

# Te Koop



Krijterslaan 9-13

Zwaag

Tenzij anders wordt vermeld zijn alle aanbiedingen van Smit Vastgoed geheel vrijblijvend en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Al de werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden van de VBO. Door Smit wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

VBO  MAKELAAR

## Inhoud van deze brochure:

- Voorwoord
- Vastgoedinfo
- Kerngegevens
- Kadastraal plan
- Plattegrond
- Foto's pand
- Aandachtspunten

Geachte heer/mevrouw,

Wij danken u voor de belangstelling voor dit pand.

Wij hopen dat u met deze brochure een helder inzicht krijgt in het pand. Een bezichtiging is altijd vrijblijvend of misschien bent u al overtuigd en wilt u een bod uitbrengen, alles is mogelijk.

Een pand kopen of verkopen is doorgaans geen alledaags gebeuren en voor iedereen een spannende zaak, zeker ook voor de verkoper. Wij vragen u dan ook om als u heeft beslist, positief of negatief, dit meteen aan ons door te geven, dit schept duidelijkheid naar verkoper.

Wij hebben deze brochure met de meeste zorg samengesteld.

Tenzij anders vermeld is deze informatie geheel vrijblijvend en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend.

Mocht u verder nog vragen hebben kunt u altijd terecht op ons kantoor of bellen naar 0229-214333.

Met vriendelijke groet,  
Richard Smit

Makelaar Wonen &  
Bedrijfsmatig Vastgoed



## KRIJTERSLAAN 9 - 13

## ZWAAG

Deze dubbele huisnummers verwijzen naar de percelen waar zich enerzijds een comfortabel herenhuis bevindt en anderzijds een vrijstaand bedrijfsgebouw. Voorzien van ruime parkeergelegenheid, ieder met bijhorende bestemming, 'wonen' en 'bedrijven categorie 2'. Kom er maar eens om, als je een dergelijke combinatie zoekt midden in het dorp. De huidige bewoner en bedrijfs-exploitant overweegt zowel privé als zakelijk een verhuizing, waardoor deze woon/werk combinatie beschikbaar komt.

De vrijstaande woning is medio 1998 flink uitgebreid, hierdoor is de woonkamer zowel aan de voorzijde als aan de zijkant vergroot. Tevens is de eerste verdieping uitgebouwd waardoor de badkamer en de overloop konden worden vergroot.

Indeling: zij-entree/voordeur, ruime en lichte hal, met aanpalend het toilet, diverse inbouwkasten waarvan 1 fungeert als meterkast, en fraaie trap naar 1<sup>e</sup> verdieping. De **woonkamer verrast door het ruimtelijk effect van voornoemde uitbouwen**. Deze verspringen in schuin oplopende hoogte ten opzichte van het bestaande plafond, hetgeen tezamen met het flinke raam voor een zeer comfortabele ruimte en uitzicht zorgt. Vervolgens is via een open verbinding de keuken bereikbaar, welke is voorzien van dubbele, tegenover elkaar liggende werkbladen en de nodige inbouw apparatuur. Hier zorgen ramen en een schuifpui in de achtergevel voor een aangename plek, hetgeen het kookplezier ten goede komt.

De keuken loopt logischerwijs over in de bijkeuken alwaar opstelruimte voor was- en droogmachine. Tevens bevindt zich hier de achterdeur en diverse inbouwkasten, één kast is benut voor de cv-ketel.

De eerste verdieping is voorzien van een overloop met voldoende kastruimte en ontsluit zowel de **4 fraaie slaapkamers (2 voor, 2 achter)** en de badkamer is voorzien van bad, douchecabine, wastafel en toilet. De zolder fungeert primair als bergruimte en is middels een vlizotrap bereikbaar.

De tuin ligt op het **zuidoosten** en is ten behoeve van de privacy middels een erfafscheiding gescheiden van de inrit naar de bedrijfsruimten. In de tuin treft u een tuinberging met aanpalend een overkapping, voorzien van een **geriefelijk zitje**. Via de overkapping zijn tevens de zij- en voortuin bereikbaar.

