



**Thorbeckestraat 38 + 40, 2042 GM Zandvoort**

**Vraagprijs € 2.900.000,00 kosten koper**



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

E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)



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.



## PENSION & SPA DE WATERTOREN

Goed lopend pension ( twee sterren) in Zandvoort aan Zee bestaande uit twee panden die samen een totaal van ruim 450 m2 gebruiksoppervlakte hebben , buitenruimtes, balkons, royaal terras, ontbijtzaal met luxe keuken, wellness-/ ontspanningsruimte met sauna en jacuzzi, parkeerplaatsen tot wel 9 auto's en gelegen is om de hoek van het strand en op loopafstand van het centrum.

Om de sfeer te ontdekken bekijk de website: [www.pensiondewatertoren.com](http://www.pensiondewatertoren.com) en bekijk de video de ligging !

Goed onderhouden pand met veelal kunststof kozijnen, dubbelglas, meerdere c.v. ketels en warmwatervoorziening, noordgevel geheel opnieuw opgemetseld en geïsoleerd.

Voor een goed overzicht van de indeling zie svp de plattegronden.

Korte beschrijving :

Aantal slaapplekken : 25-26 met mogelijk uit te breiden in gedeelte waar eigenaar momenteel zelf woont tot een totaal van 29-30 bedden.

De nette kamers zijn voorzien van eigen badkamer en toilet, sommige kamers hebben een balkon en sommige kamers hebben zeezicht. Pension geniet jarenlange bekendheid en heeft vele terugkerende gasten. Ook de aanwezige hulp kent het pand door en door en "gaat mee" in de overdracht van de onderneming.

Totaal bestaat uit:

- 18 kamers waarvan 14 slaapkamers
- 5 keukens
- 12 badkamers
- 13 toiletten
- 9 parkeerplaatsen

Plattegronden op aanvraag

De genoemde prijs is inclusief het gehele bedrijf; de beide panden, goodwill, inventaris, website, boekingen etc.

Thorbeckestraat 38, 2042 GM Zandvoort; gemeente Zandvoort sectie C 5081 – 235 m2  
Koopsom € 1.500.000,--k.k.

Thorbeckestraat 40, 2042 GM Zandvoort; gemeente Zandvoort sectie C 5082 – 151 m2  
Koopsom € 1.400.000,--k.k.

Formeel is er destijds alleen een vergunning (2001) afgegeven op nr. 38. Altijd al als geheel in gebruik. Hele veiligheidssysteem loopt door beide panden.

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwperiode</b>	1945-1959

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	18 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	14 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	1.492 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	386 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	454 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Zeezicht
<b>Bijzonderheden</b>	Dubbele bewoning mogelijk, dubbele bewoning aanwezig
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energie label</b>	F
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.V.-Ketel

## Foto's



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

## Foto's



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

## Foto's



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

## Foto's



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)



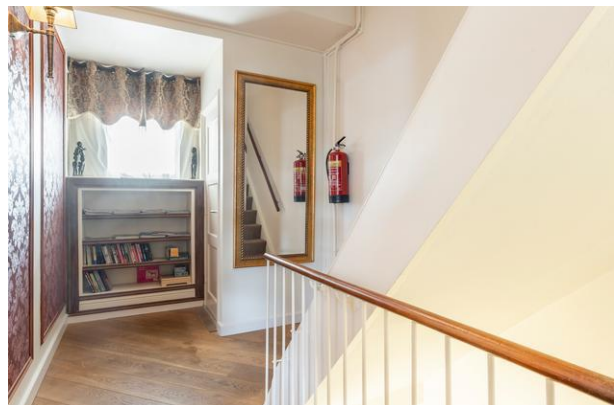
## Foto's



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

## Foto's



# Plattegrond



nr 38 1e Verdieping



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)



