

4x1 Makelaardij

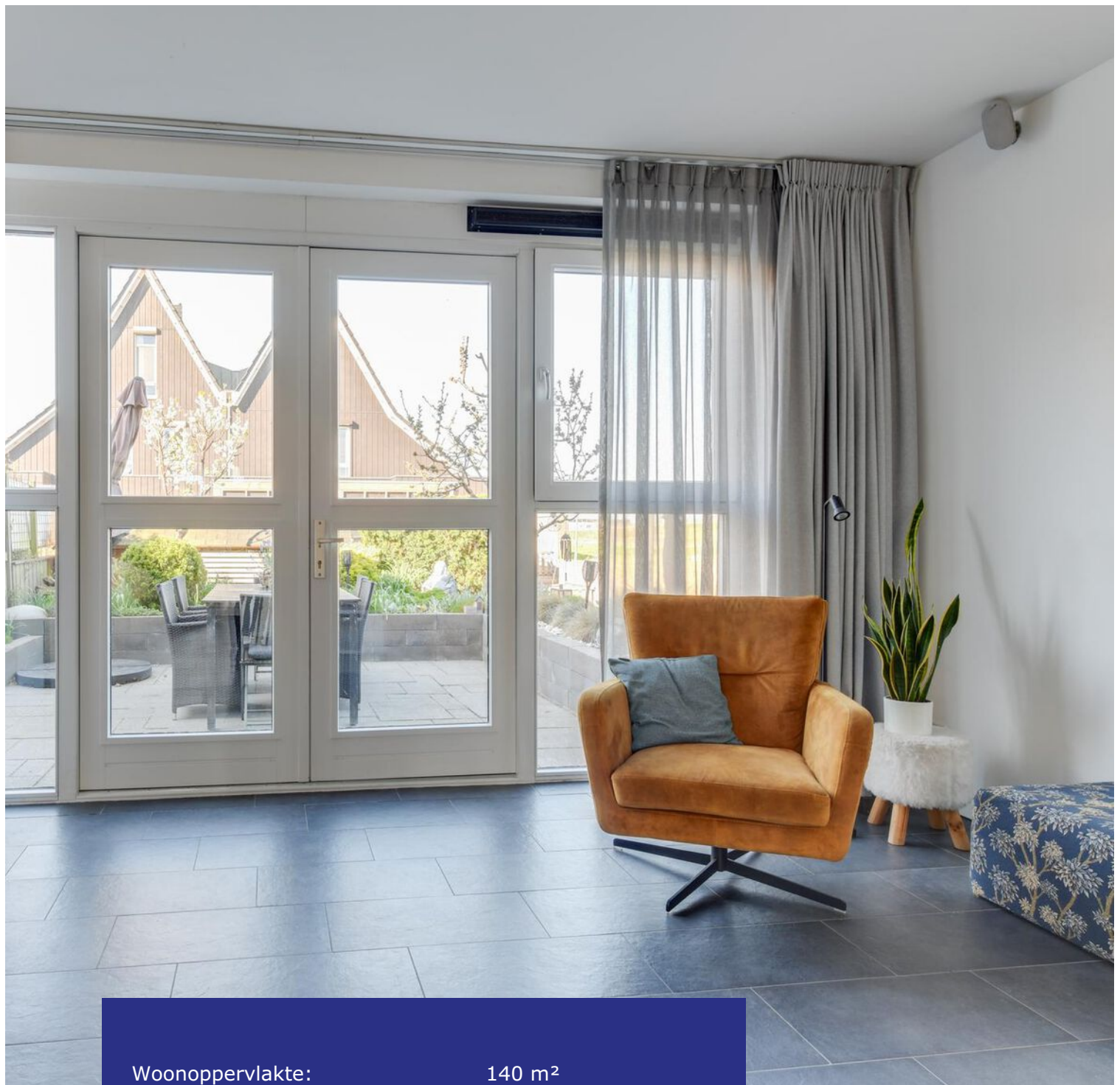
De 1^e stap bij verhuizen!