Het gezamenlijke toegangspad ontsluit zowel de woning als de bedrijfsruimte en beschikt over een eigen **overkapte parkeerplek** en **5 p-plaatsen** voor klanten met voldoende ruimte voor o.a. laden en lossen.

De bedrijfsruimte is destijds in 1998 vergroot met de nu zo **markante, hoekige kantoorruimte** voorzien van een **in een punt oplopend dak**. De entree geeft toegang tot een ruime centraal gelegen hal, welke middels grotendeels transparante wanden de kantoorruimte scheidt van de drukkerij. In de kantoorruimte is het oplopend dak in het zicht gehouden waardoor deze ruimte, mede door de flinke raampartijen, **baadt in het licht**. De achter gelegen drukkerij/werkplaats heeft een L-vormige indeling en beslaat ongeveer 110 m<sup>2</sup> met een nokhoogte van ca. 3,60 m<sup>1</sup>. Deze ruimte is verder voorzien van een eenvoudige keukenpantry, een toilet en een extra werk-spoelbak, verder een vloestofdichte vloer, na-geïsoleerde wanden en plafond/dak. De bedrijfsruimte is tevens bereikbaar via dubbel openslaande garagedeuren.

Alternatief gebruik van deze ruimten is in overleg met de gemeente wellicht ook mogelijk, bijvoorbeeld ruimte kostende **hobby's, bed- en breakfast, mantelzorgwoning**, et cetera.

De woning is voorzien van zonnepanelen, na-geïsoleerde vloer en gevels en heeft **energielabel-C**.

## Vraagprijs

€ 760.000,00 k.k.

## Kerngegevens

Bouwjaar bedrijfsruimte 1968/kantoor 1998/ interne verbouwing 2010/2012  
Bouwjaar woning 1968/ aanbouw 1998

Kadastrale gegevens Hoorn sectie I nummer 7523, grootte 230 m<sup>2</sup>  
Kadastrale gegevens Hoorn sectie I nummer 8920, grootte  
102 m<sup>2</sup> Kadastrale gegevens Hoorn sectie I nummer 7522, 453 m<sup>2</sup> grootte  
**Totale perceeloppervlakte ca. 785 m<sup>2</sup>**

### Oppervlakten

Wonen	ca. <b>133,50 m<sup>2</sup></b>	Bedrijfsruimte	<b>ca. 192 m<sup>2</sup></b>
Overige inpanidige ruimte	ca. 6,80 m <sup>2</sup>	waarvan kantoor	ca. 53 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	ca. 11,20 m <sup>2</sup>		
Inhoud	ca 532,00 m <sup>3</sup>	Inhoud	ca. 729 m <sup>3</sup>

