EIGENWIJS
MAKELAARS



KRUISSTRAAT 2 A
ZANDVOORT

KENMERKEN

Type object	**Twee-onder-een-kapwoning**
Bestemming	**Woonruimte**
Soort bouw	**Eengezinswoning**
Bouwjaar	**1966**
Energielabel	**C**
Woonoppervlakte	**ca. 76 m²**
Perceeloppervlakte	**ca. 32 m²**
Inhoud	**ca. 278 m³**
Aantal kamers	**3**
Aantal slaapkamers	**1**
Aantal woonlagen	**3**
Verwarming	**c.v.-ketel**
Warm water	**c.v.-ketel**

BIJZONDERHEDEN

- Twee-onder-een-kapwoning uit 1966
- Rustig gelegen aan een autoluw plein
- Gerenoveerd in 2016
- Ruime slaapkamer met een hoogte van maar liefst 4,41 meter
- Mogelijkheid voor het creëren van een tweede slaapkamer
- Multifunctioneel souterrain
- Grotendeels houten kozijnen met dubbel HR++ glas
- Badkamer voorzien van vloerverwarming
- Buitenschilderwerk 2023
- Parkeren met vergunning, eerste vergunning gratis

BESCHRIJVING







Midden in het oude centrum van Zandvoort, naast het monumentale hofje, aan een autoluw plein ligt deze charmante twee-onder-een-kapwoning. De woning is gebouwd in de stijl van een oud Zandvoorts vissershuisje en is in 2016 volledig gerenoveerd, waarbij het karakteristieke uiterlijk deels behouden is gebleven.
De woning is verdeeld over drie woonlagen en beschikt onder andere over een beton look gietvloer, een compleet uitgeruste keuken, een bijzonder ruime slaapkamer met zichtbare nok, een moderne badkamer en een multifunctioneel souterrain. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een beschutte buiten plek waar je heerlijk van de zon kunt genieten!

> WONEN IN HET GEZELLIGE DORPSCENTRUM



BEGANE GROND









Zodra je deze woning binnenstapt valt het lichtinval direct op dankzij het grote raam aan de voorzijde van de woning.

PRETTIG LICHTINVAL

WOONKAMER & KEUKEN

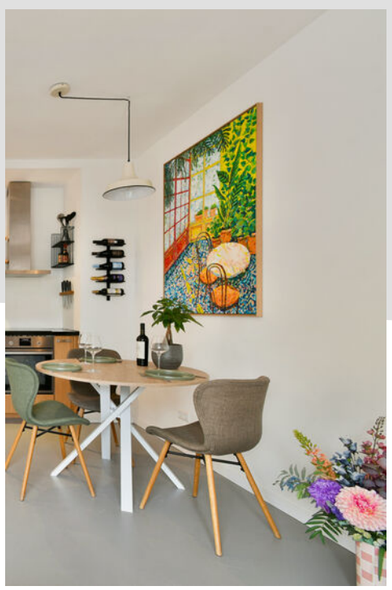




KOKEN, ETEN & RELAXEN GAAN PERFECT SAMEN







De woonkamer staat in directe verbinding met de eetkamer en de moderne open keuken. De keuken is voorzien van een robuust stenen aanrechtblad en beschikt over een vaatwasser, inductie kookplaat, combi-oven, moderne afzuigkap en soft-close keukenkasten.

