

4x1 Makelaardij

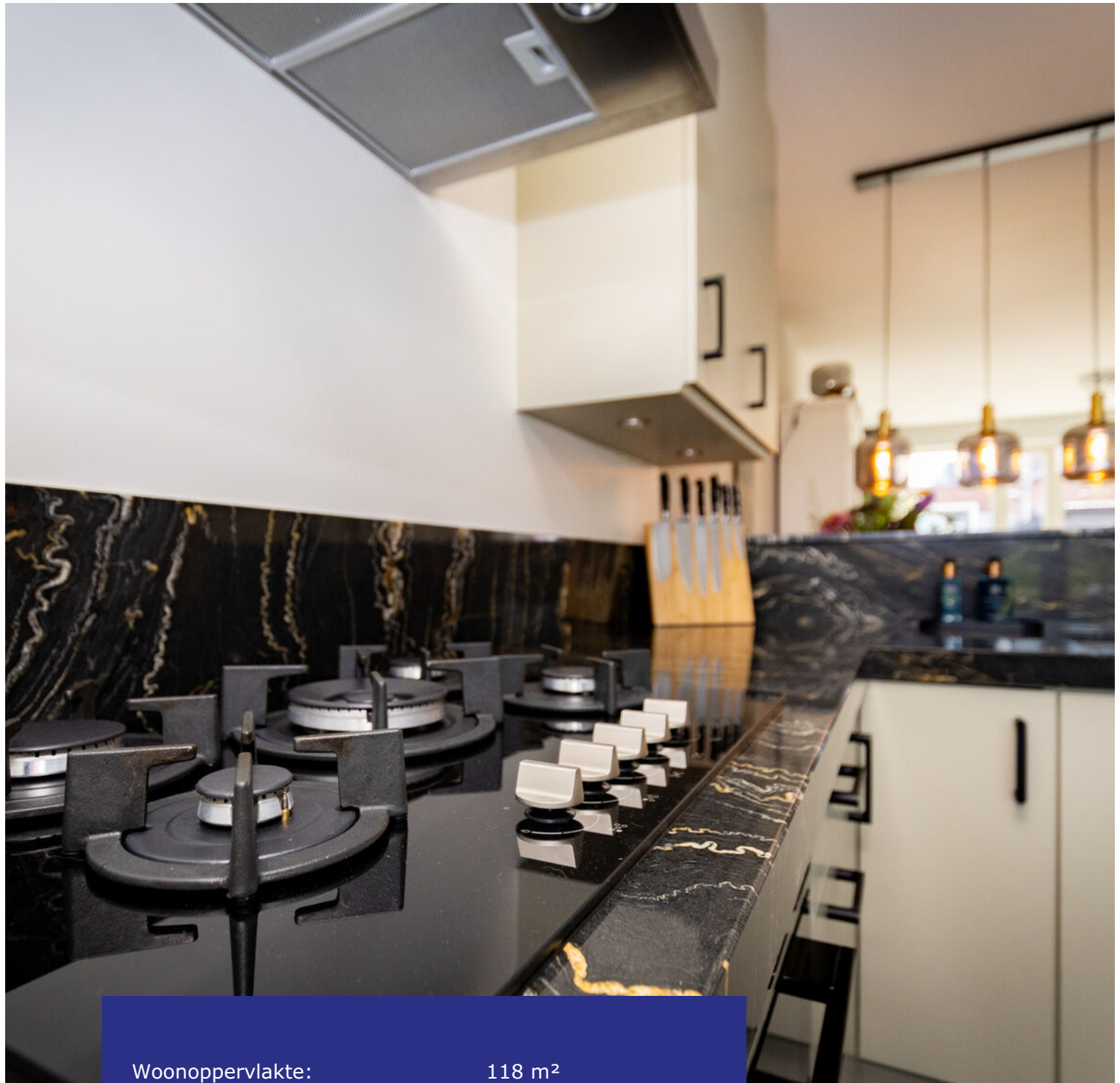
De 1^e stap bij verhuizen!



