

Wat een heerlijke plek!
Half vrijstaande woning aan vaarwater.



Dijkgraaf 167 - Zwaag
Richtprijs € 649.500 k.k.



KINGMA
MAKELAARS

kingmamakelaars.nl

| telefoon 0229 27 96 97

| info@kingmamakelaars.nl



Wat een ruimte, wat een licht, wat een heerlijke plek!

Welkom aan Dijkgraaf 167 in Zwaag – een verrassend ruime half vrijstaande woning met een woonoppervlakte van maar liefst 180 m², een zonnige tuin aan het vaarwater en volop wooncomfort. Met 4 slaapkamers, een royale tuingerichte woonkamer, een keuken met eiland én openslaande tuindeuren is dit echt een huis om verliefd op te worden.

Wat kun je verwachten:

- tuingerichte woonkamer met eiken vloer, openslaande tuindeuren en sfeervolle gashaard;
- moderne keuken met kookeiland, bar, natuurstenen blad en gewrapte frontjes voor een frisse uitstraling;
- praktische bijkeuken/berging voor o.a. de wasmachine en de droger;
- 4 slaapkamers met mogelijkheid tot uitbreiding of aanpassing;
- een fijne badkamer met ligbad, douchecabine, toilet en wastafelmeubel;
- tweede verdieping met voorzolder, dakramen en volop licht;
- cv-ketel uit 2024 (Intergas) en balansventilatie;
- energielabel A;
- heerlijke tuin op het westen aan vaarwater met sierbestrating, borders, walbeschoeiing en eigen achterom;
- parkeren voor de deur of in de straat is geen probleem!

De begane grond is ruim opgezet met een gezellige, lichte woonkamer die dankzij de openslaande tuindeuren perfect in verbinding staat met de fraai aangelegde achtertuin. De keuken is slim gemoderniseerd, heeft een stoer kookeiland, bar en volop werk- en opbergruimte. Handig: de bijkeuken biedt plek voor extra apparatuur en voorraad.

Op de eerste verdieping tref je drie ruime slaapkamers waarvan één met handige inbouwkast. Daarnaast is er een verzorgde badkamer in neutrale tinten met ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en toilet. Aan de achterzijde is een extra kamer gecreëerd – ideaal als inloopkast, werkkamer of kinderkamer.

De tweede verdieping is verrassend ruim en licht dankzij de Velux dakramen. De voorzolder en beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt. De technische installaties zijn modern en duurzaam, met onder andere een nieuwe cv-ketel en balansventilatie.

De tuin op het westen is een pareltje: volop zon, mooi aangelegd met borders, beplanting, sierbestrating en gelegen aan (vaar)water. Hier geniet je van lange zomeravonden met zicht op de ondergaande zon.

Nieuwsgierig geworden? Bel ons op 0229 27 96 97 voor een bezichtiging. We laten je dit fijne huis graag zien! De richtprijs is € 649.500,- k.k. Neem gerust contact op voor meer informatie.

Heb je behoefte aan een professional die je adviseert? Schakel dan je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

Richtprijs € 649.500 k.k.



KINGMA
MAKELAARS



Object gegevens

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, aan vaarwater
Bouwjaar	2007
Bouwworm	bestaande bouw
Permanente bewoning	ja
Huidig gebruik	wonen
Huidige bestemming	woonruimte

Maten object

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Volume	676 m ³
Perceeloppervlakte	355 m ²
Woonoppervlakte	180 m ²

Details

Energie label	A
Verwarming	c.v.-ketel
Warmwater	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Garage	geen garage

Tuin gegevens

Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte	1100 cm
Tuin breedte	1200 cm
Ligging	west
Kwaliteit	fraai aangelegd

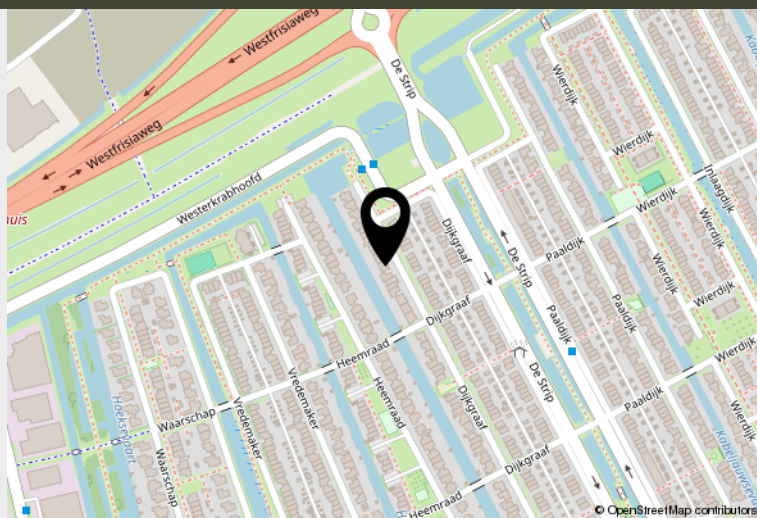
**KINGMA**
MAKELAARS

LOCATIE

Dijkgraaf 167 - Zwaag

Adres gegevens

Adres Dijkgraaf 167
Postcode / plaats 1689 WH Zwaag



Wat een ruimte, wat een licht, wat een heerlijke plek! Een verrassend ruime half vrijstaande woning met een zonnige tuin aan het vaarwater en volop wooncomfort. Met 4 slaapkamers, een royale tuingerichte woonkamer, een keuken met eiland én openslaande tuindeuren is dit echt een huis om verliefd op te worden.



