



MARGIT NIJBOER
makelaardij



Vraagprijs
€ 399.000,- k.k.

'T Glop 14
Hoorn

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



Beschrijving

Een gloednieuw en charmant 4 kamer appartement, in hartje binnenstad, met 3 slaapkamers, een moderne badkamer en separate toiletruimte op de begane grond.

Op de 1e verdieping een gezellige living met openslaande deuren naar het zonnig gelegen dakterras van 10 m². Ook de keuken is een plaatje te noemen, uitgevoerd in lichte kleurstelling met diverse inbouwapparatuur waaronder een wijn/ klimaatkast.

Bij de renovatie zijn hoogwaardige materialen gebruikt waardoor er een toekomstbestendige woning is gerealiseerd. Winkels, terrasjes, het havengebied, de markt, het station, de schouwburg en het stadsstrand zijn op loopafstand.

Kortom, een ontzettend leuk appartement op een ontzettend leuke plek!

Entree

Via de voordeur komt u in de tussenhal met inloopmat en meterkast. Hier heeft u middels een moderne stalen deur met glas toegang tot de chique diepe hal.

De wanden en het hoge plafond zijn gestuukt, er zijn inbouwspots, hoge plinten en overall paneeldeuren met mooi afgewerkte sierdeurposten. Op de grond ligt een lichte pvc vloer in visgraat (welke overal is doorgelegd), er is een diepe garderobe/bergkast met verlichting en een diepe kast met de wasmachineaansluiting, cv installatie en centraal afzuigstelsysteem.

In deze hal bevindt zich de trapopgang naar de woonverdieping en heeft u toegang tot de slaapkamers, badkamer en het separaat toilet.

Begane grond - 3 slaapkamers

1e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met rechte en gestuukte wanden, hoog gestuukt plafond met inbouwspots, groot draai/kiepraam, diepe trapkast, vaste internetaansluiting.

2e Slaapkamer achterzijde – leuke kamer met fijn lichtinval via het daglicht. Deze kan open en heeft elektrisch te bedienen raambekleding/zonwering. Gestuukte wanden en plafond met inbouwspots, hoge plinten en de pvc vloer is in deze kamer zonder drempels doorgelegd.

3e Slaapkamer achterzijde – vrijwel identiek aan de 2e slaapkamer maar iets breder.

Badkamer en separaat toilet

Modern betegelde badkamer met hoog plafond en centraal afzuigstelsysteem met eigen bediening. Inbouwspots verlichten de badkamer, maar ook de ronde spiegel heeft verlichting met tiptoets. Wastafelmeubel met 2 laden, designradiator, ruime douchehoek met koof voor de shampoo, thermostaatkraan met regen- en handdouche en drainafvoer.

De toiletruimte met wandcloset en fonteintje heeft net als de badkamer modern betegelde wanden en vloer, een hoog plafond met inbouwspot, koofje en centraal afzuigstelsysteem.

1e verdieping - Living met dakterras

De gezellige living heeft een pvc vloer gelegd in visgraat motief, de wanden hebben hoge plinten en zijn net zoals het plafond met inbouwspots glad gestuukt. De knusse zithoek heeft 2 Velux dakramen met top-down raambekleding.

Via openslaande deuren met zijramen komt u op het dakterras welke is gelegen op het zuidwesten. Het dakterras is gelegd met hardhouten vlonders en het dak van het terras is verzwaard, waardoor er b.v. een jacuzzi geplaatst worden. Plaats er nog een schutting voor meer privacy en u kunt hier heerlijk beschut genieten met prachtig zicht op de kerktoren en de binnenplaats.

Vrijwel de hele dag is hier de zon welke aan het eind van de dag verdwijnt achter het dak van de overburen.

