



ONDER DE PARTNEN



MARGIT NIJBOER

makelaardij

Richtprijs
€ 450.000,- k.k.

Gerrit Achterberghof 92 Hoorn

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



Beschrijving

Ruime hoekwoning en inpandig te bereiken multifunctionele praktijkruimte met eigen entree. Ook ideaal voor een nog thuiswonend kind of ouder!

Naast de ruime tuingerichte living, nette keuken en dito badkamer telt de woning 3 ruime slaapkamers op de 1e verdieping en een riante 4e slaapkamer met dakkapel op de 2e verdieping.

Overal zijn kunststof buitendeuren en kozijnen geplaatst, in 2021 zijn er 13 zonnepanelen geplaatst en de zonnige tuinligging is zuidoost.

Alle ingrediënten voor fijn wonen, die de huidige bewoners na 17 jaar woonplezier graag overdragen aan een volgende generatie.

Entree

Via de grotendeels bestrate voortuin waar meerdere fietsen gestald kunnen worden heeft u toegang tot zowel de praktijkruimte als de voordeur van de woning.

We beginnen eerst bij de woning! Achter de overdekte kunststof voordeur met dubbel glas en zijraam komt u binnen in een ruime hal met Portugese vloertegels met de trapopgang.. Toiletruimte - licht betegelde wanden, staande toilet, fonteintje, afzuiging boven het verlaagde plafonnetje en een deur naar cv kast met centraal afzuigstelsel en warmtepomp. De woning wordt verwarmd door convectorradiatoren.

Living

Ruime tuingerichte living met een kunststof schuifpui voorzien van Super+ glas en een plissé hor naar de zonnig gelegen tuin. Er is veel lichtinval, mede vanwege een grote raampartij tot aan de vloer met een ventilatierooster. Over de gestuukte wanden is 1 laag behang geplakt en op de vloer ligt vloerbedekking. Het plafond is strak gestuukt met een sierlijke platte plint. Er is een praktische trapkast en vanuit de living heeft u toegang tot de inpandig te bereiken praktijkruimte.

Keuken

Ruime keukenopstelling in een hoek geplaatst met veel werkblad, dubbele spoelbak, veel kastruimte, carrouselkast en bovenkastjes met bladverlichting. Boven het werkblad is een kunststof kozijn geplaatst met HR++ glas en het zijraam is een uitzetraam.

Hiervandaan heeft u leuk zicht over de wijk als u staat te kokkerellen.

De diverse inbouwapparatuur is ook geplaatst, zoals: een inductie kookplaat (2023), vlakschermafzuiger met de afvoer naar buiten, elektrische heteluchtoven, tafelmodel koelkast en een separate vriezer (2023).

Tuin

Direct achter de kunststof schuifpui met een plissé hor heeft u in de zomer een natuurlijke zonwering door de druivenrank waarmee de pergola is begroeid. De zonnig gelegen tuin op het zuidoosten is grotendeels bestraat met enkele lage planten bakken. Er is een degelijke houten schuur geplaatst en de eveneens degelijke schuttingen met betonnen palen en onderzijde zal iedere storm weerstaan.

1e Verdieping

Overloop met een betonnen verdiepingsvloer en vloerbedekking wat is doorgelegd in alle slaapkamers. Op de overloop is een kunststof kozijn met HR++ glas geplaatst met een draairaam voorzien van een hor en vast zijraam. Op deze verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers, allen met recht opgetrokken wanden, kunststof kozijnen met draai/ kiepramen uitgevoerd met HR++ + glas.

Badkamer

Royale badkamer met licht betegelde wanden, breed kunststof kozijn met HR++ glas en een ventilatierooster, een ligbad met thermostaatkraan en een handdouche, maar ook een separate douchehoek met ook

een thermostaatkraan, drainafvoer en een sunshower. Door het infrarood van de sunshower worden de spieren verwarmt waardoor de bloedcirculatie verbetert Dit stimuleert de zuurstofaanvoer en afvalstoffenafvoer. Het vermindert tevens de spierspanning en spierpijn én het maakt je lichaam flexibeler. Daarnaast is het heerlijk om die extra warmte tijdens het douchen te ervaren. Douchen wordt echt een feestje! Verder is er een wandcloset, radiator, wastafelmeubel met 2 laden en een spiegelkastje met verlichting.

2e Verdieping

Via de vaste trap begeeft u zich naar de zolder met ook een betonnen verdiepingsvloer. U treft er een enorm ruime kamer met bergruimte achter de knieschotten aan beide zijden, vloerbedekking, een Velux dakraam en een brede dakkapel. De dakkapel is uitgevoerd in kunststof met 2 draai/ kiepramen en 2 vaste ramen met ventilatierooster en Super+ glas. De dakkapel is in 2002 geplaatst en ca. 7 jaar geleden is er nieuwe bitumen dakbedekking gelegd met 10 jaar garantie. De ruimte wordt verwarmd door een convectorradiator en hier bevinden zich de wasmachineaansluiting en de omvormer voor de 13 zonnepanelen. Middels een wandje te plaatsen is er ook een afgesloten 4e kamer te maken.

PRAKTIJKRUIMTE

Entree

Via de eigen overdekte entree met kunststof voordeur heeft u toegang tot een wachtruimte met radiator en eigen toiletruimte met licht betegelde wanden, wandcloset, fonteintje en natuurlijke ventilatie.

Praktijkruimte

Deze multifunctionele ruimte is door de huidige bewoners als praktijkruimte gebruikt maar denk bijvoorbeeld ook aan een nog inwonend kind die een eigen plek zoekt of een ouder. Ook als atelier is de ruimte zeer geschikt vanwege het vele lichtinval. Bij de praktijkruimte is nog een werkkamer die heel goed als badkamer ingericht kan worden.

