



WONING INFORMATIE

Boedijnhof 264, Hoorn

VRAAGPRIJS € 410.000 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

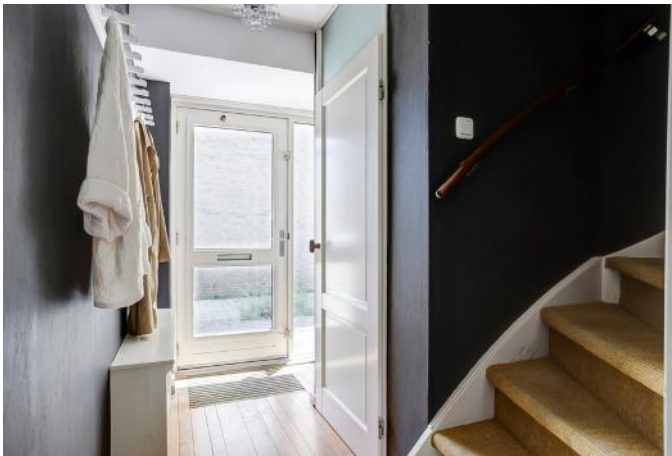
Heeft u vragen of bent u geïnteresseerd in onze diensten dan kunt u ons altijd bellen of mailen op:

Tel: 0229-506690

Mail: info@optimamakelaardij.nl

Met vriendelijke groet,
Team Optima Makelaardij





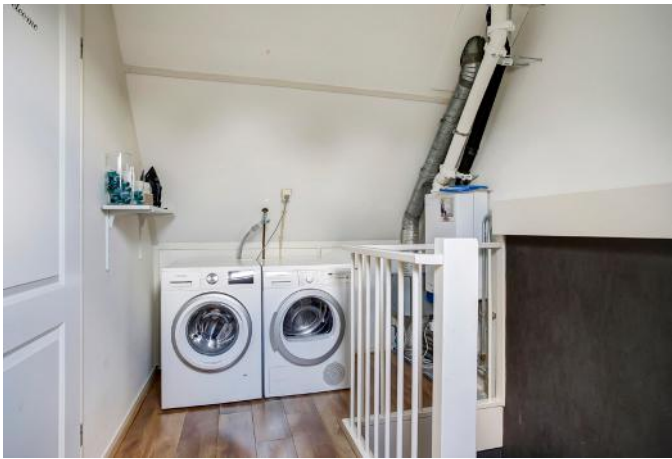














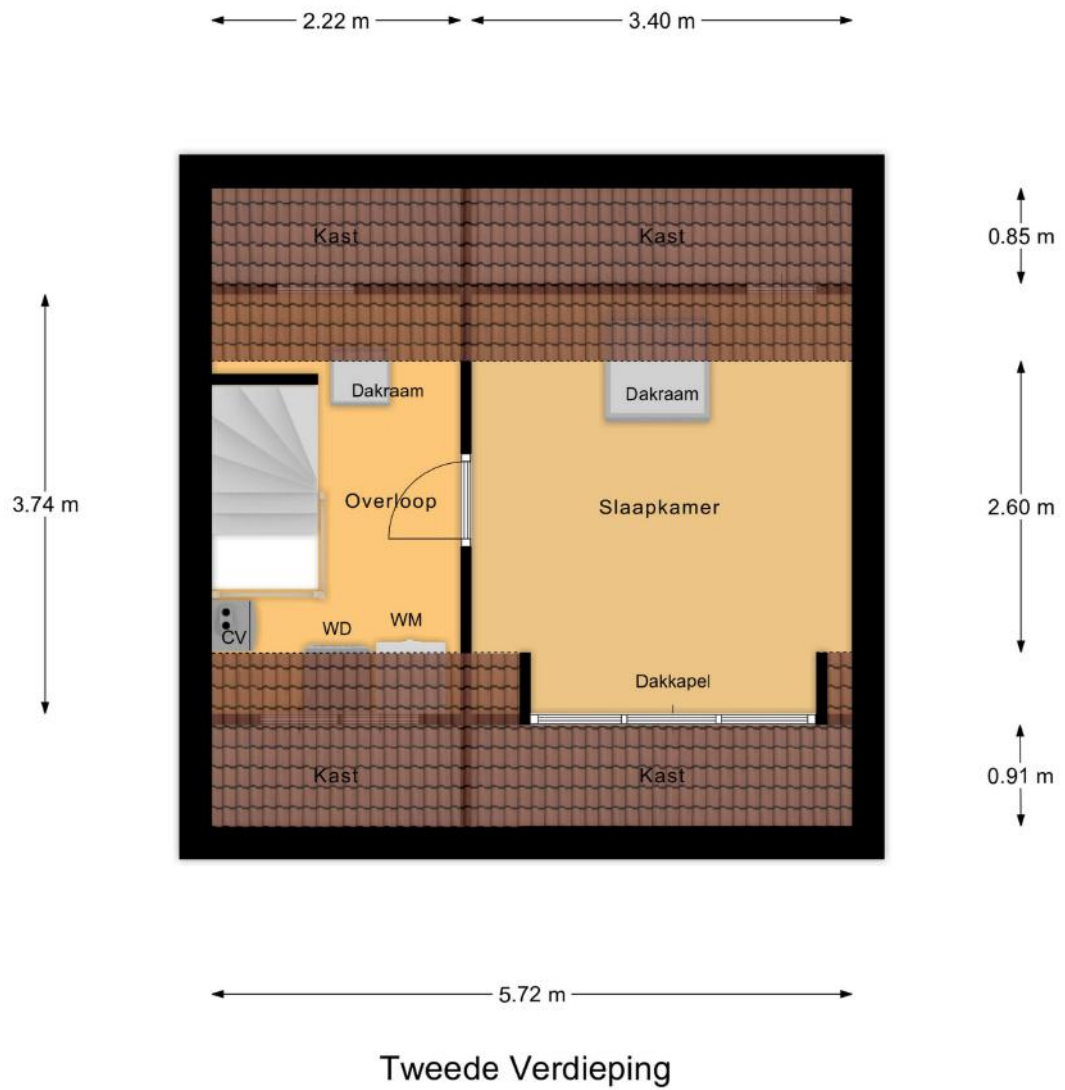




Begane Grond



Eerste Verdieping





Wat een heerlijke woning is dit, deze prachtige hoekwoning met een uitbouw (erker) aan de voorzijde, dakkapel en aangebouwde berging is gelegen aan een rustig woonhofje. De woning beschikt over 4 slaapkamers en een speels ingerichte begane grond met een ruime woonkamer en een separate woonkeuken. Recentelijk is de badkamer nog vernieuwd.

De woning is prettig gelegen in een woonhofje met aan de voorzijde een groenstrook en een speeltuin. Hier zal enkel bestemmingsverkeer komen wat het een ideale gezinswoning maakt. Verder bevinden scholen, de supermarkt, winkelcentrum en het NS station Kersenboogerd zich op korte afstand.

BEGANE GROND

De entree geeft u toegang tot de hal met toilet, meterkast, garderobe en de trapopgang. Het toilet is halfhoog betegeld en voorzien van een staand closet en een fonteinbakje. Via de hal bereikt u de woonkamer welke is voorzien van grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin. De woonkamer beschikt over een fraaie schouw met een gashaard welke naast een aangename warmte leuke sfeermomenten creëert. Een trapkast in de woonkamer is ideaal voor de nodige wegzet. De voorzijde van de woning is uitgebouwd middels een erker. Hier bevindt zich de complete, houten woonkeuken welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur als een kokend water kraan, 5 pits gasfornuis, combi-oven, koelkast, vaatwasser en een afzuigkap.

1E VERDIEPING

Op deze verdieping treft u 4 kamers waarvan drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer (2020) is recent vernieuwd en voorzien van een designradiator, inloopdouche, wastafelmeubel en een inbouwcloset. De slaapkamer aan de voorzijde is tevens voorzien van een inbouwkast en heeft dubbel openslaande deuren naar een balkon.

2E VERDIEPING