Keuken

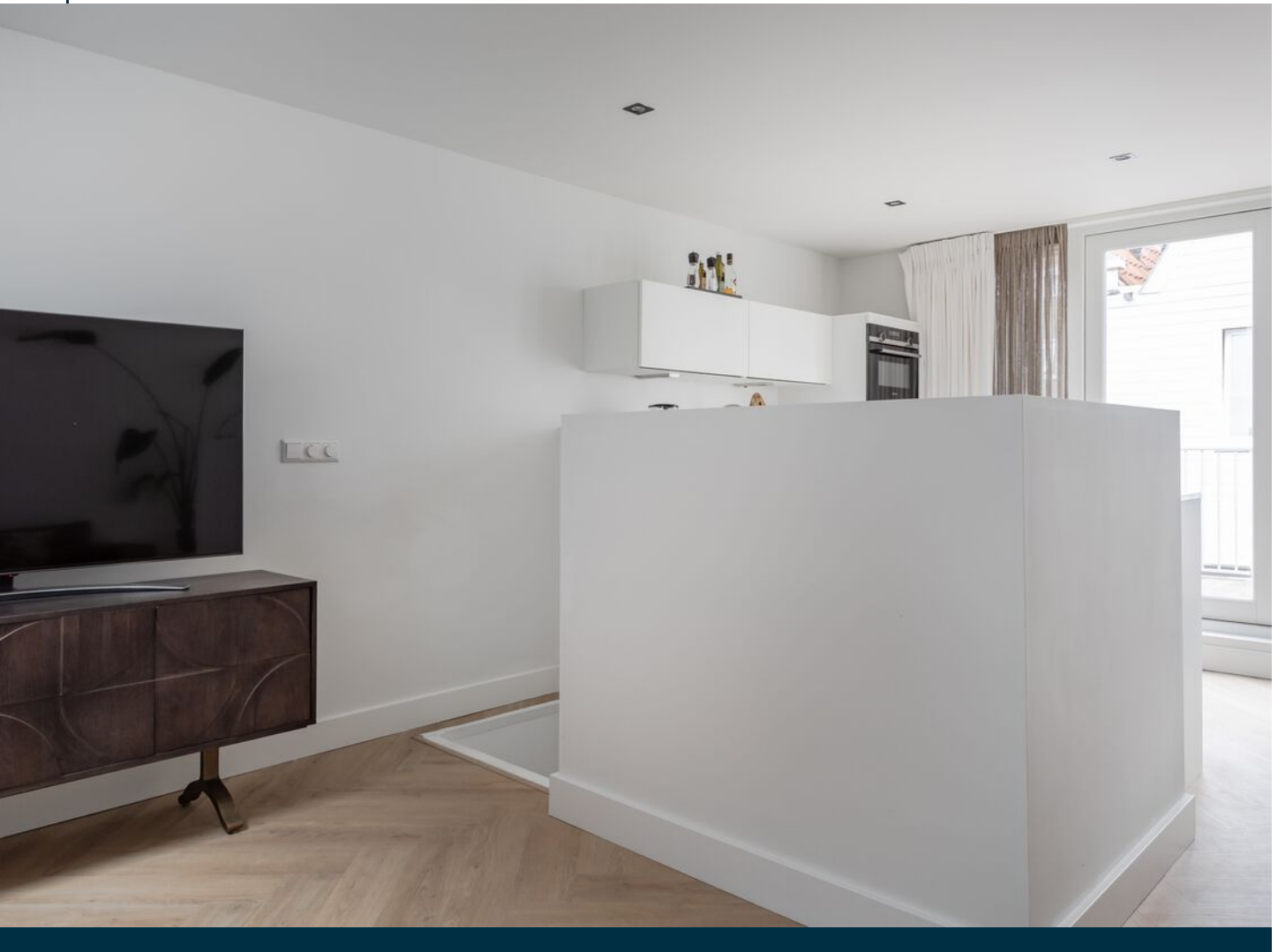
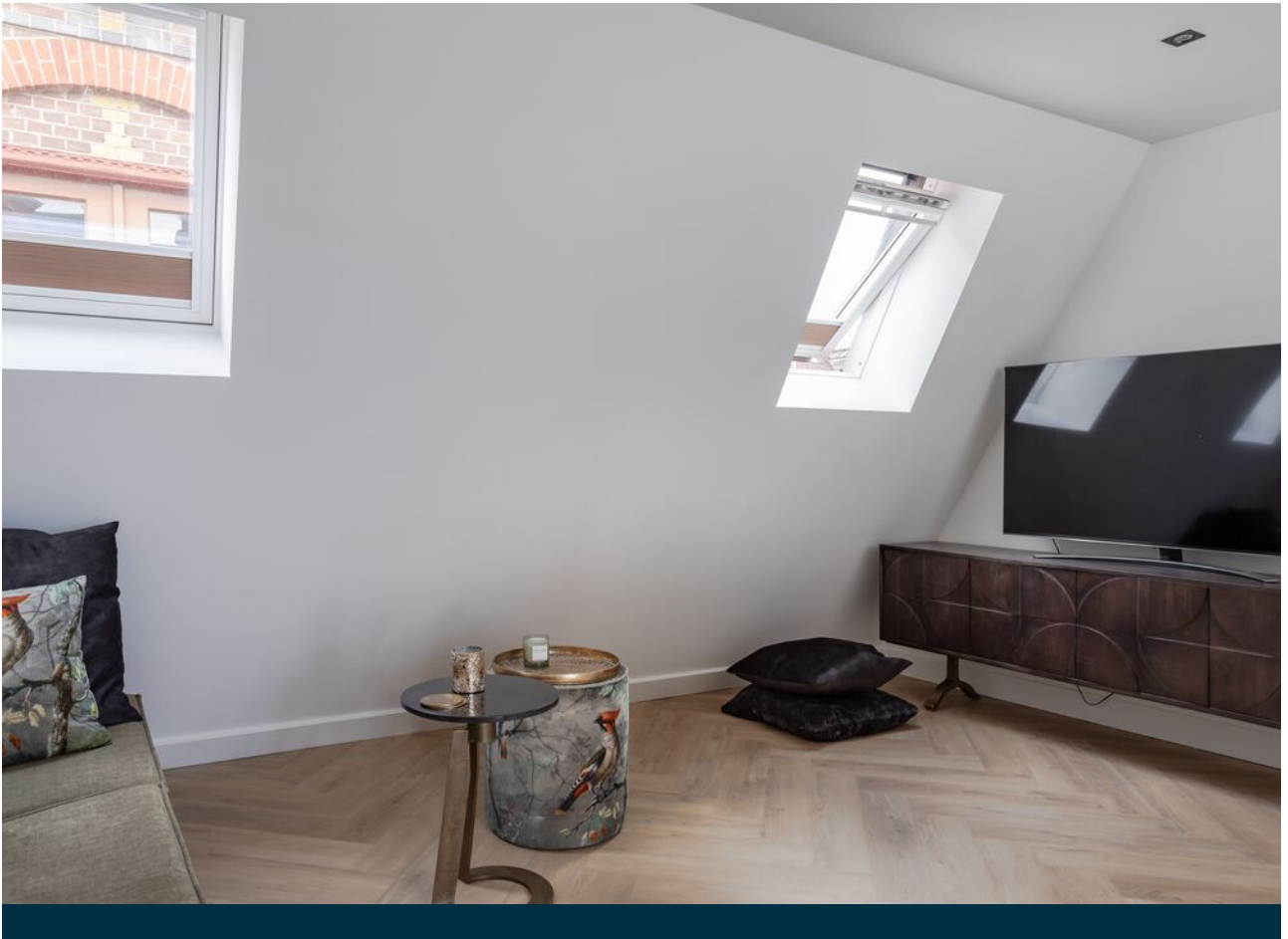
Moderne keuken in lichte kleurstelling met een licht natuurstenen werkblad. De keuken is in een hoekopstelling geplaatst en heeft kastjes, laden, een besteklade, bovenkastjes met bladverlichting en diverse inbouwapparatuur, zoals: inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiger met koolstoffilters, vaatwasser, koelkast met vriesvakje, combimagnetron en een wijnklimaatkast.

