



# Klokketuin 34 Zwaag

0229-228 014  
[info@margitnijboer.nl](mailto:info@margitnijboer.nl)  
[www.margitnijboer.nl](http://www.margitnijboer.nl)



## Beschrijving

Verrassend ruime woning met openslaande deuren naar de ruime tuin op het zuidwesten, legio mogelijkheden en met zorg onderhouden.

De woning telt 3 ruime slaapkamers waarvan 1 op de begane grond en op de verdieping nog 2 ruime kamers waar indien gewenst 3 kamers gerealiseerd kunnen worden.

De keuken voorziet in diverse inbouwapparatuur en er is een moderne badkamer.

De woning ligt aan een autovrije straat met veel parkeerruimte direct om de hoek. Als je voor de woning staat heb je echt geen vermoeden dat er zoveel ruimte in zit en dan is er ook nog een grote en zonnig gelegen tuin met stenen berging en achterom.

Kortom, echt een bezichtiging waard!

Bijzonderheden:

- Niet bewoners clausule
- Betonnen verdiepingvloeren
- Overal dubbel glas
- Autoloze straat
- Vlakbij het winkelcentrum De Huesmolen en het park

## **Entree**

Geen voorbijrazend verkeer voor de deur want deze woning ligt in een autoloze straat.

Naast de voordeur is een vaste plantenbak en achter de voordeur is een ruime hal met de trapopgang naar de vide. Op de vloer ligt een pvc-vloer die is doorgelegd in de living en keuken, de wanden zijn spachtelputz gestuukt en er is een ombouw om de radiator geplaatst. In de diepe trapkast met verlichting zit veel bergruimte en er is een ruim toilet met licht betegelde wanden, donkere vloer, staand toilet, fonteintje en een centraal afzuigsysteem. Een paneeldeur met melkglas en facet geslepen randen geeft toegang tot de living.

## **Living**

Fijne tuingerichte living met openslaande deuren en een plissé hor naar de zonnig gelegen tuin met een elektrisch te bedienen zonnenscherm. De pvc-vloer is vanuit de hal doorgelegd, sierbalken tegen het plafond en 1 wand heeft steenstrips. Lekker veel lichtinval vanwege de grote raampartij met dubbel glas en boven de openslaande deuren kan een klapraam open. Radiatoren onder de brede vensterbanken verwarmen de zithoek. Er is een mogelijkheid om de slaapkamer op de begane grond bij de living te betrekken voor nog meer woongenot!

## **Keuken**

De keuken in lichte kleurstelling is in een hoek geplaatst met veel werkblad, 1½ spoelbak, laden, kastjes en bovenkastjes met bladverlichting.

Vrijwel alle apparaten zijn in de afgelopen jaren vervangen, te weten: vaatwasser, 4 pits gaskomfoor op een glasplaat, groot formaat heteluchtoven met grill-functie, afzuigkap en de koel/vriescombinatie. Veel lichtinval vanwege de raampartijen, ramen en klapluikjes kunnen open zodat ook hier fijn geventileerd kan worden.

## **Slaapkamer/kantoor/ speelkamer begane grond**

De slaapkamer op de begane grond heeft een laminaatvloer, de wanden zijn behangen en een vaste kastenwand met 4 schuifdeuren.

In het kozijn is dubbel glas geplaatst, naast een vast raam kan er ook een raam met hor open en een klapraam zodat er fijn geventileerd kan worden. De slaapkamer kan bij de living worden betrokken maar ook blijven functioneren als slaapkamer, kantoor of speelruimte voor de kleintjes.

## **Tuin**

Echt een ruime tuin op het zuidwesten met een elektrisch te bedienen zonnenscherm die in 2022 is geplaatst. Geen overbodige luxe want de middag- en avondzon zijn volop aanwezig in deze tuin. De tuin is geheel bestraat met een goede afloop, drainafvoeren achter in de tuin en bij de schuur en onderhoudsvriendelijk. Er zit een buitenkraan en naast de poortdeur van het achterom staat een stenen berging met verlichting en stopcontacten.

