



Vraagprijs
€ 375.000,- k.k.

Hoefblad 53 Zwaag



Beschrijving

Instapklaar in HOOFDLETTERS
en drie uitroeptekens !!!

Wat een geweldige verrassing is deze eindwoning, gelegen aan een mooie, brede en rustige straat en voldoende parkeergelegenheid naast de woning. De afgelopen vijf jaren is er enorm veel vernieuwd in deze woning. Bovendien is er verduurzaamd hetgeen heeft geresulteerd in een recent afgegeven energielabel A.

- o Gehele woning kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2020)
- o Alle binnendeuren en voordeur vernieuwd (2020)
- o Keuken vernieuwd (2020)
- o Badkamer en toilet vernieuwd (2021)
- o Dakisolatie steenwol (2021)
- o CV-ketel vernieuwd (2021)
- o Mechanische ventilatie vernieuwd (2022)
- o 11 zonnepanelen (395 Wp per stuk/eigendom/2022)
- o Vloerisolatie Tonzon (2023)
- o Kunststof achterdeur vernieuwd (2024)

Ruime en nette straat

Als u aan komt rijden voelt de omgeving ruimtelijk. Fijne brede, nette straat! Naast de woning, maar ook iets verderop, is meer dan voldoende parkeergelegenheid voor uw auto. De leuke, overkapte entree met dakpannen geeft een gezellig sfeertje. Best leuk om een klein zitje, onder het zonnenscherm, in de voortuin te hebben. De mooie antracietgrijze kunststof kozijnen en voordeur matchen mooi bij de gevel.

Naar binnen

Als u de hal in stapt, ziet u het al meteen. Supernette afwerking, glad gestucte wanden, moderne kleurstelling, en laminaatvloer met nette plint in eikenhoutprint. In de hal de moderne groepenkast en de trap naar de eerste verdieping.

Hotelsjieke toiletruimte

Hier kunt u niets op aan te merken hebben. Modern wandcloset, nette hoogglans witte tegels op de wand, gemeleerd grijze vloertegels en een tegel met eikenhoutprint op de achterwand, afgewisseld met een schattig zeskanten wit hoogglans tegeltje. Bovenin een serieuze kast voor uw gastendoekjes, toiletpapiervoorraad en schoonmaakmiddelen. Hoe fijn is dat! En natuurlijk een net fonteintje.

Trendy living

Super gezellige trendy living met een mooi doorgelegde laminaatvloer vanuit de hal en glad gestucte wanden en plafond. Uw zithoek staat gezellig voor het raam maar kan ook in het midden van de

woonkamer staan. Dan plaatst u uw eettafel aan het raam. Beide indelingen zijn leuk! Halverwege de woonkamer beschikt u over een trapkast. Ideaal.

Goede keuken!

Er is goed nagedacht over de opstelling van deze open keuken. Open, zodat u ook de lichtinval vanaf de achterzijde maximaal laat binnenstromen. En toch eenderde dichte tussenwand, waardoor de kant aan de keukenzijde geheel kan worden benut voor kasten en apparatuur! Hierdoor is er een 'soort van' schiereiland/barretje ontstaan, net wat u wilt. Voldoende kasten en laden voor uw keukenspullen, uitgevoerd in grotendeels eikenhoutprint en als detail een deel van het werkblad in grijs. Boven het werkblad is een dubbel draaikiëpraam gemonteerd. Gezellig en fijn voor lucht en licht. Qua inbouwapparatuur beschikt u over een vierpits gaskookplaat, comfortabele schuine afzuigkap (u stoot nooit meer uw hoofd), oven, magnetron, vaatwasser en koelvriescombi.

Achtertuint

Best een diepe achtertuin van ongeveer 12 meter diep op het noordoosten. Waar u absoluut zon heeft tot ver in de middag! Het geheel is netjes bestraat, strakke, stevige schuttingen en hier en daar een kleine border met overzichtelijke beplanting. Achterin de tuin staat een houten berging en u kunt achterom de tuin verlaten. Op de gevel is een buitenkraan gemonteerd en de tuinverlichting blijft voor u achter.

Drie slaapkamers op de eerste verdieping

Via de trap in de hal loopt u naar boven. En ook hier is alles weer zo keurig! Alle wanden en plafonds weer strak in de stuc, nette vloeren en plinten en in alle kamers (net als beneden) keurige kunststof draaikiëp kozijnen met HR++ glas en horren. Slaapkamers inrichten en slapen maar!

Badkamer in zelfde sjieke stijl

De stijl van de badkamer is dezelfde als die van de toiletruimte. Mooi op elkaar afgestemde kleuren en materialen en van alle gemakken voorzien. Ligbad met hand- en regendouche, wandcloset, mooie vierkanten wastafel met meubel met dubbele lade en open en dicht kastje en een handdoekradiator. De ruimte wordt automatisch via een vochtsensor mechanisch afgezogen (net als de toiletruimte beneden en de keuken). Via het hoog geplaatste kunststof kozijn komt gezellig wat daglicht naar binnen.

Zelden zo'n nette tweede verdieping gezien

Het afwerkingsniveau is hier gelijk aan de rest van de woning. Laminaat, plinten, glad stucwerk en zelfs de opstelling van een supernet keukenblok met werkblad en warm/koudwaterkraan op de voorzolder. Verder vindt u hier de CV en MV opstelling en de aansluitingen voor wasmachine en droger. Ook is er daglichttoetreding via het dakraam. Er achter een grote en superfijne vierde slaapkamer, ook met dakraam.

Hoorn/Zwaag

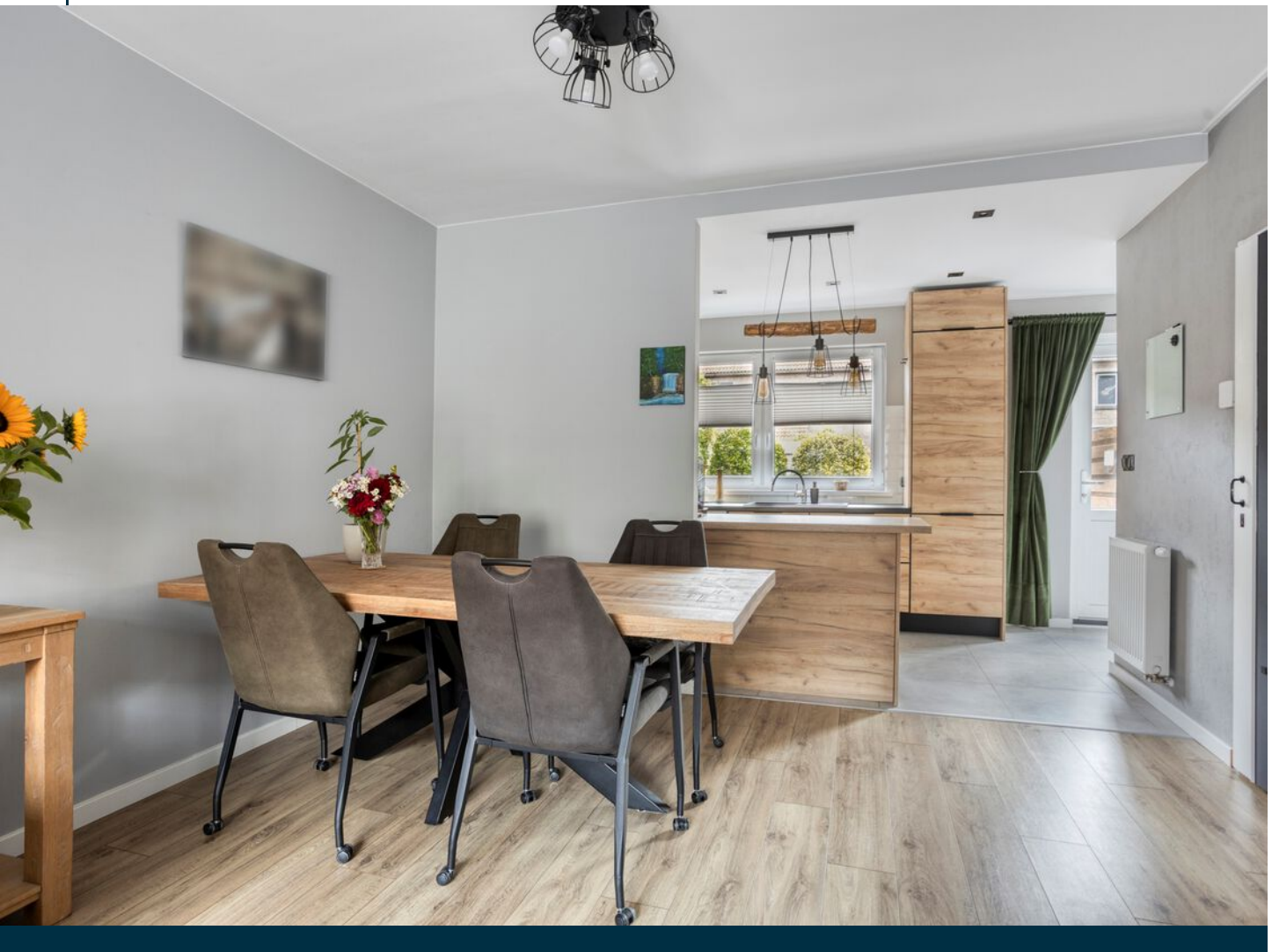
De woning is omringd door alle voorzieningen, zoals Winkelcentrum De Korenbloem en Winkelcentrum De Huesmolen, diverse speeltuinen, sporthal De Opgang, een fitnesscentrum en Park Risdammerhout. Een bushalte is op loopafstand van de woning. Op de fiets bent u binnen 10 minuten bij het NS-treinstation, het centrum van Hoorn en het ziekenhuis en binnen 5 minuten rijdt u op de A7 richting Amsterdam.

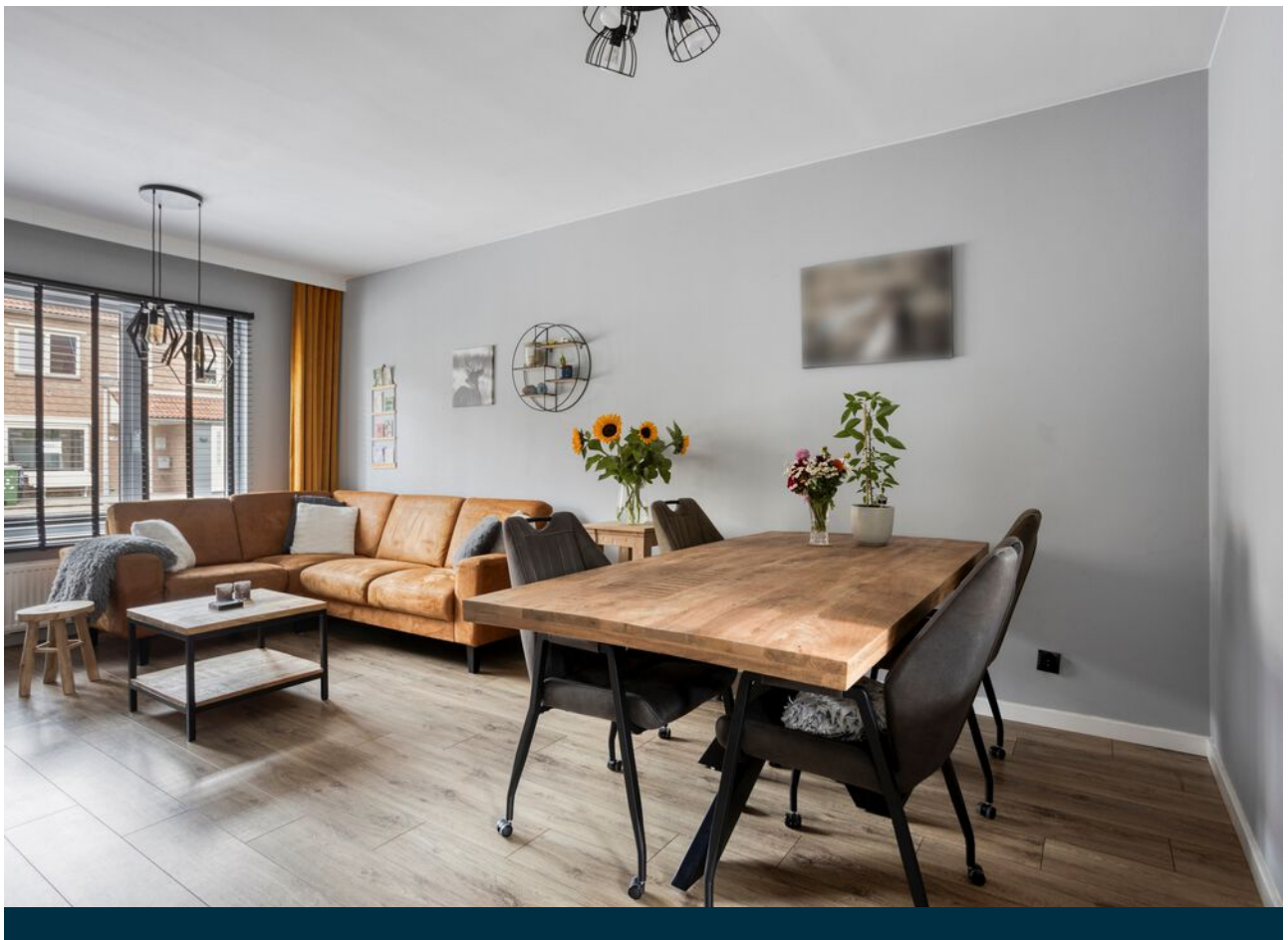
Hoorn, stad met vele sporen vanuit de VOC-tijd, zeer welvarend tijdens de Gouden Eeuw. De historie leeft voort in de vele monumentale gebouwen, bijzondere architectuur en musea vol historische schatten. Hoorn, stad aan het Markermeer, gezellige havens, de binnenstad met vele winkels en restaurants, schouwburg Het Park en het nieuwe Stadsstrand.

