

Vraagprijs
€ 398.000,- k.k.

Hoefijzer 76 Zwaag



Beschrijving

De verrassing van deze woning is toch vooral de begane grond. De woonkamer is aan de achterzijde twee en een halve meter uitgebouwd, waardoor er een prachtig mooie living is ontstaan. Tevens is de zolder vergroot met een kamerbrede dakkapel en is in de achtertuin een mooie overkapping gebouwd.

Omdat het een hoekwoning betreft heeft u een extra stuk grond naast de woning en kunt u ook buitenom de achtertuin bereiken. Op de eerste verdieping drie slaapkamers en op zolder nog eens een riante slaapkamer. Kortom, zeer leuke stek om te wonen!

Entree

Ruime entree met deuren naar de moderne toiletruimte (met witte wandtegels, donkerbruin gemêleerde vloertegels, fonteintje en wandcloset), meterkast en woonkamer. In de open opbergkast is meer dan voldoende ruimte voor uw jassen en schoenen. Fijn is ook de kunststof voordeur met driepunts veiligheidssluiting.

Uitgebouwde living (2010/geheid)

Geweldige living met giga oppervlakte! Aan de achterzijde heeft u meer dan voldoende ruimte om een grote zithoek te plaatsen. De kunststof openslaande tuindeuren met houten shutters staan erg slijk! Op de vloer ligt een speels gelegde natuurstenen vloer in diverse formaten, voorzien van vloerverwarming (gehele begane grond!).

De uitbouw is voorzien van een grote lichtkoepel, dat zorgt voor lekker veel natuurlijke lichtinval. Ook het brede zijraam (voordeel van een hoekwoning!) geeft de woonkamer een extra leuke sfeer. Het plafond is netjes gestuukt en voorzien van een sierlijst en inbouw ledverlichting. De houthaard staat garant voor gezellig warme winteravonden.

Halverwege de woonkamer kunt u de allergrootste eettafel kwijt die u maar wenst! Heerlijk toch!

Open keuken met landelijk tintje

Grote open hoekkeuken aan de voorzijde van de woning met mooie houten shutters in het raam aan de voorzijde. De houten frontjes van de keuken zijn in hoogglans gelakt. Het kunststof zwarte werkblad is stijlvol onderbroken door een M-system zespits gasfornuis met oven. Verder is de keuken voorzien van een afzuigkap verwerkt in een kleine schouw, een koelkast met vriesgedeelte (3 laden) en een vaatwasser.

Achter- en zijtuin

De heerlijke achtertuin op het westen is 7,5 x 7,5 meter en langs de woning heeft u ook nog eens een strook grond van 3

meter breed. Het geheel is netjes bestraat en op de erfafscheiding staat een keurige gemetselde tuinmuur (vergund/geheid). De gezellige overkapping (2024) staat garant voor menig gezellig uurtje buiten, is gebouwd van Douglas hout en er zijn diverse stroompunten aangebracht. En als u in de tuin staat kunt u zien dat de gevels er zeer netjes uit zien. Ze zijn in 2015 gestraald, gevoegd en geïmpregneerd. Op de gevel is een buitenkraan gemonteerd, altijd handig. Aan de achterzijde staan in de tuin drie grote leibomen, die zorgen voor een fijne privacy.

Drie slaapkamers op de eerste verdieping

Via de spiltrap bereikt u de keurige eerste verdieping. Deze is in 2025 voorzien van nieuw laminaat, doorgelegd in alle drie de slaapkamers en de overloop. De deuren naar de eerste en tweede verdieping hebben leuke glas-in-lood-ramen. Alle ramen in de slaapkamers zijn in 2024 voorzien van HR++ beglazing. Kortom, inrichten en slapen maar!

Badkamer

De zwart/wit betegelde badkamer is compleet ingericht met ligbad en hand/regendouche, een wandcloset en wastafel met meubel en spiegelkast. In het plafond zijn led spots aangebracht. Zowel mechanische als natuurlijke ventilatie is mogelijk in deze ruimte.

Tweede verdieping met kleine bergzolder

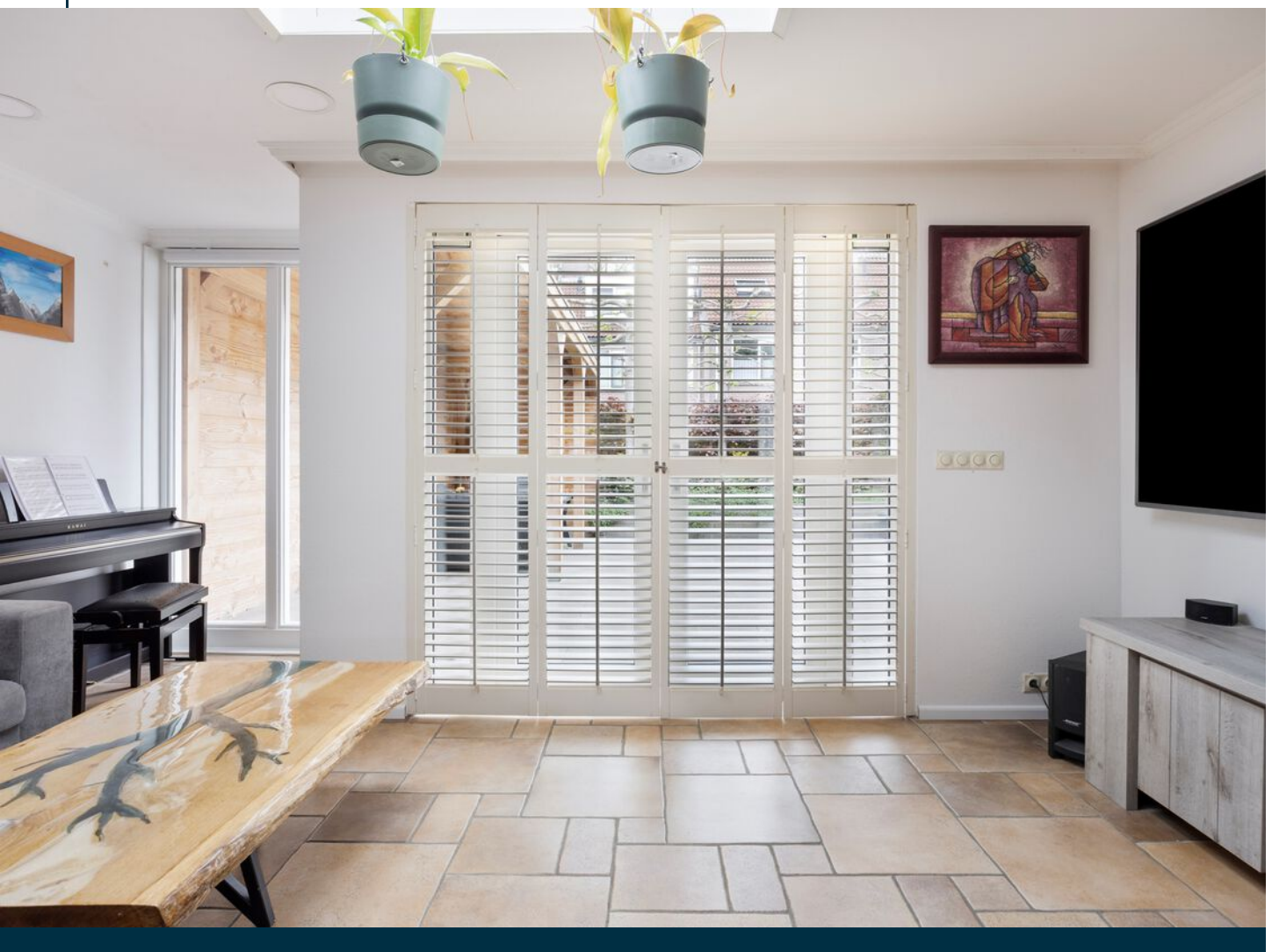
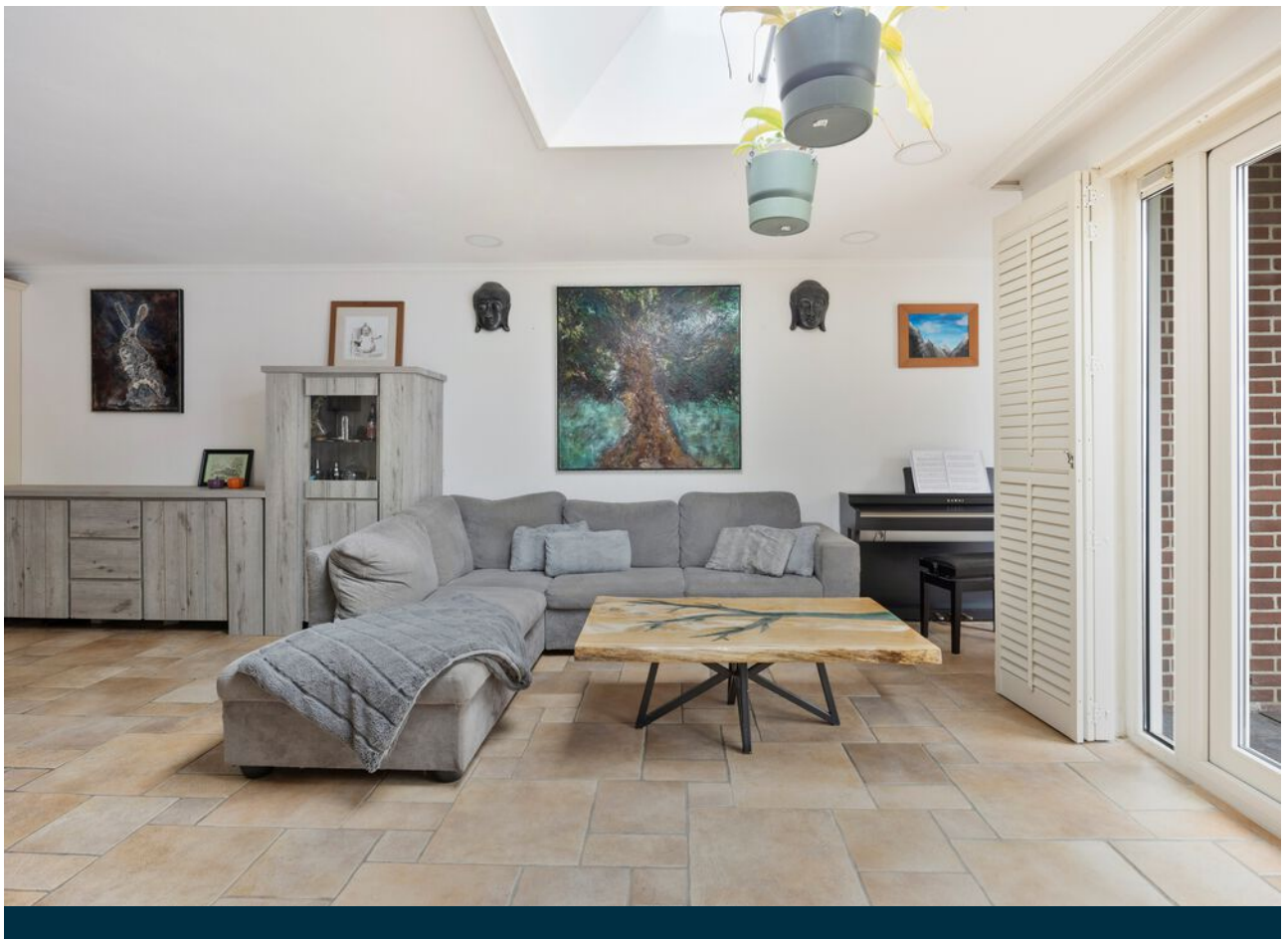
De verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt toegang tot een mega grote zolderkamer met een kunststof/trespa dakkapel (draaikiep ramen/HR ++ glas) aan de achterzijde over de volledige breedte. Ook hier ligt een keurige laminaatvloer. Op deze verdieping vindt u de CV-opstelling (geïnstalleerd in 2019), MV-box (2023) en de aansluiting voor uw wasmachine. In de nok van de woning is nog een toegangsluik naar een kleine 'wegzet'. Ook heeft u nog opbergruimte achter de knieschotten onder de dakkapel.