KINGMA
MAKELAARS



kingmamakelaars.nl

telefoon 0229 27 96 97

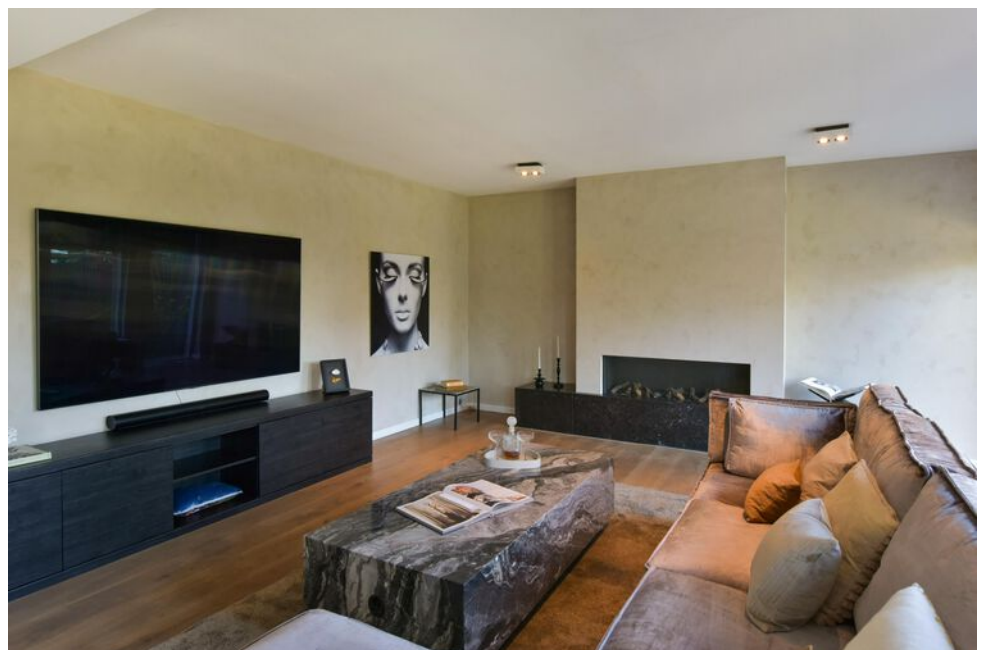
info@kingmamakelaars.nl

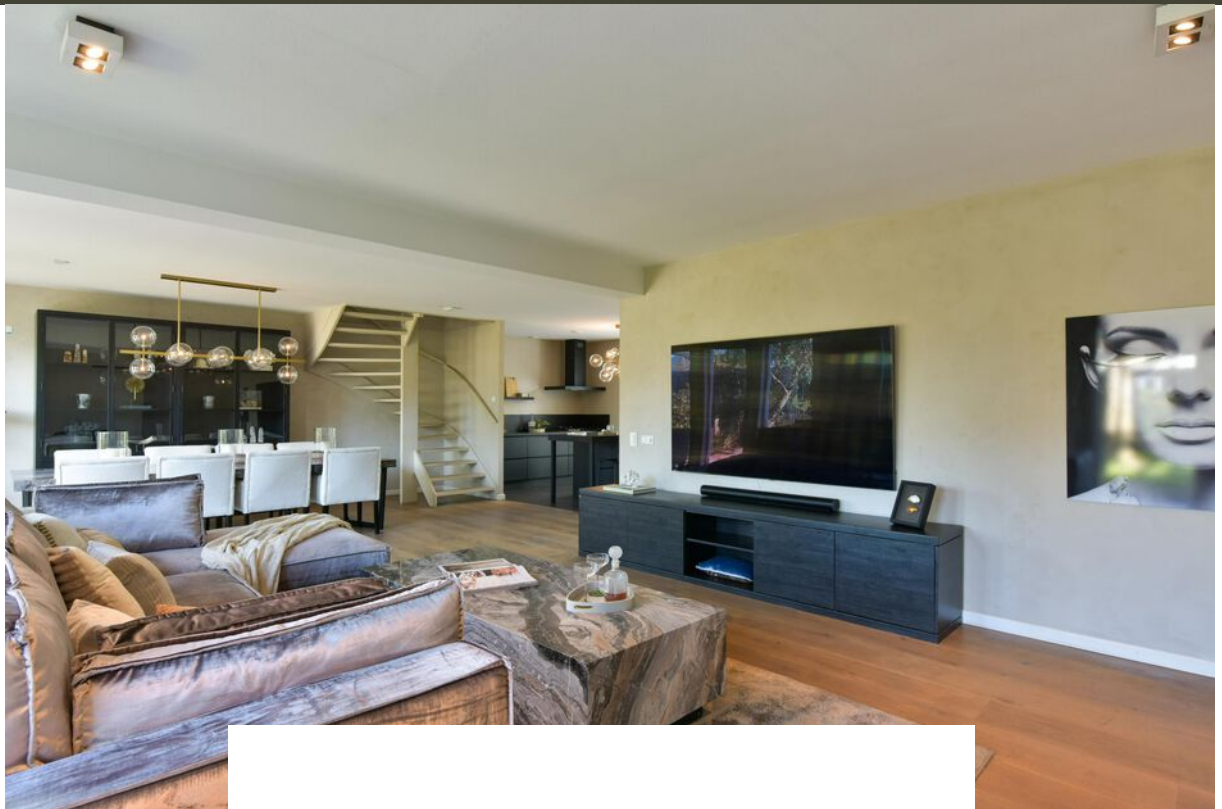


Ruime entree en modern toilet. Vanuit de hal heb je rechtstreeks toegang tot de woonkamer maar ook tot de bijkeuken/berging.

