



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Vraagprijs
€ 895.000,- k.k.

Koewijzend 43 A
Zwaag

0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl



Beschrijving

Instapklare vrijstaande woning met veel leefruimte, luxe keuken, tuinkamer, 4 ruime slaapkamers, zonnig gelegen tuin en geïsoleerde stenen berging.

In 2022 heeft de woning een complete metamorfose ondergaan waarbij kwaliteit, klasse en hoogwaardige materialen zijn terug te vinden in en om de woning.

Zo heeft de woning nu een A+ energielabel, 32 zonnepanelen en qua locatie zit u top!

Alle faciliteiten op een steenworp afstand en toch lekker rustig wonen in oud Zwaag.

Entree

Via uw eigen brug heeft u toegang tot een diepe voortuin en parkeergelegenheid voor meerdere auto's en vernieuwde bestrating. De voortuin met een grote vlaggenmast grenst aan een sloot waar een pompinstallatie staat voor de tuinbesproeiing. Daardoor blijft het gras mooi groen en ook de appel- en perenbomen varen er wel bij.

U kunt voorlans naar de voordeur maar in Westfriesland komt goed volk toch meestal achterom.

Achter de massief houten voordeur met zijraam is de hal met de trapopgang naar de vide. Er liggen grote plavuizen met vloerverwarming die in 2022 over de gehele begane grond zijn doorgelegd en overal zijn paneeldeuren geplaatst. De toiletruimte heeft licht betegelde wanden, de vloer is doorgelegd vanuit de hal, er zit een wandcloset en een Belgisch hardstenen fonteintje.

Living met tuinkamer

Royale living met veel lichtinval, een erker bij de zithoek waar u zicht heeft op een weiland waar vrijwel dagelijks paarden of schapen grazen. De prachtige vloer met grote plavuizen is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming en voor de koude dagen is er een houtkachel voor extra warmte en de gezelligheid van het knisperende hout. Enkele ramen kunnen open en de vensterbanken zijn in Belgisch hardsteen uitgevoerd. Alle wanden en het plafond zijn strak gestuukt en er zijn overal hoge plinten geplaatst. Bij de eethoek is een stijlvolle design kastenwand met sfeerverlichting, passend bij de keuken, geplaatst en u kunt op een mooie zomerdag de openslaande deuren openzetten.

Vanuit de living geven openslaande deuren met zijramen toegang tot de tuinkamer. In 2022 is aan de tuinzijde de tuinkamer met sfeerverlichting geplaatst waar u een stukje buiten naar binnen haalt en andersom, een transparant verlengstuk van uw woning én woongenot. Aan 2 zijden kunnen de schuifdeuren helemaal open geschoven

worden. Een heerlijke plek om van de tuin te genieten en als u er een heater plaatst is het zelfs in de winter te gebruiken. De afmeting is 6.60 x 3.90 meter dus voldoende plek voor een loungeset én een eettafel.

Keuken

In 2022 is deze luxe keuken in U-opstelling en eetbar geplaatst met een massief Neolith werkblad. De greeploze kasten, apothekerskast en laden met soft-close sluiting hebben een melkglazen front wat niet alleen heel chique oogt maar ook makkelijk schoon te maken is. Aan de wand zijn heel subtiel zogenaamde cube-systemen geplaatst met een messenblok en stopcontacten. In de open kasten zit sfeerverlichting en boven het werkblad kan het raam met zicht op de tuin open. De keuken voorziet zoals te verwachten in de diverse inbouwapparatuur, zoals: een Bora inductie kookplaat, verzonken in het werkblad, met geïntegreerde afzuiger met plasma filter, brede spoelbak met een Quooker, de vaatwasser, een stoomoven en combimagnetron (allen van Miele) en beiden met een uitgebreid kookprogramma en een groot formaat koelkast. Echt een feest om hier te kokkerellen!

Bijkeuken

Praktische en ruime bijkeuken waar ook de grote vloertegels zijn doorgelegd. Er zit een tuindeur met elektronisch slot, het raam kan open er is plek voor een losse vriezer en u treft hier de wasmachine- en drogeraansluiting, unit van de vloerverwarming en de cv installatie aan.

Tuin met berging

Brede en zonnig gelegen tuin op het noordwesten met naast de tuinkamer ook een groot terras, veel gras, groene heg, een achterom, buitenstopcontacten, buitenkranen en een sproeisysteem. U kunt hier de hele dag van de zon genieten en op het heetst van de dag is er schaduw tegen de achterpui. De stenen berging is van binnenuit geïsoleerd bij de bouw, er is een radiator, 1½ spoelbak met warm watertoevoer, dubbel glas in 2 ramen met ventilatieroosters, tuindeur met dubbel glas, werkbank, verlichting en meerdere stopcontacten.

1e Verdieping

Trapopgang naar de vide met veel lichtinval middels een groot raam. Op de betonnen verdiepingsvloer ligt een massief houten vloer die in alle slaapkamers is doorgelegd en ook op deze verdieping zijn overal paneeldeuren geplaatst. 1e Slaapkamer voorzijde – royale kamer met strak gestuukt plafond, plaatradiator, 2 ramen met ventilatierooster en hor kunnen open voorzien van een top-down plissé- en verduisteringsgordijnen. Er zit een op maat gemaakte brede vaste kastenwand met via de middelste kast toegang voor extra bergruimte achter de kasten.

2e Slaapkamer – royale kamer met groot Velux raam met verduisteringsgordijn en hor, plaatradiator

3e en 4e Slaapkamer achterzijde – ruime afmeting kamers, raam met ventilatierooster en hor en ook hier zijn in 2022 nieuwe plaatradiatoren geplaatst.

Badkamer

De badkamer heeft marmeren vloertegels, de wanden zijn licht betegeld en voorziet in een wastafelmeubel met 2 laden, spiegelkastje, stopcontact, douchehoek met glazen deur, thermostaatkraan, hand- en regendouche en donkere wandtegels. Er staat heel sfeervol een ligbad op pootjes en staande mengkraan met handdouche, wandcloset en aan de muur hangt een design plaatradiator. Tevens een afzuigstelsysteem en het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie.

