



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Bieden vanaf
€ 685.000,- k.k.

Osseweid 39
Midwoud

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



Beschrijving

Echt een instapklare en perfect onderhouden vrijstaande woning!

Uw kans de volgende bewoner te worden van deze parel met een en-suite living, woonkeuken, familyroom, flinke serre over de hele breedte van de woning, fijne tuin met enorm veel privacy en een aparte kantoorruimte. Ideaal voor de thuiswerkers!

De woning telt 4 ruime slaapkamers met elektrische verwarming en 2 airco's, een trendy badkamer, enorm veel bergruimte op de zolder én in de berging naast de woning. Er zijn maar liefst 16 zonnepanelen geplaatst.

Entree

Parkeren met 2 auto's kan op eigen terrein. De voortuin is geheel opnieuw bestraat en wordt gesierd met grote plantenbakken met siergras. De gevelbekleding is uitgevoerd in composiet "houtlook" stroken en op de verdieping houten gevelbekleding. In het overstek buiten bij de familyroom en de voordeur zijn inbouwspots geplaatst. Vanuit de voortuin geeft een sierhek toegang tot een groot zijterras wat doorloopt in de fijne achtertuin.

Een robuuste en geïsoleerde eikenhouten voordeur geeft toegang tot de hal met gestuikte wanden en grote lichte vloertegels met vloerverwarming. De inbouwspots werken op een bewegingsmelder zodat de hal gelijk wordt verlicht als u hier binnenloopt. De toiletruimte heeft licht betegelde wanden afgewisseld met mozaïeksteentjes en een donker betegelde vloer. Er is een wandcloset, fonteintje en een centraal afzuigstelsel. In de trapkast is de gardero-behoek, extra bergruimte en de unit van de vloerverwarming.

Living

Vanuit de hal geeft een stalen taatsdeur toegang tot de living en-suite. U stapt hier in een lichte living met grote lichte vloertegels met vloerverwarming, veel ramen met ventilatieroosters, shutters en van binnenuit te bedienen elektrische screens op een zonenwindsensor. Er zijn strak gestuikte wanden en dito plafond, een houten sierwand en een sfeervolle brede elektrische haard. Stalen schuifdeuren met zijramen geven toegang tot de gezellige woonkeuken met een royale eethoek, een raampartij van plafond tot de vloer en zicht op de tuin. Ook hier zijn de wanden en het plafond strak gestuikt en zijn inbouwspots met het Hue systeem geplaatst in een koef. Een deur geeft vanuit deze ruimte toegang tot de aangesloten serre.

Woonkeuken

Ja hoor....een kookeiland! Maar dan wel een hele mooie met composiet werkblad, een Bora inductie kookplaat met

geïntegreerde afzuiger, er zitten 2 stopcontacten in het blad verwerkt, er is een wasbak met Quooker, een vaatwasser en veel soft close laden. In de vaste wand zit naast veel kastruimte de koel/vriescombinatie, een stoomoven, een separate elektrische oven en een kast voor de wasmachine/drogercombinatie.

Familyroom

Vanuit de keuken geeft een stalen schuifpui toegang tot de familyroom waar de wanden en het plafond ook strak zijn gestuikt. Er zit een grote raampartij met HR++ glas en shutters en de lichte vloer is ook in deze fijne ruimte doorgelegd. Het is een multifunctionele ruimte waar u diverse invullingen aan kan geven.

Serre

De huidige bewoners hebben met deze serre een fijne extra leefruimte gecreëerd. De serre is gefundeerd, dezelfde lichte vloertegels als in de woning zijn hier doorgelegd, alle schuifdeuren kunnen open wat in de zomer echt genieten is! In het dak zijn 3 daglichten en 12 spotjes in de balken geplaatst. Op een koele avond kan de heater worden aangezet. Echt een geweldige ruimte en enorme toegevoegde waarde bij deze woning.

Tuin

Ook de tuin is een selling point waar u naar wens in de zon of schaduw kan genieten van de privacy. De tuin grenst aan een brede sloot waar in 2022 een nieuwe beschoeiing is geplaatst. Er ligt hoofdzakelijk gras en er is ook een trapje naar het waterterras. Ook bij de

plantenbakken voor de serre is een degelijke beschoeiing geplaatst. In de tuin ligt een bankirai vlonder met een buitendouche en er is een hek bij de sloot geplaatst om kinderen veilig in de tuin te laten spelen. Achter de sloot staat een rij bomen met daarachter het voetbalveld dus geen directe achterburen. Ook naast de serre ligt een bankirai vlonder waar een loungeset geplaatst kan worden. Alle buitenverlichting gaat op een sensor.

Kantoor in de tuin

In de tuin is een kantoorruimte geplaatst, uitgevoerd in duurzaam hout, kunststof openslaande deuren en dito zijraam. De wanden en het plafond met inbouwspots zijn gestuikt, de ruimte is volledig geïsoleerd en op de vloer ligt zeil in visgraat. Echt ideaal als u een veel vanuit huis werkt of een praktijkruimte nodig heeft.

Garage/berging

Meerdere auto's kunnen op eigen terrein worden geparkeerd. Openslaande deuren geven toegang tot de 8 meter diepe garage/berging. De laadpaal zit direct achter de deuren dus uit het zicht, er is verlichting en meerdere stopcontacten. De wanden zijn hout, er liggen grindtegels en het is echt een diepe wegzetruimte met achterin een tuindeur.

1e Verdieping

Via de trapopgang, bekleed met pvc en verlichting op een bewegingsmelder, heeft u toegang tot de ruime overloop met een betonnen verdiepingsvloer waar een pvc vloer in visgraat ligt wat is doorgelegd in de slaapkamers.

Alle wanden zijn gestuukt. Op de slaapverdieping zijn de radiatoren verwijderd en in plaats daarvan zijn elektrische verwarmingen geplaatst.

1e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer die nu in gebruik is als kleedkamer en speels gesplitst met een roomdivider. De wanden zijn gestuukt en er zitten 2 uitzetramen met ventilatierooster. De deur is weggehaald maar die kan altijd weer worden teruggeplaatst.

2e Slaapkamer voorzijde – royale en sfeervolle kamer met een houten sierwand en shutters voor de 2 uitzetramen met ventilatieroosters.

3e en 4e Slaapkamer – 2 identieke kamers waar ook een houten sierwandje is geplaatst, er zit een uitzetraam met ventilatierooster, verduisteringsgordijn en hor, een elektrisch

verwarmingselement en een airco die niet alleen koelt maar ook verwarmd..

Badkamer

In 2024 heeft een badkamer een metamorfose ondergaan waarbij de betonlook wanden zijn afgewisseld met houten sierlatjes en tegels wat de badkamer een eigentijdse “look” geeft.

We treffen er een breed wastafelmeubel met een kunststof wasbak, 2 kranen en laden. Naast een ligbad met thermostaatkraan en handdouche is er ook een separate douchecabine met massagestralen, hand- en regendouche.

De badkamer heeft 2 draai/kiepramen in de dakkapel met melkglas en ventilatieroosters, een 2e wandcloset, elektrische

vloerverwarming en een systeemplafond met inbouwspots.

Zolderverdieping

Vanaf de overloop geeft een uitschuiftrap toegang tot de verrassend royale zolderverdieping met een zijzolder, beiden met stahoogte. De zolder is geheel bevloerd en geïsoleerd, er zitten stopcontacten en er is verlichting. Hier bevinden zich tevens de omvormer voor de zonnepanelen en de cv installatie.

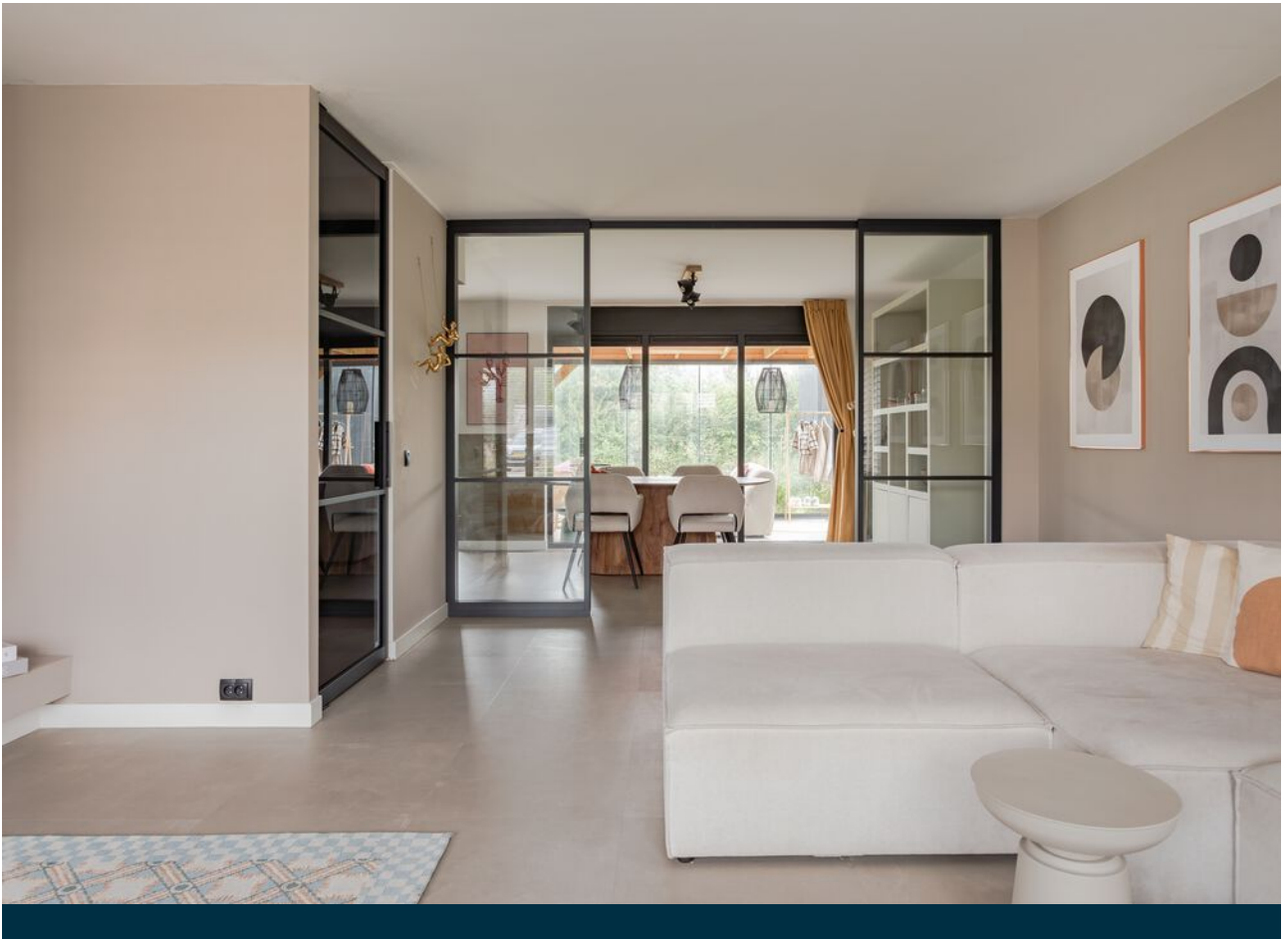
Bijzonderheden:

- Actief dorpsleven
- Lagere school, supermarkt, sport
- Op 10 autominuten van de A7
- Schilderwerk buitenom 2023
- Perfect onderhouden
- Veel privacy

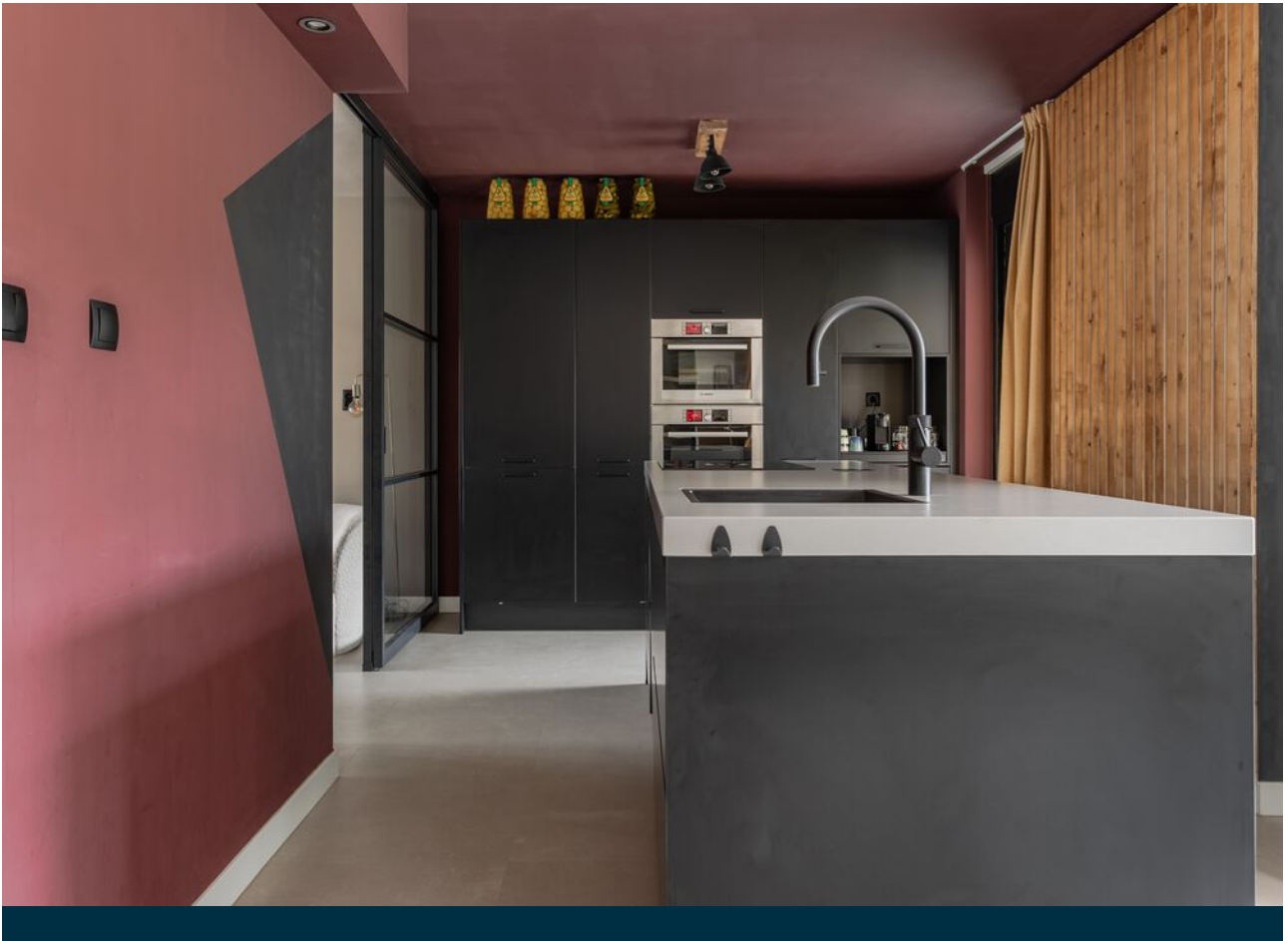


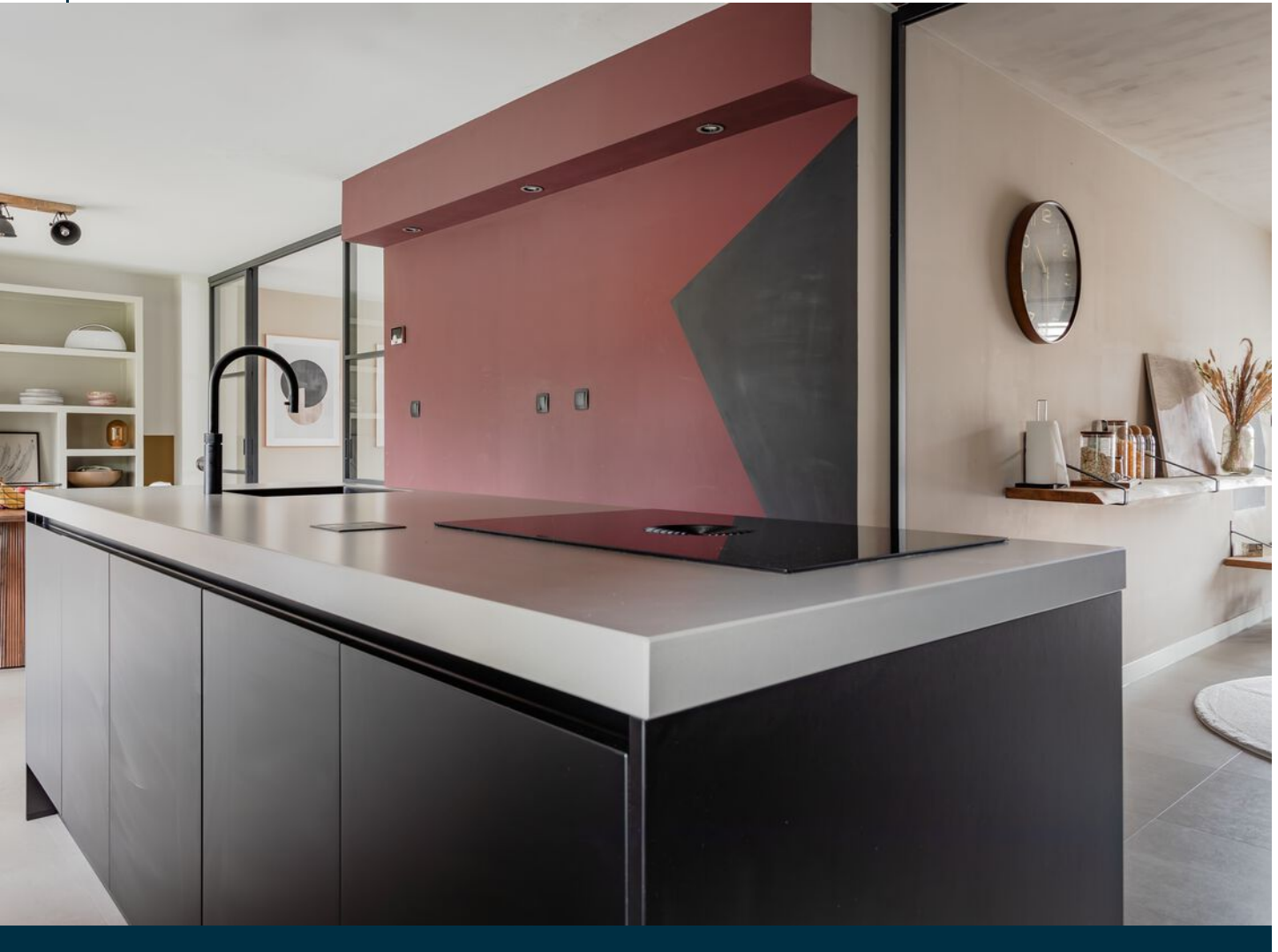
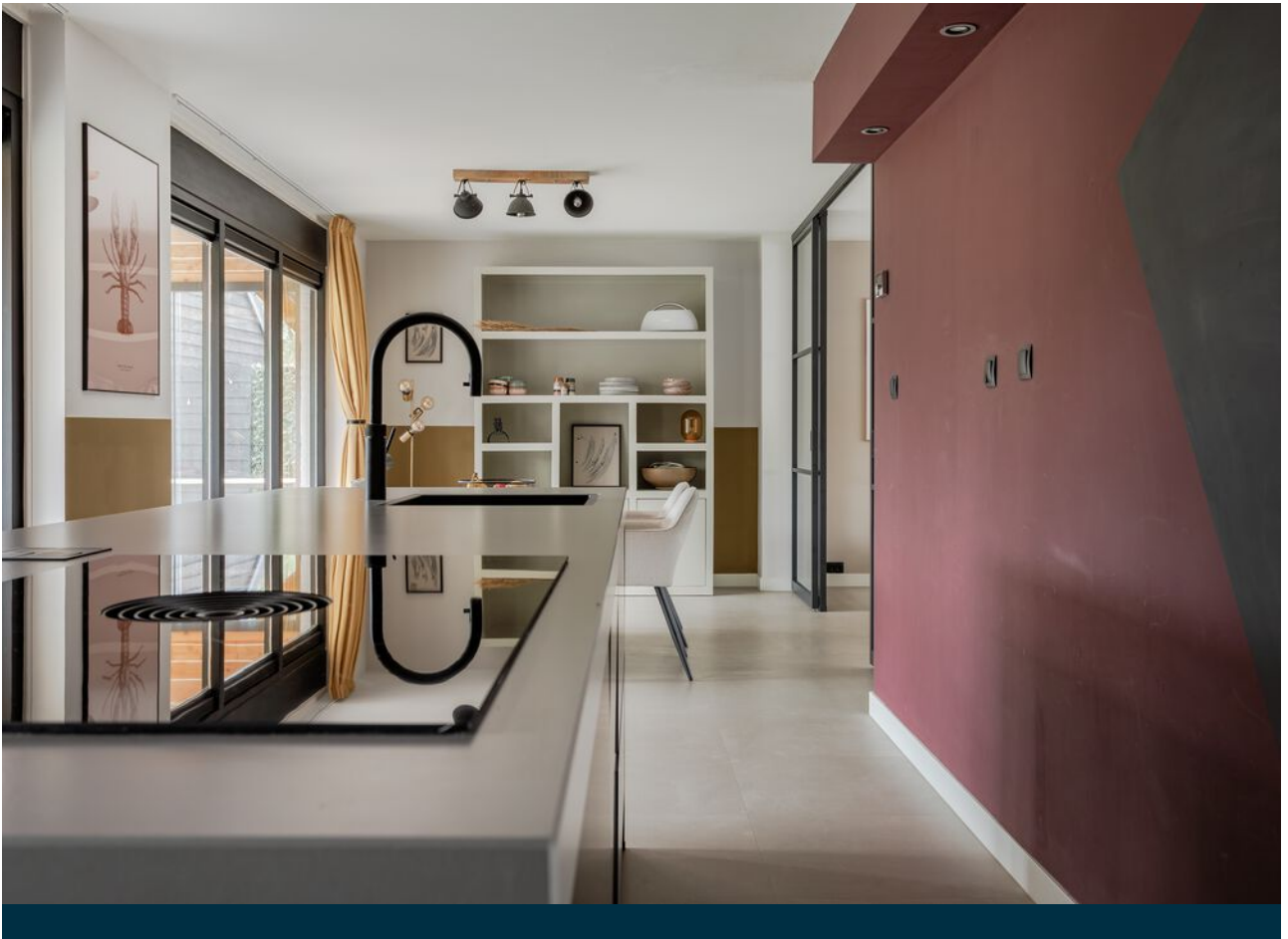


