



WONING INFORMATIE

Boekert 4, Oosterblokker

VRAAGPRIJS €760.000,- 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;
- 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

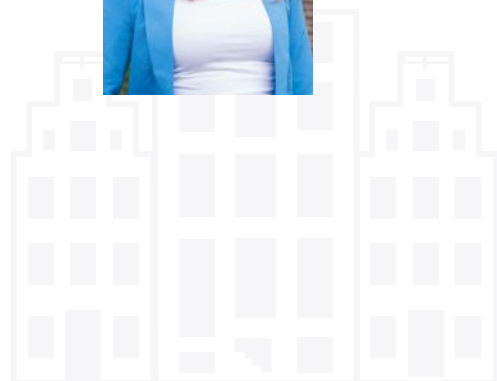


E info@optimamakelaardij.nl

W www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

























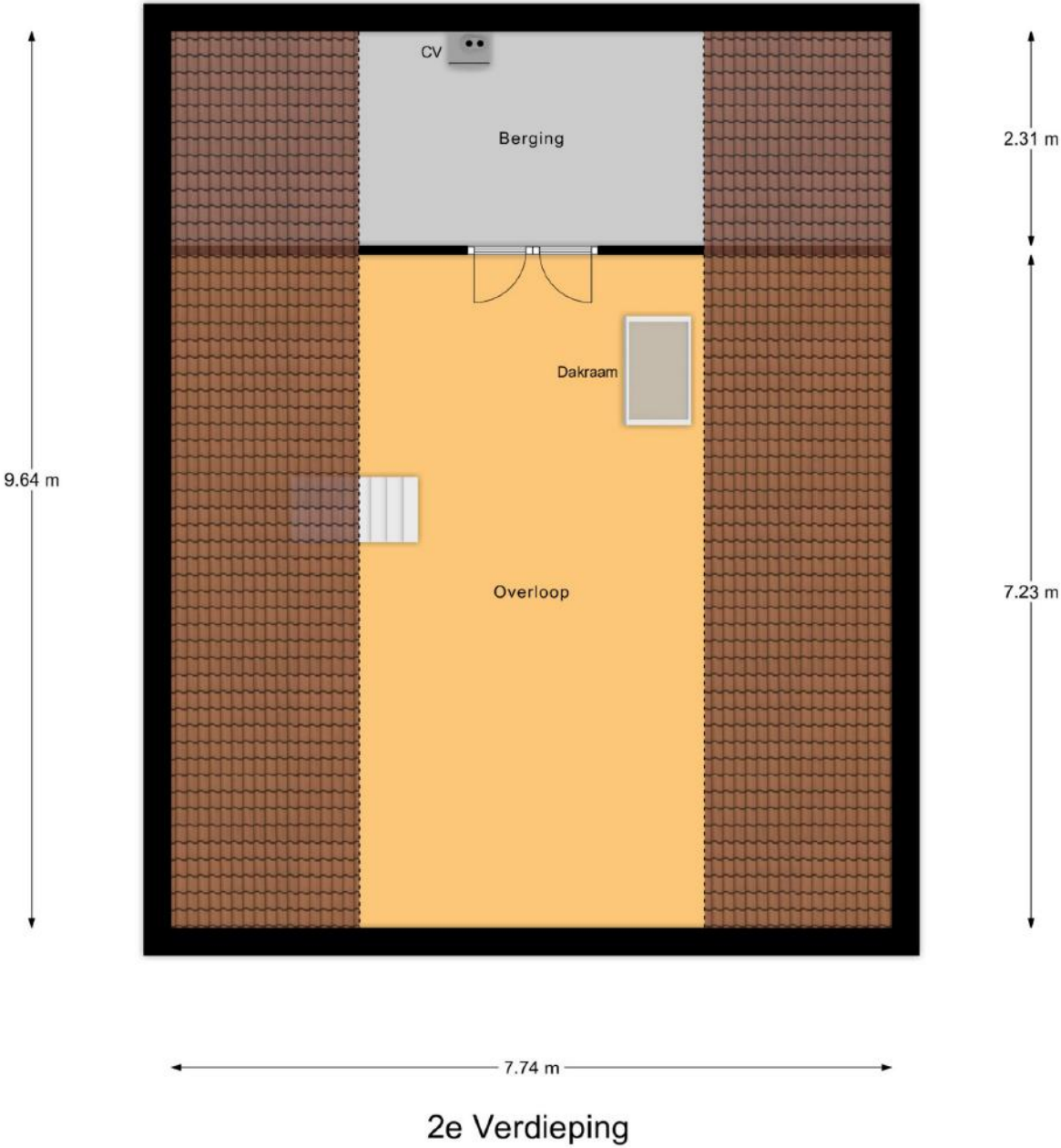


