



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 385.000,- k.k.

Woudhoek 9 9a
Nibbixwoud

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



Beschrijving

Verrassend ruime hoekwoning met 15 zonnepanelen en naastgelegen garage in een fijne en rustige woonomgeving.

Na 53 jaar woongenot kan het stokje worden overgedragen aan een volgende generatie.

De woning is qua inrichting gedateerd; wat de nieuwe eigenaar de mogelijkheid geeft het naar eigen wens en idee helemaal eigen te maken.

We geven een korte omschrijving: naast de doorzon-living is er een royale keuken met aangrenzend een ruime bijkeuken en achtergelegen berging. De woning telt 4 ruime slaapkamers, een kantoorruimte en de badkamer.

En in de zonnig gelegen tuin plukt u in de zomer uw eigen Conference peren! Hoe leuk is dat!

Entree

Achter de voordeur met dubbel glas heeft u toegang tot een brede hal met vloertegels.

De wanden zijn gestuukt en een radiator verwarmt de hal.

De toiletruimte voorziet in een staand toilet, een fonteintje, deels betegelde wanden, een radiator en een klappaarpje met enkel glas.

Verder nog een altijd praktische en diepe trapkast, de trapopgang naar de slaapverdieping en toegang tot de keuken.

Living

Doorzon living met vrij zicht aan de achterzijde zonder directe achterburen en enorm veel lichtinval.

De wanden zijn behangen en het plafond is gestuukt.

De kozijnen aan de voor- en achterzijde, alsmede het zijraam, zijn uitgevoerd in kunststof met dubbel glas en een draai/kiepraam aan de tuinzijde.

Vanuit de living heeft u ook toegang tot de keuken.

Een optie is om er een open keuken van te maken waardoor er meer leefruimte ontstaat.

Keuken

Ruime en eenvoudige keuken die heel goed bij de living betrokken kan worden.

Houd er wel rekening mee dat de muur tussen de keuken en de living een draagmuur is.

De opstelling met bovenkastjes is van het bouwjaar zonder inbouwapparatuur en qua inrichting kunt u alle kanten op. Denk daarbij aan een ruime hoekopstelling of een kookeiland.

Er is een radiator, de wasmachineaansluiting en toegang tot de bijkeuken.

De keuken is vanuit de living én vanuit de hal te bereiken.

De wanden zijn deels betegeld, het plafond is gestuukt en er ligt een tegelvloer.

Bijkeuken en berging

Een hele ruime bijkeuken met tuindeur, het zijraam en bovenraampje kunnen beiden open zodat er goed geventileerd kan worden.

Er is extra lichtinval vanwege het daklicht en de ruimte wordt verwarmd door een radiator.

De cv-installatie is hier geïnstalleerd en er is een schuifdeur naar de eveneens ruime berging.

Zowel de bijkeuken als de berging hebben een spouwmuur.

Ook de ruime berging heeft een tuindeur met dubbel glas en achterin de berging is nog een raam met dubbel glas. De berging heeft verlichting en stopcontacten.

Tuin

De zonnig gelegen tuin met een groot terras en hoofdzakelijk gras ligt op het noorden.

Hoewel de tuinligging anders zou vermoeden kunt u hier vrijwel de hele dag van de zon genieten en met name de middag en avondzon.

Er staat een Conference perenboom, hoe leuk is dat....fruit uit eigen tuin.

Garage

De losse garage met een kanteldeur ligt direct naast de tuin en voorziet in verlichting en stopcontacten.

1e Verdieping

De trapopgang vanuit de hal met vloerbedekking en gestuukte wanden geeft toegang tot de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer. De vloerbedekking is doorgelegd in de slaapkamers.

1e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden met dubbel glas in een houten kozijn, het raam en bovenraampje kunnen open en een radiator verwarmt alle slaapkamers.

2e Slaapkamer achterzijde – royale kamer met eveneens recht opgetrokken wanden, houten kozijn met dubbel glas en het uitzetraam is aan vervanging toe.

3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden met behang en ook vloerbedekking.

Deze kamer heeft een wastafel met warm water toevoer, leuke weggijk en een houten kozijn met condens in de grote ruit.

Badkamer

Gedateerde badkamer nog met de originele granito vloer, grotendeels betegelde wanden, wastafel, 2e toilet, douchehoek met thermostaatkraan, gestuukt plafond en 2 bovenramen met enkel glas kunnen beiden open. Het is een mooie ruimte om naar eigen idee een complete en moderne badkamer te realiseren.

2e Verdieping

Open vaste trap met gestuukte wanden naar de zolderverdieping met een houten verdiepingsvloer en overall vloerbedekking.

De omvormer voor de 15 zonnepanelen is boven de trap geplaatst en er is een diepe bergkast.

