



MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*

Richtprijs  
€ 319.000,- k.k.

Bertus Aafjeshof 109  
Hoorn

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



## Beschrijving

Leuke eengezinswoning op loopafstand van het park, supermarkt, scholen en speeltuintje.

De woning heeft een tuingerichte living en een ruime keuken. Op de verdieping treft u 3 slaapkamers, waarvan een met een fijn en zonnig gelegen dakterras aan de voorzijde van de woning en de badkamer met ligbad en separate douche.

Achter de woning bevindt zich een fijne tuin waar u in het avondzonnetje kan nagenieten van de dag.

## **Entree**

De bestrate voortuin met een vaste plantenbak geeft toegang tot de woning met een ruime hal met lichte plavuizen vloer, de wanden zijn behangen, u treft er de trapopgang en het toilet met lichte betegelde wanden en vloer, staande toiletpot, fonteintje en het centraal afzuigstelsel.

## **Living**

Tuingerichte living met veel lichtinval vanwege de grote raampartij tot aan de vloer. Er ligt een lichte plavuizen vloer met vloerverwarming als bijverwarming, de wanden zijn behangen en aan beide zijden van de kamer is een schilderijrails geplaatst. De living en de rest van de woning wordt verwarmd door heteluchtverwarming. Er is een praktische trapkast en de tuindeur met geeft toegang tot de gezellige tuin.

## **Keuken**

Fijne ruime keuken in een rechte opstelling in 2010 geplaatst met veel werkblad en nog eens een verlengd blad, soft close laden en veel kastuimte, bovenkastjes met bladverlichting op een dimmer en inbouwspots bovenin én in het open kastje. Er is de diverse inbouw-apparatuur geplaatst, zoals: een koelkast, combimagnetron, brede 5 pits gas-op-glas komfoor met wok brander, brede rvs afzuigkap, separate vriezer en vaatwasser.

In de keuken is ruim plaats voor een grote tafel en er zijn geen directe overburen dus lekker privé en zonnig aan de keukentafel zitten.

De lichte plavuizen vloer is doorgelegd in de keuken, de wand is behangen en ook hier is een schilderijrails.

## **Tuin**

Deze fijne tuin op het noordwesten ligt aan het einde van het overpad en is daardoor dieper dan de tuinen van de burens. Naast het ochtendzonnetje kunt u vanaf het einde van de middag genieten van het avondzonnetje. Heerlijk om na een lange en drukke werkdag even bij te komen. De tuin is grotendeels bestraat met een vaste plantenbak en vaste planten, er is een buitenstopcontact en een buitenkraan. Achter in de tuin staat een losstaande stenen schuur, ruim met verlichting en stopcontact en een buitenlamp op een timer.

## **1e Verdieping**

Trapopgang naar de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer.

1e Slaapkamer achterzijde – de ouderslaapkamer heeft recht opgetrokken wanden en een schuin hoog oplopend plafond, de wanden zijn behangen, voor het openslaande raam is een hor geplaatst en zoals bij alle kozijnen is hier dubbel glas geplaatst.

2e Slaapkamer achterzijde – ook deze kamer heeft recht opgetrokken wanden, een hor voor het raam, schuin hoog oplopend plafond en de kasten blijven achter.

3e Slaapkamer voorzijde met dakterras – fijne kamer met recht opgetrokken wanden en hoog plafond. Een deur voorzien van een hor geeft toegang tot het dakterras.

Bij deze kamer is ook een elektrisch te bedienen screen aan de buitenzijde geplaatst. Het ruime dakterras op het zuiden is een zalig plekje voor de zonzonbidder en er zijn plantenbakken geplaatst om het nog gezelliger te maken. Washok – in deze ruimte is een lichte plavuizen vloer geplaatst en naast de wasmachine- en drogeraansluiting treffen we hier de heteluchtverwarming, cv installatie voor het warme water en extra berguimte.