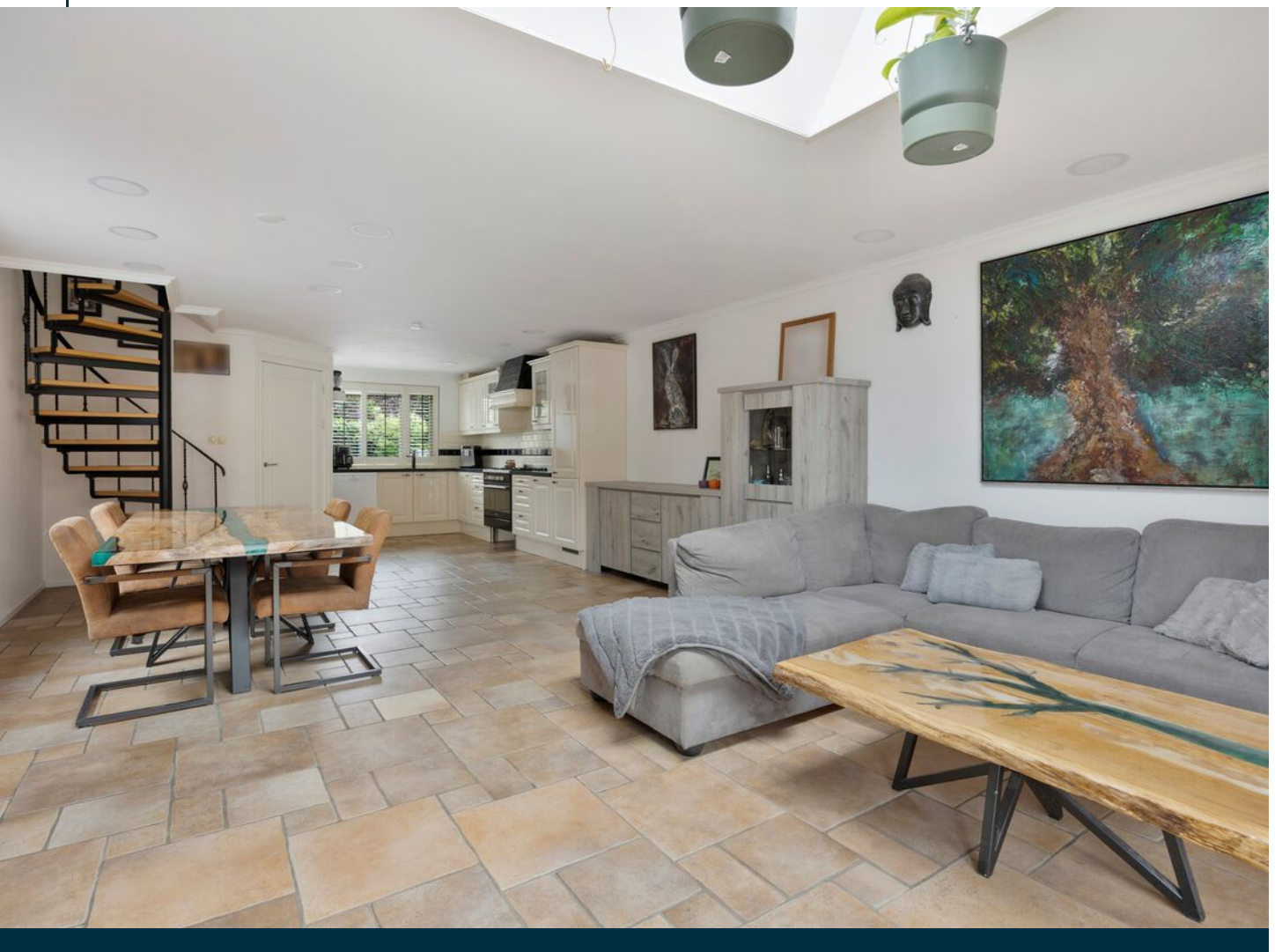
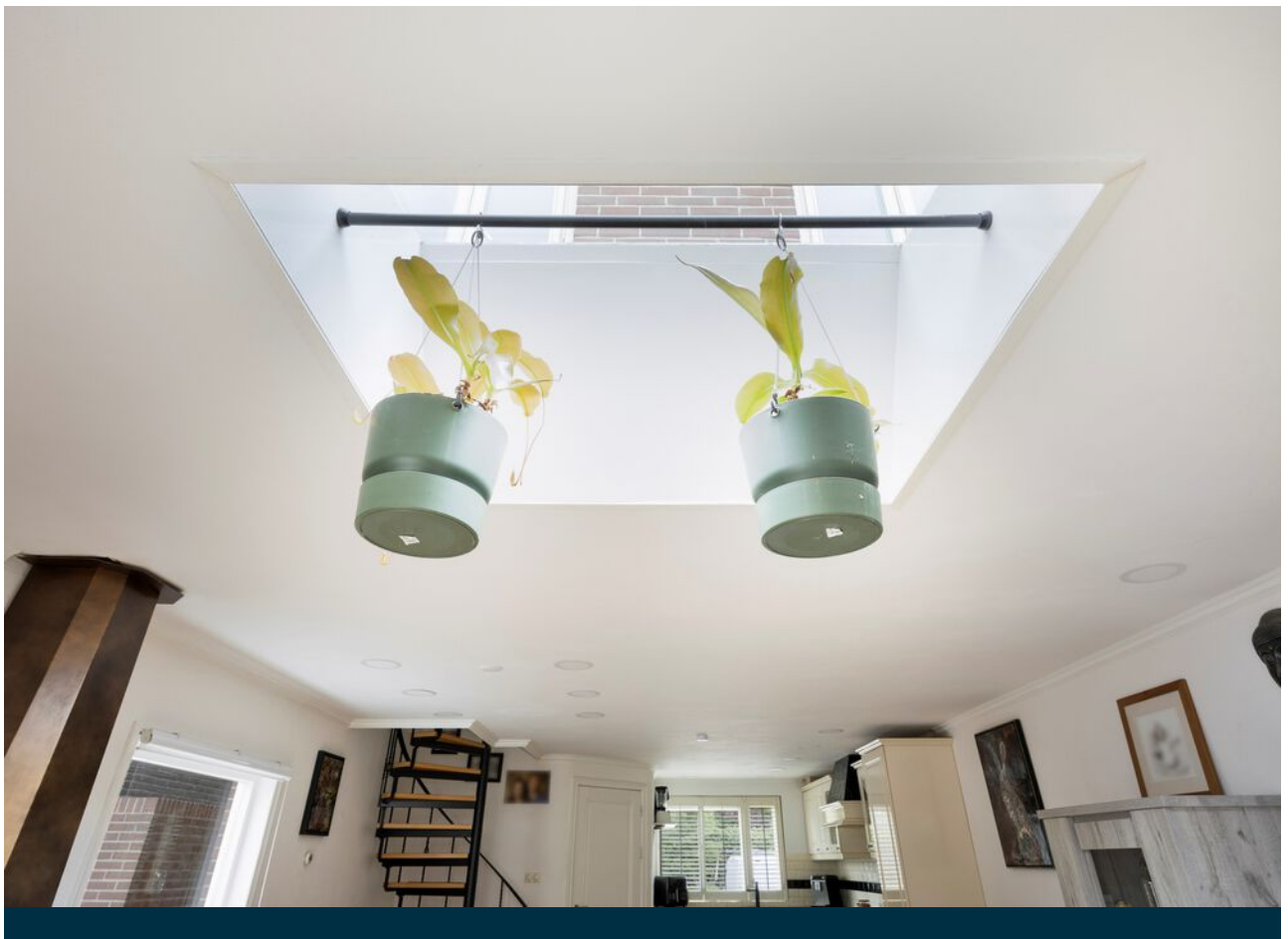
Hoorn/Zwaag

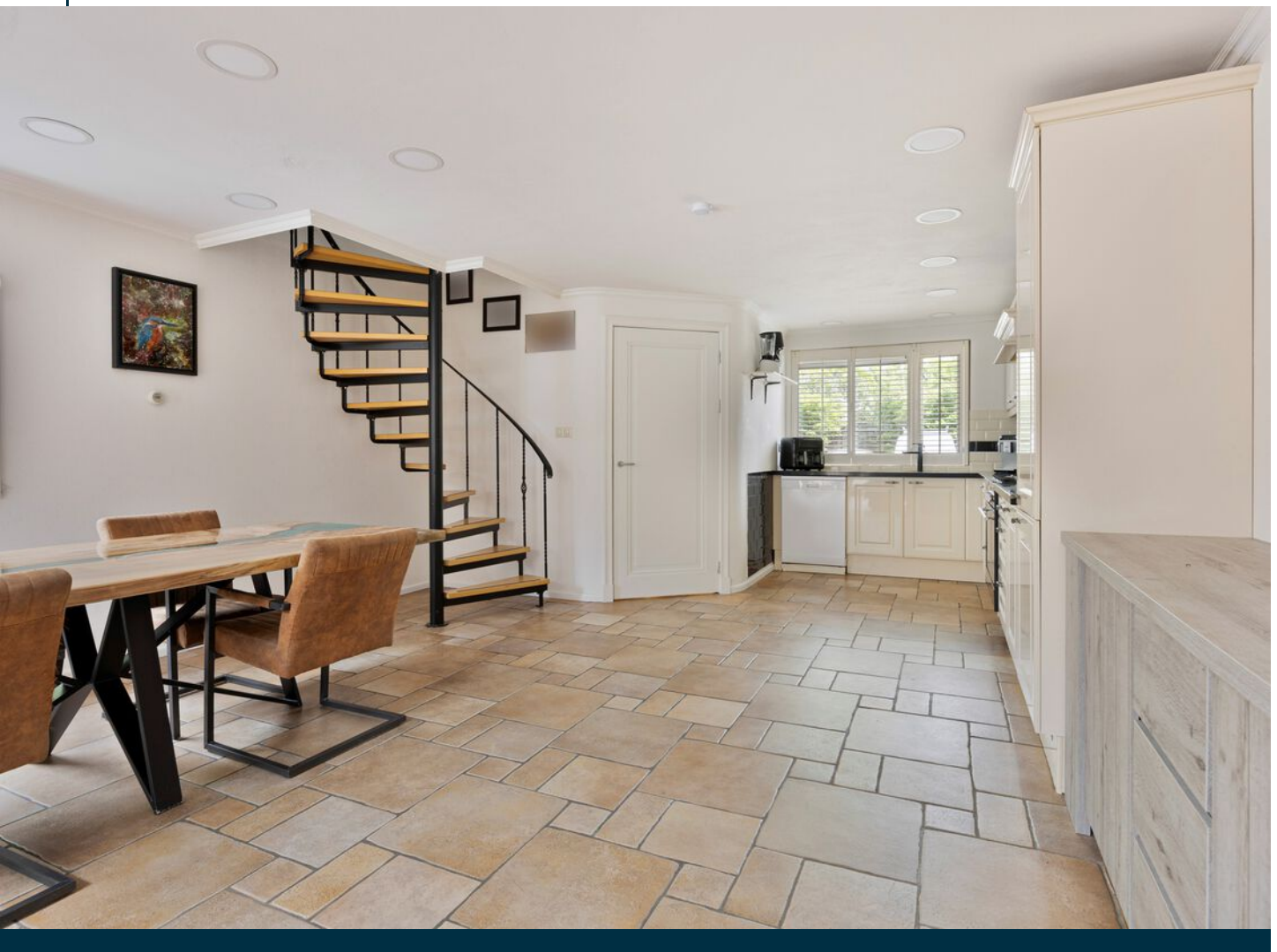
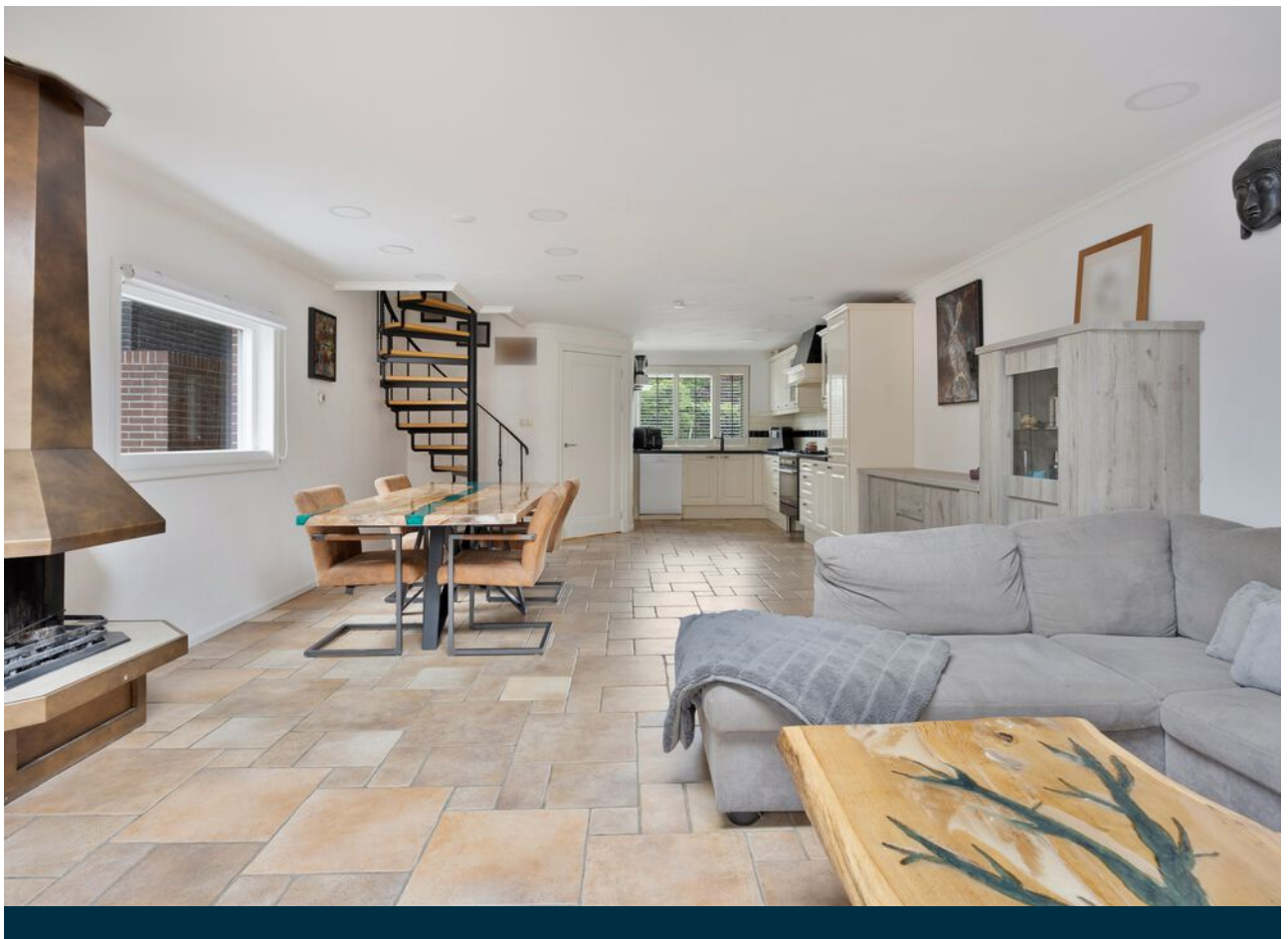
De woning is omringd door alle voorzieningen, zoals Winkelcentrum De Korenbloem en Winkelcentrum De Huesmolen, diverse speeltuinen, sporthal De Opgang, een fitnesscentrum en Park Risdammerhout. Een bushalte is op loopafstand van de woning. Op de fiets bent u binnen 10 minuten bij het NS-treinstation, het centrum van Hoorn en het ziekenhuis en binnen 5 minuten rijdt u op de A7 richting Amsterdam. Hoorn, stad met vele sporen vanuit de VOC-tijd, zeer welvarend tijdens de Gouden Eeuw. De historie leeft voort in de vele monumentale gebouwen, bijzondere architectuur en musea vol historische schatten. Hoorn, stad aan het Markermeer, gezellige havens, de binnenstad met vele winkels en restaurants, schouwburg Het Park en het nieuwe Stadsstrand. U hoeft zich nooit meer te vervelen.

