

Vraagprijs
€ 347.500,- k.k.

Dibbitsstraat 9 Zwaag



Beschrijving

De verrassing van deze woning is toch wel de begane grond. De woonkamer is aan de voorzijde mooi uitgebouwd met een erker en aan de achterzijde één meter uitgebouwd over de volle breedte en aan de rechterzijde nog eens twee meter, waardoor de voorheen externe berging een in pandige berging/bijkeuken is geworden.

Tevens is de zolder vergroot met een kamerbrede (kunststof) dakkapel en is in de achtertuin een mooie overkapping gebouwd.

Op de eerste verdieping drie slaapkamers en op zolder nog eens een vierde. De woning heeft grotendeels kunststof raamkozijnen en is netjes recent buitenom geschilderd.

Kortom, zeer leuke stek om te wonen!

Entree

Via de nieuw bestrate voortuin (2024) loopt u de ruime entree binnen met deuren naar de moderne toiletruimte (2024): met taupe wand- en vloertegels, sfeervolle eikenprint (lange) tegel op de achterwand, fonteintje en wandcloset), meterkast (2020) en woonkamer. Er is in de hoek onder de trap meer dan voldoende ruimte voor uw jassen en schoenen. De houten voordeur (2024) is geïsoleerd en heeft een driepuntsluiting.

Uitgebouwde living (voor en achter !)

Mooie verrassing hoor! Geweldige living! Aan de voorzijde, bij/in de erker, kunt u een gezellige zit inrichten. Door de erker heeft u veel natuurlijke lichtinval. Op het middenstuk of aan de achterzijde van de living kunt u een grote eettafel kwijt. Er is nu zelfs tevens een werkplek ingericht. Ruimte genoeg! De openslaande deuren (2021) maken het geheel gezellig, ruim en licht. De laminaatvloer ligt er netjes bij, de wanden zijn grotendeels gestuukt en het houten balkenplafond geeft de woonkamer een nostalgisch sfeertje. Halverwege de woonkamer is een gashaard (onderhoud is nodig), die bijdraagt aan gezellige warme winteravonden.

Open keuken (2020)

Door de uitbouw is de keuken daarin gedeeltelijk geplaatst. Mooie moderne rechte opstelling van ongeveer vijf meter lang!

Greeploze witte kasten en laden en een zwart composieten werkblad met als eyecatcher een luxe spoelkraan.

Alle gewenste inbouwapparatuur is aanwezig: brede inductiekookplaat (86 cm/2020), afzuigkap, Quooker kraan, combi oven-magnetron (2024), vaatwasser en koelkast. Aan de andere zijde is onder het brede raam een sfeervolle houten vensterbank gemonteerd voor uw leuke keukenspullen of mooie planten!

Bijkeuken/berging

Vanwege de uitbouw is de voormalig externe berging nu een in pandige berging/ bijkeuken geworden. Hoe ideaal is dat! Uw wasmachine/droger kunt u hier aansluiten, de vriezer staat hier en de Cv-ketel (bj 2020, 2021 geïnstalleerd) staat hier opgesteld. Ook de omvormer van de 5 Longi Solar Mono Full Black zonnepanelen (365 Wp per stuk/ bj2022) hangt hier. De overige ruimte is voor kasten, fietsen, gereedschap, net wat u wilt.

Achtertuintuin op zuidoost (2024)

De heerlijke achtertuin met vrij uitzicht (zonder achterburen) op het zuidoosten is zeer netjes bestraat met een kleurvaste gebakken klinker en op de erfafscheidingen staat een stevige hardhouten schutting. Langs de rand van de berging een lange smalle border voor natuurlijk groen. De gezellige kapschuur met een keramische tegel op de grond (2022) staat garant voor menig gezellig uurtje buiten.

De poortdeur is verbreed, waardoor de tuin ook gemakkelijk toegankelijk is voor bv een motor of scooter. Als u omhoog kijkt dan ziet u een vernieuwde (2025) balustrade langs het dakterras. Het schilderwerk buiten is in 2024 en 2025 uitgevoerd.

Drie slaapkamers op de eerste verdieping

De eerste verdieping heeft twee slaapkamers aan de achterzijde, waarvan één met toegang tot het dakterras. Het dakterras, met een mooi vrij uitzicht, is voorzien van waterdoorlatende kunststof tegels. De grote slaapkamer achter heeft een inbouwkast. De kleine slaapkamer achter heeft een hoogslaper die voor u achterblijft. Aan de voorzijde is slaapkamer drie gesitueerd. Op deze verdieping zijn de wanden en plafonds gestuukt, de plafonds zijn voorzien van inbouwspots en de vloeren voorzien van laminaat. Alle kozijnen zijn van kunststof en voorzien van een ventilatierooster.

Badkamer

De zwart/wit betegelde badkamer is al wat op leeftijd maar nog best te gebruiken de komende tijd. Ingericht met een douchecabine, wandcloset, wastafel met meubel en radiator. Via het dubbele raamkozijn kunt u gemakkelijk en goed natuurlijk ventileren. Er is een elektrische vloerverwarming, fijn voor warme voeten maar ook om de ruimte droog te houden.

Tweede verdieping met vaste trap en vierde slaapkamer met dakkapel

(Deze verdieping is meegeteld als overig inpandige ruimte – en dus niet als woonoppervlakte – vanwege de 1.98 meter hoogte) Voorzolder met groot dakraam en bergruimte achter de knieschotten met daarachter een vierde slaapkamer met kamerbrede kunststof dakkapel (bitumen vernieuwd 2021).

De ruimte is verwarmd en ook hier ligt een keurige laminaatvloer. Ook in de kamer heeft u opbergruimte achter de knieschotten.

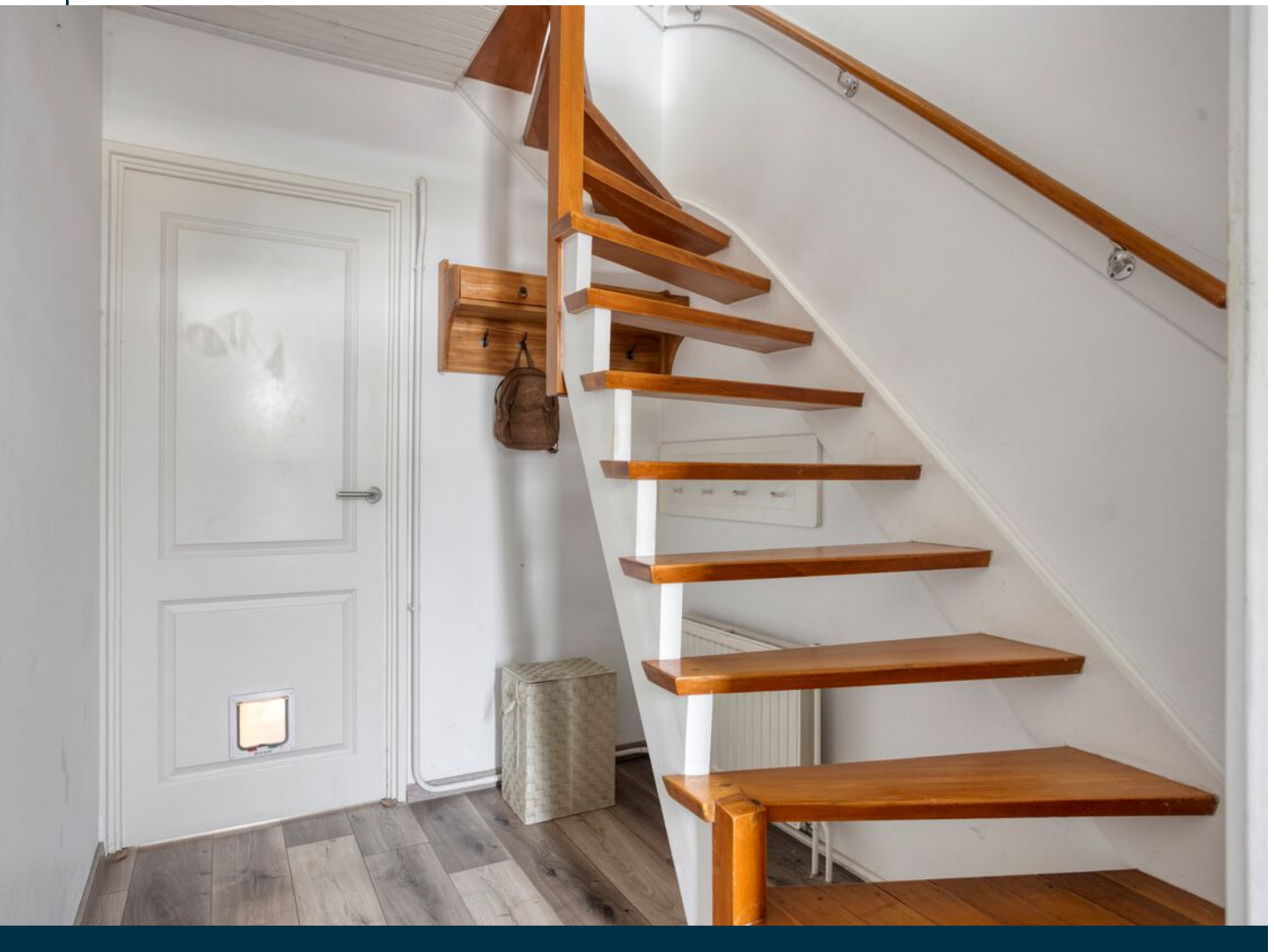
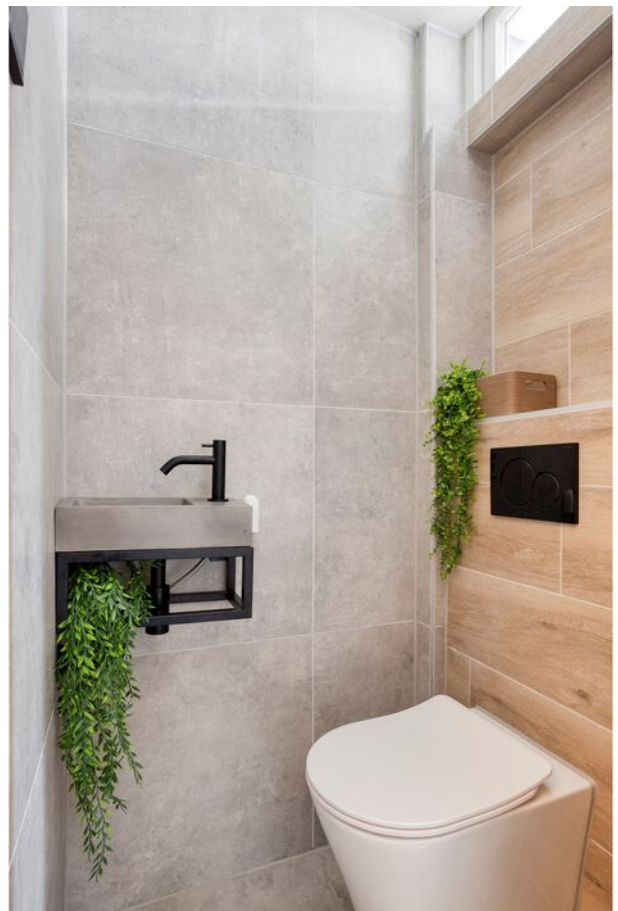
Zwaag