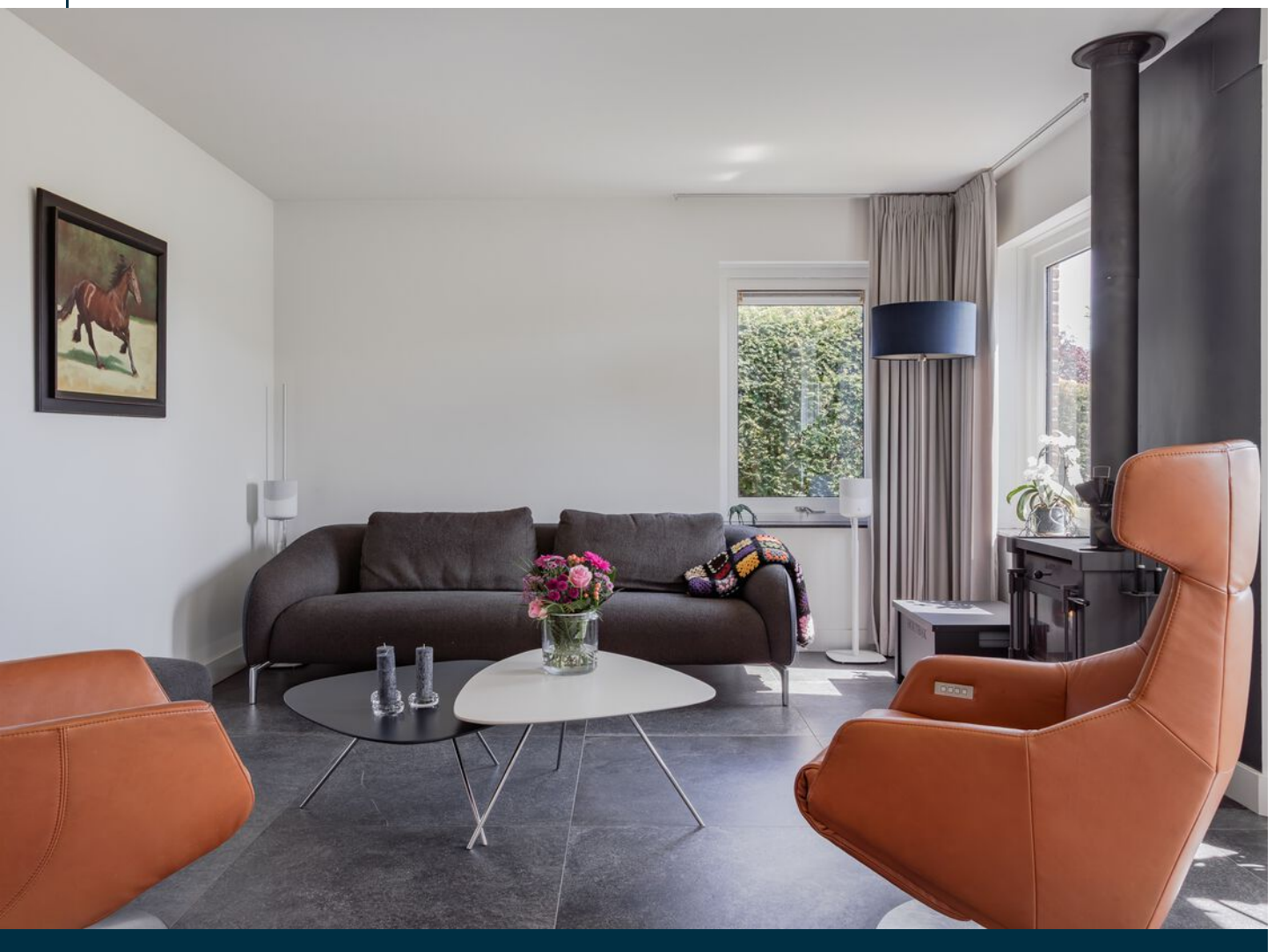
Zolderverdieping

Vanaf de overloop geeft een vlizotrap toegang tot de verrassend ruime zolderverdieping en hier treft u de omvormer voor de zonnepanelen.

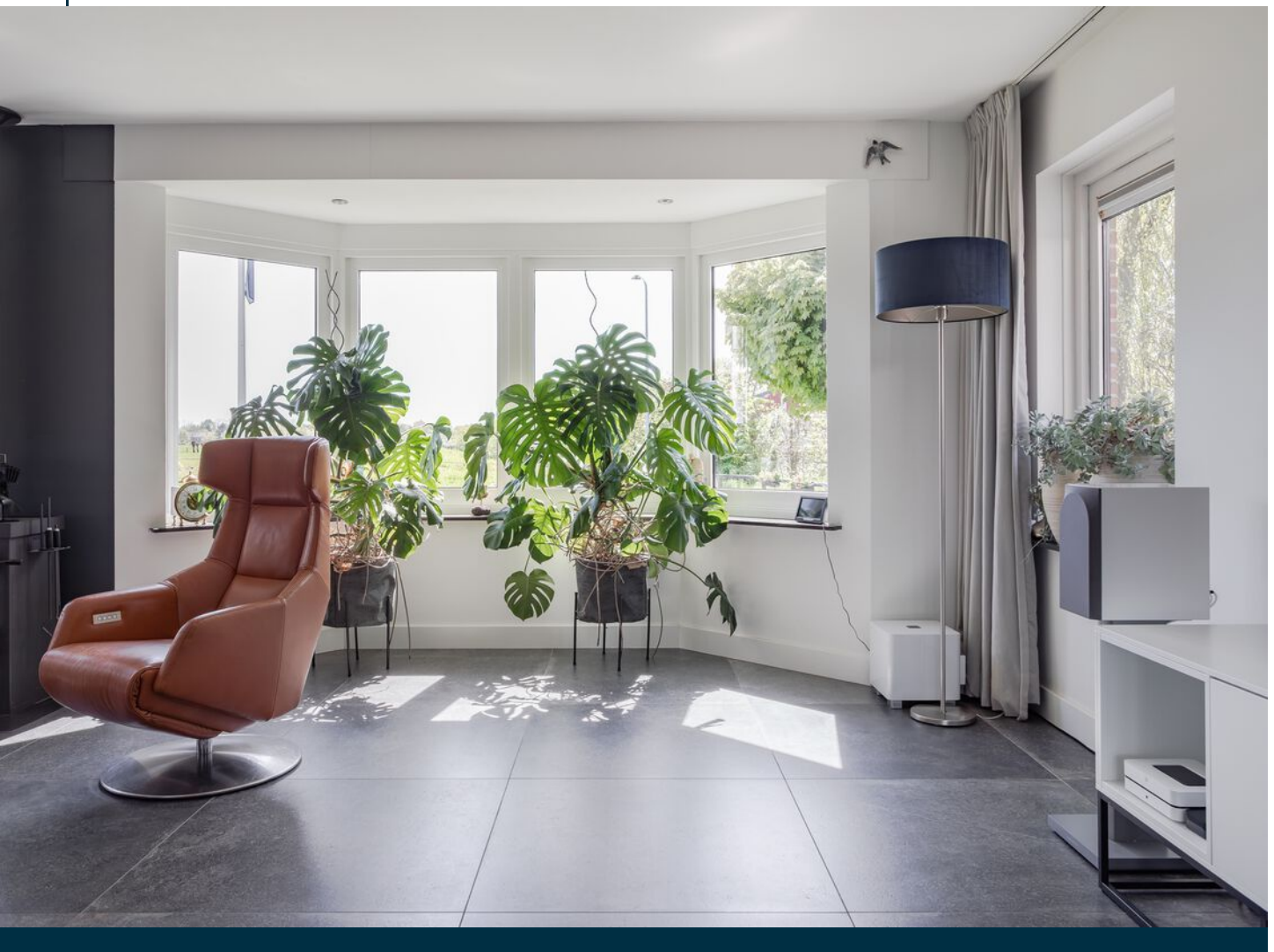
Bijzonderheden:

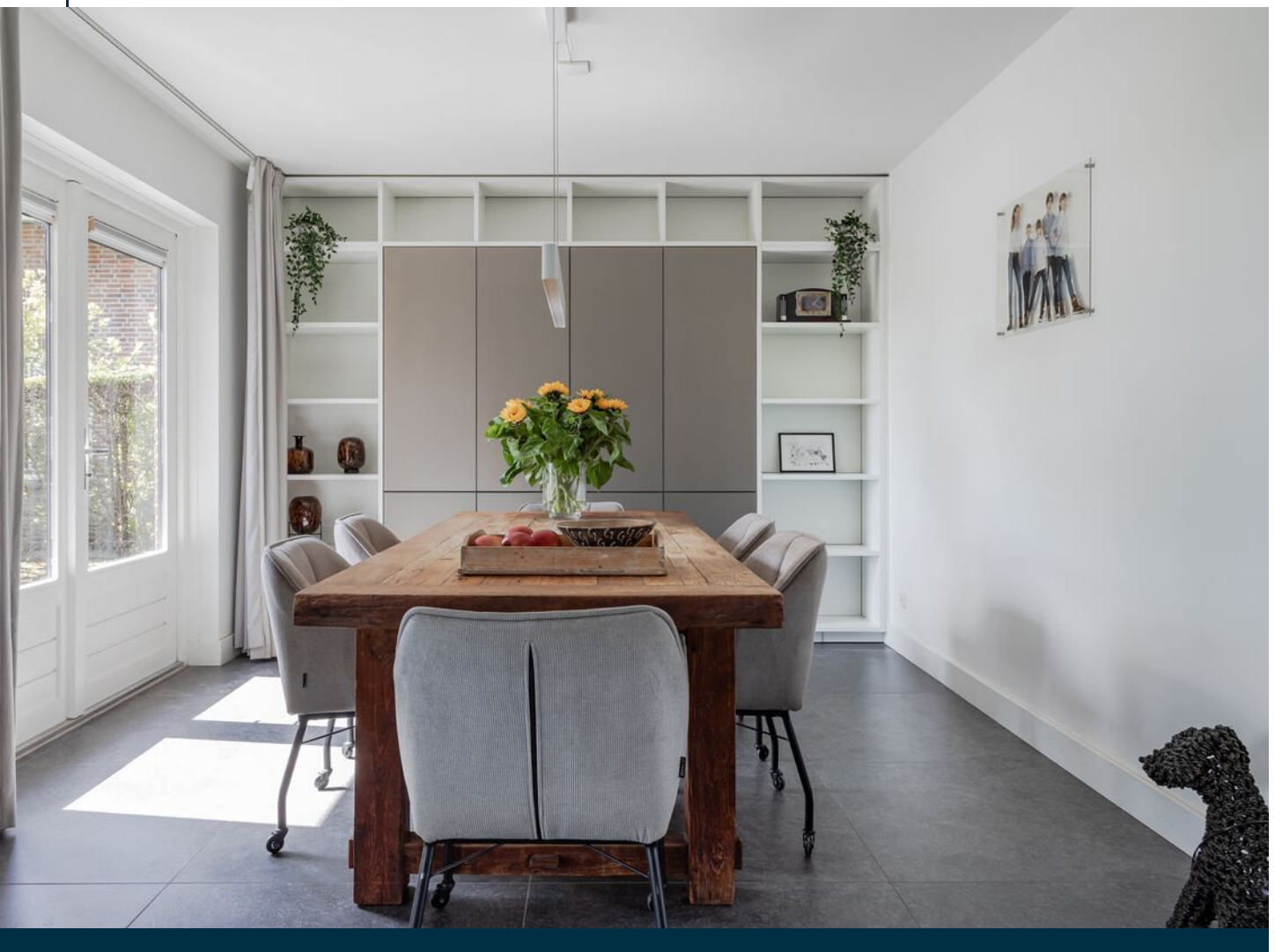
- Schilderwerk begane grond buitenom 2025
- HR+ glas
- 32 Zonnepanelen in september 2023 in eigendom met garantie
- De laadpaal blijft achter
- Schoorsteen in 2025 geveegd
- Glasvezel ligt in de tuin, aansluiting naar binnen volgt
- Energie label A+
- Scholen, winkels, park op een steenworp afstand
- Alle kamers zijn voorzien van een vaste ethernet aansluiting





