



WONING INFORMATIE

Hoefblad 99, Zwaag

VRAAGPRIJS €365.000 K.K.



E info@optimamakelaardij.nl • www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90 A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker



Optima
MAKELAARDIJ



Leuk dat u interesse heeft in deze woning, wie weet is dit wel uw nieuwe thuis!

Voor u een spannende stap, maar ook voor de verkoper(s), die natuurlijk erg benieuwd zijn naar uw mening. Laat ons gerust weten wat u van de woning vindt, dan brengen wij hen op de hoogte.

Bent u op dit moment zelf eigenaar van een woning? Dan kijken we graag vrijblijvend met u mee. We kunnen een indicatie geven van de verwachte verkoopopbrengst en adviseren u over de mogelijkheden. Natuurlijk doen we méér dan alleen deze brochure om een woning succesvol in de markt te zetten. Wat precies? Dat lichten we graag aan u toe in een persoonlijk gesprek.

Wilt u graag meer weten of een afspraak maken? Dat kan bij ons op kantoor of gewoon bij u thuis.

We helpen u graag met:

- een gratis waardebepaling
- de verkoop van uw woning
- verhuuradvies
- een taxatie

Samen maken we van uw woonwens een succes.

Met vriendelijke groet,

Team Optima Makelaardij

E info@optimamakelaardij.nl

W www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker



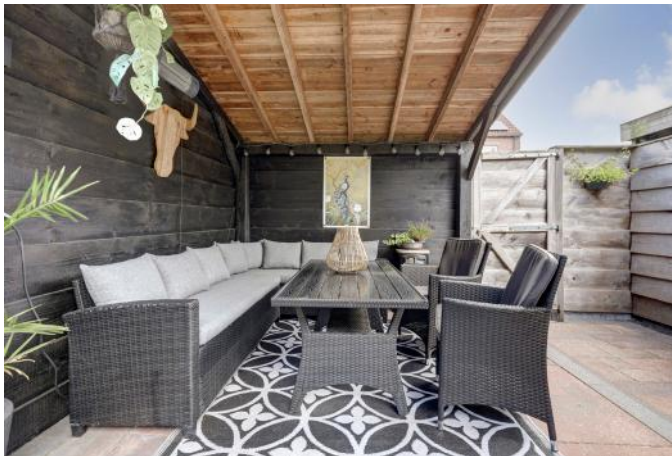






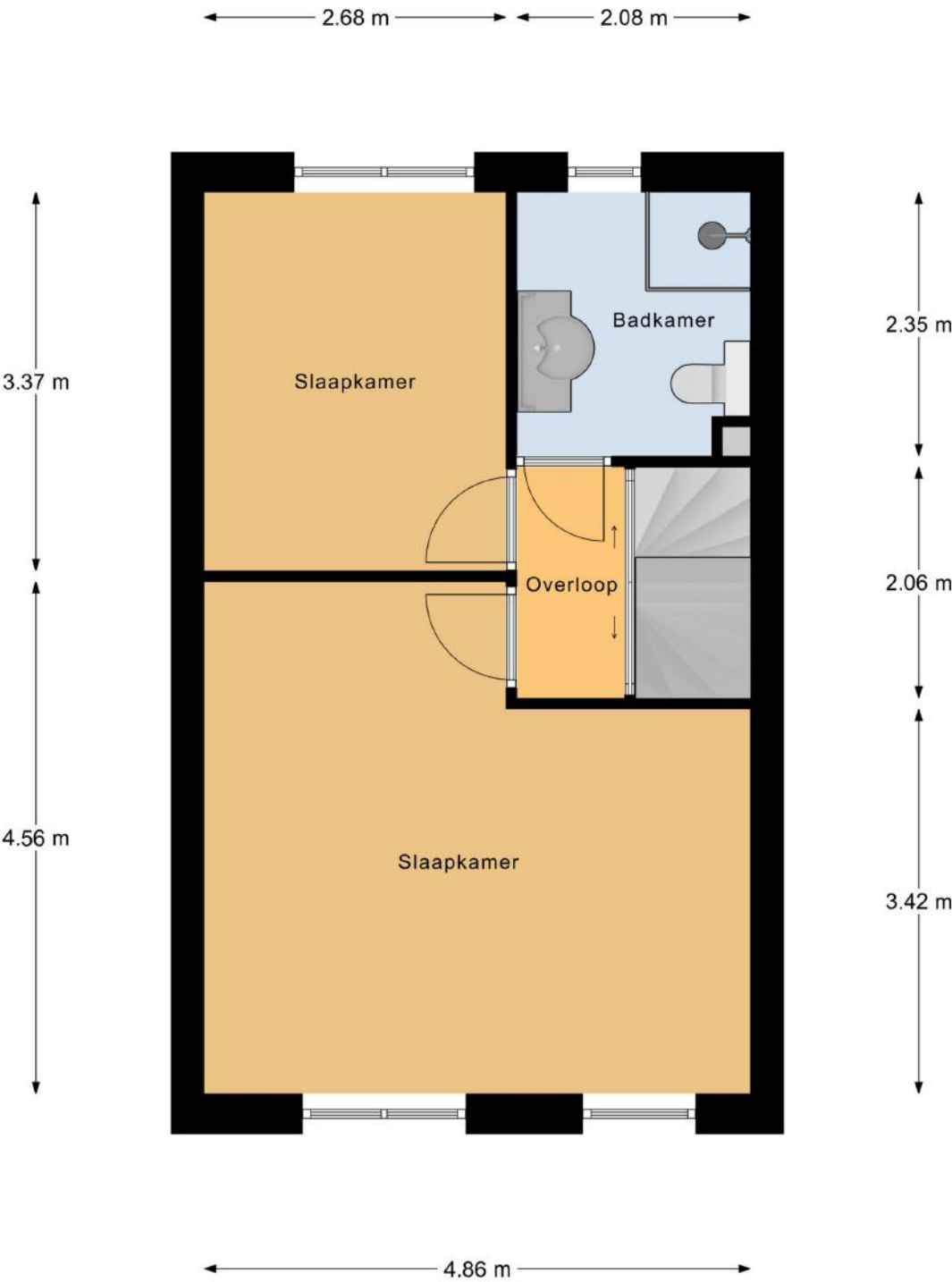




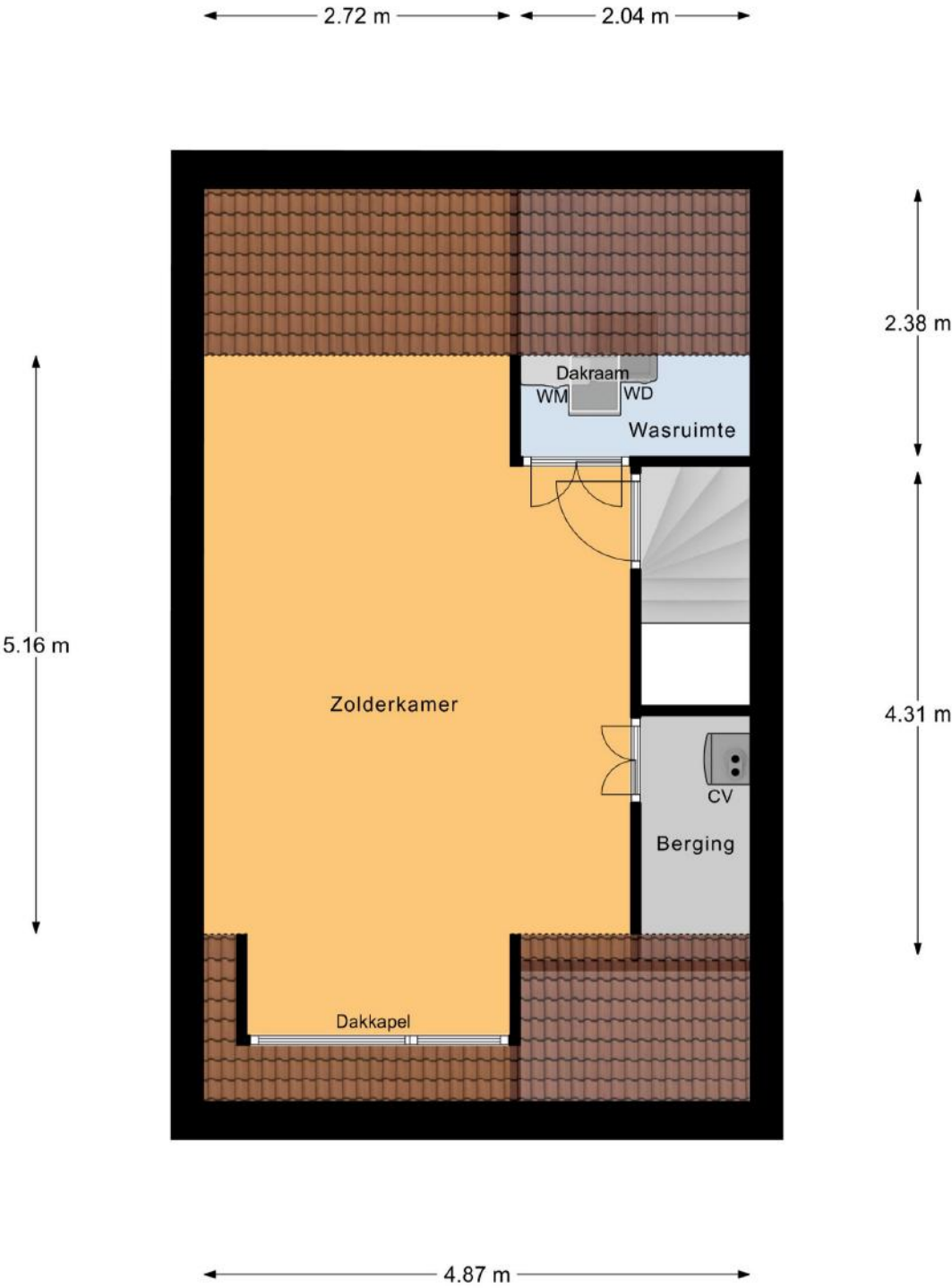




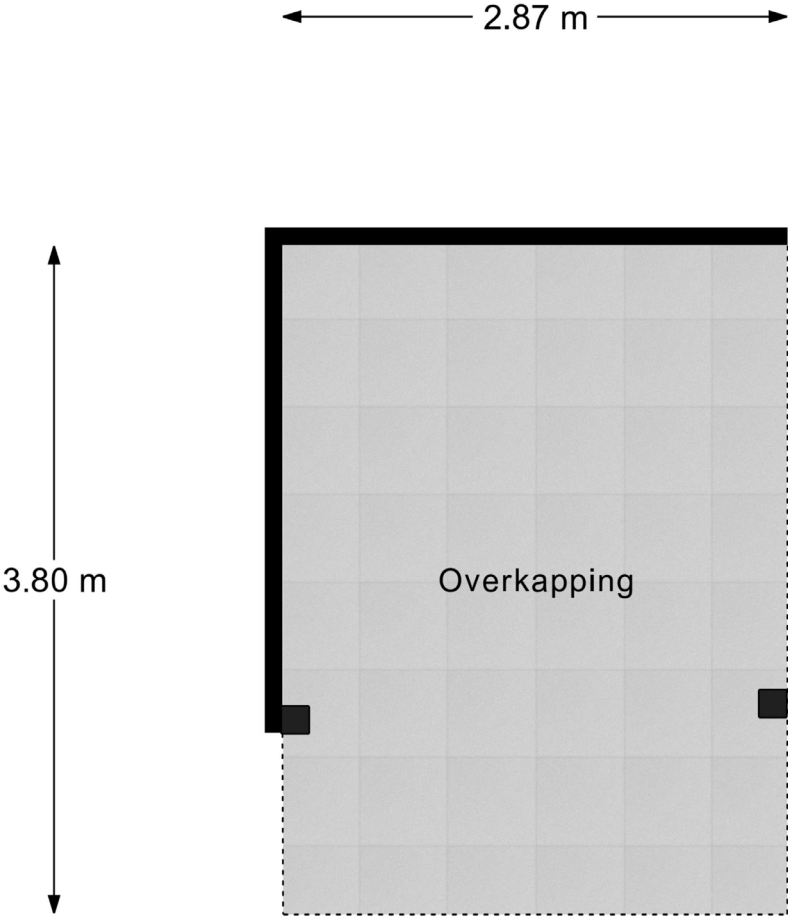
Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Overkapping