Kantoorruimte met dubbel glas in de dakkapel en vanaf deze ruimte is nog een diepe bergruimte aan de zijkant.

4e Slaapkamer – ruime kamer met een kunststof kozijn voorzien van een draai/kiepraam met dubbel glas. Er is veel bergruimte achter het knieschot. Dak is grotendeels geïsoleerd, behalve achter de knieschotten.

Bijzonderheden:

-Strook aan de zijkant en voorzijde van het perceel (ca. 61 m²) is eigendom van de Gemeente en in bruikleen uitgegeven middels een gebruiksovereenkomst, waarvan de kosten ca. € 24,- per jaar bedragen.

-De woning wordt verkocht met een niet bewoners- en ouderdomsclausule.

-Er is een buurtladder beschikbaar en een buurtapp groep.

-Tonzon vloerisolatie is in februari 2014 toegepast.

-15 Zonnepanelen zijn in januari 2014 in eigendom geplaatst.

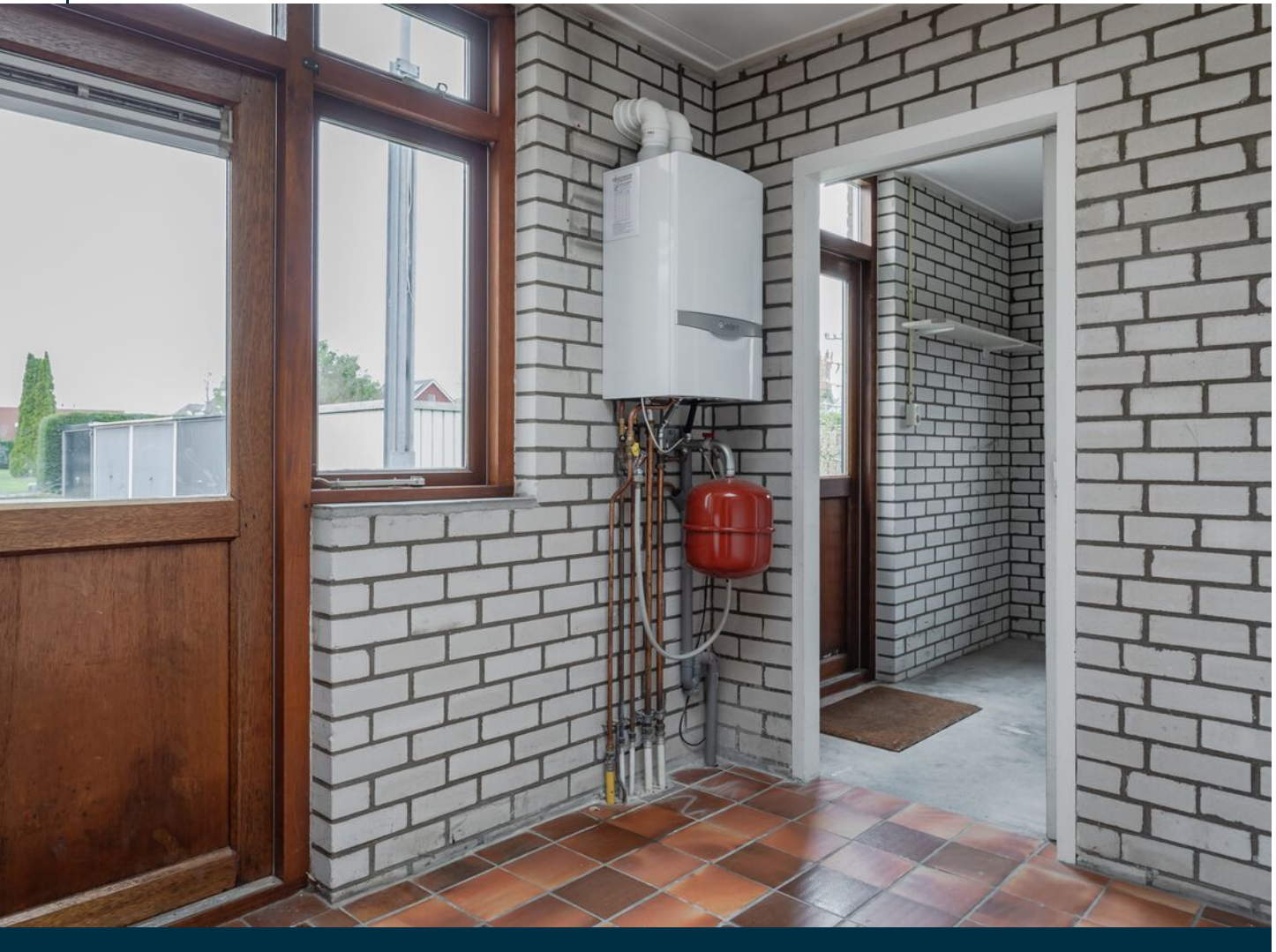


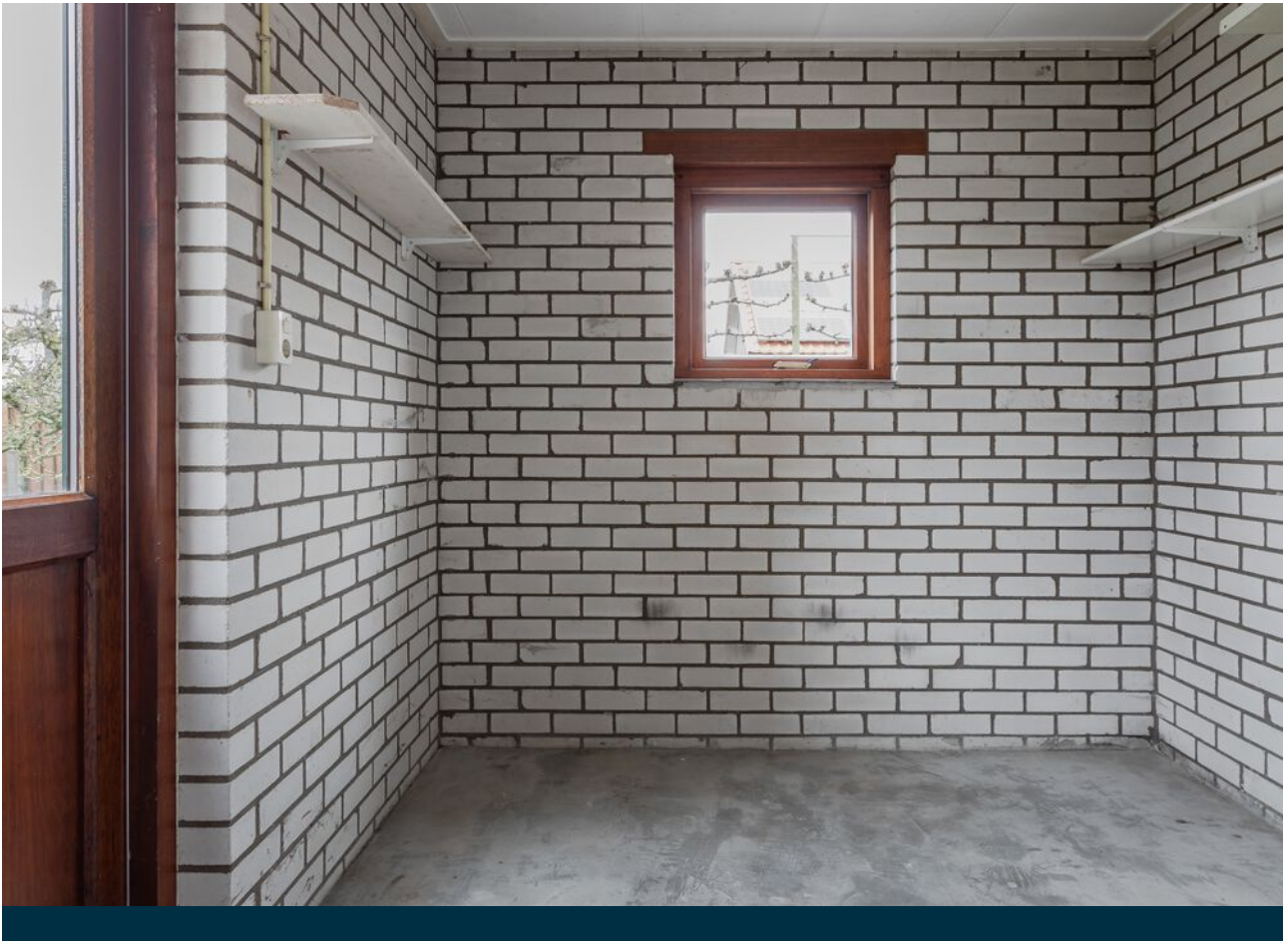


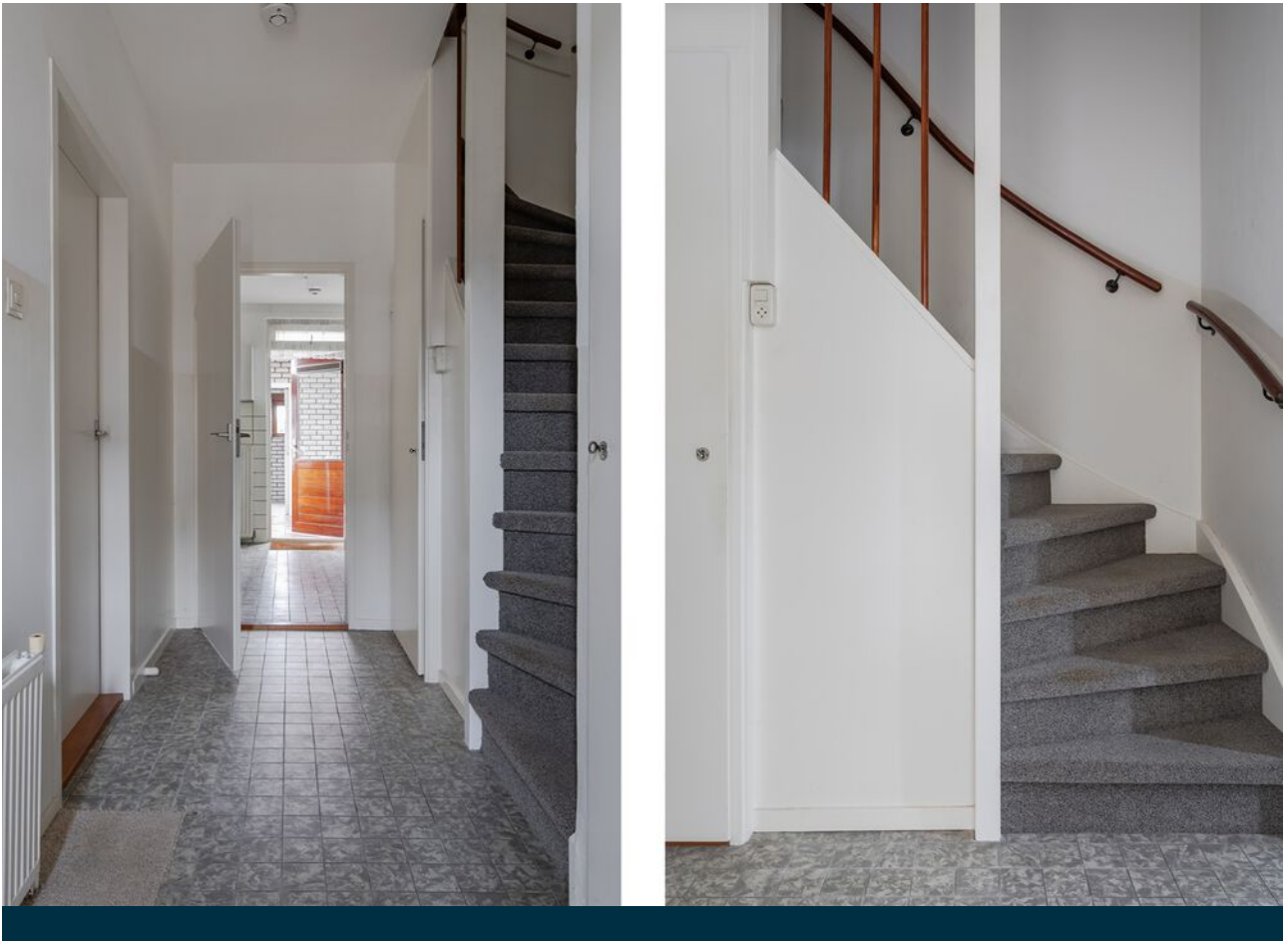


























Begane grond



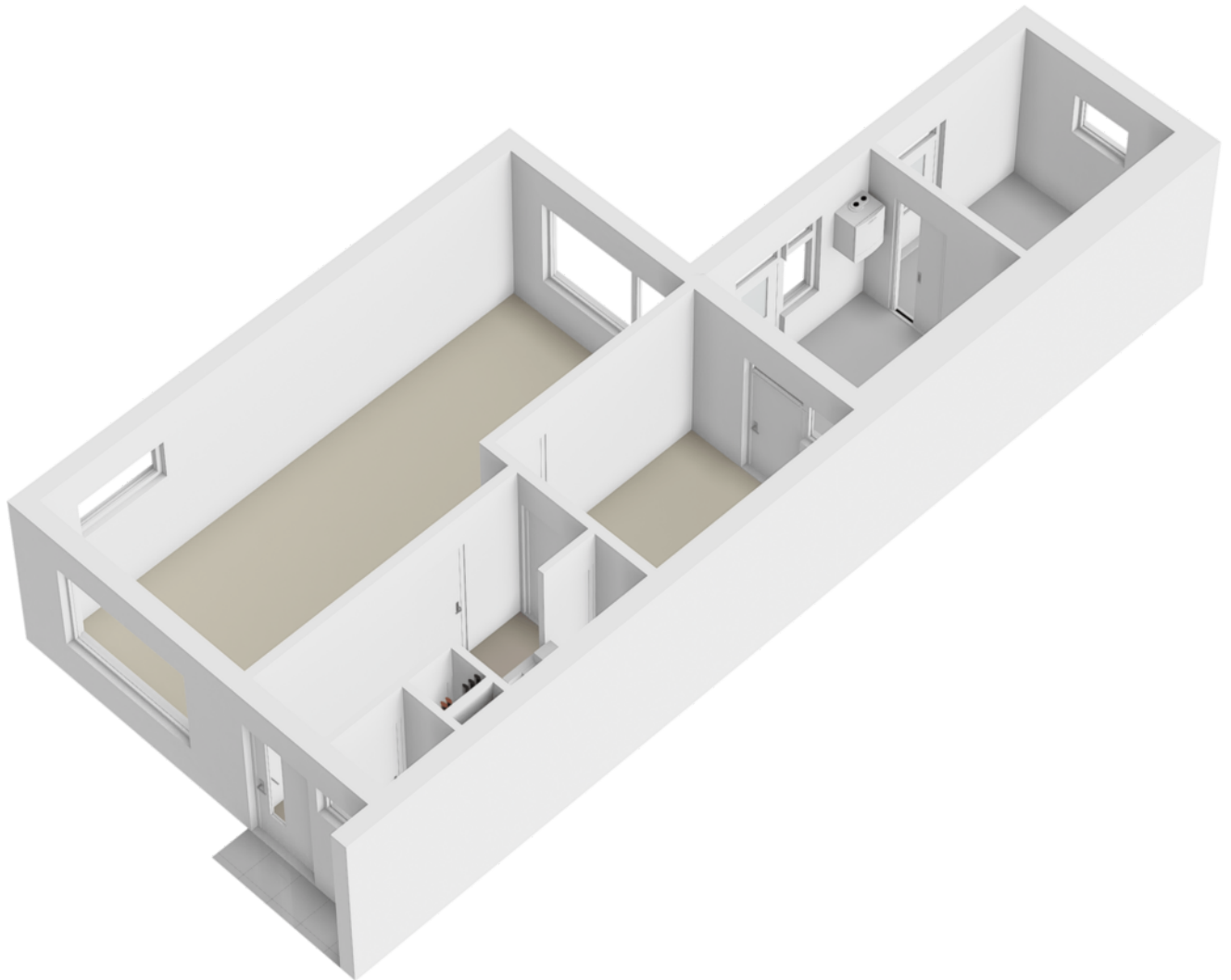


Begane grond met tuin





Begane grond 3D



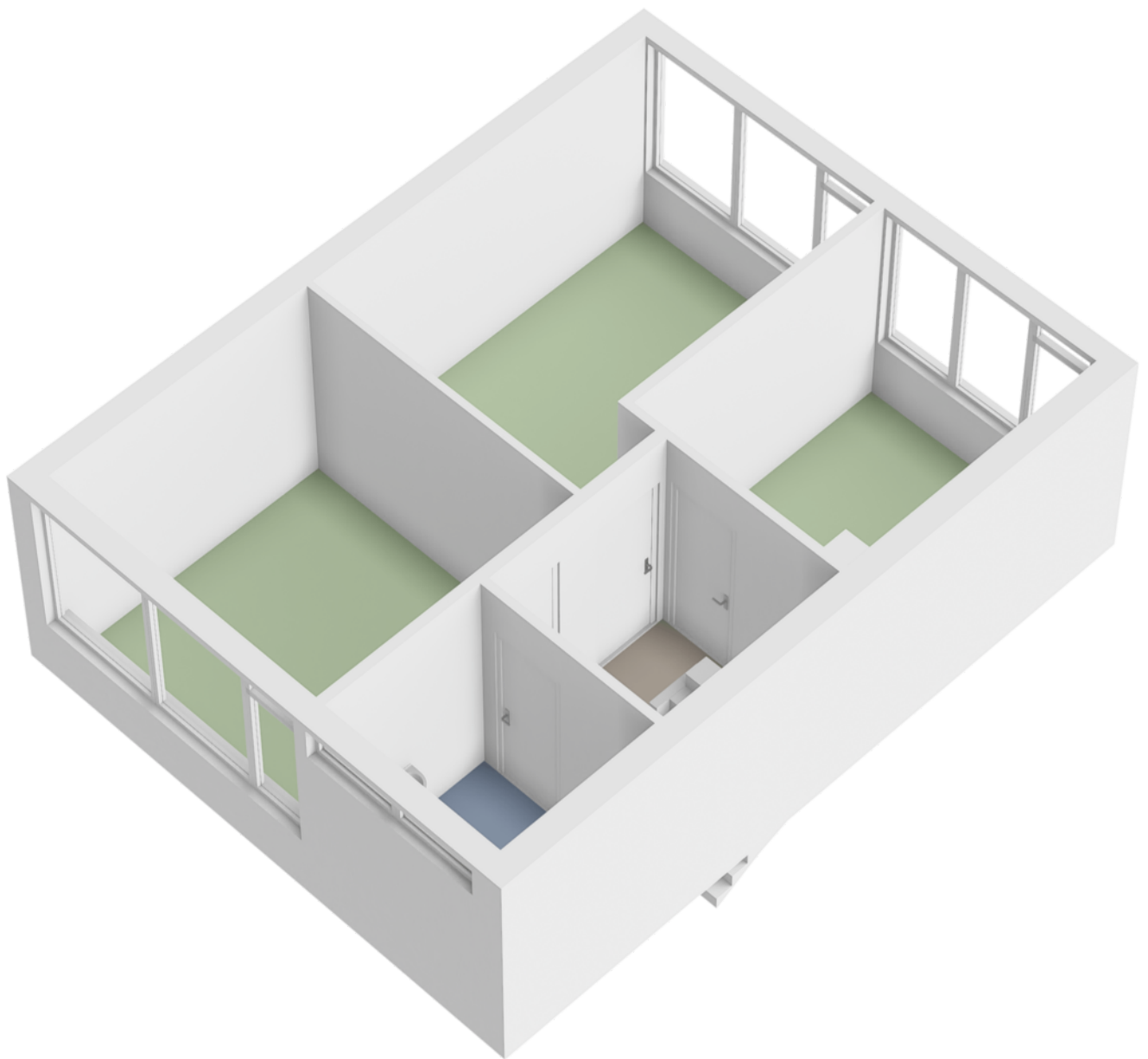