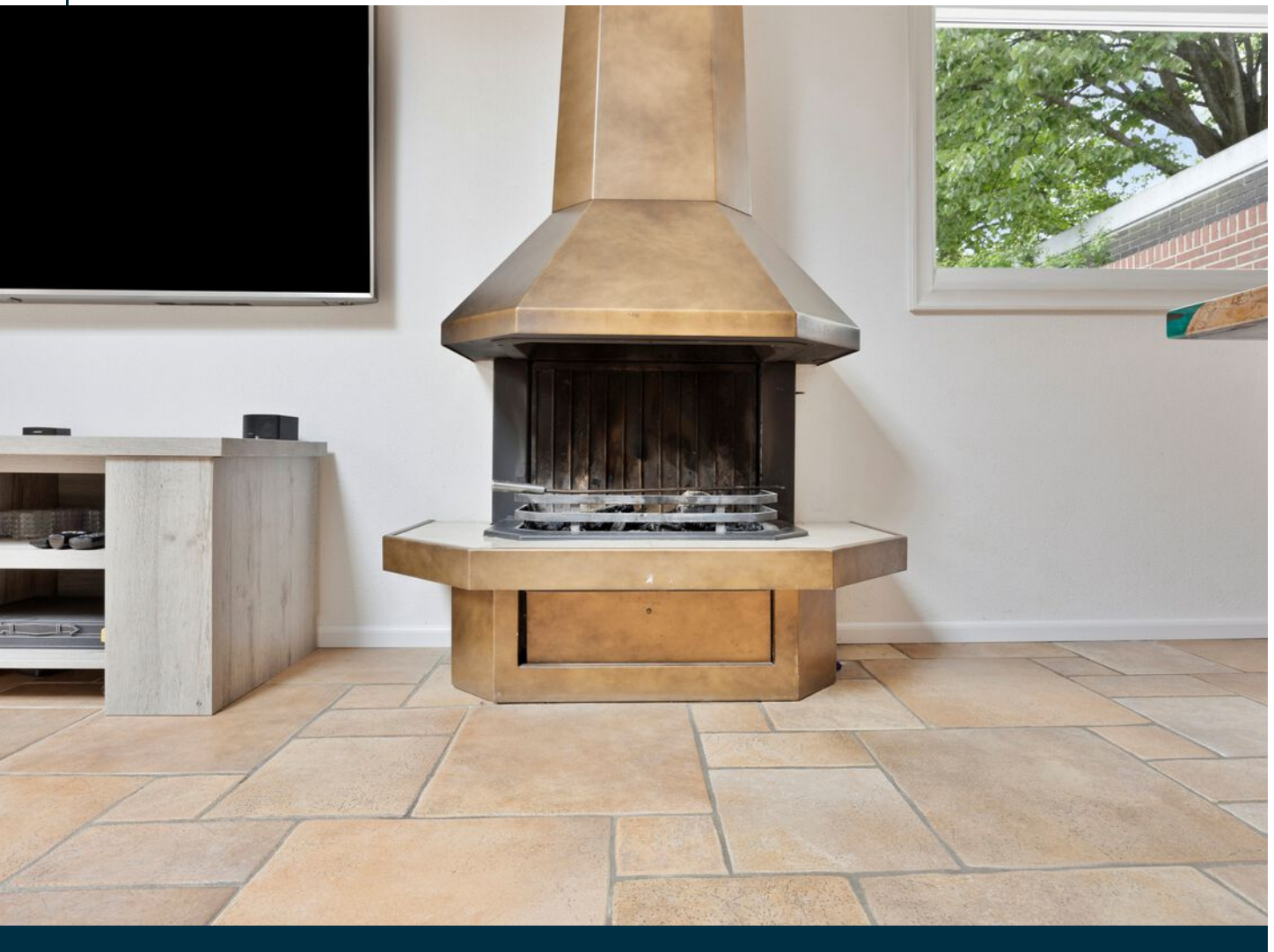
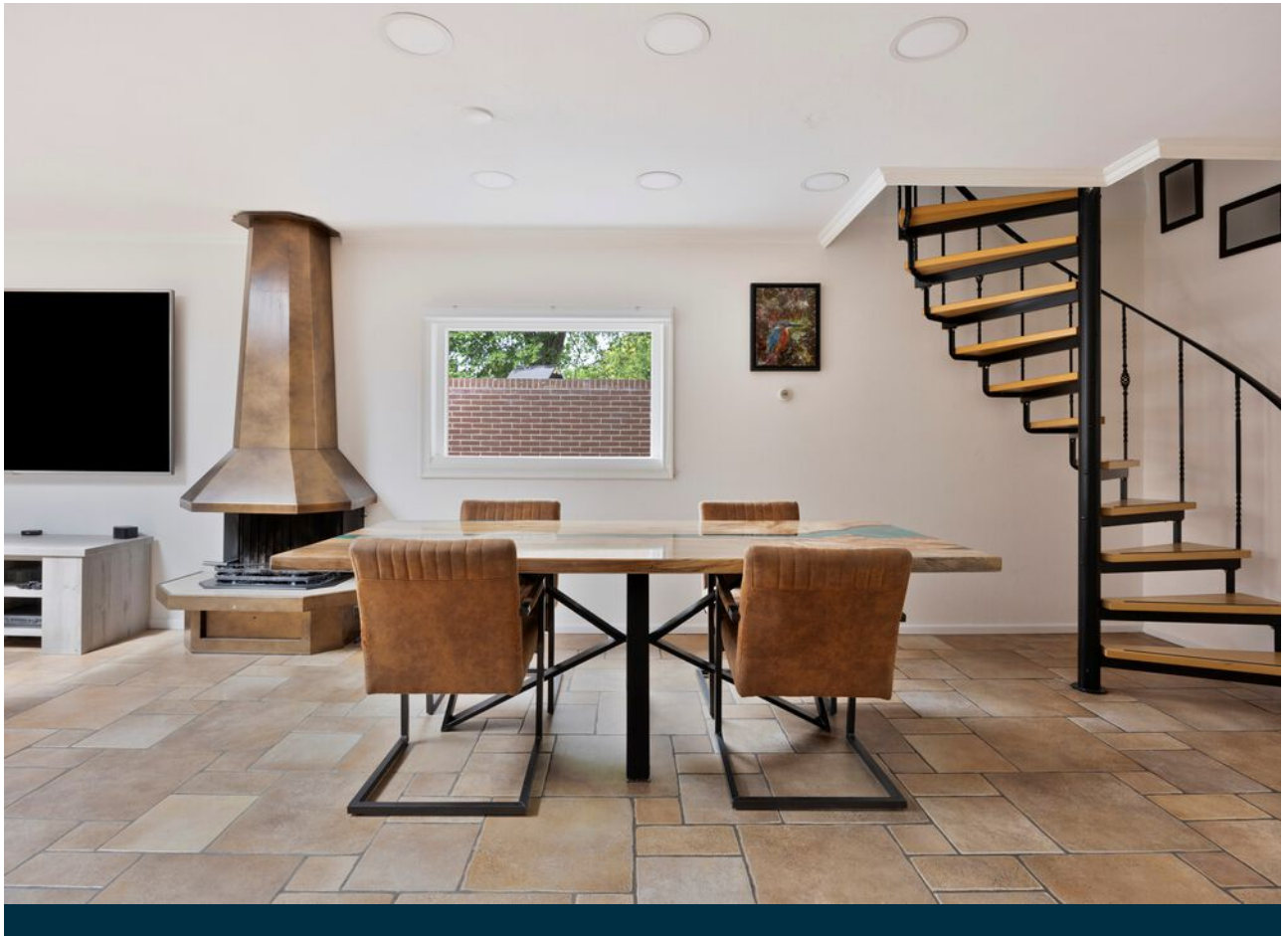


