



WONING INFORMATIE

## Westerblokker 10, Oosterblokker

VRAAGPRIJS € 415.000,- 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



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;
- bedrijfsmatig verhuur/verkoop;
- een taxatierapport.

Samen maken we van uw woonwens een succes.

Met vriendelijke groet,  
Team Optima Makelaardij

Laura  
Schouten - Wittenberg



Rick  
Schouten



Judith  
Wijnker

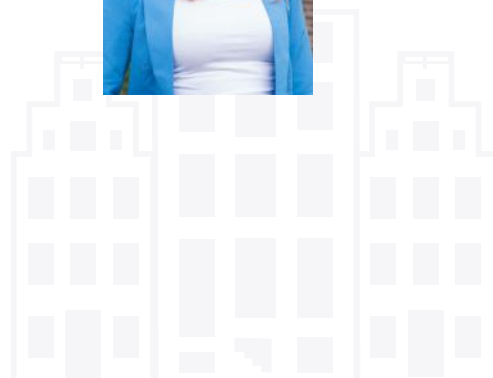


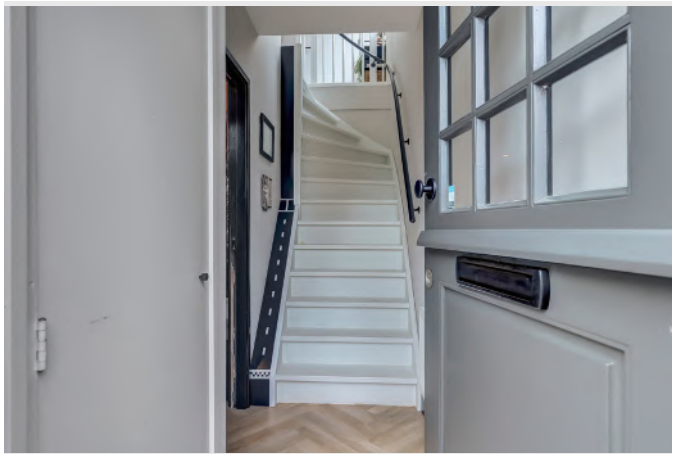
E [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

W [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)

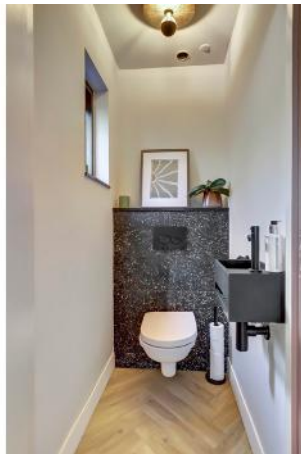
T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker







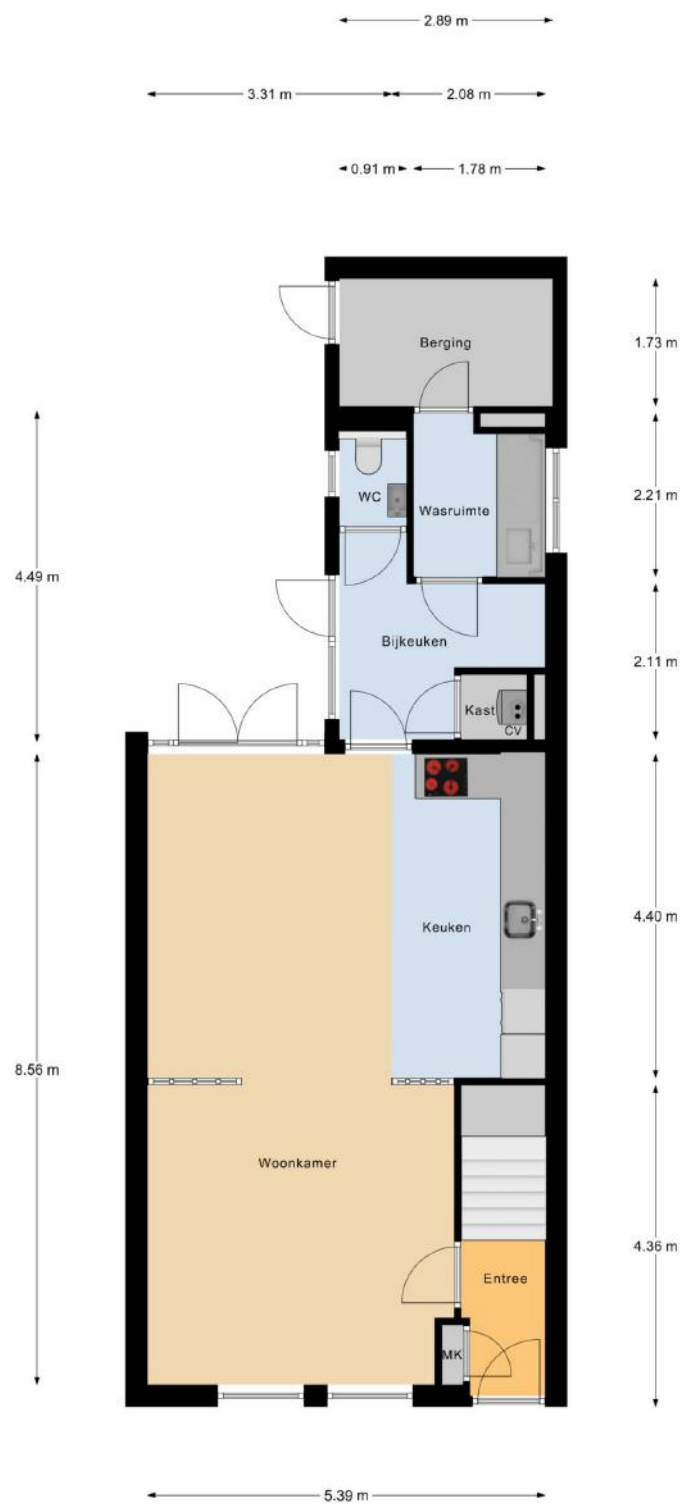




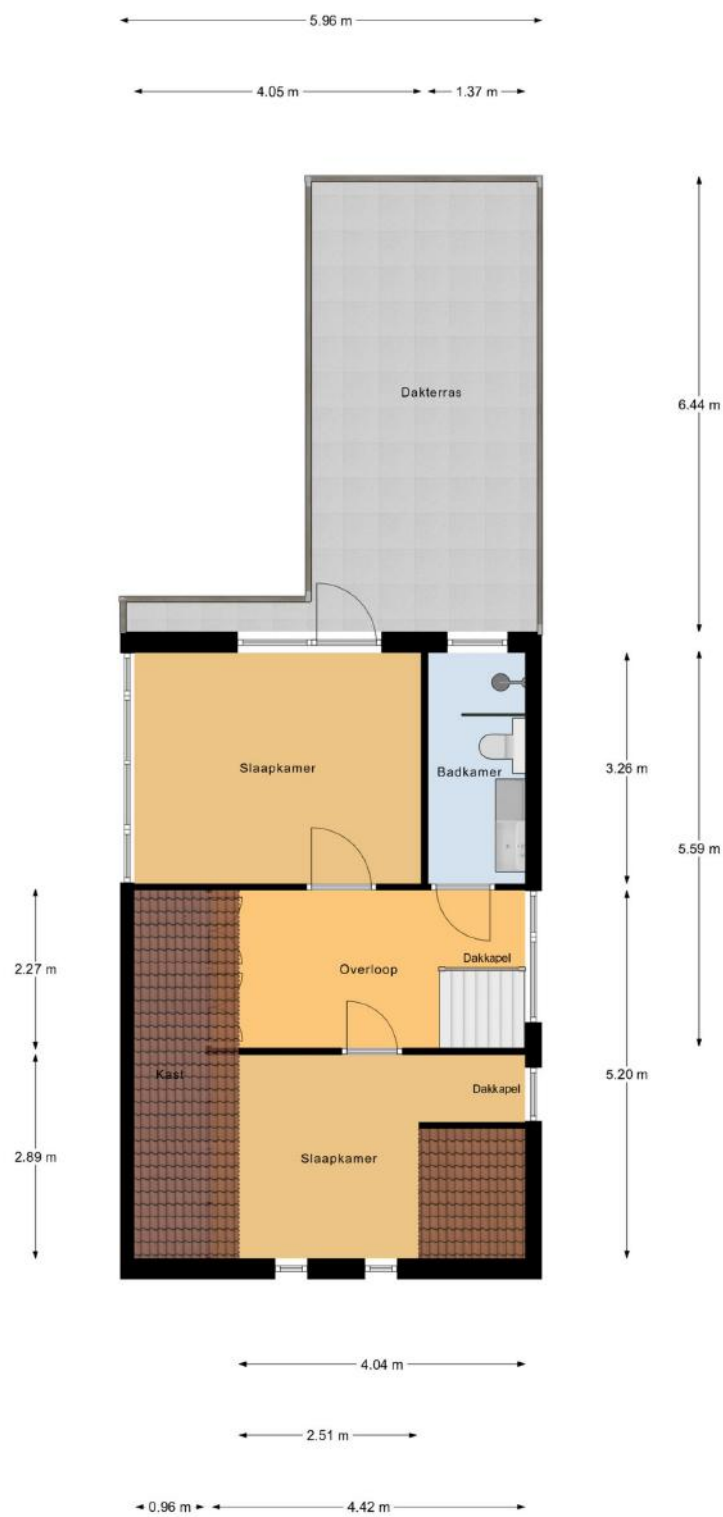








Begane Grond



1e Verdieping



### Sfeervol verbouwde vrijstaande woning met zonnige tuin én dakterras

Aan de karakteristieke lintbebouwing staat deze vrijstaande woning die vanaf 2020 volledig is verbouwd en voorzien van een moderne afwerking. Tijdens de renovatie zijn zowel de binnenzijde als de kap grondig aangepakt. De kap is grotendeels vernieuwd, voorzien van isolatie én uitgerust met een dubbele dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en daglicht op de verdieping. Met een woonoppervlakte van 98 m<sup>2</sup>, een zonnige tuin én een royaal dakterras op het zuiden, is dit een woning met bijzonder veel wooncomfort en sfeer.