# Plattegrond



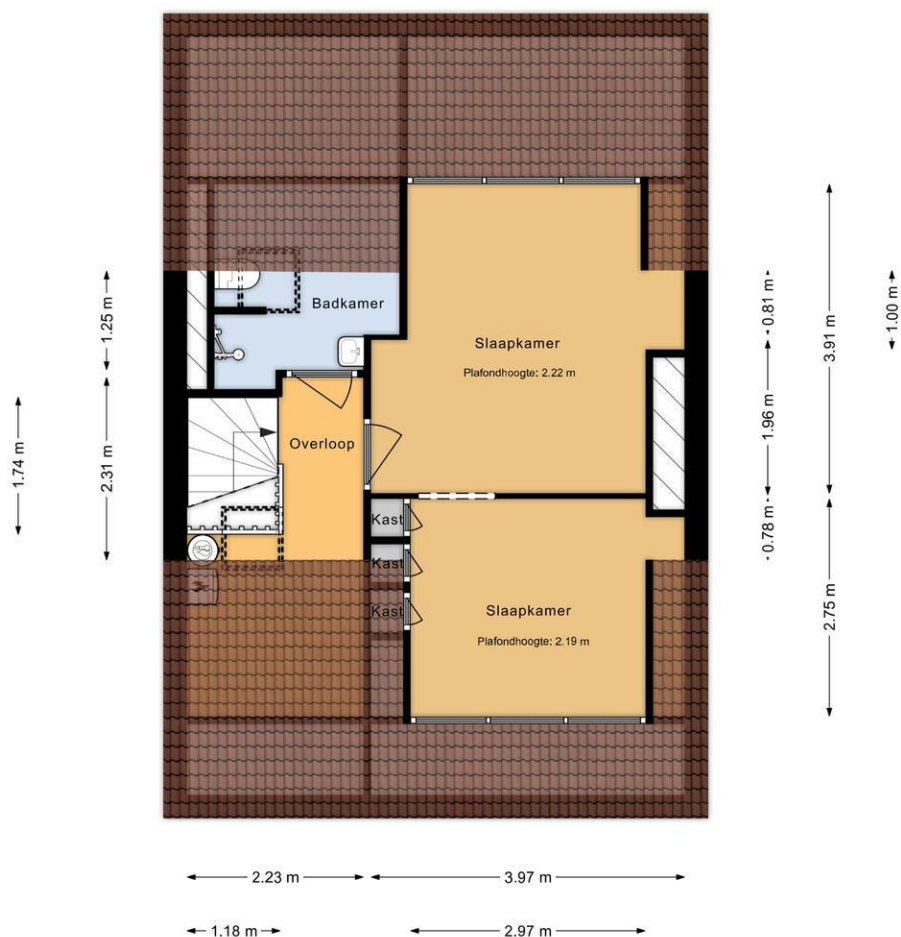
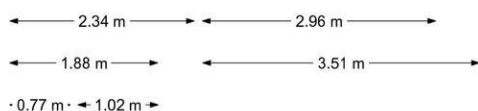
nr 38 2e Verdieping



