



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 369.000,- k.k.

Burgemeester Elmersstraat 42
Sijbekarspel

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



Beschrijving

Verrassend ruime, perfect onderhouden en uitgebouwde hoekwoning met royale living en schuifpui naar de zonnig gelegen tuin met overkapping en berging. Als kers op de taart ligt achter de tuin een water terras met geweldig uitzicht.

Op het dak liggen 7 zonnepanelen. De ruime keuken is centraal geplaatst met aansluitend een hele ruime bijkeuken met veel bergruimte, pantry en extra tuindeur. De woning telt 4 ruime slaapkamers en er is een moderne badkamer.

Als u een woning zoekt in een fijne en rustige woonomgeving dan zou dit een grote kanshebber kunnen zijn. Binnenkort wordt verderop in de straat ook een natuurspeeltuin gerealiseerd, dus ook voor een jong gezin is het een fijne plek om te wonen.

Entree

De voordeur met glas in lood en naastgelegen buitenkraan geeft toegang tot de woning.

U loopt een diepe hal in met achterin een ruime garderobehoek onder de trap en een glas-in-lood raam naast de paneeldeur met roederamen naar de living. Er ligt een houten vloer, de wanden zijn gestuukt en in de hal is de trapopgang naar de slaapverdieping. De toiletruimte heeft modern betegelde wanden, een wandcloset, fonteintje, LED inbouwspot en een centraal afzuigstelsel.

Living

U zal beslist verrast zijn door de royale living met aan de straatzijde een grote raampartij met ventilatierooster, brede vensterbank en ombouw om de radiator. In 2023 is bij het voorraam een elektrisch te bedienen screen geplaatst. Op de vloer is in 2020 een houten vloer met brede vloerdelen gelegd, de wanden en het plafond zijn toen ook strak gestuukt. Aan de tuinzijde is een flinke aanbouw gerealiseerd met brede schuifpui, zijraam, grote lichtkoepel en inbouwspots. Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning heeft u geen inblik van overburen, dus veel privacy!

Keuken

Halverwege de living en daarmee heel centraal is de keuken in een hoek geplaatst met een hoog werkblad, uitgevoerd in natuursteen met een waterkering en richting de aanbouw een gezellige eetbar. Naast veel werkblad treft u ook veel kastruimte, een

carrouselkast en bovenkastjes met bergruimte. Tegen de achterwand zitten speelse witjes en zoals te verwachten er is diverse inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser, een fornuis met 6 pitten en brede oven, afzuigkap met de afvoer naar buiten en een koelkast. Boven het werkblad zitten inbouwspots en vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken

De bijkeuken is verrassend ruim waar we de wasmachine- en drogeropstelling treffen op een verhoging, er staat een groot en diep meubel voor opslag en voorraad.

Achterin de bijkeuken is een pantry met veel kastjes, bovenkastjes, een wasbak met koud water toevoer, waar eventueel een boiler geplaatst kan worden voor warm water. Ook hier is een grote lichtkoepel geplaatst, een tuindeur met hor en zijraam, radiator, de bijkeuken is geïsoleerd en er ligt een laminaatvloer.

Tuin

De diepe en zonnige tuin heeft een groot terras bij de schuifpui, is sfeervol aangelegd, heeft degelijke schuttingen en achter in de tuin is een overdekt terras met verlichting, stopcontacten en een ruime schuur met tegels, ook met verlichting en stopcontacten.

En dan de verrassing....achter de deur naar het achterom met recht van overpad en toegang tot de zijpoort is nog een groot waterterras aan een sloot en schitterend uitzicht over de weilanden met de prachtigste zonsondergangen.

1e Verdieping

Slaapverdieping met betonnen verdiepingsvloer en een praktische vaste kast.

1e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met gestuukte wanden, een hoog oplopend plafond, laminaatvloer, brede raampartij waarvan 2 ramen open kunnen met hor en 2 vaste ramen.

2e Slaapkamer achterzijde – royale kamer met recht opgetrokken en gestuukte wanden. Er is vloerbedekking over een laminaatvloer gelegd en u heeft spectaculair uitzicht over de weilanden.

3e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken en gestuukte wanden. De kamer wordt door de huidige bewoners als kleedkamer gebruikt en de kledingrekken worden meegenomen. Er zit bergruimte achter de deurtjes en op de vloer ligt laminaat.

Badkamer

Modern betegelde badkamer met een ruime douchehoek voorzien van glazen schuifdeuren, thermostaatkraan, hand- en regendouche, een natuurstenen zitplateau en handige koofjes voor shampoo. LED inbouwspots verlichten de badkamer.

Er zit een centraal afzuigstelsel met bedieningsknop en het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie.

Verder treft u hier het wandcloset, een designradiator en een breed wastafelmeubel met 2 kranen en kastje.

2e Verdieping

De open trap met vloerbedekking geeft toegang tot de zolderverdieping met een klein voorhalletje en een houten verdiepingvloer. Hier is de 4e royale slaapkamer met gestuikte wanden, een wand met veel wegzetruimte en een heuse bedstede.

Deze verrassend ruime kamer heeft een hoog plafond, raampartij met hor, top uitzicht en een radiator.

De CV ruimte heeft veel bergruimte, er hangt een huurketel uit 2017 waarvoor € 39,- per maand voor wordt betaald met onderhoudscontract en de omvormer voor de zonnepanelen is hier geplaatst.