EERSTE VERDIEPING





RUIM, LICHT EN RUSTIG GELEGEN SLAAPKAMER



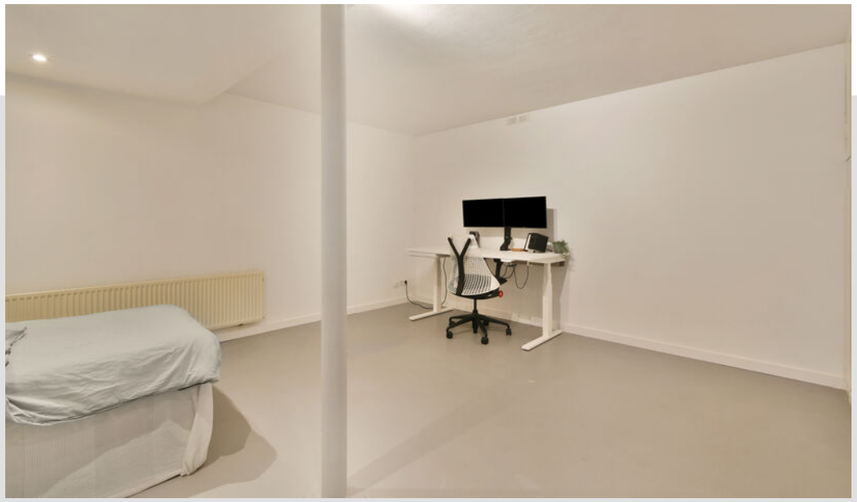




Via de trap naar de eerste verdieping kom je in de ruime slaapkamer met een hoogte van circa 4,41 meter. Dankzij de grootte van deze ruimte heb je hier de mogelijkheid voor het creëren van een tweede slaapkamer. De grote dakkapel, zijramen en het Velux dakraam zorgen ook op deze verdieping voor veel natuurlijk lichtinval. De badkamer voorzien van Portugese vloertegels met vloerverwarming is compleet uitgerust en beschikt over een inloopdouche, toilet en een lichtkoepel.

SOUTERRAIN







Via de trap bereik je het souterrain, waar zich tevens een afgesloten wasruimte bevindt. Deze veelzijdige ruimte biedt volop mogelijkheden en kan geheel naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als werk-studie-, of hobbykamer. De kamer beschikt over vaste kasten en is voorzien van mechanische ventilatie (2025), wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat.

