



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

*makelaardij*



Bieden vanaf  
€ 395.000,- k.k.

# IJsvogel 108 Blokker

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





## Beschrijving

Modern 3-kamer appartement op de begane grond met een balkon op het zuidoosten, parkeergarage en vrij uitzicht met winkels op een steenworp afstand.

Dit luxe uitgevoerde appartement is in 2021 opgeleverd met energielabel A en 5 eigen zonnepanelen. In alle leefruimtes is een in visgraat gelegde pvc vloer met vloerverwarming gelegd. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en er is een luxe keuken met inbouwapparatuur en trendy badkamer.

Via de lift of het trappenhuis heeft u toegang tot de eigen plek in de afgesloten parkeergarage en de ruime berging.

Als u een smaakvolle woning zoekt met alle gemakken in de buurt en gelegen in een autoluwe straat dan zien we u graag bij en bezichtiging!

## **Gezamenlijke entree**

Het appartement is te bereiken via een brede trap naar een plein en mocht u minder goed ter been zijn, dan is er ook een loopbaan.

Voor gasten is er volop parkeergelegenheid vóór het appartementencomplex.

De gezamenlijke entree is ruim opgezet, sfeervol ingericht en hier bevinden zich de lift en het trappenhuis naar de parkeergarage en de berging.

## **Hal**

Achter de voordeur is de hal met de garderobehoek.

Er is een pvc vloer in visgraat gelegd met vloerverwarming, wat tevens de hoofdverwarming is en deze is doorgelegd in het gehele appartement. Er zijn hoge plinten geplaatst en overal zijn de wanden en het plafond strak gestuukt.

De moderne toiletruimte voorziet in een wandcloset en fonteintje en een koofje om wat gezelligs neer te zetten.

Het technisch gedeelte bevindt zich achter houten schuifdeuren. Hier treft u de balansventilatie, de omvormer voor de vijf zonnepanelen, de cv-installatie, de wasmachine- en drogeraansluiting en de unit voor de vloerverwarming.

## **Living met balkon**

Via de hal is een open verbinding met de sfeervolle living.

Vanwege de grote raampartijen tot aan de vloer bij de keuken en bij de zithoek heeft u veel lichtinval. Er is een draaikiepdeur én een deur naar het balkon op het zuidoosten. Heerlijk genieten met vrij zicht en alleen bestemmingsverkeer en fietsers. Het balkon is ruim genoeg om een zitje te plaatsen

en in de zomer heeft u tot in de middag de zon. Alle kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met HR+ + glas. Inbouwspots in het gestuakte plafond verlichten de kamer en naast de deuren die open kunnen voor de natuurlijke ventilatie beschikt de living ook over balansventilatie.

## **Keuken**

De luxe keuken in lichte kleurstelling en ruim opgesteld is uitgevoerd met een breed composiet werkblad, greeploze soft-close laden met geïntegreerde bestekladen, in de hoekkast een Le Mans uitschuifstelsel, een stijlvolle glazen achterwand en veel stopcontacten. U treft hier diverse inbouwapparatuur, zoals: een Quooker bij de brede spoelbak, de vaatwasser, een Bora inductie koopplaat met geïntegreerde afzuiging, een combimagnetron, een separate stoomoven en de koel/vriescombinatie. Oorspronkelijke keuken was opgesteld tegen de wand waar nu de tv hangt.

## **Slaapkamers**

1e Slaapkamer – een ruime kamer met hoog plafond en hoge deur met veel lichtinval en een draai/kiepdeur met top-down gordijnen die achter blijven. In deze kamer is een fijne inloopkast gemaakt met verlichting.

2e Slaapkamer - een leuke afmeting, uiterst geschikt als logeerkamer of werkplek. Ook deze kamer heeft een draaikiepdeur met een top-down gordijn. Beide slaapkamers hebben balansventilatie en kunnen naar eigen wens qua temperatuur worden ingesteld.

## **Badkamer**

Een stijlvolle melkglazen schuifdeur geeft toegang tot de luxe badkamer met grote vloertegels met vloerverwarming.

De wanden zijn in moderne kleurstelling gestuukt en u treft hier een wastafelmeubel met 2 laden, een spiegel met verlichting en verwarming, een 2e wandcloset en een ruime inloopdouche met een thermostaatkraan, hand- en regendouche en een drainafvoer.

## **Garage en berging**

In de parkeergarage heeft u een eigen vaste parkeerplek.

De toegang tot de parkeergarage gaat met een afstandsbediening. Ook de ruime berging met verlichting en 2 stopcontacten is in de parkeerkelder en deze zijn met de trap of met een lift te bereiken.

Wilt u met de fiets naar binnen, dan is er een loopdeur naast de garagedeur.

