



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 549.000,- k.k.

Houtduif 10 Blokker

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



Beschrijving

Vrijstaande woning in een gezellig en rustig hofje met een lichte doorzon living met houtkachel, ruime keuken, inpandig te bereiken garage, 3 ruime slaapkamers, een ruime badkamer, een kantoor met vaste trap naar de royale zolderverdieping en een zonnige tuinligging.

De woning is altijd goed onderhouden, op steenworp afstand van winkels, scholen en station en wellicht mag u zichzelf straks de nieuwe eigenaar van de Houtduif 10 noemen.

Entree

Parkeren kan op eigen terrein voor de garage waar u vanaf de overkapping naar de voordeur kan lopen.

Achter de houten voordeur met zijramen is een ruime hal met de trapopgang naar de vide, een modern betegelde toiletruimte met wandcloset, hoekfonteintje en centraal afzuigstelsysteem. De wanden zijn gestuct (met fijne korrel) en een paneeldeur met glas-in-lood geeft toegang tot de living.

Living

Fijne doorzon living met veel lichtinval, een lichte parketvloer, schouw met een houtkachel, dubbel glas in het voorraam met ventilatierooster en het zijraam kan open. De wanden zijn deels schoon metselwerk afgewisseld met gestucte wanden.

Aan de achterzijde van de schouw is een leuke open vitrinekast met een inbouwspot waar u bijvoorbeeld een mooi kunstwerk tot z'n recht kan laten komen.

Eind 2022 is er een nieuwe kunststof schuifpui voorzien van dubbel glas geplaatst met toegang tot de zonnig gelegen tuin, tegelijk met een elektrisch te bedienen zonnenscherm, wat vanwege de ligging beslist geen overbodige luxe is!

Keuken

Vanuit de living geeft een toegang tot de ruime keuken die in een hoekopstelling is geplaatst en nog een fijne kastenwand met eveneens veel werkblad. Er is een granieten werkblad met waterkering geplaatst, een porseleinen spoelbak, laden, kastjes, carrousel en bovenkastjes met bladverlichting. Heel veel

kastruimte dus!

Maar ook de nodige inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, een groot ATAG fornuis met 4 gaspitten, een bakplaat, warmhoudplaat, grill en 2 ovens. In 2022 is de afzuigkap vervangen met de afvoer naar buiten, een kickspace verwarmd de keuken en voor de verlichting zijn inbouwspots geplaatst. De achterwanden zijn betegeld met "Oudhollandse witjes" en een kozijn met dubbel glas en uitzetraam met slot geeft zicht op de tuin.

De tegelvloer kan desgewenst ook worden verwarmd middels de elektrische vloerverwarming. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de inpandig te bereiken garage.

Inpandig te bereiken garage

De inpandig te bereiken garage heeft een elektrisch te bedienen en geïsoleerde segmentendeur, er liggen vloertegels en een radiator kan de ruimte vorstvrij houden.

Er is een praktische wasbak met koud water toevoer, een werkbank, wegzetplateau en de tuindeur.

En natuurlijk is er de mogelijkheid hier een slaapkamer op de begane grond te realiseren.

Tuin

Fijne tuin op het zuidoosten met een groot terras. Het elektrisch te bedienen zonnenscherm is in de zomer van 2022 geplaatst en echt van toegevoegde waarde. Het is een brede tuin met borders, pergola, buitenkraan en via het zijpad met poortje komt u "achterom". Houdt u van tuinieren of bent u een echte zanaanbidder....het

kan allemaal in deze fijne tuin! Aan de zijkant van de tuin is er ruimte voor houtopslag.

1e Verdieping

Vanuit de hal geeft een degelijke trap toegang tot de overloop op de vide waar op de betonnen verdiepingsvloer vloerbedekking is gelegd.

Alle wanden zijn gestuct (met fijne korrel) en er zijn paneeldeuren geplaatst bij alle kamers.

In de CV kast is behoorlijk wat bergruimte. Iets wat bij deze woning in overvloed aanwezig is. 1e Slaapkamer – een ruime slaapkamer met een hardhouten kozijn voorzien van dubbel glas in de dakkapel en een zijraam. Er is een vaste kastenwand met schuifdeuren en daarachter nog een inloopkast.

2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met zijraam en hor waar in 2022 een elektrisch te bedienen screen is geplaatst.

3e Slaapkamer voorzijde – nog een ruime kamer met uitzetraam voorzien van dubbel glas en een hor.

In alle slaapkamers is zeil gelegd.

Kantoor

Kantoor – fijne ruimte met recht opgetrokken wanden en een ideale werkplek.

De dakkapel is in deze kamer doorgetrokken.

Er is een vaste trap naar de ruime zolder geplaatst maar mocht u deze kamer als slaapkamer willen gebruiken dan zou er op de gang een vlizotrap geplaatst kunnen worden om op die wijze toegang tot de zolder te krijgen.

Maar eigenlijk is het zo best wel handig!

Badkamer

Badkamer met licht betegelde wanden en dito vloer met elektrische vloerverwarming. Er is een 2e wandcloset, ligbad met whirlpool, thermostaatkraan en handdouche.

