



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 435.000,- k.k.

Wester Meeweg 2
Schellinkhout

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



Beschrijving

Ruime 2/1 kap woning met zonnige tuin, uitgebouwde living, in 2023 is er een moderne keuken geplaatst, 4 slaapkamers, een hobbykamer en een flinke schuur in de voormalige garage die is gesplitst.

Er kunnen meerdere auto's op eigen terrein worden geparkeerd en er is een hoge carport. De woning ligt op een paar minuten lopen van het strandje van Schellinkhout aan het Markermeer; vanuit het raam van de dakkapel kijk je nog net op het water. Over de dijk ben je met de fiets in een kwartiertje in Hoorn.

Rustig wonen en tegelijk overal dichtbij zijn: dat vindt u aan de Wester Meeweg 2 in Schellinkhout.

Entree

Achter de voordeur met enkel glas is de hal waar een lichte tegelvloer is gelegd, tevens doorgelegd in de toiletruimte met een wandcloset, fonteintje, inbouwspots, radiator en klpraampje. Onder de trapopgang, met bamboe bekleed, is nog een praktische trapkast.

Living

De ruime living met veel lichtinval is uitgebouwd

waardoor er meerdere zitjes gerealiseerd kunnen worden. In de voorkamer zijn grote raampartijen met dubbel glas en een ventilatierooster, met zicht op de diepe voortuin. Op de vloer ligt een massief eikenhouten vloer, de wanden zijn behangen en geschilderd en het plafond is gestuukt. Met de houtkachel kunt u de living extra verwarmen. De eethoek is ten hoogte van de keuken geplaatst waardoor u in de aanbouw met schuifpui nog een zitje kan plaatsen met zicht op de achtertuin. In de aanbouw staat een op maat gemaakte vakkenkast.

Keuken

In 2023 is deze moderne keuken geplaatst in lichte kleurstelling met een hoog keramisch werkblad, veel stopcontacten en met inbouwspots in het plafond voor helder licht op de werkplek. Deze fijne keuken heeft meerdere laden met geïntegreerde bestekladen en is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap, apothekerskast en tegenover het aanrecht een nis voor een grote losse koel/vriescombinatie.

Bijkeuken

Ideaal, zo'n bijkeuken! U treft hier de wasmachineaansluiting, een laaggeplaatste wasbak met koud water en toegang via de tuindeur met hor naar de achtertuin. De ruimte wordt verwarmd door een radiator.

Tuinkamer/hobbyruimte

Dit is leuk! Een multifunctionele ruimte die als tuinkamer, hobbyruimte, slaapkamer of praktijkruimte gebruikt kan worden. De ruimte is van binnenuit geïsoleerd, wordt verwarmd door twee radiatoren en heeft op regelmatige afstanden een aantal stopcontacten.

Er is een balken plafond, in de raampartij is een vast- en een draai/kiepraam met dubbel glas en naast de houten toegangsdeur is nog een zijraam met enkel glas en klampaampje. Er kan dus ook goed worden geventileerd in deze kamer. Deze ruimte is gerealiseerd door de voormalige garage te splitsen met aan de voorzijde nog een flinke berging.

Schuur in voormalige garage

De voormalige garage is gesplitst in een ruime schuur en aan de achterzijde de tuinkamer/hobbyruimte. De schuur heeft houten openslaande deuren, er is verlichting en stopcontacten. Altijd handig voor het klussen!

Tuin

De diepe voortuin ligt aan een rustige straat. De groenstrook aan de straatzijde is in bruikleen gegeven door de Gemeente. Via het zijpad naast de garage heeft u achterom toegang tot de achtertuin op het noorden waar u vrijwel de hele dag van de zon kan genieten. Op een warme zomerdag heeft u de schaduw tegen de achtergevel terwijl verderop in de tuin volop zon is. Er is samen met de burens een nieuwe hardhouten schutting geplaatst en er zit een buitenkraan. Echt een fijne tuin met veel privacy!

1e Verdieping

Trapopgang met gestuukte wanden naar de slaapverdieping met een betonnen vloer. Op de overloop is een bamboevloer gelegd die zonder drempels is doorgelegd in de slaapkamers. 1e slaapkamer achter – een kamer met rechte wanden en een groot uitzetraam voorzien van dubbel glas en een rolhor. 2e slaapkamer achter – ruime kamer met rechte wanden en veel lichtinval vanwege de ramen aan twee kanten. De 3 ramen zijn voorzien van op maat gemaakte houten lamellen; 1 raam heeft een rolhor. 3e slaapkamer voor – rechte wanden, deze kamer heeft nog een zachtboard plafond. Ook deze kamer heeft 2 grote uitzetramen met dubbel glas

waarvan 1 raam met hor en er is een vaste kastenwand.

