



ONDER DE PARTNEN



MARGIT NIJBOER

makelaardij

Richtprijs
€ 335.000,- k.k.

Hondsdrif 75
Zwaag

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



Beschrijving

Hartstikke leuke, verrassend ruime en goed onderhouden hoekwoning met openslaande deuren naar de diepe en zonnig gelegen tuin met een veranda. De woning heeft een moderne keuken, nette badkamer, 4 goed bemeten slaapkamers en een inpandig te bereiken berging met de wasmachineaansluiting.

Qua onderhoud aan de woning zit u ook goed want er zijn kunststof kozijnen, dito Velux ramen, voordeur en gevelbekleding dus de verfkwest kan weg. Alleen de openslaande deuren zijn van hout! Ook een prettig detail is dat u aan de voorzijde én aan de achterzijde geen overburen heeft, achter grenst het perceel namelijk aan een sloot met het park.

Het is een fijne woonomgeving met winkels, scholen, park en sportfaciliteiten op een steenworp afstand.

Kortom.....een bezichtiging waard!

Entree

Achter de kunststof voordeur is de hal met garderobehoek, een radiator, grote inloopmat met aansluitend een lichte laminaatvloer. Hiervandaan nemen we u mee naar de living,

Living

Gezellige, ruime en straatgerichte living waar in 2020 het plafond is gestuukt met een platte plint, de wanden zijn grotendeels behangen en er zijn hoge plintengeplaatst. Op de vloer is ook in 2020 een lichte laminaatvloer gelegd, aan de straatzijde is een groot raam met kunststof kozijn en dubbel glas en voor extra lichtinval is er een zijraam met kunststof kozijn, dubbel glas en draai/kiepraam.

Naast de ruime zithoek is er volop plek voor een eethoek waar ook nog een vast kastje zit aan de achterzijde van de keuken.

De trapopgang heeft vanuit de living speelse open treden naar de slaapverdieping.

Keuken

Moderne keuken in een hoekopstelling geplaatst met een hoog werkblad, laden, kastuimte, bovenkastjes en een losse wandkast.

We treffen er de diverse inbouwapparatuur, zoals: vaatwasser (2020), tafelmodel koelkast, combimagnetron, 4 pits gaskomfoor met rvs achterwand en een rvs afzuigkap met de afvoer naar buiten.

Er is een sierradiator aan de wand geplaatst en een verlaagd gestuukt plafond met inbouwspots verlicht de keuken.

Hardhouten openslaande deuren geven toegang tot de gezellige veranda.

Toilet en inpandig te bereiken berging

Richting de inpandige berging bevindt zich het toilet waar de laminaatvloer is doorgelegd, er zijn licht betegelde wanden met sierrand, het plafond met platte plint en de afzuiger.

Inpandige te bereiken is de berging met een radiator, de wasmachine- en drogeropstelling. De ruimte is niet geïsoleerd maar dat is wel makkelijk te realiseren.

Tuin

Achter de openslaande deuren bij de keuken is een sfeervolle veranda waar u heerlijk in het avondzonnetje kan nagenieten van de dag.

Er is een zonnige en diepe tuin op het noordwesten, grotendeels bestraat, te bereiken via de zijpoort met steeg naast de voordeur. De tuin grenst aan een sloot met daarachter het park dus geen achterburen en meer naar links de sportvelden. Geeft geen overlast, wel gezelligheid.

1e Verdieping

Betonnen verdiepingsvloer met licht laminaat, ook in 2020 gelegd, dat vanaf de overloop is doorgelegd in de slaapkamers waar paneeldeuren zijn geplaatst.

1e Slaapkamer voorzijde – ruime diepe kamer met structuurverf op de wanden, lichte laminaatvloer en kunststof Velux raam met verduisteringsgordijn.

2e Slaapkamer voorzijde – royale kamer met kunststof Velux raam met verduisteringsgordijn, de wanden zijn behangen en er is een vaste kastenwand met een spiegeldeur.

3e Slaapkamer achterzijde – leuke afmeting kamer met ook hier de lichte laminaatvloer, een kunststof Velux raam en structuurverf op de wanden.

Badkamer

De badkamer heeft licht betegelde wanden, een donkere vloer, een wastafel, designradiator, speels plateau om spulletjes op te zetten, 2e toilet en een ruime douchehoek met 2 glazen wandjes en een mengkraan. Het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie en direct lichtinval.

2e Verdieping

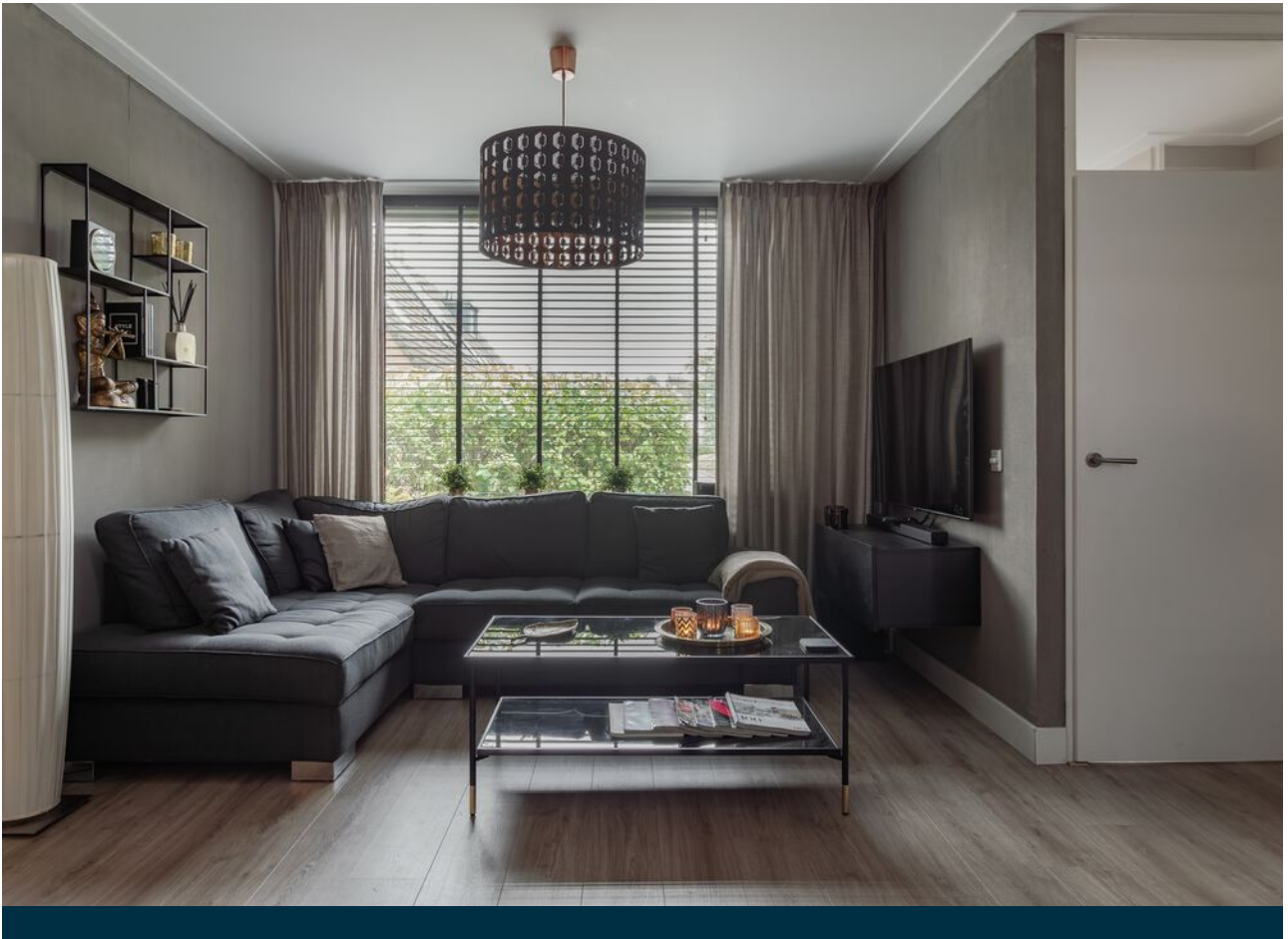
Een vaste dichte trap geeft toegang tot de zolderverdieping met een betonnen vloer. Boven de trap zit nog een handige wegzetvloering en de voorzolder heeft veel berguimte en nog extra berguimte achter het hoge knieschot met schuifdeuren. Ook de goed onderhouden cv installatie is hier geplaatst.

