



WONINGINFORMATIE

## Dijkgraaf 104, Zwaag

**VRAAGPRIJS** €282.000 k.k. (BIEDINGEN VANAF)



E [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl) • [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)  
T 0229 50 66 90 A Essinglaan 4, 1696 CA 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 waardebepaling voor uw eigen woning
- verkoop/verhuur van uw woning
- verkoop/verhuur van uw bedrijfspand
- taxatie van uw woning of bedrijfspand

Naast deze activiteiten is Optima Makelaardij ook gespecialiseerd in het beheer van onroerend goed. Bij ons kunt u dan ook terecht voor:

- financieel administratief beheer
- technisch beheer
- bouw beheer

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](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

Met vriendelijke groet,  
Rick Schouten









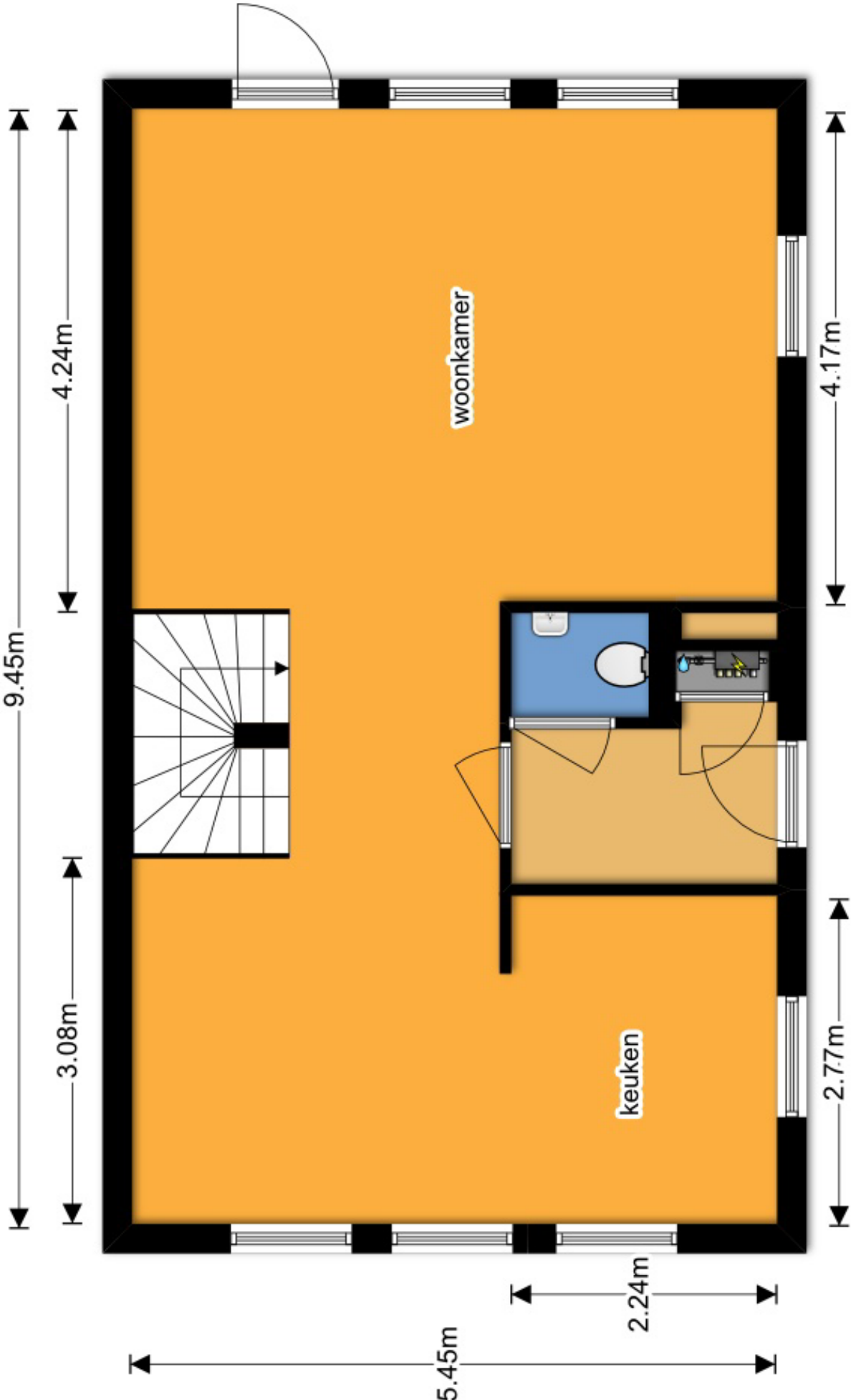




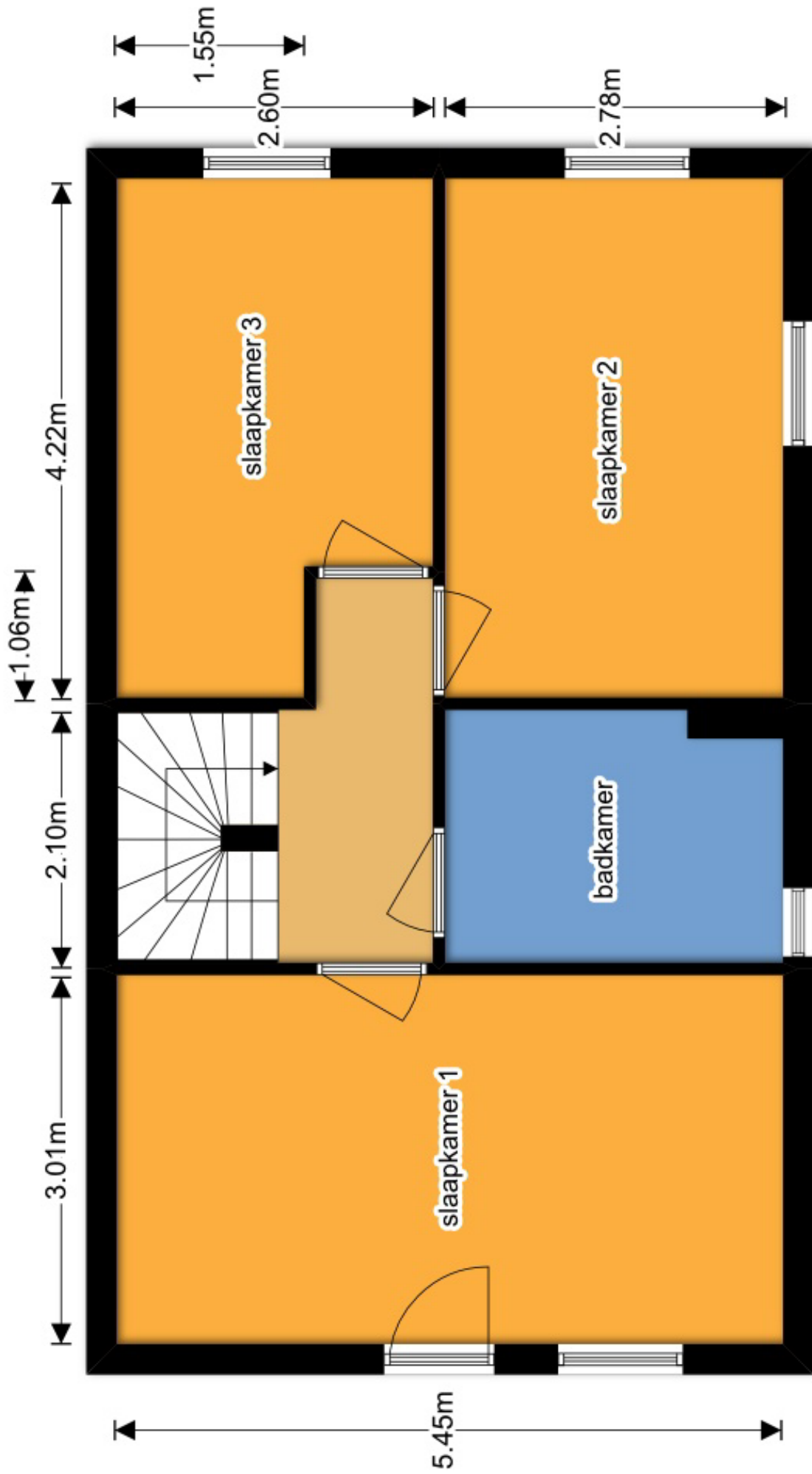


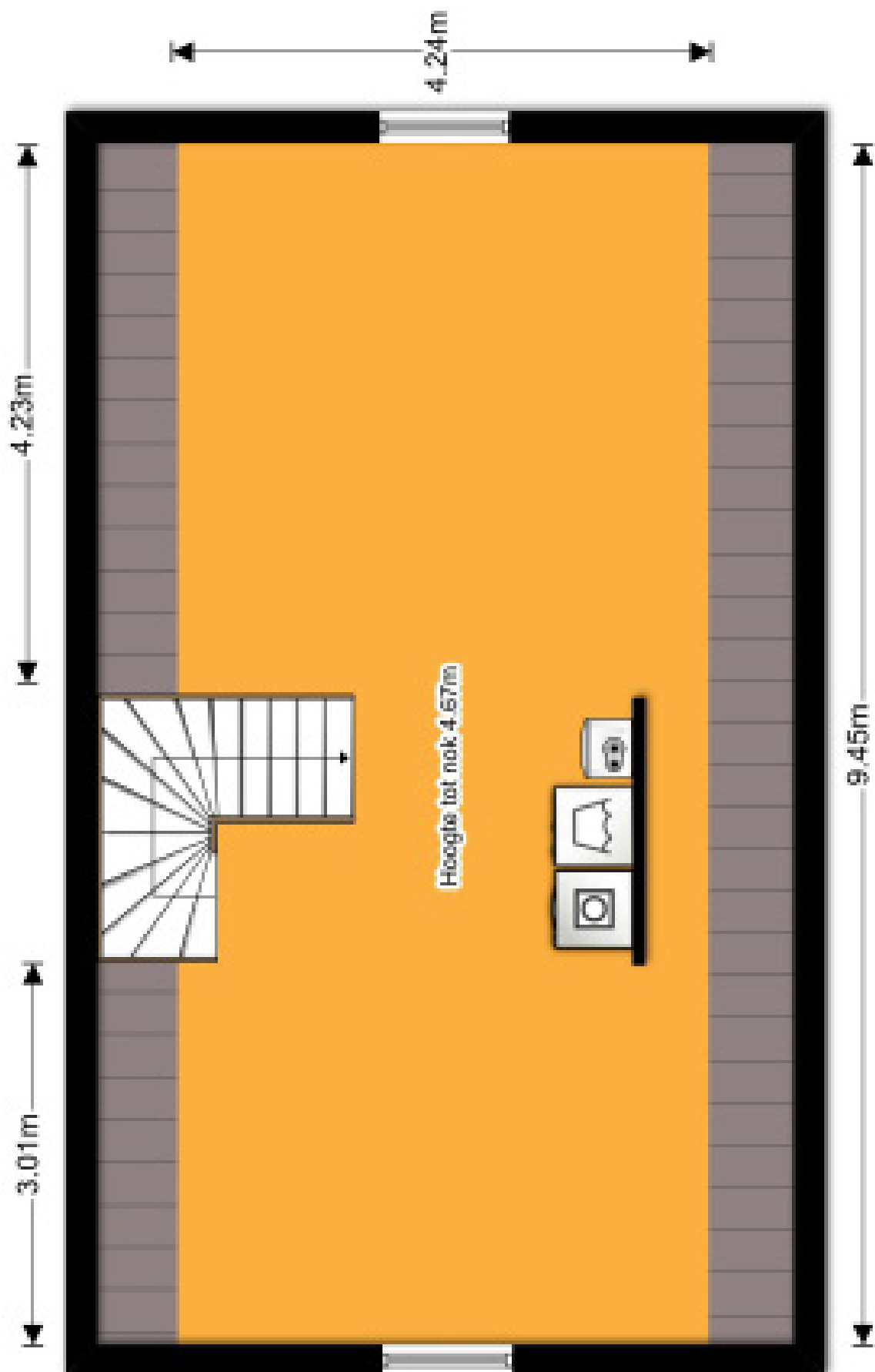




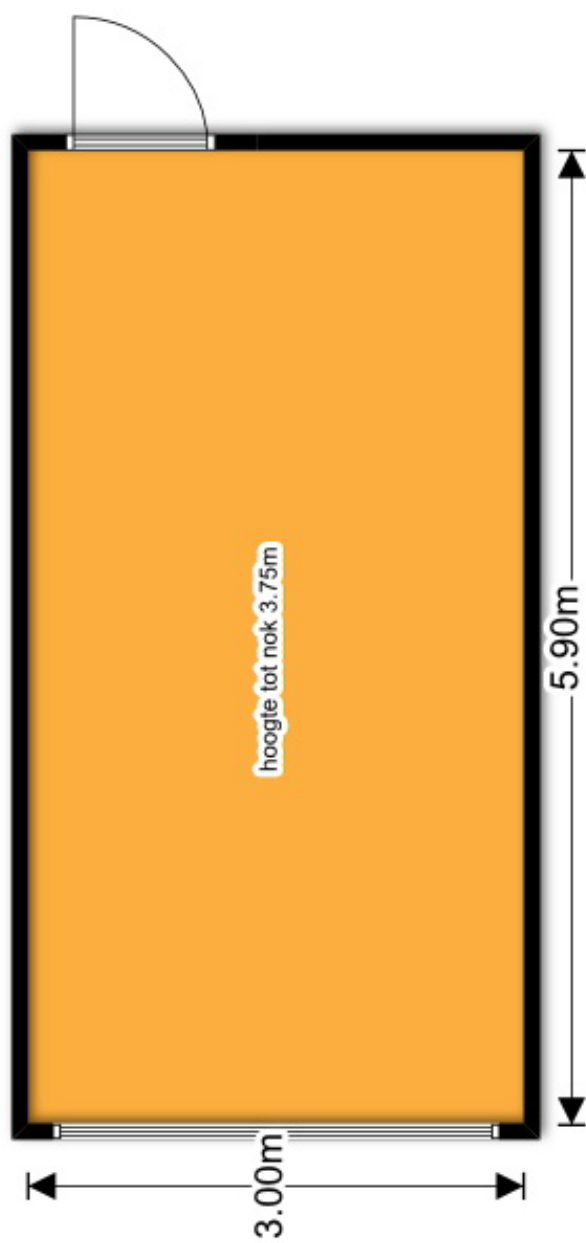














Let op vanaf prijs €282.000,- k.k. Reguliere vraagprijs €295.000,-k.k. Altijd al de wens gehad om een nieuwbouwwoning te kopen maar staat de lange oplevertijd u tegen? Dan is deze vrijstaande woning met dwarskap (145m<sup>2</sup> woonoppervlak) en riante vrijstaande stenen garage (18m<sup>2</sup>) wellicht iets voor u. De woning is