



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij

Richtprijs

€ 350.000,- k.k.

Baljuw 28
Hoorn

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



Beschrijving

Met trots presenteren wij deze sfeervolle en perfect onderhouden tussenwoning, type drive- splitlevel, met inpandige garage en fijne tuin op het zuiden.

Bij de huidige bewoners heeft isolatie, verduurzaming, kwaliteit en sfeer hoog in het vaandel gestaan en dat vindt u terug in de afwerking. De woning telt maar liefst 5 niveaus, heeft een trendy woonkeuken en dito badkamer, 2 ruime slaapkamers (voorheen 3), inpandig te bereiken garage en een fijne tuin zonder direct inkijk van achterburen.

Parkeren kan op eigen terrein en het winkelcentrum De Huesmolen, scholen en sportfaciliteiten zijn op een steenworp afstand. Vlak naast de woning ligt een ruime speeltuin/veld waar kinderen heerlijk én veilig kunnen spelen. Kortom, een fijne woning waar u zo uw meubels kan plaatsen!

Entree met inpandig te bereiken garage

De overdekte entree geeft toegang tot de tussenhal waar de garage inpandig te bereiken is.

De bijna 7 meter diepe garage heeft een geïsoleerde segmentendeur, op de vloer is laminaat gelegd en we treffen hier de wasmachine- en drogeraansluiting.

Lopen we weer terug de tussenhal in daar bevindt zich achter de paneel deur een moderne toiletruimte, geheel geïsoleerd, pvc wanden in moderne kleurstelling, een wandcloset, Belgisch hardstenen fonteintje en mechanische afzuiger.

Vanuit de tussenhal geeft een paneel deur toegang tot een 2e hal met laminaatvloer, geïsoleerd plafond, een garderobekast en trap naar de keuken op niveau 2.

Woonkeuken

De moderne keuken is in 2017 geplaatst in lichte kleurstelling, met een hoog zwart marmeren werkblad en een gezellig barretje. Er is veel kastruimte, een carrousel, laden met soft-close sluiting, een besteklade, bovenkastjes met bladverlichting, 1½ spoelbak en een kraan met een zogenaamde wasser om de vaat te spoelen.

En vanzelfsprekend veel inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, close-in boiler, koel/vriescombinatie, elektrische grill/heteluchtoven, een gloednieuwe inductie kookplaat en rvs afzuigkap met de afvoer naar buiten.

Op de vloer is laminaat gelegd en het plafond is na-geïsoleerd en gestuukt.

Er is ruimte voor een grote eettafel en de ruimte wordt verwarmd door een sierradiator en elektrische wandheater als bijverwarming.

Een grote raampartij tot de vloer met dubbel glas in een aluminium kozijn zorgen voor veel en prettig lichtinval en 2 openslaande deuren geven toegang tot de zonnig gelegen tuin,

Tuin

Fijne tuin, maar liefst 10 meter diep en gelegen op het zonnige zuiden.

Er is deze zomer nog een groot terras aangelegd en 2 kleine afstapjes brengen u naar de siertuin waarvoor een buitenkraan is geplaatst.

Er zijn geen directe achterburen waardoor u ook meer privacy heeft.

De achterpui van de woning is begin 2023 opnieuw gevoegd. Echt een fijne tuin!

Living

Op het 3e niveau bevindt zich de royale living met een raampartij over de gehele breedte.

Hier zijn in 2018 kunststof kozijnen met dubbel glas en een draaikiepraam geplaatst, de lange wand en het plafond zijn extra geïsoleerd en gestuukt en ook hier is een laminaatvloer gelegd.

Slaapkamer

Op het 4e niveau treffen een riante slaapkamer (voorheen 2), in 2019 volledig is geïsoleerd, voorzien van een kunststof kozijn met dubbel glas en 2 draai/kiepramen.

Op de gesoleerde vloer licht een laminaatvloer met houtnerf, de wanden en het speelse hoog oplopende plafond zijn gestuukt

en deze kamer heeft een wastafel met sierstenen achterwand.

Indien gewenst kunnen hier ook weer 2 kamers worden gerealiseerd, de deurpost zit nog achter de dichte wand.

Badkamer en slaapkamer

Op het 5e niveau zit de cv kast met het centraal afzuigstelsel en de trendy badkamer, werkelijk een plaatje!

De wanden zijn licht betegeld en een donkere vloer met elektrische vloerverwarming.

Een groot Velux dakraam geeft veel lichtinval en is fijn voor de natuurlijke ventilatie.

De badkamer voorziet in een 2e wandcloset, wastafelmeubel met 2 wastafels en 2 brede soft-close laden, een brede spiegel met verlichting, centraal afzuigstelsel, een designradiator, inbouwspots en een royale inloopdouche met glazen wand, drainafvoer, nieuwe thermostaatkraan met hand- en regendouche, een zitplateau en een infrarood Sun shower wat een heerlijke warmte afgeeft als u staat te douchen.

Op hetzelfde niveau is de 2e ruime slaapkamer. Ook hier zijn de wanden en het hoge plafond in 2018 na-geïsoleerd en is een lichte laminaatvloer gelegd. Er zijn aluminium schuiframen met voorzet (schuif)ramen en mocht u nog meer ruimte willen dan kan een uitbouw gerealiseerd worden.

Op hetzelfde niveau is de 2e ruime slaapkamer. Ook hier zijn de wanden en het hoge plafond in 2018 na-geïsoleerd en is een lichte laminaatvloer gelegd. Er zijn aluminium schuiframen met voorzet (schuif)ramen en mocht u nog meer ruimte willen dan kan een uitbouw gerealiseerd worden.