4e Slaapkamer – een fijne en ruime kamer met groot kunststof Velux dakraam met verduisteringsgordijn. Op de vloer is laminaat gelegd en de wanden zijn behangen. Boven het plafond is nog een loze ruimte dus zou u nog een hoog plafond in de kamer kunnen realiseren.

Bijzonderheden:

- Betonnen verdiepingsvloeren
- Niet bewoners clausule
- Manta vloer
- Steenworp afstand van winkelcentrum, school, park, sportvelden en de aansluiting op de A7
- Fijne woonomgeving



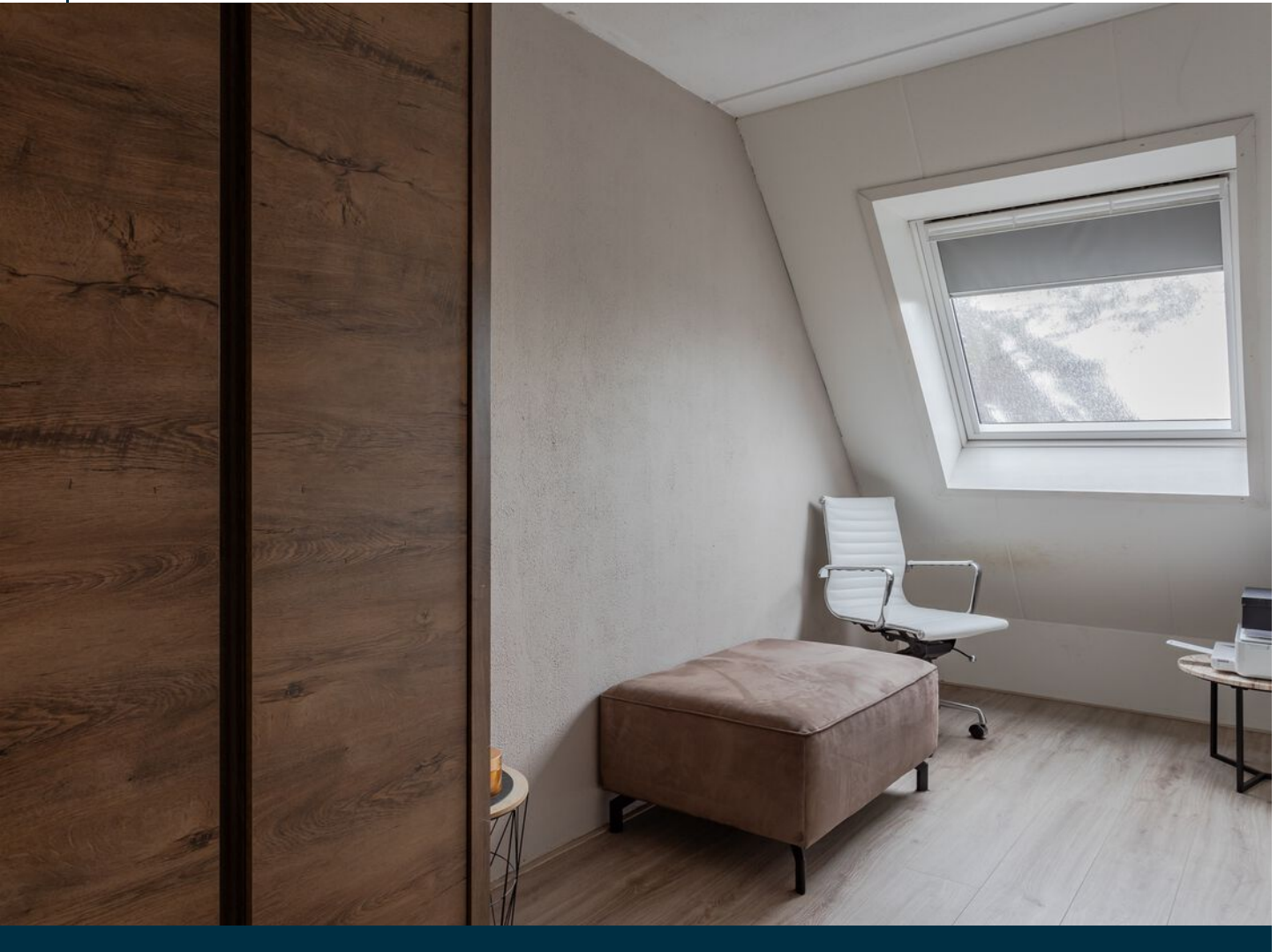
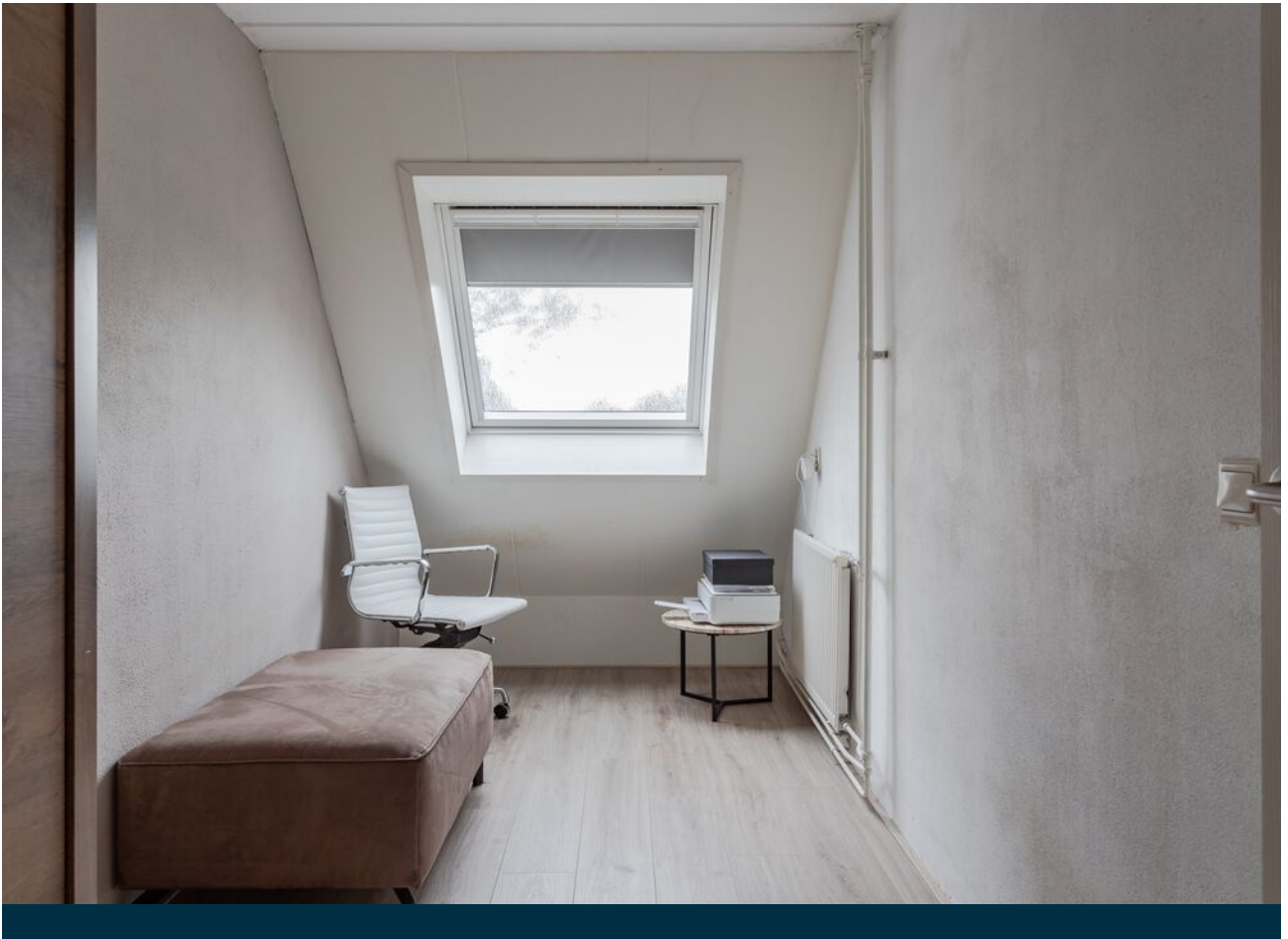






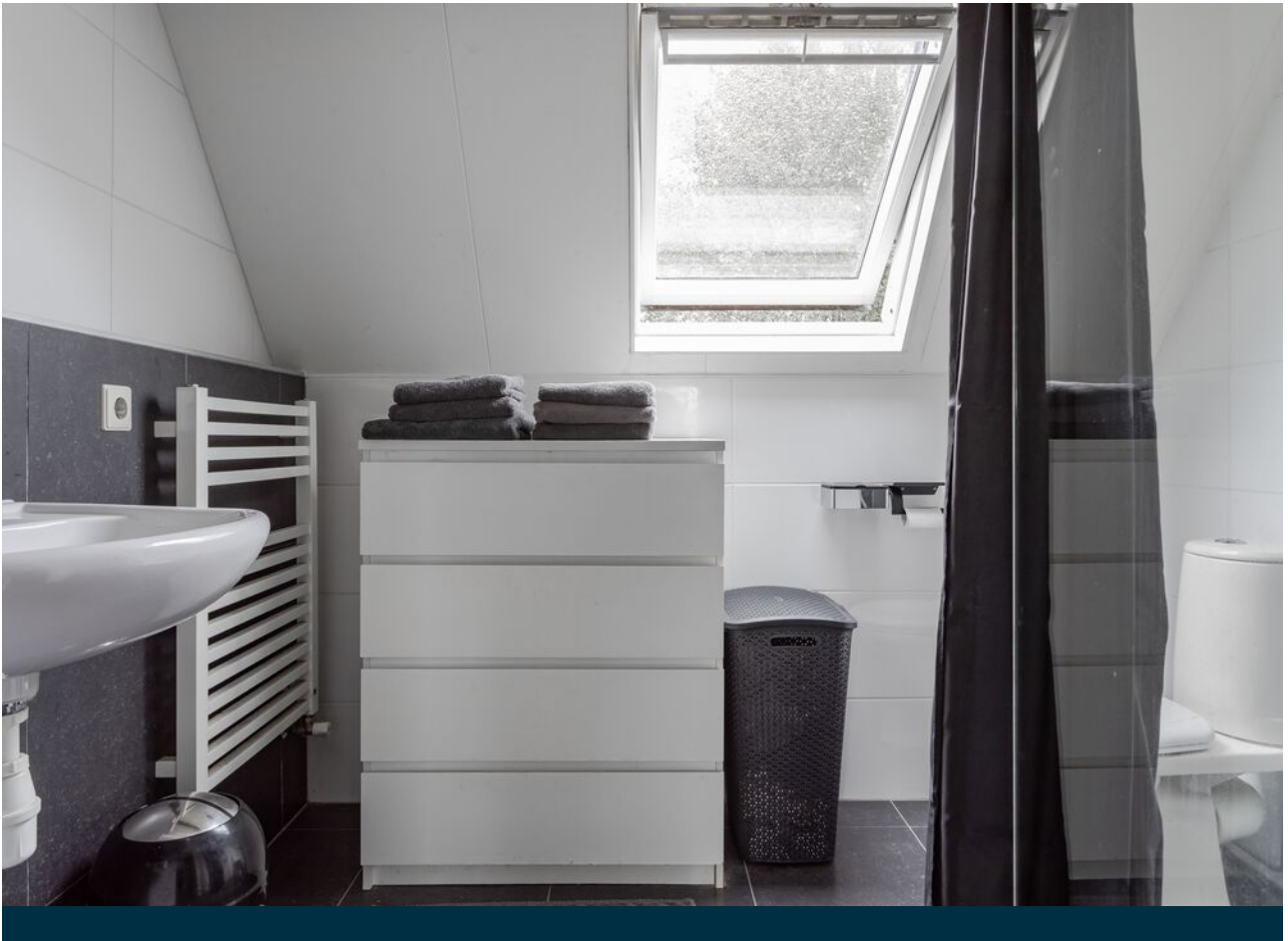


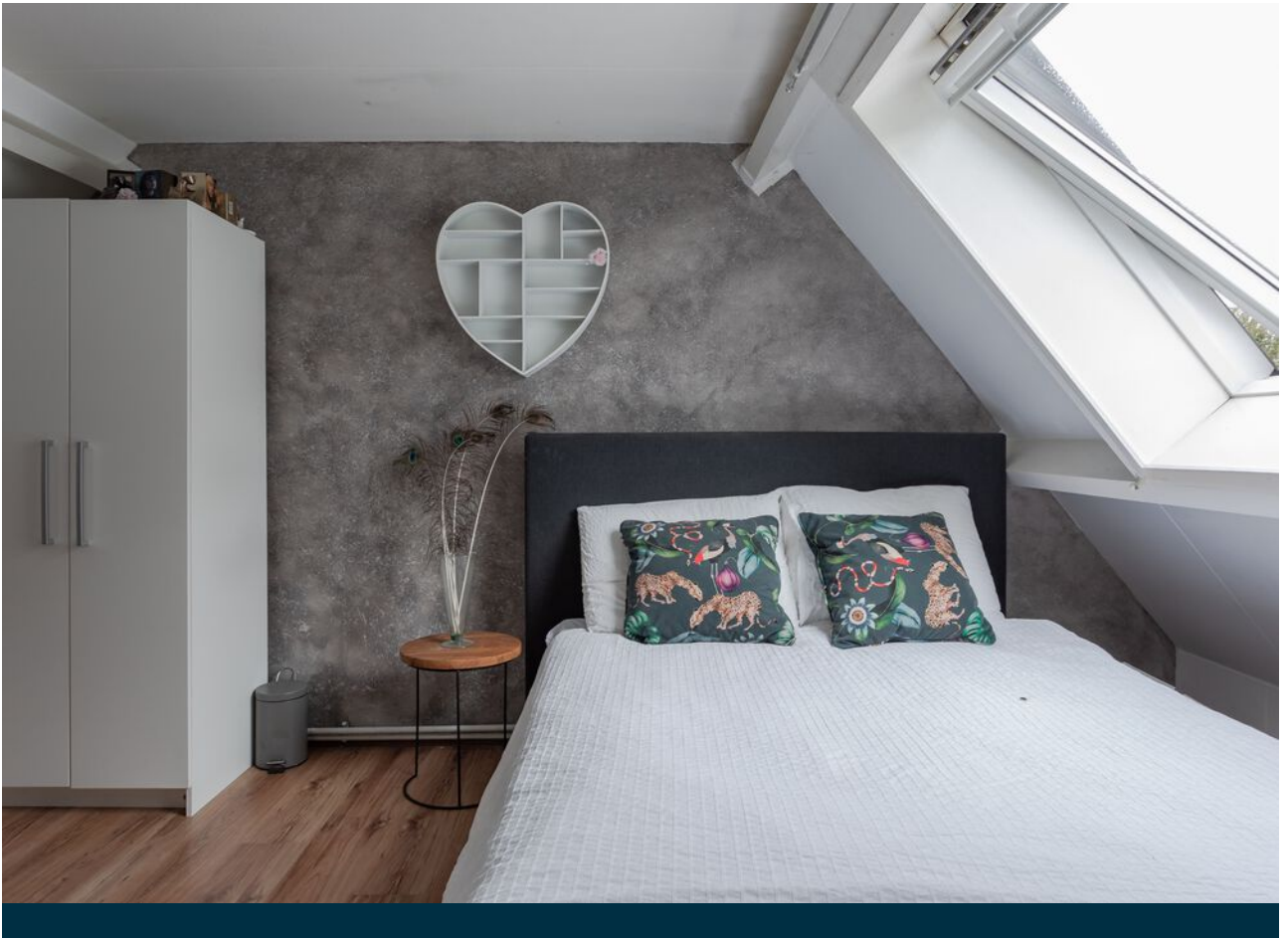


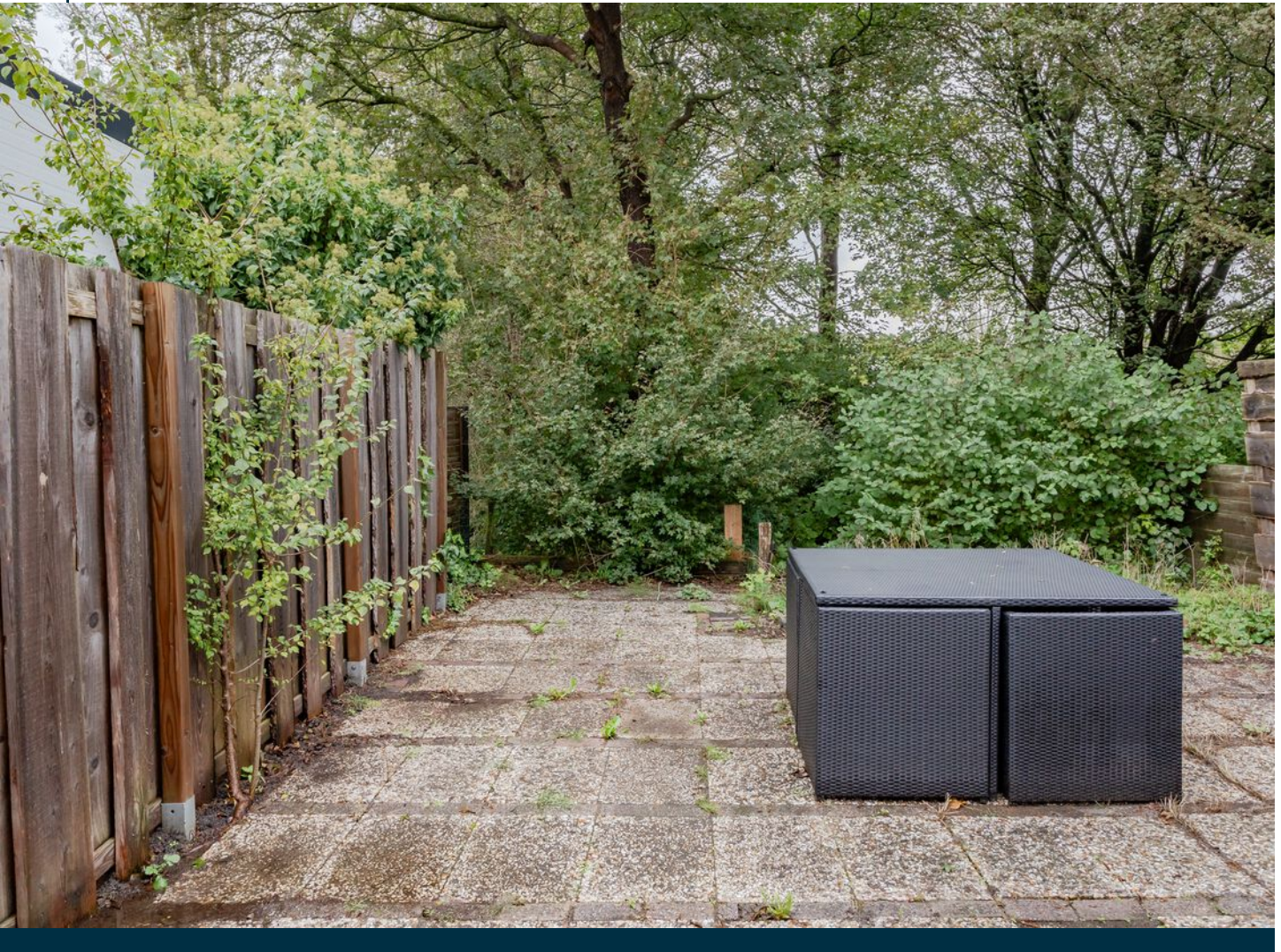