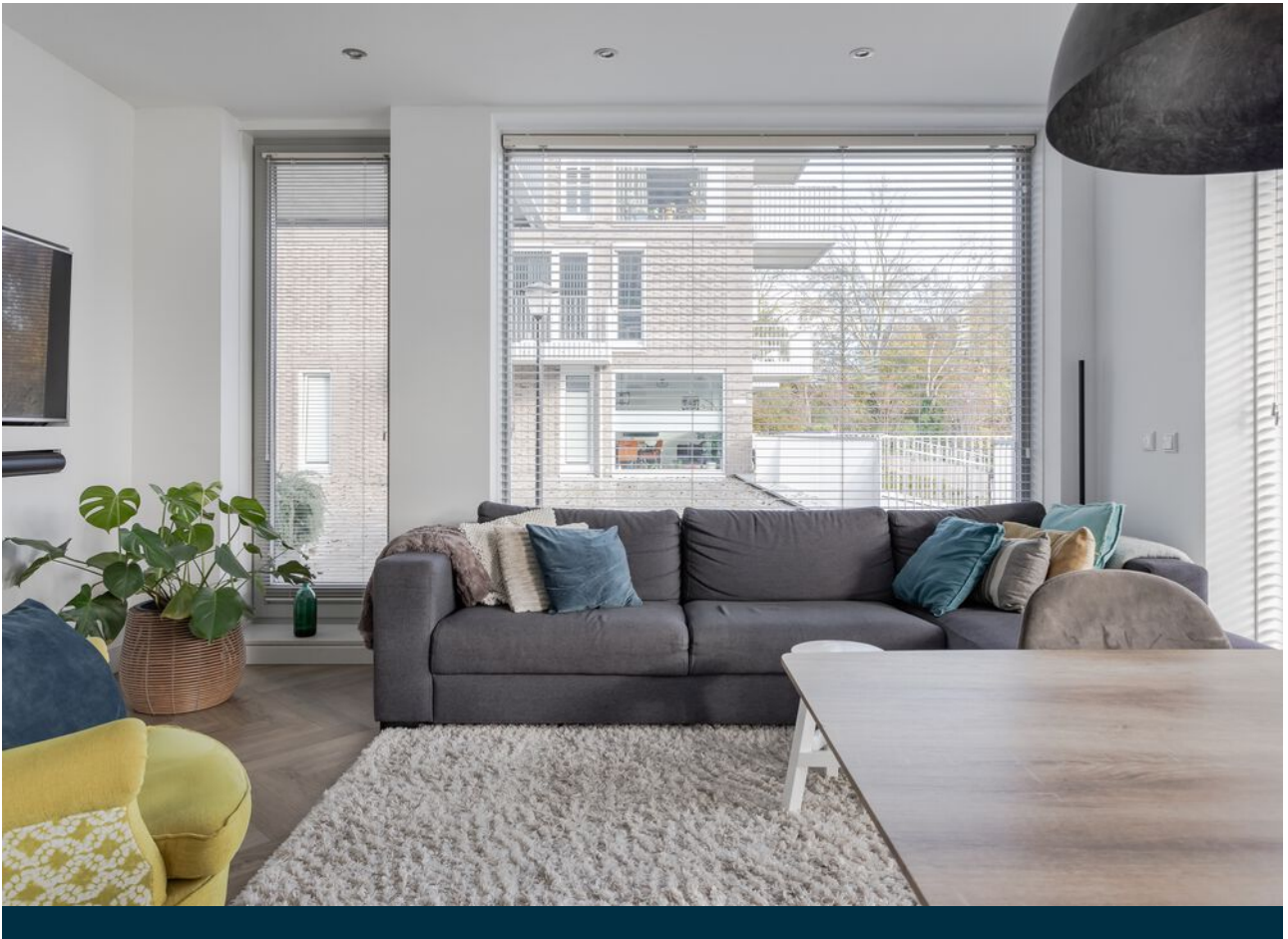
## **Bijzonderheden:**

- VVE bijdrage € 152,75 per maand
- 5 zonnepanelen in eigendom
- Alle raambekleding blijft achter
- Wifi versterker
- Aan de achterzijde grenst het aan een parkje en u zit echt op loopafstand van hele winkelcentrum in Blokker
- Een gezonde VVE met 24 eigenaren







