



ONDER DE PARTNEN  
**MN**  
MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*

Richtprijs  
€ 290.000,- k.k.

Lijsterbeslaan 18  
Abbekerk

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



## Beschrijving

Verrassend ruime hoekwoning met erker, zonnig gelegen tuin, uitgebouwde keuken met bijkeuken en inpandig te bereiken berging.

De woning telt 4 slaapkamers, waarvan 1 kamer met een groot dakterras, een kleine werkkamer en een flinke wegzetruimte op de 2e verdieping.

Aan de achterzijde en in de tuin heeft u geen inkijk van overburen vanwege de achtergelegen garageboxen aan een groot plein met grasveld.

Ook parkeren is geen probleem in de brede straat met veel parkeerplaatsen. Voor deze woning zoeken we nieuwe bewoners, na bijna 38 jaar woonplezier door de vorige bewoners. Echt een leuke woning met veel potentie om helemaal naar eigen idee in te richten!

### Entree

Bij de voordeur is een zijraam met dubbel glas en stapt u een diepe hal in. De wanden zijn spachtelputz gestuukt en op de vloer ligt een eikenhouten toplaagvloer. Naast de trapopgang treft u de praktische trapkast met verlichting en de toiletruimte met licht betegelde wanden, staande toilet, fonteintje en natuurlijke ventilatie. Een paneeldeur met facet geslepen glas geeft toegang tot de living.

## **Living**

Ruime doorzon living met een ruime erker aan de straatzijde. De houten vloer is hier doorgelegd, de wanden spachtelputz gestuukt en er is een strak gestuukt plafond met sierlijst. Er is enorm veel lichtinval, mede vanwege het zijraam. Een houten schouw met elektrisch kacheltje siert de living en bij de eethoek zijn openslaande deuren naar de zonnig gelegen tuin waar een elektrisch te bedienen zonnenscherm is geplaatst.

## **Keuken**

De keuken is begin jaren 90 uitgebouwd waardoor er een hele ruime opstelling in een hoek geplaatst kon worden. Dat vertaalt zich in enorm veel kastruimte, veel werkblad met dubbele spoelbak, laden en bovenkastjes met bladverlichting. De keuken is wel gedateerd maar alles werkt! Dan hebben we het over het 5 pits gaskomfoor, de vlakschermafzuiger, elektrische oven, losse vaatwasser en een koelkast. Bij het zijraam, wat open kan, is nog een werkblad geplaatst en een deur geeft toegang tot de ruime bijkeuken.

## **Bijkeuken met inpandig te bereiken schuur**

Ideaal, zo'n ruime en geïsoleerde bijkeuken met ook hier weer veel lichtinval. De ruimte wordt verwarmd door een grote radiator, op de vloer lichte vloertegels en naast de wasmachine- en drogeropstelling is er nog een wasbak met warm watertoevoer, een close-in boiler, toegang tot de achtergelegen schuur en een tuindeur.

Schuur – ook hier zijn lichte vloertegels gelegd, veel wegzetruimte en een werkbank. Deze ruimte is niet geïsoleerd.

## **Tuin**

De zonnig gelegen tuin op het zuidoosten is geheel bestraat en via de zijpoort én een achterom te bereiken. Inkijk van achterburen heeft u niet vanwege de achtergelegen garages aan een plein met flink grasveld. De houten schuur is ca. 10 jaar geleden geplaatst.

## **1e Verdieping**

Trapopgang naar de overloop met een houten verdiepingsvloer en vloerbedekking wat in alle kamers is doorgelegd. Separaat toilet op de overloop met licht betegelde wanden, netjes met een staande toiletpot. 1e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, grotendeels behang. 2 Grote ramen met dubbel glas, waarvan 1 uitzetraam met hor. De kast blijft achter. 2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, behang op de wanden en 2 grote uitzetramen met dubbel glas waarvan 1 raam met hor. 3e Slaapkamer achterzijde met dakterras – knusse kamer ook met recht opgetrokken wanden en een deur met hor naar een groot zonnig gelegen dakterras.

## **Badkamer**

Compacte badkamer met licht betegelde wanden en vloer, wastafelmeubel met kastjes en verlichting, ruime douchehoek met een thermostaatkraan en glazen schuifdeur. Er zit een

kunststof plafond, een designradiator en een uitzetraam met dubbel glas voor direct lichtinval en natuurlijke ventilatie.

Sommige bewoners in deze straat maken van deze ruimte een waskamer en plaatsen in de kleinere slaapkamer een badkamer.

## **2e Verdieping**

Dichte vaste trap naar de zolderverdieping met een ruime voorzolder met een houten verdiepingsvloer. Er is bergruimte achter het knieschot, een deur naar een flinke wegzetruimte en een kamertje met dakkapel.

