



WONING INFORMATIE

---

## Jan Ooms Pieterzoonstraat 18, Scharwoude

---

VRAAGPRIJS €350.000 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









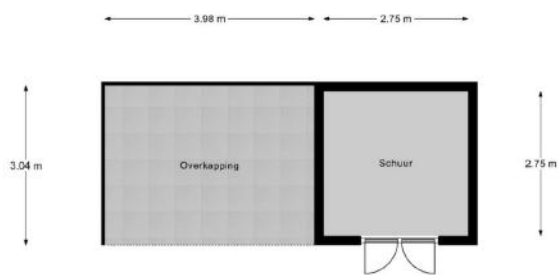






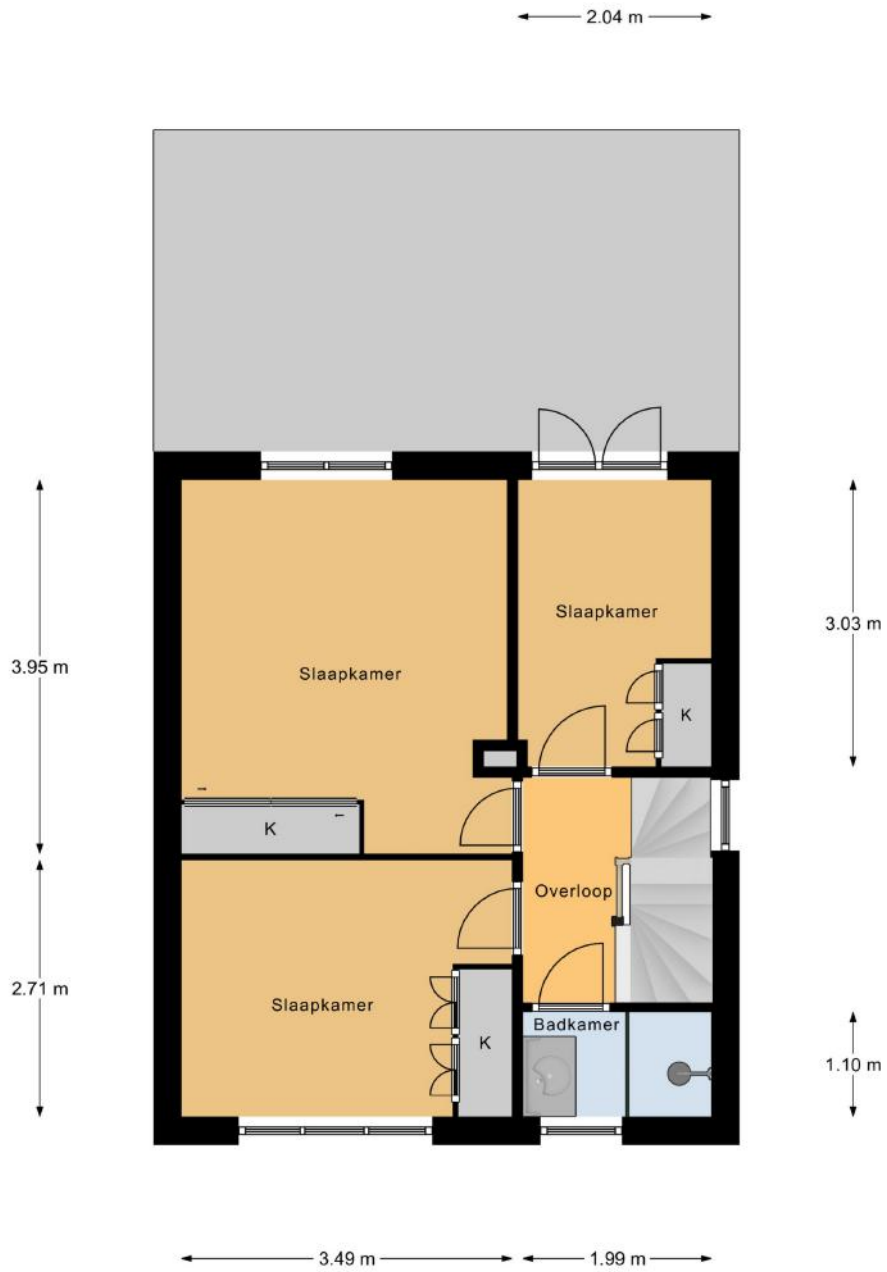




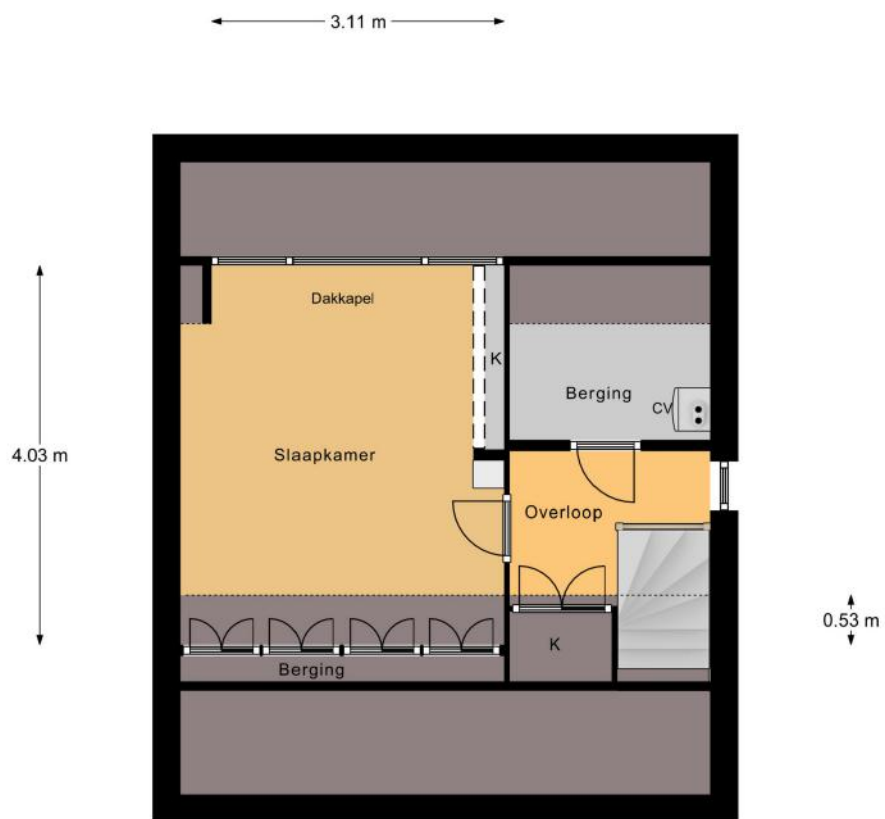


Begane Grond

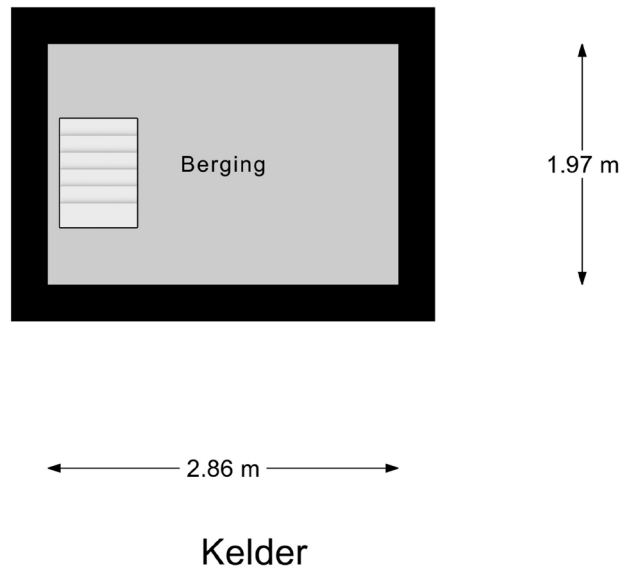
1E VERDIEPING



1e Verdieping



2e Verdieping





Deze goed onderhouden 2-onder-1-kap woning is de afgelopen jaar flink onder handen genomen; met onder andere een vernieuwde keuken, gestuukte woonkamer/keuken/hal, vernieuwd toilet en opgeknapte tuin met berging en overkapping (2020). Ook is deze woning in 2017 na geïsoleerd, dit betreffen de gevel en de vloer.