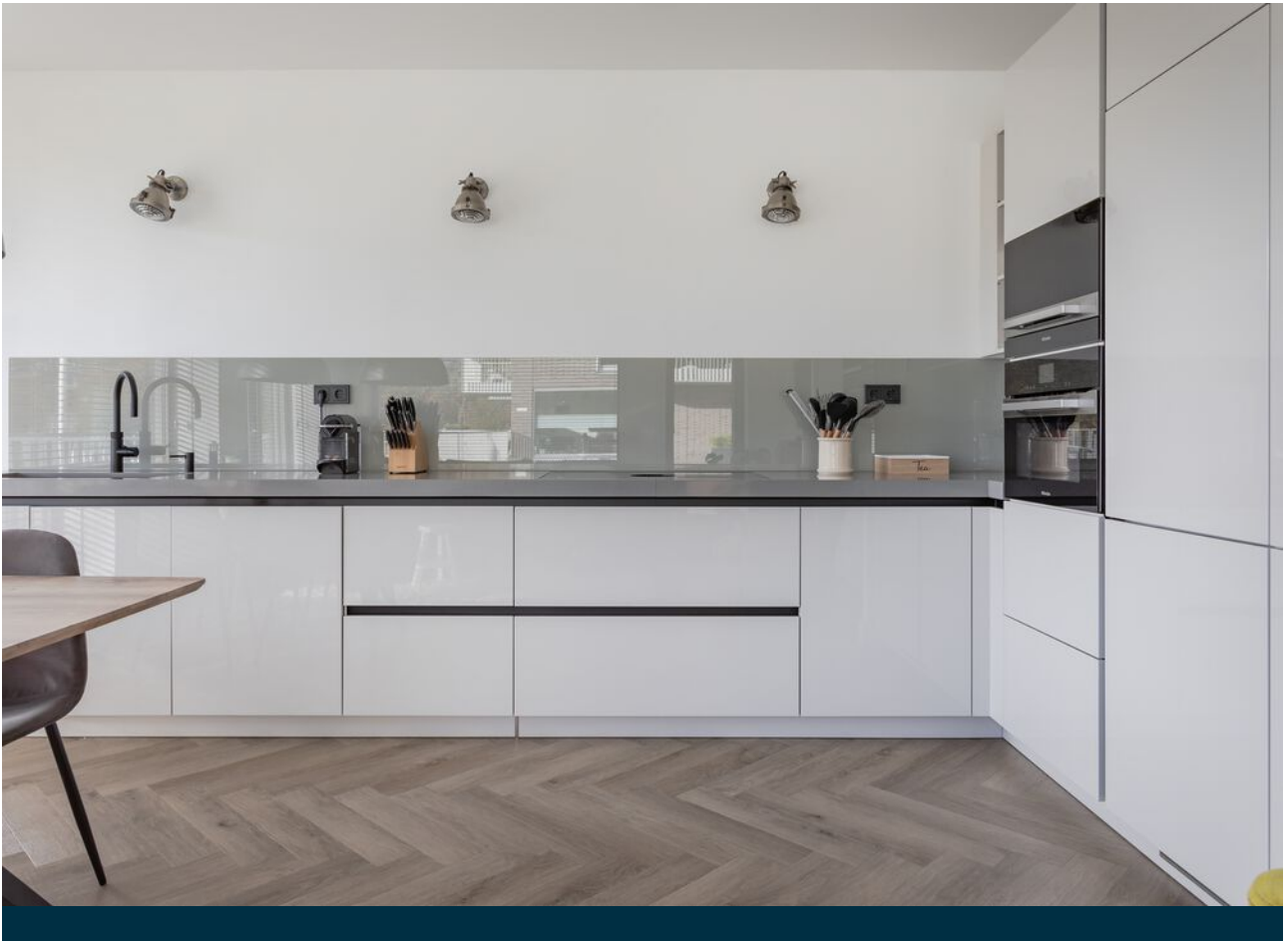












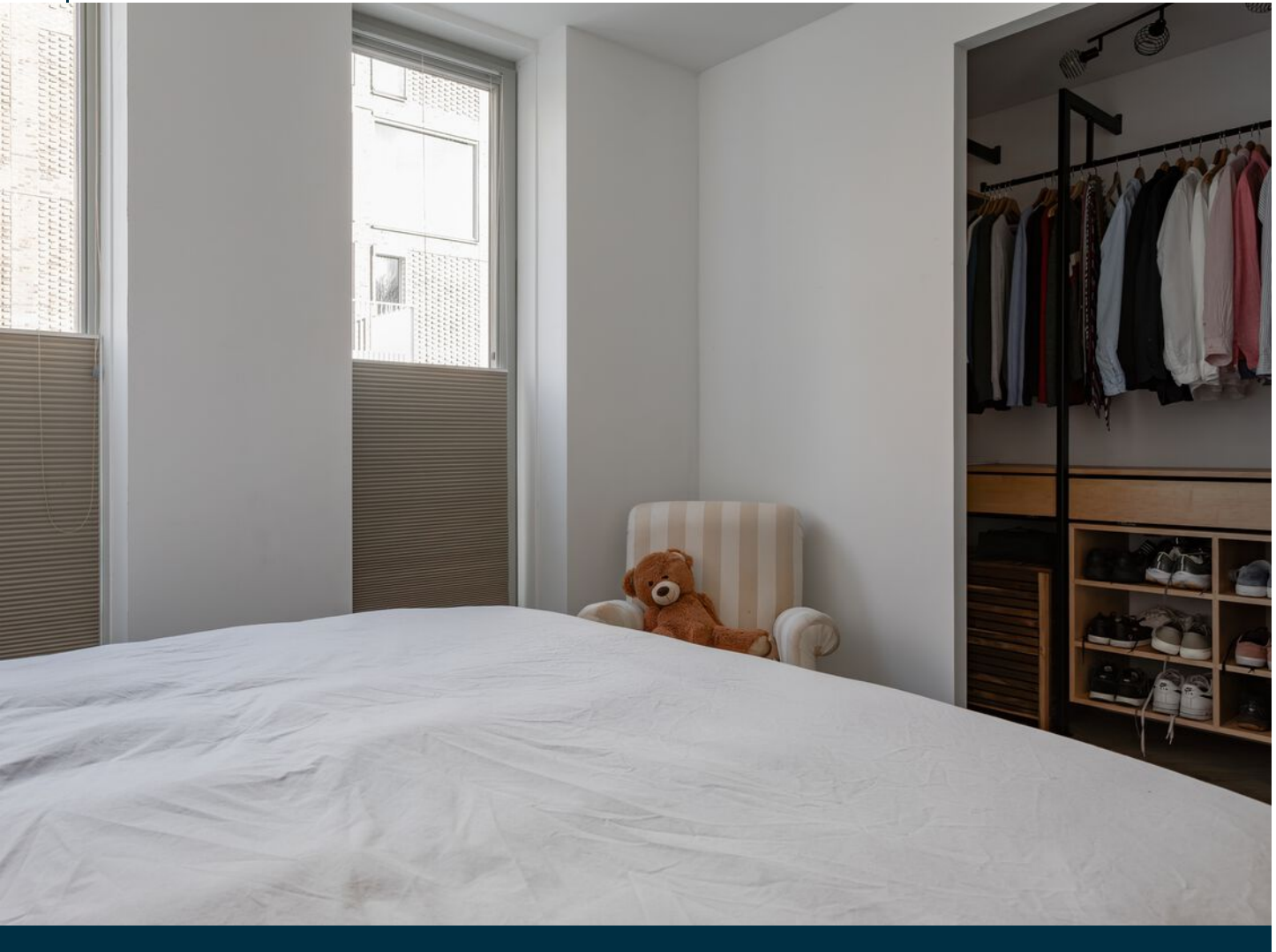




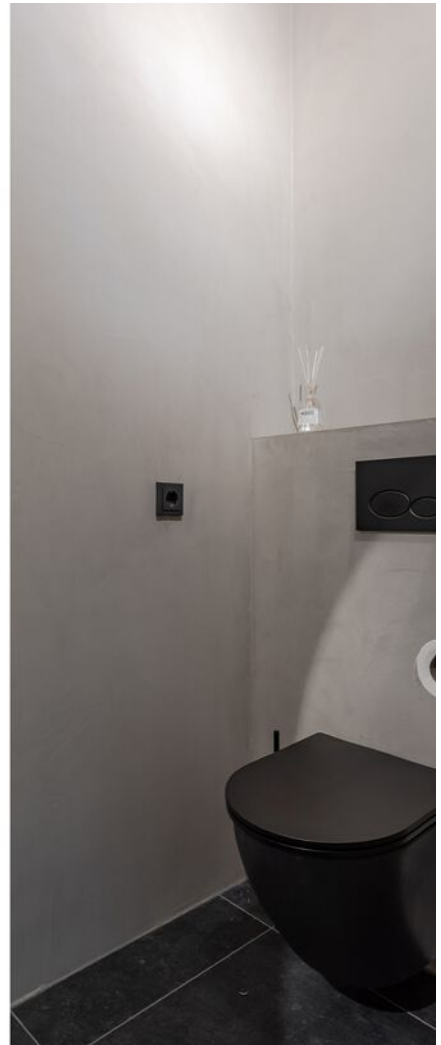
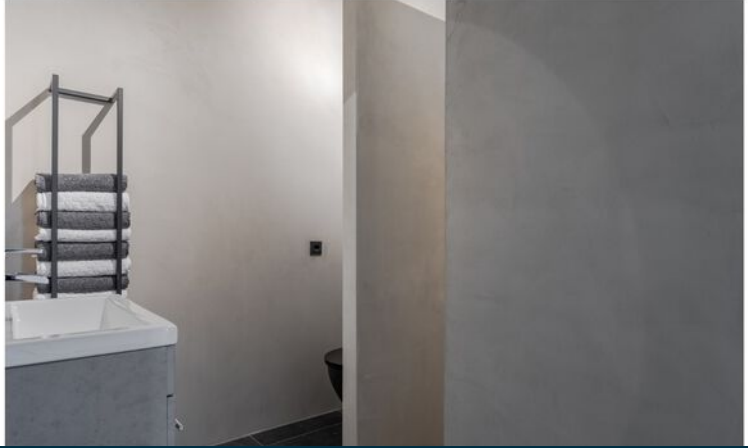