Aantal kamers 5 kamers  
Aantal slaapkamers 4 slaapkamers

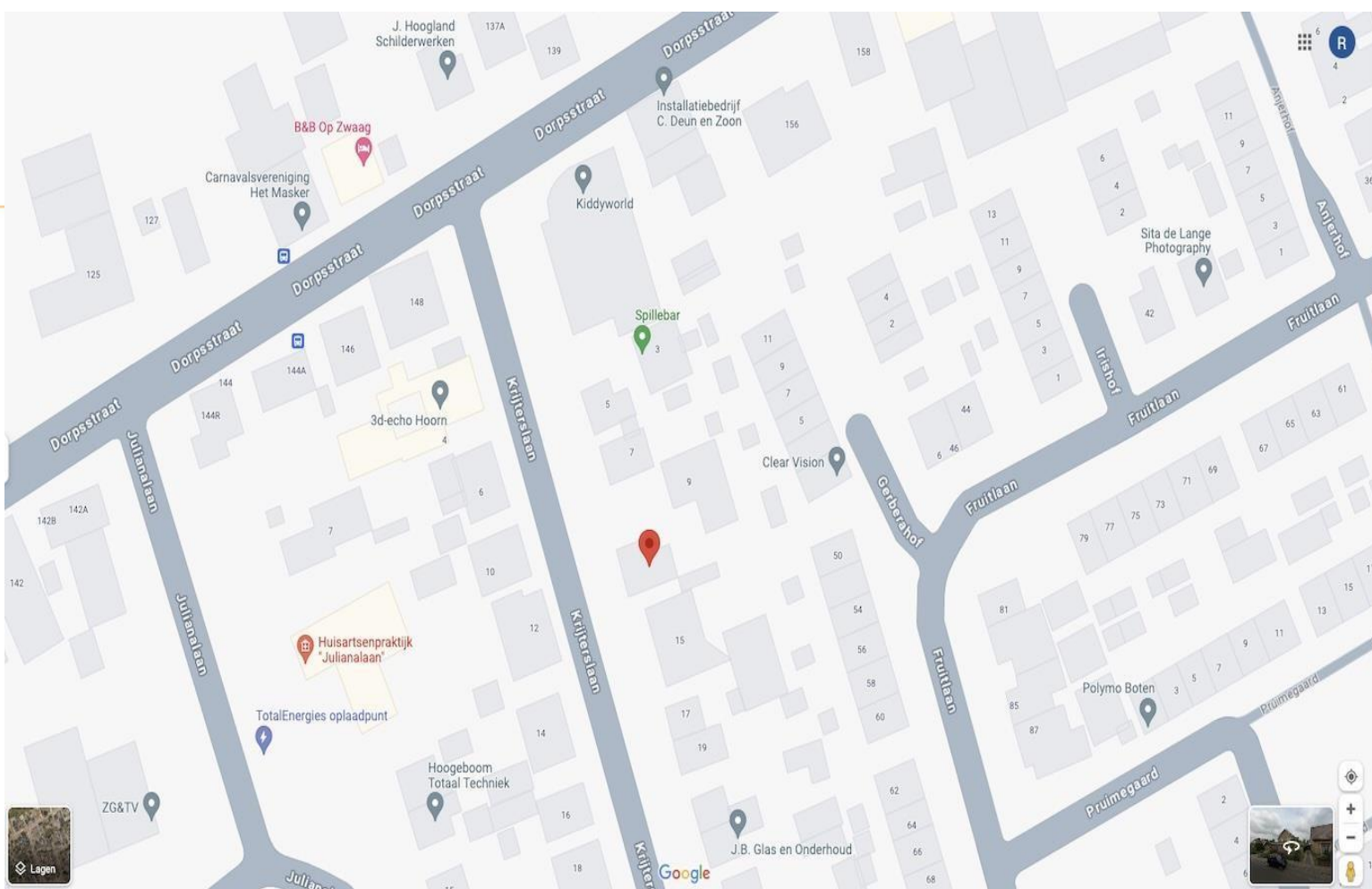
### TUIN

Lengte circa 20,00 m<sup>1</sup>  
Breedte 7,00 m<sup>1</sup>

### INSTALLATIES

	woning	bedrijfsruimten
Verwarming	hete-lucht en radiatoren	radiatoren
Warm water	via combiketel	
Combi Ketel	HR Combi-ketel Brink Elan 2.1	Radson E 240
Bouwjaar	2024	1988
Riolering/ septictank	riolering	riolering
Energie label	C	

## Locatie



Tenzij anders wordt vermeld zijn alle aanbiedingen van Smit Vastgoed geheel vrijblijvend en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Al de werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden van de VBO. Door Smit wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.



WEET WAT WOONT WERKT WINKELT



12345 Deze kaart is noordgericht  
25 Perceelnummer  
Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een volledig uitbrekend, geldend op 4 januari 2024  
De kadastrale kaart kan verschillen van de werkelijke situatie

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn  
Sectie I  
Perceel 7523

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
aansprakelijkheid voor het gebruik van het uittreksel voor andere doeleinden.



Tenzij anders wordt vermeld zijn alle aanbiedingen van Smit Vastgoed geheel vrijblijvend en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend.  
Al de werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden van de VBO. Door Smit wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens  
voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.



