

ONDER DE PARTNER



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Bieden vanaf
€ 475.000,- k.k.

Dorpsweg 129 Ahs59
Schellinkhout

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



Beschrijving

Little Paradise... de juiste omschrijving van de sfeer en het woongenot van deze fijne vrijstaande woning. Voeg daaraan rust, een geweldige zonnig gelegen tuin en privacy toe en je hebt de ideale woning.

We nemen je even mee voor een korte rondleiding. In 2011 is de woning uitgebouwd, waardoor er een mooie, tuingerichte living is en een ruime eethoek bij de keuken is gerealiseerd. Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot een veranda met pannendak en zicht op de tuin. Heerlijk plekje!

Met de slaapkamer én de badkamer op de begane grond is het daarmee ook een levensloopbestendige woning. Op de verdieping een fijne werkplek op de overloop, 2 dakkapellen en nog 3 slaapkamers. Mooier kunnen we het niet maken.

Entree

Parkeren kan op eigen terrein onder de carport.

In West-Friesland komt goed volk achterom; dus is er een poortje vanuit de carport met toegang tot de sfeervolle tuin. Maar er is ook de traditionele voordeur. Die geeft toegang tot de hal met de trapopgang, badkamer, toilet, kelder en slaapkamer. Er ligt een eikenhouten vloer en overal zijn paneeldeuren geplaatst.

Kelder

In de hal geeft een luik toegang tot de ruime kelder met stahoogte, die met een degelijke trap te bereiken is. Het is een droge en koele ruimte. Op de vloer ligt laminaat, er is verlichting en er zijn stopcontacten.

Living

In de living heeft u veel lichtinval vanwege de openslaande deuren en 2 zijramen tot de vloer, met zicht op de tuin en vooral veel privacy.

In 2011 is de woning uitgebouwd waardoor er extra leefruimte is gerealiseerd.

De wanden en het plafond zijn gestuukt en ook hier is de eikenhouten vloer doorgelegd.

Keuken

Gezellige keuken waar de keukenunit in een rechte opstelling is geplaatst met sfeervolle Portugese tegelvloer. Er is een composiet werkblad met direct lichtinval vanwege een Velux-dakraam, veel softclose laden, een geïntegreerde besteklade, grote open kast en diverse apparatuur, zoals: vaatwasser, koelkast met vriesvakje, SMEG-

fornuis met 5 gaspitten en brede oven, afzuigkap in de schouw en er zijn veel stopcontacten.

De eethoek bij de keuken is de spil van de woning. Je zit er gezellig, er zijn ramen van plafond tot de vloer met zicht op de tuin en achter de openslaande deuren met hor is een knusse veranda.

Slaapkamer begane grond

De slaapkamer op de begane grond heeft gestuukte wanden en dito plafond. De houten vloer is hier doorgelegd, het raam met ventilatierooster en hor kan open en er is een vast raam met dubbel glas in een hardhouten kozijn.

Ideaal zo'n slaapkamer op de begane grond met het oog op levensloopbestendig wonen. Je kunt de ruimte natuurlijk ook als kantoorruimte, speel- of hobbykamer gebruiken.

Badkamer begane grond

De badkamer op de begane grond heeft betegelde, lichte wanden met een speelse geblokte sierrand die ook op de vloer is gelegd. De badkamer heeft een wastafel, radiator, ruime inloopdouche met thermostaatkraan, regen- en handdouche en een moderne scheidingswand, uitgevoerd in staal met glas. Ventileren kan met het centraal afzuigstelsel en het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie.

Separate toilet

De toiletruimte is in dezelfde stijl betegeld als de badkamer, er is een staande toilet, een fonteintje en ook centrale afzuiging.

1e verdieping

Vanuit de hal geeft de trap toegang tot een ruime overloop met een betonnen verdiepingvloer en licht laminaat die over de gehele verdieping is doorgelegd. Op de overloop is een werkplek met een vaste kast en ramen in de dakkapellen aan beide kanten. Een plek met veel lichtinval en dus prettig werken. Op deze hele verdieping zijn de wanden en het plafond gestuukt en zijn paneeldeuren geplaatst.

2e Slaapkamer achterzijde – fijne kamer met een dakkapel voorzien van een draai-kiepraam en vaste ramen en nog een raam aan de tuinzijde.

3e Slaapkamer achterzijde – speelse kamer met ook een dakkapel, hier kunnen 2 draai-kiepramen open en er is een vast raam.

4e Slaapkamer voorzijde – knusse kamer met een Velux-raam met verduisteringsgordijn en plissé hor, een raam aan de straatzijde en bergruimte achter het knieschot.

Wasruimte

Aan de voorzijde van de woning is een aparte wasruimte met de cv-installatie en het centrale afzuigstelsel.

Tuin

In deze tuin ben je omringd en beschermt door groen in een oase van rust.

Als je het hekje bij de carport doorloopt word je verwelkomt door fruitbomen, mooie struiken, een grasveld en meerdere terrasjes.

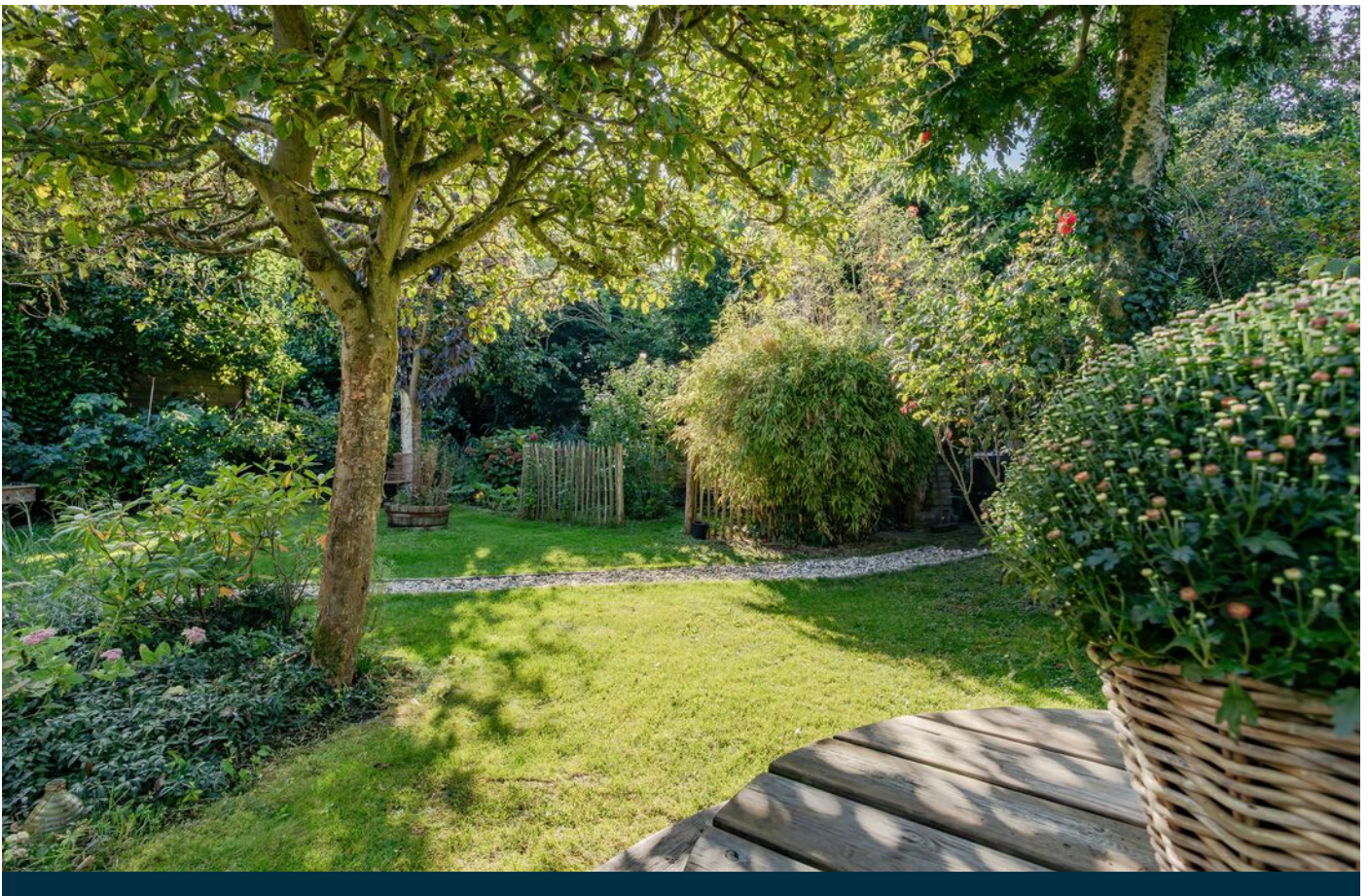
De tuin grenst met een natuurlijke schoeiing aan een sloot. Dit is echt een tuin waar je kan relaxen, genieten van de zon en alles wat de natuur je geeft.

