



WONING INFORMATIE

## Acacia 15, Hoorn

VRAAGPRIJS €365.000,- K.K.



E [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl) • [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)  
T 0229 50 66 90 A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker



**Optima**  
MAKELAARDIJ



Leuk dat u interesse heeft in deze woning, wie weet is dit wel uw nieuwe thuis!

Voor u een spannende stap, maar ook voor de verkoper(s), die natuurlijk erg benieuwd zijn naar uw mening. Laat ons gerust weten wat u van de woning vindt, dan brengen wij hen op de hoogte.

Bent u op dit moment zelf eigenaar van een woning? Dan kijken we graag vrijblijvend met u mee. We kunnen een indicatie geven van de verwachte verkoopopbrengst en adviseren u over de mogelijkheden. Natuurlijk doen we méér dan alleen deze brochure om een woning succesvol in de markt te zetten. Wat precies? Dat lichten we graag aan u toe in een persoonlijk gesprek.

Wilt u graag meer weten of een afspraak maken? Dat kan bij ons op kantoor of gewoon bij u thuis.

We helpen u graag met:

- een gratis waardebepaling;
- de verkoop van uw woning;
- verhuuradvies;
- bedrijfsmatig verhuur/verkoop;
- een taxatierapport.

Samen maken we van uw woonwens een succes.

Met vriendelijke groet,  
Team Optima Makelaardij

Laura  
Schouten - Wittenberg



Rick  
Schouten



Judith  
Wijnker



E [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

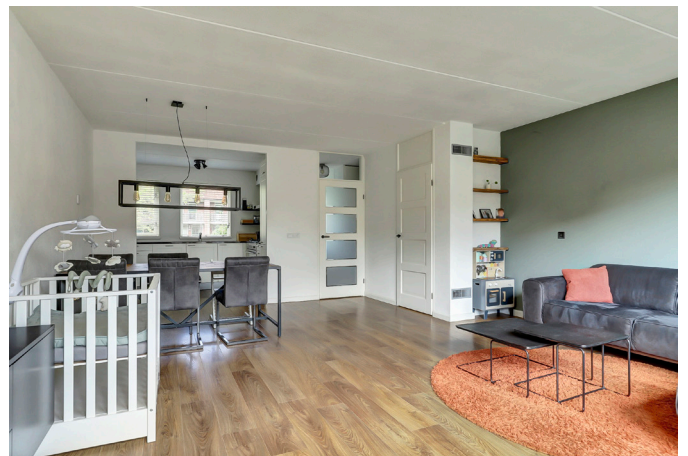
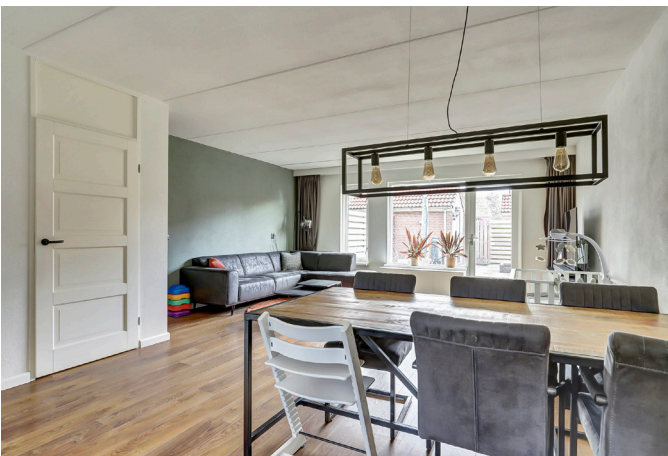
W [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)