Bijzonderheden:

- Lichtkoepels en dakbedekking vernieuwd in 2023
- Alle wanden zijn gestuukt bij de aankoop in 2020
- 7 Zonnepanelen in 2023 in eigendom geplaatst met garantie tot 2033
- In 2020 zijn er kunststof boeidelen geplaatst
- Schilderwerk buiten begane grond in 2024 gerealiseerd, overig in 2019
- Veel parkeergelegenheid in de straat
- Rustige woonomgeving
- Er wordt nieuwe riolering aangelegd in de straat met waterbergingen onder de parkeerplaatsen
- De speeltuin wordt binnenkort vervangen voor een natuurspeeltuin
- Glasvezel tot aan de buitenmuur aangelegd













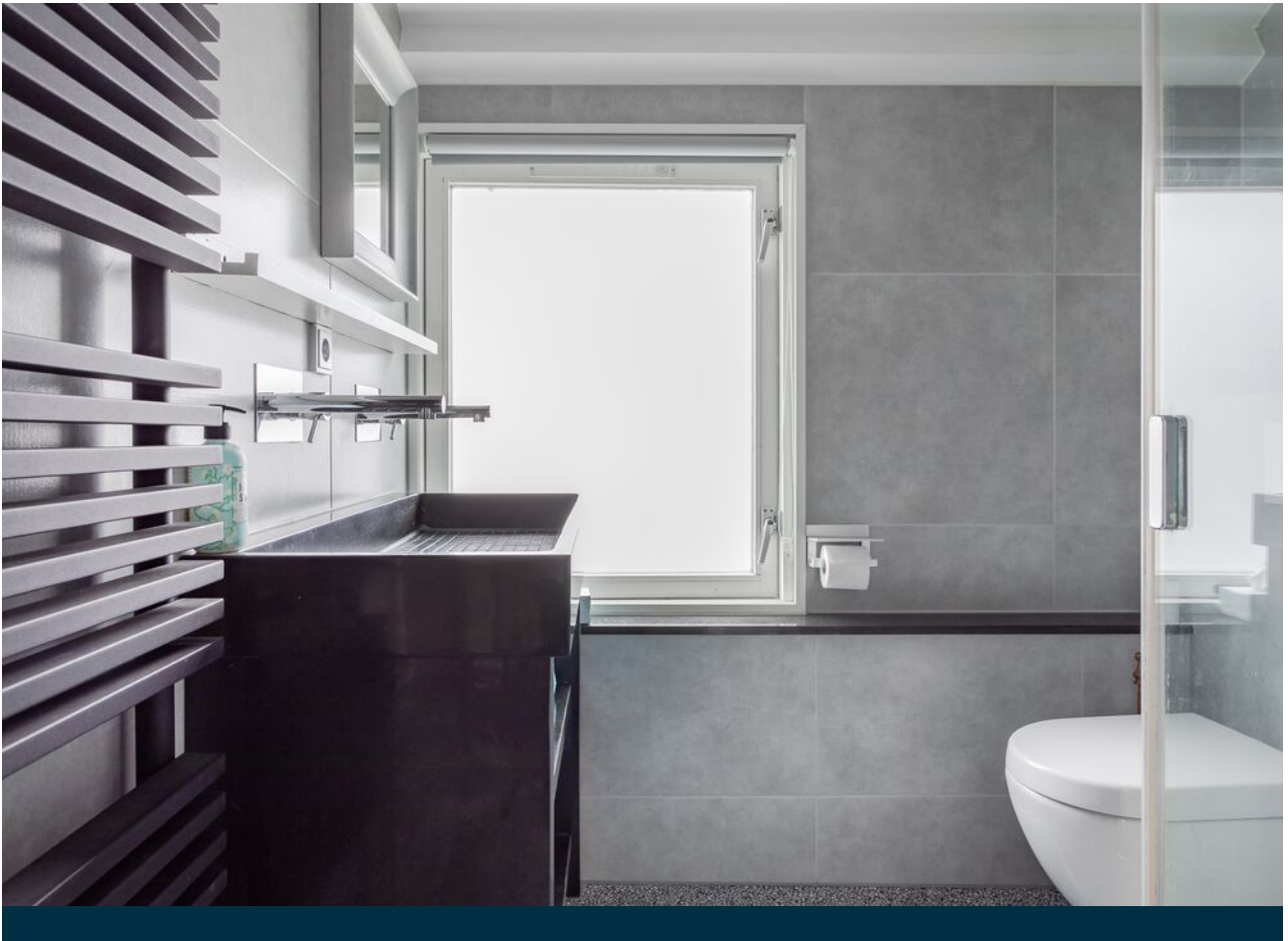






