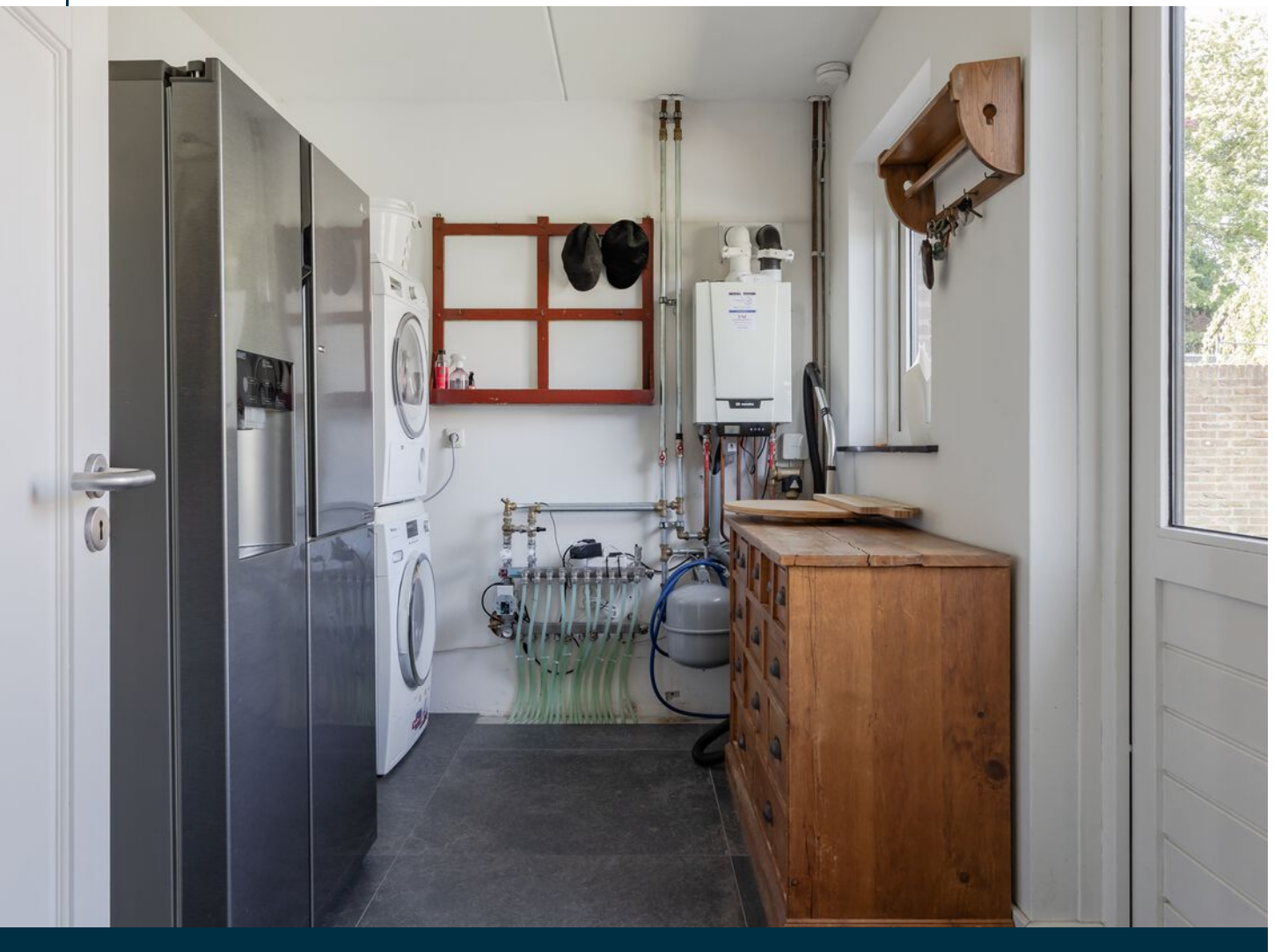


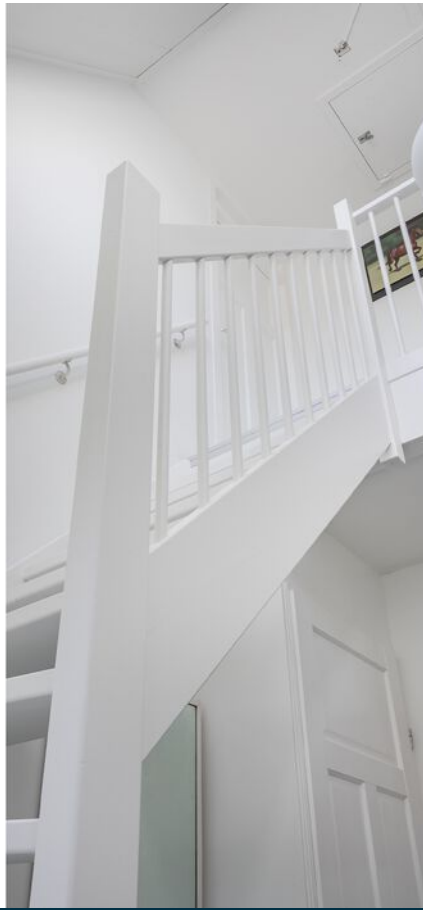




