



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij

Richtprijs
€ 549.000,- k.k.

Rotiusstraat 113
Hoorn

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



Beschrijving

Perfect onderhouden en royale 2/1 kap woning met brede erker en een losstaande garage. De living is straatgericht en bij de eethoek naast de half open keuken is in juli een gloednieuwe schuifpui geplaatst. De woning telt 4 ruime slaapkamers, een moderne badkamer en zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde heeft u geen inkijk van directe overburen.

De fijne tuin op het noordwesten staat garant voor genieten in het ochtend- en avondzonnetje en bij de losstaande garage zijn recent de openslaande deuren vernieuwd, uitgevoerd in kunststof en is de dakbedekking vernieuwd.

Na 39 jaar woonplezier dragen de huidige bewoners graag het stokje over aan een nieuwe generatie.

Entree

Verzorgde voortuin met grote tegels die toegang geven tot de overdekte zijentree met een degelijke houten deur met glas-in-lood. Achter de deur treffen we de ruime hal met de trapopgang, een garderobehoek onder de trap en een massief eikenhouten vloer en een gestuukt plafond met sierrand. Modern betegelde toiletruimte met een wandcloset en een Belgisch hardstenen fonteintje. Vanuit de hal geeft een paneeldeur met roederamen toegang tot de living.

Living

Straatgerichte living en een brede erker met inbouwspots, travertin vensterbanken, elektrisch te bedienen screen en aan de buitenzijde koperen dakbekleding. Vanuit de living heeft u leuk zicht de straat in en geen inkijk van overburen. De ruimte wordt verwarmd door plaatradiatoren en er is een schouw waar nu een elektrisch kachelkje staat maar het rookkanaal is nog functioneel dus verwarmen middels een open haard is een optie. Op de vloer ligt massief eikenhout, de wanden zijn spachtelputz gestuukt en het plafond met sierrand is strak gestuukt. Leuk detail is nog het zijraam met glas-in-lood bij de zithoek. Bij de eethoek wordt binnenkort een nieuwe kunststof schuifpui met HR+ glas geplaatst. Daar is een designradiator geplaatst en is ook de doorloop naar de keuken.

Keuken

Half open keuken met zicht op de tuin. De massief eikenhouten vloer is hier ook doorgelegd, er is nog een extra buitendeur en er

zijn 2 rechte opstellingen met veel werkblad, dubbele spoelbak, kastruimte, bovenkastjes en inbouwapparatuur, zoals: een 5 pits gaskomfoor, afzuigkap en AEG elektrische oven. In 2022 is vrijwel alle inbouwapparatuur vervangen. De losse koelkast gaat mee. In de keuken zit een wasmachineaansluiting, die zou ook naar boven op de voorzolder geplaatst kunnen worden zodat deze afvoer voor een vaatwasser gebruikt kan worden. In 2024 is hier nog een nieuw raam met ventilatierooster geplaatst.

Garage

Losstaande garage op eigen terrein waarvan de openslaande en in kunststof uitgevoerde garagedeuren in 2023 zijn vervangen. Het dak is in mei 2024 voorzien van nieuwe bitumen dakbekleding en regenwaterafvoer. Er is verlichting, meerdere stopcontacten, een extra tuindeur en hoge zijramen.

Tuin

Keurig verzorgde voortuin met grote tegels naar de voordeur en poort naar de achtertuin. De brede en zonnig gelegen tuin op het noordwesten is geheel bestraat, er is een buitenkraan, poort naar de achterzijde en toegang tot de garage. Echt een heerlijke plek om te genieten van de ochtend- en avondzon!

1e Verdieping

Vanuit de hal is de trapopgang met vloerbedekking naar de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer waar laminaat is doorgelegd in de slaapkamers. Speelse overloop met vaste kast en prettig licht-

inval vanwege het raam op de overloop, uitgevoerd in kunststof met HR+ glas.

1e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken en spachtelputz gestuukte wanden. Naast een vaste kastenwand heeft de kamer ook een diepe inloopkast en er is een kunststof kozijn geplaatst met HR+ glas, een draai/kiepraam en elektrisch te bedienen rolluik.

2e Slaapkamer voorzijde – royale kamer met recht opgetrokken en spachtelputz gestuukte wanden, kunststof kozijn met HR+ glas, draai/kiepraam en elektrisch te bedienen screen.

3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken en spachtelputz gestuukte wanden, vaste kastenwand, vast bureau met wandrekje en wederom een kunststof kozijn met HR+ glas, draai/kiepraam en elektrisch te bedienen screen.

Badkamer

Ruime badkamer met recht opgetrokken en licht betegelde wanden. Zowel de wanden als de vloer met vloerverwarming zijn uitgevoerd in licht marmer. De badkamer heeft een douchehoek met glazen wanden, thermostaatkraan, regen- en handdouche en een drainafvoer. Wastafelmeubel met brede porseleinen wasbak, 2 kranen, laden, brede spiegel met verlichting en 2 vaste kasten. Het plafond is gestuukt waar LED inbouwspots zijn geplaatst voor de verlichting. Er is een 2e wandcloset, design plaat-verwarming, mechanische afzuiger en het raam met kunststof kozijn en ventilatierooster kan open voor de natuurlijke ventilatie.

2e Verdieping

Open vaste trap naar de 2e verdieping met een betonnen verdiepingsvloer waar zeil met een houtlook over de gehele verdieping is gelegd. De wanden zijn spachtelputz gestuukt en bovenaan de trap is een royale overloop waar de cv installatie is geplaatst en een doorloop naar een flinke wegzetruimte. Hier kunt u ook de wasmachine plaatsen.

4e Slaapkamer – ruime slaapkamer met een breed Velux dakraam, de wanden zijn spachtelputz gestuukt en een radiator verwarmt deze kamer. De schuine wanden op deze verdieping zijn bekleed met zachtboard.

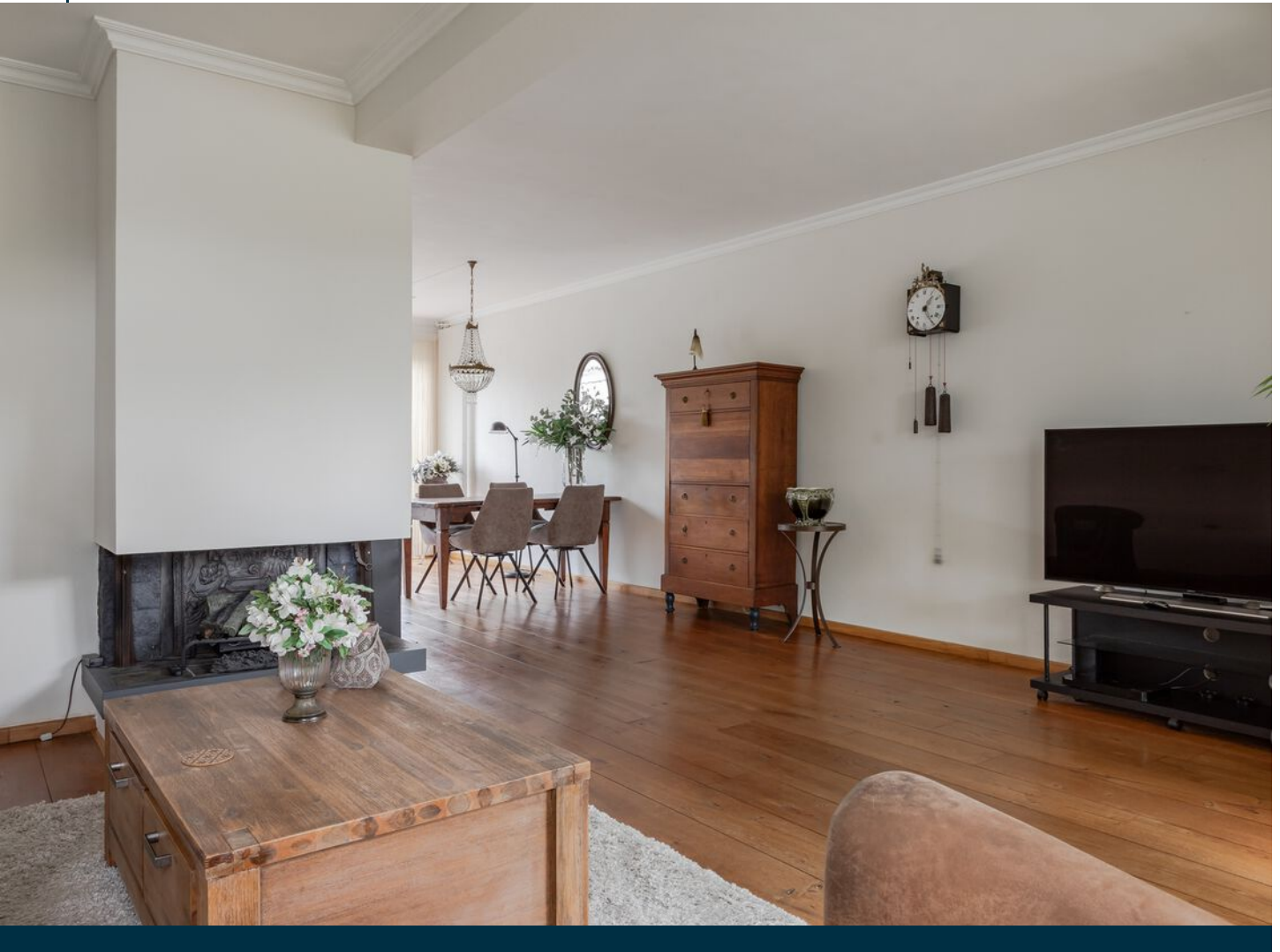
Bijzonderheden:

- Gevels zijn in 2012 opnieuw gevoegd, gereinigd en geïmpregneerd en in mei 2024 opnieuw gereinigd en geïmpregneerd
- Hoofdzakelijk kunststof kozijnen, behalve bij de erker, badkamer en keukenkozijn. Zie zijn uitgevoerd in hard hout
- Schilderwerk buitenom mei 2024
- Overall HR+ glas geplaatst
- Vloerisolatie
- In juli is er een nieuwe schuifpui geplaatst met HR++ glas, binnen en buiten gelaagd
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Brede straat zonder parkeervergunning en alleen bestemmingsverkeer

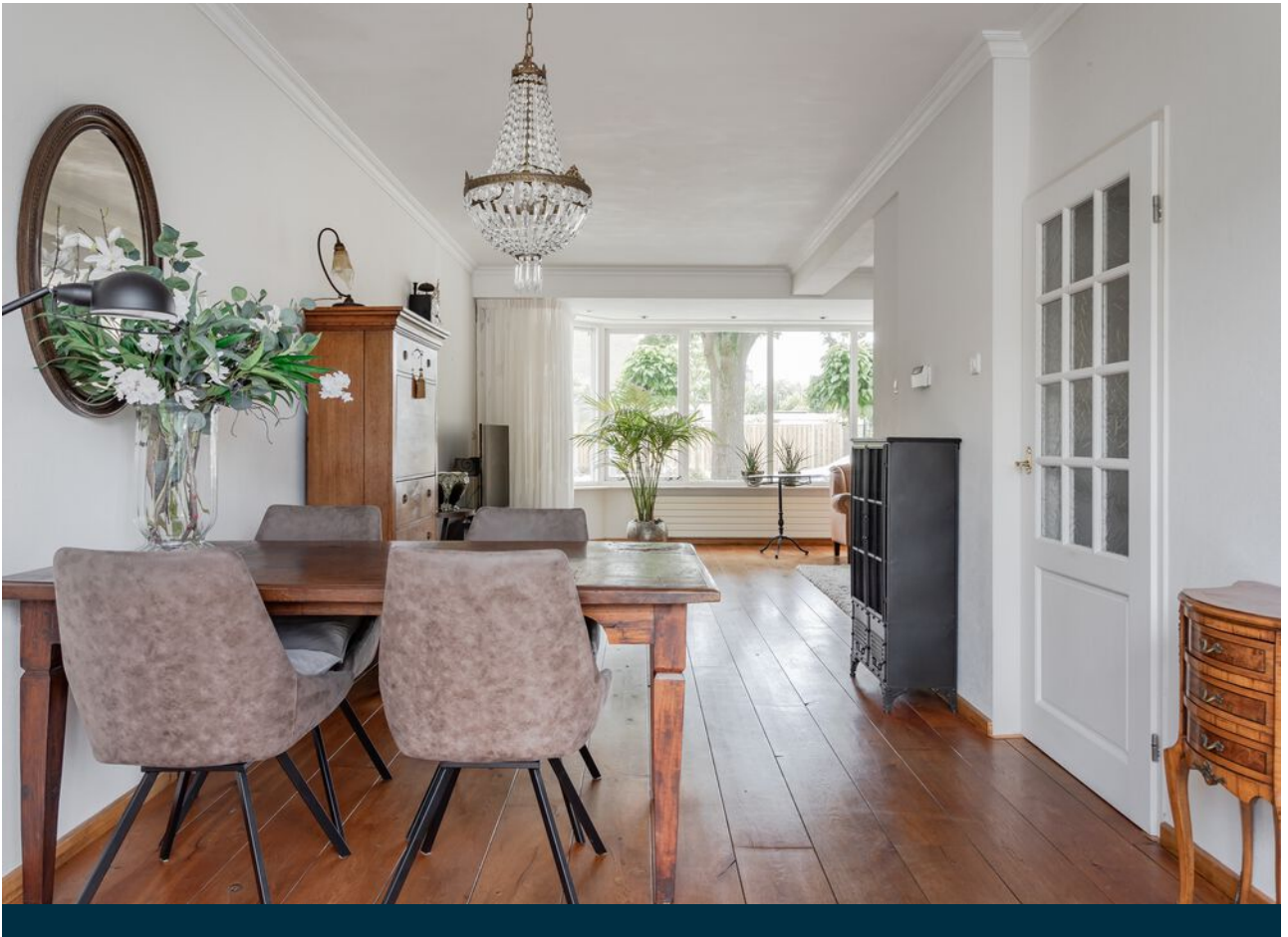
- Fietsafstand van de binnenstad, supermarkt, zwembad, sportcentrum, station, de zaterdagmarkt en een snelle aansluiting op de A7
- Fijne woonomgeving





