



WONING INFORMATIE

Pastoor Meriusstraat 115, Spanbroek

VRAAGPRIJS €320.000 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
- een taxatie

Samen maken we van uw woonwens een succes.

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









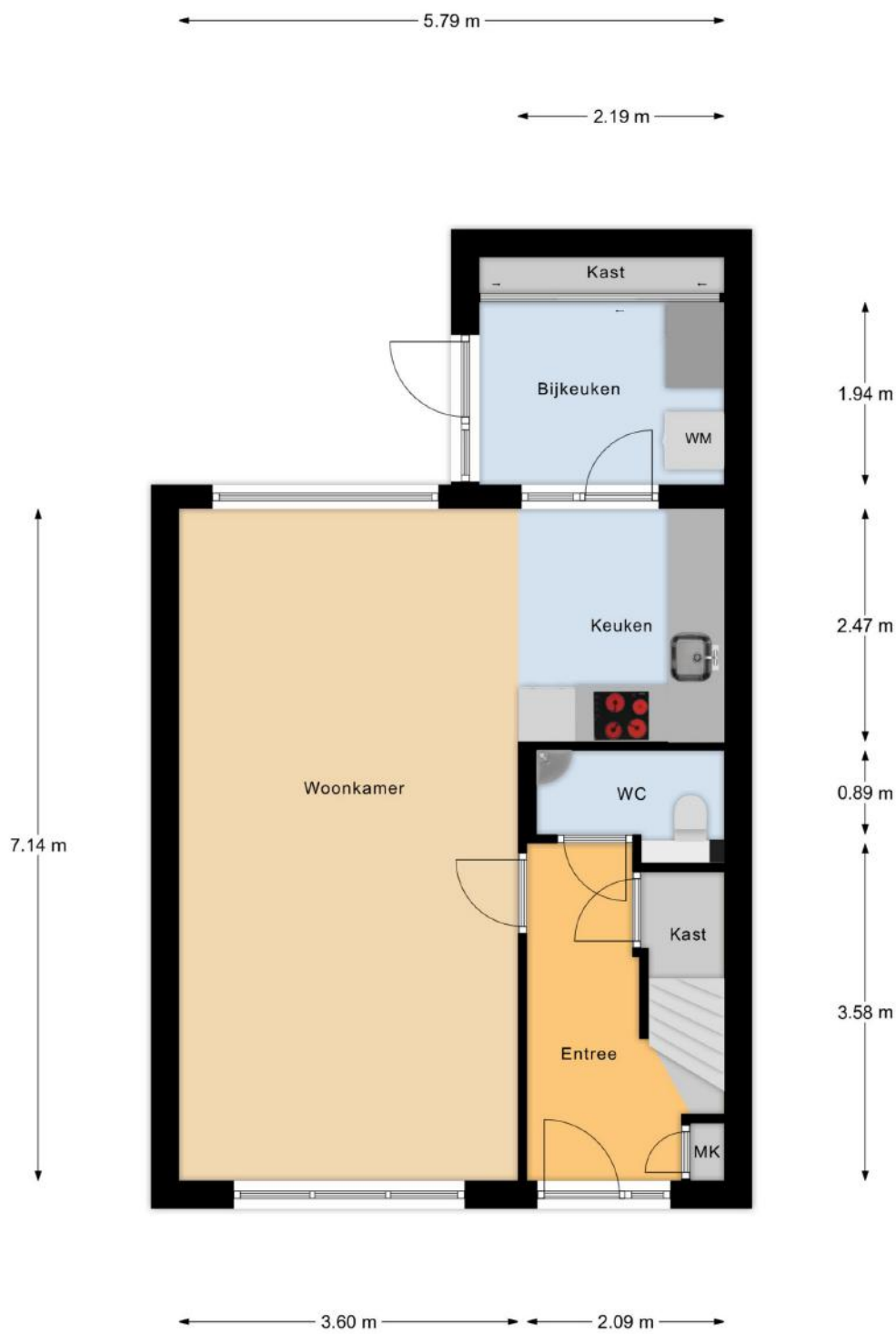




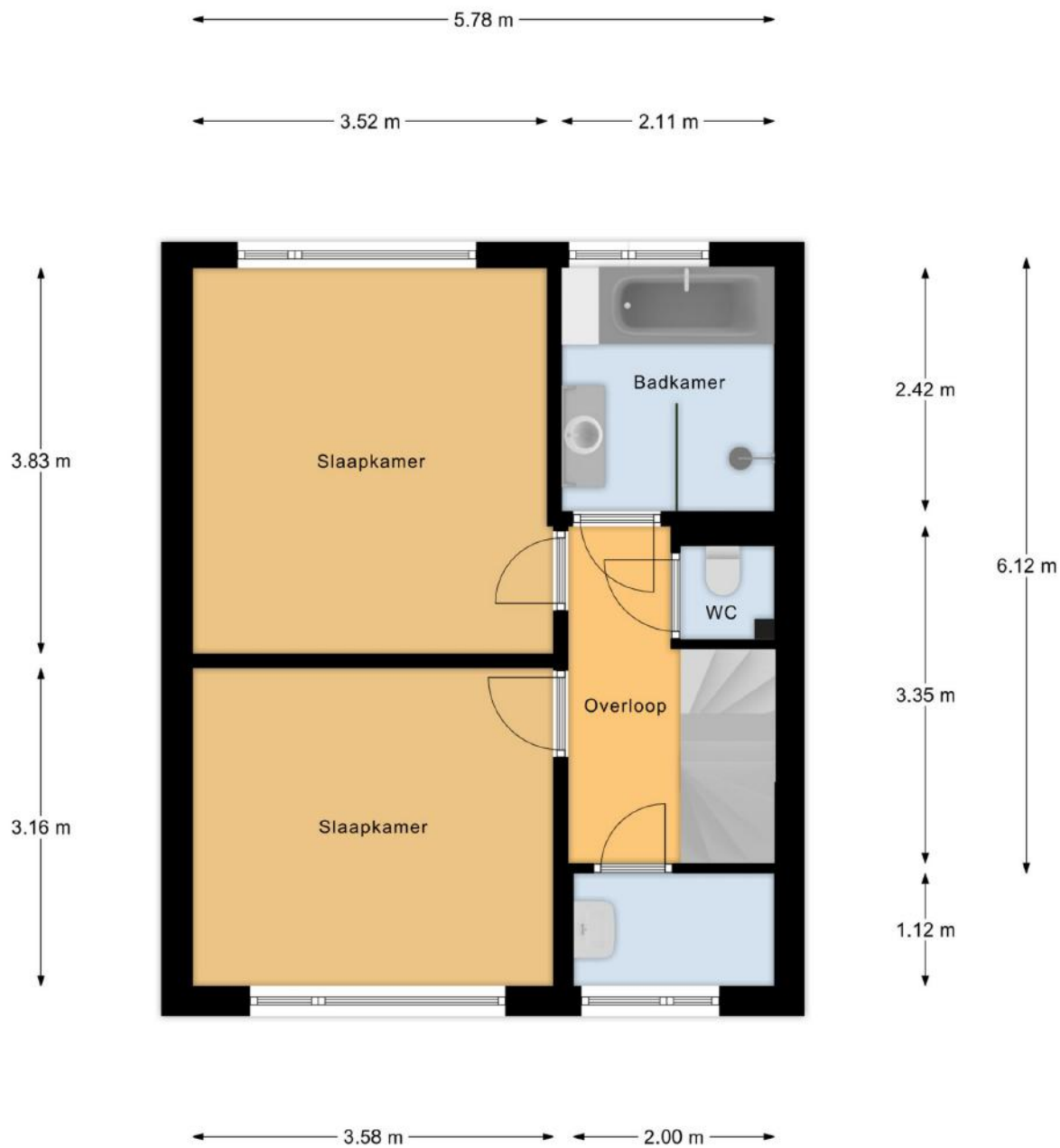