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

# Plattegrond



nr 38 3e Verdieping



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

# Plattegrond



nr 38 Begane grond



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

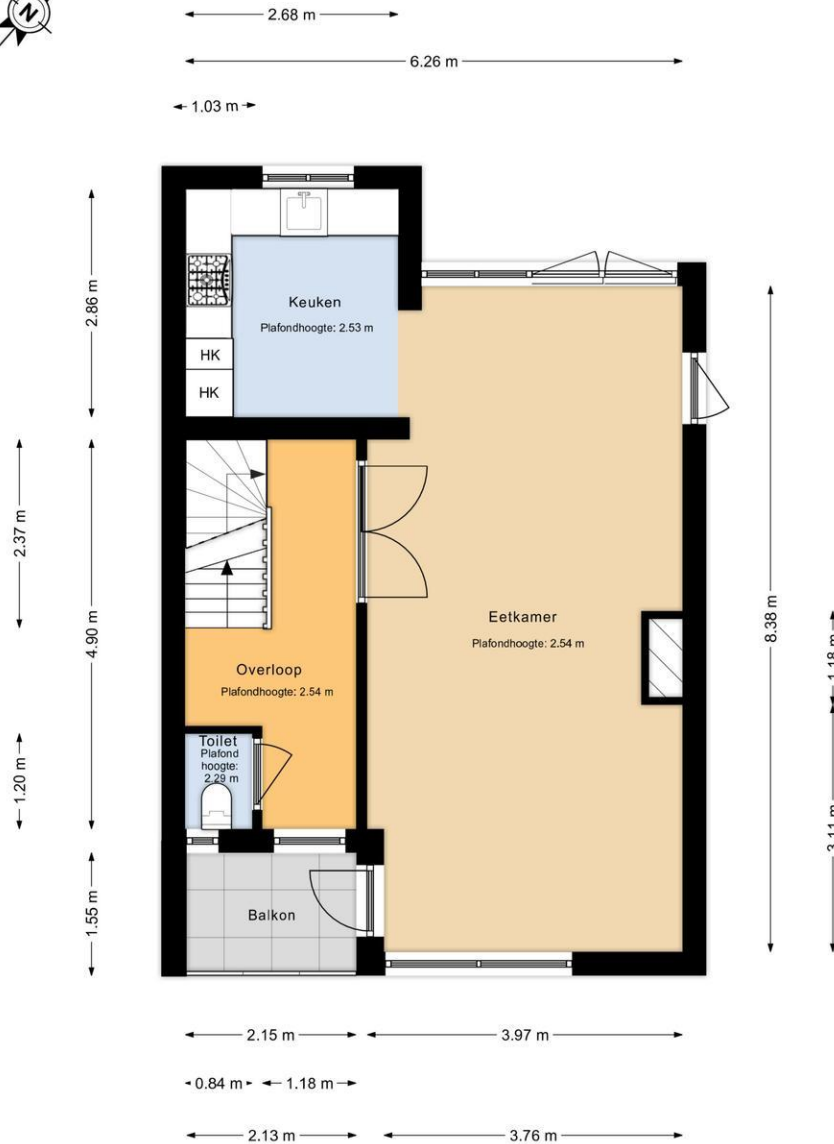
# Plattegrond



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

# Plattegrond



nr 40 1e Verdieping



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

# Plattegrond



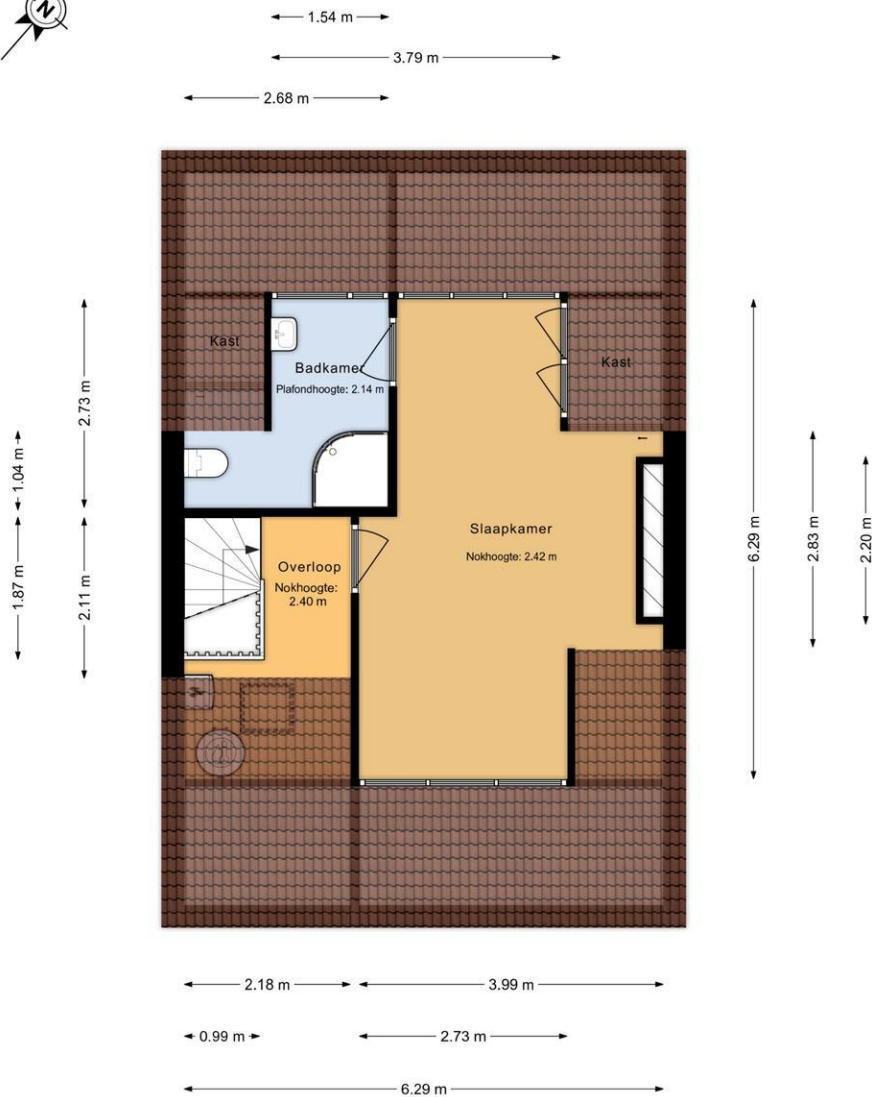
nr 40 2e Verdieping



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

