



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs

€ 350.000,- k.k.

Houtzaagmolen 119

Hoorn

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



Beschrijving

Locatie, locatie, locatie.....wat een mooie plek om te wonen! Deze goed onderhouden hoekwoning met energielabel A ligt aan de voet van de dijk met zicht op Gemeentegroen en zonder verkeer voor de deur. De woning bevindt zich tevens op loopafstand van het stadsstrand aan het Markermeer, de binnenstad, winkelcentrum en nabij uitvalswegen (A7) en scholen.

De woning heeft een tuingerichte living met de tuin op het westen, eenvoudige keuken, 4 ruime slaapkamers, een royale badkamer, kunststof

kozijnen, 11 zonnepanelen en in 2023 zijn de geïsoleerde gevels opnieuw gevoegd. Kortom, een ruime woning op een prachtplek!

Entree

De voortuin is geheel bestraat met toegang tot de zijentree met keraliet gevelbekleding en kunststof boeideel. De duo voordeur, ook wel boerderijdeur genoemd, bestaat uit 2 delen die los van elkaar geopend kunnen worden. Ideaal bij heel warm weer. Naast de voordeur een buitenkraan.

De kruipruimte bevindt zich achter de voordeur met Tonson

vloerisolatie.

Er is een diepe vaste kast die als garderobekast of extra bergruimte gebruikt kan worden. Het toilet heeft licht betegelde wanden en dito vloer, er is een wandcloset, hoekfonteintje, elektrische verwarmingselement en een klapraam met kunststof kozijn. De ruime hal heeft een tegelvloer en een paneeldeur met facet geslepen glas geeft toegang tot de living.

Living

Royale tuingerichte living waar de tegelvloer vanuit de hal is doorgelegd. De wanden zijn deels behangen en voorzien van steenstrips en het plafond is gestuukt. Ook de living heeft veel lichtinval mede vanwege het zijraam, uitgevoerd in een kunststof kozijn met een draai/kiepfunctie en hor alsmede het grote raam naast de schuifpui met een ventilatierooster. De ruime tussenhal kan desgewenst worden weggehaald waardoor u meer ruimte in de living krijgt. In de tussenhal is een diepe trapkast en de trapopgang naar de slaapverdieping.

Keuken

Vanuit de keuken heeft u zicht op veel Gemeentegroen en de dijk. Er is hier veel lichtinval vanwege een grote raampartij met kunststof kozijn en ventilatierooster. De gedateerde maar nette keuken is in een hoekopstelling geplaatst met veel kastruimte en bovenkastjes met bladverlichting. Veel werkblad met 1½ spoelbak en diverse inbouwapparatuur, zoals: een 4 pits gaskomfoor, de oven is defect, afzuigkap in de schouw, tafelmodel koelkast en de magnetron die is weggewerkt in de achterwand.

Tuin

Zonnig gelegen tuin op het westen met veel privacy. De tuin met een achterom is geheel bestraat dus vrijwel geen onderhoud, wat betekent dat u gelijk van het zonnetje kan genieten als die zich laat zien. Vanwege de gunstige ligging is de zon vrijwel de hele dag aanwezig in deze tuin.

Wordt het te warm, dan kunt u het elektrisch te bedienen zonnenscherm uitzetten. Met zicht op veel groen en de dijk is het een feest om in deze tuin te zitten. Achterin de tuin staat een stenen en geïsoleerde berging met verlichting, stopcontacten en een wegzetdortje.

1e Verdieping

Overloop met zeil op de betonnen verdiepingvloer. 1e Slaapkamer achterzijde – de ruime kamer heeft een laminaatvloer, de wanden zijn behangen, een zijraam in een kunststof kozijn heeft vrij zicht op de dijk en een dakraam in de schuine wand. 2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met een groot dakraam, laminaatvloer en de wanden zijn behangen. Oorspronkelijk was er één grote kamer aan de achterzijde waar een wand tussen is geplaatst waardoor er nu evengoed 2 ruime kamers zijn. 3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, laminaatvloer, een draai/kiepdeur met hor in kunststof uitgevoerd en een groot zijraam.

Badkamer

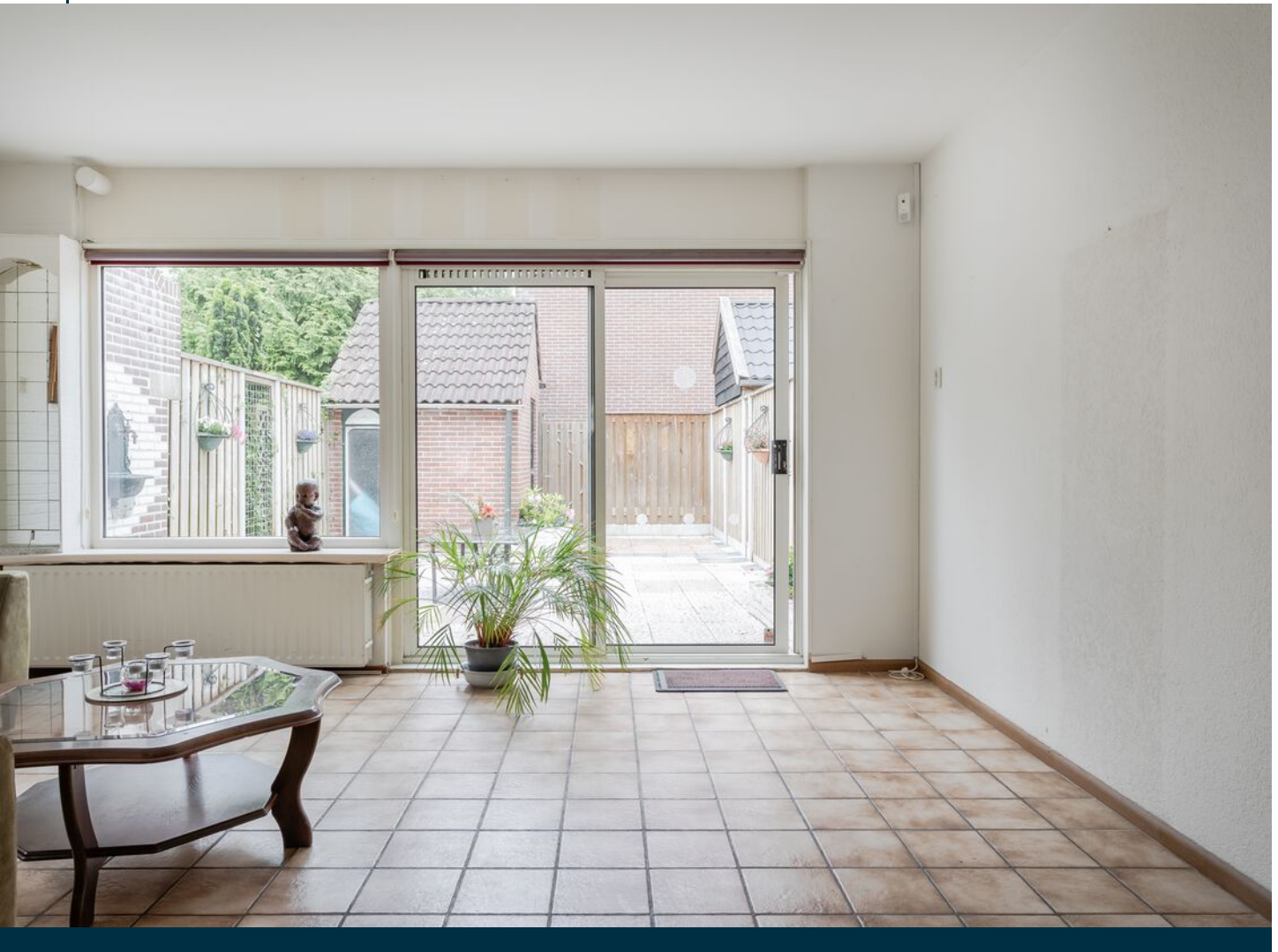
Royale badkamer met licht betegelde wanden en vloer. Lichtinval en natuurlijke ventilatie middels een raam in een kunststof kozijn met een ventilatierooster. Naast de douchehoek treft u hier een designradiator, wastafel met kolom en plateau, spiegel met verlichting en een 2e wandcloset. Er is ook een wasmachineaansluiting in de badkamer.