ZWAAG | Wierdijk 105, 1689 WD



0229-285170 | info@4x1.nl | www.4x1.nl



Woonoppervlakte:	140 m ²
Perceeloppervlakte:	250 m ²
Inhoud:	619 m ³
Bouwjaar:	2009
Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	5
Tuinligging:	zuidwest
Energielabel:	A
Overige inpandige ruimte:	23 m ²
Externe bergruimte:	2 m ²



Wierdijk 105, Zwaag

Half vrijstaande woning met garage, 5 slaapkamers, keuken met kookeiland, moderne badkamer en zonnige tuin aan vaarwater!

Deze goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning met aangebouwde garage ligt op een prachtige locatie in de jonge en gewilde wijk Bangert en Oosterpolder. Met water aan de achterzijde en een verzorgde tuin op het zuidwesten, biedt het huis een ideale woonomgeving. Dankzij het recente bouwjaar voldoet de woning aan alle moderne woonwensen en is het eigentijds afgewerkt. Zo beschikt het over een ruime woonkamer, keuken aan de voorzijde met kookeiland, vijf slaapkamers en een moderne badkamer. De garage en het oprijpad bieden plaats om de auto te parkeren op eigen terrein. Met energielabel A en 8 zonnepanelen is dit ook een duurzame keuze. Deze woning is perfect voor gezinnen die

op zoek zijn naar ruimte, stijl en een fijne leefomgeving.

De Bangert en Oosterpolder is een wijk met eigen voorzieningen, zoals een winkelcentrum, sportfaciliteiten, scholen, kinderdagverblijf en een fraai wandelgebied. Binnen een paar minuten bent u op de A7 richting Amsterdam of Leeuwarden. Het centrum van Hoorn is met 10 minuten te bereiken en biedt een groot aanbod van winkels, restaurants, terrassen, musea en het nieuwe stadsstrand!

Bijzonderheden

- Royale half vrijstaande woning
- Vijf slaapkamers en energielabel A
- Garage en parkeren op eigen terrein
- 140 m² wonen en moderne badkamer
- Luxe keuken met kookeiland
- Moderne badkamer
- Bergzolder op de 3e verdieping
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Aan vaarwater met waterterras en sauna

Begane grond

Bij binnenkomst treft u de hal met meterkast, toegang tot de woonkamer en de toiletruimte met wandcloset en fontein.

Woonkamer

Stap binnen en voel direct de ruimtelijkheid en veelzijdigheid van de woonkamer, waar talloze mogelijkheden zijn om een gezellige zithoek te creëren. Grote ramen en openslaande deuren zorgen voor een natuurlijke verbinding met de achtertuin. De woonkamer is voorzien van een gezellige houtkachel, vloerverwarming en heeft een moderne afwerking.



Keuken

De woonkamer loopt naadloos over in de keuken. Deze luxe keuken is een ware eyecatcher, compleet met een kookeiland en spotverlichting. Uitgerust met inbouwapparatuur zoals een vaatwasmachine, 5 pits gas, combimagnetron-oven, koelkast, vriezer, spoelbak en een afzuiger. Hier kunt u koken, eten en tegelijkertijd gezellig kletsen met familie en vrienden die zich aan de eettafel bevinden.



1e verdieping

De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de 2e verdieping.

Slaapkamers

De royale masterbedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning over de volledige breedte. De kamer heeft een vaste schuifkastenwand en biedt een zee van ruimte en licht. De andere twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en zijn ook van een goed formaat. De 1e verdieping heeft een volledig doorgelegde moderne laminaatvloer.

Badkamer

De badkamer is een ware oase, helemaal van nu, met moderne tegels en voorzien van een ligbad, separate douche, wastafel in meubel en comfortabele vloerverwarming. Een luxe plek om tot rust te komen!





2e verdieping

De tweede verdieping is een heerlijke aanvulling op het huis. De overloop biedt namelijk toegang naar twee royale slaapkamers! De afgesloten wasruimte herbergt ook de cv-ketel, de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie unit.

