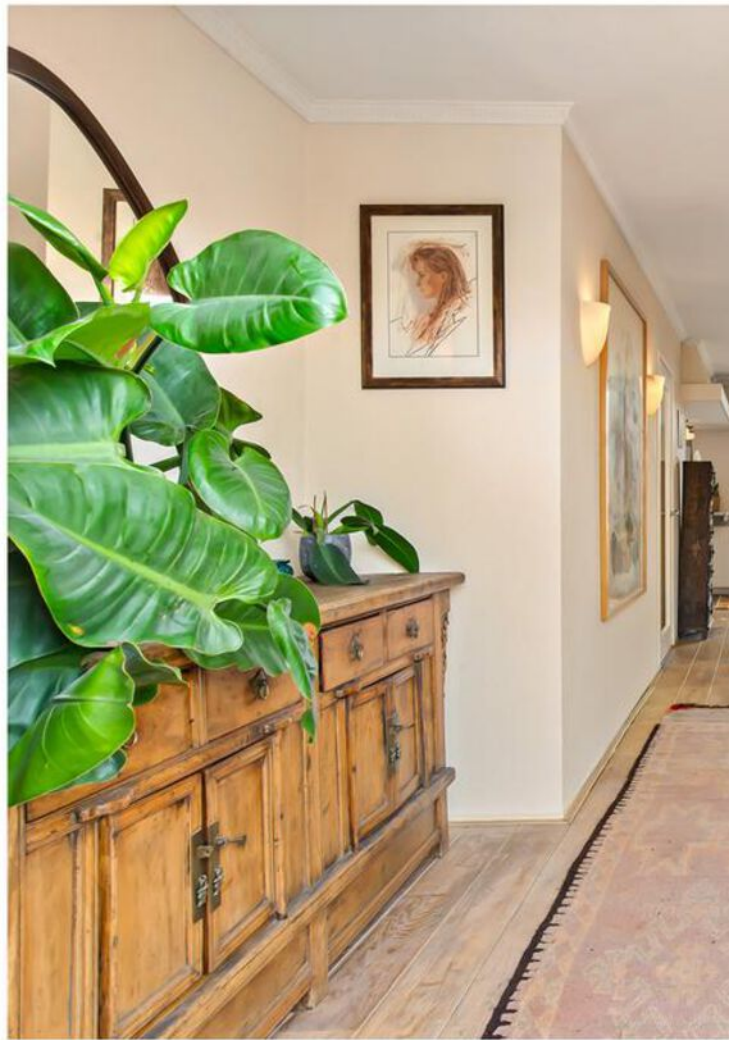


WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

63



WOONOPPERVLAKTE

261 M²

PERCEELOPPERVLAKTE

191 M²

INHOUD

475 M³

BOUWJAAR

1909

ENERGIELABEL

-

VRAAGPRIJS

€ 1.195.000,-

OMSCHRIJVING

Te koop: PENTHOUSE met 3 bedrijfsruimten Haltestraat 63 te Zandvoort is buiten een ruim Penthouse, ook een aantrekkelijk beleggingsobject, met name door de mogelijkheden die de begane grond biedt. Het pand ligt centraal in Zandvoort, op loopafstand van het strand en nabij het station, wat het aantrekkelijk maakt voor zowel commerciële huurders als voor toeristen.

De commerciële ruimten op de begane grond zijn een uitstekende bron van PASSIEF inkomen.

PENTHOUSE

Zonovergoten Penthouse met groot terras en met private Gym op 500 meter afstand van strand en zee.

Omschrijving:

Het comfort van wonen, werken en ontspannen in dit schitterende pand in het hart van Zandvoort is nu mogelijk. Op de begane grond, wat toegang biedt tot het op de eerste verdieping gelegen royale Penthouse, bevindt zich een private Gym, werkruimte en een praktijkruimte. Indien gewenst is het Penthouse eenvoudig te splitsen in 2 aparte appartementen. Kenmerken van het pand:

Penthouse

- Exclusief Penthouse biedt een ongeëvenaarde woonervaring met een zeer ruim prive? zonneterras en een balkon aan de voorzijde.
- Ruime woonkamer met open keuken en directe toegang tot het terras en het balkon.
- Lichte woonruimtes door de grote ramen.
- Moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur. Ideaal voor de kookliefhebber.
- Stijlvolle hammam-geïnspireerde badkamer.
- Slaapkamers: de woonruimte biedt maar liefst 4 slaapkamers, waarvan de grootste slaapkamer grenst aan een ruimte die gebruikt kan worden als slaapkamer, werkruimte, inloopkast of 2e badkamer. De grootste slaapkamer geeft, net als de woonkamer, directe toegang tot het terras.
- Private Gym: houd uw gezondheid op peil met uw eigen sport/yoga en fitnessruimte.
- Ruime en droge kelder te gebruiken als opslag, voorraad en berging.
- Kantoor en/of praktijkruimte aan huis.

DE FINANCIËLE VOORDELEN van de begane grond van Haltestraat 63, 61A en 63B:

- Stabiël huurinkomen: De verhuurde ruimten (61A en 63B), genereren een constante bron van huurinkomsten. De huidige huurders, een Hypotheekadviesbureau en een Wassalon, huren al

geruime tijd naar tevredenheid. Deze stabiele huurders betalen maandelijks de huur.

