



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*



Richtprijs  
€ 479.000,- k.k.

Amethyst 35  
Hoorn

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



## Beschrijving

Soms heb je als koper de mazzel om een instapklare en hele sfeervolle woning te kunnen kopen.

Dan hebben we het over de Amethyst 35.....!

Deze 2/1 kap woning met geschakelde garage en diepe zonnig gelegen tuin wordt aangeboden met een fijne living waar een massief eikenhouten vloer in visgraat is gelegd, fijne keuken met een kookeiland, garage met wegzetkamer, 3 ruime slaapkamers, moderne badkamer en 12 zonnepanelen.

### **Entree**

Parkeren kan op eigen terrein en ook voor een 2e auto is er plek. Naast de voordeur bij de overdekte entree is een buitenkraan en achter de deur is de hal met een massief eikenhouten vloer, de wanden zijn gestuukt, naast de meterkast is een praktische vaste kast en nog bergruimte. De trapopgang naar de slaapverdieping is in 2021 met eikenhout bekleedt. Een paneeldeur geeft toegang tot de modern en licht betegelde toiletruimte met een wandcloset, sierfonteinje en centraal afzuigstelsel.

## Living

Een stijlvolle deur geeft toegang tot de living met een gezellige straatgerichte zithoek met veel lichtinval mede vanwege een zijraam. Een voorraam kan open zodat er goed geventileerd kan worden, U heeft zicht op Gemeentegroen achter en inkijk van directe overburen is er niet. Op de vloer is in 2019 een massief eikenhouten vloer in visgraat gelegd, de wanden en het plafond zijn gestuukt en bij de eethoek is een schuifpui geplaatst. De eethoek naast het kookeiland is een beetje de spil van de woning. Radiatoren zijn er niet want de woning wordt verwarmd door een heteluchtverwarming.

## Keuken

In 2015 is de keuken met een kookeiland geplaatst met een composiet werkblad, veel laden en kastuimte. We treffen er diverse inbouwapparatuur, zoals: een 5 pits gaskomfoor, rvs afzuigkap, een vaatwasser, Quooker, koel/vriescombinatie, een combi oven/magnetron, separate elektrische oven en een koffieapparaat. De gestuukte wand is uitgevoerd in een betonlook en een deur geeft toegang tot de tuin.

## Garage

De diepe garage heeft een kanteldeur met inloopdeur zodat u makkelijk met de fiets naar binnen kan. De vloer is betegeld, er is verlichting, meerdere stopcontacten, een tuindeur en super praktisch...een trap naar een grote weggezolder. In de garage is een 2e kruipluik.

## Tuin

Ook de tuin is een selling-point! De ligging op het noordwesten staat garant voor de hele dag zon want op z'n diepste punt is de tuin maar liefst 20 meter diep. Bij de schuifpui is een groot terras waar op het heetst van de dag schaduw is waarna u op deze plek en verderop in de tuin bij een 2e terras met pergola heerlijk van het middag en avondzonnetje kan genieten. Er is veel groen en de schuttingen zijn in 2020 vervangen. Deze tuin moet je echt ervaren!

## 1e Verdieping

Op de betonnen verdiepingsvloer ligt een laminaatvloer op de overloop die is doorgelegd in de slaapkamers. Ook hier zijn de wanden en het plafond gestuukt en bij alle kamers zijn paneeldeuren geplaatst. 1e Slaapkamer voorzijde – een riante slaapkamer, voorheen 2, over de gehele breedte van de woning met recht opgetrokken wanden met vliesbehang en gestuukt plafond. Er is veel lichtinval, 2 ramen kunnen open en er is geen inkijk van overburen. 2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken en behangen wanden, gestuukt plafond en zicht op de tuin met ook hier geen directe achterburen.

## Badkamer

De badkamer heeft licht betegelde wanden, een inloopdouche met glazen wanden, drainafvoer, thermostaatkraan en een hand- en regendouche.

Verder een 2e wandcloset, wastafelmeubel met 2 wastafels, 4 laden, stopcontact en een spiegelkast met geïntegreerde verlichting. De knop van het afzuigstelsel zit in de badkamer en het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie.