Bijzonderheden:

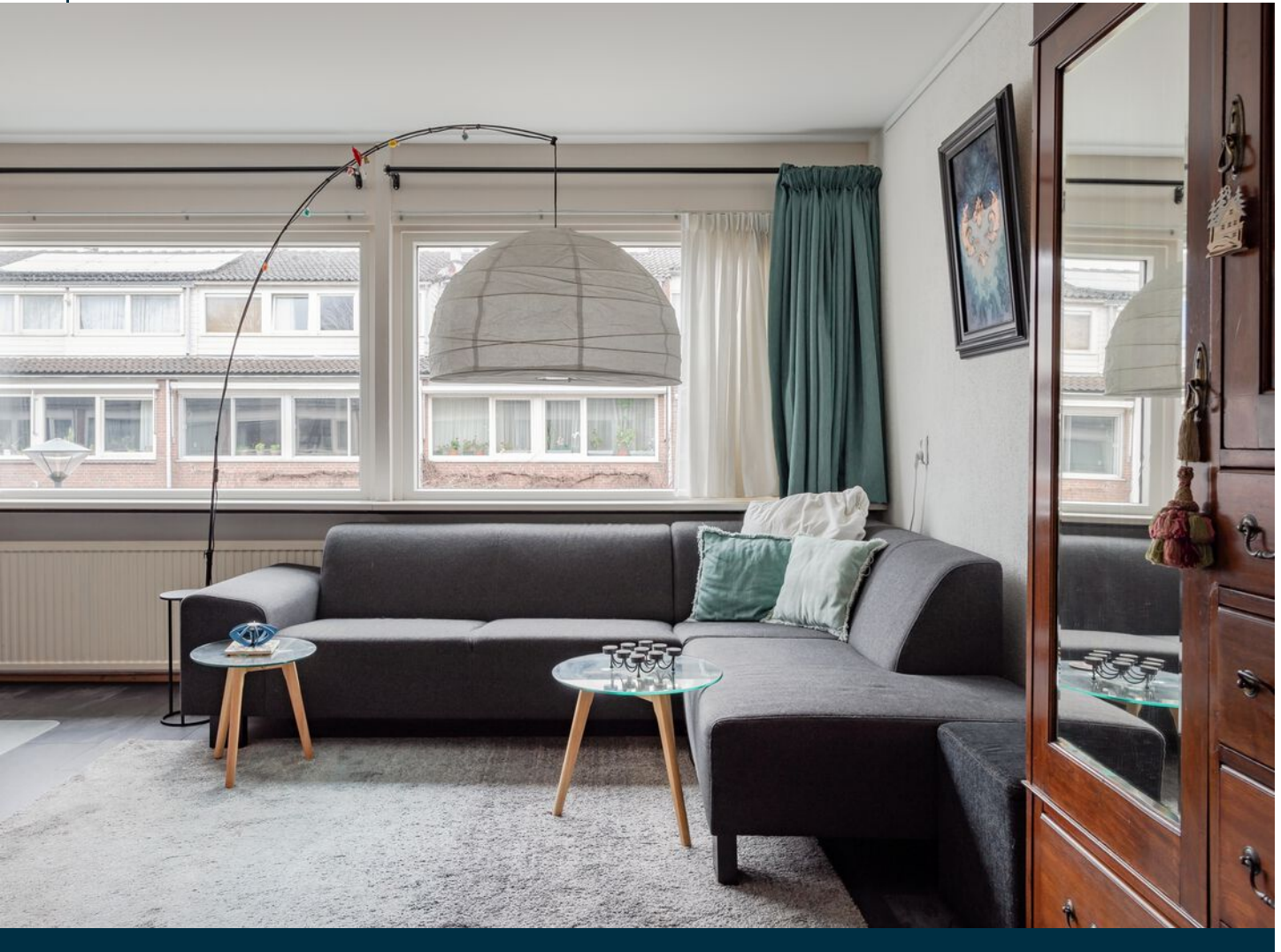
- Fundering op betonnen palen, gevels bestaande uit metselwerk
- De cv installatie en het centraal afzuigstelsel zijn in 2017 geplaatst en worden samen gehuurd voor een maandbedrag van € 41,30, inclusief onderhoud
- Het schilderwerk buiten is in oktober 2023 uitgevoerd door een schilder
- Glasvezel wordt aangelegd in de straat
- Fijne woonomgeving
- Kindvriendelijk
- Speeltuin/veld vlakbij
- Winkelcentrum De Huesmolen op steenworp afstand

