



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 299.000,- k.k.

Kosterkring 15
Abbekerk

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



Beschrijving

Hartstikke leuke en uitgebouwde hoekwoning aan een rustig en gezellig hofje. De woning heeft op de begane grond een ruime living, trendy keuken met eetbar en openslaande deuren naar de zonnig gelegen tuin op het zuidwesten. Op de 1e verdieping is er een mooie badkamer met bad en separate douchehoek en de woning telt 3 slaapkamers (voorheen 4), waarvan 1 op de 2e verdieping.

Parkeren in het hofje is geen probleem, er is hier veel parkeergelegenheid.

Beslist een bezichtiging waard!

Entree

Ruime en lichte hal met een pvc vloer die is doorgelegd in de living en de toiletruimte. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en hier bevindt zich de unit voor de vloerverwarming, alsmede de trapopgang. Modern betegelde toiletruimte met een wandcloset, Belgisch hardstenen fonteintje, gestuukt plafond en een uitzetraam met enkel glas.

Living

Royale living waar in 2020 een aanbouw is gerealiseerd met openslaande deuren naar een zonnig gelegen tuin. Het kozijn is uitgevoerd in kunststof met HR++ glas en zijramen naast de openslaande deuren waardoor er veel lichtinval is.

De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en bij de openslaande deuren zijn inbouwspots geplaatst op een dimmer.

Het zijraam is ook in kunststof uitgevoerd met HR++ glas en vanuit het voorraam in een houten kozijn is er zicht op Gemeentegroen dus geen directe inkijk van overburen. Er ligt een moderne en lichte pvc vloer met vloerverwarming wat tevens de hoofdverwarming is en er is een praktische trapkast met inbouwspots en toegang tot de kruipruimte.

Keuken

De moderne keuken heeft echt de WOW factor! Met een eetbar aan de zijde van de zithoek is deze trendy keuken uitgevoerd in een lichte kleursetting, in 2021 nieuw geplaatst met veel kastruimte, soft-close laden, kast met laden en een Le Mans uitschuifkast. Naast veel werkblad zijn er ook veel

stopcontacten geplaatst en diverse inbouwapparatuur, zoals: een inductie kookplaat, design afzuigkap met de afvoer naar buiten, koelkast, Nefit Quooker, heteluchtoven, en een vaatwasser (2017). Bij de keuken is een royale eethoek bij de openslaande deuren waar plek is voor een grote tafel. Een perfecte plek om samen met familie en vrienden te tafelen!

Inpandig te bereiken berging
De inpandig te bereiken berging aan de tuinzijde is ruim, hier is geen verwarming en het zijraam is aan vervanging toe. Er zit een wateraansluiting en op de vloer liggen tegels. Boven de deur richting de keuken is ook nog een flinke wegzetruimte en de berging is enkel steens gebouwd.

Tuin

Zonnig gelegen tuin op het zuidwesten met veel privacy, geheel bestraat dus vrijwel geen onderhoud en de schutting is vrij nieuw. Dat betekent volop genieten zodra de eerste zonnestraal zich aanbiedt! Een strook naast de woning wordt gehuurd van de Gemeente voor € 41,- per jaar. Naast de tuin is een leuk speeltuintje dus geen directe buren en daarmee ook vrij zicht. Er is op meerdere plekken aanleg voor buitenverlichting gerealiseerd dus u hoeft alleen zelf nog de lampen te plaatsen en er zit een buitenstopcontact achterin de tuin.

1e Verdieping

Diepe hal naar de trapopgang met strak gestuukte wanden en plafond. De slaapverdieping heeft een betonnen verdiepingsvloer waar vanaf de overloop een lichte laminaatvloer is doorgelegd in de slaapkamers en er zijn nieuwe deuren geplaatst. 1e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken gestuukte wanden en 1 wand met houtdelen wat een leuke sfeer geeft in de kamer.

In 2020 is hier een kunststof kozijn geplaatst met HR++ glas en een draai/kiepraam met hor. Het plafond is ook gestuukt en er is een nieuwe radiator geplaatst.

2e Slaapkamer – riante kamer, voorheen 2 en indien nodig ook weer 2 kamers te realiseren want het kozijn is niet zichtbaar maar het zit er nog wel. Ook deze kamer heeft recht opgetrokken en strak gestuukte wanden en plafond met inbouwspots. De raampartij aan de voorzijde heeft in een houten kozijn. Het uitzetraam heeft nog enkel glas en er zit dubbel glas in het zijraam. Ook in deze kamer zijn nieuwe radiatoren geplaatst en alle stopcontacten zijn laag geplaatst.

De kamer heeft een speels hoekje waar in 2020 een kunststof Velux dakraam met verduisteringsgordijn is geplaatst en het raam met zicht op de tuin is ook in kunststof uitgevoerd met HR++ glas, een draai/kiepraam en hor.

Badkamer

De badkamer met betegelde, deels geverfde wanden voorziet in een duo ligbad met thermostaatkraan en plateau, een separate douchehoek met thermostaatkraan, een 2e wandcloset en een wastafelmeubel. Naast het centrale afzuigstelsel kan het grote Velux dakraam open voor de natuurlijke ventilatie. Het plafond is gestuukt, inbouwspots zijn geplaatst voor de verlichting en de designradiator verwarmd de badkamer.

