



**Beste  
Bert,**

**Wat een fijne woning  
met ruime achtertuin!**

**Zwaag**

Grote Waard 52

 **bertvanvulpen**  
makelaars+hypotheek

# Welkom!

Namens de eigenaar heten wij je van harte welkom! Heel graag laten we je de woning in alle rust zien. Onze makelaar(s) beantwoorden alle vragen en vertellen over misschien wel jouw nieuwe thuis.

Wanneer je interesse hebt om het te kopen kun je dit direct laten weten. Of ons bereiken via mail, app en telefoon. De contactgegevens staan verderop in deze brochure. Heb je nu ook al een eigen huis? We komen graag langs voor een verkoopadviesgesprek en om te vertellen hoe ook jij de optimale prijs kunt krijgen.

Een hypotheek? Onze eigen AFM geaccrediteerde hypotheek adviseurs staan zes dagen en vier avonden per week voor je klaar! Als dit toch niet jouw nieuwe thuis is helpen we je graag met zoeken.

In deze markt worden veel huizen snel verkocht, zelfs nog voordat ze op Funda staan. Wij kennen alle huizen die te koop komen. Neem gerust contact op voor het maken van een afspraak voor een verhelderend gesprek over het kopen van een huis.

Veel plezier met kijken!

Hartelijke groet,  
Beste makelaars.

**Vraagprijs € 415.000 k.k.**

Woonoppervlakte  
**112 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**394 m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte  
**133 m<sup>2</sup>**

Energielabel  
**A**

# De woonkamer

De lichte, tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin.



# De keuken



Aan de voorzijde is de ruime U-vormige keuken gesitueerd. De keuken heeft hoogglans witte fronten en is voorzien van moderne inbouwapparatuur. In de buurt van de keuken is plaats voor een zespersoons eettafel.



# De slaapkamers

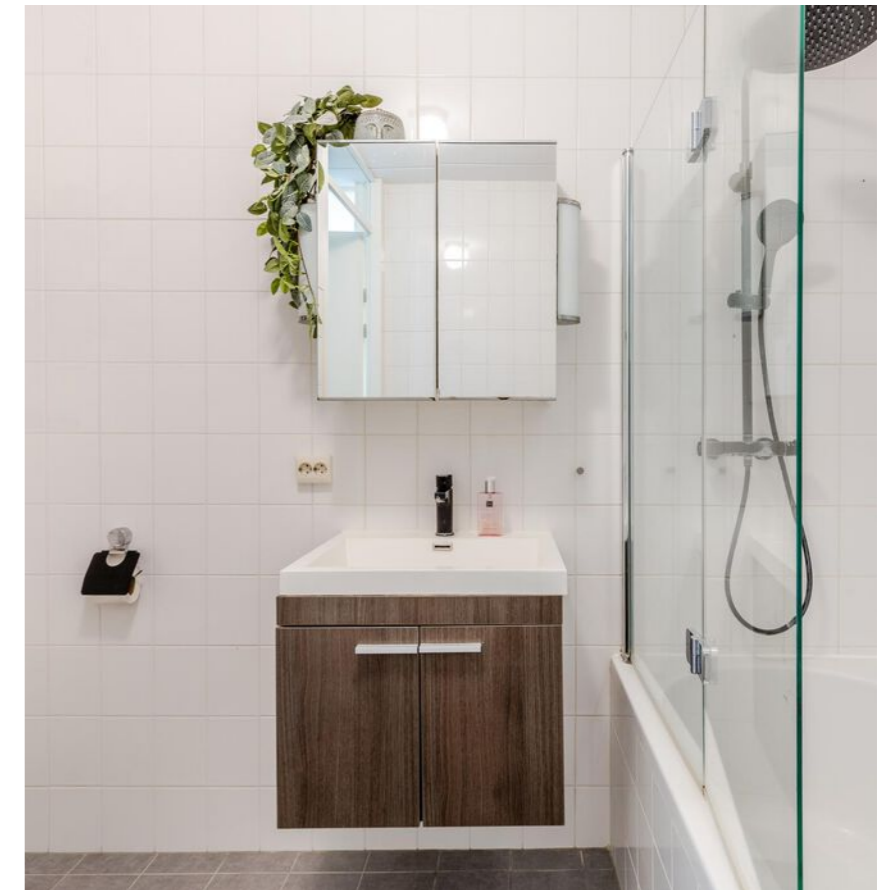
De woning beschikt over vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen.