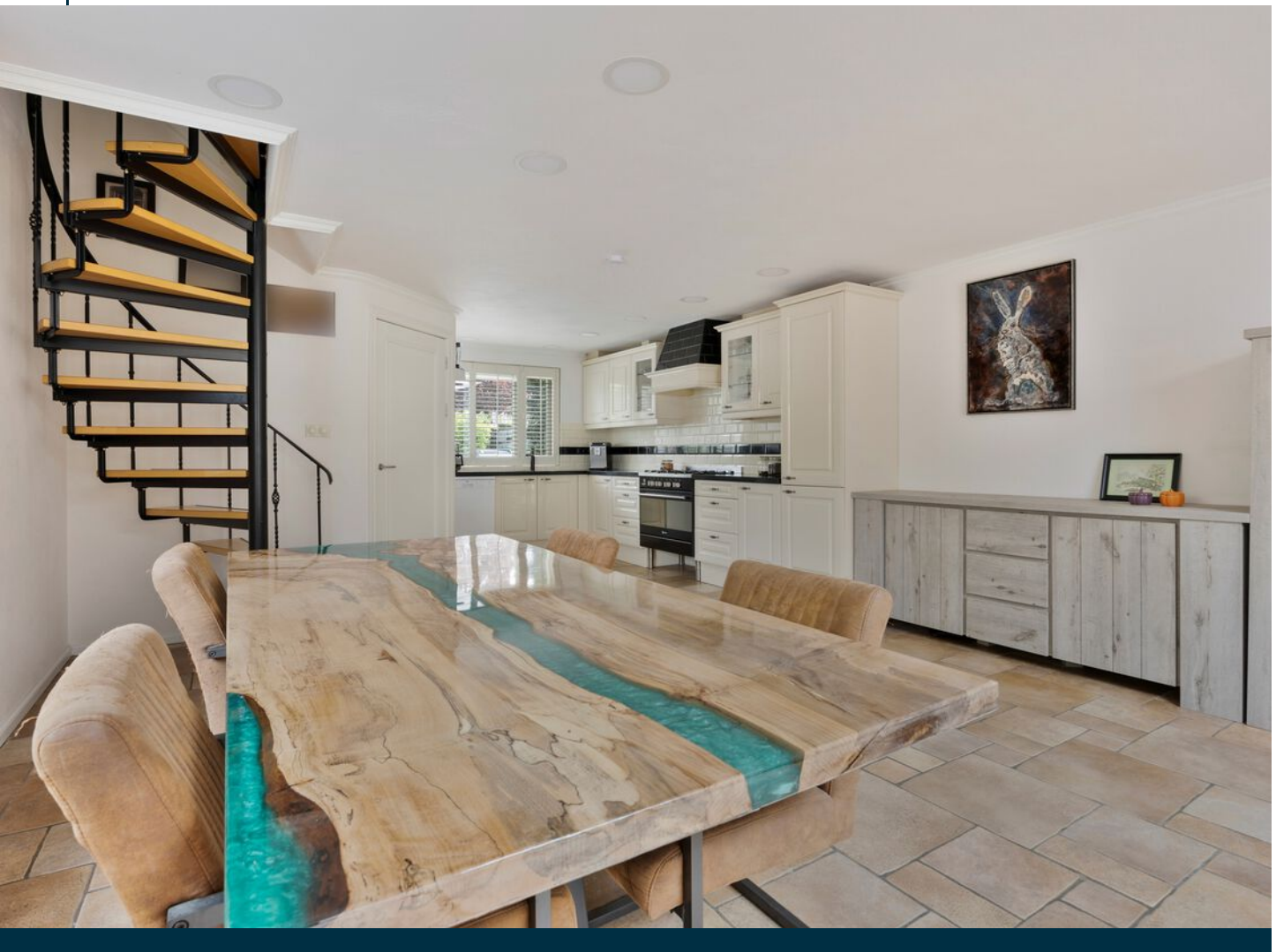


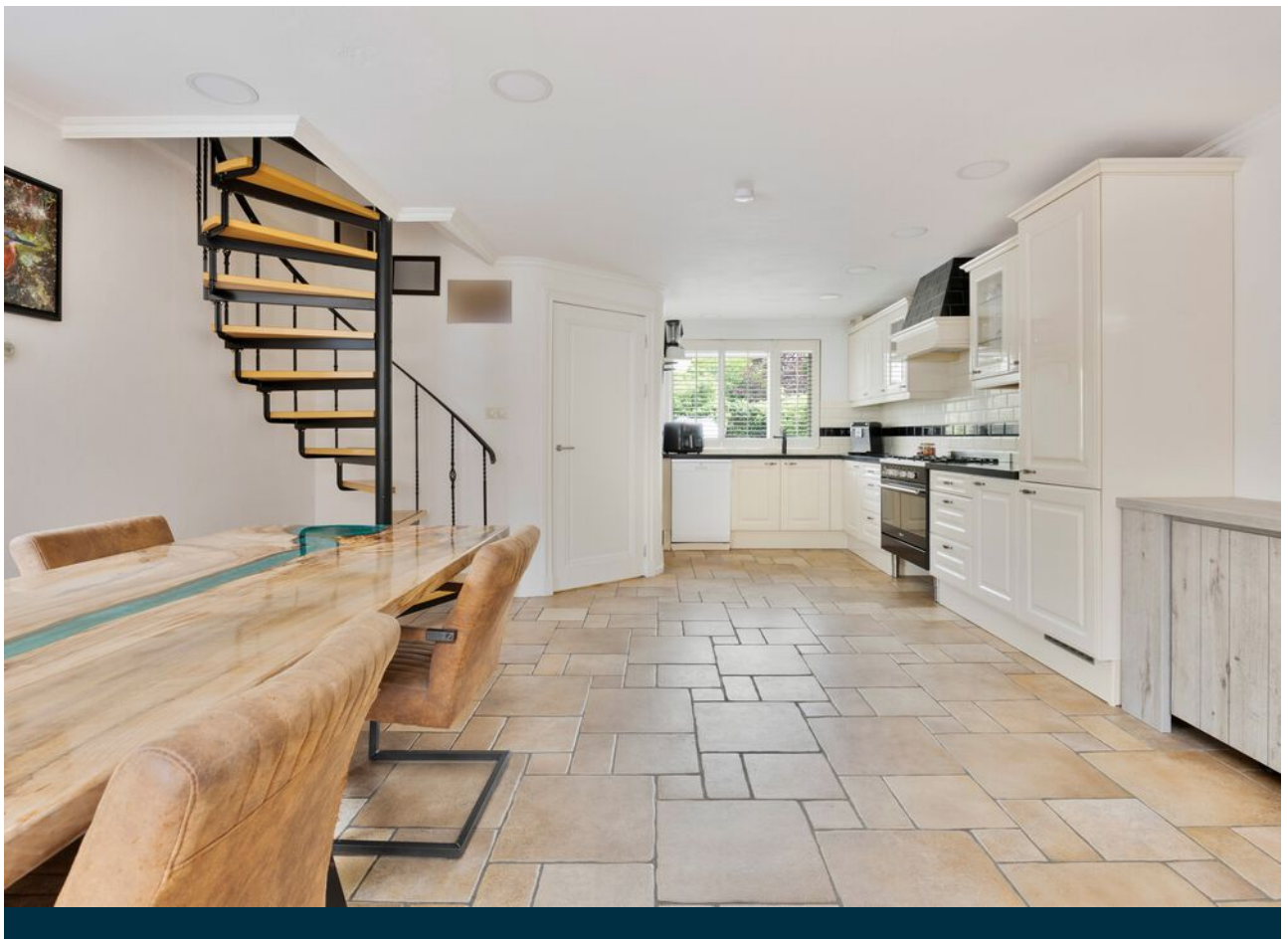




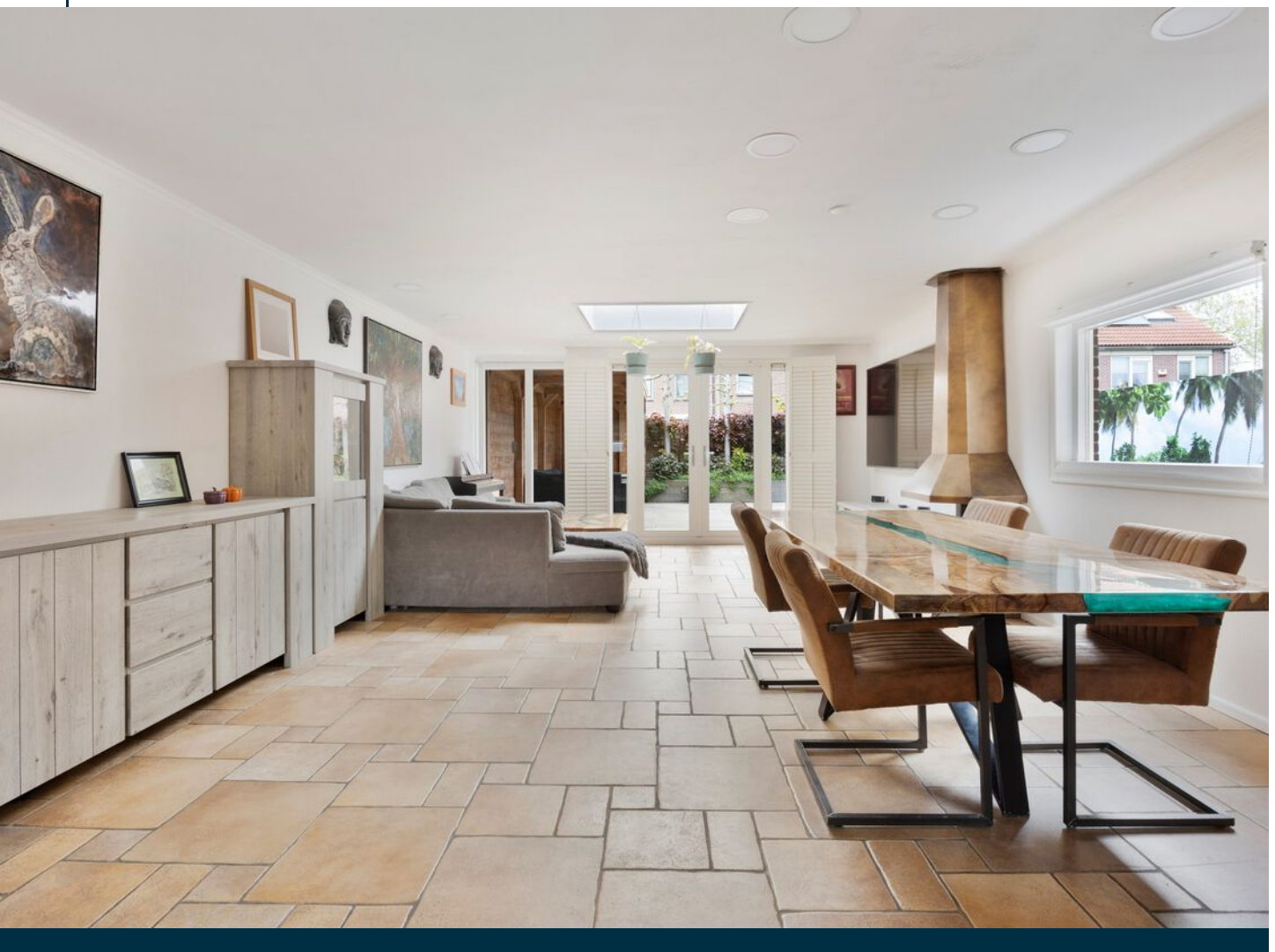
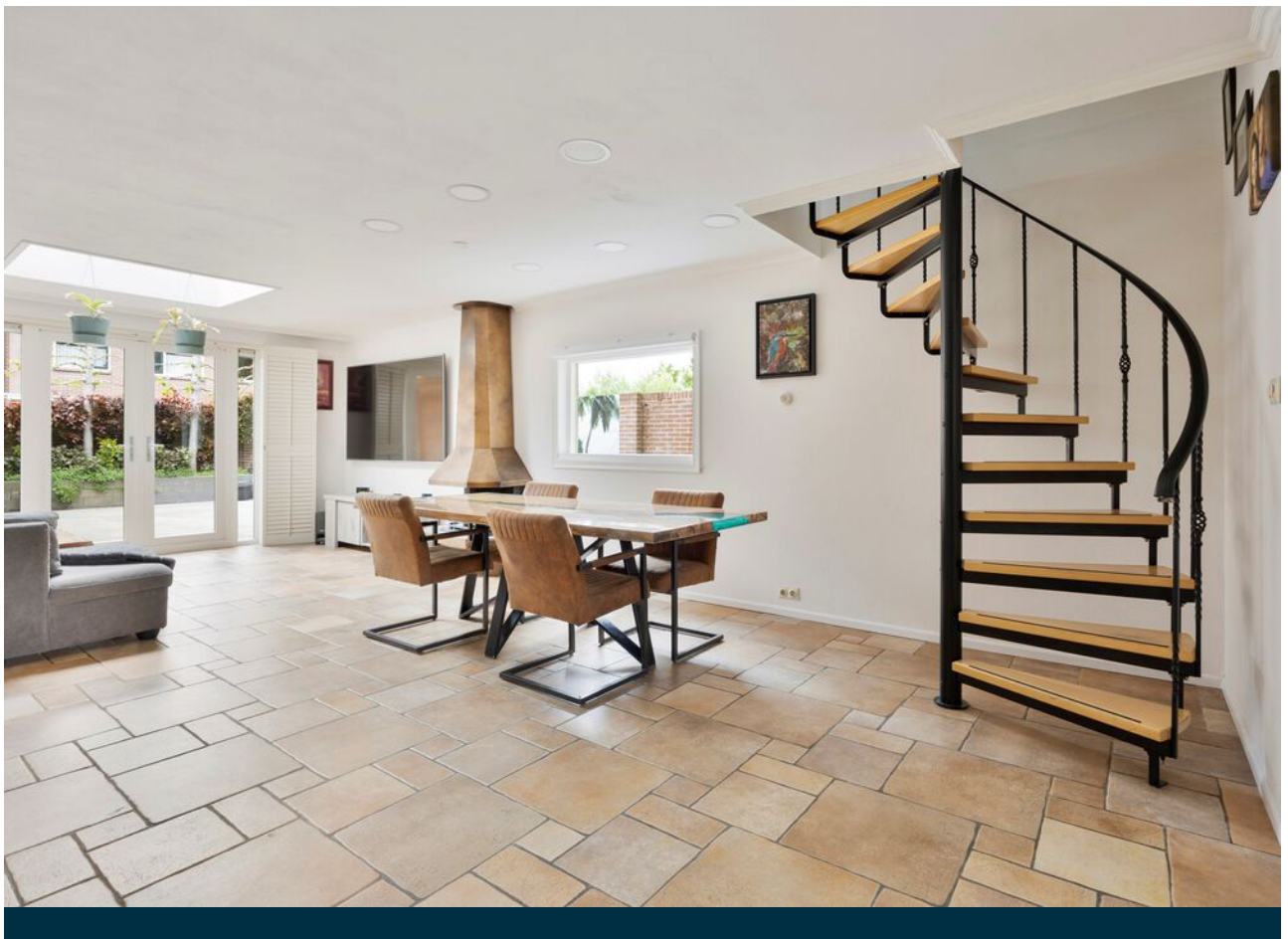


