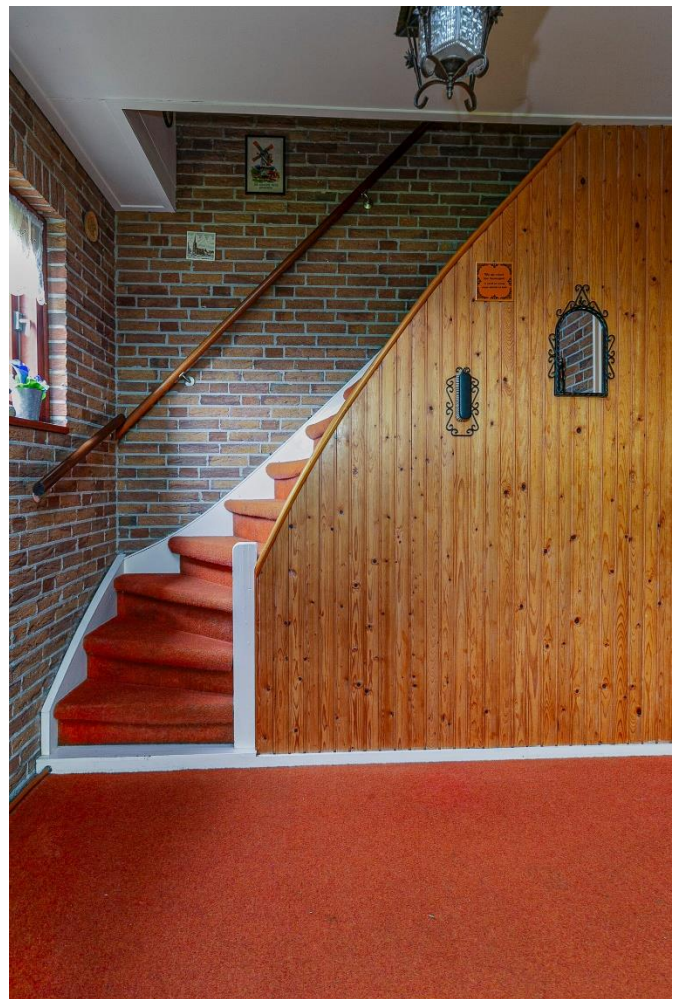


Vrijstaande woning met mogelijkheden om te vergroten

Dorpsstraat 94 te Nibbixwoud

Bieden vanaf-prijs € 300.000,- k.k.



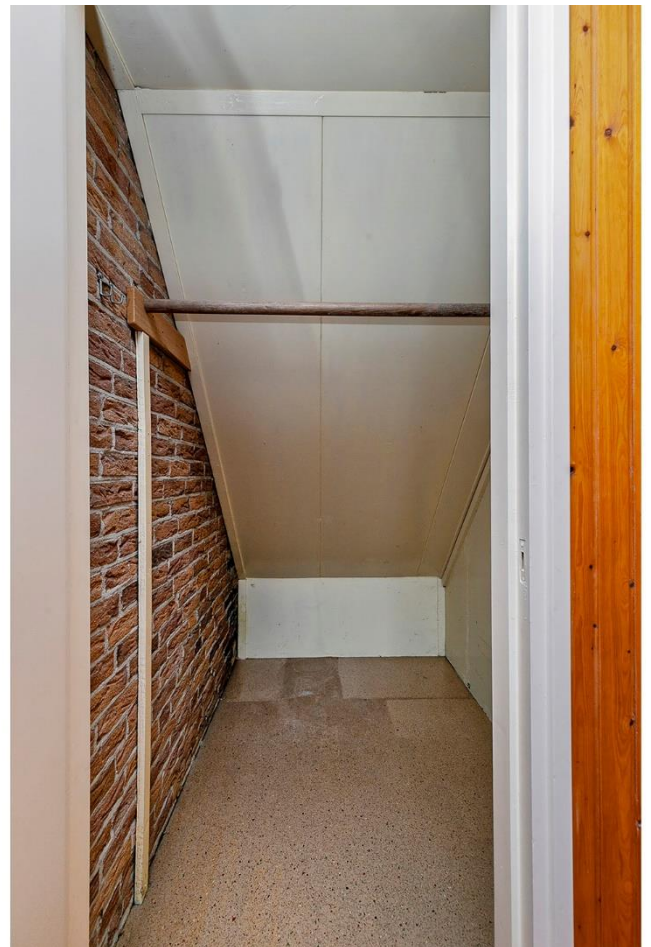


















Vrijstaand wonen met vrij uitzicht aan de achterzijde en mogelijkheden om te vergroten, tevens kan er nog een garage met oprit gerealiseerd worden.