Slaapkamers

De 4e slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft luxe spotverlichting. Extra bergruimte vindt u achter de knieschotten, waardoor de verdieping niet alleen ruim, maar ook zeer functioneel is ingedeeld. Een perfecte combinatie van comfort en praktisch gebruik! De 5e slaapkamer is ook ruim van formaat, heeft knieschotten en een hoog plafond! Beide kamers hebben een moderne laminaatvloer.



3e verdieping

Vanaf de overloop op de 2e verdieping is er toegang naar de 3e verdieping middels een vlizotrap. Deze ruimte is nu in gebruik als bergzolder.

Elektrische installatie

Meterkast met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel Intergas 2009 in eigendom.

Isolatie

De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en HR-beglazing.



Tuin

Buiten vindt u een riante achtertuin op het zuidwesten, gelegen aan het water. Deze sfeervol aangelegde tuin is voorzien van meerdere bloemborders, een groen gazon en meerdere terrassen. Ontspan en geniet in de heerlijke sauna die zich aan de achterzijde bevindt. Een echte eyecatcher is ook het gezellige waterterras! Dit is een plek waar u zowel van de rust als van een praktische indeling kunt genieten!

Garage

Deze brede garage heeft een kanteldeur en een loopdeur aan de achterzijde. Voorzien van elektra, een praktische vloering en dakisolatie.



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting	x	
Tuinhuisje/buitenberging	x	
droogmolen incl. voet		x
Zonnepanelen	x	
Rolluiken	x	
Gordijnrails: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Gordijnen: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Vitrage: begane grond	x	
Rolgordijnen: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Luxaflex: 1 ^e verdieping	x	
Vloer: laminaat	x	
Klokthermostaat	x	
Losse hout-/gaskachels	x	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (gas); - afzuigkap; - combimagnetron/oven; - koel-vriescombinatie; - vaatwasmachine.	x x x x x	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x	
Boeken-, legplanken: - 1 ^e verdieping; - 2 ^e verdieping.	x	x
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières		x
Dimmers	x	
Garage: opbouwverlichting en legplanken	x	
Kasten: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping		x
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Wastafelmeubel	x	
Sauna	x	
Rookmelders	x	

