



WONING INFORMATIE

---

## Westeinderweg 8, Wognum

---

VRAAGPRIJS €665.000 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



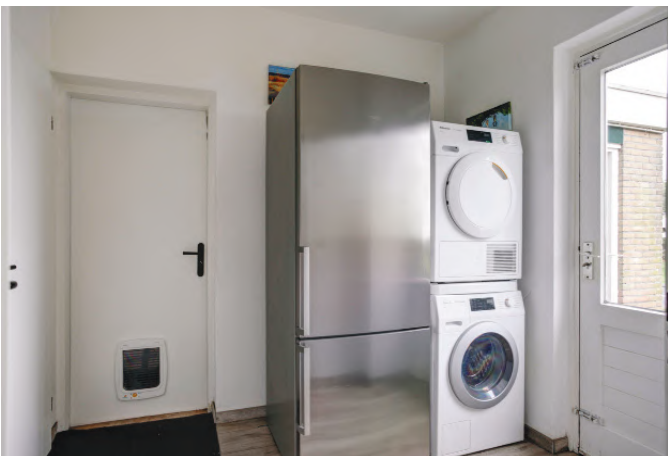




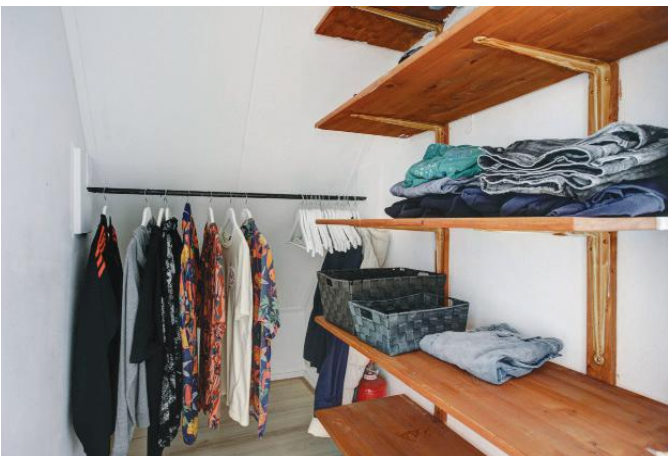
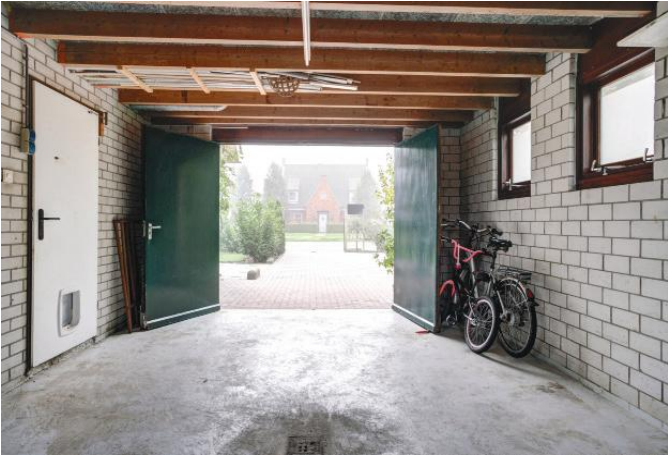
