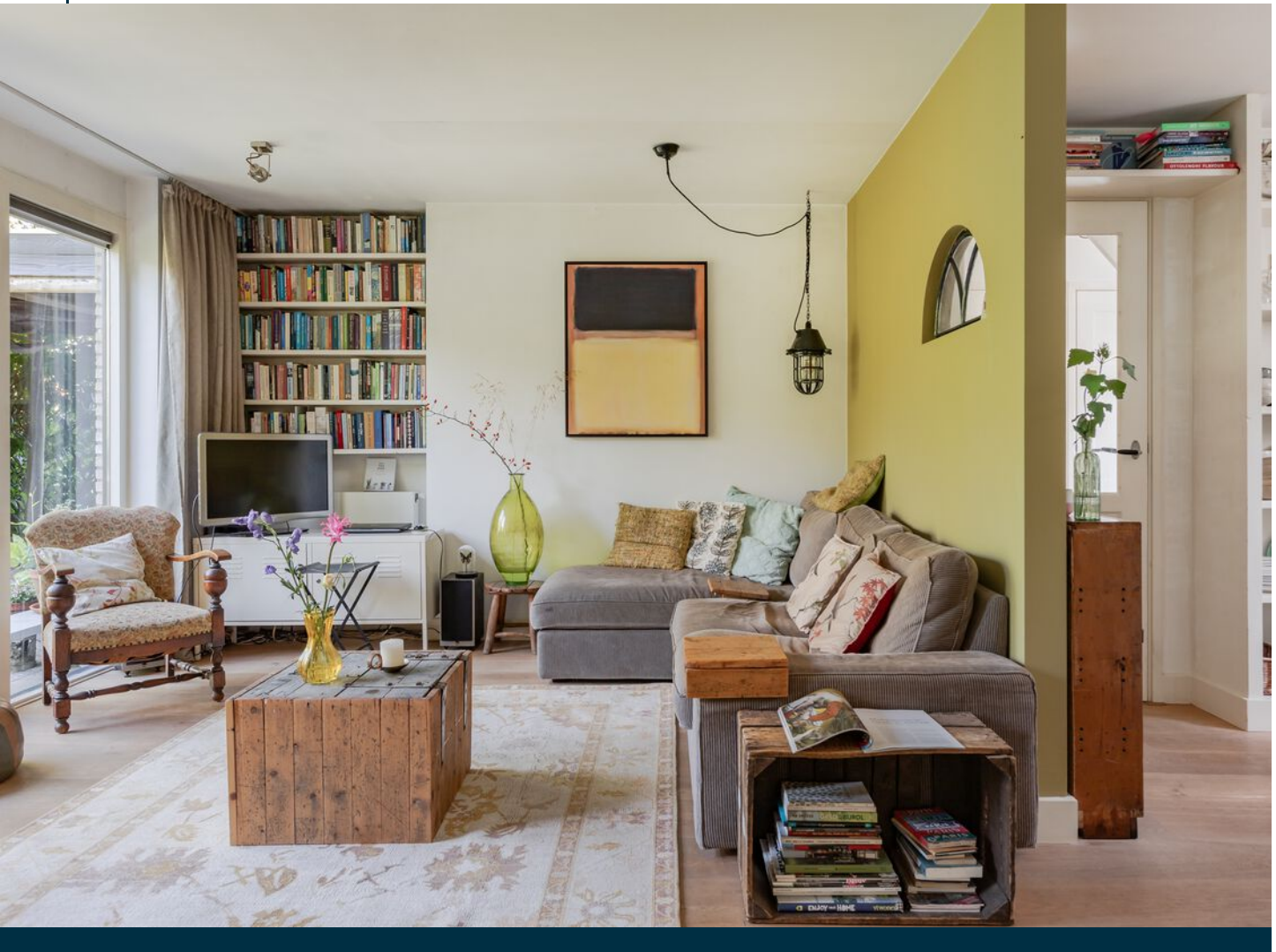
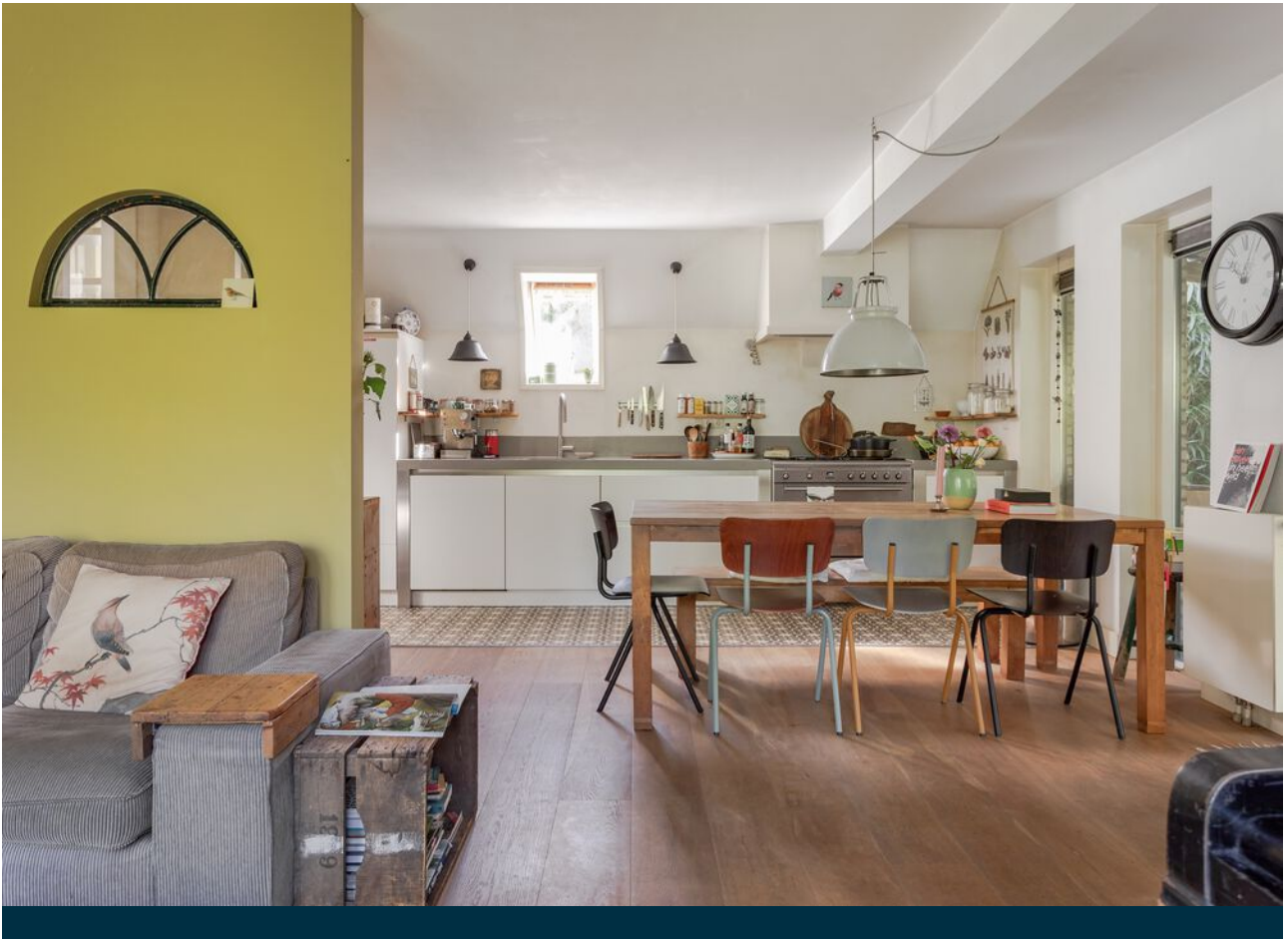
Een veranda bij de openslaande keukendeuren staat garant voor heerlijk nagenieten van de zwoele zomeravonden of gewoon lekker buiten zitten als het regent.