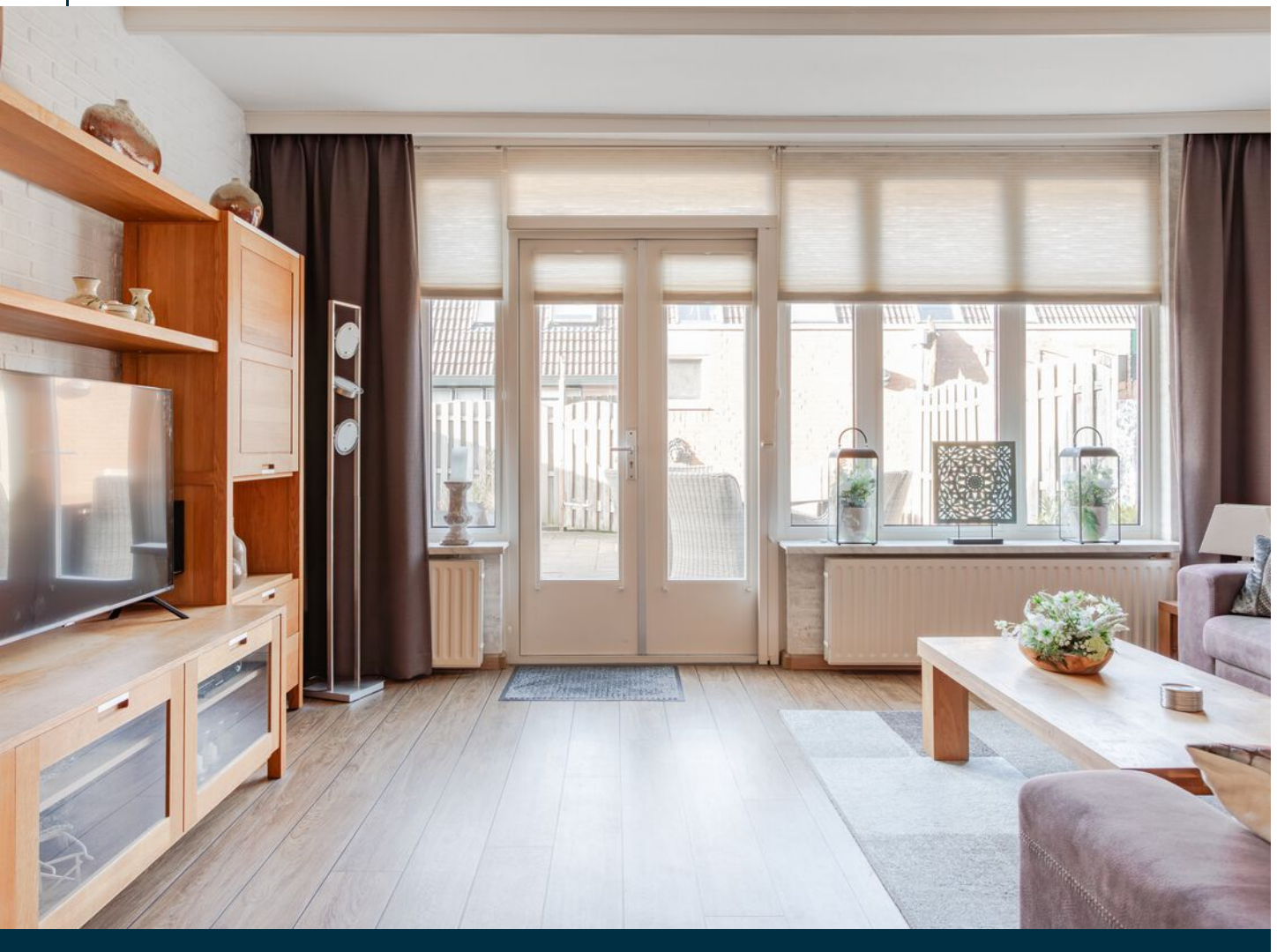
## **1e Verdieping**

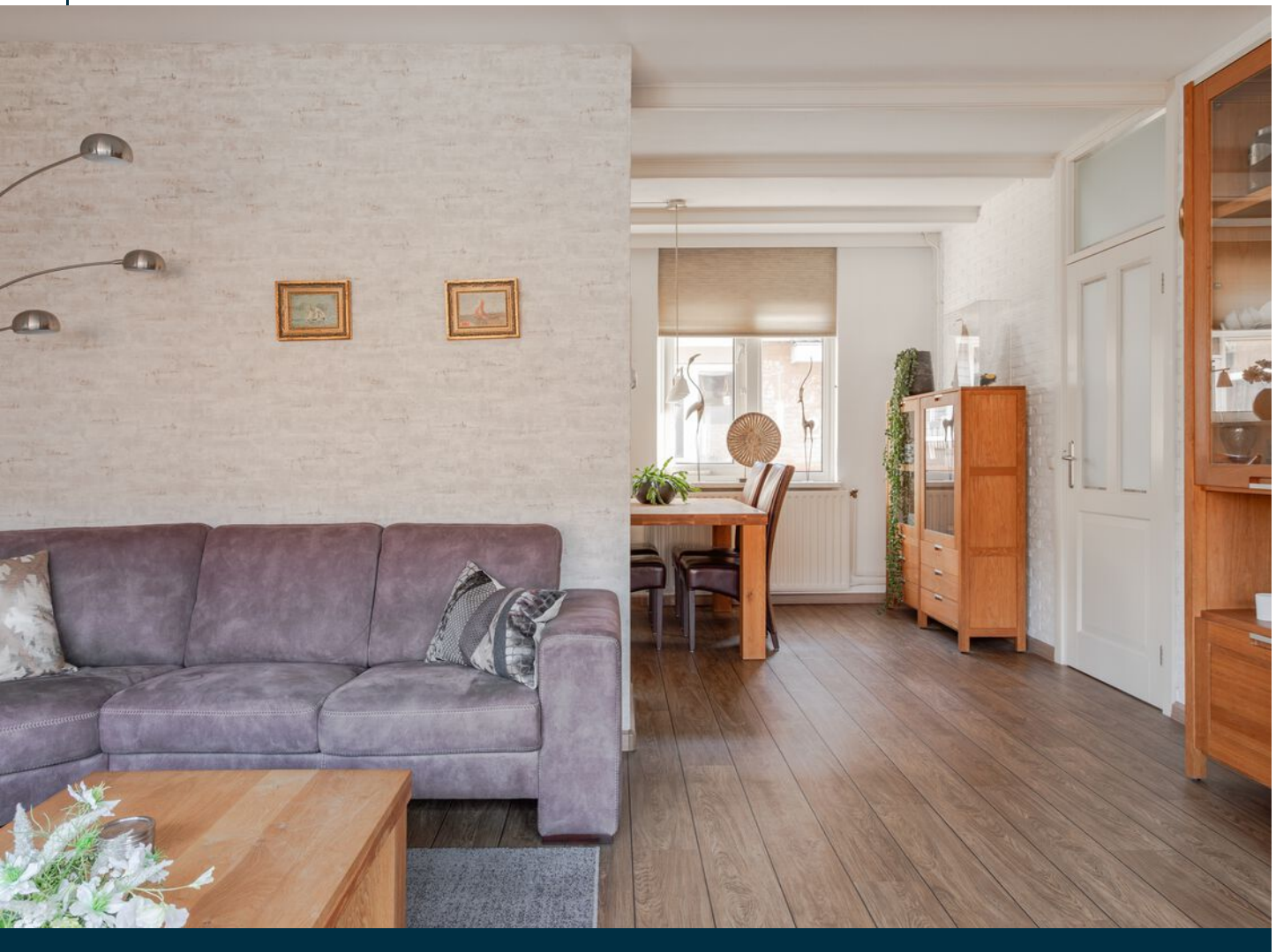
Boven de trapopgang met vloerbedekking is een Velux raam geplaatst waardoor er