thans nog casco en dus geheel naar eigen smaak in te richten. U kunt dus volledig naar eigen wens de woning afbouwen! Alle installaties zijn geïnstalleerd en de mogelijkheid om in de toekomst uit te bouwen is aanwezig. De heipalen zijn reeds geslagen. Het geheel is gelegen op loopafstand van diverse voorzieningen als een supermarkt, scholen en in dichte nabijheid van uitvalswegen als de N302 en de A7.

### BEGANE GROND

Middels de zijentree bereikt u de hal met meterkast, toilet en toegang tot de woonkamer. De lichte woonkamer met ruime eetkeuken beschikt over grote raampartijen waardoor dit een heerlijk lichte ruimte is. Aan de voorzijde van de woning vindt u de aansluitingen voor de keuken en aan de achterzijde van de woonkamer heeft u middels een vaste loopdeur toegang naar de tuin. Halverwege de woonkamer treft u de open trap naar de 1e verdieping.

### 1E VERDIEPING

Op deze verdieping treft u 4 kamers: drie royale slaapkamers en één badkamer. Aan de voorzijde treft u een grote slaapkamer. De overige twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Centraal gelegen vindt u de badkamer met aansluitingen voor een 2e (wand)closet, wastafel en douche. Daarnaast is het plaatsen van een ligbad een mogelijkheid.