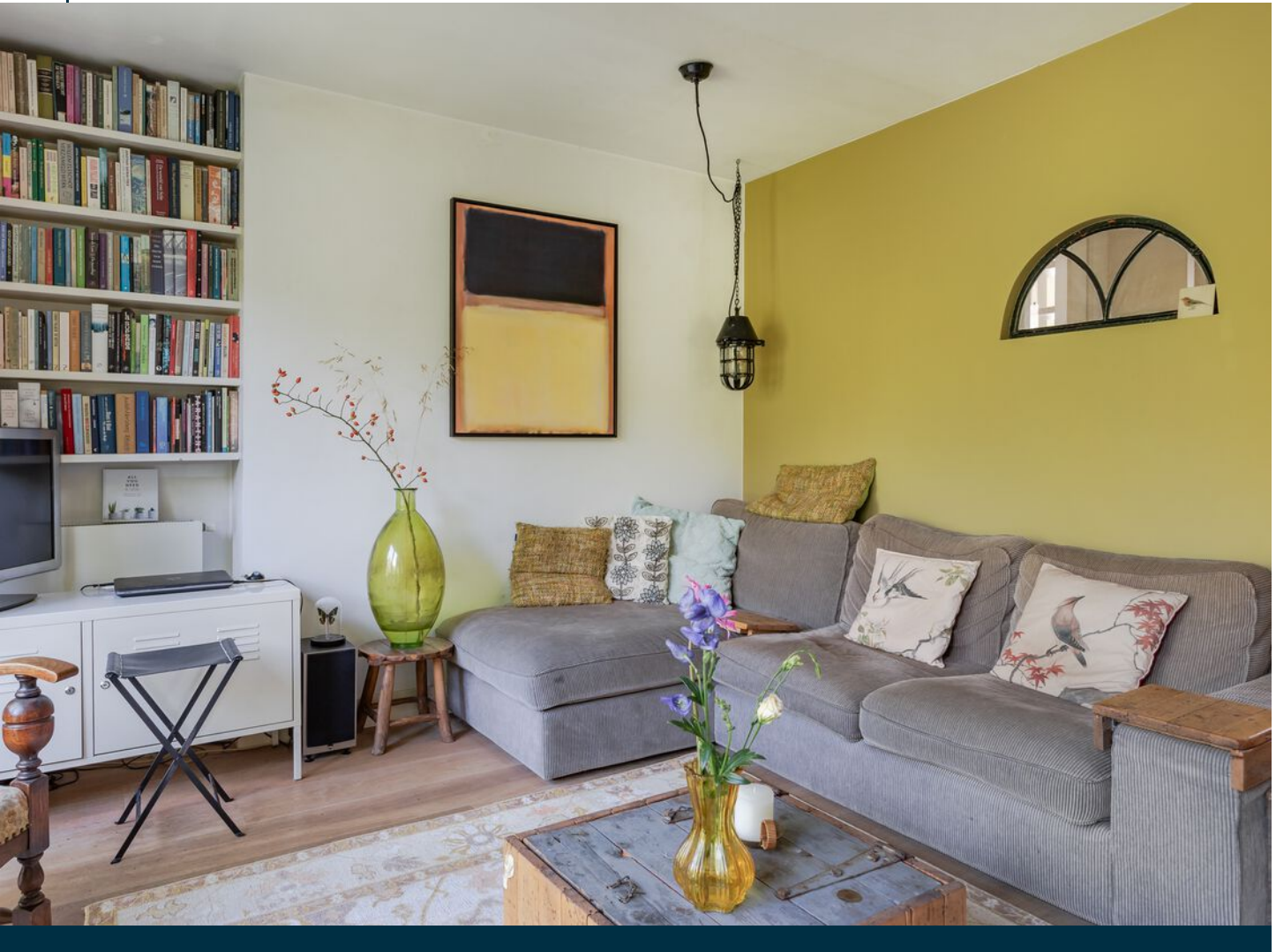
Aan de voorzijde van de woning staat een houten berging met een pannendak voor de fietsen, er zit verlichting en een raampje kan open.

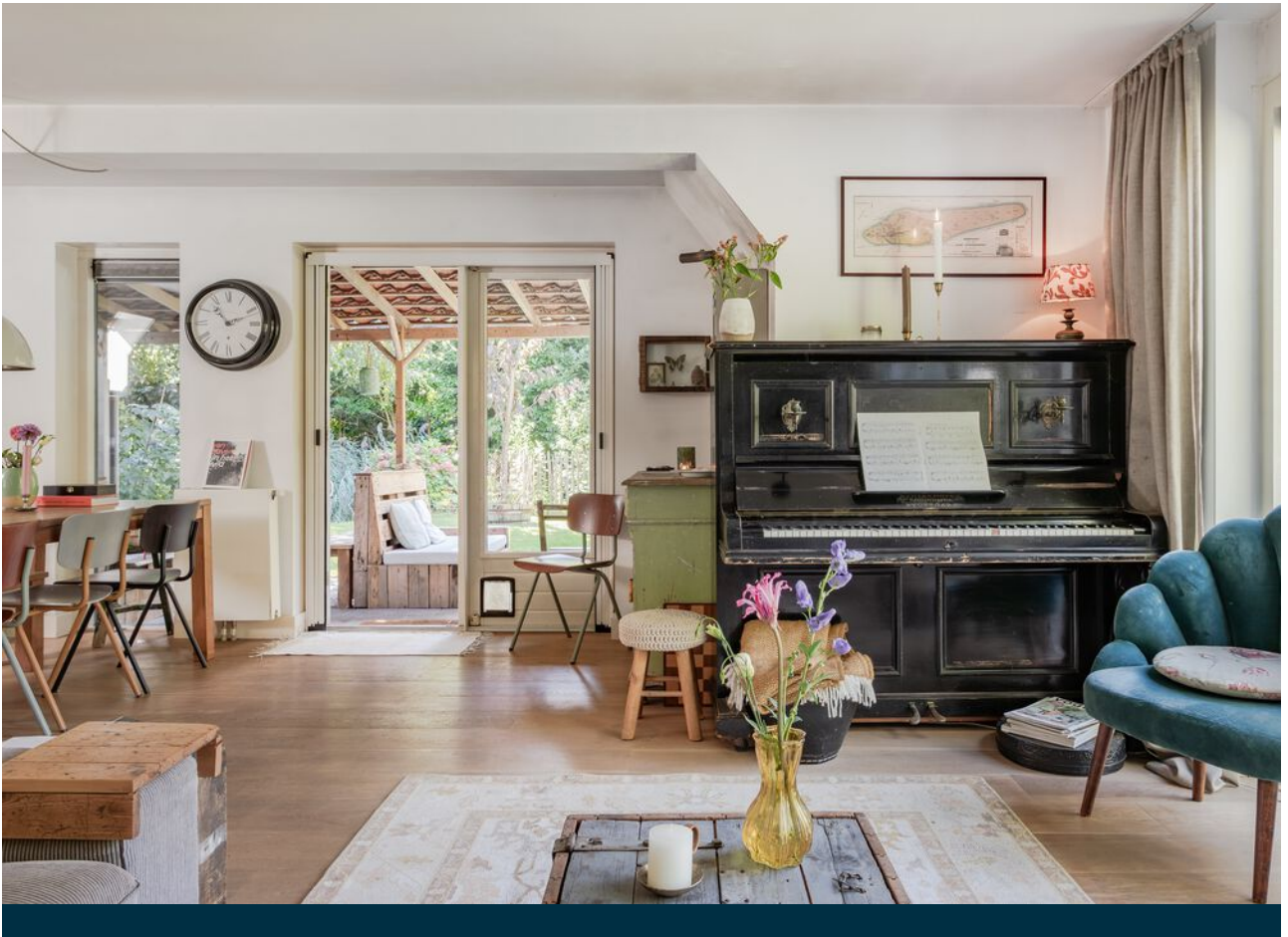
Bijzonderheden:

- In 2011 is de woning met vergunning uitgebreid
- Carport is met vergunning neergezet
- Permanent wonen toegestaan
- VVE-bijdrage Witte Hoeve € 1.092,11 per jaar, inclusief afvalstoffenheffing
- Je bent gezamenlijk eigenaar van de infrastructuur
- Glasvezel is aangelegd op het park
- Keraliet gevelbekleding en trespa boeidelen
- Schilderwerk buitenom in 2020 door een schilder uitgevoerd
- Spouwmuuren
- Hardhouten kozijnen en dubbel glas
- Onderhoudsvriendelijke woning



