



WONING INFORMATIE

Koolmees 49, Hoorn

VRAAGPRIJS 325.000 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

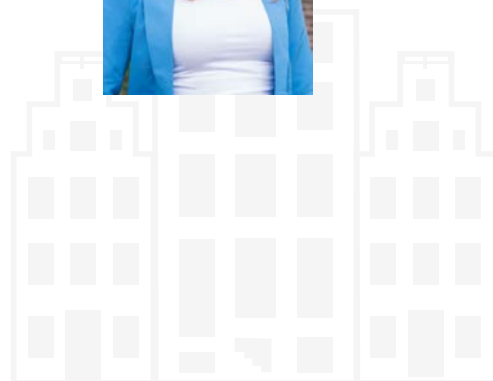


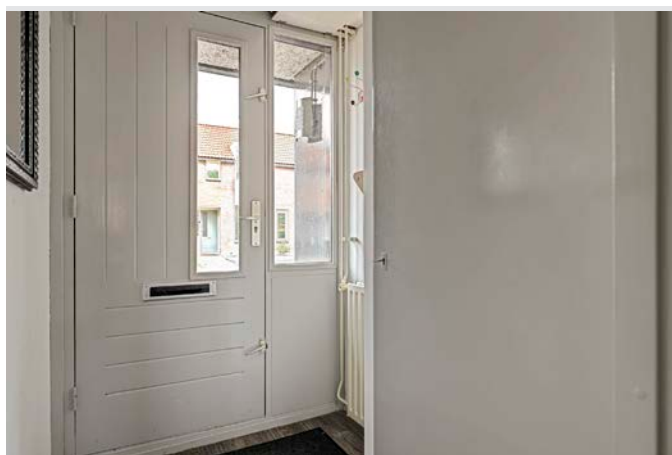
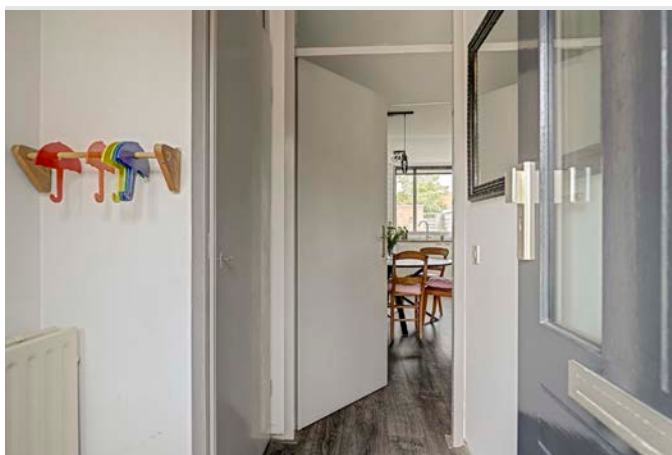
E info@optimamakelaardij.nl

