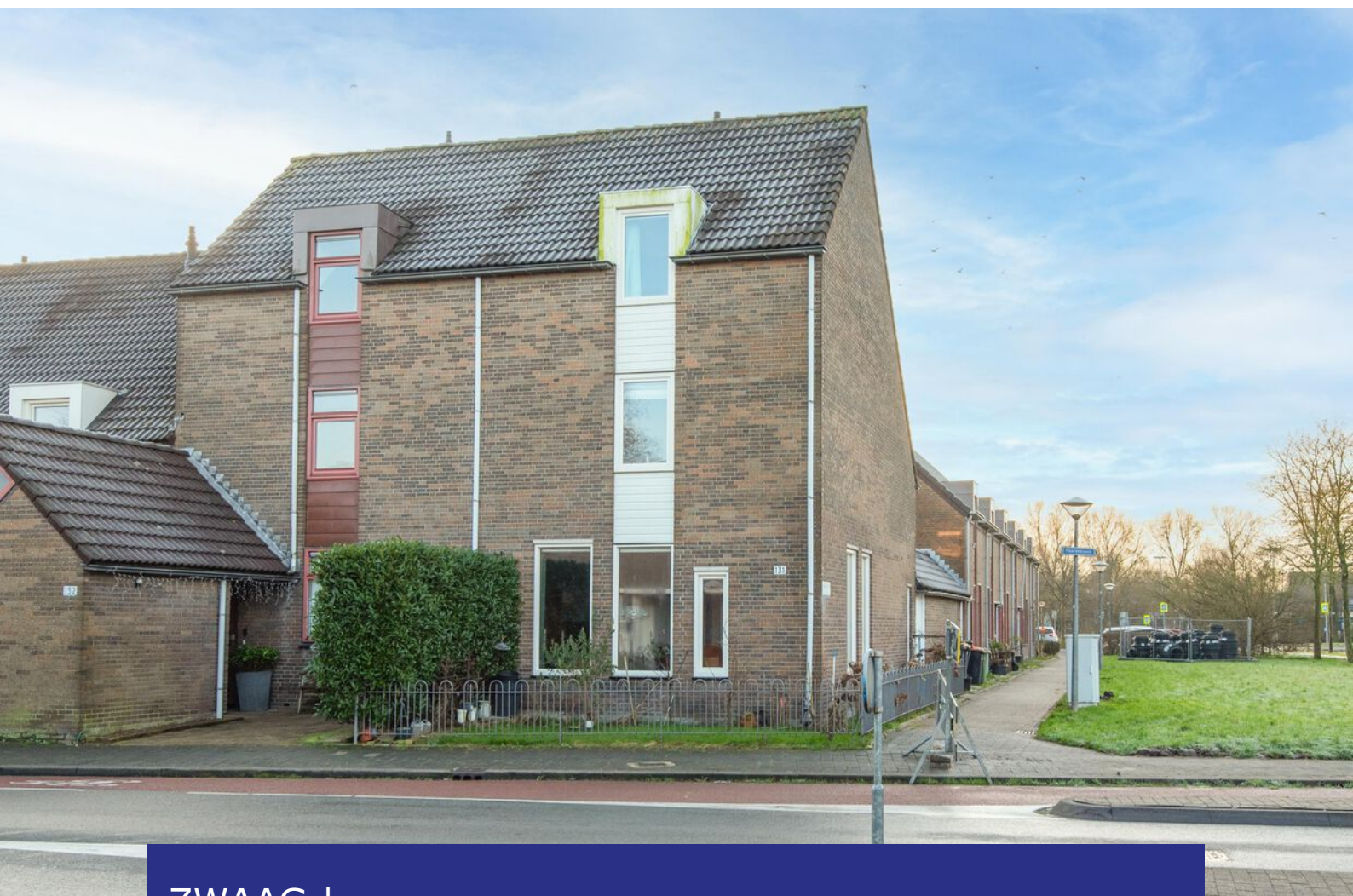


4x1 Makelaardij