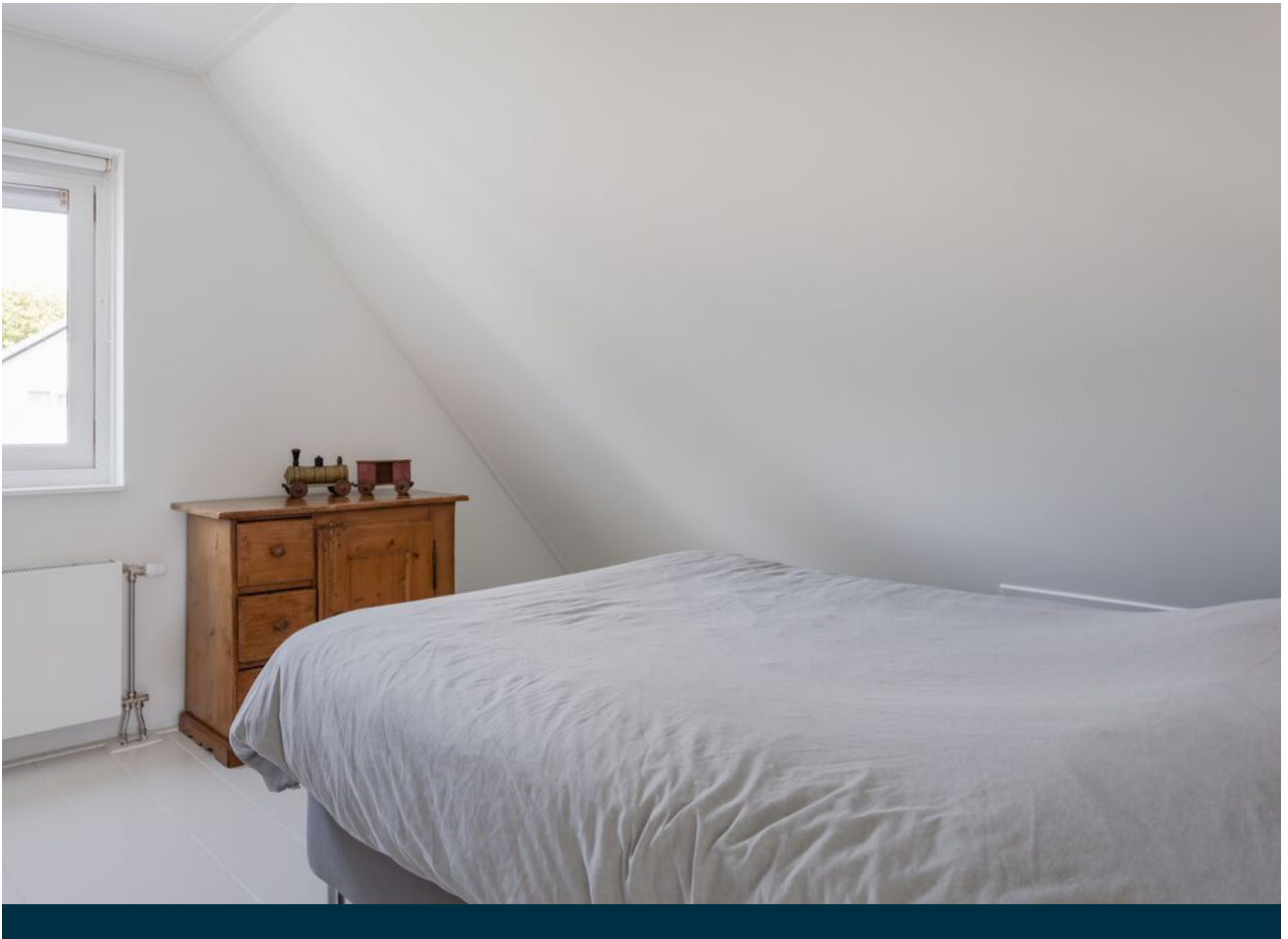






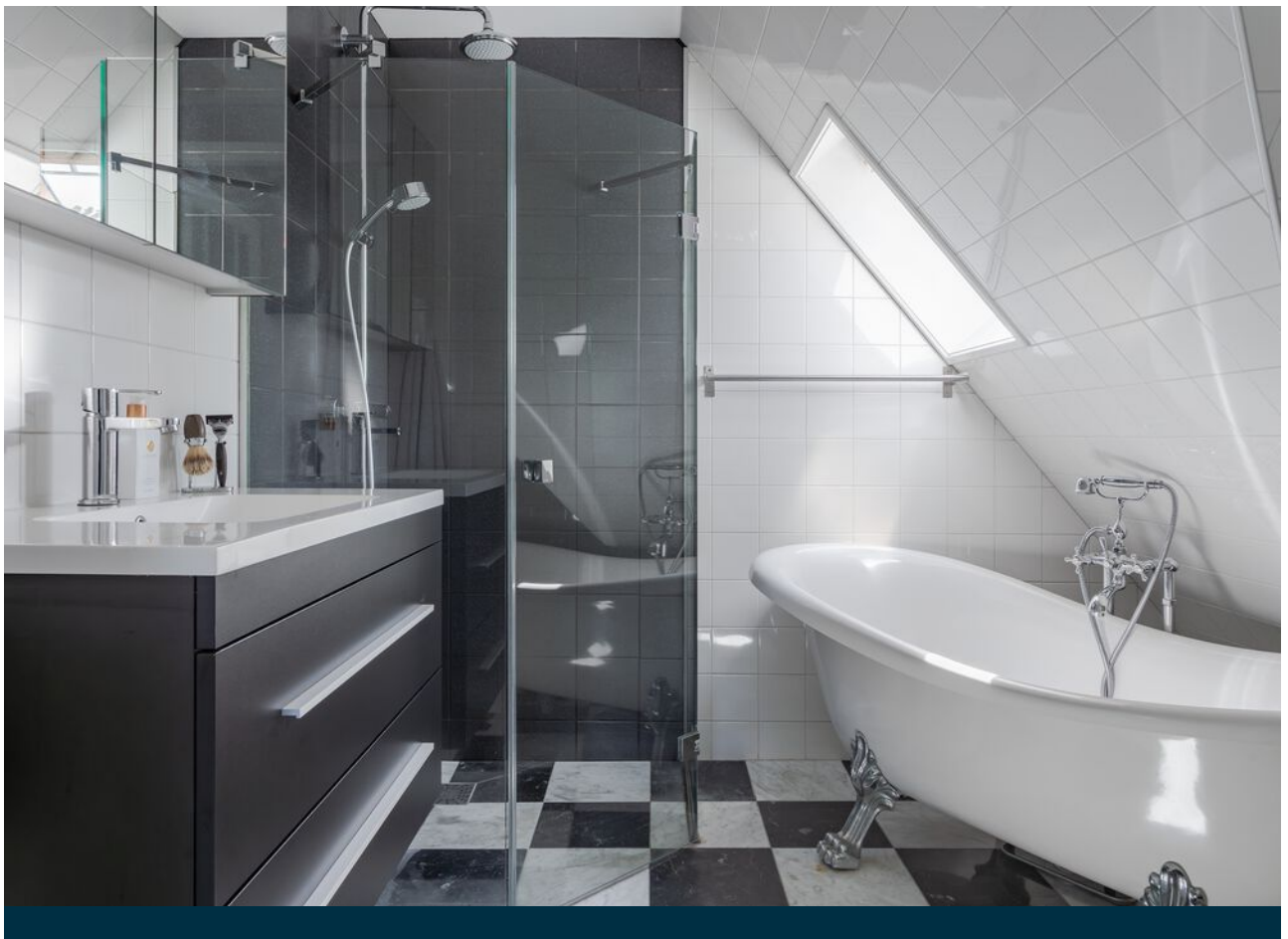








