



MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*

Bieden vanaf  
€ 995.000,- k.k.

Waarschap 63  
Zwaag

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



## Beschrijving

Vrijstaande en instapklare woning met gezellige woonkeuken en-suite, royale tuingerichte living met aansluitend een ruime veranda, kantoorruimte, praktisch ingerichte garage en met een slaap- en badkamer op de begane grond is het levensloop bestendig. De woning telt nog 3 slaapkamers, een waskamer, 2e badkamer, een geweldig zonnig gelegen tuin op het zuidwesten aan doorgaand vaarwater en geen directe achterburen. Klasse, trendy, hoogwaardige materialen, ruimte en privacy zijn de kernwoorden bij deze woning.

Deze goed geïsoleerde woning heeft een energielabel A en heeft 14 zonnepanelen.

### **Entree**

Er kunnen 2 auto's worden geparkeerd op de oprit waar ook een laadpaal is geplaatst. Via de overdekte zijentree met een stijlvolle voordeur heeft u toegang tot de ruime hal met grote plavuizen op de vloer met vloerverwarming, tevens hoofdverwarming, wat is doorgelegd over de gehele begane grond. Er is een trapkast met de unit voor de vloerverwarming en overal massief houten

paneeldeuren met fraaie deurposten. Inbouwspots op dimmers verlichten de hal. De toiletruimte heeft licht betegelde wanden, er is een wandcloset, fonteintje, inbouwspots en centraal afzuigstelsel.

Vanuit de hal is er een deur naar de in pandig te bereiken garage en achterliggende kantoorruimte. Een paneel deur met roederamen geeft toegang tot de living.

## **Garage**

Inpandig te bereiken garage met openslaande houten deuren waar de plavuizen vloer vanuit de hal is doorgelegd.

De voormalige garage is ingericht met een vaste kastenwand aan beide zijden waarbij in 1 wand 2 extra koelkasten en 2 vriezers zijn geïntegreerd, alsmede veel laden. Door deze kastruimte ziet uw woning er altijd opgeruimd uit. De wanden zijn behangen met vliesbehang, het plafond is gestuukt met een platte plint en er zijn hoge plinten geplaatst. Achterin de ruimte de toegang tot de kantooruimte.

## **Kantoor**

Dat is fijn werken.....een ruim kantoor met gestuukte wanden en dito plafond met platte plint, een vaste kastenwand en openslaande deuren met roederamen naar de tuin. Deze ruimte wordt verwarmd door vloerverwarming en een extra radiator en er zit internetaansluiting.

## **Living**

Royale tuingerichte living waar de plavuizen vloer met vloerverwarming zonder drempels is doorgelegd. Er is een ruime eethoek met raampartijen tot aan de vloer voorzien van roederamen waardoor er veel lichtinval is. Halogene inbouwspots op dimmers zijn in de hele living aangebracht in het gestuukte plafond met ook hier een platte plint en ook de wanden zijn strak gestuukt. De zithoek is niet alleen ruim maar ook gezellig mede door een open boekenkast, een gashaard met een natuurstenen plateau en openslaande deuren naar de veranda.

## **Woonkeuken**

De spil van de woning is de gezellige woonkeuken en-suite middels de schuifdeuren voorzien van roederamen met facet geslepen glas. De wanden en het plafond met inbouwspots zijn gestuukt, bij de eethoek is een koof met verlichting voor de tv en aansluitend een vaste buffetkast met veel bergruimte, soft-close laden en melkglas in de kastjes met verlichting. 3 Raampartijen met roederamen tot aan de vloer geven zicht op de voortuin.

De keuken is in een U-vorm geplaatst in lichte kleurstelling met een natuurstenen werkblad, raam boven het werkblad en bar met plek voor 2 krukken, dus gezellig aanschuiven als er wordt gekookt! De keuken voorzien in veel soft-close laden met geïntegreerde bestekladen, apothekerskast, extra kastruimte aan de buitenzijde bij de eethoek, een kolom met stopcontacten is verwerkt in het werkblad en er is diverse inbouwapparatuur, zoals: een inductie kookplaat met 5 zones, brede afzuigkap met verlichting en koolstoffilters, magnetron en separate combi heteluchtoven/magnetron, 4 laden vriezer, vaatwasser en een koelkast.

## **Slaapkamer begane grond**

Ruime slaapkamer op de begane grond met ook hier gestuukte wanden en dito plafond met platte plint. Roederamen tot aan de grond geven prettig lichtinval, de grote plavuizen met vloerverwarming is ook in deze kamer doorgelegd. Voor uw garderobe is er een diepe inloopkast met vaste open kasten.

## **Badkamer begane grond**

Bij de slaapkamer op de begane grond heeft u ook een eigen aansluitende badkamer met modern betegelde wanden en vloer met vloerverwarming. Naast het centraal afzuigstelsel kan het raam met hor open voor de natuurlijke ventilatie. We treffen er een ruime douchehoek met plateau, een thermostaatkraan, een designradiator voor het drogen en verwarmen van de handdoeken, een wandcloset en een wastafelmeubel met vaste kastjes, spiegel, verlichting en stopcontacten. Het gestuukte plafond voorziet in inbouwspots.

## **1e Verdieping**

Vanaf de hal geeft de trapopgang toegang tot de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer, voorzien van laminaat wat is doorgelegd in de slaapkamers. Er is een ruime en speelse overloop met een Velux raam en ook op de overloop zijn de wanden en het plafond met inbouwspots strak gestuukt. Enkele wanden zijn stijlvol behangen en alle vertrekken zijn te bereiken via massief houten paneeldeuren in stijlvolle deurposten.

2e Slaapkamer voorzijde – riante kamer over de gehele breedte met gespoten wanden en plafond, balansventilatie ventileert de kamer.

3e Slaapkamer achterzijde – royale kamer over de gehele breedte met een room-devider waardoor de kamer een speelse indeling heeft. Er is een vast en breed bureau en in deze kamer zijn de wanden en het plafond gespoten.

## **2e Badkamer**

Fijn zo'n 2e badkamer!  
De wanden zijn modern betegeld, er is een brede dakkapel met uitzetraum voor de natuurlijke ventilatie en vaste roederamen.

De badkamer voorziet in een wastafelmeubel met vaste kastenwand en spiegel met verlichting, wandcloset, designradiator, ligbad met thermostaatkraan en handdouche en een separate douchehoek met thermostaatkraan en glazen deur.

Ook deze ruimte heeft vloerverwarming en er zitten inbouwspots in het plafond.

## **Wasruimte**

Ideaal zo'n aparte waskamer waar de wanden deels zijn betegeld, er is een wasmachine- en drogeropstelling met werkplateau, een radiator en centraal afzuigstelsel.

## **2e Verdieping**

Een steile vaste trap geeft toegang tot de speelse zolderverdieping met een houten verdiepingsvloer waarover laminaat is gelegd.

De wanden zijn gestuukt. Aan de tuinzijde is een praktische vaste kastenwand geplaatst met enorm veel bergruimte, het raam kan open en er is een hoog plafond.

De cv installatie en balansventilatie zijn ook keurig achter deuren weggewerkt. Aan de voorzijde is een gezellige slaapruijme, een vaste kast met schuifdeuren en waar ook een raam open kan.

## **Tuin**

Diepe tuin op het zuidwesten, gelegen aan het breedste deel van het vaarwater zonder achterburen.

Er zijn meerdere terrassen en een groot waterterras met een buitendouche.

Vanuit de living is er een ruime veranda met natuurstenen terrastegels en verlichting, een heerlijke plek om 's avonds na te genieten van de dag maar ook als het een beetje miezert een heerlijk plek om te zitten.

De 6 persoons jacuzzi heeft een vaste plek en u kunt makkelijk instappen door de natuurstenen trap.

De tuin op het zuidwesten heeft veel variatie met z'n meerdere terrassen, fruitbomen, leilinden en beplanting.

Het waterterras is de favoriete plek van de huidige bewoners waar langs de waterkant een goede beschoeiing is aangebracht.