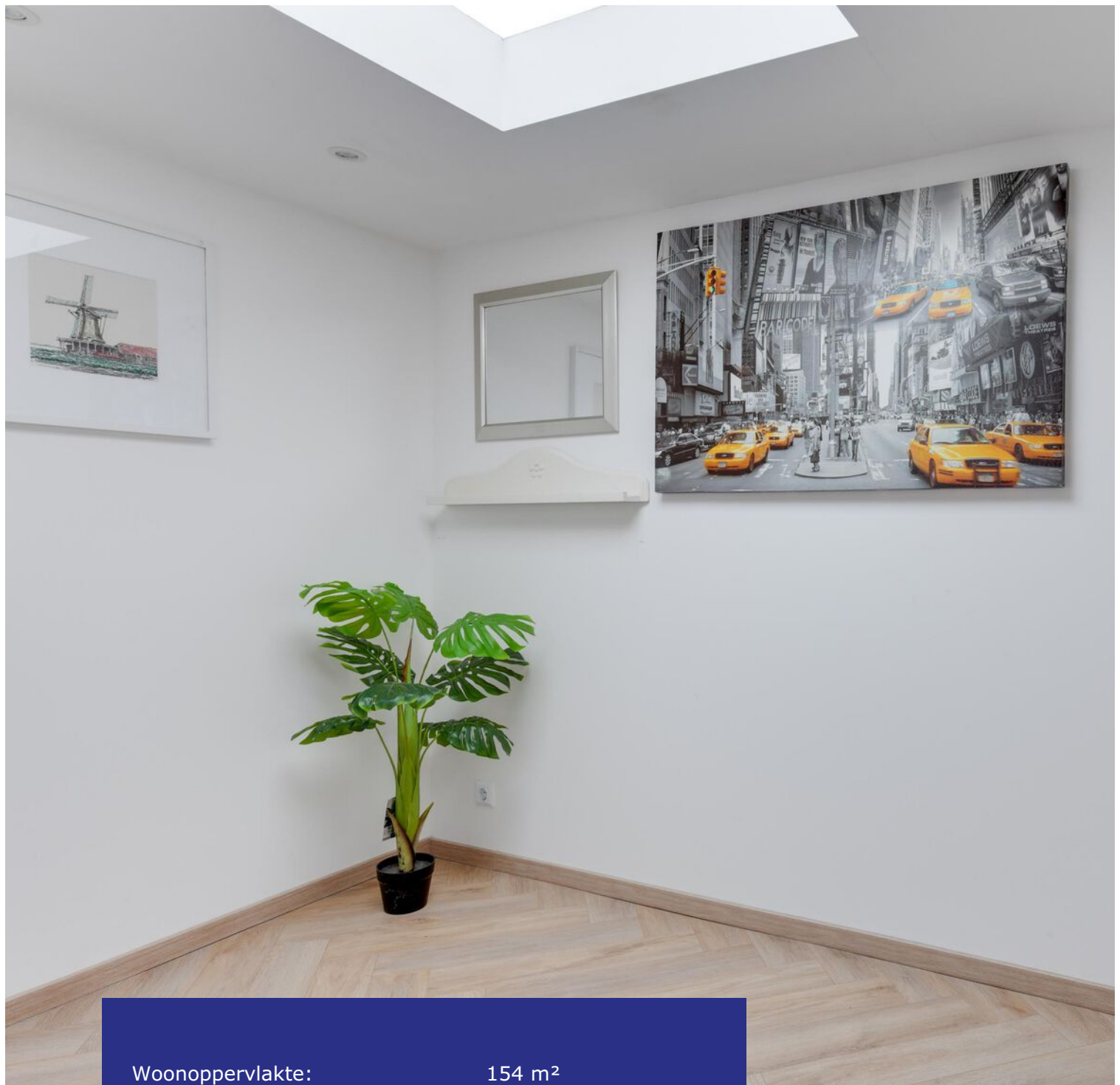
De 1^e stap bij verhuizen!