De woning is voorzien van een serre aan de achterzijde van de woning met vernieuwd dak (2020) en de woning kent tevens een bijkeuken met kelder van 5,5m<sup>2</sup>. De achtertuin gelegen op het Zuiden is een oase van rust. Het IJsselmeer is op loopafstand bereikbaar, waar u heerlijk kunt uitwaaien of een frisse zomerse duik kunt nemen.

De woning is gelegen in het prachtige dorp Scharwoude, een klein dorpje onder de rook van Hoorn. In het dorp is een nieuwe aangelegde natuurspeeltuin en een voetbalveldje aanwezig, waar kinderen zich heerlijk kunnen uitleven. Houdt u van wandelen? Het natuurgebied de Hulk bereikt u binnen enkele minuten.

Verder bent u met 6 autominuten of 15 minuten fietsen via de dijk in al het centrum van Hoorn. De snelweg oprit A7 bevindt zich op 600 meter van de woning. Verder rijdt er tijdens de spits elk kwartier een bus in de richting van Hoorn en in de richting van Amsterdam, ook de nachtbus Hoorn/Amsterdam rijdt via Scharwoude. De bushalte bereikt u binnen 2 minuten lopen. De bereikbaarheid van dit dorp is daardoor uitstekend te noemen.

### BEGANE GROND

Via de entree bereikt u de hal met het toilet, meterkast, garderobe en toegang tot keuken. De keuken kent een L-opstelling en is voorzien van alle gemakken. Denkt u hierbij aan een inbouw koelkast, combi-oven, vaatwasser en een inductie kookplaat met afzuigkap. Het grote raam geeft veel licht.

De doorzon woonkamer is door de grote raampartijen en aangebouwde serre heerlijk licht te noemen. In het midden van de woonkamer treft u een openhaard voor een warme en prettige sfeer. De hele woonkamer is strak afgewerkt (stuc) en voorzien van een laminaatvloer. Vanuit de serre bereikt u de bijkeuken met wasmachine en droger aansluiting en met afgesloten kelder. De tuin is bereikbaar vanuit de bijkeuken of vanuit de serre middels de schuifpui.

### 1E VERDIEPING

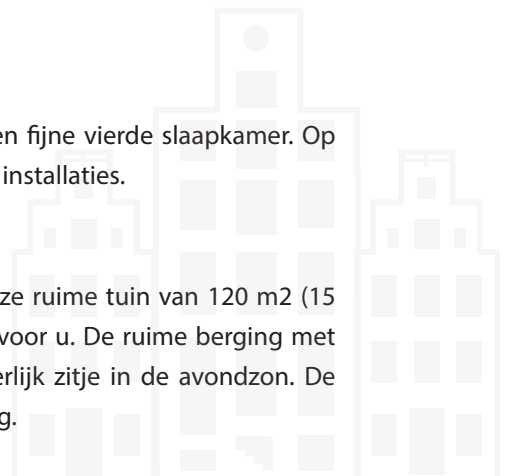
Middels de met tapijt-beklede trap, bereikt u de eerste verdieping. Hier treft u drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is betegeld in lichte kleurstelling. De badkamer is uitgerust met een inloop douche en wastafelmeubel.

### 2E VERDIEPING

Op de zolderverdieping treft u een dakkapel, wat zorgt voor een fijne vierde slaapkamer. Op de overloop heeft u toegang tot een bergkast met de technische installaties.

### TUIN

In alle rust en met veel privacy genieten van de zon? Dan is deze ruime tuin van 120 m<sup>2</sup> (15 meter diep en 8 meter breed) gelegen op het Zuiden echt iets voor u. De ruime berging met veranda achter in de tuin zorgen voor bergruimte en een heerlijk zitje in de avondzon. De tuin is bereikbaar middels een poort aan de zijkant van de woning.





### OVERDRACHT

Vraagprijs	€350.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, 2-1 kapwoning, ééngesinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1957
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	112m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	-m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	245m <sup>2</sup>
Inhoud	415m <sup>3</sup>

### INDELING

Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen

### ENERGIE

Energie label	C
Isolatie	Muur, vloer
Verwarming	CV Ketel (Bosch 2011)
Warm water	CV Ketel (Bosch 2011)

### BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin, achterom bereikbaar
Oppervlakte	120m <sup>2</sup> (15m diep x 8m breed)
Ligging	Zuiden





### 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 66 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.

### NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

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