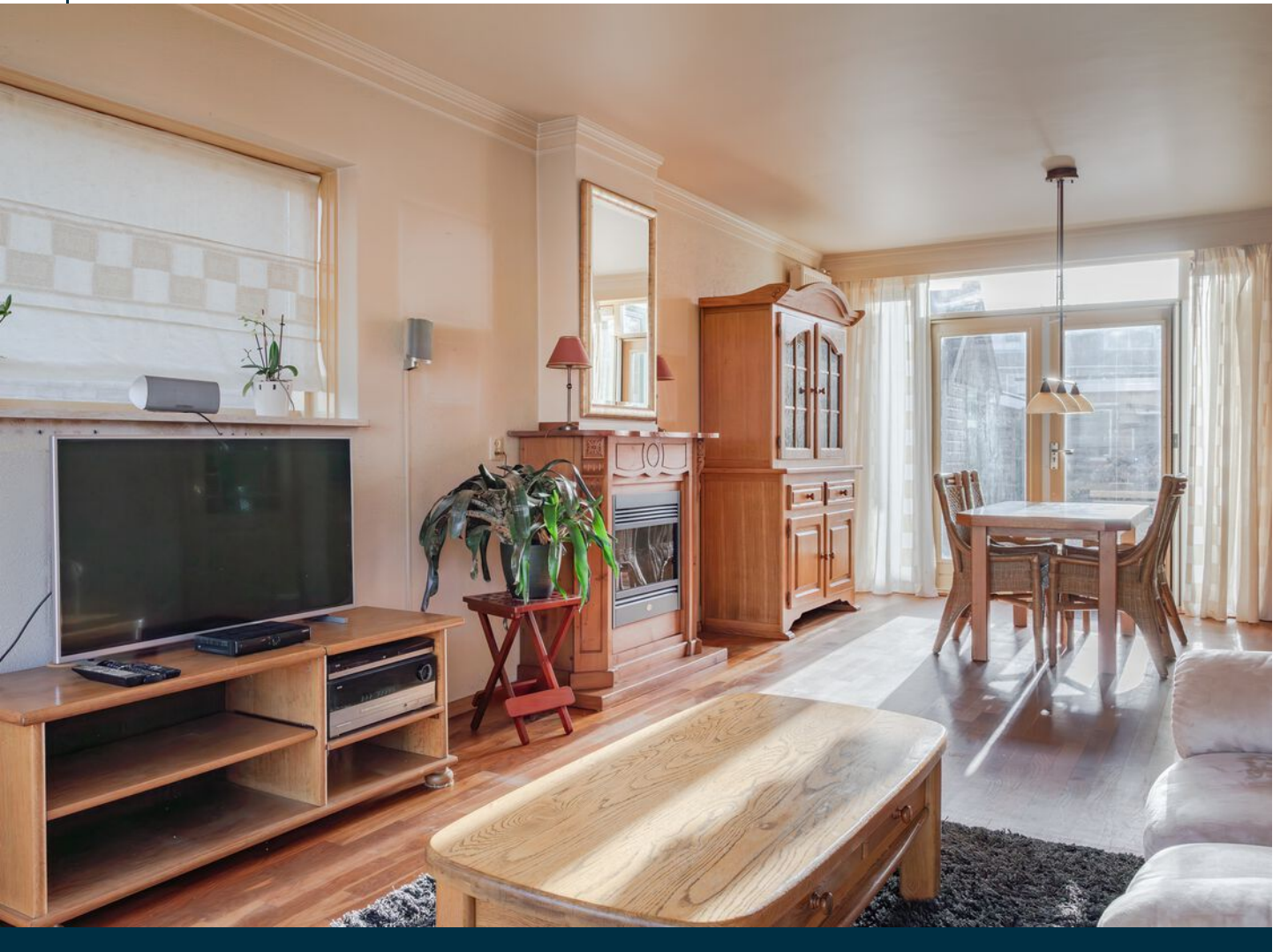
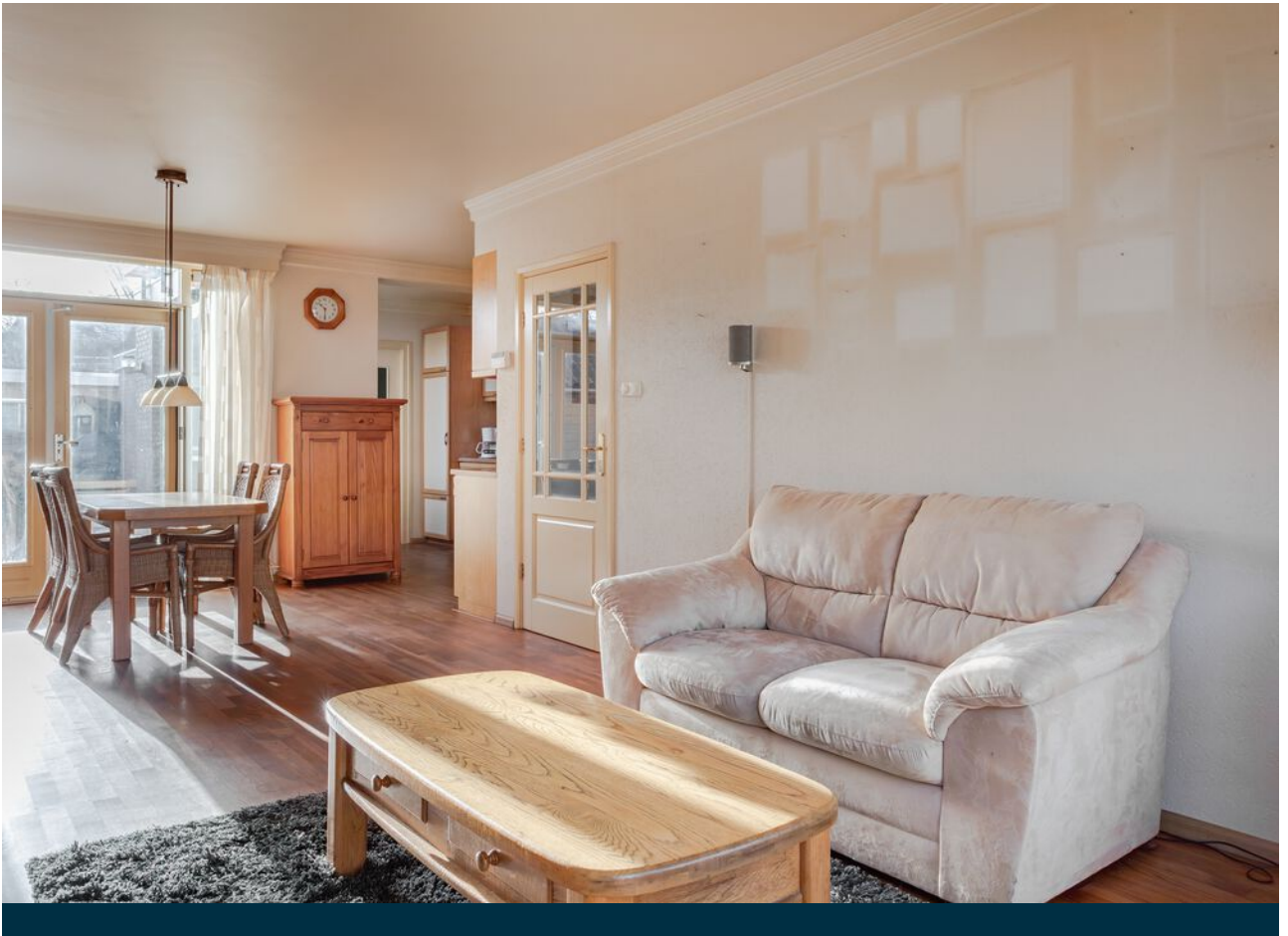
4e Slaapkamer – ruime kamer met een dakkapel met 2 uitzetramen waar nog enkel glas in zit. Deze verdieping geeft legio mogelijkheden. Het kleine kamertje en de wegzetruimte kan bij de kamer worden betrokken of middels een dakkapel aan de voorzijde 2 kamers te realiseren.

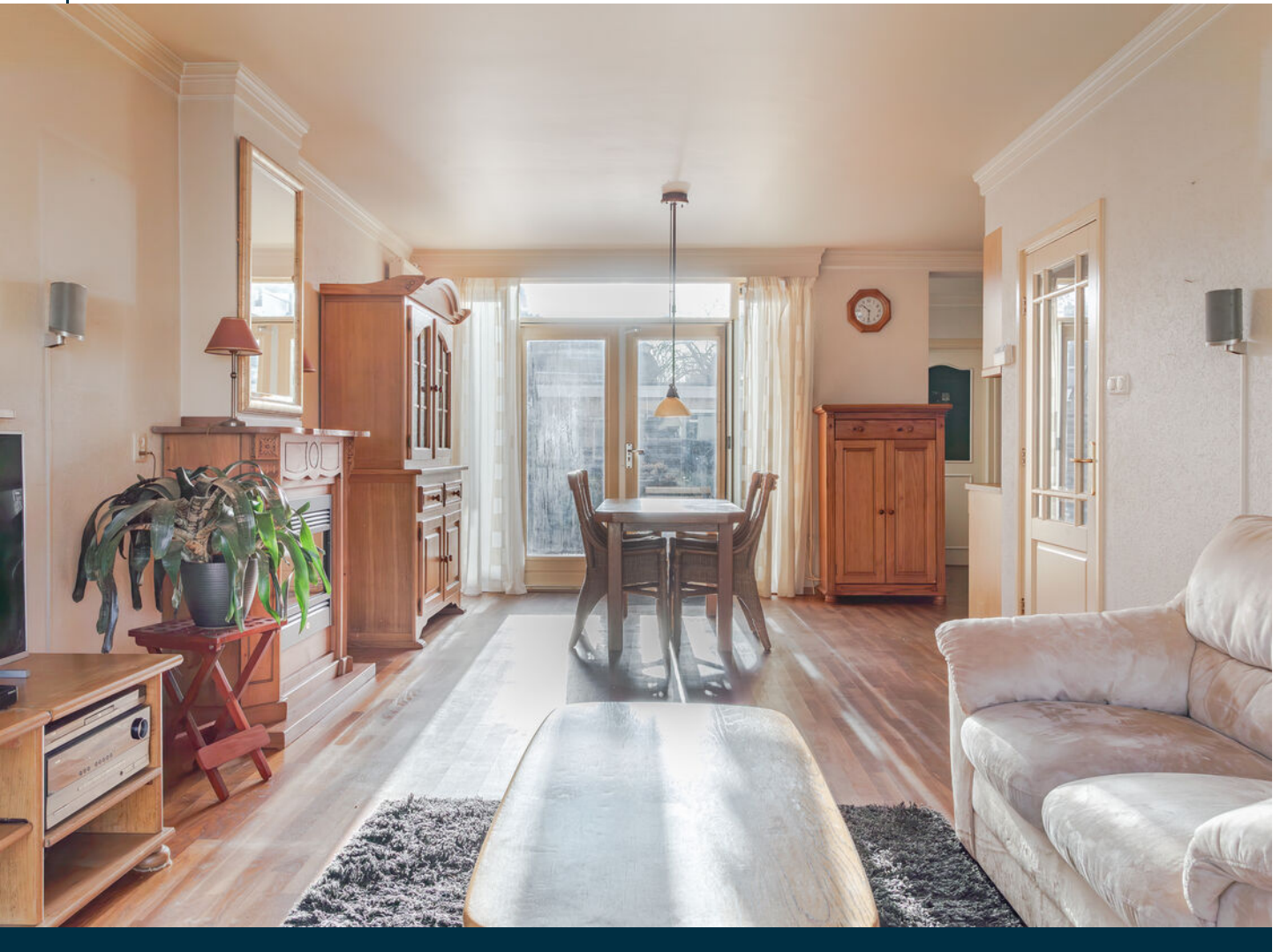
## **Bijzonderheden:**

- De woning wordt verkocht met een niet bewoners clausule
- Brede straat met veel parkeergelegenheid
- In het dorp aanwezig: Supermarkt - Lagere school - Tennis - Voetbal
- Snelle aansluiting op de A7









