



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 435.000,- k.k.

Dijkgraaf 22
Zwaag

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



Beschrijving

Verrassend ruime en uitgebouwde eengezinswoning met zonnige tuinligging op het zuidwesten, ruime tuingerichte living, keuken met eetbar en plek voor een grote eettafel, badkamer met ligbad, 5 ruime slaapkamers, airco's op alle verdiepingen die zowel koelen als verwarmen, energielabel A en 6 zonnepanelen.

Qua ligging heeft u scholen, winkelcentrum en sportfaciliteiten op een steenworp afstand.

Kortom, een hartstikke leuke en fijne woning waar de huidige bewoners met veel plezier hebben gewoond.

Entree

De voortuin is bestraat en er zit een knikkerputje, hoe leuk is dat! Achter de voordeur is de hal met grote inloopmat, de garderobehoek en de toiletruimte met licht betegelde wanden, donkere vloer, wandcloset, hoekfonteinje en centraal afzuigstelsel. De wanden zijn gestuukt.

Living

Royale tuingerichte living met openslaande deuren en 2 grote zijramen met ventilatieroosters naar de zonnig gelegen tuin. Direct bij de bouw is de woning uitgebouwd waarbij 2 Velux dakramen zijn geplaatst waardoor u veel extra lichtinval heeft.

Naast de reguliere verwarming kan de in 2022 geplaatste airco naast koelte ook extra warmte afgeven.

De wanden zijn gestuukt en op de vloer is een lichte PVC-vloer (2020) geplaatst.

De extra diepe trapkast is ideaal voor het opbergen van uw spullen en voorraad.

Keuken

De keuken is in een L-vorm geplaatst met een eetbar en tevens voldoende ruimte om een grote eettafel te plaatsen.

2 Grote raampartijen van de vloer tot aan het plafond geven zicht op de straat maar zorgen ook voor veel lichtinval.

De keuken is uitgevoerd met een composiet werkblad, veel kastuimte, laden, bovenkastjes met bladverlichting en een RVS-look achterwand met voldoende stopcontacten. Die kan je in een keuken nooit genoeg hebben!

Vanzelfsprekend is er ook de nodige inbouwapparatuur, zoals een groot formaat koelkast,

vaatwasser, Grohe Quooker, elektrische oven, 5 pits gaskomfoor en een rvs afzuigkap die via een koof met inbouwspots naar buiten de kookluchtjes afvoert.

Tuin

Zonnige tuinligging op het zuidwesten en in de zomer vrijwel de hele dag de zon. Het elektrisch te bedienen zonnenscherm is dan ook geen overbodige luxe.

De tuin heeft grotendeels houten vlonders en de trampoline blijft achter. Een feest voor kinderen!

De berging met puntdak is voorzien van verlichting en stopcontacten én er is een vide aangebracht waardoor er extra spullen opgeslagen kunnen worden.

De auto kan op eigen terrein worden geparkeerd en de schutting kan ook naar de straat worden verplaatst waardoor de tuin dieper oogt.

1e Verdieping

De trapopgang met gestuukte wanden geeft toegang tot de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer waar vloerbedekking is gelegd.

Op de overloop is in 2022 een airco geplaatst die indien gewenst ook verwarmt.

1e Slaapkamer achterzijde – speelse kamer met recht opgetrokken wanden waar een vast hoog slaapmeubel is geplaatst met extra (speel) ruimte onder het bed en het raam heeft een handmatig te bedienen rolluik. Er is ook een knusse lees/speelhoek met verlichting en extra berguimte onder het kussen. Echt een plekje waar ieder kind graag zit en speelt. De wanden zijn

gestuukt en 1 wand met behang heeft een heuse "klimwand"! 2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken en gestuukte wanden, er zit een ombouw om de radiator en ook dit raam met dubbel glas heeft een handmatig te bedienen rolluik.

3e Slaapkamer voorzijde – ruime slaapkamer met recht opgetrokken en gestuukte wanden. Er zit een ombouw om de radiator, naast een groot raam is er een deur met Frans balkon. Ook deze kamer heeft een handmatig te bedienen rolluik en er is een vaste kastwand met spiegeldeur.

Badkamer

De badkamer heeft licht betegelde wanden en voorziet in een ligbad met thermostaatkraan, douche en spatscherm, een 2e wandcloset, de wastafel en een centraal afzuigstelsel met bedieningsknop in de badkamer.

De badkamer wordt verwarmd door de radiator en als bijverwarming is in 2022 tegen het plafond een infra rood paneel geplaatst. Dat voelt als zonnestralen op je lichaam.

2e Verdieping

Vaste open trap naar de 2e verdieping, ook met een betonnen verdiepingsvloer waar zeil over de gehele verdieping is doorgelegd.

Er zit houten wandbekleding en op de overloop is een hoek voor de wasmachine- en drogeraansluiting, CV installatie en het centraal afzuigstelsel die beiden in 2022 zijn vervangen.

4e Slaapkamer voorzijde – paneel deur naar een ruime slaapkamer met eigentijdse houten wandbekleding, airco voor zowel koude als warme lucht, ombouw om de radiator, een raam met dubbel glas en handmatig te bedienen rolluik én een vast bureau met laden en kast.

5e Slaapkamer achterzijde – paneel deur naar een ruime kamer met speelse hoekjes en ook een paneel deur naar een diepe inloopkast. De wanden zijn hout bekleed in lichte kleurstelling, ook hier een ombouw om de radiator, airco en een raam met dubbel glas en handmatig te bedienen rolluik. Deze 2 kamers zijn in 2011 in dezelfde stijl gerealiseerd.

Zolderverdieping

Via een vlizotrap vanaf de overloop heeft u toegang tot de

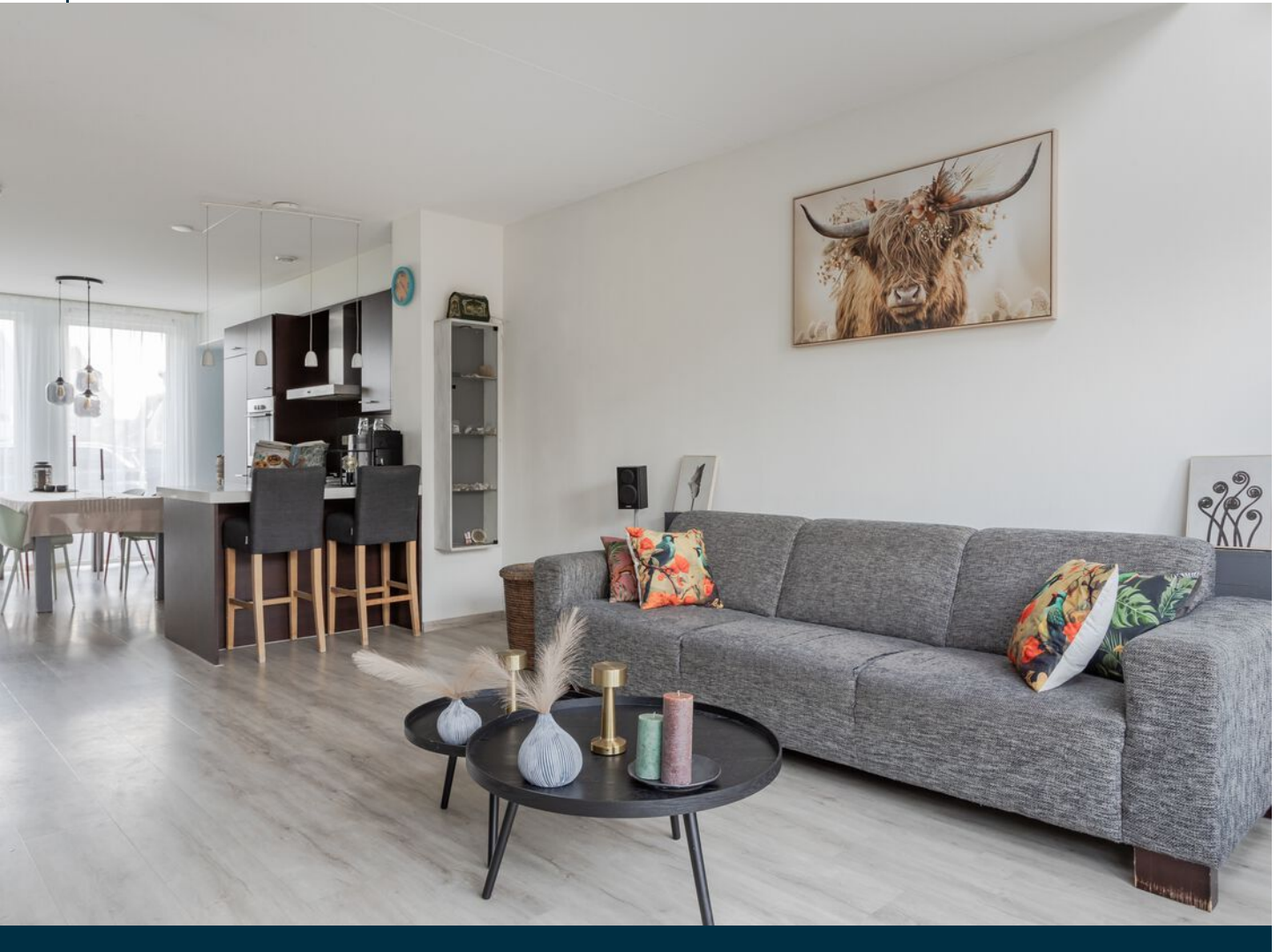
verrassend ruime, geheel bevoorde en geïsoleerde wegzettolder met verlichting. Hier zit ook de omvormer van de zonnepanelen die in 2018 is vernieuwd. Met andere woorden.....veel bergruimte!