De praktijkkamer heeft een afmeting van maar liefst 5.84 x 4.03 meter, op de vloer ligt linoleum. de wanden zijn gestuukt met 1 laag behang erover en het hoge plafond is ook strak gestuukt met een platte plint.

De hoge zijramen zijn uitgevoerd in kunststof kozijnen met HR++ glas en ook aan de tuinzijde zijn kunststof ramen geplaatst met een draai/kiepraam voorzien van een hor en een groot zijraam tot aan de vloer met ventilatieroosters.

Er is een wastafel en de ruimte heeft een spouwmuur.

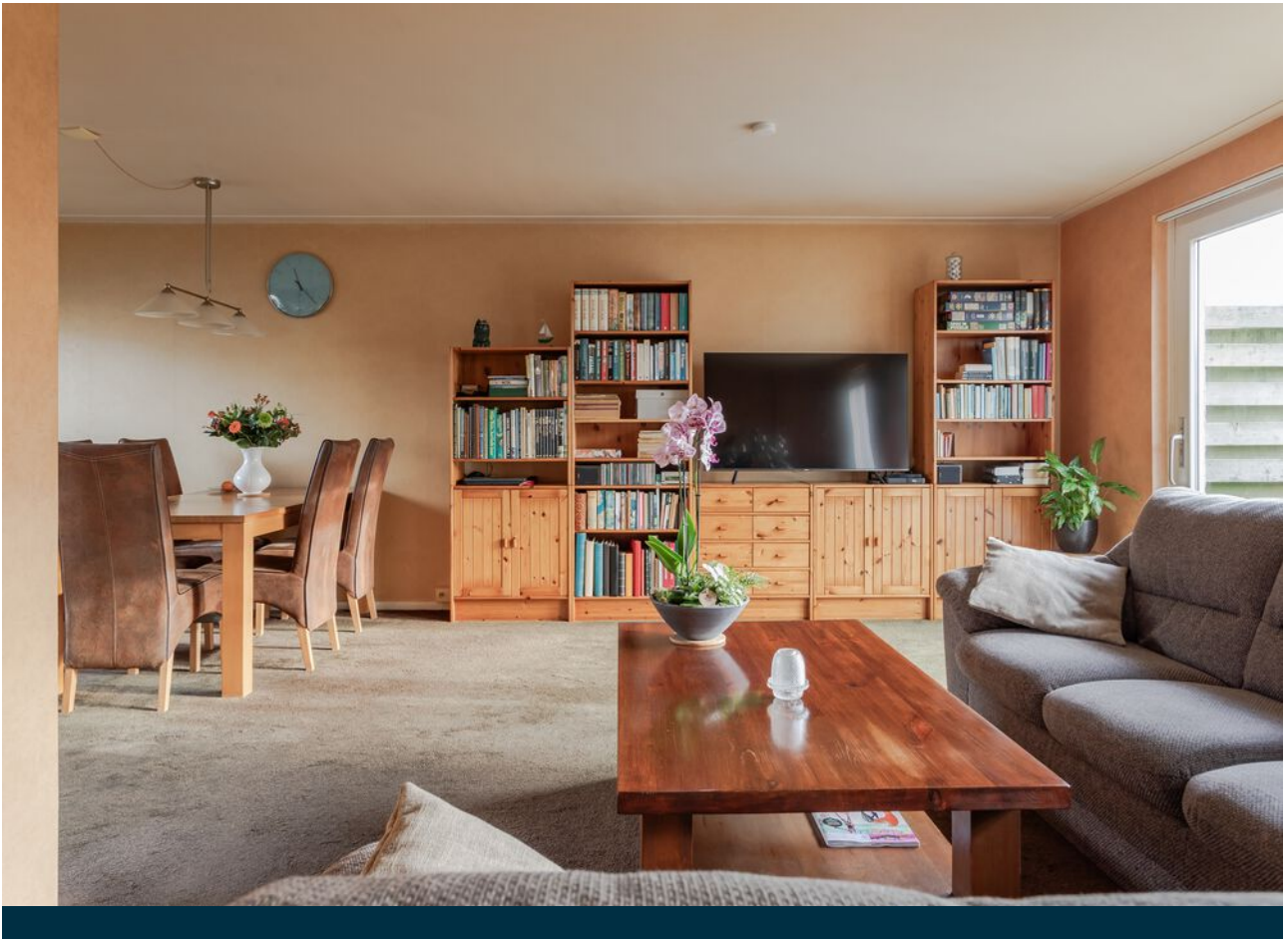
Het dak is geïsoleerd en rond 2015 is de bitumen dakbedekking vervangen waarna er in 2021 zonnepanelen op zijn geplaatst.