ZWAAG | Paardebloem 131, 1689 RT



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



Woonoppervlakte:	154 m ²
Perceeloppervlakte:	113 m ²
Inhoud:	548 m ³
Bouwjaar:	1980
Type woning:	eindwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	zuid
Energie label:	A



Paardebloem 131, Zwaag

Royale hoekwoning met 154 m² aan oppervlakte, energielabel A, geschikt voor wonen & werken! Werkkamer of praktijkruimte op de begane grond. Bent u op zoek naar ruimte, écht ruimte? Dan bent u hier aan het juiste adres! Of u nu een groot gezin heeft, op zoek bent naar een praktijkruimte of een plek nodig heeft voor uw hobby's. Alles is mogelijk in deze royale hoekwoning met maar liefst 154 m² aan oppervlakte, vier volwaardige slaapkamers en een separaat bijgebouw met werkkamer, toiletruimte en (slaap)kamer. Ook op duurzaam vlak voldoet het huis aan de wensen van nu. De woning heeft namelijk een energielabel A en 8 zonnepanelen.

De locatie is uitstekend! De woning is gelegen aan een groenstrook en op loopafstand van het naastgelegen winkelcentrum de Korenbloem, de Hoornse Sportvereniging HSV Sport

1889, Tennisvereniging "De Balletuin", Basic-Fit Hoorn Zwaagdijk en diverse scholen. De A7 richting Amsterdam en Leeuwarden is binnen 2 minuten bereikbaar. De binnenstad van Hoorn is binnen 10 fietsminuten te bereiken, waar u kunt genieten van diverse horecagelegenheden, winkels, musea en het nieuwe stadsstrand!

Bijzonderheden

- Royale hoekwoning
- Geschikt voor wonen & werken
- Oppervlakte: 154 m²
- Inhoud: 548 m³
- Ruim bijgebouw naast de woning
- Energietabel A en 8 zonnepanelen
- Vier slaapkamers
- Tuin op het zuiden
- Leuk gelegen aan een groenstrook
- Op loopafstand van het winkelcentrum
- De binnenstad op 10 fietsminuten
- Binnen 2 minuten bent u op de A7

Begane grond

Via de zijentree komt u binnen in de hal met daarin een meterkast en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

De woonkamer is gesitueerd aan de voorzijde en heeft een marmerlook laminaatvloer. Door de diverse ramen en zijramen komt er veel licht de kamer binnen. Voor de niet-alledaagse spullen is er onder de trap plek genoeg in de handige trapkast. Omdat de woning is gelegen 'in de bocht', geniet u hier van meerdere uitzichten. Vanuit de woonkamer bereikt u een tweede hal met de moderne toiletruimte en de trap naar boven.

Keuken

De keuken bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een inductiekookplaat, combimagnetron-oven, koelkast, afzuiger, spoelbak en 2 ramen.





1e verdieping

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

Slaapkamers

De 1e en 2e slaapkamer zijn gelegen aan de achterzijde. De 3e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft een praktische kastenwand. Alle kamers zijn ruim van formaat en hebben een aangename lichtinval.

Badkamer

De badkamer ligt centraal in het midden van de verdieping. Afgewerkt met moderne, grijze tegels en voorzien van een regendouche, separaat ligbad, wandcloset, wastafel in meubel en een designradiator.





2e verdieping

Via een vaste trap komt u uit op de royale voorzolder van de 2e verdieping. Deze grote ruimte is nu in gebruik als wasruimte en is voorzien van een hoog plafond, dakraam, wasmachineaansluiting, plaats voor de droger en de cv-ketel.

Slaapkamer

De 4e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde, heeft een klein dakkapel, inbouwspots en voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-ketel Intergas eigendom uit 2011.

Isolatie

De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, muurisolatie en dubbele beglazing.