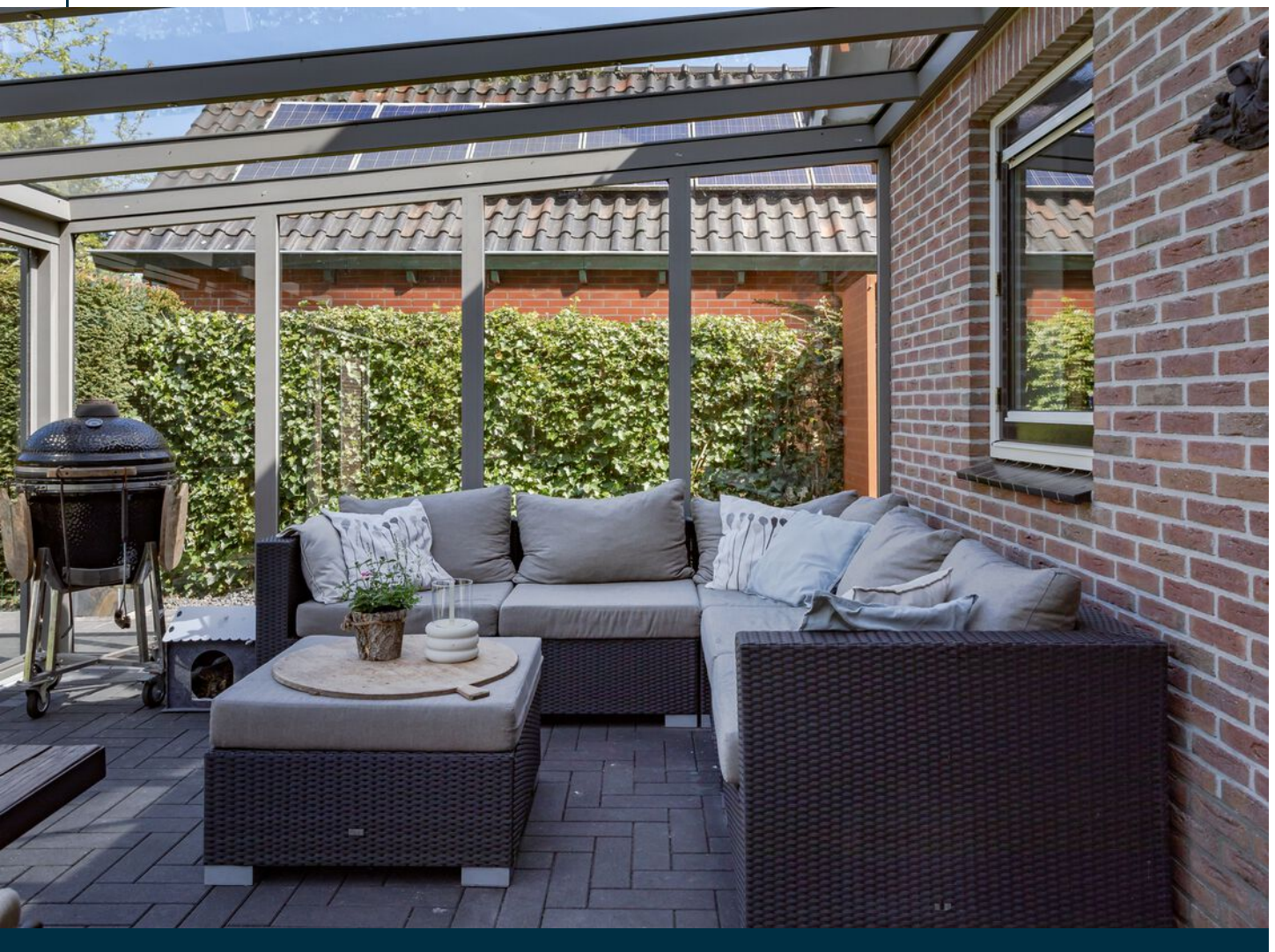
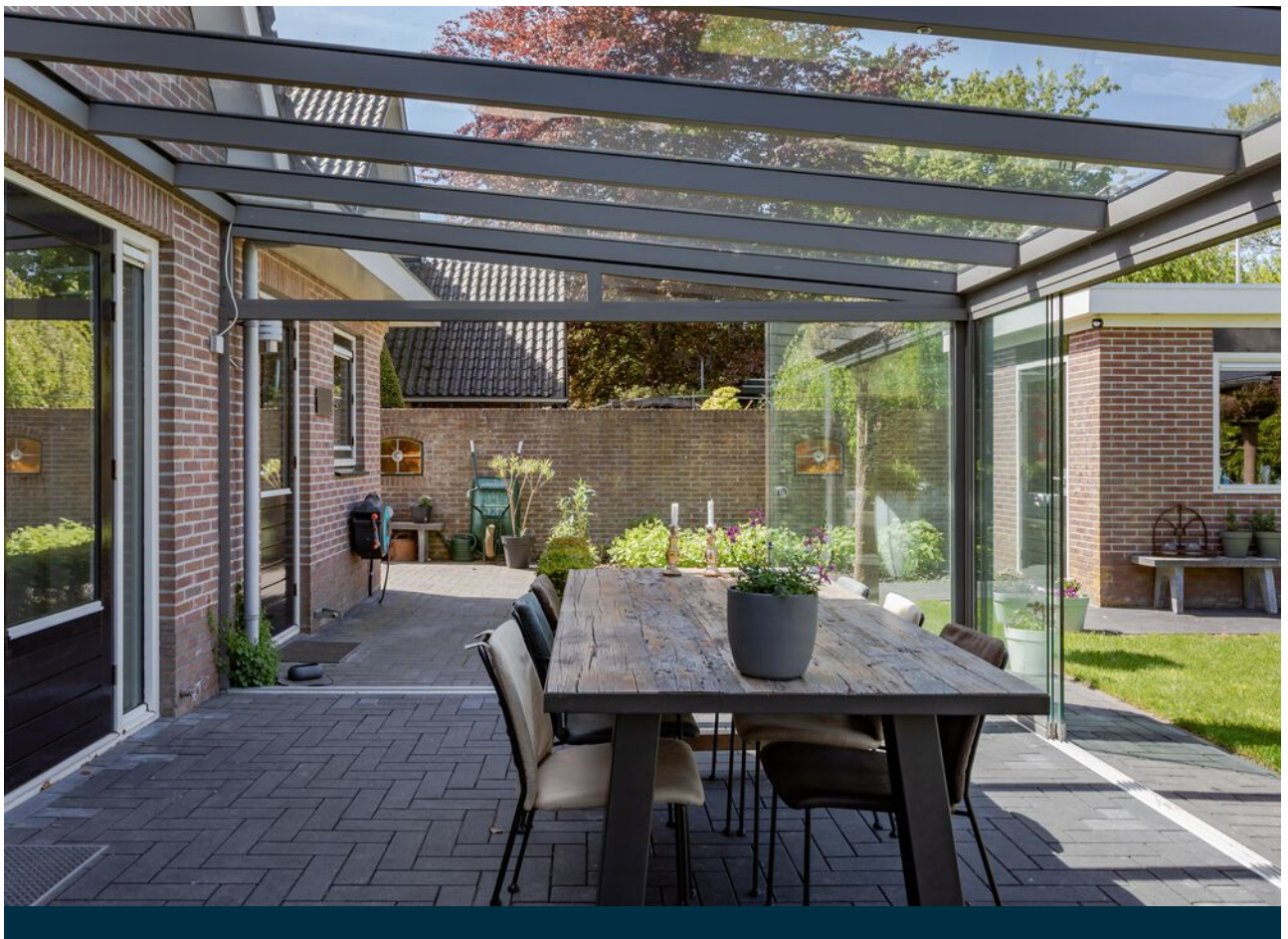