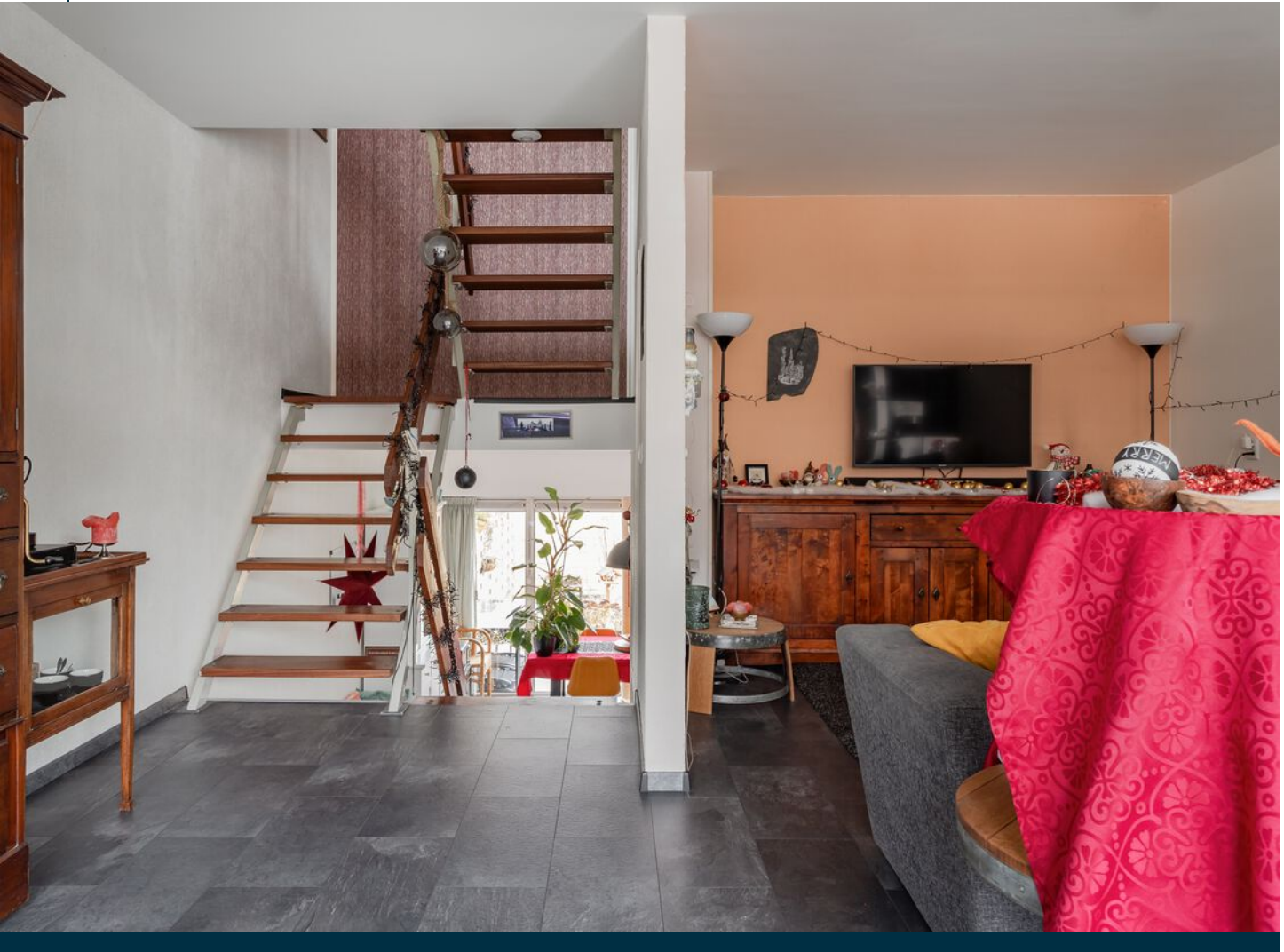




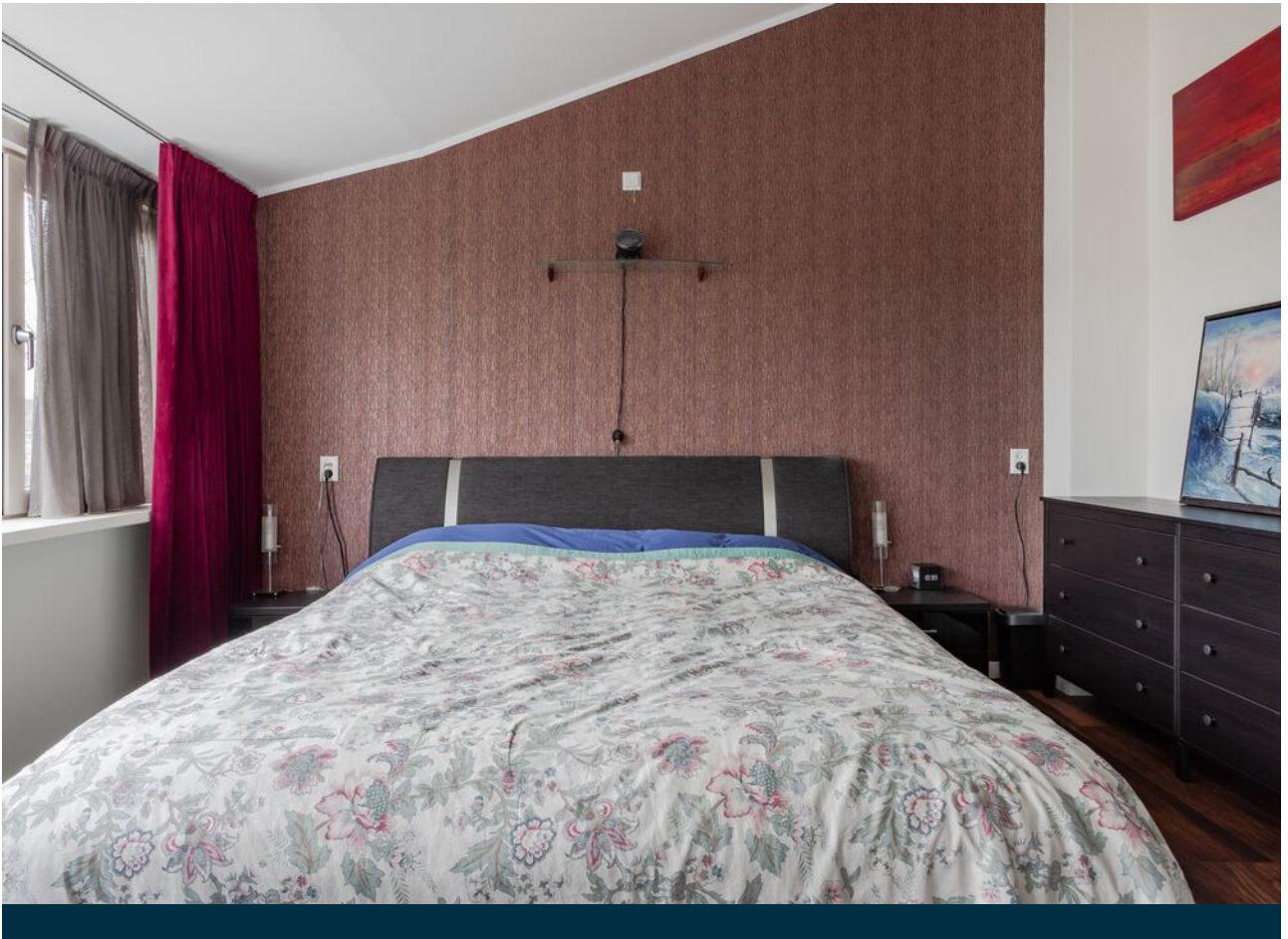


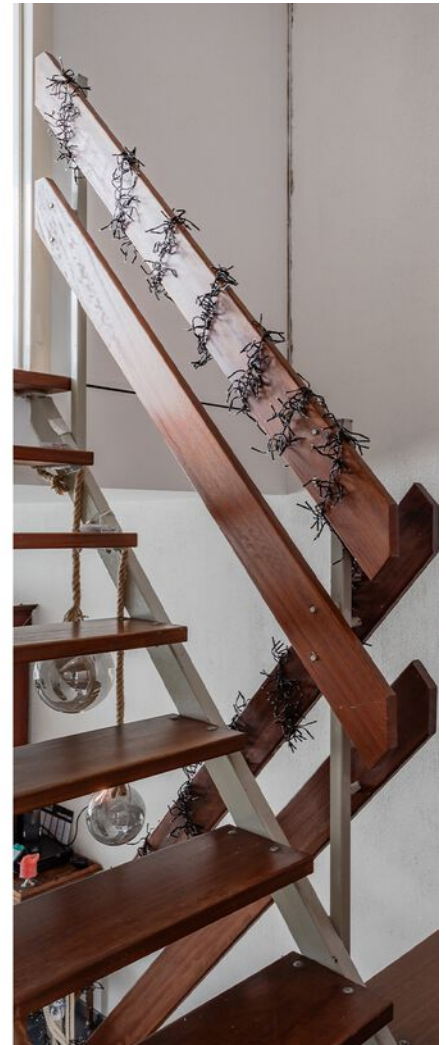