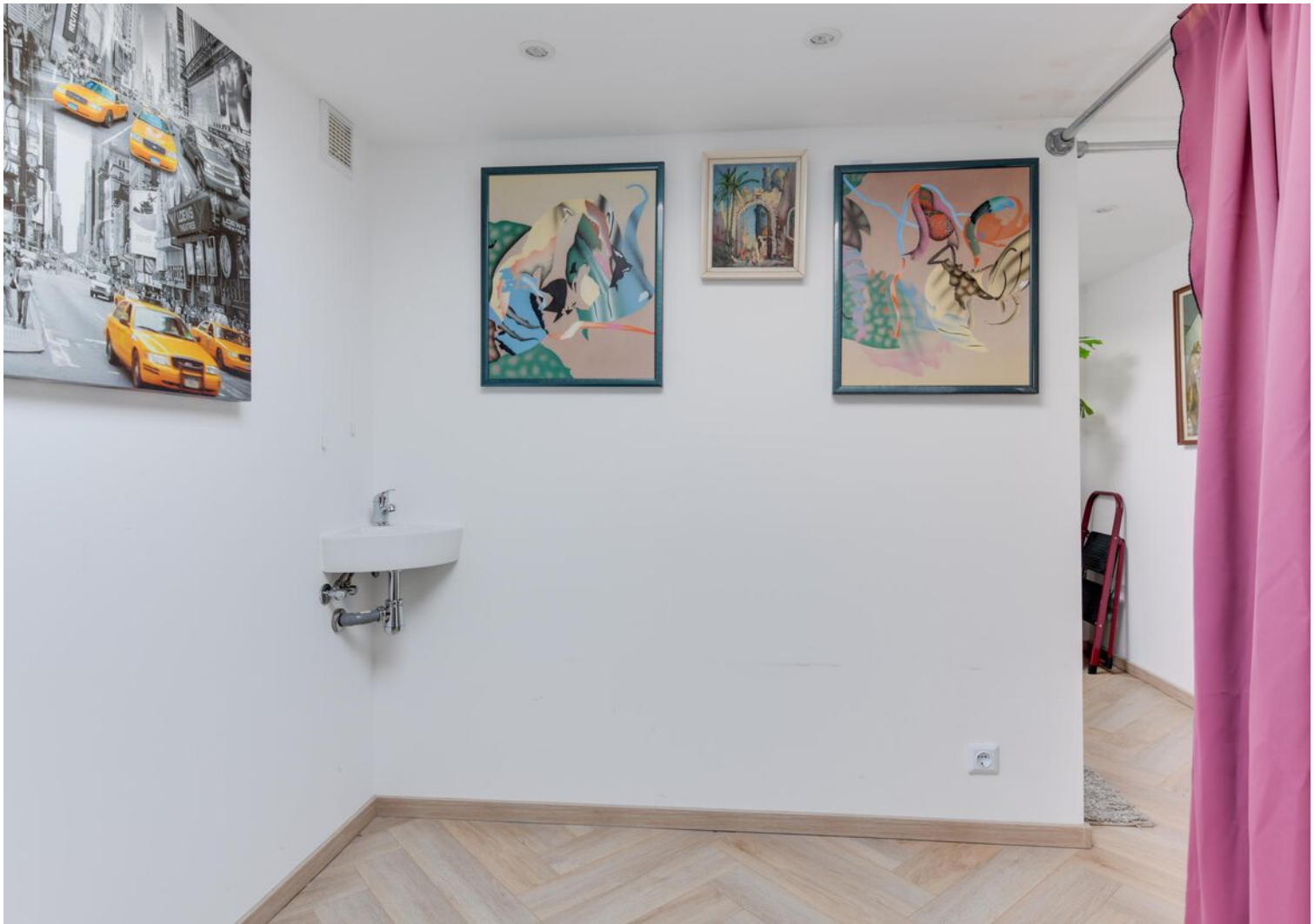
Buitenruimte

Via de gezellige serre bereikt u de achtertuin. Deze onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt een fijn buitenterras. Via de achtertuin is er toegang tot het bijgebouw en de separate toiletruimte.

