



WONING INFORMATIE

## Wieken 63, Avenhorn

VRAAGPRIJS €345.000 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

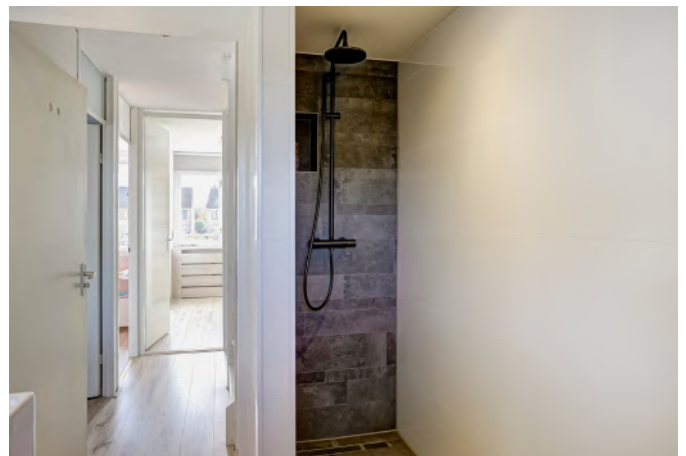
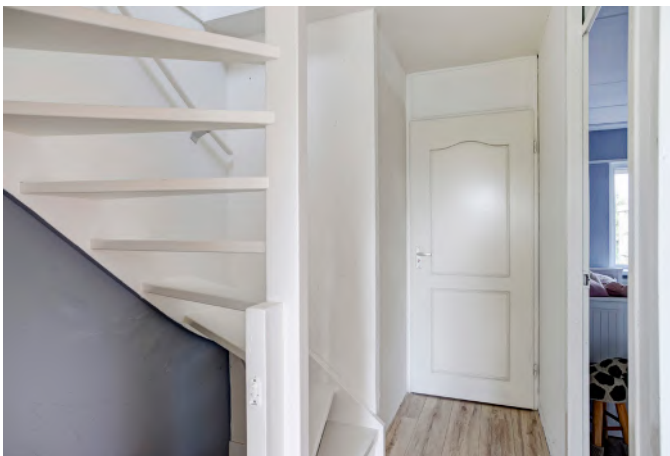










