



WONING INFORMATIE

---

## Dorpsstraat 296, Zwaag

---

VRAAGPRIJS € 515.000 K.K.



E [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl) • [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)  
T 0229 50 66 90 A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker



**Optima**  
MAKELAARDIJ



Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt. Een spannende periode breekt aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopende partij. Uiteraard is/zijn de verkoper(s) zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook ons uw mening te laten weten, zodat wij de verkoper(s) daarover kunnen inlichten.

Indien u op dit moment eigenaar bent van een woning kunnen wij u vrijblijvend een indicatie geven van de te verwachten opbrengst en inzicht bieden in de verkoopmogelijkheden. Buiten deze brochure doen wij nog veel meer om een woning te verkopen.

Op ons kantoor of bij u thuis bespreken we graag vrijblijvend de mogelijkheden met u.

Mocht u verder vragen hebben over:

- een gratis waardebeoordeling voor uw eigen woning
- verkoop van uw woning
- verhuur van uw woning
- taxatie van uw woning

Heeft u vragen of bent u geïnteresseerd in onze diensten dan kunt u ons altijd bellen of mailen op:

Tel: 0229-506690

Mail: [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

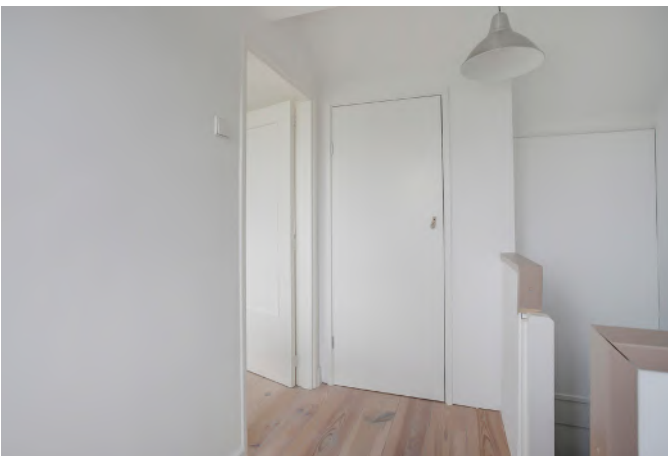
Met vriendelijke groet,  
Team Optima Makelaardij







