



WONING INFORMATIE

Bertus Aafjeshof 112, Hoorn

VRAAGPRIJS €350.000 K.K.



E info@optimamakelaardij.nl • 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
- een taxatie

Samen maken we van uw woonwens een succes.

Met vriendelijke groet,

Team Optima Makelaardij

E info@optimamakelaardij.nl

W www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker









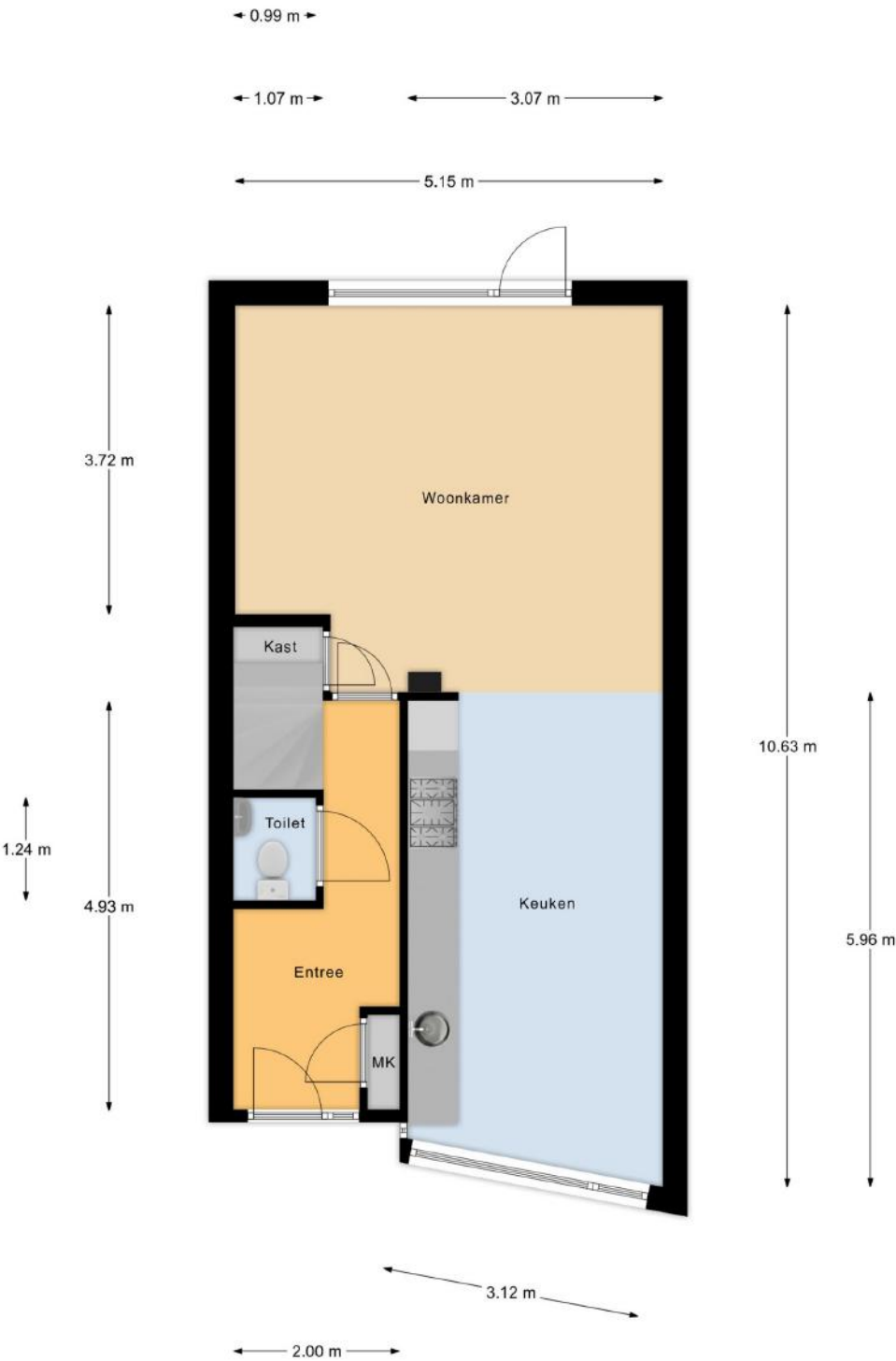










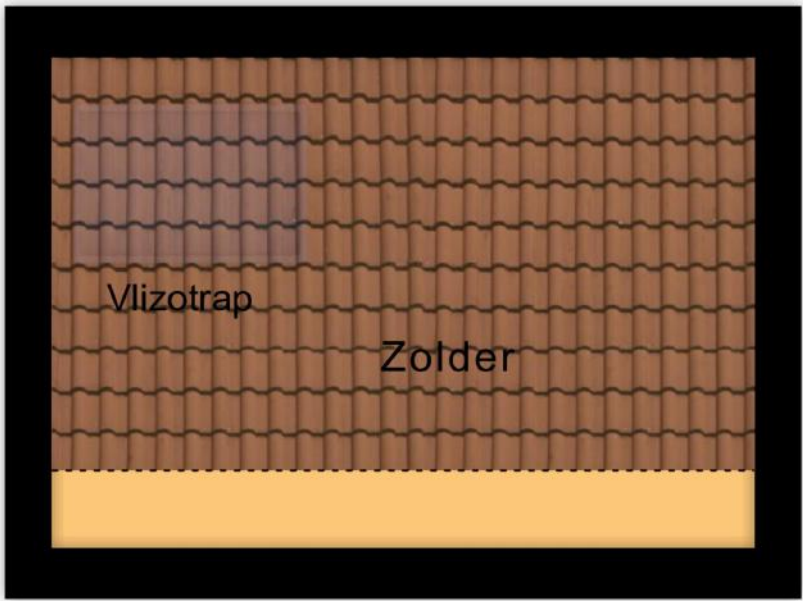


Begane Grond



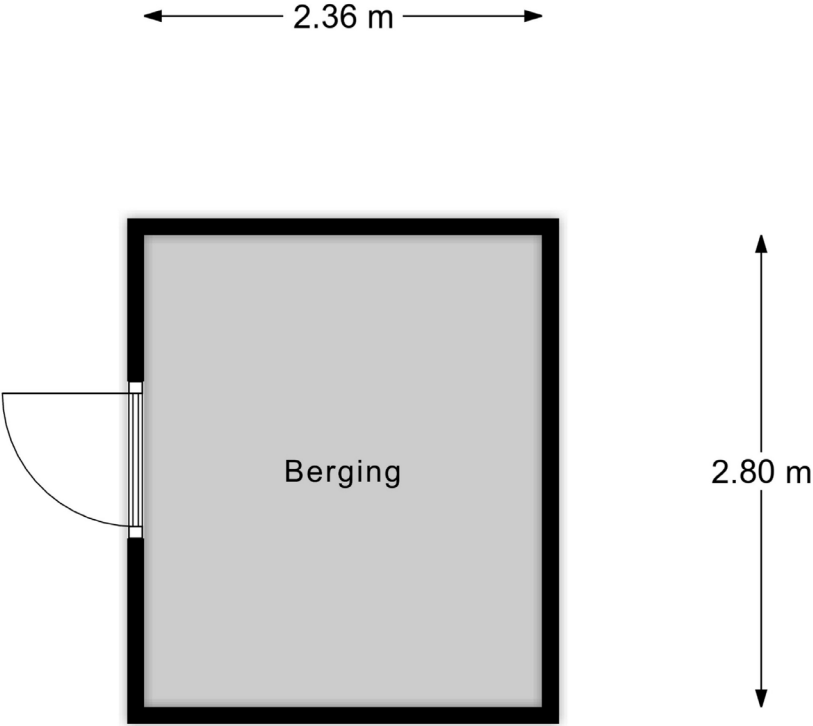
1e Verdieping

← 3.01 m →



↑
2.10 m
↓

Zolder



Berging



In de populaire en kindvriendelijke wijk Kersenboogerd Zuid bieden wij deze verzorgde tussenwoning aan met een woonoppervlak van ca. 94 m², gelegen op 138 m² eigen grond. De woning beschikt over drie slaapkamers, een praktische bergzolder en een achtertuin op het noordwesten. Op korte afstand vindt u voorzieningen zoals een supermarkt, basisscholen, het NS-station en diverse uitvalswegen. De gezellige en historische binnenstad van Hoorn ligt op slechts 10 minuten fietsen.

Deze woning is ideaal voor wie op zoek is naar een comfortabele en goed gelegen eengezinswoning!

BEGANE GROND

Via de ruime entree/hal – voorzien van toilet, meterkast, trapopgang en garderoberuimte – betreedt u de woning. De lichte, tuingerichte woonkamer valt op door de grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. De nette laminaatvloer loopt door over de gehele begane grond en geeft de woning een verzorgde uitstraling. Alle ramen zijn voorzien van horren, wat zorgt voor extra wooncomfort in de warmere maanden.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime, langgerekte keuken met voldoende plaats voor een grote eettafel. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, 5-pits kookplaat, oven en koel/vriescombinatie.

1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping vindt u drie goed bemeten slaapkamers, een keurige badkamer en een aparte wasruimte. In deze wasruimte zijn tevens de installaties voor de heteluchtverwarming (vernieuwd in 2023) en de cv-ketel geplaatst. De badkamer is volledig betegeld in lichte kleurstelling en beschikt over een wastafelmeubel, douche en een tweede toilet.

BERGZOLDER

