



WONING INFORMATIE

## Dijkgraaf 30, Zwaag

VRAAGPRIJS €349.000 K.K.



E [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl) • [www.optimamakelaardij.nl](http://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](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

Met vriendelijke groet,  
Team Optima Makelaardij











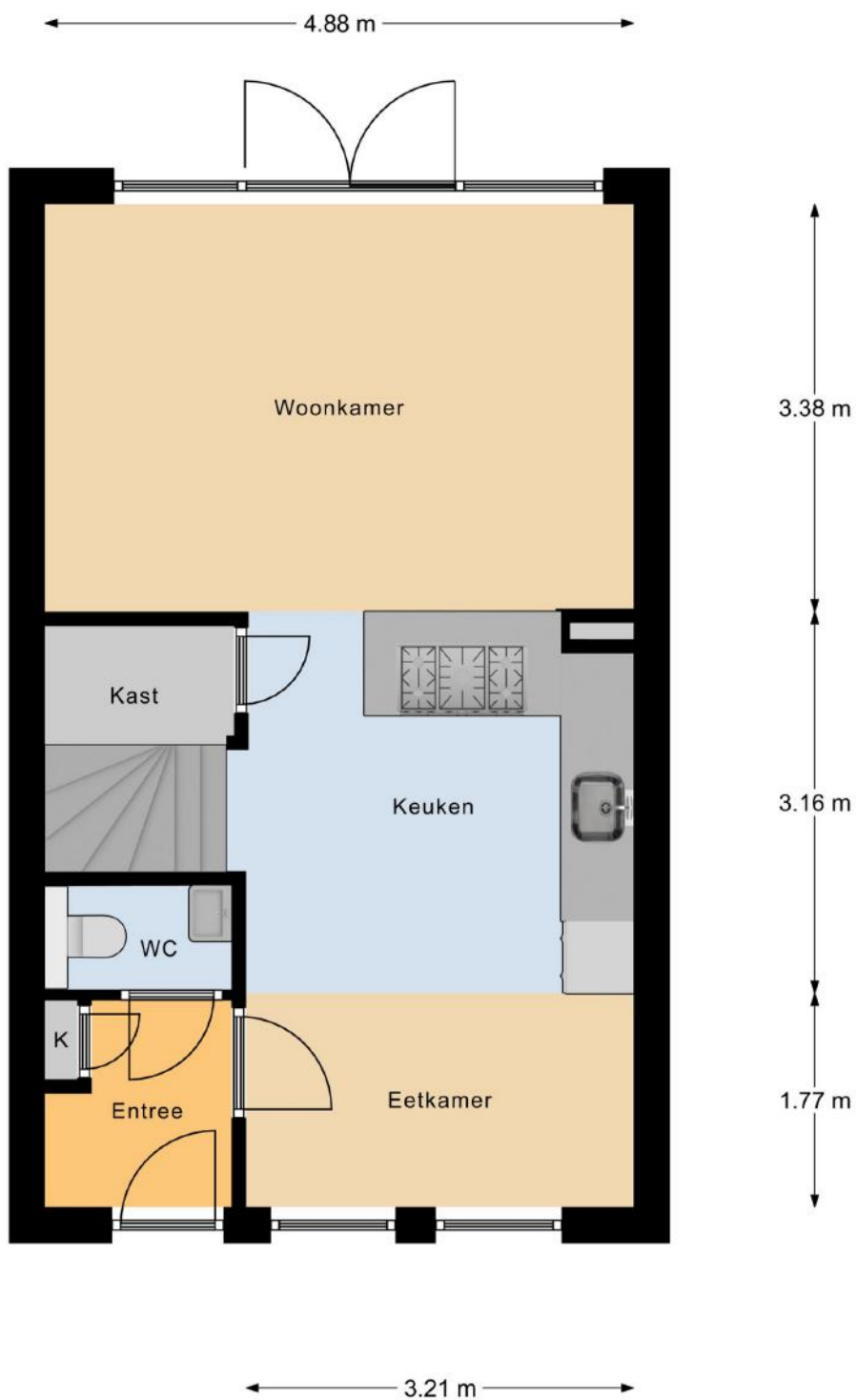