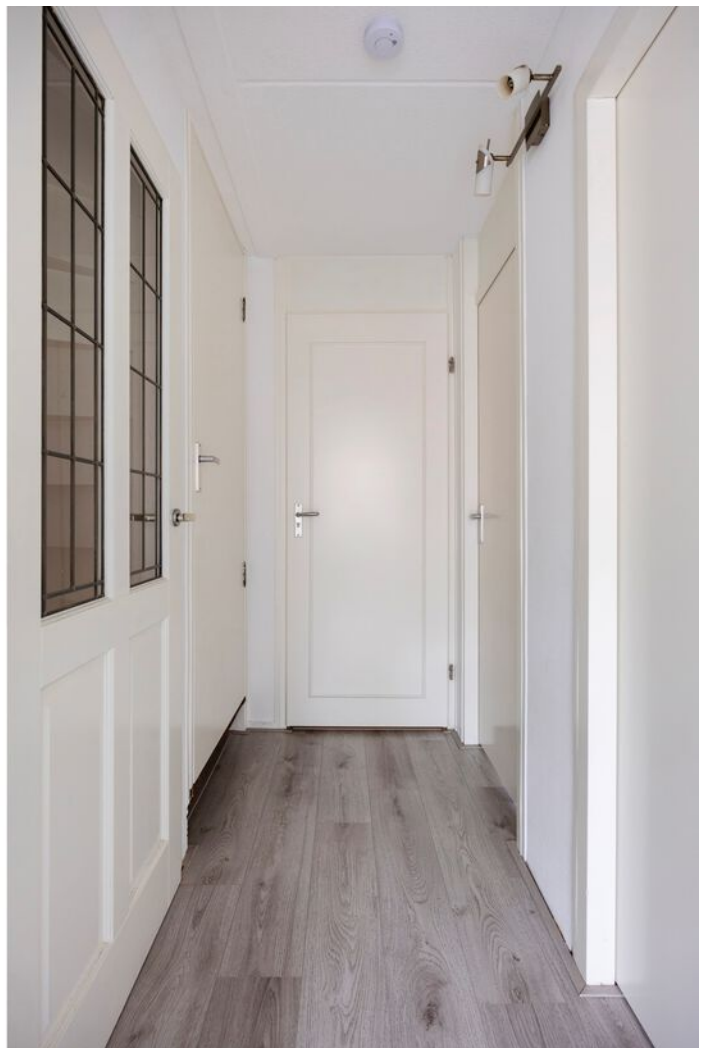


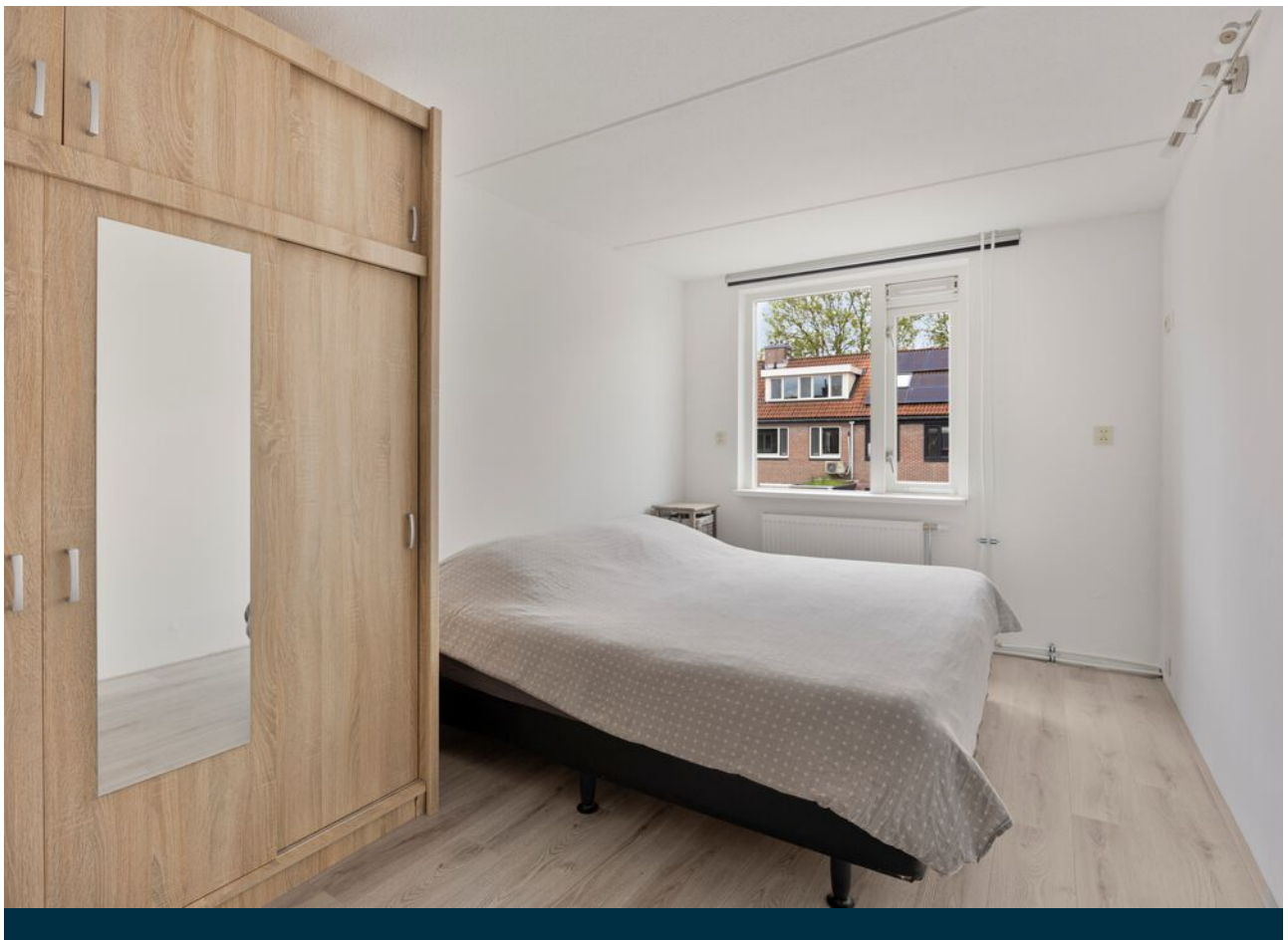


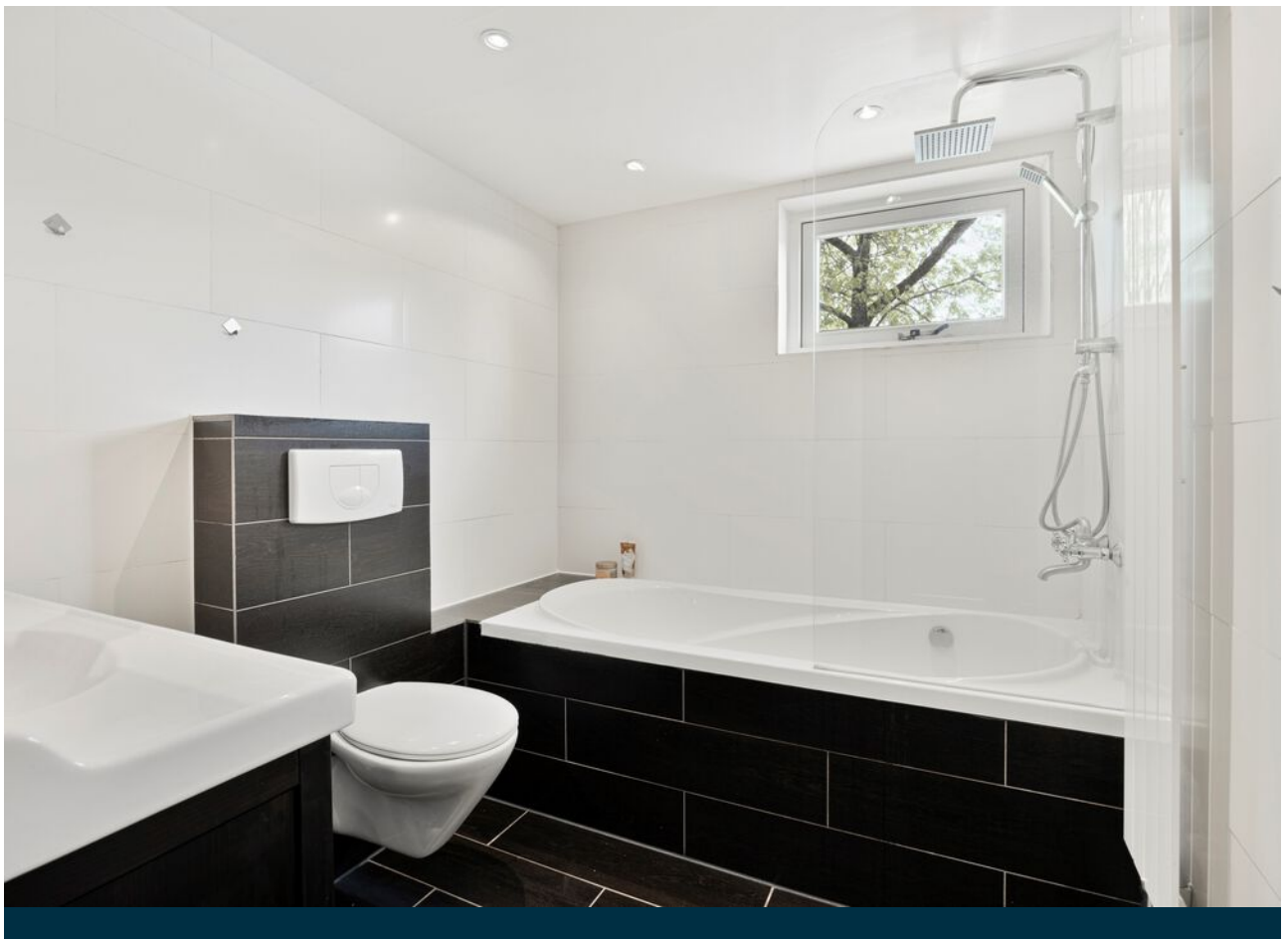


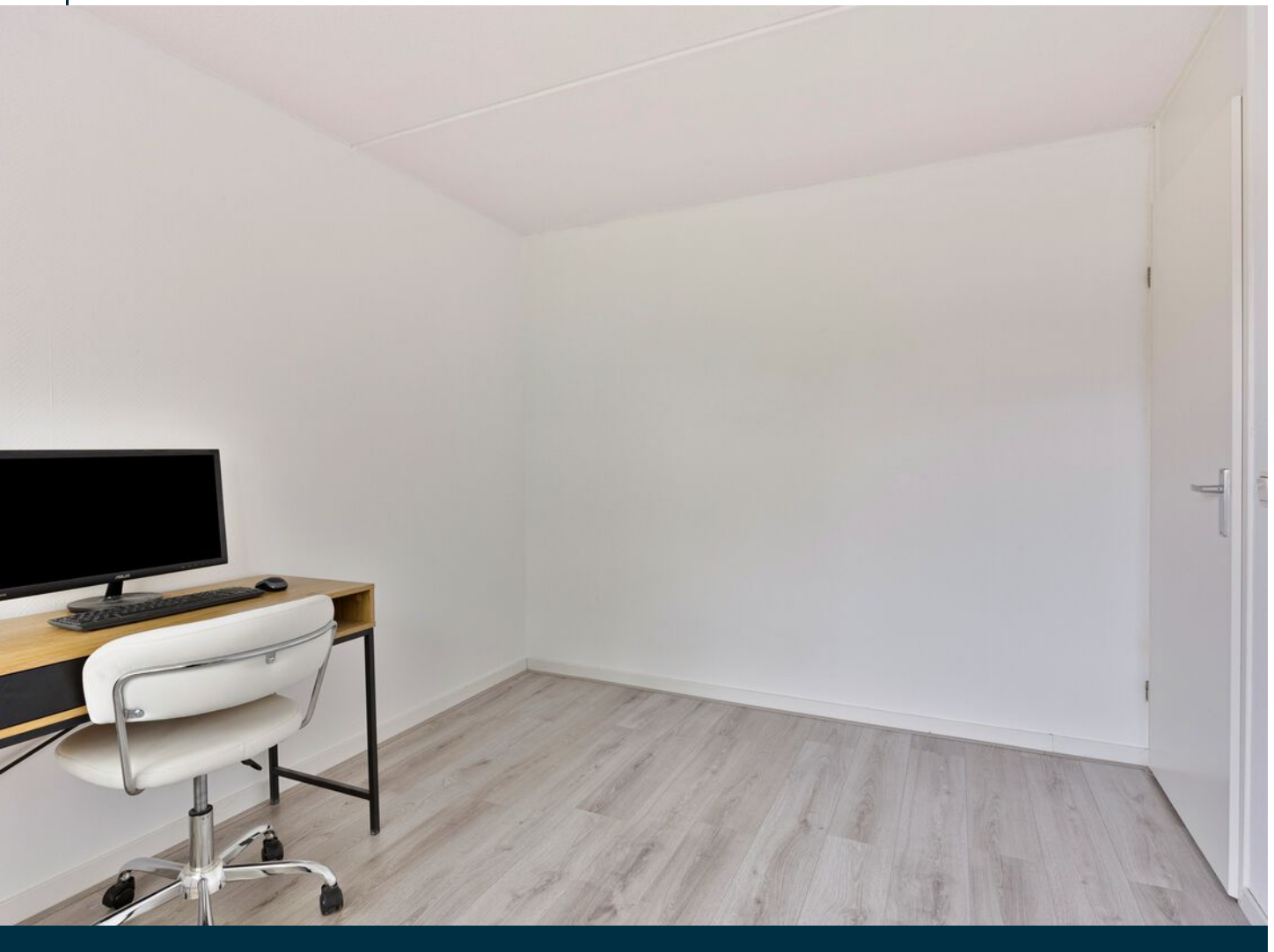


