



WONING INFORMATIE

## Gerard den Brabanderhof 32, Hoorn

VRAAGPRIJS €395.000 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

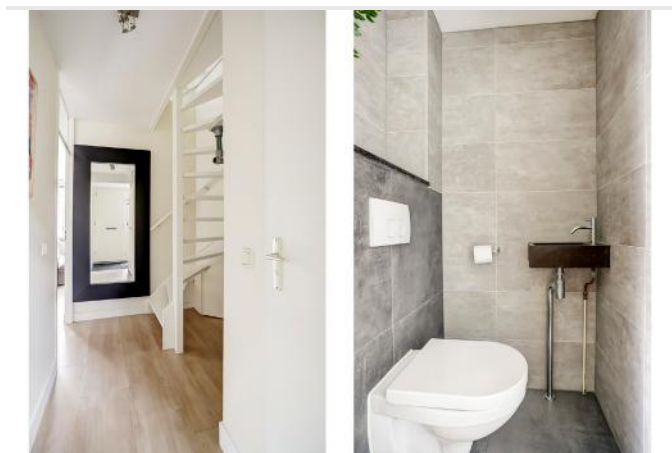
Heeft u vragen of bent u geïnteresseerd in onze diensten dan kunt u ons altijd bellen of mailen op:

Tel: 0229-506690

Mail: [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

Met vriendelijke groet,  
Team Optima Makelaardij