#### BEGANE GROND

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, trapopgang en toegang tot het woongedeelte. De woonkamer biedt een prettige straatgerichte zithoek, terwijl de woonkeuken juist is gericht op de tuin welke bereikbaar is via dubbele deuren. De keuken is modern uitgevoerd en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur: een vaatwasser, koelkast, vriezer, BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een combi-oven.

Vanuit de keuken bereikt u een tweede hal met toegang tot een bijkeuken, toilet, bergkast (met cv-opstelling), en tuin. In de bijkeuken treft u de wasmachine- en drogeropstelling welke fraai zijn weggewerkt in kastruimte met daarnaast een handige werkbank. De bijkeuken geeft u weer toegang tot een inpandige berging.

Het woongedeelte (keuken en woonkamer) zijn voorzien van vloerverwarming en een stijlvolle pvc-vloer in visgraatmotief.

#### 1E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en inbouwcloset. Vanuit de hoofdslaapkamer bereikt u het ruime dakterras op het zuiden – een heerlijke plek om in alle privacy te genieten van de zon.

#### BUITENRUIMTE

Aan de voorzijde ligt een verzorgd aangelegde tuin met eigen parkeerplaats en volop groen. Via de achterom bereikt u de besloten achtertuin, volledig bestraat en daarmee onderhoudsvrij – ideaal voor lange zomeravonden met familie of vrienden. Vanuit de tuin heeft u toegang tot een handige berging voor extra opslag of het stallen van fietsen.

#### KORTOM

Zoekt u een instapklare, vrijstaande woning met moderne afwerking en een zonnige ligging? Dan is dit een kans die u niet wilt missen. Plan snel een vrijblijvende bezichtiging via Funda, onze website of bel ons kantoor: Optima Makelaardij – 0229-506690.





## OVERDRACHT

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Vraagprijs        | € 415.000.- kosten koper |
| Status            | beschikbaar              |
| Aanvaarding       | in overleg               |
| Eigendomssituatie | volle eigendom           |

## BOUW

|                |                                                                                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Soort woonhuis | woonhuis, vrijstaande woning, ééngezinswoning                                     |
| Soort bouw     | bestaande bouw                                                                    |
| Bouwjaar       | 1915 (Renovatiejaar 2020)                                                         |
| Soort dak      | Zadeldak met wolfseind, voorzien van dakpannen, platte daken voorzien van bitumen |

## OPPERVLAKTEN EN INHOUD

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte             | 98 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 23 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte          | 163 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                      | 357 m <sup>3</sup> |

## INDELING

|                       |                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 3 kamers (2 slaapkamers)                    |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer                                  |
| Badkamervoorzieningen | Wastafel meubel, inloopdouche, inbouwcloset |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen                                 |

## ENERGIE

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Energielabel | B                        |
| Verwarming   | CV-ketel (Intergas 2021) |
| Warm water   | CV-ketel (Intergas 2021) |

## BUITENRUIMTE

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| Ligging | Aan de lintbebouwing    |
| Tuin    | achtertuin en dakterras |
| Ligging | Zuiden                  |

## HUUR/LEASE

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

## ENERGIE VOORSCHOT

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Bewoners samenstelling | 2 personen         |
| Energievoorschot       | : € .... per maand |





### 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.

### BEDENKIJD

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.

### 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.

### OUDERDOMSCLAUSULE

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen, waarmee koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 110 jaar oud is.

### NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

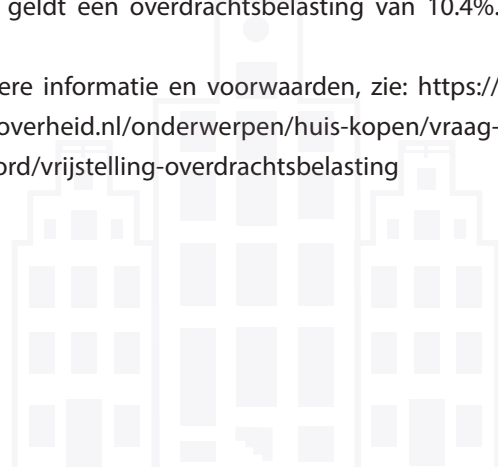
Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte het afgelopen jaar niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als zij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

### 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/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](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

W [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