1e verdieping



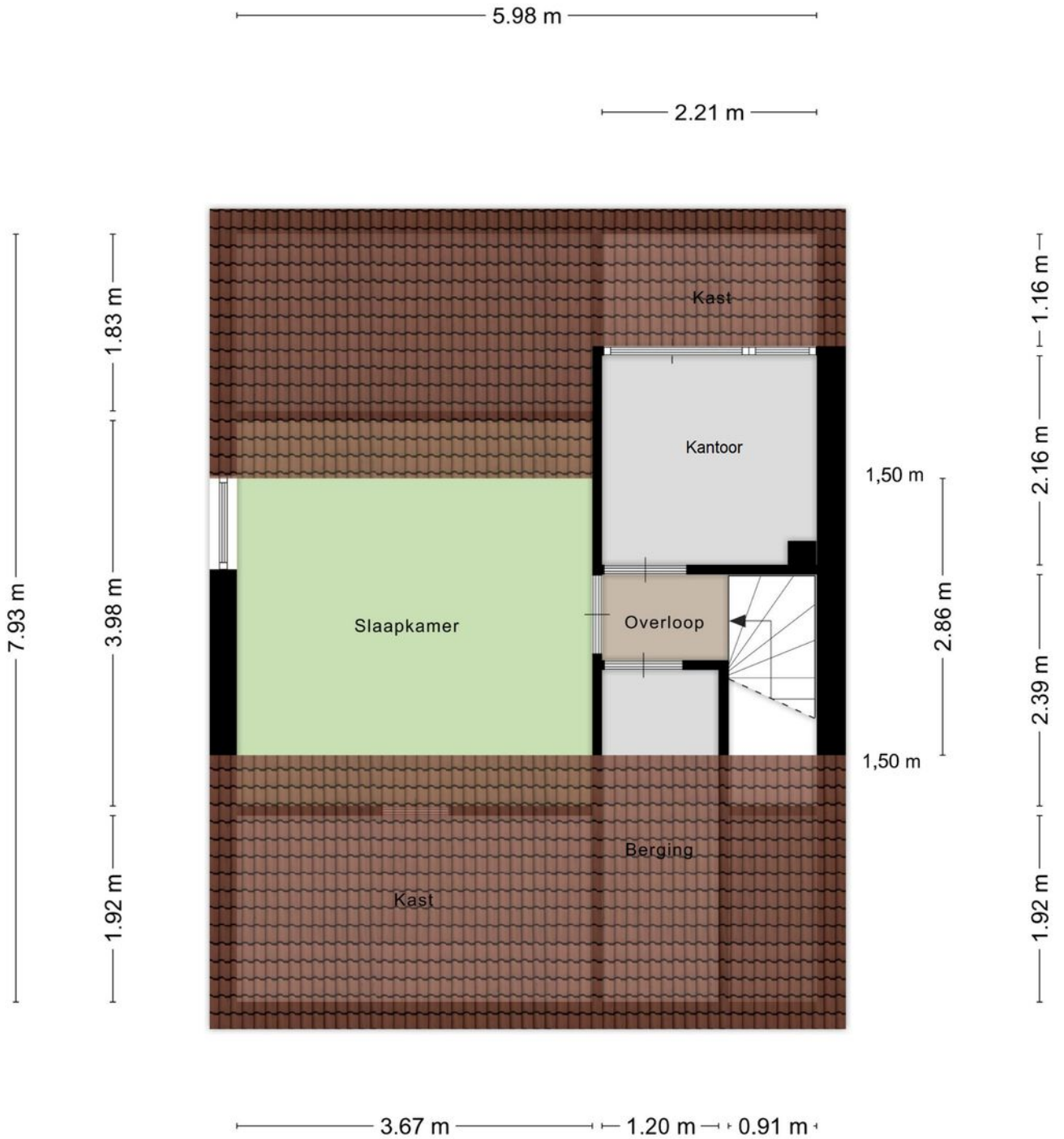


1e verdieping 3D





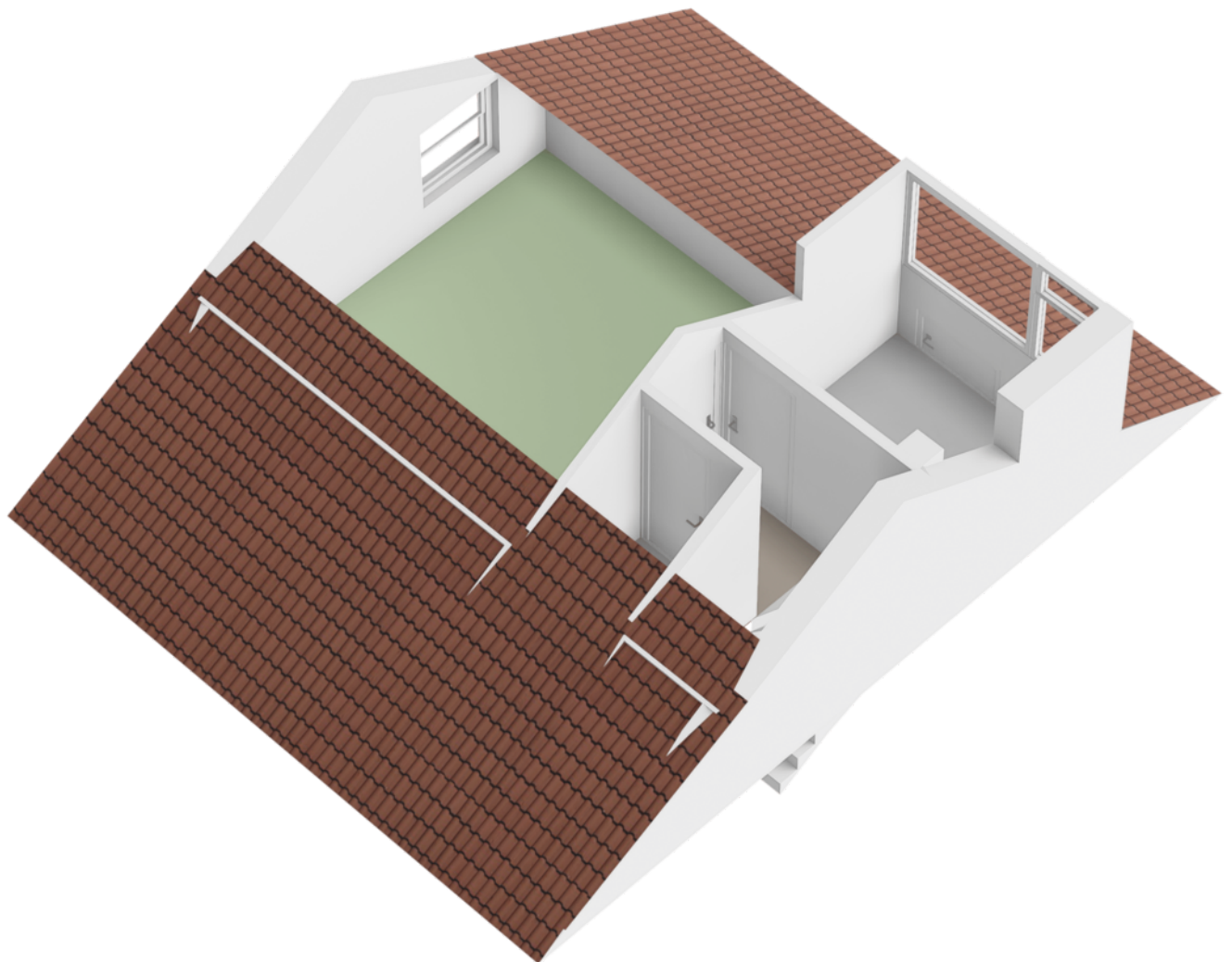
2e verdieping

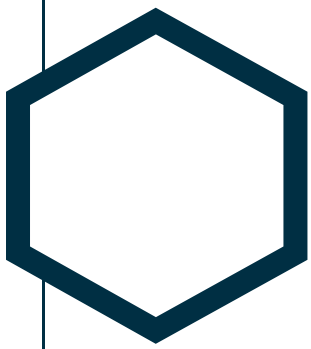


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



2e verdieping 3D

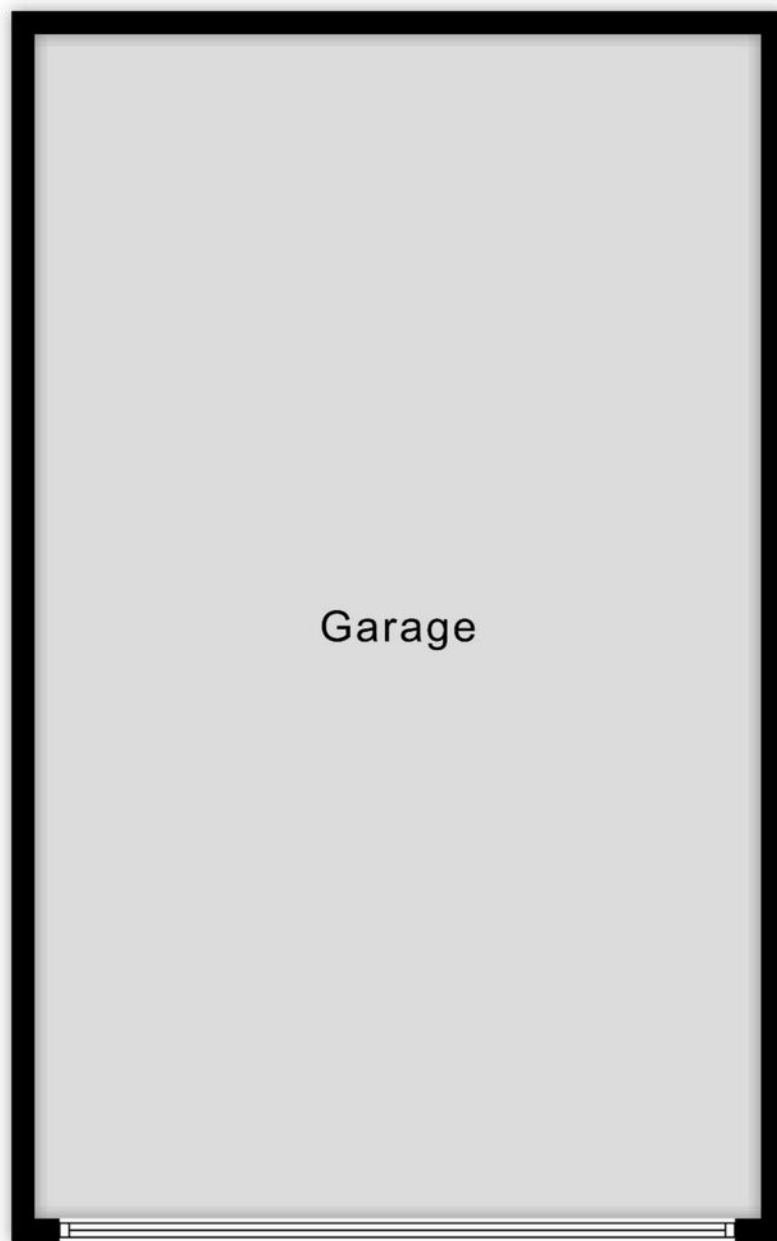




Garage

3.06 m

4.99 m



Garage



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 Wognum	
	Huisnummer	Sectie H	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1111	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 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	1970
Inhoud woning	464 m ³
Woonoppervlakte	131 m ²
Externe bergruimte	15,30 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,4 m ²
Perceeloppervlakte	256 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Wognum, sectie H, nummer 1111 en 1205, grootte: resp. 241 m ² en 15 m ² - tezamen 256 m ²
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuintuin
Lengte/breedte	14 x 8,5 meter
Ligging	Noord
Garage	5 x 3 meter
Oriëntatie	Noord
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Aangebouwde stenen berging
Energie label informatie	
CV ketel	Vaillant Ecotech CW4
	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Elektra	10 groepen en aparte groep voor de zonnepanelen. Aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Energie label	C, registratienummer 426788461, geldig tot 5 september 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