



ONDER DE PARTNEN
MN
MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 650.000,- k.k.

Cézannehof 61 Hoorn

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



Beschrijving

Verrassend ruime vrijstaande woning met uitgebouwde en tuingerichte living, moderne keuken en dito badkamer, 5 ruime slaapkamers, inpandig te bereiken garage, 19 zonnepanelen en een zonnig gelegen tuin op het noordwesten met overkapping waar u kan genieten van het avondzonnetje, een houten berging, achterom en zijpoort.

De woning ligt aan een gezellig en rustig hofje met verderop in de straat een speelpleintje voor de jonge bewoners en ook scholen en de supermarkt zijn op een steenworp afstand. Echt een hele fijne woning!

Entree

Parkeren kan op eigen terrein met ruimte voor 2 auto's en via de overdekte entree heeft u toegang tot de hal waar een natuurstenen vloer is gelegd. De wanden zijn spachtelputz gestuukt en het plafond is strak gestuukt met een dubbele platte plint. Vanuit de hal heeft u toegang tot de inpandig te bereiken garage, de trapopgang en de toiletruimte met licht betegelde wanden, een wandcloset, fonteintje en de vloer vanuit de hal is hier zonder drempel doorgelegd.

Living

Royale, uitgebouwde en tuingerichte living met veel lichtinval, openslaande deuren naar de zonnig gelegen tuin, elektrisch te bedienen screen bij het zijraam, ombouw om de radiator, een natuurstenen plateau waar kasten en laden onder zijn geplaatst en voor de warmte en gezelligheid een sfeervolle gashaard met afstandsbediening. Een paneeldeur geeft toegang tot een diepe en praktische trapkast en er is een ruime eethoek bij een grote raampartij en zicht op de tuin. De wanden zijn spachtelputz gestuukt, het plafond is strak gestuukt met een dubbele platte plint waar LED inbouwspots zijn geplaatst en op de vloer is gekozen voor een lichte en massief beukenhouten vloer. Bij vrijwel alle wanden zijn schilderijrails.

Keuken

Moderne keuken in licht hoogglans uitgevoerd met een granieten werkblad die tevens is geplaatst op het diepe werkeiland met eetbar. Over

wegzetruimte niets te klagen, want er zijn veel laden, 2 bestekladen, kastruimte en een apothekerskast. In de keuken is een natuurstenen vloer gelegd en bevinden zich de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, koelkast, losse magnetron, Quooker, een Belling fornuis met 5 gaspitten, 2 ovens en een grill/oven en tot slot een afzuigkap met directe afvoer naar buiten, U heeft veel lichtinval op het werkblad, het zijraam kan open en er is een koof met inbouwspots. Echt een fijne keuken om gezellig te kokkerellen!

Garage

Inpandig te bereiken en ruime garage met openslaande deuren. De vloer is betegeld, het dak en de met glasvezel behangen wanden zijn geïsoleerd. Doordat de garage breed uitloopt is er ruim plek voor de wasmachine- en drogeraansluiting, alsmede veel extra bergruimte. Een radiator is hier ook geplaatst, waardoor het een vorstvrije ruimte is.

Tuin

Zonnige tuin met meerdere terrassen gelegen op het noordwesten, dus de hele dag zon of desgewenst schaduw. De middag- en avondzon is een vaste gast in deze tuin en om die reden is er een overkapping geplaatst, waar het tijdens de zomeravonden met het late zonnetje een super plek is om na te genieten van de dag! Er is tuinverlichting en een bewateringssysteem die ingesteld kan worden via een timer en de tuin is via een achterom én de eigen zijpoort te bereiken. Achter in de tuin is nog een ruime houten berging

geplaatst met verlichting en elektra.

1e Verdieping

Trapopgang naar de overloop met betonnen verdiepingsvloer, waar over de gehele verdieping een lichte laminaatvloer in de slaapkamers is doorgelegd zonder drempels.

1e Slaapkamer (achter)– speelse en ruime kamer door het hoge plafond. Er is een dakraam met luxaflex, ombouw om de radiator, achterraam en de wanden zijn behangen.

2e Slaapkamer (achter)– ruime kamer met recht opgetrokken en deels behangen wanden. Strak gestuukt plafond met dubbele platte plint. Praktische, diepe trapkast. Raampartij met hor en zicht op de tuin.

3e Slaapkamer (voor)– ruime kamer, ook met recht opgetrokken en behangen wanden. Strak gestuukt plafond met dubbele platte plint en een brede raampartij met hor.

Badkamer

Deze ruime en moderne badkamer met vloerverwarming heeft licht betegelde wanden. U treft hier een breed ligbad met thermostaatkraan en handdouche, een wandcloset, separate douchehoek met zitplateau, thermostaatkraan, regen- en handdouche, drainafvoer en glazen wanden. We gaan nog even door, want er is ook een wastafelmeubel met dubbele wasbak en brede laden, spiegelkast met verlichting, een centraal afzuigstelsel en het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie. Het plafond is gestuukt en er zijn inbouwspots geplaatst voor de verlichting. Kortom, een complete badkamer!

2e Verdieping

Vaste dichte trap naar de overloop met een houten verdiepingsvloer waarop een lichte laminaatvloer over de gehele verdieping is doorgelegd. De combiketel is netjes weggewerkt in een kast en er zijn op deze verdieping nog 2 ruime kamers.

4e Slaapkamer – ruime kamer vanwege de geplaatste dakkapel uitgevoerd in kunststof met 2 draai/kiepramen, hor en ventilatierooster, het raam in de vaste gevel kan ook open zodat er goed geventileerd kan worden en de wanden zijn gestuukt.

5e Slaapkamer – ruime kamer, met ook hier een brede dakkapel uitgevoerd in kunststof met 2 draai/kiepramen, hor en ventilatierooster.

Ook in deze kamer een raam in de vaste gevel, wat fijn is voor de ventilatie. De wanden zijn