Achter een speelse glasblokken wand is een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, handdouche en drainafvoer.

De badkamer heeft een centraal afzuigstelsysteem en het raam in de dakkapel kan open voor de natuurlijke ventilatie.

Verder treft u hier nog een designradiator, aluminium plafond met inbouwspots en 2 wastafels met vaste spiegels en stopcontacten.

Gewoon een fijne badkamer!

Zolderverdieping

Hele ruime en geheel bevloerde zolderverdieping over de gehele breedte van de woning met bergruimte achter de knieschotten, veel wegzetruimte, 2 Velux dakramen met verduisteringsgordijn en een screen aan de buitenzijde, verlichting, stopcontacten, een centraal afzuigstelsysteem en een 2e afzuigstelsysteem enkel voor de afzuiging van de badkamer.

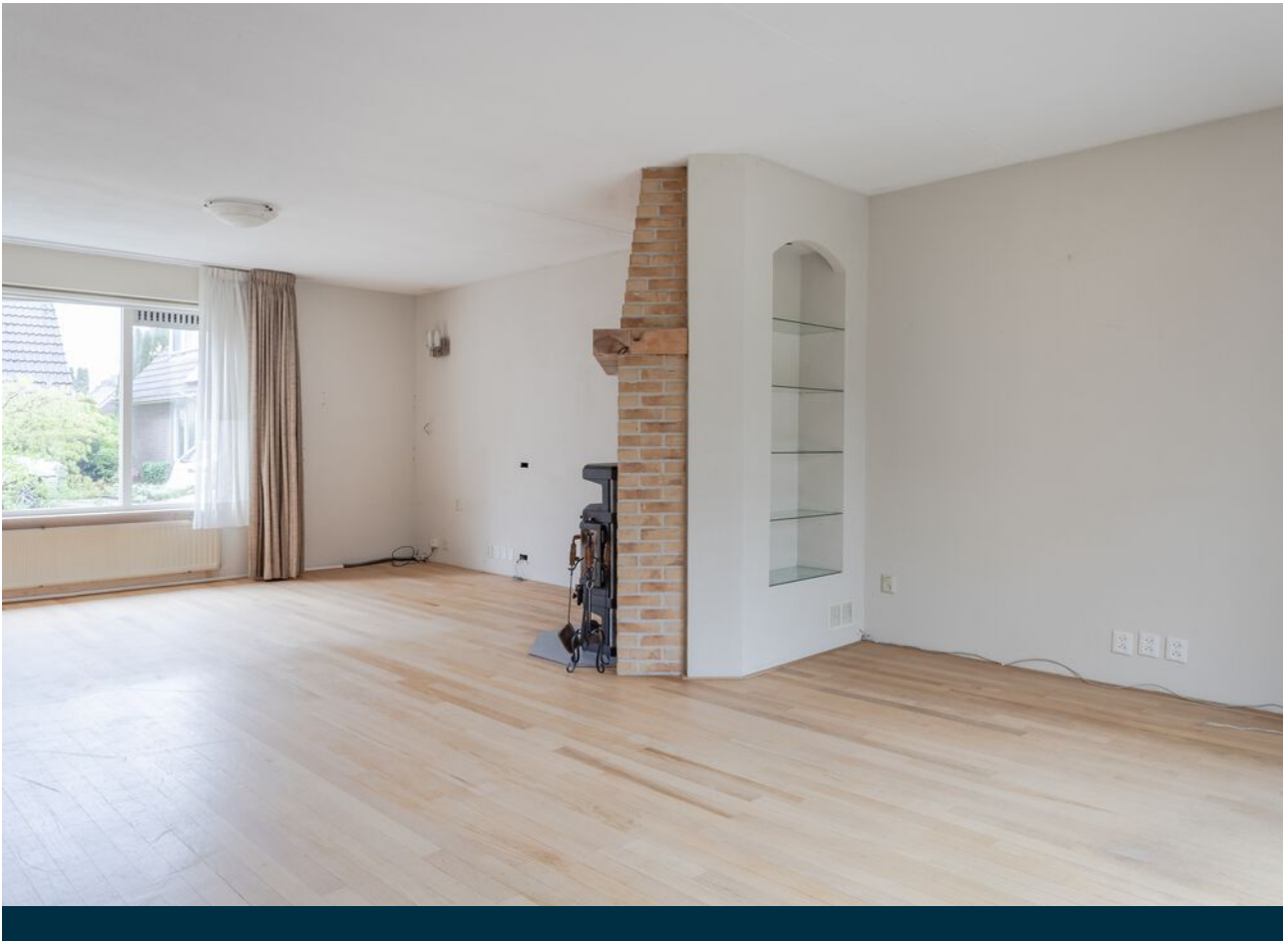
Er ligt zeil op de houten verdiepingsvloer en het dak is geïsoleerd vanuit de bouw.