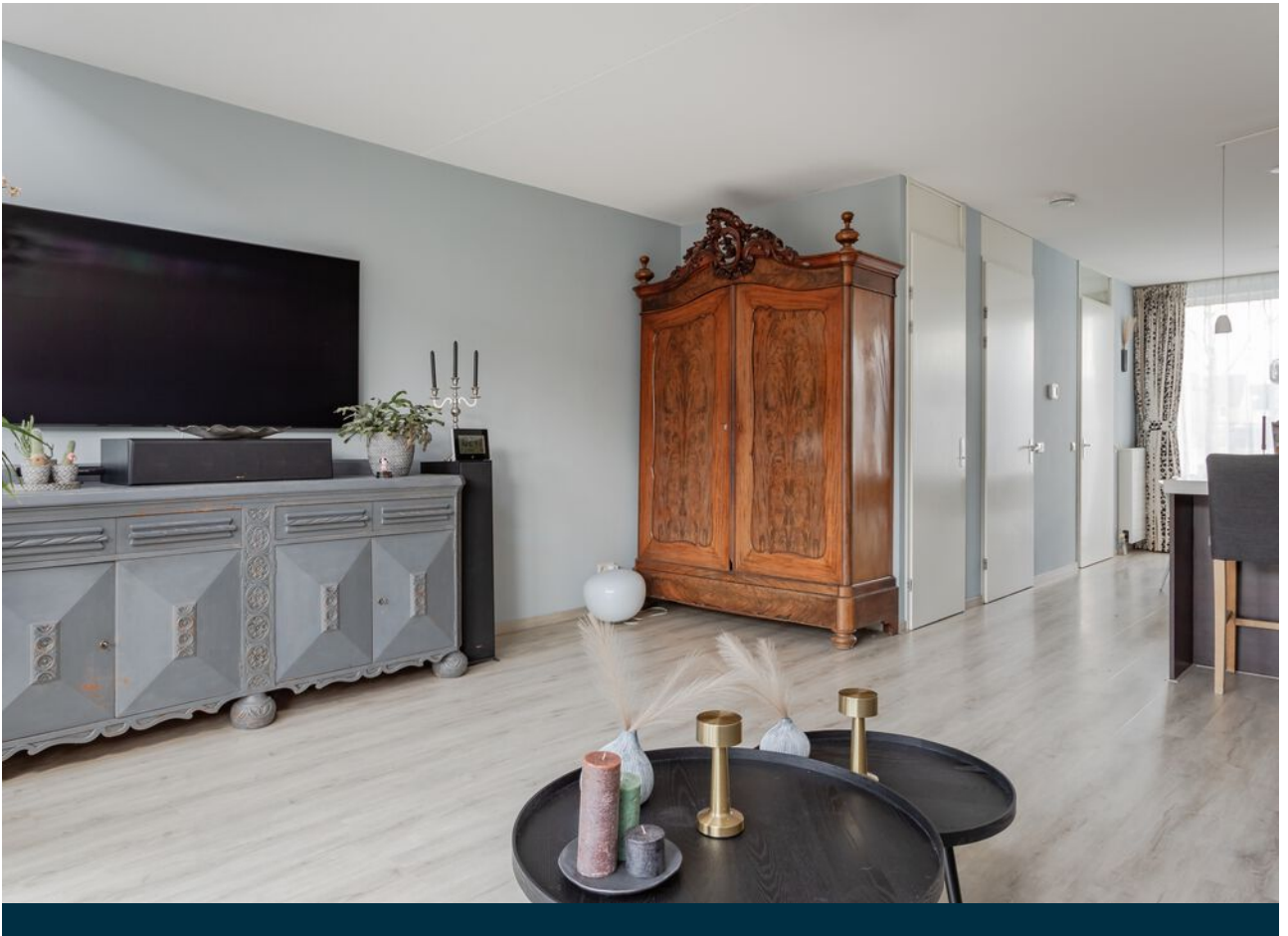
Bijzonderheden:

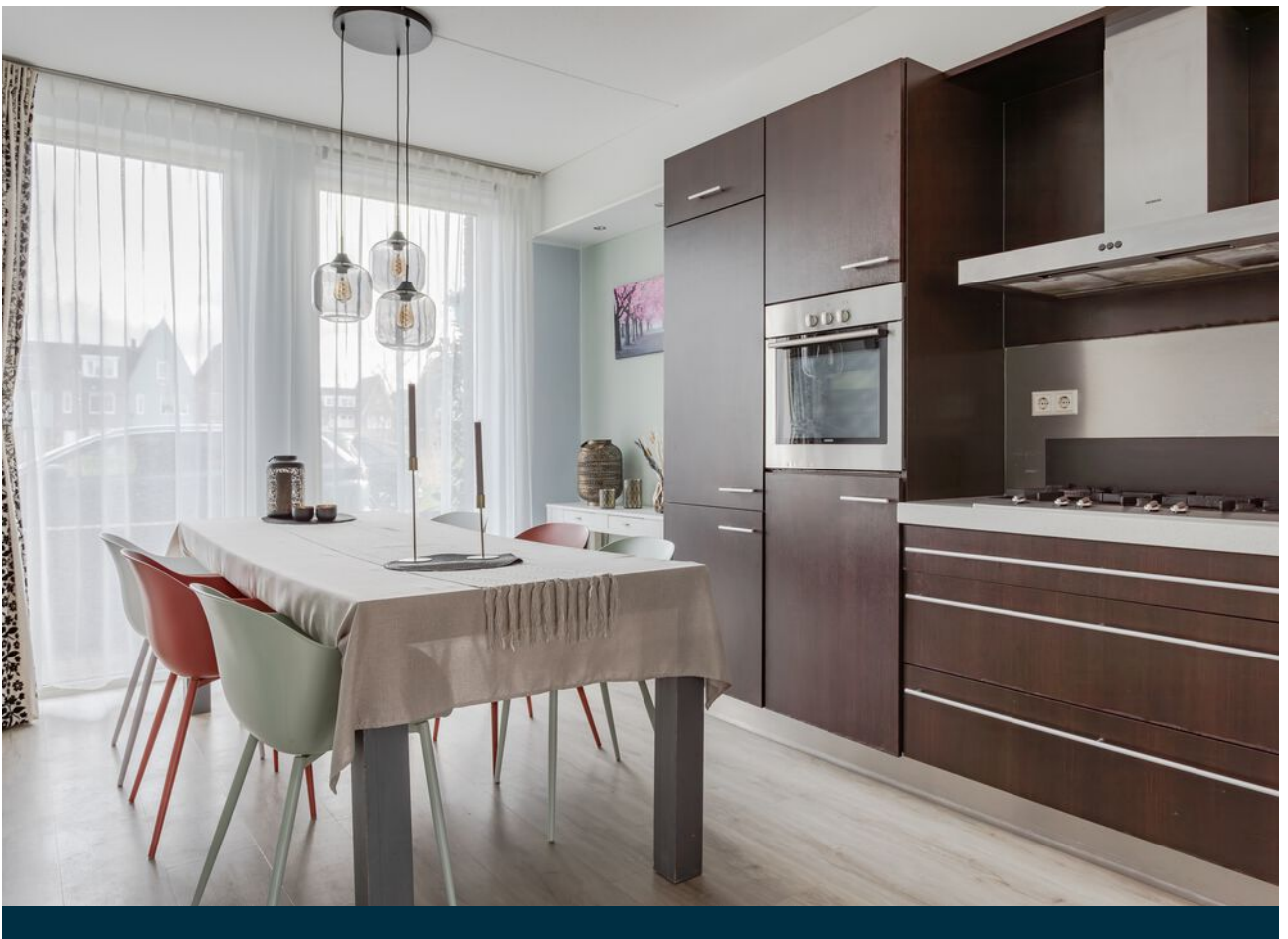
- Schilderwerk buitenom in de zomer van 2022 door schilder uitgevoerd.
- Airco's – merk Daikin – in oktober 2022 geplaatst – de airco's verwarmen ook.
- 6 zonnepanelen in 2011 in eigendom geplaatst en de omvormer is in 2018 vervangen.
- Betonnen verdiepingsvloeren.
- Loopafstand van scholen, winkelcentrum en sporthal
- Zonnepanelen, airco's en infrarood verwarmingspaneel zijn via de app te bedienen.
- Alle slaapkamers hebben vaste internetverbinding behalve de slaapkamer voorzijde 2e verdieping.

