



MARGIT NIJBOER

makelaardij



Bieden vanaf
€ 439.000,- k.k.

Smaragd 66
Hoorn

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



Beschrijving

Instapklare 2/1 kap woning met een in pandig te bereiken garage met een wasruimte.

Gezellige living met een erker en houten vloer, moderne keuken, de badkamer en de toiletruimte zijn recent vernieuwd en de woning telt 4 slaapkamers.

In deze energiezuinige woning zijn de cv en de warmtepomp in 2023 geplaatst en er liggen 8 zonnepanelen.

De zonnig gelegen tuin ligt op het zuidwesten en daarmee zijn alle ingrediënten voor fijn wonen in deze woning samengevoegd.

Entree

Oprit met plek voor 2 auto's en zijentree naar de ruime hal met de trapopgang die met hout is bekleed, rvs leuningen en gestuukte wanden. Vanuit de hal een in pandig te bereiken garage, in 2023 is de toiletruimte vernieuwd en uitgevoerd in modern betegelde wanden, toilet en fonteintje, klpraampje en centraal afzuigstelsysteem. In de hal liggen grote donkere vloertegels met vloerverwarming en een moderne deur geeft toegang tot de living.

Living

Gezellige living met een erker voorzien van dubbel glas en een zijraam kan open zodat er ook goed geventileerd kan worden, de wanden zijn gestuukt en er ligt een houten vloer.

De radiatoren zijn netjes weggewerkt achter de ombouw en onder de trap zit nog een praktische trapkast.

Keuken

In 2021 is deze ruime en moderne keuken in een L-opstelling geplaatst met een hoog composiet werkblad, veel kastruimte en laden, een Le Mans hoekkast met 2 plateaus, een Quooker, vaatwasser, inductie koopplaat met geïntegreerde afzuiger, heteluchtoven en de koel/vriescombinatie.

Boven het werkblad is een stoer houten plateau geplaatst om spullen op te zetten met bladverlichting.

Vanuit de keuken geeft de tuindeur toegang tot de zonnig gelegen tuin en om die reden is er een elektrisch te bedienen zonnenscherm geplaatst.

Garage met wasruimte

De kanteldeur van de garage heeft een aparte inloopdeur en is ook in pandig vanuit de hal te bereiken.

Het is een ruime garage met betonnen vloer, een kraan en achterin de tuindeur.

En dan dit extraatje, een afgesloten en ruim washok met wasmachine/drogeraansluiting en verlichting.

Tuin

Zonnig gelegen tuin op het zuidwesten, geheel bestraat, er zijn houten schuttingen geplaatst en u heeft deels vrij

uitzicht want achter de tuin zijn parkeerplaatsen. Vanuit de tuin is er ook een deur naar de garage.

Echt een fijne tuin om te genieten van de middag- en het avondzonnetje.

1e Verdieping

Een met hout beklede trap geeft toegang tot de slaapverdieping met betonnen verdiepingvloer.

Op de overloop ligt een lichte laminaatvloer met brede vloerdelen die over de gehele verdieping is doorgelegd in de slaapkamers.

1e slaapkamer voorzijde - nu in gebruik als kantoortje met spachtelputz gestuukte wanden en dubbel glas in een houten kozijn.

2e slaapkamer voorzijde - ruime slaapkamer met dubbel glas in het houten kozijn, een ombouw om de radiatoren, de wanden zijn spachtelputz gestuukt en er staat een vaste hoge kledingkast.

3e slaapkamer achterzijde - prima afmeting kamer met een dakkapel met houten kozijn, een vast raam en een uitzetraam met hor. In deze kamer zijn de wanden behangen.

Badkamer

In 2023 heeft de badkamer een metamorfose ondergaan met modern betegelde en lichte wanden, op de vloer donkere grote tegels. Heel stijlvol! De badkamer voorziet in een design radiator, spiegel met tiptoets en verlichting, een wastafelmeubel, wandcloset, ligbad met thermostaatkraan en douche.

Het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie en er is een centraal afzuigstelsel

2e Verdieping

Ook de 2e verdieping heeft een betonnen verdiepingvloer met een lichte laminaatvloer op de voorzolder die is doorgelegd in de slaapkamer.

Op de voorzolder zit het centraal afzuigstelsel, een Remeha, warmtepomp en cv-ketel, beiden in 2023 in eigendom geplaatst.

Er is een uitzetraam en een dakkapel met een draai/kiepraam met HR++ glas in een kunststof kozijn.

Op de overloop ook nog een wastafelmeubeltje met warm en koud stromend water, een vaste kast met verlichting en de omvormer voor de zonnepanelen.

4e slaapkamer - een ruime kamer met dakkapel uitgevoerd met een kunststof kozijn met HR++ glas en een draaikiepraam. Aan de tuinzijde zit een groot Velux dakraam met hor en verduisteringsgordijn en er is veel bergruimte achter de knieschotten aan beide zijden.

Bijzonderheden:

- Niet bewoners clausule
- Aanvaarding kan op korte termijn
- Warmtepomp in 2023 geplaatst
- 8 zonnepanelen in 2020 in eigendom geplaatst
- In 2020 zijn alle vloeren vernieuwd
- 2 Auto's te parkeren op eigen terrein
- Alleen bestemmingsverkeer door de straat
- Rustige woonomgeving
- Winkelcentrum De Huesmolen op een steenworp afstand

