



## **Kosterstraat 11 a - Zandvoort**

**Vraagprijs € 345.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Sfeervol gerenoveerd appartement in het hart van Zandvoort – Historische charme en modern comfort.

Op een autoluwe locatie in het bruisende centrum van Zandvoort ligt dit compleet gerenoveerde appartement op de eerste verdieping. Met een woonoppervlakte van 64,10m<sup>2</sup>, een prachtig hoog plafond uit 1901, en een stijlvolle afwerking combineert dit appartement karakter met eigentijdse luxe. De royale raampartijen over de volle breedte zorgen voor een heerlijk lichte en ruimtelijke uitstraling.

Stijlvolle renovatie met Energielabel A

In 2024 is dit appartement grondig gerenoveerd en voorzien van hoogwaardige isolatie, wat heeft geleid tot een energiezuinig label A. De glad gestucte wanden en plafonds, brede eikenhouten vloeren, en de houten boomstamplanken in de open keuken zorgen voor een harmonieuze en moderne uitstraling. De (sier) open haard met decoratieve mantel in de hoek van de woonkamer voegt een huiselijk gevoel toe.

Praktische indeling en hoogwaardig comfort

Via een gezamenlijke entree met de benedenburen komt u bij de voordeur van het appartement en vervolgens de trap naar de eerste verdieping. Daar bevindt zich een lichte woonkamer met een ruime open hoekkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur voor optimaal kookgemak. De royale slaapkamer met gladde wanden en eikenhouten vloer biedt volop ruimte om een comfortabele master bedroom in te richten. Aangrenzend bevindt zich een extra kamer met een groot raam – ideaal als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

De moderne badkamer is luxe afgewerkt en beschikt over een stijlvolle wastafel en een ruime inloofdouche met regendouche. Praktische details zoals een wasmachine-aansluiting in de badkamer en een aparte en royale toiletruimte in de hal maken de woning compleet.

Kleinschalig appartementencomplex

De woning maakt deel uit van een complex van drie appartementen. De begane grond en 1e etage stammen uit 1901 en zijn, met de nieuwe opbouw uit 2024 op de 2e etage, geheel mee geïsoleerd en geschilderd. Groot onderhoud zal hier de komende jaren niet aan de orde zijn. De VvE is in oprichting en de feitelijke levering van het appartement kan plaatsvinden zodra de appartementsrechten gevestigd zijn en de VvE actief is.

Centraal gelegen in het hart van Zandvoort

Op slechts 50 meter van het gezellige Kerkplein en op 6 minuten wandelen van het strand en het treinstation, bevindt u zich in het hart van alle actie. Winkels, terrassen, basisscholen en openbaar vervoer zijn allemaal binnen handbereik. Voor parkeren kunt u terecht met een bewonersvergunning of in de parkeergarage onder de Albert Heijn, op slechts drie minuten loopafstand.

Ideaal voor Young Professionals of ervaren levensgenieters

Dit luxe appartement is ideaal voor wie houdt van levendigheid en op zoek is naar een instapklare woning met alle moderne gemakken. De extra kamer biedt de flexibiliteit om comfortabel thuis te werken, terwijl de centrale ligging en het gemak van voorzieningen binnen handbereik dit appartement ook perfect geschikt maken voor ervaren levensgenieters. Ideaal voor wie wil genieten van een ontspannen levensstijl, en minder tijd kwijt wil zijn aan onderhoud en huishoudelijke taken. Of je nu kleiner wilt wonen of juist wilt genieten van een bruisende omgeving – deze woning biedt het allemaal.

Plan nu een bezichtiging en ontdek zelf de unieke charme en luxe van deze woning in het hart van Zandvoort!

----

Attractively renovated flat in the heart of Zandvoort - Historic charm and modern comfort.

In a pedestrian location in the bustling centre of Zandvoort, this completely renovated flat is located on the first floor. With a living area of 64.10m<sup>2</sup>, a beautiful high ceiling dating back to 1901, and a stylish finish, this flat combines character with contemporary luxury. The generous full-width windows create a wonderfully bright and spacious feel.