Ben je op zoek naar een moderne en energiezuinige woning waar je zó in kunt? Deze goed onderhouden tussenwoning combineert comfort, duurzaamheid en een prettige ligging in de woonwijk met uitzicht op groen vanuit de woonkamer. De woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en voorzien van diverse luxe en praktische extra's.

Dankzij onder meer 13 zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++ glas, dak-, vloer- en gevelisolatie, en een moderne afwerking is dit huis helemaal klaar voor de toekomst.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Perceeloppervlakte: 130 m²
- Kunststof kozijnen met HR++ glas
- 13 zonnepanelen (2017)
- Begane grond in 2023 volledig vernieuwd: gestuukt, vloerverwarming, pvc vloer en nieuwe keuken
- Eerste verdieping gestuukt en gemoderniseerd in 2022
- Ruime slaapkamer op de zolderverdieping met dakkapel met zonneschermb (2024), aparte wasruimte met daglicht en aparte cv-ruimte (basisafwerking aanwezig).
- Uitbouw aan de voorzijde voor extra ruimte in de hal
- Vloerisolatie, bodembedekker én dakisolatie
- Cv-ketel uit 2017 met WTW-installatie
- Volledig vernieuwde groepenkast en 3-fase aansluiting (2023)
- Vernieuwde tuin inclusief prachtige veranda met heater en verlichting

BEGANE GROND

Via de uitgebouwde entree (2023) betreed je de hal met garderobe, vanuit de entree bereik je de straatgerichte woonkamer, deze is licht en biedt een fraai uitzicht op het groen. De gehele begane grond is in 2023 vernieuwd: strak gestuukt, voorzien van vloerverwarming, een pvc-vloer, een elektrisch zonneschermb aan de voorzijde en een elektrisch screen aan de tuinzijde.

De moderne keuken (2023) bevindt zich aan de tuinzijde en is uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur. In de woonkamer treft u een handige trapkast en een tweede hal met toilet, met toegang naar een bijkeuken, vanuit waar de tuin bereikbaar is.

1E VERDIEPING

Op deze verdieping treft u 2 slaapkamers (3 slaapkamers mogelijk). Door de doorbraak van 2 kamers naar 1, betreft de ouderslaapkamer een zeer ruime kamer. De overloop geeft tevens toegang tot de badkamer. De badkamer is compleet met inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. In 2022 is deze verdieping volledig gestuukt, waardoor alles fris en modern oogt. Ook onder het behang is het stucwerk aanwezig.

2E VERDIEPING

De zolder is grotendeels afgewerkt; de basis is al gelegd en de toekomstige bewoner kan hier eenvoudig de laatste details naar eigen smaak afwerken. Dankzij de dakkapel aan de voorzijde is hier een ruime extra kamer ontstaan, ideaal als slaapkamer of werkkruimte. Er is een aparte wasruimte, een aparte cv-ruimte en een vliering voor extra bergruimte gecreëerd.





TUIN

De achtertuin is recent en zeer onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een sfeervolle veranda met heater en verlichting. Hier geniet je van lange avonden buiten, ongeacht het seizoen. In de achtertuin tref je ook een fijne bergruimte van 6 m² en een achterom.

ENERGIEZUINIG EN ONDERHOUDSARM

Met 13 zonnepanelen, kunststof kozijnen, vloerisolatie, dakisolatie en een cv-ketel met WTW (2017) is deze woning zeer energiezuinig en toekomstbestendig. Het onderhoudsniveau is uitstekend dankzij de recente renovaties.

