

Vraagprijs  
€ 398.000,- k.k.

## Klagerstuin 95 Zwaag



## Beschrijving

Degelijke, energiezuinige hoekwoning (energielabel A++) met hybride warmtepomp en 18 zonnepanelen!

Royale, goed onderhouden hoekwoning in een autovrije straat. Grote zonnige, privacy-volle tuin op het zuidwesten. Alle woonlagen hebben betonnen vloeren en in totaal beschikt u over vier goede slaapkamers.

### **Privacy-volle ligging!**

Als u de auto geparkeerd heeft op de bijna naast de woning gelegen parkeerplaats, loopt u via het trottoir naar Uw Thuis. Wat een fijne rustige plek in deze woonwijk! In de hal zijn er deuren naar de toiletruimte (met fonteintje), trapkast en woonkamer. De meterkast (2023/ 3 fasen x 25A) is vanaf de buitenkant bereikbaar. De trapopgang bevindt zich ook in de hal.

## **Living in twee delen**

Weer eens wat anders, een Z-vormige living, waardoor u twee aparte gedeeltes heeft.

Aan de voorzijde is een gezellige ruimte voor uw zithoek.

Aan de achterzijde heeft u meer dan voldoende ruimte om een grote eettafel te plaatsen.

Bovendien mooi uitzicht uw tuin in, waar onder andere een prachtige Japanse esdoorn staat te shinen! Op de vloer ligt een nette laminaatvloer. Het plafond is glad gestuukt.

## **Half open keuken met bar**

Keuken in een U-opstelling met grappig barretje, of een doorgeefluik, zo u wilt!

Inbouwapparatuur: vijf pits gaskookplaat (inclusief wokbrander), afzuigkap, vaatwasser, koel/vries-combinatie en een Grohe kokendwaterkraan met 7 liter boiler (2020).

## **Achter- en zijtuin met veranda**

Naast de woning is een extra strook grond aangekocht met een breedte van vier meter! Daardoor heeft u een grote, brede achtertuin op het zuidwesten. De gezellige houten overkapping (2024/ gefundeerd met betonpoeren) staat garant voor menig gezellig uurtje buiten, is gebouwd van Douglas hout en er zijn diverse stroompunten aangebracht. De afwerking is ook erg netjes met een zinken bakgoot met bladvanger en zinken regenpijp. Het dakje is gedekt met zwarte shingles. De buitenverlichting blijft voor u achter! Op de gevel is een buitenkraan gemonteerd, altijd handig.

Achter in de tuin staat een stenen berging. In de zijtuin staat een extra houten berging.

Aan de zijkant is de tuin afgesloten met een poortdeur.

Aan de achterzijde is een dubbele poortdeur gemaakt, ideaal als doorgang voor uw motor, scooter of bakfiets.

In de zijtuin staan tevens twee (regen)watervaten (1000 liter per stuk) die kunnen worden gebruikt voor het doorspoelen van het toilet. Dat scheelt u 1 kuub water per week!

## **Drie slaapkamers op de eerste verdieping**

Fijne eerste verdieping met drie slaapkamers van goed formaat. Alle met rechte wanden en een laminaatvloer. De ramen aan de achterzijde zijn voorzien van HR ++ glas.

## **Badkamer in zwart/wit**

De zwart/wit betegelde badkamer heeft volledig betegelde wanden in hoogglans wit. Het plafond is voorzien van inbouwspots. Op de vloer een zwarte tegel.

Verder een praktische inloofdouche, een wandcloset, een wastafel met meubel en een radiator. Er is een uitzetraam geplaatst voor lucht en licht! Maar de ruimte wordt ook mechanisch geventileerd.

## **Tweede verdieping met vierde slaapkamer en bergzolder**

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt toegang tot een ruime voorzolder. Hier is alle ruimte voor de techniek-opstellingen: Cv-ketel (2018), MV-box (2019), Quatt warmtepomp (2024) en er zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger. Erachter een grote zolderkamer met een Velux dakraam. Ook hier ligt een keurige laminaatvloer.

In de nok van de woning is nog een toegangsluik met vlizotrap naar een bergzolder. Ook heeft u opbergruimte achter de knieschotten.