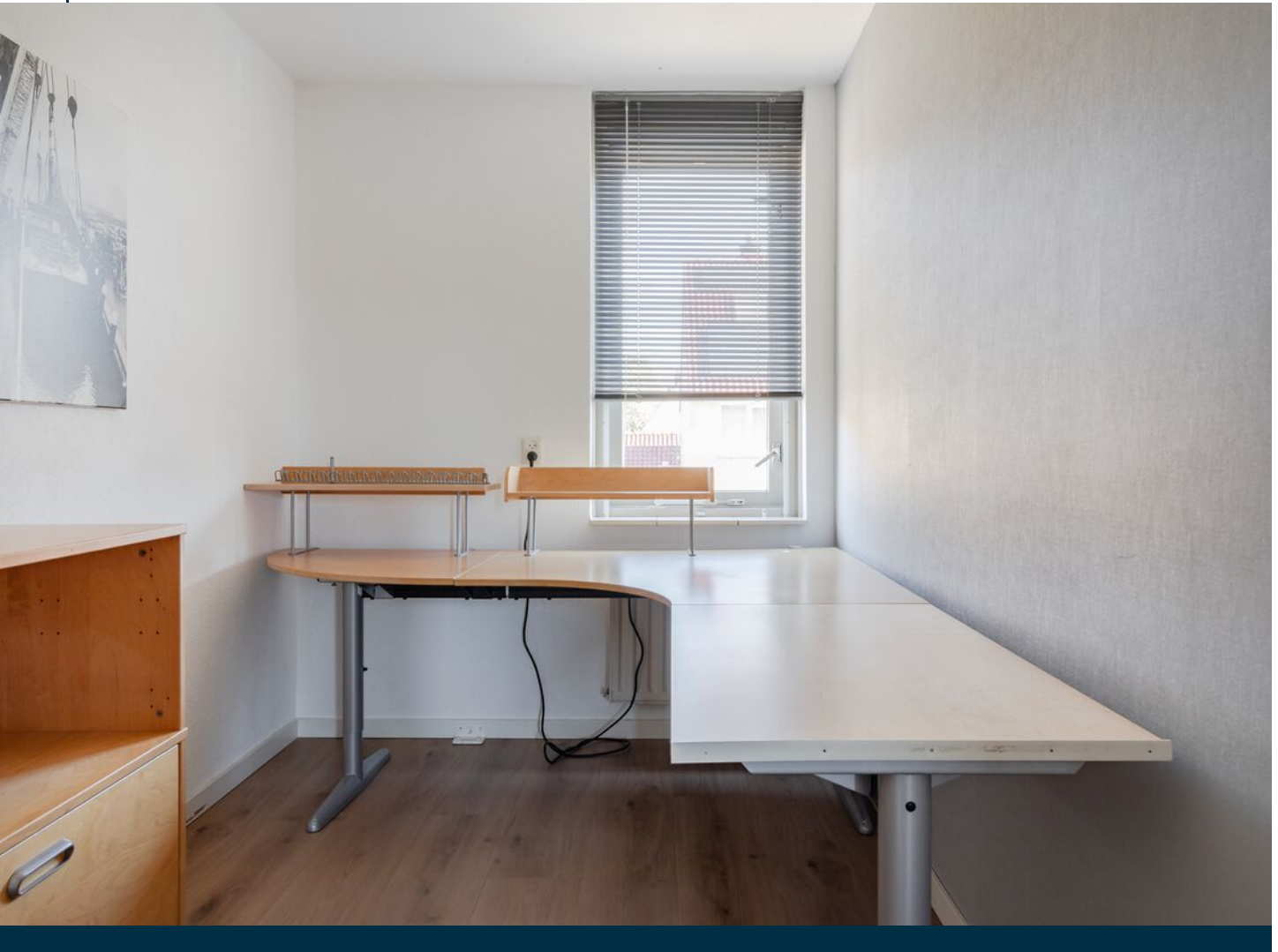


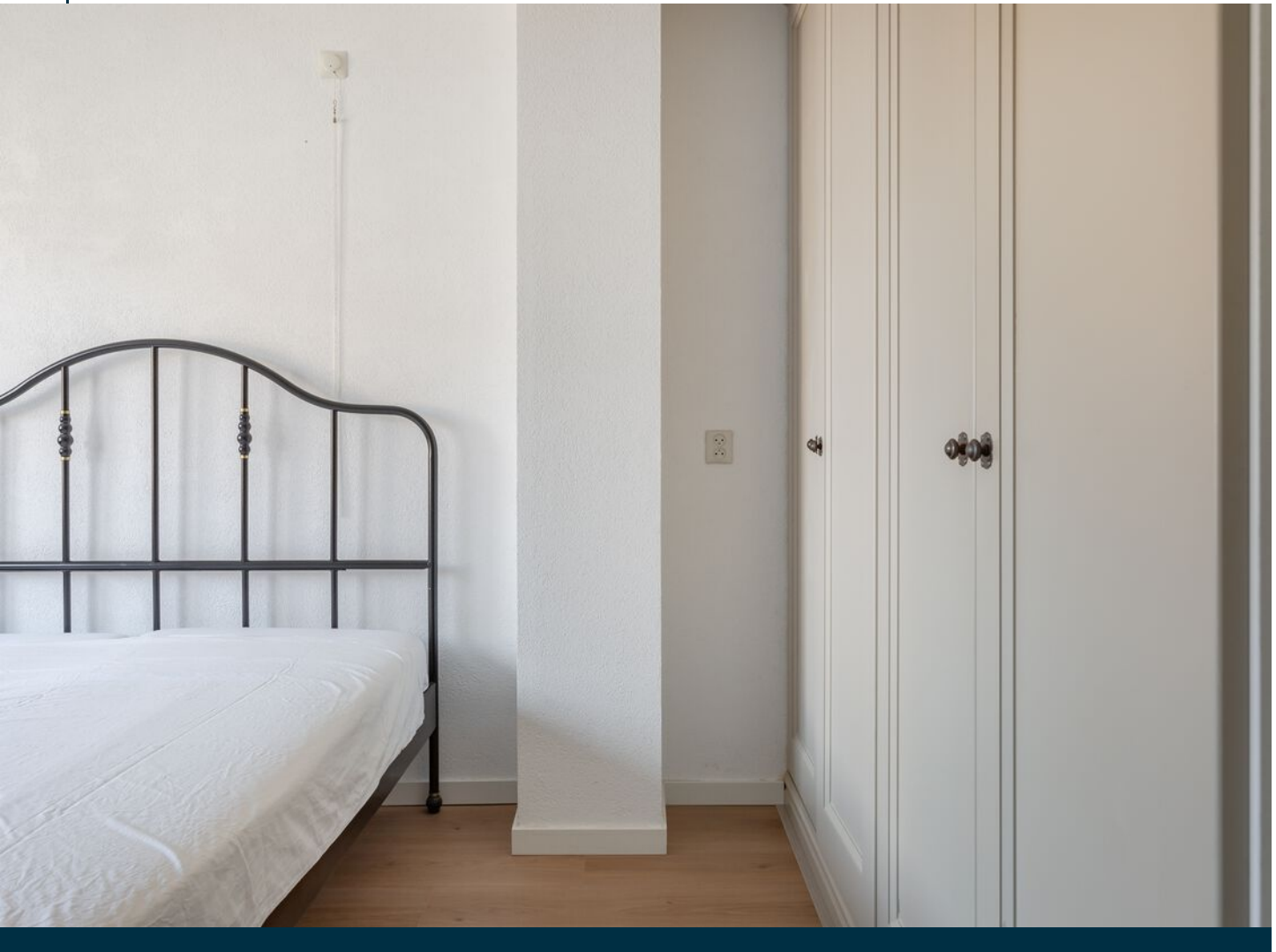


