



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij

Richtprijs
€ 450.000,- k.k.

Dorpsweg 129 a hs3
Schellinkhout

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



Beschrijving

Vrijstaande woning op 391 m² eigen grond op het gezellige en rustige park De Witte Hoeve op steenworp afstand van het Markermeer.

Deze perfect onderhouden woning heeft een fijne living met veel lichtinval, een erker en schuifpui naar een zonnig gelegen terras op het zuiden en rondom tuin met nog een zonnig terras.

Er is een nette keuken met diverse inbouwapparatuur en de bijkeuken geeft toegang tot de aangebouwde en geïsoleerde berging. De badkamer bevindt zich op de begane grond en vanuit de hal heeft u toegang tot een royale kelder. Op de verdieping zijn 2 ruime slaapkamers met veel vaste kasten en een 2e toilet en wastafel.

Er zijn 9 zonnepanelen geplaatst en de woning heeft een A-label. Uw auto kan geparkeerd worden onder de carport.

Al met al een ontzettend fijne woning!

Entree

Als u het terrein van de Witte Hoeve oprijdt treft u daar de brievenbussen, de vuilcontainers en een parkeerplaats voor gasten.

De eigen auto kan geparkeerd onder de carport met een carbonaat-platen dak.

Via de overdekte entree betreedt u de hal waar een lichte tegelvloer met vloerverwarming is doorgelegd in de overige ruimten.

Er is een uitgebreide meterkast waar ook de Aquacell waterontharder is geplaatst.

De trapopgang is met laminaat bekleed met daaronder de toegang tot de kelder met een elektrisch te bedienen afdekplaat.

Het is een grote, droge en koele kelder met licht betegelde vloer en gespoten wanden, verlichting en stopcontacten.

Living

De fijne living heeft een lichte tegelvloer met vloerverwarming, tevens hoofdverwarming.

De living heeft veel lichtinval.

De erker met dubbel glas in de kunststof kozijnen heeft aan de buitenzijde handmatig te bedienen zonneschermen voor alle ramen.

De wanden zijn gespoten en er is een brede vaste kastenwand.

En dan is er nog een schuifpui naar het overdekte terras op het zuiden. Een heerlijke plek om te genieten van warmte en rust.

Keuken

Ook in de keuken is de lichte tegelvloer met vloerverwarming doorgelegd. Hier zijn kunststof kozijnen geplaatst, 1 vast raam en 1 raam met hor en aan de buitenzijde een handmatig te bedienen screen.

De keuken is bij de bouw in een hoekopstelling geplaatst met veel kastruimte, laden, apothekerskast, carrouselkast, kast voor afval en bovenkastjes met bladverlichting

We treffen er diverse inbouwapparatuur, zoals een elektrische oven, vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap met de afvoer naar buiten en een koel/vriescombinatie.

Er is ook nog plek voor een tafeltje om bijvoorbeeld aan te ontbijten.

Bijkeuken met schuur en tuinkast

Vanuit de hal heeft u toegang tot de bijkeuken met de wasmachine- en

drogeraansluiting, centrale afzuiging en de unit voor de vloerverwarming.

Vanuit de bijkeuken komt u in de aangebouwde en geïsoleerde berging met tuindeur, het raam kan open, er is verlichting en stopcontacten.

Deze berging is later aangebouwd en aan de buitenzijde uitgevoerd in keraliet. Aansluitend aan de berging is er nog een tuinkast.

Badkamer begane grond

De ruim opgezette badkamer heeft licht betegelde wanden en de tegelvloer met vloerverwarming vanuit de hal is hier ook doorgelegd.

Er is een wastafelmeubel met veel kastruimte, spiegel, verlichting en stopcontact, toilet, ruime inlopdouche met thermostaatkraan en een sunshower, centraal afzuigstelsel, radiator en beide bovenraampjes kunnen open voor de natuurlijke ventilatie.

Tuin

De tuin ligt vrijwel rondom de woning op het zuiden, westen en noordwesten.

Zon of schaduwplekjes naar keuze dus! Aan de noordzijde is de tuin gelegen aan een sloot met zicht op een bamboe tuin. Naast de houten berging met openslaande deuren is een terras met een zonnedoek in de pergola.

En nog een terras aan de voorzijde van de woning op het zonnige zuiden met een elektrisch te bedienen zonnescherm met een flinke uitval. Er zit een buitenkraan naast de voordeur. Het perceel kan worden afgesloten met een hek en uw auto kan droog staan onder de carport.

1e verdieping

Trapopgang met laminaat bekleed naar de slaapkamers met een betonnen verdiepingsvloer en op de overloop de CV kast met de omvormer van de zonnepanelen en het centraal afzuigstelsel.

1e Slaapkamer – ruime kamer met een hoog plafond en geïsoleerd dak. Er zit dubbel glas in een hardhouten kozijn met ventilatierooster en hor en deze kamer wordt verwarmd door een radiator.

