



WONING INFORMATIE

Rietkoog 11, Zwaag

VRAAGPRIJS €650.000 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







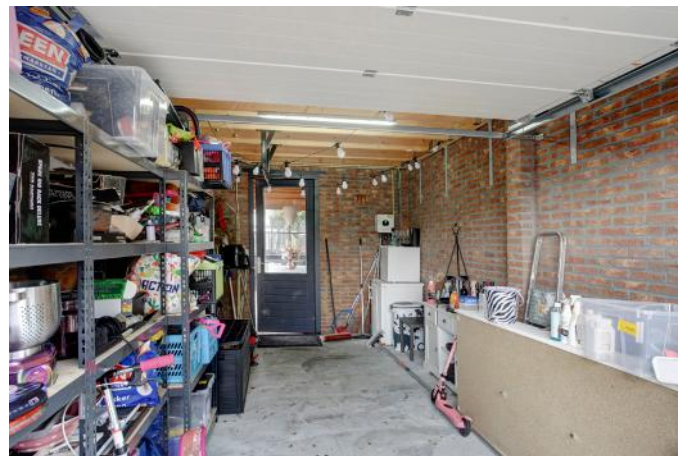






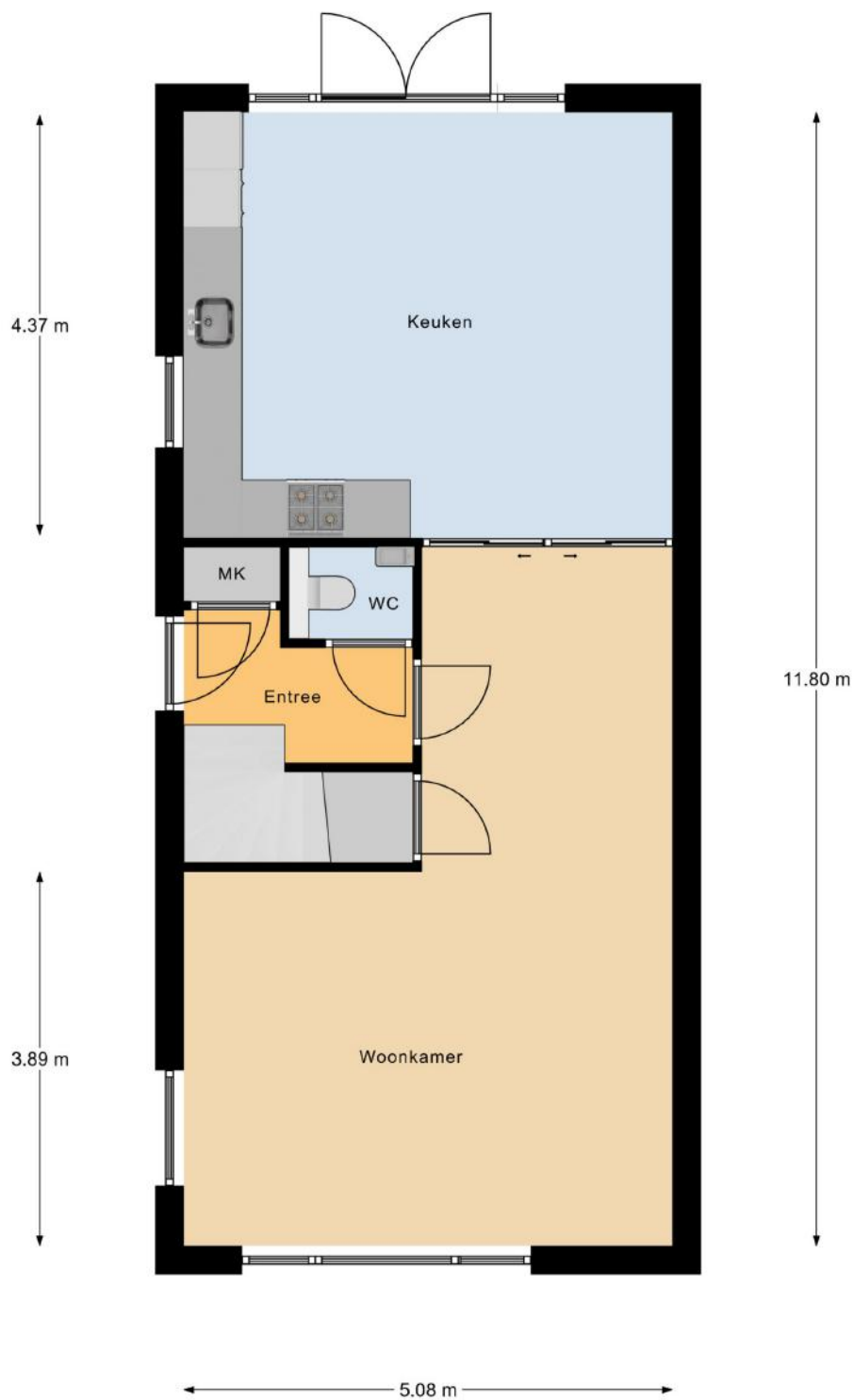






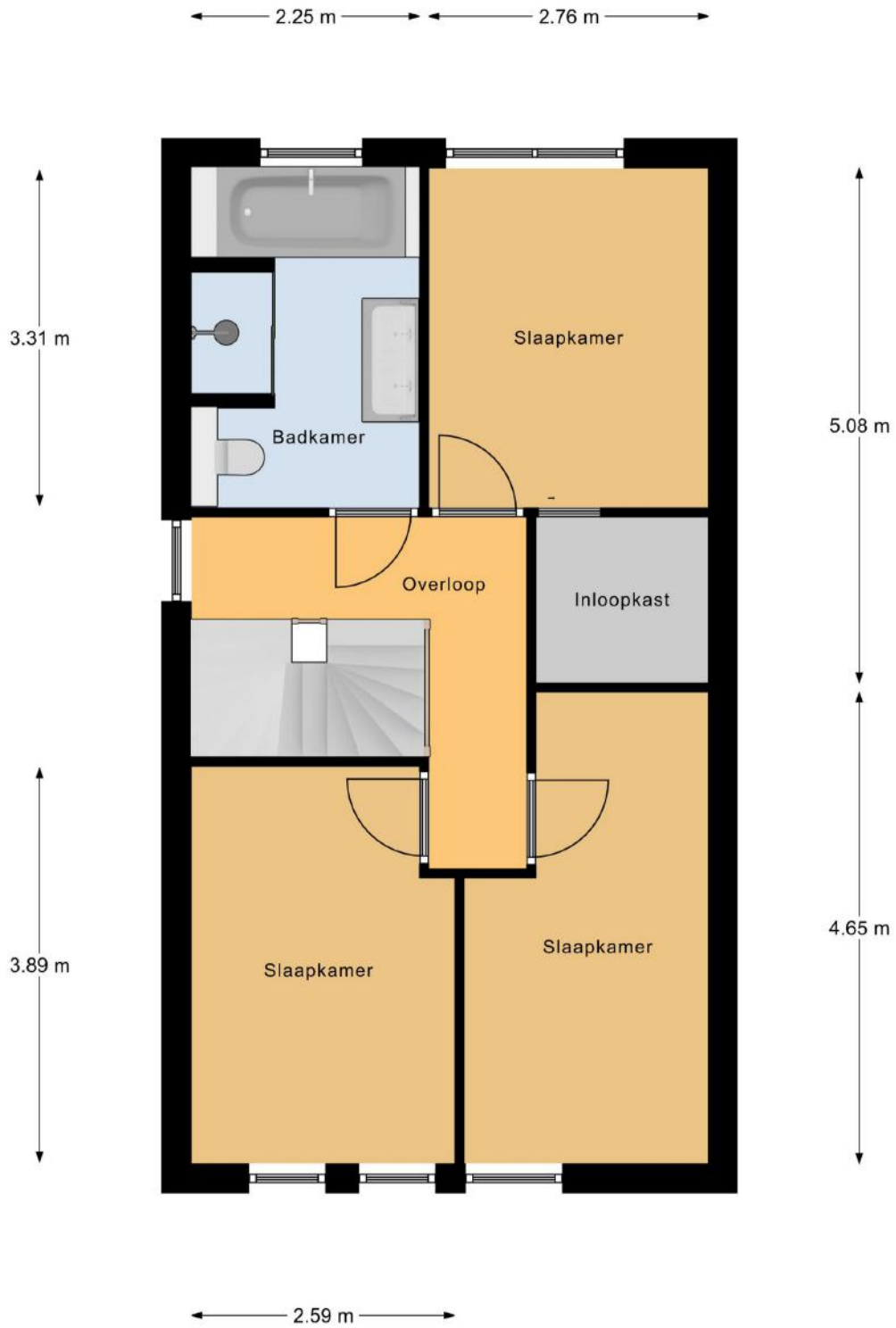




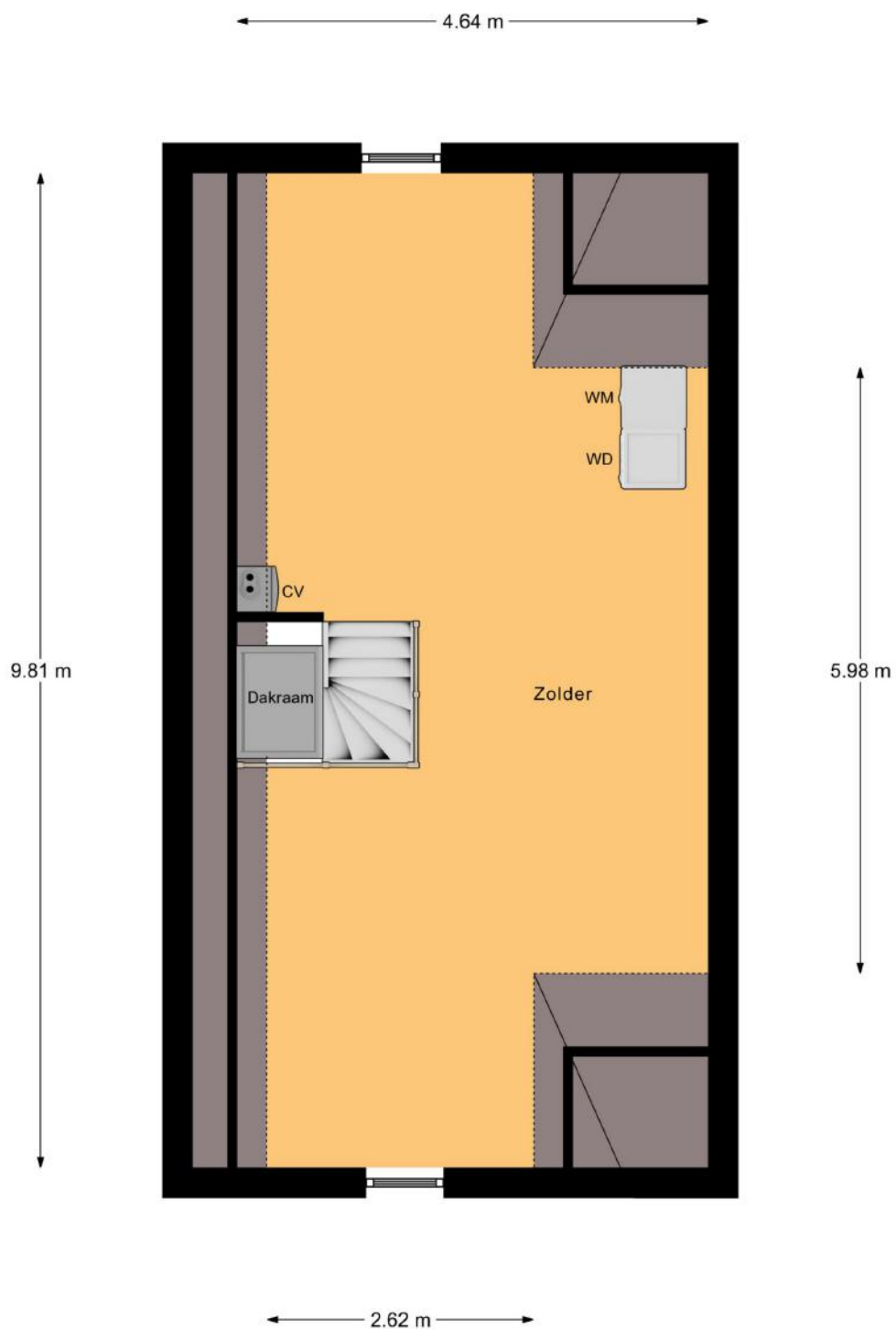


Begane Grond

1E VERDIEPING



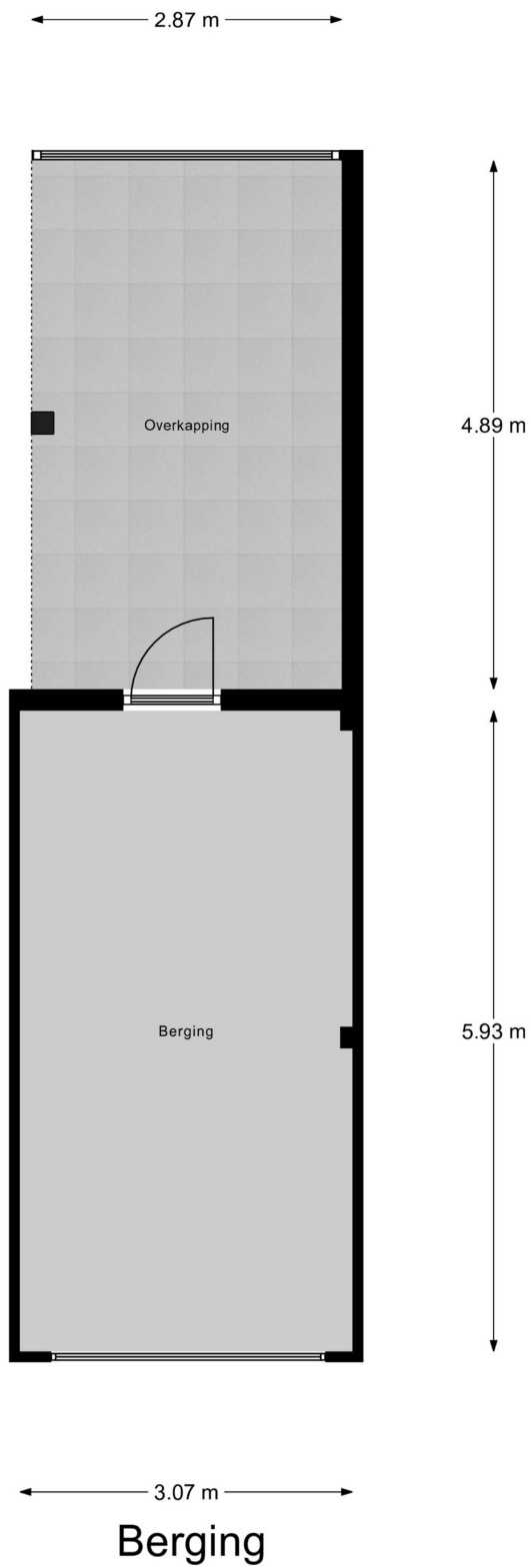
1e Verdieping



2e Verdieping

# GARAGE + VERANDA

---





### Unieke Twee-onder-een-kapwoning aan de Rietkoog 11 te Zwaag

Welkom thuis in deze schitterende twee-onder-een-kapwoning aan de Rietkoog 11, Zwaag. Een oase van comfort en stijl wacht op jou, die deze woning tot een droomhuis maken. Gelegen aan een rustige straat, met aan de voorzijde een wandelpad aan een sfeervolle waterpartij, geniet je hier van comfort en luxe in een ideale en kindvriendelijke omgeving. De woning heeft een energielabel A en is voorzien van 12 zonnepanelen.

Deze woning is gunstig gelegen nabij scholen, een winkelcentrum en uitvalswegen; volop gemak van een centrale ligging.

#### BEGANE GROND

De begane grond is slim ingedeeld met een aparte woonkeuken, gescheiden van de woonkamer door een stalen glazen pui met dubbele deuren. De woonkeuken is luxe te noemen en voorzien van een inductie kookplaat, geïntegreerde afzuiging, 2 combi ovens, vaatwasser, koelkast, vriezer en een quooker kraan. In de gehele woonkeuken is vloerverwarming aanwezig.

Laat je verrassen door de moderne en warme uitstraling van de woonkamer. De visgraat PVC vloer geeft de ruimte een moderne uitstraling, waarbij de stalen deuren een elegant accent toevoegen en een gevoel van openheid creëren.

De televisie en de haard zijn slim weggewerkt in een eigentijds wandmeubel, waardoor een strak en opgeruimd design ontstaat.

Deze gezellige woonkamer nodigt uit tot ontspanning en biedt de ideale setting voor gezelligheid.

#### 1E VERDIEPING

Op deze verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De ouder slaapkamer is voorzien van een inloopkast, wat voldoende ruimte biedt voor al je kleding en accessoires. Deze slaapkamer is tevens voorzien van een airconditioning.

De badkamer straalt luxe uit met een inloopdouche, luxe bubbelbad, hangend toilet en een dubbele wastafelmeubel, volledig voorzien van beton cire stucwerk.

#### 2E VERDIEPING

De open zolder biedt de mogelijkheid om nog twee extra kamers te creëren, waardoor je de woning kunt aanpassen aan jouw specifieke behoeften. De locatie van de technische installaties zijn hiervoor reeds naar de zijkant van de zolder geplaatst.

#### TUIN

Geniet van de zon in de tuin met deze zonnige achtertuin op het zuiden. De woning beschikt over een vrijstaande garage met aangebouwde veranda, een ideale plek om te ontspannen en te genieten. Geen zorgen meer over het vinden van een parkeerplek, want hier heb je twee parkeerplaatsen op eigen terrein.







### OVERDRACHT

Vraagprijs	€650.000,- kosten koper
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg
Eigendomssituatie	volle eigendom

### BOUW

Soort woonhuis	woonhuis, 2-1 kapwoning, ééngesinswoning
Soort bouw	bestaande bouw
Bouwjaar	2019
Soort dak	Zadeldak pannen gedekt, platte daken voorzien van bitumen.

### OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Woonoppervlakte	146m <sup>2</sup>
Overig inpandige ruimte	-m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	18m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	257m <sup>2</sup>
Inhoud	517m <sup>3</sup>

### INDELING

Aantal kamers	5 kamers (3 slaapkamers en een zolderverdieping)
Aantal badkamers	1 badkamer
Badkamervoorzieningen	vaste wastafel, inloopdouche, bubbelbad, inbouwcloset
Aantal woonlagen	3 woonlagen

### ENERGIE

Energie label	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	CV Ketel (2019)
Warm water	CV Ketel (2019)

### BUITENRUIMTE

Ligging	in een woonwijk,
Tuin	achtertuin, achterom bereikbaar
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 (eigendom)

Verwarming: middels vloerverwarming & radiatoren

### 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

bewonerse samenstelling: volwassene(n): 2  
kinderen: 2

Gas/ Elektra €120.- per maand (voorschot)





### 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.

### 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

