



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij

Richtprijs
€ 339.000,- k.k.

Gerrit Achterberghof 55 Hoorn

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



Beschrijving

Wat een leuke woning!!!

Instapklaar met een fijne living waar de wanden strak zijn gestuukt en een houten vloer is gelegd, een trendy keuken en dito badkamer, 3 slaapkamers en middels een kleine ingreep een ruime 4e slaapkamer te realiseren én een geheel bestrate, zonnig gelegen achtertuin met stenen schuur.

En dan dit nog....de woning ligt op een steenworp afstand van het park, speelvelden, scholen, supermarkt en fietsafstand van het station. Als dit uw belangstelling heeft geprikkeld zien we u graag tijdens een bezichtiging van deze leuke woning!

Entree

Hekje naar de bestrate voortuin en markiezen zonwering met achter de voordeur de hal met ombouw om de radiator, gestuukte wanden en de meterkast. Een paneeldeur met melkglas en facet geslepen randen geven toegang tot de living.

Living

Gezellige living waar in 2019 een eiken houten white wash vloer in visgraat is gelegd. Voor de ramen een vensterbank met een ombouw om de radiatoren. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt in en er zijn overal sierdeuren met een verticale groef geplaatst. Er is een praktische trapkast met verlichting, stopcontact, unit voor de vloerverwarming en toegang tot de kruipruimte. Bij de eethoek geven openslaande deuren toegang tot de tuin en de shutters worden ter overname aangeboden

Keuken

Koken is een feestje in deze moderne keuken die in 2019 is geplaatst in lichte kleurstelling met veel werkblad, kastjes, bovenkastjes met bladverlichting en een besteklade in het laden blok. Vanzelfsprekend is er ook de diverse inbouwapparatuur te vinden, zoals een spiksplinternieuwe Quooker, vaatwasser, koelkast, grote oven, 4 pits gaskomfoor uitgevoerd in gas-op-glas en een design afzuigkap met afvoer naar buiten.

Inpandig te bereiken berging

Vanuit de keuken is een deur naar de inpandig te bereiken berging met een extra tuindeur. Op de vloer ligt laminaat, we treffen er de wasmachine- en drogeraansluiting, er is plek voor een vriezer en er zijn voorzetwanden geplaatst.

Tuin

Fijne en onderhoudsvrije tuin op het noordwesten, geheel bestraat en met achterom met recht van overpad. Het is een

tuin waar u de hele dag van de zon kan genieten en zeker niet onbelangrijk.....ook het avondzonnetje! Er is een buitenkraan, buitenstopcontact en een ruime stenen berging met brede deur zodat er bijvoorbeeld een motor ingereden kan worden, een groot raam, verlichting en stopcontacten.

1e Verdieping

Tussenhal vanuit de living met de toiletruimte en de trapopgang met gestuukte wanden. De houten vloer is in de hal doorgelegd. In 2019 is het toilet vernieuwd, de wanden zijn modern betegeld, er is een wandcloset, Belgisch hardstenen fonteintje, speelse koof en centraal afzuigstelsel. De slaapverdieping heeft een betonnen verdiepingvloer waar op de overloop en in de slaapkamers een laminaat is doorgelegd. Ook op deze verdieping bij de slaapkamers nieuwe sierdeuren geplaatst. Slaapkamer voorzijde – knusse kamer met recht opgetrokken en gespoten wanden, hardhouten kozijn met dubbel glas en ventilatierooster. Slaapkamer voorzijde – ouderslaapkamer met recht opgetrokken en gespoten wanden, dubbel glas in het hardhouten kozijn en ventilatierooster in het vaste raam. Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met een dakkapel, hardhouten kozijn en dubbel glas.

Badkamer

In 2019 heeft ook de badkamer een metamorfose ondergaan met als resultaat een eigentijdse en trendy uitstraling. De wanden

en de vloer zijn modern betegeld, er is een wastafelmeubel met brede Belgisch hardstenen wasbak met 2 kranen, een stopcontact en spiegel met tiptoets. Het kunststof Velux dakraam geeft direct daglicht en natuurlijke ventilatie naast het centraal afzuigstelsel. Tevens een 2e wandcloset, designradiator, glazen deur naar de douchehoek met thermostaatkraan, hand- en regendouche en een drainafvoer.