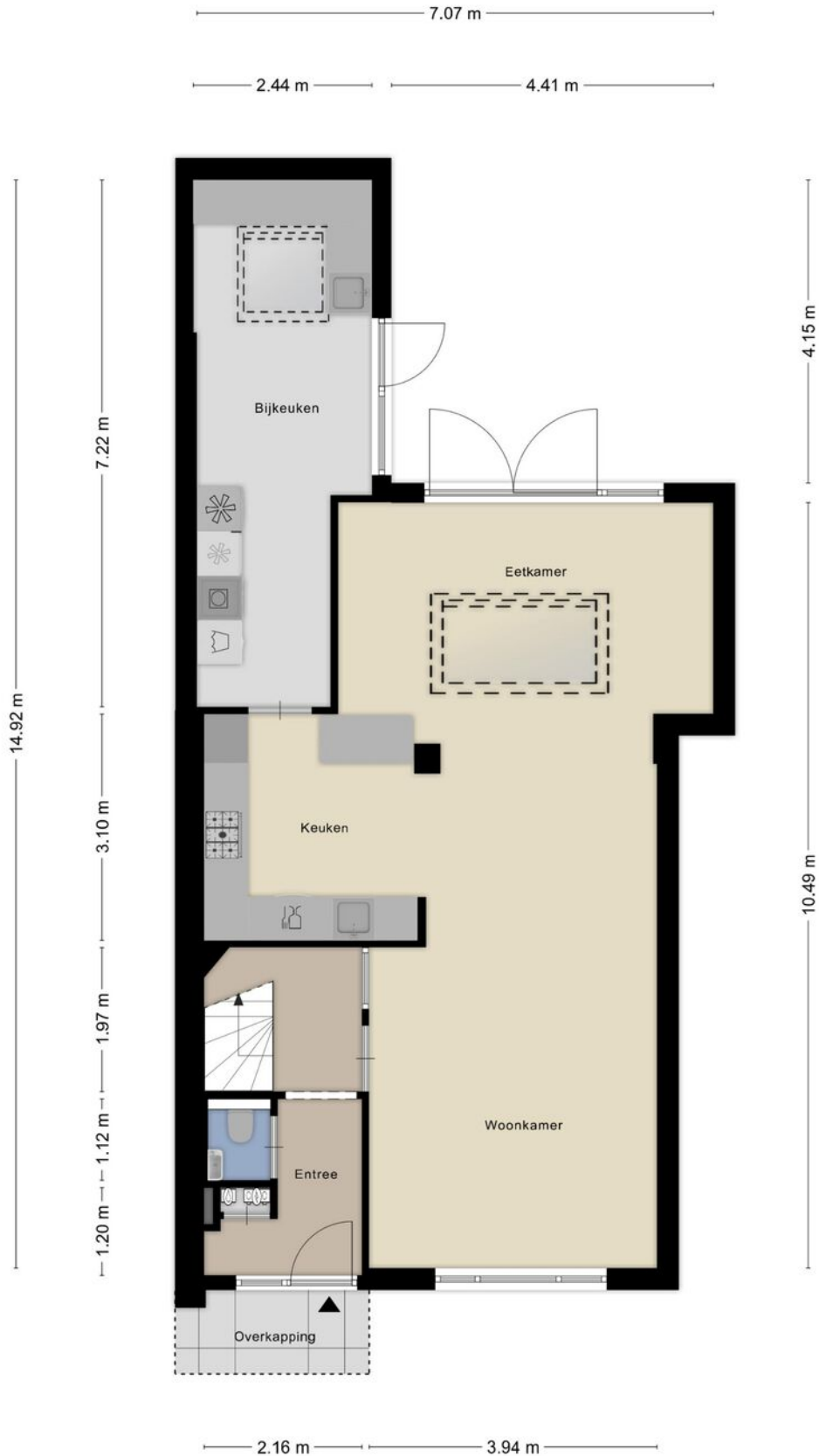


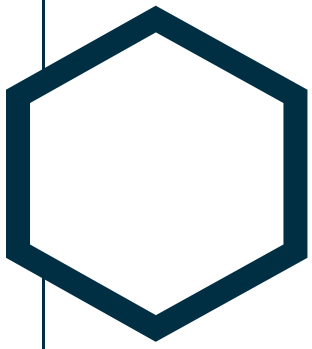
Begane grond met tuin



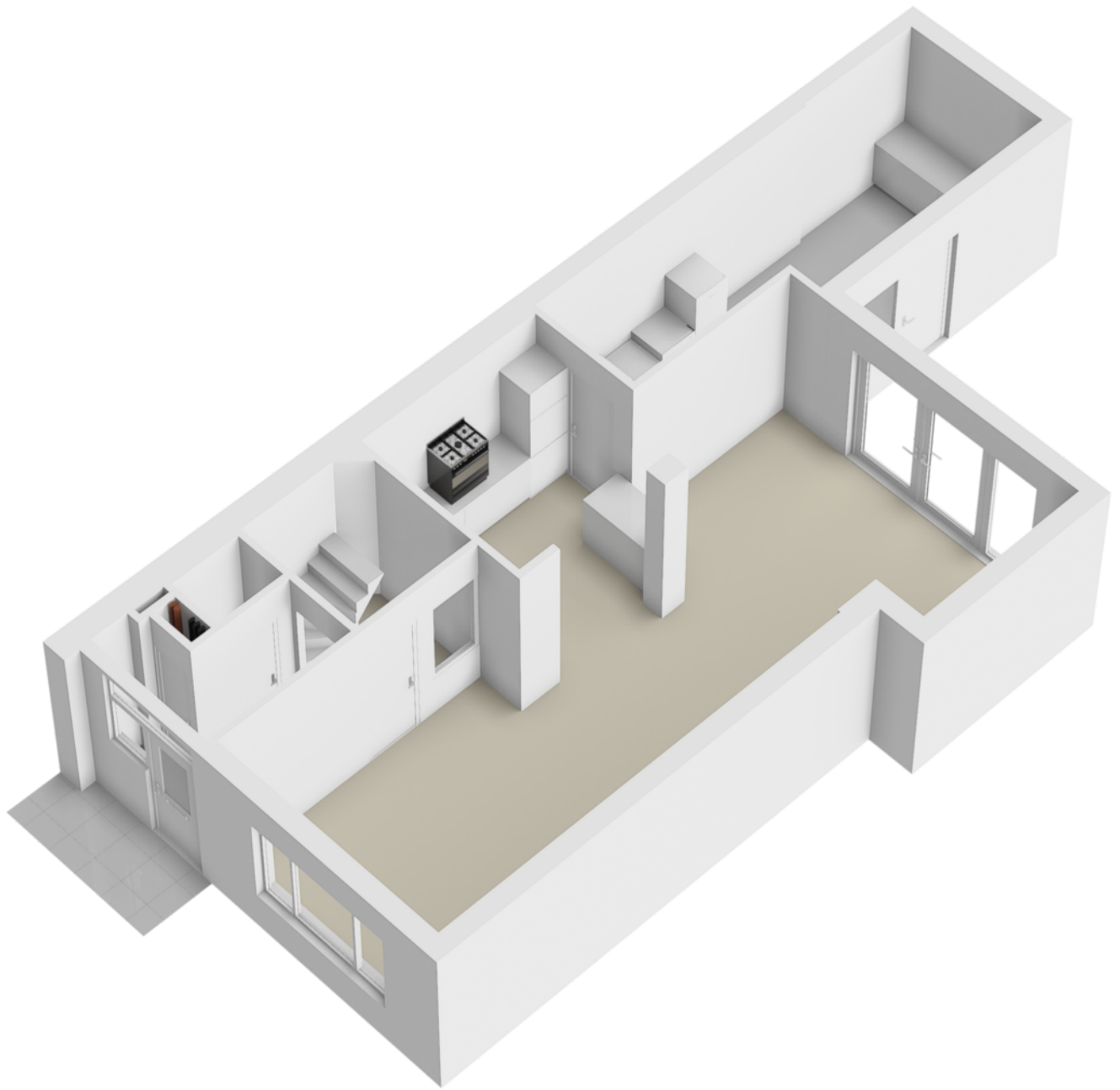


Begane grond





Begane grond 3D





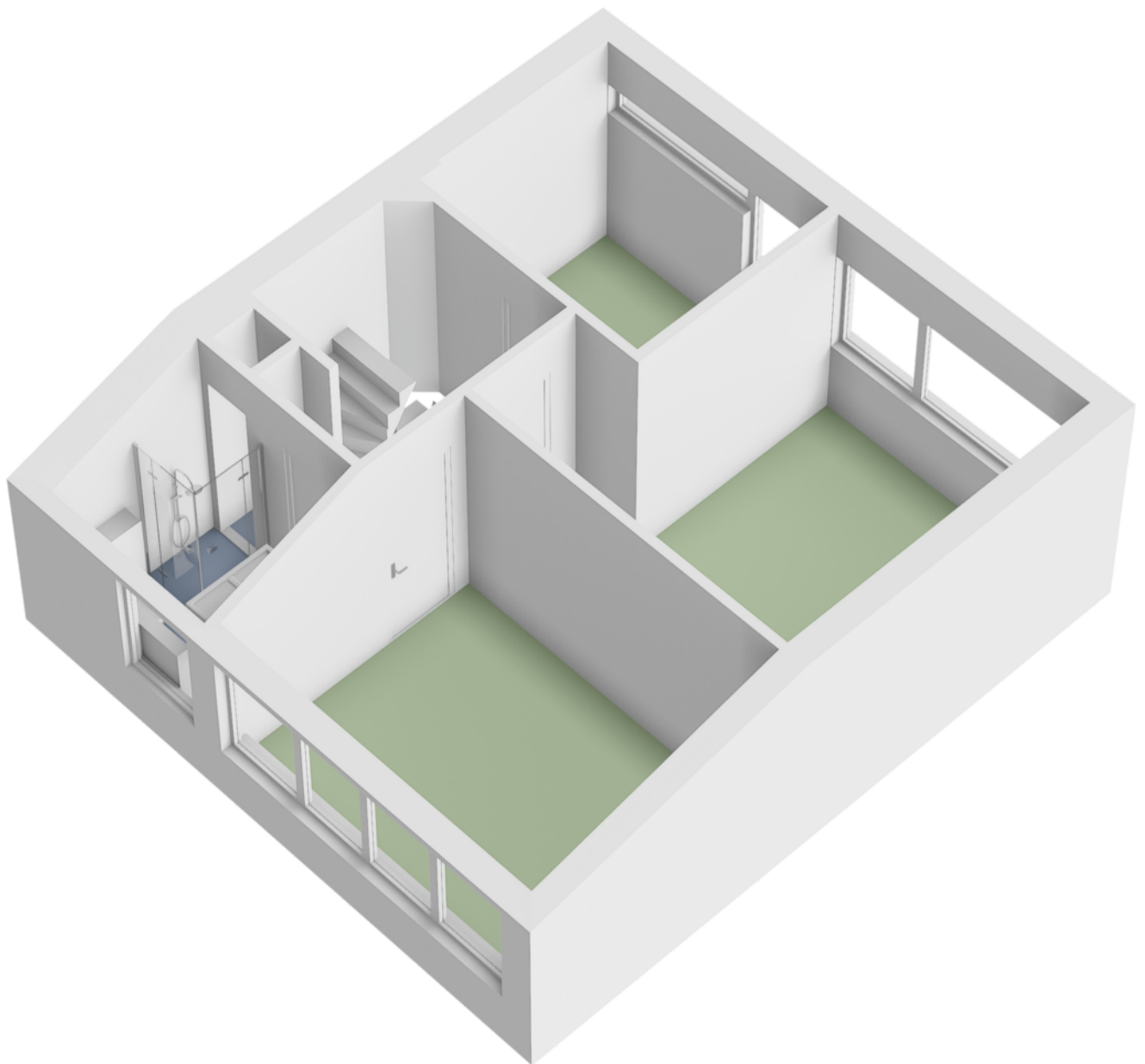
