

2/1 Kapwoning in Oud Zwaag

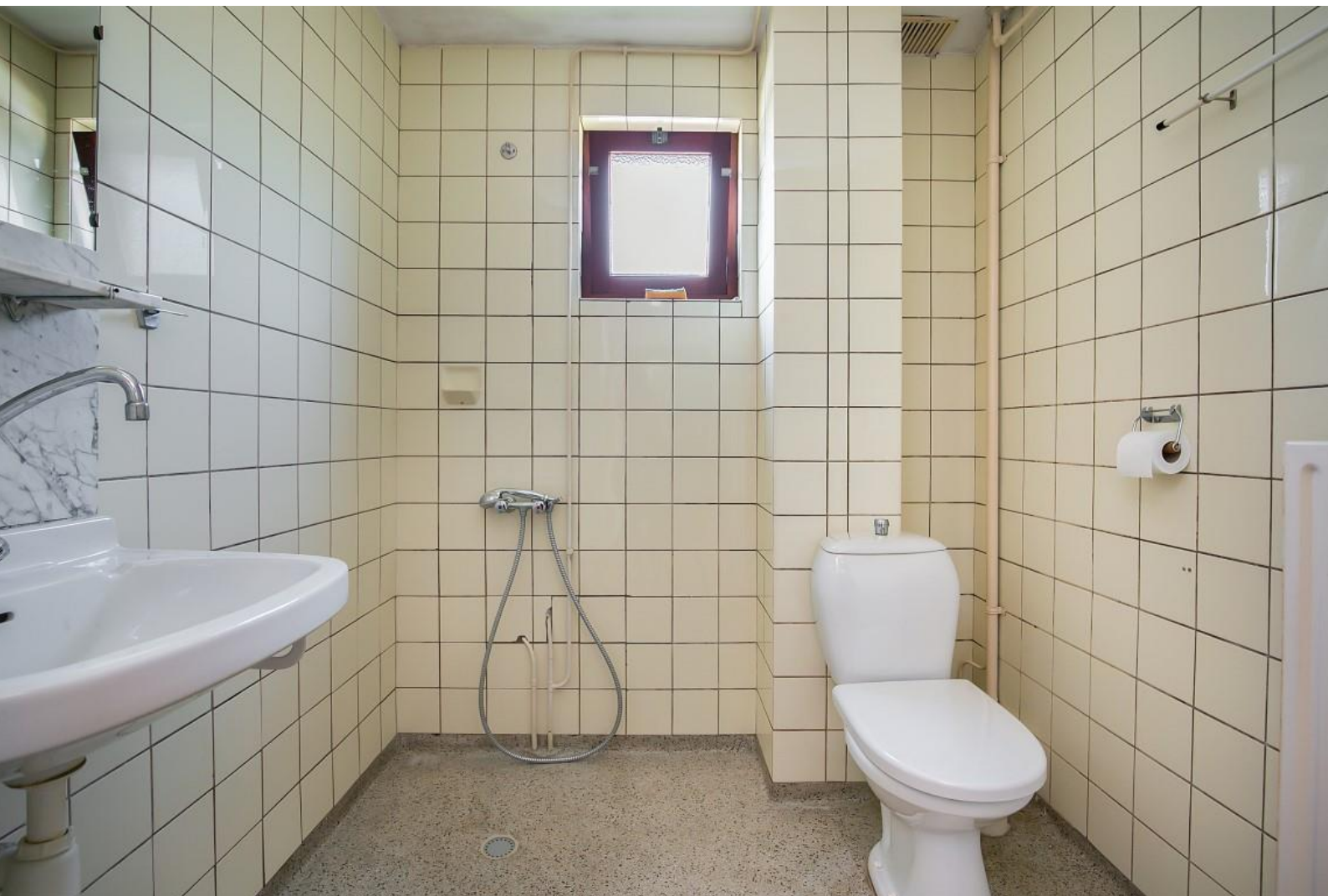
Julianalaan 12 te Zwaag

Richtprijs € 435.000,- k.k.

