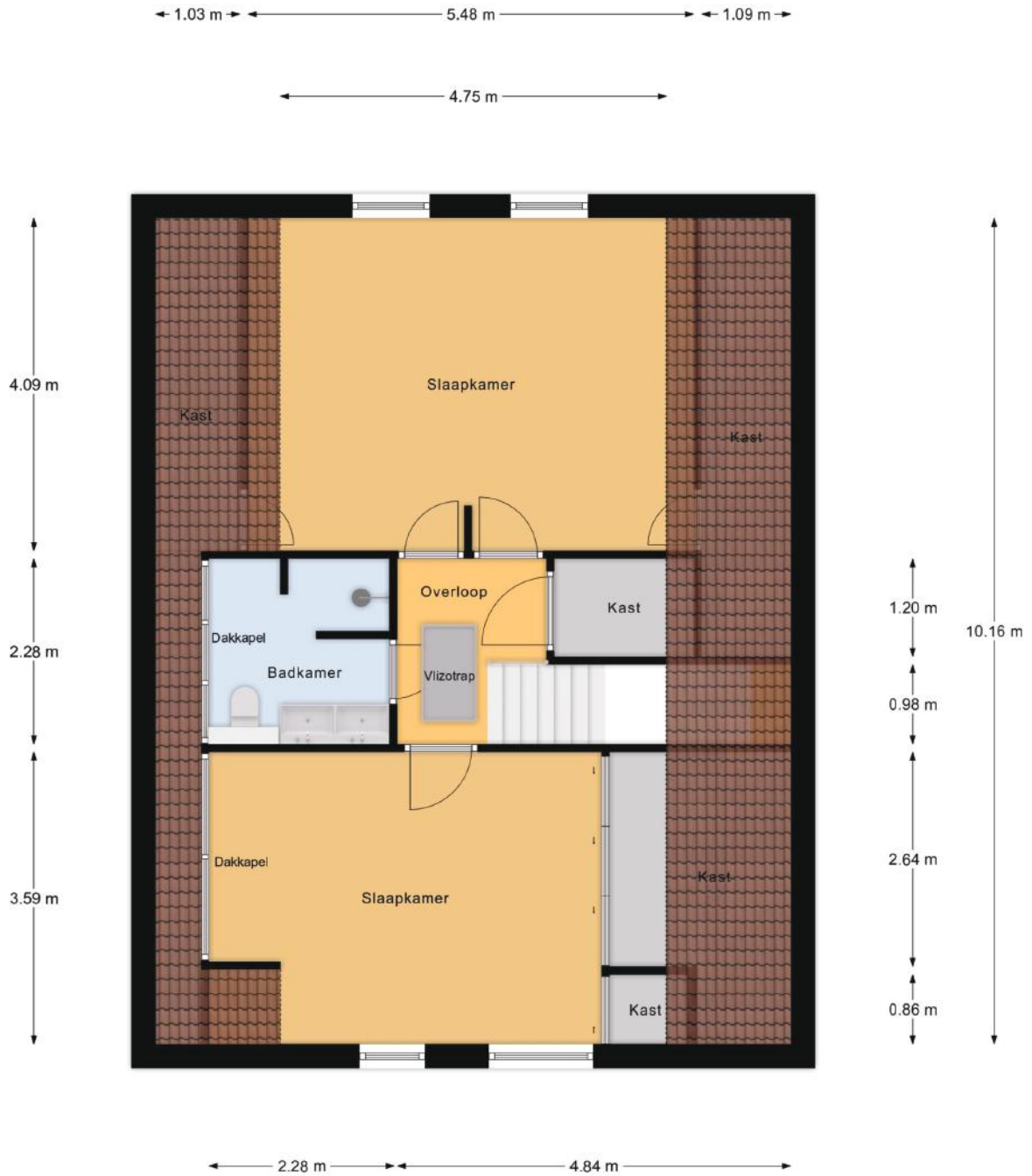


# BEGANE GROND

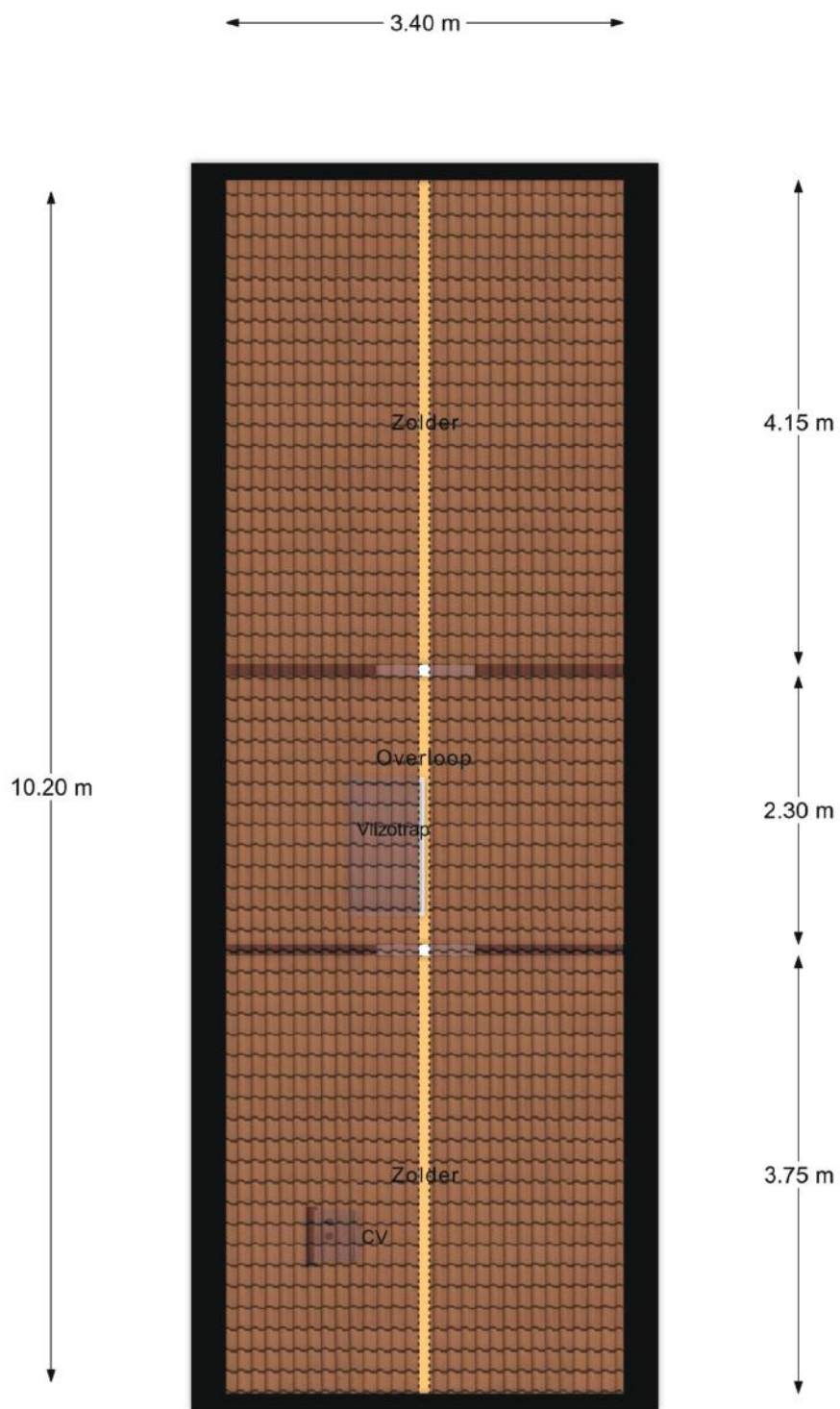


Begane Grond

# 1E VERDIEPING



1e Verdieping



2e Verdieping



Landelijk wonen maar toch alle voorzieningen binnen handbereik? Dat kan bij deze vrijstaande woning met aangebouwde stenen garage welke inpandig bereikbaar is. De woning is gelegen op een perceel van maar liefst 1070m<sup>2</sup>. Bent u dan ook gek van tuinieren of heeft altijd al dieren op eigen terrein willen houden? Dat is dan zeker mogelijk op dit perceel. De ligging van de woning is uitstekend te noemen. Dagelijkse voorzieningen als diverse winkels, sportvoorzieningen en basisscholen zijn allen zeer nabij. Hiernaast bent u ondanks de landelijke rustige ligging binnen een paar autominuten op de snelweg A7. Door de grootte van het perceel kunt u de hele dag genieten van de zon. Er is meer dan voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein. Kortom een hele leuke woonkans.

De huidige bewoner heeft recentelijk de woning nog verduurzaamd. In 2022 zijn de vloer en gevels na geïsoleerd en zijn er 27 zonnepanelen geplaatst. Hiernaast is eind 2022 de keuken vernieuwd en is het toilet in 2020 vernieuwd.

