



MARGIT NIJBOER

*makelaardij*

Richtprijs  
€ 265.000,- k.k.

Poolster 219  
Hoorn

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



## Beschrijving

In het appartementencomplex "Libra" aan de Poolster mogen wij dit harstikke leuke en ruime 2 kamer appartement aanbieden met een royale en tuingerichte living, slaapkamer en-suite, nette keuken, moderne badkamer en een eigen tuin van 11 x 5.25 meter met zicht op de dijk.

Het winkelcentrum is op loopafstand en vanuit de voordeur loopt u via de loopbrug zo naar het stadsstrand.

Mooier kunnen we het niet maken!

## **Entree**

Via het verhoogde voetgangersniveau met hellingbaan heeft u toegang tot het appartementencomplex. Vanuit de centrale hal met de brievenbussen heeft u de keuze om met de trap of de lift naar het appartement op de begane grond te gaan. Daar is een ruime tussenhal met toegang tot de bergingen, de inpandig te bereiken parkeergarage en het appartement.

## **Hal**

Ruime hal met de intercom, gestuukte wanden en een lichte laminaatvloer die over de gehele verdieping is doorgelegd. Washok met cv installatie, toiletruimte met staande toilet, hoekfontein, natuurlijke ventilatie en ook in de toiletruimte is de laminaatvloer doorgelegd.

## **Living**

Royale tuingerichte living met gestuukte wanden, grote raampartij met HR+ glas en ventilatierooster. De tuindeur naar de tuin en geen directe overburen dus veel privacy. Naast een ruime zithoek is er ook volop ruimte voor een grote eettafel. Echt een verrassend ruime living!

## **Keuken**

De keuken is in een hoekopstelling geplaatst met veel kastruimte en bovenkastjes met bladverlichting. Er is een 4 pits gaskomfoor, rvs afzuigkap met koolstoffilters, heteluchtoven en een losse vaatwasser. Er is een enorme voorraadkast met schuifdeuren waar naast de voorraad ook plek is voor bv de stofzuiger.

## **Slaapkamer en-suite**

Leuke slaapkamer en-suite met in het slaapgedeelte een grote raampartij met HR+ glas en aansluitend evengoed nog een flinke kamer die als kleedkamer of werkkruimte in gebruik genomen kan worden. Ook deze kamer heeft een raampartij met HR+ glas en een ventilatierooster. In het systeemplafond zijn spotjes geplaatst.

## **Badkamer**

In 2020 heeft deze royale badkamer een metamorfose ondergaan en voorziet in licht betegelde wanden en dito vloer, een grote inloopdouche met brede glazen wand en een thermostaatkraan met hand- en regendouche. Verder nog een wastafelmeubel met 1 lade, spiegel met verlichting en stopcontacten. Het plafond is gestuukt en heeft inbouwspots, er is een aansluiting voor een radiator en er is natuurlijke ventilatie.