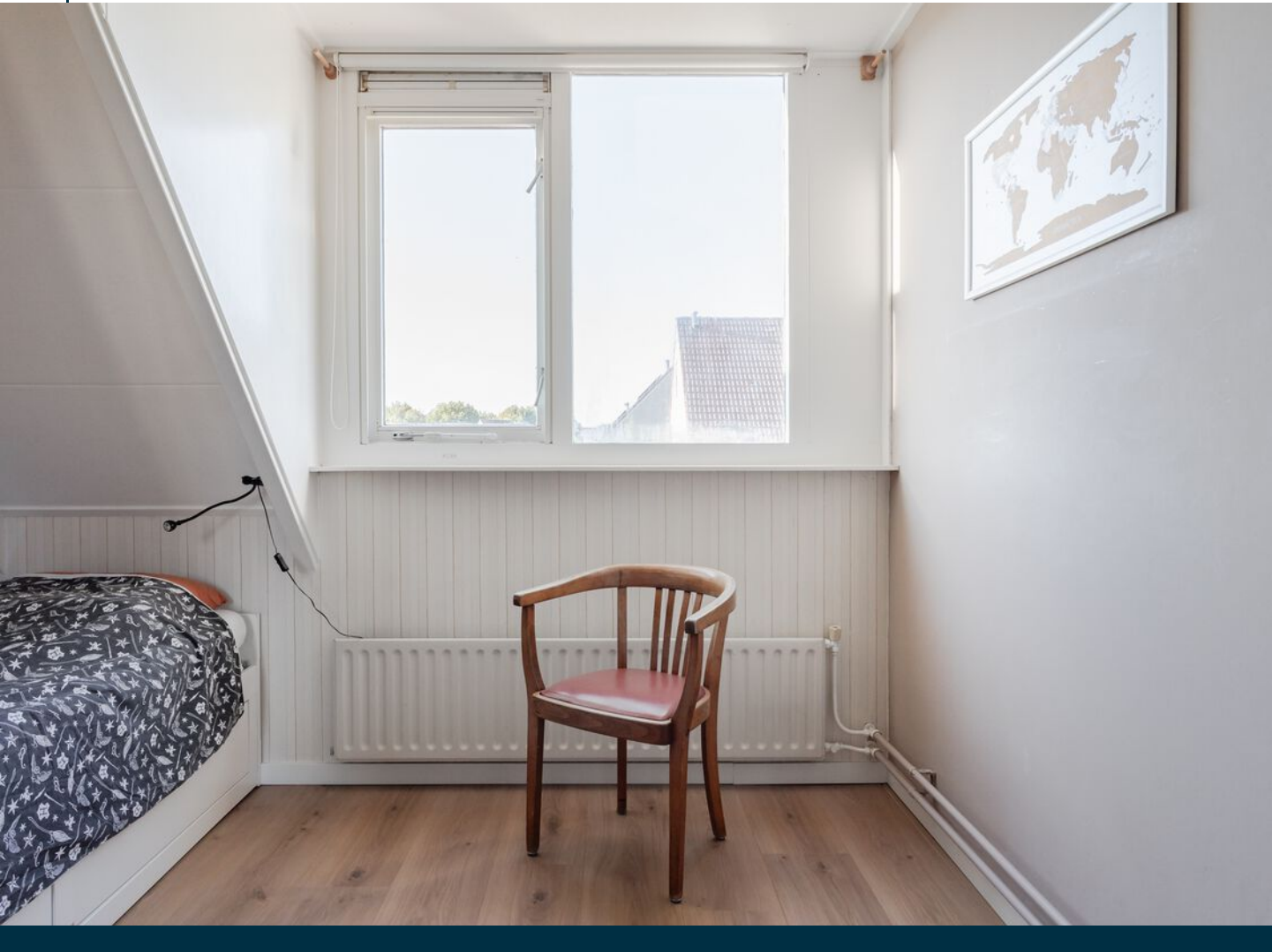




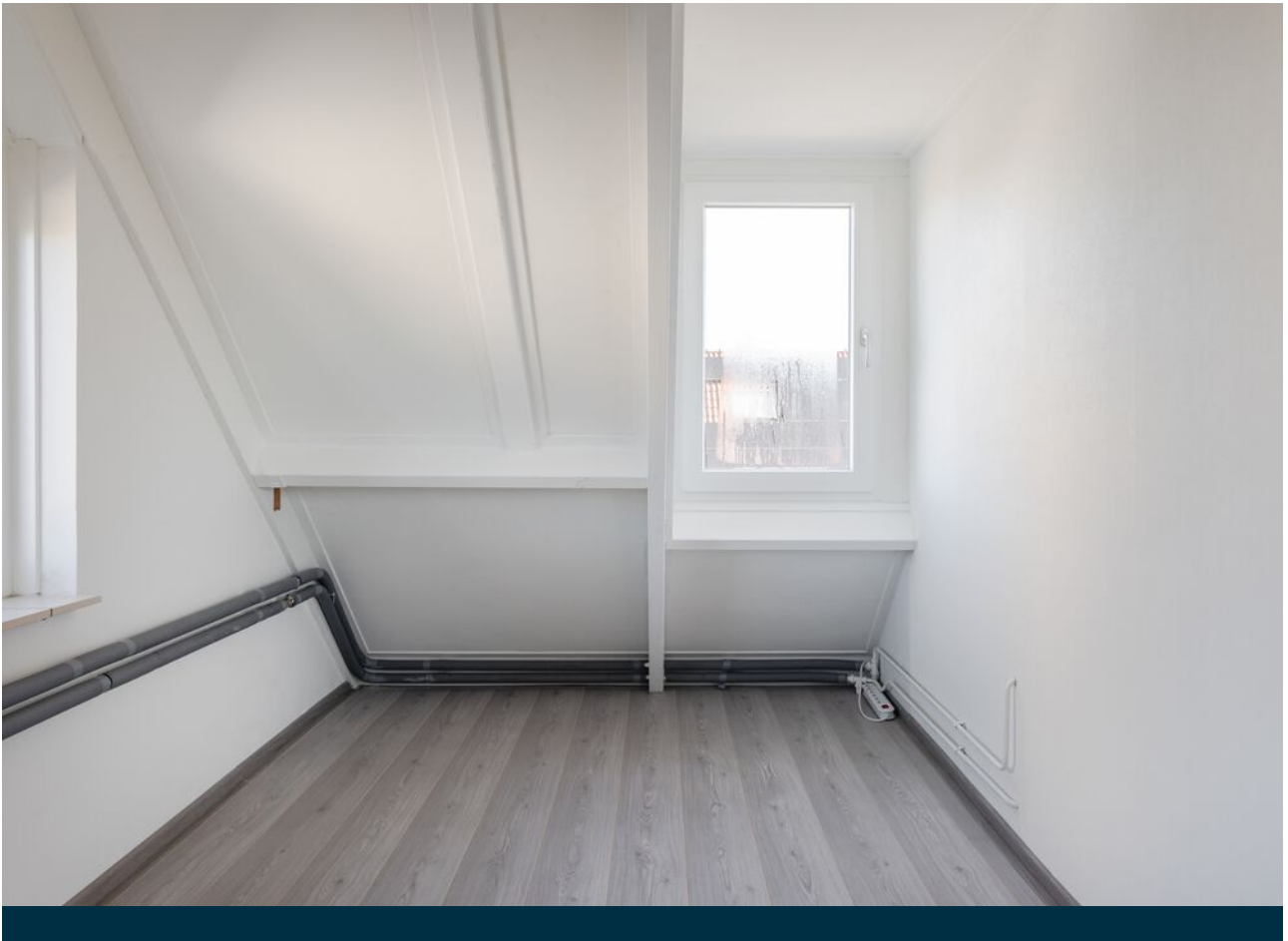