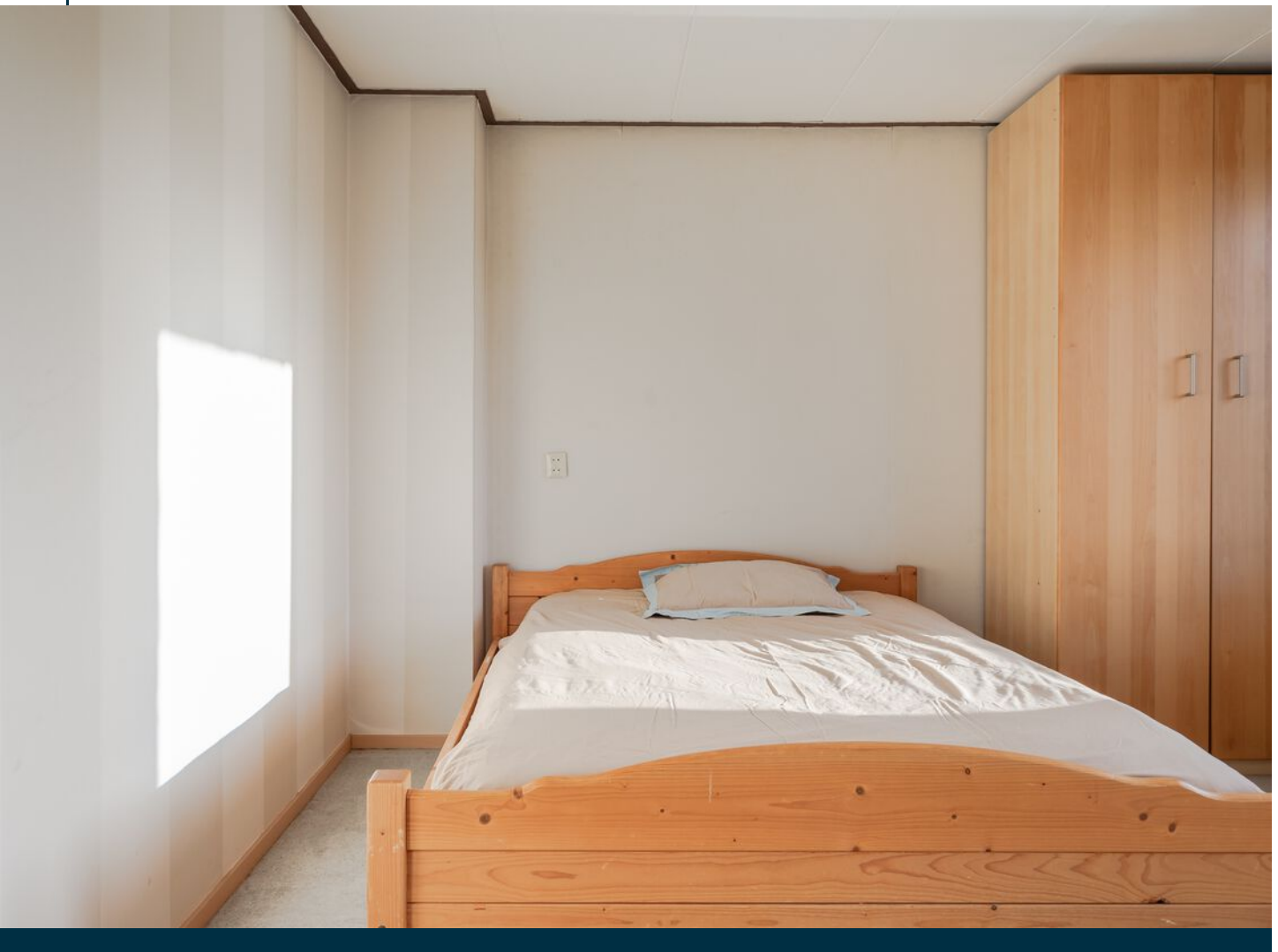


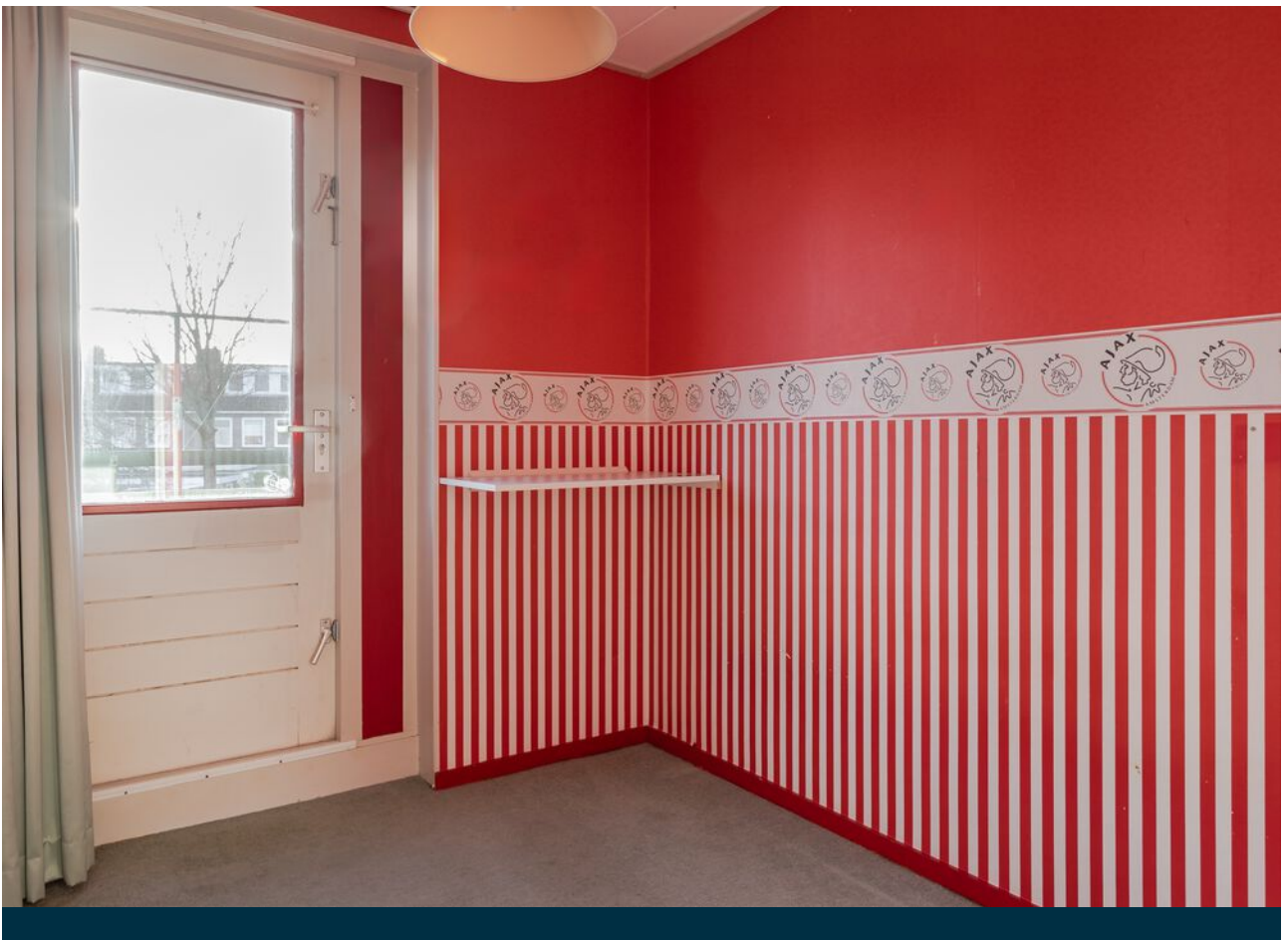


