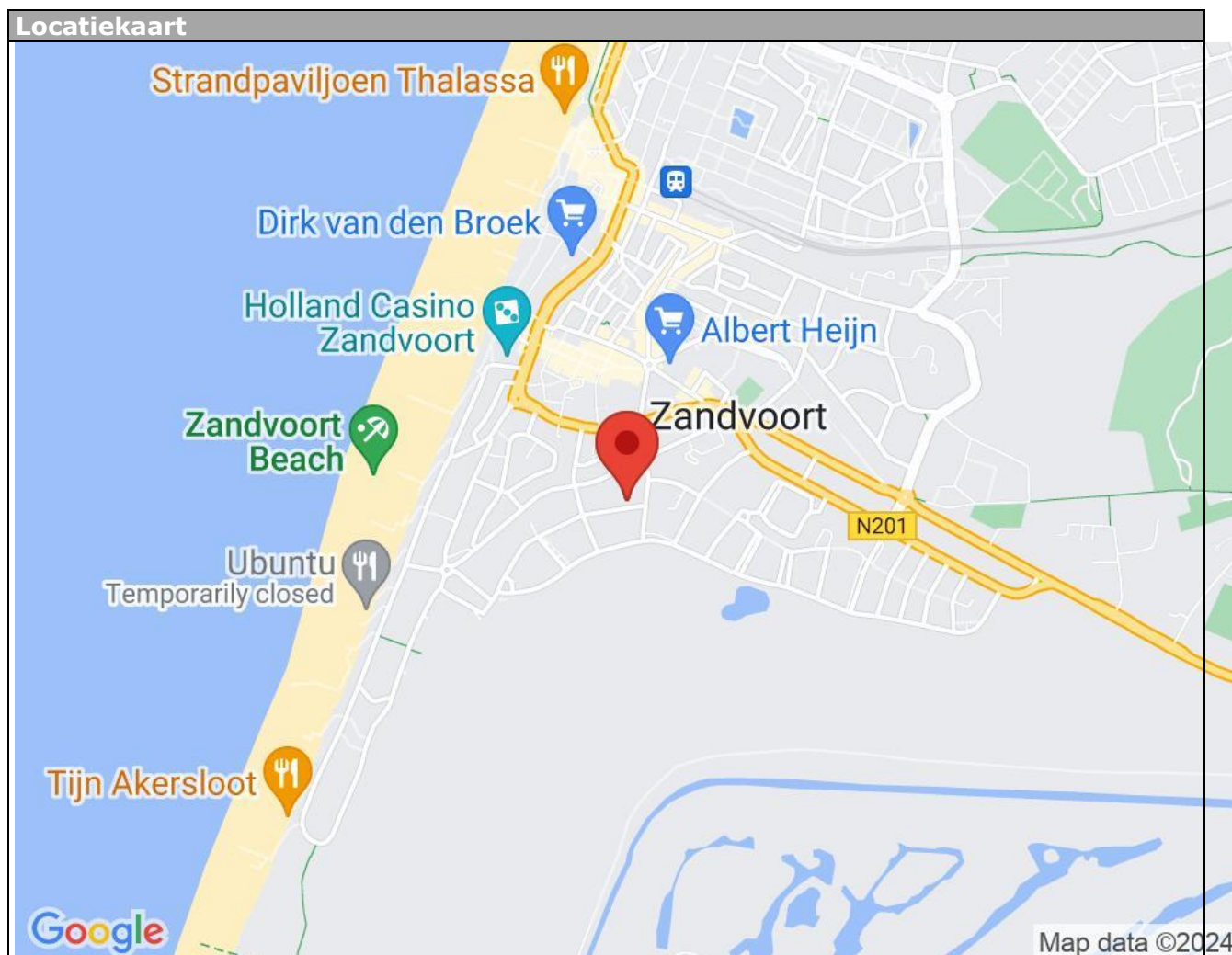
C / 5682

403 m²

Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Mr Troelstrastraat 6
Postcode / plaats	2042 BS Zandvoort
Provincie	Noord-Holland



Mr Troelstrastraat 6 - 2042 BS Zandvoort

ZANDVOORT MAKELAARS
Thorbeckestraat 5
2042 GL, ZANDVOORT
Tel: 023-571 5531
E-mail: info@zandvoortmakelaars.nl
www.zandvoortmakelaars.nl

Mr Troelstrastraat 6, 2042 BS Zandvoort

Er heeft **WEL** een meetinstructie (gebaseerd op de NEN 2580) plaatsgevonden. Als meetinstructie wordt de NVM meetinstructie gebruikt die gebaseerd is op de Branchebrede Meetinstructie / NEN 2580 en de BBMI. 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. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) ZandvoortMakelaars van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning. Koper heeft de gelegenheid om een eigen NEN 2580 uit te laten voeren.

Het woonhuis wordt geleverd vrij van huur en ontruimd (behoudens de eventueel genoemde roerende zaken, in de roerende zakenlijst, op aanvraag).

Verkoop biedsysteem

De verkoper/verkopende makelaar onderhandelt met degene die als eerste, een naar zijn oordeel, serieus en onderhandelbaar bod heeft uitgebracht. Als deze onderhandelingen niet tot resultaat leiden dan onderhandelt de verkoper/verkopende makelaar vervolgens met een bidder van zijn keuze dan wel accepteert de verkoper/verkopende makelaar uit de uitgebrachte biedingen het meest geschikte aanbod. Met de uitzondering als tijdens de bezichtiging gecommuniceerd wordt dat het biedsysteem "verkoop bij inschrijving" gehanteerd wordt.