2e Slaapkamer – royale kamer ook met hoog plafond, vaste en diepe kasten over de gehele breedte. Het zijraam met ventilatierooster en hor heeft een van binnenuit te bedienen screen. Aan de noordzijde is een dakkapel geplaatst met draai/kiepraam.

2e toilet

De dakkapel loopt door in het tweede toilet met sanibroyeur, dat direct toegankelijk is vanuit de slaapkamer. De dakkapel is uitgevoerd in kunststof met 2 vaste ramen, voorzien van ventilatieroosters en een draai/kiepraam.

De wanden zijn licht betegeld, er is een speels betegelde vloer gelegd en er is een wastafel en wandcloset.

Bijzonderheden:

- NIET BEWONERS CLAUSULE
- Permanent wonen toegestaan
- Eigen grond
- 9 zonnepanelen in eigendom geplaatst
- Energieverbruik € 138,- per maand, 1 persoons huishouden maar altijd warm gestookt
- Gasverbruik per jaar 1043 m³
- Elektraverbruik per jaar 1630 kWh en 1739 kWh terug geleverd
- VVE bijdrage Witte Hoeve € 1.092,- per jaar inclusief afvalstoffenheffing

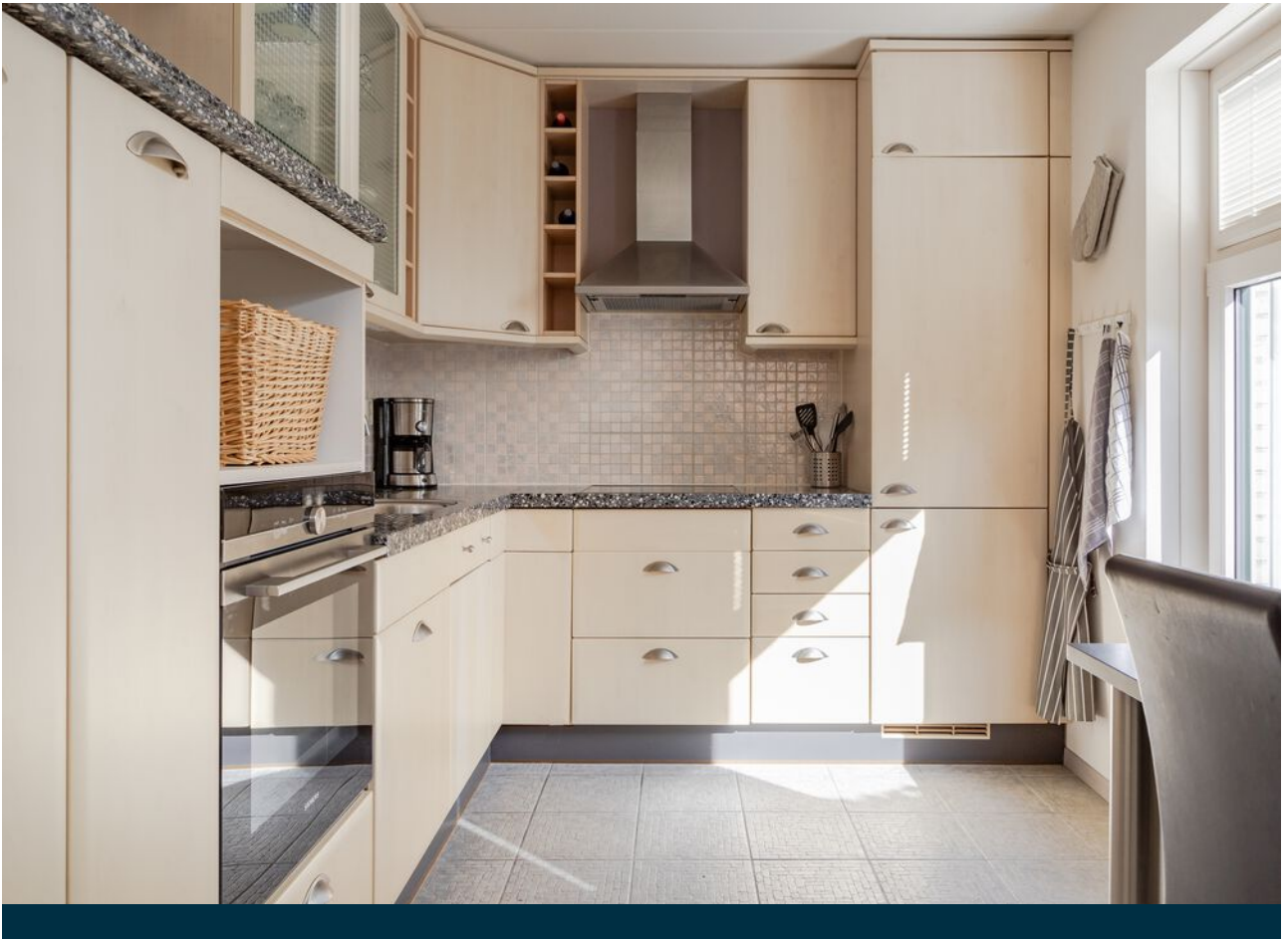
- Gezonde en actieve VVE met 2x per jaar een VVE vergadering
- Fijne sfeer op het park en een rustige woonomgeving
- Loopafstand van het Markermeer
- 10 Autominuten naar Hoorn en ook een leuke rit om over de dijk te fietsen
- Onderhoudsvriendelijk vanwege de kunststof gevelbekleding en trespa boeidelen.