## 2e Verdieping

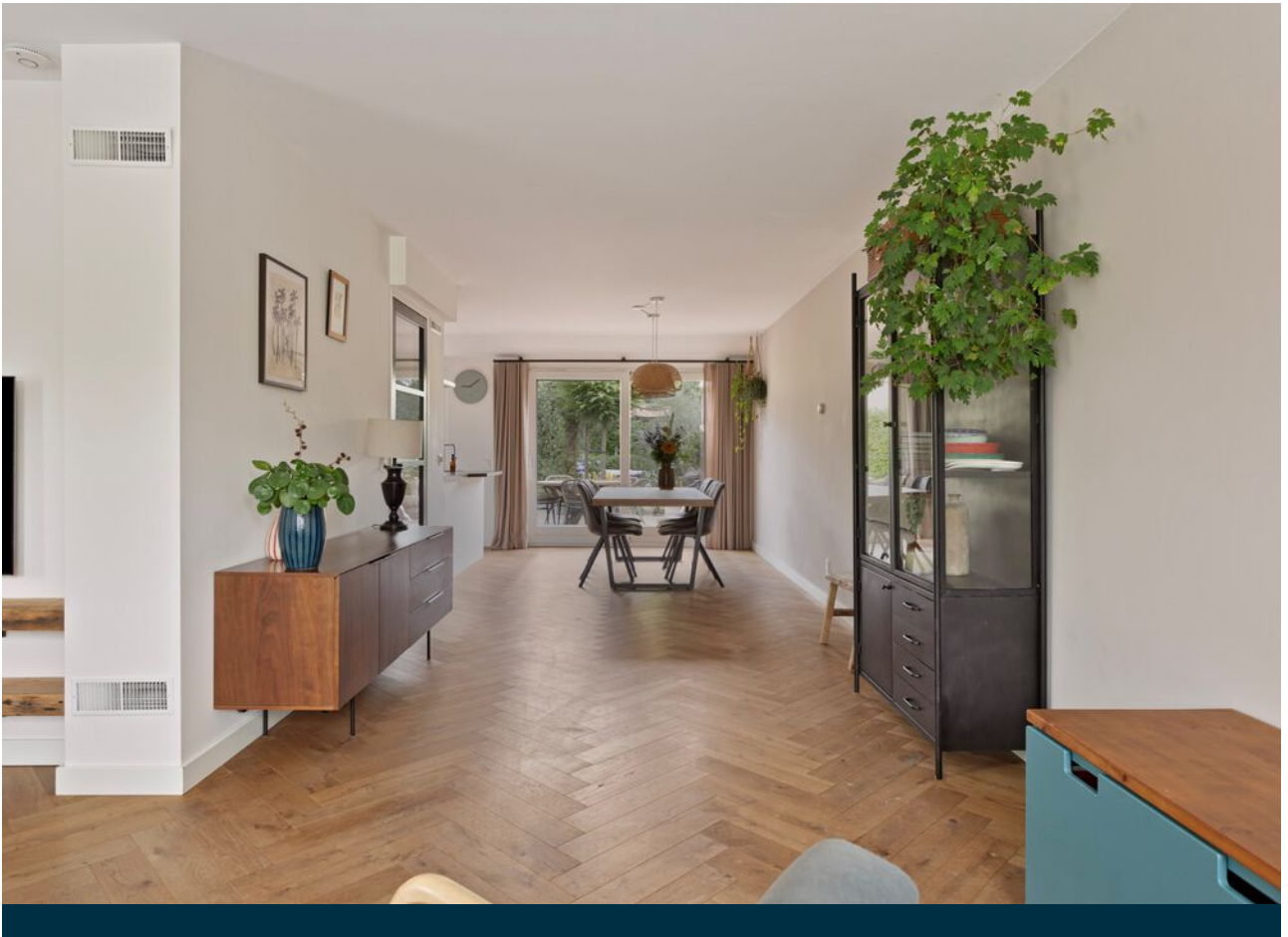
De trap naar de 2e verdieping is ook met hout bekleed en bij de trapopgang is de wand gestuukt. Eenmaal boven treffen we een ruime voorzolder met de wasmachine- en drogeraansluiting en op de betonnen verdiepingsvloer is een laminaatvloer gelegd. 3e Slaapkamer – een ruime kamer waar inbouwspots in een hoog plafond zijn geplaatst, de wanden zijn gestuukt en er is een groot Velux dakraam met verduisteringsgordijn. Vanuit deze kamer heeft u toegang tot de verwarmingsruimte en het centraal afzuigstelsel.

## Bijzonderheden:

- Na afgifte van het Energielabel zijn in 2021 de 12 zonnepanelen geplaatst
- Glasvezel aangelegd maar nog niet aangesloten
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Toplocatie, fijne woonomgeving en centraal gelegen
- Het winkelcentrum De Huesmolen is op fietsafstand