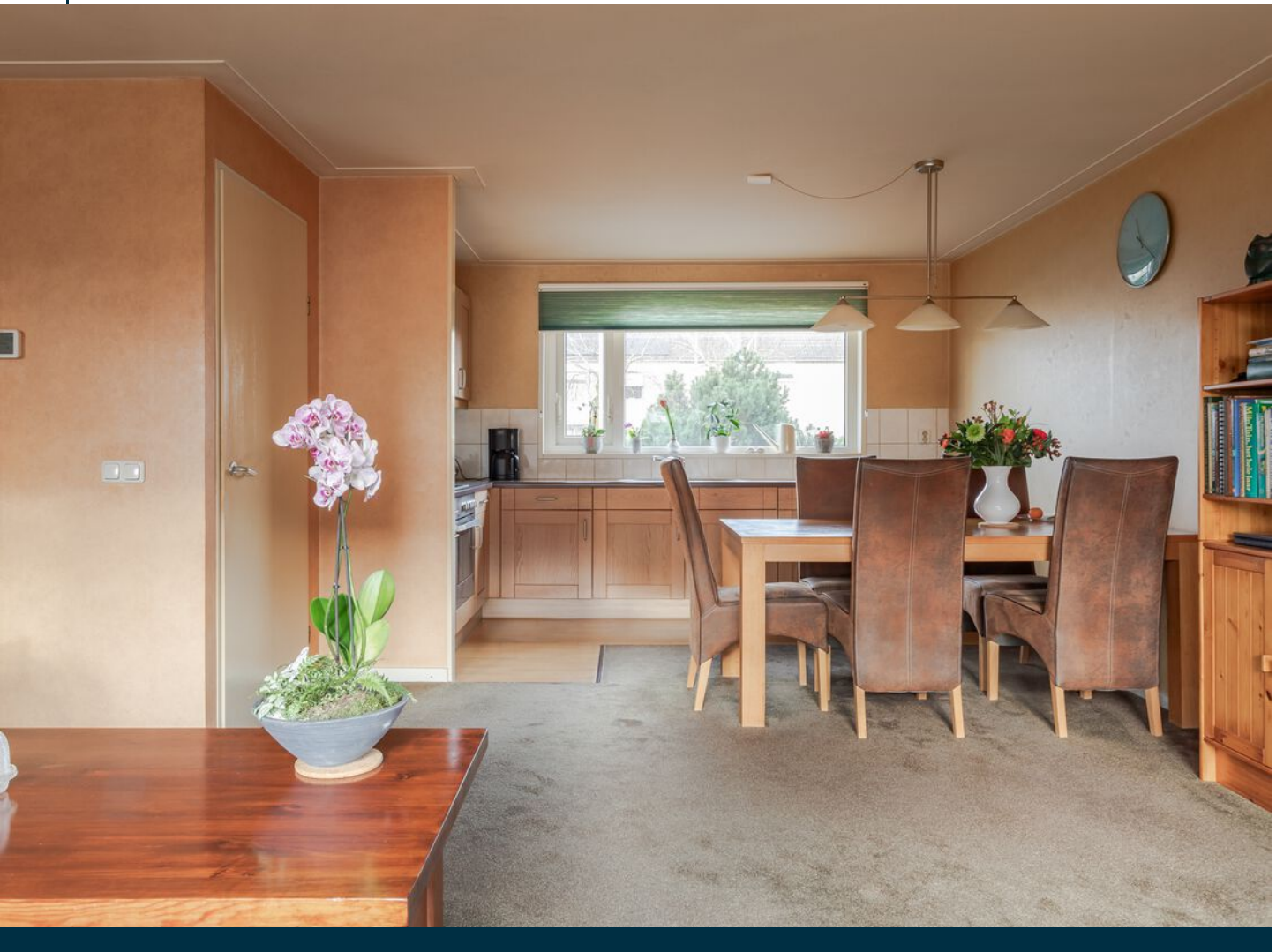
Bijzonderheden:

- Warmtepomp in 2020 in eigendom geplaatst
- Overall kunststof kozijnen en buitendeuren geplaatst
- Boeidelen uitgevoerd in trespas
- 13 Zonnepanelen in 2021 in eigendom geplaatst
- Leuk weetje.....de kei in de voortuin weegt 3000 kilo
- Park, supermarkt, scholen en station op een steenworp afstand



