



MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*

Richtprijs  
€ 439.000,- k.k.

Dorpsweg 129A - hs 4  
Schellinkhout

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



## Beschrijving

Welkom op De Witte Hoeve waar wij deze leuke vrijstaande woning mogen aanbieden! De woning heeft een erker, overdekt terras op het zuiden met schuifpui naar de living, ruime keuken, de badkamer is op de begane grond. Er zijn 2 slaapkamers op de verdieping en super handig, een grote kelder. De achtertuin grenst aan een sloot en u heeft echt leuk uitzicht over de waterpartij en achterliggende weilanden. En last but not least....op loopafstand van het Markermeer met dé kite- en windsurfspot en met de auto bent u binnen 10 minuten in Hoorn.



## **Entree**

Als u het terrein van de Witte Hoeve oprijdt treft u daar de brievenbussen, vuilcontainers en een parkeerplaats voor gasten. De eigen auto kan op eigen terrein onder de carport geparkeerd worden en via de overdekte entree heeft u toegang tot de hal. Op de vloer ligt laminaat wat diagonaal is doorgelegd in de living en de keuken. In de hal is de toiletruimte met licht betegelde wanden en vloer, toilet, wastafel-meubeltje, centraal afzuigstelsysteem en het raampje kan open voor de natuurlijke ventilatie. Achter in de hal is de kast met de wasmachine- en drogeraansluiting en centraal afzuigstelsysteem en heeft u toegang tot de keuken en de living.

## **Living**

Fijne living met veel lichtinval en een erker. De schuifpui geeft toegang tot het overdekte terras op het zuiden met stopcontact en buitenverlichting. Heerlijk om de deur open te schuiven, zelfs als het licht regent. Vanuit de erker kijkt u leuk weg naar de zijtuin met mooie groene erfafscheiding. Meerdere bovenraampjes met veiligheids-sloten kunnen open en het kozijn is, net als in de rest van de woning, uitgevoerd in hardhout met dubbel glas.

## **Keuken**

De keuken is in een hoek-opstelling geplaatst en voorziet in veel kastruimte en een bovenkastje, koelkast, 4 pits gaskomfoor, waskap, vaatwasser en voldoende stopcontacten. Er zijn 2 zijramen met bovenramen die open kunnen, de wanden zijn deels behangen

met houtlook behang. Vanuit de keuken kunt u via de tuindeur naar buiten, er is een doorloop naar de living en een vaste boekenkast die in een nis is geplaatst.

## **Kelder**

Da's prettig, een ruime kelder met laminaat vloer en altijd koel. De kelder is vanuit de hal via een luik te bereiken, er is verlichting en er zijn meerdere stopcontacten, dus er kan bv een extra koel/vriescombinatie worden geplaatst.

## **Badkamer begane grond**

De badkamer op de begane grond heeft licht betegelde wanden en dito vloer, een wastafelmeubel met brede wasbak en lades, een spiegel met tiptoets verlichting en verwarming, stopcontact, radiator en een douchehoek met thermostaatkraan, regen- en handdouche. Het centraal afzuigstelsysteem heeft de bedieningsknop in de badkamer zitten en ook hier kan een raampje worden open gezet voor de natuurlijke ventilatie.

## **1e Verdieping**

Open trap naar de slaap-verdieping met een betonnen verdiepingsvloer waar een lichte PVC vloer over de gehele verdieping is doorgelegd. Op de overloop is de CV kast met het centraal afzuigstelsysteem.

1e Slaapkamer – ruime kamer met een hoog en geïsoleerd plafond. Het zijraam kan open en heeft een ventilatierooster én er is een wastafelmeubel geplaatst met warm watertoevoer.

2e Slaapkamer – ook een ruime kamer met hoog plafond, zijraam en als u meer ruimte of

licht wil kan er zowel aan de voor als de achterzijde een dakkapel worden geplaatst. Het dak aan de zuidzijde leent zich overigens ook voor het plaatsen van zonnepanelen.

## **Tuin**

De zijtuin met gras ligt op het zuidwesten en de achtertuin op het noordwesten met een terras en afstap naar een groot terras aan de sloot en geweldig uitzicht op de sloot en weilanden. Een heerlijke plek om aan het eind van de dag met een mooi glas wijn in alle rust na te genieten. Achter de woning is een bamboebos, dus geen inkijk van achterburen en heel veel privacy. Er zit een buitenkraan en stopcontacten. Achter de carport, uit het zicht, een extra ruimte voor tuinspullen of opslag.

## **Bijzonderheden:**

- NIET BEWONERS CLAUSULE
- Parkkosten incl. afvalstoffenheffing € 1.092,11 per jaar.
- Onderhoudsvriendelijke woning met keraliet gevelbekleding en trespa boeidelen en ombouw goten. Het enige wat aan onderhoud gedaan moet worden is het af en toe schilderen van de hardhouten kozijnen.
- Parkeren op eigen terrein, ruimte voor 2 auto's.
- Betonnen verdiepingsvloeren.
- Infrastructuur is gezamenlijk eigendom en achter in het park is een gezamenlijke tuin, jeu de boules baan en hoek om tuinafval achter te laten.
- 2x Per jaar VVE overleg.
- Goede sfeer op het park.
- Loopafstand tot Markermeer.
- Geen zin om te koken, dan kunt gezellig naar restaurant "Oase" aan de overkant.