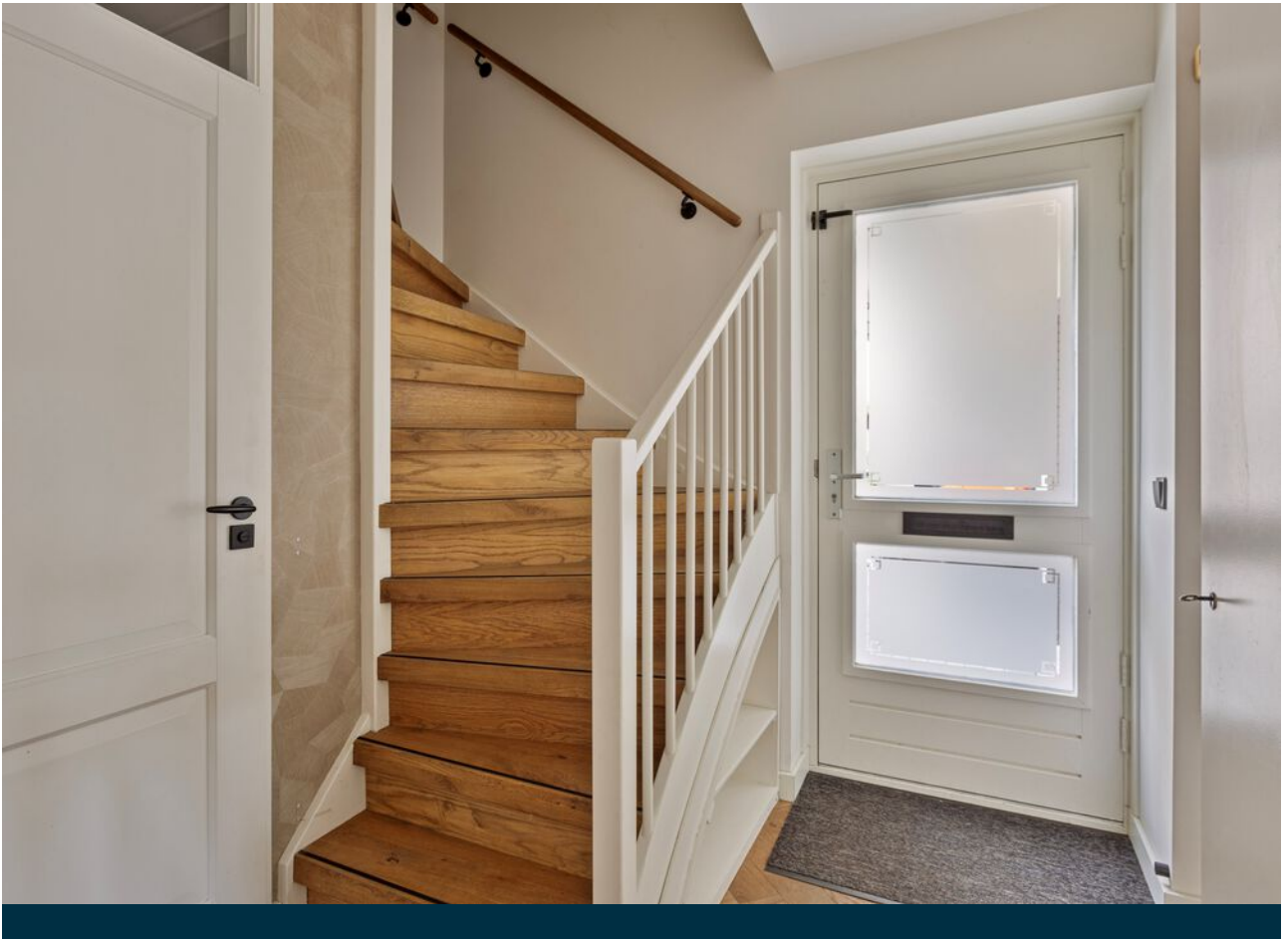


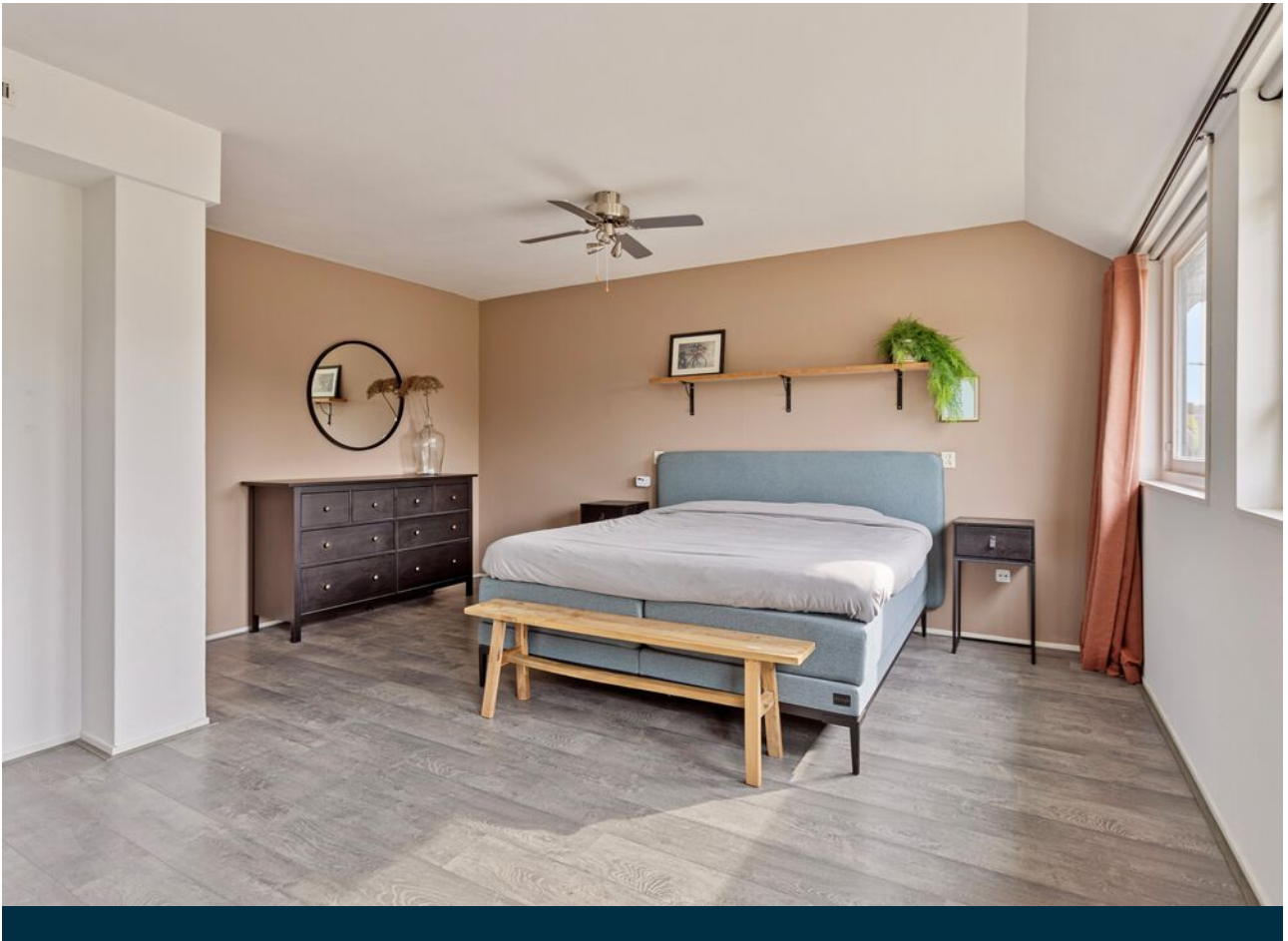




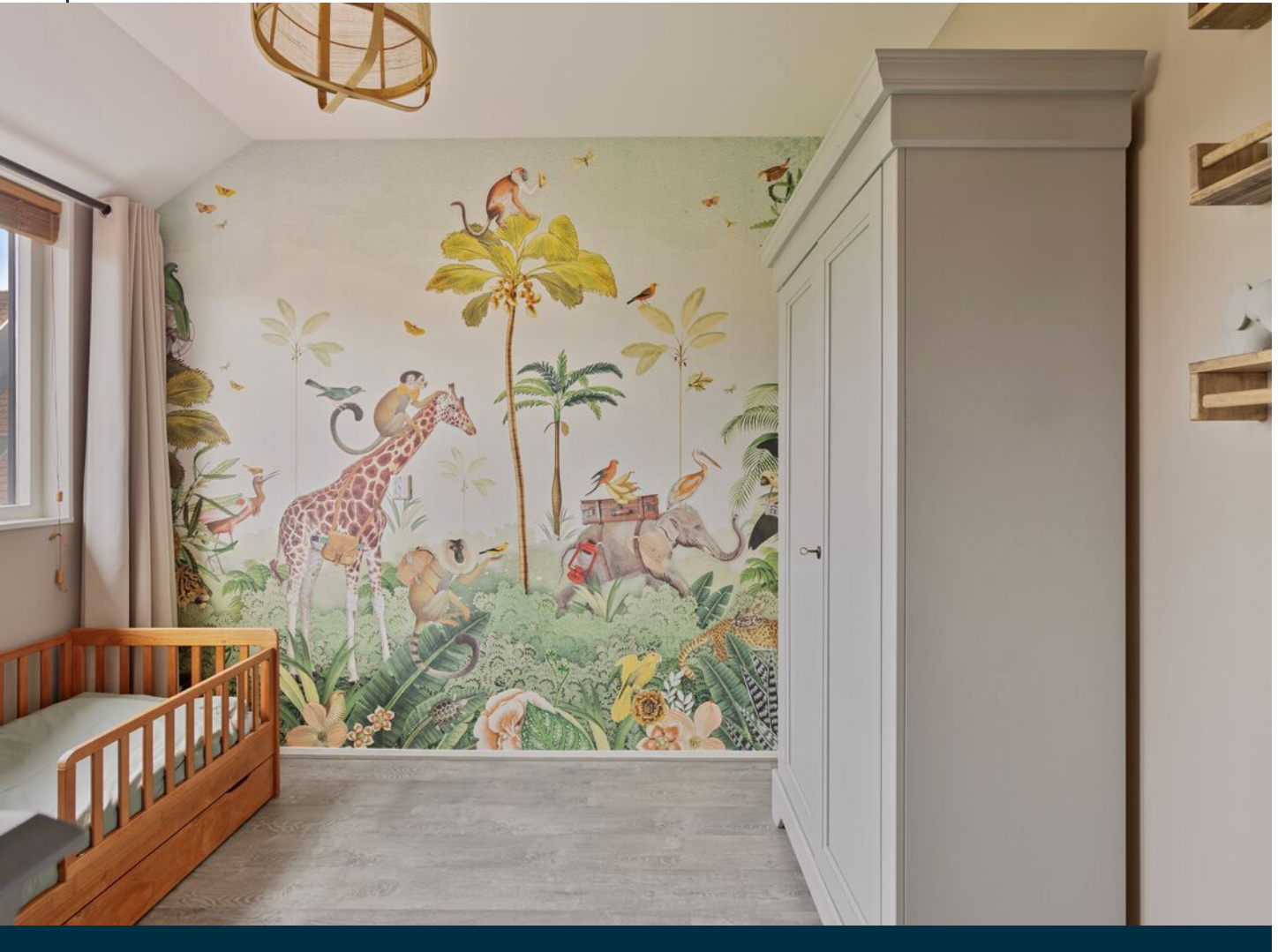




















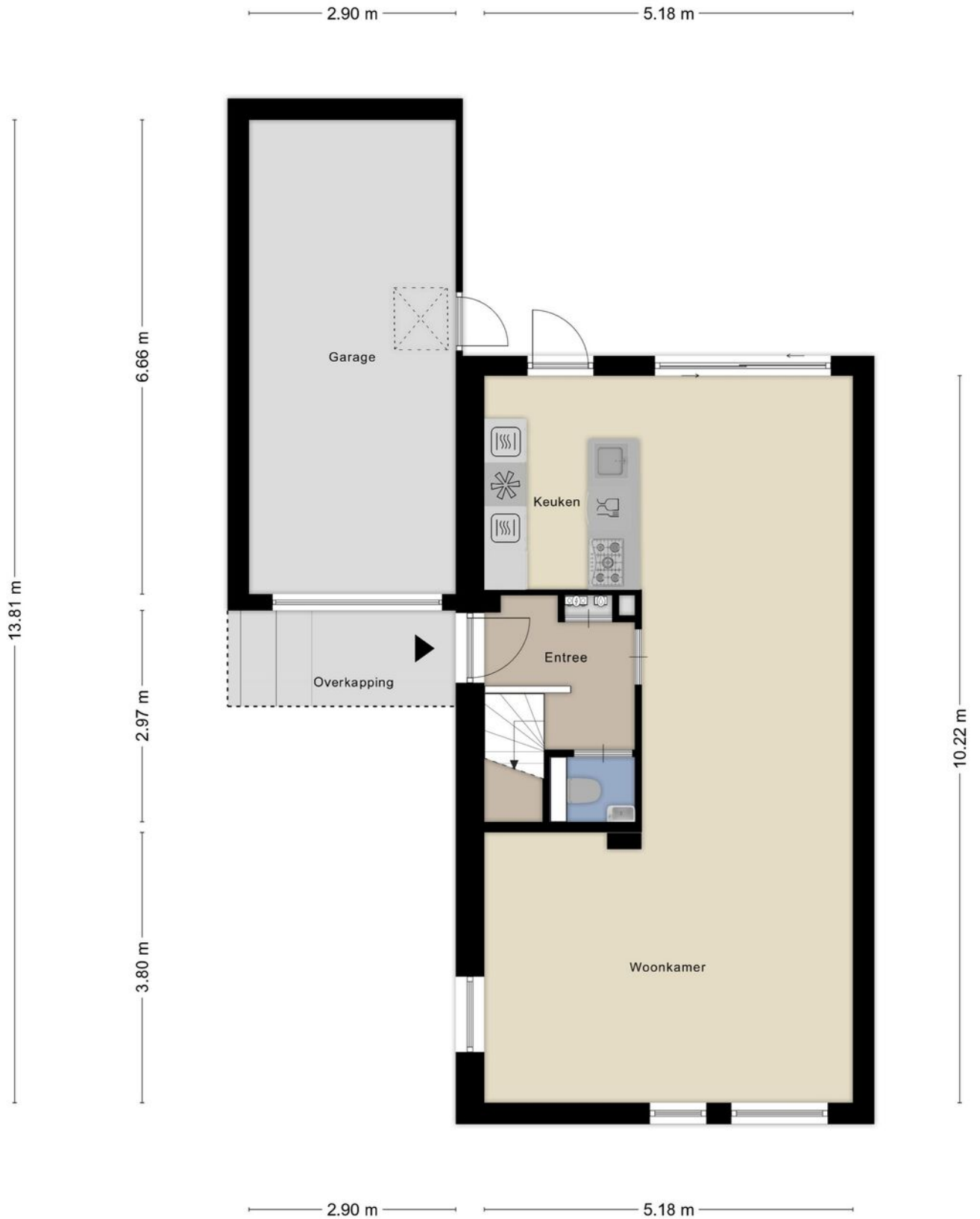








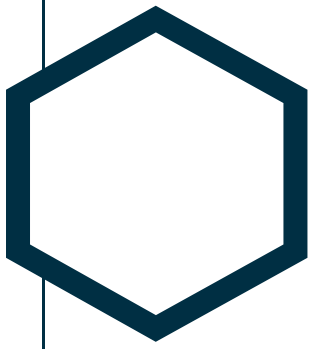
# Begane grond



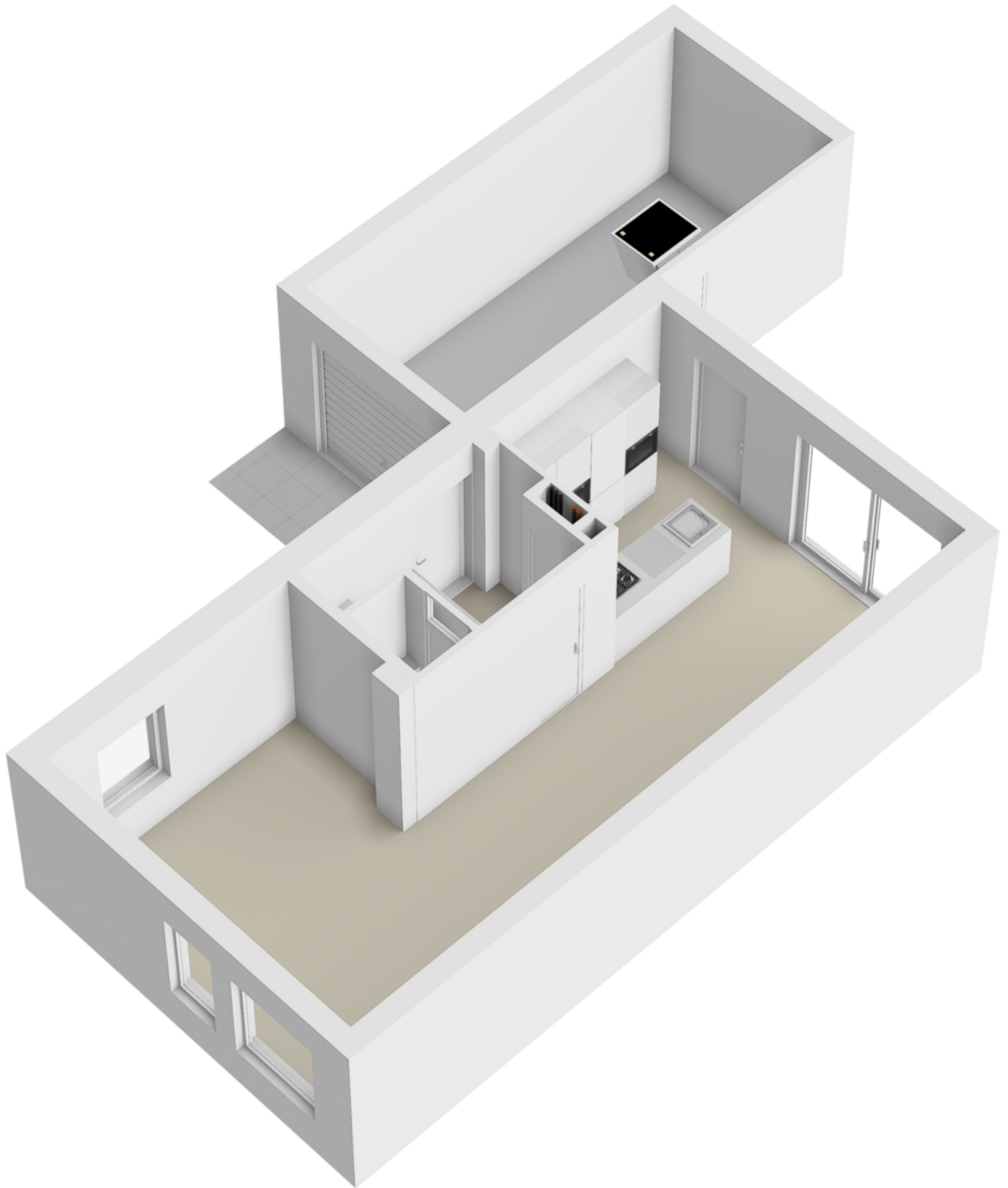