## **Tuin**

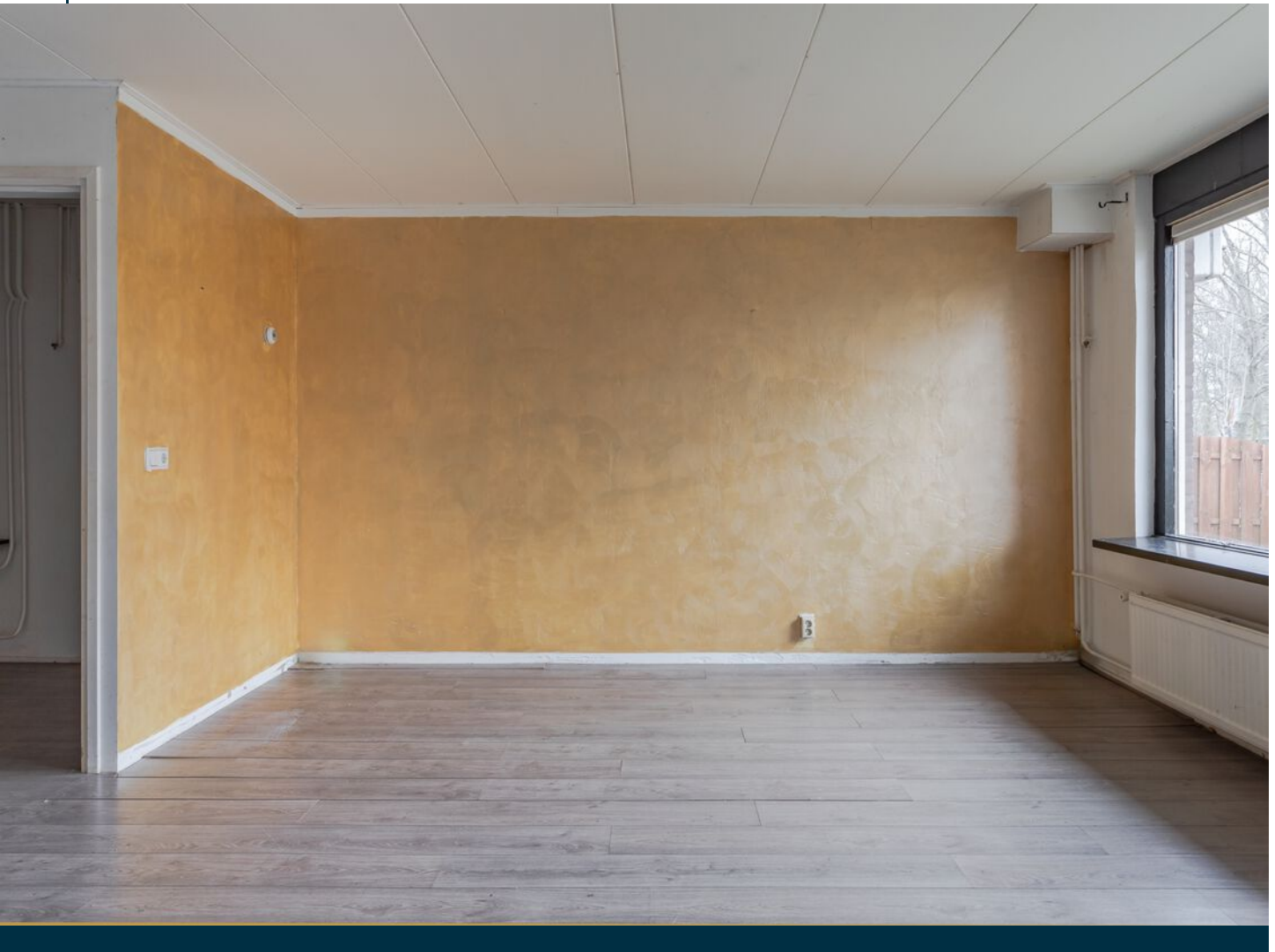
Flinke tuin met een afmeting van 11 x 5.25 meter op het noordoosten dus u begint uw dag heerlijk in het zonnetje, maar ook de avondzon laat zich hier zien. De tuin is deels bestraat. Door het overstek bij de achterpui nog een droog plekje bij regen en u heeft volop privacy want er zijn geen directe overburen en aangrenzend ligt Gemeentegrond.