## **Badkamer**

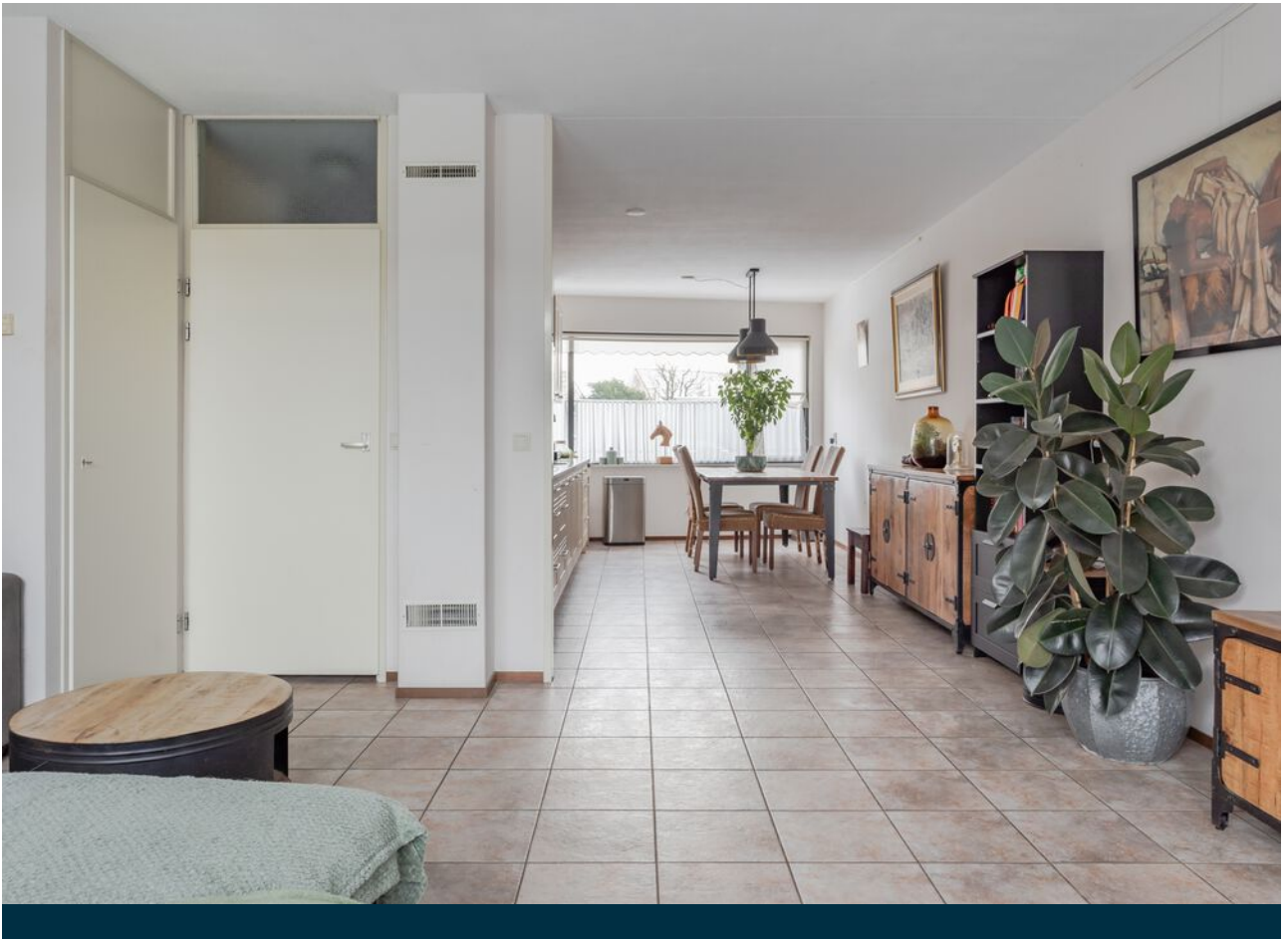
Fijne badkamer met licht betegelde wanden en dito vloer. U treft hier een ligbad met thermostaatkraan en handdouche, een separate douchehoek, 2e toilet, designradiator en een wastafel met meubel voorzien van vaste kast en spiegel met verlichting. Naast het centrale afzuigstelsel kan het raam open voor de natuurlijke ventilatie

