



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 319.000,- k.k.

Goudsmidsstraat 17
Hoorn

0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl



Beschrijving

Verrassend ruime eengezinswoning met diepe en zonnig gelegen tuin op het noordwesten, ruime living, half open keuken, keurige badkamer en 3 royale slaapkamers met de mogelijkheid middels een kleine ingreep hier 5 slaapkamers te realiseren.

De woning ligt op een steenworp afstand van de supermarkt, fietsafstand van de binnenstad en vlakbij de uitvalswegen. Een hartstikke leuke woning om helemaal eigen te maken!

Entree

Parkeren kan in de brede straat met aan weerszijde parkeerplekken. De diepe voortuin is met zorg aangelegd en aansluitend een terras. Ook een leuke plek om in de ochtend op een bankje een koppie te doen. Er zit een buitenkraan en via de voordeur heeft u toegang tot de hal met het toilet, de meterkast, trapopgang en de trapkast met de wasmachineaansluiting. Een sierradiator verwarmd de hal en op de vloer is laminaat gelegd.

Het toilet heeft licht betegelde wanden, een wandcloset, fonteintje, kunststof plafond met inbouwspot en een klampaampje.

Living

Een ruime doorzon living met veel lichtinval en aan de straatzijde is een elektrisch te bedienen screen geplaatst. Op de hele begane grond zijn kunststof kozijnen en deuren met dubbel glas geplaatst. Enkele ramen, ventilatieroosters en de tuindeur kunnen open waardoor er goed geventileerd kan worden. Zowel aan de voor- en achterzijde van de woning heeft u geen direct inkijk van overburen. Om de radiatoren is een fraaie ombouw geplaatst met brede vensterbanken, leuk om mooie planten en gezellige snuisterijen te kunnen neerzetten! De laminaatvloer is doorgelegd en de wanden zijn granol gestuukt.

KeukenKeuken

Via een directe doorgang vanuit de living is in 1997 de keuken in een hoekopstelling geplaatst. Ook hier is de laminaatvloer doorgelegd, er is veel werkblad, voldoende kastruimte, laden en bovenkastjes met bladverlichting én inbouwspots op een dimmer. Tegen de achterwand zijn lichte tegels geplaatst en vanzelfsprekend treffen we hier ook de diverse inb.app, zoals: een koel/vriescombinatie, elektrische oven, vaatwasser, rvs afzuigkap en een keramische kookplaat. De tuindeur met plissé hordeur is tevens uitgevoerd in kunststof met dubbel glas en het bovenraam kan open.

Tuin

Diepe en met zorg aangelegde achtertuin op het noordwesten. Reken maar op veel zon en het avondzonnetje. Er is een groot terras aangelegd waardoor u een lounge-set en eettafel kan

plaatsen, een buitenkraan en een grote chaletberging met een werkbank, verlichting en stopcontacten en bestraat met stoeptegels. De tuinverlichting is vanuit de schuur te bedienen en er is ook een buitenstopcontact. Om de klikbakken uit het zicht te houden is er een hoekje afgezet en de poort naar het achterom grenst aan Gemeentegroen en een speel- en voetbalveldje.

1e Verdieping

Trapopgang met vloerbedekking naar de overloop met lambrisering. Alle kamers hebben vloerbedekking en de wanden zijn behangen.

1e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, kunststof kozijn met draai/kiepraam en ventilatierooster in het vaste raam. Deze kamer heeft een elektrisch te bedienen rolluik. 2e Slaapkamer en-suite – zeer royale kamer (voorheen 2) met in het voorste deel plek voor kasten. Inbouwspots verlichten deze kamer en hier treffen we een kunststof draai/kiepraam met dubbel glas. Vanuit de "kastenkamer" is er een doorloop naar echt een hele ruime slaapkamer met recht opgetrokken, kunststof kozijn met dubbel glas, draai/ kiepraam en ventilatierooster in het vaste raam.

Badkamer

Badkamer met licht betegelde wanden en dito vloer. We treffen er een 2e wandcloset in een nis met inbouwspot in het plafond, douchecabine met schuifdeuren en een thermostaatkraan met hand- en regendouche. Verder een brede wastafel, vaste spiegel, designradiator en

stopcontact. Een klappaampje met enkel glas zorgt voor direct lichtinval en natuurlijke ventilatie en er is een aluminium plafond met inbouwspots.

2e Verdieping

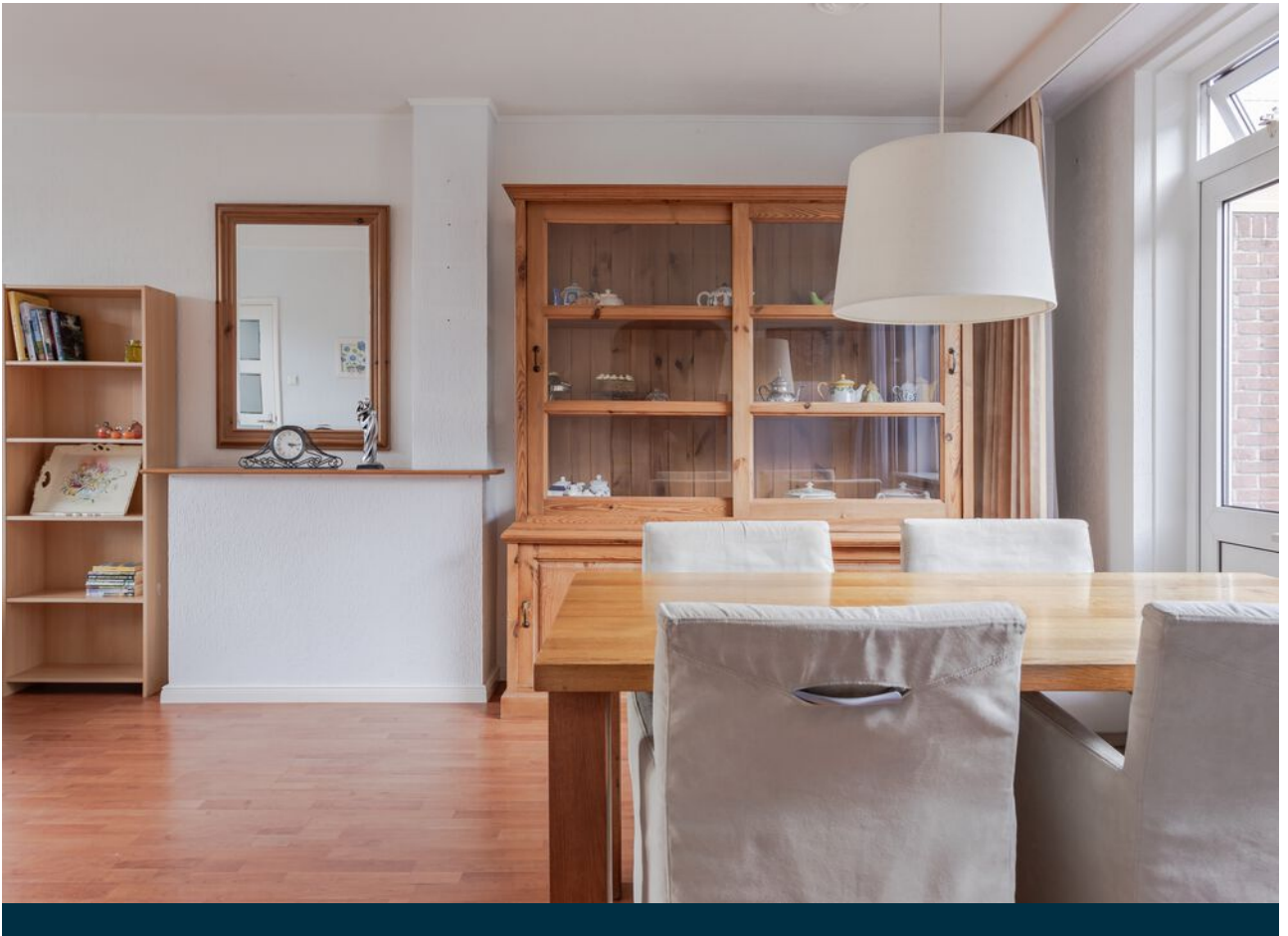
Open trap naar de overloop met een Velux dakraam boven de trapopgang zodat er prettig lichtinval is. In 1999 is de opbouw geplaatst met vergunning waarvan de bouwtekeningen aanwezig zijn. 3e Slaapkamer achterzijde – royale kamer met vloerbedekking, behang en deels laminaat. Deze kamer heeft hardhouten kozijnen met dubbel glas en geeft zicht op Gemeentegroen dus geen inkijk. 4e Kamer/berging/kantoor – multifunctionele kamer die als berging, kantoor en beslist ook als slaapkamer ingericht kan worden. De kamer heeft hardhouten kozijnen met dubbelglas. Deze ruimte is als werk/hobbykamer gebruikt en het plafond en de wanden dienen opnieuw te worden bekleed. In deze kamer zit de CV installatie met vulkraan en door een wandje te plaatsen is er een waskamer te realiseren.

