



ONDER DE PARTNEN



MARGIT NIJBOER

*makelaardij*

Bieden vanaf  
€ 459.000,- k.k.

Oosteinde 17  
Berkhout

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



## Beschrijving

Stap binnen in deze charmante vrijstaande woning, waar comfortabel wonen samengaat met een adembenemend uitzicht over de weilanden en een tuin die grenst aan doorgaand vaarwater met een prieel wat uitnodigt om 's avonds te genieten van de prachtige zonsondergangen.

De woning is ontworpen voor levensloopbestendigheid, met een slaap- en badkamer op de begane grond en nog 2 slaapkamers op de verdieping. In 1992 is de woning opnieuw opgetrokken en in 2023 is er een nieuwe badkamer in de bijkeuken gerealiseerd.

Kortom, een woning met mogelijkheden en fietsafstand van het winkelcentrum en scholen.

## **Entree en Hal**

Parkeren kan met een kleine auto op eigen terrein, maar ook gewoon voor de woning op straat.

Via de zijentree met voordeur en roederamen betreedt u de hal met een lichte laminaatvloer en spachtelputz gestuukte wanden. De hal heeft een zijhal met raam en biedt toegang tot de bijkeuken, badkamer en de schuur.

## **Living**

De lichte doorzonliving heeft een betonnen verdiepingsvloer, openslaande deuren naar de tuin met uitzicht op de weilanden, vloerbedekking en spachtelputz gestuukte wanden. De hardhouten kozijnen zijn voorzien van dubbel glas. Achter de voorzetwanden bevindt zich isolatie en een open trap geeft toegang tot de slaapverdieping.

## **Keuken**

De eenvoudige open keuken, geplaatst in 1992, is in een hoek opgesteld en functioneel met een werkblad, 1½ spoelbak, keramische kookplaat, wasemkap, elektrische oven, kastruimte en bovenkastjes.

## **Slaapkamer begane grond**

Een royale slaapkamer op de begane grond heeft rechte wanden, hardhouten kozijnen met dubbel glas, een bovenraampje dat open kan en nog 2 uitzetramen zodat er goed geventileerd kan worden. Op de vloer ligt een lichte laminaatvloer.

## **Badkamer begane grond**

De moderne badkamer is 2023 is geplaatst in de achtergelegen schuur/bijkeuken en heeft licht

betegelde wanden en dito vloer. Er is een wastafelmeubel met 2 laden, 2 ramen met dubbel glas en raamfolie voor direct lichtinval, radiator en een mechanische afzuiger. Verder zijn er inbouwspots, een ruime inloopdouche met glazen wand en een thermostaatkraan met regen- en handdouche.

## **Bijkeuken en Schuur**

Vanuit de hal leidt een gang naar de bijkeuken met deels betegelde vloeren en wanden, waar zich de wasmachine- en drogeraansluiting en de cv-installatie bevinden. De bijkeuken biedt toegang tot de badkamer en de multifunctionele schuur.

De riante houten schuur is voorzien van een wasbak met warmwatertoevoer, krachtstroomaansluiting, deur met zijramen naar het zijpad, tuindeur en een houten balken plafond met een royale ruimte onder het zadeldak. Er is verlichting en elektra aanwezig. De schuur biedt mogelijkheden voor een tuinkamer door middel van isolatie en een glazen pui met uitzicht op de weilanden, maar denk ook aan een fijne werkruimte, extra slaapkamers op de verdieping. Enfin, genoeg mogelijkheden.

## **Tuin**

De fijne tuin op het noorden grenst aan breed doorgaand water met een beschoeiing. U kunt hier uw eigen bootje aanleggen en even voor uw beeldvorming.....je kan een rondje varen van zo'n 3 tot 4 uur. Heerlijk ontspannen na een werkdag of in het weekend!

Er loopt een pad naast de woning richting de straat. De tuin is netjes aangelegd en de kers op de taart is een prieel, voorzien van verlichting, een tv-aansluiting en stopcontacten. Er is ook de mogelijkheid om een heater te plaatsen en zo kunt u genieten van de mooiste zonsondergangen.

