



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij

Vraagprijs
€ 1.065.000,- k.k.

Koewijzend 26 b
Blokker

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



Beschrijving

Heerlijk ruime en lichte vrijstaande woning gelegen op een uniek en zeer ruim perceel (933 m²) met een fantastische tuin met meerdere terrassen, een prachtige veranda, verwarmd zwembad en een heerlijk tuinhuis om te chillen.

De eerste verdieping is voorzien van 4 ruime slaapkamers (met de mogelijkheid om nog een 5e kamer bij te bouwen) en op de tweede verdieping zijn nog 2 gezellige kamertjes gelegen. Kortom: aan ruimte geen gebrek, zowel binnen als buiten, en dat op een unieke plek!

We nodigen u graag uit om zelf de charme te ervaren van deze bijzondere woning, een perfecte mix van modern comfort en tijdloze elegantie en gesitueerd op een aantrekkelijk gelegen perceel van maar liefs 933 m². Gelegen aan fraaie lintbebouwing met charmante bruggetjes op slechts 10 fietsminuten van de gezellige binnenstad van Hoorn en 35 autominuten van Amsterdam.

De woning is onder architectuur gebouwd en gelegen op een mooie en zeer ruime kavel met maximale privacy aan de achterzijde en blijvend vrij uitzicht aan de voorzijde. Een droom die werkelijk wordt voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en ontspanning. Tegelijkertijd heel centraal gelegen met scholen, sportverenigingen, winkelvoorzieningen en natuurpark MAK Blokweer op loopafstand. Openbaar vervoer en ontsluitingswegen zijn aanwezig in de nabije omgeving. Graag vertellen wij u meer over deze buitenkans.

U betreedt het perceel via een ruime oprit, waar plek is voor meerdere auto's, achter het elektrisch te bedienen hek. In de diepe voortuin, deels gelegen aan het water, staan meerdere fruitbomen voor uw eigen oogst: peren, appels en walnoten. Voor de fietsen is er plek in een open schuur naast de woning. Via de poort (die af te sluiten is) kunt u ook langs de woning doorlopen naar de fantastische achtertuin die een waar paradijs is! Maar daarover later meer...

De woning

Via een overdekte entree heeft u toegang tot de woning. In de hal, met lichte vloertegels en vloerverwarming, treft u de trapopgang, meterkast, toilet en een handige trapkast voor extra opslagruimte.

Woonkamer

Vanuit de hal heeft u toegang tot de heerlijk ruime en lichte woonkamer. Een uitnodigende en gezellige living waar u een gevoel van ruimte en licht ervaart omgeven door het groen van de prachtige tuin. Door de vele raampartijen, voorzien van natuurstenen vensterbanken, is de living een oase van licht. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en op de vloer is massief Canadees grenenhout gelegd. In deze kamer is ook een sfeervolle open haard met een moderne liftdeur en natuurstenen plateau, waarbij geïntegreerde nissen de mogelijkheid geven om kunst of boeken te plaatsen.

Veranda

Via de ruime eethoek, gelegen naast de open keuken, bieden schuifdeuren (voorzien van een

plissé hor) toegang tot de prachtige, overdekte veranda. Deze kan worden gezien als een verlengstuk van de living en hier kunt u, van het vroege voorjaar tot de winter, in alle rust ontspannen, eten en genieten van het uitzicht op de fraai aangelegde tuin met enorm veel privacy! In de veranda zijn Portugese vloertegels gelegd, er is volop plek voor een eettafel en een lounge-set en er is verlichting aangebracht in het overstek.

Keuken

De lichte, moderne en compleet uitgeruste keuken, geplaatst in een hoekopstelling, is een plek waar culinaire creativiteit tot leven kan komen. Met hoogwaardige apparatuur, sfeervolle Portugese wandtegels en –opnieuw- veel ruimte is koken hier een groot plezier. De keuken is voorzien van een inductie kookplaat, ltho afzuigkap, vaatwasser, koel/vriescombinatie, heteluchtoven met magnetron en een separate stoomoven en zeer veel kastruimte. De keuken is, net als de hal, voorzien van vloerverwarming.

Bijkeuken

Vanuit de keuken komt u via een deur uit in de separate en praktische bijkeuken. Ook hier treft u een zee aan ruimte voor opslag en de opstelling van wasmachine/droger en een handige een vaste kast met louvredeuren. Vanuit de bijkeuken kunt u ook de achtertuin bereiken via een tuindeur.

Kantoorruimte

Grenzend aan de bijkeuken bevindt zich een veelzijdige kantoorruimte, ook geschikt als chillruimte of zelfs als slaapkamer. Ideaal voor werk of ontspanning. Deze veelzijdige kamer is met licht laminaat gelegd, mooi afgewerkt met inbouwspots en designradiator en biedt wederom uitzicht op de prachtige tuin.

Garage

Via een schuifdeur heeft u toegang tot de garage waar mogelijk zelfs een badkamer gerealiseerd kan worden. De garage heeft elektrisch te bedienen openslaande deuren. Doordat de ruimte is gesplitst van de kantoorruimte kan er nog wel een kleine auto staan.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vindt u vier ruime slaapkamers, een separaat toilet, een handige bergkast en een moderne en comfortabele badkamer. Op de gehele verdieping is licht laminaat met brede vloerdelen gelegd en alle slaapkamers zijn voorzien van horren, zodat u ook zomers heerlijk met een open raam kunt slapen.

Badkamer

De ruime badkamer is mooi afgewerkt en voorzien van een grote inloopdouche met glazen douchewand, dubbele wasbak met 2 kranen, wandmeubel en duo ligbad. In de badkamer is vloerverwarming aanwezig en ook een designradiator. Ook hier kan het raam geopend worden voor natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

Via een vaste steile trap bereikt u de tweede verdieping. Hier vindt u de 5e en de 6e kamer. Deze gezellige kamers zijn iets kleiner, maar bieden onverwacht veel bergruimte (onder andere achter de knieschotten aan beide zijnen). Lichtinval (en natuurlijke ventilatie) is afkomstig via Velux dakramen en speelse ronde ramen. De overloop tussen beide kamers biedt eveneens veel bergruimte en een kast voor de cv installatie. De gehele tweede verdieping is geheel voorzien van vloerbedekking.

De tuin

Zoals beloofd; de tuin rondom de woning is een waar paradijs. De gezellige en zonnig gelegen achtertuin, met daarin een verwarmd zwembad, heeft een diepte van maar liefst 36 meter. De privacy die u hier ervaart is ongeëvenaard. Hier kunt u heerlijk een duik nemen in uw eigen zwembad, heerlijk hangen in een hangmat of BBQ-en bij de overdekte kapschuur met fijne chill-plek en separate binnenruimte. Deze tuin heeft meerdere terrassen zodat u op de hele dag in de zon of in de schaduw kunt relaxen. In het bijzonder noemen we graag het terras aan het water met een prachtig vrij uitzicht. Hier kunt u heerlijk van het avondzonnetje genieten en vaart u met een bootje zo het unieke natuurpark "Mak Blokweer" in.

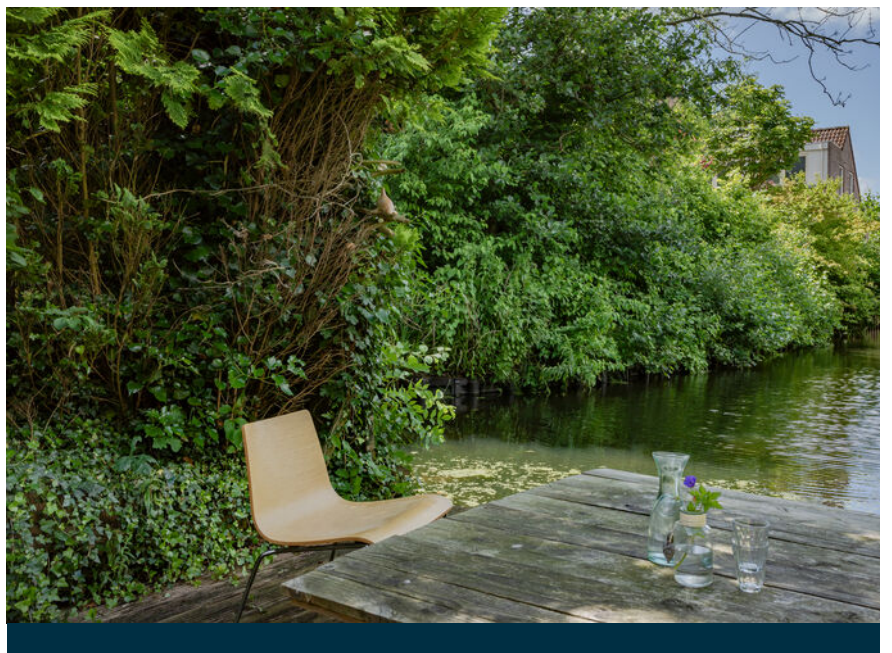
Verder is het goed te benoemen voor de achtertuin: • Grote houten berging (2023) met openslaande deuren met apparatuur voor het zwembad waar recent een gloednieuwe circulatiepomp is geplaatst • Verwarmd zwembad met een afmeting van ca. 8x3 meter en 1.5 meter diep met zowel een zomer- als winter afdekzeil • Grote kapschuur (2023) met openslaande deuren naar een chill ruimte met een houten vloer en aansluitend een zitkuil met verlichting in de treden • Fruitbomen • De hele dag zon of desgewenst schaduw