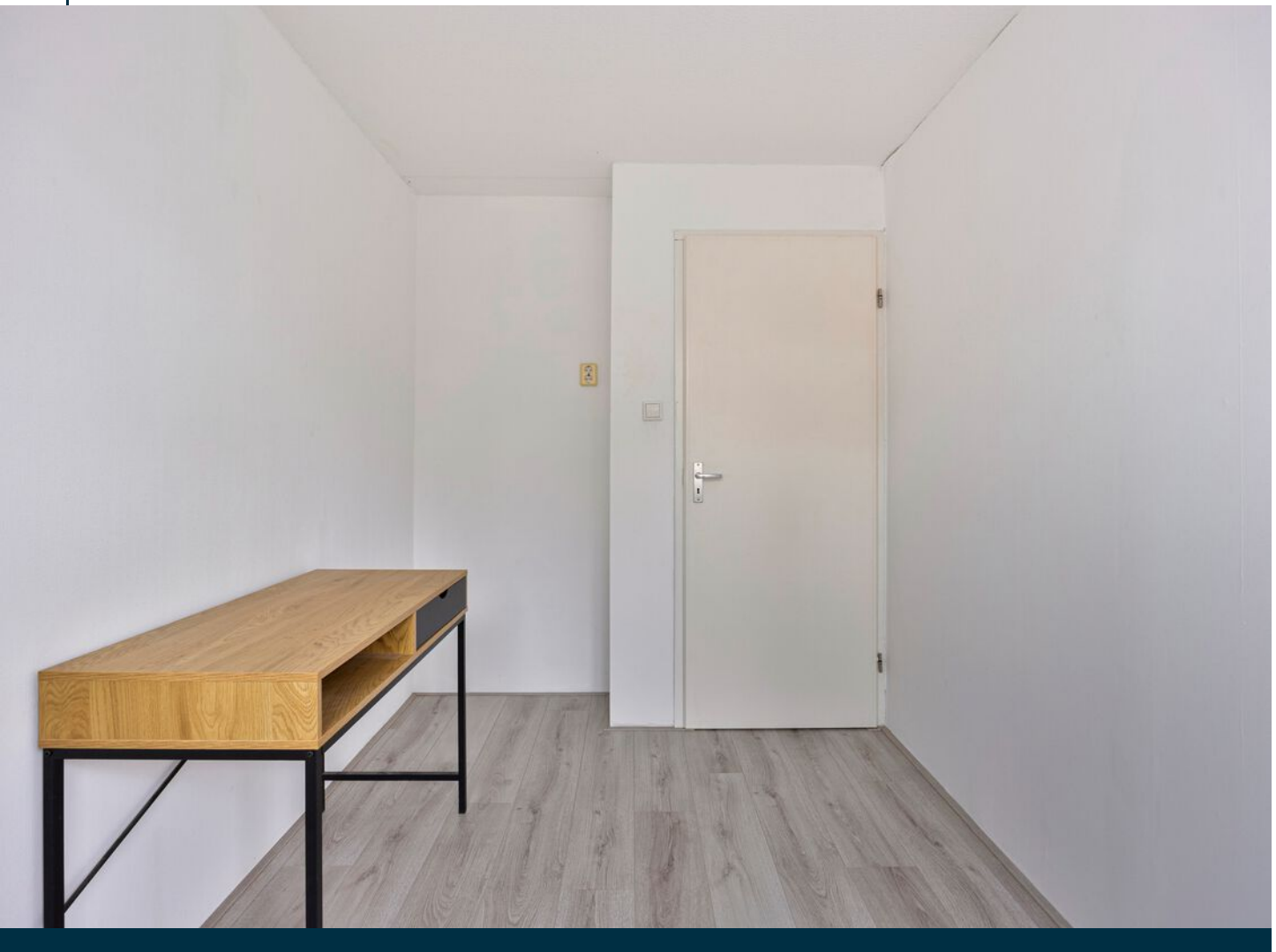


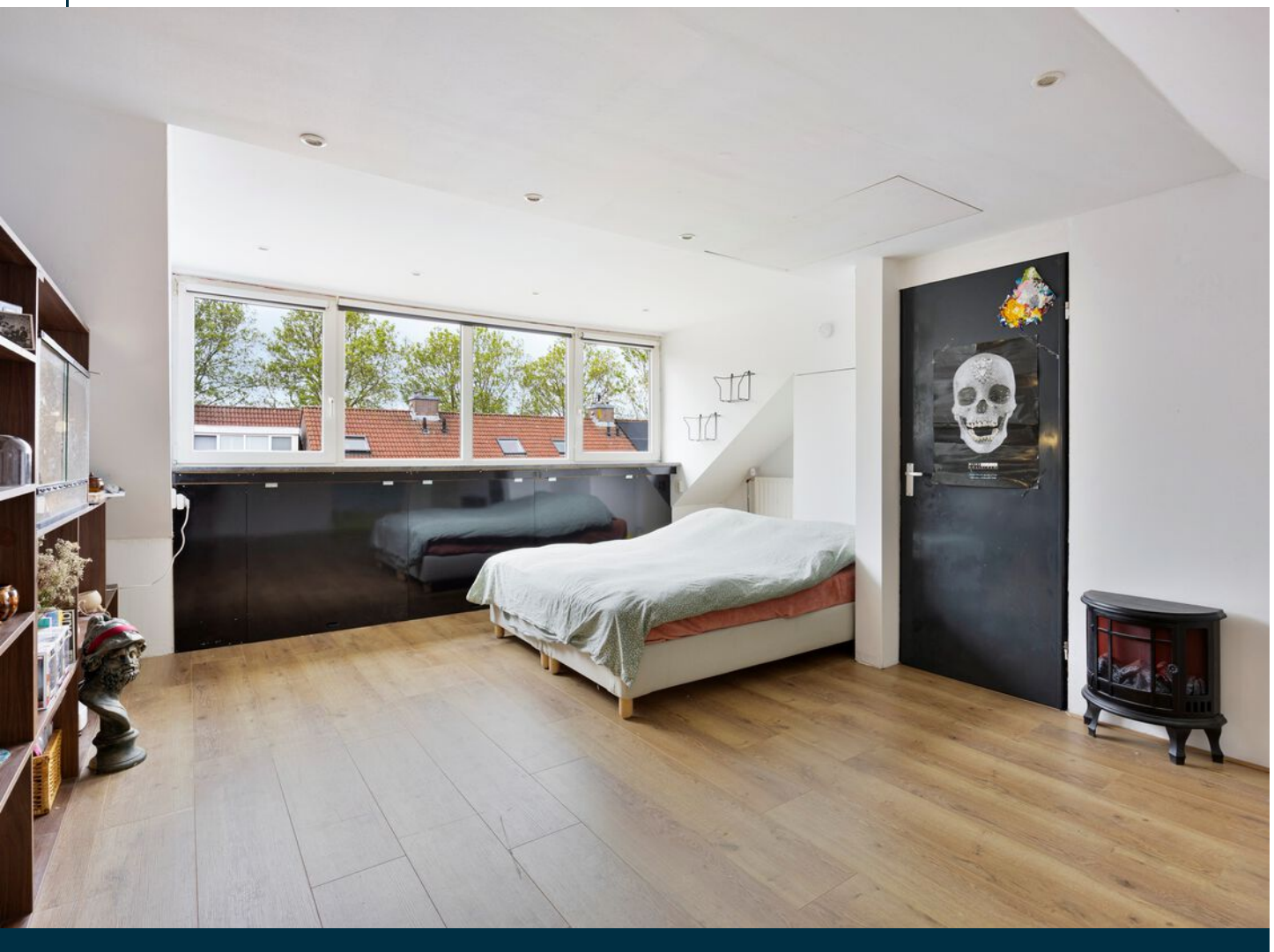


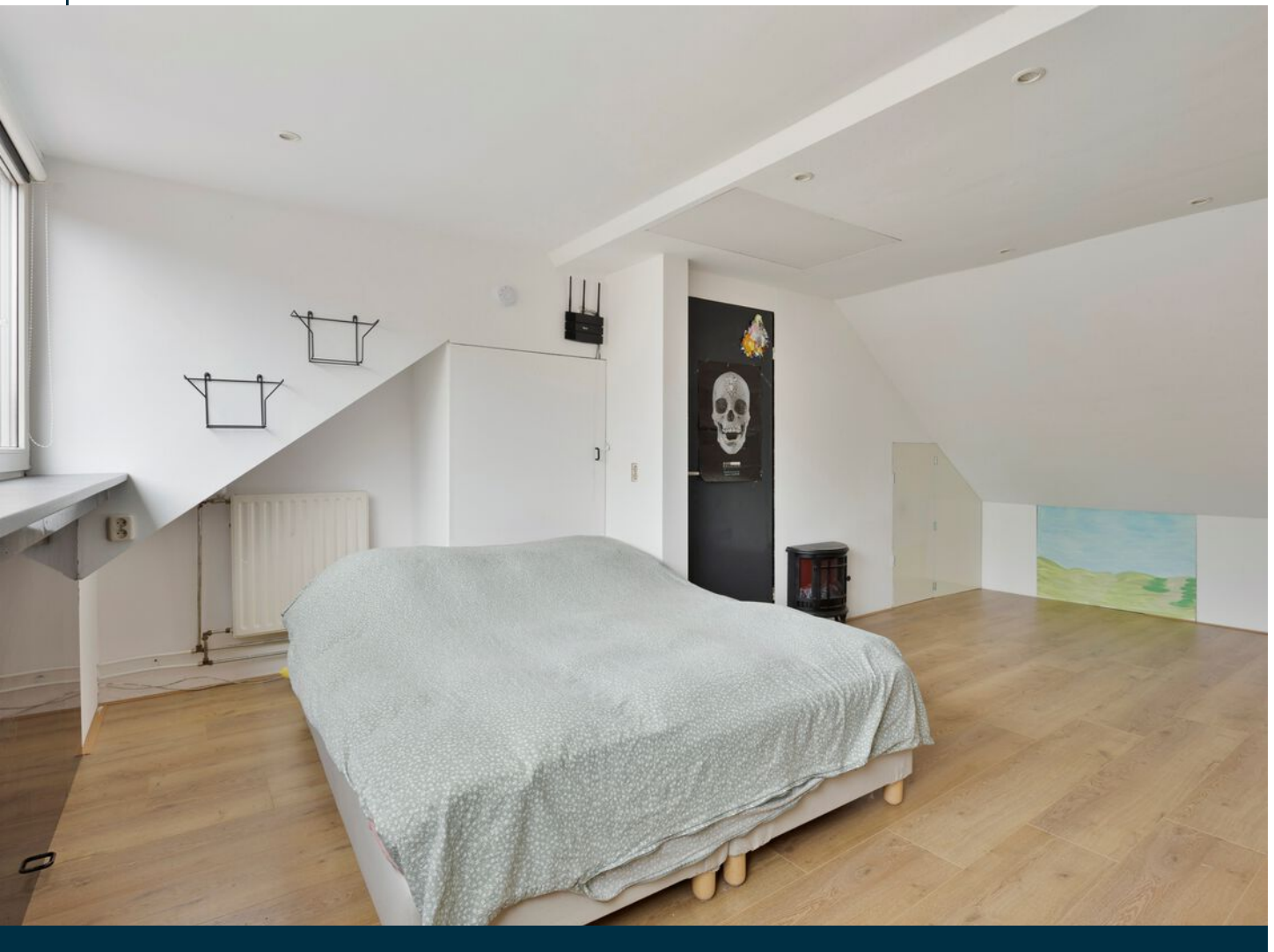
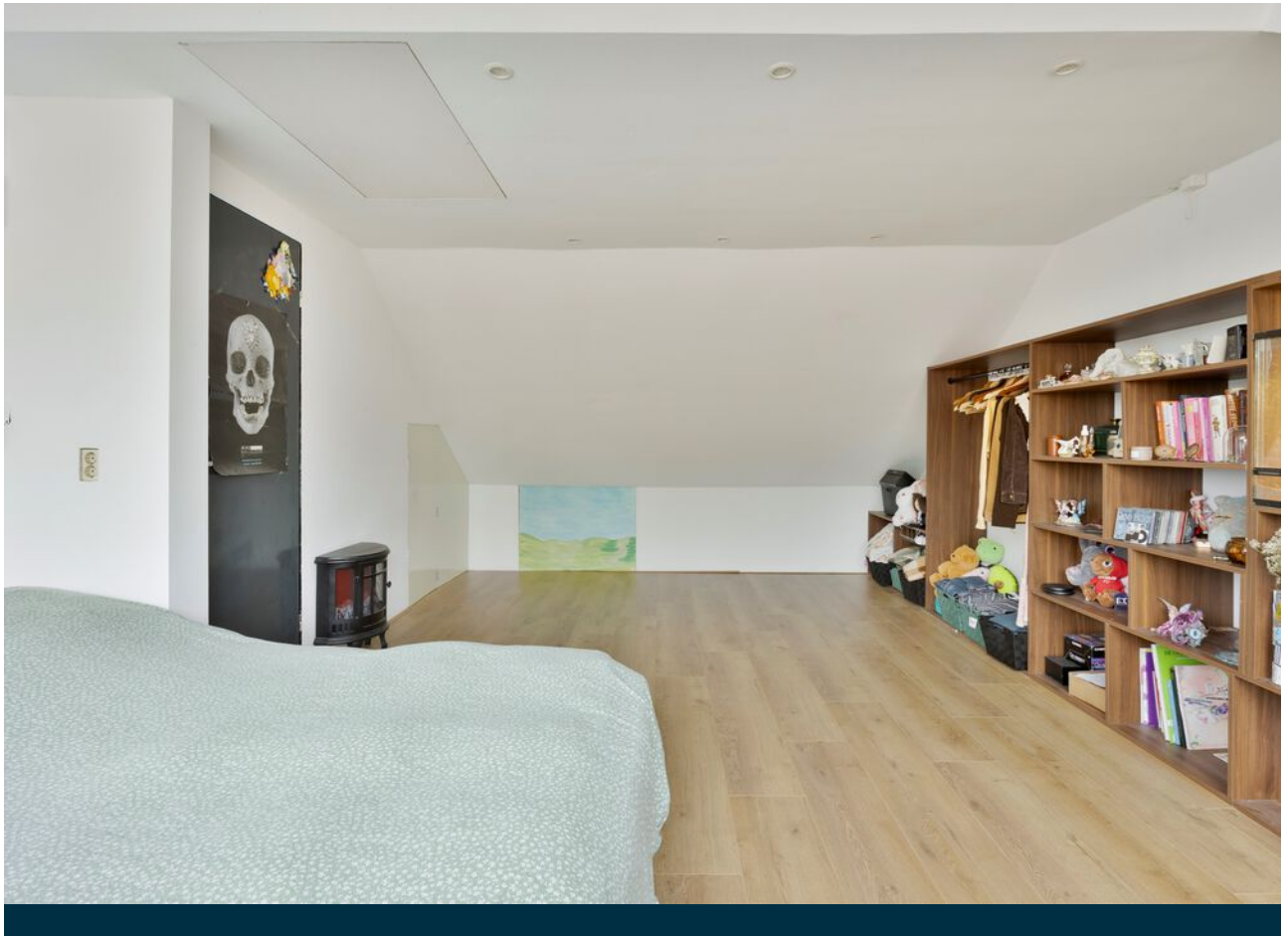