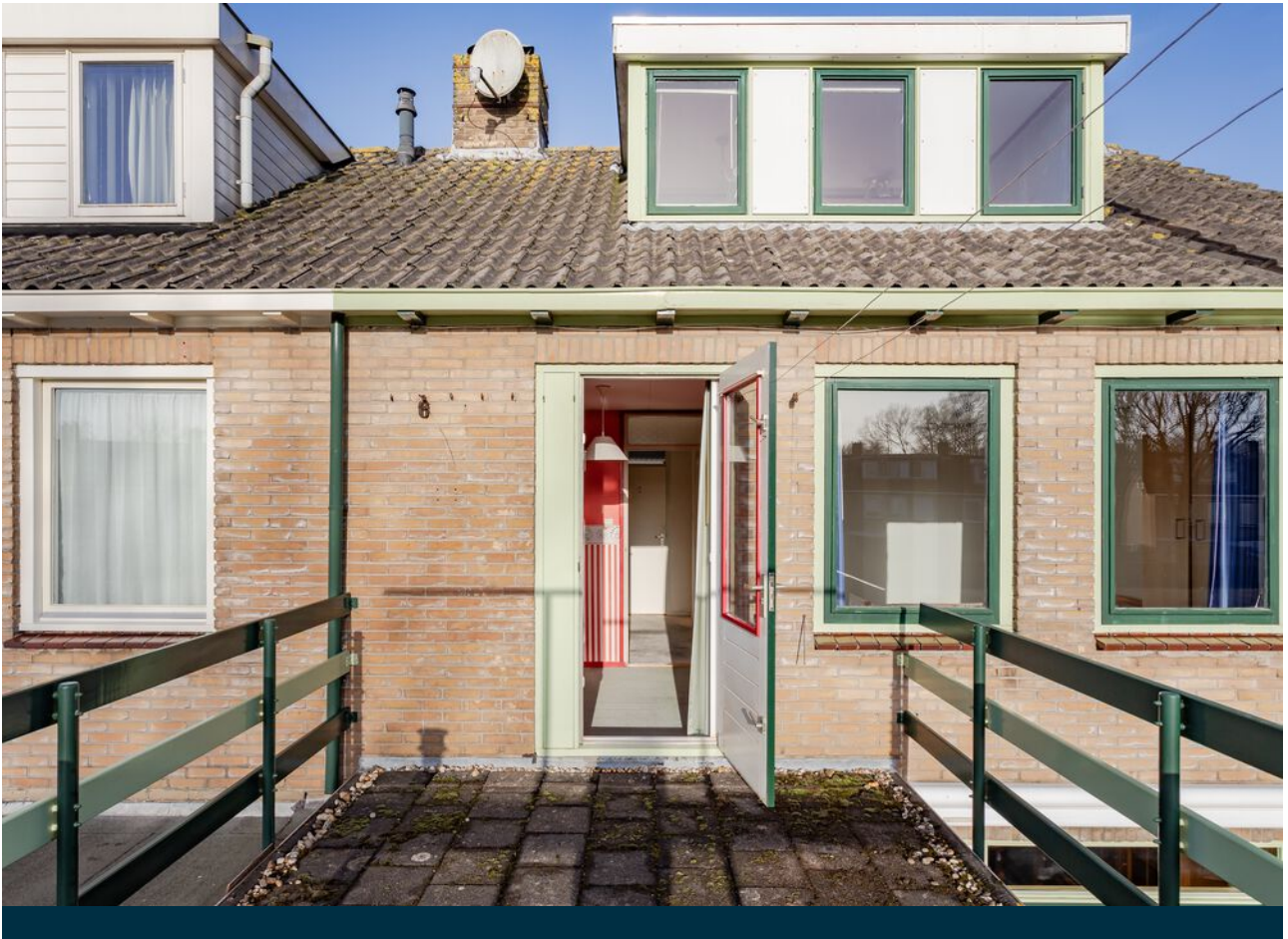




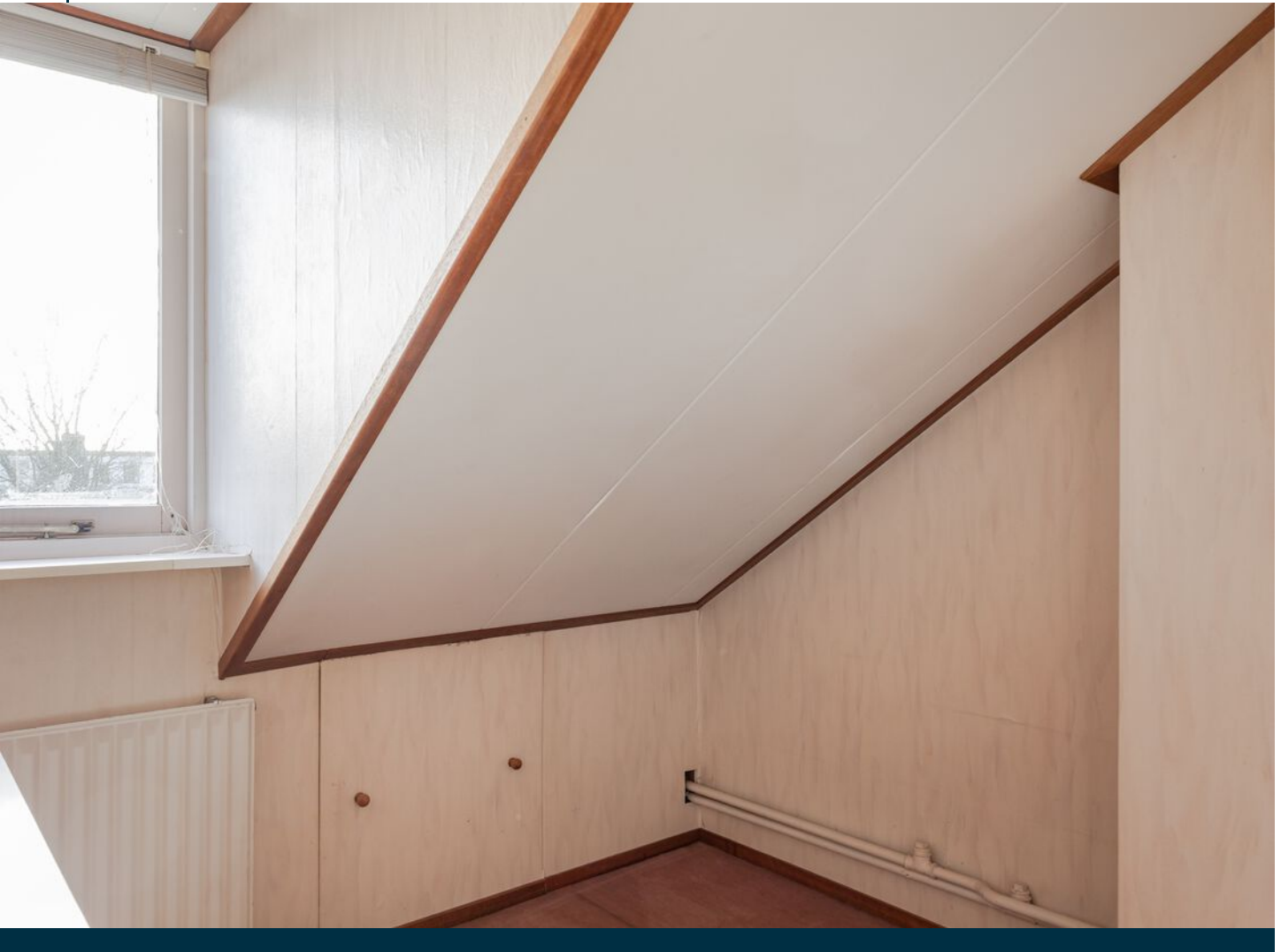




