



MARGIT NIJBOER

*makelaardij*

Richtprijs

€ 325.000,- k.k.

Kerketuin 49

Zwaag

0229-228 014

[info@margitnijboer.nl](mailto:info@margitnijboer.nl)

[www.margitnijboer.nl](http://www.margitnijboer.nl)



## Beschrijving

Verrassend ruime woning met inpandig te bereiken garage, ruime hal en een tuingerichte living met open keuken. Openslaande deuren leiden naar de 17 meter diepe tuin met een achterom en een grote chalet berging. Op alle verdiepingen met betonnen verdiepingsvloeren is een houten topvloer gelegd.

Naast 3 ruime slaapkamers is er middels een kleine ingreep een mogelijkheid voor een 4e slaapkamer. En dan is de badkamer beslist ook het vermelden waard.....heel ruim met zowel een ligbad als een separate douchehoek en 2e toilet met apart op de overloop toegang tot de waskamer.

Nieuwsgierig geworden? We vertellen u graag meer tijdens een bezichtiging!

## **Entree**

Niet standaard bij dit type woning, maar wel ideaal, is deze ruime aangebouwde hal, in 2022 volledig geïsoleerd, voorzien van nieuwe houtbekleding aan de buitenzijde, een nieuw zijraam, dakbedekking en binnen gestuukte wanden en plafond. Er is veel lichtinval vanwege de ramen naast de voordeur, een designradiator verwarmd de ruimte en de garage is in pandig te bereiken.

Vanuit de entree is de trapopgang, toegang tot de living en een ruim toilet met licht betegelde wanden, wandcloset, fonteintje, inbouwspots en natuurlijke ventilatie.

## **Living**

Ruime en vooral ook brede tuingerichte living. Vanuit de hal is de houten vloer doorgelegd. De raampartij is uitgevoerd in houten kozijnen met dubbel glas, ventilatierooster en openslaande deuren naar de diepe tuin. De wanden zijn spachtelputz gestuukt en 1 wand is strak gestuukt met een vrolijk retro behang. Een handige en diepe trapkast kan als voorraadkast worden gebruikt.

## **Keuken**

Gezellig koken terwijl uw gezin en/of uw gasten in de living zitten. Deze keuken is uitgevoerd in 2 rechte opstellingen met natuurstenen werkblad voorzien van waterkering. Aan de wandzijde staat een Ariston fornuis met 5 gaspitten en brede oven, meerdere kastjes, laden en bovenkastjes met bladverlichting. Aan de kamerzijde veel werkblad, dubbele spoelbakken, vaatwasser en kastruimte.

## **Garage**

Diepe in pandig te bereiken garage met een elektrisch te bedienen en geïsoleerde segmentdeur. Achterin de garage bevindt zich een keukenblok met bovenkastjes en een warmwatervoorziening. Een vlizotrap geeft toegang tot een handige vliering waar ook de cv-installatie in 2022 in eigendom is geplaatst en er is LED verlichting.

## **Tuin**

Een diepe tuin met achterom op het oosten en hoewel de tuinligging anders doet vermoeden is het heerlijk zonnig! De tuin is op z'n diepste punt 17.5 meter, aflopend naar 16 meter. Tegen het huis ligt een groot natuurstenen terras waar na een grasveld achterin betontegels zijn gelegd. Dat het een zonnige tuin betreft is gunstig voor uw eigen fruittuin, want ook deze zomer hebben de huidige bewoners kunnen genieten van appels, peren, Mirabelle pruimen, frambozen, kruisbessen en wilde en gewone aardbeien! Er is een buitenkraan, leuke hut voor kinderen of kleinkinderen en een grote chalet berging met openslaande deuren, overkapping, verlichting en stopcontacten.

## **1e Verdieping**

Via de trapopgang is toegang tot een ruime overloop waar op de betonnen verdiepingsvloer een houten topvloer is gelegd. 1e Slaapkamer – ruime kamer met recht opgetrokken en gestuukte wanden, vloerbedekking, een diepe kleding/trapkast en enkel glas in de kozijnen.

2e Slaapkamer – ruime kamer

met ook recht opgetrokken en gestuukte wanden, vloerbedekking en ook deze kamer heeft nog enkel glas. Er is een kostenplaatje opgevraagd voor het plaatsen van kunststof kozijnen, uitgevoerd in houtnerf, triple glas, draai/kiepramen en horren voor de 1e en 2e verdieping. Dat is voor de volgende bewoners met uiteraard de keuze voor kunststof of hout.

## **Badkamer**

Een wel hele ruime badkamer met licht betegelde wanden, donkere vloertegels, een breed wastafelmeubel met brede wastafel en 2 kranen, 2 laden en spiegelkastjes. En hoe gezellig is dat....een meer persoons hoekbad met mengkraan en handdouche, maar heeft u wat minder tijd, dan is er de separate douchehoek met glazen deur, thermostaatkraan en drainafvoer. Er is een 2e wandcloset geplaatst, verlaagd plafond met inbouwspots en de designradiator verwarmt de ruimte en uw handdoeken. Via het grote Velux kunststof dakraam is er direct lichtinval en natuurlijke ventilatie. Kortom een fijne badkamer met ruimte voor het hele gezin.

## **Waskamer**

Ideaal zo'n waskamer! De houten vloer is vanaf de overloop doorgelegd en we treffen er de wasmachine- en droger opstelling. Direct lichtinval van het raam en voldoende plek voor het plaatsen van een kast en een wasrek. De wanden zijn uitgevoerd in kunststof.

## 2e Verdieping

De vaste dichte trap geeft toegang tot de zolderverdieping met ook hier een betonnen verdiepingvloer waar een houten topvloer is gelegd.

Op de ruime voor-zolder met hoog plafond is een werkhoek en er zou middels het plaatsen van een wandje een extra slaap- of werkkamer gerealiseerd kunnen worden. Het houten kozijn heeft hier enkel glas en de wanden zijn spachtelputz gestuukt.

3e Slaapkamer – echt een royale slaapkamer met hoog plafond, de houten vloer is hier doorgelegd en het dak en de wanden zijn geïsoleerd vanuit de bouw. Ook hier nog enkel glas in de raampartij,

## Bijzonderheden:

- Glasvezel in de straat voor het einde van het jaar
- Dak is geïsoleerd bij de bouw
- Kruipruimte is geïsoleerd met piepschuim krullen
- Schilderwerk buitenom op de begane grond in 2020
- Er is een groepsapp van de buurt en bij het voetbalveld is een fruittuin waar de buurt mag plukken
- Fijne en rustige woonomgeving
- Winkelcentrum 'de Korenbloem' binnen loopafstand
- Meerdere basisscholen in de nabije omgeving
- Bushalte om de hoek
- Veel groene recreatiemogelijkheden in de buurt



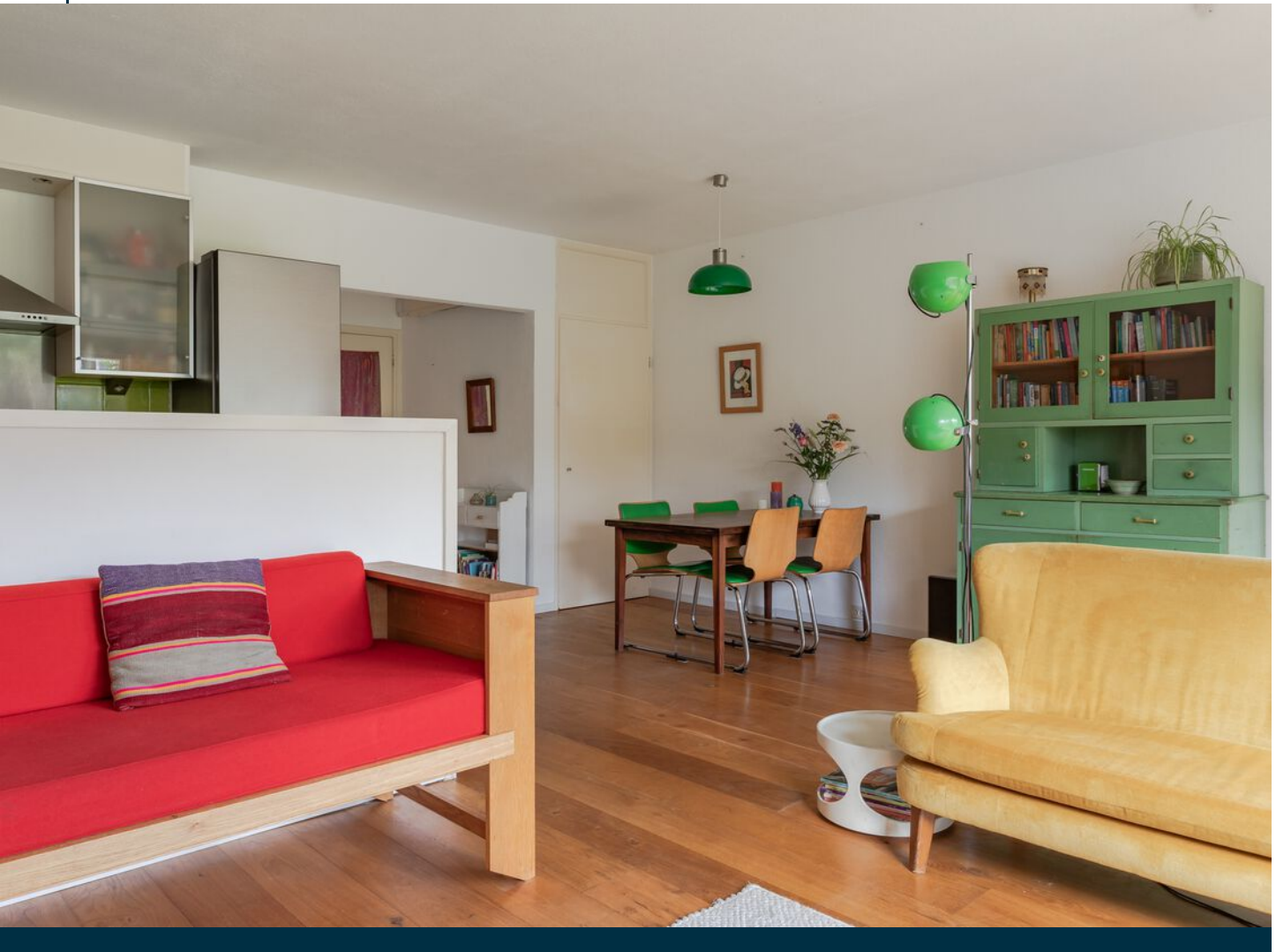
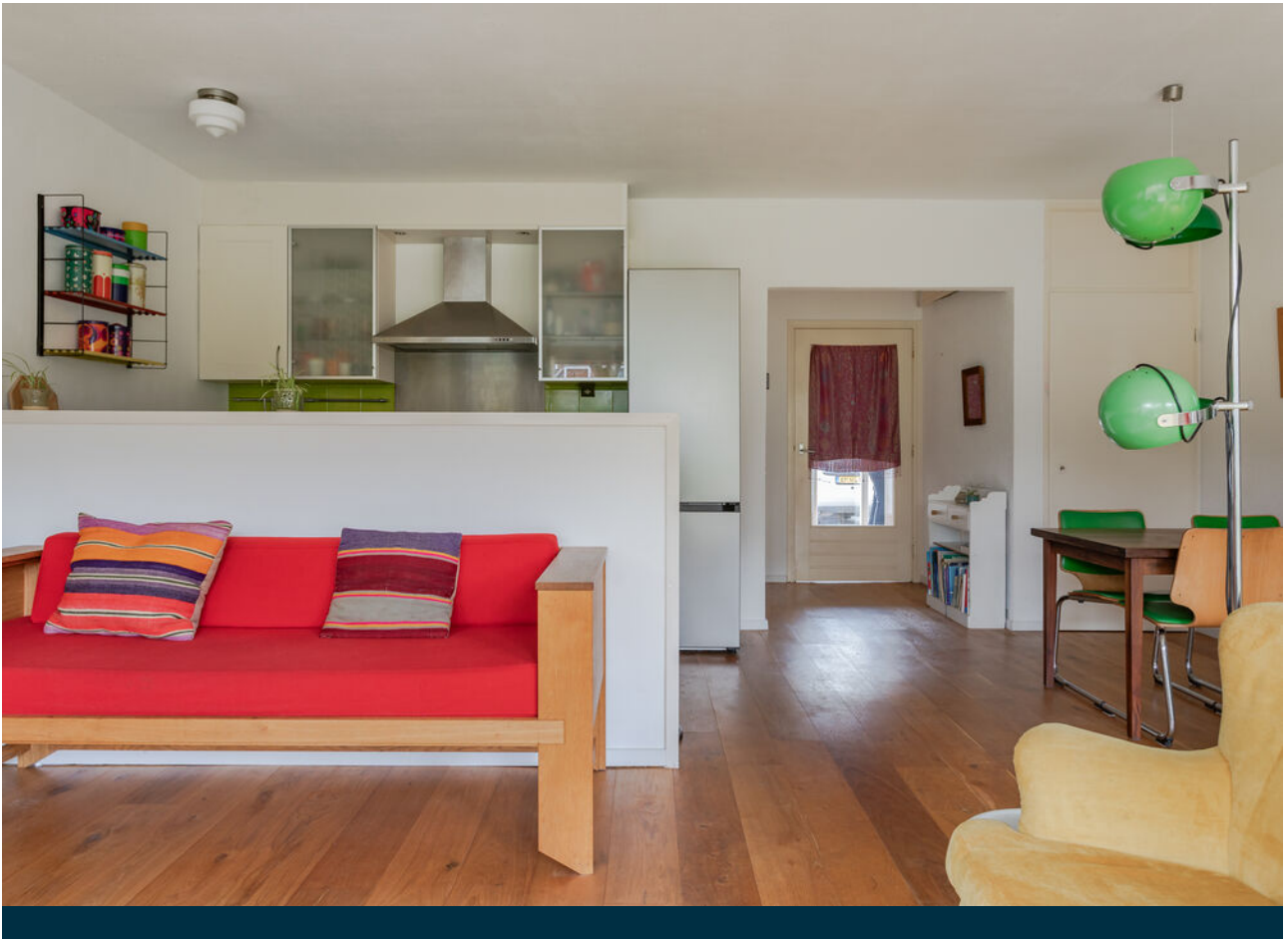






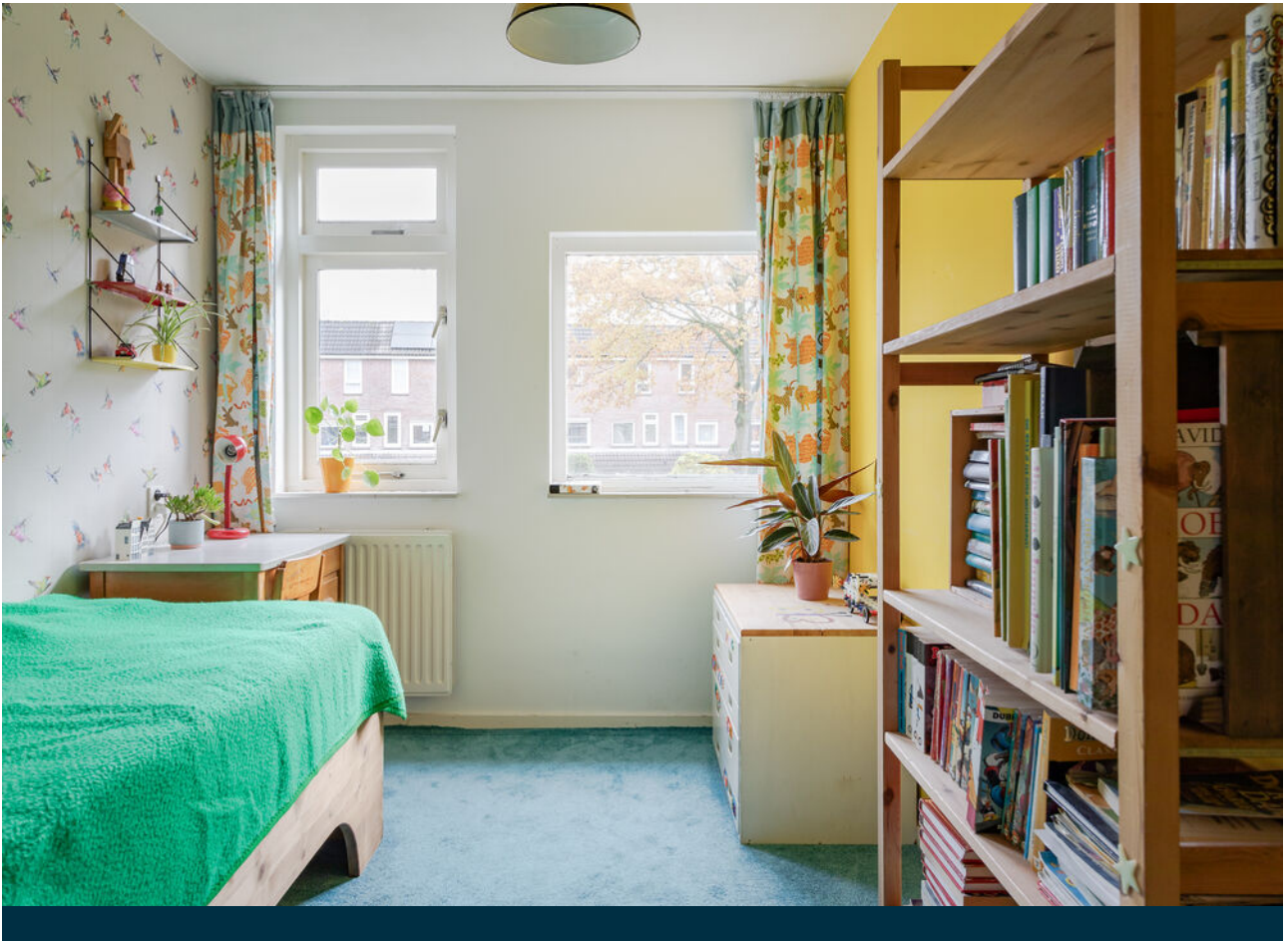






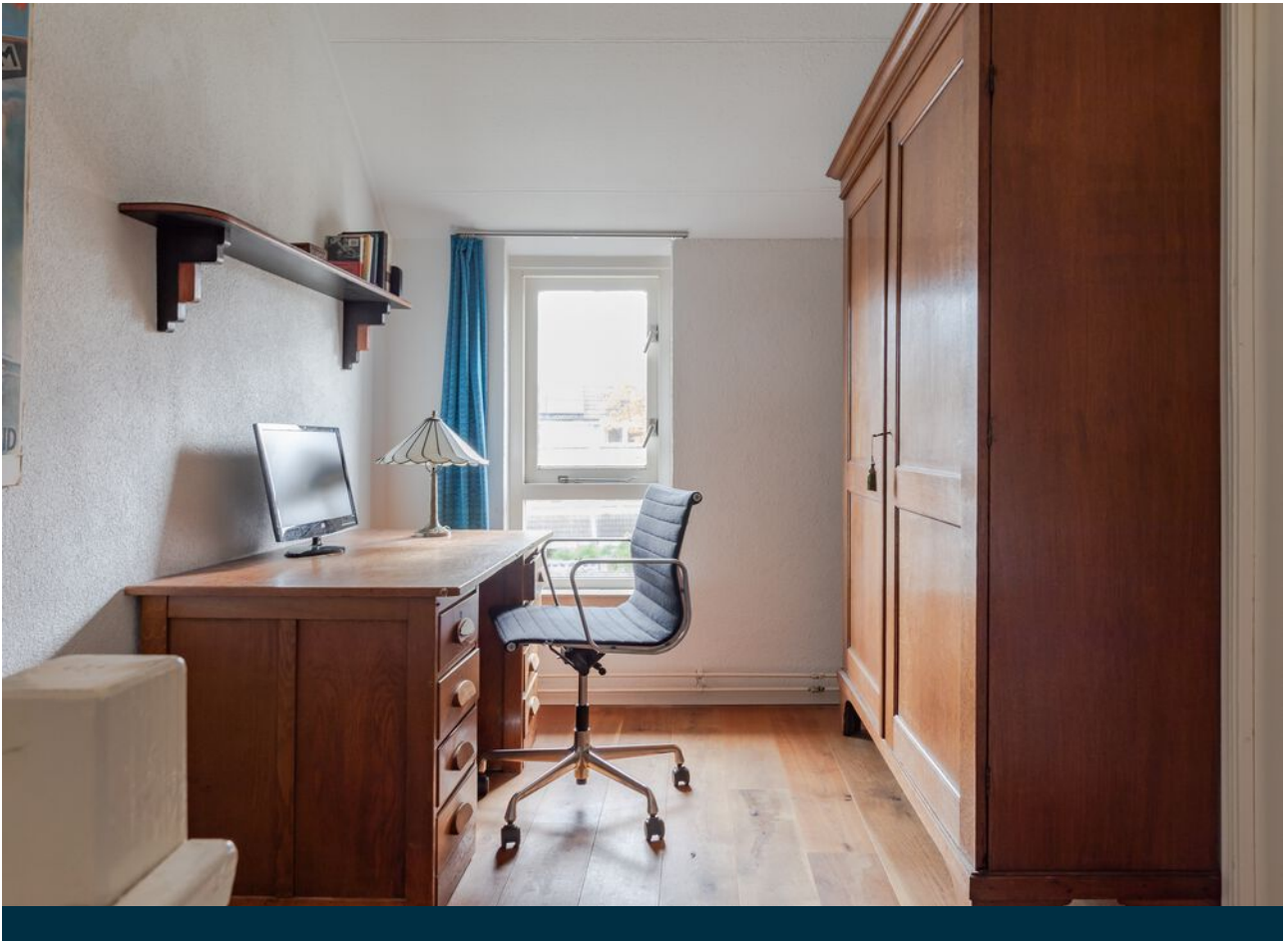
















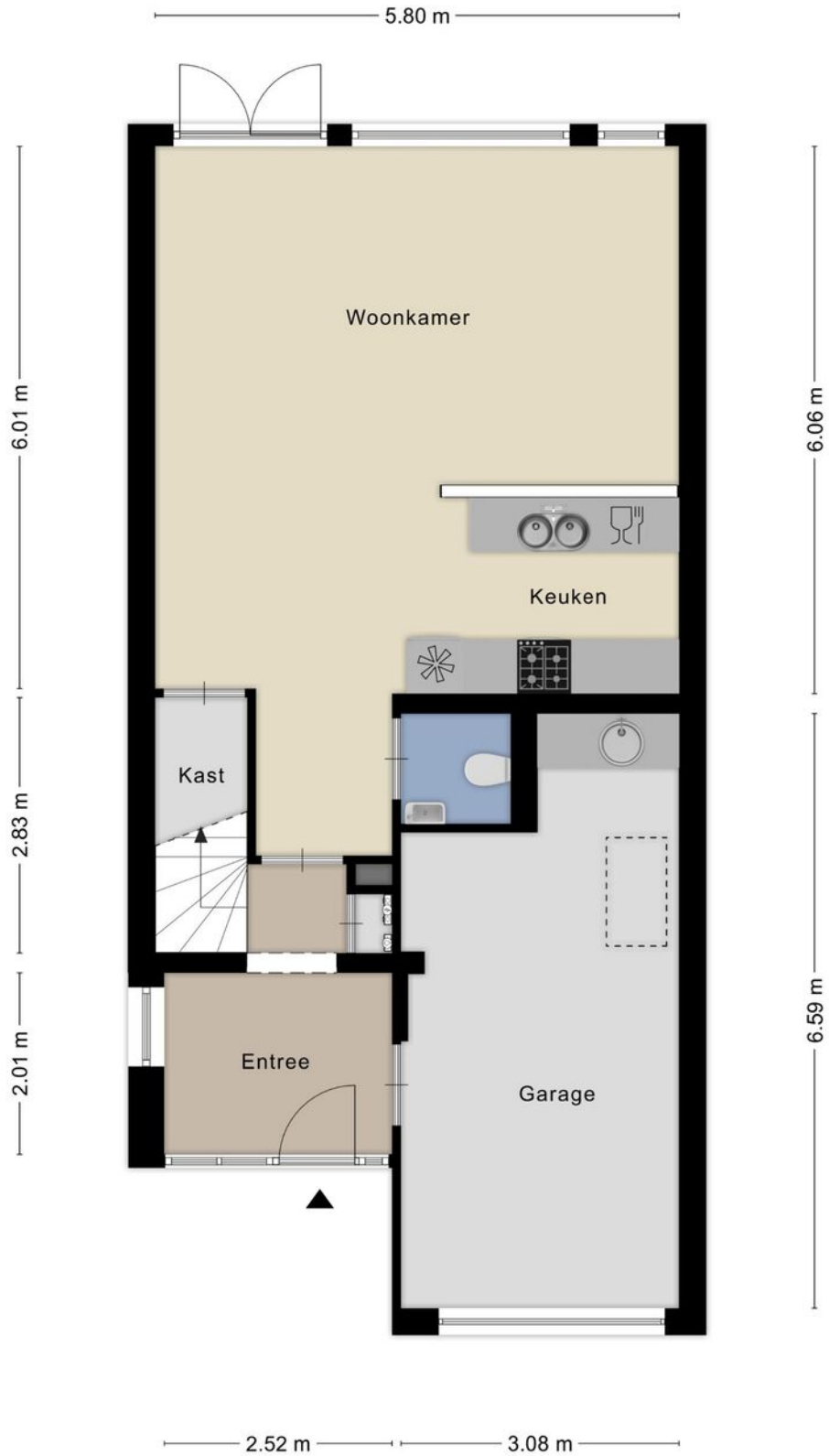






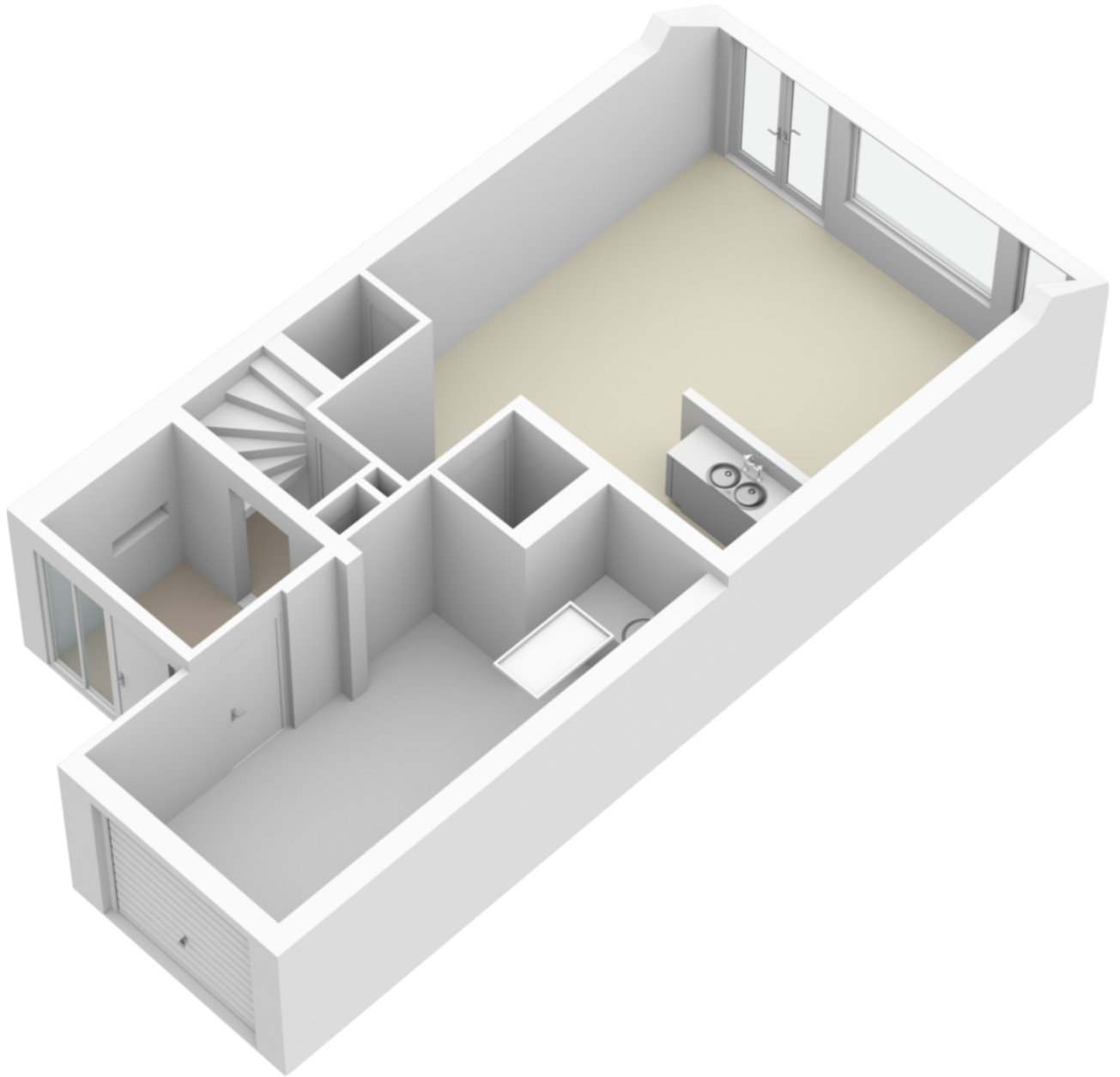


# Begane grond





# Begane grond 3D



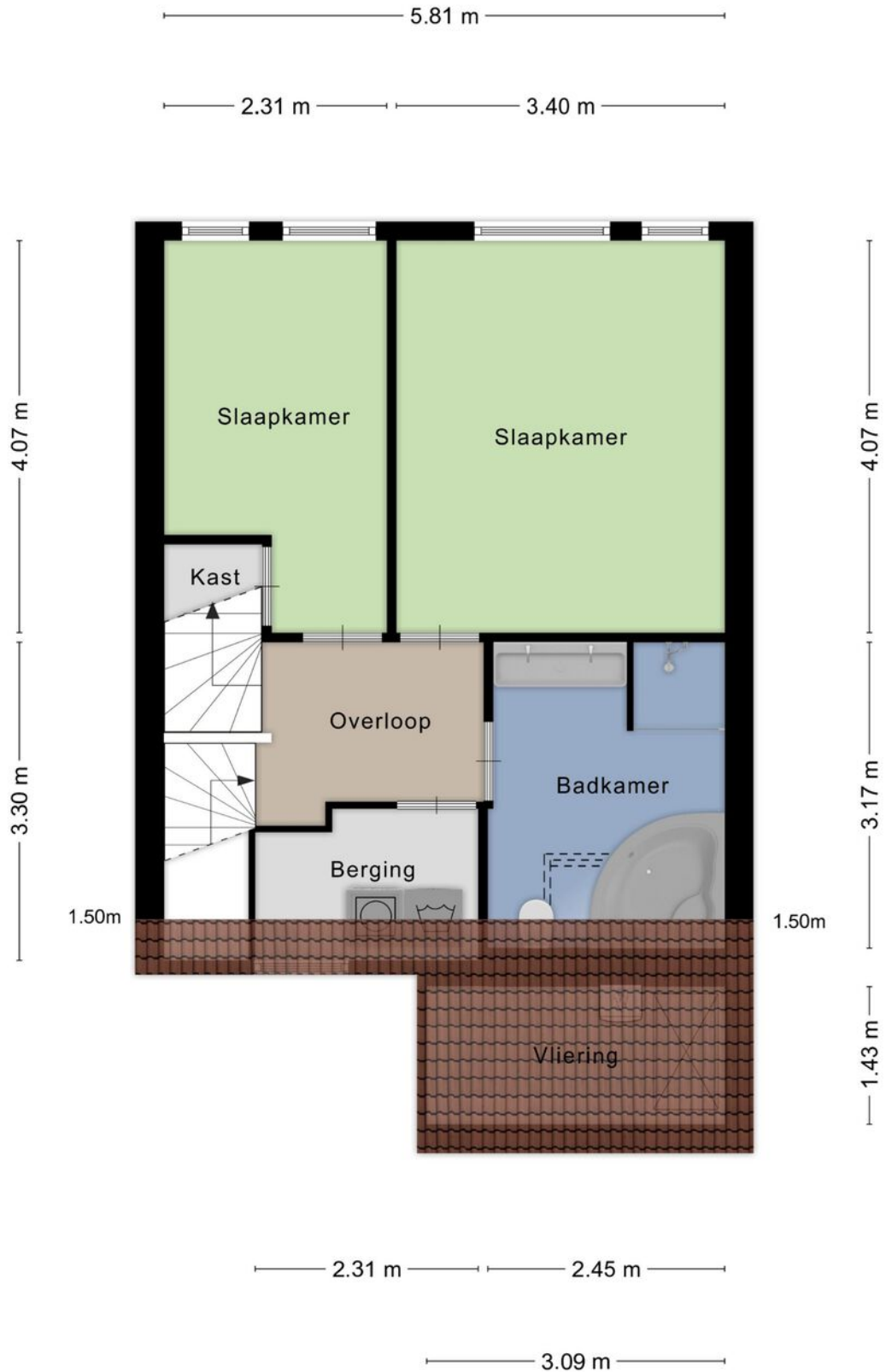


# Begane grond met tuin



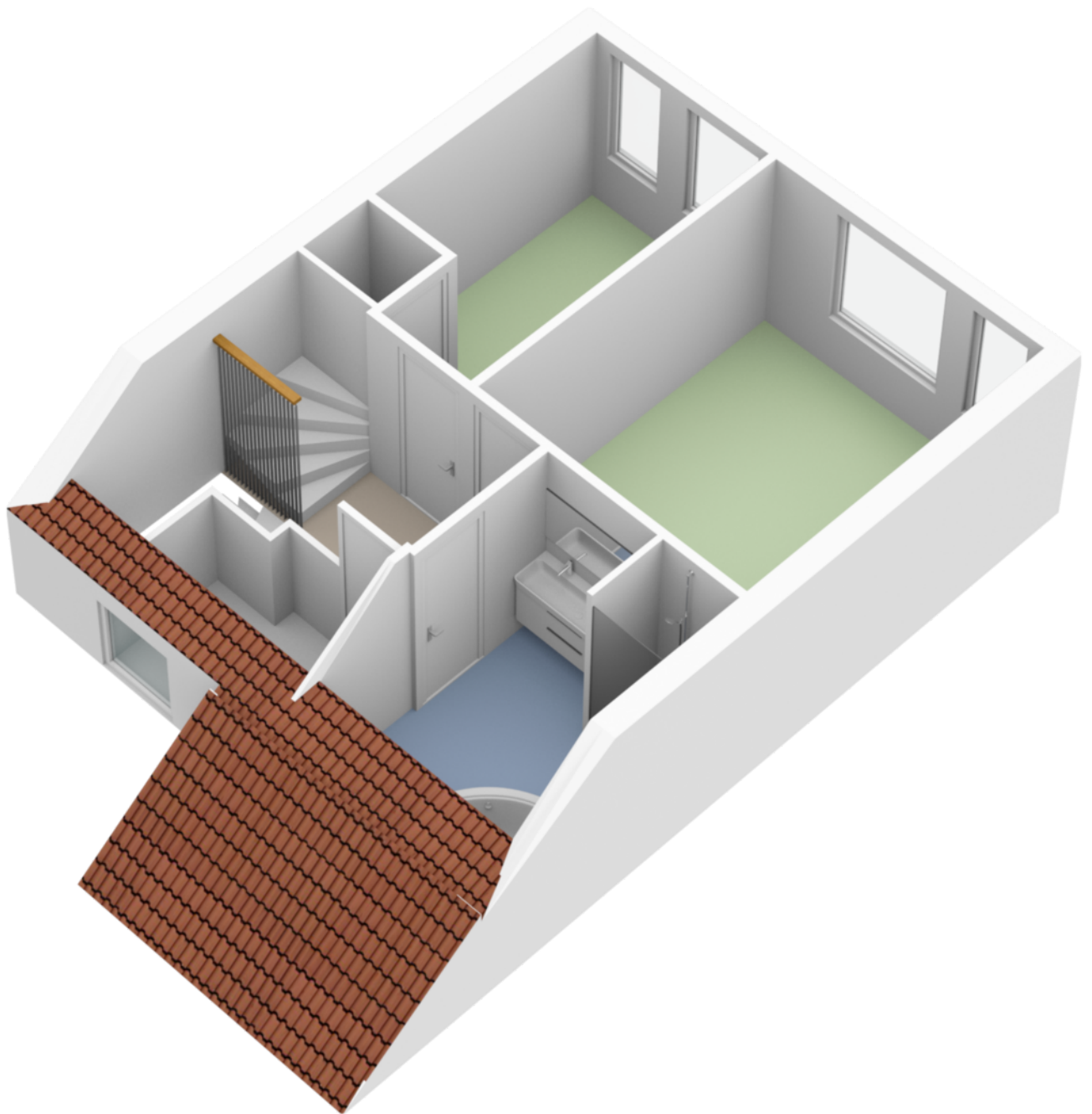


# 1e verdieping





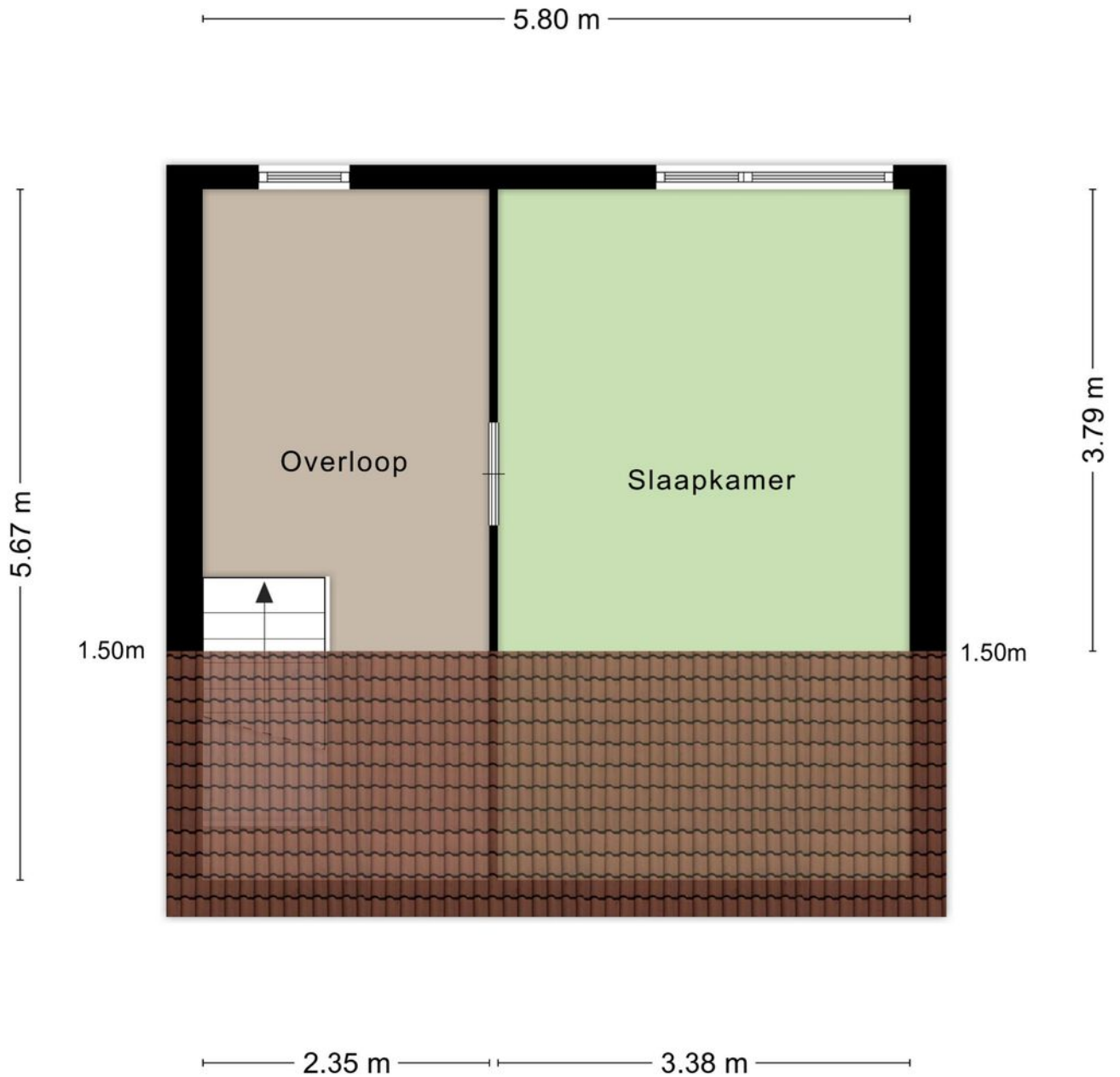
# 1e verdieping 3D





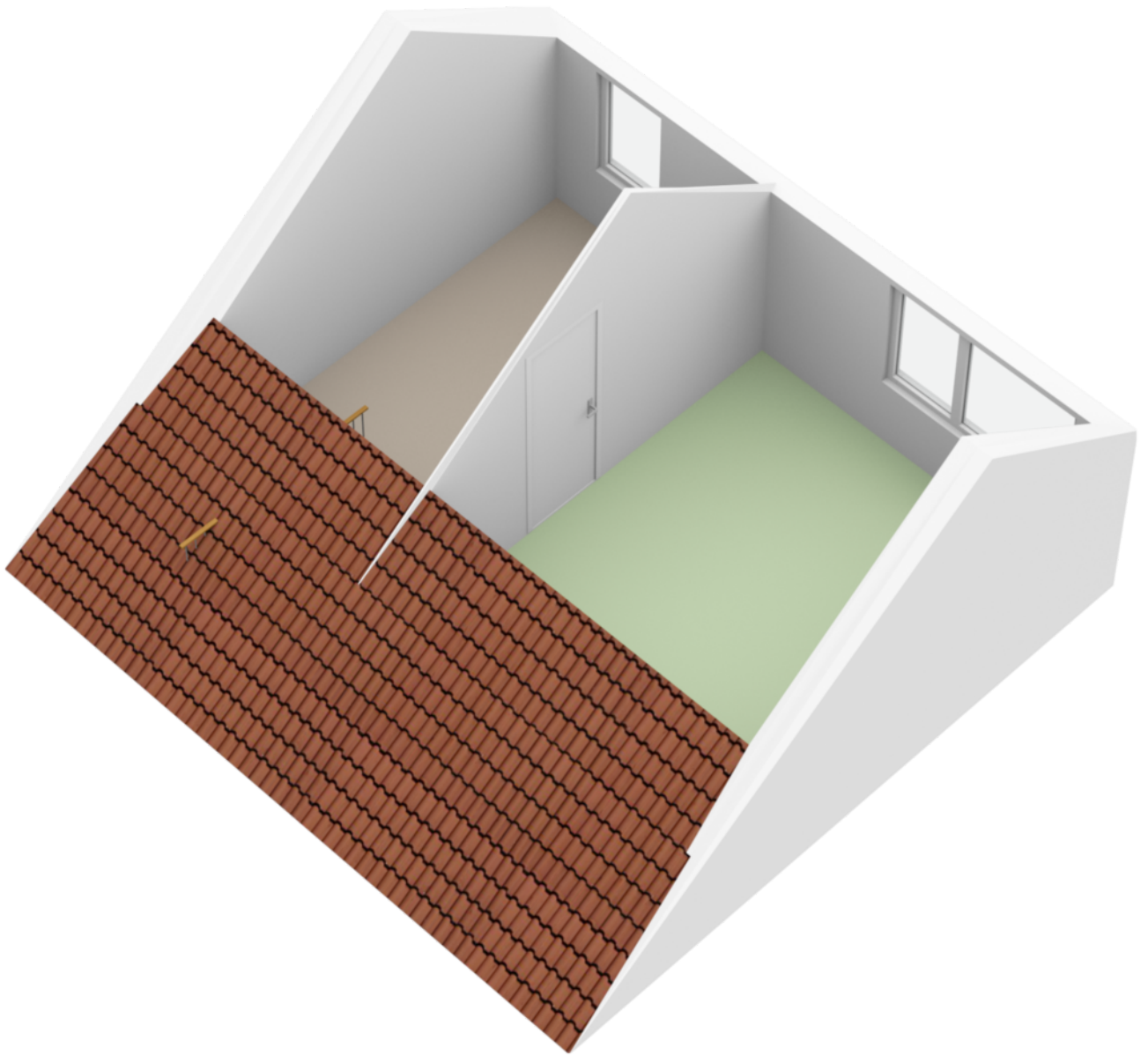


## 2e verdieping





## 2e verdieping 3D

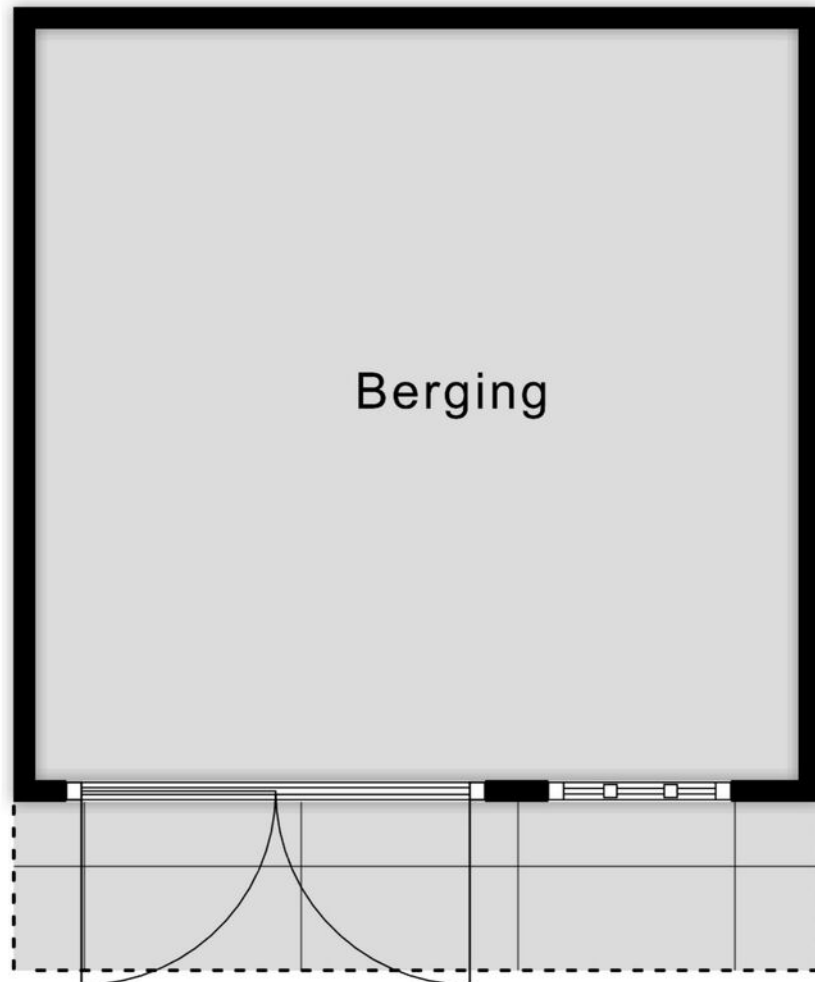




Berging

3.52 m

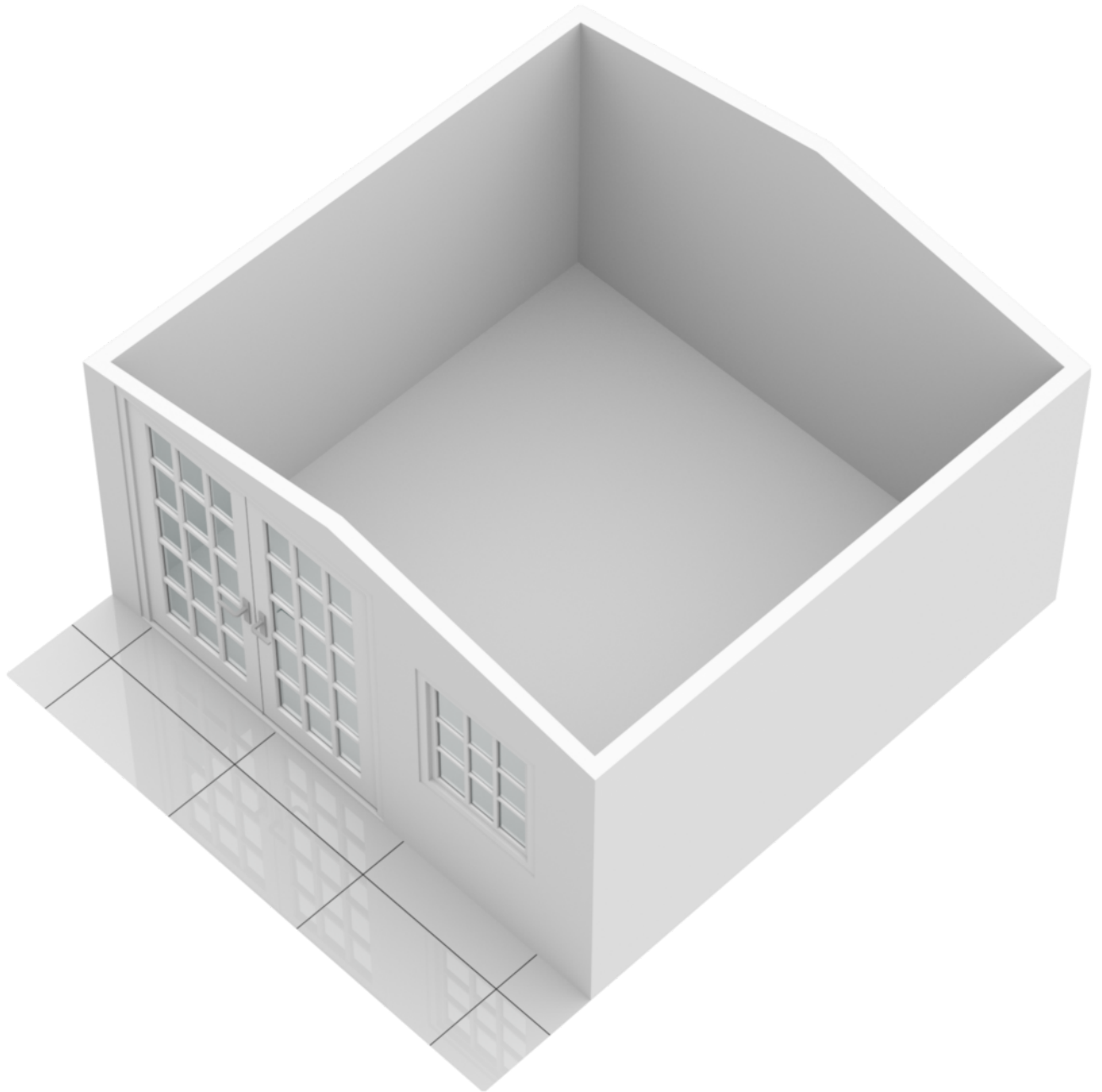
3.47 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

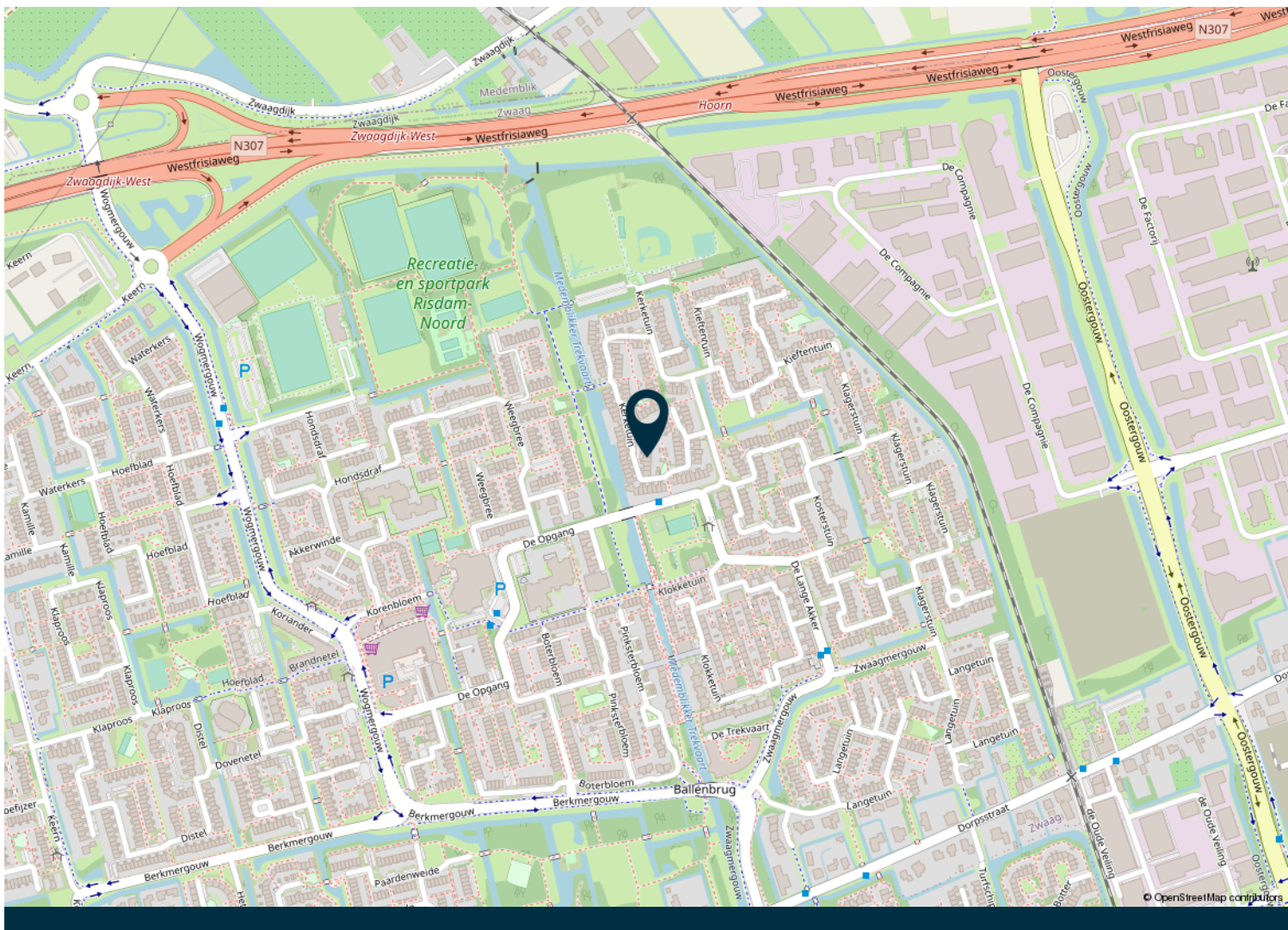
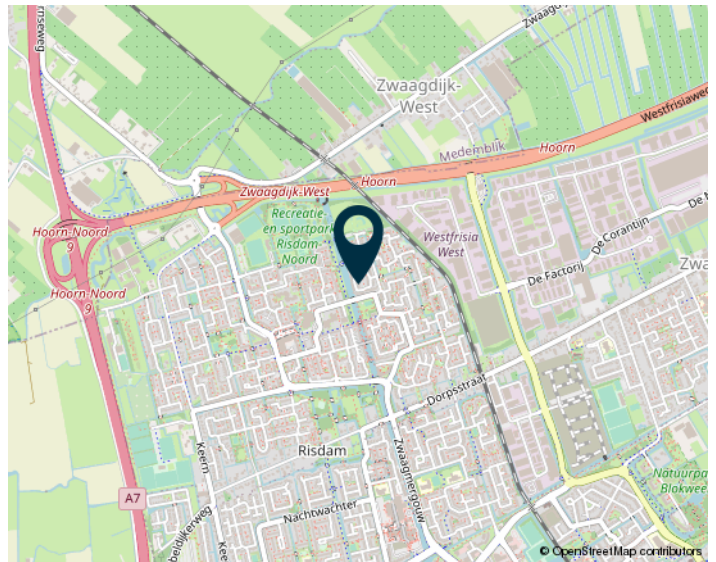
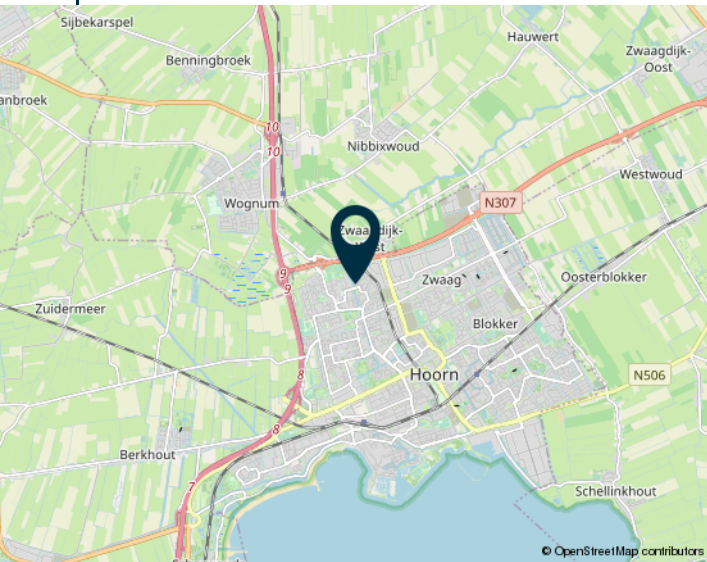


# Berging 3D



# 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 I	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4122	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 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

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	Tussenwoning met garage
<b>Aanvaarding</b>	
Bouwjaar	1979
Inhoud	476 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	114 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	14 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	18 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	180 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 4122
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	17,5 (op diepste punt, aflopend naar 16) x 6 meter
Oriëntatie	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Chaletberging
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Intergas HRE 28/34 A+
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Elektra	8 groepen, aardlekschakelaar
Isolatie	Deels geïsoleerd
Energie label	C, registratienummer 359357740, geldig tot 9 april 2029

*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