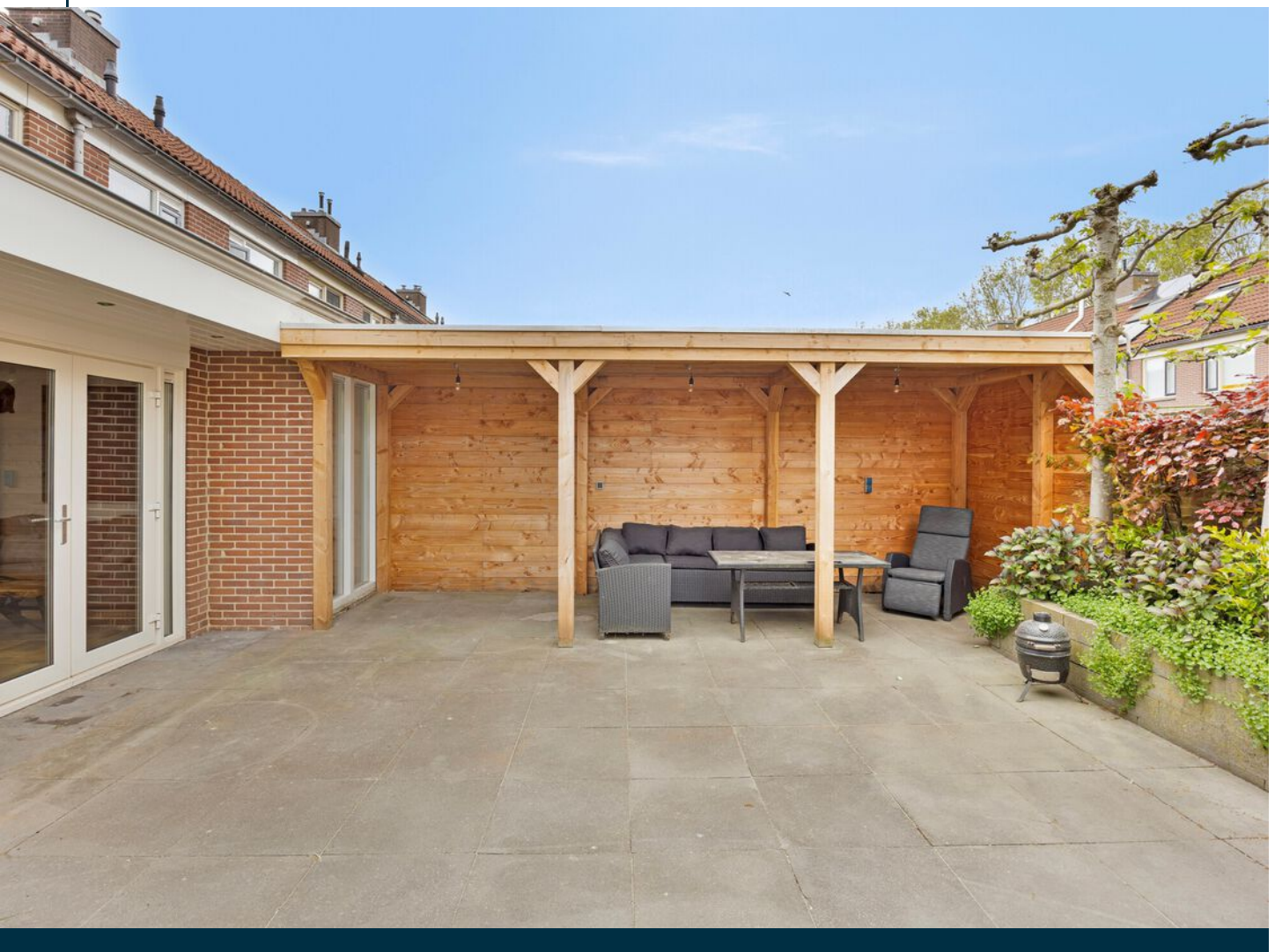


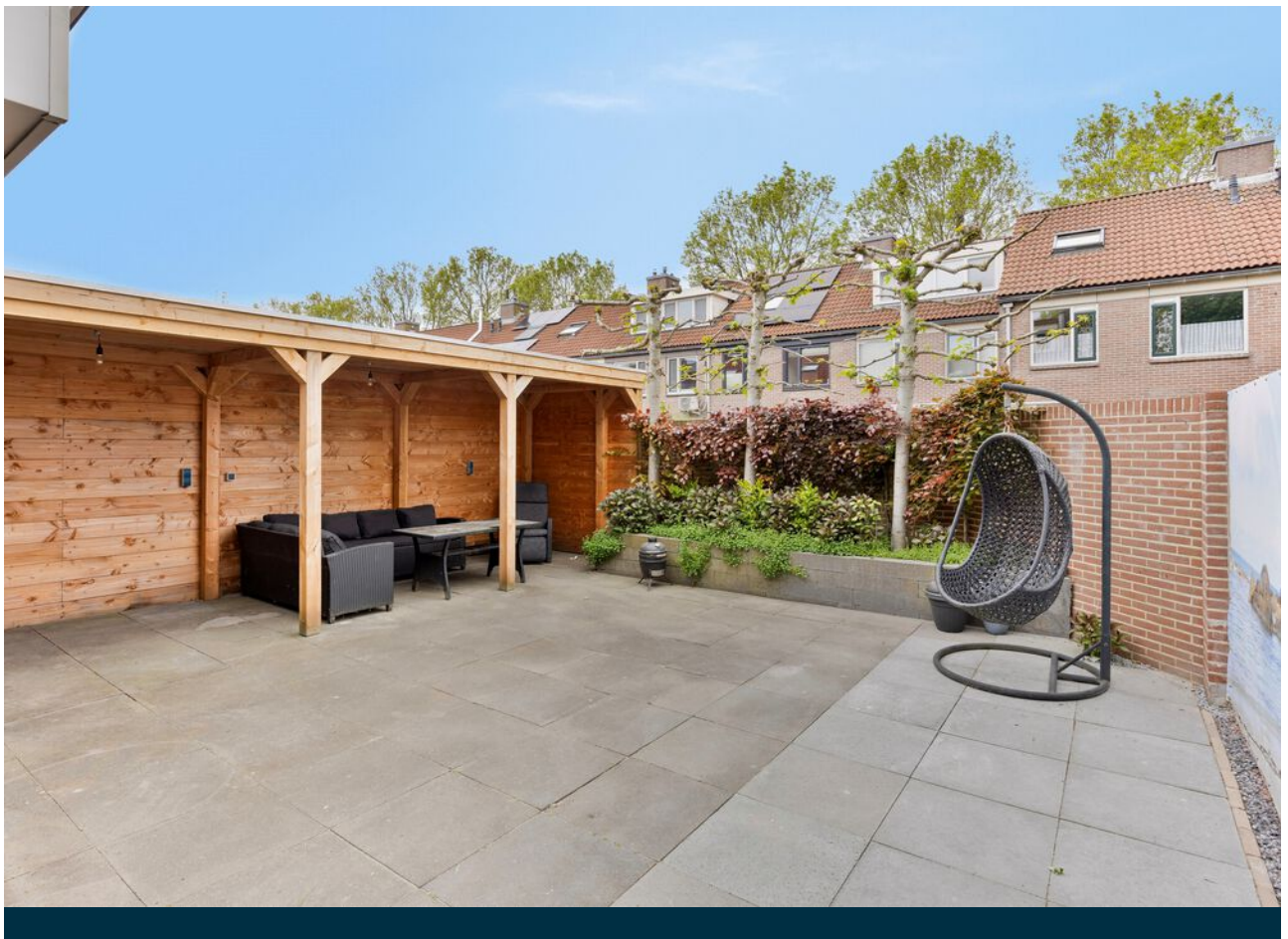






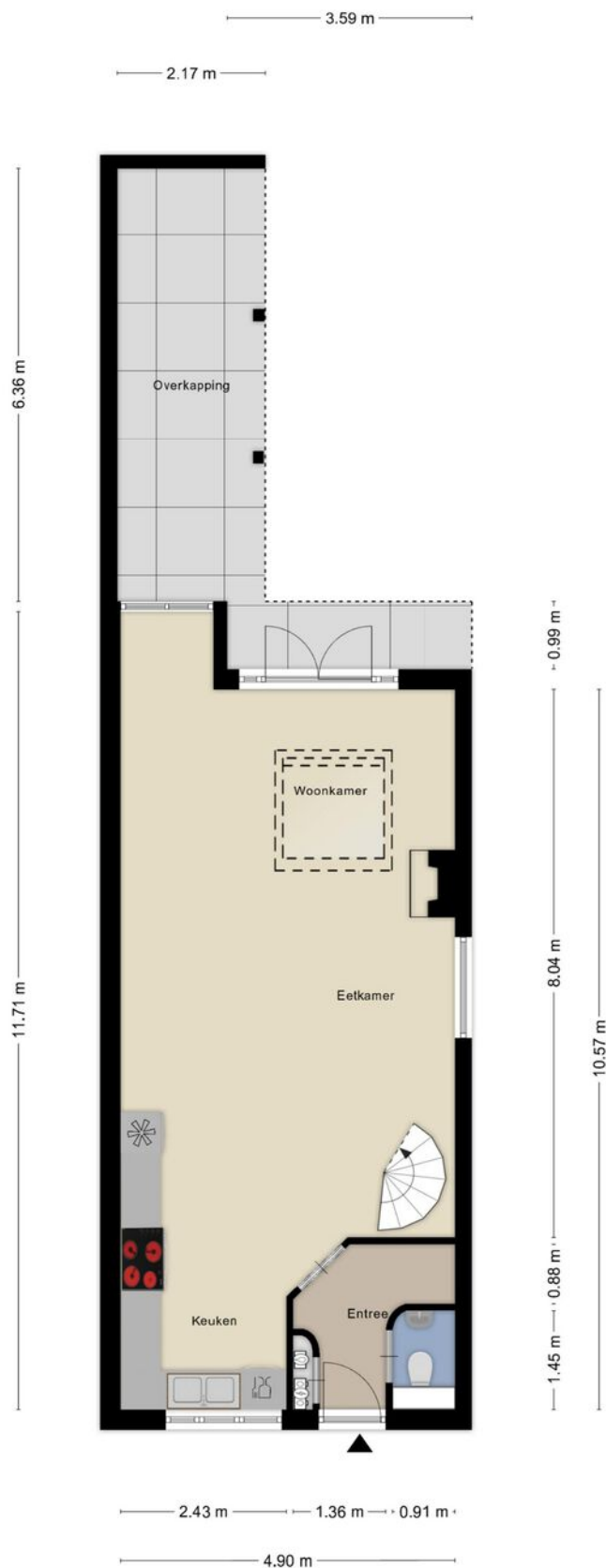








Begane grond



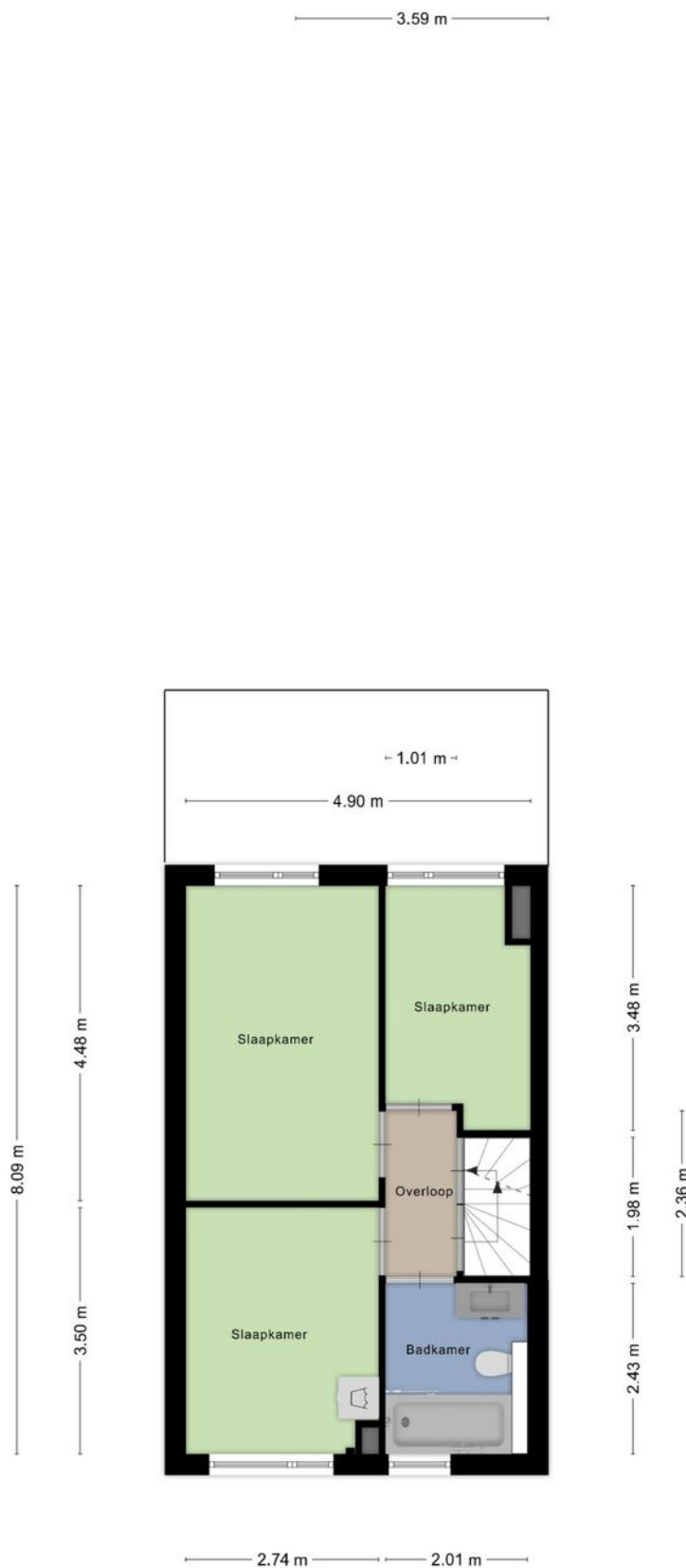


Begane grond met tuin



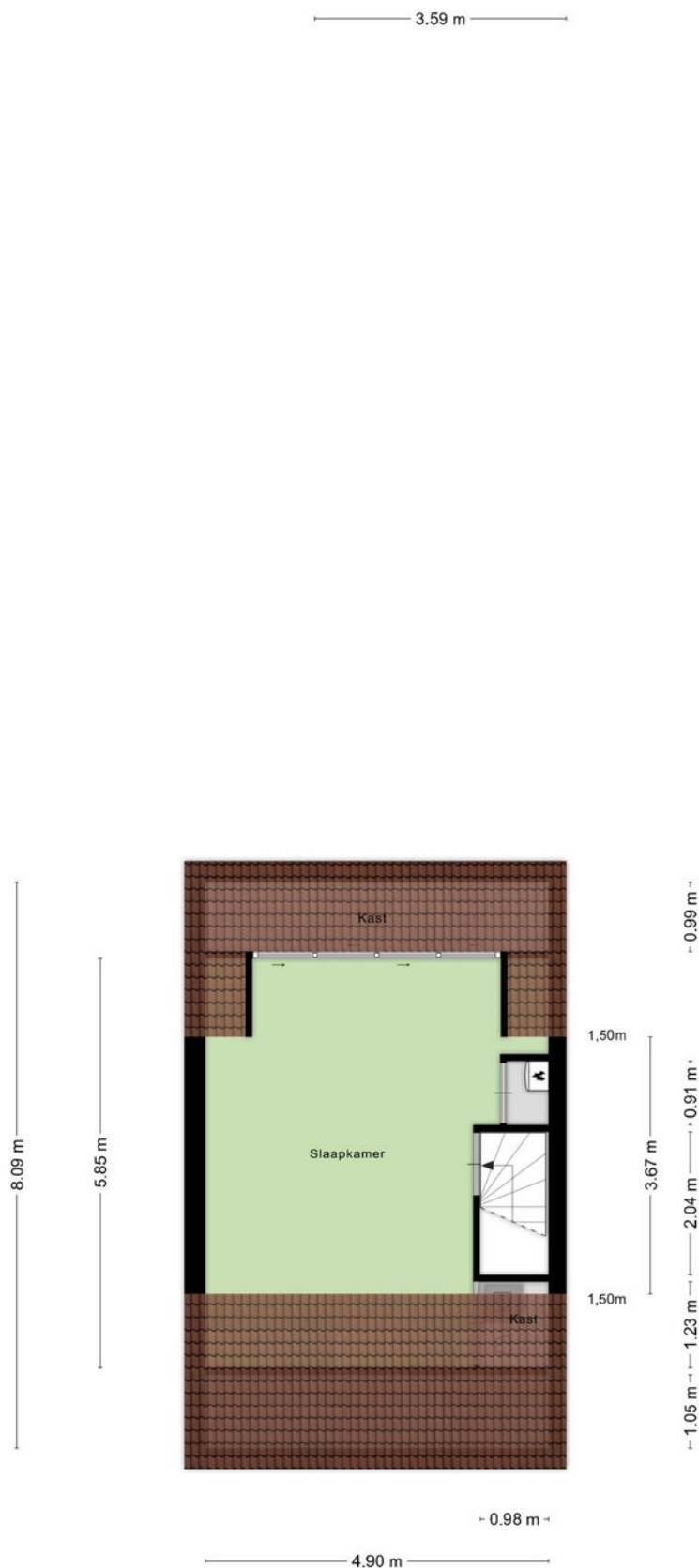


1e verdieping





2e verdieping

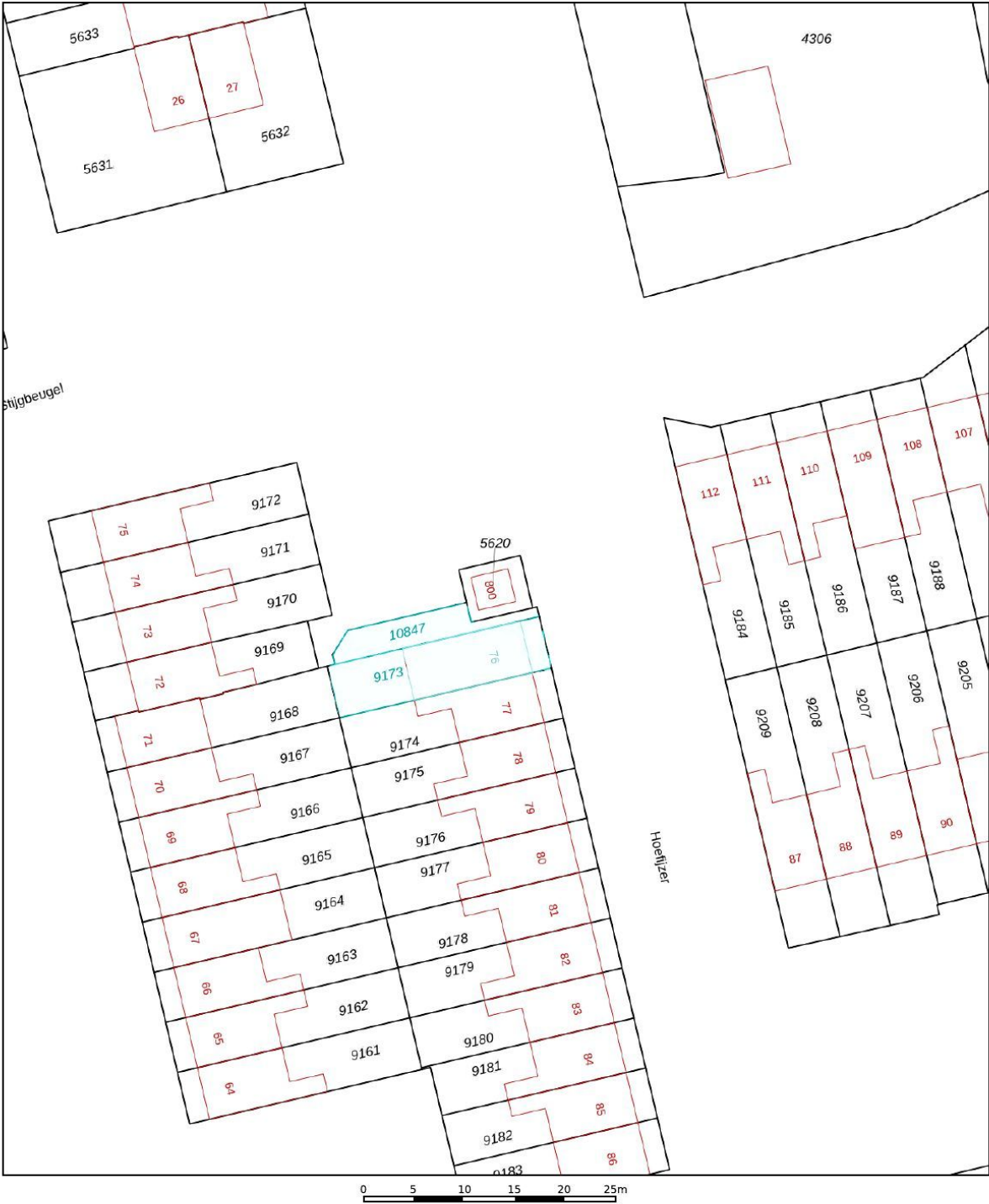




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hoefijzer76Zwaag



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 5620

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 18 november 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Kenmerken

Algemene informatie

Type object	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1982
Inhoud	408,36 m ³
Woonoppervlakte	115,30 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17,30 m ²
Perceeloppervlakte	161 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 9173 en 10847, grootte 114 m ² en 47 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2

Tuin

Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	7,50 x 7,50 meter
Oriëntatie	West
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Nee

Energie label informatie

CV ketel	Remeha Avanta 35c CW5
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, gevelisolatie, vloerisolatie, dubbel glas/ HR++glas
Energie label	A, registratienummer 510177141, einddatum 8 april 2035

Over ons

Van Circus tot Makelaardij

Voordat ik de makelaardij in stapte heb ik veel van de wereld gezien en in verschillende branches gewerkt.