Badkamer

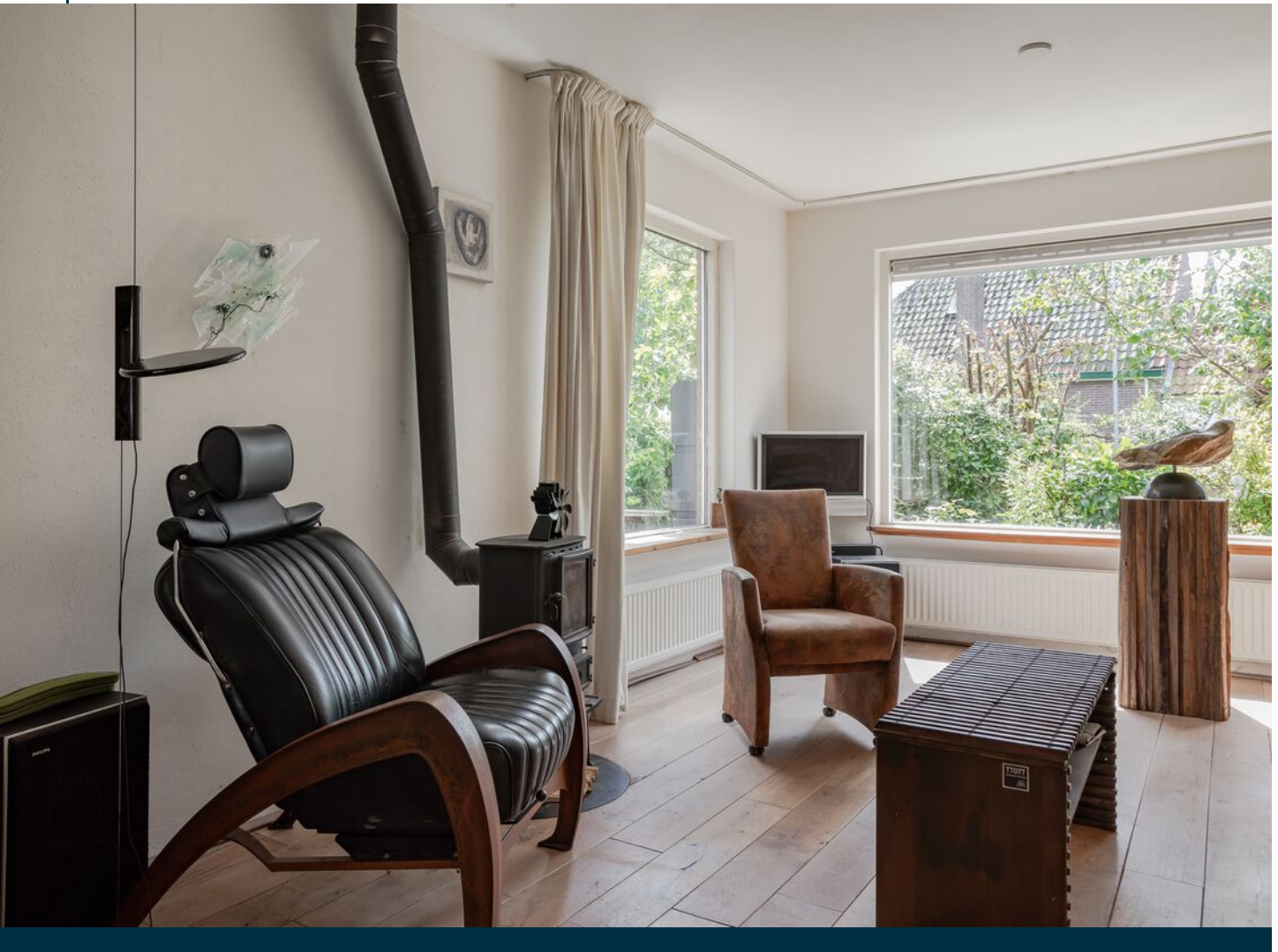
De licht betegelde badkamer is voorzien van een ligbad met douche en spatscherm, wastafel met spiegelkast, 2e wandcloset, designradiator en kunststof plafond. Er is een raam met ventilatierooster.

2e Verdieping

Open trap naar de 2e verdieping met een houten verdiepingsvloer waar de wanden spachtelputz zijn gestuukt. U treft hier heel veel bergruimte achter de schuifdeuren alsmede de CV-opstelling. 4e slaapkamer – ruime kamer met dakkapel waarvan de zijramen met dubbel glas en de bovenlichtjes kunnen open. Er ligt vloerbedekking; de dakkapel is afgewerkt met schrootjes. Als er een dakkapel aan de achterzijde van de zolderverdieping wordt geplaatst kunnen hier 2 kamers gerealiseerd worden.

Bijzonderheden:

- Voor- en zijgevel zijn na-geïsoleerd
- De vloer is geïsoleerd met korrels
- De voorzijde en zijkant zijn in 2009 opnieuw gevoegd
- Het voorste deel garage/schuur heeft plafondplaten met asbest
- Het houtwerk buitenom is augustus 2021 geschilderd
- Een paar minuten lopen naar het strandje aan het Markermeer
- Leuke fietsrit over de dijk naar Hoorn
- Fijne en rustige woonomgeving
- Basisschool in het dorp