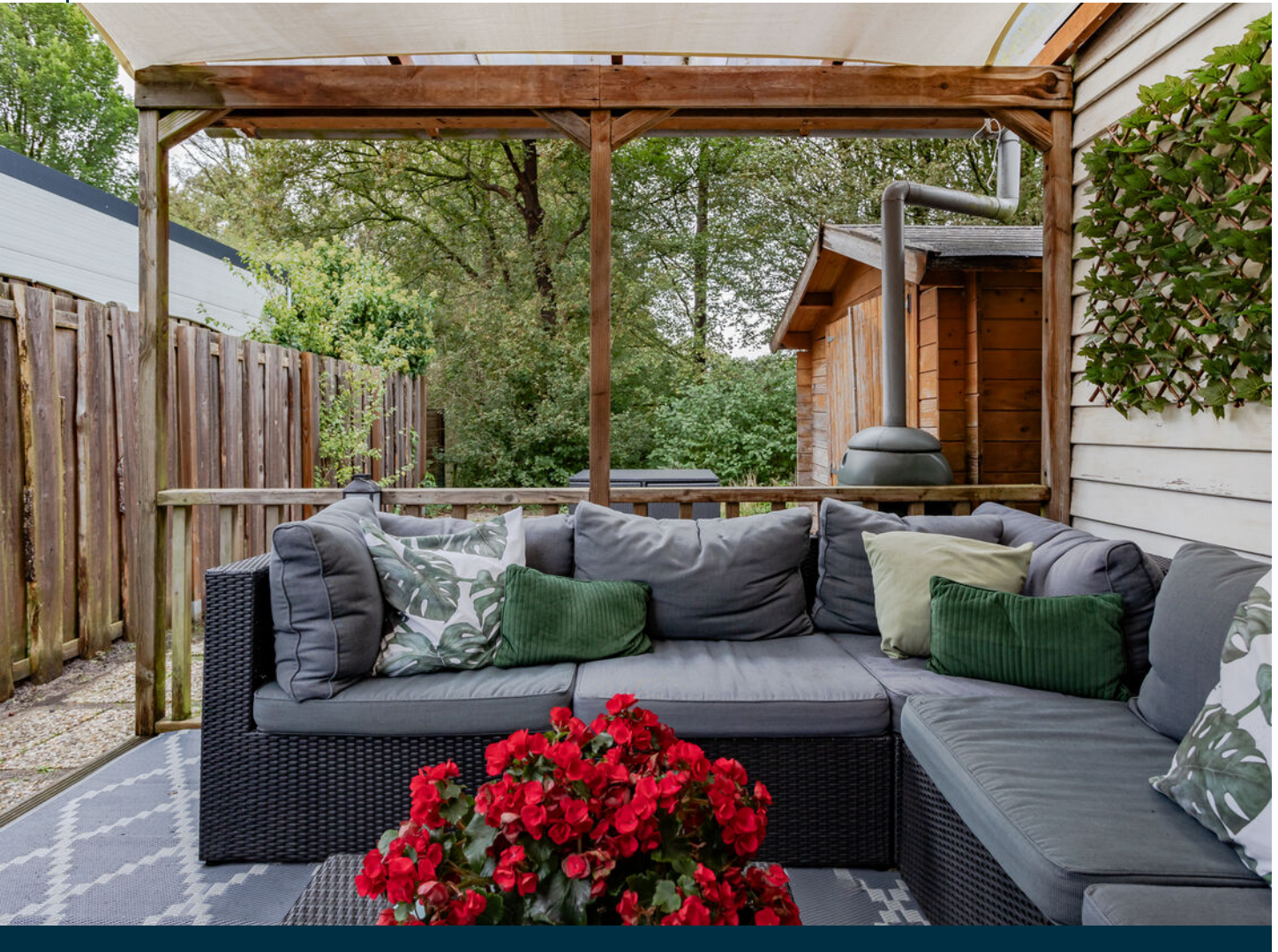
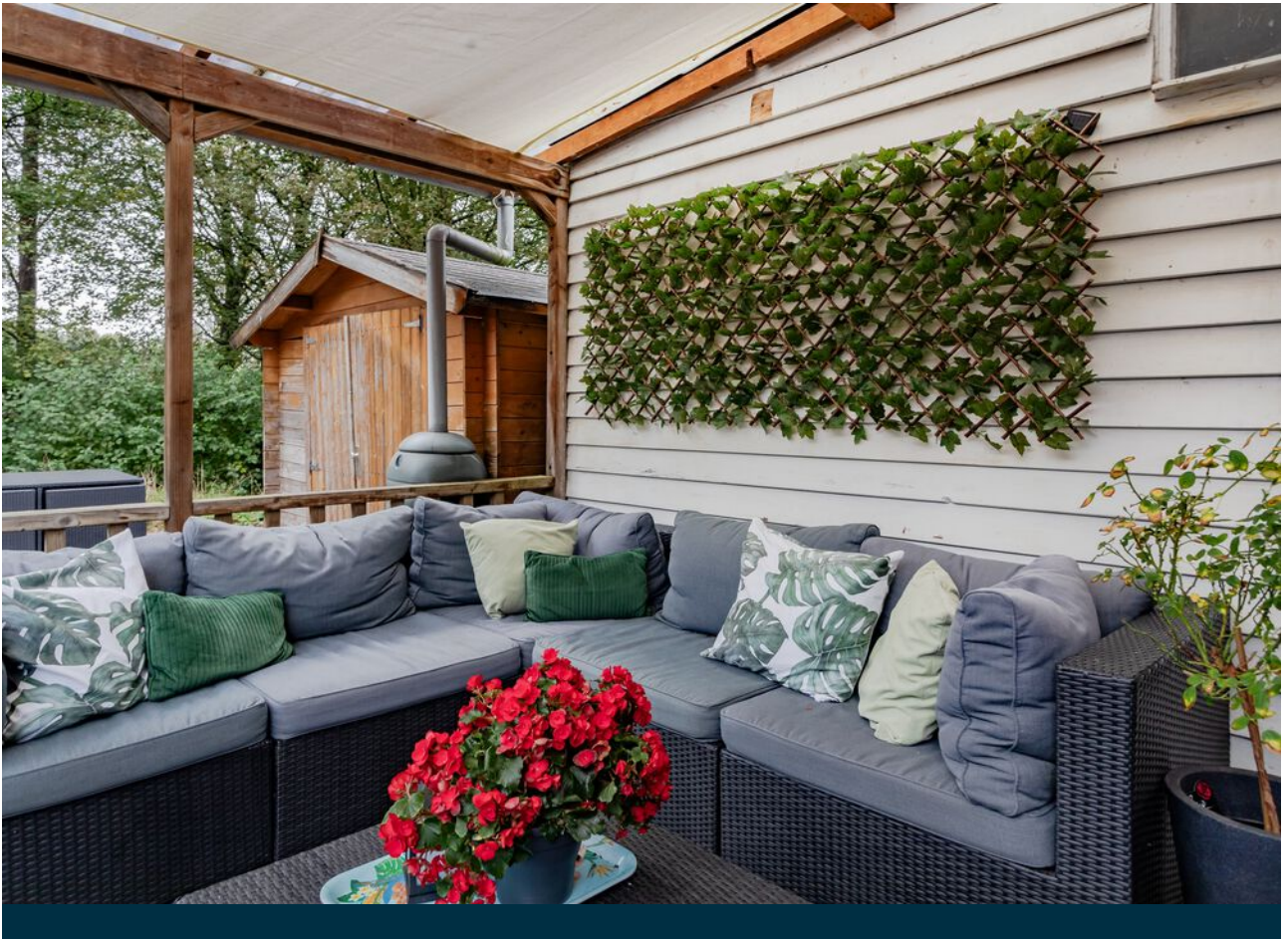