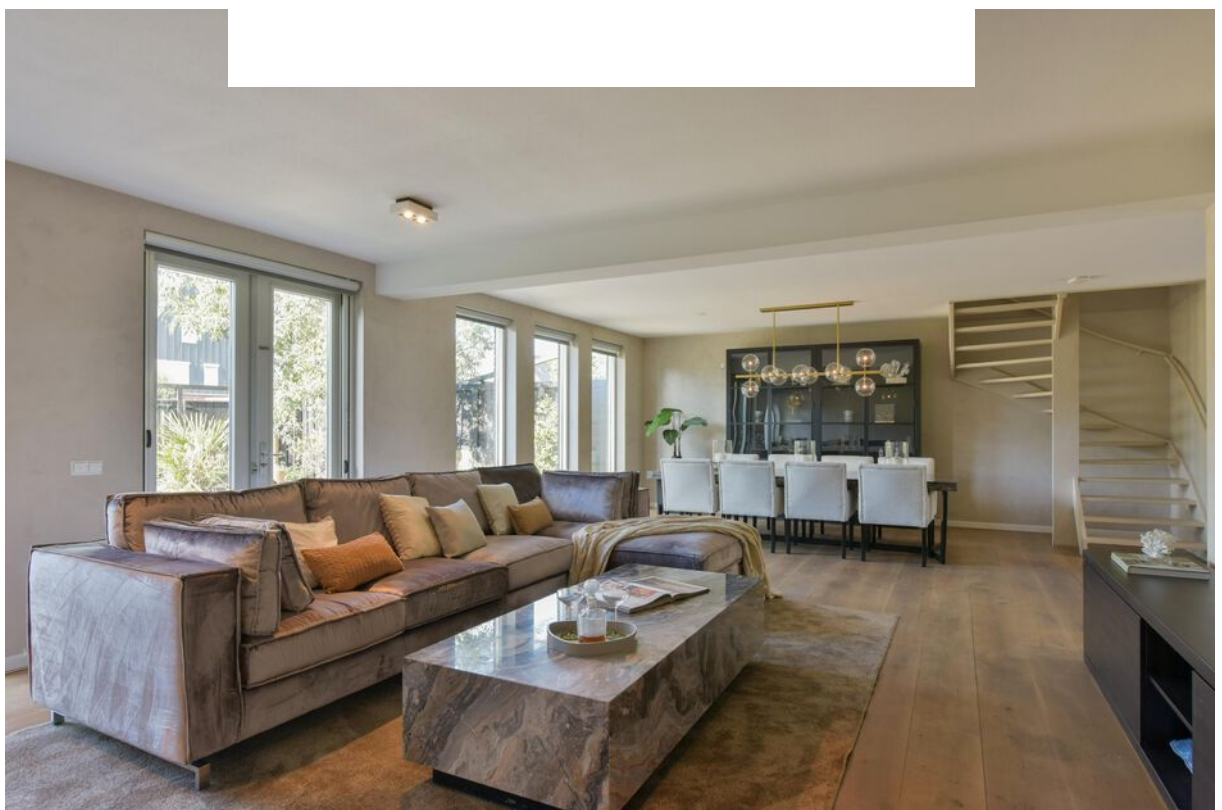


*Gezellige, lichte
woonkamer met
opengaande
tuindeuren en een
steervollle gashaard.*





Mooie eiken vloer.





*Alle ruimte om
heerlijk te tafelen!*





De keuken is slim gemoderniseerd, heeft een stoer kookeiland, bar en volop werk- en opberg ruimte.