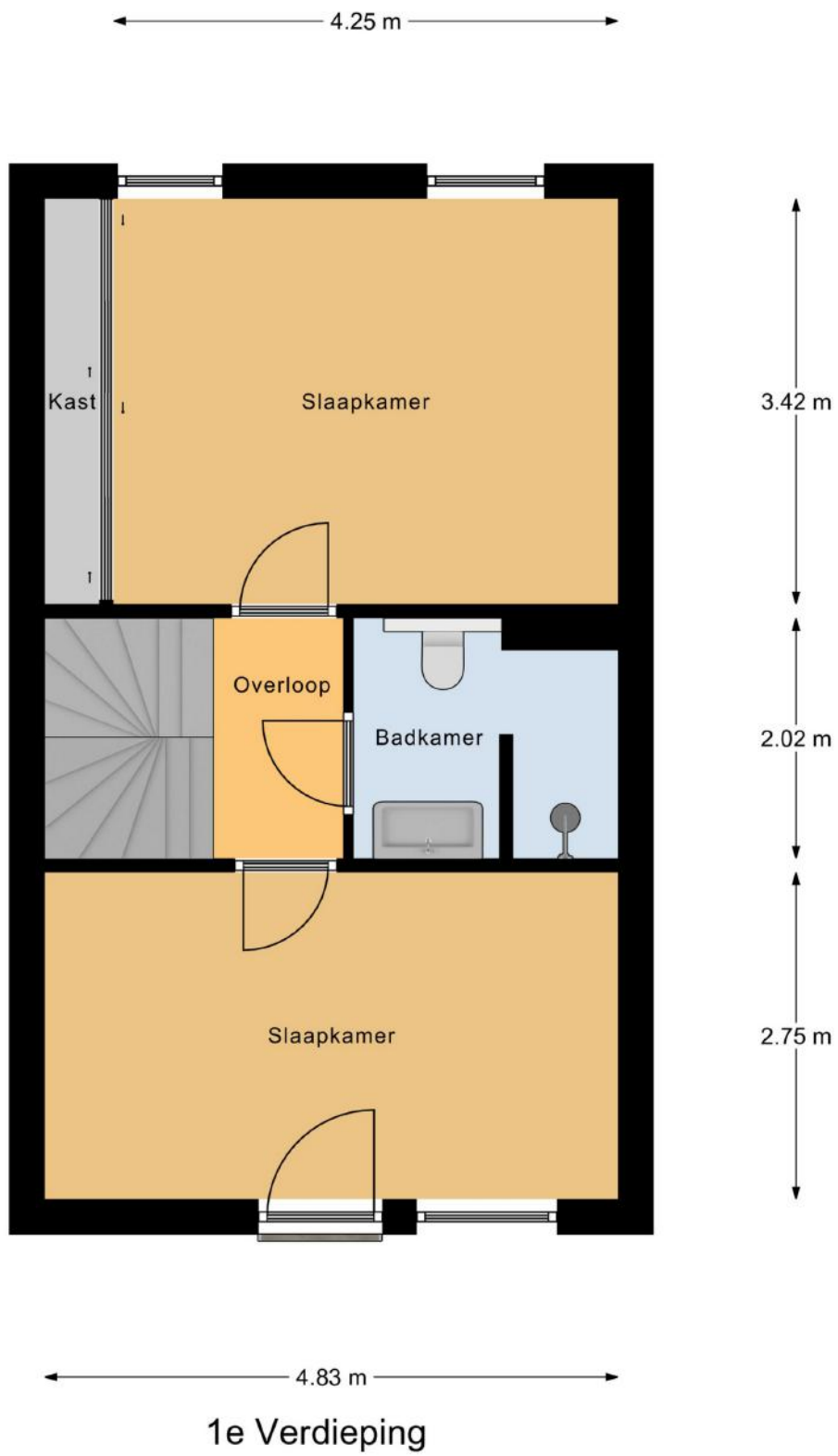


# BEGANE GROND

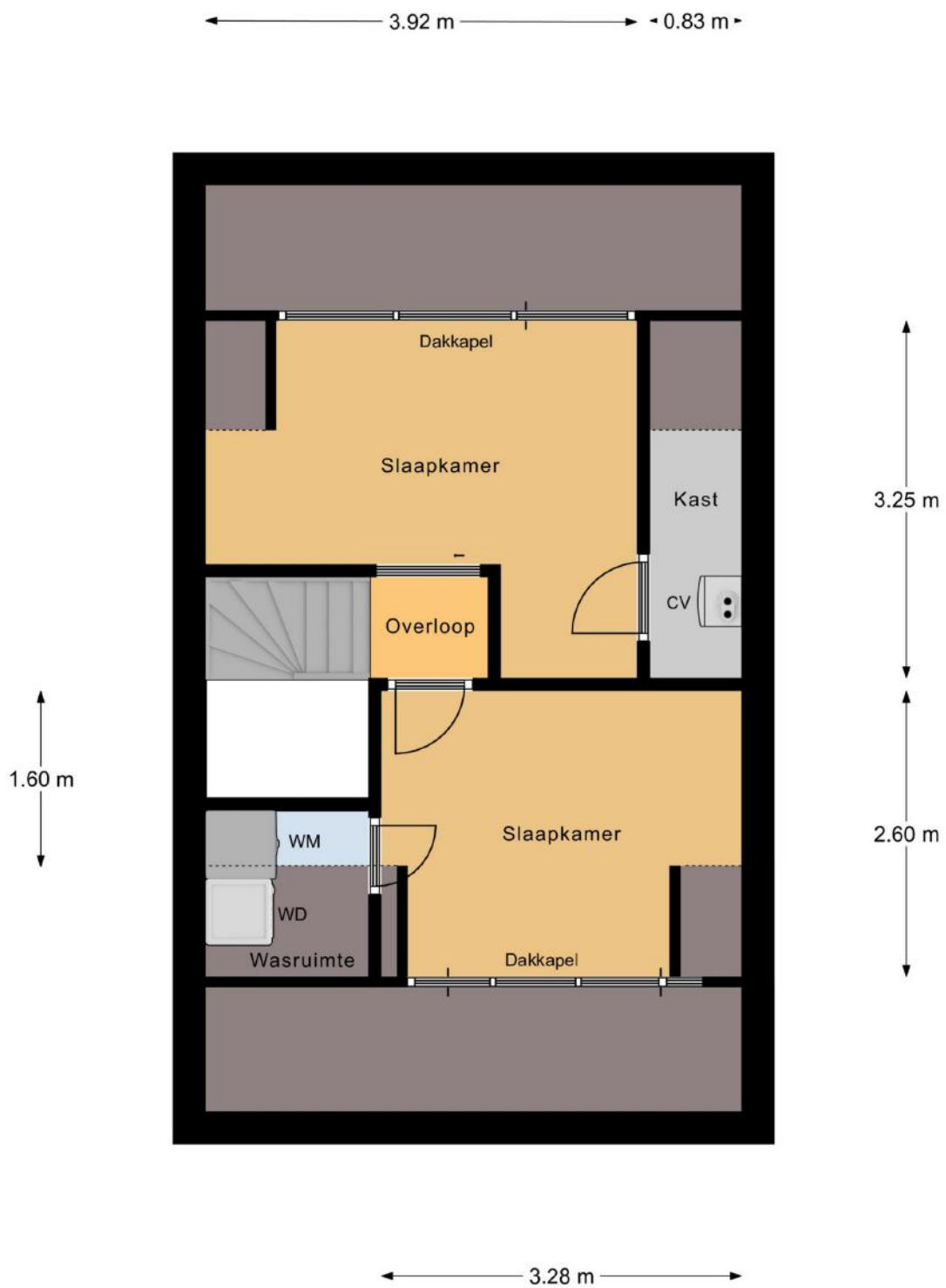


Begane Grond

# 1E VERDIEPING



## 2E VERDIEPING

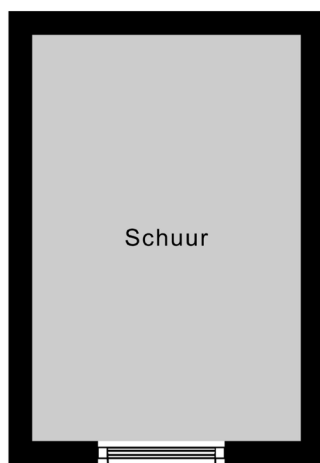


2e Verdieping

# SCHUUR

---

← 2.04 m →



↑ 3.09 m ↓

Schuur



Op zoek naar een ruime instapklare tussenwoning in de geliefde kindvriendelijke woonwijk Bangert en Oosterpolder? Wellicht is deze woning voorzien van een dubbele dakkapel, diepe zonnige westen tuin, 4 slaapkamers (2 zeer ruim) en een nette badkamer/keuken dan iets voor u. De woning is gelegen op een steenworp afstand van basisscholen, wijkwinkelcentrum de Hollandse Cirkel en speeltuinen. Tevens is er een prima aansluiting naar de A7 en overige uitvalswegen.

