



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 565.000,- k.k.

Matissehof 81 Hoorn

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



Beschrijving

Royale en uitgebouwde 2/1 kap in Amsterdamse schoolstijl met een riante tuingerichte living, ruime keuken met erker, 4 slaapkamers, ruime badkamer, inpandig te bereiken garage en als spreekwoordelijke kers op de taart, de zonnige tuinligging met een sfeervolle en robuuste veranda in de achtertuin.

In 2022 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst, de woning heeft het energielabel A en 3 slaapkamers hebben een airco die naast koeling ook verwarmt. Kortom, een fijne woning in een fijne en rustige woonomgeving!

Entree

Parkeren kan op eigen terrein en via de zijentree heeft u toegang tot de woning.

In de hal is een siergrind vloer gelegd, de wanden zijn spachtelputz gestuukt en er is toegang tot de inpandig te bereiken garage.

De toiletruimte heeft deels licht betegelde wanden en vloer, toilet, fonteintje, centraal afzuigsysteem en een speels raam.

Living

De riante, uitgebouwde en tuingerichte living met veel lichtinval waar een sfeervolle kersenhouten lamelparketvloer is gelegd, staat garant voor veel woonplezier.

In de praktische trapkast is de vloer ook doorgelegd.

De wanden zijn spachtelputz gestuukt en er zijn schilderijrails geplaatst.

De kozijnen zijn in Amsterdamse schoolstijl uitgevoerd en er kan een raam met hor open zodat er goed geventileerd kan worden. Openslaande deuren geven toegang tot de zonnig gelegen tuin waar in 2023 elektrisch te bedienen zonneschermen zijn geplaatst.

De woning wordt verwarmd door de in 2023 nieuw geplaatst heteluchtverwarming.

Keuken

De royale keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd met een erker waar een raam met hor open kan én waar u leuk zicht heeft over de straat met verderop een speeltuintje.

De keuken is in een U-vorm geplaatst met nog een rechte opstelling en het voorziet in veel kastruimte, laden, kruidenlade,

apothekerskast, bovenkastjes en een carrouselkast. Het werkblad wordt verlicht door de inbouwspots in de koof en we treffen er de diverse inbouwapparatuur, zoals: de vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap met de afvoer naar buiten, een koel/vriescombinatie en een combimagnetron. Op de vloer is siergrind gelegd wat makkelijk is in het onderhoud.

Inpandig te bereiken garage

De inpandig te bereiken garage is 1 meter ingekort ten behoeve van extra woonruimte.

Op de vloer liggen plavuizen, er is een kanteldeur met loopdeur en ook een tuindeur naar de zijpoort.

Er is een 2e kruipluik en de enkel steens muur kan eenvoudig geïsoleerd worden, mocht u de ruimte willen gebruiken voor een kantoor of praktijkruimte.

Tuin

De zonnige tuin is gelegen op het zuidoosten en is ook via de zijpoort met een buitenkraan te bereiken. Vanuit de openslaande deuren loopt u naar een groot terras waar vorig jaar 2 zonneschermen zijn geplaatst.

De tuin is mooi aangelegd met deels gras, fraaie plantenbakken, een sierlijke druivenrank en grote donkere tegels die u naar de veranda leiden. Dit is ook met recht de trots van de huidige bewoners!

De veranda is in 2020 over de gehele breedte van de tuin geplaatst met aansluitend een grote berging met openslaande deuren voorzien van melkglas. Een hele fijne wegzet voor uw tuinspullen, er is verlichting en stopcontacten.

De veranda heeft sfeervolle

verlichting, het is een heerlijke plek om nog lang te genieten in het avondzonnetje en er is een heater voor de koele avonden.

1e Verdieping

Vanuit de living geeft de trap toegang tot de overloop met een houten verdiepingsvloer waar laminaat is gelegd.

In de vaste kast is de wasmachine- en drogeraansluiting met centrale afzuiging en de aansluiting voor de zonnepanelen.

1e Slaapkamer achterzijde – recht opgetrokken en gespoten wanden vanwege de dakkapel, laminaatvloer, hor voor het openslaande raam uitgevoerd in Amsterdamse schoolstijl.

2e Slaapkamer achterzijde – recht opgetrokken en gespoten wanden met een raampartij met hor en zicht op de diepe tuin, een dakkapel, zijraam voor extra lichtinval en een airco die koelt en verwarmt.

Ook in deze kamer is een laminaatvloer gelegd.

3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met een zijraam en openslaande deuren naar het balkon met leuk zicht over de woonwijk en geen directe inblik van overburen.

Op de vloer is laminaat gelegd, de wanden zijn gespoten en voor uw kleding is er een vaste kastenwand met een spiegeldeur. Ook deze kamer heeft een airco die koelt en verwarmt.

Badkamer

Ruime badkamer met licht betegelde wanden en vloer, centrale afzuiging en het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie. Naast een ligbad is er een separate douchehoek met thermostaatkraan, glazen wand en deur, een wandcloset en een wastafelmeubel met brede porseleinen wasbak, 2 kranen, 2 laden en een spiegelkastje met stopcontacten en verlichting

2e Verdieping

Via een vaste open trap heeft u toegang tot de voorzolder met wegzetruimte.

CV kast met de vrijwel gloednieuwe heteluchtverwarming, de warmte terugwinunit en de combiketel met vulkraan. In deze ruimte is ook plek om spullen op te slaan.

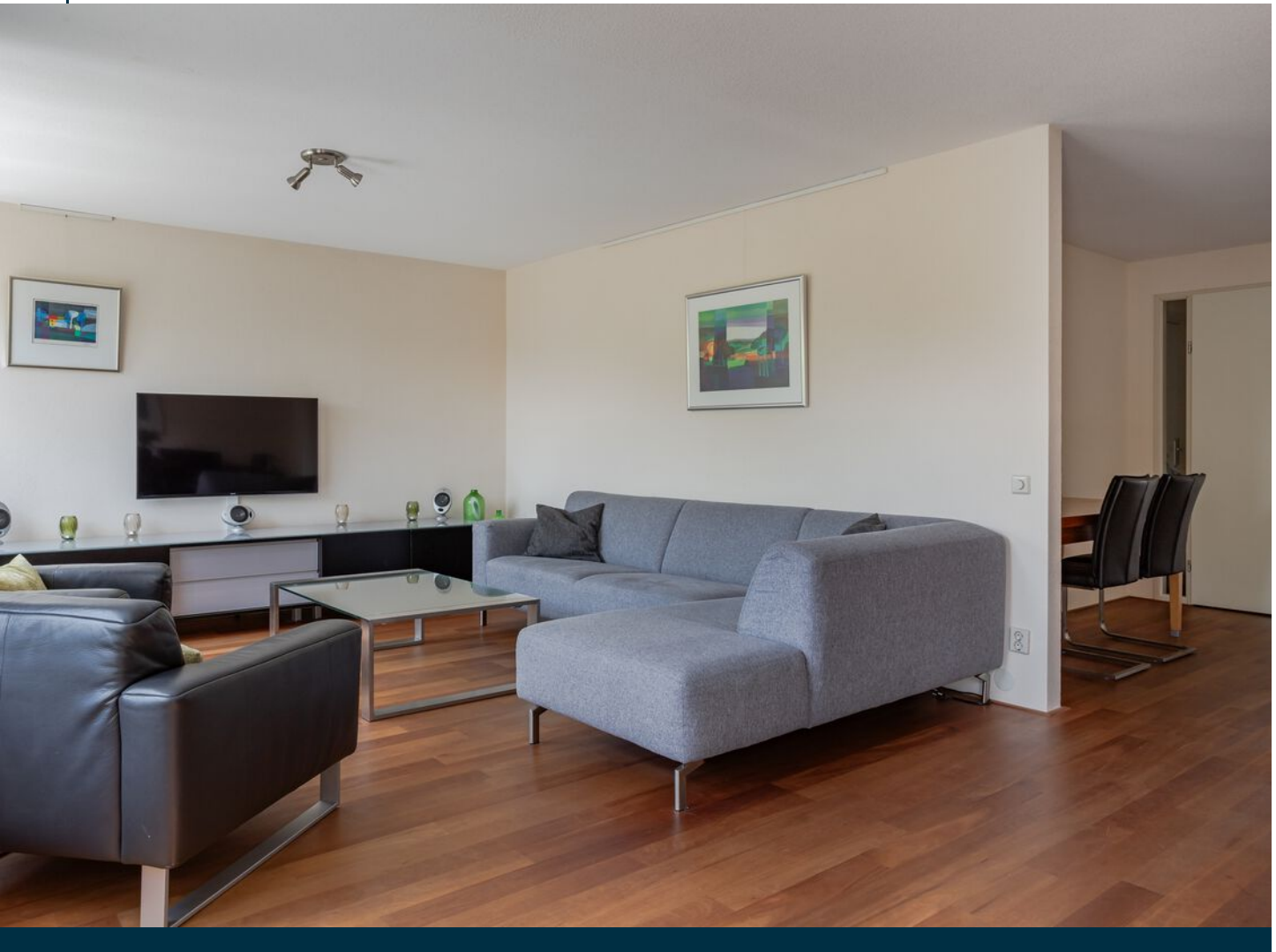
4e Slaapkamer – een hele royale, speels ingedeelde kamer met een hoog plafond en aan de straatzijde een half rond dak. Er is volop lichtinval vanwege een Velux dakraam met verduisteringsgordijn en hor, een zijraam ook met hor en aan de straatzijde 3 raampjes in de Amsterdamse schoolstijl. In deze kamer is een airco geplaatst om het lekker koel te houden en die tevens kan verwarmen als we weer ouderwetse koude winters krijgen.