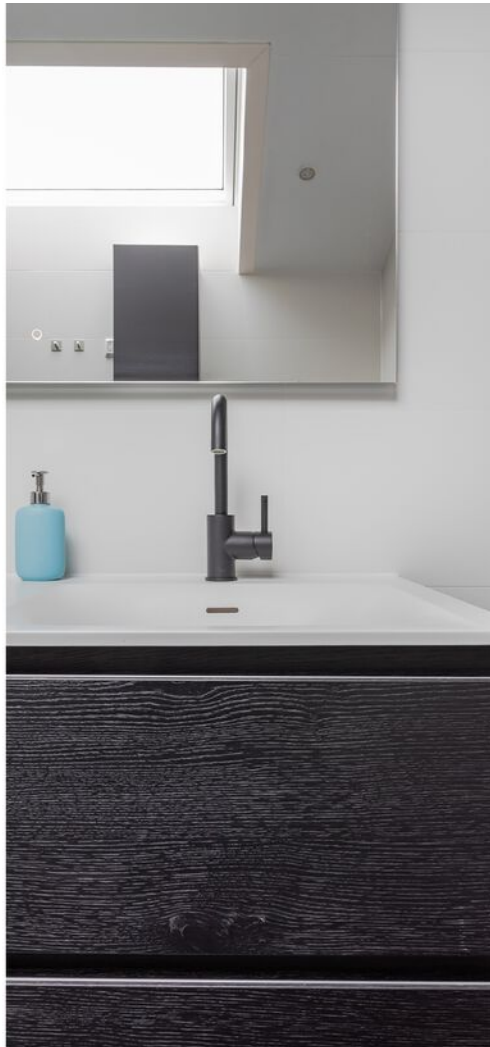












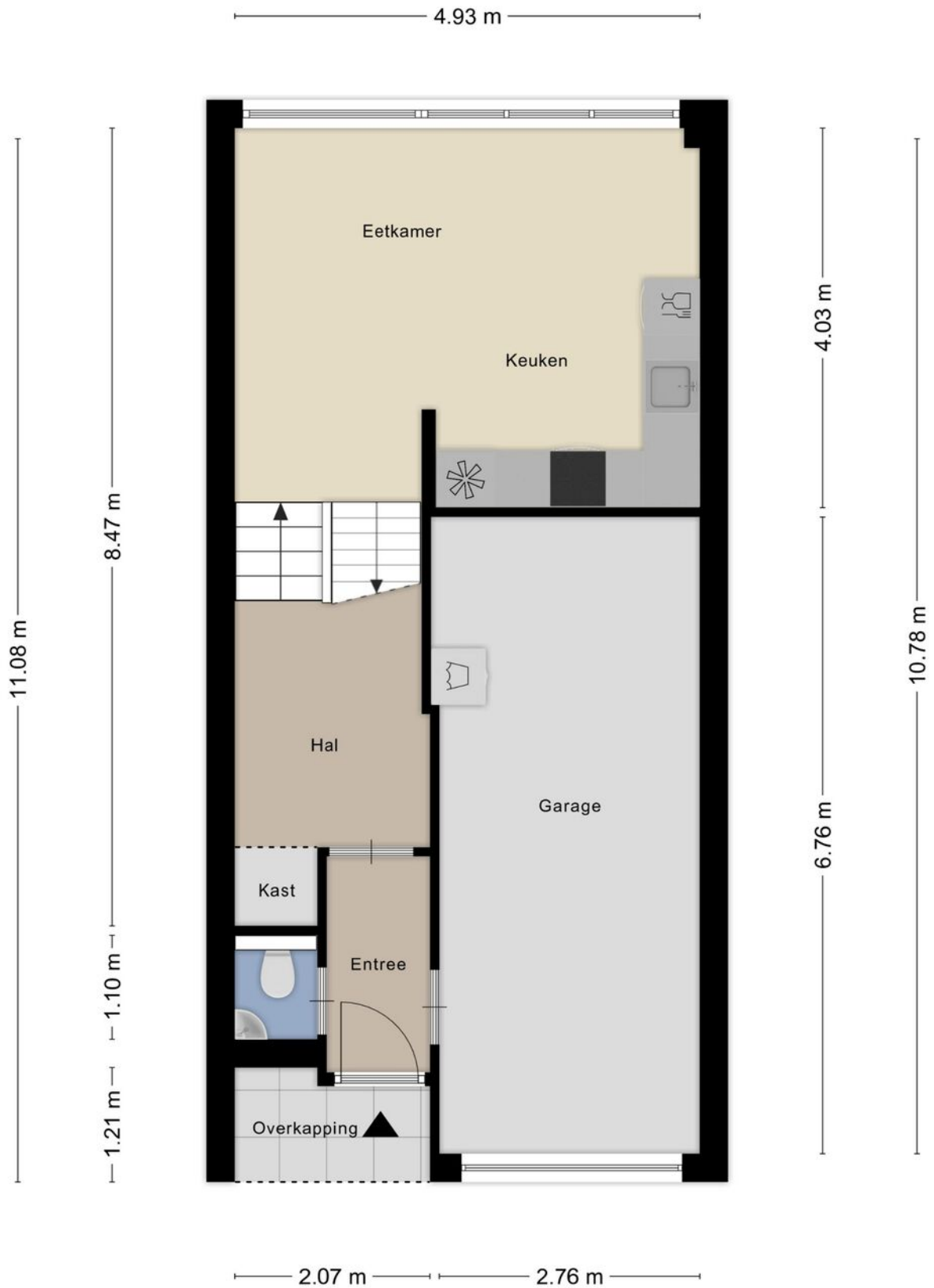