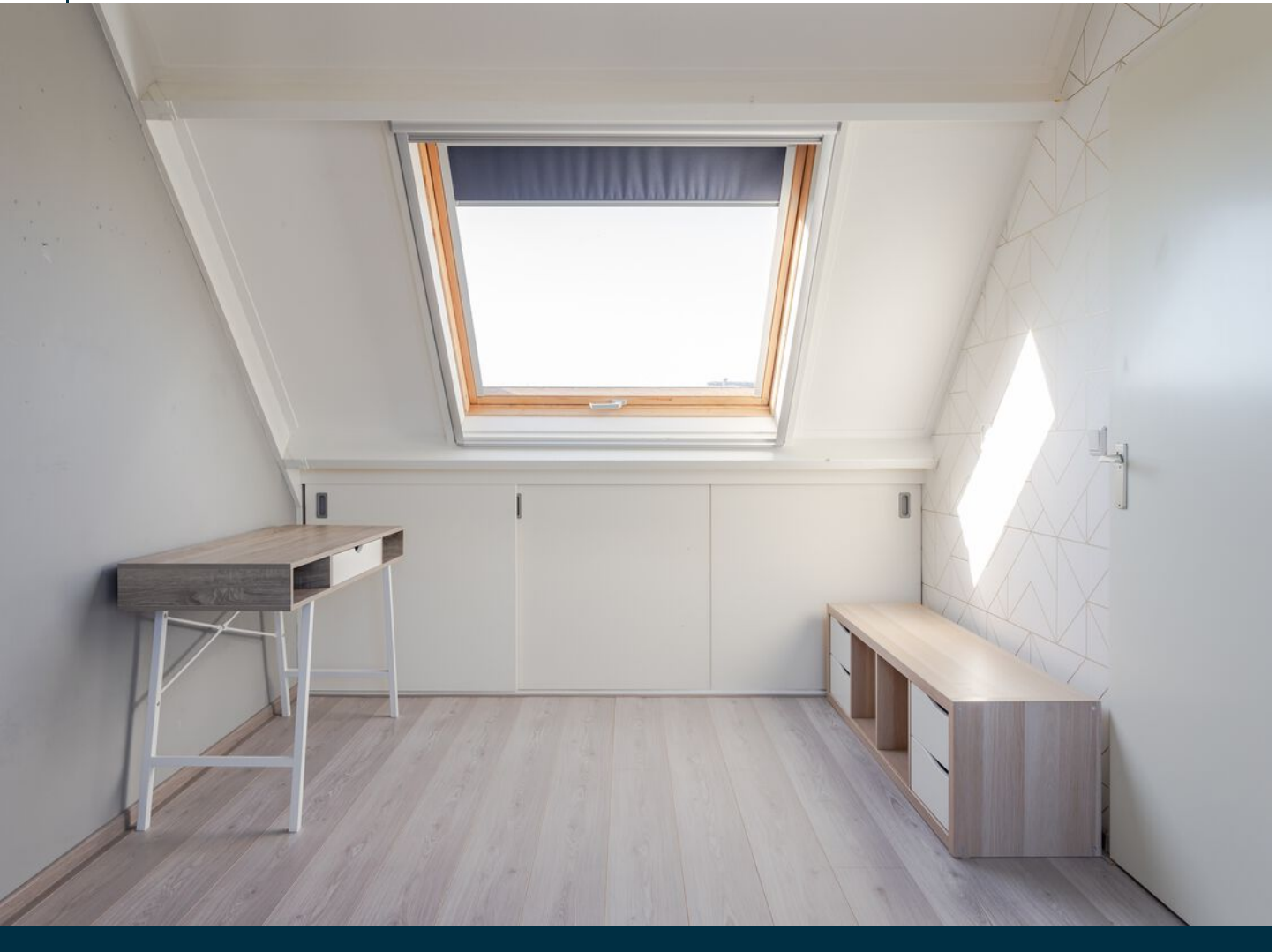