Achter de knieschotten is extra bergruimte, op de vloer is laminaat gelegd en de wanden zijn gespoten. Echt een leuke kamer waar je naast het slaapdeel ook nog een gezellige zit- of studeerhoek kan plaatsen.

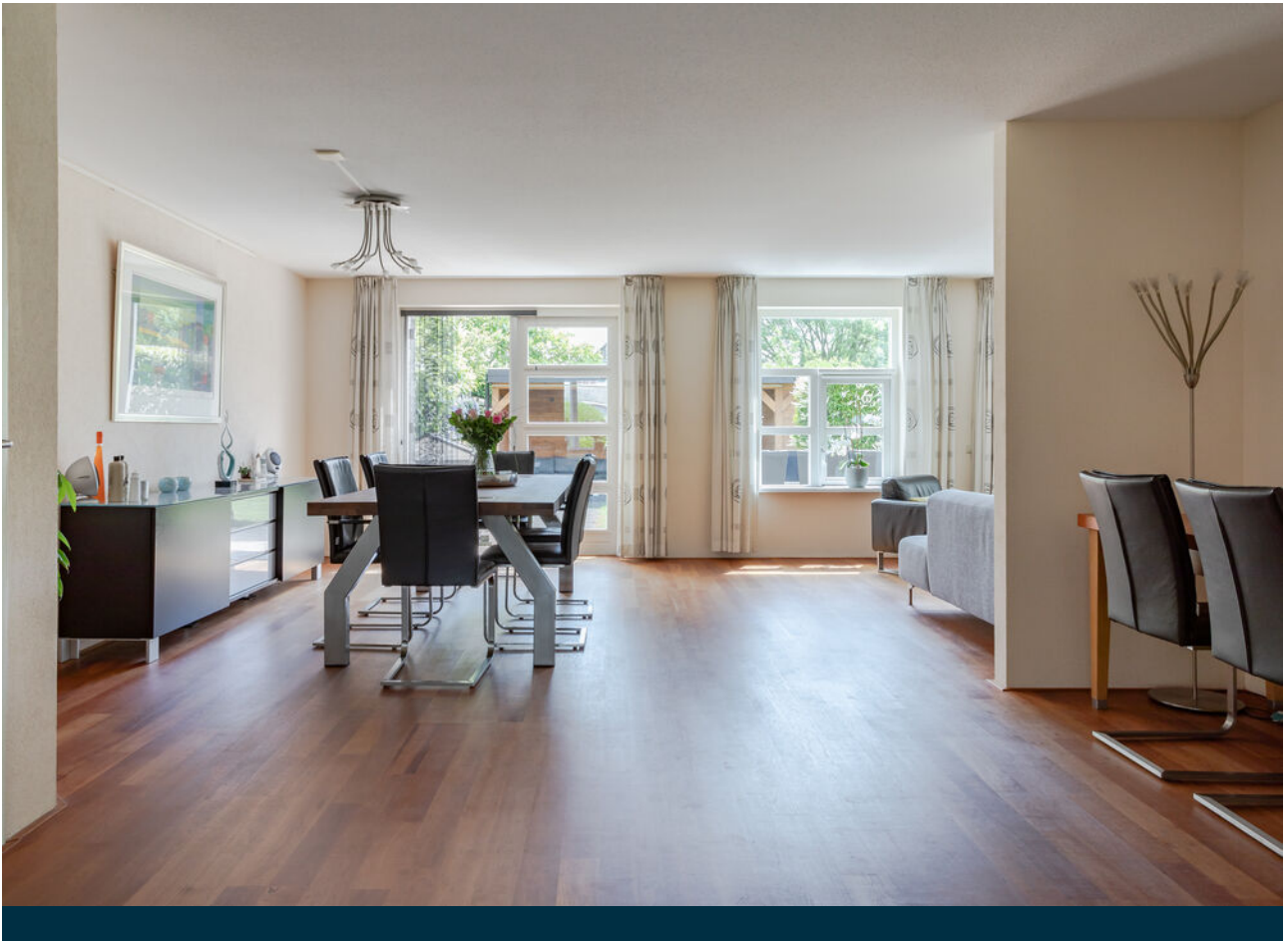
Bijzonderheden:

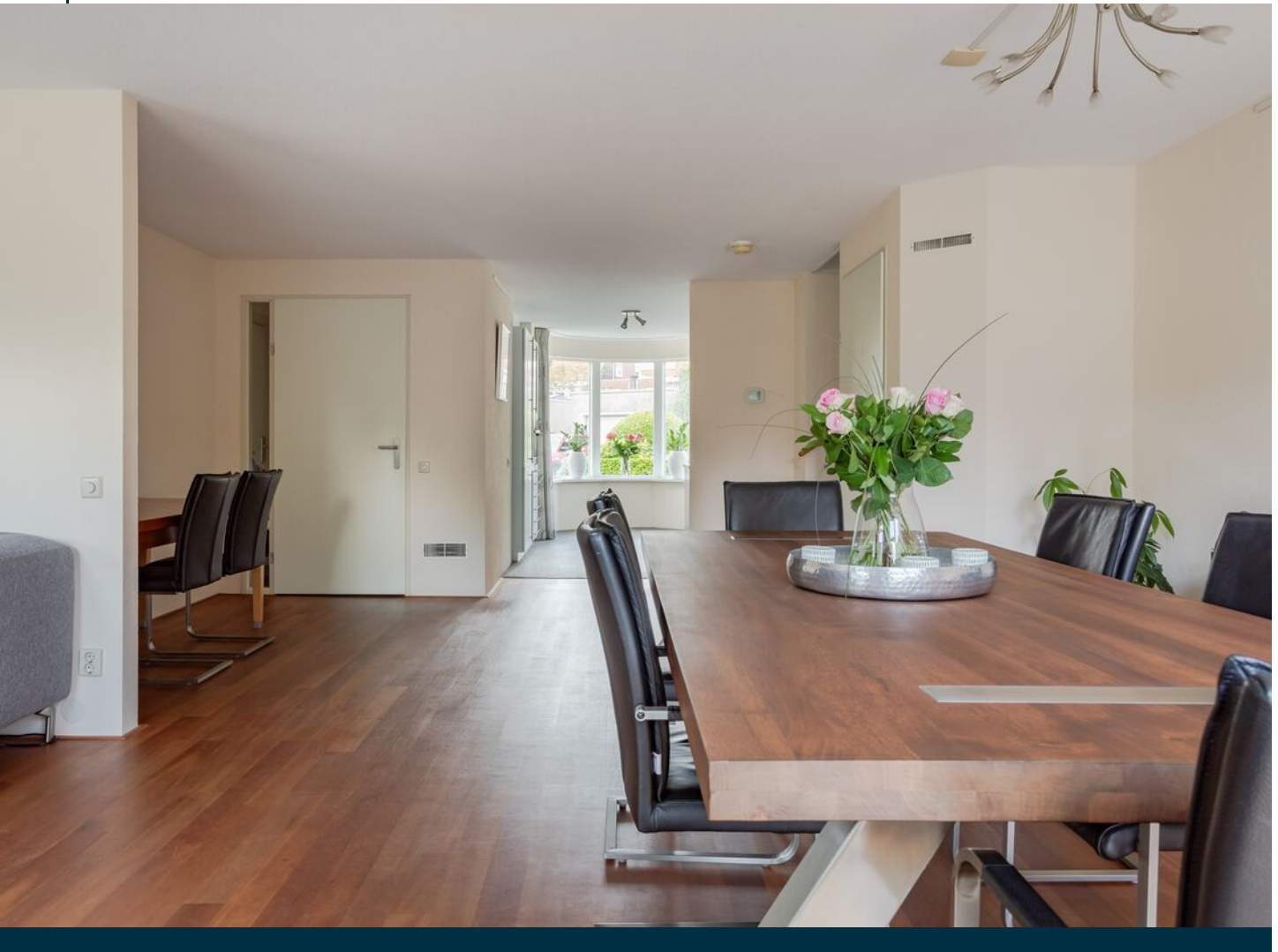
- Uitgebouwd tijdens de bouw
- Aanvaarding 1e kwartaal 2025 met een uitloop naar het 2e kwartaal
- Houtskeletbouw
- 12 Zonnepanelen in 2022 in eigendom geplaatst
- Fijne en rustige woonomgeving
- Geen directe inkijk van burens aan voor- en achterzijde
- Alleen bestemmingsverkeer
- Parkeren voor 2 auto's op eigen terrein
- Scholen op loopafstand
- Garantie op de zonnepanelen tot 2032 en tot 2027 op de omvormer