> MOGELIJKHEDEN OM NAAR EIGEN WENS IN TE RICHTEN

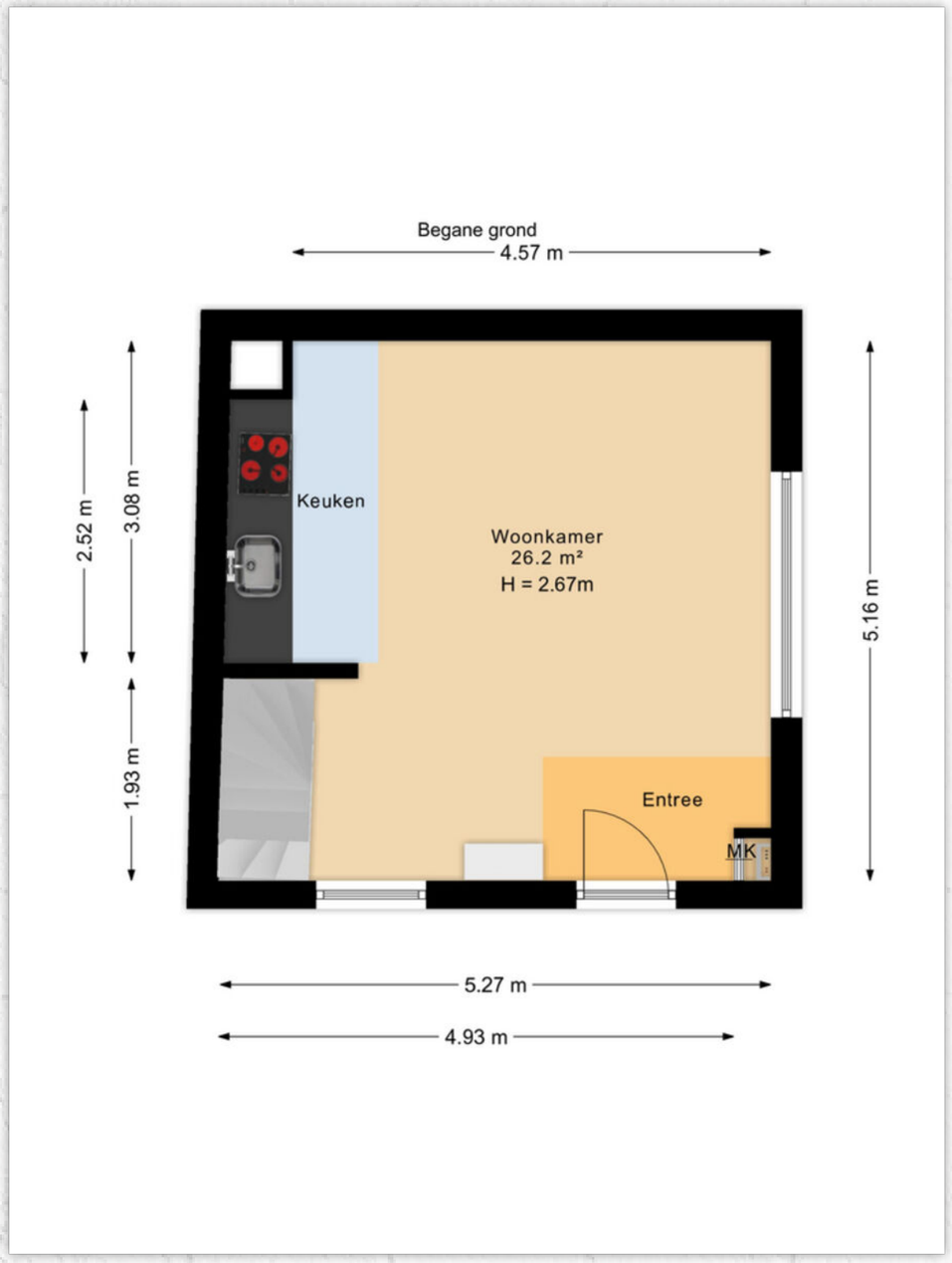


BUITENRUIMTE

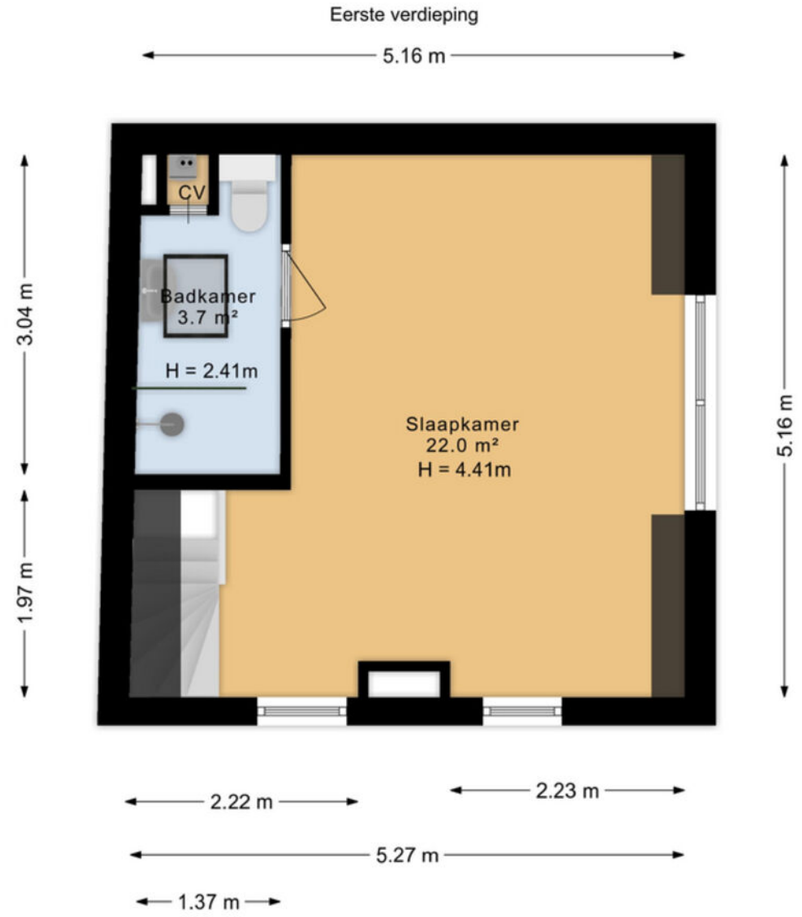


Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een beschutte buiten plek waar je in alle rust je dag kunt starten of je dag kunt eindigen, desgewenst in de zon.