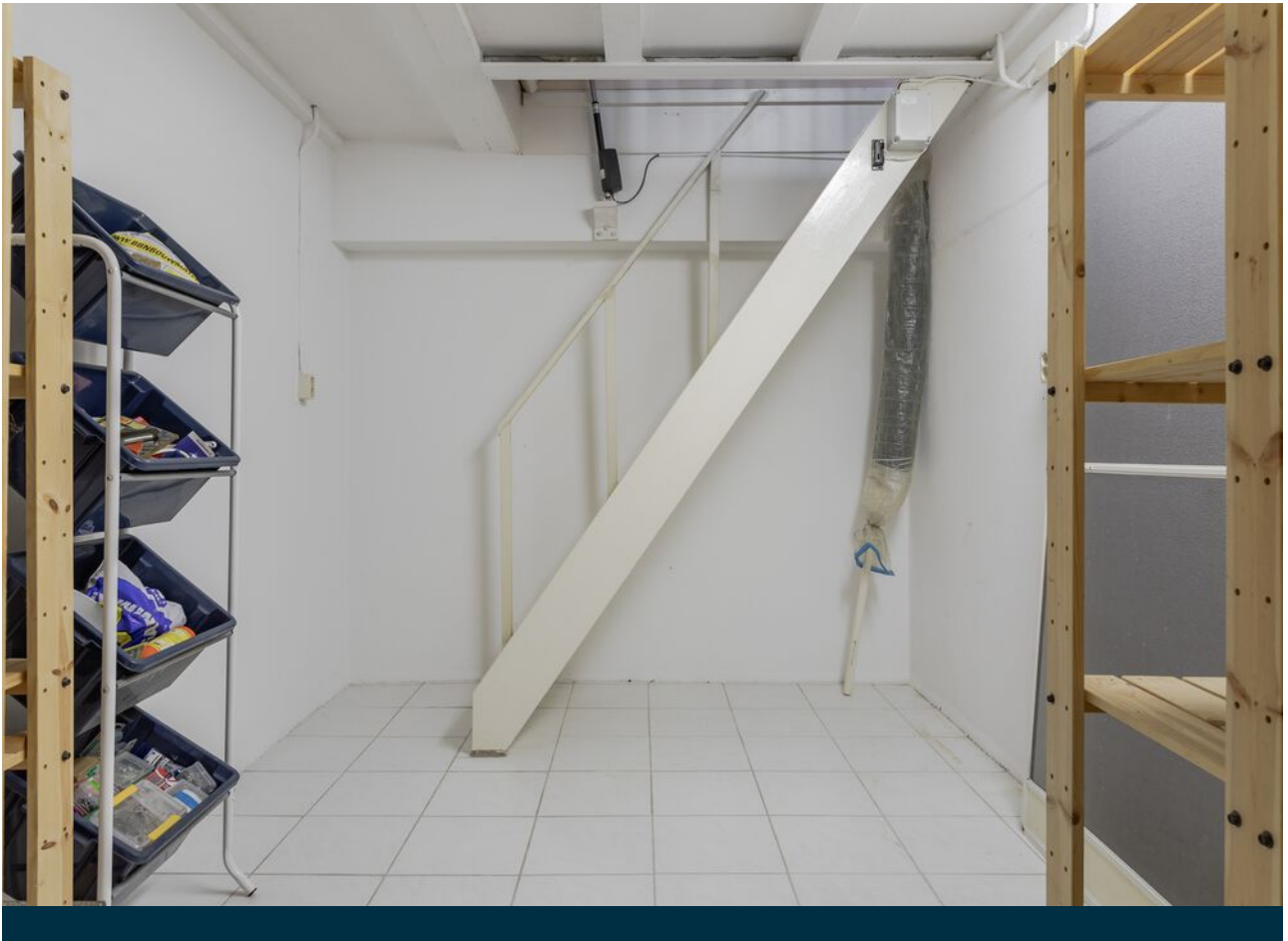