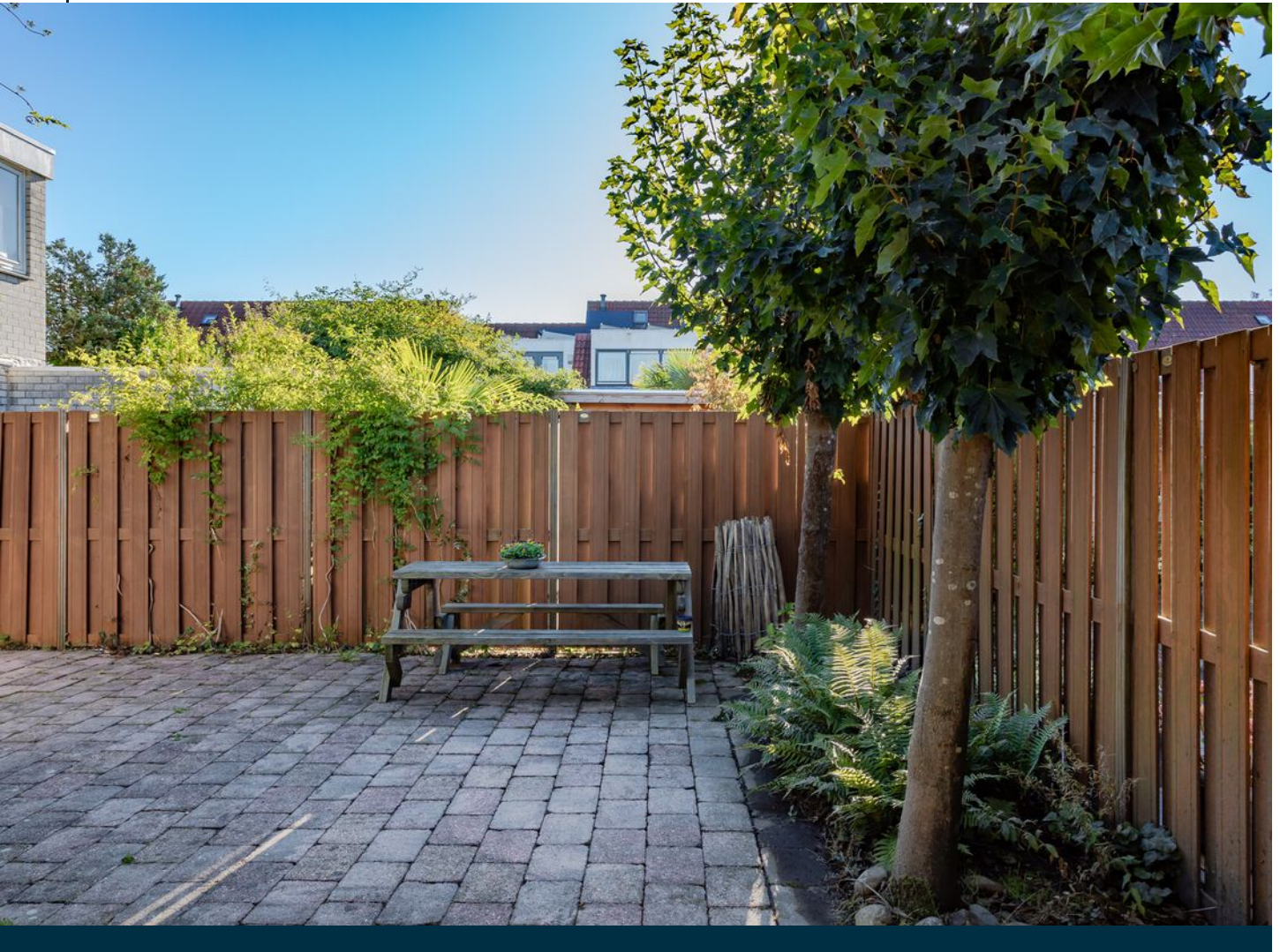
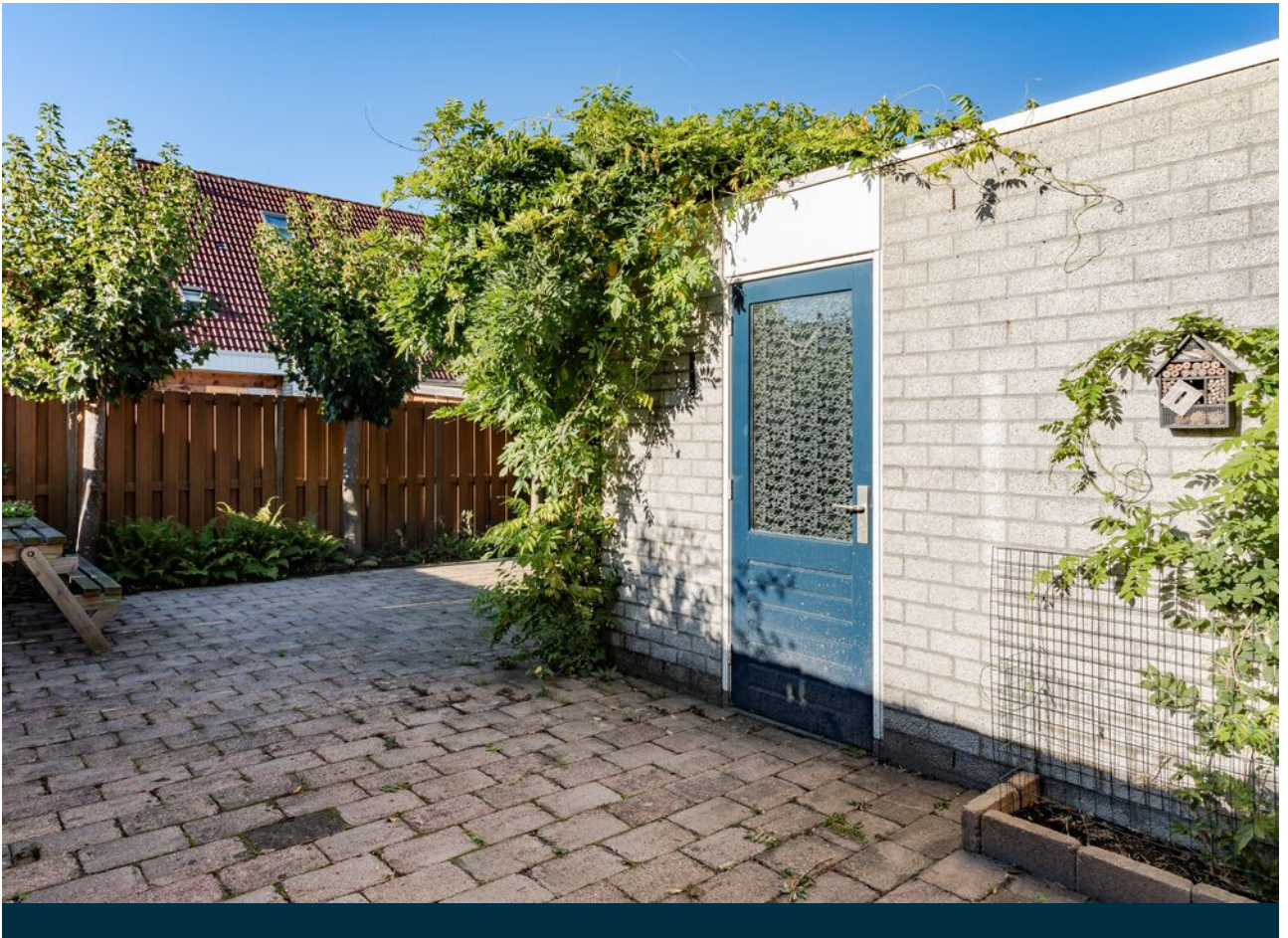