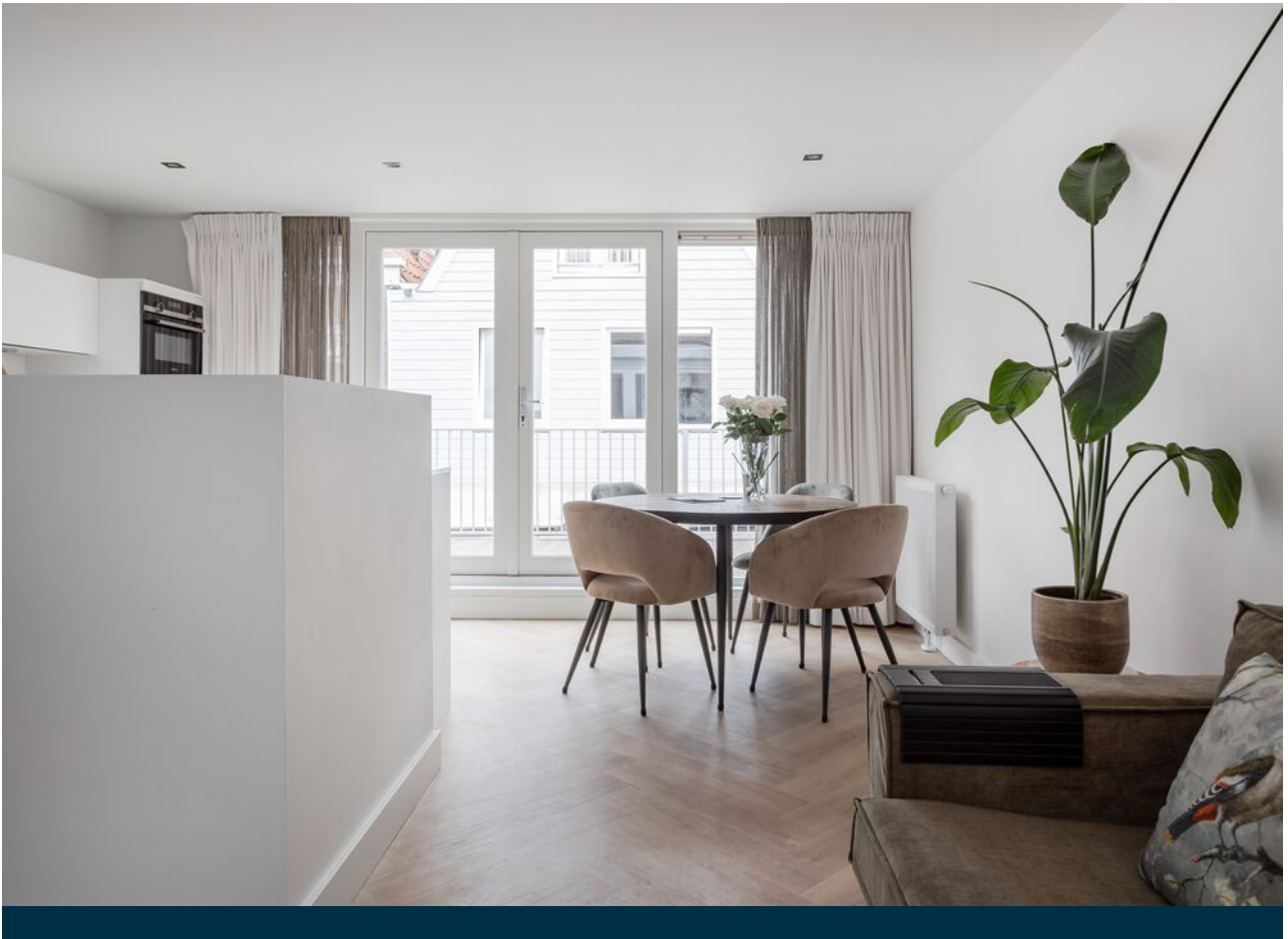
Bijzonderheden:

- Beschermd Stadsgezicht
- VVE kosten € 133,75 per maand
- HR++ glas
- Gordijnen ter overname
- VVE met 5 eigenaren
- Overdrachtsbelasting komt verkoper toe



