



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*



Bieden vanaf  
€ 439.000,- k.k.

Van Beijerenstraat 77  
Hoorn

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





## Beschrijving

Trendy en instapklare eengezinswoning met luxe keuken, dito badkamer, uitgebouwde living met openslaande deuren naar de zonnig gelegen tuin en een pelletkachel.

De woning telt 3 ruime slaapkamers en er zijn kunststof kozijnen met HR++ ramen geplaatst wat heeft geresulteerd in een A label.

De locatie is TOP!

U zit op een steenworp afstand van het Julianapark met het Markermeer maar ook de binnenstad, scholen, sportfaciliteiten, supermarkt, het station en het gezellige havengebied zijn op loop- en fietsafstand.

Als dit uw interesse heeft geprikkeld zien we u graag bij een bezichtiging!

**Entree**

Parkeren kan voor de deur en via de onderhoudsvriendelijke voortuin geeft een kunststof voordeur toegang tot de hal. Daar ligt een moderne tegelvloer die is doorgelegd in het toilet. Er zijn overal paneeldeuren geplaatst, de wanden zijn gestuukt en er is een lambrisering tegen de wand geplaatst. De toiletruimte heeft licht betegelde wanden, een wandcloset, fonteintje en mechanische afzuiging.

## Living

In 2010 is de tuingerichte living uitgebouwd met openslaande deuren en zijramen in een hardhouten kozijn naar de zonnig gelegen tuin. De gezellige en riante living voorziet in een pelletkachel, gestuukte wanden, dito plafond met inbouwspots en tegen 1 wand is een sfeervolle hoge lambrisering geplaatst.

## Keuken

In 2020 is er een moderne keuken geplaatst met veel werkblad in composiet uitgevoerd, laden met geïntegreerde besteklade en bovenkastjes met bladverlichting. Zoals u bij een nieuwe keuken mag verwachten is er diverse inbouwapparatuur geplaatst, zoals: een AEG inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiger, vaatwasser, koel/vriescombinatie, een 2e grote koelkast en een combimagnetron. Op de vloer ligt laminaat, de wanden zijn gestuukt en er is direct lichtinval middels de raampartij met kunststof ramen voorzien van HR++ glas.

## Tuin

De gezellige tuin is geheel bestraat en u kunt hier vrijwel de hele dag van de zon genieten. Er is een achterom, een buitenkraan en er staat een grote chaletberging met overkapping, openslaande deuren, verlichting en stopcontacten. Echt een fijne wegzetruimte.

## 1e Verdieping

De afgesloten trapopgang vanuit de living met een hoge paneel deur voorzien van melkglas geeft toegang tot de

slaapverdieping. Op de trap ligt vloerbedekking en de wanden zijn gestuukt. Er is een houten verdiepingsvloer waar een laminaatvloer ligt die vanaf de overloop is doorgelegd in de slaapkamers.

Op de royale overloop is een dakkapel geplaatst met HR++ glas in de kunststof kozijnen met een draai/kiepraam. De wasmachine- en drogeropstelling treft u hier en er is nog een behoorlijke werk- en wegzetruimte. De deuren zijn vervangen voor moderne deuren.

1e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken en gespoten wanden en een speelse houten wand. Ook hier HR++ glas in een kunststof kozijn met draai/kiepraam en top/down plissé gordijnen. Er is een open vaste kast en de kamer wordt door de huidige bewoners als kleedkamer gebruikt.

2e Slaapkamer voorzijde – een royale kamer met recht opgetrokken en gestuukte wanden, afgewisseld met een lambrisering. Ook in deze kamer zijn kunststof kozijnen geplaatst met HR++ glas en een draai/ kiepraam met top/down plissé gordijnen.

## Badkamer

In 2021 heeft de badkamer een metamorfose ondergaan wat heeft geresulteerd in een trendy badkamer. Er zitten grote moderne tegels tegen de wand en ook op de vloer, er is een wastafelmeubel met 2 laden, een douchehoek met glazen deur en zijwand voorzien van een thermostaatkraan, regen- en handdouche. Er is een 2e toilet (sanibroyeur), inbouwspots verlichten de ruimte en er is een kunststof

Velux dakraam met melkglas geplaatst voor direct lichtinval en de natuurlijke ventilatie naast het centraal afzuigstelsel.

## 2e Verdieping met wegzetruimte

Een vaste trap geeft toegang tot een hele ruime zolderkamer waar in 2024 een nieuwe dakkapel is geplaatst, uitgevoerd in kunststof met HR++ glas, 2 draai/kiepramen en een vast raam met ventilatierooster. Aan de tuinzijde zit een kunststof Velux raam met verduisteringsgordijn. Op de houten verdiepingsvloer is een laminaatvloer gelegd en de wanden zijn gestuukt. Er zit bergruimte achter de knieschotten, ook een diepe bergkast en de kast met de cv installatie en heteluchtverwarming die in 2015 is vervangen. Vanaf deze kamer geeft een luik toegang tot de praktische wegzetruimte.

## Bijzonderheden:

- Schilderwerk buitenom 2023 door schilder
- HR++ beglazing in de kunststof kozijnen
- In 2010 is de woning uitgebouwd
- In 2022 zijn er kunststof kozijnen geplaatst met HR++ glas
- In 2024 is de dakkapel vervangen en uitgevoerd in kunststof met HR++ glas
- Houten skeletbouw
- Geen parkeervergunning in de straat
- Steenworp afstand van het Julianapark, Markermeer, de binnenstad met winkels, de haven en gezellige restaurants, supermarkt, scholen en sportfaciliteiten