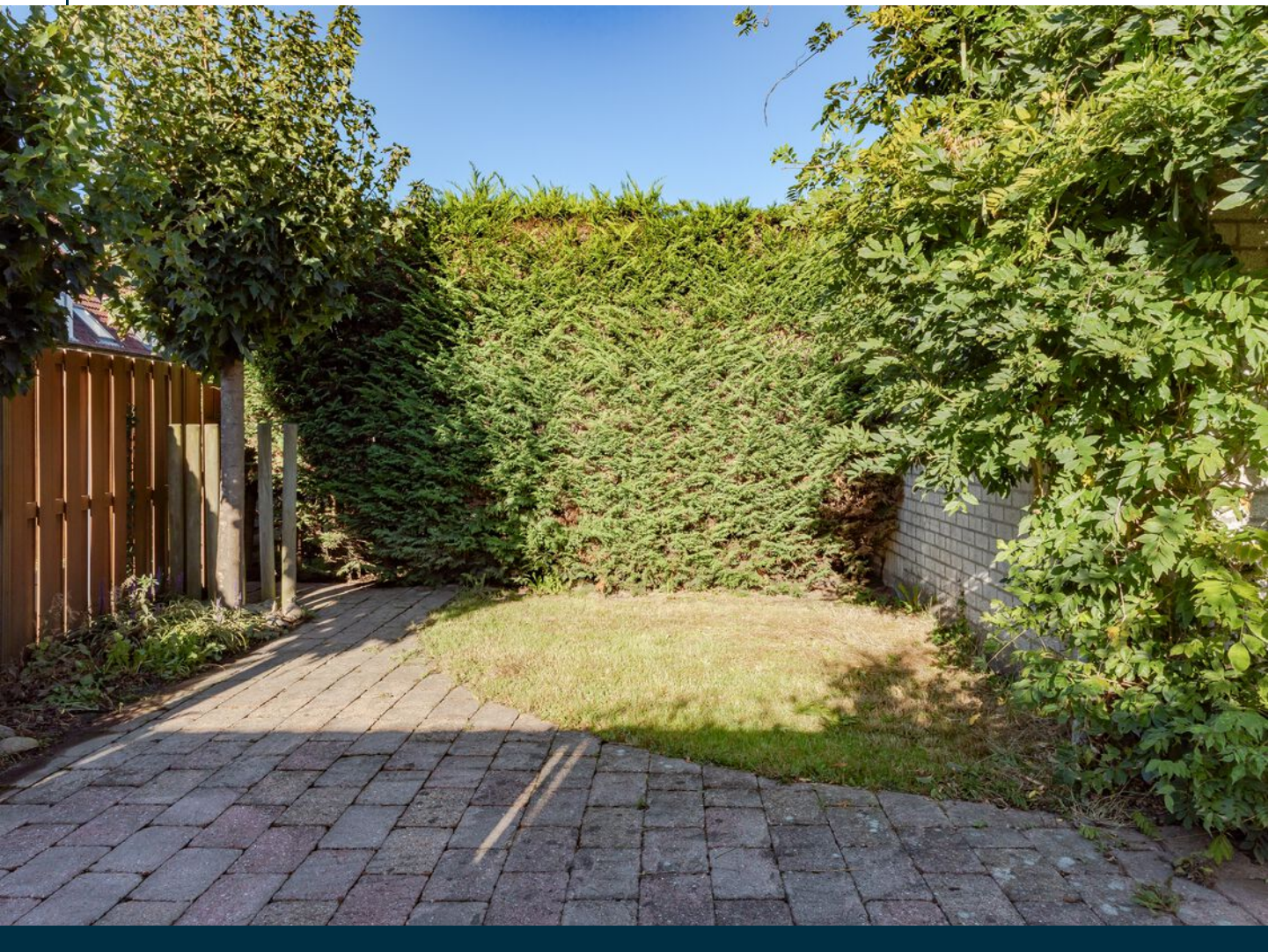














Begane grond met tuin



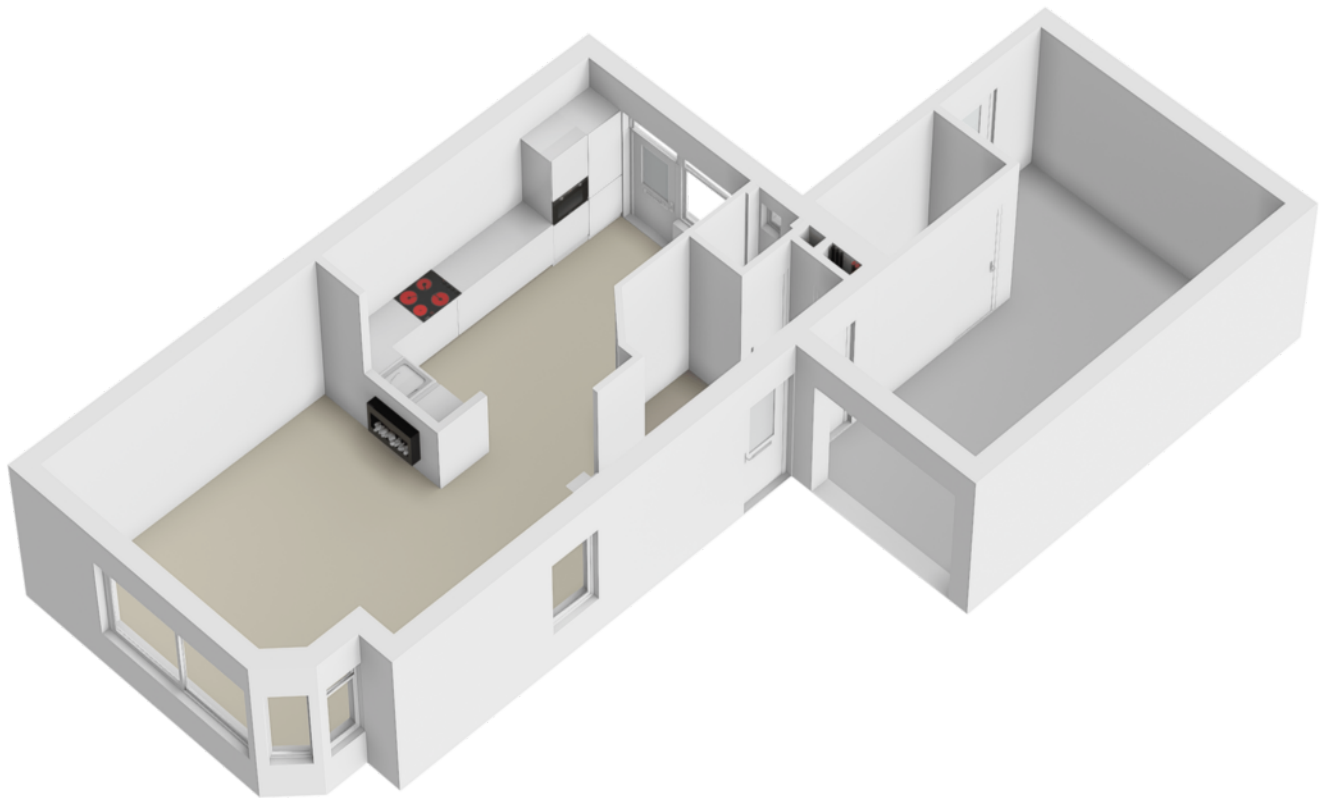


Begane grond





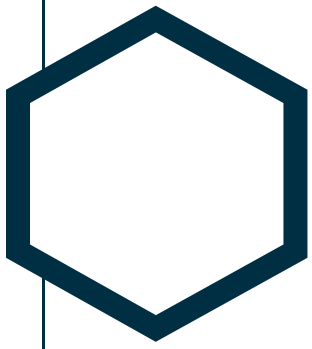
Begane grond 3D



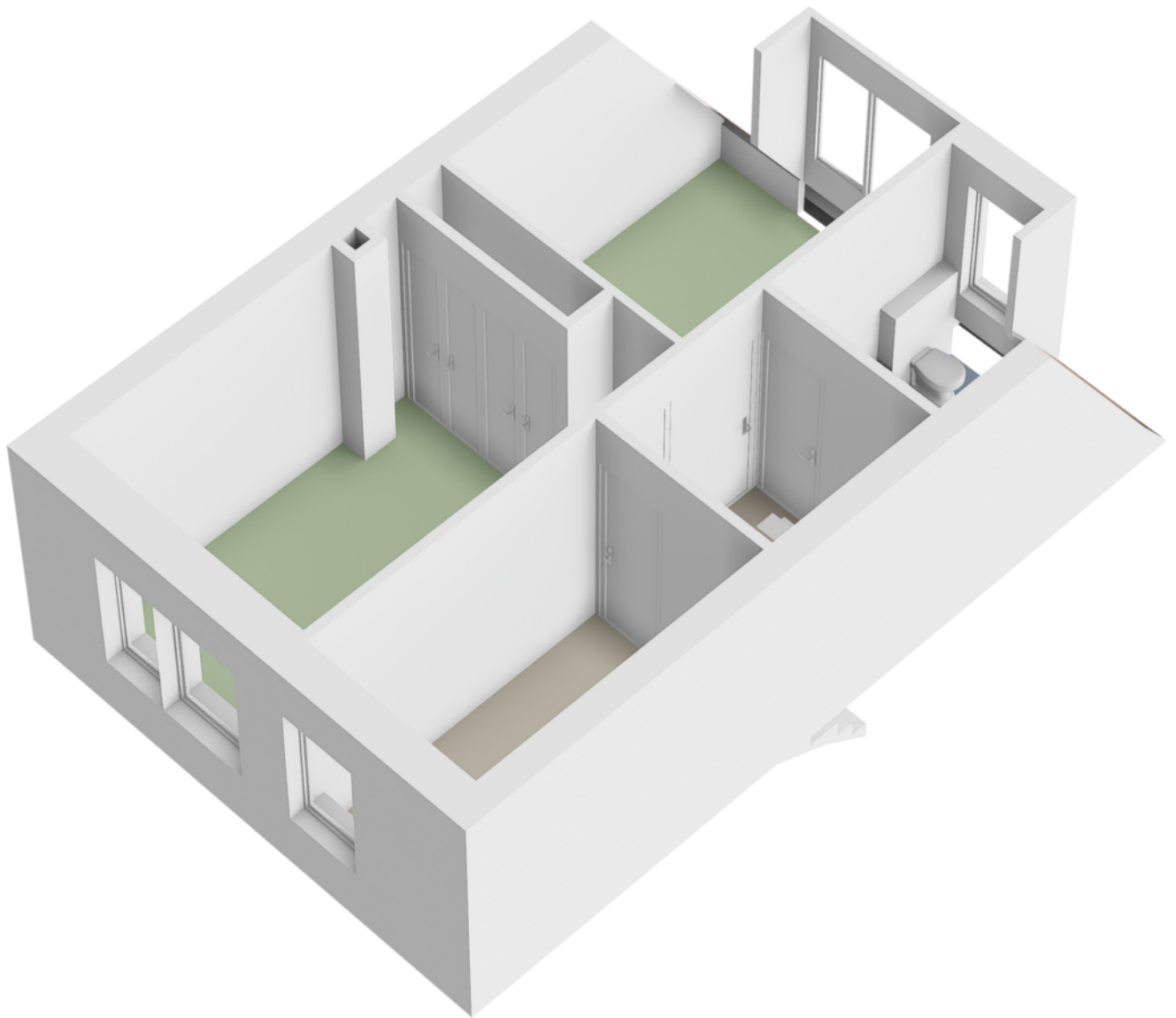


1e verdieping



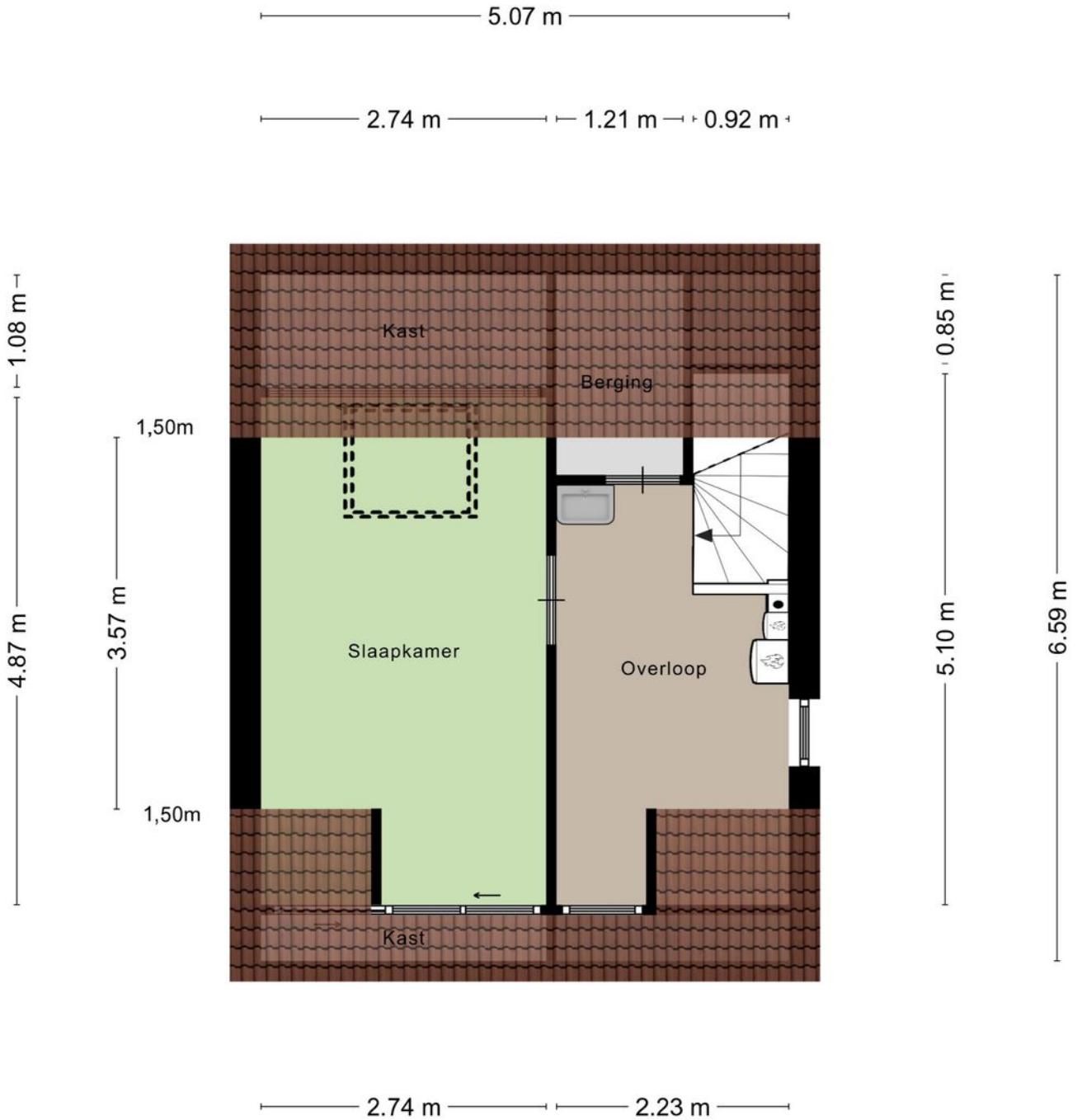


1e verdieping 3D





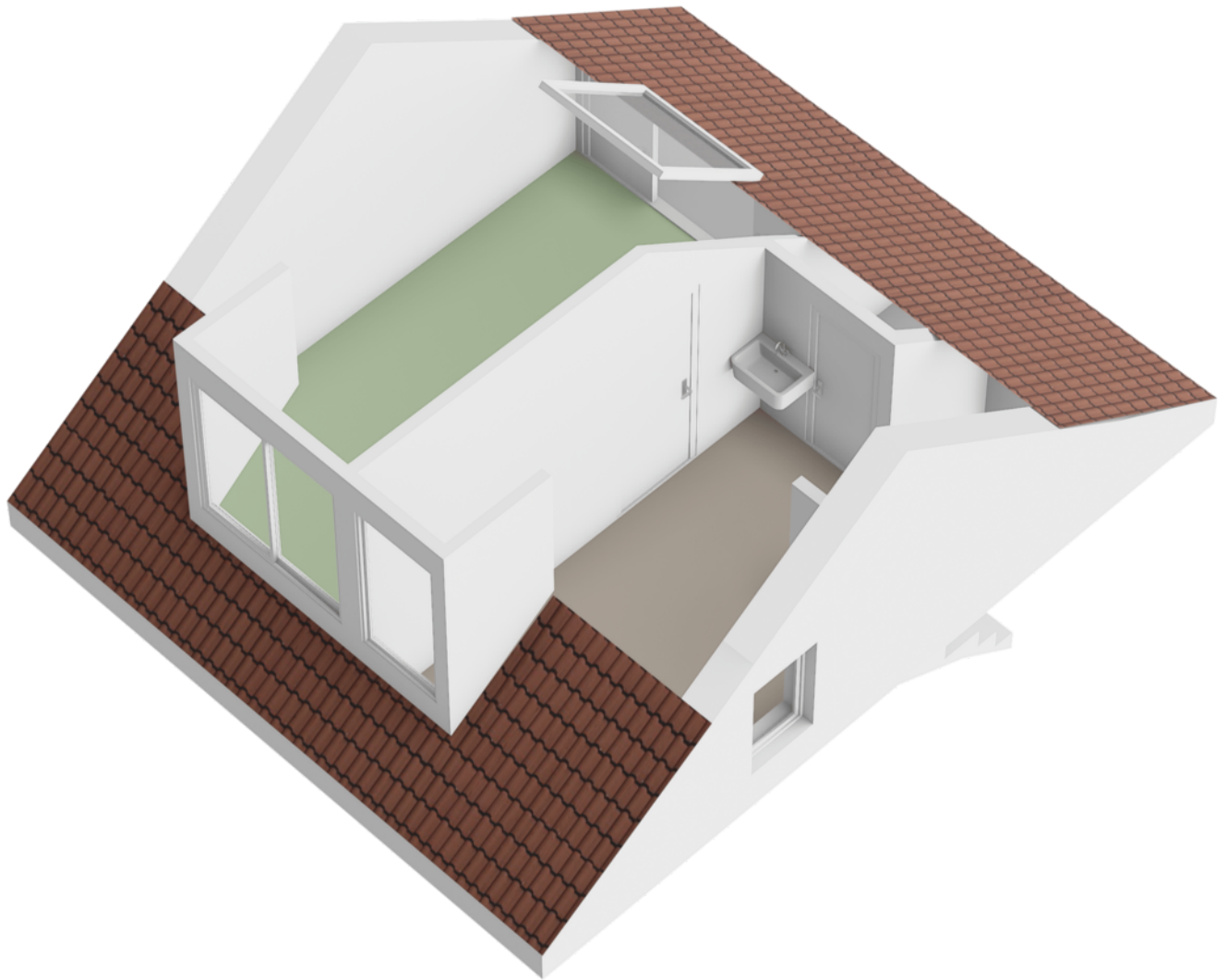
2e verdieping



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

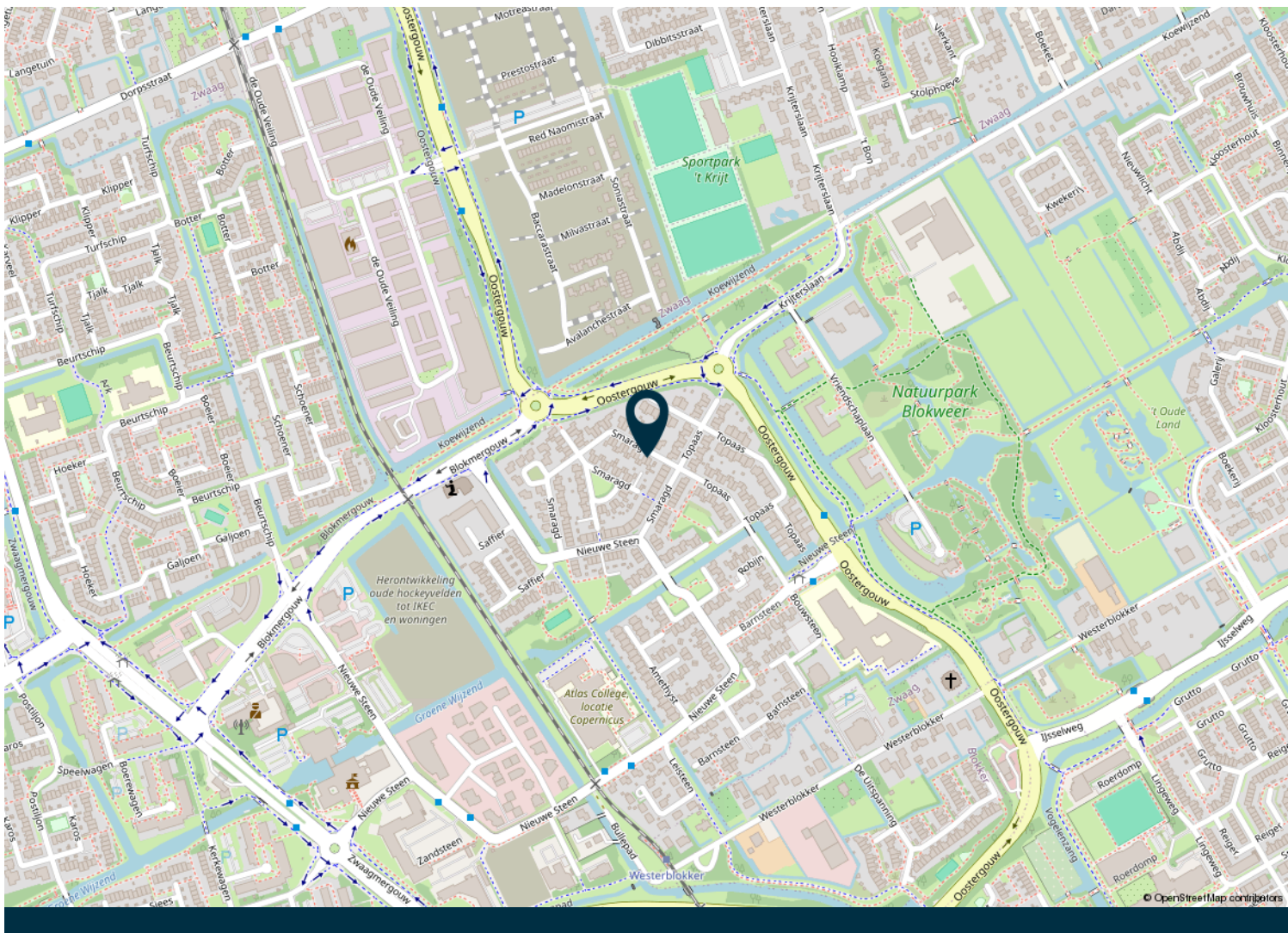