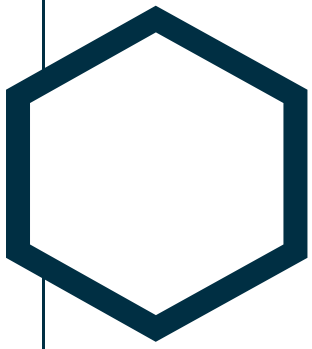




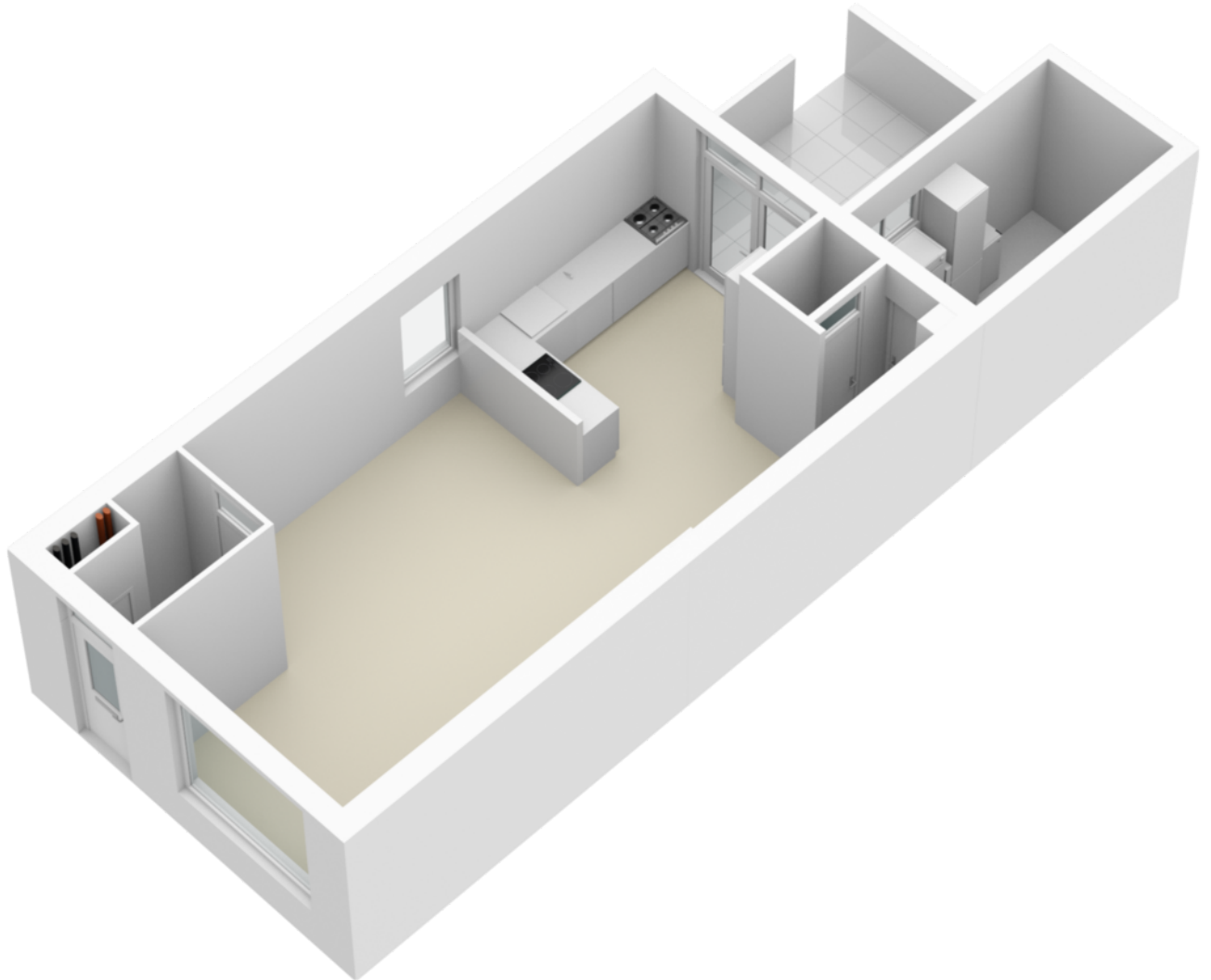


Begane grond





Begane grond 3D



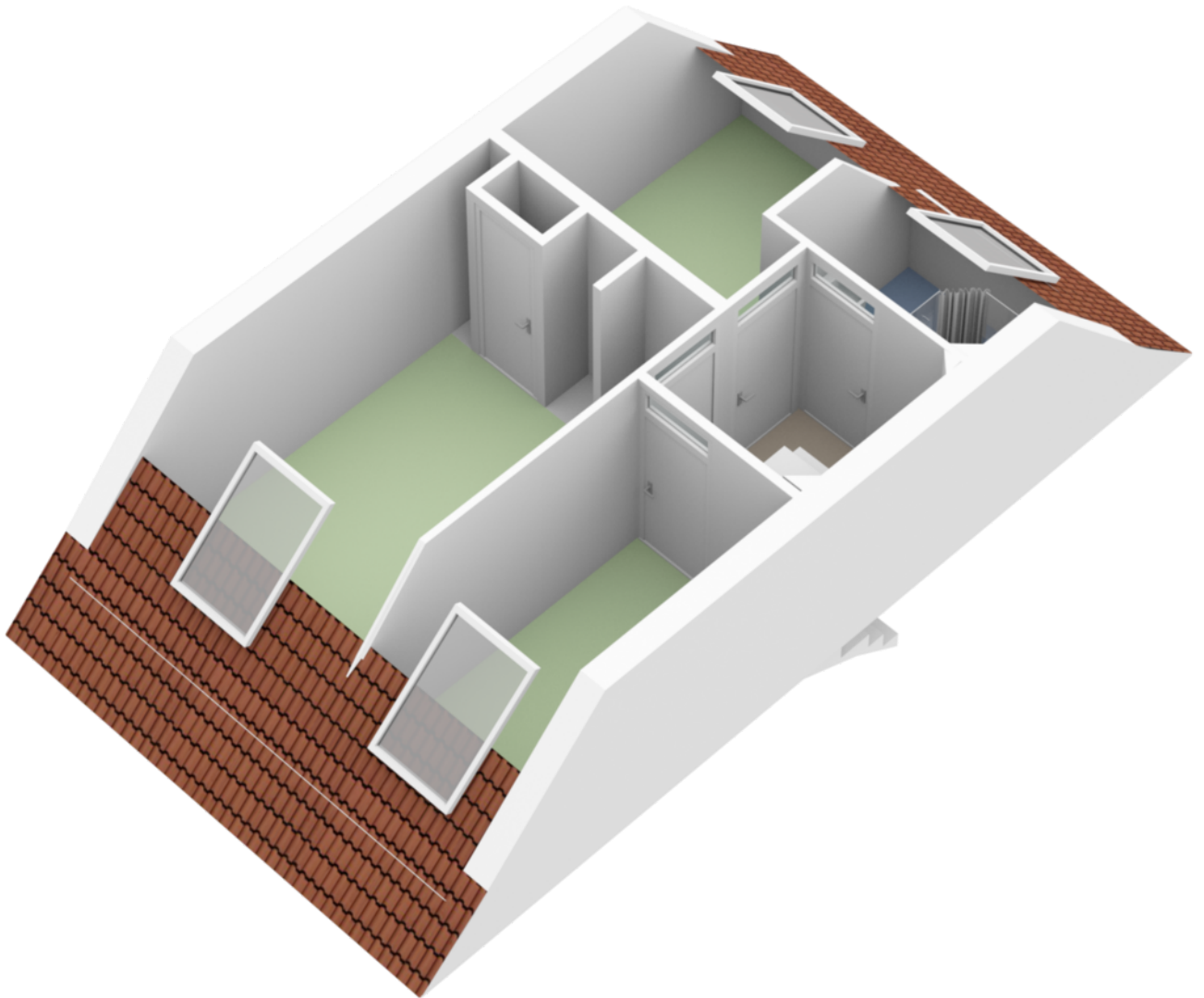


1e verdieping



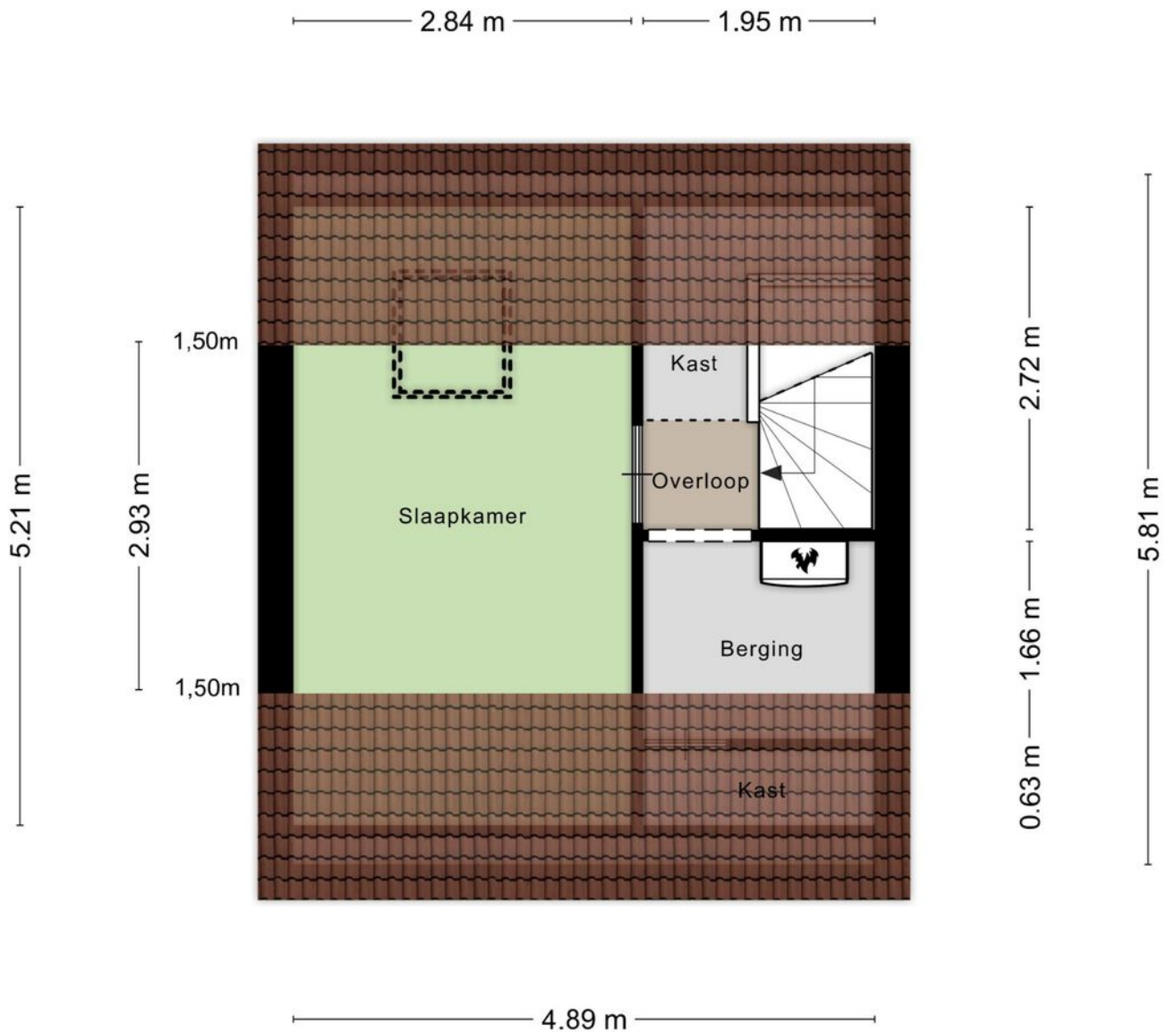


1e verdieping 3D





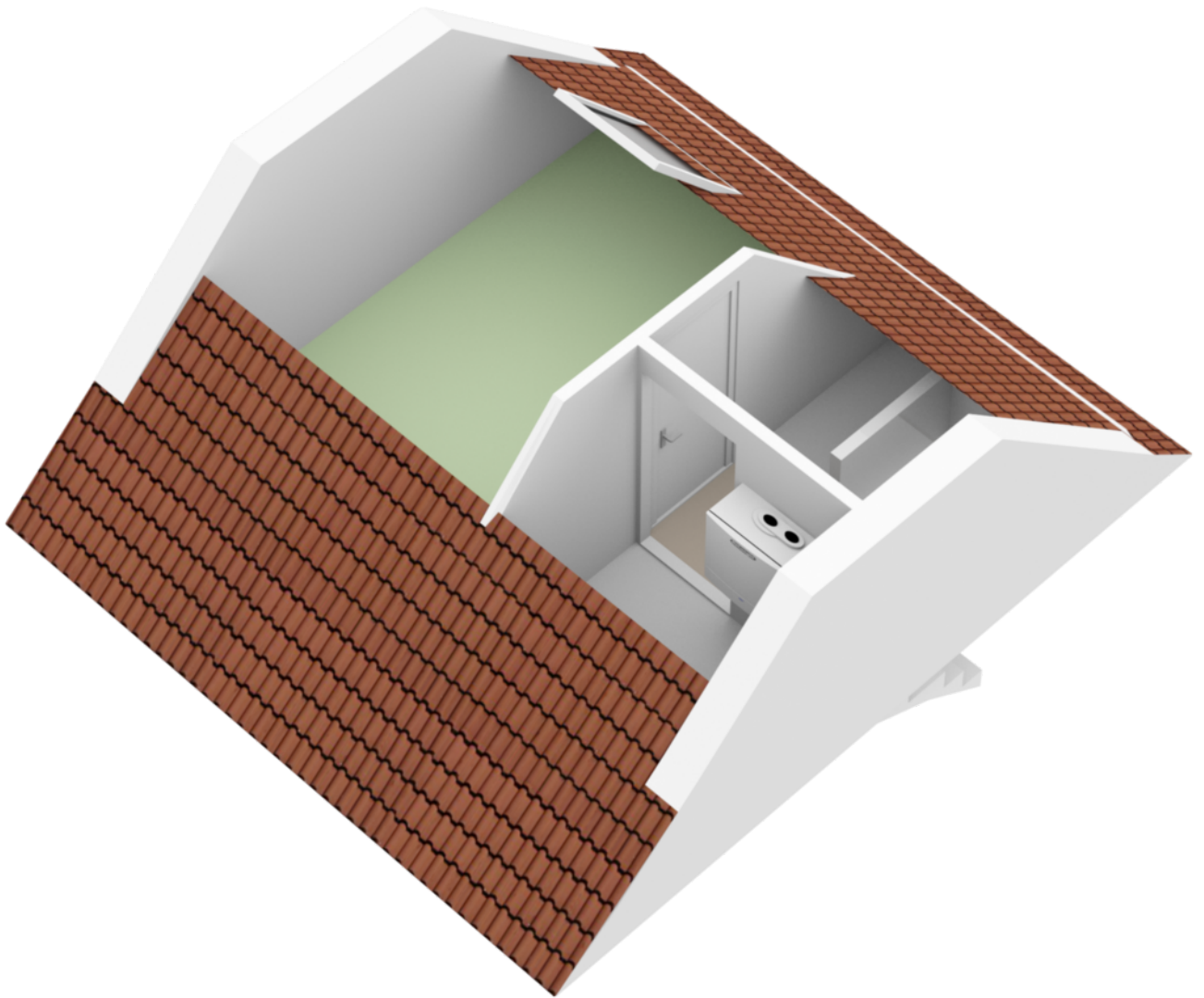
2e verdieping



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



2e verdieping 3D

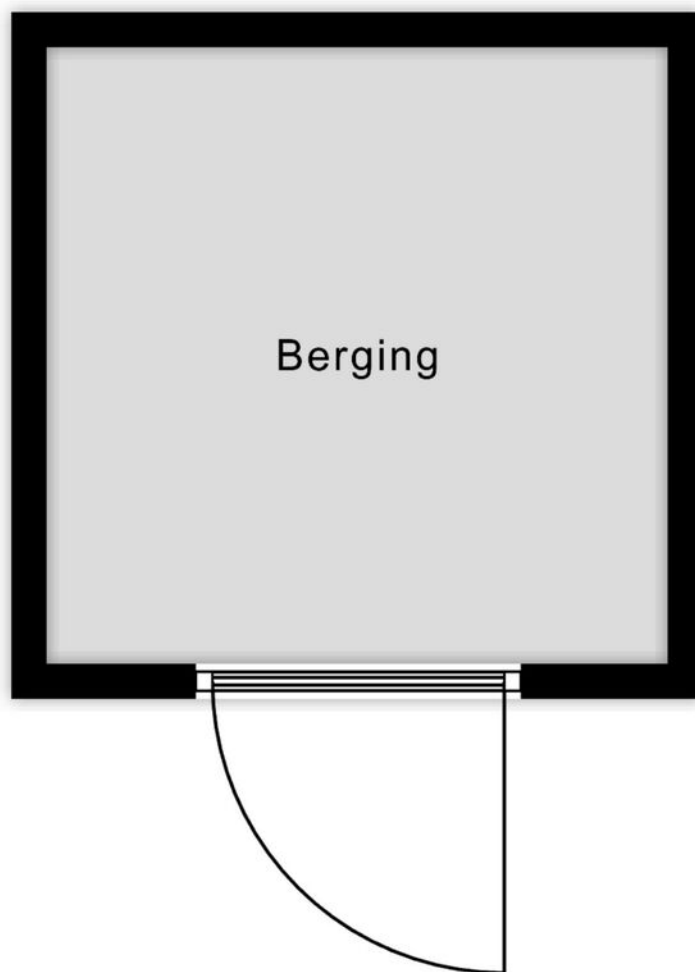




Berging

2.65 m

2.63 m



