



WONING INFORMATIE

Johannes Poststraat 10, Hoorn

VRAAGPRIJS € 425.000 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;
- bedrijfsmatig verhuur/verkoop;
- een taxatierapport.

Samen maken we van uw woonwens een succes.

Met vriendelijke groet,
Team Optima Makelaardij

Laura
Schouten - Wittenberg



Rick
Schouten



Judith
Wijnker

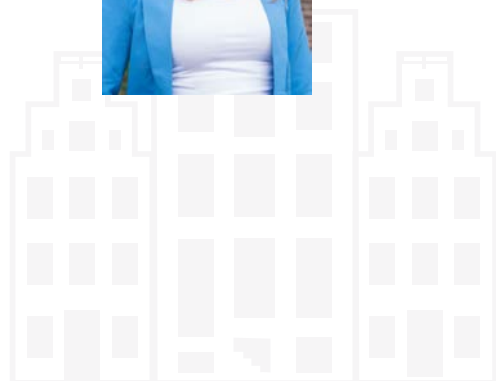


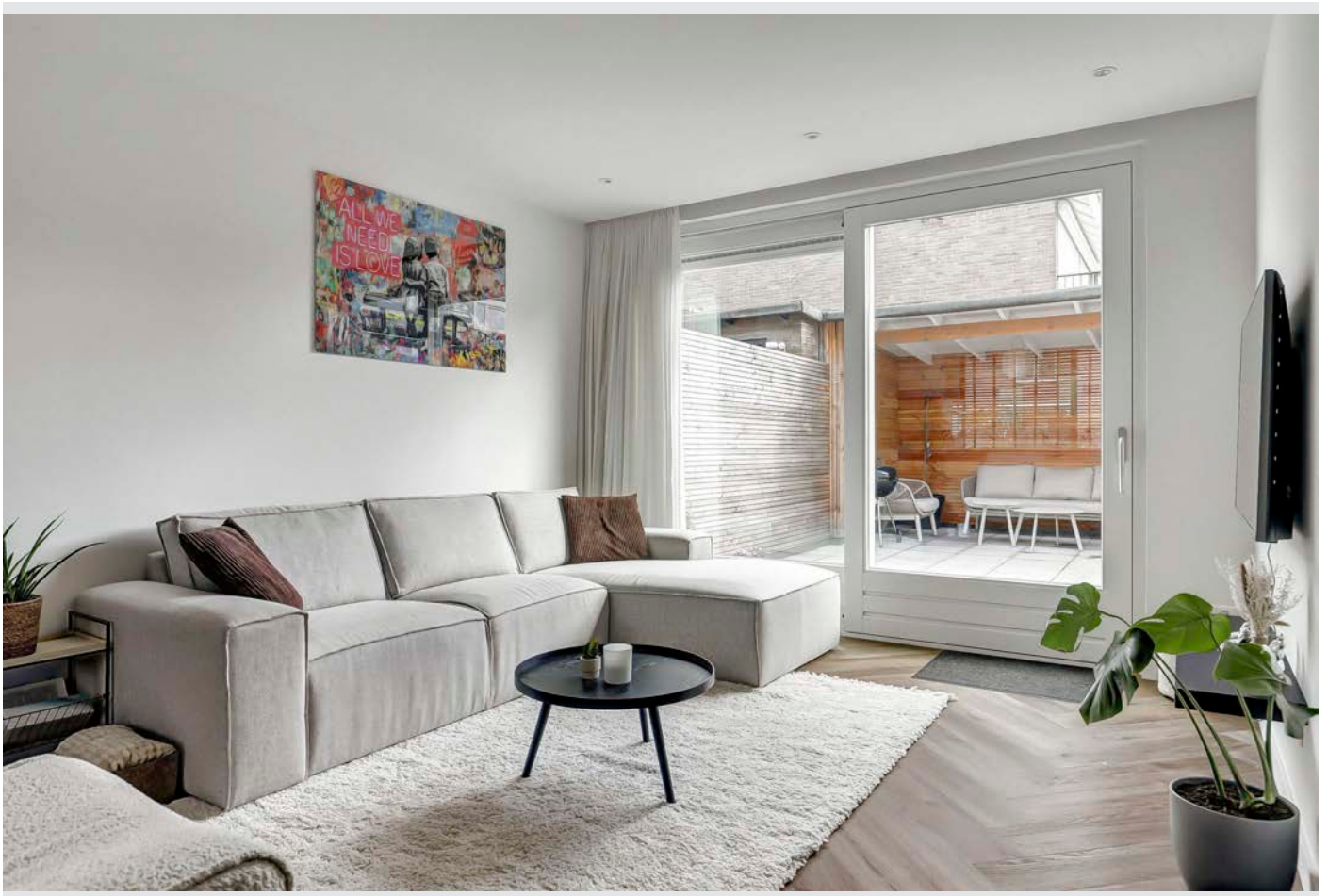
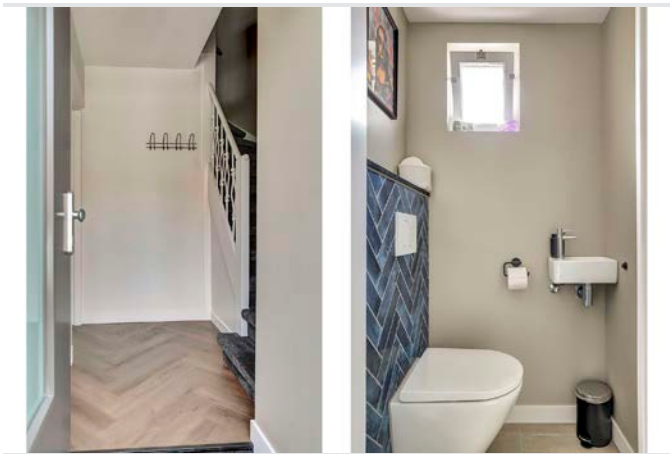
E info@optimamakelaardij.nl