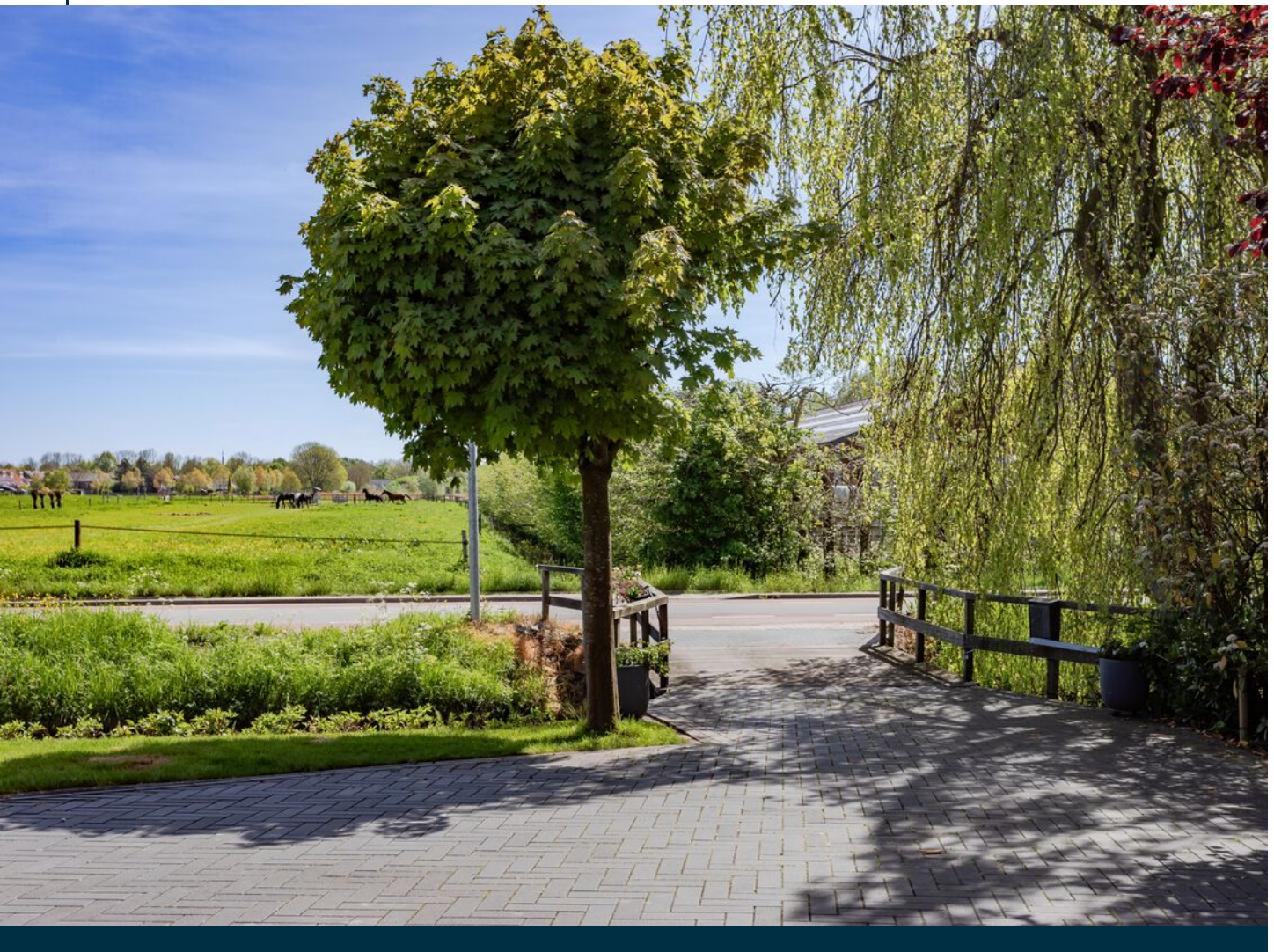














Begane grond met tuin



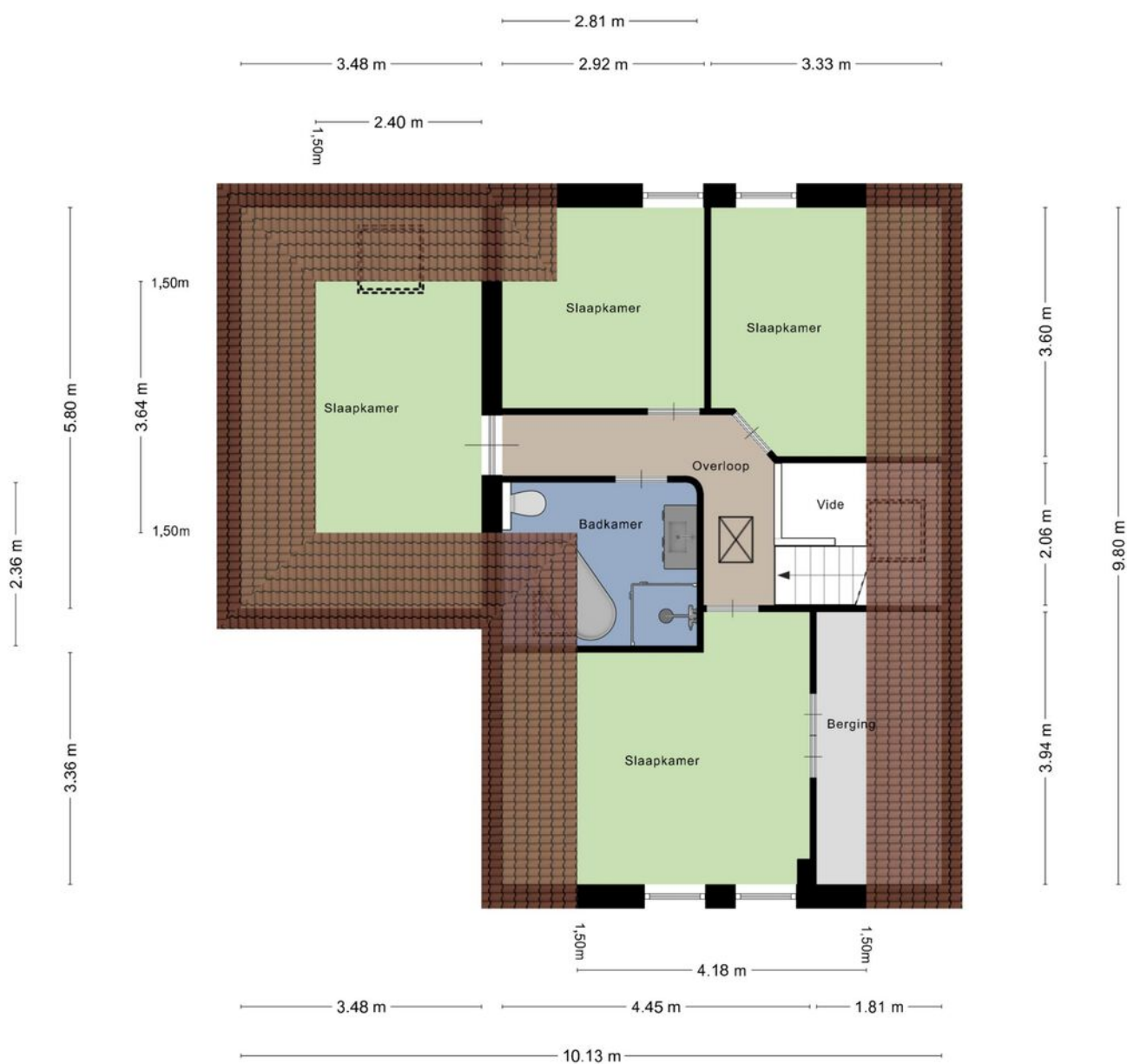


Begane grond





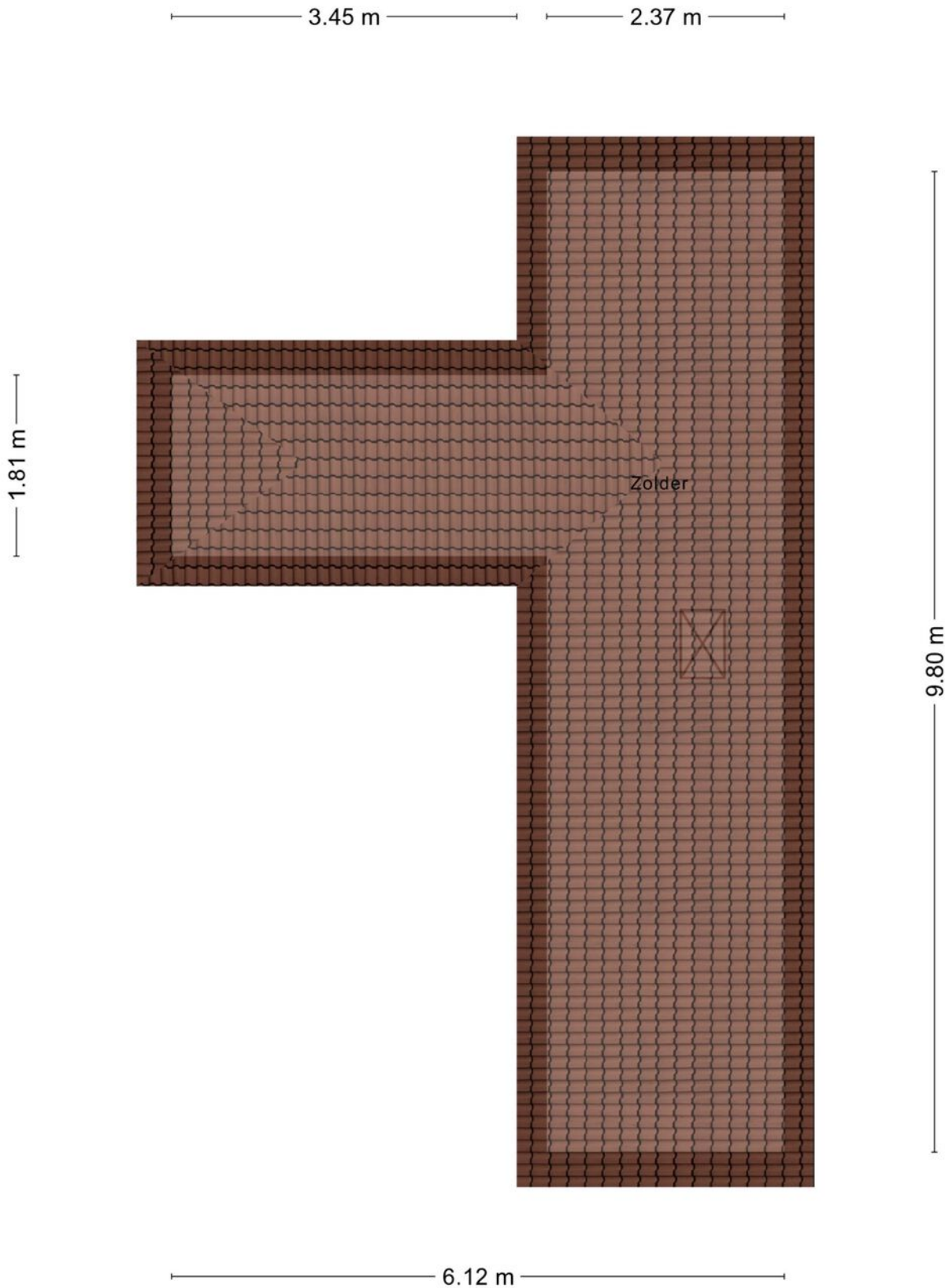
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Zolder





