



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*



Bieden vanaf  
€ 350.000,- k.k.

Weegbree 52  
Zwaag

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





## Beschrijving

Goed onderhouden hoekwoning met grote en zonnige tuin met 2 overkappingen, 2 bergingen, luxe keuken, bijkeuken, 4 slaapkamers, ruime badkamer met ligbad en separate douchehoek, 3 airco's en 10 zonnepanelen.

De woning ligt in een fijne woonomgeving met veel sportfaciliteiten, lagere school, winkelcentrum en park op een steenworp afstand.

Kortom, een bezichtiging waard!

## **Entree**

De voortuin is geheel bestraat en ook een leuke plek om van de zon te genieten.

Er zit een handmatig te bedienen zonnenscherm, een afgeschermd wegzethoek voor de kliko bakken en een ruime houten berging voor fietsen en opslag.

Toegang tot de woning heeft u via de degelijke voordeur met melkglas, de hal heeft een donkere tegelvloer, spachtelputz gestuukte wanden, een garderobehoek met extra wegzetruimte.

## **Living**

Straatgerichte living met een grote raampartij voorzien van een ventilatierooster en aan de buitenzijde een handmatig te bedienen zonnenscherm.

Op de vloer ligt een donkere tegelvloer met vloerverwarming die is doorgelegd vanuit de hal. De wanden zijn spachtelputz gestuukt. Er is extra lichtinval vanwege een zijraam. De vloerverwarming is hoofdverwarming en er zijn radiatoren als bijverwarming.

## **Keuken**

Vanuit de half open keuken heeft u direct contact met de overige bewoners en de keuken is beslist het benoemen waard.

De keuken is geplaatst in een hoek en uitgevoerd in lichte kleurstelling met een donkere natuurstenen werkblad, veel kastruimte, kastje met een prullenbak, brede laden met geïntegreerde besteklade, bovenkastjes met bladverlichting en veel werkruimte.

U treft er de diverse inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser, close-in boiler, 5

pits gaskomfoor met wok brander, design Küppersbusch afzuigkap, combimagnetron, separate heteluchtoven en een koelkast.

Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot de tuin.

## **Bijkeuken**

Een tussenhal geeft toegang tot de toiletruimte met licht betegelde wanden, donkere vloertegels, staande toilet, en natuurlijke ventilatie. Daarachter de bijkeuken met de wasmachine- en drogeraansluiting, vaste kastjes voor voorraad, de ruimte heeft deels betegelde wanden, een tuindeur en wordt verwarmd met vloerverwarming.

## **Tuin**

Hoewel de tuinligging anders doet vermoeden is dit een tuin waar u de hele dag de zon in de tuin heeft en een schaduwplekje op het heetst van de dag! Prettiger kan het niet! En dan de ruimte....diep en breed, geheel bestraat en goede schuttingen met een zijpoort naar de steeg. Bij de openslaande deuren is een overkapping geplaatst, ideaal tijdens een warme zomerdag en achter in de tuin is nog een flinke overkapping geplaatst.

Vanuit de tuin heeft u zicht op de bomen van het park aan het einde van de steeg.

Naast de woning is een grote schuur, betegeld met grote tegels en verlichting en er is een buitenkraan.

## **1e Verdieping**

Vanuit de living is de trap naar de slaapverdieping met bovenaan de trap een schuifdeur om warmte en geluid

beneden te houden.

Op de betonnen verdiepingsvloer ligt op de overloop een laminaatvloer met brede vloerdelen die is doorgelegd in de slaapkamers. 1e Slaapkamer voorzijde – diepe kamer met een Velux dakraam met buitenzonwering, de wanden zijn behangen en 1 wand is gestuukt.

2e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met groot Velux dakraam met hor en buitenzonwering en in kunststof uitgevoerd, er zijn vaste kastjes en er is een airco.

3e Slaapkamer achterzijde – goede afmeting kamer met ook een groot Velux dakraam met buitenzonwering, 1 wand is gestuukt de andere wanden zijn behangen.

## **Badkamer**

De badkamer heeft licht betegelde wanden en vloer, er is een 2e staande toilet, Velux raam met hor, een ligbad met thermostaatkraan, een radiator en een grote douchehoek met thermostaatkraan, hand- en regendouche. Vervolgens nog een wastafelmeubel met 2 laden een zijkast en een spiegelkastje. Er is een mechanische afzuiging en het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie.

## **2e Verdieping**

Dichte trap naar de zolderverdieping, ook met een betonnen verdiepingsvloer. Er is een praktisch wegzetplateau boven de trap, de overloop met een cv ruimte met de omvormer voor de 10 zonnepanelen waar nog extra wegzetruimte is en een wegzetzolder. Voldoende ruimte dus om uw spullen te bewaren. Op de vloer ligt een laminaatvloer.



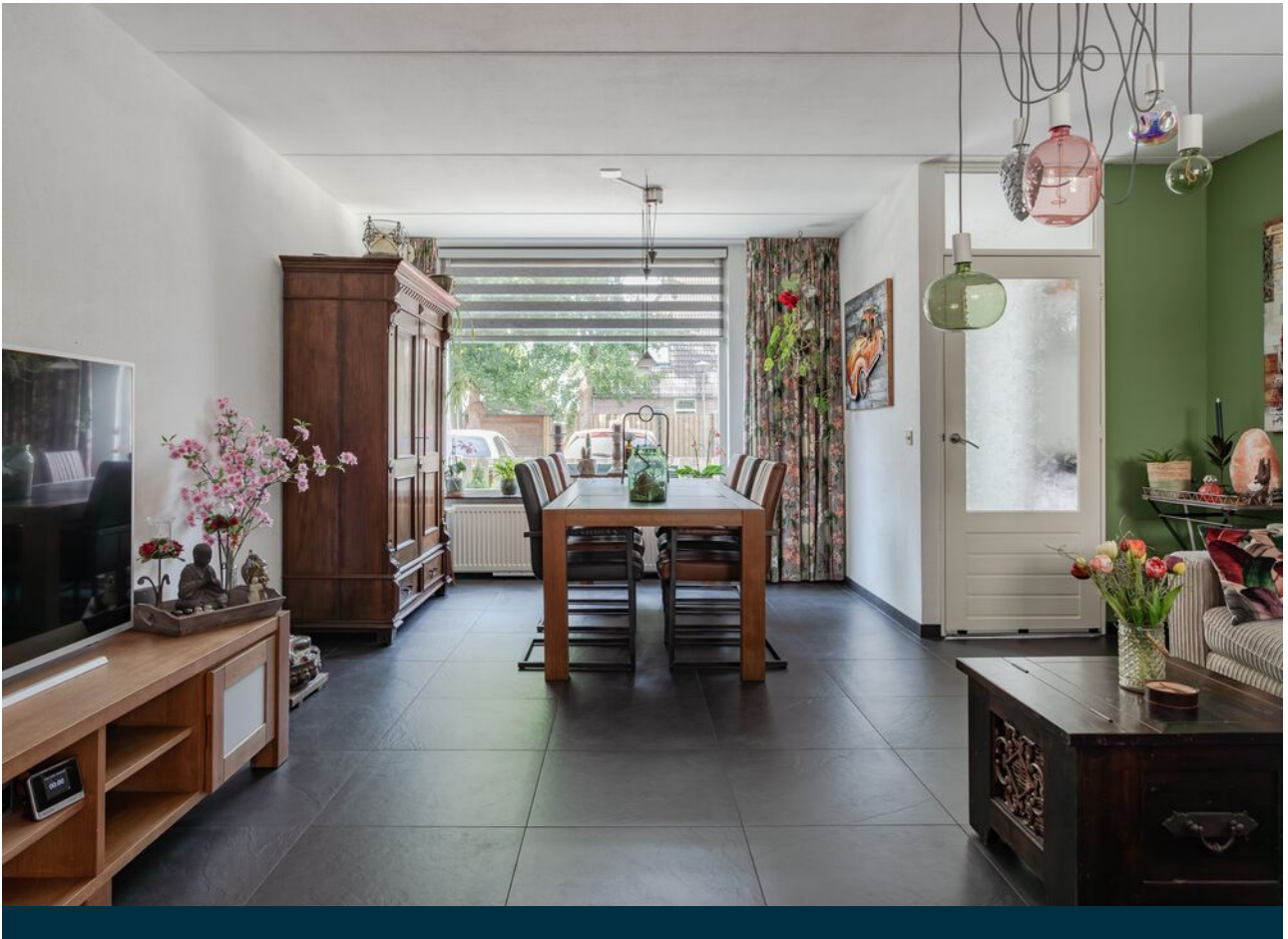
4e Slaapkamer – ruime kamer via een schuifdeur te bereiken met een laminaatvloer, 2 Velux dakramen in kunststof uitgevoerd, beiden met een combi plissé gordijn en hor. Ook deze kamer heeft een airco en bergruimte achter de knieschotten met schuifdeuren.