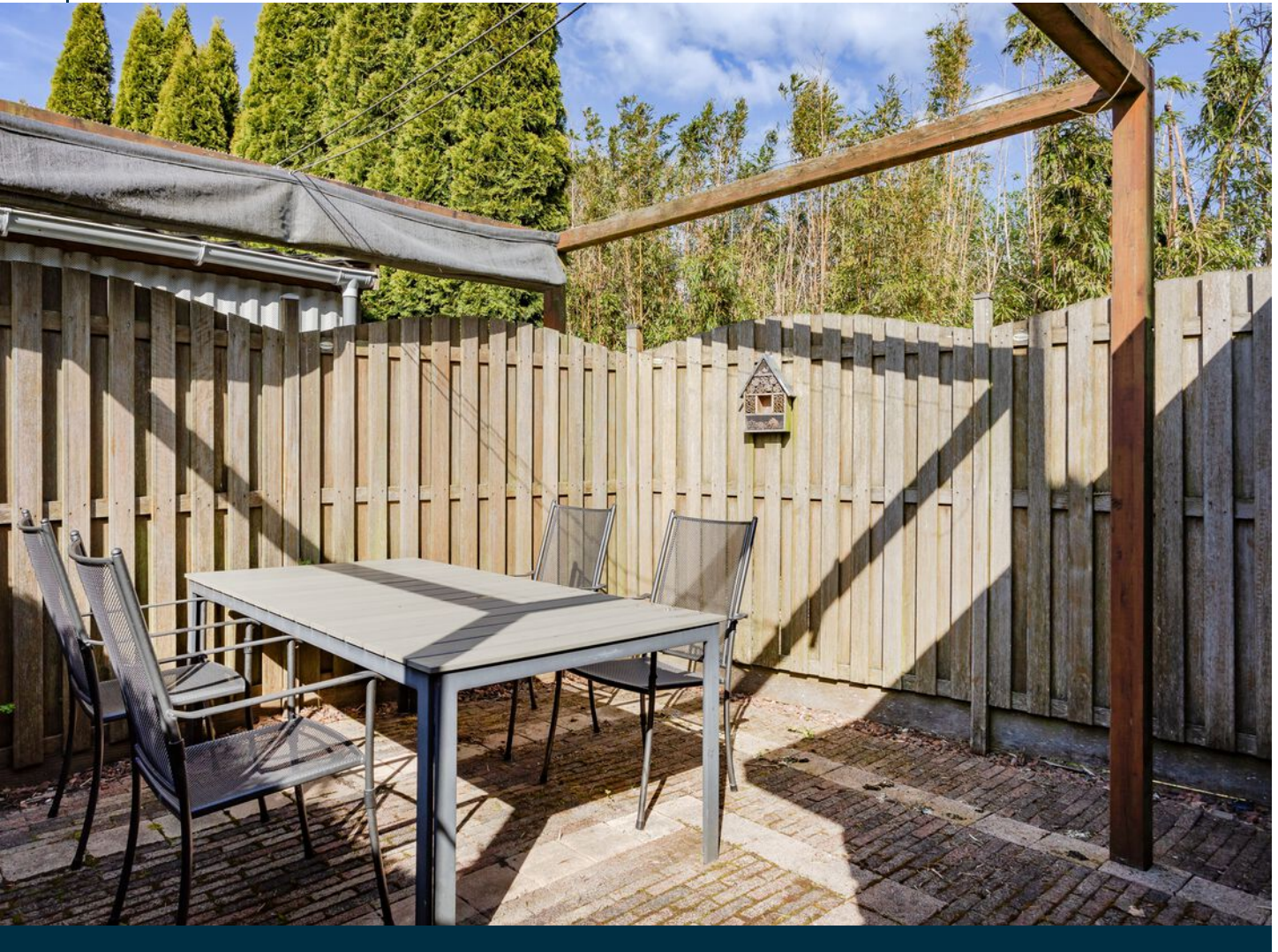
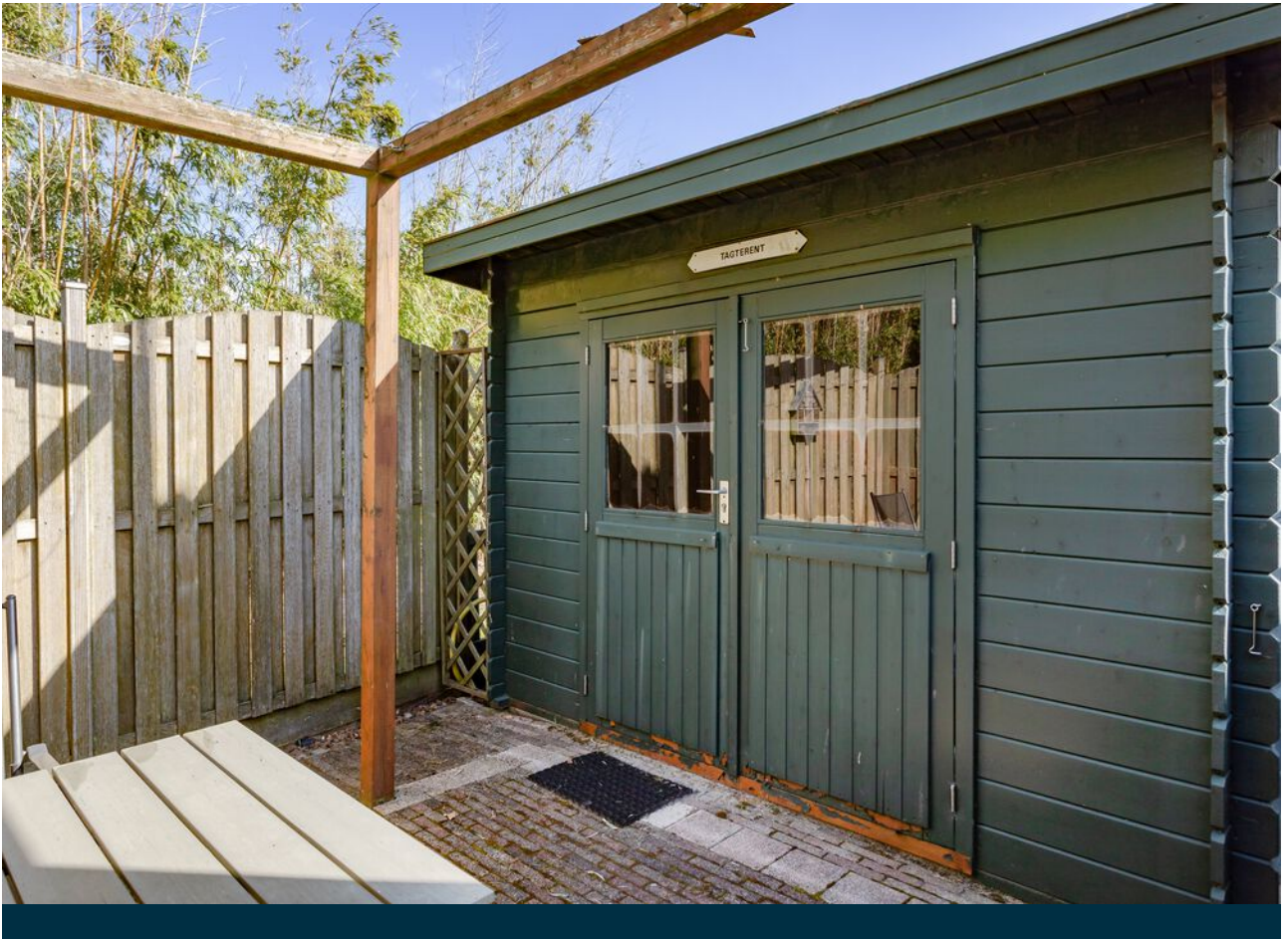


