



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Bieden vanaf
€ 319.000,- k.k.

Lijsbeth Tijsweg 7 08
Berkhout

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



Beschrijving

Vrijstaand wonen met spectaculair uitzicht over de weilanden en de "sky-line" van Avenhorn op het gezellige recreatiepark van "Topparken Westerkoggen" waar u als bewoner in de zomer gebruik mag maken van het verwarmde zwembad.

Deze perfect onderhouden en onderhoudsvriendelijke woning met energielabel A staat op maar liefst 579 m² eigen grond met de tuin op het westen. Dus de hele dag zon en prachtige zonsondergangen. Vanuit de ruime living heeft u zicht op de natuur wat in ieder jaargetijde een ander uitzicht geeft. In 2023 is er een nieuwe keuken én nieuwe badkamer gerealiseerd, er is een waskamer, een ruime slaapkamer op de begane grond en nog 2 slaapkamers op de verdieping. Kortom, genieten!

Entree

Zijentree naar de hal met een grote inloopmat wat overgaat in een lichte laminaatvloer. In de hal werken de inbouwspots op een bewegingsmelder en treffen we de trapopgang, een praktische en diepe trapkast, toegang tot de badkamer en een separaat toilet met modern betegelde wanden en vloer, een wandcloset, fonteintje, mechanische afzuiger, een radiator en draai/kiepraam voor de natuurlijke ventilatie. Overal paneeldeuren en sierranden langs het plafond.

Living

Royale living waar u vanuit de zithoek én de eethoek vrij uitzicht heeft over de weilanden. In de kunststof kozijnen zit dubbel glas met geïntegreerde roeden, de ramen zijn tot aan de vloer dus veel lichtinval en bij de schuifpui is een hor geplaatst. Op de vloer is een lichte laminaatvloer gelegd en er zitten inbouwspots in het systeemplafond. Er zit een ombouw om de radiatoren en er is een airco geplaatst die niet alleen koelt maar ook verwarmt. De wandkast met sfeervolle verlichting blijft achter.

Keuken

In 2023 is de keuken in een hoekopstelling geplaatst met veel werkblad, kastuimte, laden en bovenkastjes met bladverlichting. Boven het werkblad zit een draai/kiepraam met ventilatierooster en hor dus ook hier prettig lichtinval. De keuken voorziet in diverse inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser, 4-pits gaskomfoor, afzuigkap, koelkast met vriesvakje en een combimagnetron.

Slaapkamer begane grond

De slaapkamer op de begane grond heeft een vaste kastenwand met inbouwspots, er is in 2023 nieuwe vloerbedekking gelegd, de wanden zijn behangen en langs het plafond is een sierplint geplaatst. Bij het draai/kiepraam met dubbel glas en roederaam met hor is in 2023 een rolluik geplaatst. Ideaal voor de lange uitslapers!

Badkamer begane grond

In 2023 heeft de badkamer een metamorfose ondergaan wat heeft geresulteerd in een moderne badkamer. Op de vloer liggen donkere tegels en de wanden zijn "houtlook" betegeld. In het recent geplaatste spanplafond zitten inbouwspots en naast een ruime inloopdouche met thermostaatkraan en glazen wand is er een breed wastafelmeubel met porseleinen wasbak, 2 laden, een wandkast en spiegelkast met verlichting. Naast de mechanische afzuiger kan ook in de badkamer een draai/kiepraam met hor open voor de natuurlijke ventilatie. Via de badkamer geeft een paneeldeur toegang tot de wasruimte waar naast de wasmachine- en drogeraansluiting ook de cv installatie is geplaatst. De waskamer heeft ook een radiator en een draai/kiepraam met hor.

1e Verdieping

De trapopgang geeft toegang tot een vide met ruime overloop waar vloerbedekking ligt wat in 2023 is doorgelegd in de slaapkamers. Op de overloop heeft u veel berguimte achter de knieschotten, de wanden zijn behangen en het dak is geïsoleerd. 2e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met een radiator en een draai/kiepraam met hor. 3e Slaapkamer achterzijde – royale kamer met een raam waar u over de weilanden kijkt en 2 kunststof Velux dakramen met verduisteringsgordijnen en hor. Ook deze kamer wordt verwarmd door een radiator.

Tuin

De zonnig gelegen tuin op het westen staat garant voor puur genieten. U kunt hier de hele dag van de zon genieten met spectaculair uitzicht en 's avonds de mooiste zonsondergangen. Er is een houten schuur geplaatst met verlichting en stopcontacten zodat u daar bijvoorbeeld nog een extra koelkast kan plaatsen. En dan is er ook nog een gele gezellige veranda, eveneens in hout uitgevoerd, in 2024 geschilderd, met een elektrisch te bedienen rolluik met een raam. Er zijn meerdere terrassen, hoofdzakelijk gras, er staat een windvanger zodat u lekker in de luwte kan zitten en de tuin grenst aan een sloot. Er kunnen 2 auto's op eigen terrein worden geparkeerd en aan de voorzijde zijn 2 stopcontacten geplaatst zodat er indien nodig een elektrische auto kan worden opgelaten.

