

4x1 Makelaardij

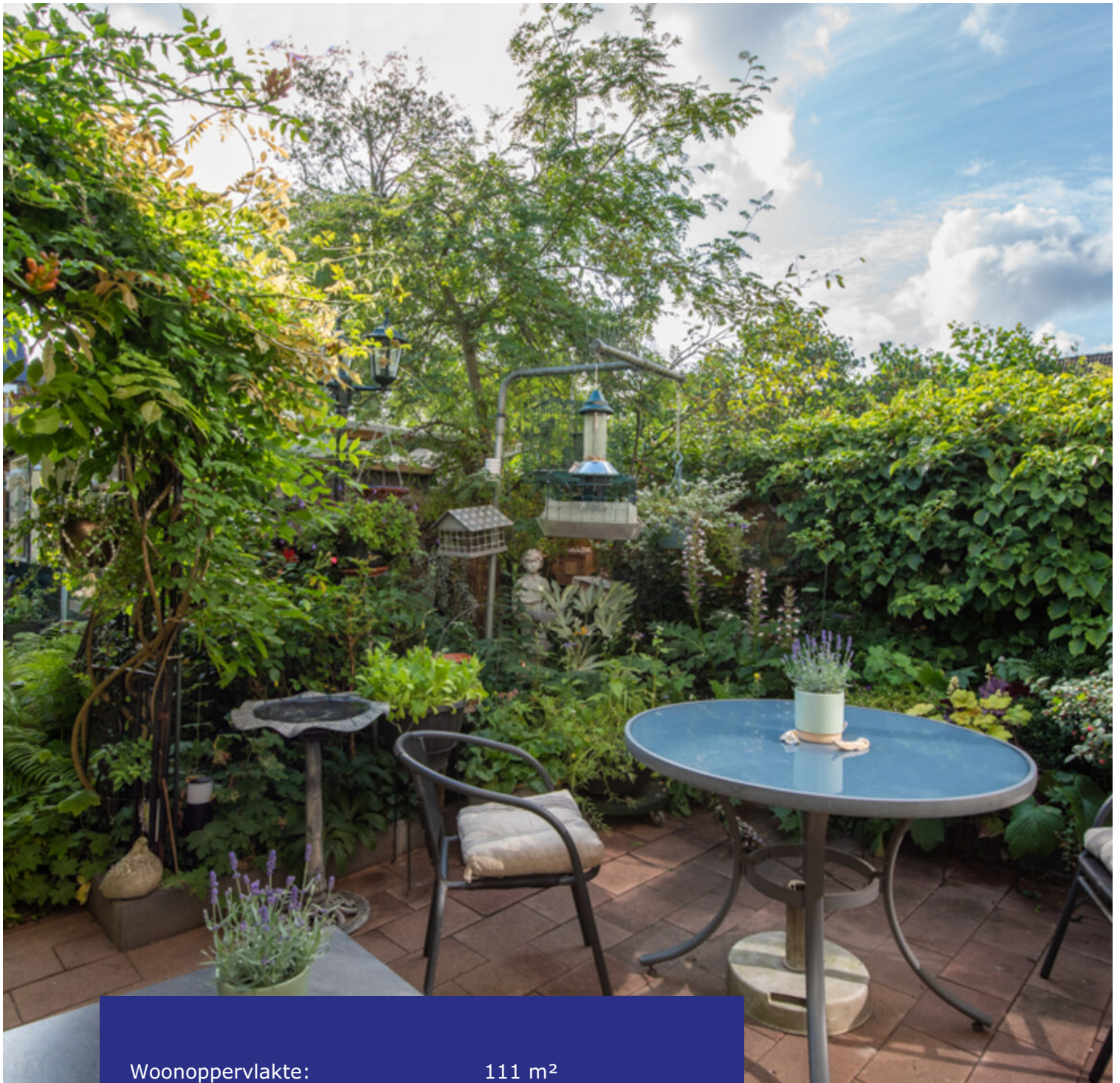
De 1^e stap bij verhuizen!



ZWAAG | Hondsdraf 37, 1689 NM



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



Woonoppervlakte:	111 m ²
Perceeloppervlakte:	127 m ²
Inhoud:	387 m ³
Bouwjaar:	1980
Type woning:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	noordoost
Energielabel:	A
Externe bergruimte:	11 m ²



Hondsdraf 37, Zwaag

Bent u op zoek naar een energiezuinige woning, energielabel A, welke zeer goed is onderhouden voorzien van kunststof kozijnen inclusief kunststof voor- en achterdeur, op loopafstand van alle voorzieningen en gelegen op fietsafstand van de binnenstad van Hoorn? Zoek dan niet verder!

Ruime en complete eengezinswoning met een woonoppervlakte van 111 m², een uitgebouwde woonkamer, 4 slaapkamers, prachtige achtertuin, 11 zonnepanelen en volledig voorzien van HR++ beglazing.

Hondsdraf 37 is gelegen aan een rustige straat in Zwaag. Het winkelcentrum de Korenbloem bevindt zich op loopafstand van de woning, net zoals de Hoornse Sportvereniging HSV Sport 1889, Tennisvereniging "De Balletuin", Basic-Fit Hoorn Zwaagdijk en diverse

Binnen 10 fietsminuten rijdt u in de binnenstad van Hoorn. De A7 richting Amsterdam en Leeuwarden is binnen 2 minuten bereikbaar.

Bijzonderheden

- Energiezuinige eengezinswoning
- Kunststof kozijnen en boeidelen
- 4 slaapkamers
- Uitgebouwde woonkamer
- Bergzolder op de 3e verdieping
- Ruimte en comfort
- Groene tuin op het noordoosten
- Energietabel A
- 11 zonnepanelen
- Overall HR ++ glas
- Duurzame pellet kachel
- 2 infrarood panelen in de woonkamer
- Draaikielpramen met inzethorren
- Glasvezelaansluiting
- Screens aan de voor- en achterzijde
- Infrarood paneel in de badkamer
- Op loopafstand van het winkelcentrum
- Binnen 2 minuten bent u op de A7
- Dichtbij de binnenstad van Hoorn!

Begane grond

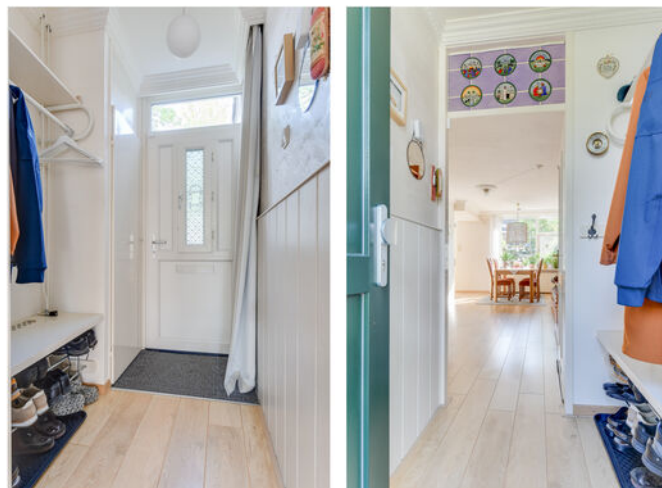
Entree aan de voorzijde, hal met meterkast, garderobe en toegang tot de woonkamer. Door het raam boven de voordeur komt er veel licht de hal binnen, waardoor dit een prettige binnenkomst is!

Woonkamer

De woonkamer is aan de voorzijde uitgebouwd, waardoor er veel ruimte is gecreëerd voor een royale zithoek. Hier staat ook een topper van een duurzame pellet kachel, die zorgt voor warmte en sfeer. Aan de achterzijde is het eetgedeelte gesitueerd. Vanaf hier heeft u zicht op de groene achtertuin.

Tussenhal

In de tussenhal, bereikbaar vanuit de woonkamer, is de toiletruimte en de trapopgang naar de 1e verdieping. De toiletruimte heeft een wandcloset en een fonteintje.



Keuken

Nette keuken in hoekopstelling, voorzien van een inductiekookplaat, hete lucht oven, koelkast, magnetron, Quooker, spoelbak en veel kastruimte. Vanaf hier is er toegang naar de tuin.

Tuin

Wat een oase van rust! Deze fraai aangelegde achtertuin met veel leuke hoekjes is voorzien van diverse boom en plantsoorten. Er is een terras aanwezig waar u heerlijk kunt zitten. Ook is er achterin de tuin een berging te vinden. Ideaal om uw fietsen en spullen in op te bergen.





1e verdieping

Via de overloop heeft u toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers

De 1e en 2e slaapkamer zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en hebben een dakraam. Tevens is de 1e slaapkamer voorzien van een kastenwand. De 3e slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde en is ook voorzien van een kastenwand en een wastafel in meubel. Over de gehele verdieping ligt een laminaatvloer.

Badkamer

De badkamer is voorzien van een kunststof draai kiepraam, wandcloset, infra rood verwarming, designradiator, ruime douche en een wastafel, de ruimte is geheel betegeld in lichte kleurstelling.



2e verdieping

Middels de vaste trap bereikt u de voorzolder en de 4e slaapkamer. Hier is veel bergruimte te vinden achter de knieschotten. Op de voorzolder staat de Cv-ketel opgesteld, er is een wasmachine aansluiting aanwezig en plaats voor droger.

Slaapkamer

De 4e slaapkamer heeft een kunststof dakkapel aan de achterzijde, pvc laminaat vloer, verwarming en knieschotten. Er is toegang tot de 3e verdieping, middels uitschijfbare trap. Deze verdieping wordt nu gebruikt als opbergzolder.



Elektrische installatie

Meterkast met 6 groepen, kookgroep, groep voor de zonnepanelen, 3 fase aansluiting en 2x een aardlekschakelaar.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combi ketel Remeha HR Avanta 2013

Isolatie

De woning is optimaal geïsoleerd doormiddel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, bodemisolatie en HR++ glas.



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting	x	
Overkapping	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting (lantaarn)	x	
Tuinhuisje/buitenberging	x	
droogmolen aan de muur	x	
Zonnescreens (voor en achter)	x	
Zonnepanelen	x	
Gordijnrails: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Gordijnen: - begane grond; - 1 ^e verdieping; - 2 ^e verdieping.	x x	x
Rolgordijnen: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Losse horren: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Vloer: laminaat	x	
Klokthermostaat; merk Remeha Isense	x	
Losse hout-/gaskachels (pellet kachel)	x	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (gas/inductie/keramisch); - afzuigkap; - fornuis met oven; - magnetron; - koelkast; - vriezer; - Quooker.	x x x x x x	x
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x	
Opbouwverlichting: - (losse) wandlampen; - hanglampen/plafonnières.		x x
Dimmers	x	
Garage/berging: opbouwverlichting	x	
Kasten: 1 ^e verdieping	x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Wastafelmeubel (slaapkamer en badkamer)	x	
Rookmelders	x	
Infra rood panelen woonkamer 2 stuks	x	
Thermostaat infra rood panelen	x	
Infra rood panelen badkamer	x	

Plattegrond begane grond



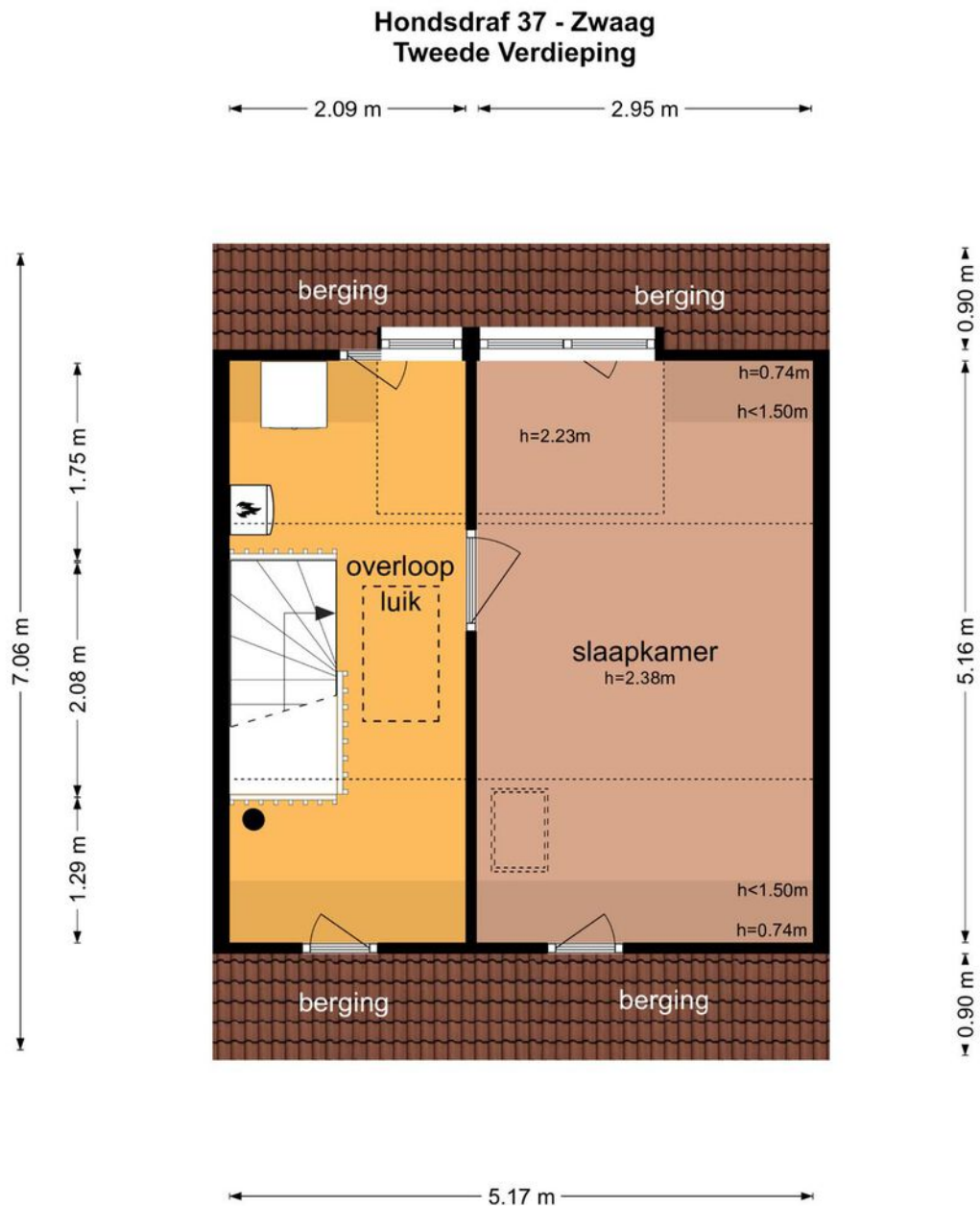
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



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

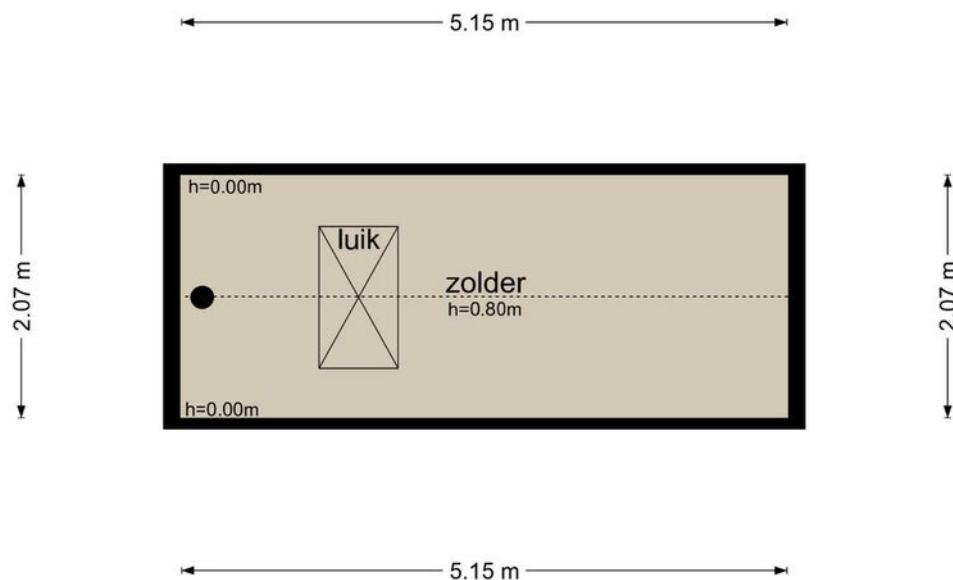
Plattegrond tweede verdieping



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

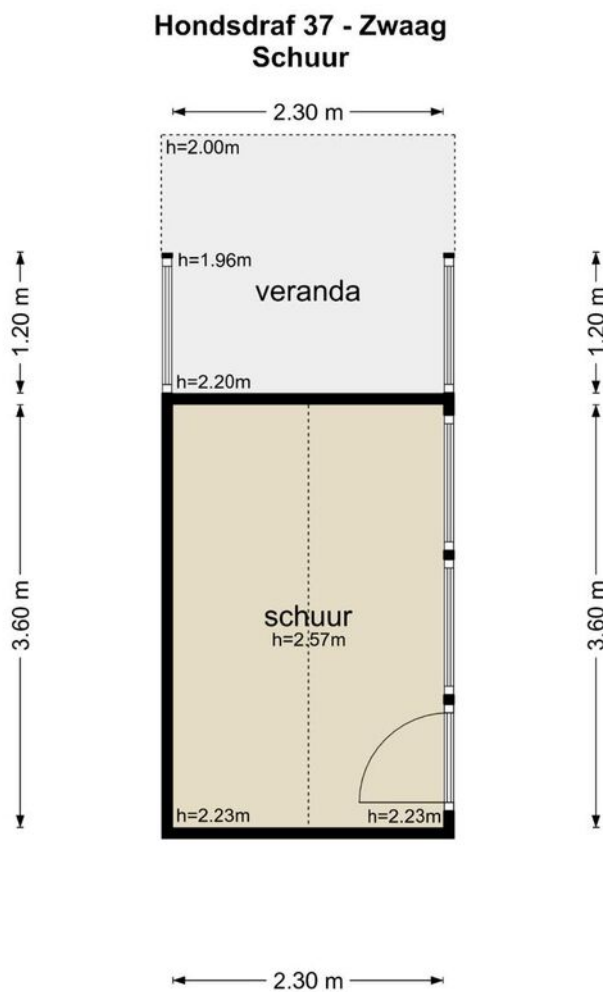
Plattegrond zolder

Hondsdrif 37 - Zwaag Derde Verdieping



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

Plattegrond schuur

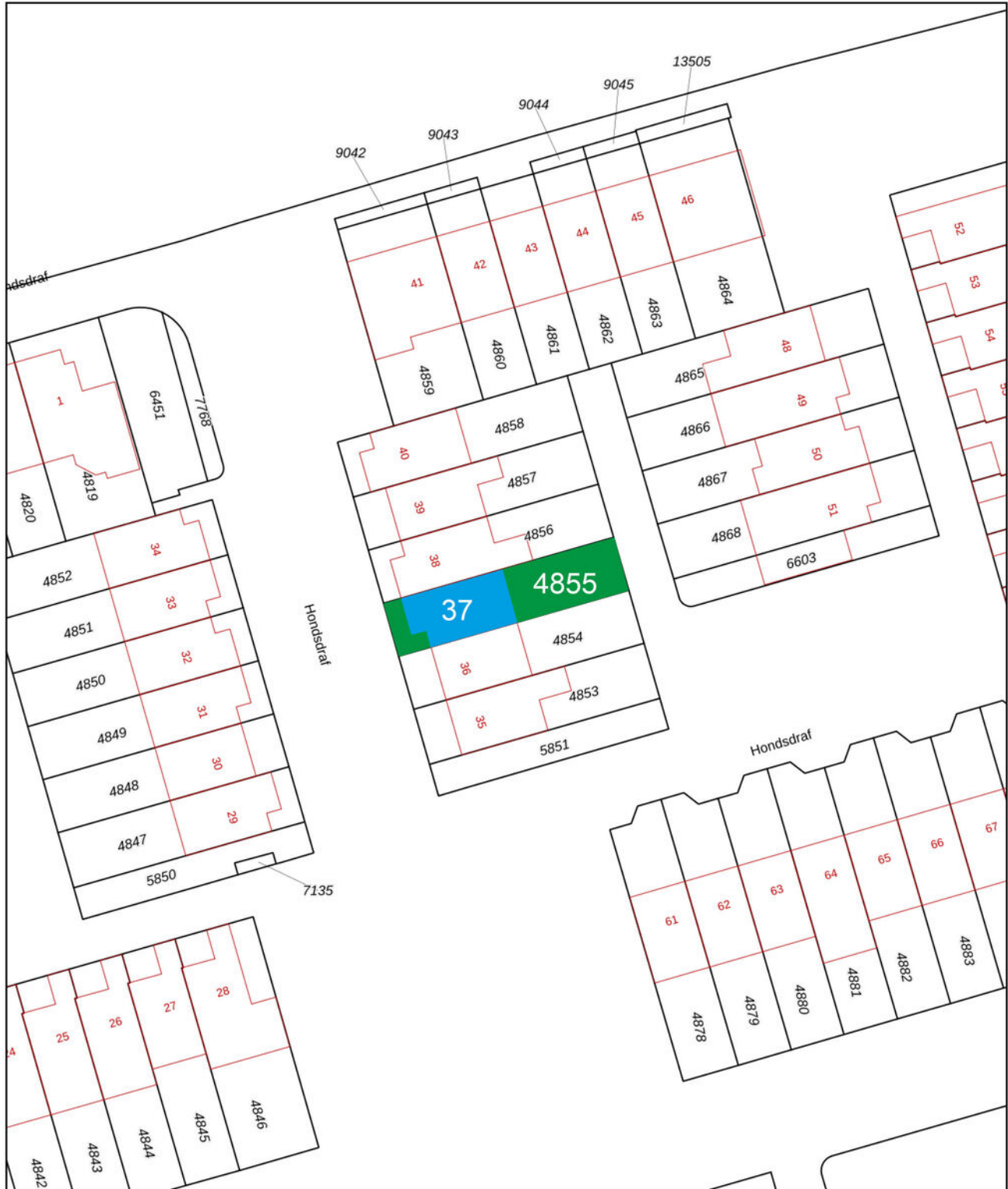


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2543525_1

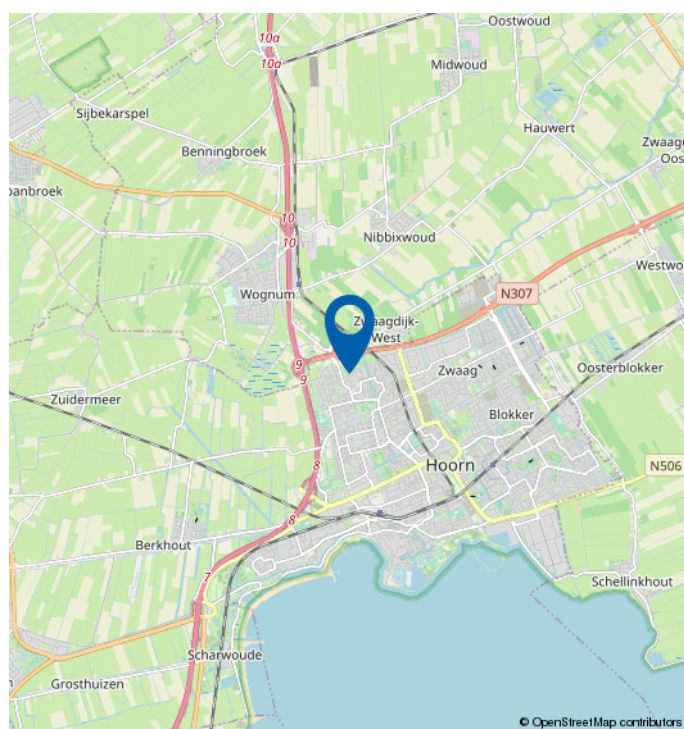
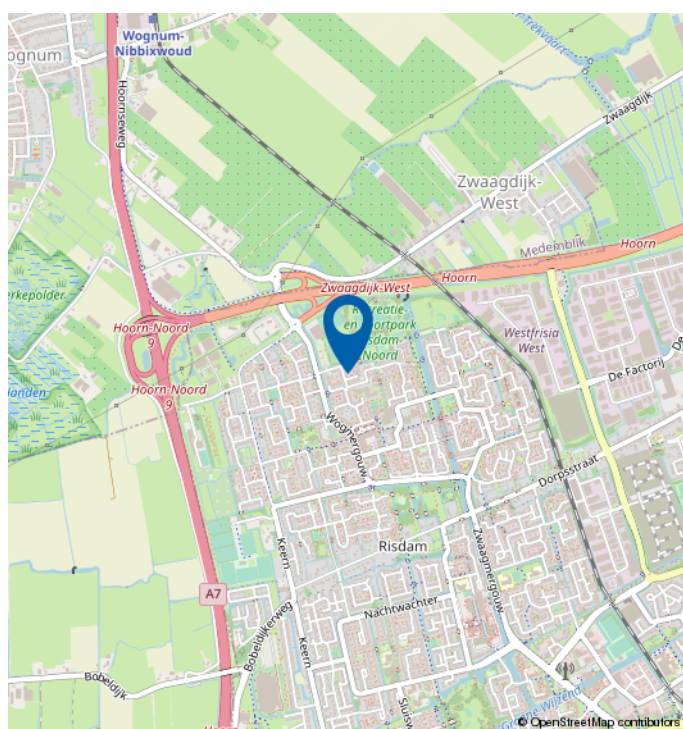
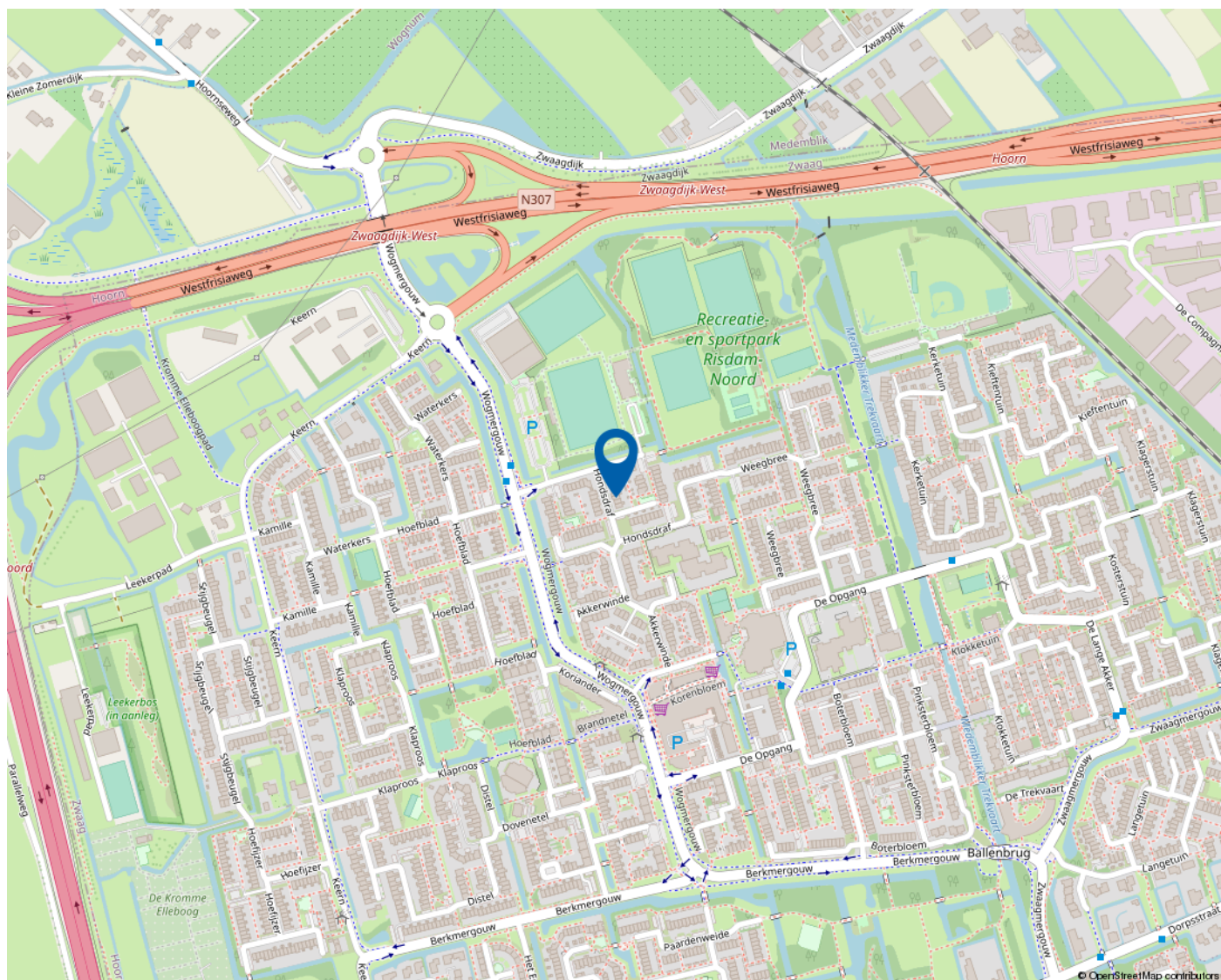


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hoorn	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	Perceel 4855	

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 17 juli 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 aanvaard 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 pas 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