



WONING INFORMATIE

---

## Oosteinde 126, Berkhout

---

VRAAGPRIJS € 450.000 K.K. (BIEDEN VANAF)



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









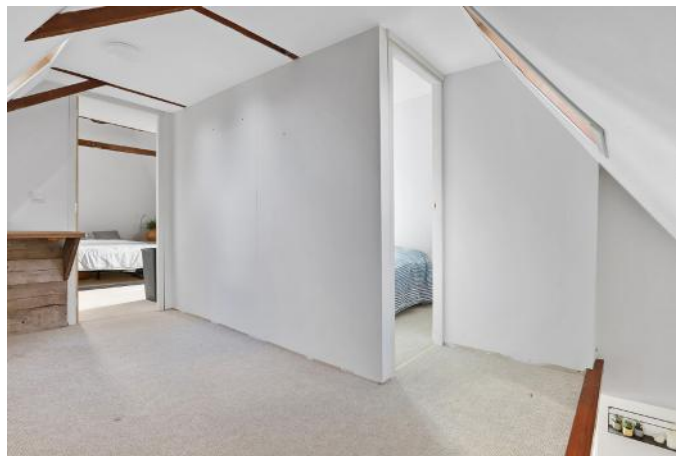




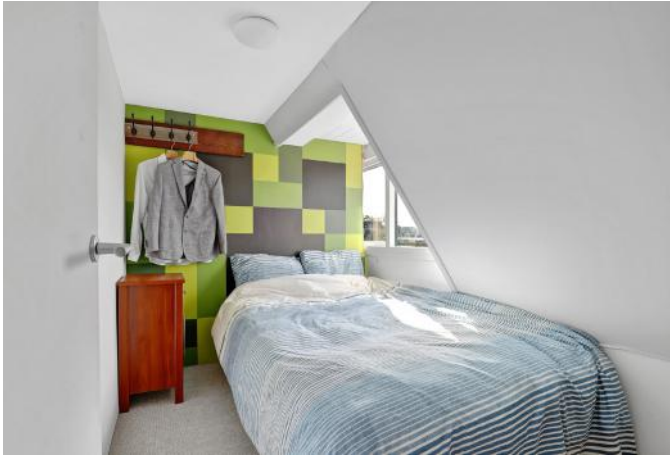




















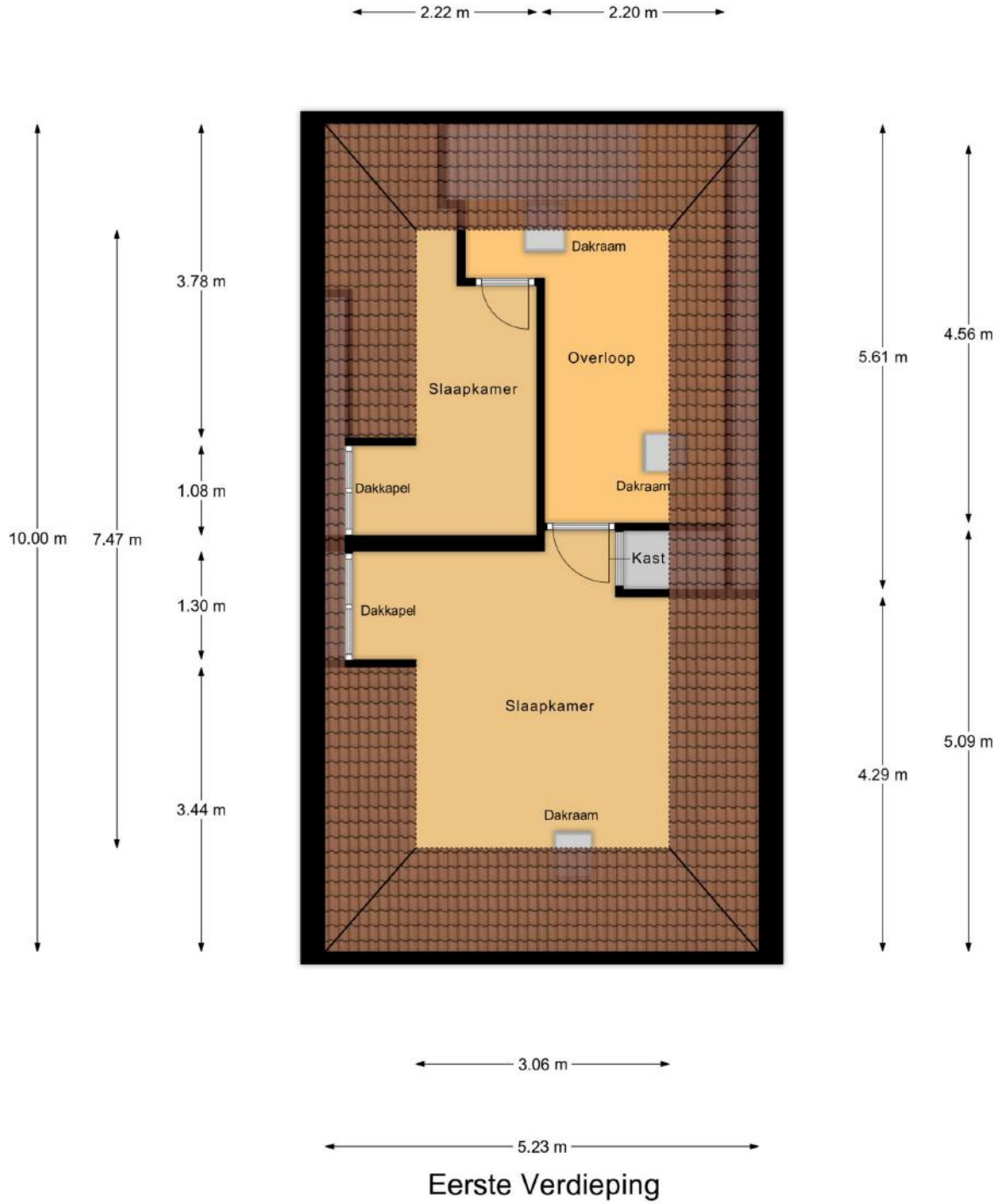


# BEGANE GROND



Begane Grond

1E VERDIEPING



Eerste Verdieping





### VRIJSTAANDE WONING IN BERKHOUT: DUURZAAM WONEN AAN VAARWATER MET PRACHTIG UITZICHT

Stap binnen in deze duurzame, vrijstaande woning, met uitzicht over het vaarwater, in het midden van het geliefde Berkhout. Met een perceeloppervlak van 275m<sup>2</sup> en een woonoppervlak van 115m<sup>2</sup> biedt dit huis niet alleen een comfortabel thuis, maar is het door zijn gasloze opzet en energielabel A ook voorbereid op een groene toekomst. De woning is op korte afstand van de A7 en op 10 fietsminuten vanaf Hoorn gelegen.

### KENMERKEN VAN DEZE BIJZONDERE WONING:

- Gasloos en energiezuinig: De vijf zonnepanelen, geïnstalleerd in 2024, leveren de energie voor de elektrische cv-ketel uit 2022 en de 120-liter boiler voor warm water. In de keuken en woonkamer zijn een houtkachel en pelletkachel aanwezig.
- Recentelijk vernieuwd: Het dak is in 2022 volledig vernieuwd, inclusief nieuwe dakpannen, folies en isolatie, evenals opnieuw geplakte platte daken. In 2023 is een uitbouw aan de achterzijde gerealiseerd, waarin een nieuwe keuken is geplaatst. De vloer over de gehele benedenverdieping is in 2024 gelegd met duurzaam pvc.
- Permanent vakantiegevoel: De idyllische ligging, met aan de achterzijde vrije doorkijk over het water, en de fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen die doorlopen tot de waterkant, geven u dagelijks een vakantiegevoel.

### INDELING VAN DE WONING:

#### Begane grond:

U betreedt de woning via een entree/hal met meterkast. Vanuit de hal stapt u binnen in het woongedeelte met een straatgerichte woonkamer, uitgerust met een sfeervolle pelletkachel. De tuingerichte woonkeuken uit 2023 heeft niet alleen een inductiekookplaat, vaatwasser, afzuigkap en oven, maar ook een extra houtkachel voor nog meer gezelligheid. Via de dubbele openslaande deuren loopt u zo de tuin in. Naast de keuken bevindt zich een multifunctionele ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, hier kan een derde slaapkamer worden gerealiseerd. De badkamer, bereikbaar via de woonkamer, is voorzien van een toilet, wastafel en douche.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vindt u een overloop die toegang geeft tot twee slaapkamers, de grote slaapkamer heeft een open plafond wat een ruimtelijk gevoel geeft.