# Begane grond met tuin



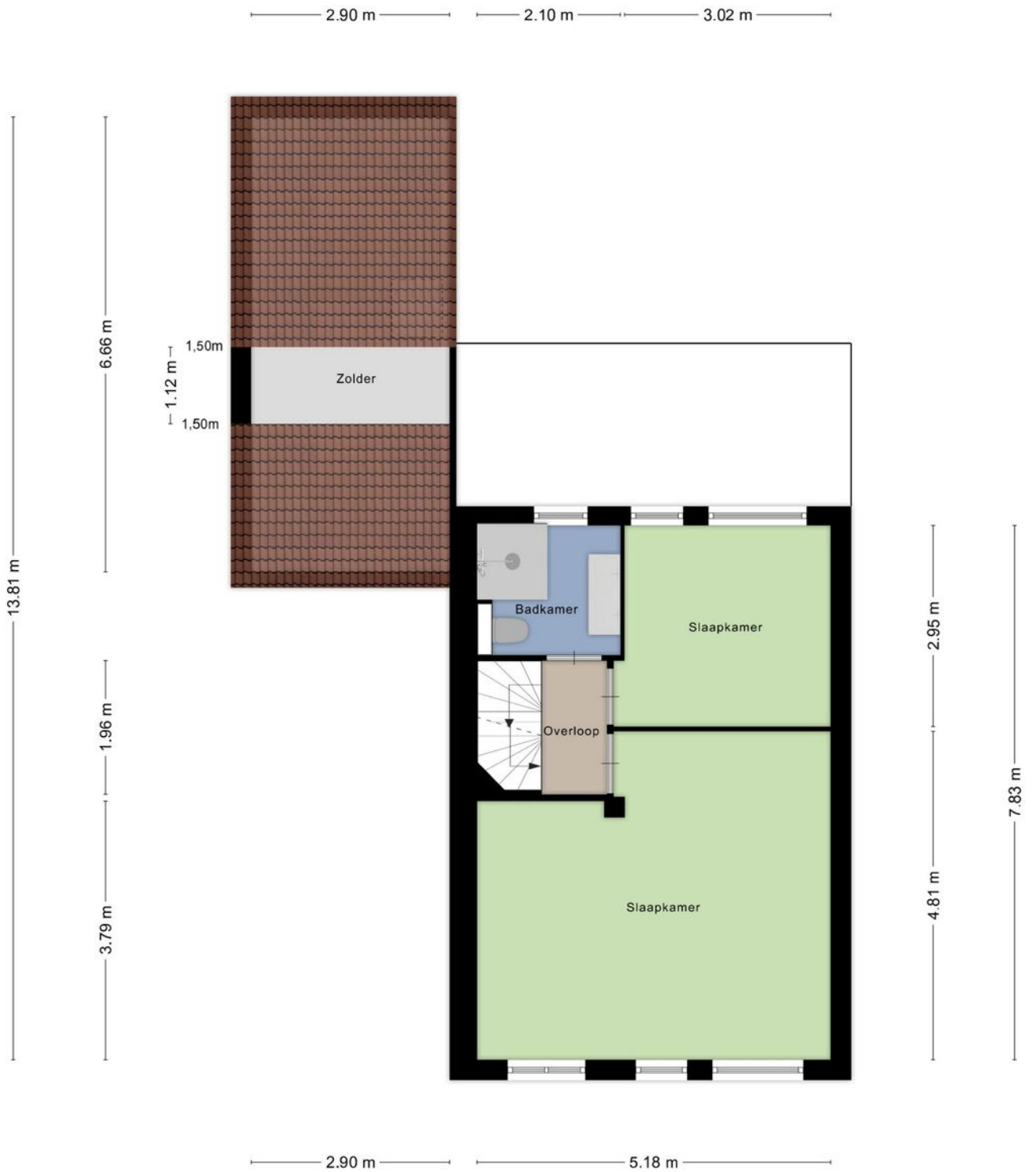


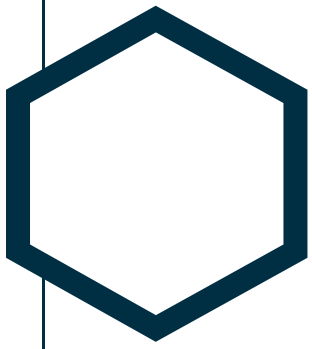
# Begane grond 3D



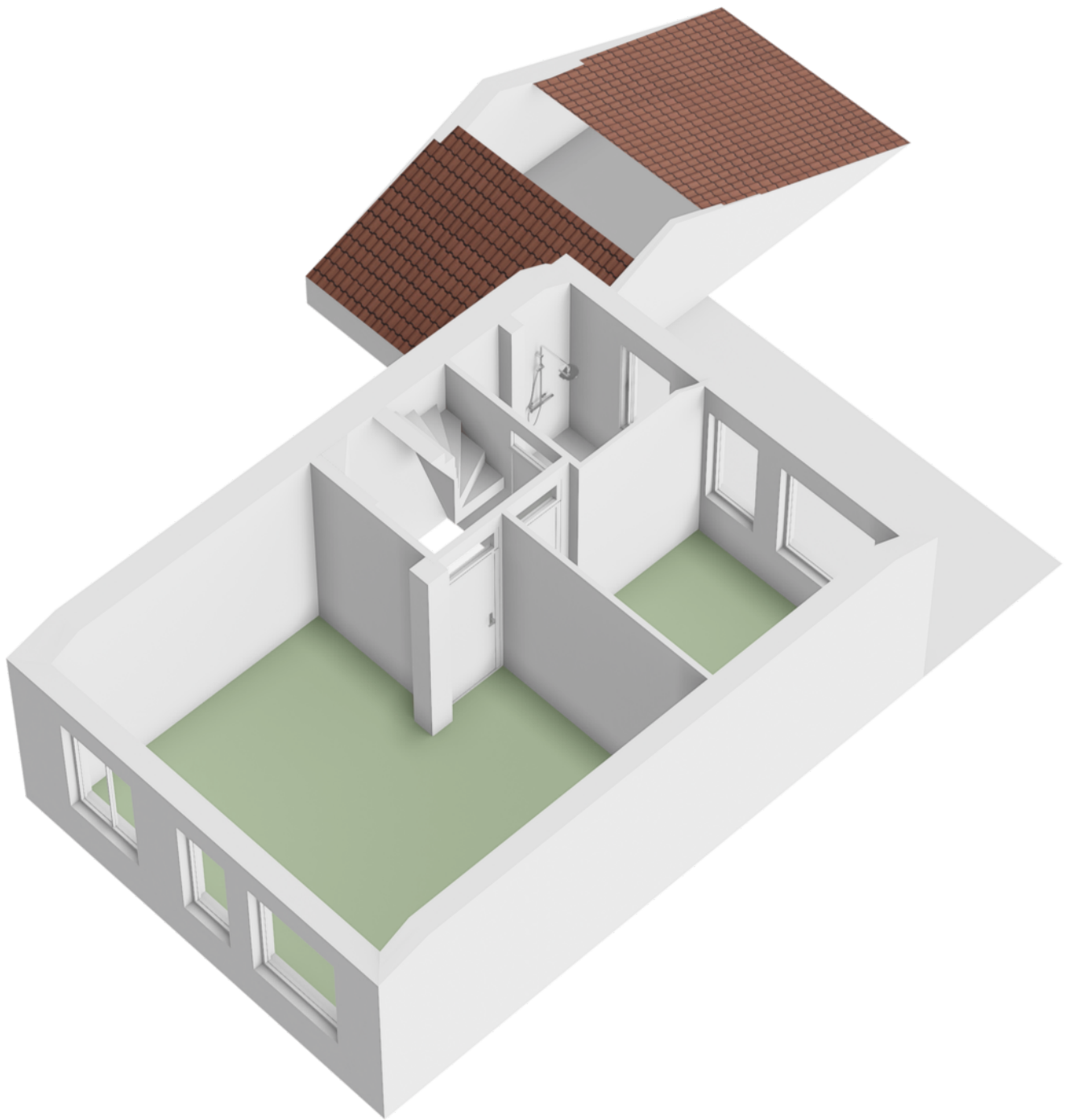


# 1e verdieping



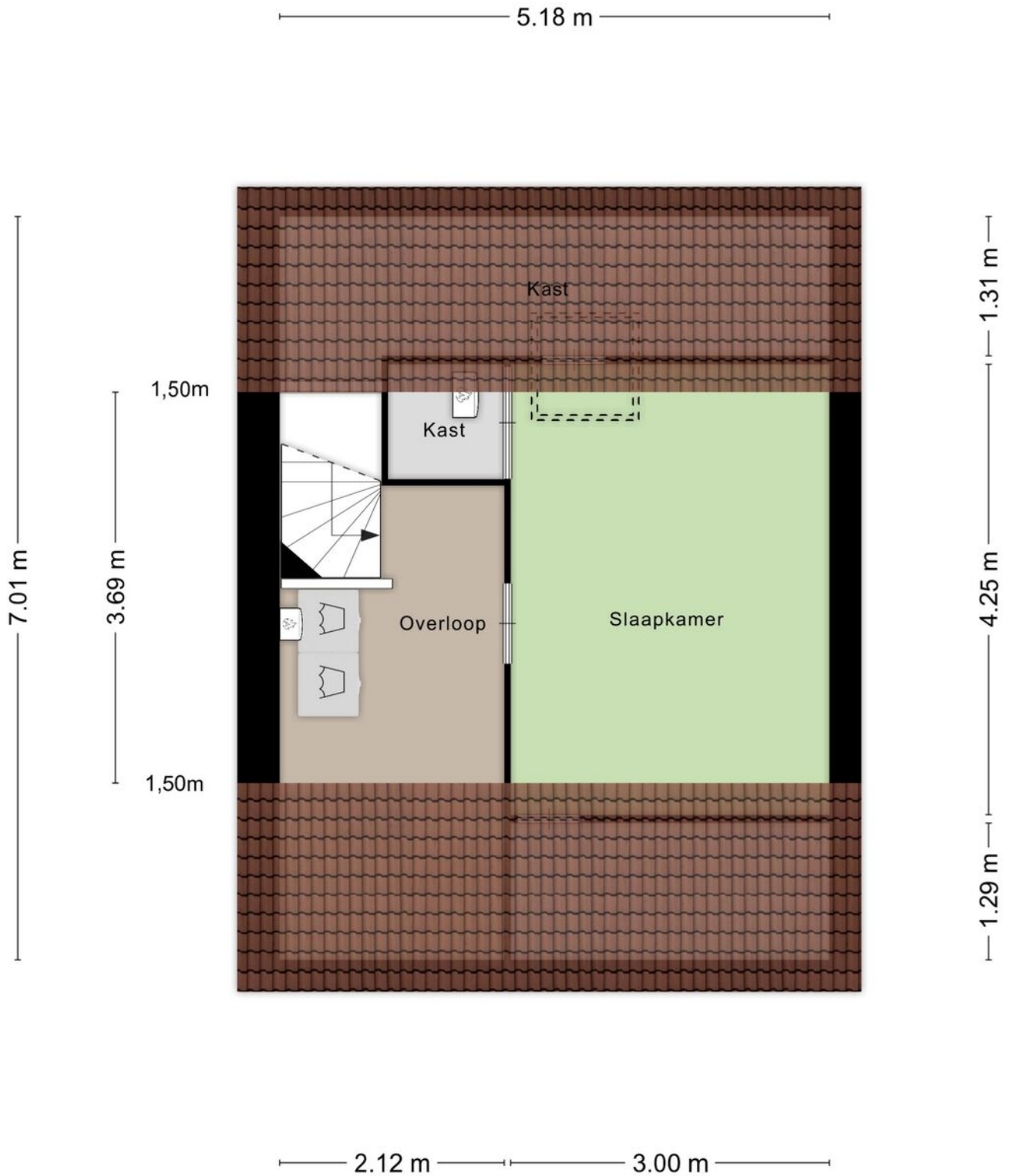


# 1e verdieping 3D

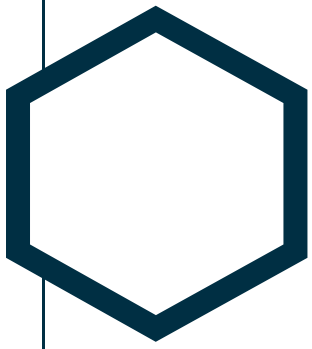