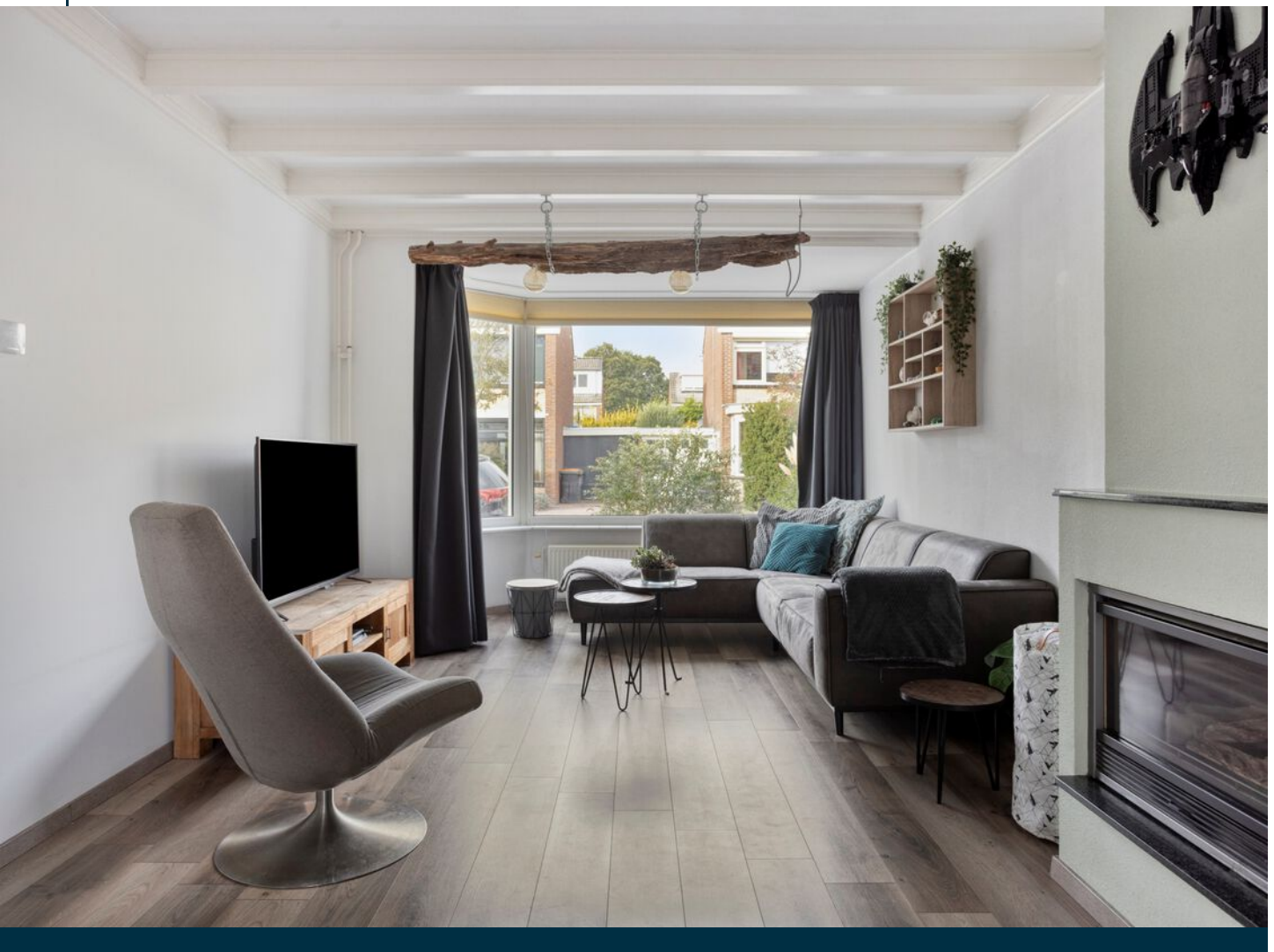
Rondom de woning vindt u alle voorzieningen op loop/ fietsafstand, zoals scholen, supermarkt, diverse sportverenigingen en het buitenzwembad. Op de fiets bent u binnen 15 minuten bij het NS-treinstation, het centrum van Hoorn en het ziekenhuis en binnen 5 minuten rijdt u op de A7 richting Amsterdam.

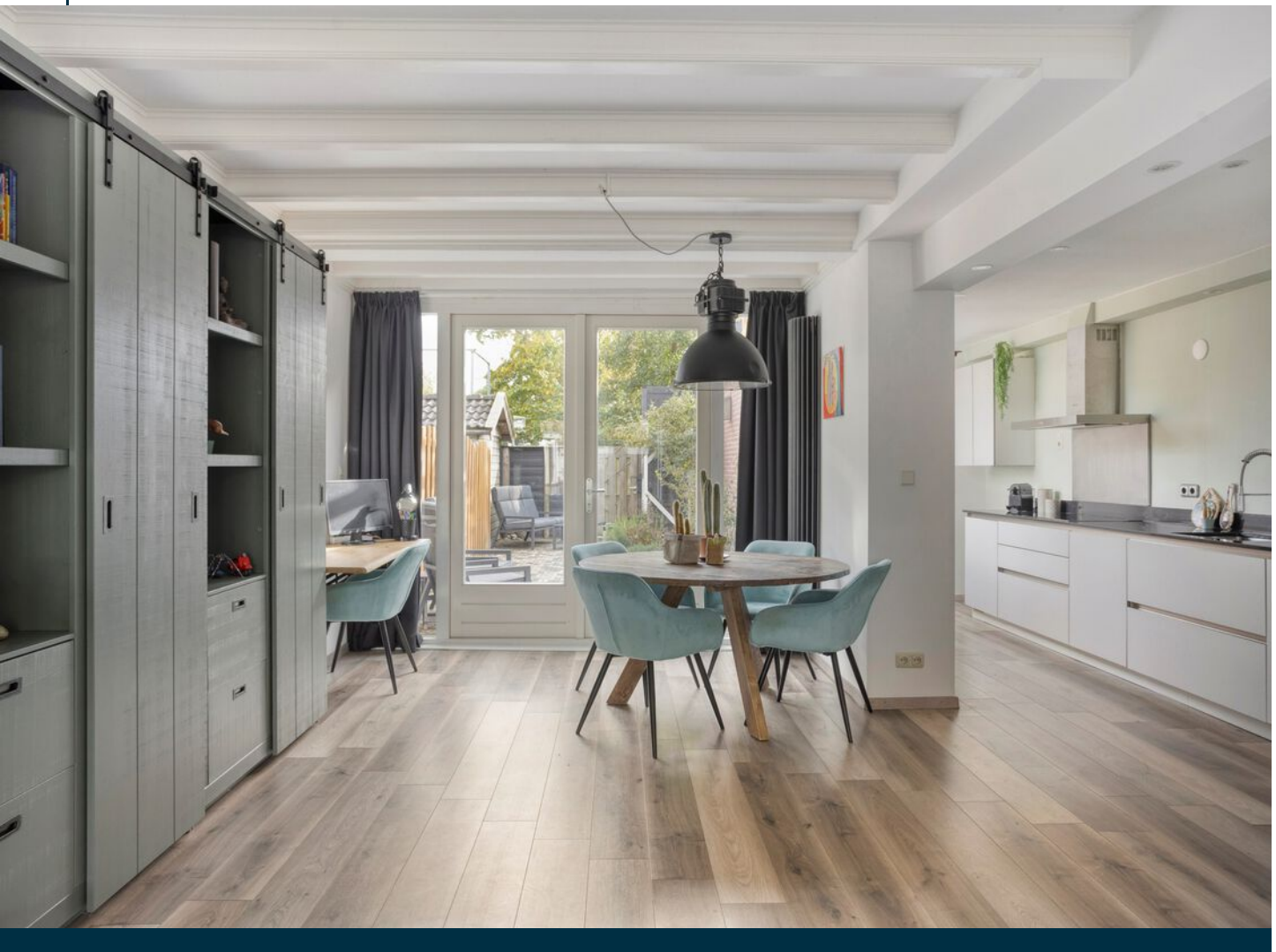
Hoorn

Supergezellige stad aan het Markermeer, gezellige havens, de binnenstad met vele winkels en restaurants, schouwburg Het Park en het nieuwe Stadsstrand.