KORTOM

Deze tussenwoning biedt niet alleen comfort en energiezuinig wonen, maar ook een fijne ligging in de wijk met uitzicht op groen en voldoende parkeergelegenheid. Dankzij de vele recente vernieuwingen kun je er direct intrekken zonder grote klussen.

Wil jij duurzaam en comfortabel wonen in een instapklare woning? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging, dit kan via Funda of door te bellen met Optima Makelaardij.





OVERDRACHT

Vraagprijs	€365.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, tussenwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1982
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	111 m ²
Overig inpandige ruimte	6 m ²
Perceeloppervlakte	130m ²
Inhoud	403 m ³

INDELING

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

ENERGIE

Energie label	A
Isolatie	Gevel-, dak- en vloerisolatie
Verwarming	CV Ketel (2017)
Warm water	CV ketel (2017)
Zonnepanelen	13 stuks

BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin, achterom bereikbaar
Ligging	Oosten

HUUR/LEASE

Huur/lease overeenkomsten	Niet van toepassing
---------------------------	---------------------

ENERGIE VOORSCHOT

Bewoners samenstelling	2 volwassenen
Gas / Elektra	€ 84,- per maand





EIGENDOM EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Het betreft volle eigendom. Er zijn geen bijzondere verplichtingen bekend.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er zijn geen publieksrechtelijke beperkingen bekend.

KADASTRALE GRENZEN

De werkelijke (bebouwde) situatie wijkt niet af van kadastrale grenzen.

VERHUUR

De woning is niet (gedeeltelijk) verhuurd.

MONUMENT/BESCHERMD STAD- OF DORPSGEZICHT

De woning is geen monument dan wel een beschermd stad- of dorpsgezicht.

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 VastgoedNed, de NVM en Vereniging Eigen Huis.

NOTARIS

De koper kiest de notaris (tenzij anders afgesproken). Deze keuze dient bekend te zijn op het moment dat de koopakte wordt getekend.

BEDENKTijd

Een consument die een woning koopt, heeft drie dagen bedenktijd om de koop te ontbinden. Die gaat in zodra de kopie van de getekende koopakte is ontvangen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

In de koopovereenkomst kunnen ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan het niet rondkrijgen van de financiering, het niet verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie of een negatief bouwkundig rapport.

BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen is koper verplicht een bankgarantie/ waarborgsom in handen van de notaris te stellen/storten voor een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom.

OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 43 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

IDENTIFICATIE

De 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.

BELASTING

Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting 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/vrijstelling-overdrachtsbelasting>





Heeft u interesse in deze woning?

Dan nodigen wij u van harte uit om de woning te bezichtigen. Tijdens een bezichtiging krijgt u de kans om de sfeer te proeven, de indeling te bekijken en al uw vragen te stellen. Onze makelaar begeleidt u graag, zodat u precies weet waar u op moet letten en welke mogelijkheden er zijn.

Heeft u de woning al bezichtigd en wilt u een voorstel uitbrengen? Neem dan gerust contact met ons op als u nog vragen heeft.

Koopt u niet dagelijks een woning? Dan adviseren wij u om een aankoopmakelaar in te schakelen. Zo bent u zeker van goede begeleiding en ondersteuning tijdens het hele proces.

Bij Optima Makelaardij staat persoonlijke aandacht centraal. Wij begrijpen als geen ander dat de aan- of verkoop van een woning een spannende en soms emotionele stap is. Daarom zijn we altijd goed bereikbaar, denken we met u mee en nemen we de tijd voor uw vragen.

Onze klanten zijn onze ambassadeurs – daar zijn we trots op. Op onze website vindt u onder het kopje referenties hun ervaringen met onze dienstverlening.

We staan graag voor u klaar – nu én in de toekomst.

Met vriendelijke groet,

Team Optima Makelaardij

E info@optimamakelaardij.nl

W www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