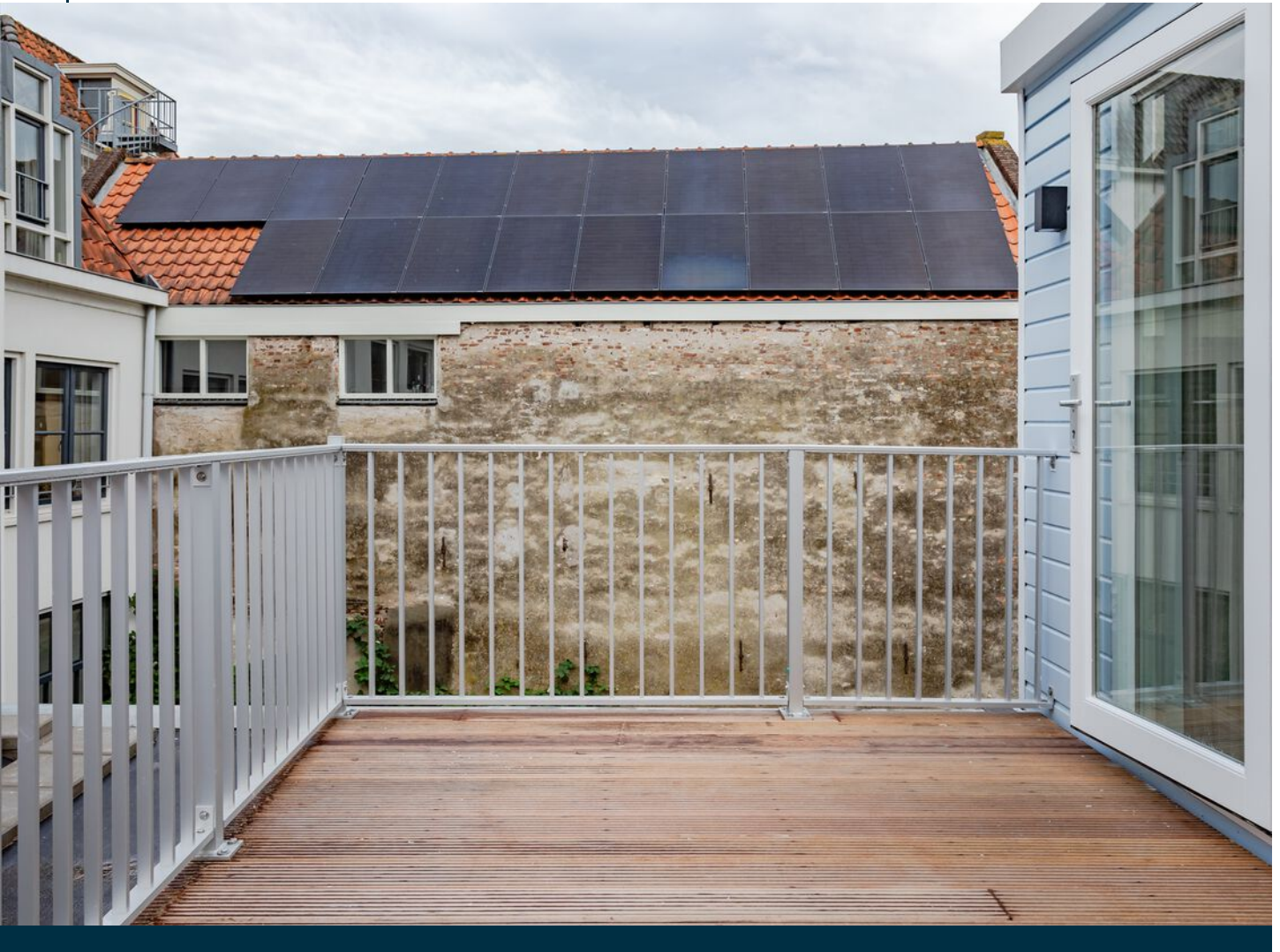


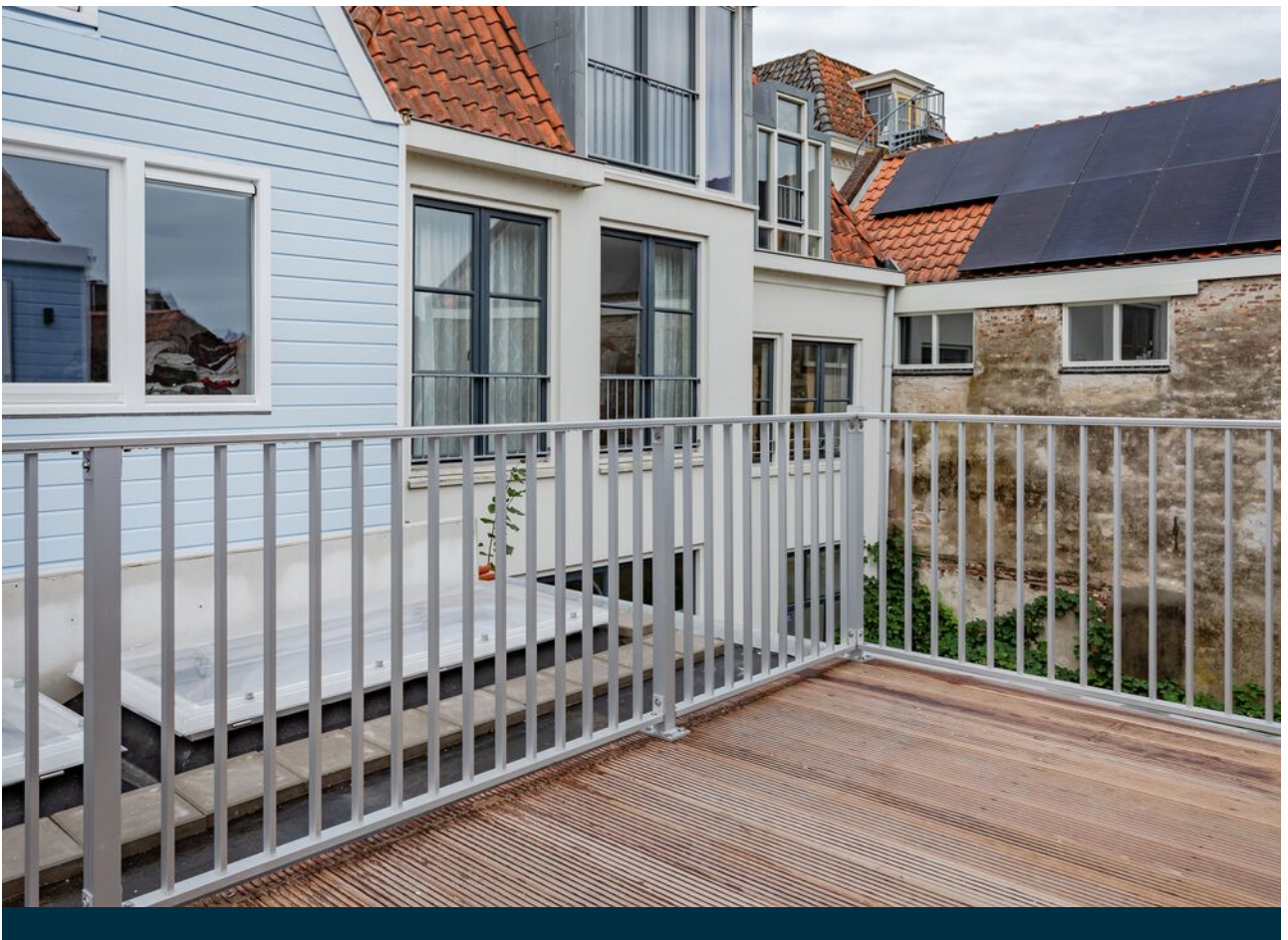