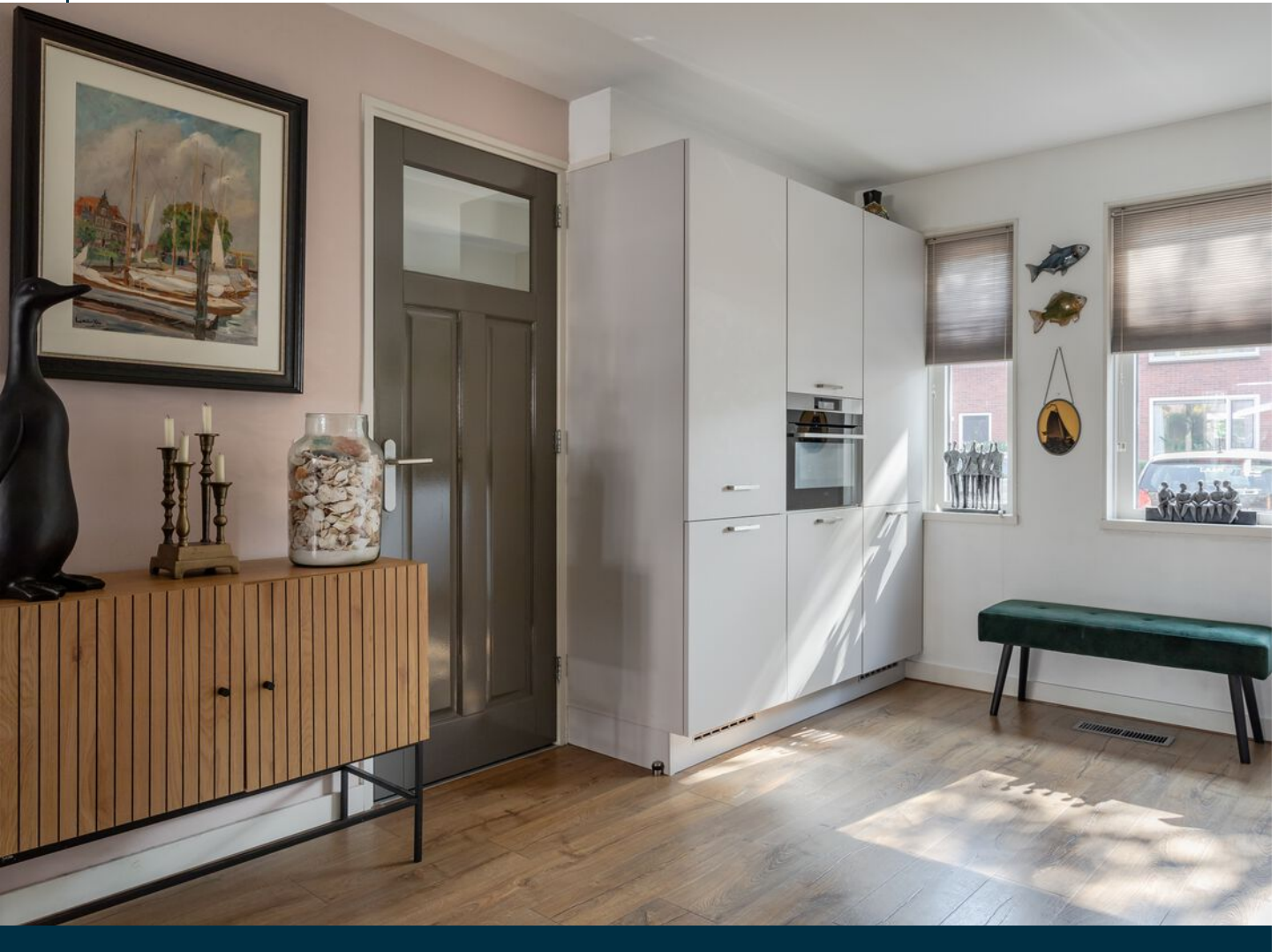














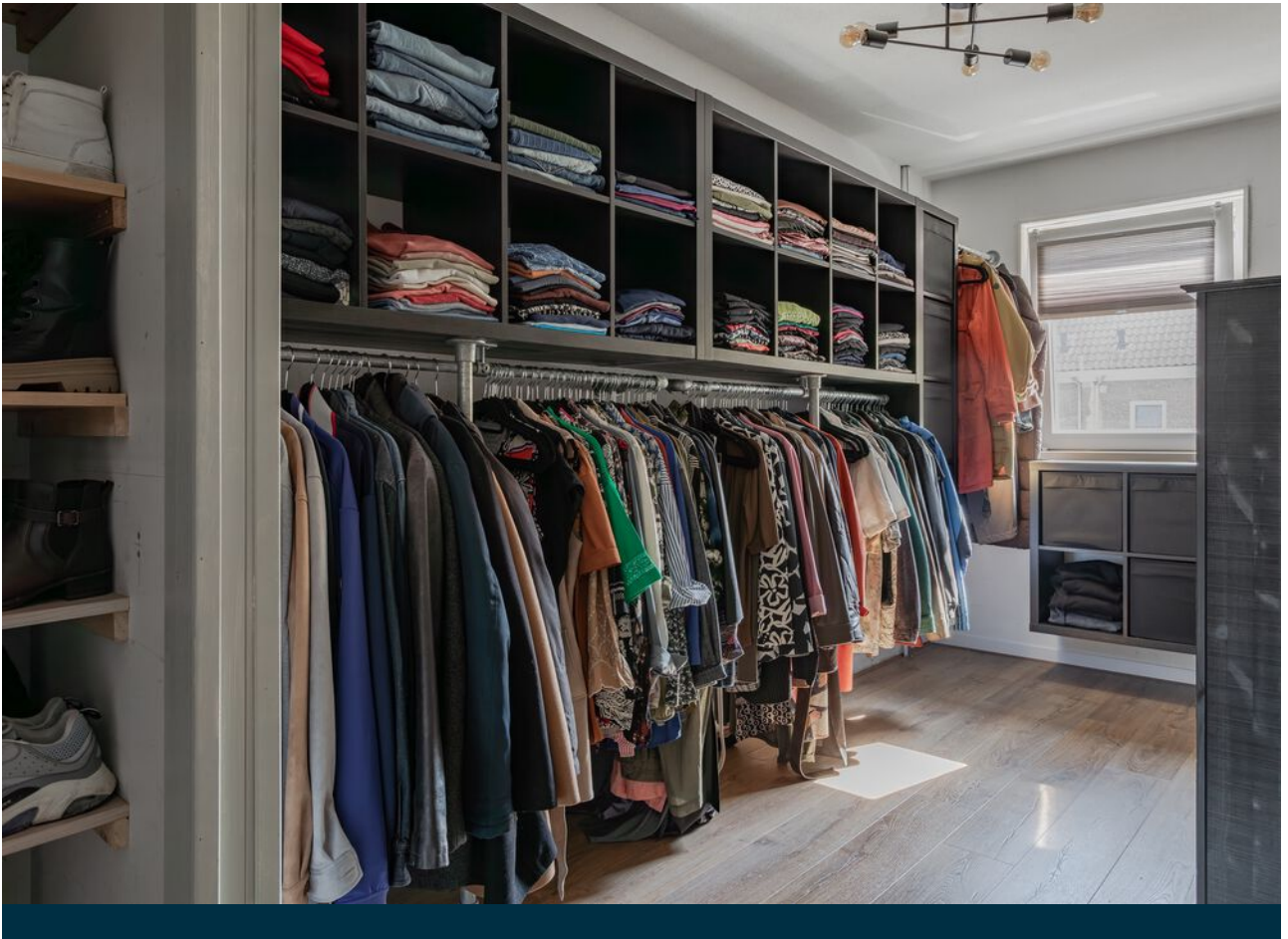




