



WONING INFORMATIE

Boomgaarden 35, Blokker

VRAAGPRIJS €575.000 K.K.



E info@optimamakelaardij.nl • 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:

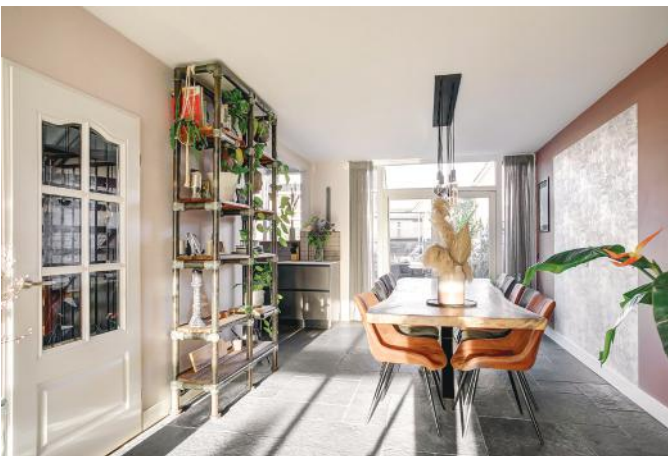
Tel: 0229-506690

Mail: info@optimamakelaardij.nl

Met vriendelijke groet,
Team Optima Makelaardij

























BEGANE GROND

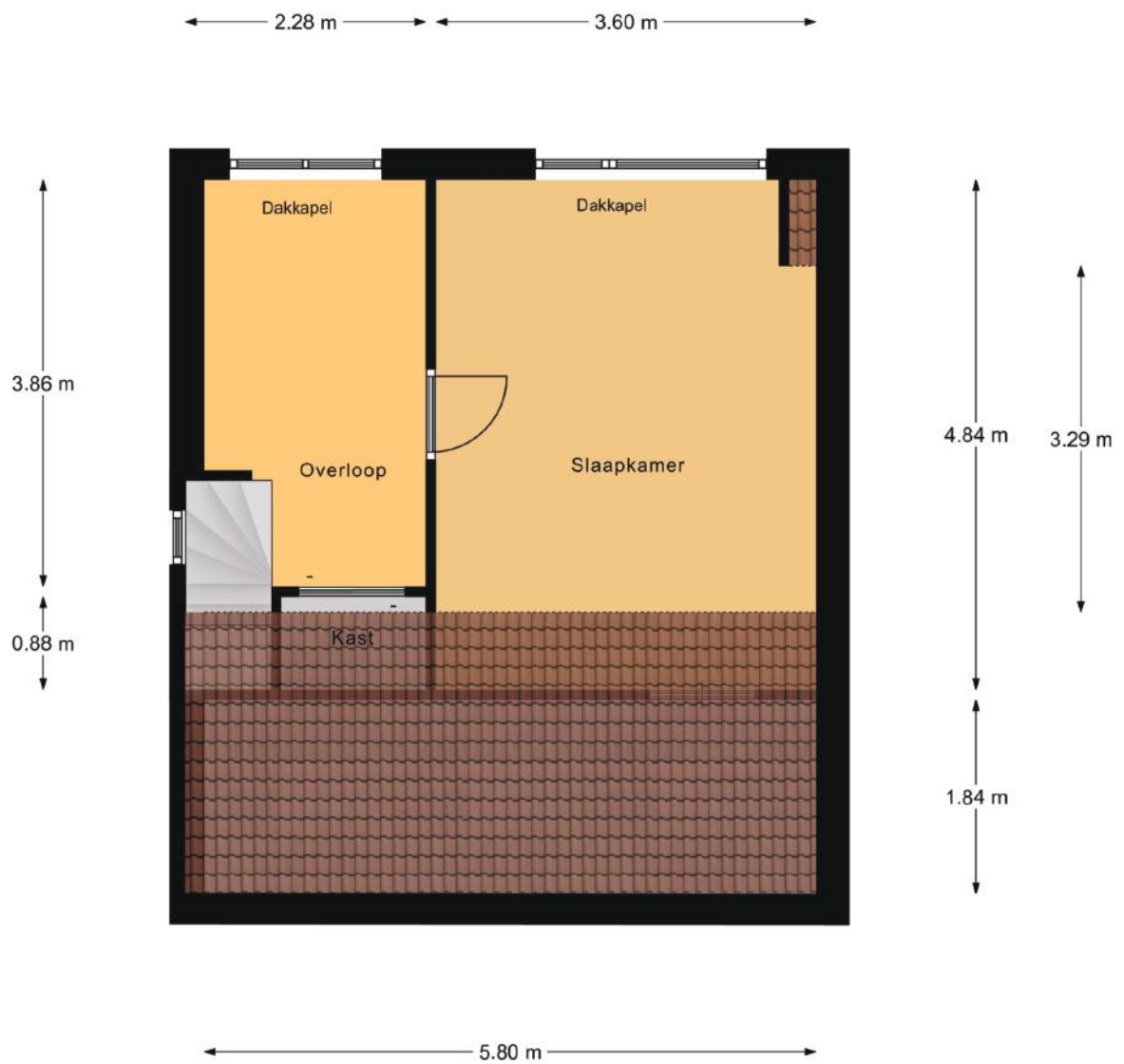


Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping



Zolder



In een ruim opgezette wijk in het geliefde Blokker ligt deze bijna 6m brede geschakelde 2-1 kapwoning. Het geheel is zeer goed onderhouden, vanaf 2021 gemoderniseerd en na-geïsoleerd. De woning beschikt over maar liefst 177m² woonoppervlak en is gelegen op een ruim perceel van 316m². U krijgt onder andere de beschikking over 4 grote slaapkamers, 7 zonnepanelen, een aangebouwde verlengde stenen garage (inpandig bereikbaar) welke is omgebouwd tot een salon aan huis en een ruime zonnige achtertuin aan het water. De erker aan de voorzijde is echt een pluspunt. Hierdoor is de woonkamer royaal en speels in te delen. Op eigen terrein zijn twee parkeerplaatsen aanwezig, daarnaast is er meer dan voldoende parkeergelegenheid in de straat. Voorzieningen als scholen en een winkelcentrum liggen op loopafstand. Uitvalswegen als de A7 en de Westfrisiaweg zijn eenvoudig bereikbaar. De woning is dan ook uitstekend gelegen.