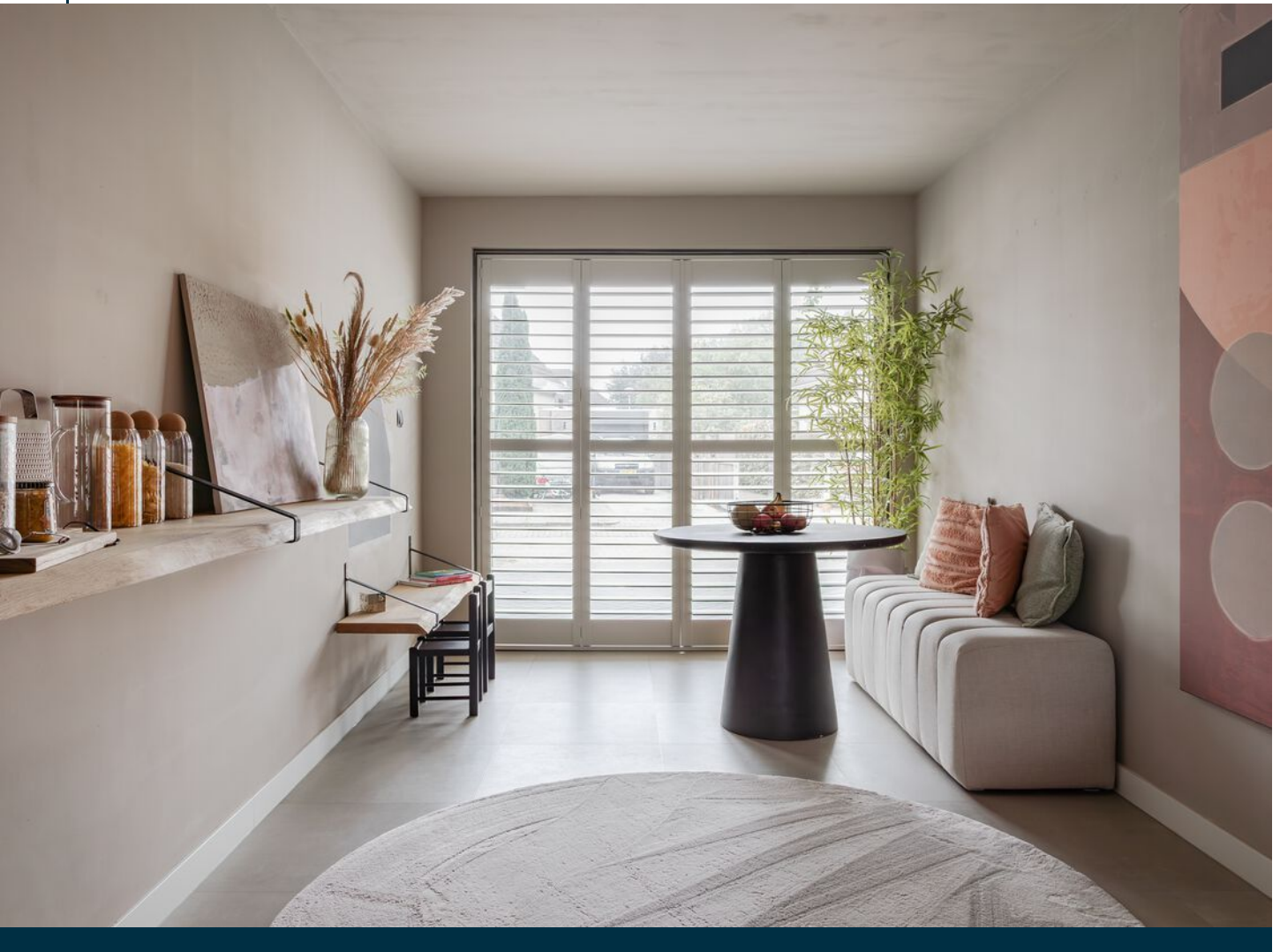


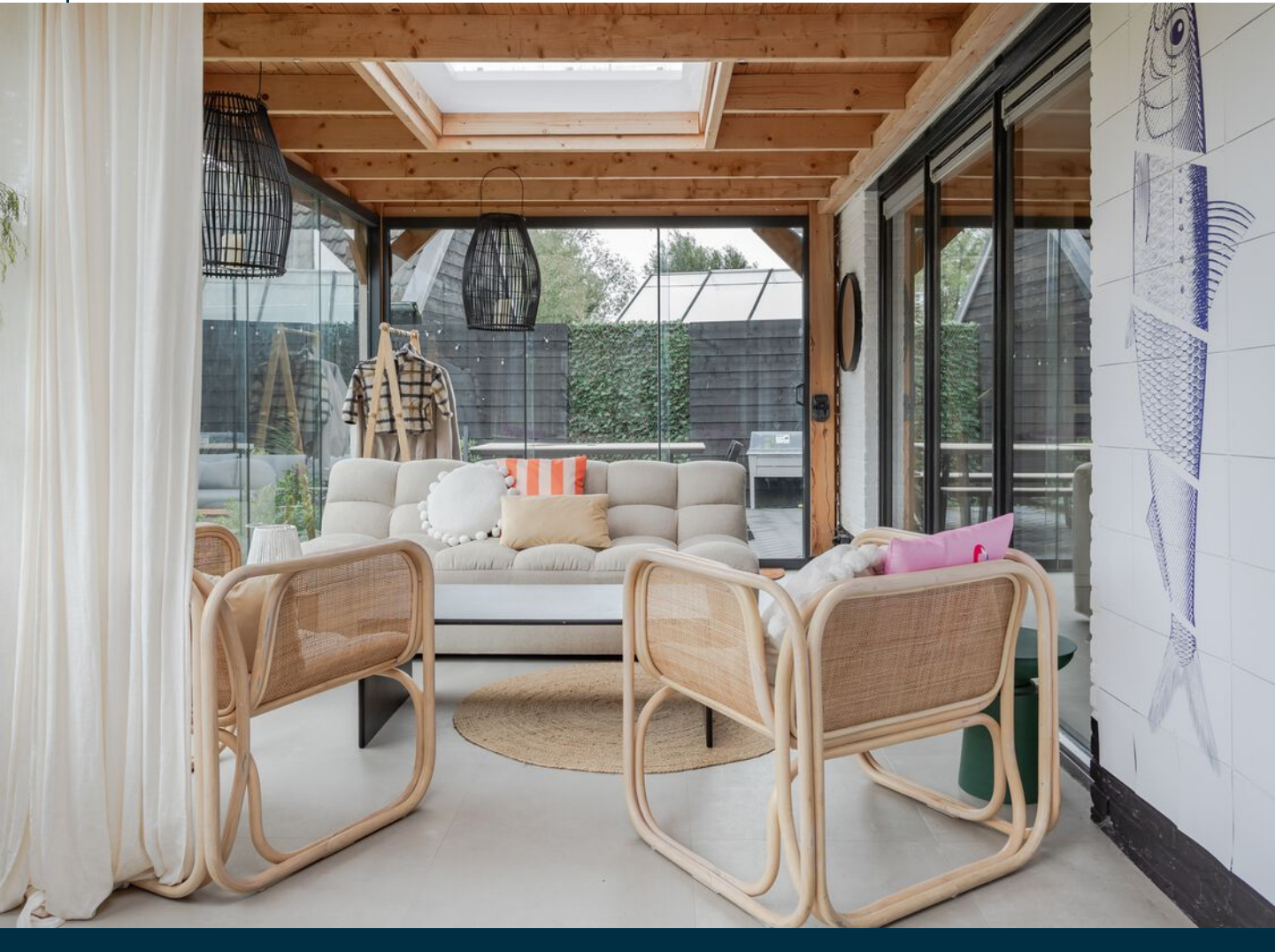




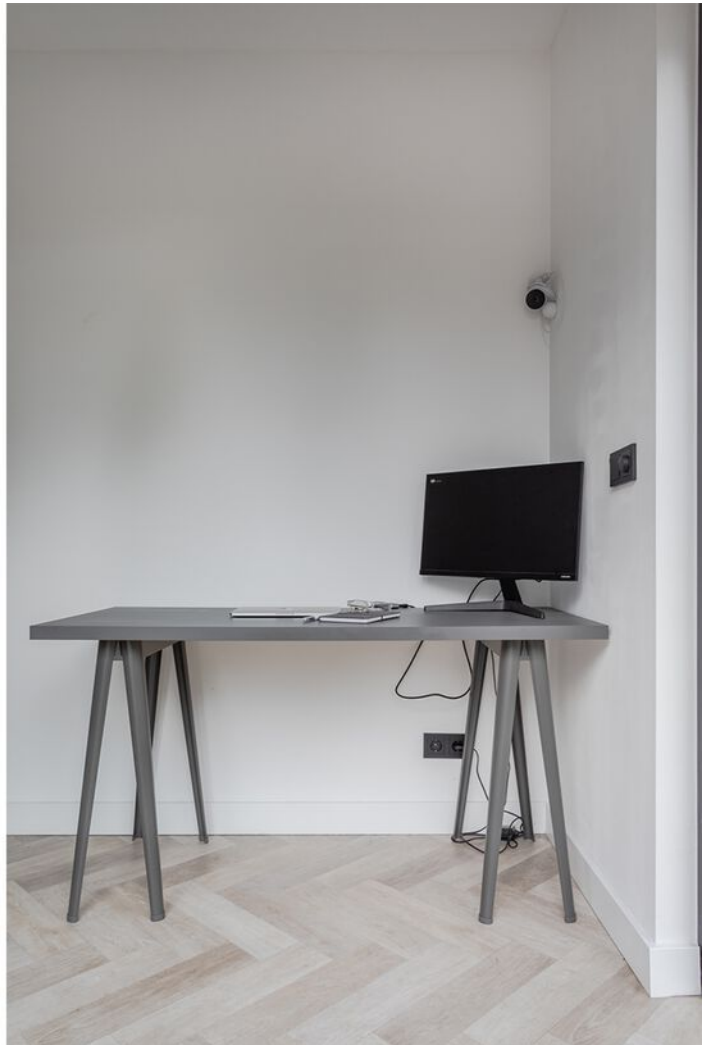