W www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90

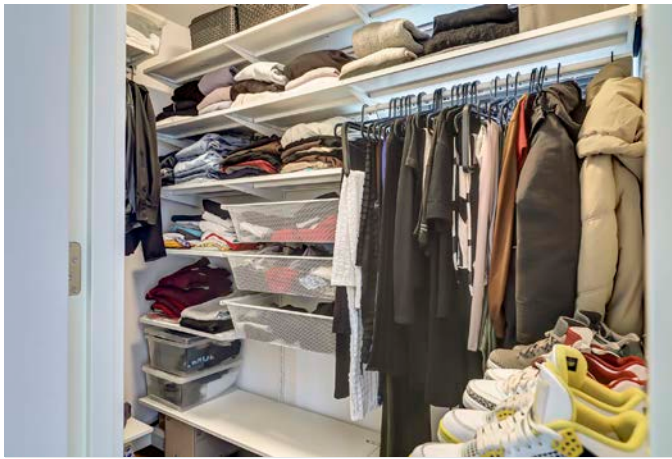
A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker



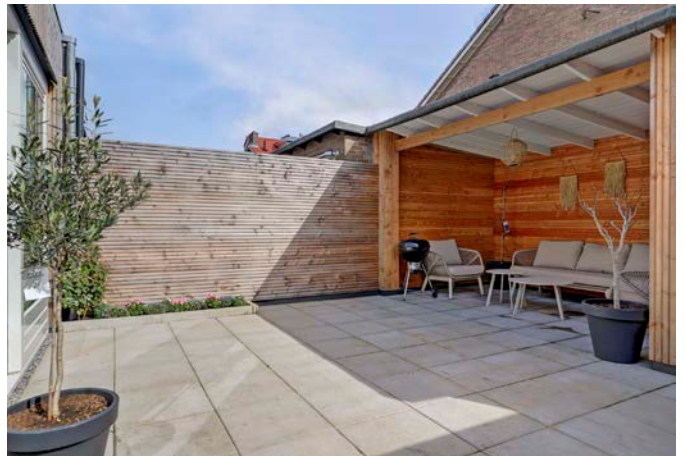


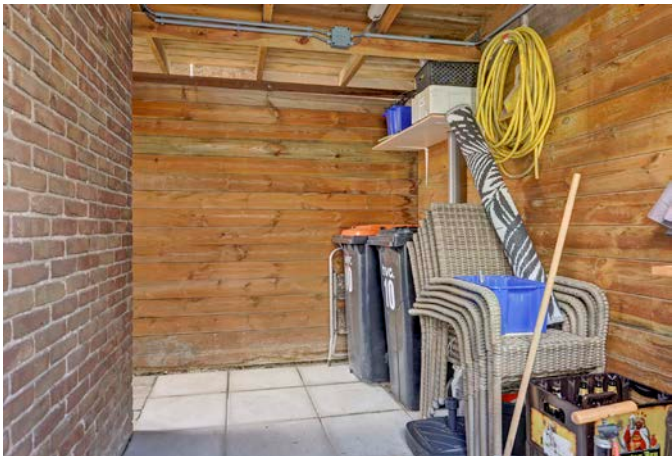


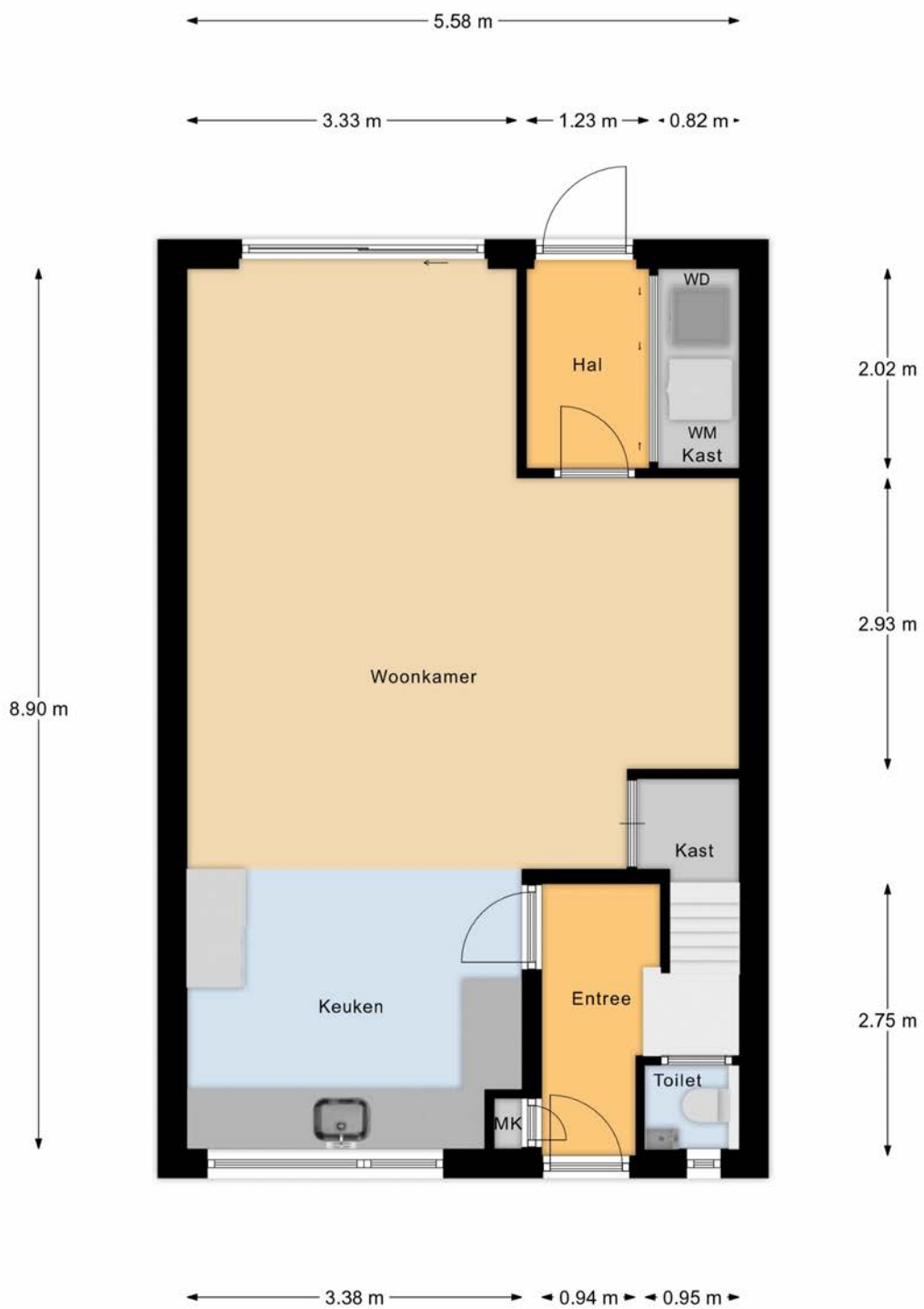










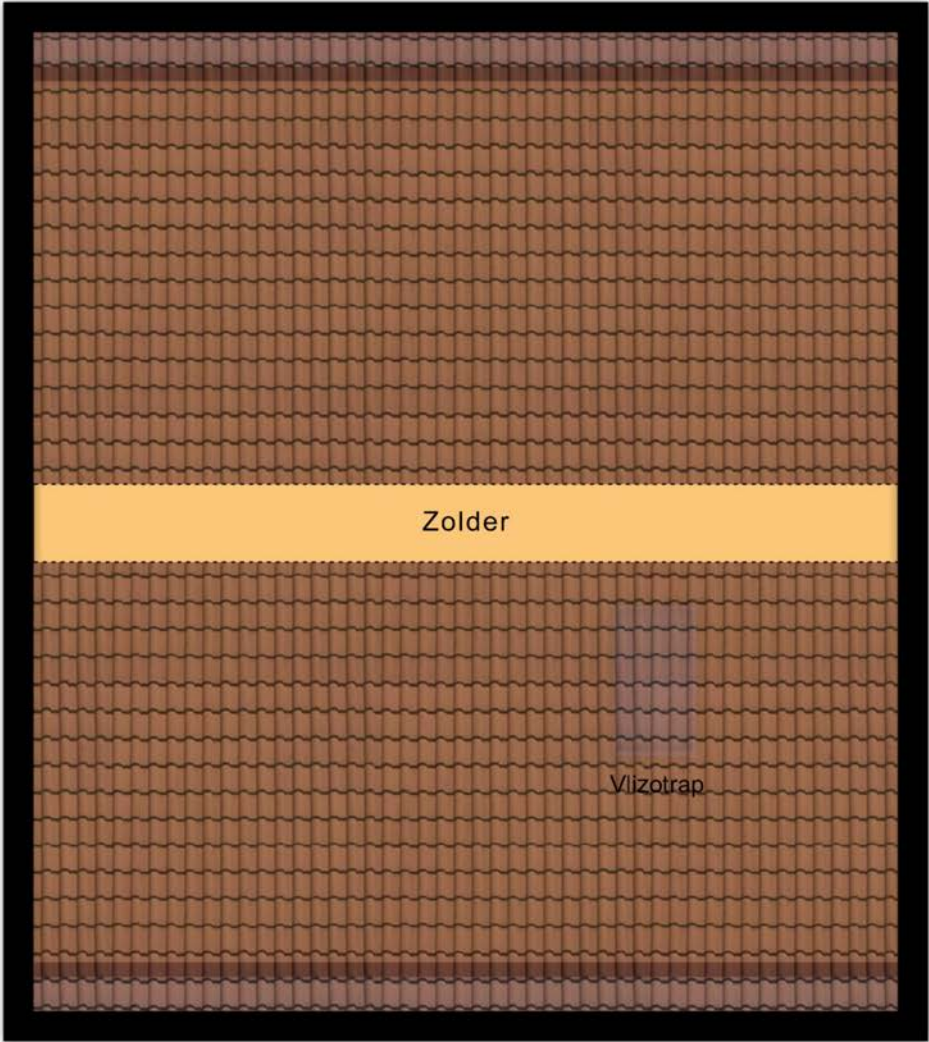


Begane Grond



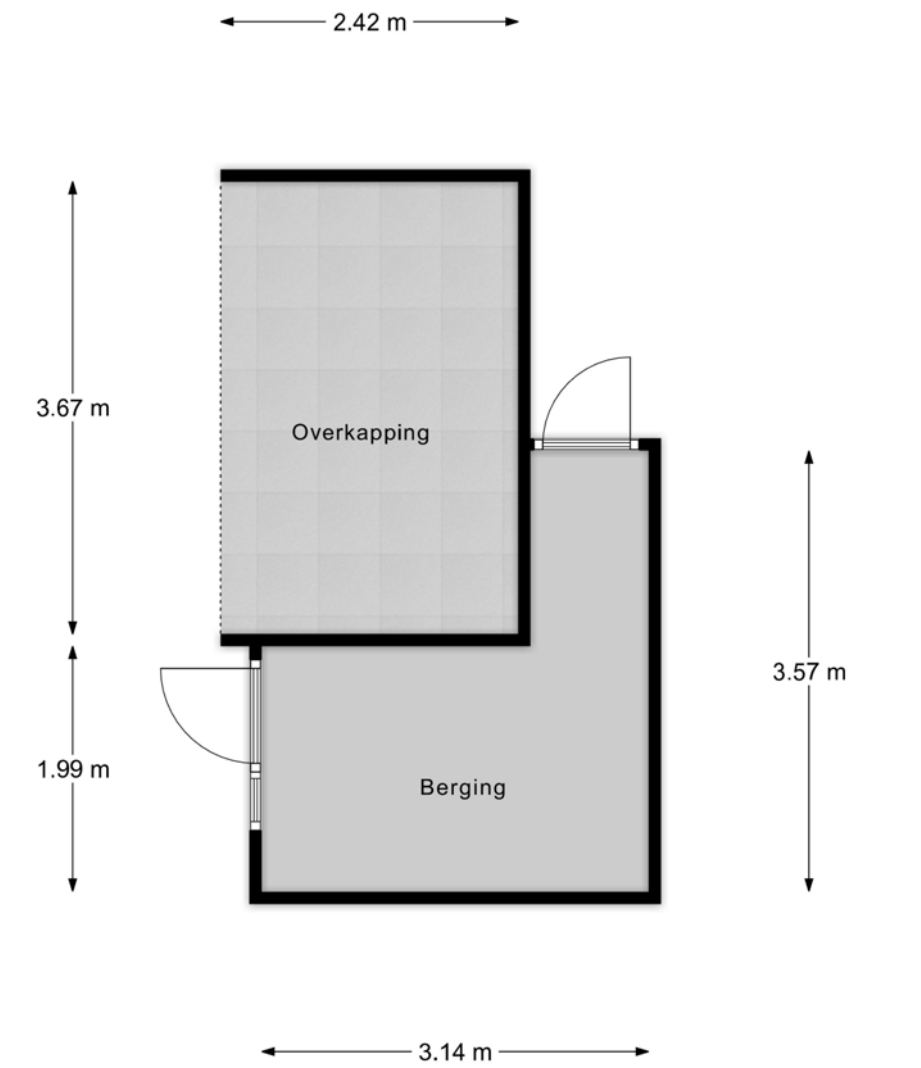
1e Verdieping

5.89 m



5.78 m

Zolder



Berging



WOW – alleen nog inpakken en verhuizen! Deze woning is tussen 2023 en de zomer van 2025 volledig gerenoveerd, verbouwd en gemoderniseerd volgens de huidige woonstandaarden. Zo is de begane grond voorzien van een schuimbetonvloer met comfortabele vloerverwarming, zijn alle installaties vernieuwd en is de woning aan de achterzijde uitgebouwd. Ook de keuken, badkamer en het toilet zijn volledig vernieuwd. De gehele woning is strak gestuukt en afgewerkt in een lichte, moderne kleurstelling. Daarnaast zijn de gevels gestraald, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd, wat zorgt voor een frisse en verzorgde uitstraling.