Indeling begane grond:

Entree:

Bij de voordeur staat u altijd droog door de riante inpandige overkapping. Ruime hal met daglichtinval, een verwarmingsradiator, garderobe gedeelte, trapopgang naar de etage, toegangsdeur naar de meterkast en toegangsdeur naar de woonkamer.

Woonkamer:

De woonkamer is voorzien van een diepe trapkast, een 2e vaste kast en heeft veel daglichtinval door de kozijnen. Alle kozijnen zijn hier voorzien van isolatieglas, het plafond is v.v. afgewerkte gipsplaten. Vanuit de woonkamer komt u via de deur naar de keuken.

Keuken:

De keuken heeft voldoende ruimte voor een tafel en 4 stoelen, is in een rechte vorm geplaatst en heeft veel daglichtinval door de kozijnen.

De kozijnen zijn hier voorzien van isolatieglas, het plafond is v.v. afgewerkte gipsplaten.

Via de keuken komt u in de ruime bijkeuken.

Bijkeuken:

De bijkeuken is v.v. een tegelvloer, een wasmachine aansluiting, een extra waterkraan met afwaterputje bij de achterdeur en bied toegang tot de toiletruimte. Tevens hangt hier de Remeha Tzerra Ace 39C HR combiketel uit 2021. Het plafond is v.v. afgewerkte gipsplaten

Toiletruimte:

De toiletruimte is 1/2 betegeld, voorzien van een vast closet, een fonteintje, en verwarmingsradiator en heeft daglichtinval.

Tuin:

Via de achterdeur komt u in de gedeeltelijk betegelde op het zuidoosten gerichte achtertuin waar ook de vrijstaande houten berging (4,88 x 2,64 Mtr.) staat. Zowel de voor als achtertuin zijn voorzien van sierbeplanting.

1e etage:

De ruime overloop bied toegang tot een riante en diepe bergkast, 2 slaapkamers en de badkamer met 2e toilet.

Slaapkamers:

De slaapkamer aan de voorzijde (3,58 x 3,26 Mtr.) heeft veel bergruimte achter de knieschotten. De slaapkamer aan de achterzijde (3,58 x 3,39 Mtr.) is v.v. een wastafel en ook veel bergruimte achter de knieschotten, hier is tevens uit het zicht de Daalderop 80 liter boiler geplaatst die momenteel de gehele woning voorziet van warm water. De plafonds zijn v.v. afgewerkte gipsplaten. Alle kozijnen zijn hier voorzien van isolatieglas.

Badkamer:

De badkamer (2,16 x 1,30 Mtr.) maakt gebruik van de dakkapel, heeft daardoor veel daglichtinval, is 1/2 betegeld en voorzien van een wastafel met planchet, een vast 2e toilet, een radiator en een douche gedeelte met mengkraan. De kozijnen zijn voorzien van isolatieglas.

Gebruiksoppervlakte Wonen:

Circa 88 m².

Oppervlakte overige inpandige ruimte:

Geen.

Oppervlakte gebouw gebonden buitenruimte:

2,25 m². – inpandige overdekte buitenruimte bij de voordeur.

Oppervlakte externe bergruimte:

Circa 13 m². – vrijstaande houten berging (4,88 x 2,64 Mtr.).

Totale gebruiksoppervlakte:
Circa 90,25 m2.

Kadastrale gegevens:
Totaal 382 m2 eigen grond.

Kadastrale gemeente: WOGNUM, Sectie: M, nummer: 199.

Bouwjaar:
1972

Meterkast:
Voorzien van 4 groepen.