*Natuurstenen blad en
gewrapte frontjes
zorgen voor een frisse
uitstraling.*







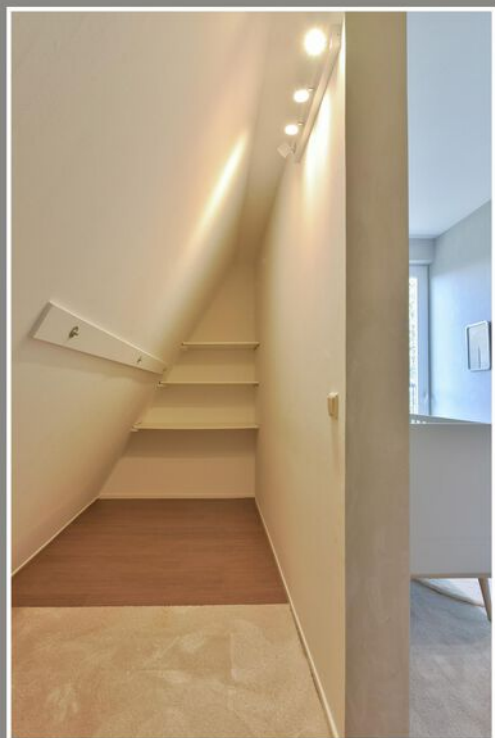
*Op de eerste
verdieping tref je
drie ruime
slaapkamers waarvan
één met handige
inbouwkast.*





*Aan de achterzijde is
een extra kamer
gecreëerd – ideaal als
inloopkast,
werkkamer of
kinderkamer.*







*Daarnaast is er een verzorgde badkamer
in neutrale tinten met ligbad, aparte
douche, wastafelmeubel en toilet.*

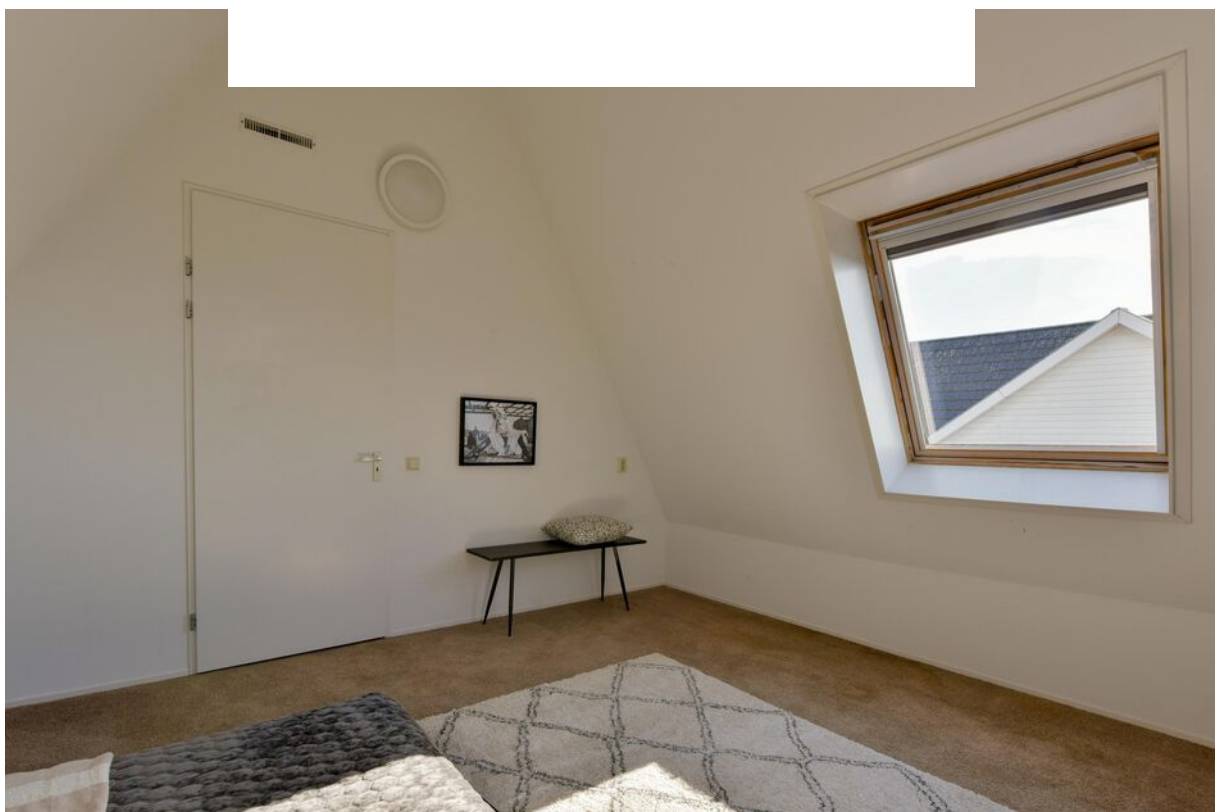


*De tweede
verdieping is
verrassend ruim en
licht dankzij de Velux
dakramen.*





*De voorzolder en beide slaapkamers
zijn netjes afgewerkt.*



In de bijkeuken is alle ruimte voor extra apparatuur en voorraad.