Bijzonderheden:

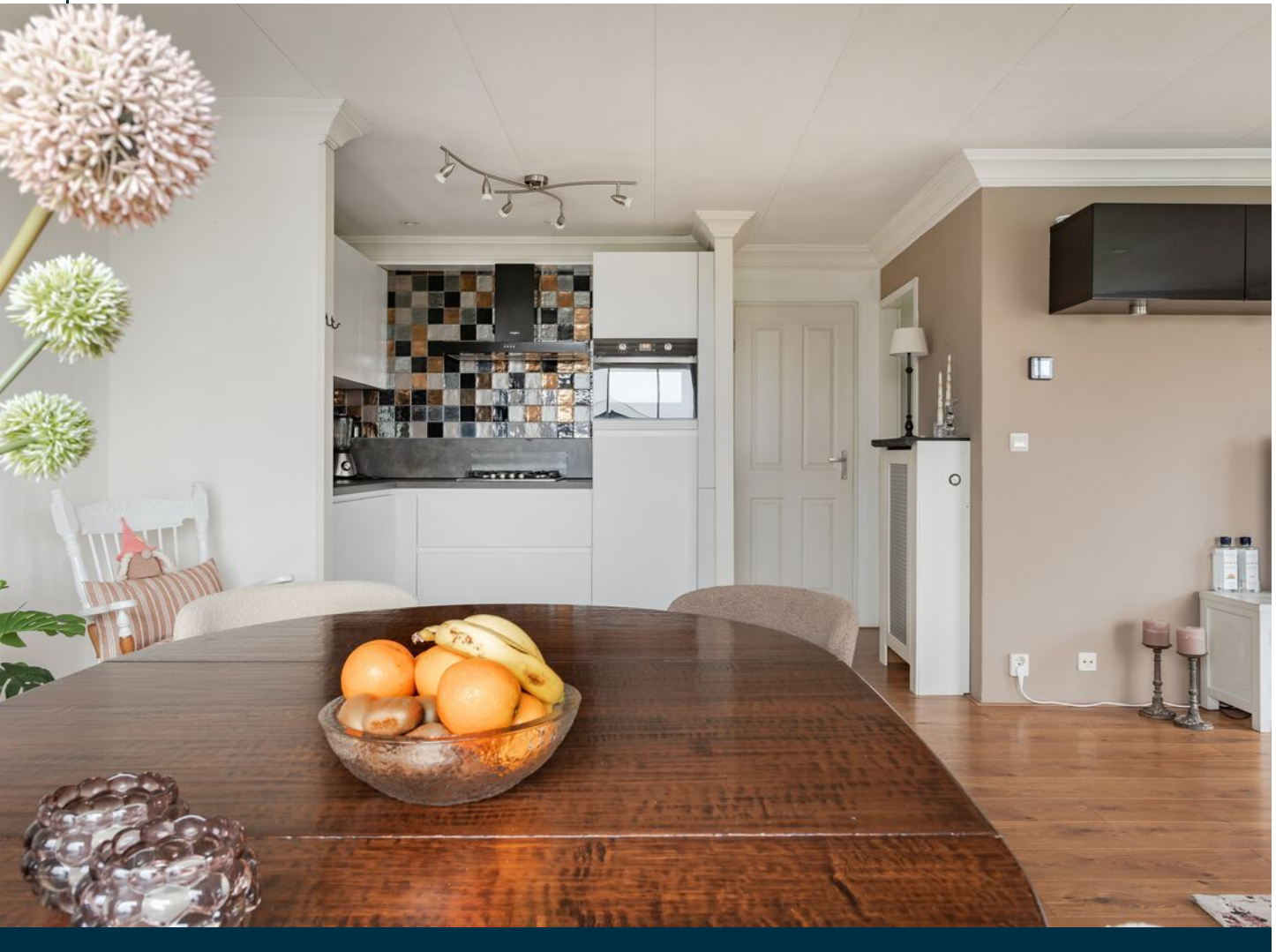
- Alle kozijnen in kunststof uitgevoerd met dubbel glas
- Oktober houten gevel aan de weilandzijde vervangen voor kunststof waarbij er extra banden bij de ramen boven zijn gekit zodat het volledig wind- en waterdicht is.
- Parkkosten ca € 3.200,- per jaar inclusief afvalstoffenheffing, vergoeding CAI en internet
- Forensenbelasting € 327,82 per jaar (2024)
- Overdrachtsbelasting 10.4%
- Permanente recreatie toegestaan – geen postadres
- Alle ramen hebben een hor
- Fijne en rustige woonomgeving