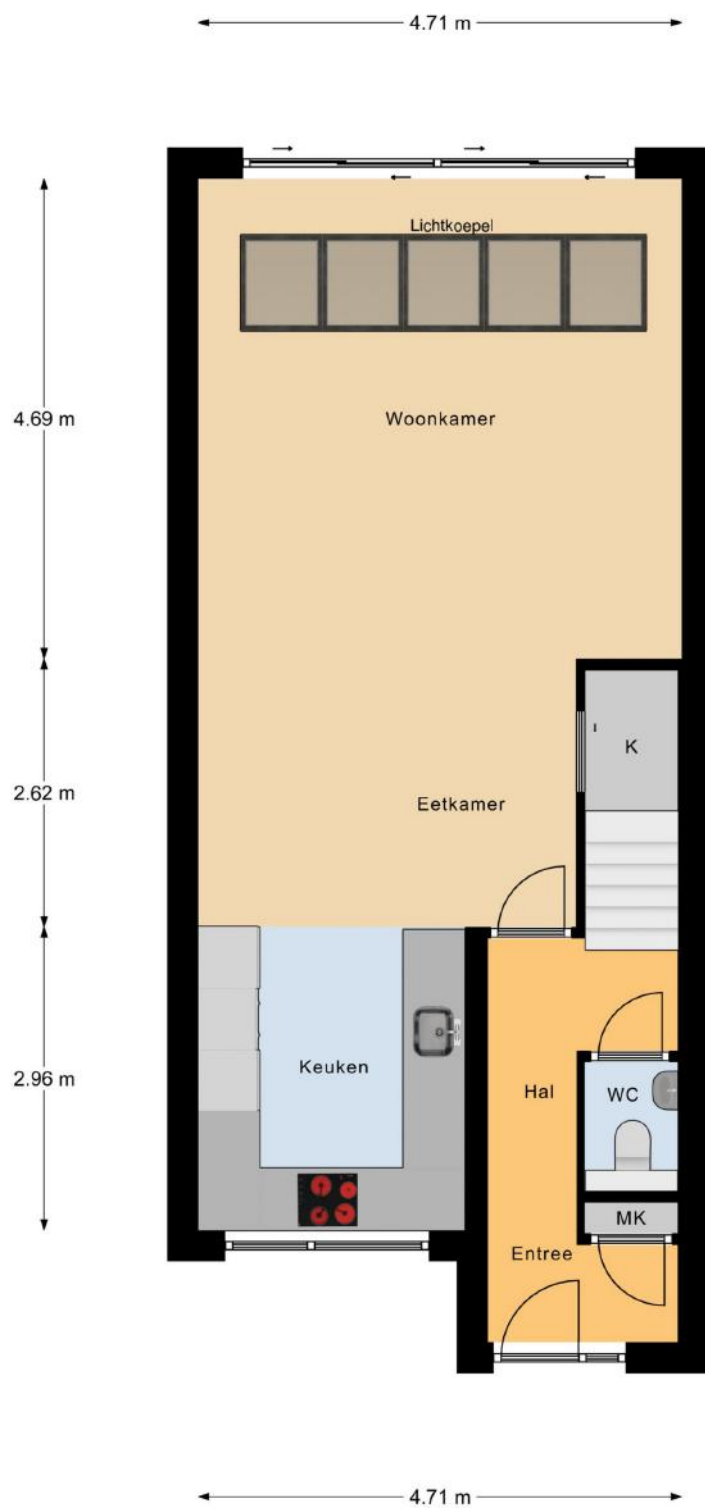




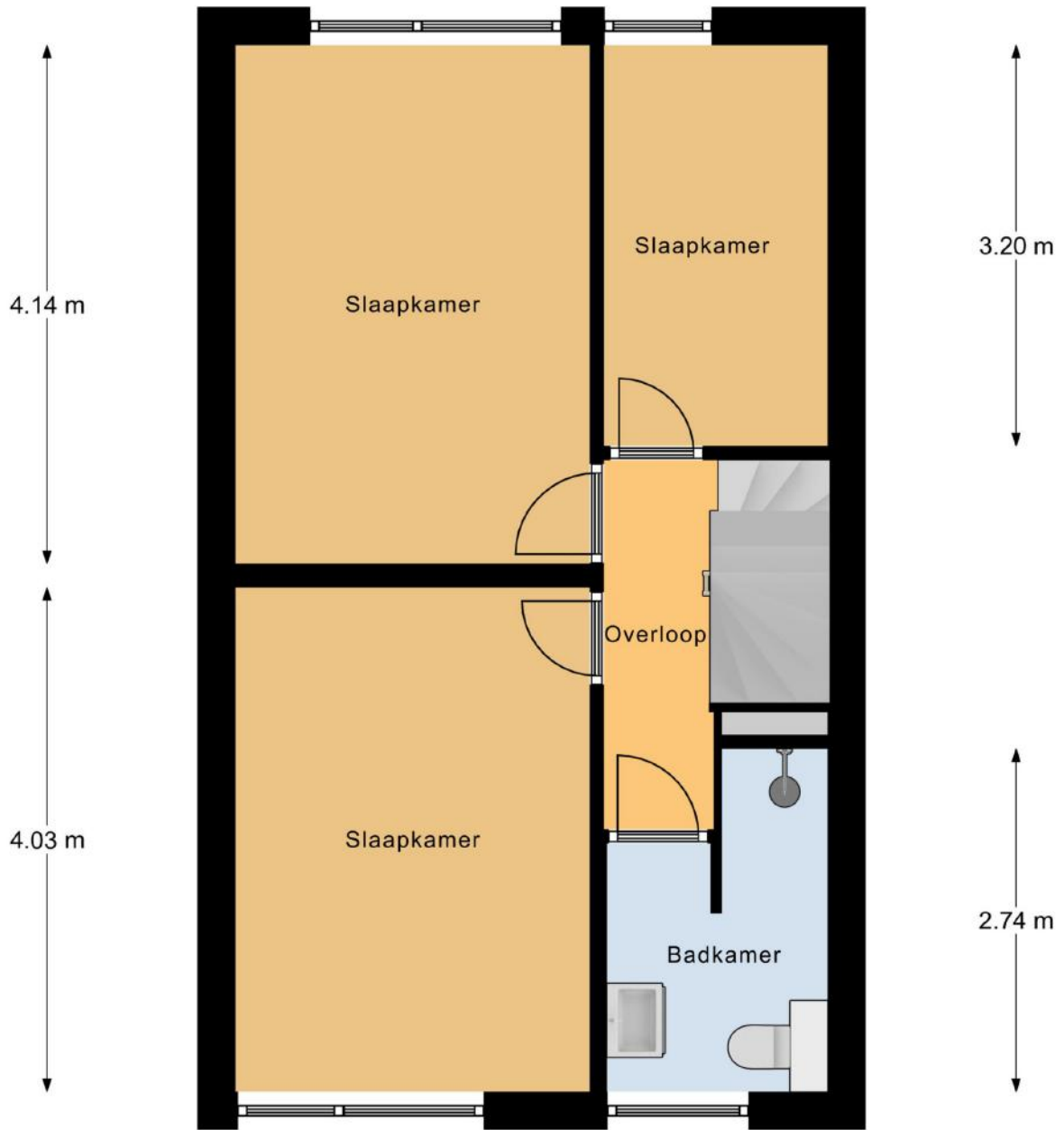




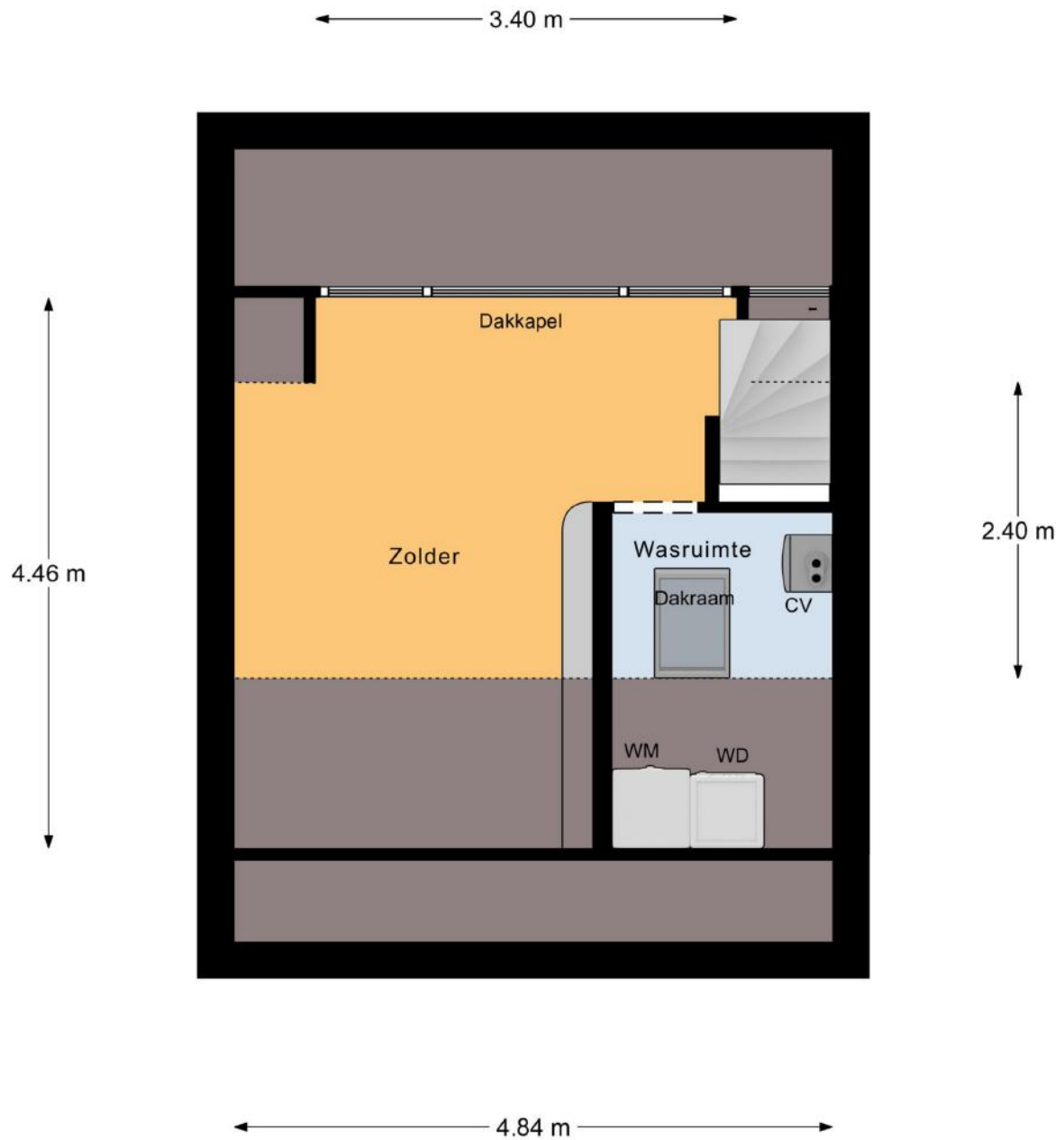




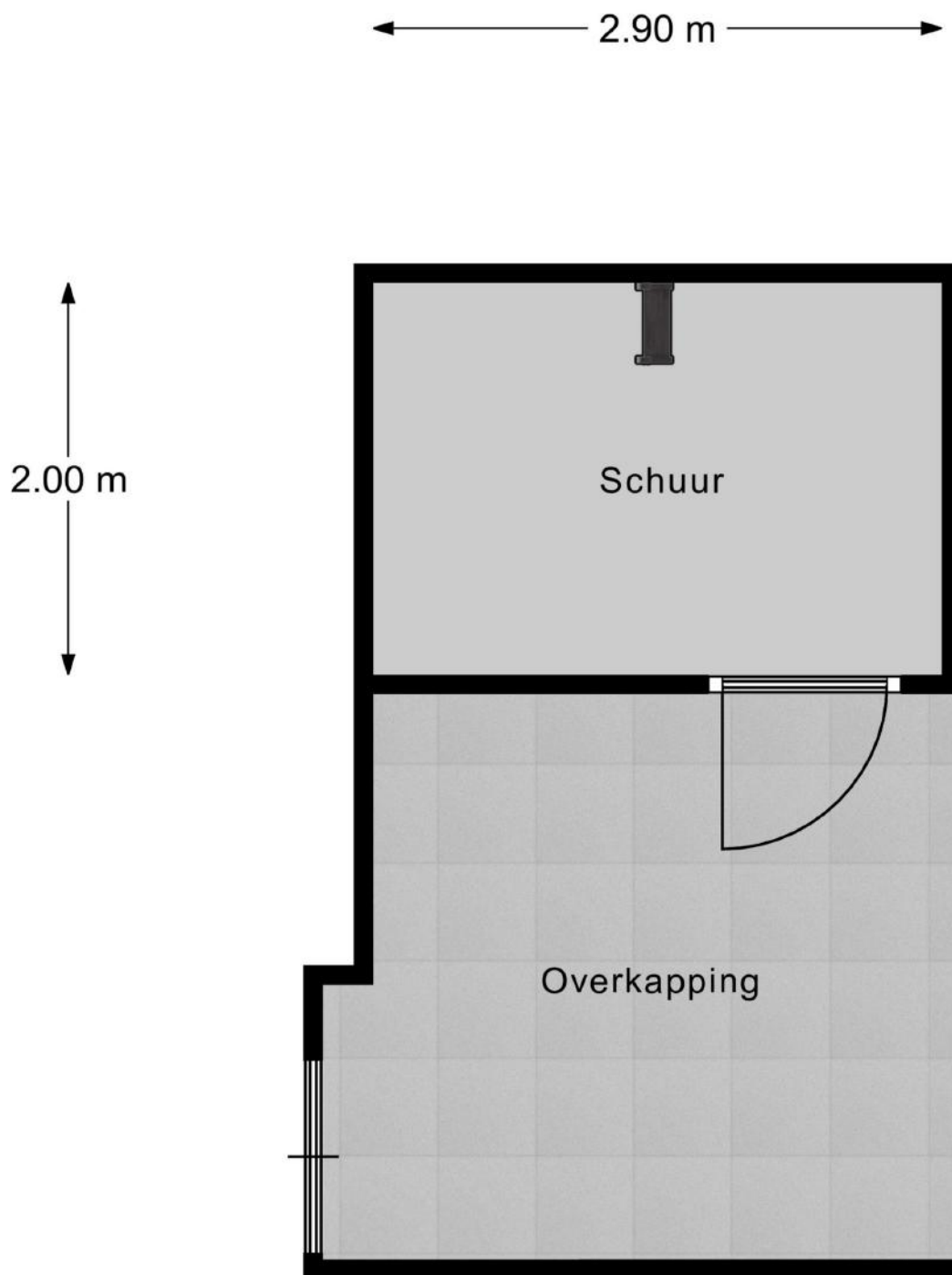
Begane Grond



1e Verdieping



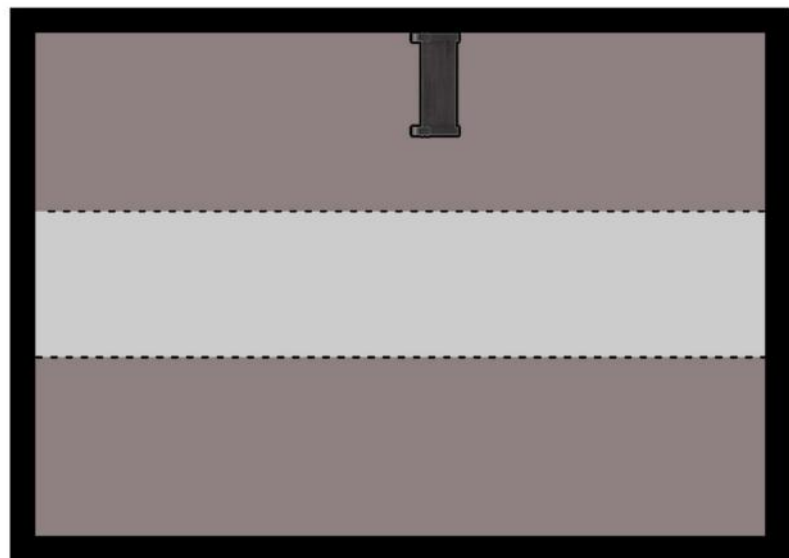
2e Verdieping



Schuur Begane Grond

← 2.90 m →

↑  
2.00 m  
↓



Schuur Verdieping



Wat een plaatje!! Dat is deze instapklare tussenwoning met uitbouw met lichtstraat aan de achterzijde en een dakkapel op zolder. De keuken en de badkamer zijn recent geplaatst en modern afgewerkt. De woning beschikt over 4 slaapkamers, heeft grotendeels kunststof kozijnen, heeft een berging met overkapping en een zonnige achtertuin en energielabel A. Het geheel is gelegen in een straat met alleen bestemmingsverkeer met voldoende parkeergelegenheid. Een groot pluspunt is dan ook de rustige ligging, maar toch gelegen nabij scholen, openbaar vervoer, supermarkt en diverse uitvalswegen.