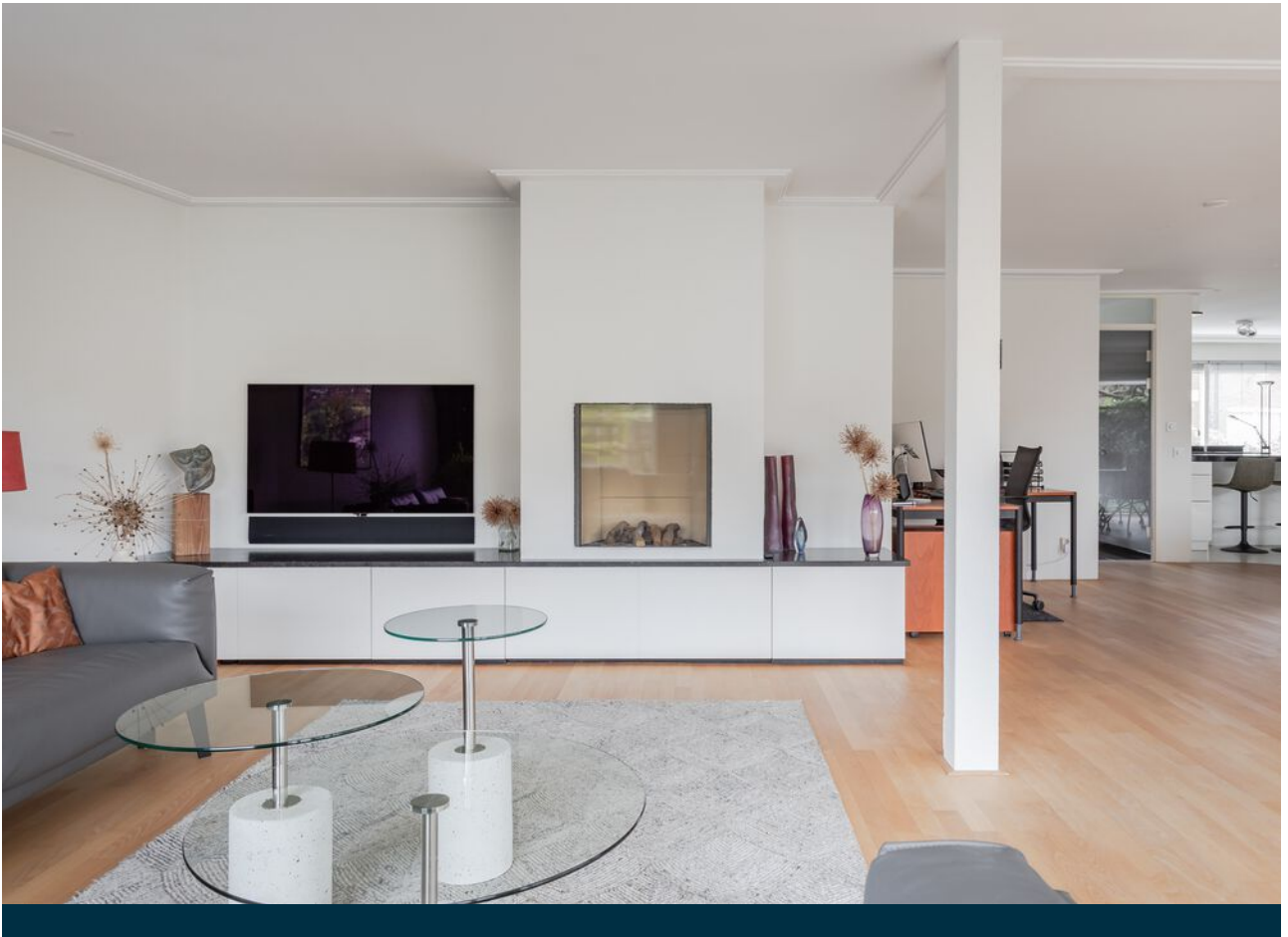
gestuukt en er is wegzetruimte in de hoek onder de dakkapel.

Bijzonderheden:

- 19 zonnepanelen in 2015 in eigendom geplaatst, worden ieder jaar schoongemaakt
- Buitenschilderwerk wordt ook ieder jaar schoongemaakt
- Schilderwerk buitenom in 2021 door schilder uitgevoerd
- Fijne en rustige woonomgeving
- Scholen, supermarkt, speelvelden en park op steenworp afstand
- Voor alle ramen zijn horren aanwezig
- Parkeren op eigen terrein