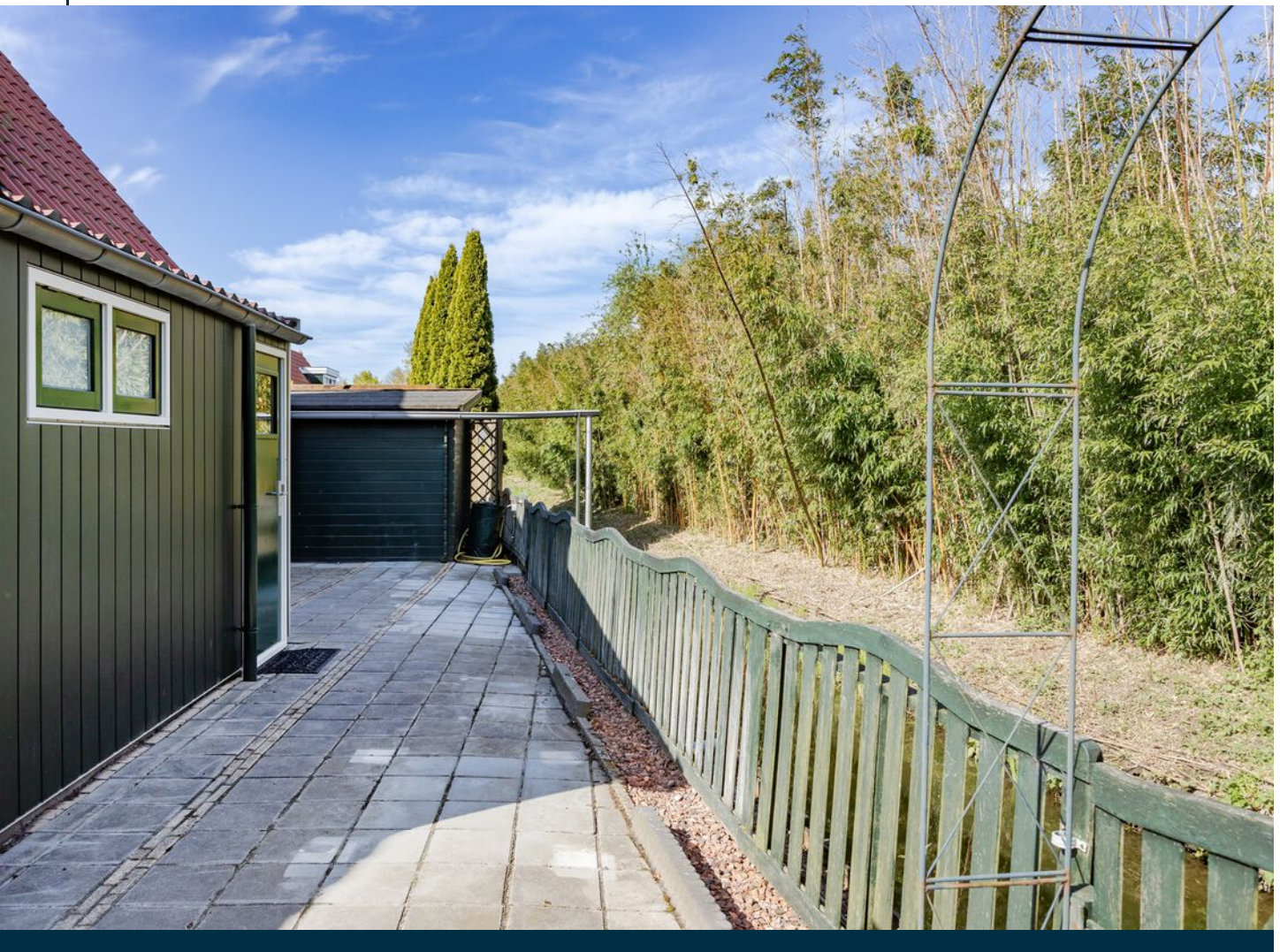














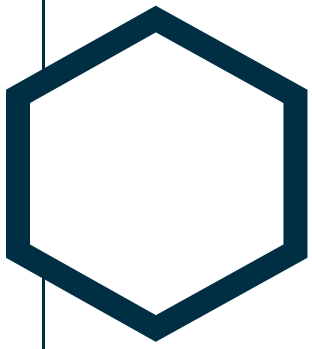
Begane grond



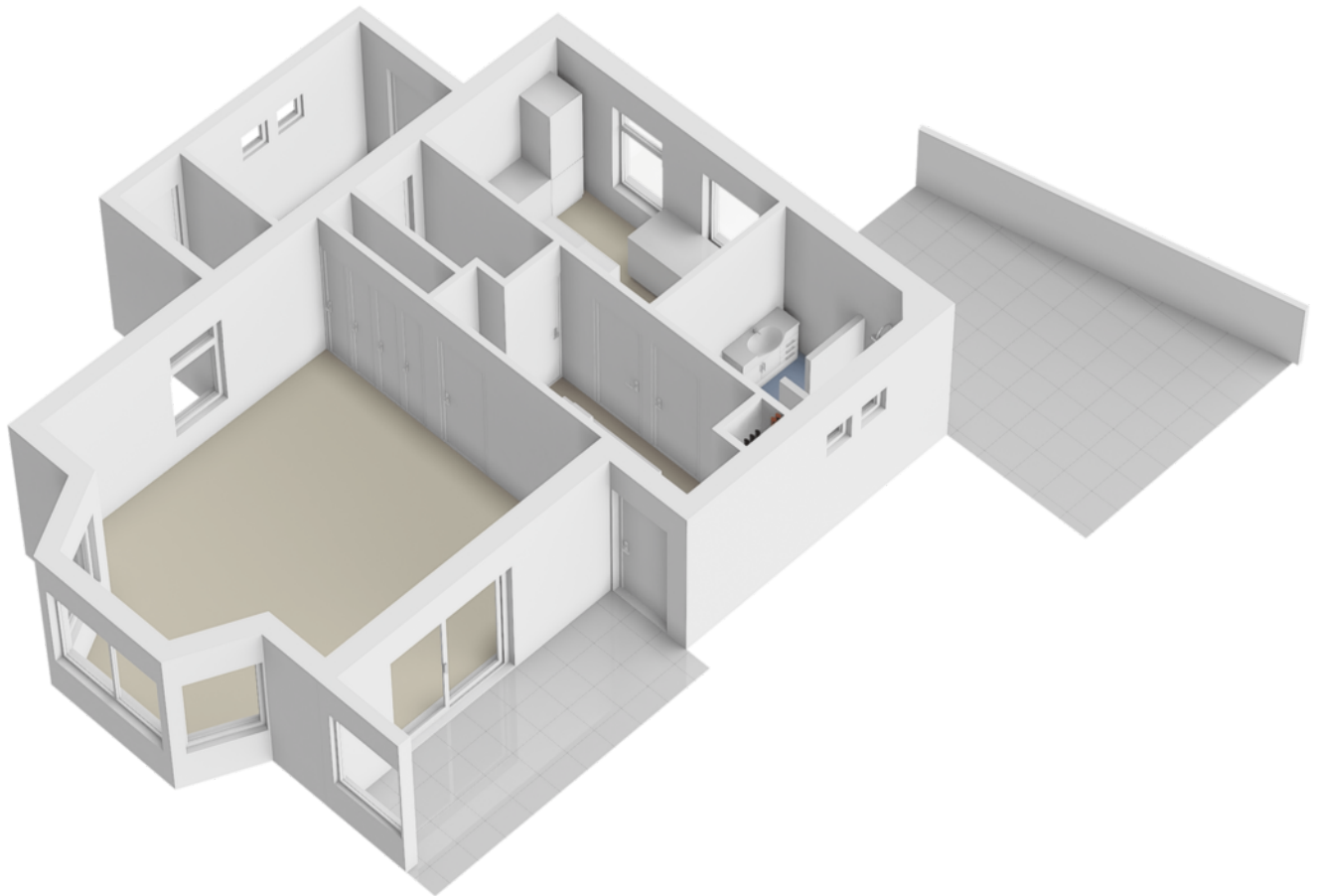


Begane grond met tuin





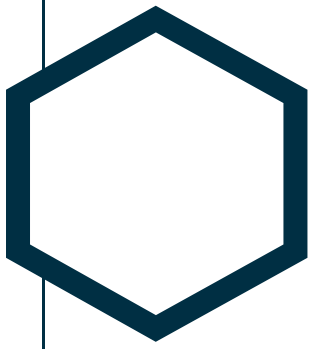
Begane grond 3D



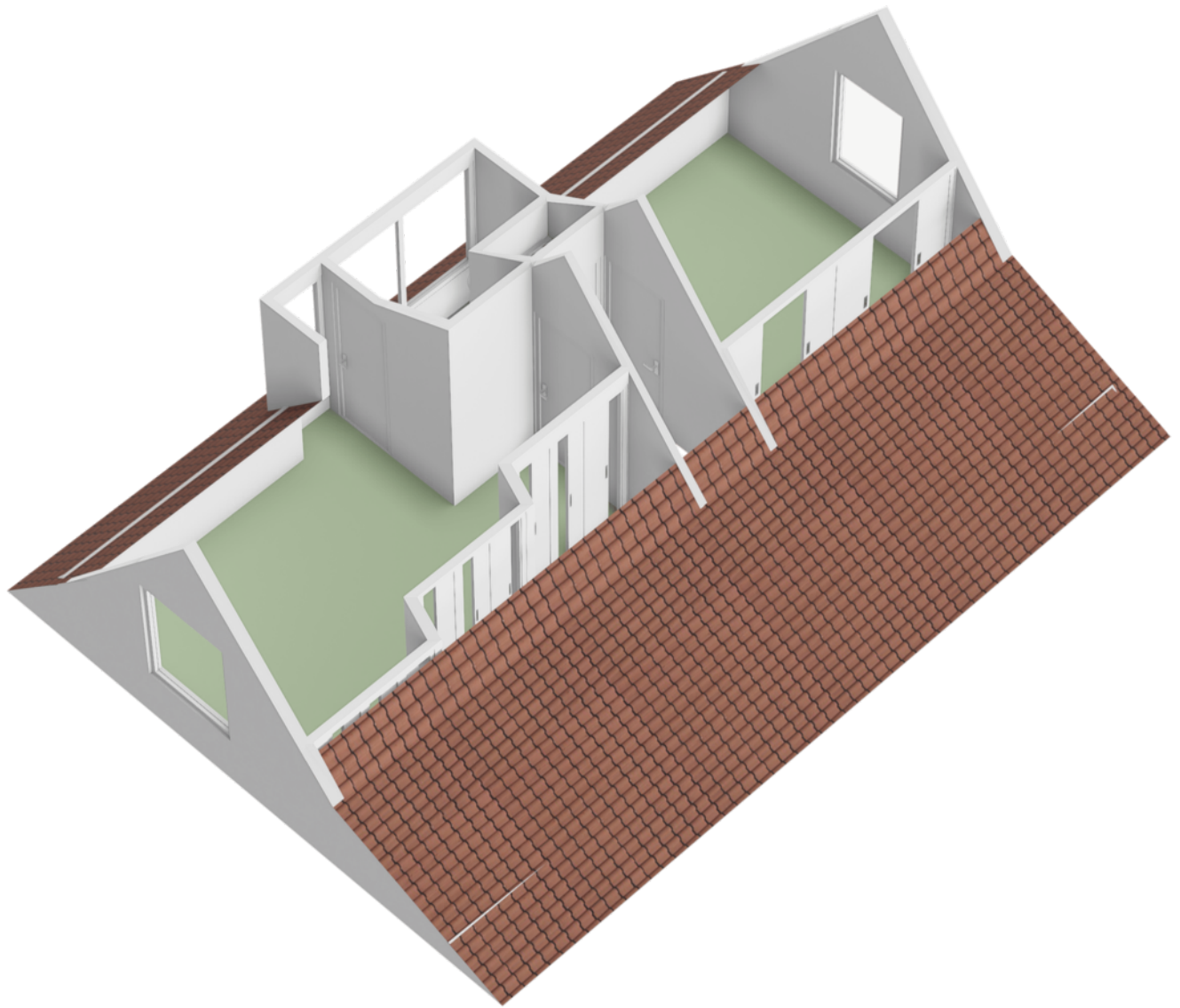


1e verdieping





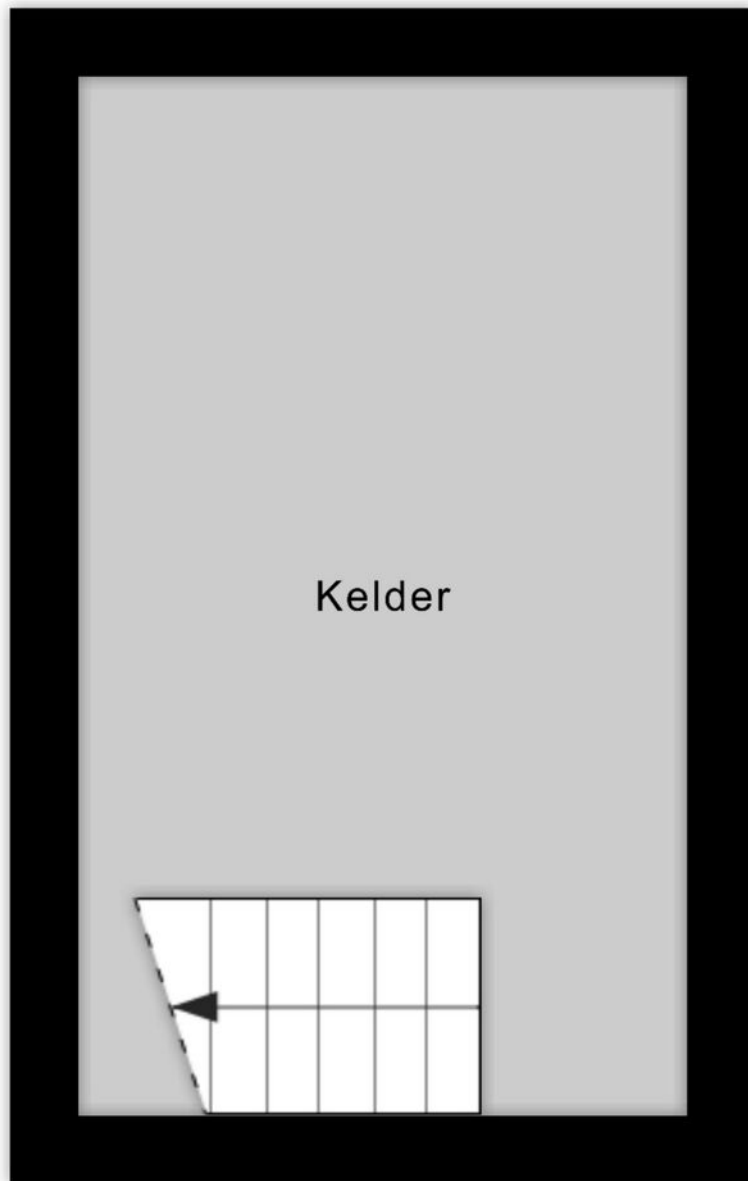
1e verdieping 3D





Kelder

2.66 m



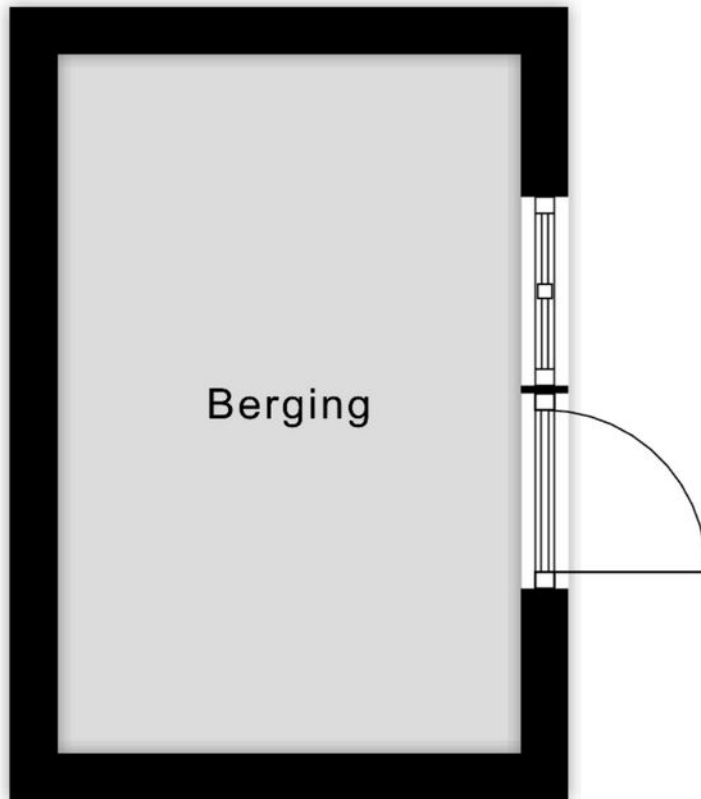
4.54 m



Berging

1.95 m

2.95 m



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



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 679	
	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

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1999
Inhoud	431 m ³
Gebruiksoppervlakte	114 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Overige inpandige ruimte	2 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	31 m ²
Perceeloppervlakte	391 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 679
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint, zijtuint, rondom
Lengte/Breedte	18 x 10 meter uitlopend tot 19 meter op het noordwesten
Oriëntatie	Zuid en West
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Calenta
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Elektra	7 groepen en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 338630170, geldig tot 31 december 2030
Zonnepanelen	9 stuks

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