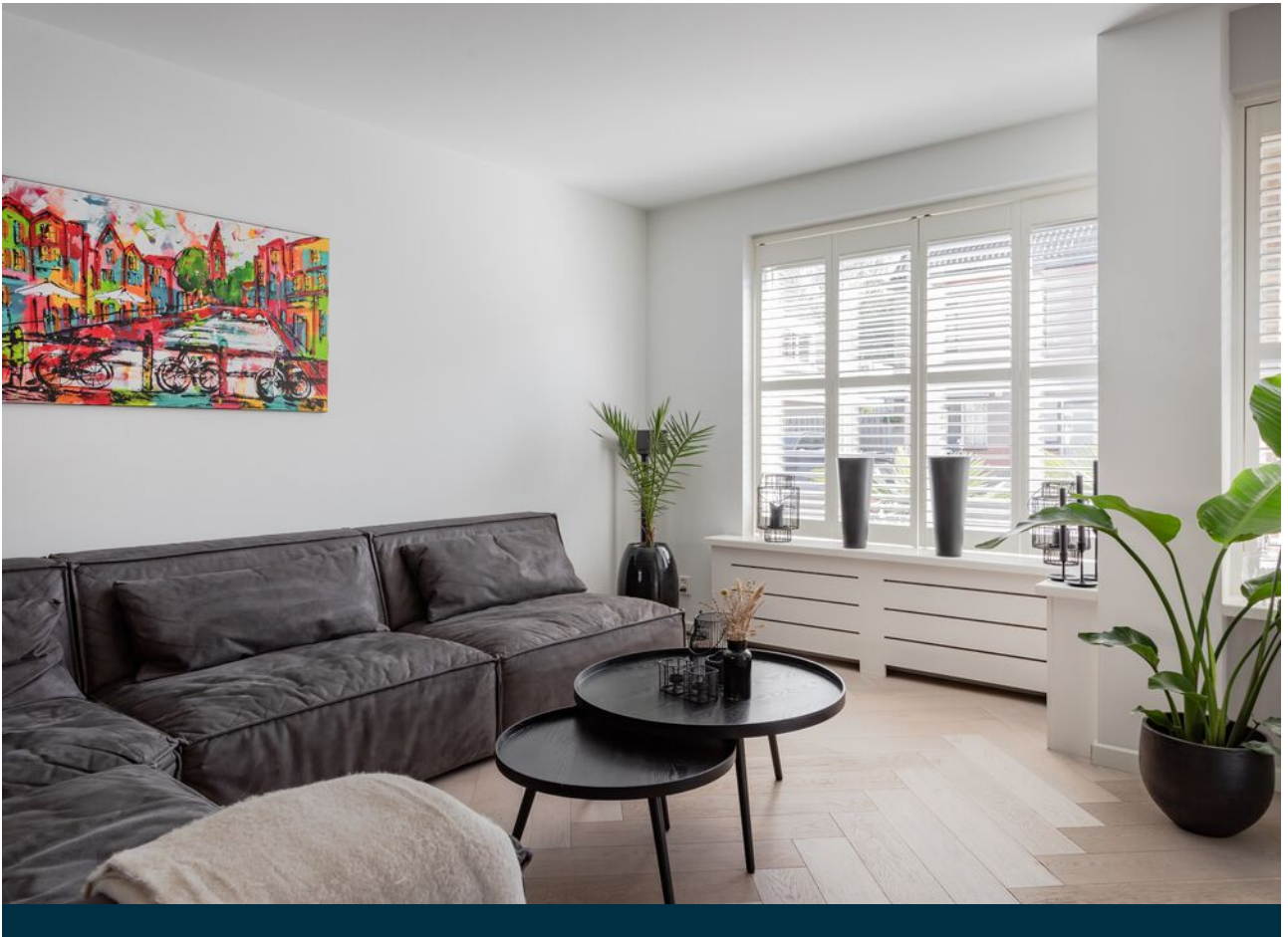
2e Verdieping

Vaste open trap naar de zolderverdieping met betonnen verdiepingvloer. Op de overloop is een lichte laminaatvloer gelegd, verder zit er de CV installatie en hetcentraal afzuigstelsel (2021), een Velux dakraam met verduisteringsgordijn, bergruimte achter de knieschotten en u kan hier ook de wasmachine en droger plaatsen. De aan- en afvoer zitten er al! De zolderkamer heeft een hoog plafond, er ligt vloerbedekking, ook hier bergruimte achter de knieschotten en er is een radiator geïnstalleerd. Een Velux dakraam is aanwezig die nog geplaatst kan worden maar misschien gaat u liever voor een dakkapel.

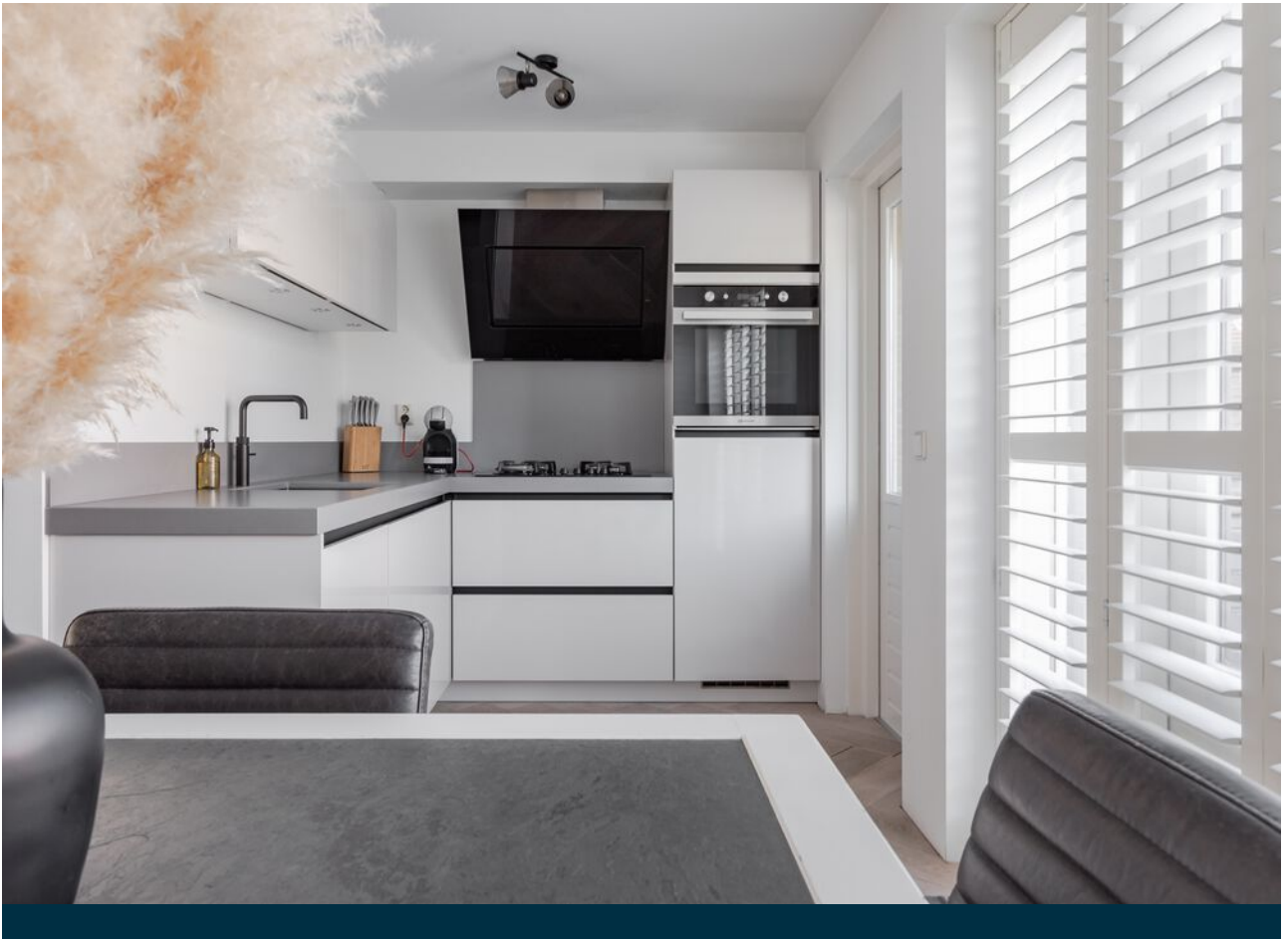
Bijzonderheden:

- Instapklaar
- Zonnige gelegen tuin
- Hardhouten kozijnen
- Betonnen verdiepingvloeren
- Speeltuin, park, supermarkt, school, zorgcentrum op steenworp afstand
- Station en winkelcentrum op 5 minuten fietsafstand
- Fijne en rustige woonomgeving