# Plattegrond



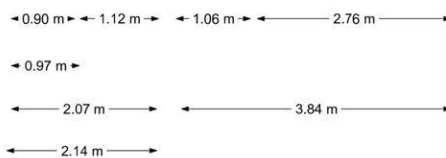
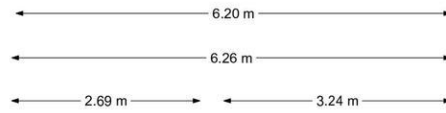
nr 40 3e Verdieping



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

# Plattegrond



nr 40 Begane grond





# Plattegrond



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

## Kadastrale gegevens

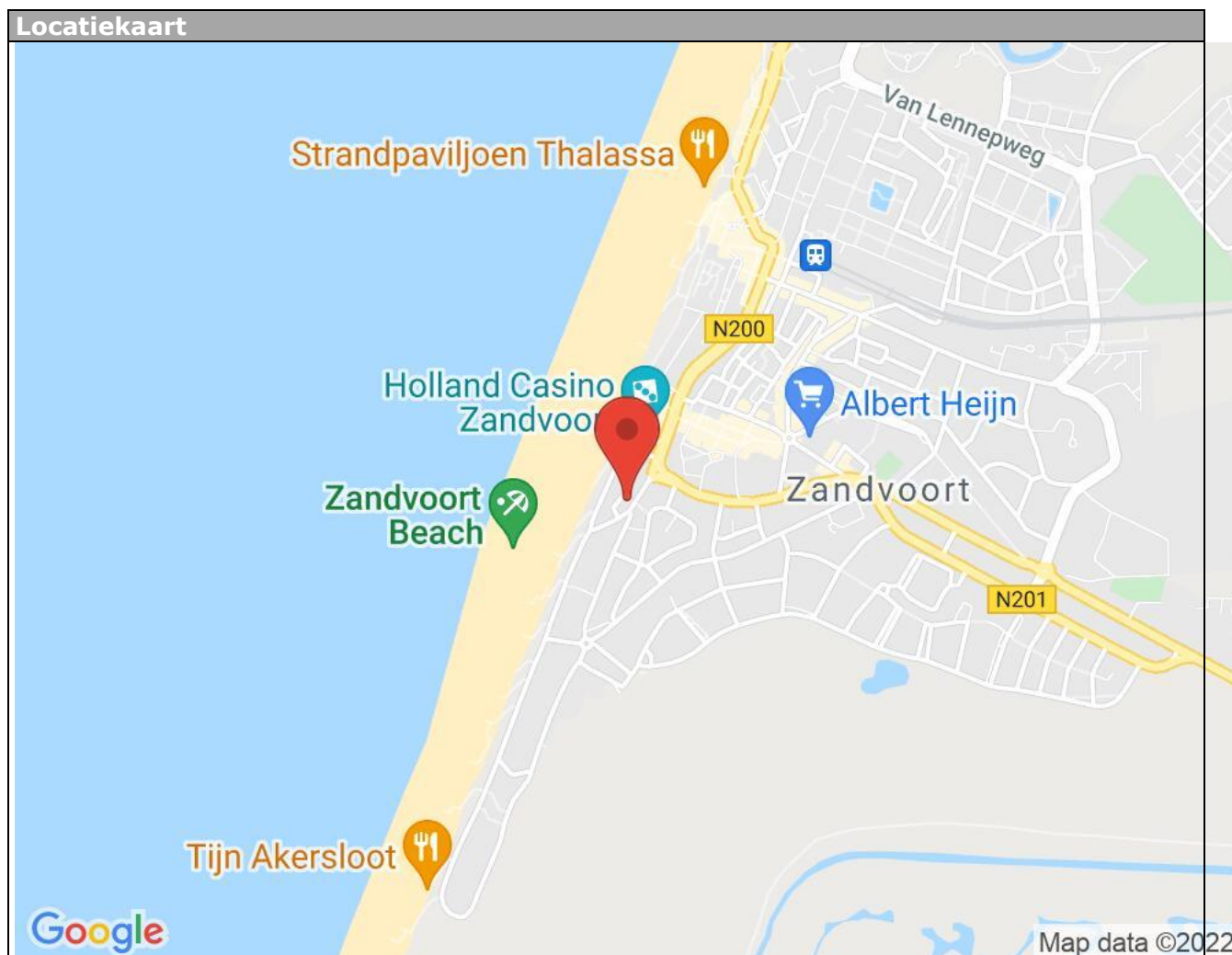
Adres	Thorbeckestraat 38 + 40
Postcode / Plaats	2042 GM Zandvoort
Gemeente	Zandvoort
Sectie / Perceel	C / 5081
Oppervlakte	235 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kadastrale gegevens