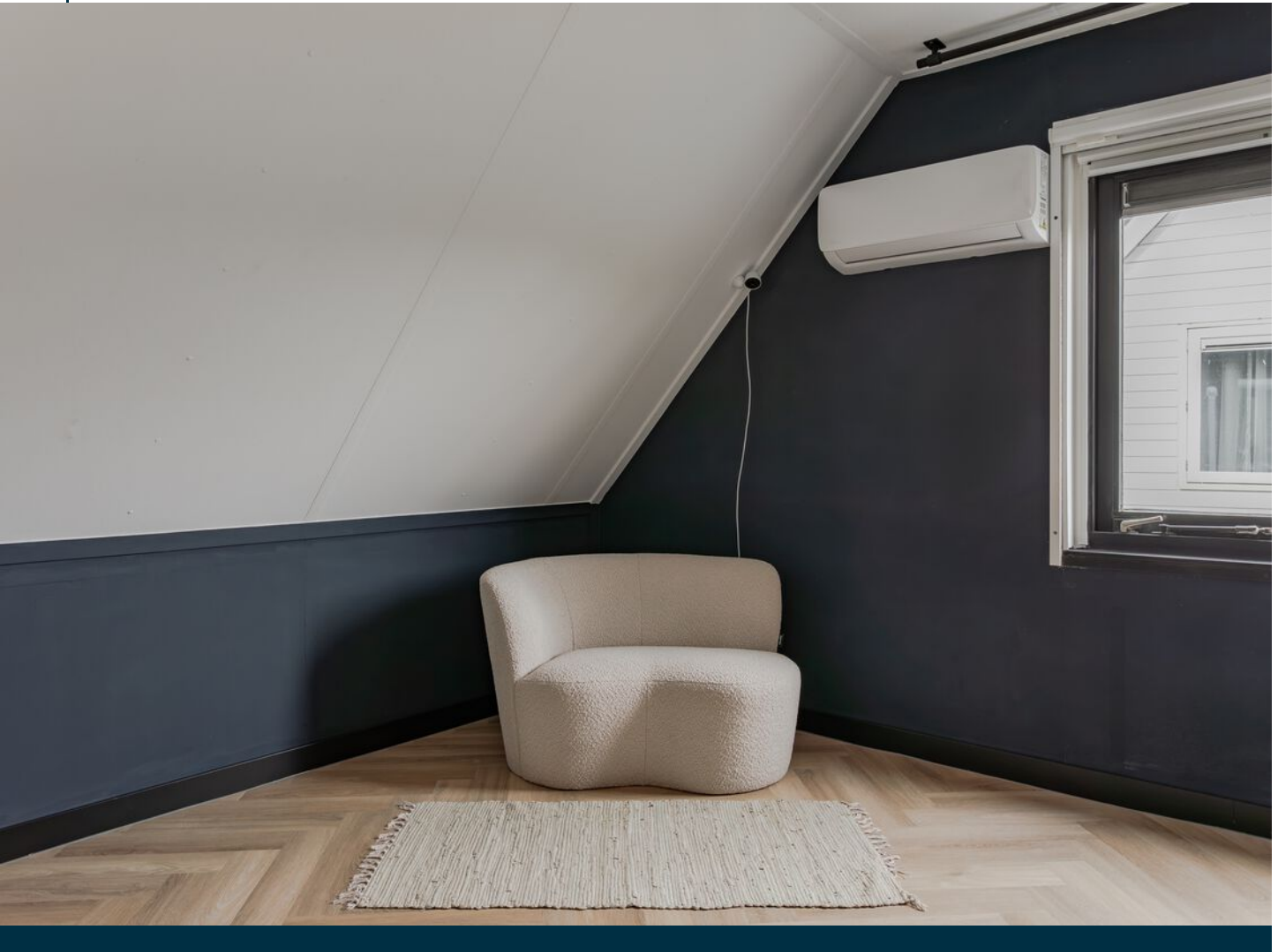
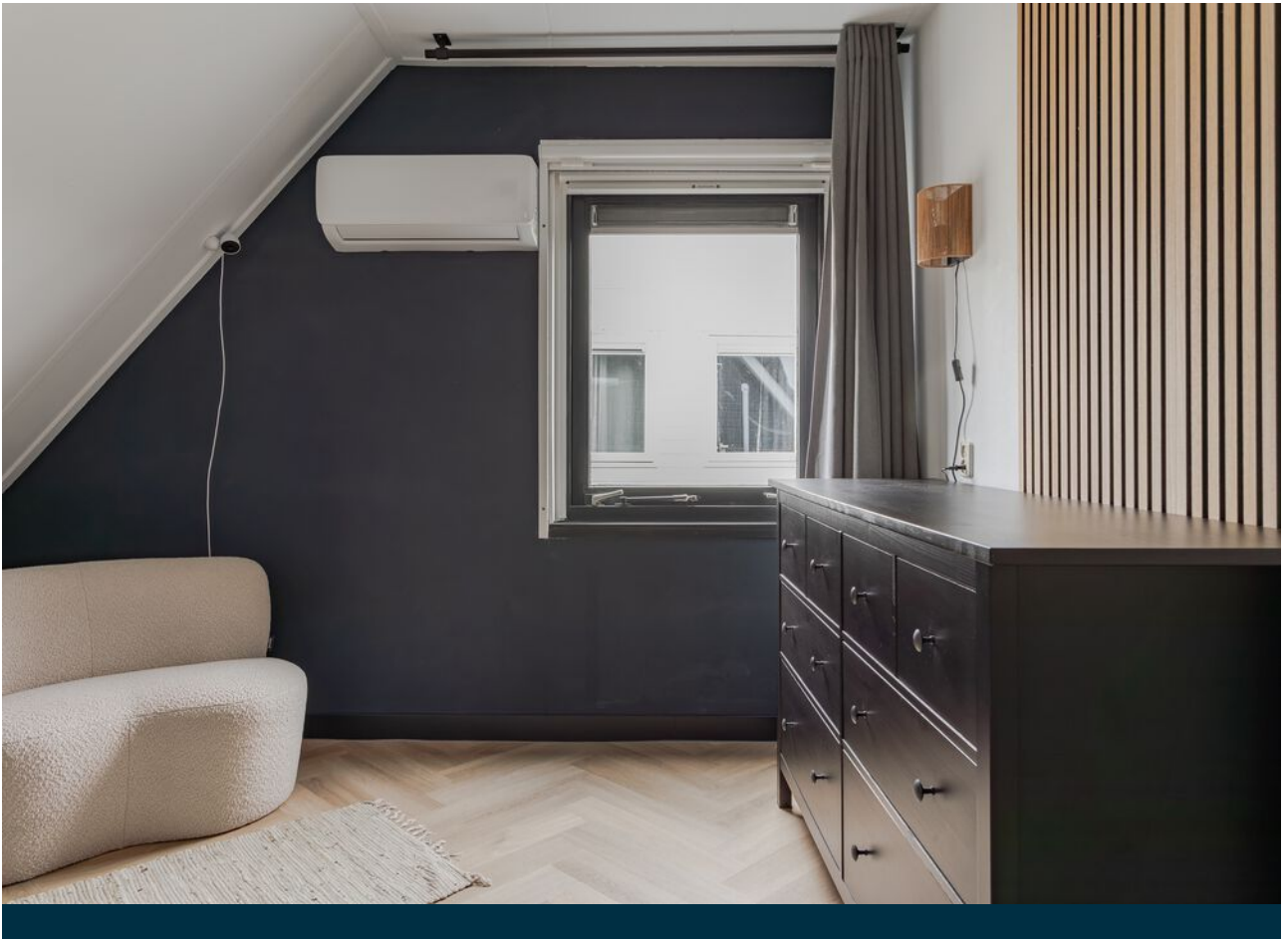


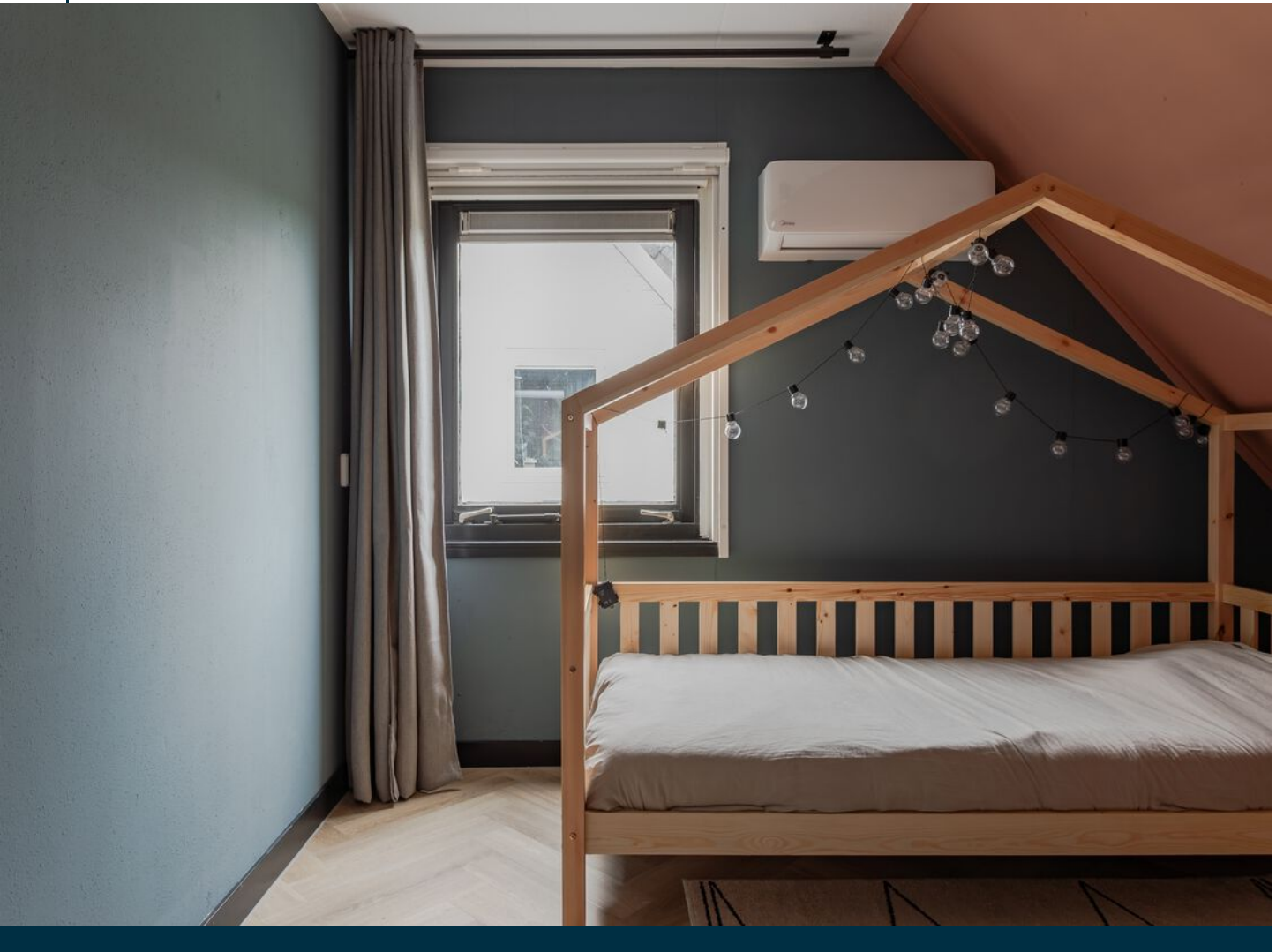
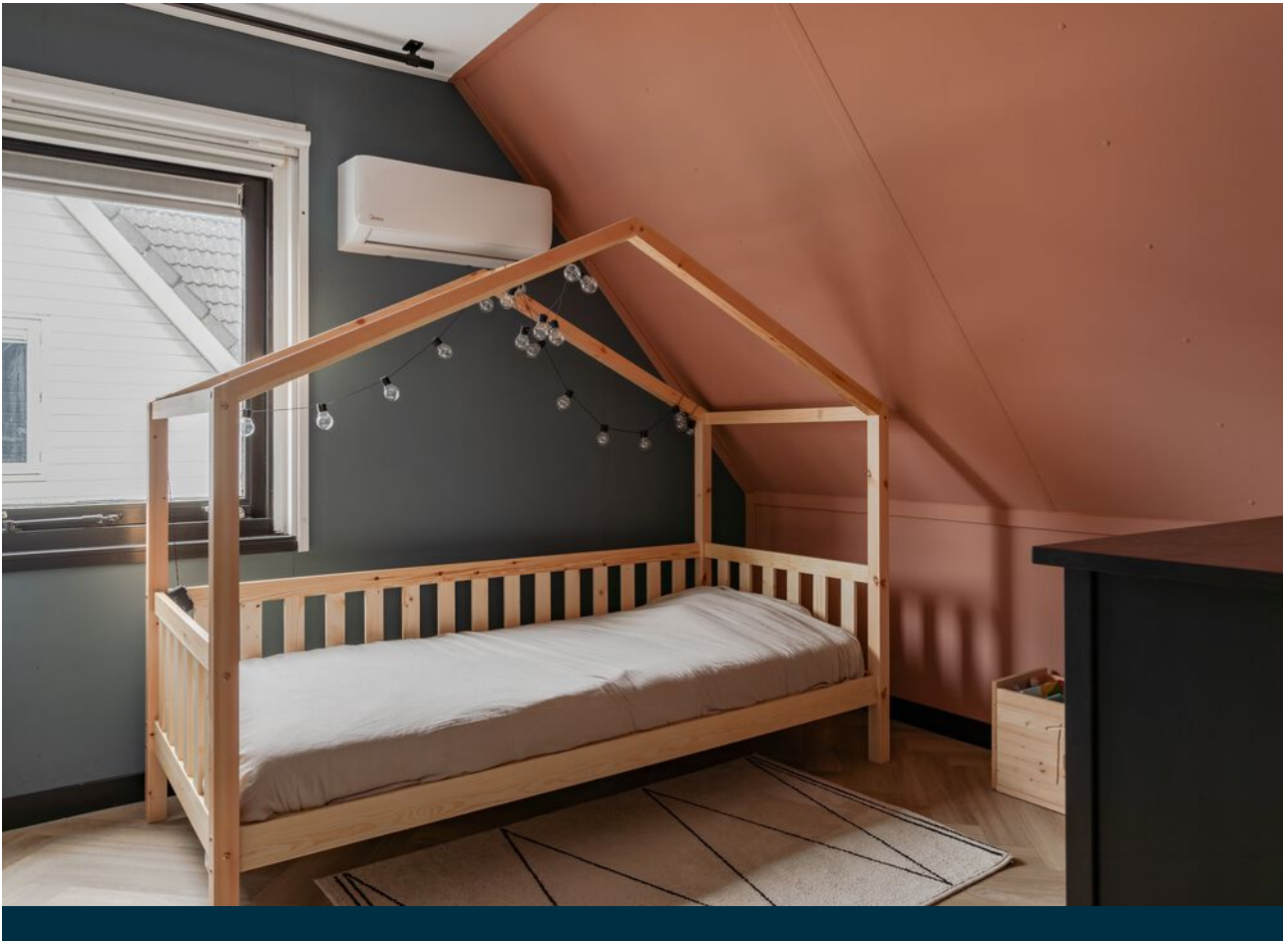