### BEGANE GROND

De entree geeft u toegang tot de hal met meterkast, toilet en garderobe. Het toilet beschikt over een inbouwcloset en een fonteinbakje. Via de hal bereikt u de lichte, tuingerichte woonkamer, voorzien van grote raampartij en dubbel openslaande deuren. Halverwege de woning treft u de trapopgang met trapkast en de keuken. De moderne complete keuken met voldoende werkruimte is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Denk hierbij aan 5 pits gastoestel, combi-oven/magnetron, koelkast en een vaatwasser.

### 1E VERDIEPING

Middels de vaste trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. Op deze verdieping treft u 2 zeer riante slaapkamers en de badkamer. De badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een inlopdouche, wastafelmeubel, inbouwcloset en een design radiator. De ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning beschikt over een ruime inbouwkast. De gehele verdieping is, op de badkamer na, voorzien van een laminaat vloer.

### 2E VERDIEPING

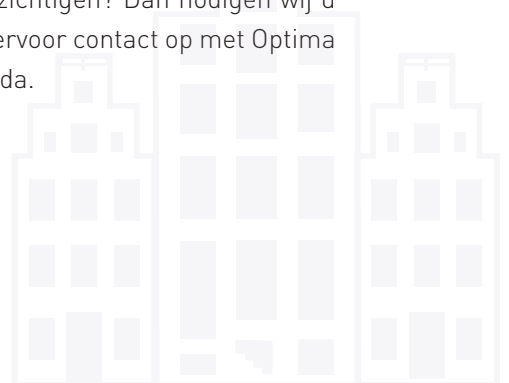
Via een korte overloop heeft u toegang tot een derde en een vierde slaap/werkkamer. Beide kamers zijn voorzien van een dakkapel. In de slaapkamer aan de voorzijde vindt u in een bergkast de aansluitingen voor wasmachine en droger. De slaapkamer aan de achterzijde kent tevens een bergkast, hier treft u de opstelling van de technische installaties.

### TUIN

De achtertuin is gelegen op het zonnige westen en is ca. 68m<sup>2</sup> groot (5,1m breed x 13,2m diep) inclusief berging. De tuin grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsarm. Achter in de tuin heeft u de beschikking over een houten berging (ca 6 m<sup>2</sup>). De tuin is bereikbaar middels de openslaande deuren in de woonkamer dan wel middels een achterom. Een zonnenscherm biedt u op de warmere dagen de nodige beschutting.

### KORTOM

Bent u op zoek naar een keurig afgewerkte, instapklare tussenwoning met 4 slaapkamers en een zonnige tuin op het westen? Dan is deze woning zeker het bezichtigen waard! Heeft u interesse in deze woning en wilt u deze graag een keer bezichtigen? Dan nodigen wij u graag uit om de woning vrijblijvend te bezichtigen. Neemt u hiervoor contact op met Optima Makelaardij via onze website, telefonisch, per email of via Funda.



## KENMERKEN

---



### OVERDRACHT

Vraagprijs	€349.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, tussenwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	2007
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	106m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	-m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	125m <sup>2</sup>
Inhoud	371m <sup>3</sup>

### INDELING

Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, inloopdouche, inbouwcloset
Aantal woonlagen	3 woonlagen

### ENERGIE

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	CV Ketel
Warm water	Cv Ketel

### BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuint, achterom bereikbaar
Oppervlakte	68m <sup>2</sup> (13,2m diep x 5,1m breed)
Ligging	Westen





### 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

### BELASTING

Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, onder de € 440.000,- 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/belastingplan/belastingwijzigingen-voor-ons-allemaal/overdrachtsbelasting>.

### 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: 1  
Gas/ Elektra €122,- 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 16 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](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

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

**T** 0229 50 66 90

**A** Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