# Het sanitair

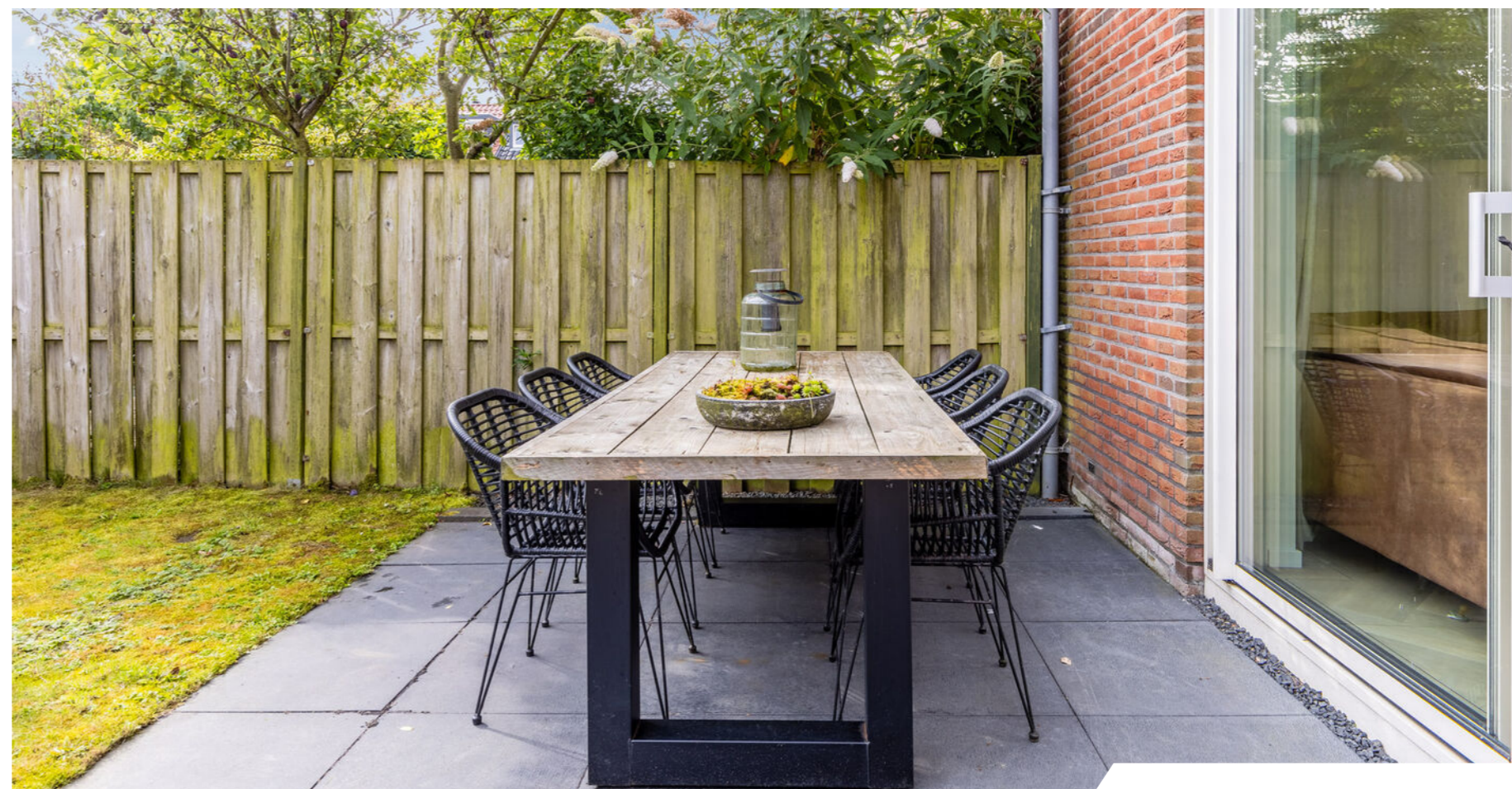
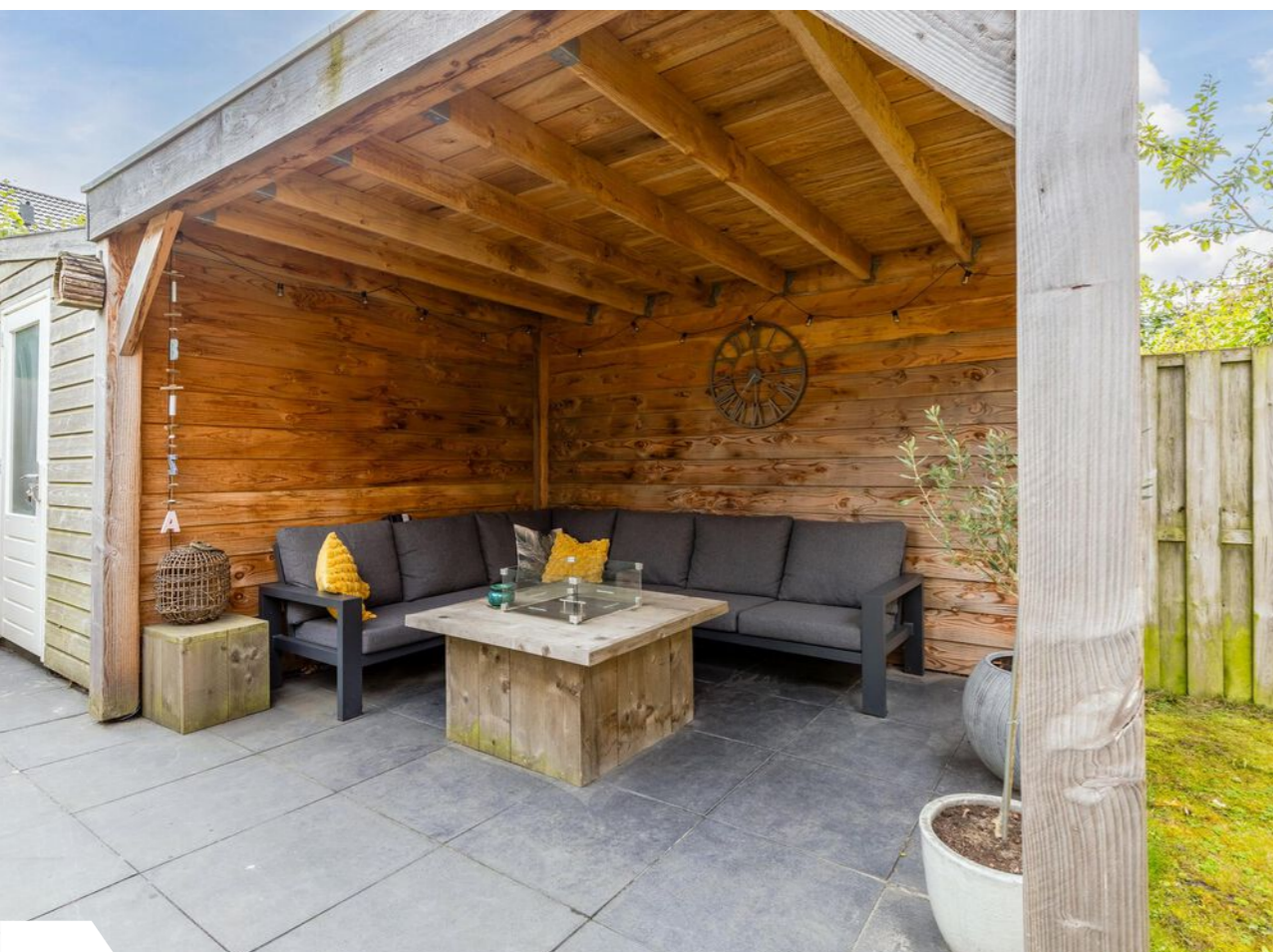