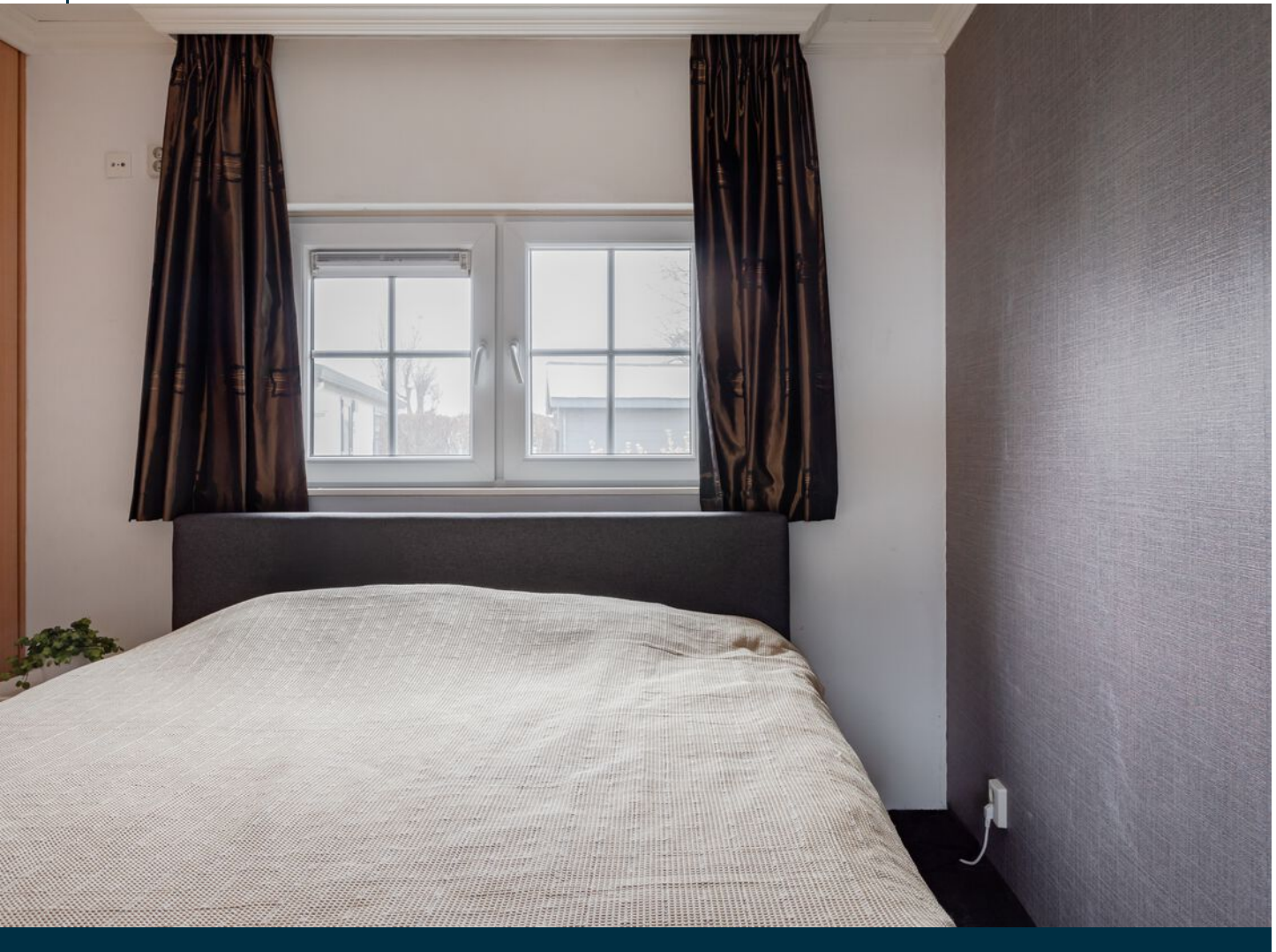
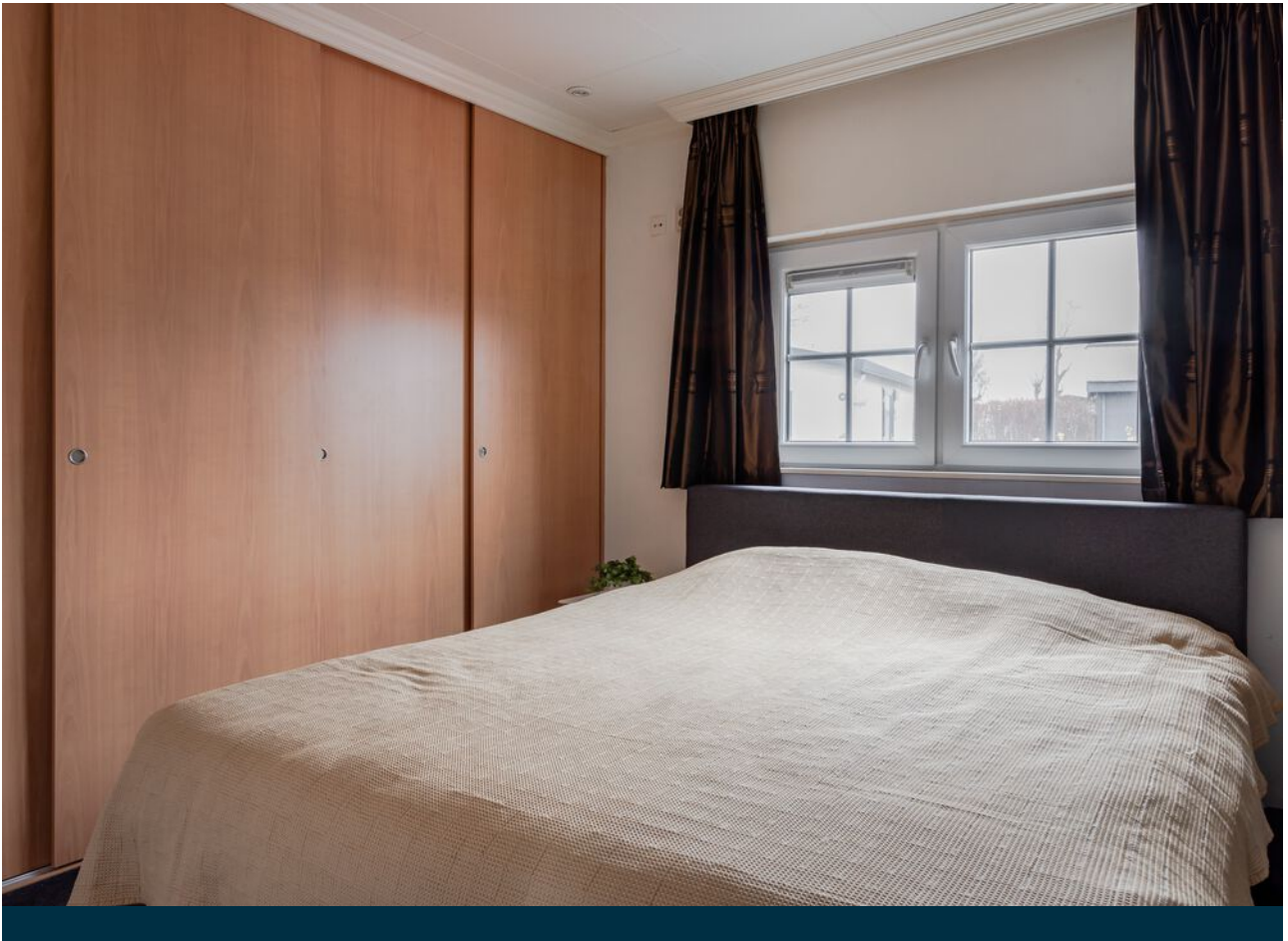