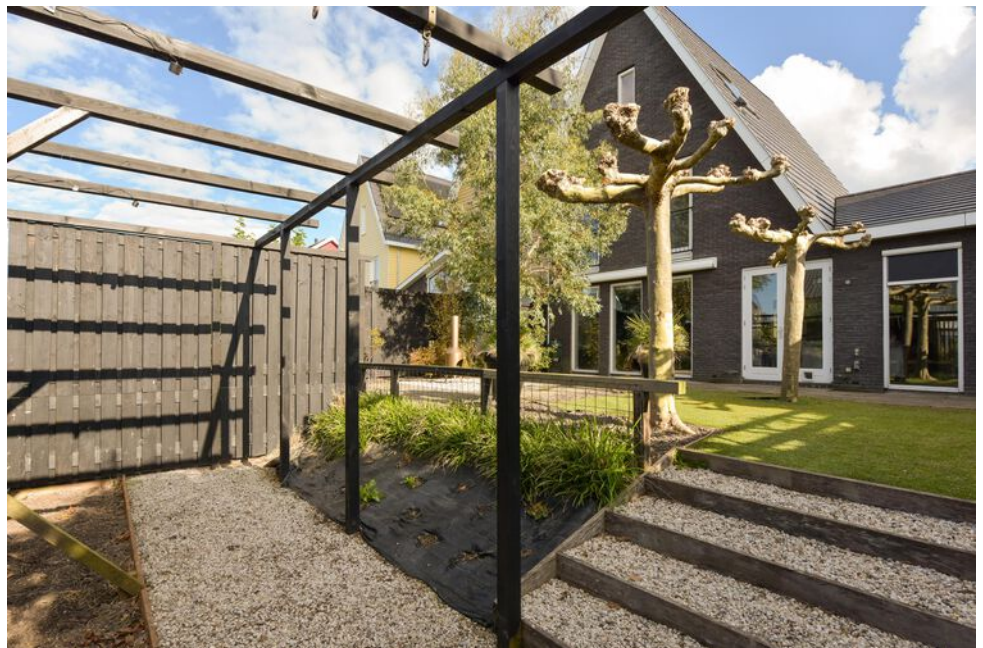


*De tuin op het westen is een pareltje:
volop zon, mooi aangelegd met borders,
sierbestrating en gelegen aan (vaar)water.*