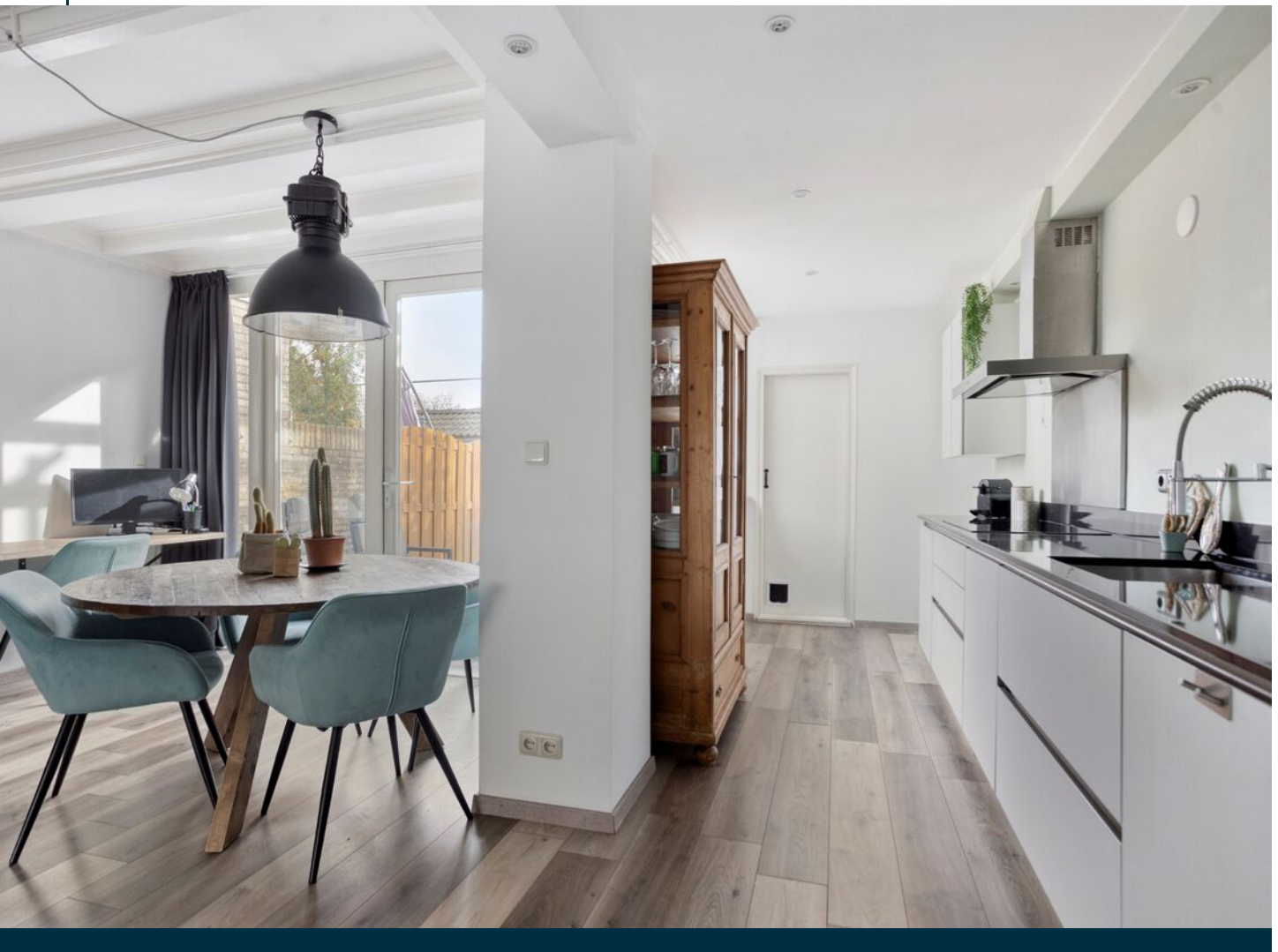




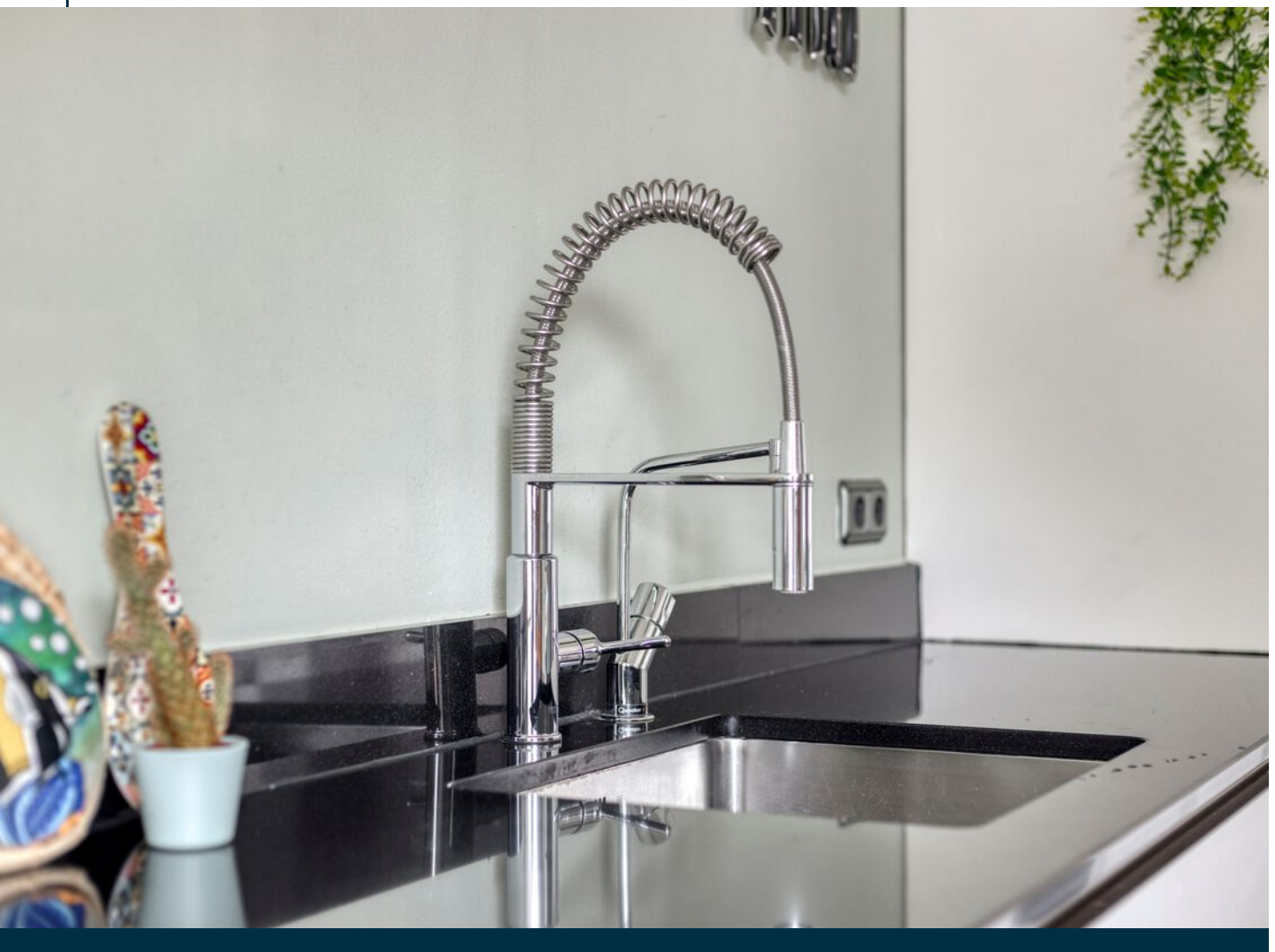


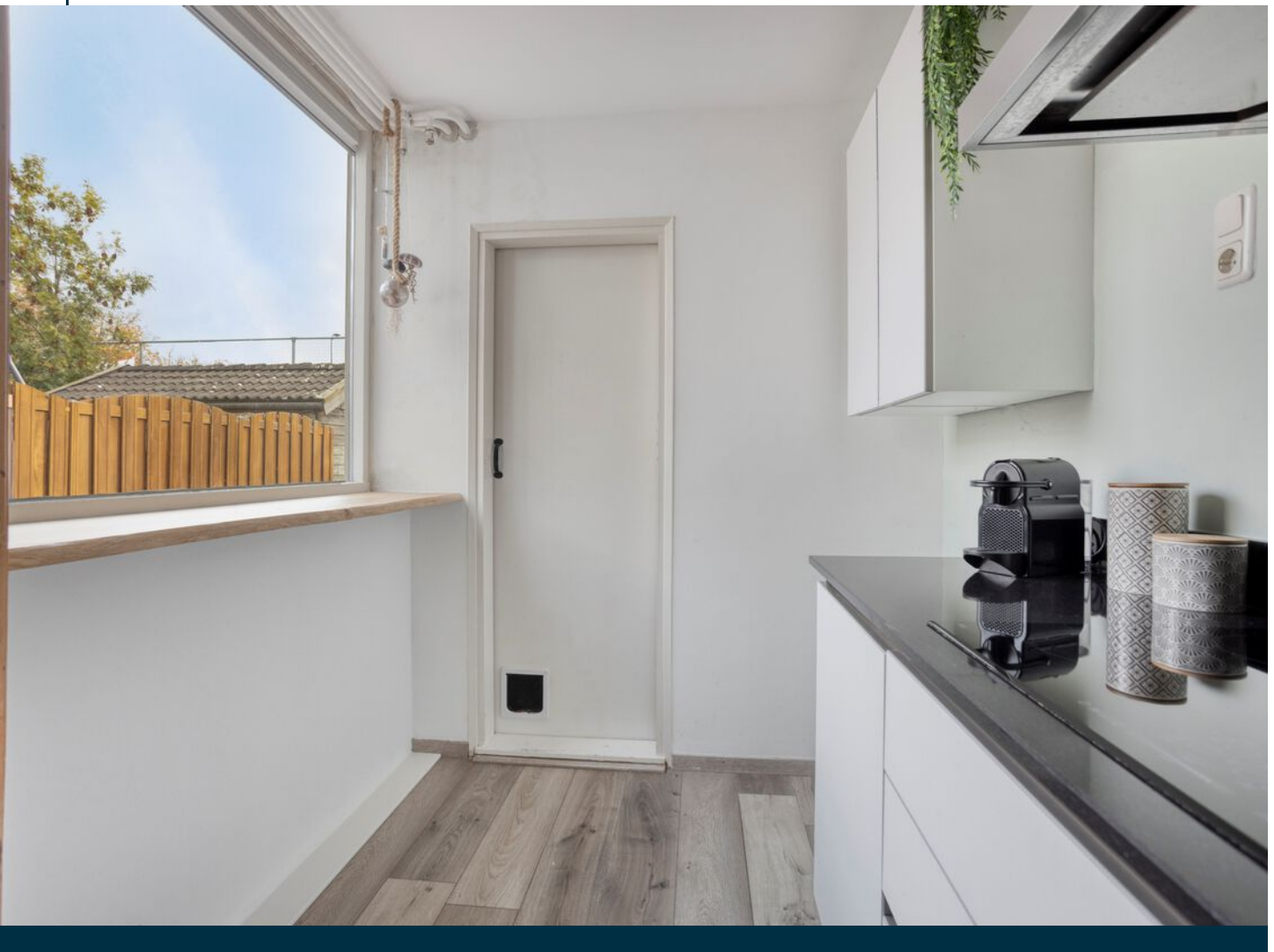


