



WONING INFORMATIE

## Schenkeldijk 5, Wervershoof

VRAAGPRIJS €435.000 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 waardebepaling 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







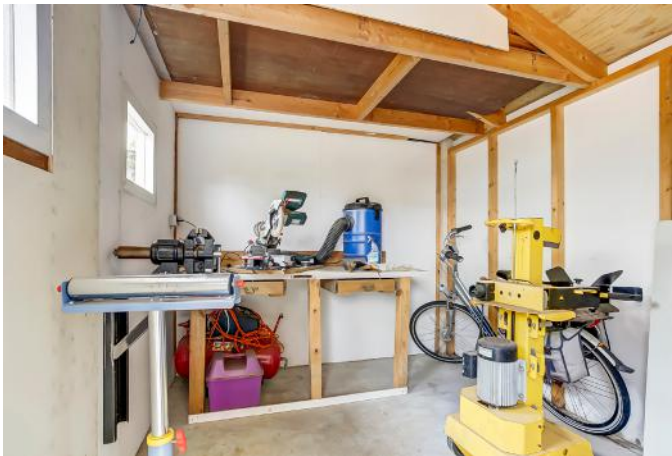








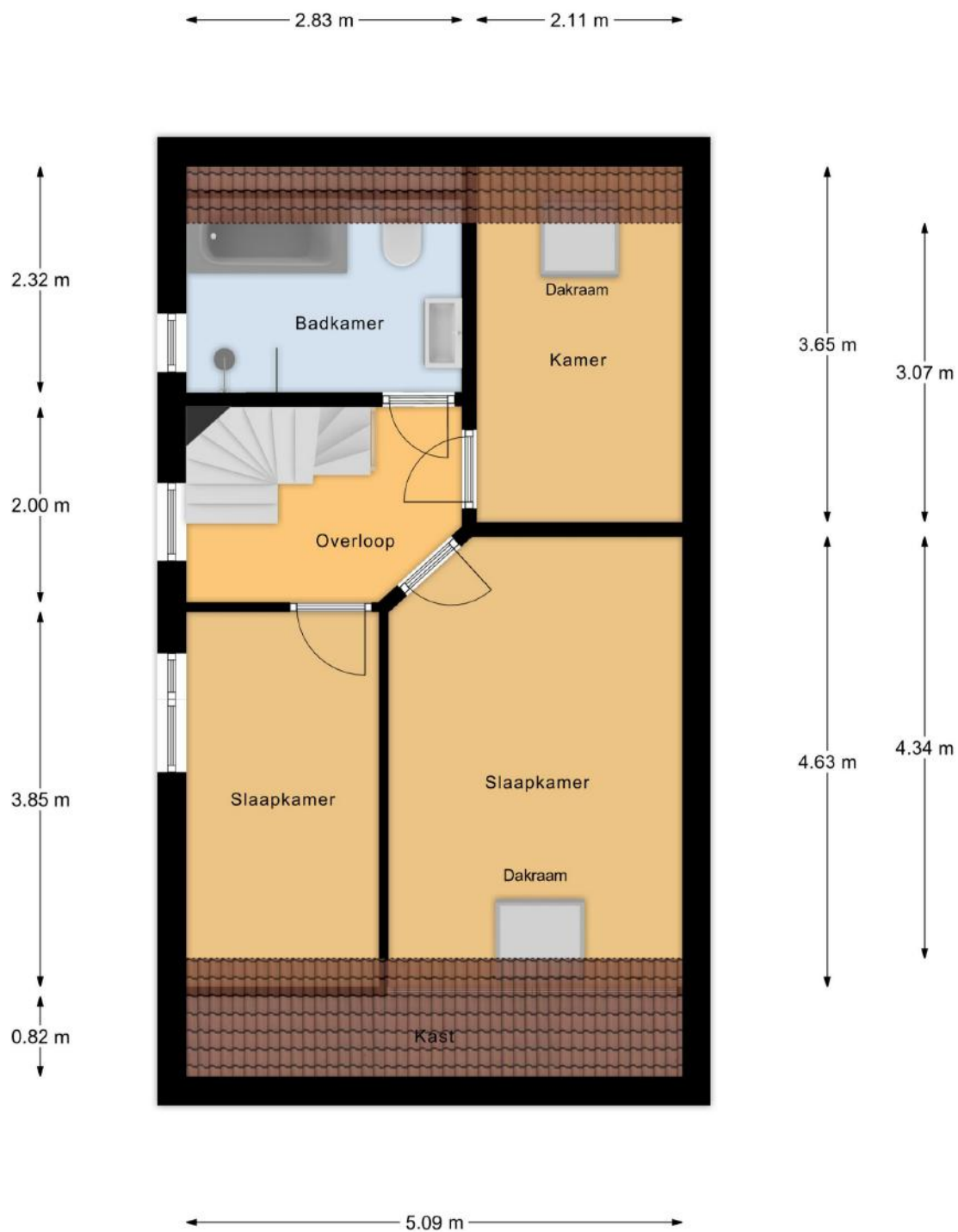




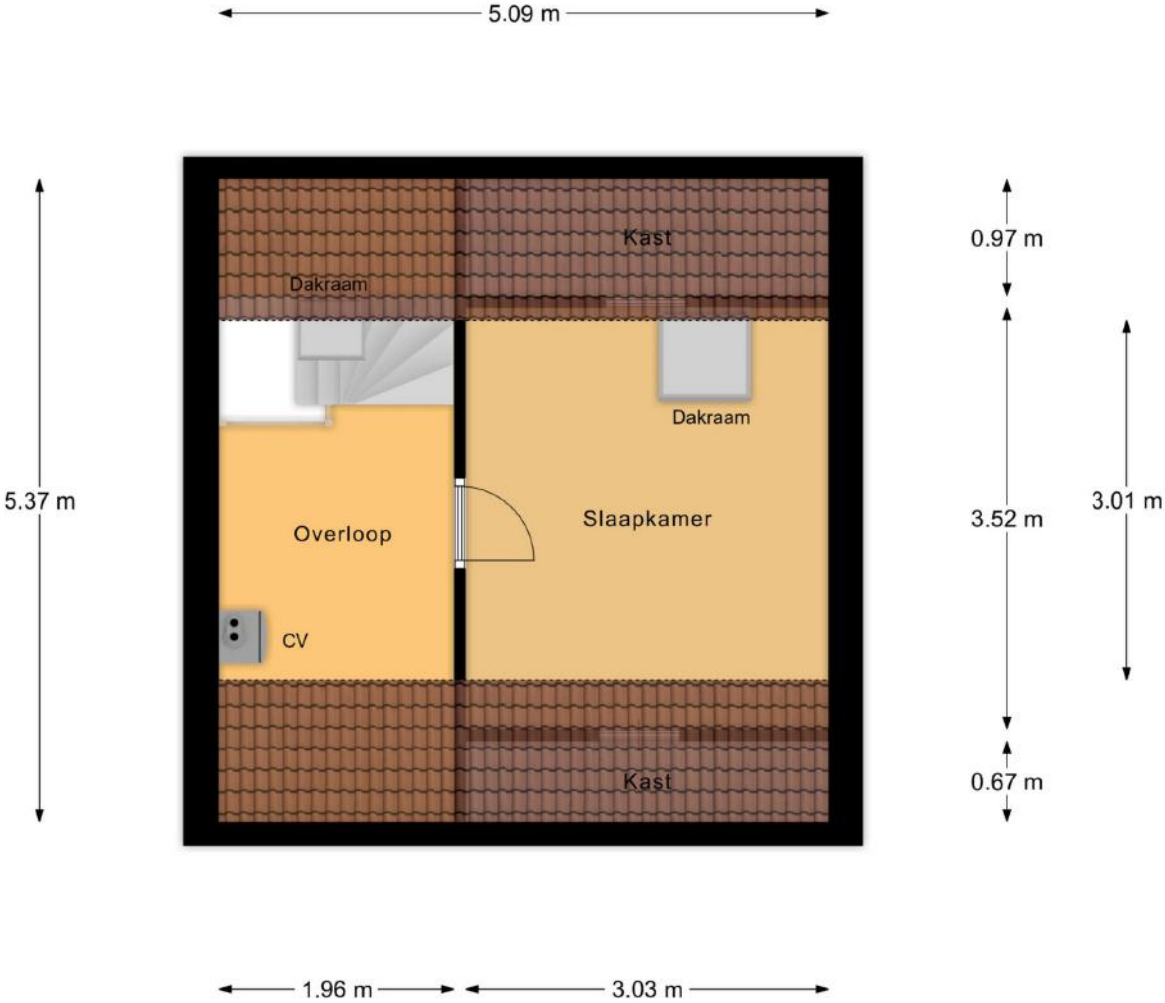




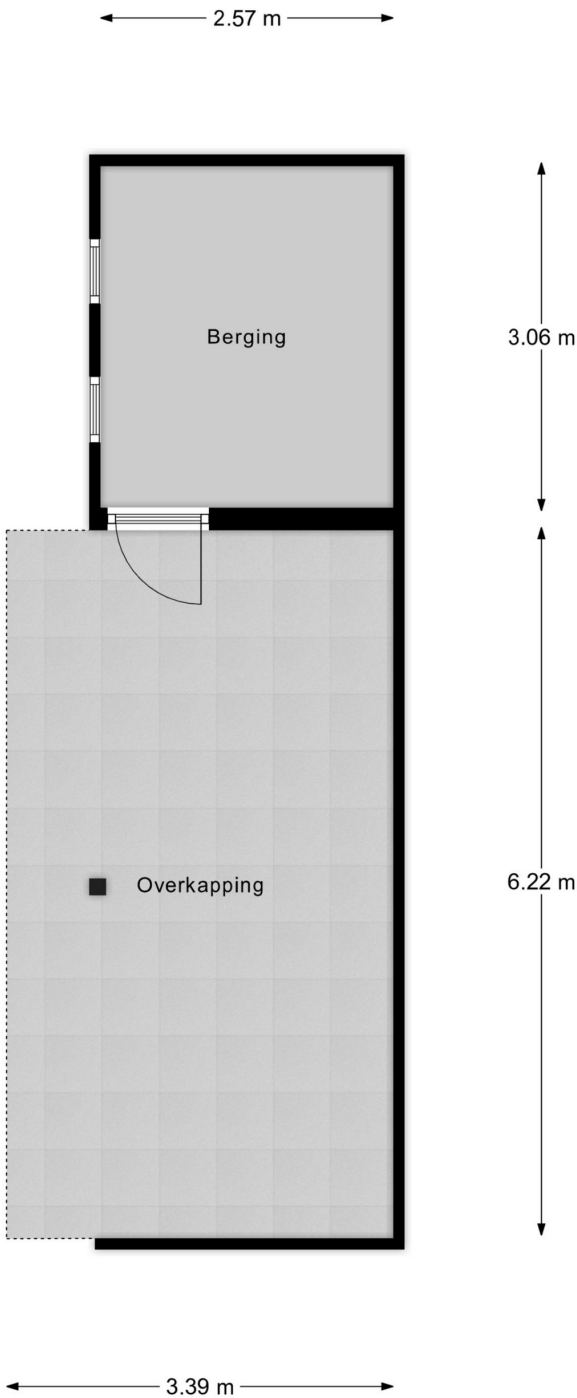
Begane Grond



1e Verdieping



Zolder



Berging



Instapklare 2<sup>de</sup> kapwoning met serre, aangebouwde garage, fraaie overkapping en zonnepanelen! Op een rustige locatie in het dorpshart van Wervershoof bieden wij deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning aan. De woning beschikt onder meer over een serre, een aangebouwde garage, vier slaapkamers en diverse duurzame voorzieningen zoals vloerverwarming en zonnepanelen.

