



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij



Vraagprijs
€ 765.000,- k.k.

Gerard den Brabanderhof 58 Hoorn

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



Beschrijving

Riante vrijstaande woning met veel mogelijkheden! We noemen er een paar.....
aanleunwoning voor ouders, want er is een aparte entree, maar denk ook aan een appartement voor kinderen, praktisch aan huis, atelier, kantoorruimte of zelfs B&B. Met een inhoud van 803 m³ staat deze woning op een perceel van maar liefst 639 m².

De ruime living heeft een sfeervolle erker met zicht op de zonnig gelegen tuin, een fijne keuken en de bijkeuken met toegang tot de extra woon/werkruimte.

De woning telt 4 royale slaapkamers, een ruime en moderne badkamer, een waskamer en een ruime zolderkamer.

Het appartement heeft een gezellige living, eigen keuken, slaapkamer en badkamer. Ook liggen er 16 zonnepanelen op het dak, er is een laadstation voor een elektrische auto, een zonneboiler voor het warme water en de woning heeft het energielabel A. Al met al beslist een woning om te bezichtigen als u ruimte in én om huis zoekt!

Entree - voorhuis

Uw auto kan geparkeerd worden onder de carport met verlichting en heeft u een elektrische auto dan kunt u zo inpluggen want het laadstation is al geplaatst. Via de zijentree heeft u toegang tot de hal waar een massief houten merbauvloer is gelegd. Onder de trapopgang is een garderobehoek en een radiator om uw jas in de winter lekker op te warmen. De toiletruimte heeft licht betegelde wanden, een houtlook tegelvloer, wandcloset, hoekfonteintje en centraal afzuigstelsysteem.

In de uitgebreide meterkast is een AquaCell waterontharder geplaatst voor 100% kalkvrij en zacht water.

Alle deuren zijn vervangen voor paneeldeuren en een roededeur met facet geslepen glas geeft toegang tot de gezellige living.

Living

De prachtige merbau vloer is doorgelegd in de sfeervolle living waar een gaskachel de gezellige zithoek extra verwarmt. Op een speelse sierwand met houtstrips kan de tv worden geplaatst, meerdere ramen kunnen open, allen met dubbel glas en geplaatst in hardhouten kozijnen. De wanden zijn deels voorzien van glasvezelbehang en deels gespoten.

Richting de keuken is een ruime erker met veel lichtinval waar een grote eettafel geplaatst kan worden. De favoriete plek van de huidige bewoners! De ramen van plafond tot aan de vloer geven zicht op de zonnig gelegen tuin met veel privacy en openslaande deuren geven toegang tot de tuin.

Keuken

Fijne keuken met 2 rechte opstellingen, veel werkblad, kastjes, ladenblok en bovenkastjes met geïntegreerde verlichting én bladverlichting. Er zit een speelse tegelwand achter houten werkblad met 1½ spoelbak en de Quooker en we treffen hier diverse (inbouw) apparatuur, zoals : vaatwasser, Quooker, closer-in boiler, Amerikaanse koekkast met vriezer en ijsblokjesmachine, Boretti fornuis met 6 gaspitten, bakplaat en brede oven en een rvs afzuigkap met de afvoer naar buiten. Er is direct contact met de eethoek en u kunt ook gezellig aanschuiven aan de hoge bar. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken

Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken met een tegelvloer en veel ruimte om kasten te plaatsen voor uw voorraad. Het zijraam kan open en er is een radiator. De CV kast voor het achtergelegen appartement bevindt zich hier en in 2019 is er een energiezuinige motor in het centraal afzuigstelsysteem geplaatst. Vanuit deze ruimte is er een deur naar hal van het appartement.

Tuin

De voortuin is bestraat en parkeren kan onder de carport met een buitenkraan naast de voordeur. Aan de straatzijde is nog een ingang naar de tuin via een poortje waar een heuse fietsenstalling is geplaatst. Mooi uit het zicht! We spreken hier oprecht van een fijne, ruime en zonnig gelegen tuin met meerdere terrassen, gras, veel groen en vooral veel

privacy. Een plekje in de zon of schaduw...de keuze is aan u. Of neem plaats in de gezellige zithoek bij de blauwe regen, met hout gestookte tuinhaard, wat een heerlijke plek is om te ontspannen of te bbq-en met familie of vrienden. En dan hebben we ook nog de sfeervolle veranda met houten vlonder voor het nagenieten van de dag in het avondzonnetje.

De veranda ligt in het verlengde van het houten tuinhuis met 2 bergingen.

Er ligt drainage in de tuin en er zijn in het totaal 3 buitenkranen.

1e Verdieping

Vanuit de hal geeft een hardhouten trap met antislip strips toegang tot de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer waar op de ruime overloop een lichte laminaatvloer is gelegd, tevens doorgelegd in de slaapkamers. Ook op deze verdieping zijn overal paneeldeuren.

1e Slaapkamer achterzijde – royale slaapkamer met recht opgetrokken wanden, een uitzetraam met dubbel glas en ventilatierooster in een hardhouten kozijn met zicht op de tuin.

2e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met gestuukte wanden, wastafelmeubel met laden en ook hier een uitzetraam.

3e Slaapkamer voorzijde – ook een hele ruime kamer, een wastafelmeubel met laden, 1 schuine wand met Velux dakraam voorzien van een verduisteringsgordijn, een uitzetraam en bergruimte achter de knieschotten.

Badkamer

In 2022 heeft de badkamer een metamorfose ondergaan wat een trendy resultaat heeft opgeleverd met licht betegelde wanden en een donkere vloer met elektrische vloerverwarming.

Er is een ruime inloopdouche met houtlook betegelde wanden en een handig koofje voor de shampoo, thermostaatkraan met regen- en handdouche en een drainafvoer. Wat later in de ochtend kun je heerlijk in de zon staan tijdens het douchen. Ook het ligbad heeft een thermostaatkraan en een handdouche.

De designradiator droogt en verwarmt de handdoeken, er zit een centrale afzuiging en 2 kunststof Velux dakramen voor de natuurlijke ventilatie en prettig lichtinval. En dan ook nog een wandcloset, een wandmeubel met 2 wastafels, 4 laden, 2 vaste kasten en een spiegelkast met verlichting en stopcontacten. Het plafond is gestuukt waar inbouwspots zijn geplaatst.

Waskamer

Fijne ruime waskamer met lichte tegelvloer, Velux dakraam, bergruimte achter de knieschotten, wasmachine- en drogeraansluiting. CV installatie van de woning, zonneboiler en een radiator.

2e Verdieping

Vaste hardhouten trap naar de zolderverdieping naar de voorzolder met een houten verdiepingsvloer, een Velux dakraam met verduisteringsgordijn geeft hier fijn direct lichtinval, er is bergruimte achter het knieschot en er is een lichte laminaatvloer

gelegd. Ook op deze verdieping zijn paneeldeuren geplaatst. 4e Slaapkamer – verrassend ruime kamer waar de lichte laminaatvloer is doorgelegd, er is een Velux dakraam met verduisteringsgordijn, inbouwspots, glasvezelbehang tegen de schuine wanden, een radiator en glasblokken boven de deur.

Zolderkamer – zeer toegankelijke en ruime kamer, thans in gebruik als wegzetruimte maar bij gebrek aan kamers beslist als extra kamer te gebruiken. Er ligt vloerbedekking, lichtinval en ventilatie door een groot uitzetraam en een radiator verwarmt de ruimte.

APPARTEMENT met verdieping

Entree

Het appartement heeft een eigen entree naar de hal, of via de bijkeuken. In de hal een toiletruimte met licht betegelde wanden, wandcloset, hoekfonteintje en centraal afzuigstelsel. Er is een meterkast met eigen meters, deze is doorgelust naar de hoofdmeterkast maar de standen zijn wel apart op te nemen.

De merbauvloer is ook hier gelegd en een roededeur met glas geeft toegang tot de living.

Living met keuken

Gezellige living met veel lichtinval vanwege de ramen tot aan de vloer, een uitzetraam en de openslaande deuren naar de tuin. De tuin is op dit moment gezamenlijk maar middels een schutting te splitsen zodat het appartement z'n eigen afgesloten en evengoed ruime tuin heeft.

De massief houten merbauvloer is ook in de living doorgelegd wat een warme uitstraling aan de ruimte geeft.

Er is een open keuken geplaatst in een rechte opstelling met kastjes, een ladenblok en bovenkastjes, 4 pits gaskomfoor, rvs afzuigkap naar buiten en een elektrische oven. Een open trap geeft toegang tot de slaapverdieping.

Slaapkamer

De slaapverdieping heeft een betonnen verdiepingsvloer waarop laminaat is gelegd. Een fijne en ruime kamer met veel ramen, 1 schuine wand, de wanden zijn behangen en er is bergruimte achter het knieschot.

Badkamer

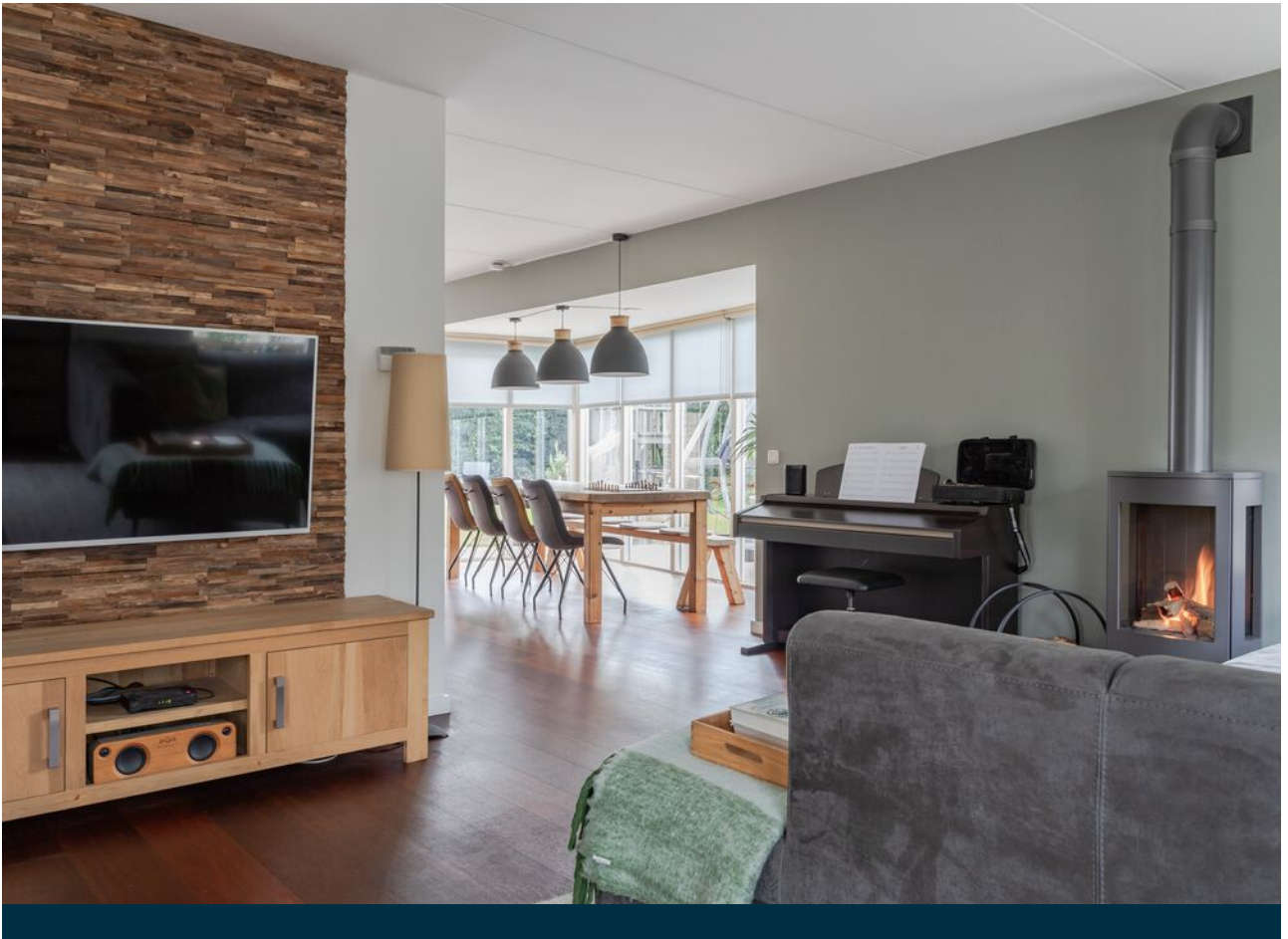
Deze badkamer heeft licht betegelde wanden en dito vloer. Naast een stijlvol wastafelmeubel met waskom treft u hier een wandcloset, douchehoek met mengkraan, glazen deur en wand, de wasmachineaansluiting, een radiator, speels hoekje voor bijvoorbeeld de wasmand, centrale afzuiging en Velux raam met verduisteringsgordijn voor de natuurlijke ventilatie.

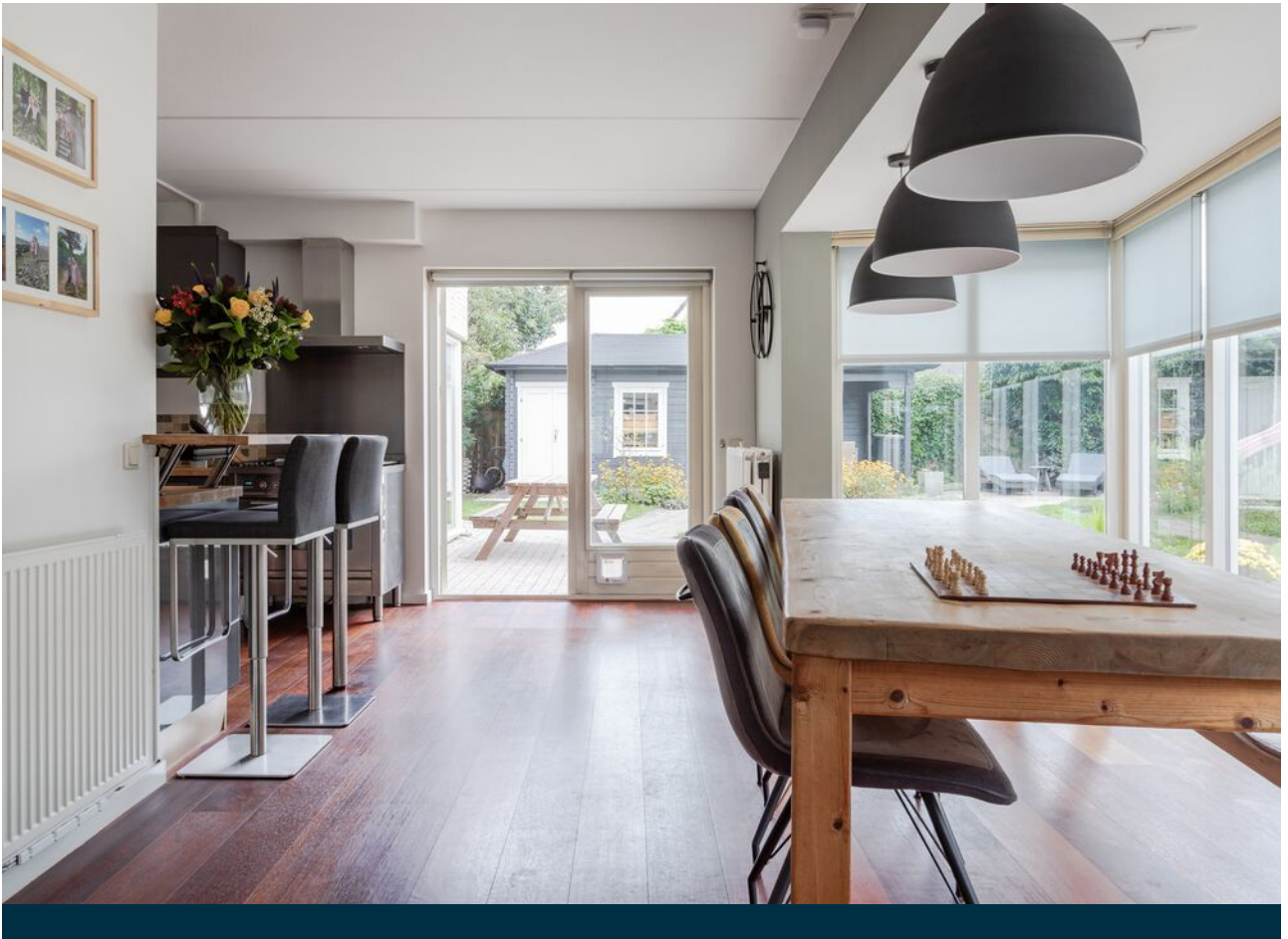
Bijzonderheden:

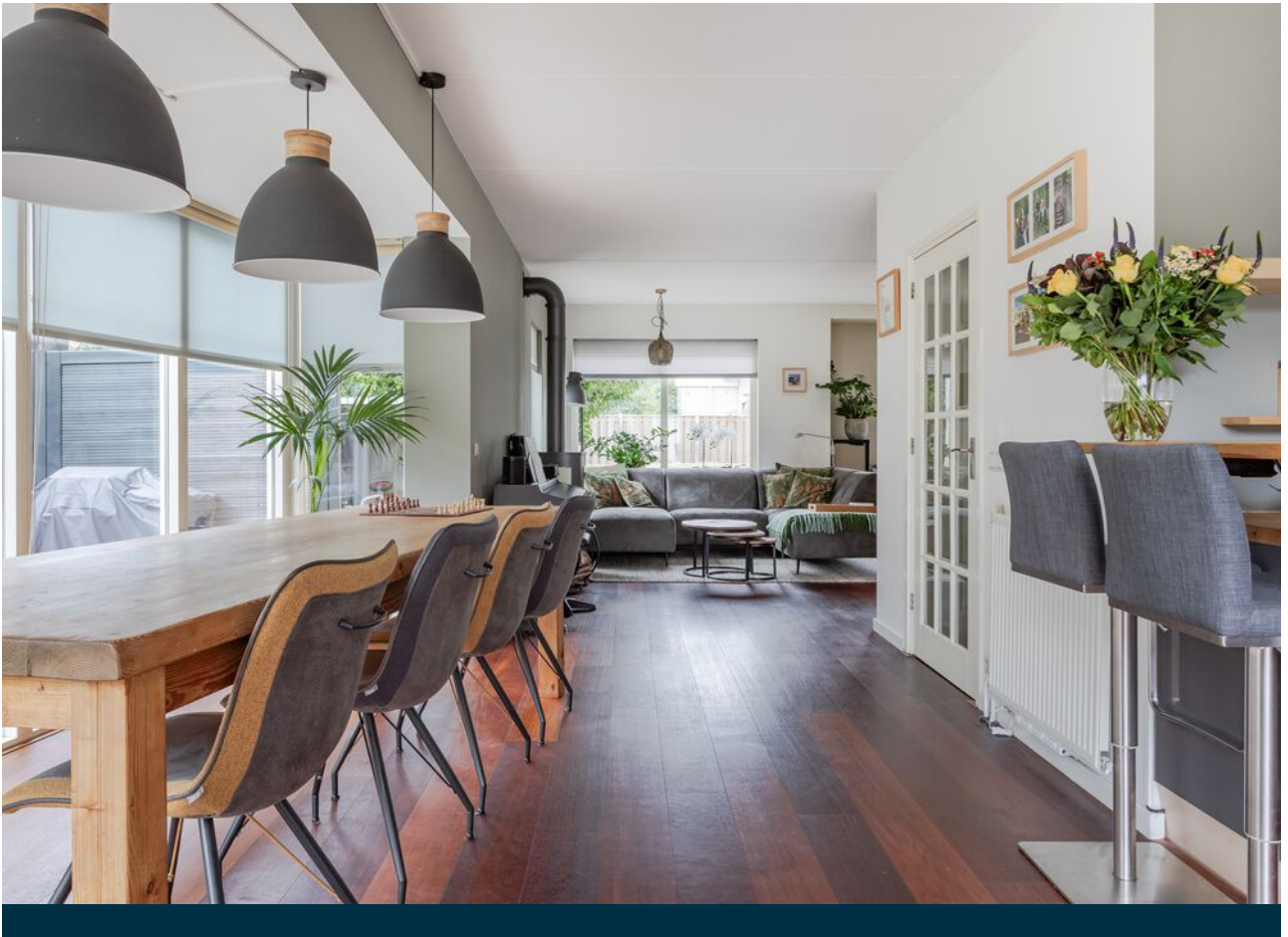
- Fijne en rustige woonomgeving
- Alleen bestemmingsverkeer in de straat
- Goed onderhouden
- 16 zonnepanelen in 2014 in eigendom geplaatst
- Legio mogelijkheden met het inpandig te bereiken appartement
- Lagere school en kinderopvang op steenworp afstand
- Schilderwerk buitenom 2022 door schilder





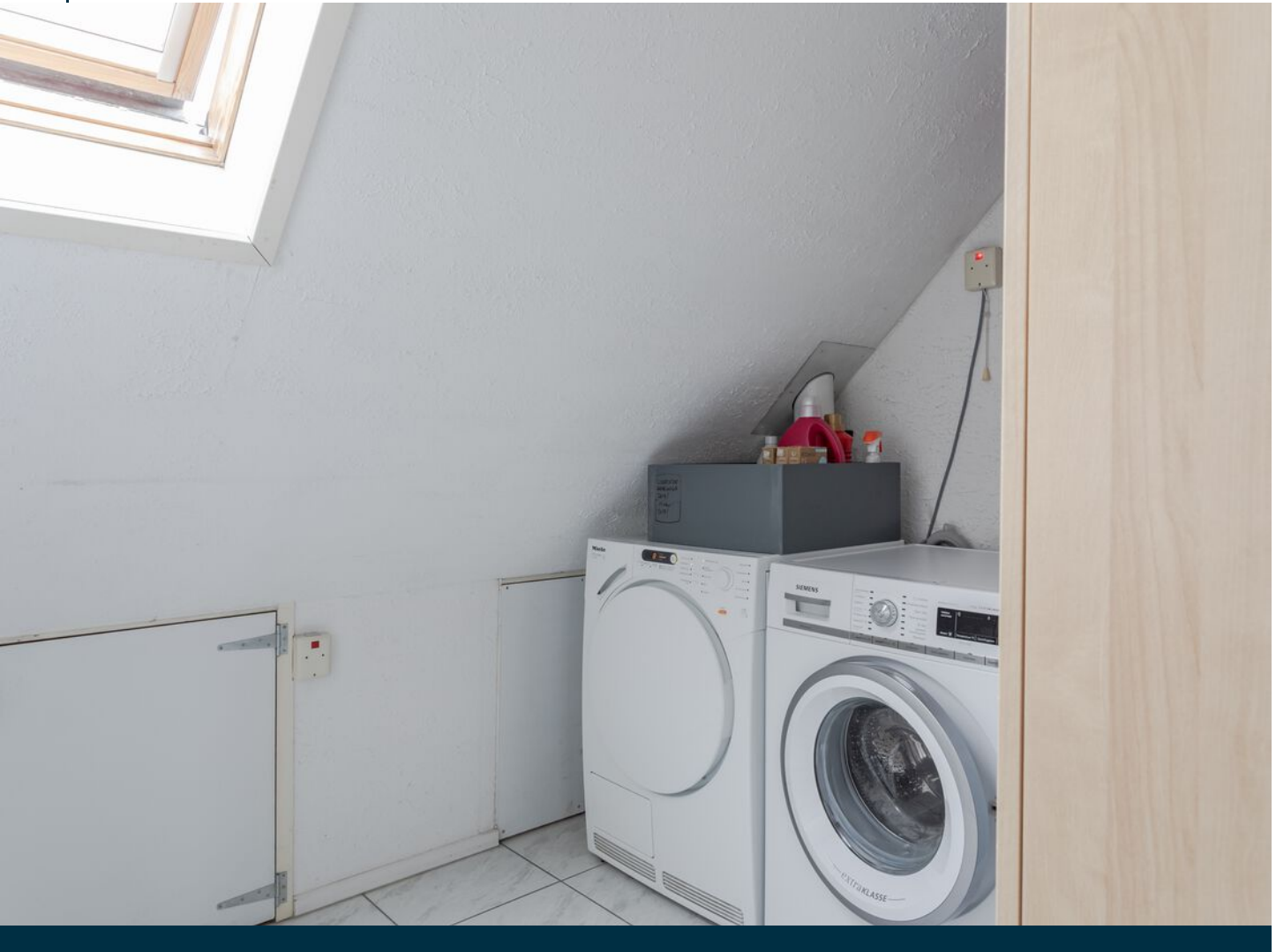
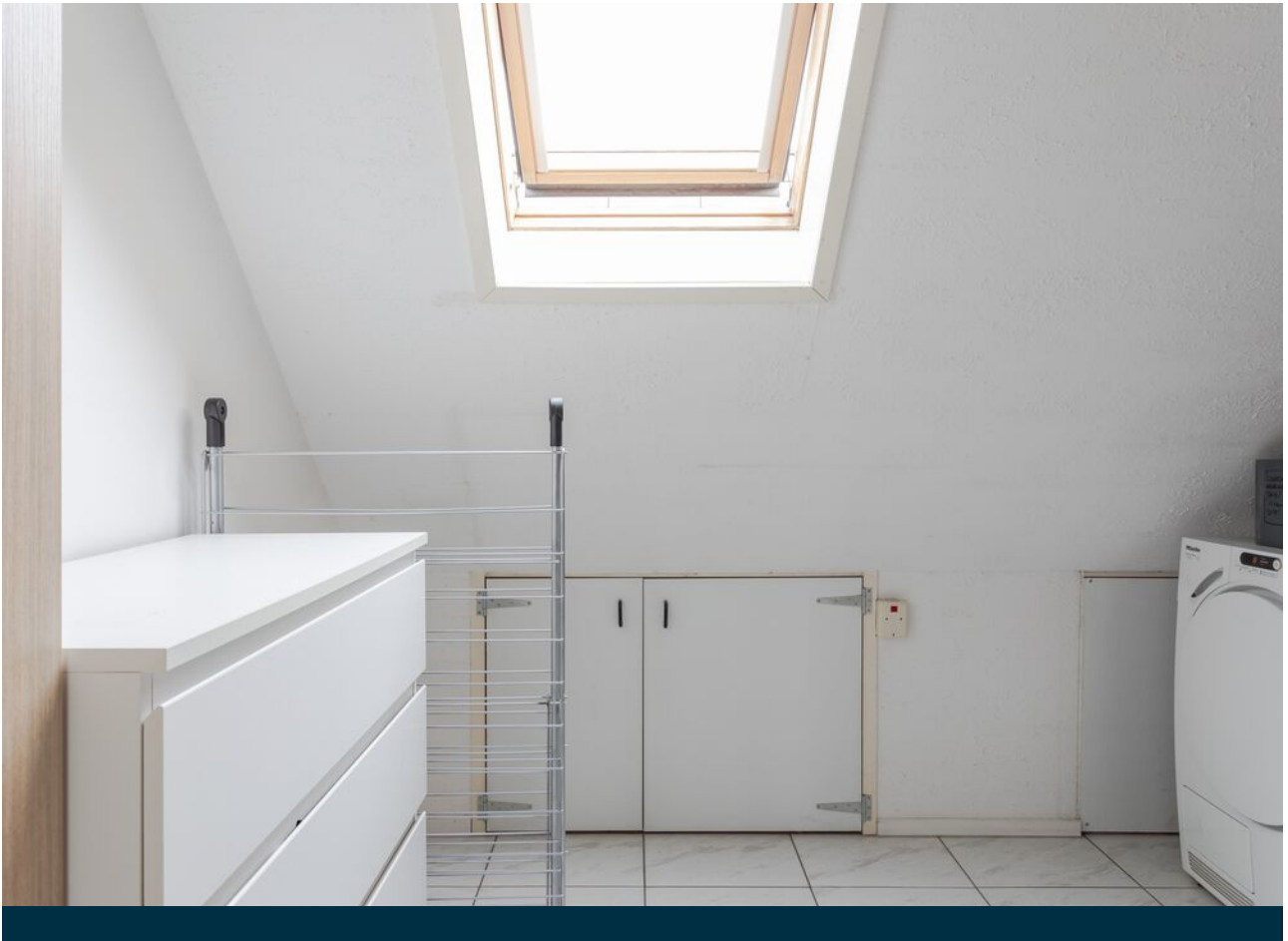


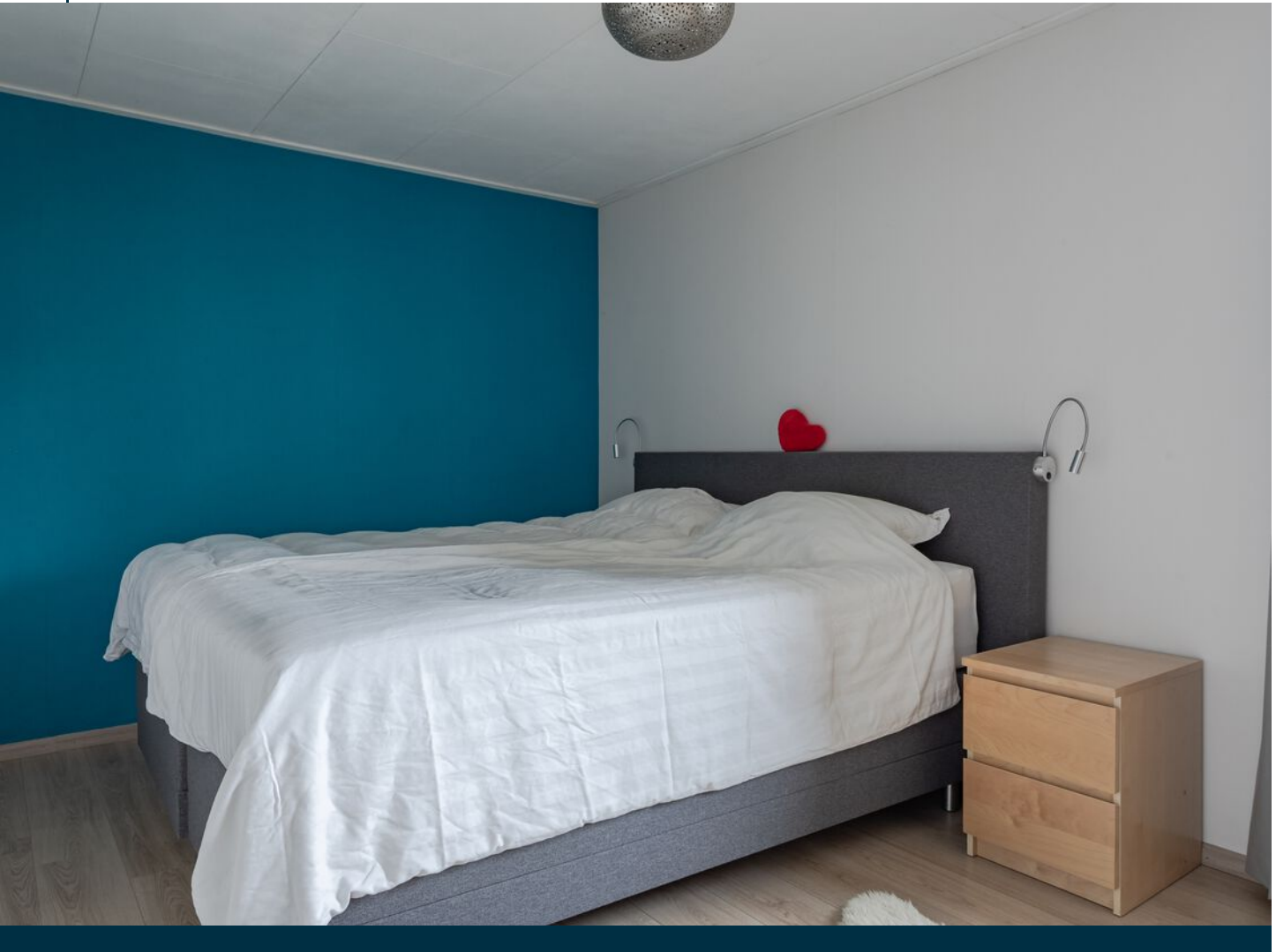
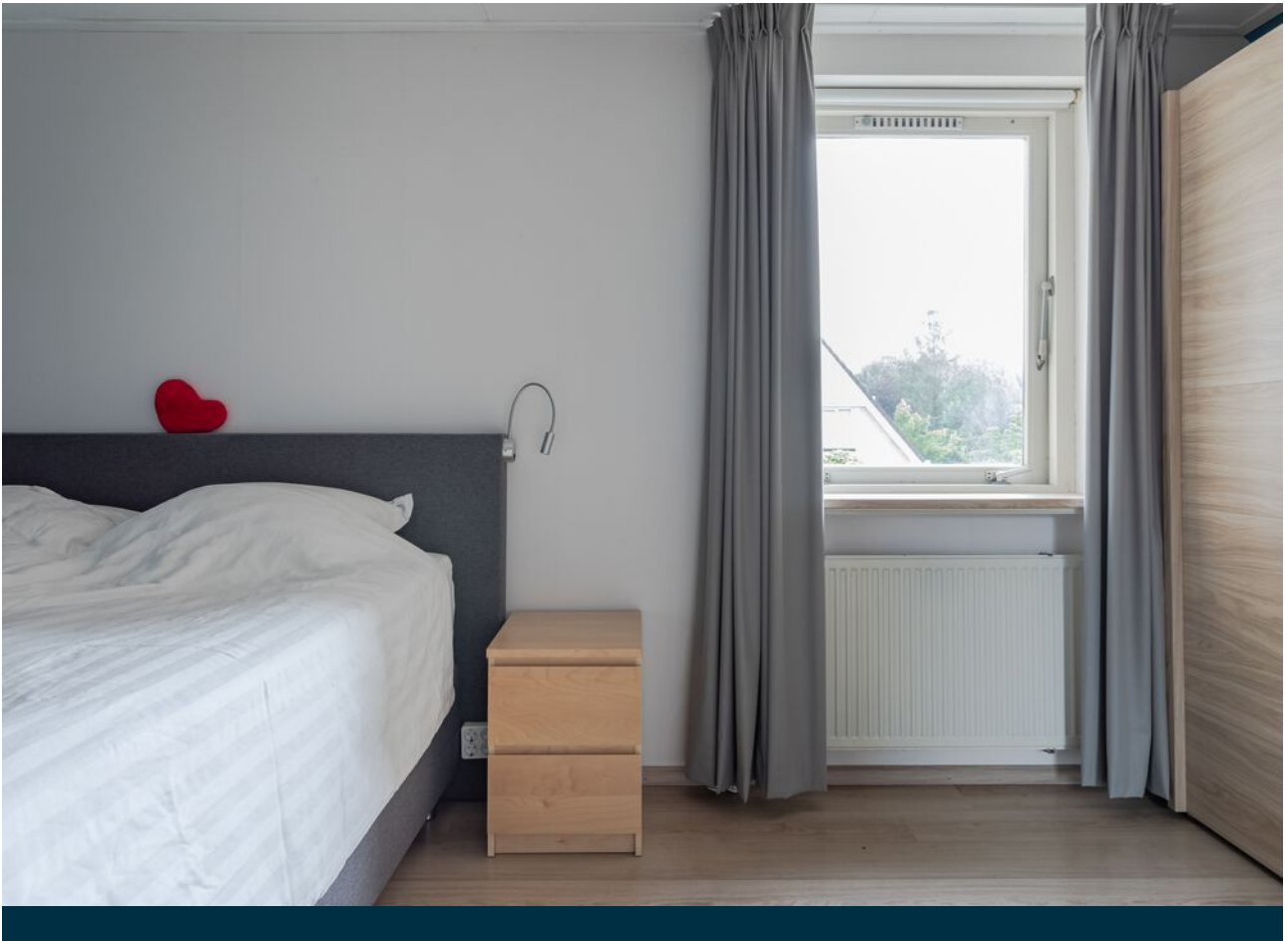


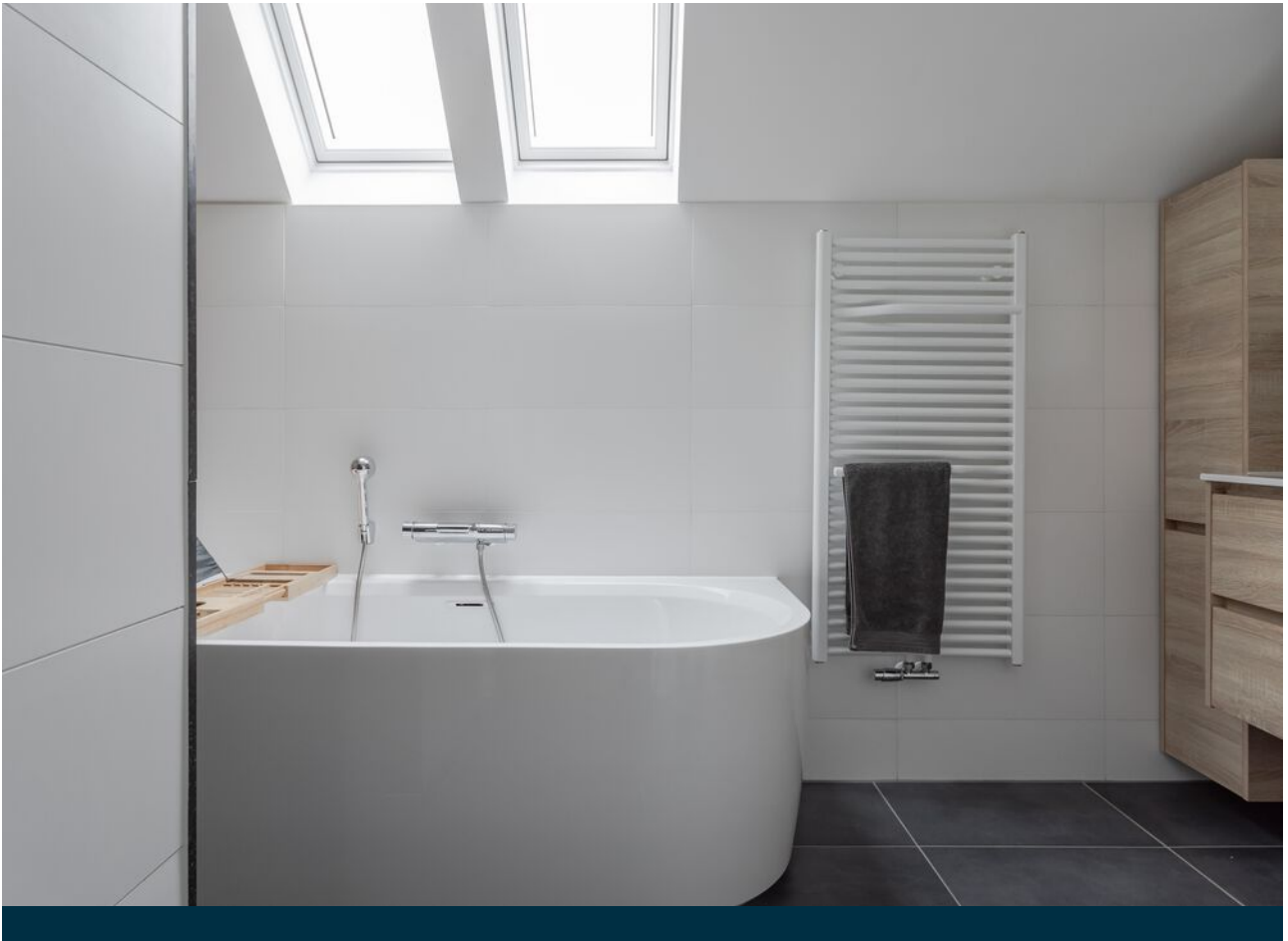




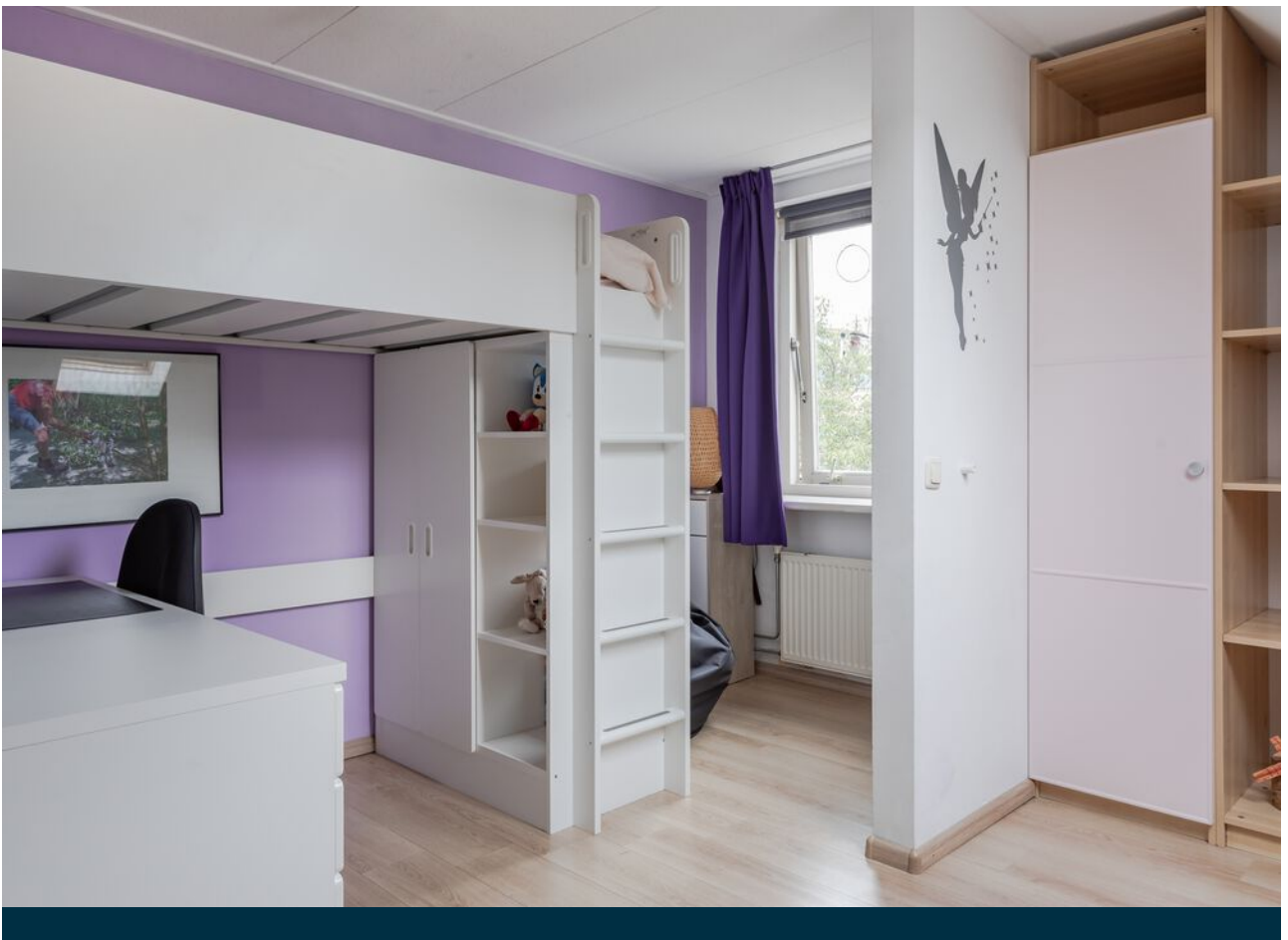


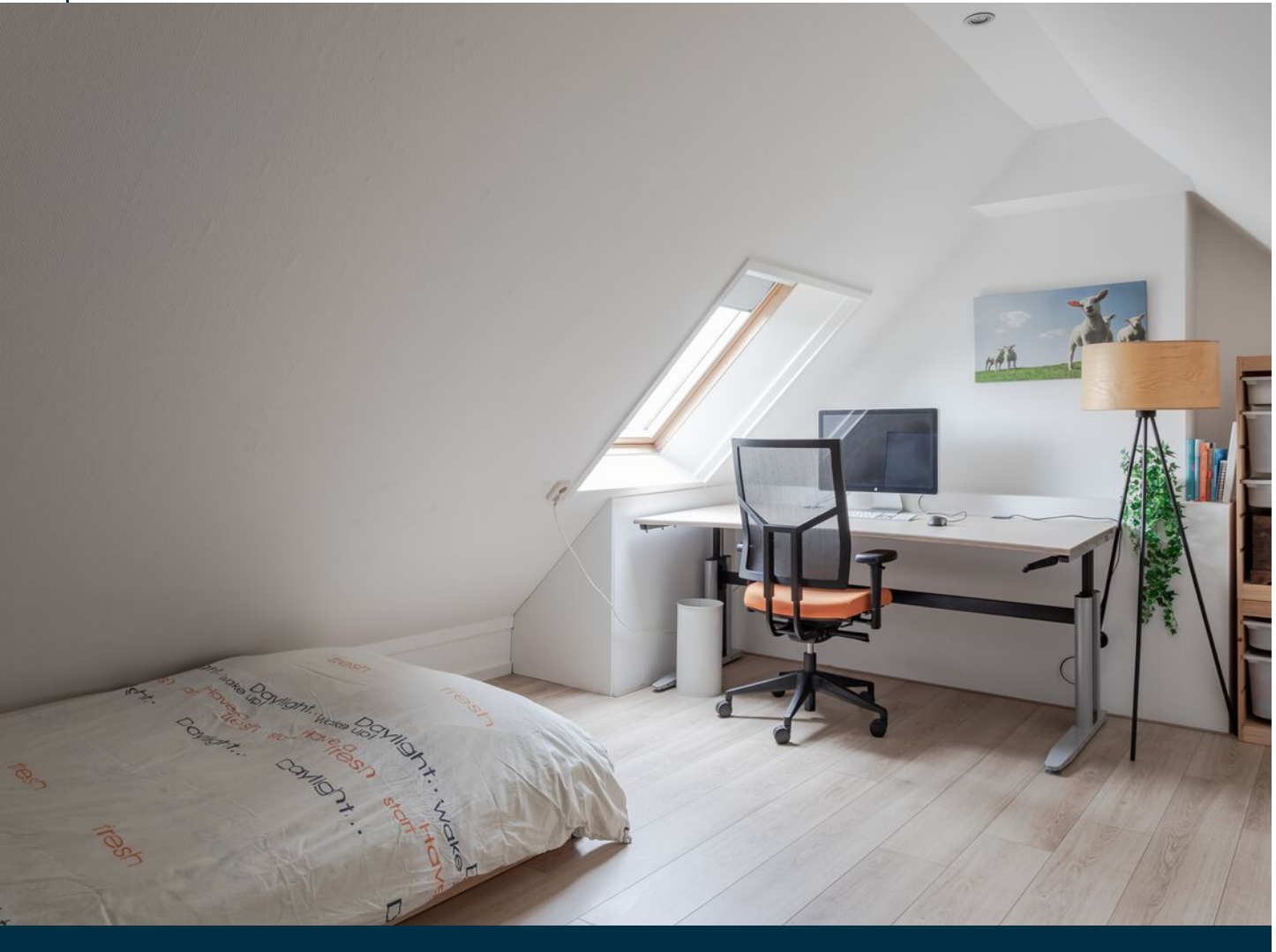
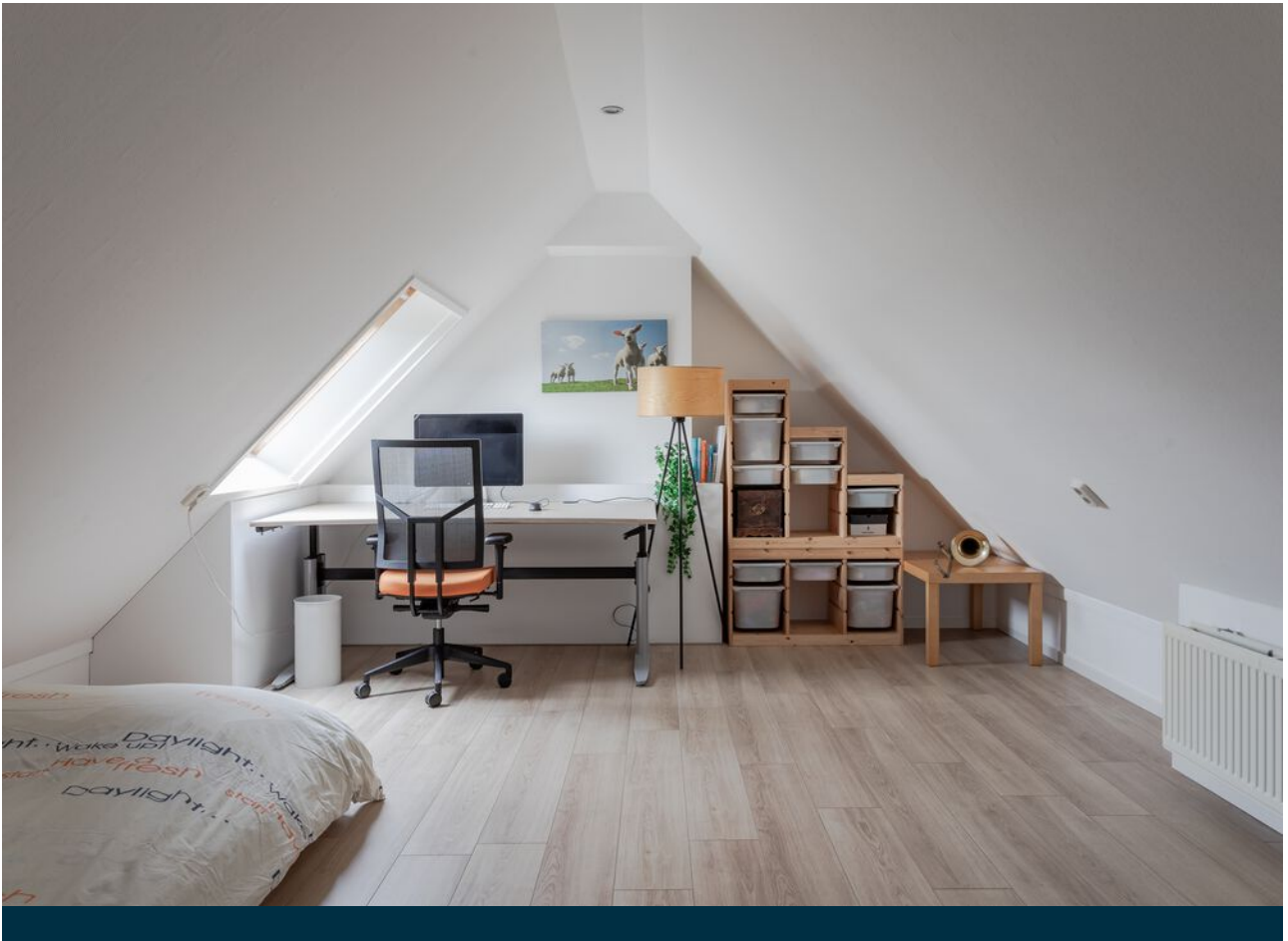








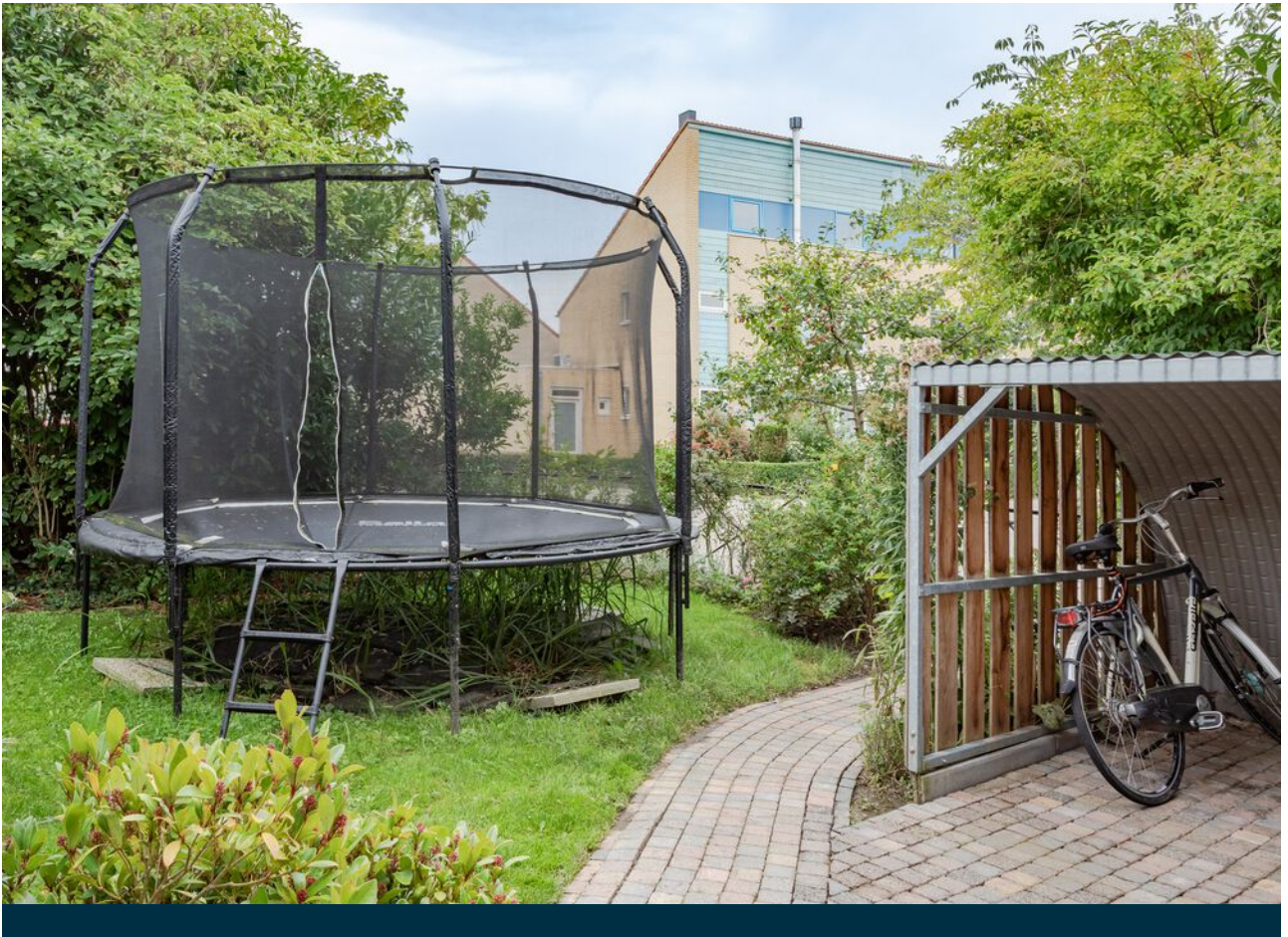






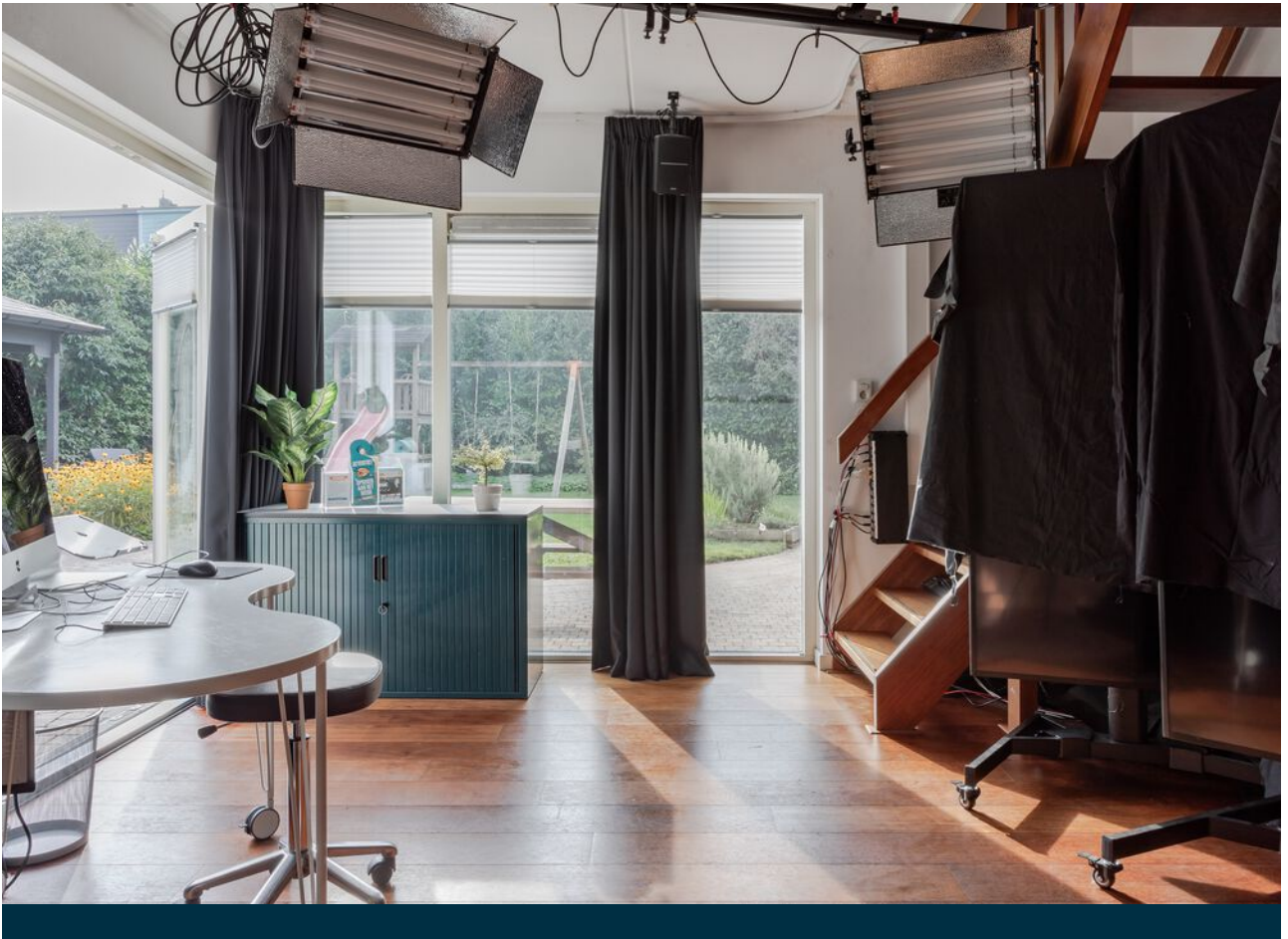


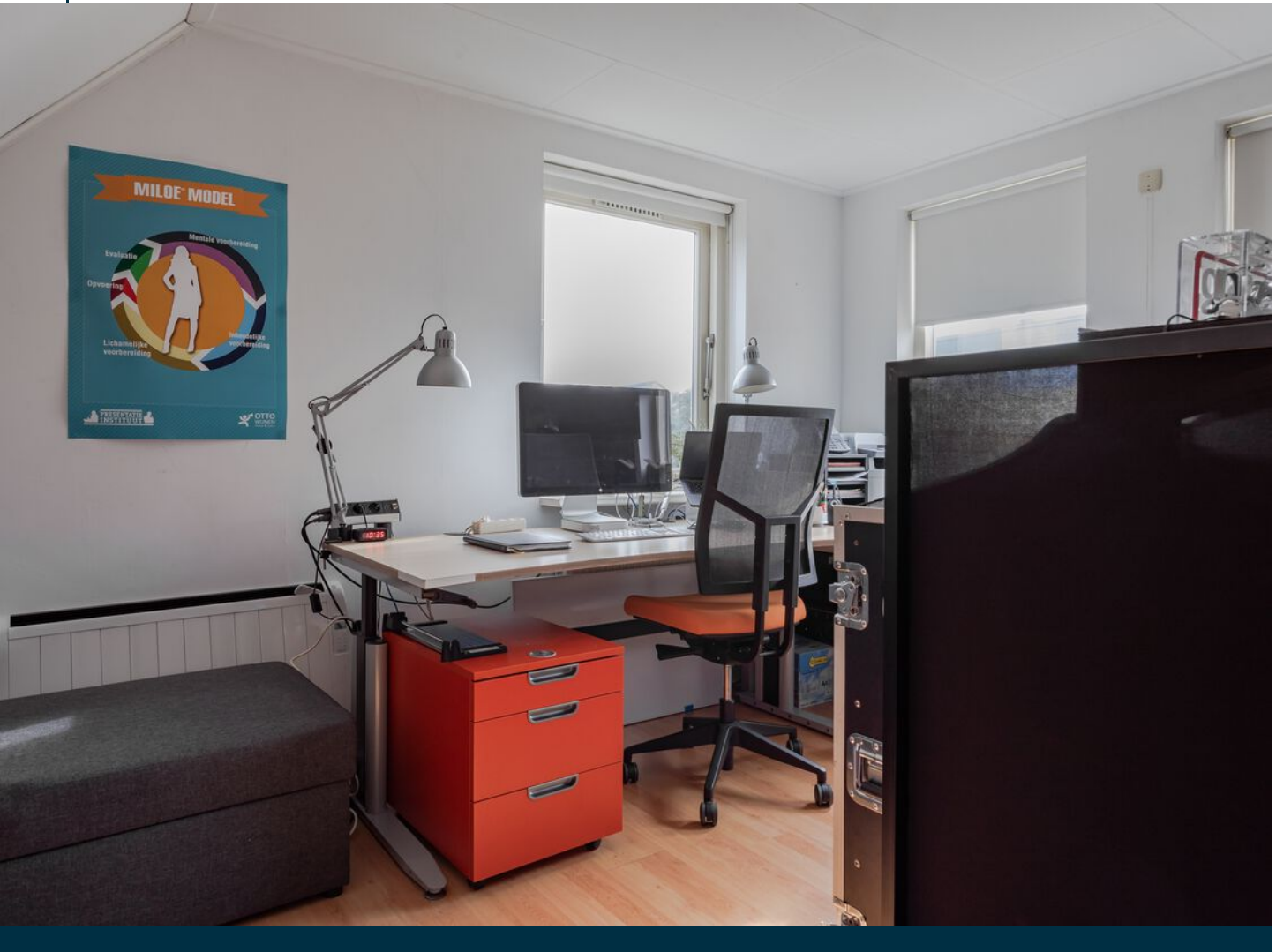


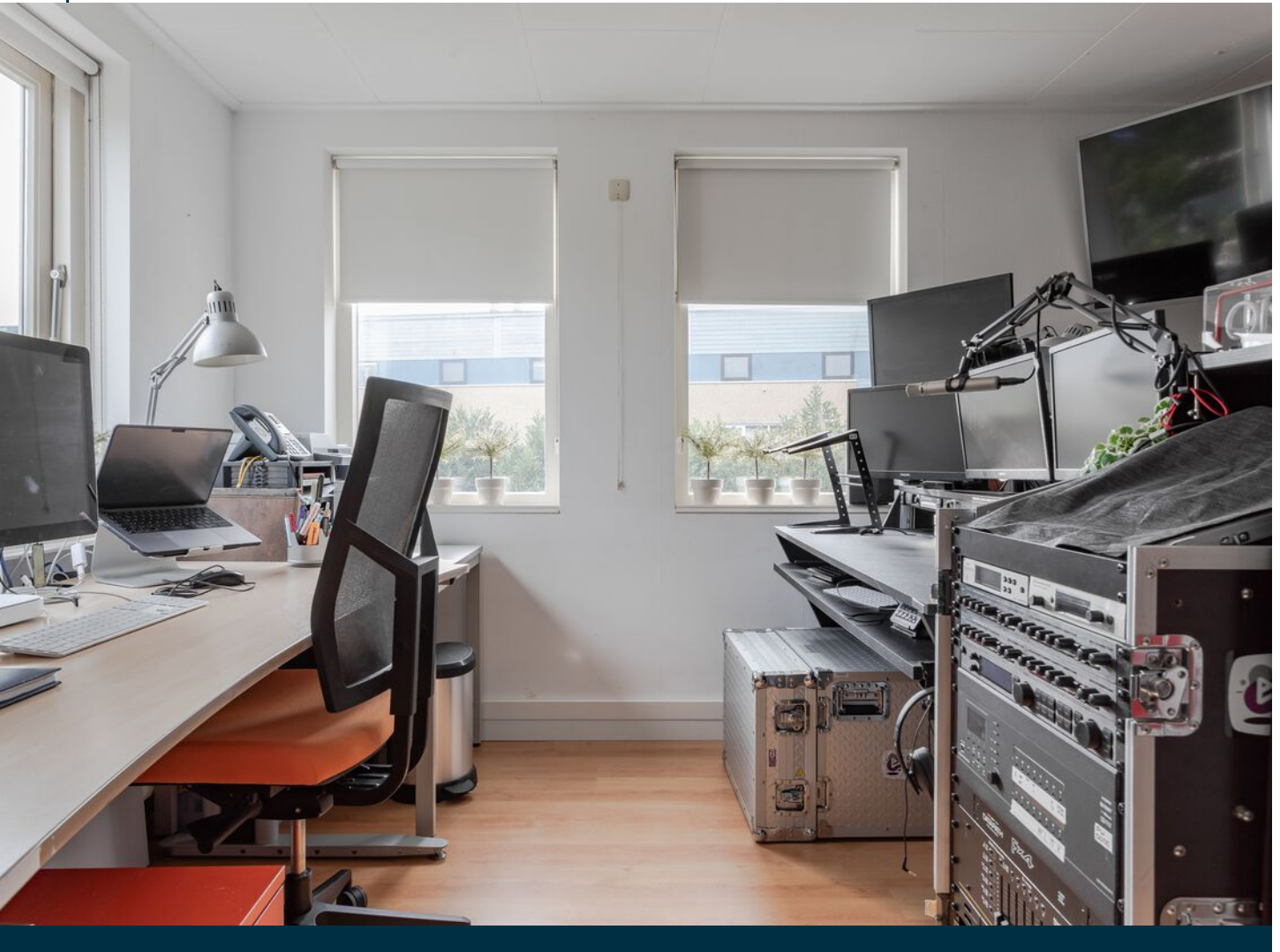
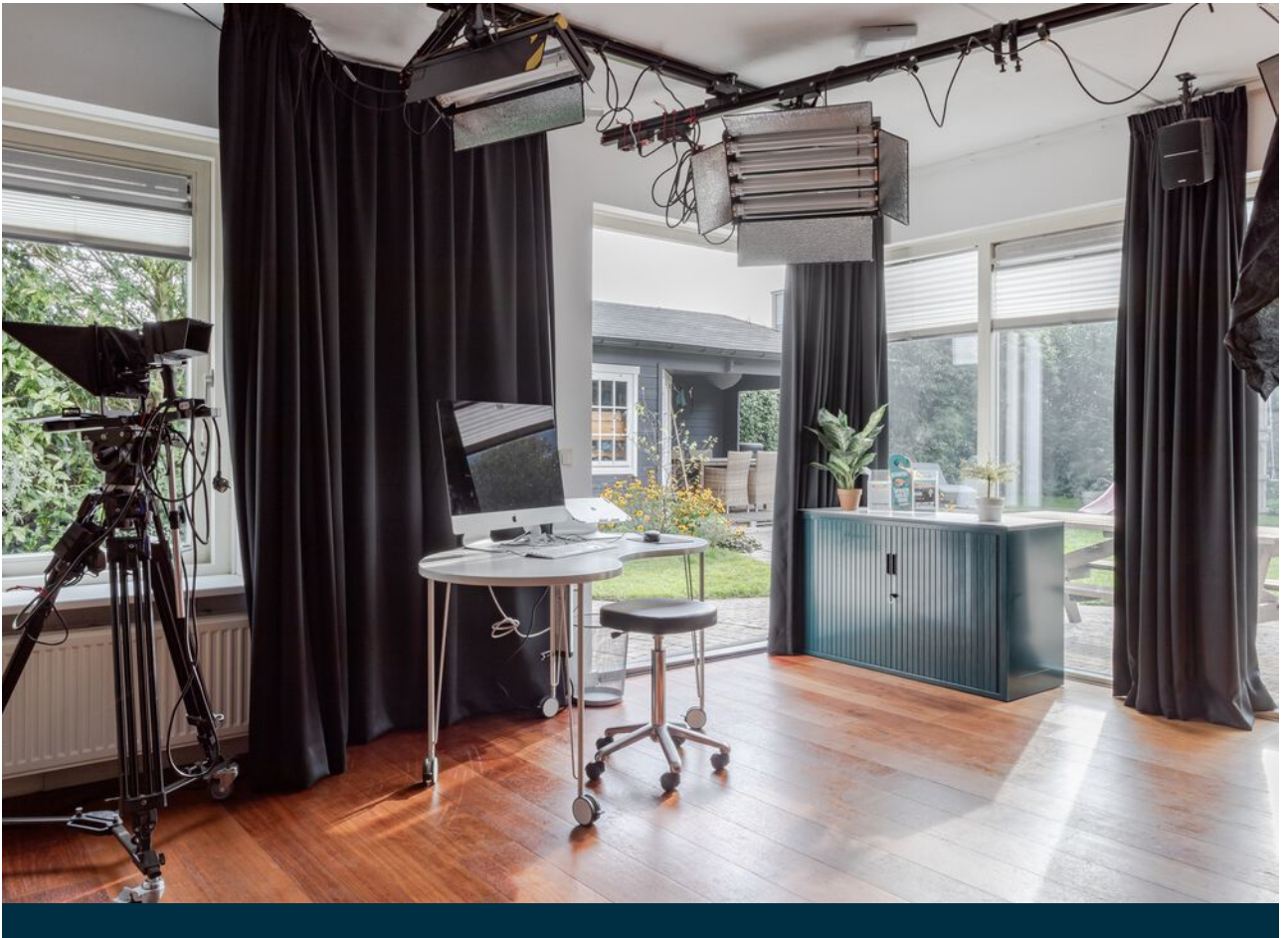














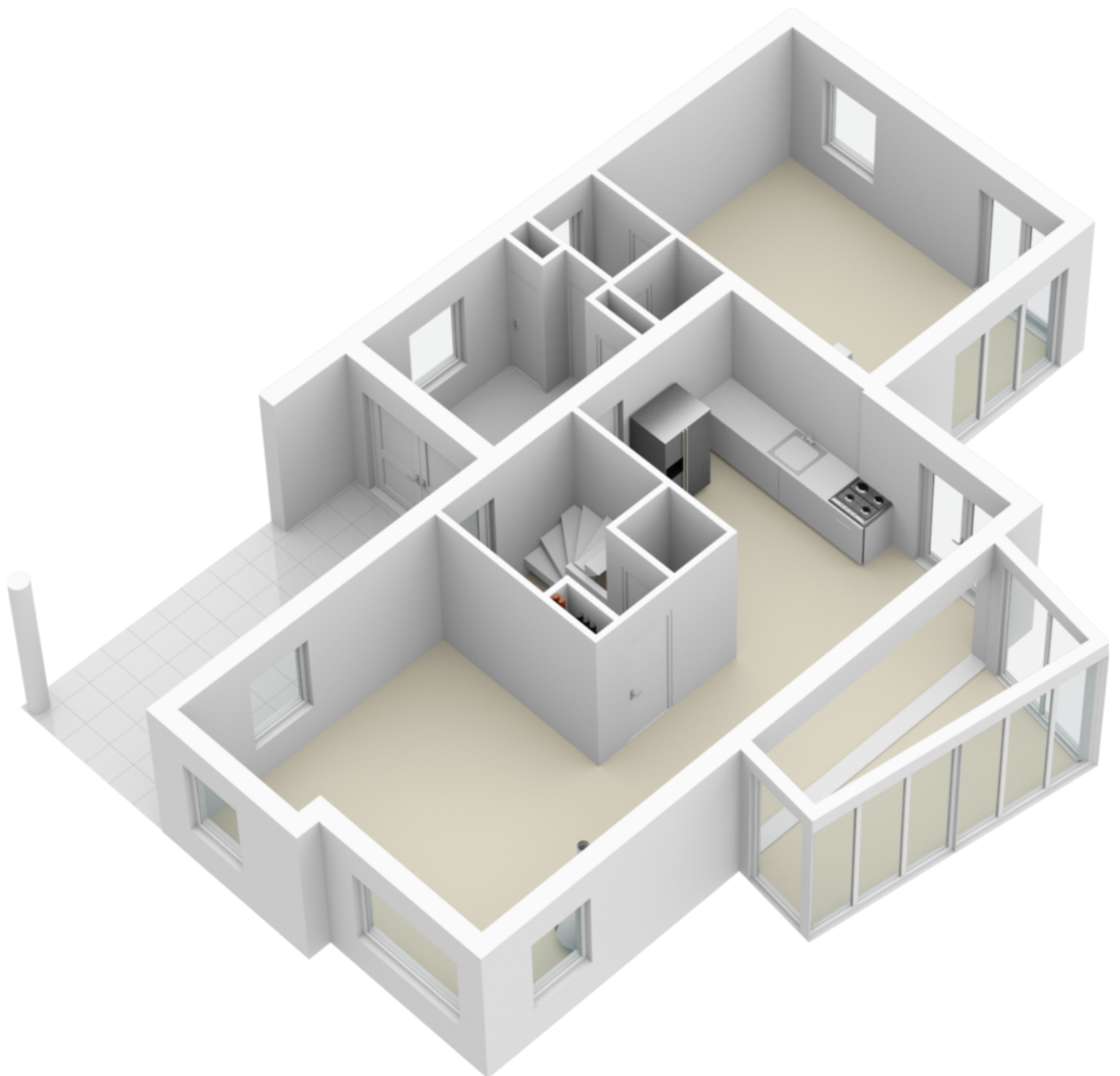


Begane grond





Begane grond 3D





Begane grond met tuin



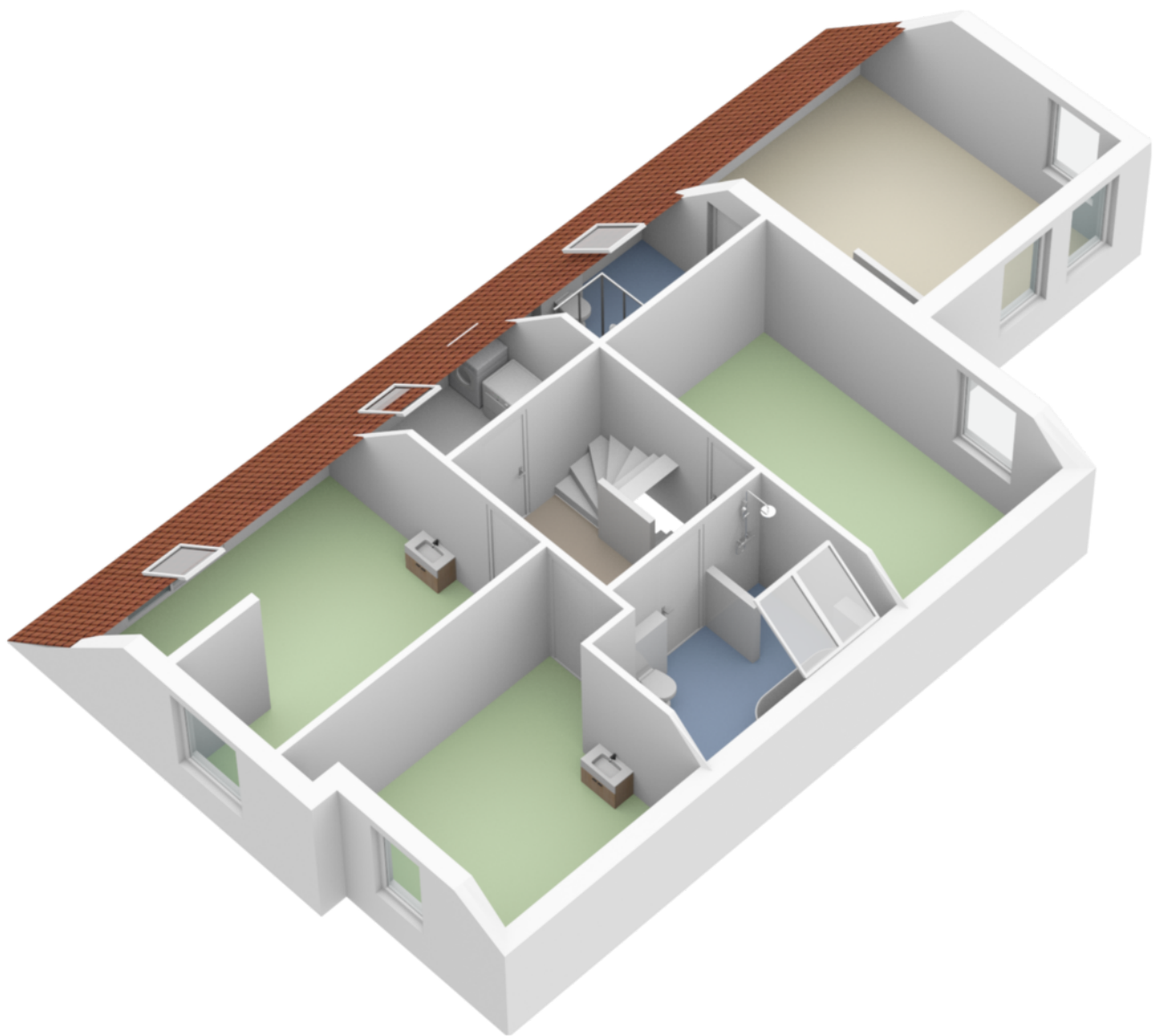


1e verdieping



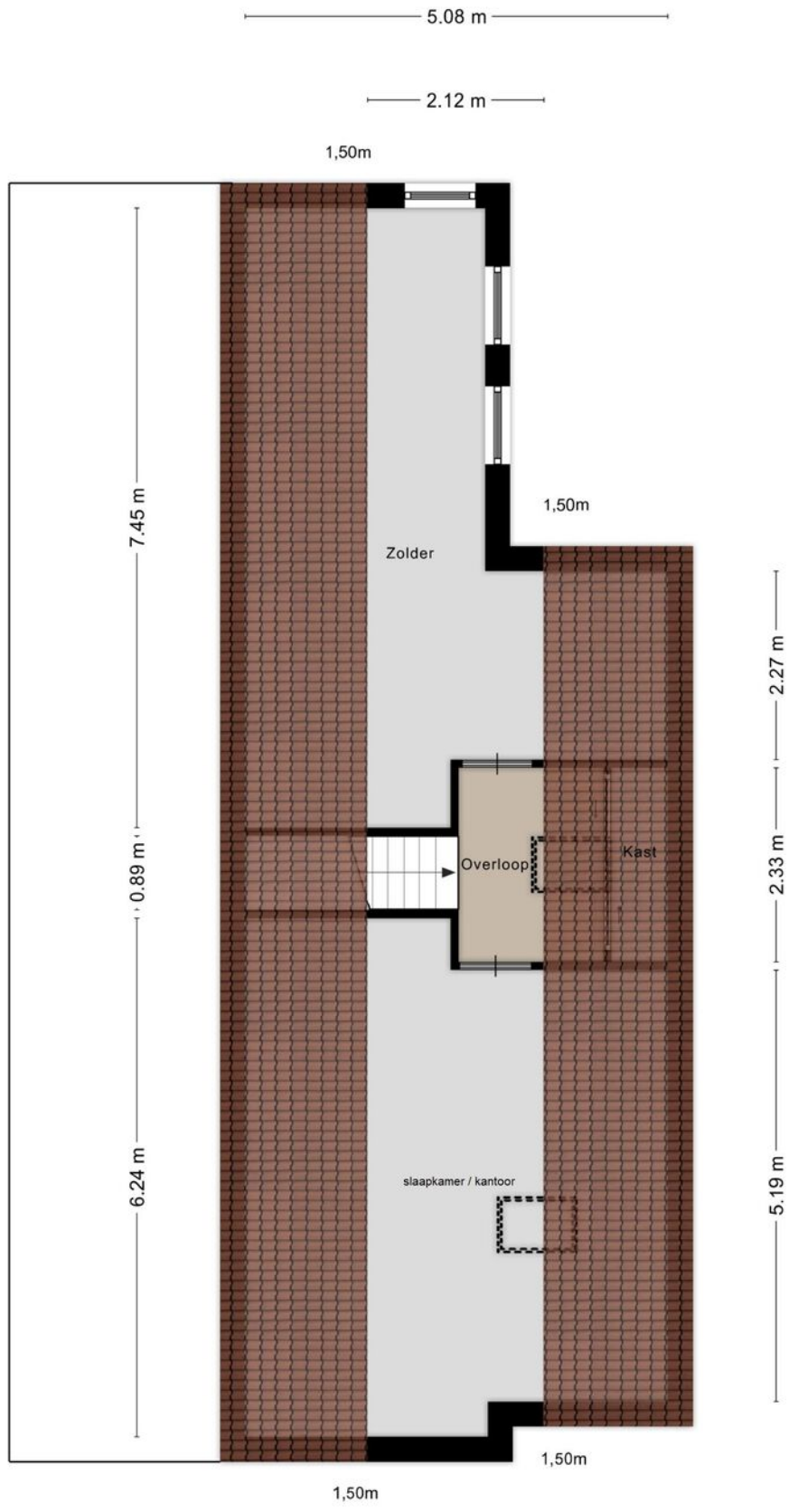


1e verdieping 3D



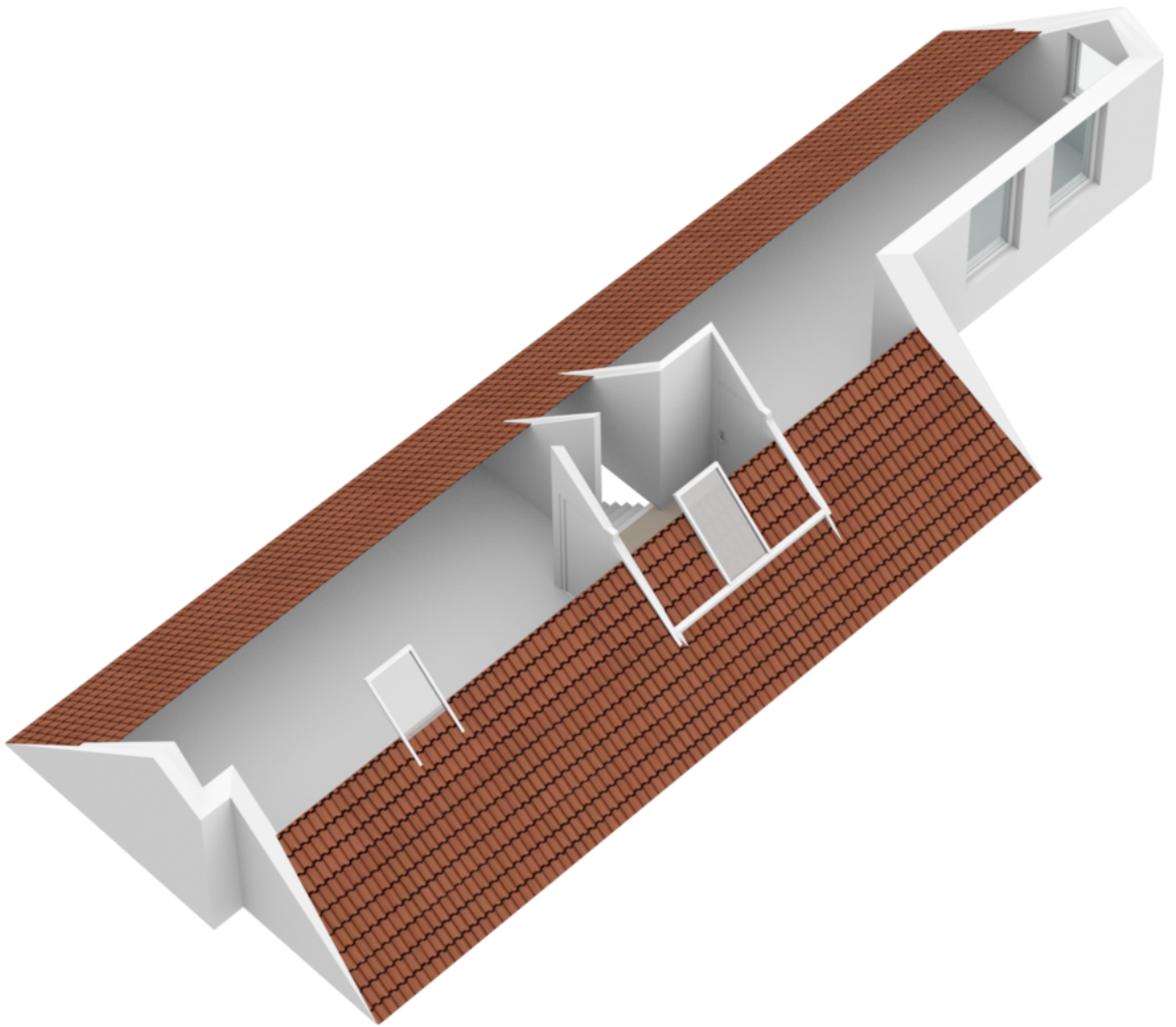


2e verdieping



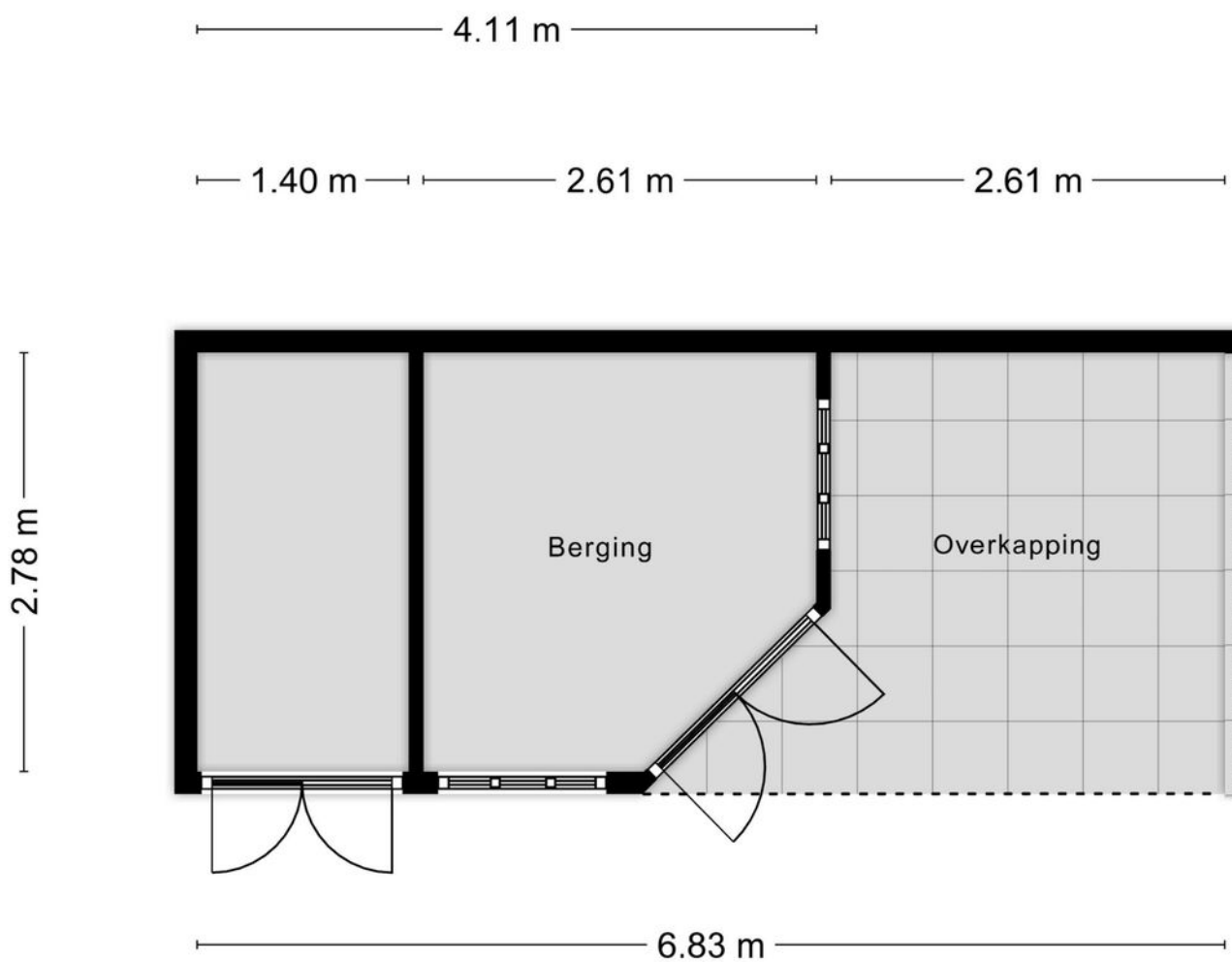


2e verdieping 3D





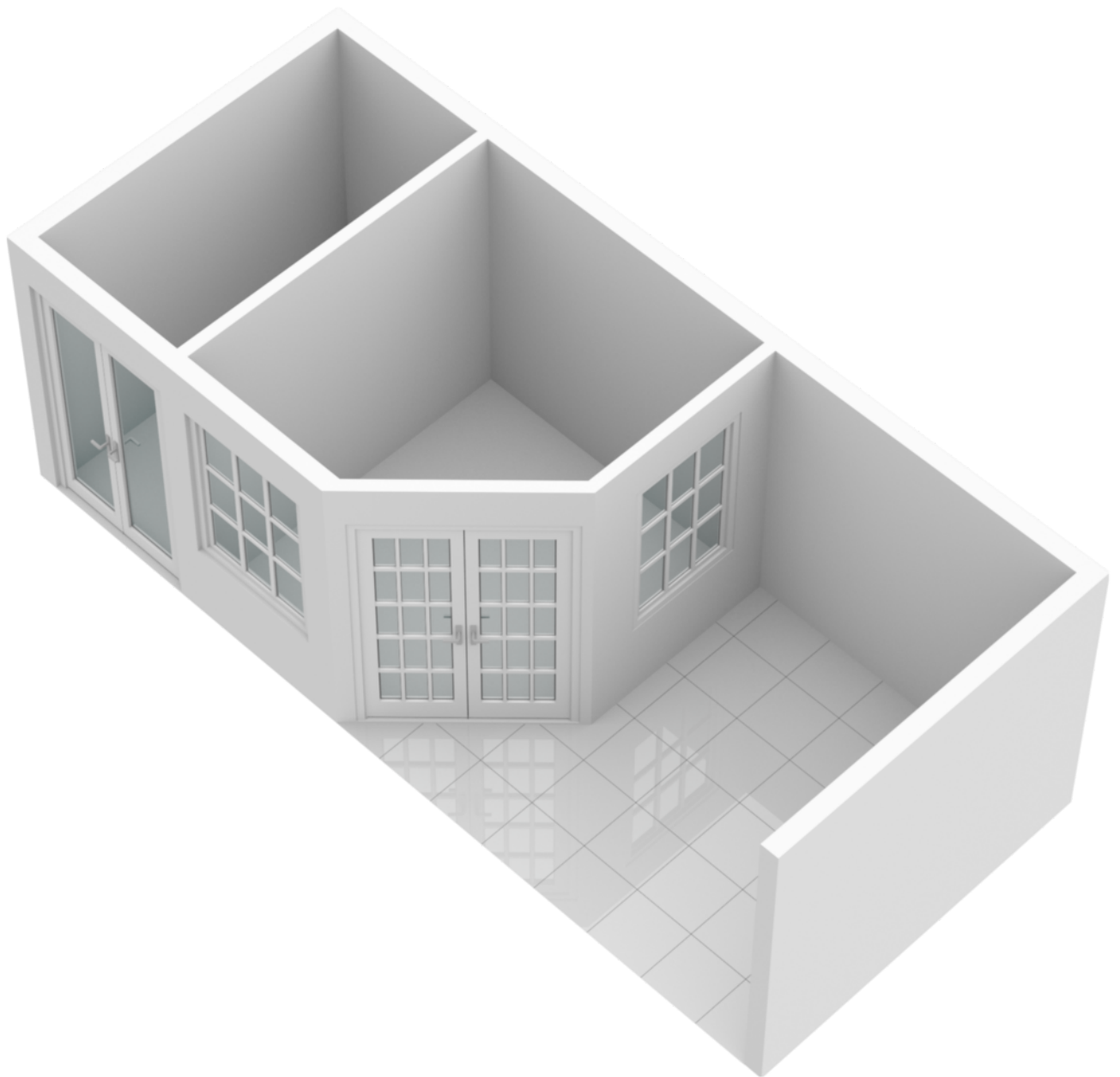
Berging



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



Berging 3D





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaande woning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1997
Inhoud	803 m ³
Gebruiksoppervlakte	217 m ²
Externe bergruimte	11 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18 m ²
Perceeloppervlakte	639 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 5037
Indeling	
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	4
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	23 x 26 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	ATAG Comfort woonhuis / appartement AWB
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	Zonneboiler (2013)
Bouwjaar	2013 / 1997
Combiketel	Ja
Elektra	Voldoende groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, geldig tot 26 juni 2030, registratienummer 689509662

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:

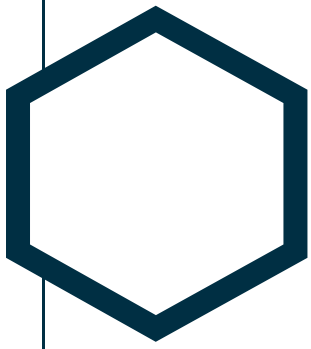
- Financieringsvoorbehoud.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

- 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