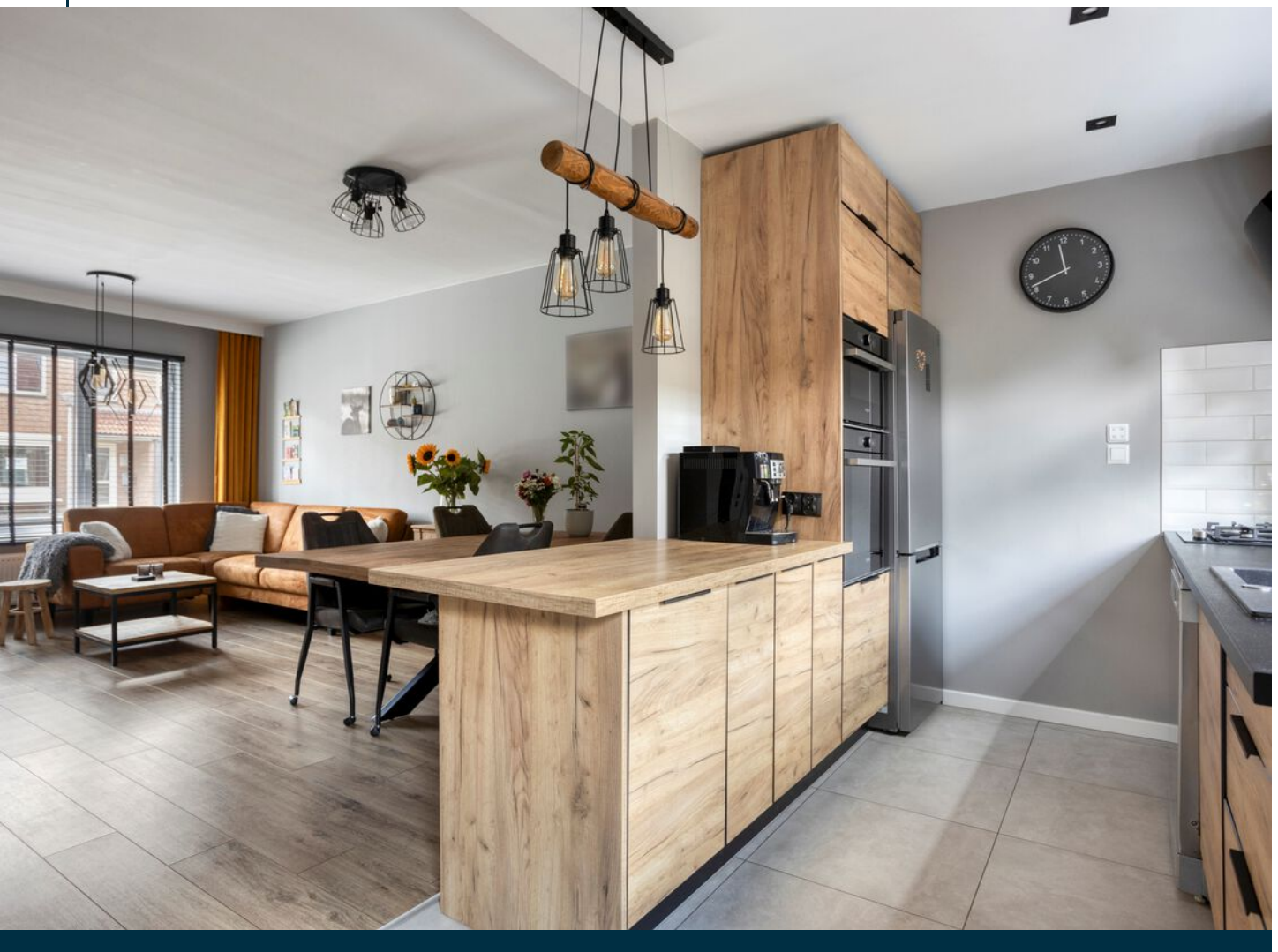
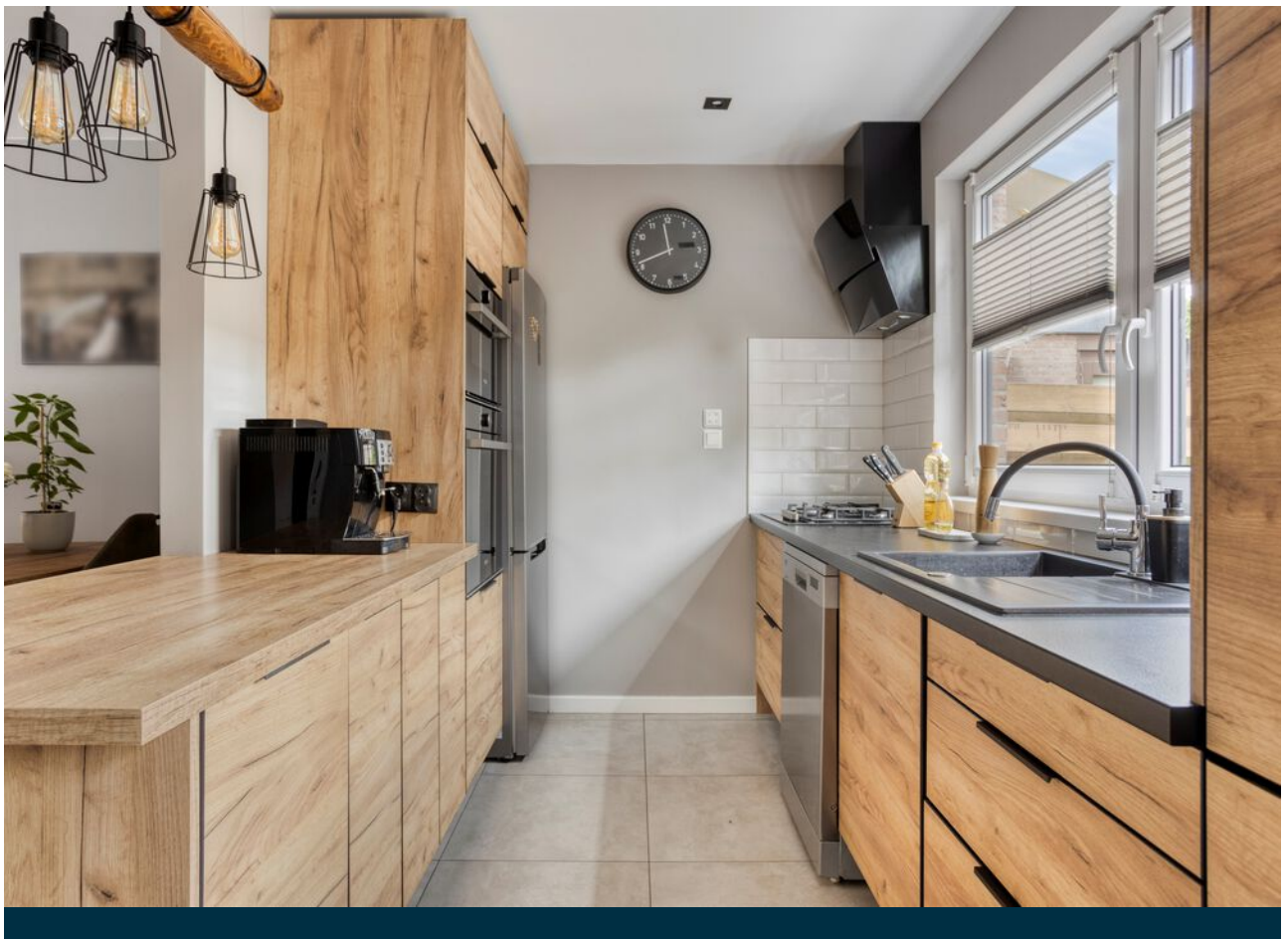
U hoeft zich nooit meer te vervelen.

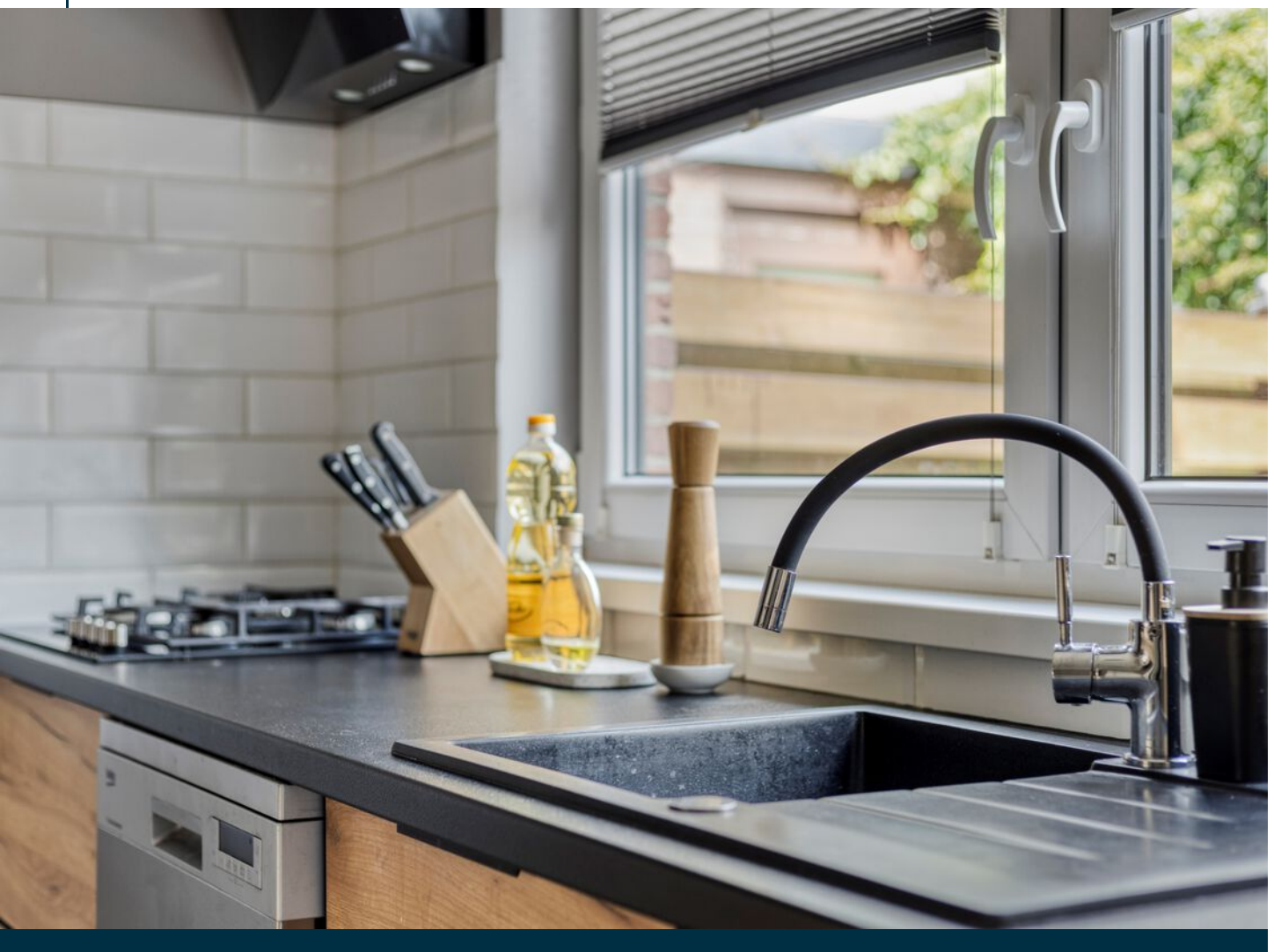
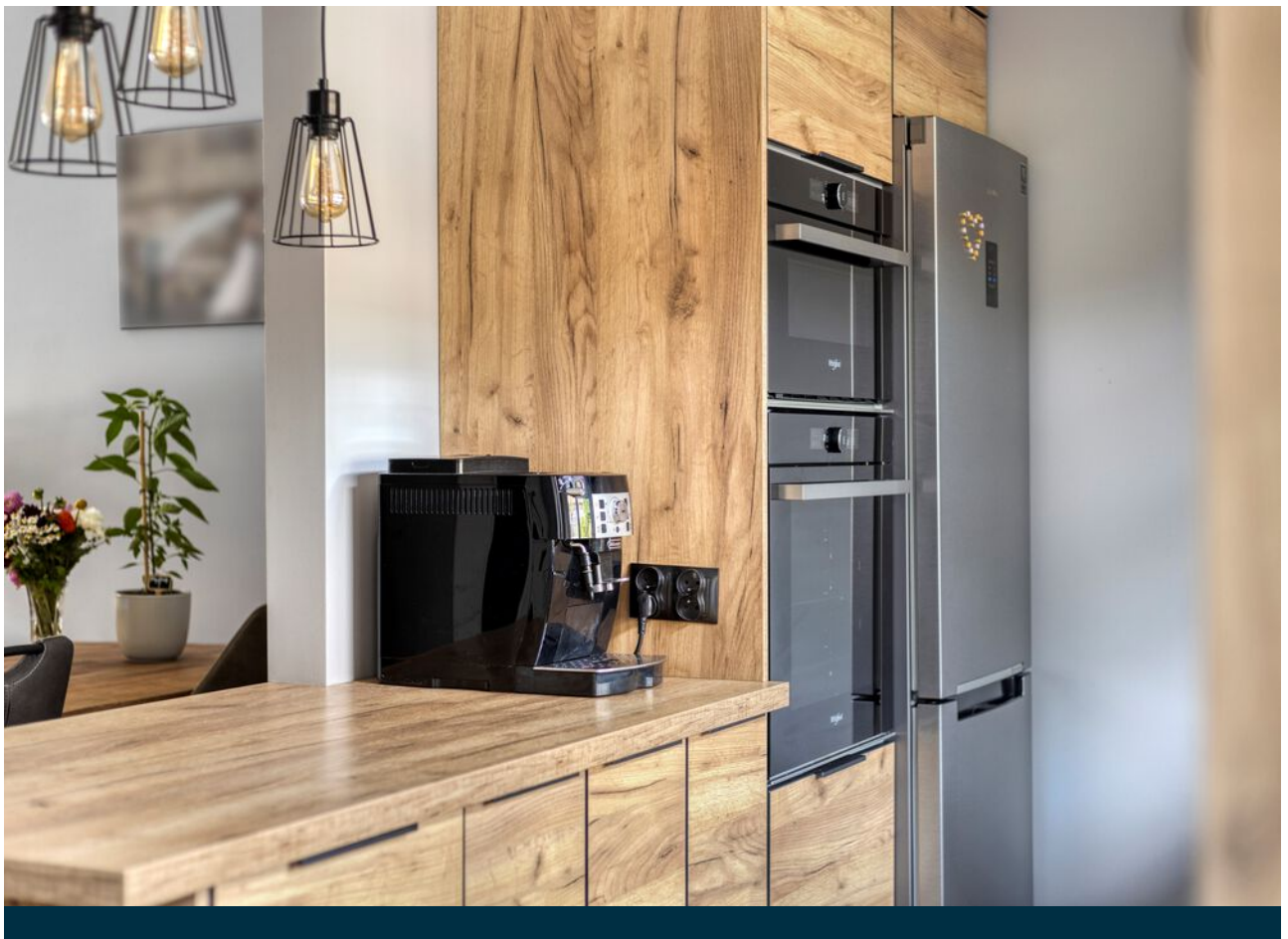