ZWAAG | Vredemaker 46, 1689 WR



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



Woonoppervlakte:	118 m ²
Perceeloppervlakte:	140 m ²
Inhoud:	432 m ³
Bouwjaar:	2005
Type woning:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Tuinligging:	zuid
Energie label:	A
Externe berging:	11 m ²



Vredemaker 46, Zwaag

Uitgebouwde eengezinswoning met energielabel A, 13 zonnepanelen en een heerlijke tuin!

Bent u op zoek naar een moderne woning met volop ruimte en licht? Deze riante tussenwoning uit 2005 is aan de achterzijde uitgebouwd, heeft maar liefst 118 m² aan woonoppervlakte, een royale woonkamer, moderne keuken, drie volwaardige slaapkamers en een multifunctionele zolder. De zonnige tuin is gelegen op het zuiden en biedt een fijne plek om te ontspannen. De woning is voorzien van 13 zonnepanelen en een energielabel A!

Wonen in de jonge en populaire woonwijk Bangert en Oosterpolder. Deze wijk staat bekend om zijn vriendelijke karakter en gunstige ligging ten opzichte van de N307 richting Enkhuizen en de A7 richting Amsterdam. De woning staat in een

kindvriendelijke straat, op fietsafstand van alle voorzieningen. Het centrum van Hoorn bevindt zich op 15 minuten fietsen.

Bijzonderheden

- Uitgebouwde eengezinswoning
- Energielabel A
- 13 zonnepanelen
- Bouwjaar 2005
- Verzorgde tuin op het zuiden
- Royale woonkamer
- Moderne keuken
- Vierde slaapkamer mogelijk
- Houtskeletbouw
- Uitstekende bereikbaarheid
- Alle voorzieningen op fietsafstand
- Binnen 5 minuten op de A7
- Wonen in de Bangert en Oosterpolder!

Begane grond

Via de verzorgde voortuin komt u binnen in de hal met de meterkast en een toiletruimte. Vanaf hier is er toegang tot de living.

Woonkamer

Bij binnenkomst is direct te zien wat de woonkamer te bieden heeft. Een heerlijke en lichte ruimte waar alles klopt! De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en er is uitgebouwd aan de achterzijde. Hierdoor is er plaats voor een gezellige zithoek en een ruim eetgedeelte! De kamer is afgewerkt met een sfeervolle massief eikenhouten vloer en daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig. Ideaal voor voorraad of poetsspullen!



Keuken

Aan de voorzijde vinden wij de keuken, die in open verbinding staat met de woonkamer. Grote ramen zorgen hier voor een fijne hoeveelheid daglicht en vrij uitzicht. De keuken is afgewerkt met een natuurstenen werkblad en beschikt over een 5-pitsgasfornuis, vaatwasmachine, combimagnetron-oven, koelkast en een vriezer. Extra detail: naast het raam is een gezellige koffiecorner gecreëerd, ideaal om de dag rustig te beginnen met een kopje koffie.



1e verdieping

Via de vaste trap komen we uit op de overloop van de eerste verdieping. Er is toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer, trapopgang naar de tweede verdieping en een overloopkast met de aansluitingen voor de witgoedapparatuur.

Slaapkamers

Op deze verdieping liggen drie goed bemeten slaapkamers, allen voorzien van recht opgetrokken wanden. De masterbedroom is heerlijk ruim en strekt zich uit over de volledige breedte van het huis. De ruimte is uitermate geschikt om een royale boxspring te plaatsen. De royale garderobekast met hang- en leggedeelten is inclusief.

Badkamer

De badkamer is praktisch ingedeeld met een dubbele wastafel in meubel, spiegelkast, douche en een wandcloset.





2e verdieping

De tweede verdieping van deze woning is een open, enorme ruimte die talloze mogelijkheden biedt. Of u nu op zoek bent naar extra leefruimte, een werkplek of een hobbyruimte. Deze open ruimte is perfect voor het creëren van een extra slaapkamer, een thuiskantoor of een speelkamer voor de kinderen.