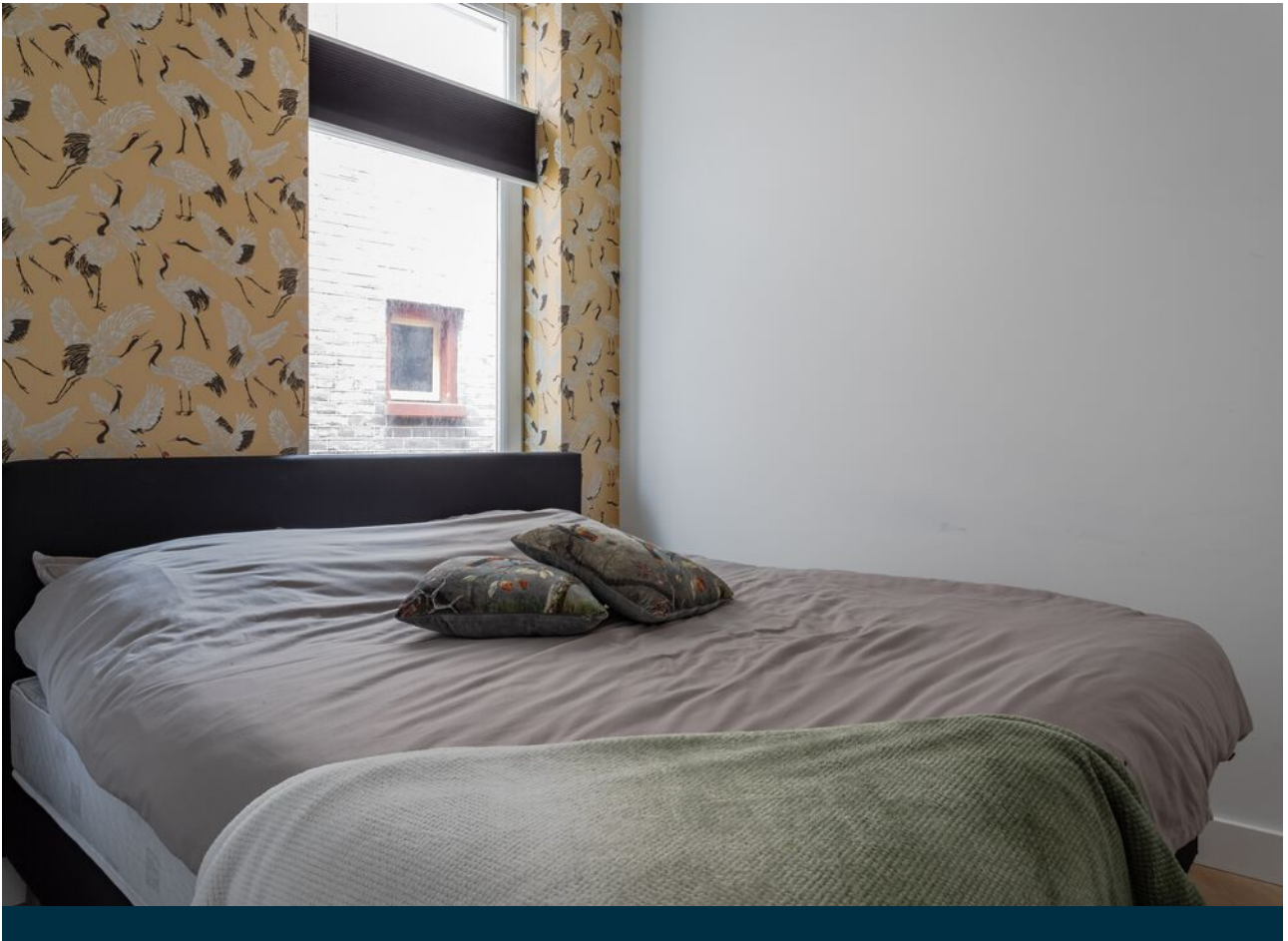


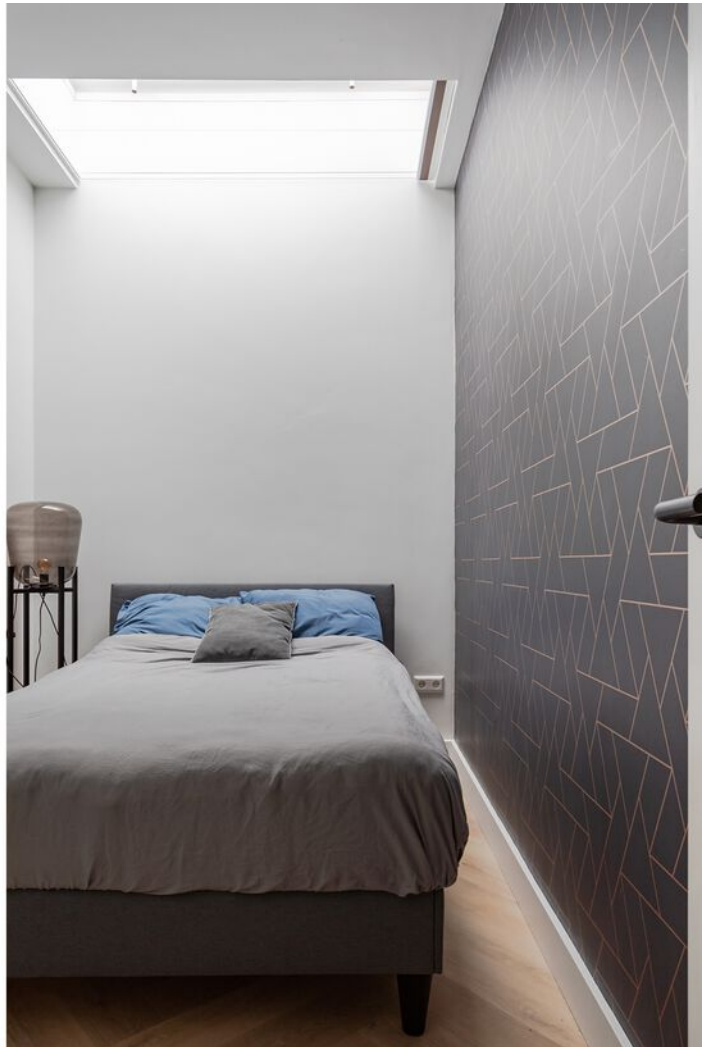
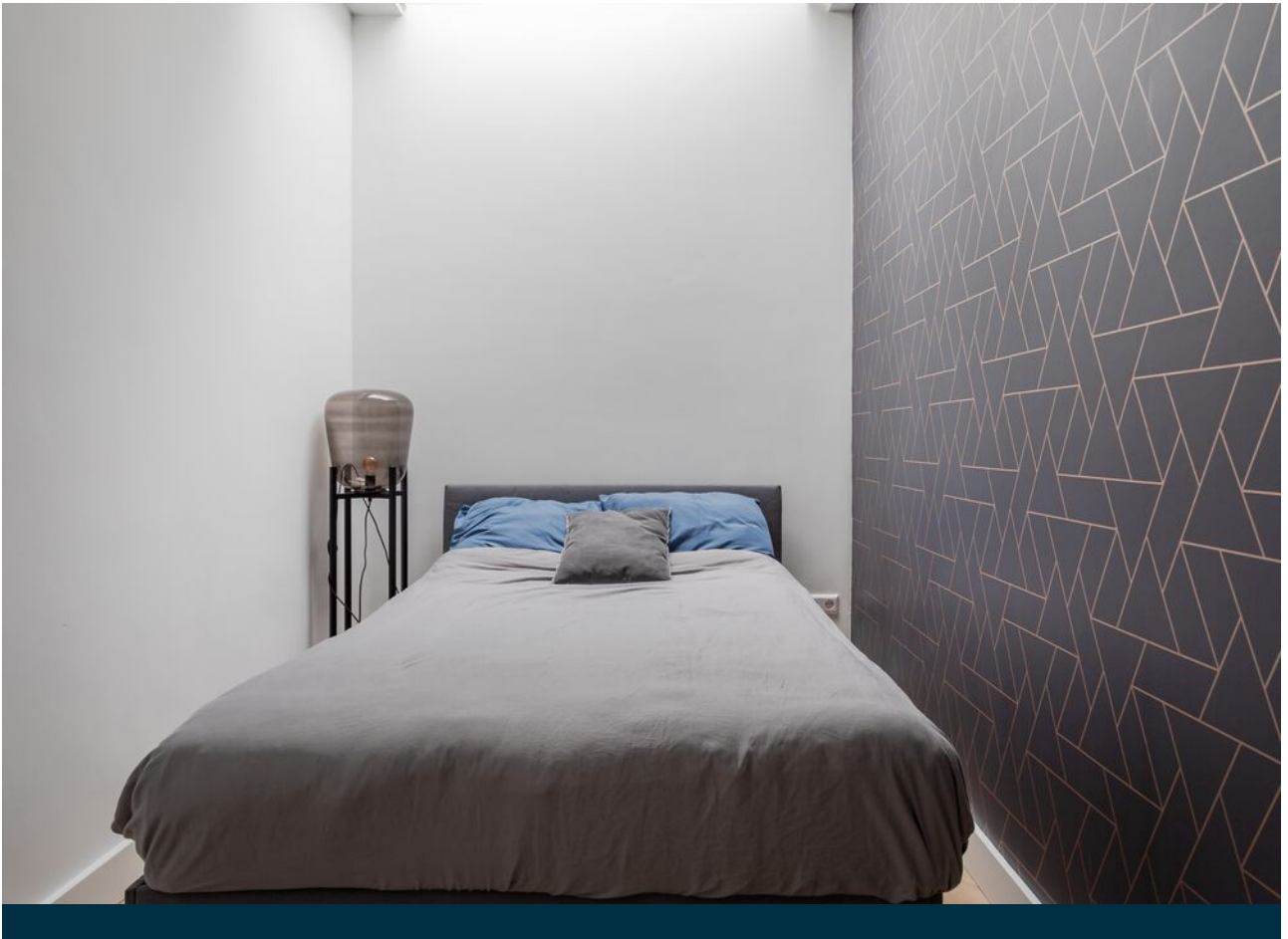


