



WONING INFORMATIE

De Eenhoorn 2E, Oosterblokker

VRAAGPRIJS € 525.000,- 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

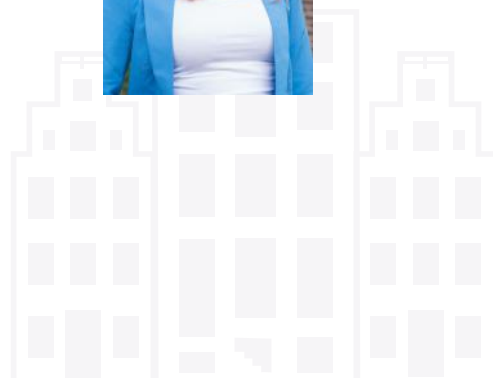


E info@optimamakelaardij.nl

W www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker



















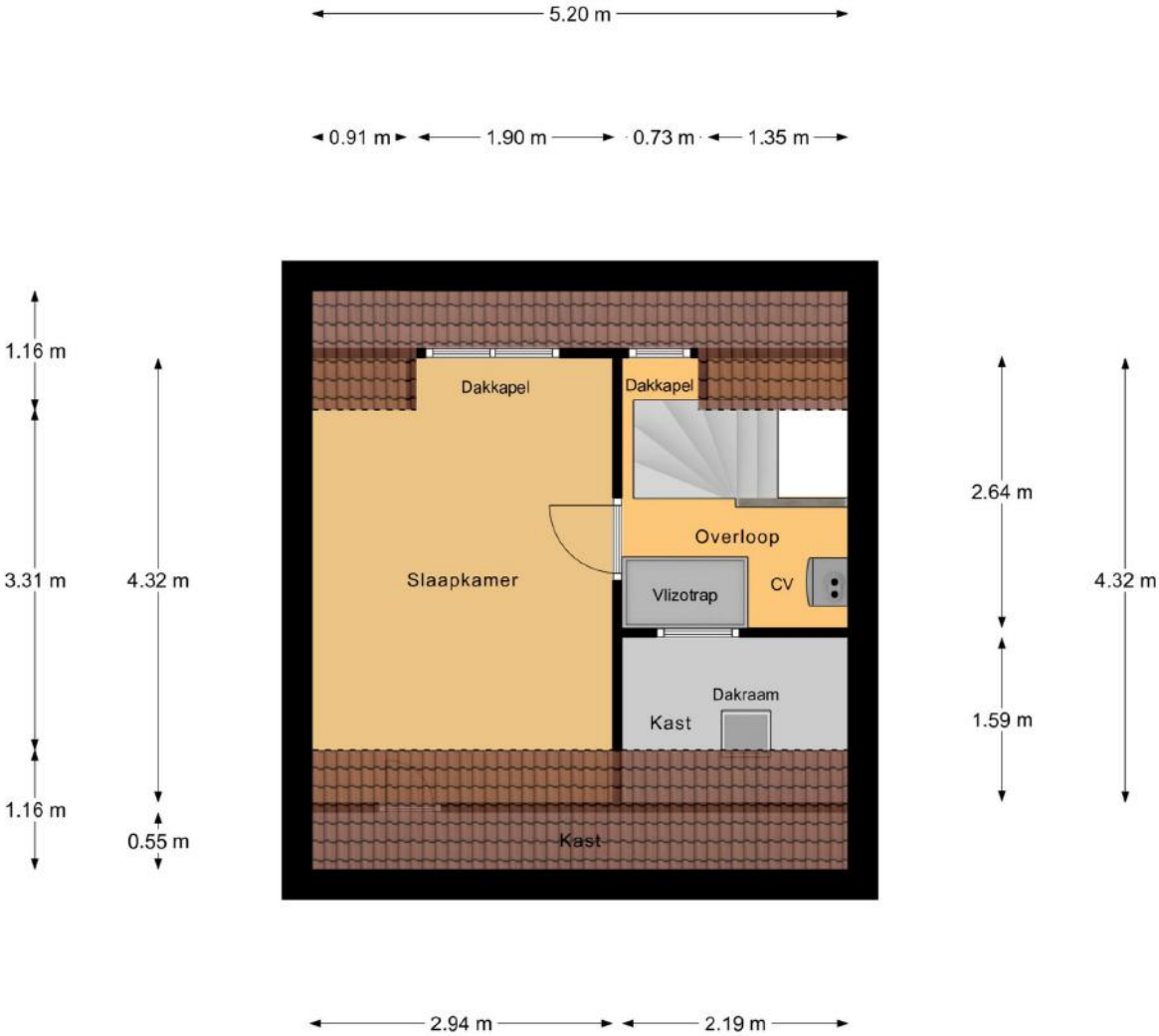




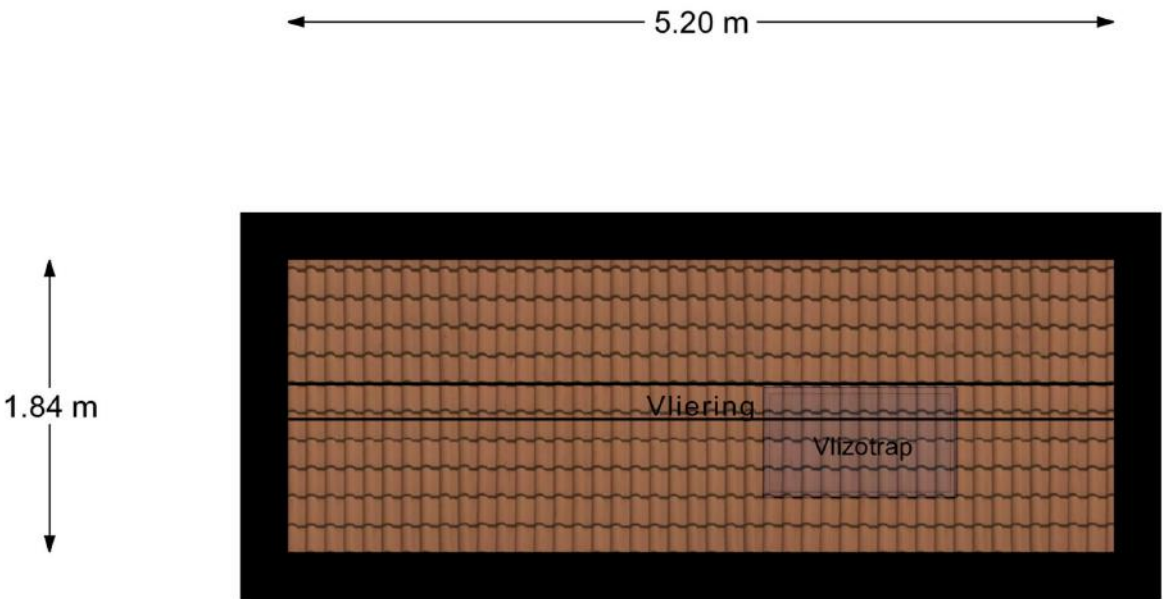
Begane Grond



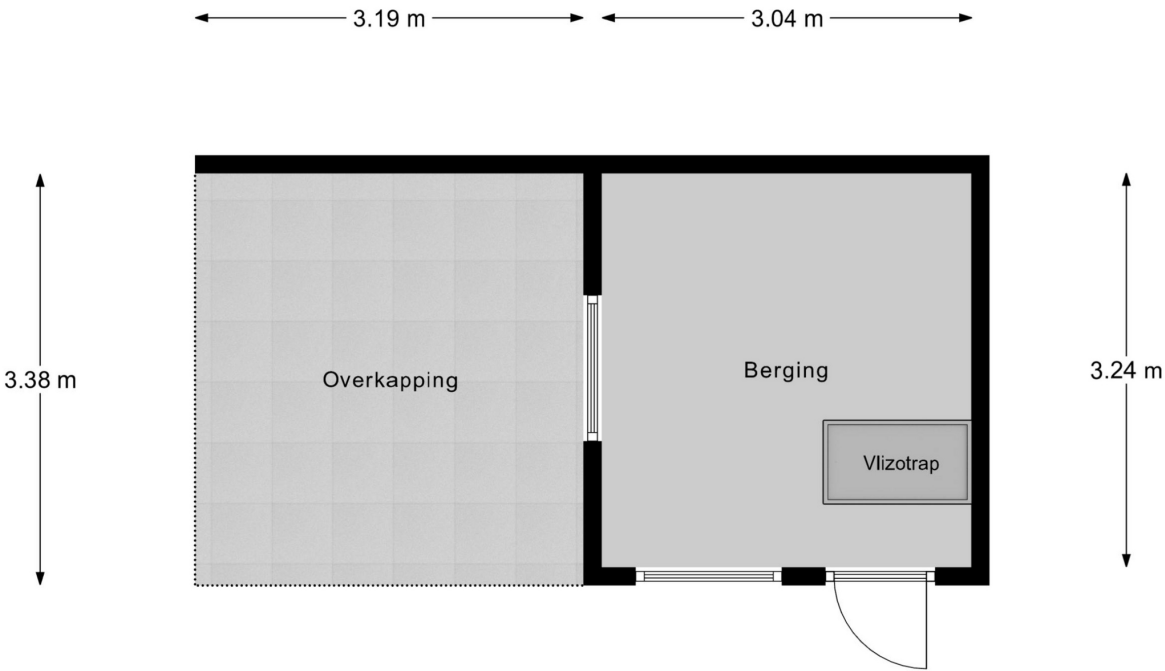
1e Verdieping