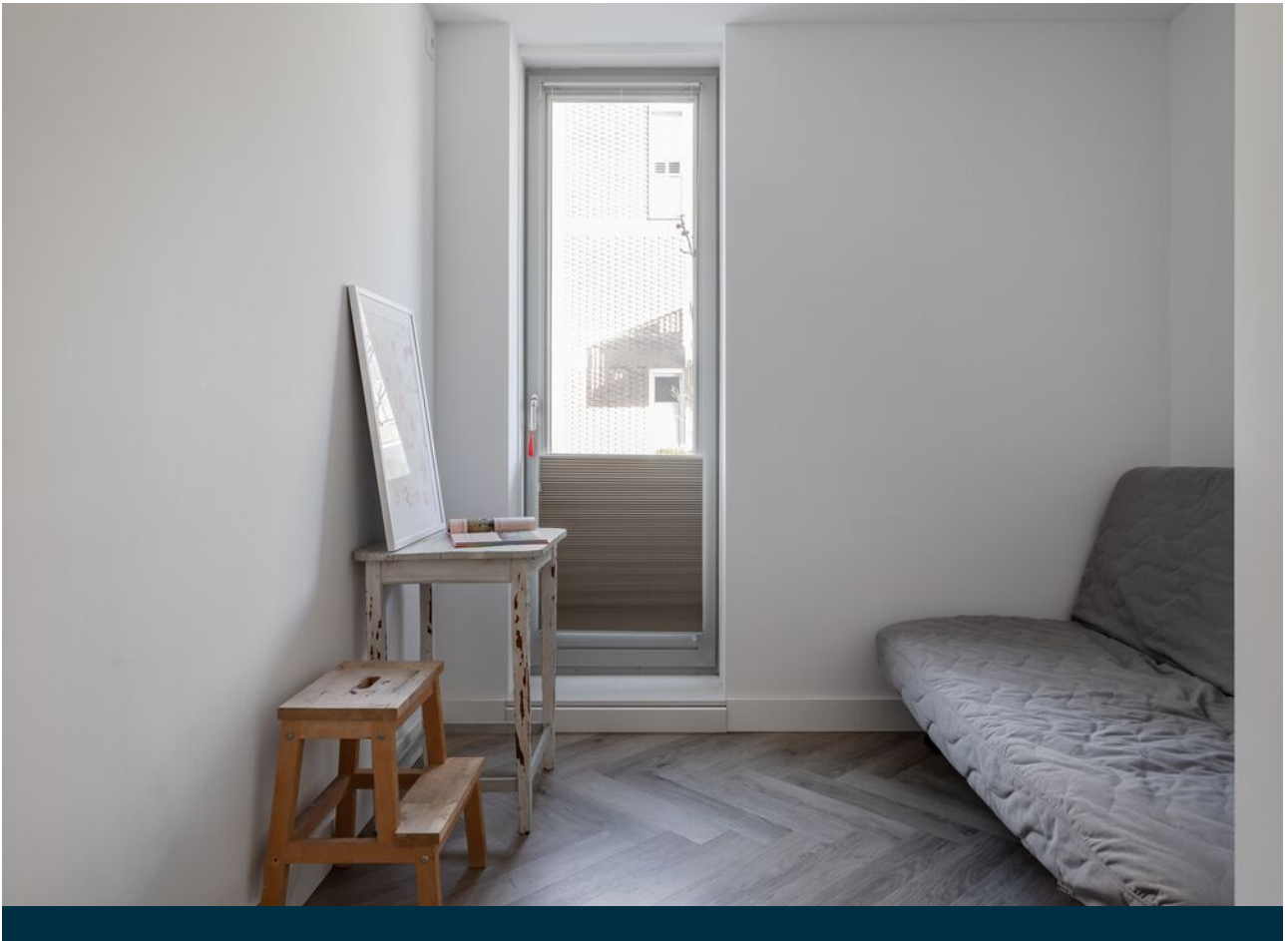




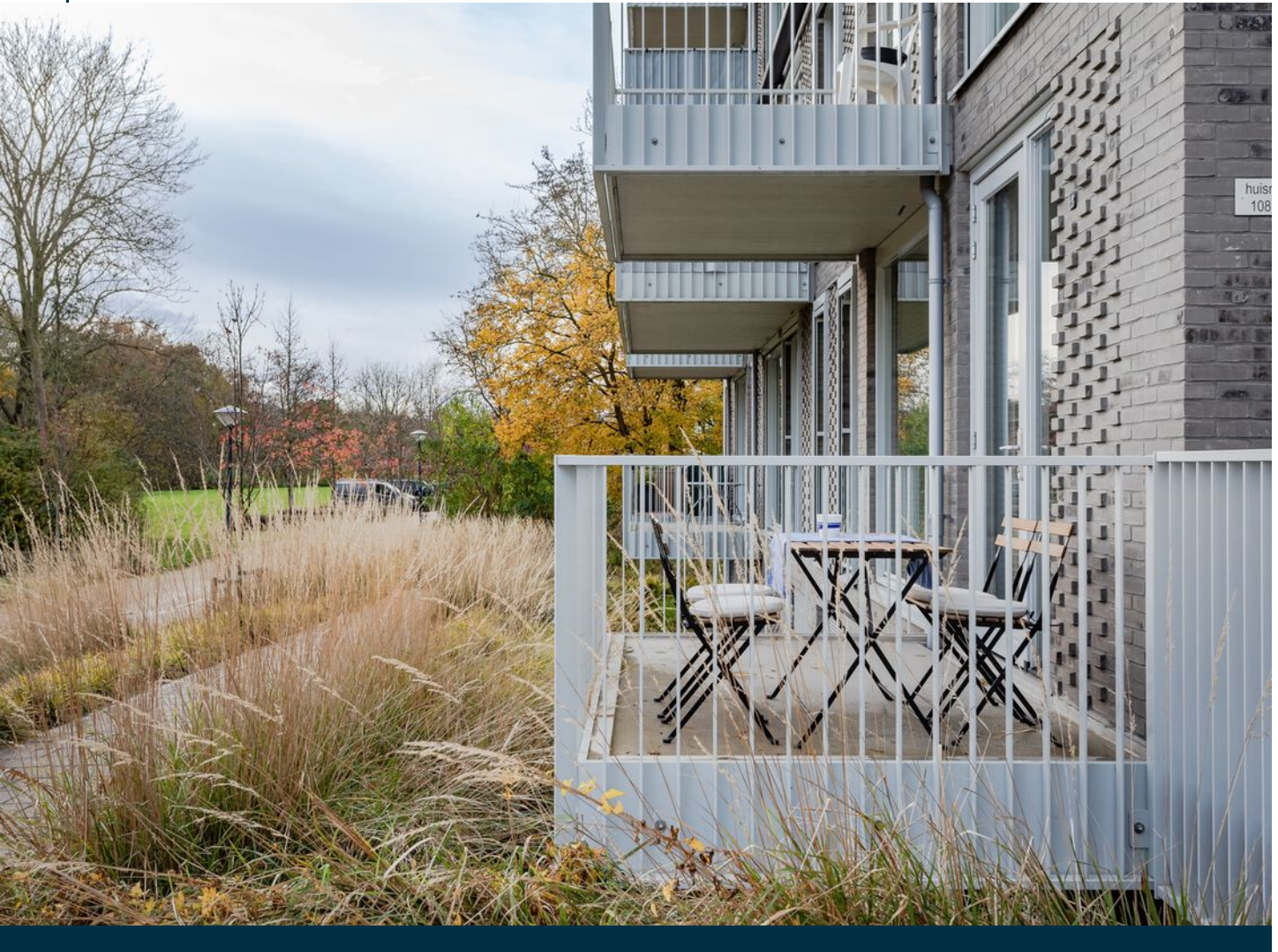




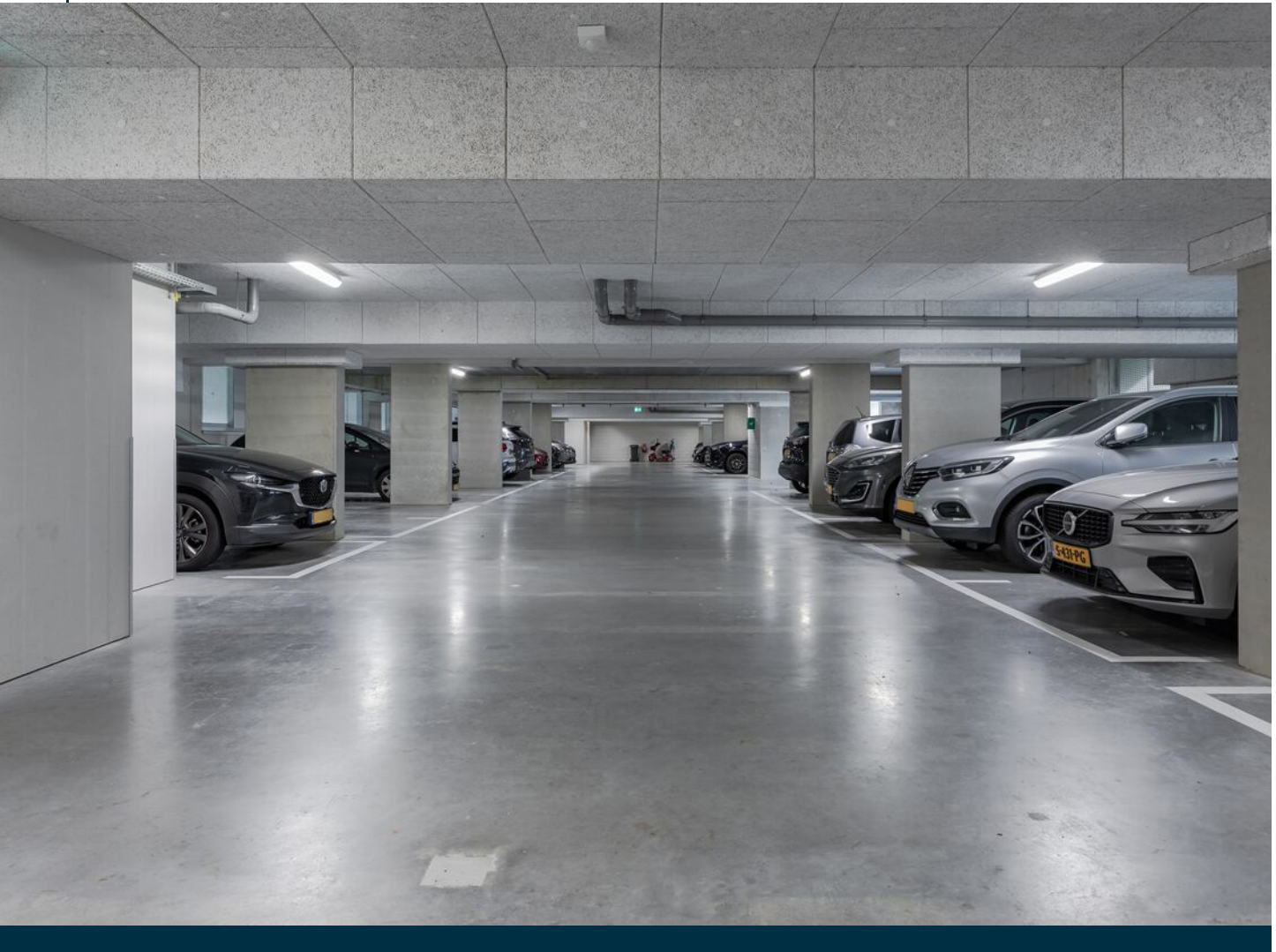