*Hier geniet je van
lange zomeravonden
met zicht op de
ondergaande zon.*



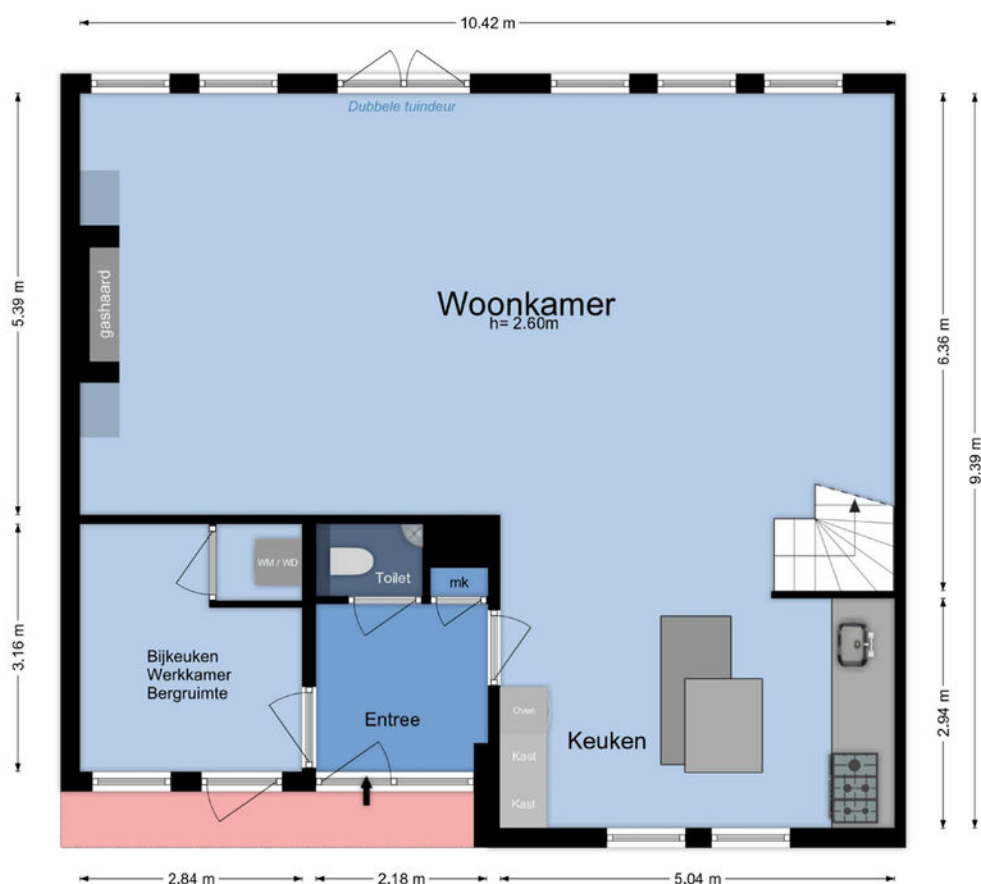


KADASTER

Kadastrale gegevens

Adres Dijkgraaf 167
Postcode / plaats 1689 WH Zwaag
Gemeente Hoorn
Sectie perceel I / 10005
Oppervlakte 355 m²





Begane grond, Dijkgraaf 167 in Zwaag

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 gebruiksovername. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitlezen niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. © [gerisbouwtechniek.nl](http://www.gerisbouwtechniek.nl)

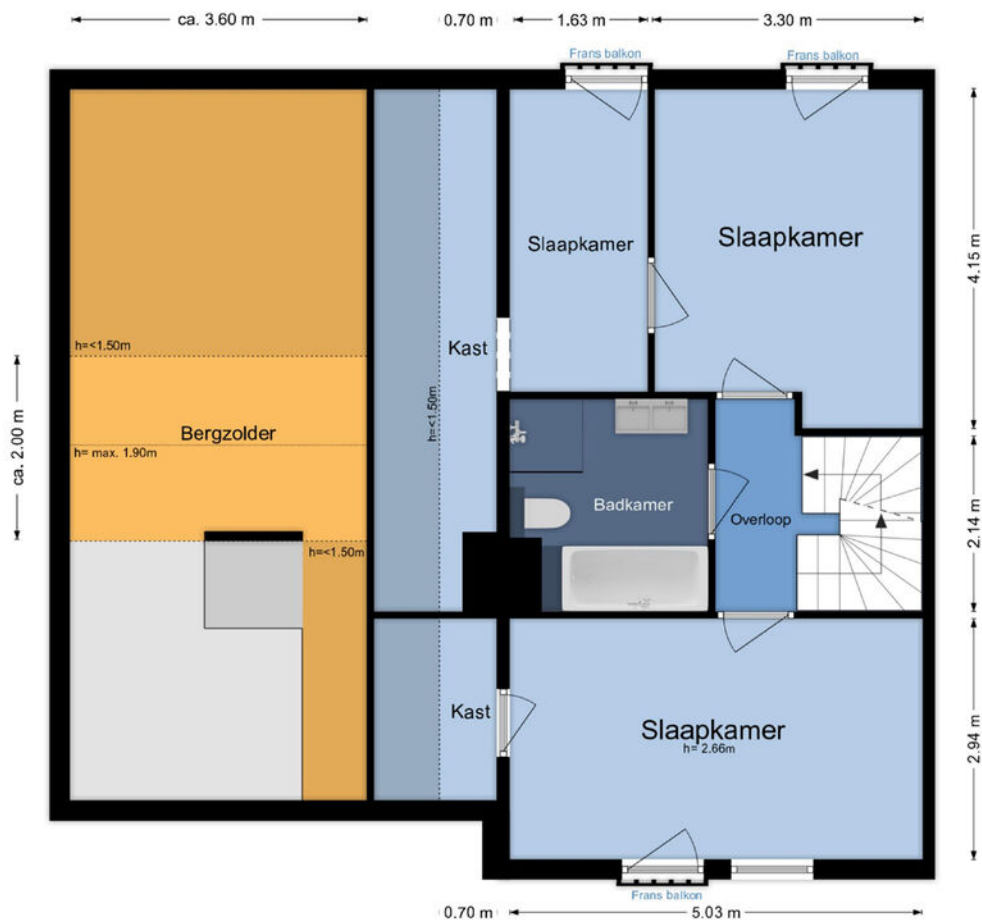
Branchbrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	180 m ²
Overige inpandige ruimte(n)	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	4 m ²
Externe bergingruimte(n)	0 m ²