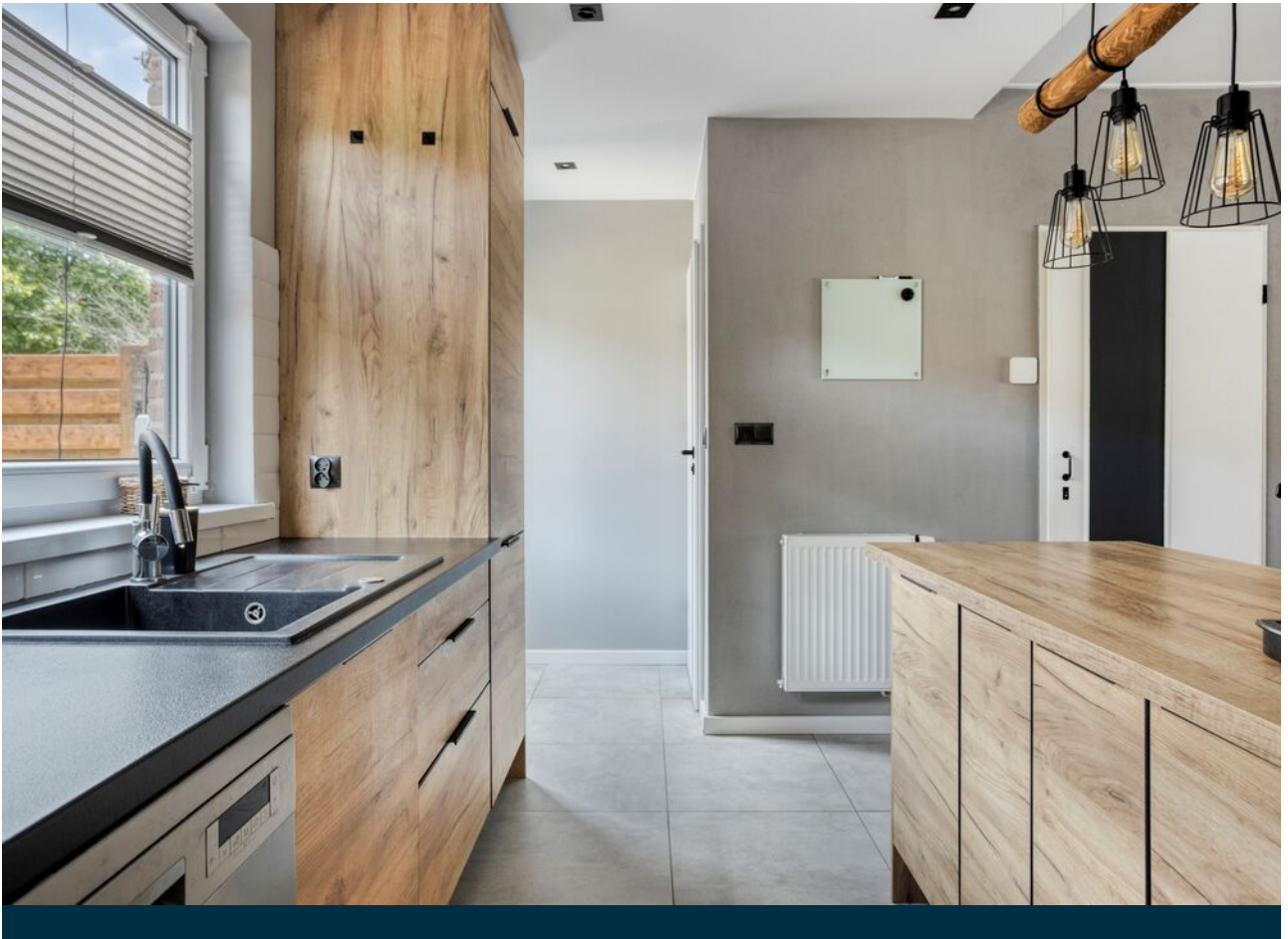


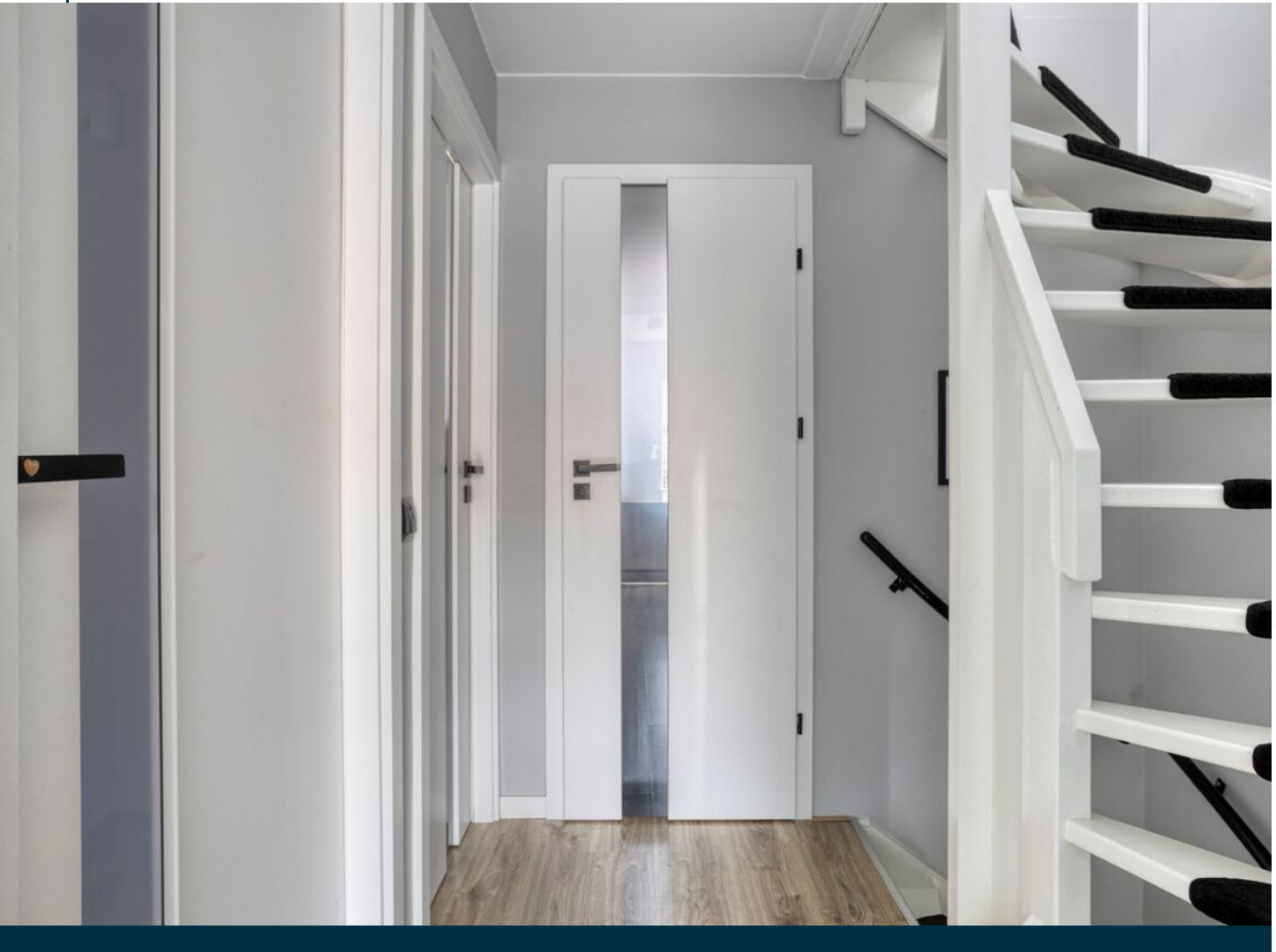
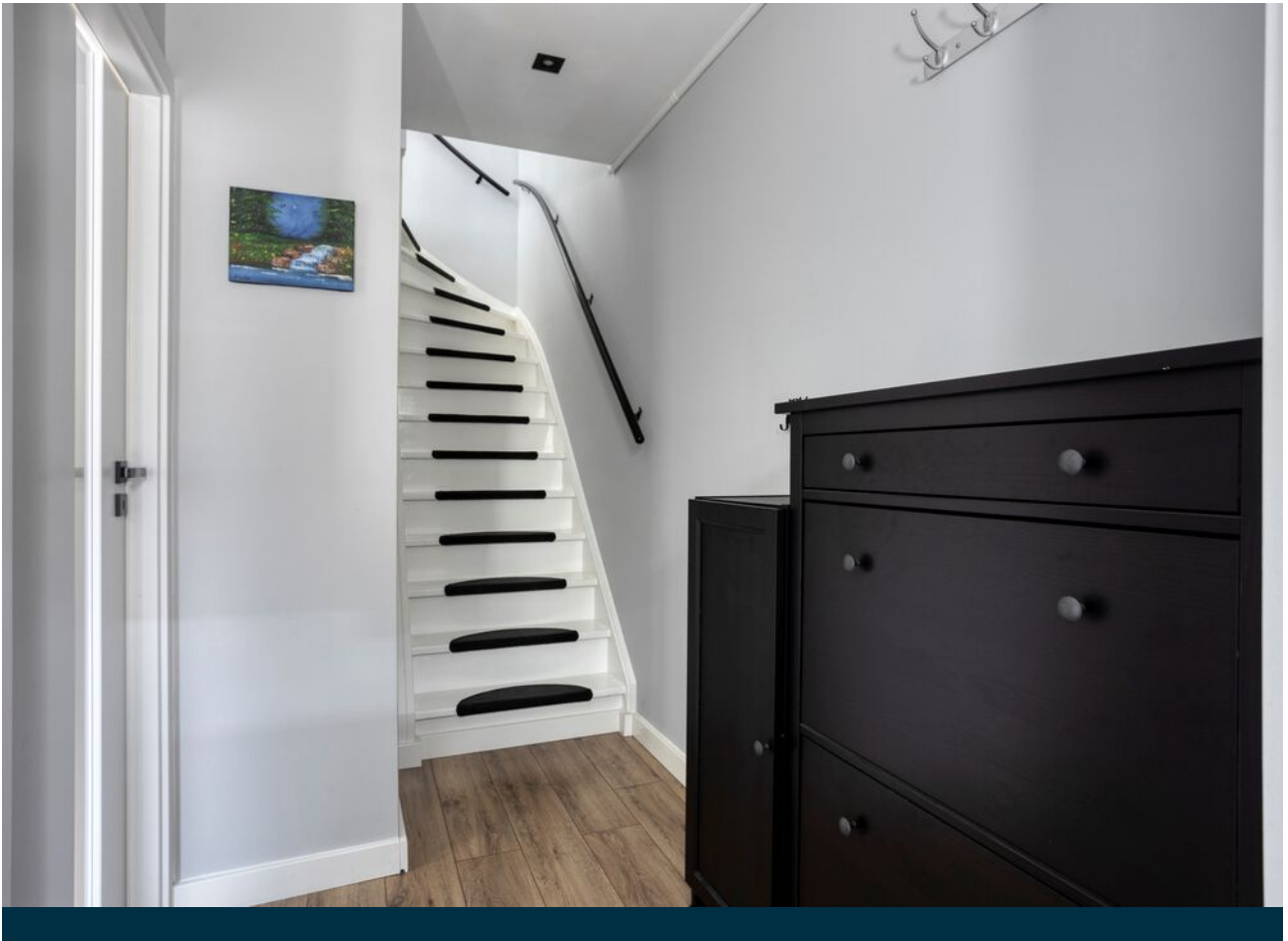


