

# Charmante woning met riante schuur



ZWAAGDIJK-OOST | Tuinstraat 47



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

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366  
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356  
[info@vanhetrietmakelaars.nl](mailto:info@vanhetrietmakelaars.nl)



funda



# Kenmerken & specificaties



## ALGEMEEN

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Soort woning | : eengezinswoning    |
| Type woning  | : vrijstaande woning |
| Bouwjaar     | : 1915               |

## WONING

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Aantal kamers                   | : 4                  |
| Inhoud woning                   | : 616 m <sup>3</sup> |
| Perceeloppervlakte              | : 610 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : 92 m <sup>2</sup>  |

### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Wervershoof  
Sectie : P  
Nummer : 137

### INSTALLATIES & ISOLATIE

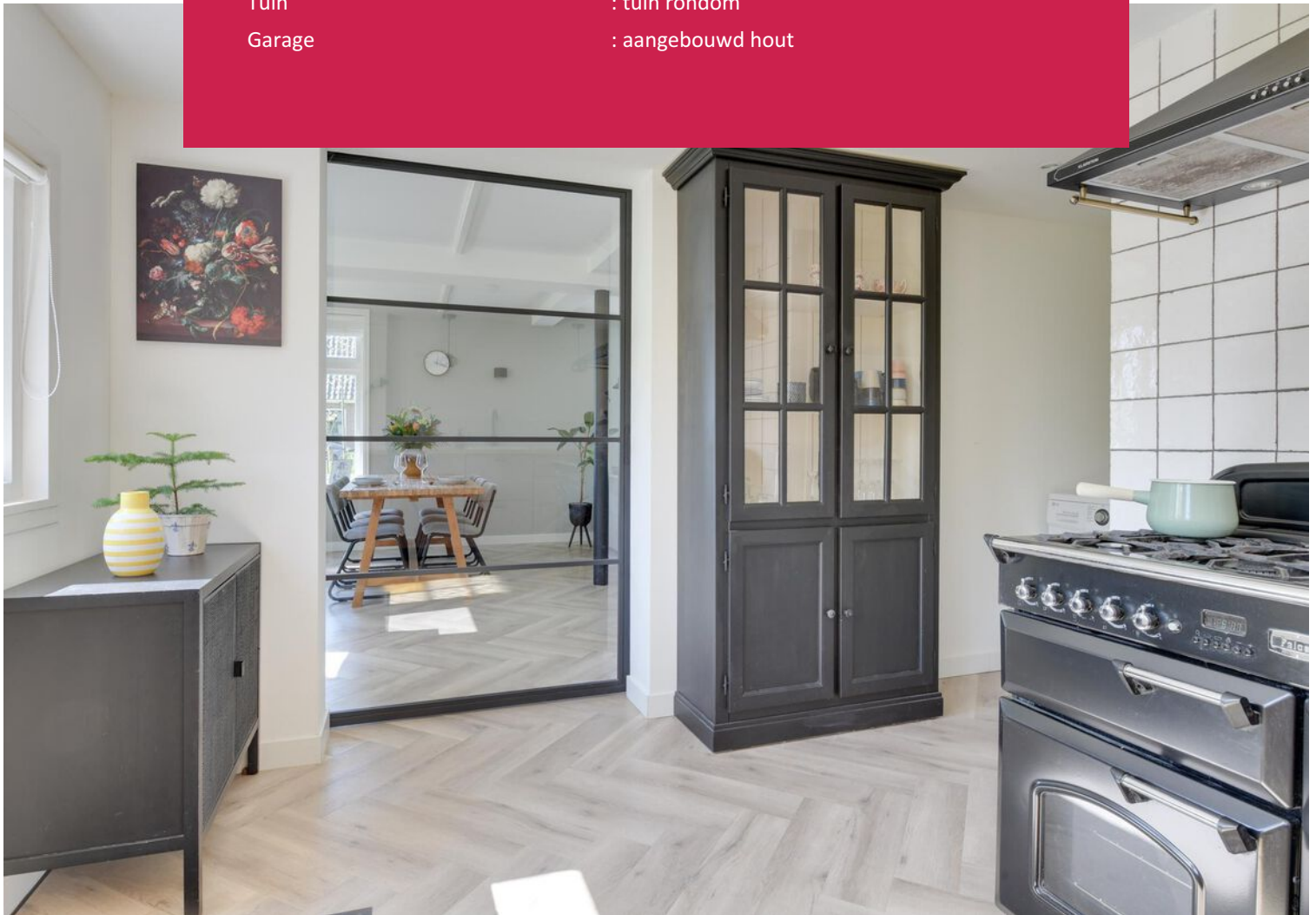
Verwarming : c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
Bouwjaar CV ketel : 2012  
Isolatie : dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas  
Energielabel : C

### EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

### TUIN & GARAGE

Ligging : vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen  
Tuin : tuin rondom  
Garage : aangebouwd hout



# Omschrijving

**Tuinstraat 47, 1682 NA Zwaagdijk-Oost**

Wat een snoepje! Deze charmante vrijstaande woning met riante schuur van maar liefst 88 m<sup>2</sup> is een ware droomplek voor wie landelijk wil wonen en werken wil combineren. Of je nu ZZP'er bent, droomt van een eigen atelier of zelfs plannen hebt voor een B&B: hier kan het allemaal. De woning is stijlvol gemoderniseerd, instapklaar en gelegen op een royaal perceel van 610 m<sup>2</sup>. Dankzij de landelijke ligging geniet je van rust en ruimte, terwijl de winkels van Zwaagdijk – met o.a. een Jumbo, Action, Kruidvat en bakker – zich op slechts enkele minuten bevinden en zowel de basisschool van Hauwert als die van Zwaagdijk-Oost liggen op slechts 4 minuten fietsen. Ook wat bereikbaarheid betreft zit je hier goed: de snelweg A7 is in 8 minuten bereikbaar en Amsterdam bereik je in een half uur. Een unieke kans voor wie op zoek is naar vrijheid, comfort én mogelijkheden.

## **INDELING:**

Begane grond

Je komt meteen binnen in de keuken. De vloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming en afgewerkt met een stijlvolle visgraat PVC-vloer. De landelijke keuken heeft een speelse indeling en is uitgerust met een karakteristiek gasfornuis met drie ovens en vijf pitten, een losse koelkast en een vaatwasser. In de keuken bevinden zich ook de meterkast, aansluitingen voor wasmachine en droger en tevens bereik je vanuit deze ruimte het toilet. De ruime en lichte woonkamer bereik je via de moderne stalen schuifdeur. Net als de keuken is de woonkamer keurig afgewerkt met gestucte wanden en hier tref je een sfeervol balkenplafond. De badkamer is bereikbaar via de woonkamer en is heerlijk ruim. Je treft hier een inloofdouche met dubbele douche, een ligbad, een badkamermeubel, vloerverwarming en een groot raam voor natuurlijk licht en ventilatie. Het toilet is ook vanuit de badkamer bereikbaar.

Eerste Verdieping

De verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer en gestucte wanden. Het dakraam op de overloop zorgt voor veel extra daglicht. Er zijn hier drie slaapkamers. De grote slaapkamer is voorzien van een diepe inbouwkast en vanuit deze kamer kijk je heerlijk uit op prachtig groen. Op de verdieping is door de huidige eigenaren een tweede toilet gerealiseerd.

Schuur

Achter de woning bevindt zich een bijzonder ruime en kwalitatief gebouwde schuur van circa 88 m<sup>2</sup>, met een vaste trap naar de verdieping en grote dubbele deuren aan de voorzijde. Deze ruimte biedt eindeloze mogelijkheden. Er zijn al voorbereidingen getroffen voor het aanleggen van een badkamer of toilet, wat de basis legt voor gebruik als woonruimte. De cv-ketel is hier geplaatst. Hoewel de schuur nog niet geïsoleerd is, zijn de benodigde isolatiematerialen al aanwezig – deze blijven achter voor de nieuwe eigenaar. Een unieke kans voor wie zoekt naar extra ruimte met potentie, direct aan huis.

Tuin

Wat een heerlijke plek om buiten te zijn! De tuin rondom de woning is in de zomer werkelijk een plaatje. Hier kun je elke dag genieten van het buitenleven, of je nu houdt van tuinieren, ontspannen of gezellig samenzijn. Er zijn meerdere sfeervolle terrassen gecreëerd. Achterin vind je een fijne moestuin met een eigen kas. Daarnaast is er een vrijstaande houten berging. Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein – er is plaats voor zeker drie auto's. Deze tuin biedt vrijheid, rust én volop mogelijkheden om jouw buitenleven helemaal naar wens in te richten.

**BIJZONDERHEDEN:**

- Splinternieuwe schuur van 88 m<sup>2</sup>;
- Woonhuis voorzien van schuimbetonvloer met vloerverwarming;
- Dak recent volledig vernieuwd;
- Moderne instapklare woning;
- Landelijk gelegen, maar toch omgeven door alle dagelijkse voorzieningen;
- Energielabel C;
- Oplevering in overleg.







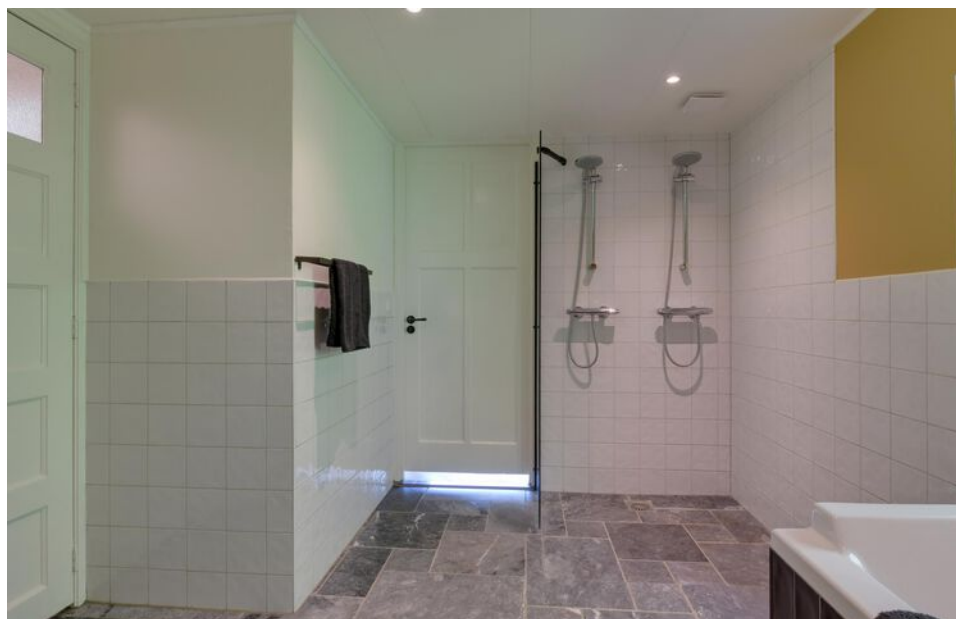
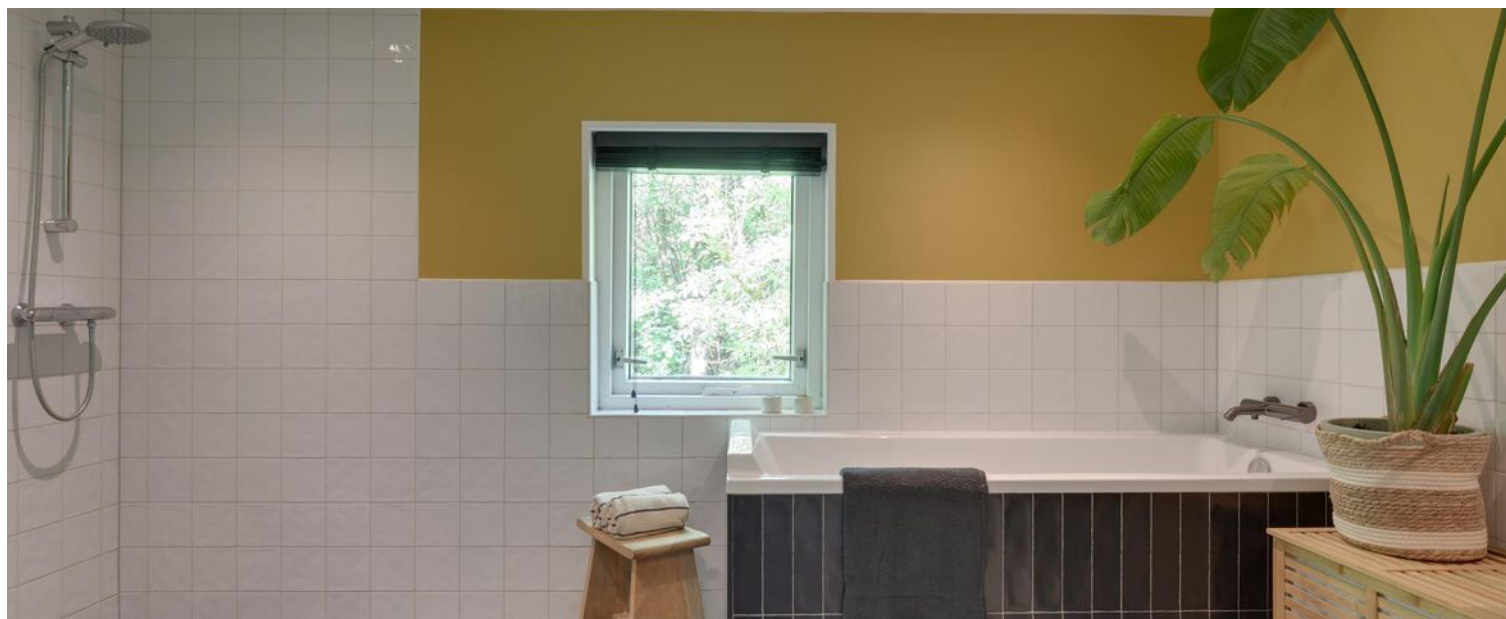




























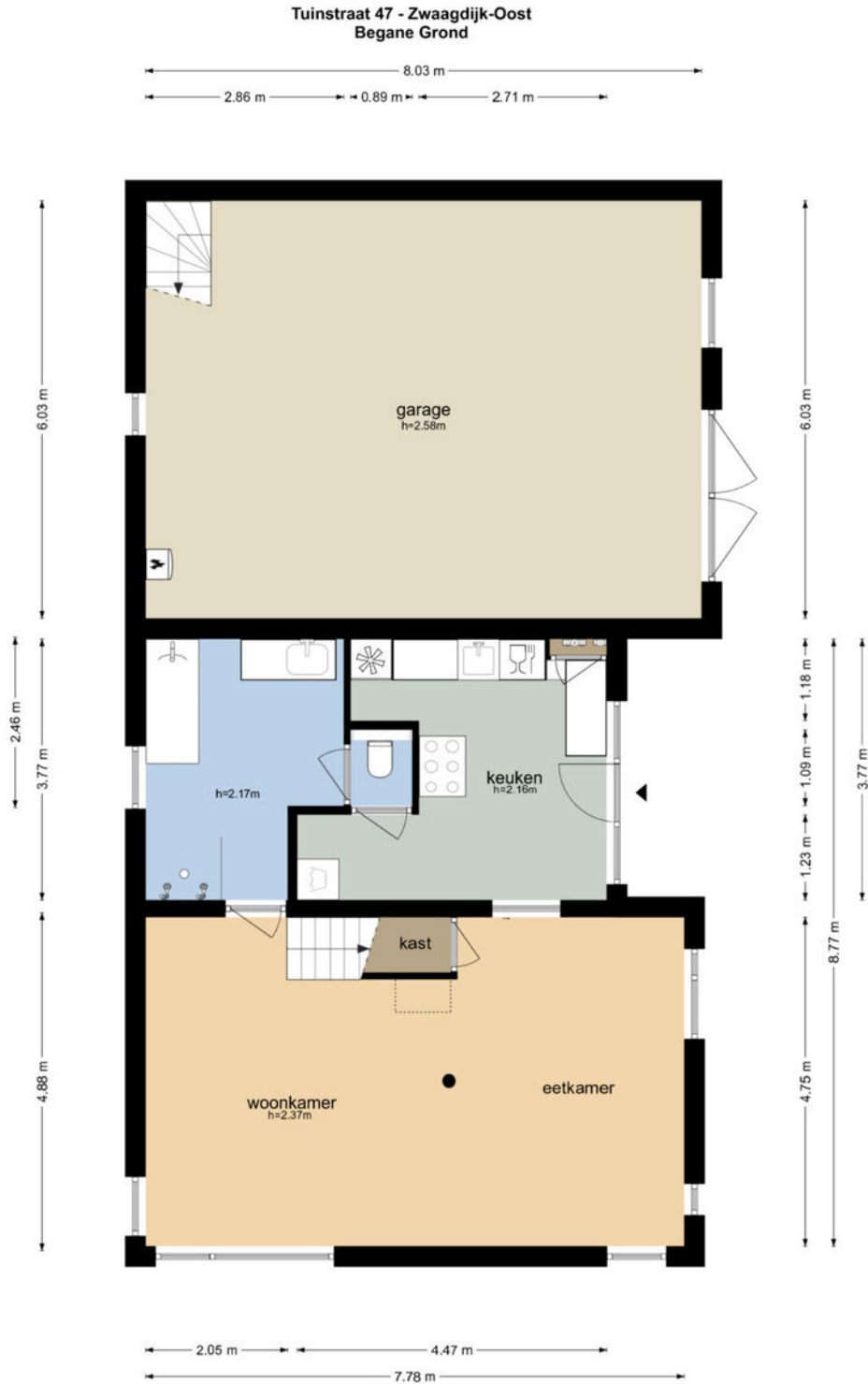








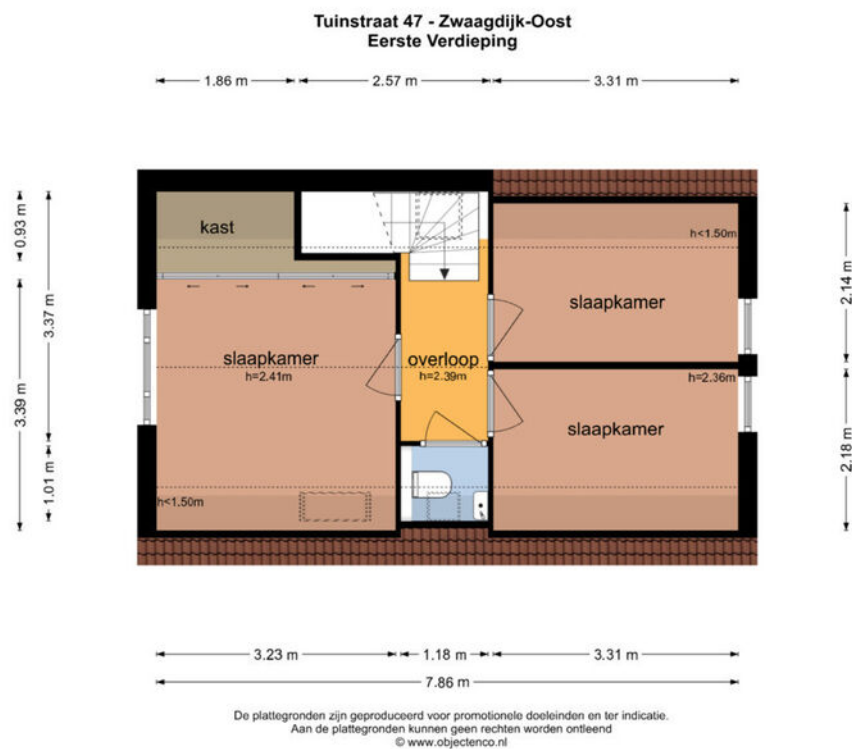
# Plattegrond



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

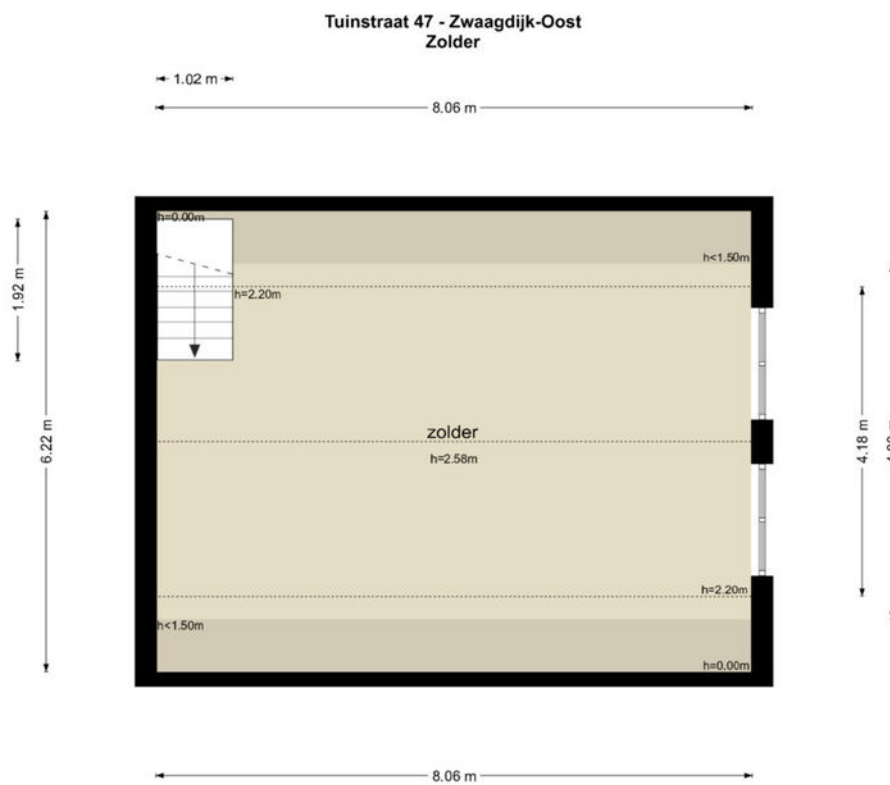


# Plattegrond





# Plattegrond



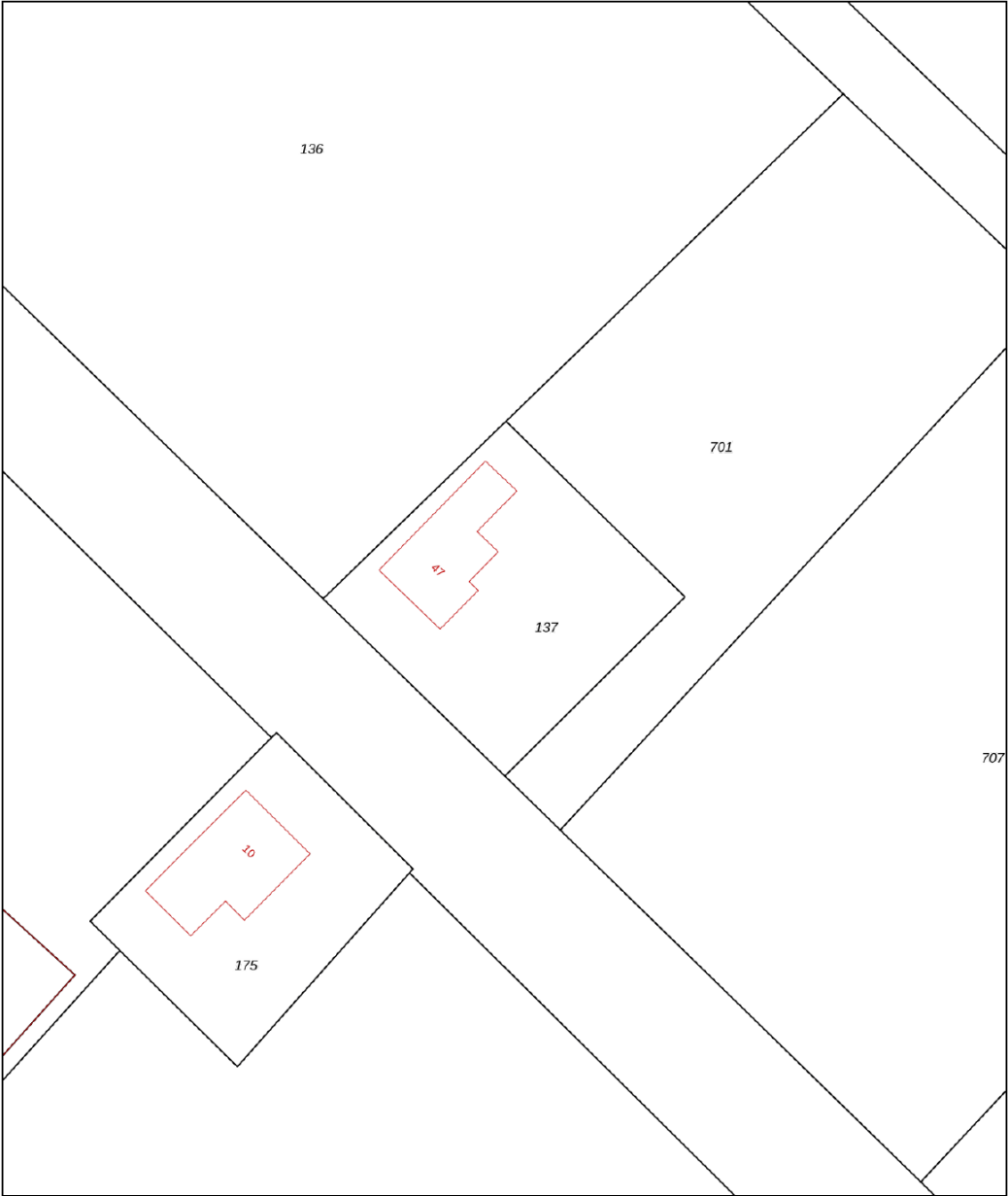
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tuinstraat 47



0 5 10 15 20 25m

**12345**

**25**

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Kadastrale gemeente | Wervershoof |
| Sectie              | P           |
| Perceel             | 137         |

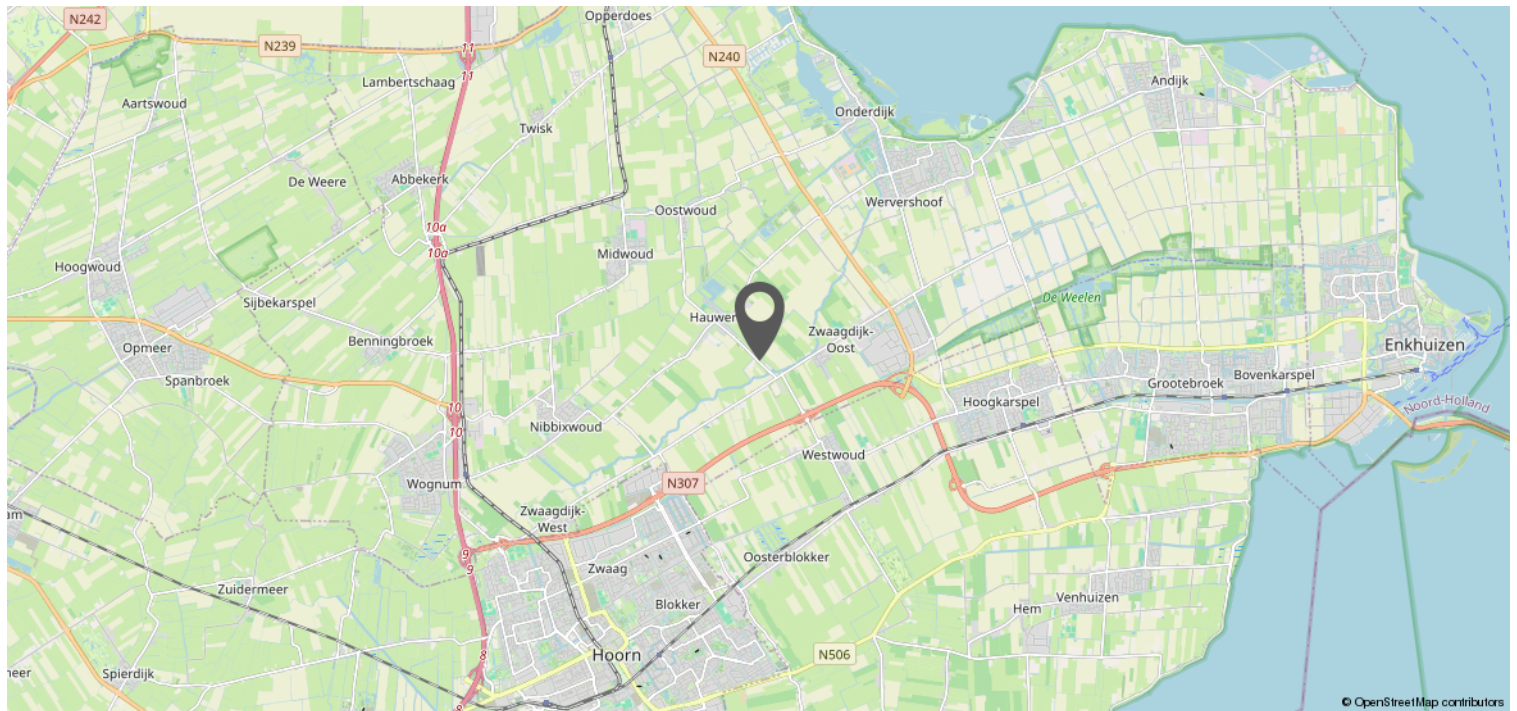
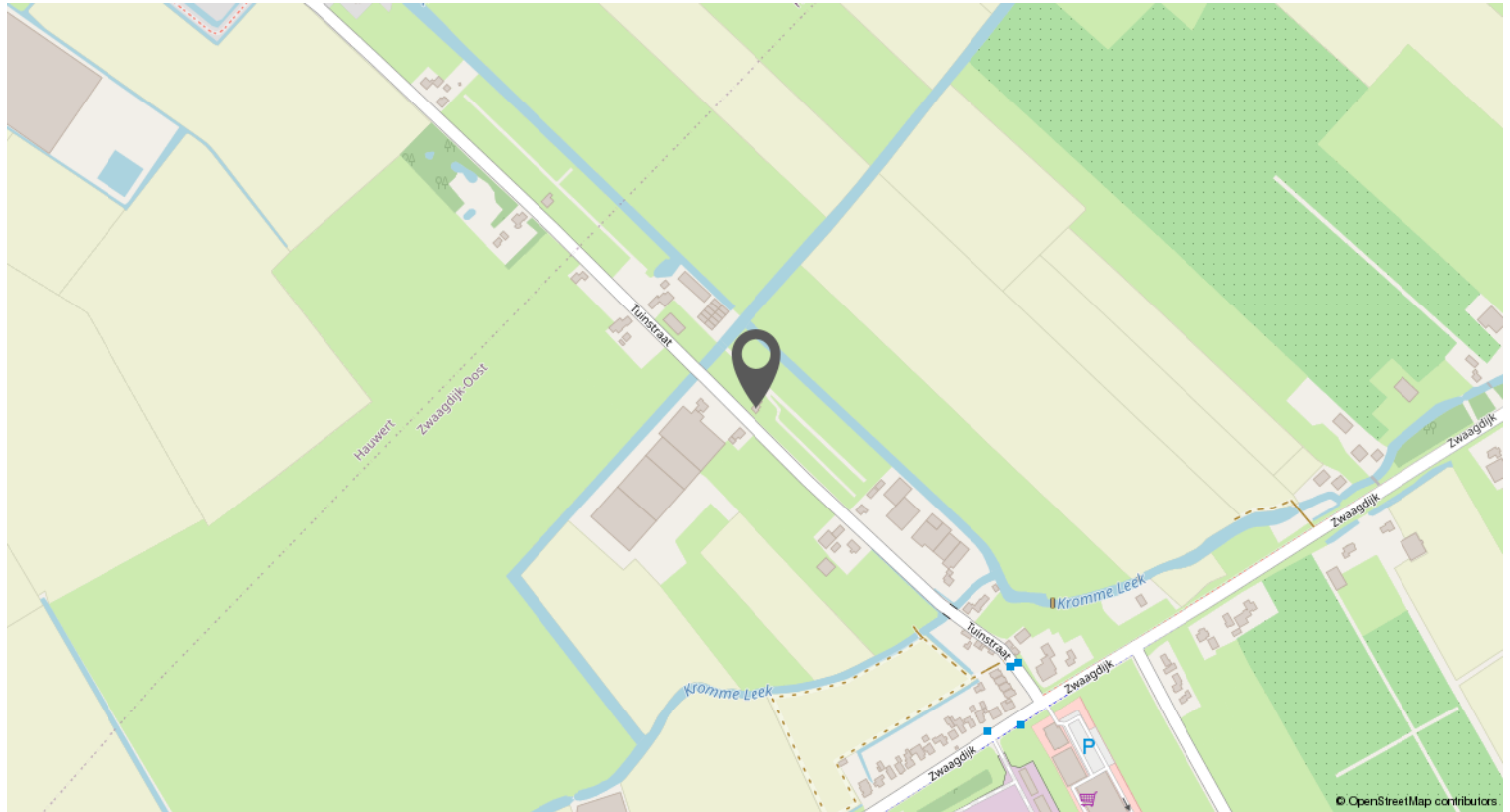
**kadaster**

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart

Tuinstraat 47, 1682 NA Zwaagdijk-Oost





# 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 (mondelinge) 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 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**, 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 Taxateur o.z.: 06 - 13 96 75 47

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

**Floor Ottervanger**, NVM Assistent Makelaar 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](mailto:info@vanhetrietmakelaars.nl)