



WONING INFORMATIE

---

## Han Hoekstrahof 101, Hoorn

---

VRAAGPRIJS €335.000 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











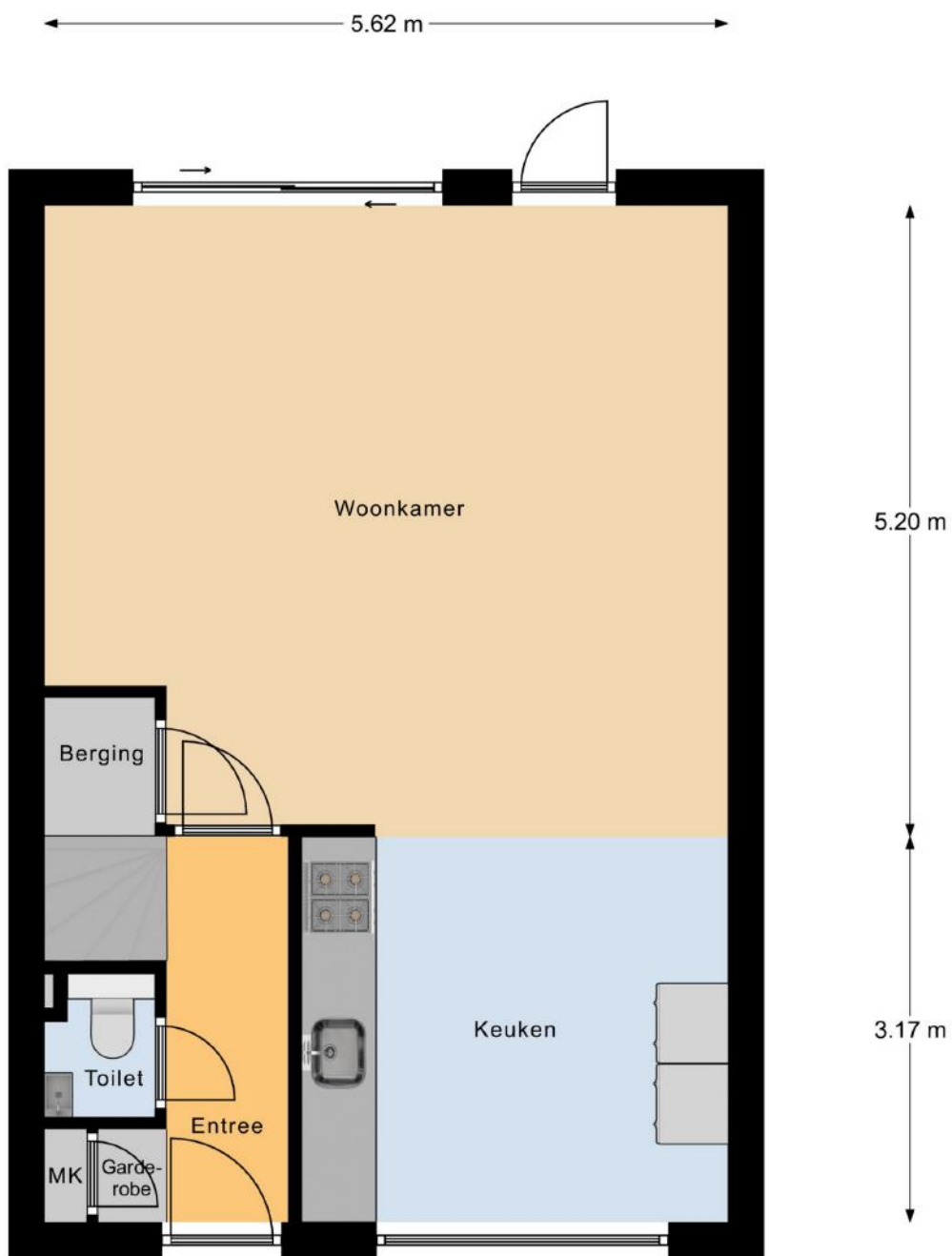












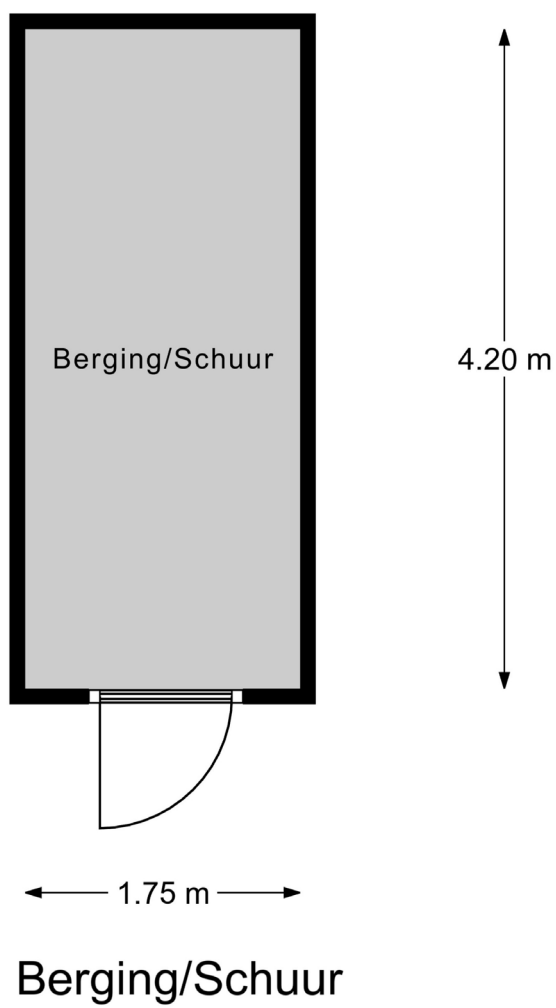
Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping





INSTAPKLARE, goed onderhouden en zeer ruime tussenwoning met maar liefst 122m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte. De woning is zowel aan de voor als achterzijde voorzien van een dakkapel. Hierdoor heeft u de beschikking heeft over maar liefst 5 goede slaapkamers. Alle onderdelen van de woning zijn keurig afgewerkt en in een goede staat van onderhoud. Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2022, hierbij zijn de rabatdelen aan de voorzijde vervangen. De woning is zeer rustig gelegen aan de rand van de Kersenboogerd, op loopafstand van een speeltuin, sportveld en een school. Overige voorzieningen als het openbaar vervoer en winkels vindt u in de dichte nabijheid.

### BEGANE GROND

De entree geeft u toegang tot de hal met meterkast, garderobe, toilet en de trapopgang naar de 1e verdieping. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een inbouwcloset en fonteintje. Via de hal bereikt u de woonkamer welke aan de achterzijde is voorzien van een schuifpui met elektrisch screen en een vaste loopdeur naar de achtertuin. De woonkamer is afgewerkt in lichte kleurstelling, dit in combinatie met de grote raampartijen maken het een heerlijk lichte woonkamer. Een keurige laminaat vloer is terug te vinden op de gehele benedenverdieping. De complete straatgerichte keuken met natuurstenen werkblad is voorzien van extra diepe lades en van diverse recent vervangen inbouwapparatuur, als een magnetron (2019) inductiekooplaat (2020), vaatwasser (2021), stoomoven, koelkast, vriezer en een wasemkap. Recent (2023) is een Quooker met RVS flexkraan en groot reservoir aangebracht.

### 1E VERDIEPING

Op deze verdieping treft u 4 kamers waarvan drie goede slaapkamers en de badkamer. De overloop is net als alle slaapkamers voorzien van een keurige laminaat vloer. De badkamer is zeer praktisch ingericht en uitgerust met een bad, inloopdouche, inbouwcloset, wastafel, design radiator en is geheel betegeld.

### 2E VERDIEPING

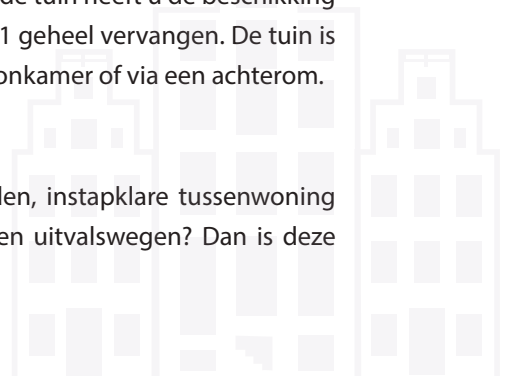
Op de 2e verdieping heeft u via de voorzolder toegang tot de 2 overige slaapkamers. Zowel de voor- als achterzijde is uitgebouwd met een dakkapel, waardoor u de beschikking heeft over twee extra slaapkamers. De dakkapellen zijn tevens voorzien van elektrische screens. Op de voorzolder vindt u de cv ketel (Remeha Calenta 2014) en de opstelling voor wasmachine en droger. Recent is de 2e verdieping geheel geschilderd en voorzien van een nieuwe laminaat vloer.

### TUIN

De achtertuin is circa 54m<sup>2</sup> groot (9m diep x 6 breed). De ligging van de tuin is noord-west, van einde ochtend tot avond geniet u van een zonnige achtertuin. De achtertuin is nagenoeg geheel bestraat en deels voorzien van kunstgras. Aan de achterzijde van de tuin heeft u de beschikking over een houten berging (8m<sup>2</sup>). Het dak van de berging is in 2021 geheel vervangen. De tuin is bereikbaar via de vaste loopdeur dan wel schuifpui vanuit de woonkamer of via een achterom.

### KORTOM

Bent u op zoek naar een keurige afgewerkte, goed onderhouden, instapklare tussenwoning met 5 slaapkamers in de nabijheid van diverse voorzieningen en uitvalswegen? Dan is deze woning zeker het bezichtigen waard!





### OVERDRACHT

Vraagprijs	€335.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, tussenwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	122m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	-m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	131m <sup>2</sup>
Inhoud	410m <sup>3</sup>

### INDELING

Aantal kamers	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, inloopdouche, ligbad, inbouwcloset
Aantal woonlagen	3 woonlagen

### ENERGIE

Energie label	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	CV Ketel (Remeha Calenta 2014)
Warm water	CV Ketel (Remeha Calenta 2014)

### BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin, achterom bereikbaar
Oppervlakte	54m <sup>2</sup> (9m diep x 6m breed)
Ligging	Noord-west







### 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.





### 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.

### BEDENKIJD

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 27 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