Adres	Thorbeckestraat 38 + 40
Postcode / Plaats	2042 GM Zandvoort
Gemeente	Zandvoort
Sectie / Perceel	c / 5082
Oppervlakte	151 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Thorbeckestraat 38 + 40
Postcode / plaats	2042 GM Zandvoort
Provincie	Noord-Holland



Thorbeckestraat 38 + 40 - 2042 GM  
Zandvoort

**ZANDVOORT MAKELAARS**  
Thorbeckestraat 5  
2042 GL, ZANDVOORT  
Tel: 023-571 5531  
E-mail: [info@zandvoortmakelaars.nl](mailto:info@zandvoortmakelaars.nl)  
[www.zandvoortmakelaars.nl](http://www.zandvoortmakelaars.nl)

Er heeft **WEL** een Meetinstructie( gebaseerd op de NEN 2580) plaatsgevonden. 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. Wanneer er GEEN Meetinstructie heeft plaats gevonden gaat het om circa maten.

Het woonhuis wordt geleverd : inclusief het gehele bedrijf; de beide panden, goodwill, inventaris , website , boekingen.

De gemeente Zandvoort is sinds enige tijd bezig met het ontwikkelen van een "plan Middenboulevard/ Entree van Zandvoort". Informatie hieromtrent is op te vragen bij de gemeente Zandvoort; telefoonnummer 023-574.0100. Koper zal verkoper niet aanspreken voor enige vorm van schade voortvloeiende uit deze plannen;

#### 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.

Op 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 bijkomen de 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 te 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 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).

#### 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 betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets 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

Vanaf 1 januari 2015 zal de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label vòòr 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.

#### 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 uitsluitel 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.

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

---

---



Tevreden klanten maken ons blij! Onze klanten beoordelen ons op Funda gemiddeld met een: **9.5** !  
Wordt u ook een tevreden klant?

Velen gingen u al voor!

Lees deze en meer reviews terug op onze gekoepelde beoordelingswebsite die alle reviews die er over ons zijn laat zien.

Scan de QR-code of ga naar [www.beoordelingen.mtmo.nl/zandvoortmakelaars.nl](http://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](http://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