

4x1 Makelaardij

De 1^e stap bij verhuizen!



ZWAAG | Dorpsstraat 300, 1689 GL



0229-285170 | info@4x1.nl | www.4x1.nl



Woonoppervlakte:	119 m ²
Perceeloppervlakte:	1387 m ²
Inhoud:	371 m ³
Bouwjaar:	1920
Type woning:	vrijstaande woning
Energie label:	A
Gebouw gebonden buiten ruimte:	3 m ²
Externe bergruimte:	67 m ²



Dorpsstraat 300, Zwaag

Charmante vrijstaande woning met parkachtige tuin, karakteristieke details, parkeergelegenheid op eigen terrein, garage, energielabel A en zonnepanelen!

Aan de geliefde Dorpsstraat in Zwaag staat deze charmante woning op een verrassend groot perceel. Iets wat u vanaf de straatzijde niet meteen zou verwachten. Op de gevel prijkt de naam Vita Nuova, Italiaans voor "nieuw leven". En dat is precies wat deze plek uitstraalt! Hier begint straks iets nieuws: een frisse start, een warm thuis en een plek waar mooie herinneringen worden gemaakt. Deze vrijstaande woning wordt omringd door een prachtig aangelegde, parkachtige tuin op een groot perceel van maar liefst 1387 m². Er is een ruime garage aanwezig en parkeren kan op eigen terrein. De woning zelf ademt de sfeer van vroeger, met authentieke details en

een warme uitstraling. Beneden vindt u een sfeervolle woonkamer, grote woonkeuken en bijkeuken. Op de eerste verdieping zijn er 2 slaapkamers gesitueerd, een werkkamer en de badkamer. Er zijn 14 zonnepanelen aanwezig, energielabel A en de cv-ketel is vernieuwd in 2023, waarbij tevens een hybride warmtepomp is geïnstalleerd.

Heerlijk wonen doet u hier, op dit fantastische perceel en op korte afstand van alle voorzieningen. Zo ligt winkelcentrum Hollandse Cirkel letterlijk om de hoek en zijn speeltuintjes, scholen, kinderopvang en het openbaar vervoer op loopafstand bereikbaar. De N307 richting Enkhuizen en de A7 richting Amsterdam zijn binnen enkele minuten van de woning gelegen. Het centrum van Hoorn ligt op 15 minuten fietsen van de woning af.

Begane grond

Kom binnen in de sfeervolle hal met tegeltjesvloer en stalraam. Hier bevindt zich de meterkast, trapopgang en toegang tot de keuken.

Woonkamer

We stappen de woonkamer in om het karakter van dit huis te aanschouwen. Grote ramen maken veel lichtinval en de houtkachel is hier een echte eyecatcher. Het ligt dan ook voor de hand om hieromheen een gezellige zithoek te creëren. Een leuk detail is ook de vaste kast aan de voorzijde, verscholen tussen de raampartijen. Er is plaats voor een grote zithoek en de houten parketvloer in deze ruimte past helemaal in de stijl van het huis!



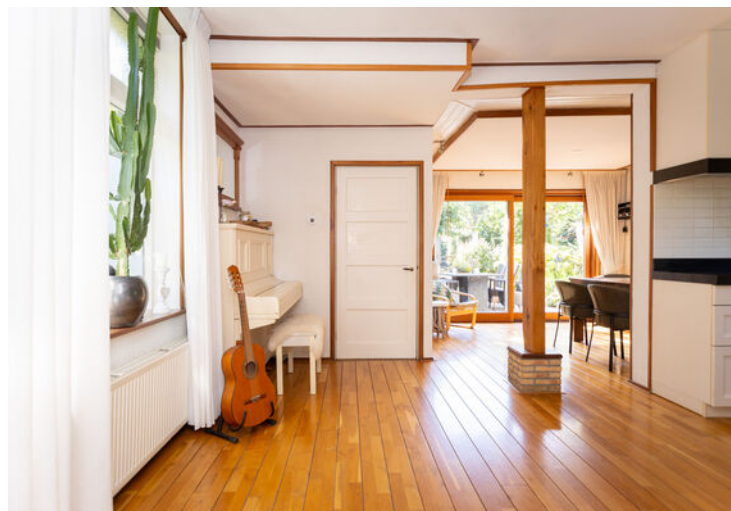
Keuken

De woonkeuken is ingedeeld met een ruime eetkamer, een praktische hoekkeuken en twee vaste kasten. De schuifpui zorgt ook voor een fijne interactie met de grote tuin. Op een zomerse dag laat u zo heerlijk het frisse briesje de kamer koelen! De keuken is voorzien van een vaatwasmachine, inductiekookplaat, oven, koelkast en een spoelbak.