Bijbouw

Naast de hoofdwoning beschikt het geheel ook over een separaat, gelijkvloers en multifunctioneel bijgebouw, welke zorgt voor nog meer ruimte en mogelijkheden. Een unieke kans om wonen en werken te combineren! Het gebouw wordt nu gebruikt als kantoor en heeft 2 aparte kamers, voorzien van lichtkoepels en vloerverwarming.





Lijst van zaken

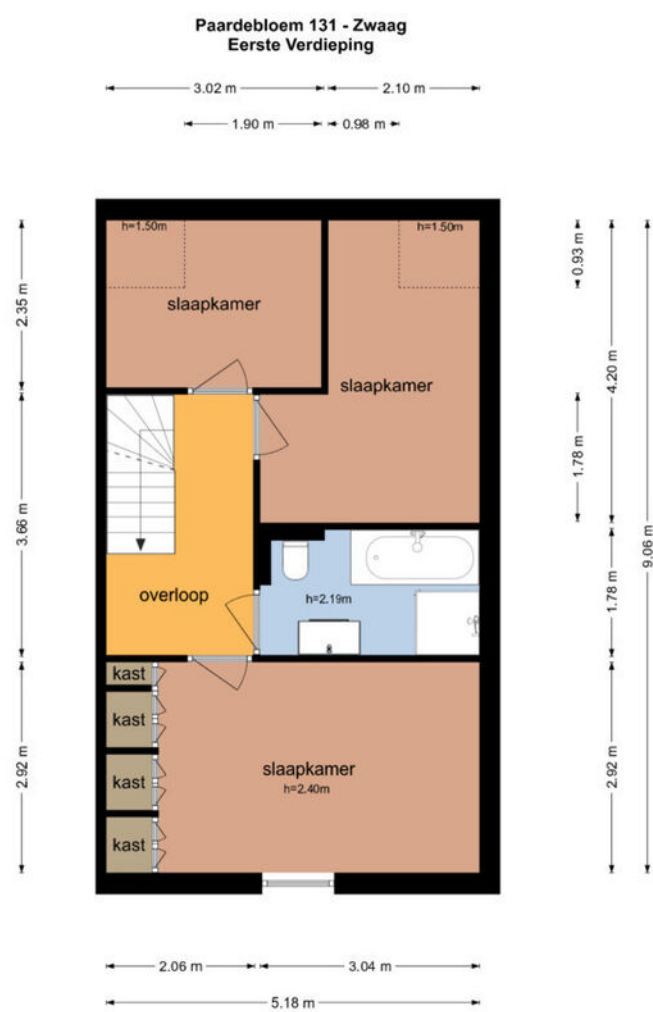
	blijft achter	ter overname
Tuinaanleg/beplanting	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting	x	
Tuinhuisje/buitenberging	x	
Zonnepanelen	x	
Gordijnrails: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Gordijnen: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Rolgordijnen: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Vloer: tapijt en laminaat	x	
Klokthermostaat	x	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (keramisch); - afzuigkap; - magnetron; - koel-vriescombinatie; - vaatwasmachine.	x x x x x	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x	
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières	x	
Berging: opbouwverlichting	x	
Kasten: 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Wastafelmeubel	x	
Meubilair		x

Plattegrond begane grond



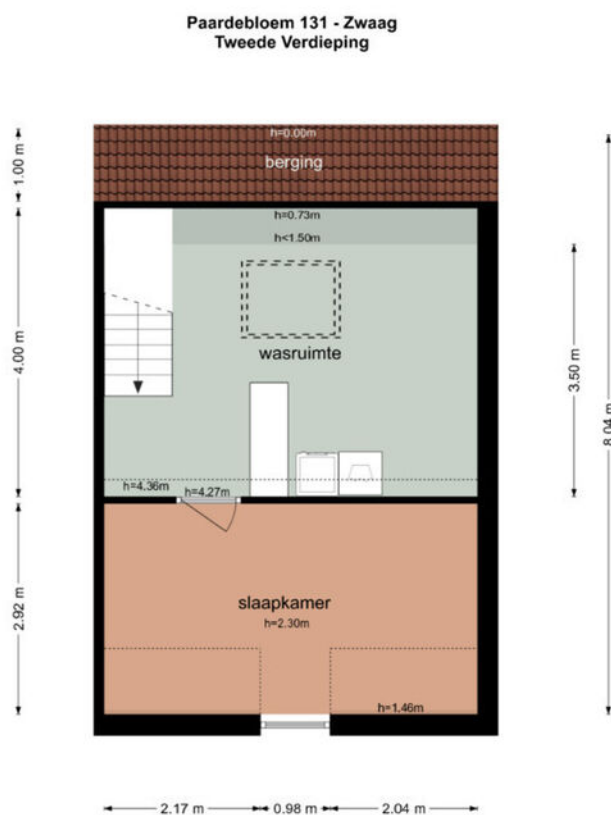
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3208421_1