## **1e verdieping**

Op de slaapverdieping met houten verdiepingsvloer en vloerbedekking vindt u op de overloop een Velux dakraam en wegzetruimte. De 2e en 3e slaapkamer zijn ruim en bijna identiek, met geïsoleerd dak, een groot uitzetraam, wastafel met warmwatertoevoer en een hoog plafond. 1 slaapkamer heeft een wastafel.

## **Bijzonderheden:**

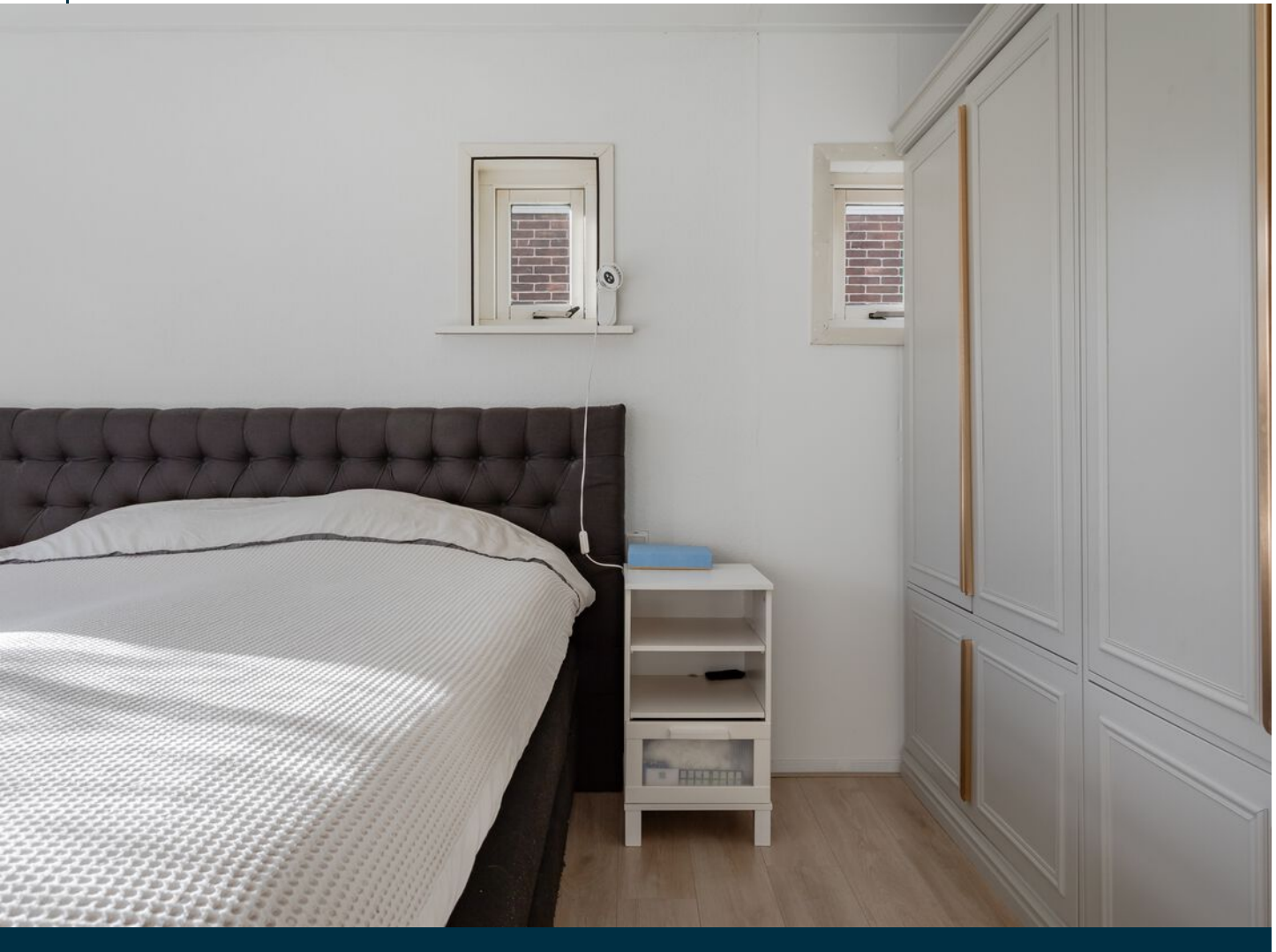
- NIET BEWONERS CLAUSULE
- In 1991 en 1992 geheel verbouwd - opnieuw opgebouwd zoals het was met nieuw metselwerk, dak en alle kozijnen.
- Er is een compleet fotoboek aanwezig van de verbouwing
- Enkelsteens buitenmuur met isolatie achter de voorzetwanden
- Schuur is vermoedelijk nog wel van 1910
- Achter de woning is agrarisch gebied
- Superlocatie











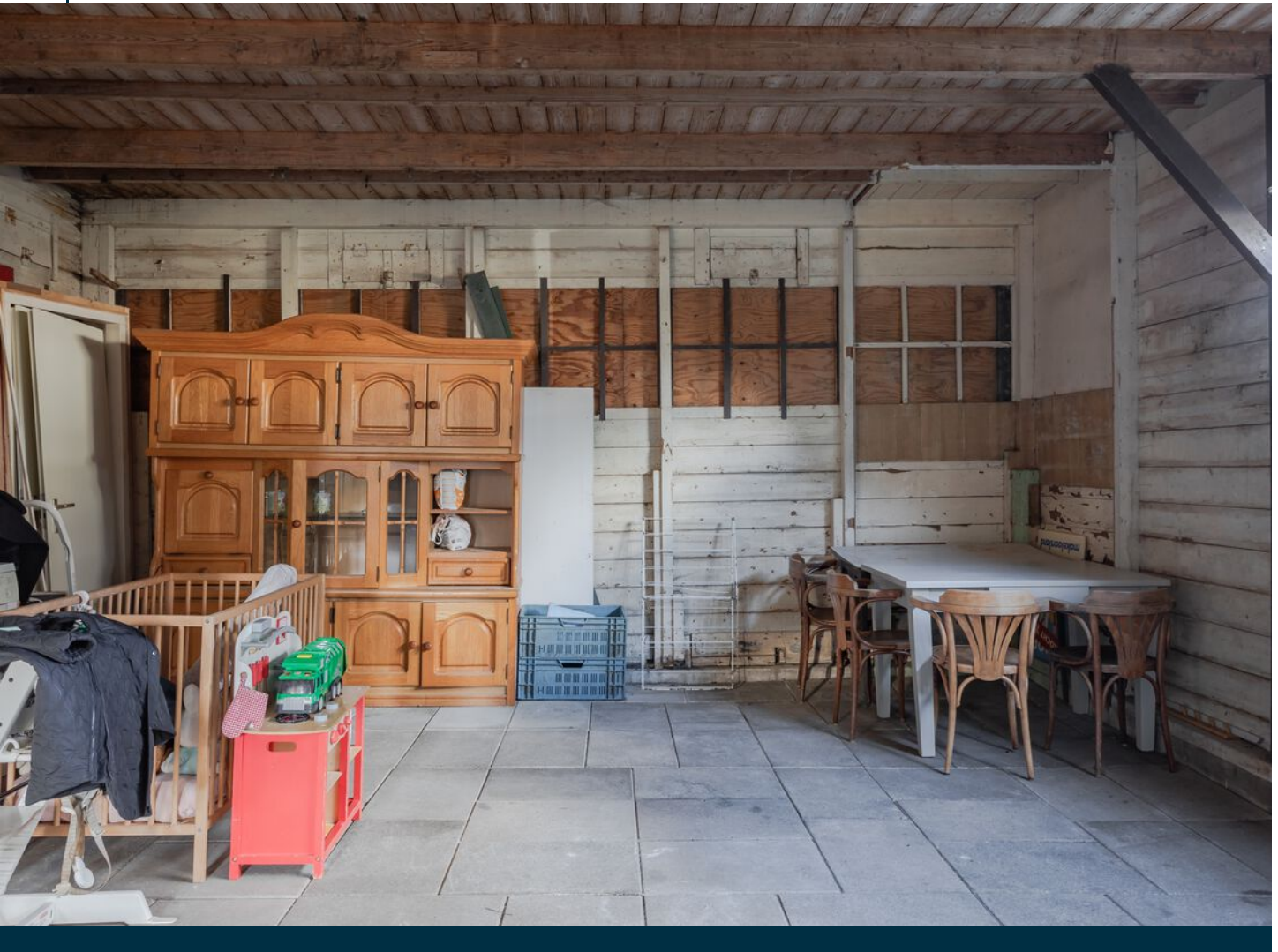
















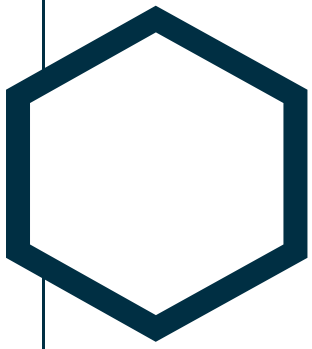




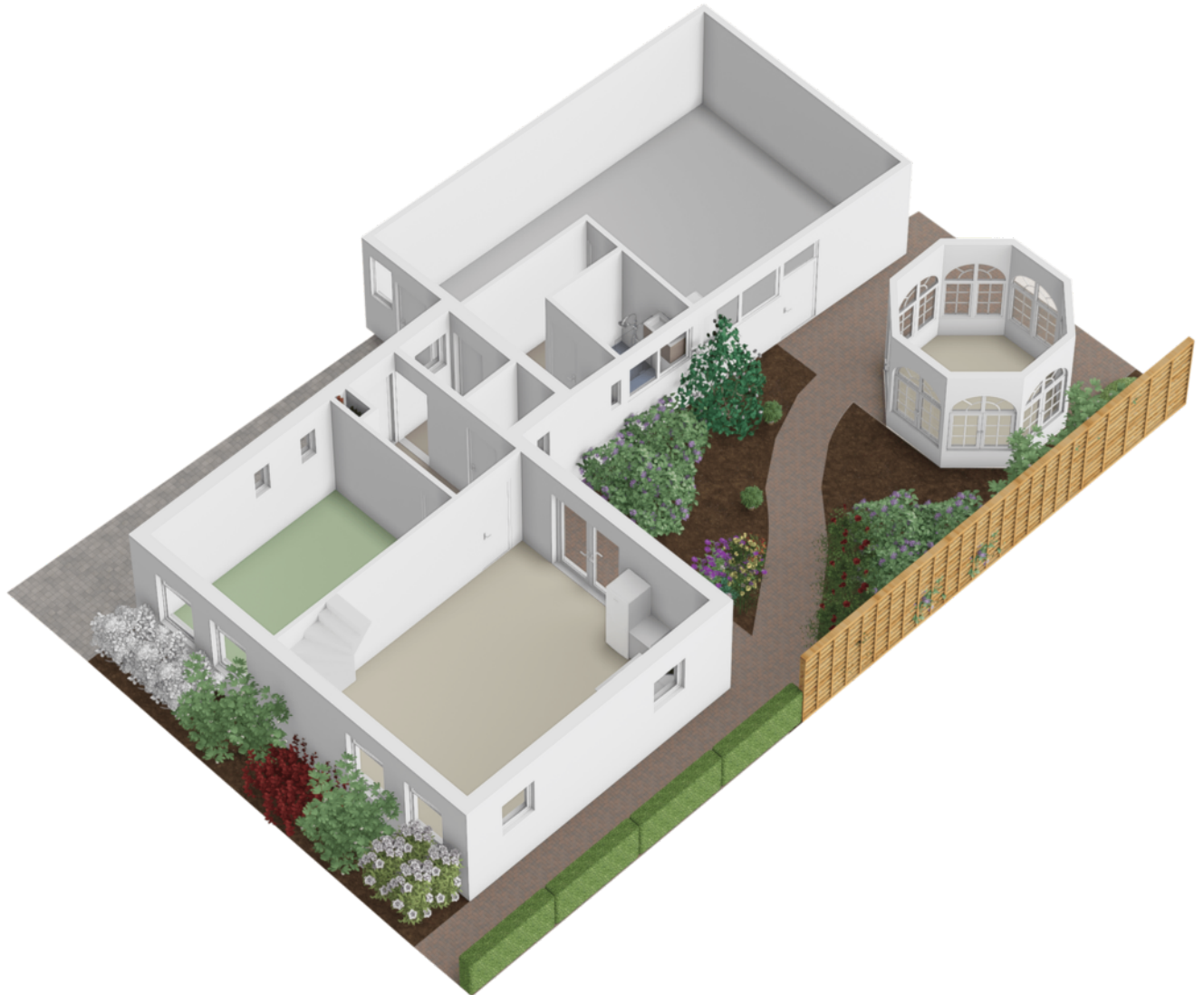


# Begane grond met tuin





# Begane grond met tuin 3D



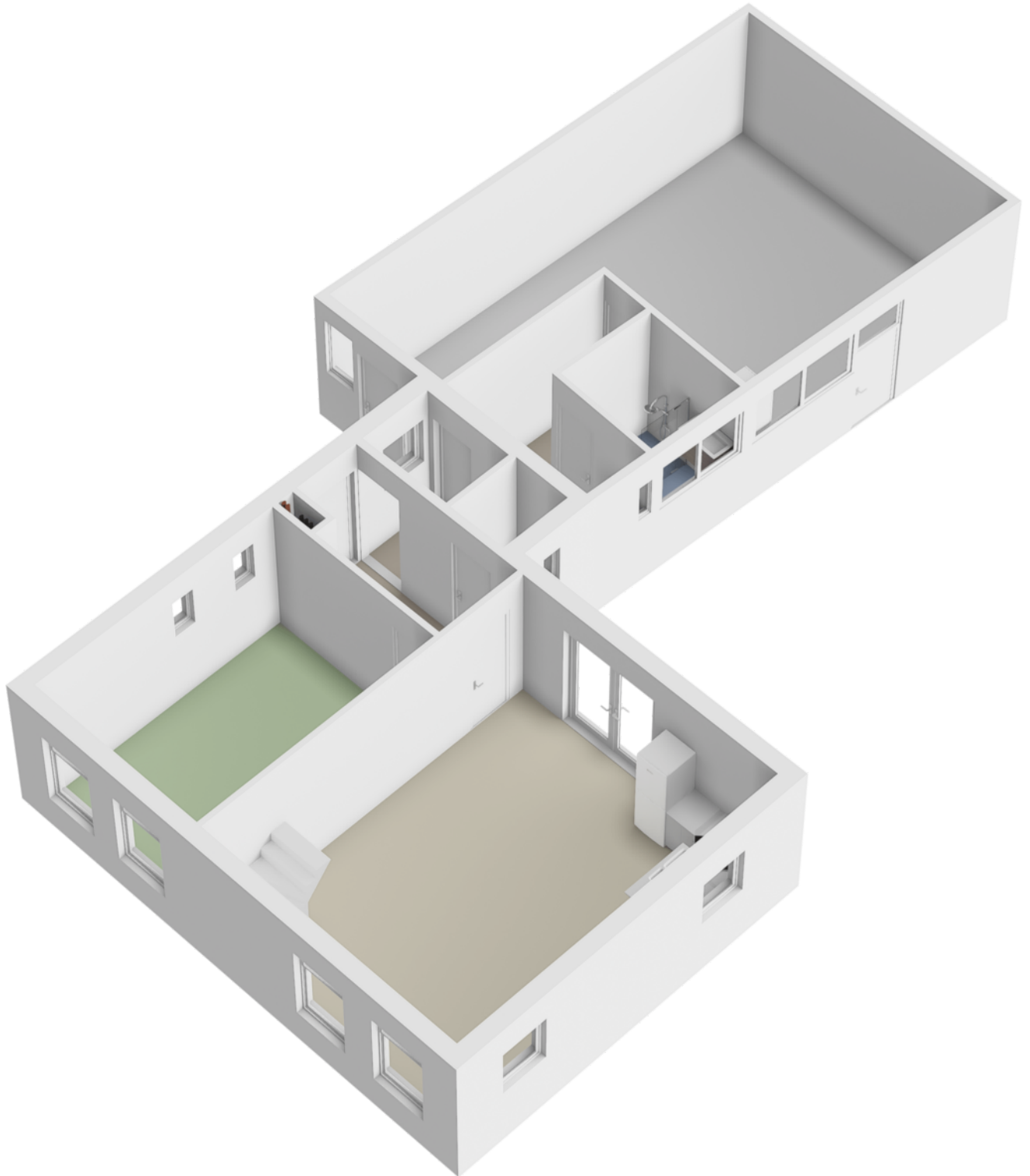


# Begane grond





# Begane grond 3D



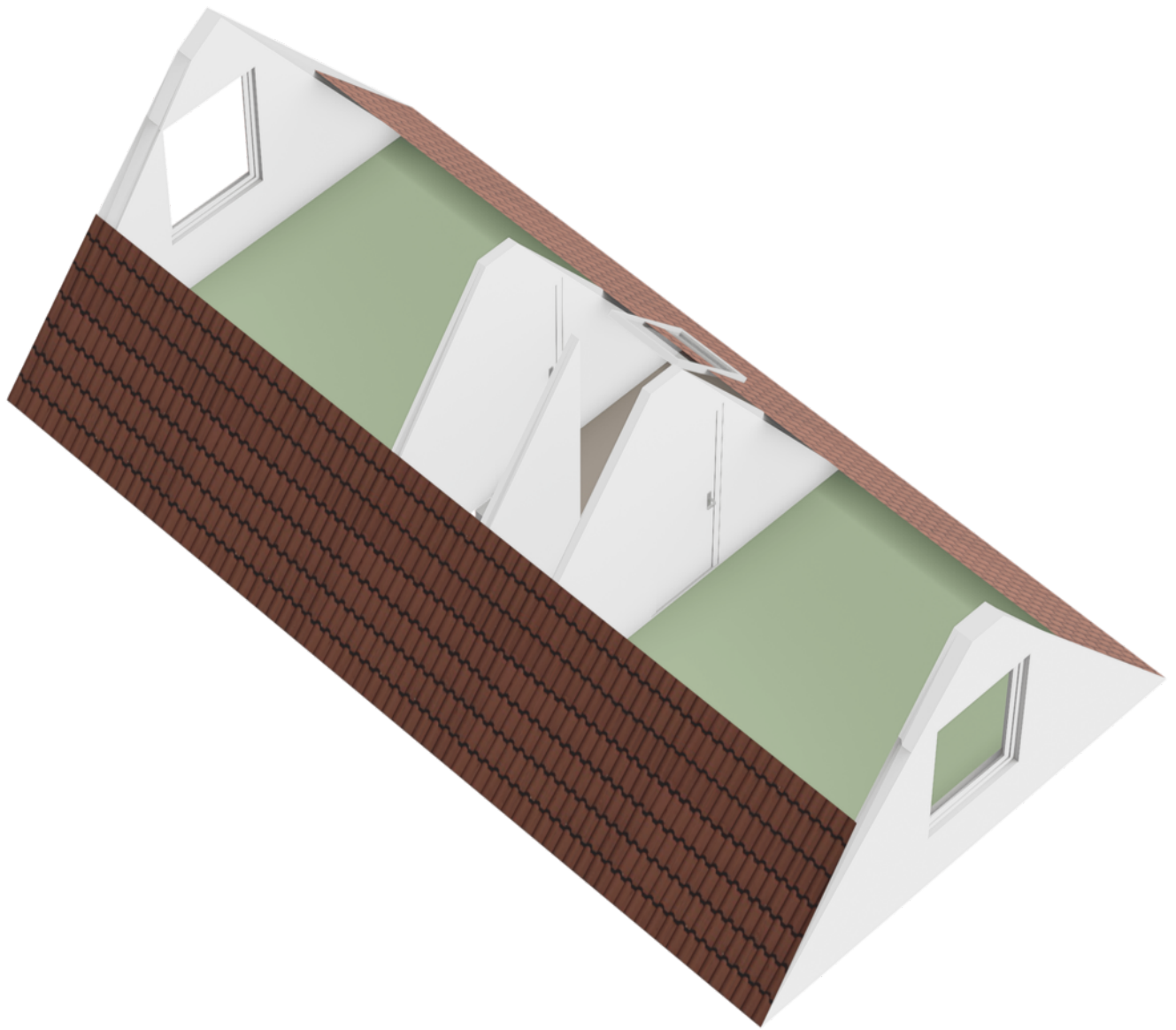


# 1e verdieping





# 1e verdieping 3D

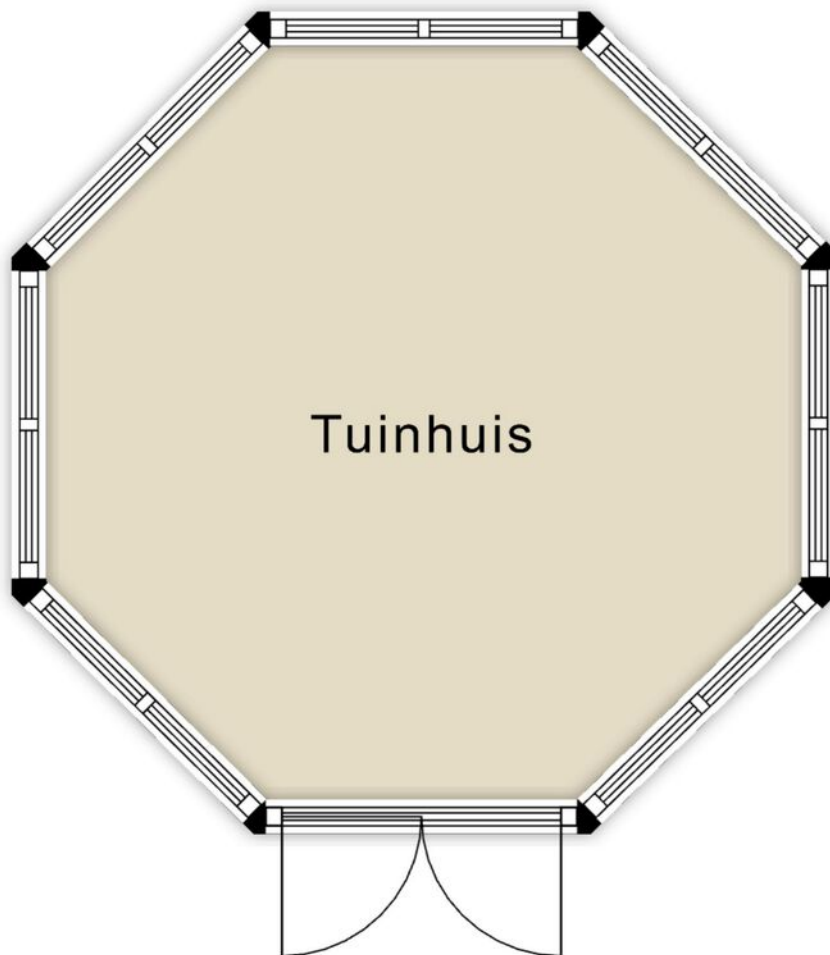




Tuinhuis

3.29 m

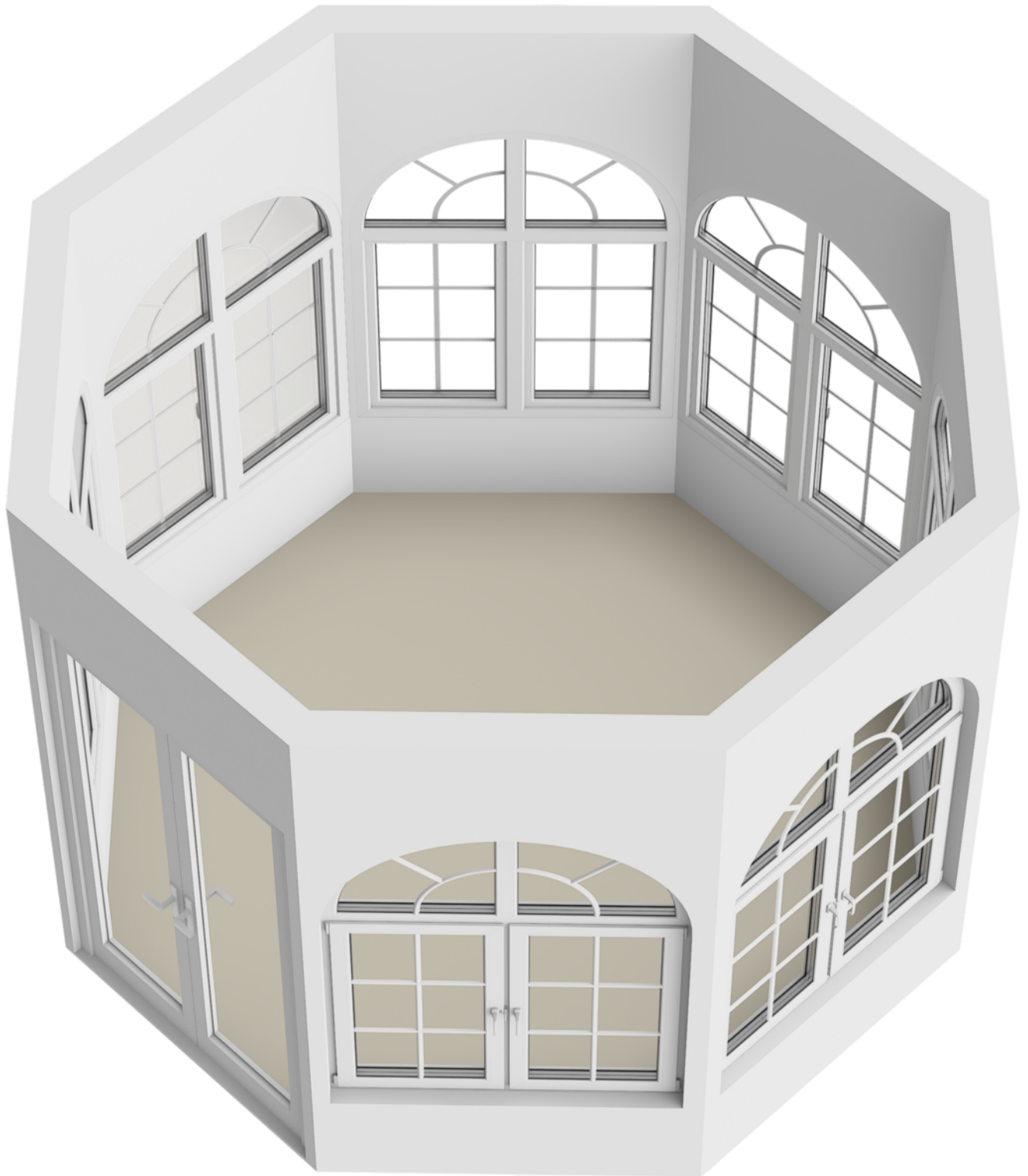
3.29 m



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



# Tuinhuis 3D







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Wester-Koggenland
	Huisnummer	Sectie		AC
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	195	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 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	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg, voorkeur eind januari/begin februari
Bouwjaar	1910 / in 1992 opnieuw opgetrokken
Inhoud	492 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	92,50 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	40 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	245 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Wester-Koggenland, sectie AC, nummer 195
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	11 x 7 meter
Oriëntatie	Noord
Heeft schuur/berging	Multifunctionele riante schuur
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Remeha Avanta
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Elektra	4 groepen (stoppen), kookgroep en groep voor krachtstroom in de schuur, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing
Energie label	D, registratienummer 237288540, geldig tot 26 november 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

# Locatie

## op de kaart