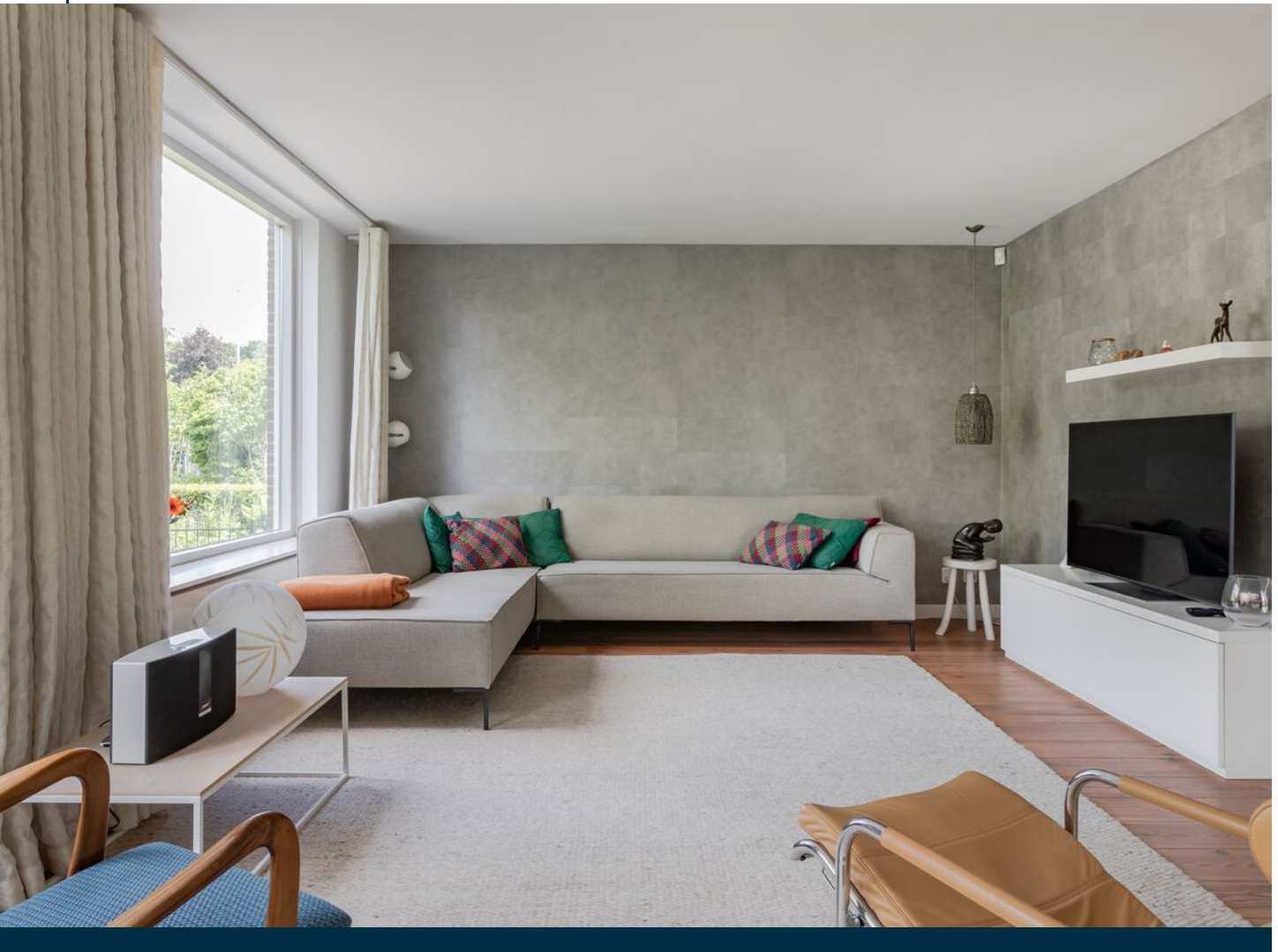
Kortom, een prachtige en ruime vrijstaande woning met een fantastische tuin, gelegen op een unieke locatie. Met een riant perceel van 933m2 en een fraaie en royale tuin rondom, kan dit zomaar eens uw droomhuis zijn!

Bijzonderheden:

- Schilderwerk buitenom mei 2024 door de schilder
- Bouwtekeningen gereed om op de 1ste verdieping een 5e ruime kamer te realiseren.
- Kettingbeding - Het is koper verboden in of op het verkochte een transport- en/of expeditiebedrijf en/of een handel in bouwmaterialen