### **Bijzonderheden:**

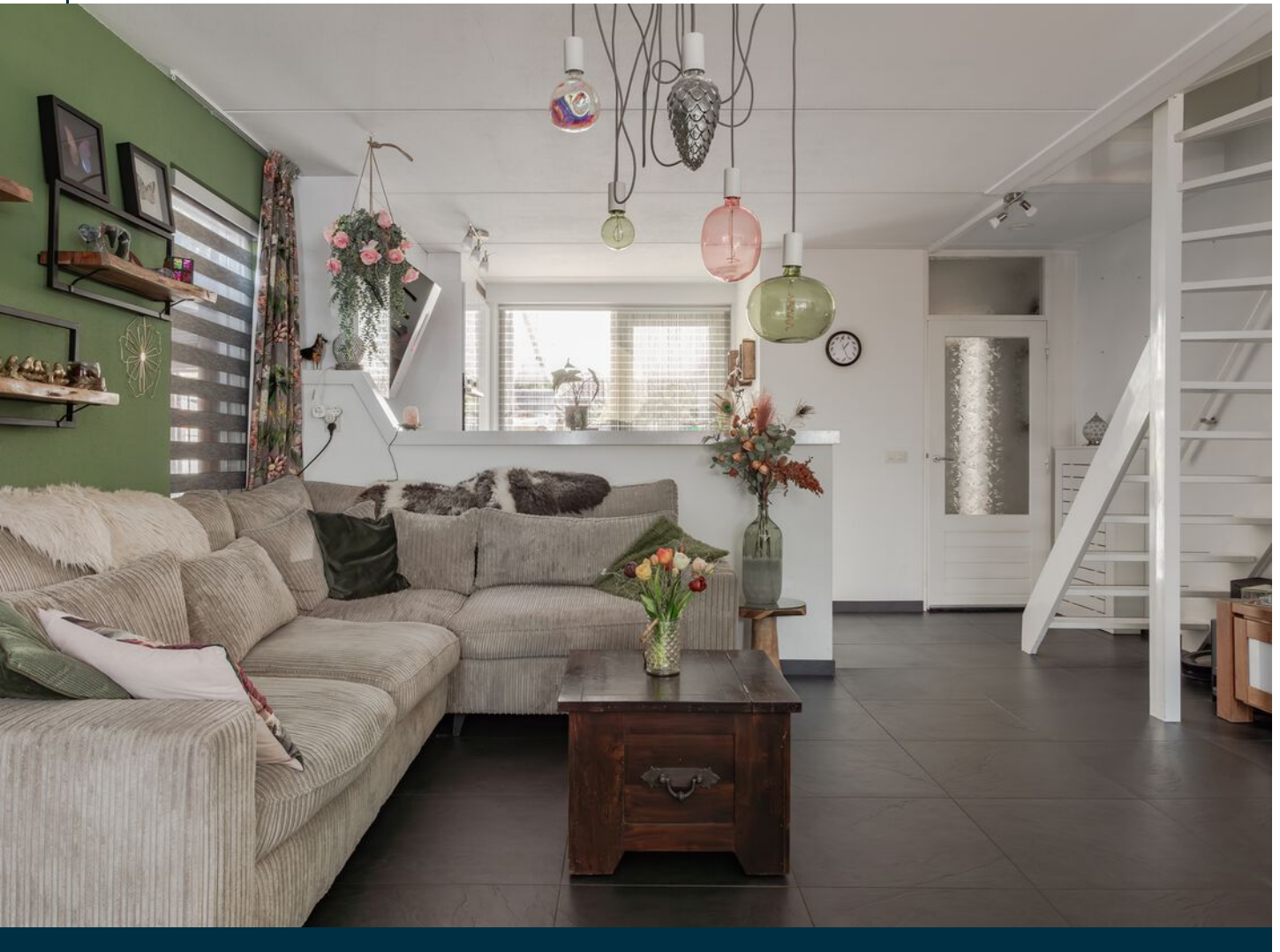
- Tonzon bodem en vloerisolatie in 2021 geplaatst
- 10 Zonnepanelen in eigendom geplaatst
- In de meterkast is in 2022 een waterontharder geplaatst. Deze wordt ter overname aangeboden
- Lagere school, winkelcentrum, park, sportfaciliteiten op steenworp afstand
- Snelle aansluiting op de A7
- De 3 airco's zijn in november 2020 geplaatst
- Fijne en rustige woonomgeving