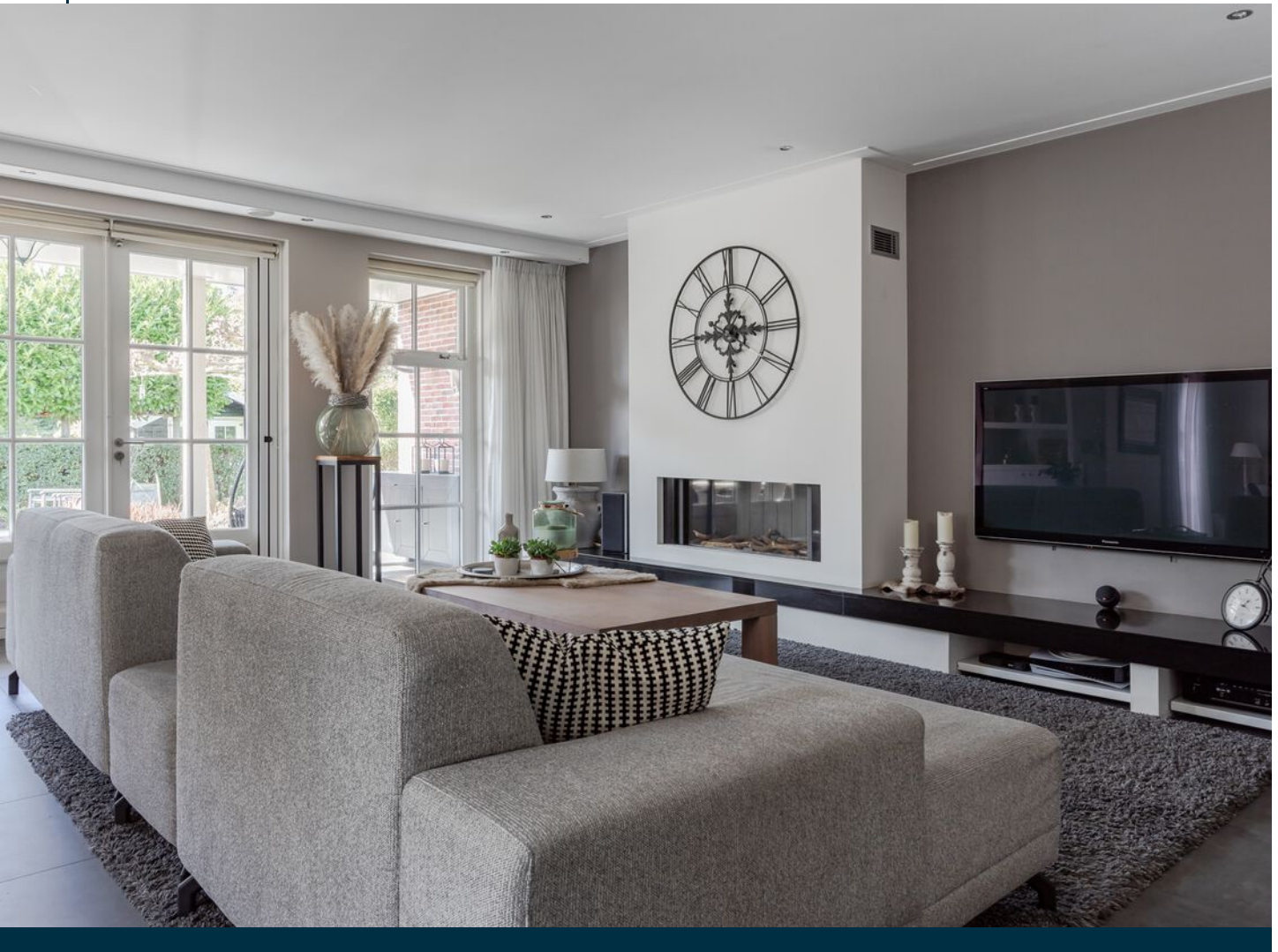
Er zitten veel vissen en watervogels en aan de overkant van het vaarwater een park waar je de hond kan uitlaten. Ook egyptjes bezoeken de tuin regelmatig.

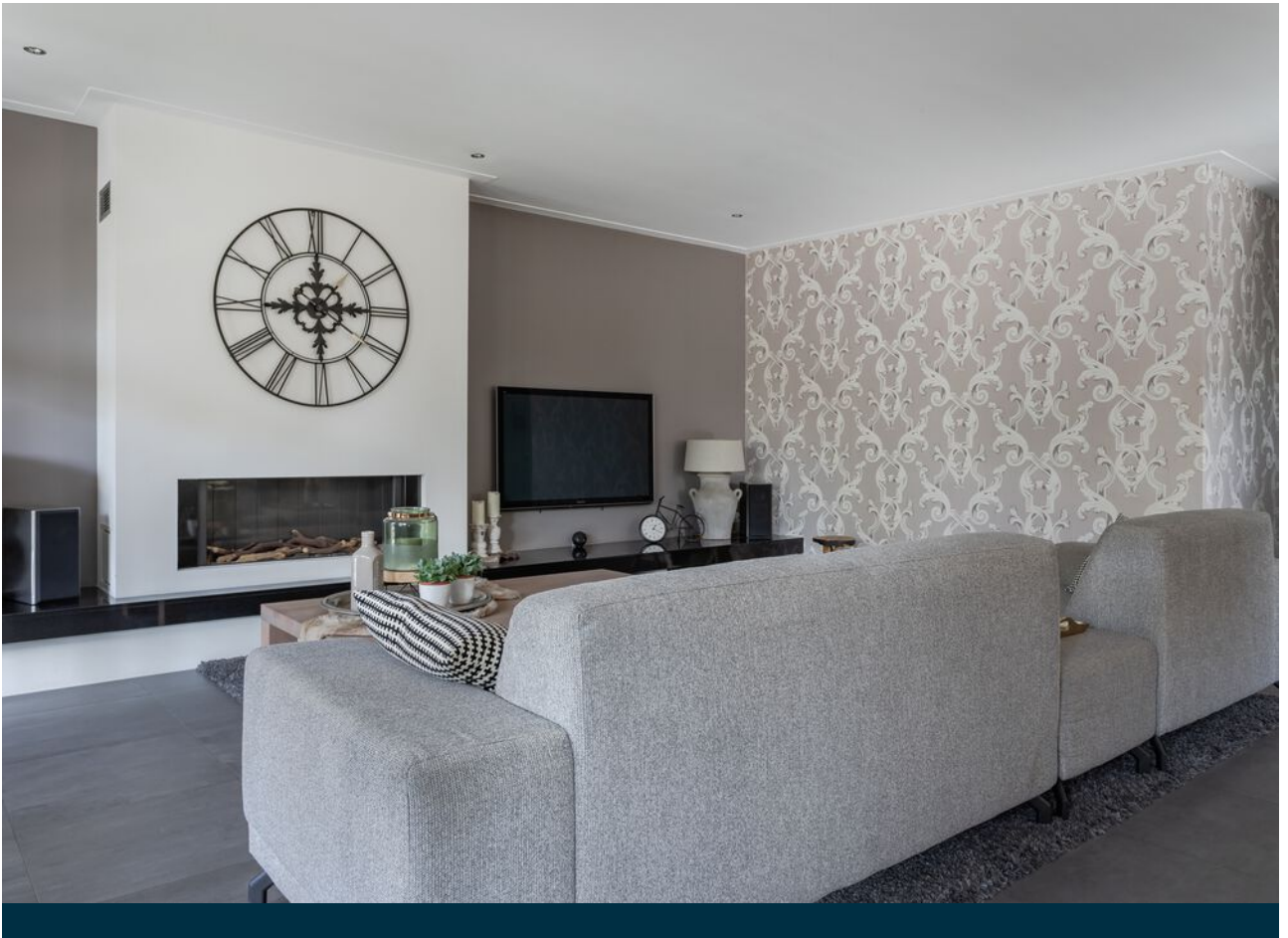
Er is een houten chaletberging die als chill-ruimte wordt gebruikt. Het plafond is geïsoleerd, er ligt een tegelvloer, er zit een elektrische kachel en er is internetaansluiting, dus tieners kunnen er tv kijken en gamen.

Aan de straatzijde is de tuin middels een poort afgesloten en in de keurig aangelegde voortuin zitten spots die de bomen in de avond verlichten.

## **Bijzonderheden:**

- Schilderwerk buitenom in 2023 door schilder uitgevoerd
- Platte daken met 2-laags APP dakbedekking op isolatieplaat. Zinken kraalranden en kiezelbakken met uitloop
- Overige daken met 140 mm glaswoldoeken geïsoleerd tussen de sporensparren
- Geïsoleerde systeemvloer – type ribbencassette
- Spouwmuren geïsoleerd met 95 mm steenwoldekens
- Balansventilatie
- 14 Zonnepanelen in 2013 geplaatst
- Levensloopbestendig vanwege de slaap- en badkamer op de begane grond
- Nabij winkelcentrum, scholen, sportfaciliteiten en snelle aansluiting op de A7
- Fijne en rustige woonomgeving en alleen bestemmingsverkeer in de straat
- Schuin tegenover een speeltuintje voor de kleintjes
- Instapklaar