12345

25

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 7961

kadaster



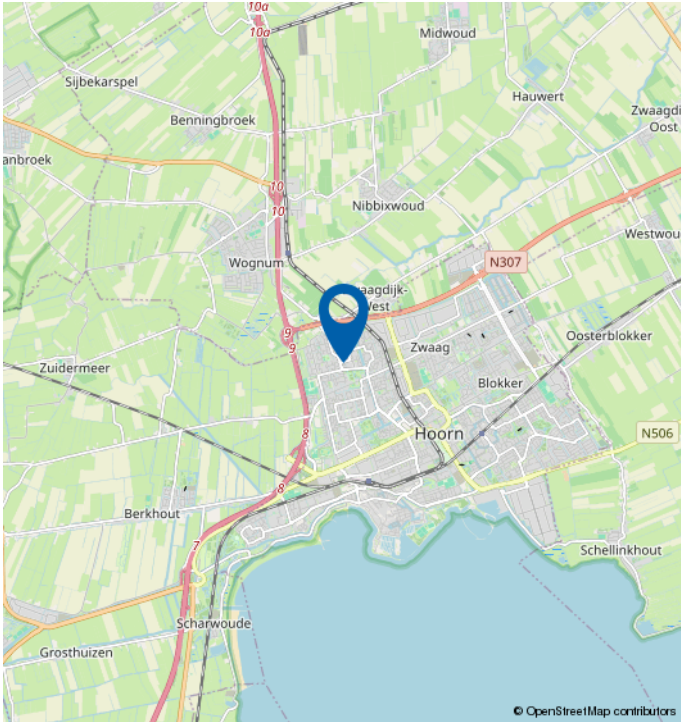
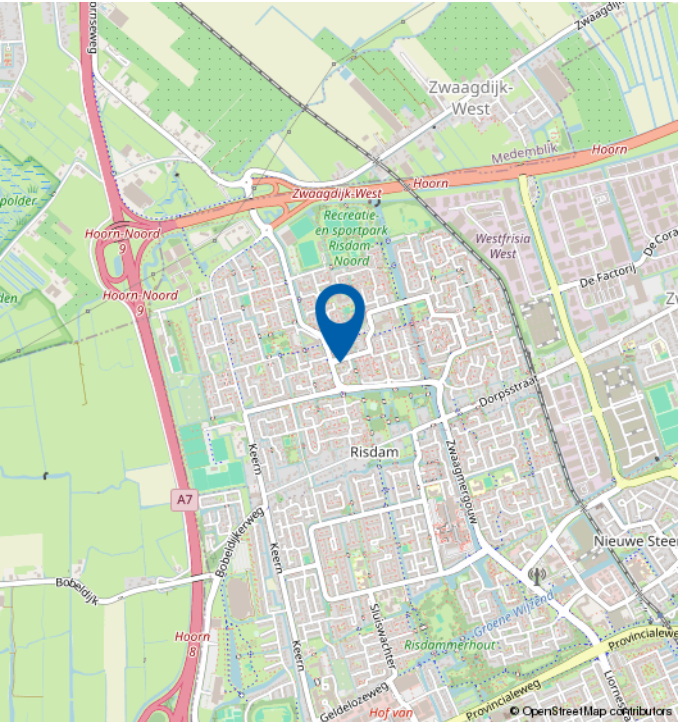
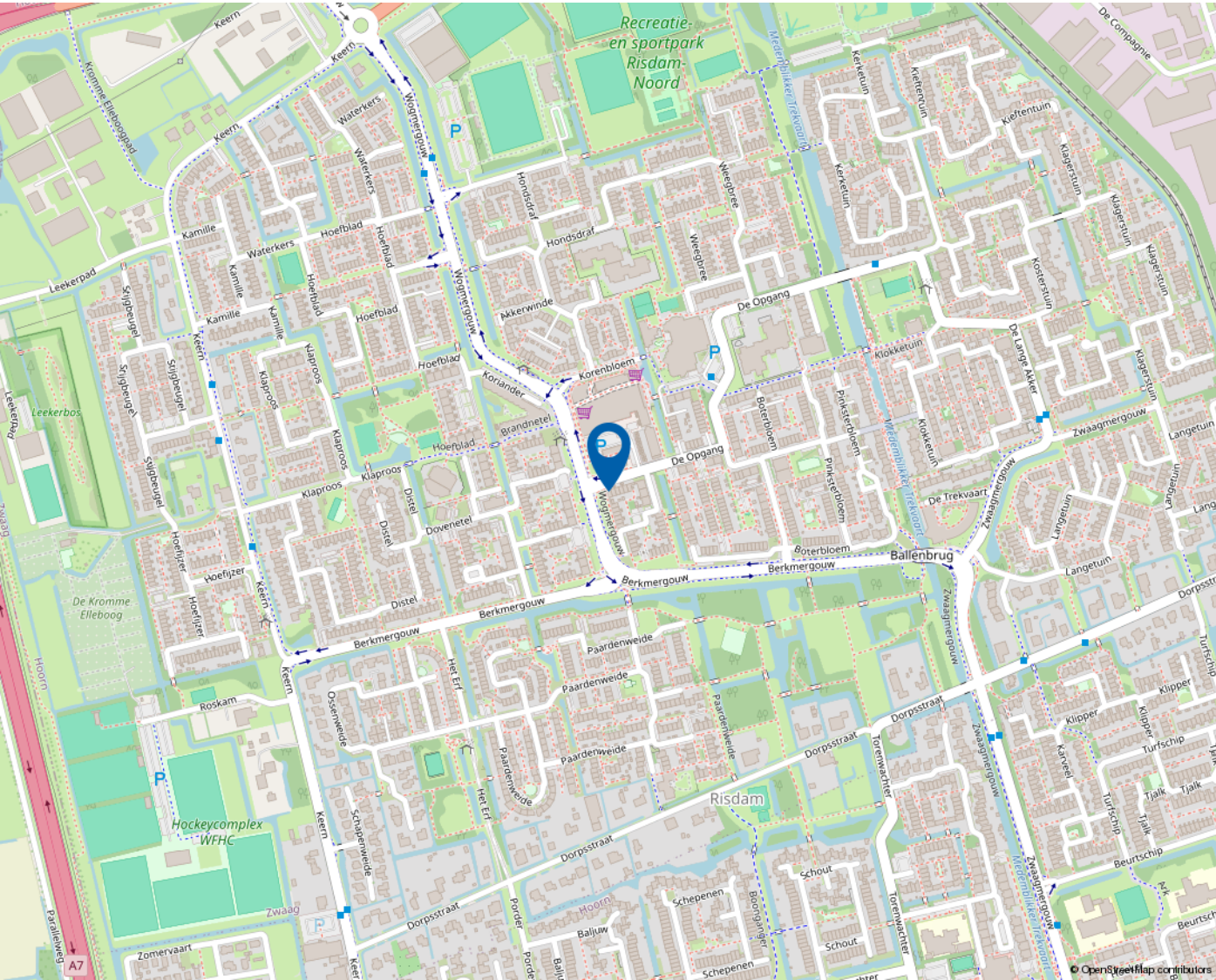
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 januari 2025

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 aanvaardt 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 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