Bijzonderheden:

- NIET BEWONERS CLAUSULE
- Houten skeletbouw
- Gemeentegroen en voetbal speelveldje achter de woningen
- Brede straat en veel parkeergelegenheid
- Supermarkt en buurtcentrum op loopafstand
- Fietsafstand van binnenstad en winkelcentrum De Huesmolen
- Schilderwerk buitenom ca. 2018
- In 2017 is de gevel gereinigd, geïmpregneerd en opnieuw gevoegd











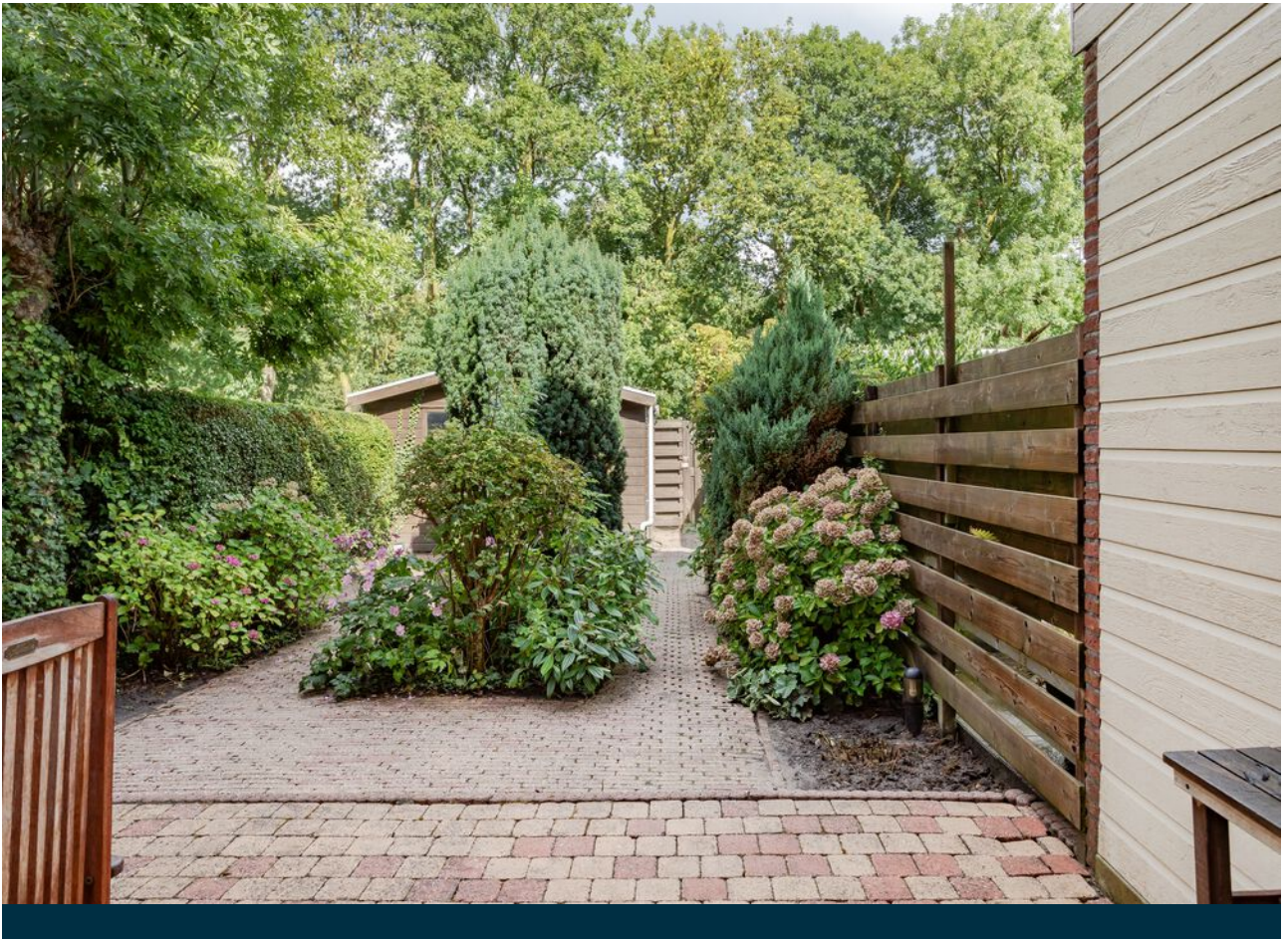


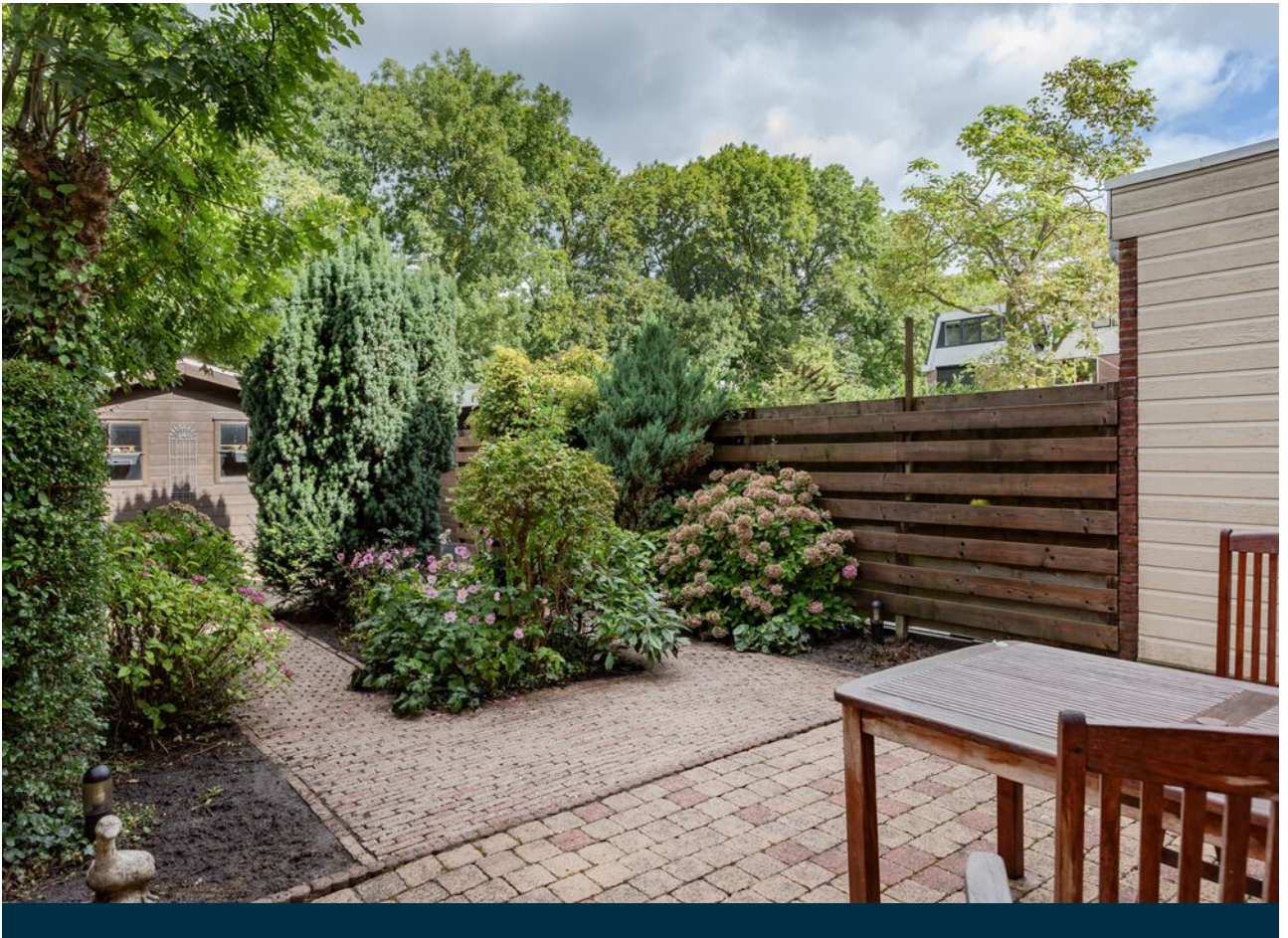














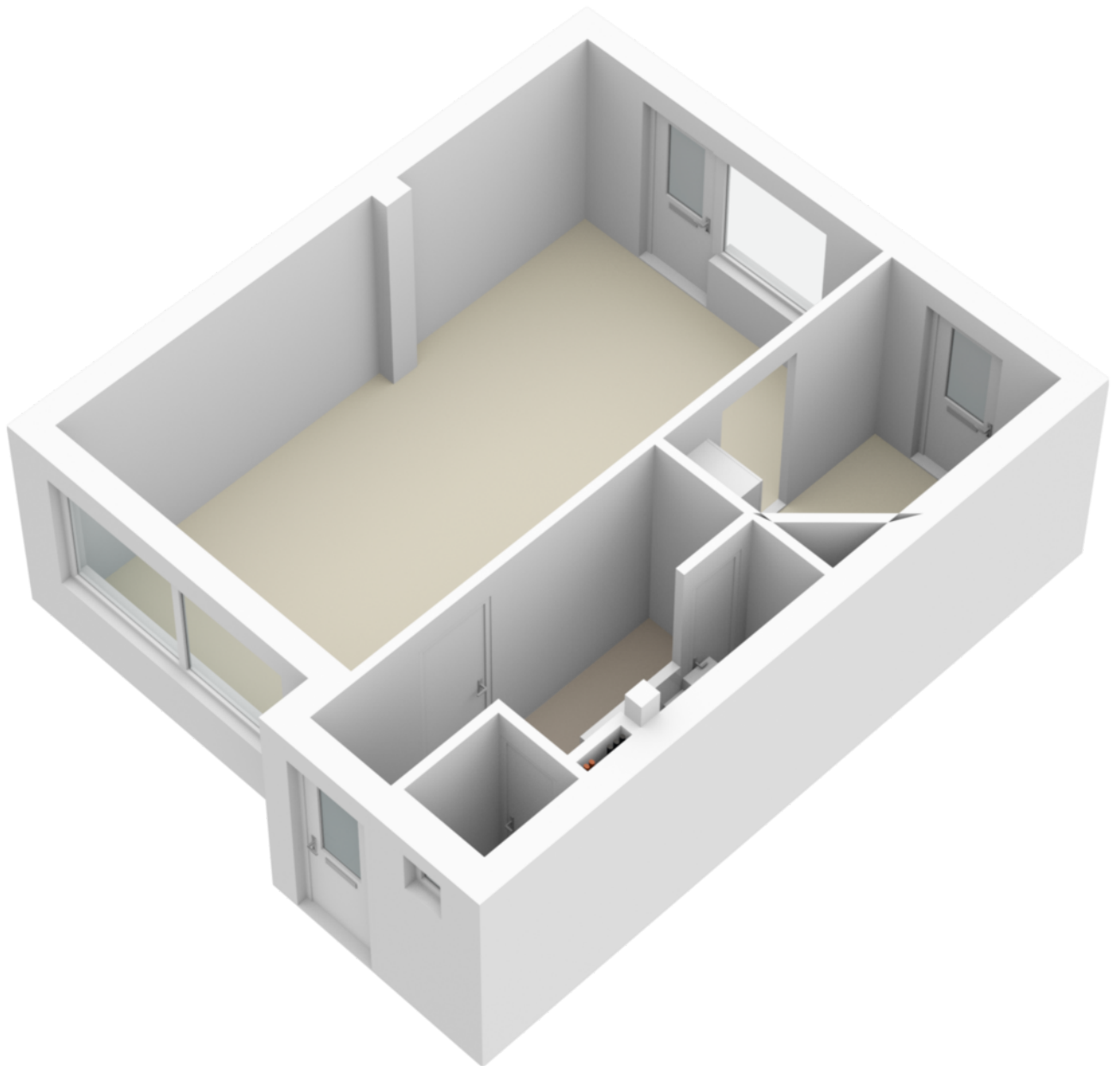


Begane grond



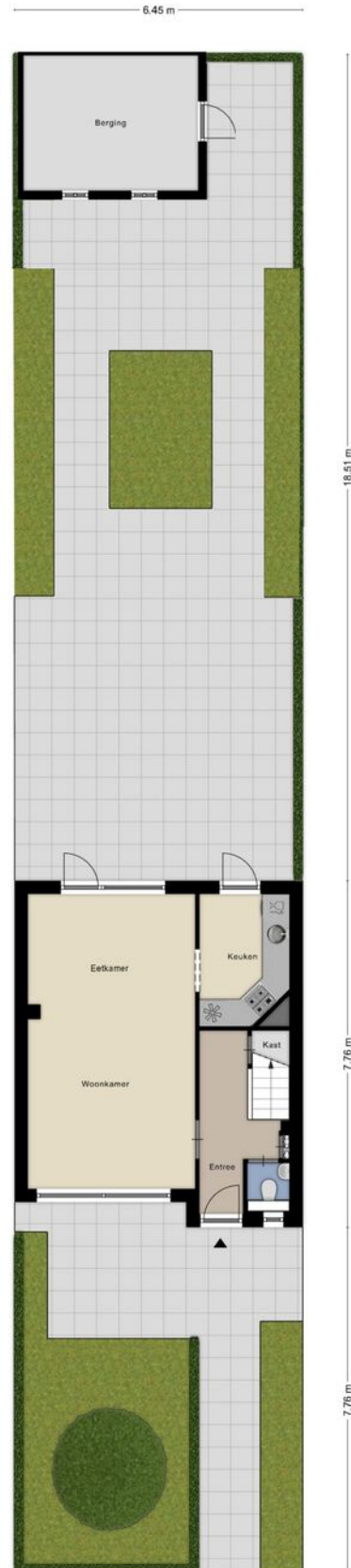


