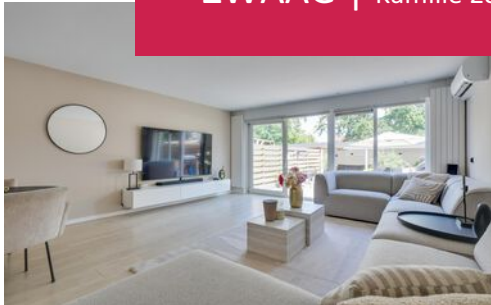


# Uitgebouwde tussenwoning!



ZWAAG | Kamille 28



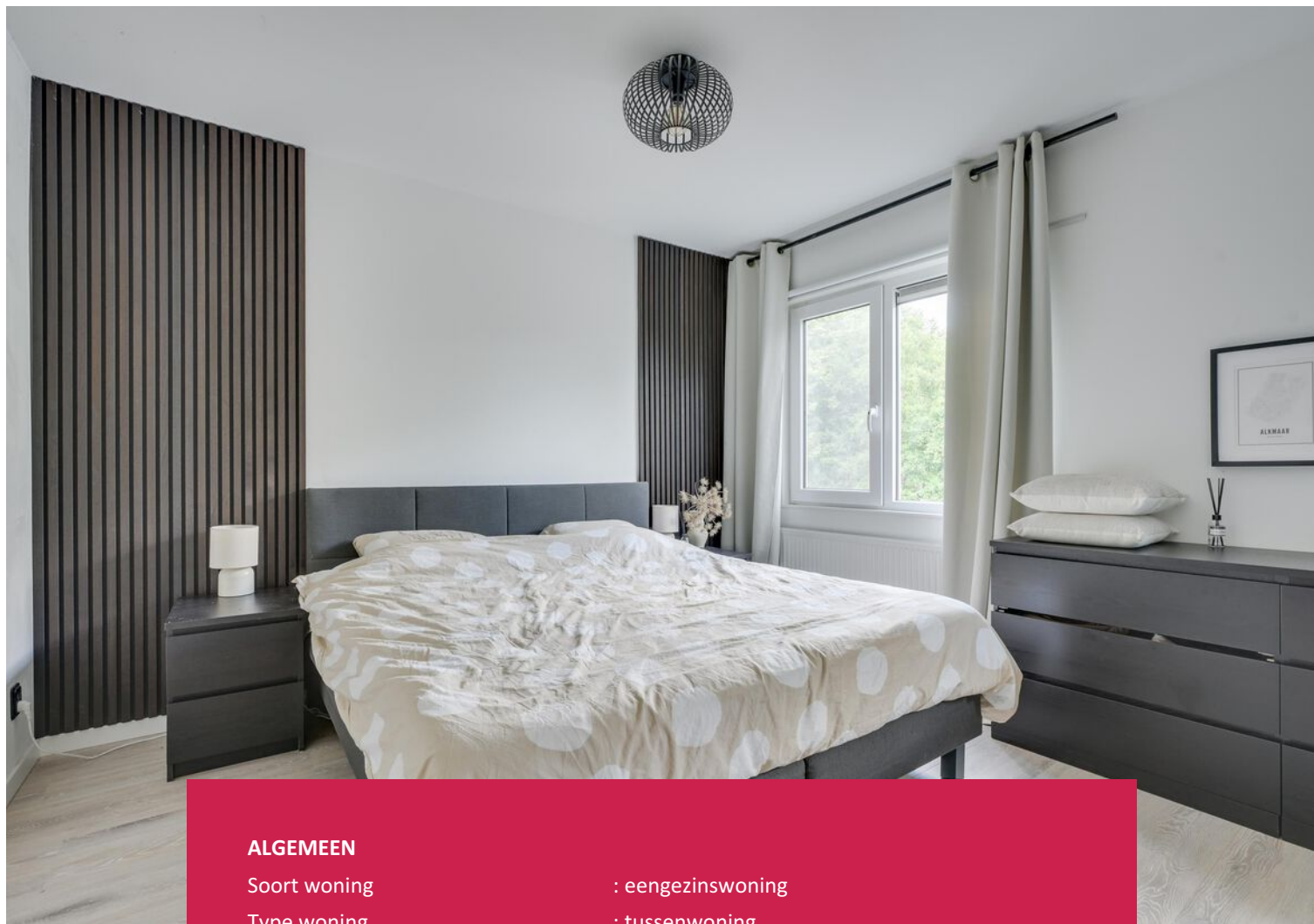
**Van't Riet**  
**De-Makelaar**

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366  
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356  
info@vanhetrietmakelaars.nl



funda

# Kenmerken & specificaties



## ALGEMEEN

Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: tussenwoning
Bouwjaar	: 1982