## Krijterslaan 13 - Zwaag Begane Grond



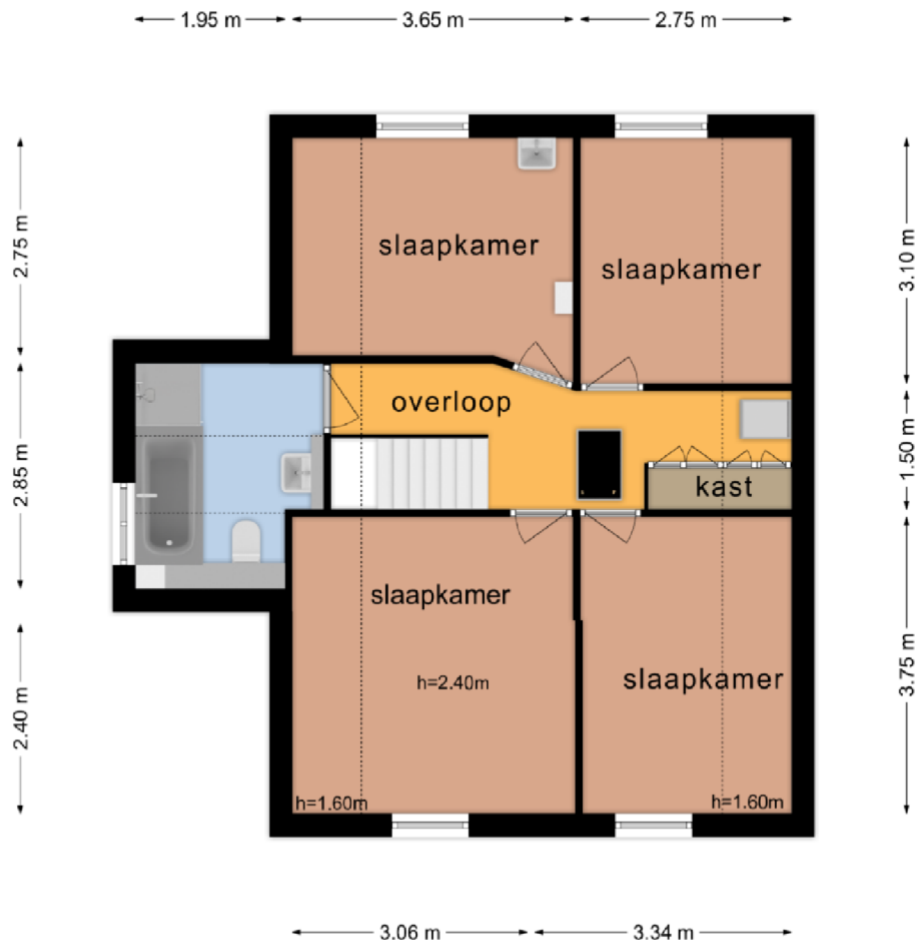
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Tenzij  
Al de  
voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

AAR



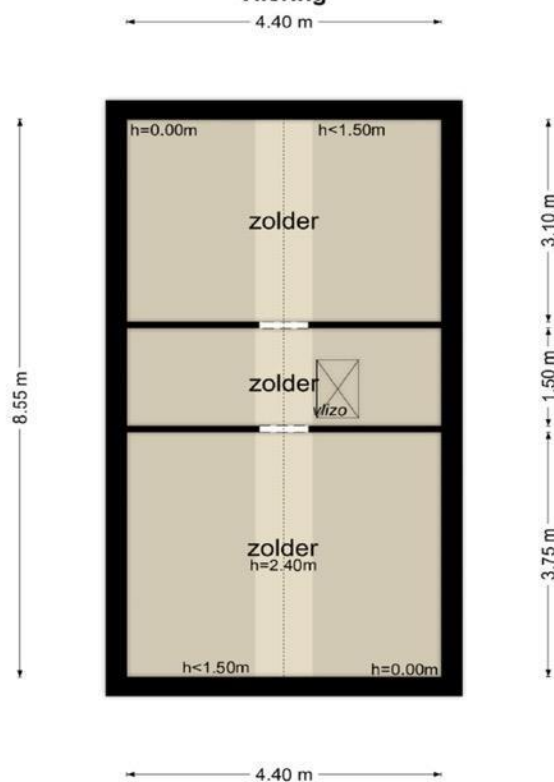
EERSTE VERDIEPING  
Krijterslaan 13 - Zwaag  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