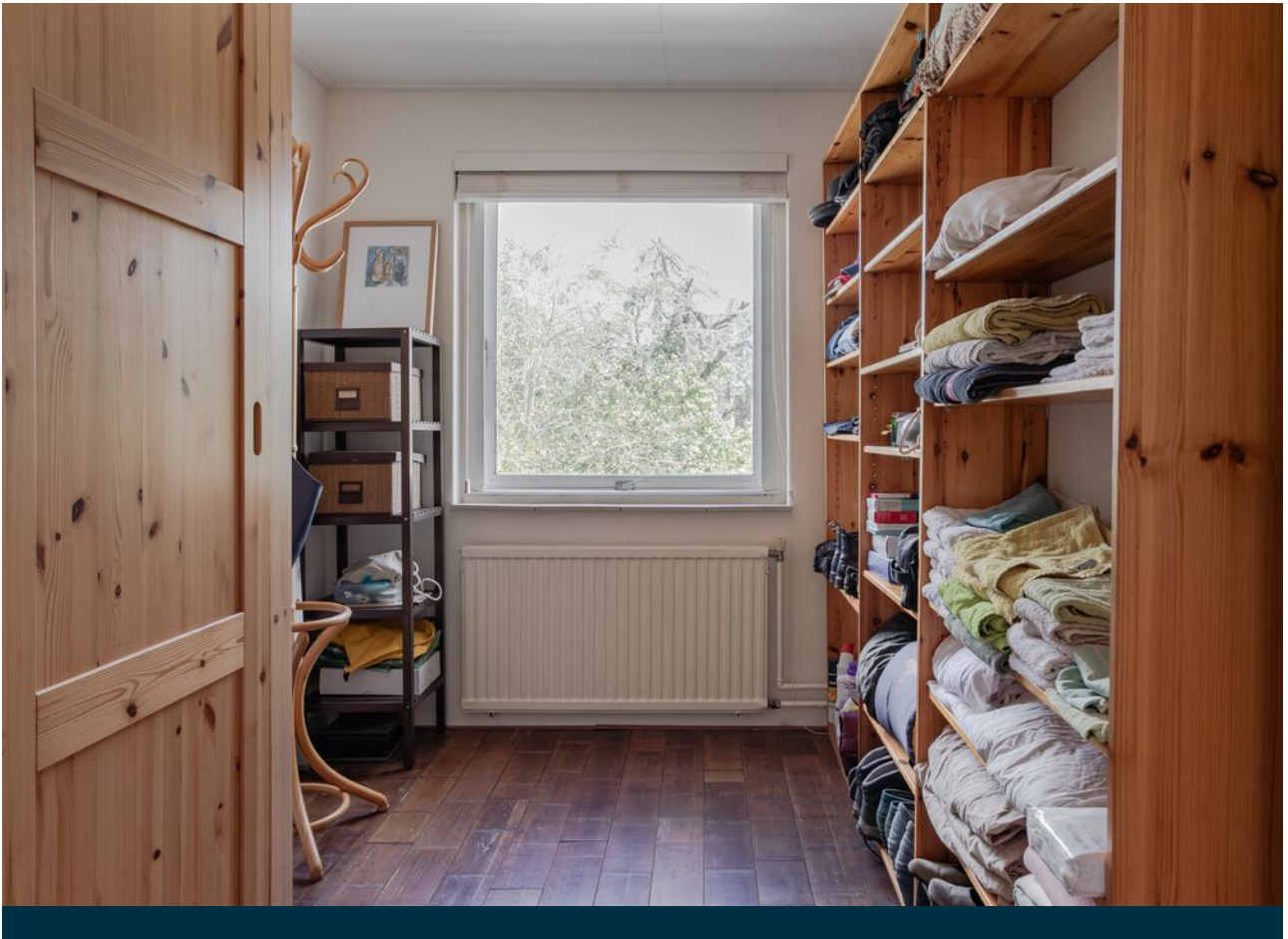


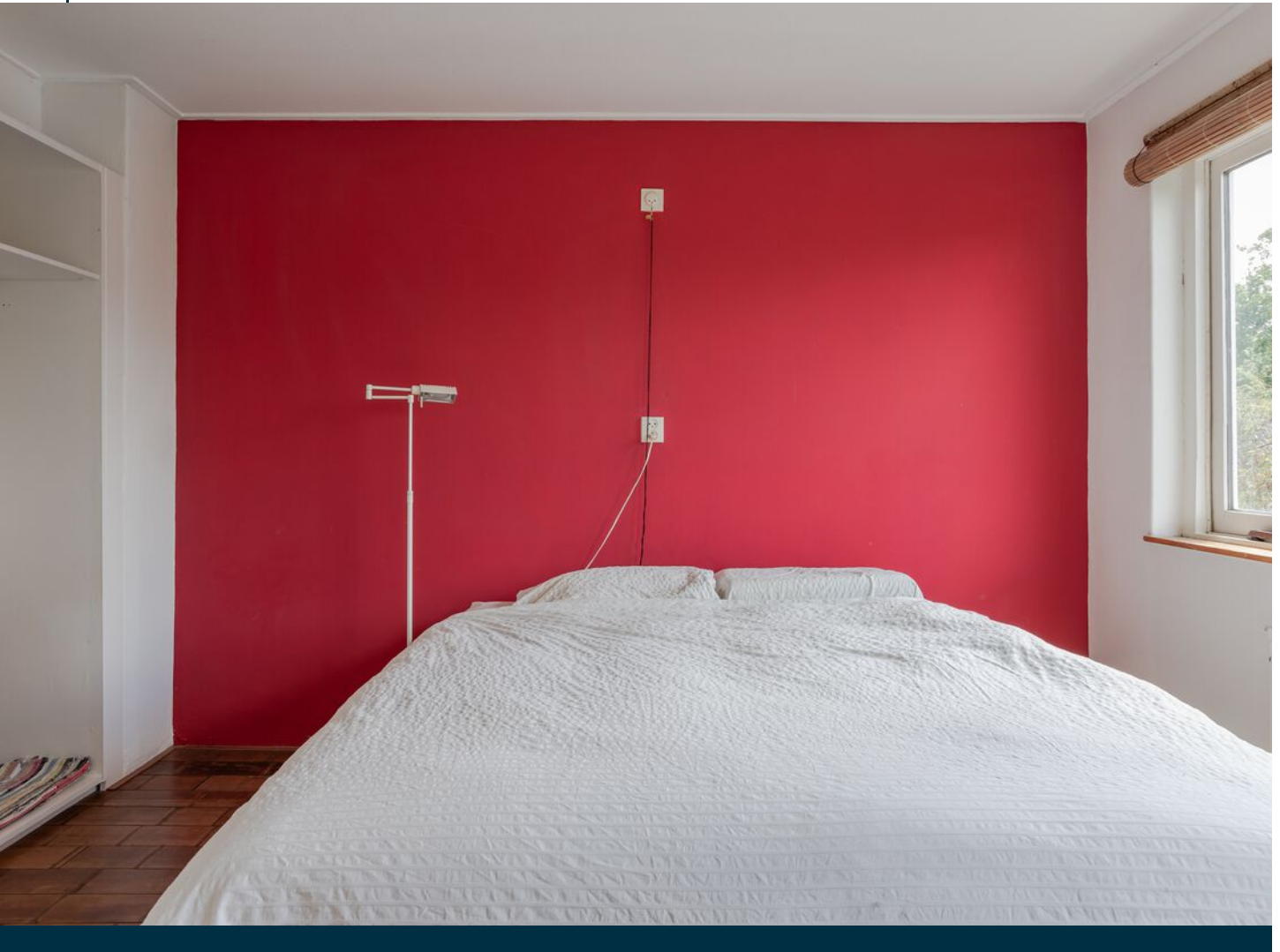












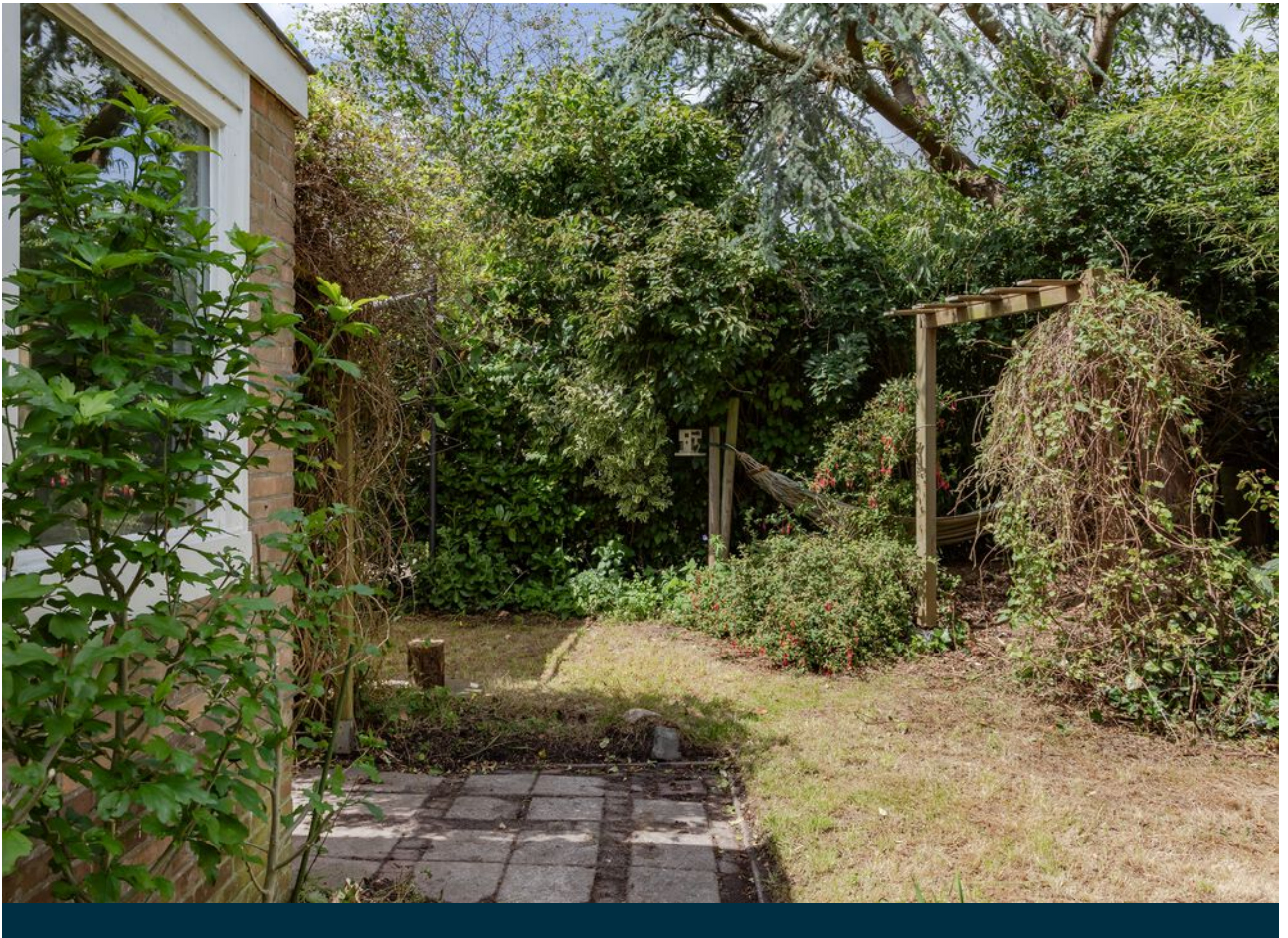














Begane grond



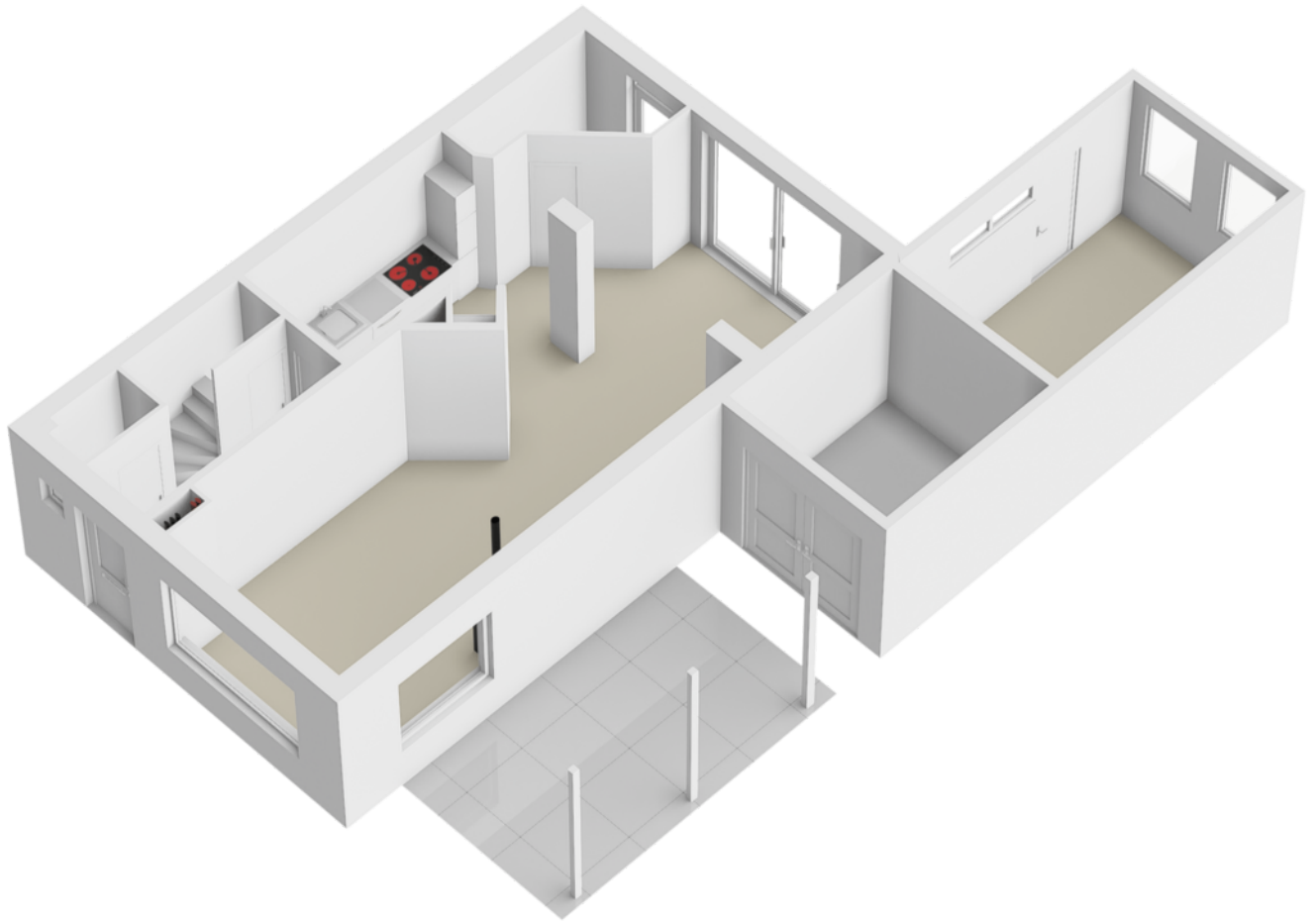


Begane grond met tuin



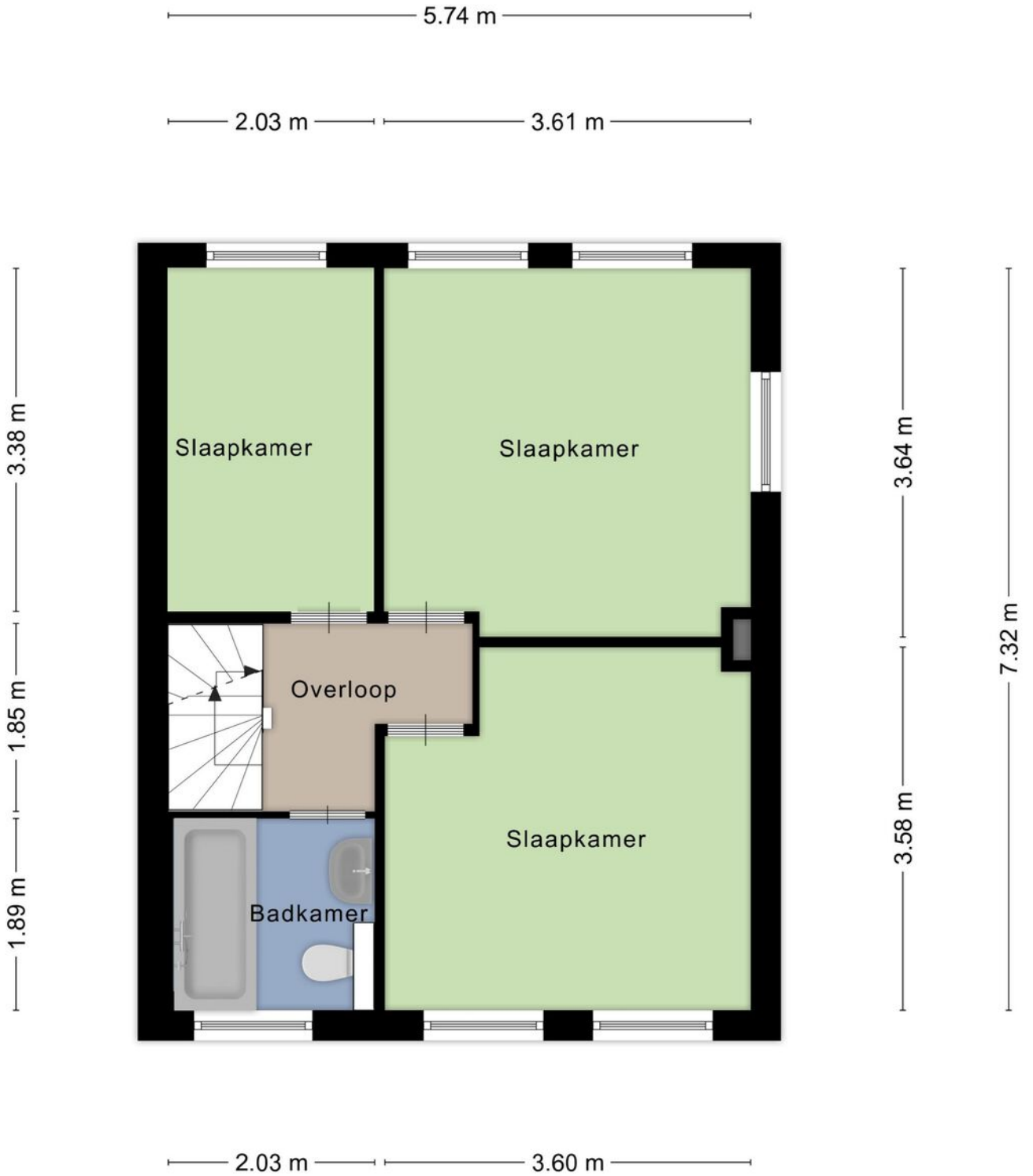


Begane grond 3D



