



WONING INFORMATIE

## Omdraai 20, Wieringerwerf

VRAAGPRIJS €295.000 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

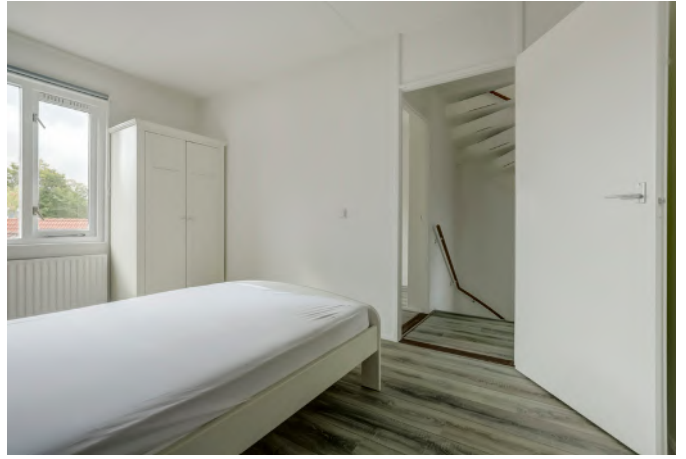
Mail: [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

Met vriendelijke groet,  
Team Optima Makelaardij











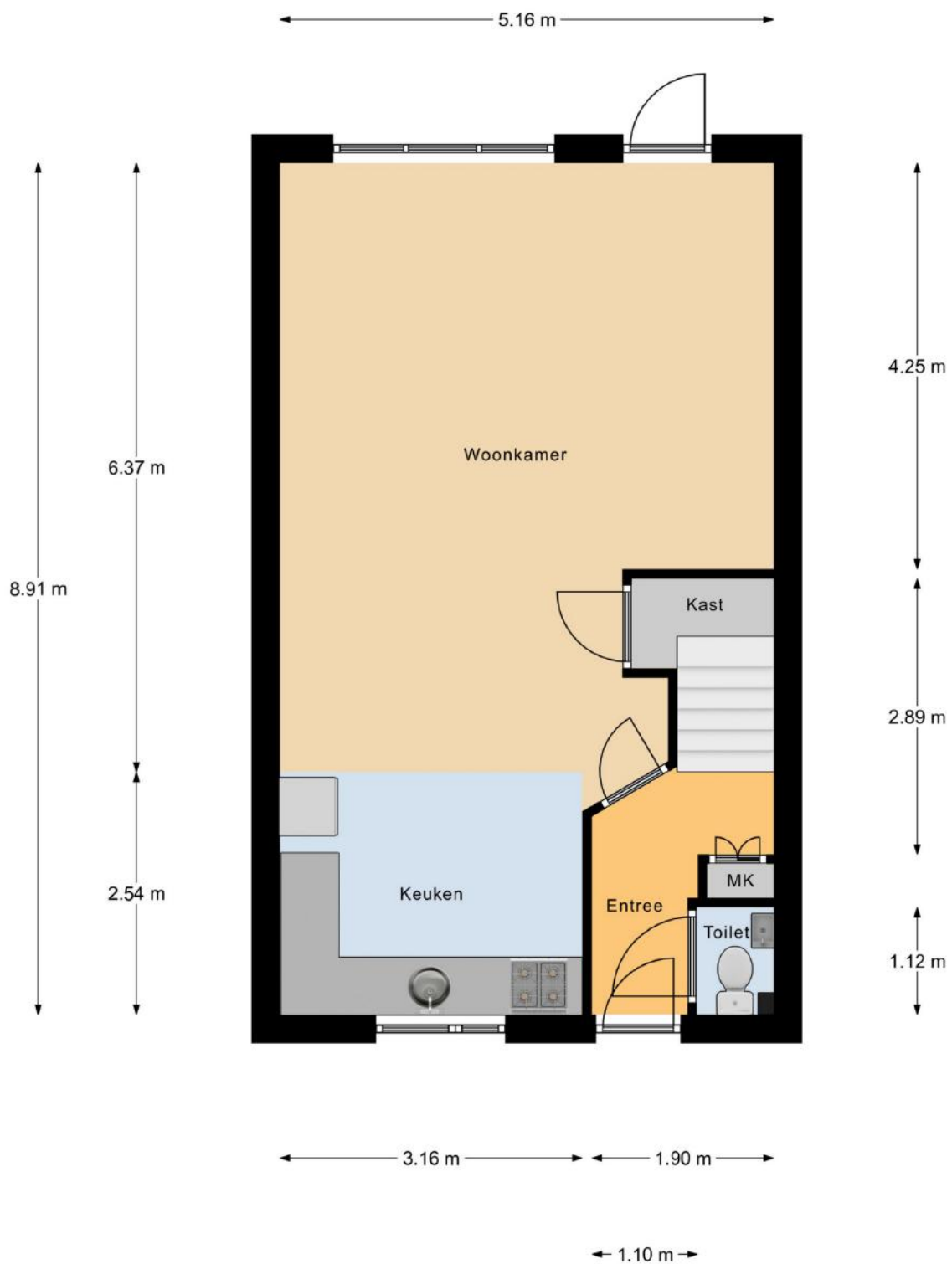








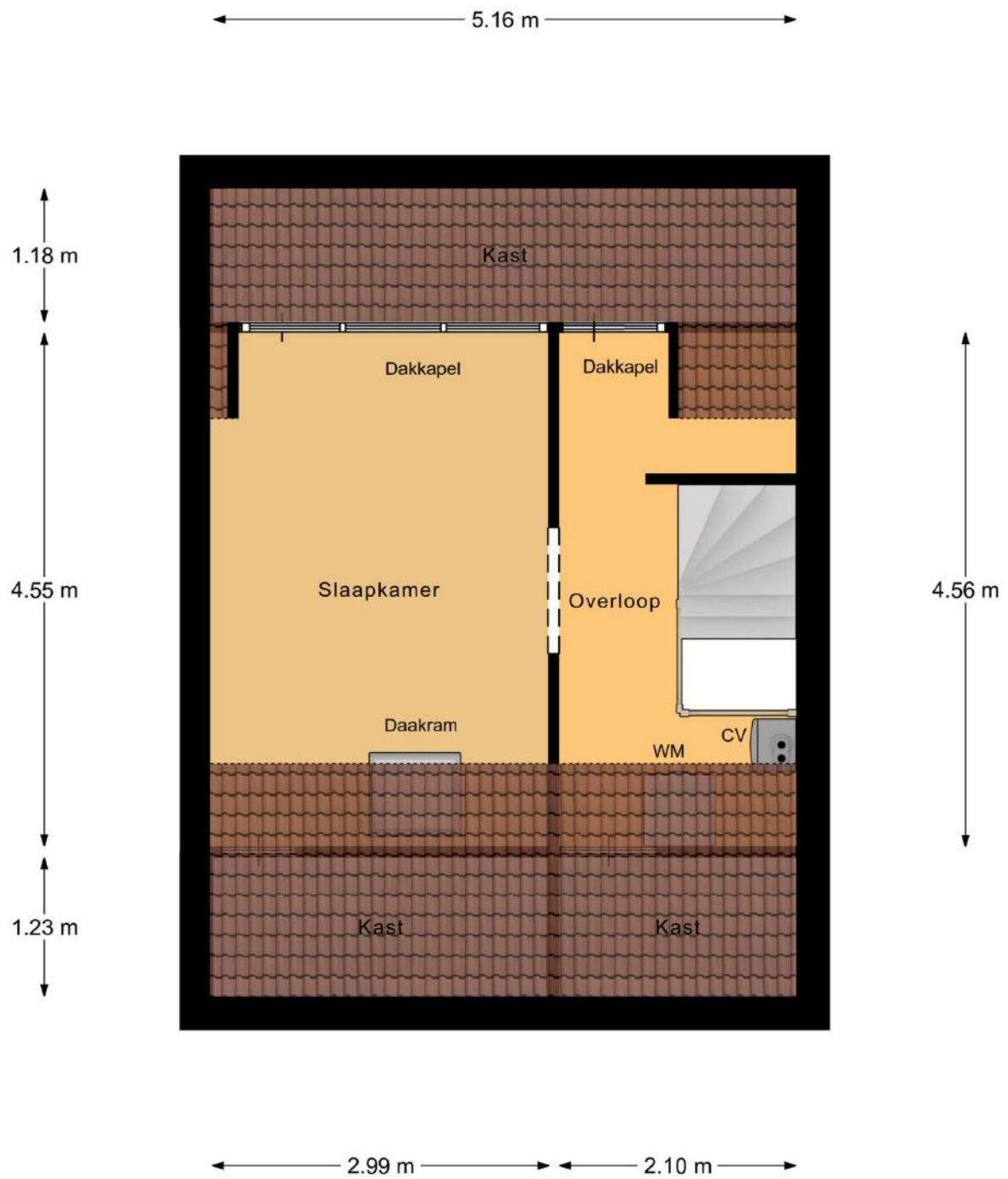




Begane Grond

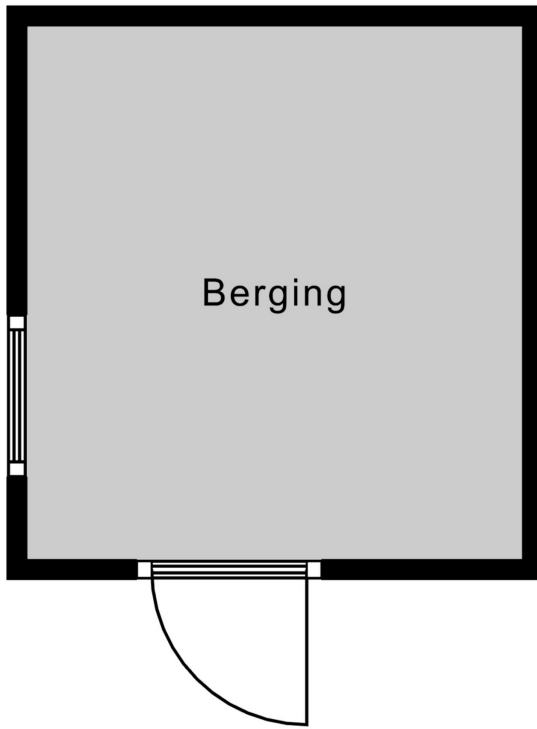


Eerste Verdieping



Zolder

← 2.36 m →



↑  
2.54 m  
↓

Berging



Deze mooie tussenwoning is ideaal gelegen in een rustige buurt in Wieringerwerf en biedt volop mogelijkheden voor een fijn woongenot. De woning beschikt over drie slaapkamers, een zolderkamer, een vernieuwde badkamer, nette keuken, en 6 zonnepanelen. Een unieke kans op een fijne locatie, met een zonnige achtertuin op het zuiden en een houten berging.

Wieringerwerf is een rustig, landelijk dorp met een sterk gemeenschapsgevoel en veel voorzieningen voor een dorp van zijn omvang. Een fijne plek om te wonen, mede dankzij de vele sportverenigingen, het actieve verenigingsleven en de prachtige natuur in de omgeving.

Wieringerwerf is goed bereikbaar via de A7, die het dorp verbindt met plaatsen zoals Hoorn en de Afsluitdijk richting Friesland. Er zijn ook busverbindingen die Wieringerwerf verbinden met omliggende dorpen en steden. De buslijnen bieden onder andere verbindingen naar Den Oever, Medemblik en Hoorn.