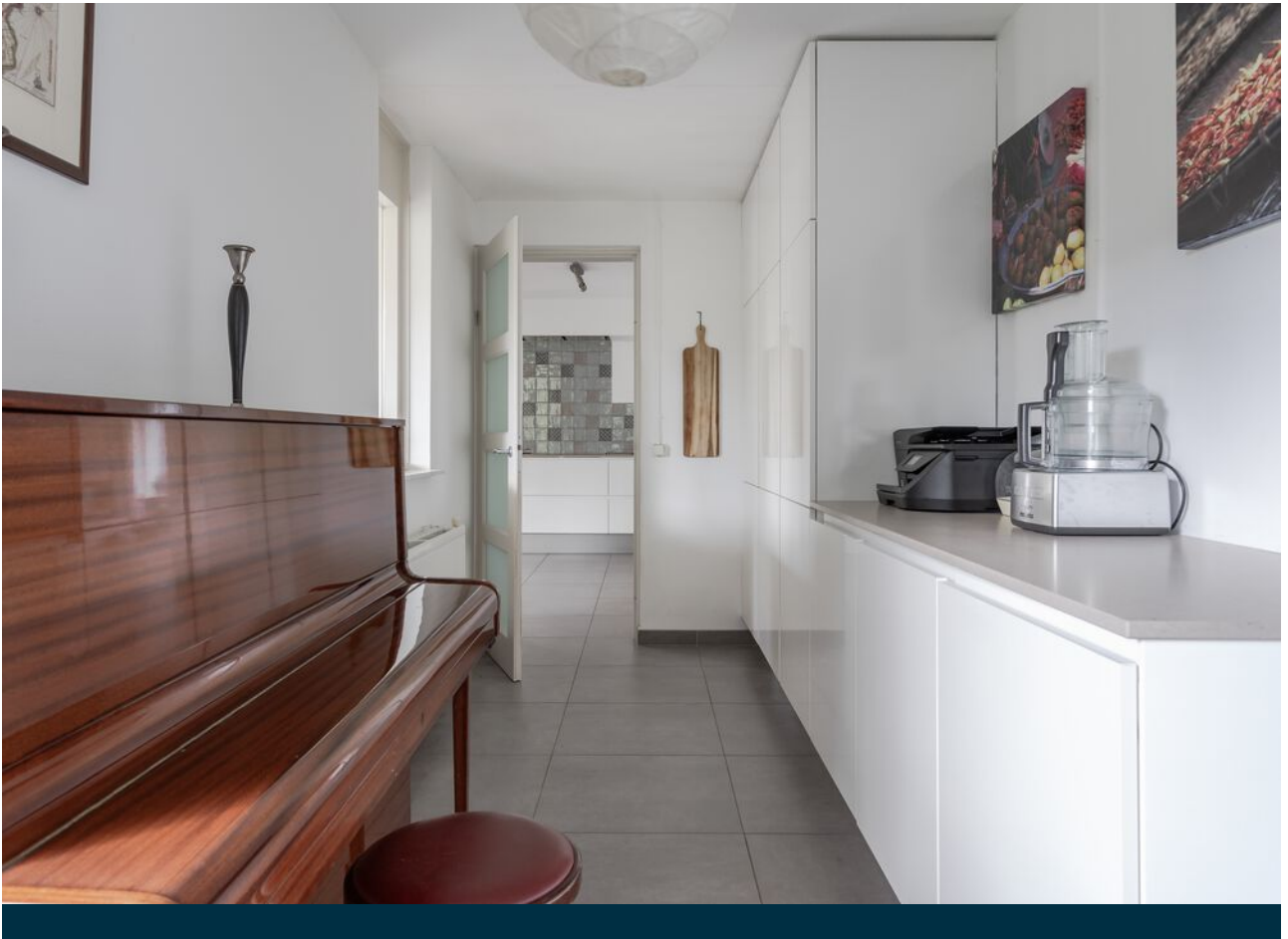








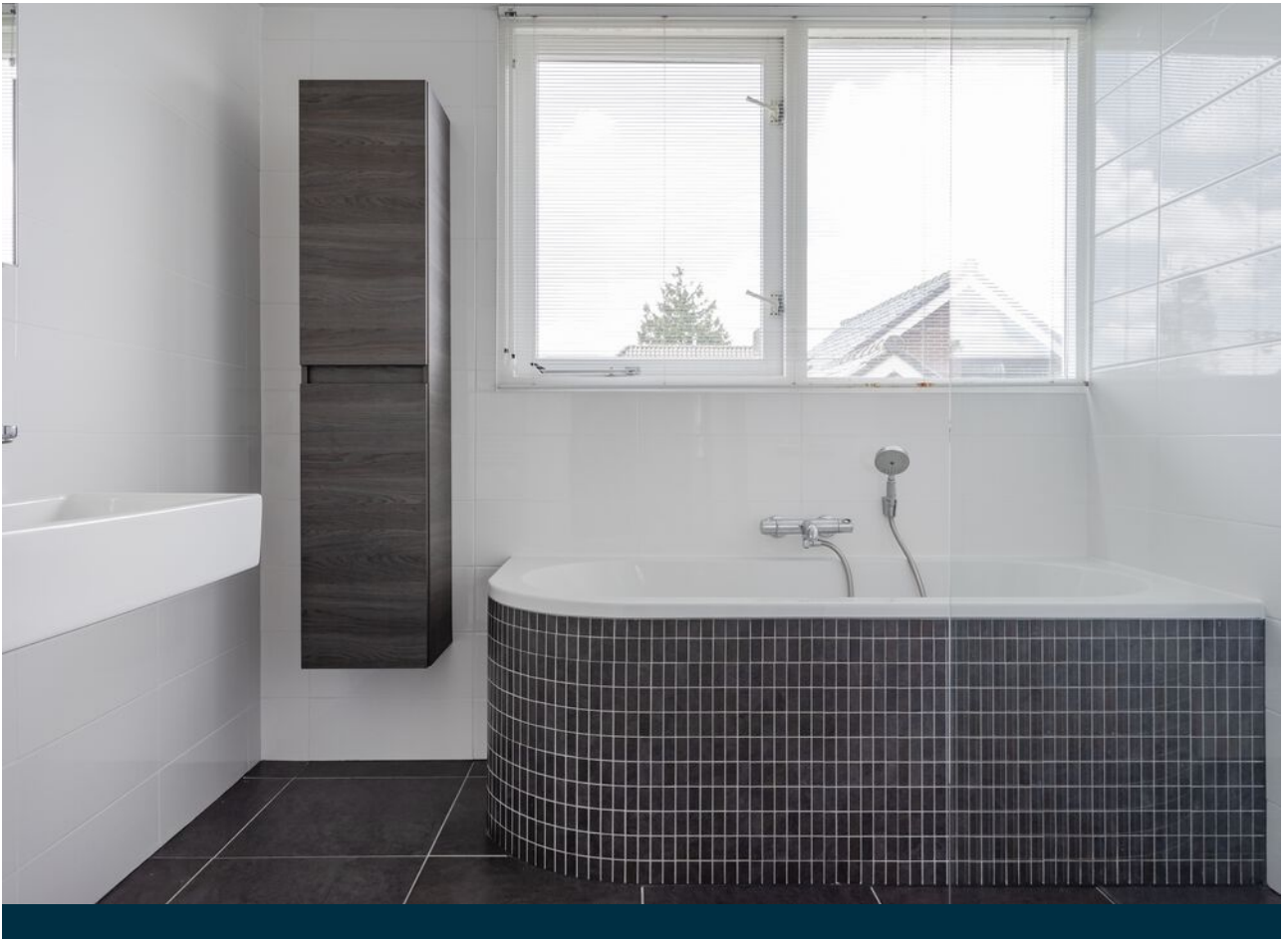


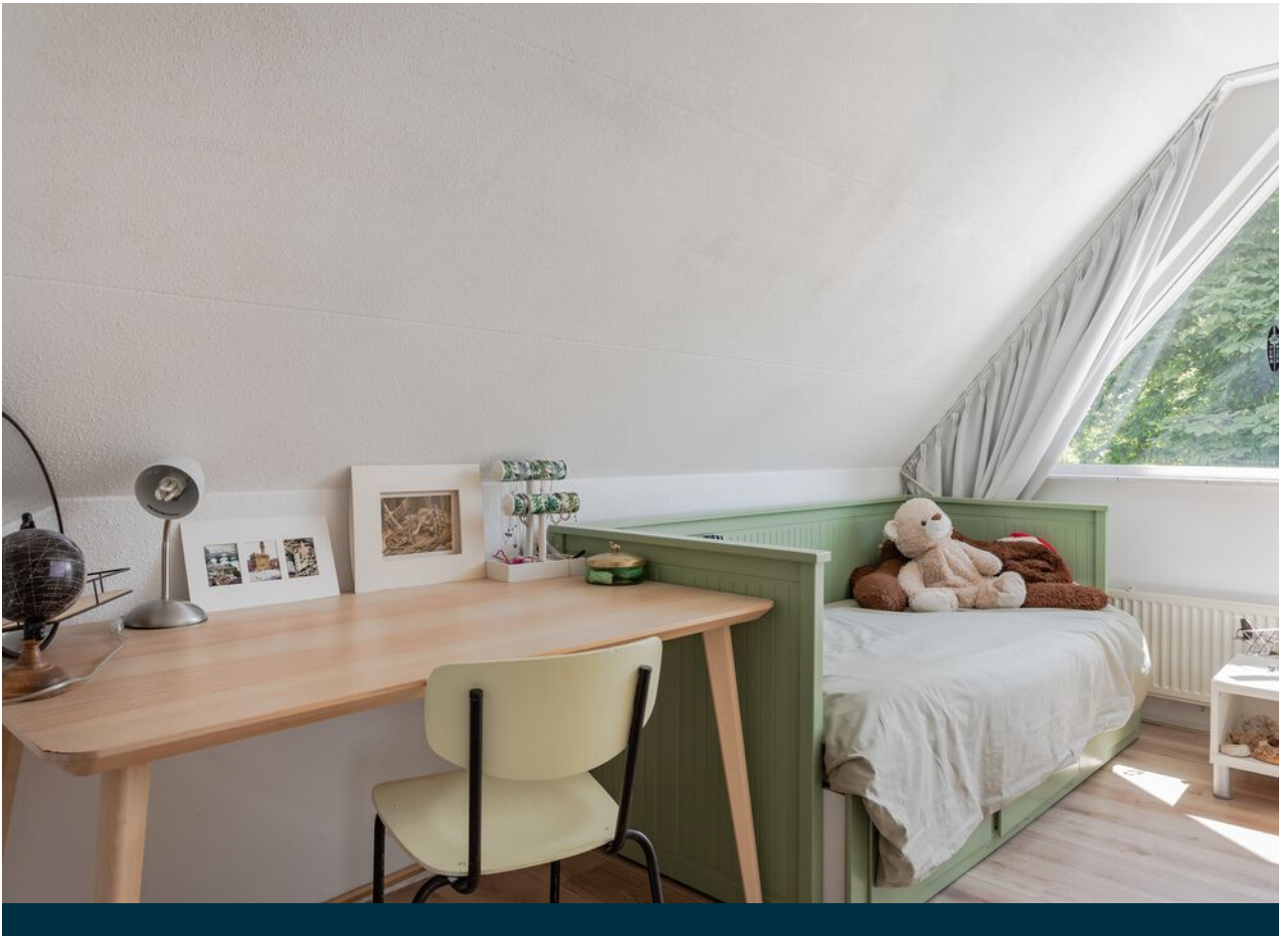












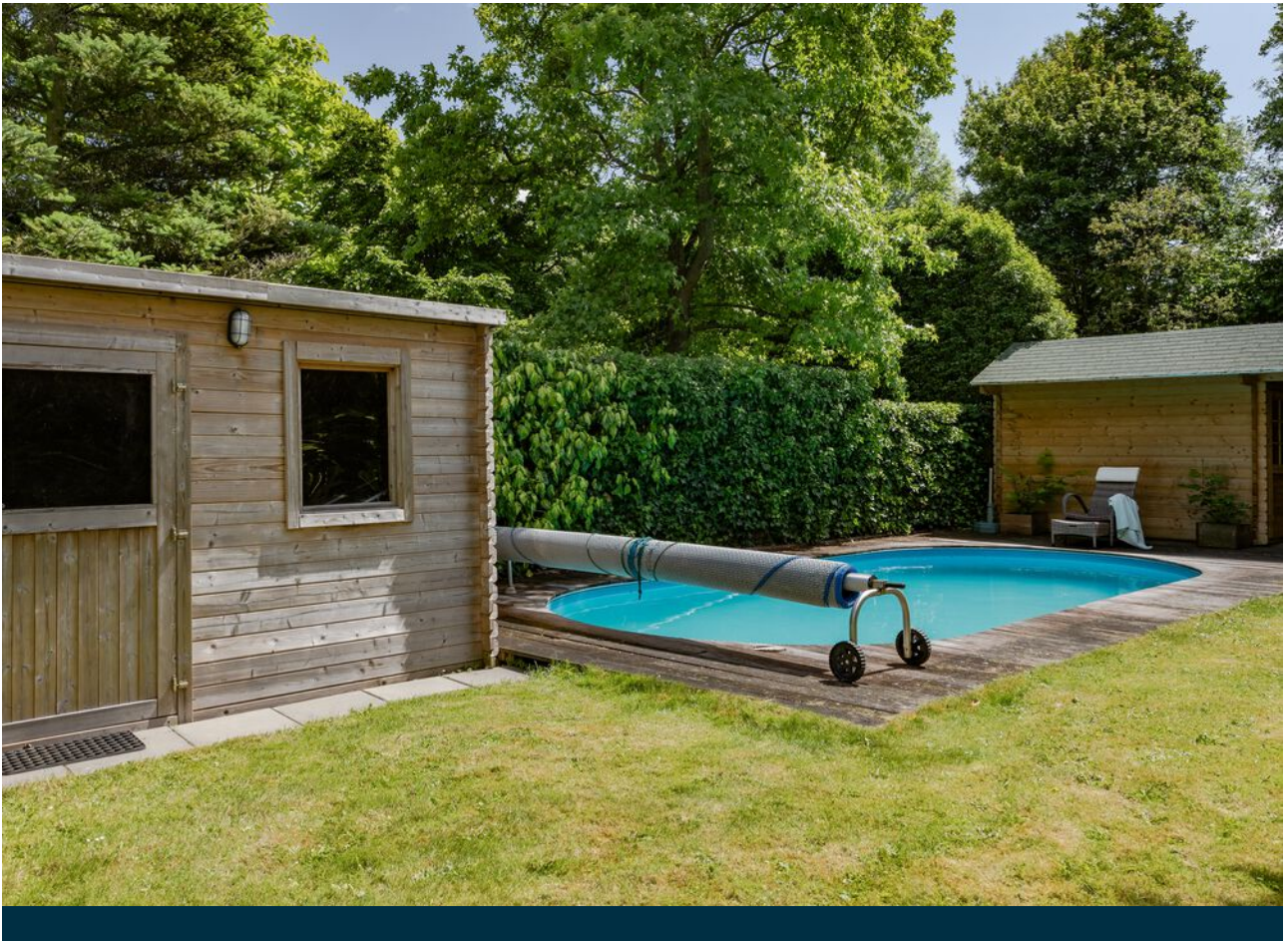


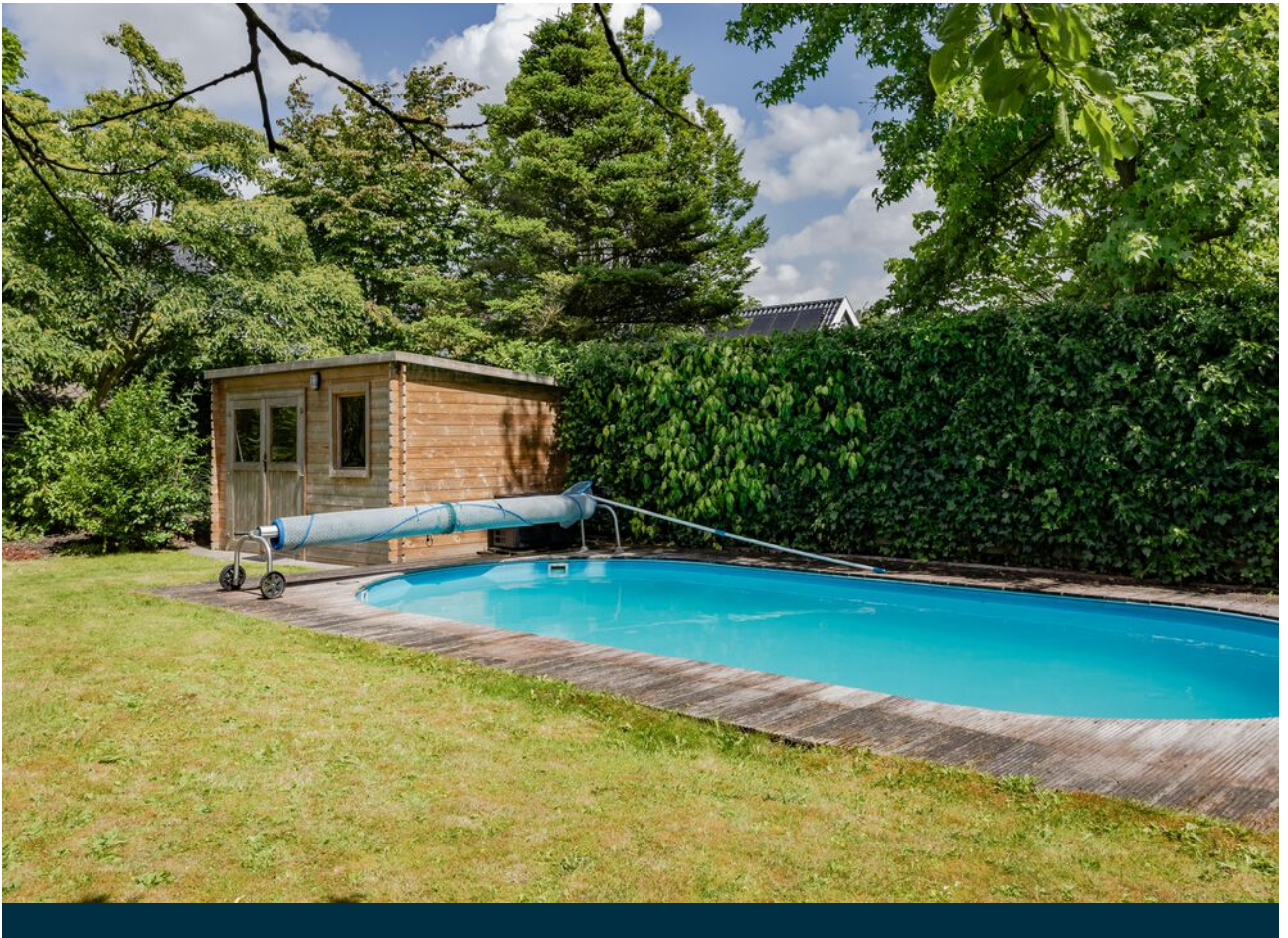


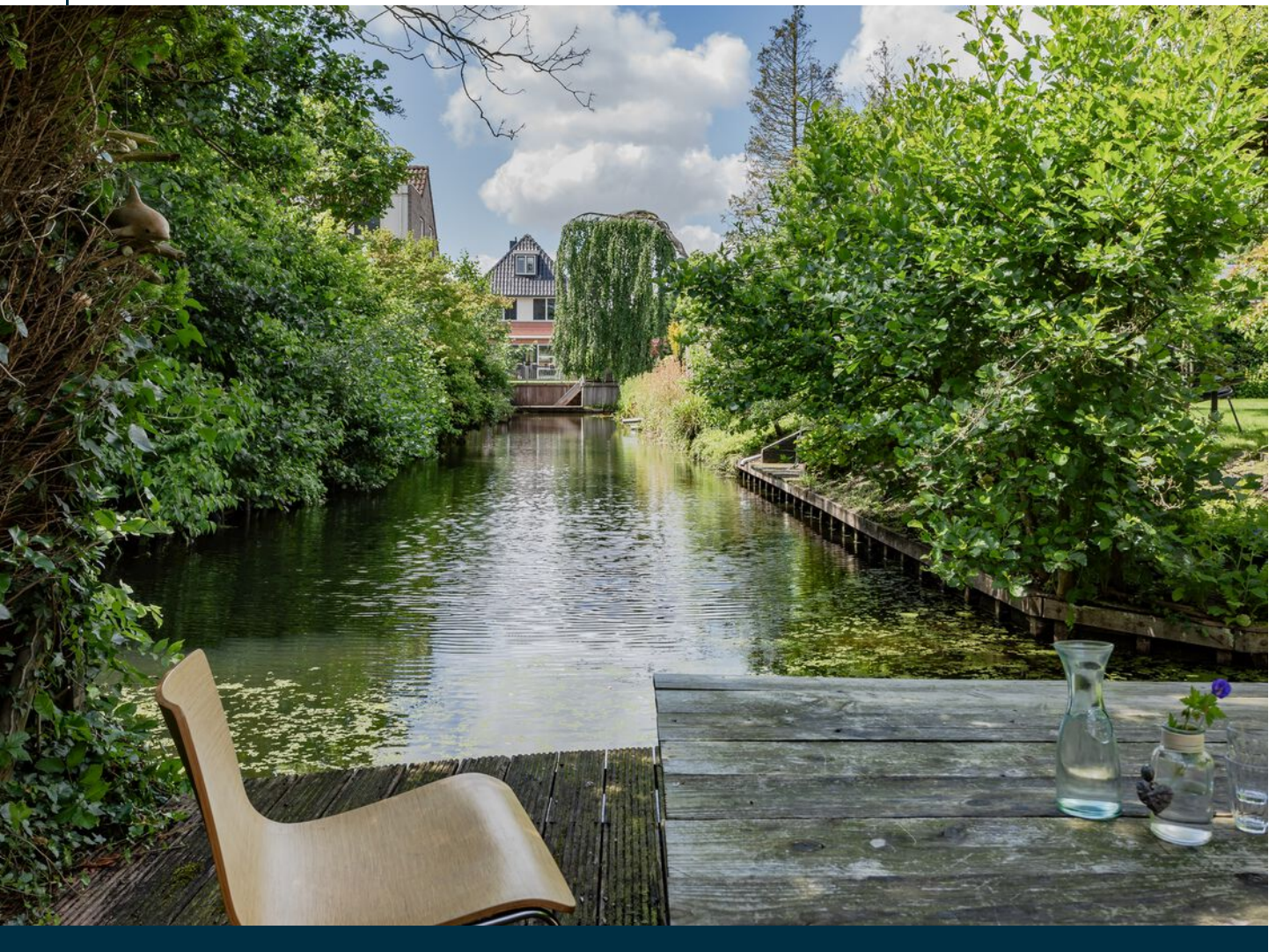














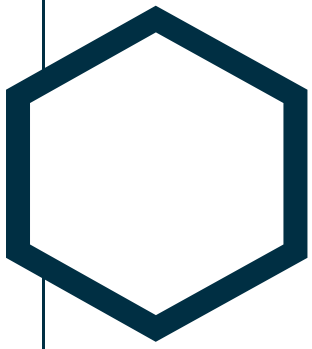
Begane grond met tuin



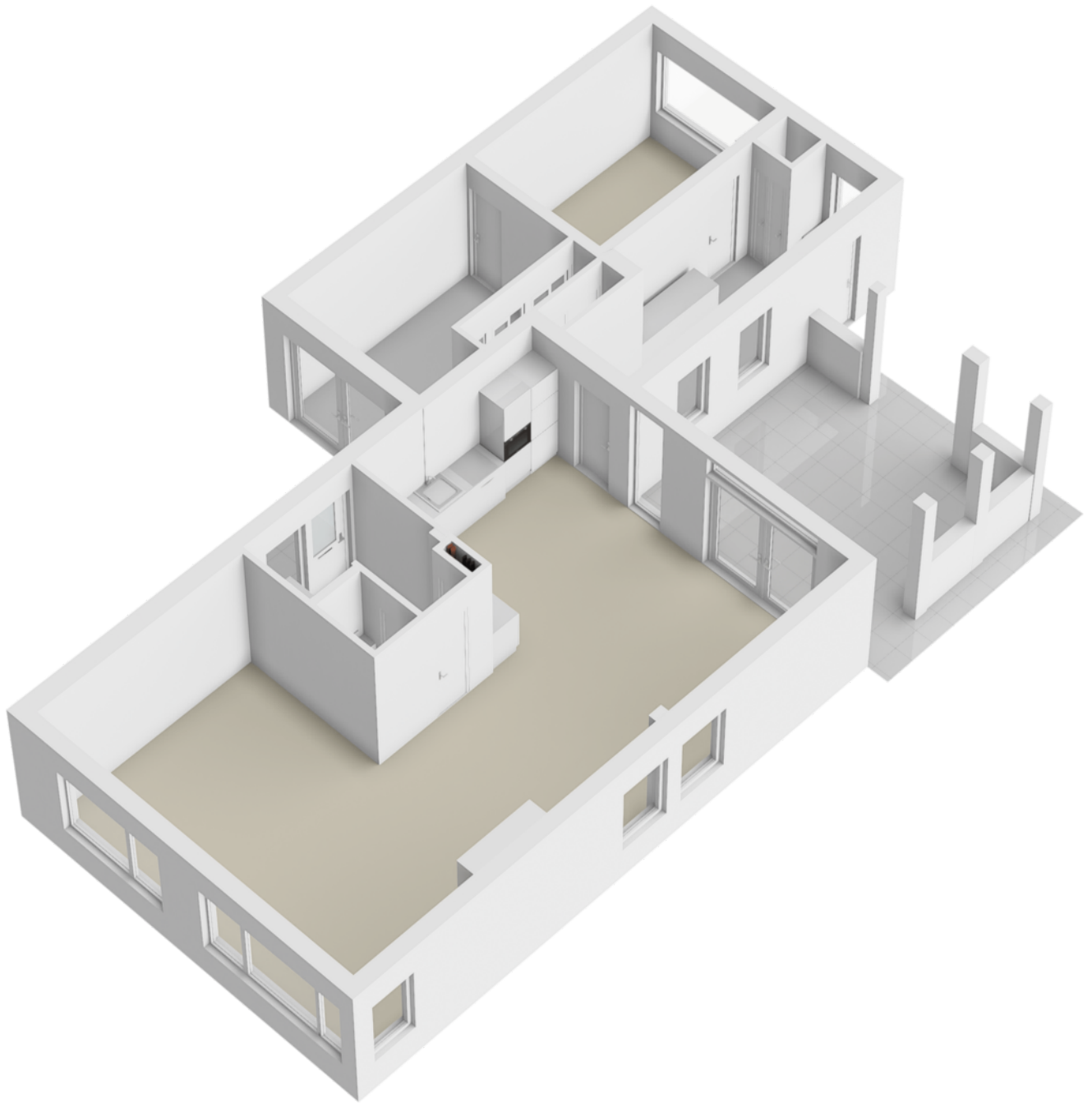


Begane grond



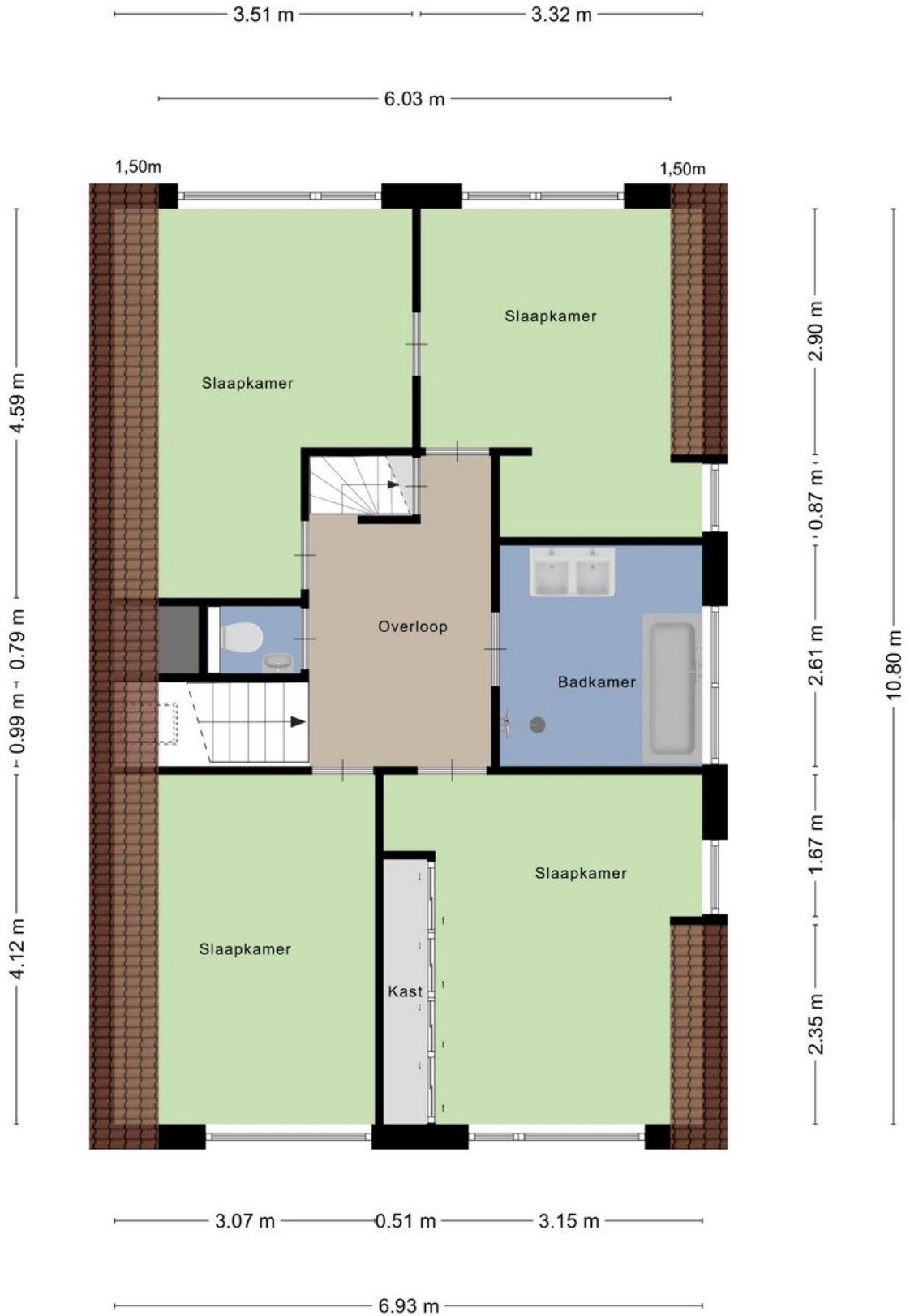


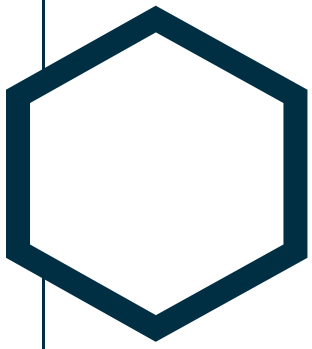
Begane grond 3D