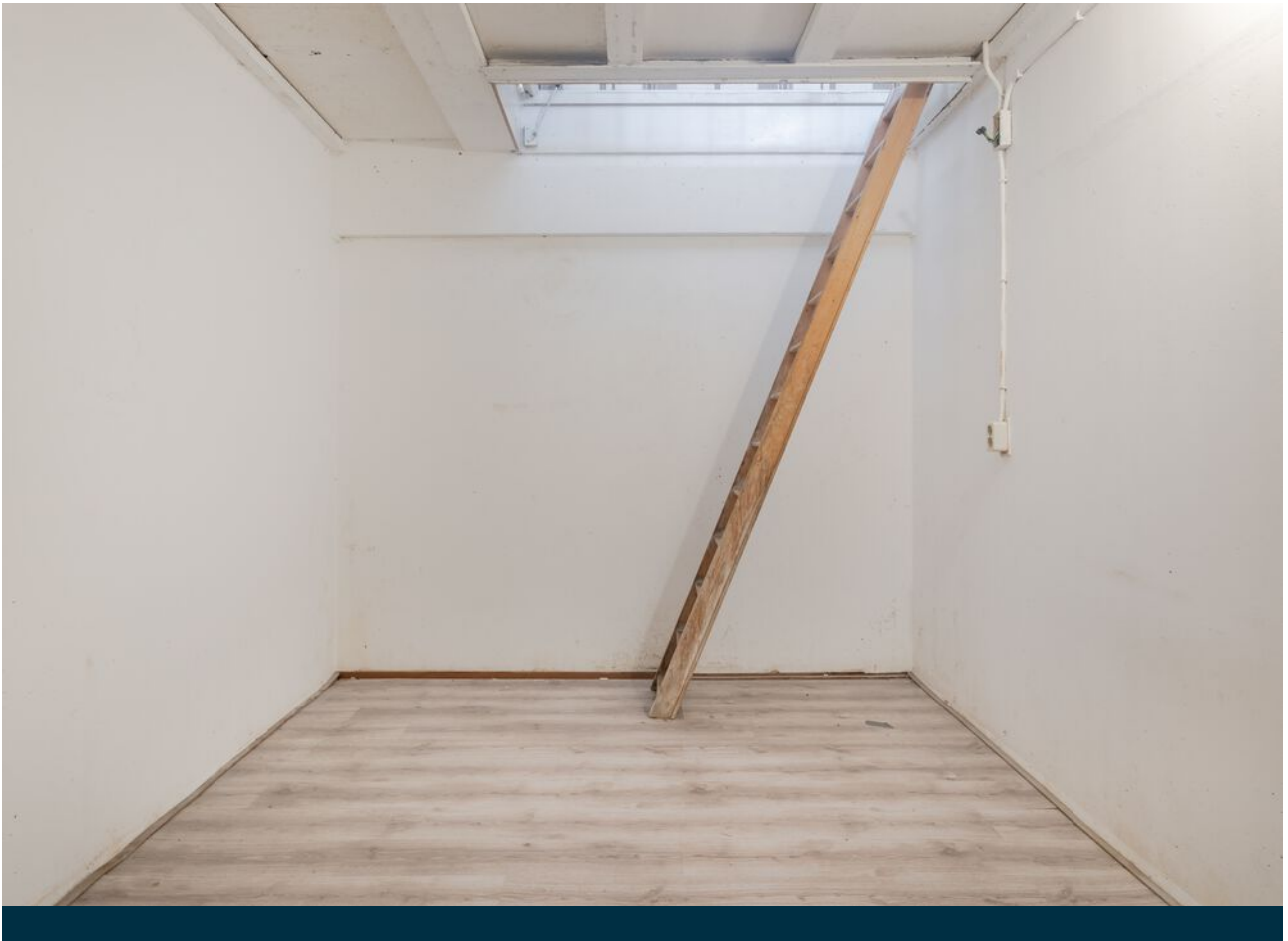




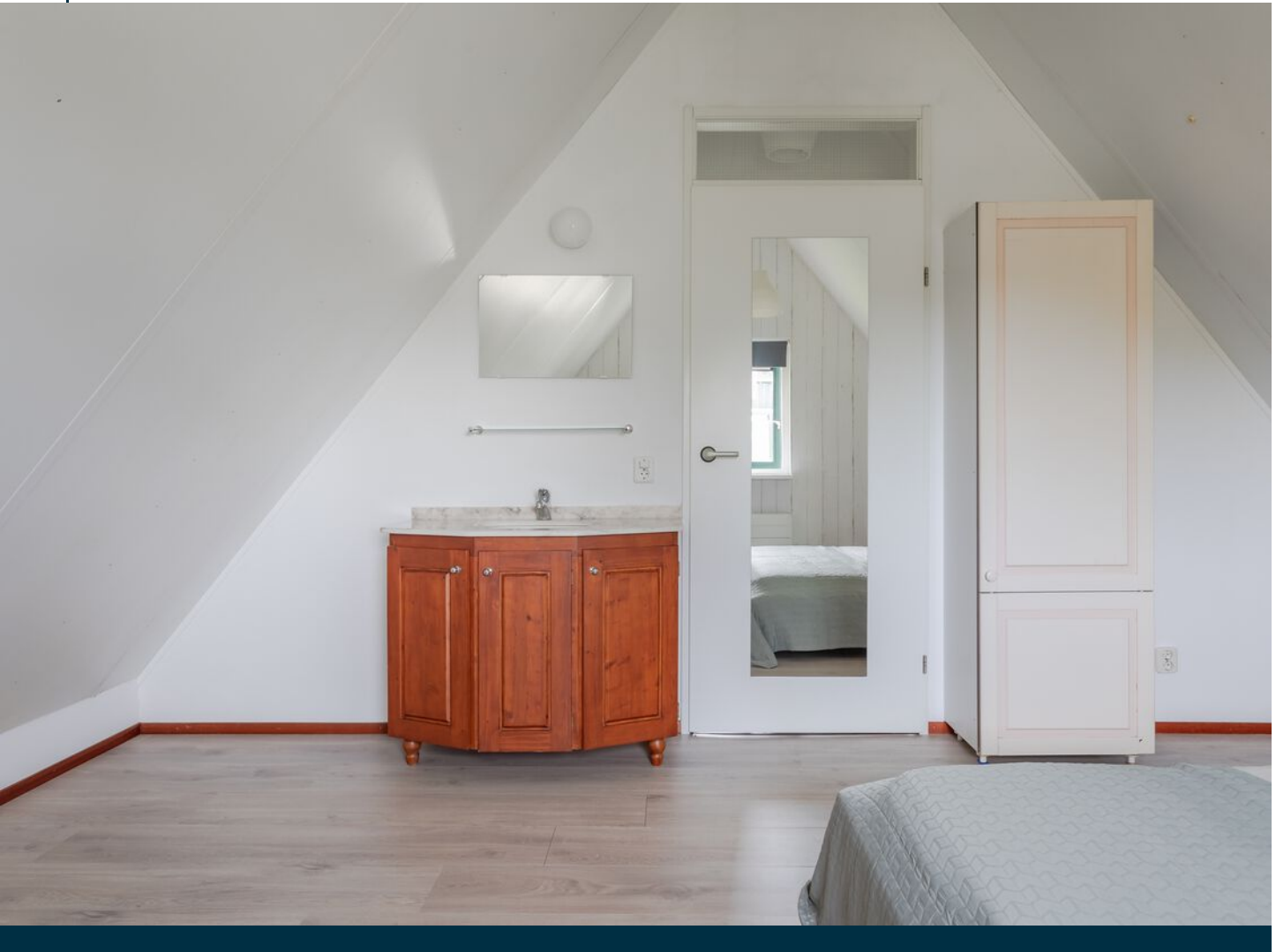