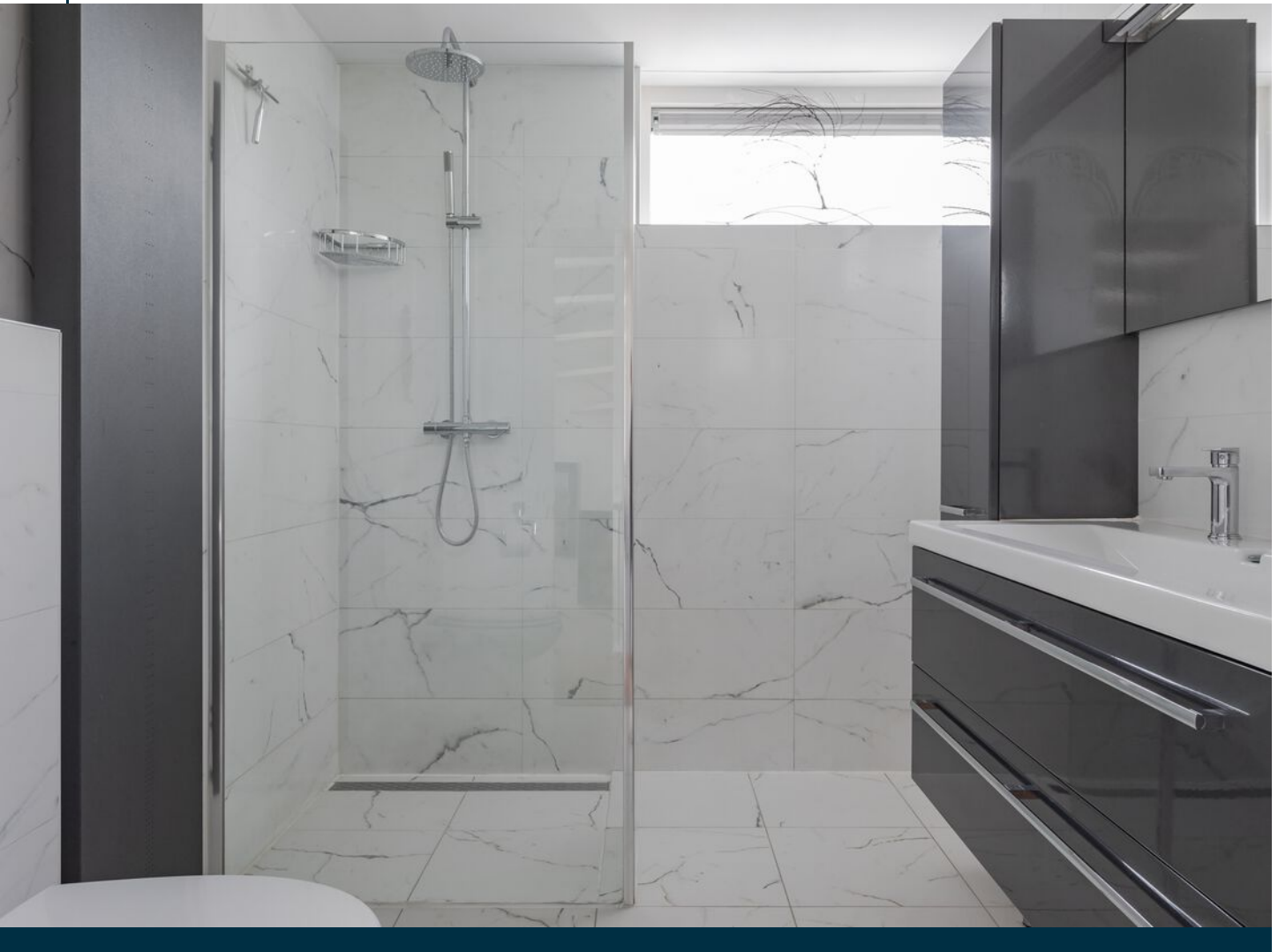


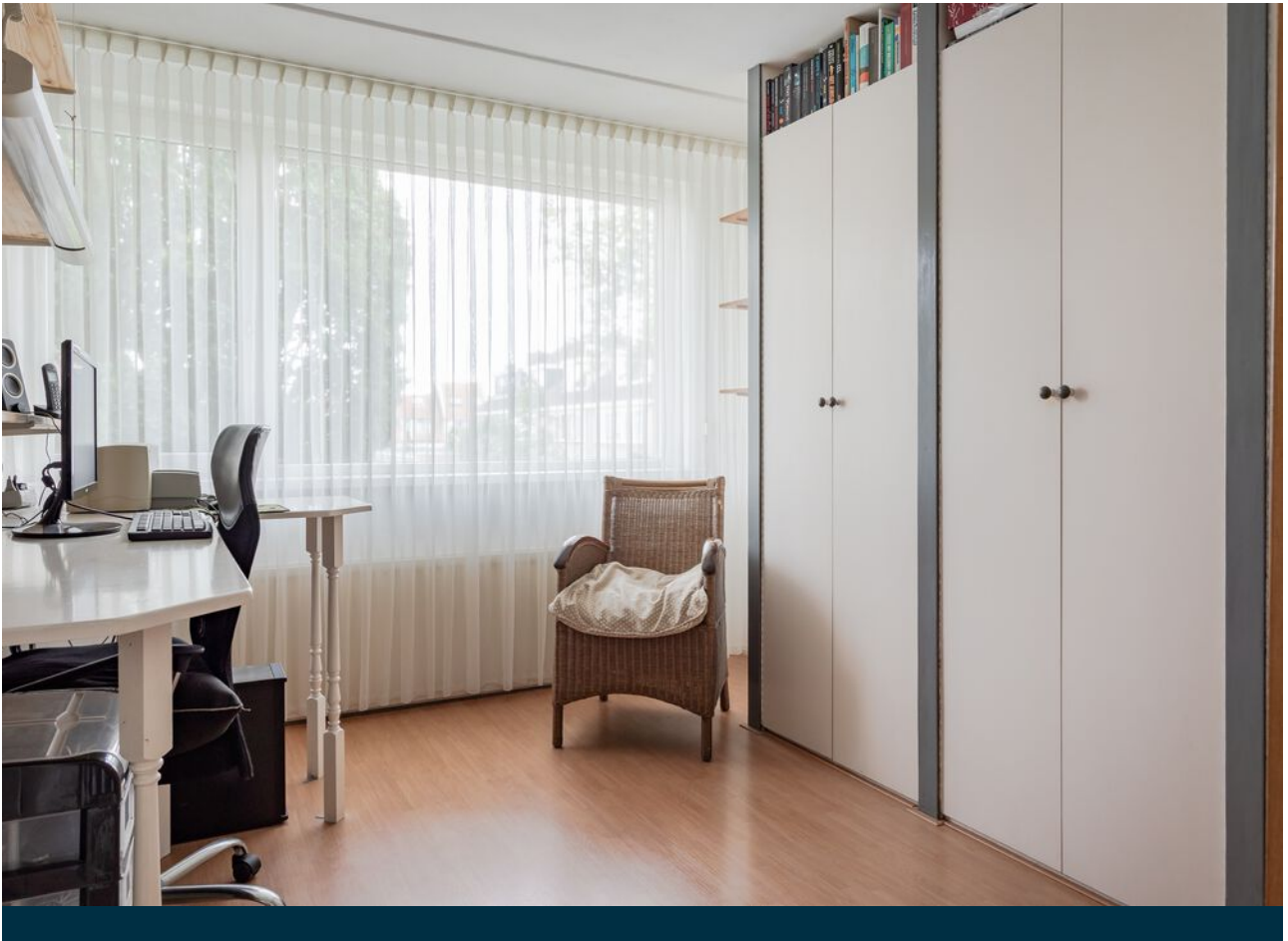