Bijkeuken

De praktische bijkeuken is ingericht met de toiletruimte, wasmachineaansluiting, plaats voor een droger, ketelopstelling en er is toegang tot de tuin. De toiletruimte is uitgerust met een wandcloset.



1e verdieping

De vaste trap in de hal biedt toegang tot de ruime overloop van de verdieping. Hier wordt toegang verleend tot de twee slaapkamers, werkkamer en de badkamer.

Slaapkamers

De 1e slaapkamer is gelegen aan de achterzijde. Hier heeft u de beschikking over een balkon met prachtig uitzicht over de tuin. In de kamer is er plaats voor een groot bed, wastafel met meubel en er is toegang tot een grote inloopkledingkast. De 2e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en beschikt over een balkenplafond, een inpanidige bergruimte en een waskom.

Badkamer

De badkamer is voorzien van een douche, 2e toilet en een dakraam.





Tuin

De parkachtige tuin is een droom die uitkomt voor iedereen die houdt van het buitenleven en ontspanning. De tuin is rondom gelegen en biedt een oase van rust en privacy. Diverse bloemborders, een groot gazon en volwassen bomen maken dit tot een waar paradijs. De achtertuin is gelegen op het zuiden en is o.a. aangelegd met een zonneterras en diverse zitjes. Naast het woonhuis zijn er diverse bijgebouwen aanwezig, waaronder een ruime garage en een stalen berging. Ideaal voor de liefhebber van tuinieren of iemand met creatieve plannen. Aan de voorzijde is er een oprit aanwezig met parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Elektrische installatie

Meterkast met 2 groepen en 2 aardlekschakelaars.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-ketel 2023 met hybride warmtepomp.



Bijzonderheden

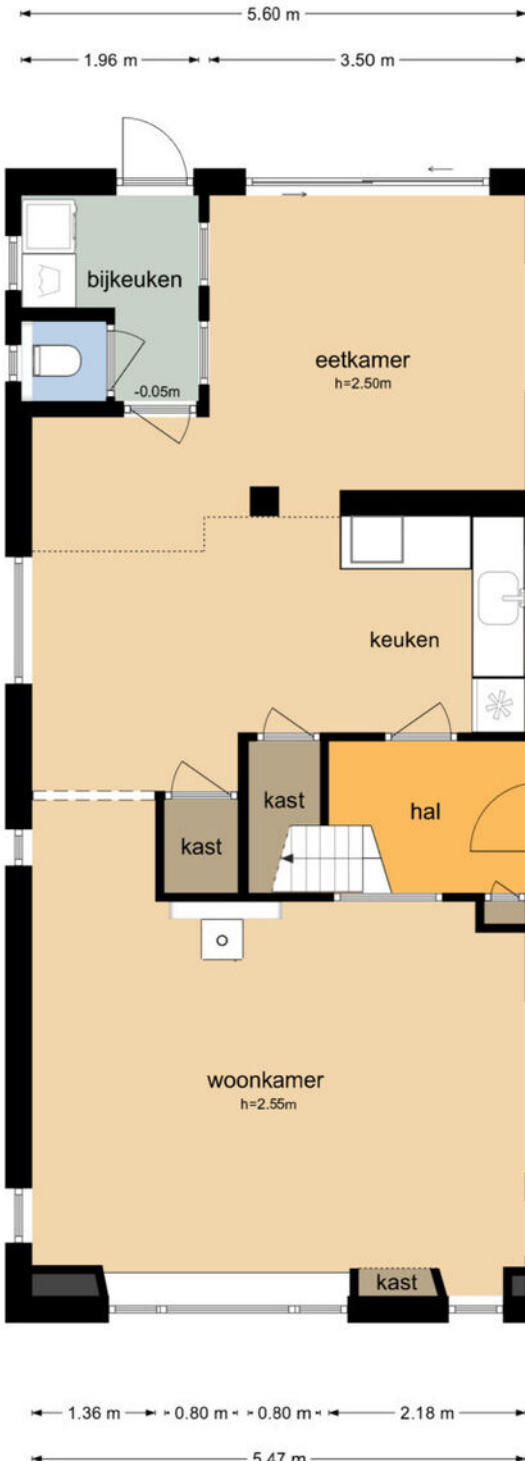
- Vrijstaande woning met parkachtige tuin
- 1387 m² eigen grond
- Energielabel A
- 14 zonnepanelen
- Cv-ketel 2023
- Hybride warmtepomp
- Garage
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Balkon met prachtig uitzicht over de tuin
- Karakteristieke details
- Veel lichtinval
- 119 m² wonen
- Op loopafstand van het winkelcentrum
- Binnen enkele minuten op de A7
- Nabij het centrum van Hoorn
- Unieke woonkansen in Zwaag!