2e Verdieping

Open vaste trap naar de verdieping met een betonnen verdiepingvloer. Er ligt een laminaatvloer en de wanden zijn behangen. Op de voorzolder is bergruimte achter het knieschot, een draai/kiepraam met hor in kunststof kozijn en een grote berging met de cv installatie, centraal afzuigstelsel, plek voor de wasmachine en ook hier bergruimte achter het knieschot. 4e Slaapkamer – royale kamer waar een laminaatvloer is gelegd, bergruimte achter het knieschot, raampartij met kunststof kozijn voorzien van een draai/kiepraam en 2 vaste ramen (het is hier ook mogelijk om een dakkapel te plaatsen voor nog meer ruimte) met zicht op het Markermeer en het wandelgebied langs de dijk. Het plafond is bekleed met kunststof schrootjes.

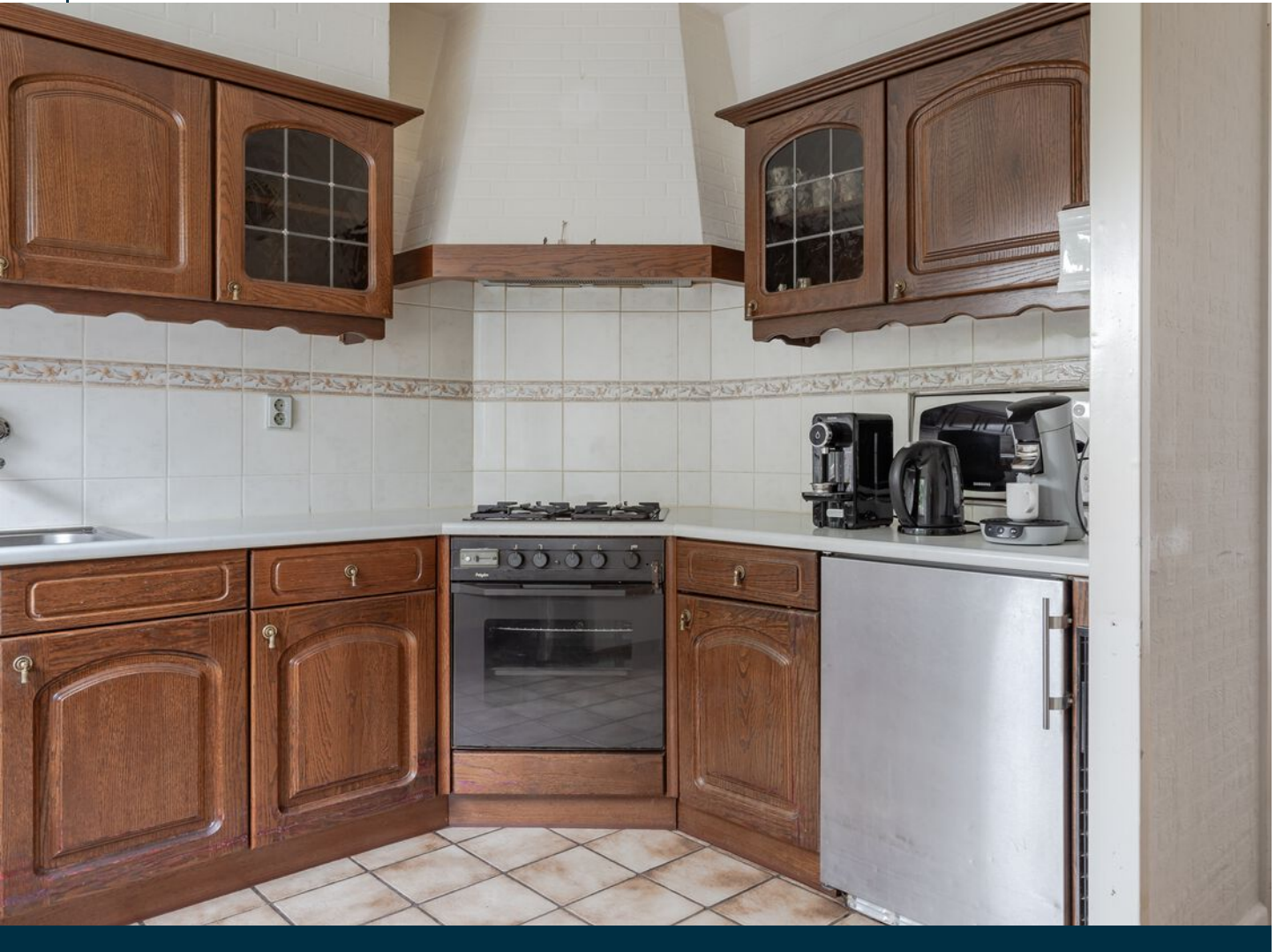
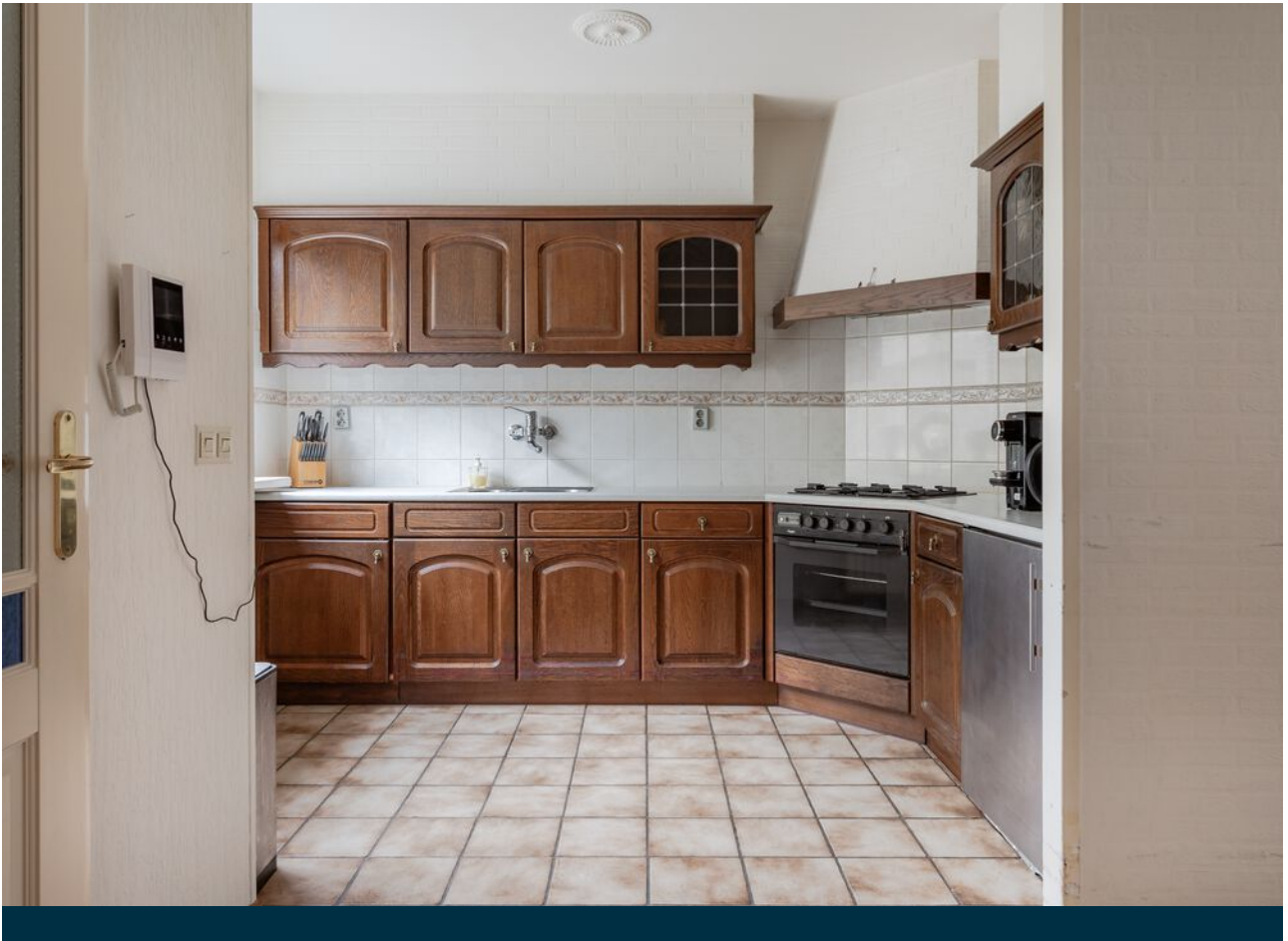
Bijzonderheden:

- NIET BEWONERS CLAUSULE
- 11 Zonnepanelen in 2022 in eigendom geplaatst, zit nog garantie op tot april 2047
- Geen verkeer voor de deur
- In 2019 zijn de kunststof kozijnen met dubbel glas geplaatst
- Stadsstrand en Markermeer op loopafstand achter de dijk
- In 2020 zijn de gevels geïsoleerd, materiaal onbekend
- In 2021 zijn de dakgoten vernieuwd met aluminium
- In 2021 is de schoorsteen opnieuw bekleed
- In 2023 zijn de gevels opnieuw gevoegd
- Betonnen verdiepingvloeren



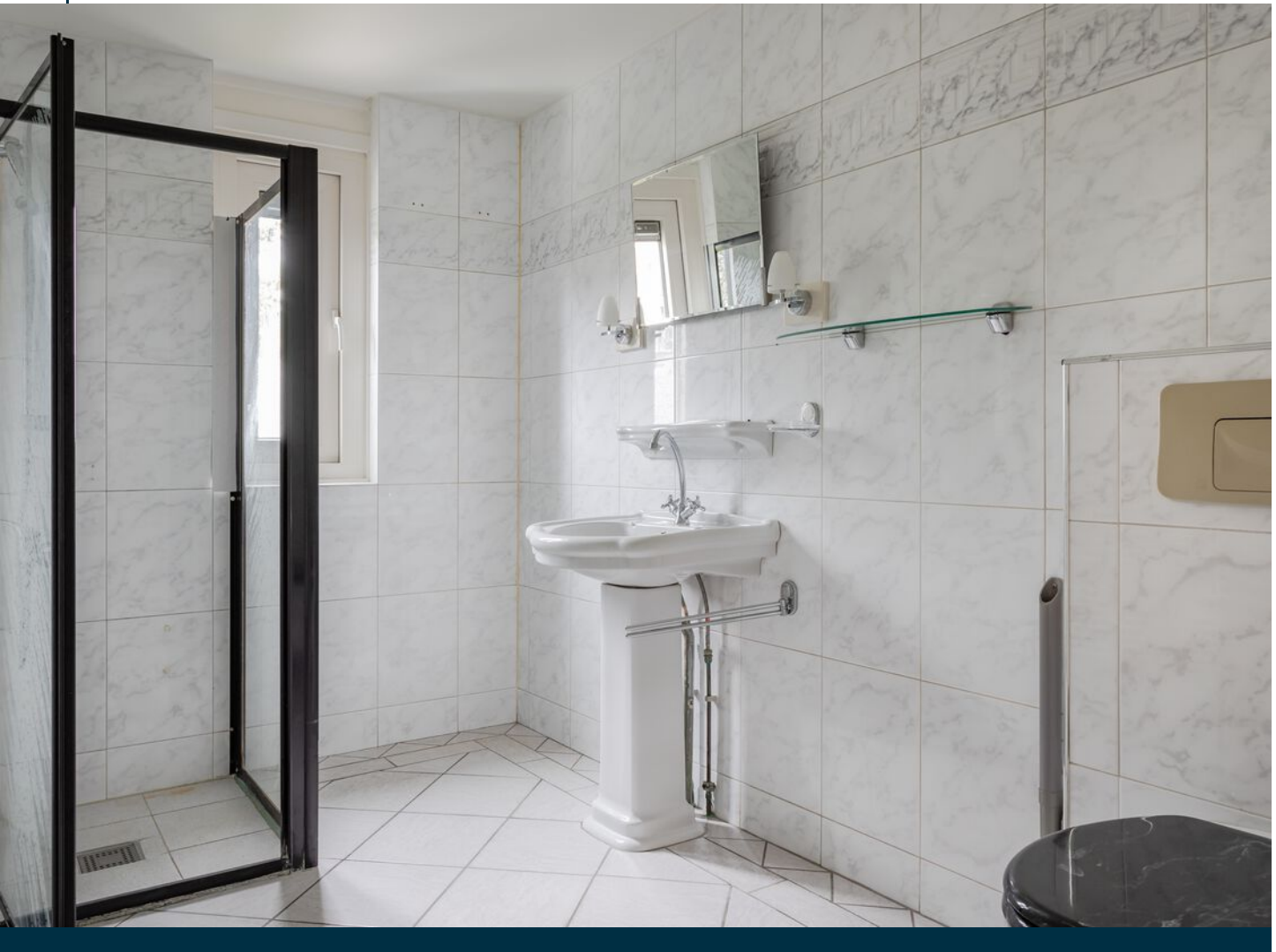
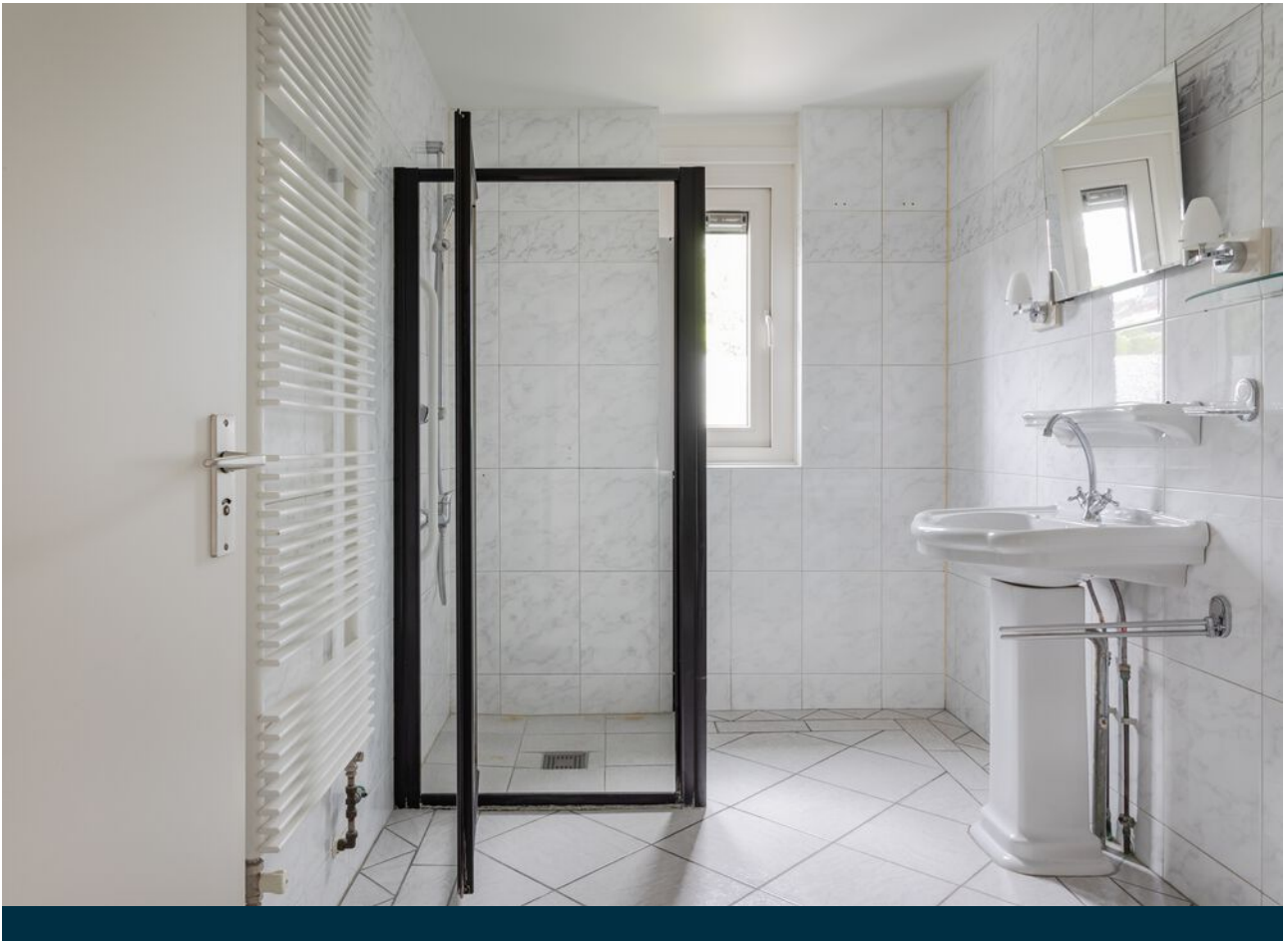