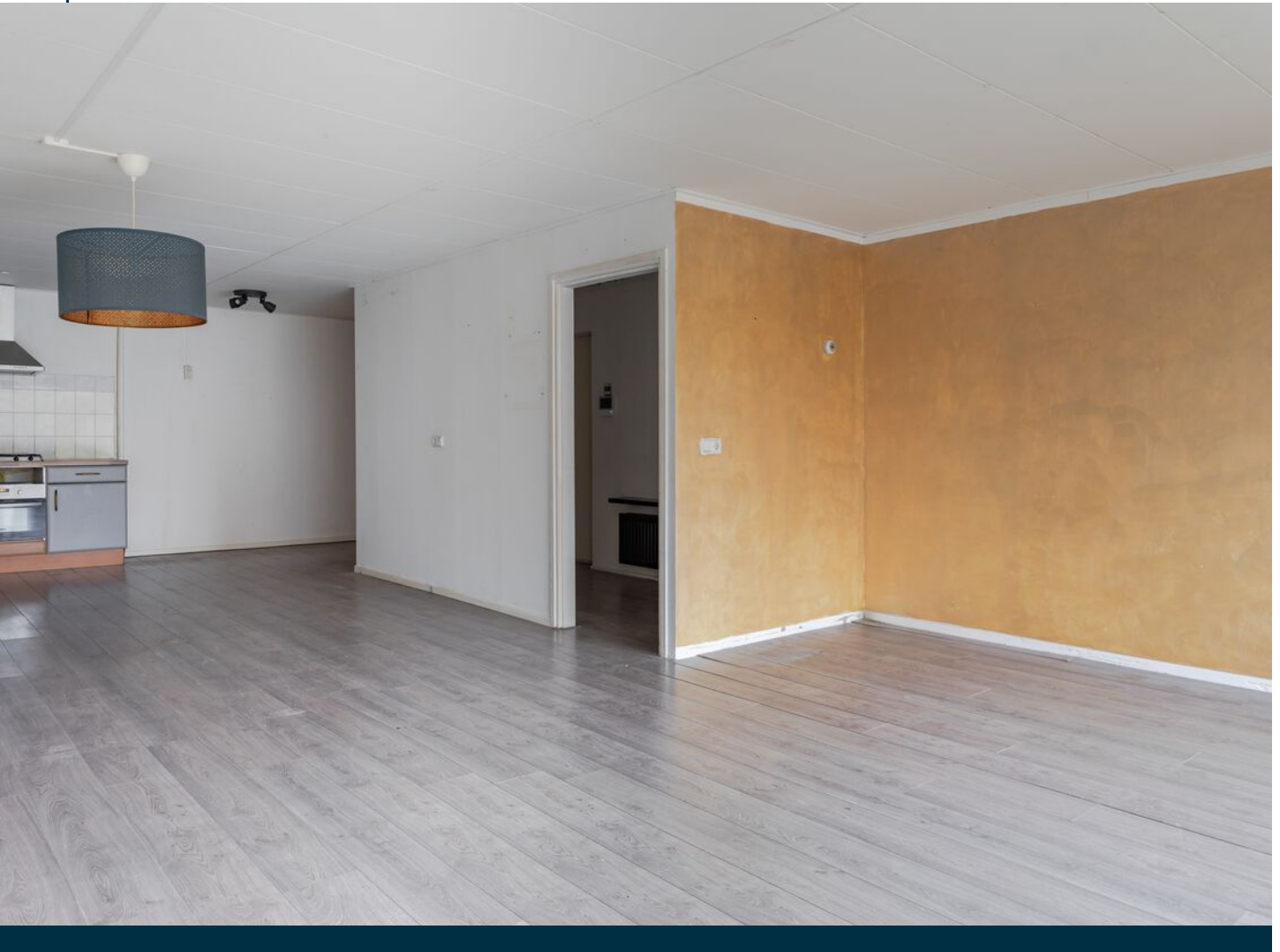
## **Berging en parkeergarage**

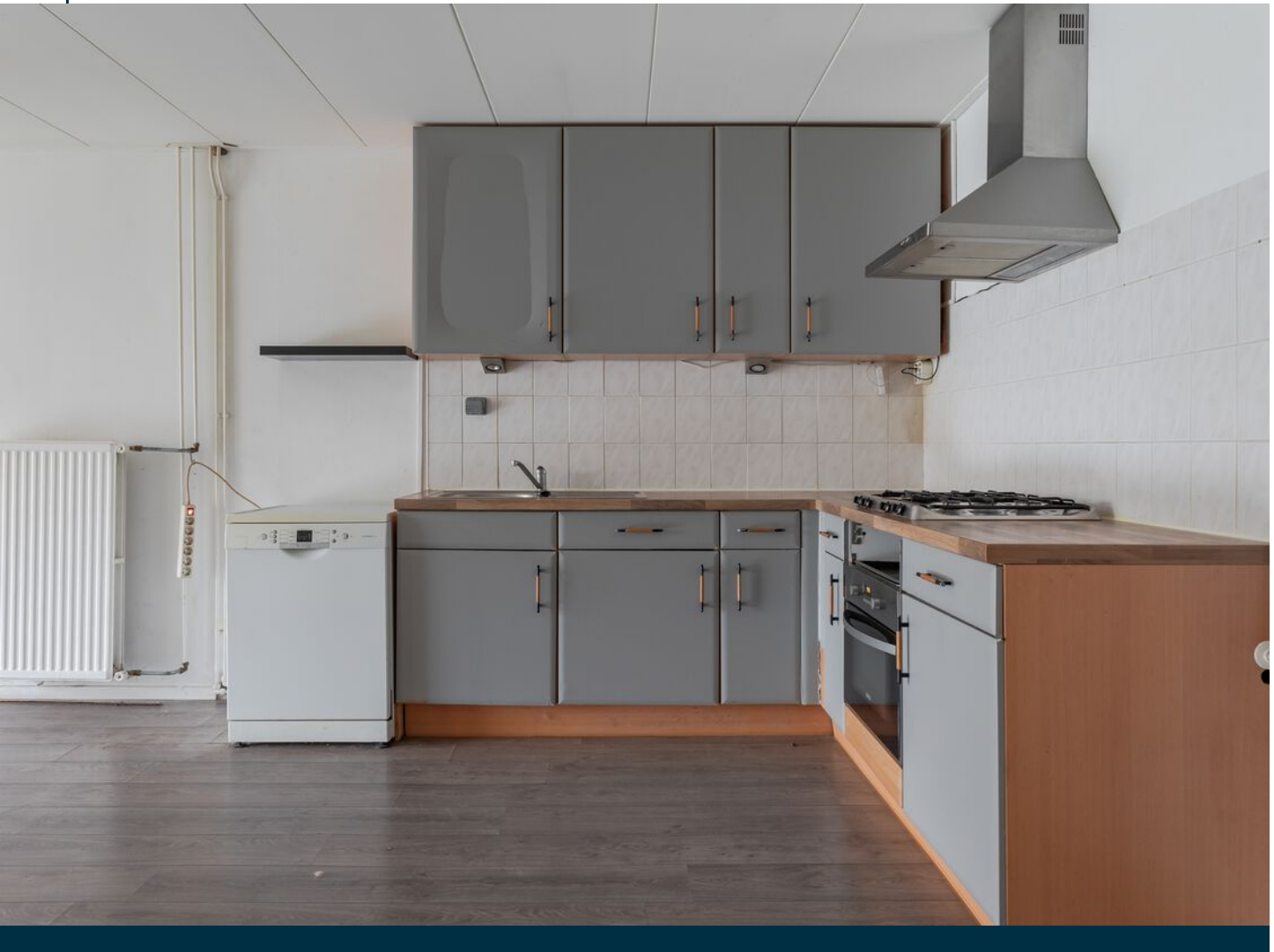
Hele ruime berging met verlichting en een raam voor direct lichtinval. Via de bergingen is toegang tot de afgesloten parkeergarage waar een plek gehuurd kan worden. De kosten bedragen € 150,- per jaar met een mogelijke verhoging in 2024. Via de parkeergarage is ook een fiets- en loopuitgang alleen voor bewoners.