### BEGANE GROND

Middels de entree bereikt u de hal met toegang tot het toilet, garderobe, meterkast, slaapkamer/kantoor, trapopgang en het woongedeelte. Het woongedeelte beschikt over een straatgerichte zithoek en een tuingerichte eethoek. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de keuken (2022). Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur als een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combimagnetron. De keuken biedt u vervolgens toegang tot de bijkeuken met de opstelling voor wasmachine en droger. Een vaste kast in de bijkeuken biedt u extra wegzet. De aangebouwde garage met dubbele deuren aan de voorzijde is zowel vanuit de bijkeuken bereikbaar als buitenom. Door de extra slaapkamer/speelkamer/praktijkruimte op de begane grond biedt de woning veel extra mogelijkheden. Een kantoor aan huis of levensloopbestendig wonen behoort dan ook tot de mogelijkheden. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Hiernaast zijn er (elektrische) verwarmingspanelen geplaatst welke voorzien zijn van eigen thermostaat..

### 1E VERDIEPING

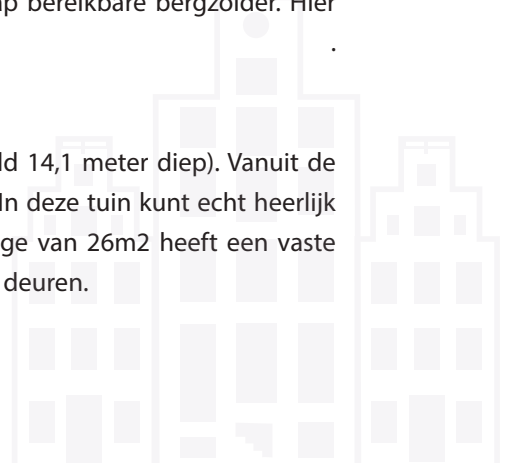
Via de trap in de hal bereikt u de 1e verdieping. Op deze verdieping zijn twee grote slaapkamers, een bergkast en de badkamer gesitueerd. Het is zeer eenvoudig om hier weer 3 slaapkamers te realiseren. De badkamer is ingericht met een douchehoek, inbouwcloset en een wastafelmeubel (2020). Aan de achterzijde van de woning is een dakkapel geplaatst ten behoeve van de badkamer en een van de slaapkamers. Deze kamer beschikt tevens over een vaste schuifdeurkast. Vanuit de overloop heeft u middels een vlizotrap toegang tot een bergzolder.

### BERGZOLDER

Over de breedte van de woning treft u de middels een vlizotrap bereikbare bergzolder. Hier vindt u ook de opstelling voor de cv ketel

### TUIN EN GARAGE

De achtertuin is circa 425m<sup>2</sup> groot (ca. 30,2 breed en gemiddeld 14,1 meter diep). Vanuit de tuin heeft u een landelijk uitzicht richting de A.C. de Graafweg. In deze tuin kunt echt heerlijk genieten van zeer veel zonuren. De aangebouwde stenen garage van 26m<sup>2</sup> heeft een vaste loopdeur naar de tuin en beschikt aan de voorzijde over dubbele deuren.







## OVERDRACHT

Vraagprijs	€665.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

## BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken bitumen gedekt

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	130m <sup>2</sup>
Overig inpande ruimte	27m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	6m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1070m <sup>2</sup>
Inhoud	586m <sup>3</sup>

## INDELING

Aantal kamers	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	wastafelmeubel, inloopdouche, inbouwcloset,
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een bergzolder

## ENERGIE

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	CV Ketel
Warm water	CV Ketel

## BUITENRUIMTE

Ligging	aan lintbebouwing
Tuin	rondom de woning gelegen
Oppervlakte	achtertuin circa 425m <sup>2</sup> (30,2m breed x 14,1m diep)
Ligging	Noord





### 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, elektrische panelen en vloerverwarming

### BELASTING

Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, onder de € 510.000,- 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/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

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule opgenomen worden. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 49 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