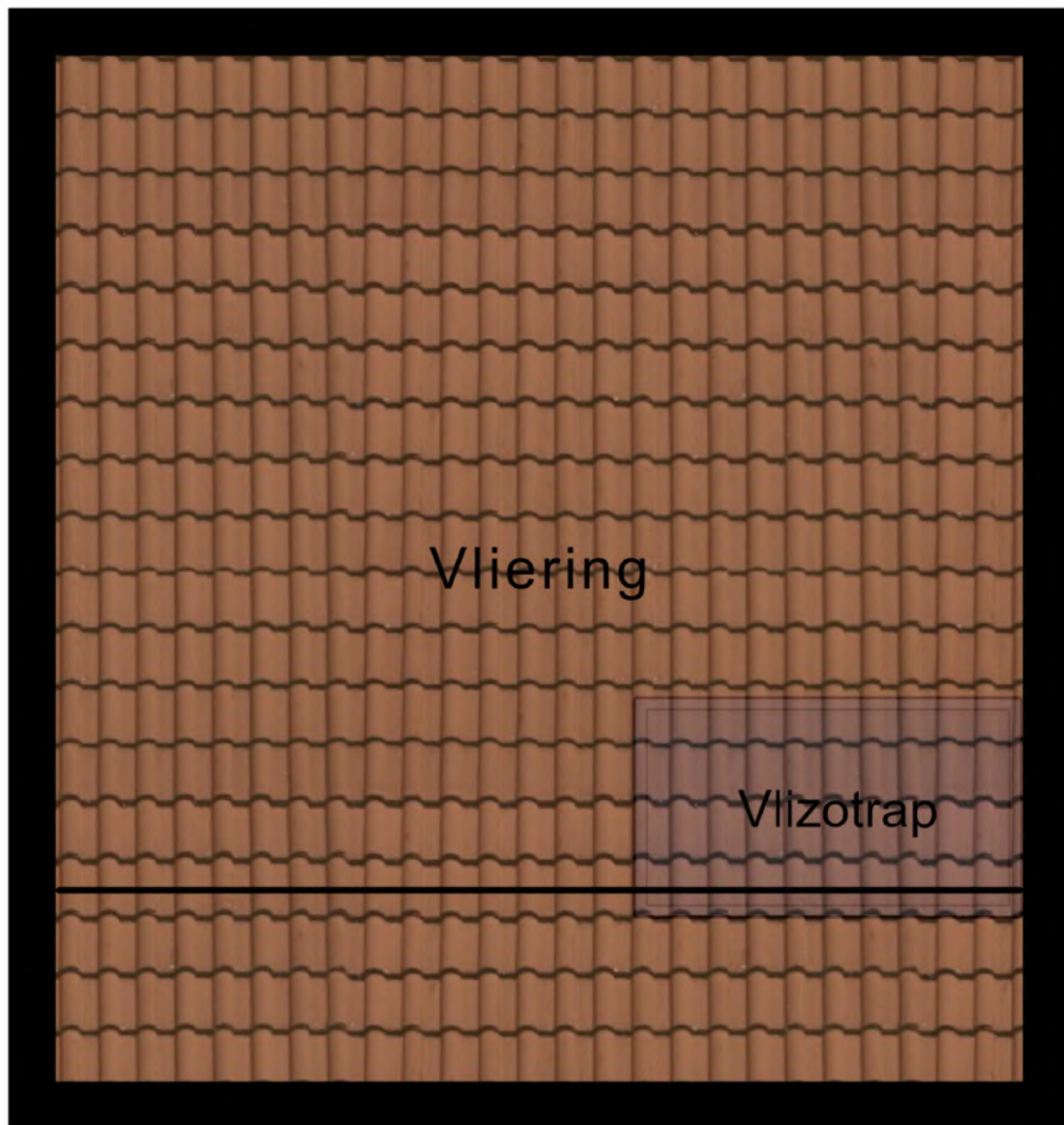
2e Verdieping



Vliering



Berging



Berging Vliering



Ruime en energiezuinige twee-onder-een-kapwoning met zonnige tuin, veranda en inpandige garage – wonen aan de rand van de lintbebouwing!