Lijst van zaken

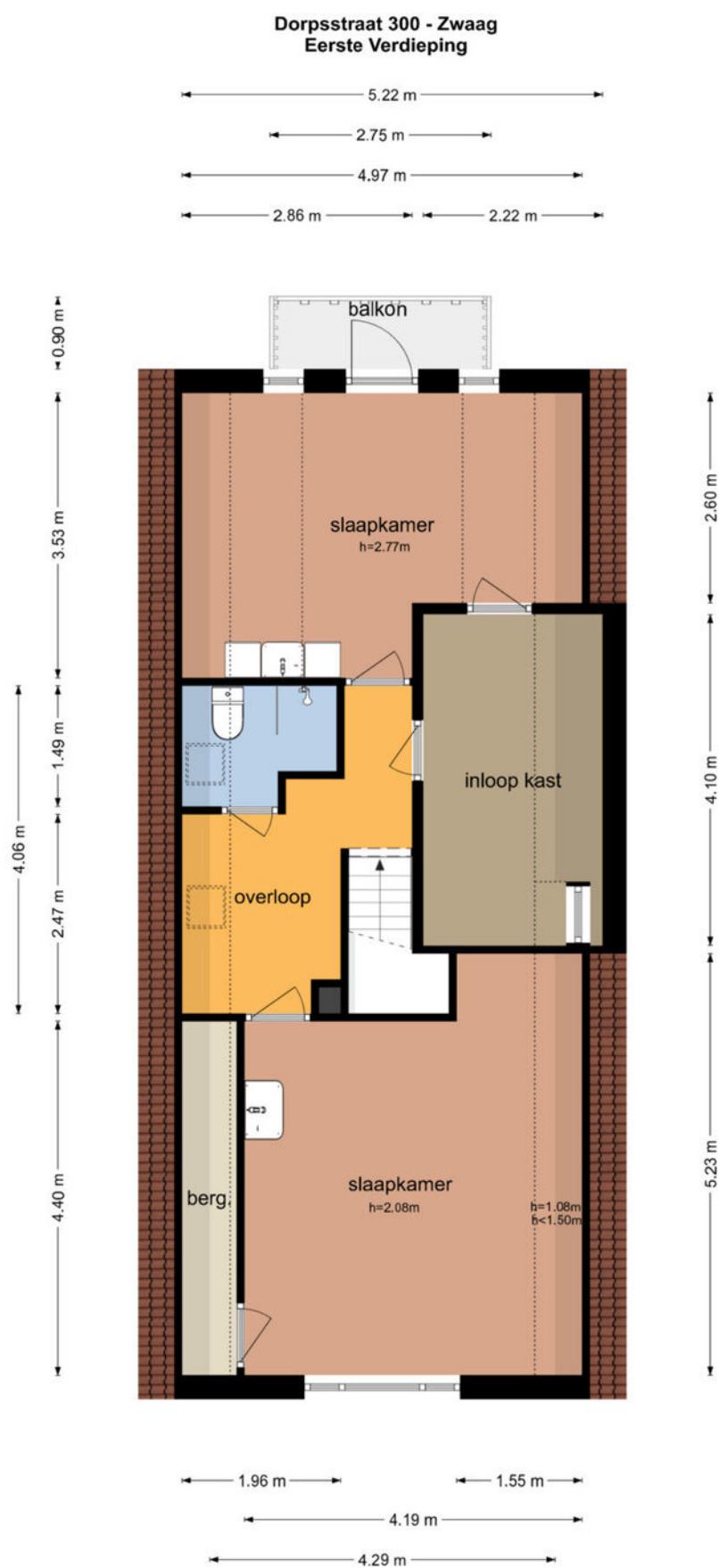
	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuinaanleg/beplanting, bewateringssysteem en (sier)bestrating	x		
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x		
Vijver, incl. vijverpomp etc.	x		
Buitenverlichting, tuinhuisje/buitenberging en zonneschermen	x		
Zonnepanelen	x		
Speciale losse brievenbus	x		
Speciale deurbel/ bel & trafo	x		
Gordijnrails: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Gordijnen: - begane grond en 1 ^e verdieping; - voordeurgordijn.	x	x	
Vitrage	x		
Rolgordijnen: begane grond en 1 ^e verdieping	x		
Luxaflex: begane grond en 1 ^e verdieping	x		
Losse horren: begane grond en 1 ^e verdieping	x		
Vloer: tapijt, laminaat en parketvloer	x		
Klokthermostaat	x		
Losse hout-/gaskachels	x		
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat; - afzuigkap; - oven; - magnetron; - combimagnetron/oven; - koel-vriescombinatie; - koelkast; - vriezer; - vaatwasmachine.	x x x x x x x x	x	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x		
Boeken-, legplanken: begane grond	x		
Opbouwverlichting: - (losse) wandlampen; - hanglampen/plafonnières.	x x		
Garage/berging: opbouwverlichting en legplanken	x		
Kasten: 1 ^e verdieping	x		
Spiegelwanden	x		
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x		
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x		
Wastafelmeubel	x		
Rookmelders	x		
Tuingereedschap gedeelte			x