Deze 2 onder 1 kapwoning met vrijstaande garage staat in het geliefde Oud Zwaag en heeft een zonnige tuin op het zuidwesten, 3 (voorheen 4) slaapkamers op de 1e etage, de 2 etage is 3.80 Mtr. hoog, een aangebouwde bijkeuken, tevens is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor de vrijstaande garage.

Indeling begane grond:

Entree:

Hal, voorzien van stucwerk wanden en plafond met meterkast, toiletruimte, garderobe-gedeelte, trapopgang naar de etage en toegangsdeur naar de woonkamer.

Toiletruimte:

Ruime en volledig betegelde toiletruimte met vast closet en een fonteintje.

Woonkamer:

De woonkamer 'in Z-vorm' is voorzien van een parketvloer, een openhaard en heeft veel lichtinval door de grote raampartijen. Het plafond is v.v. stucwerk, de wanden zijn gedeeltelijk voorzien van schoon metselwerk. Alle kozijnen zijn van hardhout en voorzien van isolatieglas, 1 kozijn heeft een luchtrooster. Vanuit de woonkamer komt u via de eetkamer in de keuken en bijkeuken.

Keuken:

De keuken is in een L-opstelling geplaatst, afsluitbaar en voorzien van een vaste en een losse toegangsdeur, er kan dus ook eenvoudig een open keuken van worden gemaakt zonder breekwerk.

Verder is er veel daglichtinval en is de keuken voorzien van behoorlijk wat bergruimte met o.a. een hoekcarrousel kast, verder een 4 pits gaskookplaat een ruime Liebherr power cooling koel-vrieskast, afzuigkap (met afvoer naar buiten), een dubbele RVS spoelbak met mengkraan en er is tevens een eetbar.

Bijkeuken:

De ruime afsluitbare bijkeuken is voorzien van een tegelvloer, half betegelde wanden met stucwerk afgewerkt en geeft toegang tot de achtertuin. Hier zijn ook de aansluitpunten voor de wasmachine en droger met eventueel een doorgang voor een afvoerdroger. Tot slot is er nog een extra water aansluiting aanwezig voor bijvoorbeeld de tuin.

Tuin:

Via de bijkeuken komt u in de zonnige op het zuidwesten gelegen achtertuin die is v.v. bestrating en sierbeplanting waaronder een aantal (boeren) Hortensia's. Vanwege de zonnige ligging kunt u tot laat in de avond genieten van de zon. In de tuinkas groeien momenteel 3 volwassen wijnranken.

Ter hoogte van de garage is een afvoerputje in de bestrating verwerkt. Er is ook een brede zijtuin die net als de voortuin keurig is aangelegd en v.v. sierbestrating, struiken, Hortensia's en gras.

Garage:

Via de achtertuin heeft u toegang tot de vrijstaande garage die is v.v. stucwerk op de wanden en een houten dak met bitumen afgewerkt, de boeidelen zijn van onverwoestbaar Trespa en kunststof delen.

De garage (6.17 x 2.98 Mtr. en 2.60 Mtr. hoog) heeft een hardhouten tuindeur, een raam voor ventilatie en een elektrisch bedienbare sectionale garagedeur aan de Dibbitsstraat zijde. De garage is v.v. een beton dekvloer en er is ruime parkeergelegenheid op eigen grond voor de garage.

1e Verdieping:

Via de hardhouten trap komt u uit op de (afsluitbare) overloop die is voorzien van stucwerk wanden, waar zich ook de hardhouten trap naar de 2e etage bevind. Alle kamers op de 1e etage hebben rechte wanden. De gehele verdieping is voorzien van Hardhouten kozijnen met draaikiepramen.

Slaapkamers:

Er zijn op de 1e etage 3 (voorheen 4) slaapkamers, alle kozijnen zijn van Hardhout en v.v. o.a. draaikiepramen met enkelglas.

De hoofdslaapkamer (circa 19 m² en voorheen 2 slk.) is aan de achterzijde gelegen en geeft toegang tot het dakterras (met betonvloer).

De slaapkamer aan de linker voorzijde (circa 6.22 m²) is v.v. een wastafel met warm en koud waterkraan. De 3e slaapkamer aan de rechter voorzijde is circa 9 m² groot.