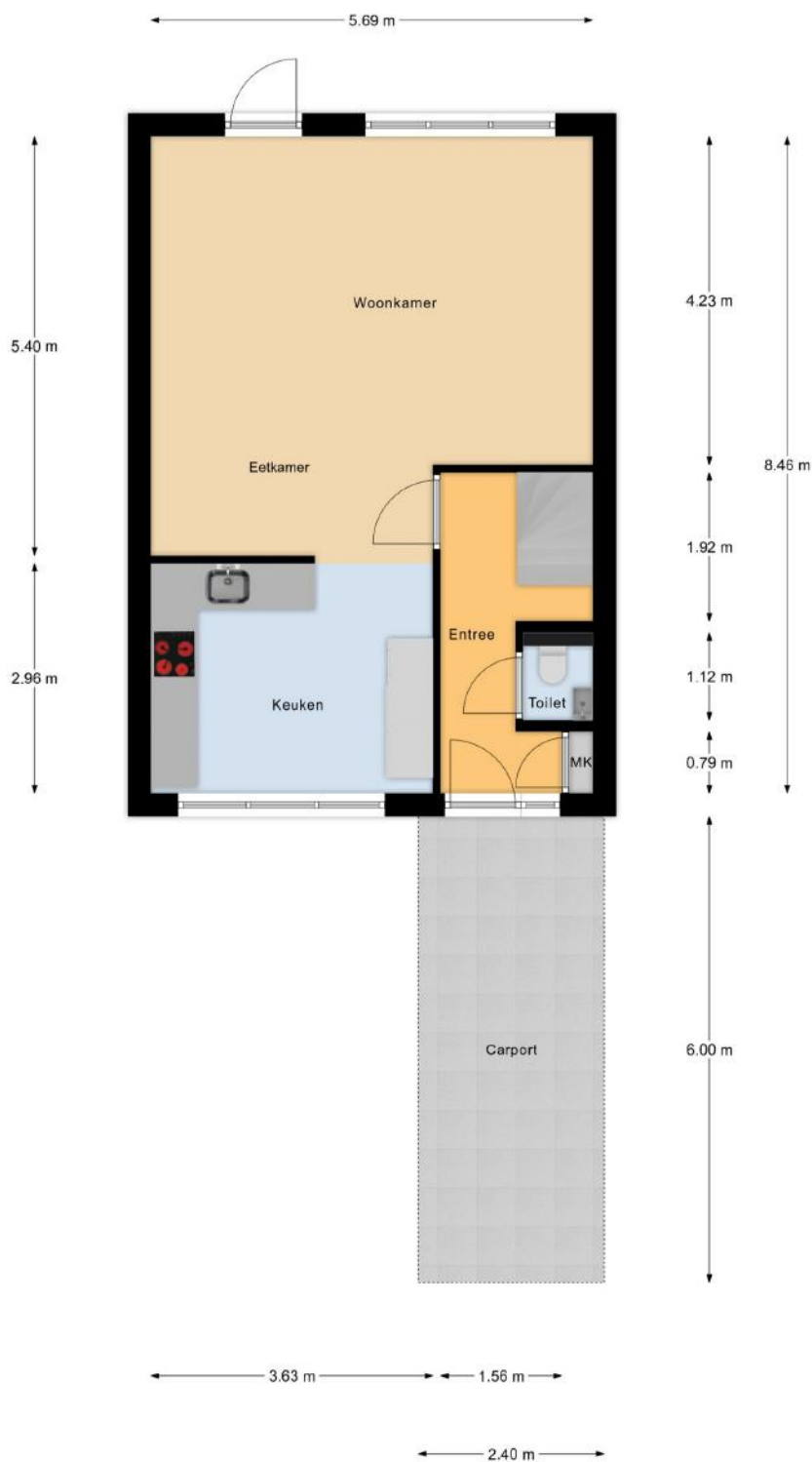








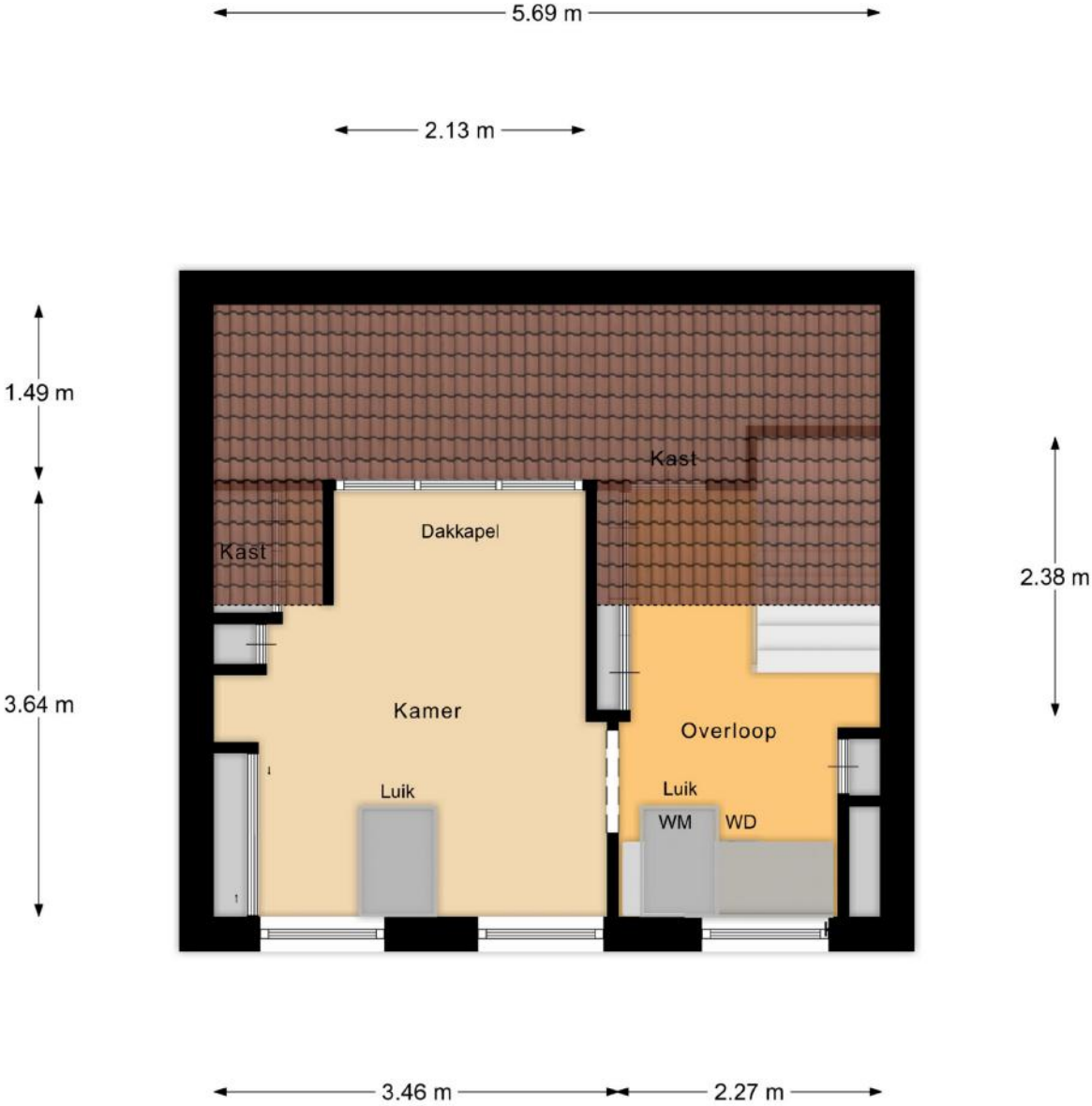




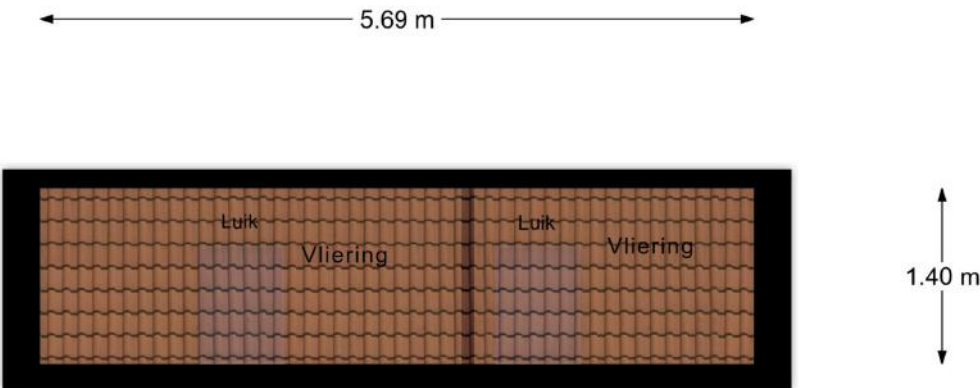
Begane Grond



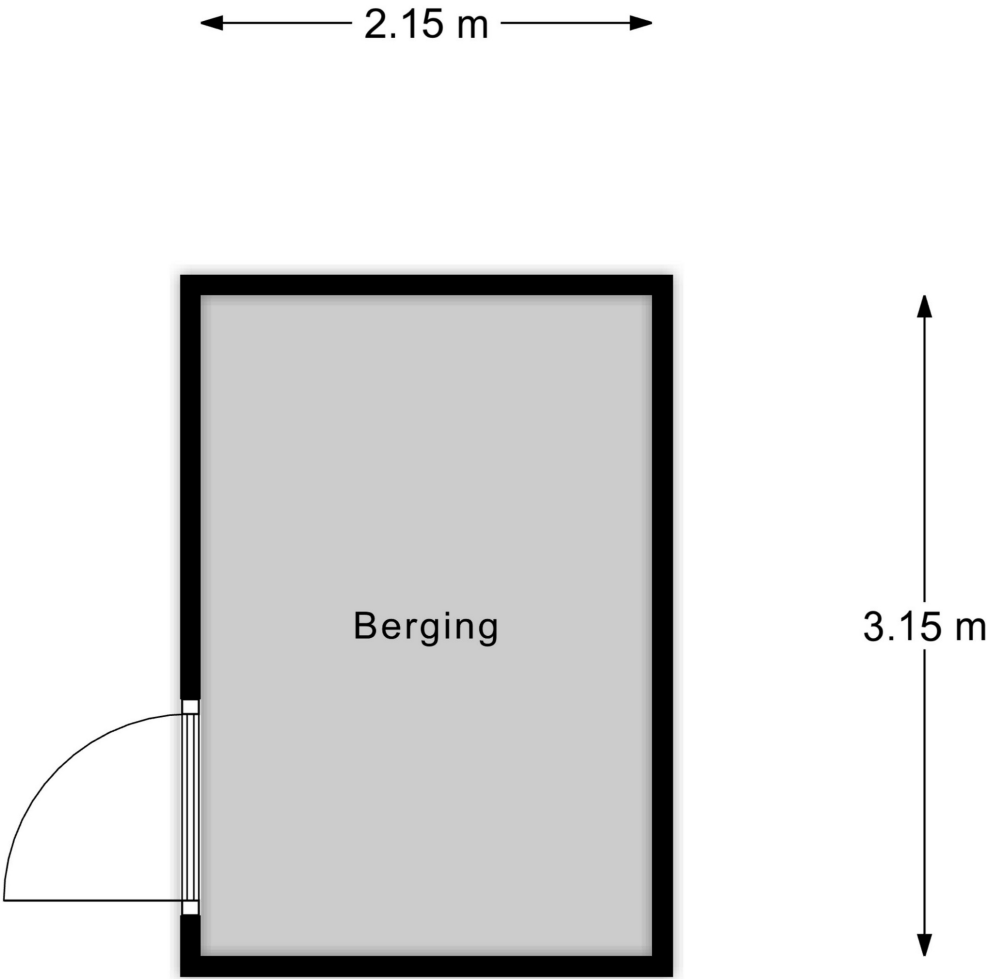
1e Verdieping