## **Bijzonderheden:**

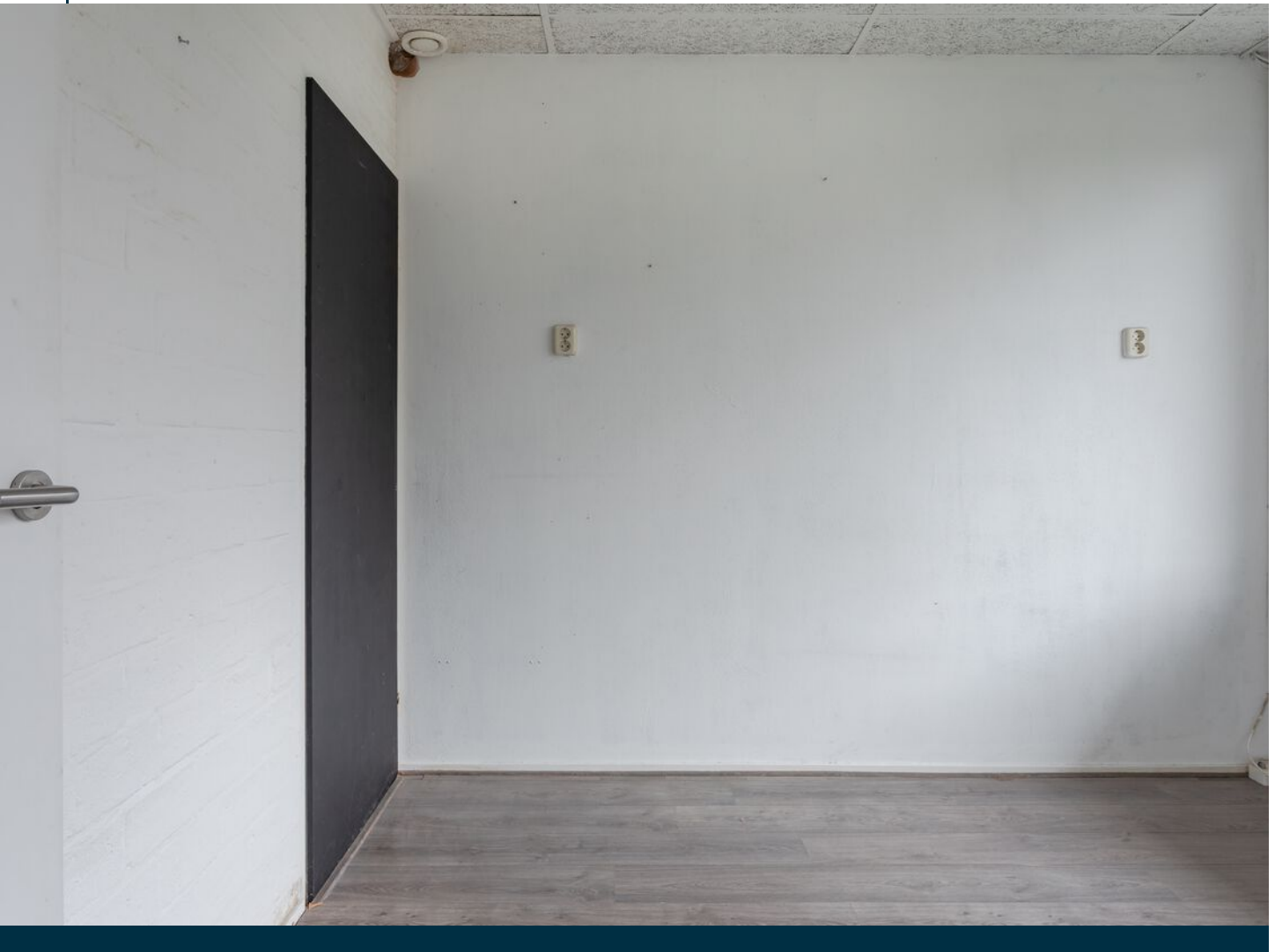
- Servicekosten € 279,- incl. water per maand
- Parkeren kan naast het complex bij de loopbrug of in de parkeergarage waar een plek gehuurd kan worden
- Actieve VVE
- Er is een werkgroep voor oriëntatie aanschaf zonnepanelen
- Niet bewoners clausule
- Notariskeuze is Alsema van Duin