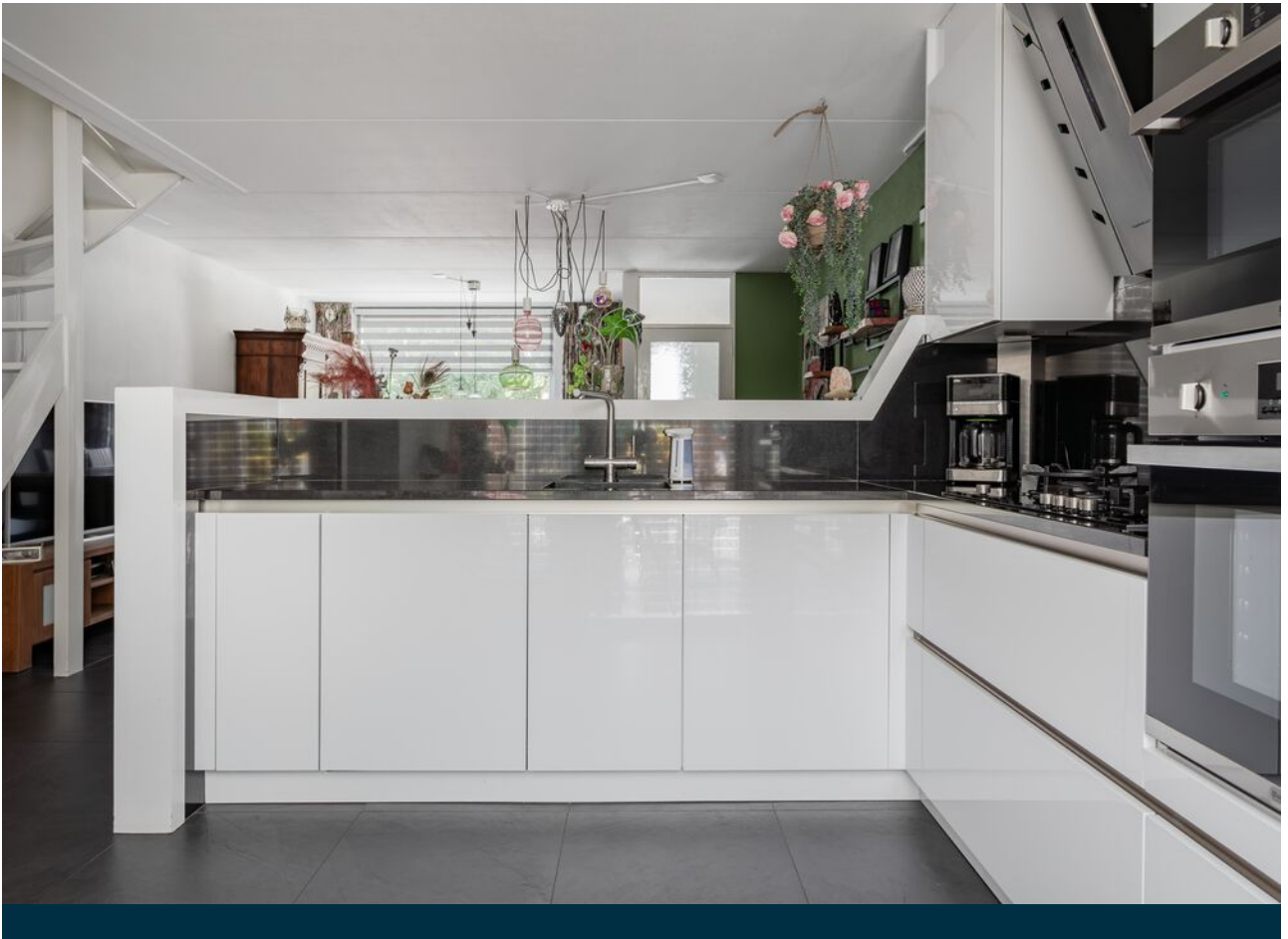






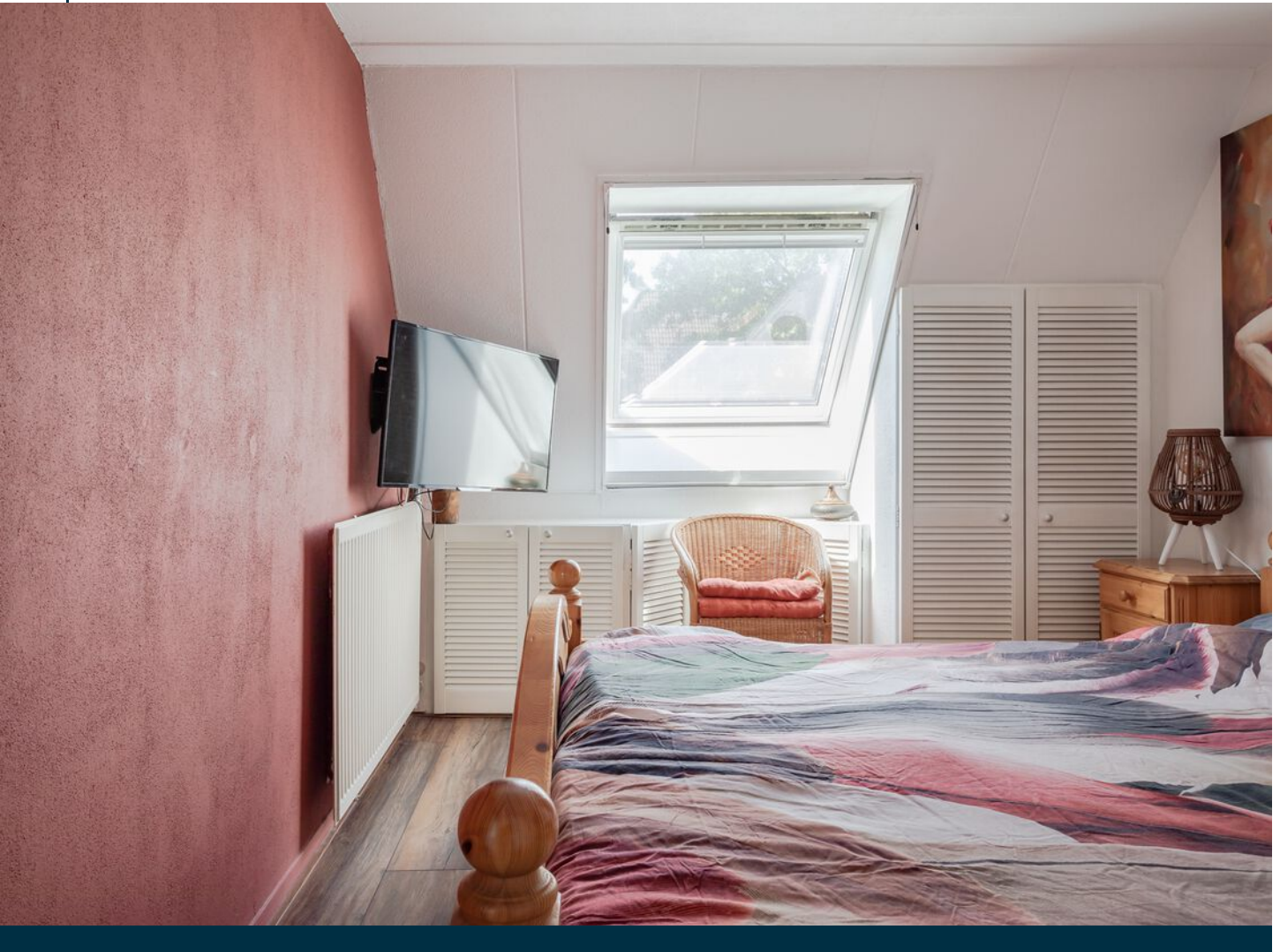




























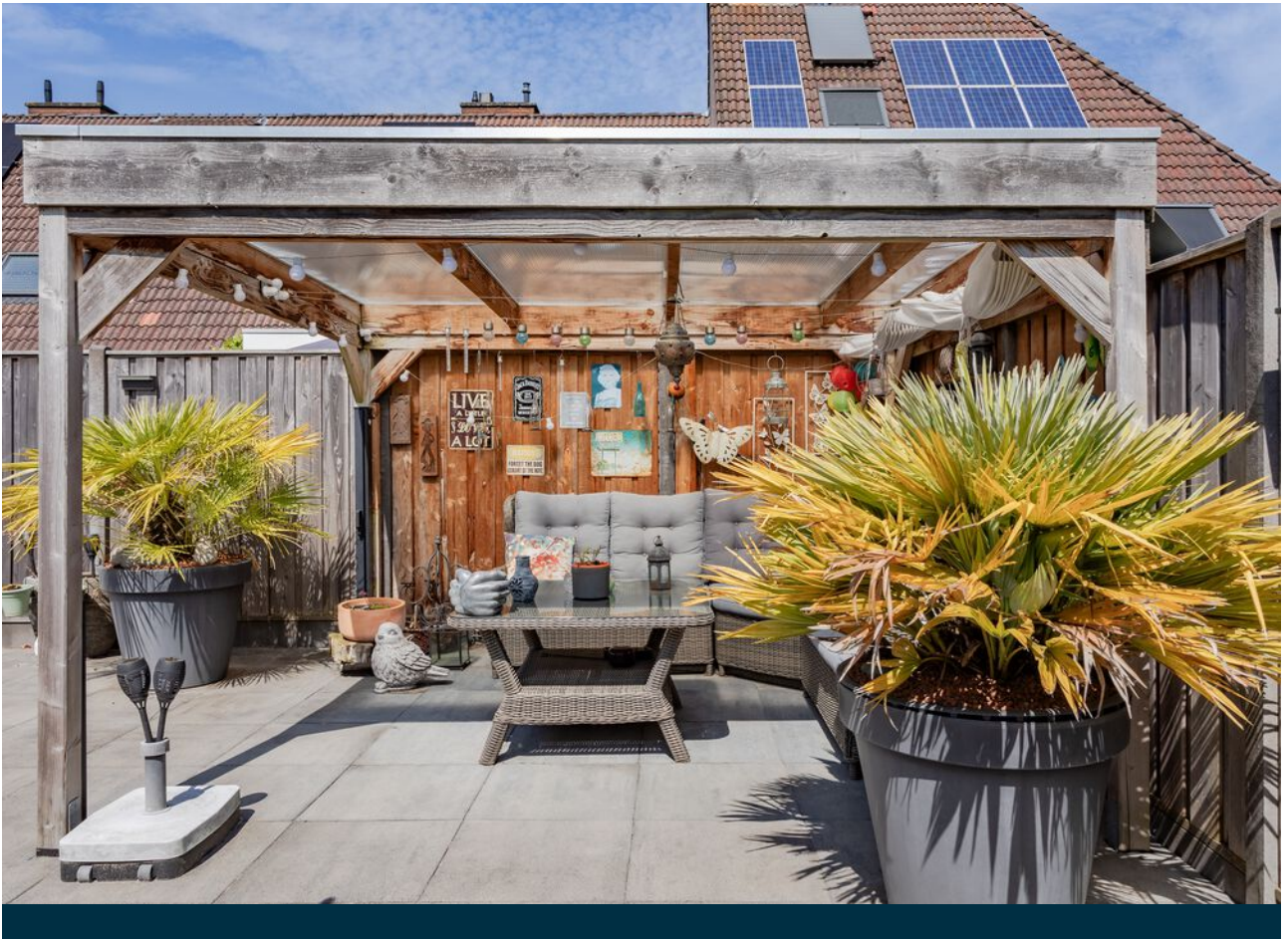
















# Begane grond met tuin







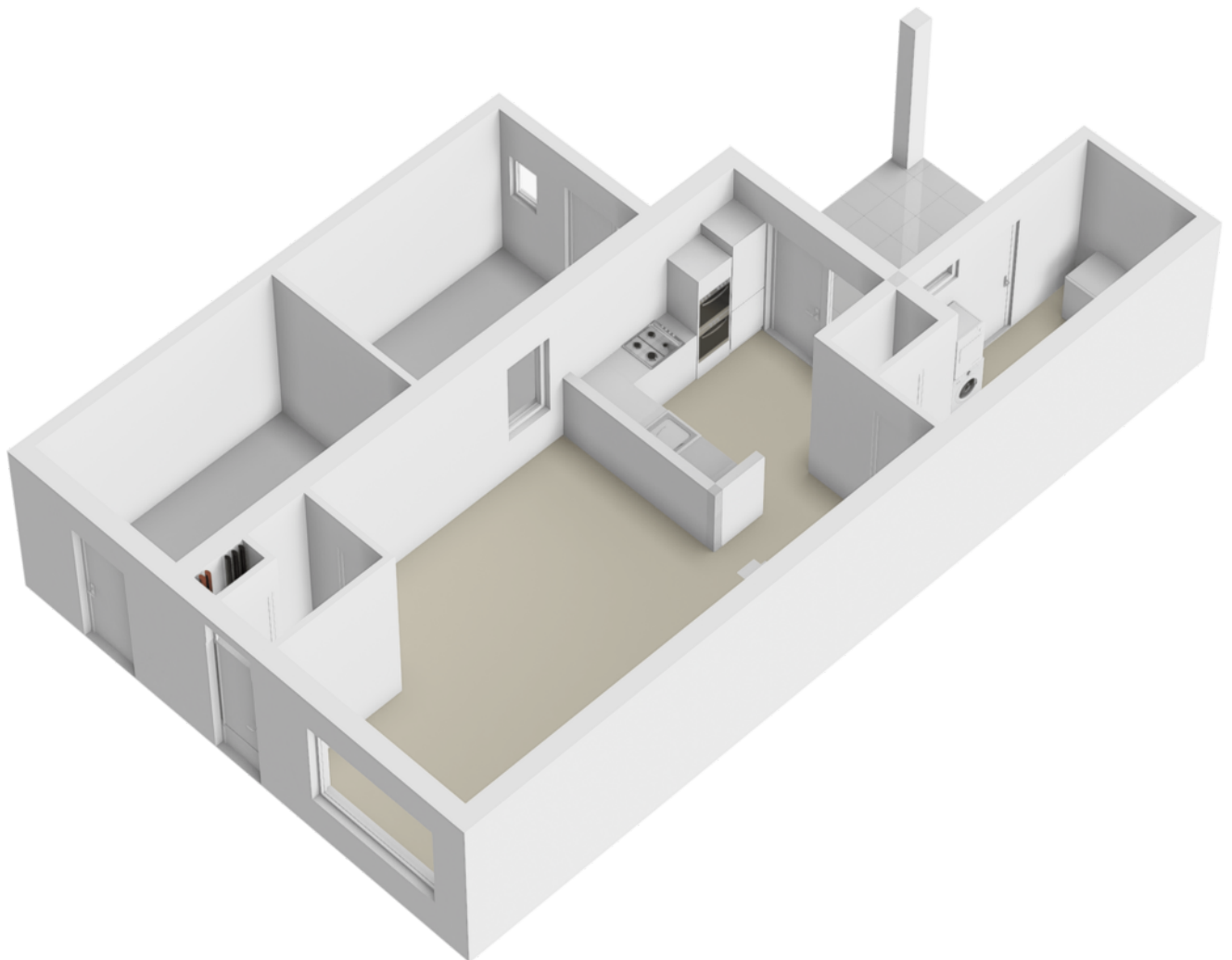
# Begane grond







# Begane grond 3D







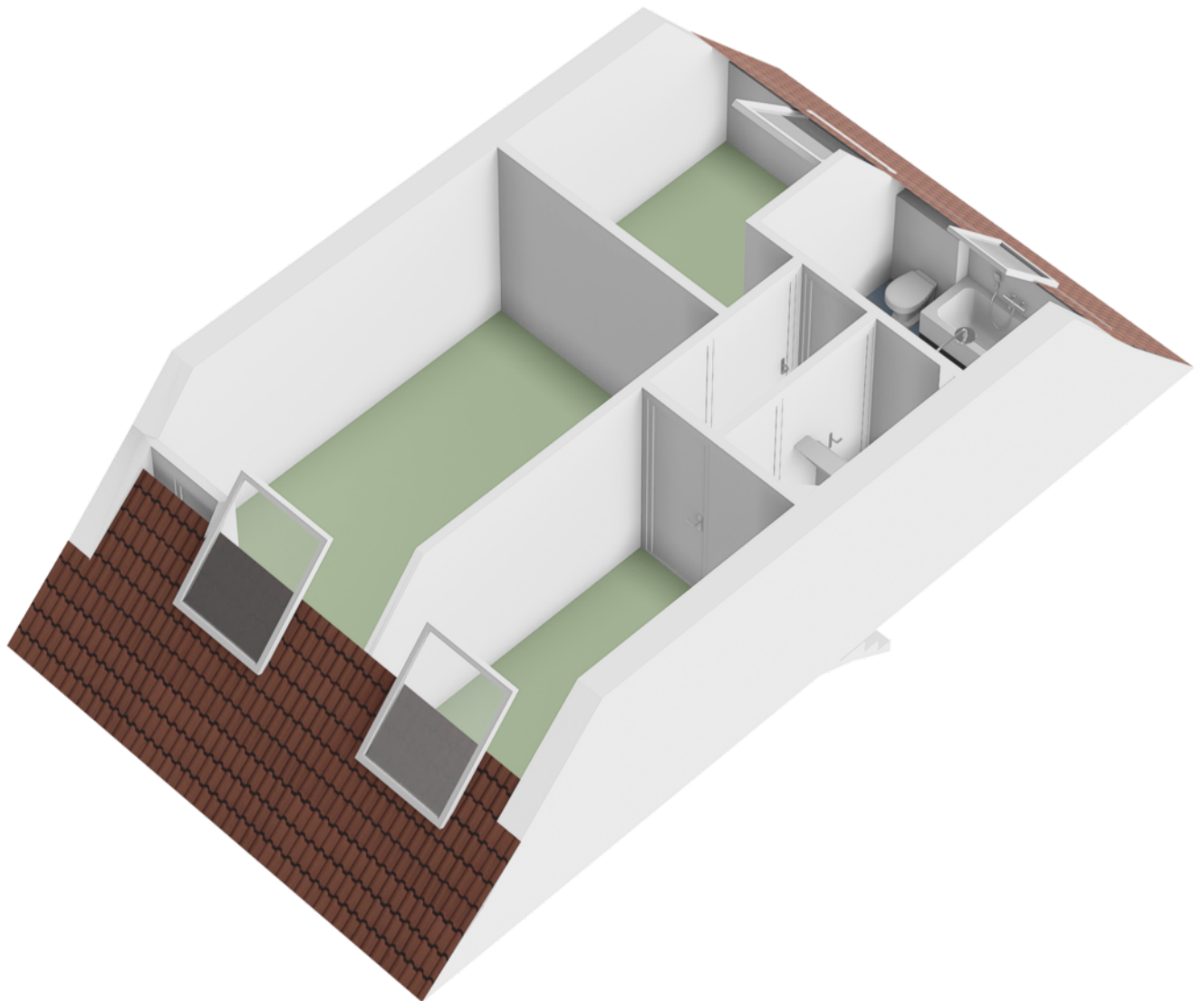