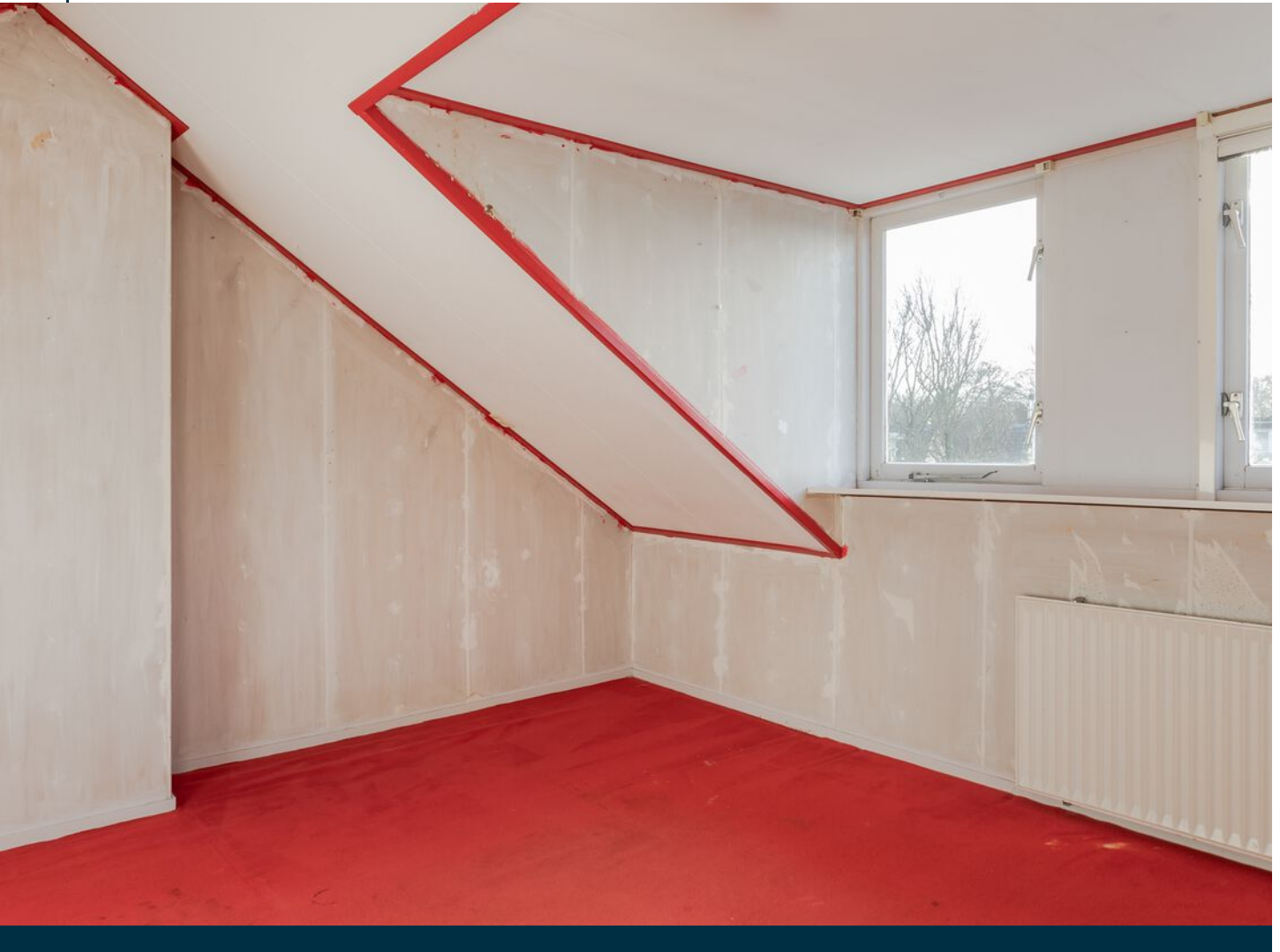
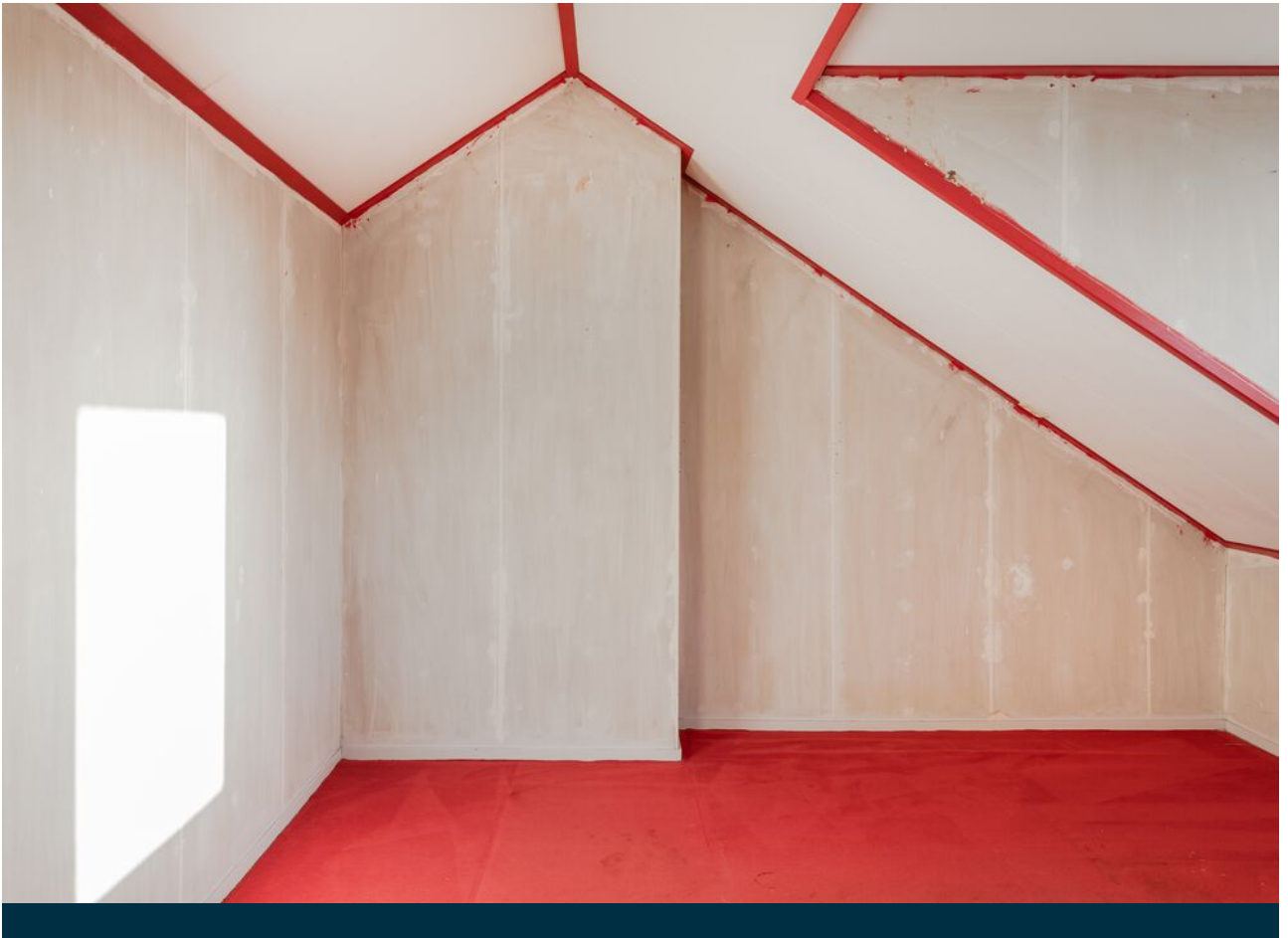


