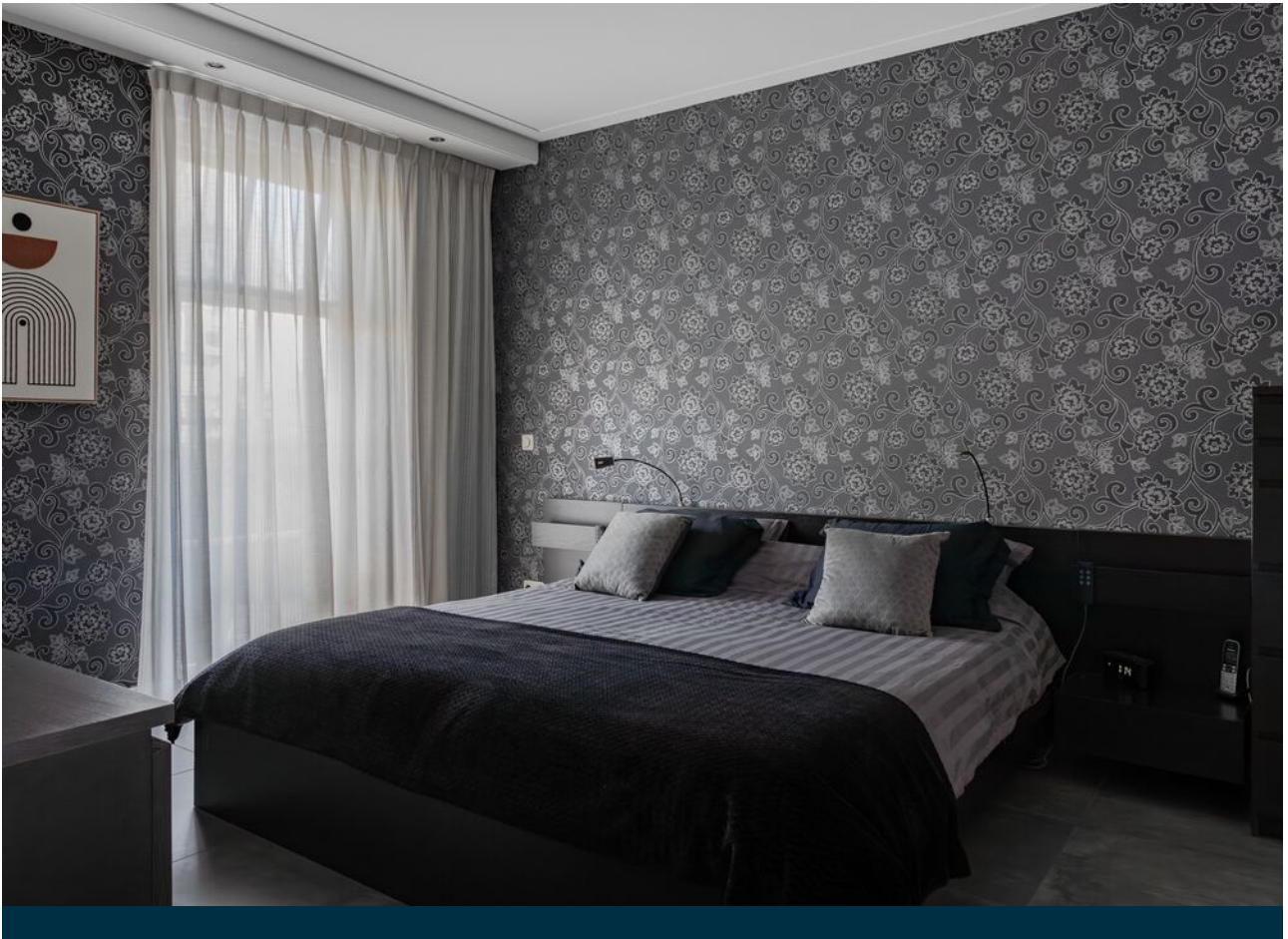








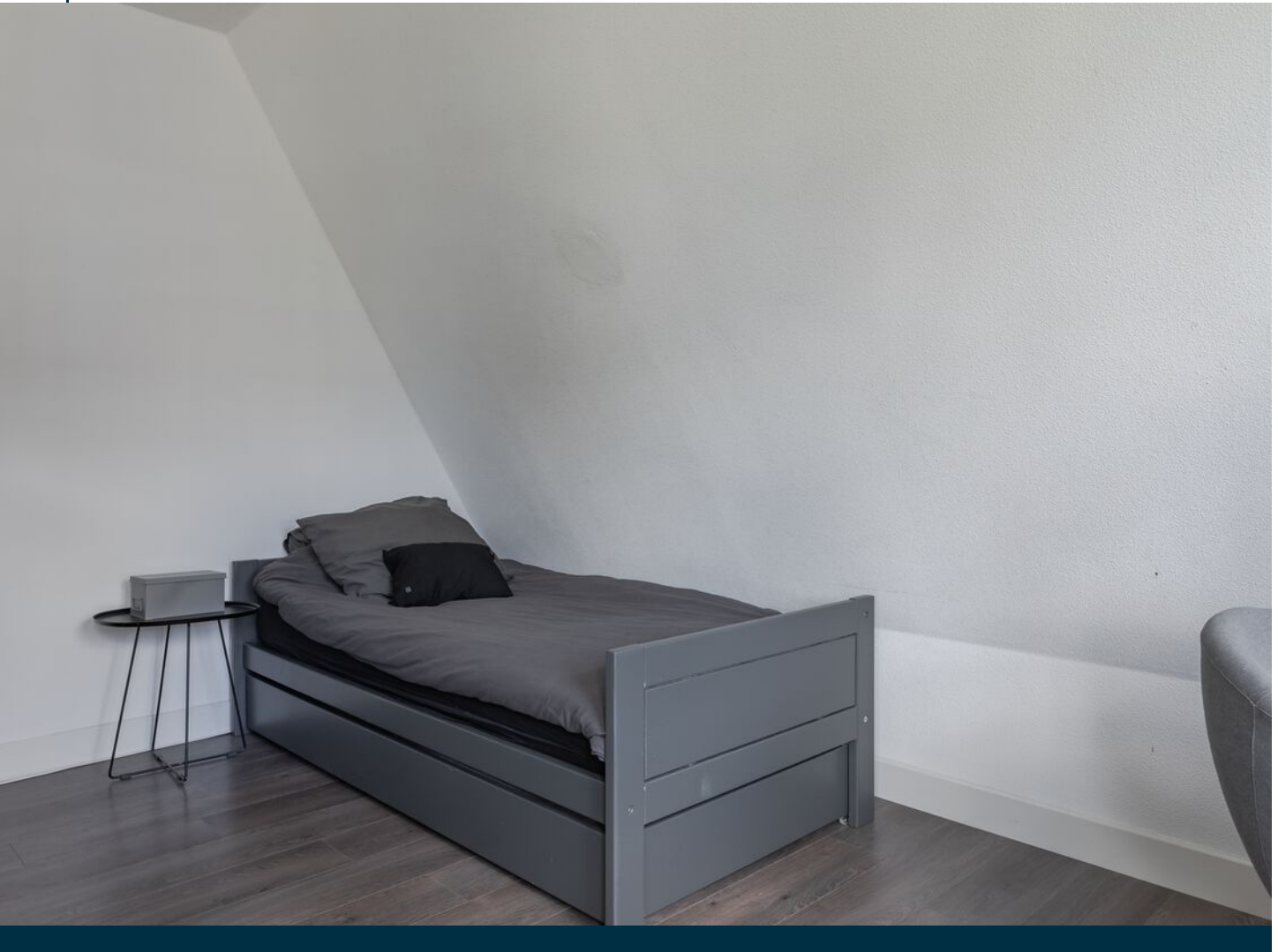