1e verdieping



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

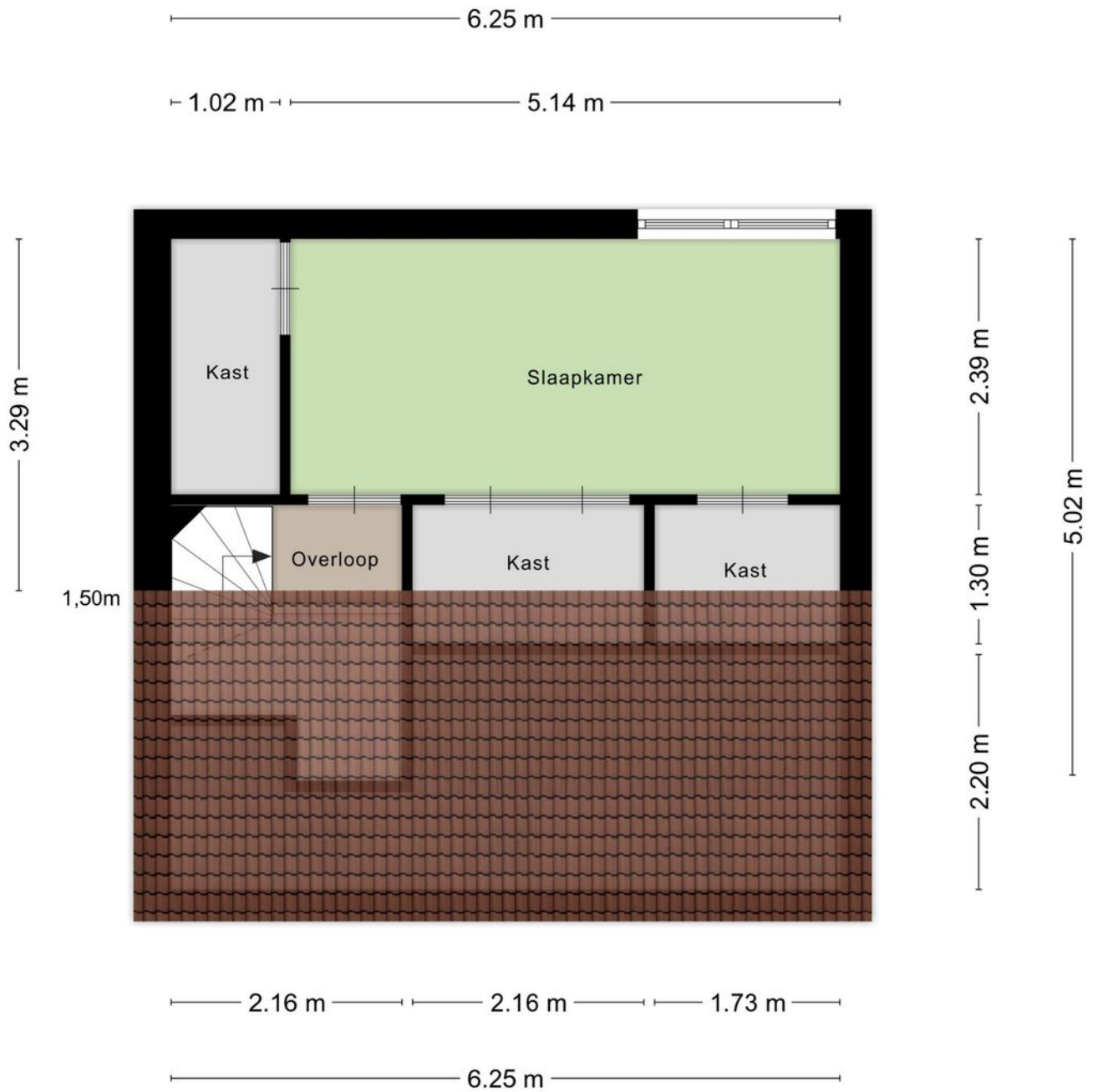


1e verdieping 3D





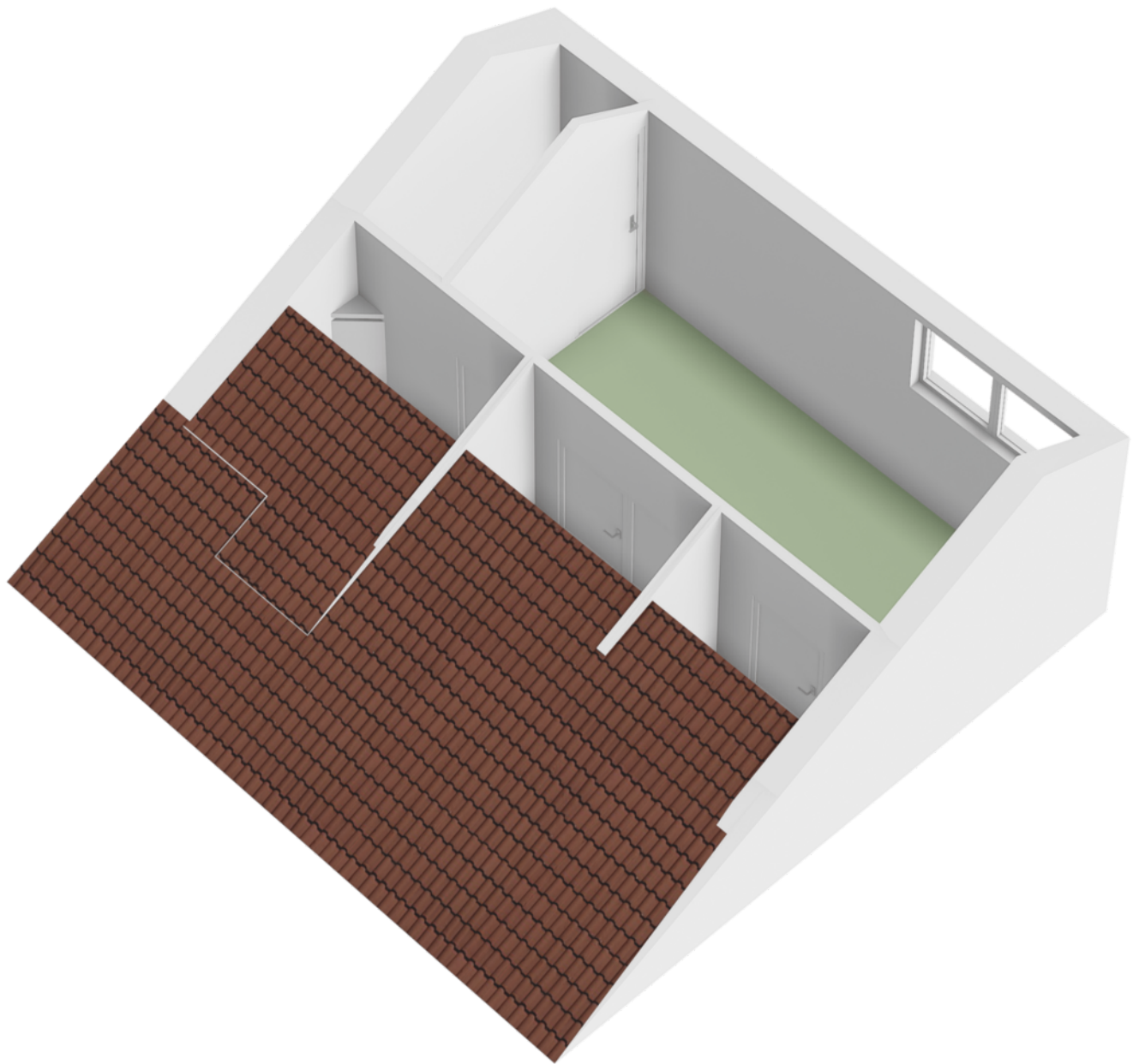
2e verdieping



