

# 4x1 Makelaardij

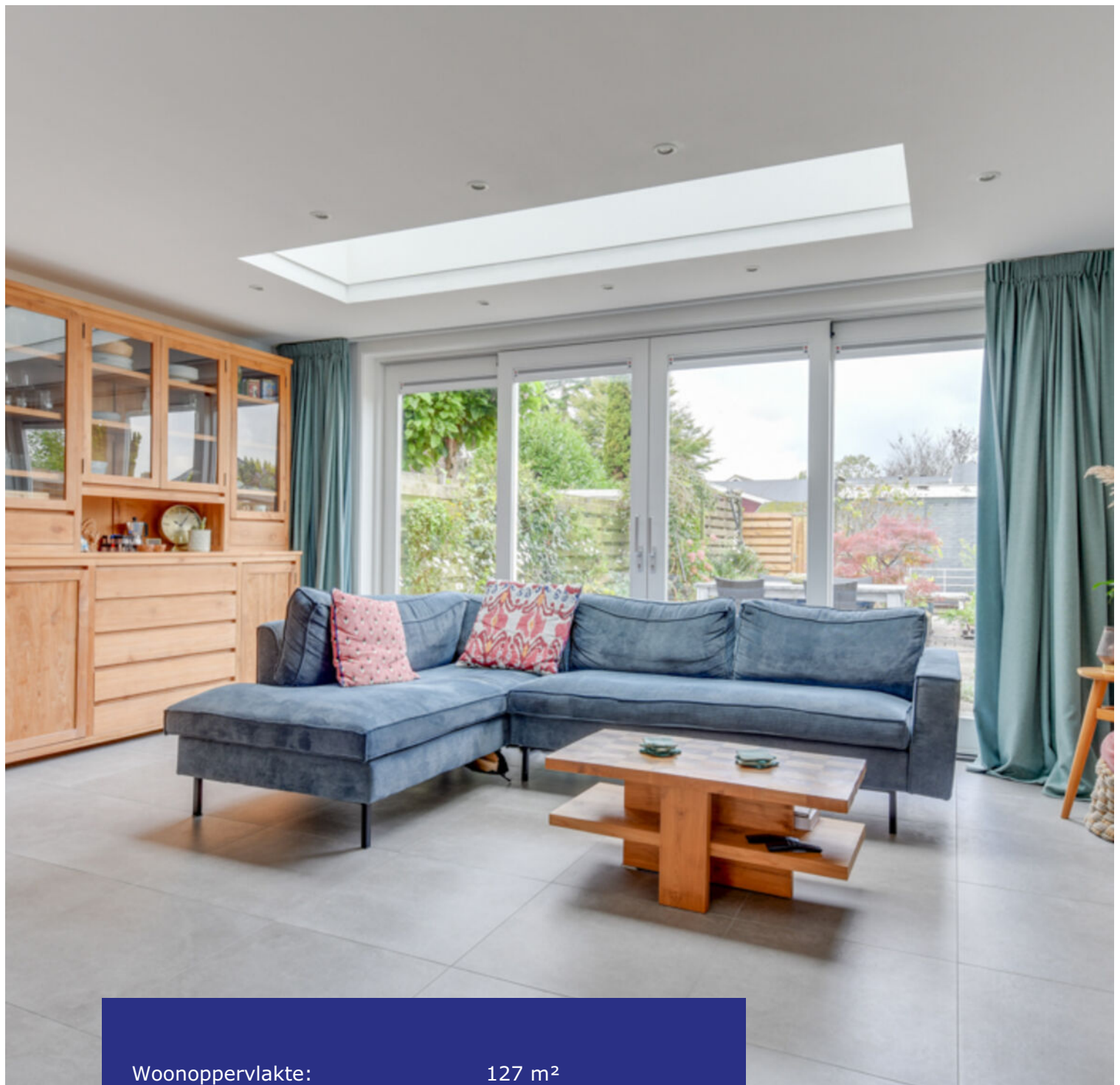
De 1<sup>e</sup> stap bij verhuizen!