Aan de rustige rand van een geliefde woonwijk, grenzend aan de karakteristieke lintbebouwing, staat deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 1996. De woning combineert ruimte, comfort en privacy met een gunstige ligging en een fraai perceel van 294 m². Dankzij 16 zonnepanelen en goede isolatie woont u hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig.

De royale U-vormige begane grond biedt een sfeervolle woonkamer met ruime zithoek én een riante woonkeuken waar koken, tafelen en samenzijn centraal staan. De praktische bijkeuken en inpandige garage zorgen voor veel extra gemak in het dagelijks gebruik.

De ligging is ideaal: rustig, met geen bebouwing aan de achterzijde en dus geen directe achterburen, terwijl voorzieningen als scholen, winkels en uitvalswegen op korte afstand liggen.

BEGANE GROND

Entree met hal, meterkast, toilet en trapopgang. Vanuit de hal bereikt u de royale woonkamer, die dankzij de U-vormige indeling zowel een gezellige zithoek aan de voorzijde als een ruime woonkeuken aan de achterzijde biedt. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt plaats voor een grote eettafel met uitzicht op de tuin. Vanuit de keuken is een schuifpui naar de achtertuin aanwezig.

Aangrenzend vindt u de bijkeuken, met aansluitingen voor wasmachine en droger, en directe toegang tot de inpandige garage en de steeg naast het huis.

1E VERDIEPING

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is compleet ingericht met ligbad, douche, toilet en wastafel.

ZOLDER

Ruime overloop met bergruimte, cv-opstelling (2025 - reeds voorbereid voor een hybride warmtepomp) en toegang tot de vierde slaapkamer met dakkapel, wat zorgt voor extra lichtinval en een prettig ruimtelijk gevoel. Vanuit de overloop heeft u middels een vlizotrap toegang tot een bergzolder. Ideaal voor de extra wegzet.

BUITENRUIMTE

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruim oprij pad met plaats voor meerdere auto's. De achtertuin is diep en gunstig gelegen, waardoor u de hele dag zon heeft. Achterin de tuin staat een recent geplaatste houten berging met kap en aangebouwde veranda – de perfecte plek om van de avondzon te genieten. De berging is bovendien voorzien van een bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap.





PLUSPUNTEN VAN DEZE WONING

- Bouwjaar 1996, goed onderhouden en instap klaar
- 16 zonnepanelen – energiezuinig en duurzaam
- CV ketel 2025, voorbereid op een hybride warmtepomp
- Riante begane grond met U-vormige indeling
- Royale woonkeuken en sfeervolle zithoek
- Praktische bijkeuken en inpandige garage
- Vier slaapkamers, waarvan één met dakkapel
- Diepe, zonnige tuin met nieuwe berging en veranda
- Ruim oprij pad met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Rustige ligging met veel privacy, geen directe achterburen

KORTOM

Deze woning biedt het beste van twee werelden: rustig wonen met volop ruimte én alle voorzieningen op korte afstand. Een ideale gezinswoning op een heerlijke plek – maak snel een afspraak voor een bezichtiging via Funda, onze website of bel ons kantoor: Optima Makelaardij – 0229-506690 en ervaar het zelf!





OVERDRACHT

Vraagprijs	€525.000.- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, 2-onder-1-kapwoning, ééngesinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Soort dak	Samengesteld dak voorzien van dakpannen, platte daken
daken	voorzien van bitumen

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	129 m ²
Overig inpandige ruimte	8 m ²
Externe bergruimte	10 m ²
Perceeloppervlakte	294 m ²
Inhoud	480 m ³

INDELING

Aantal kamers	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, inloopdouche, ligbad, inbouwcloset
Aantal woonlagen	3 woonlagen

ENERGIE

Energie label	A (bij vervangen mv box A+)
Verwarming	CvKetel (2025 - voorbereid op Hybride warmtepomp)
Warm water	CvKetel (2025 - voorbereid op Hybride warmtepomp)
Zonnepanelen	16 totaal: 11 stuks (2022) en 5 stuks (2023)

BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin
Ligging	Oosten

HUUR/LEASE

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

ENERGIE VOORSCHOT

Bewoners samenstelling	2 volwassenen en 1 kind
Voorschot energie (elektra en gas)	€ 123,- 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 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 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

W www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

