

# WESTFRIES GOED

## MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed  
Veemarkt 10  
1621 JC Hoorn  
0229-284090



Kieftentuin 21, Zwaag





## Algemeen

Welkom bij deze verrassend ruime gezinswoning aan het groen! Op deze rustige, kindvriendelijke locatie bevindt zich de Kieftentuin 21. Voor het huis is voldoende parkeergelegenheid, en achter het huis loopt u gelijk het park in. De woning beschikt over een ruime woon-eetkamer, lichte keuken en een diepe achtertuin.

Bouwjaar:	1978
Inhoud:	377 m3
Woonoppervlakte:	106 m2
Overige inpandige ruimte:	0 m2
Externe bergruimte:	5 m2
Kavelgrootte:	145 m2
Energielabel:	C





#### **Omgeving:**

Gelegen aan de rand van de wijk, hierdoor geniet je van een heerlijk rustige woonomgeving. Op korte afstand bevinden zich een wandelpark en speeltuinen, maar ook scholen en winkels. Bovendien zijn sportfaciliteiten binnen 5 minuten te bereiken, en ook de uitvalswegen richting Amsterdam zijn snel bereikbaar.

#### **Hal:**

De frontentree biedt ruimte aan de jassen en schoenen. Hier is direct het toilet en de meterkast. De hal is lekker ruim, en onder de trap is nog een riante voorraadkast.



#### **Woonkamer:**

De open woonkamer is straatgericht. De woonkamer heeft een open indeling. Aan de tuinzijde is ruimte voor een grote eettafel. Er zijn twee grote dakramen geplaatst, hierdoor is er in combinatie met de grote schuifpui veel natuurlijk licht in de woning.





### **Keuken:**

De half open keuken is in hoekopstelling geplaatst. De keuken is compleet uitgevoerd met kookplaat, oven, vaatwasser en een grote Amerikaanse koelkast.

### **Tuin:**

Er is een diepe tuin achter de woning. Deze is ook achterom bereikbaar. Achter het huis is geen bebouwing, waardoor dit een heerlijke groene 'vibe' geeft in de tuin. De tuin is fraai aangelegd met strakke bestrating, siertuin en een houten berging voor de fietsen. De berging is tevens uitgevoerd met elektra.





Interesse? Bel 0229-28 40 90





### 1e verdieping:

Op de eerste etage is een riante slaapkamer met en-suite badkamer. De slaapkamer zou eventueel gesplitst kunnen worden indien nodig. Door de hoge goten zijn hier alle muren hier recht, waardoor er veel praktische ruimte is.

### Badkamer:

De badkamer is luxe uitgevoerd en heeft een subtropische uitstraling. Er is een douchehoek, ligbad, wastafel met meubel en een tweede toilet, alsmede een designradiator.



### 2e verdieping:

Op de tweede verdieping bevinden zich twee slaapkamers. Aan de achterzijde is een grote kunststof dakkapel geplaatst. De slaapkamer aan de voorzijde is momenteel tot mini-thuisbioscoop omgebouwd.

### Pluspunten:

- Centraal gelegen gezinswoning;
- ruime achtertuin aan het groen;
- kindvriendelijke omgeving.