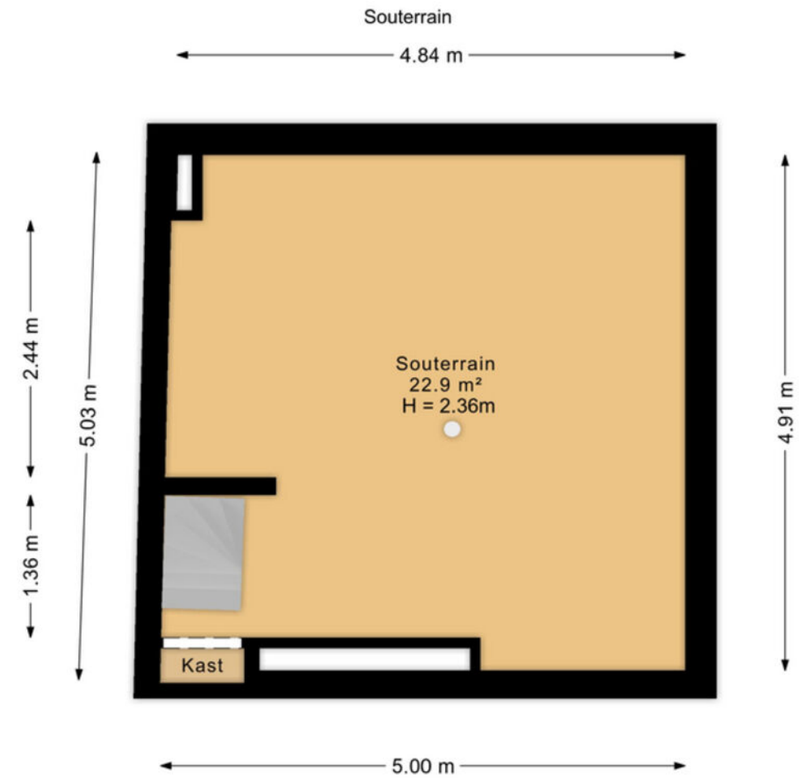
PLATTEGROND - BEGANE GROND



PLATTEGROND - 1E VERDIEPING



PLATTEGROND - SOUTERRAIN



MEETRAPPORT

ZEKER
VERDUURZAMEN

Meetcertificaat

Objectgegevens

Object:	Woning
Adres:	Kruisstraat 2A
Postcode:	2042 KH
Plaats:	Zandvoort
Datum meetrapport:	02-07-2025
Type meetcertificaat:	Type A, Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd.
Status:	Definitief

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte wonen	75.77	m²
Overige inpandige ruimte	0.00	m²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.00	m²
Externe bergruimte	0.00	m²
Bruto inhoud woning	278.44	m³

De gebruiksoppervlakten (GBO) zijn opgebouwd conform de meetinstructies van de Waarderingskamer, BBMI, NEN 2580. Rapport is opgemaakt door Zeker Verduurzamen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

WONEN IN - ZANDVOORT



VERRASSEND ZANDVOORT HEEFT VEEL TE BIEDEN

Te midden van strand, zee en duinen biedt Zandvoort elk seizoen weer een unieke mix aan in- en ontspanning. Of je nu graag wandelt, fietst, hardloopt, watersport beoefent, van autosport houdt of gewoon geniet van de natuur, de omgeving biedt voor ieder wat wils.

Ooit ontstaan als vissersdorp en sinds begin jaren 1900 uitgegroeid tot een badplaats met internationale allure en ca. 17.500 inwoners. Een sfeervol dorp met een warme en betrokken gemeenschap, waar buren elkaar nog kennen en begroeten. Toerisme speelt tevens een belangrijke rol ook qua inkomsten voor zowel bedrijven als particulieren.

Met een breed scala aan (basis)scholen en het enorme aanbod van strandpaviljoens met elk hun eigen unieke charme, is in Zandvoort veel meer te beleven dan een ieder denkt.

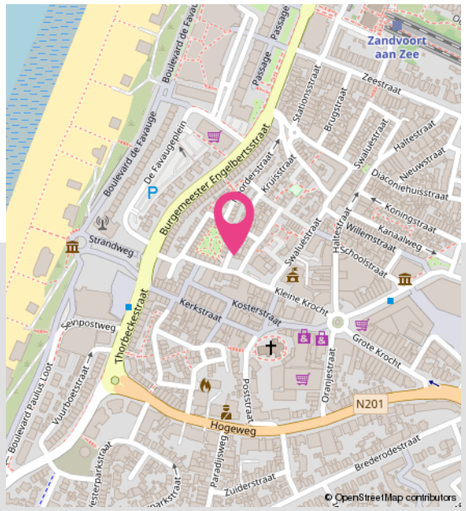
Bovendien sta je dankzij de directe en snelle treinverbinding naar Haarlem en Amsterdam binnen een mum van tijd in de stad.

