



WONING INFORMATIE

---

Wierdijk 45, Zwaag

---

VRAAGPRIJS €217.000 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/verhuur van uw woning
- verkoop/verhuur van uw bedrijfspand
- 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)

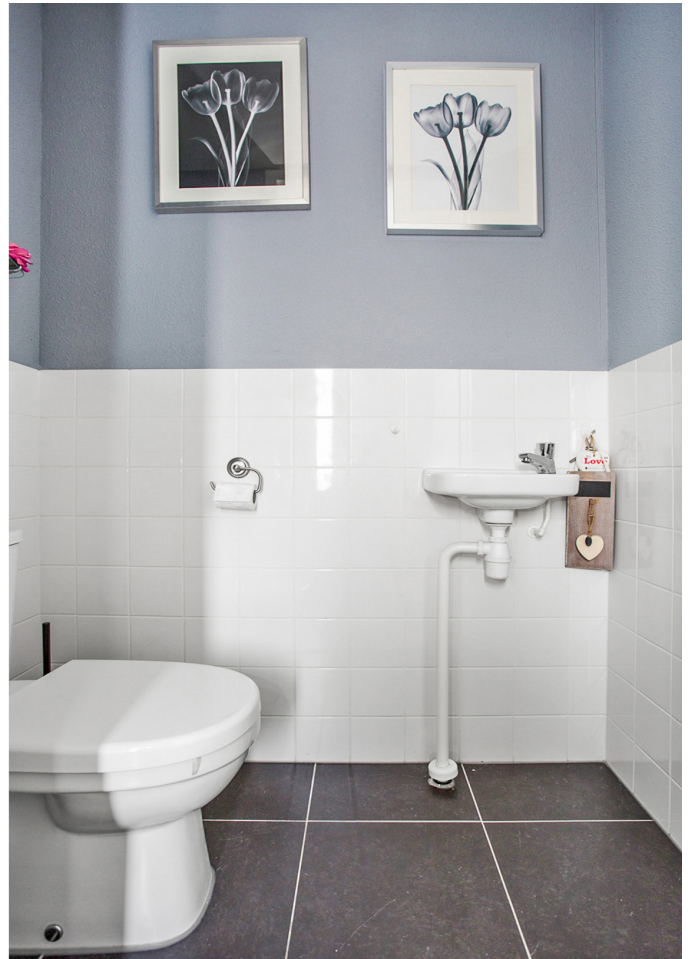
Met vriendelijke groet,  
Rick Schouten







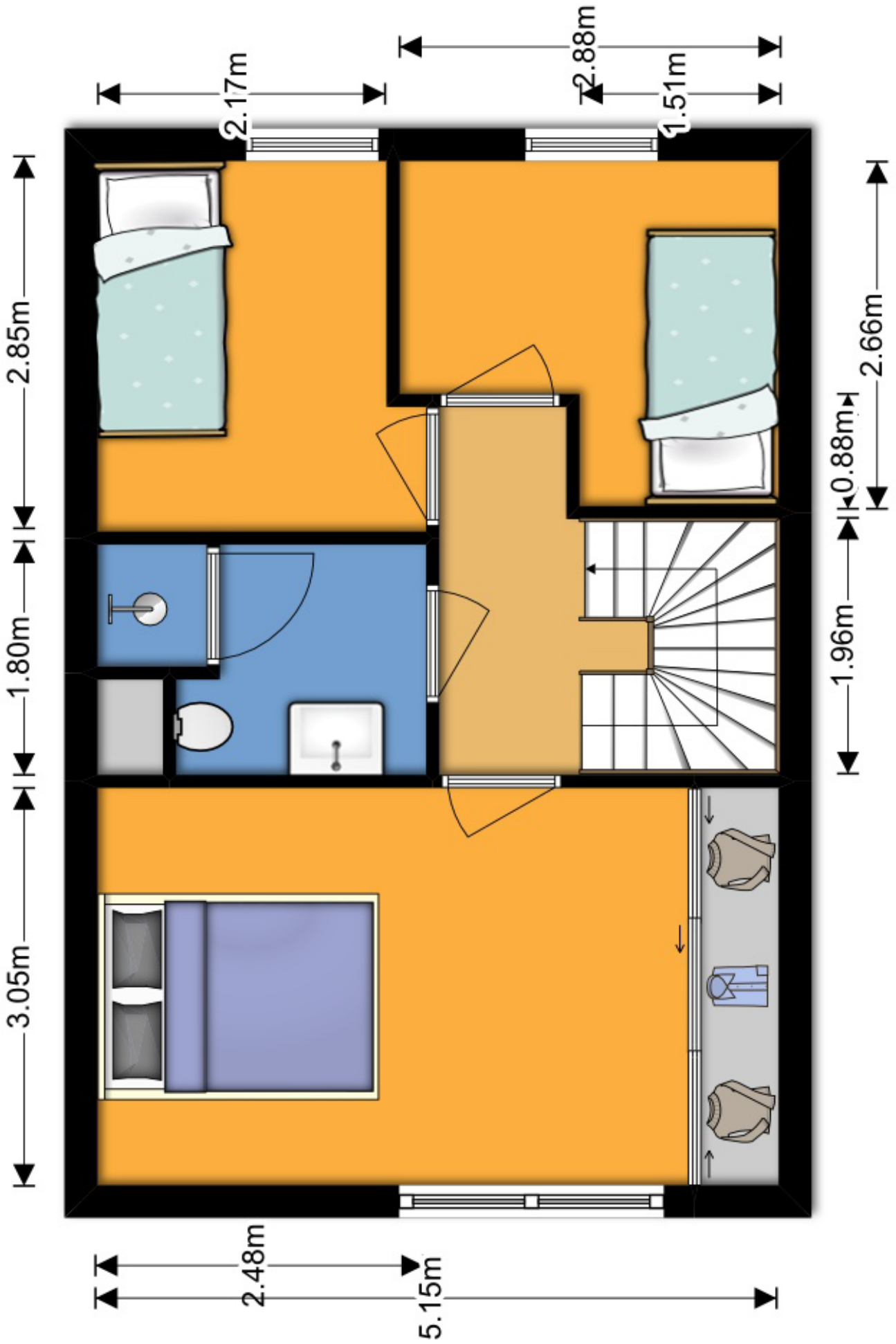


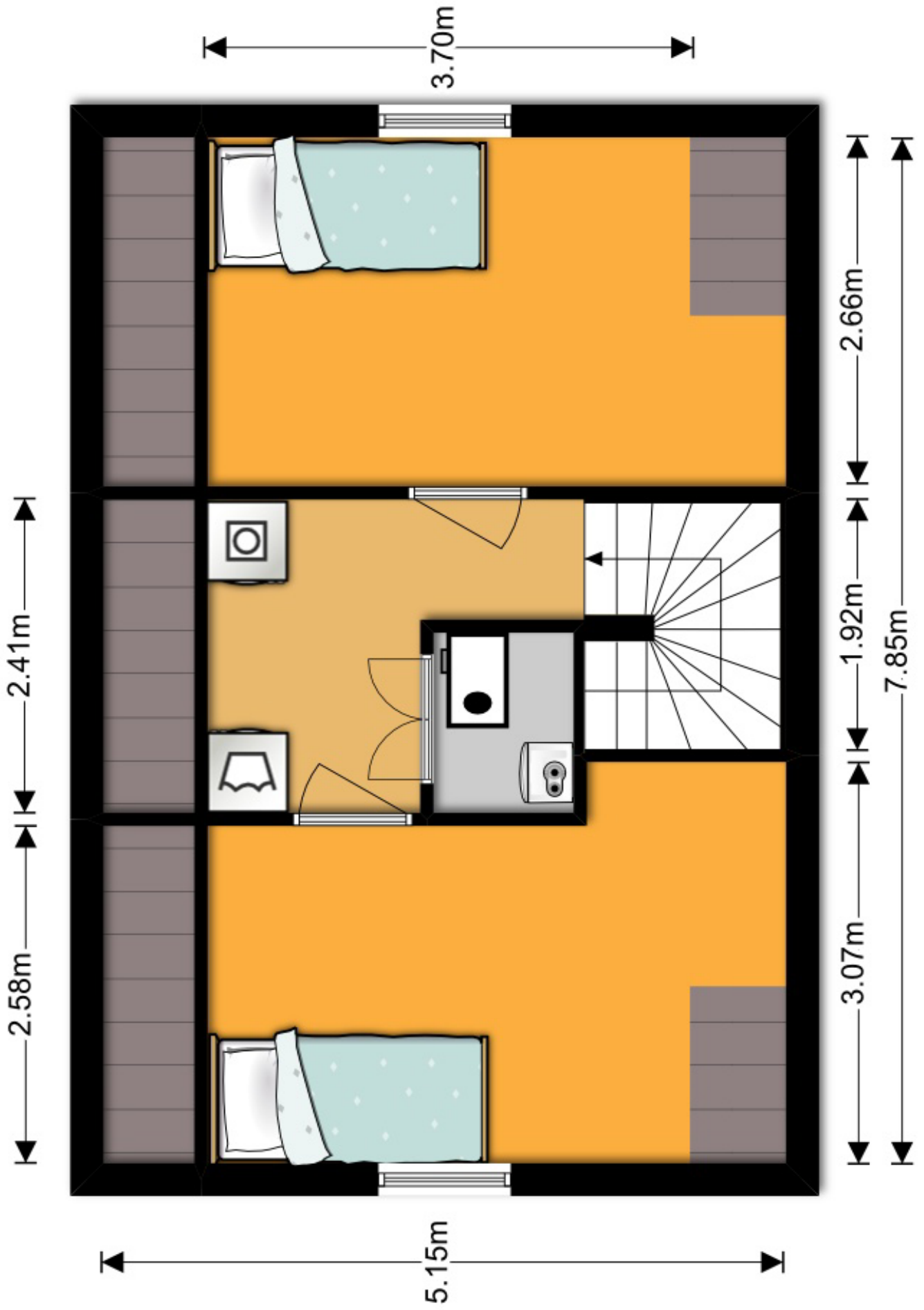


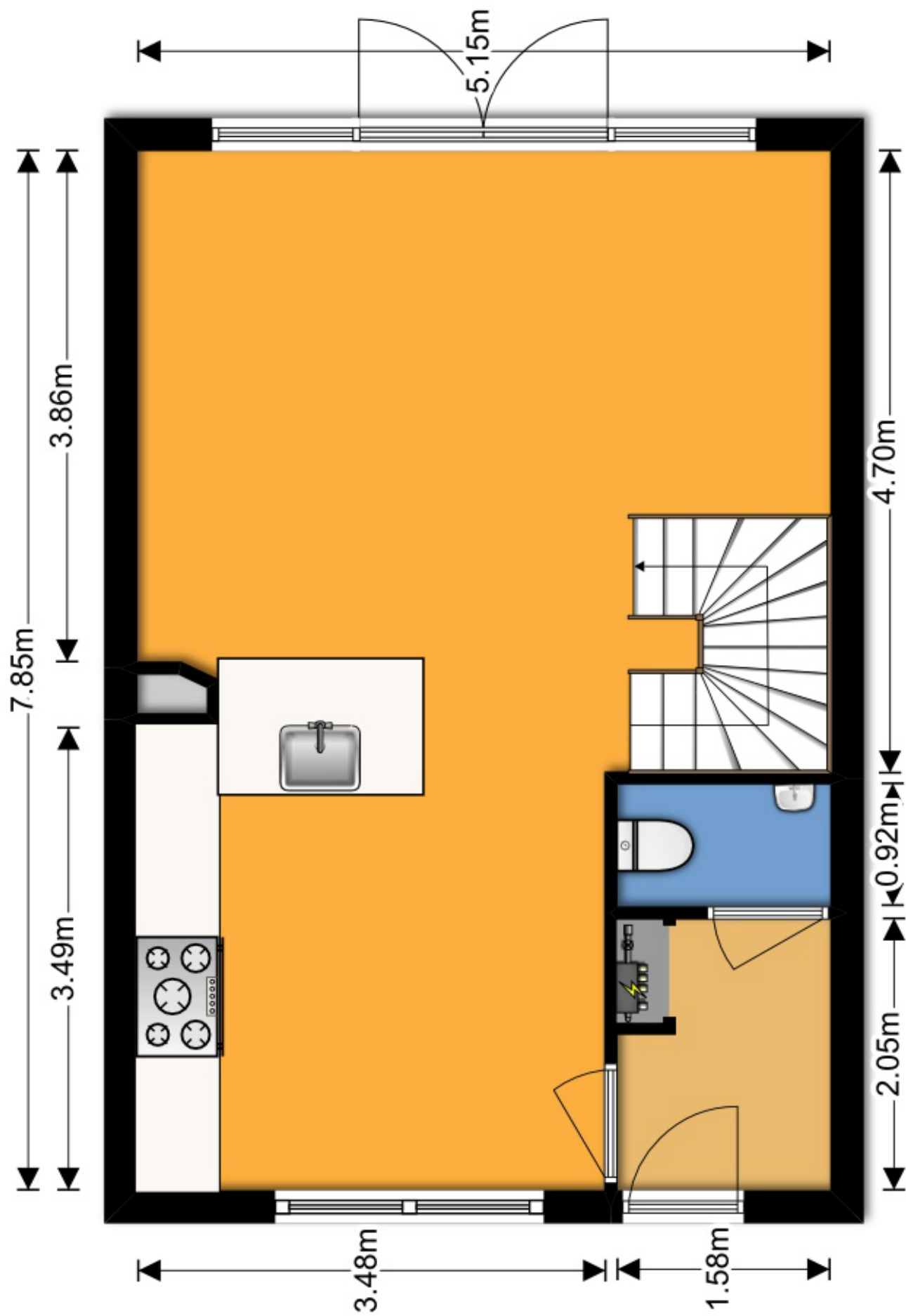














Eerste mogelijkheid tot bezichtigen is tijdens het open huis op zaterdag 6 mei van 10:30 tot 12:00 uur. U kunt zonder afspraak de woning komen bekijken. Nette en instapklare tussenwoning gelegen in rustige en kindvriendelijke wijk Bangert en Oosterpolder. De woning heeft maar liefst VIJF slaapkamers en is hierdoor dan ook geschikt voor de grotere gezinnen. Wenst u de woning uit te bouwen dan zijn de palen reeds geslagen, tevens laat de achtertuin met een diepte van 12,85 meter dit ook prima toe. Voor de warmere dagen is de woning voorzien van zonwering aan de voorzijde van de woning. De woning is gelegen op een steenworp afstand van een basisschool, supermarkt en speeltuin. Tevens is er een prima aansluiting naar de A7. De wijk is verder nog vol in ontwikkeling waarbij eind 2017 het nieuwe winkelcentrum voor De Kreek geopend zal worden.