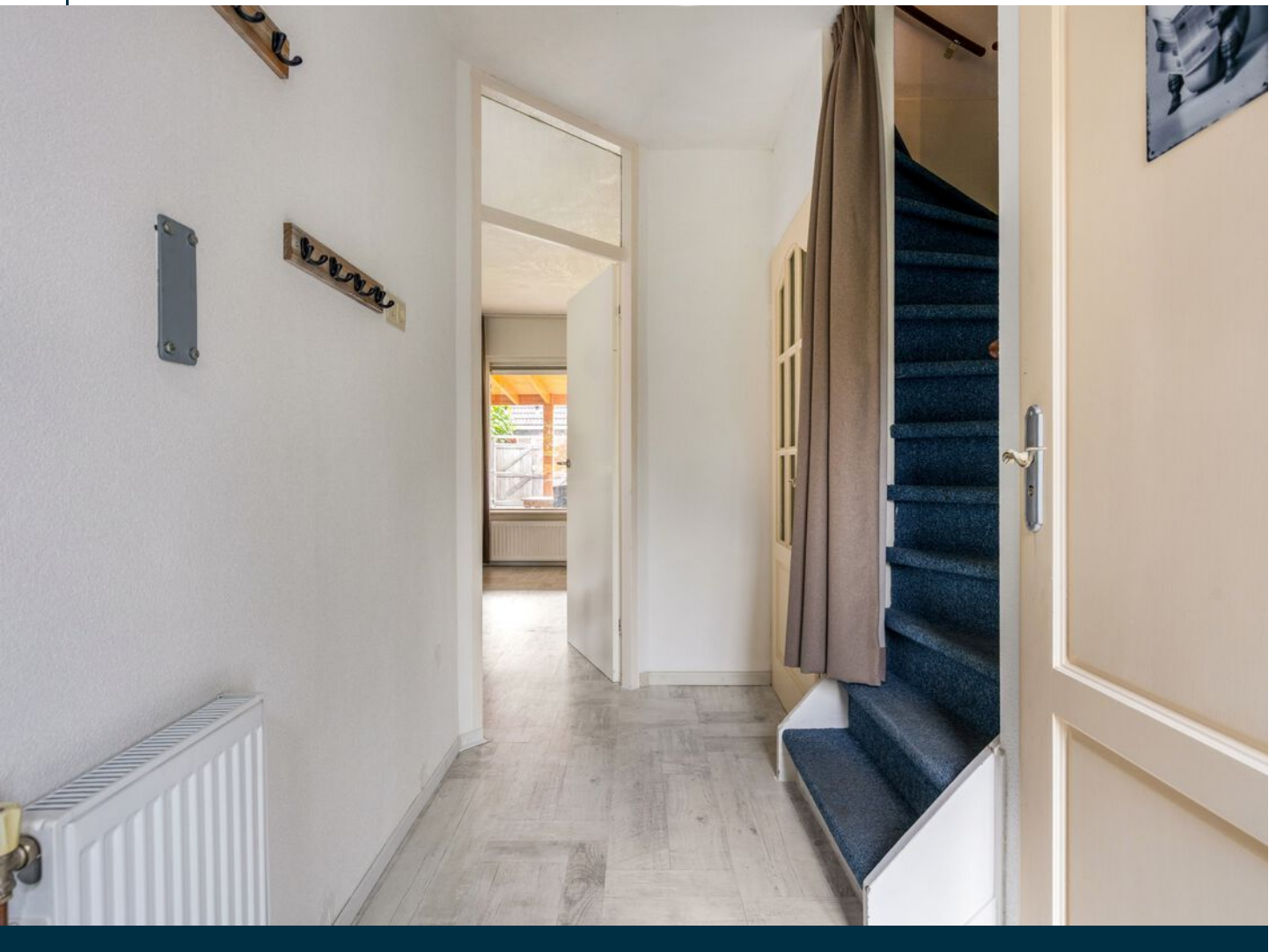
## **Zonnepanelen (2018/ eigendom)**

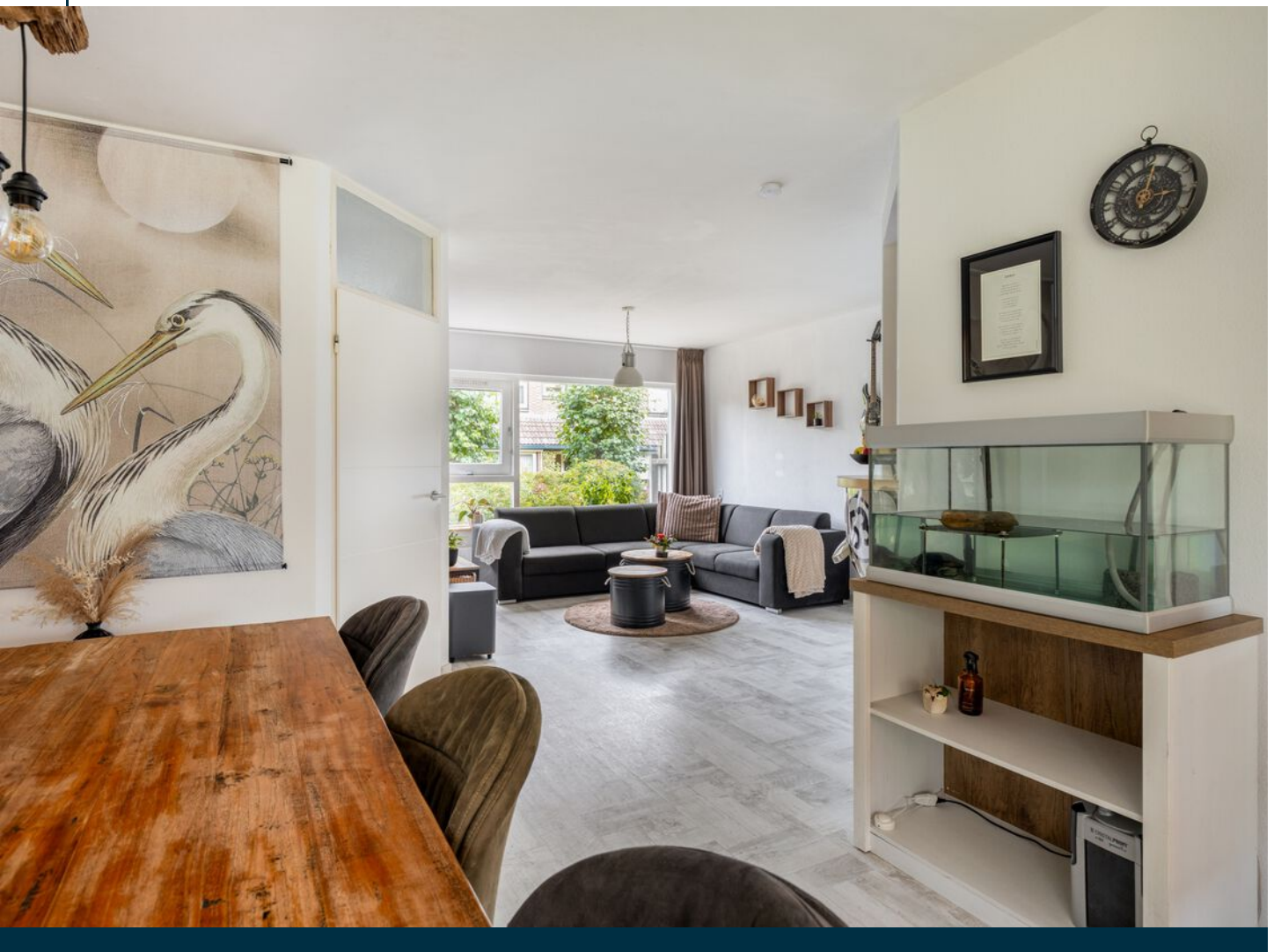
Op het zuidwestelijke dak liggen 14 zonnepanelen en op het noordoostelijke dak 4 (DMEGC 300 Wp glas/glas) met micro omvormers (Enphase Q7). Zo wordt de zon gedurende de dag optimaal gebruikt.

## **Hoorn/Zwaag**

Alle voorzieningen zijn binnen handbereik: Winkelcentrum De Huesmolen en Winkelcentrum De Korenbloem, diverse scholen, zorgvoorzieningen en het park Risdammerhout. Op de fiets bent u binnen 10 minuten in de gezellige binnenstad van Hoorn en het NS-station. Met de auto rijdt u binnen 5 minuten 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.