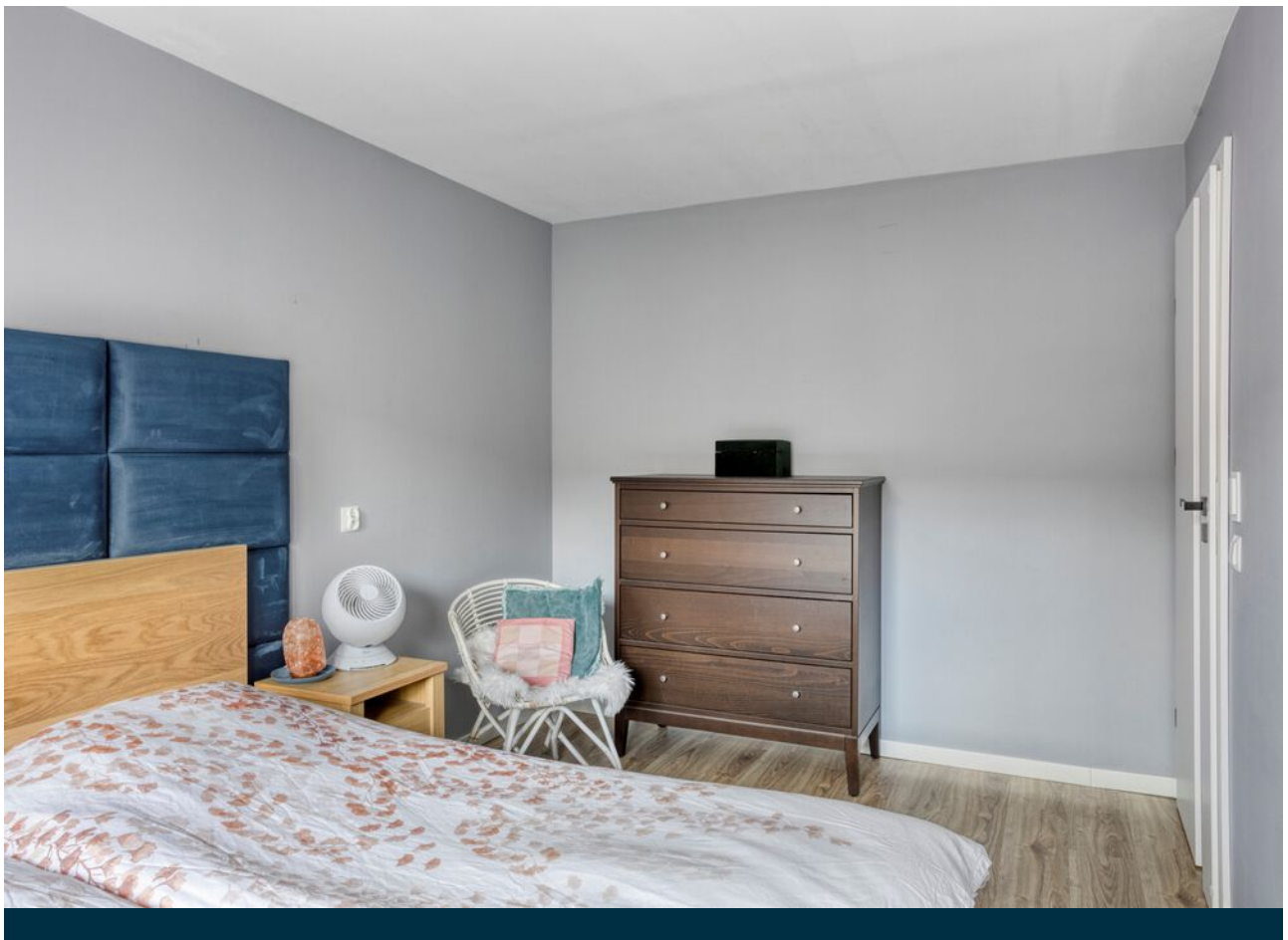


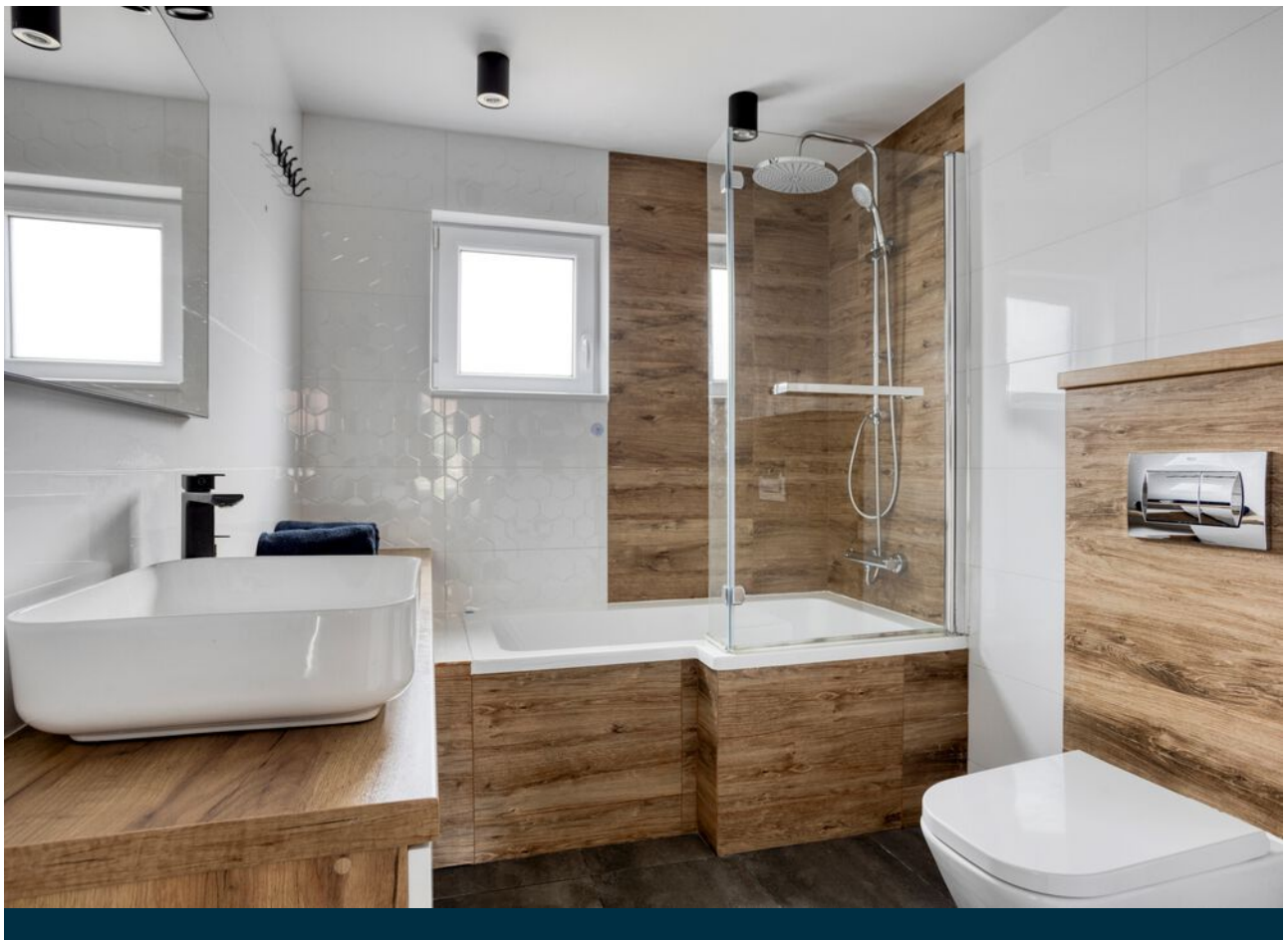


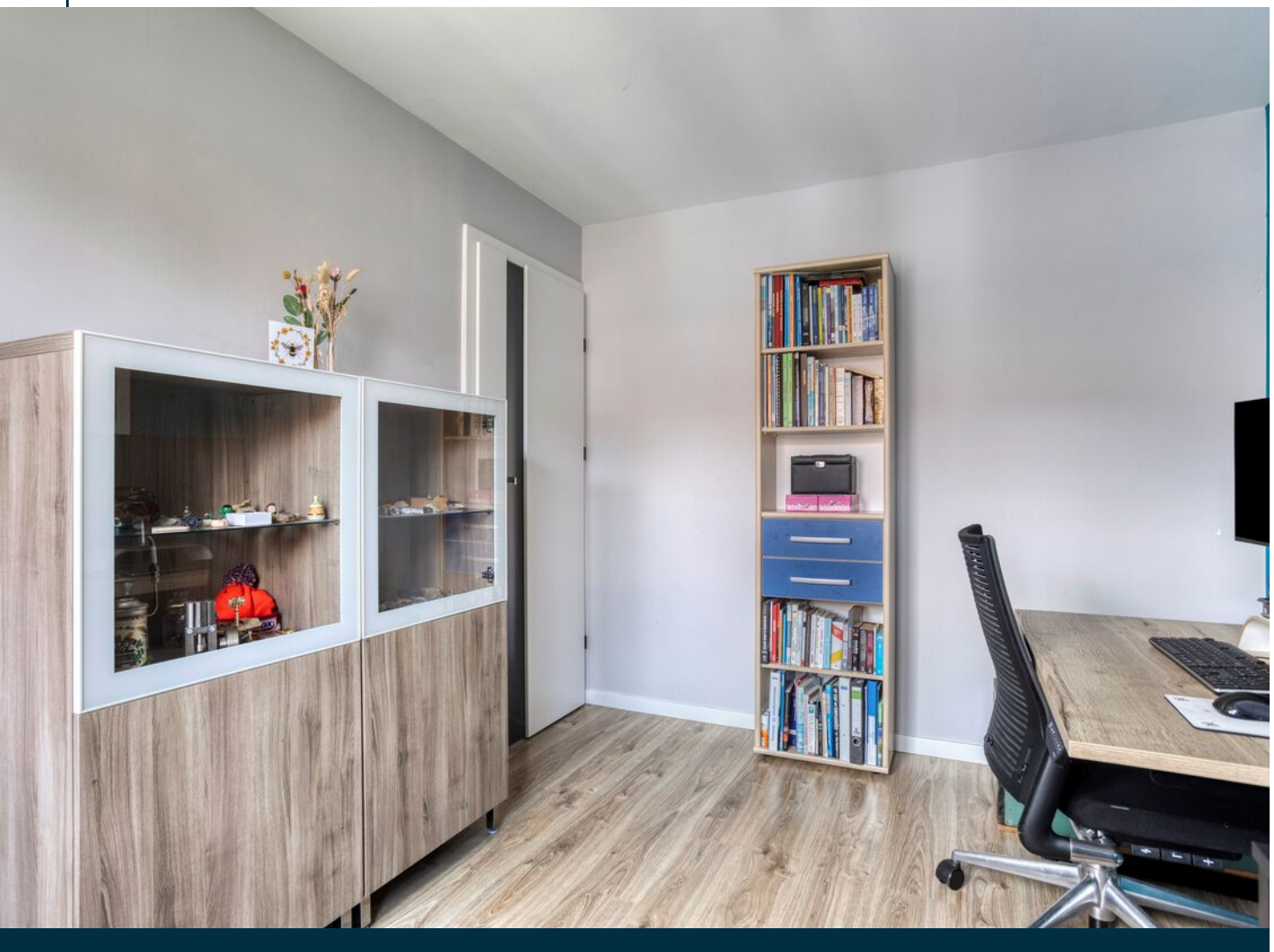