Berging

2.66 m

5.65 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoorn
Sectie	I
Perceel	8143

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2000
Inhoud	527 m ³
Gebruiksoppervlakte	142 m ²
Externe bergruimte	15 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	27 m ²
Perceeloppervlakte	545 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 8143
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	14 x 15,5 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Quinta
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Elektra	3 fase aansluiting, 11 groepen, separate groep voor de zonnepanelen + groep voor de laadpaal, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A+, registratienummer 339399430, geldig tot 20 november 2033
Zonnepanelen	32 zonnepanelen geplaatst in november 2023

Over ons



MARGIT NIJBOER
makelaardij

**Onder de pannen met
MARGIT NIJBOER
MAKELAARDIJ**

Margit Nijboer, makelaar sinds 1997 en Marijke Leegwater sinds 2001 de scepterzwaaijer over de backoffice, vormen door onze jarenlange samen-werking een 'dreamteam'.

Wij zijn de lokale experts en kennen de regio Hoorn en West-Friesland van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen.

Margit Nijboer Makelaardij ondersteunt u bij elke stap: Van tips om het huis verkoopklaar te maken, de beste presentatie tot aan de verkoop van uw woning.





Eerlijk bieden

Heeft u na de bezichtiging serieuze interesse in deze woning, dan nodigen wij u graag uit om een bod uit te brengen.

1. Vraag naar de verkoopmethode

In principe geeft de makelaar altijd vooraf, in bv de verkooptekst, of tijdens de bezichtiging, aan welke verkoopmethode er wordt gehanteerd. De meest voorkomende zijn: 1. Regulier bieden; u kunt direct een bod doen en er wordt met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is en 2. Een verkoop via inschrijving; u kunt voor een bepaalde deadline uw bod kenbaar maken aan de makelaar. Als er gekozen is voor een verkoop via inschrijving heeft iedereen een gelijke en eerlijke kans om deze woning te kunnen kopen. De verkoper en de makelaar hebben tot het moment van sluiting geen inzage in de biedingen, wat een eerlijke en transparante manier van verkopen garandeert.

Wij maken gebruik van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'.

2. Dien uw bod in via Eerlijk Bieden

Afhankelijk van de verkoopmethode zijn er twee manieren om uw bod kenbaar te maken via Eerlijk Bieden. Eerlijk bieden heeft een overzichtelijk online biedformulier ontwikkeld. Hoe dit systeem precies werkt leggen, wij graag uit.

Bod kenbaar maken via inschrijving

Via de knop onderaan de homepage 'bieden bij Margit Nijboer' op onze site kunt u een bod uitbrengen bij de betreffende woning. Er worden gegevens gevraagd ter verificatie en dan komt u bij het formulier uit. Hier kunt u alle gegevens invullen die nodig zijn voor het uitbrengen van een bod. Komt u er niet uit, u kunt ons altijd even bellen!

Bevestiging van uw bod

Zodra u op 'verzenden' heeft gedrukt, is uw bod succesvol geplaatst. Vanuit Eerlijk Bieden krijgt u altijd ter bevestiging een mail met uw gebruikerscode. Met deze code kunt u uw bod tot het verlopen van de deadline aanpassen of intrekken.

De biedingen beoordelen

Nadat de sluitingsdatum/tijd voorbij is worden alle biedingen tegelijkertijd naar de verkoper en de makelaar verzonden en worden deze beoordeeld. De keuze wordt gemaakt en de koper wordt geïnformeerd. De andere kandidaten krijgen een bericht dat hun voorstel niet is geaccepteerd.

Aanleveren personalia

Bent u de gelukkige koper? Dan kunt u direct uw personalia delen, zodat de makelaar aan de slag kan met het opstellen van de concept koopovereenkomst.

Bod kenbaar maken via regulier bieden

Bij regulier bieden kunt u direct een bod doen en wordt er met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door 1. Een tegenbod te doen of 2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat zij uw bod met de verkoper zal bespreken.

3. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod wordt onderhandeld?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

4. Als u de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan u verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht



Eerlijk bieden

de woning dan aan u te verkopen. Er is bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of via haar makelaar een tegenbod doet.

5. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling de procedure van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper, op advies van haar makelaar, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen van regulier bieden naar verkoop via inschrijving. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure wordt veranderd.

7. Moet de makelaar als eerste met u in onderhandeling als u

de eerste bent die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als u als eerste een bod uitbrengt?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie zij in onderhandeling gaat.

8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over alle belangrijke zaken, namelijk koopsom, aanvaardingsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in een koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt.

Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Koper en verkoper moeten het eens zijn over alle afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Een voorbehoud voor het rondkomen van de financiering.
- Een voorbehoud voor het niet verkrijgen van NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
- Een voorbehoud voor een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het 'schriftelijkheidsvereiste'. Een mondelinge of per email bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de getekende koopovereenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor koper in?

De wettelijke vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van reden de koop kunt ontbinden. Zonder kosten. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan koper ter hand gesteld is. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt. De verkoper heeft geen drie dagen bedenktijd.



Extra informatie

Alle door Margit Nijboer Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte VBO, NVM, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging eigen huis.

Waarborgsom/bankgarantie

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

Wwft cliëntenonderzoek

Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) is een makelaar wettelijk verplicht om een cliëntenonderzoek uit te voeren bij zowel de opdrachtgever als de wederpartij (koper).

Hier volgen de belangrijkste punten die u moet weten:

Identificeren en Verifiëren van de Identiteit

1. Cliëntidentificatie
2. Identificatie van Rechtspersonen

Onderzoek naar de Bron van de Middelen

3. Legale Herkomst van de Koopsom

Geheimhouding

4. Vertrouwelijkheid

Uitbesteding van het Cliëntenonderzoek

5. Uitbesteden aan een derde partij

Bovenstaande punten staan verder uitgelegd in het document van ComplyNow welke u kunt vinden in de dataroom van de woning. Ook kunt u dit document per email opvragen bij de makelaar.



Marijke Leegwater - Backoffice manager
Margit Nijboer - Makelaar RMT