- De ruimte op de begane grond van nummer 63 wordt vrij opgeleverd en kan indien gewenst door de bewoner van het Penthouse zelf worden benut als bedrijfsruimte of op een andere manier worden ingevuld.
- Leegstand wordt beperkt: De commerciële ruimten op de begane grond zijn aantrekkelijk voor een breed scala aan huurders, van retail bedrijven tot lokale dienstverleners. Dit maakt de kans op langdurige leegstand klein, wat direct bijdraagt aan het behoud van de waarde van de investering.
- Dek uw hypotheeklasten: Wanneer de begane grond is verhuurd, kunnen de huuropbrengsten de maandelijkse financieringslasten van de totale investering dekken, of zelfs overtreffen. Dit betekent dat de hypotheeklasten bij eigen gebruik van het penthouse (gedeeltelijk) betaald kunnen worden uit de huuropbrengsten van de commerciële ruimtes.
- U kunt bij ons de investerings-rendementsberekening aanvragen.

Algemene voordelen:

- STABIELE HUURINKOMSTEN.
- Strategische locatie: gelegen in een gebied met goede infrastructuur en goede bereikbaarheid, wat de aantrekkelijkheid voor huurders vergroot.
- WEINIG ONDERHOUD: het pand is in uitstekende staat en vereist minimaal onderhoud, wat uw kosten laag houdt.
- WAARDESTIJGING: dankzij de gunstige locatie en de groei van de omliggende gebieden heeft het pand potentieel voor waardeverhoging op de lange termijn, bovendien bestaat de mogelijkheid om een derde én vierde verdieping te realiseren.
- Bijzonderheden: dit pand ligt in een levendige omgeving in het centrum van Zandvoort en is voorzien van alle moderne gemakken.

Woonbestemming:

De drie bedrijfspanden hebben eveneens bestemming wonen.

Mogelijkheid tot herontwikkeling

U heeft de mogelijkheid het pand te herontwikkelen door de bouw van twee extra verdiepingen. Dit valt binnen het bestemmingsplan.

OMSCHRIJVING

Remy Draaijer: "Wij gaan ons in het buitenland vestigen met ons gezondheidscentrum, anders was ik hier nooit weggegaan. Het is heerlijk om hier te wonen en te werken zo dicht bij het strand.

Het pand heeft veel privacy met een heerlijk groot terras. Wij horen de vogels en de zee. Na trainen in eigen gym, loop ik naar het strand om een gezonde frisse duik in de zee te nemen. Wij wandelen en fietsen graag door de prachtige nabij gelegen duinen. Mijn werk als gezondheidstrainer en coach doe ik aan huis. Het is fantastisch alles hier binnen handbereik te hebben. Daarbij leveren de verhuurde bedrijfsruimten een welkome bron van inkomsten."

Locatie:

Zandvoort: een unieke mix van ontspanning en levendigheid. Het uitgestrekte strand is DE plek voor zonnebaden, zwemmen, wandelen en allerlei watersporten. Het dorp zelf heeft een charmante uitstraling, met een gezellige dorpskern en een uitnodigende boulevard vol met strandtenten en terrassen. Hier kun je heerlijk genieten van een drankje of maaltijd met uitzicht op de Noordzee. Tijdens de zomermaanden bruist Zandvoort van de activiteiten. Van strandfeesten tot muziekfestivals, er is altijd wel iets te beleven. Het nabijgelegen natuurgebied Nationaal Park Zuid-Kennemerland biedt prachtige wandel- en fietspaden door duinen, bossen en langs diverse flora en fauna. Het beroemde racecircuit trekt jaarlijks veel autosportliefhebbers. Hier vinden spannende races plaats, zoals de Formule 1 Dutch Grand Prix. Met het treinstation dicht in de buurt bent u binnen korte tijd in het bruisende hart van Amsterdam of Haarlem.

MIS DEZE UNIEKE KANS NIET om te investeren in een stukje paradijs aan de Nederlandse kust.

Dit pand biedt niet alleen een prachtig pand, maar ook een levensstijl van luxe en gemak.

BESCHREIBUNG

Zu verkaufen: PENTHOUSE mit 3 Geschäftsräumen

Neben einem geräumigen Penthouse ist die Haltestraat 63 in Zandvoort auch eine attraktive Anlageimmobilie, insbesondere aufgrund der Möglichkeiten, die das Erdgeschoss bietet. Das Gebäude liegt zentral in Zandvoort, nur wenige Gehminuten vom Strand entfernt und in der Nähe des Bahnhofs, was es sowohl für gewerbliche Mieter als auch für Touristen attraktiv macht.

Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind eine hervorragende PASSIVE Einnahmequelle.

PENTHOUSE

Sonnendurchflutetes Penthouse mit großer Terrasse und privatem Fitnessstudio, 500 Meter vom Strand und Meer entfernt.

Beschreibung:

Der Komfort des Wohnens, Arbeitens und Entspannens in diesem wunderschönen Gebäude im Herzen von Zandvoort ist jetzt möglich. Im Erdgeschoss, das Zugang zum großzügigen Penthouse im ersten Stock bietet, befinden sich ein privater Fitnessraum, ein Arbeitsraum und ein Übungsraum. Auf Wunsch kann das Penthouse problemlos in 2 separate Wohnungen aufgeteilt werden.