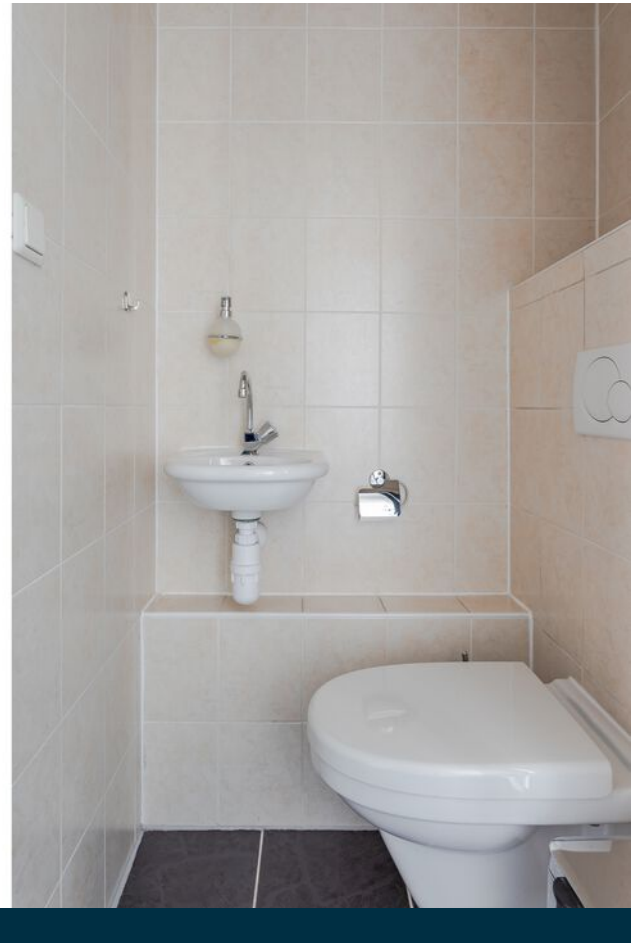


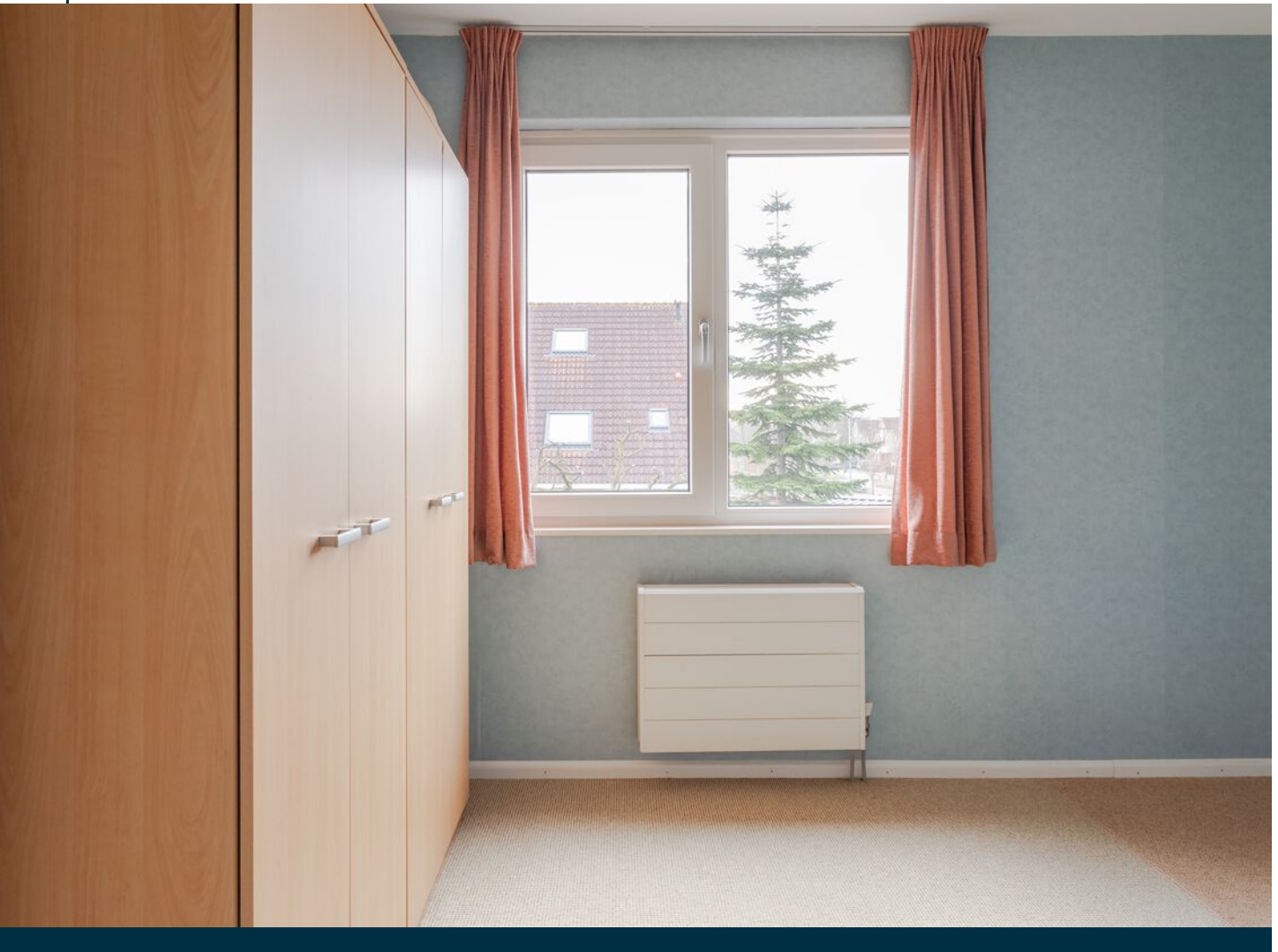




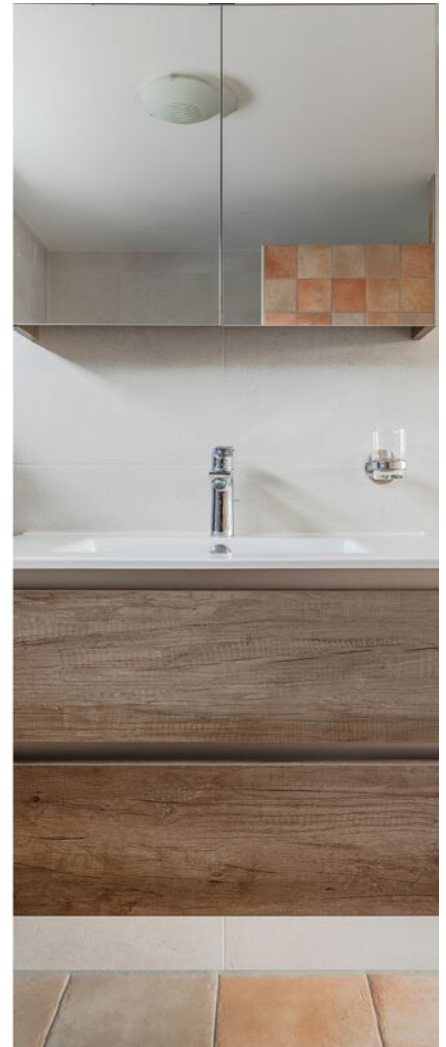








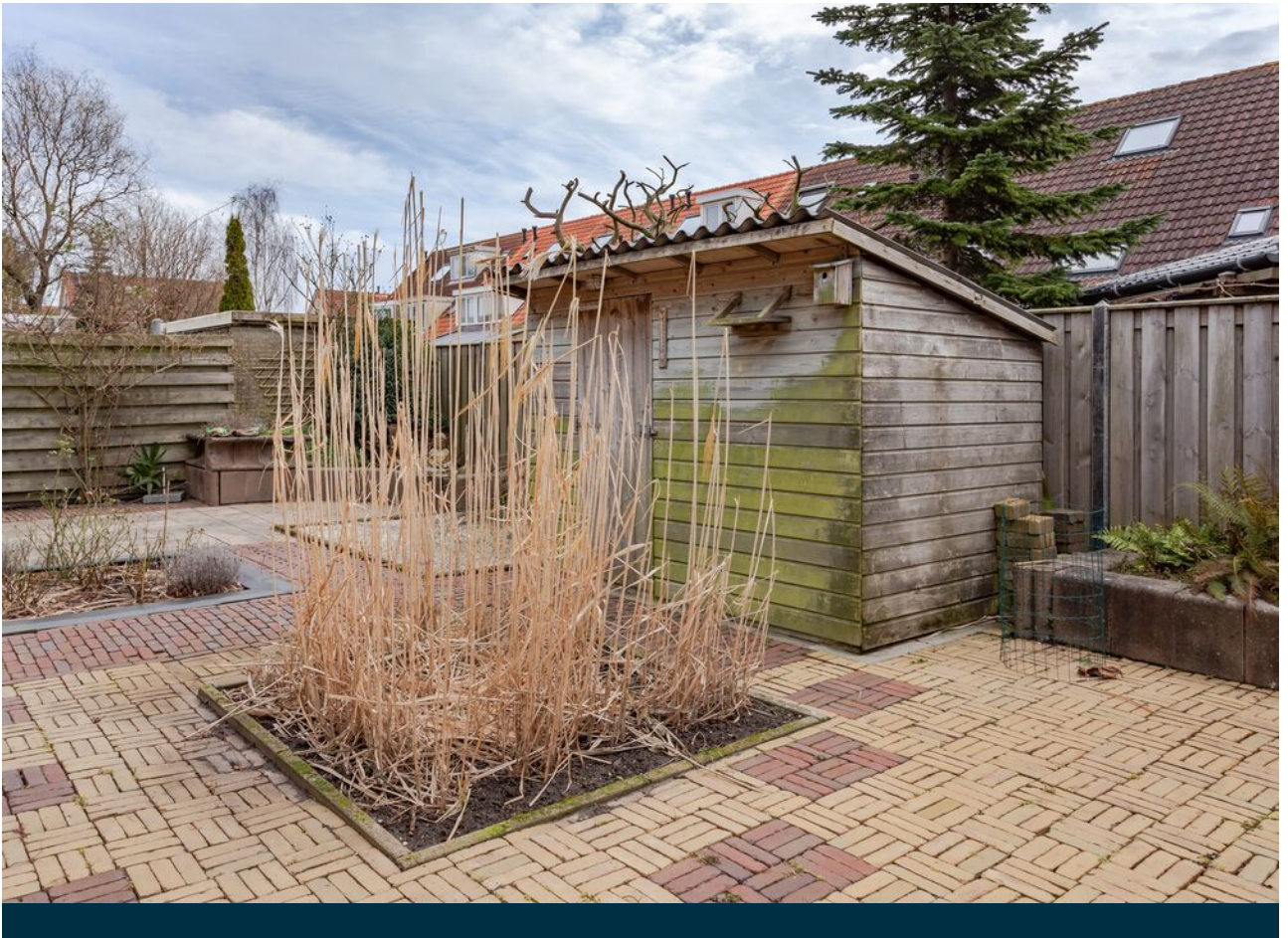














Begane grond





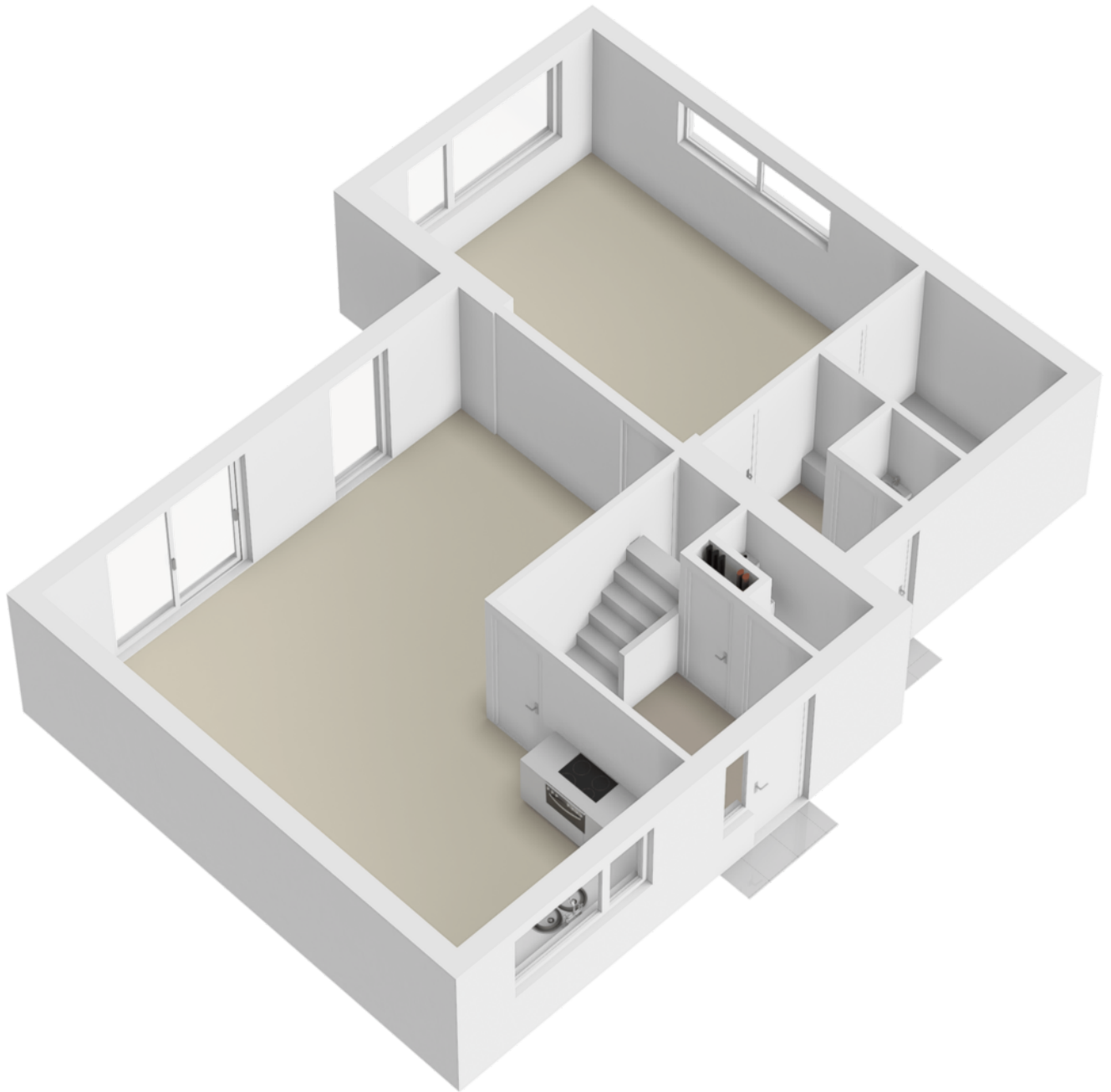
Begane grond met tuin



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



Begane grond 3D



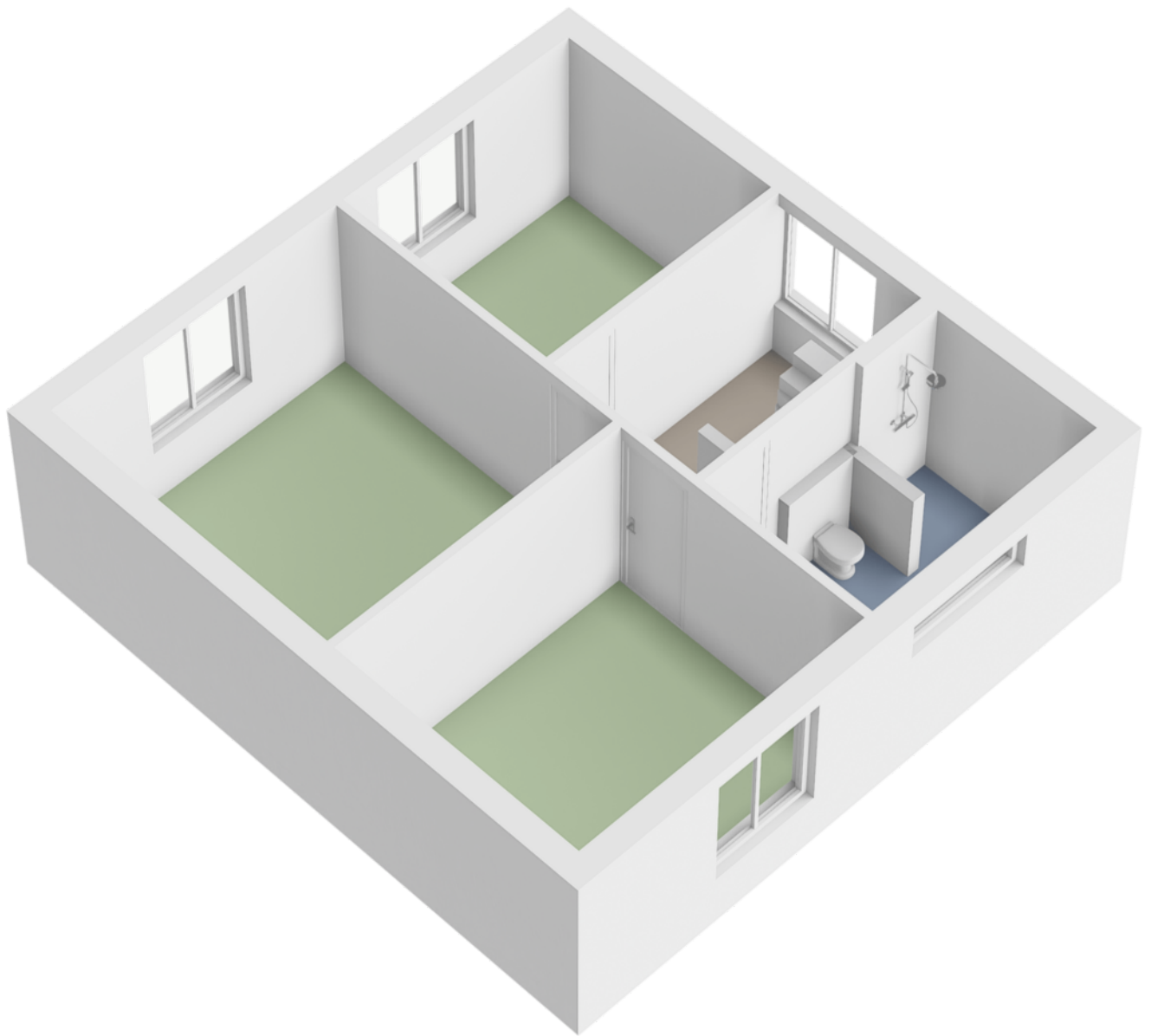


1e verdieping





1e verdieping 3D





2e verdieping

7.16 m