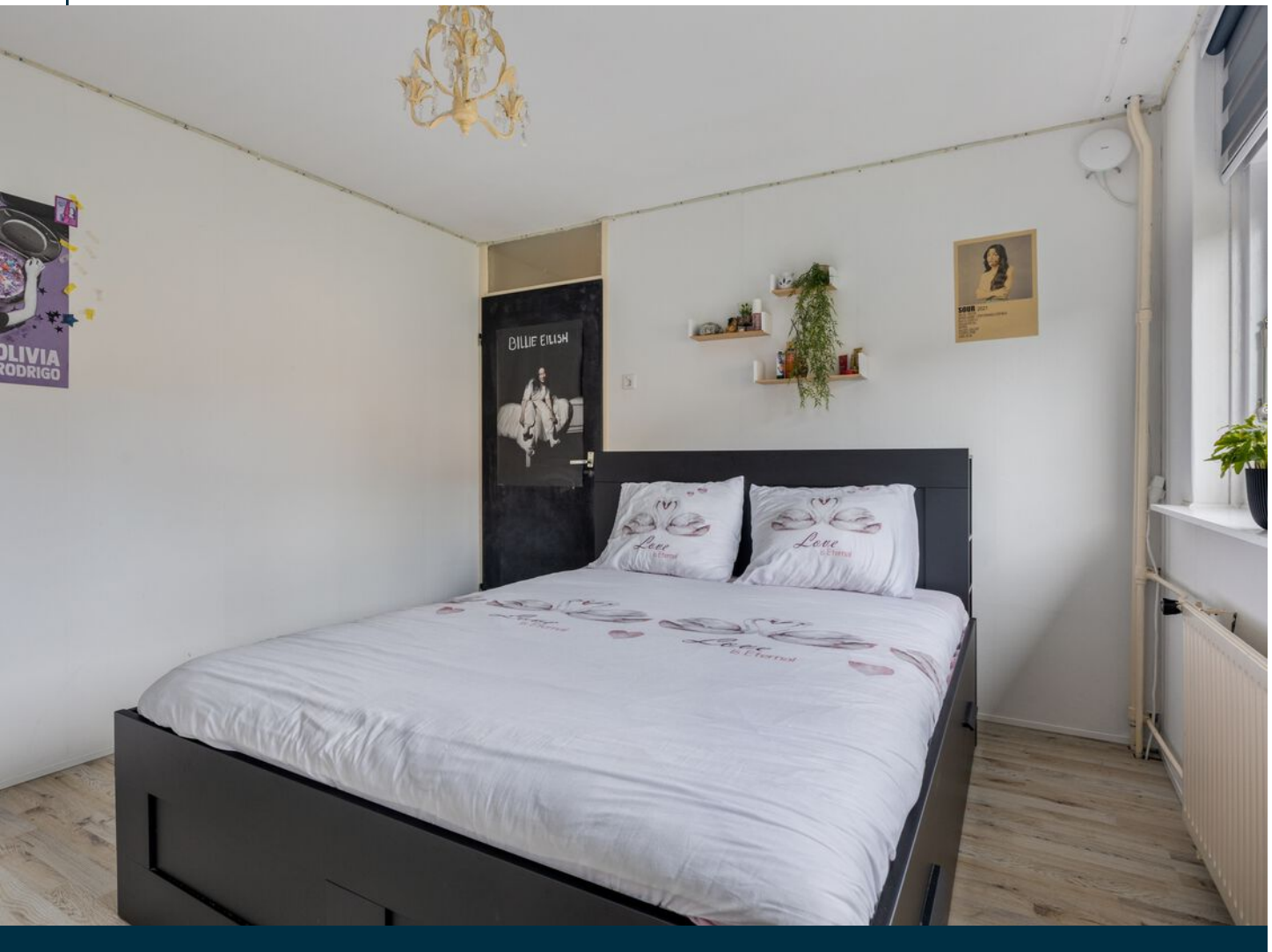


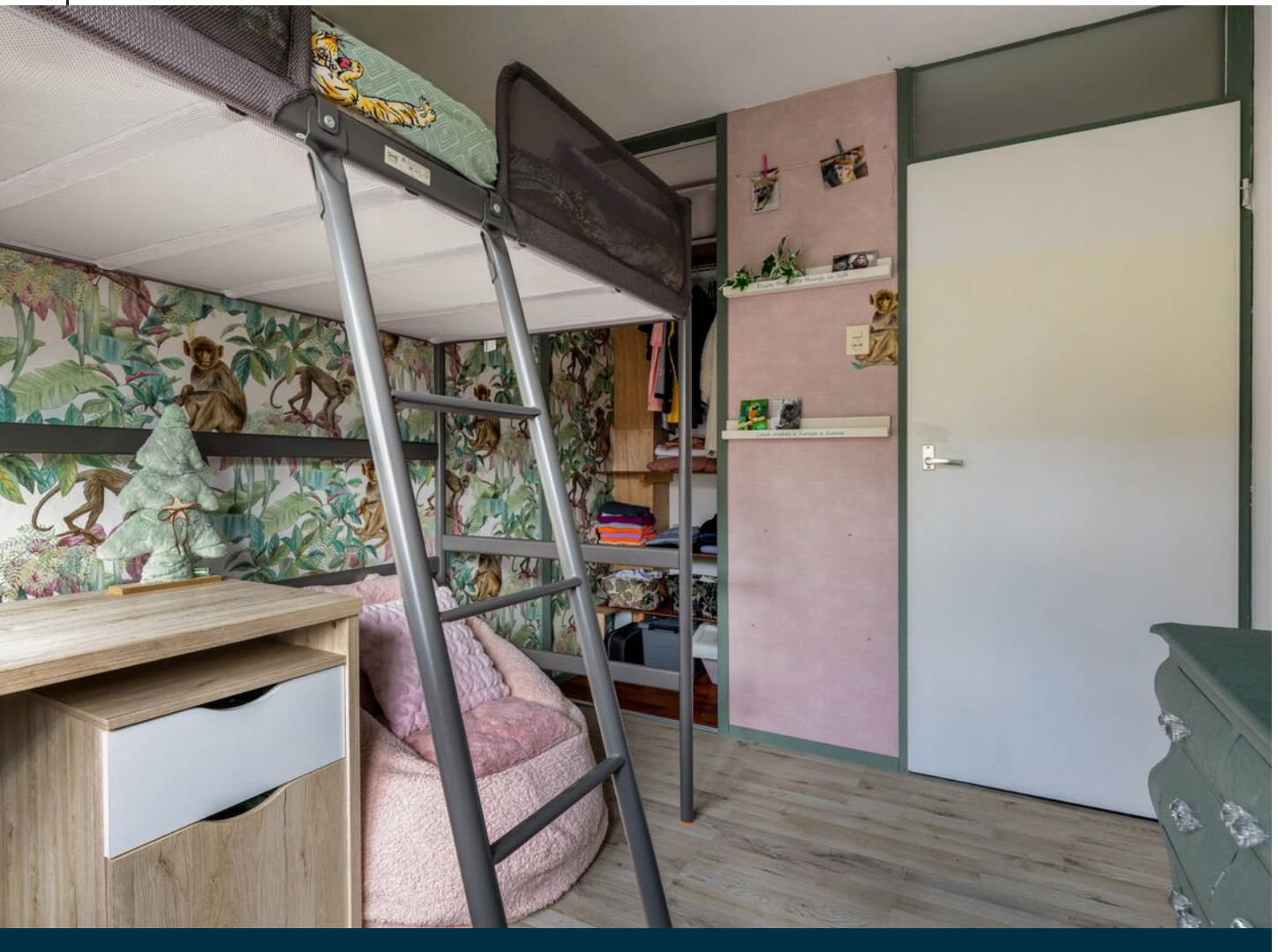


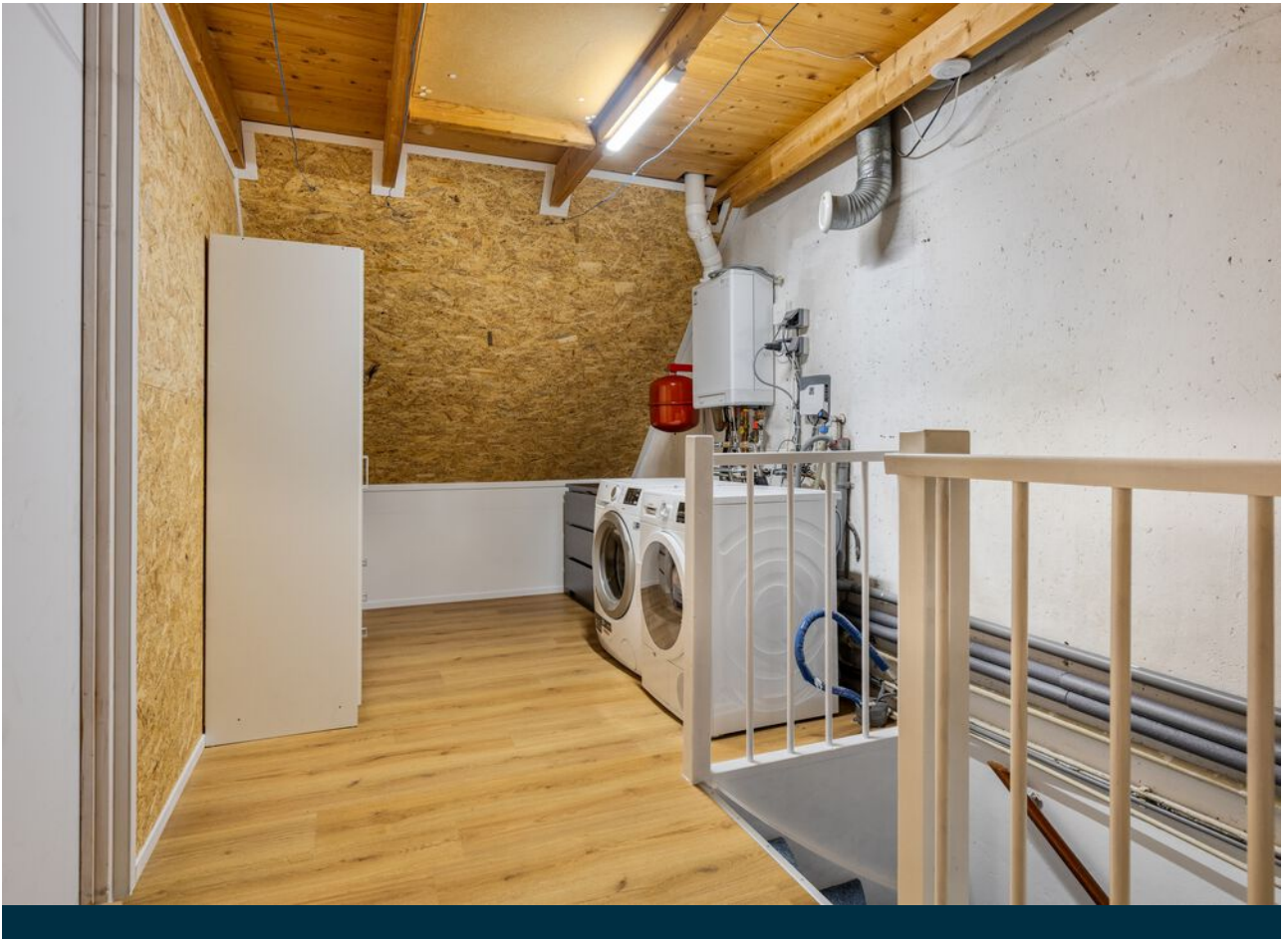


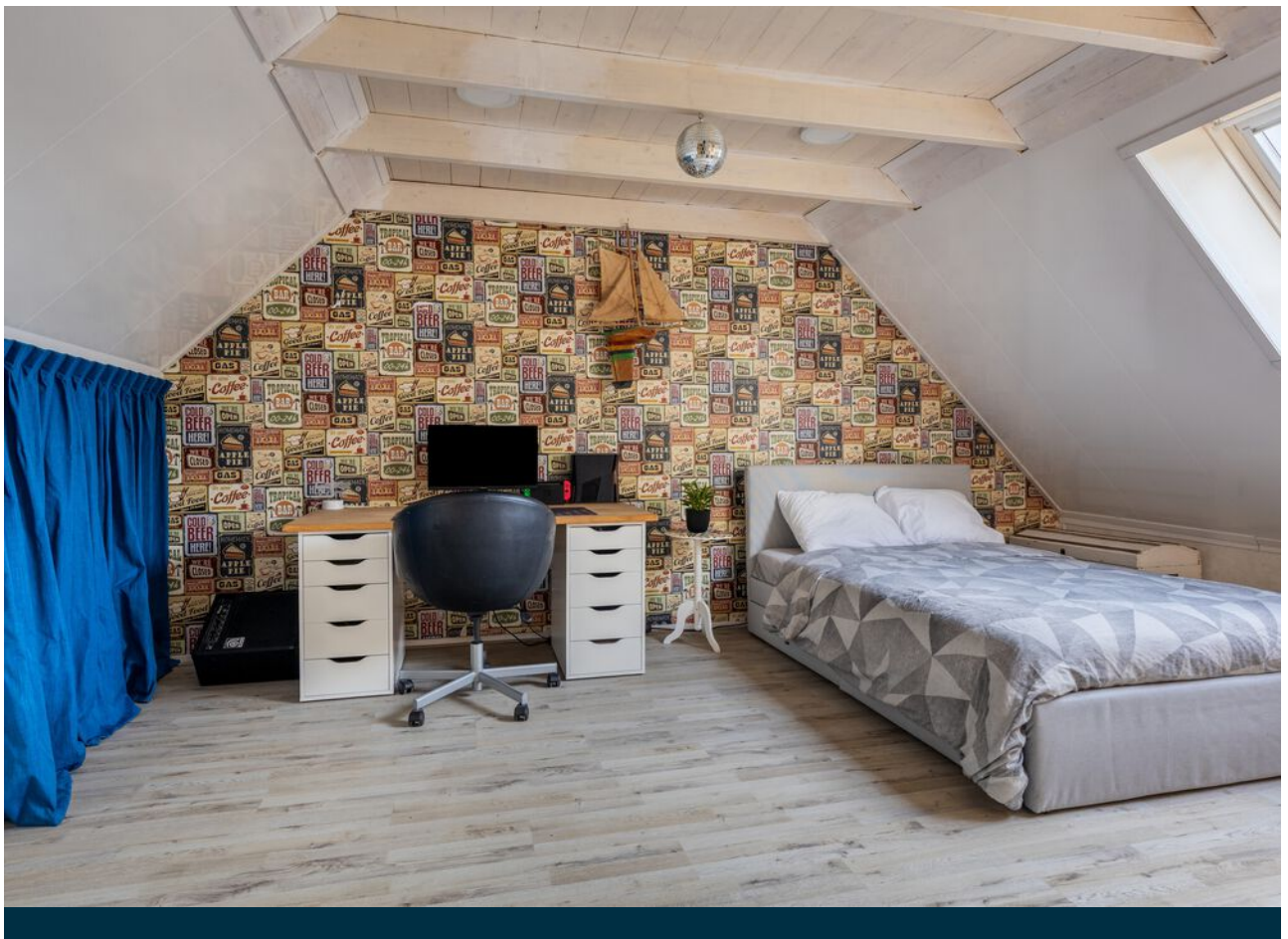




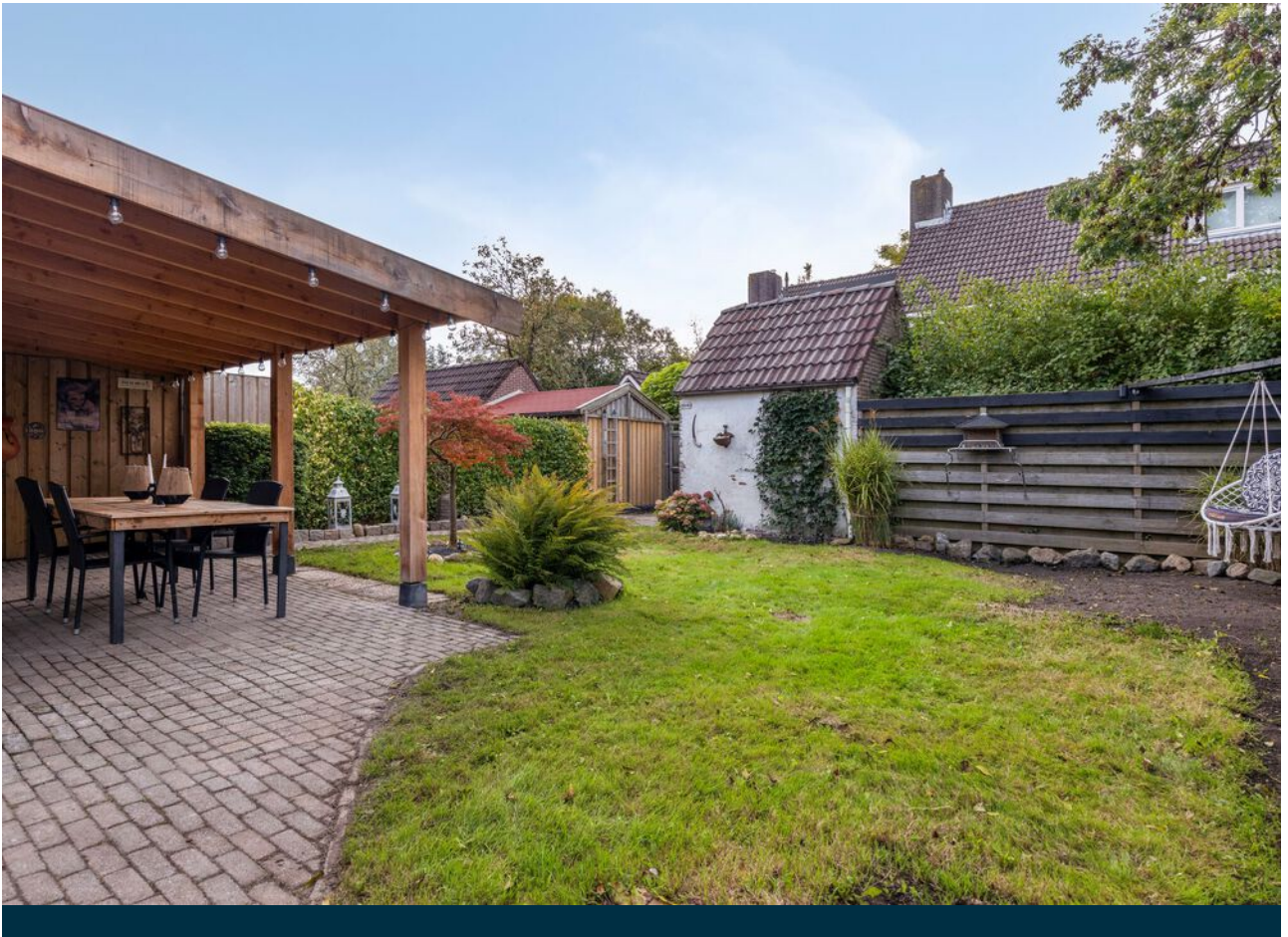


















# Begane grond met tuin





# Begane grond



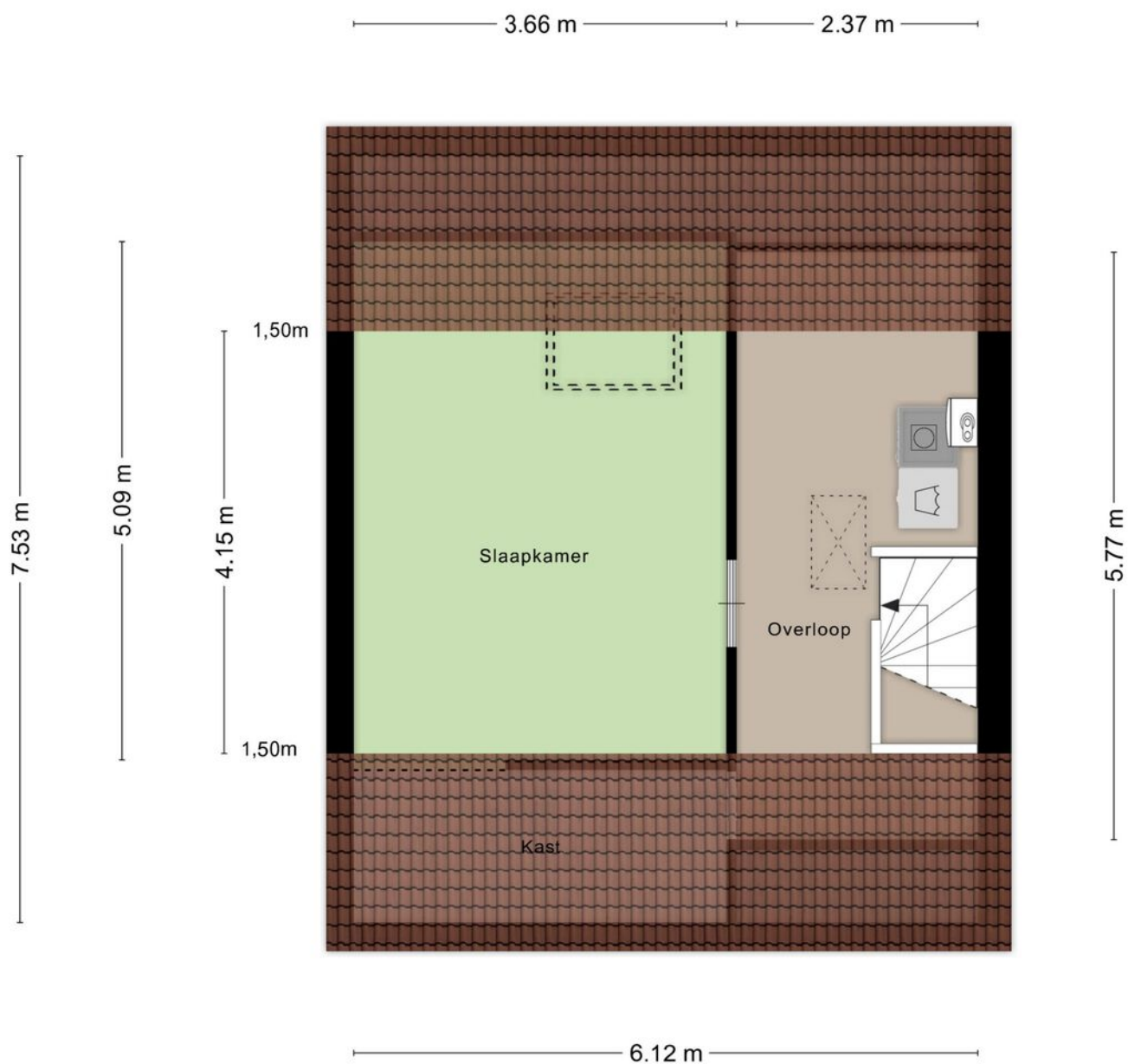


# 1e verdieping





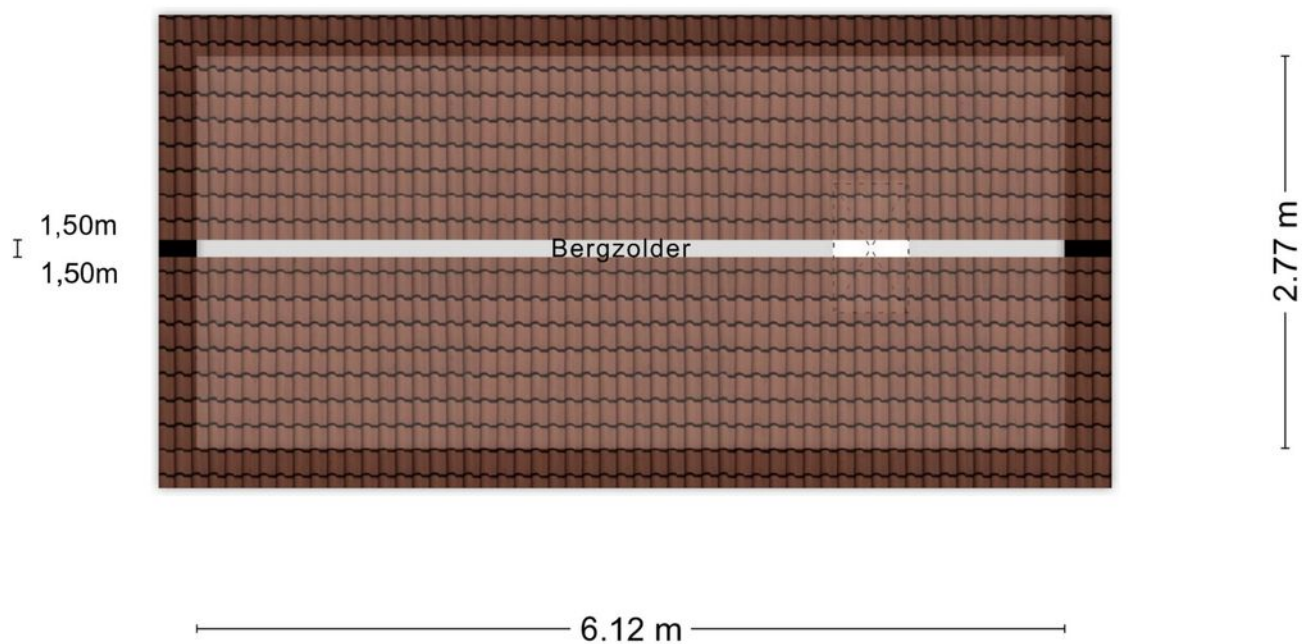
## 2e verdieping



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



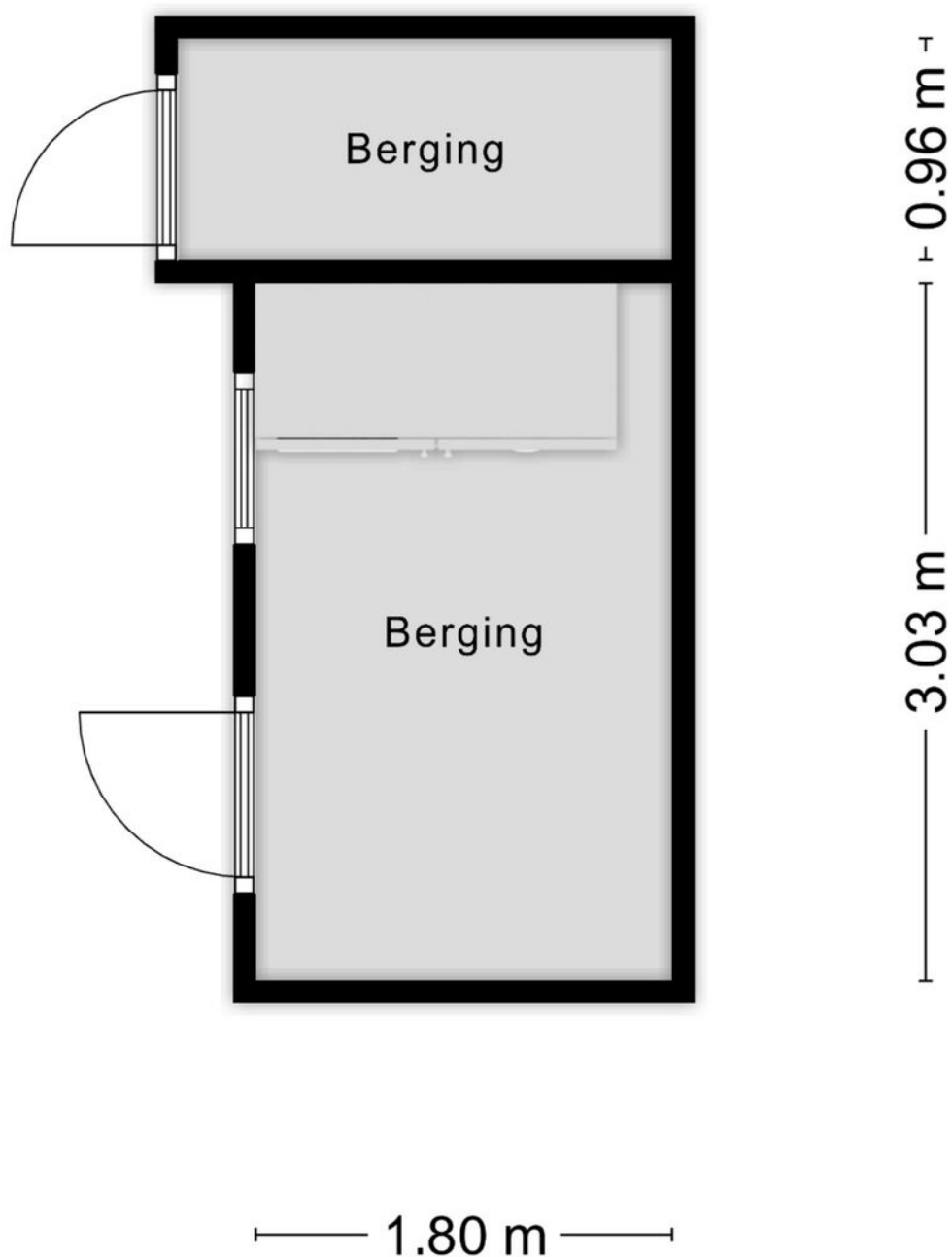
# Bergzolder



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



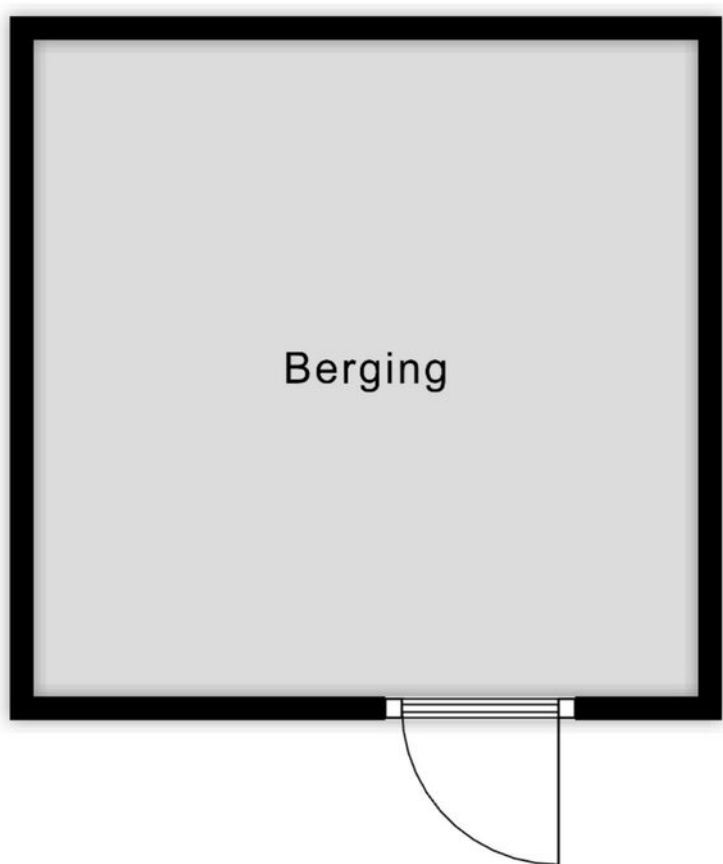
# Berging



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



Berging



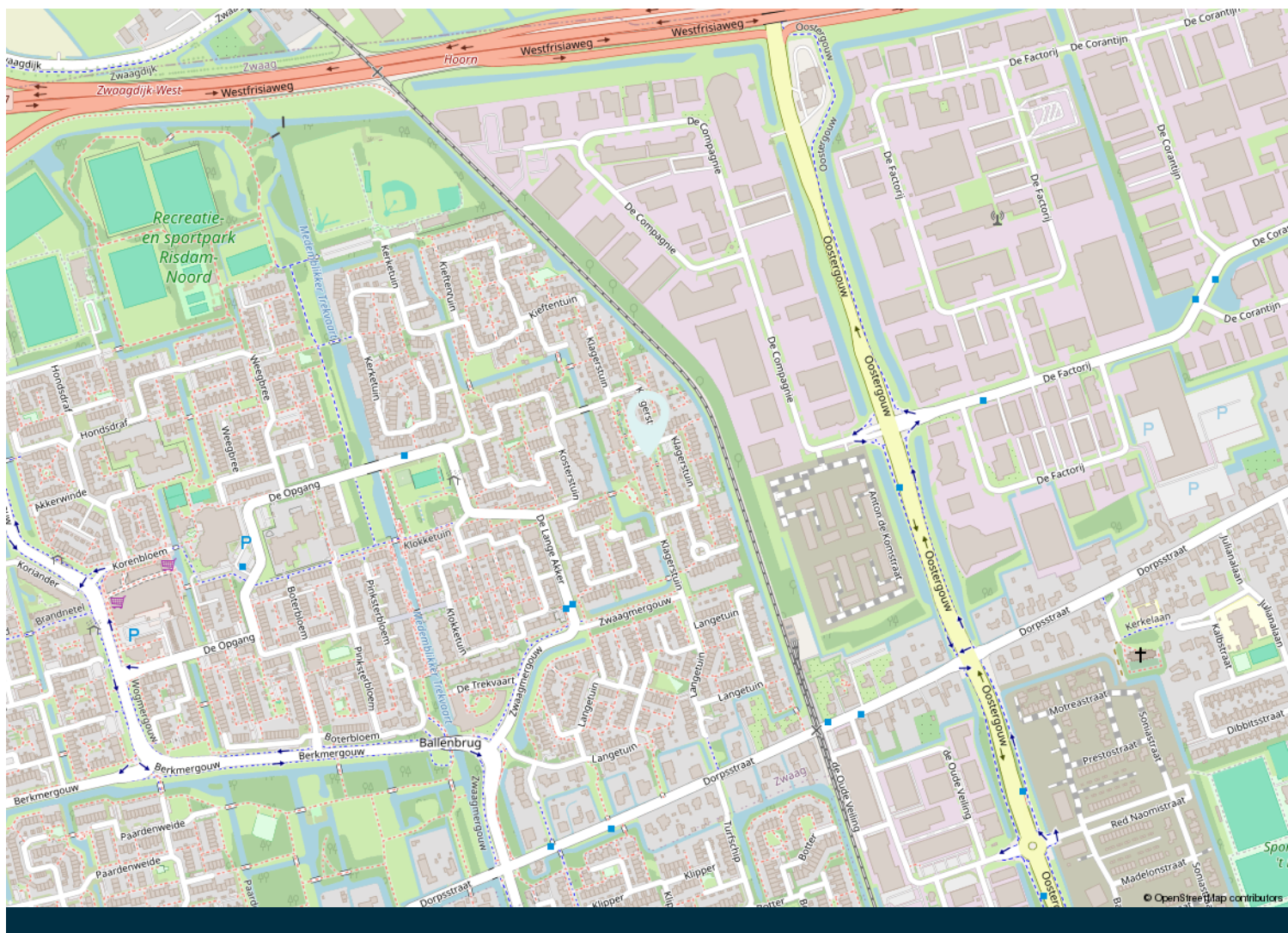
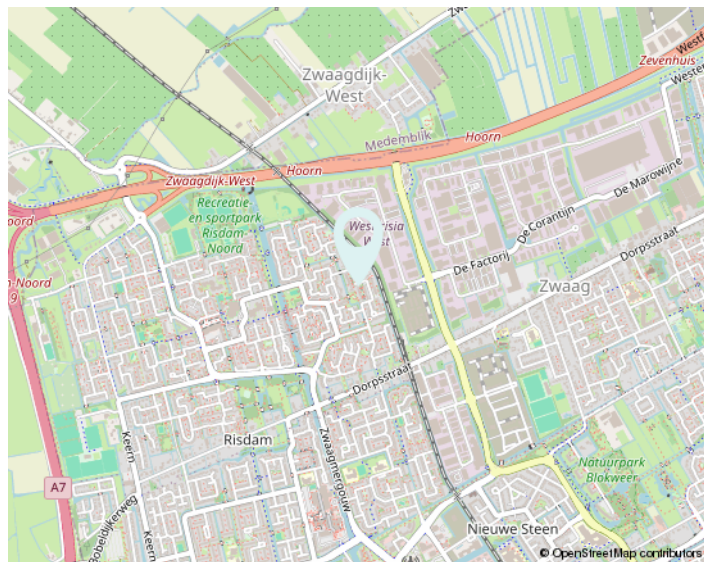
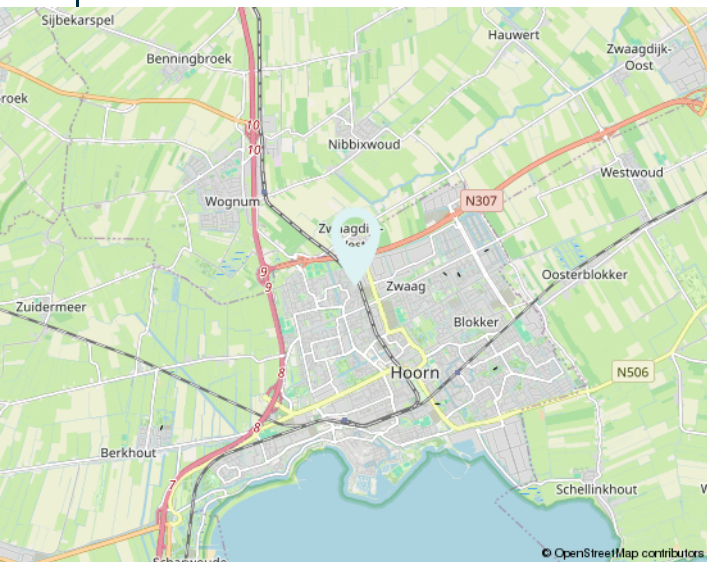
2.80 m

2.77 m

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