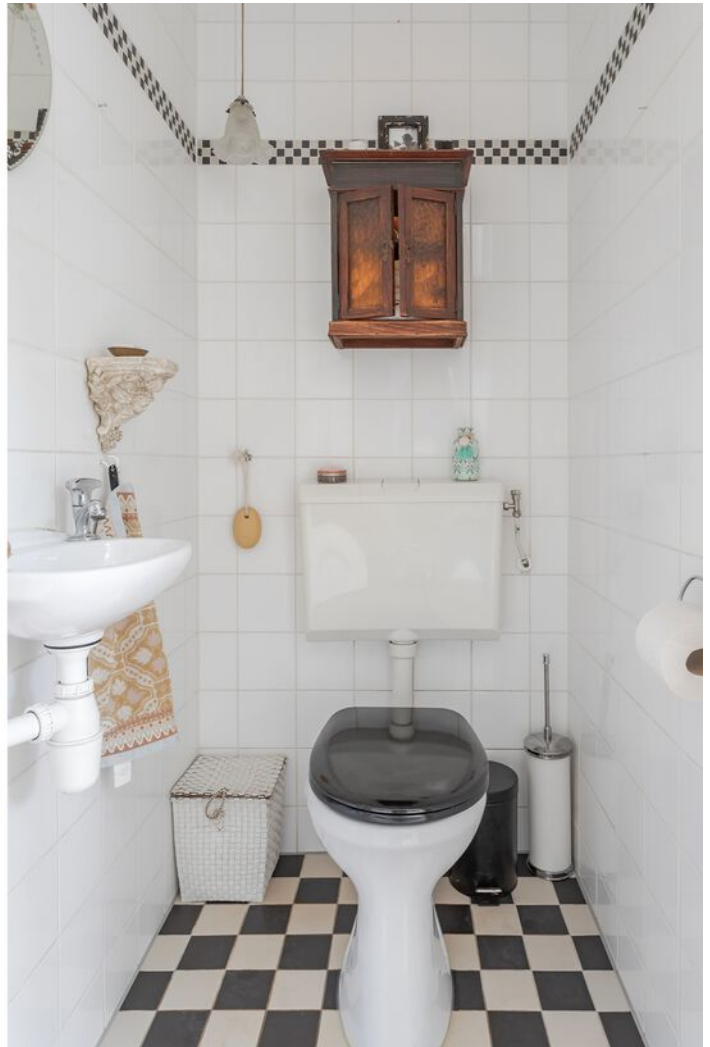


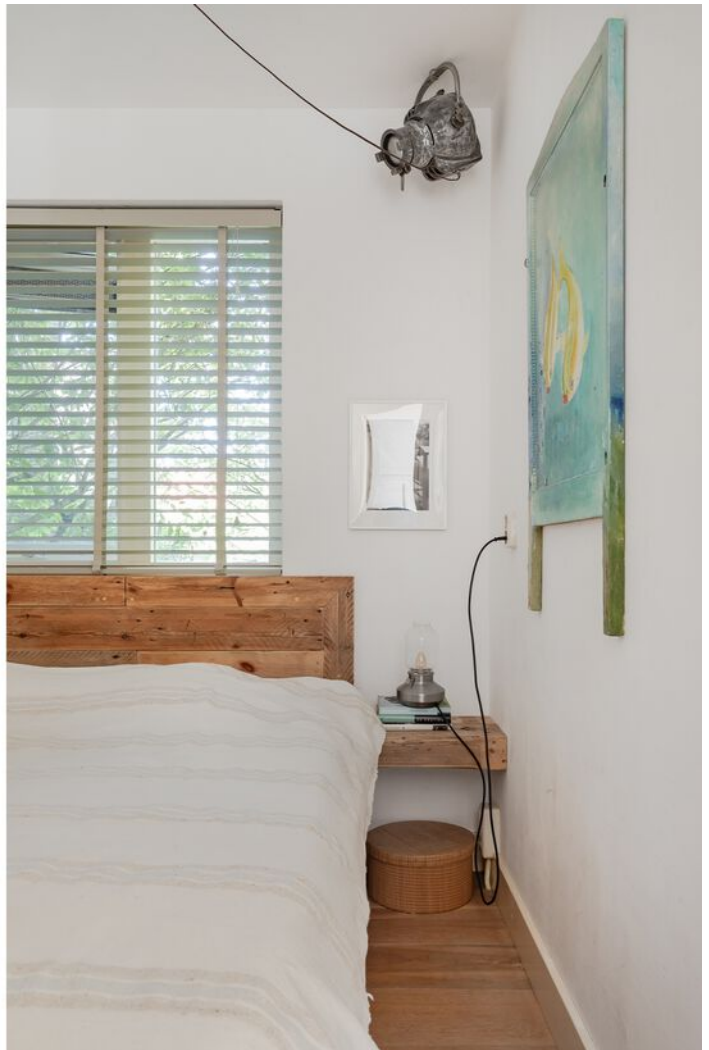






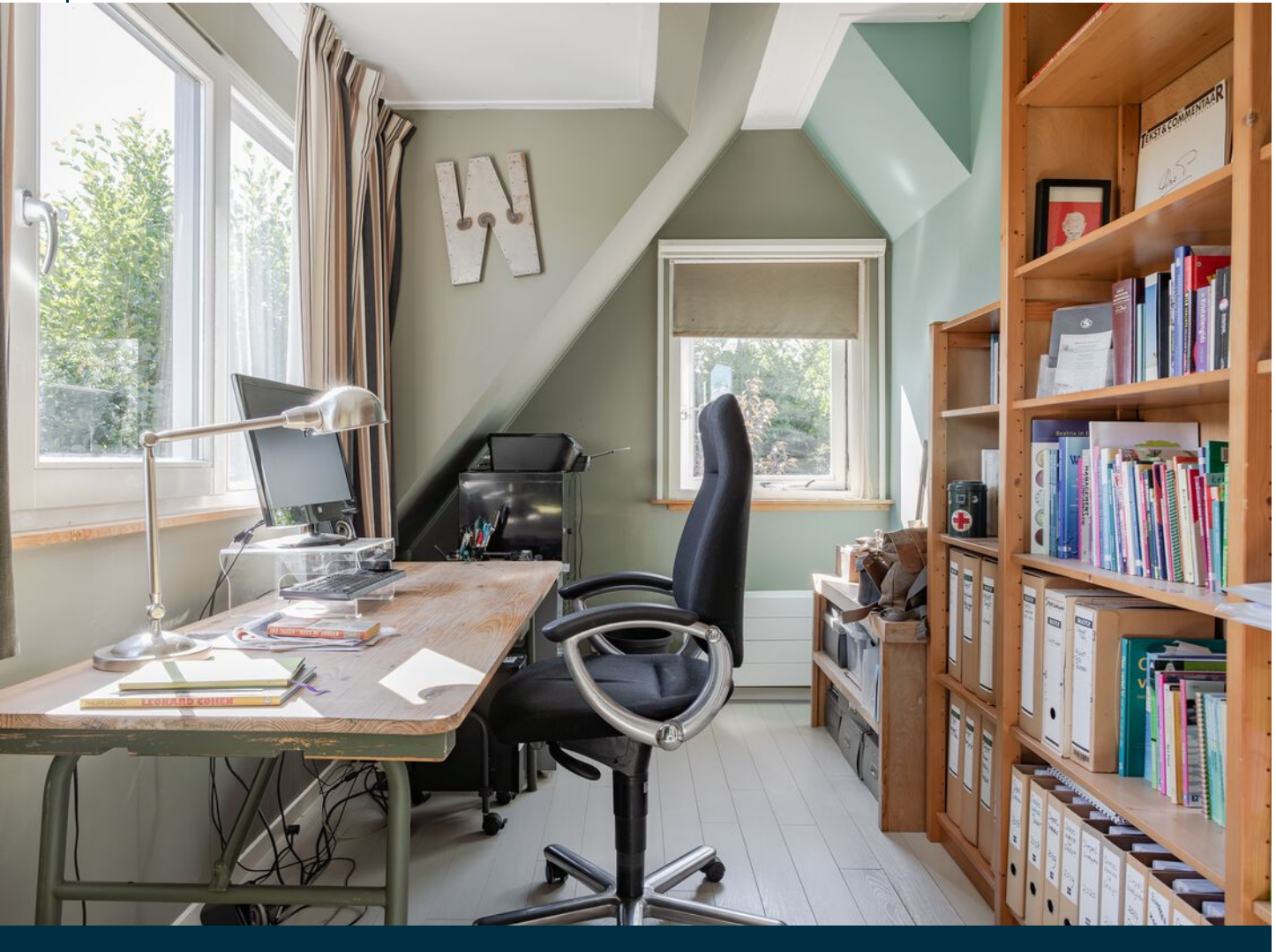
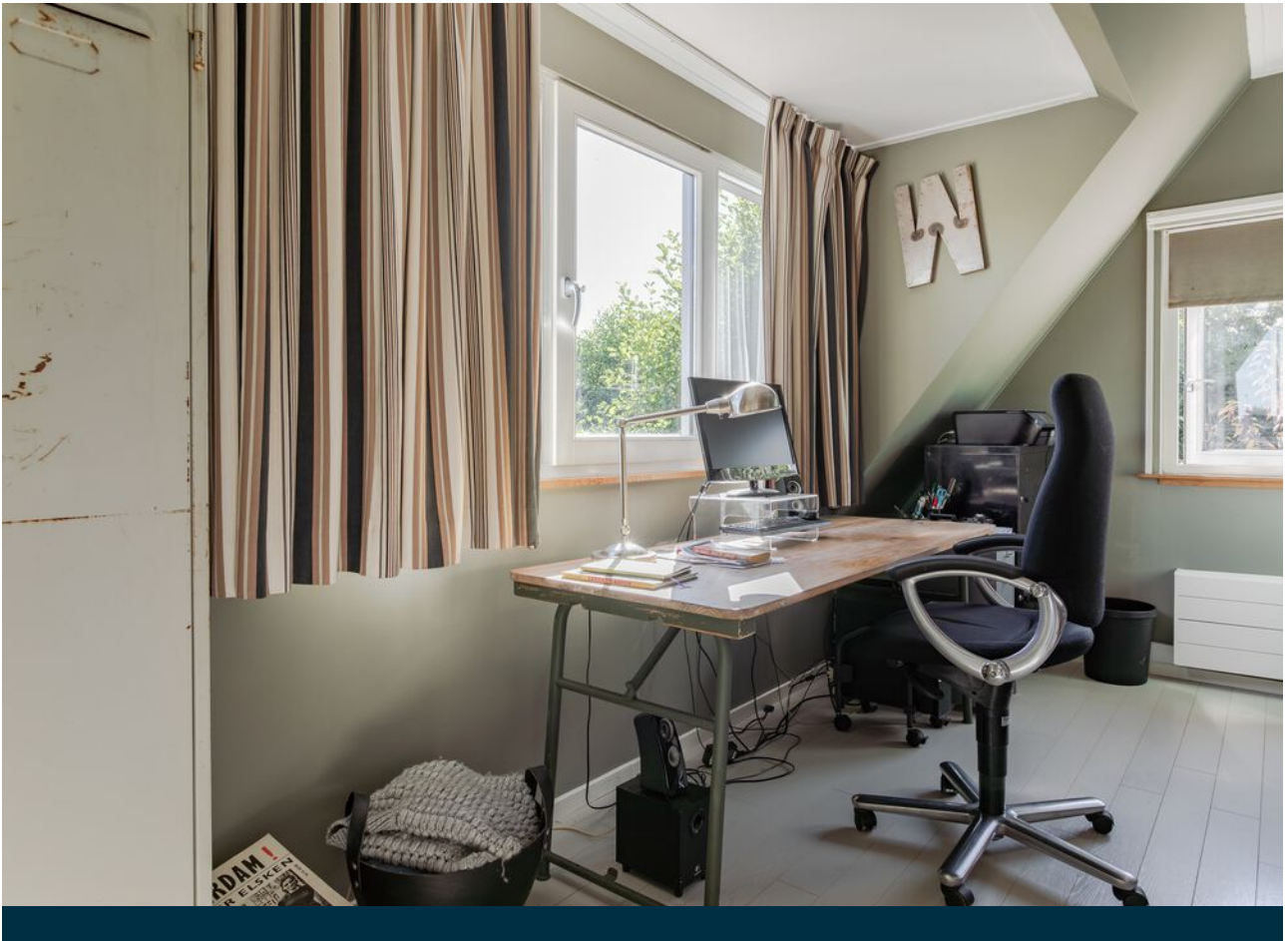






