



WONING INFORMATIE

Kolenbergstraat 48, Blokker

VRAAGPRIJS €485.000 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

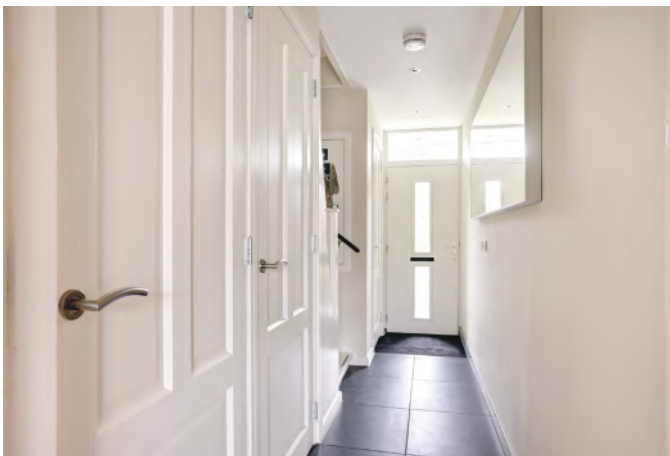
Heeft u vragen of bent u geïnteresseerd in onze diensten dan kunt u ons altijd bellen of mailen op:

Tel: 0229-506690

Mail: info@optimamakelaardij.nl

Met vriendelijke groet,
Team Optima Makelaardij















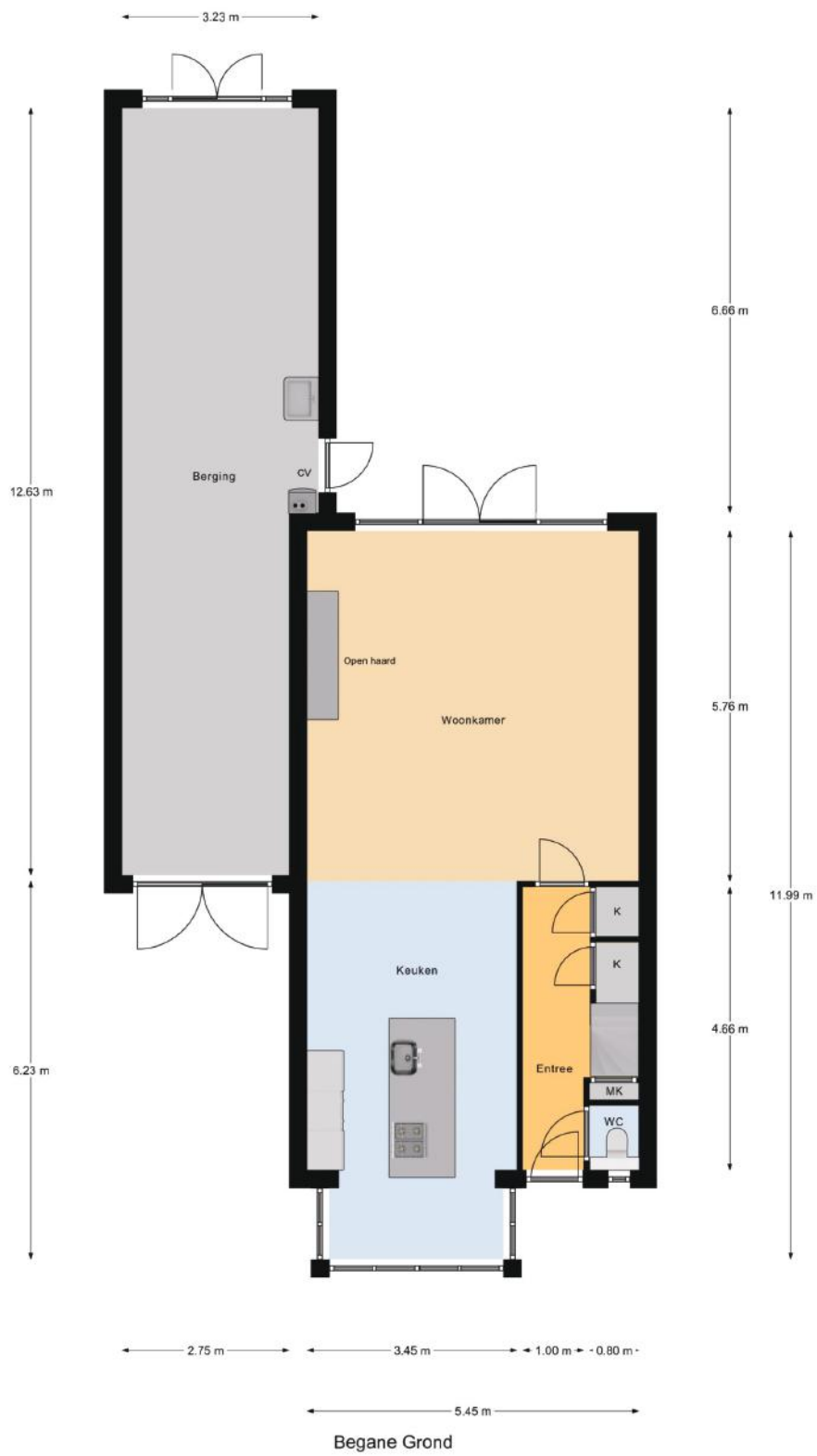


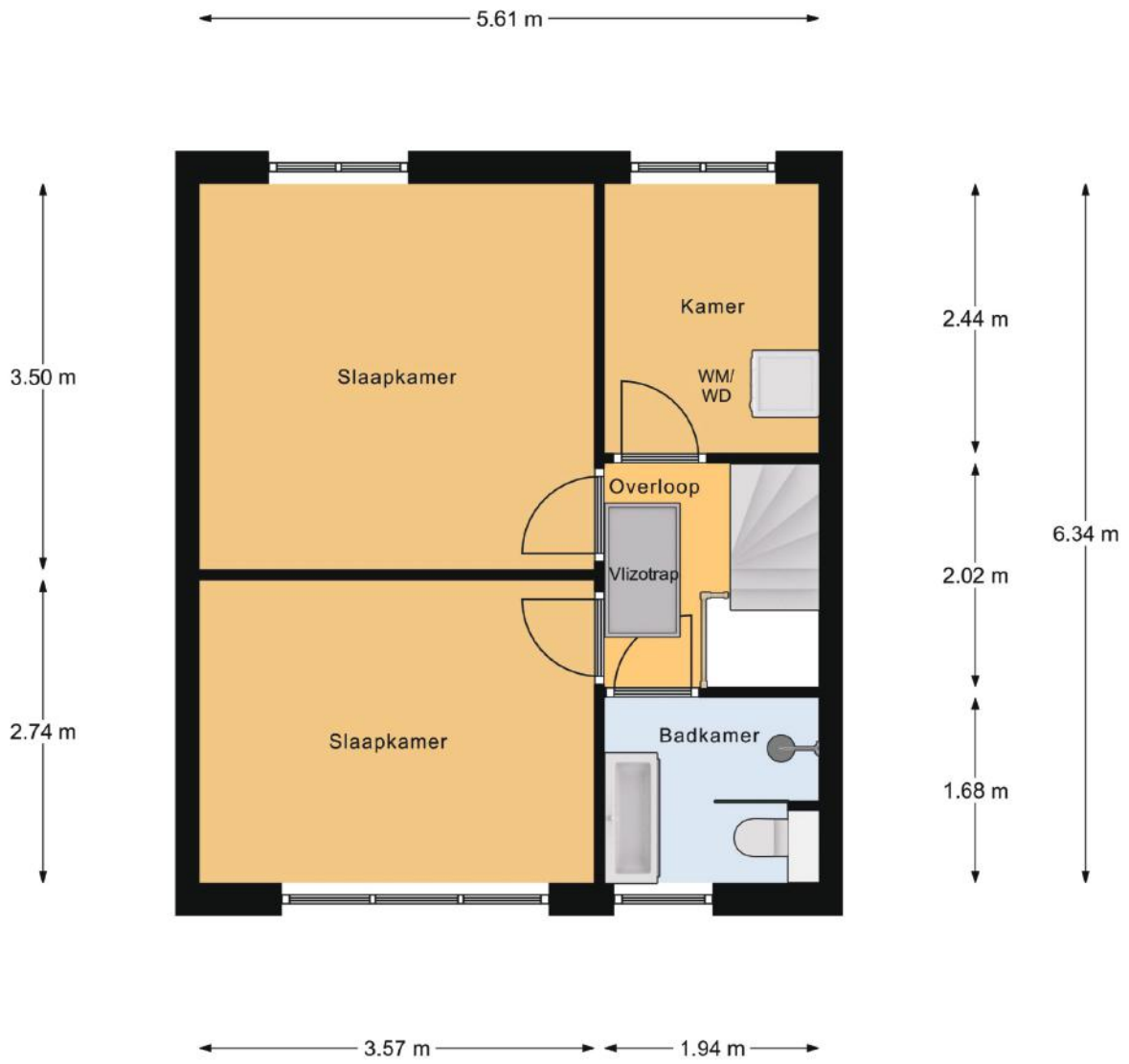