Aan bovenstaande kunnen geen rechten worden ontleend.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email of brief.

Gunning

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

Een verkoop komt niet eerder tot stand dan wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom e.d.), maar ook over details (zoals datum van levering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. De koopovereenkomst tussen verkoper en koper zal eerst tot stand komen, nadat beide partijen de koopakte hebben ondertekend. Koper dient een notaris in de regio te kiezen. Kiest koper een notaris buiten de regio dan zijn de eventuele kosten voor een volmacht voor verkoper en andere bijkomende kosten voor rekening van koper.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen vier weken, na het totstandkoming van de overeenkomst.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of en

algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn.

Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan ZandvoortMakelaars alwaar de verkoper voor wat de ontbinding betreft domicilie kiest.

Registreren koopakte

Tenzij anders wordt overeengekomen wordt de koopovereenkomst ingeschreven in de openbare registers (Dienst van het kadaster en de Openbare registers). De kosten van deze inschrijving zijn voor rekening koper.

Vorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. Noch wij noch de eigenaar van het pand kunnen enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens aanvaarden. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Vorbehoud koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Vorbehoud verkoper

Indien er sprake is van voordeel overdrachtsbelasting dan komt dit voordeel voor rekening van verkoper(s).

Belangrijke extra informatie voor de koper(s) in Zandvoort:

- Koopt u voor zelfbewoning dan is de overdrachtsbelasting 2%, koopt u een tweede huis of als belegging dan is het 10,4% overdrachtsbelasting.
- Gemeente Zandvoort hanteert (buiten de regels van de VvE) ook strikte verhuurregels o.a. korte termijn verhuur mag bij een tweede woning niet en korte termijn verhuur van eerste woning verhuren heeft ook beperkingen, laat u goed informeren via de gemeente Zandvoort website.
- Vraagt u een hypotheek bij de bank? - wees duidelijk over eerste-huis- of tweede-huis-hypotheek.
- Heeft u een tweede huis in Zandvoort dat ontvangt u van de Gemeente ook een jaarlijkse aanslag forensenbelasting.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding.

Verkoop Clausules:

In de bijlage zijn meerdere clausules weergegeven die toegevoegd zullen worden aan de modelkoopakte.

1 Bodemverontreiniging/olietank, bodemclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem. Het risico terzake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de

eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

2 Verontreinigingsclausule

Er is geen olietank aanwezig.

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij koop/verkoop) bevindt. De verkoper verklaart dat hem/haar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niet bekend is.

Tevens is alle aansprakelijkheid, ook de buitencontractuele aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

3 Waterhuishoudingclausule

In de akte zal de volgende waterhuishoudingclausule worden opgenomen. Koper verklaart bekend te zijn met de lokale problemen betreffende het grondwaterpeil, mogelijk ontstaan als gevolg van gewijzigd duinwaterbeheer. Indien nu of in de toekomst hinder ondervonden wordt van de stand van het grondwater, vrijwaart koper de verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiend.

4 Ouderdom

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van enig ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

5 Asbest

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

6 Energieprestatiecertificaat

Koper is ermee bekend dat het definitieve energielabel is geregistreerd. Koper vrijwaart verkoper, ZandvoortMakelaars alsmede de aan ZandvoortMakelaars verbonden makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan. Verkoper vrijwaart ZandvoortMakelaars, alsmede de aan ZandvoortMakelaars verbonden makelaars en/of medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op onjuistheden, alsmede van de eventuele gevolgen hiervan.

7 Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblematiek kan voortvloeien. Eventueel verstrekte funderingsinformatie geeft slechts een indicatie van de fundering. Alleen nader onderzoek kan uitsluitsel bieden over de aard en de staat van de fundering. Dit betekent dan ook dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard ter zake van de juistheid van de verstrekte informatie.

8 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 kan worden ontbonden.

Indien koper op grond hiervan ontbinding van de overeenkomst inroept, dient hij dit binnen twee werkdagen na het verstrijken van de ontbindingsdatum aan verkoper of diens makelaar te melden onder het overleggen van twee schriftelijke afwijzingen van grote geldverstrekken instellingen.

9 Verkoopbrochure

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

10 Huisvestingsverordening- opkoopbescherming

Vanaf 1 oktober 2022 geldt de zgn. opkoopbescherming.

Indien u een pand koopt met de wens te gaan verhuren dan kan dat niet bij panden met een WOZ waarde lager dan € 452.000,--

Deze waarde wordt jaarlijks geïndexeerd. Bij Illegale verhuur (overtreding) hanteert de Gemeente Zandvoort aanzienlijke boetes.

Bij verhuur aan familie (verwantschap in eerste en tweede graad) kan een vergunning aangevraagd worden. Voor meer informatie neem contact op met de Gemeente Zandvoort.

AAN MATEN EN GEGEVENS ZOALS VERMELD IN DEZE BROCHURE KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND



Wordt u ook een tevreden klant?

Velen gingen u al voor!

Lees al onze reviews terug op de overkoepelende (beoordelings-)website.

Scan de QR-code of ga naar www.beoordelingen.mtmo.nl/zandvoortmakelaars.nl



Benieuwd naar de waarde van uw woning? U kunt bij ons ook terecht voor taxaties of voor een vrijblijvende/gratis waardebepaling.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen? Wij helpen u graag: 24/7 vindt u ons aanbod op www.zandvoortmakelaars.nl

Wij maken graag kennis met u en uw wensen
Bel of mail voor een afspraak
of loop gewoon even binnen
De koffie staat klaar!

Met vriendelijke groet,

Team ZandvoortMakelaars Paul, Jolanda, Desiree, Nico en Véronique