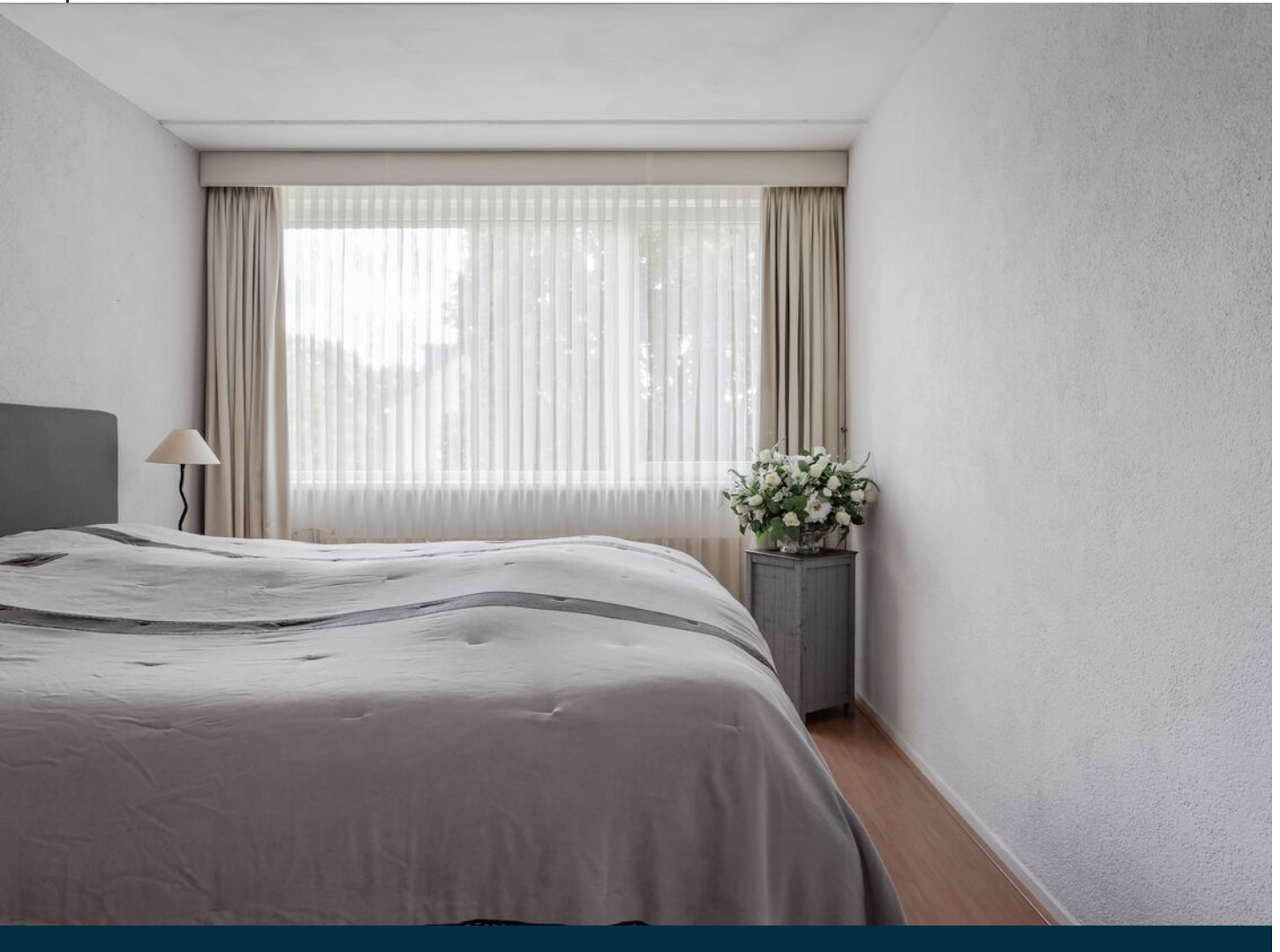
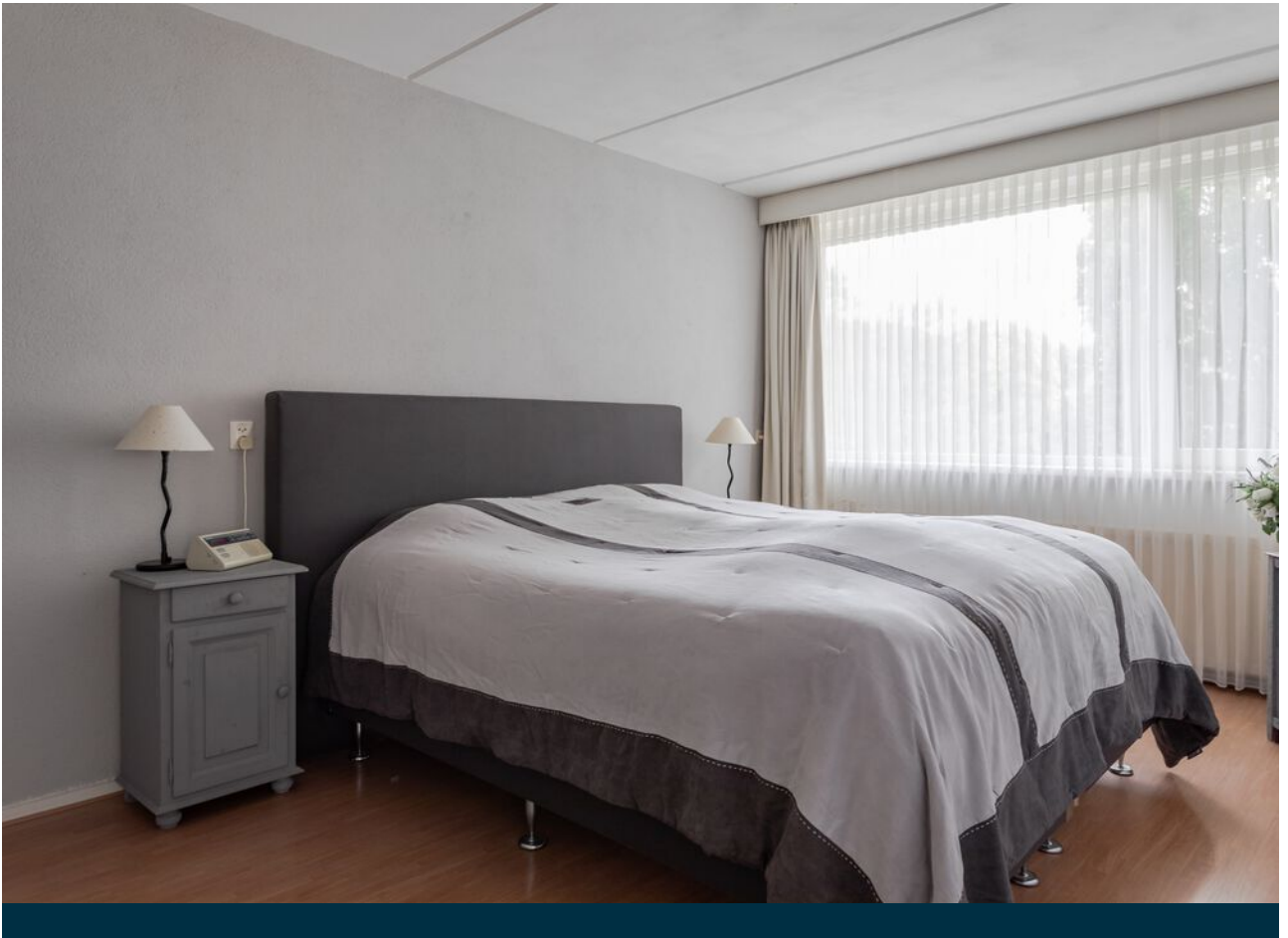