Begane grond - Niveau 1 + 2



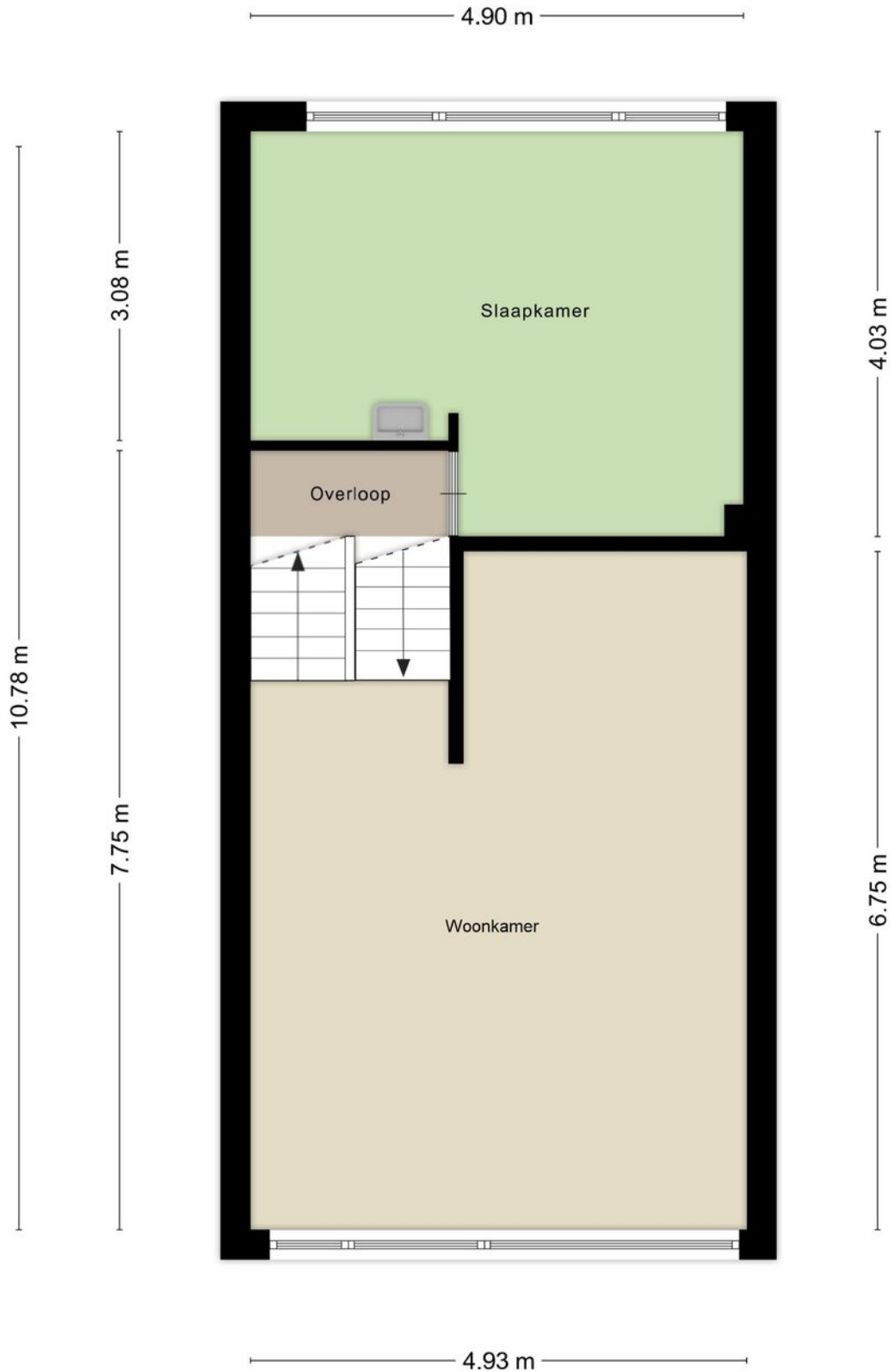


Begane grond met tuin