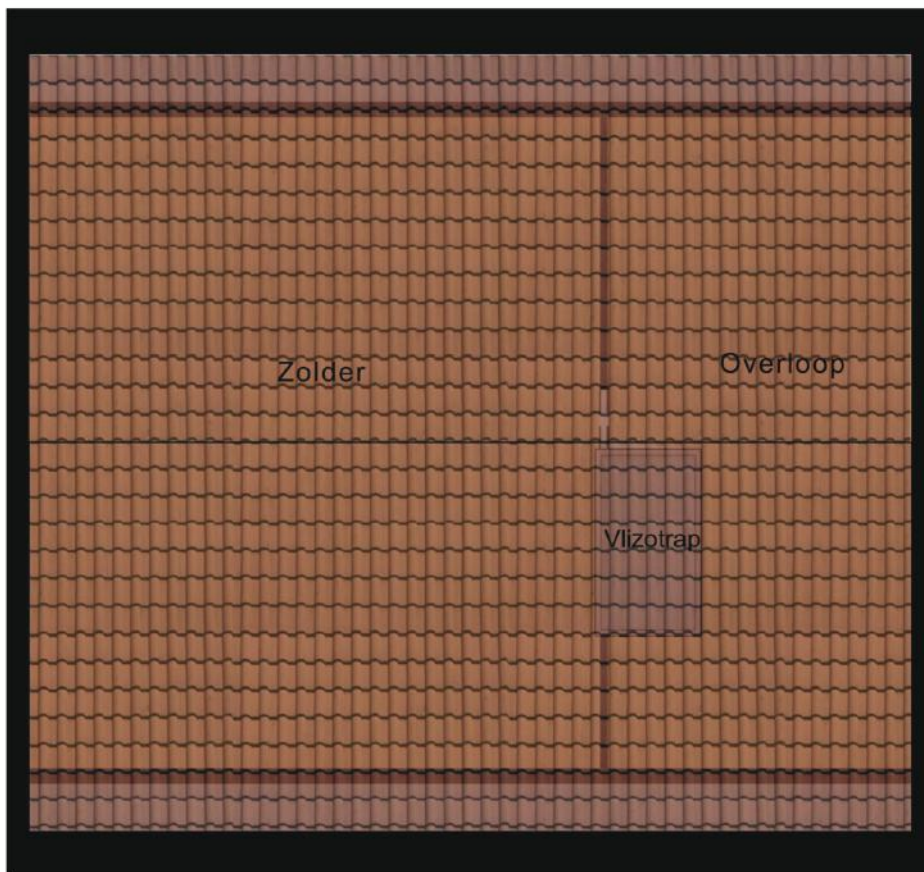
BEGANE GROND





1e Verdieping

← 5.75 m →



↑
4.25 m
↓

← 3.75 m → ← 2.00 m →

Vliering



Te koop: Volledig vernieuwde twee-onder-een-kapwoning in het geliefde Blokker .