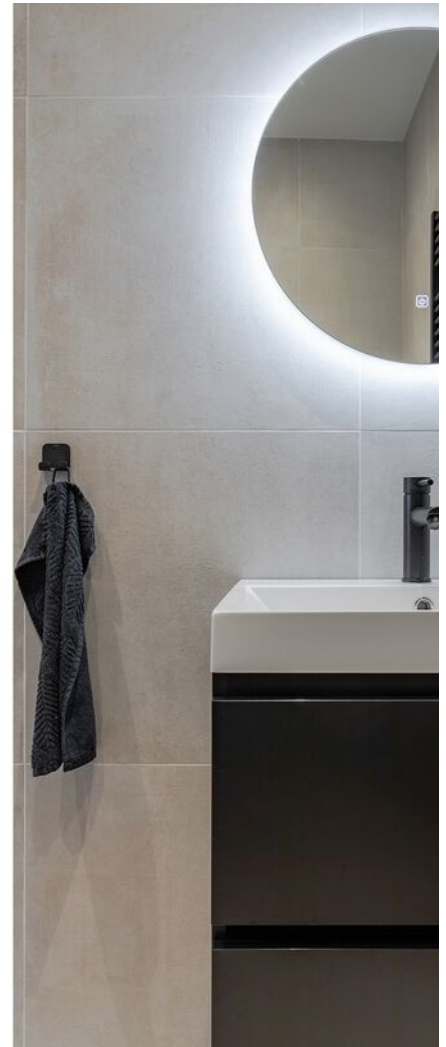
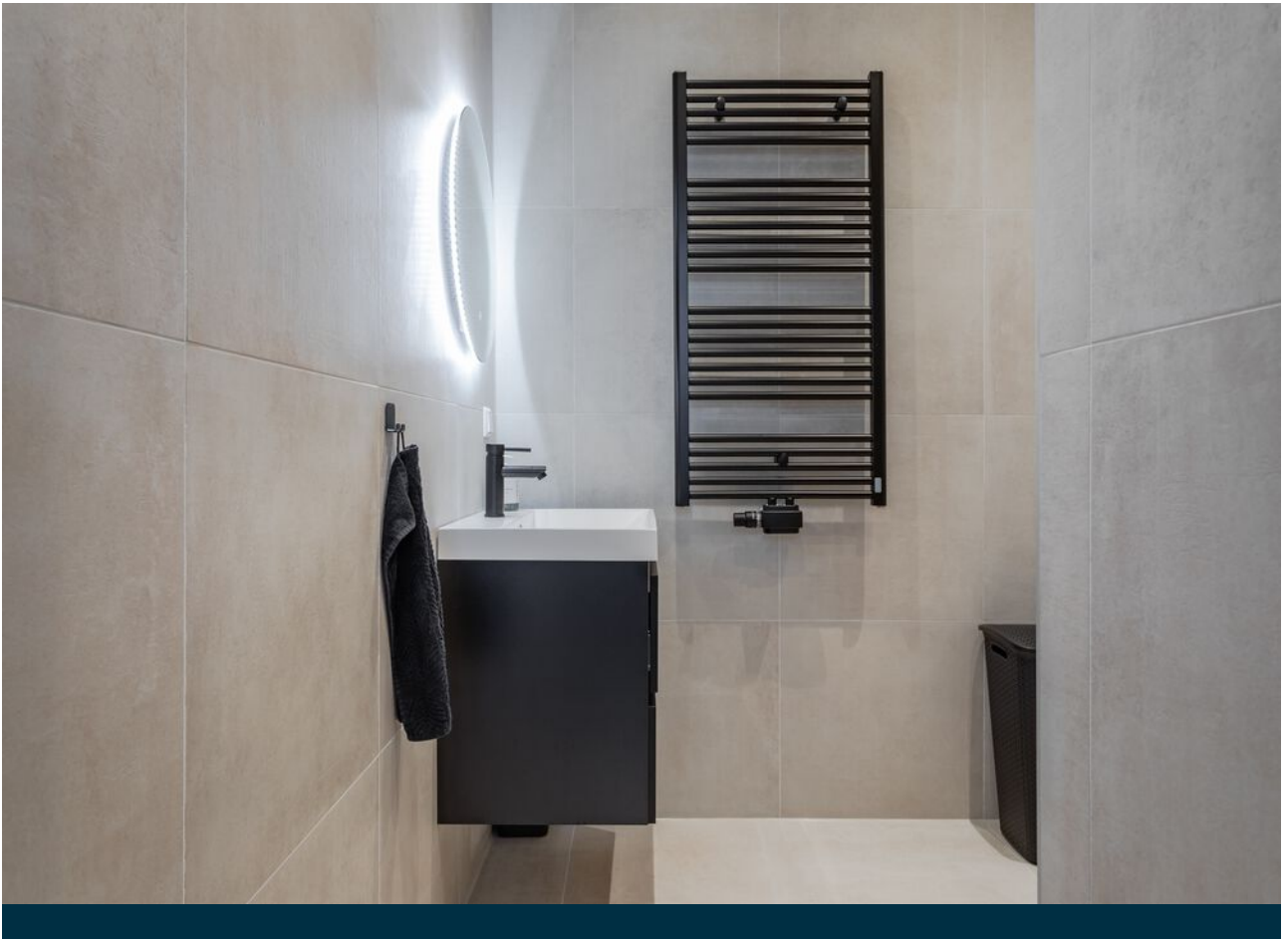