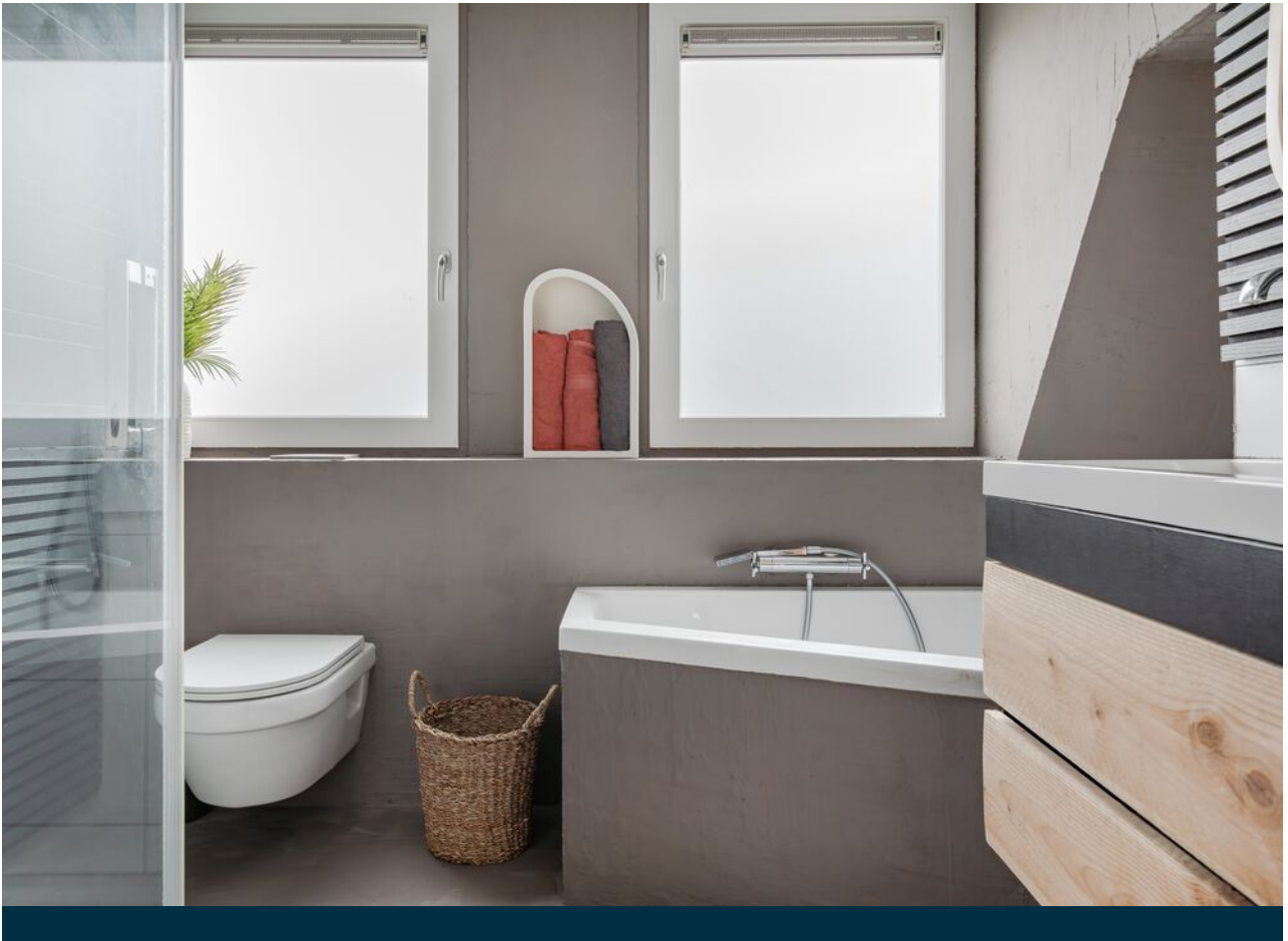


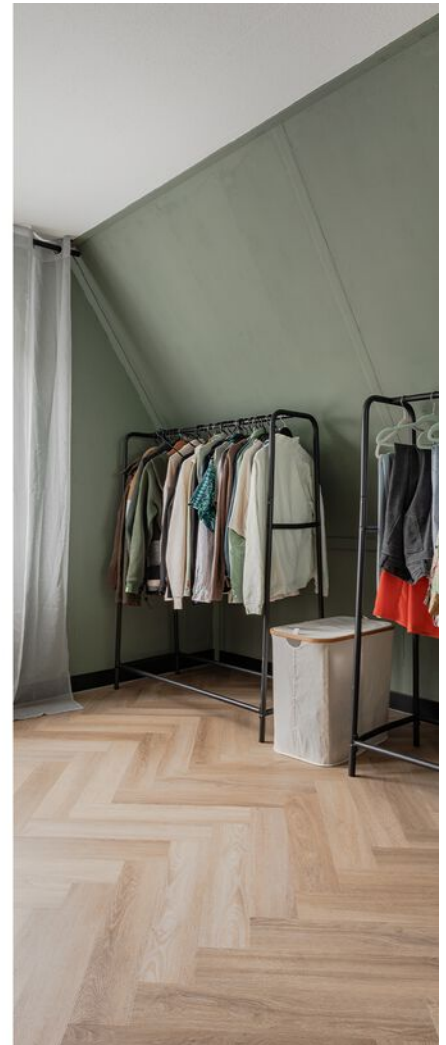
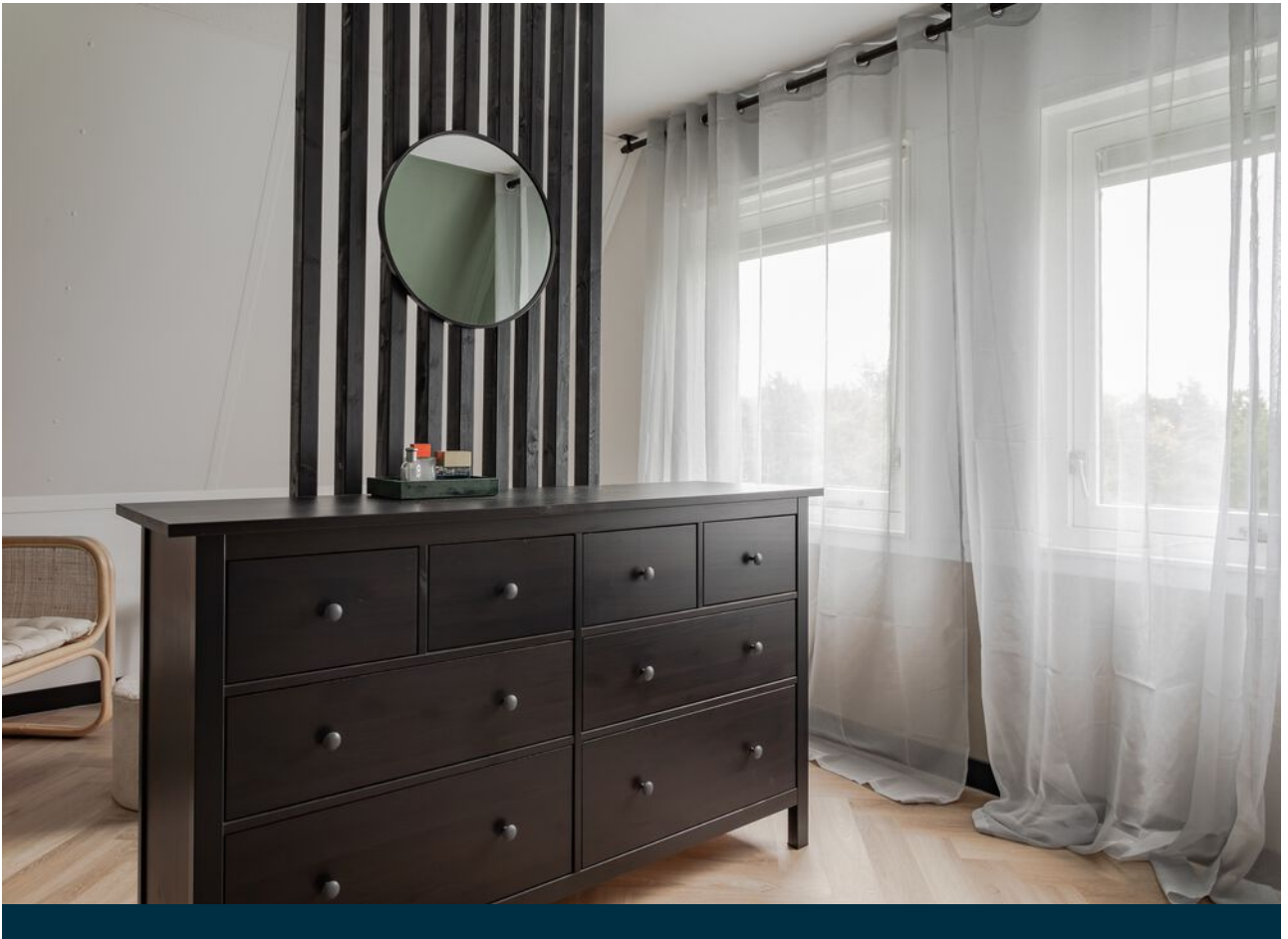






