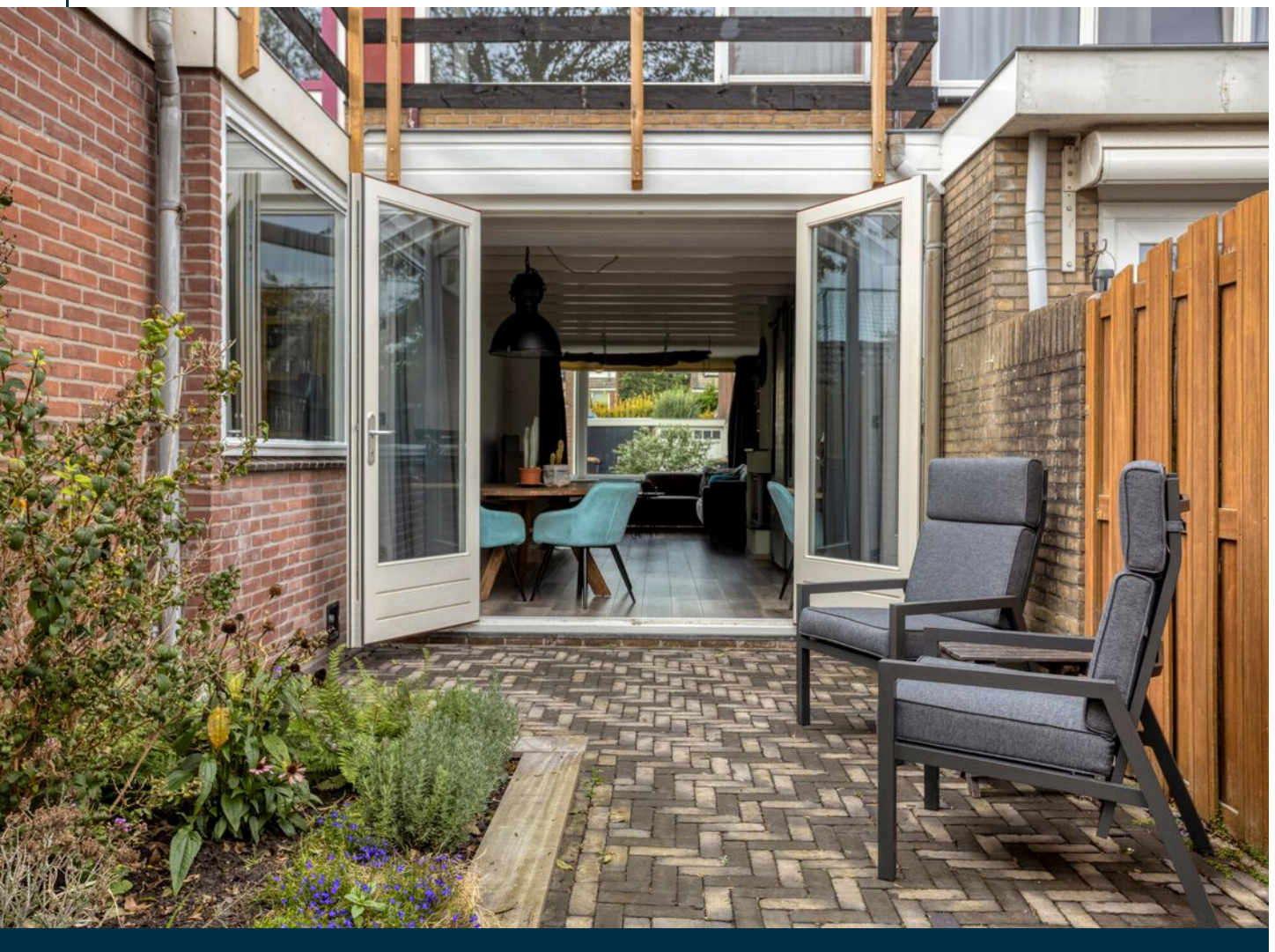
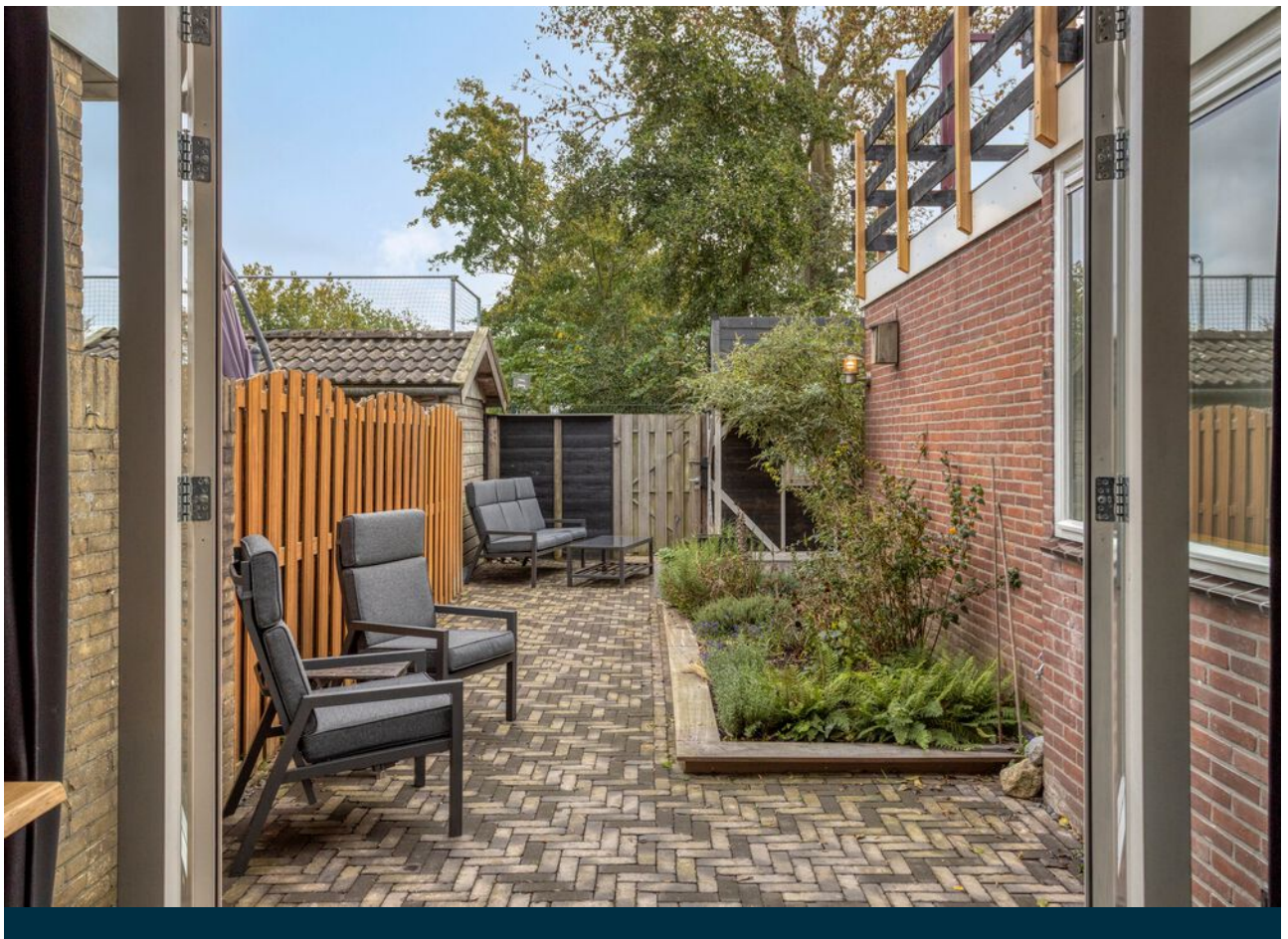


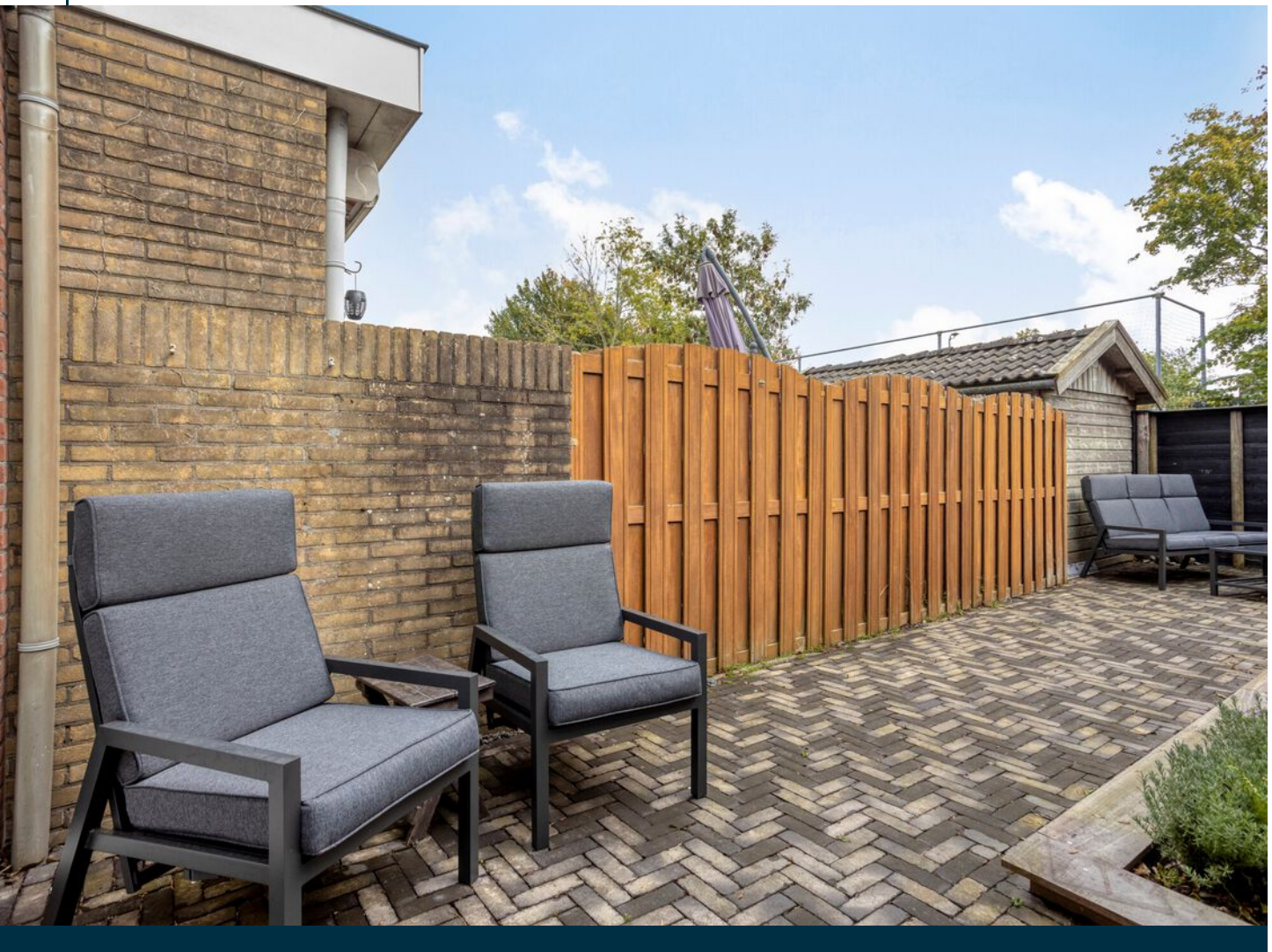
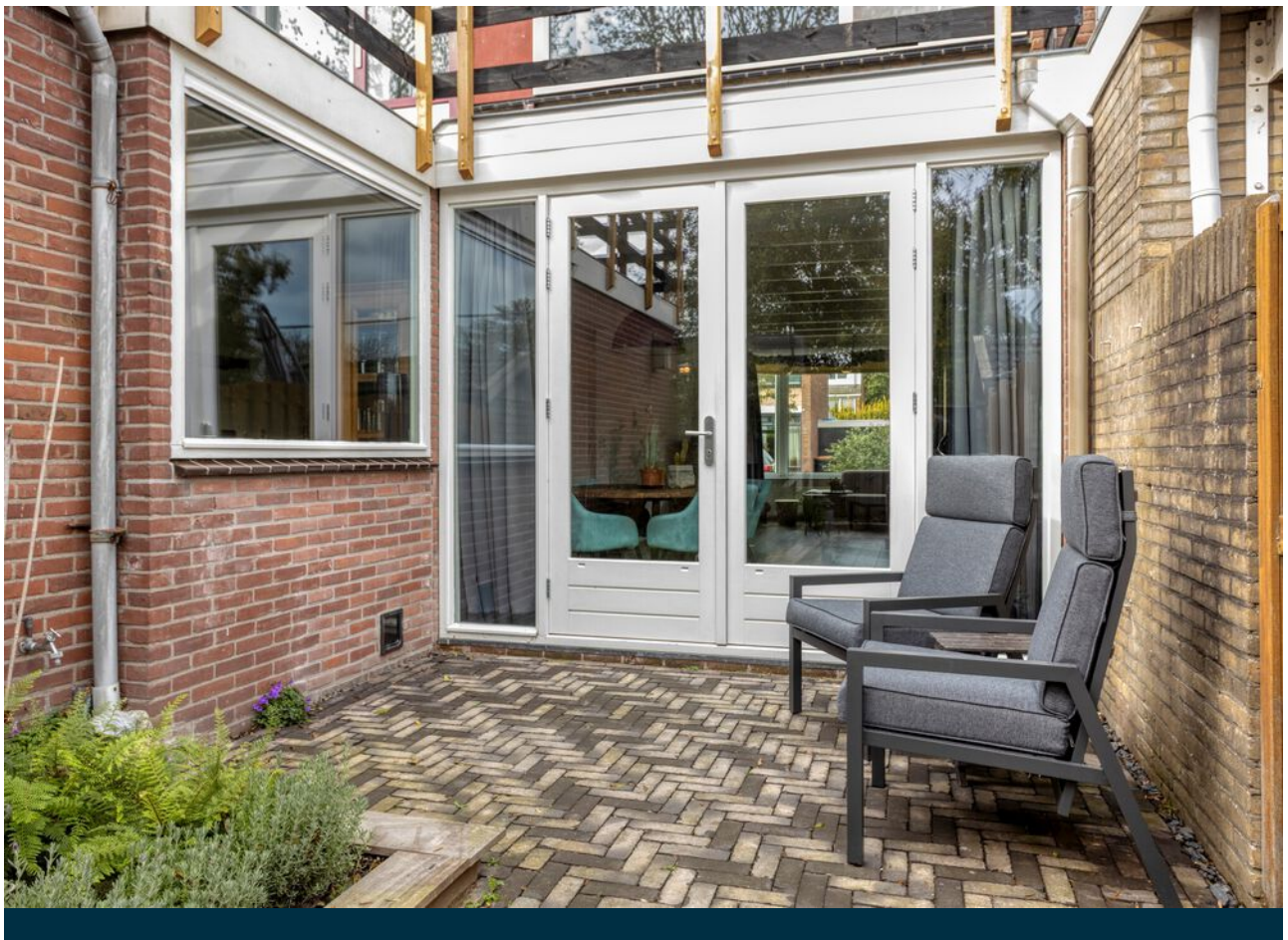