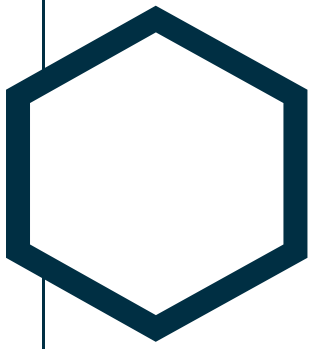
Begane grond 3D



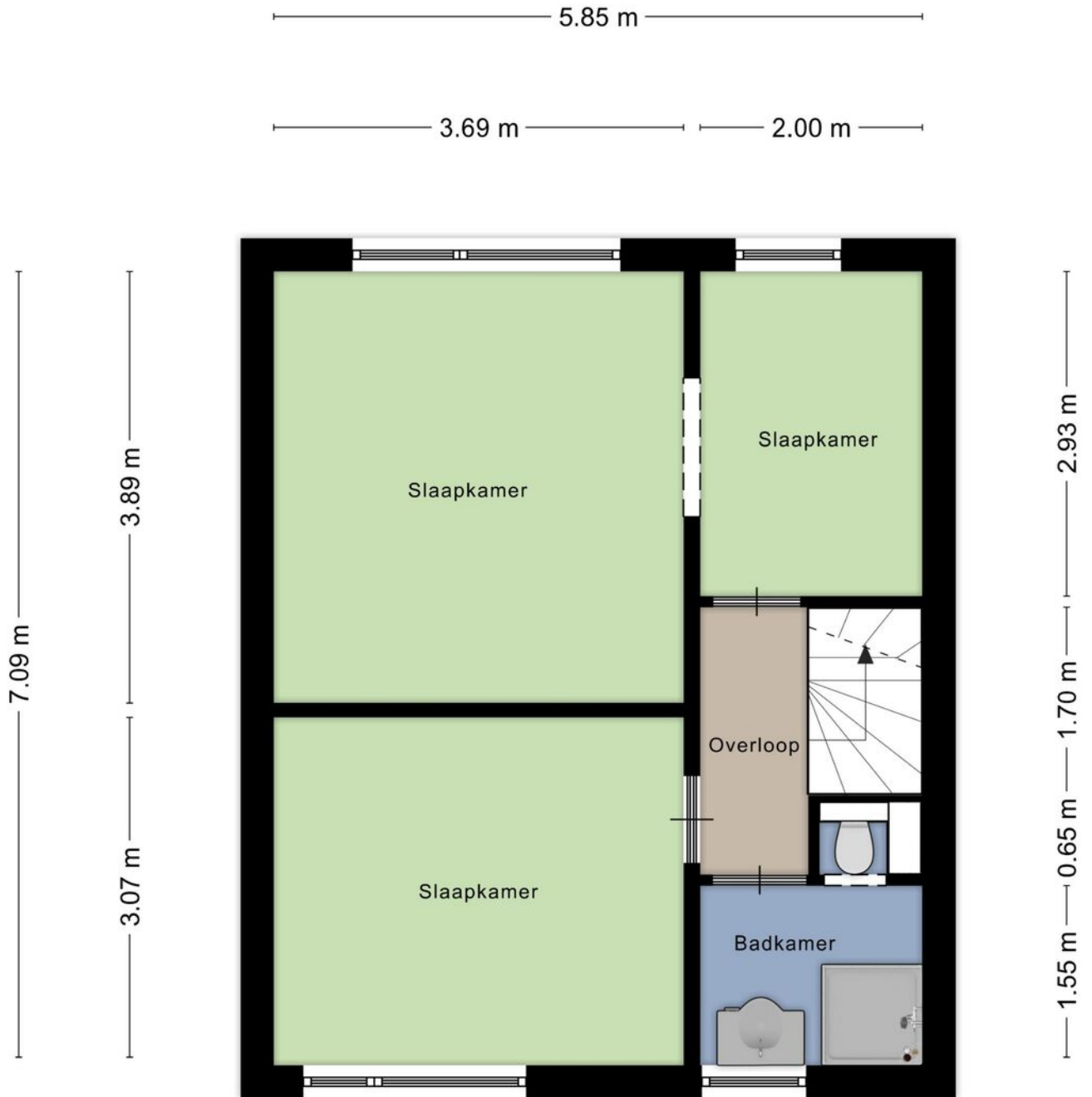


Begane grond met tuin





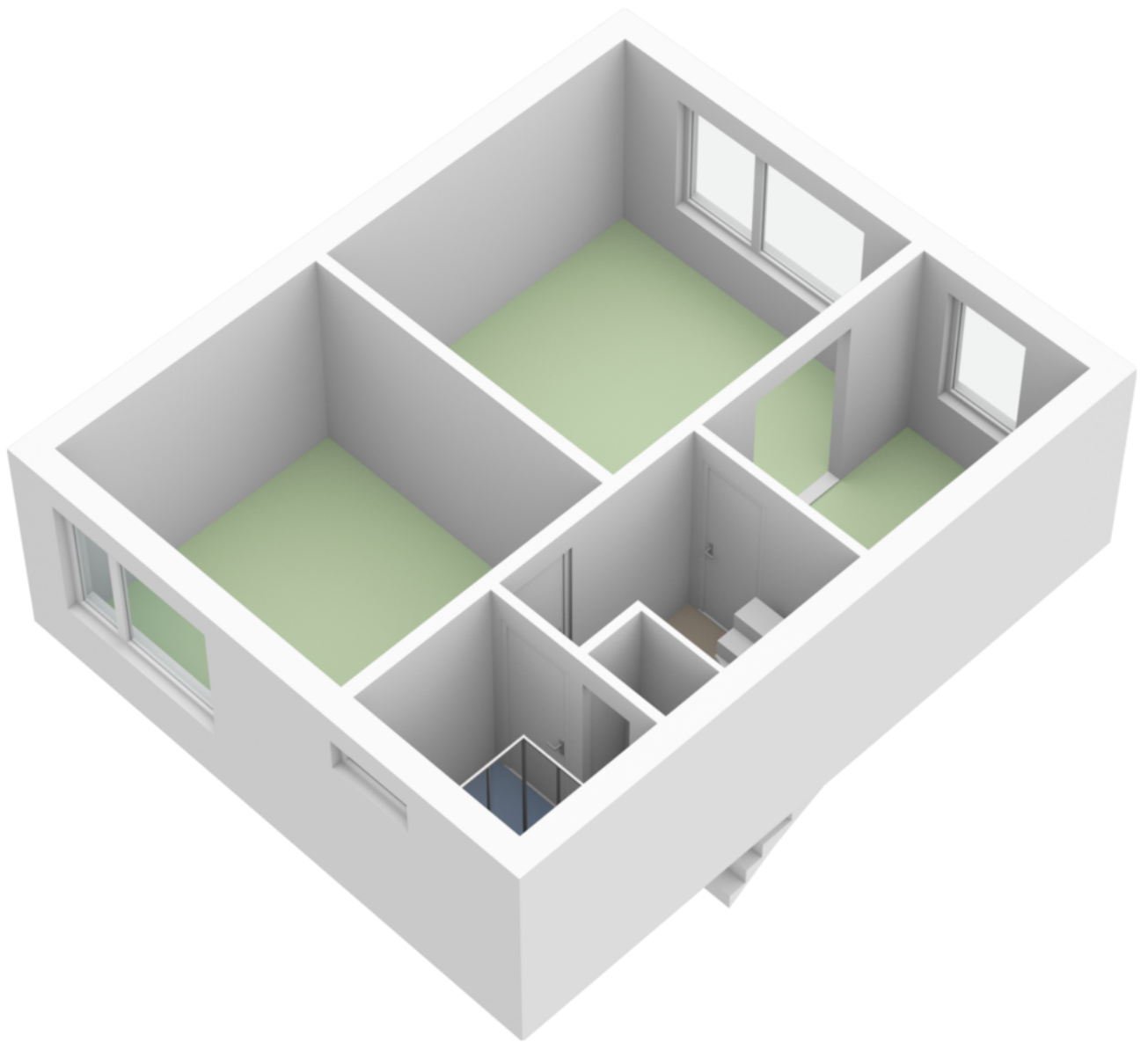
1e verdieping