Dorpsstraat 300 - Zwaag

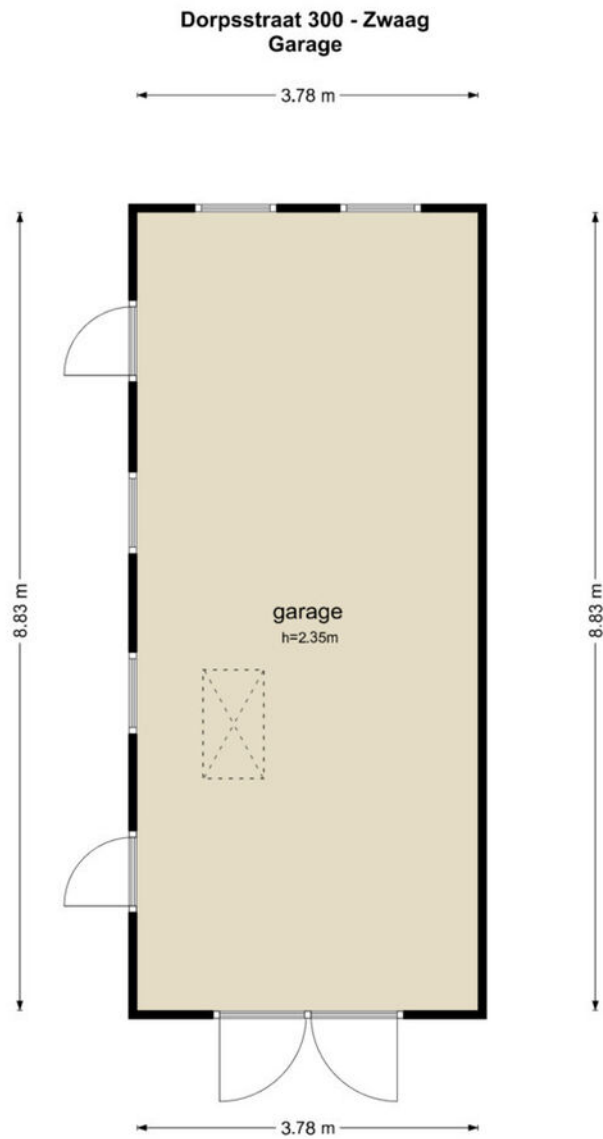


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping

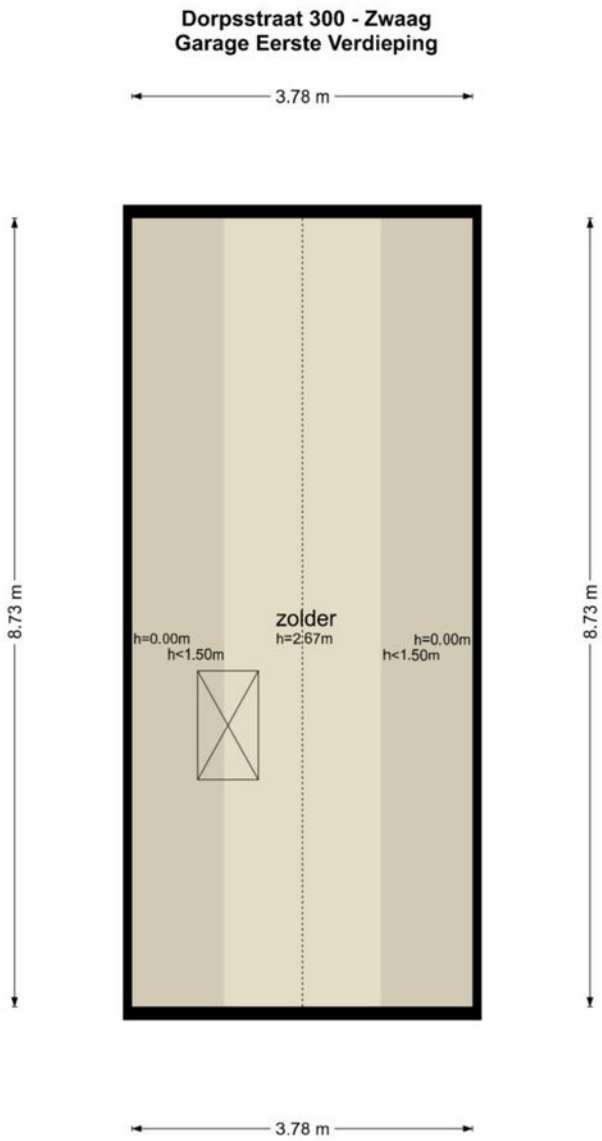