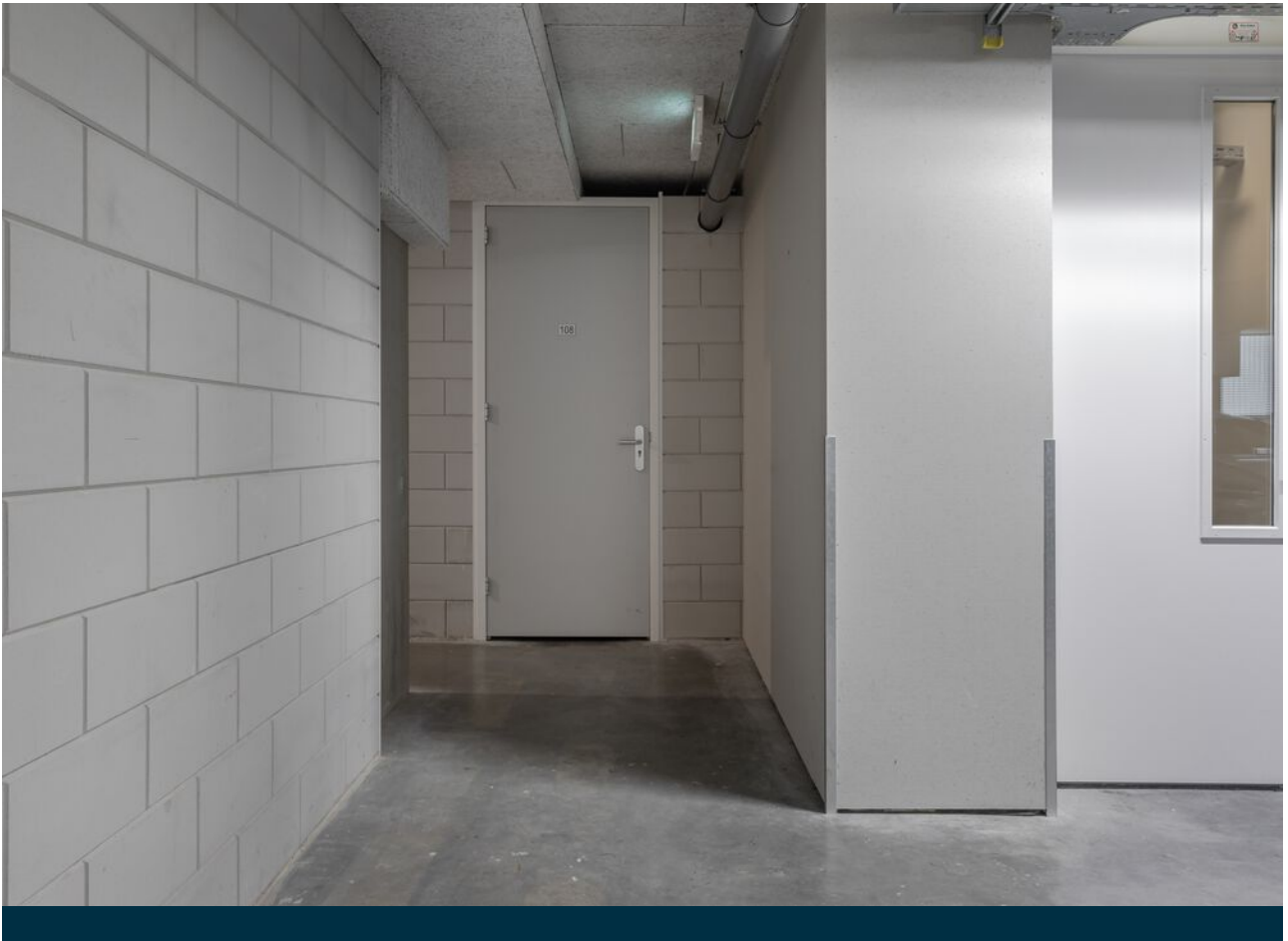














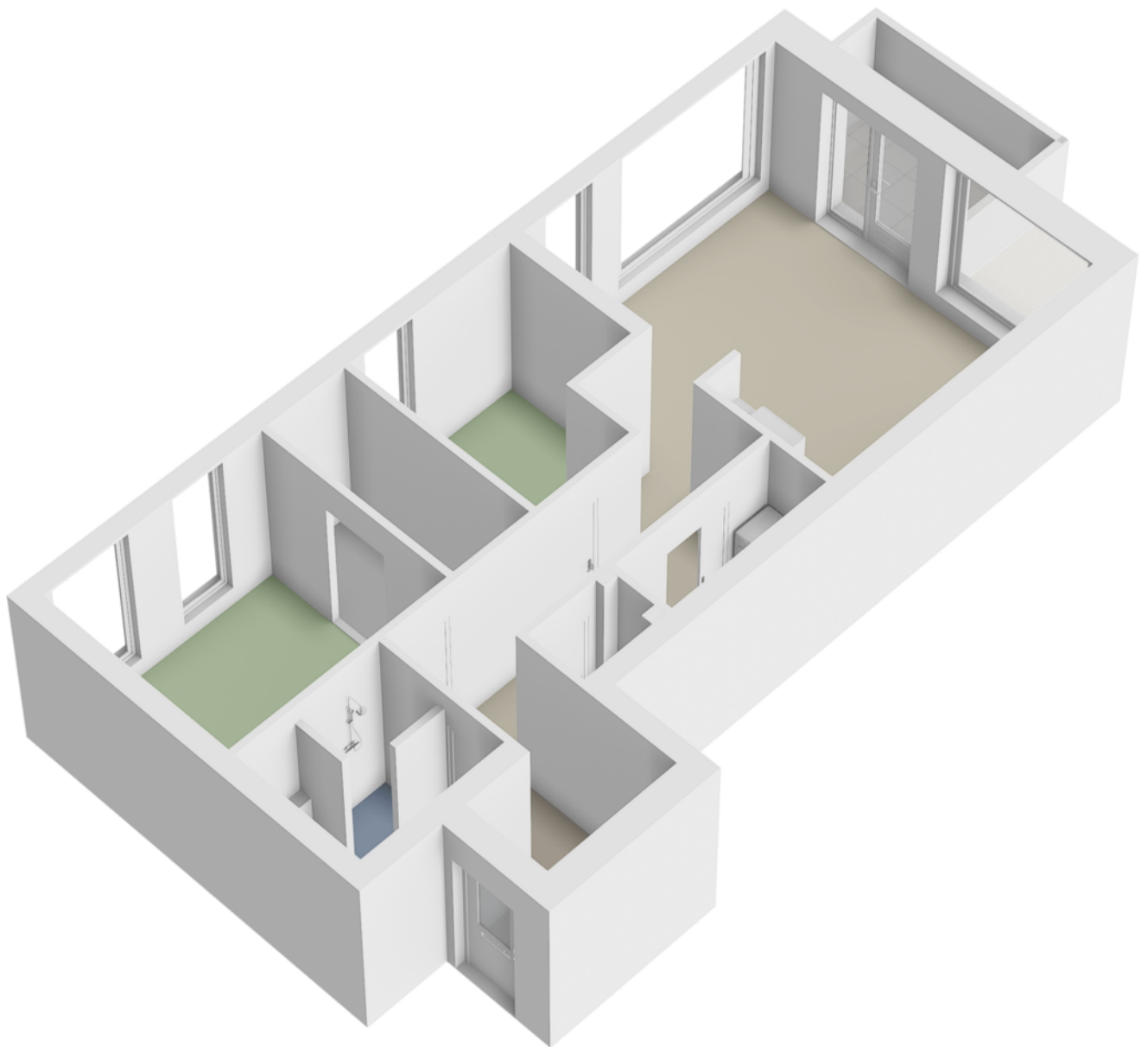


# Plattegrond

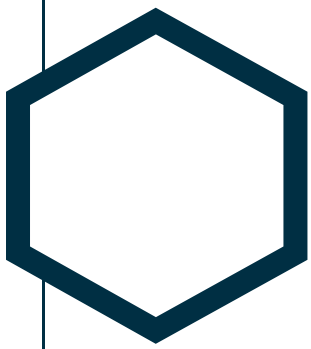