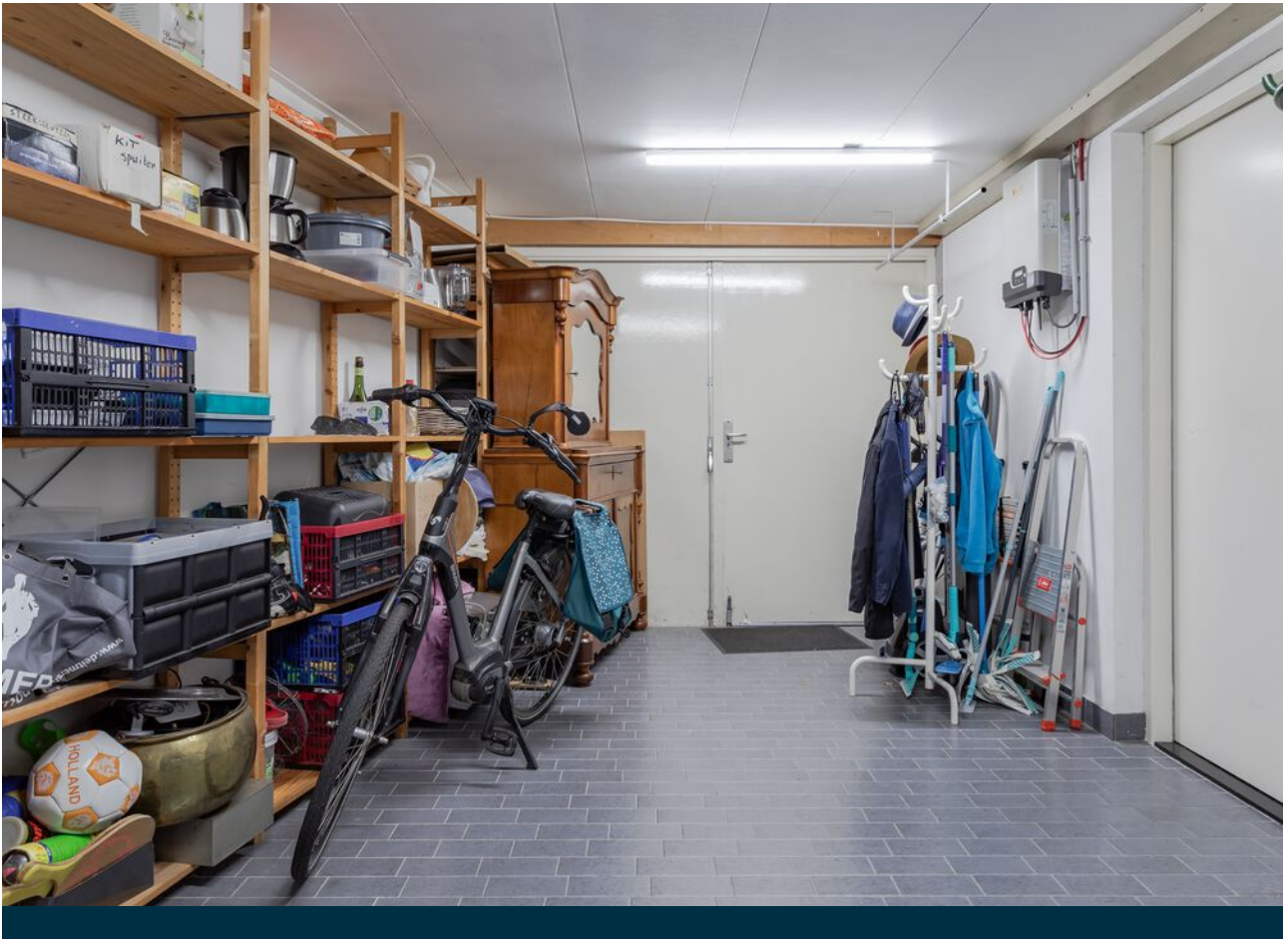




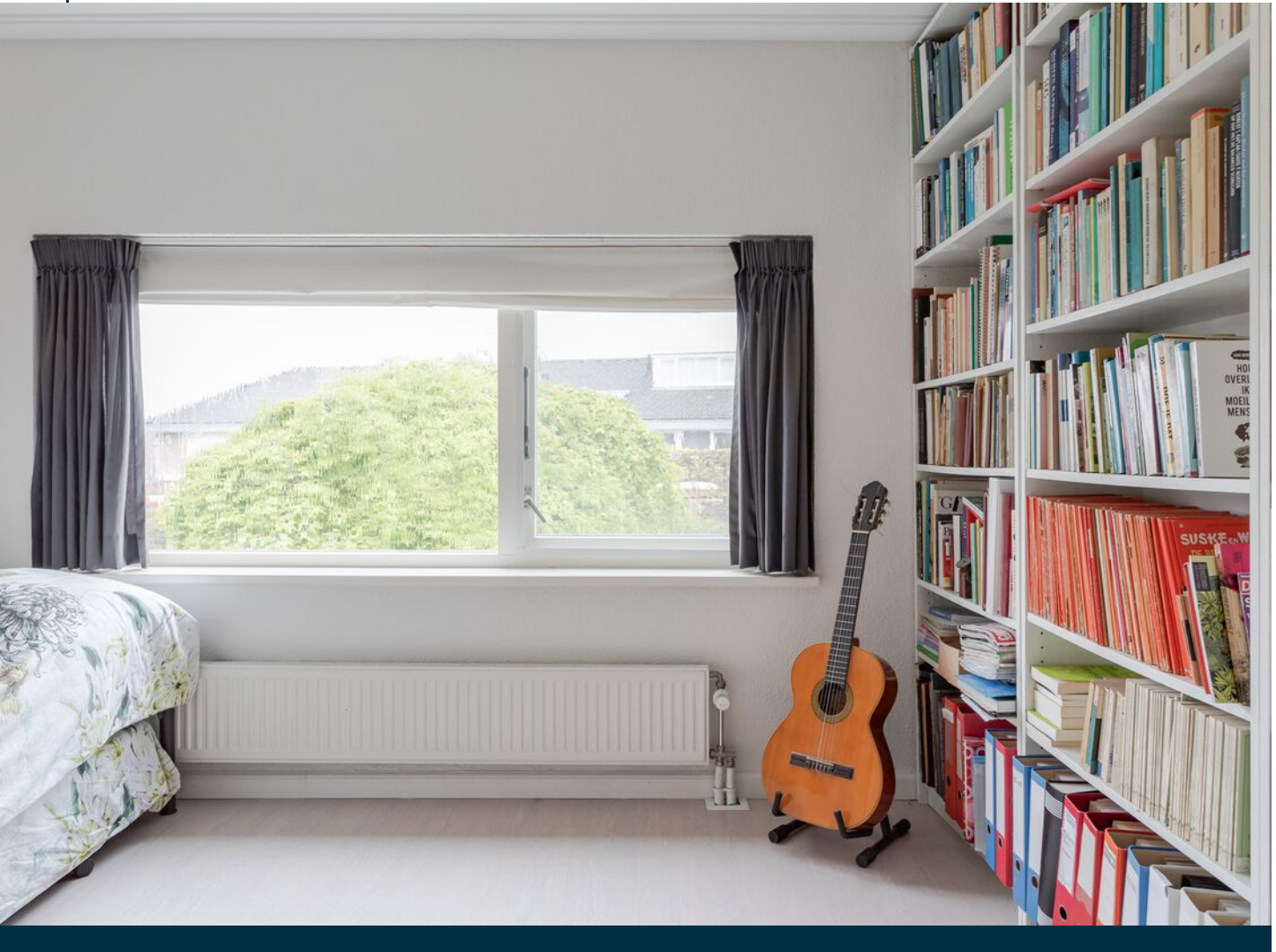






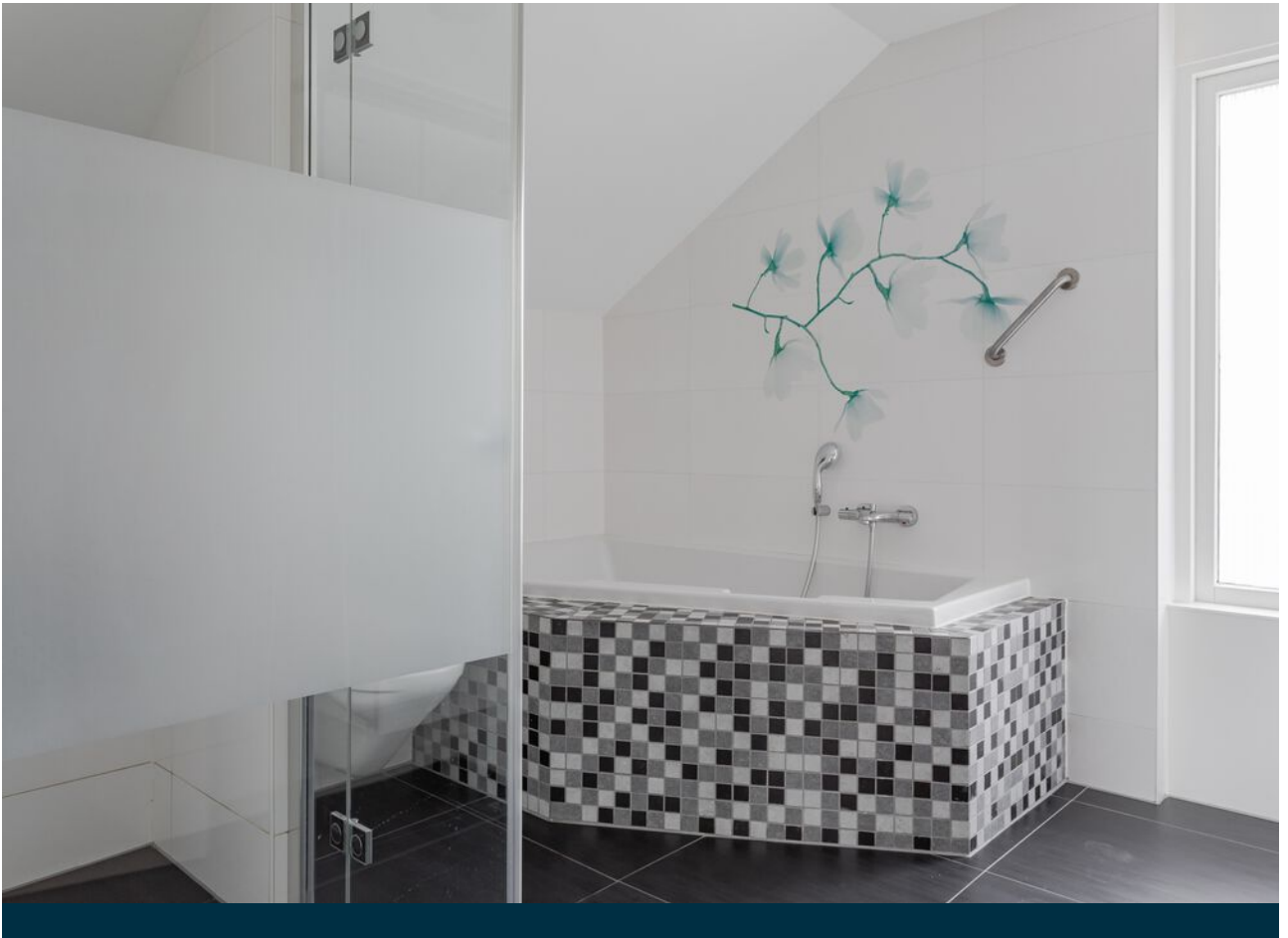




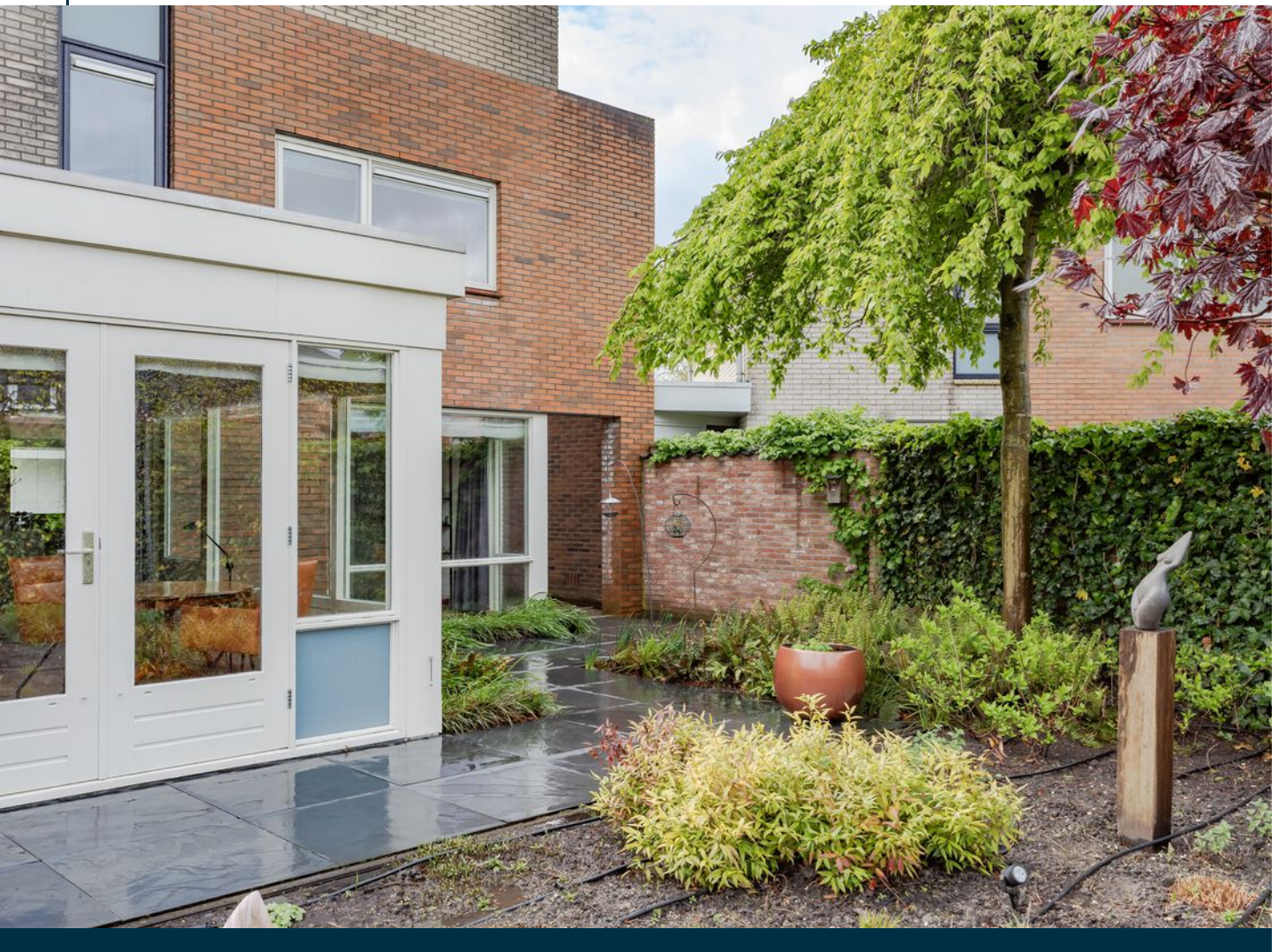


















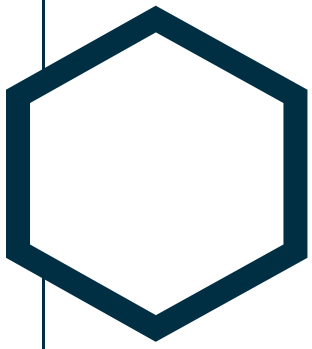
Begane grond



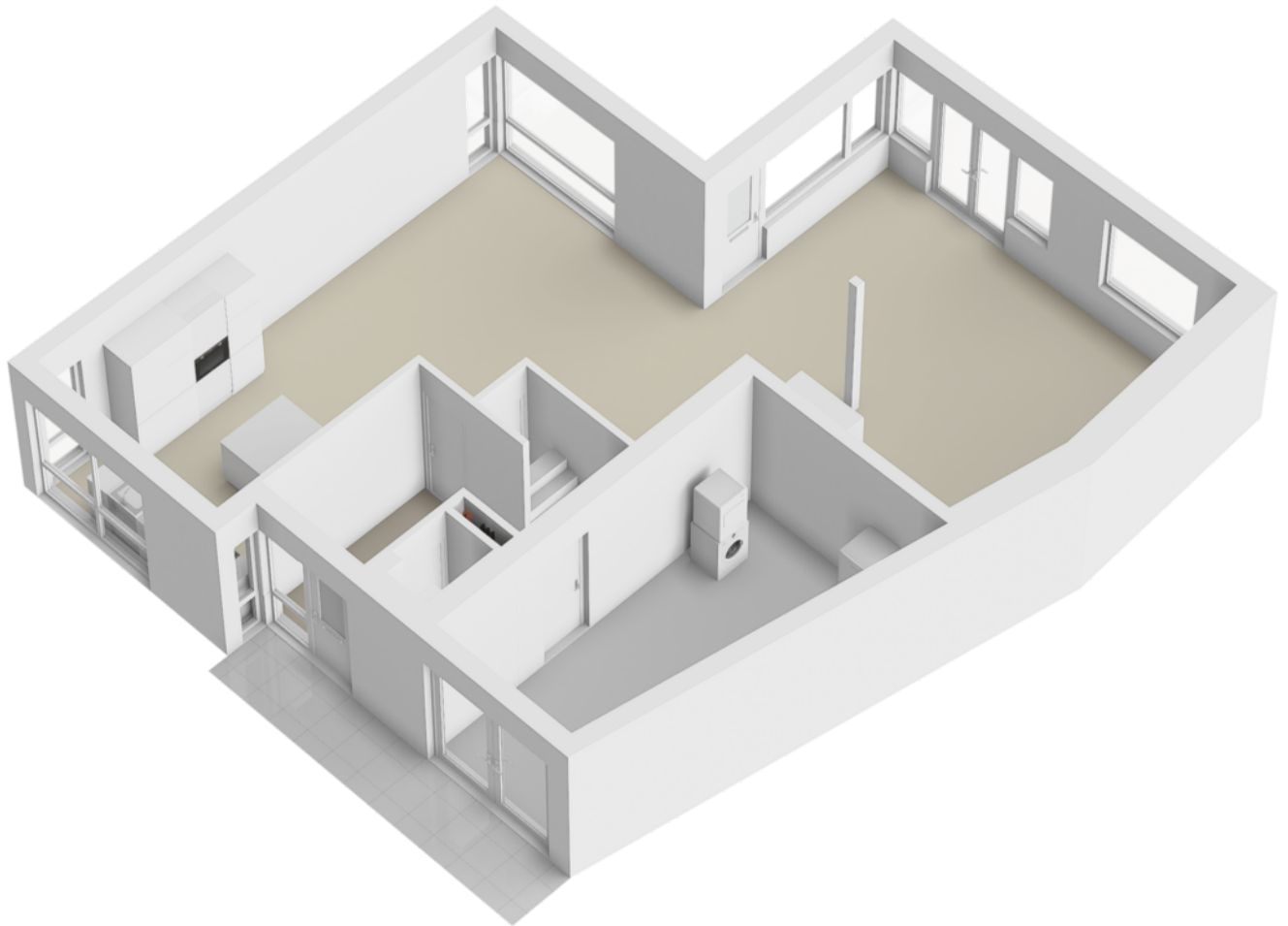