Plattegrond begane grond



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

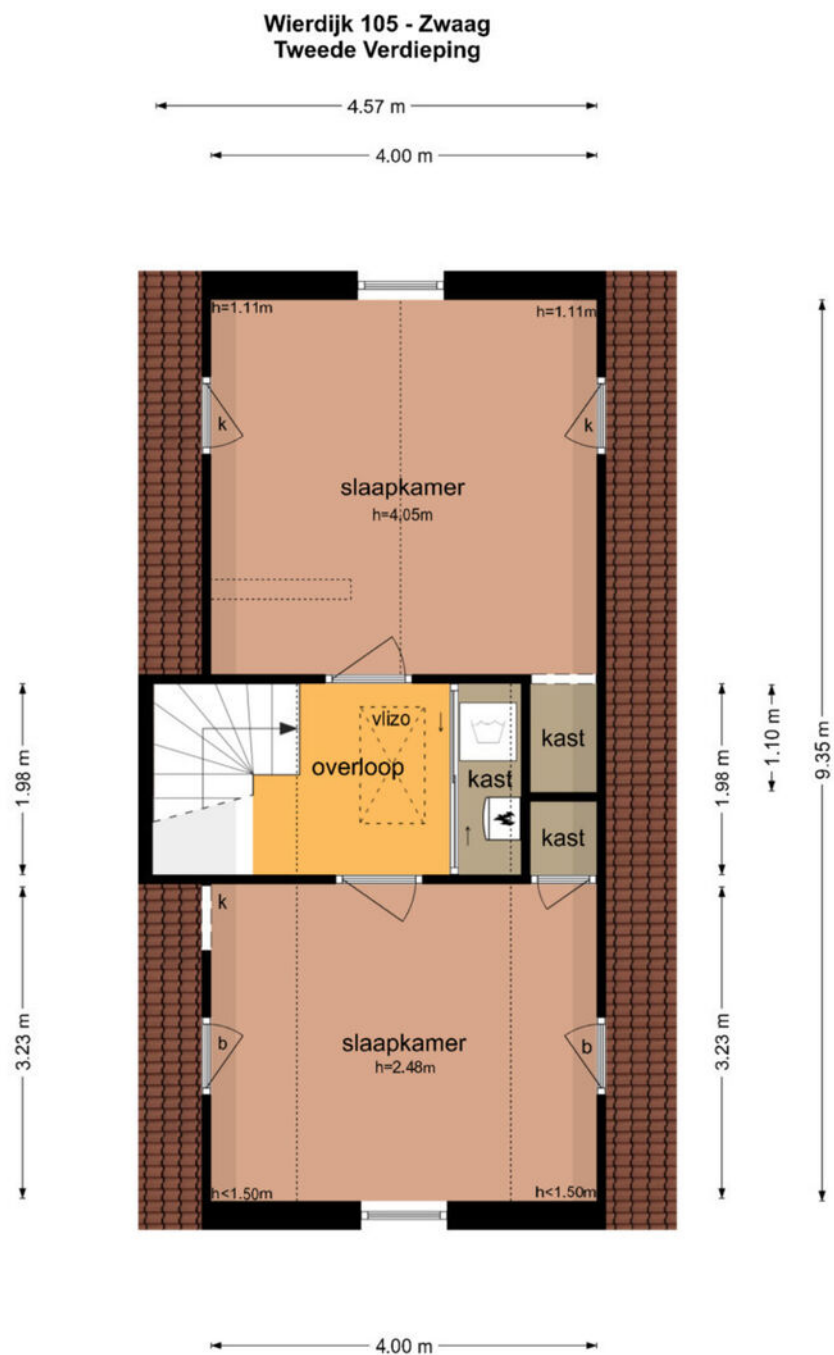
Plattegrond eerste verdieping

Wierdijk 105 - Zwaag Eerste Verdieping



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

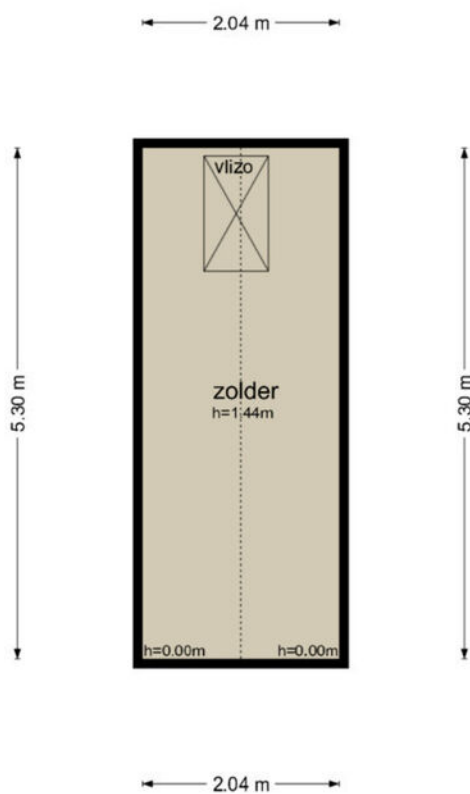
Plattegrond tweede verdieping



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

Plattegrond derde verdieping

Wierdijk 105 - Zwaag Derde Verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3305805_2