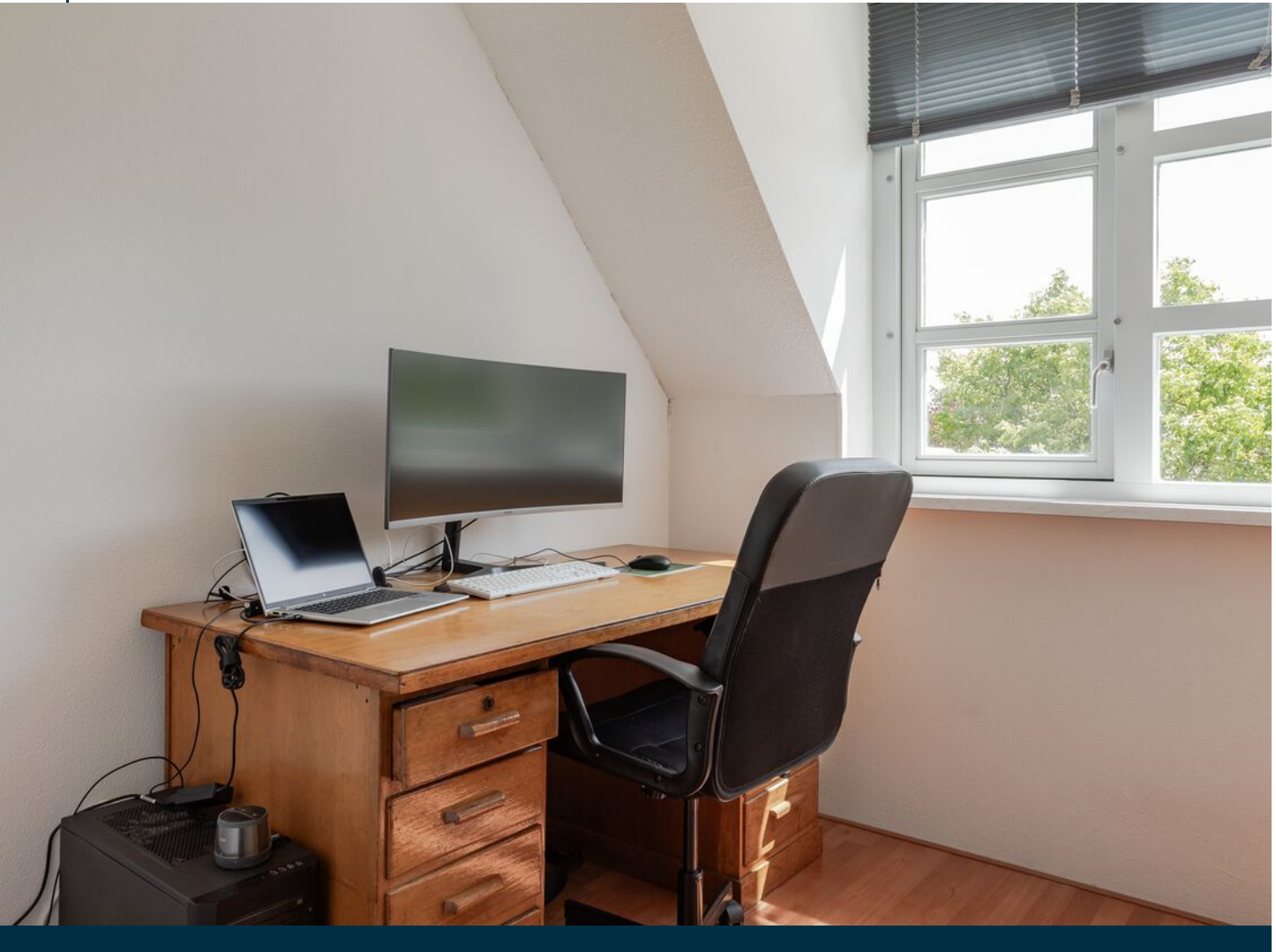
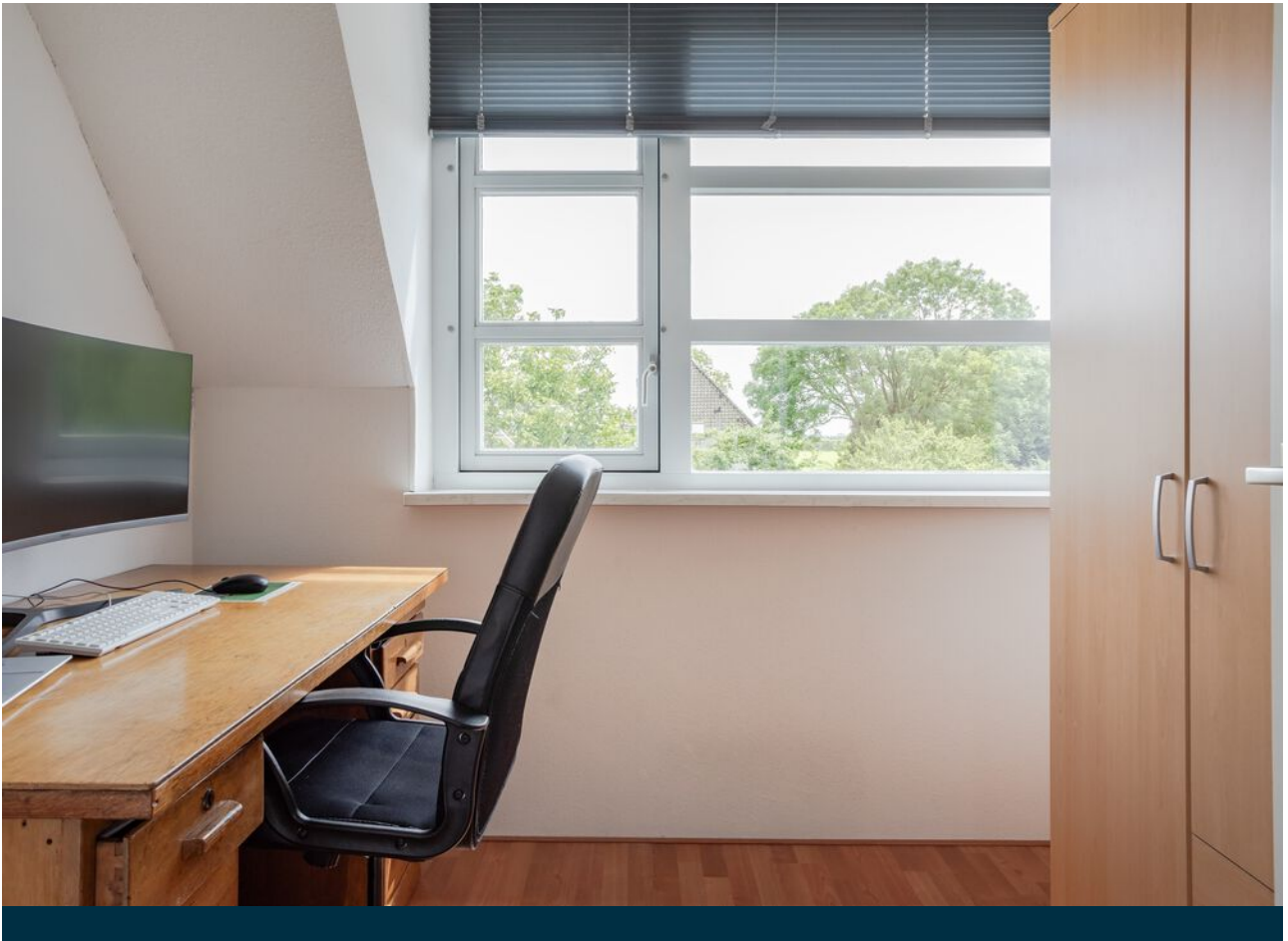