Badkamer:

De badkamer is volledig betegeld, voorzien van daglichtinval, een terrazzo vloer, een radiator, douche gedeelte met mengkraan en een wastafel met planchet en spiegel.

2e Verdieping:

Deze verdieping (3.80 Mtr. hoog) is te betreden middels de vaste hardhouten trap en de ruime voorzolder is voorzien van een Velux dakraam (circa 90 x 50 cm.), verder een afsluitbare kamer met een hardhouten buitenkozijn v.v. een draaikiëpraam, veel bergruimte en de Nefit HR CV installatie (2008).
Meerdere slaapkamers kunnen hier desgewenst nog gerealiseerd worden.

Gebruiksoppervlakte Wonen:
Circa 128 m2.

Gebouw gebonden buitenruimte (Dakterras):
Circa 10 m2.

Oppervlakte Externe Bergruimte:
Circa 18 m2. (vrijstaande stenen garage)

Kadastrale gegevens:
Totaal 381 m2 eigen grond.

Kadastrale gemeente:
Hoorn, Sectie: I, Perceel 2785.

Bouwjaar:
1967

Meterkast:
Voorzien van 6 groepen en 1 aardlekschakelaar.

Verwarming:
Nefit Topline HR combiketel, bouwjaar 2008.

Warmwatervoorziening:
Via de CV Combiketel.

Isolatie:
Het dak is van binnenuit na geïsoleerd met circa 7 cm. steenwol, de kozijnen op de begane grond zijn vrijwel allemaal v.v. isolatieglas.

Definitief energielabel D
Dit label is geldig tot 14-06-2032

Bijzonderheden:

De prijs betreft een richtprijs.

Momenteel is de openhaard niet werkend, omdat de schoorsteen op het dak is verwijderd.
de toiletruimte heeft een mechanische afzuiging die buiten werking is gesteld, maar kan eenvoudig weer aangesloten worden.

De 2e etage is 3.80 Mtr. hoog waardoor er eenvoudig nog extra woonruimte kan worden gerealiseerd.
Beide hardhouten trappen zijn voorzien van een ingefreesde antislip strip. Op de trap van de begane grond naar de 1e etage was tot voorkort een traplift gemonteerd.

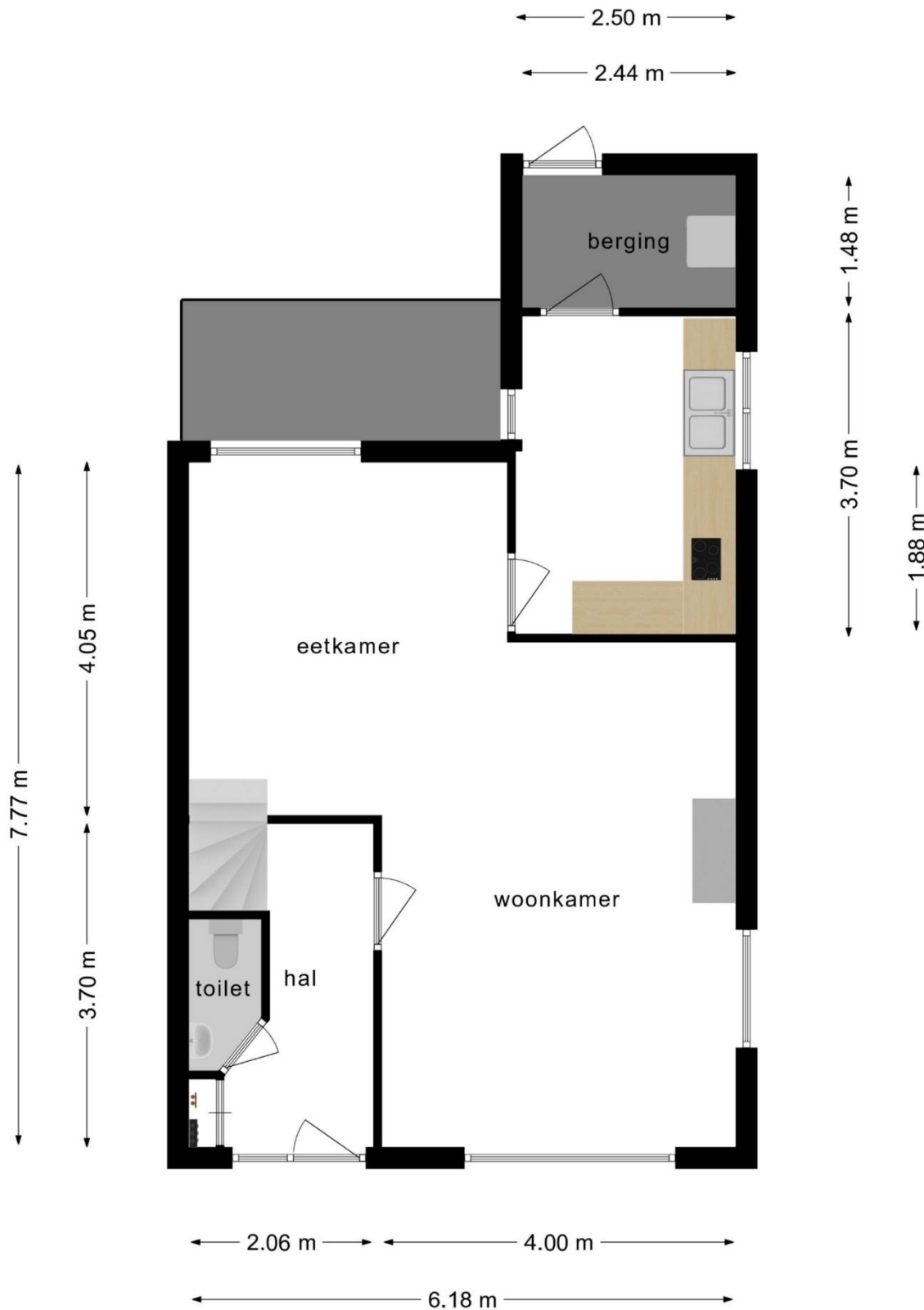
De buitengevels zijn in 2007 samen met de burens gereinigd (zandstralen) en daarna geïmpregneerd.
De begane grond vloer is gemaakt van beton vloerelementen van 15 cm. dikte van het merk Dato, de bijkeukenvloer en het plafond daarvan (dakterras) is gemaakt van 10 cm. dik beton, de verdiepingsvloer is gemaakt van een beton-laag/balken van 12 cm. tot slot de zoldervloer die is van hout.

De stalen open draaitrap die vanuit de bouw was geïnstalleerd is/zijn vervangen door de huidige hardhouten trap(pen).

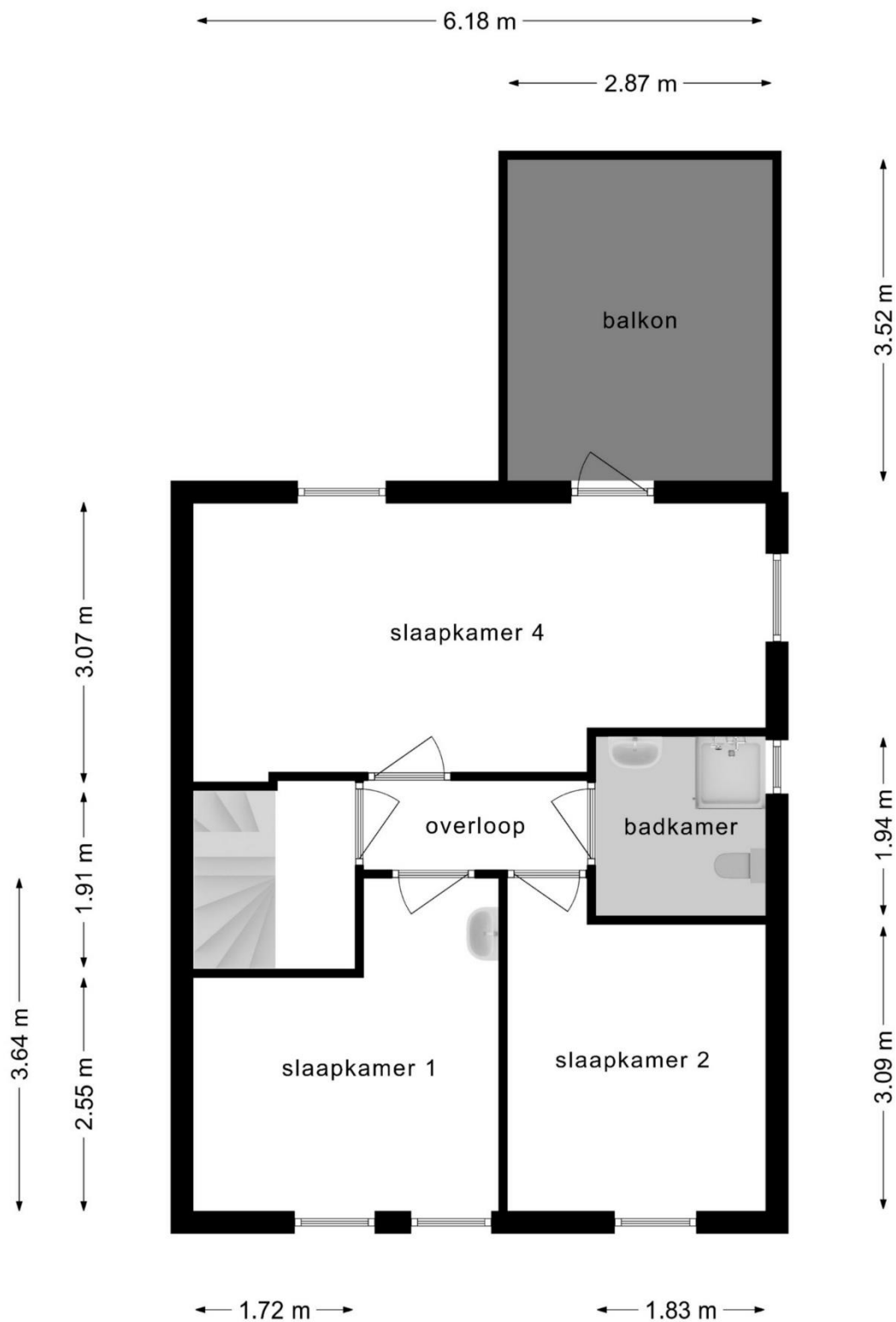
Het dakterras heeft een vloer van beton, geen bitumen.

Parkeren kan in de straat voor de woning maar ook op eigen grond voor de garage aan de Dibbittsstraat.

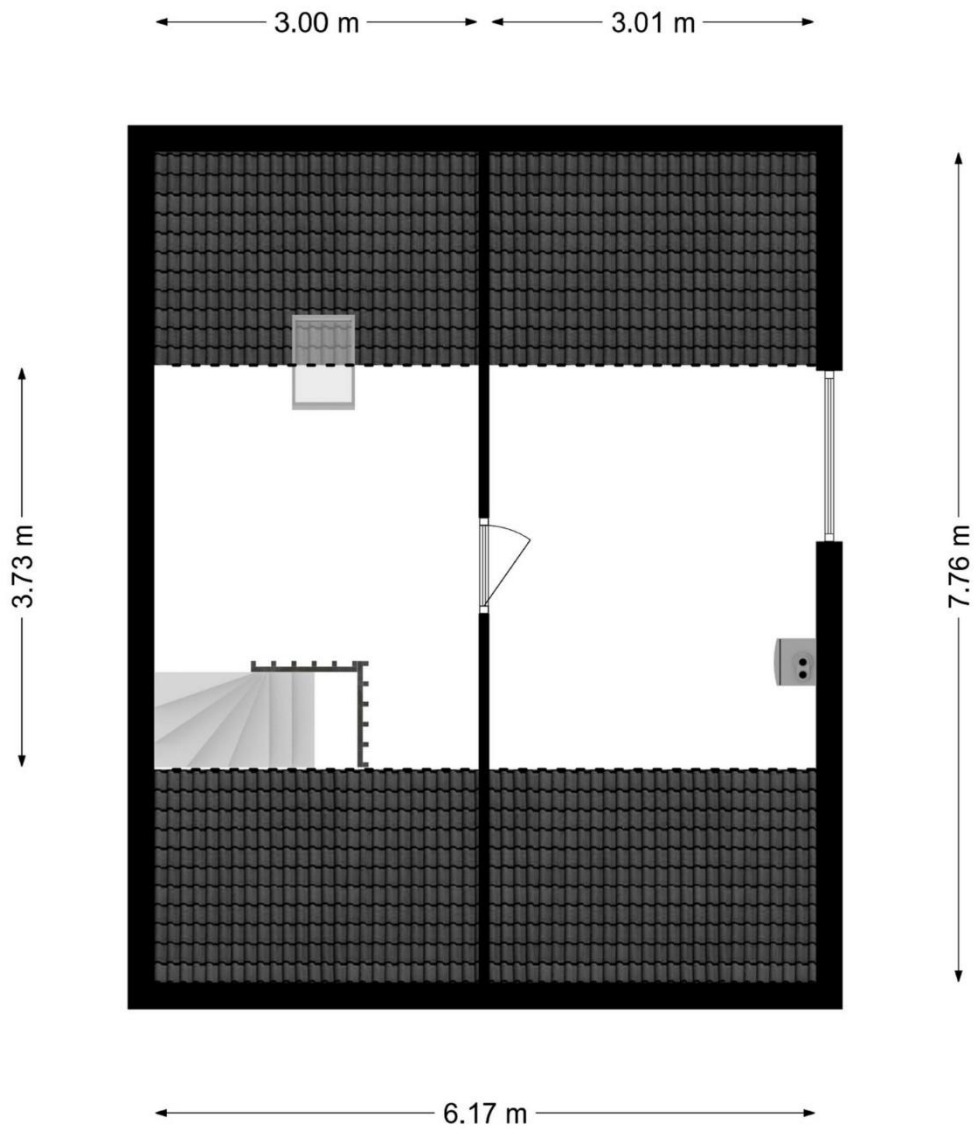
Nabij diverse voorzieningen gelegen, u kunt lopend naar de supermarkt, de kinderboerderij, de basisschool, het zwembad, en Sportpark 't Krijt zijn op loop afstand. Binnen een kwartier bent u met de fiets in het bruisende centrum van de Hoornse binnenstad en met de auto bent u binnen 5 minuten op de A-7.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Lijst van Zaken, behorende bij:

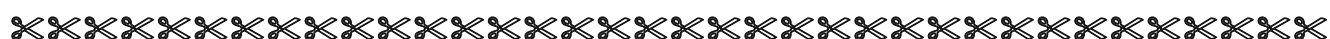
Julianalaan 12 te Zwaag

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding		X		
vijver				X
buitenverlichting		X		
tuinhuisje / buitenberging		X		
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidssloten		X		
alarminstallatie		X		
rookmelders		X		
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken buiten				X
zonwering buiten				X
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
Rolgardijnen:				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
Gordijnrails:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage		X		
Gordijnen:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X
Vitrage:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage		X		
losse horren / rolhorren				X
Vloerbedekking / Linoleum:				
begane grond				
eerste etage				
tweede etage				
Parket / Laminaat / Kurk:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage		X		
Open haard met toebehoren:				
open haard met korf		X		
toebehoren t.b.v. open haard				X

LIJST VAN ZAKEN

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				X
cv, type: Nefit Topline 2008		X		
close-in-boiler				X
thermostaat				
kachels, aantal: ____				X
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				X
radiatorfolie				X
Keukenblok + kastjes:				
Keukenblok + kastjes		X		
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
RVS Azuigkap		X		
Koel-vrieskast		X		
4 Pits gaskookplaat		X		
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken				X
inbouwverlichting / dimmers / ____				X
opbouwverlichting		X		X
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal: 2 x		X		
badkameraccessoires		X		
toiletaccessoires		X		
veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal: 3 x op zolder		X		
boeken- / legplanken		X		X
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				
Overige zaken:				
Bureau op zolder		X		
Werkbankje garage		X		

Wat is mijn woning waard bij verkoop?