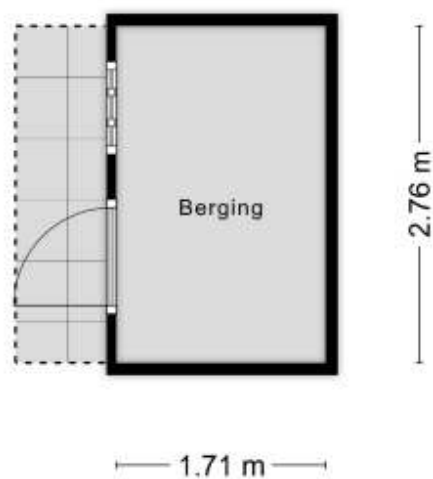
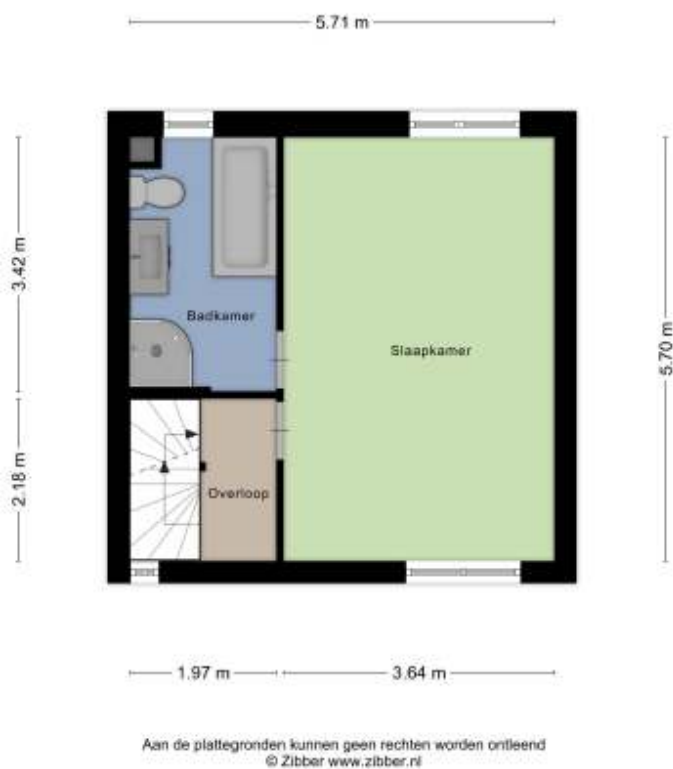
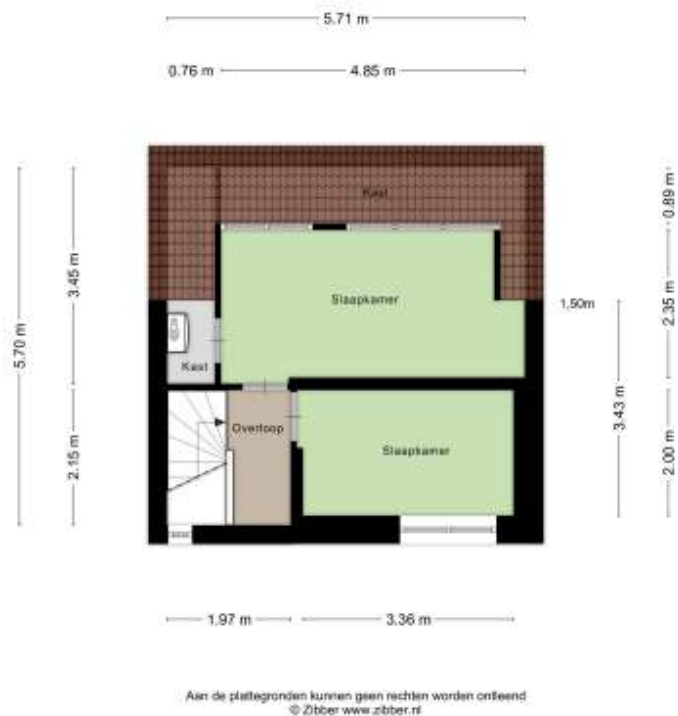