Elektrische installatie

Meterkast met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Intergas-ketel 2005 en heteluchtverwarming 2005.

Isolatie

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



Tuin

Ook achter de woning is het genieten. De zonnige tuin is gelegen op het zuiden, is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating en er is plaats voor een gezellige loungehoek. Borders brengen levendigheid en kleur en de houten schuttingen zorgen voor privacy.

Daarnaast is een buitenkraan aanwezig, een knikarmscherm en de houten berging biedt een fijne ruimte voor tuinspullen.

Achter in de tuin staat een stenen berging voor bijvoorbeeld fietsen en via de poort heeft u toegang tot een achterom.

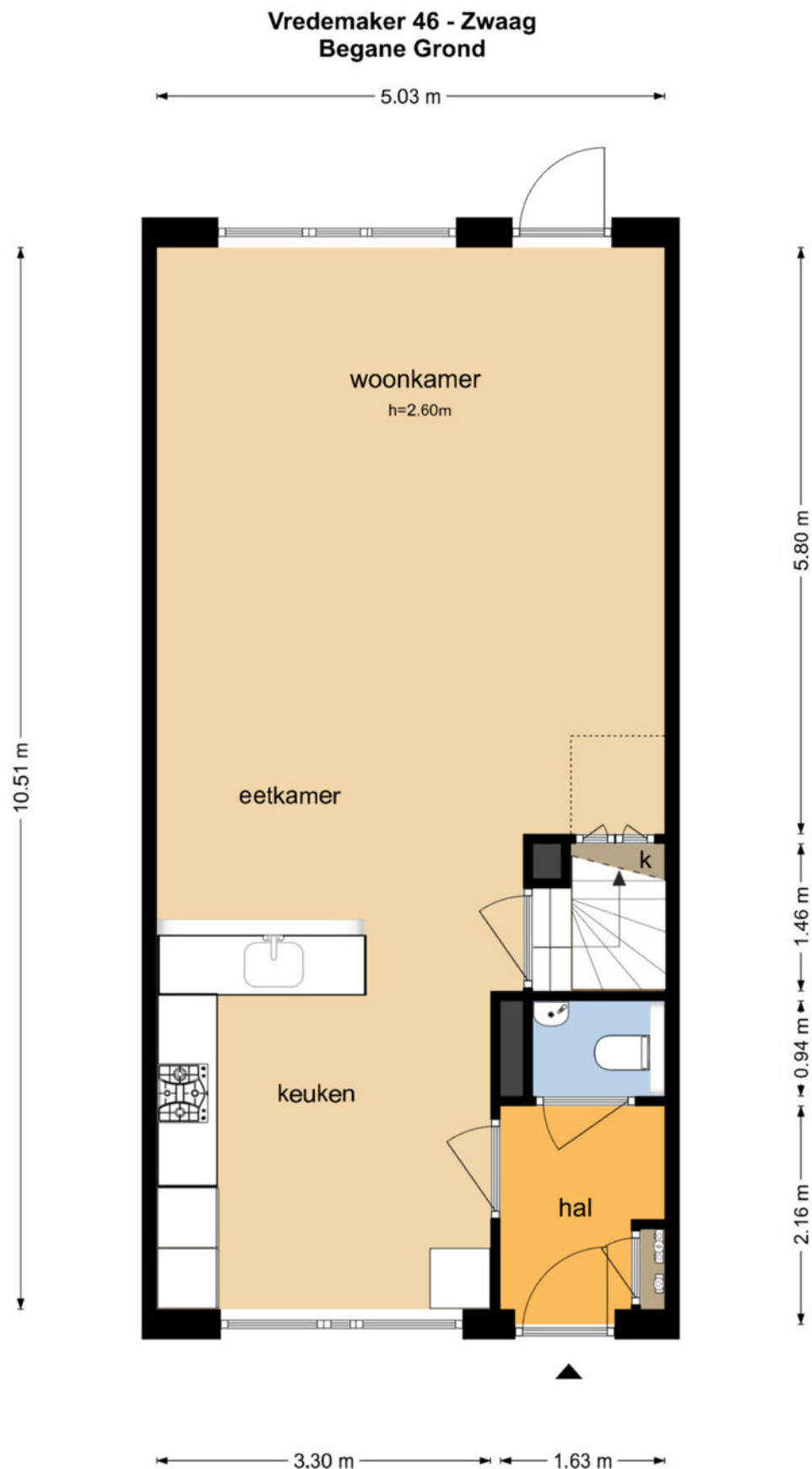




Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting	x	
Tuinhuisje/buitenberging	x	
Zonneschermen	x	
Zonnepanelen	x	