**Krijterslaan 13 - Zwaag  
Vliering**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## BEGANE GROND 1

Krijterslaan 13 - Zwaag  
Begane Grond 1



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Tenzij anders wordt vermeld zijn alle aanbiedingen van Smit Vastgoed geheel vrijblijvend en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend.  
Al de werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden van de VBO. Door Smit wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

VBO  MAKELAAR





westgevel

## FOTO'S WONING



Tenzij anders wordt vermeld zijn alle aanbiedingen van Smit Vastgoed geheel vrijblijvend en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Al de werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden van de VBO. Door Smit wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

VBO  MAKELAAR



Tenzij anders wordt vermeld zijn alle aanbiedingen van Smit Vastgoed geheel vrijblijvend en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Al de werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden van de VBO. Door Smit wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.





Tenzij anders wordt vermeld zijn alle aanbiedingen van Smit Vastgoed geheel vrijblijvend en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Al de werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden van de VBO. Door Smit wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.





WEET WAT WOONT, WERKT, WINKELT

Dorpsstraat 141  
1689 GA Zwaag  
T 0229 - 21 43 33

E [info@smitvastgoed.nl](mailto:info@smitvastgoed.nl)  
I [www.smitvastgoed.nl](http://www.smitvastgoed.nl)

ING Bank Hoorn  
NL09 INGB 0677 4638 63  
KvK Hoorn  
36003883  
BTW Nr.  
NL 1233.78.795.B.02

## FOTO'S BEDRIJFSRUIMTEN



Tenzij anders wordt vermeld zijn alle aanbiedingen van Smit Vastgoed geheel vrijblijvend en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Al de werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de voorwaarden van de VBO. Door Smit wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroeps-aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

VBO  MAKELAAR

ADVIES | BEHEER | BELEGGING | ONTWIKKELING | RETAIL | VERHUUR | VERKOOP

## Aandachtspunten

### Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte, opgesteld door de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed VBO de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. In deze overeenkomst wordt standaard opgenomen een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of Hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### Roerende zaken:

Een lijst met de zaken die al dan niet bij de koop inbegrepen zijn, is bij de verkopend makelaar beschikbaar of is hierbij toegevoegd.

### Voorbehouden:

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u uw eigen makelaar te raadplegen.

### Niet zelfbewoningclausule (indien van toepassing)

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening voor koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

### Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning ouder is dan 50 jaar, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit schriftelijk heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water, gas en cv, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht en ongedierte als boktor, houtworm of zwam. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het artikel 5.3 (koopakte) omschreven gebreken. Indien hierover bij gegadigden twijfels bestaan dienen zij daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt tevens indien men voornemens is te verbouwen.

### **Erfdienstbaarheden:**

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte toegevoegd, meestal in de vorm van een kopie eigendomsbewijs.

### **Milieu**

#### **Asbestclausule:**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

#### **Verduurzaamd hout**

In het kader van het voeren van een verantwoord milieubeleid, is het gebruik van verduurzaamd hout (veelal gewolmaniseerd) aan regels gebonden. Aan het gebruik van niet geschilderd gewolmaniseerd hout (veelal gebruikt bij tuinmeubilair, zandbak, pergola's, paaltjes, schuurtjes, gevelbekleding etc.) kleven bezwaren. Informeer daarover bij uw eigen makelaar. Verkoper garandeert niet de afwezigheid van verduurzaamd hout.

### **Bodem**

Het is verkoper en diens makelaar niet bekend dat zich in de grond van het perceel verontreinigde stoffen bevinden die het gebruik als wonen verhinderen. De kandidaat koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld op zijn/haar kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

### **Verdere informatie:**

Alle verdere van belang zijnde informatie is tijdens kantooruren bij Smit Advies & Makelaardij ter inzage. In veel gevallen kunnen fotokopieën van de voorhanden zijnde informatie verkregen worden.

### **Uitnodiging:**

Alle door Smit Vastgoed en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

### **Details:**

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, enz.) overeenstemming is bereikt.

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve slechts te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij adviseren u hiervoor een gecertificeerde makelaar in te schakelen.