Plattegrond garage



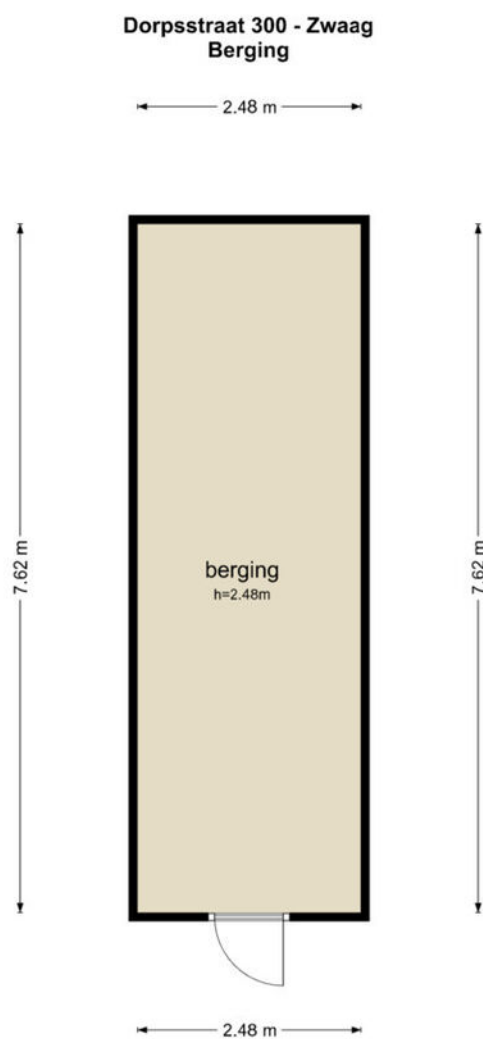
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond garage eerste verdieping