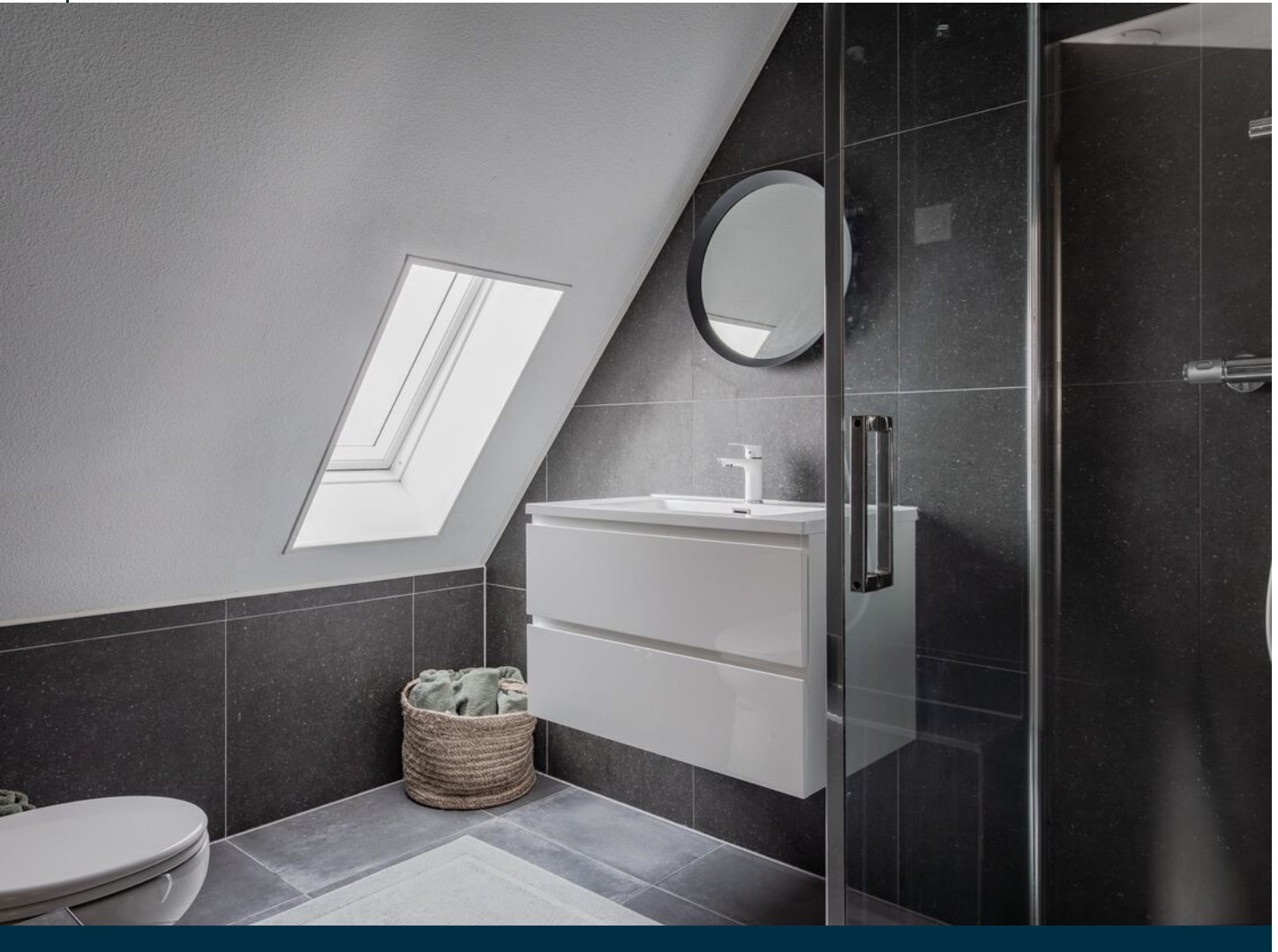