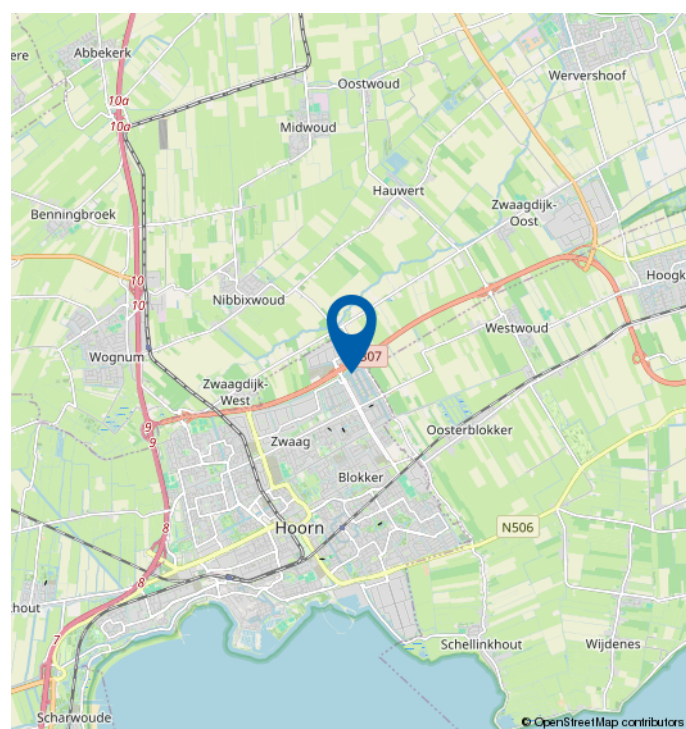
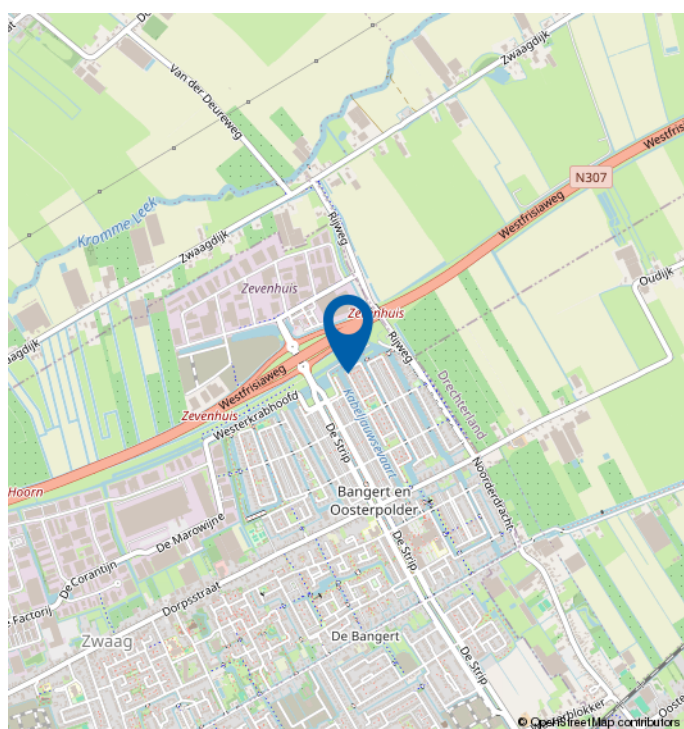