## WONING

Aantal kamers	: 5
Inhoud woning	: 418 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: 166 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 116 m <sup>2</sup>

### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Hoorn  
Sectie : I  
Nummer : 5450

### INSTALLATIES & ISOLATIE

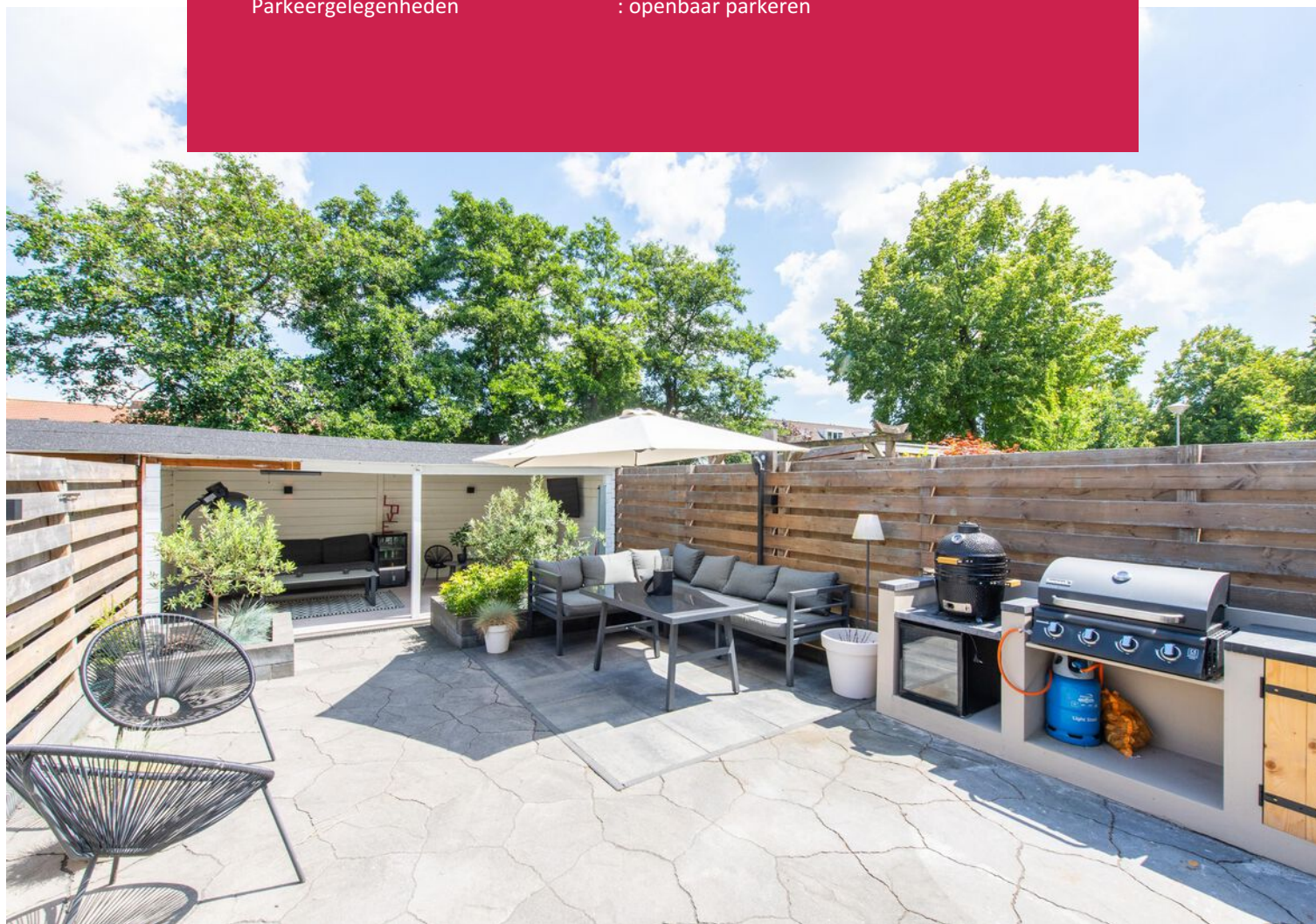
Verwarming : c.v.-ketel  
Bouwjaar CV ketel : 2019  
Energie label : C

### EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

### TUIN & GARAGE

Ligging : aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging  
Tuin : achtertuin, voortuin  
Garage : geen garage  
Parkeergelegenheden : openbaar parkeren



# Omschrijving

## Kamille 28, 1689 TS Zwaag

Op een heerlijk rustige locatie maar toch op korte afstand van alle voorzieningen en ontsluitingswegen staat deze grote uitgebouwde tussenwoning met 4 ruime slaapkamers (mogelijkheid voor 5), een carport, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, een grote uitgebouwde woonkamer, airconditioning, zonnepanelen en een mooi aangelegde tuin met een gezellige veranda.

De woning ligt op 2 minuten rijden van de A7 en op 5 minuten fietsen van de historische binnenstad van Hoorn. In directe omgeving ligt winkelcentrum Korenbloem met winkels voor de dagelijkse boodschappen, basisonderwijs, sportvelden en groen.

### **INDELING:**

Begane grond: Via het pad met 2 parkeerplaatsen (1 onder de carport) bereik je de voordeur. In de hal tref je de meterkast aan en het toilet (zwevende pot met fonteintje). Tevens is de berging aan de voorzijde binnendoor bereikbaar. Hier is volop opbergruimte en door de vliering is ook de nok als opbergruimte ingericht.

De heerlijk lichte woonkamer trekt direct je aandacht als je binnenloopt. De lichte kleurstelling, strakke afwerking en grote ruimte door de aanbouw zorgen voor een kamer waar je een gezellige zithoek kwijt kunt en waar alle ruimte is voor een grote eettafel. De trapkast biedt ruimte voor opslag en de moderne keuken aan de voorzijde maakt deze etage af. De keuken is voorzien van een koel-/vriescombinatie, combimagnetron, vaatwasser, 5-pits kookplaat en een afzuigkap. In de woonkamer hangt een airco die zorgt voor een heerlijke temperatuur in de zomer en de winter.

Eerste etage: Op de eerste etage bevinden zich 2 grote slaapkamers. Oorspronkelijk waren er 3 slaapkamers echter er is een wand doorgebroken waardoor er een heerlijk ruime kamer is ontstaan. Beide kamers beschikken over rechte gevels waardoor de ruimtes optimaal te benutten zijn. De badkamer maakt deze etage compleet. Deze is nog in een uitstekende staat en beschikt over een douche, toilet en wastafelmeubel.

Tweede etage: Via een vaste trap is de tweede etage bereikbaar. Op deze verdieping zijn 2 dakkapellen geplaatst waardoor er 2 prima slaapkamers zijn ontstaan. In de knieschotten is lekker veel opbergruimte en op de voorzolder zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aangelegd. Tevens bevindt zich de opstelplaats van de CV ketel en ventilatiebox. De dakkapellen zijn van kunststof met HR++ beglazing waardoor het onderhoud minimaal is.

De gevels van de woning zijn voorzien van Keralit gevelbekleding en op het dak van de woning bevinden zich 8 zonnepanelen waardoor de energielasten beperkt zijn. Ook binnen tref je volop sfeer aan mede door de Philips Hue verlichting.

De achtertuin is onderhoudsarm en sfeervol aangelegd. De veranda met verlichting, verwarming en televisie is een tweede woonkamer in de lente en zomer. Een heerlijke toevoeging van je woonplezier. Achter de woning ligt een groot grasveld waardoor privacy gewaarborgd is.