Groepsreizen geleid in Azië en veel zelf gereisd in grote delen van de wereld, in het ziekenhuiswezen in diverse functies doorgestroomd, als tourneemanager de tournees van het Groot Russisch Staatscircus in de BeNeLux voorbereid, jarenlang een HR-functie bekleed bij een zorgorganisatie, en zo meer. Het makelaarsvak heeft mij altijd getrokken, en.....

wat een goede keuze is dit geweest! Niets mooier dan mensen op een persoonlijke manier begeleiden naar een nieuwe woning. Ik kan op deze manier veel betekenen voor iemand! En daar ga ik voor!

Zeven dagen per week, ook in de avonden, tot uw dienst. Als zelfstandig ondernemer, professioneel en gedreven, ben ik gericht op het resultaat en een prettige relatie met u als opdrachtgever. Kwaliteit gaat voor kwantiteit; ik wil graag tijd en aandacht hebben voor u.

U kent op ieder moment de voortgang van het verkoop en/of aankooptraject van uw woning, waarbij u maximaal wordt ontzorgd. De werkwijze stemmen we uiteraard samen af.

Ik begeleid persoonlijk het verkoop en/of aankooptraject van uw woning van begin tot eind, dus vanaf de kennismaking met u tot en met het zetten van uw handtekening bij de notaris.

Dat betekent: een korte 'lijn' met u, heldere communicatie, transparante werkwijze. Wilt u kennismaken met mij?

Ik neem graag de tijd voor u!





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 Yvonne van der Jagt' 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.

Aanwijzen van de koper

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.

Interesse
in de woning?



Yvonne van der Jagt - Makelaar KRMT

Neem dan contact op met ons kantoor:



Nuwendoorn 38
1613 LD Grootebroek
0228 - 751 795
yvonne@yvonnevanderjagt.nl
www.yvonnevanderjagt.nl