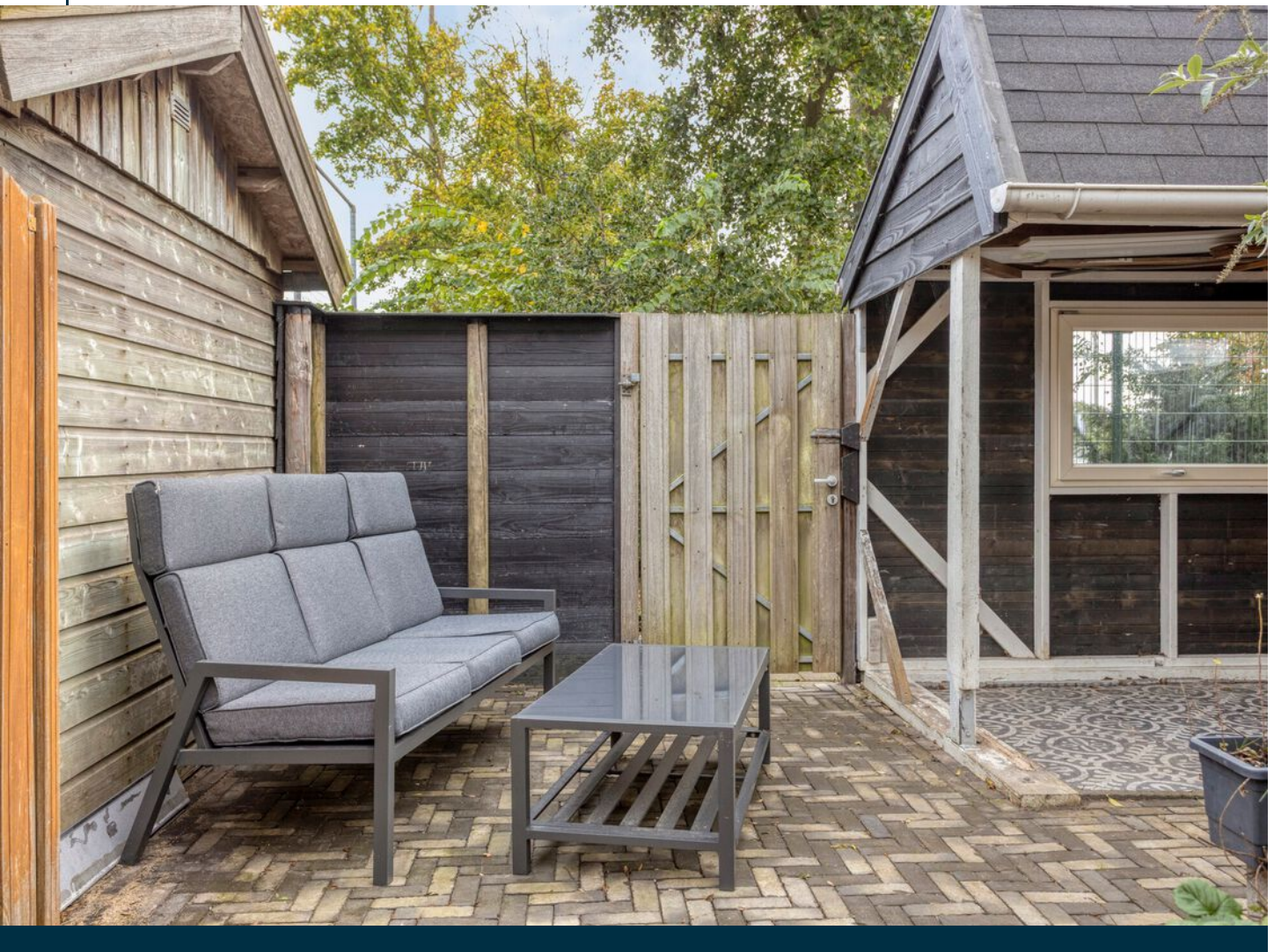


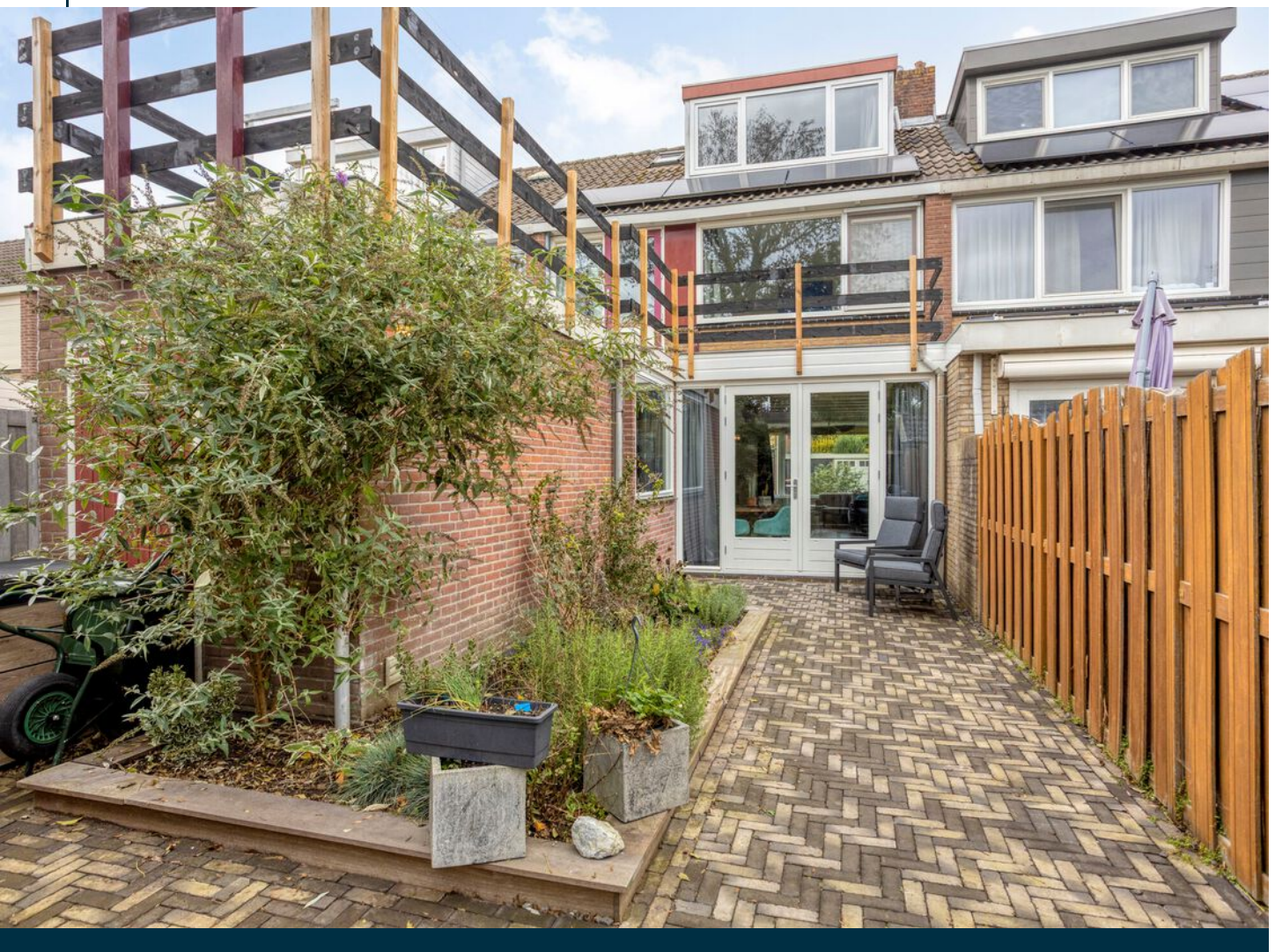


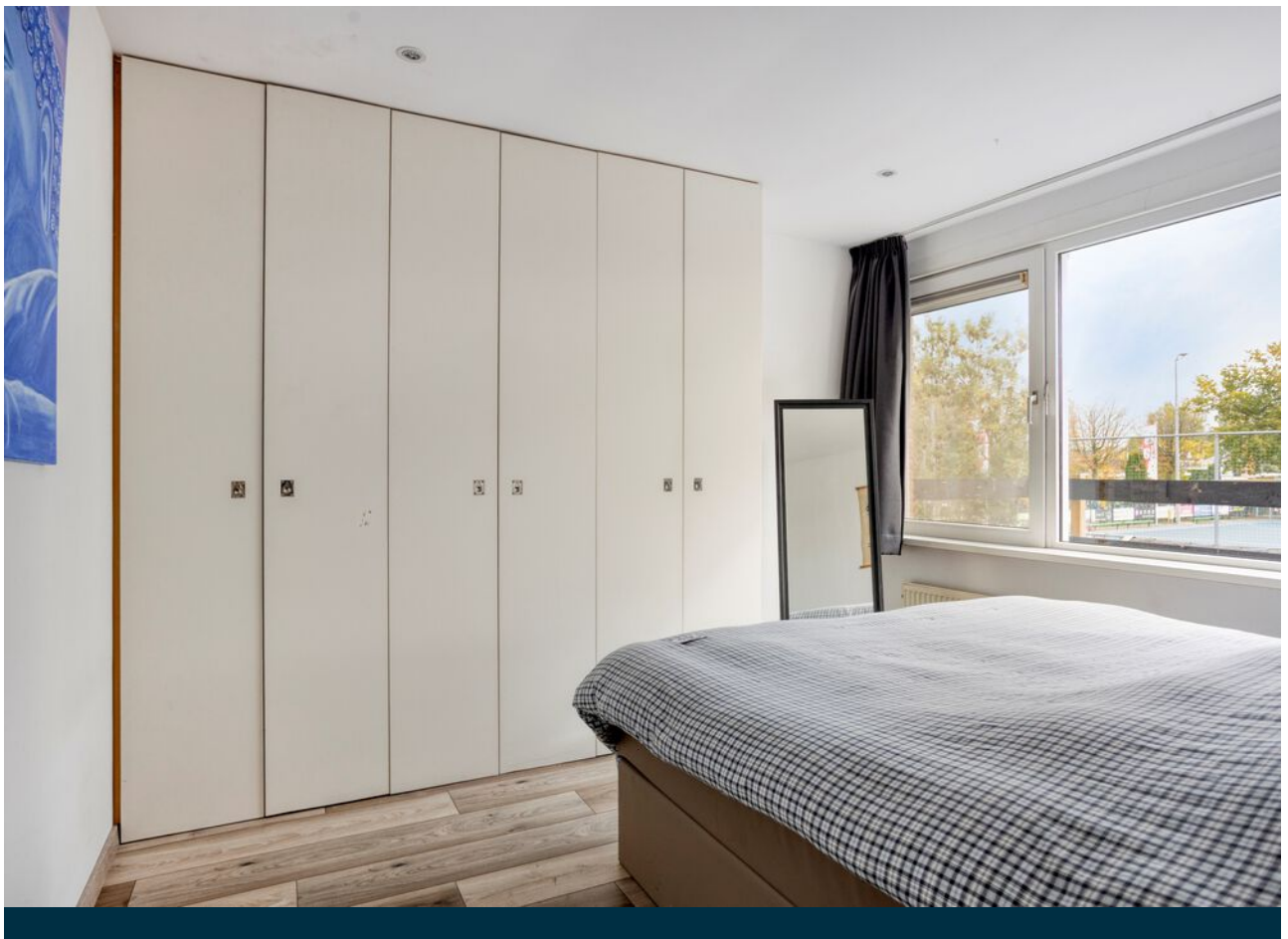




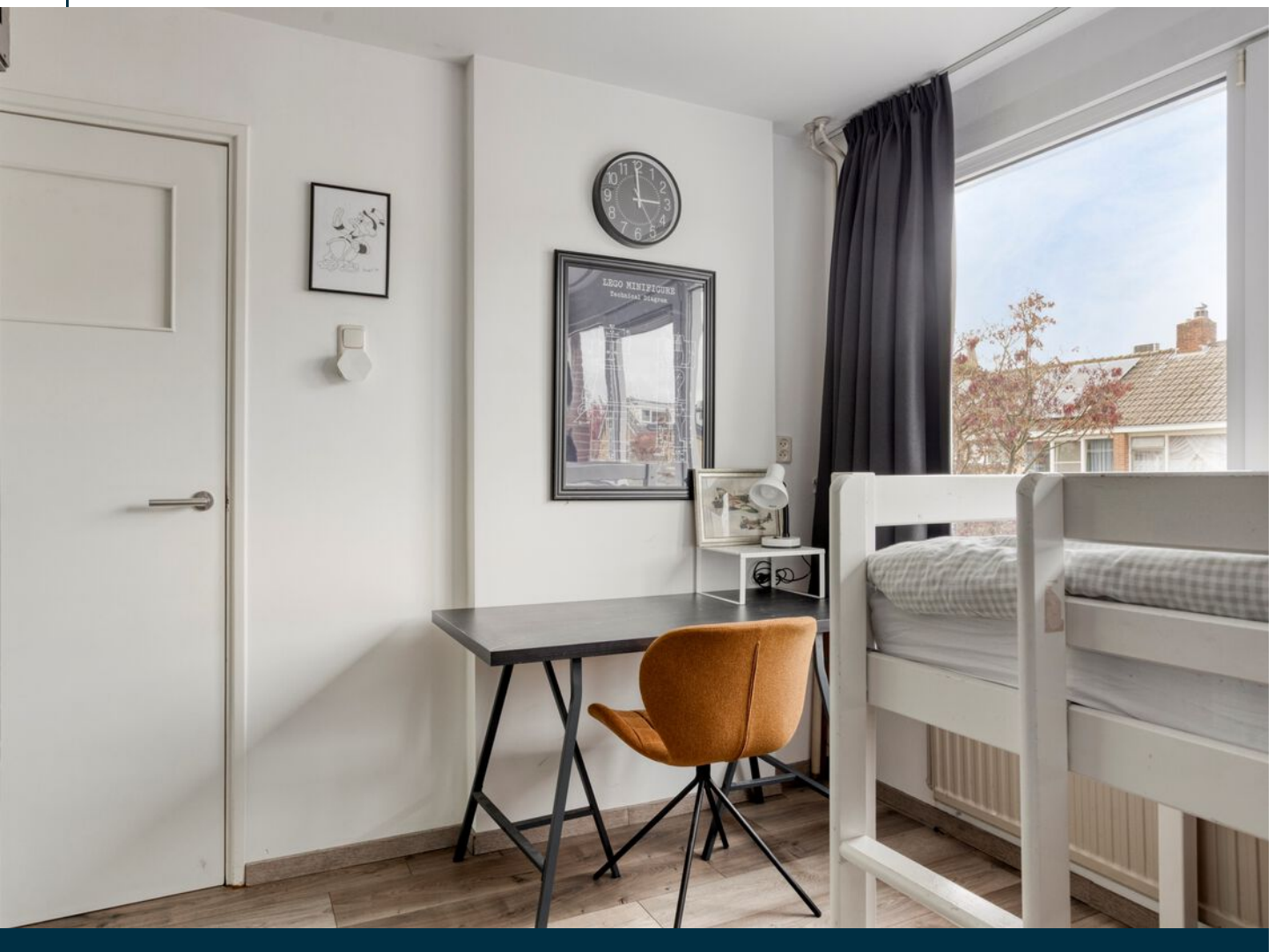


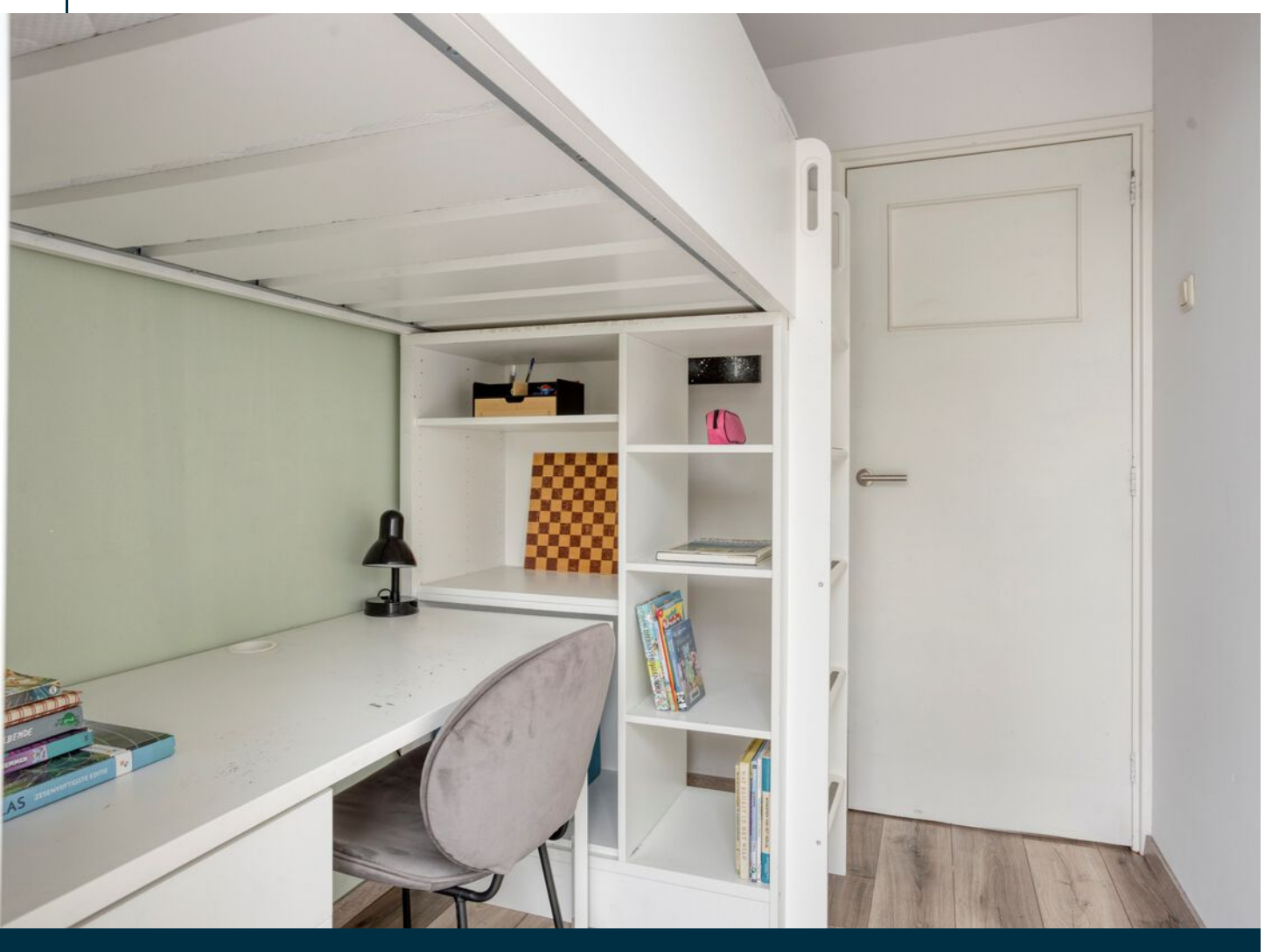


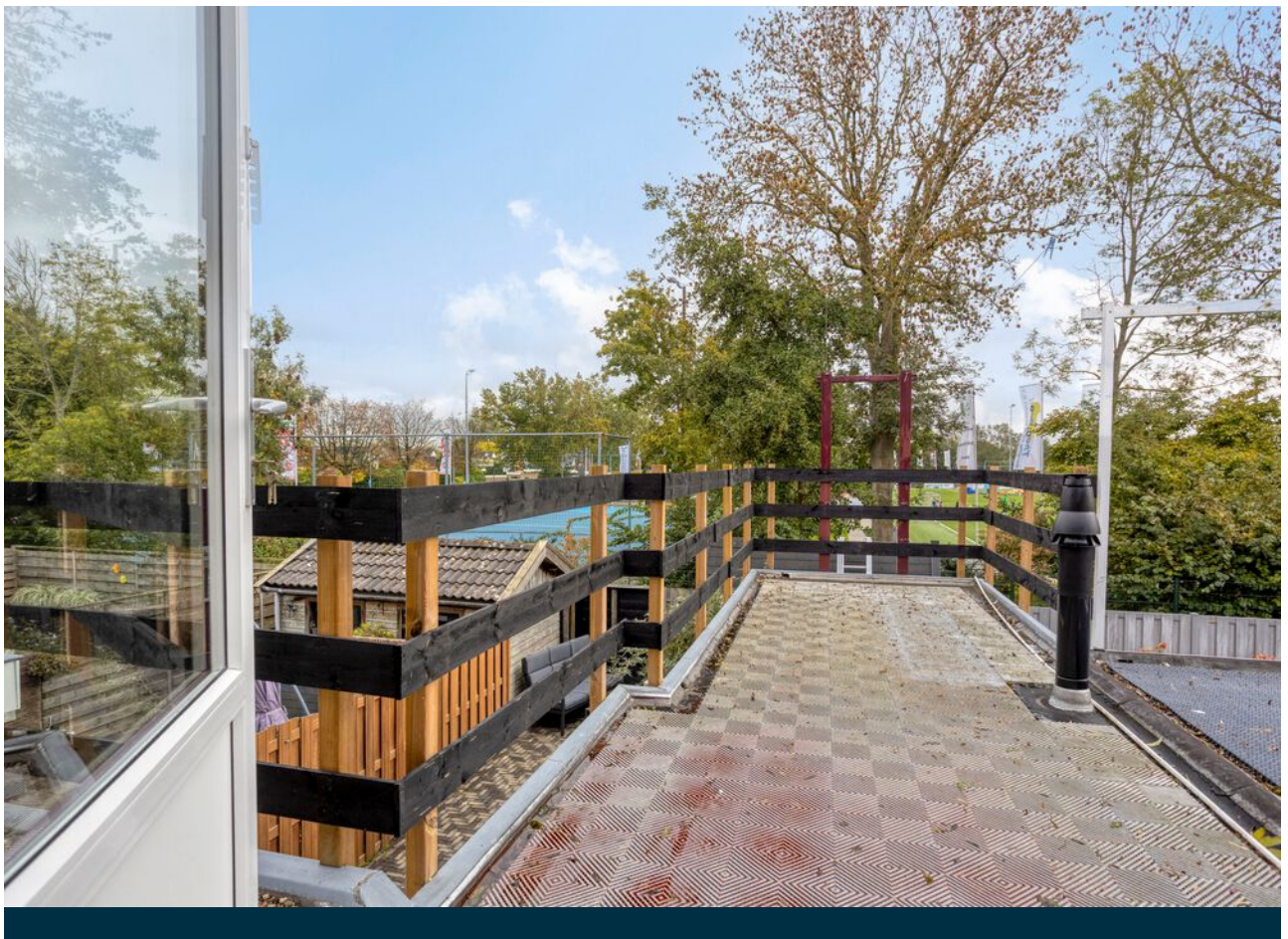




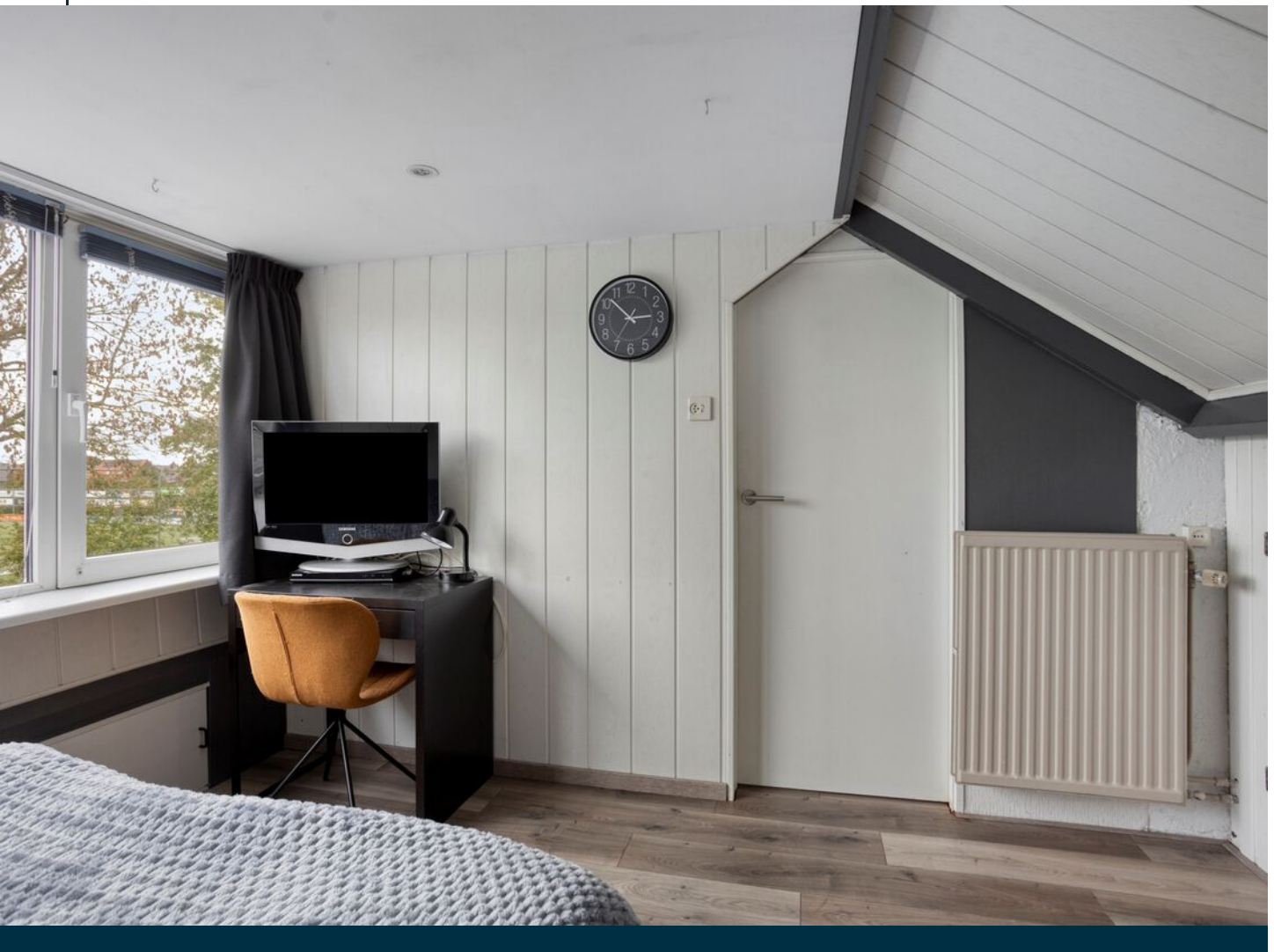
















Begane grond met tuin





Begane grond



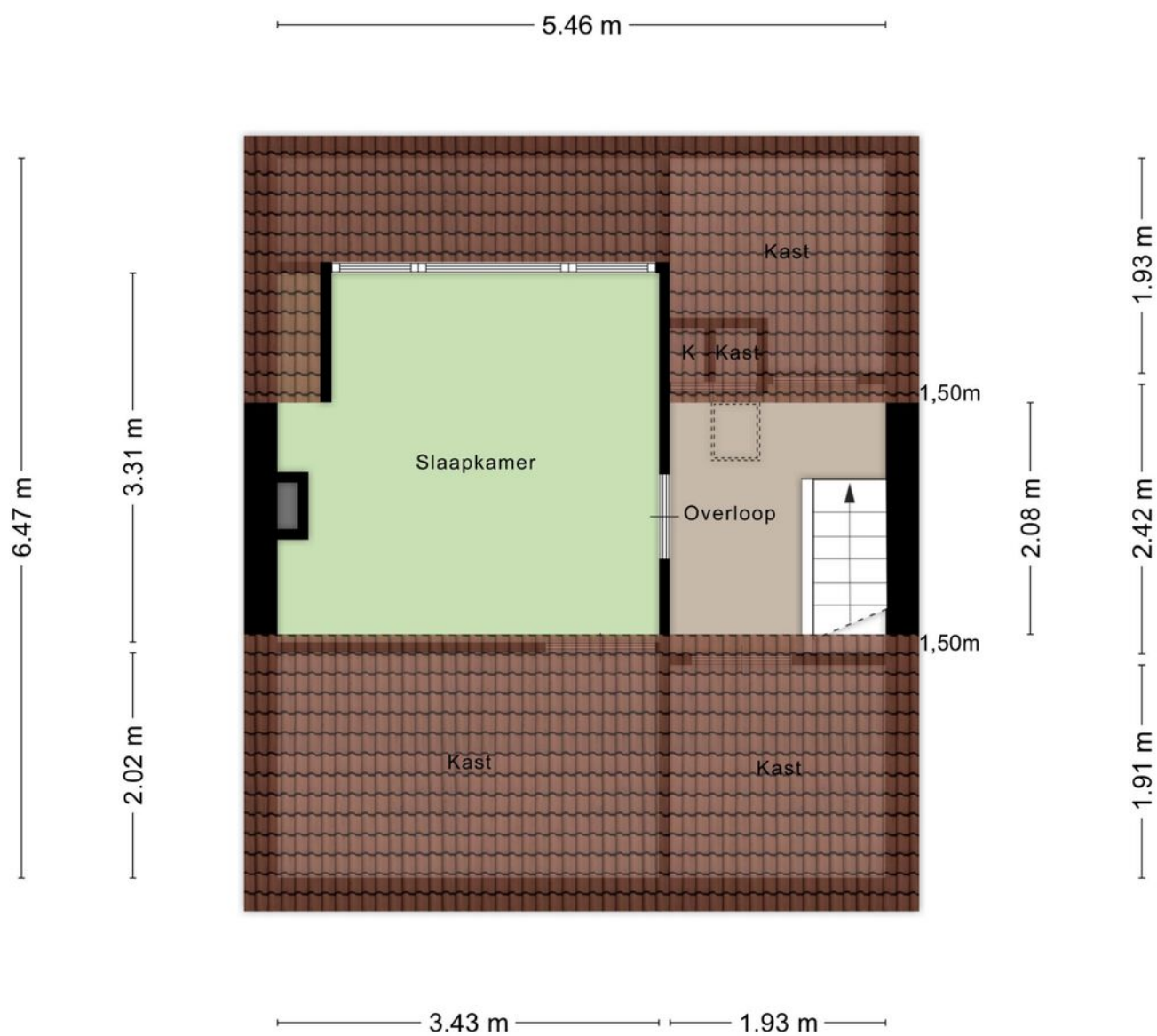


1e verdieping





2e verdieping

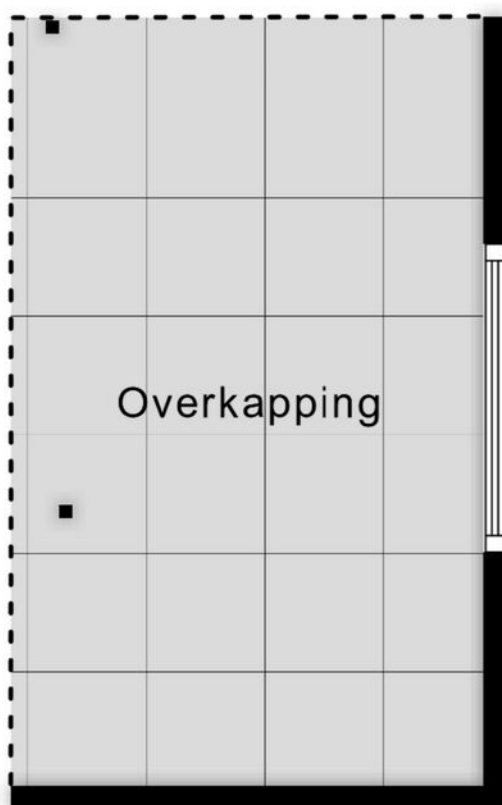


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Overkapping

1.99 m

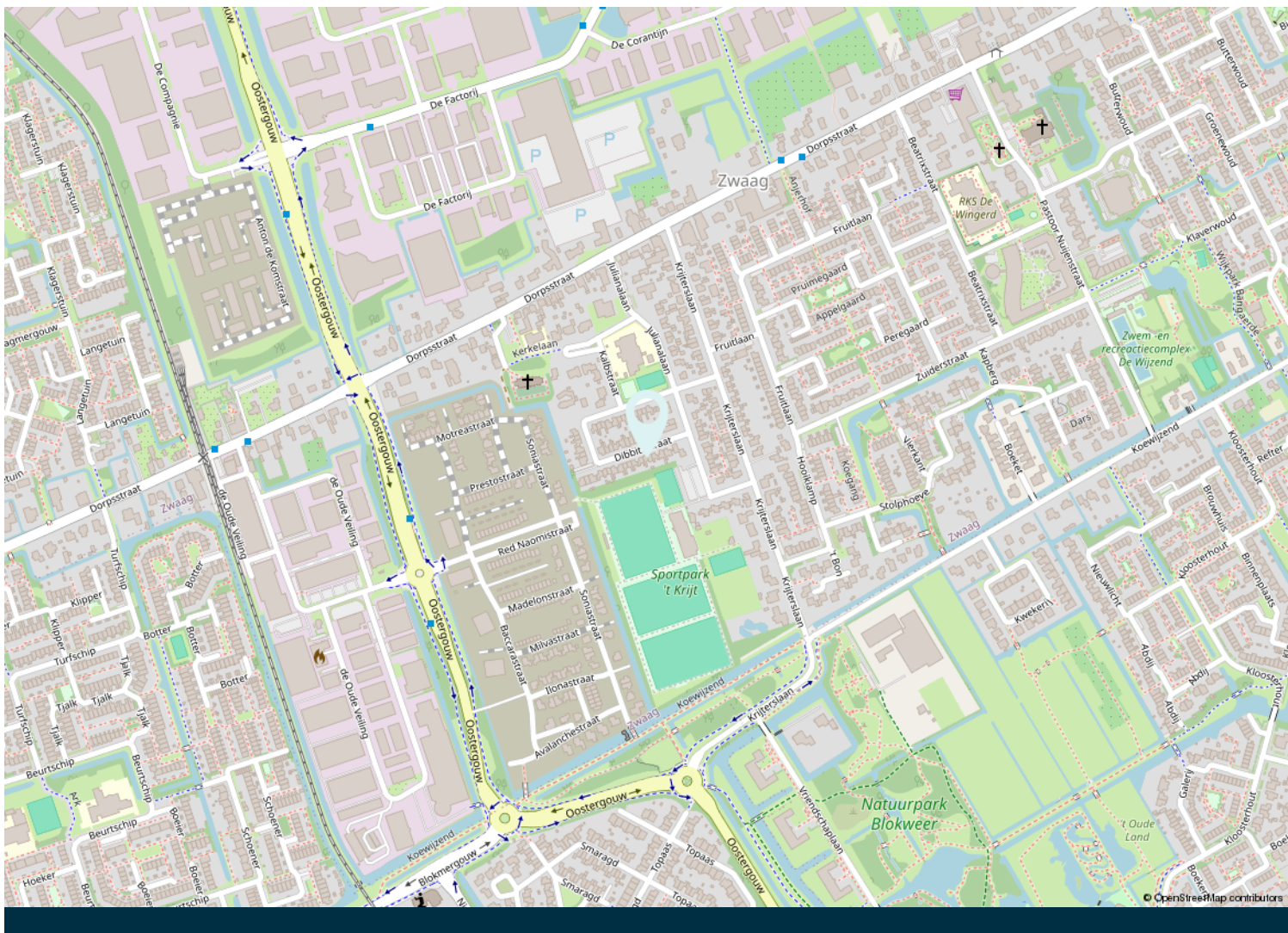
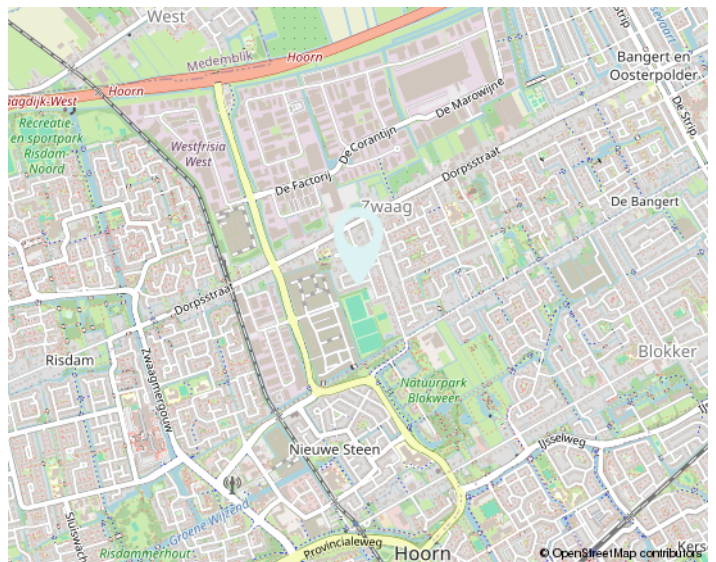
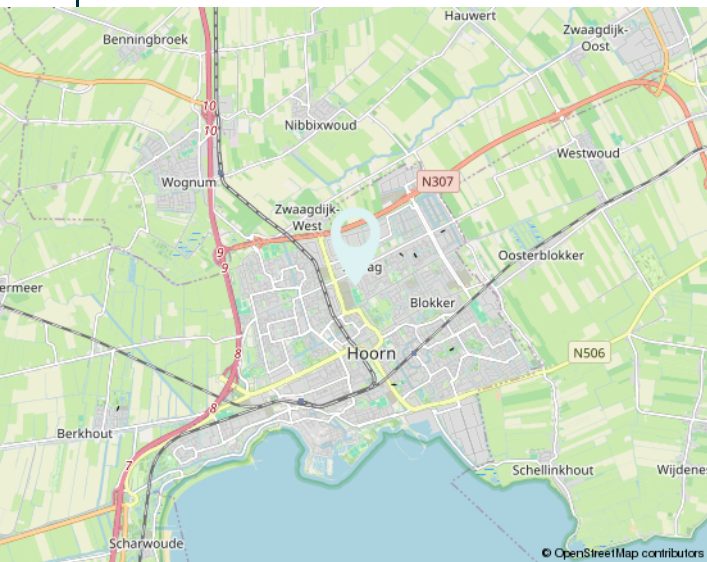


3.24 m

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

Locatie

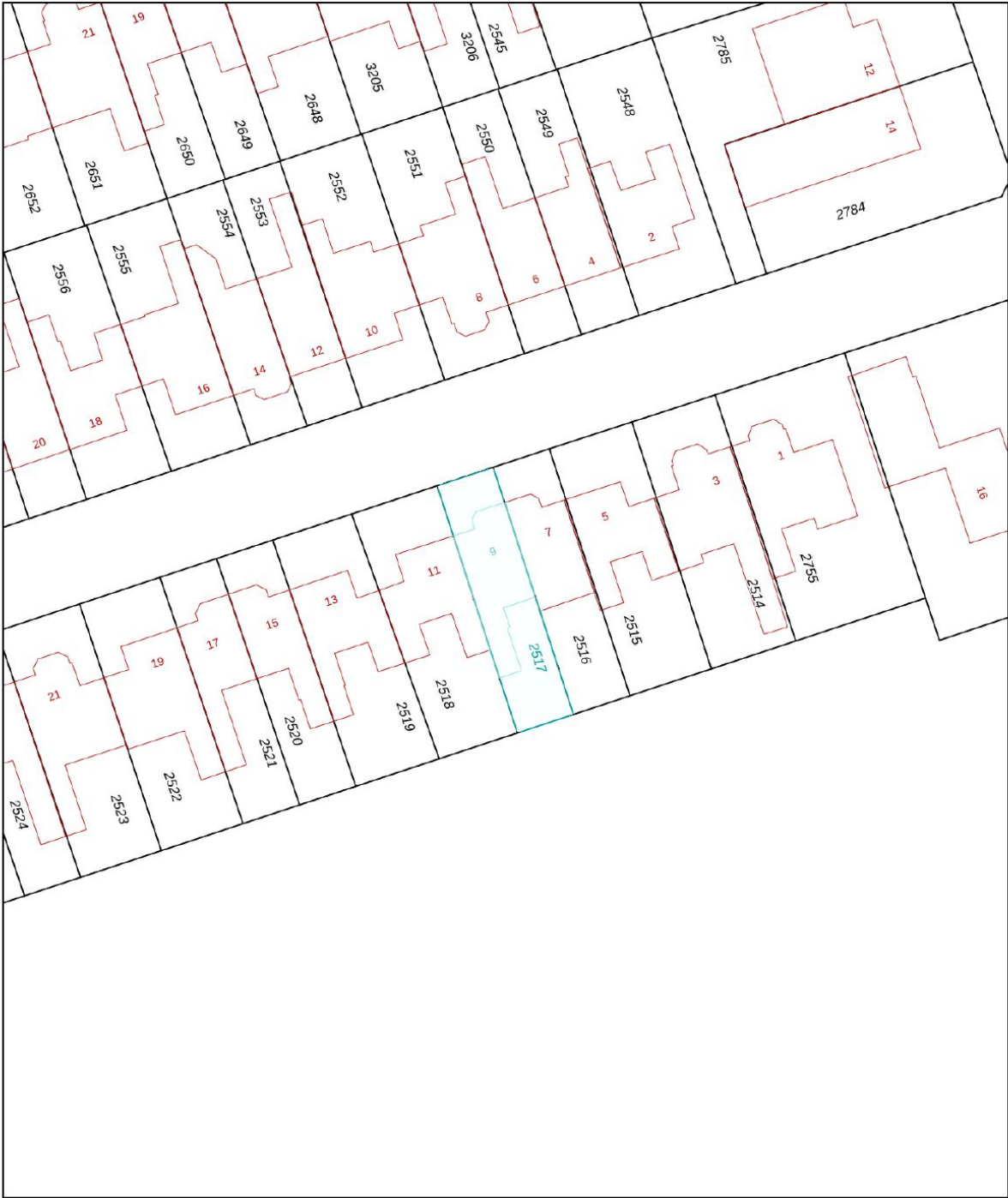
op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Yvonne van der Jagt



0 5 10 15 20 25m

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

Sectie

Perceel

Hoorn

I

2517