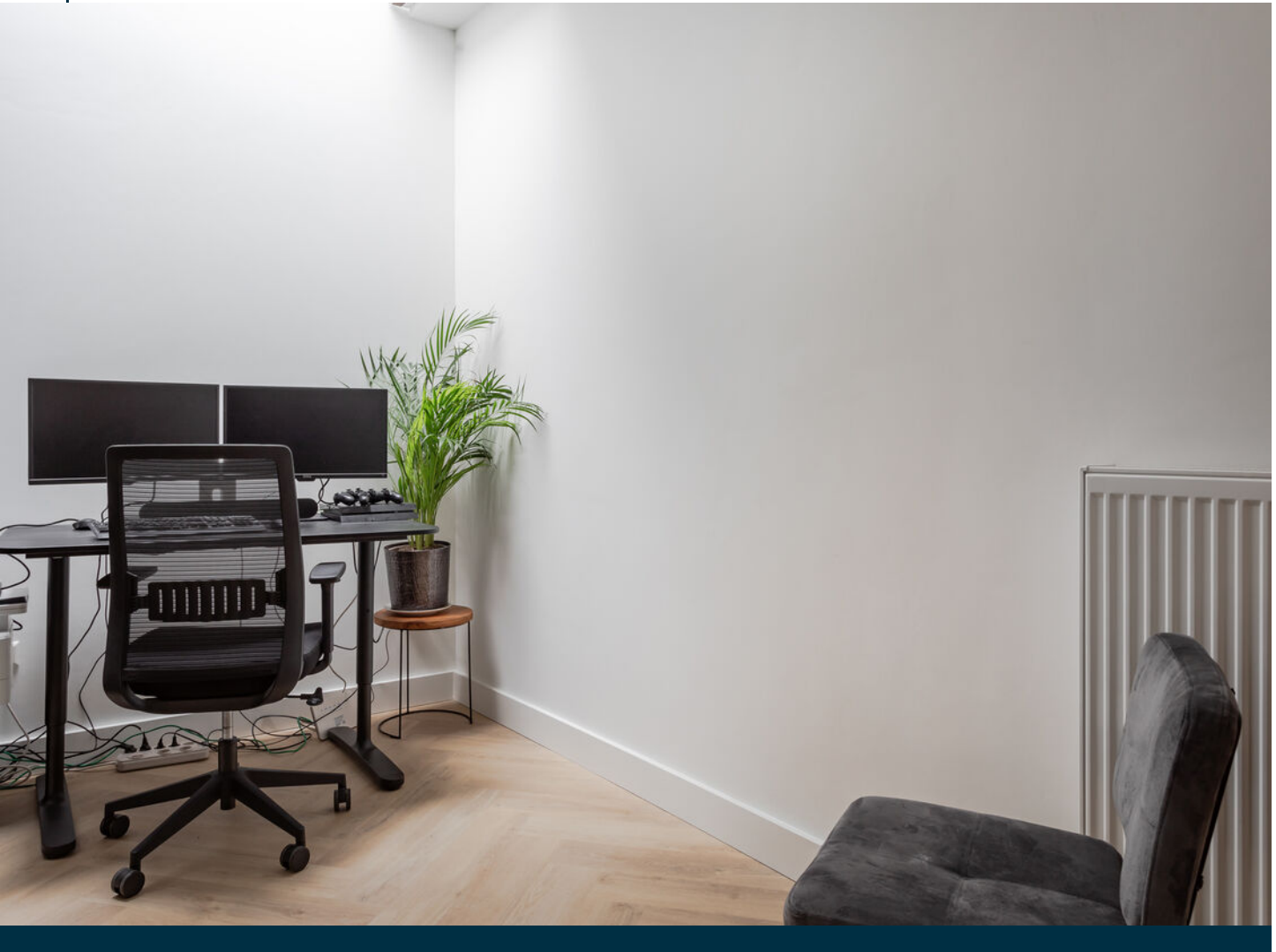
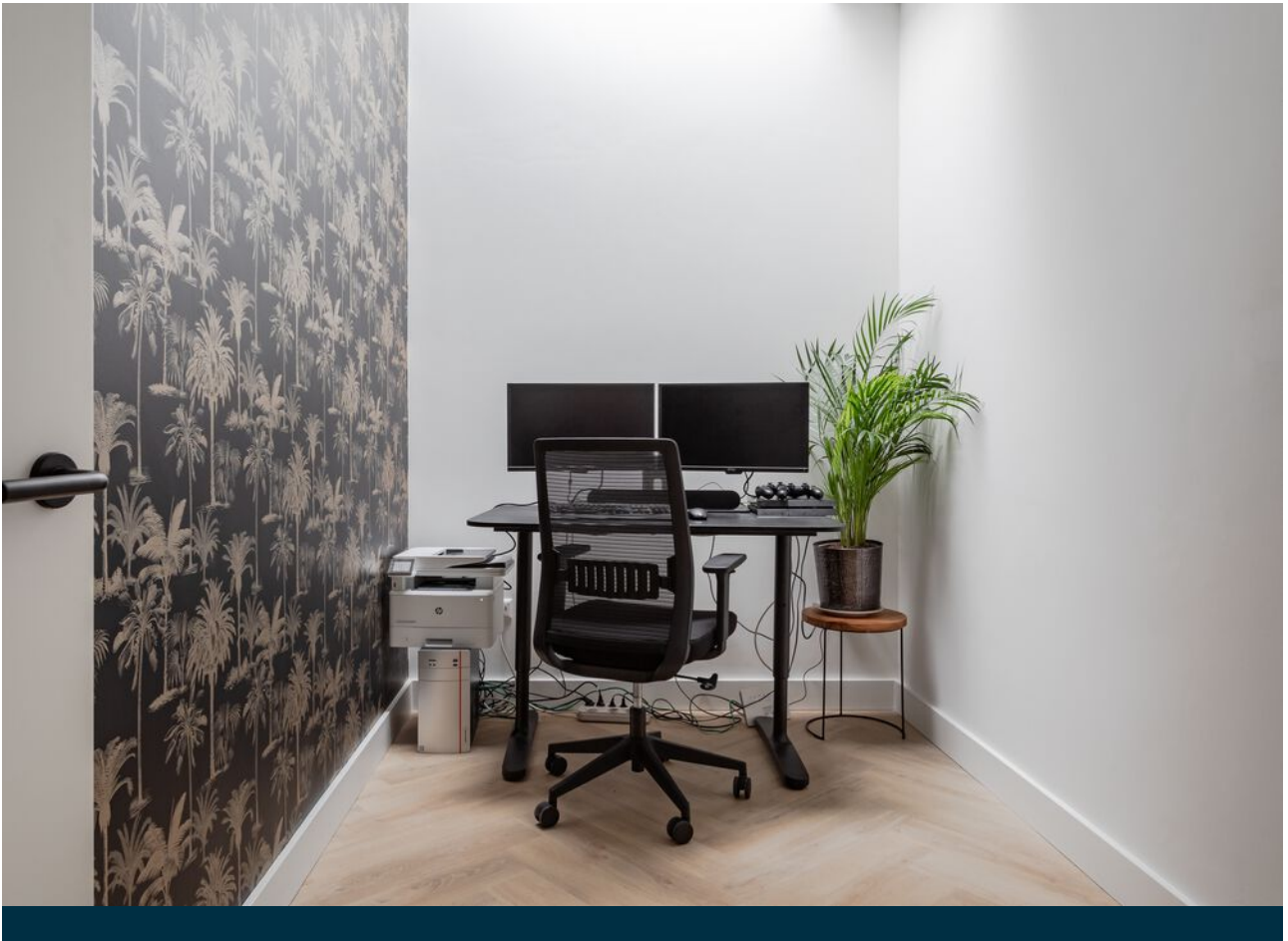


