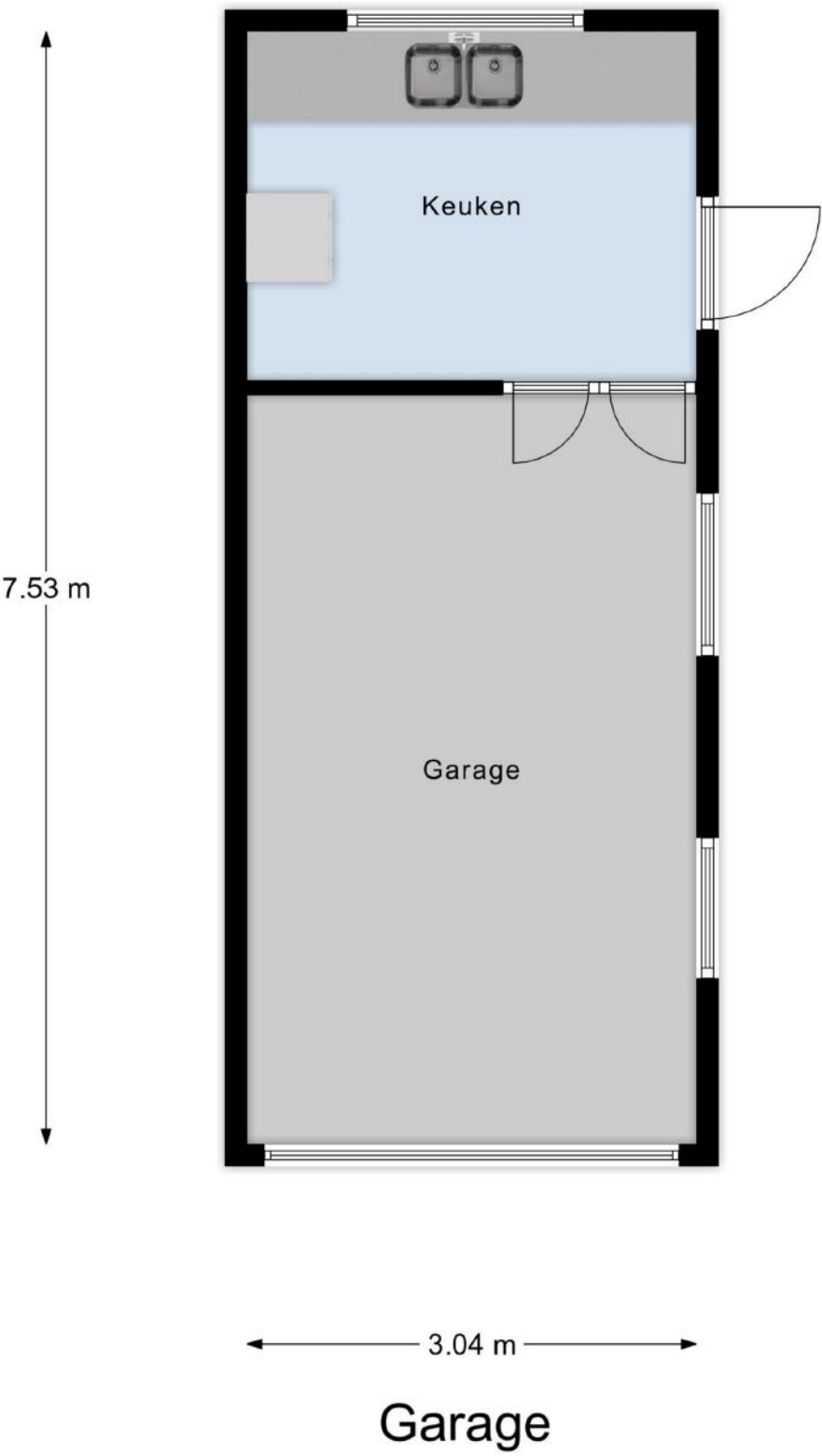


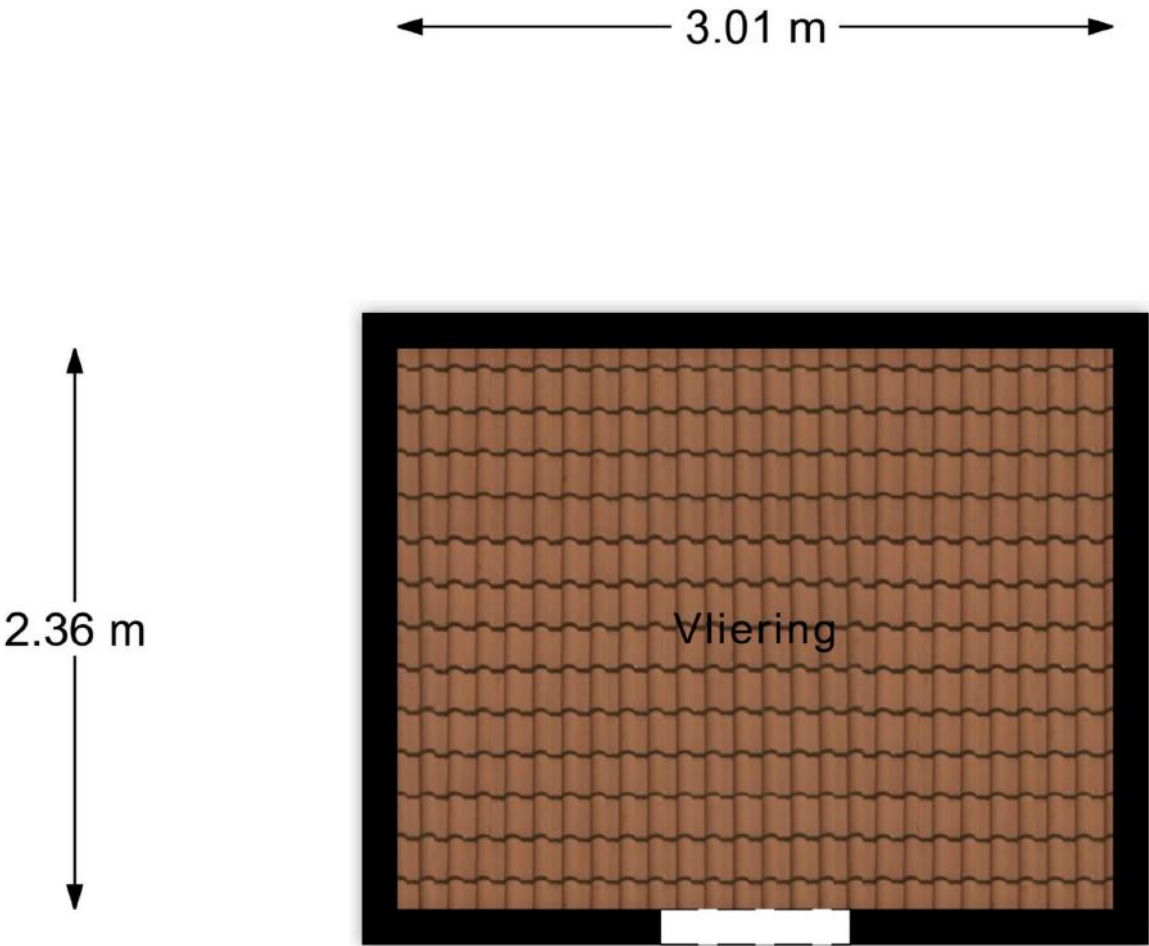
Begane Grond



1e Verdieping







Garage Vliering



Karakter, ruimte en een bijzonder verleden

Welkom aan de Boekert 4 in Oosterblokker – een halfvrijstaande woning met een unieke geschiedenis en een verrassend ruimtelijke beleving. Dit voormalige politiebureau is met oog voor detail en behoud van karakter omgevormd tot een sfeervolle woning waar authenticiteit en comfort samenkomen. Dankzij de royale plafonds op zowel de begane grond als de eerste verdieping voelt elke ruimte licht en ruim aan. Bovendien is de woning solide gebouwd en in de loop der jaren verduurzaamd met gevel-, dak- en deels vloerisolatie, evenals isolerende beglazing. De cv-ketel is in 2024 vernieuwd.