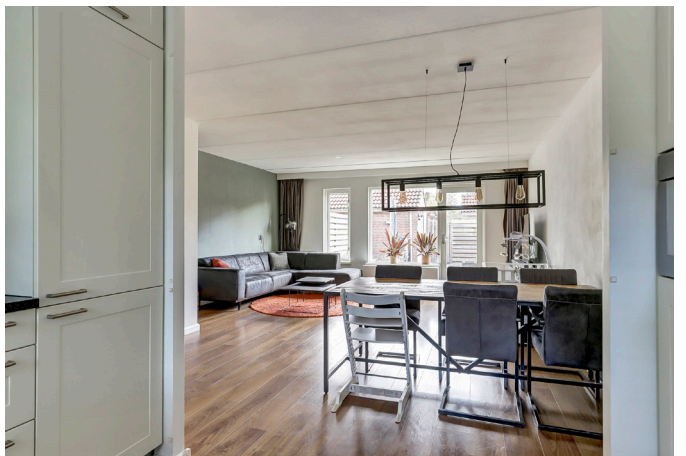
T 0229 50 66 90

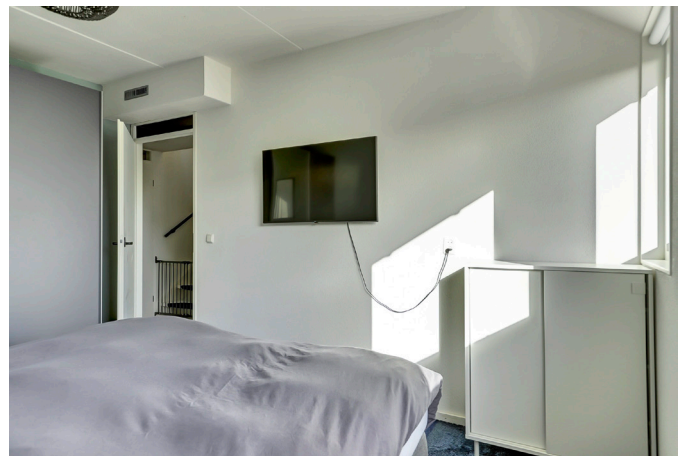
A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker



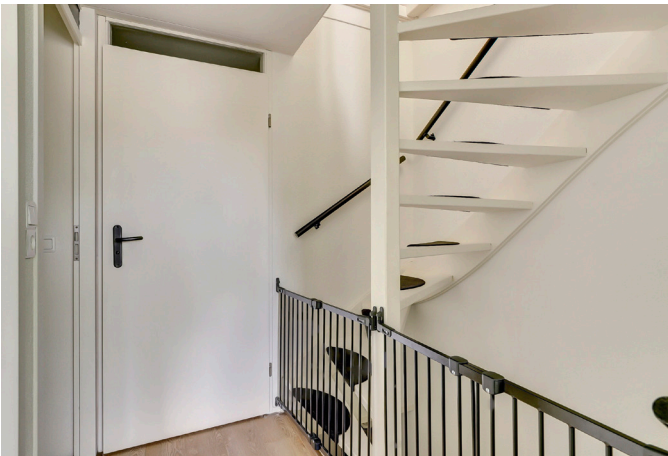








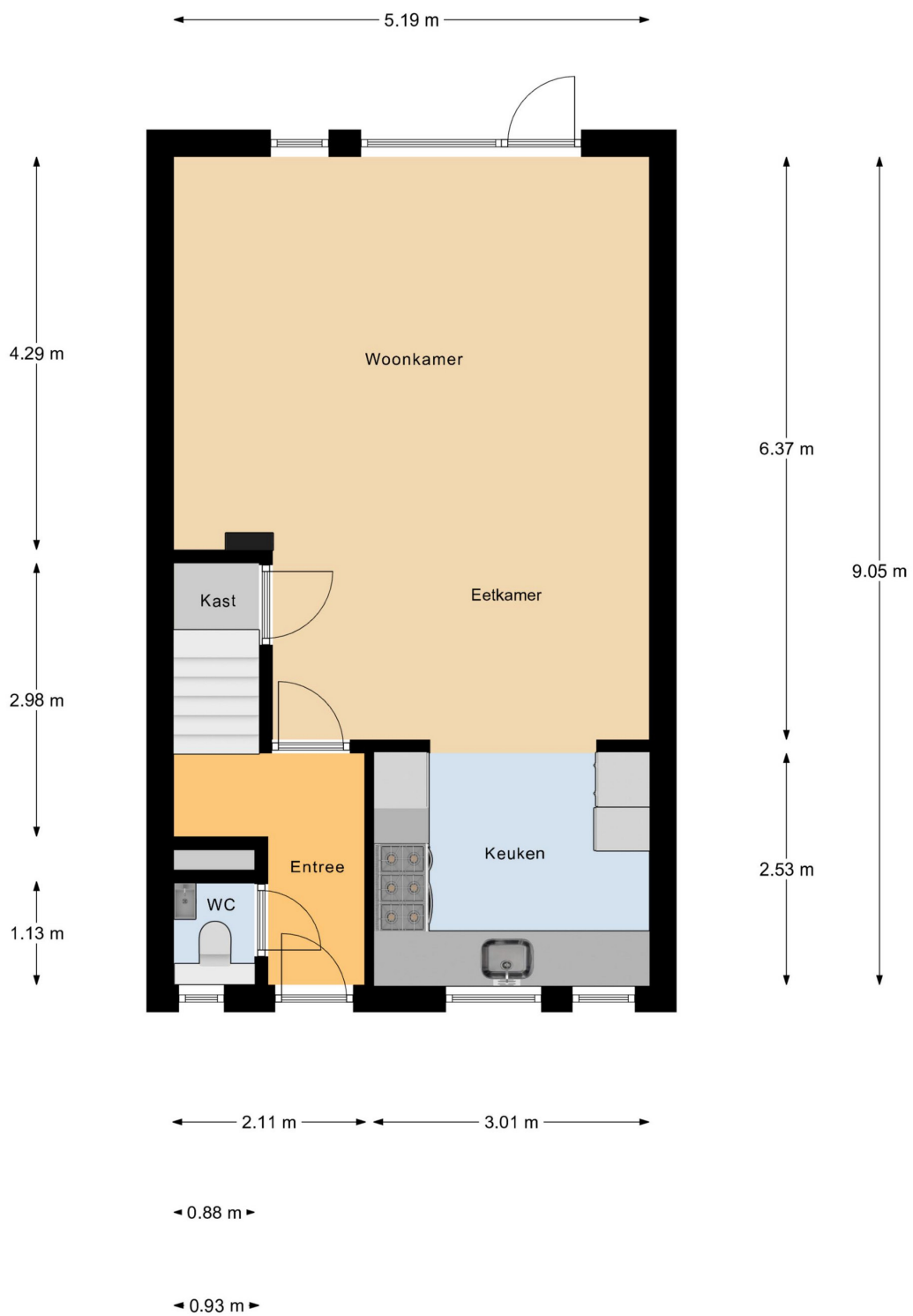




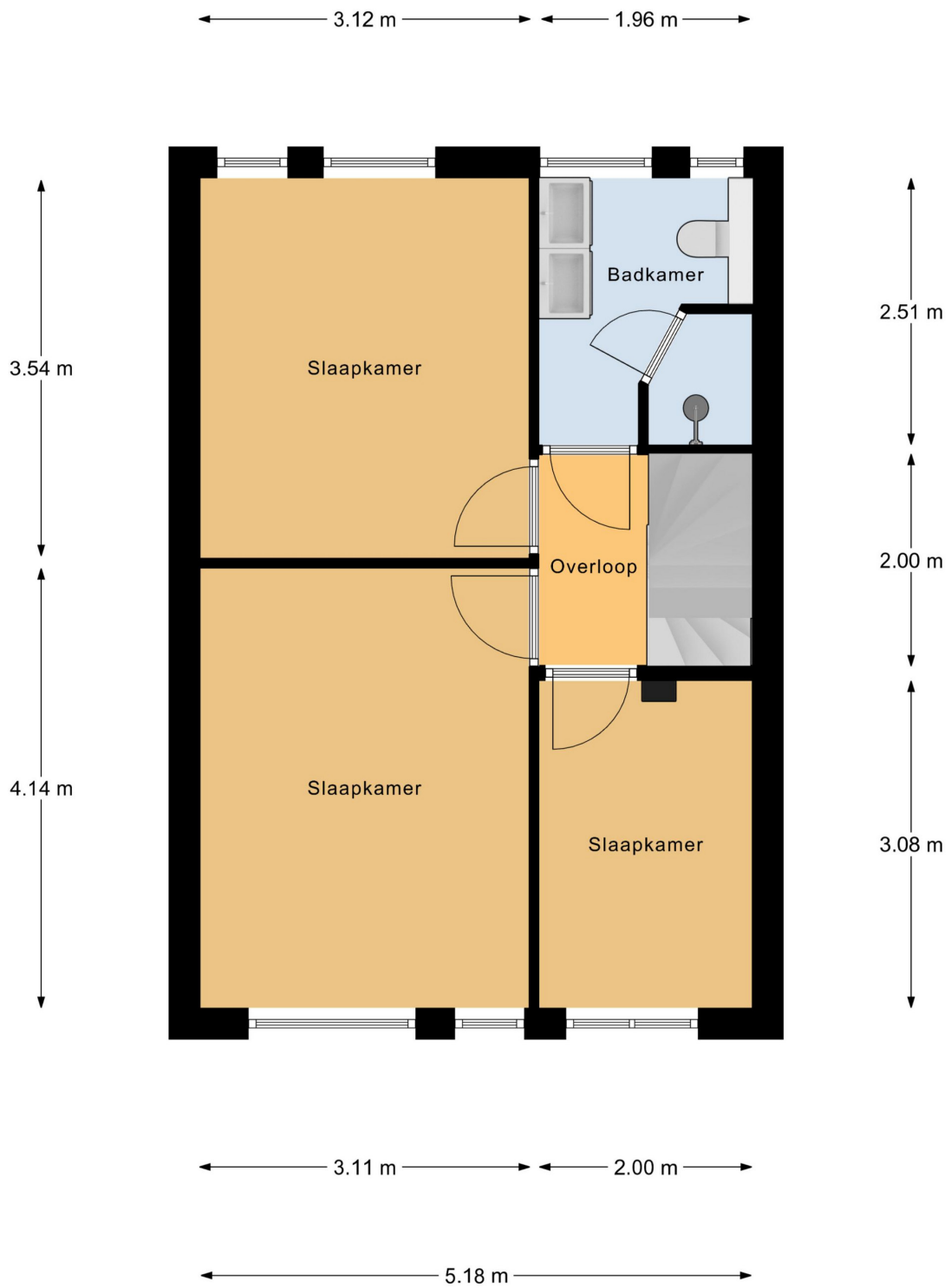




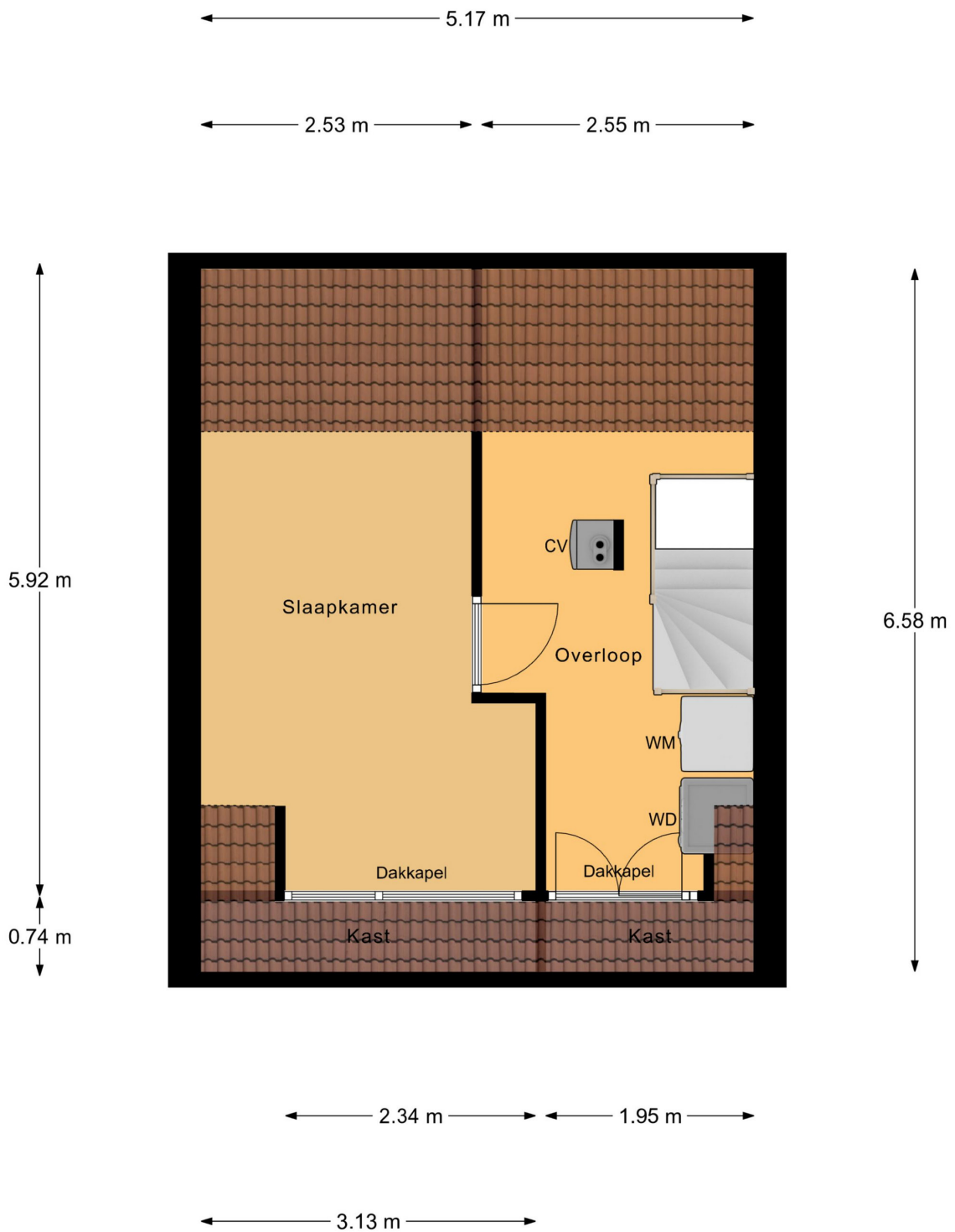




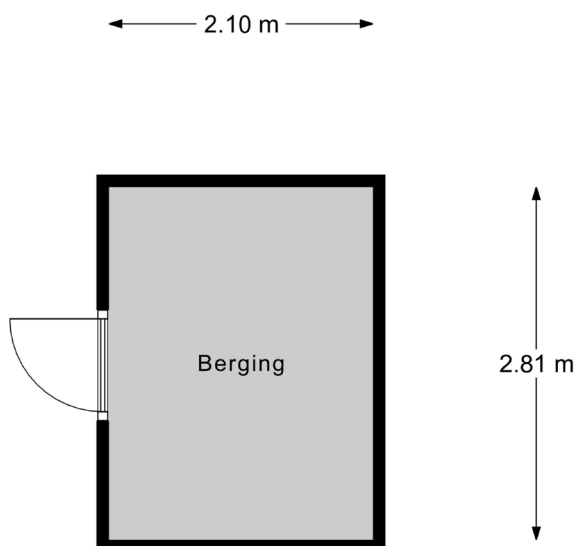
Begane Grond



1e Verdieping



## 2e Verdieping



Berging



Comfortabel wonen in Hoorn – Instapklare tussenwoning met dakkapel en vernieuwde badkamer! In de geliefde wijk Kersenboogerd staat deze keurig onderhouden tussenwoning, met verrassend veel ruimte en een fijne lichtinval. De woning beschikt onder andere over een moderne badkamer uit 2024 met elektrische vloerverwarming, drie slaapkamers op de eerste verdieping én een ruime zolderkamer met een dakkapel over de volledige breedte.