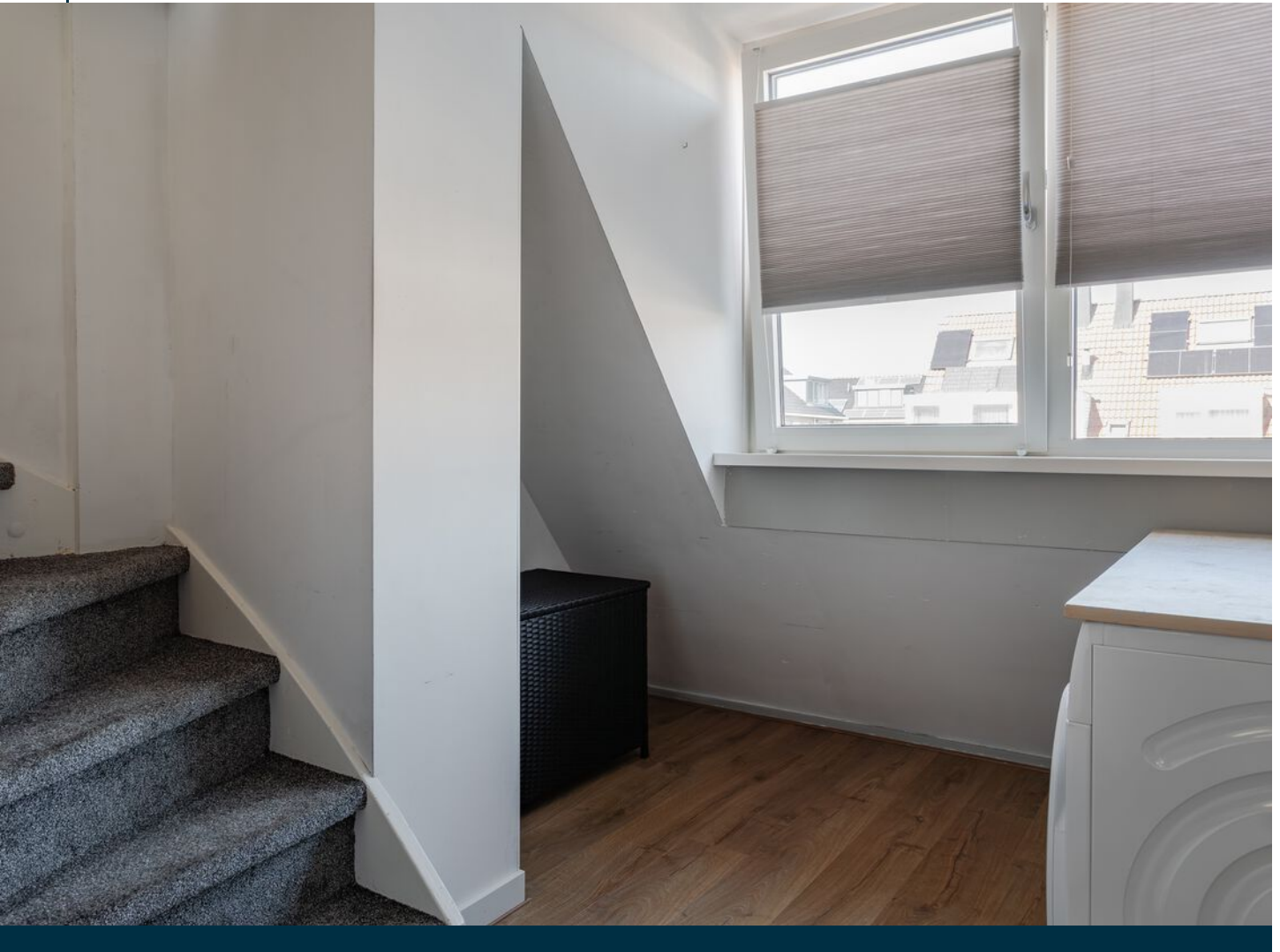
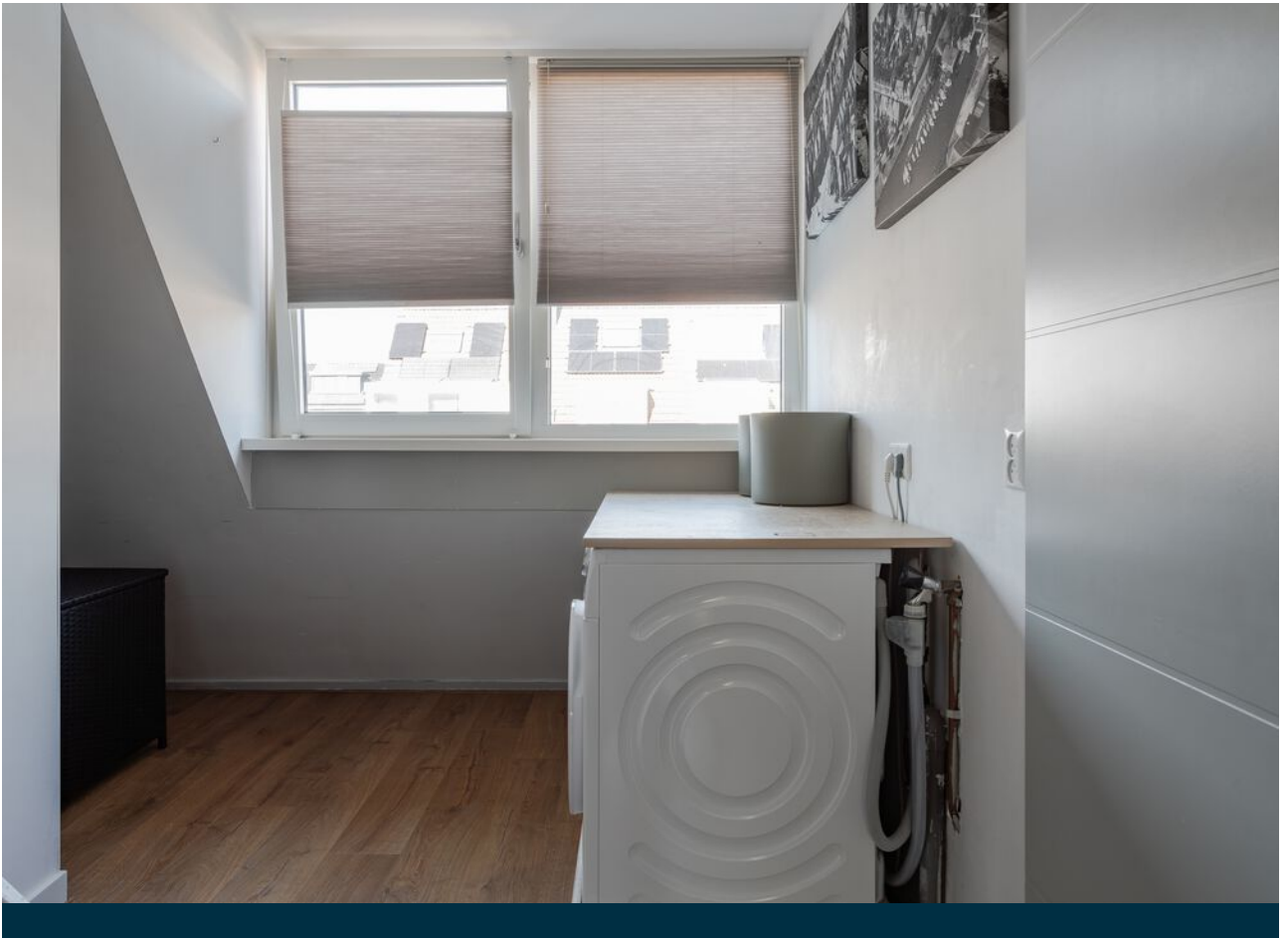