2e Verdieping

Open vaste trap naar de zolderverdieping met een houten verdiepingsvloer. Op de voorzolder is veel bergruimte achter het knieschot, er is een hoek licht betegeld waar de wasmachine en droger

geplaatst kunnen worden en de cv installatie met vulkraan is hier geplaatst. Ook aan die zijde is nog extra bergruimte achter het knieschot.

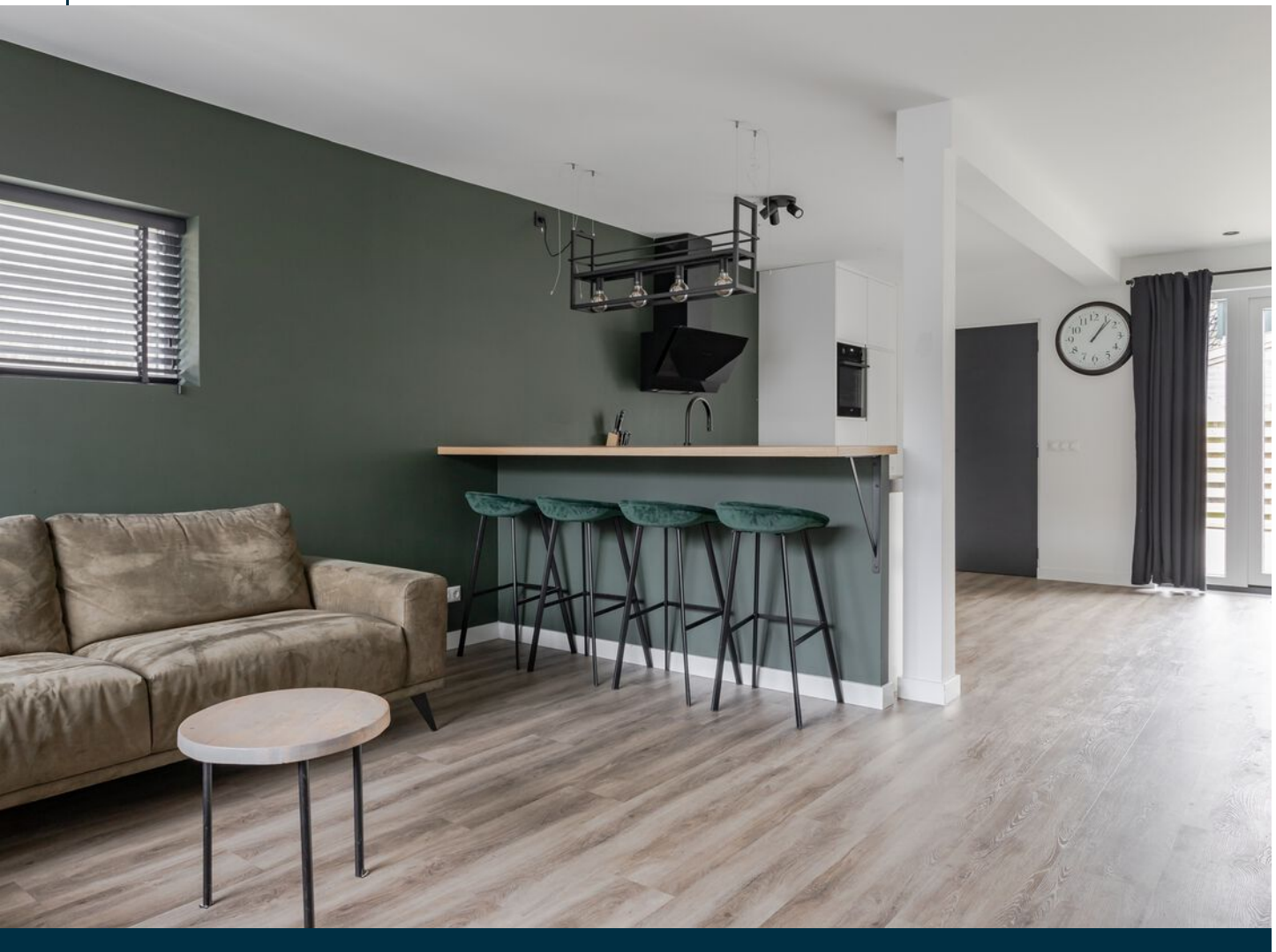
3e Slaapkamer – deze kamer heeft schuine wanden, een lichte laminaatvloer, er is ook hier een kunststof kozijn met dubbel glas en hor geplaatst en aan beide zijden is veel bergruimte achter het knieschot. De kamer heeft geen radiator maar die is met de cv installatie om de hoek vrij eenvoudig aan te leggen.

Bijzonderheden:

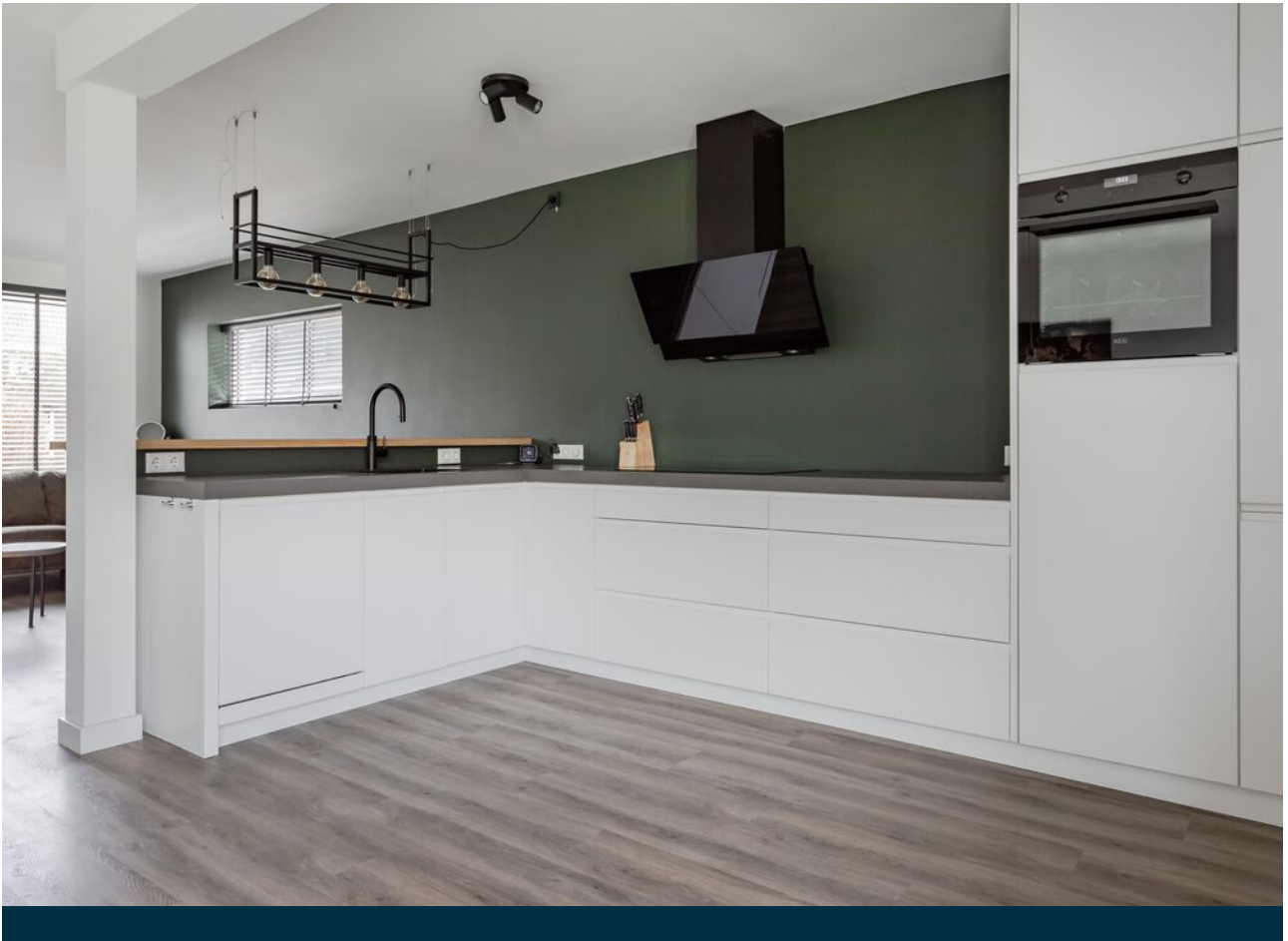
- NIET BEWONERS CLAUSULE
- Voorgevel in 2023 gereinigd
- Volop parkeergelegenheid in het hofje
- Speeltuintje naast de woning
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Lagere school – Supermarkt - Tennis – Voetbal – Buiten zwembad
- Snelle aansluiting op de A7
- Fijne en rustig wonen
- De boeidelers zijn eerlijkheidshalve wel aan vervanging toe