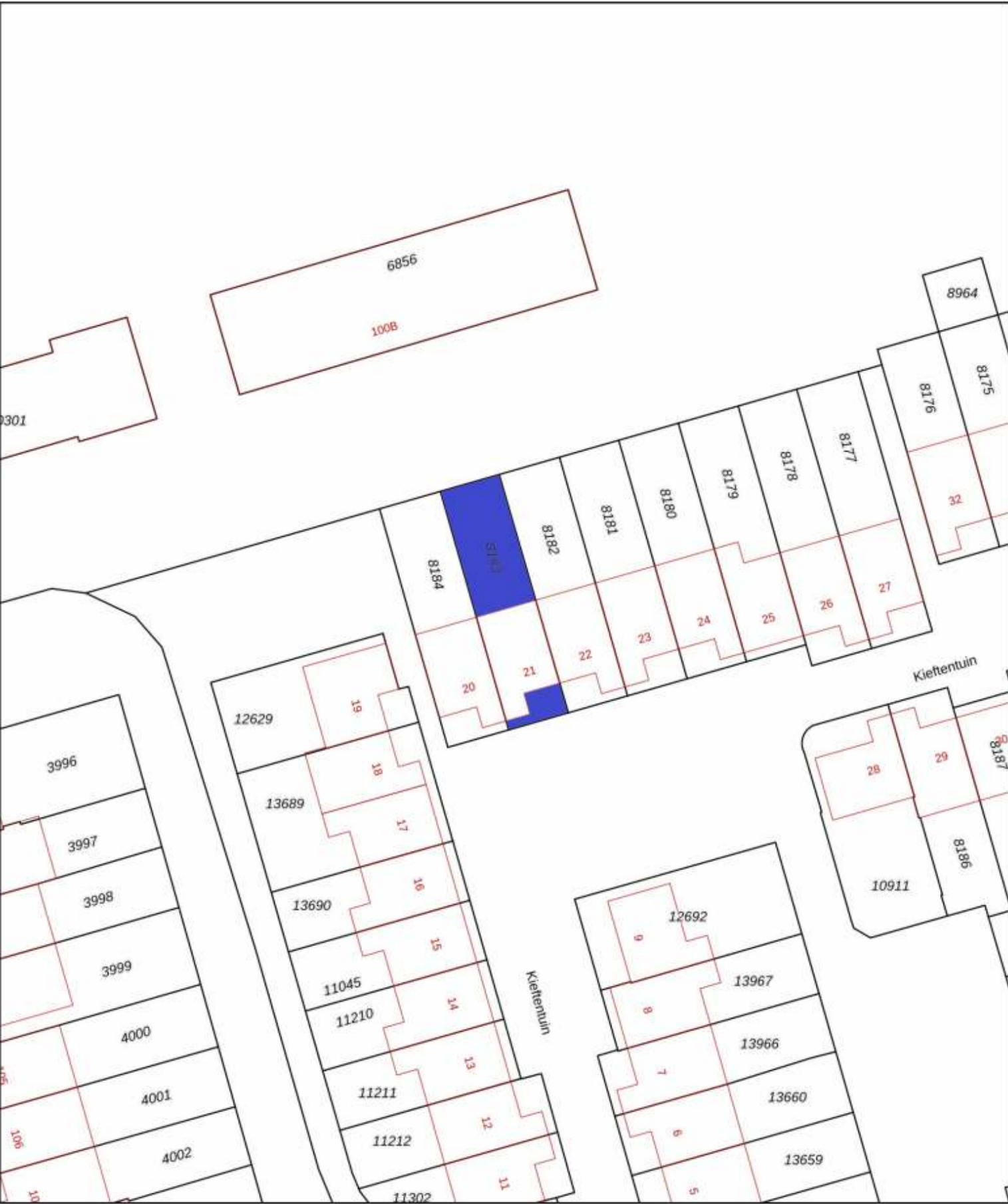
Interesse? Bel 0229-28 40 90





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





12345  
25

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente    Hoorn

Sectie                        I

Perceel                      8183

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 met roerende zaken, behorende bij: Kieftentuin 21, Zwaag

Roerende zaken:	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Interieur:</b>			
Inbouwverlichting, opbouwspots, dimmers	X		
Losse lampen		X	
Kledingkasten slaapkamer			X
Gordijnrails, gordijnen, rolgordijnen	X		
Horren	X		
Spiegelwanden	X		
Vloerbedekking, laminaat, plavuizen	X		
<b>Keuken en sanitair:</b>			
Keukenblok met bovenkasten	X		
- Amerikaanse koelkast	X		
- Combimagnetron	X		
- Vaatwasser	X		
- Afzuigkap	X		
- Kookplaat	X		
Toilet- en badkameraccessoires	X		
<b>Exterieur, installaties, energiebesparing:</b>			
Videodeurbel			X
Alarminstallatie	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonnepanelen met installatie	X		
Waterslot wasautomaat	X		
CV-ketel met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
<b>Tuin:</b>			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	X		
Vijver met pomp	X		
Vissen			X
Buitenverlichting	X		
Tijd- of bewegingsschakelaar	X		
Buitenberging	X		
Kasten in berging	X		
Rolluiken	X		