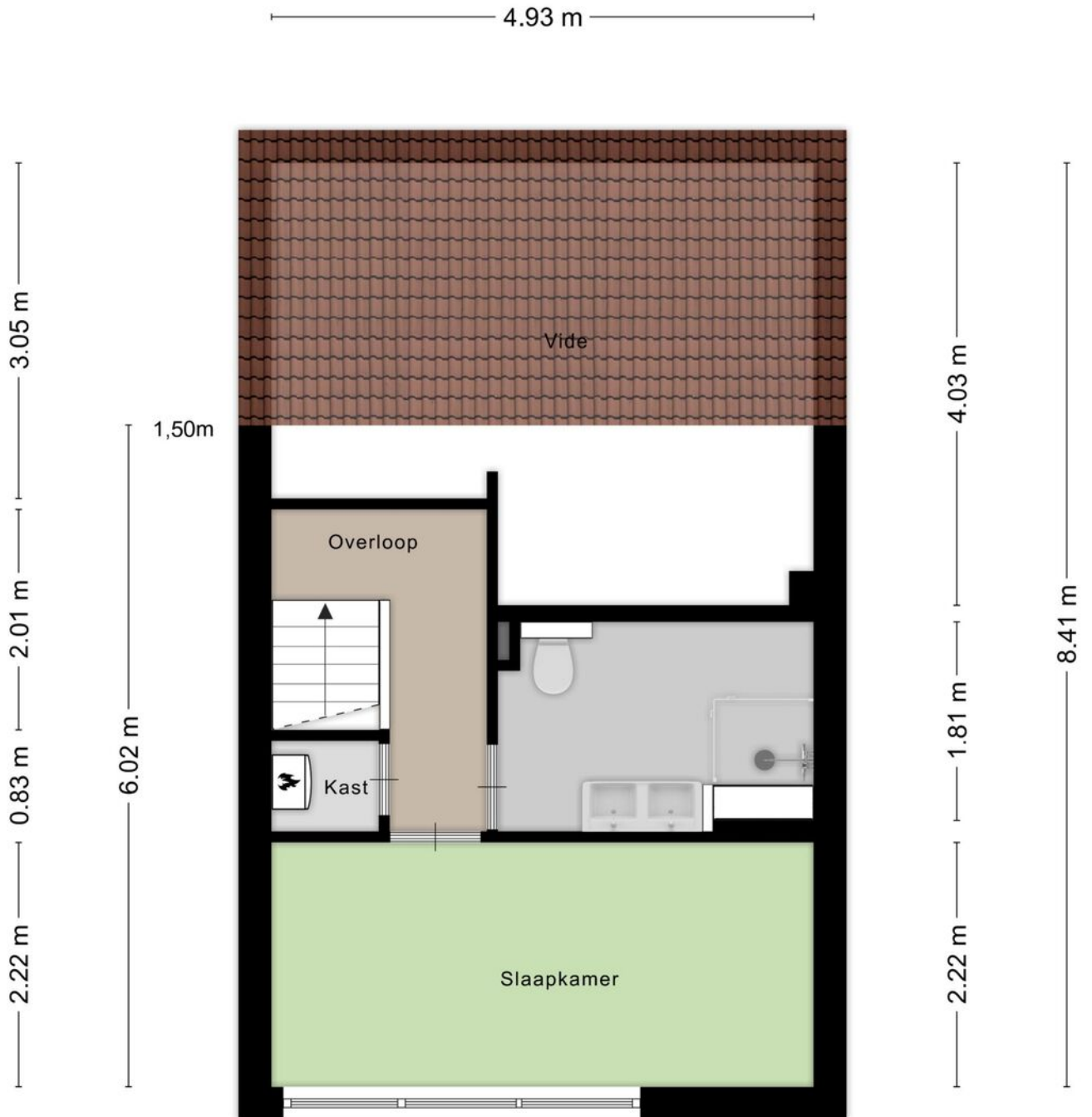


Verdieping - niveau 3 + 4





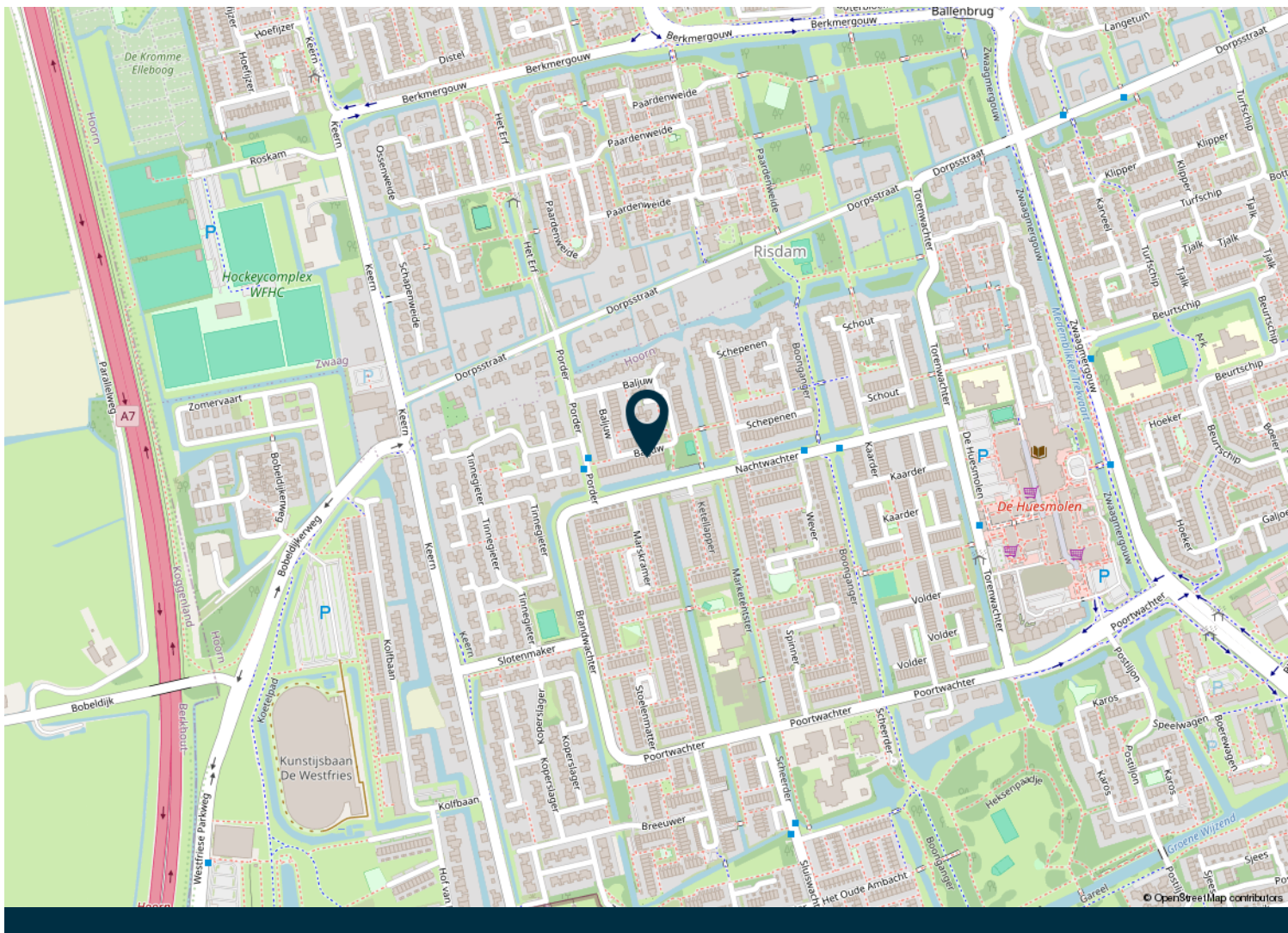