Gordijnrails: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Gordijnen: begane grond	x	
Vitrage: 1 ^e verdieping	x	
Rolgordijnen: 1 ^e verdieping	x	
Luxaflex: begane grond	x	
Shutters: 1 ^e verdieping	x	
Vloer: laminaat en houtenvloer	x	
Klokthermostaat; merk Honeywell	x	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat; - afzuigkap; - combimagnetron/oven; - koelkast; - vriezer; - vaatwasmachine.	x x x x x x	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x	
Boeken-, legplanken: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Opbouwverlichting: wandlampen en hanglampen/plafonnières	x	
Berging: opbouwverlichting en legplanken	x	
Kasten: - begane grond; - 1 ^e verdieping (kledingkast).	x	x
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Wastafelmeubel	x	
Rookmelders	x	
Keramieken potten tuin voor en achter		x
Regenton	x	

Plattegrond begane grond



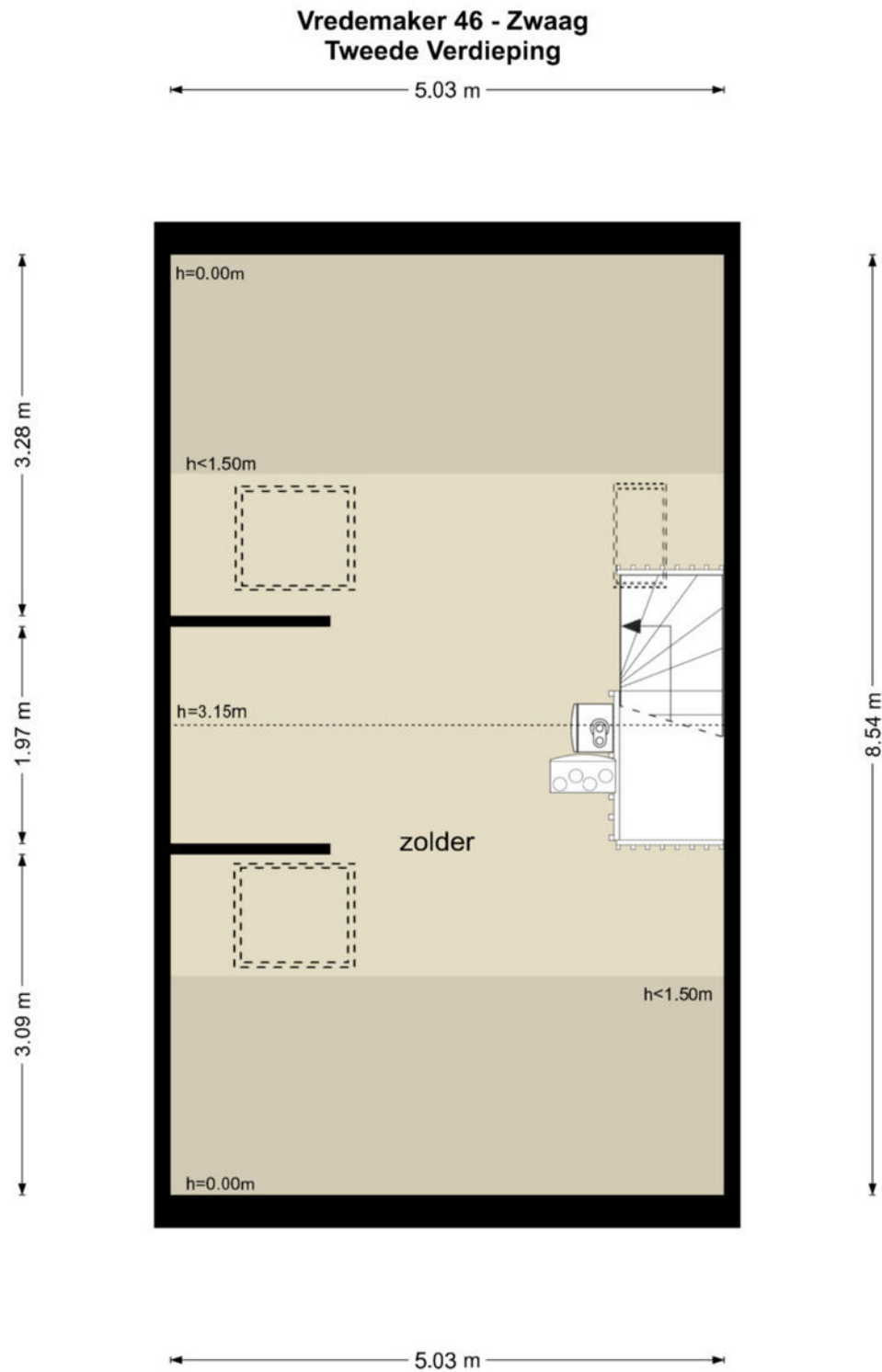
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