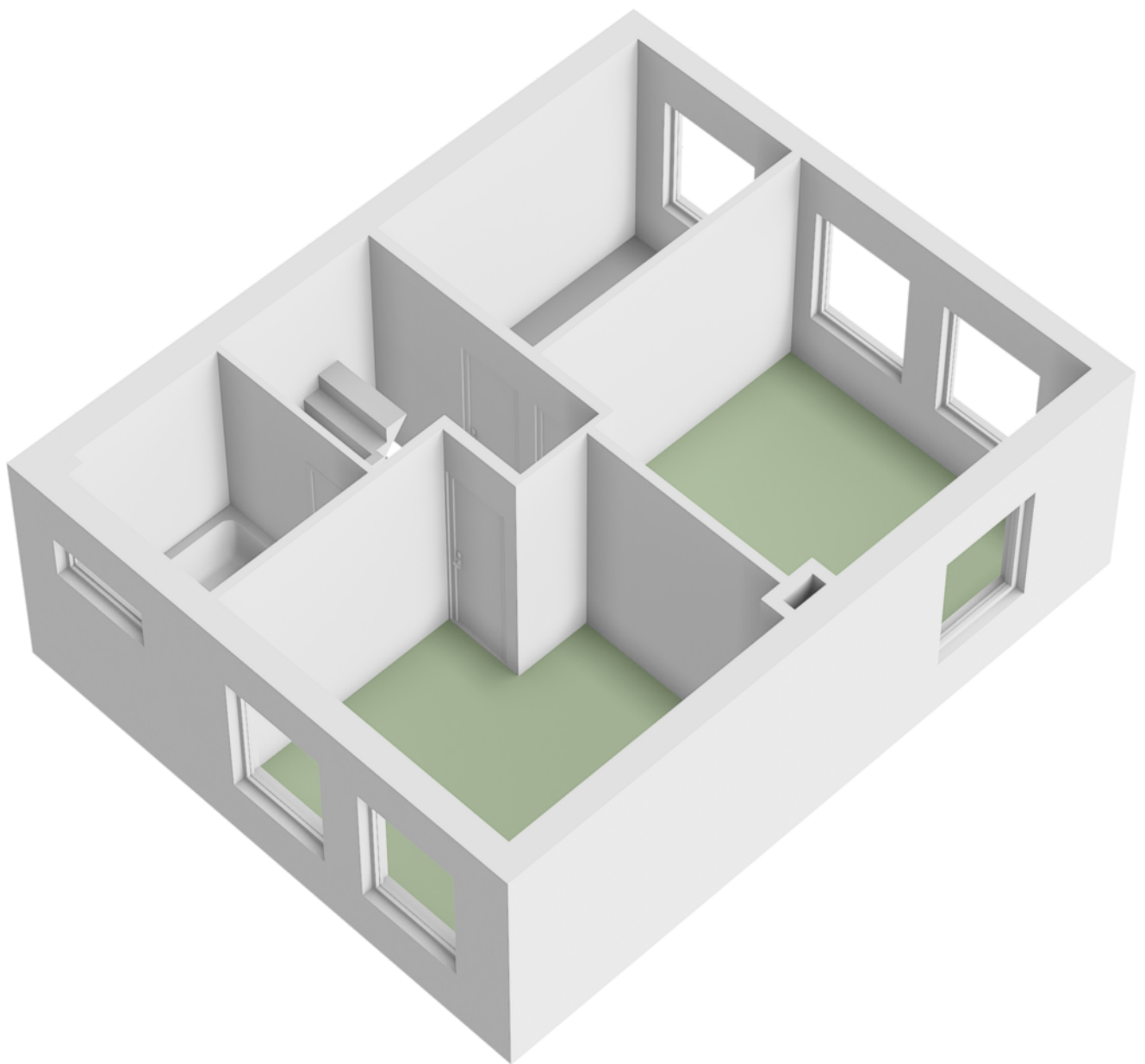


1e verdieping



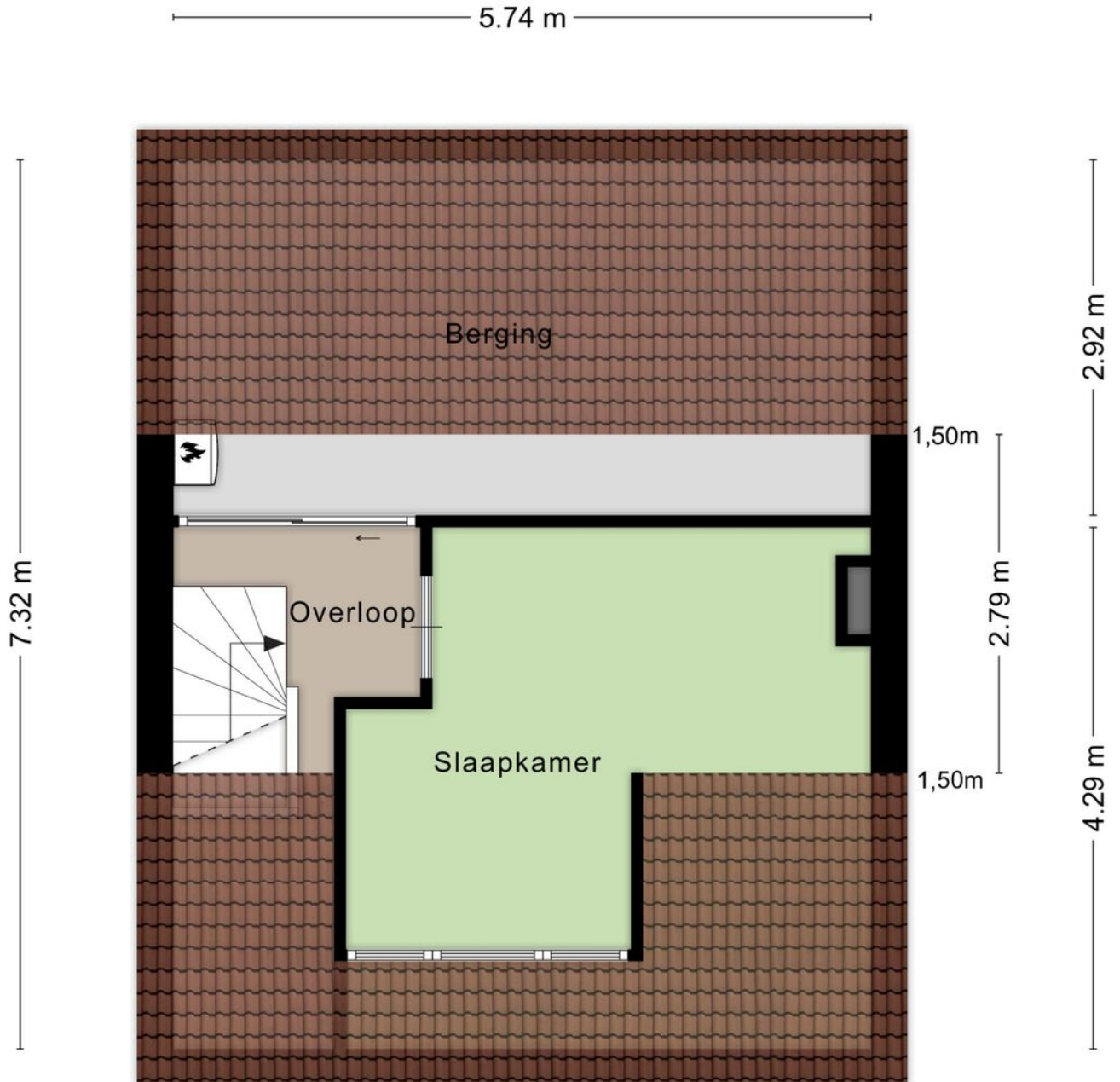


1e verdieping 3D





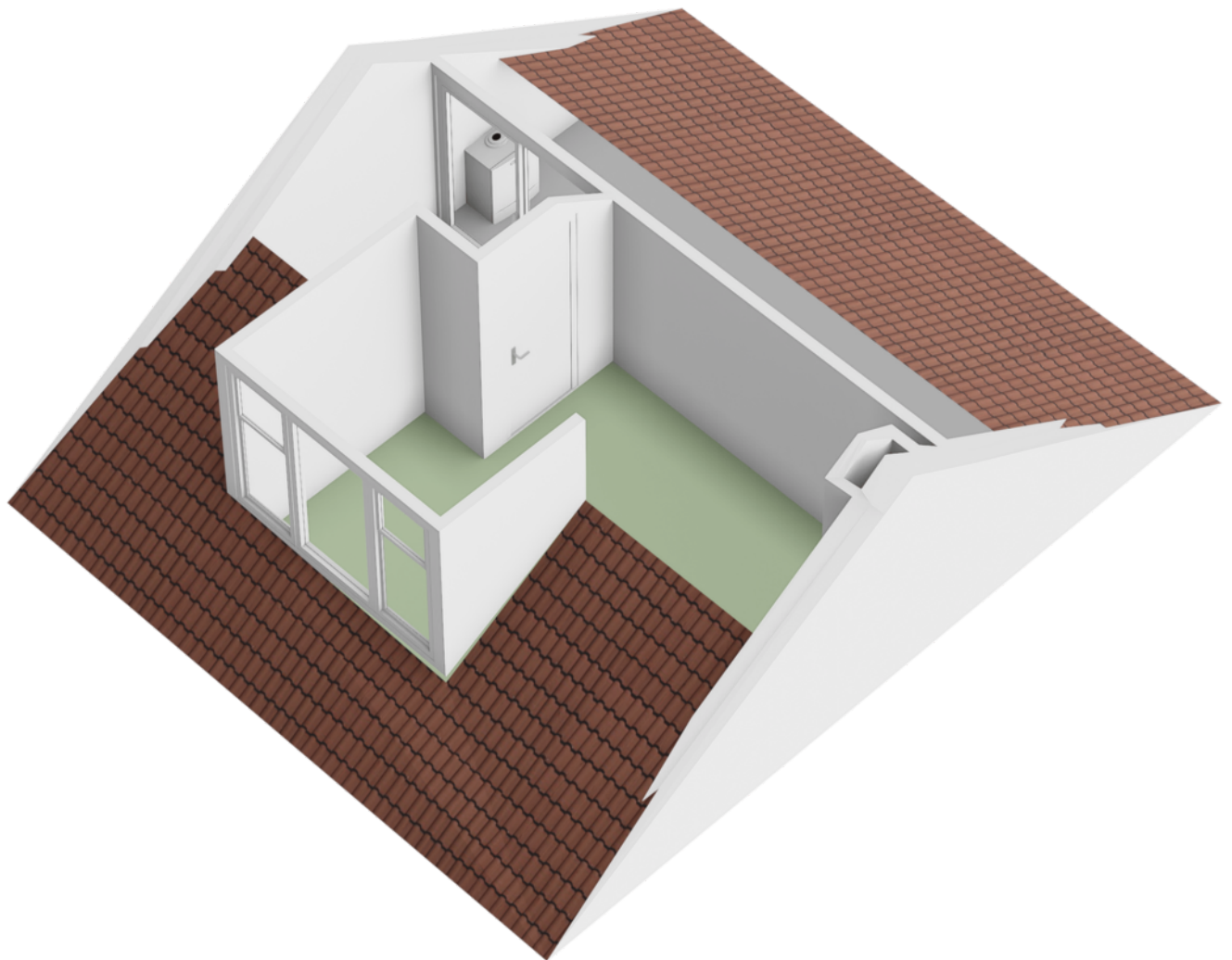
2e verdieping



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

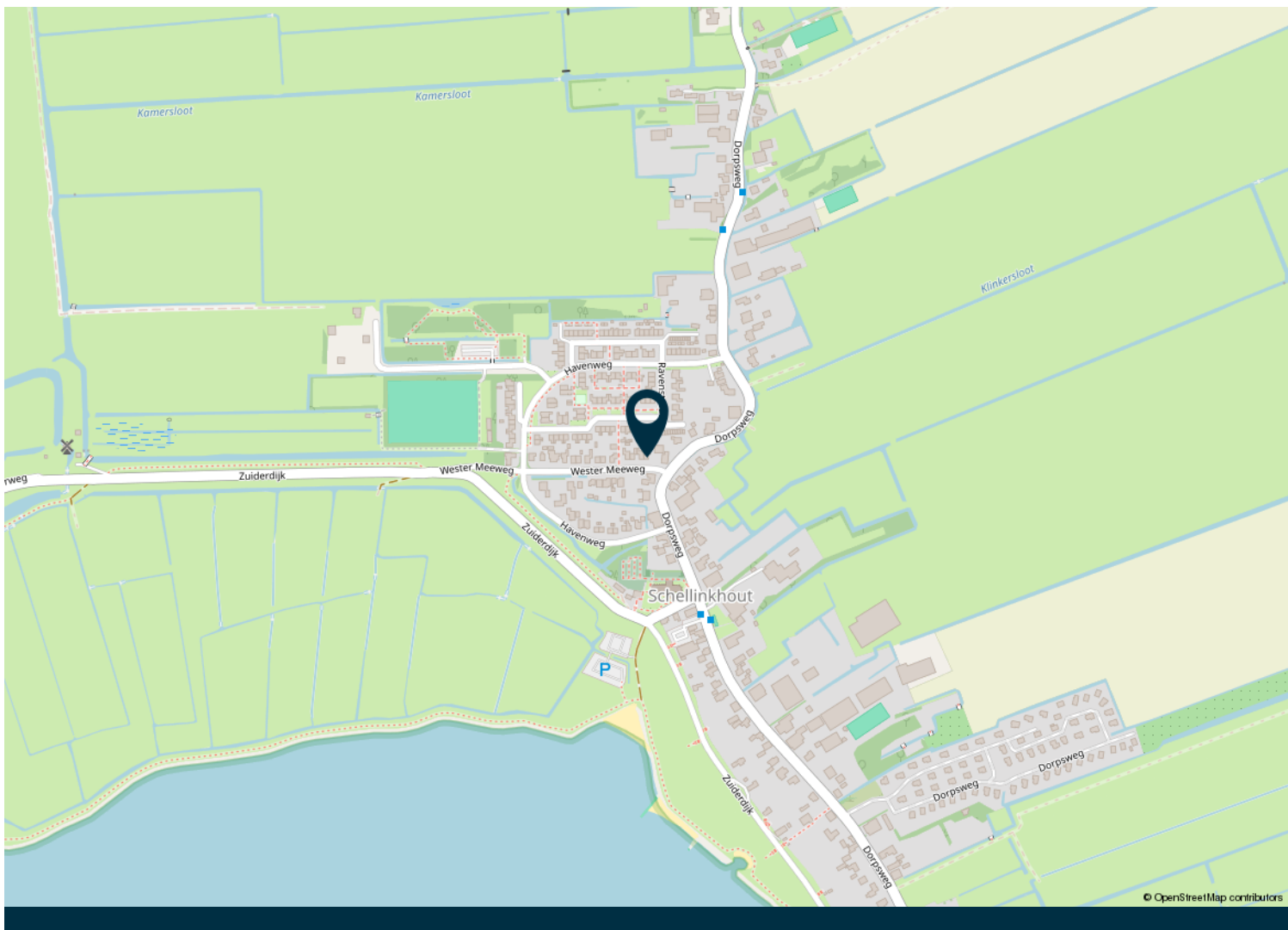
