

# Tussenwoning op top locatie!



ZWAAG | Lage Hoek 54



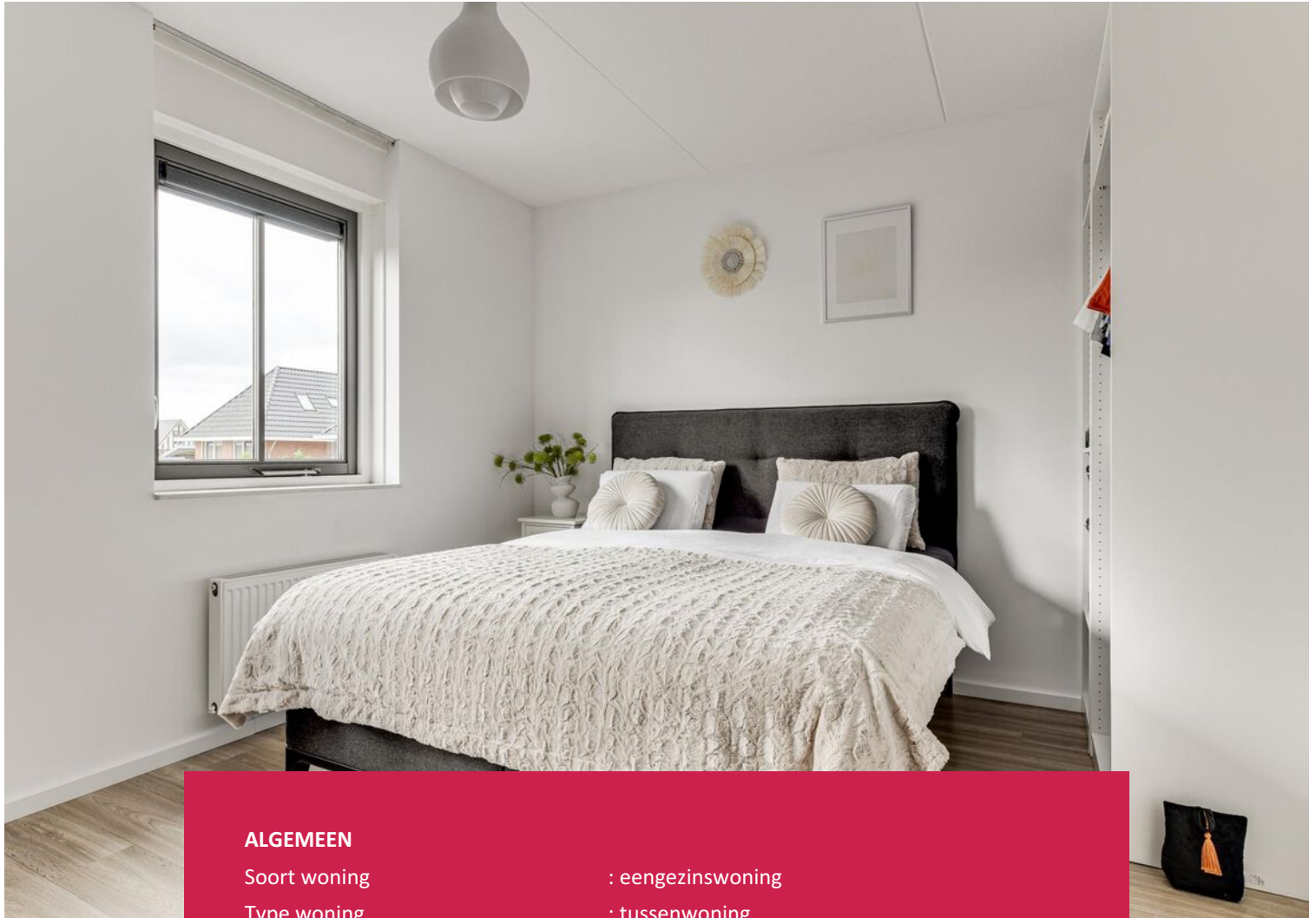
**Van't Riet**  
**De-Makelaar**

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



funda

# Kenmerken & specificaties



## ALGEMEEN

Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: tussenwoning
Bouwjaar	: 2012

## WONING

Aantal kamers	: 5
Inhoud woning	: 377 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: 140 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 104 m <sup>2</sup>

### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Hoorn  
Sectie : I  
Nummer : 11070

### INSTALLATIES & ISOLATIE

Verwarming : c.v.-ketel  
Bouwjaar CV ketel : 2012  
Isolatie : volledig geïsoleerd  
Energie label : A

### EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

### TUIN & GARAGE

Ligging : in woonwijk  
Tuin : achtertuin  
Garage : geen garage  
Parkeergelegenheden : openbaar parkeren



# Omschrijving

**Lage Hoek 54, 1689 CP Zwaag**

Op zoek naar een fijne eengezinswoning op een toplocatie? Deze tussenwoning in de geliefde woonwijk Bangert & Oosterpolder heeft het allemaal! Met 4 ruime slaapkamers, een fijne tuin en een parkeerplaats op eigen terrein is hier comfortabel wonen. Bovendien ligt de woning op loopafstand van winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen en in slechts 5 minuten bereik je snelweg de A7. En dankzij het energielabel A en volledige isolatie ben je ook nog eens klaar voor de toekomst. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging, we leiden je graag rond!

## **INDELING:**

Begane grond: Bij binnenkomst kom je in de hal met meterkast, toilet, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is voorzien van een moderne laminaatvloer en heeft een praktische opbergruimte onder de trap. Momenteel is er een zorgunit van de gemeente aan de woning gebouwd, maar deze zal voor oplevering worden verwijderd. In plaats daarvan wordt een nieuwe pui met dubbele deuren geplaatst, zodat je direct vanuit de woonkamer de tuin in kunt. De huidige bewoners hebben een scheidingswand geplaatst, waardoor een gesloten keuken is ontstaan. Wil je liever een open keuken? Dat is eenvoudig te realiseren. De keuken in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, 6-pits gasfornuis, afzuigkap en vaatwasser.

Eerste verdieping: De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn keurig afgewerkt met een nette laminaatvloer en luxe rolluiken voor optimaal comfort. De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en een raam voor natuurlijk licht en ventilatie.

Tweede verdieping: Via de vaste trap kom je op de overloop met ingebouwde kastenwand, wasmachine- en drogeropstelling, cv-ketel en vlizotrap naar de bergzolder. Daarnaast zijn er twee slaapkamers, beide voorzien van een dakraam en een nette laminaatvloer.

Tuin: De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is netjes onderhouden en aan beide zijden voorzien van stevige betonnen schuttingen. Via de achterom bereik je de vrijstaande houten berging en de eigen parkeerplaats. Momenteel staat er een extra berging op de parkeerplaats, welke eigendom is van de gemeente en voor de oplevering wordt verwijderd.

## **BIJZONDERHEDEN:**

- Ergielabel A;
- Luxe rolluiken op de eerste verdieping;
- De zorgunit aan de achterzijde wordt voor oplevering verwijderd en vervangen door een pui met dubbele deuren naar de tuin;
- Extra berging op de parkeerplaats wordt eveneens verwijderd, waardoor je weer beschikt over een eigen parkeerplaats;
- Heipalen voor een eventuele uitbouw zijn al aanwezig;
- Gelegen op loopafstand van winkels en basisscholen;
- Snelweg de A7 in slechts 5 minuten bereikbaar;
- Oplevering in overleg.















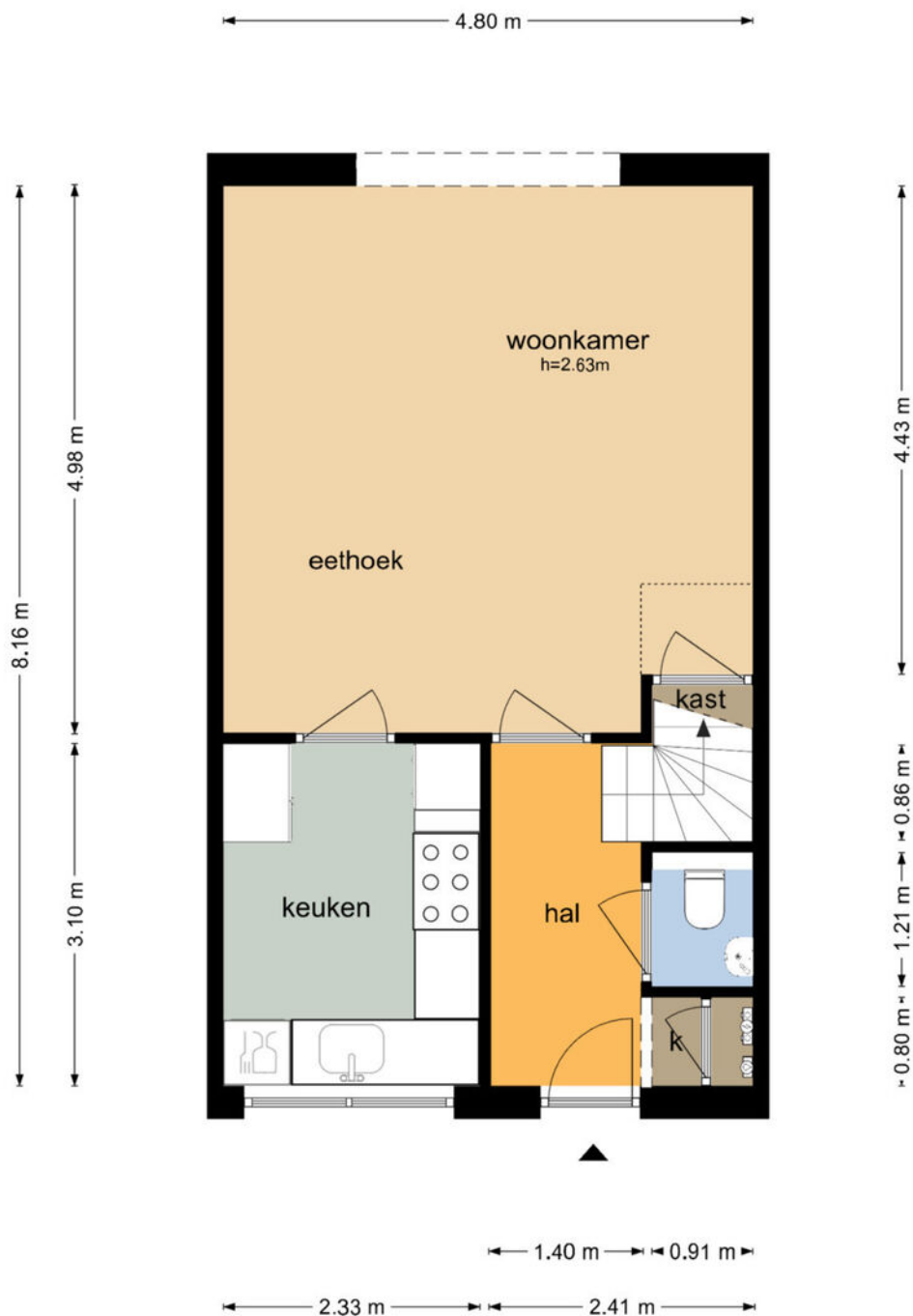






# Plattegrond

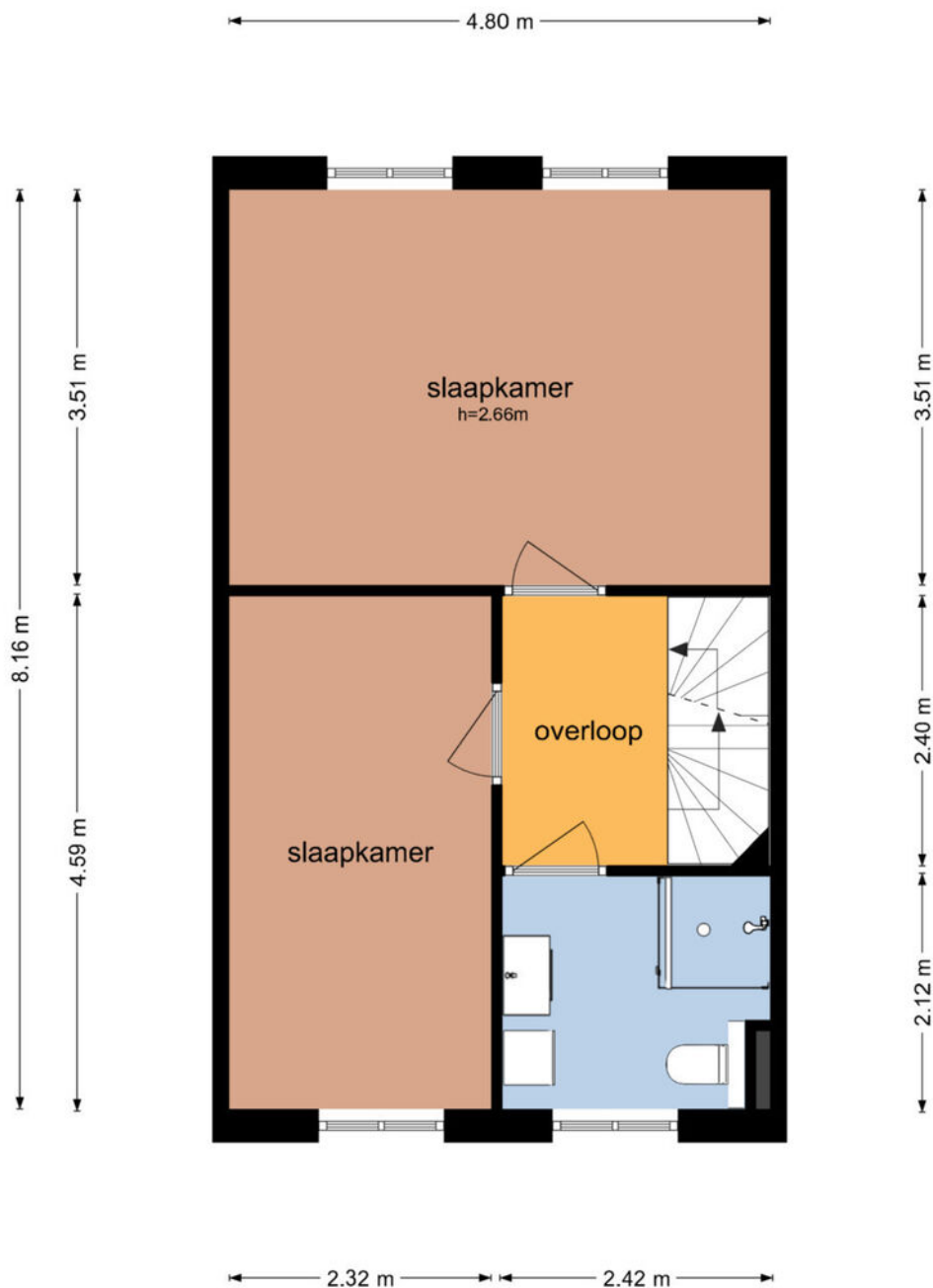
## Lage Hoek 54 - Zwaag Begane Grond



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

# Plattegrond

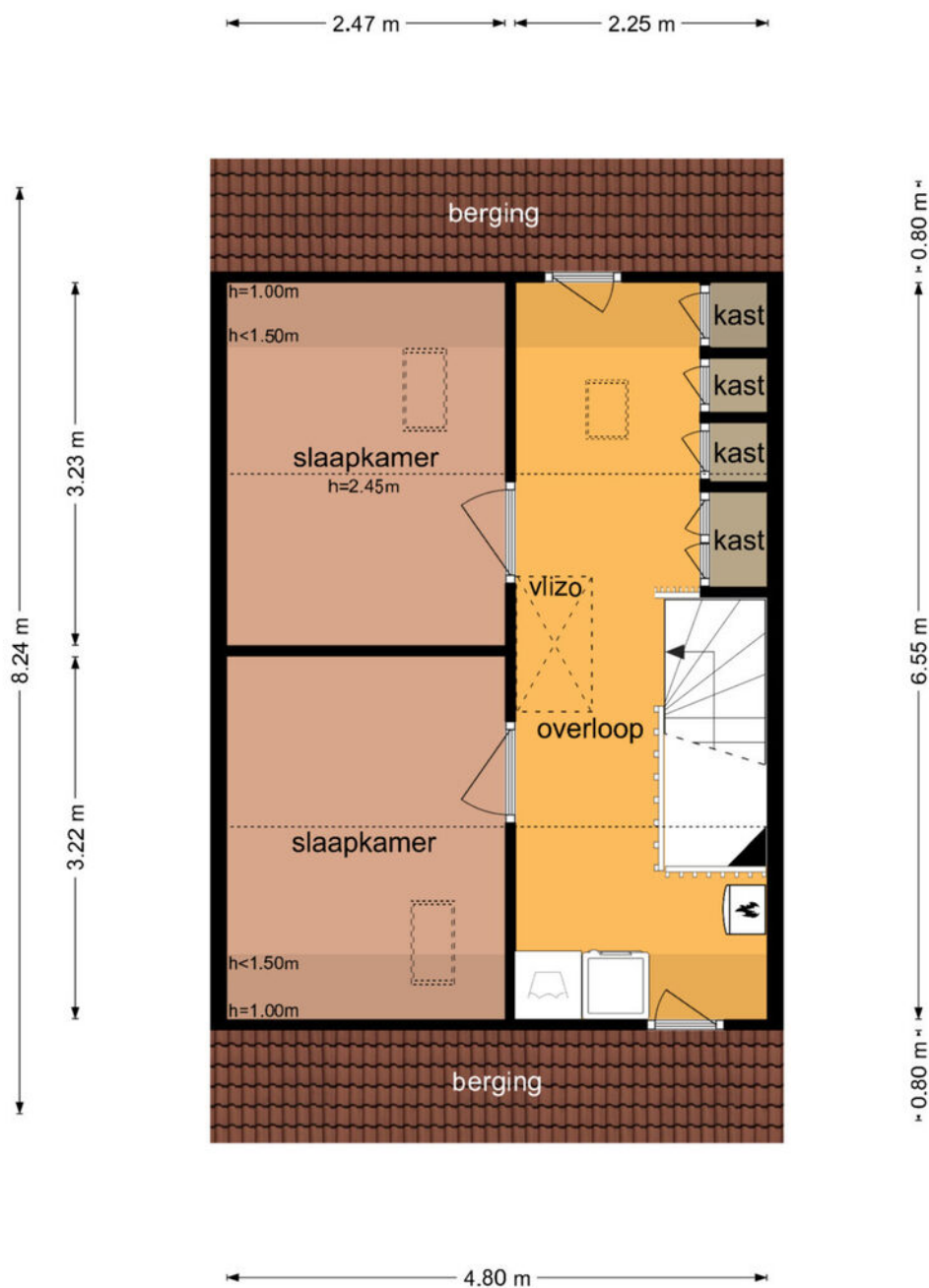
## Lage Hoek 54 - Zwaag Eerste Verdieping



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

# Plattegrond

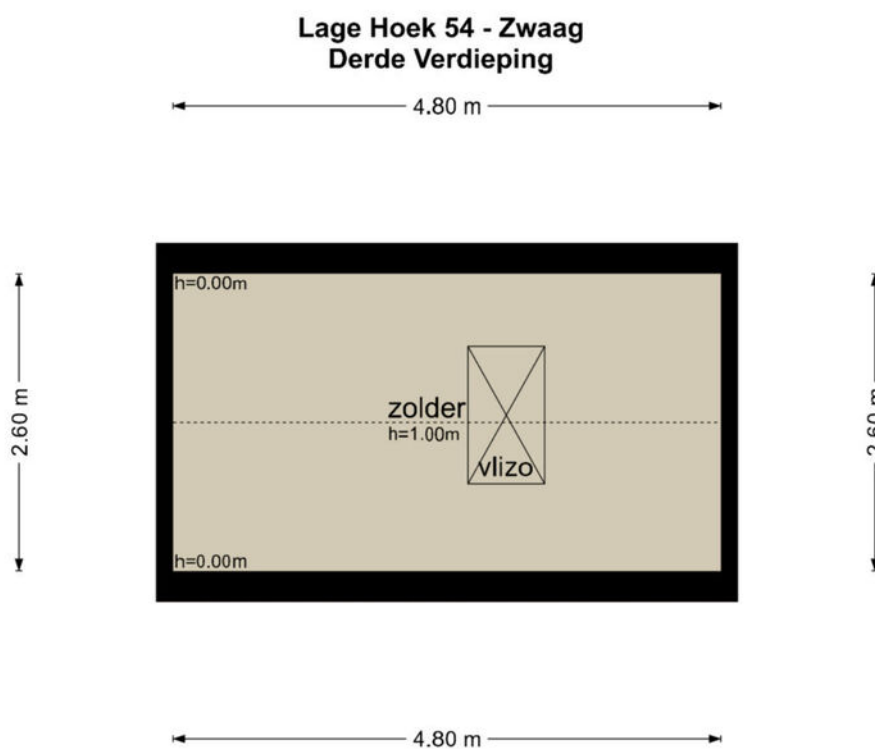
## Lage Hoek 54 - Zwaag Tweede Verdieping



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

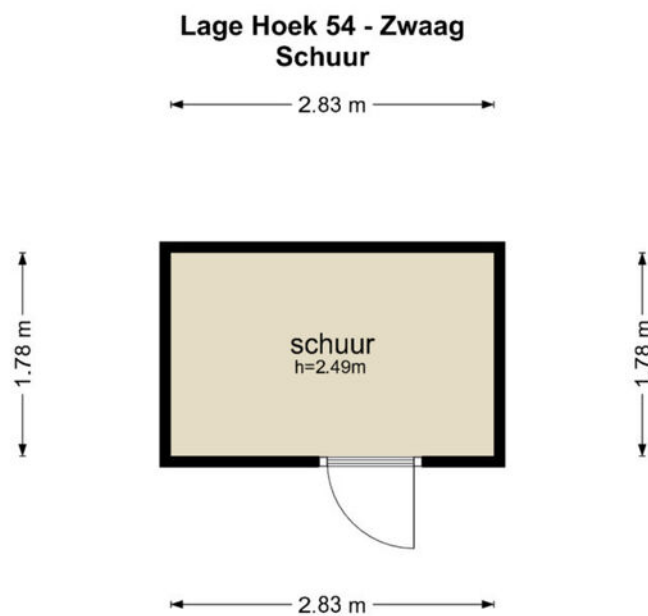


# Plattegrond



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

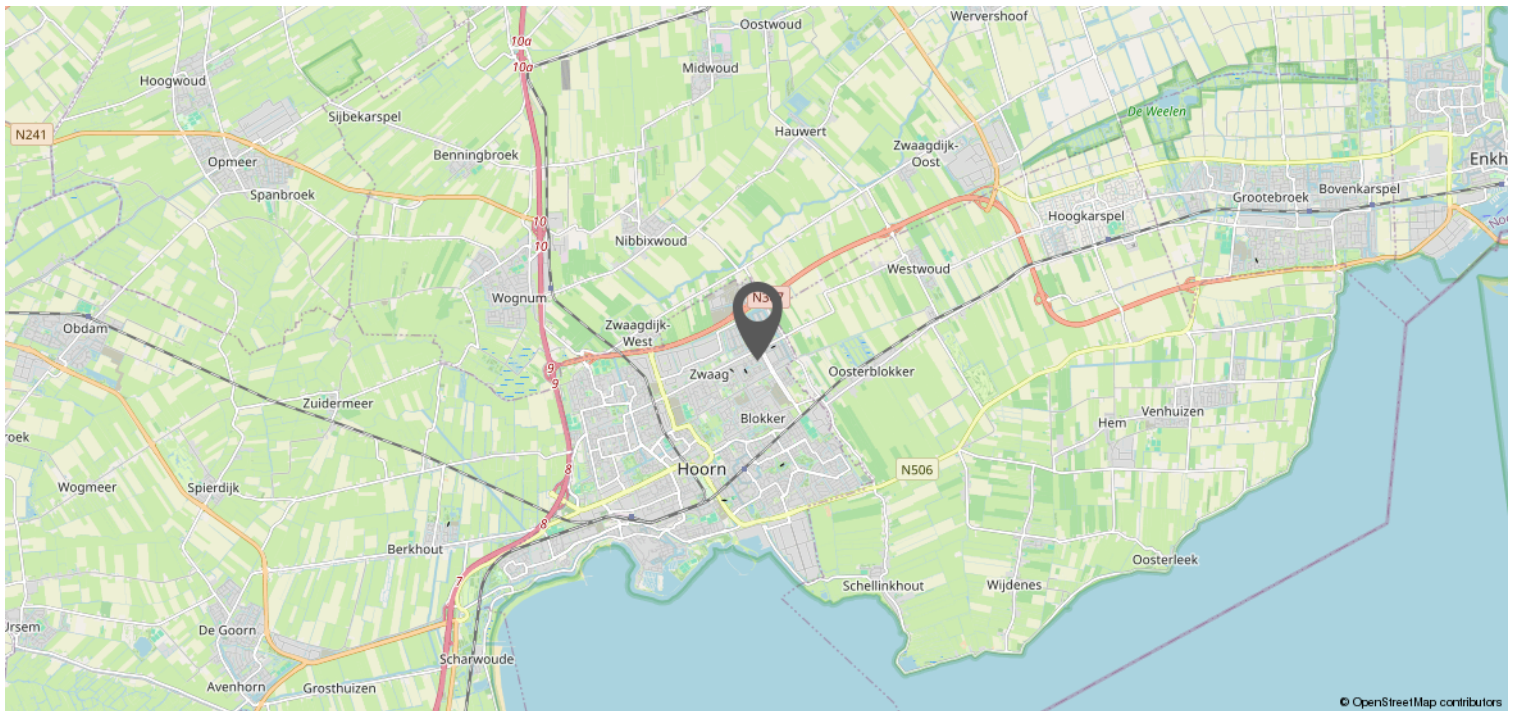
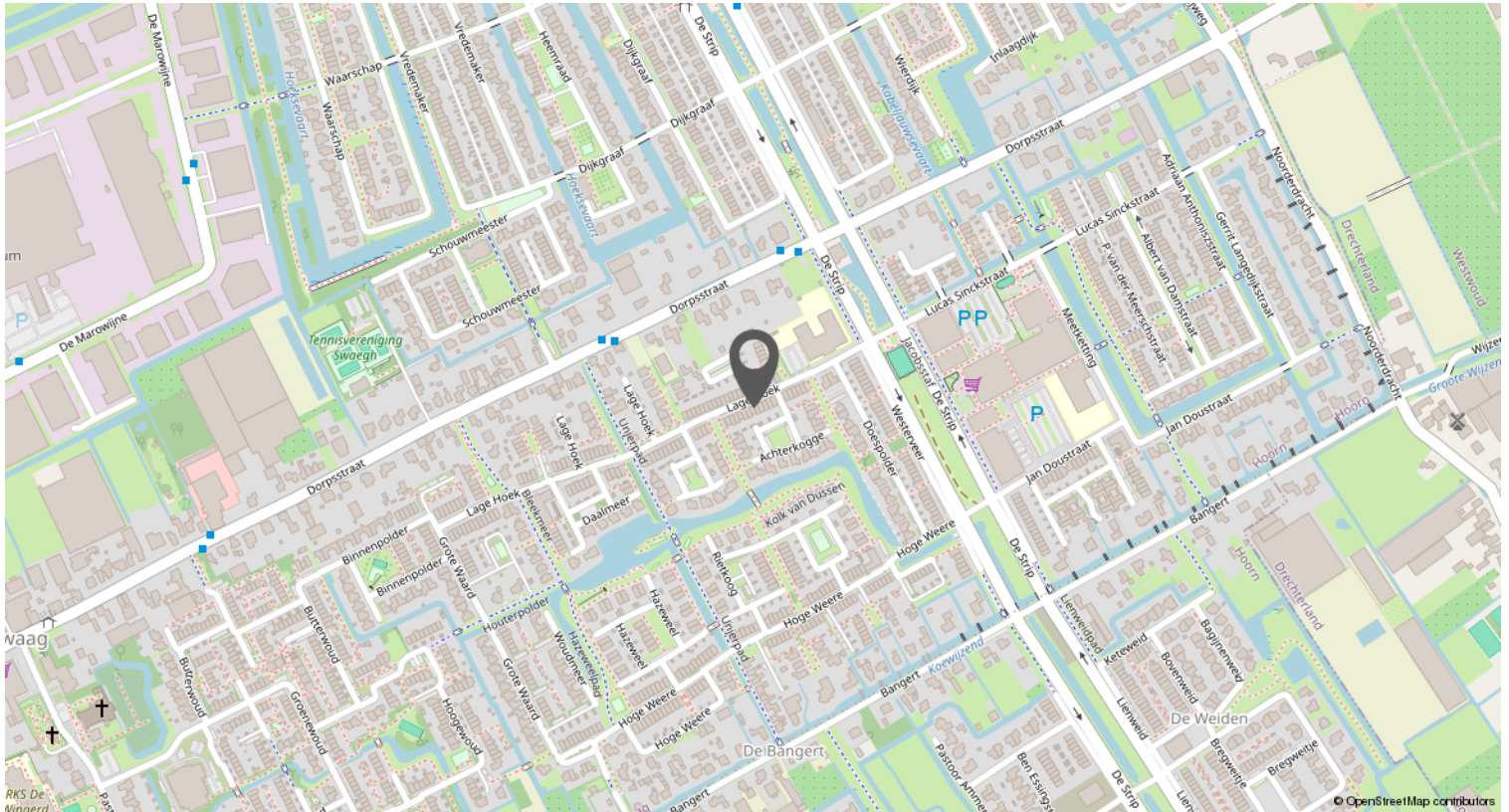
# Plattegrond



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

# Locatie op de kaart

Lage Hoek 54, 1689 CP Zwaag





Leuk huis gezien bij Van 't Riet De-Makelaar?  
Kom dan gratis jouw financiële mogelijkheden  
bespreken bij **De Hypotheker in Hoorn,  
Heerhugowaard of Alkmaar!**



**Jazeker. De Hypotheker.**

Een gratis adviesgesprek voor klanten van Van 't Riet De-Makelaar is alleen mogelijk bij vestigingen van **De Hypotheker in Hoorn, Heerhugowaard en Alkmaar.**

# Kom langs bij De Hypotheker in Hoorn, Alkmaar of Heerhugowaard voor een passend advies!

- ✓ Hypotheekadvies dat precies bij je past
- ✓ Duidelijk, transparant en onafhankelijk
- ✓ Altijd de scherpste rente
- ✓ Maximale zekerheid
- ✓ Uitgebreid aanbod

**De Hypotheker** vergelijkt meer dan 40 aanbieders en vindt voor jou de **beste deal**. Pas bij De Hypotheker, weet je het zeker!



**Jazeker. De Hypotheker.**

## De Hypotheker Hoorn

Lepelaar 6

1628 CZ Hoorn

Tel.: 0229 230 001

## De Hypotheker Heerhugowaard

Gildestraat 1

1704 AG Heerhugowaard

Tel.: 072 571 7222

## De Hypotheker Alkmaar

Geestersingel 27-28

1815 BA Alkmaar

Tel: 072 515 1415

Wat je ook kiest, je krijgt altijd ons advies.

# 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-Makelaars? Actief, betrokken en professioneel!**

Van 't Riet De-Makelaar is een regionaal georiënteerd makelaarskantoor met gediplomeerde en gecertificeerde makelaars/taxateurs. Wij zijn gespecialiseerd in verkopen, aankopen en taxeren van woningen. Wij kenmerken ons door onze actieve, professionele inzet. Met grote betrokkenheid doorlopen we samen met de klant het hele traject van het begin tot het eind. En we doen wat we zeggen. Want we snappen dat jouw woning een belangrijk deel is van je leven en je financiële huishouding. Jij moet prettig en zonder zorgen de stap kunnen maken; wij zorgen dat wij het totaalbeeld voor jou in de gaten blijven houden.

### **Jouw eigen woning?**

Wellicht ben je thans eigenaar van een woning en vraag je je af welke mogelijkheden of kansen deze woning op de woningmarkt maakt. Om een reële waarde en markt-potentie te kunnen geven komen wij graag bij je langs. Vrijblijvend vertellen wij in een persoonlijk gesprek wat Van 't Riet De-Makelaar voor je kan betekenen.



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

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

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

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

**Lois Riksten**, Kandidaat Register Makelaar Taxateur o.z.: 06 - 82 76 49 75

**Floor Ottervanger**, Assistent Makelaar en Taxateur o.z.: 06 - 53 58 58 13

**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