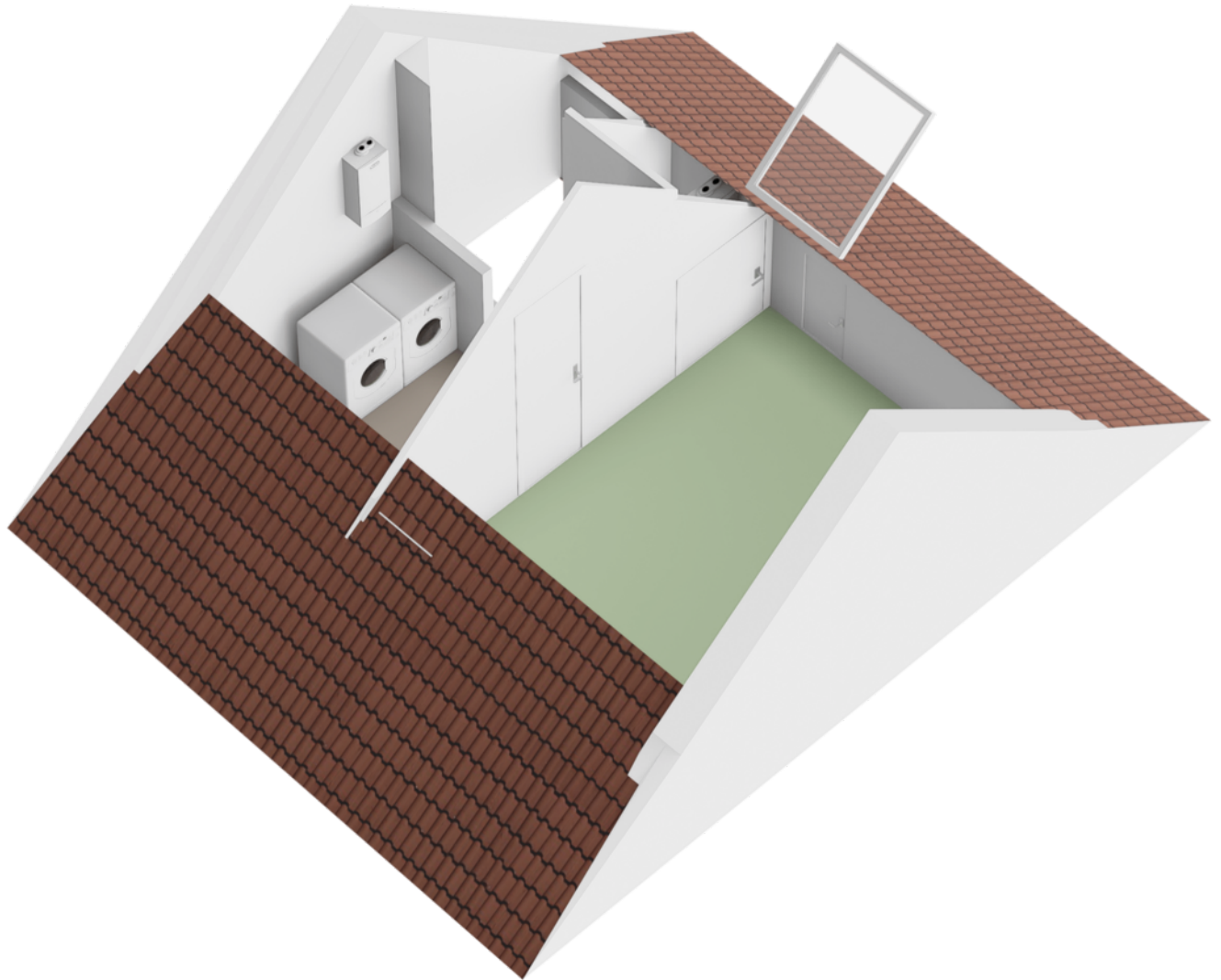
## 2e verdieping







## 2e verdieping 3D





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2700	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

12345  
25  
—  
—  
—  
—



# Kenmerken

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	2/1 kapwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1990
Inhoud	483 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	113,70 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	22,7 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	246 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie L, nummer 2700
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	20 aflopend naar 10 x 9 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Garage
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Intergas Kompact HRE 28/24C CW4
Verwarmingssysteem	Heteluchtverwarming Brink 2015
Warmwater	CV installatie
Bouwjaar	2011
Combiketel	Nee
Elektra	8 groepen, aparte groepen voor de zonnepanelen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	C, geldig tot 18 maart 2029, registratienummer 439609320
Zonnepanelen	12 zonnepanelen 325 Wp in 2021 geplaatst

*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