



WONING INFORMATIE

Wierdijk 20, Wervershoof

VRAAGPRIJS €740.000 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

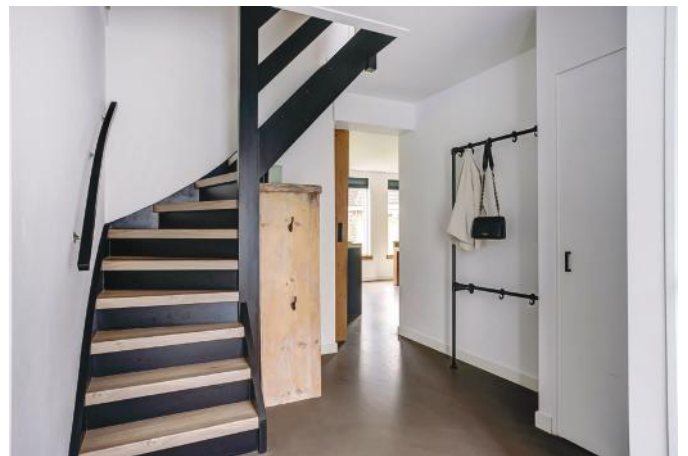
Heeft u vragen of bent u geïnteresseerd in onze diensten dan kunt u ons altijd bellen of mailen op:

Tel: 0229-506690

Mail: info@optimamakelaardij.nl

Met vriendelijke groet,
Team Optima Makelaardij





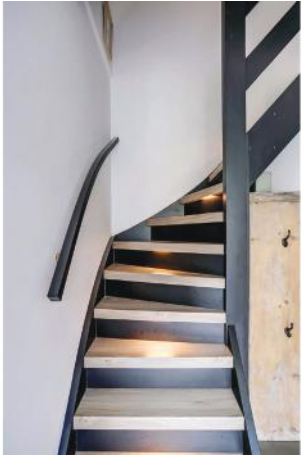






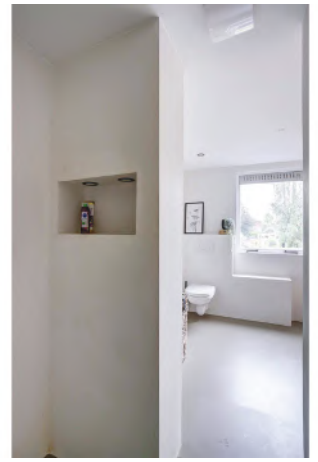
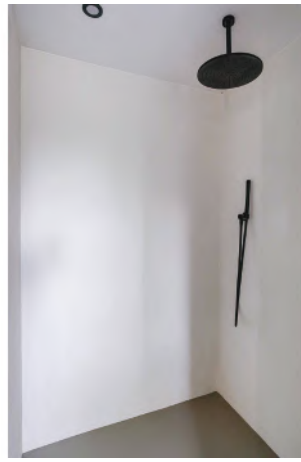