Stylish renovation with Energy Label A

In 2024, this flat was thoroughly renovated and equipped with high-quality insulation, resulting in an energy-efficient label A. The smoothly plastered walls and ceilings, wide oak floors, and the wooden log planks in the open kitchen create a harmonious and modern look. The (decorative) fireplace with decorative mantle in the corner of the living room adds a homely feel.

Practical layout and high-quality comfort

A shared entrance with the downstairs neighbours leads to the flat's front door and then the stairs to the first floor. There you will find a bright living room with a spacious open-plan corner kitchen, equipped with various appliances for optimal cooking convenience. The spacious bedroom with smooth walls and oak flooring offers plenty of space to create a comfortable master bedroom. Adjacent is an extra room with a large window - ideal as a home office, hobby room or guest room.

The modern bathroom is luxuriously finished and features a stylish washbasin and a spacious walk-in shower with rain shower. Practical details such as a washing machine connection in the bathroom and a separate and generous toilet in the hall complete the flat.

Small-scale apartment complex

The property is part of a complex of three flats. The ground floor and 1st floor date from 1901 and, with the new 2024 superstructure on the 2nd floor, are fully insulated and painted. Major maintenance will not be an issue here in the coming years.

The association is in formation and the actual delivery of the flat can take place as soon as the flat rights are established and the association is active.

Centrally located in the heart of Zandvoort

Just 50 metres from the cosy Kerkplein square and a 6-minute walk from the beach and train station, you are in the heart of all the action. Shops, terraces, primary schools and public transport are all within easy reach. For parking, you can use a residents' permit or the car park under the Albert Heijn supermarket, just a three-minute walk away.

Ideal for Young Professionals or experienced bon vivants

This luxury flat is ideal for those who love liveliness and are looking for a move-in ready home with all modern conveniences. The extra room offers the flexibility to work from home comfortably, while the central location and convenience of amenities within easy reach also make this flat perfect for experienced epicureans. Ideal for those who want to enjoy a relaxed lifestyle, and spend less time on maintenance and household chores. Whether you want to live smaller or just enjoy a vibrant environment - this property offers it all.



# zelfverkopen.nl

Schedule a viewing now and discover for yourself the unique charm and luxury of this home in the heart of Zandvoort!



telefoon 088 2350 100 | E-mail [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl)  
[www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)



## Kenmerken

Vraagprijs	: € 345.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 2 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 227 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 64 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Bovenwoning
Bouwjaar	: 1901
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Vloerisolatie