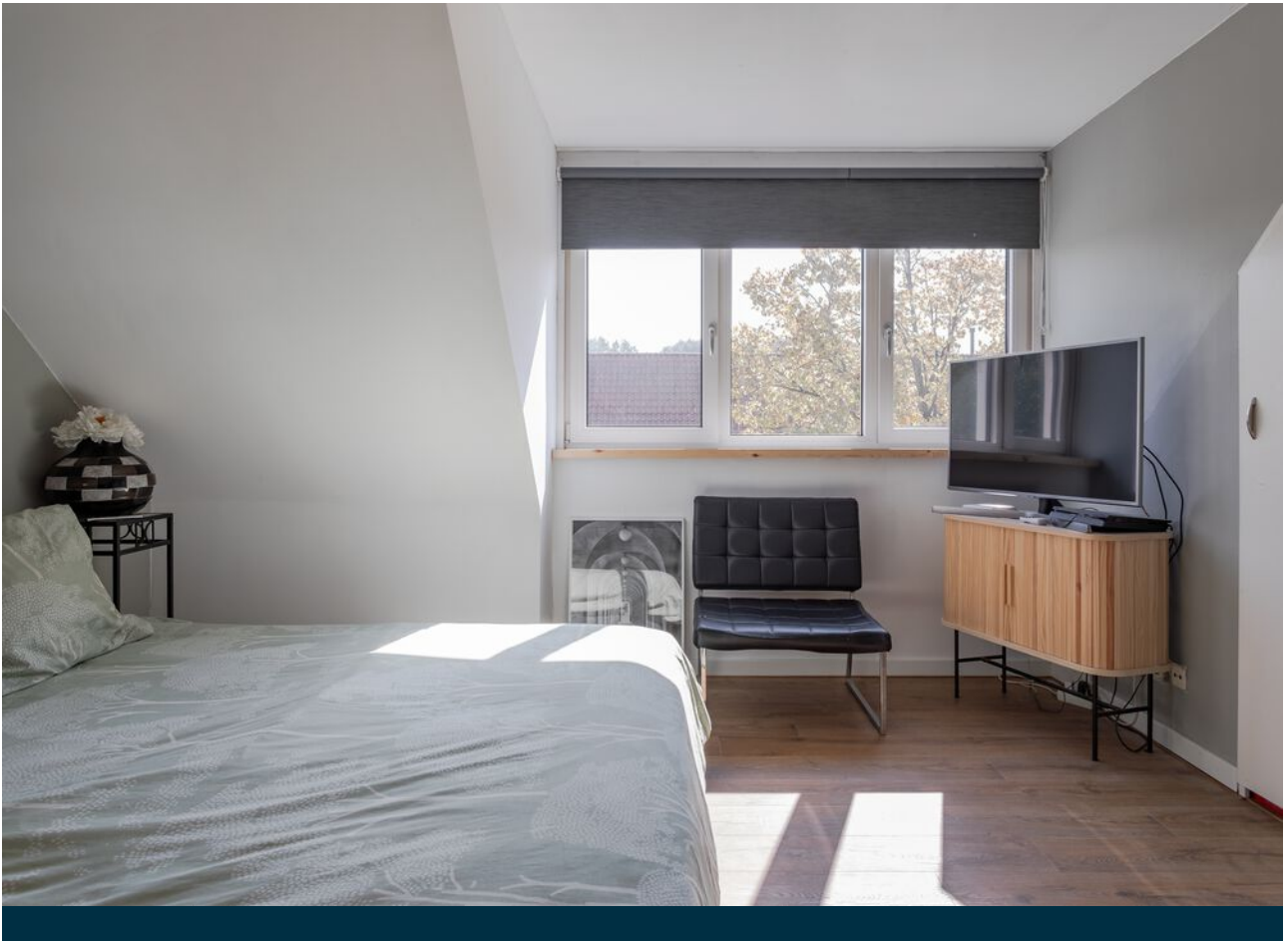
















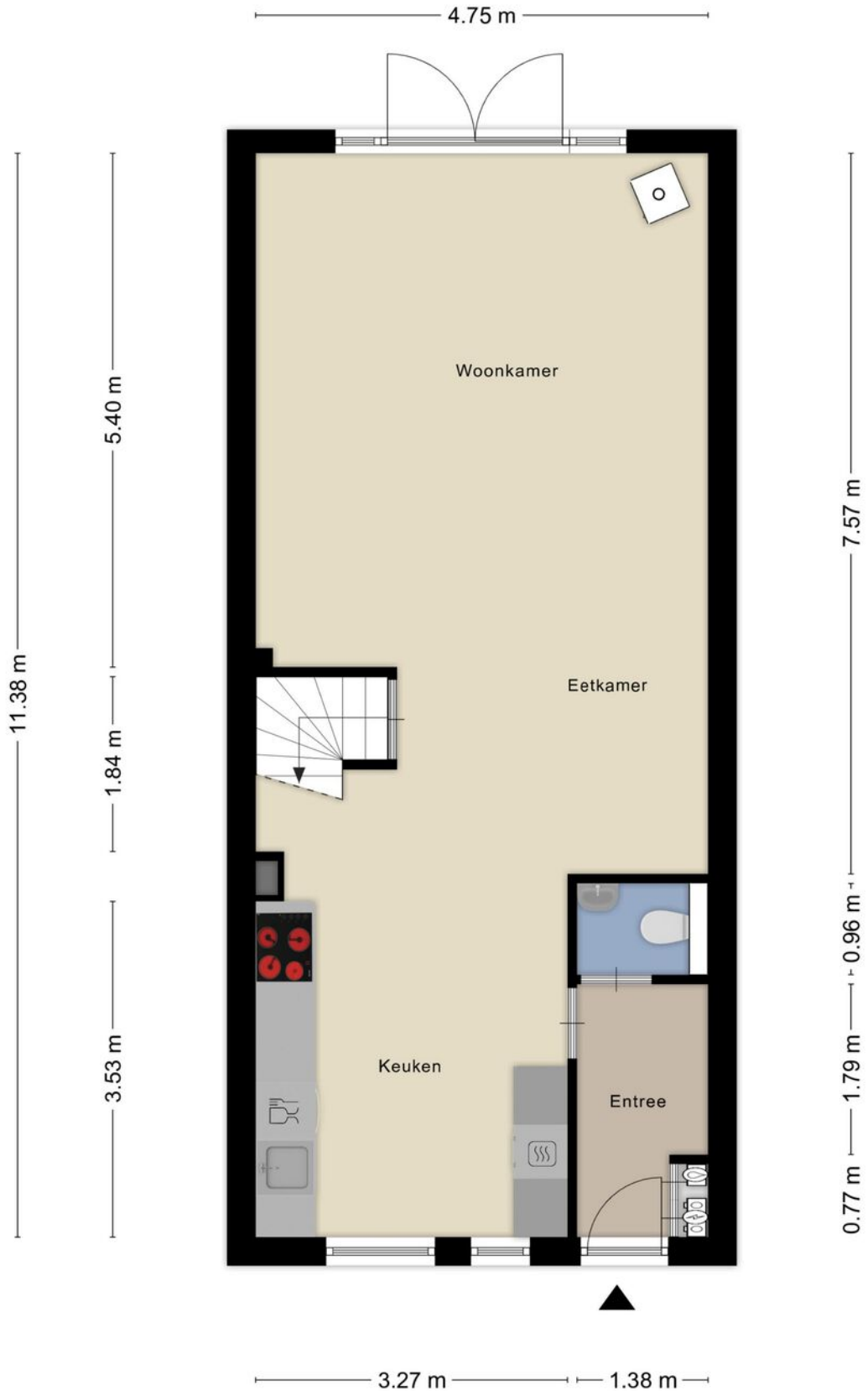








# Begane grond





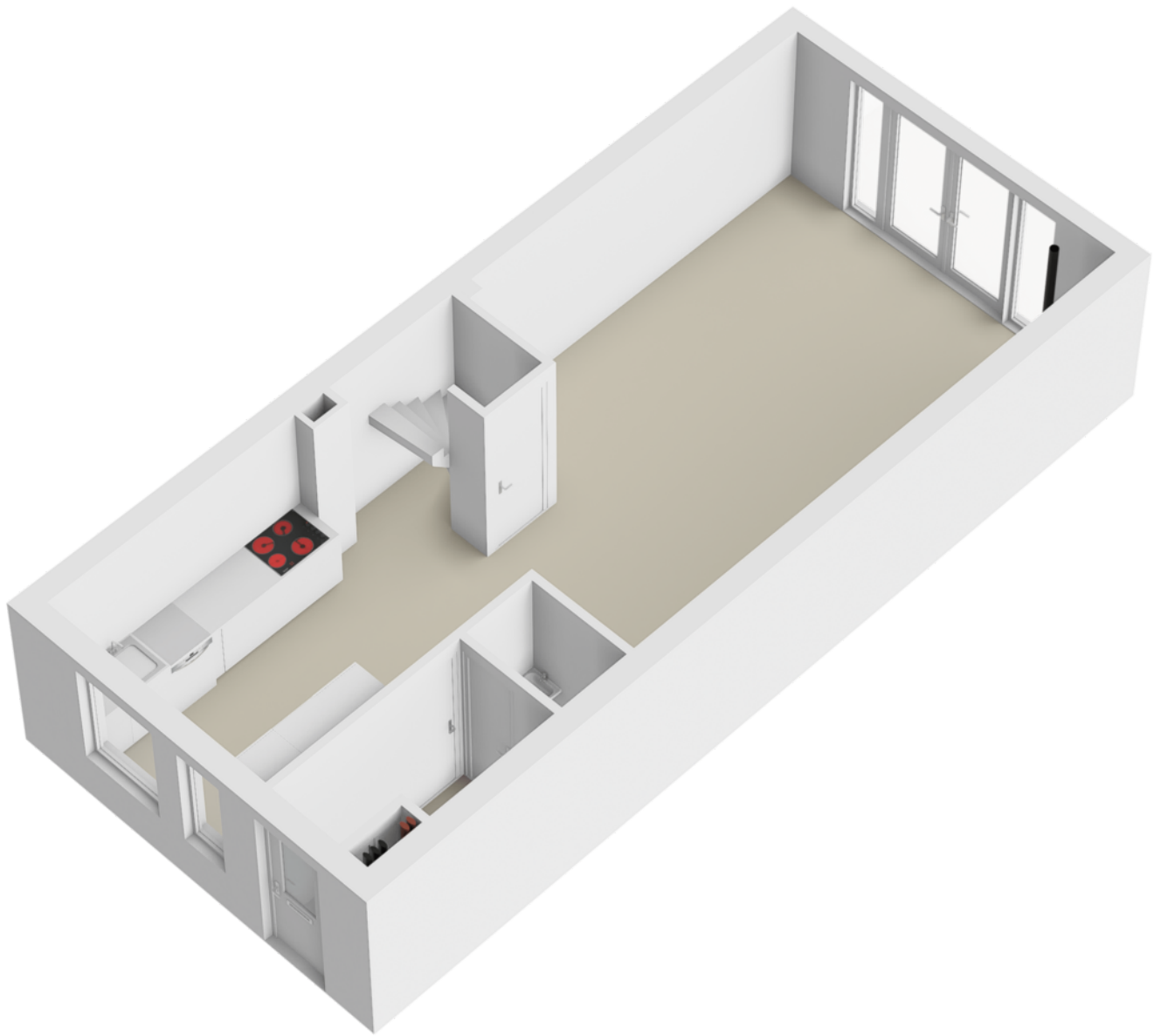
# Begane grond met tuin







# Begane grond 3D





# 1e verdieping

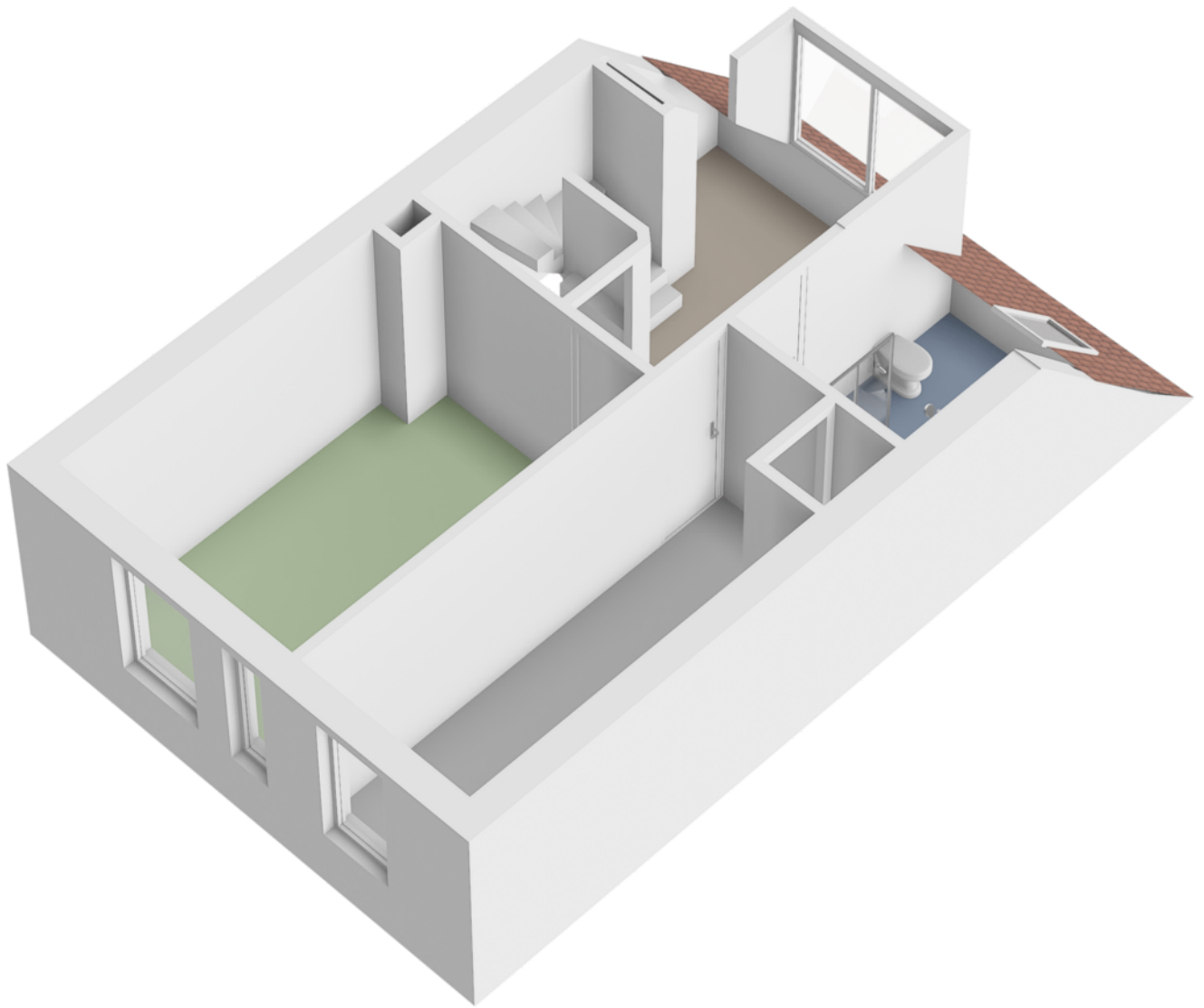


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



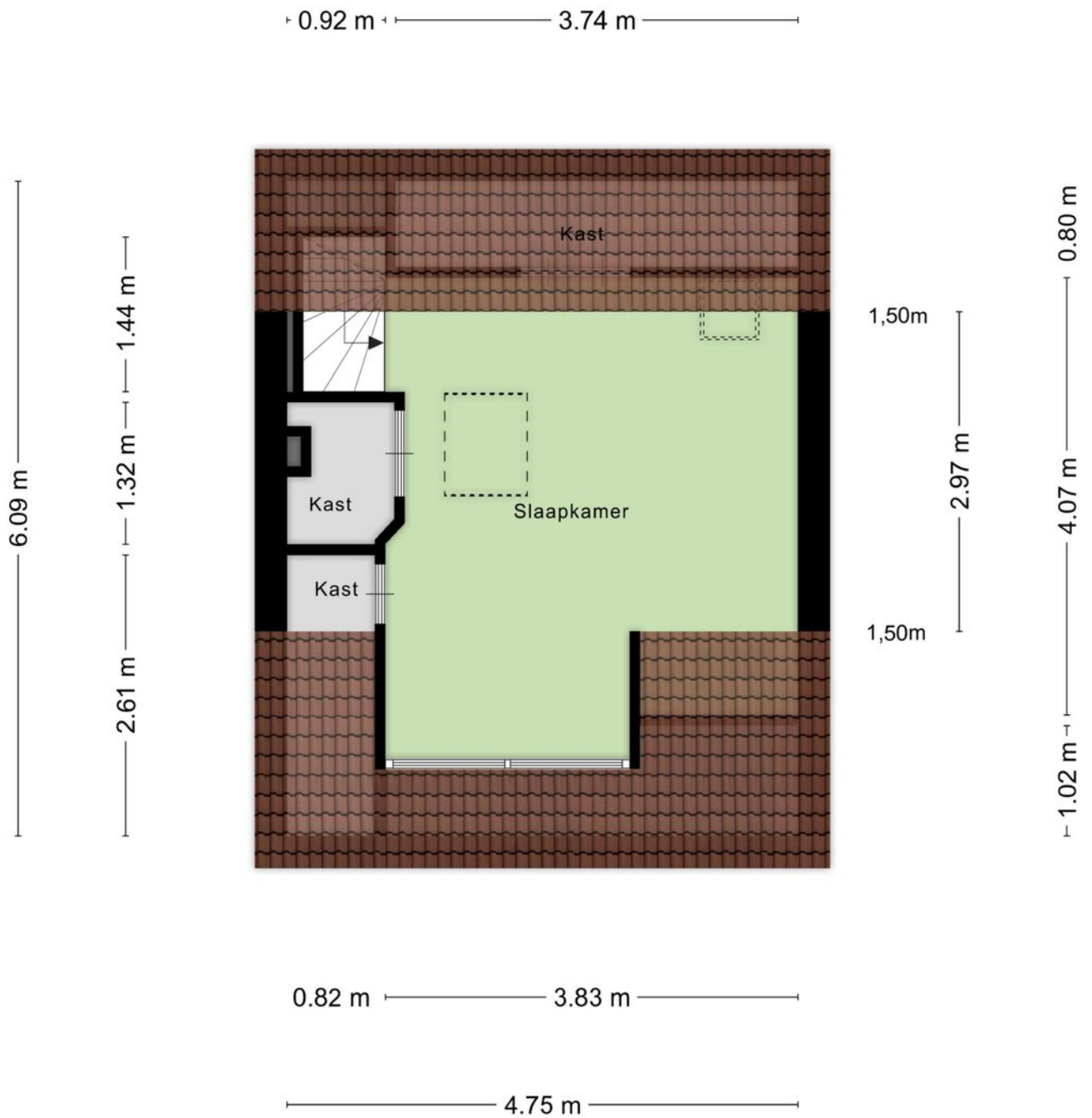


# 1e verdieping 3D





## 2e verdieping

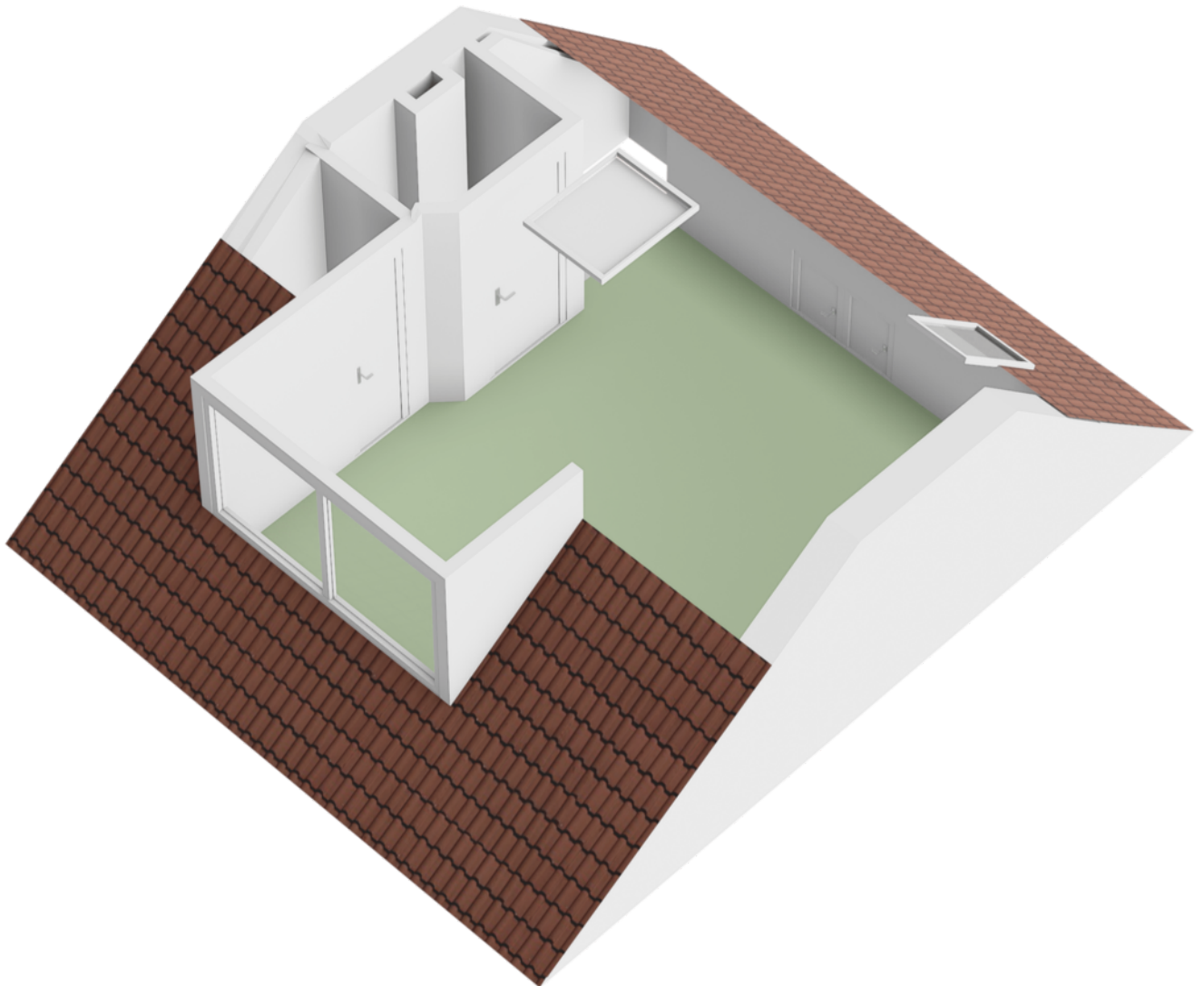