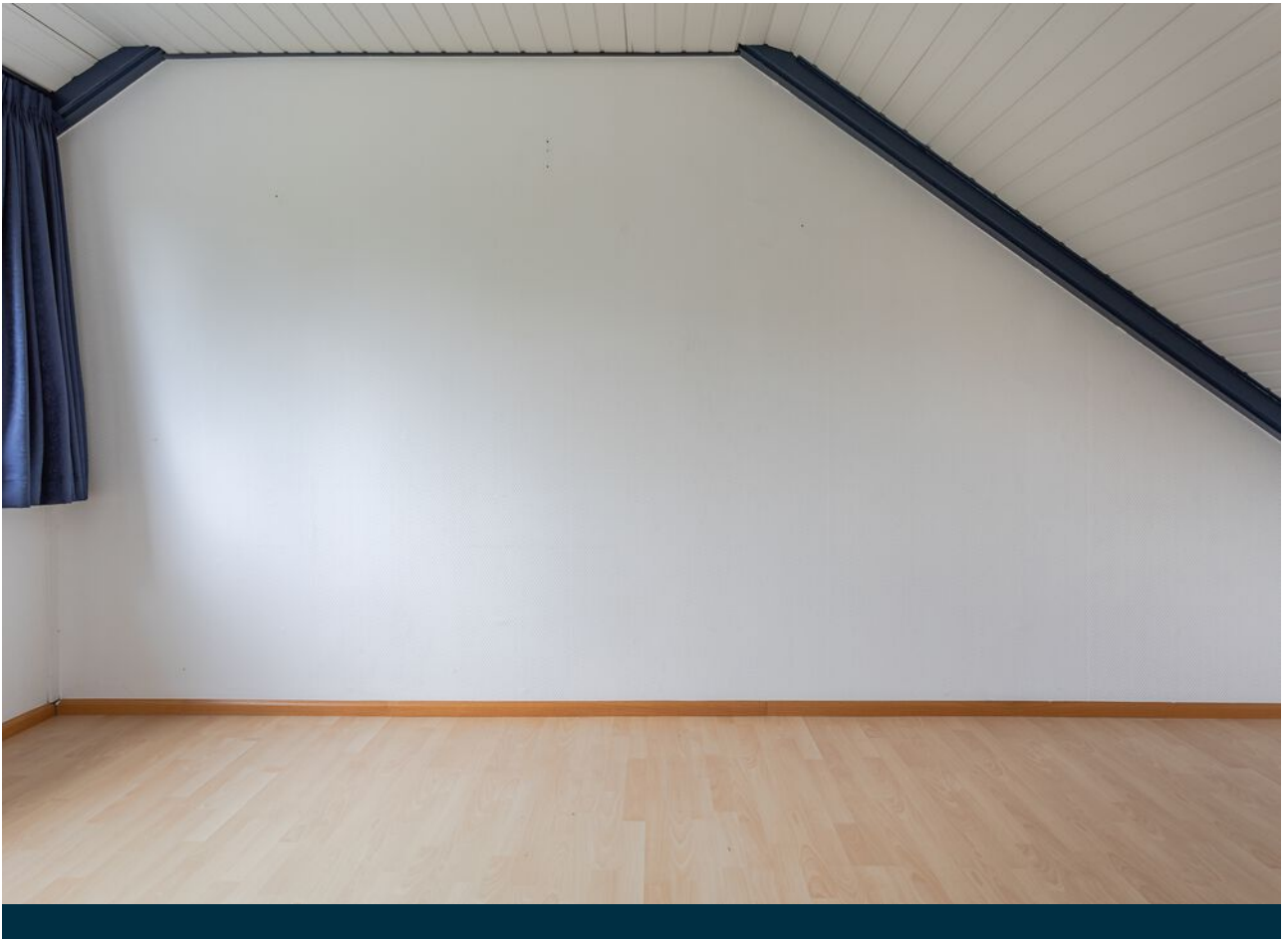






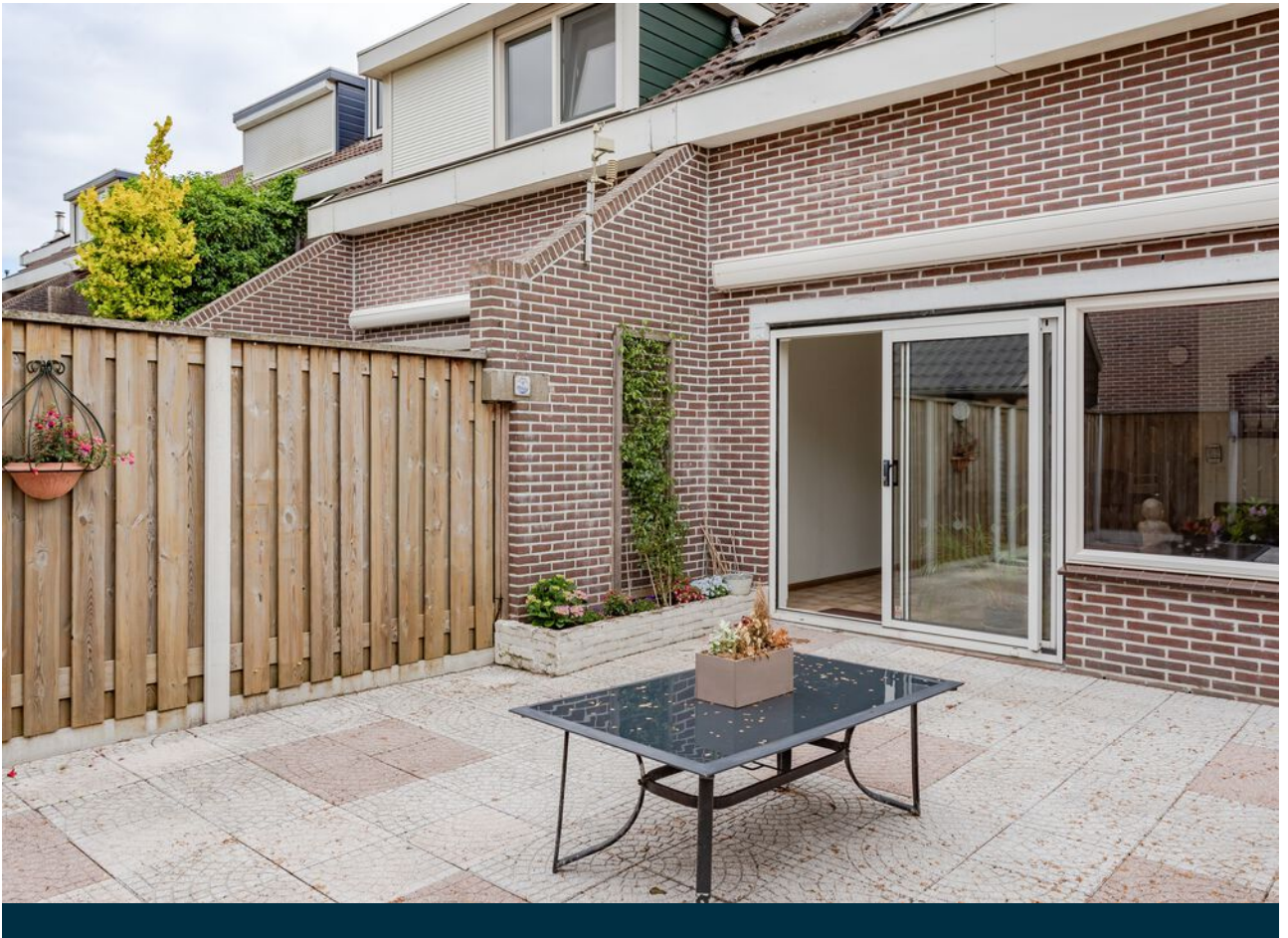


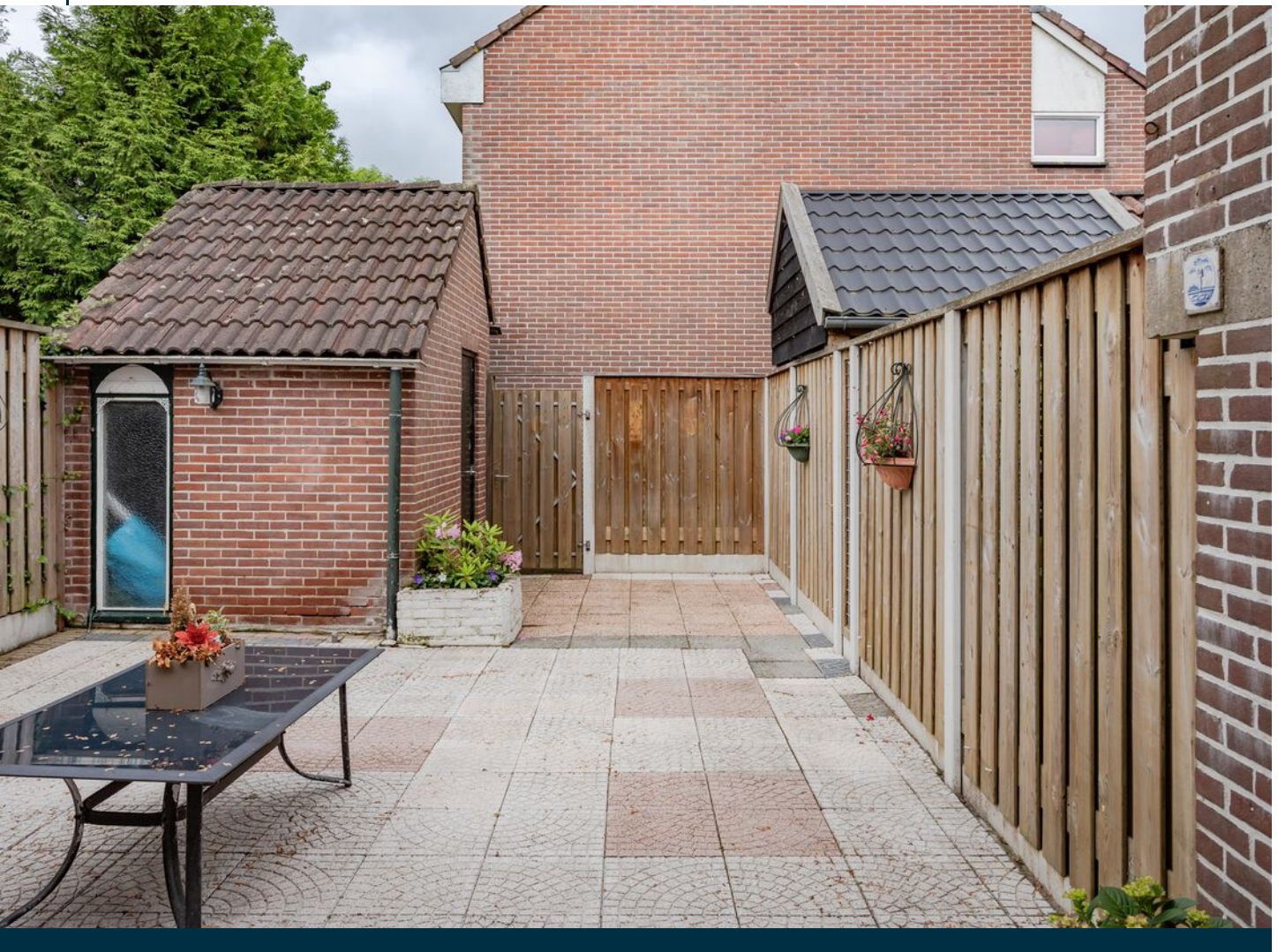
