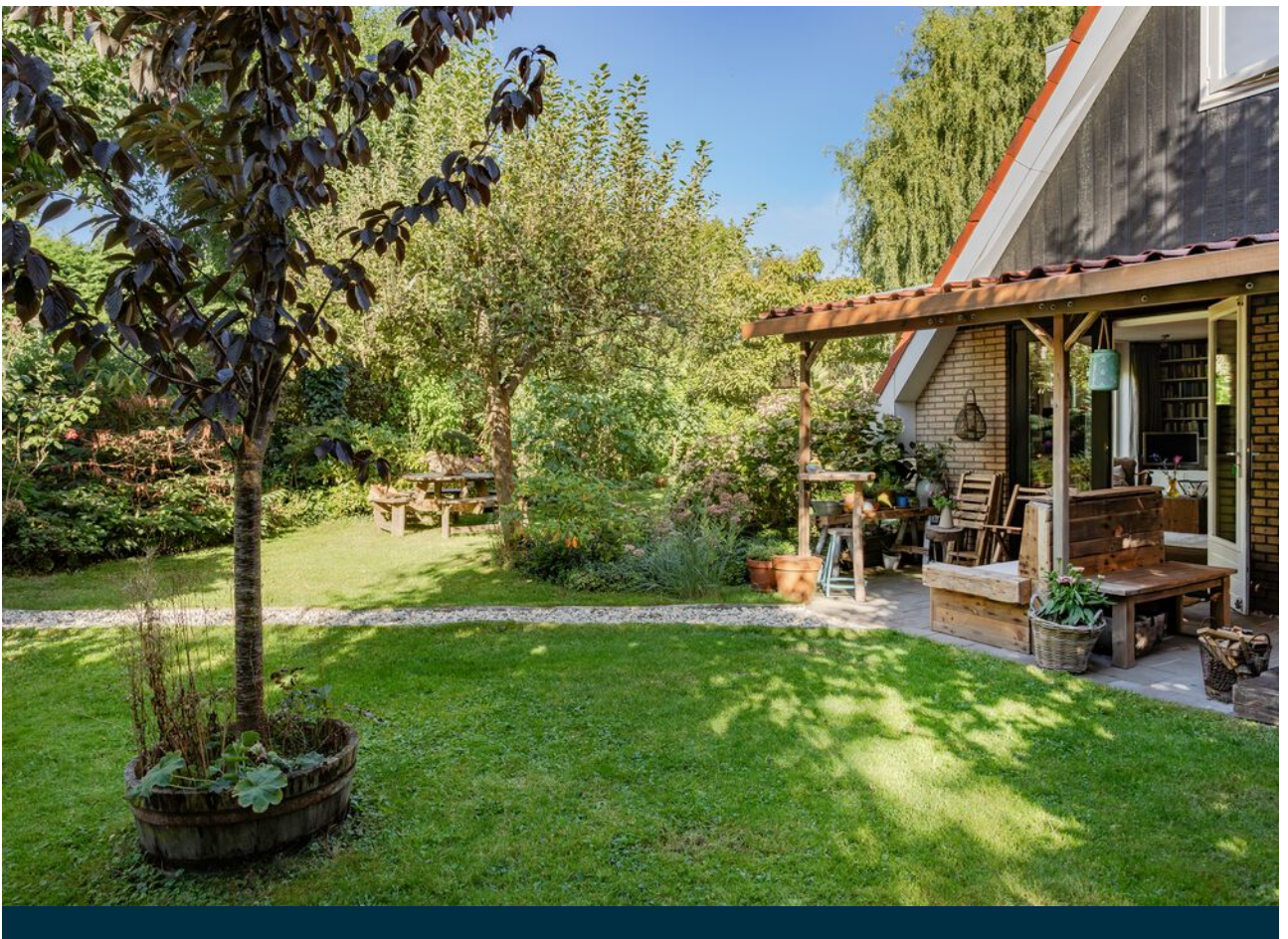


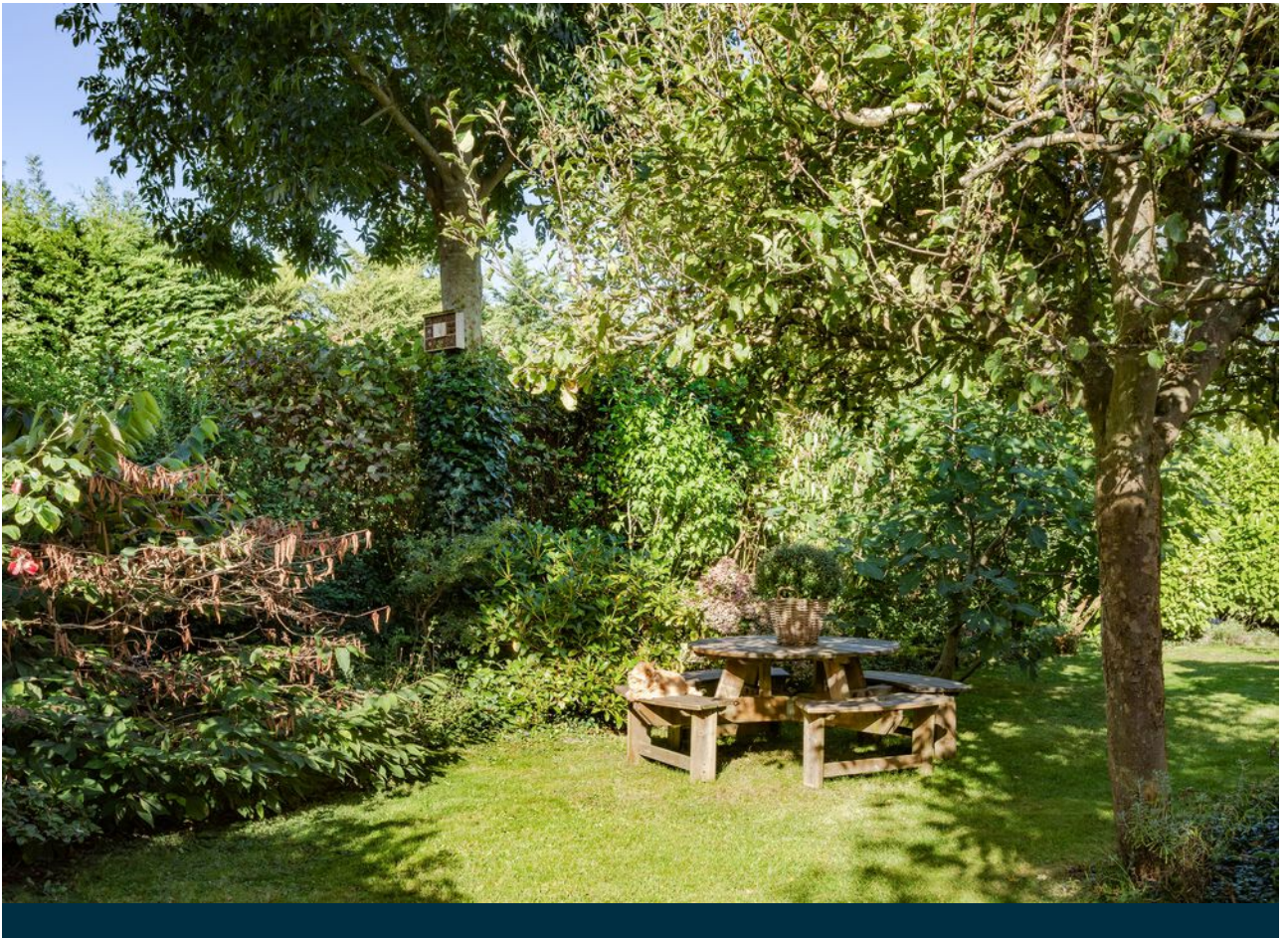


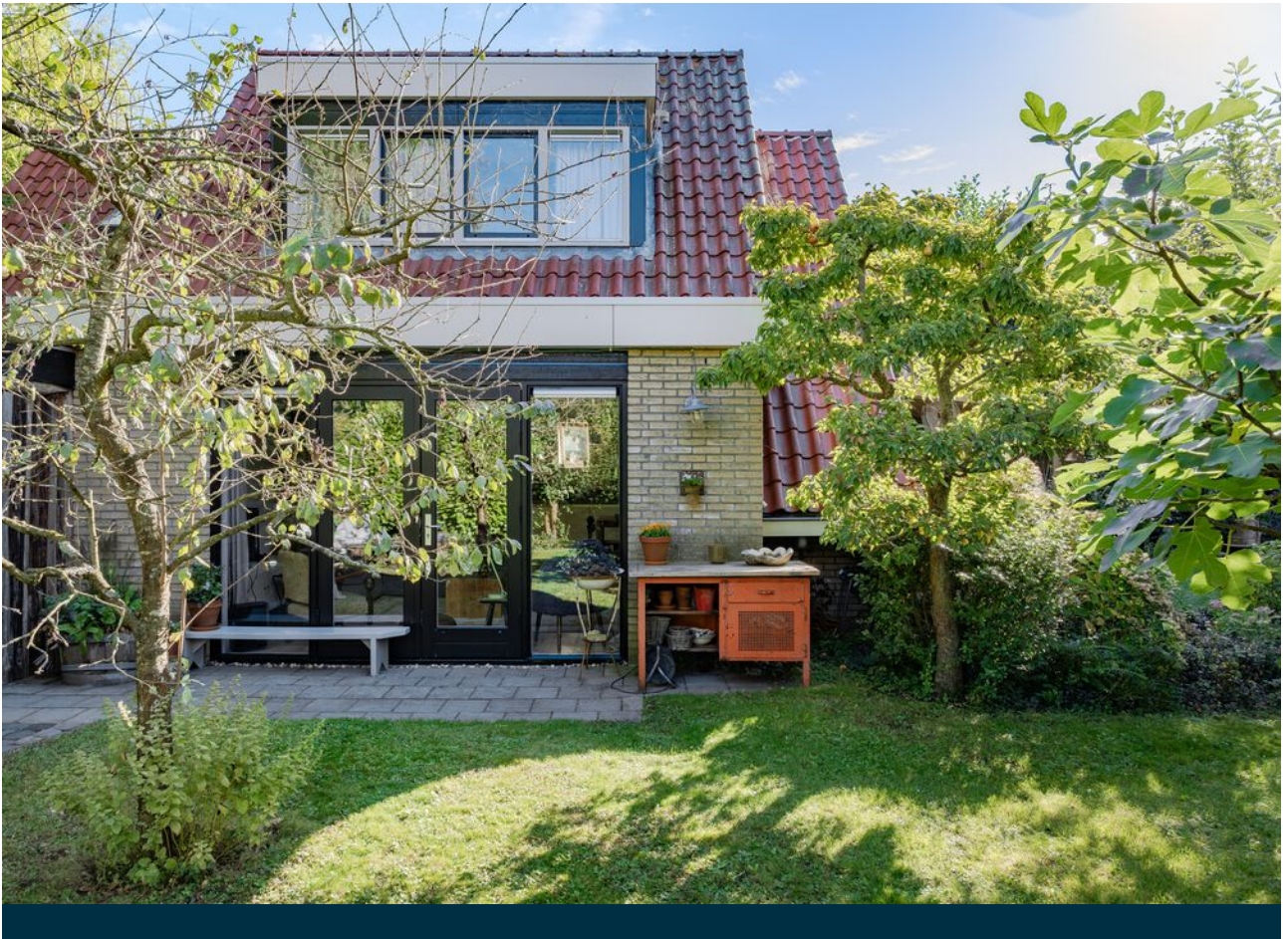


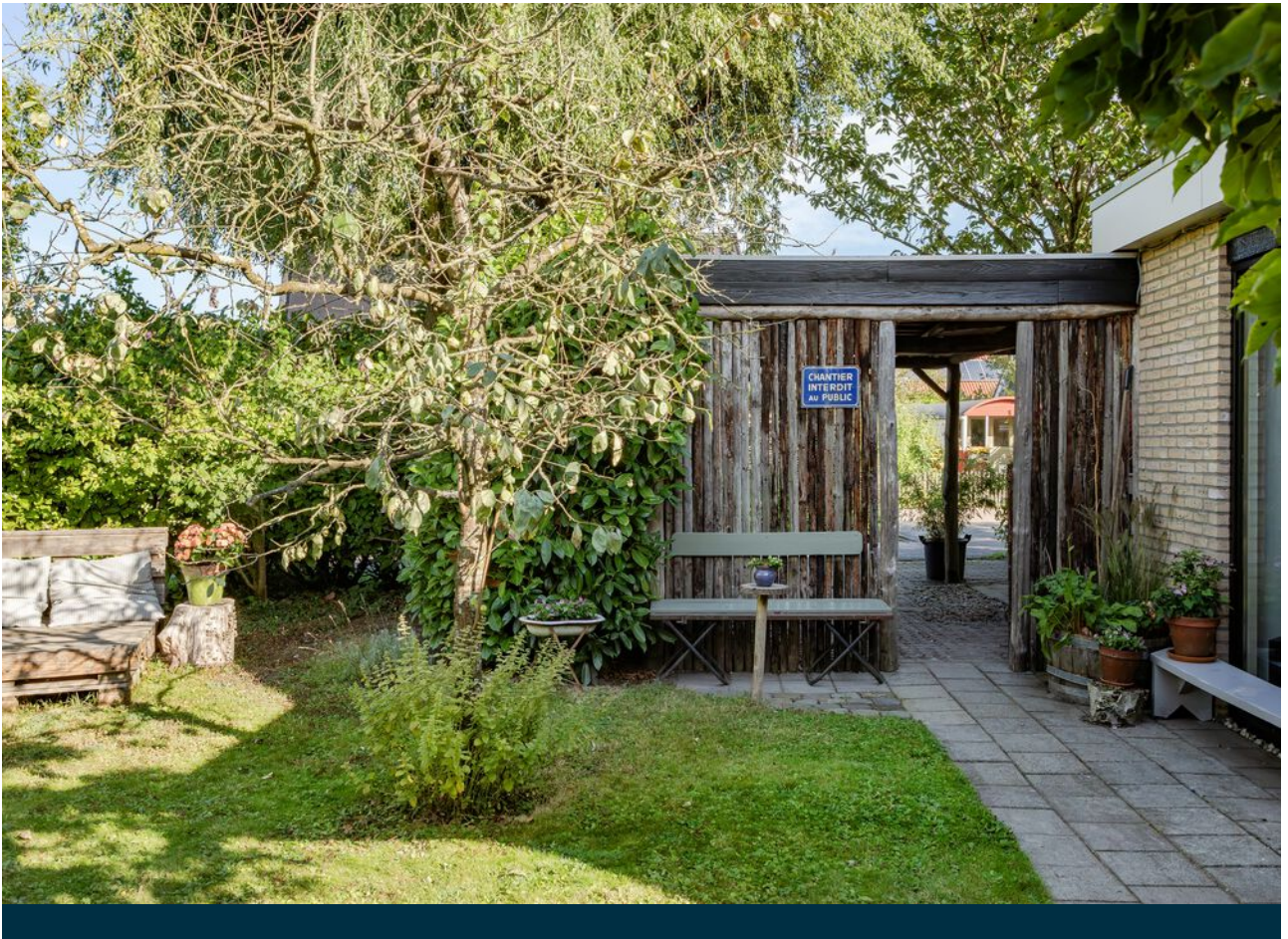


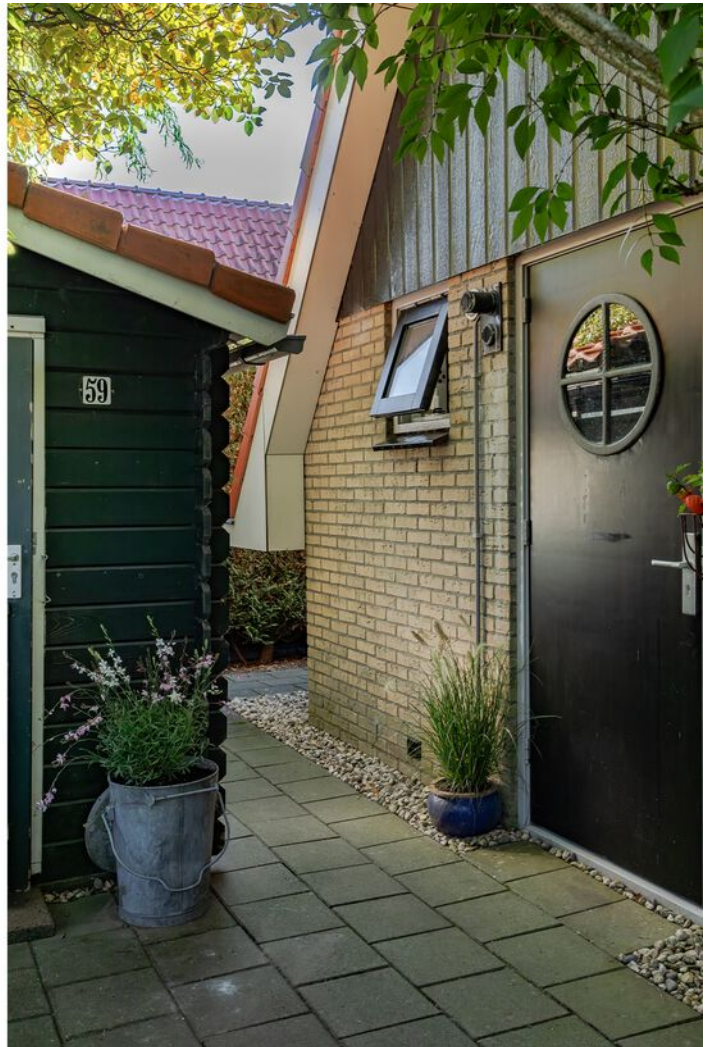








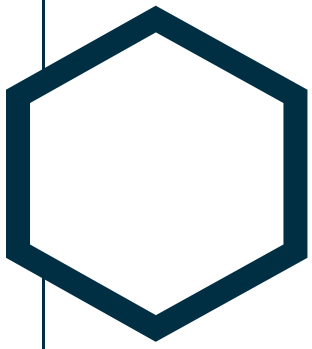




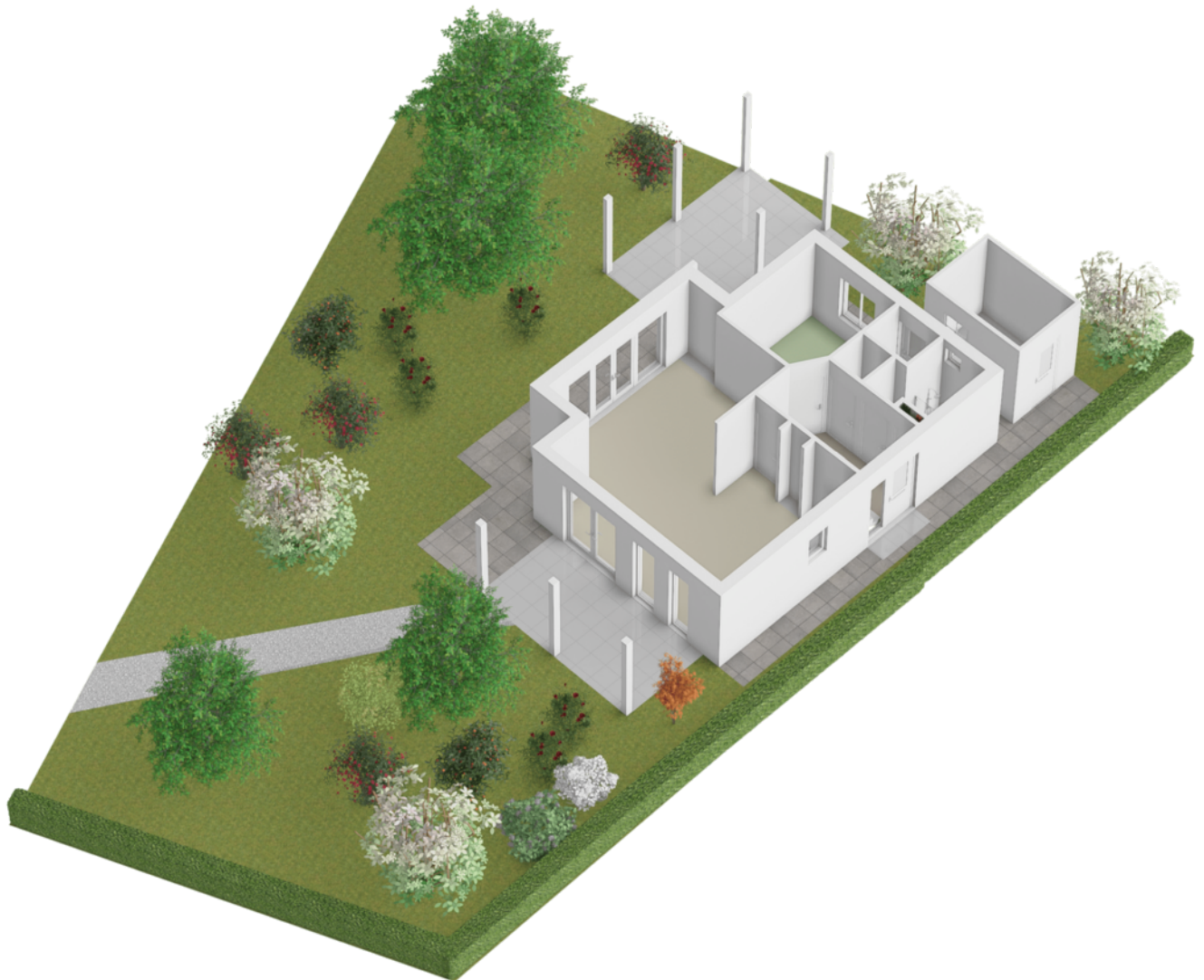


Begane grond met tuin





Begane grond met tuin 3D



