



WONING INFORMATIE

Bertus Aafjeshof 155, Hoorn

VRAAGPRIJS €519.000 K.K.



E info@optimamakelaardij.nl • www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90 **A** Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker



Optima
MAKELAARDIJ



Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt. Een spannende periode breekt aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopende partij. Uiteraard is/zijn de verkoper(s) zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook ons uw mening te laten weten, zodat wij de verkoper(s) daarover kunnen inlichten.

Indien u op dit moment eigenaar bent van een woning kunnen wij u vrijblijvend een indicatie geven van de te verwachten opbrengst en inzicht bieden in de verkoopmogelijkheden. Buiten deze brochure doen wij nog veel meer om een woning te verkopen.

Op ons kantoor of bij u thuis bespreken we graag vrijblijvend de mogelijkheden met u.

Mocht u verder vragen hebben over:

- een gratis waardebeoordeling voor uw eigen woning
- verkoop van uw woning
- verhuur van uw woning
- taxatie van uw woning

Heeft u vragen of bent u geïnteresseerd in onze diensten dan kunt u ons altijd bellen of mailen op:

Tel: 0229-506690

Mail: info@optimamakelaardij.nl

Met vriendelijke groet,
Team Optima Makelaardij























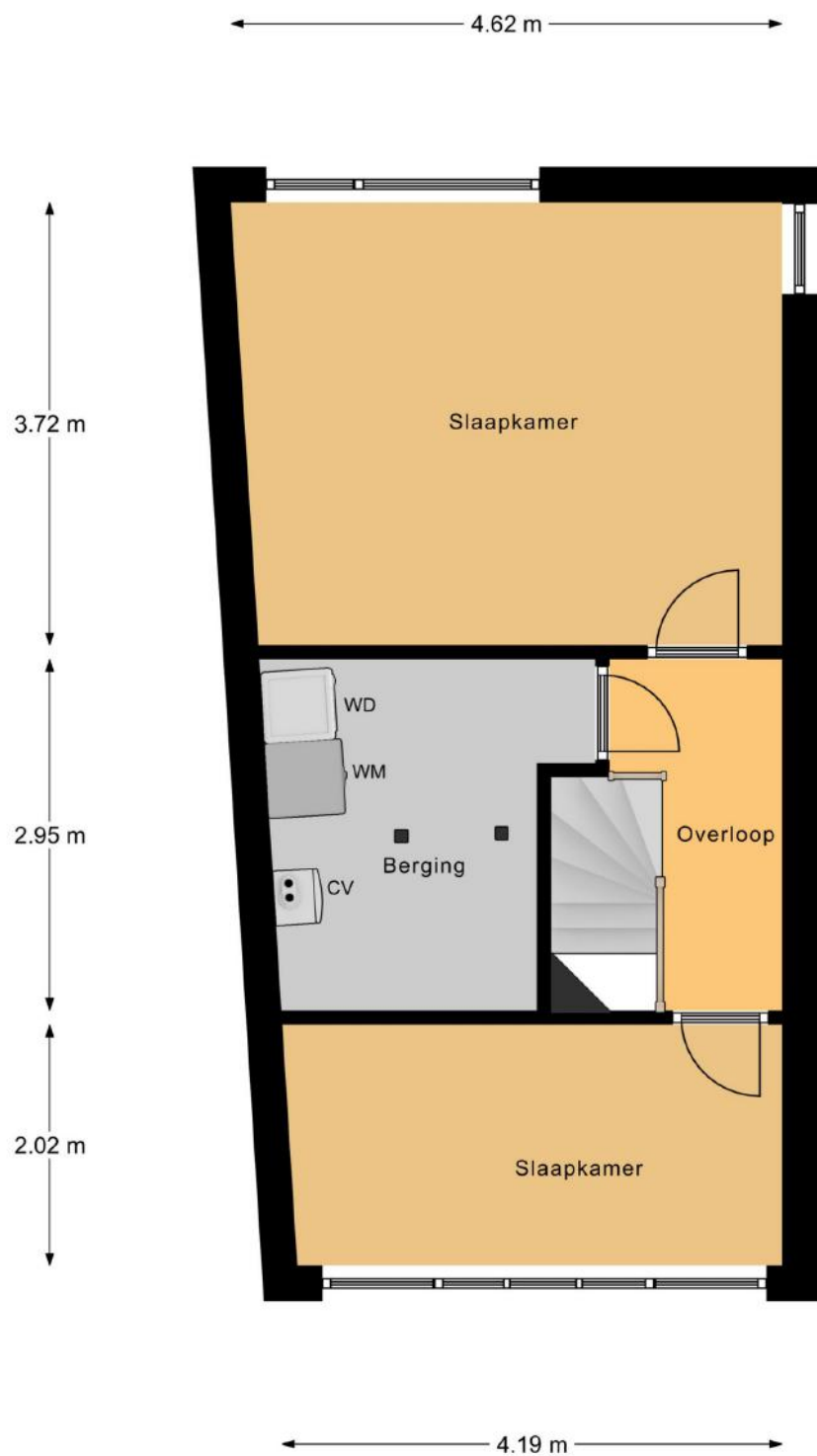


Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping



2e Verdieping



Ruimte, veel ruimte! Het betreft een type dozen uitpakken en wonen maar. Deze riante instapklare twee onder een kapwoning in de geliefde wijk Kersenboogerd-Zuid beschikt over 170 woonmeters, 5 ruime slaapkamers, twee dakterrassen, een inpandig bereikbare garage en een tuin op het zuiden. Daarnaast zijn de badkamer, toilet en keuken in 2018 gerenoveerd. Tevens is de tuin aangelegd in 2019 en zijn alle vloeren & de trapbekleding in 2018 vernieuwd. In de directe nabijheid van de woning vindt u op korte afstand een parkje, winkelcentrum, scholen, NS station en diverse uitvalswegen.

BEGANE GROND

Middels de voor-entree bereikt u de hal met trapopgang, meterkast, toilet, garderobe, separate toegang tot de keuken en toegang tot de woonkamer. De stalen deuren in de hal zijn een echte eye catcher te noemen. Daarnaast is de inpandige garage via de hal bereikbaar. Het luxe toilet is voorzien van een inbouwcloset + fonteinbakje.