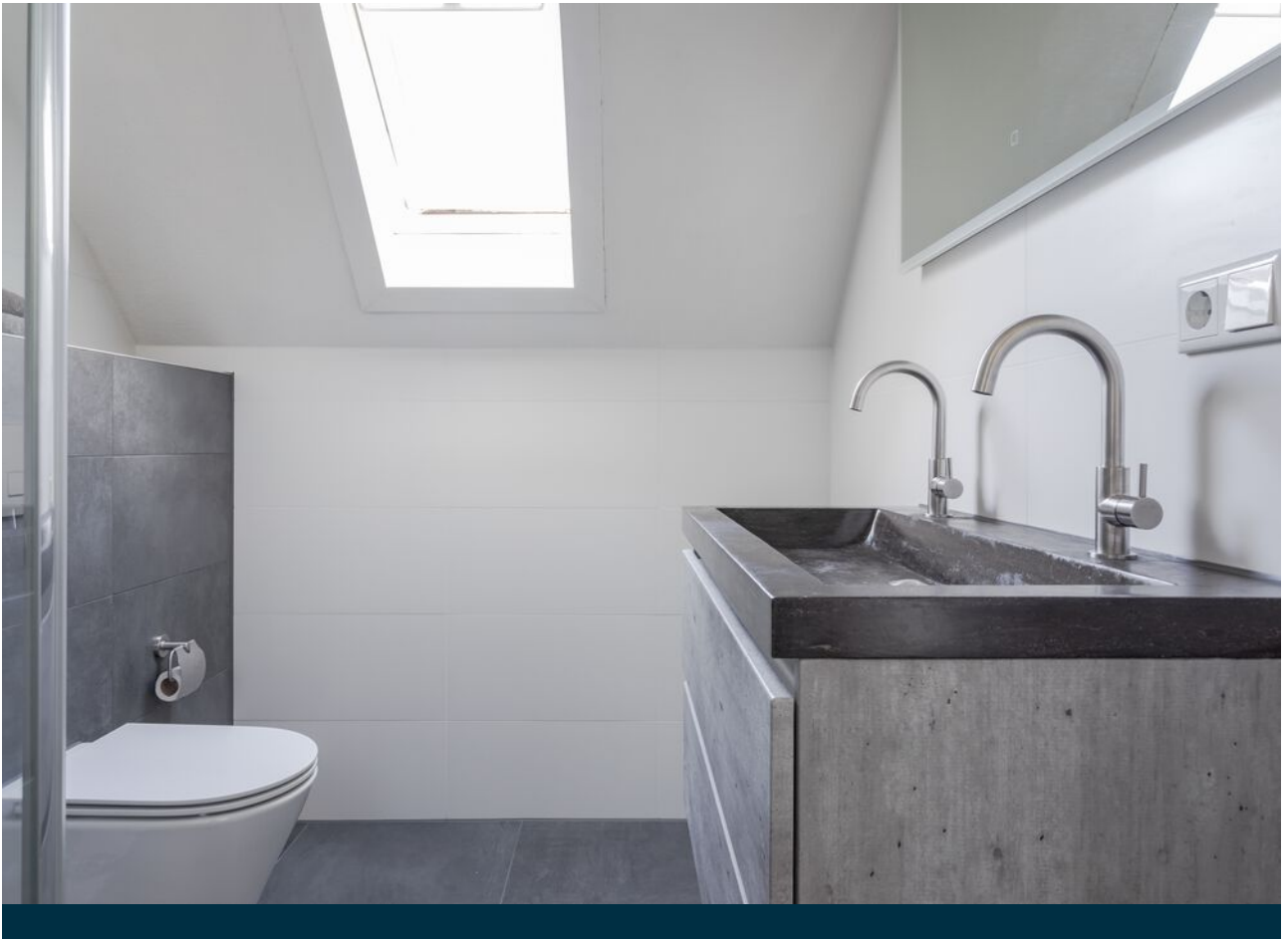




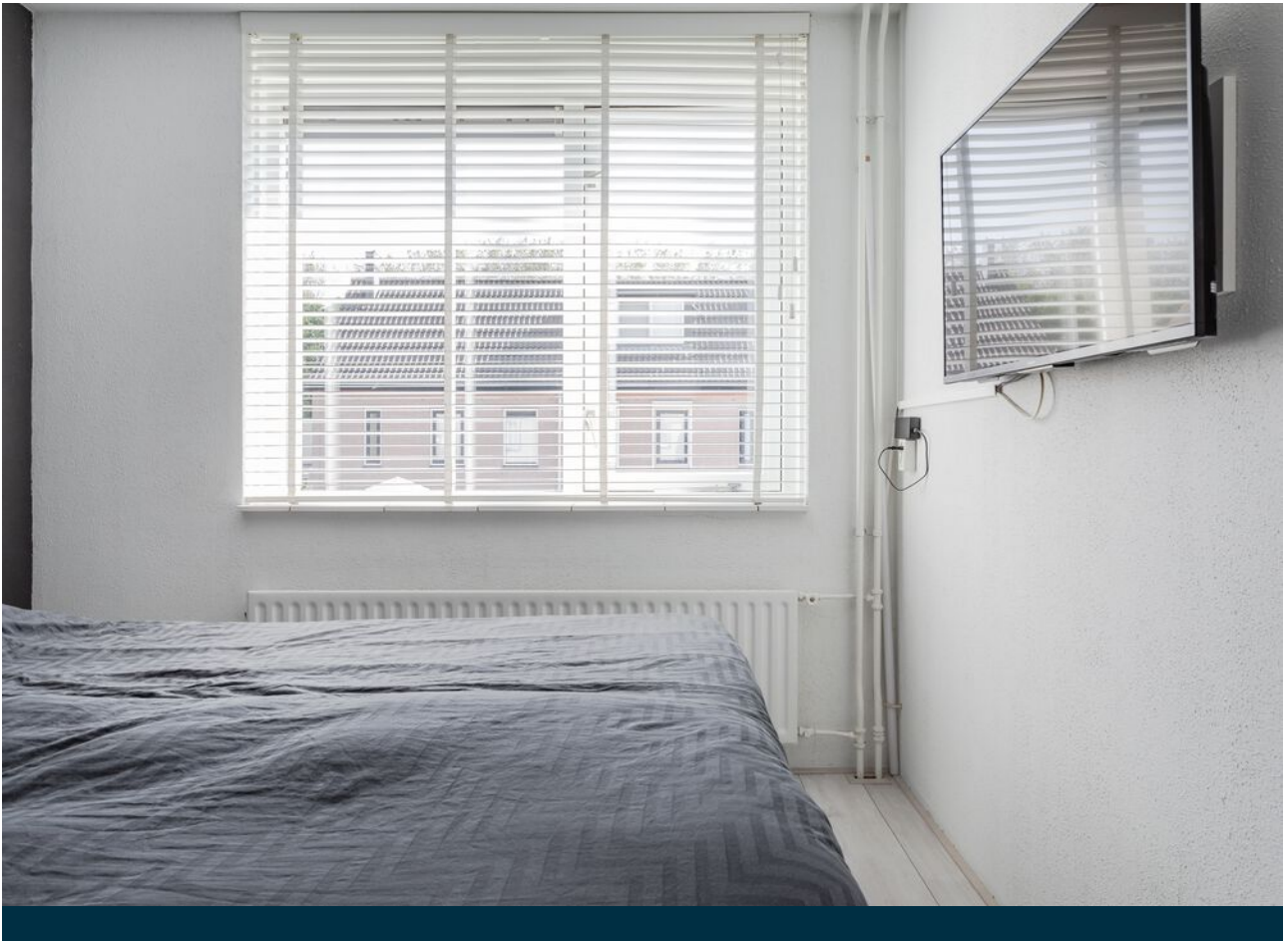


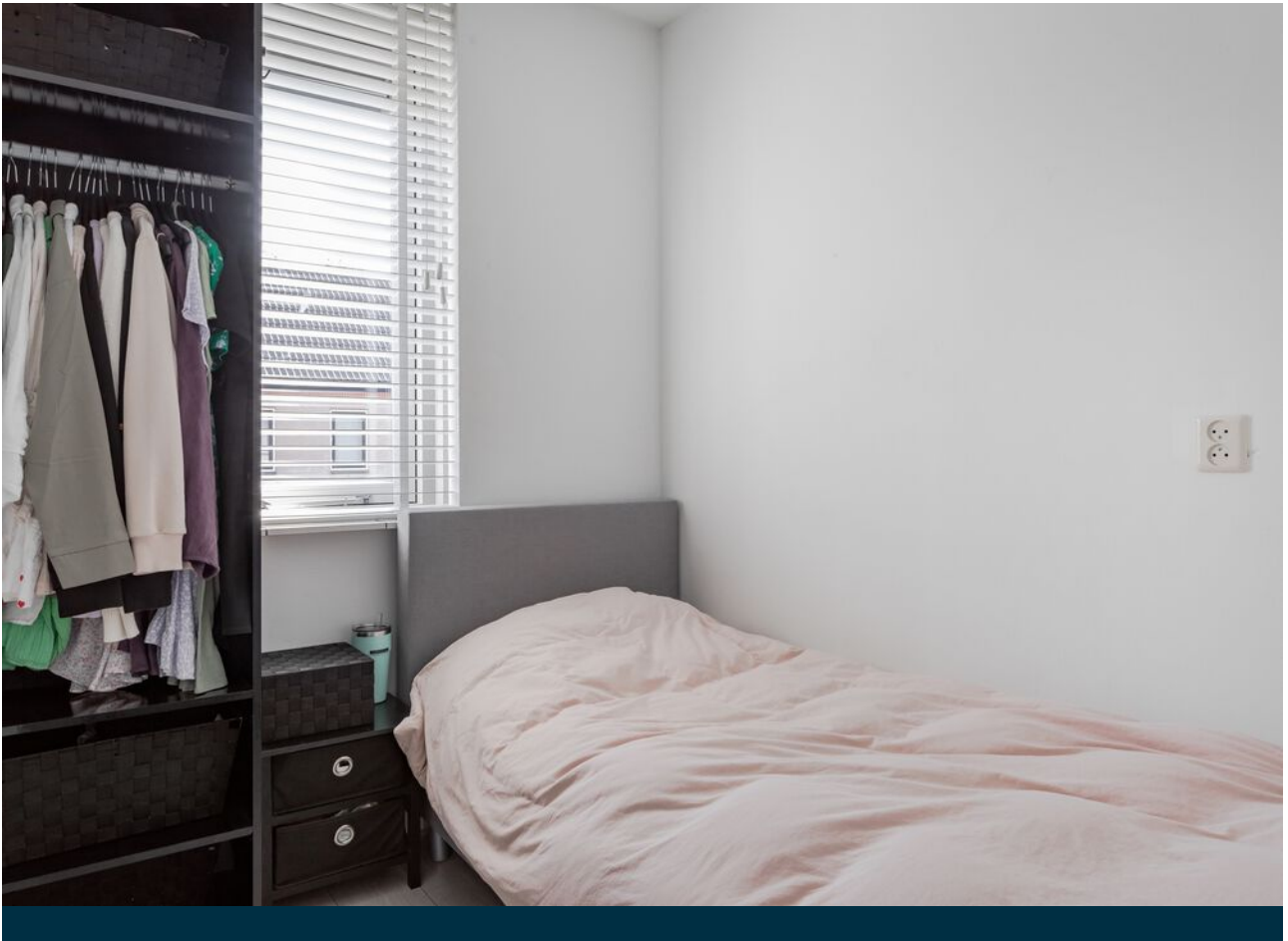


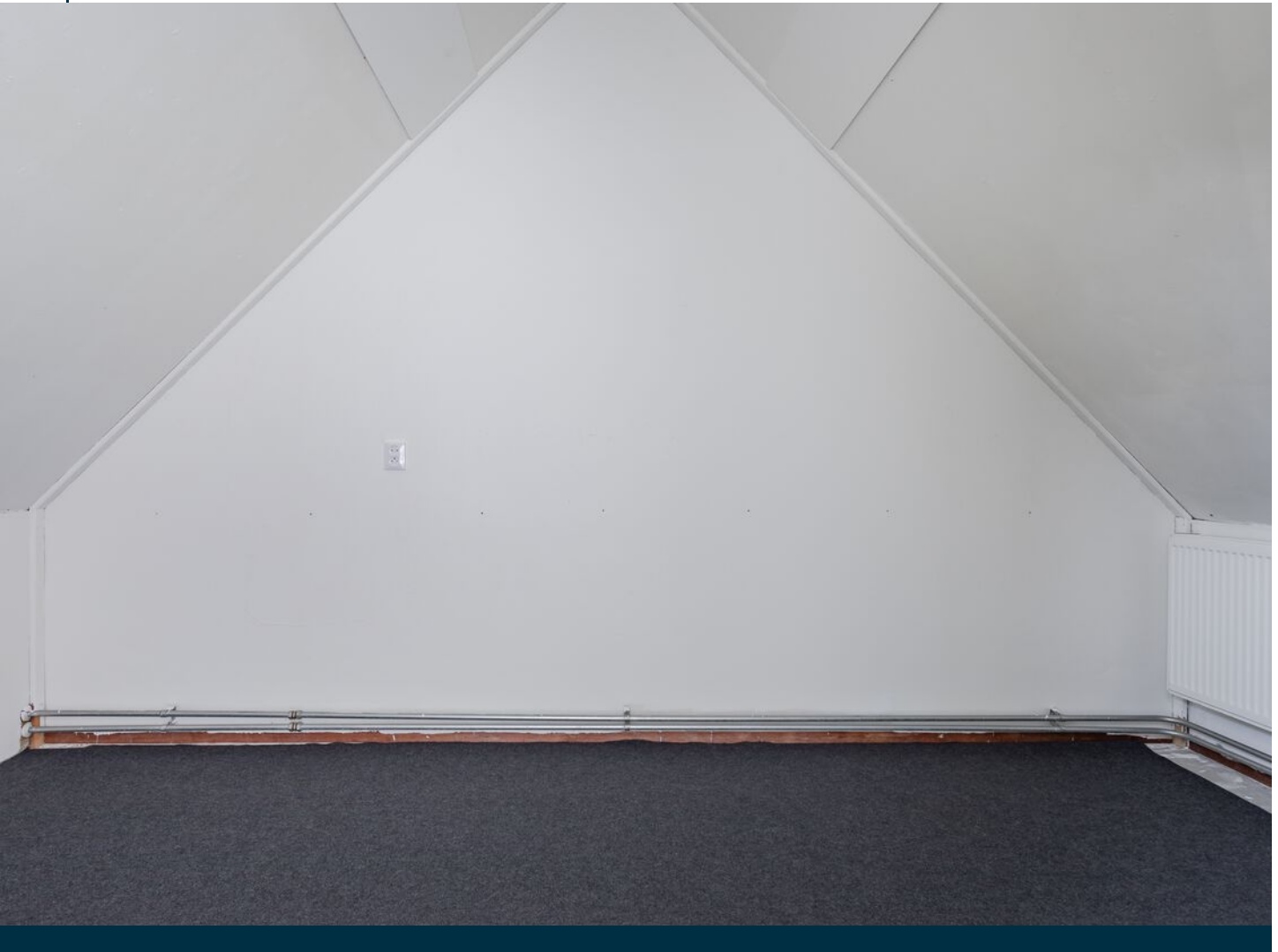












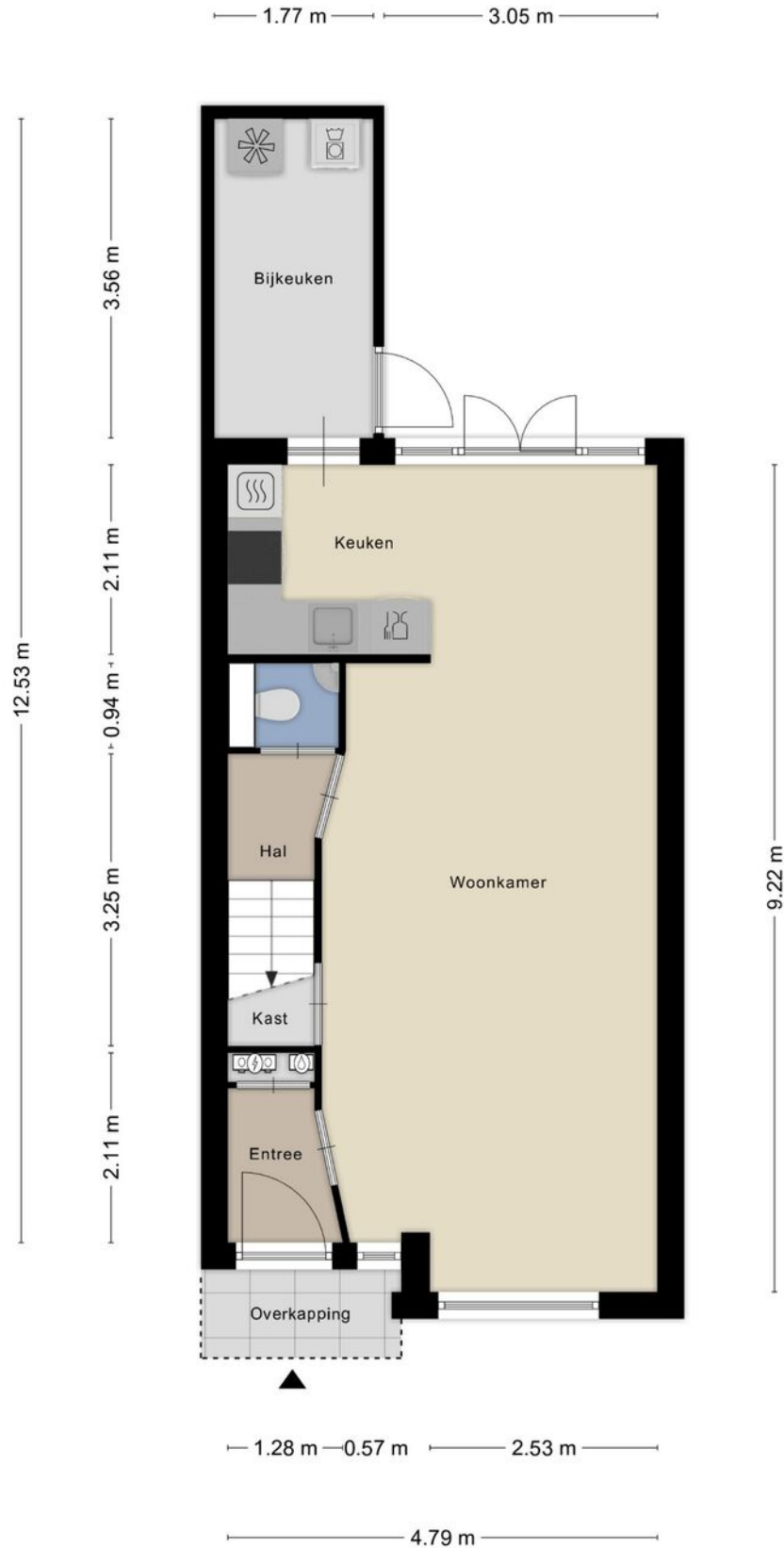






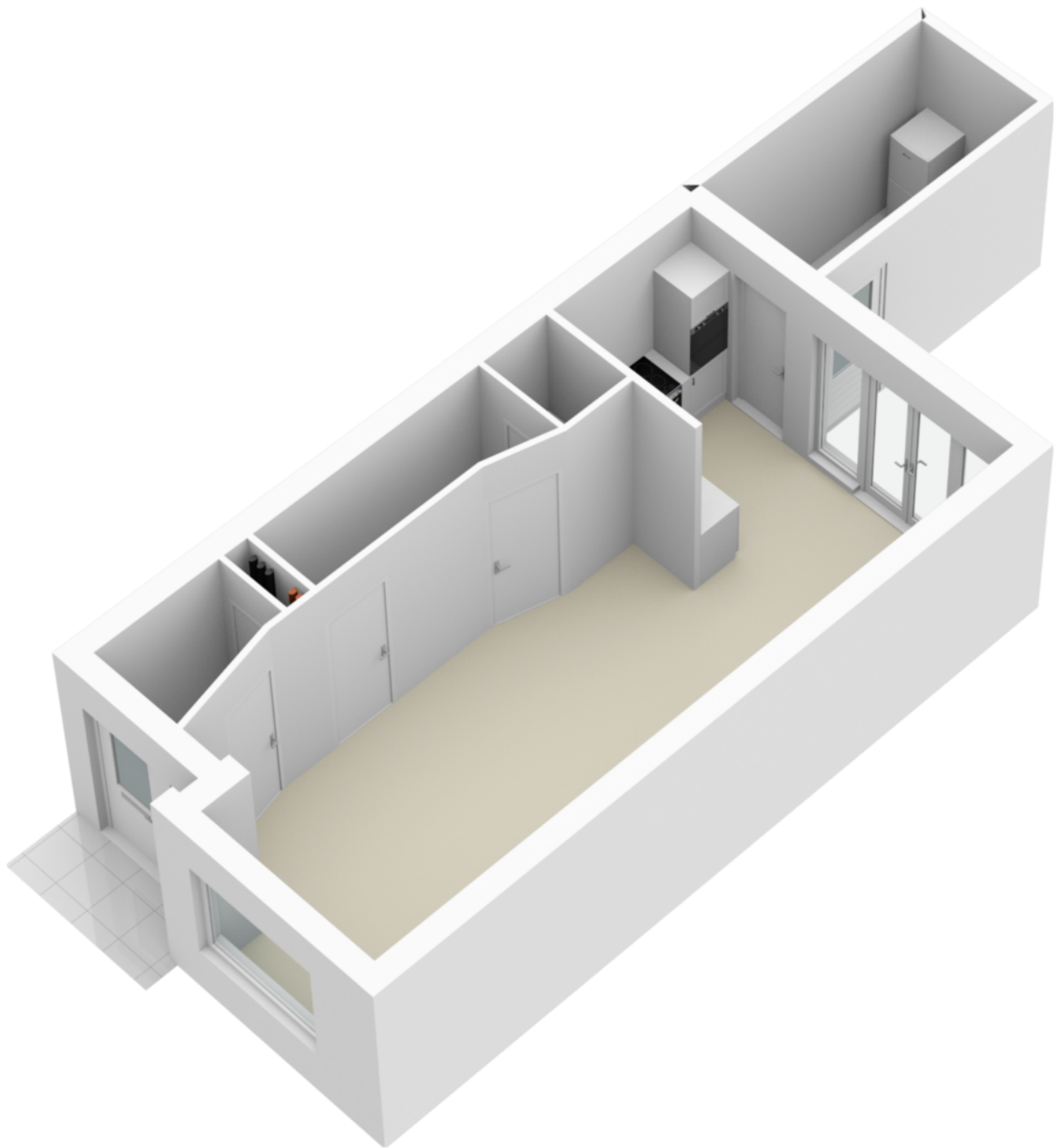