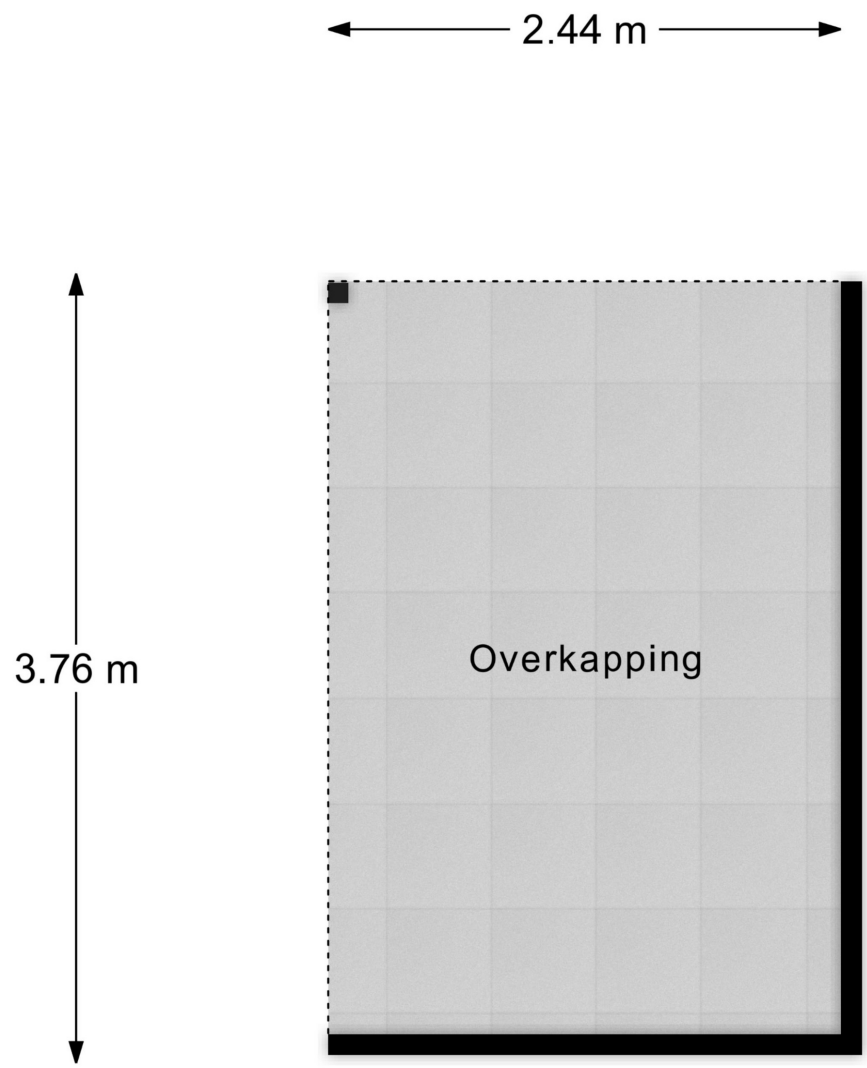
2e Verdieping



Vliering



Berging



Overkapping



Te koop: Royale tussenwoning (5,7m breed) met 4 slaapkamers, dakkapellen en zonnige tuin – Hoorn Kersenboogerd.