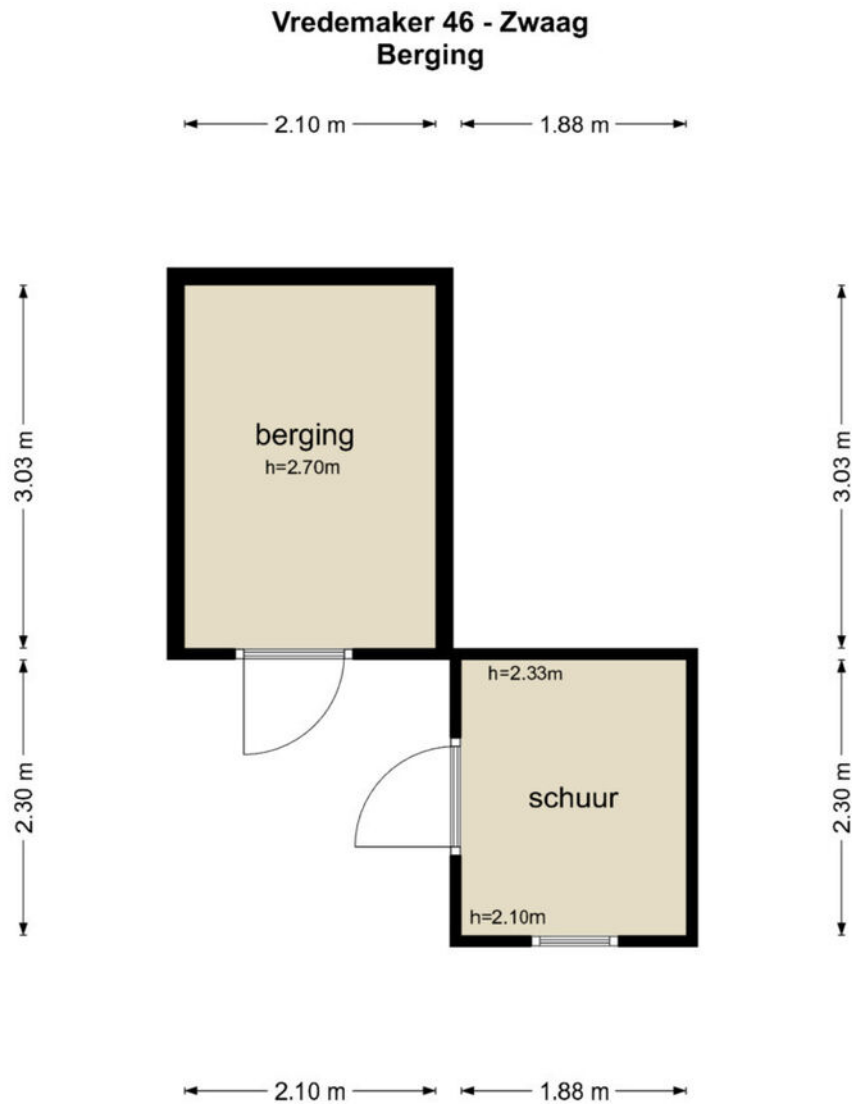
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond tweede verdieping