GRATIS **WAARDEBON**

Voor een waarde-taxatie van uw woning



Maak rechtstreeks een afspraak met: Makelaar-Taxateur Herman de Jong RMT.

Gebruik maken van deze service is eenvoudig; maak een afspraak via **tel: 06-164 06 750** en laat een **waarde-taxatie** van uw woning maken (*op vertoon van deze waardebond*) bij verkoop.

Ook het eerste gesprek met de hypotheekadviseur is dan desgewenst zonder kosten.

Deze waardebond is ook overdraagbaar.

Verkoopprocedure

Alle door de makelaar en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

- Schriftelijkheidsvereiste:

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De koper kan aan het mondelinge akkoord geen rechten ontleen.

- Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten staan deze in het eigendomsbewijs vermeld en gaan deze over op de koper.

- Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

- Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden/ ontbindende voorwaarden zoals het verkrijgen van een woonvergunning, financiering/ hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie worden alleen in een koopovereenkomst vermeld als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken.

In de koopovereenkomst zal altijd een bouwkundig voorbehoud worden opgenomen, tenzij koper een bouwtechnisch onderzoek niet nodig vindt of verkoper het niet toestaat. Als de kosten van ernstige gebreken of noodzakelijke herstellkosten boven een afgesproken maximum bedrag uitkomen kan de koopovereenkomst worden ontbonden.

- Koopovereenkomst:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze beschreven staan in de model koopovereenkomst van VBO, NVM, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging eigen huis.

In de regel zal er pas een koopovereenkomst worden opgesteld nadat er een bouwtechnisch onderzoek van de woning heeft plaatsgevonden, tenzij koper een bouwtechnisch onderzoek niet nodig vindt.

Indien de koper eerst een getekende koopovereenkomst wenst met daarin een bouwkundig voorbehoud is dit wel mogelijk, **echter als na ondertekening de koper de koopovereenkomst ontbind** door gebruik te maken van het bouwkundig voorbehoud zal de verkopende makelaar voor de werkzaamheden m.b.t. de koopovereenkomst € 217,80 inclusief BTW in rekening brengen bij de koper.

- Ouderdomsclausule:

In de koopovereenkomst kan, indien van toepassing, net als een asbestclausule een ouderdomsclausule worden opgenomen.

- NEN-2580 Clausule:

De maatvoering van de woning is vastgesteld met gebruikmaking van de NEN 2580 normering.

De meetinstructie wijkt op de volgende twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de in pandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

Koper zal in de gelegenheid gesteld worden om indien gewenst de maatvoering van de woning zelf te (laten) controleren.

- Notariskeuze:

Als de woning Kosten Koper (k.k.) is verkocht kiest de koper de notaris waar de overdracht van de woning plaatsvindt.

Het kantoor van de notaris dient echter wel binnen een straal van 10 Km. van de verkochte woning te liggen.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat alles in deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn.

Herman de Jong

Register makelaar

Register taxateur

Namens de verkoper bedank ik u voor uw getoonde belangstelling.
De verkoper van deze woning is net als ikzelf zeer benieuwd naar uw reactie.

Na een bezichtiging heeft u een goed beeld gekregen van de woning en mijn werkwijze als verkoop makelaar. Voor het verkopen van uw eigen woning wilt u uiteraard een verkoopwaarde weten, ik laat u graag in een presentatie zien wat ik als makelaar-taxateur bij de verkoop van uw woning voor u kan betekenen. Tevens verzorg ik dan een vrijblijvende **waarde-taxatie** van de te verkopen woning voor u.

*Eén dag in de week is het **Zater**-dag, wanneer mag ik bij u langskomen?*

Als deze woning toch niet blijkt te zijn wat u zoekt; een ander onderdeel van mijn servicepakket is aankoop begeleiding, ik maak graag tijd vrij om u te helpen met het zoeken naar, en aankopen van uw nieuwe woning.



Herman de Jong RMT
Register makelaar & taxateur o.z.

M: 06-164 06 750
E: herman@zatermakelaardij.nl
T: 0229-311 411
W: www.zatermakelaardij.nl

Westerblokker 44
1695 AH Blokker