Vanaf 2021 heeft de woning nog een flinke metamorfose gehad:

- April 2023 keuken vernieuwd;
- CV-ketel 2021 vernieuwd + vloerverwarming begane grond (behalve de salon)
- Overkapping voordeur + salon 2024;
- Gehele woning gestuukt 2021;
- Voortuin 2022 en achtertuin 2023 met automatisch beregeningssysteem;
- Elektra volledig vernieuwd 2021 + stofzuigersysteem gehele woning;
- Alle slaapkamers + salon voorzien van airco's 2021;
- Schilderwerk buitenom 2024;
- Dakbedekking erker + schuur/trimsalon vernieuwd 2021;
- Lood vervangen schuur/trimsalon 2024.

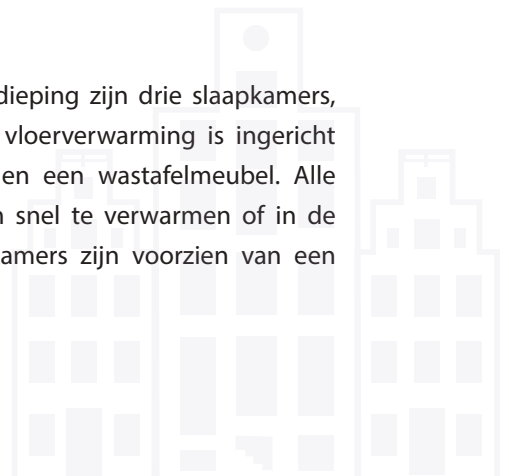
BEGANE GROND

Middels de entree bereikt u de hal met toegang tot het toilet, garderobe, meterkast, trapopgang en het woongedeelte. De woonkamer beschikt over een straatgerichte zithoek en een tuingerichte keuken/eethoek. Aan de voorzijde is de woning uitgebouwd middels een erker waardoor er een royale woonkamer is ontstaan. Middels dubbele deuren aan de achterzijde van woning heeft u toegang tot de achtertuin. De vernieuwde keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, vaatwasser, quooker kraan, vaatwasser en een dubbele combi-oven. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken welke is voorzien van een inbouwkast. Via de bijkeuken bereikt u de berging/garage met aansluiting voor wasmachine/droger.

De salon aan de voorzijde van de garage is volledig geïsoleerd en is te verwarmen/koelen middels een airco unit.

1E VERDIEPING

Via de trap in de hal bereikt u de 1e verdieping. Op deze verdieping zijn drie slaapkamers, een bergkast en de badkamer gesitueerd. De badkamer met vloerverwarming is ingericht met een inloopdouche, inbouwcloset, ligbad, designradiator en een wastafelmeubel. Alle slaapkamers zijn voorzien van een eigen airco unit. Ideaal om snel te verwarmen of in de zomer de kamer lekker koel te houden. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van een inbouwkast.





2E VERDIEPING

Via een vaste trapopgang bereikt u de 2e verdieping. Vanuit de voorzolder, met kastruimte voor uw kleding bereikt u een vierde slaapkamers. De vierde slaapkamer is voorzien van een riante dakkapel wat dit dan ook een heerlijke lichte ruimte maakt.

TUIN

Deze royale achtertuin aan (vaar)water is gelegen op het noord-westen. Hierdoor heeft u in de ochtend het zonnetje achter in de tuin waarna deze met de middag-avond op de achterzijde van de woning is georiënteerd. De tuin is ingericht met meerdere terrassen en te bereiken vanuit de dubbele deuren in de woonkamer of via de garage.

KORTOM

Bent u op zoek naar een instapklare prettig gelegen, geschakelde 2-1 kapwoning welke zeer goed is onderhouden met 4 grote slaapkamers en in de nabijheid van diverse voorzieningen en uitvalswegen? Dan is deze woning zeker het bezichtigen waard! Heeft u interesse in deze woning en wilt u deze graag een keer bezichtigen? Maakt u dan snel een afspraak.





OVERDRACHT

Vraagprijs	€575.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, geschakeelde 2-1 kapwoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1973
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	177m ²
Gebouwbonden buiten ruimte	15m ²
Externe bergruimte	5m ²
Perceeloppervlakte	316m ²
Inhoud	607m ³

INDELING

Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, inloopdouche, ligbad, inbouwcloset, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen

ENERGIE

Energielabel	B
Isolatie	Dak, muur, vloer
Verwarming	CV ketel 2021(slaapkamers Airco's)
Warm water	CV ketel 2021

BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin, aan vaarwater
Ligging	Noord-westen





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 op de begane grond en de badkamer. Airco's in de slaapkamers

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.

VOORSCHOT ENERGIENOTA'S

bewonerse samenstelling: volwassene(n): 2

kinderen: 3

Gas/ Elektra €300.- 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 52 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

W www.optimamakelaardij.nl

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