W www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker



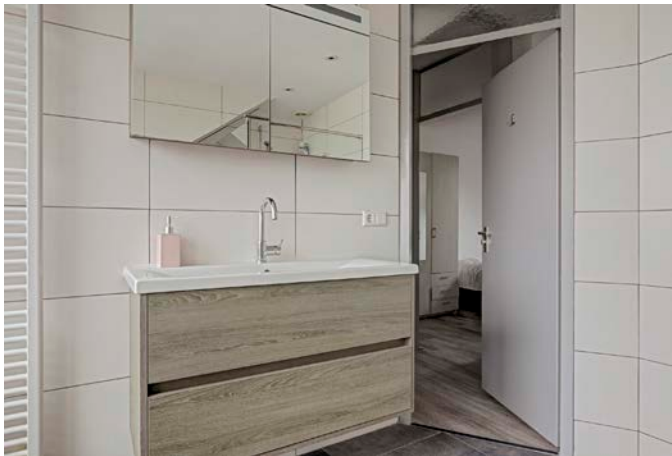










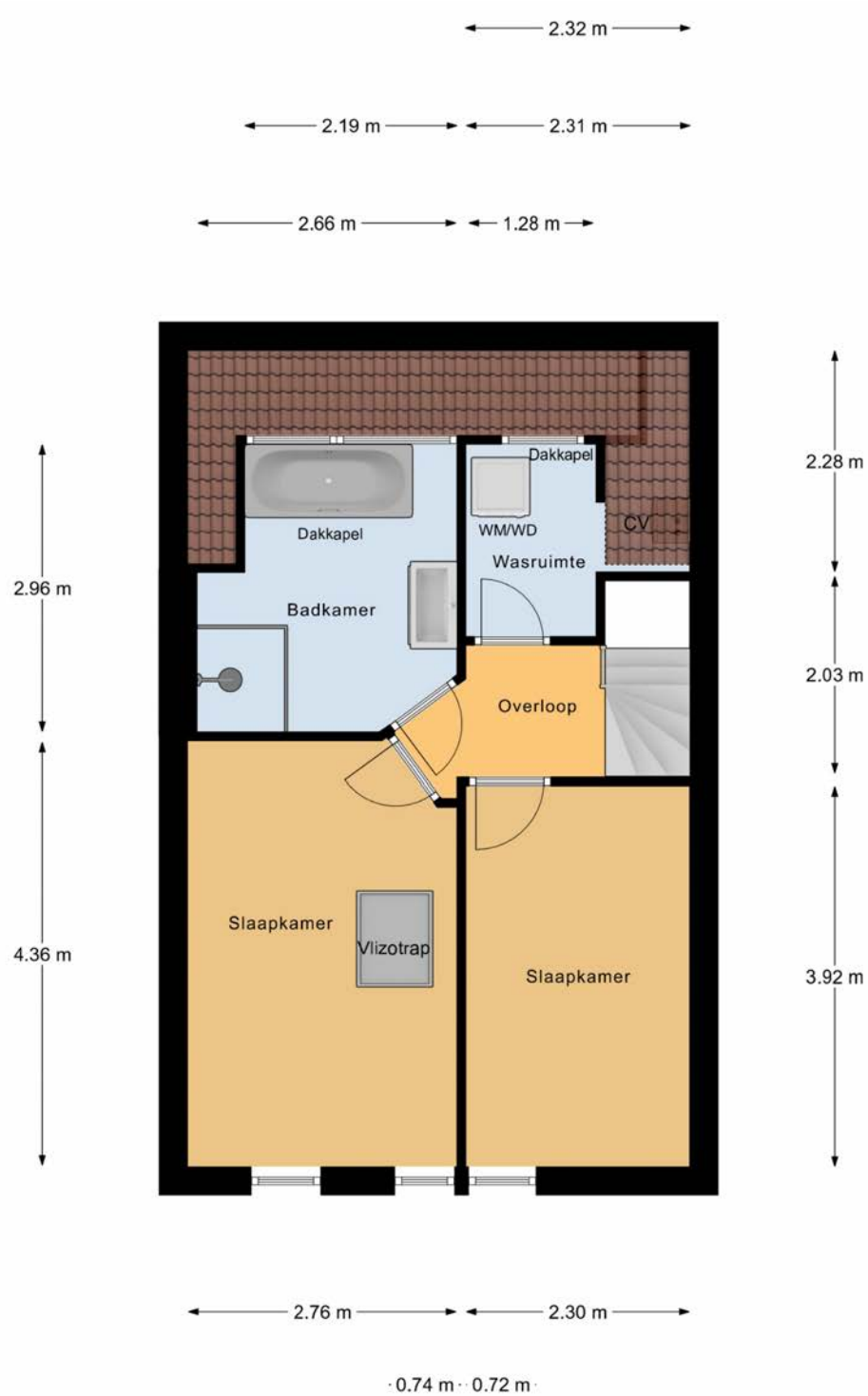




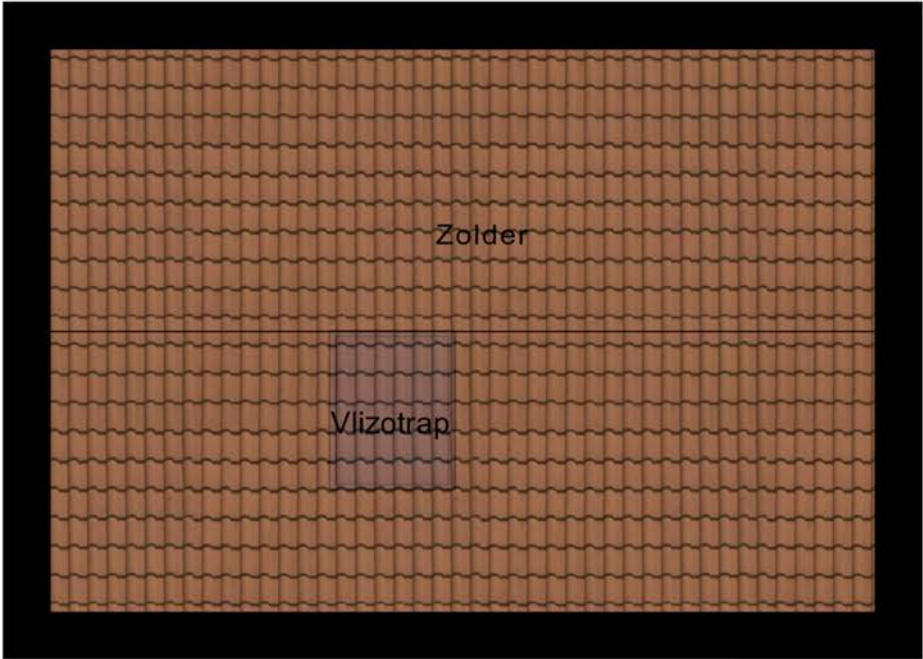




Begane Grond



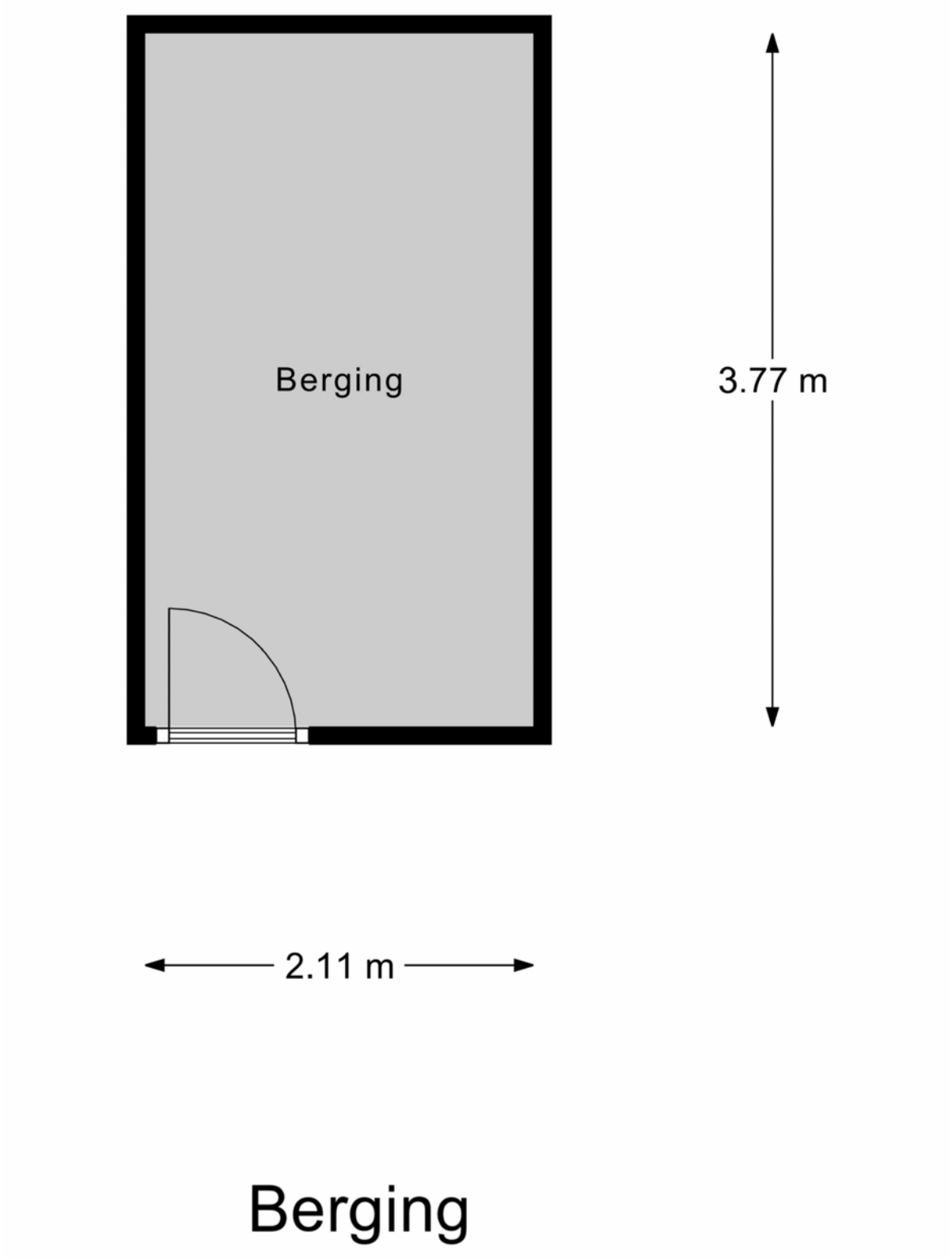
1e Verdieping



3.53 m

5.17 m

Zolder





Zeer goed onderhouden tussenwoning met zonnige westen tuin!

Deze zeer goed onderhouden tussenwoning combineert comfortabel wonen met een praktische indeling en een zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin. De woning beschikt over twee ruime slaapkamers, een royale badkamer, een stenen berging van circa 8 m² en een perceel van 127 m².

De ligging is ideaal: op fietsafstand van de binnenstad van Hoorn, diverse winkelvoorzieningen en NS-station Hoorn Kersenboogerd. Parkeren kan zowel direct voor de woning als in de parkeerhaven achter de woning.

Ook op het gebied van energiezuinigheid zijn de afgelopen jaren mooie stappen gezet. De woning beschikt over energielabel B. In 2024 zijn de kozijnen op de eerste verdieping aan de voorzijde vervangen door kunststof kozijnen met HR++-glas. In 2025 is ook de begane grond voorzien van HR++-glas en is bodemisolatie aangebracht.

BEGANE GROND