Op zoek naar een instapklare, volledig vernieuwde woning met alle moderne voorzieningen, een royale garage en een prachtige ligging? Dan is deze twee-onder-een-kapwoning in Blokker precies wat u zoekt! Gelegen op een perceel van maar liefst 265 m², met een tuin op het zonnige westen en aan het water, biedt deze woning alles wat u nodig heeft.

Kenmerken van de woning:

- Perceeloppervlakte: 265 m²
- Royale aangebouwde garage van 38 m², volledig geïsoleerd met eigen groepenkast, cv-ketel en vloerverwarming
- Tuin op het westen, geheel opnieuw aangelegd in 2022
- Instapklaar en in uitstekende onderhoudsstaat .

Vernieuwingen: De woning is vanaf 2018 volledig vernieuwbouwd en is voorzien van de nieuwste gemakken. Denk aan een geïsoleerde betonnen vloer op de begane grond, nieuwe kozijnen met HR++ glas, na-geïsoleerde gevels en dak, een nieuw riool, en geheel vernieuwde elektra en installatiewerk. De woning is dan ook volledig instapklaar!

BEGANE GROND

Bij binnenkomst betreedt u de ruime hal met toilet, meterkast, trapopgang, trapkast en een garderobekast. Vanuit de hal loopt u door naar het lichte woongedeelte, met een tuingerichte woonkamer en een straatgerichte moderne keuken. De keuken is voorzien van een keukeneiland en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, combi-oven, koel/vriescombinatie, een 5-pits inductiekookplaat en een wasemkap. Vanuit de woonkamer heeft u via dubbele openslaande deuren direct toegang tot de zonnige tuin.

De ruime garage is optioneel inpandig bereikbaar te maken door een deur vanuit de woonkamer te realiseren.

1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, inbouwcloset en vloerverwarming. Via de overloop bereikt u middels een vlizotrap de bergzolder. In een van de kamers staan de wasmachine/droger. Deze kunnen ook in de garage geplaatst worden.

BERGZOLDER

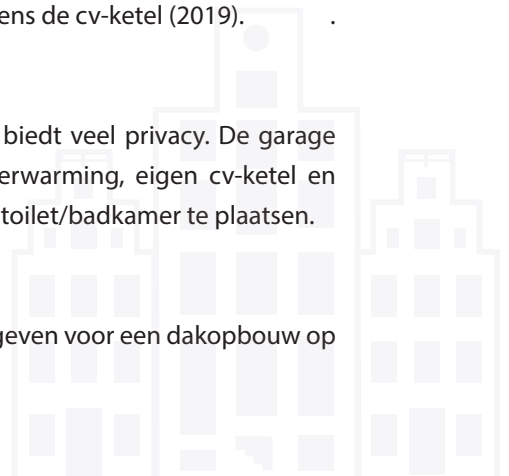
Ruime bergzolder voor extra opbergruimte. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel (2019). .

TUIN EN GARAGE

De fraai aangelegde tuin is gelegen op het zonnige westen en biedt veel privacy. De garage is uniek in zijn soort: volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming, eigen cv-ketel en groepenkast met krachtstroom, en zelfs de mogelijkheid om een toilet/badkamer te plaatsen.

UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN

Voor wie nog meer ruimte zoekt: er is reeds een vergunning afgegeven voor een dakopbouw op de uitbouw aan de achterzijde van de woning!





OVERDRACHT

Vraagprijs	€485.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, geschakelde 2-1 kapwoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1966 vanaf 2018 volledig vernieuwbouwd
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken bitumen gedekt

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	99m ²
Overig inpandige ruimte	38m ²
Perceeloppervlakte	265m ²
Inhoud	502m ³

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	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Woonhuis CV Ketel (Remeha 2019) Garage CV ketel (Remeha 2020)
Warm water	CV Ketel (Remeha 2019)

BUITENRUIMTE

Ligging	aan lintbebouwing
Tuin	achtertuin aan brede waterpartij
Ligging	West





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 en vloerverwarming op de begane grond, garage en badkamer

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 oudersdomsclausule worden opgenomen, waarin koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 58 jaar oud is.

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