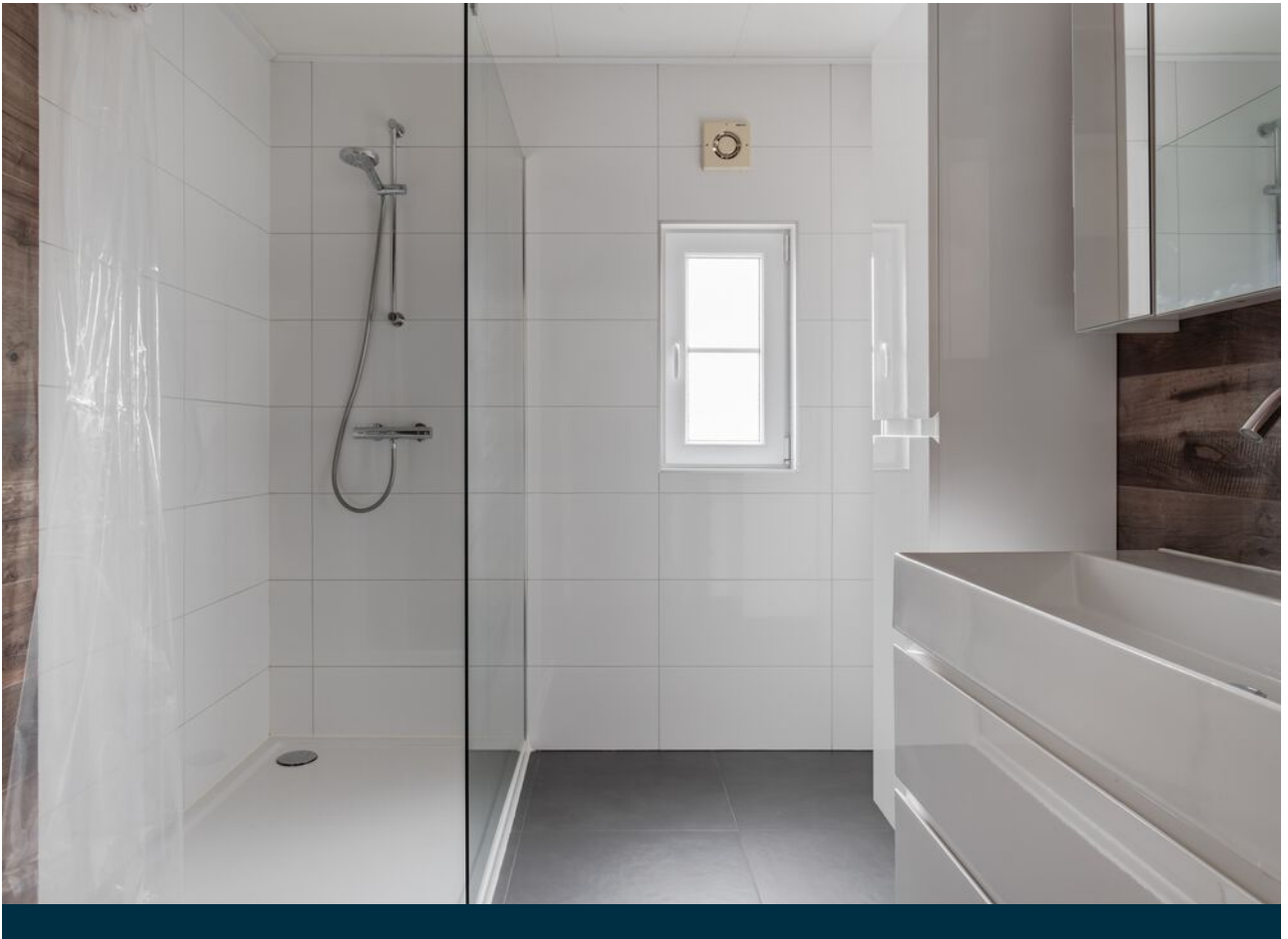
























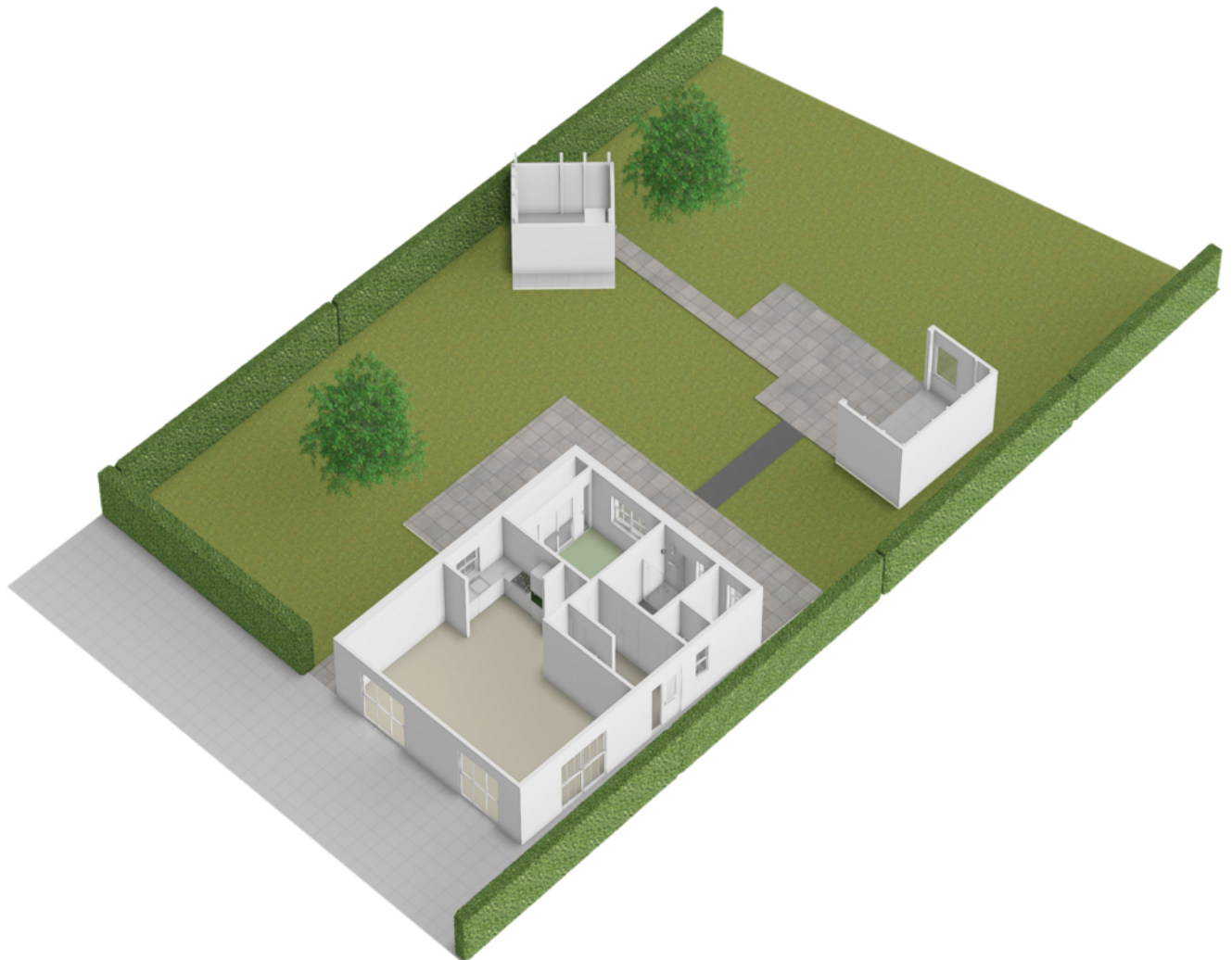