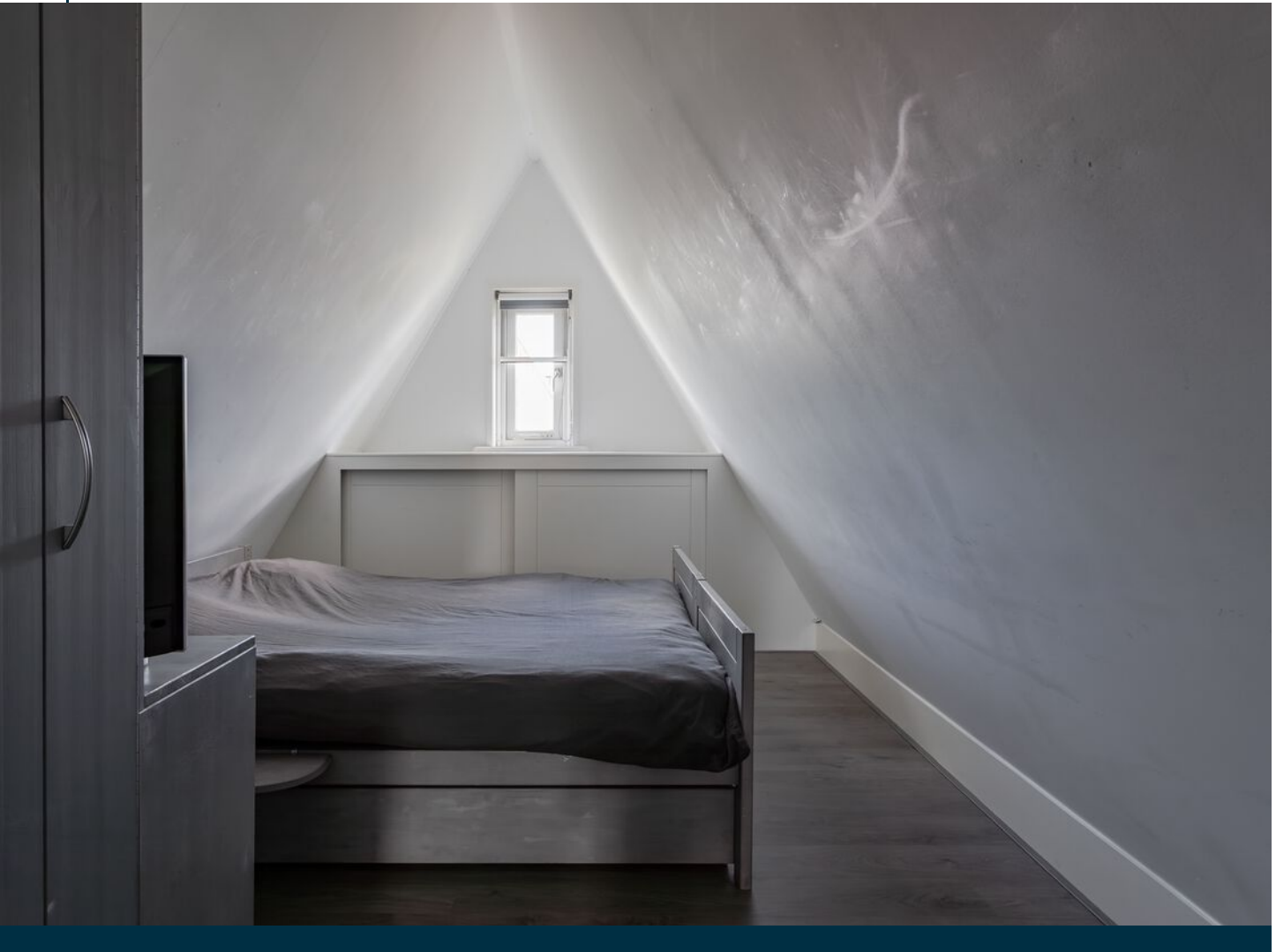
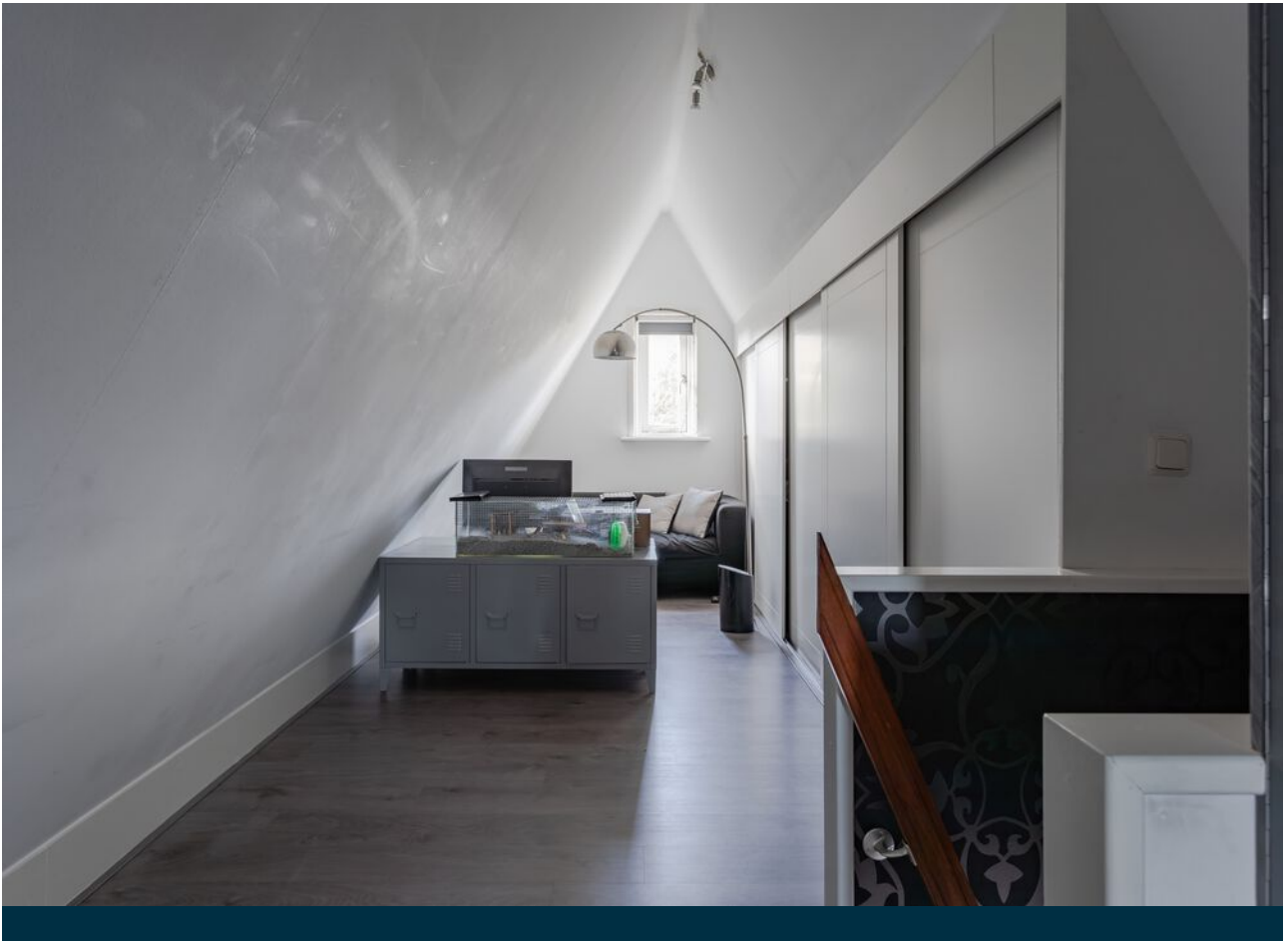


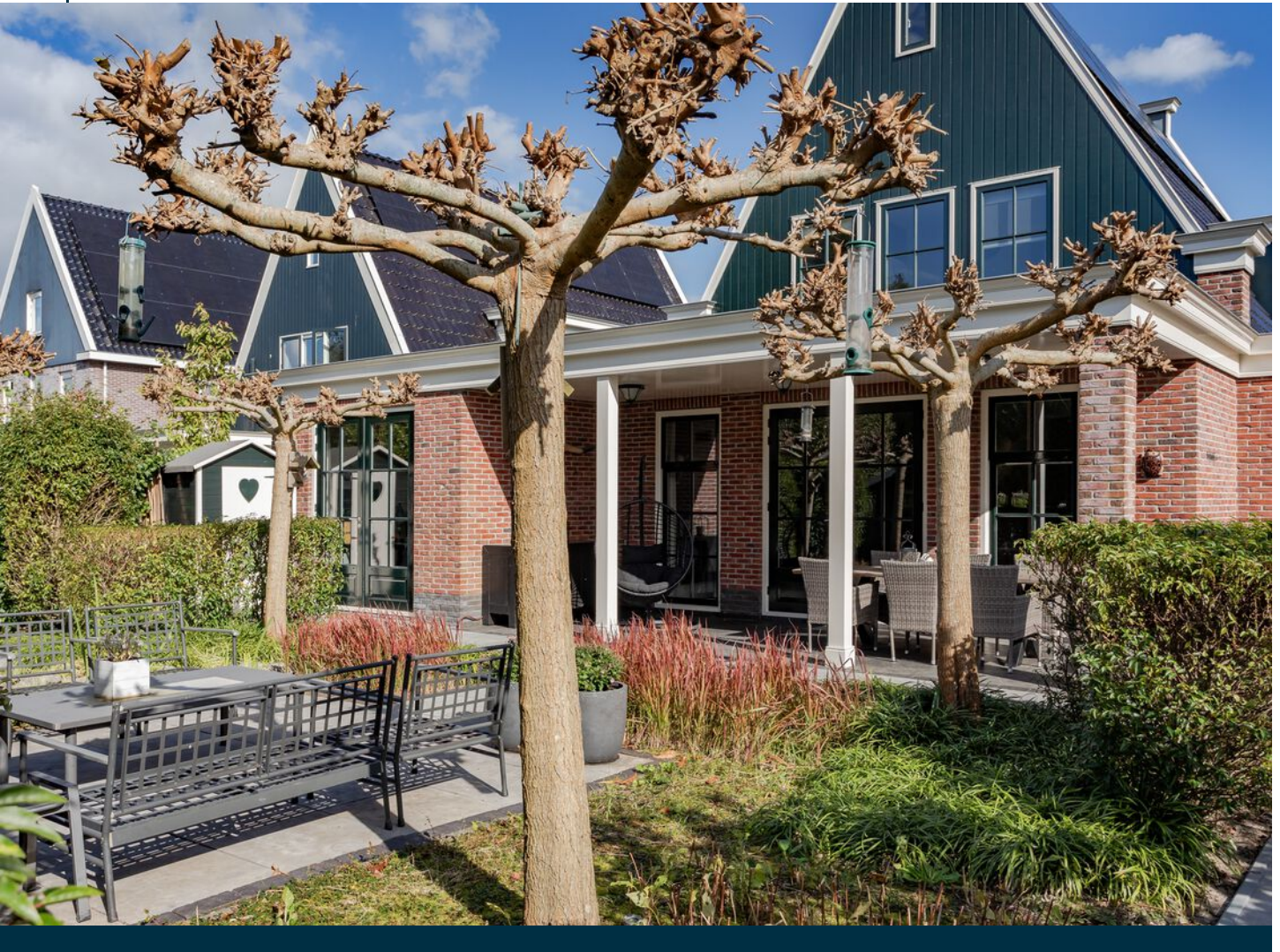




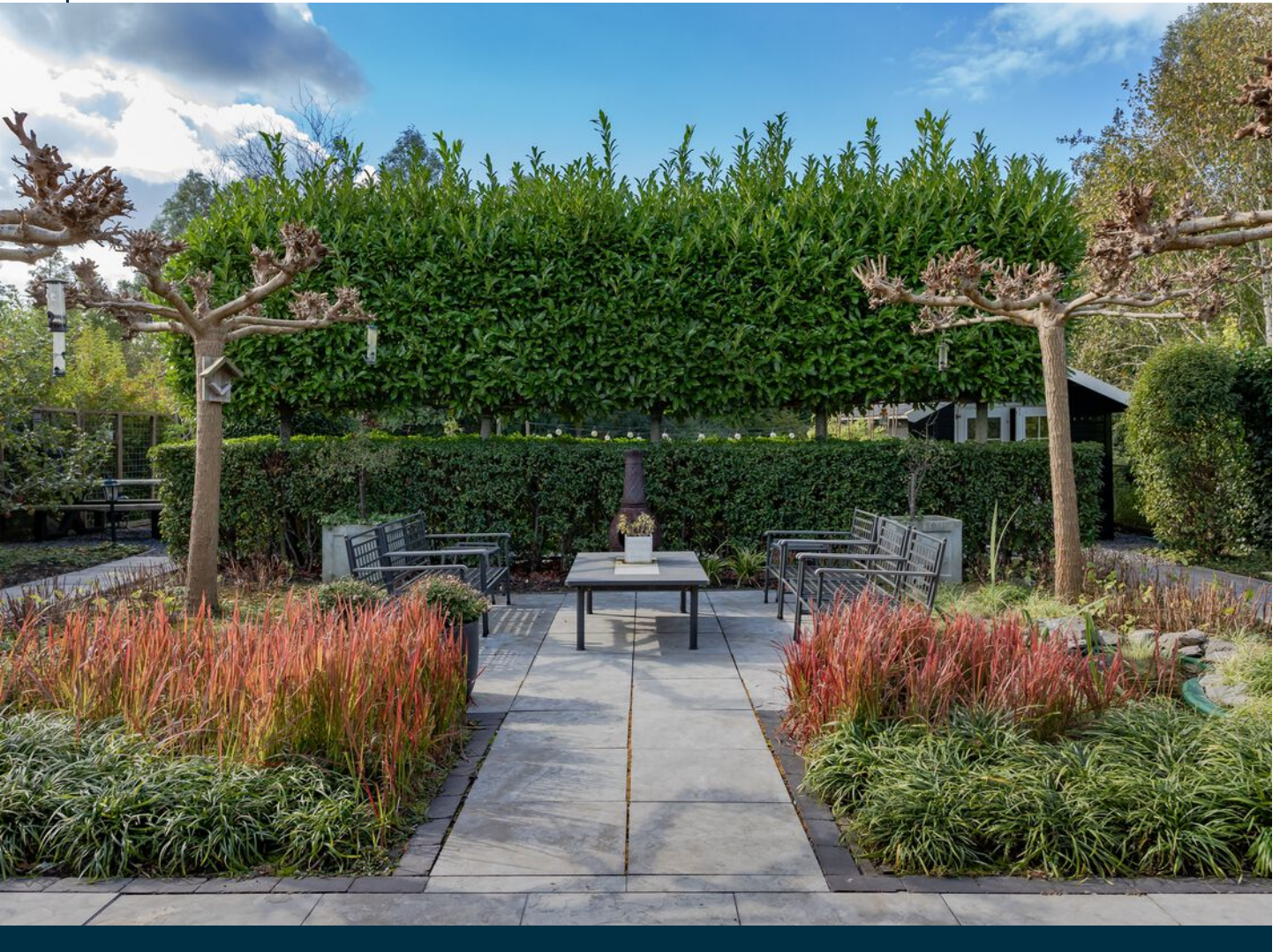


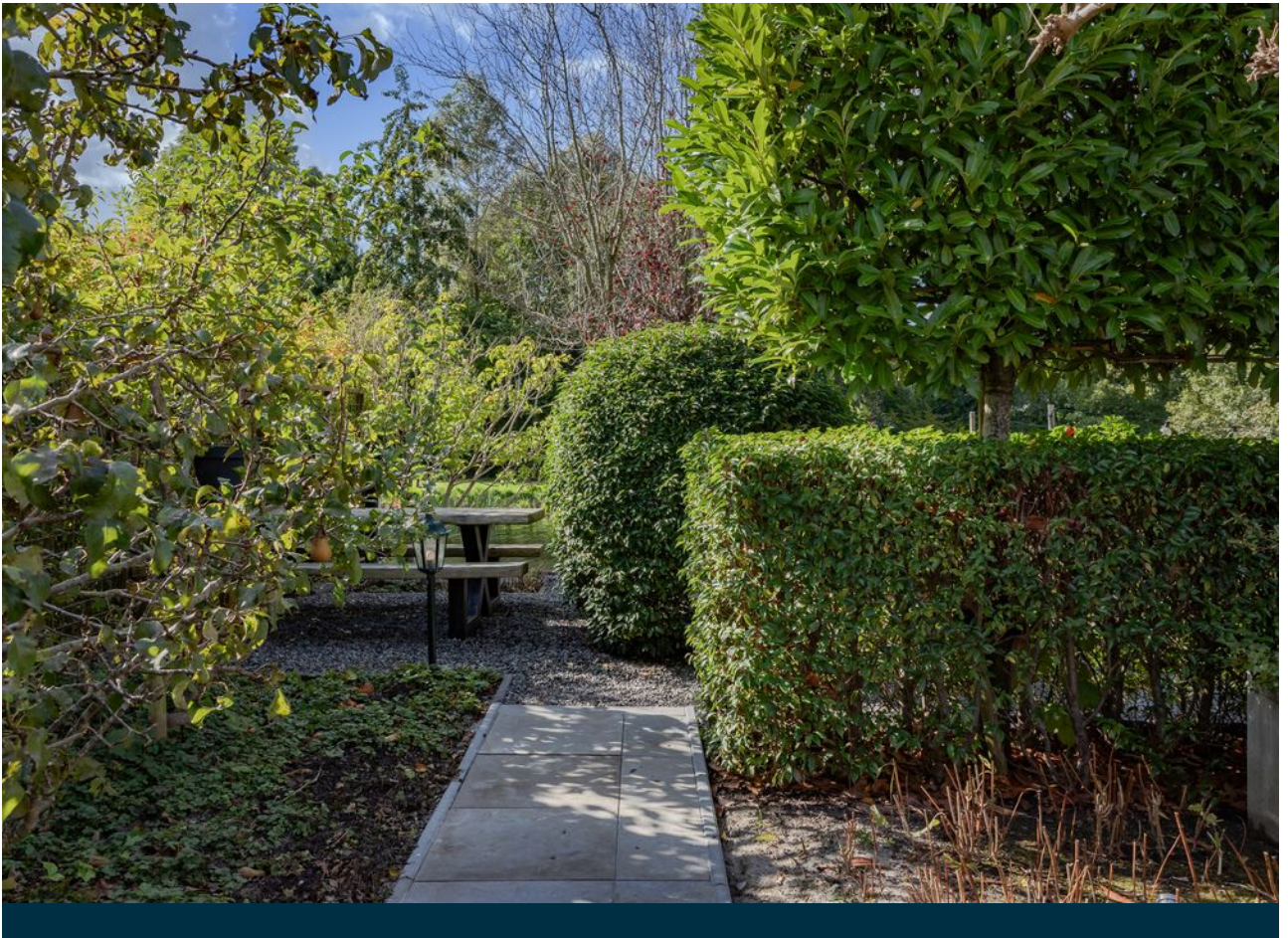


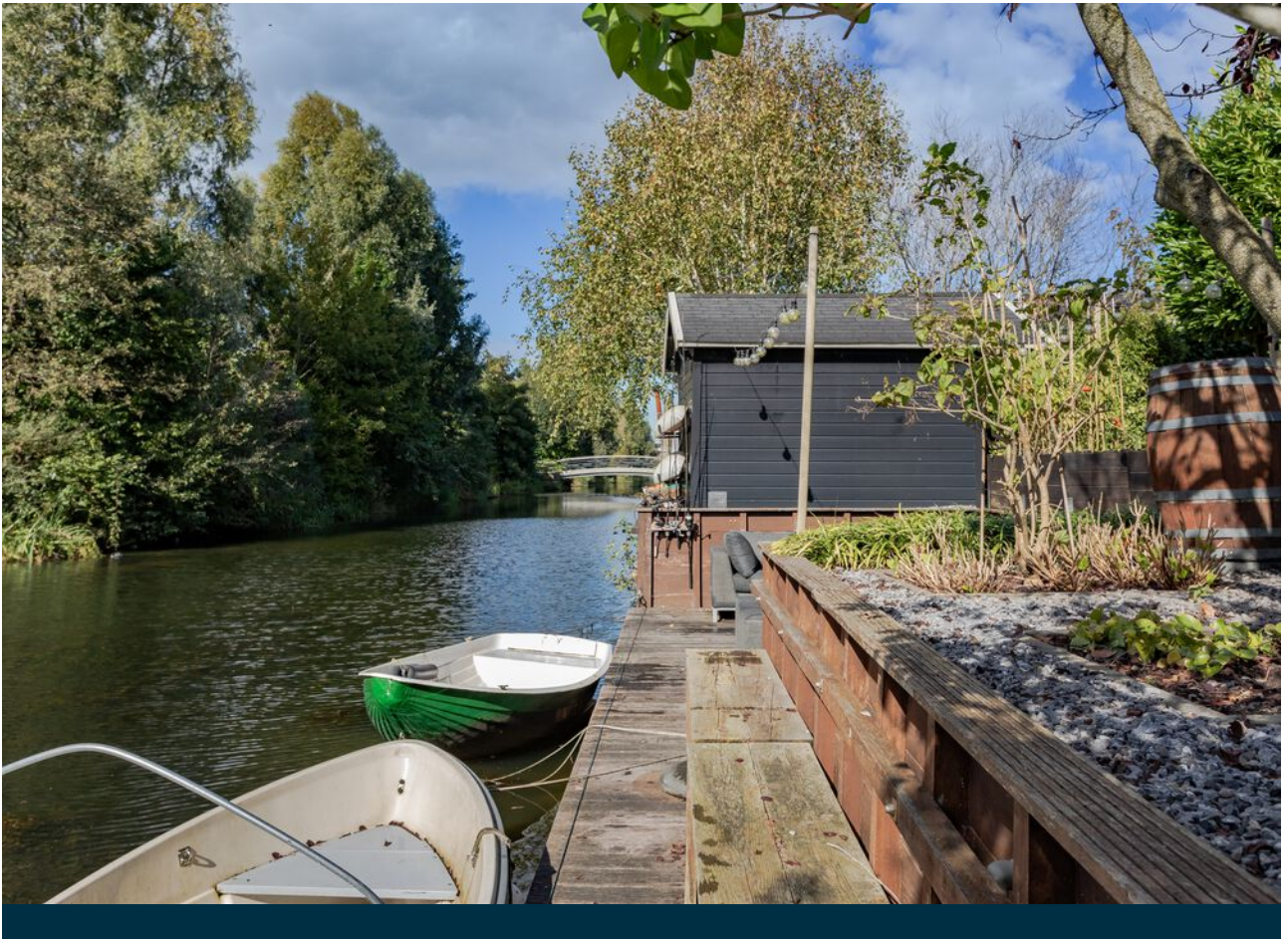
















# Begane grond met tuin





# Begane grond



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



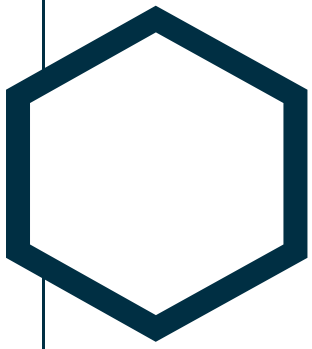
# Begane grond 3D



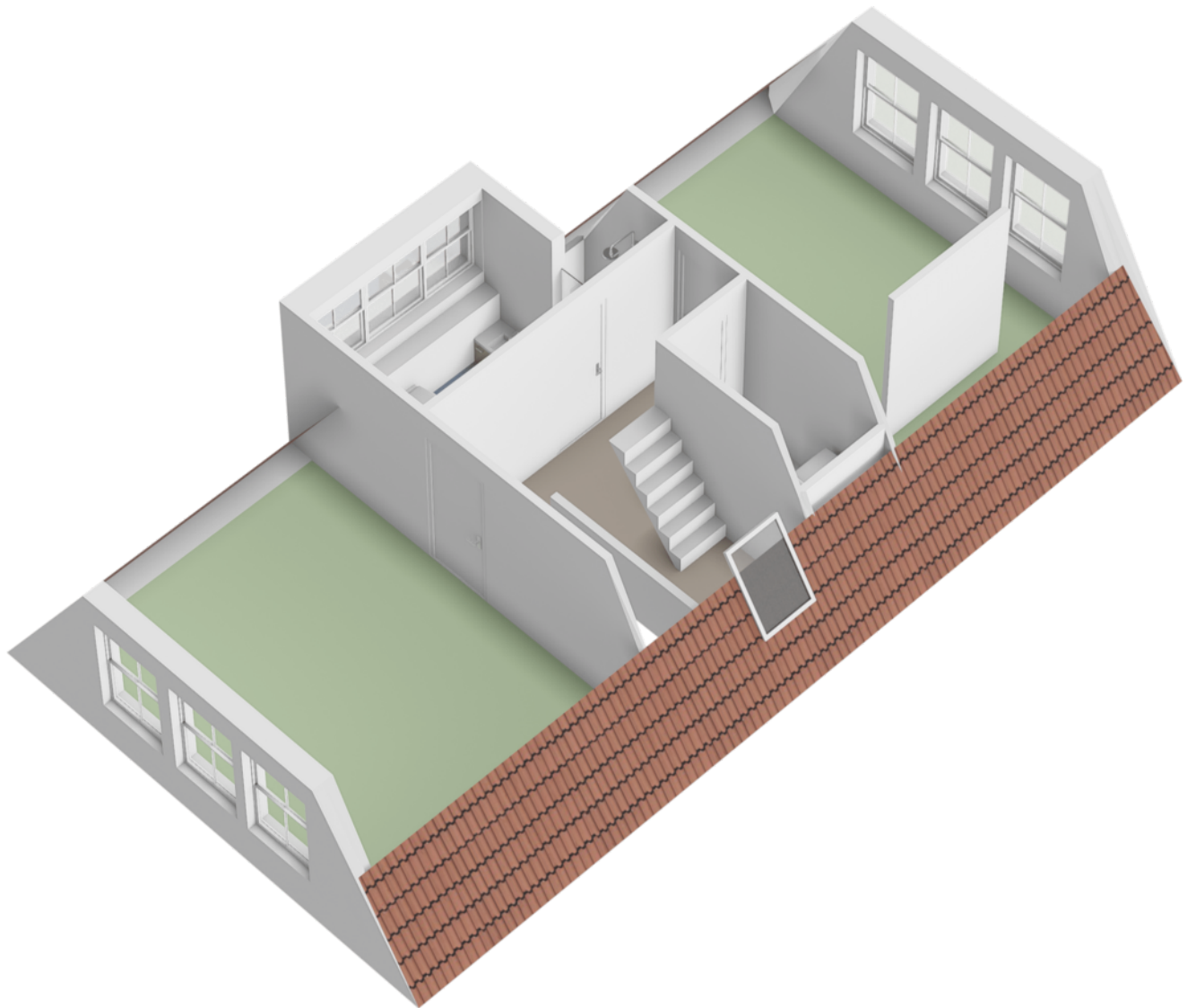


# 1e verdieping



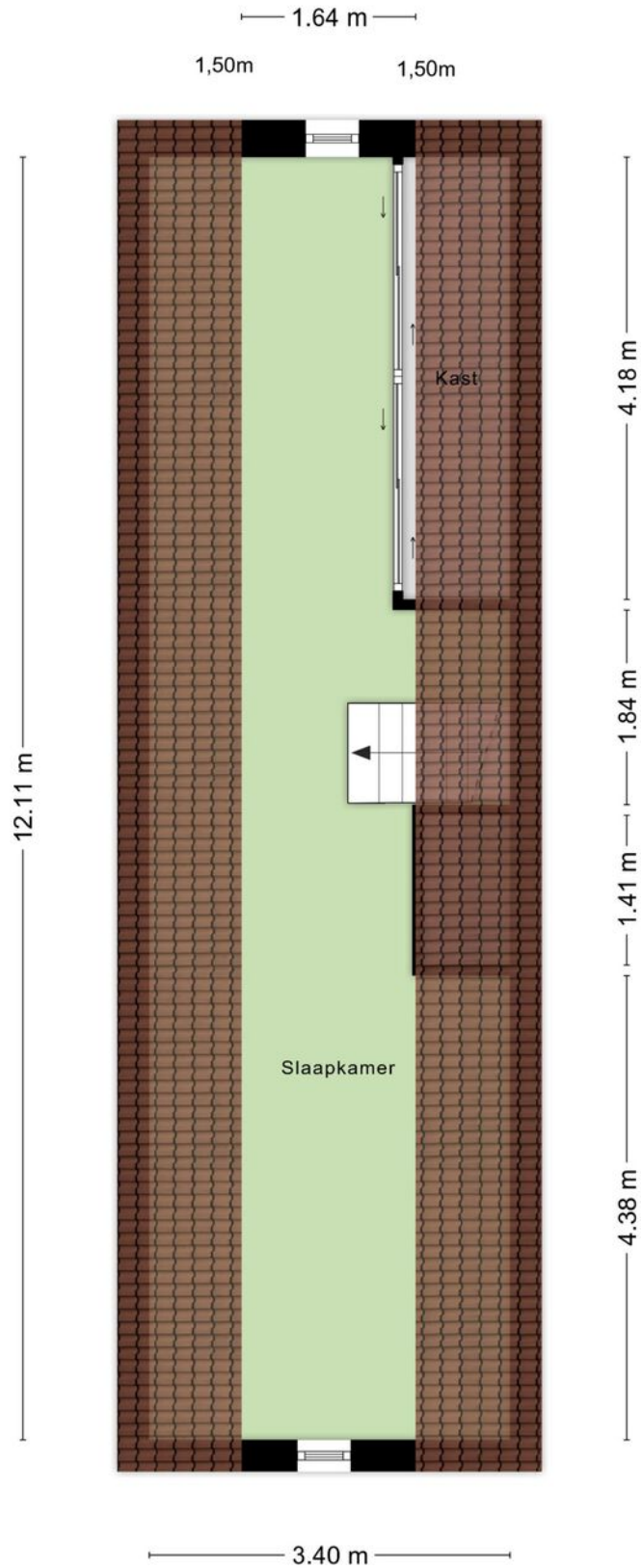


# 1e verdieping 3D



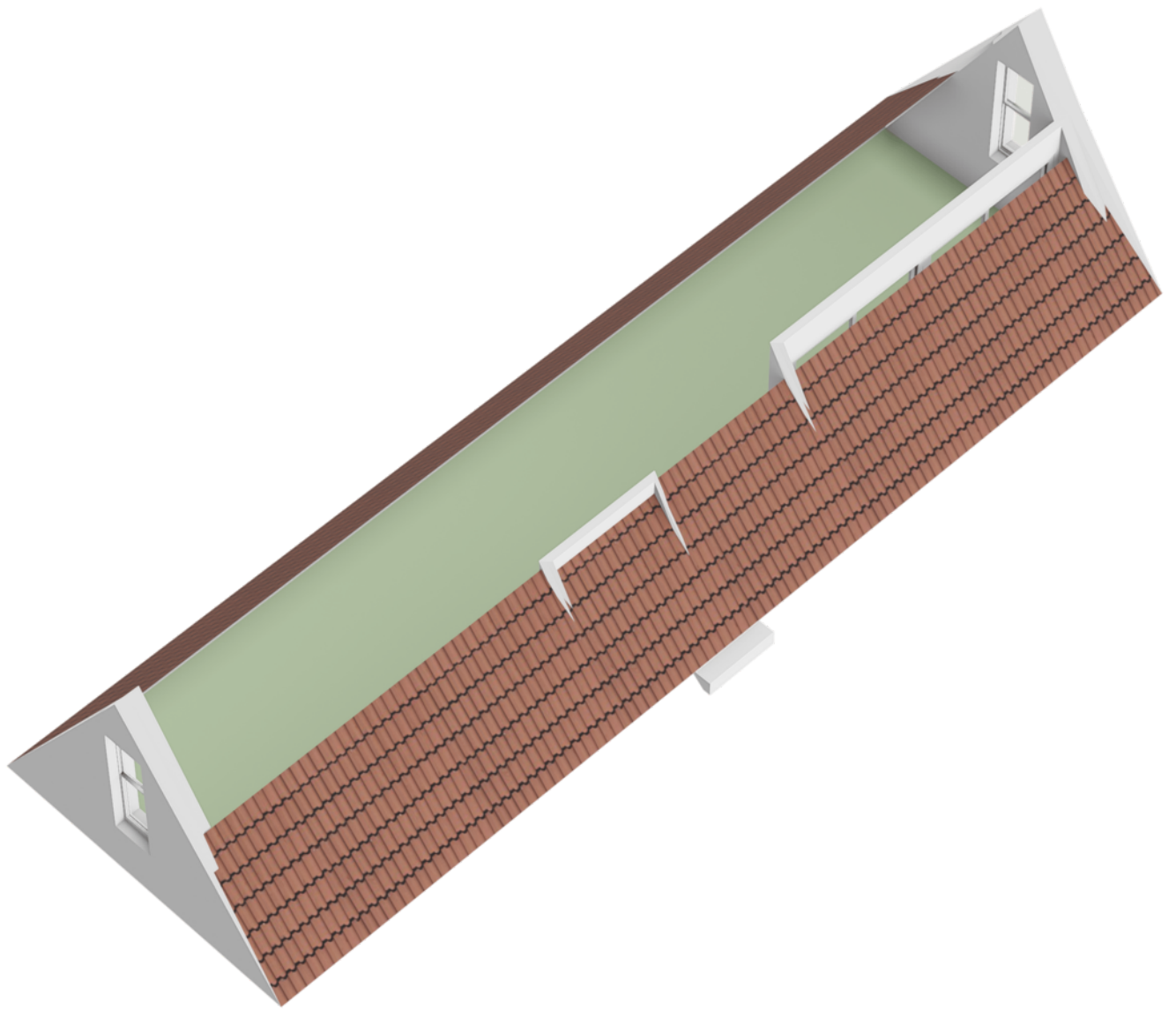


## 2e verdieping





## 2e verdieping 3D

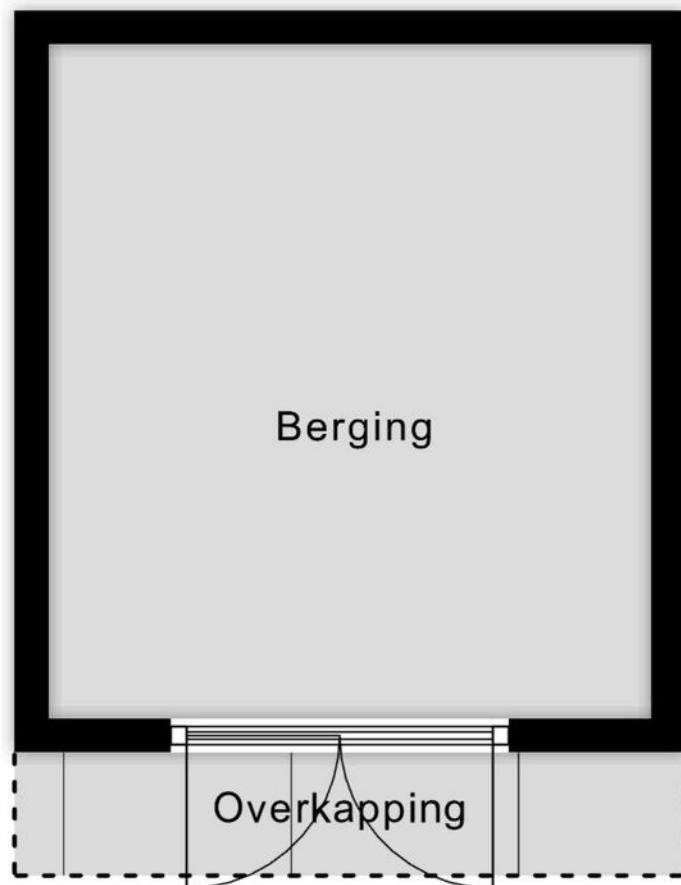




Berging

2.65 m

2.97 m

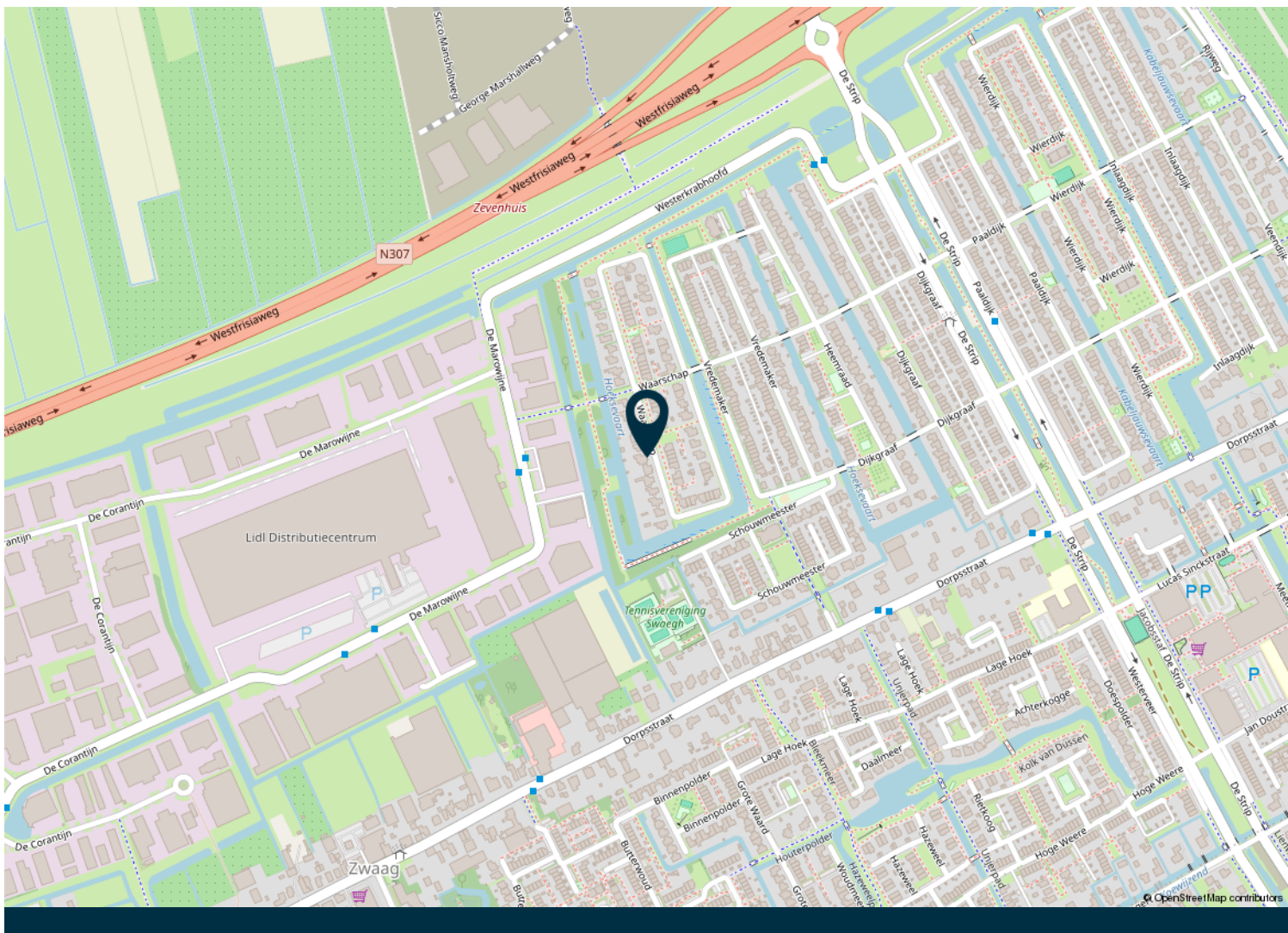
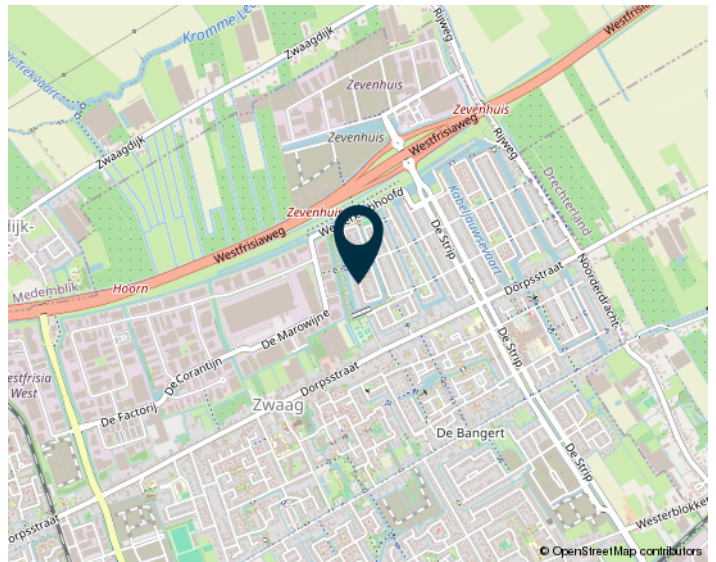
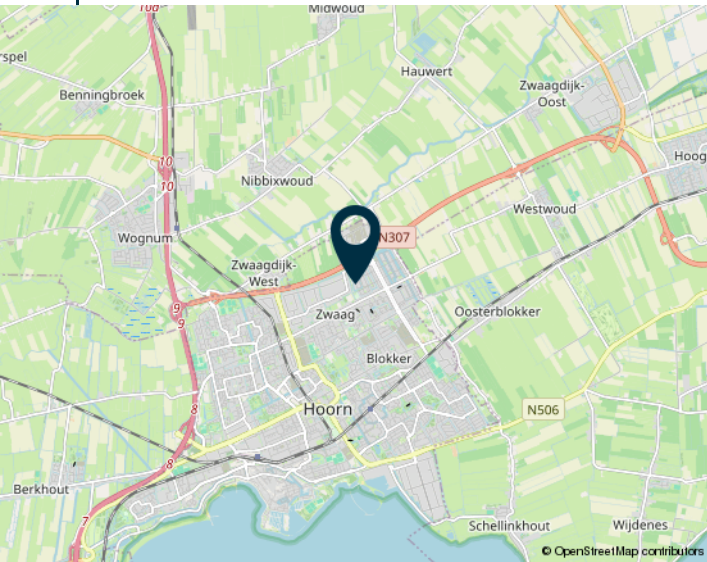


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Locatie

## op de kaart

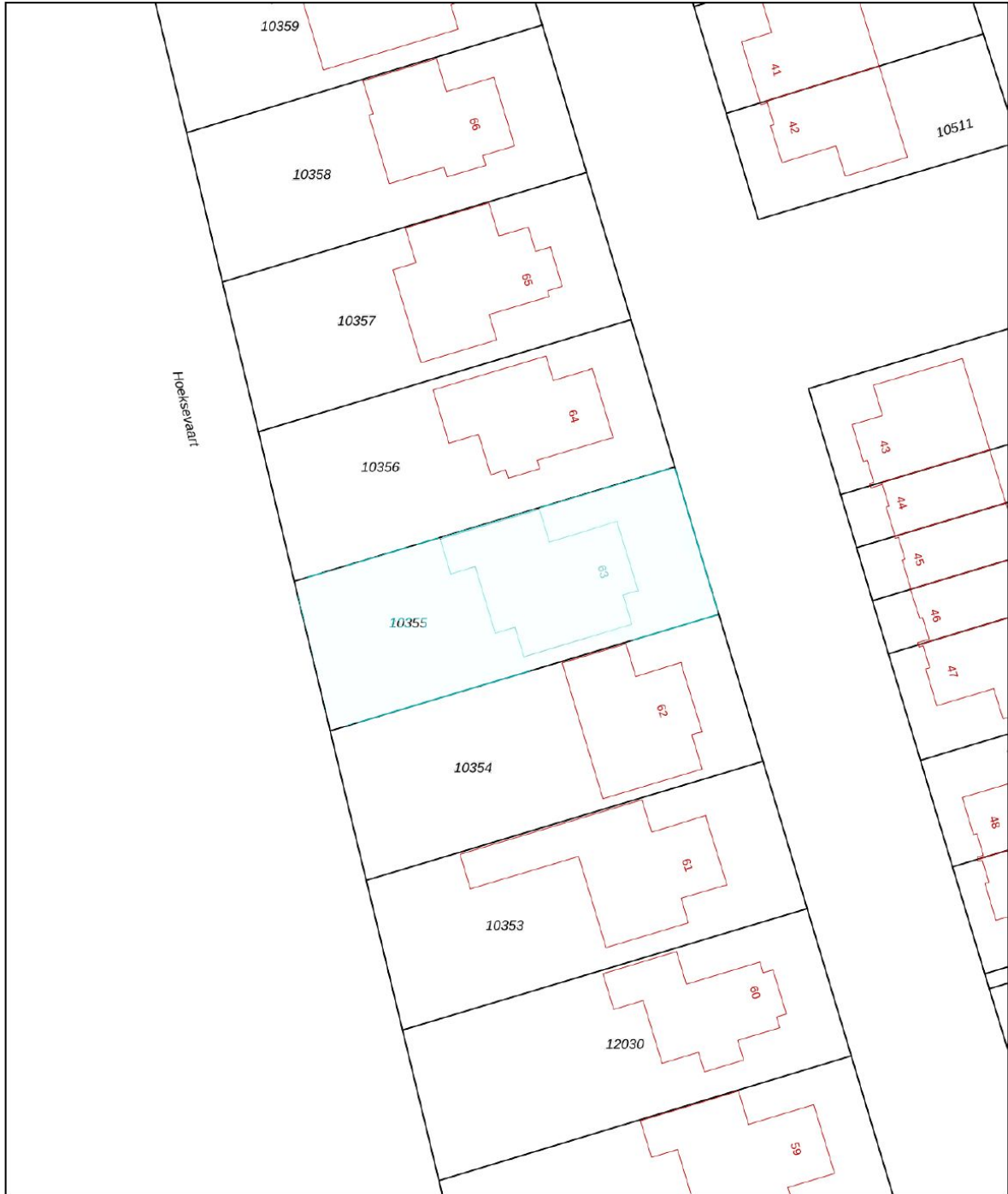




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie I	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 10355	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2009
Inhoud	857 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	215 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	25 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	15,5 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	587 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 10355
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	6 (waarvan 1 waskamer)
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	3
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	15 x 14,75 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Intergas Kombi Kompakt HR
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2008
Combiketel	Ja
Elektra	15 groepen + aparte groep voor de laadpaal, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 855205957, geldig tot 13 maart 2028
Zonnepanelen	14 Zonnepanelen in 2013 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