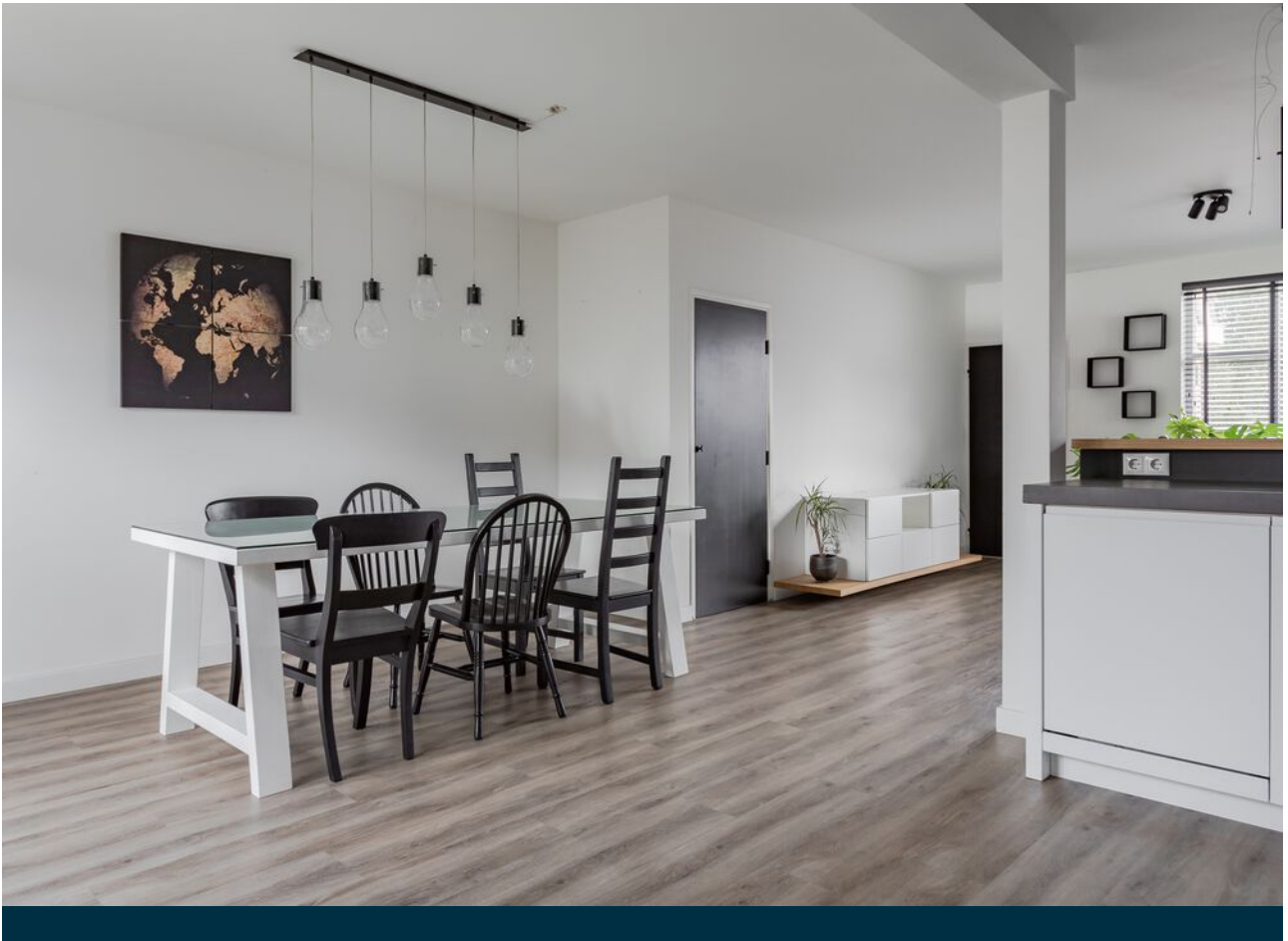




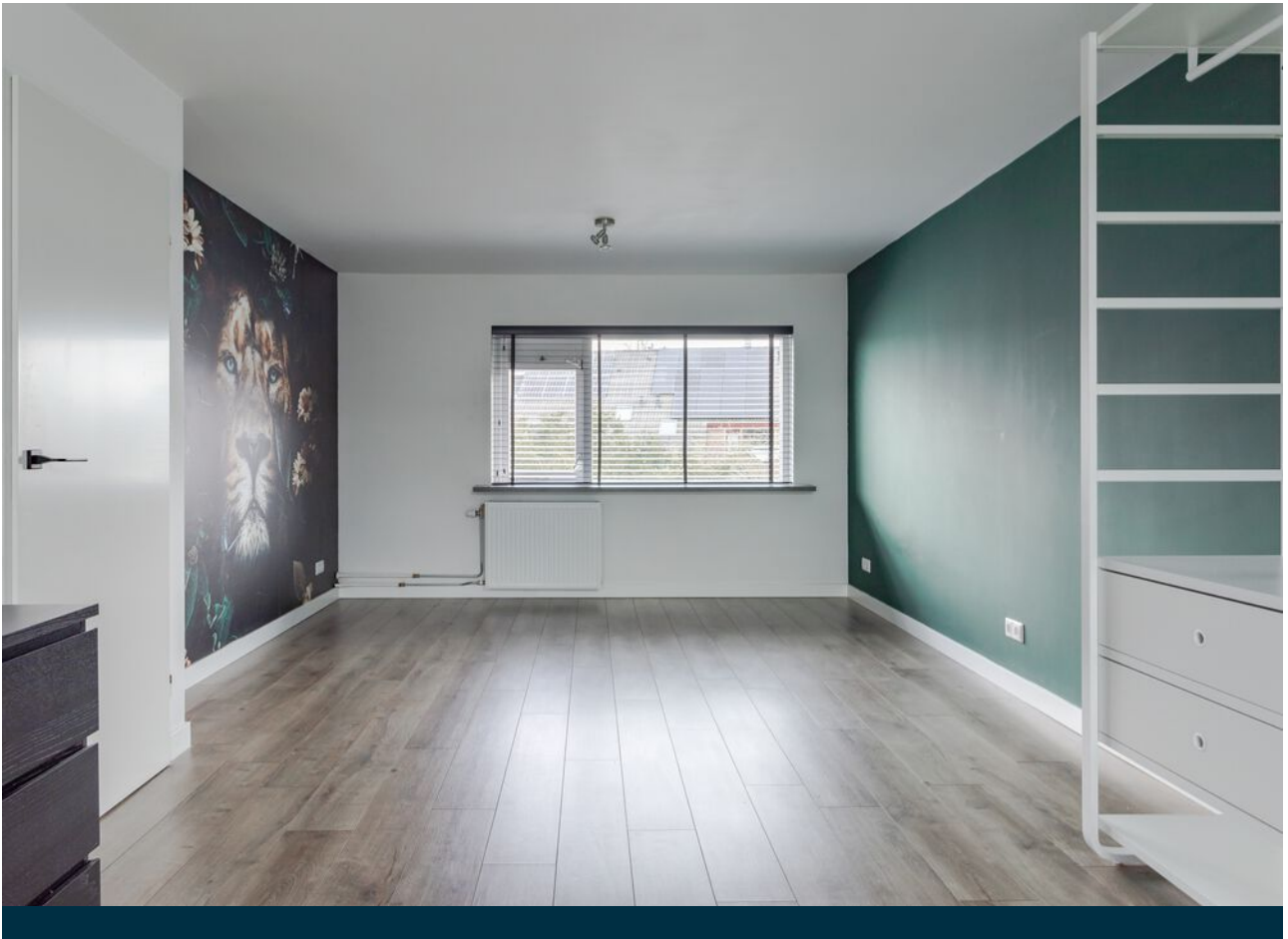


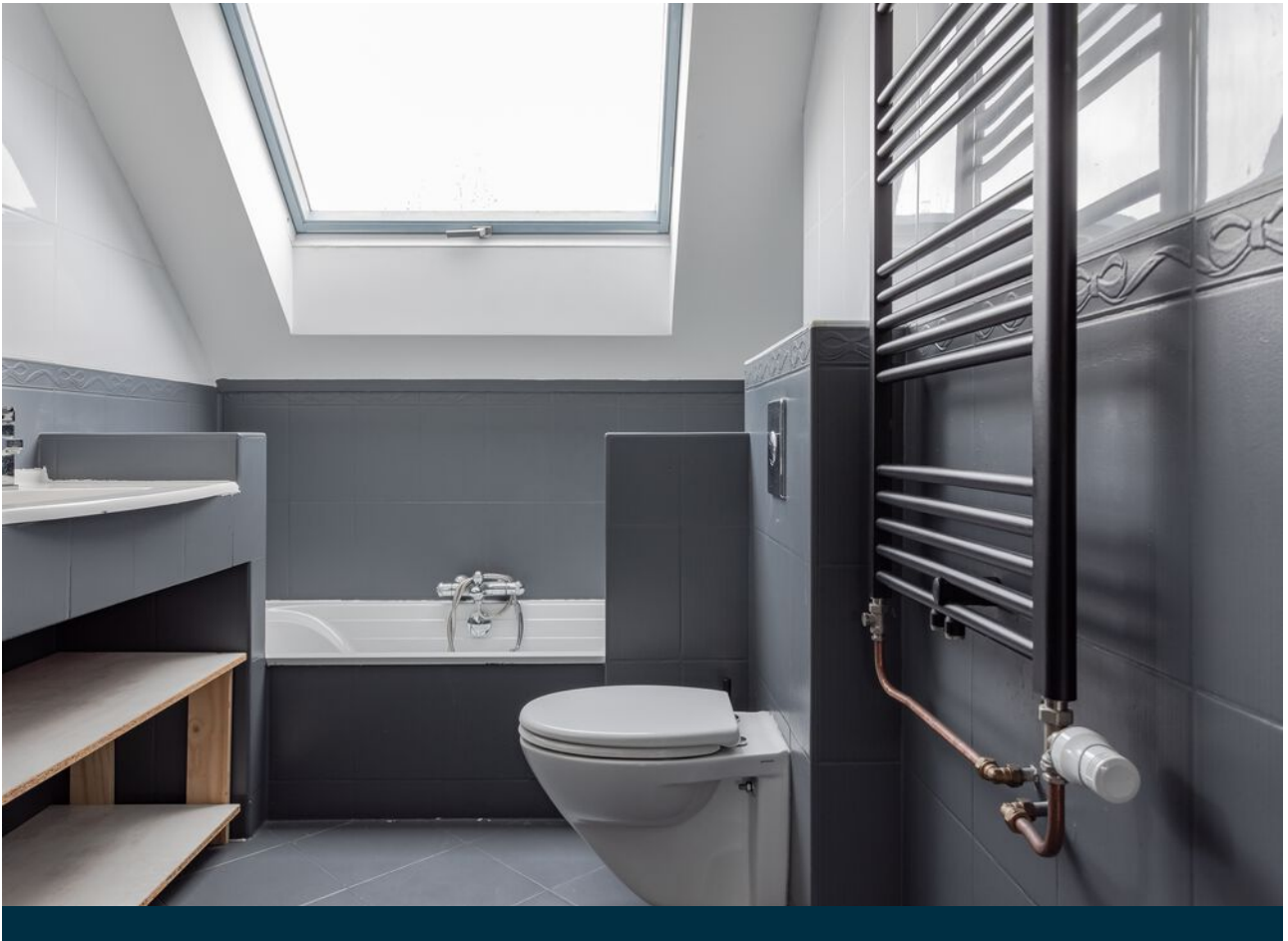


















Begane grond



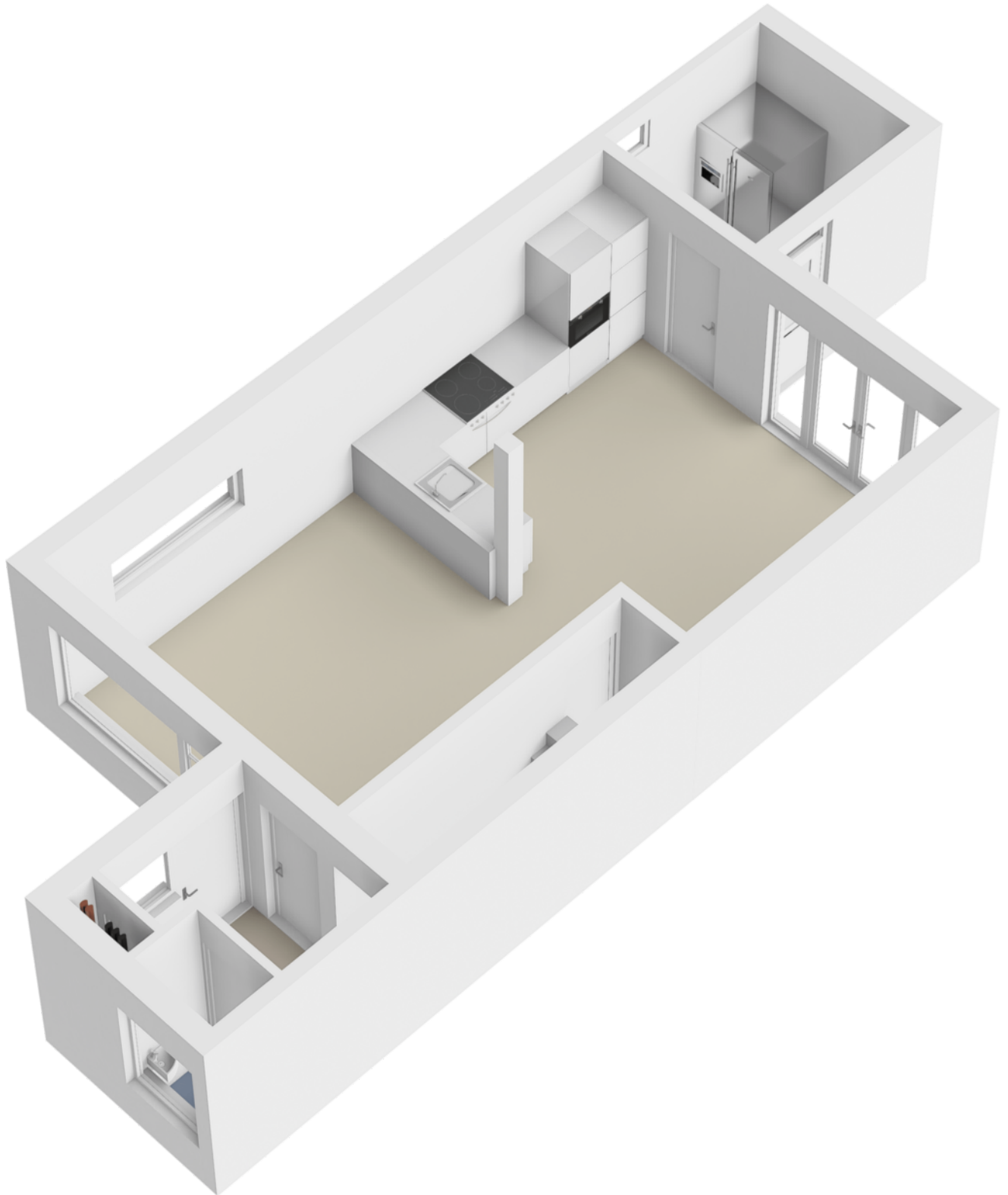


Begane grond met tuin





Begane grond 3D



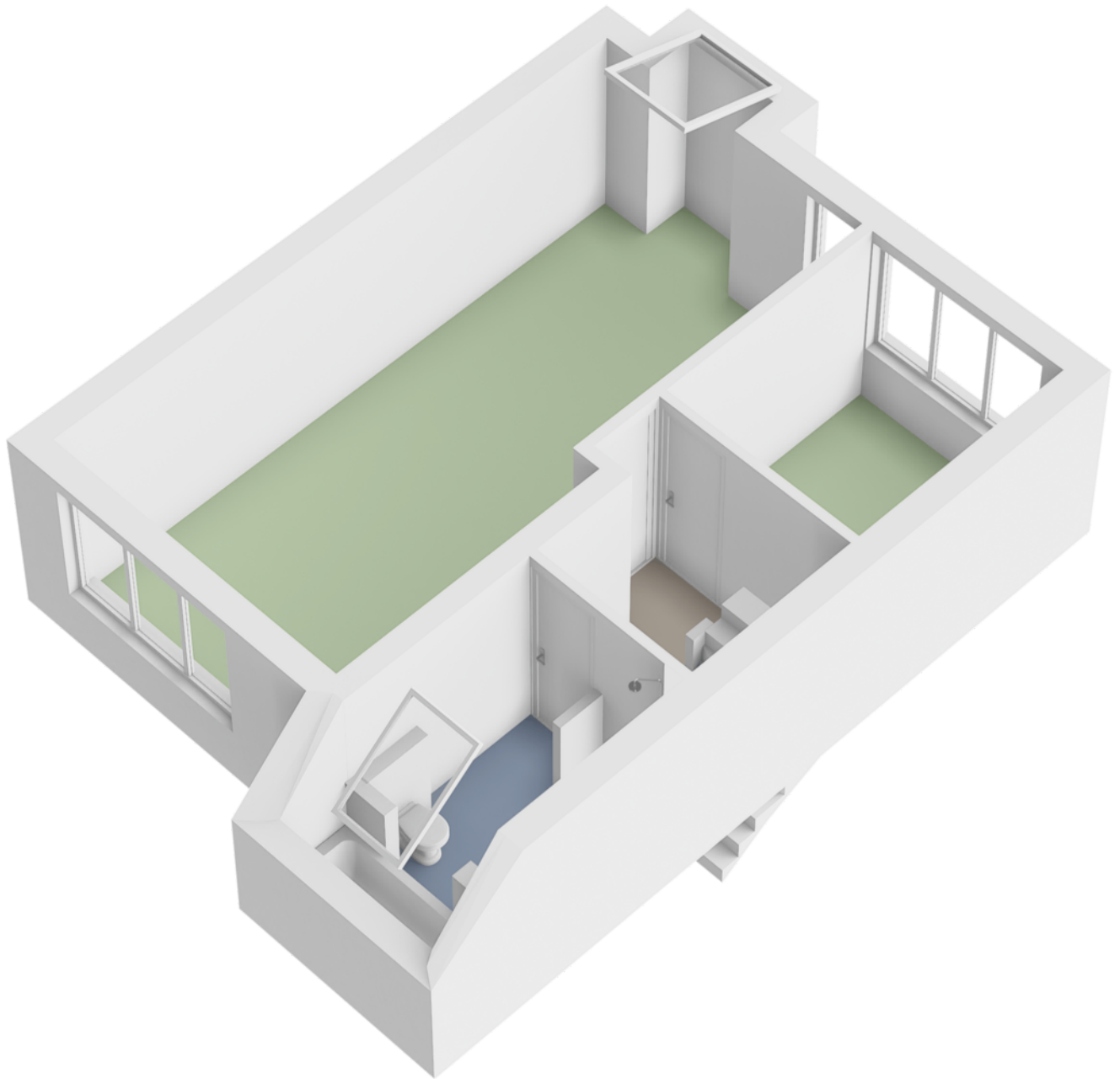


1e verdieping



