



WONING INFORMATIE

Dorpsstraat 111, Zwaag

VRAAGPRIJS €725.000 K.K. BIEDINGEN VANAF



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



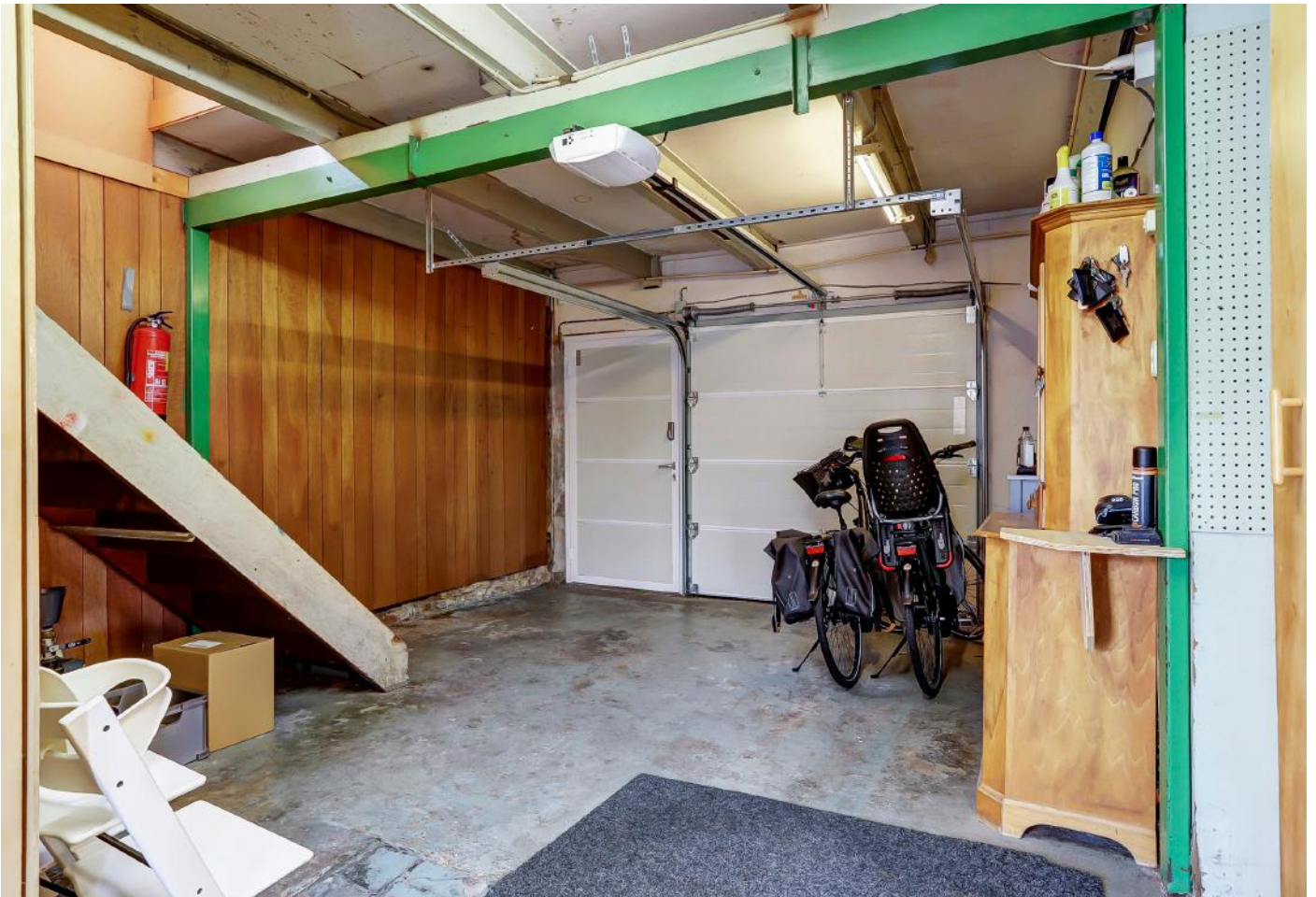


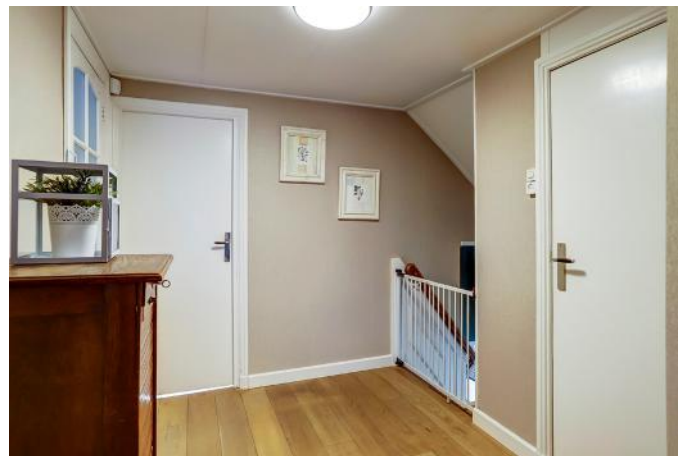
























BEGANE GROND

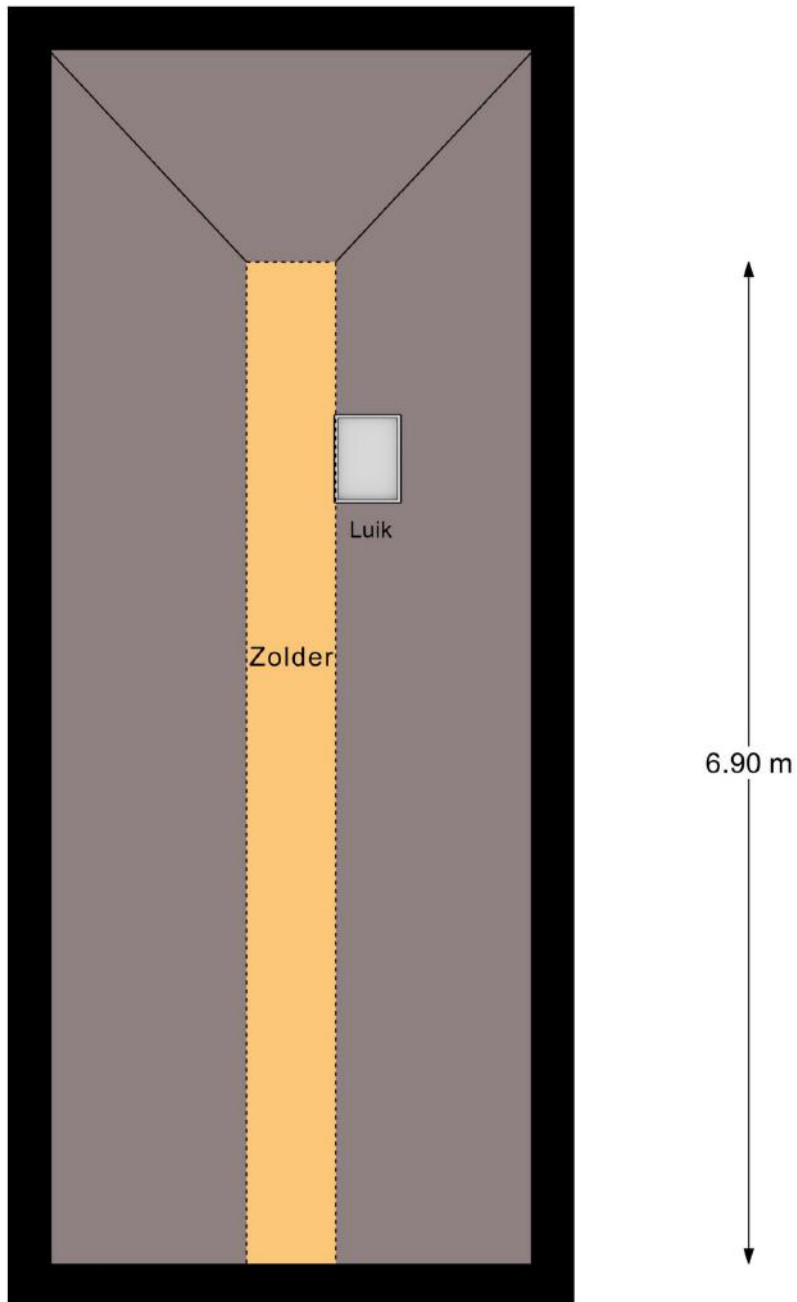


Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping



0.62 m
Zolder



Op een ruim perceel van 1010m², mogen wij u presenteren deze voormalige tuinderswoning uit 1917 opgetrokken in Jugendstil. De woning is genaamd Beau Regard (mooi uitzicht), wat uiteraard voor zich spreekt. Vergeleken met andere tuinderswoningen uit die tijd, is dit huis groter (177m²) en rijker uitgevoerd. Ook de grote schuur aan de achterzijde bevestigt dat het een grote tuinder is geweest. Het onderhoudsniveau is goed te noemen. U zult tijdens een bezichtiging ervaren dat hier met zeer veel liefde gewoond is en zeer goed voor de woning is gezorgd. De woning beschikt over een ruime schuur, met 258 m² gebruiksoppervlakte.

De ligging is zeer centraal aan de lintbebouwing van Zwaag, in de dichte nabijheid van uitvalswegen en nabij het gezellige dorpscentrum van Zwaag met supermarkt, sportfaciliteiten en diverse scholen.