Begane grond met tuin





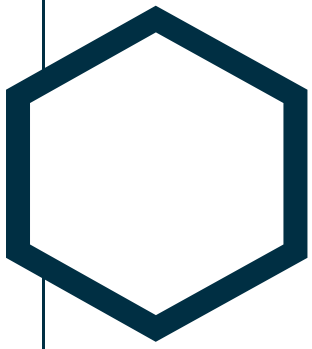
Begane grond met tuin 3D



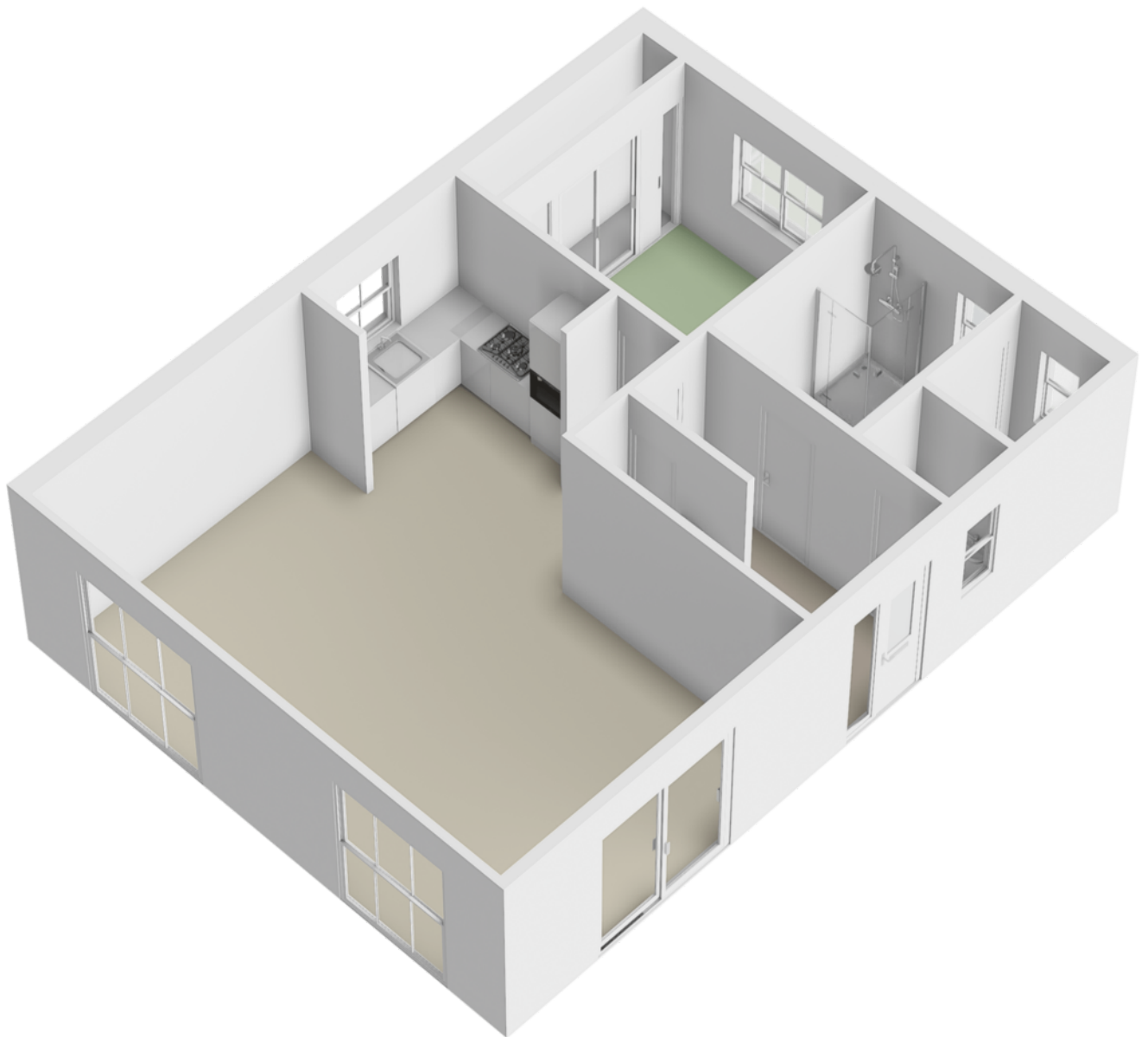