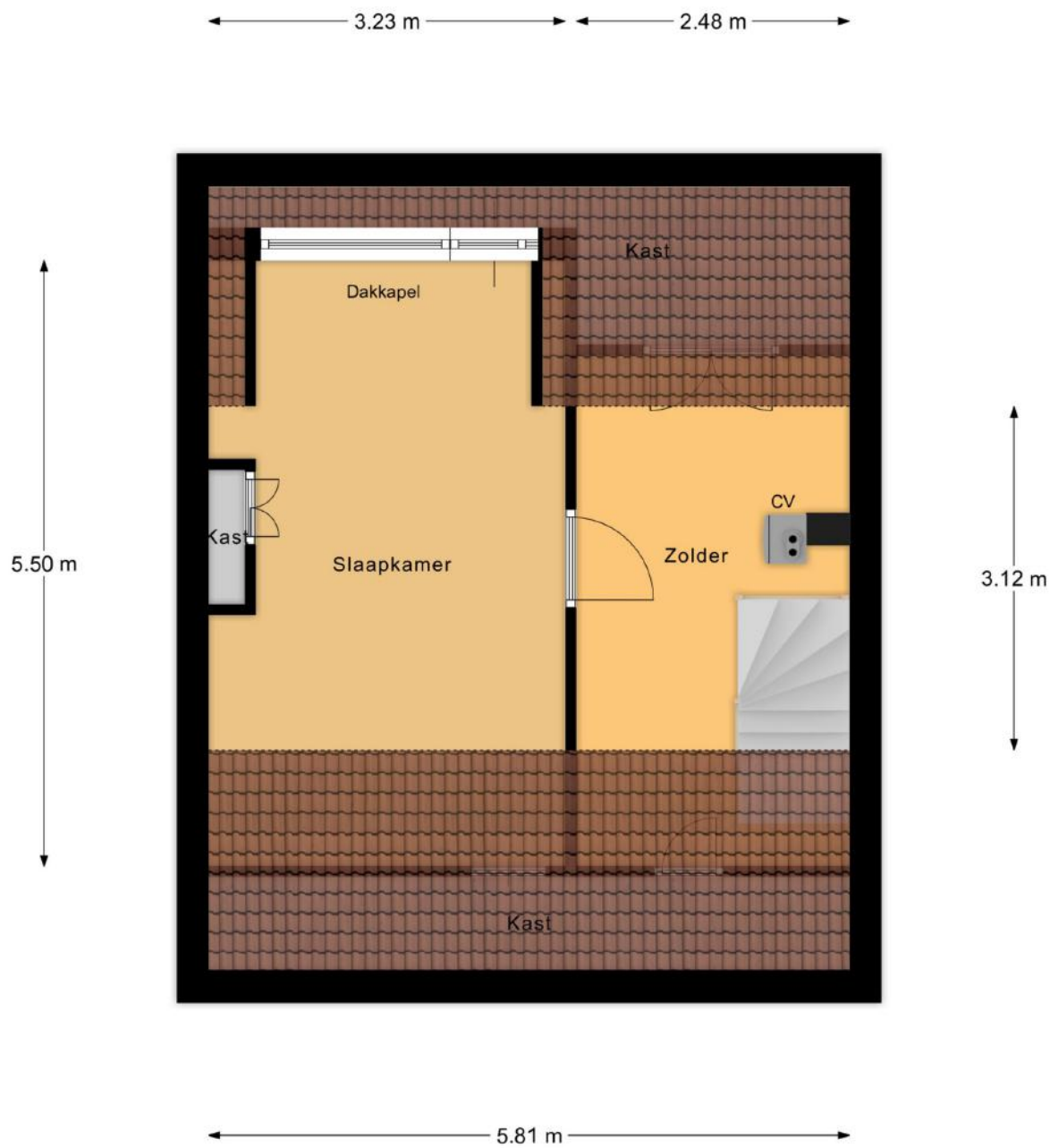




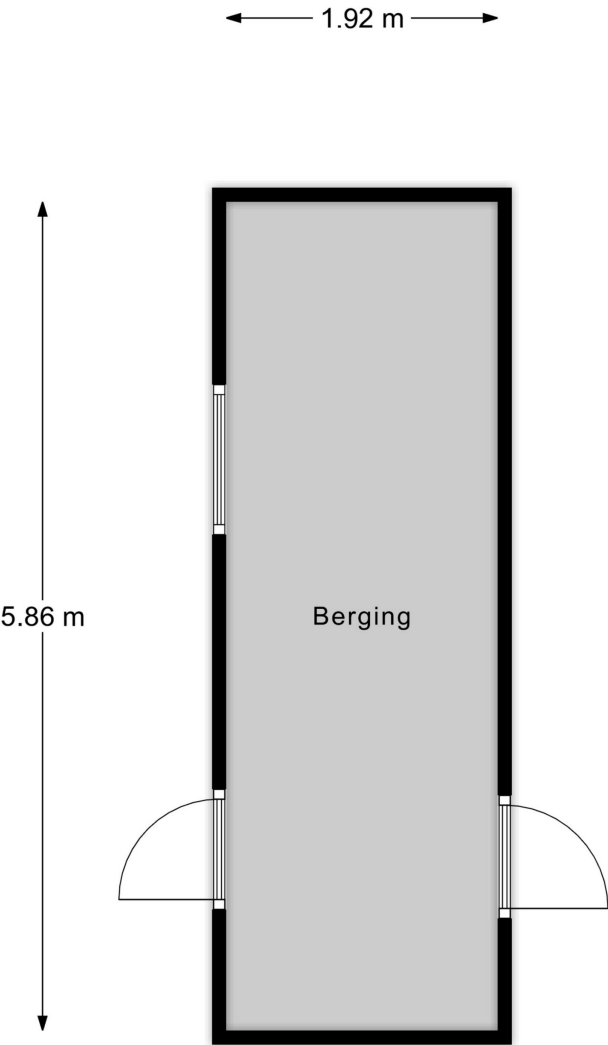
Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping



Berging



Op zoek naar een verzorgde en instapklare tussenwoning met een moderne afwerking en verrassend veel leefruimte? Deze woning aan de Pastoor Meriusstraat in Spanbroek heeft het allemaal! Denk aan 3 slaapkamers, een moderne badkamer en toilet uit 2024, 9 zonnepanelen (geplaatst in 2023), een dakkapel aan de achterzijde én een praktische bijkeuken op de begane grond. Een ideale woning voor starters, jonge gezinnen of wie gewoon comfortabel wil wonen op een fijne locatie.

BEGANE GROND

Bij binnenkomst betreedt u de hal met meterkast, vernieuwd toilet (2024), trapopgang en een trapkast. Vanuit hier loopt u door naar de lichte woonkamer, waar grote raampartijen aan voor- en achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval.

De open keuken is modern en praktisch ingericht, met diverse inbouwapparatuur. Achter de keuken vindt u de handige bijkeuken met aansluiting voor wasmachine en droger, een ingebouwde kast en directe toegang tot de achtertuin.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een bergkast en de vernieuwde badkamer uit 2024. De badkamer is voorzien van een moderne inloofdouche, hangend closet, ligbad en stijlvol wastafelmeubel.

TWEDE VERDIEPING

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en ingericht als derde slaapkamer. Dankzij de dakkapel aan de achterzijde betreft het een ruime kamer. Op de voorzolder vindt u de opstelplaats van de wasmachine/droger en de cv-ketel (Remeha 2015).

TUIN EN BERGING

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het oosten en biedt een fijne plek om buiten te zitten. Achterin de tuin staat een ruime stenen berging, ideaal voor fietsen, gereedschap of opslag. Via de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

PLUSPUNTEN OP EEN RIJ

- 3 volwaardige slaapkamers
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2024
- 9 zonnepanelen (2023)
- Dakkapel aan de achterzijde
- Bijkeuken met wasruimte en inbouwkast
- Ruime stenen berging met achterom
- Gelegen in een kindvriendelijke en rustige woonwijk

KORTOM

Wacht niet te lang, want deze complete en goed onderhouden woning is zo te betrekken! Heeft u interesse? Neem dan vrijblijvend contact met ons op via Funda, onze website of rechtstreeks met Optima Makelaardij voor het maken van een afspraak.





OVERDRACHT

Vraagprijs	€320.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	tussenwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1971
Soort dak	Zadeldak dakpannen, platte daken bitumen gedekt

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	111 m ²
Externe berguimte	11 m ²
Perceel	150 m ³
Inhoud	378 m ³

INDELING

Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamer	ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en een designradiator
Aantal woonlagen	3 woonlagen

ENERGIE

Energielabel	C geldig tot 12-01-2028
Verwarming	CV Ketel (Remaha 2015)
Warm water	CV Ketel (Remaha 2015)
Zonnepanelen	9 stuks (2023)

BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin
Ligging	Oost

HUUR/LEASE

Huur/lease overeenkomsten	Niet van toepassing
---------------------------	---------------------

VOORSCHOT ENERGIENOTA'S

Bewoners samenstelling	Volwassenen : 2 personen
	Kinderen : - personen

Gas/ Elektra	837m3 gas per jaar
	1940 Kwh elektra per jaar, opbrengst zonnepanelen
	2578 Kwh per jaar.





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.

BEDENKTIJD

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 54 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk 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 overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, onder de €525.000,- 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 10.4%.

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