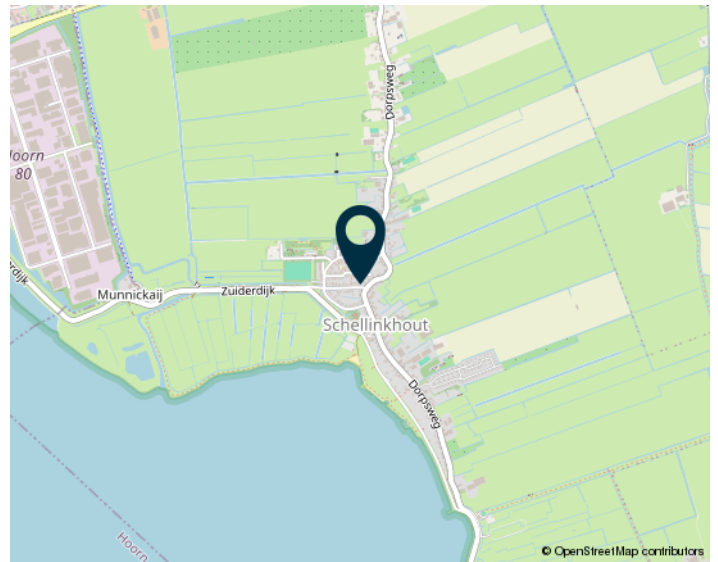
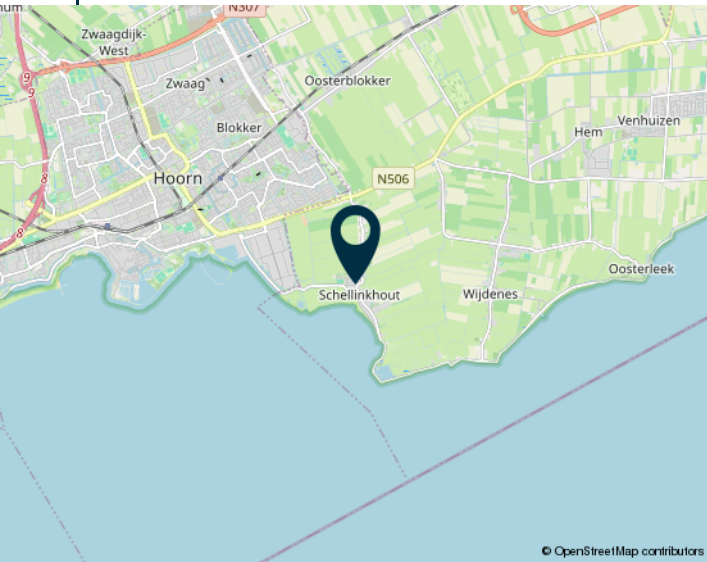


2e verdieping 3D



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 Venhuizen	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 838	
	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 20 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1970
Inhoud	504 m ³
Gebruiksoppervlakte	133 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	15 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Perceeloppervlakte	294 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Venhuizen, sectie K, nummer 838
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	10,5 x 10 meter
Oriëntatie	Noord
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja, in de voormalige garage
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha
Verwarmingssysteem	CV ketel en houtkachel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja
Elektra	8 groepen en aardlekschakelaar
Isolatie	Vloerisolatie, muurisolatie en grotendeels dubbel glas
Energie label	C, registratienummer 555898052, geldig tot 8 juli 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.

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