# Begane grond





# Begane grond met tuin





# Begane grond 3D



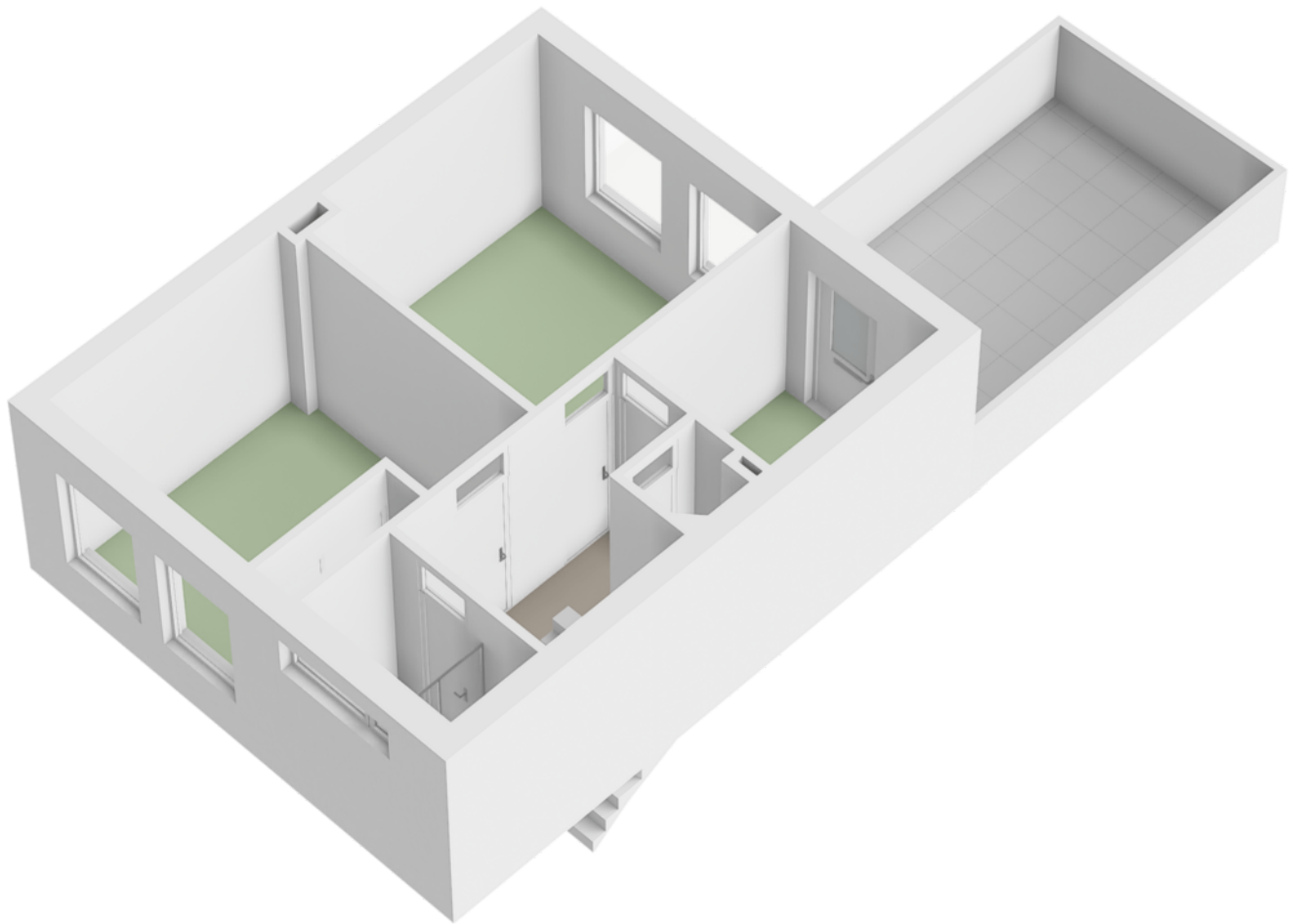


# 1e verdieping





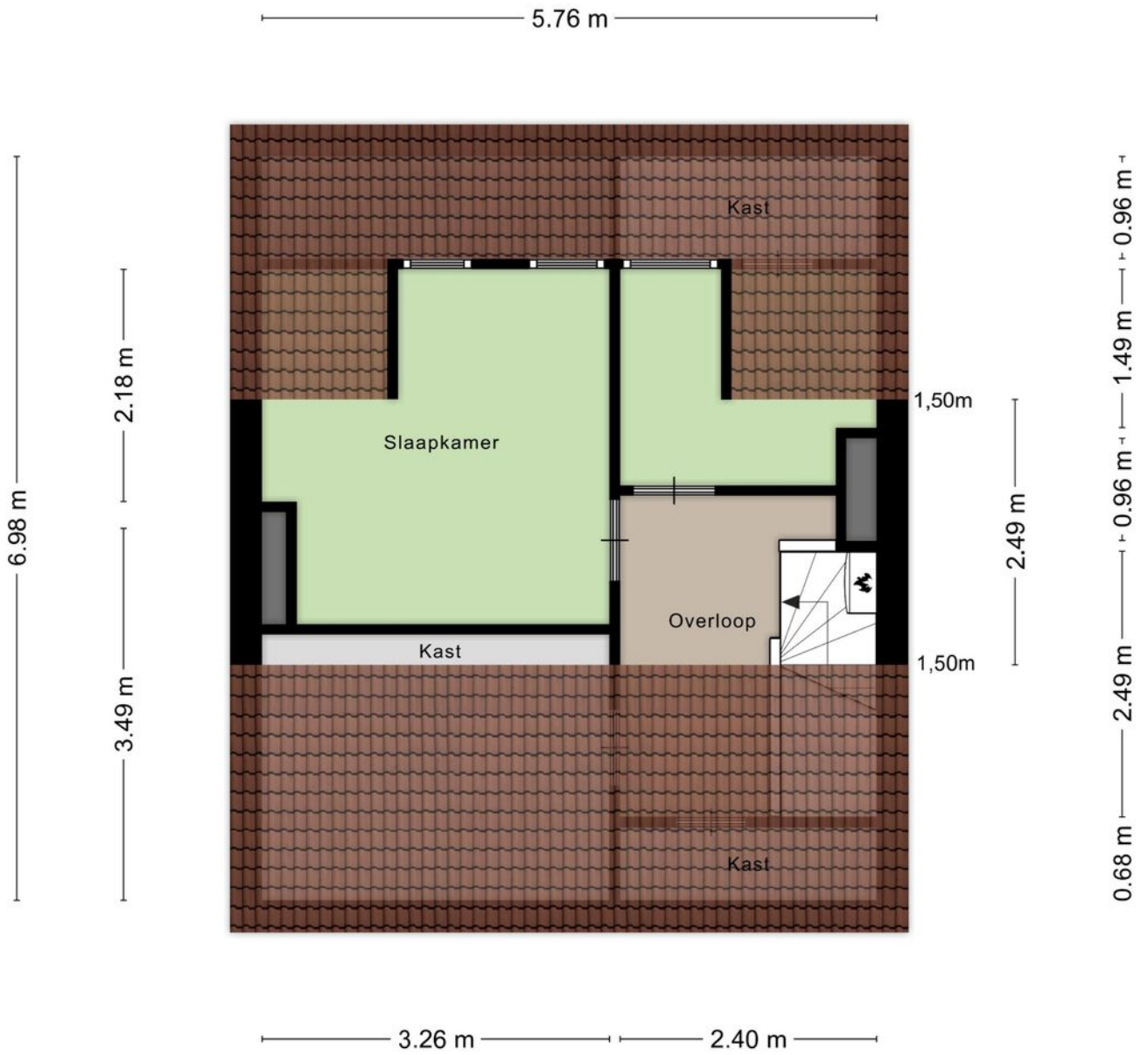
# 1e verdieping 3D



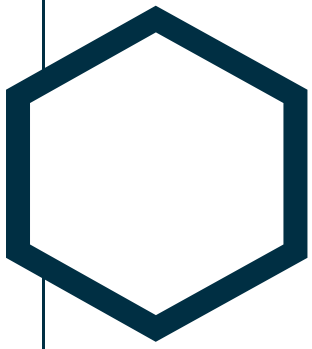




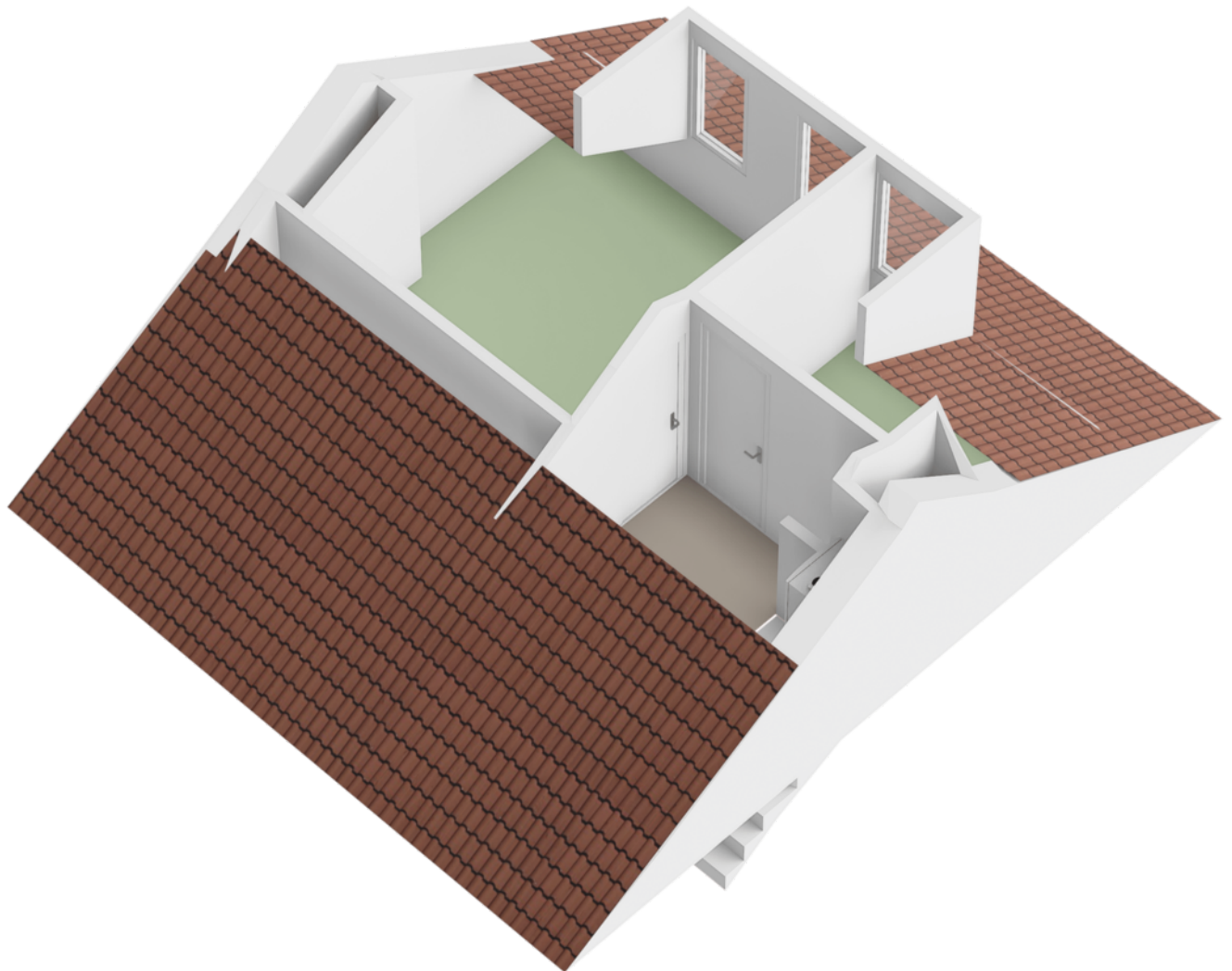
# 2e verdieping

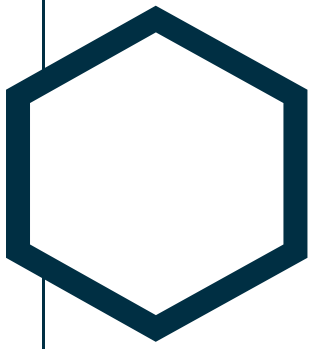


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# 1e verdieping 3D

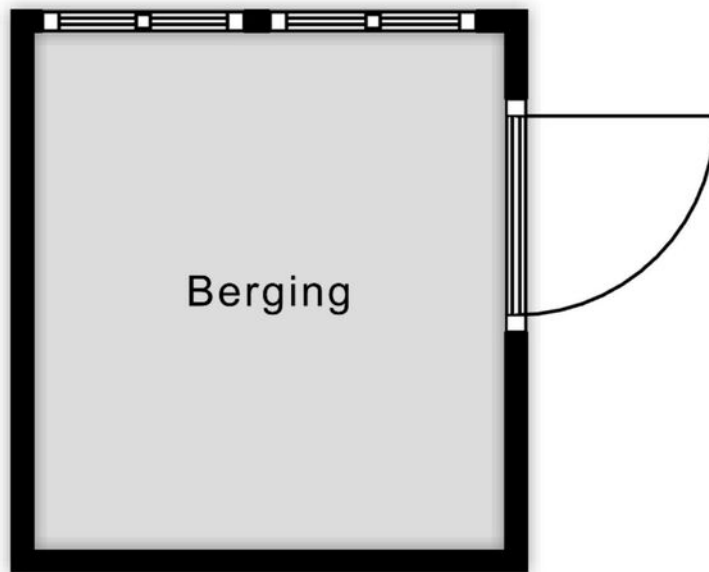




Berging

1.98 m

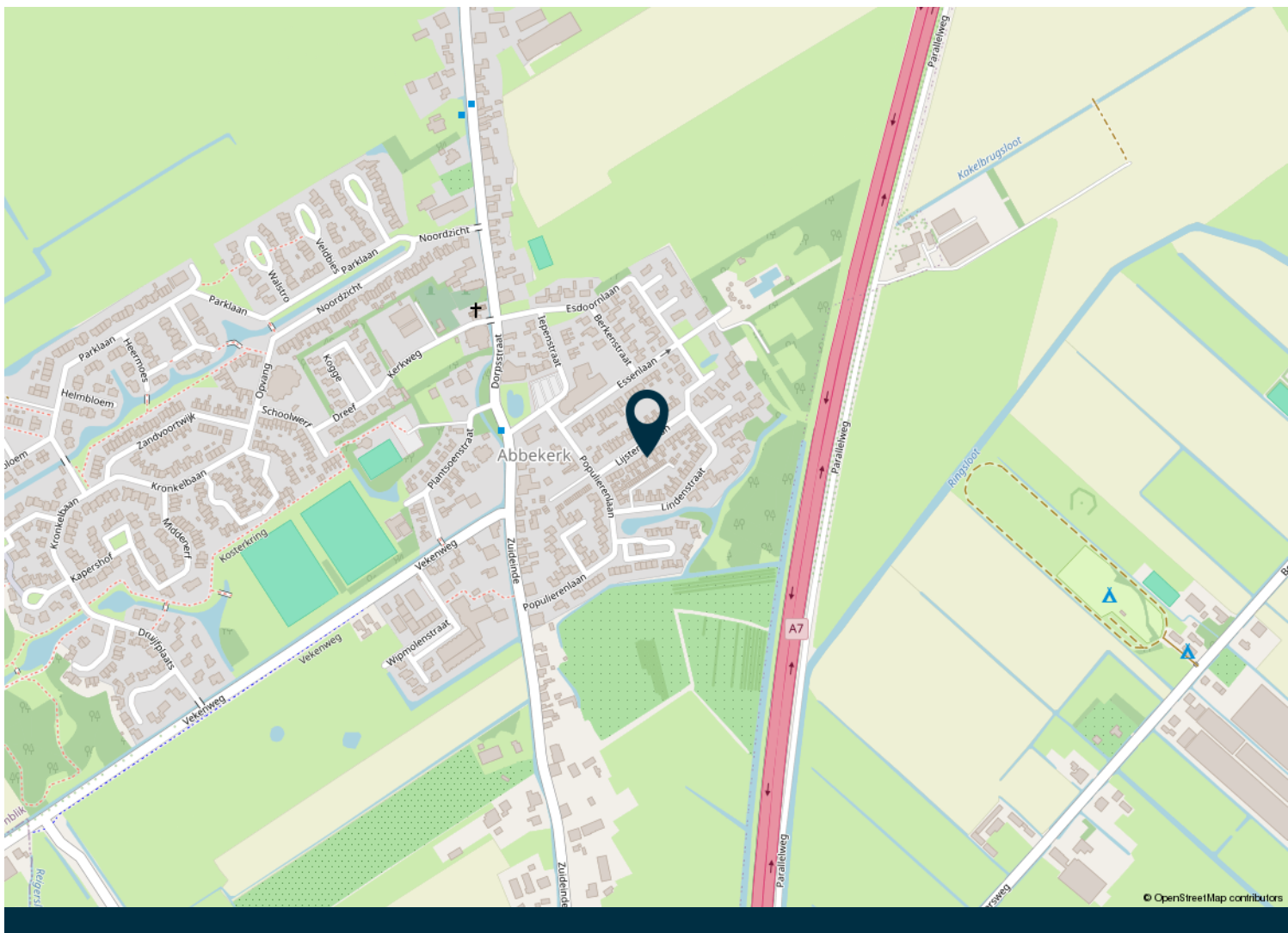
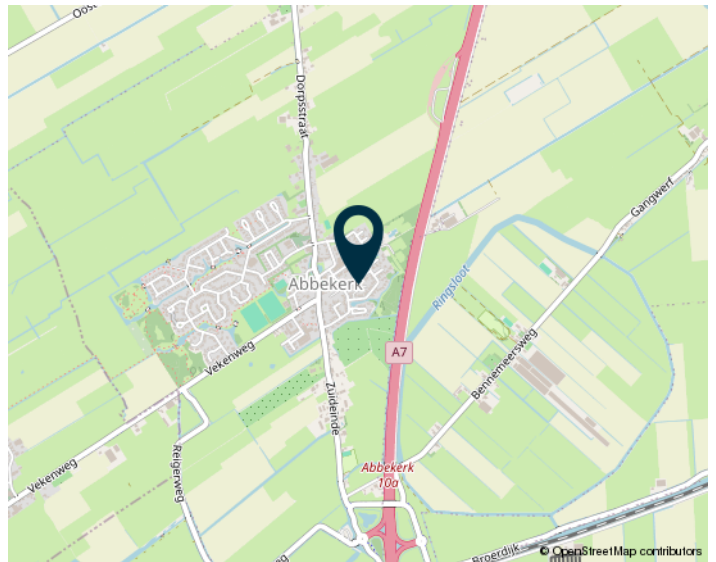
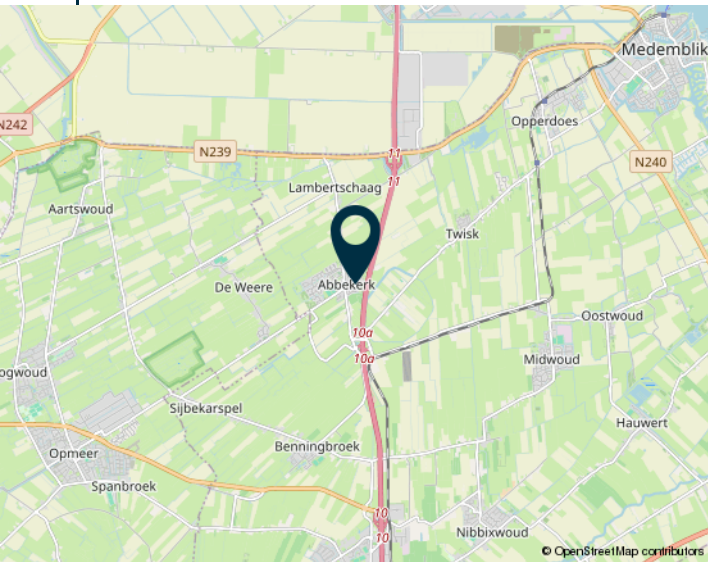
2.18 m



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

# Locatie

## op de kaart

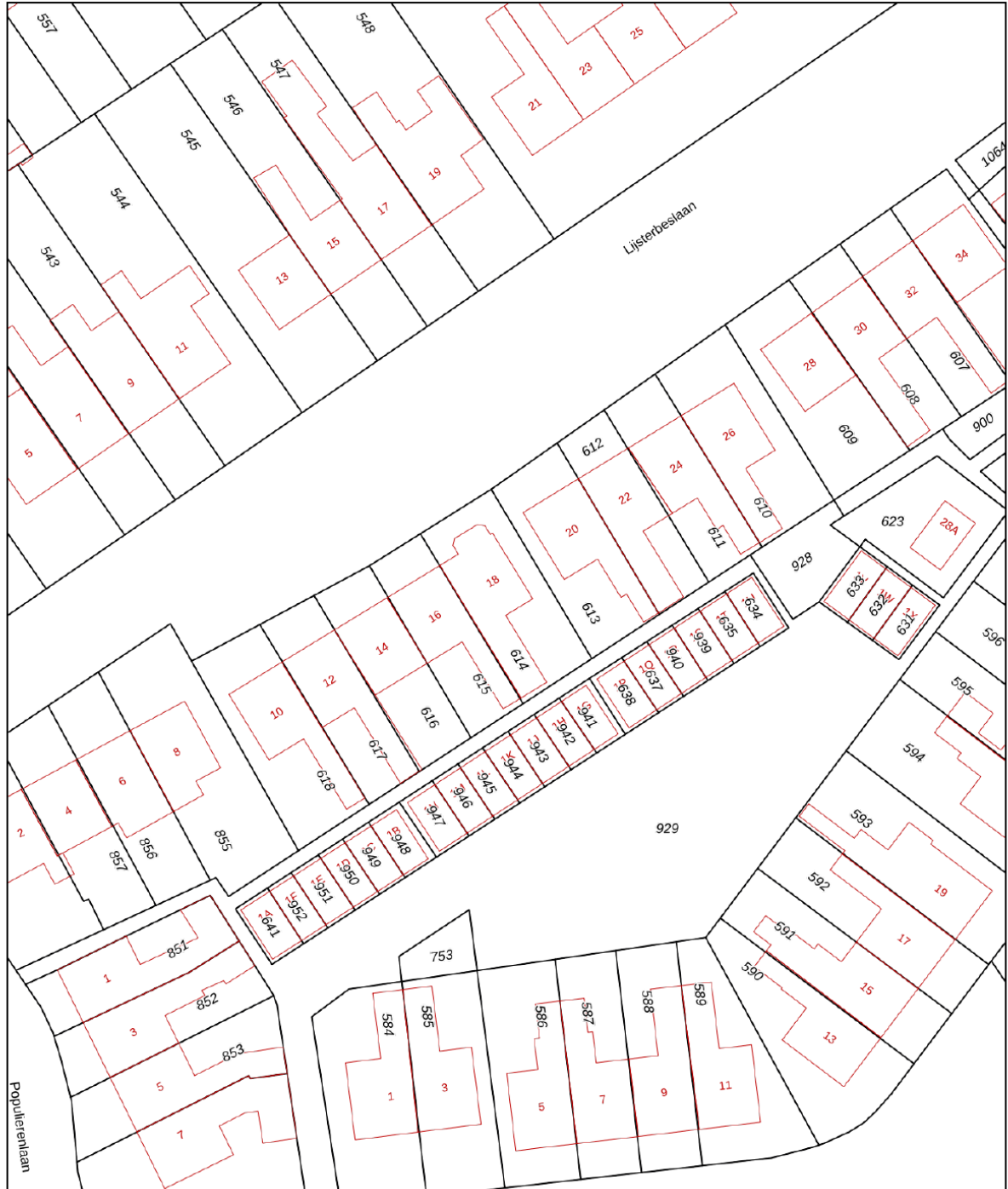




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Noorder-Koggenland
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	614
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 januari 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Kenmerken

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1970
Inhoud	434,57 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	122,70 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4,30 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	15,90 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	151 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Noorder-Koggenland, sectie B, nummer 614
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	5/6
Aantal slaapkamers	4 + 1 kleine kamer zolder
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuintuin
Lengte/Breedte	8 x 5 meter
Oriëntatie	Zuid-Oost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	1 aangebouwde berging en 1 losstaand schuurtje
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Intergas
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel en close-in boiler voor de keuken en bijkeuken
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja
Elektra	6 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Gedeeltelijk dubbele beglazing
Energie label	D, registratienummer 329521226, geldig tot 13 december 2033

*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.



## 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