De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt volop ruimte voor opslag.

TUIN / BERGING

De achtertuin is gelegen op het noordwesten, waardoor u hier vooral in de middag en avond van de zon kunt genieten. De tuin is voorzien van een terras en een vlonder, ideaal om buiten te zitten. Achterin de tuin bevindt zich een berging, perfect voor het stallen van fietsen en tuingereedschap. Via de achterom is de tuin ook vanaf de steeg bereikbaar.

Het buitenschilderwerk is in 2025 professioneel uitgevoerd, waardoor de woning er ook aan de buitenzijde keurig verzorgd uitziet.

KORTOM

Bent u op zoek naar een comfortabele eengezinswoning met drie slaapkamers, een ruime keuken en een fijne tuin op het noordwesten? Gelegen in een rustige, maar centrale woonomgeving met alle voorzieningen dichtbij, is dit een plek waar u zich direct thuis zult voelen. Neem contact op met Optima Makelaardij voor het inplannen van een bezichtiging. We laten u deze woning graag persoonlijk zien!





OVERDRACHT

Vraagprijs	€350.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, tussenwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Soort dak	Lessenaarsdak pannen gedekt

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	94 m ²
Overig inpandige ruimte	1 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	138m ²
Inhoud	354 m ³

INDELING

Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, douchehoek, inbouwcloset
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een bergzolder

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Heteluchtverwarming (2023)
Warm water	CV ketel (2018)

BUITENRUIMTE

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

HUUR/LEASE

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

ENERGIE VOORSCHOT

Bewoners samenstelling	1 volwassene
Gas / Elektra	€ 115,- 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.

BEDENKTIJD

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/WAARBORG SOM

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 29 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 overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, onder de €525.000,- 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

W www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