Bijzonderheden:

- Niet bewoners clausule
- Schilderwerk buitenom – achterzijde + bovenverdieping voorjaar 2022
- Overall dubbel glas
- Fijne en rustige woonomgeving
- Op steenworp afstand van winkels, scholen, station

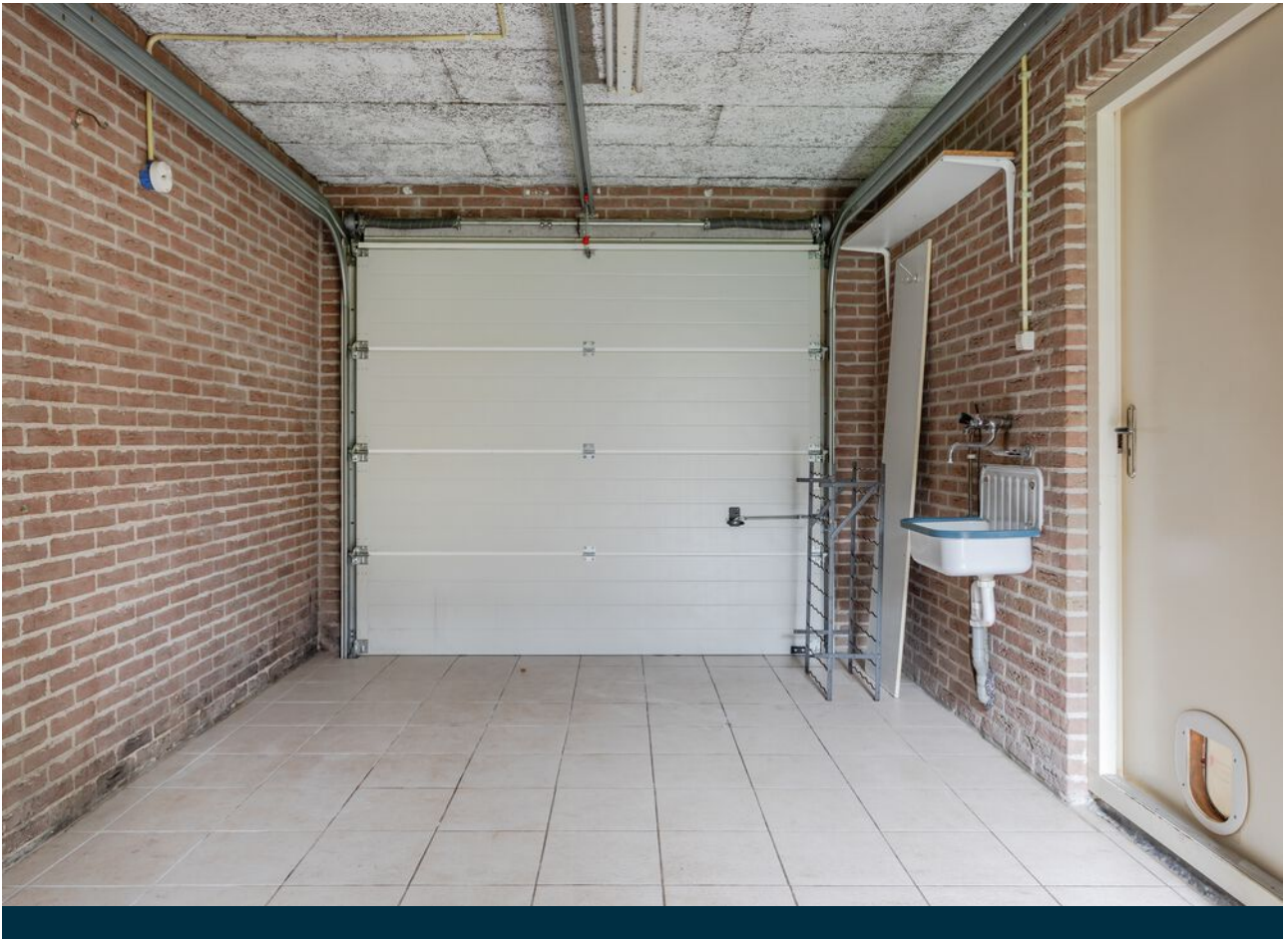


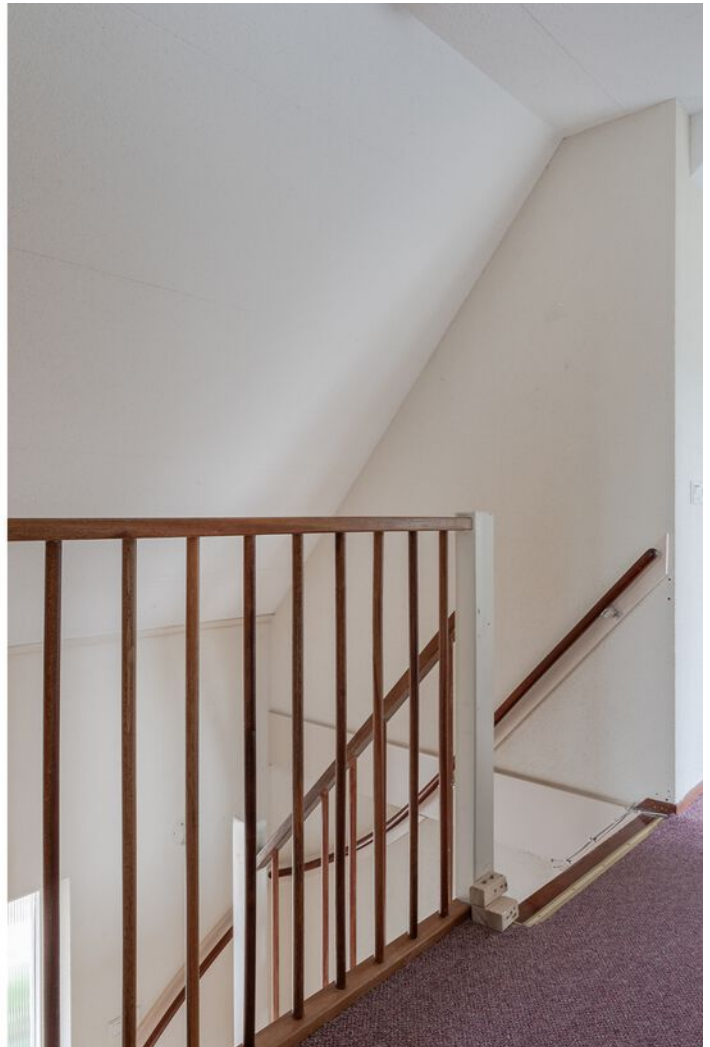
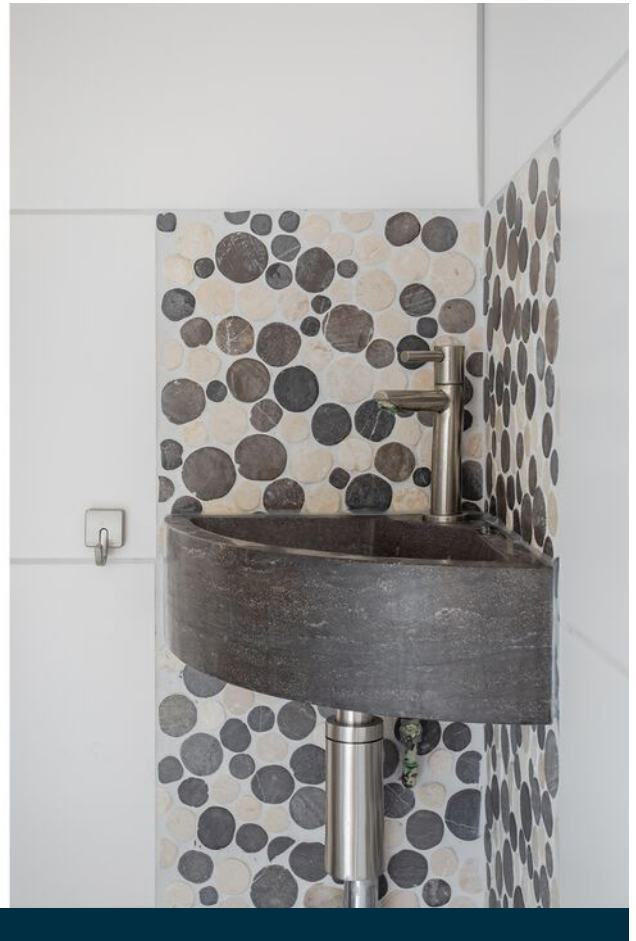