Plattegronden



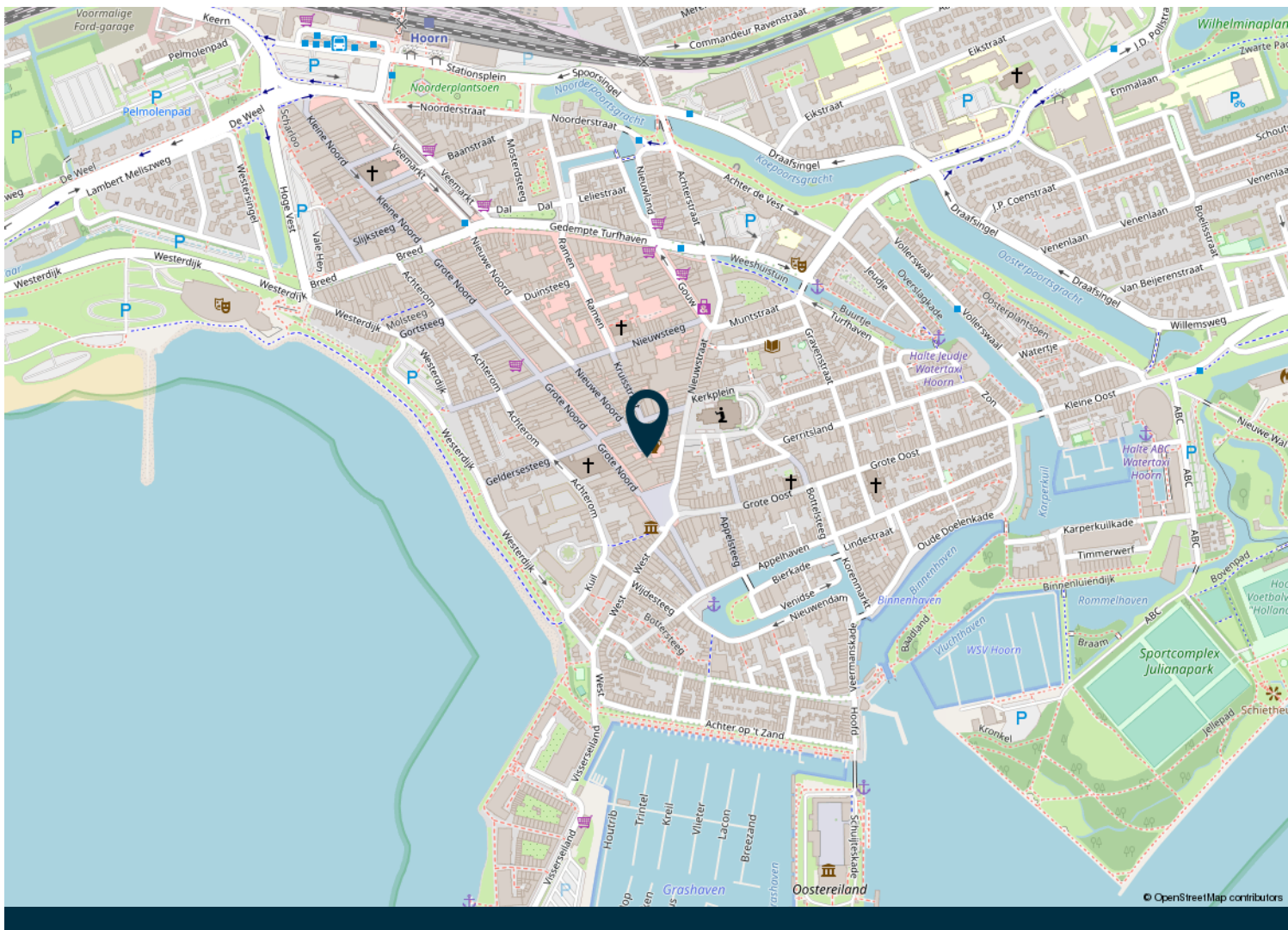
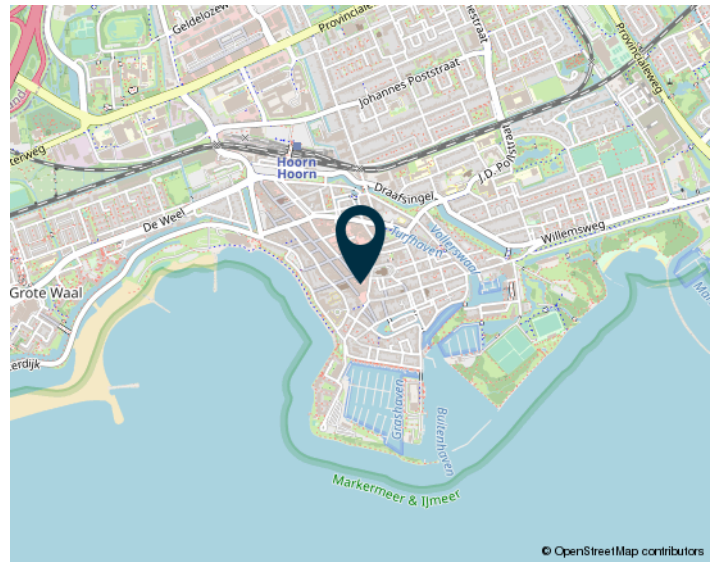
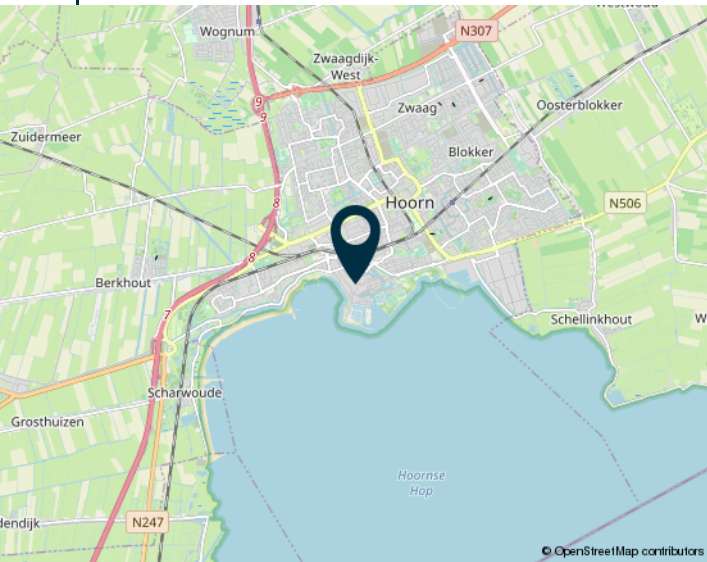


Plattegronden 3D



Locatie

op de kaart

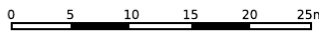




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 787	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	
—	Bebouwing		

12345
25
—
—
—
—

De voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Appartement
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1894
Inhoud	213 m ³
Gebruiksoppervlakte	71 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	10 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie B, nummer 4616 A2
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Buiten	Dakterras
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft schuur/berging	Nee
Energie label informatie	
CV ketel	HR combiketel
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Elektra	8 groepen, aardlekschakelaar, dag/nachtstroom
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	Label volgt

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