Begane grond



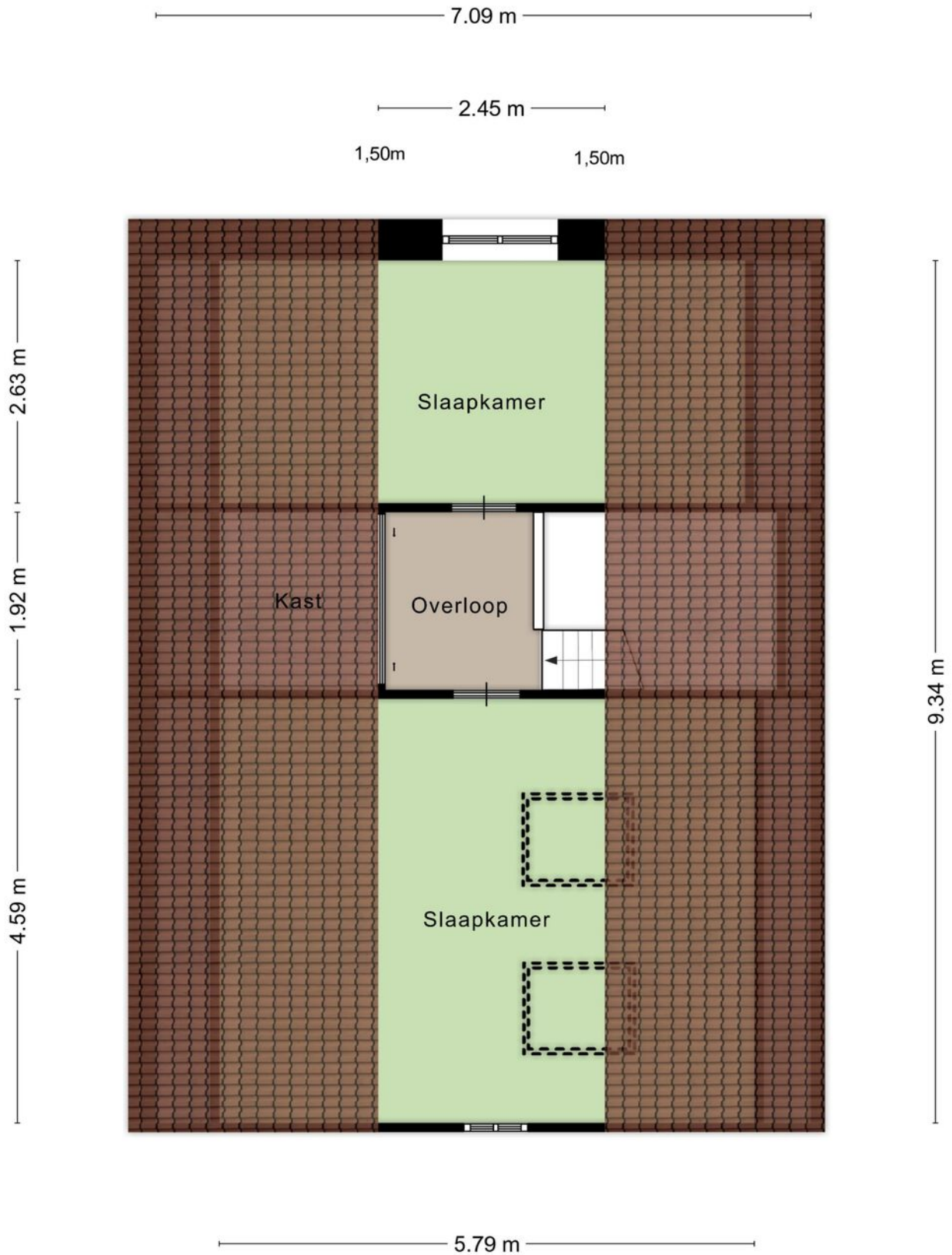


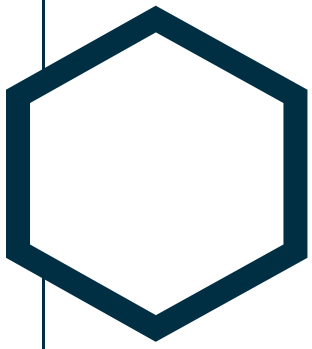