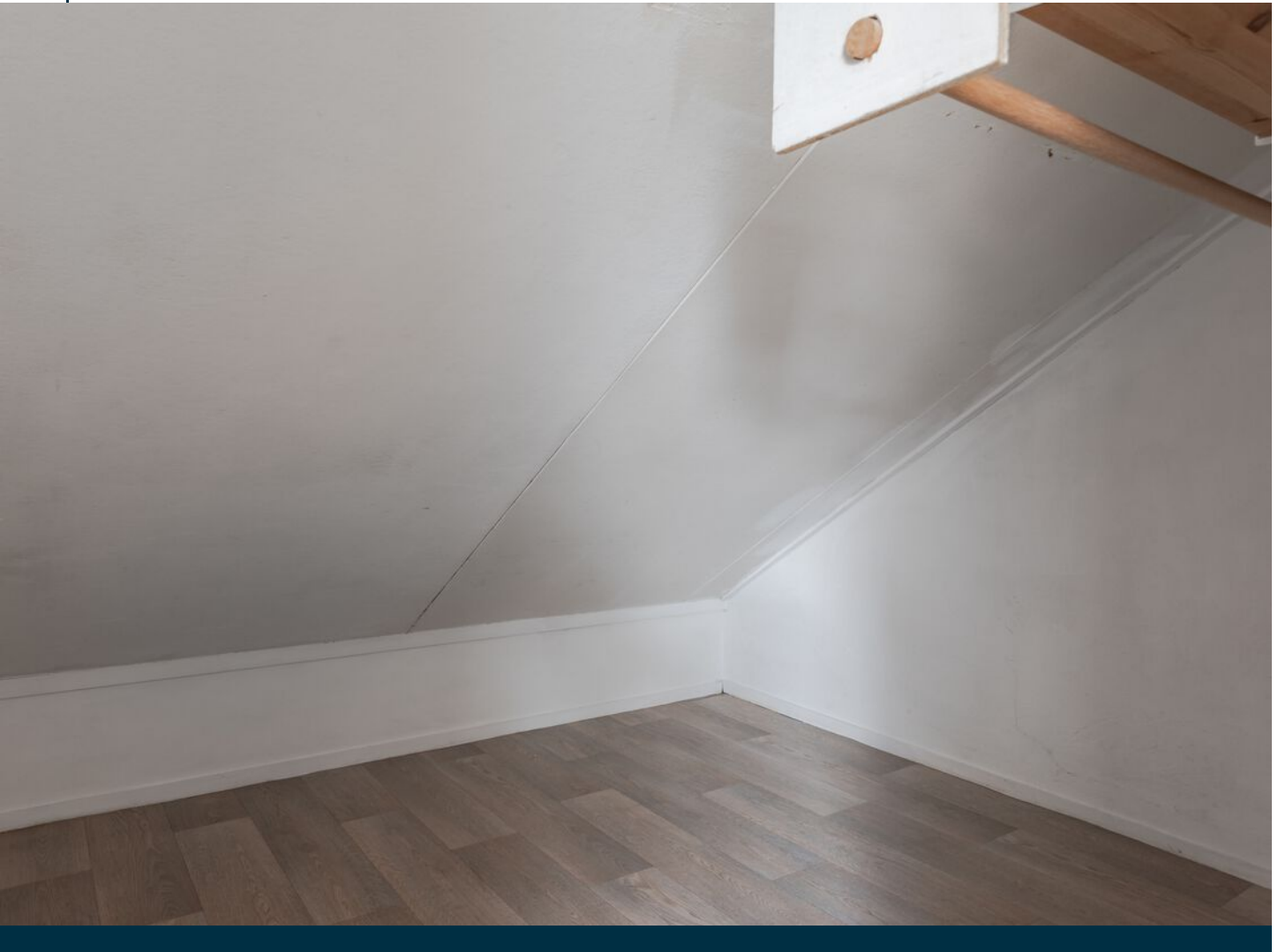
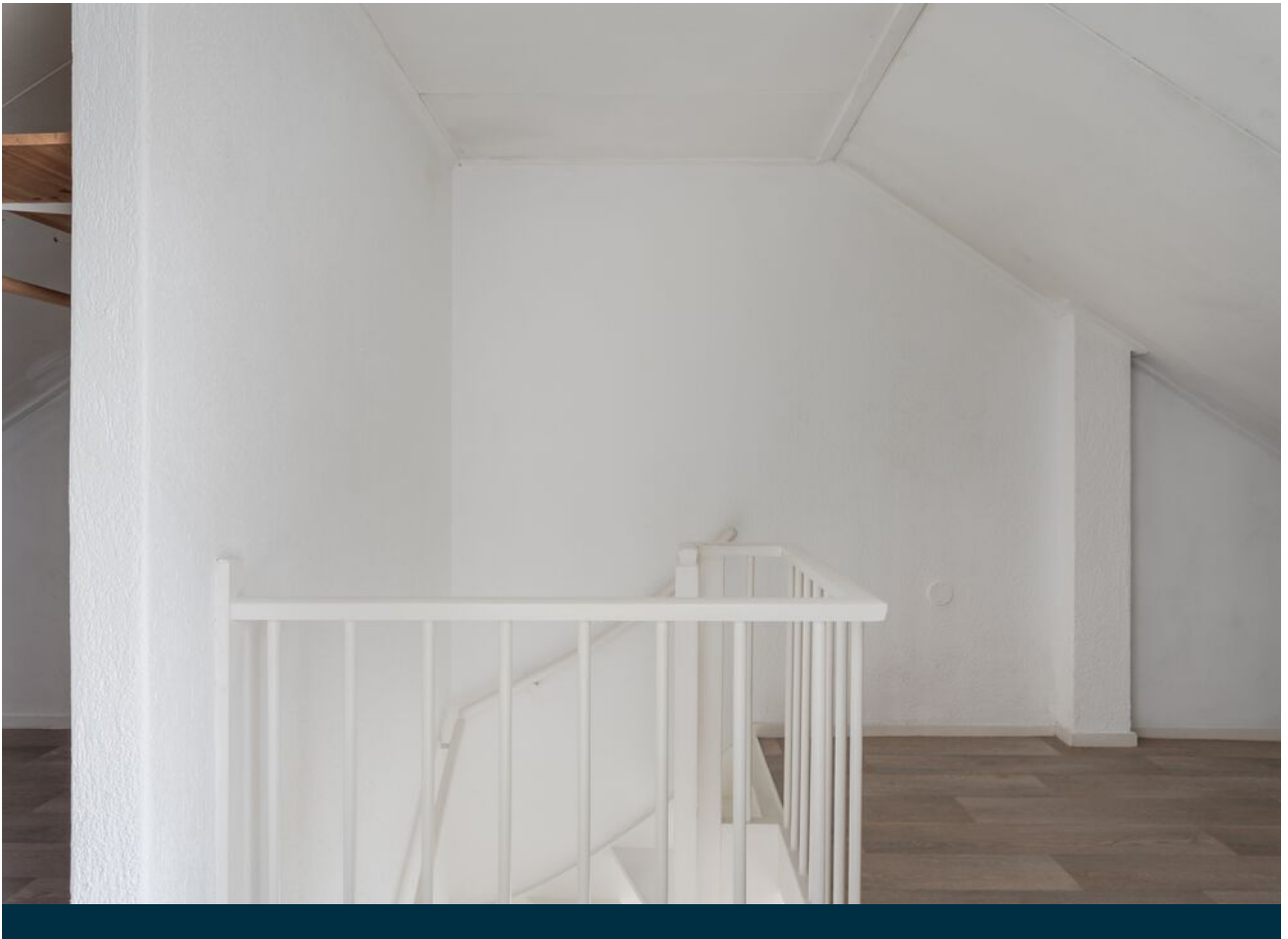