## **Bijzonderheden:**

- Betonnen verdiepingsvloeren
- Zowel aan de voorzijde als de achterzijde geen directe burens, vrij weggijken
- Schilderwerk buiten is in 2020 gerealiseerd
- Loopafstand van het park, supermarkt, scholen en een speeltuintje aan het eind van de straat
- Rustige straat en woonomgeving
- Bewoners in alle leeftijden en samenstellingen



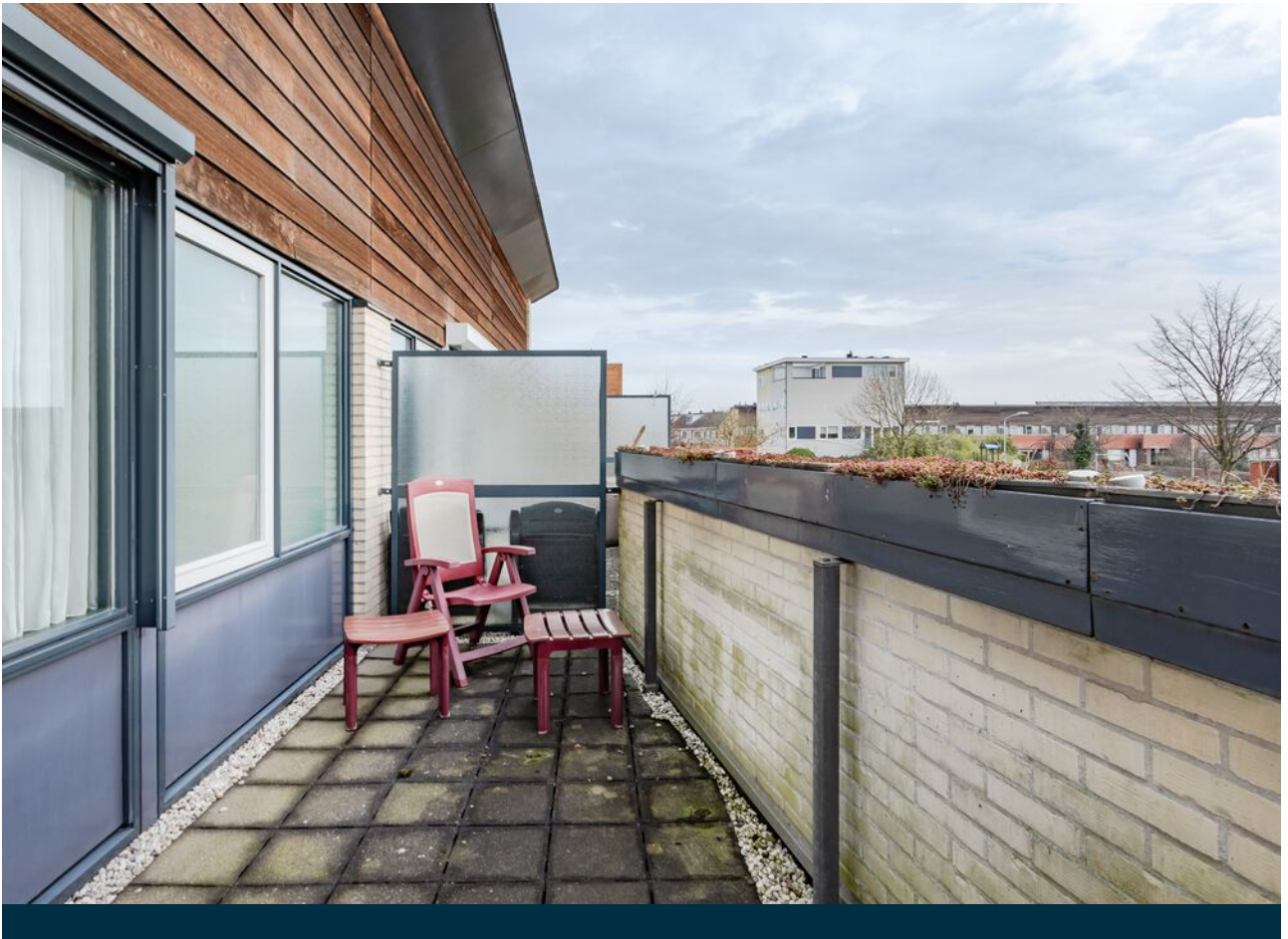