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

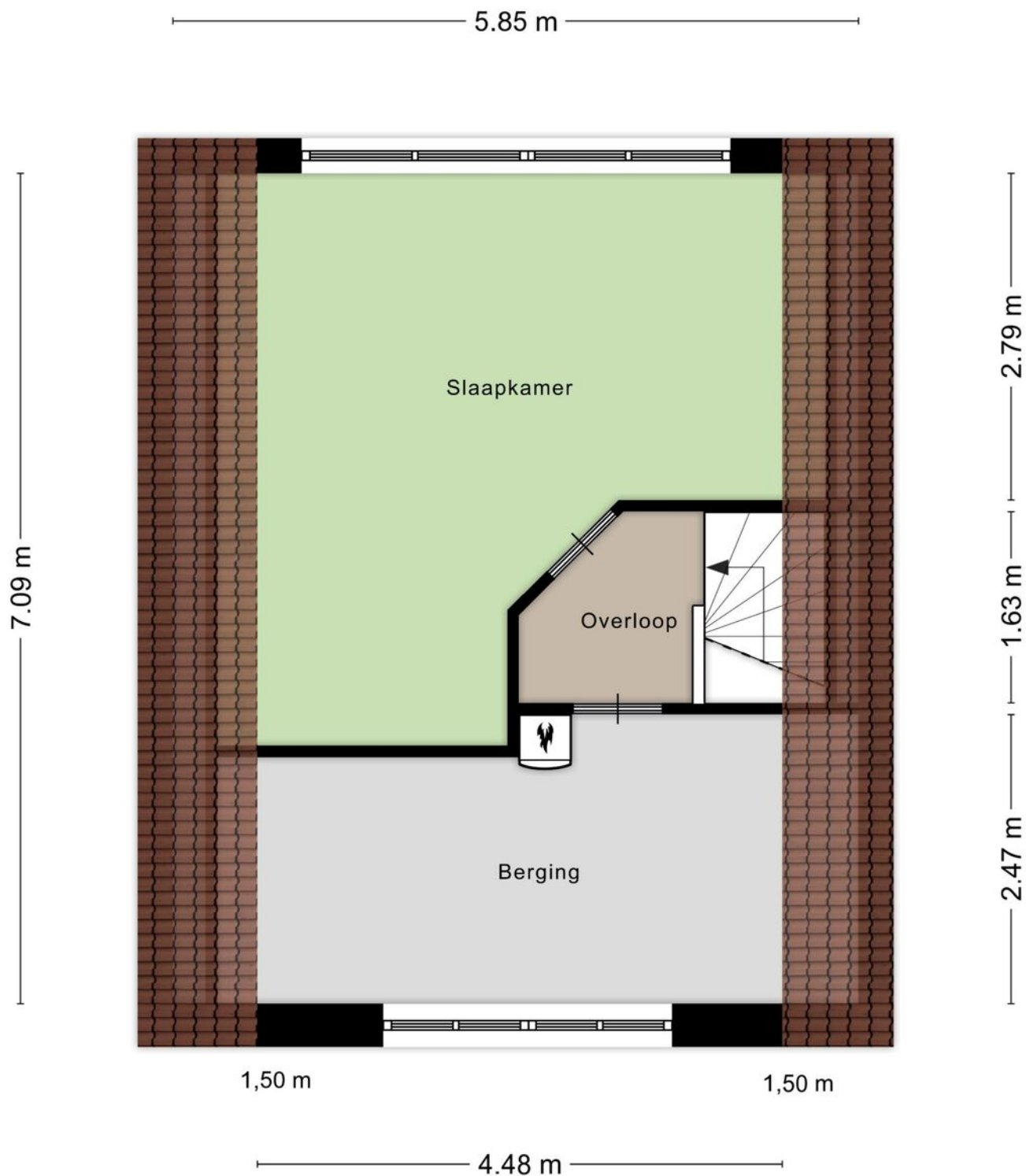


1e verdieping 3D



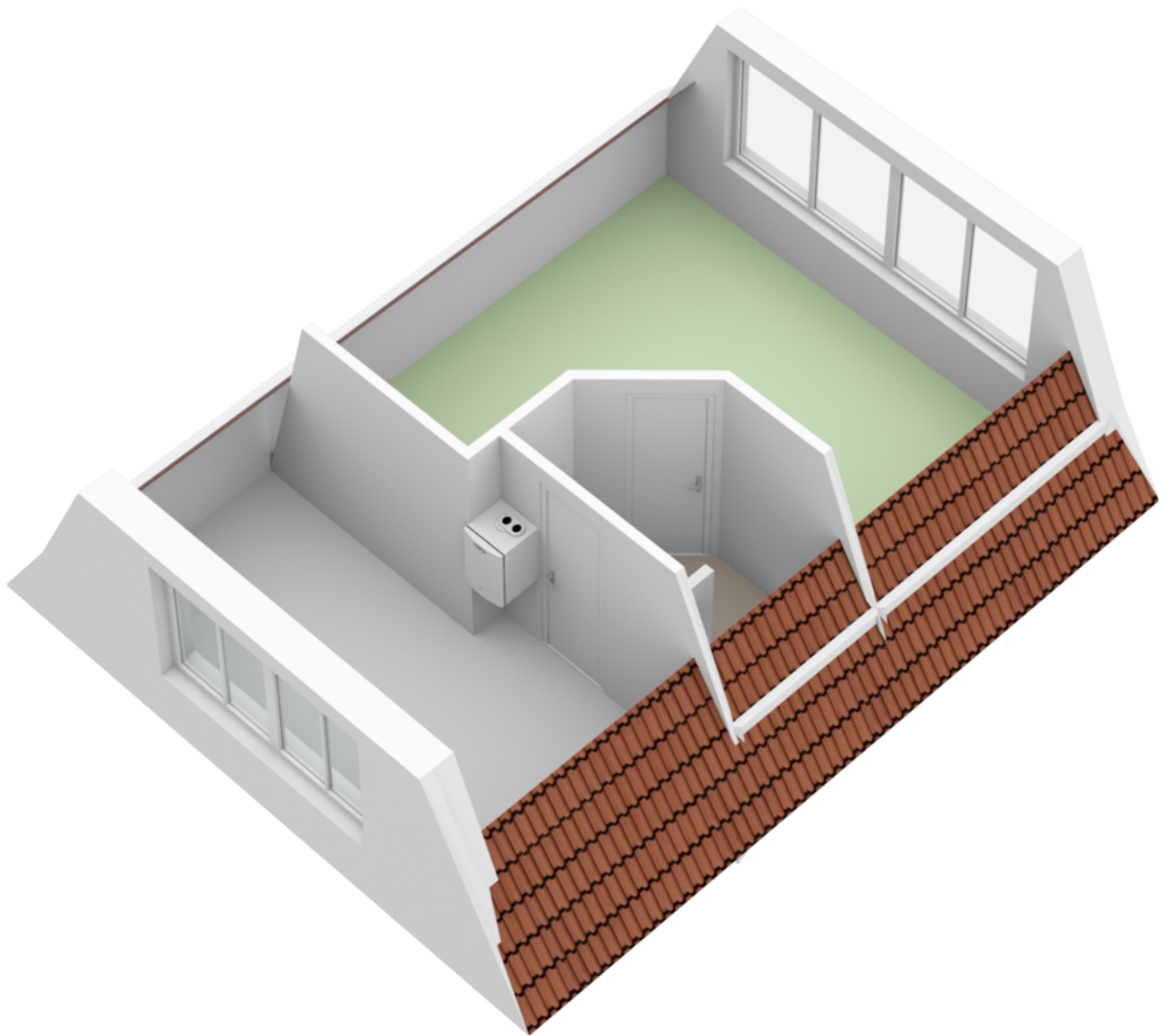


2e verdieping





2e verdieping 3D