prettig lichtinval is in de hal én op de overloop. Achter de schuifdeuren op de overloop is verrassend veel bergruimte, de wasmachine- en drogeraansluiting, de cv-installatie met een vulkraan en het centraal afzuigsysteem. 2e Slaapkamer – ruime kamer waar laminaat op de betonnen verdiepingsvloer is gelegd. In 2025 zijn de wanden stijlvol behangen en er is veel lichtinval via een groot Velux dakraam met luxaflex en een hor. 3e Slaapkamer – echt een hele riante kamer waar indien gewenst zelfs 2 kamers gerealiseerd kunnen worden. Maar een royale kamer is ook wel fijn!!! Ook in deze kamer is een laminaatvloer gelegd en veel lichtinval door de 2 grote Velux ramen met verduisteringsgordijnen en horren.

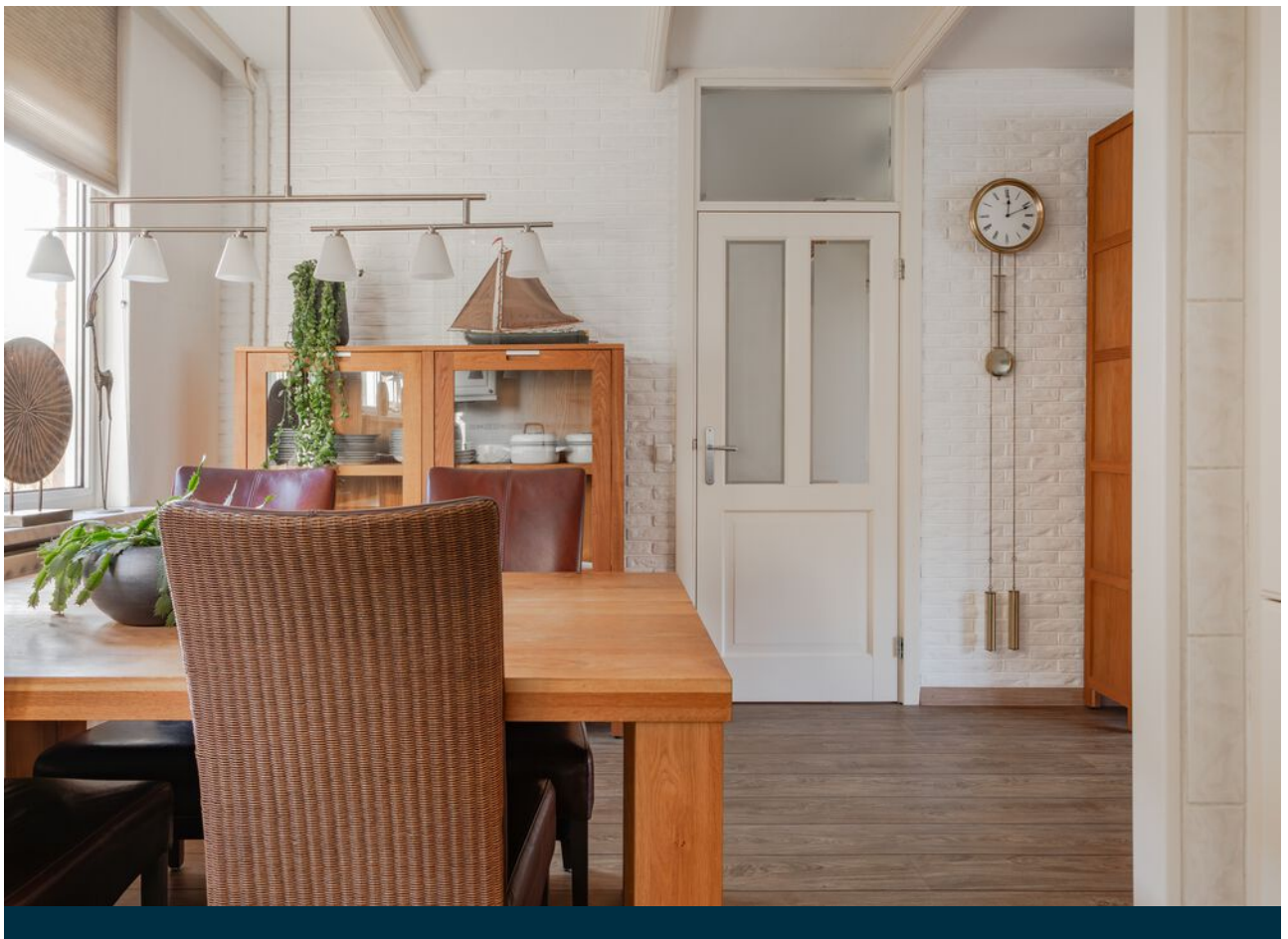
## **Badkamer**

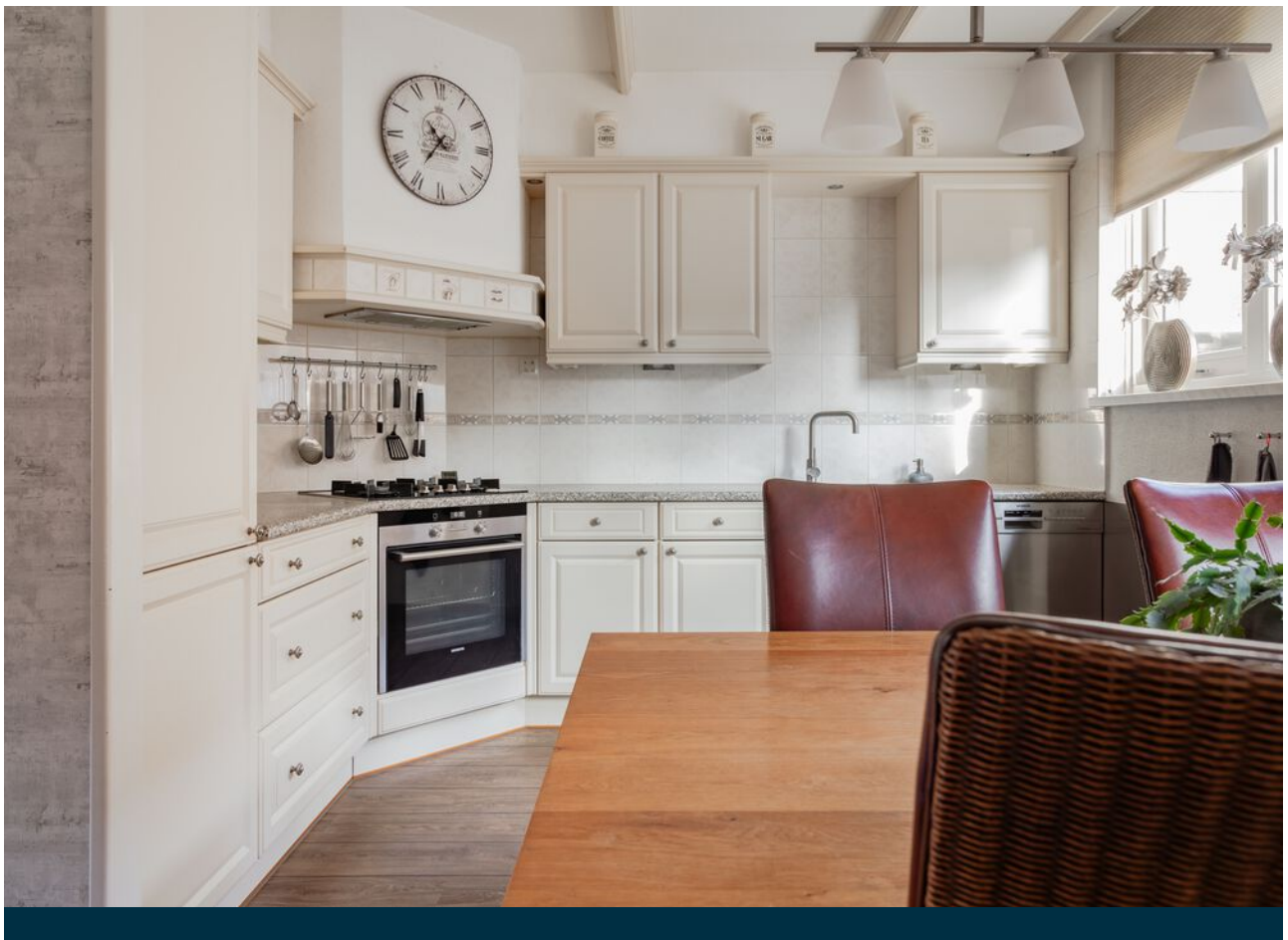
Moderne badkamer met eigentijdse betegelde wanden en dito vloer. Er is een wastafelmeubel met porseleinen wasbak met plateau's, altijd handig om wat spulletjes op te plaatsen, spiegel met geïntegreerde verlichting, stopcontact, 2e toilet en een douchehoek met glazen deur en wanden, thermostaatkraan en drainafvoer. De badkamer wordt verwarmd door een designradiator, ook lekker voor het drogen en verwarmen van de handdoeken. Het plafond is gestuukt en voorzien van inbouwspots en er zit een centraal afzuigsysteem met de bedieningsknop in de badkamer.



