



WONING INFORMATIE

---

## Hoefblad 106, Zwaag

---

VRAAGPRIJS €395.000 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

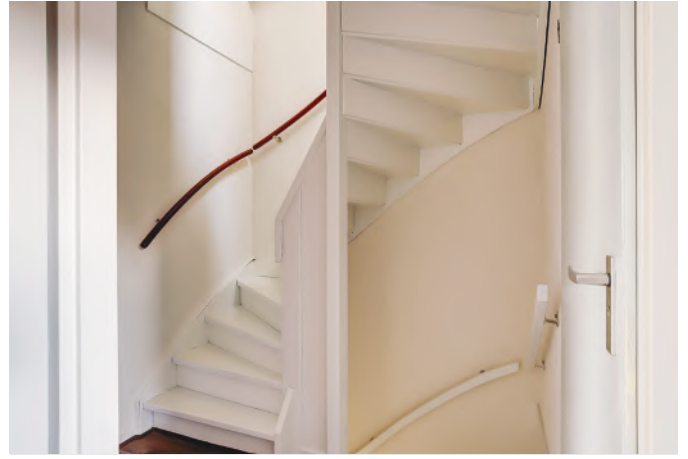
Mail: [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

Met vriendelijke groet,  
Team Optima Makelaardij

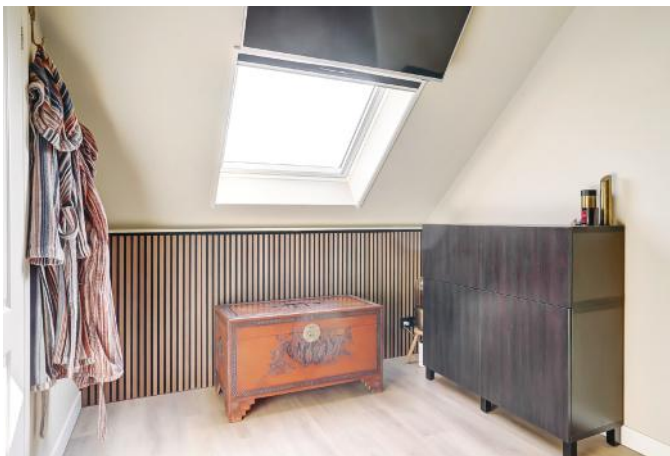