BEGANE GROND

Wat is dat binnen komen zeg! U ervaart bij binnenkomst goed dat deze woning rijk is uitgevoerd. De aftimmering rondom de kozijnen alsmede in de trapopgang is zeer fraai te noemen. Via de entree bereikt u de hal met meterkast, trapopgang, toilet en toegang tot de woonkamer alsmede de keuken.

De sfeervolle woonkamer heeft een prachtige vissengraat vloer met subtiele zwarte bies. Een erker aan de voorzijde van de woning zorgt ervoor dat het een lichte woonruimte betreft. Naast een aangename warmte creëert de gashaard in de woonkamer extra sfeermomenten. De woonkamer is ingedeeld met meerdere zithoeken en is voorzien van een fraaie kastenwand. Vanuit de woonkamer is de extra kamer te bereiken, welke gebruikt kan worden als slaapkamer/speelkamer/kantoorruimte/hobbyruimte.

De keuken is in 2021 geplaatst en beschikt over diverse luxe inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, 5-pits inductie kookplaat, Quooker kraan, combi-stoomoven en oven, koelkast/vriezer en hoek carrousel.

Vanuit de keuken bereikt u de serre met openslaande deuren naar de tuin. Een heerlijke plek om de dag af te sluiten in het avondzonnetje. Vanuit hier heeft u ook toegang tot de bijkeuken en veranda van 38 m². Een ruime veranda, welke middels de verandaschermen zeer goed af te sluiten is en waar u in de ochtend heerlijk van de zon kunt genieten.

De bijkeuken heeft een mooie moderne inbouwkast, hier treft u ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De woning beschikt over twee badkamers, waarvan er één vanuit de bijkeuken te bereiken is. Ook heeft u vanuit de bijkeuken toegang tot de schuur.





1E VERDIEPING

Vanuit de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers beschikken over inbouwkasten en de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een airconditioning die is weggewerkt in het plafond. Deze kamer beschikt ook over een kleine inloopkast welke nu als kledingkast gebruikt wordt.

De tweede badkamer van het huis, is voorzien van vloerverwarming en beschikt over een ligbad met douche, hangend closet en wastafelmeubel.

BERGZOLDER

Vanuit de overloop is de bergzolder te bereiken.