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

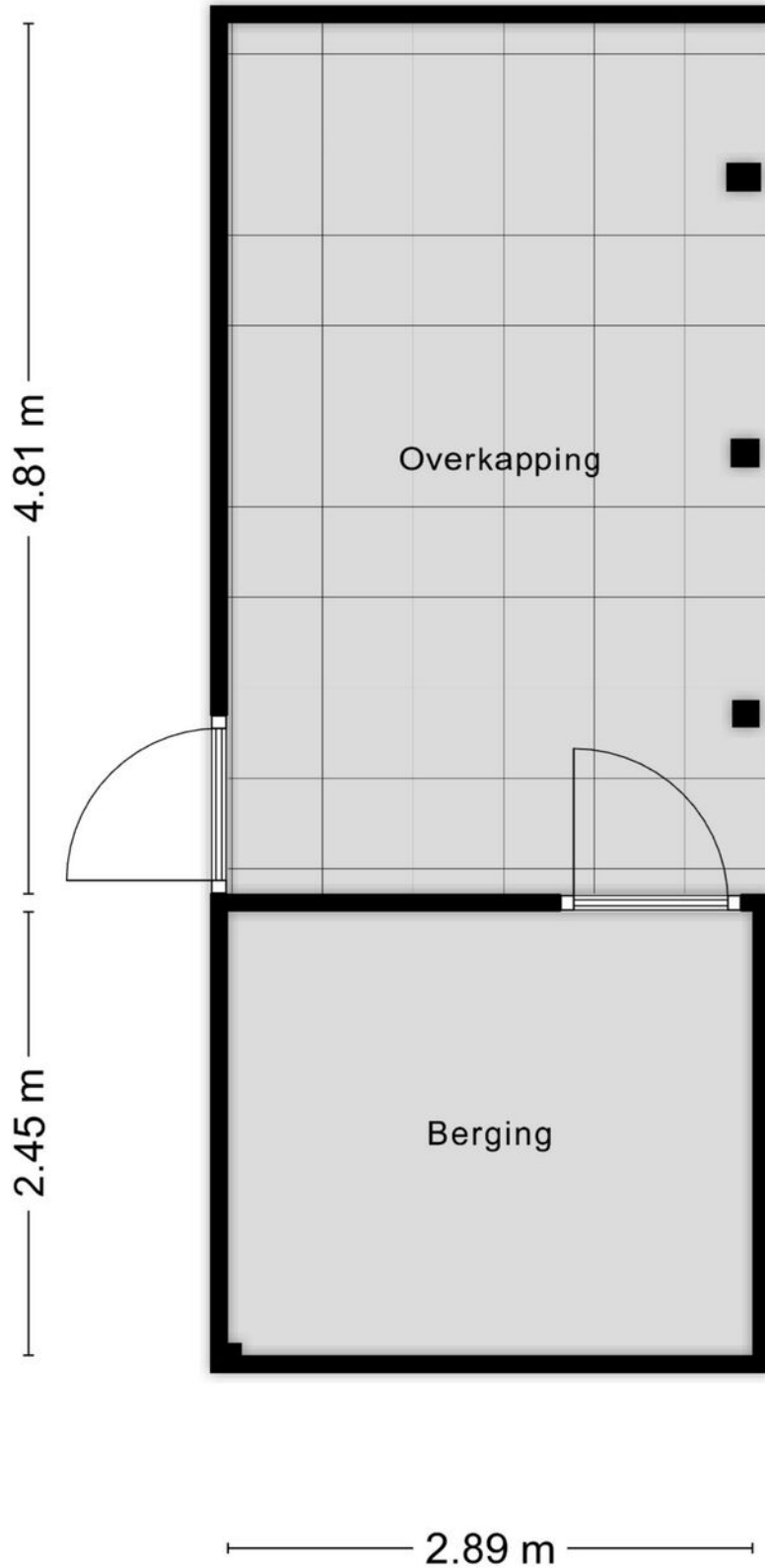


2e verdieping 3D



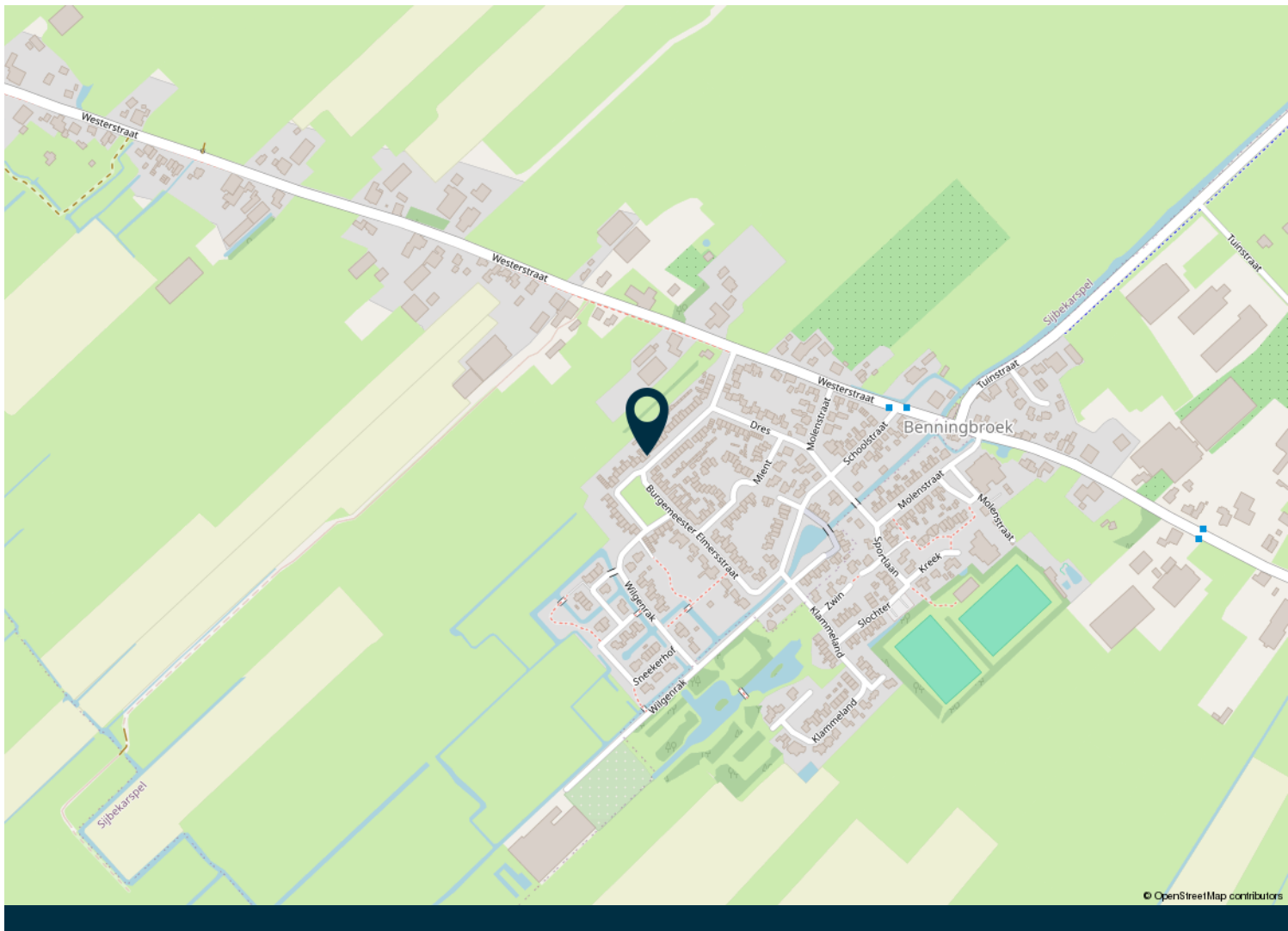
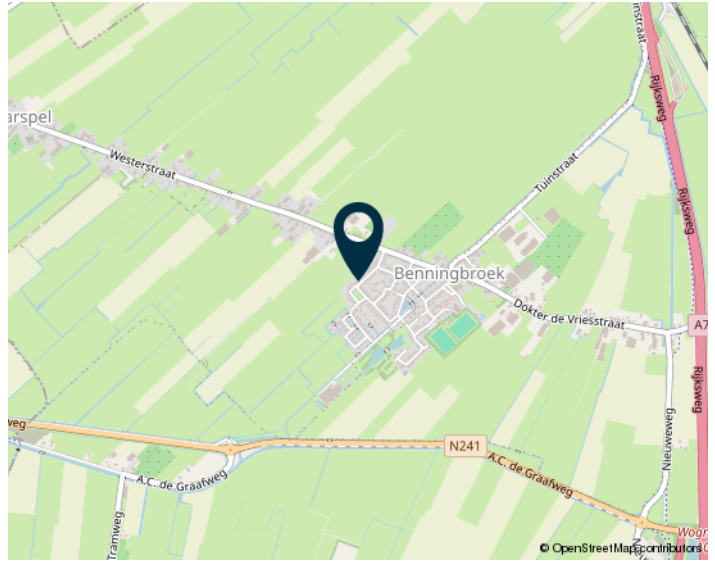
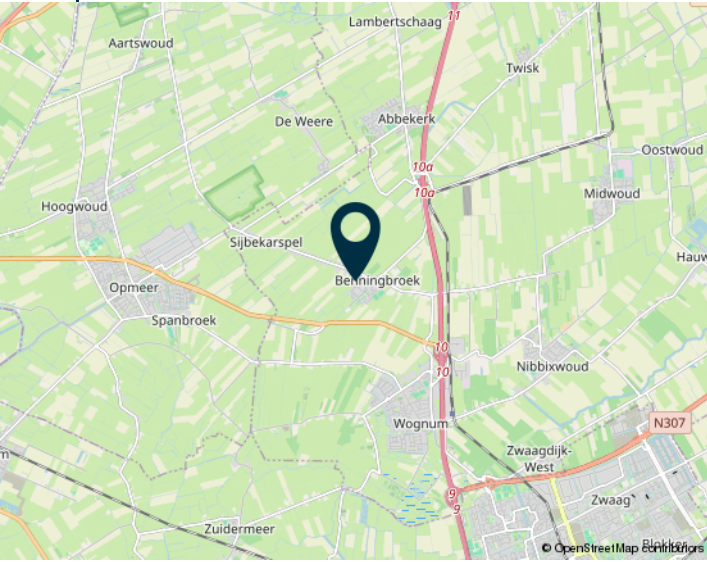