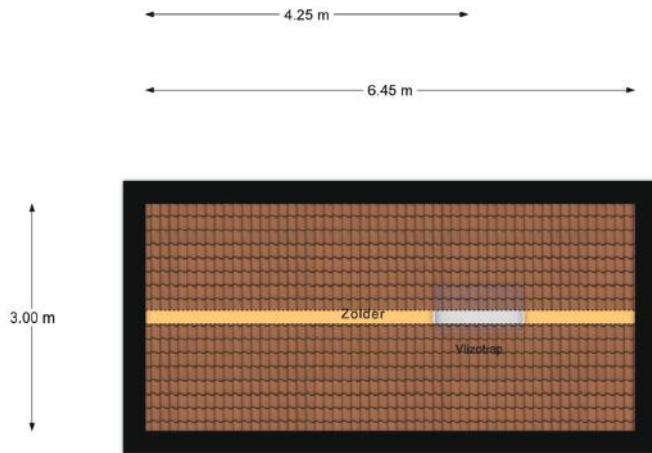


BEGANE GROND

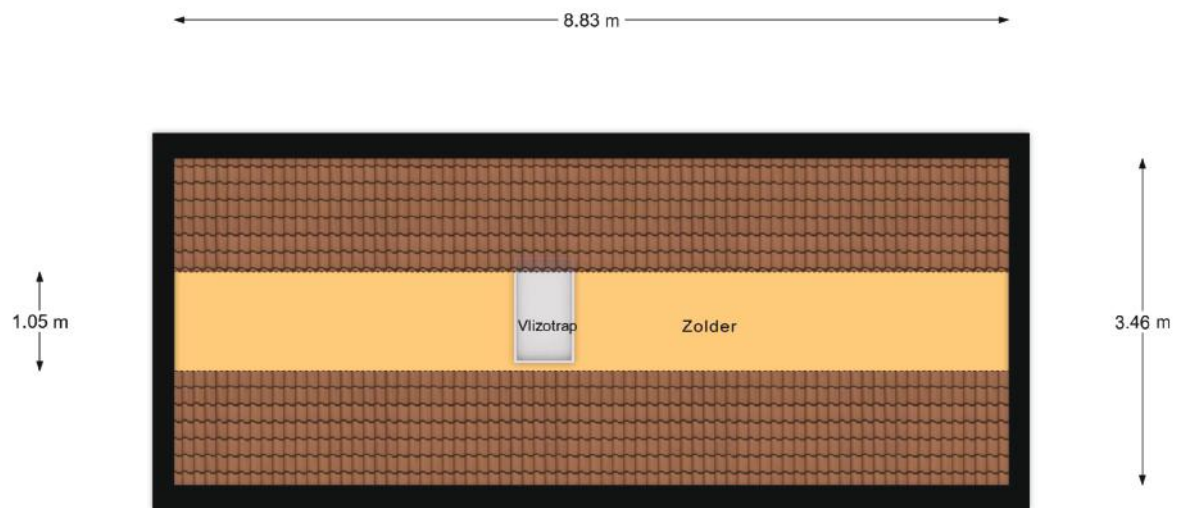


Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping



2e Verdieping



Wonen in deze prachtige vrijstaande woning betekent elke dag een permanent vakantiegevoel! Gelegen aan de rand van een rustige woonwijk, omgeven door groen en deels omringd door een sloot, biedt deze woning op een perceel van maar liefst 727 m² volop rust, ruimte en natuur. De woning ligt direct aan het Kagerbos, ideaal voor wandelaars. Daarnaast ligt het IJsselmeer/Vooroever op slechts een steenworp afstand – perfect voor wie van water en recreatie houdt.

De woning is uitstekend op de kavel gepositioneerd, waardoor u rondom kunt genieten van de fraai aangelegde tuin met meerdere zonnige en schaduwrijke terrassen. Het perceel biedt volop privacy en de grote oprijlaan biedt parkeerruimte voor meerdere auto's. Daarnaast beschikt de woning over een ruime garage van 24 m² met kap (voorzien van bergzolder via vlizotrap bereikbaar), ideaal voor extra opslag of hobbyruimte. Sinds 2021 is de woning compleet gemoderniseerd en voorzien van 18 zonnepanelen (waarvan 12 zonnepanelen 2022), wat niet alleen duurzaam maar ook voordelig is in energiekosten.

BEGANE GROND

U betreedt de woning via een ruime entree met trapopgang, toilet en meterkast. Vanuit de hal heeft u toegang tot het woongedeelte en een fijne kantooruimte, perfect voor thuiswerken dankzij de grote raampartijen. Het woongedeelte bestaat uit een tuingerichte, moderne keuken met eethoek en een gezellige straatgerichte woonkamer. De luxe keuken met kookeiland is in 2022 geplaatst en voorzien van alle moderne gemakken. Middels de woonkamer komt u in de achtergelegen speelkamer of tweede woonkamer, ideaal als speelruimte voor de kinderen of als hobbyruimte. Via de keuken komt u in een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine/droger, opstelling cvketel (Remeha 2021), en toegang tot de ruime garage. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en de wanden/plafonds zijn strak gestuukt en in lichte kleurstelling afgewerkt.

1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne, vernieuwde badkamer. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een inbouwtoilet.

BERGZOLDER

Via een vlizotrap heeft u toegang tot een ruime bergzolder, ideaal voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

TUIN

De prachtige tuin rondom de woning biedt volop ruimte om op elk moment van de dag van de zon of schaduw te genieten. De tuin is fraai aangelegd en biedt meerdere terrassen waar u heerlijk kunt ontspannen. Aan de voorzijde van de woning vindt u een oprijpad met parkeermogelijkheid voor meerdere auto's.

KORTOM

Deze instapklare woning biedt u alles wat u maar kunt wensen: rust, ruimte, modern comfort en een heerlijke groene omgeving, en dat op een perfecte locatie vlakbij het Kagerbos en het IJsselmeer!

Heeft u interesse in deze woning en wilt u deze graag een keer bezichtigen? Maak dan snel een afspraak via Funda of door contact op te nemen met Optima Makelaardij.





OVERDRACHT

Vraagprijs	€740.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1990
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken bitumen gedekt

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	148m ²
Overig inpanidige ruimte	34m ²
Perceeloppervlakte	727m ²
Inhoud	674m ³

INDELING

Aantal kamers	6 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	CV Ketel (Remeha 2021)
Warm water	CV Ketel (Remeha 2021)

BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk
Tuin	Rondom de woning gelegen





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

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 34 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