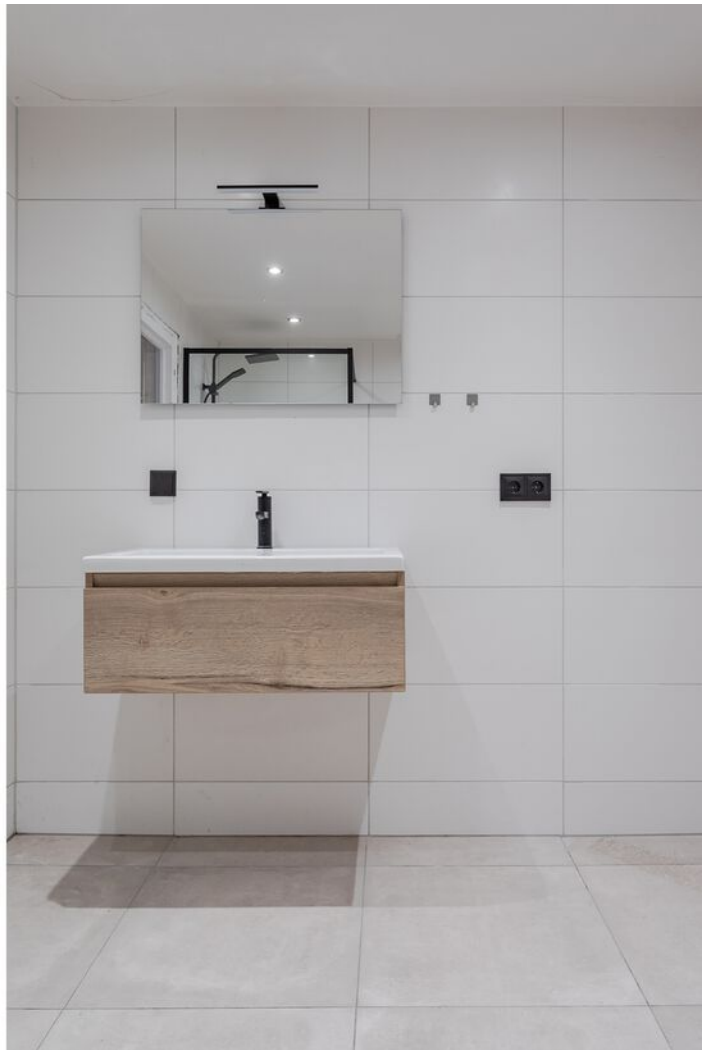
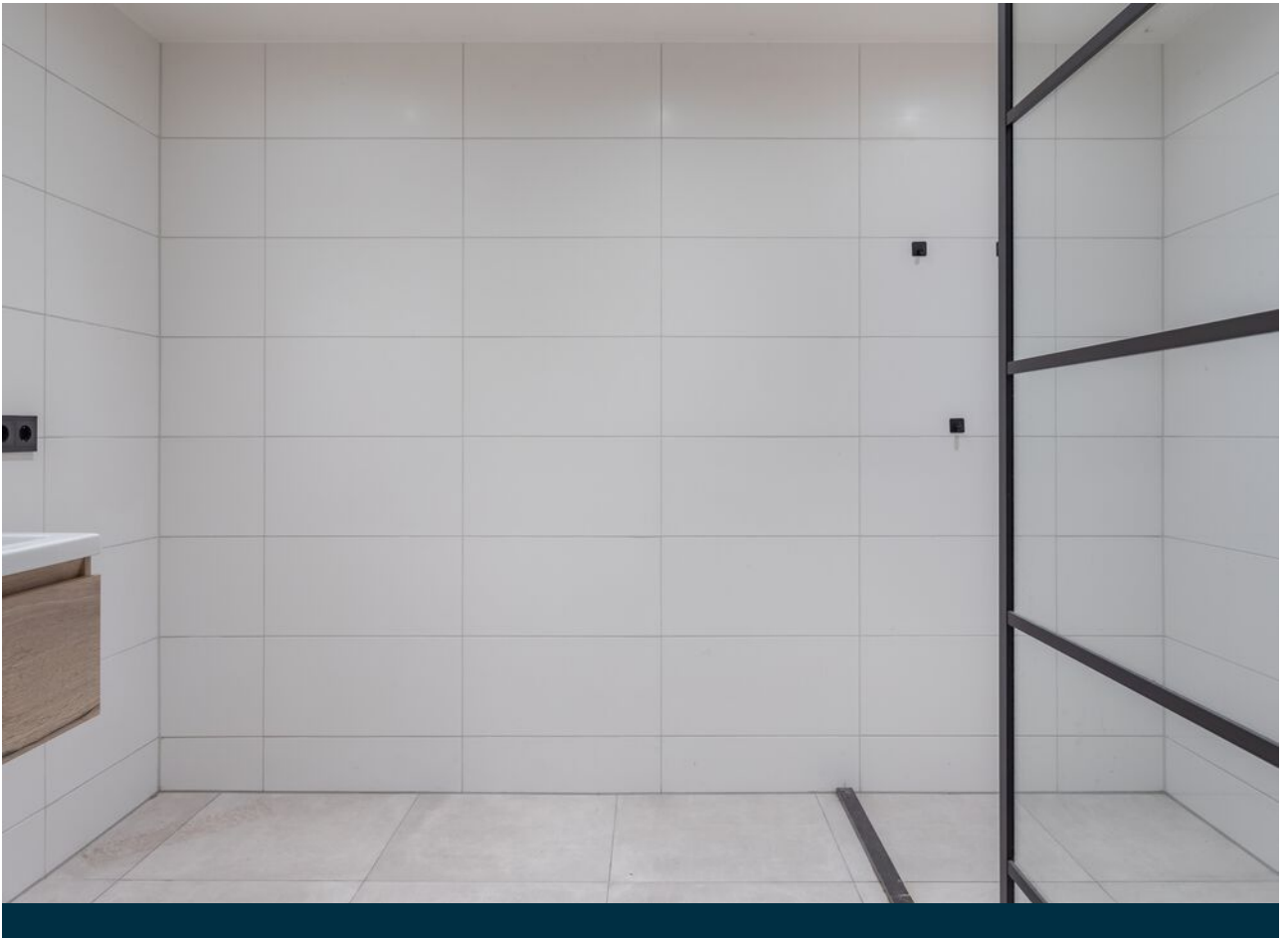