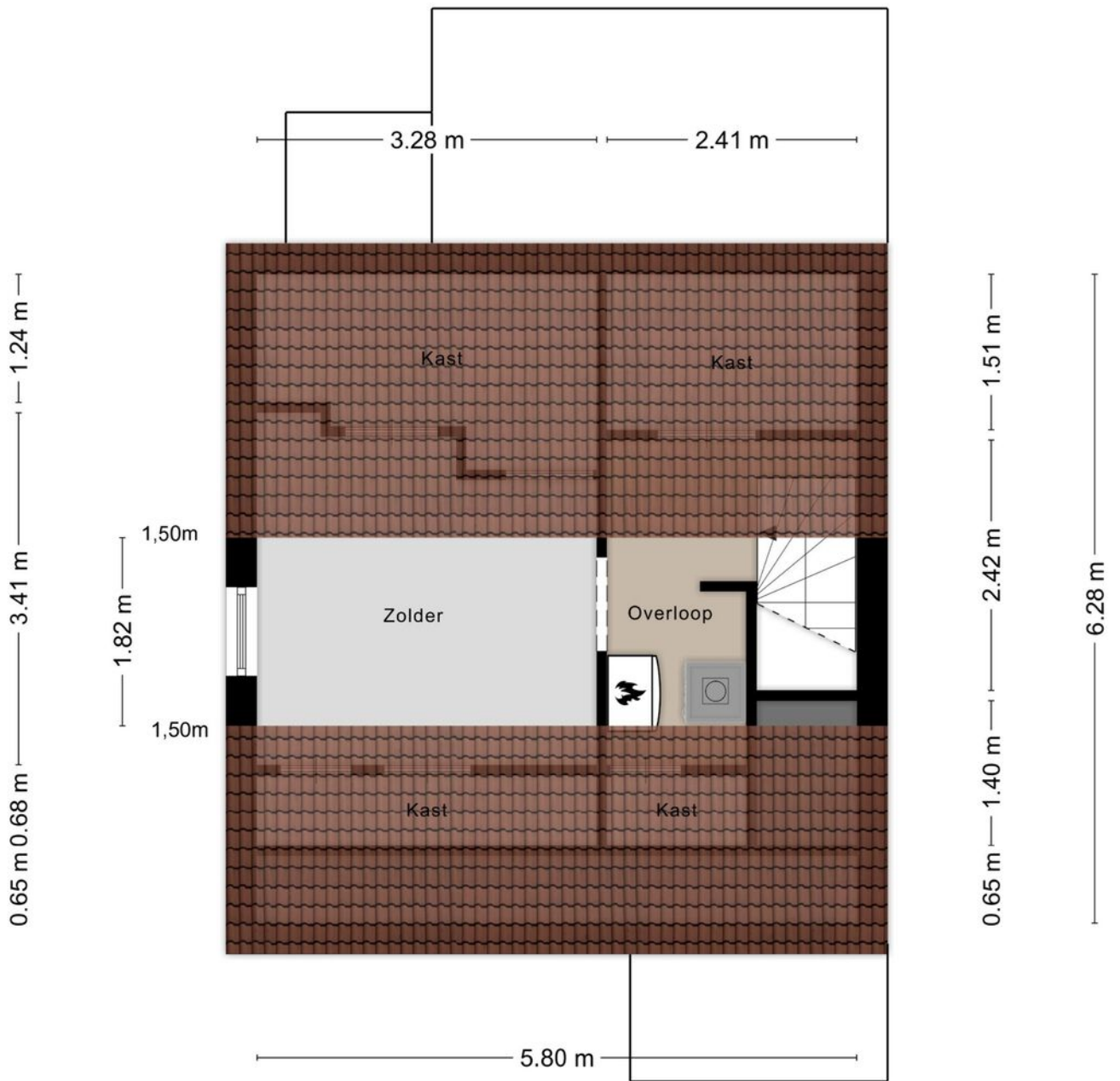


1e verdieping 3D

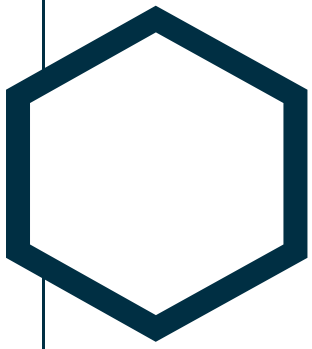




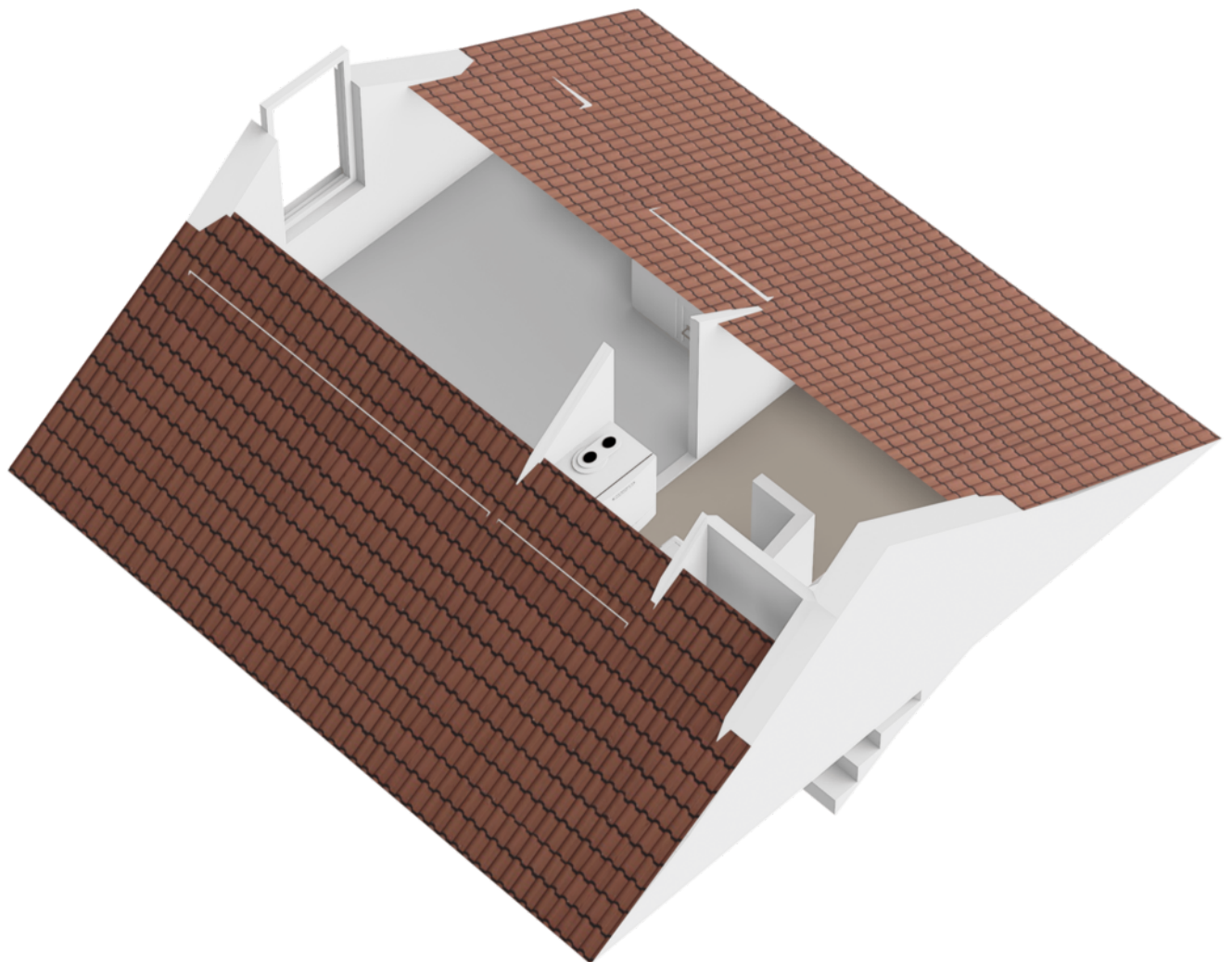
2e verdieping



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



2e verdieping 3D





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 947	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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	1976
Inhoud	415 m ³
Gebruiksoppervlakte	106,70 m ²
Overige inpandige ruimte	10,60 m ²
Perceeloppervlakte	158 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Noorder-Koggenland
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	8 x 6 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft schuur/berging	Inpandige berging
Energie label informatie	
CV ketel	Nefit Trendline II HRC 30 Combi
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel en quooker voor de keuken
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Elektra	9 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Deels dakisolatie en deels dubbele beglazing
Energie label	C, registratienummer 135772072, geldig tot 9 maart 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.



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