Via de entree komt u in de hal met meterkast en garderobe. De lichte woonkamer beschikt over grote raampartijen, die in 2025 zijn voorzien van HR++-glas. Hierdoor profiteert u niet alleen van veel daglicht, maar ook van een verbeterd wooncomfort.

Aan de straatzijde bevindt zich de woonkamer en aan de achterzijde de tuingerichte keuken. Halverwege de woning bevindt zich een praktische trapkast, ideaal voor extra bergruimte. De keuken, geplaatst in 2017, is uitgerust met een koelkast, vaatwasser, 5-pits gasfornuis en oven. Vanuit de keuken bereikt u de tweede hal, met toegang tot de tuin, de trap naar de eerste verdieping en het toilet.

1E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, een praktische bergruimte en de royale badkamer.

De bergruimte beschikt over daglicht dankzij de kunststof dakkapel en biedt plaats aan de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

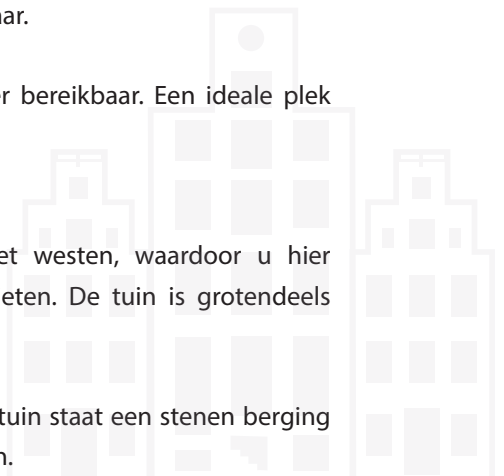
De ruime badkamer is in 2017 vernieuwd en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en ligbad. Een fijne ruimte waar comfort en functionaliteit samenkomen. De dakkapel zorgt ook hier voor veel extra daglicht én maakt de ruimte optimaal bruikbaar.

Via één van de slaapkamers is met een vlizotrap de bergzolder bereikbaar. Een ideale plek voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

TUIN

De woning beschikt over een heerlijke, zonnige tuin op het westen, waardoor u hier gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. De tuin is grotendeels bestraat en daardoor zeer onderhoudsvriendelijk.

De tuin is bovendien via een achterom bereikbaar. Achter in de tuin staat een stenen berging van circa 8 m², ideaal voor fietsen, gereedschap en overige spullen.





OVERDRACHT

Vraagprijs	€325.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, tussenwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1983
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	79 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	127m ²
Inhoud	284 m ³

INDELING

Aantal kamers	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, inloopdouche, ligbad
Aantal woonlagen	2 woonlagen

ENERGIE

Energielabel	B
Verwarming	Cv Ketel (2014)
Warm water	CV Ketel (2014)

BUITENRUIMTE

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





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 43 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden 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 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