Merkmale der Immobilie:

Penthouse

- Das exklusive Penthouse bietet ein unvergleichliches Wohnenerlebnis mit einem sehr geräumigen Privatbereich. Sonnenterrasse und Balkon an der Vorderseite.
- Geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse und zum Balkon.
- Helle Wohnbereiche durch große Fenster.
- Moderne Küche mit Einbaugeräten. Ideal für den Kochbegeisterten.
- Stilvolles Badezimmer im Hamam-Stil.
- Schlafzimmer: Der Wohnbereich bietet nicht weniger als 4 Schlafzimmer, von denen das größte Schlafzimmer an einen Raum angrenzt, der als Schlafzimmer, Arbeitsraum, begehrter Kleiderschrank oder zweites Badezimmer genutzt werden kann. Das größte Schlafzimmer hat, wie auch das Wohnzimmer, direkten Zugang zur Terrasse.
- Privates Fitnessstudio: Pflegen Sie Ihre Gesundheit mit Ihrem eigenen Sport-/Yoga- und Fitnessraum.
- Geräumiger und trockener Keller, der als Lager, Vorrat und Lagerung genutzt werden kann.
- Büro- und/oder Übungsraum zu Hause.

DIE FINANZIELLEN VORTEILE des Erdgeschosses der

Haltestraat 63, 61A und 63B:

- **Stabile Mieteinnahmen:** Die vermieteten Flächen (61A und 63B) generieren eine konstante Mieteinnahmequelle. Die aktuellen Mieter, ein Hypothekenberatungsbüro und ein Wäschereisalon, vermieten seit einiger Zeit zufriedenstellend. Diese stabilen Mieter zahlen die Miete monatlich.
- **Die Fläche im Erdgeschoss der Nummer 63 steht kostenlos zur Verfügung und kann auf Wunsch vom Bewohner des Penthouses als Geschäftsfläche oder anderweitig genutzt werden.**
- **Der Leerstand ist begrenzt:** Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind für ein breites Mieterspektrum vom Einzelhandelsunternehmen bis zum lokalen Dienstleister attraktiv. Dies verringert die Wahrscheinlichkeit eines langfristigen Leerstands, was direkt zur Werterhaltung der Investition beiträgt.
- **Decken Sie Ihre Hypothekenkosten:** Bei der Vermietung des Erdgeschosses können die Mieteinnahmen die monatlichen Finanzierungskosten der Gesamtinvestition decken oder sogar übersteigen. Das bedeutet, dass die Hypothekenkosten für die private Nutzung des Penthouses (teilweise) aus den Mieteinnahmen der Gewerbeflächen bestritten werden können.

- Die Kapitalrenditeberechnung können Sie bei uns anfordern.

Allgemeine Vorteile:

- **Stabile Mieteinnahmen**
- **Strategische Lage:** Lage in einem Gebiet mit guter Infrastruktur und guter Erreichbarkeit, was die Attraktivität für Mieter erhöht.
- **Geringer Wartungsaufwand:** Die Immobilie ist in ausgezeichnetem Zustand und erfordert nur minimale

Wartung, die Ihre Kosten niedrig hält.

- **Wertsteigerung:** Durch die günstige Lage und das Wachstum der umliegenden Flächen verfügt das Gebäude über langfristiges Wertsteigerungspotenzial, außerdem besteht die Möglichkeit, ein drittes und viertes Obergeschoss zu realisieren.
- **Einzelheiten:** Dieses Gebäude liegt in einer belebten Gegend im Zentrum von Zandvoort und ist mit allen modernen Annehmlichkeiten ausgestattet.

Wohnziel:

Die drei Geschäftsräume sind auch für eine Wohnnutzung vorgesehen.

Möglichkeit der Sanierung

Sie haben die Möglichkeit, die Immobilie durch den Bau von zwei zusätzlichen Etagen zu sanieren. Dies fällt unter den Bebauungsplan.

Wohnerfahrungen aktueller Bewohner

Die jetzigen Bewohner leben hier seit 30 Jahren mit großer Freude:

Remy Draaijer: „Wir werden uns mit unserem Gesundheitszentrum im Ausland niederlassen, sonst wäre ich nie weggegangen. Es ist wunderbar, hier so nah am Strand zu leben und zu arbeiten.“

Das Gebäude bietet viel Privatsphäre mit einer schönen großen Terrasse. Wir hören die Vögel und das Meer.

Nach dem Training in meinem eigenen Fitnessstudio gehe ich zum Strand, um ein gesundes Bad im Meer zu nehmen. Wir wandern und radeln gerne durch die wunderschönen nahegelegenen Dünen. Meine Arbeit als Gesundheitstrainerin und Coach erledige ich zuhause. Es ist fantastisch, hier alles griffbereit zu haben. Die angemieteten Geschäftsräume stellen eine willkommene Einnahmequelle dar.“

Standort:

Zandvoort: eine einzigartige Mischung aus Entspannung und Lebendigkeit. Der weitläufige Strand ist DER Ort zum Sonnenbaden, Schwimmen, Spaziergehen und für alle Arten von Wassersport.

Das Dorf selbst hat ein charmantes Erscheinungsbild mit einem gemütlichen Dorfzentrum und einem einladenden Boulevard voller Strandbars und Terrassen. Hier können Sie einen Drink oder eine Mahlzeit mit Blick auf die Nordsee genießen.