Begane grond 3D



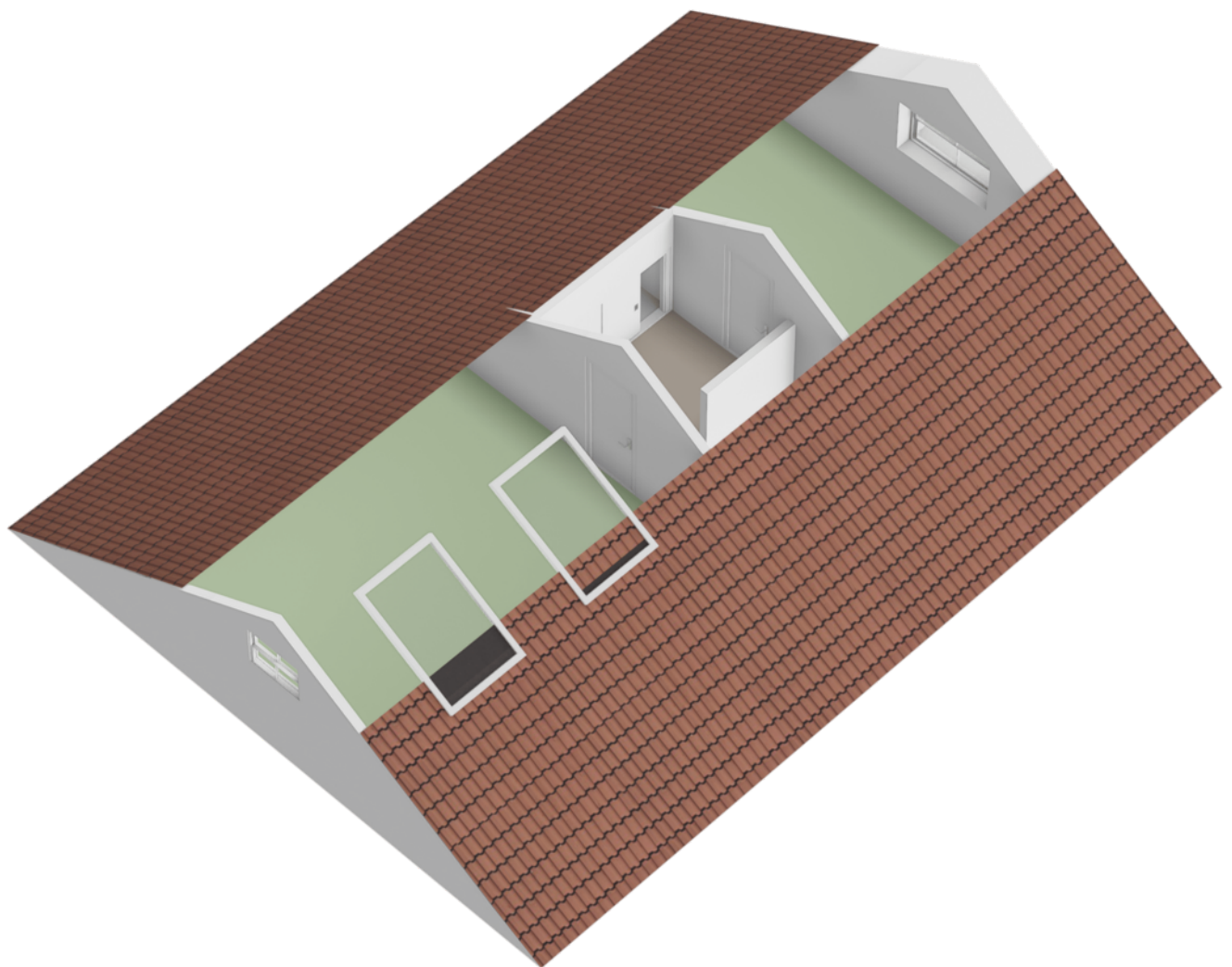


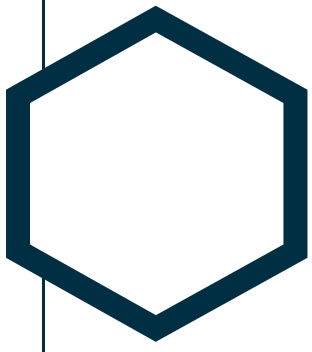