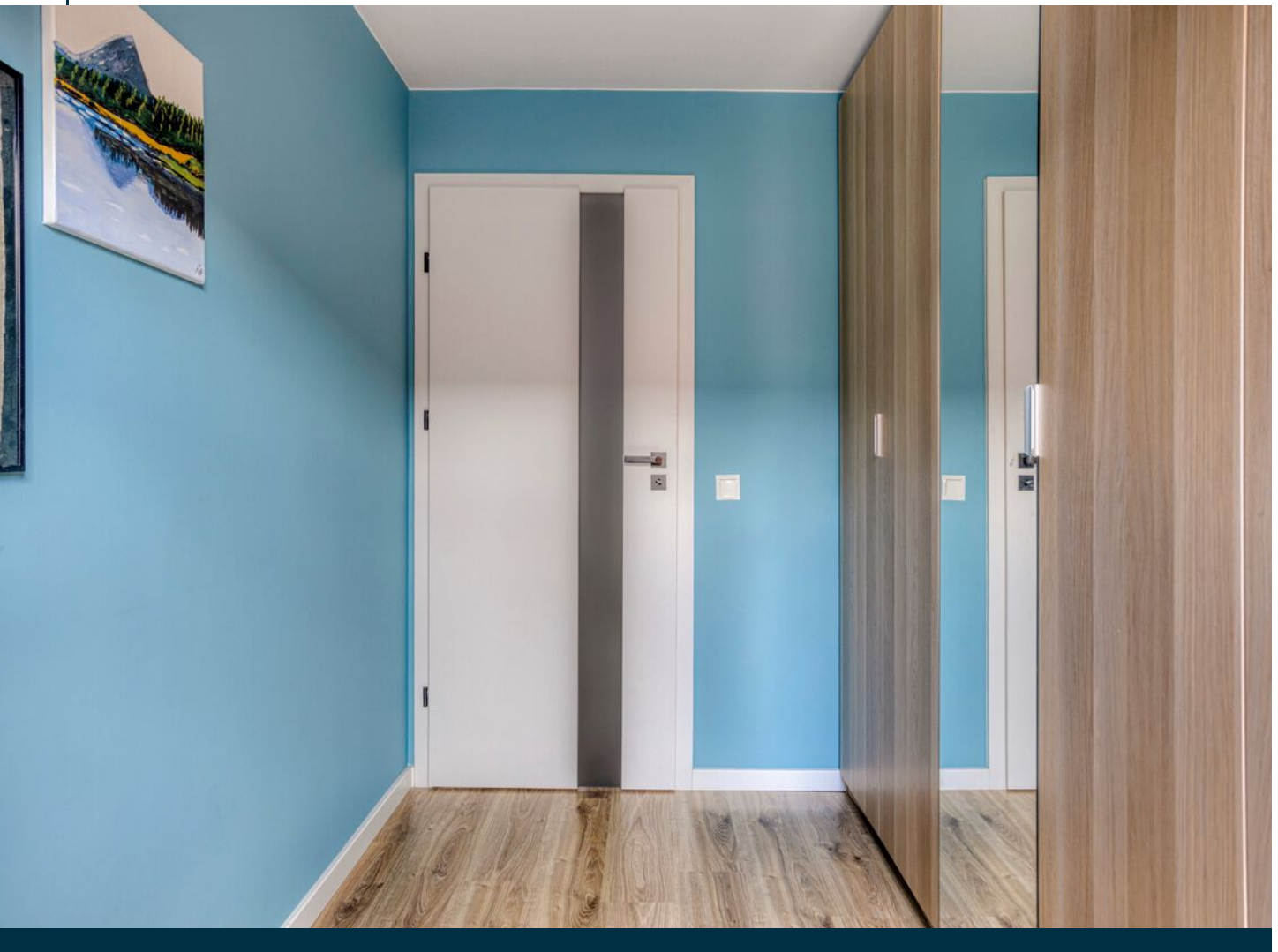
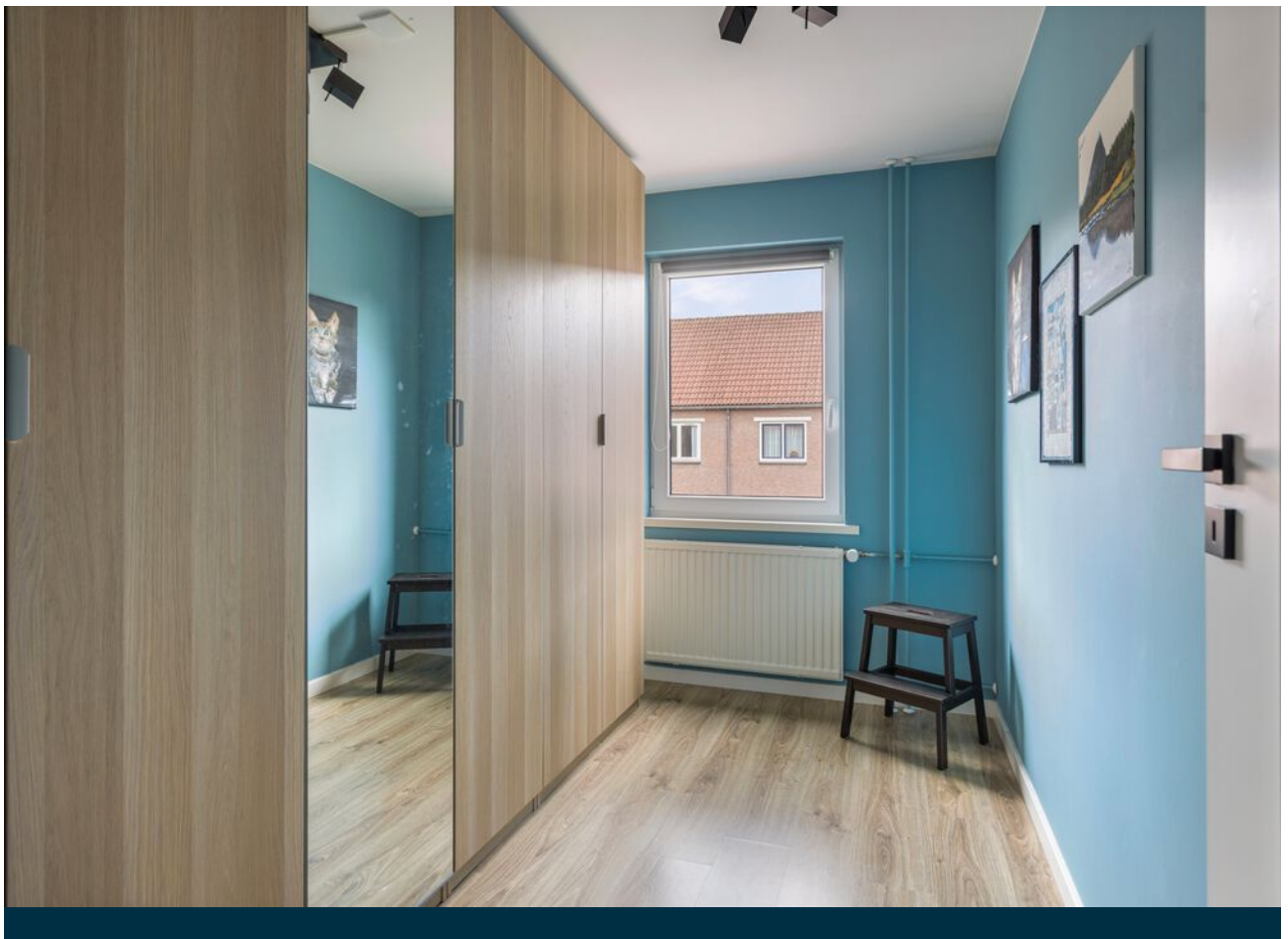


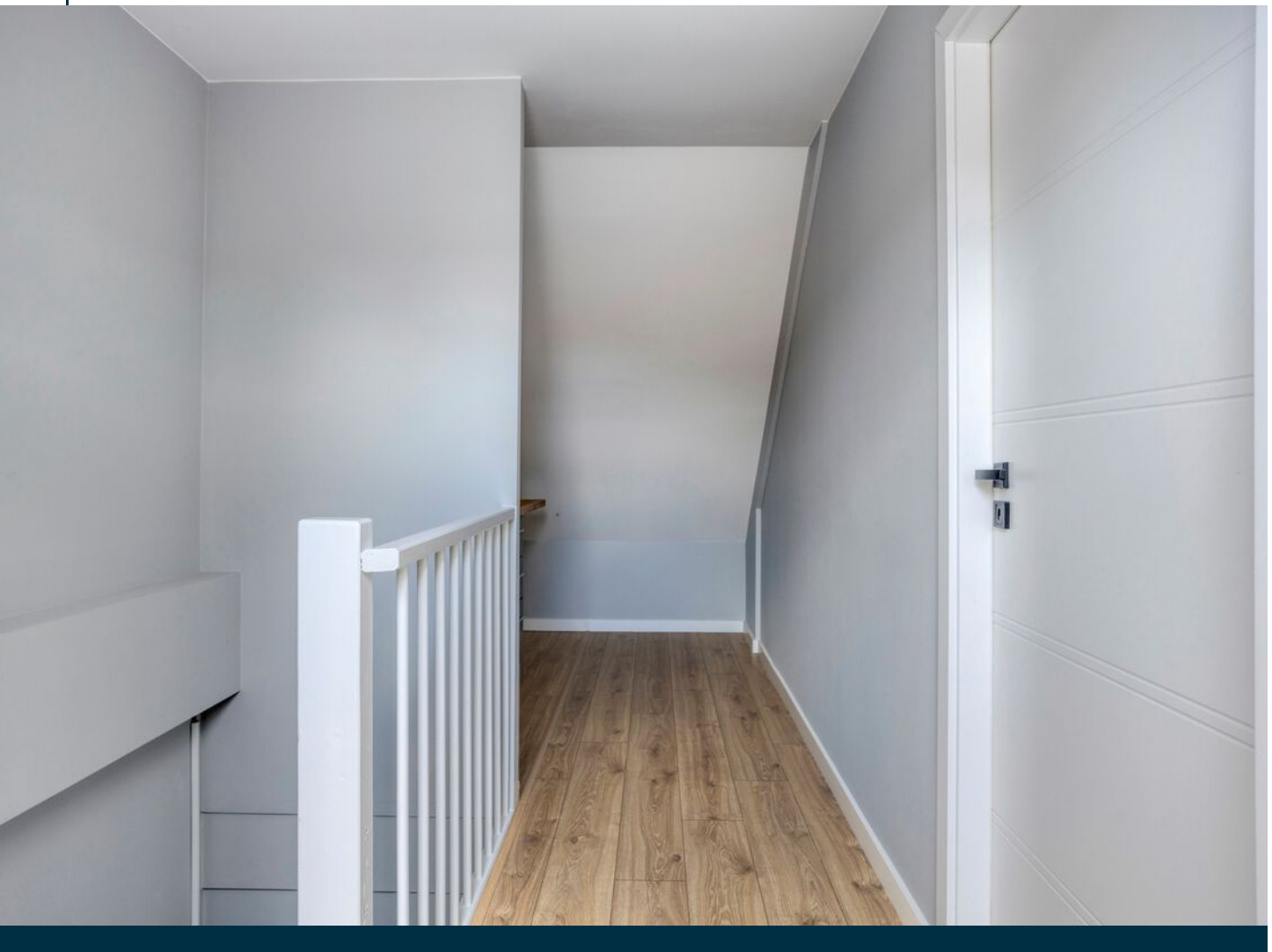
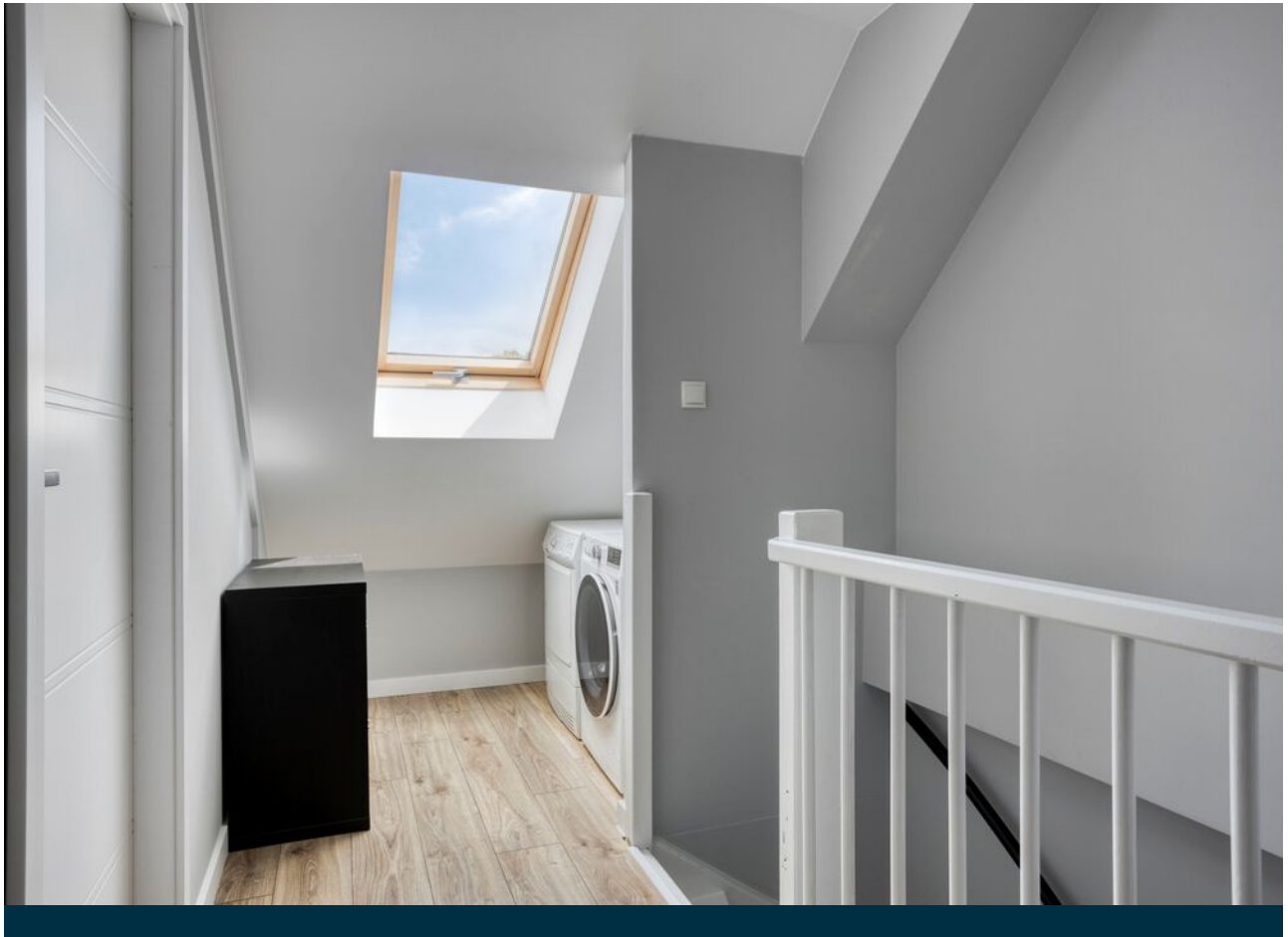


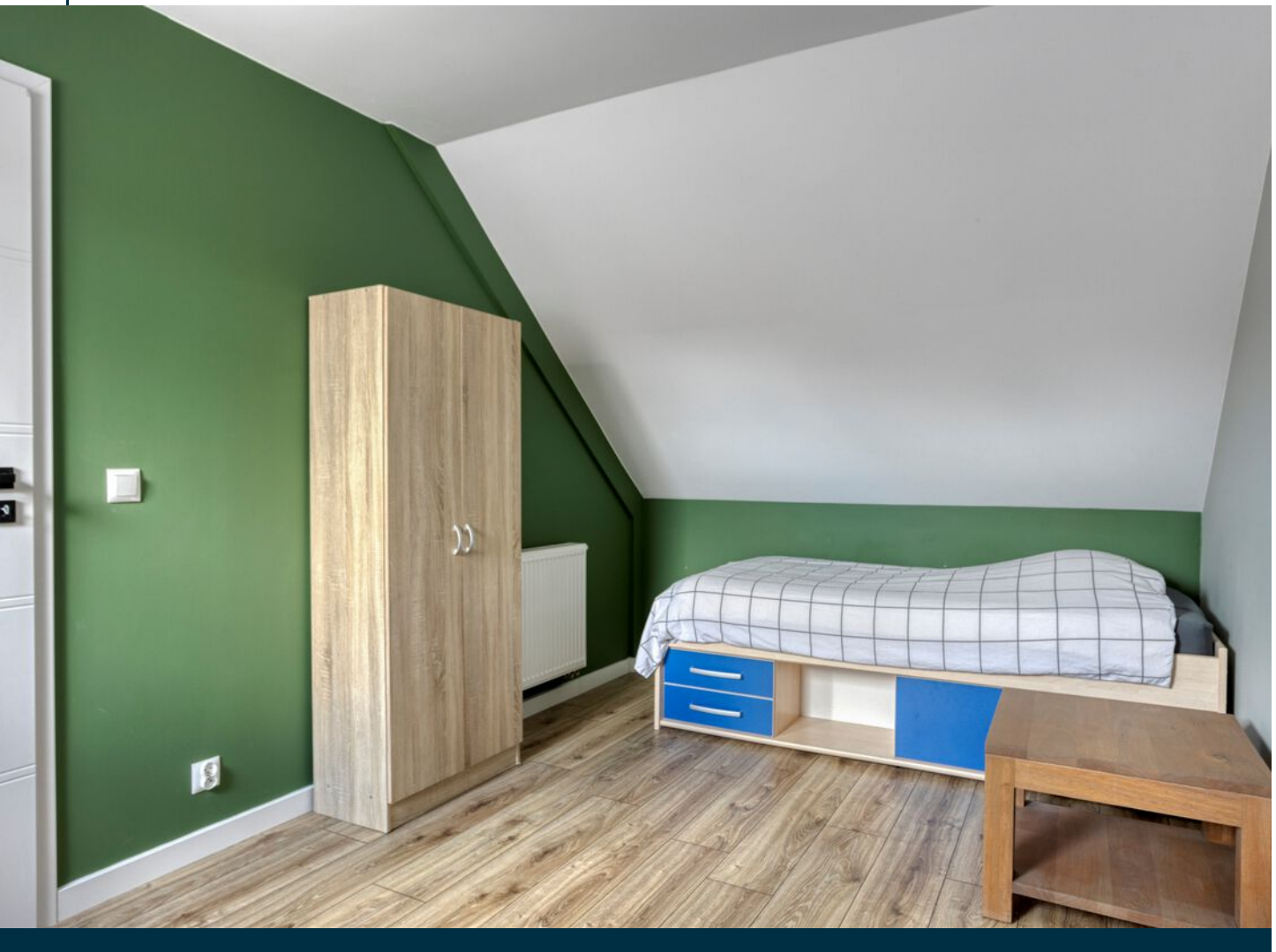


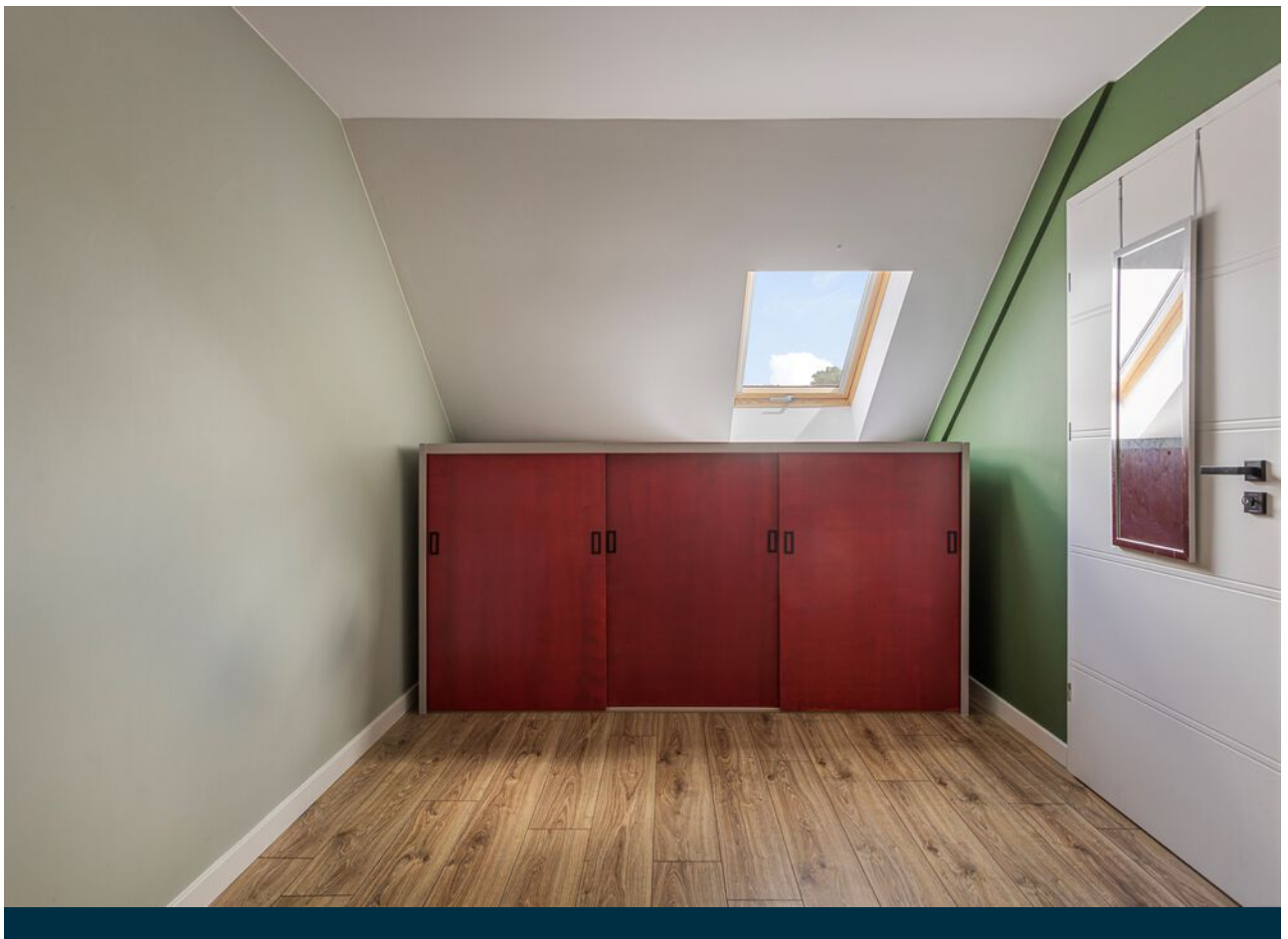


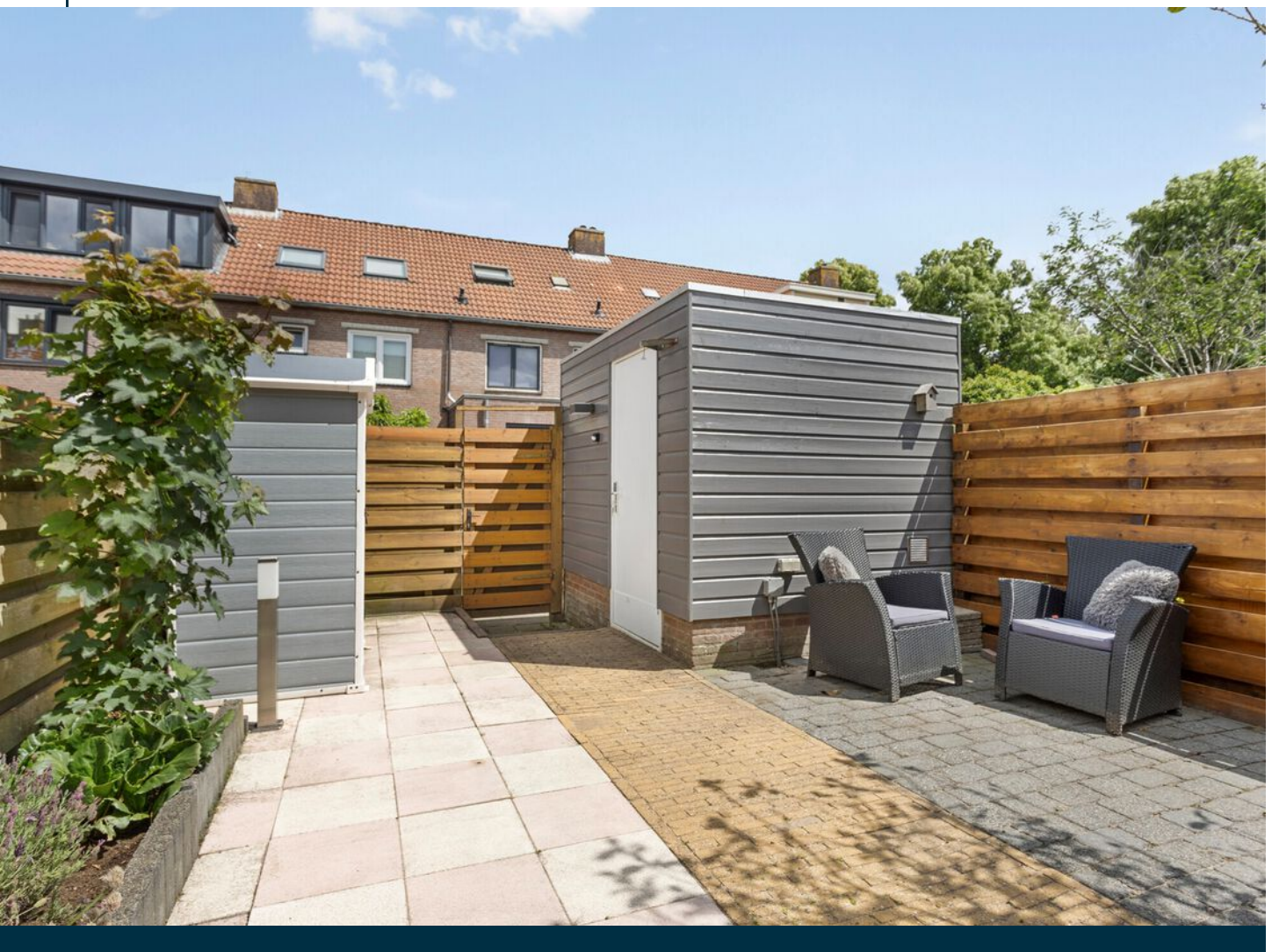
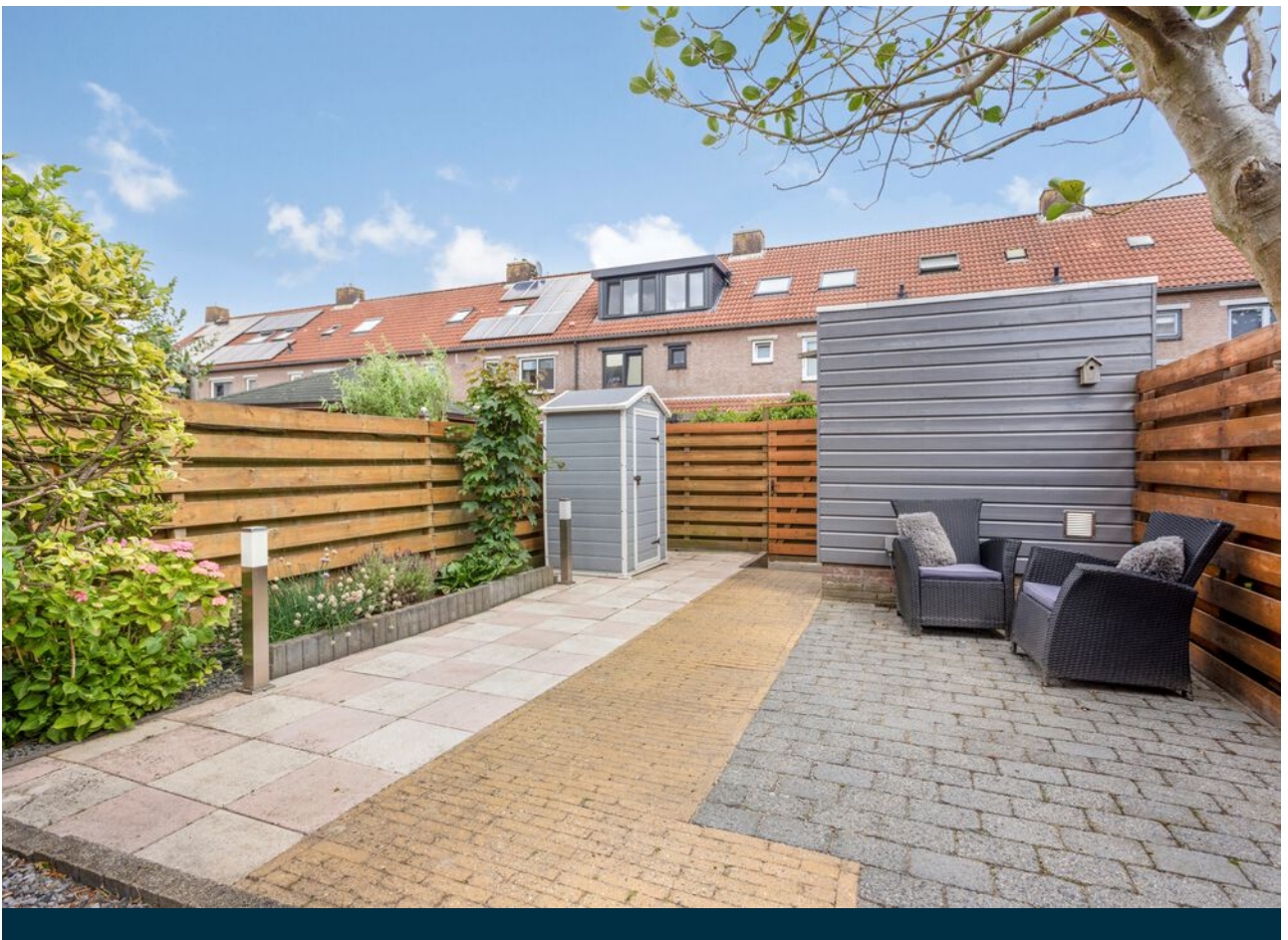