Bent u op zoek naar een ruime, goed onderhouden gezinswoning met moderne afwerking, een zonnige tuin én een uitstekende ligging? Dan is deze tussenwoning aan een rustige woonstraat in de geliefde wijk Kersenboogerd te Hoorn precies wat u zoekt!

Gebouwd in 1996, voorzien van energielabel B en een woonoppervlakte die nét dat beetje extra biedt dankzij de royale breedte van maar liefst 5,7 meter. Deze woning is met recht een “maatje meer”!

De woning ligt aan een kindvriendelijke, rustige straat met een parkeerplaats op eigen terrein. Op korte afstand vindt u het NS-station Kersenboogerd, scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen. Een centrale locatie met alle voorzieningen binnen handbereik.

### HIGH LIGHTS VAN DE WONING

- Bouwjaar 1996, energielabel B
- Parkeren op eigen terrein
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten (ca. 53 m<sup>2</sup>) met veranda
- Vier volwaardige slaapkamers dankzij dakkapellen op de 1e én 2e verdieping
- Keuken, badkamer en toilet vernieuwd in 2021

### BEGANE GROND

Via de entree bereikt u de ruime hal met garderobe, meterkast, modern toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartij en heeft een vaste deur naar de zonnige achtertuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe keuken (2021) met moderne inbouwapparatuur, zoals de vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem, koel-/vriescombinatie en oven.

### 1E VERDIEPING

Op deze verdieping treft u drie goed bemeten slaapkamers, mede dankzij de dakkapel over de volledige breedte aan de achterzijde. De moderne badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel, inbouwtoilet en designradiator.

### 2E VERDIEPING

Hier bevindt zich de vierde slaapkamer met een dakkapel aan de achterzijde. Op de overloop vindt u de opstelling voor de cv-ketel (Intergas, 2009) en de aansluitingen voor de wasmachine/droger. Zowel in de slaapkamer als op de overloop is er toegang tot extra bergruimte via een vliering.

### TUIN

De onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten biedt volop zon en privacy. Hier geniet u van het buitenleven onder de recent geplaatste veranda. De tuin is voorzien van een houten berging (ca. 6,5 m<sup>2</sup>) en bereikbaar via een achterom. Voor extra comfort beschikt de woning over een elektrisch zonnescherm.

### KORTOM

Een ideale woning voor wie ruimte, comfort en een goede ligging belangrijk vindt. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging via Funda of door telefonisch contact op te nemen met Optima Makelaardij en ervaar zelf wat deze woning allemaal te bieden heeft!





### OVERDRACHT

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Vraagprijs        | €395.000,- kosten koper |
| Status            | beschikbaar             |
| Aanvaarding       | in overleg              |
| Eigendomssituatie | volle eigendom          |

### BOUW

|                |                                                                    |
|----------------|--------------------------------------------------------------------|
| Soort woonhuis | woonhuis, tussenwoning, ééngezinswoning                            |
| Soort bouw     | bestaande bouw                                                     |
| Bouwjaar       | 1996                                                               |
| Soort dak      | Lessenaarsdak pannen gedekt,<br>platte daken voorzien van bitumen. |

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 111 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte | 7 m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlakte | 149 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 389 m <sup>3</sup> |

### INDELING

|                       |                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 5 kamers (4 slaapkamers)                              |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer                                            |
| Badkamervoorzieningen | dubbel wastafel meubel, inloopdouche,<br>inbouwcloset |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                           |

### ENERGIE

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Energielabel | B                        |
| Isolatie     | Volledig geïsoleerd      |
| Verwarming   | CV Ketel (Intergas 2009) |
| Warm water   | CV Ketel (Intergas 2009) |





### 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 overdrachtbelasting bij aankoop van een woning, onder de €525.000,- 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/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 ENERGIE

Bewoners samenstelling: 2 volwassenen, 2 kinderen  
Gas/Elektra: € 155,- 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 29 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