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

Plattegrond berging



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: 3545264_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 9393

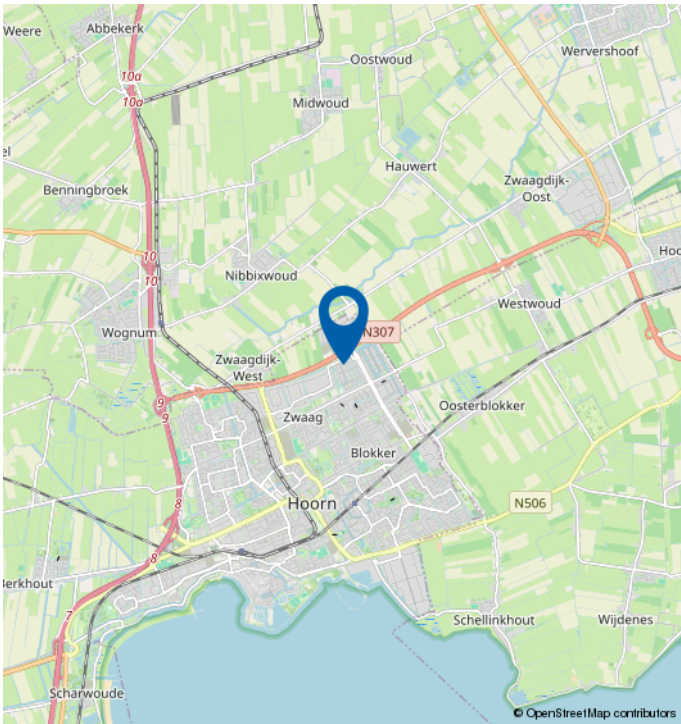