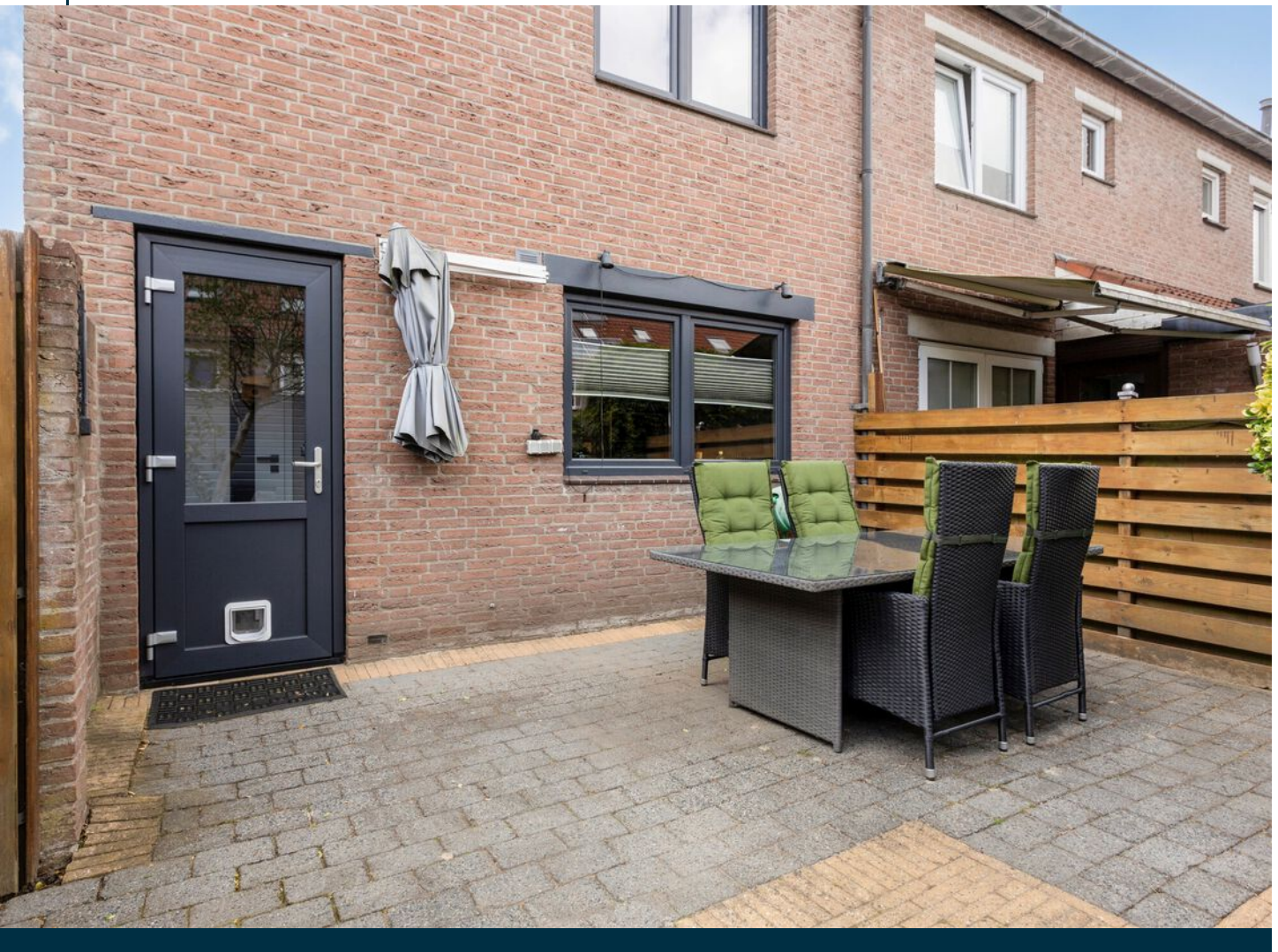






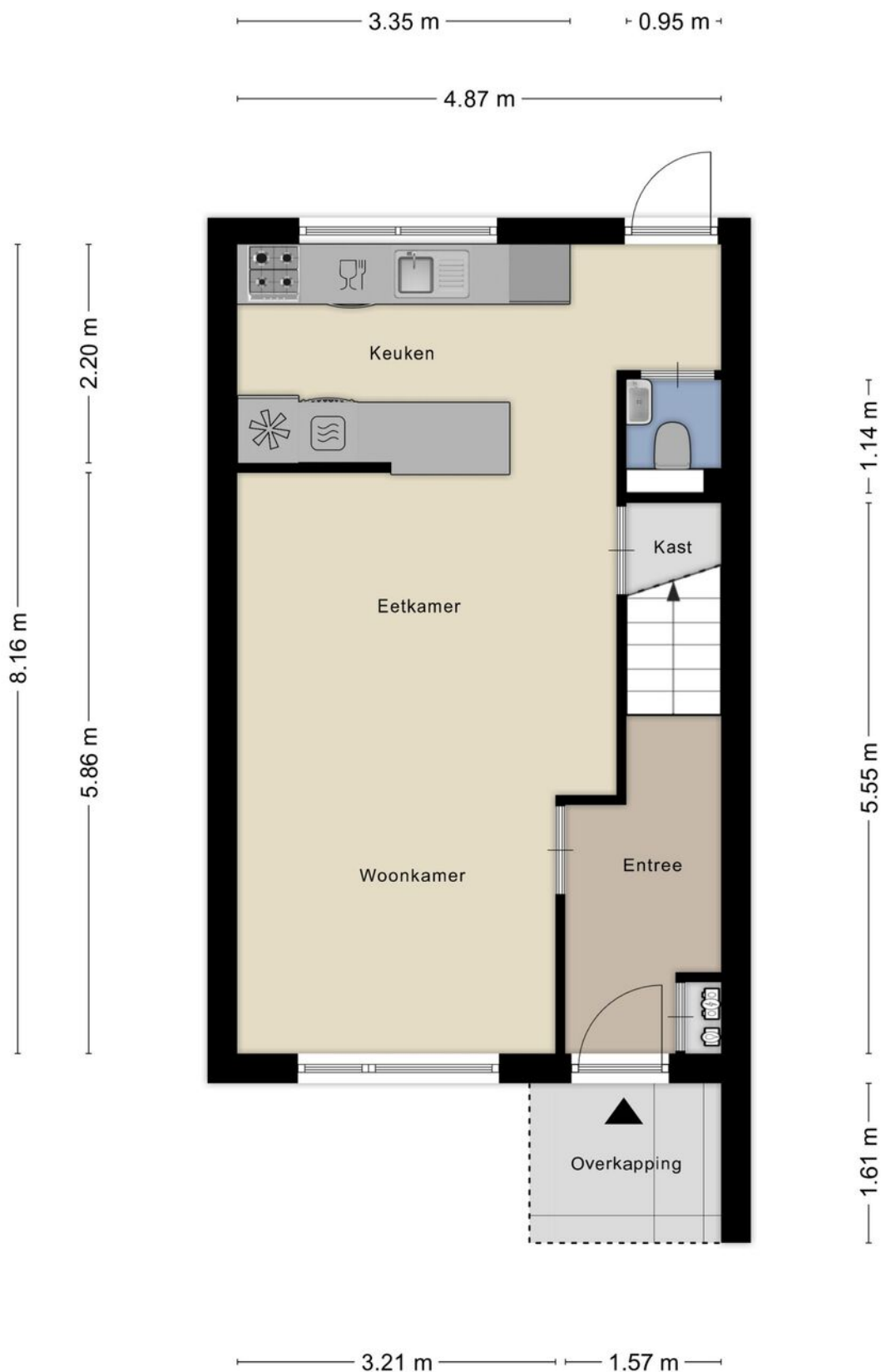








Begane grond





Begane grond met tuin





1e verdieping





2e verdieping

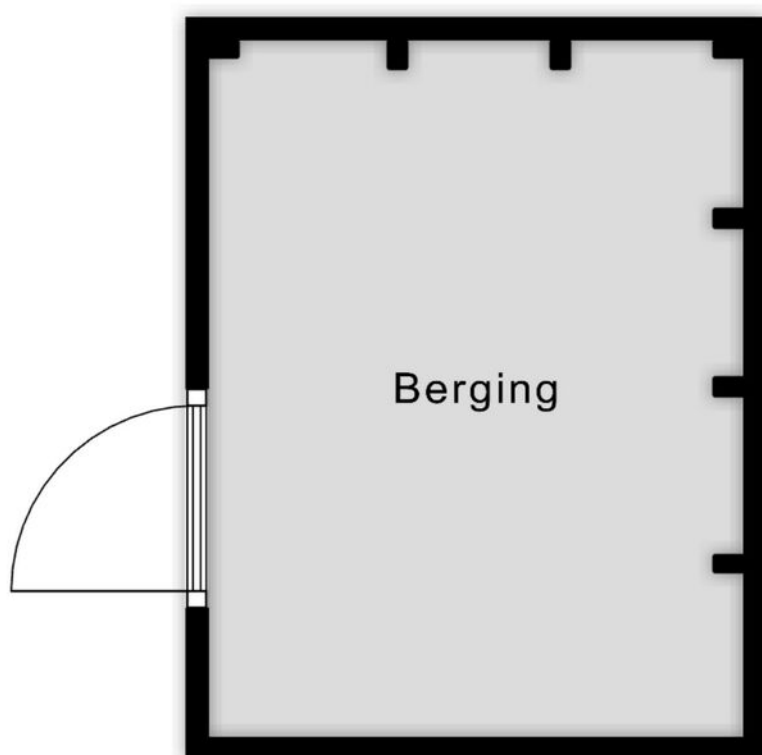




Berging

2.25 m

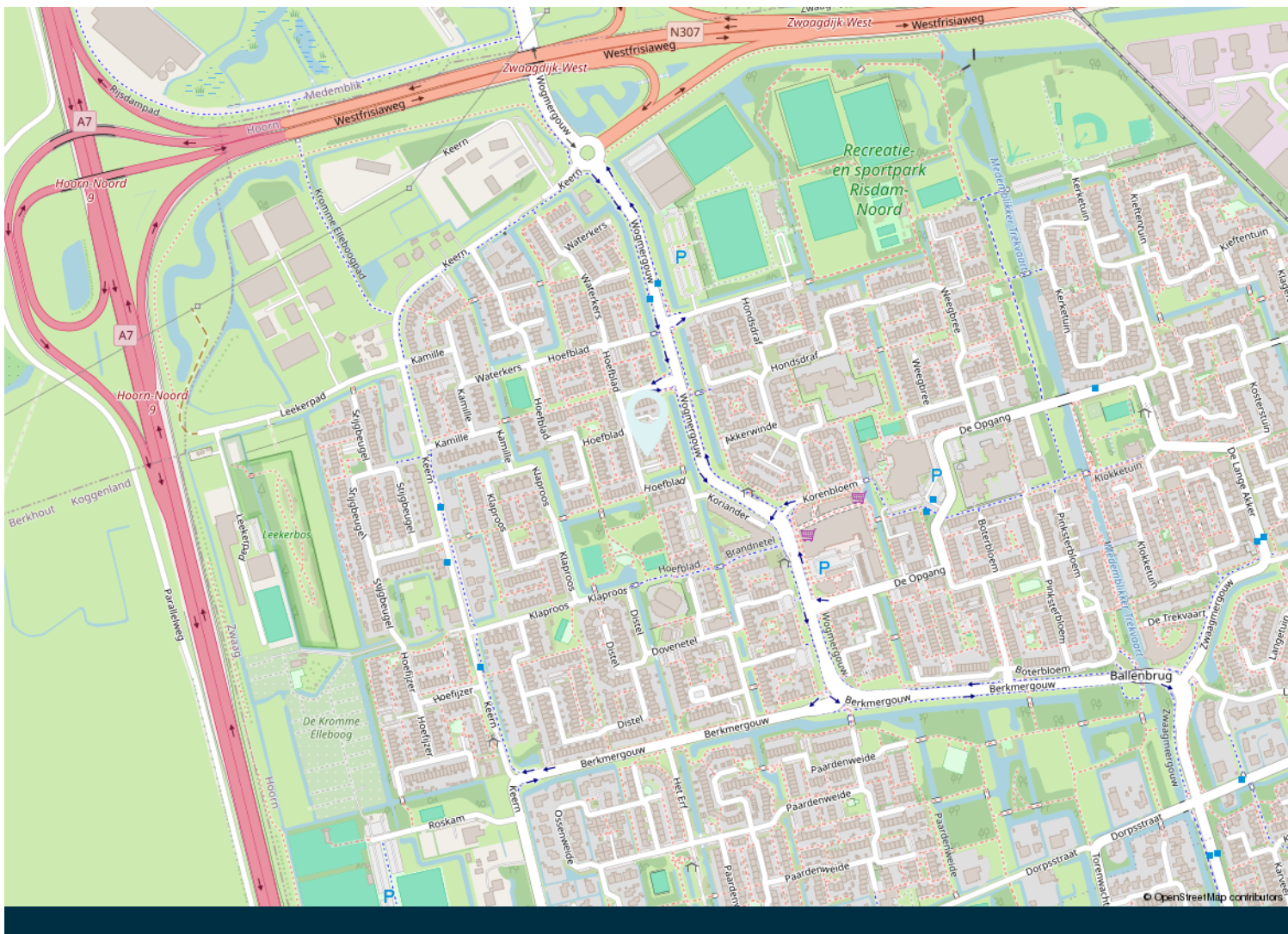
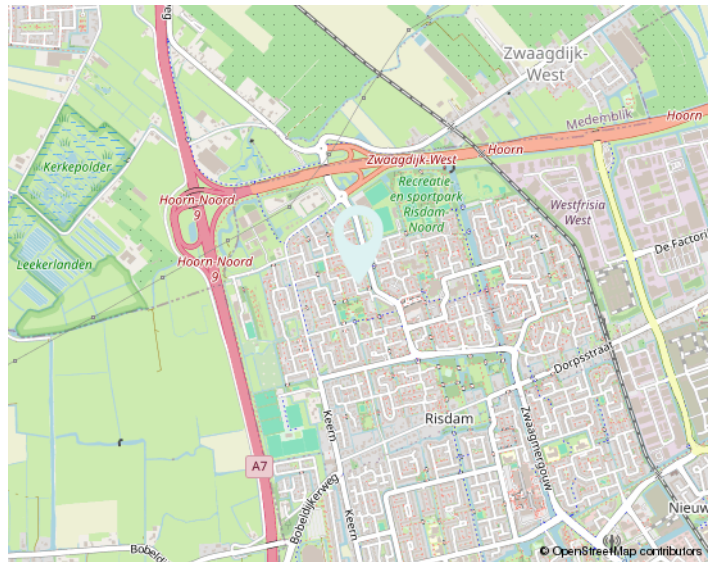
2.94 m



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

Locatie

op de kaart

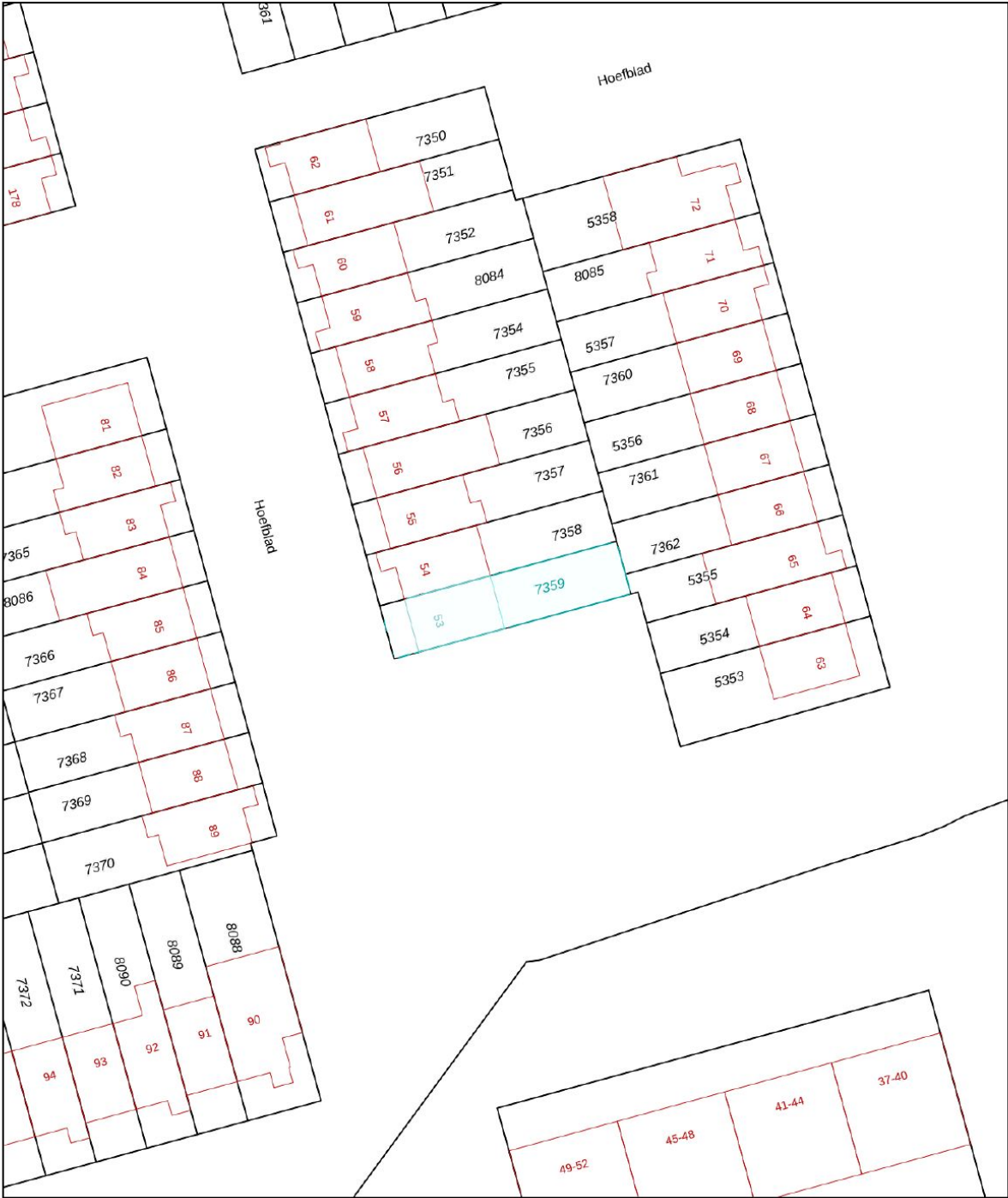




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: YvanderJagtMakelaard



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Huisnummer

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 7359

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Eind(hoek)woning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1982
Inhoud	357,71 m ³
Woonoppervlakte	101 m ²
Externe bergruimte	6,60 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3,10 m ²
Perceeloppervlakte	127 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 7359
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	12 x 5 meter
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Tzerra Ace 28C
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Energie label	A, geldig tot 23 april 2035, registratienummer 860074250
Zonnepanelen	11 stuks x 395 Wp Risen, omvormer van Solis, oktober 2022 geplaatst

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