# 1e verdieping





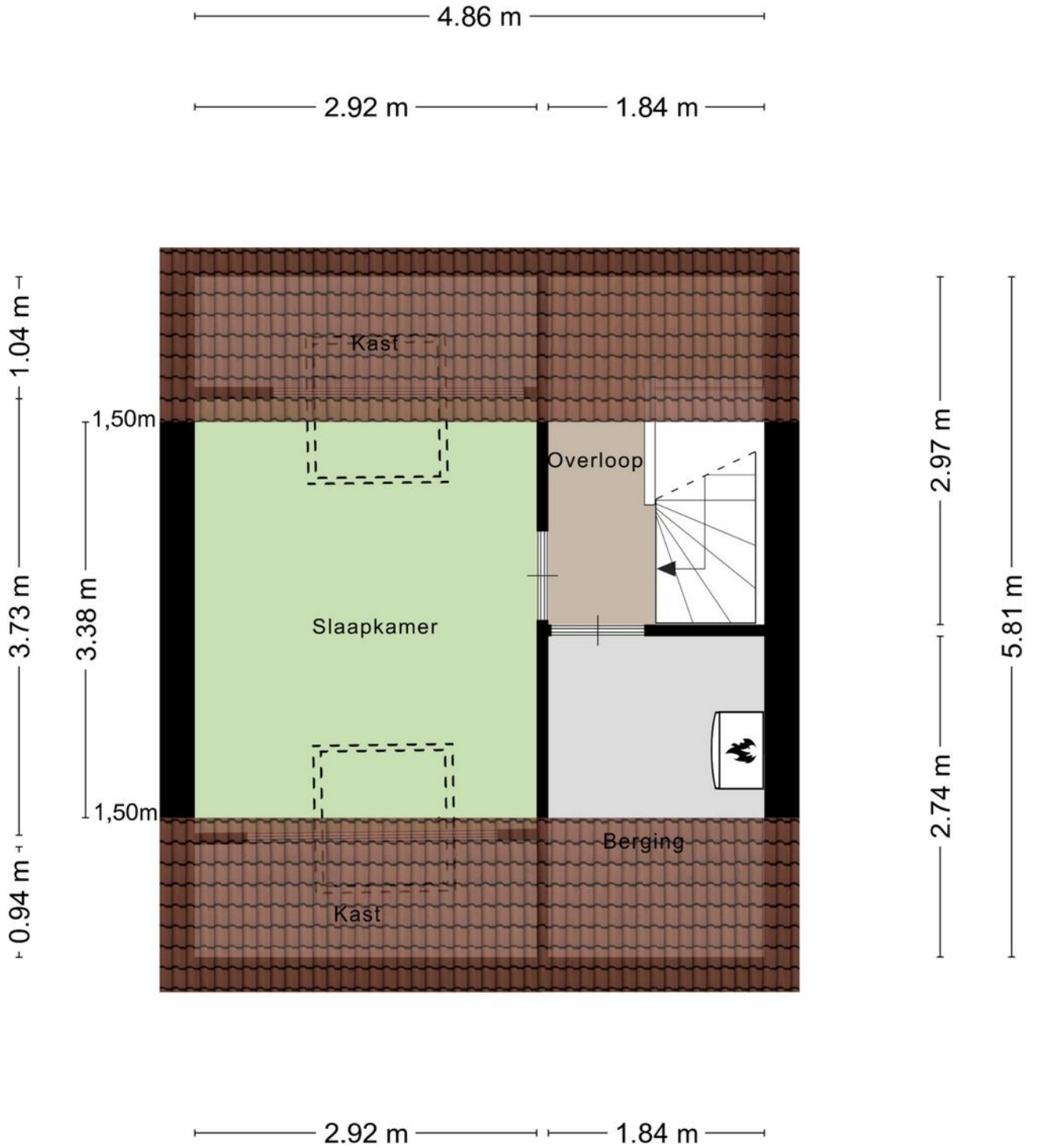


# 1e verdieping 3D





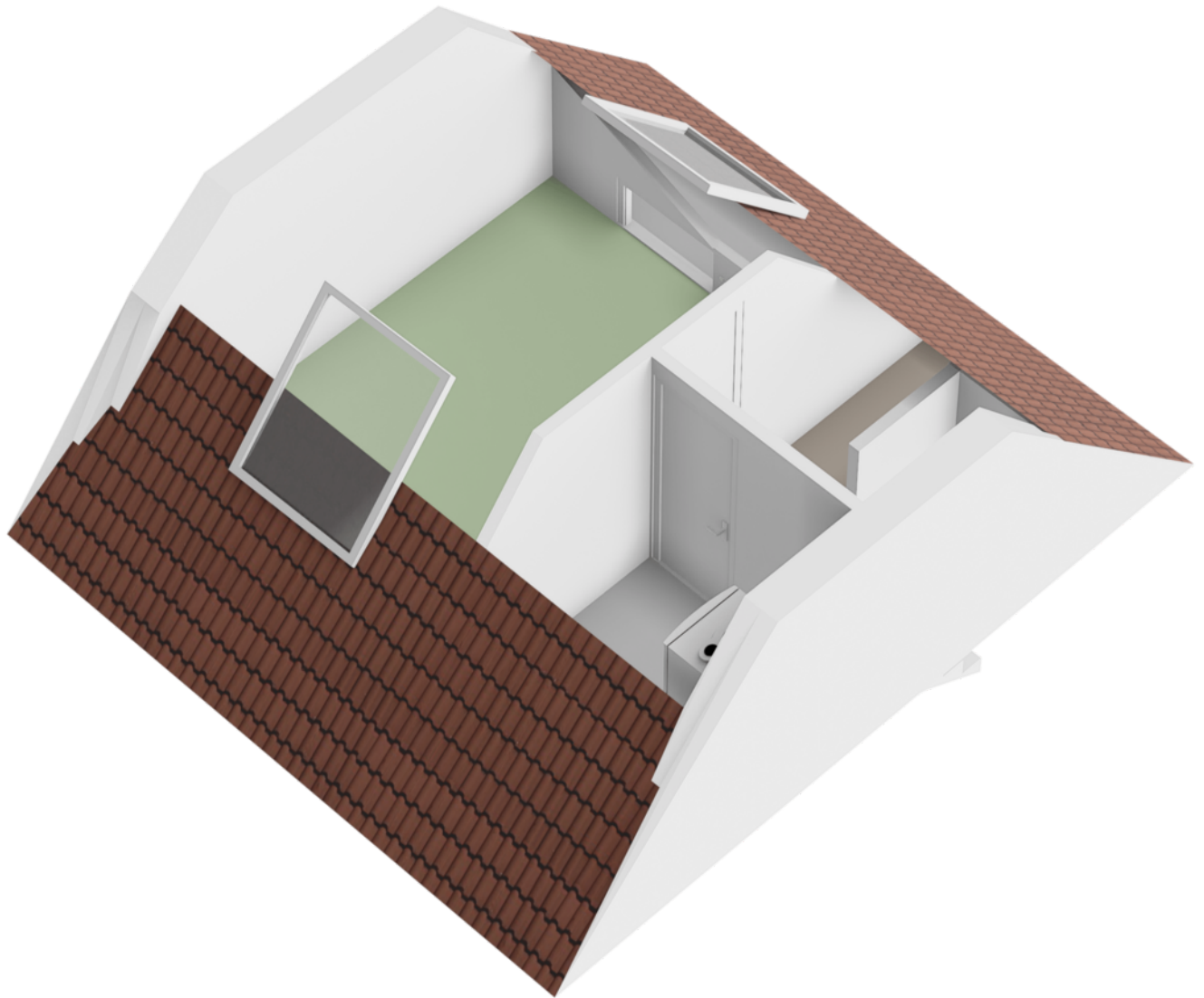
# 2e verdieping







## 2e verdieping 3D

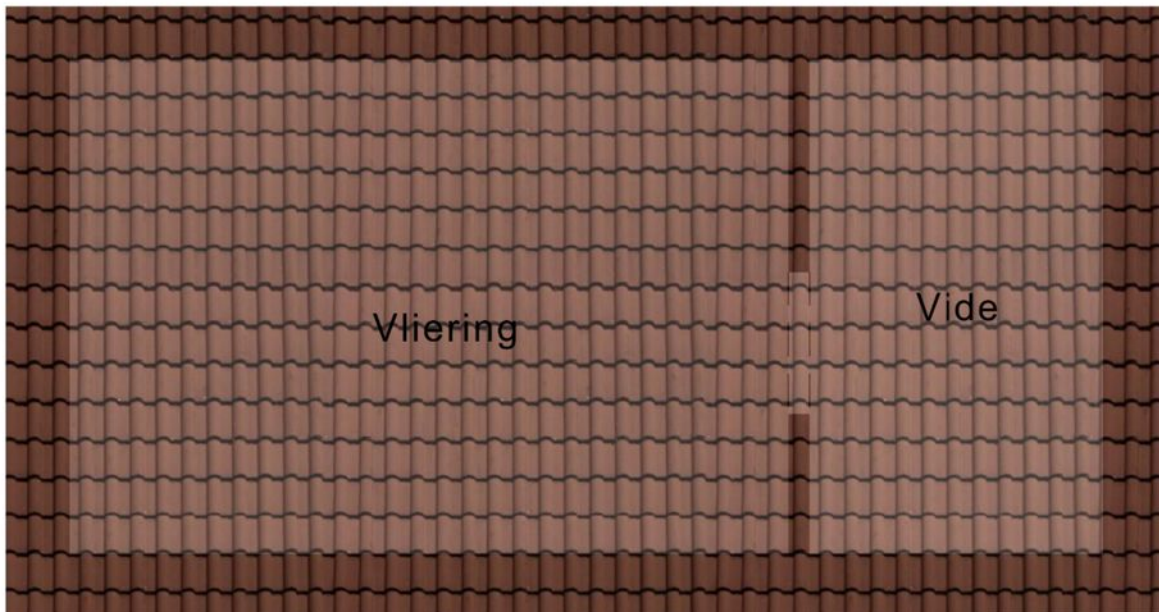




# Vliering

4.86 m

3.38 m 1.38 m

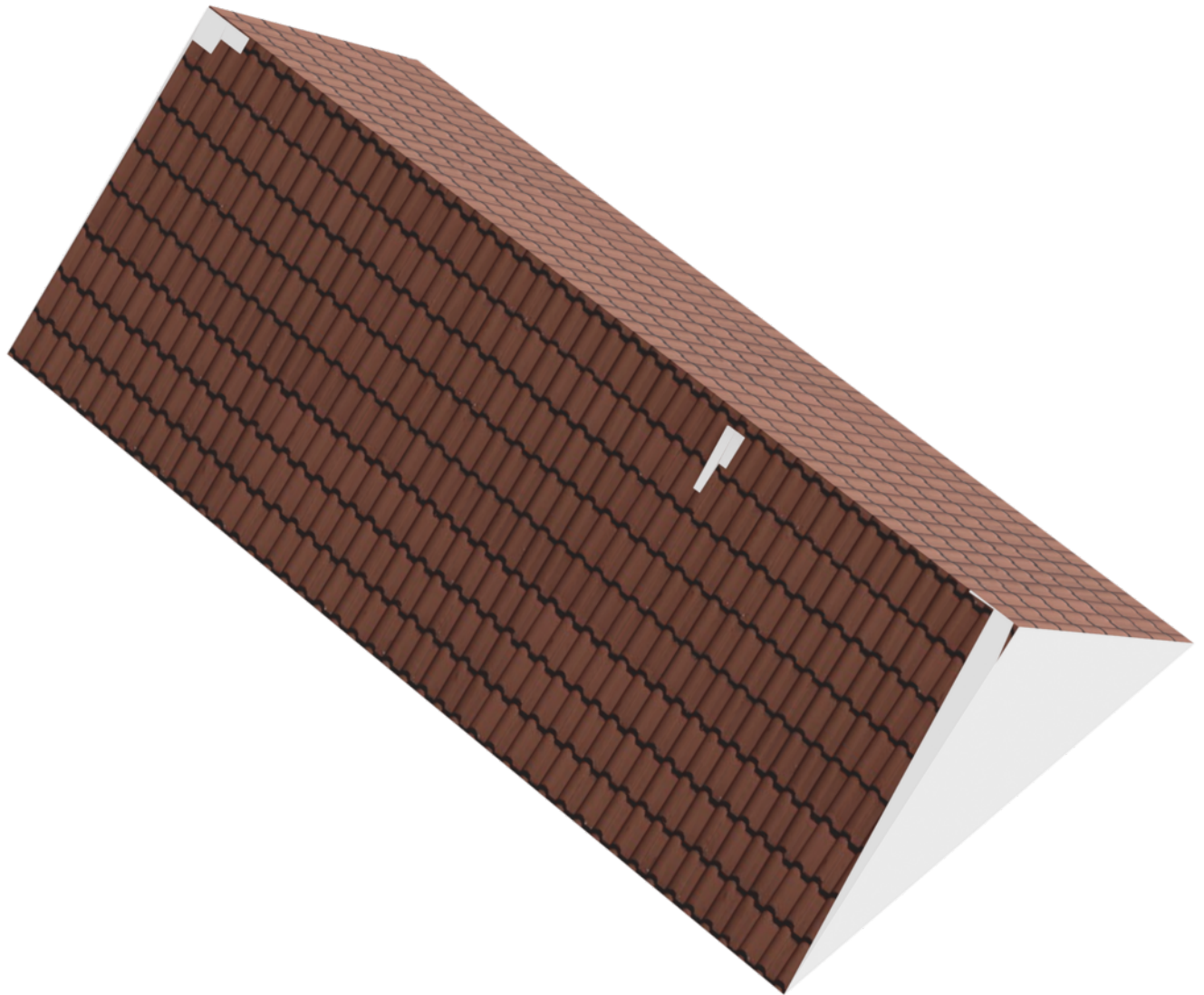