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

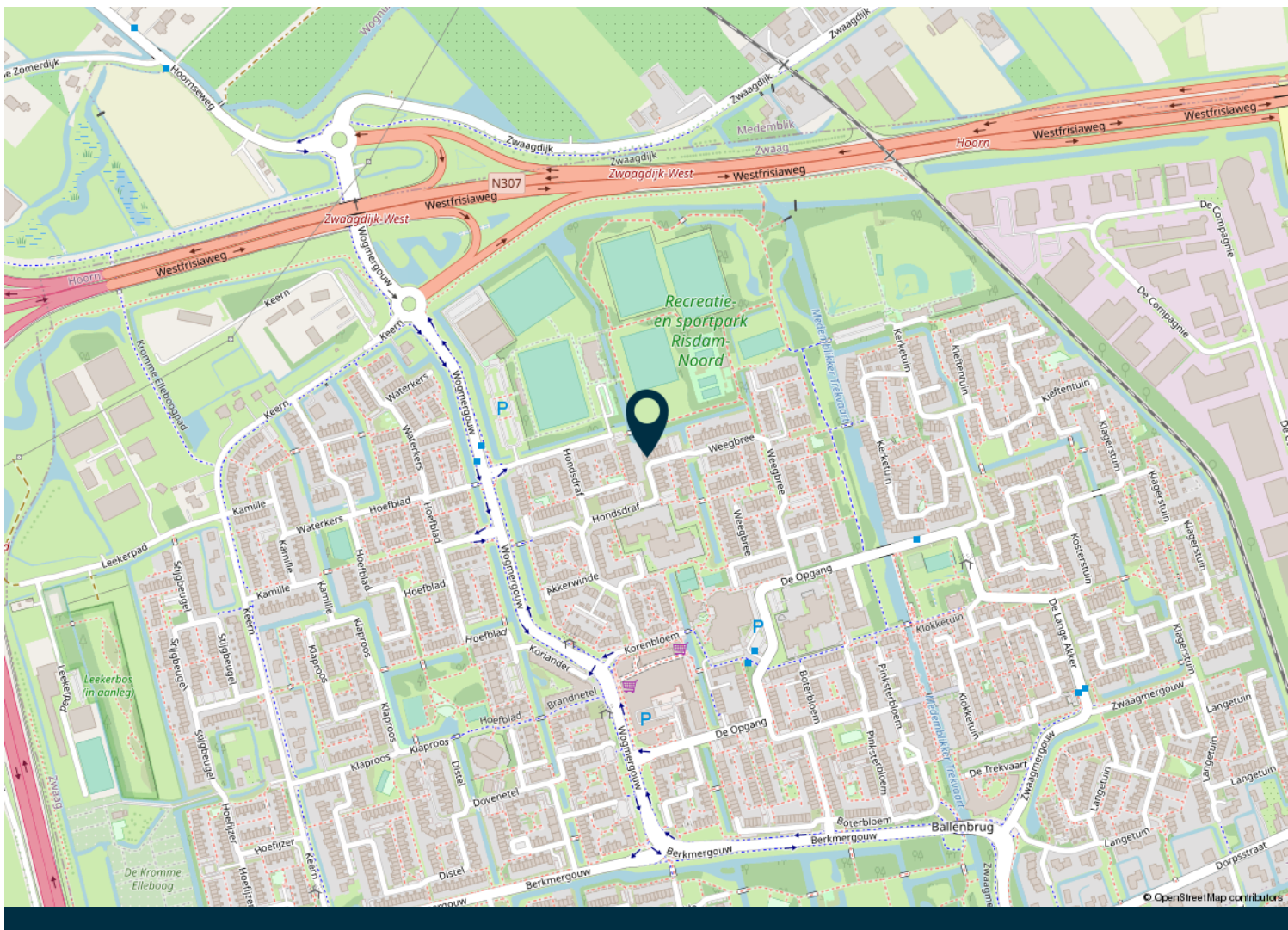
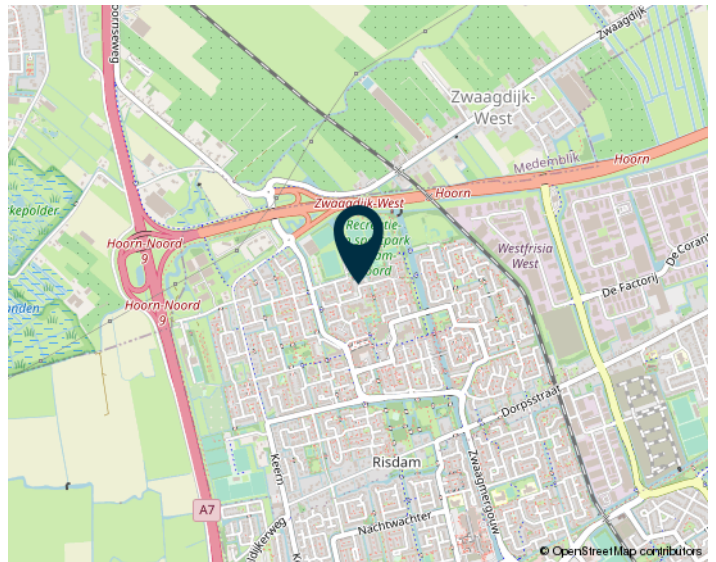
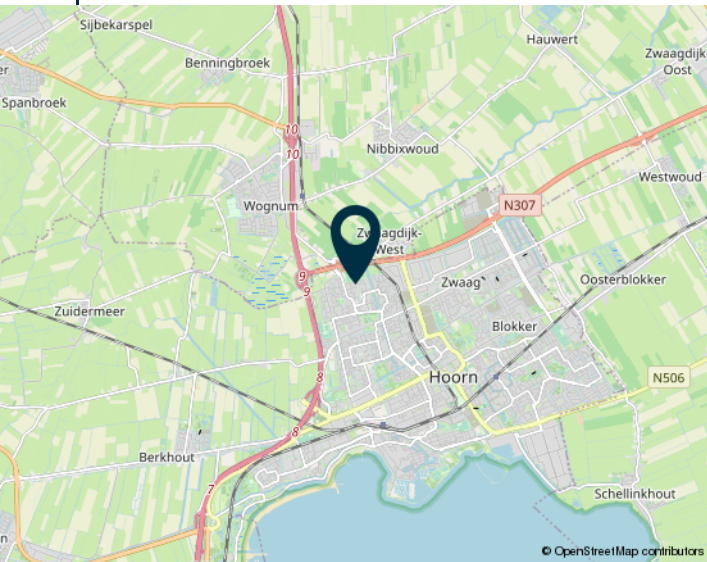


Begane grond met tuin



Locatie

op de kaart

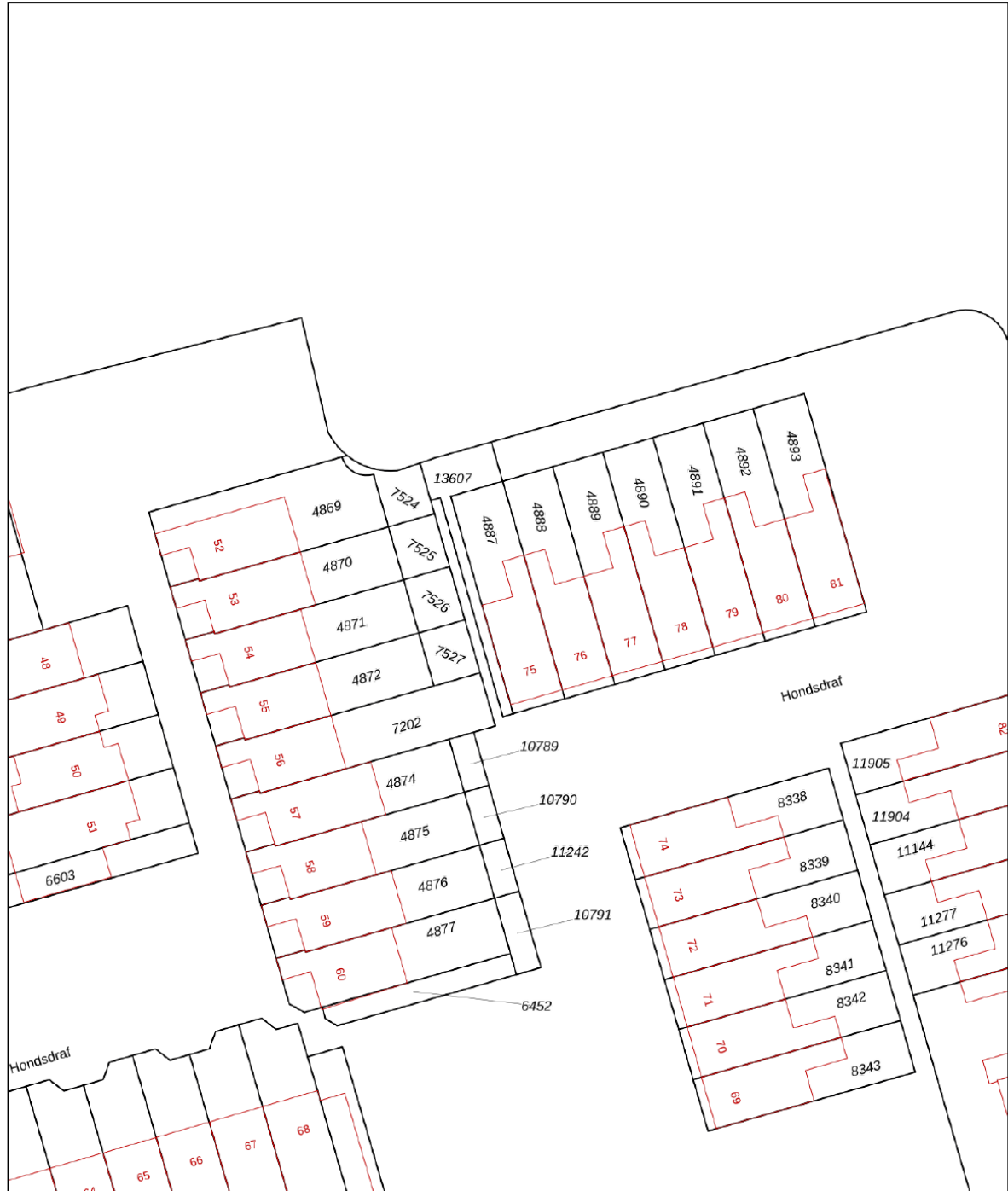




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4887	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 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

Algemene informatie	
Type object	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1980
Inhoud	370 m ³
Gebruiksoppervlakte	103 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11 m ²
Perceeloppervlakte	170 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 4887 en 13607
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	14 x 6 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Via de zijkant
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Avanta 28C
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Elektra	4 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Grotendeels geïsoleerd
Energie label	C, geldig tot 23 mei 2029, registratienummer 955238791

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:

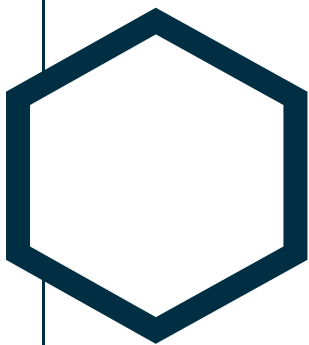
- Financieringsvoorbehoud.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

- 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