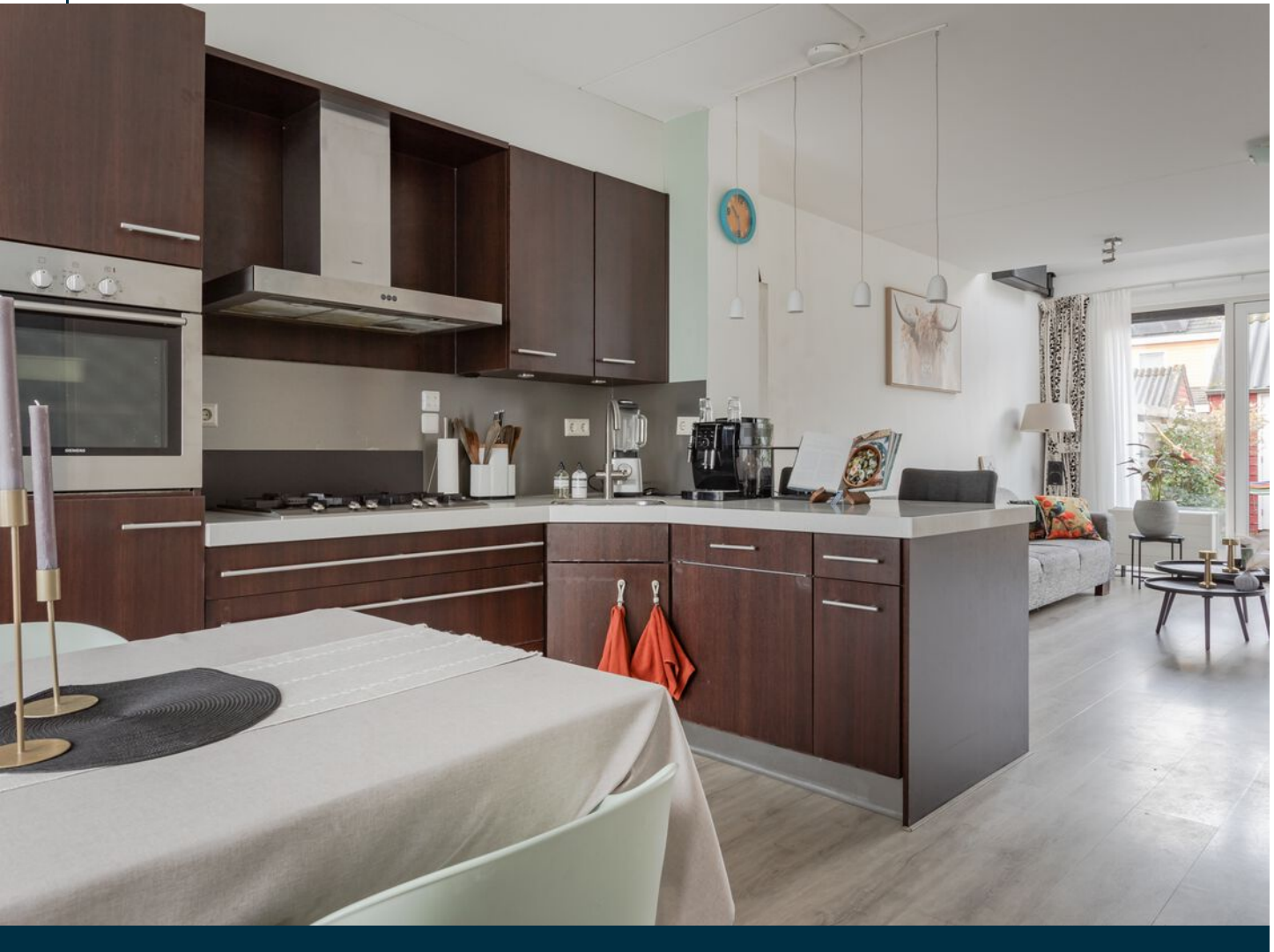




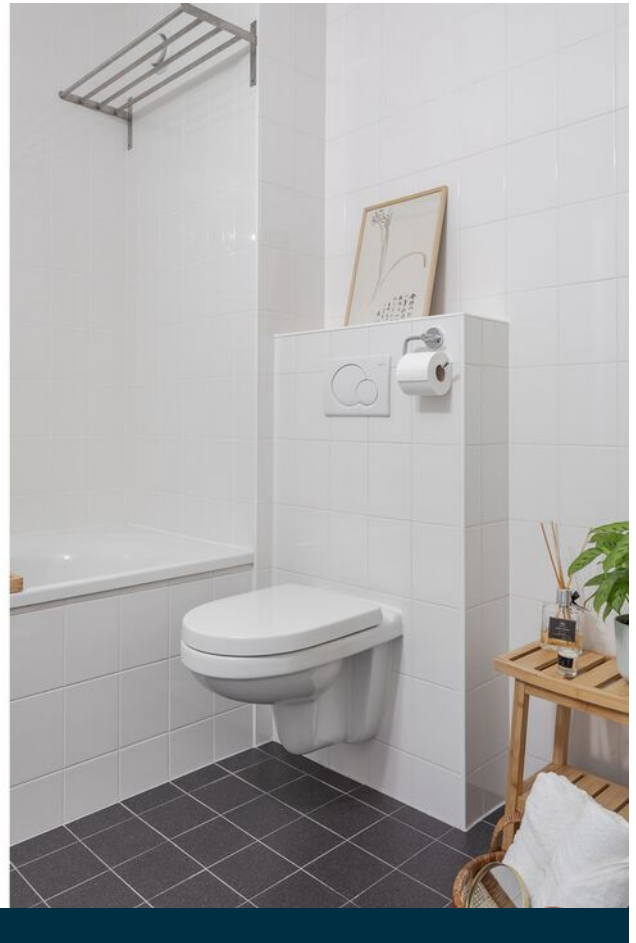


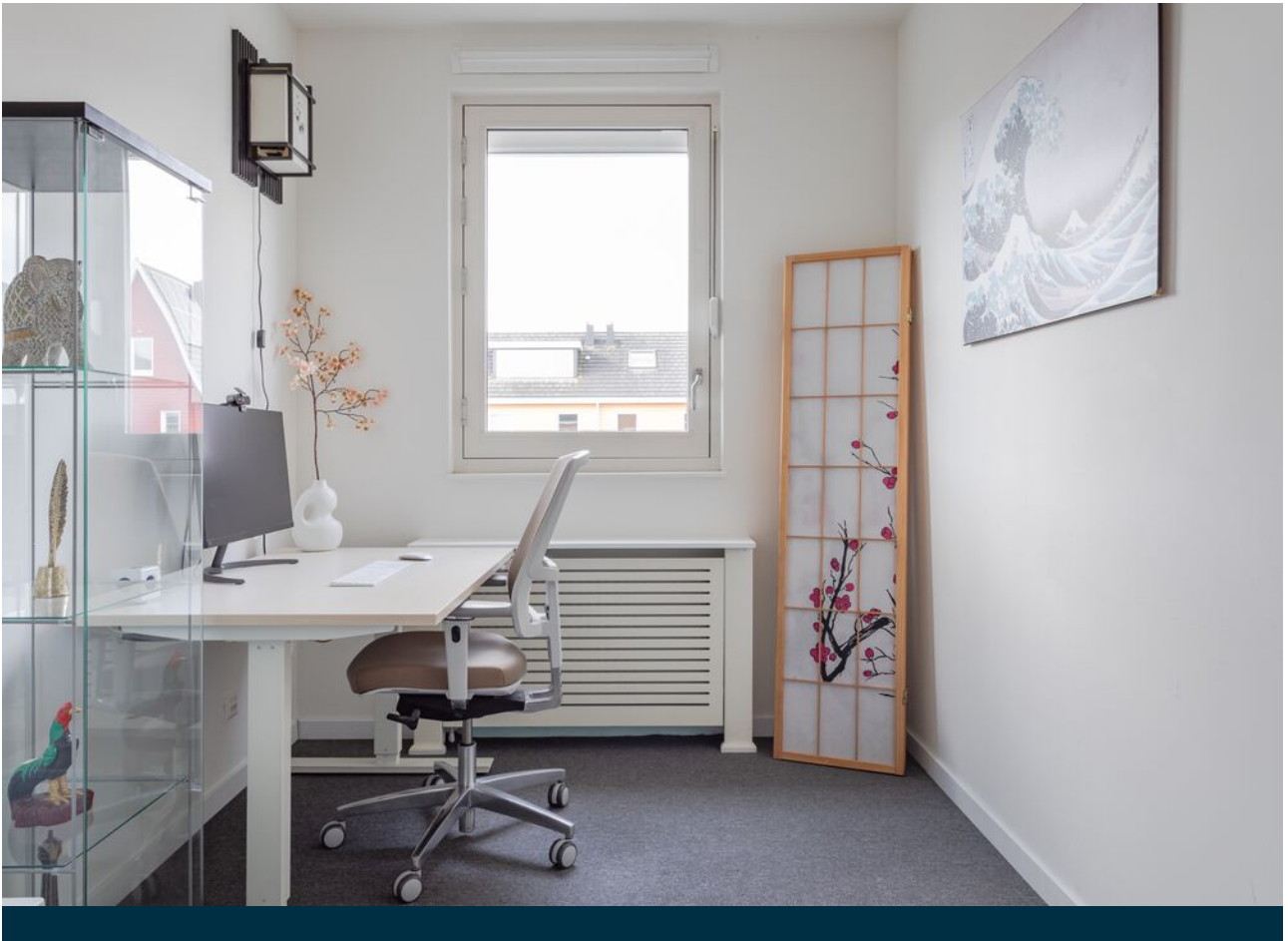


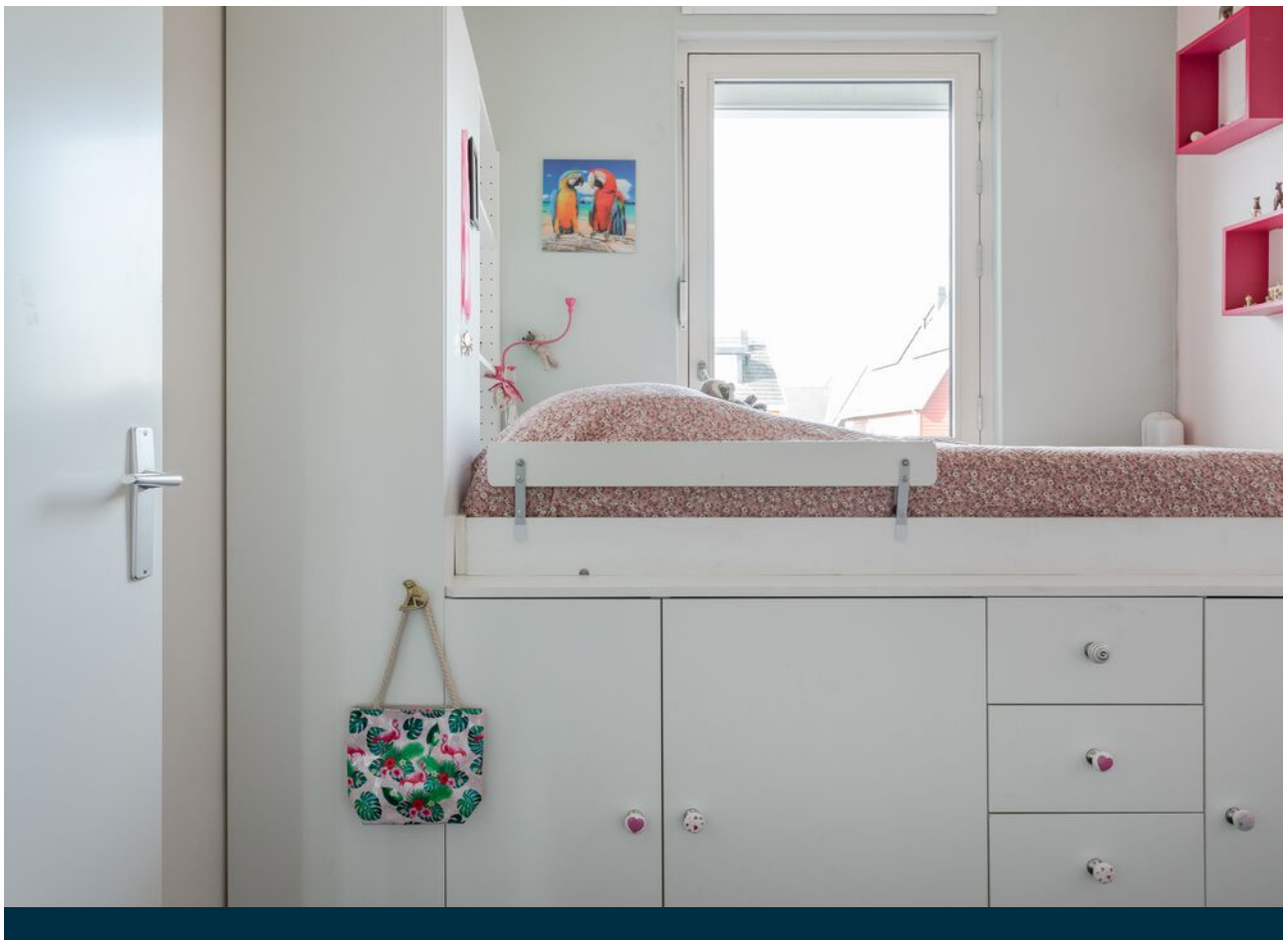




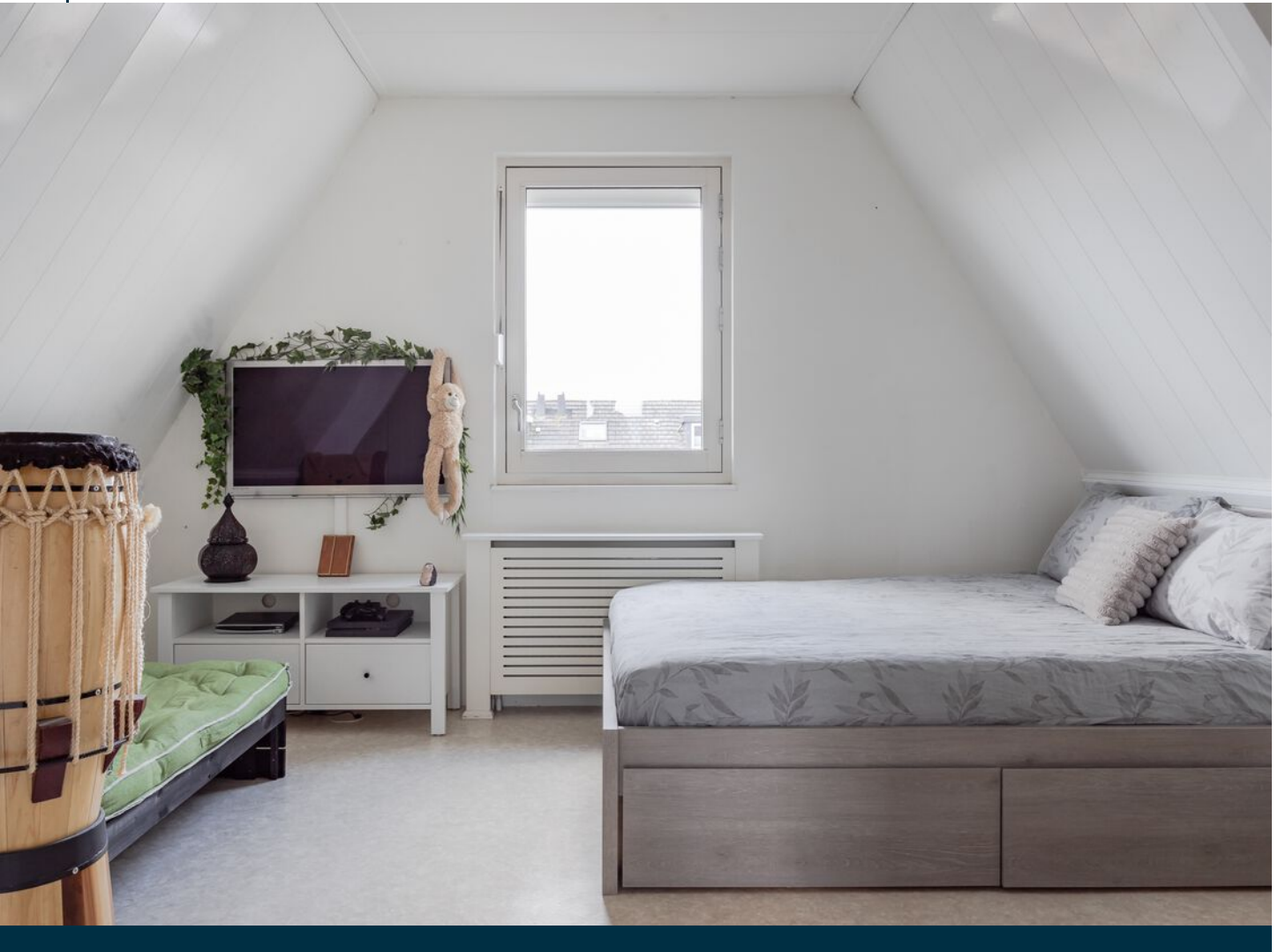






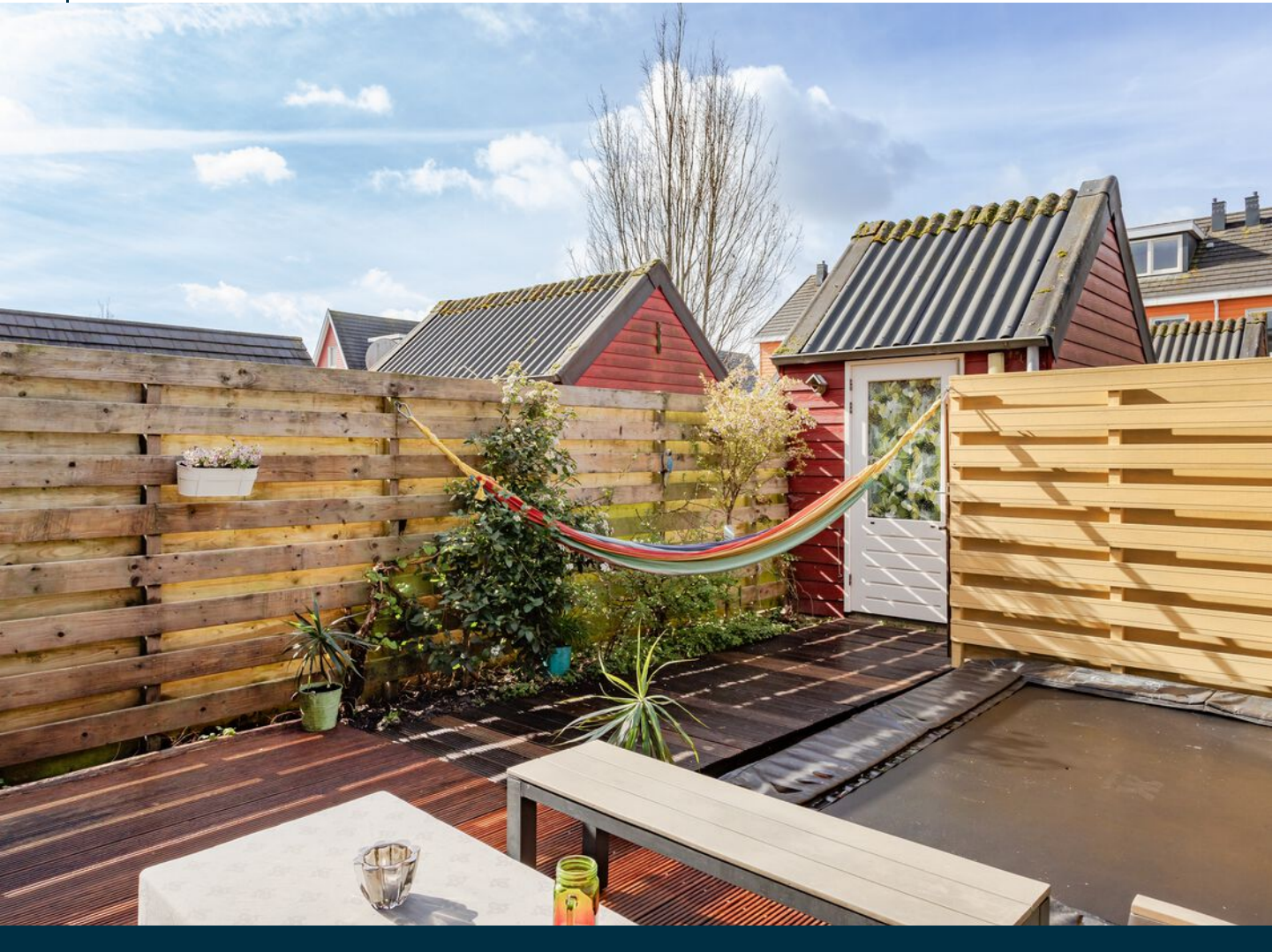






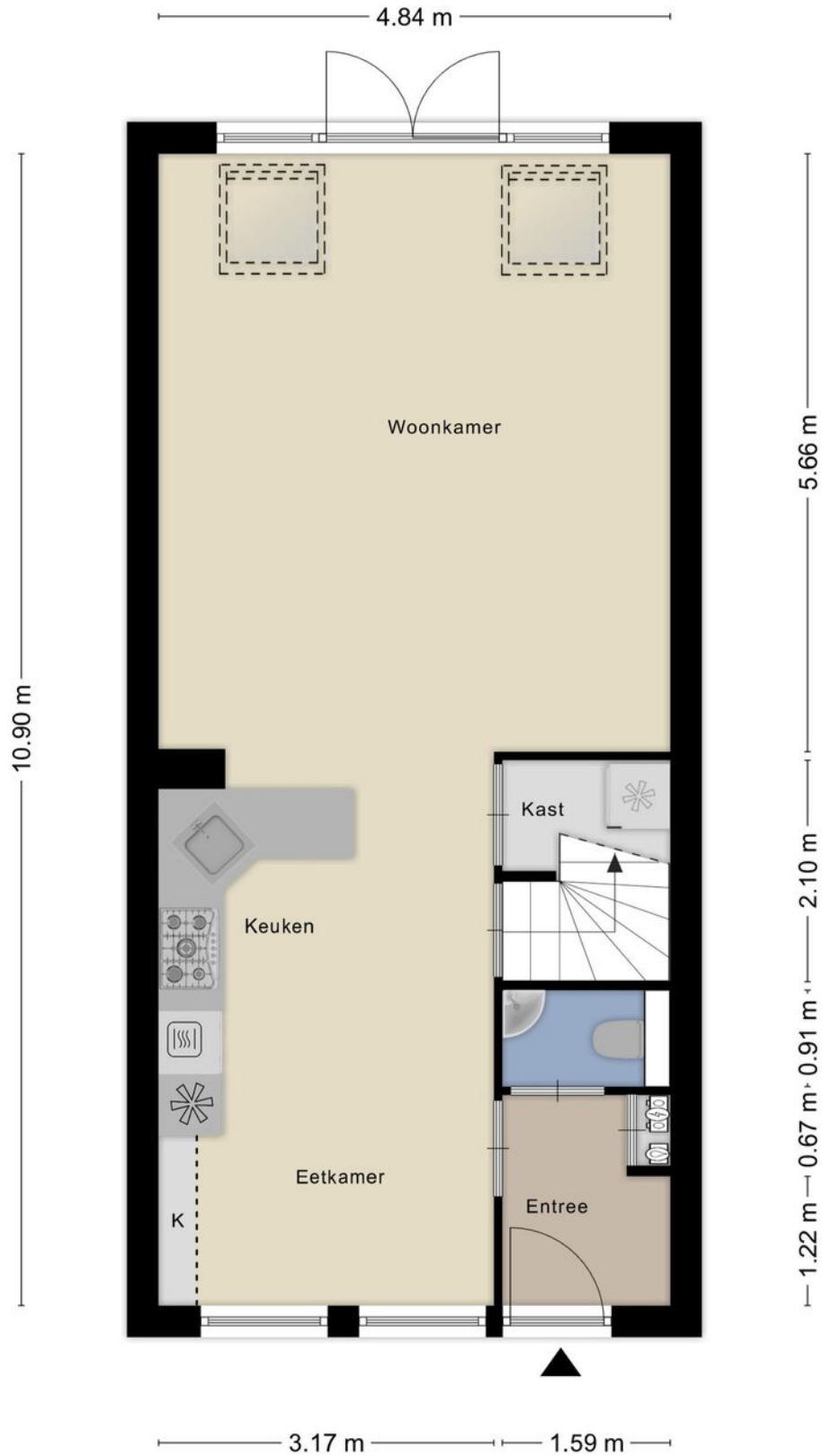








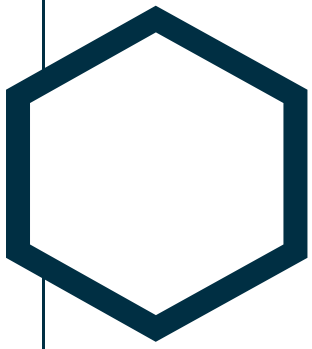
Begane grond