Alle benodigde voorzieningen, zoals winkels, basisscholen, openbaar vervoer (het NS-station ligt op loopafstand) en diverse sportfaciliteiten, bevinden zich in de directe omgeving. Ook zijn uitvalswegen richting de A7 snel en eenvoudig bereikbaar.

### BEGANE GROND

Via de entree kom je in de hal met meterkast, het toilet en de trapopgang. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een praktische trapkast en een loopdeur naar de onderhoudsvriendelijke achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een hoekopstelling met een extra hoge kastenwand. Het werkblad biedt volop werkruimte en de keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, afzuigkap en een 6-pits gaskookplaat.

### 1E VERDIEPING

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de recent vernieuwde badkamer. De moderne badkamer (2024) is ingericht met een ruime inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel, een hangend toilet én comfortabele elektrische vloerverwarming – een luxe én praktische toevoeging.

### 2E VERDIEPING

Op de tweede verdieping bevindt zich een overloop met de opstelling van de technische installaties en aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier is er toegang tot een afgesloten zolderkamer. Dankzij de dakkapel over de volledige breedte is dit een volwaardige vierde slaapkamer geworden. Achter de knieschotten is volop extra bergruimte aanwezig.

### TUIN

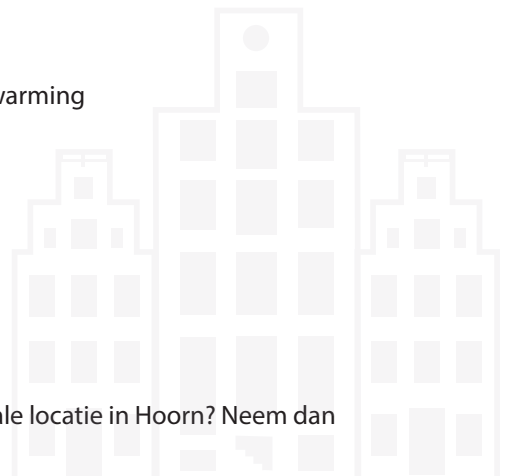
De nette achtertuin ligt op het noordoosten en biedt voldoende ruimte om buiten te zitten en te genieten van de ochtend- en vroege middagzon. Achterin de tuin staat een ruime stenen berging – ideaal voor extra opslag of als hobby- of klusruimte. De tuin is praktisch en onderhoudsvriendelijk ingericht, waardoor je er optimaal van kunt genieten.

### PLUSPUNTEN OP EEN RIJ:

- De woning is in 2024 buitenom geschilderd
- Badkamer volledig vernieuwd in 2024 met elektrische vloerverwarming
- Nette keuken met diverse inbouwapparatuur (vaatwasser 2025)
- Tuin aangelegd in 2021
- Vier volwaardige slaapkamers
- Intergas cv-ketel uit 2015 + heteluchtverwarming uit 2016
- Voorzieningen, station en uitvalswegen in de directe omgeving

### KORTOM

Ben jij op zoek naar een instapklare woning op een fijne en centrale locatie in Hoorn? Neem dan snel contact op met Optima Makelaardij voor een bezichtiging.





### OVERDRACHT

Vraagprijs	€365.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, tussenwoning, ééngesinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1988
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	108m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	131m <sup>2</sup>
Inhoud	367m <sup>3</sup>

### INDELING

Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, inloopdouche, inbouwcloset
Aantal woonlagen	3 woonlagen

### ENERGIE

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Heteluchtverwarming (2016)
Warm water	CV Ketel Intergas (2015)

### BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin, achterom bereikbaar
Ligging	Noord-Oosten

### HUUR/LEASE

Huur/lease overeenkomsten	Niet van toepassing
---------------------------	---------------------

### ENERGIE VOORSCHOT

Bewoners samenstelling	2 volwassenen, 2 kinderen
Gas / Elektra	€190,- per maand





### EIGENDOM EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Het betreft volle eigendom. Er zijn geen bijzondere verplichtingen bekend.

### PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er zijn geen publieksrechtelijke beperkingen bekend.

### KADASTRALE GRENZEN

De werkelijke (bebouwde) situatie wijkt niet af van kadastrale grenzen.

### VERHUUR

De woning is niet (gedeeltelijk) verhuurd.

### MONUMENT/BESCHERMD STAD- OF DORPSGEZICHT

De woning is geen monument dan wel een beschermd stad- of dorpsgezicht.

### KOOPAKTE

Zodra er overeenstemming is over de koopsom, levering en voorwaarden, zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. We gebruiken hiervoor het (meest recente) model zoals is vastgelegd door VastgoedNed, de NVM en Vereniging Eigen Huis.

### NOTARIS

De koper kiest de notaris (tenzij anders afgesproken). Deze keuze dient bekend te zijn op het moment dat de koopakte wordt getekend.

### BEDENKTIID

Een consument die een woning koopt, heeft drie dagen bedenktijd om de koop te ontbinden. Die gaat in zodra de kopie van de getekende koopakte is ontvangen.

### ONTBINDENDE VOORWAARDEN

In de koopovereenkomst kunnen ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan het niet rondkrijgen van de financiering, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of een negatief bouwkundig rapport.

### BANKGARANTIE/WAARBORGSOM

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen is koper verplicht een bankgarantie/ waarborgsom in handen van de notaris te stellen/storten voor een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom.

### OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 37 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

### IDENTIFICATIE

De koper dient zich te identificeren aan de hand van een geldig legitimatiebewijs in het kader van Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

### BELASTING

Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtbelasting bij aankoop van een woning, onder de €555.000,- mits de koper de woning zelf gaat bewonen en starters vrijstelling van overdrachtsbelasting niet eerder heeft ontvangen.

Kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen, betalen 2% overdrachtsbelasting. Voor beleggers geldt een overdrachtsbelasting van 10.4%.

Voor verdere informatie en voorwaarden, zie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huis-kopen/vraag-en-antwoord/vrijstelling-overdrachtsbelasting>





## Heeft u interesse in deze woning?

Dan nodigen wij u van harte uit om de woning te bezichtigen. Tijdens een bezichtiging krijgt u de kans om de sfeer te proeven, de indeling te bekijken en al uw vragen te stellen. Onze makelaar begeleidt u graag, zodat u precies weet waar u op moet letten en welke mogelijkheden er zijn.

Heeft u de woning al bezichtigd en wilt u een voorstel uitbrengen? Neem dan gerust contact met ons op als u nog vragen heeft.

Koopt u niet dagelijks een woning? Dan adviseren wij u om een aankoopmakelaar in te schakelen. Zo bent u zeker van goede begeleiding en ondersteuning tijdens het hele proces.

Bij Optima Makelaardij staat persoonlijke aandacht centraal. Wij begrijpen als geen ander dat de aan- of verkoop van een woning een spannende en soms emotionele stap is. Daarom zijn we altijd goed bereikbaar, denken we met u mee en nemen we de tijd voor uw vragen.

Onze klanten zijn onze ambassadeurs – daar zijn we trots op. Op onze website vindt u onder het kopje referenties hun ervaringen met onze dienstverlening.

We staan graag voor u klaar – nu én in de toekomst.

Met vriendelijke groet,

Team Optima Makelaardij

E [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

W [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