De riante woonkamer aan de achterzijde van de woning is over de gehele breedte van de woning gelegen en is voorzien van grote raampartijen en dubbele openslaande deuren naar de tuin. Aangezien de tuin zuidwestelijk gelegen is heeft de woning beschikking over een elektrisch zonwerende screen en een elektrisch uitvalscherp (2018).

De keuken is in het midden van de woning gelegen. Hierdoor ontstaat er aan de voorzijde een aparte eetkamer die ook voor andere doeleinden gebruikt kan worden als speel- of werkkamer. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een Quooker, koel-vriescombinatie, oven, combimagnetron, wasemkap, vaatwasser en een 5 pits kookaansluiting. Vanuit de entree heeft u toegang tot de inpandige garage van ca 18 vierkante meter. De garage is voorzien van een elektrische overheaddeur.

1E VERDIEPING

Middels de vaste trap in de hal bereikt u de 1e verdieping. Op deze verdieping zijn drie riante slaapkamers en de badkamer gesitueerd. De badkamer is modern, geheel betegeld en ingericht met een glazen inloop douche, luxe ligbad, wastafelmeubel en een inbouwcloset. Vanuit de overloop zijn de drie riante slaapkamers bereikbaar. De slaapkamers aan de voor- en achterzijde zijn over de gehele breedte van de woning. De slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot een groot dakterras. De derde slaapkamer is op de garage gerealiseerd (2020) en is voorzien van een ruime inloopkast. Ook deze kamer heeft de beschikking over een dakterras aan de achterzijde van de woning.

2E VERDIEPING

Middels vaste trap bereikt u de 2e verdieping, hier treft u een separate installatieruimte met de Brink heteluchtverwarming en de Remeha CV-ketel. Daarnaast zijn de wasmachine en droger opstelling hier aanwezig. Aan de voorzijde treft u een fijne slaapkamer en aan de achterzijde is nog een riante slaapkamer met een hoog plafond gesitueerd. De gehele vloer is afgewerkt met laminaat.





TUIN

Een tuin voor een zonliefhebber door de ligging op het zonnige zuiden. De tuin is bereikbaar vanuit de woonkamer middels de openslaande deuren. Een heerlijke plek om even tot rust te komen. Aan de voorzijde treft u voldoende parkeergelegenheid en een speeltuintje voor de kids. Tevens is het mogelijk 2 auto's op eigen terrein te parkeren.