Begane grond met tuin



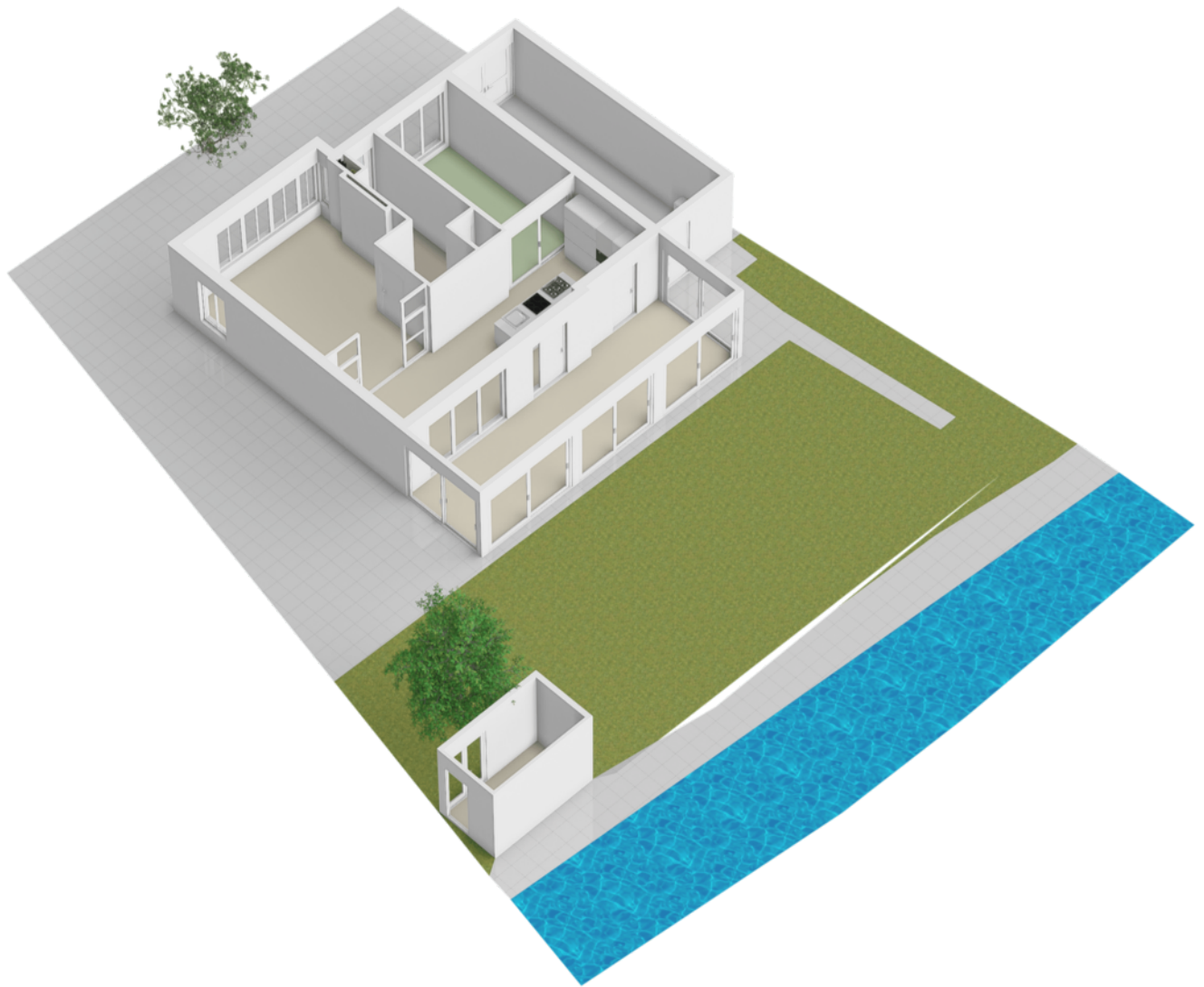
28.22 m

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

22.14 m



Begane grond met tuin 3D





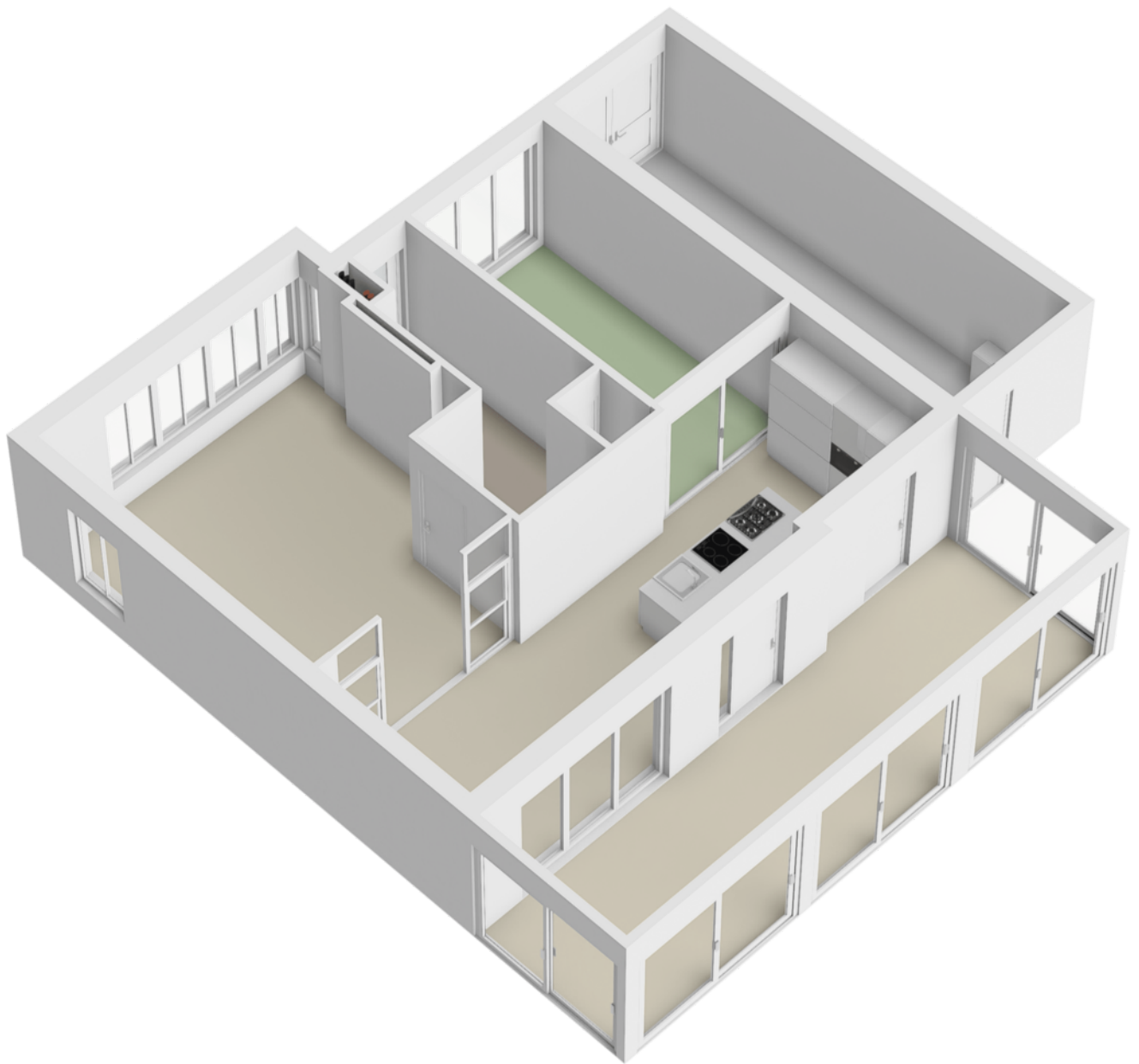
Begane grond



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



Begane grond 3D





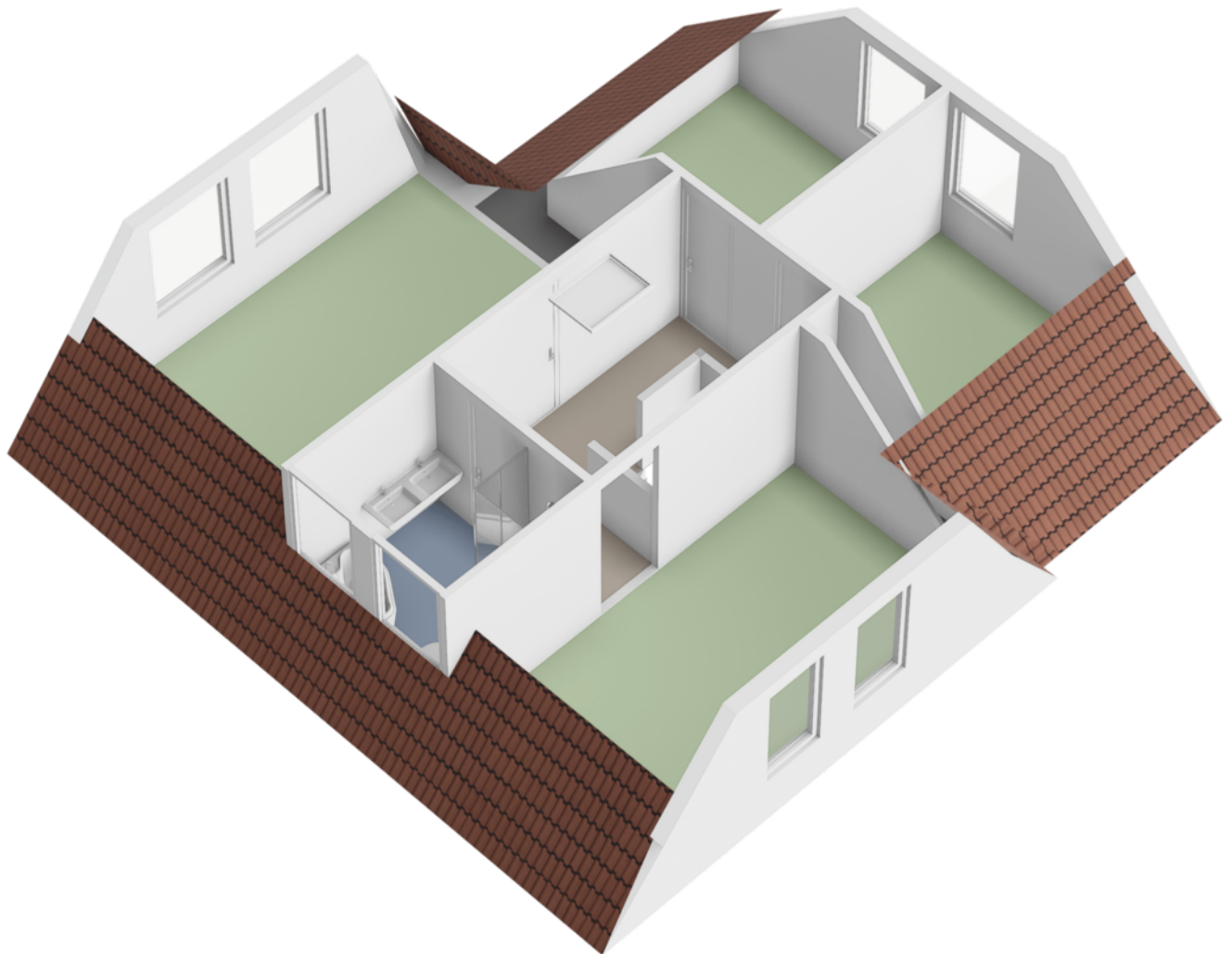
1e verdieping

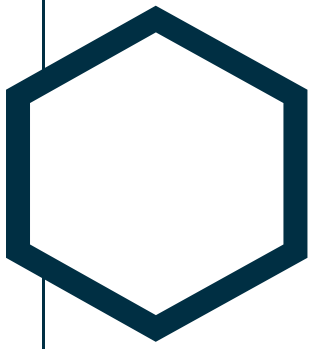


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

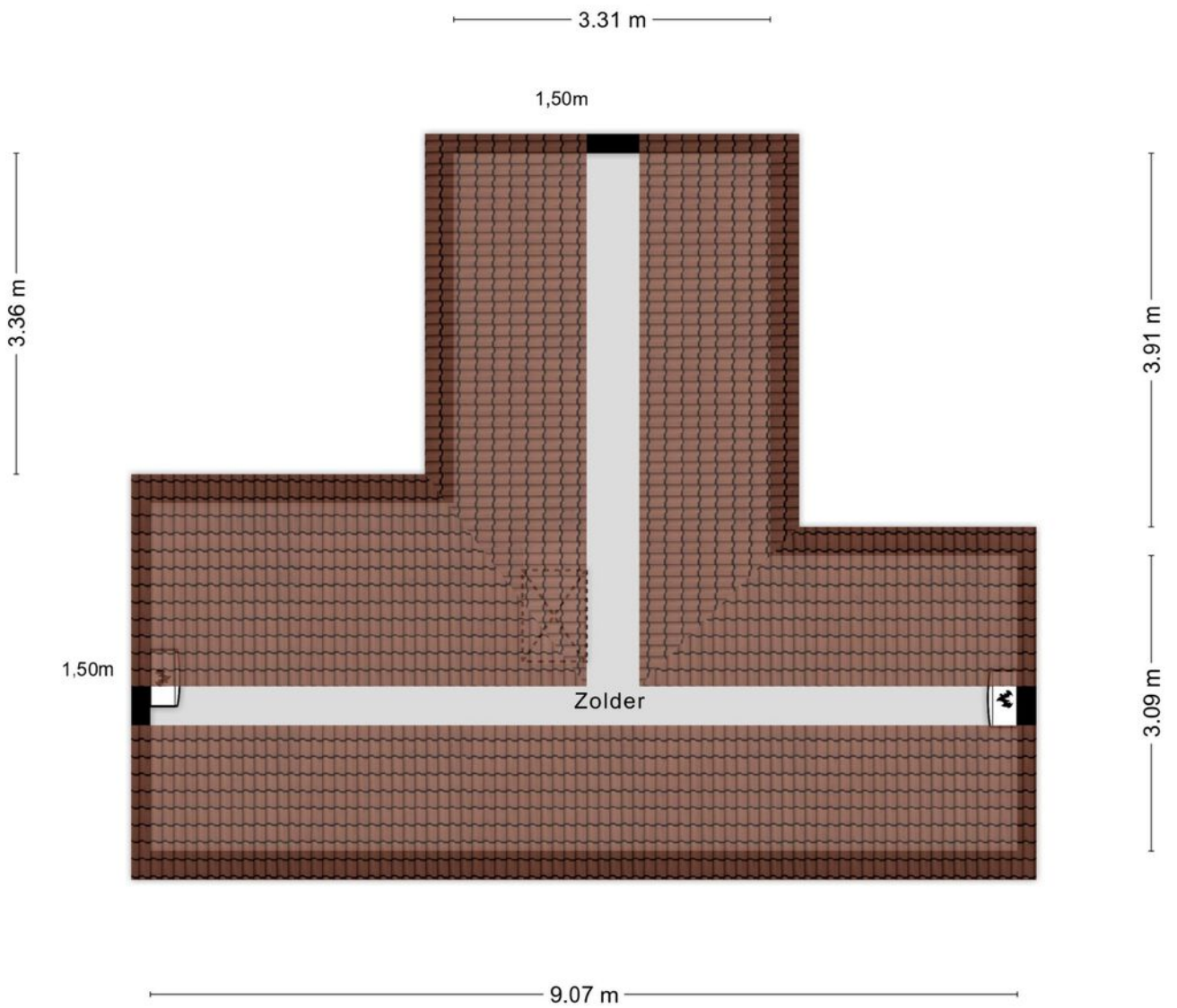


1e verdieping 3D





Zolder

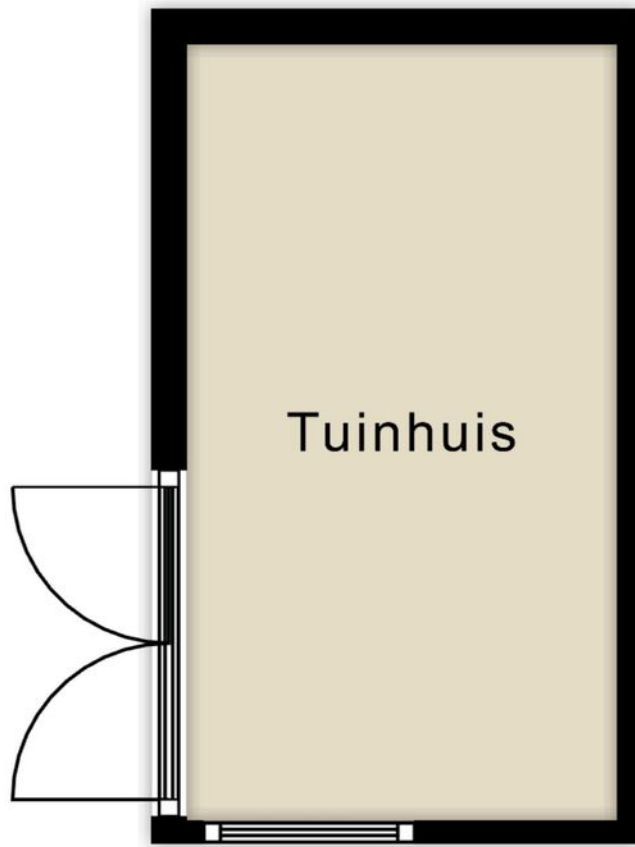


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Tuinhuis

3.27 m

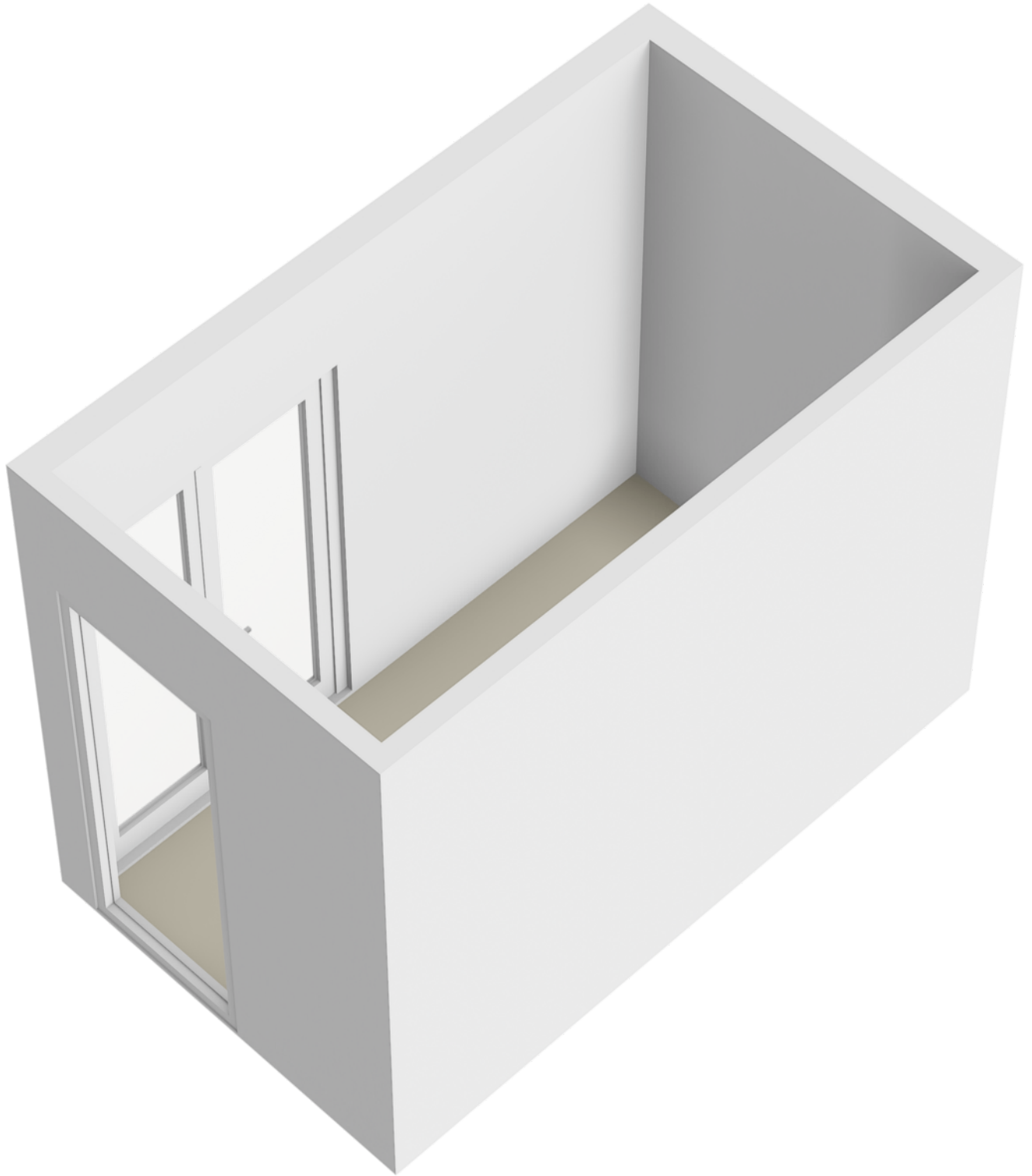