### BEGANE GROND

De entree geeft u toegang tot de ruime hal met meterkast, toilet en garderobe. Het toilet beschikt over een staand closet en een fonteinbakje en is deels betegeld in lichte kleurstelling. Via de hal bereikt u de lichte, tuingerichte woonkamer welke is voorzien van grote raampartij en dubbel openslaande deuren. Een nette laminaat vloer is gelegd op de gehele begane grond. Aan de voorzijde van de woning vindt u de complete, hoek opgestelde keuken met meer dan voldoende werkruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Denk hierbij aan 5 pits gastoestel, oven, magnetron, ruime koelkast, vriezer en een vaatwasser.

### 1E VERDIEPING

Middels de vaste open trap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. Op deze verdieping treft u 3 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is grotendeels betegeld en uitgerust met een inloopdouche, wastafel en een staand closet. De ouderlijk slaapkamer aan de voorzijde van de woning beschikt over een fraaie inbouwkast. Alle slaapkamers en de hal zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

### 2E VERDIEPING

Op de 2e verdieping bereikt u de ruime overloop met de was/droog opstelling, toegang tot de 4e + 5e slaapkamers en de technische installaties als de hete luchtverwarming en de geiser.

### TUIN

De diepe achtertuin gelegen op het noordoosten is ca 67m<sup>2</sup> groot (5,2m breed x 12,85m diep) en is bijna geheel bestraat en daardoor onderhoudsarm. Aan de achterzijde van de tuin heeft u de beschikking over een houten berging (ca 6.5m<sup>2</sup>). De tuin is bereikbaar middels de openslaande deuren in de woonkamer of via de achtergelegen steeg.

### KORTOM

Bent u op zoek naar een keurig afgewerkte, instapklare tussenwoning? Dan is deze woning zeker het bezichtigen waard! Heeft u interesse in deze woning en wilt u deze graag een keer bezichtigen? Dan nodigen wij u graag uit om de woning vrijblijvend te bezichtigen. Eerste mogelijkheid hiertoe is tijdens het open huis op zaterdag 6 mei van 10:30 tot 12:00 uur.





### OVERDRACHT

Vraagprijs	€217.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, tussenwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	2008
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	113m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	-m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6,5m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	134m <sup>2</sup>
Inhoud	385m <sup>3</sup>

### INDELING

Aantal kamers	6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, inloopdouche, inbouwcloset
Aantal woonlagen	3 woonlagen

### ENERGIE

Energielabel	A (definitief label)
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Hetelucht verwarming Brink Allure 2008
Warm water	Geiser Intergas 2008

### BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuint, achterom bereikbaar
Oppervlakte	67m <sup>2</sup> (12,85m diep x 5,2m breed)
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: geiser (eigendom)  
Verwarming: hetelucht (eigendom)

### BELASTING

Op de verkoop is 2% overdrachtbelasting en geen omzetbelasting van toepassing (kosten koper).

### 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.

### VOORSCHOT ENERGIENOTA'S

bewonerse samenstelling: volwassene(n): 2  
kinderen: 1  
Gas/ Elektra 80,- 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.

### 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