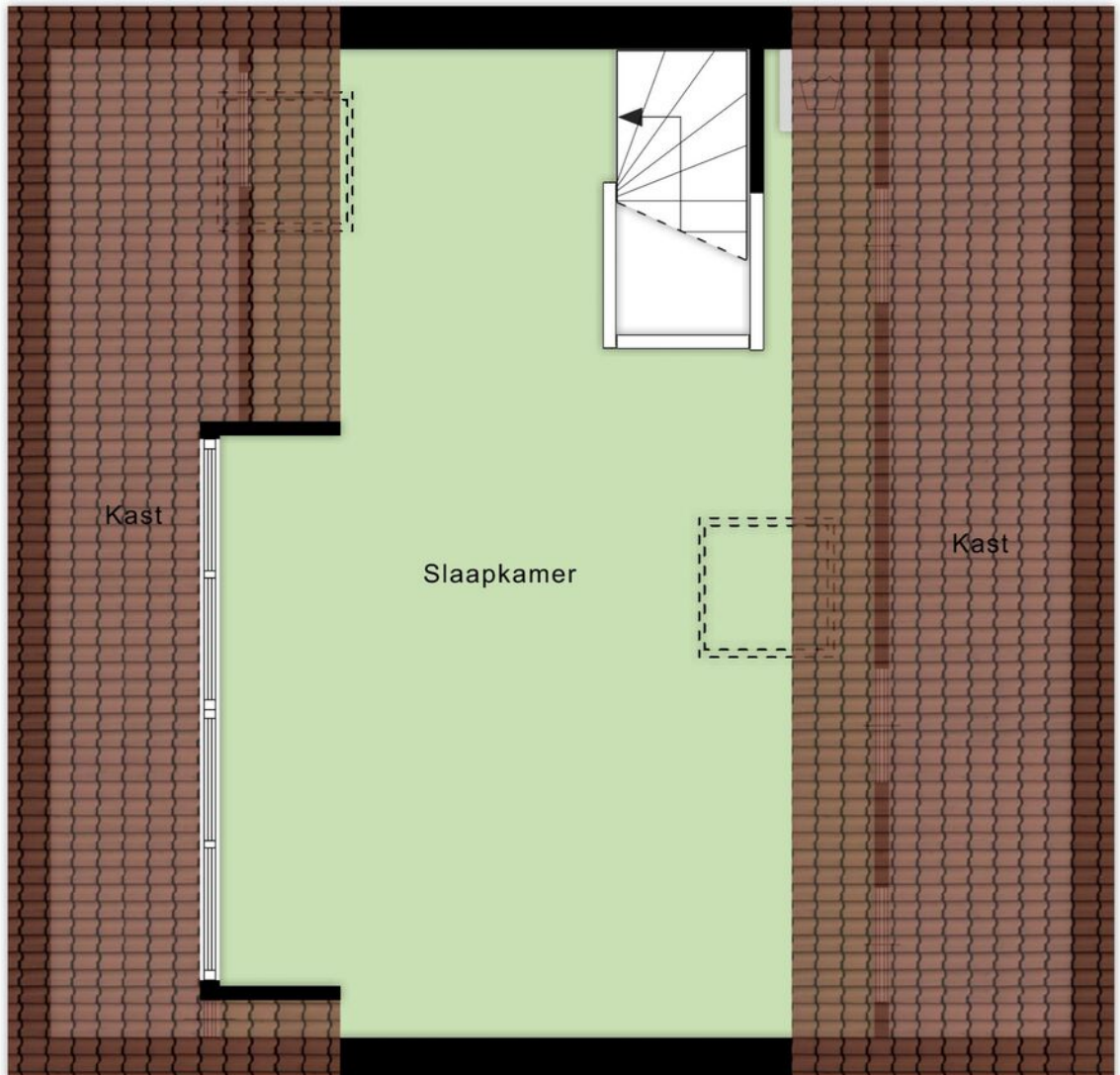
1.32 m

3.17 m

1,50 m

1,50 m

6.94 m



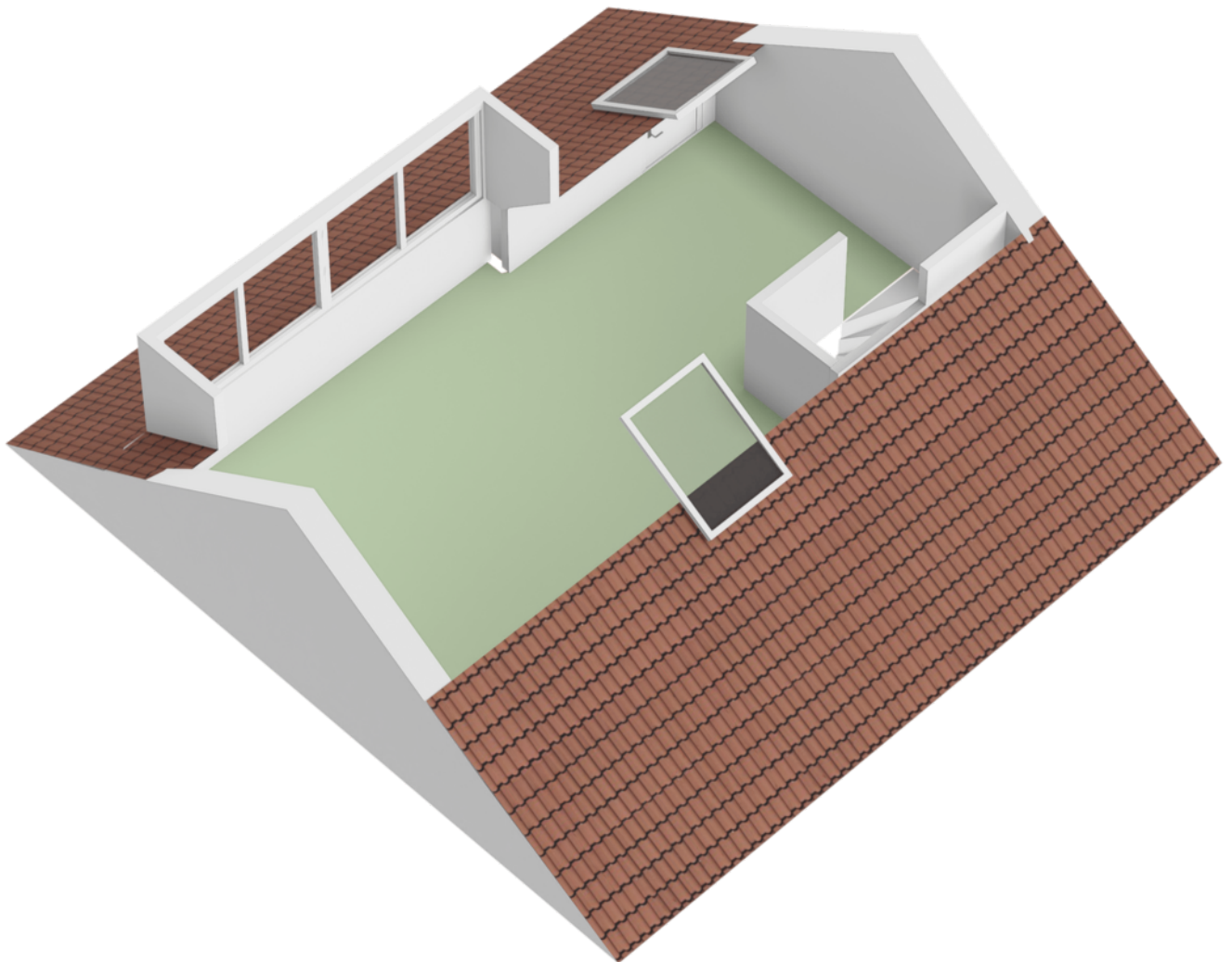
1.05 m

4.59 m

1.28 m



2e verdieping 3D

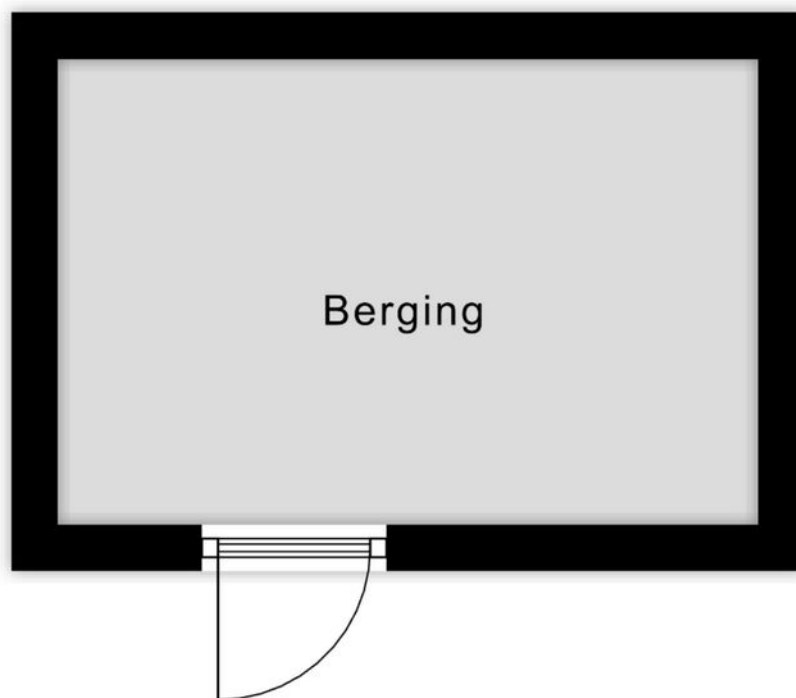




Berging

3.01 m

2.00 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.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 4010 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 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