Kortom, een geweldige plek om te wonen!



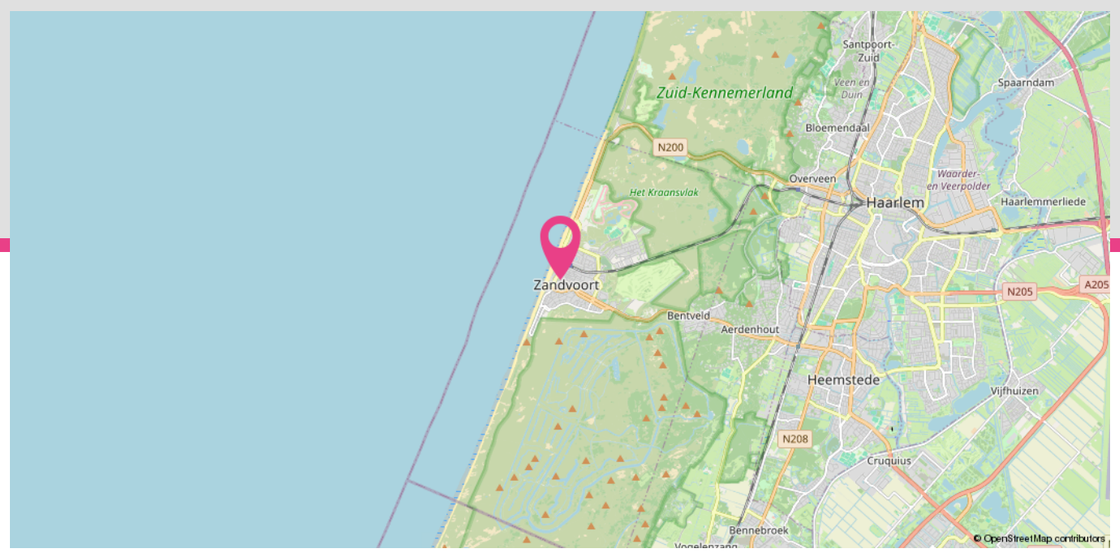
KADASTER & LOCATIE





KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	**Zandvoort**
Sectie	**C**
Nummer	**6509**
Eigendom	**Volle eigendom**
Woonopp.	**ca. 32 m²**



ONS TEAM



NICK TEN BROEKE

Nick is de drijfveer achter Eigenwijs Makelaars. Een no-nonsense makelaar, die op geheel eigen wijze de makelaardij benadert. Door te luisteren, mee - soms anders - te denken en met zijn actieve houding streeft hij optimale resultaten na. Nick weet feilloos wat er speelt in de omgeving en kent de markt op zijn duimpje. Zijn kracht zit hem in zijn gedreven en persoonlijke aanpak.



MAXIME V.D. LINDE

Maxime werkt sinds 2019 in de makelaardij en vindt het belangrijk (ver)kopers te ontzorgen, op welk gebied dan ook. In de loop der jaren heeft ze zich zowel in de binnen- als buitendienst goed ontwikkelt en haar makelaars diploma behaalt. Ze krijgt energie van het zoeken naar nieuwe mogelijkheden en haar behulpzaamheid zie je terug in haar (eigen)werkwijze.



ASTRID MORINI

Astrid is binnen Eigenwijs Makelaars een vertrouwd aanspreekpunt voor onze klanten. Met haar vriendelijke en betrokken manier van communiceren staat ze iedereen graag te woord en zorgt ze ervoor dat vragen snel op de juiste plek terechtkomen. Ze luistert, denkt mee en houdt gedurende het gehele verkoopproces nauw contact met onze klanten.



SOFIE TEN BROEKE

Sofie is verantwoordelijk voor alles wat met content en sociale media te maken heeft. Met haar specialisatie in tekstschrijven weet ze als geen ander hoe je een verhaal op een pakkende manier overbrengt. Ze zet graag dat stapje extra om een woning goed tot zijn recht te laten komen. Sofie zorgt ervoor dat Eigenwijs Makelaars ook online op' eigen wijze' zichtbaar is.