In den Sommermonaten herrscht in Zandvoort ein reges Treiben. Von Strandpartys bis hin zu Musikfestivals ist immer etwas los. Das nahegelegene Naturschutzgebiet Zuid-Kennemerland-Nationalpark bietet schöne Wander- und Radwege durch Dünen, Wälder und vorbei an verschiedener Flora und Fauna. Die berühmte Rennstrecke lockt jedes Jahr viele Motorsportbegeisterte an.

Da der Bahnhof in der Nähe liegt, sind Sie innerhalb kurzer Zeit im pulsierenden Herzen von Amsterdam oder Haarlem.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen, in ein Stück Paradies an der niederländischen Küste zu investieren. Diese Immobilie bietet nicht nur eine schöne Immobilie, sondern auch einen Lebensstil voller Luxus und Bequemlichkeit.



















PLATTEGROND HALTESTRAAT 63

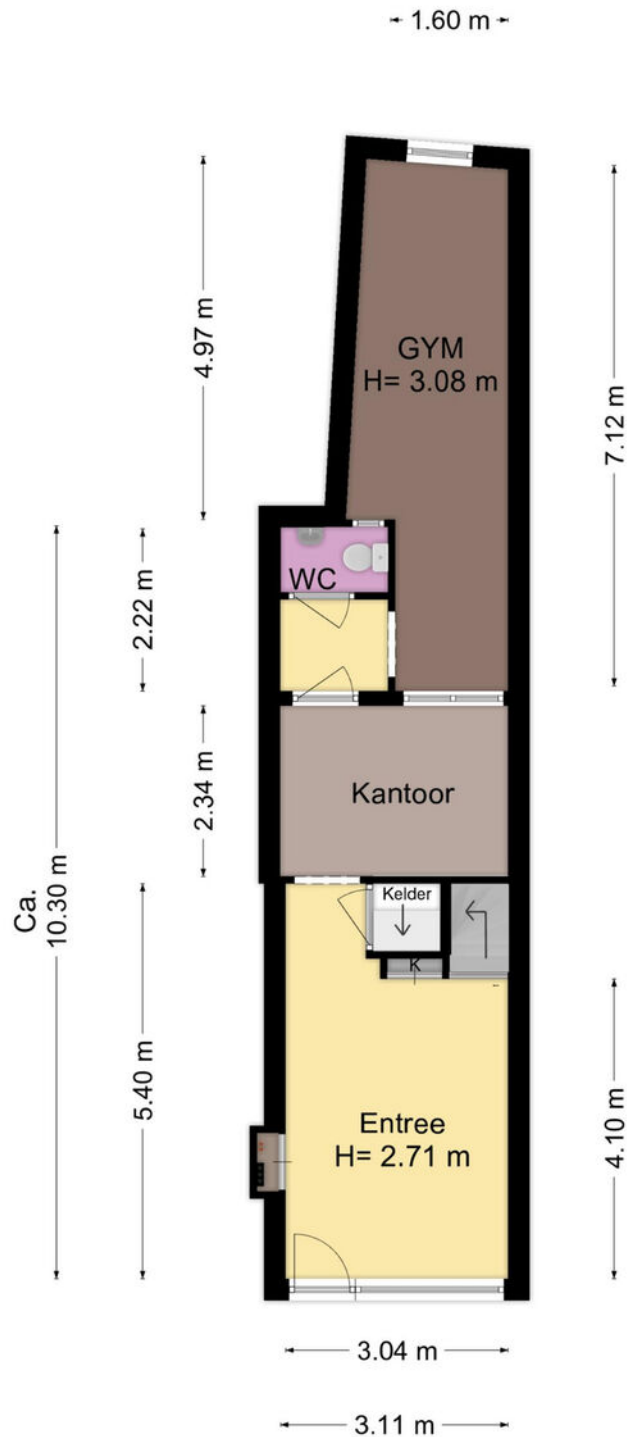
Haltestraat 63, Zandvoort 1e verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. ©In2styling 2-24