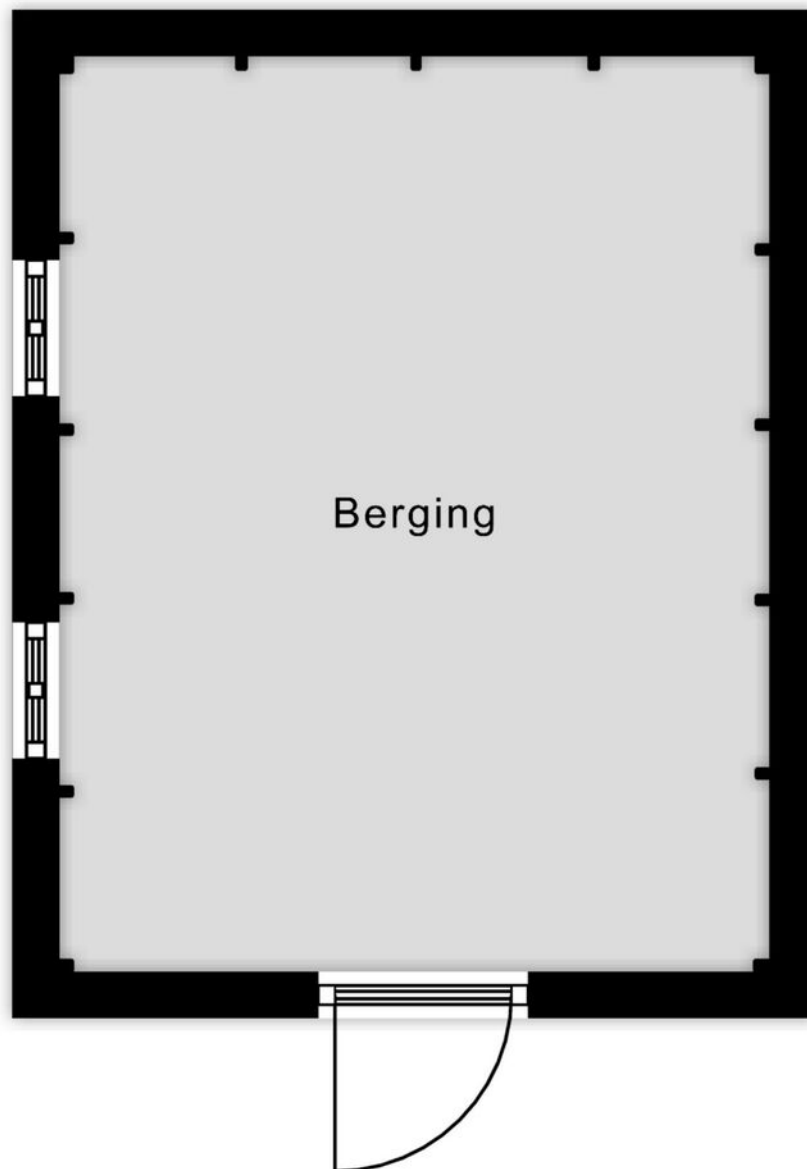




Berging

3.02 m

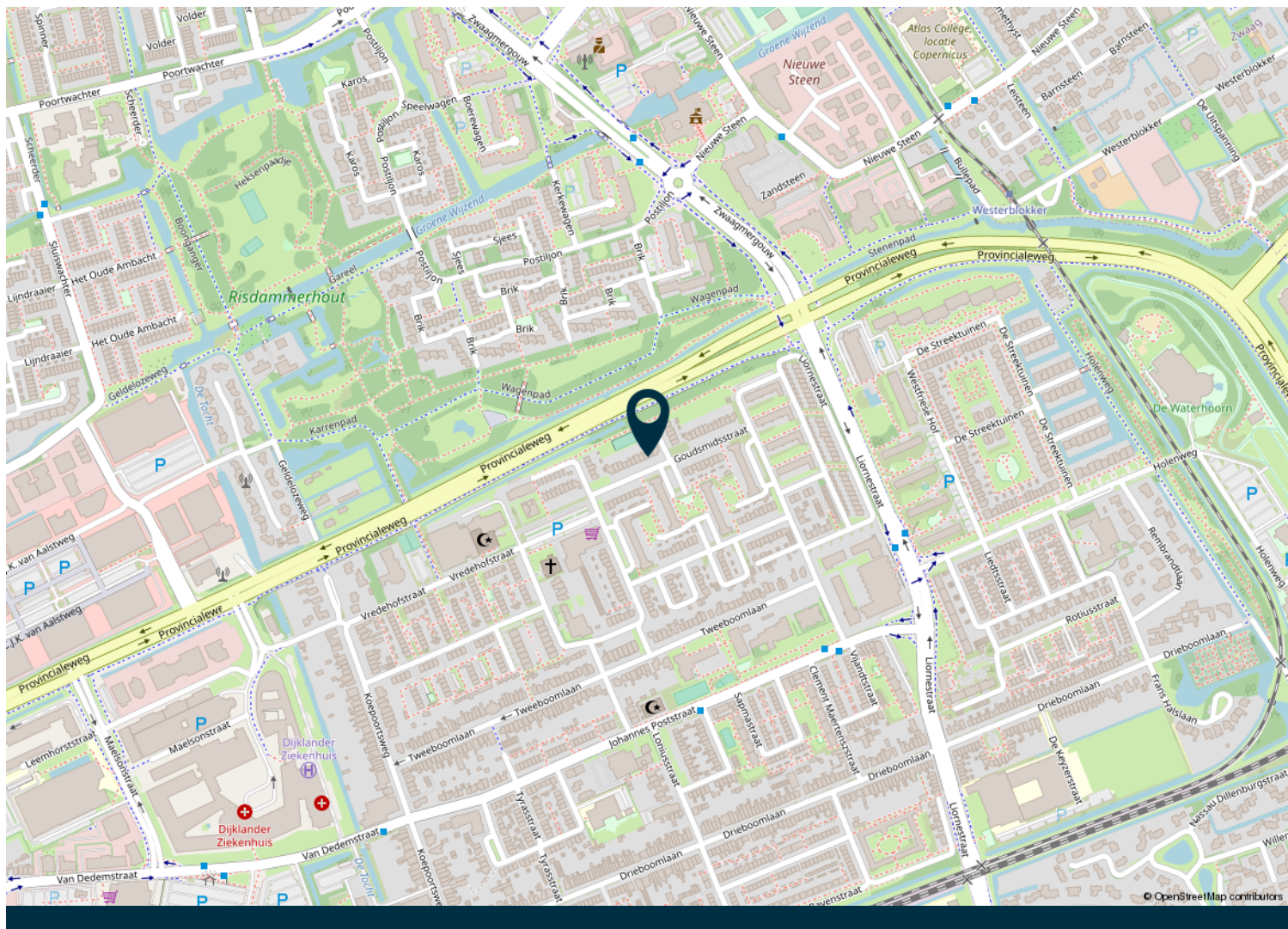
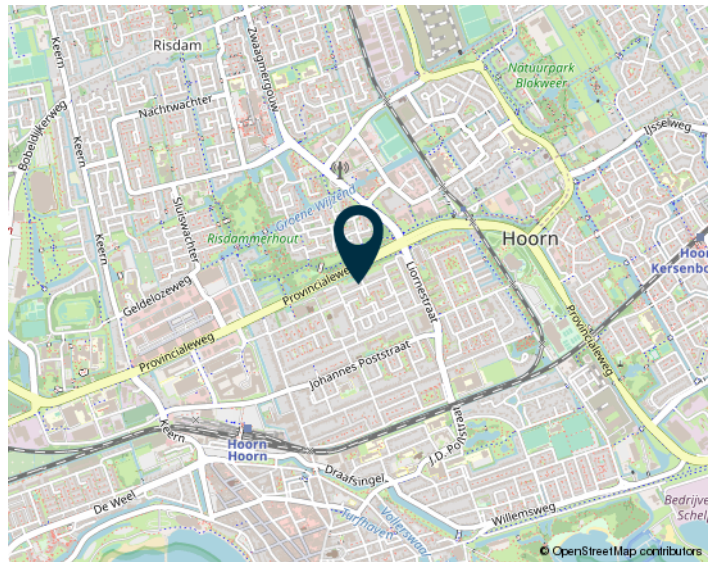
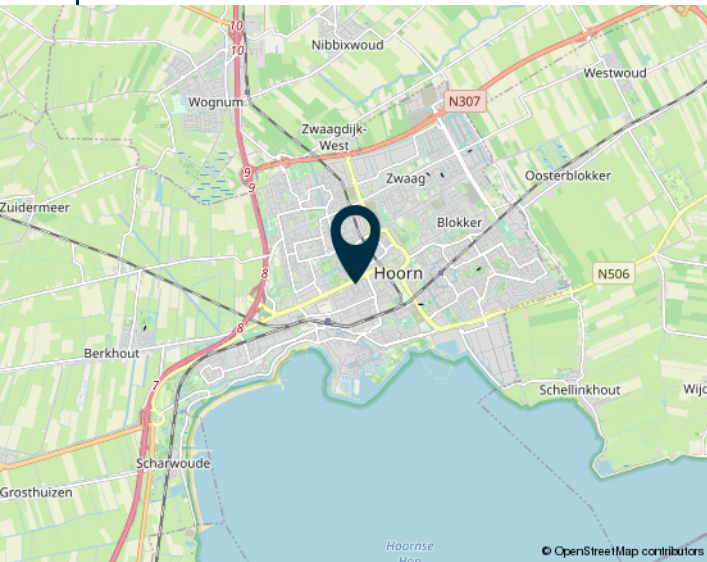
3.90 m