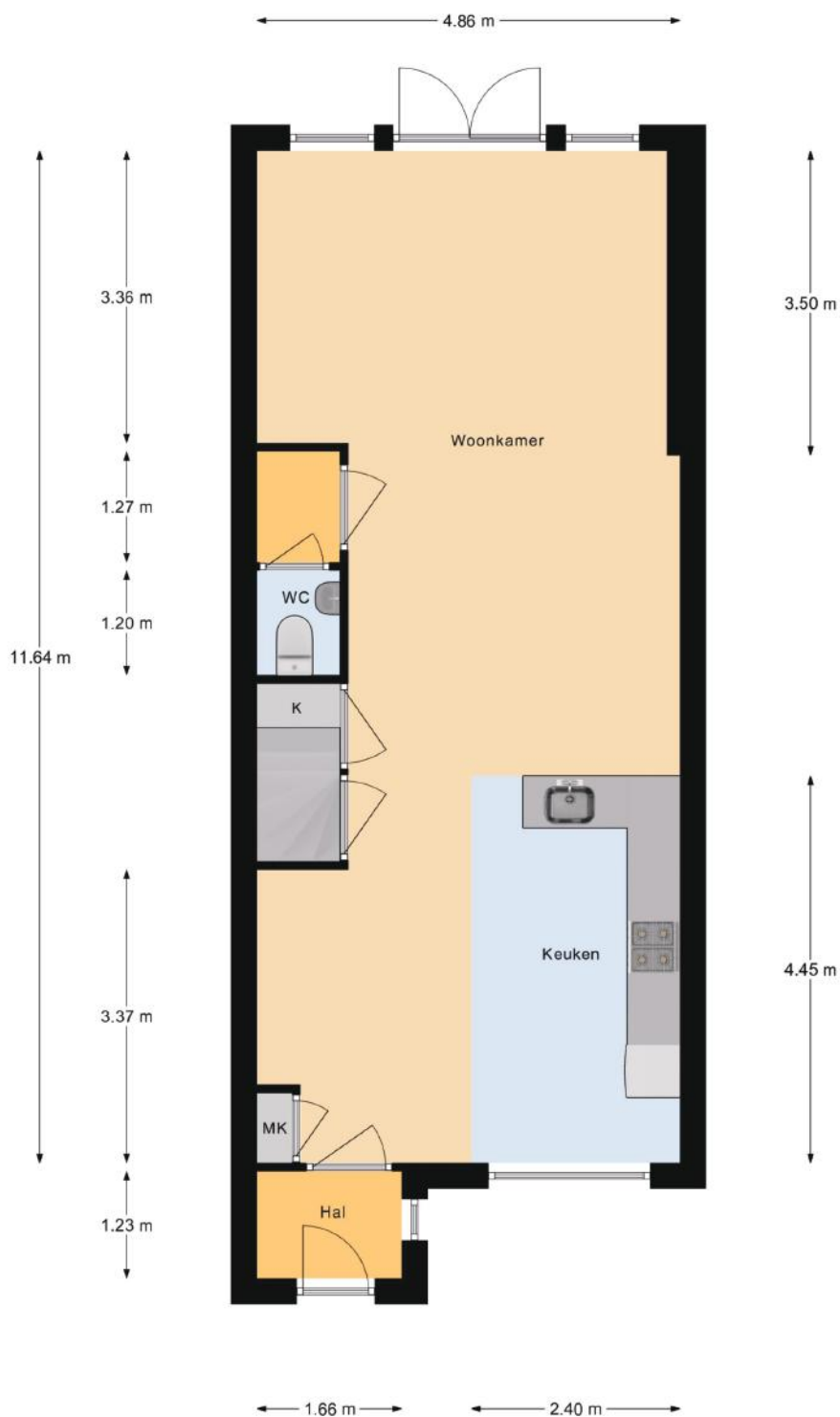












Begane Grond

1E VERDIEPING

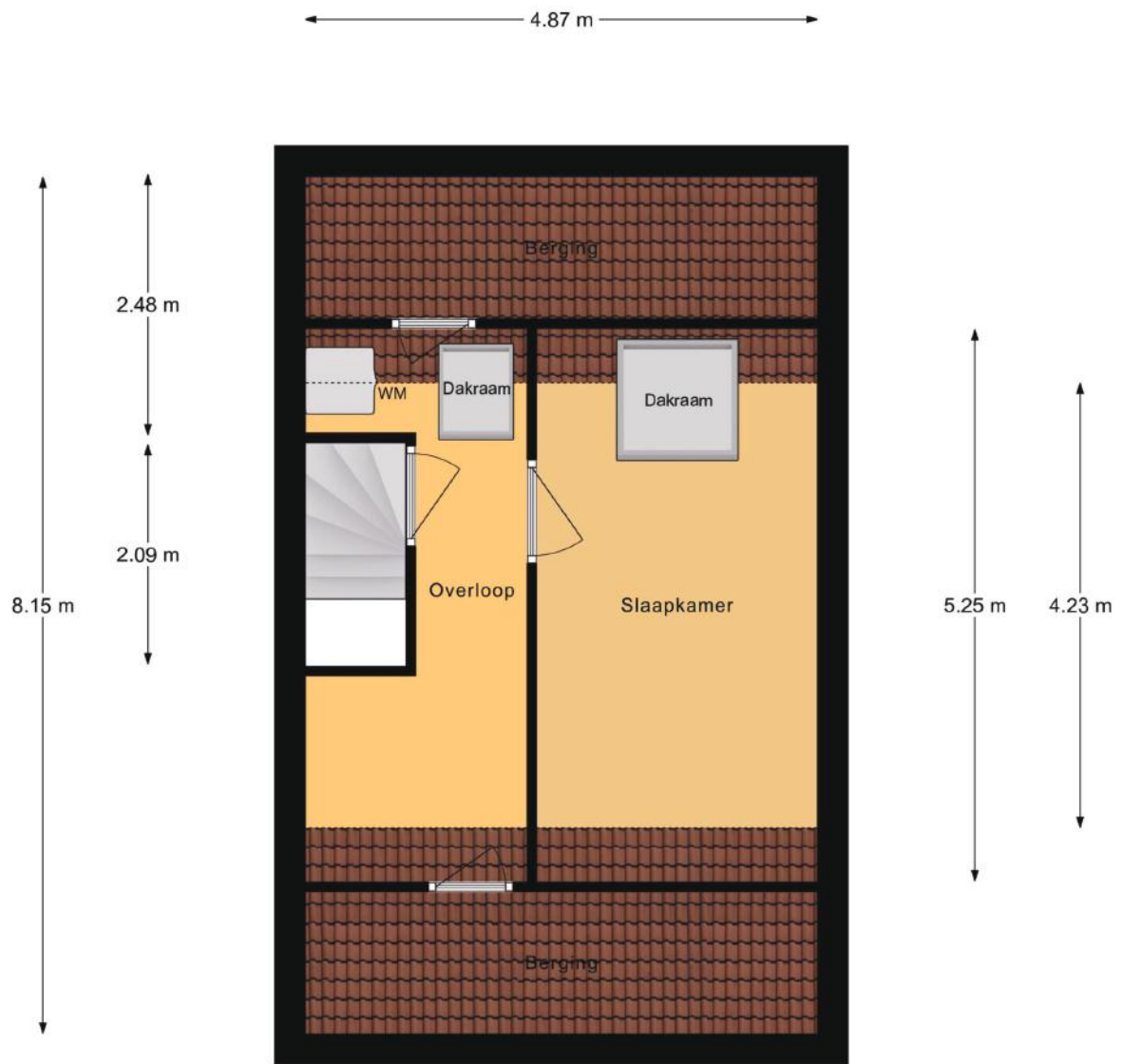
---



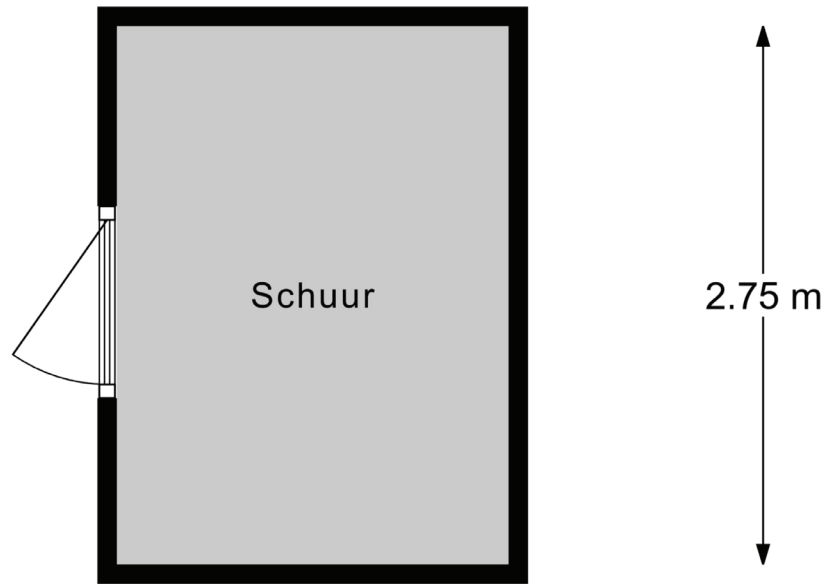
1e Verdieping

## 2E VERDIEPING

---



2e Verdieping



← 2.00 m →

Schuur



### Instapklare en uitgebouwde hoekwoning op toplocatie in Zwaag

Ben je op zoek naar een energiezuinige, instapklare woning met een moderne afwerking en een rustige ligging? Deze verrassend ruime hoekwoning in Zwaag heeft het allemaal! Gelegen aan een kindvriendelijk hofje met zicht op groen en op steenworp afstand van voorzieningen, sportfaciliteiten en uitvalswegen.