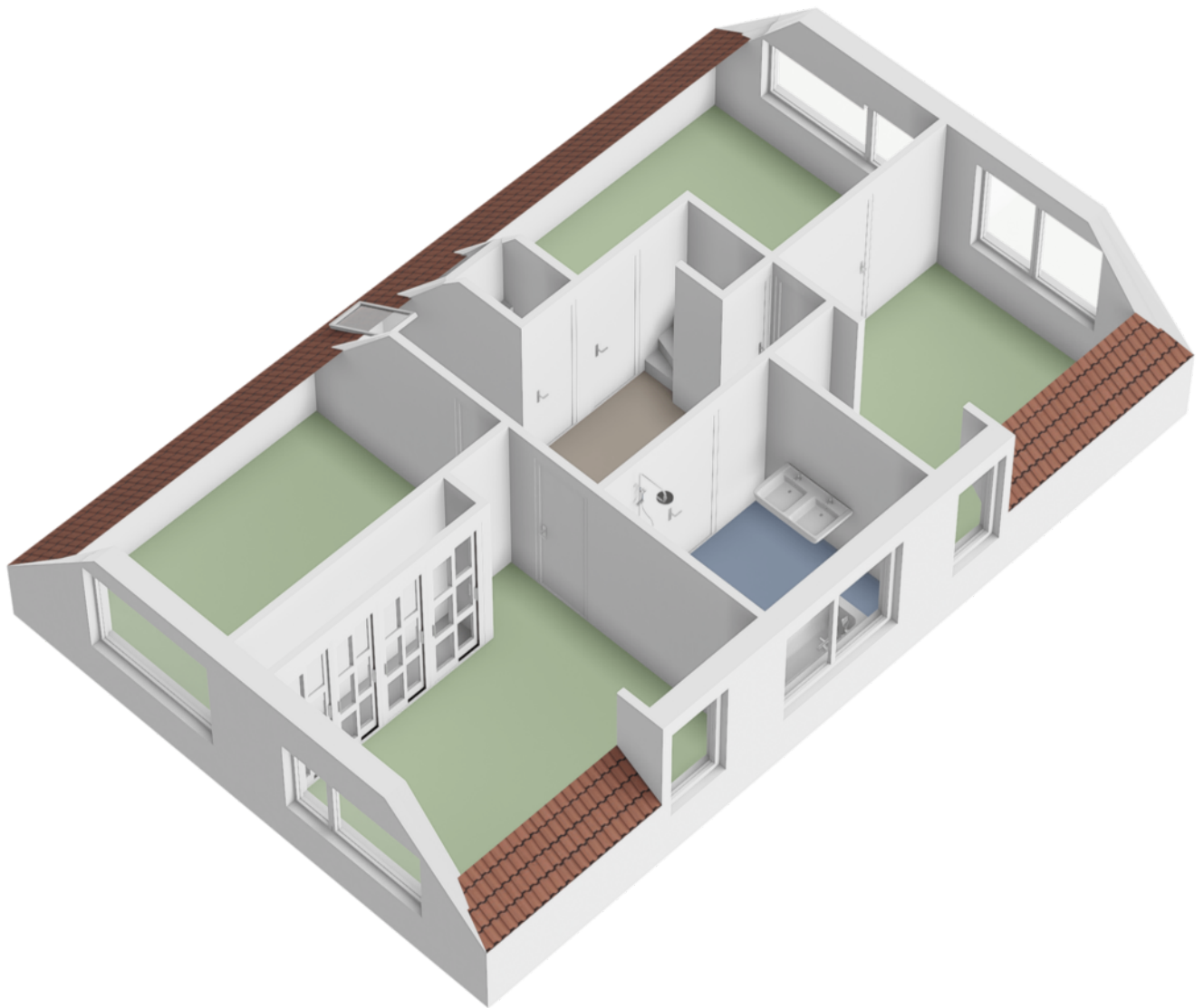


1e verdieping



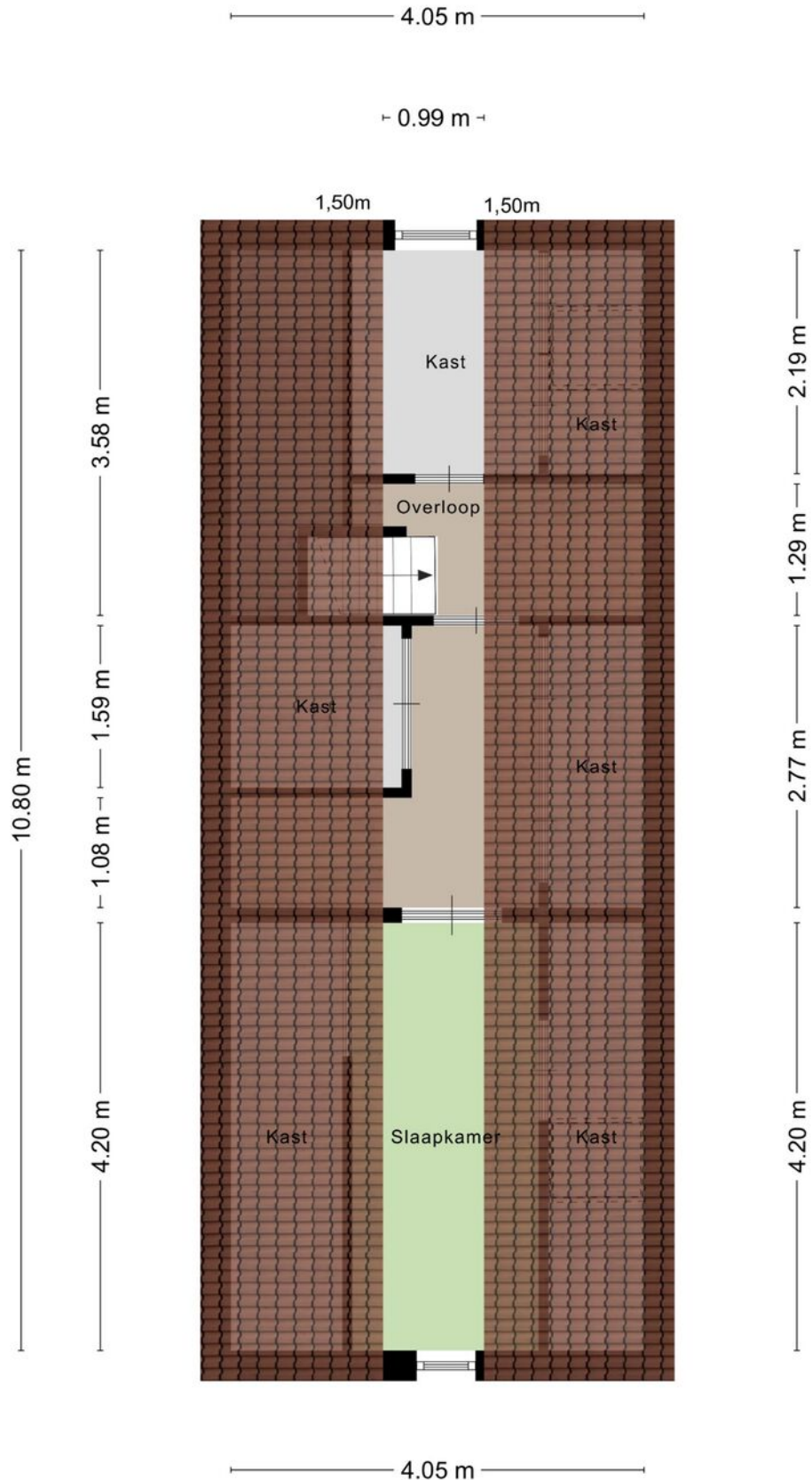


1e verdieping 3D



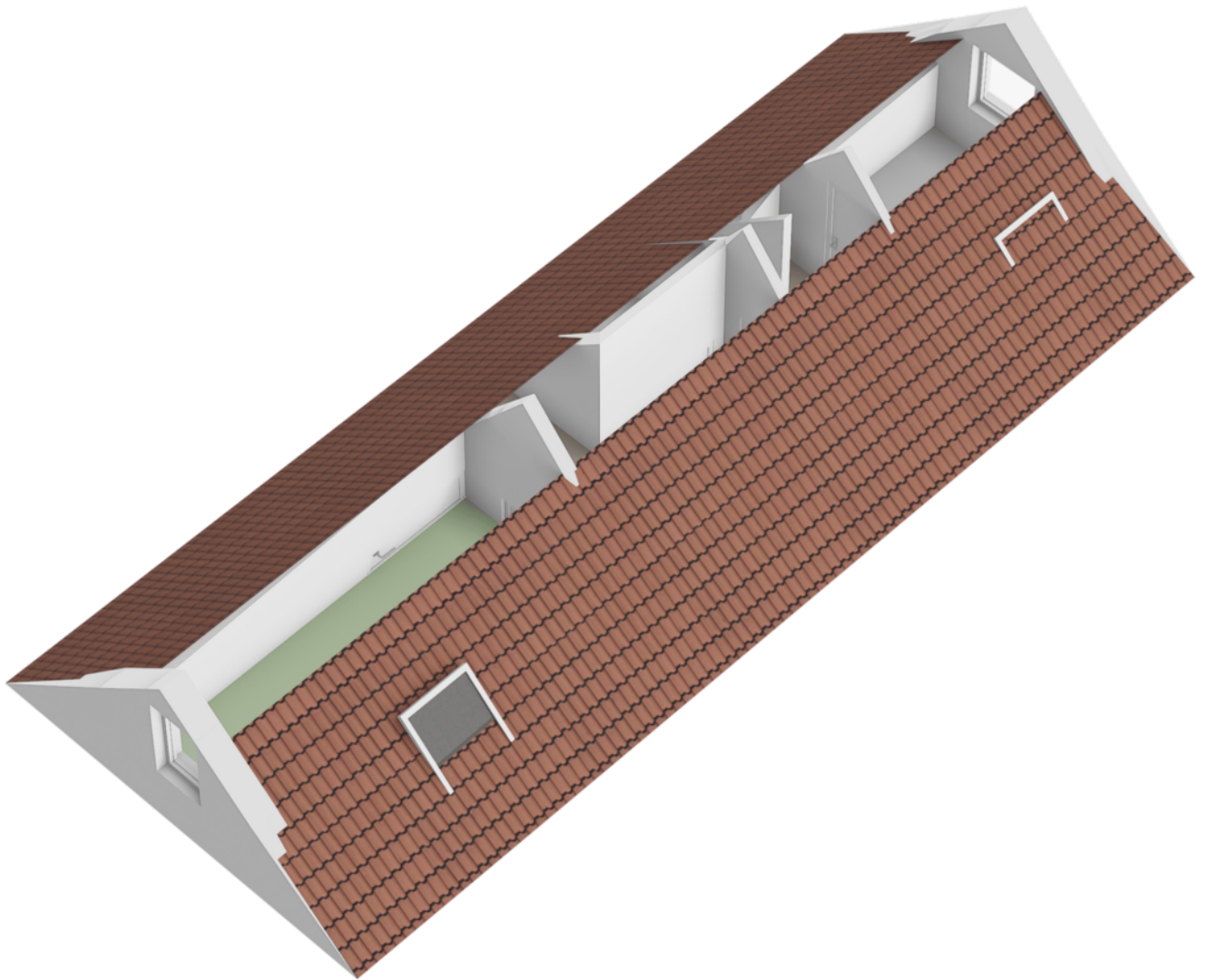


2e verdieping





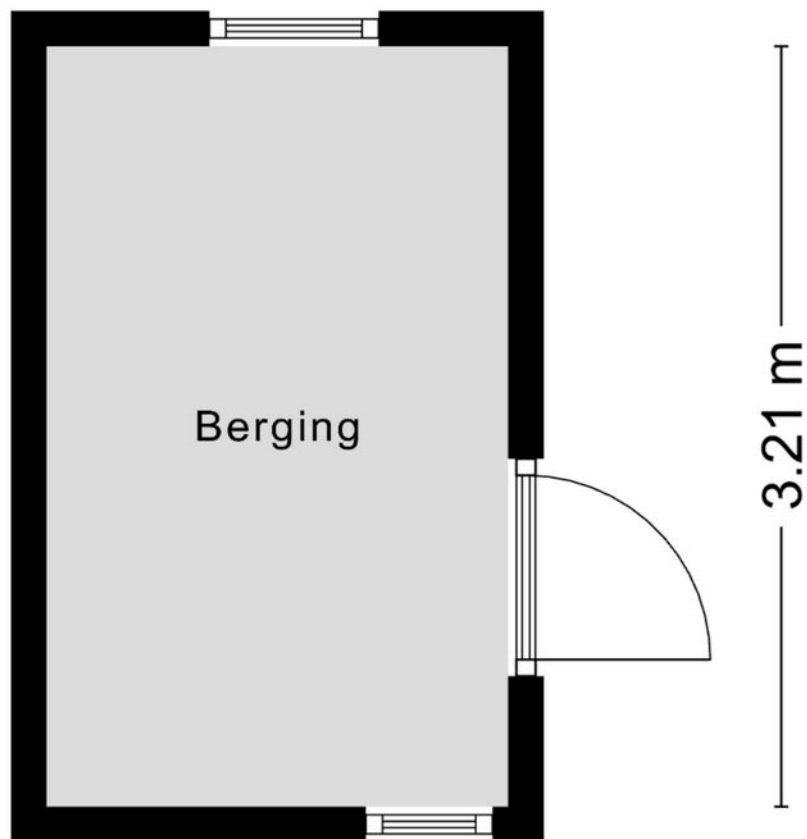
2e verdieping 3D



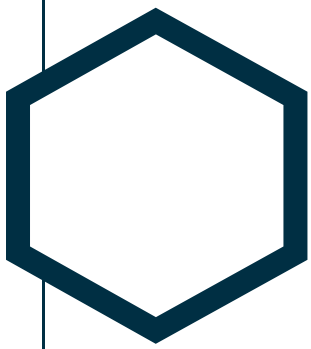


Berging

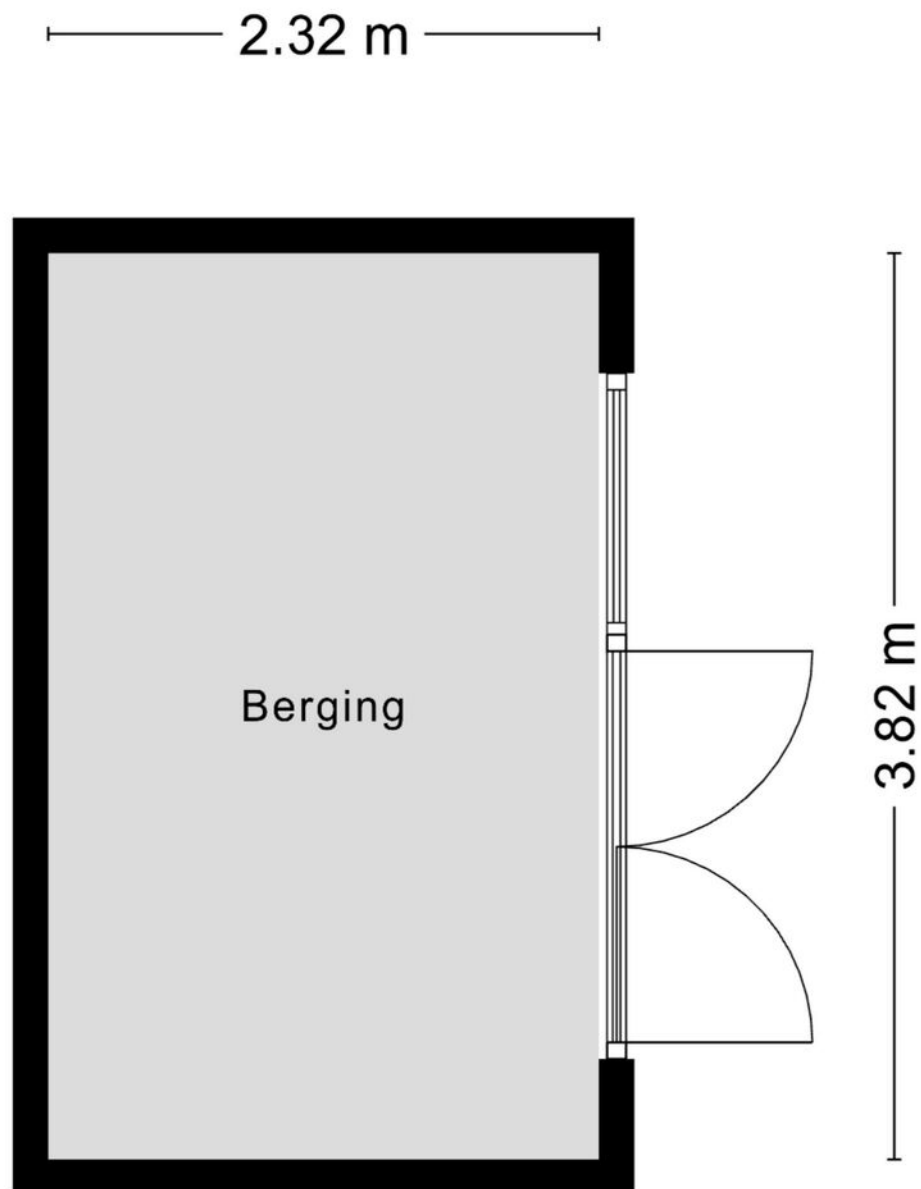
1.95 m



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



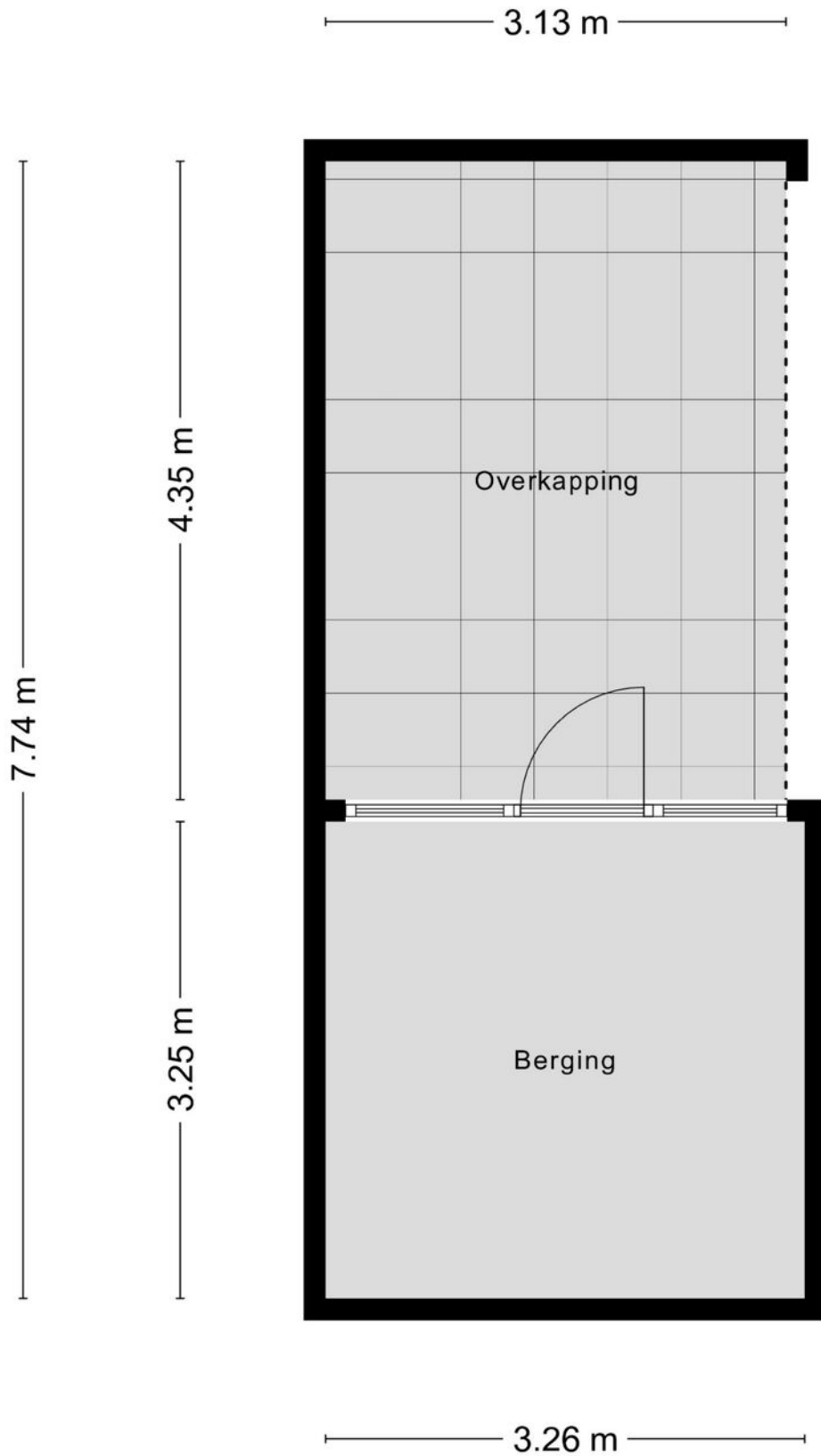
2e berging



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