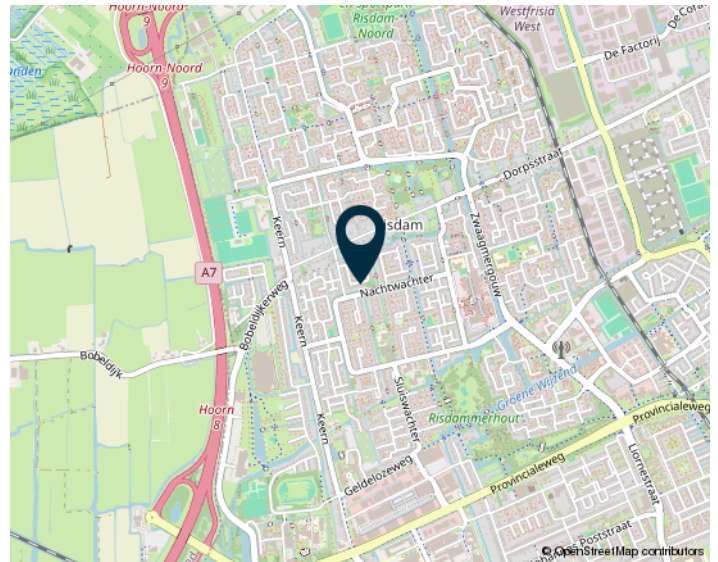
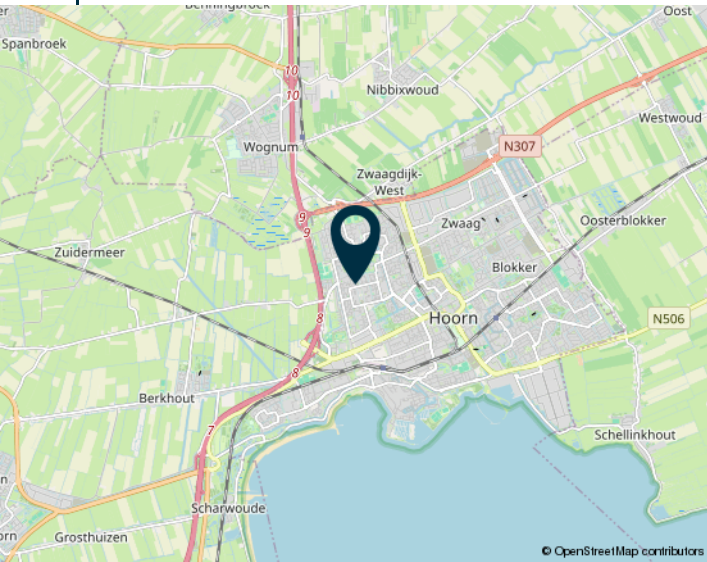
Verdieping - niveau 5