Begane grond



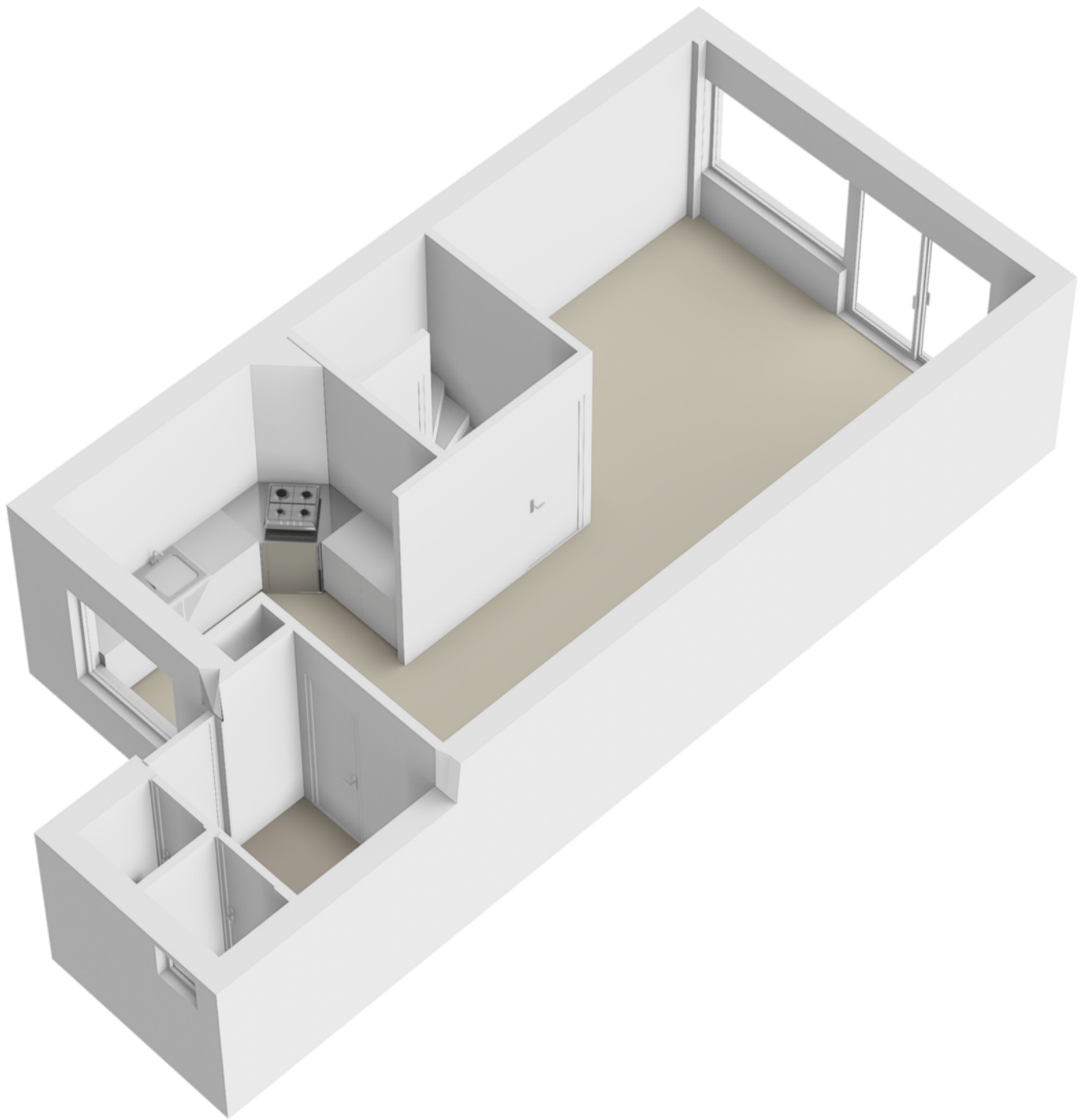


Begane grond met tuin





Begane grond 3D



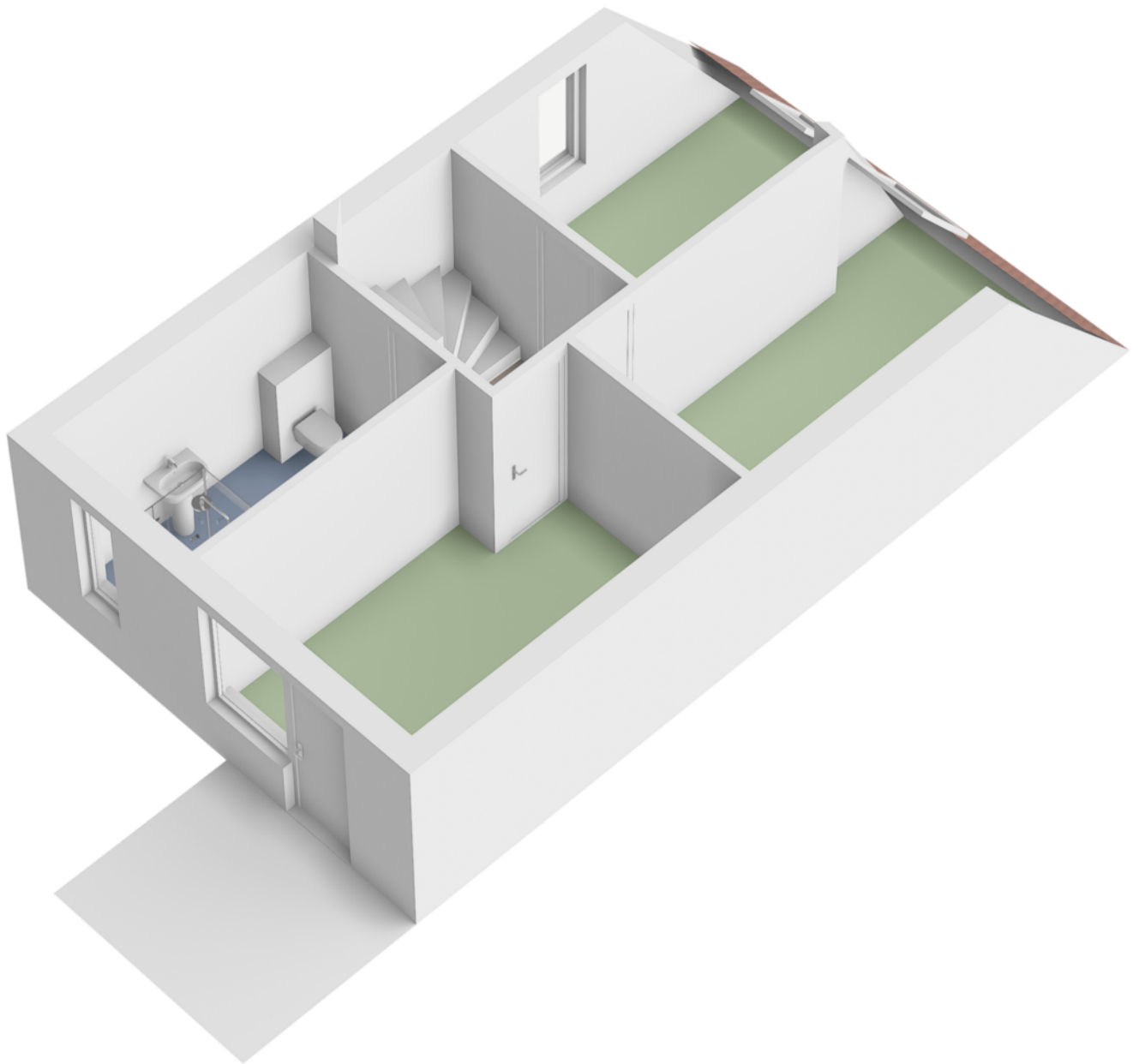


1e verdieping