### BEGANE GROND

De entree met geeft u toegang tot de hal met meterkast, trapopgang, toilet met inbouwcloset/ fontein en het woongedeelte. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken welke in 2020 is geplaatst en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, Quooker kraan, oven, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuigkap, koelkast en vriezer. De tuingerichte woonkamer is in 2020 uitgebouwd met een lichtstraat, waardoor dit een zeer lichte ruimte betreft. Voor de warme dagen in de zomer, beschikt de lichtstraat over een zonnenscherm om de warmte buiten te houden. De woonkamer is netjes afgewerkt, voorzien van vloerverwarming, en beschikt aan de achterzijde over dubbele deuren naar de tuin op het zuiden. De gehele begane grond is voorzien van een nette laminaatvloer, de wanden/plafonds zijn strak gestuct en afgewerkt in lichte kleurstelling.

### 1E VERDIEPING

Middels de vaste trap in de hal bereikt u de 1e verdieping. Op deze verdieping vindt u drie slaapkamers en de vernieuwde badkamer (2023). De slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een keurige laminaatvloer. De badkamer met inloopdouche, inbouwcloset en ruime wastafel met lades is modern afgewerkt in een lichte kleurstelling.

### 2E VERDIEPING

Op de tweede verdieping treft u de derde slaapkamer, welke door de in 2022 geplaatste dakkapel een mooie ruimte betreft. In een afgesloten ruimte treft u de opstelling voor de cv ketel en de wasmachine/droger. In de knieschotten zijn luiken gemaakt voor extra wegzet.

### TUIN

Middels de dubbele deuren vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de zonnige tuin gelegen op het zuiden. De tuin is netjes aangelegd, gedeeltelijk bestraat en deels voorzien van kunstgras en daardoor onderhoudsarm. Achterin de tuin treft u de berging met overkapping. Voor de warmere dagen biedt de een elektrisch bedienbaar zonnenscherm u de nodige schaduw op het terras. De tuin is ook achterom bereikbaar.

### KORTOM

Bent u op zoek naar een keurig afgewerkte en instapklare tussenwoning met nieuwe keuken en badkamer en een zonnige achtertuin? Dan is deze woning zeker het bezichtigen waard! Heeft u interesse in deze woning en wilt u deze graag een keer bezichtigen? Neemt u dan contact op met Optima Makelaardij om de woning vrijblijvend te bezichtigen.







### OVERDRACHT

Vraagprijs	€345.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, tussenwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1982
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	104m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	-m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	7m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	120m <sup>2</sup>
Inhoud	362m <sup>3</sup>

### INDELING

Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	wastafelmeubel, inloopdouche en closet
Aantal woonlagen	3 woonlagen

### ENERGIE

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	CV Ketel 2020 (huur)
Warm water	CV Ketel 2020 (huur)

### BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin, achterom bereikbaar
Oppervlakte	55m <sup>2</sup> (11m diep x 5m breed)
Ligging	Zuiden





### 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 ATAG 2020 (huur)  
Verwarming: Vloerverwarming en radiatoren

### BELASTING

Kopers van 18 tot 35 jaar betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning, onder de € 440.000,- 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/belastingplan/belastingwijzigingen-voor-ons-allemaal/overdrachtsbelasting>.

### 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

De CV-ketel wordt gehuurd voor een maandelijks bedrag van € 29,96 per maand.

### VOORSCHOT ENERGIENOTA'S

bewonerse samenstelling:	volwassene(n): 2 kinderen: 2
Vooschot gas/ elektra:	€146,- 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

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 41 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