> Persoonlijk en betrokken... op eigen wijze!

CLAUSULES VAN TOEPASSING

Ouderdomsclausule
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor het dak, gevels, vloeren, wanden, plafonds, de leidingen voor gas, water, elektriciteit en riolering alsmede de afwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en doorslaand casu quo optrekkend vocht.

Asbestclausule
In het verkochte 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 het verkochte kan voortvloeien.

Clausule inzake fundering en casco
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich (bij de gemeente) te laten informeren over de funderings/casco-situatie. Koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

Bodemverontreiniging
Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- of grondwaterverontreiniging niets anders bekend is dan de mededelingen op het aan de koopakte gehechte faxbericht en/of het informatiebericht van het Milieubureau of de Gemeente voor zover deze beschikbaar is. Elke aansprakelijkheid, ook de buitencontractuele aansprakelijkheid van de verkoper voor de bodem en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten.

Waterhuishoudingsclausule
Door gewijzigd duinwaterbeheer kunnen ook in de toekomst grondwaterstanden optreden afwijkend van de huidige situatie. Indien nu of in de toekomst hinder wordt ondervonden van de stand van het grondwater, vrijwaart koper de verkoper van iedere aansprakelijkheid en schade hieruit voortvloeiende.

Maatvoering
De woning is opgemeten conform de branchebrede meetinstructie. 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) Eigenwijs Makelaars van alle aansprakelijkheid ter zaken van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.

Roerende zaken
Uitgangspunt is, dat de roerende zaken volgens de aangehecht lijst bij de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst roerende goederen ter overname zijn, dan dient koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te kopen en bij de oplevering te voldoen.

Niet bewonersclausule
Koper is op de hoogte van het feit dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen cq gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen cq gebreken voor rekening en risico van koper komen. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken deswege.

VERKOOPPROCEDURE

Bezichtiging
U kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. Namens de verkopers van dit object hebben wij met deze brochure getracht u een zo zorgvuldig mogelijke presentatie te geven. Mocht u vragen hebben, dan zijn wij u, vanzelfsprekend, graag van dienst.

Verkoopsysteem
Tenzij nadrukkelijk anders overeengekomen, geldt 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 éénmalig bod kan worden uitgebracht. De makelaar mag pas met derden onderhandelen als de onderhandelingen met de eerste kandidaat-koper gegadigde op niets zijn uitgelopen. Wel kan een derde een eenmalig, 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 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 eenmalig bod mag uitbrengen en dat dat zijn enige kans is.

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

Bouwkundige keuring
Om een goed beeld van de (bouwkundige) staat van de woning te krijgen, staat het u als (aspirant-) koper vrij de woning bouwkundig te laten keuren door een bouwkundige.

Bieden en ontbindende voorwaarden
Een bieding dient te allen tijde schriftelijk ingediend te worden. Dit kan online via onze website, uw move.nl account of per e-mail. Zie voor meer uitleg de laatste pagina van deze brochure. Een tip van ons: Verkopers zijn vaak gevoelig voor een motivatiebrief van de bieder. Vergeet dan ook niet om deze brief aan uw bieding toe te voegen. Een eventueel door koper te maken voorbehoud(en) (zoals voor het verkrijgen van de hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie) wordt alleen in de koopovereenkomst vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze partij er zorg voor te dragen dat de melding, dat de ontbinding wordt ingeroepen uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Koopovereenkomst
Een (ver)koop komt niet eerder tot stand dan wanneer niet alleen over de hoofdzaken (koopsom, ontbindende voorwaarden, e.d.) maar ook over de details (zoals datum van levering/overdracht, achterblijvende zaken, e.d.) overeenstemming is bereikt. Een daadwerkelijke koopovereenkomst komt echter pas tot stand nadat beide partijen de schriftelijke overeenkomst hebben ondertekend.

ALGEMENE INFORMATIE

Schriftelijke vastlegging
Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de akte hebben ondertekend. De partij, die als eerste de akte ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij/zij de koopakte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopakte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig een kopie van de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet meer gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie) van de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft een 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 partijen opgemaakte akte (in kopie) ter hand wordt gesteld aan koper. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan 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 algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Financiering
Koper zal vanaf de dag van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag van eigendomsoverdracht geen andere financiële verplichting/leningen aangaan dan ten behoeve van de financiering, tenzij deze financiële verplichting 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 anders hebben bedongen.