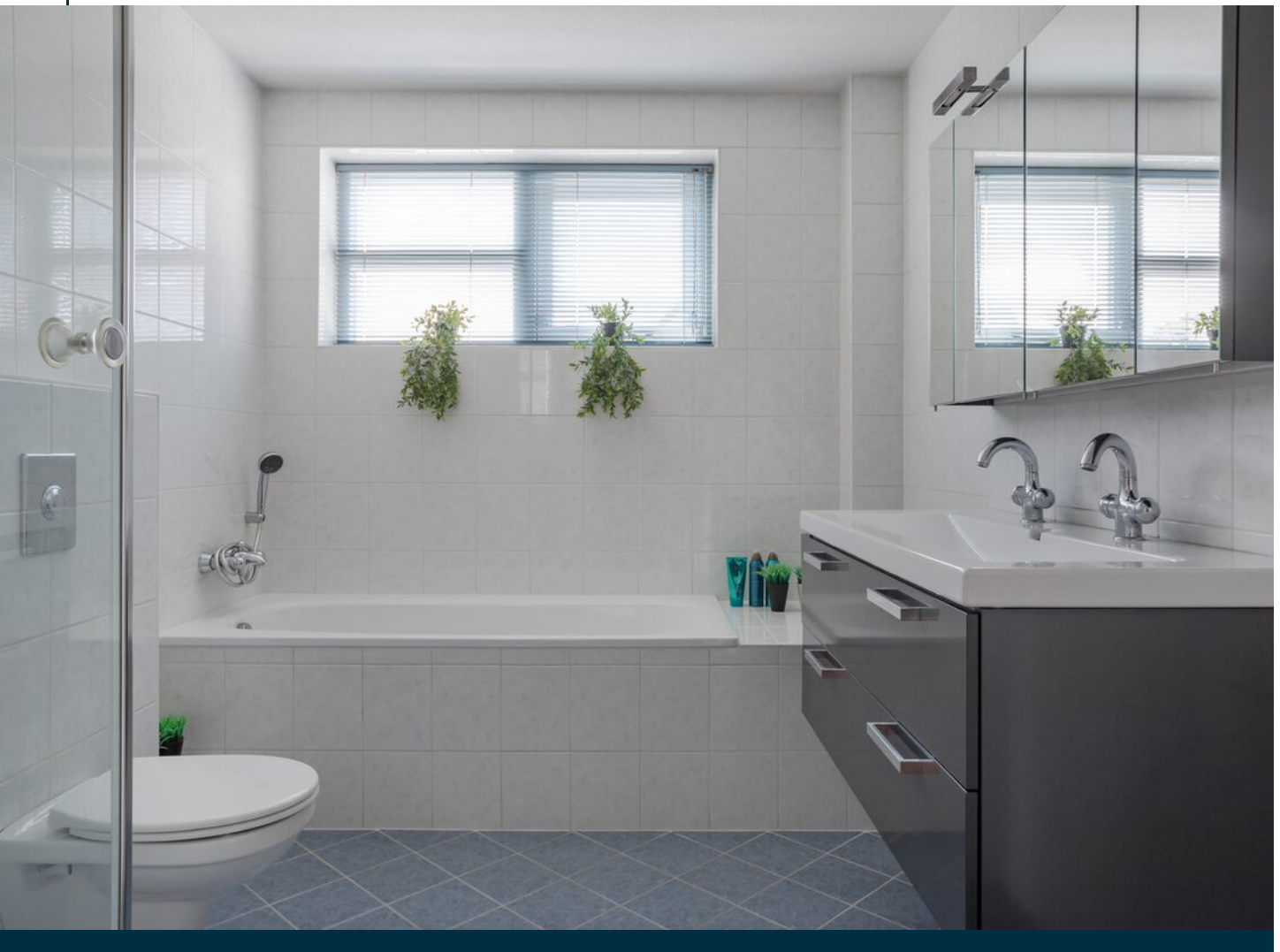




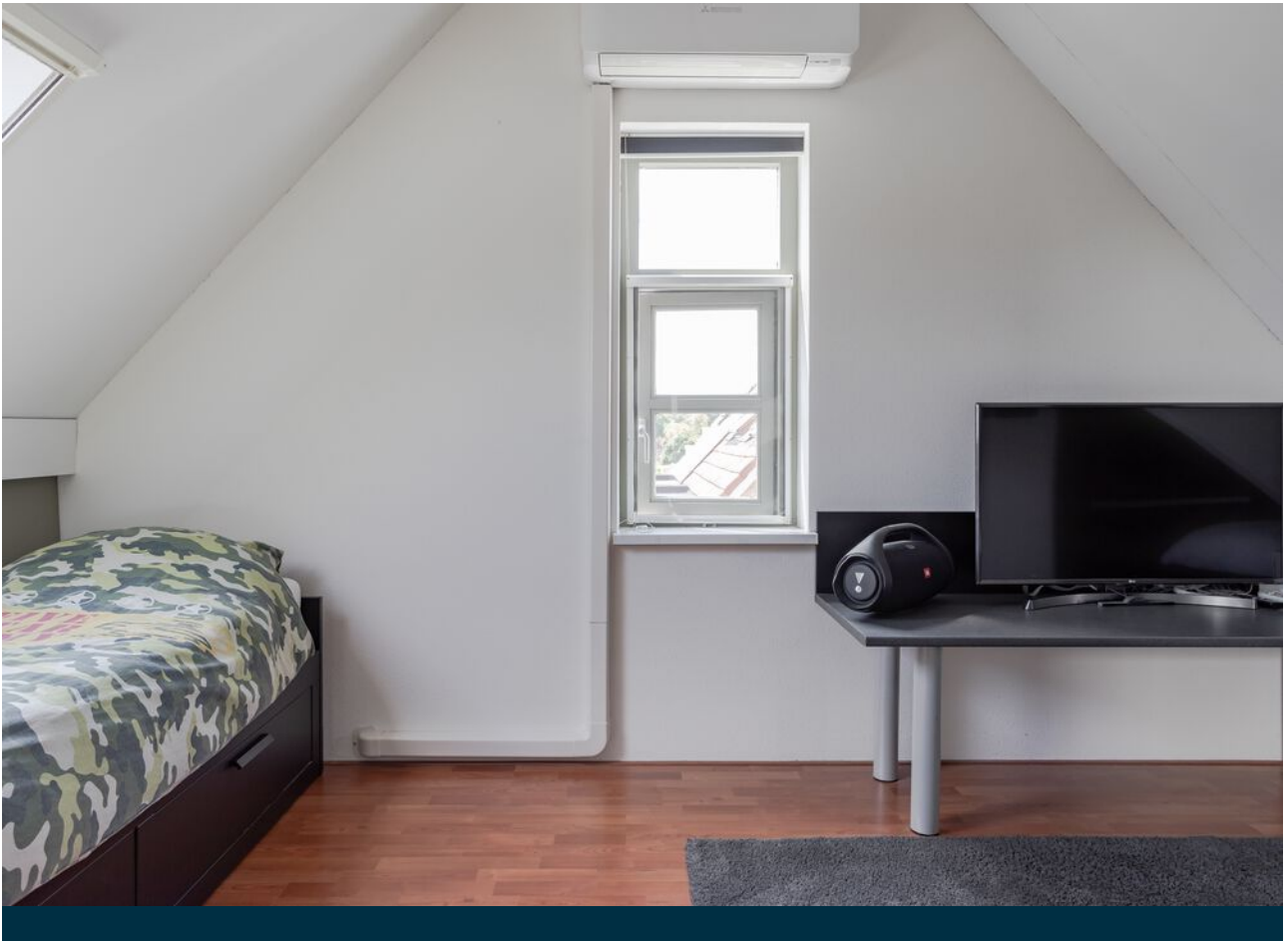


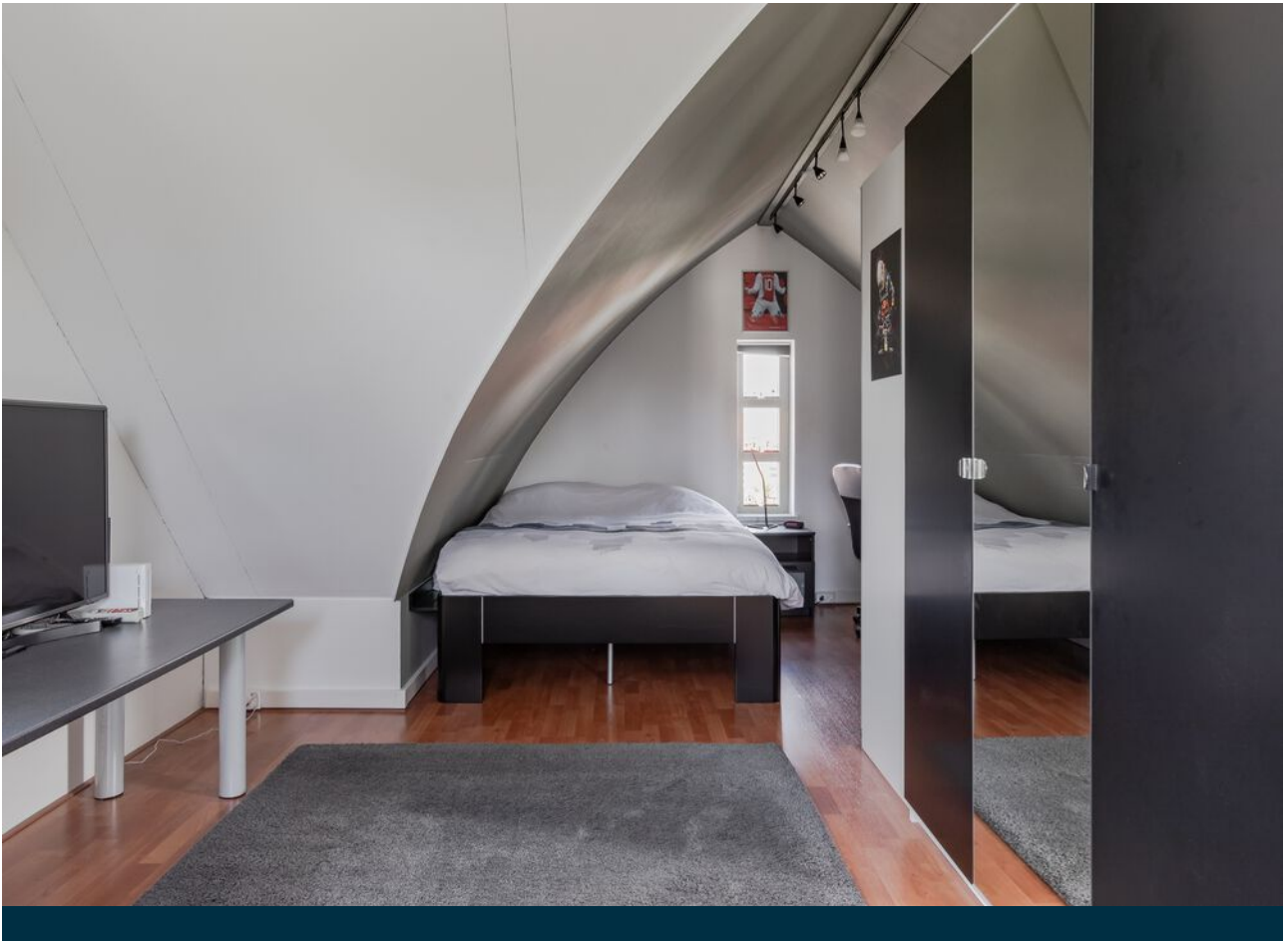






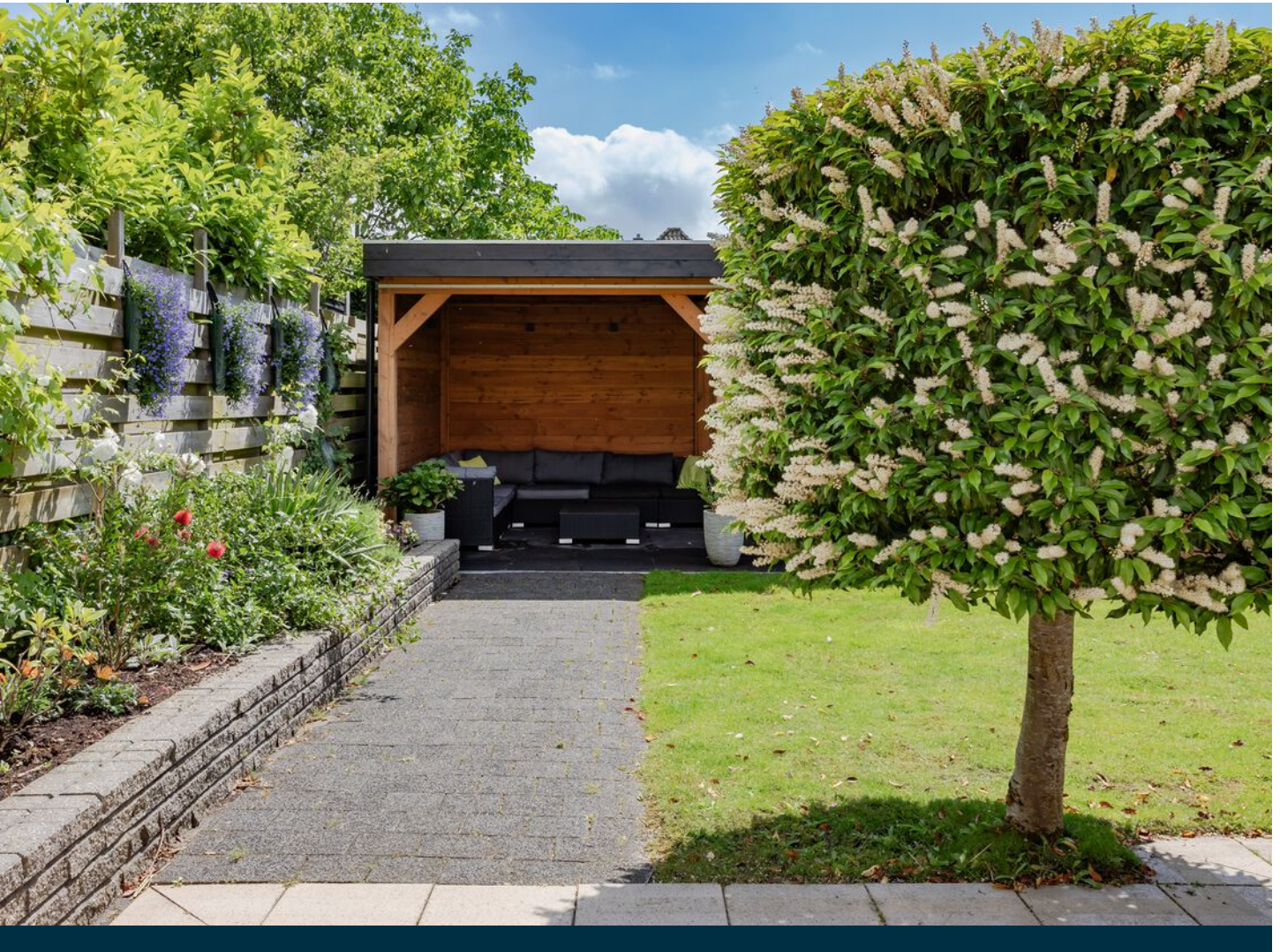


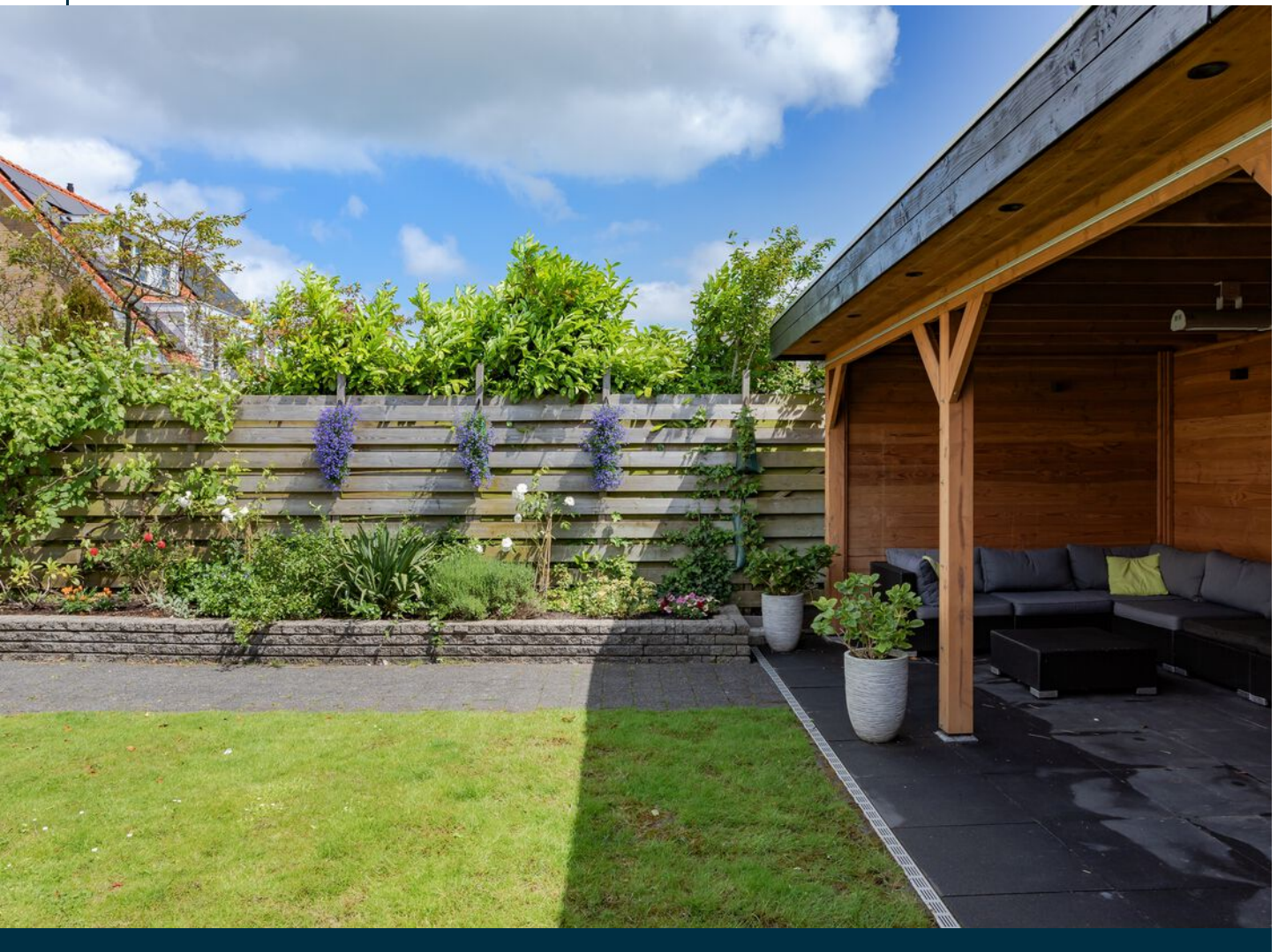






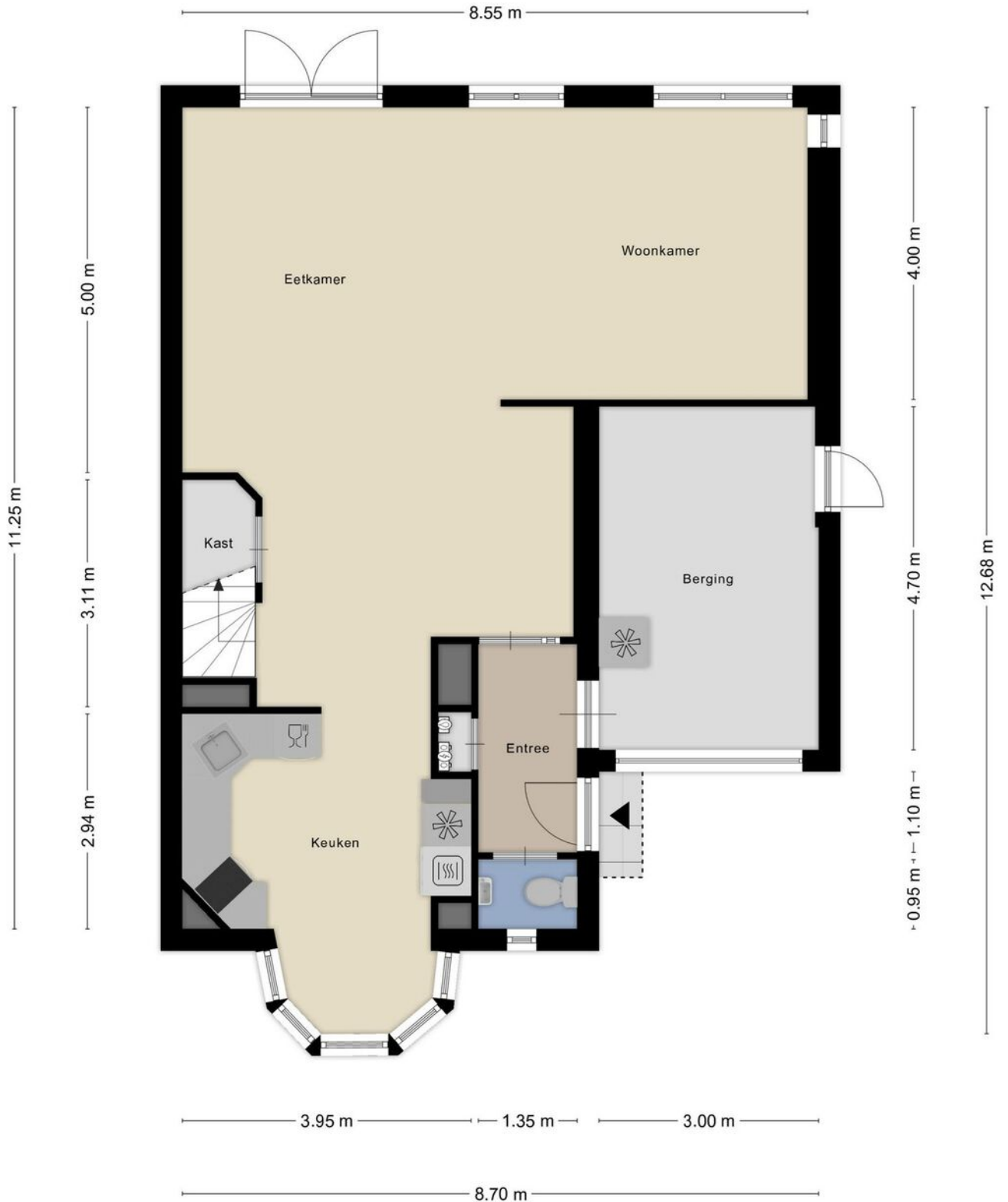








Begane grond



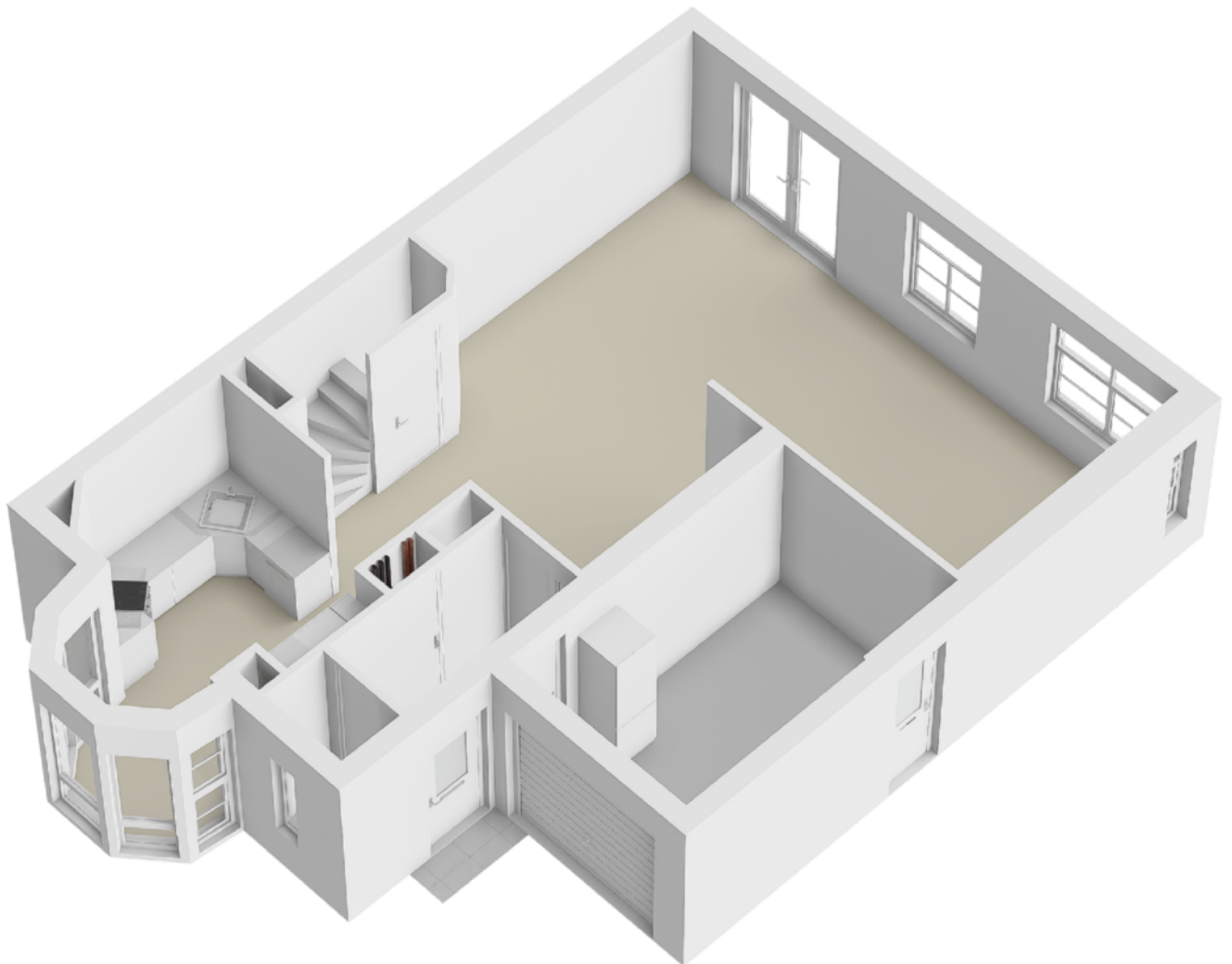


Begane grond met tuin





Begane grond 3D





1e verdieping

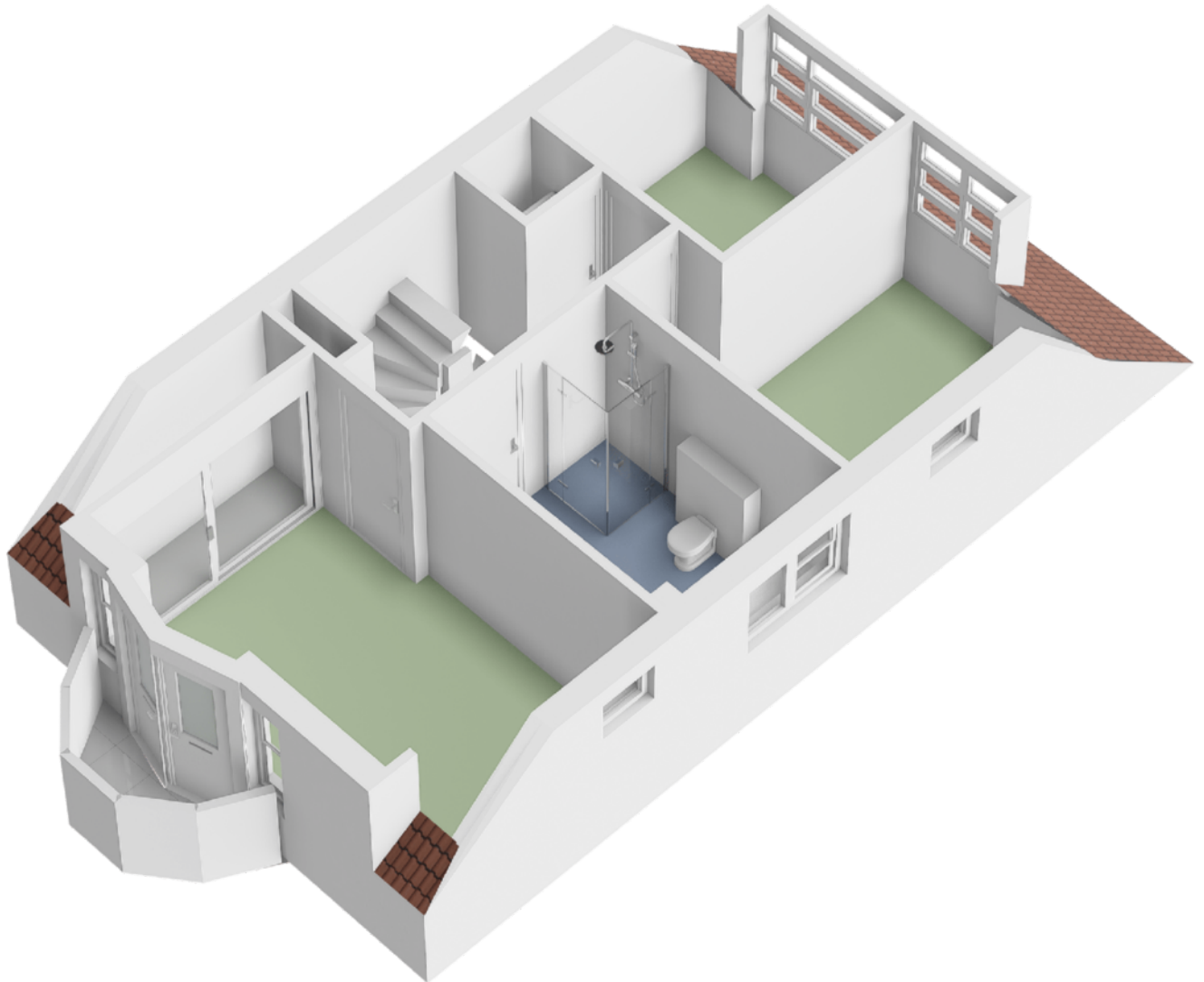


0.65 m 0.83 m

1.88 m



1e verdieping 3D



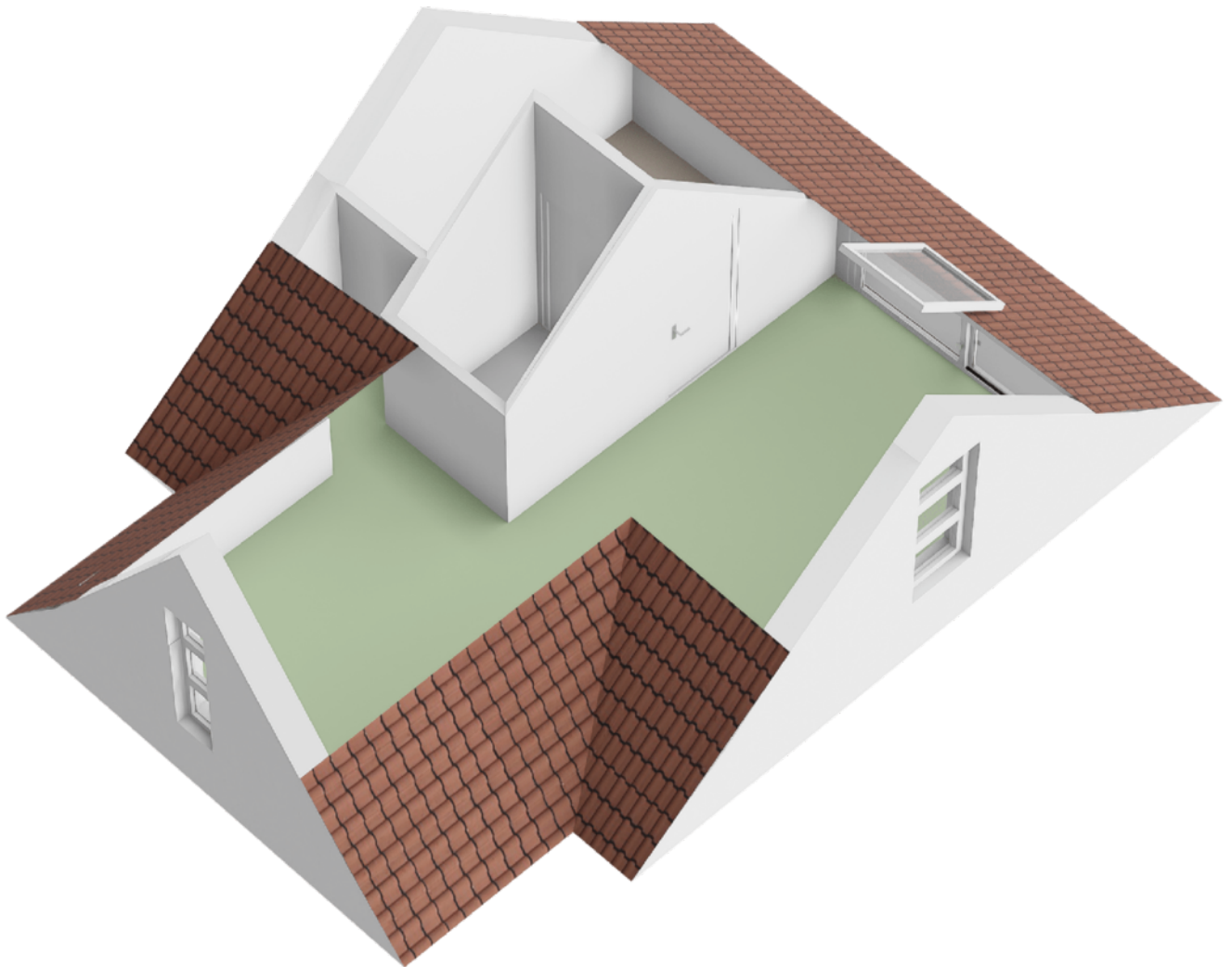


2e verdieping



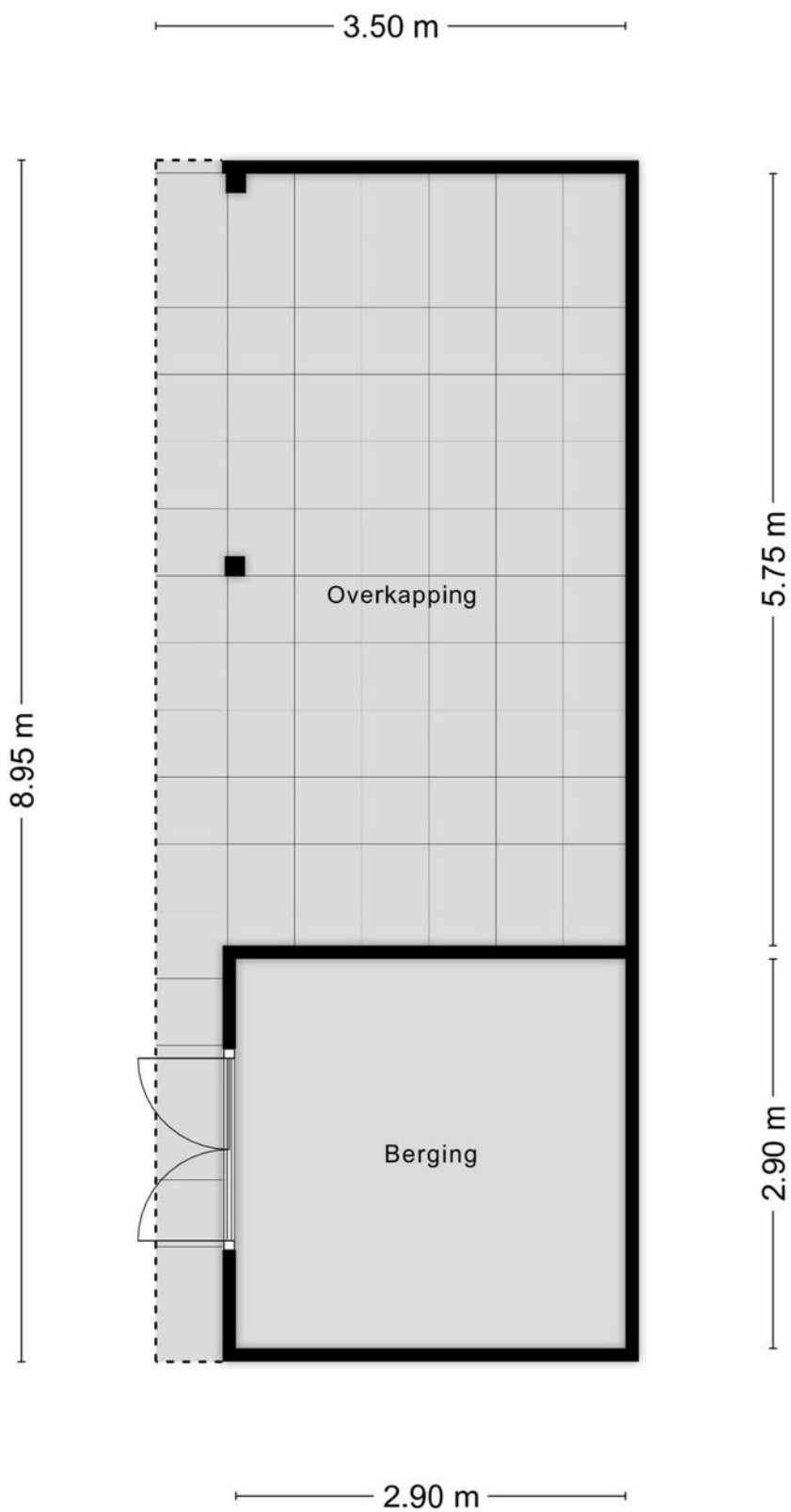


2e verdieping 3D



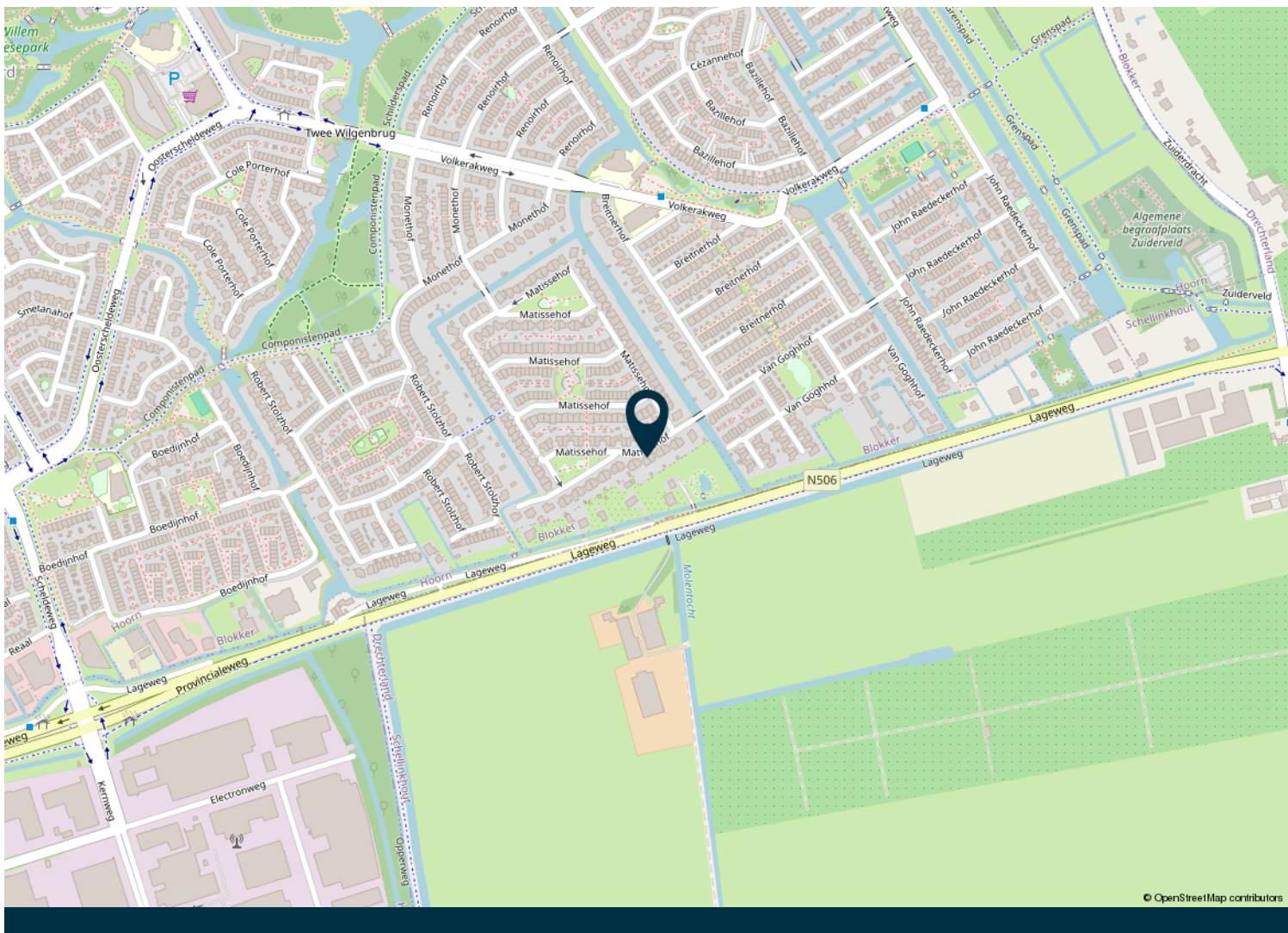