PLATTEGROND 63 BEGANE GROND

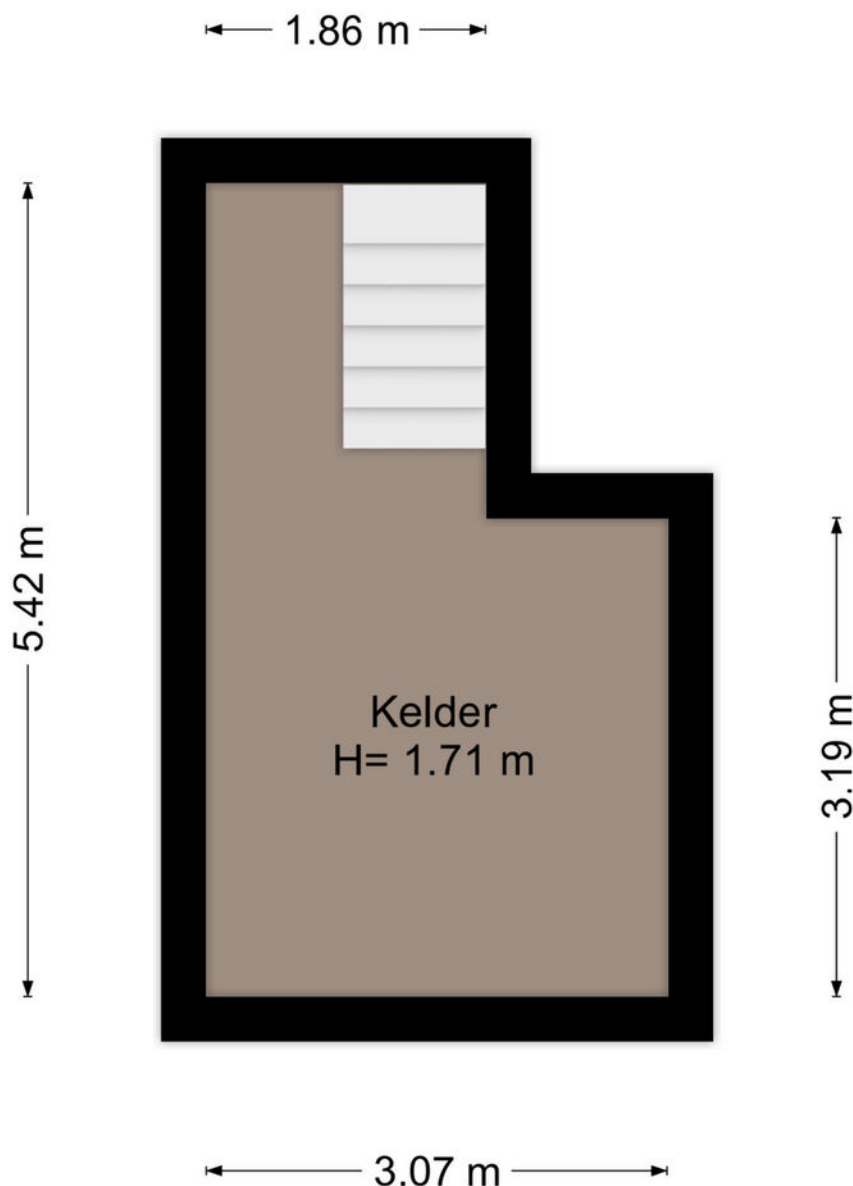
Haltestraat 63, Zandvoort
Begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. ©In2styling 2024