1.81 m

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



Tuinhuis 3D

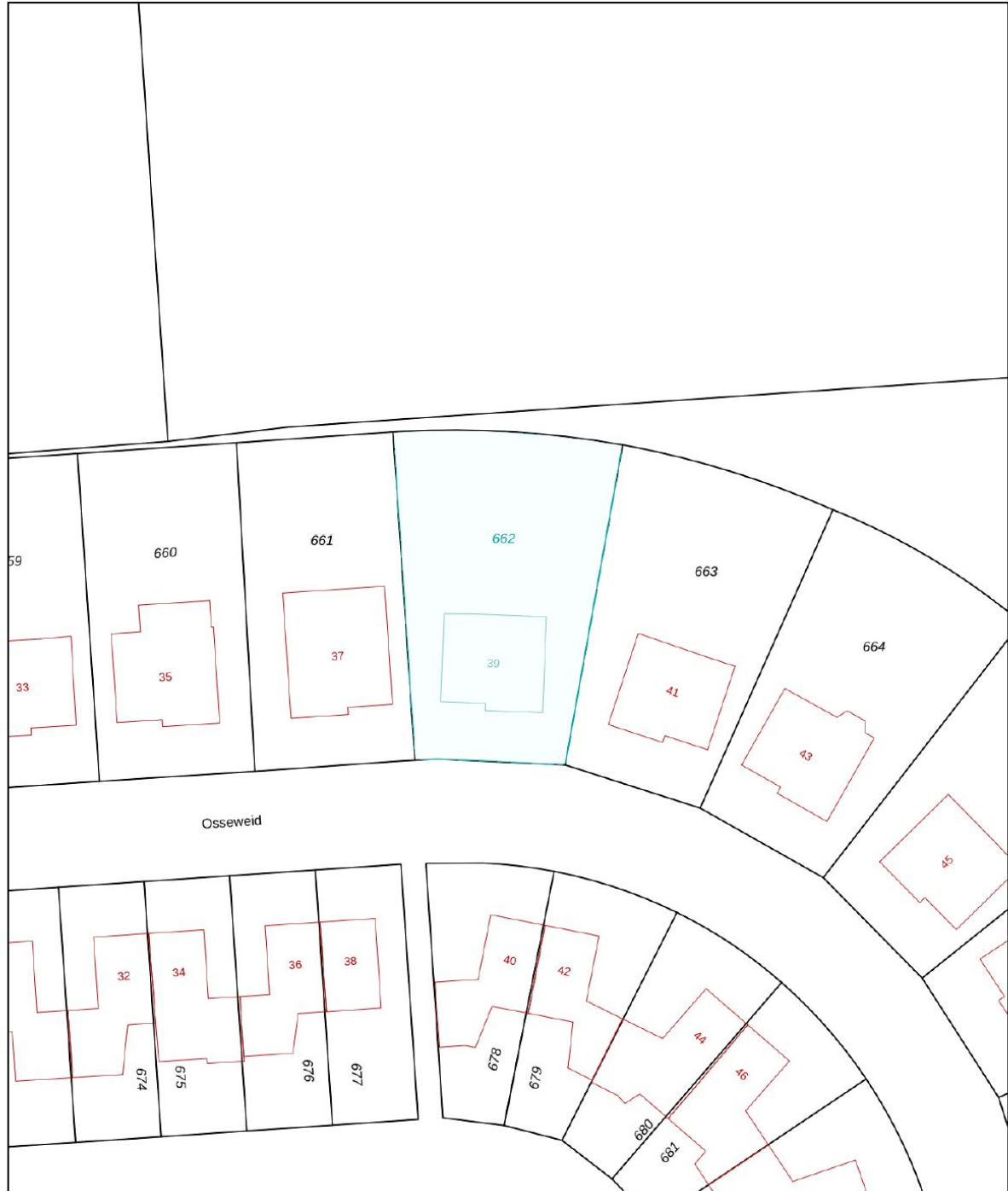




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

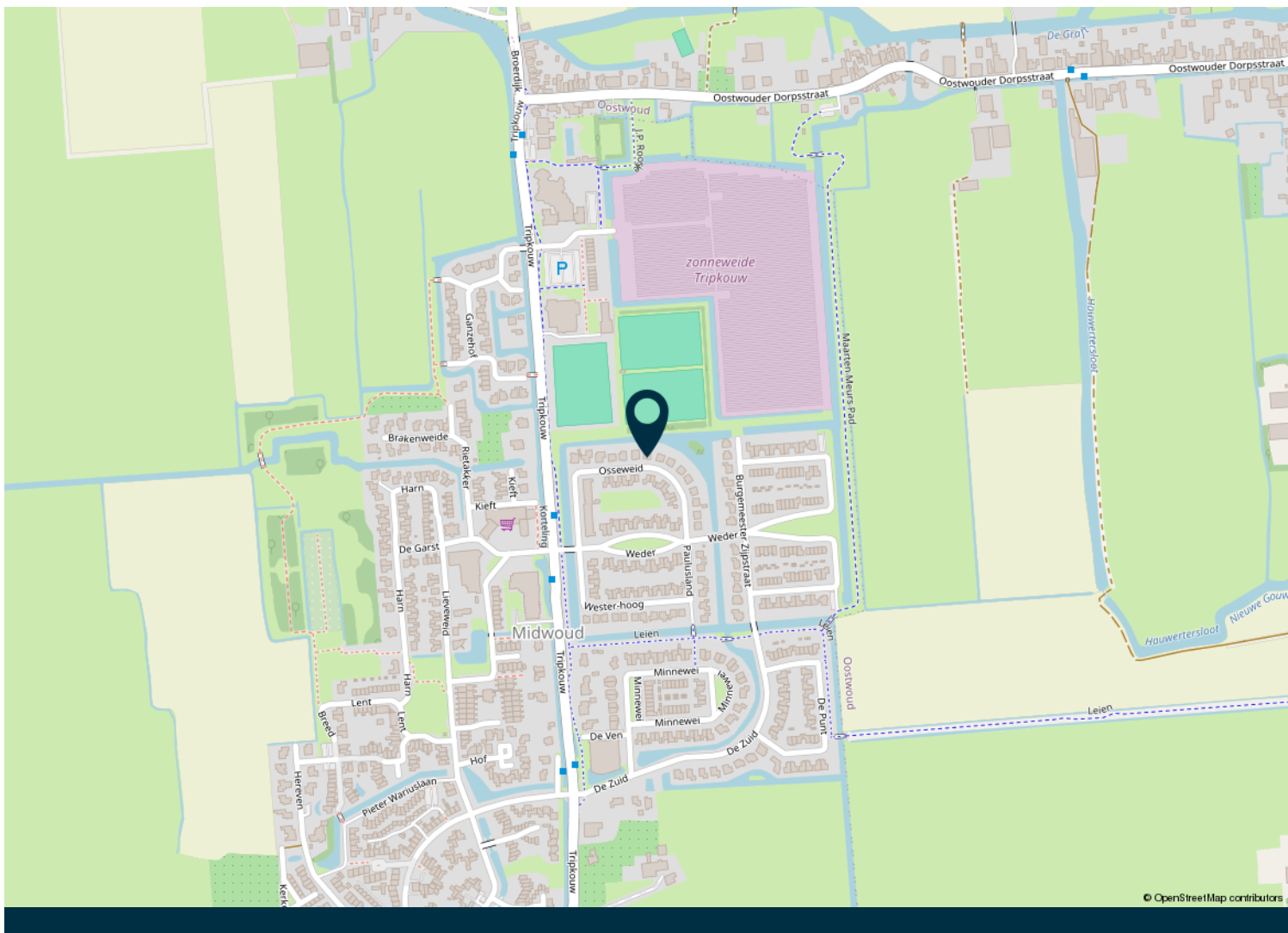
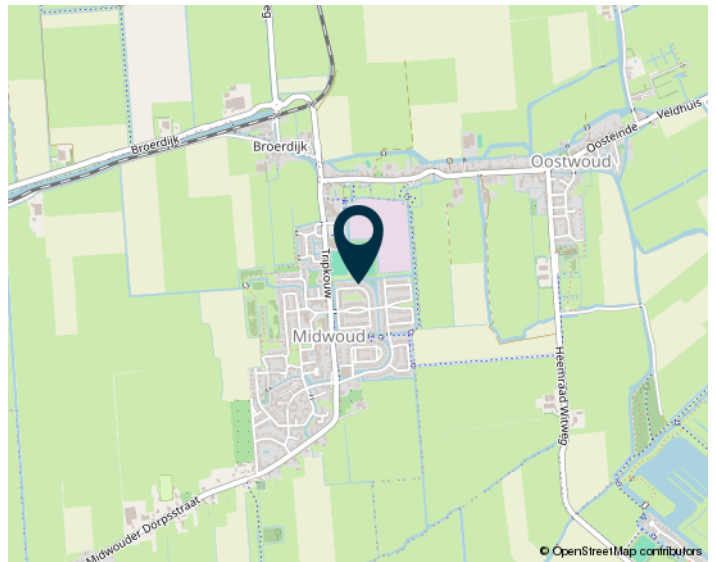
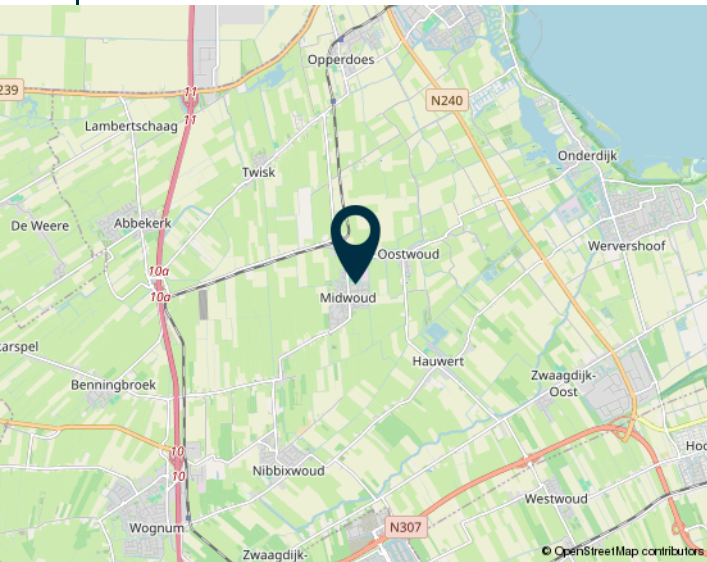
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland	
	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 662	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 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.

Locatie

op de kaart





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1995
Inhoud	546 m ³
Gebruiksoppervlakte	140 m ²
Externe bergruimte	25,60 m ²
Overige inpandige ruimte	6,8 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	27 m ²
Perceeloppervlakte	599 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Noorder-Koggenland, sectie N, nummer 662
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	15 x 22 meter
Oriëntatie	Noord
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha CR
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Elektra	13 groepen, kookgroep en groep voor de zonnepanelen, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 722305000, geldig tot 2 september 2034
Zonnepanelen	16 stuks

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