ZWAAG | Hooiklamp 31, 1689 DB



0229-285170 | [info@4x1.nl](mailto:info@4x1.nl) | [www.4x1.nl](http://www.4x1.nl)



Woonoppervlakte:	127 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	204 m <sup>2</sup>
Inhoud:	444 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1976
Type woning:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	zuidwest
Energie label:	B
Externe bergruimte:	7 m <sup>2</sup>





## Hooiklamp 31, Zwaag

**Uitgebouwde eengezinswoning met diepe tuin op het zuidwesten, 127 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, energielabel B, gelegen aan een rustige straat en grotendeels gerenoveerd in 2022!**

**Soms maakt u zoiets mee. U koopt een woning, renoveert hem grotendeels, maar dan loopt u toch tegen een ander huis aan, waarvan die de mogelijkheden biedt voor een volgende stap. Deze woning is grotendeels aangepakt in 2022, waarbij de keuken is vernieuwd, een aanbouw is geplaatst, een nieuwe vloer is gelegd met vloerverwarming, een nieuwe badkamer, de toiletruimte is aangepakt en de Cv-ketel is vernieuwd. Dit is een woning om verliefd op te worden! Wij zoeken nu alleen nog iemand die deze woning kan afmaken!**

**De woning staat in een rustige wijk aan de rand van Zwaag, vlakbij Hoorn en natuurbos Blokweer.**

**Alle benodigde voorzieningen zijn binnen handbereik, waaronder manage De Eenhoorn, de voetbalvelden van S.V. Westfriezen, zwembad De Wijzend en openbare basisschool Het Ooievaarsnest. De A7 richting Amsterdam en Leeuwarden is binnen 5 minuten te bereiken. Binnen enkele fietsminuten rijdt u in de binnenstad van Hoorn, met het NS-station, winkels, restaurants, een historische haven en het nieuwe stadsstrand!**

### **Bijzonderheden**

- Uitgebouwde eengezinswoning
- Keuken 2022
- Aanbouw met lichtstraat 2022
- Badkamer 2022
- Toilet 2022
- Cv-ketel 2022
- Energielabel B
- Achtertuin op het zuidwesten
- Op loopafstand van zwembad De Wijzend
- Binnen 5 minuten op de A7
- Op enkele minuten in van de binnenstad Hoorn!

## Begane grond

Via de lichte hal met meterkast heeft u toegang naar de leefruimte. De tussenhall met vloerverwarmingsunit biedt toegang naar de toiletruimte en de 1e verdieping. De toiletruimte heeft een wandcloset, fonteintje en is afgewerkt met moderne tegels en koperlook.

## Keuken

De prachtige open woonkeuken uit 2022 is een staaltje van modern design. De chef in de keuken praat gezellig mee, terwijl die bij het kookeiland een feestmaal bereidt. De royale, moderne leefkeuken is een droom voor iedere kok: een kookeiland met eetbar, veel werkruimte, een inductiekookplaat met Bora indirecte afzuiging, combi-ovenmagnetron, Amerikaanse koel-vriescombinatie met koud water en een vaatwasmachine. Door het grote raam aan de voorzijde komt er veel natuurlijk daglicht de ruimte binnen.





## Woonkamer

Deze lichte woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd. Vanaf hier is er een prachtig zicht naar de tuin. De ruimte heeft gestuukte wanden en een gestuukt plafond, spots en de uitbouw heeft een moderne lichtstraat. Er is genoeg plaats voor een ruime zithoek en een grote eettafel. Via de hardhouten schuifpui heeft u toegang naar de tuin.

## Tuin

Wauw! Deze diepe en zonnige tuin ligt op het zuidwesten. Er staan diverse plantsoorten, er zijn twee zonneterras aanwezig, een achterom en een stenen berging. Doordat de tuin zo diep is, kunt u hier heerlijk genieten van de zon op één van de twee terrassen.









## 1e verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en de tweede verdieping.

### Slaapkamers

De 1e slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft gestuukte wanden. De 2e en 3e slaapkamer liggen aan de achterzijde. Alle slaapkamers op de 1e verdieping hebben rechte wanden, veel lichtinval en dubbel glas.

### Badkamer

Wat een plaatje! Deze luxe badkamer is van alle gemakken voorzien en afgewerkt met luxe tegels en geborstelde, koperen kranen. Doordat de badkamer is vergroot, is er ruimte gecreëerd voor een grote inloopdouche. Er is een wandcloset aanwezig, een modern wastafelmeubel met wastafel, vloerverwarming en een ligbad waarin u heerlijk kunt badderen.







## 2e verdieping

Via de vaste trap bereikt u de 2e verdieping. De voorzolder biedt toegang tot de 4e slaapkamer en heeft een wasmachineaansluiting, plaats voor een droger, mechanische ventilatie en de Cv-ketel staat hier opgesteld.

## Slaapkamer

Wat een heerlijke ruimte! De 4e slaapkamer is een lichte ruimte met veel daglicht door het grote dakraam.





### **Elektrische installatie**

Meterkast met 8 groepen, 3 aardlekschakelaars en een kookgroep.

### **Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening**

Cv-combiketel Remeha HR 2022 eigendom.

Vloerverwarmingsunit 6 groepen.

### **Isolatie**

De woning is geïsoleerd doormiddel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas en HR glas.