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

Locatie

op de kaart

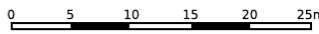
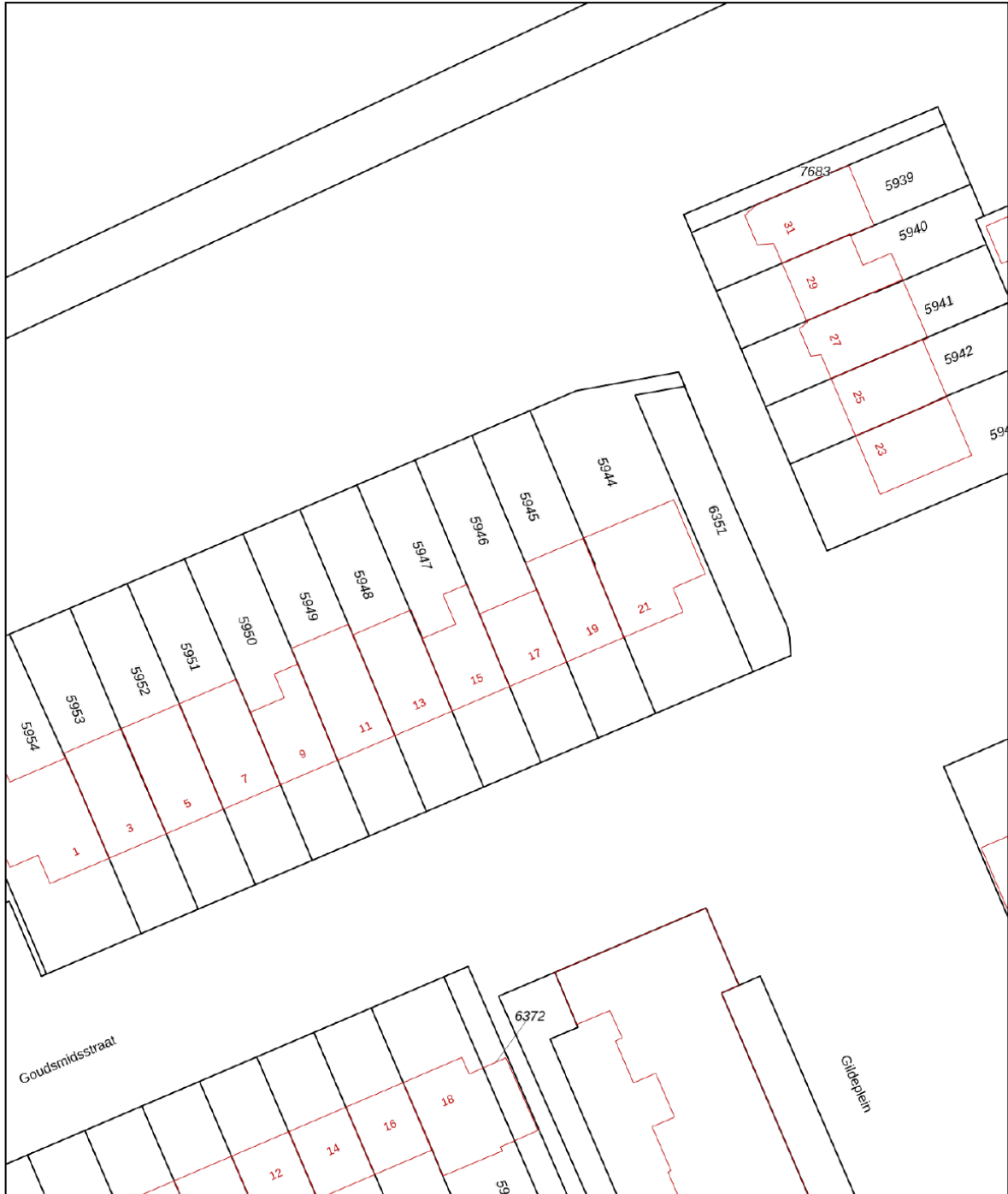




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5946	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2023
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.



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg, kan snel
Bouwjaar	1966
Inhoud	401 m ³
Gebruiksoppervlakte	113 m ²
Externe bergruimte	12 m ²
Perceeloppervlakte	194 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 5946
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	16 x 6 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE - Lease
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Elektra	8 groepen, kookgroep en 3 fase voor de sauna in 2009, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Geïsoleerd
Energie label	C

Over ons



MARGIT NIJBOER
makelaardij

**Onder de pannen met
MARGIT NIJBOER
MAKELAARDIJ**

Margit Nijboer, makelaar sinds 1997 en Marijke Leegwater sinds 2001 de scepterzwaaijer over de backoffice, vormen door onze jarenlange samenwerking een 'dreamteam'.

Wij zijn de lokale experts en kennen de regio Hoorn en West-Friesland van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen.

Margit Nijboer Makelaardij ondersteunt u bij elke stap: Van tips om het huis verkoopklaar te maken, de beste presentatie tot aan de verkoop van uw woning.





Vraag en antwoord

Heeft u na de bezichtiging serieuze interesse in deze woning, dan nodigen wij u graag uit om een bod uit te brengen.

1. Vraag naar de verkoopmethode

In principe geeft een makelaar altijd vooraf, in bijvoorbeeld de verkooptekst, of tijdens de bezichtiging, aan welke verkoopmethode er wordt gehanteerd. De meest voorkomende zijn: regulier bieden, dat wil zeggen je kunt direct een bod doen en er wordt met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is en verkoop via een inschrijving, dit wil zeggen dat je voor een bepaalde deadline jouw bod kenbaar kunt maken aan de makelaar.

Als er is gekozen voor een verkoop via inschrijving heeft iedereen een gelijke en eerlijke kans om deze woning te kunnen kopen. De verkoper en de makelaar hebben tot het moment van sluiting géén inzage in de biedingen, wat een eerlijke en transparante manier van verkopen garandeert. Wij maken gebruik van het keurmerk Eerlijk Bieden, dat per 1 januari 2023 verplicht is.

2. Dien uw bod in

Afhankelijk van de verkoopmethode zijn er twee manieren om uw bod kenbaar te maken via Eerlijk Bieden. Eerlijk Bieden heeft een overzichtelijk online biedformulier ontwikkeld.

Hoe dit systeem precies werkt, leggen wij graag uit.

-Hoe werkt verkoop via inschrijving

Via de knop onderaan de pagina 'bieden bij Margit Nijboer' op onze site kunt u een bod uitbrengen bij de betreffende woning. Er worden gegevens gevraagd ter verificatie en dan komt u bij het formulier uit. Hier kunt u alle gegevens kwijt die nodig zijn voor het uitbrengen van een bod. Komt u er niet uit, geen probleem. U kunt ons altijd om advies vragen!

-Bevestiging van uw bod

Zodra u op 'verzenden' heeft gedrukt, is uw bod succesvol geplaatst. Vanuit Eerlijk Bieden krijgt u altijd ter bevestiging nog even een mailtje met uw gebruikerscode! Met deze code kunt u uw bod te allen tijde aanpassen of intrekken.

-De biedingen beoordelen

Nadat de sluitingsdatum/tijd voorbij is wordt uw bod tegelijkertijd naar de verkoper en de makelaar verzonden en kunnen deze beoordeeld worden.

-Aanwijzen van de koper

De keuze wordt gemaakt en de koper wordt geïnformeerd. De andere kandidaten krijgen een bericht dat het voorstel niet is geaccepteerd..

-Aanleveren personalia

Bent u de gelukkige koper geworden? Dan kunt u direct uw persoonlijke informatie delen via het platform van Eerlijk Bieden, zodat de makelaar aan de slag kan met de

koopovereenkomst!

3. Wanneer ben ik in onderhandeling met regulier bieden

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

4. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

5. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te



Vraag en antwoord

verkopen. Er is bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

6. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

7. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper, op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in een verkoop via inschrijving. Alle bidders krijgen een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

8. Moet de makelaar met mij

als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag van te voren naar de verkoopprocedure om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

- Het niet verkrijgen van Nationale hypotheekgarantie.
- No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor koper in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.



Extra informatie

Alle door Margit Nijboer Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Erfdienstbaarheden

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 als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte VBO, NVM, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging eigen huis.

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 (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Ouderdomsclausule

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.



Marijke Leegwater - Backoffice manager
Margit Nijboer - Makelaar RMT



Neem dan contact op met ons kantoor:

Lepelaar 2G
1628GZ Hoorn
0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl