



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*

Vraagprijs  
€ 485.000,- k.k.

Zwaagdijk 323  
Zwaagdijk-West

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



## Beschrijving

Vrijstaande woning met uitzicht over weilanden, grote inpandig te bereiken garage en aangrenzende schuur op een mooi perceel.

De huidige bewoner heeft hier 51 jaar gewoond en draagt graag het stokje over aan een volgende generatie. Sinds de aankoop zijn de nodige wijzigingen doorgevoerd, zoals een flinke aanbouw waardoor er een slaap- en badkamer op de begane grond zijn gerealiseerd.

Op de verdieping van de woning een ruime slaapkamer en enorme ruimte waar nog een kamer gerealiseerd kan worden. Ook boven de garage is nog een riante en geïsoleerde kamer. Een zonnig gelegen zijtuin ligt op het zuidwesten.

Deze woning leent zich overigens uitstekend voor dubbele bewoning voor ouders of kinderen die wat langer thuis blijven wonen maar ook zeer geschikt voor een bedrijf aan huis. Het kopen van extra grond achter de woning is optioneel. Legio mogelijkheden dus!

## **Entree**

Achter de voordeur, in kunststof uitgevoerd, is een ruime hal met garderobe en vloertegels op een betonnen ondervloer. Daarmee komen we in de aanbouw die in 1977 al is gerealiseerd. Vanuit deze hal heeft u toegang tot de inpandig te bereiken garage, de living, de slaapkamer, de badkamer, het toilet en de trapopgang naar de verdieping. De vloer is vanuit de hal zonder drempels doorgelegd in de slaapkamer, de badkamer en het toilet en een klein opstapje geeft toegang tot de living.

## **Living**

Straatgerichte living met balkenplafond en uitzicht over de weilanden en de Zwaagdijk. Op de houten verdiepingsvloer is een massief eikenhouten vloer gelegd. U treft hier een ruime kamer met veel lichtinval en openslaande deuren in kunststof uitgevoerd naar de zijtuin. Alle ramen zijn voorzien van dubbel glas.

Een open haardpartij vormt de afscheiding tussen de zit- en eetkamer en is aan beide zijden open. Dat is dubbel genieten! De wanden zijn van binnenuit geïsoleerd en deels bekleed met een lambrisering en behang. Bij de eethoek is een raam met kunststof kozijn en draai/ kiepraam.

## **Keuken**

De open keuken is in een rechte opstelling geplaatst met kastjes, laden, bovenkastjes met bladverlichting, het raam met ventilatierooster boven het werkblad kan open en heeft zicht op de sloot aan de zijkant van de woning.

De koel/vriescombinatie, gasfornuis en afzuigkap zijn ca 8

jaar geleden vervangen, de achterwand heeft gezellige tegeltjes en voor de keukenopstelling is ook een tegelvloer gelegd. Tijdens het kokkerellen heeft u zo ook direct contact met de andere huisgenoten in de zit- of eetkamer.

## **Slaapkamer begane grond**

Riante slaapkamer met lichte laminaatvloer, de wanden zijn behangen en het plafond heeft stijlvolle houten schrootjes. In de brede vaste kastenwand kunt u al uw kleding kwijt en de kamer heeft ook een wastafelmeubel met lade. Ook in deze kamer veel lichtval vanwege het kunststof kozijn met draai/ kiepdeur en 2 grote zijramen en nog een raam met kunststof kozijn met draai/ kiep en een vast raam.

## **Badkamer begane grond**

Ruime badkamer met betegelde wanden en dito vloer. Wellicht wat gedateerd maar functioneel en met deze ruimte is er beslist iets moois van de maken. De vloer is vanuit de hal zonder drempels doorgelegd, 1 wand is met hout bekleed. We treffen er een wastafelmeubel, spiegel met verlichting, grote radiator, 2 draai/ kiepramen met kunststof kozijn, plateau met de douchebak en thermostaatkraan en een ligbad met thermostaatkraan en handdouche. Waskamer is in de voormalige badkamer met wasmachineaansluiting, het raampje kan open en de wanden zijn betegeld.

## **1e Verdieping**

Vanuit de hal geeft een steile trap met houten wandbekleding toegang tot de verdieping. Over de gehele houten verdiepingsvloer is een lichte laminaatvloer gelegd. Bovenaan de trap is een deur naar het platte dak wat 8 jaar geleden is vervangen. Ideaal voor het onderhoud/schoonmaken van de gevel waar 5 jaar geleden nieuwe kunststof gevelbekleding is geplaatst. Hier is ook de CV installatie die in 2017 in eigendom is geplaatst. Er is een enorm ruime voorzolder waar een kamer is te realiseren en toegang tot de vliering met een luik. Het dak is geïsoleerd en er is een Velux dakraam met verduisteringsgordijn geplaatst. Slaapkamer voorzijde – 4 jaar geleden is deze kamer helemaal opgeknapt en zijn er nieuwe leidingen voor het elektra en stopcontacten geplaatst, 2 Velux dakramen met verduisteringsgordijn en aan de straatzijde een kunststof kozijn met 2 draai/ kiepramen en super uitzicht over de weilanden. De balken zijn in het zicht wat een gezellige sfeer geeft en de wanden zijn gestuukt. Ook via deze kamer heeft u toegang tot de vliering met een luik.

### **Garage met slaap/ hobbykamer op verdieping en schuur**

Vanuit de hal is een hele ruime garage in pandig te bereiken, deze heeft een spouwmuur, betonnen vloer, elektrisch te bedienen deur, aan de straatzijde een houten kozijn met enkel glas en aan de achterzijde een kunststof kozijn met dubbel glas.

Achterin geeft een vaste trap toegang tot de verdieping met geïsoleerd dak.

De voorzolder heeft een raampartij uitgevoerd met dubbel glas in een kunststof kozijn en draai/kiepraam. Er is een massief houten vloer op de houten verdiepingvloer gelegd en een radiator verwarmd de voorzolder.

Slaapkamer/hobbyruimte – riante kamer met net als in het woonhuis de balken in het zicht, de massief houten vloer is hier doorgelegd en achterin een stukje vloerbedekking. Aan de straatzijde zijn 2 ramen met voorzetramen en een radiator.

Deze ruimte is ook geïsoleerd en met gipsplaten afgewerkt.

Vanuit de garage is er toegang tot de ruime schuur met stoeptegels op de aarde ondergrond en een golfplaten dak. Er zijn 2 zijramen met kunststof kozijn geplaatst en de achterpui in hout uitgevoerd en met een deur naar de achterzijde van het perceel.

### **Tuin**

Vanaf de Zwaagdijk geeft een eigen brug over de sloot toegang tot de woning.

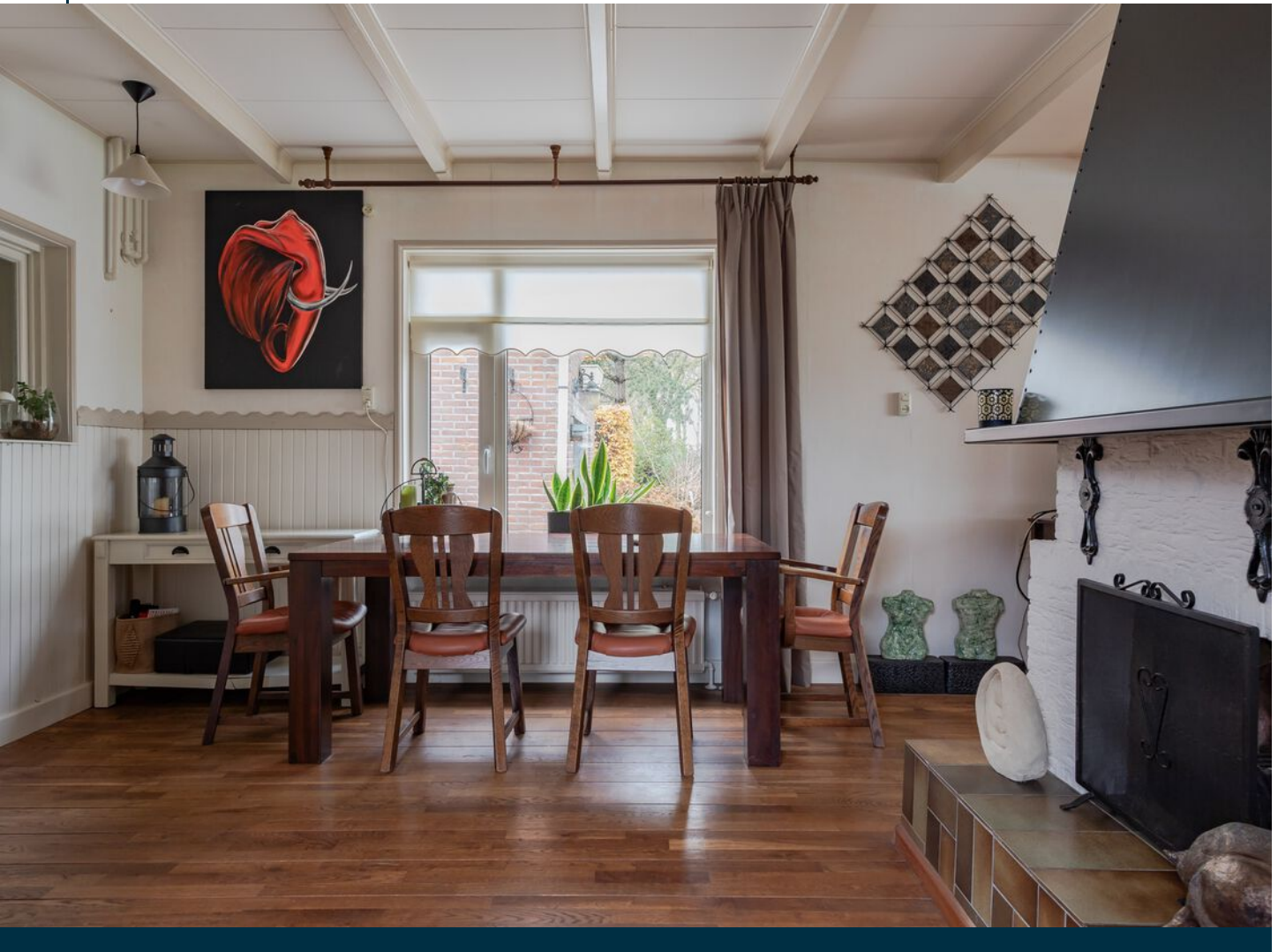
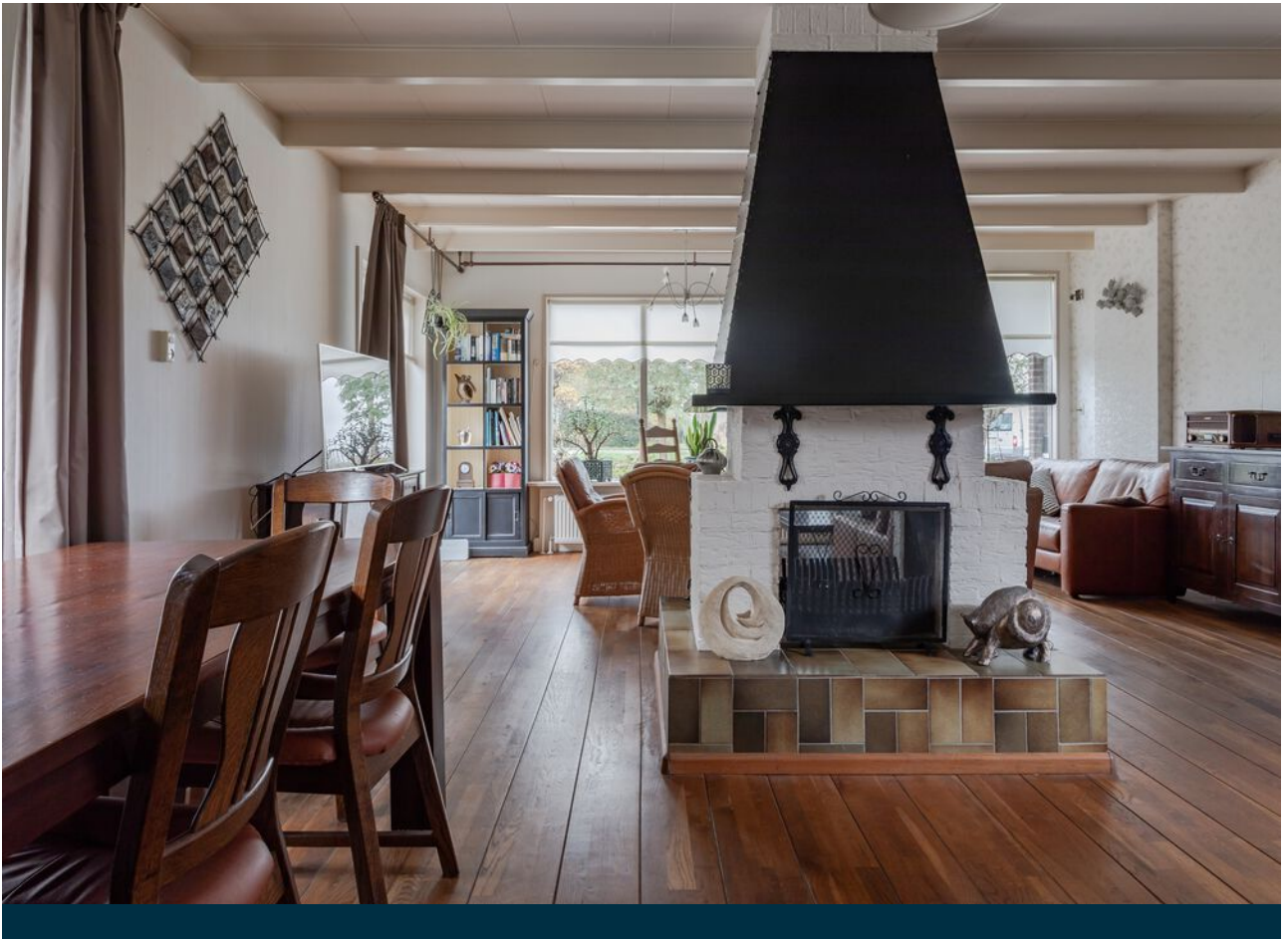
Er is een beschoeiing langs de sloot en alleen de sloot die samen met de burens voor de helft eigendom is valt onder de schouwplicht. De voorzijde wordt door het Waterschap uitgevoerd. Het pad naar de woning is goed bestraat en er is een gezellig terras in een klein deel van de zijtuin gerealiseerd met veel privacy. De zijtuin kan helemaal tot aan de sloot verder als tuin worden ingericht en vanuit de openslaande deuren bij de living stapt u dan zo de tuin in. De ligging is zuidwest dus heerlijk genieten van de middag en de avondzon.

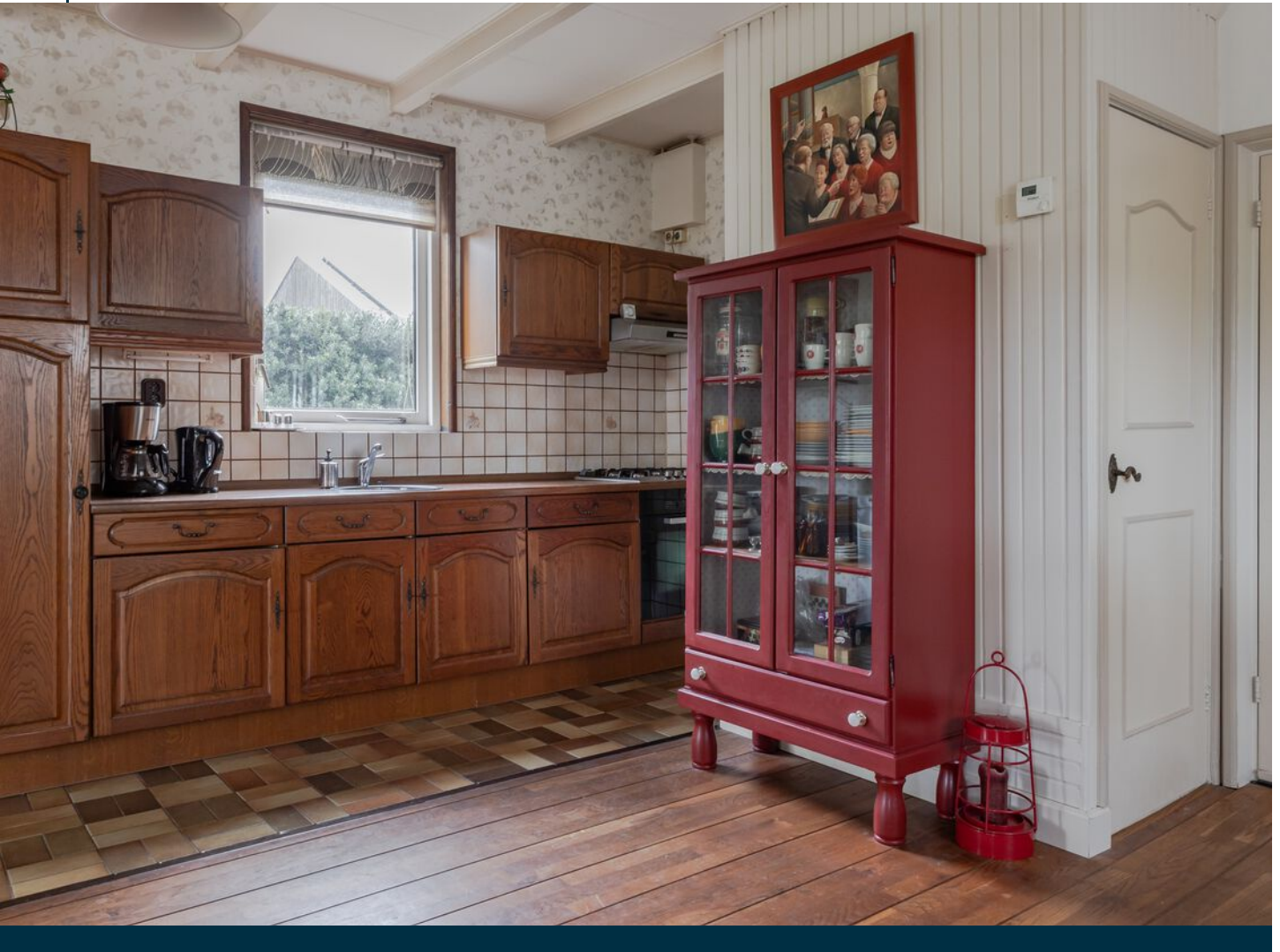
### **Bijzonderheden:**

- Fijne woonomgeving
- Winkelcentrum Zwaagdijk op steenworp afstand
- Zomers gezellig met veel fietsers en wandelaars langs de Zwaagdijk
- Lagere school verderop aan dezelfde kant dus kinderen hoeven niet over te steken
- Bij de woonwijk verderop is een speeltuin en een verenigingsgebouw
- Bus vanaf de Rijweg
- Septictank aan oostzijde van de tuin, de laatste 27 jaar probleemloos
- Kozijnen noord en oostzijde hout – elk jaar worden er een paar geschilderd
- Kozijnen zuid en westzijde kunststof
- Begin jaren 90 is het dak van de woning vervangen met dakplaten en nieuwe pannen, asbest dakplaten verwijderd op de schuur en golfplaten geplaatst
- 8 jaar geleden nieuwe dakbedekking op de platte daken
- Glasvezel aangelegd tot in de berm voor de brug
- Met enige aanpassing is dubbele bewoning te realiseren met kinderen of ouders







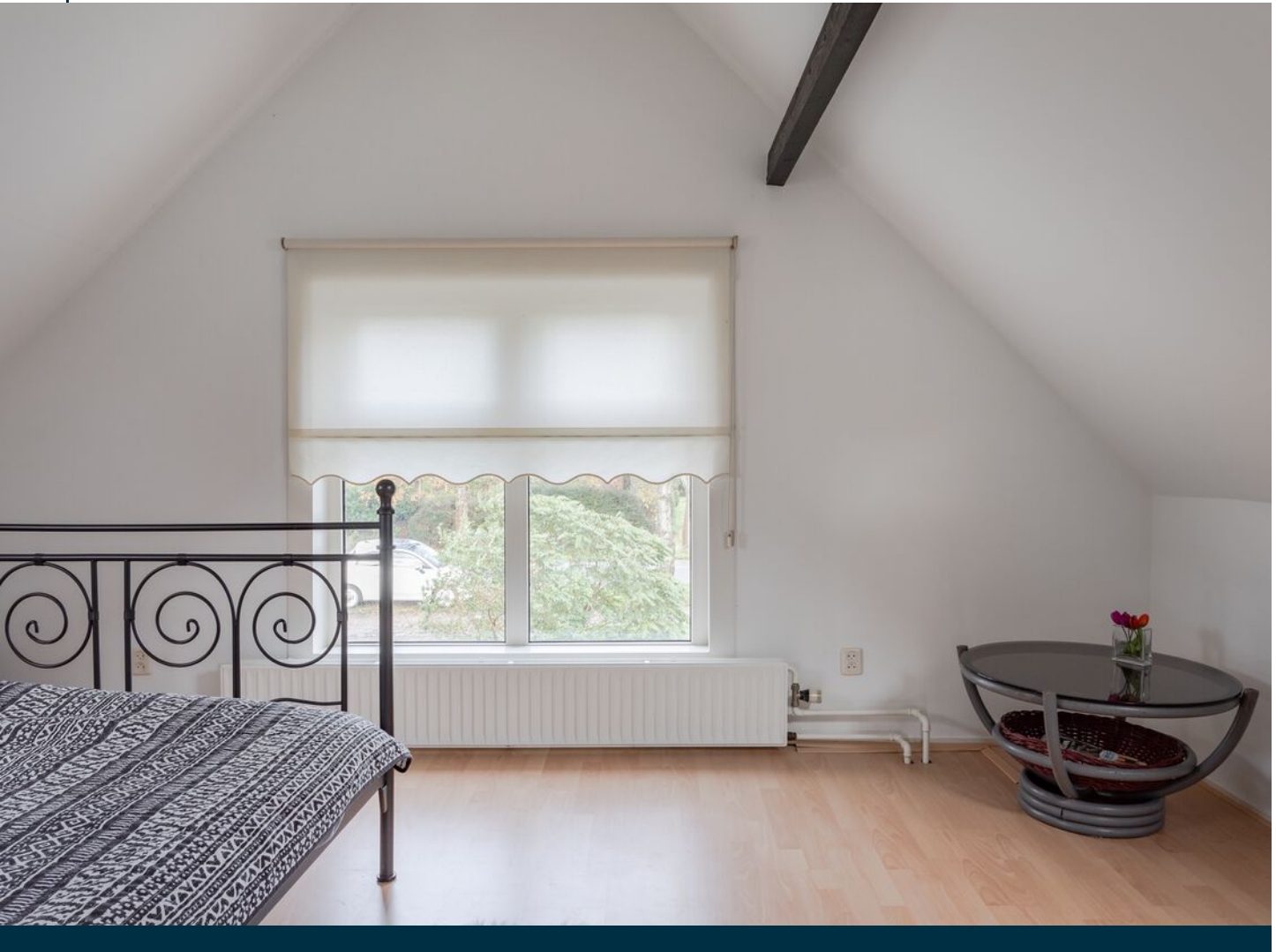


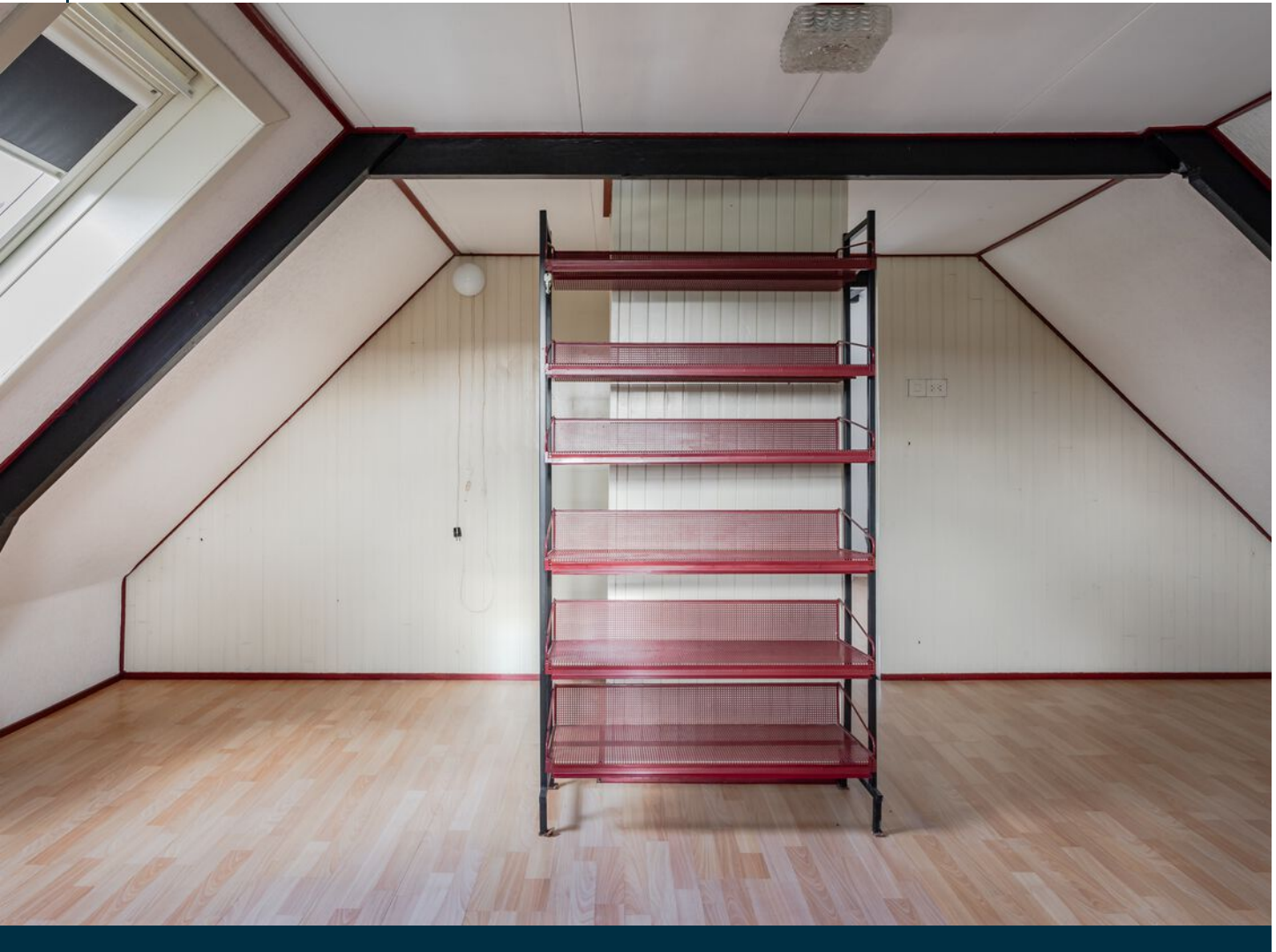
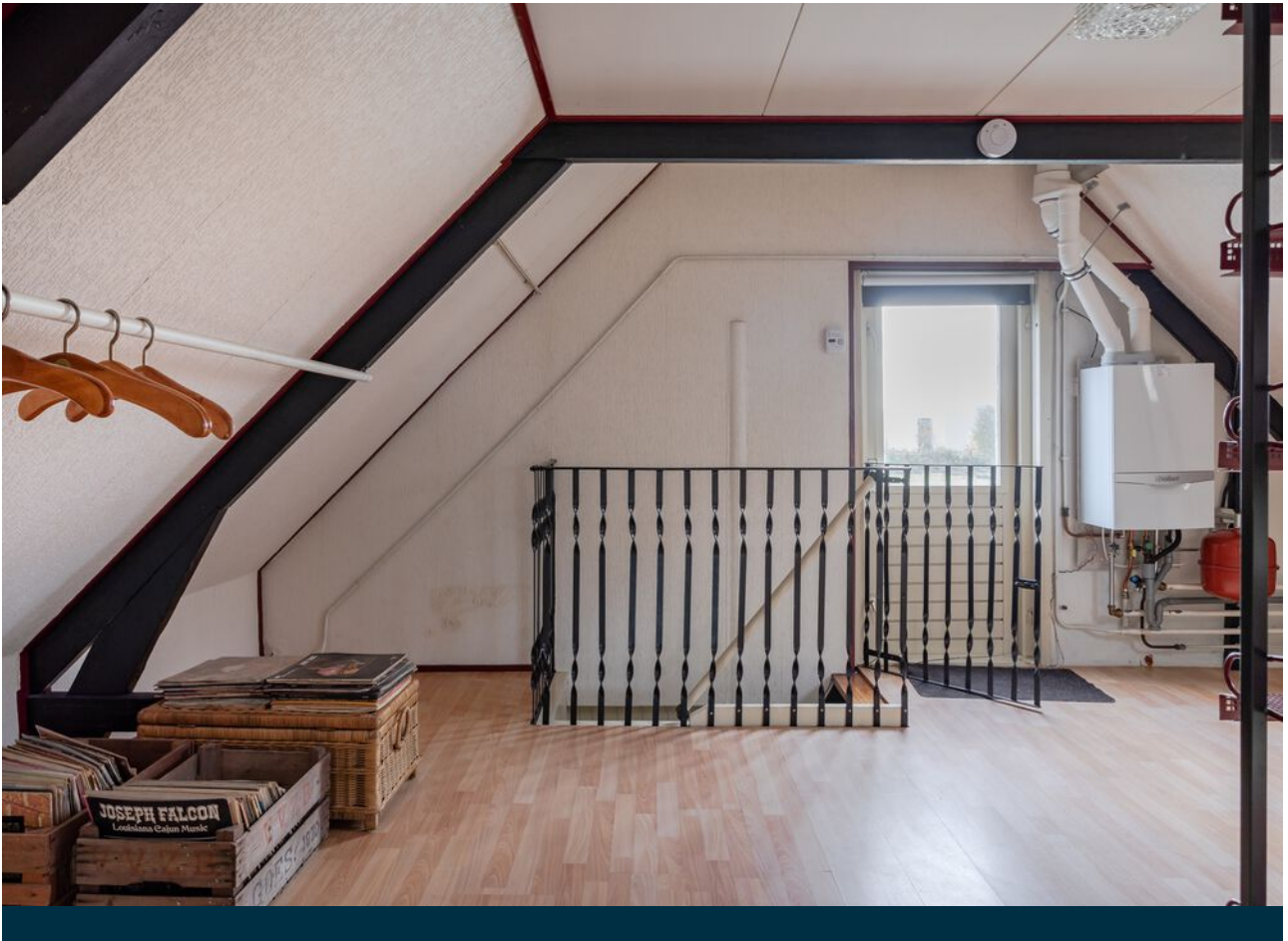


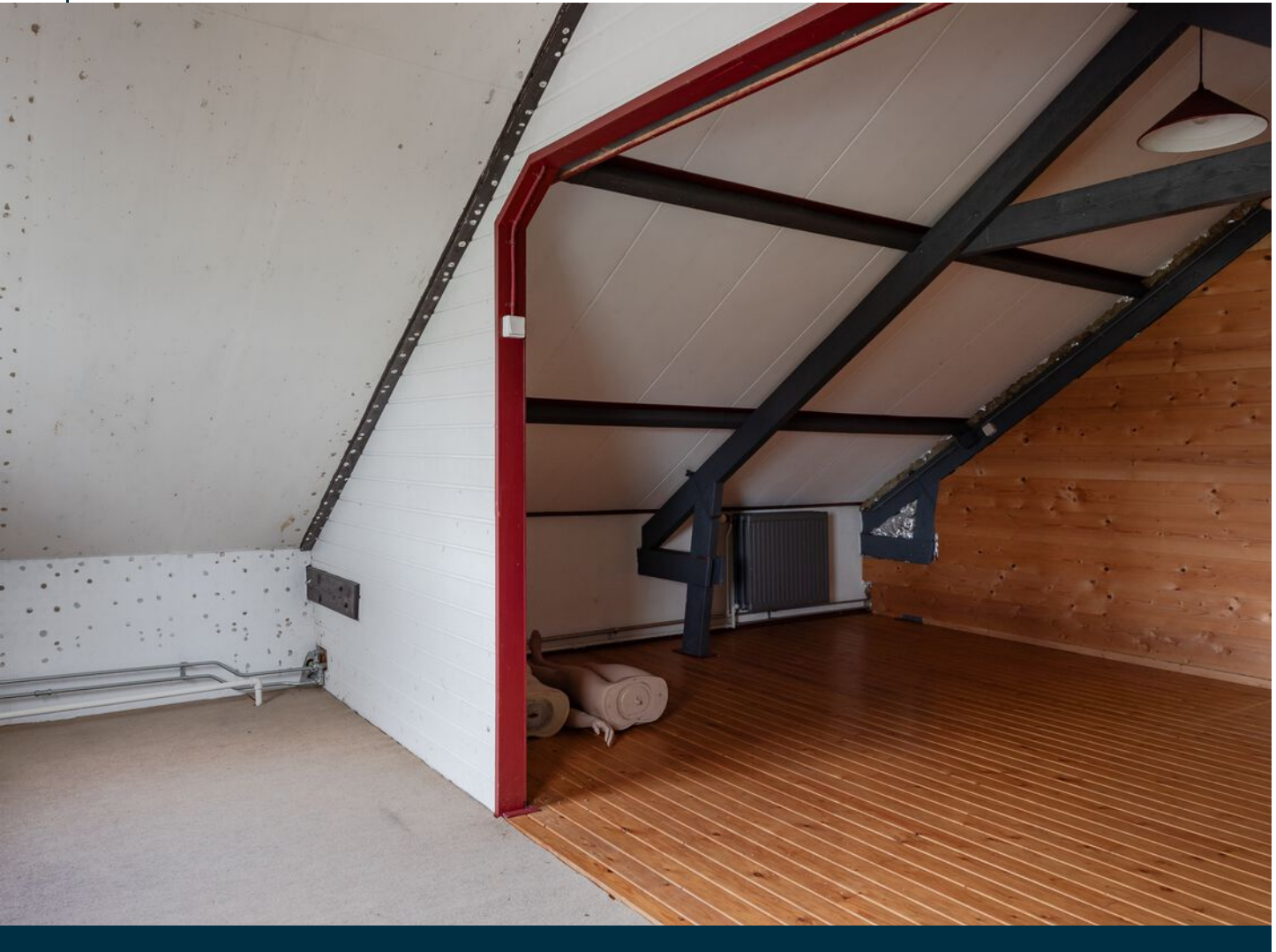








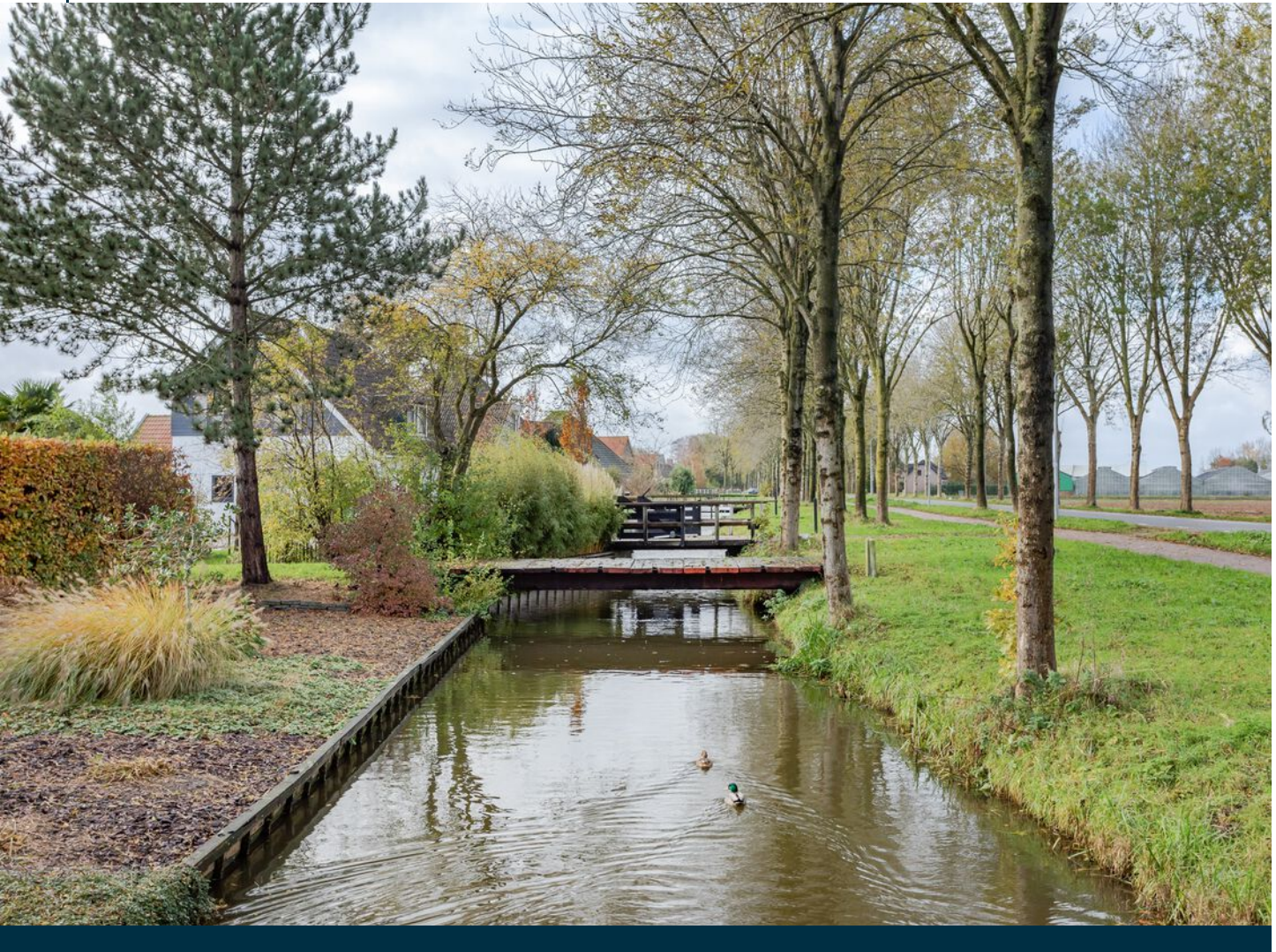
















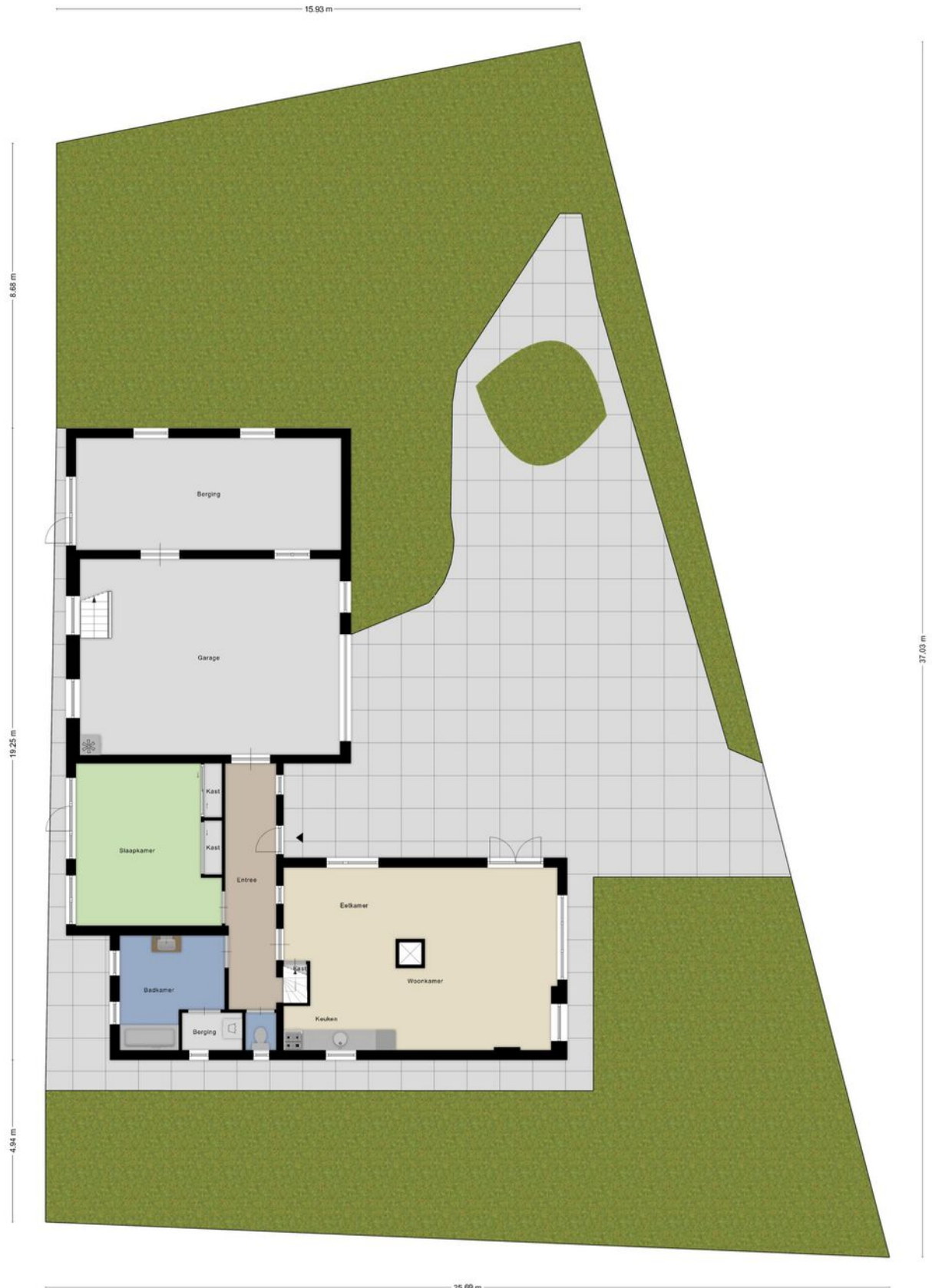


# Begane grond



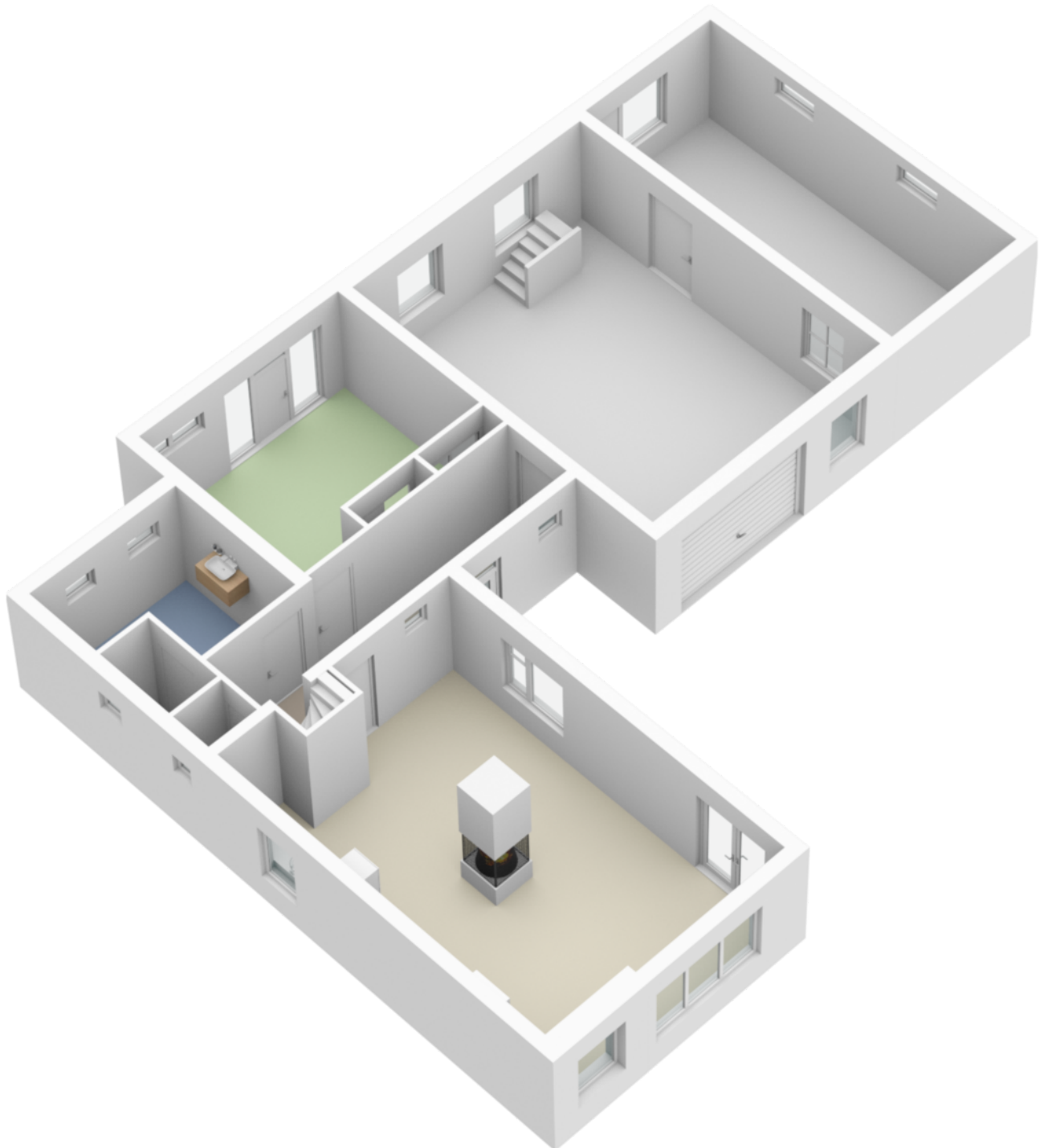


# Begane grond met tuin





# Begane grond 3D



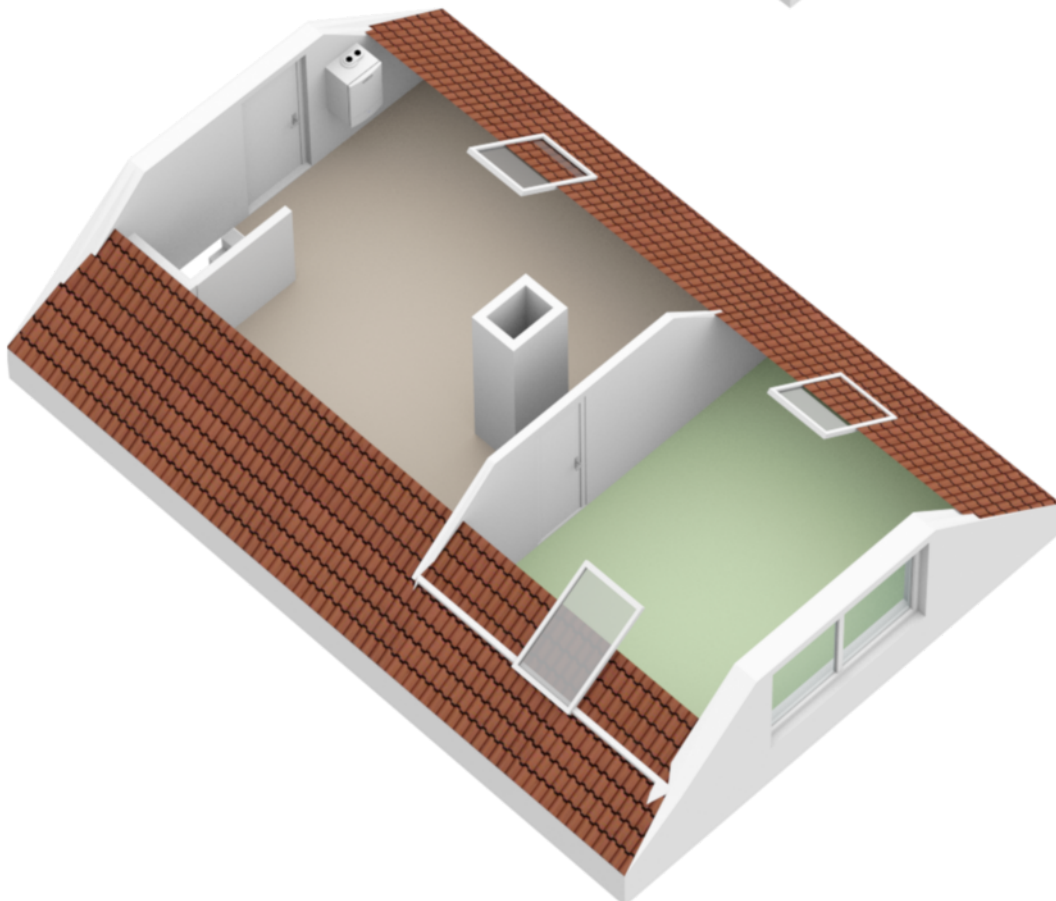
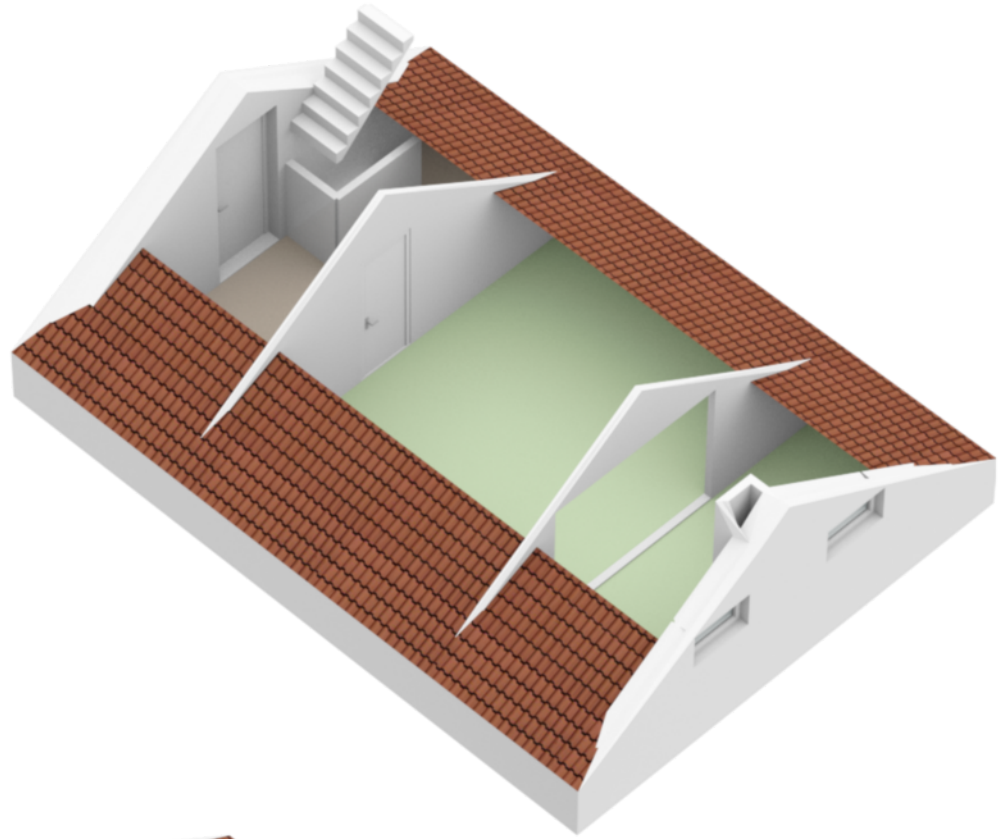


# Verdieping





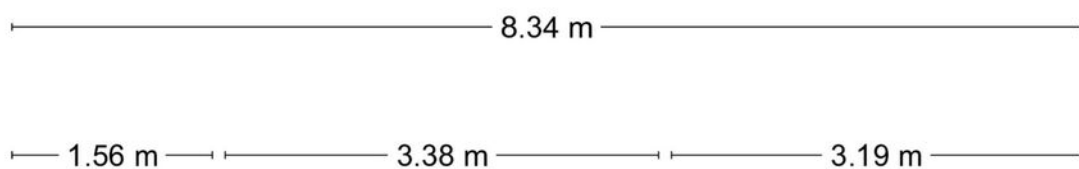
# Verdieping 3D



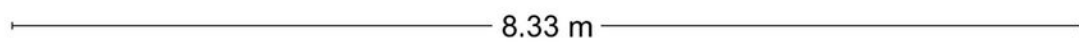
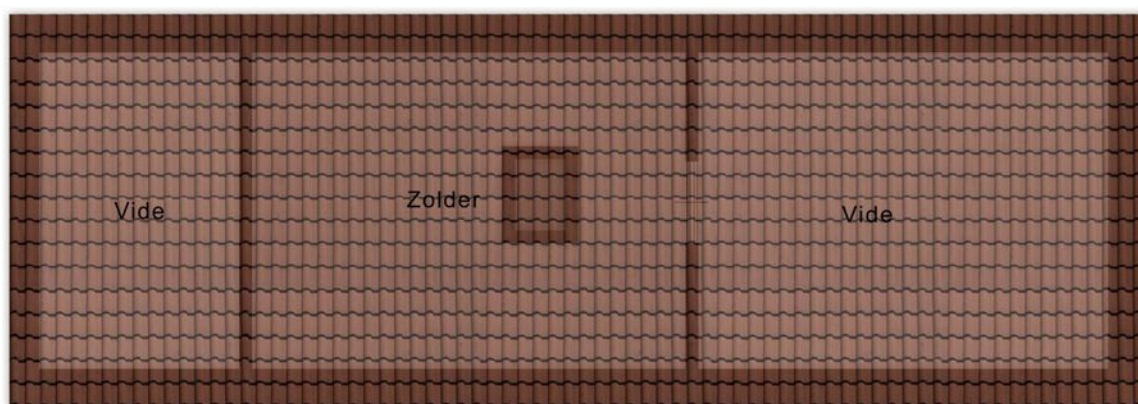




# Zolder



2.47 m



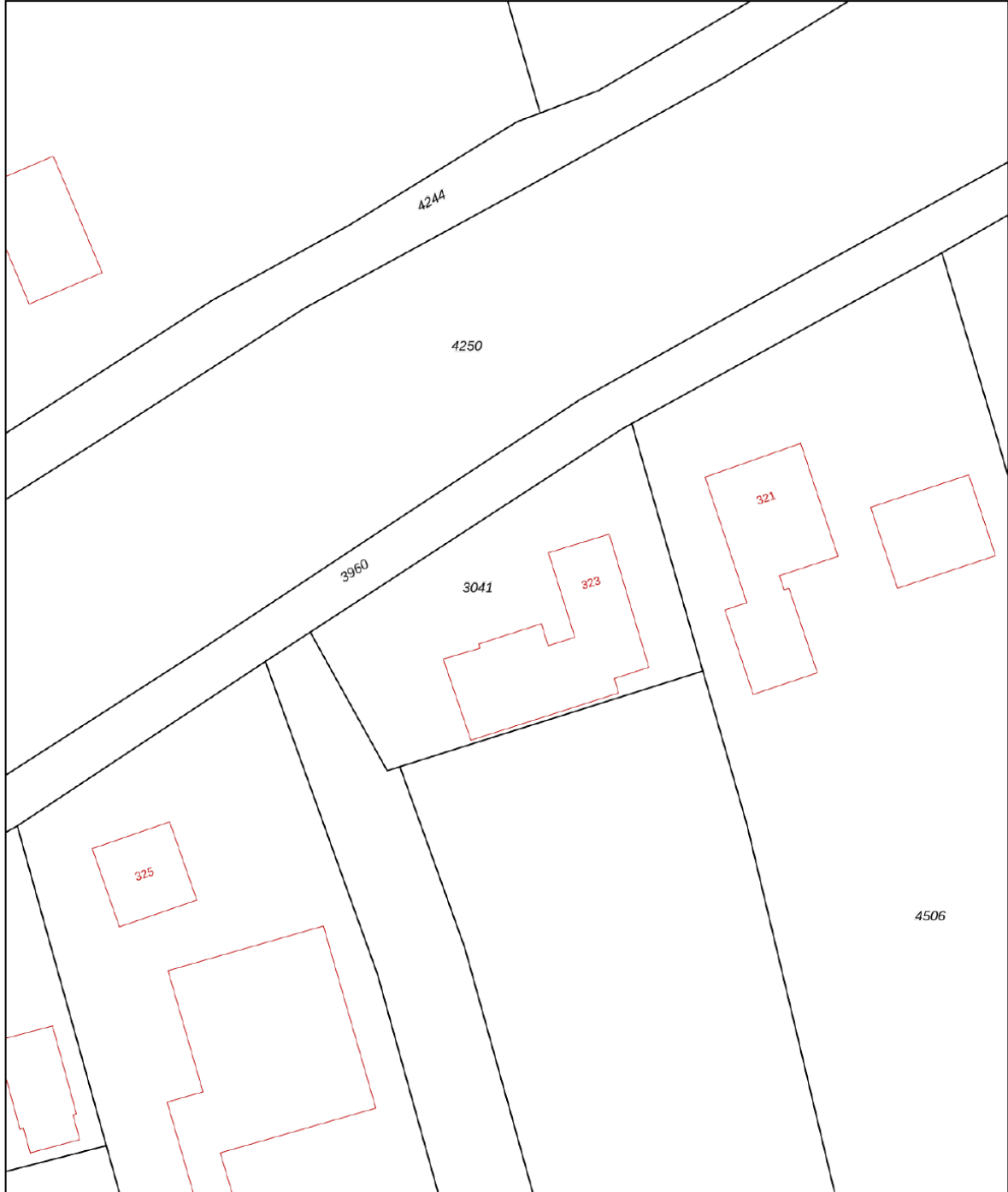
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wognum	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3041	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1930
Inhoud	850,84 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	152,40 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	77 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	695 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Wognum, sectie K, nummer 3041
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	3/4
Aantal slaapkamers	2/3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
<b>Tuin</b>	
Type	Zijtuin
Lengte/Breedte	15 x 10 - uitlopend naar 20 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Garage	8,07 x 5,97 meter
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Vaillant VHR (eco TEC plus 25-30 CW4)
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	December 2017
Combiketel	Ja
Elektra	5 groepen, slimme meters.
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energie label	E, geldig tot 15 november 2033, registratienummer 353333839

*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:

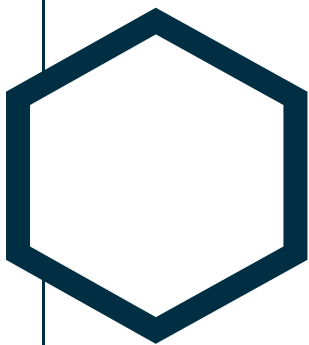
- Financieringsvoorbehoud.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

- 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