Begane grond



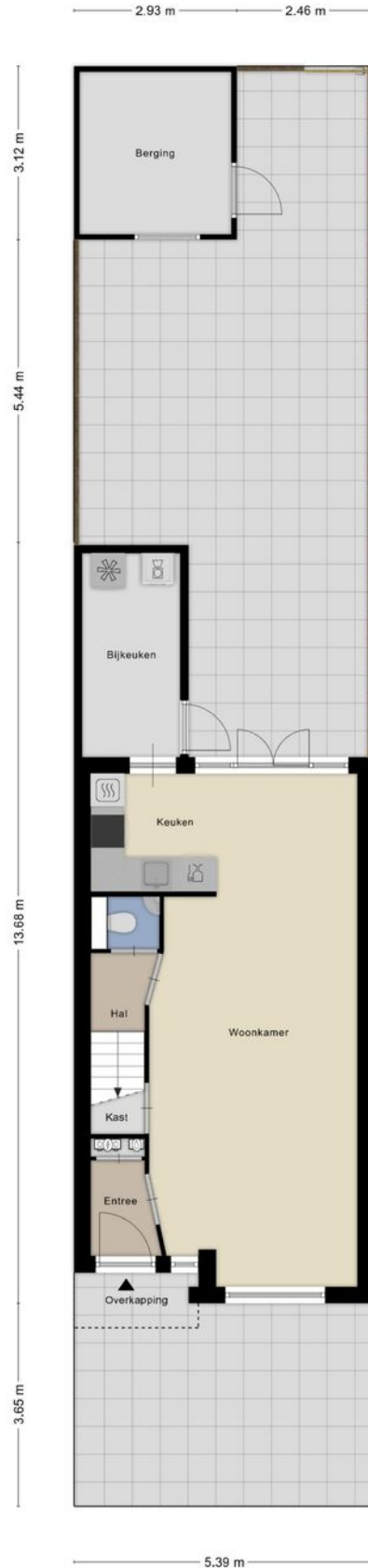


Begane grond 3D





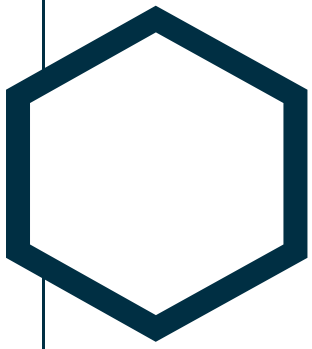
Begane grond met tuin



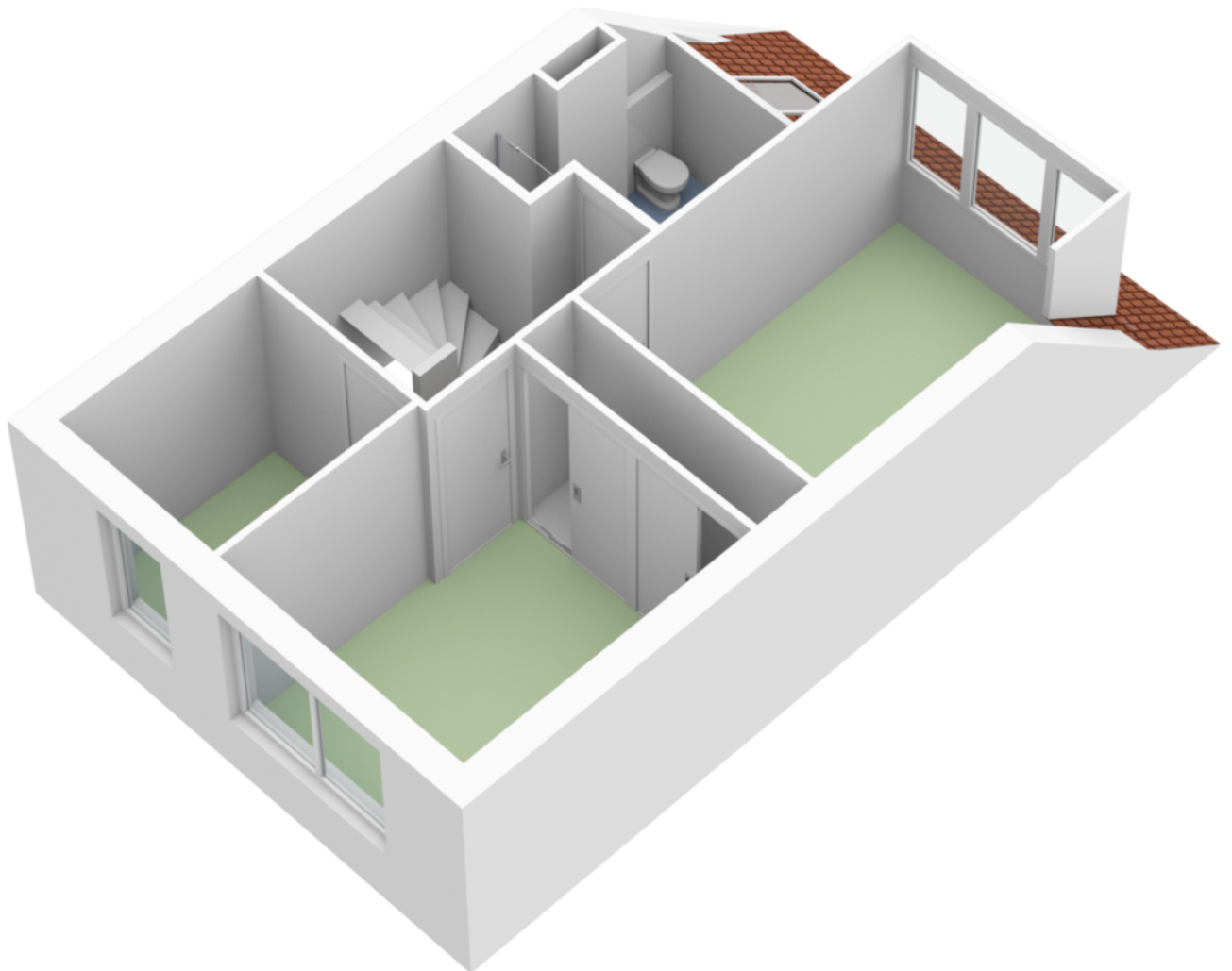


1e verdieping



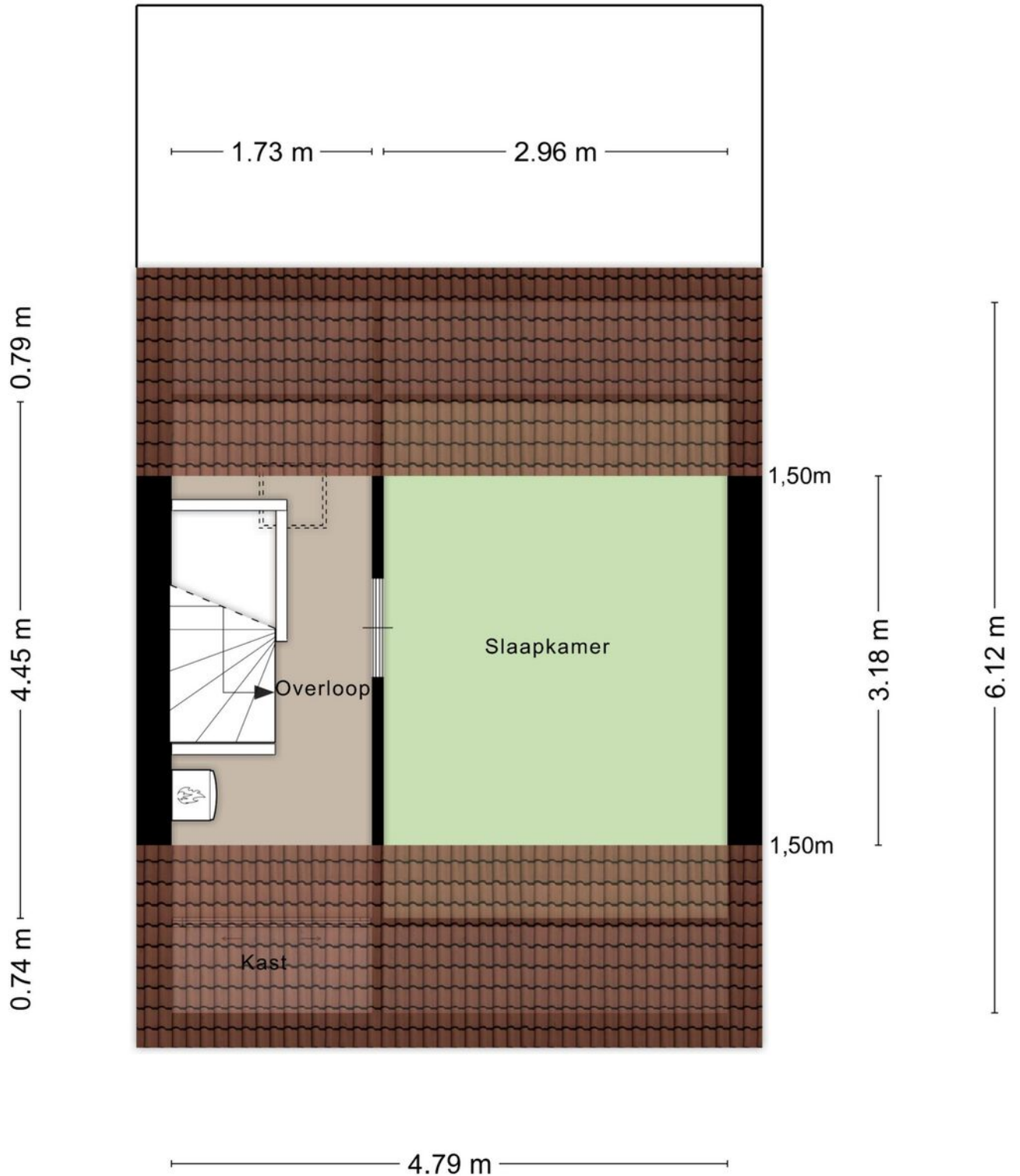