### BEGANE GROND

Bij binnenkomst komt u in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de 1e verdieping. Vanuit de hal bereikt u de keuken en de woonkamer. Deze ruimte heeft zowel aan de voor- als achterzijde grote ramen en is afgewerkt met een laminaatvloer. Halverwege de woonkamer bevindt zich de trapkast.

Aan de straatzijde van de woning vindt u de keuken met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser, vriezer en koelkast. Vanuit de woonkamer bereikt u met de loopdeur de zonnige achtertuin.

### 1E VERDIEPING

De eerste verdieping heeft drie slaapkamers en een badkamer. Alle kamers, evenals de hal, zijn voorzien van een laminaatvloer. De lichte badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en hangend toilet.

### 2E VERDIEPING

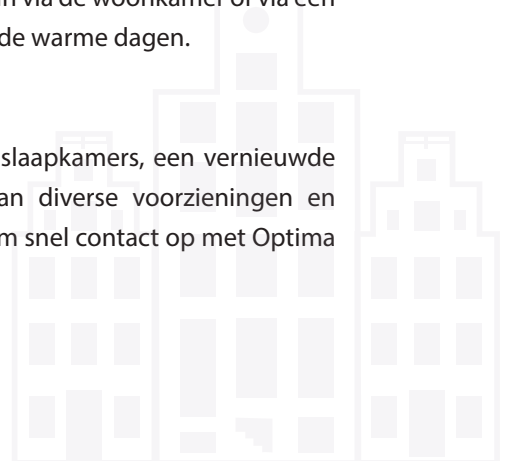
Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime zolderkamer die als vierde slaapkamer kan dienen. De zolder biedt daarnaast praktische bergruimte en een opstelling voor de wasmachine, droger en cv-ketel (uit 2018).

### TUIN

De zonnige achtertuin is ideaal gelegen op het zuiden en heeft een oppervlakte van ongeveer 42.5 m<sup>2</sup>. De tuin is grotendeels bestraat, wat zorgt voor minimaal onderhoud. Halverwege de tuin staat een houten berging van 5 m<sup>2</sup>. U heeft toegang tot de tuin via de woonkamer of via een achterom. Het zonnescherm zorgt voor de nodige verkoeling op de warme dagen.

### KORTOM

Bent u op zoek naar een uitgebouwde tussenwoning met vier slaapkamers, een vernieuwde badkamer en een zonnige tuin? Gelegen in de nabijheid van diverse voorzieningen en uitvalswegen, is deze woning zeker een bezichtiging waard! Neem snel contact op met Optima Makelaardij voor een vrijblijvende afspraak.





### OVERDRACHT

Vraagprijs	€295.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, tussenwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1984
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	102m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	-m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	126m <sup>2</sup>
Inhoud	356m <sup>3</sup>

### INDELING

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

### ENERGIE

Energie label	A
Isolatie	Voileidig geïsoleerd
Verwarming	CV Ketel (2018)
Warm water	CV Ketel (2018)
Zonnepanelen	6 stuks (2020)

### BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk
Tuin	achtertuin, achterom bereikbaar
Oppervlakte	43m <sup>2</sup>
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 2018 (eigendom)  
Verwarming: middels radiatoren

### 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 ouderdomsclausule opgenomen worden. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

### NIET ZELFBEWONINGSCLAUSULE

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit 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 hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

### 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