Notaris
Het maken van de leveringsakte geschiedt bij de notaris. Aangezien de kosten van de notaris in de kosten koper zijn inbegrepen en dus voor rekening van de koper komen, mag de koper de notaris kiezen. Tenzij van tevoren duidelijk is aangegeven dat de notariskeus aan de verkopende partij is.

Bankgarantie/waarborgsom
De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris, op de afgesproken datum.

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

ALGEMENE INFORMATIE

Onderzoeksplicht
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de inhoud van deze brochure slechts indicatief is. Noch de eigenaar, noch de verkopend makelaar kan enige aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (maten, bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De indeling en maatvoering van plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoper is door ons zeer nadrukkelijk gevraagd de bij hen bekende gebreken te melden. Na datum van de door de makelaar verstrekte gegevens kunnen zich wijzigingen hebben voorgedaan. Zowel verkoper als diens makelaar stellen de koper voor het sluiten van de koopovereenkomst (binnen de wettelijke bedenktijd) in de gelegenheid het onderhavige registergoed van binnen en van buiten op bouwkundige kwaliteiten en/of gebreken te laten inspecteren door een koper aan te wijzen deskundige. De koper heeft echter zijn/haar eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met de feiten die hij/zij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit gemeentelijke ontwikkelingen, bestemmingen, verleende vergunningen en Openbare Registers. De makelaar kan u hierover informeren en desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

Vrijwaring Eigenwijs Makelaars
Zowel verkoper als koper vrijwaren Eigenwijs Makelaars, alsmede de aan Eigenwijs Makelaars verbonden medewerkers, van iedere aansprakelijkheid die betrekking heeft op zichtbare- en /of onzichtbare gebreken, zowel feitelijk als juridisch, aan de verkochte onroerend zaak alsmede de eventuele gevolgen van die gebreken. Indien na oplevering van de woning gebreken als hiervoor omschreven naar voren komen, dient koper zich rechtstreeks te wenden tot verkoper.

Documentatie
Van belang zijnde documentatie is bij de makelaar tijdens kantooruren ter inzage. In veel gevallen kunnen kopieën worden verkregen of kunnen de gegevens digitaal aan u worden verzonden. Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Disclaimer
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Algemene verordening Gegevensbescherming (AVG)
Wij houden ons aan de Algemene verordening Gegevensbescherming (’AVG’) en andere toepasselijke wet- en regelgeving.

AANTEKENINGEN

BIEDINGSFORMULIER

BIED VIA MOVE

BIEDEN KAN OP 2 MANIEREN:
1. Door links op de knop ' bied via move' te klikken. De snelste manier om uw bod uit te brengen! Nog geen inzage in dit move.nl dossier of een move.nl account? Vraag ons vrijblijvend om toegang.
2. Door het invullen van onderstaand formulier en deze terug te mailen.

Hierbij doet ondergetekende, hierna te noemen de bieder, de bieding aan Eigenwijs Makelaars tot aankoop van:

Woning: Kruisstraat 2 a, 2042 KH ZANDVOORT

Bieder verklaart bovenstaand object te hebben bezichtigd en bekend te zijn met de gegevens en de clausules in de verkoopbrochure en brengt bij deze een bod uit ter grootte van:

Bieding: €.....,- kosten koper

Voorbehoude(n):.....

Oplevering:.....

Overig:.....

Persoonlijke gegevens

Naam: …….....

Adres: …….....

Postcode + woonplaats: ……....

Geboortedatum: ……....

Geboorteplaats: ……....

Burgerlijke Staat: ……....

Telefoonnummer: ……...

Handtekening(en) bieder(s): ……

Datum en plaats ……

VAN GEDACHTEN WISSELEN?

NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT MET ONS OP!



EIGENWIJS
MAKELAARS

HERTZSTRAAT 1 | 2041 CT ZANDVOORT | 023- 573 1999 | INFO@EIGENWIJSMAKELAARS.NL

WWW.EIGENWIJS-MAKELAARS.NL