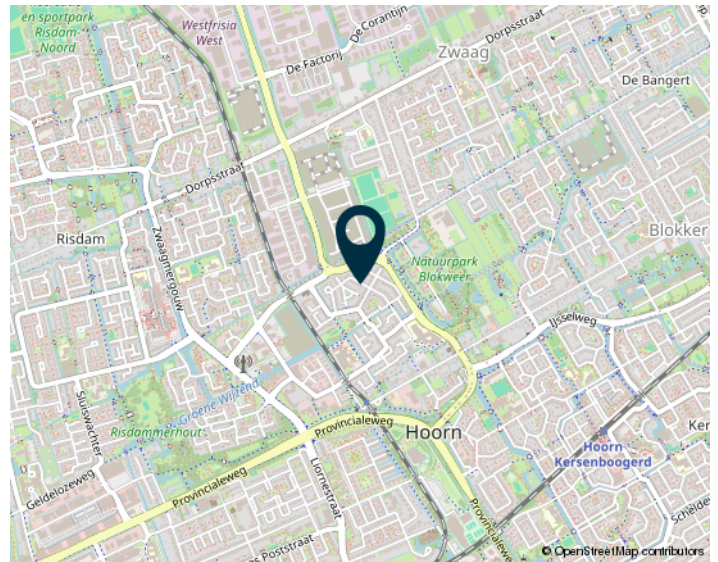
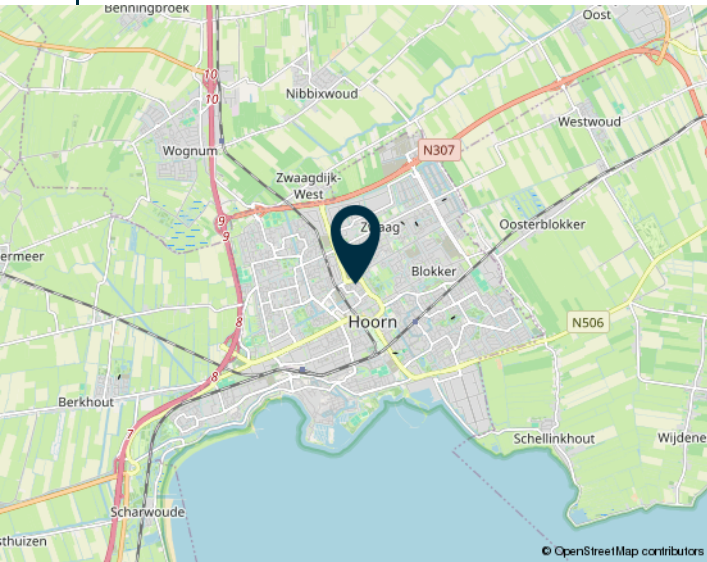


2e verdieping 3D



Locatie

op de kaart





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	2/1 kap
Aanvaarding	Kan snel
Bouwjaar	1988
Inhoud	473 m ³
Gebruiksoppervlakte	110 m ²
Overige inpandige ruimte	23,5 m ²
Perceeloppervlakte	193 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie L, nummer 2500
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	5,76 x 8,64 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Via garage
Garage	Ja
Lengte/Breedte	5,92 x 4,36 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha
Verwarmingssysteem	CV ketel en warmtepomp
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Elektra	11 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 235799634, geldig tot 4 oktober 2034
Zonnepanelen	8 zonnepanelen in 2020 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