| Algemene informatie | |
|---------------------------------|--|
| Type object | Hoekwoning |
| Aanvaarding | In overleg |
| Bouwjaar | 1994 |
| Inhoud | 570 m ³ |
| Gebruiksoppervlakte | 161 m ² |
| Externe bergruimte | 6 m ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 1,3 m ² |
| Perceeloppervlakte | 301 m ² |
| Kadastrale gegevens | Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 4010 |
| Indeling | |
| Aantal kamers | 7 (waarvan 1 praktijkruimte en 1 werkkamer) |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Aantal badkamers | 1 |
| Aantal toiletten | 3 (waarvan 1 bij de praktijkruimte) |
| Tuin | |
| Type | Achtertuint |
| Lengte/Breedte | 8 x 13 meter |
| Oriëntatie | Zuidoost |
| Heeft een achterom | Ja |
| Heeft schuur/berging | Houten schuur |
| Energie label informatie | |
| CV ketel | Nefit Topline |
| Verwarmingssysteem | CV ketel + warmtepomp |
| Warmwater | CV ketel |
| Bouwjaar | 2009 |
| Combiketel | Ja |
| Elektra | 9 groepen met aardlekschakelaar en slimme meters |
| Isolatie | Volledig geïsoleerd |
| Energie label | A +, registratienummer 403731653, geldig tot 24 januari 2034 |
| Zonnepanelen | 13 stuks |
| Bouwjaar | 2021 |

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.

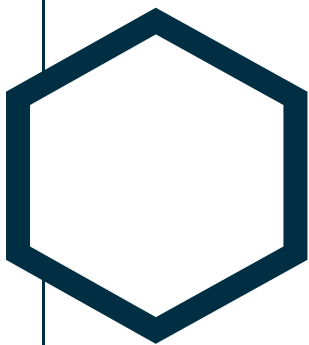
Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 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