

# WESTFRIES GOED

## MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed  
Veemarkt 10  
1621 JC Hoorn  
0229-284090

**Ruime twee-onder-een-kapwoning met garage;**  
**centraal gelegen;**  
**vier goede slaapkamers;**  
**nieuwe kozijnen.**



**Fruitlaan 95, Zwaag**





## Algemeen

Wij bieden deze royale twee-onder-één-kapwoning aan, in hartje Zwaag! Op een uitstekende locatie tussen de kerken, vlakbij scholen en winkels, en langs de route van de befaamde carnavalsoptocht van Zwaag. Deze twee-kapper is verrassend ruim van binnen met een riante keuken, voldoende ruime slaapkamers en een grote oprit en een garage. Bovendien zijn recent nieuwe kozijnen geplaatst.

Bouwjaar:	1975
Inhoud:	549 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	138 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	17 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	7 m <sup>2</sup>
Kavelgrootte:	273 m <sup>2</sup>
Energie label:	D





#### **Omgeving:**

Gelegen in de wijk van de oude fruittuinen; een kindvriendelijke buurt met speeltuinen en scholen op loopafstand. De wijk is ruim opgezet en is verkeersluw. Zwaag heeft een zeer actief verenigingsleven. Het is een echt bruisend dorp met voor ieder wat wils. Bovendien zijn uitvalswegen snel bereikbaar en is de verbinding middels openbaar vervoer goed.

#### **Hal:**

In de hal is de meterkast, het toilet en de trapopgang. Het is een ruime hal met plaats voor de jassen en schoenen.



#### **Woonkamer:**

De straatgerichte woonkamer is heerlijk licht door het doorzon model. Aan de voorzijde is een gigantisch raam. Door het ruim opgezette kavel ervaar je hier toch de privacy die je mag verwachten.





#### **Keuken:**

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde. De woning is achter uitgebouwd, met een unieke, halfronde uitbouw. Hierdoor komt er veel natuurlijk licht de kamer in. Er is ruimte voor een grote eettafel, zodat je heerlijk met vrienden en familie uitgebreid kunt tafelen.

#### **Tuin:**

Er is een fraai aangelegde, groene tuin met achterom. De tuin is aangelegd met diverse bloemperken en een groot terras. Ook de voortuin is fraai aangelegd. De oprit biedt ruimte voor meerdere auto's.

#### **Garage:**

Aangebouwde stenen garage. De garage is binnendoor bereikbaar. In de garage is mogelijkheid om de wasopstelling te plaatsen.





Interesse? Bel 0229-28 40 90





### 1e verdieping:

Op de eerste etage bevinden zich drie slaapkamers. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en v.v. nieuwe kozijnen met HR beglazing. In één van de slaapkamers is een kastenwand geplaatst.

### Badkamer:

De verzorgde badkamer is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling. Er is een inloopdouche, wastafel met meubel en een toilet.

### 2e verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich nog een riante slaapkamer, voor een totaal van 4 stuks. De slaapkamer is v.v. een kunststof dakkapel aan de achterzijde. Op de overloop zijn nog twee opbergruimtes.

### Pluspunten:

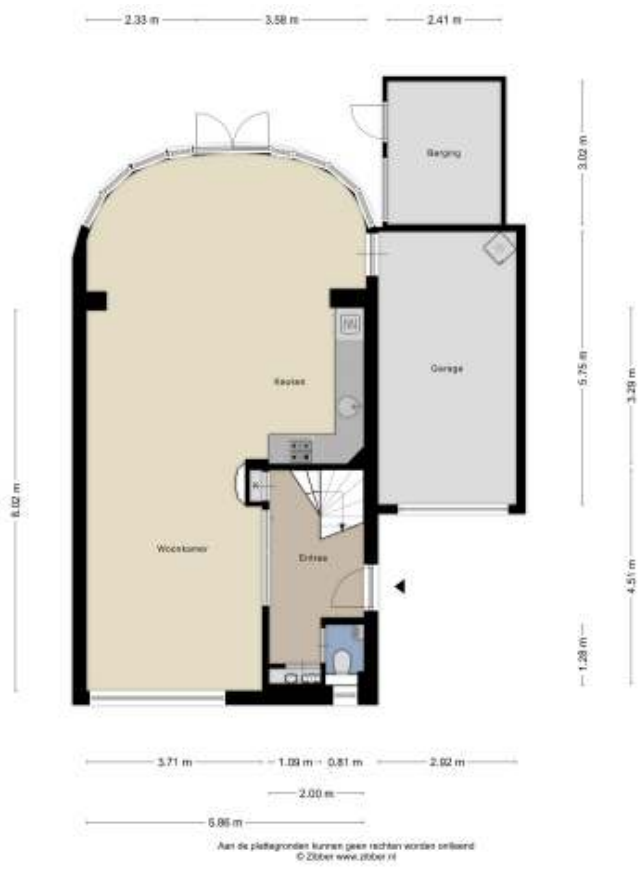
- Ruime twee-onder-een-kapwoning met garage;
- centraal gelegen;
- vier goede slaapkamers;
- riante oprit voor meerdere auto's;
- nieuwe kozijnen.















12345  
25

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                      3449

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 27 oktober 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



**Lijst met roerende zaken, behorende bij: Fruitlaan 95, Zwaag**

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Interieur:</b>			
Inbouwverlichting	x		
Opbouwverlichting	x		
Gordijnrails	x		
Gordijnen, vitrages, lamellen	x		
Rol gordijnen	x		
Losse horren	x		
Vloeren	x		
Voorzethaard met toebehoren		x	
Design radiator(en)	x		
<b>Keuken en sanitair:</b>			
Keukenblok met bovenkasten	x		
- Koel-vriescombinatie	x		
- Oven	x		
- Vaatwasser	x		
- Afzuigkap	x		
- Gaskookplaat	x		
Toilet- en badkameraccessoires	x		
<b>Exterieur, installaties, energiebesparing:</b>			
Brievenbus	x		
Deurbel	x		
Kluis	x		
Rookmelders	x		
Zonwering buiten	x		
CV-ketel met toebehoren	x		
Thermostaat	x		
<b>Tuin:</b>			
Tuinaanleg, bestrating en beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis	x		
Kasten in tuinhuis	x		
Vlaggenmasthouder	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 tóch 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 waardebepaling.

### Financieel advies

Meestal wordt voor een nieuwe woning gebruik gemaakt van een hypothecaire lening. 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.

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 voldoende 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.

### Verkoper niet in object gewoond:

Verkoper heeft het onderhavig object nimmer zelf bewoond. In afwijking van hetgeen genoemd in artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meerdere eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak van de overeenkomst voor rekening en risico van de koper.

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 standaardsituatie 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)