---

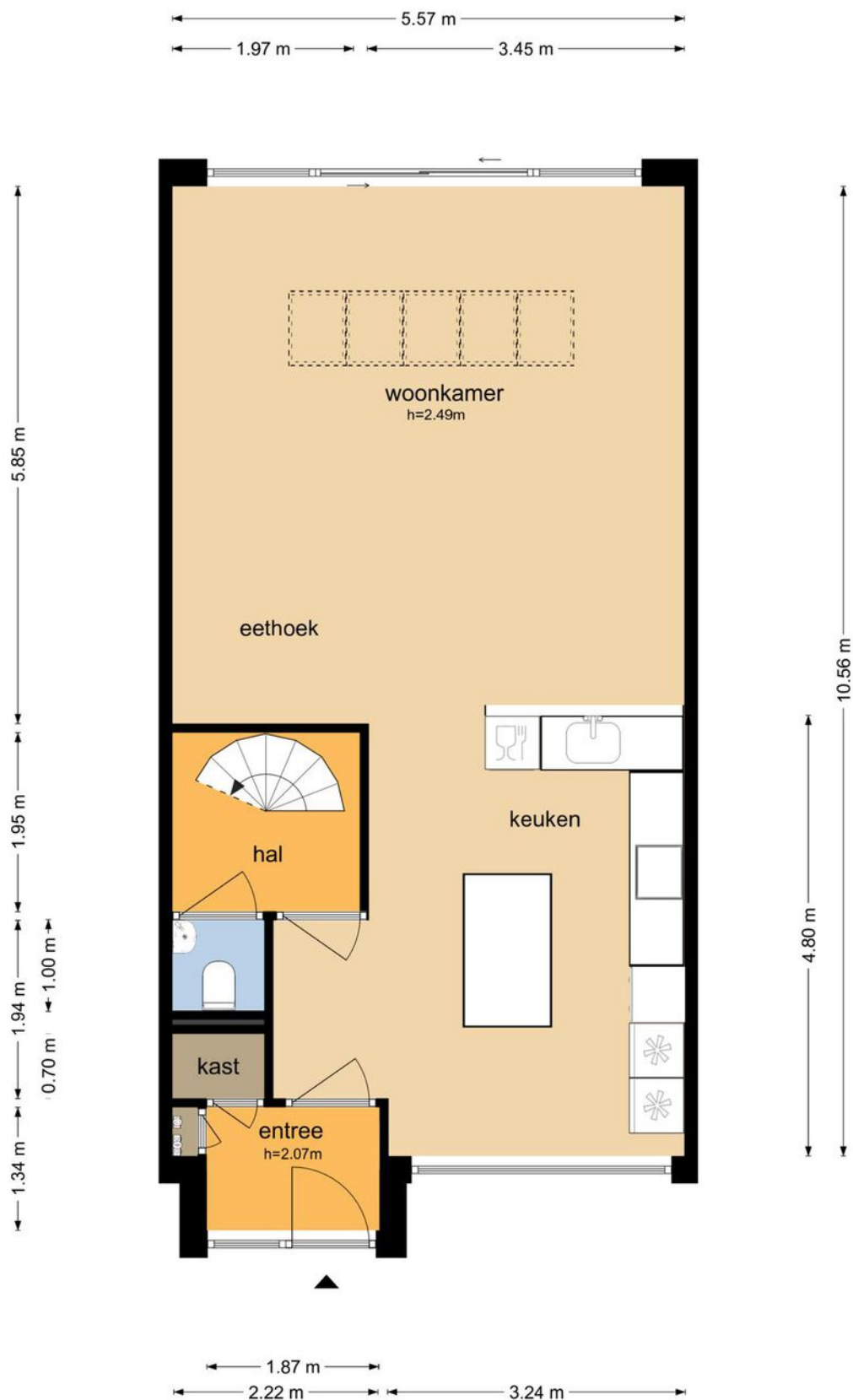
# Lijst van zaken

	<b>blijft achter</b>	<b>gaat mee</b>
Tuinaanleg/beplanting	<b>x</b>	
(sier)bestrating	<b>x</b>	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	<b>x</b>	
Tuinhuisje/buitenberging	<b>x</b>	
Gordijnrails: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Gordijnen: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping		<b>x</b>
Luxaflex: begane grond	<b>x</b>	
Vloer: laminaat	<b>x</b>	
Klokthermostaat; merk Remeha	<b>x</b>	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (inductie); - Bora indirecte afzuiging; - combimagnetron/oven; - koel-vriescombinatie; - vaatwasmachine; - close-in-boiler; - Heetwater kraan.	<b>x</b> <b>x</b> <b>x</b> <b>x</b> <b>x</b> <b>x</b> <b>x</b>	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	<b>x</b>	
Boeken-, legplanken: begane grond (keuken)	<b>x</b>	
Opbouwverlichting: hanglampen/plafonnières		<b>x</b>
Dimmers	<b>x</b>	
Kasten: 1 <sup>e</sup> verdieping		<b>x</b>
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<b>x</b>	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc. )	<b>x</b>	
Wastafelmeubel	<b>x</b>	

---

# Plattegrond begane grond

## Hooiklamp 31 - Zwaag Begane Grond



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



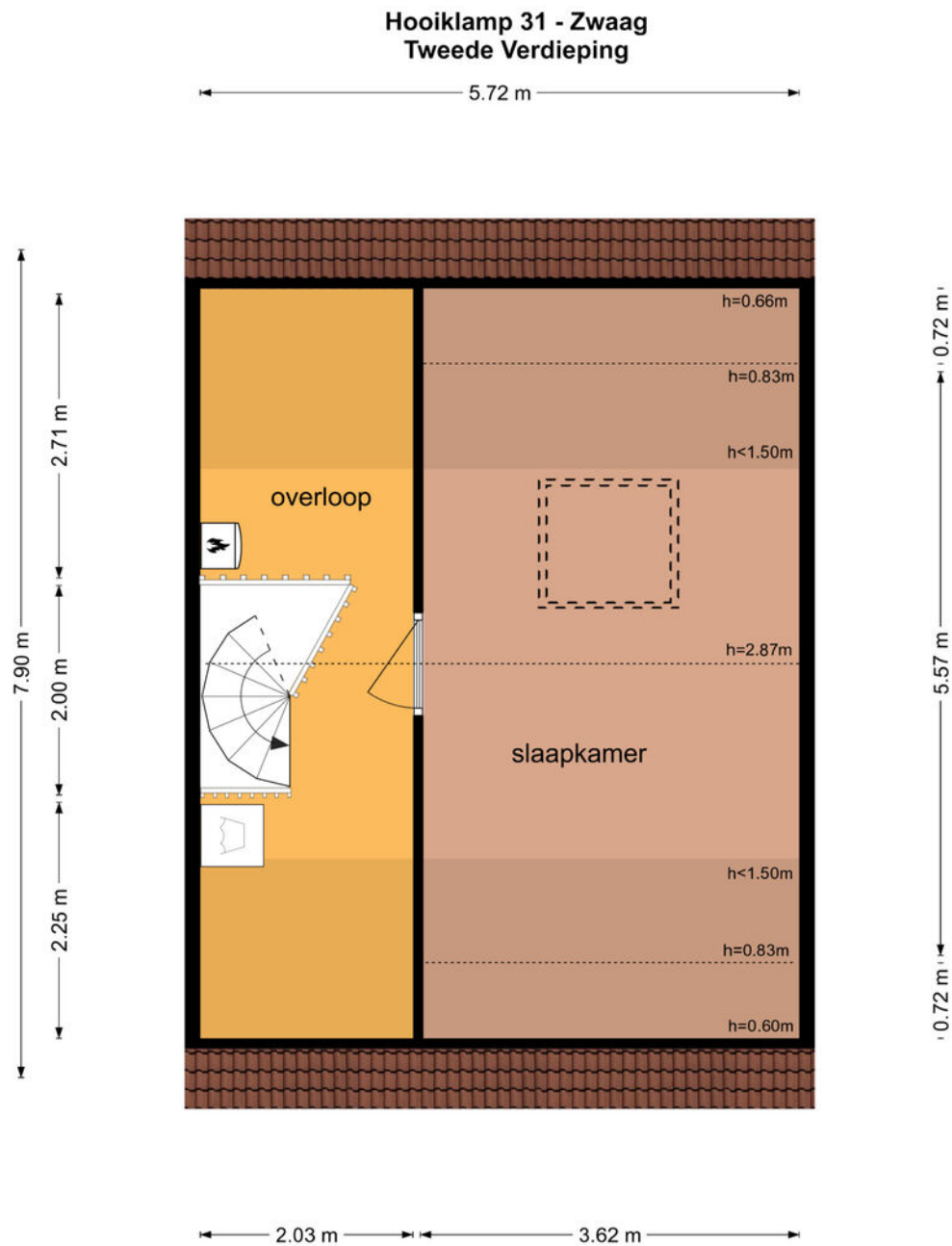
# Plattegrond eerste verdieping

## Hooiklamp 31 - 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 tweede verdieping

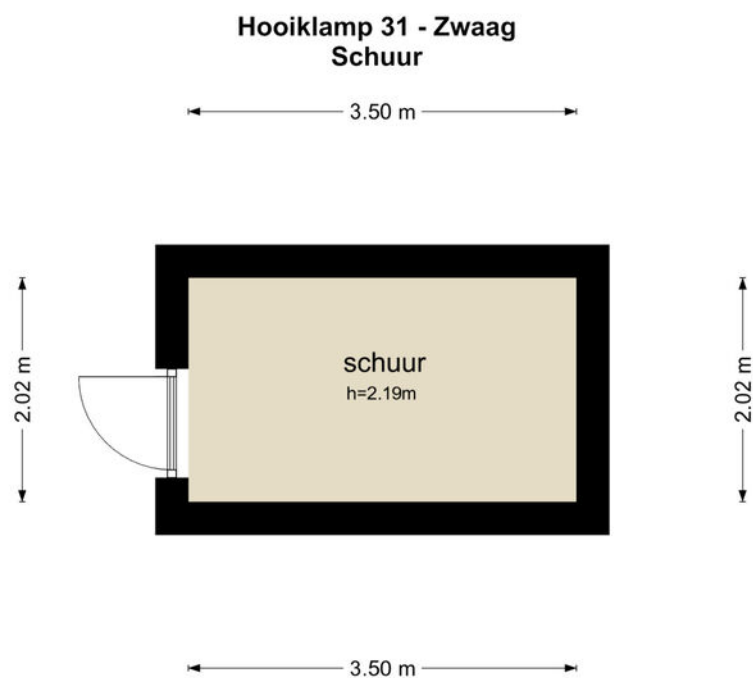


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



---

# 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: 2601539\_5



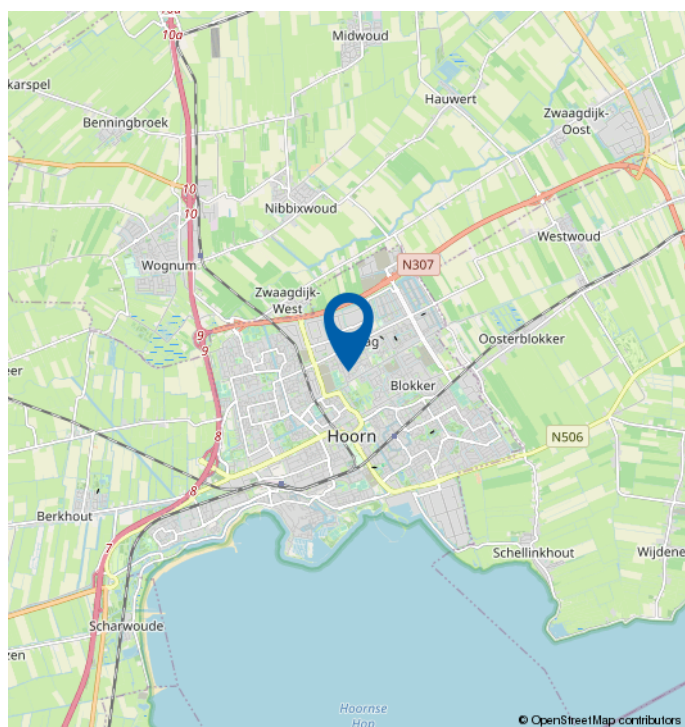
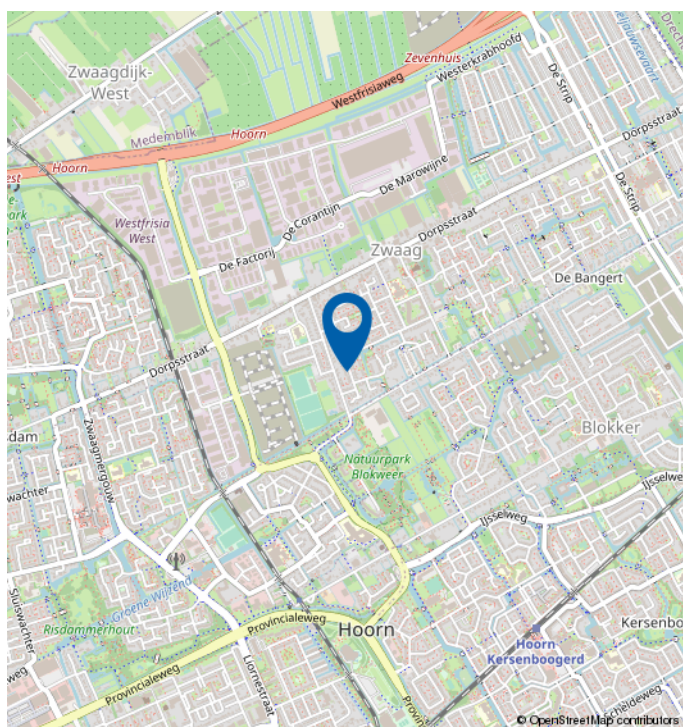
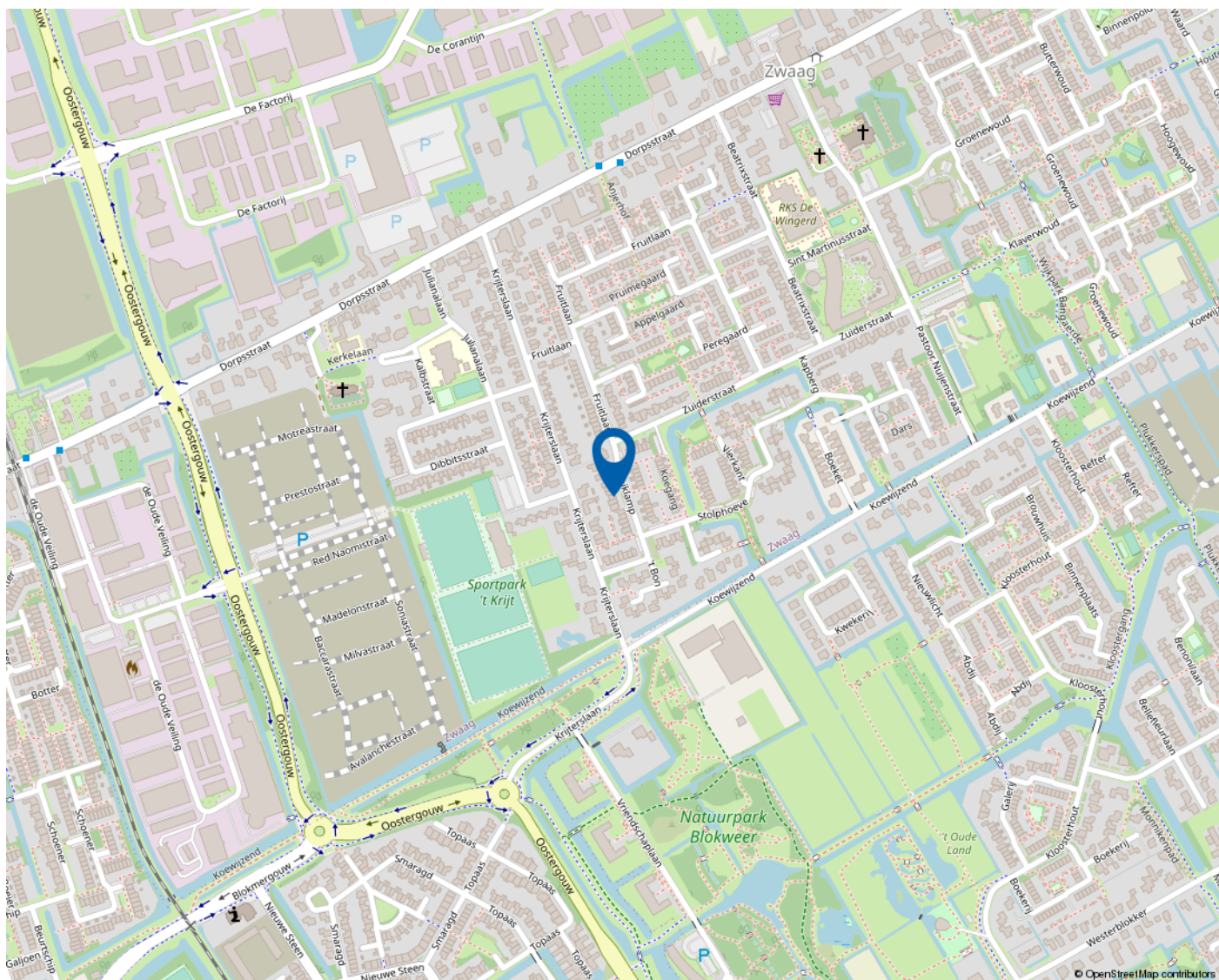
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
<b>25</b> Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hoorn	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie I	
— Bebauwing		Perceel 4552	

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 12 september 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](http://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](mailto: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 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