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

Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3493035_1



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Hoorn

Sectie I

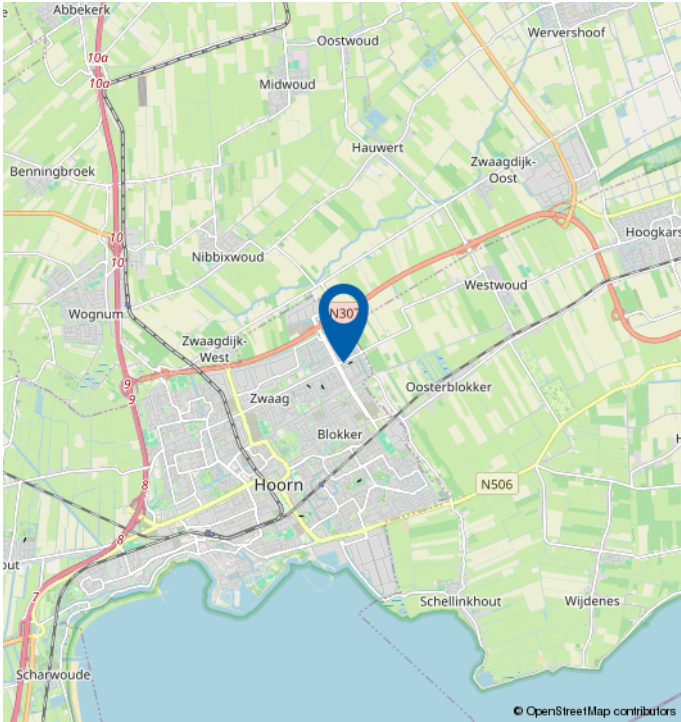
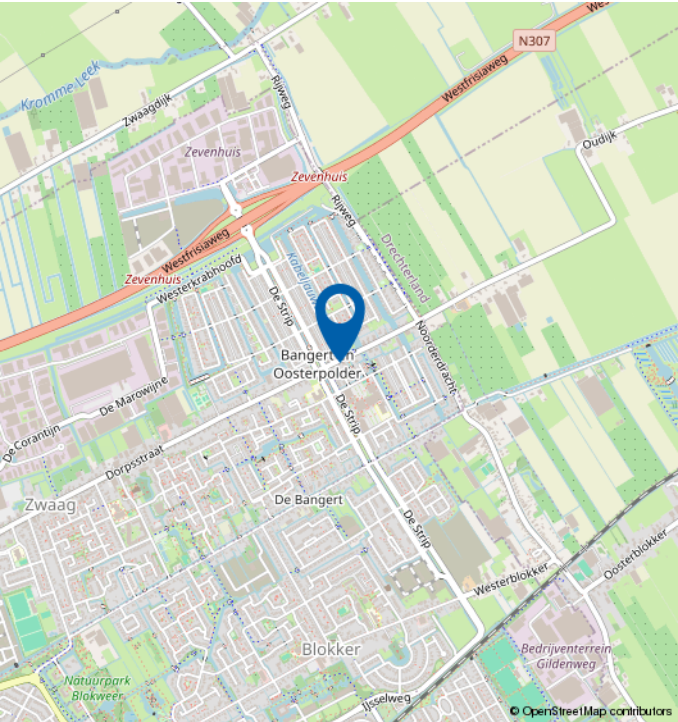
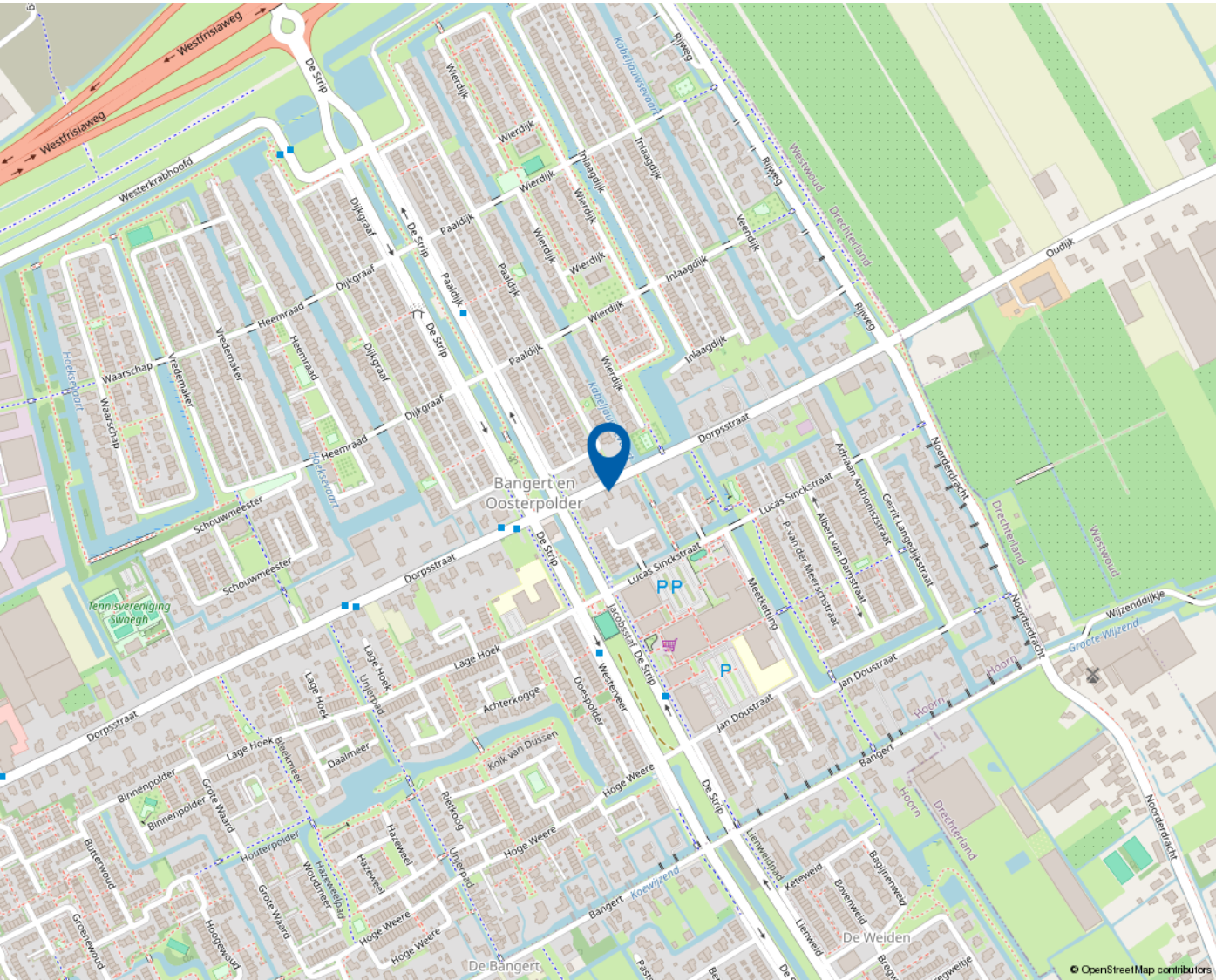
Perceel 3877