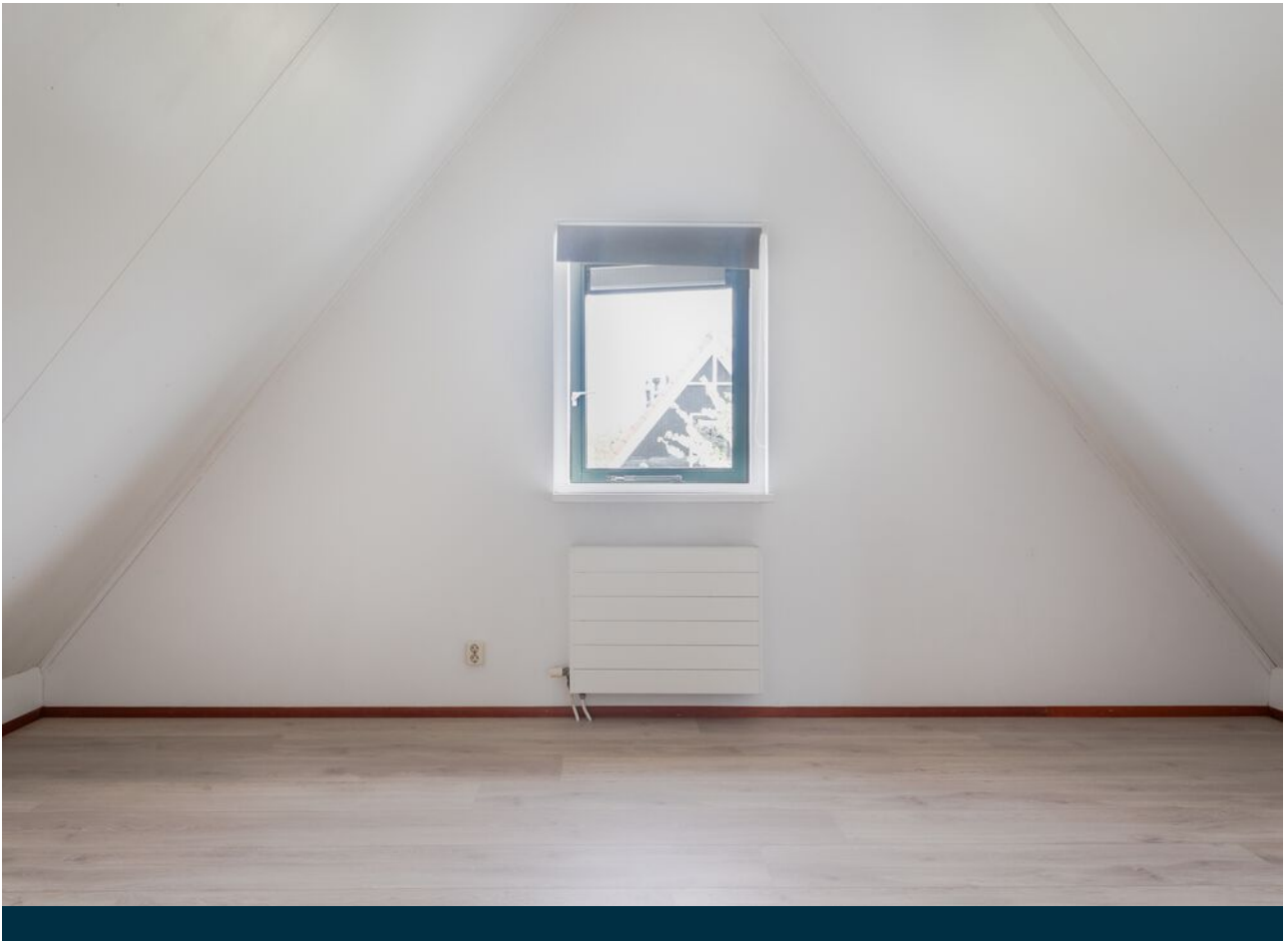


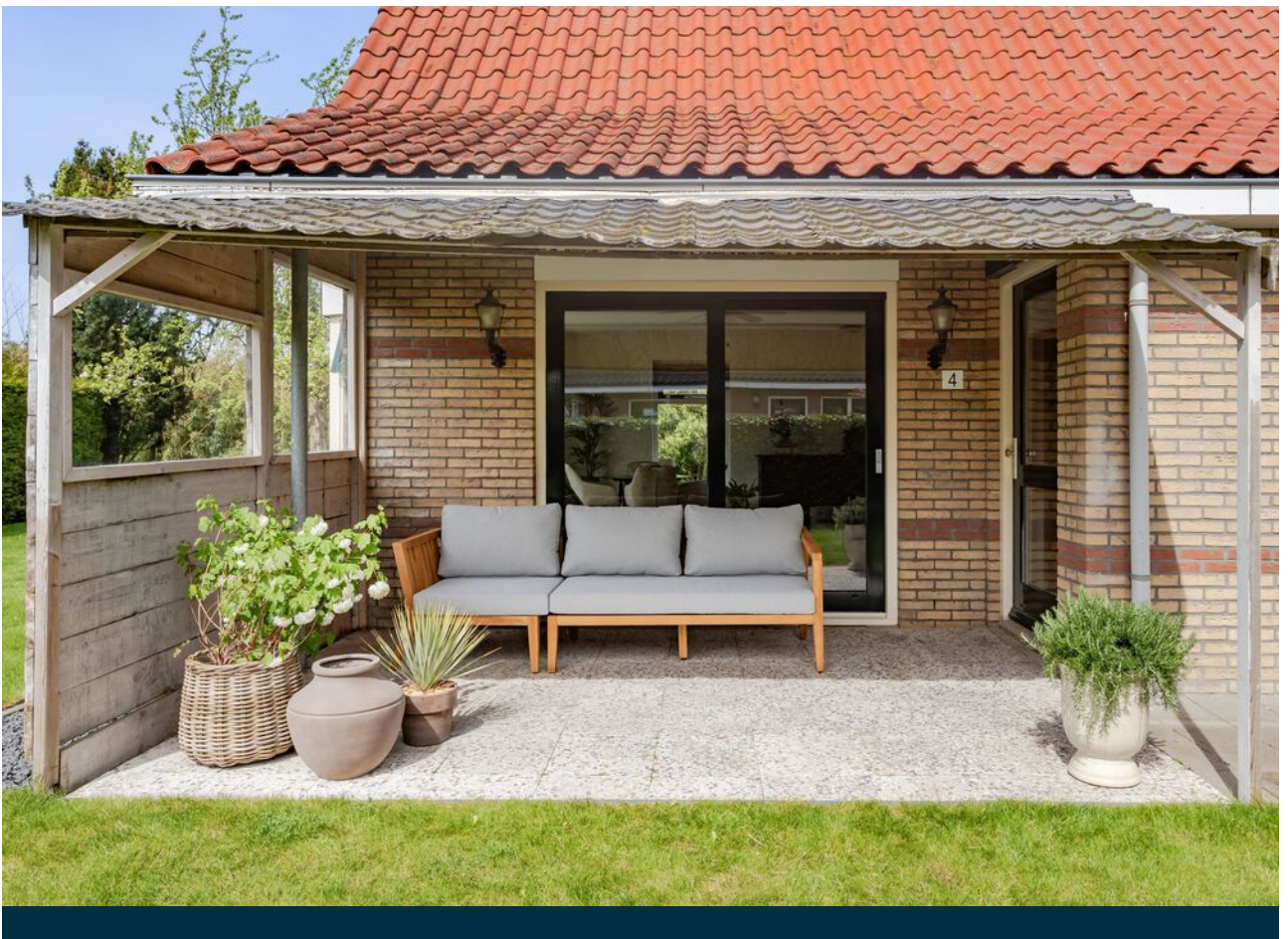






















# Begane grond



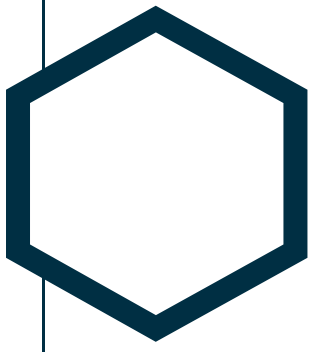
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