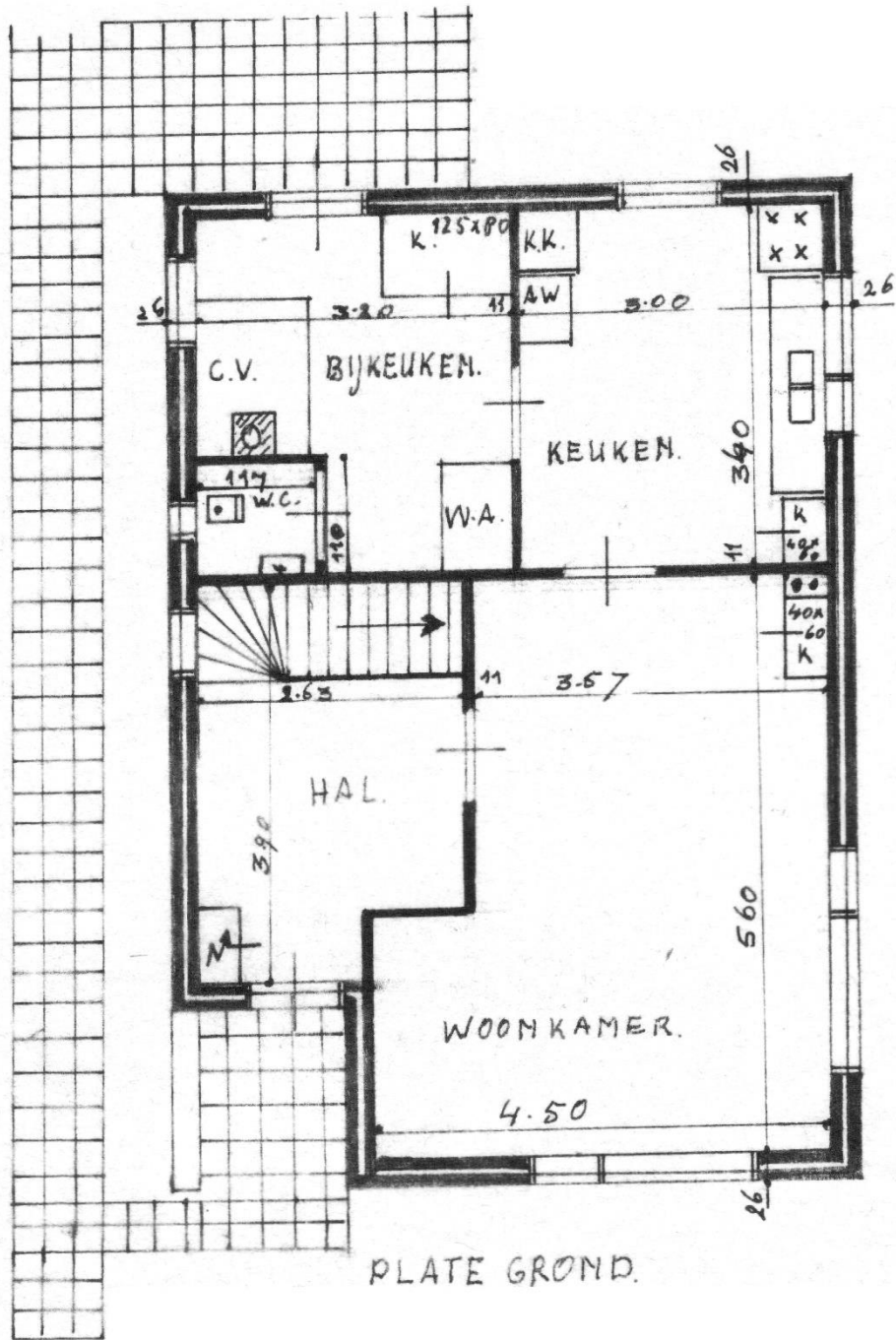
Verwarming:
Remeha Tzerra Ace 39C HR combiketel, bouwjaar 2021.
Deze compacte combi cv-ketel is klaar voor de toekomst en aan te sluiten is op uw (toekomstige) zonneboiler of warmtepomp. De ketel levert 13 liter warm water (40°C) per minuut, is Hybrid Ready en heeft 10 jaar garantie op de warmtewisselaar.

Warmwatervoorziening:
Via de Daalderop 80 liter boiler op de 1e etage, maar kan in de toekomst ook geleverd worden via de Remeha Tzerra Ace 39C HR CV combiketel.

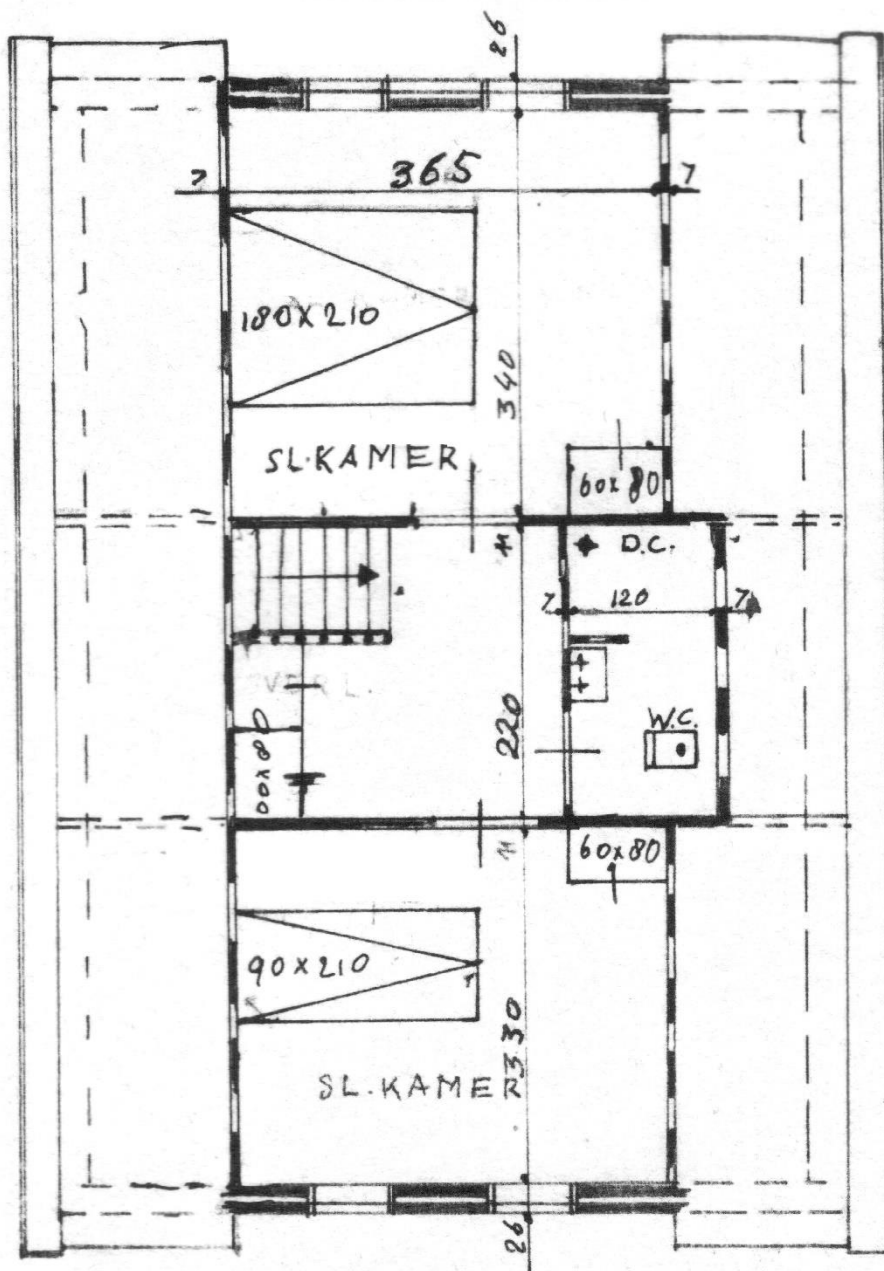
Isolatie:
Er is zichtbaar enige dakisolatie aan de binnenzijde aangebracht.
De woning is vrijwel geheel voorzien van isolatieglas (op de voordeur en het zijraam van de entree na).
Er is een **energielabel E** voor deze woning afgegeven, geldig tot 09-02-2034.

Omgeving:
Het restaurant Wok Palace is op loop/ fietsafstand gelegen, ook Zwaag is per fiets of auto op slechts 3 Km. afstand gelegen. In de nabije omgeving vind u o.a. een tandartspraktijk, Albert Heijn supermarkt, een openlucht zwembad, een familiecamping, wijngaard (en restaurant) Saalhof en een Avia tankstation.
De Westfrisiaweg N307 tussen Hoorn (A7) en Enkhuizen is op slechts 3 auto-minuten gelegen.

Bijzonderheden:
De prijs van € 300.000,- betreft een bieden vanaf-prijs.
Oplevering in overleg, bij voorkeur spoedig.
Het betreft een verkoop bij inschrijving, uw bieding brengt u uit via de website van Eerlijk Bieden.
De inlogcode is: <https://app.eerlijkbieden.nl/auction/65dde6488f2ba40eceb8f07b>
Of gebruik de **QR code** op de **laatste pagina**. De inschrijving sluit op donderdag 7 maart 2024 om 12.00 uur.
Alle biedingen worden geregistreerd in het biedlogboek van Eerlijk Bieden, tot donderdag 7 maart 12.00 uur kan de verkopende makelaar en verkoper niet inzien welke bedragen en/of voorwaarden zijn geboden, het biedlogboek kan desgewenst na de verkoop opgevraagd worden.
Verkoper maakt aan de hand van de uitgebrachte biedingen en eventueel daarbij gestelde voorwaarden een keuze aan wie zal worden verkocht.
Notariskeuze: Als **project notaris** is **Mantel & Voors Notarissen** te Benningbroek aangewezen, daar zal de overdracht plaatsvinden.
Het betreft een nalatenschap, daarom is er een **"geen eigen bewoning" clause** van toepassing, de verkoper heeft feitelijk dus niet zelf in deze woning gewoond, deze clause zal in de koopovereenkomst worden opgenomen.
Aan de linkerzijde (noordoost kant) van de woning kan een oprit gerealiseerd worden, waardoor er ook een mogelijkheid ontstaat om een garage te plaatsen achterop het perceel.
Alle vier kozijnen op de begane grond zijn voorzien van een zonwering.
De begane grond vloer is gedeeltelijk van beton (keuken en bijkeuken) en van hout (entree en woonkamer), de verdiepingsvloer is van hout.
Het plafond van de woonkamer is 2.58 Mtr. hoog, op de 1e etage is de plafondhoogte 2.44 Mtr.
Het dak van de woning is uitermate geschikt voor toekomstige zonnepanelen.
Er zijn 2 kruipluiken (bij de voordeur en de achterdeur).
Mondeling is bij de verkopende makelaar aangegeven dat de woning waarschijnlijk niet op het riool is aangesloten, maar via een septictank op de achtergelegen sloot loost, dit is waarschijnlijk alleen voor de 2 toiletten van toepassing, de overige afvoeren gaan rechtstreeks naar de sloot.
Extra (tuin)grond aan de achterzijde van het perceel is, indien gewenst, bij te kopen.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