De ruime badkamer ligt centraal op de verdieping. De lichte badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegelkast, een designradiator, een zwevend toilet en een ligbad met hand- en regendouche.



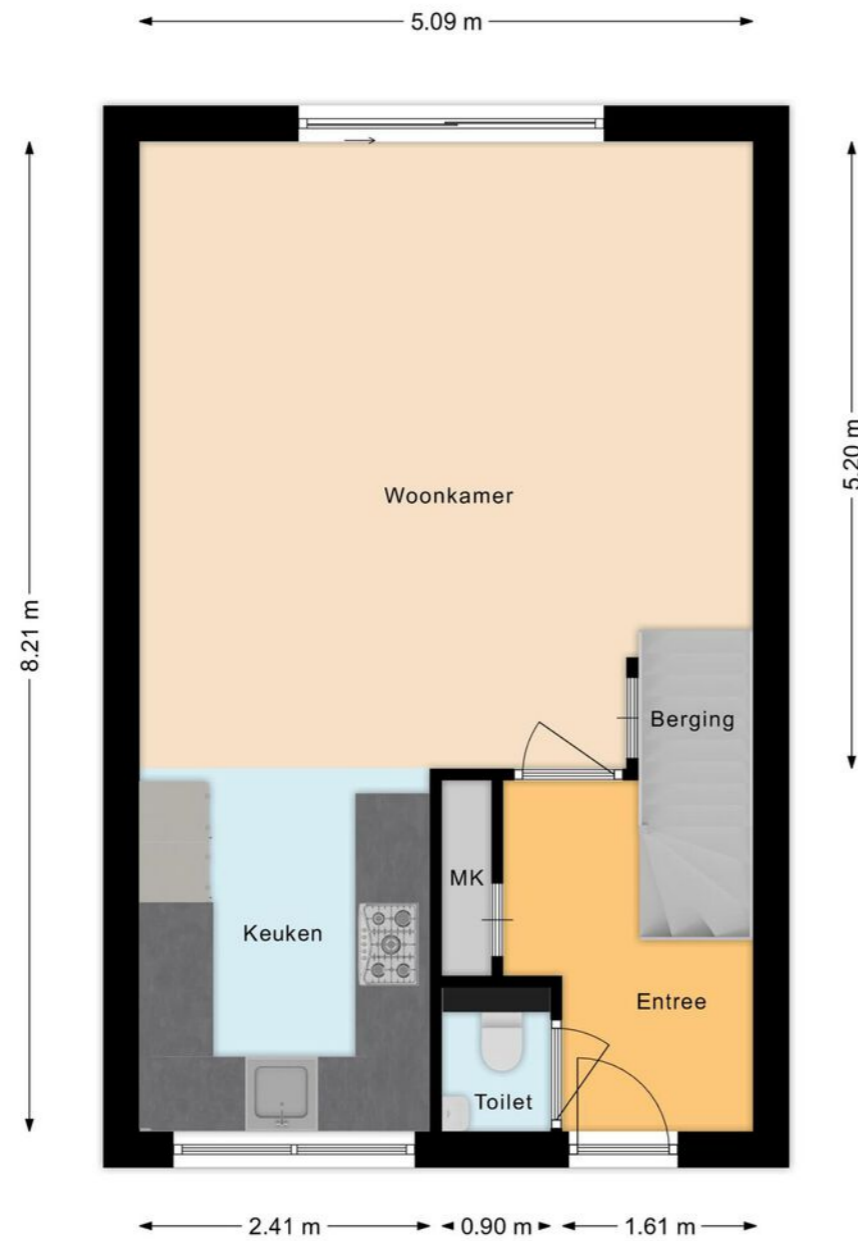
# De tuin

De woning heeft een prachtige ruime achtertuin met overkapping gelegen op het noordoosten.



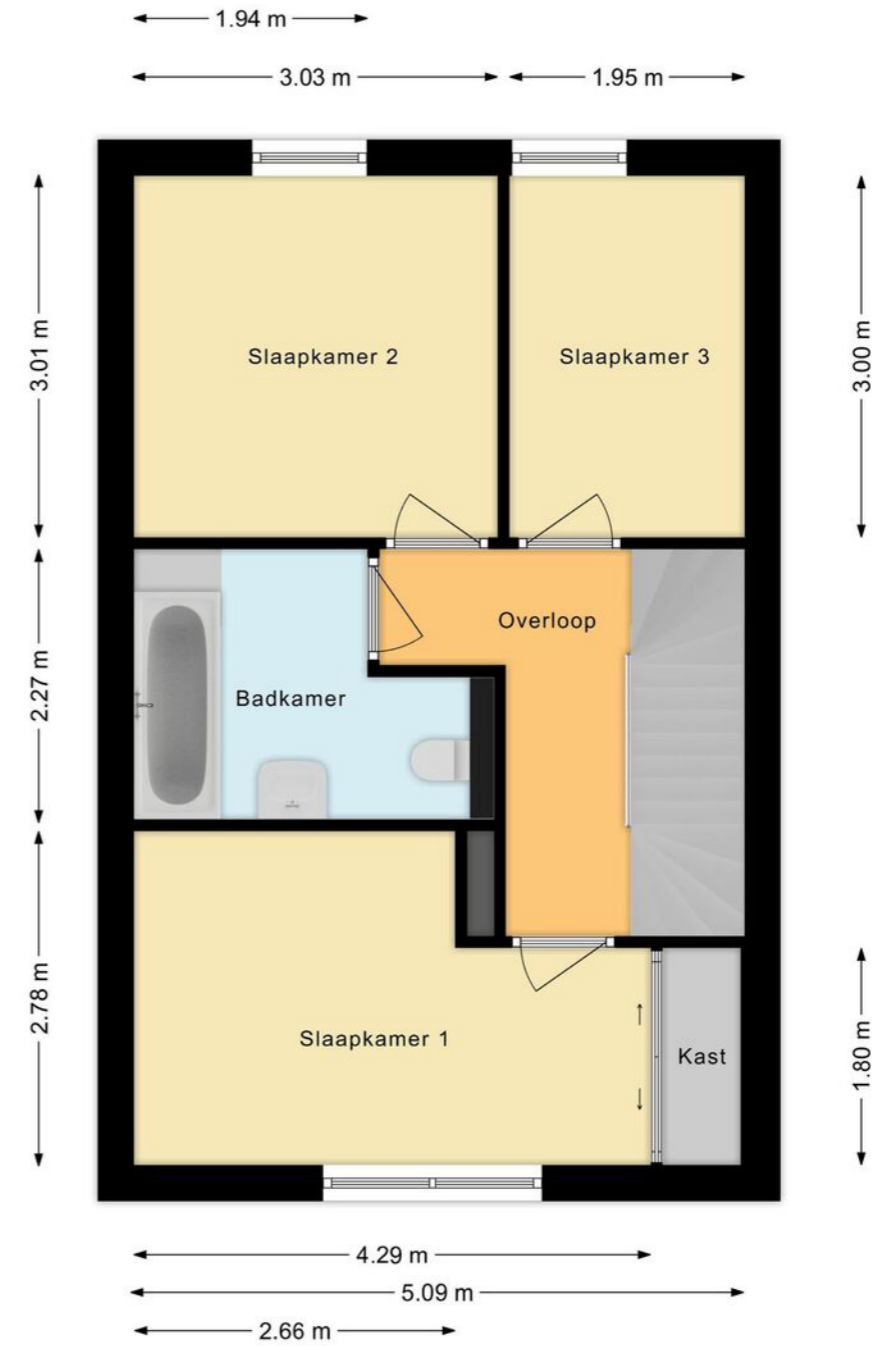
# Plattegrond

Begane grond



# Plattegrond

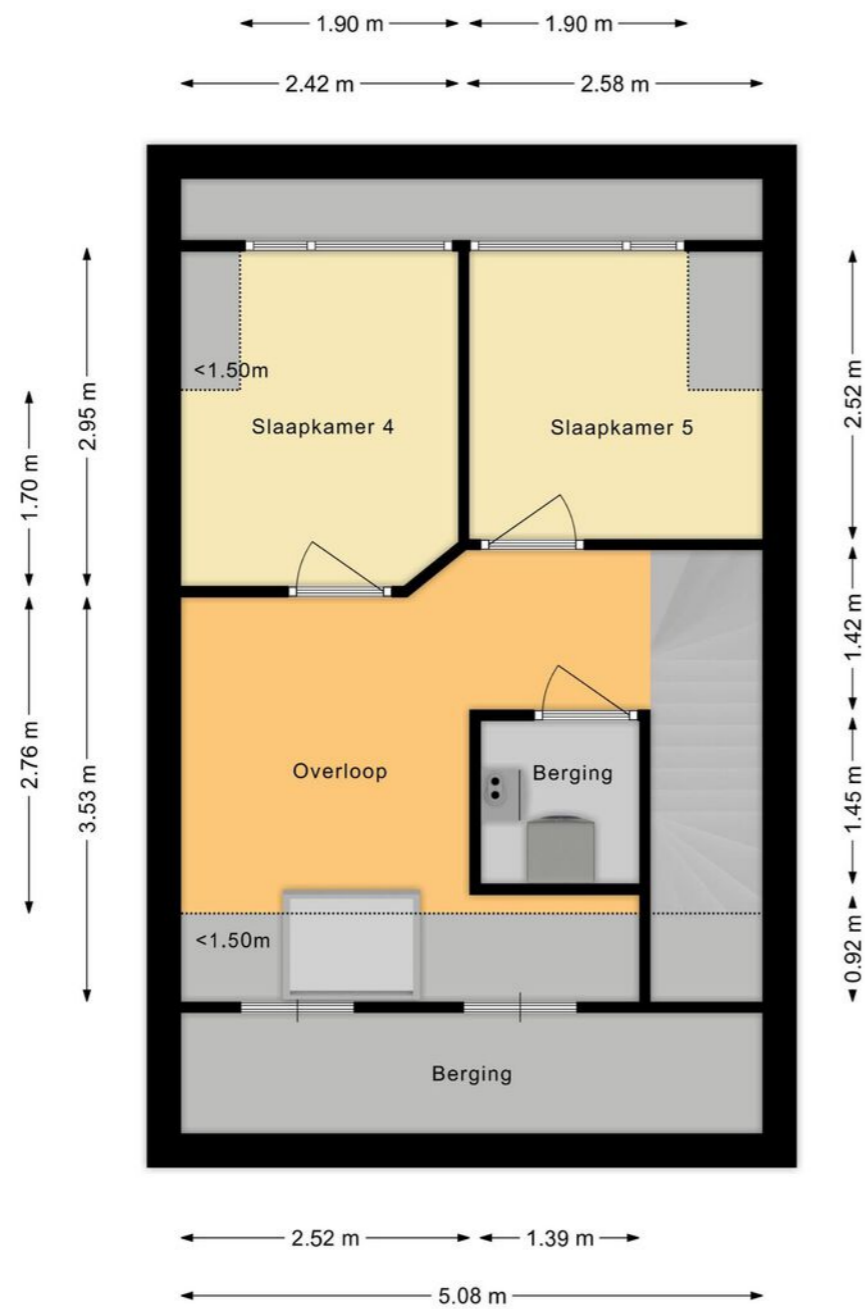
Eerste verdieping



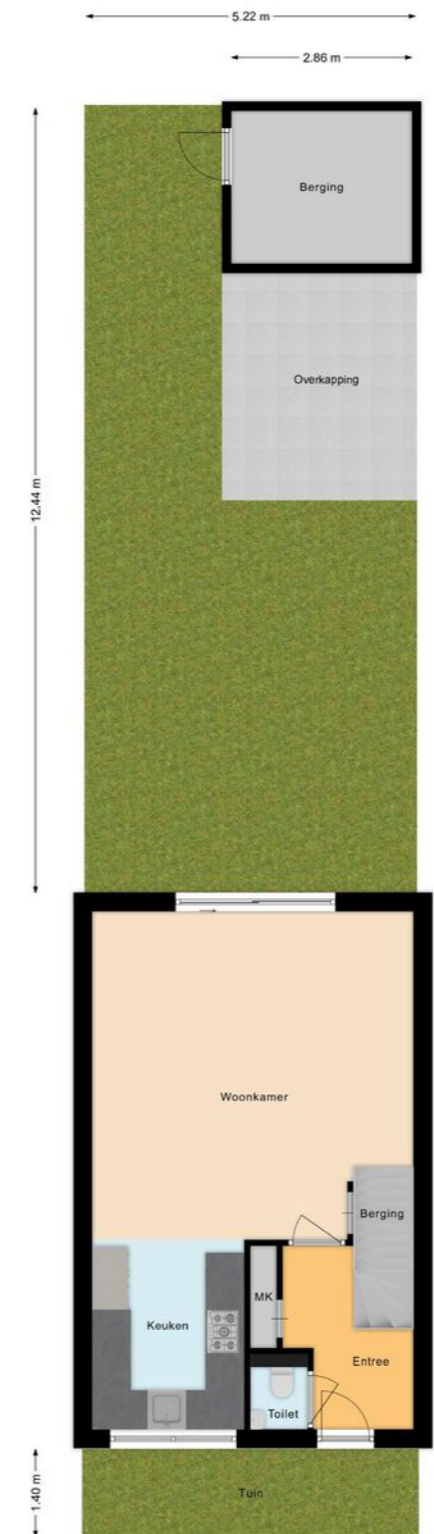


# Plattegrond

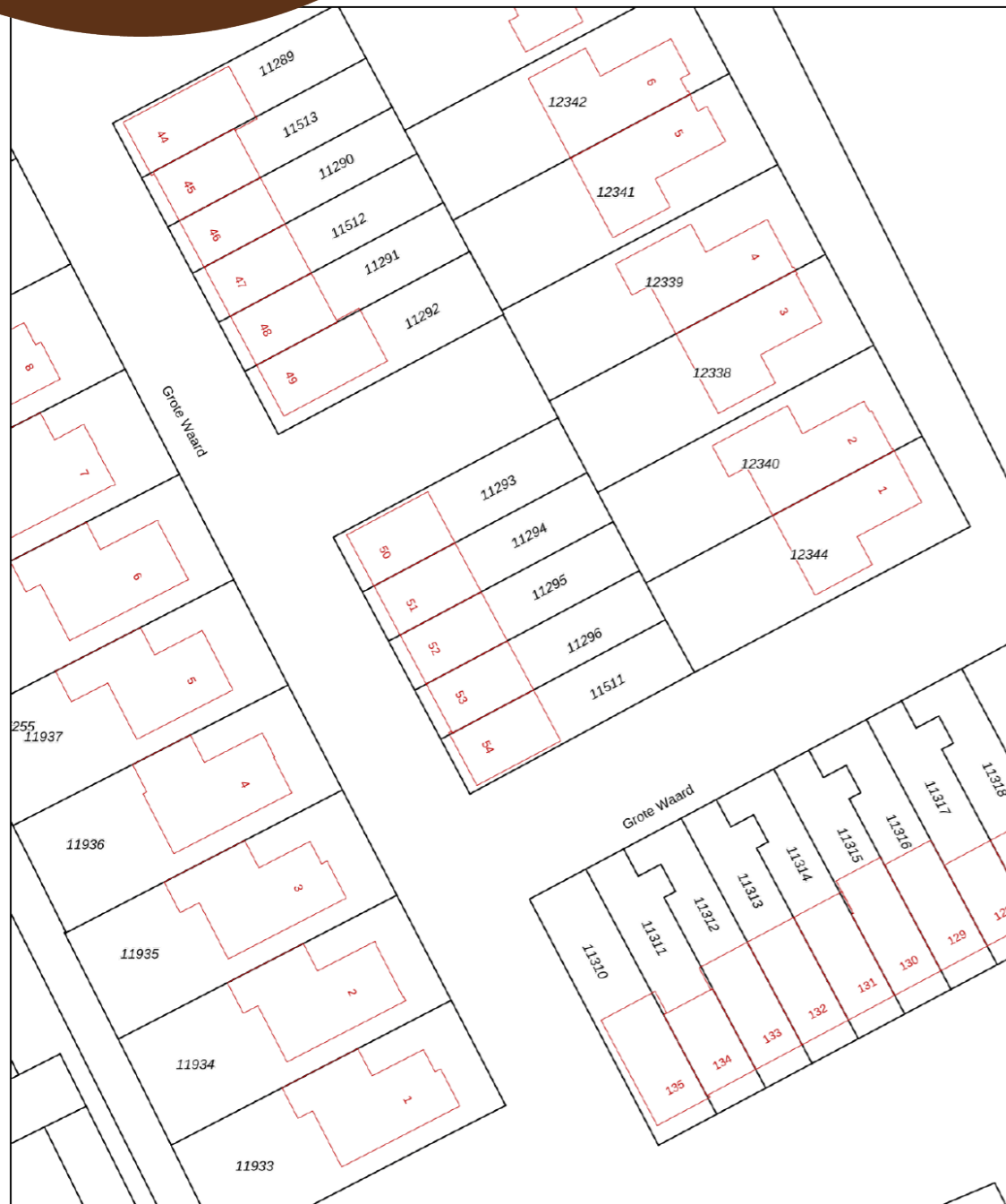
Tweede verdieping



# Overzichtsplattegrond



Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht  
 12345 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 Vastgestelde kadastrale grens  
 Voorlopige kadastrale grens  
 Administratieve kadastrale grens  
 Bebouwing

Schaal 1: 500  
 Kadastrale gemeente Hoorn  
 Sectie I  
 Perceel 11295

**kadaster**

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.

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	•		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		•	
Losse (hang)lampen		•	
Gordijnrails	•		
Gordijnen			•
Rolgordijnen			•
Lamellen			•
Laminaat	•		
PVC	•		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	•		
Kookplaat	•		
(Gas) fornuis	•		
Afzuigkap	•		
Magnetron	•		
Oven	•		
Combi-oven/combimagnetron	•		
Koelkast	•		
Vriezer	•		
Vaatwasser	•		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	•		
Toilethouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
Fontein	•		
Ligbad	•		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Douche (cabine/scherm)	•		
Wastafel	•		
Wastafelmeubel	•		
Toilet	•		
Toiletrolhouder	•		
Toiletborstel(houder)		•	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	•		
(Voordeur)bel	•		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	•		
Rookmelders	•		
CV-installatie	•		
Boiler	•		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	•		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		•	
Waterslot wasautomaat		•	
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	•		
Beplanting	•		
Losse planten/plantenbakken		•	
Buitenverlichting	•		
Tuinhuis/buitenberging	•		
Veranda	•		
(Sier)hek	•		

# Belangrijke informatie

Wat een verrassende woning is dit! Deze eengezinswoning (2012) met mooi aangelegde tuin met overkapping is heerlijk ruim en uitstekend onderhouden. Je kunt de woning zo betrekken. De woning heeft een mooie tuingerichte woonkamer met open keuken, VIJF slaapkamers en eigentijds sanitair. Een heerlijk familiehuus op een rustige, veilige plek waar het heerlijk is om als kind op te groeien. Is je belangstelling gewekt?

We nemen je mee:

- Woonoppervlakte: 111,6 m2
- Lichte, tuingerichte woonkamer met fraaie open keuken
- Vloerverwarming begane grond
- Keurig sanitair met o.a. een ligbad
- Vijf fijne slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Voortuin en diepe achtertuin met overkapping
- Afsloten waskamer
- Rustige ligging in kindvriendelijke buurt
- Uitstekend geïsoleerd. Lage energiekosten

Loop je met ons mee?

Via de brede stoep en de betegelde voortuin bereiken we de voordeur van de woning. Ruime entree met meterkast en garderobe, zwevend toilet met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer met open keuken. De lichte, tuingerichte woonkamer heeft aan de achterzijde een schuifpui naar de tuin. Aan de voorzijde is de ruime U-vormige keuken gesitueerd. De keuken heeft hoogglans witte fronten en is voorzien van moderne

inbouwapparatuur. In de buurt van de keuken is plaats voor een zespersoons eettafel en de muren en plafonds zijn strak afgewerkt. Er ligt een fraaie laminaatvloer in visgraadverband met eronder vloerverwarming. In de woonkamer bevindt zich een trapkast.

Eerste verdieping:

Via de gestoffeerde trap bereiken we de overloop van deze verdieping. Hier treffen we drie slaapkamers en de badkamer aan. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is voorzien van een vaste kast. De twee overige, keurig afgewerkte slaapkamers liggen aan de achterzijde en de ruime badkamer ligt centraal op de verdieping. De lichte badkamer is voorzien van een badmeubel met wastafel en spiegelkast, een designradiator, een zwevend toilet en een ligbad met hand- en regendouche.

Tweede verdieping:

Via de vaste open trap bereik je deze verdieping. Deze heeft aan de achterzijde een dakkapel. Hier zijn nog twee fijne slaap-/werkkamers te vinden, een ruime overloop, bergruimte en een afgesloten waskast met de aansluitingen voor het witgoed. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt.

# Belangrijke informatie

## Tuin:

De woning heeft een smalle voortuin en een diepe, deels groene, deels betegelde achtertuin met een berging met elektra en overkapping met heerlijke loungeplek. Aansluitend aan de woning tref je een terras aan waar je een ruime eettafel kunt plaatsen om gezellig buiten te eten in de zomermaanden. De beschutte tuin is fraai aangelegd en je hebt hier een achterom.

## Parkeren:

Er is parkeergelegenheid rond de woning

## Ken je de omgeving al?

Deze ruime eengezinswoning (2012) is gelegen aan een rustige weg in de kindvriendelijke buurt Bangert en Oosterpolder in Zwaag, dat gelegen is aan het IJsselmeer. Je woont hier op loopafstand van het centrum, waar je diverse voorzieningen aantreft. Ook de supermarkt bevindt zich op loopafstand.

Kinderopvang en scholen vind je op loop- of korte fietsafstand. Diverse sportfaciliteiten bevinden zich op korte fietsafstand.

De bushalte staat op loopafstand, terwijl het NS-station Hoorn Kersenboogerd zich op korte fietsafstand bevindt. Met de auto is de snelweg A7 richting Purmerend, Hoorn en Zaandam goed bereikbaar. Deze sluit aan op de A8 en vervolgens de ring A10 richting Amsterdam.

## Kenmerken van de woning

- ✔ Verrassend ruime, goed onderhouden eengezinswoning met tuin
- ✔ Uitstekend onderhouden
- ✔ Rustige, maar centrale ligging
- ✔ Alle voorzieningen vlakbij
- ✔ Energielabel A
- ✔ Nabij het IJsselmeer
- ✔ Uitvalswegen goed bereikbaar
- ✔ Volle eigendom

# Clausules koopakte

## Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties: Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtkosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks 2012. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

### Toelichtingclausule NEN meting

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.

De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende.

De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatie-verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Uitwisseling stukken t.b.v. taxatie

De verkoopmakelaar heeft het recht om de relevante stukken omtrent het verkochte, zoals de onderhavige koopovereenkomst en het eigendomsbewijs, door te zetten aan de taxateur die in opdracht van koper, ter uitvoering van het gestelde in artikel 15 (woonhuis) of artikel 18 (appartement) van deze koopovereenkomst, de woning zal taxeren. De taxateur wordt door het ontvangen van de relevante stukken in staat gesteld om de taxatie uit te voeren overeenkomstig de aan de taxatie gestelde eisen zoals voorgeschreven door marktpartijen als de NVM, het NRVV, de taxatie validatie instituten en hypotheekverstrekkers.

### Aanvulling op artikel 15.3 ontbindende voorwaarde financiering

In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper de/ het volgende stuk(ken) dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': In het kader van een mededeling, dat de ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud wordt onder "goed gedocumenteerd" in ieder geval verstaan, dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken (met vermelding van het aangevraagde hypotheekbedrag) dat koper bij ten minste één in Nederland erkende geldverstrekker instelling een offerte heeft aangevraagd of heeft laten aanvragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding.

### Controle akte van levering en nota van afrekening

Bij deze verlenen verkoper en koper de notaris die het transport begeleidt de opdracht tot het doorzetten van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening aan de verkoopmakelaar en de aankoopmakelaar. De aankoop- en verkoopmakelaar worden door het ontvangen van de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening in staat gesteld om te controleren of de afspraken uit de (concept) akte van levering en de (concept) nota van afrekening overeenkomen met hetgeen verkoper en koper overeengekomen zijn in de koopovereenkomst.

# Graag stellen wij ons aan je voor

Bert van Vulpen is al dertig jaar een van de toonaangevende makelaars in de regio. Kernwoorden voor ons succes zijn: expertise, continue innovatie, grote kennis van een perfecte presentatie, onze marketing en onze marketing instelling en onze transparante, persoonlijke werkwijze.

De nauwe samenwerking tussen onze kantoren in Amsterdam, Amstelveen, Zaandam en Krommenie biedt het grote voordeel van een breed netwerk. We kunnen de kopers bereiken tussen de verschillende plaatsen waar we actief zijn. We kunnen je daarom ook helpen bij het zoeken naar een woning buiten jouw huidige woonplaats. Daarnaast zijn wij specialisten op het gebied van hypotheek. Onze gecertificeerde en geaccrediteerde AFM adviseurs kunnen je alles vertellen over al jouw opties.

Ze kunnen verhuizen mogelijk maken, zelfs als je een resterende schuld hebt. Onze kantoren zijn zes dagen per week geopend. Advies over verkoop, aankopen, hypotheek en bezichtigingen is ook mogelijk op zaterdag en 's avonds.

Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken. Voor huis en werkplek, hypotheek en verzekering. **Beste makelaars.**



# Hypotheeken en verzekeringen

Bert van Vulpen makelaars + hypotheek neemt je graag alles uit handen. Er komt nogal wat kijken bij het doen van een bod en het uiteindelijk definitief kopen van een huis. Onze gespecialiseerde aankoopmakelaars maken net dat verschil tussen kijken en kopen. Vaak geholpen door onze financiële specialisten.

Zij kennen de weg in hypotheekland als geen ander. Als toonaangevend makelaarskantoor doen we zoveel hypotheek adviezen, dat we ook de beste rente kunnen bieden. We kunnen hypotheek adviseren voor alle grote namen, maar ook voor kleinere vaak interessante geldgevers.

We doen dat altijd weer op een plezierige, persoonlijke wijze. We nemen de tijd voor je wanneer jij dat wilt, luisteren goed naar wat jouw wensen zijn en geven dan een helder, logisch advies. In begrijpelijke taal. Zullen we gewoon kennismaken?



**Beste  
Bert,**

## Wat is de waarde van mijn huis?

Bel 075 - 617 99 22 voor een  
**GRATIS** waardebepaling!



### Kopen



Je droomhuis kopen is in de drukke woningmarkt best lastig. Wij denken met je mee, geven je eerlijk advies en staan je daadkrachtig bij. Natuurlijk hoor jij het als eerste als er een interessant huis in de verkoop komt. Niet meer eindeloos zelf zoeken, maar snel vinden en kopen.

### Verkopen



Jouw huis snel én voor een goede prijs verkopen, dat kunnen wij als geen ander dankzij onze persoonlijke aanpak, ruime ervaring en grote netwerk. Samen bedenken we een verkoopstrategie die goed bij jou past. Daarna ontzorgen wij je volledig.

### Taxatie



Een taxatie geeft je snel zekerheid over de waarde van jouw (toekomstige) huis. Een hypotheek afsluiten kan niet zonder NWWI taxatierapport. Wat jouw reden ook is, wij helpen je snel met een deskundige taxatie tegen de aantrekkelijkste prijs in de regio.

**Beste Bert,**

**Kan ik voor verzekeringen ook bij jullie terecht?**



#### Verkoopadviesgesprek

Ben je benieuwd wat jouw huis waard is op de markt? Omdat je misschien wilt gaan verhuizen? Je kunt bij ons terecht voor een verkoopadviesgesprek van jouw huis. Eén van onze makelaars komt daarvoor graag bij jou langs.



#### Hypotheeken

Wil je weten wat jouw financiële ruimte is voor een nieuw huis? Wil je een nieuwe hypotheek of je oude hypotheek oversluiten? Onze onafhankelijke hypotheekadviseurs brengen samen met jou je mogelijkheden in kaart. En doen vervolgens al het regelwerk voor je.



#### Verzekeringen

Je wilt graag onbezorgd leven. We snappen dat je daarom je nieuwe huis én haar inwoners wilt beschermen. Onze onafhankelijke adviseurs helpen je graag met het kiezen van de juiste verzekeringen. Zodat je niet oververzekerd of onderverzekerd bent, maar precies verzekerd zoals jij wilt.



**Beste Bert,**

**Ik heb mijn droomhuis gezien hoe maak ik zo snel mogelijk een afspraak?**

# Contact gegevens

## Amsterdam

Keizersgracht 62-64  
1015 CS Amsterdam  
020 - 70 58 998  
amsterdam@bertvanvulpen.nl

## Amstelveen

Pieter Lastmanweg 2  
1181 XG Amstelveen  
020 - 54 51 051  
amstelveen@bertvanvulpen.nl

## Krommenie

Provincialeweg 21  
1561 KL Krommenie  
075 - 64 72 050  
krommenie@bertvanvulpen.nl

## Zaandam

Provincialeweg 174-176  
Postbus 1234, 1500 AE Zaandam  
075 - 61 79 922  
zaandam@bertvanvulpen.nl

Zwaag, Grote Waard 52

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Vooruitstrevend en persoonlijk betrokken.  
Voor huis en werkplek, hypotheek en  
verzekering. **Beste makelaars.**

**bertvanvulpen.nl**