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Mooie regio vol mogelijkheden

WEST-FRIESLAND

West-Friesland is een waardevolle woonomgeving. Een regio waar water en land zorgen voor een afwisselende en aantrekkelijke leefomgeving. Met rust en ruimte, maar ook met bruisende binnensteden waar je heerlijk kunt shoppen, stappen en socializen. Dat het heerlijk toeven is in deze veelzijdige en verrassende woonomgeving waarderen de bezoekers en weten de bewoners. Ook de bloeiende woningmarkt van deze mooie regio bevestigt de waarde van West-Friesland.

Omsloten door de Omringdijk

West-Friesland is een regio in het noorden van de provincie Noord-Holland, omsloten door de Westfriese Omringdijk en gelegen ten zuiden van de Wieringermeer. Hoorn, Enkhuizen, Medemblik en Schagen zijn de belangrijkste plaatsen in de regio. Ook een gedeelte van de gemeente Alkmaar valt binnen de Westfriese Omringdijk. Het karakter van het gebied is voornamelijk agrarisch met lange lintdorpen. De havenplaatsen Hoorn, Enkhuizen en Medemblik zijn populair vanwege hun historische karakter en vele moderne voorzieningen.

Wonen bij het water

Het water is een van de belangrijkste trekpleisters van West-Friesland. Zowel recreatief als sportief. Omdat West-Friesland zowel aan het IJsselmeer als aan het Markermeer ligt, kan de regio zich met trots wereldwijd profileren als watersportgebied. De

steden Hoorn en Medemblik hebben zich ingezet om de disciplines openwaterzwemmen en zeilen te organiseren indien Nederland zich kandidaat stelt voor de Olympische Zomerspelen 2028. Beide steden zijn aangewezen als kandidaat.

Kijk voor meer informatie op
www.westfriesland.nl

Algemene informatie

Na het bestuderen van deze brochure komen er mogelijk vragen bij u op. Onderstaand vindt u het antwoord op vragen die veel gesteld worden. Mocht u meer of andere informatie wensen, horen wij dat uiteraard graag. Mail uw vraag naar info@4x1.nl. Wij geven dan zo spoedig mogelijk antwoord.

Informatie onder voorbehoud

In deze brochure geven wij een zo goed mogelijke inventarisatie van de beschikbare informatie. Deze gegevens hebben wij mondeling of schriftelijk van de verkopende partij aangeleverd gekregen en zijn derhalve indicatief. U kunt hierdoor geen rechten aan deze informatie ontlenen en 4x1 Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in omschrijvingen, afmetingen, bedragen, oppervlakten of jaartallen. Tevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het bestuderen van deze brochure, een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden en/of het inschakelen van een bouwkundige of andere deskundigen.

Ouderdomsclausule

Indien de woning meer dan 15 jaar oud is, geldt er een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper dit expliciet vermeldt, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van vloeren, daken, leidingen, rioleringen of de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) of de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik. Verkoper is verplicht om - zover het in zijn kennis ligt - gebreken te melden aan koper.

Asbestclausule

Indien het pand van 1993 of ouder is, kunnen er asbesthoudende materialen in het pand verwerkt zijn. Bijvoorbeeld in het kruipluik, de schoorsteen of het luchtkanaal, in golfplaten op de berging of in plaatmateriaal achter of onder de CV-ketel of de meterkast. Verkoper stelt zich hiervoor niet aansprakelijk. Bij verwijdering en afvoer van asbestmaterialen dient u rekening te houden met aanvullende milieubeperkingen. Indien van toepassing wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper is verplicht de aanwezigheid van asbest te melden wanneer dit bij hem bekend is.

Uitbrengen van een bieding

Deze brochure dient als uitnodiging voor een vervolgesprek of het uitbrengen van een bieding. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een bieding wordt uitgebracht, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit dat het voor potentiële kopers raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen qua prijs en aanvullende voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet dat daar rechten aan ontleend kunnen worden. Indien de vraagprijs exact of hoger wordt geboden, kan de verkoper nog steeds beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

Onderhandeling

Er is sprake van een onderhandeling als er door verkoper een tegenvoorstel is gedaan op een openingsbod. Indien verkoper een openingsvoorstel afwijst, dan is deze (nog) niet in onderhandeling en dus vrij om met een andere partij in onderhandeling te gaan.

Koopovereenkomst

Een verkoop komt pas tot stand wanneer er overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (koopsom) als de details (oplevering, roerende zaken). Pas hierna stelt 4x1 Makelaardij de koopovereenkomst op, waarin een betaling door koper wordt opgenomen door middel van een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Ontbindende voorwaarden (zoals financiering, NHG, bouwkundige keuring) kunnen alleen worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. Na het verlopen van de ontbindende voorwaarden is de koop definitief.



4x1 Makelaardij

Breed 3a
1621 KA Hoorn

0229-285170
info@4x1.nl

Corné van Dis
cornevandis@4x1.nl
06-52048865