# Locatie

## op de kaart





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: YvanderJagtMakelaard



12345  
25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente    Hoorn  
Sectie    I  
Perceel    4174

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                  | Hoekwoning                                                                                |
| Aanvaarding                  | In overleg                                                                                |
| Bouwjaar                     | 1978                                                                                      |
| Inhoud                       | 419,34 m <sup>3</sup>                                                                     |
| Woonoppervlakte              | 117,70 m <sup>2</sup>                                                                     |
| Externe bergruimte           | 15,50 m <sup>2</sup>                                                                      |
| Overige inpandige ruimte     | 0,7 m <sup>2</sup>                                                                        |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 18,8 m <sup>2</sup>                                                                       |
| Perceeloppervlakte           | 217 m <sup>2</sup>                                                                        |
| Kadastrale gegevens          | Gemeente Hoorn, Sectie I, nummers 4174 (138 m <sup>2</sup> ) en 7185 (79 m <sup>2</sup> ) |
| Indeling                     |                                                                                           |
| Aantal kamers                | 5                                                                                         |
| Aantal slaapkamers           | 4                                                                                         |
| Aantal badkamers             | 1                                                                                         |
| Aantal toiletten             | 2                                                                                         |
| Tuin                         |                                                                                           |
| Type                         | Achtertuin / Zijtuin                                                                      |
| Lengte/Breedte               | 11 x 6 meter / 17 x 4 meter                                                               |
| Oriëntatie                   | Zuidwest / Noordwest                                                                      |
| Heeft een achterom           | Ja                                                                                        |
| Heeft schuur/berging         | Ja                                                                                        |
| Energie label informatie     |                                                                                           |
| CV ketel                     | Intergas HReco 30 CW4                                                                     |
| Verwarmingssysteem           | CV ketel                                                                                  |
| Warmwater                    | CV ketel                                                                                  |
| Bouwjaar                     | 2018                                                                                      |
| Combiketel                   | Ja                                                                                        |
| Warmtepomp                   | Quatt Hybrid 4kW (2024)                                                                   |
| Isolatie                     | Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbelglas, HR++ glas                             |
| Energie label                | A++, registratienummer 587548678, geldig tot 22 september 2035                            |
| Zonnepanelen                 | 14 x DMEGC 300 Wp glas/glas + 14 x micro omvormer (Enphase Q7)                            |
|                              | 4 x Risen 400 Wp (2023)                                                                   |

*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](mailto:yvonne@yvonnevanderjagt.nl)

[www.yvonnevanderjagt.nl](http://www.yvonnevanderjagt.nl)