BEGANE GROND

Via de entree met voorportaal bereikt u de hal, voorzien van een vaste trap naar de eerste verdieping. Dubbele deuren leiden u naar de sfeervolle woonkamer met prachtige lichtinval en een aangebouwde serre die zorgt voor extra leefruimte. Vanuit de serre openen dubbele tuindeuren naar de zonnige achtertuin – ideaal voor lange avonden buiten.

De afgesloten keuken met bar is voorzien van vloerverwarming en beschikt over moderne inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, 2x combi-oven, koelkast, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot het oprij pad aan de voorzijde van de woning. Daarnaast bevindt zich op de begane grond een praktische bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting, evenals een toiletruimte met hangend toilet en fonteintje.

1E VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot drie bijzonder ruime slaapkamers, elk met de karakteristieke hoge plafonds die dit huis zo bijzonder maken. De badkamer is royaal opgezet en voorzien van een douche, hangend toilet, dubbel wastafelmeubel en designradiator. Vanuit één van de slaapkamers is de zolder bereikbaar.

ZOLDER

Een verrassend ruime zolder van circa 40 m², biedt volop mogelijkheden voor het creëren van extra leefruimte, een hobbykamer of kantoor aan huis. De cv-installatie (vernieuwd in 2024) bevindt zich eveneens op deze verdieping.

TUIN EN GARAGE

De fraai aangelegde tuin is gelegen op het zonnige westen en beschikt over meerdere terrassen waar u de hele dag van de zon kunt genieten. De vrijstaande garage met kap is voorzien van water en riolering – ideaal voor hobby of klusruimte. Op het oprij pad is bovendien meer dan voldoende parkeergelegenheid.





BIJZONDERHEDEN

- Voormalig politiebureau – karaktervol en zeer solide gebouwd
- Hoge plafonds op zowel begane grond als eerste verdieping
- Deels na-geïsoleerd: gevels, dak, vloer en beglazing
- Cv-ketel vernieuwd in 2024
- Woonkamer met serre en openslaande tuindeuren
- Afgesloten keuken met vloerverwarming en luxe apparatuur
- Drie ruime slaapkamers en grote badkamer
- Riante zolder (ca. 40 m²) met mogelijkheden
- Zonnige tuin op het westen
- Garage met water en riolering
- Ruim oprij pad met meerdere parkeerplaatsen

KORTOM

Wilt u wonen in een karakteristieke, degelijke woning met ruimte, licht en een bijzonder verhaal? Dan is Boekert 4 absoluut een bezichtiging waard. Plan snel een vrijblijvende bezichtiging via Funda, onze website of bel ons kantoor: Optima Makelaardij – 0229-506690.





OVERDRACHT

Vraagprijs	€760.000.- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, vrijstaand geschakelde woning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1950
Soort dak	Zadeldak voorzien van dakpannen, platte daken voorzien van bitumen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	200 m ²
Externe bergruimte	23 m ²
Perceeloppervlakte	502 m ²
Inhoud	817 m ³

INDELING

Aantal kamers	6 kamers (3 slaapkamers & zolder)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, inloofdouche, inbouwcloset
Aantal woonlagen	3 woonlagen

ENERGIE

Energie label	B
Verwarming	Cv Ketel (Remeha 2024)
Warm water	Cv Ketel (Remeha 2024)

BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin
Ligging	Zuiden

HUUR/LEASE

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

ENERGIE VOORSCHOT

Bewoners samenstelling	2 personen
Voorschot energie (elektra en gas)	€ 200,- 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 75 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Er zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

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 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