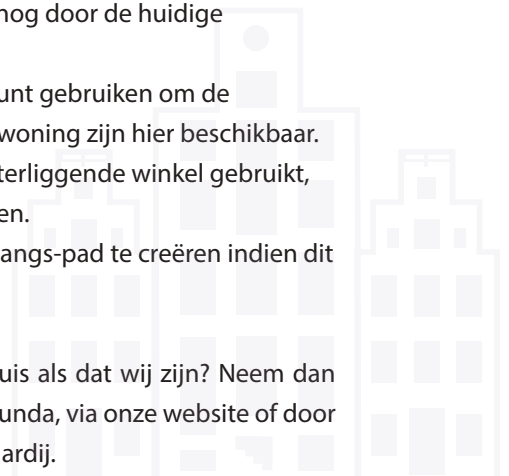
TUIN EN SCHUUR

De schuur welke vanuit de bijkeuken te bereiken is, beschikt over maar liefst 258 m² gebruiksoppervlakte verdeeld over 2 verdiepingen. De tweede verdieping van de schuur is met een vaste trap te bereiken. Vanuit de serre bereikt u de tuin met de dubbele deuren. Naast de schuur liggen meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein, welke via het toegangspad aan de zijkant van de woning te bereiken zijn. Ook is er de mogelijkheid om op eigen terrein een eigen oprit te creëren indien dit de voorkeur heeft.

WAT VERDER NOG FIJN IS OM TE WETEN

- Het betreft een gemeentelijk monument met prachtige authentieke details. Denkt u hierbij aan gemetselde hanenkammen/bogen, een tegeltableau bij de voordeur met handgebakken tegeltjes, het handsnijwerk in de trapleuningen, bovenlichten en openslaande deuren tussen de keuken en woonkamer met gefigureerd glas en fraaie aftimmering rondom de binnen kozijnen.
- De aanbouw met plat dak links achter, de moderne aanbouw rechtsachter en de verbouwde achterliggende schuur maken geen deel uit van het beschermde gemeentelijke monument.
- De woning beschikt over een alarmsysteem op sensor, op zowel de beneden als de boven verdieping.
- De tuin beschikt over een beregeningsinstallatie.
- De gevel van deze woning is in 2022 gereinigd en opnieuw gevoegd met een prachtige snijvoeg.
- Het schilderwerk is goed bijgehouden, afgelopen jaren is er elk jaar een deel van de woning geschilderd.
- De boog aan de voorzijde van de woning is deze zomer nog door de huidige eigenaren vernieuwd.
- Aan de rechterzijde van de woning is een pad, welke u kunt gebruiken om de schuur te bereiken en ook privé parkeerplaatsen van de woning zijn hier beschikbaar. Het pad aan de zijkant wordt door personeel van de achterliggende winkel gebruikt, deze wordt niet gebruikt voor aan- of afvoer van goederen.
- Op eigen terrein is voldoende ruimte om een eigen toegangs-pad te creëren indien dit de voorkeur heeft.

Wordt u na het zien van de foto's, net zo enthousiast over dit huis als dat wij zijn? Neem dan contact met ons op om een bezichtiging te plannen. Dit kan via Funda, via onze website of door telefonisch of per email contact op te nemen met Optima Makelaardij.





OVERDRACHT

Vraagprijs	€725.000,- kosten koper biedingen vanaf
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, vrijstaande woning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1917
Soort dak	samengesteld, pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	177m ²
Overig inpandige ruimte	258m ² (schuur met 2 woonlagen)
Gebouwgebonden buitenruimte	38m ²
Perceeloppervlakte	1010m ²
Inhoud	1662m ³ (inclusief inpandige schuur)

INDELING

Aantal kamers	7 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers
Badkamervoorzieningen 1	vaste wastafel, douche
Badkamervoorzieningen 2	vaste wastafel, douche in bad, inbouwcloset
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een bergzolder

ENERGIE

Verwarming	CV Ketel (Intergas 2020)
Warm water	CV Ketel (Intergas 2020)

BUITENRUIMTE

Ligging	aan lintbebouwing
Tuin	tuin rondom de woning
Oppervlakte	690m ²





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

De woning is een gemeentelijk monument.

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 een gemeentelijk monument.

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

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.

OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 106 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