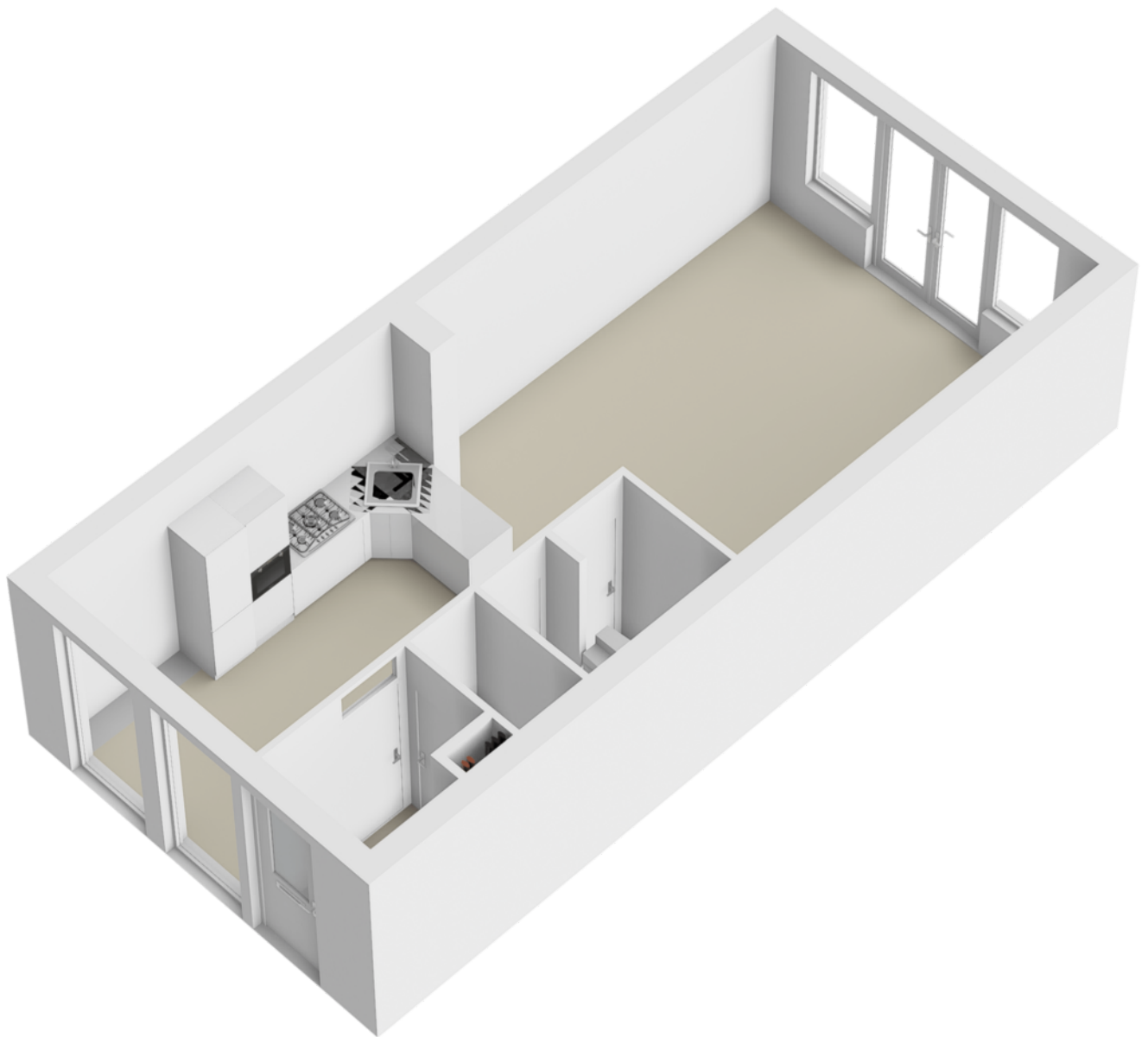


Begane grond met tuin



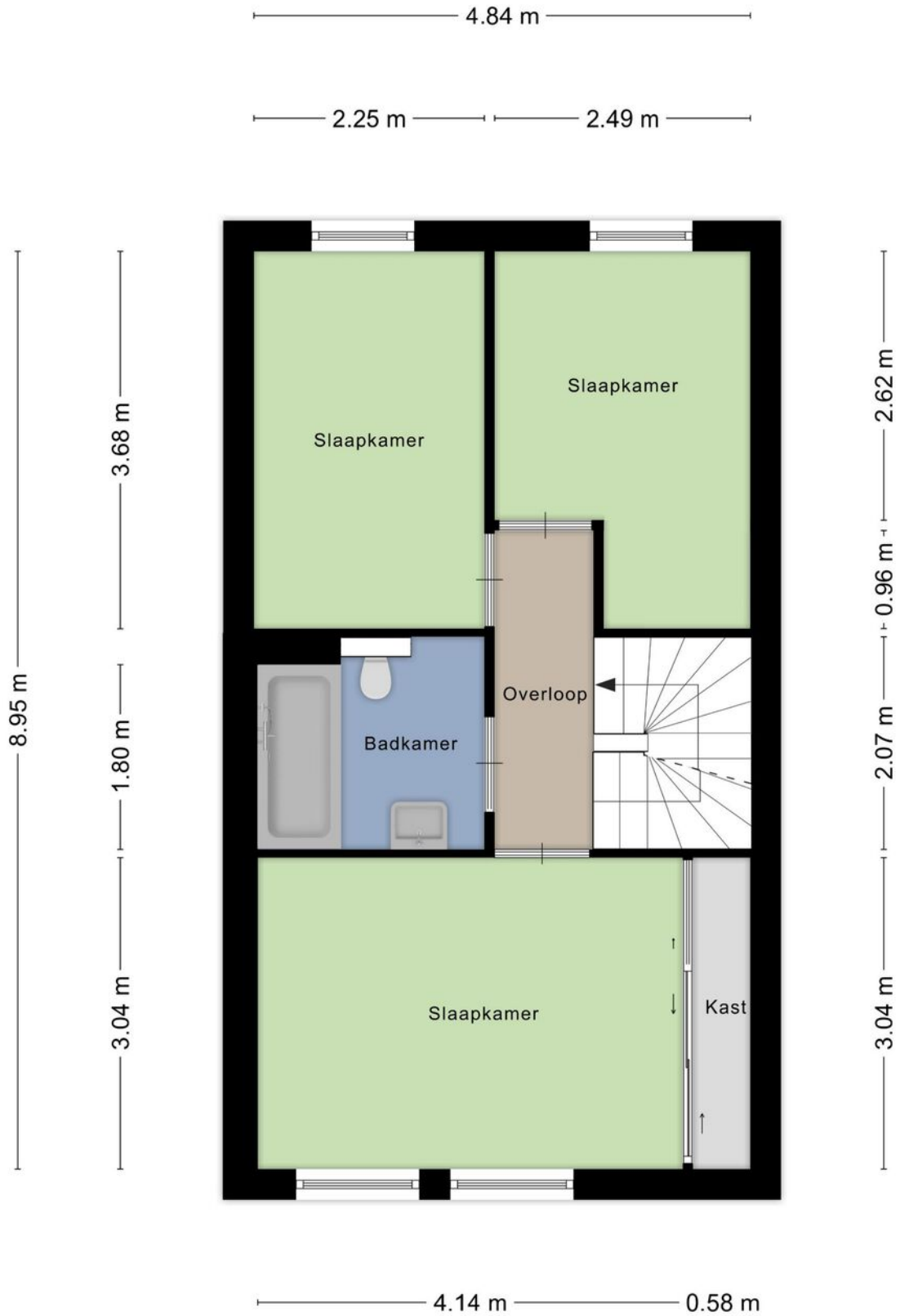


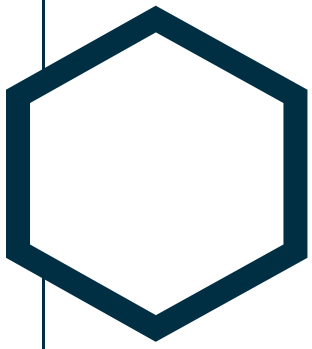
Begane grond 3D



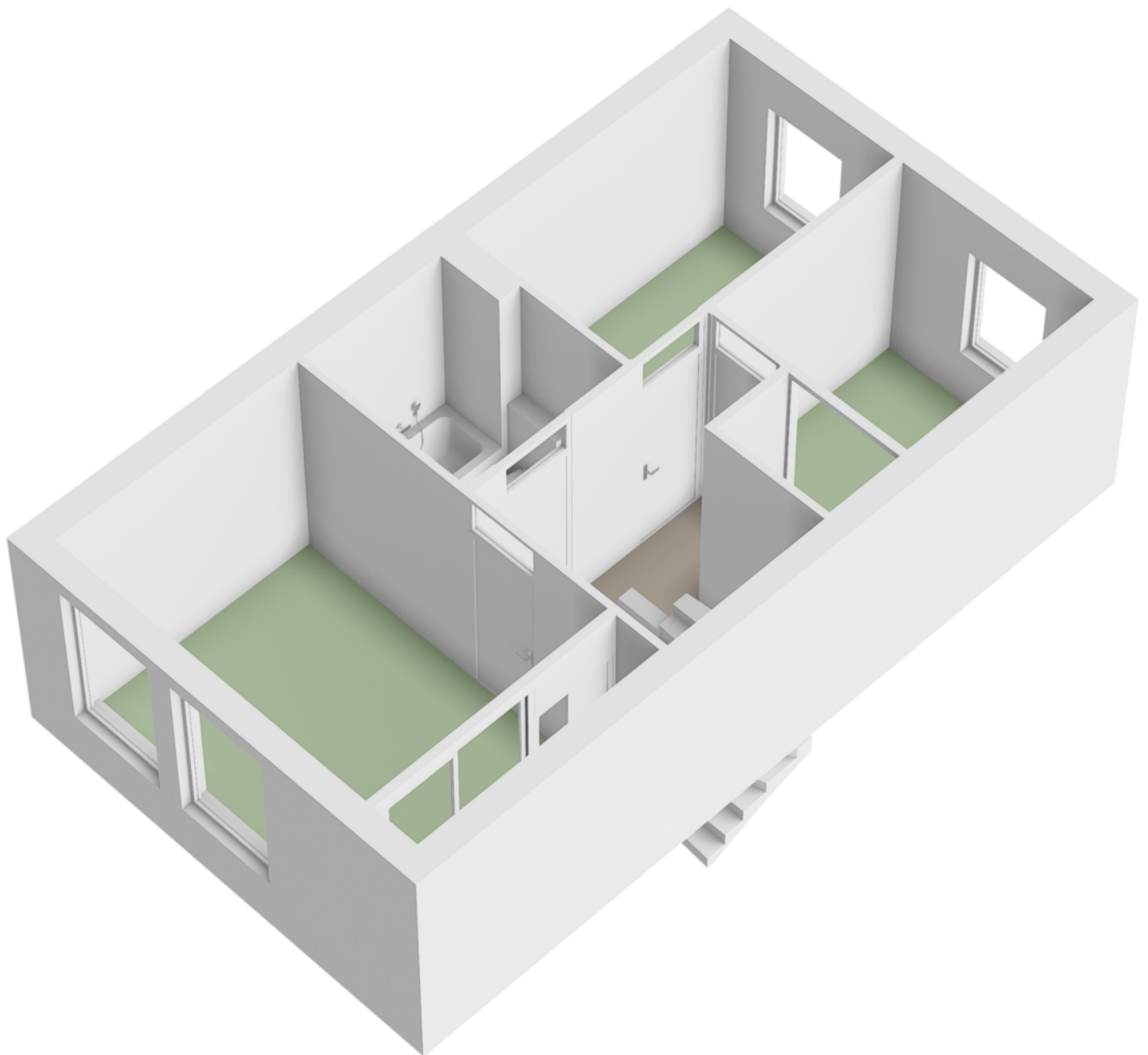


1e verdieping



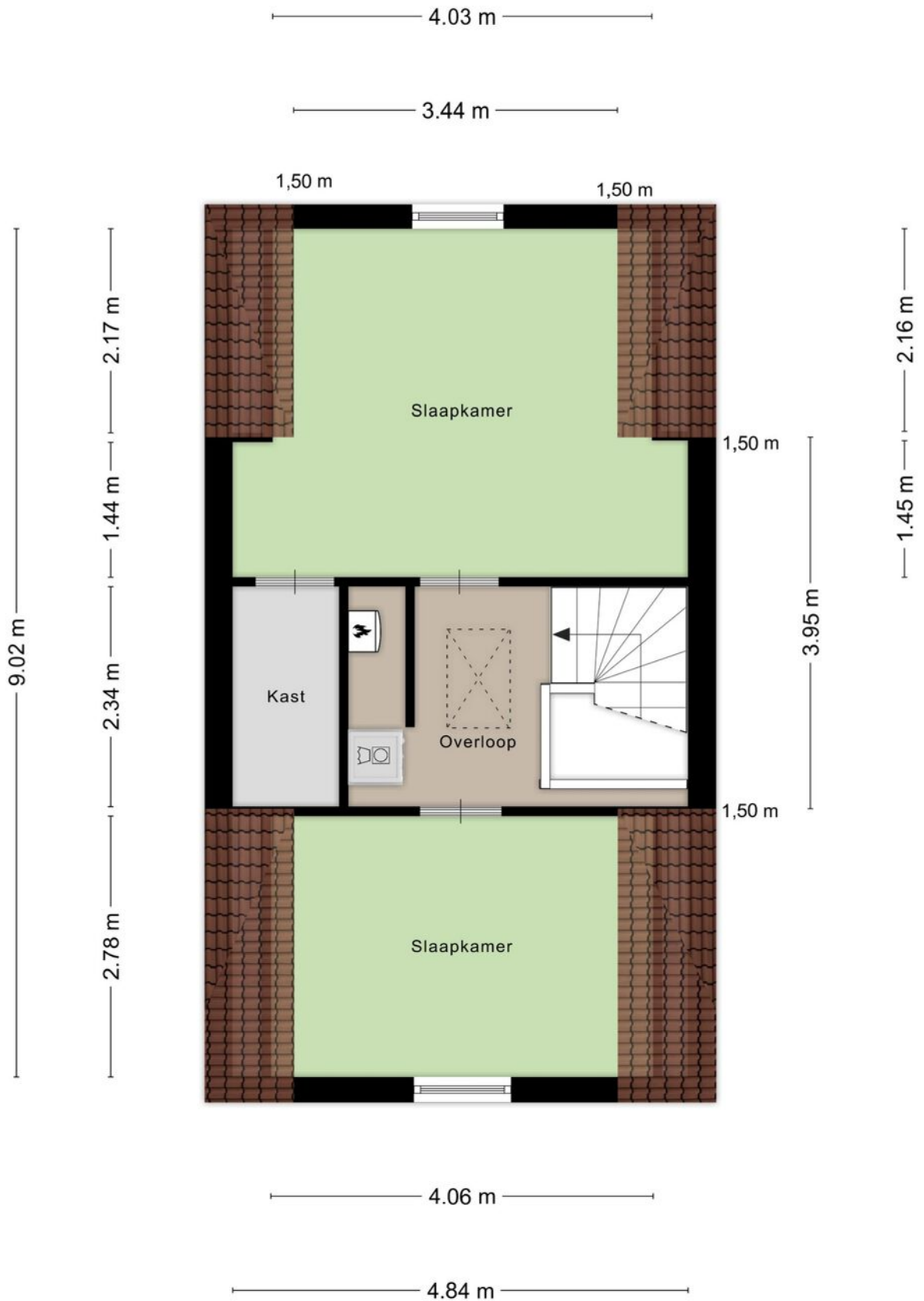


1e verdieping 3D



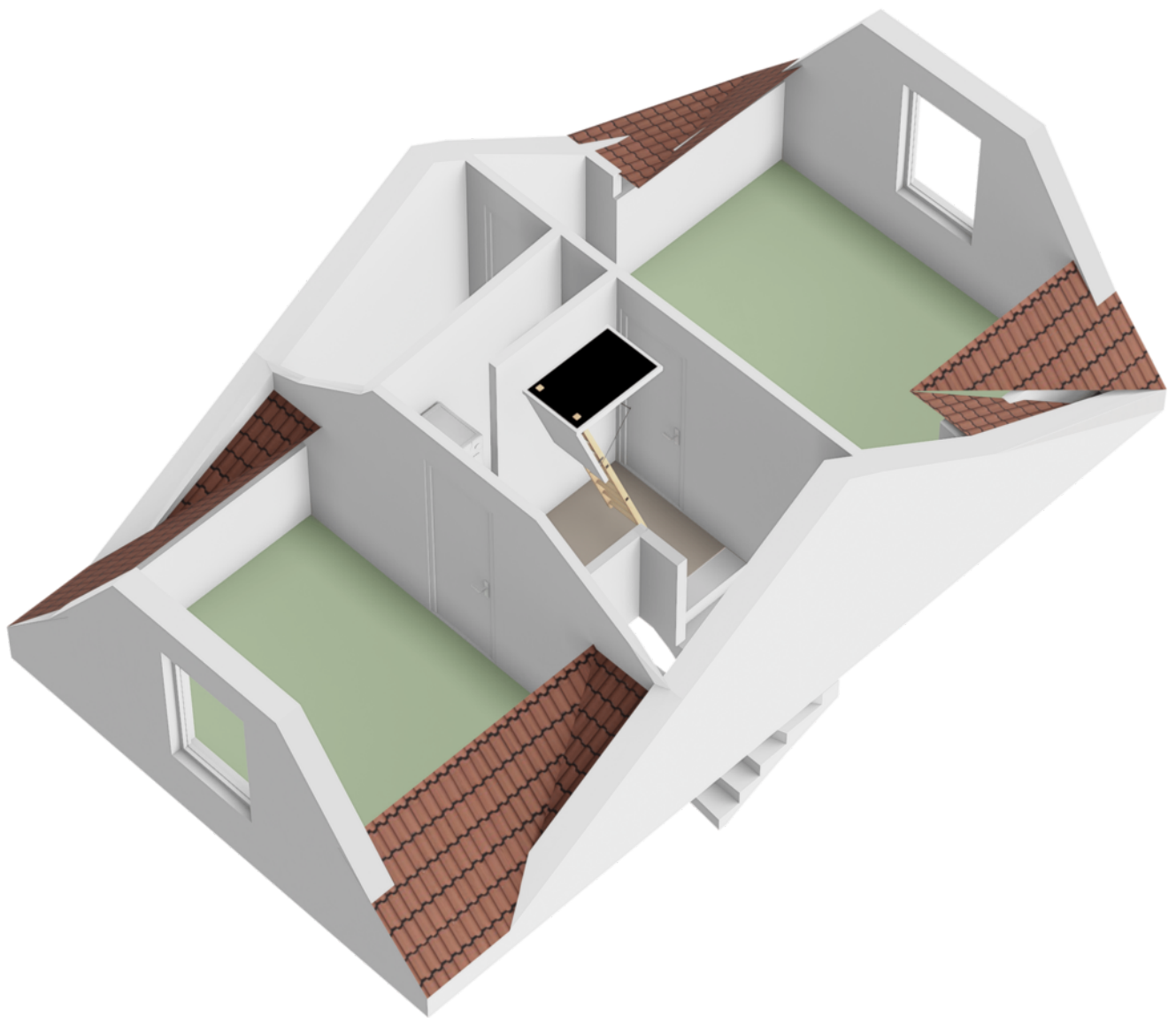


2e verdieping





2e verdieping 3D

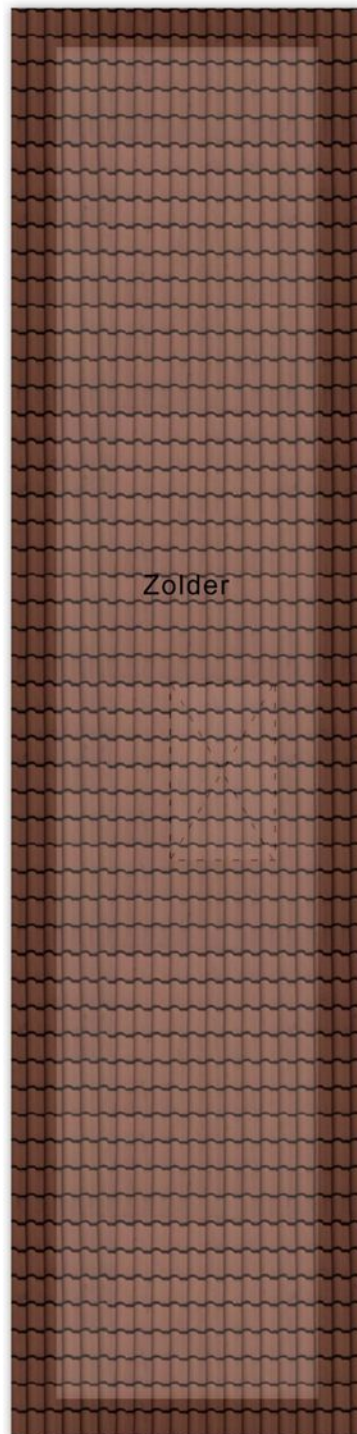