**BIJZONDERHEDEN:**

- Grotendeels kunststof kozijnen;
- 8 Zonnepanelen;
- 2 Airco's voor verwarmen en koelen;
- Mogelijkheid voor een 5e slaapkamer;
- 2 parkeerplekken op eigen terrein;
- Instapklaar;
- Aanvaarding in overleg.



















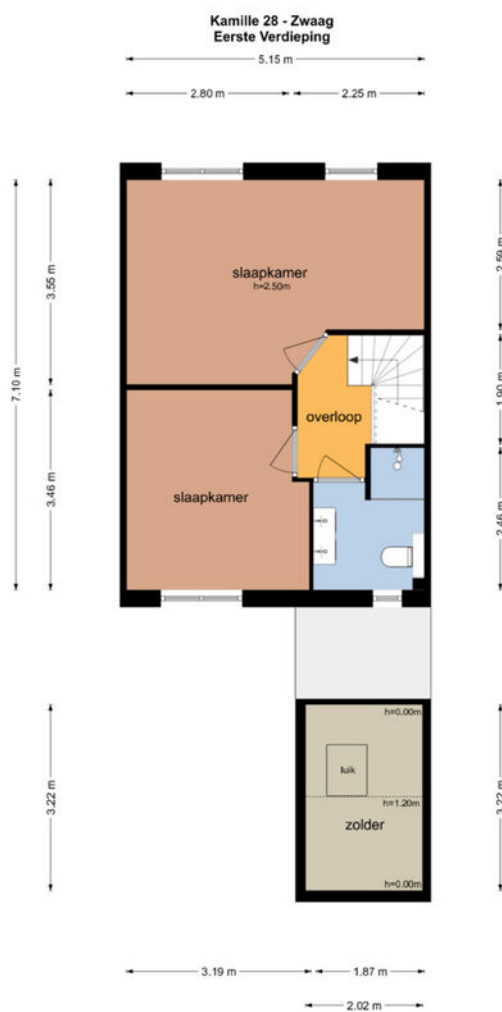


# Plattegrond



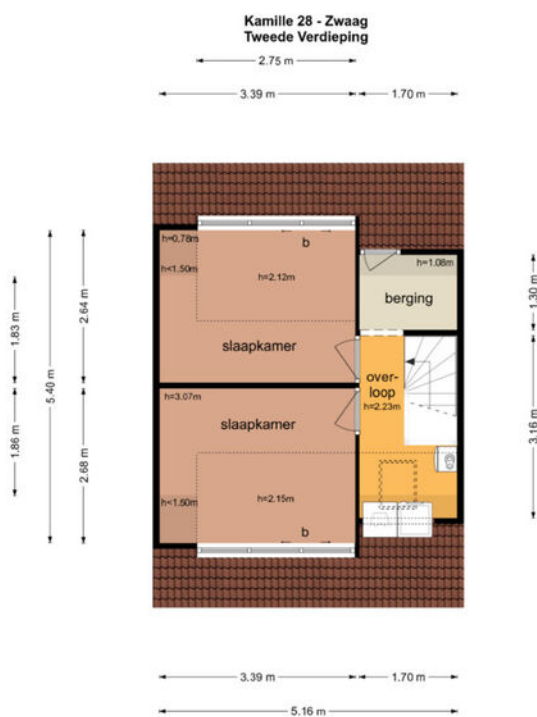
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenoo.nl

# Plattegrond



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

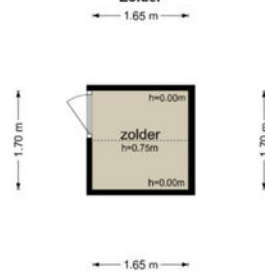
# Plattegrond



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

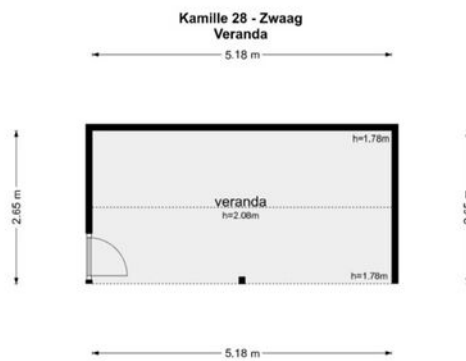
# Plattegrond

Kamille 28 - Zwaag  
Zolder



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

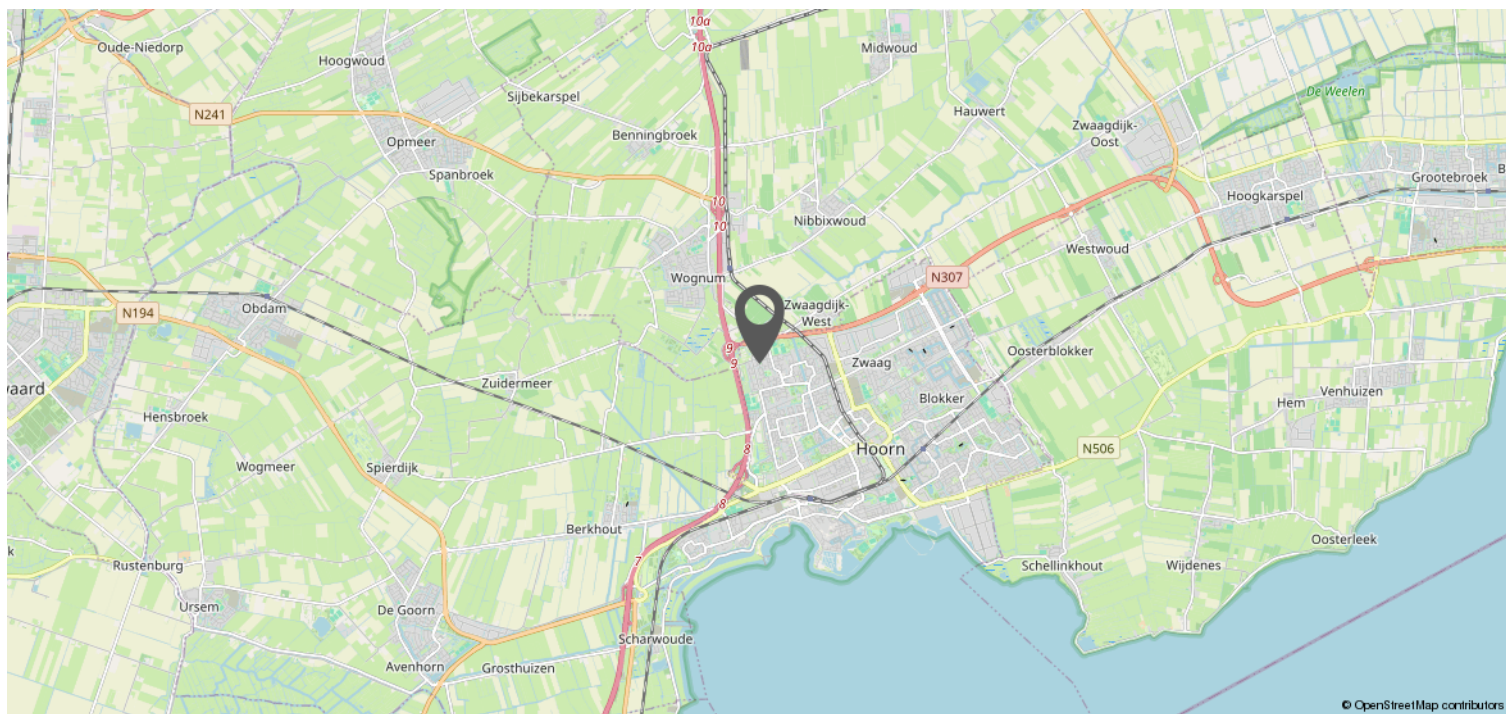
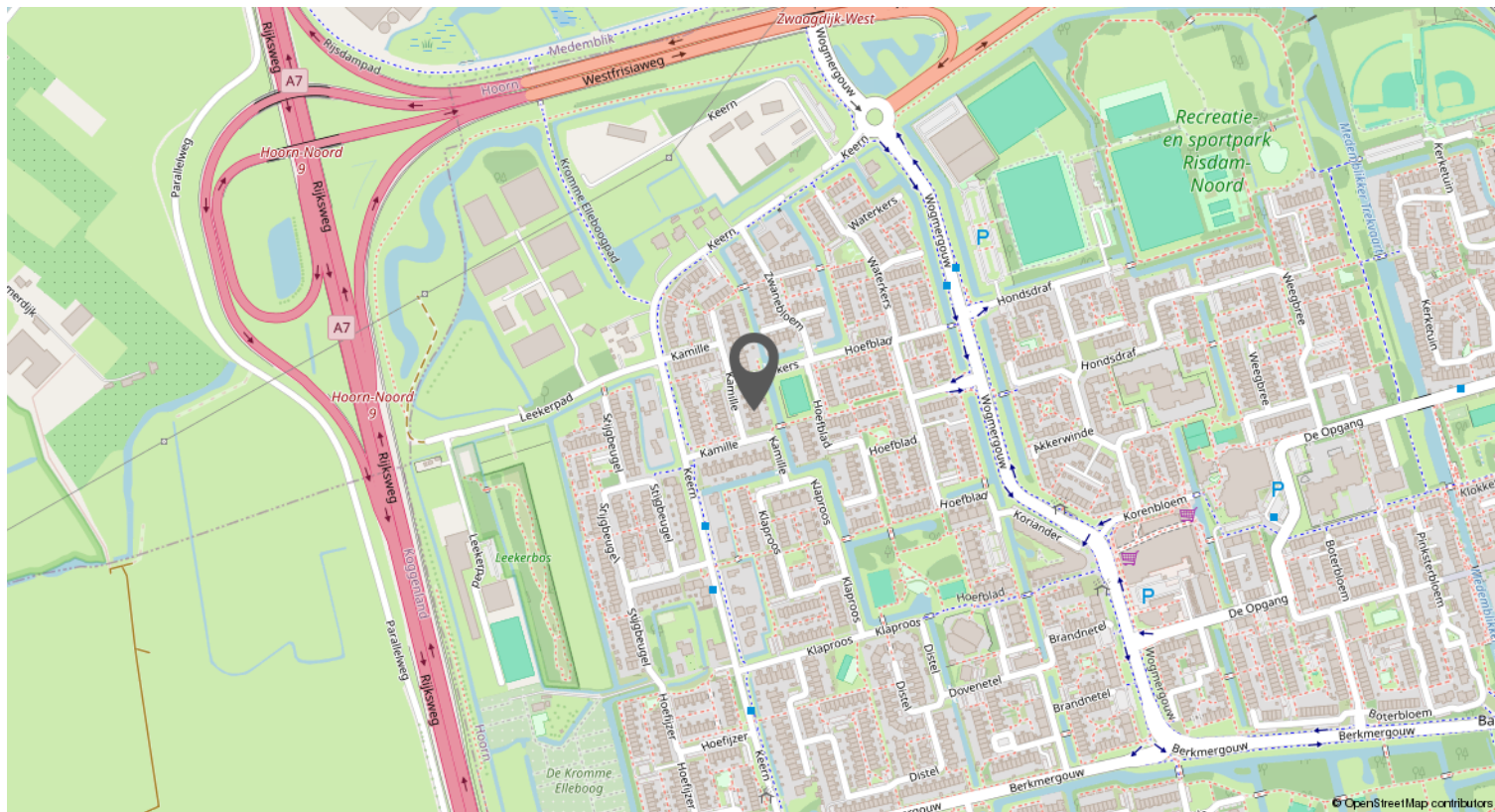
# Plattegrond



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

# Locatie op de kaart

Kamille 28, 1689 TS Zwaag



# Verkoopinformatie & procedures

Omdat je interesse toont in deze woning hebben wij een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet:

## **UITBRENGEN VAN EEN BOD**

Alle door Van 't Riet De-Makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

## **OVEREENSTEMMING**

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de overeenstemming niet eerder tot stand komt dan dat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt en de ondertekening van de koopovereenkomst heeft plaatsgevonden.

## **ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelijke) koop. Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. Je dient dit expliciet bij het bod te vermelden.

## **HYPOTHEEK**

Voorafgaand aan de oriëntatie naar een nieuwe woning is het van belang om inzicht te verkrijgen in jouw hypothecaire mogelijkheden.

## **KOOPOVEREENKOMST**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst.

## **WAARBORG SOM**

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen maximaal 7 weken na overeenstemming een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze in de koopovereenkomst opgenomen.

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

## **ASBEST**

Is de onroerende zaak gebouwd voor 1994 dan bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze milieuwetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien. Dit wordt ook vermeld in de koopovereenkomst.

## **BODEMONDERZOEK**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de bodem en/of het grondwater van de woning op enige verontreiniging te laten onderzoeken door een erkend milieubedrijf. De kosten voor dit onderzoek komen voor rekening van de koper.

## **BOUWKUNDIGE KEURING**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## **ONDERZOEKSPlicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Dit kan zeer complex zijn, daarom raadt Van 't Riet De-Makelaar je aan om een eigen aankoopmakelaar in te schakelen die je kan ondersteunen bij de aankoop.

## **MEDEDELINGSPLICHT VERKOPER**

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Deze staan ook vermeld op de verkoopvragenlijst van de woning, deze kan je desgewenst opvragen. De lijst wordt bijgesloten bij de koopovereenkomst.

## **VOORBEHOUDEN**

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven soms de standaardsituatie van de woning weer.

## **HET BIEDLOGBOEK**

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop van woningen verplicht voor leden van de NVM. Dat betekent dat als je biedt op een huis, je inzicht kunt krijgen in de biedingen. Daardoor is het koopproces bij een NVM-makelaar transparant voor iedereen. Alle biedingen van kandidaat-kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd Biedlogboek.

Het biedlogboek bevat alle biedingen (met roerende zaken) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of er een persoonlijke boodschap door de kandidaat-koper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen.

## **EEN WONING BEZICHTIGD.. EN DAN?**

Graag ontvangen wij een reactie op deze bezichtiging, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

## **TOCH EEN ANDERE WONING?**

Het zou kunnen zijn dat deze woning niet de woning van je keuze is. Misschien kunnen wij dan toch iets voor je betekenen als aankoopmakelaar. Wij weten wat er speelt op de woningmarkt en kennen het aanbod. Ook zijn wij op de hoogte van de omgevingsfactoren die voor jou van belang kunnen zijn, zoals bestemmingsplannen en regio- en wijkinformatie. Wij gaan graag samen met jou op zoek!

# Heb je interesse?

## Van 't Riet De-Makelaar? Actief, betrokken en professioneel!

Van 't Riet De-Makelaar is gevestigd in Hoorn en Heerhugowaard en we focussen ons dan ook op de regio's in en rondom Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn. Met onze ervaren, gecertificeerde makelaars en taxateurs gespecialiseerd in het verkopen, aankopen en taxeren van woningen helpen we je graag verder. Kenmerkend is onze actieve, professionele, no-nonsense inzet waarmee we samen met de klant het hele traject van het begin tot het eind doorlopen. Onze resultaatgerichte aanpak en persoonlijke begeleiding helpen jou snel naar een succesvolle aan- of verkoop!

### Jouw eigen woning?

Wellicht ben je nu eigenaar van een woning en vraag je je af welke kansen er voor jou zijn op de woningmarkt. Om je huidige woning op de juiste waarde te schatten en je te informeren over de mogelijkheden komen we graag bij je langs. Vrijblijvend vertellen we je in een persoonlijk gesprek wat Van 't Riet De-Makelaar voor je kan betekenen!



## Team Van 't Riet De-Makelaar

**Ashley Hoebe**, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 10 86 39 63

**Vincent Vermeulen**, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 51 53 77 24

**Michael van Mullum**, NVM Makelaar o.z.: 06 - 13 96 75 47

**Steyn Klaver**, NVM Makelaar: 06 - 59 87 25 52

**Lois Riksten**, NVM Makelaar o.z.: 06 - 82 76 49 75

**Floor Ottervanger**, NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 59 87 25 50

**Randy Wiesell**, Vastgoed adviseur : 06 - 23 92 48 69

# Van't Riet De-Makelaar

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366  
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356  
info@vanhetrietmakelaars.nl