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



KINGMA
MAKELAARS



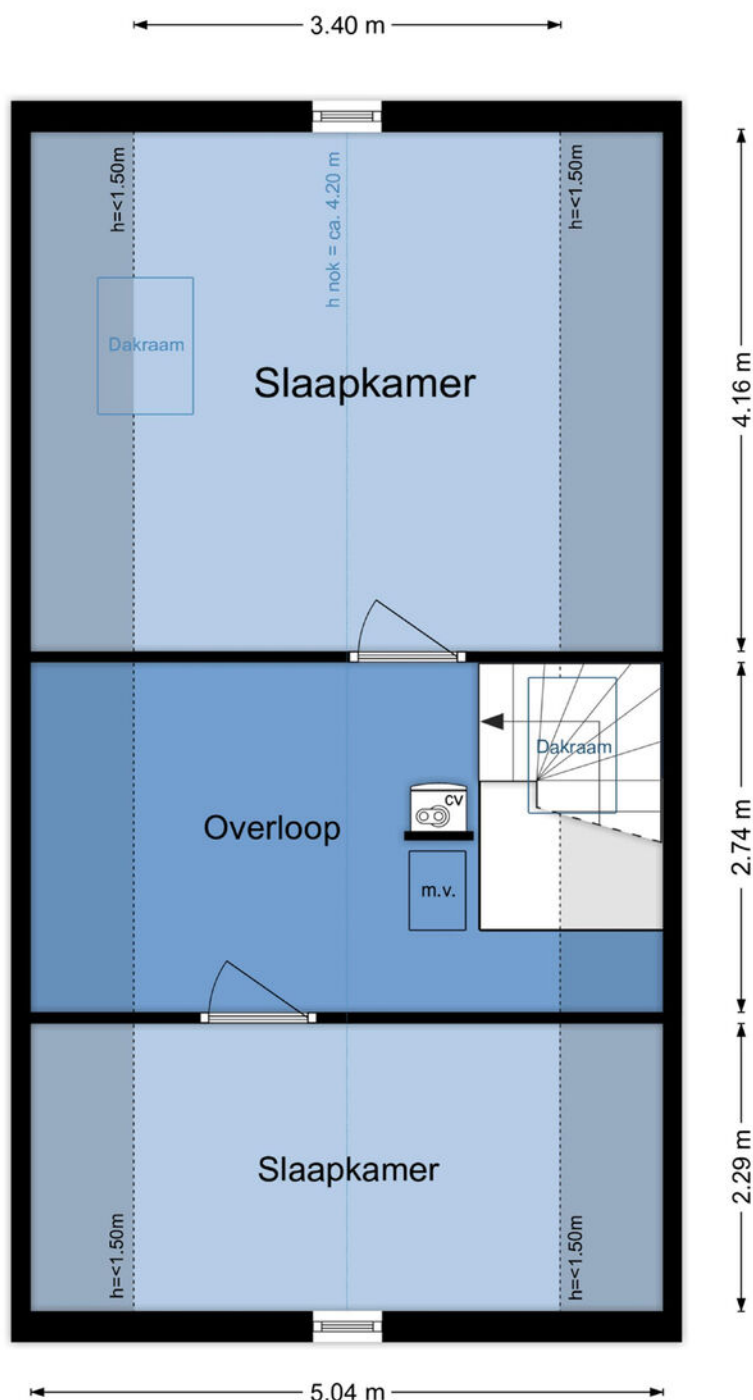
Eerste verdieping, Dijkgraaf 167 in Zwaag

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 interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. www.gerisbouwtechniek.nl

Branchbrede meetinstructie

Gebruiksoverlappende wonen	180 m ²
Overige inpandige ruimte(n)	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	4 m ²
Externe bergingruimte(n)	0 m ²

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



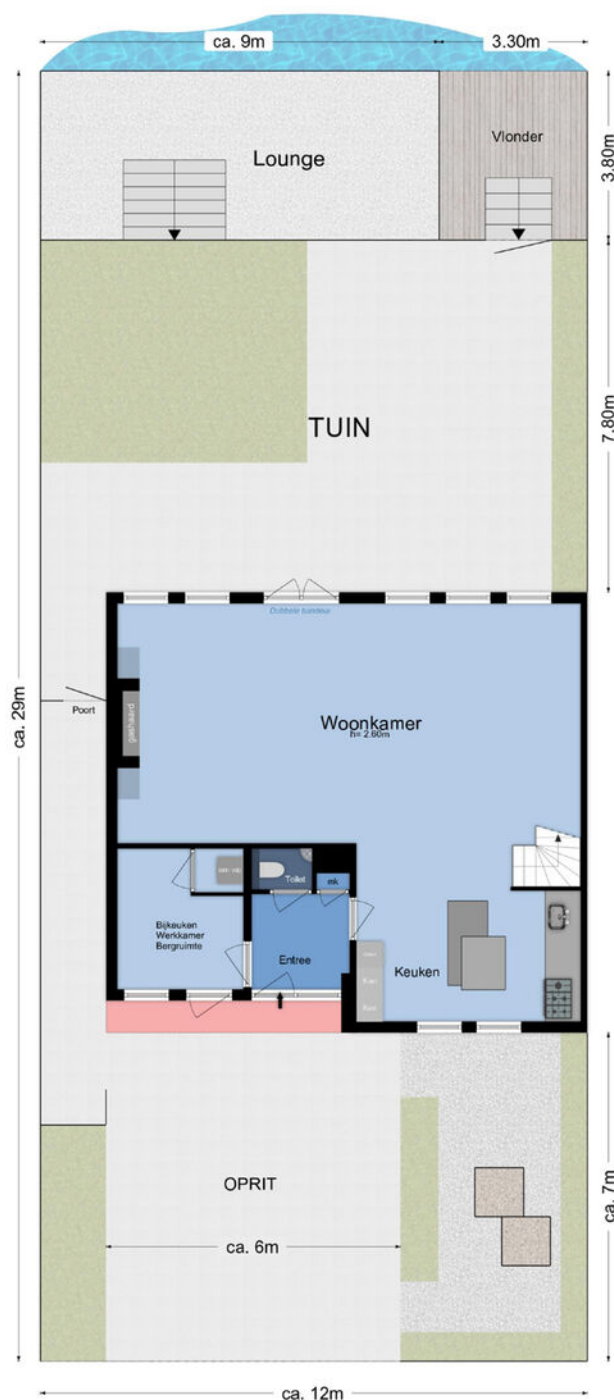
Tweede verdieping, Dijkgraaf 167 in Zwaag