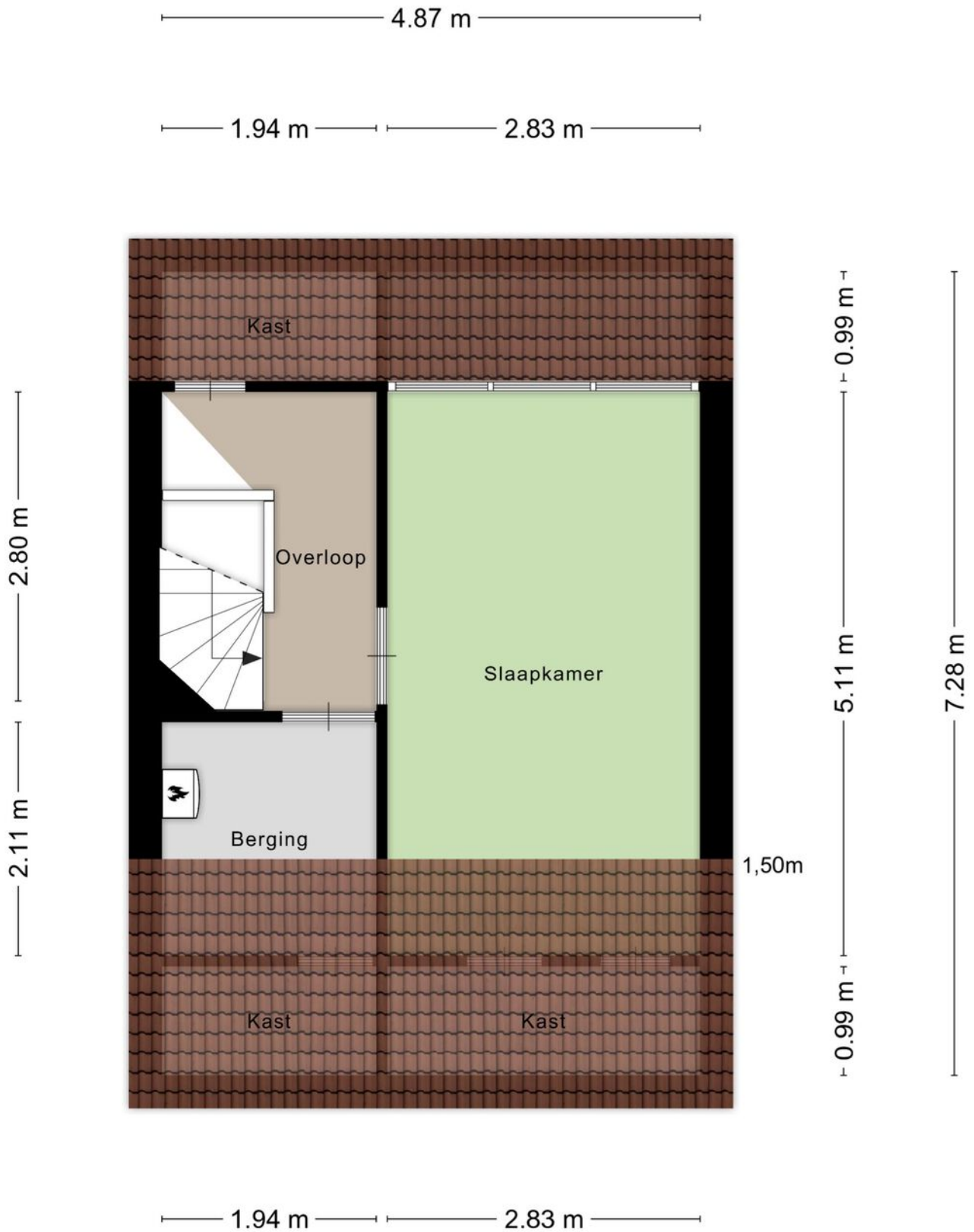


1e verdieping 3D



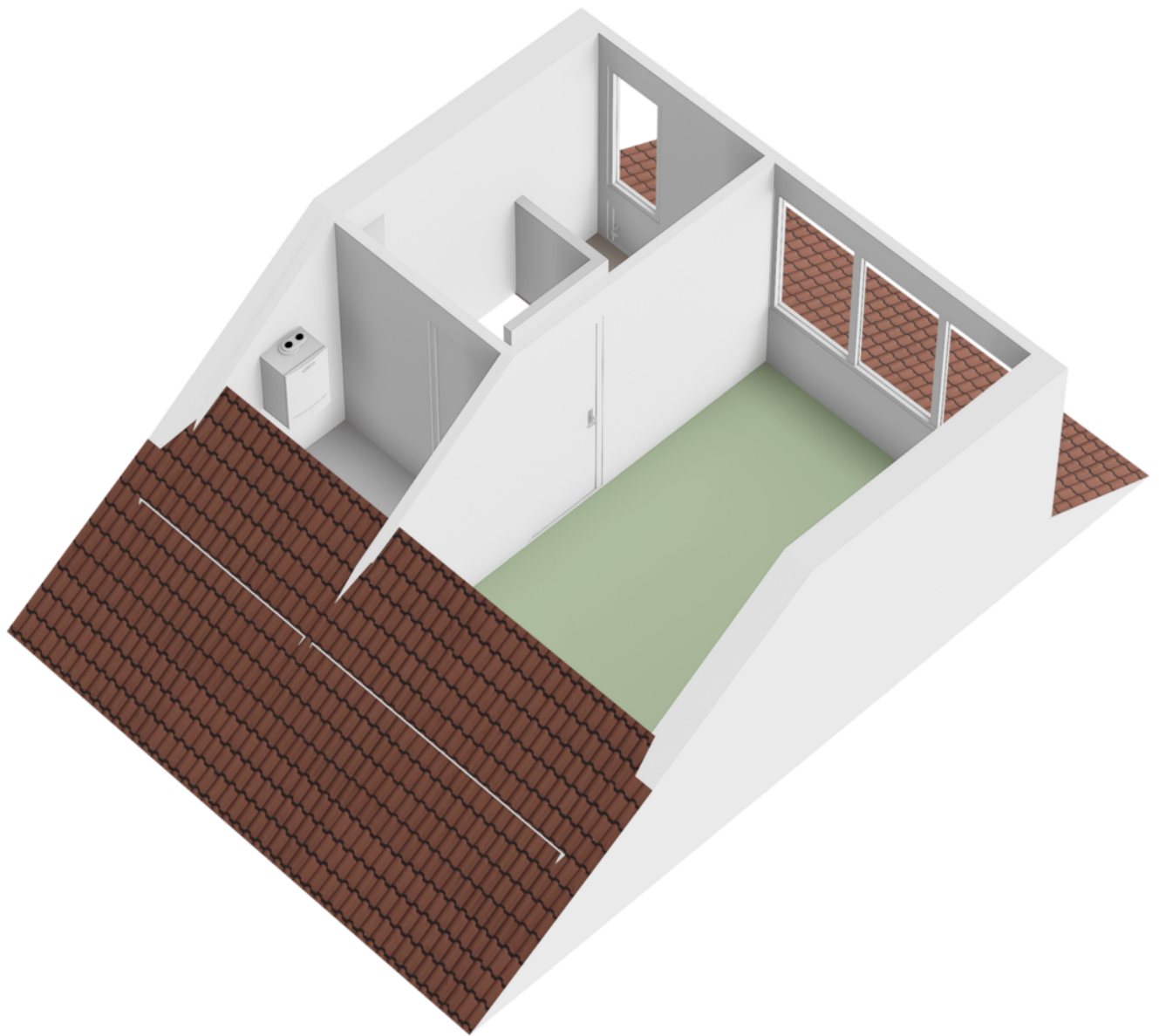


2e verdieping





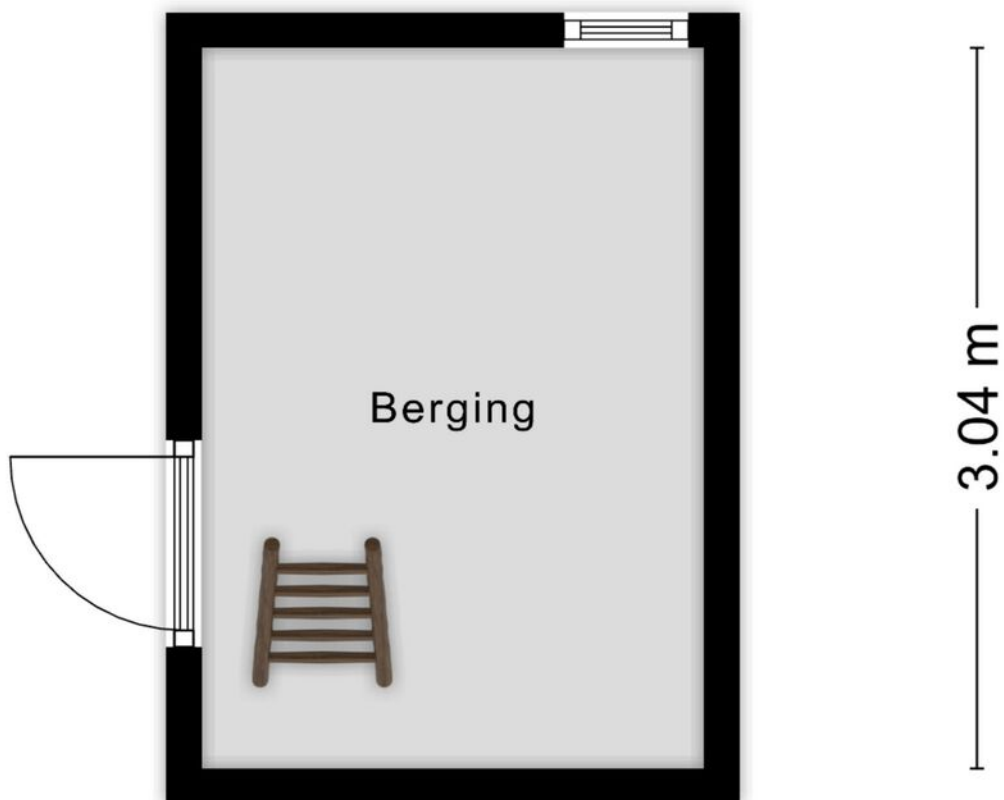
