



WONING INFORMATIE

Europasingel 69, Wervershoof

VRAAGPRIJS €485.000 K.K.



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 waardebepaling 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

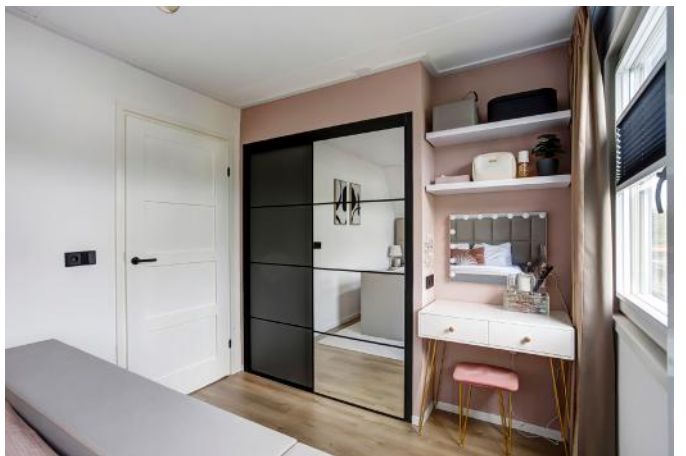


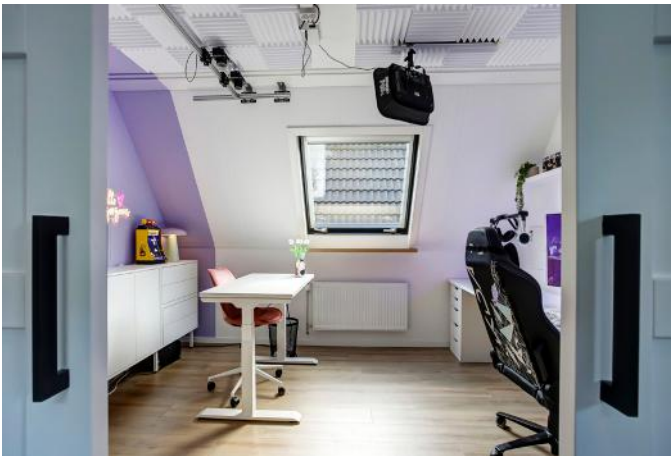
















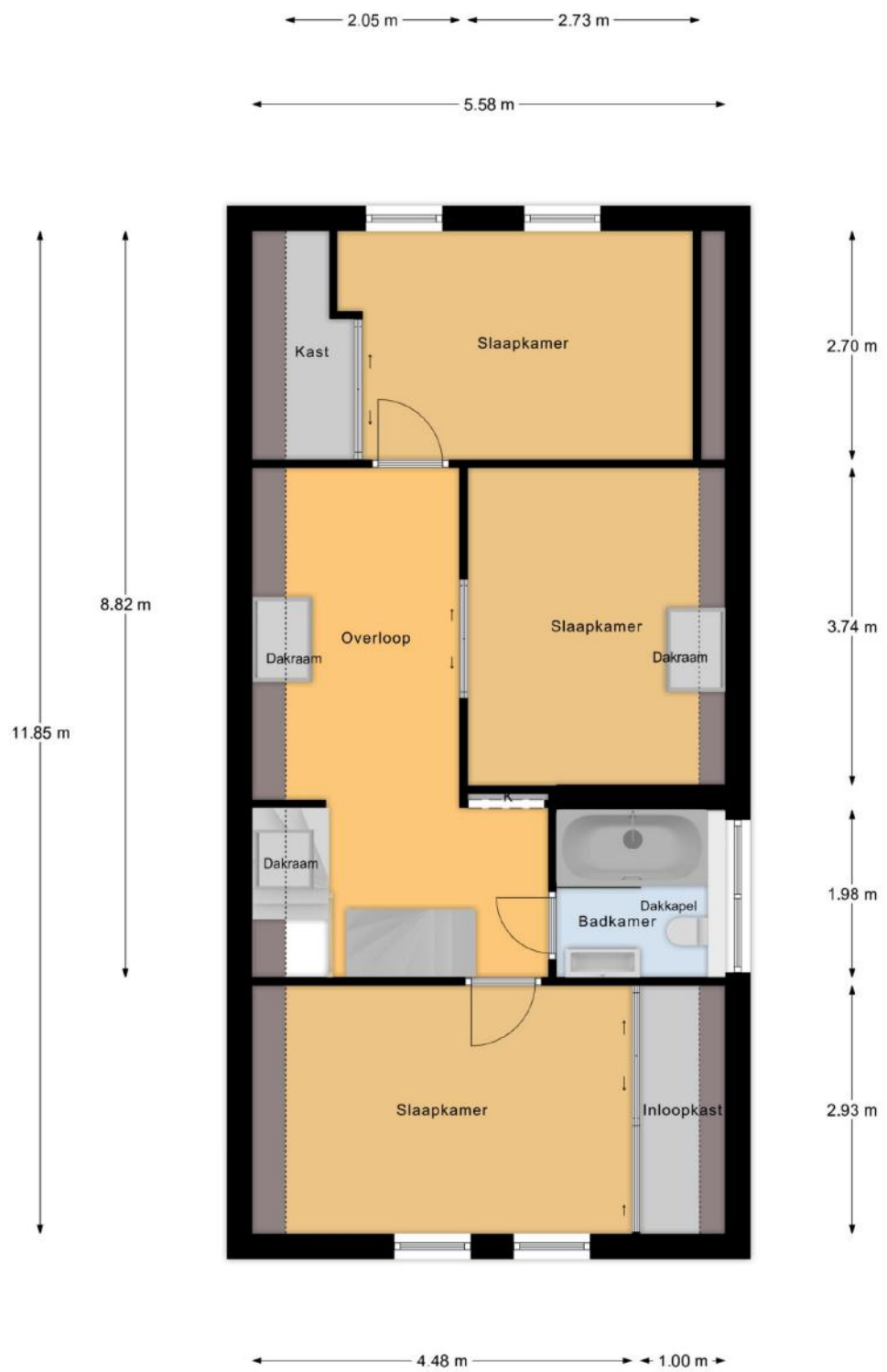




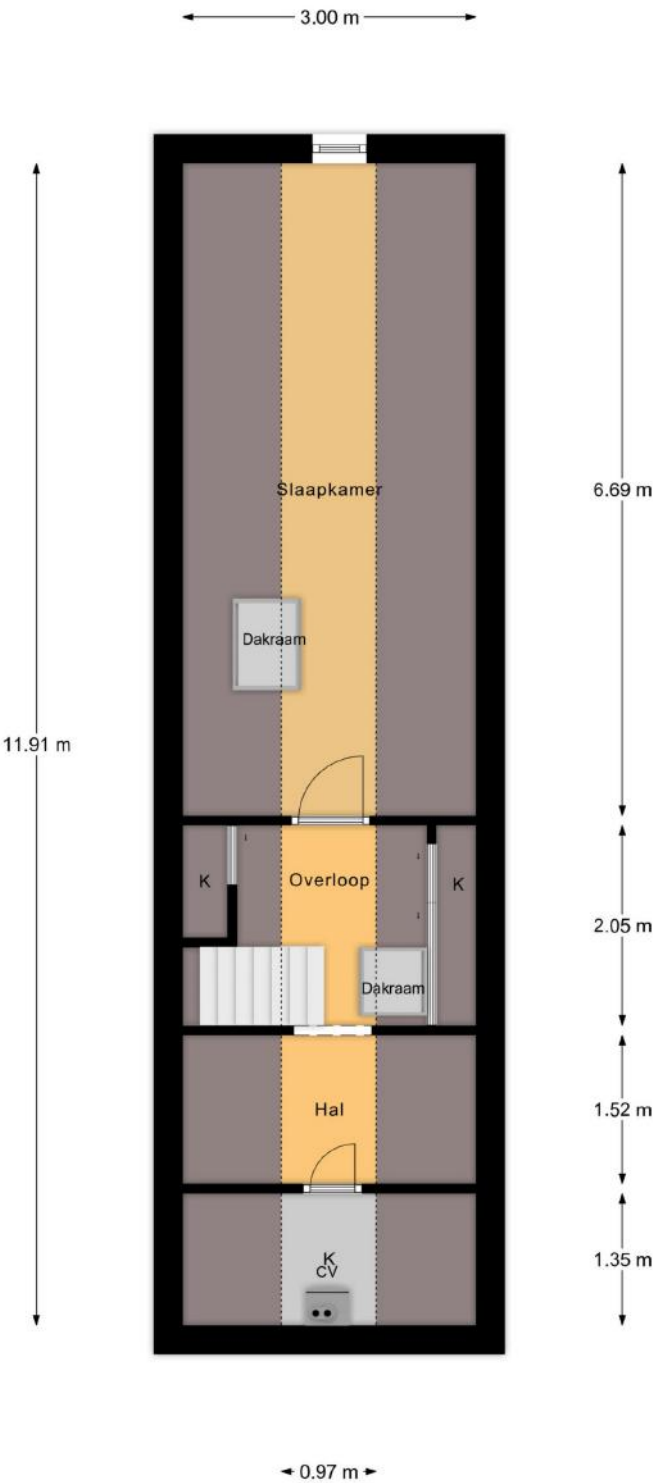


Begane Grond

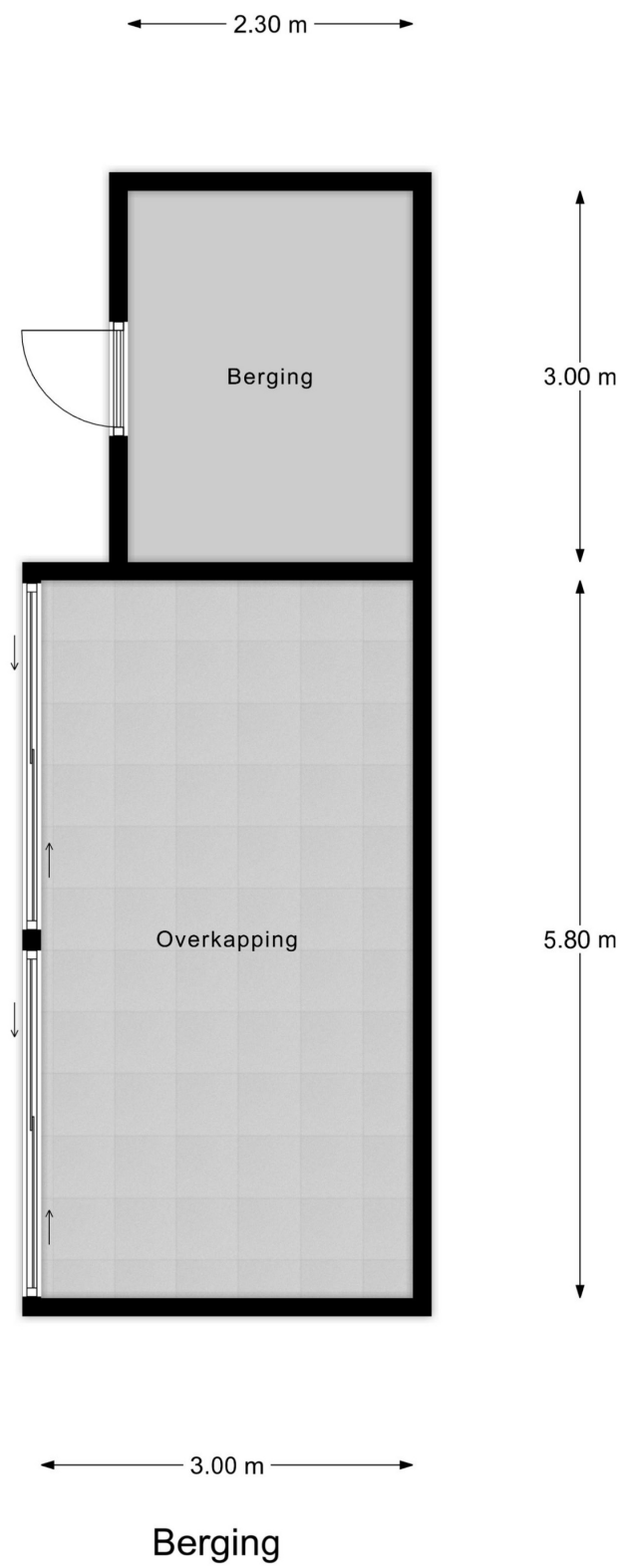
1E VERDIEPING



Eerste Verdieping



Tweede Verdieping





Bent u op zoek naar een moderne en energiezuinige woning op een uitstekende locatie? Dan is deze vrijstaand geschakelde woning, gebouwd in 1991, precies wat u zoekt. Gelegen in het charmante Wervershoof biedt deze woning een perceeloppervlakte van 218m² en een royale woonoppervlakte van 138m².