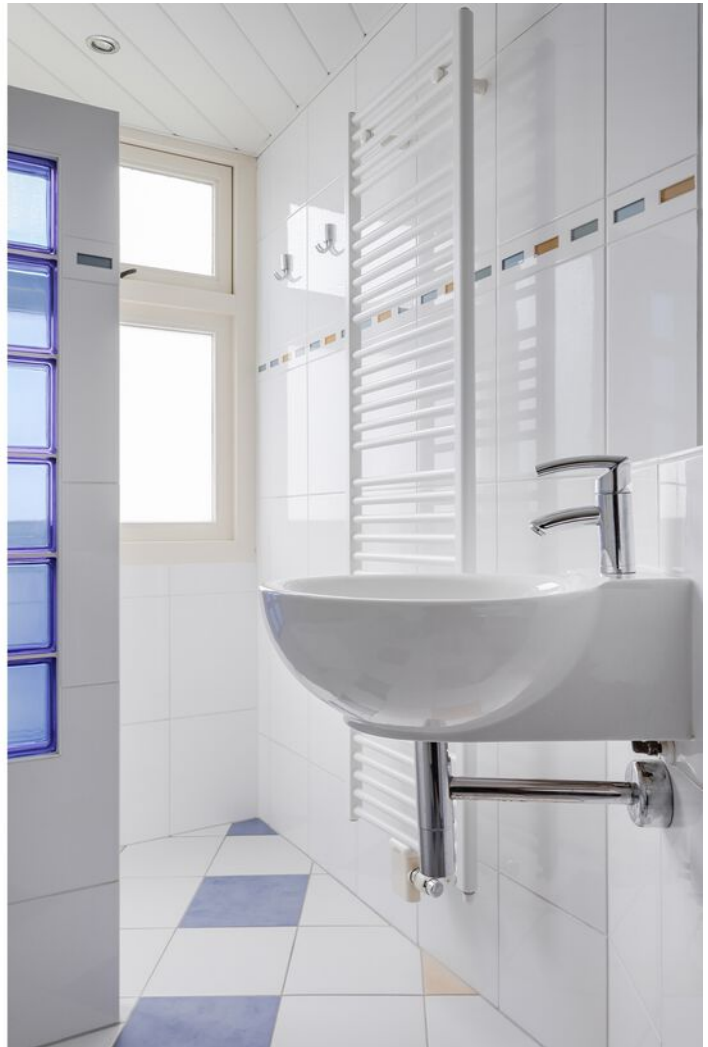
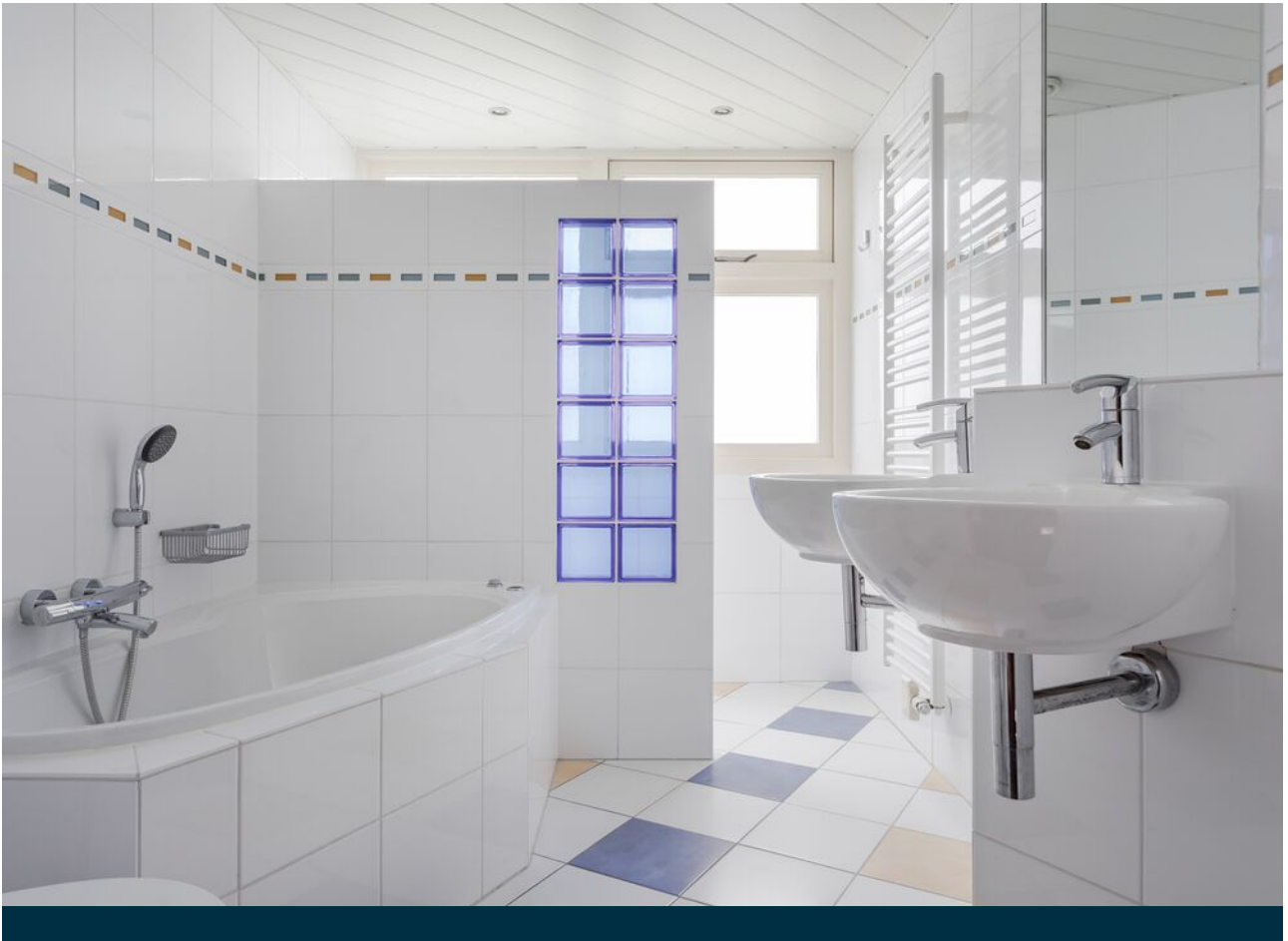