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

Locatie

op de kaart

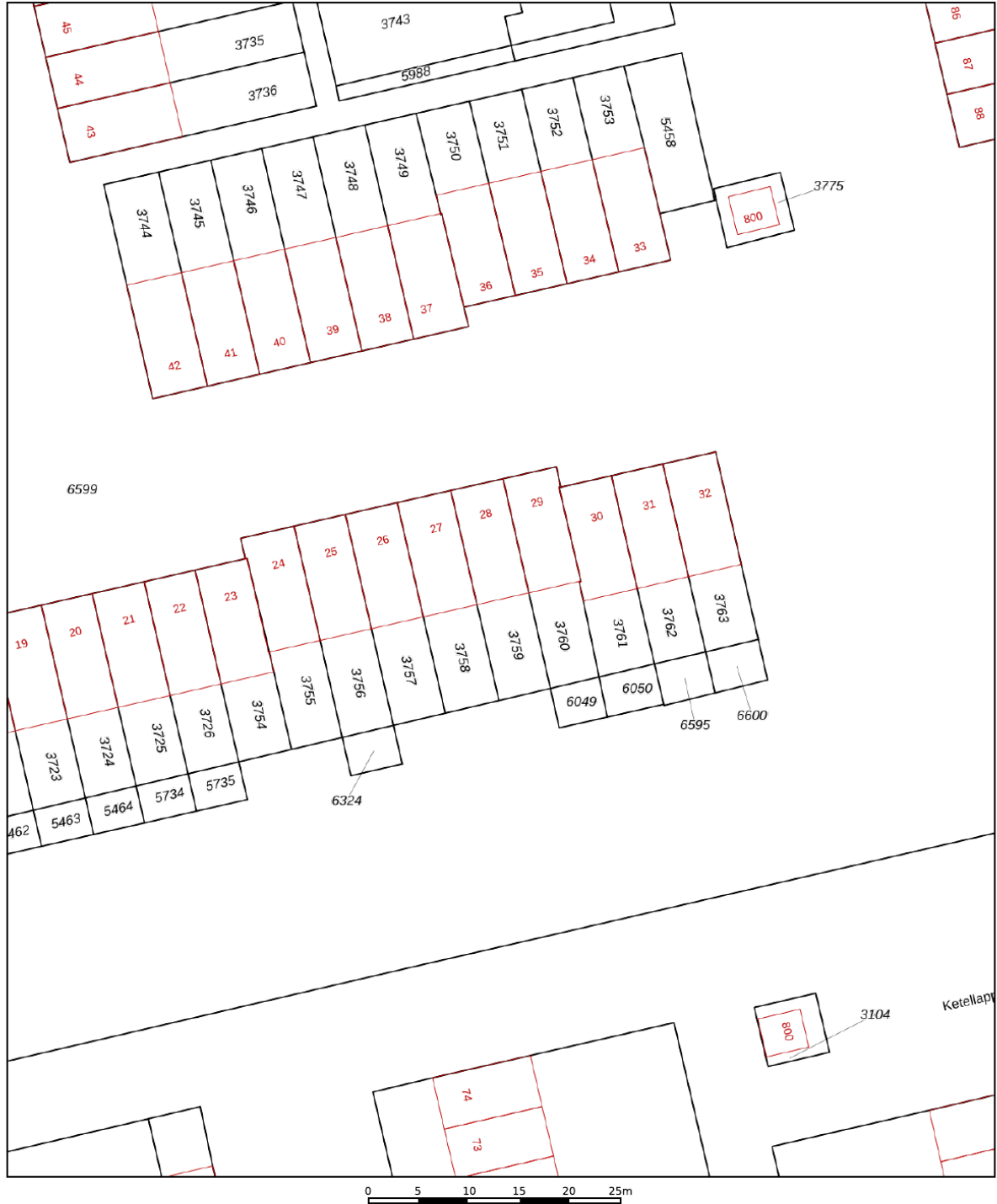




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3759	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 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 - Splitlevel
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1975
Inhoud	456,53 m ³
Gebruiksoppervlakte	110 m ²
Overige inpandige ruimte	18,90 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2,30 m ²
Perceeloppervlakte	114 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie F, nummer 3759
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuintuin
Lengte/Breedte	10,31 x 5,53 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Garage
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Therra (Lease)
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk in badkamer, elektrische verwarming in keuken
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Elektra	7 groepen, aardlekschakelaar + kookgroep
Isolatie	Dak-, muurisolatie en grotendeels dubbele beglazing
Energie label	B, geldig tot 6 oktober 2033, registratienummer 889392596

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:

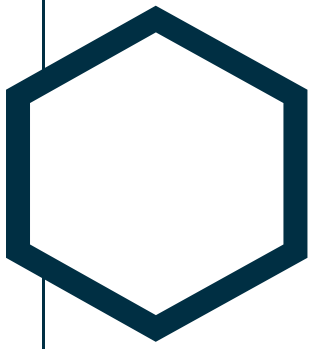
- Financieringsvoorbehoud.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

- 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