PLATTEGROND 63 KELDER

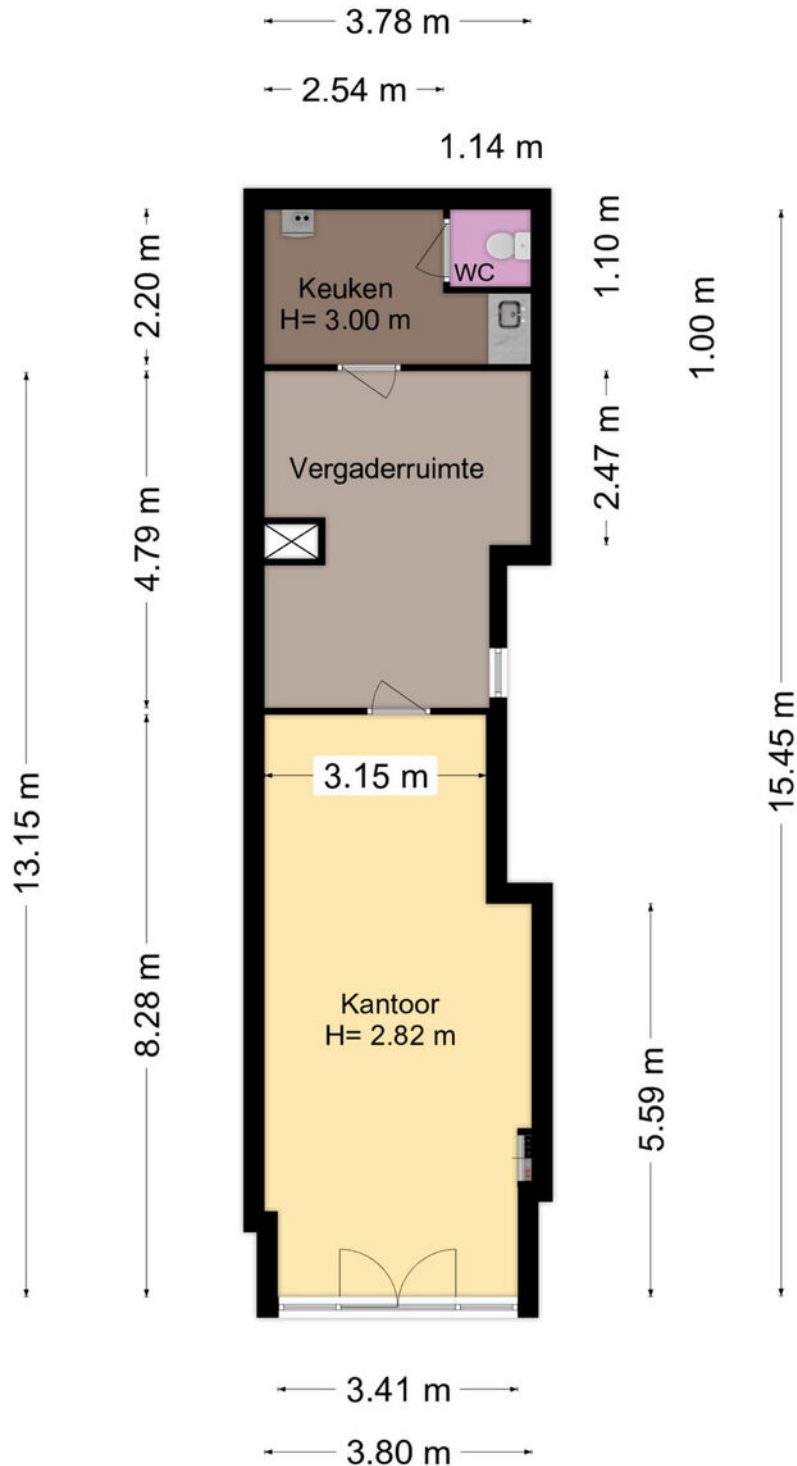
Haltestraat 63, Zandvoort
Kelder



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. ©In2styling 2024

PLATTEGROND HALTESTRAAT 61A

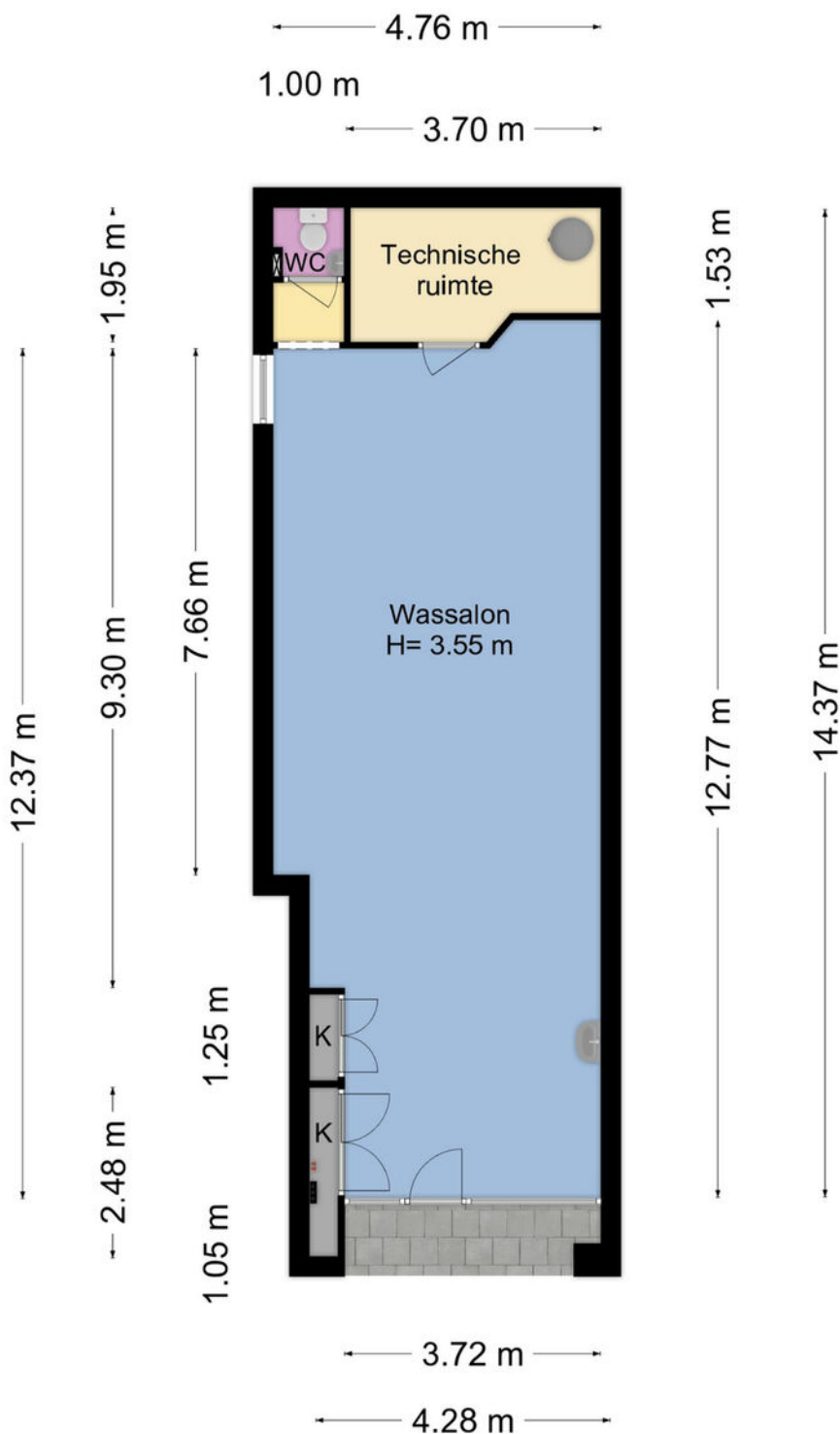
Haltestraat 61 A, Zandvoort Winkelpand





PLATTEGROND HALTESTRAAT 63B

Haltestraat 63 B, Zandvoort Winkelpand





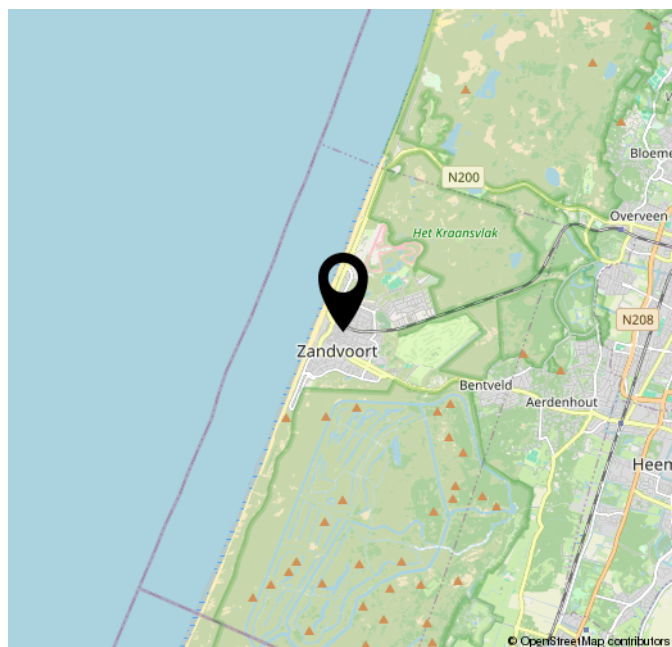
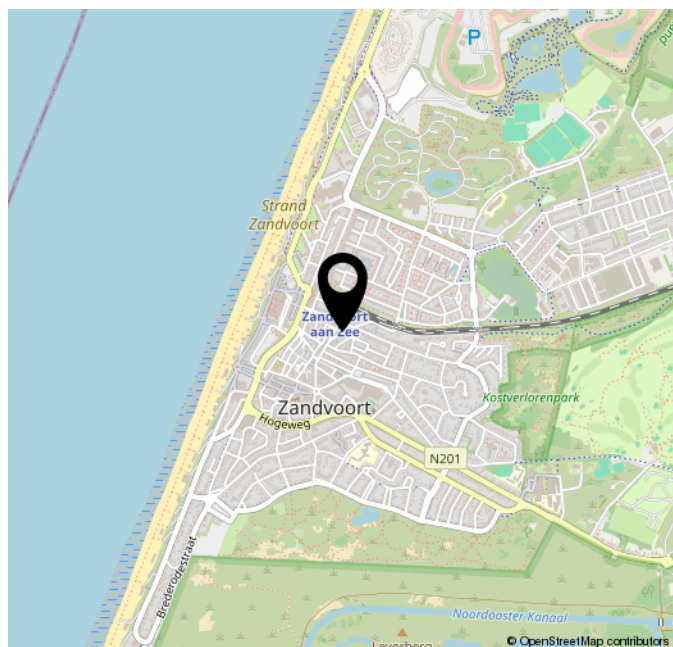
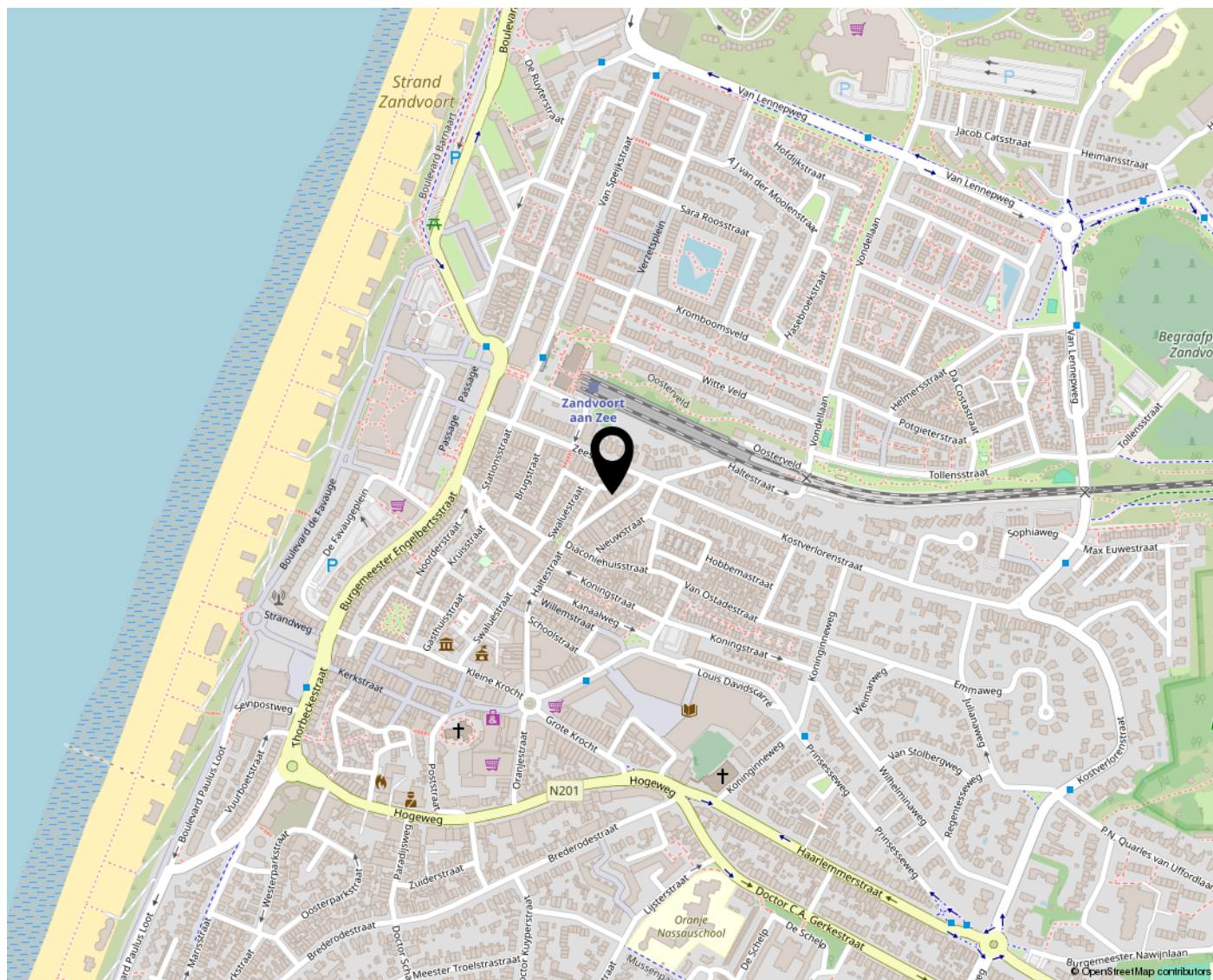
NEN 2580 MEETSTAAT



Object type	Bovenwoning
Adres	Haltestraat 63
Postcode/Plaats	2042 LL Zandvoort

Datum Meetopname	26 juni 2024
Opdrachtgever	Baukje Makelaars
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten

LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

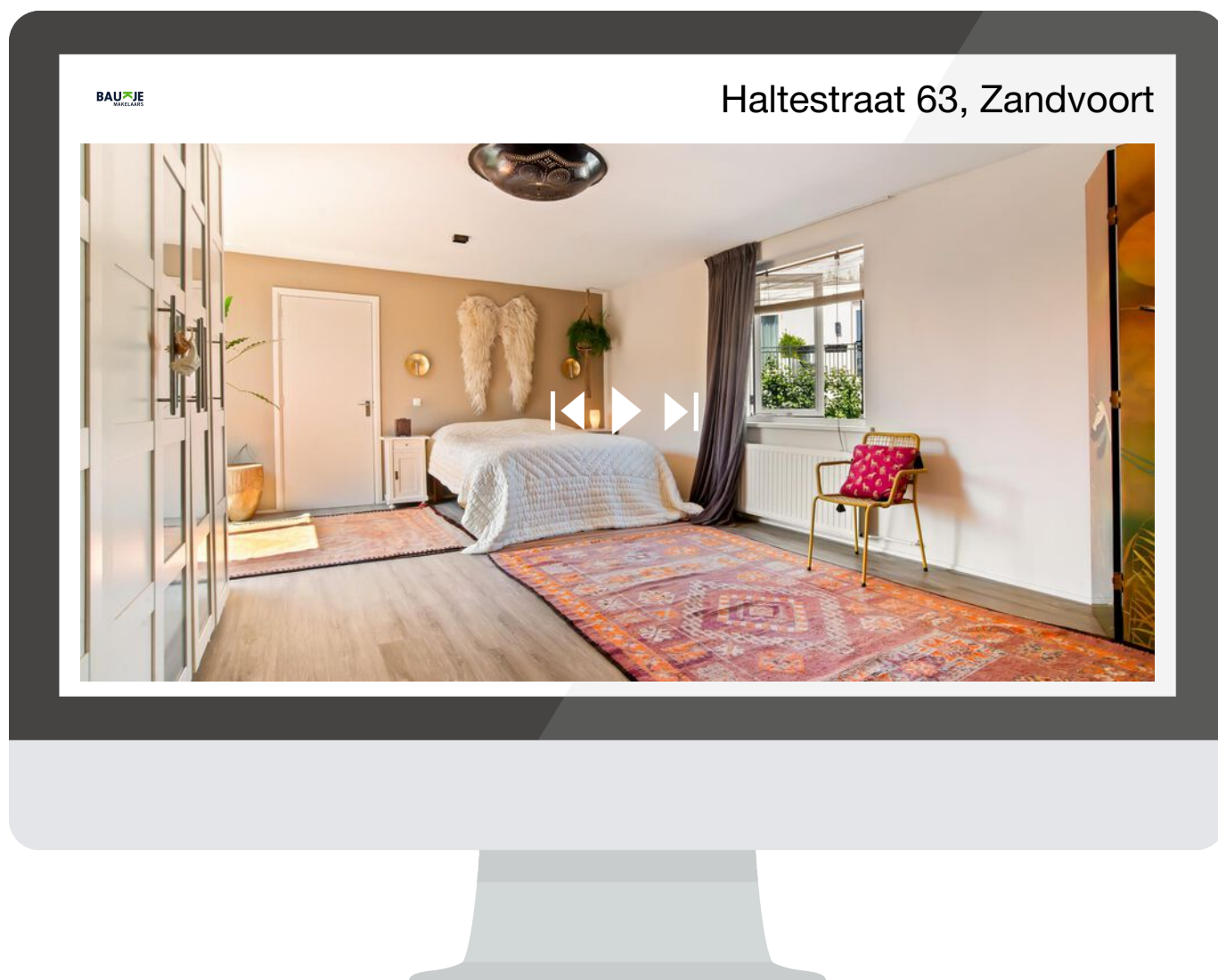
Uw referentie: HALTESTRAAT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Zandvoort
—	Huisnummer	Sectie		C
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1615	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
—	Administratieve kadastrale grens	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
—	Bebouwing			

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

haltestraat63.nl



**SCAN DEZE CODE EN
BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**

BAUJE
MAKELAARS

**KOPELLAAN 4 A
2061 CV BLOEMENDAAL**

**+31-20-3690506
INFO@BAUKJEMAKELAARS.NL
WWW.BAUKJEMAKELAARS.NL**

