

# WESTFRIES GOED

## MAKELAARS & ADVISEURS

Westfries Goed  
Veemarkt 10  
1621 JC Hoorn  
0229-284090



Kapberg 69, Zwaag



## Algemeen

Welkom aan de Kapberg 69 in Zwaag! Deze ruime en veelzijdige vrijstaande woning biedt volop leefruimte, comfort en praktische mogelijkheden. De woning staat op een royaal perceel van ruim 700 m aan het water en is bovendien volledig instapklaar. Kortom: een heerlijke plek waar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving samenkomen.

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving in het populaire gedeelte van Zwaag, een dorp met een goede sfeer en volop voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving zijn onder andere winkels, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden en zelfs een heuse kinderboerderij te vinden.

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Bouwjaar:           | 1978   |
| Inhoud:             | 680 m3 |
| Woonoppervlakte:    | 183 m2 |
| Externe bergruimte: | 45 m2  |
| Kavelgrootte:       | 709 m2 |
| Energie label:      | C      |





#### **Hal:**

Ruime en lichte hal die toegang biedt tot de woonkamer, keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een garderobe en bevindt zich hier de meterkast.

#### **Woonkamer:**

De ruime woonkamer is heerlijk licht dankzij de vele raampartijen rondom. Een sfeervolle open haard vormt een warm en karaktervol middelpunt van de ruimte. Een grote schuifpui zorgt voor een directe verbinding met de tuin en laat bovendien veel natuurlijk licht naar binnen vallen. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.



#### **Keuken:**

De keuken en woonkamer zijn van elkaar gescheiden en vormen ieder een fijne, eigen leefruimte. De luxe woonkeuken is uitgevoerd met een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een Quooker. Daarnaast is er volop ruimte voor een royale eethoek. Dankzij de grote raampartijen profiteert ook de keuken van veel natuurlijke lichtinval. De openslaande deuren bieden direct toegang tot het overdekte terras en zorgen voor een mooie verbinding met buiten.



#### **Tuin:**

De woning beschikt over een ruime tuin die volledig rondom is gelegen. Hierdoor is er op ieder moment van de dag wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden. Direct aan de woning grenst een royale overkapping, waar u heerlijk beschut kunt zitten en optimaal van het buitenleven kunt genieten. Als extra pluspunt beschikt de tuin over een vrij uitzicht over het water, wat zorgt voor een bijzonder fraaie en ontspannen setting.

#### **Bijkeuken/Gang:**

Via de keuken bereikt u de gang waar zich het toilet bevindt, uitgevoerd met de traditionele hangcloset alsmede de urinoir. Vanuit deze gang is tevens de bijkeuken toegankelijk. Hier bevinden zich de wasmachine- en drogeropstelling en is daarnaast volop bergruimte aanwezig.

#### **Garage/ berging:**

Aan de voorkant van de woning bevindt zich de ruime garage met aangrenzende bergingen. Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap en overige spullen.





Interesse? Bel 0229-28 40 90



### **1e verdieping:**

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers. Twee van de slaapkamers bieden directe toegang tot het balkon. Alle slaapkamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten, waardoor er volop bergruimte beschikbaar is.

### **Badkamer:**

De in 2023 vernieuwde badkamer is modern en compleet uitgevoerd. De ruimte beschikt over een dubbele wastafel met wastafelmeubel, een ruime inloopdouche en een toilet.



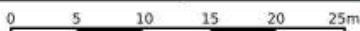
### **2e verdieping:**

Via een vaste trap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. Deze veelzijdige ruimte biedt volop mogelijkheden en kan naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als werk-, hobby- of extra slaapkamer.





Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2008 www.cibcr.nl



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345  
25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente: Hoorn

Sectie: I

Perceel: 3851

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 september 2026  
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: Kapberg 69, Zwaag

|                                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| <b>Interieur:</b>                                                                  |               |          |                        |
| Inbouwverlichting                                                                  | X             |          |                        |
| Opbouwverlichting, losse lampen                                                    |               | X        |                        |
| Losse kasten                                                                       |               | X        |                        |
| Gordijnrails, gordijnen, overgordijnen, vitrages, rolgordijnen, jaloezieën, horren | X             |          |                        |
| Vloeren; plavuizen, pvc-vloer                                                      | X             |          |                        |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                                 | X             |          |                        |
| <b>Keuken en sanitair:</b>                                                         |               |          |                        |
| Keukenblok met bovenkasten                                                         | X             |          |                        |
| - Koelkast/vriezer                                                                 | X             |          |                        |
| - Combi-magnetron/oven                                                             | X             |          |                        |
| - Vaatwasser                                                                       | X             |          |                        |
| - Afzuigkap                                                                        | X             |          |                        |
| - Kookplaat                                                                        | X             |          |                        |
| - Quooker                                                                          | X             |          |                        |
| Toilet- en badkameraccessoires                                                     | X             |          |                        |
| Toiletborstel(houder)                                                              |               | X        |                        |
| <b>Exterieur, installaties, energiebesparing:</b>                                  |               |          |                        |
| Brievenbus                                                                         | X             |          |                        |
| (Video)deurbel                                                                     | X             |          |                        |
| Alarminstallatie                                                                   | X             |          |                        |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie                                      | X             |          |                        |
| Rookmelders                                                                        | X             |          |                        |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                            | X             |          |                        |
| Waterslot wasautomaat                                                              |               | X        |                        |
| Screens                                                                            | X             |          |                        |
| CV-ketel met toebehoren                                                            | X             |          |                        |
| Thermostaat                                                                        | X             |          |                        |
| Boiler                                                                             | X             |          |                        |
| Airconditioning                                                                    | X             |          |                        |
| <b>Tuin:</b>                                                                       |               |          |                        |
| Tuinaanleg, bestrating en beplanting                                               | X             |          |                        |
| Buitenverlichting                                                                  | X             |          |                        |
| Tijd- of bewegingsschakelaar                                                       | X             |          |                        |
| Tuinhuis                                                                           | X             |          |                        |
| Werkbank                                                                           |               | 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.

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)