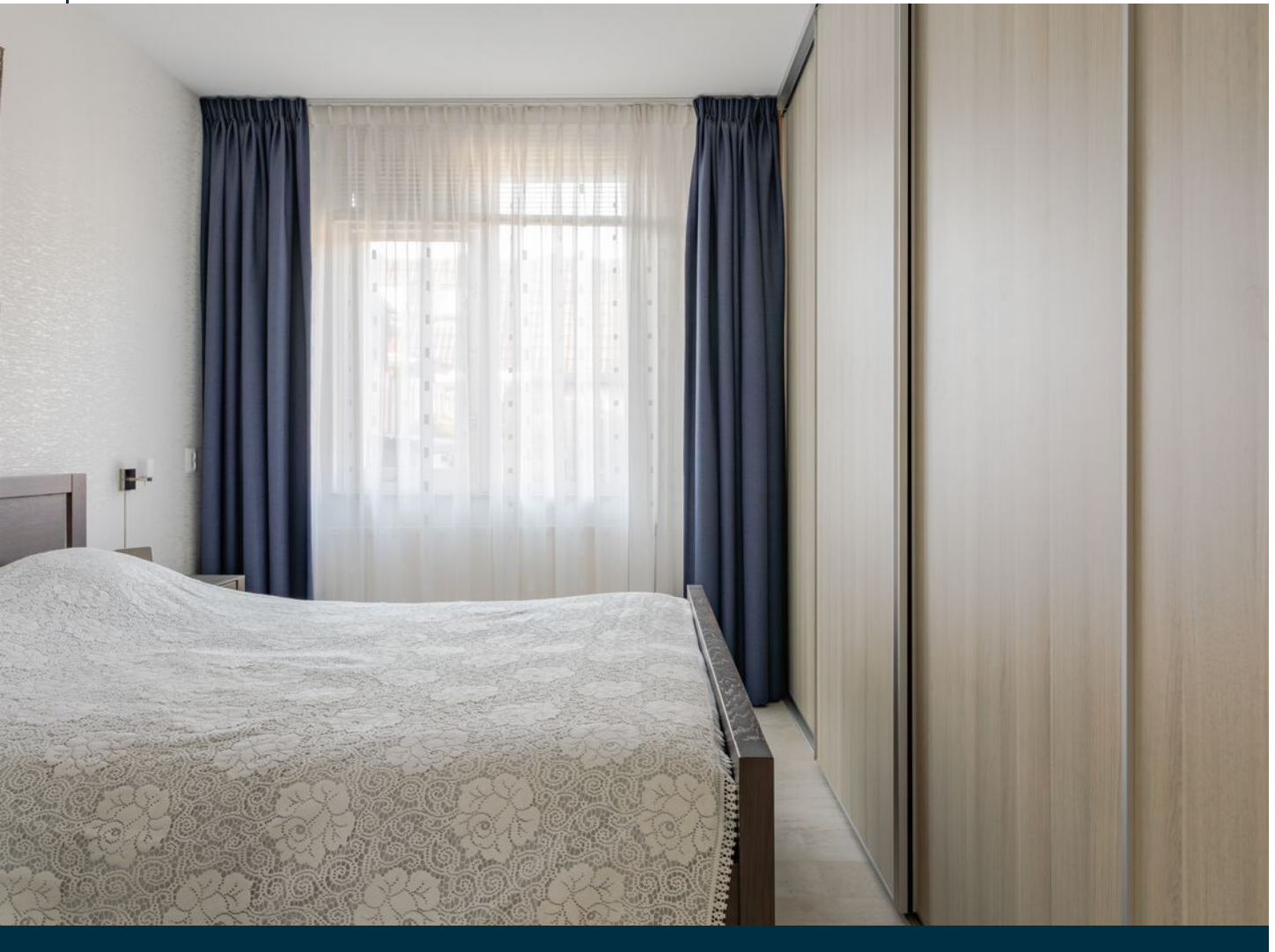






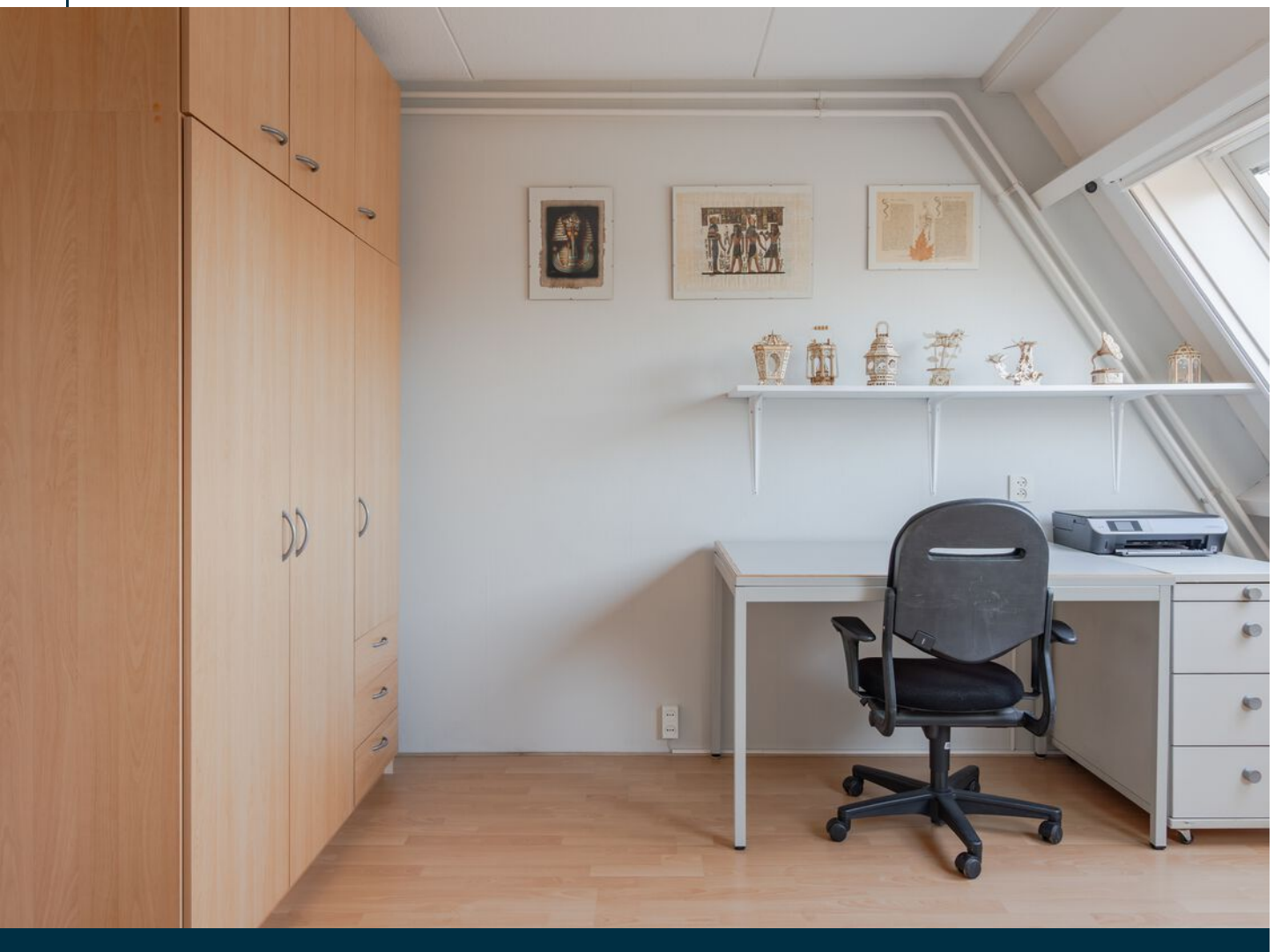






















# Begane grond met tuin





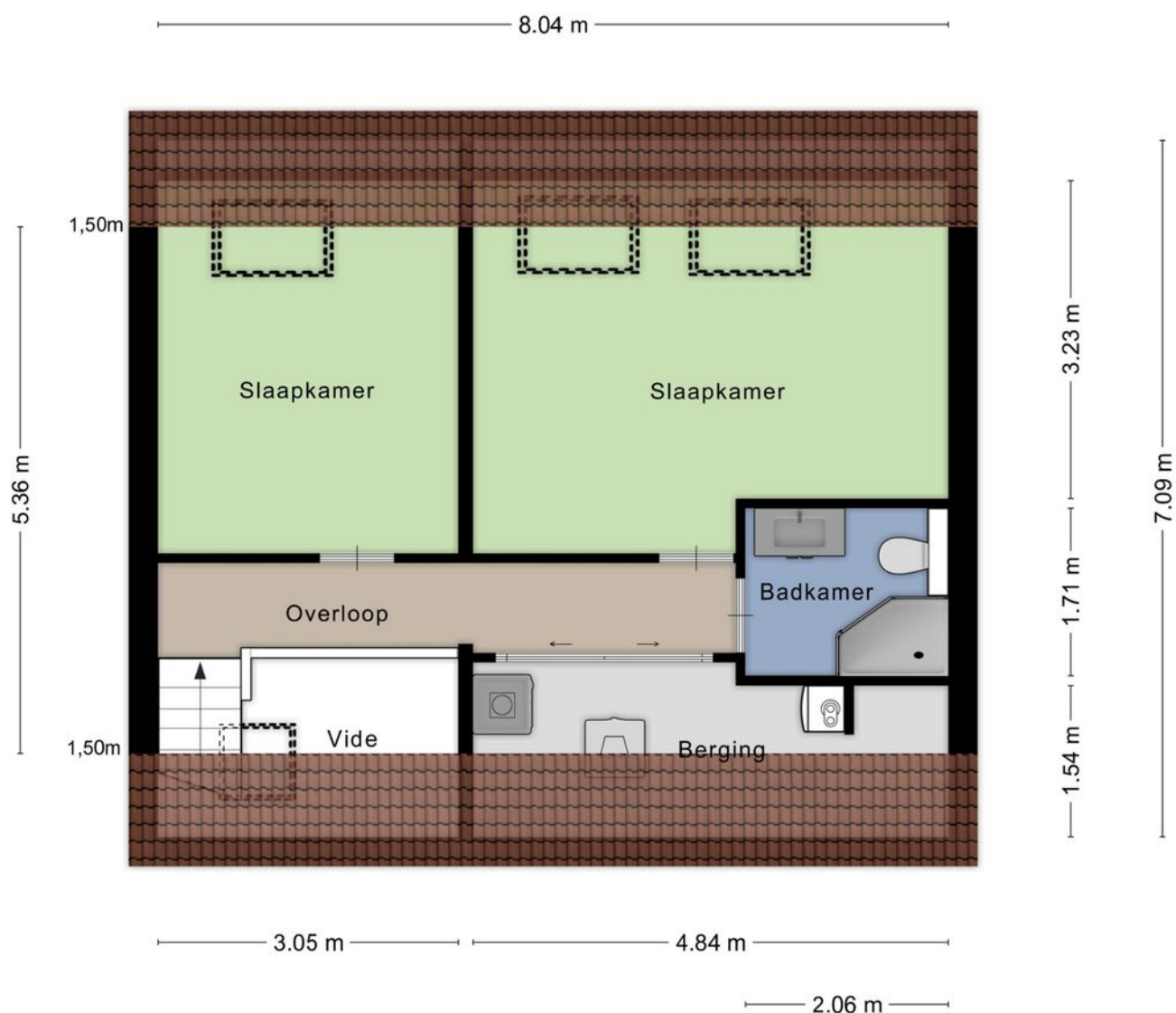
# Begane grond



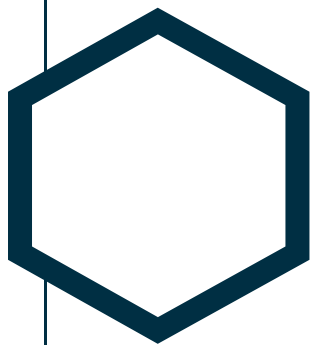
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



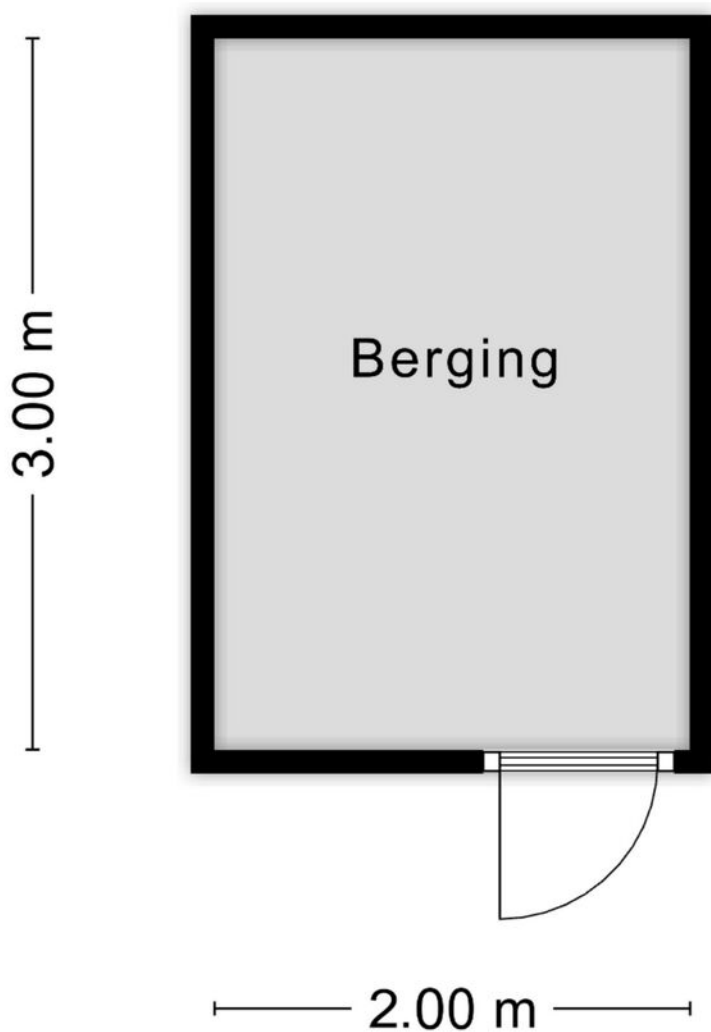
# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345  
25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn  
Sectie I  
Perceel 7648