Begane grond met tuin





Begane grond 3D





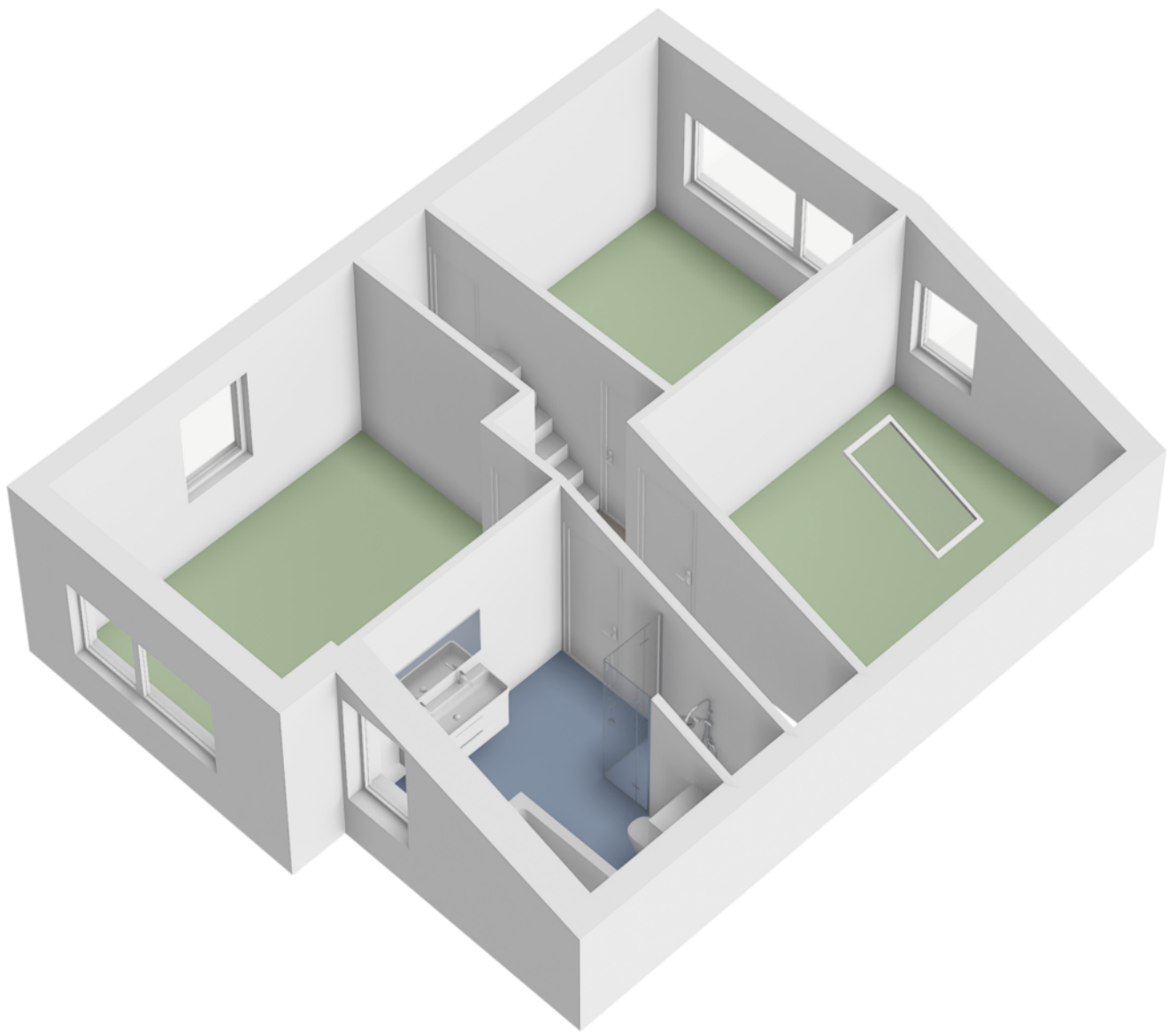
1e verdieping



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

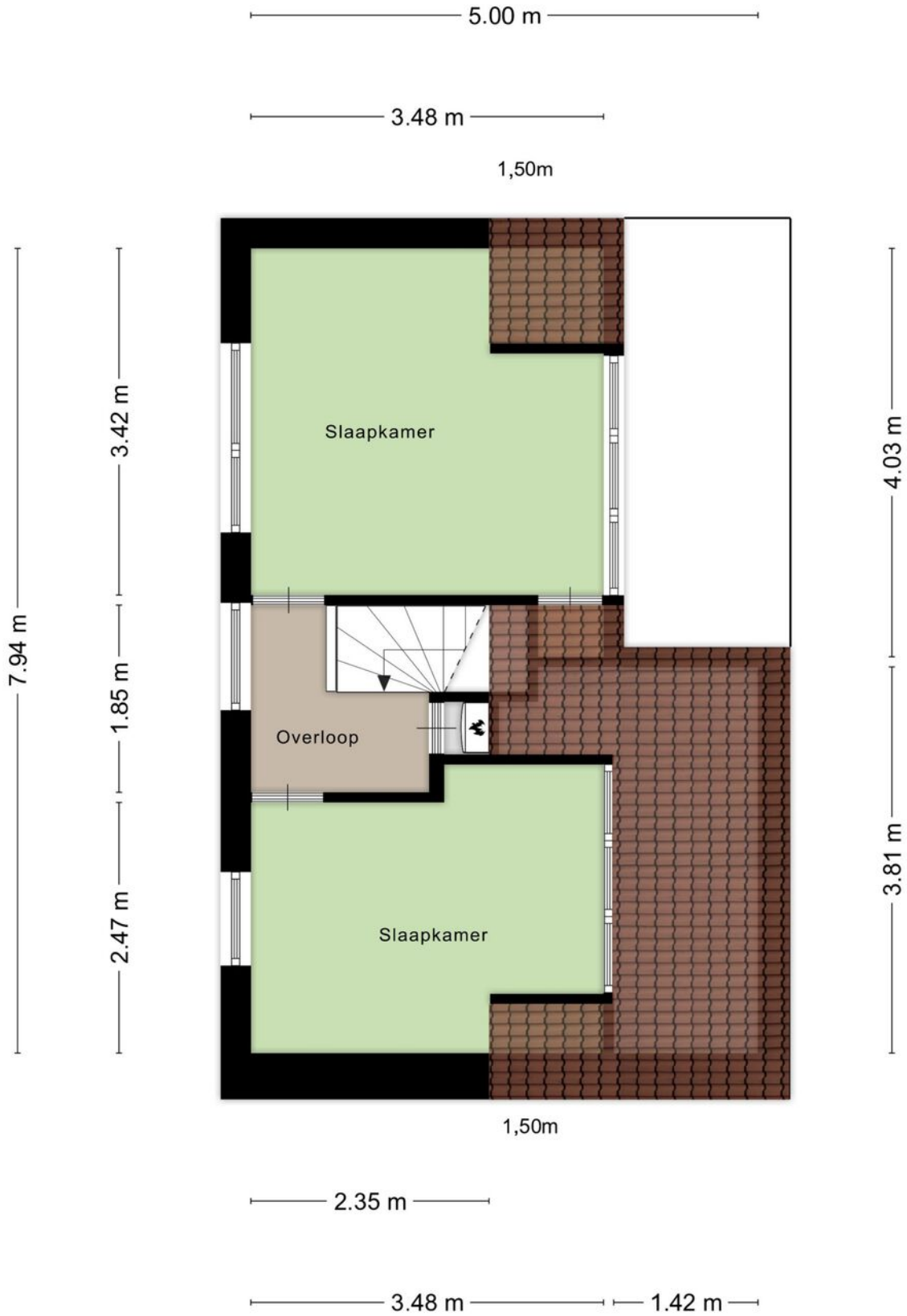


1e verdieping 3D



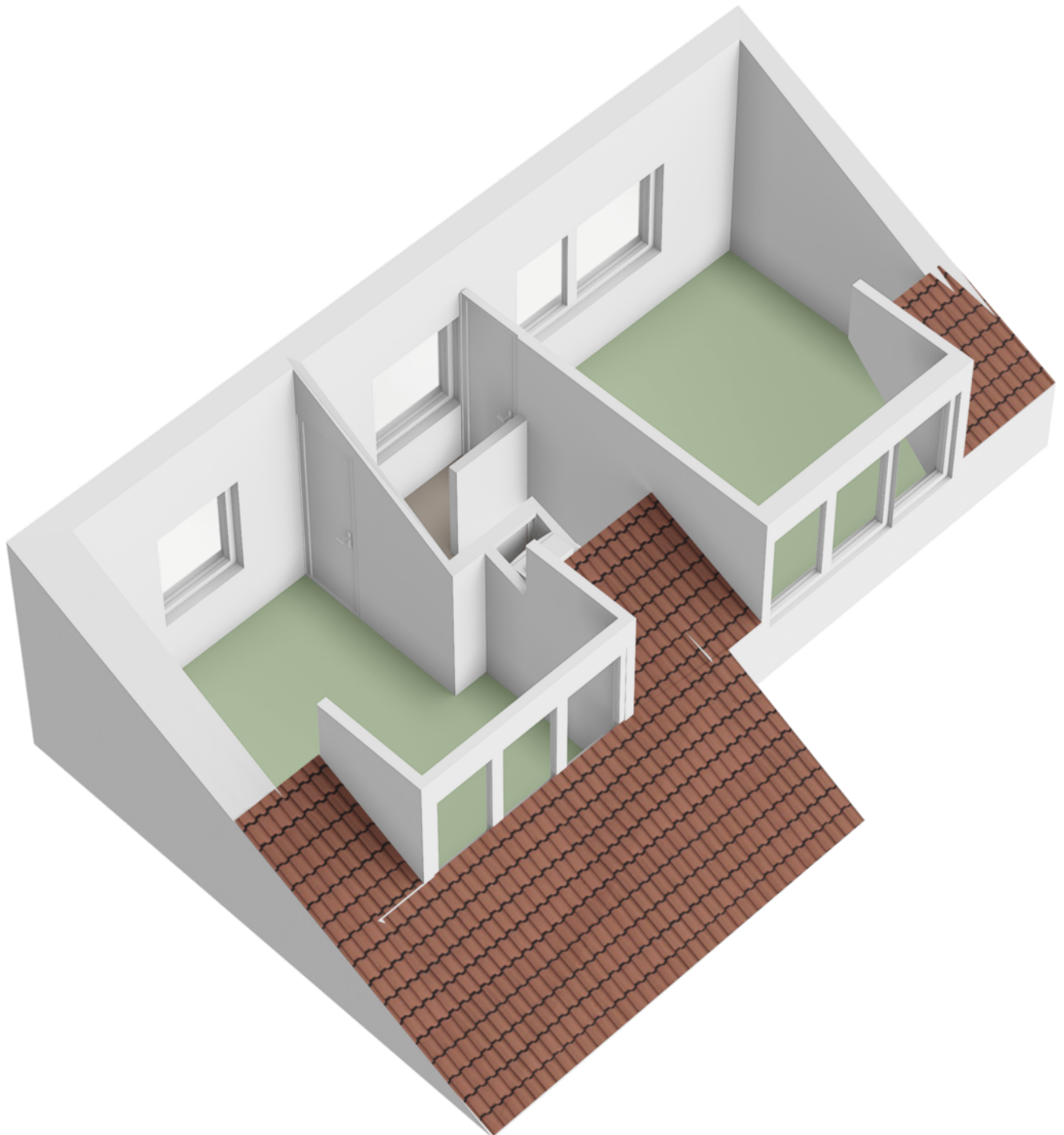


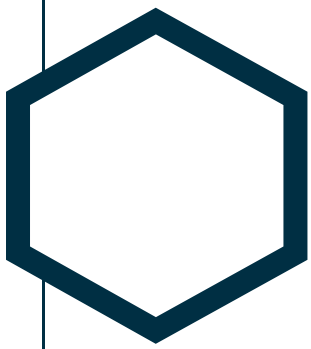
2e verdieping



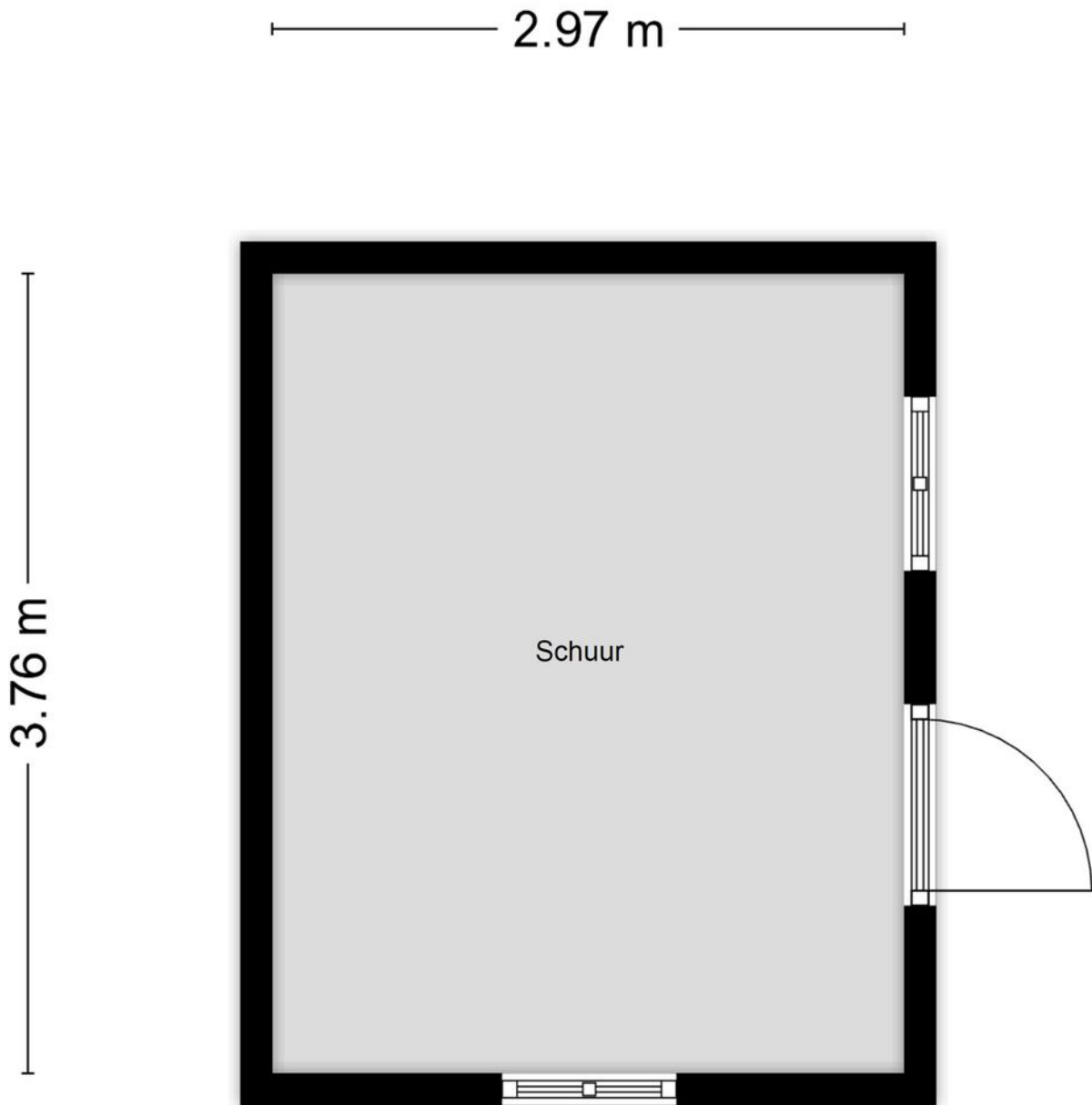


2e verdieping 3D

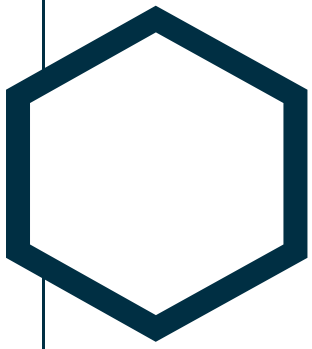




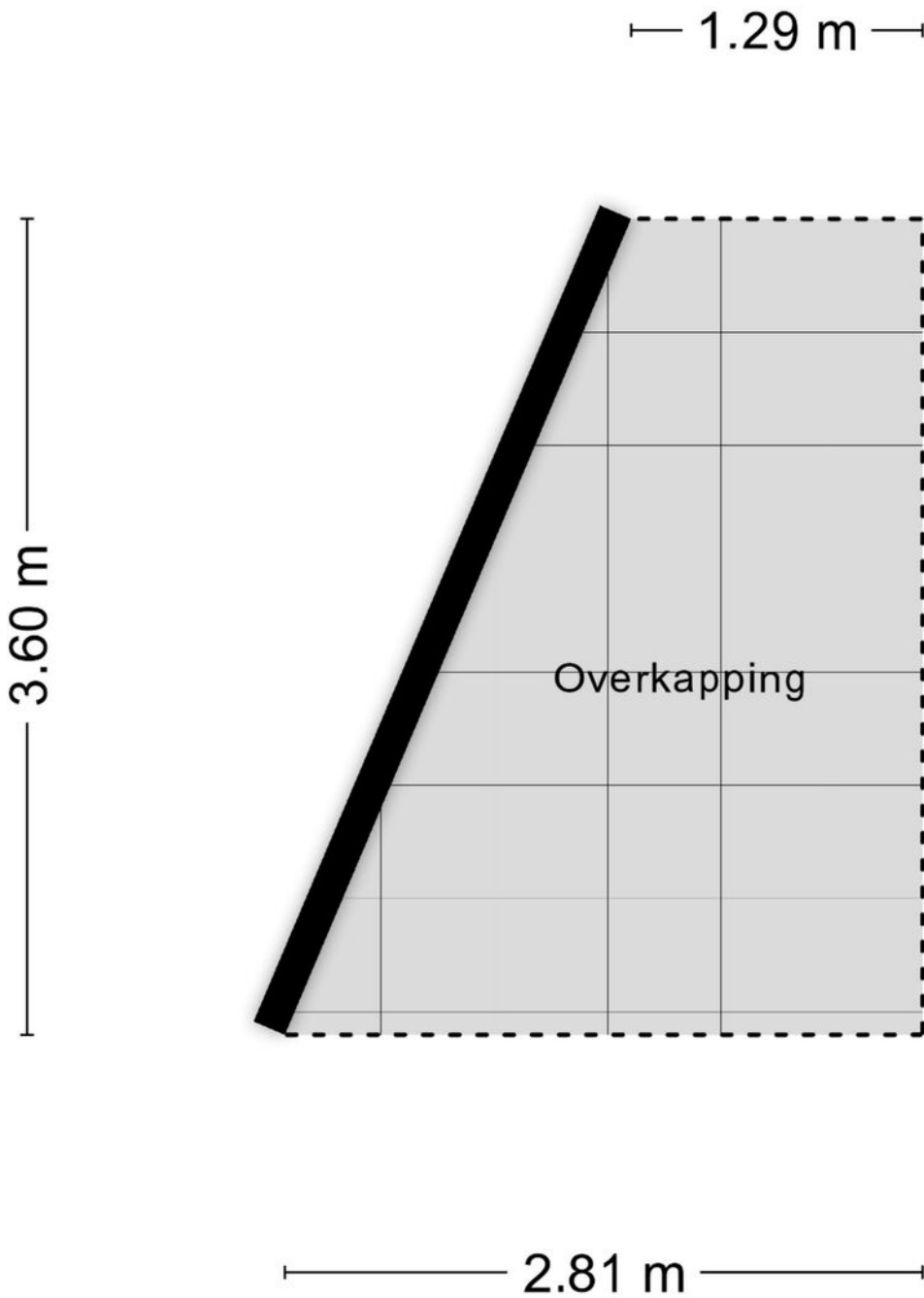
Schuur



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



Overkapping



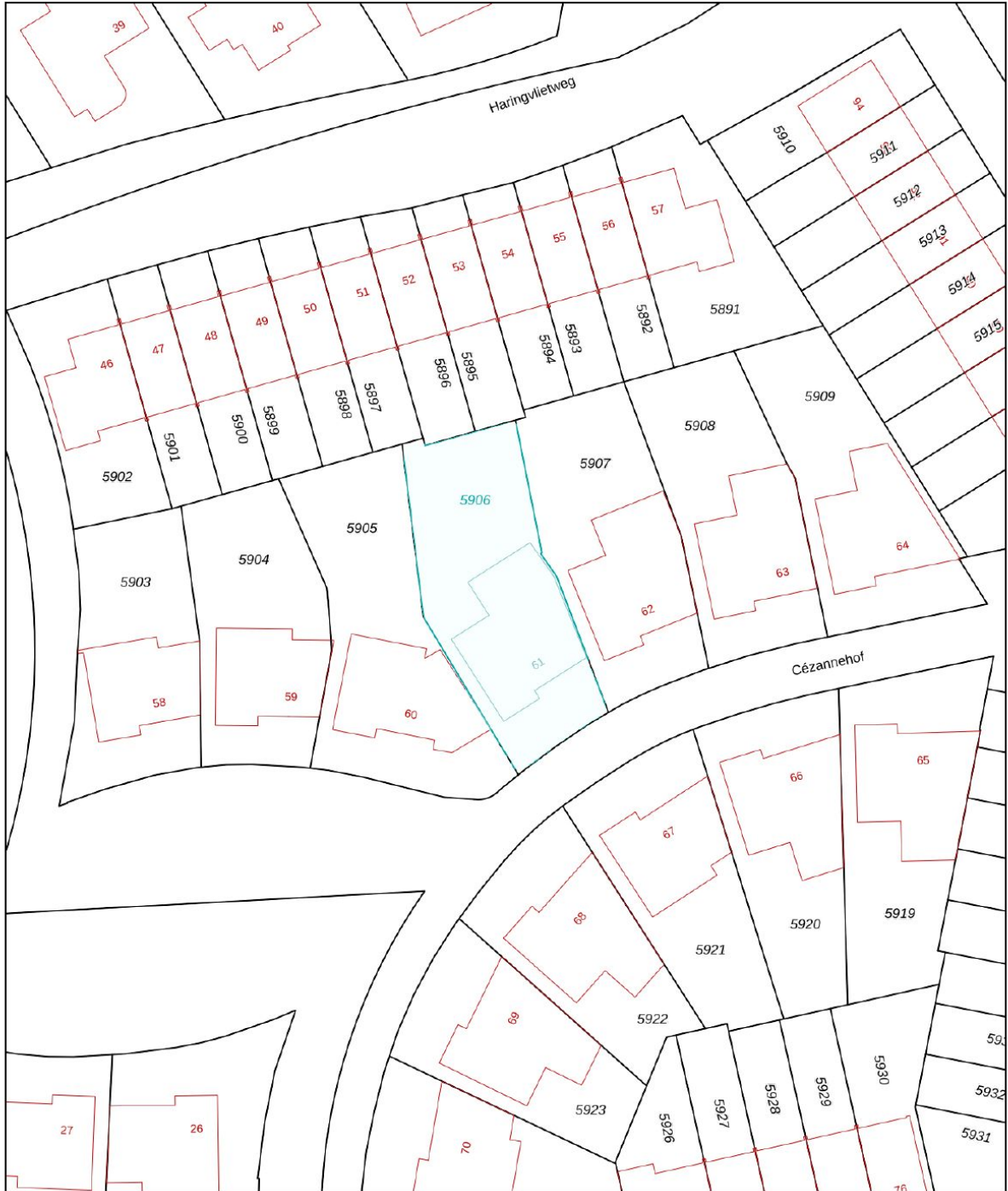
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5906	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 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	1999
Inhoud	725 m ³
Gebruiksoppervlakte	196 m ²
Externe bergruimte	11 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	6,5 m ²
Perceeloppervlakte	386 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 5906
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	12 x 11 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja, houten berging
Garage lengte/breedte	5,90 x 2,75 meter uitlopend naar 3,75 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Elektra	9 groepen, kookgroep, extra groep voor de zonnepanelen, aardlekschakelaars en slimme meters.
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 717854188, geldig tot 4 februari 2029

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