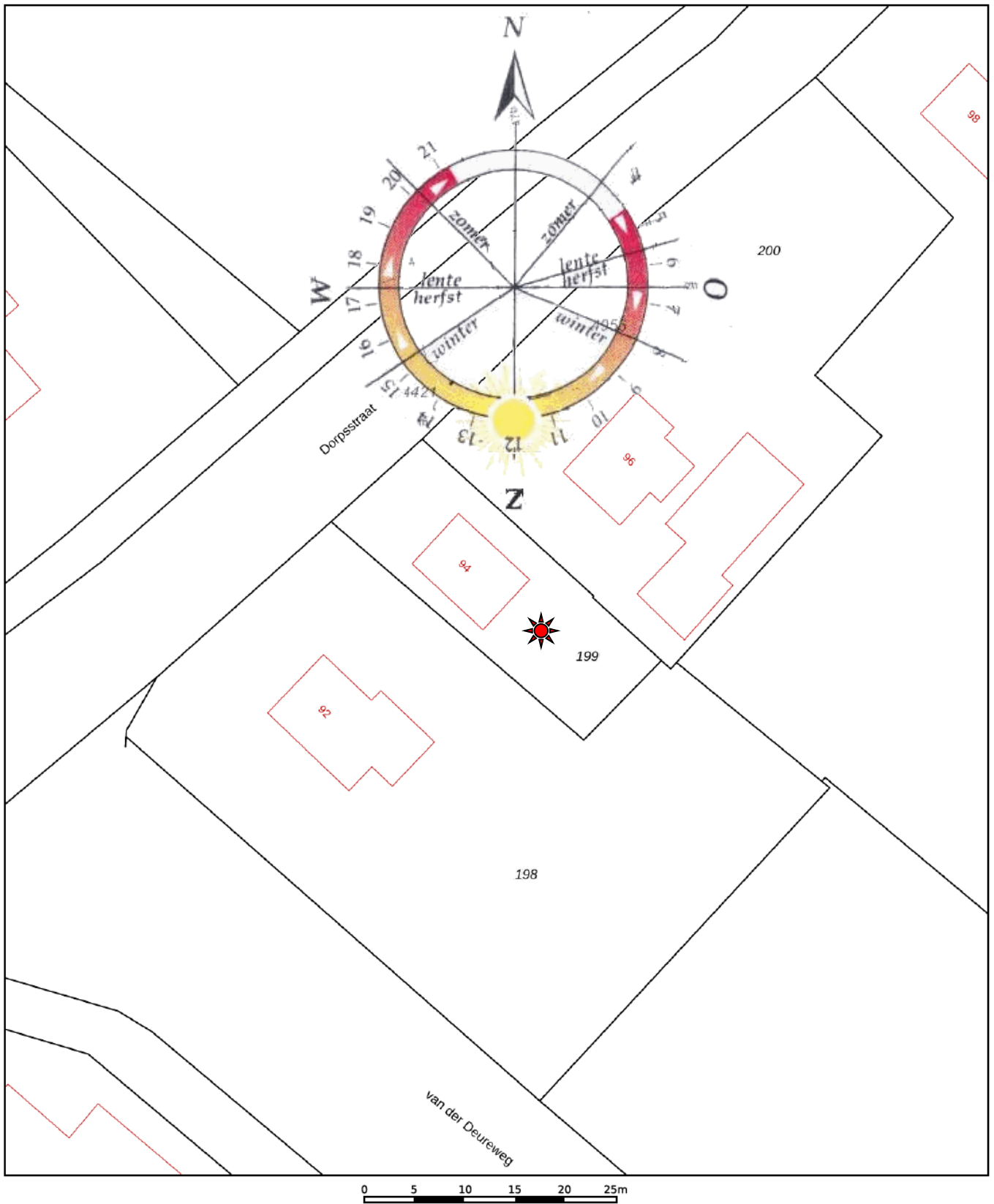


VERDIERING.

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadasterkaart

Deze kaart is noord-gericht



Lijst van Zaken, behorende bij:

Dorpsstraat 94 te Nibbixwoud

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding vijver		X		X
buitenverlichting		X		
tuinhuisje / buitenberging		X		
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidssloten		X		
alarminstallatie				X
rookmelders				X
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken buiten				X
zonwering buiten (4X)		X		
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
Rolgordijnen:				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
Gordijnrails:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X
Gordijnen:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X
Vitrage:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X
losse horren / rolhorren				X
Vloerbedekking / Linoleum:				
begane grond		X		
eerste etage		X		
tweede etage				X
Parket / Laminaat / Kurk:				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
Open haard met toebehoren:				
open haard met korf				X
toebehoren t.b.v. open haard				X

LIJST VAN ZAKEN

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				X
cv, type: Remeha Tzerra Ace 39C HR			X	
close-in-boiler				X
thermostaat			X	
kachels, aantal: ____				X
Daalderop - 80 Liter boiler op 1e Etage			X	
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				X
radiatorfolie				X
Keukenblok + kastjes:				
Keukenblok + kastjes			X	
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
Alle apparatuur			X	
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting / dimmers / keuken				X
inbouwverlichting / dimmers / ____				X
opbouwverlichting			X	
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal: 2X			X	
badkameraccessoires			X	
toiletaccessoires			X	
veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en), aantal: 1X			X	
boeken- / legplanken			X	
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				
Overige zaken:				
Lamp plafond woonkamer keukenzijde			gaat mee	X



GRATIS **WAARDEBON**

Voor een waarde-taxatie van uw woning



Maak rechtstreeks een afspraak met: Makelaar-Taxateur Herman de Jong RMT.

Gebruik maken van deze service is eenvoudig; maak een afspraak via **tel: 06-164 06 750** en laat een **waarde-taxatie** van uw woning maken (*op vertoon van deze waardebbon*) bij verkoop.

Ook het eerste gesprek met de hypotheekadviseur is dan desgewenst zonder kosten.

Deze waardebbon is ook overdraagbaar. 😊

Verkoopprocedure

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

*** Er is een "geen eigen bewoning" clause van toepassing bij de verkoop van de woning aan de Dorpsstraat 94 te Nibbixwoud, de verkoper heeft feitelijk dus niet zelf in deze woning gewoond, deze clause zal in de koopovereenkomst worden opgenomen.**

- Schriftelijkheidsvereiste:

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De koper kan aan het mondelinge akkoord geen rechten ontleen.

- Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten staan deze in het eigendomsbewijs vermeld en gaan deze over op de koper.

- Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

- Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden/ ontbindende voorwaarden zoals het verkrijgen van een woonvergunning, financiering/ hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie worden alleen in een koopovereenkomst vermeld als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken.

- Koopovereenkomst:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze beschreven staan in de model koopovereenkomst van VBO, NVM, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging eigen huis. In de koopovereenkomst zal altijd een bouwkundig voorbehoud worden opgenomen, tenzij koper een bouwtechnisch onderzoek niet nodig vindt of verkoper het niet toestaat. Als de kosten van ernstige gebreken of noodzakelijke herstellkosten boven een afgesproken maximum bedrag uitkomen kan de koopovereenkomst worden ontbonden.

In de regel zal er pas een koopovereenkomst worden opgesteld nadat er een bouwtechnisch onderzoek van de woning heeft plaatsgevonden, tenzij koper een bouwtechnisch onderzoek niet nodig vindt.

Indien de koper eerst een getekende koopovereenkomst wenst met daarin een bouwkundig voorbehoud is dit wel mogelijk, **echter als na ondertekening de koper de koopovereenkomst ontbind** door gebruik te maken van het bouwkundig voorbehoud zal de verkopende makelaar voor de werkzaamheden m.b.t. de koopovereenkomst € 217,80 inclusief BTW **in rekening brengen bij de koper**.

- Ouderdomsclausule:

In de koopovereenkomst kan, indien van toepassing, net als een asbestclausule een ouderdomsclausule worden opgenomen.

- NEN-2580 Clausule:

De maatvoering van de woning is vastgesteld met gebruikmaking van de NEN 2580 normering.

De meetinstructie wijkt op de volgende twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de in pandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden. Koper zal in de gelegenheid gesteld worden om indien gewenst de maatvoering van de woning zelf te (laten) controleren.

- Notariskeuze:

Als **project notaris** is Mantel & Voors Notarissen te Benningbroek aangewezen, daar zal de overdracht plaatsvinden.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat alles in deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn.

Herman de Jong

Register makelaar-taxateur

Namens de verkoper bedank ik u voor uw getoonde belangstelling.
De verkoper van deze woning is net als ikzelf zeer benieuwd naar uw reactie.

Na een bezichtiging heeft u een goed beeld gekregen van de woning en mijn werkwijze als verkoop makelaar. Voor het verkopen van uw eigen woning wilt u uiteraard een verkoopwaarde weten, ik laat u graag in een presentatie zien wat ik als makelaar-taxateur bij de verkoop van uw woning voor u kan betekenen. Tevens verzorg ik dan een vrijblijvende **waarde-taxatie** van de te verkopen woning voor u.

Eén dag in de week is het **ZATER-dag**, *wanneer mag ik bij u langskomen?*

Als deze woning toch niet blijkt te zijn wat u zoekt; een ander onderdeel van mijn servicepakket is aankoop begeleiding, ik maak graag tijd vrij om u te helpen met het zoeken naar, en aankopen van uw nieuwe woning.



Herman de Jong RMT

Register makelaar & taxateur o.z.

M: 06-164 06 750

E: herman@zatermakelaardij.nl

T: 0229-311 411

W: www.zatermakelaardij.nl

Westerblokker 44

1695 AH Blokker



Scan de QR code met uw telefoon naar de Dataroom v/d de woning
aan de Dorpsstraat 94 te Nibbixwoud op de website van Eerlijk Bieden:



**Eerlijk
Bieden**

100% Eerlijk Verkocht

Op deze website pagina is alle belangrijke informatie te vinden
in de dataroom, zodat u goed onderbouwd een bod kunt uitbrengen.

Zodra alle informatie in de dataroom is bekeken, kan er een bod
uitgebracht worden. De inschrijving eindigt op 7 maart om 12.00 uur.

Tot donderdag 7 maart 12.00 uur kan de verkopende makelaar en verkoper
de bieding(en) en/of voorwaarden niet inzien, het biedlogboek kan
desgewenst na de verkoop opgevraagd worden.

Originele link v/d QR code:

<https://app.eerlijkbieden.nl/auction/65dde6488f2ba40eceb8f07b>