Dankzij diverse recente upgrades is deze woning volledig klaar voor de toekomst. Zowel aan de voorzijde (gedeeltelijk) als aan de achterzijde (volledig) uitgebouwd, voorzien van 12 zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++ glas én extra na-isolatie van vloer, gevels (2022) en dak (2023). Dat betekent: minimaal onderhoud en maximaal comfort!

#### BELANGRIJKSTE KENMERKEN:

- Perceeloppervlakte: 187 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte: ca. 119 m<sup>2</sup>;
- Zonnige achtertuin op het oosten, met ook middag- en avondzon;
- 4 ruime slaapkamers;
- Volledig gemoderniseerde zolderverdieping (2023);
- Vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Luxe afwerking, vloerverwarming en strak stucwerk op de begane grond;
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving.

#### BEGANE GROND

Via de recent uitgebouwde entree betreed je de hal met garderobe. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne, straatgerichte keuken. De tuingerichte woonkamer is licht en ruim, met dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. Halverwege de woonkamer vind je de afgesloten trapopgang, een praktische trapkast, het moderne toilet en een aansluitende bergruimte. De gehele begane grond is strak gestuukt, luxe afgewerkt en voorzien van een plavuizenvloer met comfortabele vloerverwarming. Voor de zonnige dagen is er een screen geplaatst aan de voorzijde van de woning.

#### 1E VERDIEPING

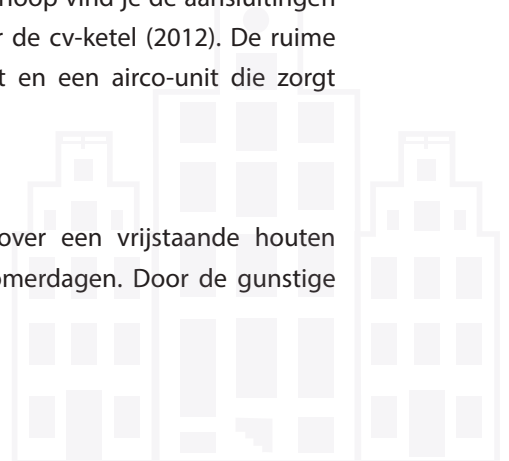
De overloop biedt toegang tot drie fijne slaapkamers en de nette badkamer. Deze is compleet uitgerust met een inloopdouche, inbouwcloset, wastafelmeubel én vloerverwarming.

#### 2E VERDIEPING

In 2023 volledig gemoderniseerd en optimaal benut. Op de overloop vind je de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals een nette kastruimte voor de cv-ketel (2012). De ruime zolderkamer beschikt over grote dakramen voor veel daglicht en een airco-unit die zorgt voor zowel koeling als verwarming.

#### TUIN

De achtertuin is bereikbaar via een achterom en beschikt over een vrijstaande houten berging en een elektrisch zonnescherm, ideaal voor warme zomerdagen. Door de gunstige ligging geniet je ook in de middag en avond van de zon.





### OVERDRACHT

Vraagprijs	€395.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, hoekwoning, ééngezinwoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1982
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	119m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	187m <sup>2</sup>
Inhoud	428m <sup>3</sup>

### INDELING

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

### ENERGIE

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	CV Ketel (2012)
Warm water	CV ketel (2012)

### BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin, achterom bereikbaar
Oppervlakte	68m <sup>2</sup> (9,3m diep x 7,3m breed)
Ligging	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: CV-ketel (eigendom)  
Verwarming: middels vloerverwarming, airco & radiatoren

### 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: 1  
Gas/ Elektra €150,- 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.

### BEDENKIJD

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 43 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](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

W [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