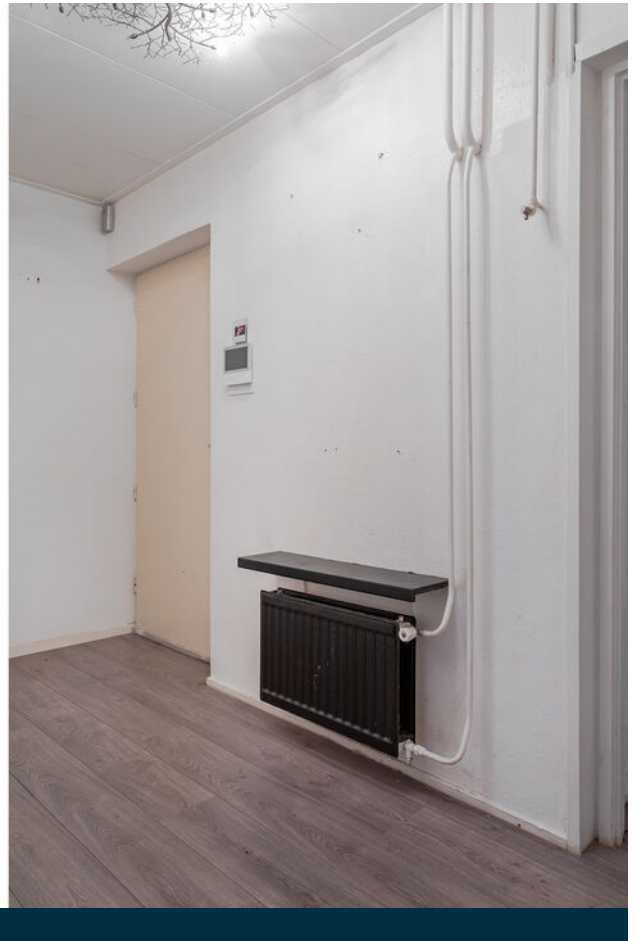


















# Begane grond



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



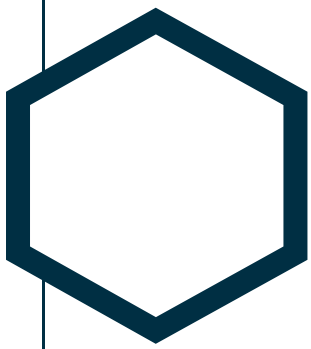
# Begane grond 3D





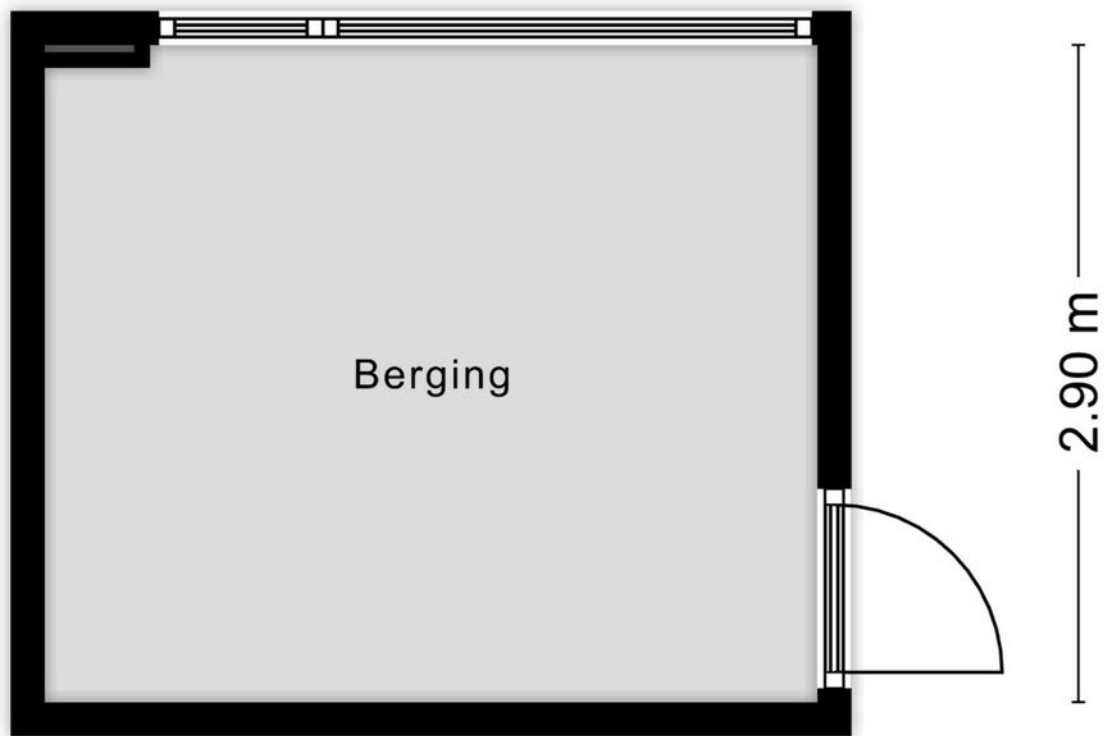
# Begane grond met tuin





Berging

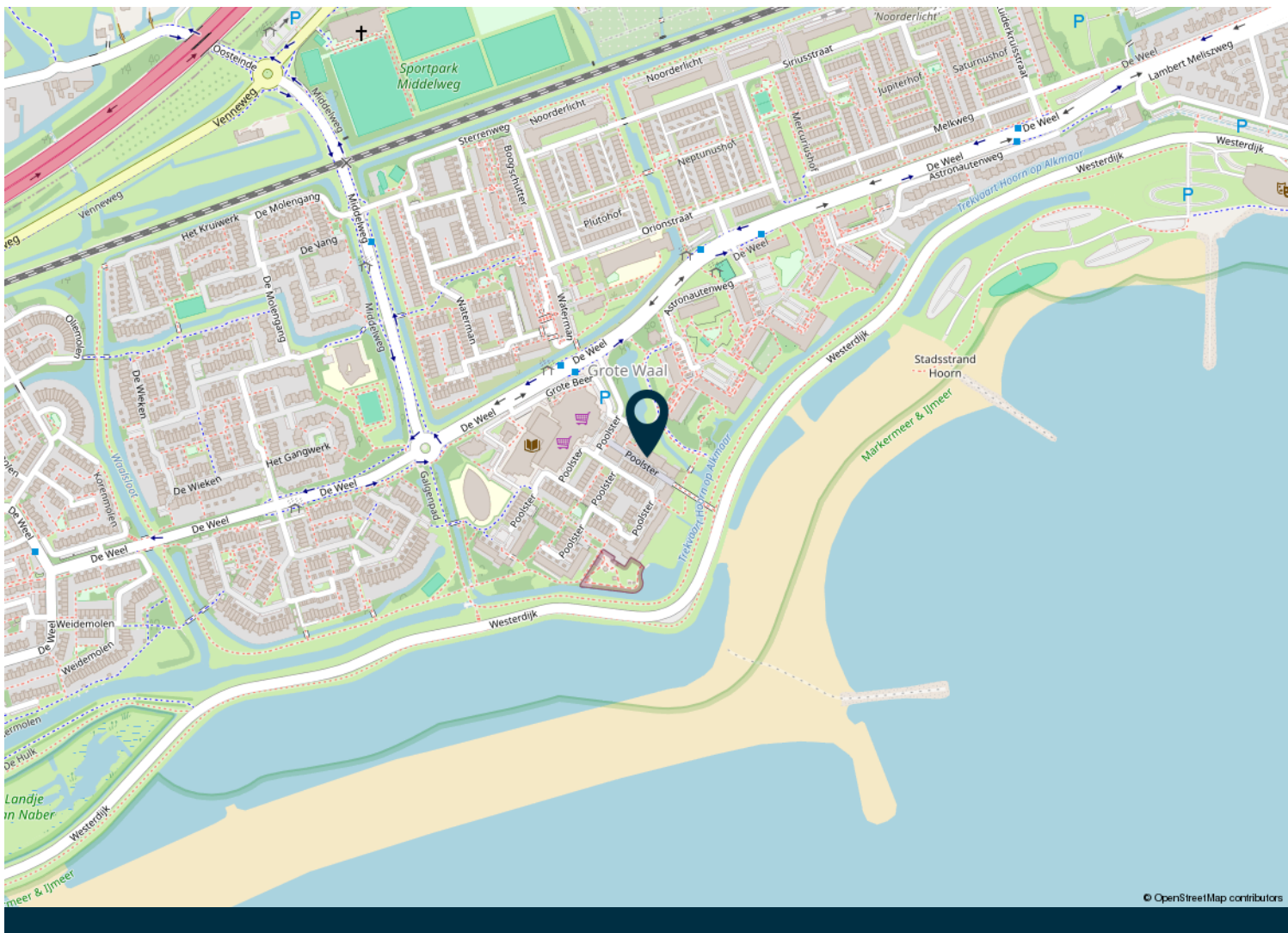
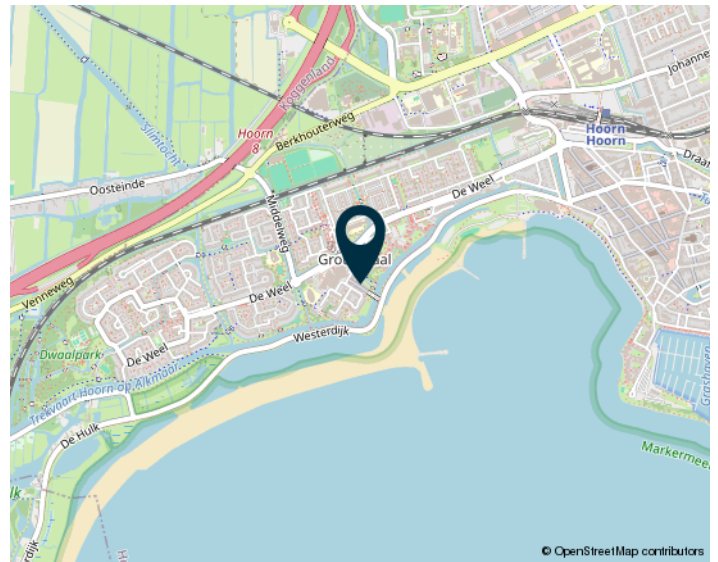
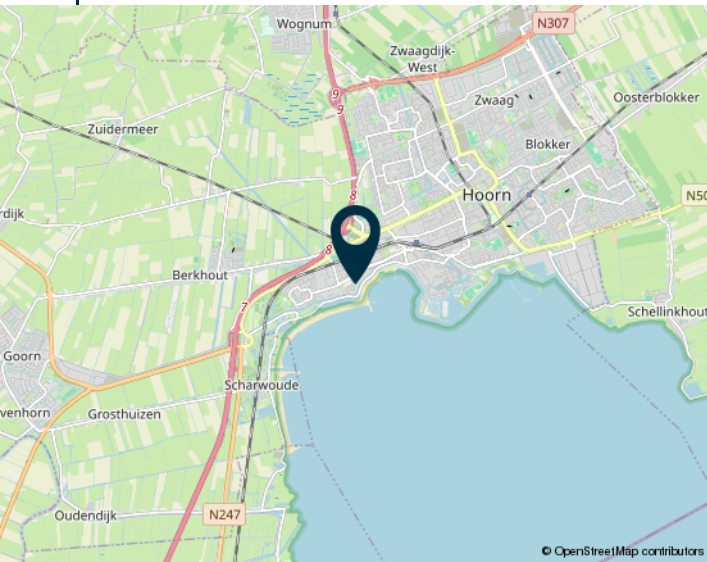
2.99 m



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



0 10 20 30 40 50m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Hoorn
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1762
	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 4 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Kenmerken

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	Appartement
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1979
Inhoud	282 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	85 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie C, nummer 1771 A30
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	5,25 x 11 meter
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Inpandige berging
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Remeha Tzerra M28C
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Elektra	5 groepen (stoppen), aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Muurisolatie, gevelinstallatie en dubbel glas.
Energie label	C, registratienummer 447614370, geldig tot 4 januari 2034

*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