KORTOM

Bent u op zoek naar een instapklare riante 2/1 kap woning met veel ruimte, tuin op het zuiden, 5 slaapkamers en in de nabijheid van diverse voorzieningen en uitvalswegen? Dan is deze woning zeker het bezichtigen waard! Heeft u interesse in deze woning en wilt u deze graag een keer bezichtigen? Maak dan snel een afspraak via Funda of door contact op te nemen met Optima Makelaardij.



KENMERKEN



OVERDRACHT

Vraagprijs	€519.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, 2-1 kapwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1997
Soort dak	Lessenaarsdak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	170m ²
Overig inpandige ruimte	19m ²
Externe bergruimte	-m ²
Perceeloppervlakte	215m ²
Inhoud	665m ³ (inclusief inpandige garage)

INDELING

Aantal kamers	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, inloopdouche, vrijstaand ligbad, inbouwcloset
Aantal woonlagen	3 woonlagen

ENERGIE

Energie label	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Heteluchtverwarming (Brink 2022)
Warm water	CV Ketel (Remeha 2018)

BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin
Oppervlakte	81m ² (9m diep x 9m breed)
Ligging	Zuiden





ANDERE OVEREENKOMSTEN OVERIGE GEGEVENS

Er zijn na de eigendomsverkrijging geen andere notariële- of onderhandse overeenkomsten gesloten aangaande het pand.

EIGENDOM EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

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

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er is geen voorkeursrecht, ruilverkaveling, onteigening bekend dan wel overige publieksrechtelijke beperkingen bekend.

KADASTRALE GRENZEN

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

VERHUUR

De woning is niet (gedeeltelijk) verhuurd.

PROCEDURES

Er zijn geen procedures bekend.

MONUMENT/BESCHERMD STAD- OF DORPSGEZICHT

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

PREMIES EN SUBSIDIES

De woning valt niet onder enige premie- of subsidieregeling. Evenmin zijn er premies of subsidies verstrekt die kunnen worden teruggevorderd.

AANSCHRIJVINGEN

Overheid of nutsbedrijven hebben geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd dat te doen. Het pand is nooit onbewoonbaar verklaard geweest.

VERBOUWINGEN

Er is een verbouwingen uitgevoerd waarvoor een bouwvergunning nodig was. Dit was voor het realiseren van de slaapkamer op de garage.

INSTALLATIES

Warm water: CV-ketel (eigendom)
Verwarming: Middels heteluchtverwarming

BELASTING

Op de verkoop is 2% overdrachtbelasting en geen omzetbelasting van toepassing (kosten koper).

GEBRUIK

Het object is in gebruik en wordt geleverd met woonbestemming.

GEBREKEN

Er zijn geen bezwaren of gebreken aan de technische installaties bekend.

VERONTREINIGING

Verkoper is niet bekend met enige vorm van verontreiniging

HUUR/LEASE

Er zijn geen huur/lease overeenkomsten.

VOORSCHOT ENERGIENOTA'S

bewonerse samenstelling: volwassene(n): 2
kinderen: 2
Gas/ Elektra €156,- per maand





GEGEVENS BIEDINGEN

Indien u interesse heeft in deze woning, nodigen wij u van harte uit om een voorstel uit te brengen. Als u niet dagelijks een woning koopt raden wij u aan om zich te laten begeleiden door een eigen aankoopmakelaar.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Indien een voorwaarde in vervulling gaat, kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

NOTARIS

De notaris is ter keuze van de koper (tenzij anders vermeld). De keuze van de notaris dient bekend te zijn bij het tekenen van de koopakte. Indien de keuze valt op een notaris buiten de regio Hoorn, behouden we het recht voor om de daaraan verbonden extra kosten voor bijvoorbeeld reistijd of volmachten op de koper te verhalen.

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 vastgoedpro, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper dient na mondelinge overeenstemming een bankgarantie/ waarborgsom (afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling) in handen van de notaris gesteld/ gestort te worden voor een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom.

BEDENKTIJD

Een aspirant koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd gaat in nadat (een kopie van) de koopakte aan de aspirant koper is overhandigd.

OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 26 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

IDENTIFICATIE

Een aspirant 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.

E info@optimamakelaardij.nl

W www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