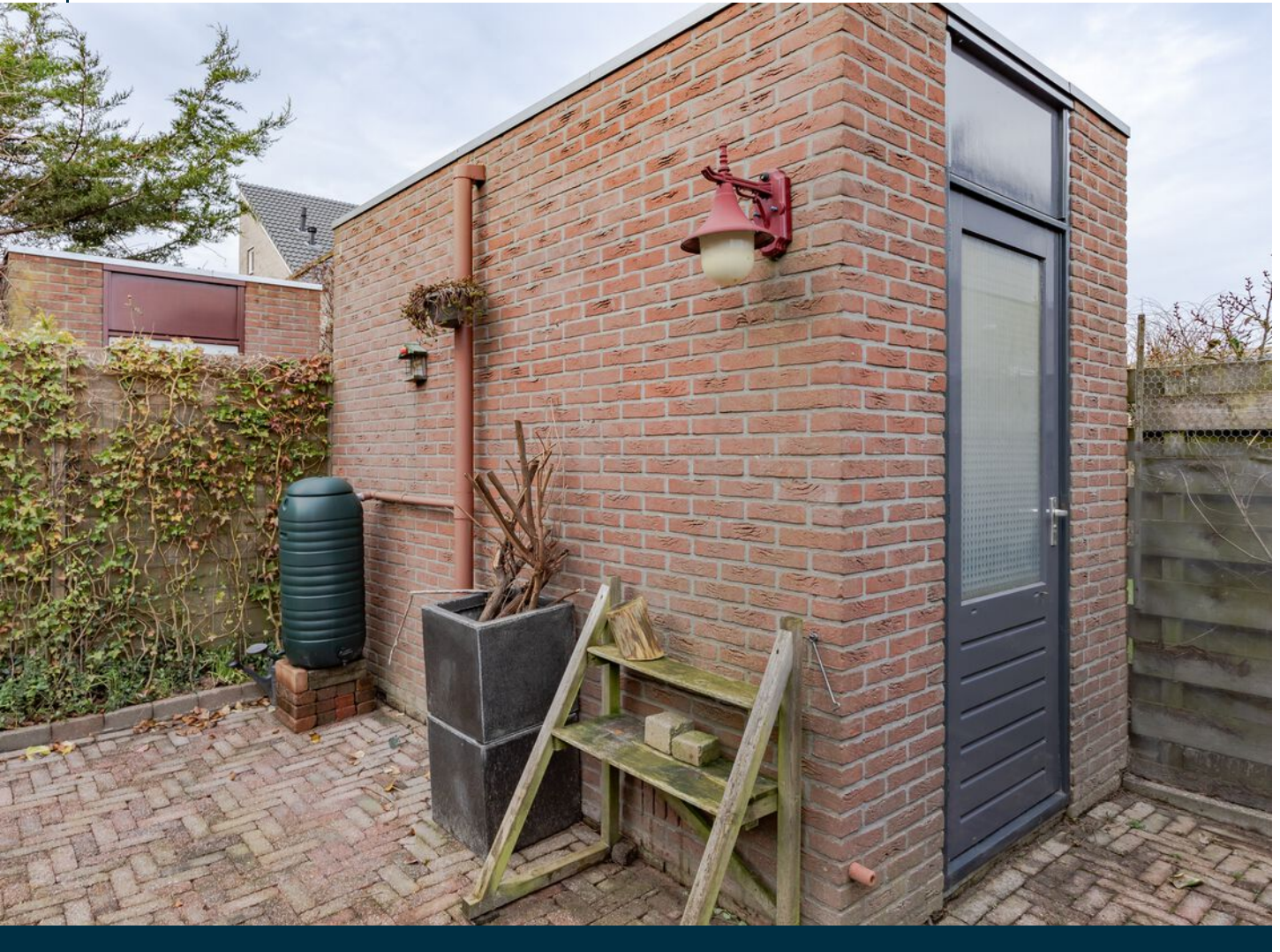






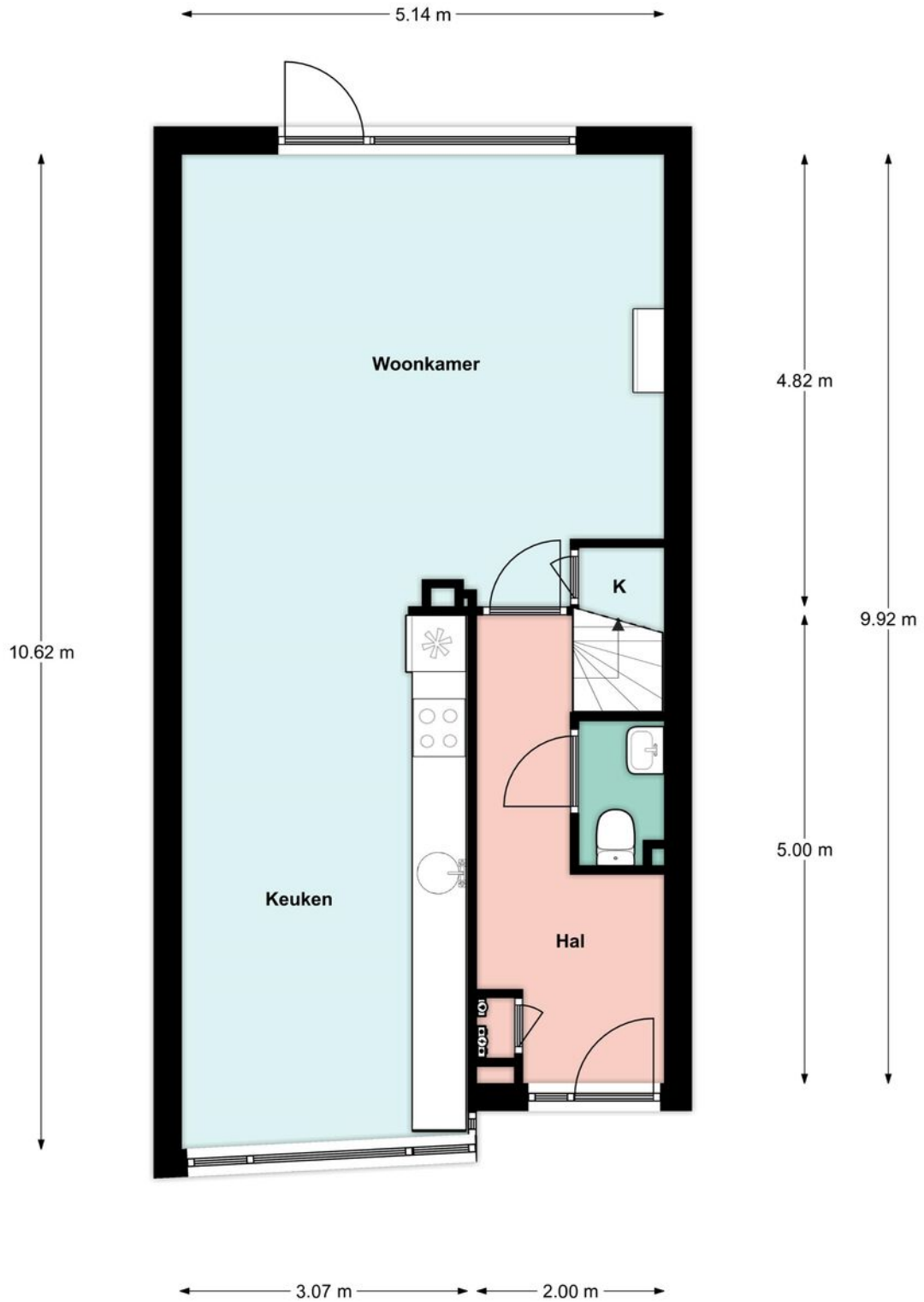








# Begane grond



Begane grond, Bertus Aafjeshof 109 te Hoorn  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