# Plattegrond 3D



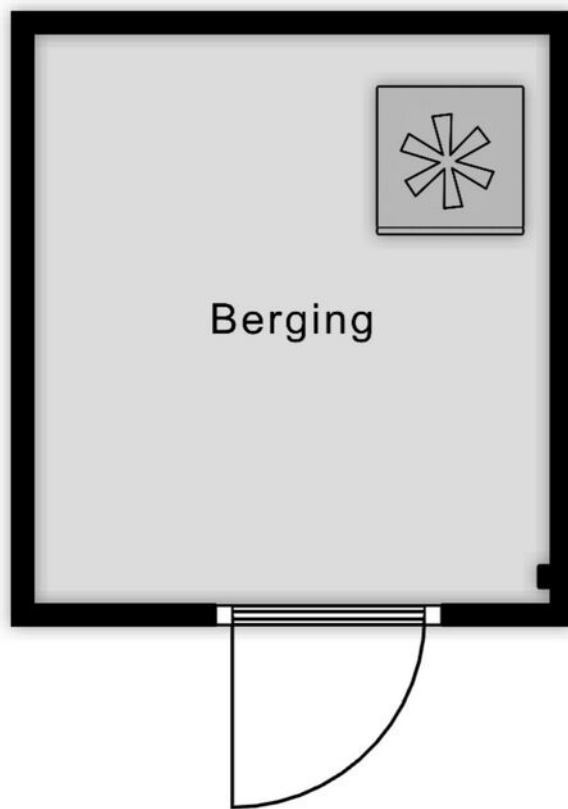




Berging

2.17 m

2.40 m

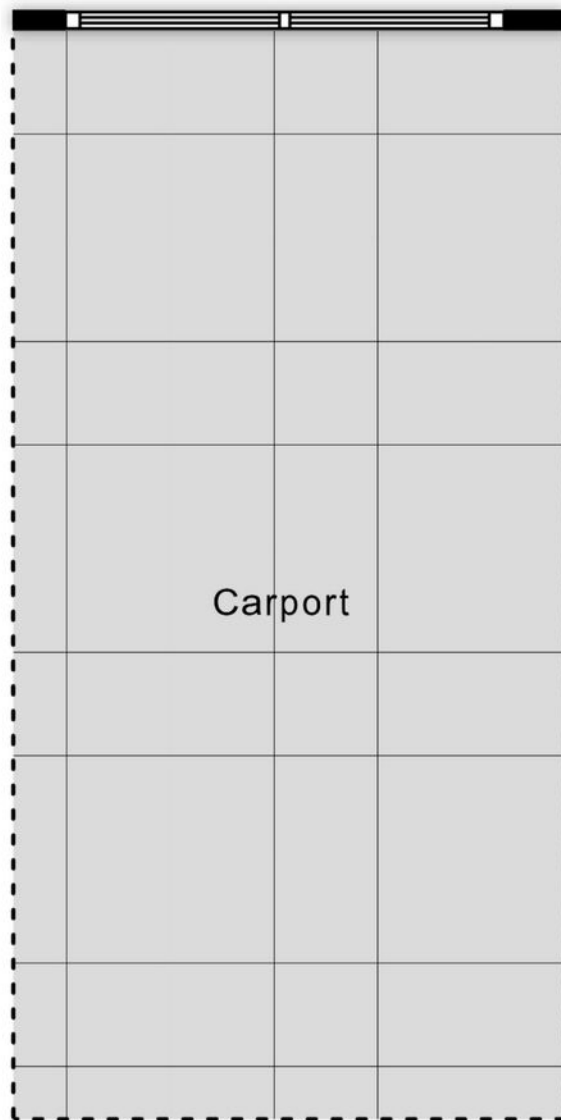


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Garage

2.67 m

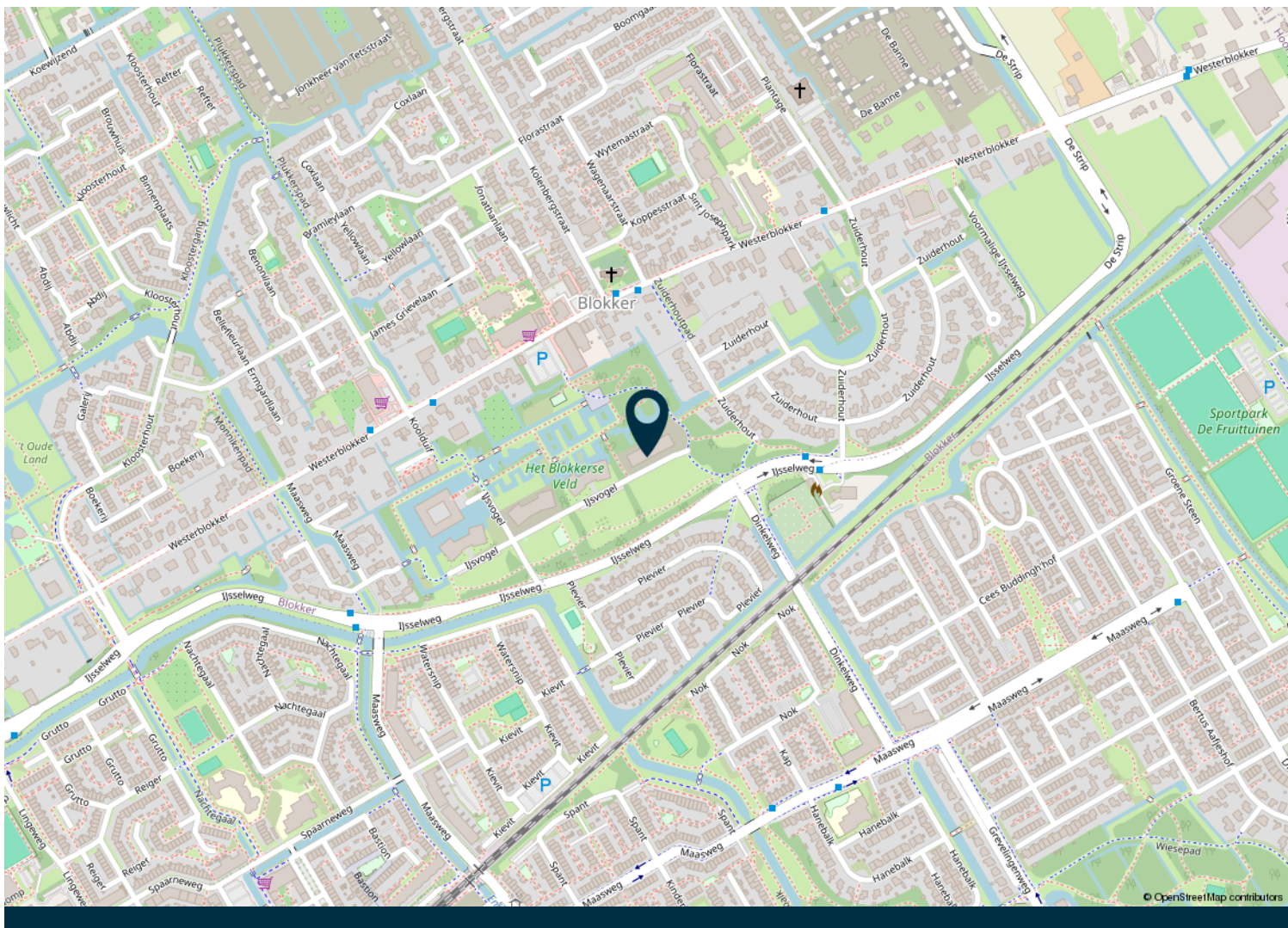
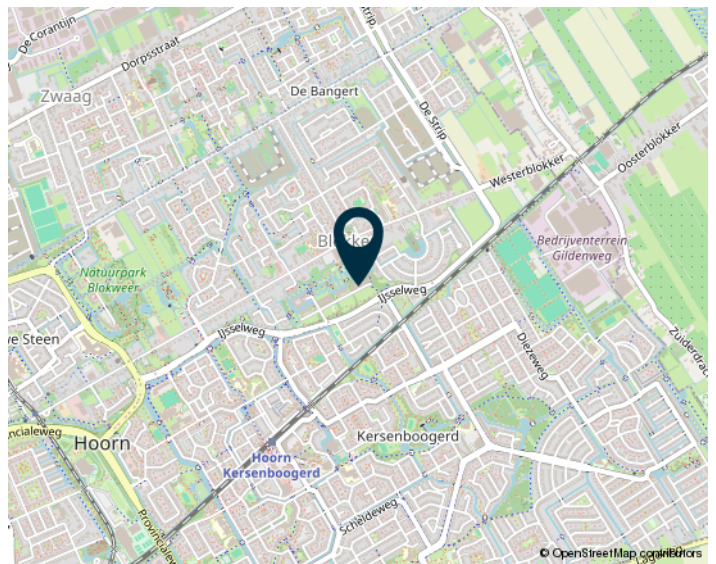
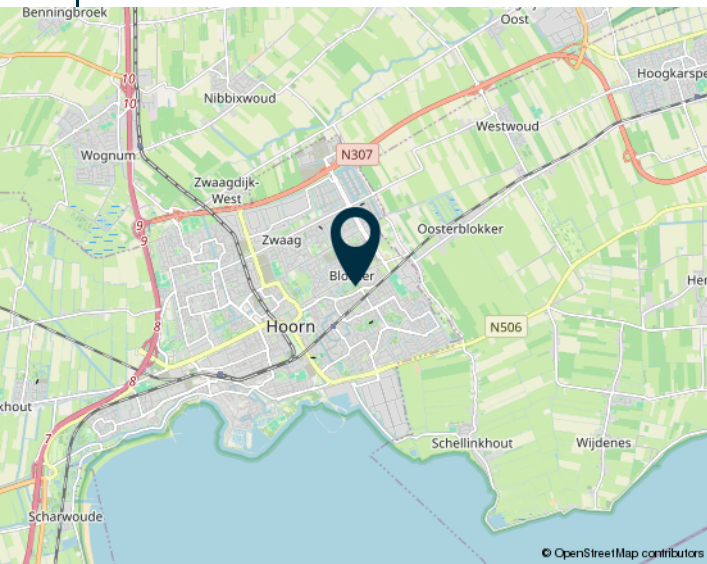