Zolder

1.75 m

9.02 m



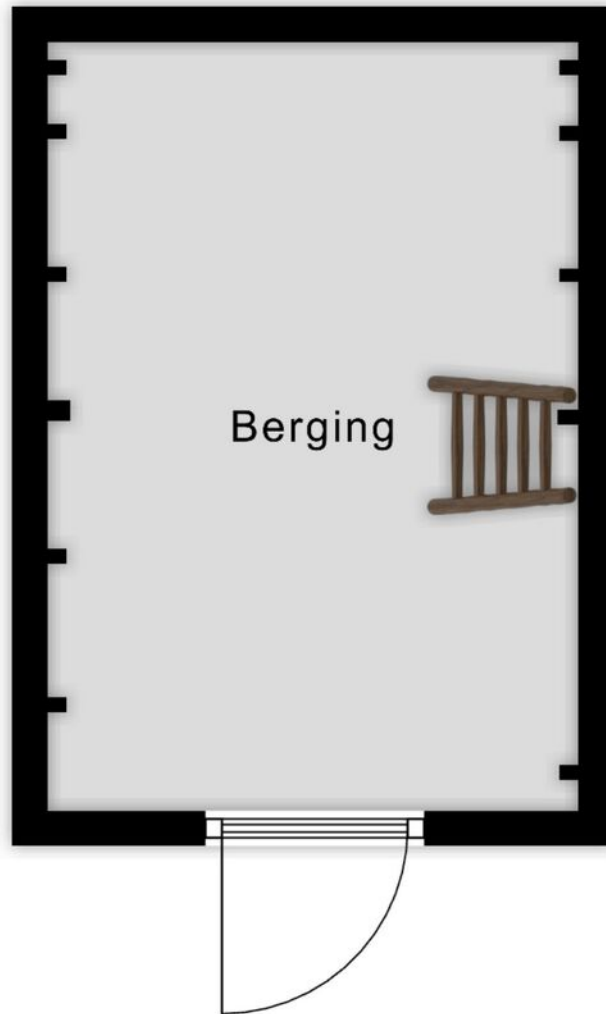
Zolder



Berging

2.25 m

3.26 m



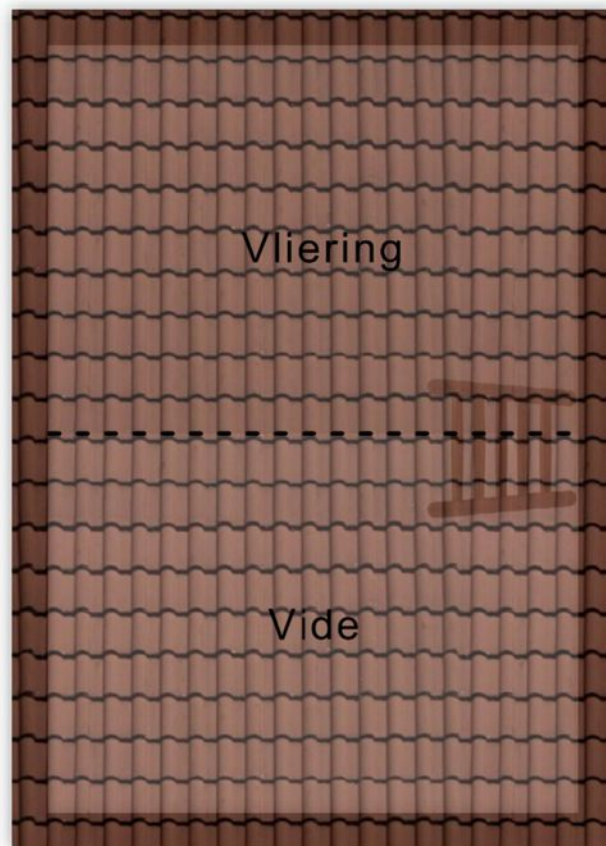
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Vliering/vide

2.25 m

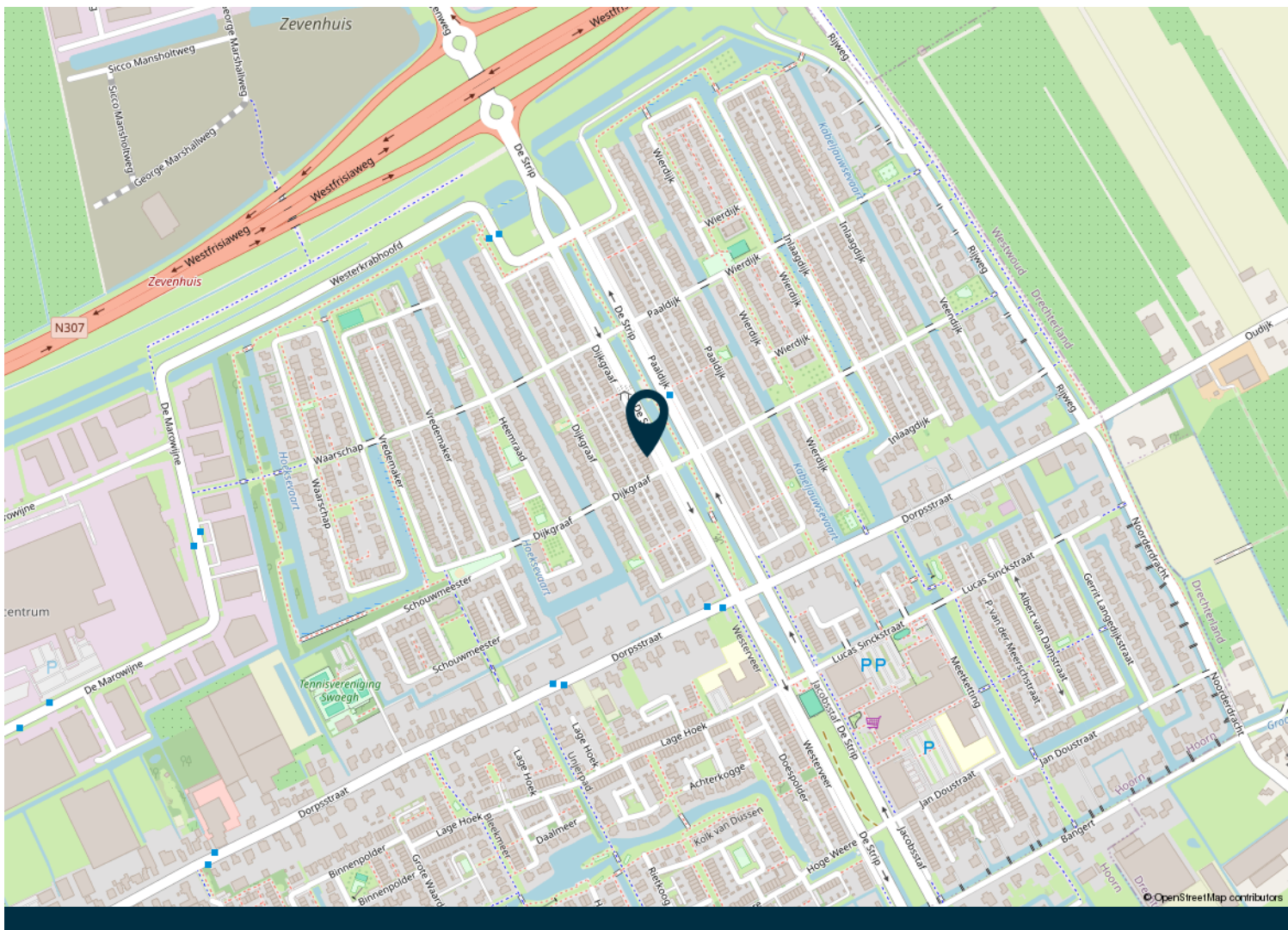
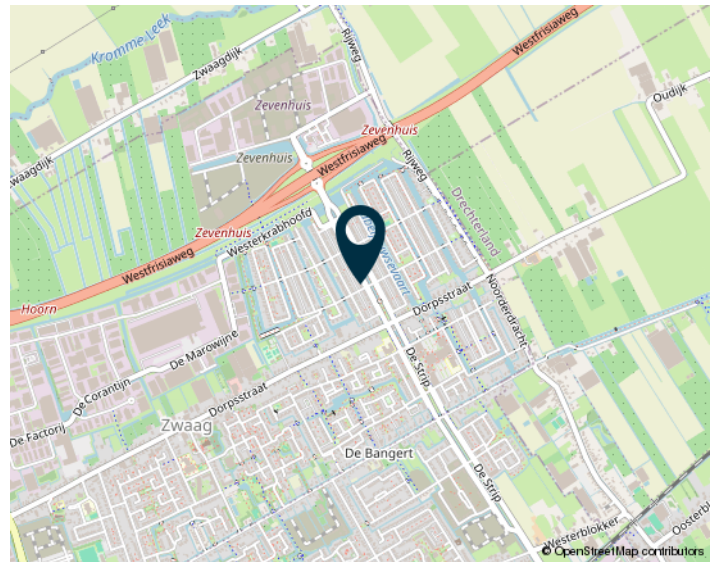
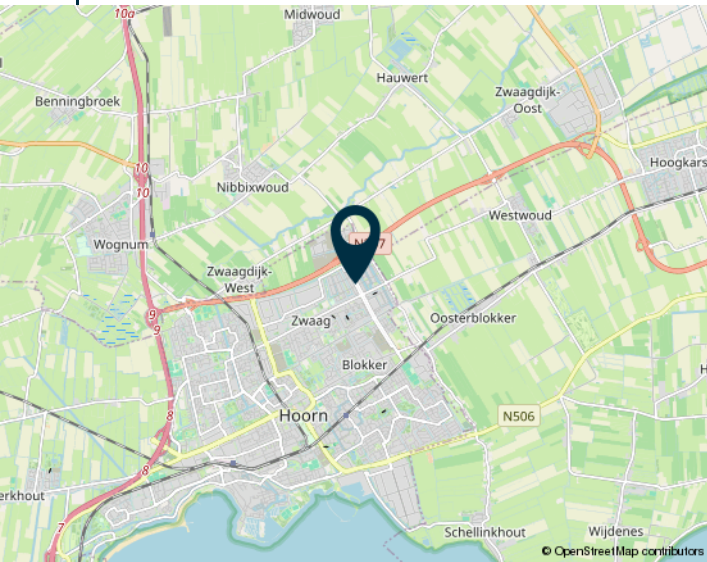
3.26 m



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

Locatie

op de kaart





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 Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 9845	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 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	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2007
Inhoud	470 m ³
Gebruiksoppervlakte	132 m ²
Externe bergruimte	7,40 m ²
Perceeloppervlakte	125 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 9845
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	13 x 5 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Vailant Eco Tec Exclusive VHR
Verwarmingssysteem	CV ketel, airconditioning
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Airconditioning	Daikin 2022, koelen en verwarmen
Elektra	8 groepen, aardlekschakelaar, slimme meters en glasvezel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 755042633, geldig tot 28 december 2030
Zonnepanelen	6 zonnepanelen, eigendom

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.

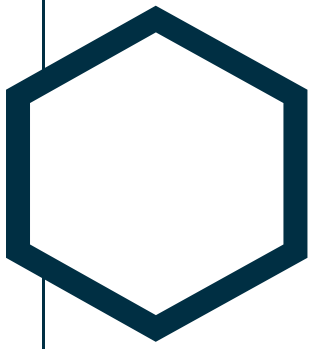
Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 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