### 2E VERDIEPING

De zeer ruime maar ook vooral hoge (nokhoogte 4,7m) zolderverdieping biedt u zeer veel mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een 4e dan wel 5e slaapkamer. De verdieping is ingericht met de cv-ketel (Intergas 2007), een WTW-balansventilatieunit (StokAir WHR 90/91) en aansluitingen voor de was- en droogopstelling.

### TUIN

De achtertuin is circa 114m<sup>2</sup> groot (9,5m breed x 12m diep) welke deels is voorzien van graszoden. Achterin de tuin heeft u de beschikking over een riante vrijstaande stenen garage (18m<sup>2</sup>) met een met de hand bedienbare garagedeur. Door de hoogte van de garage (3.75m tot de nok) kunt u de garage ook voorzien van een vliering. De tuin is bereikbaar vanuit de woonkamer, vanuit de garage en via de openbare inrit aan de achterzijde van de woning.

### KORTOM

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning die u geheel naar eigen smaak kunt afbouwen maar waarbij u niet vastzit aan een lange oplevertermijn? Dan is deze woning zeker het bezichtigen waard! Heeft u interesse, wij zijn voor bezichtigingen geopend van maandag t/m zaterdag van 09:00 tot 21:00 uur.







### OVERDRACHT

Vraagprijs	€282.000,- kosten koper (biedingen vanaf)
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, ééngezinswoning, vrijstaand
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Soort dak	zadeldak met pannen gedekt

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	145m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	18m <sup>2</sup> (garage)
Perceeloppervlakte	226m <sup>2</sup>
Inhoud	475m <sup>3</sup>

### INDELING

Aantal kamers	5 kamers (woonkamer, 3 slaapkamers en een zolder)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	aansluitingen voor wastafel, douche en toilet
Aantal woonlagen	3 woonlagen

### ENERGIE

Energie label	A (definitief label)
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	cv-ketel Intergas Kombi Kompakt HRE (2007)
Warm water	cv-ketel Intergas Kombi Kompakt HRE (2007)

### BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk
Tuin	achtertuin en zijtuin achterom bereikbaar
Oppervlakte	achtertuin 114m <sup>2</sup> (9.5m breed x 12m diep) zijtuin 25m <sup>2</sup> (2,5m breed x 10m diep)
Ligging	noordoosten, zijtuin op zuidoosten





### 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 (eigendom)  
Verwarming: middels radiatoren  
Warmteterugwinunit: J.E. StorkAir WHR90/91

### 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.







### 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.

### 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](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

**W** [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)

**T** 0229 50 66 90

**A** Essinglaan 4, 1696 CA te Oosterblokker