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 22 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1963
Inhoud	389,23 m ³
Woonoppervlakte	94,60 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,8 m ²
Overige inpandige ruimte	15,3 m ²
Perceeloppervlakte	145 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I. nummer 2517
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	11 x 5 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE 28-24A CW4
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbelglas, HR++ glas
Energie label	C, registratienummer 323010106, geldig tot 15 mei 2030
Zonnepanelen	5x Longi Solar Mono Full Black LR4-60HPB-365M Wp zonnepanelen (2022)

Over ons

We geven u graag een inkijkje in wie wij zijn, wat we doen én hoe we u kunnen helpen bij de aan- en/of verkoop van uw woning.

Yvonne

Voordat ik de stap naar de makelaardij zette, heb ik een bijzondere reis afgelegd – letterlijk en figuurlijk. Ik leidde groepsreizen in Azië, werkte in het ziekenhuis, begeleidde tournees van het Groot Russisch Staatscircus en vervulde jarenlang een HR-functie in de zorg. Elke ervaring bracht me dicht bij wat ik nu dagelijks doe. Sinds drie jaar run ik de makelaardij samen met mijn echtgenoot, Cock.

Samen maken we dit vak nog mooier! Persoonlijke aandacht vind ik enorm belangrijk. Eerst de mens, dan de woning. Heldere communicatie, natuurlijk! Doen wat je zegt, en zeggen wat je doet. Maximale ontzorging, want u heeft wel iets beters te doen.

Cock

Cock heeft een indrukwekkende carrière achter de rug bij grote multinationals, waar hij zich bewezen heeft in commerciële en leidinggevende rollen. Met zijn positieve instelling, oplossingsgerichte aanpak en oog voor de mens achter het proces weet hij altijd het beste

resultaat te behalen. “Ik was toen aan een frisse uitdaging en raakte geïnspireerd door Yvonne, tevens mijn echtgenote. Samen besloten we om onze makelaardij een nieuwe impuls te geven”, vertelt hij enthousiast. Als bevlogen en zelfstandig ondernemer staan we zeven dagen per week – ook in de avonden – voor u klaar. We combineren professionaliteit met persoonlijke aandacht en gaan altijd voor kwaliteit boven kwantiteit. Want uw woonwensen verdienen tijd, zorg en oprechte interesse.

Wij nemen 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?

Marijke (back-office manager)

Onmisbaar talent op het backoffice. Zorgt dagelijks voor overzicht, zodat Cock en Yvonne niets vergeten!

Yvonne (makelaar)

Ziet niets over het hoofd. Altijd tijd en aandacht voor de klant!

Michel (borden en presentatie)

Het plaatsen van de verkoopborden en het bezorgen van drukwerk wordt piekfijn geregeld door Michel. En, altijd tijd voor een praatje in de tuin!

Cock (makelaar)

Laat niets aan het toeval over. Altijd maximaal voorbereid en iedere dag weer blij op pad.



Neem dan contact op met ons kantoor:

0228 - 751 795

yvonne@yvonnevanderjagt.nl

www.yvonnevanderjagt.nl