MODERNE UPGRADES

Deze woning is recentelijk grotendeels voorzien van kunststof kozijnen, kunststof gevelbekleding, 18 zonnepanelen en een 5 kWh batterij, waardoor uw energiekosten aanzienlijk verlaagd worden. De keuken is in 2023 volledig vernieuwd en biedt alle moderne gemakken. De woning beschikt over een nieuw aangelegde tuin (2023) met een vrijstaand tuinhuis en berging (2024!).

BEGANE GROND

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime hal met toegang tot de meterkast, het toilet en de trapopgang. Vanuit de hal heeft u toegang tot het woongedeelte en een inpandige berging.

De straatgerichte woonkeuken, vernieuwd in 2022, is voorzien van een riante koelkast, vriezer, oven, magnetron, Quooker-kraan en een inductie kookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem. Hier bereidt u met gemak de heerlijkste maaltijden. De tuingerichte woonkamer, voorzien van een elektrische haard, biedt via dubbele deuren toegang tot de fraai aangelegde tuin.

De inpandige berging leidt naar een ruime werkkamer en een praktische bijkeuken, waar de cv-ketel (uit 2021) en aansluitingen voor wasmachine en droger zich bevinden.

1E VERDIEPING

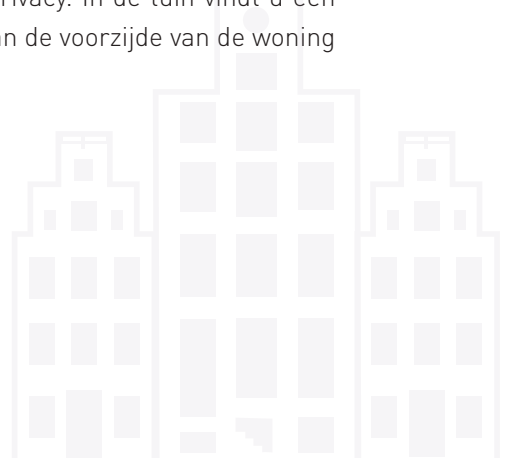
Op de eerste verdieping bevindt zich een zeer ruime en lichte overloop, drie comfortabele slaapkamers en een badkamer. De ruime opzet zorgt voor een rustige en aangename slaapomgeving.

2E VERDIEPING

De tweede verdieping biedt een zolderkamer met een handige bergkast. Deze ruimte is ideaal als extra slaapkamer, wegzetruimte of hobbyruimte.

TUIN

De fraai aangelegde tuin (2023) biedt een oase van rust en privacy. In de tuin vindt u een vrijstaand tuinhuis met berging, perfect voor opslag (2024). Aan de voorzijde van de woning heeft u een eigen parkeerplaats op eigen terrein.



OMSCHRIJVING



BIJZONDERHEDEN

Vrijstaand geschakelde woning gebouwd in 1991;

Perceeloppervlakte: 218m²;

Woonoppervlakte: 138m²;

Recent voorzien van kunststof kozijnen en kunststof gevelbekleding;

18 zonnepanelen en een 5 kWh batterij voor energiebesparing;

Keuken vernieuwd in 2022, voorzien van moderne apparatuur;

Cv-ketel uit 2021;

Fraai recent aangelegde tuin (eind 2023) met vrijstaand tuinhuis en berging (2024);

Eigen parkeerplaats aan de voorzijde van de woning.

KORTOM

Deze moderne en energiezuinige woning biedt alle comfort en gemakken die u zich kunt wensen. Neem vandaag nog contact op met Optima Makelaardij voor een bezichtiging en ervaar zelf de luxe en het comfort van deze prachtige woning in Wervershoof.





OVERDRACHT

Vraagprijs	€485.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, geschakelde vrijstaande woning,
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1991
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	138m ²
Overig inpandige ruimte	22m ²
Externe bergruimte	7m ²
Perceeloppervlakte	218m ²
Inhoud	529m ³ (inclusief inpandige garage)

INDELING

Aantal kamers	5 kamers (3 slaapkamers en een werkkamer)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, douche in bad, inbouwcloset
Aantal woonlagen	3 woonlagen

ENERGIE

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	CV Ketel (2021)
Warm water	CV Ketel (2021)

BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin
Oppervlakte	74m ² (8,35m diep x 8,85m breed)
Ligging	Noord





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 € 510.000,- 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/huis-kopen/vraag-en-antwoord/vrijstellingoverdrachtsbelasting>

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: 2
Gas/ Elektra €240,- 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

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule opgenomen worden. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 33 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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