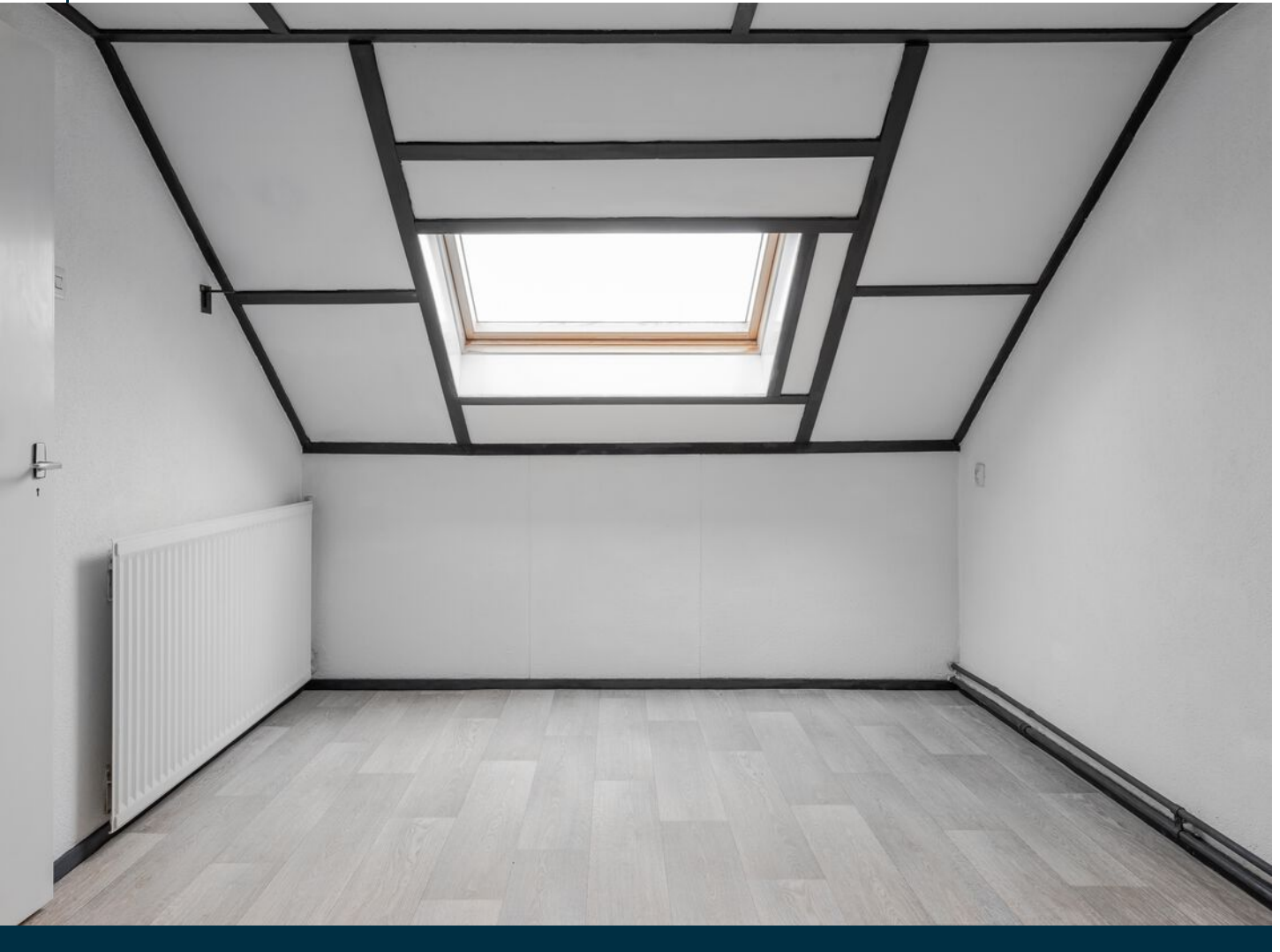
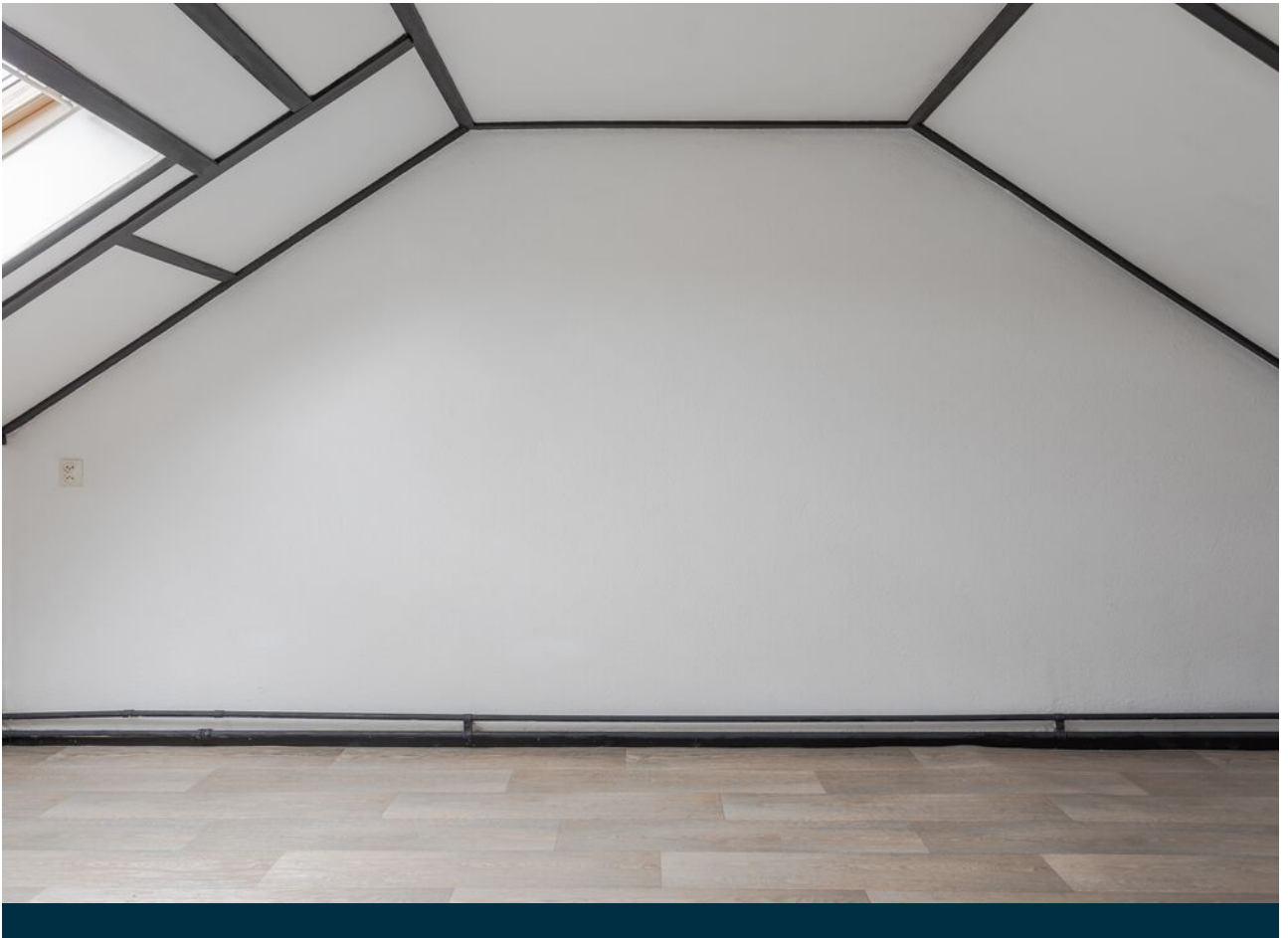


