### OMGEVING & VOORZIENINGEN

Wervershoof is een levendig en vriendelijk dorp in de gemeente Medemblik. Het beschikt over diverse voorzieningen zoals winkels, busverbinding met Hoorn, basisscholen, sportverenigingen, een zwembad, horeca en een actief verenigingsleven. Dankzij de ligging nabij het IJsselmeer zijn er volop mogelijkheden voor watersport en recreatie. Ook steden als Hoorn en Enkhuizen zijn snel bereikbaar, wat Wervershoof een ideale plek maakt voor wie dorps wil wonen met stadse gemakken in de buurt.

### BEGANE GROND

Via de zij-entree/hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang bereikt u de Lvormige woonkamer waar zich een sfeervolle houtkachel bevindt. De marmeren vloer is voorzien van vloerverwarming en loopt door naar de achterzijde van de woning waar u de moderne keuken uit 2016 met diverse hoogwaardige inbouwapparatuur en de lichte serre met openslaande tuindeuren aantreft. Een heerlijke plek om te ontspannen of te genieten van het tuinzicht. Via de serre is vervolgens de verwarmde garage bereikbaar, die voorzien is van aansluitingen voor de wasmachine en droger.

### 1E VERDIEPING

Vanaf de overloop zijn drie comfortabele slaapkamers bereikbaar en een nette badkamer voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet en wastafelmeubel.

### 2E VERDIEPING

De vaste trap komt uit op de overloop met de opstelling van de c.v.-ketel en de mechanische ventilatie box en biedt toegang tot de vierde slaapkamer.

### BUITENRUIMTE

Aan de voorzijde is er een eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een riante, sfeervolle overkapping met berging, perfect voor lange zomeravonden of als beschutte buitenruimte. De tuin is zowel bereikbaar via de openslaande tuindeuren als ook via de garage en eigen achterom.





### BIJZONDERHEDEN

- Perceeloppervlakte: 245 m<sup>2</sup>
- Aangebouwde garage: ca. 21 m<sup>2</sup>
- \* Parkeren op eigen terrein
- Degelijke bouw met betonnen vloeren
- Marmeren vloer met vloerverwarming
- Moderne keuken uit 2016
- Heerlijk lichte serre
- Vier slaapkamers
- 13 zonnepanelen
- Energielabel A
- Riante overkapping (21 m<sup>2</sup>) met berging (8 m<sup>2</sup>)
- Gelegen in een rustige woonomgeving

### KORTOM

Bent u op zoek naar een instapklare woning met ruimte en comfort in een fijne woonomgeving?  
Neem dan contact met ons op voor een bezichtiging van Schenkeldijk 5 in Wervershoof!





## OVERDRACHT

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Vraagprijs        | €435.000,- kosten koper |
| Status            | beschikbaar             |
| Aanvaarding       | in overleg              |
| Eigendomssituatie | volle eigendom          |

## BOUW

|                |                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------|
| Soort woonhuis | woonhuis, 2-1 kapwoning, ééngezinswoning                   |
| Soort bouw     | bestaande bouw                                             |
| Bouwjaar       | 1994                                                       |
| Soort dak      | Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen. |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Woonoppervlakte         | 117m <sup>2</sup>                    |
| Overig inpandige ruimte | 21m <sup>2</sup>                     |
| Externe bergruimte      | 8m <sup>2</sup>                      |
| Perceeloppervlakte      | 245m <sup>2</sup>                    |
| Inhoud                  | 492m <sup>3</sup> (inclusief garage) |

## INDELING

|                       |                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 5 kamers (4 slaapkamers)                            |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer                                          |
| Badkamervoorzieningen | vaste wastafel, inloopdouche, ligbad, staand closet |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                         |

## ENERGIE

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Energie label | A                        |
| Isolatie      | Volledig geïsoleerd      |
| Verwarming    | CV Ketel (Intergas 2009) |
| Warm water    | CV Ketel (Intergas 2009) |

## BUITENRUIMTE

|             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| Ligging     | in een woonwijk,                |
| Tuin        | achtertuin, achterom bereikbaar |
| Oppervlakte | 80m <sup>2</sup>                |
| Ligging     | Noord-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 vloerverwarming & radiatoren

### BELASTING

Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtbelasting 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/vrijstellingoverdrachtsbelasting>

### 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.





### 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 31 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