2e verdieping 3D





Berging

2.12 m



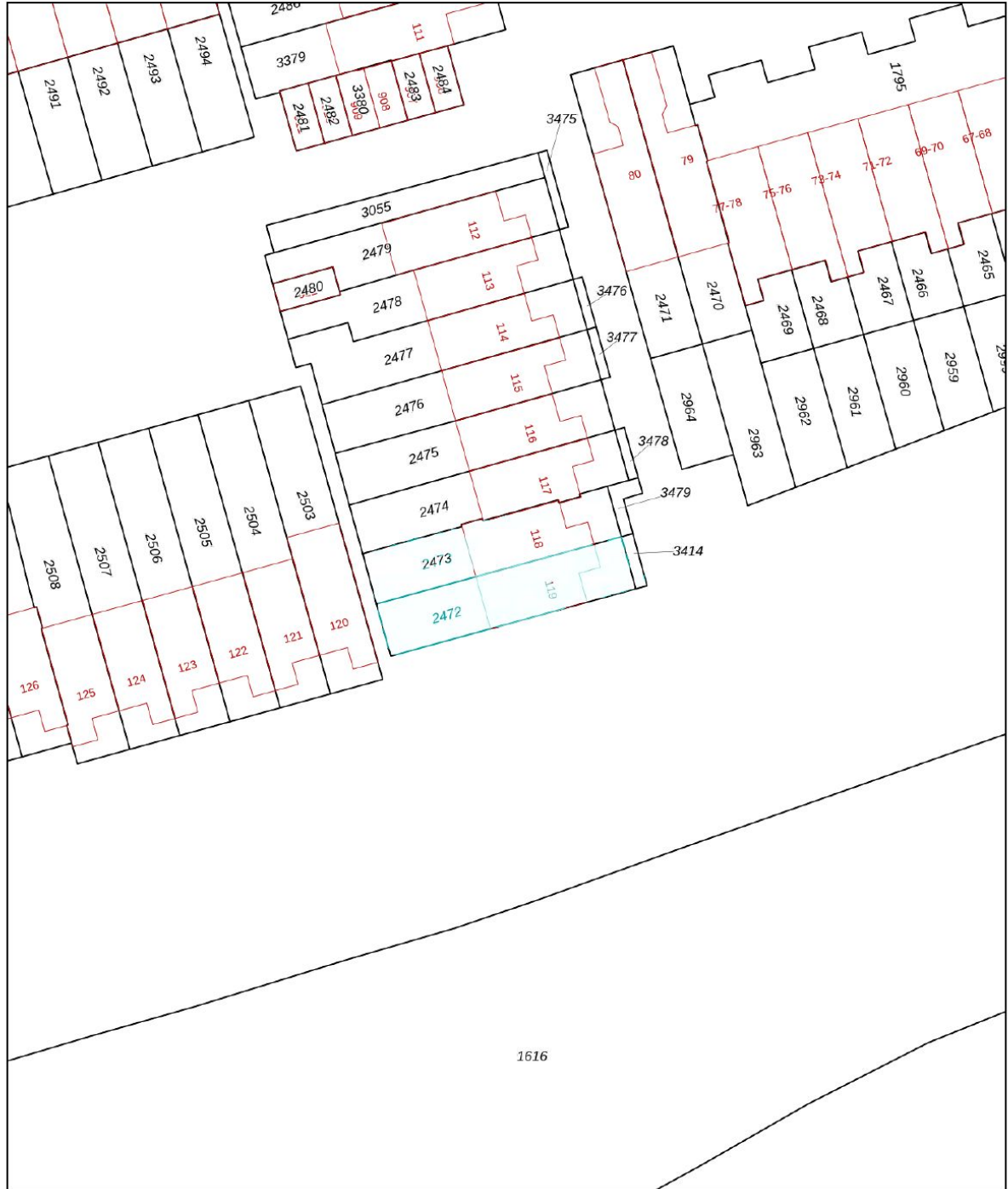
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