Overkapping/berging



Locatie

op de kaart

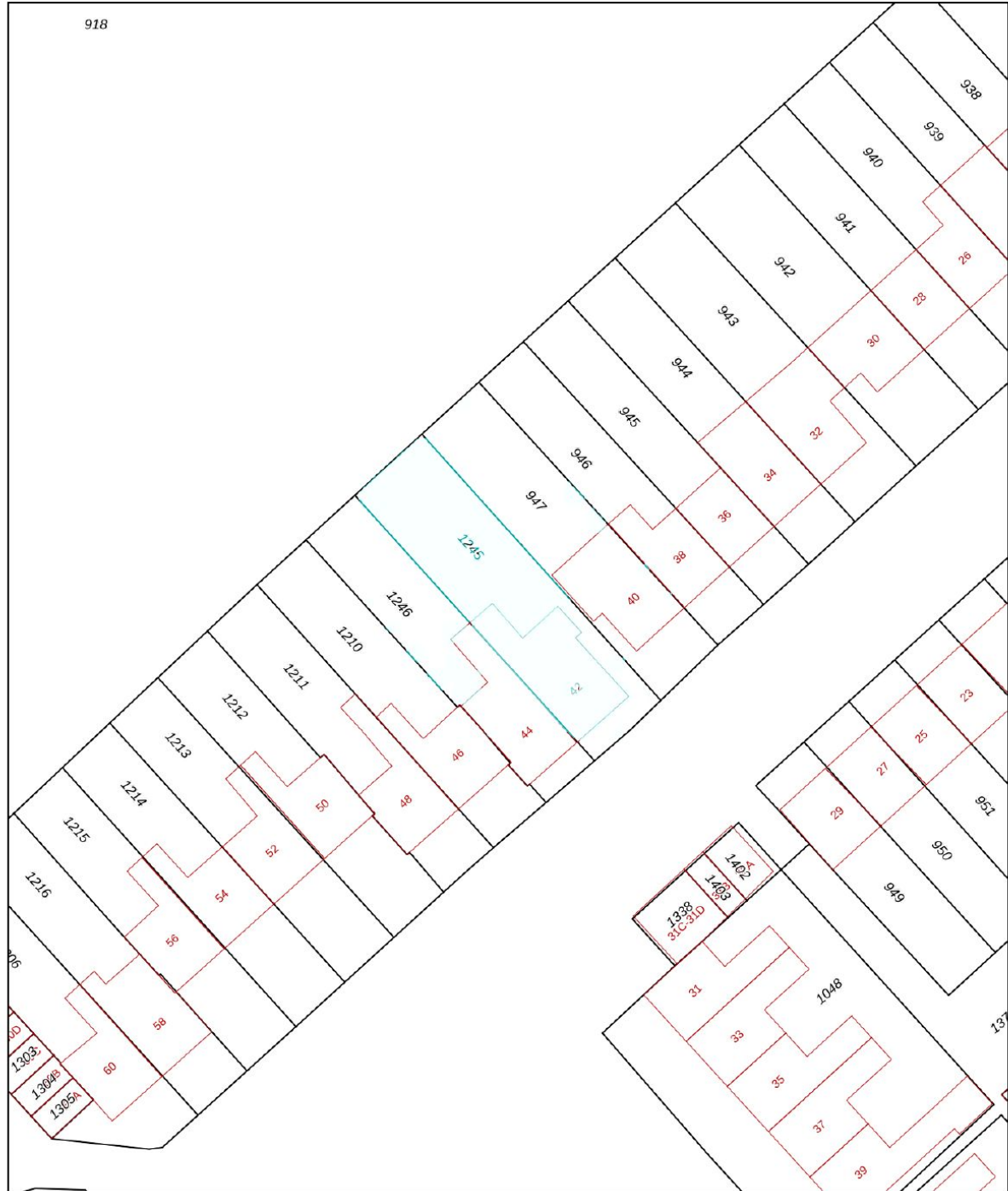




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1245	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 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	Hoekwoning
Aanvaarding	Maart 2025
Bouwjaar	1973
Inhoud	506 m ³
Gebruiksoppervlakte	143 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2,8 m ²
Perceeloppervlakte	308 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Noorder-Koggenland, sectie A, nummer 1245
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	21 x 8,75 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	ATAG (huur)
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Elektra	9 groepen, extra groep voor zonnepanelen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Dubbel glas
Energie label	C, registratienummer 657829535, geldig tot 27 augustus 2034
Zonnepanelen	7 zonnepanelen in 2023 in eigendom 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