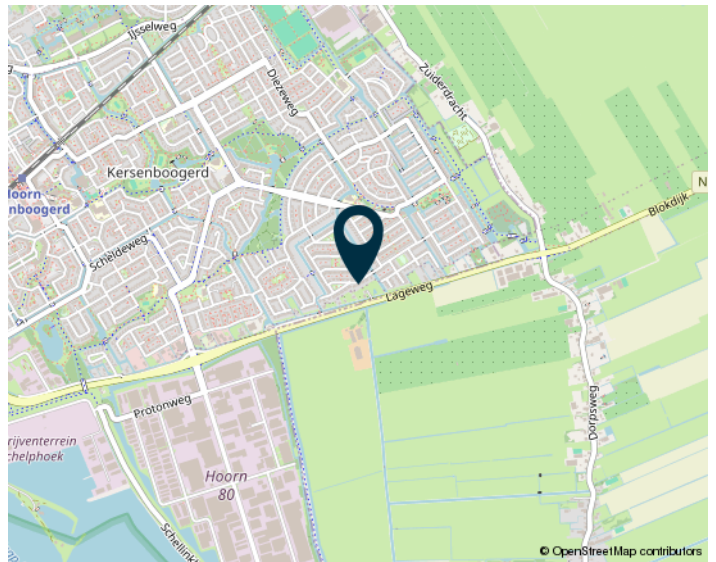
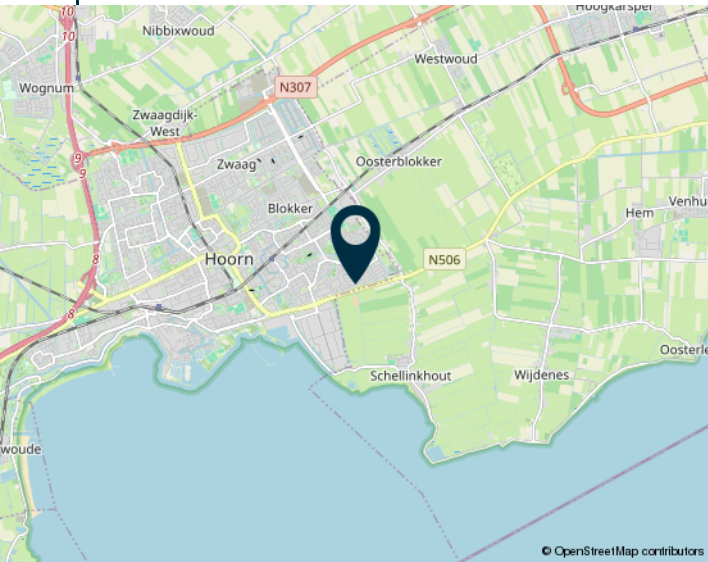


Berging



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 K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6441	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 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	2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2002
Inhoud	-
Gebruiksoppervlakte	-
Externe bergruimte	-
Overige inpandige ruimte	
Perceeloppervlakte	337 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 6441
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	16 x 10 meter
Oriëntatie	Zuid-Oost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas
Verwarmingssysteem	Heteluchtverwarming Brink Elan, 2023
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja
Elektra	10 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, geldig tot 25 mei 2034, registratienummer 308714039

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