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 gebruiksovername. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitlezen niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. © [gerisbouwtechniek.nl](http://www.gerisbouwtechniek.nl)

Branchbrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	180 m ²
Overige inpandige ruimte(n)	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	4 m ²
Externe berging(n)	0 m ²

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



Perceel, Dijkgraaf 167 in Zwaag

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 gebruiksovername. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitleg niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. www.gerisbouwtechniek.nl

Branchbrede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen	180 m ²
Overige inpandige ruimte(n)	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	4 m ²
Externe berging(n)	0 m ²

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

LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

Dijkgraaf 167 - Zwaag

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			



KINGMA
MAKELAARS

kingmamakelaars.nl

telefoon 0229 27 96 97

info@kingmamakelaars.nl



LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

Dijkgraaf 167 - Zwaag

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron		X		
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X



KINGMA
MAKELAARS

kingmamakelaars.nl

telefoon 0229 27 96 97

info@kingmamakelaars.nl



LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

Dijkgraaf 167 - Zwaag

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X



KINGMA
MAKELAARS

kingmamakelaars.nl

telefoon 0229 27 96 97

info@kingmamakelaars.nl



LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

Dijkgraaf 167 - Zwaag

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel		X		
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders		X		
(Klok)thermostaat		X		
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X



KINGMA
MAKELAARS

kingmamakelaars.nl

telefoon 0229 27 96 97

info@kingmamakelaars.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



Welkom bij Kingma makelaars in Hoorn!

Hét enige makelaarskantoor in Hoorn, waar uitgesproken professionals onder leiding van beëdigd makelaar/taxateur Lars Kingma, de makelaardij op een andere manier benaderen. Verrassend, lekker duidelijk en afgestemd op verschillende "smaken". Qua service en creatieve oplossingen én qua prijs: wij zijn het enige makelaarskantoor in Hoorn en omstreken dat vaste, vooraf gesproken prijzen hanteert!

Uitnodiging

Deze door Kingma Makelaars en de verkoper verstrekte brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Overeenstemming

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over zaken als oplevering, voorwaarden, roerende zaken etc. overeenstemming is bereikt.

Ontbindende voorwaarden

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Alsieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Voorbehouden

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u hierover uw eigen NVM-makelaar te raadplegen. Uiteraard zullen wij u naar behoefte informeren.

Algemene ouderdomsclausule bij onroerende zaken ouder dan 20 jaar

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.



KINGMA
MAKELAARS



kingmamakelaars.nl

| telefoon 0229 27 96 97

| info@kingmamakelaars.nl

Welkom bij Kingma makelaars in Hoorn!

Energielabel

Het energielabel is vanaf januari 2015 verplicht. Het geeft een indicatie van de energieprestatie van een woning. Koper of huurder van een woning dient geïnformeerd te worden over de hoogte van o.a. de stookkosten en de eventueel genomen maatregelen om dit te verbeteren. Verkoper is verplicht bij de eigendomsoverdracht het definitieve energielabel te overhandigen. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel, kan vanaf januari 2015 een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Kingma Makelaars legt - bij het woningaanbod wat via hen wordt verkocht - alle details inzake het energielabel vast in de koopovereenkomst.

Een bezichtiging zeker waard!

Bent u nieuwsgierig geworden naar deze fantastische woning? Neem dan contact met ons op zodat we een bezichtigingsafspraak met u kunnen maken. U kunt ons bereiken via 0229 27 96 97 of via info@kingmamakelaars.nl. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Hypotheek en Verzekeringen

Wij werken samen met gerenommeerde bemiddelaars in hypotheek en verzekeringen. Daarover vertellen wij u graag meer. U kunt ons hiervoor bellen op 0229 27 96 97 of mailen via info@kingmamakelaars.nl. Wij maken graag een afspraak met u voor een gratis en verblijvend adviesgesprek. Bij u of bij ons.



KINGMA
MAKELAARS



kingmamakelaars.nl

| telefoon 0229 27 96 97

| info@kingmamakelaars.nl