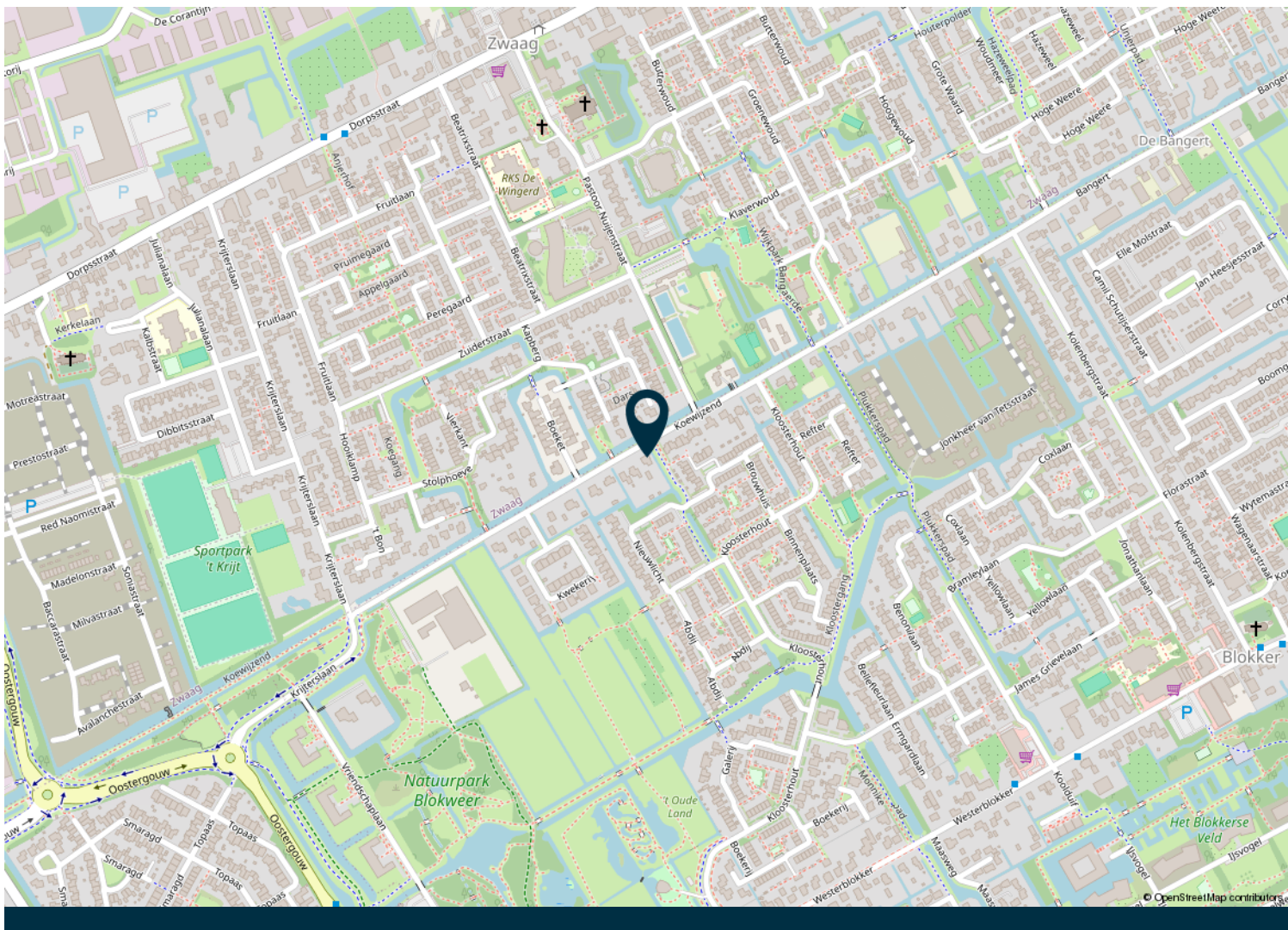
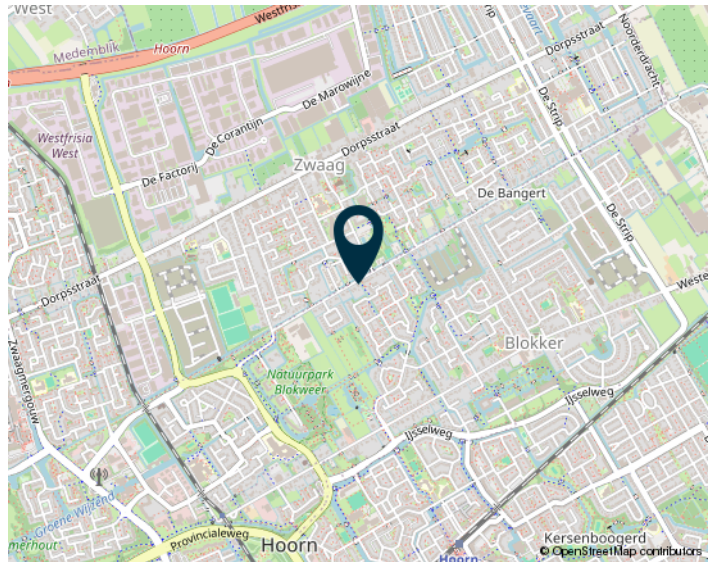
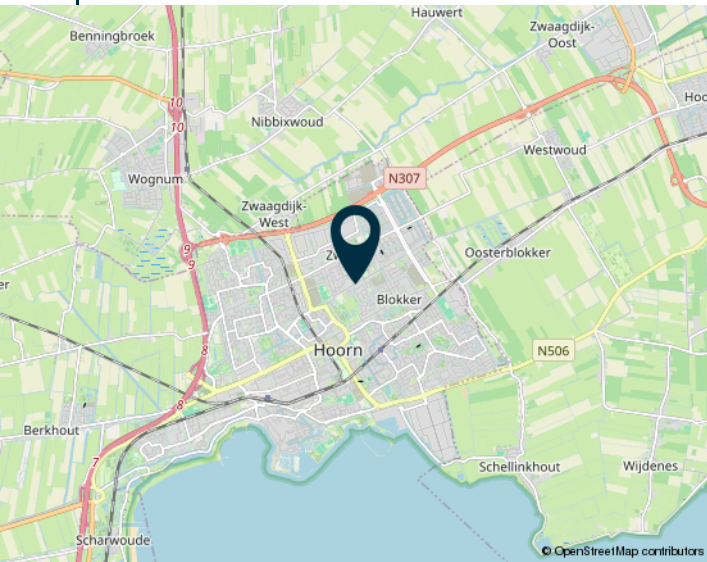


Berging met veranda



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 3987	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 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	1995
Inhoud	712 m ³
Gebruiksoppervlakte	188 m ² (obv meetinstructie gebruikersoppervlakte wonen BBMI)
Externe bergruimte	25,70 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	27,6 m ²
Perceeloppervlakte	933 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 3987

Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6 slaapkamers, 1 kantoor
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2

Tuin

Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	36 x 14 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft schuur/berging	Ja

Energie label informatie

CV ketel	Remeha CR Calenta
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	1995
Combiketel	Ja
Elektra	12 groepen, aardlekschakelaars, slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	C, geldig tot 6 november 2033, registratienummer 768186330

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.

Wwft cliëntenonderzoek

Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) is een makelaar wettelijk verplicht om een cliëntenonderzoek uit te voeren bij zowel de opdrachtgever als de wederpartij (koper).

Hier volgen de belangrijkste punten die u moet weten:

Identificeren en Verifiëren van de Identiteit

1. Cliëntidentificatie
2. Identificatie van Rechtspersonen

Onderzoek naar de Bron van de Middelen

3. Legale Herkomst van de Koopsom

Geheimhouding

4. Vertrouwelijkheid

Uitbesteding van het Cliëntenonderzoek

5. Uitbesteden aan een derde partij

Bovenstaande punten staan verder uitgelegd in het document van ComplyNow welke u kunt vinden in de dataroom van de woning. Ook kunt u dit document per email opvragen bij de makelaar.



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