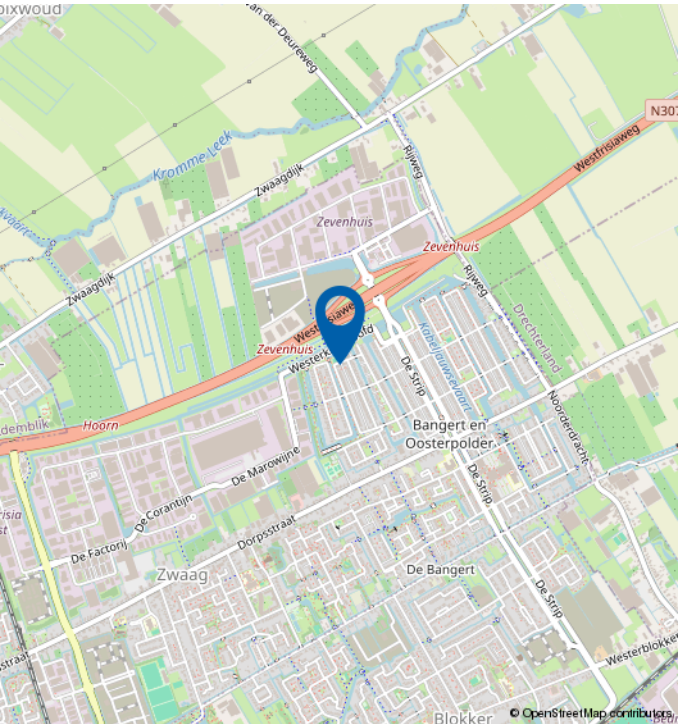
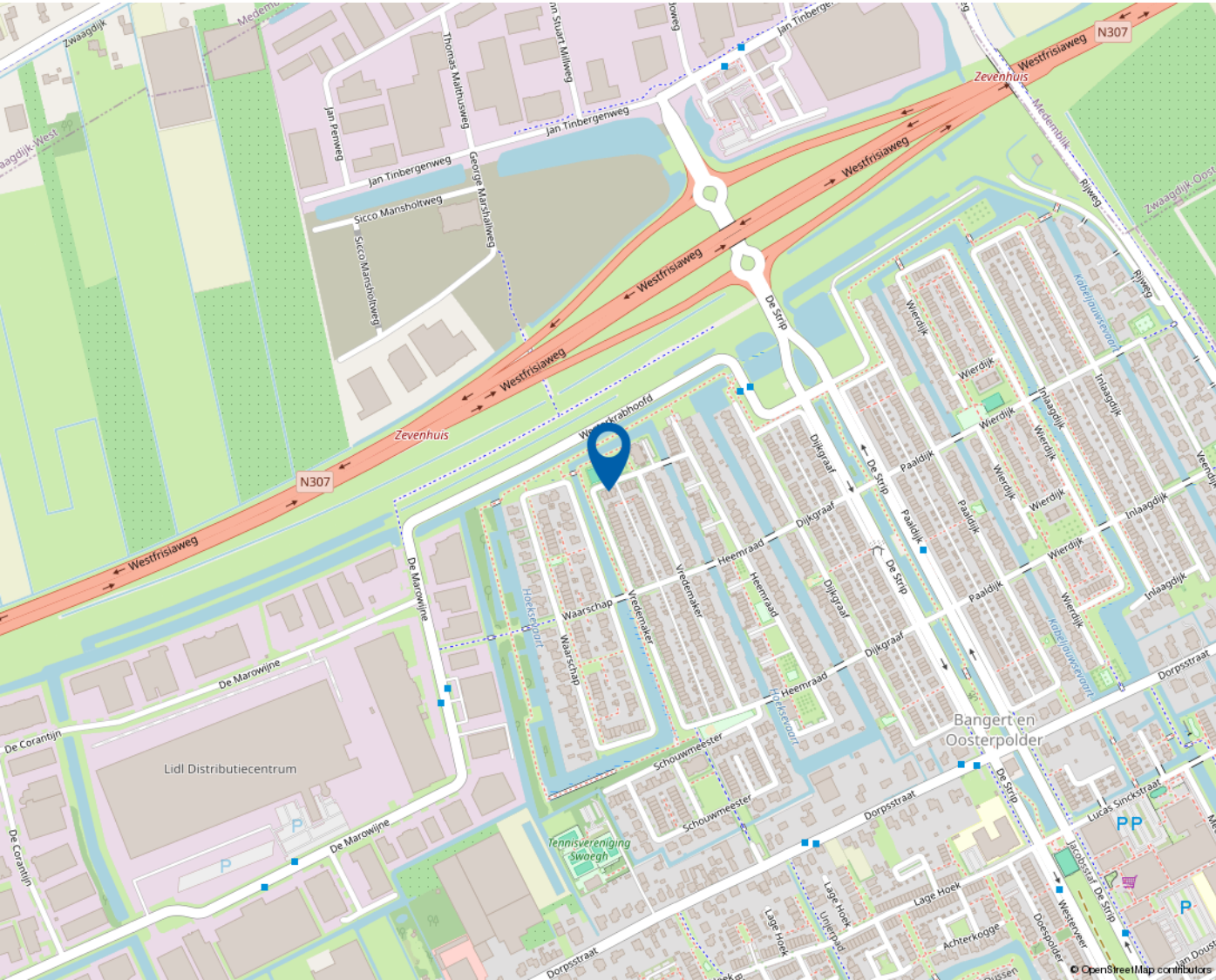
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 september 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



wie is de
beste makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd