



Zeeweg 132, Overveen



STRUMPHLER
MAKELAARS



50 jaar kennis in Kennemerland

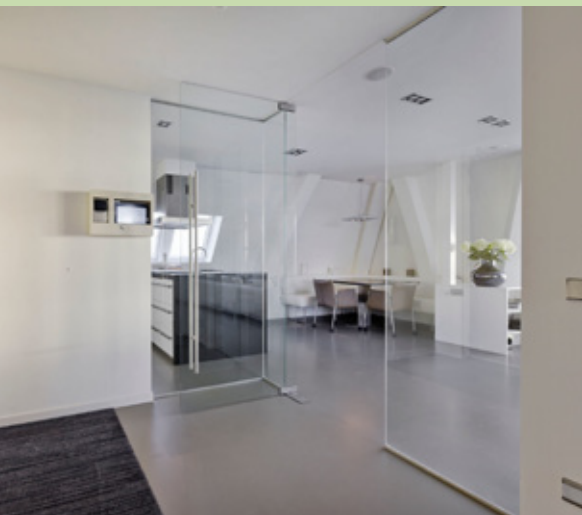




Direct aan zee gelegen luxueus appartement met prachtig uitzicht. Het penthouse ligt op de bovenste twee verdiepingen van het statige - onder moderne architectuur ontworpen - appartementengebouw "Poort van Bloemendaal". Het heeft door de hoekligging en vele, hoge raampartijen een prachtige lichtinval. Het inpandige balkon ligt op het westen (mid-dag- en avondzon) en kijkt uit op zee.

Bouwjaar: 2008. Woonoppervlakte: 143m².

Gebruiksoppervlakte: 155m². Loggia/balkon: 12m². Inhoud: 500m³.



Parterre

Afgesloten entree met trappenhuis en lift. Berging op de begane grond.

3e verdieping

Entree, ruime hal met intercom, apart toilet met urinoir en fonteintje, garderobekasten, wasmachine -en drogeropstelling, zeer lichte woonkamer met vide, gashaard en openslaande deuren naar Frans balkon op het zuiden, toegang naar het inpandig balkon op het westen (van ca. 12m²).

Luxe open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur (Quooker, wijnklimaatkast, koelkast, vrieskast, vaatwasser, inductie wokplaat, inductie kookplaat, teppanyaki plaat, Miele inbouw koffieapparaat en Miele oven/grill).



Luxe semi open badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche (massage-, stort- en handdouche), designradiator, toilet en kastenwand. Slaapkamer met zeezicht.











Vanuit de woonkamer gaat u met de open trap naar de

4e verdieping

Overloop, vide met slaapkamer en loungehoek, slaapkamer met zeezicht en badkamer met luxe douche, wastafelmeubel en toilet.



- Uitstekende verhuurmogelijkheden
- Kan gestoffeerd en gemeubileerd opgeleverd worden
- Hoogwaardig afwerkingsniveau
- Geavanceerde technische installaties en vloerverwarming

- Waanzinnig uitzicht op duinen, strand en zee!
- Ideaal als pied à terre
- Lift aanwezig



- Nabij strandtenten & restaurants, het Circuit van Zandvoort, Kennemer Golf en de Kennemer duinen
- Afzonderlijke berging in onderbouw
- Servicekosten bedragen € 1.917,- p.m. (inclusief ncl. erfpachtscanon, 2 parkeerplaatsen)
- Twee beveiligde parkeerplaatsen op eigen terrein (huur)

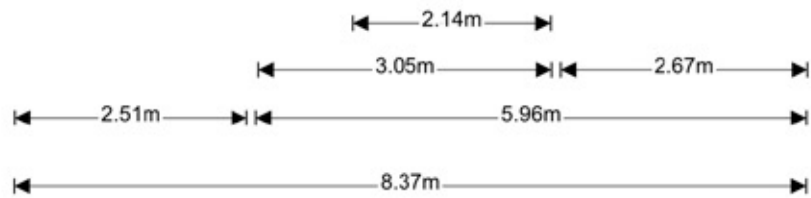
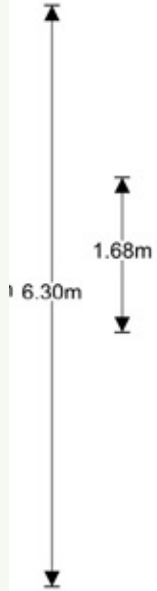
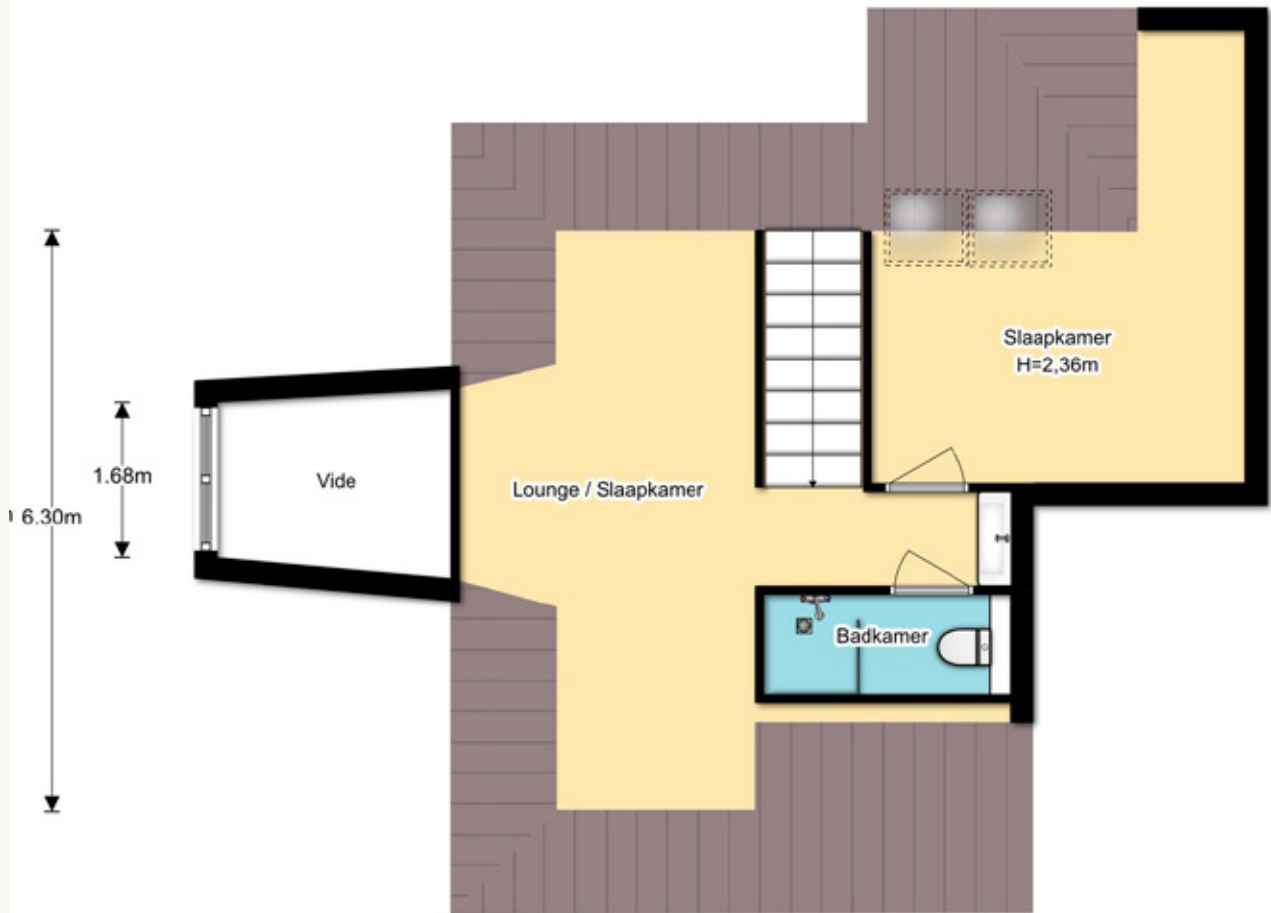
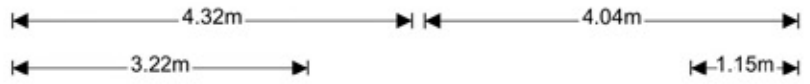


Zeeweg 132, Overveen
4e Verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

Zeeweg 132, Overveen
5e Verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media

Verkoopprocedure

Verkoop geschiedt conform het Amsterdamse biedsysteem

De procedure bij de onderhandelingen over de verkoop van onroerend goed is als volgt; er is pas sprake van onderhandelingen als op het eerste bod van een kandidaat-koper een tegenvoorstel van verkoper volgt. In deze fase wordt niet met andere gegadigden onderhandeld. Er wordt wel bezichtigd. Bij de bezichtiging moet gemeld worden dat men in onderhandeling is en dat er bij interesse een eenmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een éénmalig, maximaal bod doen. Indien dit een beter bod is dan het laatste voorstel van de eerste kandidaat-koper, wordt deze in de gelegenheid gesteld om zijn beste bod te doen. Men koppelt terug naar de 1e bieder dat er een bod binnen is en dat hij zijn uiterste bod mag neerleggen. De 1e bieder kan ook bij zijn huidige bod blijven. De makelaar verstrekt geen gegevens aan derden over de hoogte van de geboden bedragen. Zolang er geen overeenstemming is, zijn partijen niet aan elkaar gebonden. Is men in onderhandeling dan moet het dus duidelijk zijn voor de 3e partij dat hij een éénmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

Gunning

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

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Verantwoording

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen bij Strumphler Makelaars.

Bezichtiging

U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft u daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar uw reactie, laat ons dus gerust weten wat u van de woning vindt. Ook als de woning niet aan uw eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of u verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

NVM

Wij zijn lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en onze werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de voorwaarden van de NVM.

Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte:

Milieuclausule

Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak enige verontreiniging bevat. Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de bodem en/of grondwater en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele verontreiniging (van bodem, grondwater e.d.) kan voortvloeien.

Meetinstructie

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.

Funderingsclausule

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit eventuele funderingsproblemen kan voortvloeien.

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Duinwaterbeheer

Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie, voor de eventuele gevolgen daarvan wordt de verkoper bij deze volledig gevrijwaard.

Energielabel verplicht bij eigendomsoverdracht

Vanaf 1 januari 2015 heeft iedere woning in Nederland van de rijksoverheid een voorlopig energielabel gekregen. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vóór de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

Koopakte

Koopovereenkomst/koopakte

Nadat de overeenkomst is gesloten, wordt er door Strumphler Makelaars een koopakte opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden hiervoor als basis de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Notaris

Behoudens andere vermelding in deze brochure, heeft de koper het recht de notaris te kiezen. Deze dient gevestigd te zijn binnen een straal van 15 km t.o.v. het verkochte object. Indien de gekozen notaris toch buiten de aangegeven afstand is gevestigd, dan zullen alle door verkoper of diens makelaar extra te maken kosten (bijvoorbeeld voor het opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, binnen zes weken, na ondertekening van de koopovereenkomst.

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. Indien koper de overeenkomst ontbindt, zijn deze kosten voor koper.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijk 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 algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een 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 is.

Voorbehoud 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. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Overbruggingshypotheek

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering te bezwaren met (overbruggings-) hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheek, beslagen en/of inschrijvingen daarvan.

Financiering

Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen financiële verplichting(en) (leningen) aangaan dan ten behoeve van de financiering van de woning tenzij deze financiële verplichting(en) niet aan de financiering van de woning in de weg staat. Indien er 2 of meer kopers zijn, zullen de inkomens van alle kopers in de financiering worden betrokken tenzij kopers dit ten tijde van de onderhandelingen uitdrukkelijk hebben bedongen.

Inroepen voorbehoud

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de eerste werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. Indien het inroepen van een voorbehoud verband houdt met het niet verkrijgen van de financiering dient de koper dit door middel van afschriften van de afwijzingen van erkende financieringsinstellingen aan te tonen.

Kosten bij ontbinding van de koopovereenkomst

In geval van ontbinding door koper van deze koopovereenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn eventuele door de notaris gemaakte kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van de koper.

Verdere informatie

Al onze werkzaamheden worden verricht volgens de voorwaarden van de NVM. Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag, dat in voorkomend geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitgekeerd, vermeerderd met het geldend eigen risico.

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Strumphler Makelaars raadt geïnteresseerden aan, zich voor aankoopbemiddeling dan wel bij het uitbrengen van een bieding, te laten bijstaan door een eigen NVM-Makelaar.

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Professionele service. Persoonlijke aandacht.

Strumphler Makelaars beschikt over de kennis en de ervaring die is vereist voor een optimale en zorgvuldige afhandeling van uw opdracht. Dat omvat verkoop, koop, verhuur, huur of taxatie/waardebepaling van onroerend goed. Wij zijn aangesloten bij de NVM, VastgoedCert, NRVV, NWWI en Funda. Zo weet u dat u kunt rekenen op een professionele service. En zo zijn wij uw voor de hand liggende partner bij iedere transactie. Zakelijk, daadkrachtig, betrouwbaar, zonder omwegen, no nonsens, maar tegelijk persoonlijk met elegantie en humor.



STRUMPHLER
MAKELAARS



50 jaar kennis in Kennemerland