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



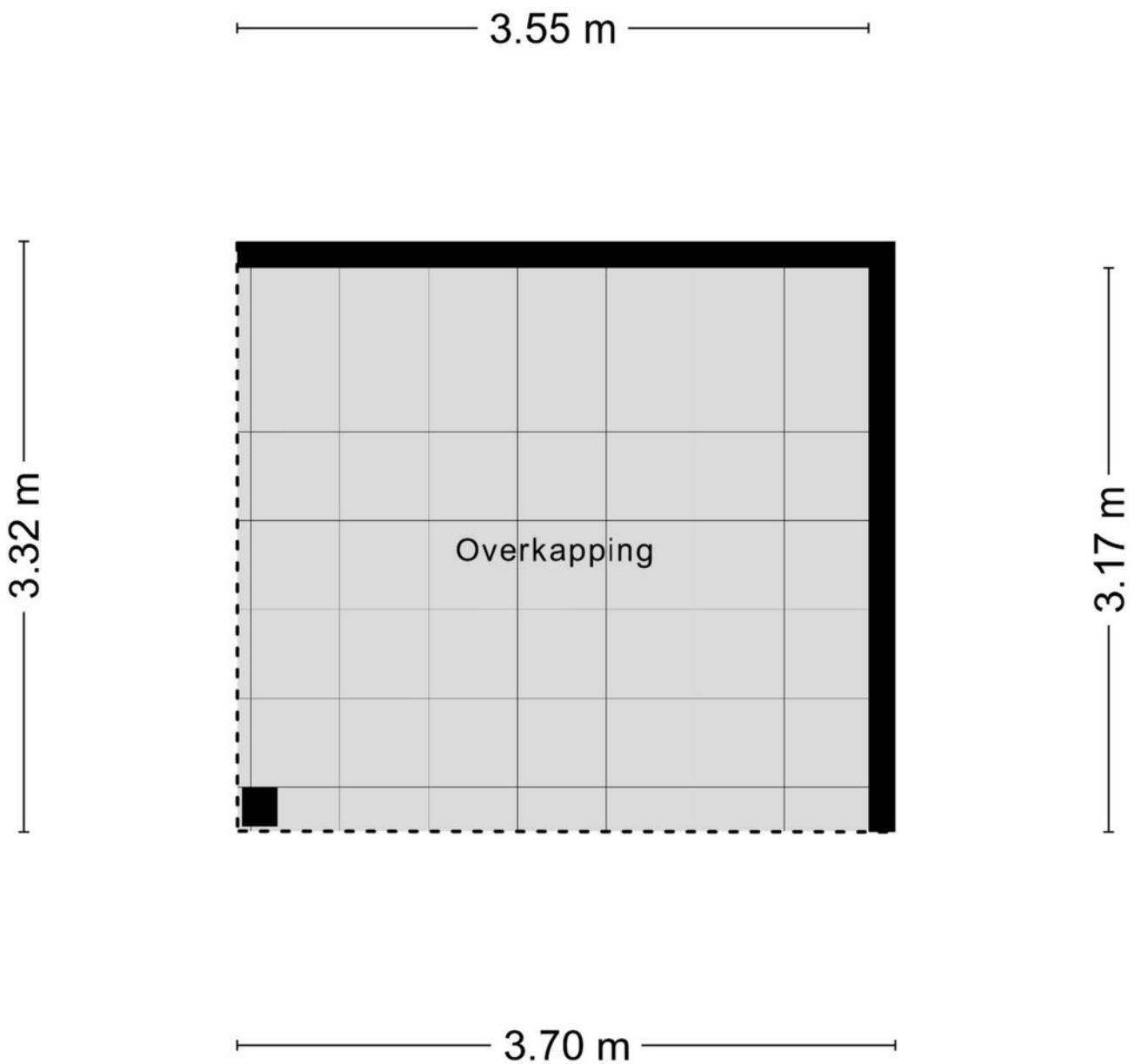


# Vliering 3D





# Overkapping

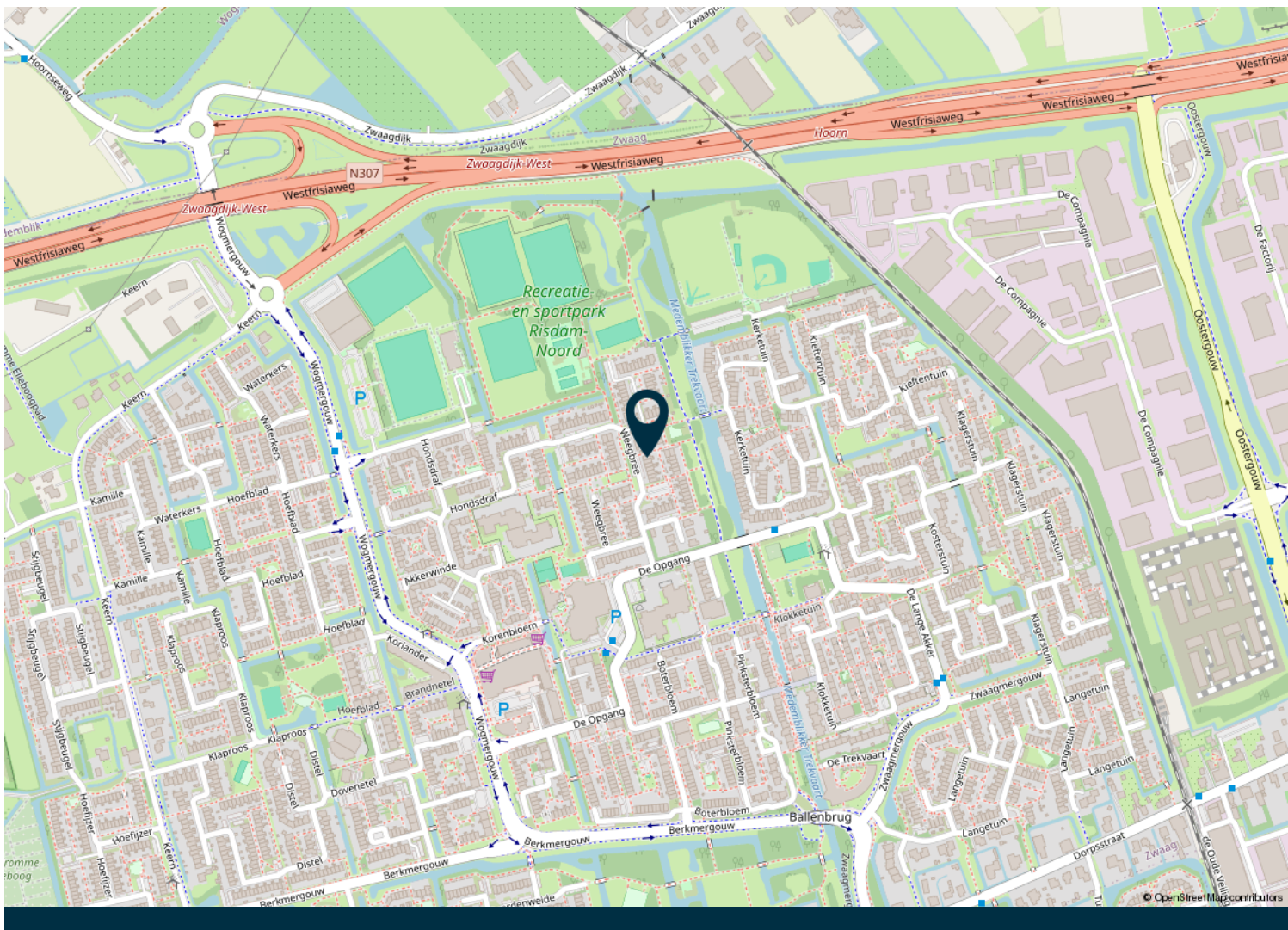
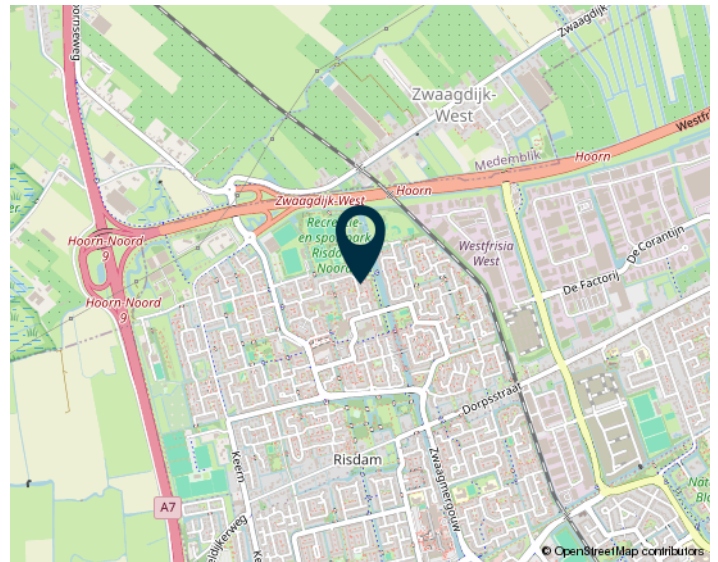
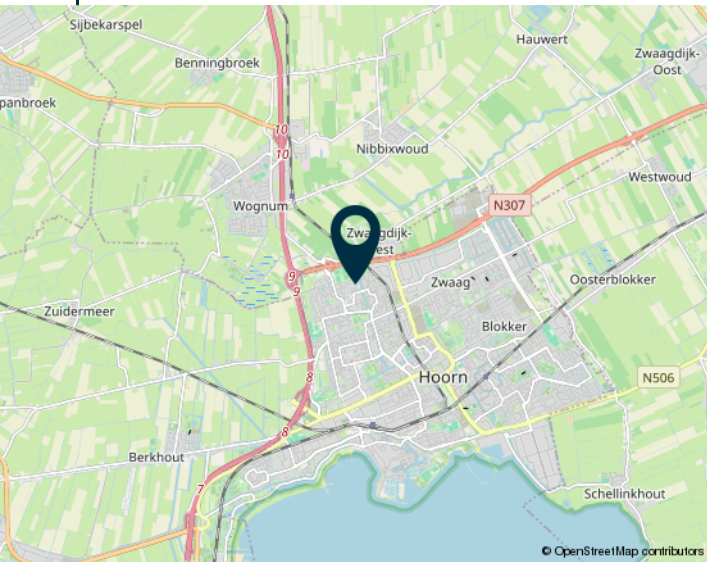


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Locatie

## op de kaart





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4928	
—	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 11 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





# Kenmerken

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1980
Inhoud	458 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	108 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	21 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	189 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 4928
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	11 x 7,5 meter
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Remeha Calenta Ace
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Elektra	8 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 376018148, geldig tot 10 juli 2034
Zonnepanelen	10 zonnepanelen

*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