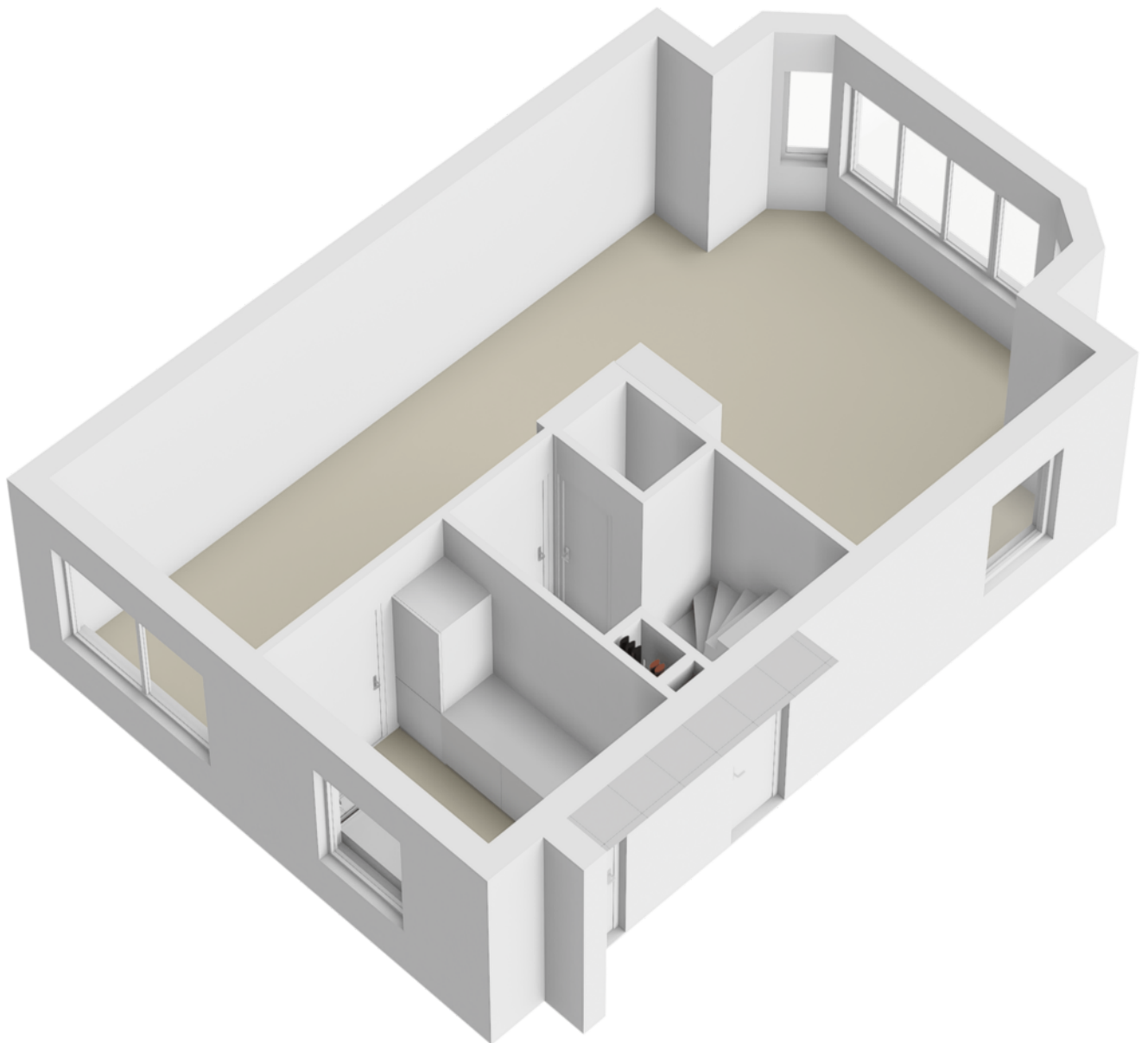


Begane grond met tuin





Begane grond 3D



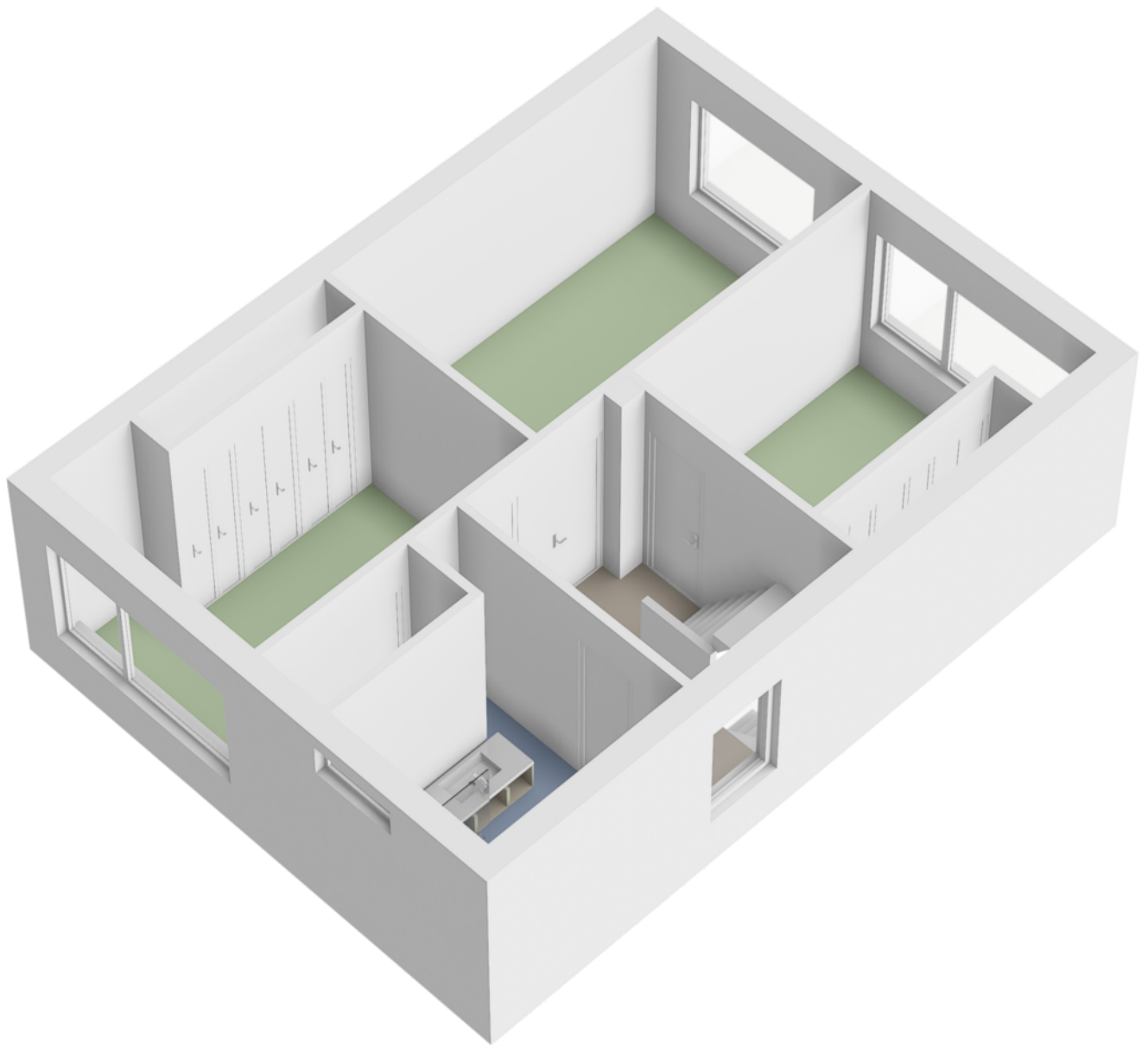


1e verdieping



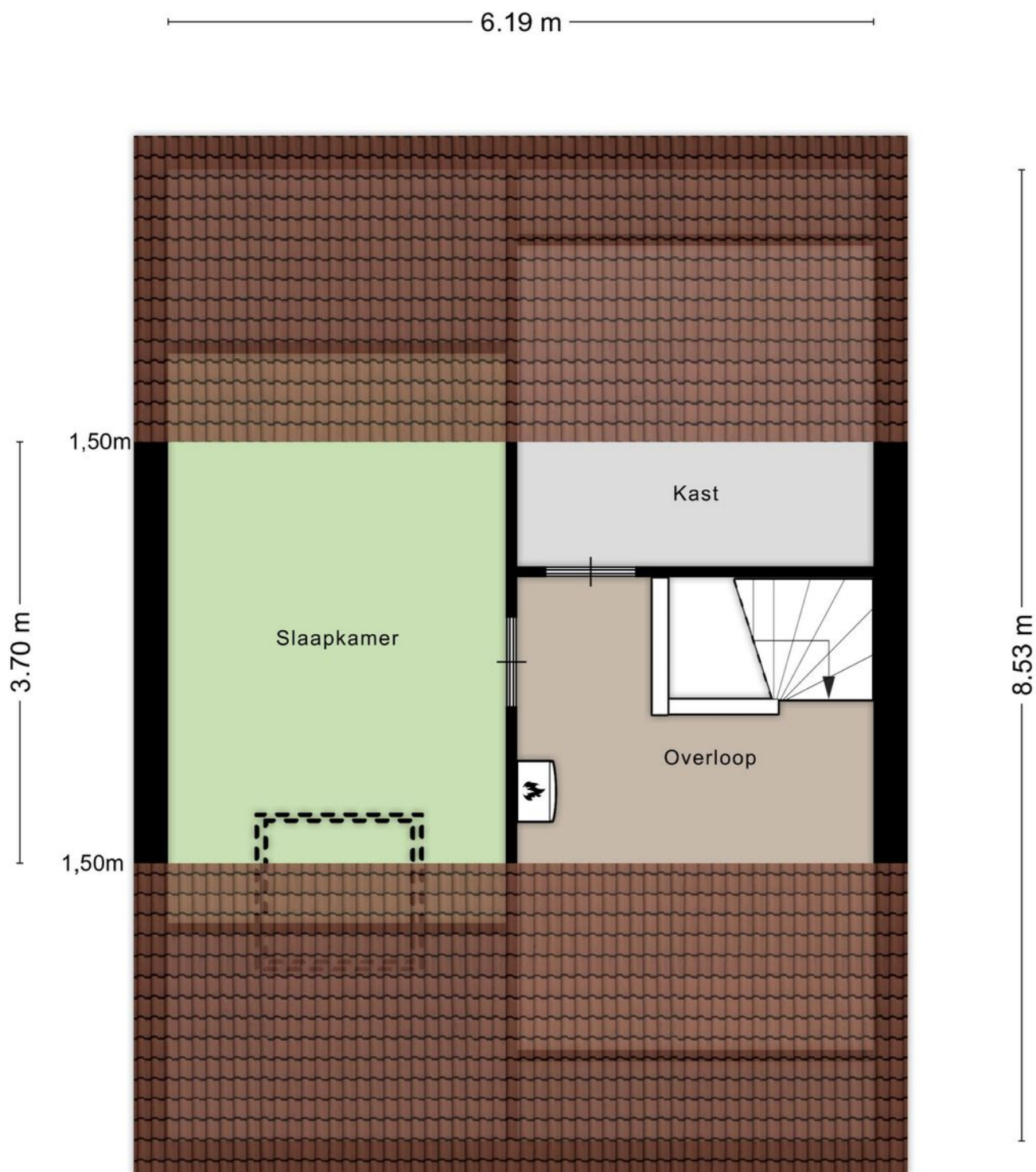


1e verdieping 3D



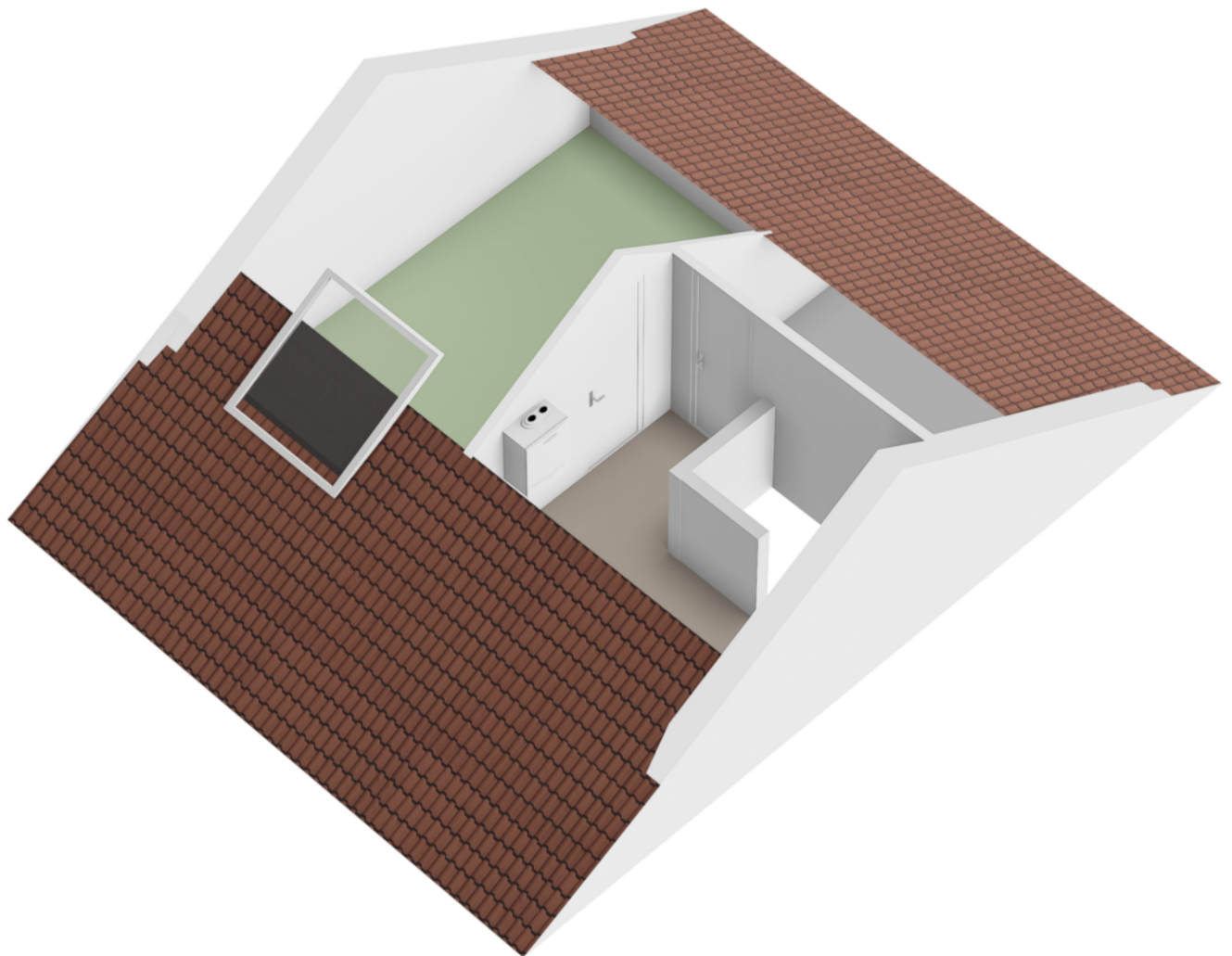


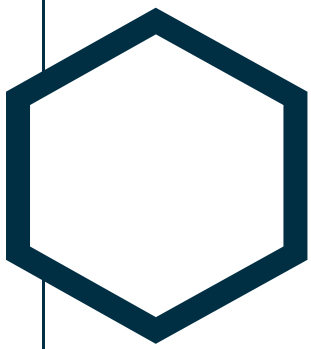
2e verdieping





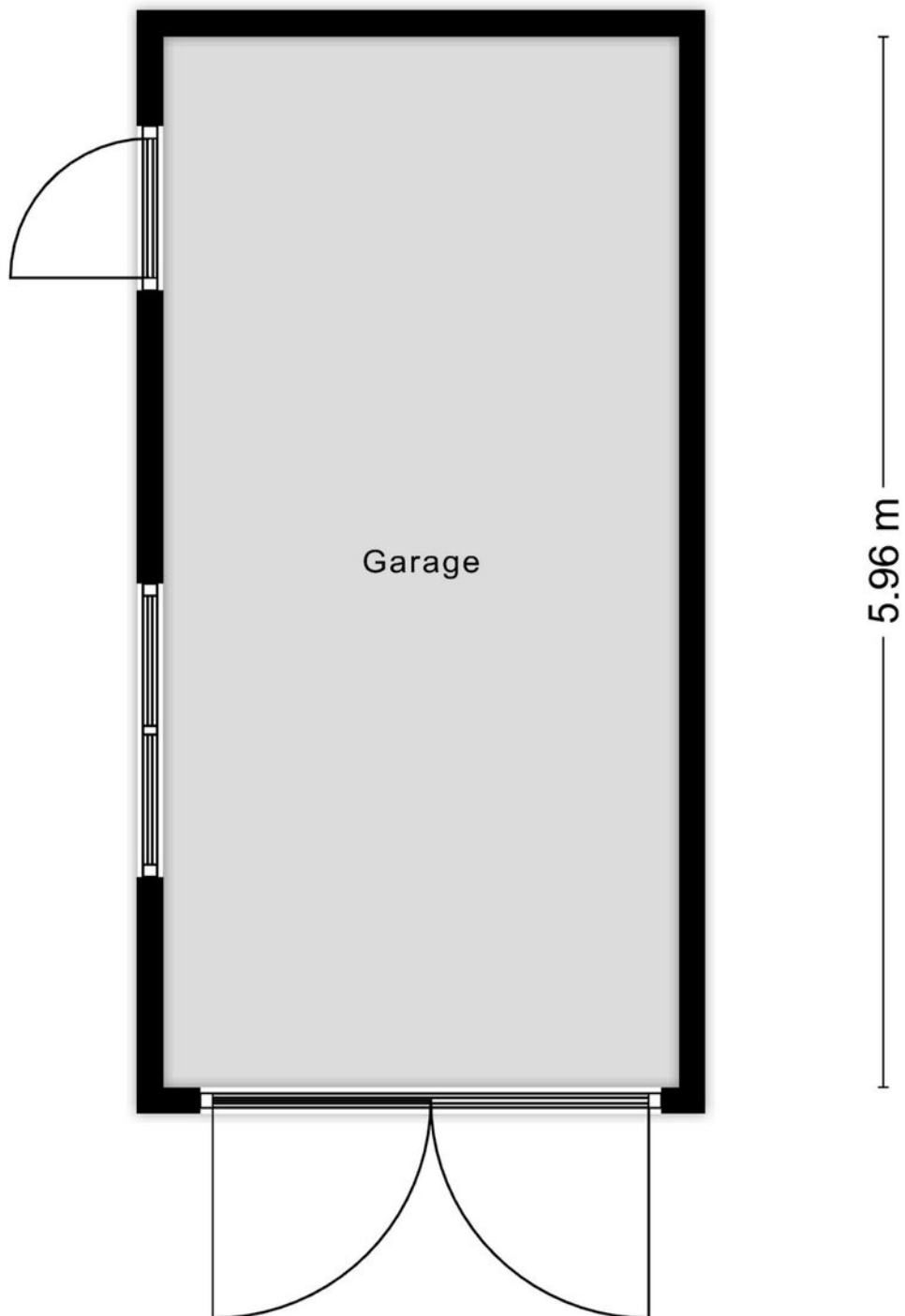
2e verdieping 3D





Garage

2.92 m



5.96 m



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 D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4963	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1970
Inhoud	474 m ³
Gebruiksoppervlakte	134 m ²
Externe bergruimte	17,40 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,7 m ²
Perceeloppervlakte	212 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 4963
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	10 x 9 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Garage
Energie label informatie	
CV ketel	ATAG P27C
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Elektra	4 groepen, slimme meters, geen aardlekschakelaar
Isolatie	Vloerisolatie, dakisolatie, gevelisolatie, dubbele beglazing
Energie label	C, registratienummer 290560020, geldig tot 28 juni 2033

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