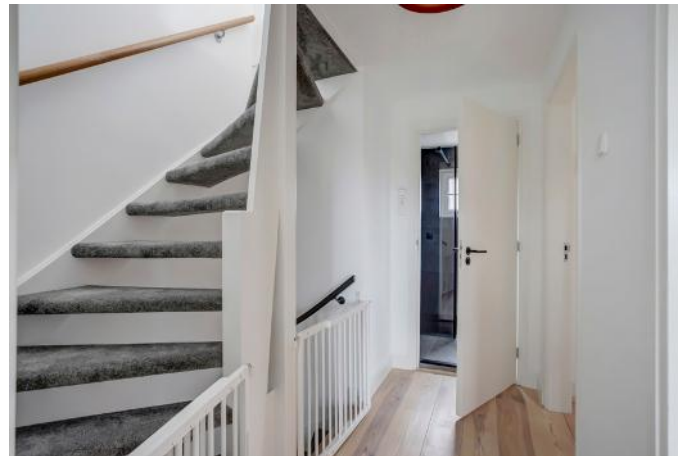


















# BEGANE GROND

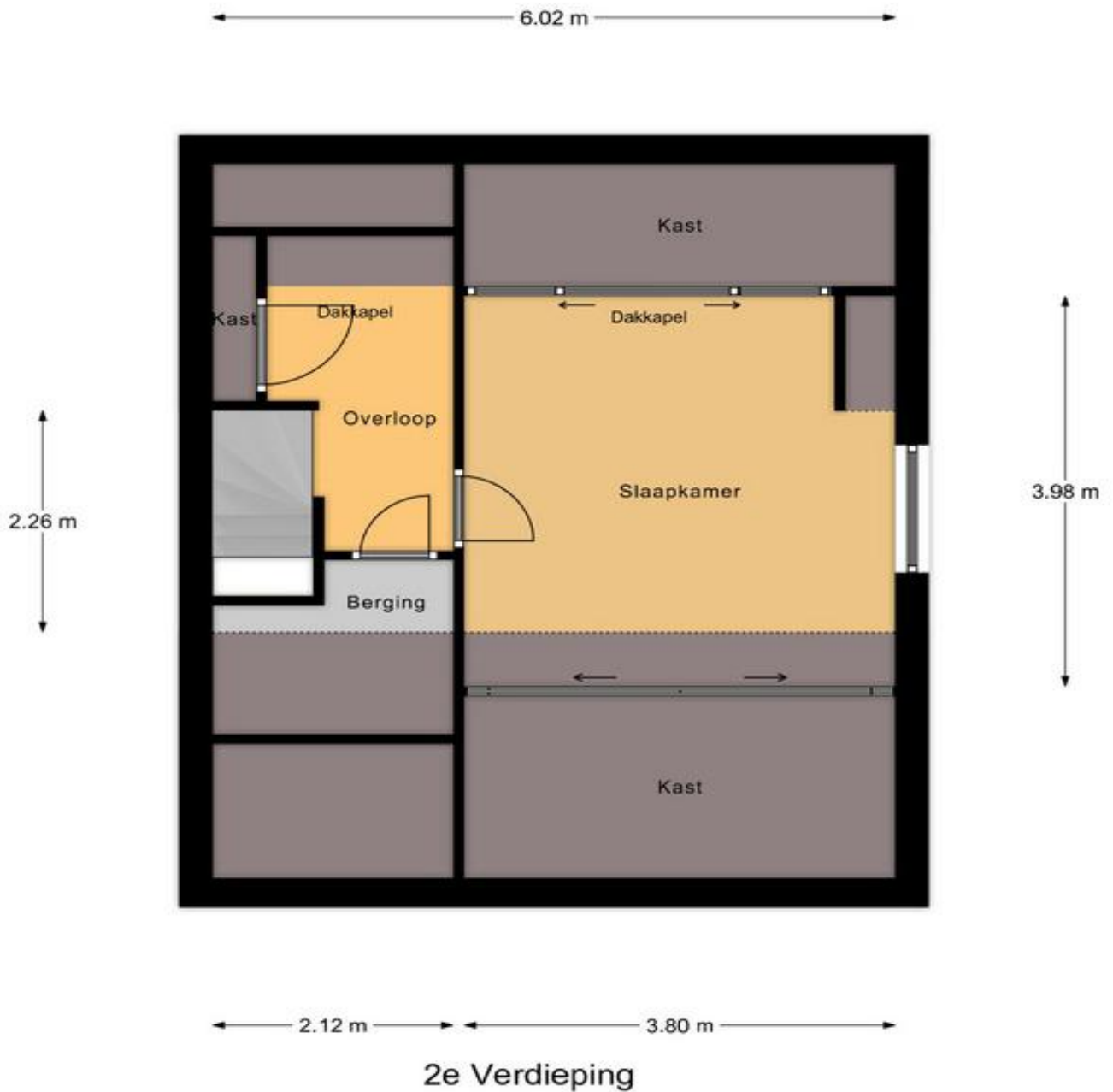


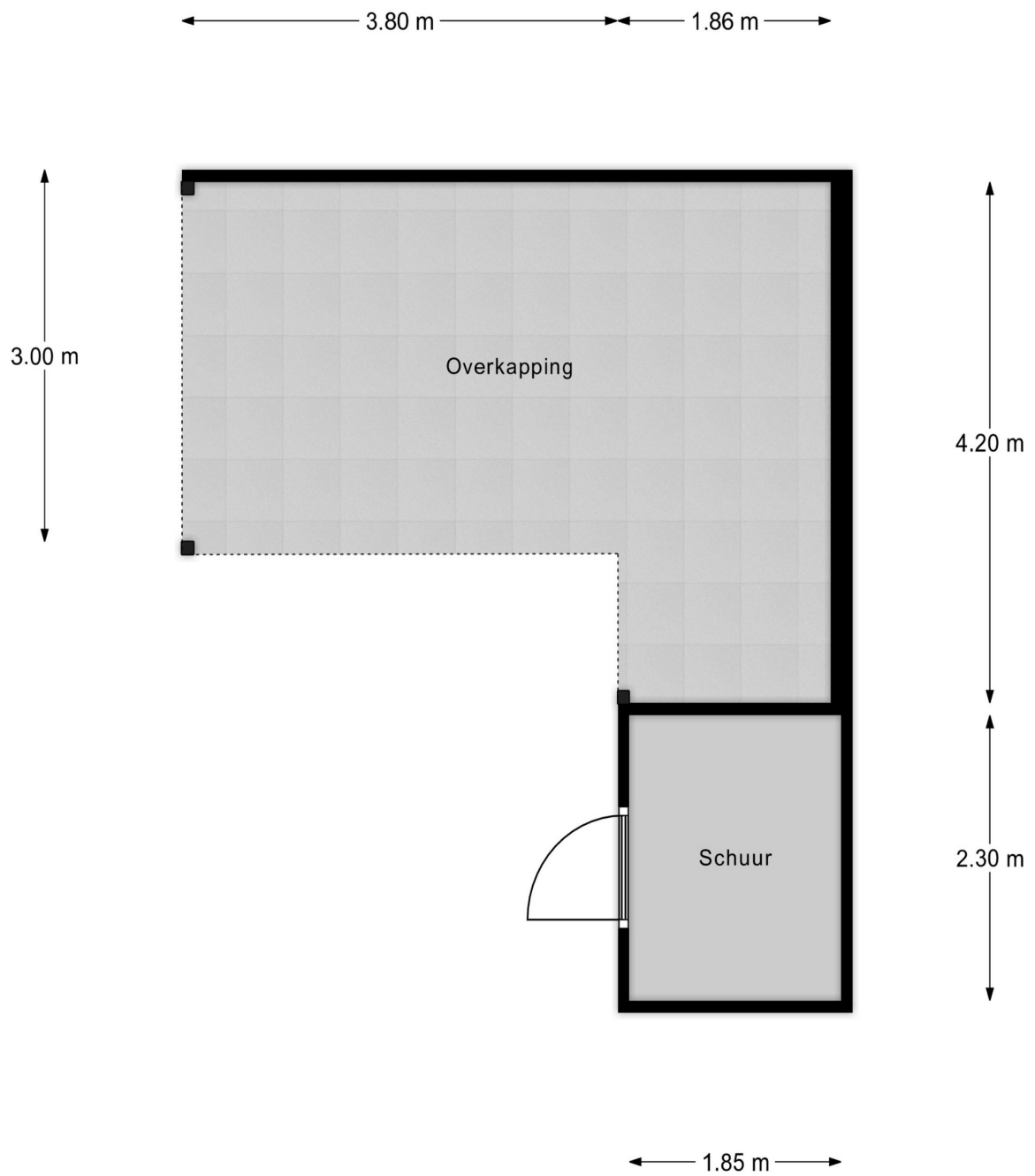
Begane Grond

1E VERDIEPING



1e Verdieping





Schuur





Ontdek het perfecte thuis in deze prachtige twee-onder-een-kapwoning, gelegen aan de karakteristieke lintbebouwing van Zwaag. Met een royale perceeloppervlakte van 430m2 biedt deze woning ruimte, comfort en moderne voorzieningen. Bouwjaar 1971, maar volledig gemoderniseerd en uitgebouwd met oog voor detail en kwaliteit.

Deze woning is ideaal gelegen in de nabijheid van scholen, openbaar vervoer, uitvalswegen en een winkelcentrum. Alles wat je nodig hebt is binnen handbereik,

### BEGANE GROND

Bij binnenkomst in de lichte entree valt direct de zorgvuldige afwerking op. De begane grond is slim ingedeeld met een meterkast, toilet, trapopgang en handige trapkast. De straatgerichte woonkamer biedt een knusse sfeer, terwijl de tuingerichte keuken met eethoek een oase van licht en gezelligheid is, mede dankzij dakramen die voor een natuurlijke lichtinval zorgen. Via de schuifpui in de keuken betreed je de fraai aangelegde tuin. Een bijkeuken met cv-ketel en was- en droogopstelling leidt naar de inpandige berging en de achtertuin.

### 1E VERDIEPING

De eerste verdieping herbergt drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer die in 2023 volledig vernieuwd is. Deze luxe badkamer is voorzien van een inloopdouche, vloerverwarming en elektrische radiator, wastafelmeubel en een hangend toilet. Een oase van comfort na een lange dag.

### 2E VERDIEPING

Op de tweede verdieping kom je op een overloop met handige opbergruimte in de knieschotten. Hier bevindt zich tevens een vierde slaapkamer met dank aan de dakkapel over de gehele breedte van de verdieping. Deze extra ruimte wordt slim benut en biedt een prachtig uitzicht.

### MODERNE VOORZIENINGEN

Deze woning is voorzien van 11 zonnepanelen geplaatst in 2020, dubbele airconditioning voor de woonkamer en slaapkamer, enkele airconditioning voor hoofdslaapkamer, geïsoleerde gevels in 2020, en een bodembedekker in de kruipruimte (schelpen in 2008). Zowel de voordeur als achterdeur (met kozijn) zijn vervangen in 2021. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich drie parkeerplaatsen op eigen terrein.

### KORTOM

Mis deze kans niet om eigenaar te worden van deze compleet gemoderniseerde en perfect onderhouden twee-onder-een-kapwoning. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek zelf het comfort, de luxe en de ruimte die deze woning te bieden heeft.





### OVERDRACHT

Vraagprijs	€515.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, 2-1kapwoning, ééngezinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	1971
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	142m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	8m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	430m <sup>2</sup>
Inhoud	500m <sup>3</sup>

### INDELING

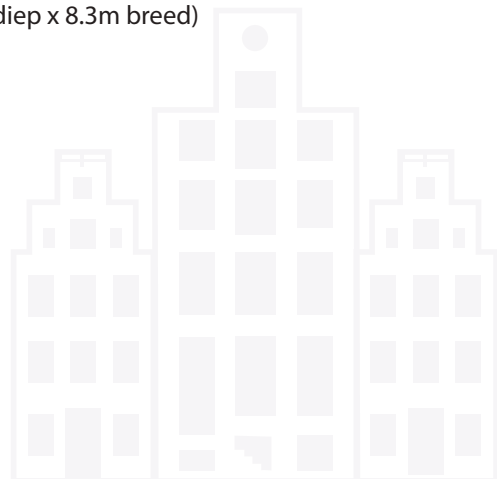
Aantal kamers	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	wastafel meubel, inloopdouche, inbouwcloset en vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen

### ENERGIE

Energie label	C, geldig tot 10-12-2028
Isolatie	Bodemisolatie, dakisolatie, gevel isolatie. isolerende beglazing
Verwarming en warm water	CV-ketel (2011)

### BUITENRUIMTE

Ligging	Aan het dorpslint
Tuin	achtertuin, achterom bereikbaar
Oppervlakte	148 m <sup>2</sup> (gem. 22.5 m diep x 8.3m breed)
Ligging	Zuiden





### ANDERE OVEREENKOMSTEN OVERIGE GEGEVENS

Er zijn na de eigendomsverkrijging geen andere notariële- of onderhandse overeenkomsten gesloten aangaande het pand.

### EIGENDOM EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Het betreft volle eigendom. Er zijn geen bijzondere verplichtingen bekend.

### PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er is geen voorkeursrecht, ruilverkaveling, onteigening bekend dan wel overige publieksrechtelijke beperkingen bekend.

### KADASTRALE GRENZEN

De werkelijke (bebouwde) situatie wijkt niet af van kadastrale grenzen.

### VERHUUR

De woning is niet (gedeeltelijk) verhuurd.

### PROCEDURES

Er zijn geen procedures bekend.

### MONUMENT/BESCHERMD STAD- OF DORPSGEZICHT

De woning is geen gemeentelijk monument dan wel een beschermd stad- of dorpsgezicht.

### PREMIES EN SUBSIDIES

De woning valt niet onder enige premie- of subsidieregeling. Evenmin zijn er premies of subsidies verstrekt die kunnen worden teruggevorderd.

### AANSCHRIJVINGEN

Overheid of nutsbedrijven hebben geen verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd dat te doen. Het pand is nooit onbewoonbaar verklaard geweest.

### VERBOUWINGEN

Er zijn geen verbouwingen uitgevoerd waarvoor een bouwvergunning nodig was.

### INSTALLATIES

Warm water: CV-ketel (2011)

Verwarming: Radiatoren en vloerverwarming (Bijkeuken, toilet en badkamer), airconditioning woonkamer en slaapkamer.

### BELASTING

Op de verkoop is 2% overdrachtbelasting en geen omzetbelasting van toepassing (kosten koper).

### GEBRUIK

Het object is in gebruik en wordt geleverd met woonbestemming.

### GEBREKEN

Er zijn geen bezwaren of gebreken aan de technische installaties bekend.

### VERONTREINIGING

Verkoper is niet bekend met enige vorm van verontreiniging

### HUUR/LEASE

Er zijn geen huur/lease overeenkomsten.

### VOORSCHOT ENERGIENOTA'S

Bewoners samenstelling: Volwassenen: 2

Kinderen: 2

Gas/ Elektra : €170,- per maand





### GEGEVENS BIEDINGEN

Indien u interesse heeft in deze woning, nodigen wij u van harte uit om een voorstel uit te brengen. Als u niet dagelijks een woning koopt raden wij u aan om zich te laten begeleiden door een eigen aankoopmakelaar.

### ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Indien een voorwaarde in vervulling gaat, kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

### NOTARIS

De notaris is ter keuze van de koper (tenzij anders vermeld). De keuze van de notaris dient bekend te zijn bij het tekenen van de koopakte. Indien de keuze valt op een notaris buiten de regio Hoorn, behouden we het recht voor om de daaraan verbonden extra kosten voor bijvoorbeeld reistijd of volmachten op de koper te verhalen.

### KOOPAKTE

Zodra er overeenstemming is over de koopsom, levering en voorwaarden, zullen de gemaakte afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst. We gebruiken hiervoor het (meest recente) model zoals is vastgelegd door vastgoedpro, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### BANKGARANTIE/WAARBORG SOM

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de koper dient na mondelinge overeenstemming een bankgarantie/ waarborgsom (afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling) in handen van de notaris gesteld/ gestort te worden voor een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom.

### BEDENKTIJD

Een aspirant koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd gaat in nadat (een kopie van) de koopakte aan de aspirant koper is overhandigd.

### OUDERDOMSCLAUSULE

In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen, waarin koper verklaart bekend te zijn dat deze woning meer dan 52 jaar oud is.

### IDENTIFICATIE

Een aspirant koper dient zich te identificeren aan de hand van een geldig legitimatiebewijs in het kader van Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

E [info@optimamakelaardij.nl](mailto:info@optimamakelaardij.nl)

W [www.optimamakelaardij.nl](http://www.optimamakelaardij.nl)

T 0229 50 66 90

A Oosterblokker 2A, 1696 BH te Oosterblokker

