



WONING INFORMATIE

## Lage Hoek 118, Zwaag

VRAAGPRIJS €410.000 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

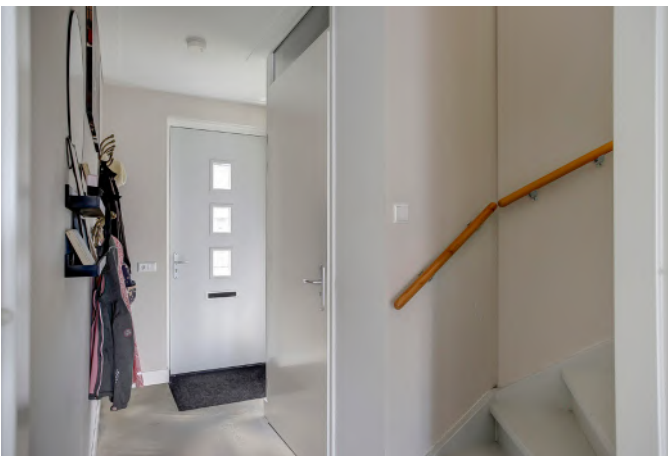
Heeft u vragen of bent u geïnteresseerd in onze diensten dan kunt u ons altijd bellen of mailen op:

Tel: 0229-506690

Mail: [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

Met vriendelijke groet,  
Team Optima Makelaardij



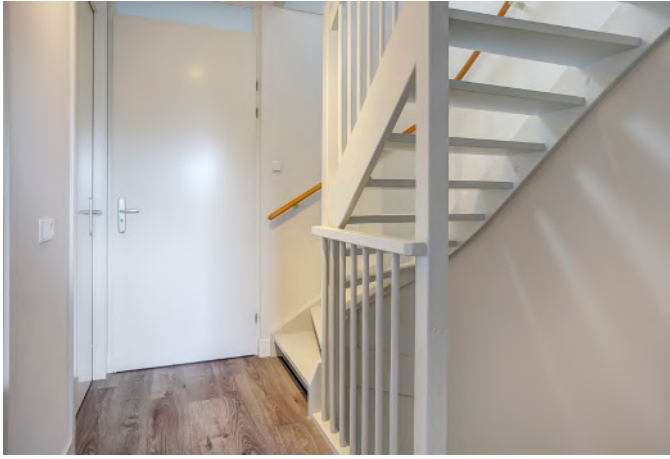






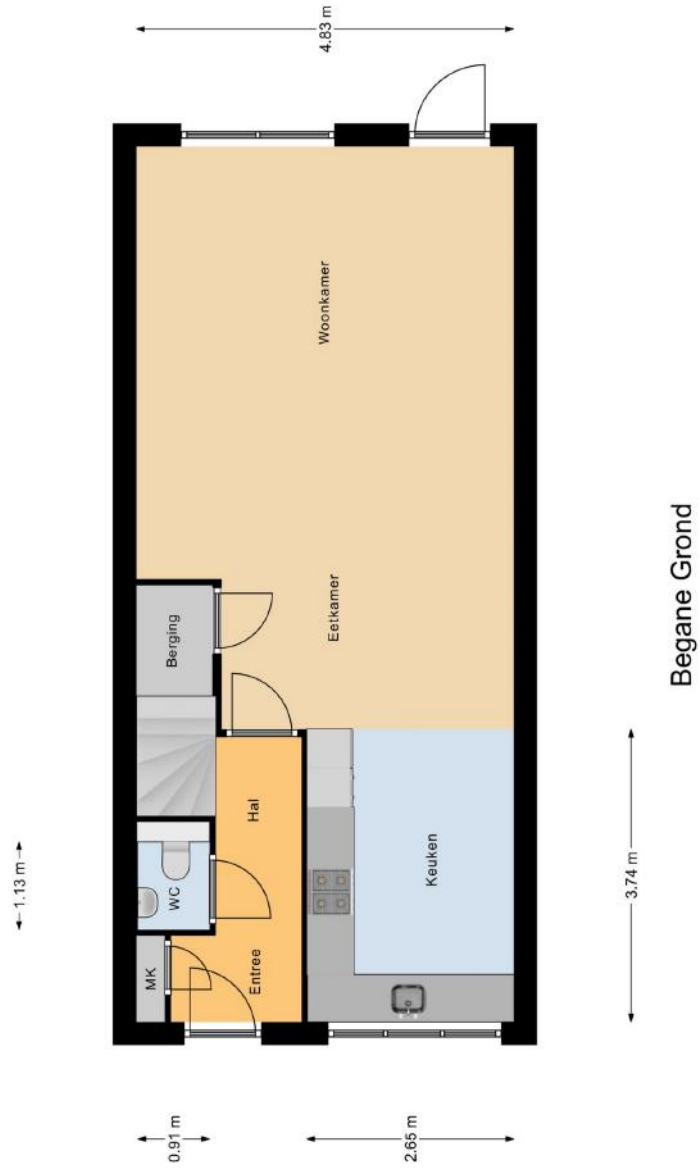


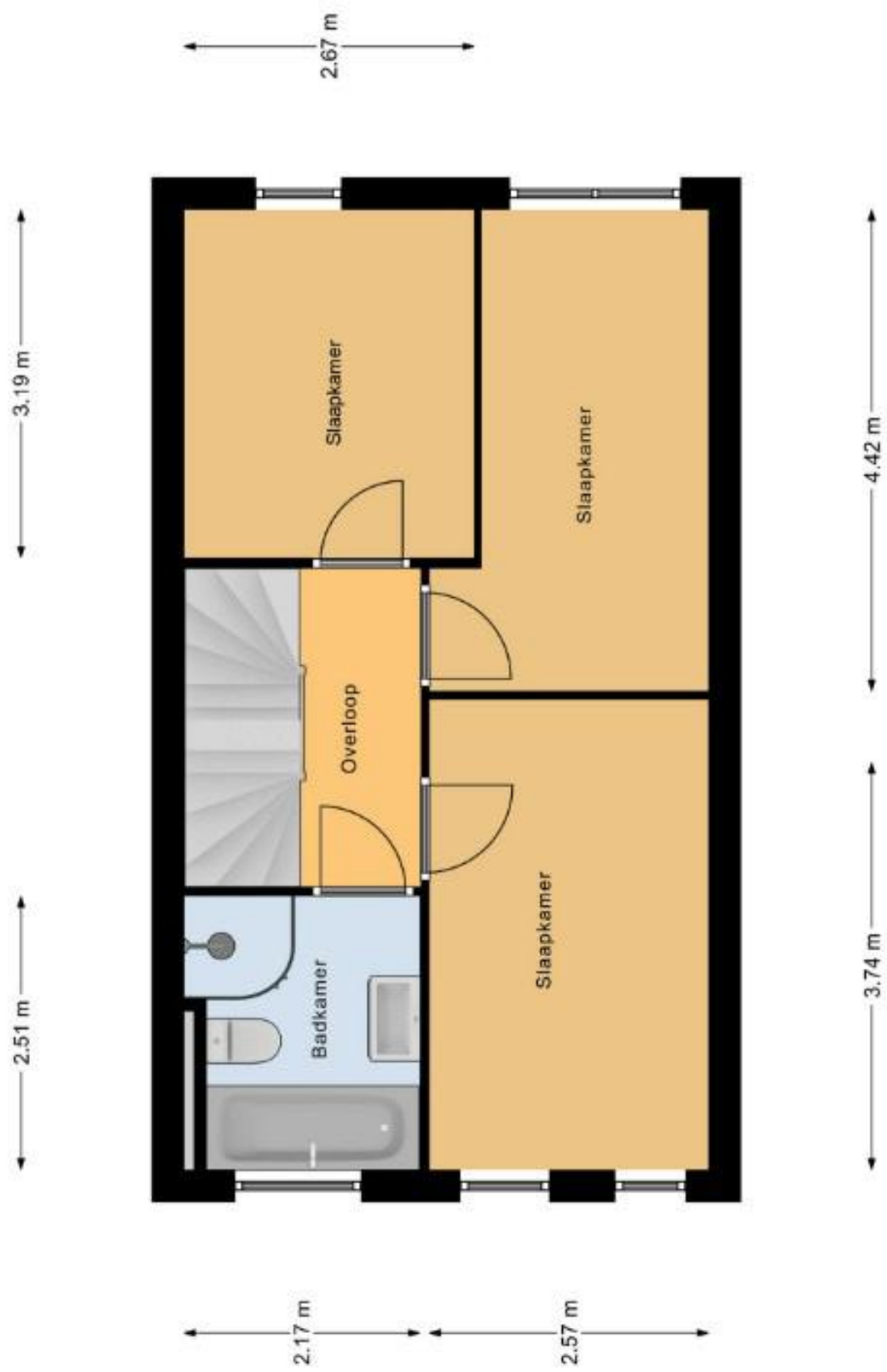




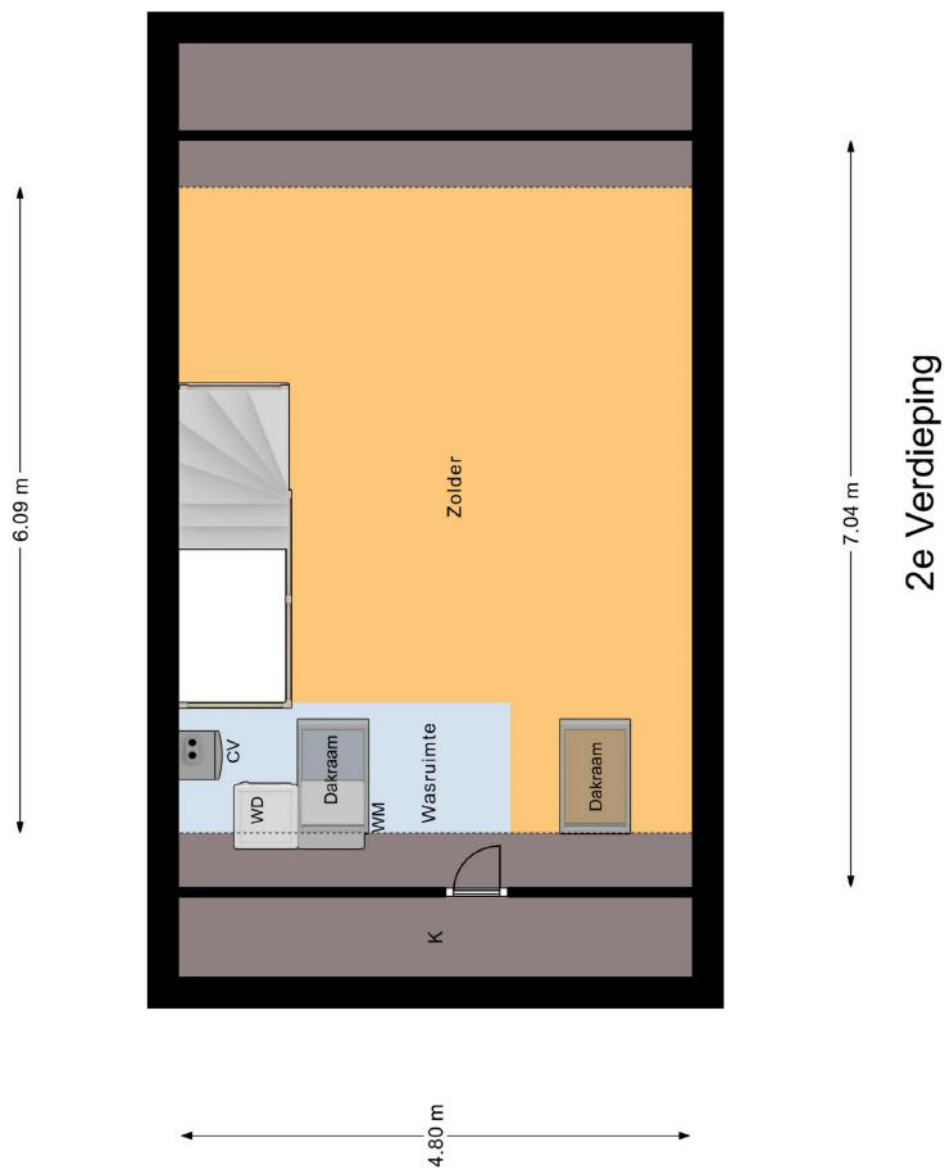








1e Verdieping



2e Verdieping



Bent u op zoek naar een geheel instapklare tussenwoning in één van de meest geliefde woonwijken van Zwaag? Dan bent u bij deze fijne tussenwoning aan de Lage Hoek op het juiste adres! De woning kent 126m<sup>2</sup> woonoppervlak en staat op 128 m<sup>2</sup> eigen grond. De bereikbaarheid is uitstekend: op 5 minuten rijafstand van de snelweg A7. Daarnaast treft u diverse voorzieningen binnen handbereik als scholen, sportvoorzieningen, het wijkwinkelcentrum de Hollandse Cirkel en kinderopvang. Groot pluspunt is de rustige ligging van de woning aan een groenstrook. Zowel aan de achterzijde van de woning als de voorzijde is meer dan voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

### BEGANE GROND

Via de entree bereikt u de hal. De hal biedt toegang tot de meterkast, toilet, trapopgang, gaderobe en geeft toegang tot de woonkamer. Het toilet, deels betegeld in lichte kleurstelling, is voorzien van een inbouwcloset en fonteintje. De uitgebouwde tuingerichte woonkamer beschikt over een grote raampartij en een loopdeur naar de achtertuin. Hierdoor is de ruimte heerlijk licht. Onder de trap is een kast gerealiseerd welke praktisch is voor de nodige berging. De gehele begane grond vloer is voorzien van vloerverwarming en een egaline vloer met topcoating. Het plafond en de wanden zijn strak gestuukt. Aan de voorzijde van de woning treft u de keuken. Deze is voorzien van een vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-oven en een 5-pits inductieplaat. Aan de voorzijde van de woning treft u tevens grote raampartijen welke fijn uitzicht biedt op de voorliggende groenstrook.

### 1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping treft u drie slaapkamers en de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een nette laminaat vloer. De badkamer welke geheel is betegeld in een neutrale kleurstelling is uitgerust met een ligbad, douchehoek, wastafelmeubel en een inbouwcloset.

### 2E VERDIEPING

De woning heeft een zeer ruime zolderverdieping. Hier zou met gemak een vierde slaapkamer gerealiseerd kunnen worden. De zolder is ingericht met aansluitingen voor de wasdroogopstelling en de technische installaties. Ook deze verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer. De knieschotten bieden u voldoende bergruimte.

### TUIN

In de onderhoudsvriendelijke achtertuin van 62m<sup>2</sup> (5.2m breed x 12m diep) kunt u heerlijk genieten. De tuin is gelegen op het Oosten. Er is geen directe bebouwing achter de woning, wat een heerlijk vrij gevoel geeft. In dit straatje komt enkel bestemmingsverkeer en hier treft u ook veel parkeergelegenheid. Achter in de tuin heeft u de beschikking over een vrijstaande berging van 6m<sup>2</sup>.

### KORTOM

Bent u op zoek naar een heerlijk lichte, uitgebouwde tussenwoning? Met in de nabijheid diverse voorziening en uitvalswegen. Dan is deze woning zeker het bezichtigen waard! Heeft u interesse in deze woning en wilt u deze graag een keer bezichtigen? Dan nodigen wij u graag voor een vrijblijvende bezichtiging. U kunt een afspraak maken via Funda, via onze website of door contact op te nemen met Optima Makelaardij.





### OVERDRACHT

Vraagprijs	€410.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, tussenwoning, ééngesinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	2017
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	126m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	128m <sup>2</sup>
Inhoud	452m <sup>3</sup>

### INDELING

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

### ENERGIE

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	CV Ketel (2016)
Warm water	Cv Ketel (2016)

### BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuint, achterom bereikbaar
Oppervlakte	62m <sup>2</sup> (12m diep x 5,2m breed)
Ligging	Oost





### 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 en vloerverwarming

### 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.

### VOORSCHOT ENERGIENOTA'S

Gas/ Elektra € 70,- 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.

### 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