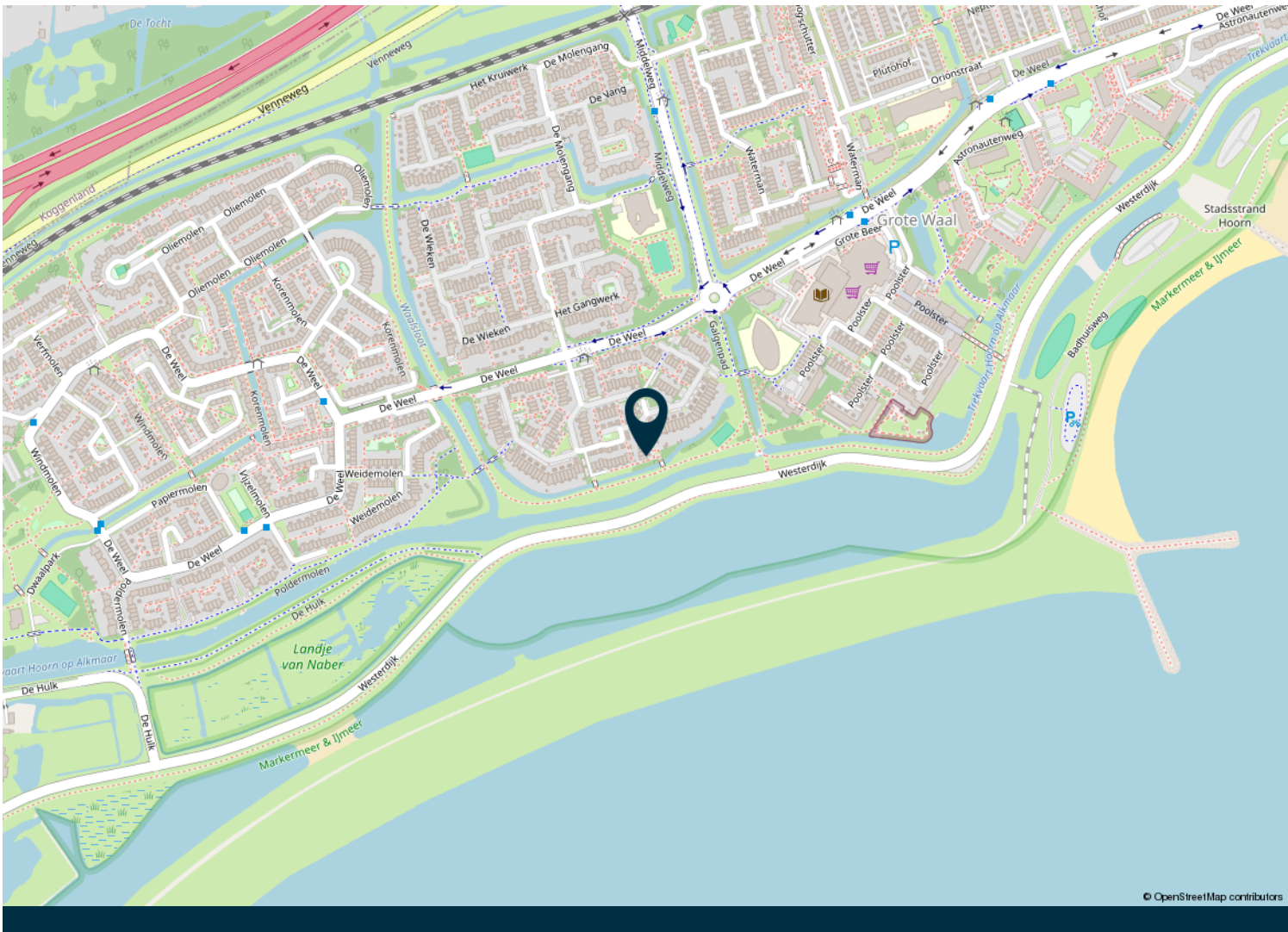
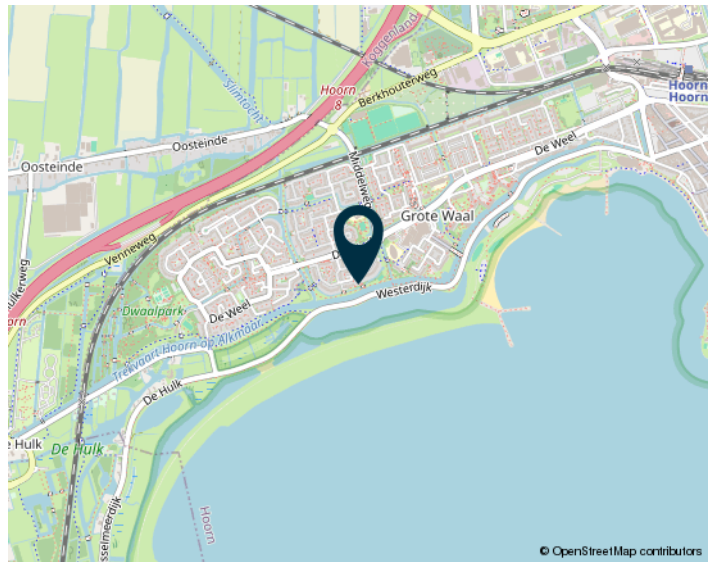
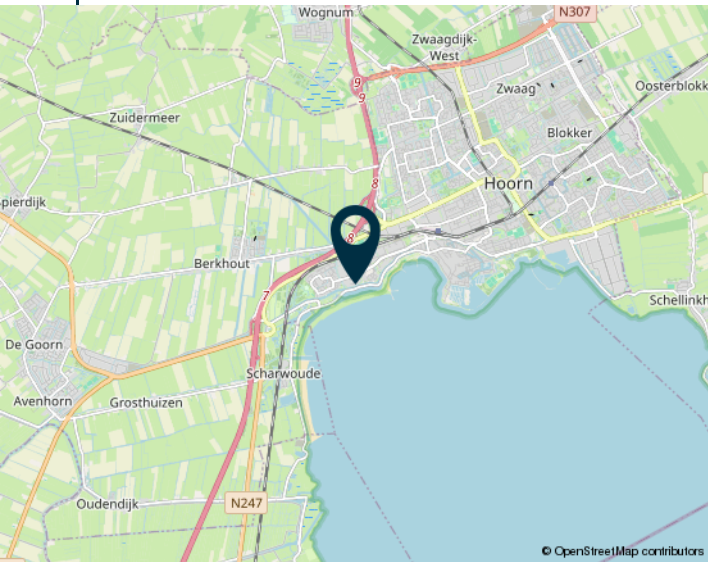
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2472	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 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.

Locatie

op de kaart





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1979
Inhoud	400 m ³
Gebruiksoppervlakte	113 m ²
Externe bergruimte	6.40 m ²
Perceeloppervlakte	138 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie C, nummers 2472 en 3414, grootte 132 m ² en 6 m ²
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	10 x 5 meter
Oriëntatie	West
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Vrijstaande stenen berging
Energie label informatie	
CV ketel	ATAG
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2007
Combiketel	Ja
Elektra	8 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 249258481, geldig tot 23 mei 2034

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