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.

kadaster



# Kenmerken

| Algemene informatie      |                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type object              | Tussenwoning                                                                               |
| Aanvaarding              | In overleg                                                                                 |
| Bouwjaar                 | 1977                                                                                       |
| Inhoud                   | 344 m <sup>3</sup>                                                                         |
| Gebruiksoppervlakte      | 97 m <sup>2</sup>                                                                          |
| Externe bergruimte       | 6 m <sup>2</sup>                                                                           |
| Perceeloppervlakte       | 135 m <sup>2</sup>                                                                         |
| Kadastrale gegevens      | Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 7648                                                      |
| Indeling                 |                                                                                            |
| Aantal kamers            | 4                                                                                          |
| Aantal slaapkamers       | 3                                                                                          |
| Aantal badkamers         | 1                                                                                          |
| Aantal toiletten         | 2                                                                                          |
| Tuin                     |                                                                                            |
| Type                     | Achtertuin                                                                                 |
| Lengte/Breedte           | 8,07 x 8,58 meter                                                                          |
| Oriëntatie               | Zuidwest                                                                                   |
| Heeft een achterom       | Ja                                                                                         |
| Heeft schuur/berging     | Ja                                                                                         |
| Energie label informatie |                                                                                            |
| CV ketel                 | ATAG                                                                                       |
| Verwarmingssysteem       | CV ketel                                                                                   |
| Warmwater                | CV ketel                                                                                   |
| Bouwjaar                 | 2015                                                                                       |
| Combiketel               | Ja                                                                                         |
| Elektra                  | 6 groepen (waarvan 4 stoppen), aardlekschakelaar en slimme meters. Glasvezel is aangelegd. |
| Isolatie                 | Volledig geïsoleerd, volledig dubbele beglazing                                            |
| Energie label            | Volgt                                                                                      |

## Onder de pannen met MARGIT NIJBOER MAKELAARDIJ

### Margit

Een succesvol makelaar kijkt eerst naar de mensen en dan naar de woning. Zo luidt in een notendop de filosofie van Margit Nijboer. Mensen gaan niet op zoek naar een stapel stenen en een dak, maar naar een plek waar ze lief en leed gaan delen, aldus Margit. Of andersom: wie een woning verkoopt, laat ook een stukje geschiedenis achter. Dat vraagt om een makelaar met begrip. En met een scherp oog voor het beste resultaat.

Met aan- en verkoopervaring van talloze woningen in Hoorn en West-Friesland, schaaft Margit zich onder de meest succesvolle regionale makelaars. Vrijwel ieder woningtype passeerde via haar bemiddeling de notaris. Van stolpboerderij tot starterswoning, van appartementen tot museale objecten; de onroerendgoedmarkt kent voor Margit geen geheimen.

Een huis aankopen of verkopen heeft alles te maken met de juiste prijs en het juiste moment. Zodra je die onder de ogen van de juiste mensen brengt, is de deal al snel bezegeld.

Margit Nijboer Makelaardij kent de markt en de media. Optimale presentatie, professionele fotografie, opvallende aanwezigheid op sociale media; het kantoor heeft alles in huis voor een geslaagde aan- of verkoop.

### Marijke

Als backoffice manager zorgt Marijke achter de schermen dat alles soepel verloopt. 'Samen zijn we perfect op elkaar ingespeeld en nemen we onze klanten alles uit handen, van het eerste gesprek tot aan de notaris'.

### Michel

Michel komt u tegen bij het plaatsen van de borden en hij regelt diverse klussen.





# 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

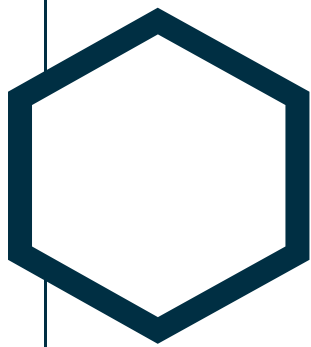
Bij regulier bieden kunt u direct een bod doen en wordt er met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door 1. Een tegenbod te doen of 2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent. U bent dus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



Margit Nijboer - Makelaar RMT

Marijke Leegwater - Backoffice manager