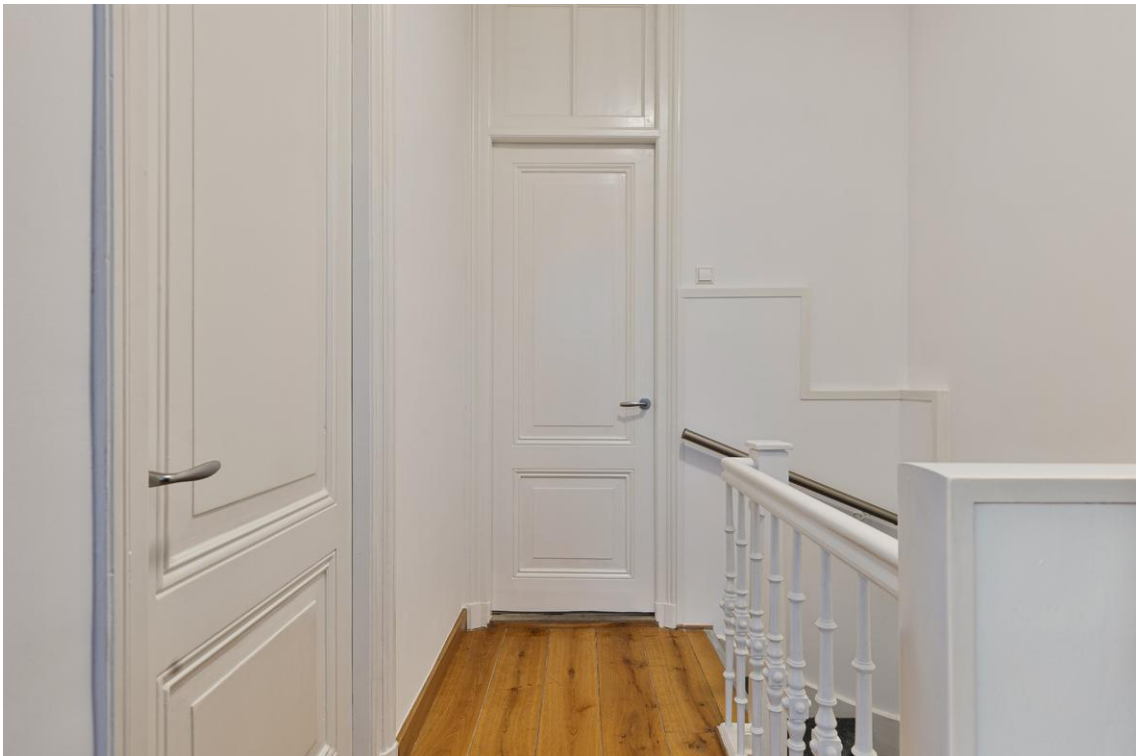
## Locatie

Kosterstraat 11 a  
2042 JJ ZANDVOORT













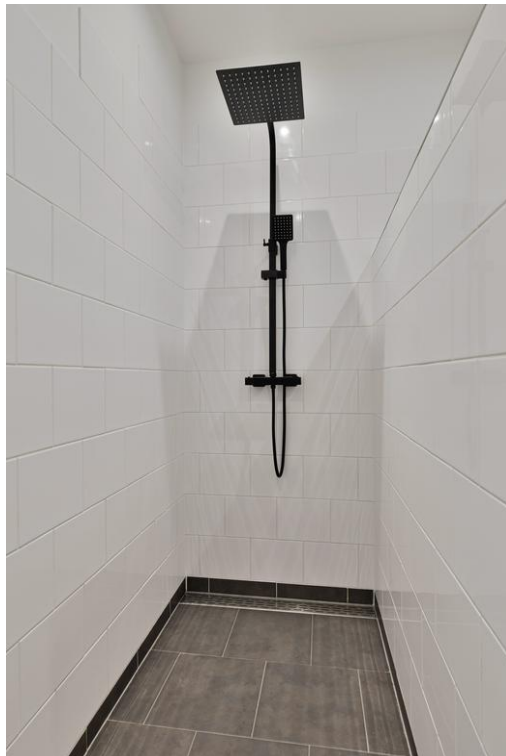






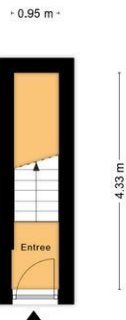








Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

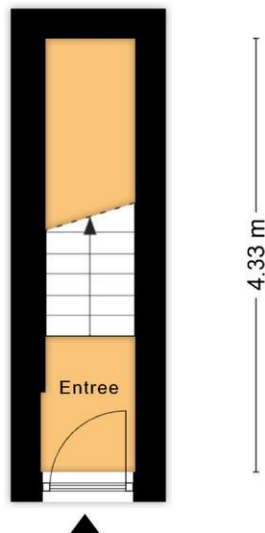






Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

± 0.95 m ±



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Verkoopinformatie



telefoon 088 2350 100 | E-mail [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl)  
[www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)



## Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl). In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar [bezichtiging@zelfverkopen.nl](mailto:bezichtiging@zelfverkopen.nl). Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

## Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl) is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl) kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

## Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

## Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of

bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

## **Eigendomsoverdracht**

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

## **Verkoopprocedure**

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

## **Onderzoeksplicht koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

## **Meldingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## **Voorbehouden brochure**

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

## **Bijzondere bepalingen**

## **Asbestclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu -

wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

## Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

## Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

## Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

## Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100.

Kijk voor meer informatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)

## Bijzondere bepalingen

### Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

### Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

### Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

### Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

### Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

### Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

### Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)