## Beste lezer,

Deze brochure wordt u aangeboden door de eigenaar van dit object en door WESTFRIES GOED Makelaars & Taxateurs BV. Wij hebben deze brochure met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mocht u er desondanks vragen over hebben neem dan gerust contact met ons op. De inhoud van de brochure kan afwijken van de werkelijkheid en aan de inhoud kunnen geen rechten ontleend worden.

### Verhinderig bij bezichtiging

De verkoper doet veel moeite om de woning zo goed mogelijk te presenteren. Afzeggen van een bezichtiging is dan natuurlijk niet prettig. Komt een afspraak u achteraf toch ongelegen, geef dat dan zo snel mogelijk aan ons door.

### Na een bezichtiging

Als u de woning bezichtigd heeft, wilt u waarschijnlijk een aantal zaken overdenken. Wij stellen het bijzonder op prijs een terugkoppeling van u te krijgen. Ook als uw indruk van de woning minder goed is.

### Uw eigen woning verkopen

Wel of niet kopen hangt vaak af van de waarde van uw eigen woning. Wij komen graag bij u langs voor een uitgebreide vrijblijvende waardebeoordeling.

### Financieel advies

Meestal wordt voor een nieuwe woning gebruik gemaakt van een hypotheeklening. WESTFRIES GOED heeft een onafhankelijke hypotheekadviseur in huis, die u vrijblijvend inzicht geeft in alle producten op dit gebied.

### Kosten koper

Kosten koper omvatten de wettelijk verplichte overdrachtsbelasting, de notaris- en kadasterkosten. Deze kosten komen voor rekening van de koper.

### Een bod uitbrengen

Een vraagprijs nodigt uit tot een bieding. Wij informeren u bij bieding direct waar u rekening mee dient te houden en op welke wijze de onderhandeling eventueel gaat verlopen. U kunt uw bod ook telefonisch uitbrengen.

### Overeenstemming

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt totdat over hoofdzaken (prijs object) én over de details (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt.

Let op! Een mondelinge overeenkomst tussen particuliere partijen is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als particuliere partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (artikel 7:2 BW). Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekend koopovereenkomst'.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst zal WESTFRIES GOED de koopakte naar NVM-model opstellen. **Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.**

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

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden deze als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom en dient aan de notaris te worden voldaan binnen de vastgestelde termijn (maximaal zeven weken na het sluiten van de koopovereenkomst).

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekvoorwaarden) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan twintig jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

Is de onroerende zaak gebouwd voor 1994 dan bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Verkoper is gevrijwaard van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Het is verkoper en diens makelaar niet bekend dat zich in de grond van het perceel verontreinigde stoffen bevinden die het gebruik als woning verhinderen. De kandidaat-koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld op zijn/haar kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

### BBMI Clausule:

Koper is ermee bekend dat de maatvoering van het verkochte is vastgesteld met gebruikmaking van de BBMI normering. Koper verklaart volgendende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. De maatvoering is vastgesteld aan de hand van beschikbare plattegronden dan wel door eigen metingen. Hoewel de metingen zorgvuldig zijn uitgevoerd, sluit noch verkoper, noch diens makelaar uit dat er onjuistheden voorkomen in deze metingen, dan wel niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, hetgeen door koper wordt aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid te dien aangaande.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar, noch door de verkopend vastgoedadviseur enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standdaardsituatie van de betreffende onroerende zaak weer. Echter, het zou kunnen voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht.

Door WESTFRIES GOED wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.





## Huis Kopen of Verkopen? Wij ontzorgen u!

Scan de QR code voor onze WhatsApp  
Of bel ons op 0229-284090



Meer info? Kijk op [www.westfriesgoed.nl](http://www.westfriesgoed.nl)