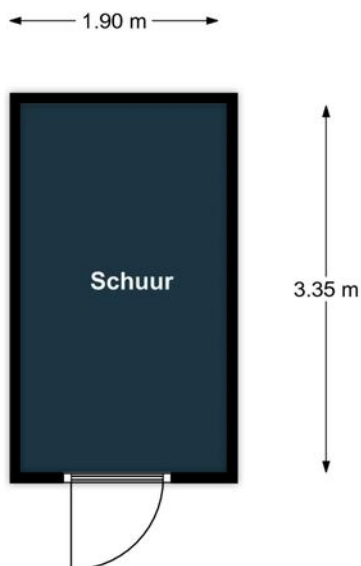


# 1e verdieping





# Schuur



Begane grond, Bertus Aafjeshof 109 te Hoorn  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4759	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 januari 2024  
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
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1996
Inhoud	349 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	95 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6,50 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	142 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 4759
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	11 x 5,5 meter
Oriëntatie	Noord-West
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Intergas
Verwarmingssysteem	Heteluchtverwarming Brink 1996
Warmwater	Via CV ketel
Bouwjaar	2014
Elektra	8 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 514107637, geldig tot 5 oktober 2030

*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.





# Eerlijk bieden

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 de makelaar altijd vooraf, in bv de verkooptekst, of tijdens de bezichtiging, aan welke verkoopmethode er wordt gehanteerd. De meest voorkomende zijn: 1. Regulier bieden; u kunt direct een bod doen en er wordt met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is en 2. Een verkoop via inschrijving; u kunt voor een bepaalde deadline uw bod kenbaar maken aan de makelaar. Als er gekozen is 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 geen inzage in de biedingen, wat een eerlijke en transparante manier van verkopen garandeert.

## Wij maken gebruik van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'.

## 2. Dien uw bod in via Eerlijk Bieden

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.

## Bod kenbaar maken via inschrijving

Via de knop onderaan de homepage '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 invullen die nodig zijn voor het uitbrengen van een bod. Komt u er niet uit, u kunt ons altijd even bellen!

## Bevestiging van uw bod

Zodra u op 'verzenden' heeft gedrukt, is uw bod succesvol geplaatst. Vanuit Eerlijk Bieden krijgt u altijd ter bevestiging een mail met uw gebruikerscode. Met deze code kunt u uw bod tot het verlopen van de deadline aanpassen of intrekken.

## De biedingen beoordelen

Nadat de sluitingsdatum/tijd voorbij is worden alle biedingen tegelijkertijd naar de verkoper en de makelaar verzonden en worden deze beoordeeld. Aanwijzen van de koper De keuze wordt gemaakt en de koper wordt geïnformeerd. De andere kandidaten krijgen een bericht dat hun voorstel niet is geaccepteerd.

## Aanleveren personalia

Bent u de gelukkige koper? Dan kunt u direct uw personalia delen, zodat de makelaar aan de slag kan met het opstellen van de concept koopovereenkomst.

## Bod kenbaar maken via regulier bieden

Bij regulier bieden kunt u direct een bod doen en wordt er met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door 1. Een tegenbod te doen of 2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat zij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 3. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod wordt onderhandeld?

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 worden onderhandeld. 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.

## 4. Als u de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan u verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht



# Eerlijk bieden

de woning dan aan u te 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 haar makelaar een tegenbod doet.

## **5. 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.

## **6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling de procedure 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 haar makelaar, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen van regulier bieden naar verkoop via inschrijving. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure wordt veranderd.

## **7. Moet de makelaar als eerste met u in onderhandeling als u**

## **de eerste bent die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als u als eerste een bod uitbrengt?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie zij in onderhandeling gaat.

## **8. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over alle belangrijke zaken, namelijk koopsom, aanvaardingsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in een 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. Koper en verkoper moeten het eens zijn over alle afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.

## **Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:**

- Een voorbehoud voor het rondkomen van de financiering.
- Een voorbehoud voor het niet verkrijgen van NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
- Een voorbehoud voor een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het 'schriftelijkheidsvereiste'. Een mondelinge of per email bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de getekende koopovereenkomst 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 er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## **9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor koper in?**

De wettelijke vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van reden de koop kunt ontbinden. Zonder kosten. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan koper ter hand gesteld is. 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. De verkoper heeft geen drie dagen bedenktijd.



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