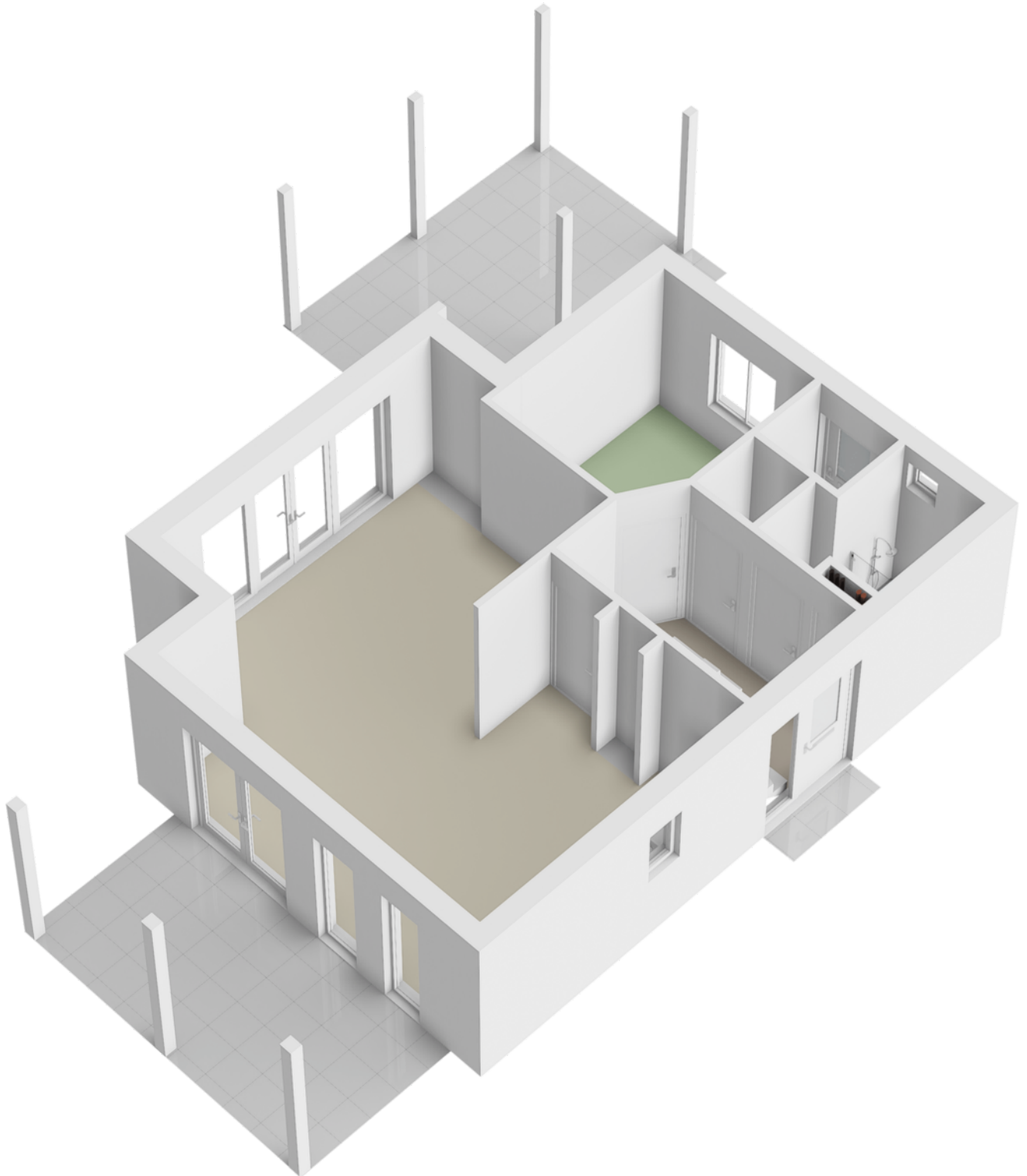


Begane grond





Begane grond 3D



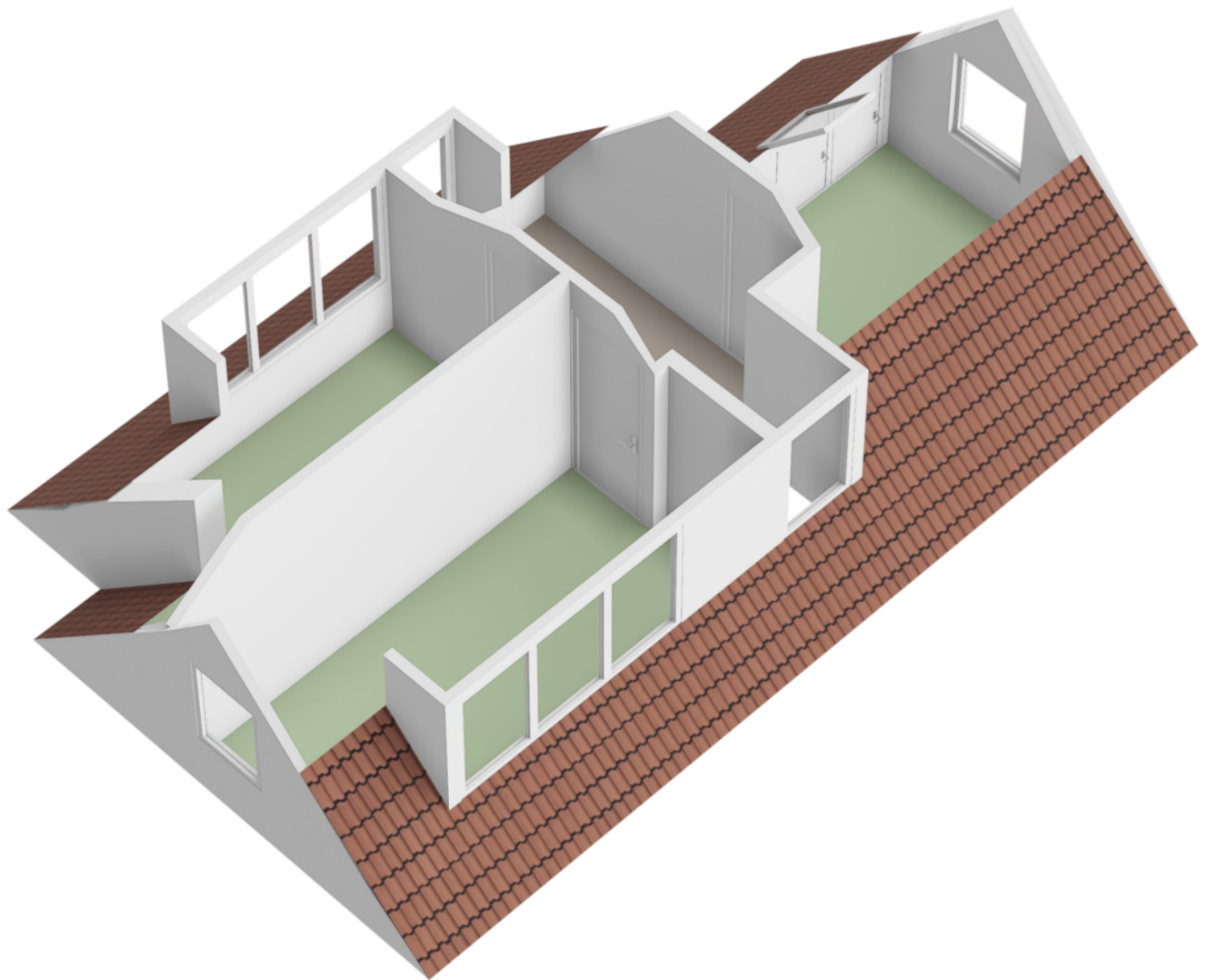


1e verdieping





1e verdieping 3D

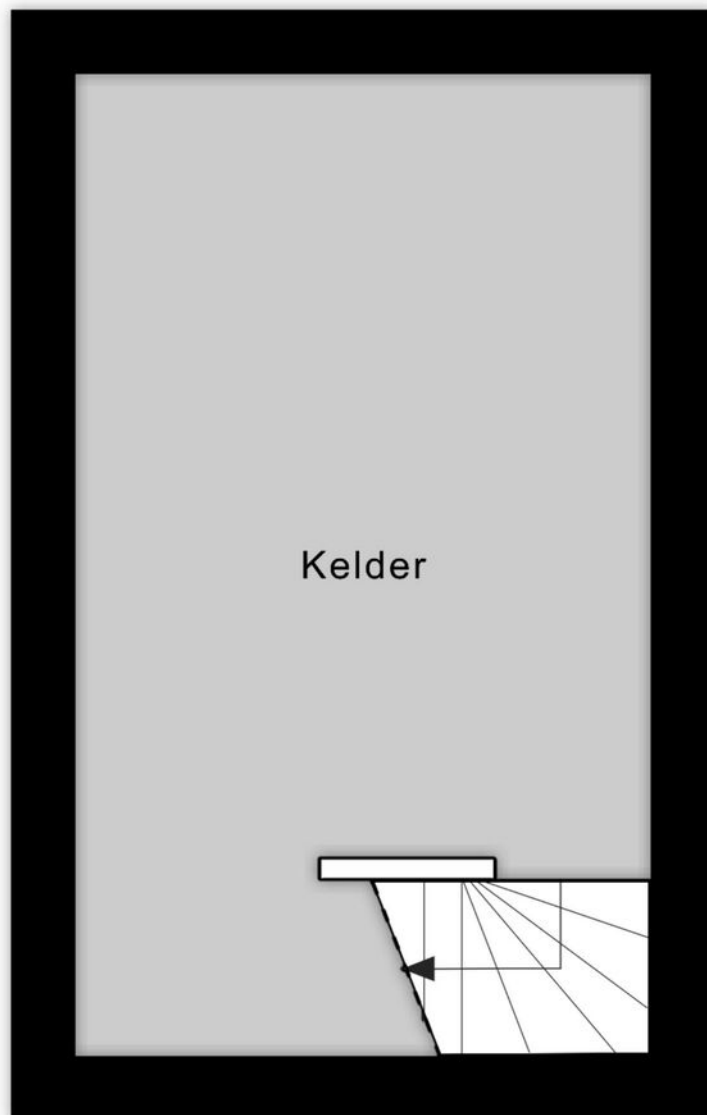




Kelder

2.67 m

4.56 m





Berging

2.01 m

2.91 m



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



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 T	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 686	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 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	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2000
Inhoud	382 m ³
Gebruiksoppervlakte	89 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	33 m ²
Perceeloppervlakte	430 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 686
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	13 meter (vanaf de woning tot aan de sloot) x 16 meter taps toelopen naar 10 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2006
Combiketel	Ja
Elektra	5 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 729173793, geldig tot 4 september 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