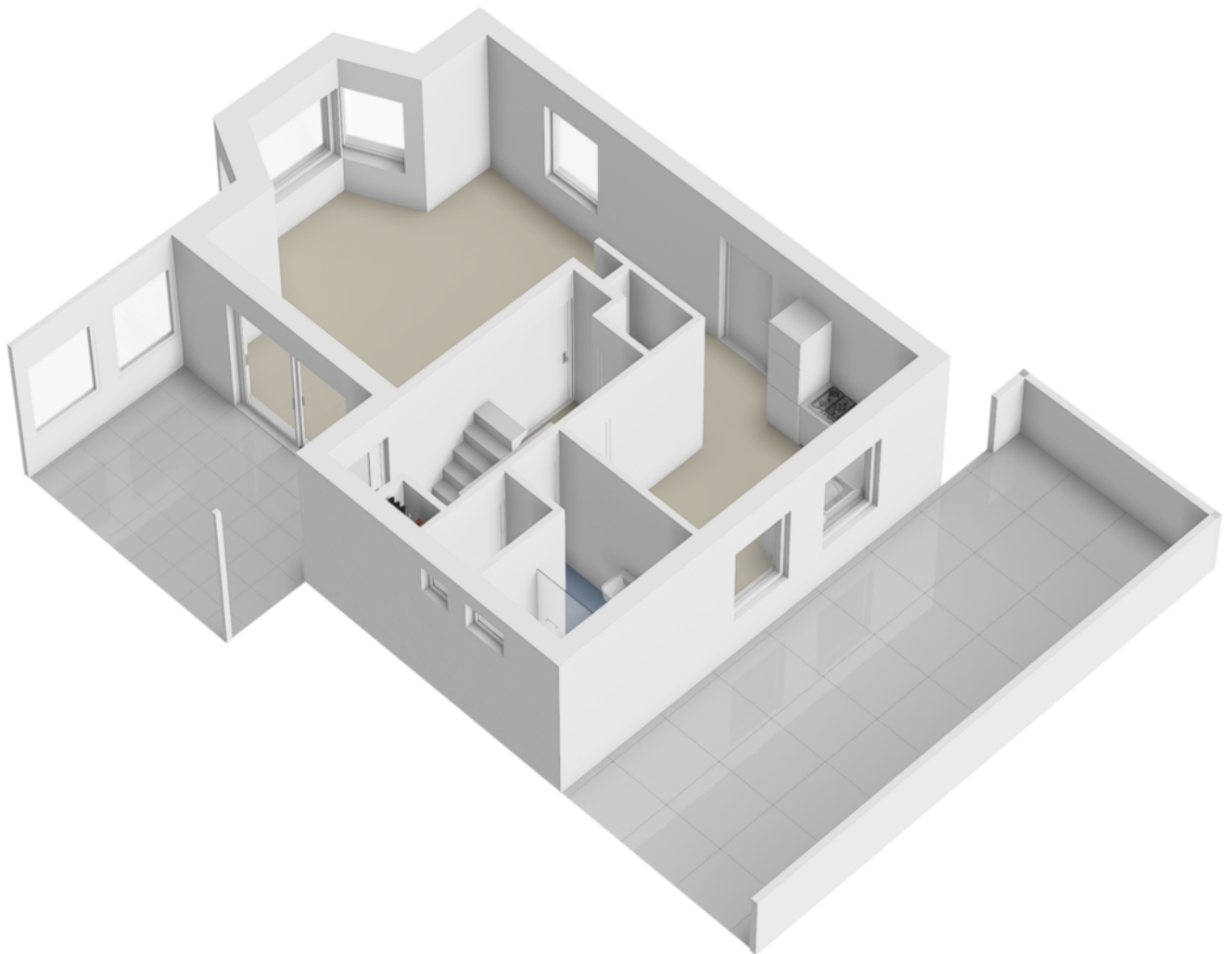
# Begane grond met tuin



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

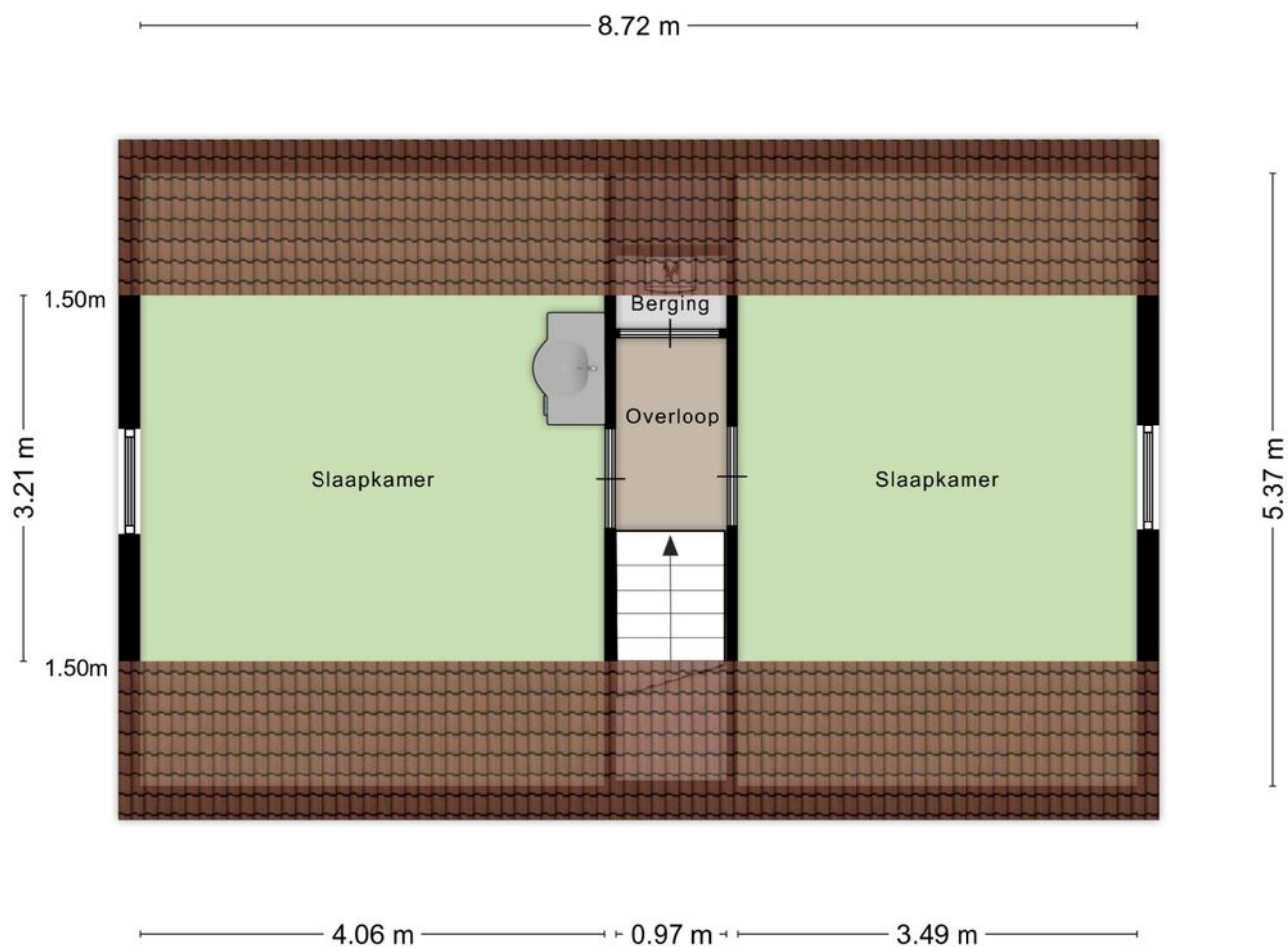


# Begane grond 3D





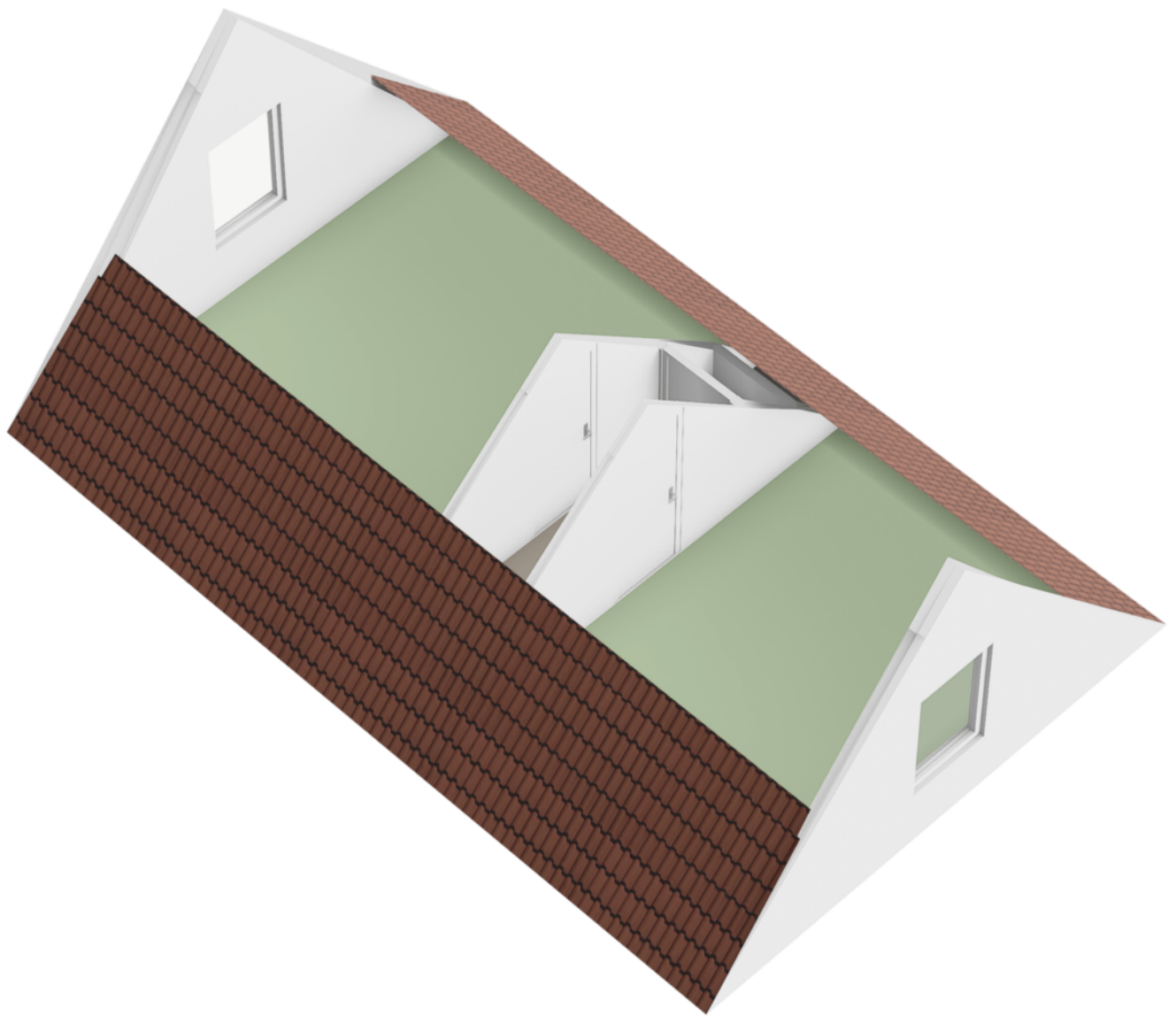
# 1e verdieping



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



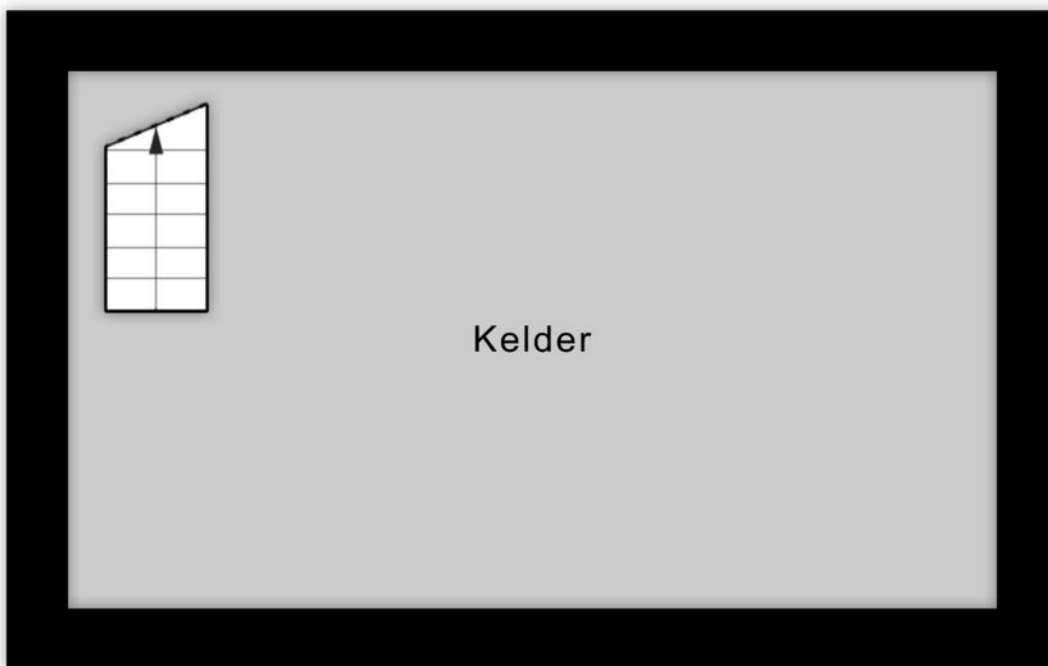
# 1e verdieping 3D





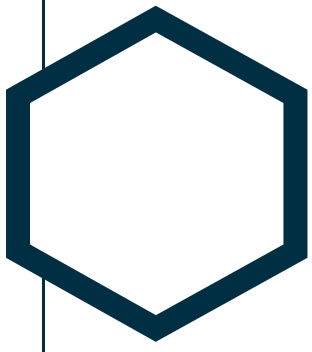
Kelder

4.57 m

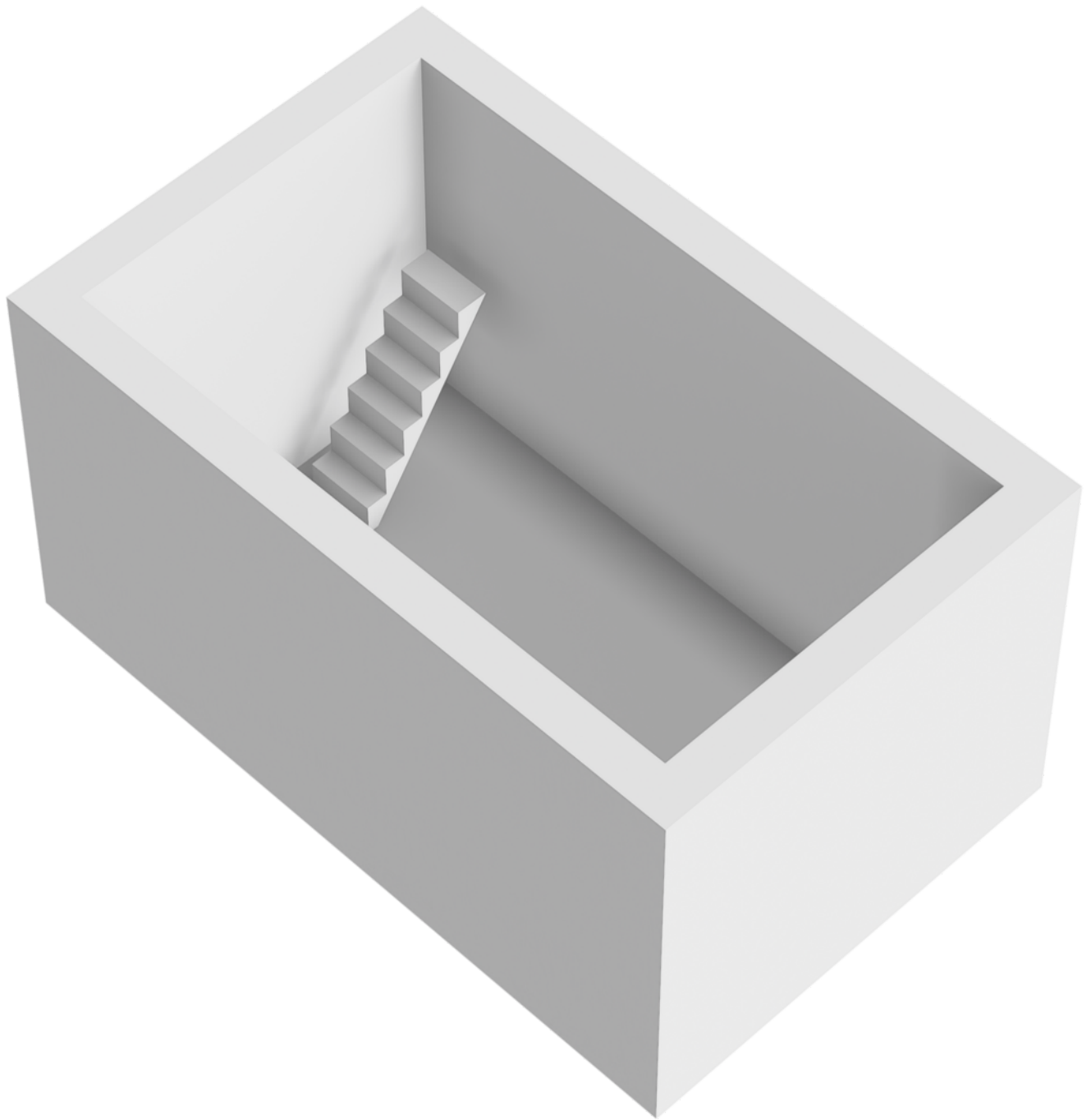