5.25 m



# Locatie

## op de kaart

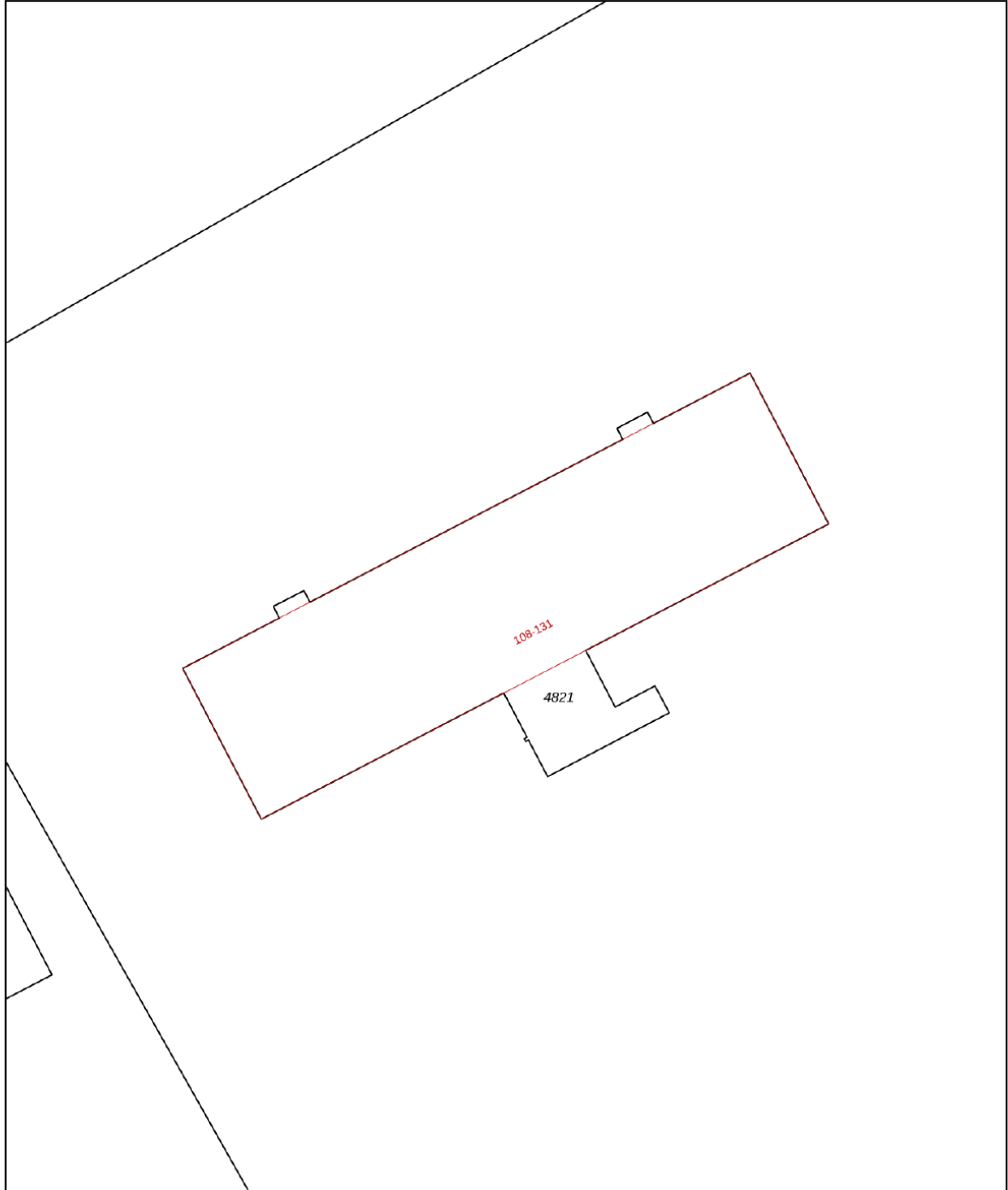




# Kadastrale kaart

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 L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4821	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 november 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	Appartement
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2021
Inhoud	228 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	69 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	19 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	6,8 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie L, nummer 4828 A3 en 4828 A28 (garage)
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Buiten</b>	
Type	Balkon
Oriëntatie	Zuidoosten
Parkeergarage en berging	Eigen vast parkeerplek en berging
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Intergas Kombi Kompakt HR Eco 36
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel en quooker
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Elektra	10 groepen, aparte schakelaar voor zonnepanelen, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 651457919, geldig tot 16 december 2029
Zonnepanelen	5 in eigendom

*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