



WONING INFORMATIE

## Lage Hoek 64, Zwaag

VRAAGPRIJS €385.000 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)

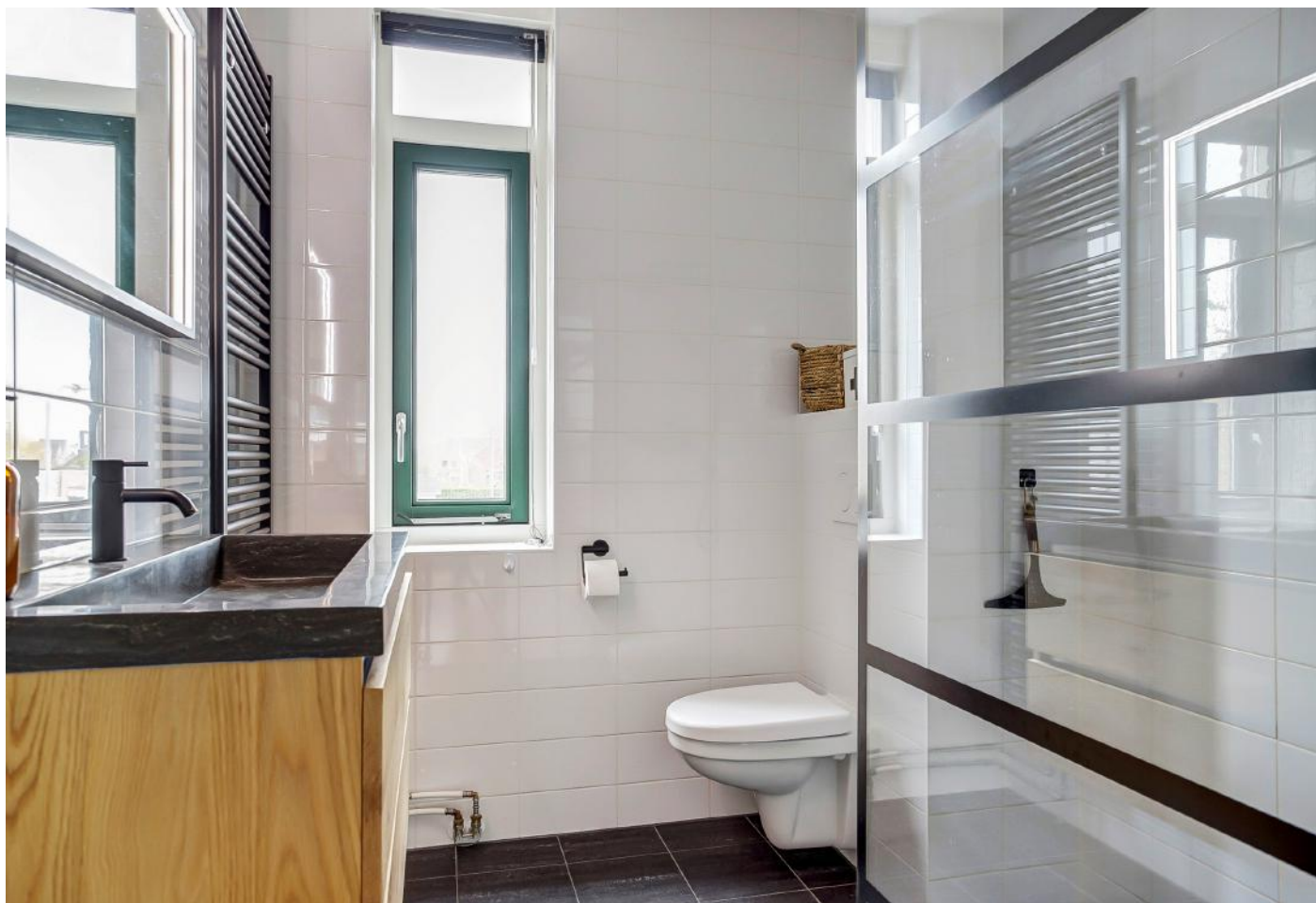
Met vriendelijke groet,  
Team Optima Makelaardij









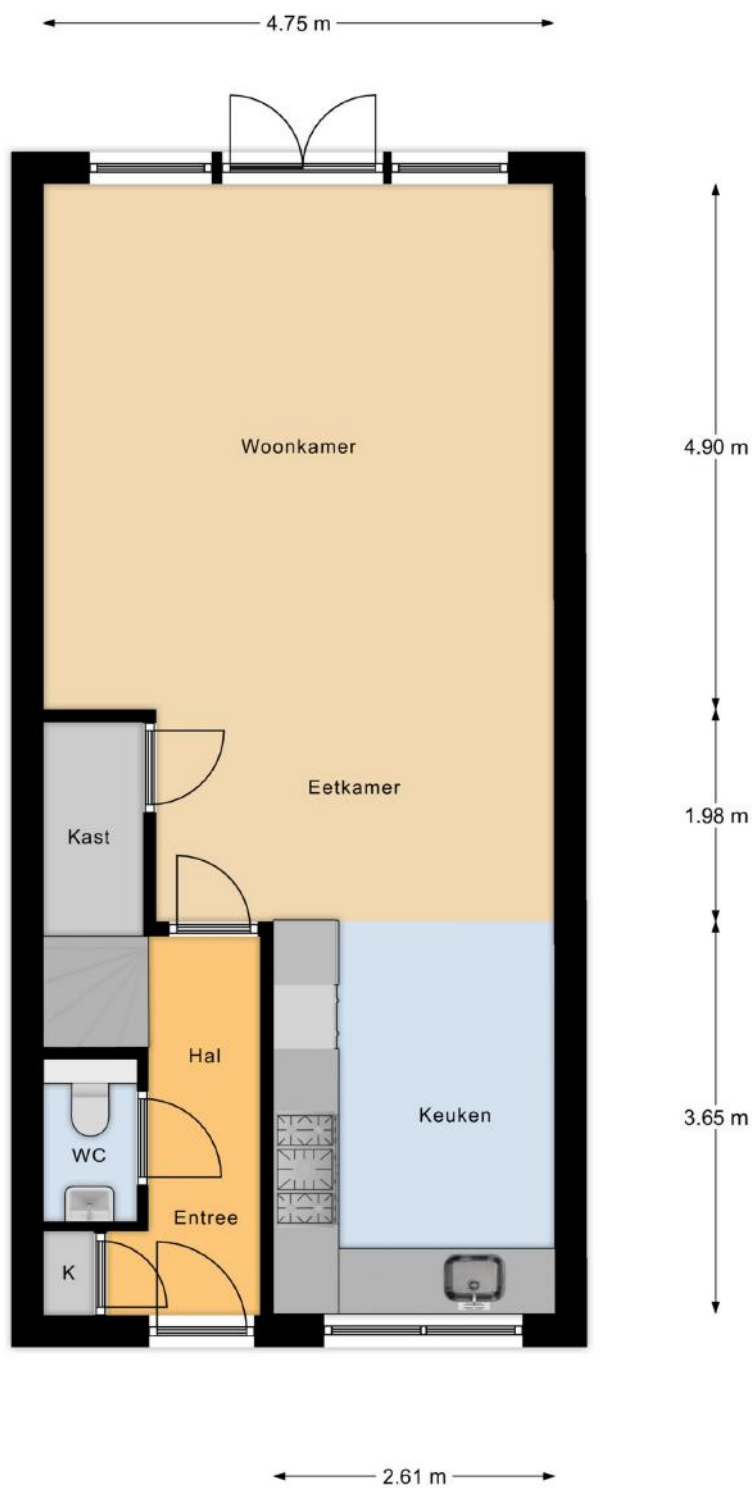




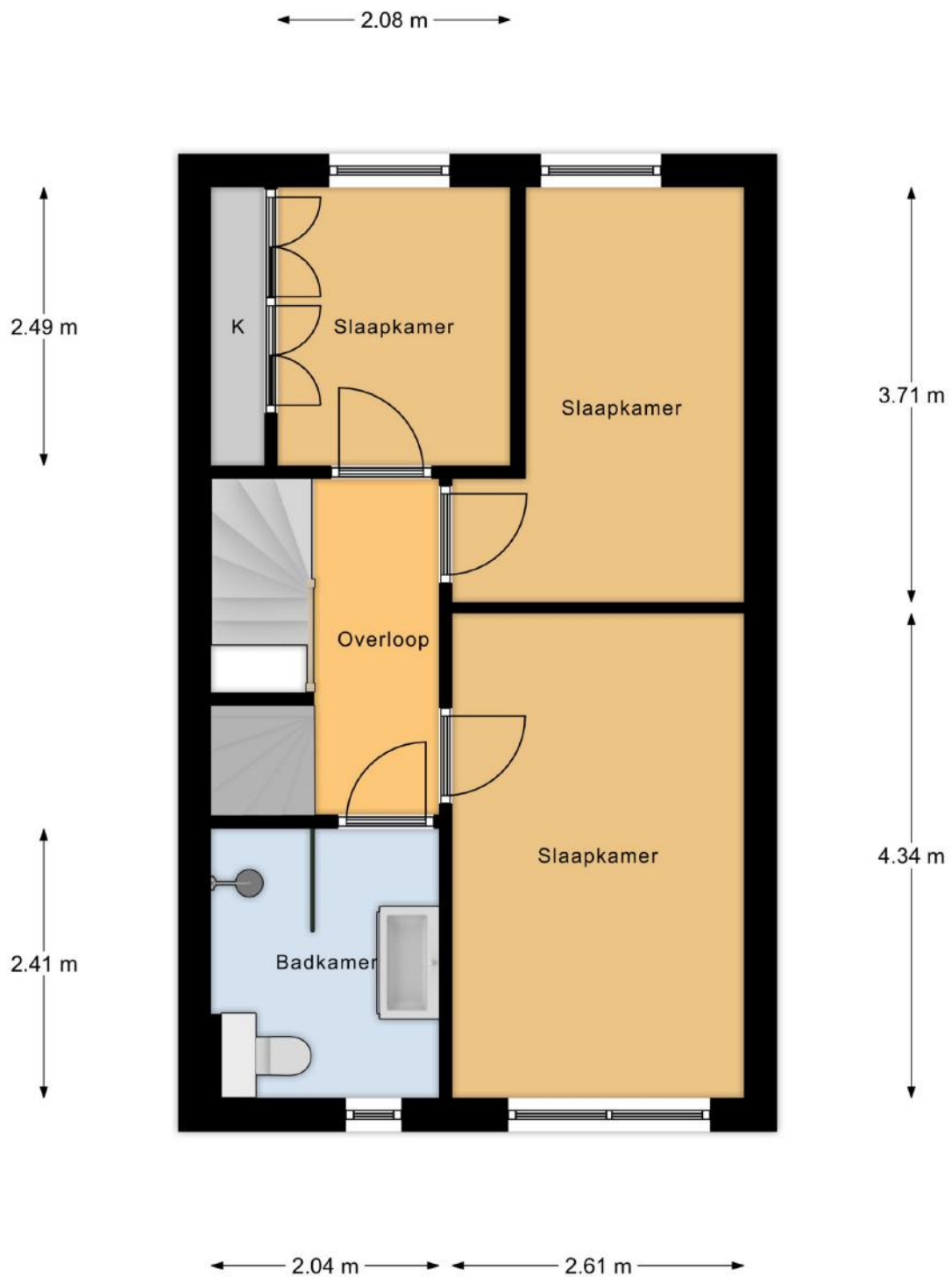




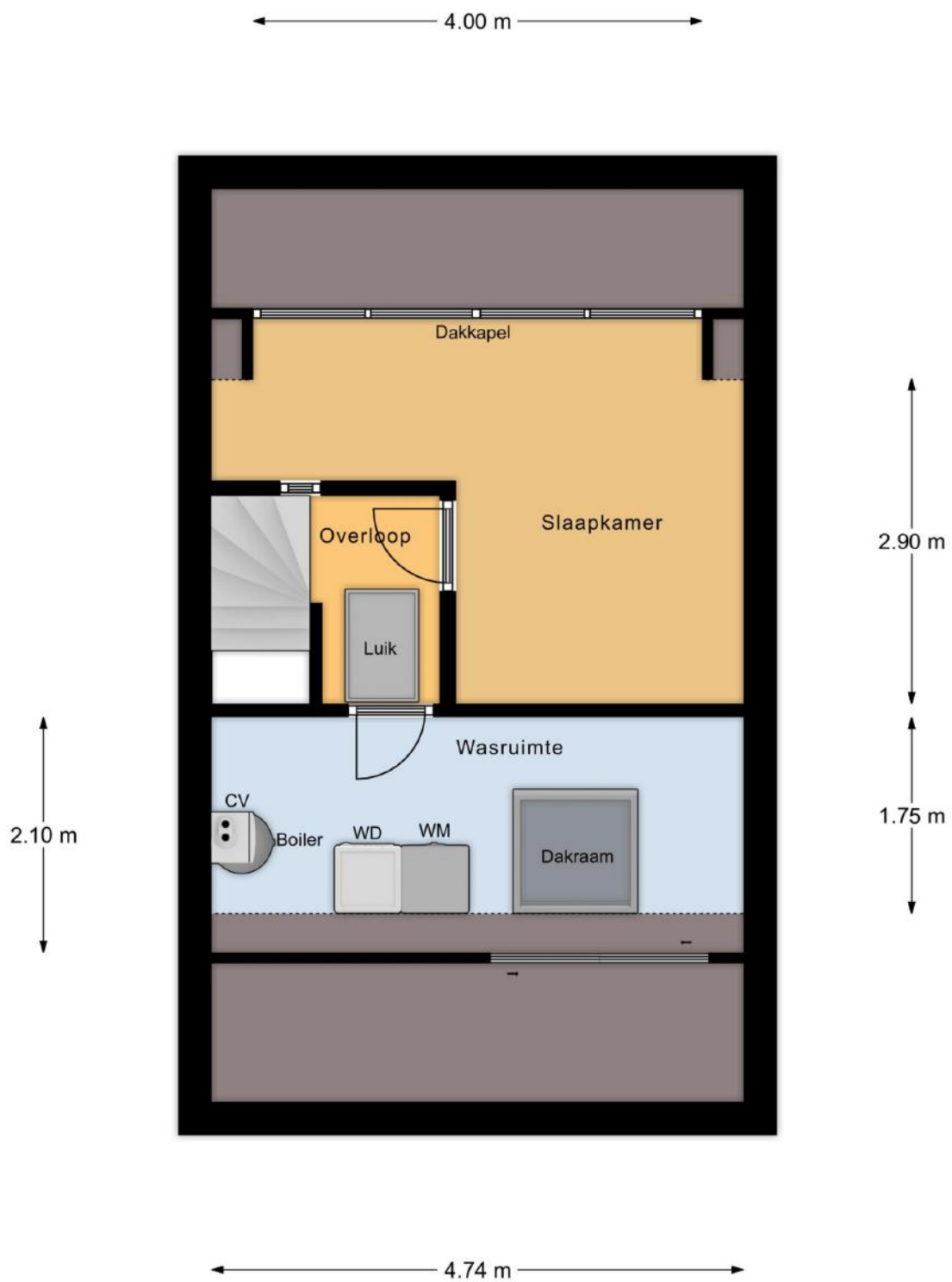




Begane Grond



1e Verdieping



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! Een fijne uitgebouwde woonkamer, 3 fijne slaapkamers op de 1e verdieping en een volledig afgewerkte 2e verdieping met twee extra kamers maken dit een heerlijk woning. Hiernaast is de tuin gelegen op het zonnige zuiden. De woning is gelegen op een steenworp afstand van basisscholen, kinderopvang, het wijkwinkelcentrum Hollandse Cirkel en speeltuinen. Tevens is er een prima aansluiting naar de A7.

### BEGANE GROND

De entree geeft u toegang tot de ruime hal met meterkast, toilet, garderobe en trapopgang. Het toilet beschikt over een wandcloset + fonteinbakje en is halfhoog betegeld in een lichte kleurstelling. Via de hal bereikt u het woongedeelte met een straatgerichte keuken en tuingerichte woonkamer. De straatgerichte keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur als een 5-pits gasfornuis, combi-oven, koel/vries-combinatie en een vaatwasser. De fijne uitgebouwde woonkamer is voorzien van dubbel openslaande deuren met grote raampartijen wat het een heerlijk lichte ruimte maakt. De volledige woonkamer en keuken zijn voorzien van een fraaie pvc visgraatvloer (2022). Alle wanden/plafonds zijn in een lichte kleurstelling afgewerkt. Grenzend aan de hal biedt een trapkast u de nodige wegzet.

### 1E VERDIEPING

Middels de vaste trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. Op deze verdieping treft u drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en een inbouwcloset.

### 2E VERDIEPING

Recentelijk verbouwde zolderverdieping, welke via een korte overloop toegang biedt tot twee kamers. Een ruime slaapkamer met Velux dakkapel aan de achterzijde van de woning. De andere kamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Hier treft u de opstelling van de technische installaties als de was/droogmachines. De gehele verdieping is voorzien van een keurige laminaatvloer.

### BERGZOLDER

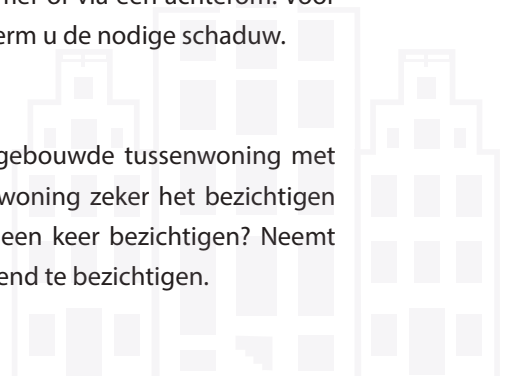
Vanuit de overloop heeft u middels een losse trap toegang tot een bergzolder. Ideaal voor de nodige extra wegzet.

### TUIN

De achtertuin, welke is gelegen op het zonnige zuiden, is ca 54m<sup>2</sup> groot (5m breed x 10,7m diep). Aan de achterzijde van de tuin heeft u de beschikking over een houten berging ca 5m<sup>2</sup>. De tuin is bereikbaar middels de dubbele deuren in de woonkamer of via een achterom. Voor de warmere dagen biedt de een elektrisch bedienbaar zonnescerm u de nodige schaduw.

### KORTOM

Bent u op zoek naar een keurig afgewerkte, instapklare en uitgebouwde tussenwoning met 4 goede slaapkamers en een zonnige achtertuin? Dan is deze woning zeker het bezichtigen waard! Heeft u interesse in deze woning en wilt u deze graag een keer bezichtigen? Neemt u dan contact op met Optima Makelaardij om de woning vrijblijvend te bezichtigen.





### OVERDRACHT

Vraagprijs	€385.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, tussenwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	2012
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	114m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	-m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	125m <sup>2</sup>
Inhoud	404m <sup>3</sup>

### INDELING

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

### ENERGIE

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	CV Ketel (Intergas 2012)
Warm water	CV Ketel (Intergas 2012)

### BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin, achterom bereikbaar
Oppervlakte	54m <sup>2</sup> (10,7m diep x 5m 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 & 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

bewonerse samenstelling: volwassene(n): 2

kinderen: 1

Gas/ Elektra €100,- 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.

### OUDERDOMSCLAUSULE

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 11 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