2.64 m

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



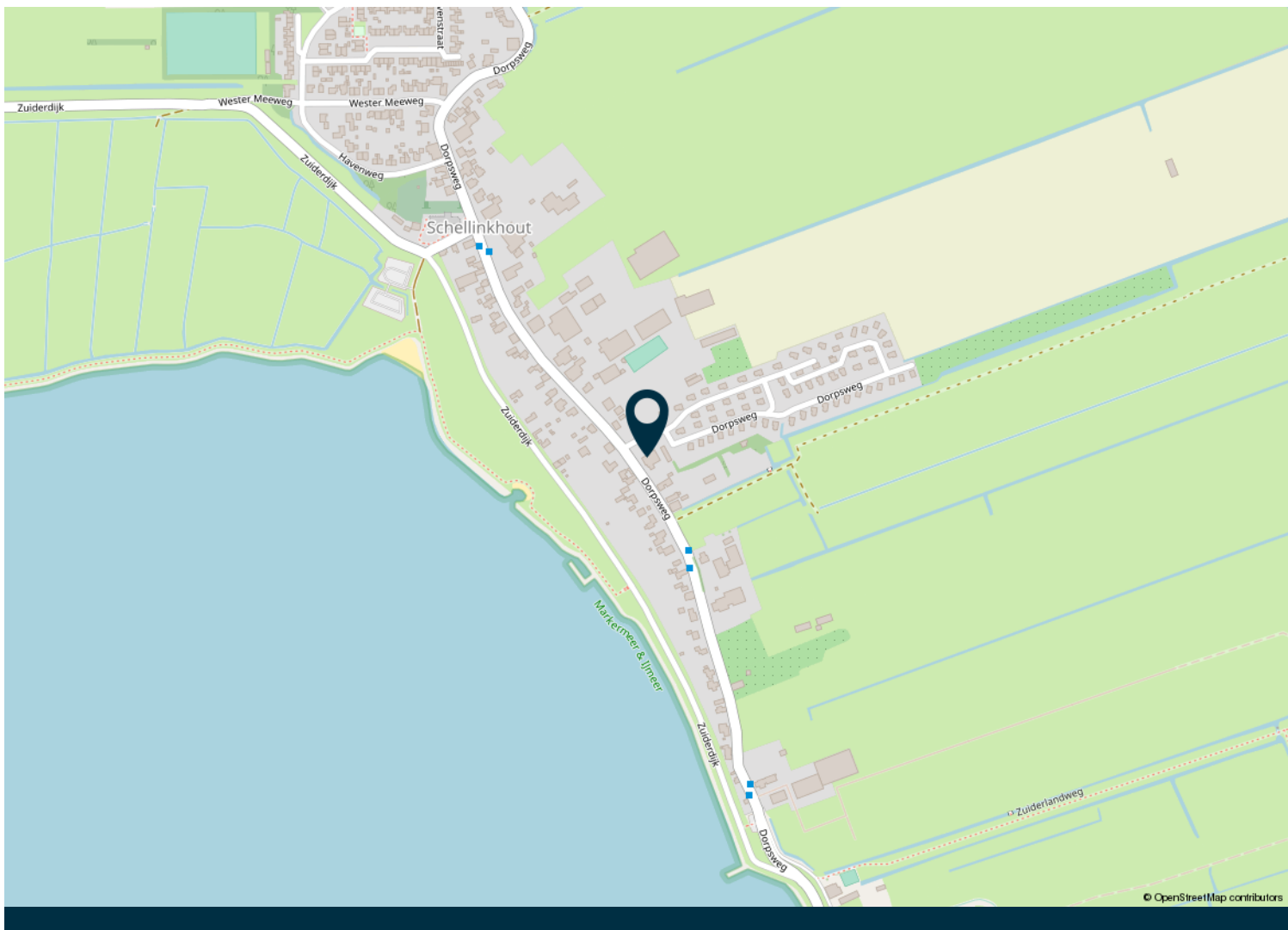
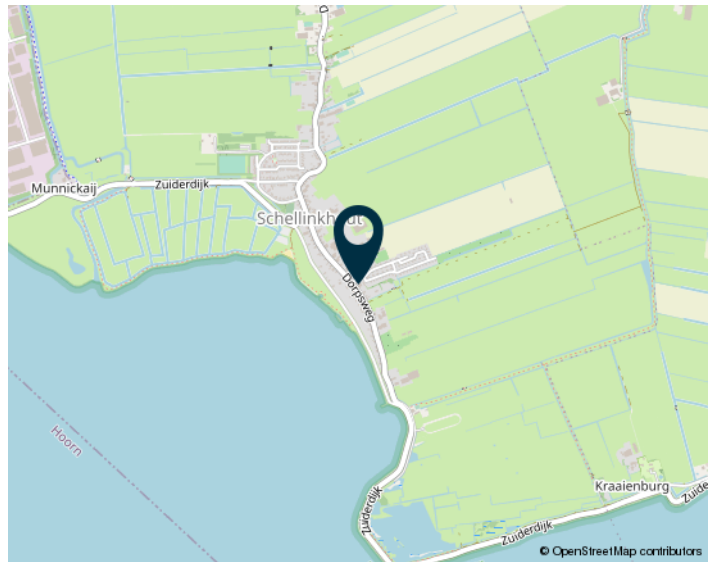
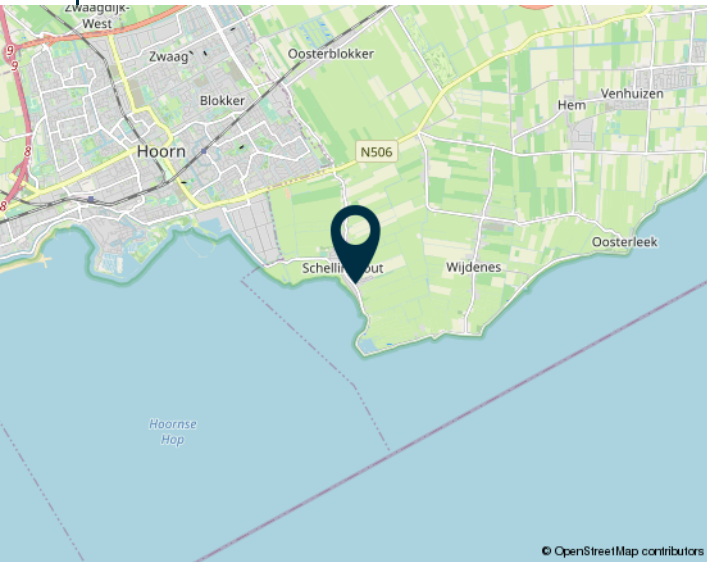
# Kelder 3D





# 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 Venhuizen	
	Huisnummer	Sectie T	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 680	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 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

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1999
Inhoud	348 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	84 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	44 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	403 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie T, nummer 680
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuin (hoofdtuin)
Lengte/Breedte	6,6 x 21 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Intergas HRE
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2022 oktober
Combiketel	Ja
Elektra	5 groepen, aardlekschakelaar
Isolatie	volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 866721526, geldig tot 31 december 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.

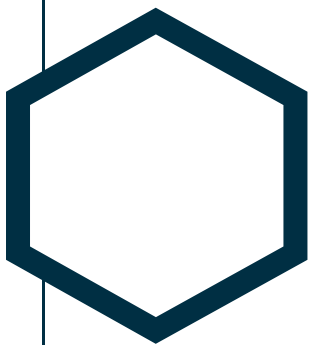
## **Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:**

- 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