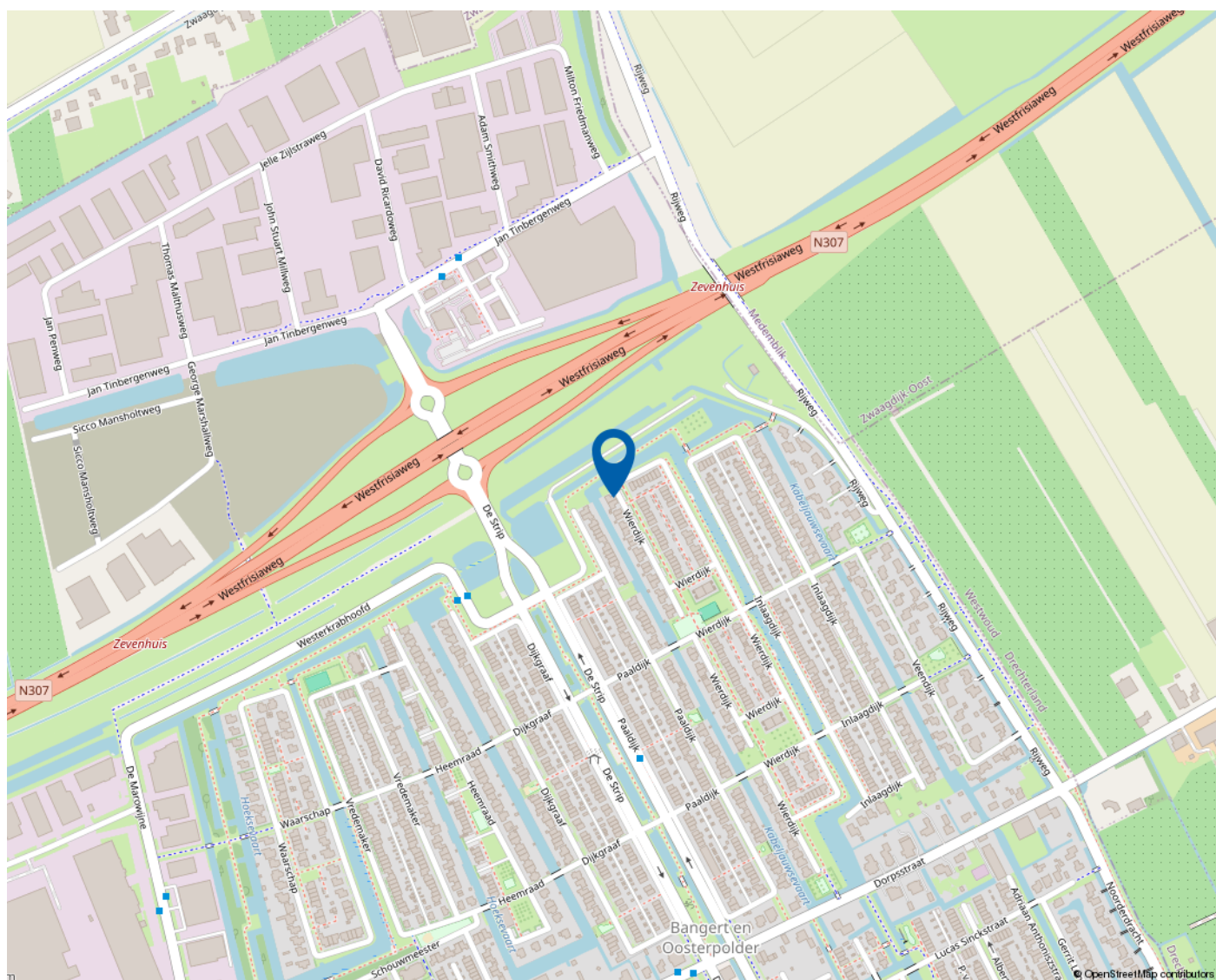