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





## 2e verdieping 3D

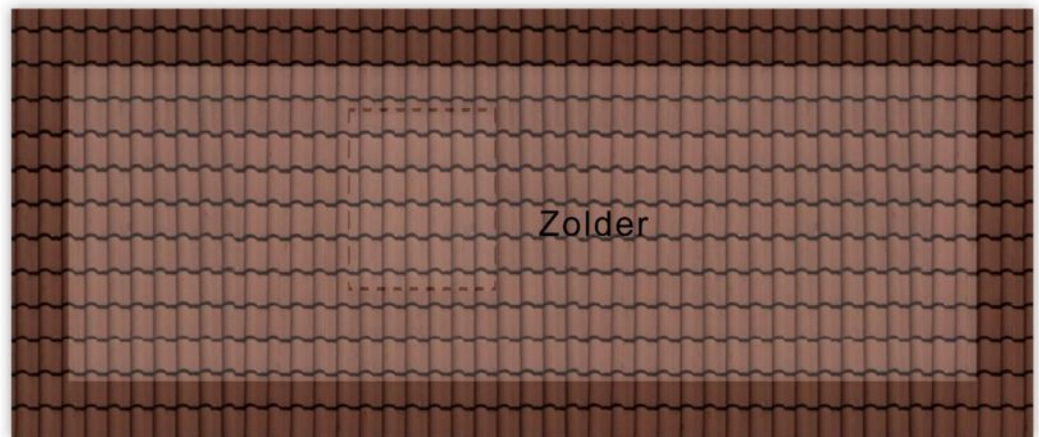




# Wegzetzolder

1.65 m

4.75 m

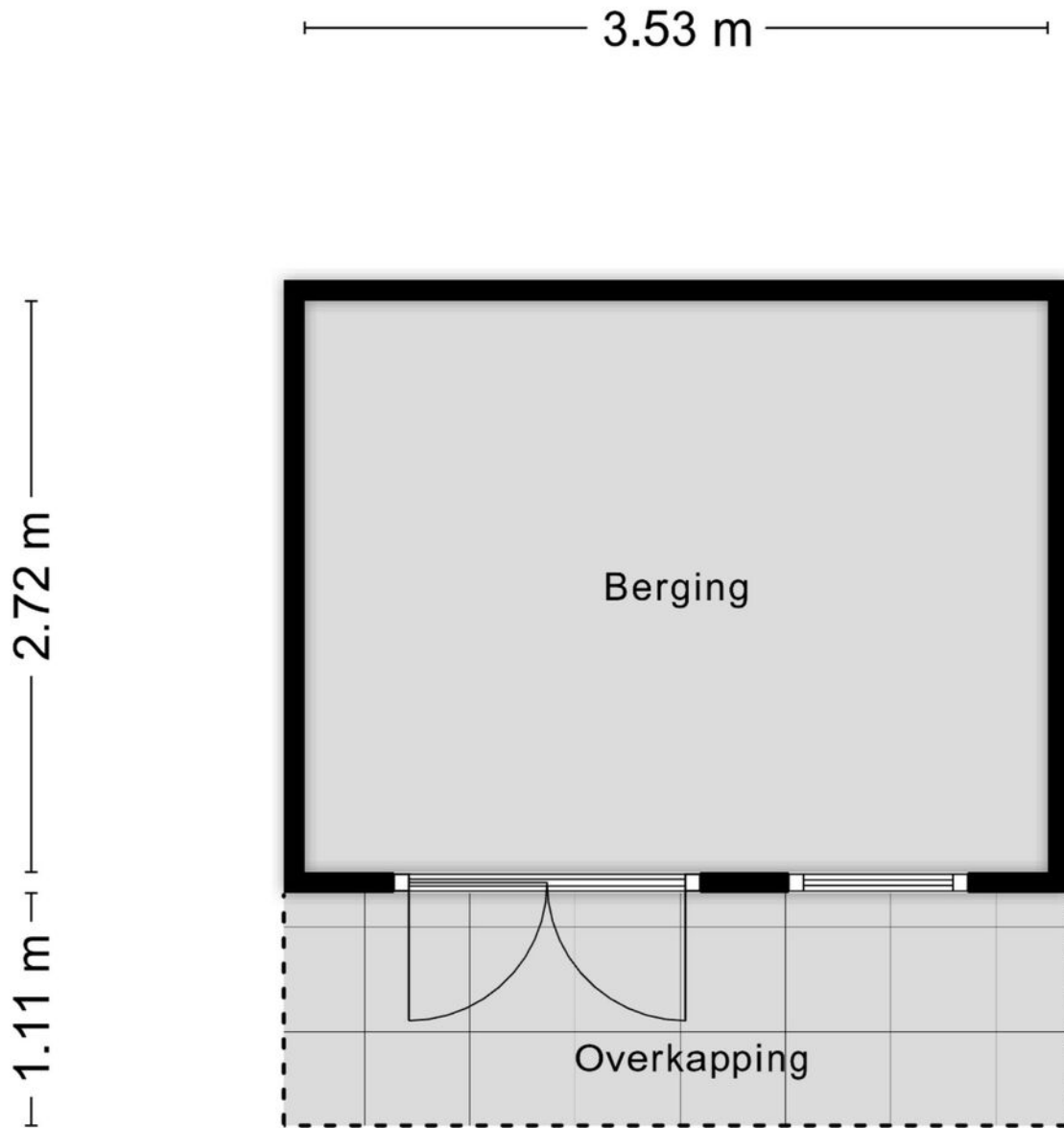


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Berging



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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Hoor
	Huisnummer	Sectie	D
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5884
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 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.







# Kenmerken

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1986
Inhoud	378 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	107 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9,60 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 5884
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	11 x 5,35 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Brink Elan
Verwarmingssysteem	Heteluchtverwarming Brink
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2015
Warmte terugwinunit	Ja
Elektra	8 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR ++ glas
Energie label	A, registratienummer 774911797, geldig tot 3 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