Op de 2e verdieping bereikt u middels een overloop de vierde slaapkamer. Door de dakkapel en het grote dakraam betreft dit een zeer fijne, lichte ruimte. Deze slaapkamer is strak afgewerkt in een lichte kleurstelling. Op de overloop treft u de aansluitingen voor wasmachine droger en de opstelling van de cv ketel (2022).

TUIN

De achtertuin gelegen op het noorden is circa 72m² groot (9,2m diep x 7,8m breed). De tuin is zeer speels ingedeeld met meerdere terrassen/zithoecken. U kunt de tuin bereiken middels een achterom of de schuifpui in de woonkamer. Aan de woning gebouwd treft u een stenen berging.

KORTOM

Bent u op zoek naar een keurige afgewerkte, goed onderhouden, instapklare hoekwoning met 4 slaapkamers 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? Neemt u dan contact met op Optima Makelaardij: via Funda, telefonisch of via onze website.





OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 410 .000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, hoekwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1993
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	111m ²
Overig inpandige ruimte	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Perceeloppervlakte	175 m ²
Inhoud	413m ³

INDELING

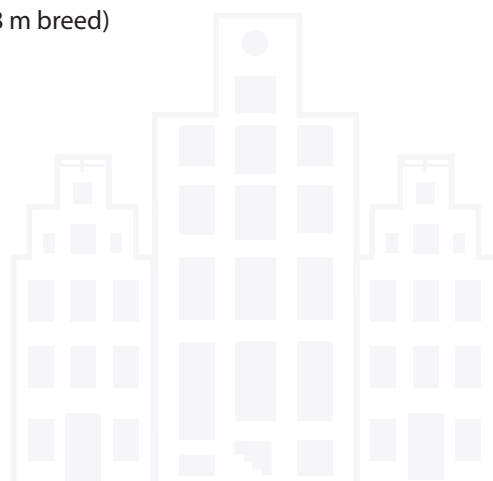
Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	wasmeubel met waskom, inloopdouche, hangend closet
Aantal woonlagen	3 woonlagen

ENERGIE

Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	CV Ketel (2022)
Warm water	CV Ketel (2022)

BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin, achterom bereikbaar
Oppervlakte	72 m ² (9.2m diep x 7.8 m breed)
Ligging	Noorden





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 zijn geen verbouwingen uitgevoerd waarvoor een bouwvergunning nodig was.

INSTALLATIES

Warm water: CV-ketel 2022 (eigendom)

Verwarming: CV-ketel 2022 (eigendom)

BELASTING

Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, onder de € 510.000,- mits de koper de woning zelf gaat bewonen en de 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/vrijstellingoverdrachtsbelasting>

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

Gas/ Elektra € 250,- 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

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 31 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