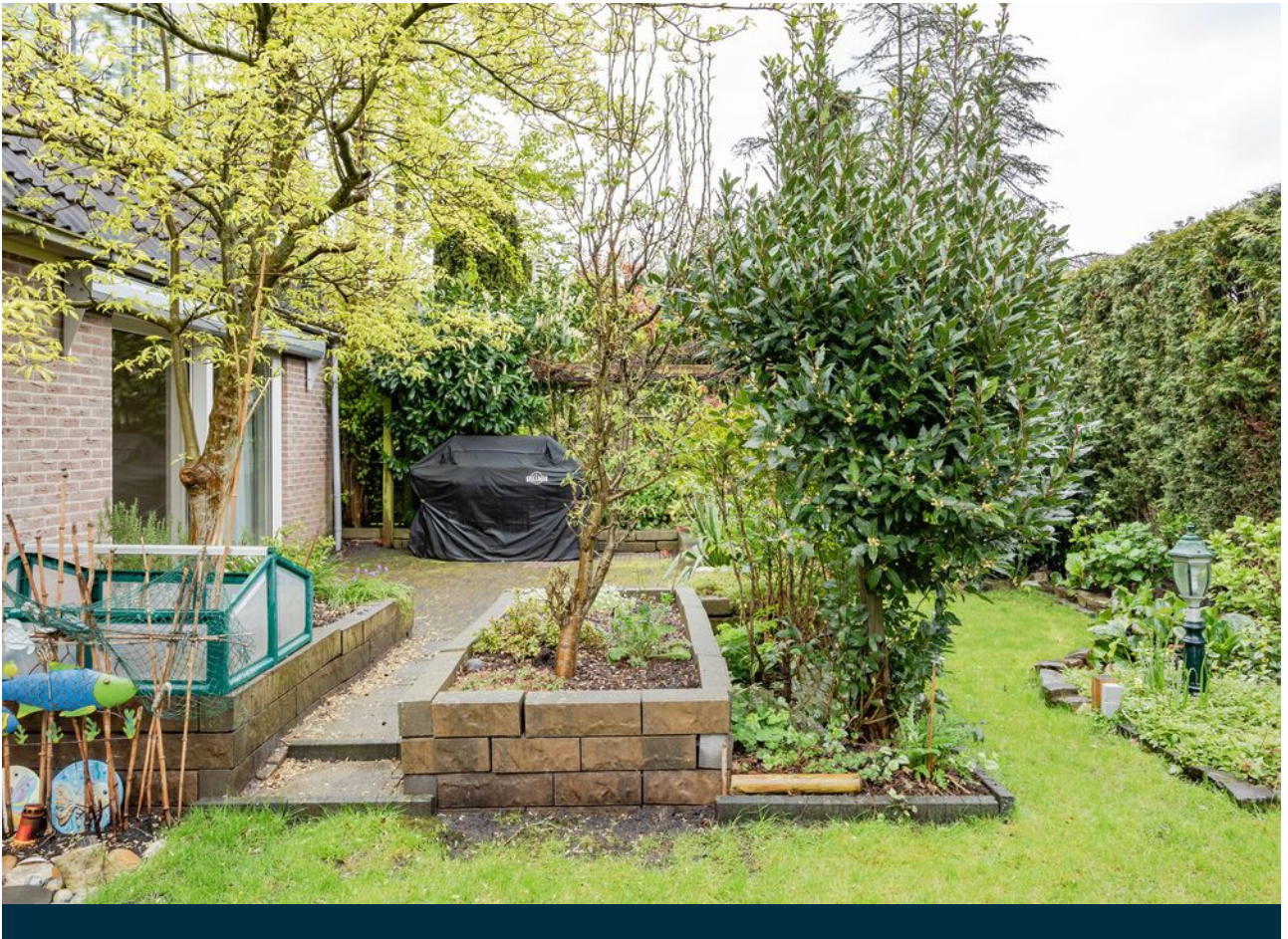














Begane grond

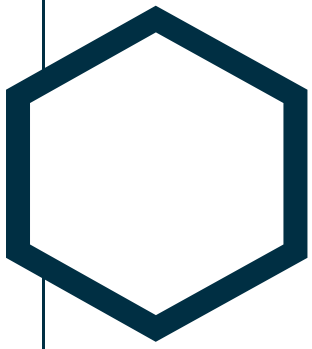


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Begane grond met tuin





Begane grond 3D





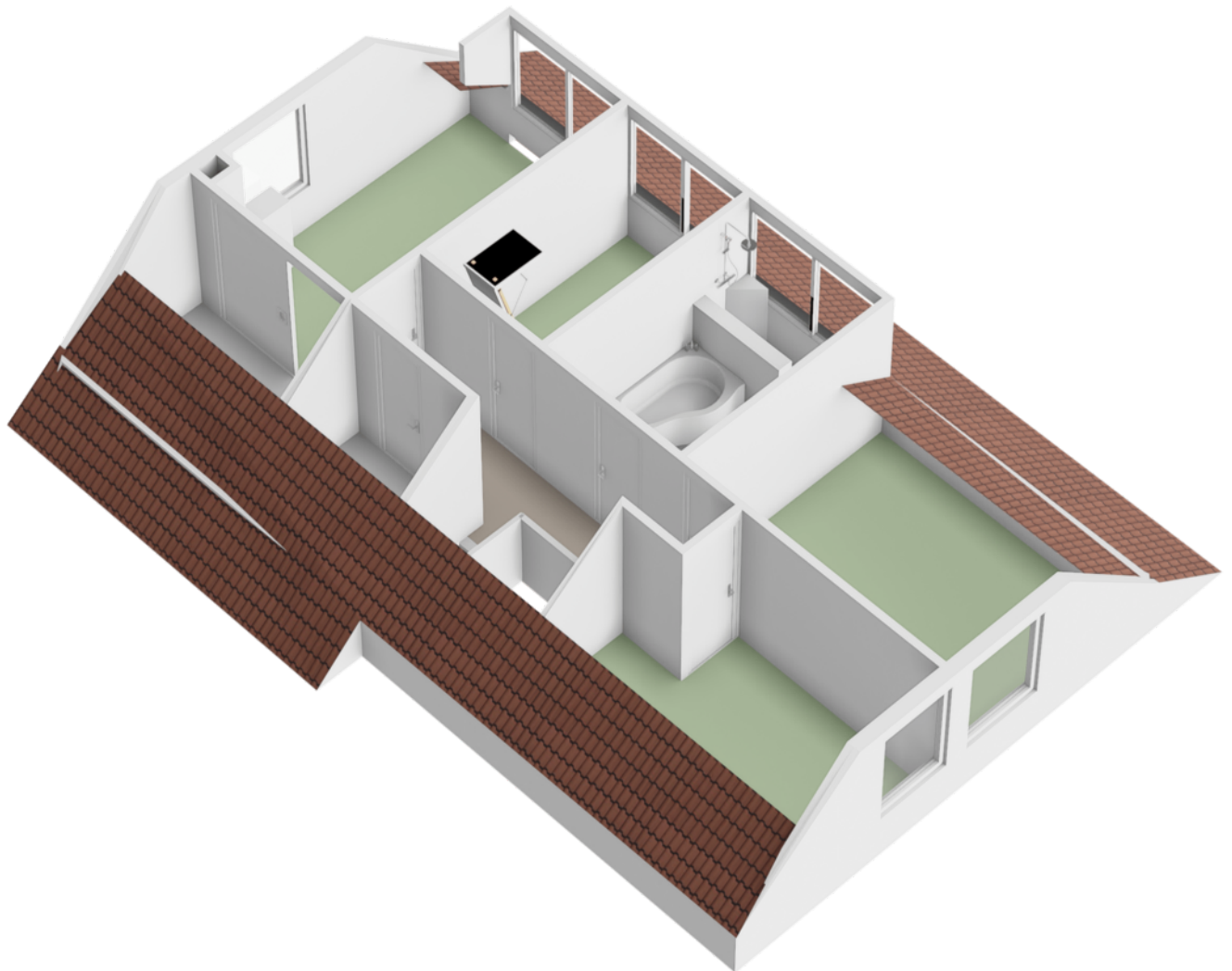
1e verdieping



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

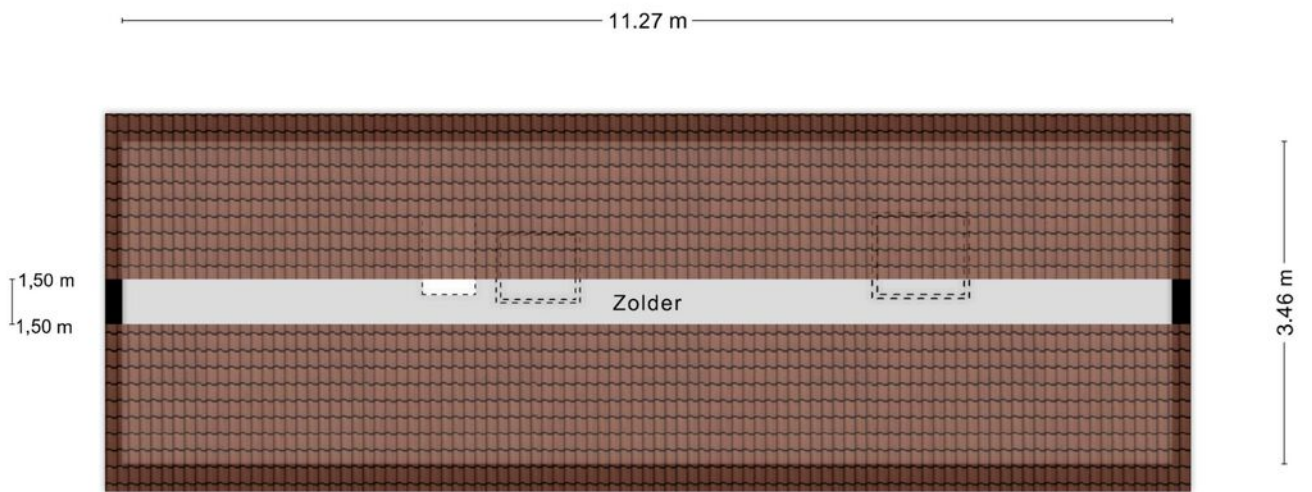


1e verdieping 3D





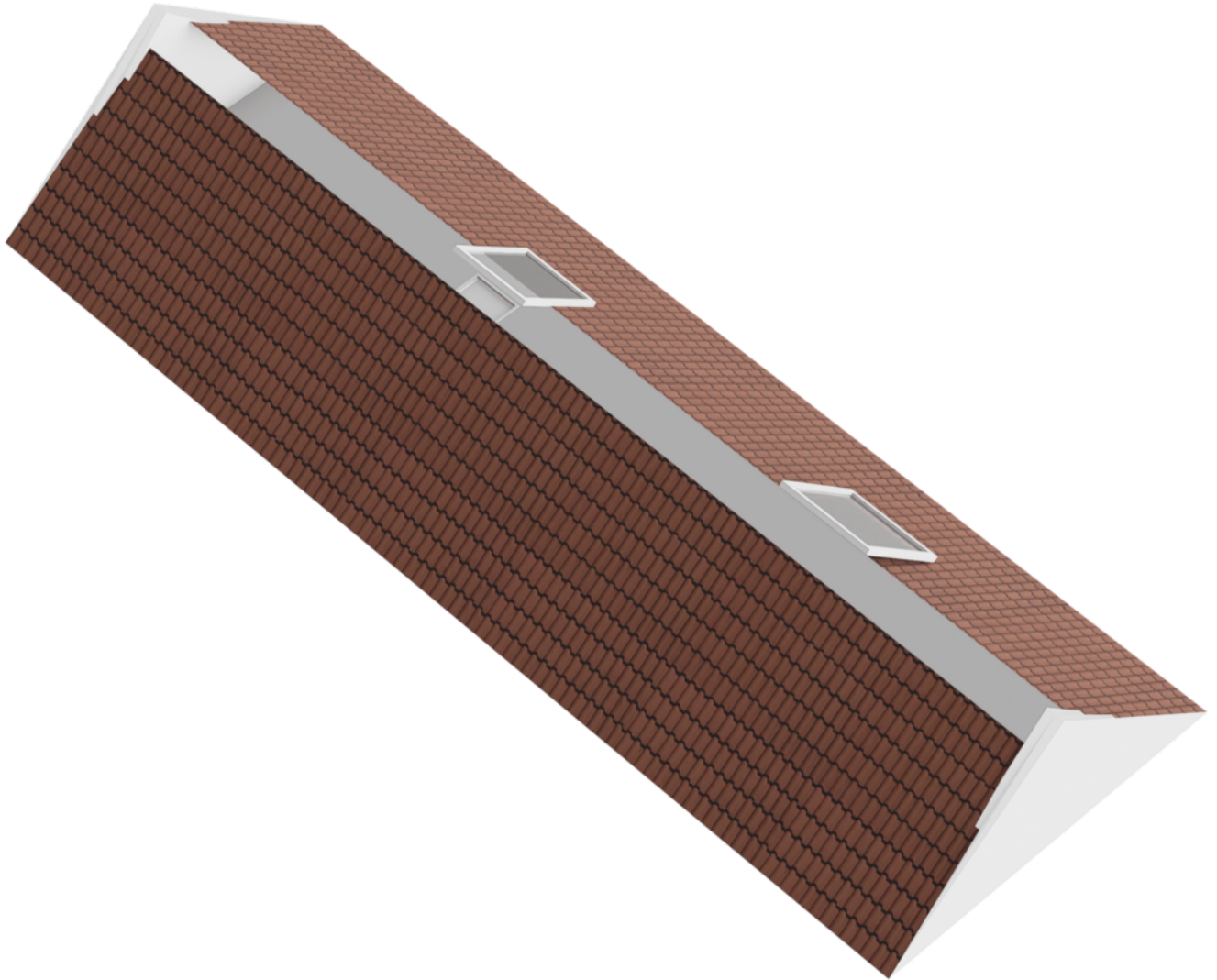
Zolderverdieping



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



Zolderverdieping 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 Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1720	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1985
Inhoud	530 m ³
Gebruiksoppervlakte	121 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	10 m ²
Perceeloppervlakte	269 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1720
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3 en 1 kantoor
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achertuin
Lengte/Breedte	7,5 x 14 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Garage lengte/breedte	5,65 x 2,81 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Vaillant eco TEC plus CW5
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Elektra	8 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Dak-, muur-, vloerisolatie en dubbel glas vanuit de bouw.
Energie label	C, registratienummer 912985859, geldig tot 29 september 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.

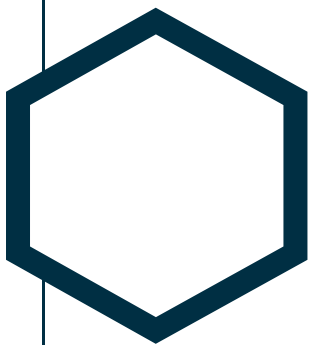
Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 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