Bent u op zoek naar een instapklare woning op een toplocatie? Dan is deze tussenwoning met twee slaapkamers, badkamer en kledingkamer, gelegen aan de rand van de binnenstad van Hoorn, precies wat u zoekt. Op loopafstand vindt u een gevarieerd winkelaanbod, gezellige terrassen, een grote supermarkt en een bakkerij. Ook het NS-station met verbinding richting Amsterdam ligt op slechts enkele minuten wandelen, en de A7 richting Amsterdam en Den Oever is snel bereikbaar. De woning staat op een perceel van 133 m² en heeft een woonoppervlakte van circa 87 m². De zonnige achtertuin op het zuiden beschikt over een overkapping met aangebouwde berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.

BEGANE GROND

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, trapopgang, een modern toilet en toegang tot de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met uitzicht op de straat, terwijl de tuingerichte woonkamer met schuifpui naar de tuin aan de achterzijde is gesitueerd. De moderne keuken is volledig uitgerust met een combi-oven, vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat en afzuigkap. Alle wanden en plafonds zijn strak afgewerkt in lichte tinten, wat zorgt voor een eigentijdse uitstraling. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot een praktische trapkast en een bijkeuken. Deze bijkeuken biedt ruimte voor wasmachine, droger en eventueel een vriezer. Vanuit hier loopt u zo de tuin in.

1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een aparte kledingkamer en een moderne badkamer. Ook hier zijn de wanden en plafonds strak afgewerkt. De badkamer is uitgevoerd met beton ciré en voorzien van een royale inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en een elektrische designradiator. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een airco-installatie voor zowel verwarmen als koelen, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat het hele jaar door.

BERGZOLDER

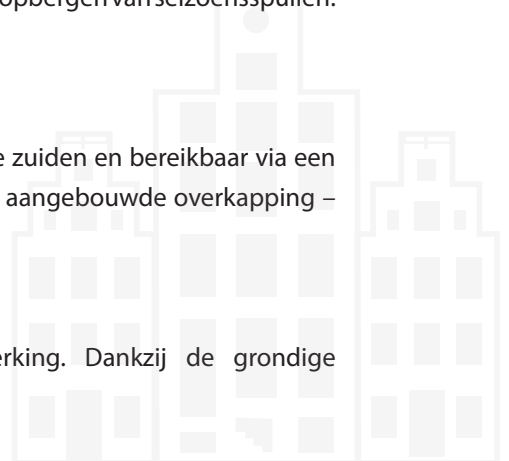
Via een vlizotrap bereikt u de praktische bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel (Remeha, 2024).

TUIN

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden en bereikbaar via een achterom. Achter in de tuin vindt u een vrijstaande berging met aangebouwde overkapping – perfect voor extra opslag en het stallen van fietsen.

KORTOM

Een verzorgde en instapklare woning met moderne afwerking. Dankzij de grondige modernisering woon je hier comfortabel zonder zorgen.





OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 425.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, tussenwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1960
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	87 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Overig inpandige ruimte	3 m ²
Perceeloppervlakte	133 m ²
Inhoud	327 m ³

INDELING

Aantal kamers	4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	wastafelmeubel, inloopdouche, inbouwcloset
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een bergzolder

ENERGIE

Energielabel	 geldig tot 2036
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv Ketel Remeha (2024)
Warm water	Cv Ketel Remeha (2024)

BUITENRUIMTE

Ligging	Tegen Hoorn centrum aangelegen
Tuin	achtertuin
Ligging	Zuiden

HUUR/LEASE

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





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.

BEDENKIJD

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 66 jaar oud is, wat betekent dat de eisen aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Er zal een ouderdomsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst.

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 overdrachtbelasting bij aankoop van een woning, onder de €555.000,- 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 8%.

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