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hoorn	
 Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
 Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 10730	
 Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
 Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Mooie regio vol mogelijkheden

WEST-FRIESLAND

West-Friesland is een waardevolle woonomgeving. Een regio waar water en land zorgen voor een afwisselende en aantrekkelijke leefomgeving. Met rust en ruimte, maar ook met bruisende binnensteden waar je heerlijk kunt shoppen, stappen en socializen. Dat het heerlijk toeven is in deze veelzijdige en verrassende woonomgeving waarderen de bezoekers en weten de bewoners. Ook de bloeiende woningmarkt van deze mooie regio bevestigt de waarde van West-Friesland.

Omsloten door de Omringdijk

West-Friesland is een regio in het noorden van de provincie Noord-Holland, omsloten door de Westfriese Omringdijk en gelegen ten zuiden van de Wieringermeer. Hoorn, Enkhuizen, Medemblik en Schagen zijn de belangrijkste plaatsen in de regio. Ook een gedeelte van de gemeente Alkmaar valt binnen de Westfriese Omringdijk. Het karakter van het gebied is voornamelijk agrarisch met lange lintdorpen. De havenplaatsen Hoorn, Enkhuizen en Medemblik zijn populair vanwege hun historische karakter en vele moderne voorzieningen.

Wonen bij het water

Het water is een van de belangrijkste trekpleisters van West-Friesland. Zowel recreatief als sportief. Omdat West-Friesland zowel aan het IJsselmeer als aan het Markermeer ligt, kan de regio zich met trots wereldwijd profileren als watersportgebied. De

steden Hoorn en Medemblik hebben zich ingezet om de disciplines openwaterzwemmen en zeilen te organiseren indien Nederland zich kandidaat stelt voor de Olympische Zomerspelen 2028. Beide steden zijn aangewezen als kandidaat.

Kijk voor meer informatie op www.westfriesland.nl

Algemene informatie

Na het bestuderen van deze brochure komen er mogelijk vragen bij u op. Onderstaand vindt u het antwoord op vragen die veel gesteld worden. Mocht u meer of andere informatie wensen, horen wij dat uiteraard graag. Mail uw vraag naar info@4x1.nl. Wij geven dan zo spoedig mogelijk antwoord.

Informatie onder voorbehoud

In deze brochure geven wij een zo goed mogelijke inventarisatie van de beschikbare informatie. Deze gegevens hebben wij mondeling of schriftelijk van de verkopende partij aangeleverd gekregen en zijn derhalve indicatief. U kunt hierdoor geen rechten aan deze informatie ontlenen en 4x1 Makelaardij aanvaard geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in omschrijvingen, afmetingen, bedragen, oppervlakten of jaartallen. Tevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het bestuderen van deze brochure, een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden en/of het inschakelen van een bouwkundige of andere deskundigen.

Ouderdomsclausule

Indien de woning meer dan 15 jaar oud is, geldt er een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper dit expliciet vermeldt, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van vloeren, daken, leidingen, rioleringen of de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) of de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik. Verkoper is verplicht om - zover het in zijn kennis ligt - gebreken te melden aan koper.

Asbestclausule

Indien het pand van 1993 of ouder is, kunnen er asbesthoudende materialen in het pand verwerkt zijn. Bijvoorbeeld in het kruipluik, de schoorsteen of het luchtkanaal, in golfplaten op de berging of in plaatmateriaal achter of onder de CV-ketel of de meterkast. Verkoper stelt zich hiervoor niet aansprakelijk. Bij verwijdering en afvoer van asbestmaterialen dient u rekening te houden met aanvullende milieubeperkingen. Indien van toepassing wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper is verplicht de aanwezigheid van asbest te melden wanneer dit bij hem bekend is.

Uitbrengen van een bieding

Deze brochure dient als uitnodiging voor een vervolgesprek of het uitbrengen van een bieding. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een bieding wordt uitgebracht, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit dat het voor potentiële kopers raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen qua prijs en aanvullende voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet dat daar rechten aan ontleend kunnen worden. Indien de vraagprijs exact of hoger wordt geboden, kan de verkoper nog steeds beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

Onderhandeling

Er is pas sprake van een onderhandeling als er door verkoper een tegenvoorstel is gedaan op een openingsbod. Indien verkoper een openingsvoorstel afwijst, dan is deze (nog) niet in onderhandeling en dus vrij om met een andere partij in onderhandeling te gaan.

Koopovereenkomst

Een verkoop komt pas tot stand wanneer er overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (koopsom) als de details (oplevering, roerende zaken). Pas hierna stelt 4x1 Makelaardij de koopovereenkomst op, waarin een betaling door koper wordt opgenomen door middel van een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Ontbindende voorwaarden (zoals financiering, NHG, bouwkundige keuring) kunnen alleen worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. Na het verlopen van de ontbindende voorwaarden is de koop definitief.



4x1 Makelaardij

Breed 3a
1621 KA Hoorn

0229-285170
info@4x1.nl

Corné van Dis
cornevandis@4x1.nl
06-52048865



wie is de
beste makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd