



WONING INFORMATIE

Irishof 1, Zwaag

VRAAGPRIJS €415.000,- 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 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

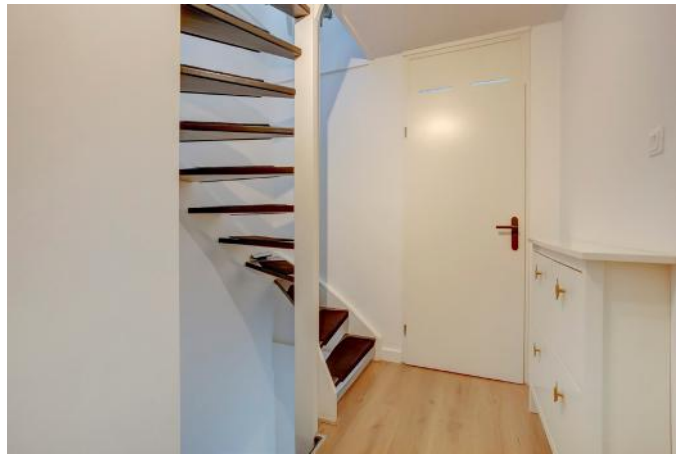
Met vriendelijke groet,
Team Optima Makelaardij



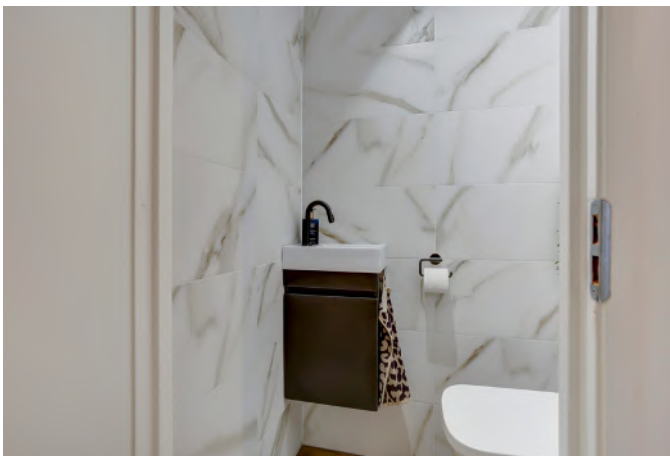
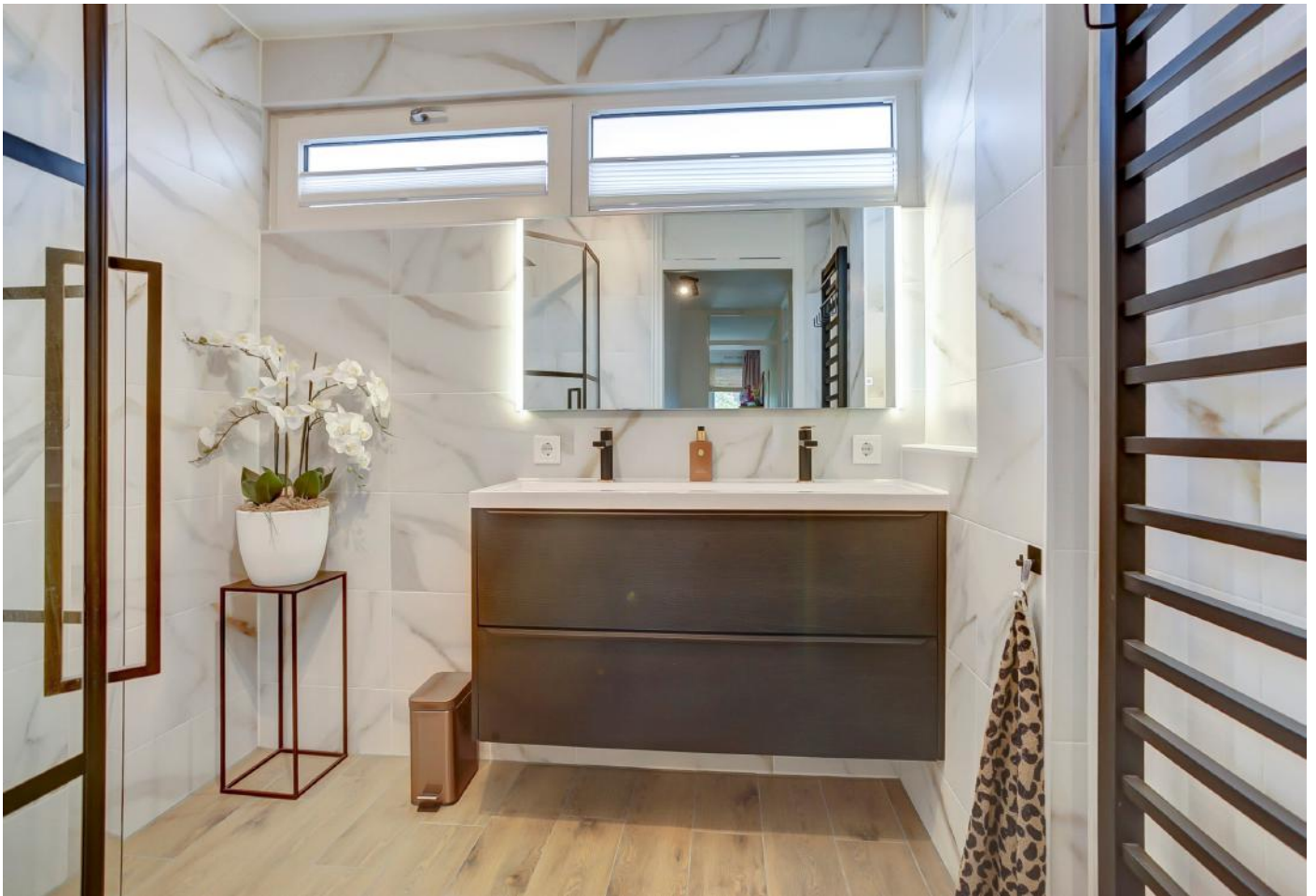








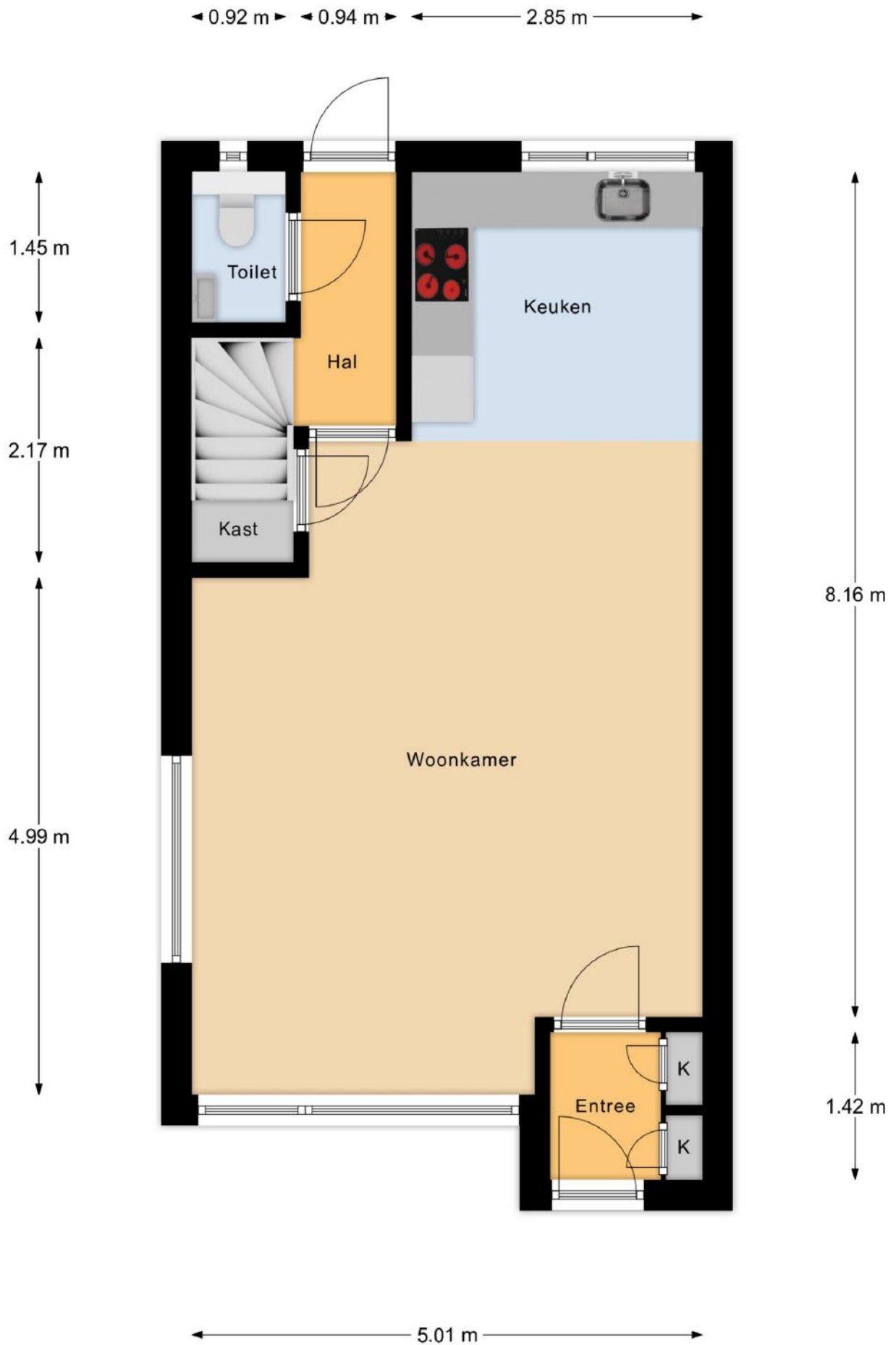






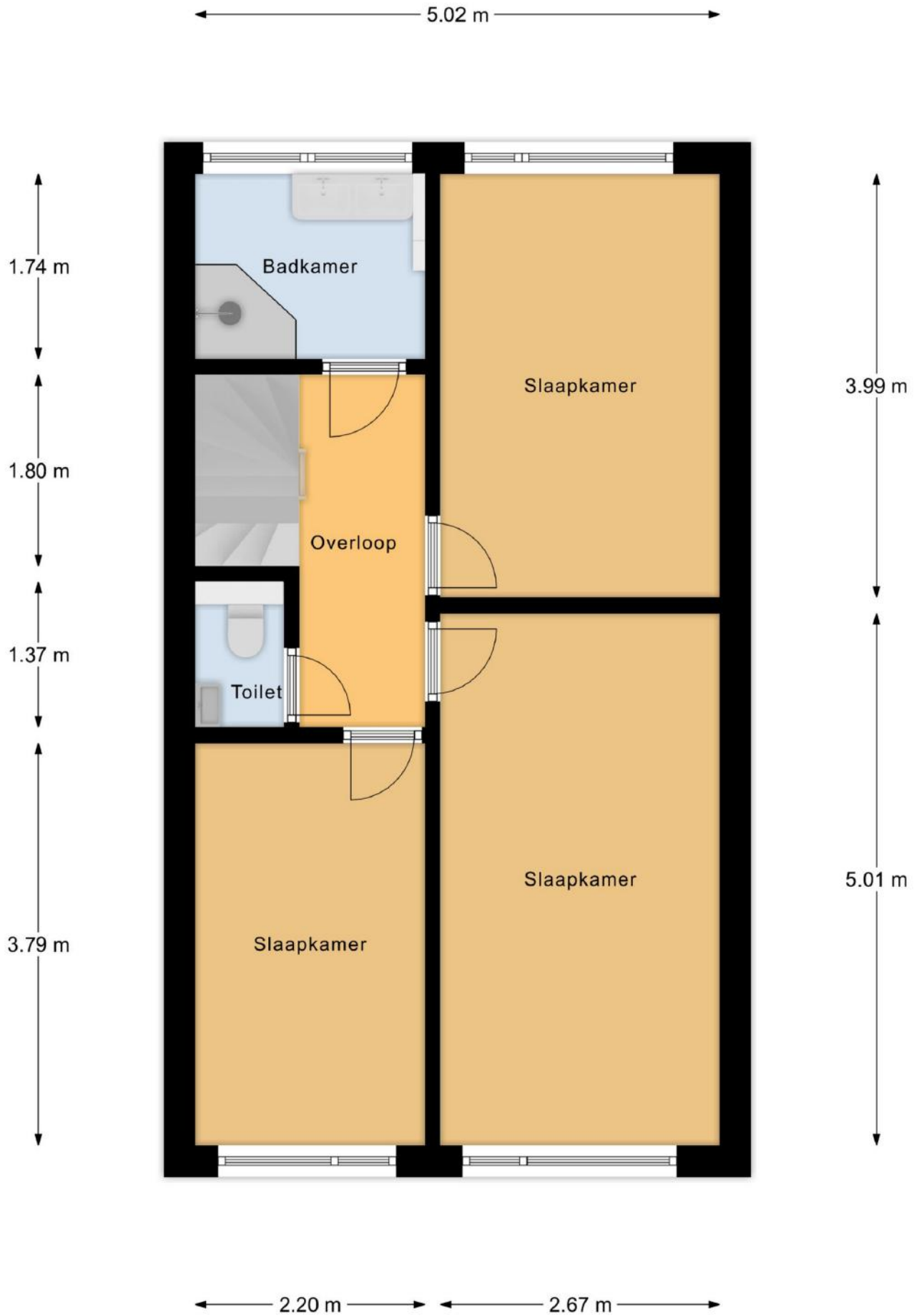






Begane Grond

1E VERDIEPING



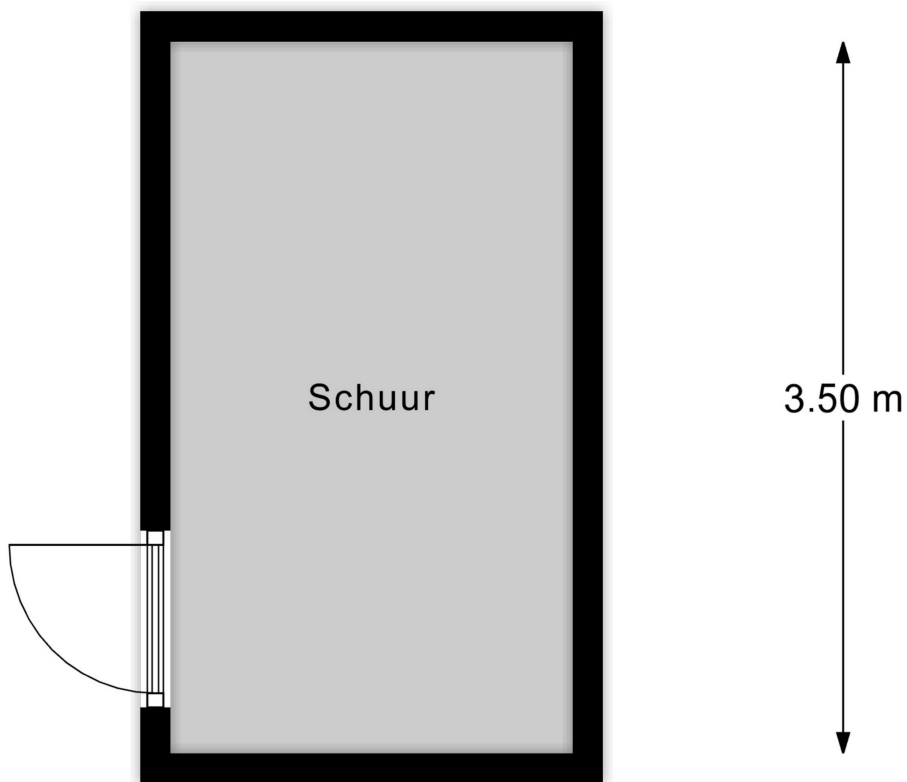
1e Verdieping

2E VERDIEPING



2e Verdieping

← 2.01 m →



Schuur



In het geliefde 'oude' Zwaag staat deze keurig onderhouden eindwoning. De woning is zeer modern ingericht en is de afgelopen jaren volledig verbouwd en verduurzaamd. Een greep uit de verschillende werkzaamheden:

- Nieuwe keuken en meterkast (2018)
- Keralit kunststof gevelbekleding achterzijde (2018)
- Badkamer, toilet begane grond als toilet 1e verdieping vernieuwd (2023)
- Riolering vernieuwd (2020)
- Bodemisolatie en spouwmuurisolatie (2022)
- Dakisolatie (2018/2023)
- Kunststof kozijnen: beide dakkapellen en badkamer raam (2023)
- Voordeur vernieuwd (2023)
- CV-ketel vernieuwd (2023)
- Woning grotendeels gestuukt en strak afgewerkt (2023/2024)

Stap rechtstreeks in je droomhuis bij deze prachtig gerenoveerde woning! Met een complete transformatie de afgelopen jaren is deze woning een kant-en-klaar juweeltje welke je zo kunt betrekken, meubels verhuizen en wonen.

Stel je voor: je opent de deur naar een lichte, ruime woonkamer met luxe afwerking. Op de eerste verdieping wachten drie comfortabele slaapkamers, een separaat toilet en een luxe badkamer op je, terwijl de tweede verdieping nog meer slaapruiimte en een kantoorruimte biedt, compleet met dubbele dakkapellen voor extra licht en ruimte. Hiernaast is de achtertuin gelegen op het zonnige westen.

Gelegen in het geliefde 'oude' Zwaag, omringd door alle voorzieningen die je nodig hebt, zoals een supermarkt, scholen, kinderopvang en het buitenzwembad De Wijzend. Met een snelle verbinding naar de binnenstad van Hoorn en de A7, biedt deze woning het beste van beide werelden. Dus waar wacht je nog op? Stap binnen en maak van deze prachtige woning jouw nieuwe thuis!

BEGANE GROND

De entree leidt naar een hal met garderobe en meterkast. De woonkamer is modern ingericht met visgraatvloer en is royaal en licht dankzij de grote raampartijen. Een trapkast biedt extra opbergruimte en de elektrische haard die zorgt voor extra warmte is hier op een speelse manier in verwerkt. De keuken, vernieuwd in 2018, is voorzien van moderne apparatuur als een 5-pits gasstel, combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en afzuigkap. Vanuit de keuken bereikt u de hal aan de achterzijde met de trapopgang en het vernieuwde toilet met fonteintje. Via de hal heeft u toegang tot de zonnige achtertuin op het westen.

1E VERDIEPING

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een volledig vernieuwde badkamer (2023), compleet met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en design radiator. Het toilet is verwijderd uit de badkamer, want deze is als separaat toilet gerealiseerd op deze verdieping.





2E VERDIEPING

Via een vaste trap bereikt u de strak gestuukte en net afgewerkte tweede verdieping met een wasruimte en een kantoorruimte. De cv-installatie is keurig weggewerkt in een inbouwkast. Vanuit de overloop bereikt u de zeer ruime slaapkamer met een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde.

KORTOM

Bent u op zoek naar een goed gelegen eindwoning met alle moderne comfort en genoeg ruimte voor het hele gezin? Dan is deze woning zeker het bezichtigen waard! Neem voor een vrijblijvende bezichtiging contact op met Optima Makelaardij via Funda, onze website of door te bellen naar ons kantoor.





OVERDRACHT

Vraagprijs	€415.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, eindwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt.

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	123 m ²
Externe berguimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	120 m ²
Inhoud	423 m ³

INDELING

Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer, separaat toilet 1e verdieping
Badkamervoorzieningen	Dubbel wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen

ENERGIE

Energie label	B
Isolatie	Dak, muur, vloer en isolerende beglazing
Verwarming	CV Ketel (2023)
Warm water	CV Ketel (2023)

BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin, achterom bereikbaar
Oppervlakte	39,8 m ² (7,8m diep x 5,1m breed)
Ligging	Westen





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 verbouwingen uitgevoerd waarvoor een bouwvergunning nodig was, deze zijn verstrekt.

INSTALLATIES

Warm water: CV-ketel 2023 (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

Bewoners samenstelling: volwassene(n): 2
kinderen: 4
Gas/ Elektra €180,- 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 oudersdomsclausule worden opgenomen, waarin koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 49 jaar oud is.

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