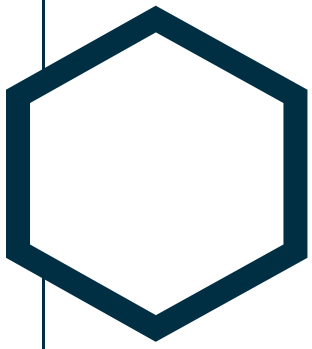
1e verdieping 3D



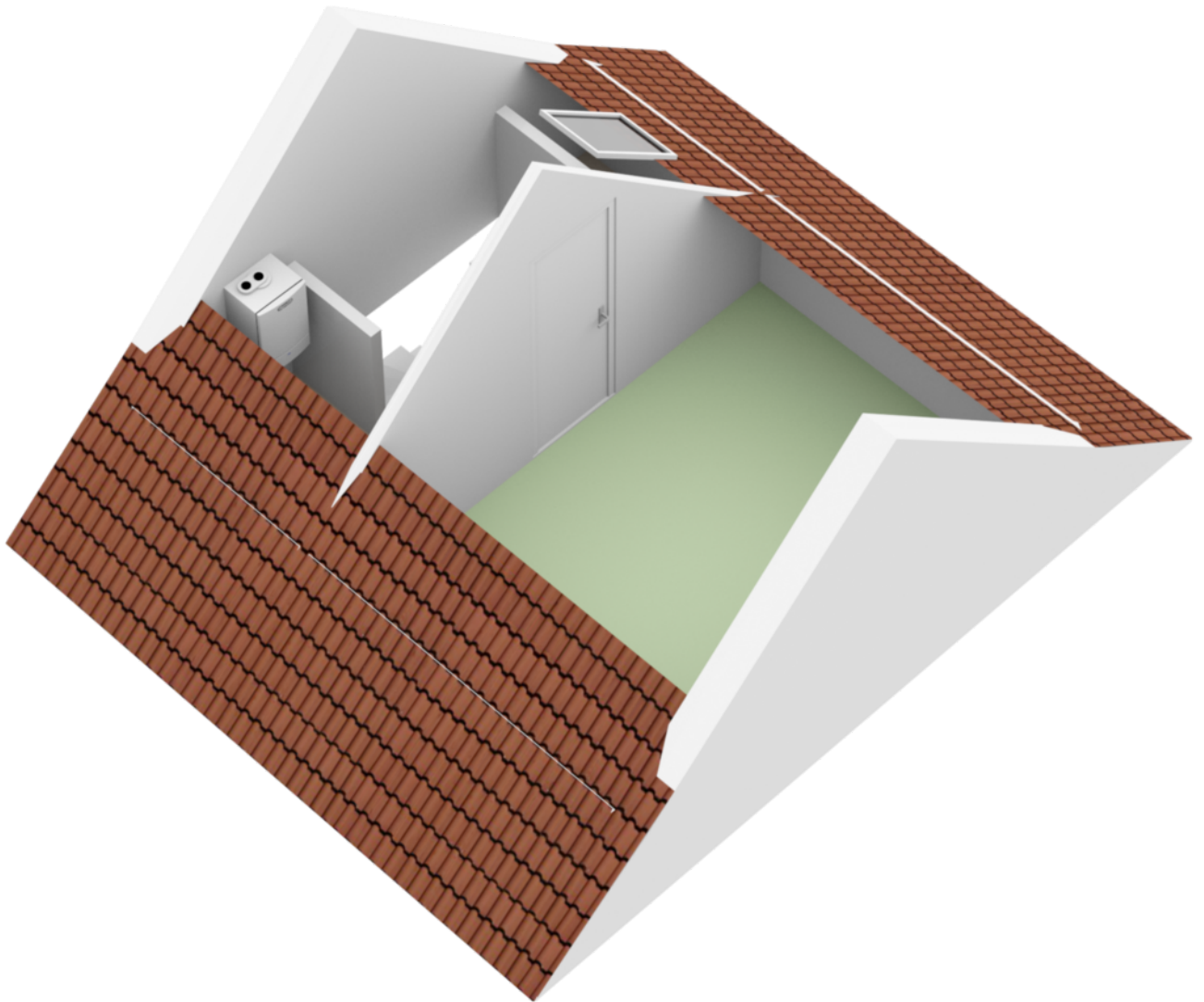


2e verdieping





2e verdieping 3D

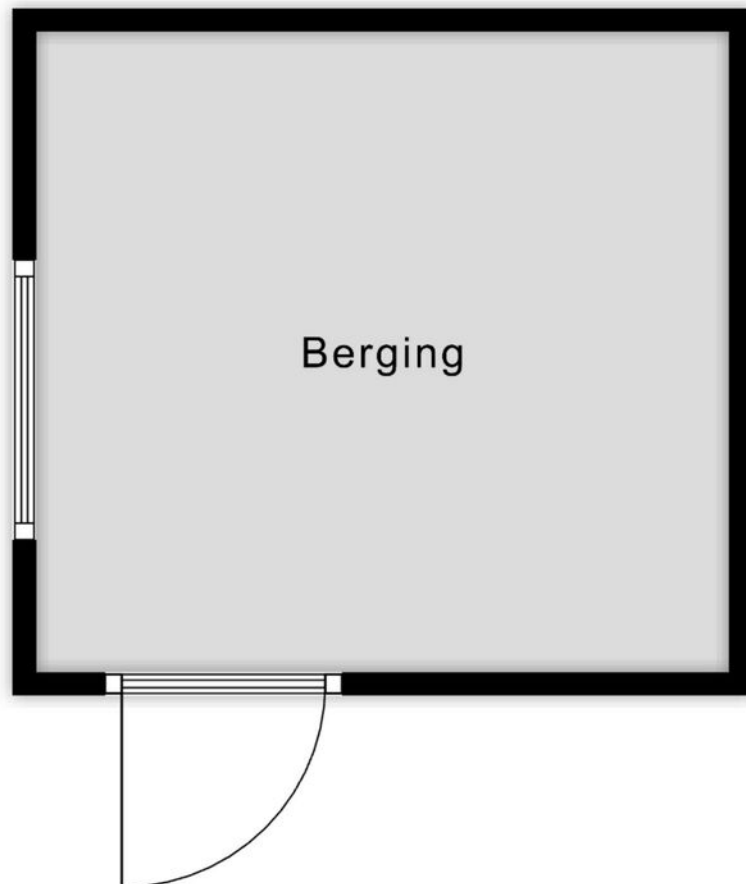




Berging

2.92 m

2.70 m



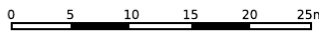
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4066	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 augustus 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
Bouwjaar	1995
Inhoud	360 m ³
Gebruiksoppervlakte	101 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ²
Perceeloppervlakte	131 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 4066
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	12 x 5,5 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Calenta CW 5
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Elektra	5 groepen, aardlekschakelaar (slimme meters worden geplaatst)
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, geldig tot 6 september 2033, registratienummer 976261182

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

Locatie

op de kaart