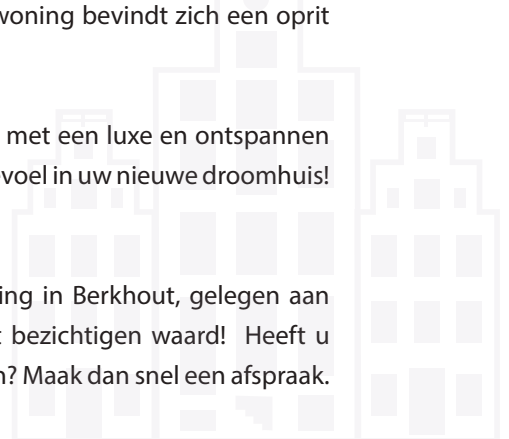
### TUIN EN EXTERIEUR:

De tuin, gelegen op het noorden, is in 2022 volledig vernieuwd, inclusief de schoeiing. Dankzij de vrije doorkijk over het vaarwater en de aanwezigheid van meerdere terrassen, is dit een perfecte plek voor ontspanning en recreatie. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Dit huis in Berkhout combineert het beste van duurzaam wonen met een luxe en ontspannen levensstijl. Wacht niet langer en ervaar het permanente vakantiegevoel in uw nieuwe droomhuis!

### KORTOM

Bent u op zoek naar een gasloze en duurzame vrijstaande woning in Berkhout, gelegen aan vaarwater met een fraai uitzicht? 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. Dit kan via Funda, per e-mail of bel met Optima Makelaardij.





## OVERDRACHT

Vraagprijs	€ 450.000,- kosten koper (bieden vanaf)
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

## BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1865
Soort dak	Schilddak pannen gedekt (2022), platte daken voorzien van bitumen (2023).

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	115 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	275 m <sup>2</sup>
Inhoud	430 m <sup>3</sup>

## INDELING

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

## ENERGIE

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Houtkachel, pelletkachel, elektrische CV Ketel (2022)
Warm water	Elektrische CV Ketel (2022) en 120 liter boiler vat.
Zonnepanelen	5 stuks geplaatst in 2024

## BUITENRUIMTE

Ligging	Aan de lintbebouwing, vaarwater
Tuin	achtertuin, via zijkant bereikbaar
Oppervlakte	140 m <sup>2</sup> (10 m diep x 14 m breed)
Ligging	Noorden







### 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: Elektrische CV-ketel 2022 en 120 liter boilervat (eigendom)  
Verwarming: Palletkachel, houtkachel en radiatoren

### 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

Bewoners samenstelling: volwassene(n): 2  
Elektra € 80.- 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

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 159 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit 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

