



WONING INFORMATIE

## John Raedeckerhof 212, Hoorn

**VRAAGPRIJS** €510.000 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 waardebepaling 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















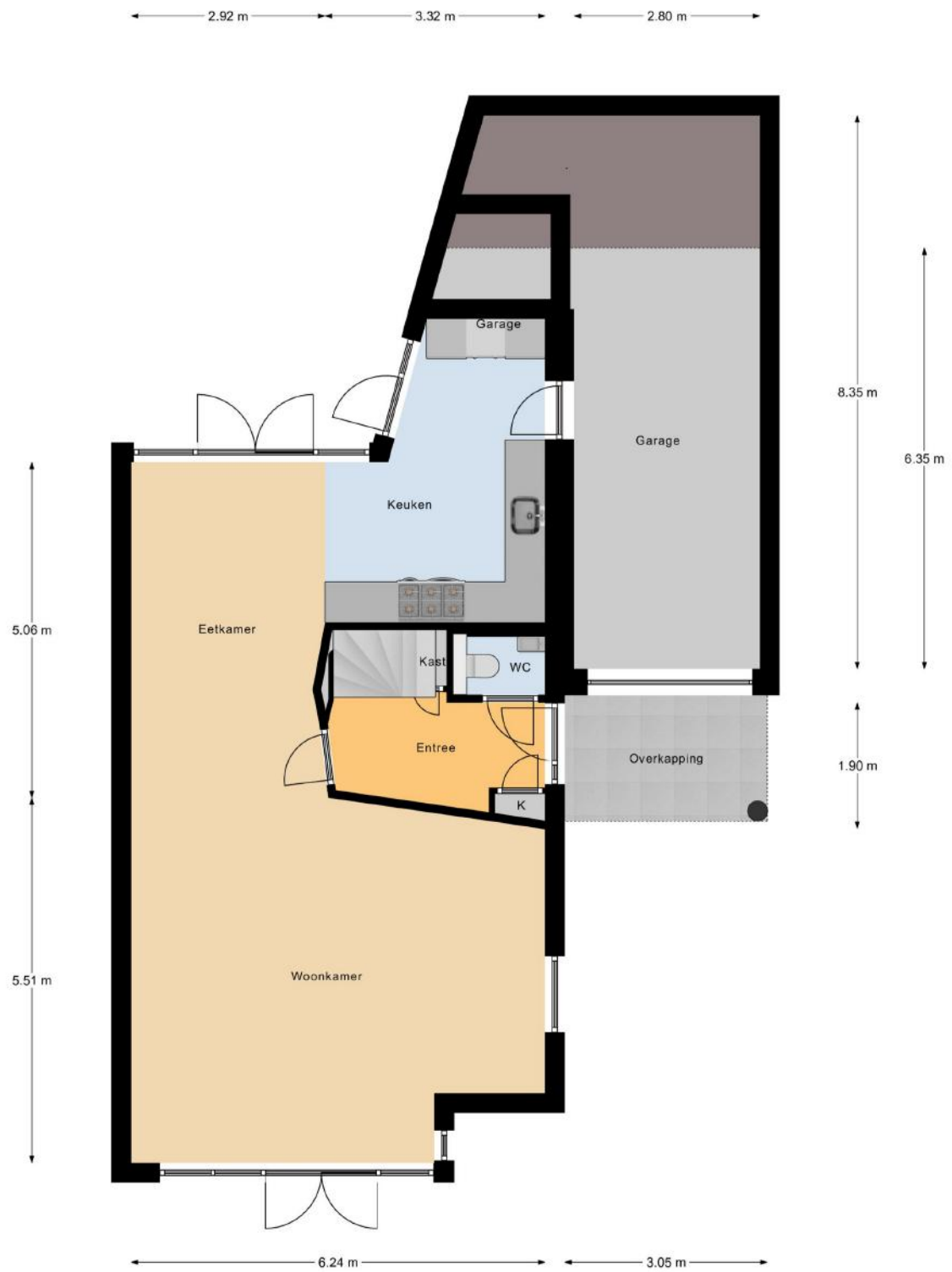








# BEGANE GROND



Begane Grond

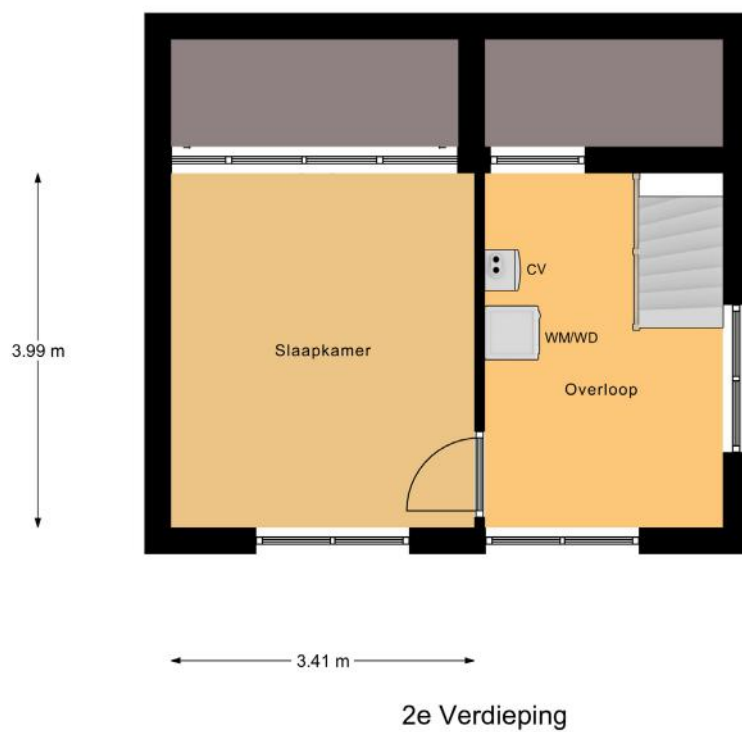
# 1E VERDIEPING



1e Verdieping

## 2E VERDIEPING

---





Wonen met vrij uitzicht aan de achterzijde? Deze pareltjes komen niet vaak beschikbaar. Bent u op zoek naar een jonge 2/1 kapwoning (2003) met zeer veel woonmeters (154m<sup>2</sup>). Dan is dit wellicht iets voor u. Deze woning heeft echt heel veel te bieden, recent is er al veel gedaan aan de woning zoals een nieuwe keuken (2017), badkamer (2017), toilet (2020), 12 zonnepanelen zijn recent geplaatst (2022) en ook de tuin is opnieuw bestraat (2018). Heeft u een elektrisch auto? De aansluiting om in te pluggen is reeds aanwezig en kan worden overgenomen. Het geheel is gelegen op 255 m<sup>2</sup> eigen grond in een ruim opgezette wijk waar enkel bestemmingsverkeer komt. De achterzijde van de woning is heerlijk vrij gelegen aan het water. U krijgt de beschikking over een lichte ruime woonkamer met dubbel openslaande deuren aan de voor als achterzijde, 4 riante slaapkamers en een ruime tuin met vlonder.

Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor twee auto's auto, daarnaast is in de straat meer dan voldoende parkeergelegenheid aanwezig. In de directe nabijheid van de woning vindt u op korte fietsafstand een parkje, winkelcentrum, scholen en diverse uitvalswegen. De woning is dan ook uitstekend gelegen in een kindvriendelijke en rustige buurt.

### BEGANE GROND

Middels de zij-entree bereikt u de hal met trapopgang, meterkast, toilet, garderobe en toegang tot de woonkamer. Het toilet is voorzien van een inbouwcloset + fonteinbakje. De woonkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van grote raampartijen en dubbele openslaande deuren naar een terras. Hier kunt u heerlijk genieten van het avondzonnetje. Voor warmere dagen is hier tevens een elektrisch zonnescherm aanwezig. Ook de keuken aan de achterzijde beschikt over dubbel openslaande deuren. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur van Siemens, zoals een grote koelkast, vriezer, stoomoven, magnetron, waskap en beschikt ook over een SMEG 6-pits gasfornuis met 2 ovens. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de inpandige garage. De gehele begane grond is voorzien vloerverwarming i.c.m. een houten vloer en de wanden en plafonds zijn glad gestuukt (2017) en afgewerkt in een lichte kleurstelling.

### 1E VERDIEPING

Middels de vaste trap in de hal bereikt u de 1e verdieping. Op deze verdieping zijn drie riante slaapkamers en de badkamer gesitueerd. De badkamer is geheel betegeld en ingericht met een douchehoek, ligbad, wastafelmeubel, inbouwcloset en elektrische vloerverwarming. Vanuit de overloop heeft u toegang tot een ruime berging gelegen aan de achterzijde van de woning. Ideaal voor al uw wegzet.

### 2E VERDIEPING

Middels vaste trap op de overloop bereikt u de 2e verdieping de overloop met de technische installaties en de wasmachine en droger opstelling. Vanuit de overloop bereikt u de vierde slaapkamer.





### TUIN

Heerlijke achtertuin met vrij uitzicht!! De tuin is gelegen op het Oosten en heeft meerdere terrassen. Zo kunt u bijvoorbeeld heerlijk aan het water zitten op de hardhouten vlonder. De tuin is te bereiken via de dubbele deuren aan de achterzijde van de woning of via de loopdeur vanuit de keuken.

Vanuit de tuin is het sedumdak van deze woning goed te zien. Dit dak biedt vele voordelen op het gebied van duurzaamheid en milieu. De beplanting op het dak zet CO2 om in zuurstof en neemt fijnstof op uit de lucht. Dit is beter voor het klimaat, de gezondheid en zorgt gelijk voor een stukje isolatie van deze woning.

U krijgt tevens de beschikking over een terras aan de voorzijde van de woning, ideaal voor het avondzonnetje. Deze is te bereiken via de dubbel openslaande deuren in de woonkamer. Het recent geplaatste zonnescerm (2020) zorgt voor schaduw op een zonnige dag.

### KORTOM

Bent u op zoek naar een riante 2/1 kap woning met veel ruimte, vrij uitzicht aan de achterzijde, 4 slaapkamers en in de nabijheid van diverse voorzieningen en uitvalswegen? Dan is deze woning zeker het bezichtigen waard! Heeft u interesse in deze woning en wilt u deze graag een keer bezichtigen? Maak dan snel een afspraak via Funda of door contact op te nemen met Optima Makelaardij.





## KENMERKEN

---



### OVERDRACHT

Vraagprijs	€510.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, 2-1 kapwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Soort dak	Lessenaarsdak sedum gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	154m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	18m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	6m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	255m <sup>2</sup>
Inhoud	616m <sup>3</sup> (inclusief inpandige garage)

### INDELING

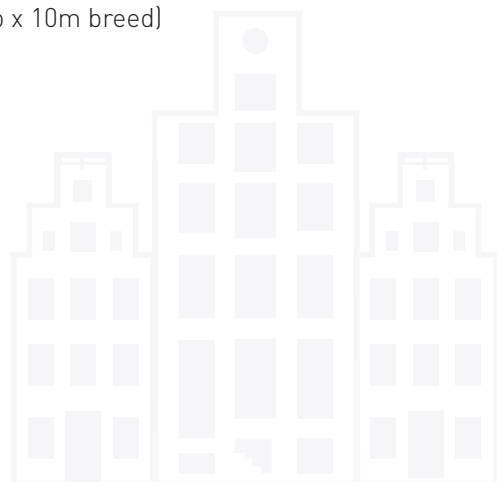
Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, inloopdouche, ligbad, inbouwcloset
Aantal woonlagen	3 woonlagen

### ENERGIE

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	CV Ketel
Warm water	CV Ketel

### BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuint, achterom bereikbaar
Oppervlakte	82,5m <sup>2</sup> (5,5/11m diep x 10m breed)
Ligging	Noord-oost



## VERKOOP INFORMATIE

---



### 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 & vloerverwarming

### BELASTING

Op de verkoop is 2% overdrachtbelasting en geen omzetbelasting van toepassing (kosten koper).

### 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

bewonerse samenstelling: volwassene(n): 2  
kinderen: 3

Gas verbruik jaarlijks 1100 m<sup>3</sup>

Elektra verbruik jaarlijks 6800 kwh incl. laadpaal

Elektrische auto 3400 kwh.





### 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

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 20 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