1e verdieping





1e verdieping 3D

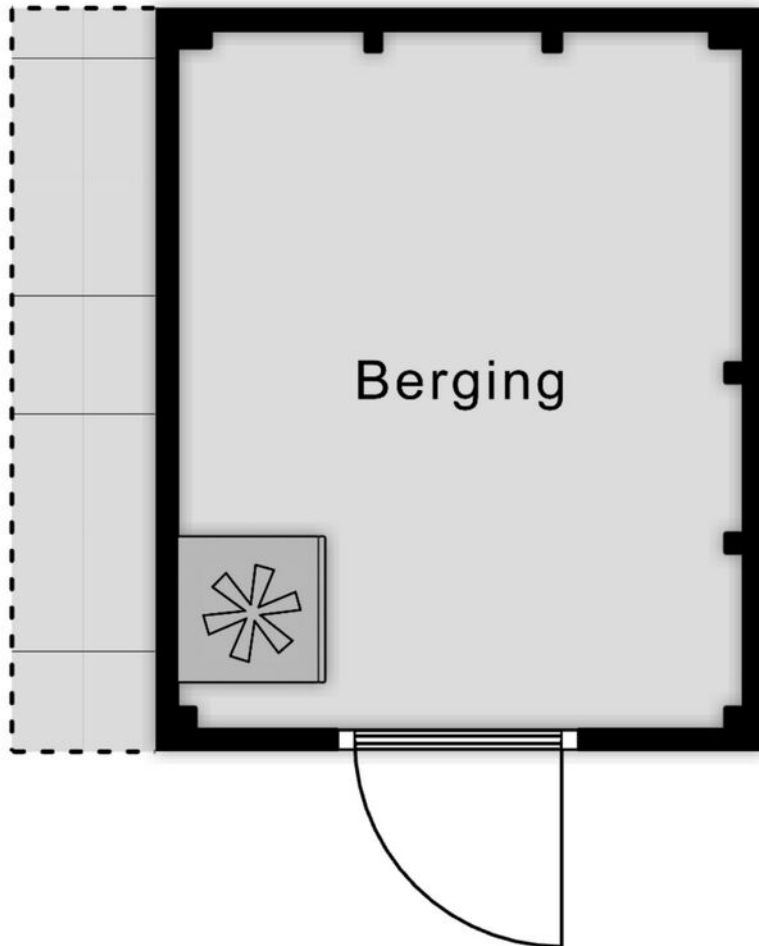




Berging

0.60 m ——— 2.37 m ———

3.14 m

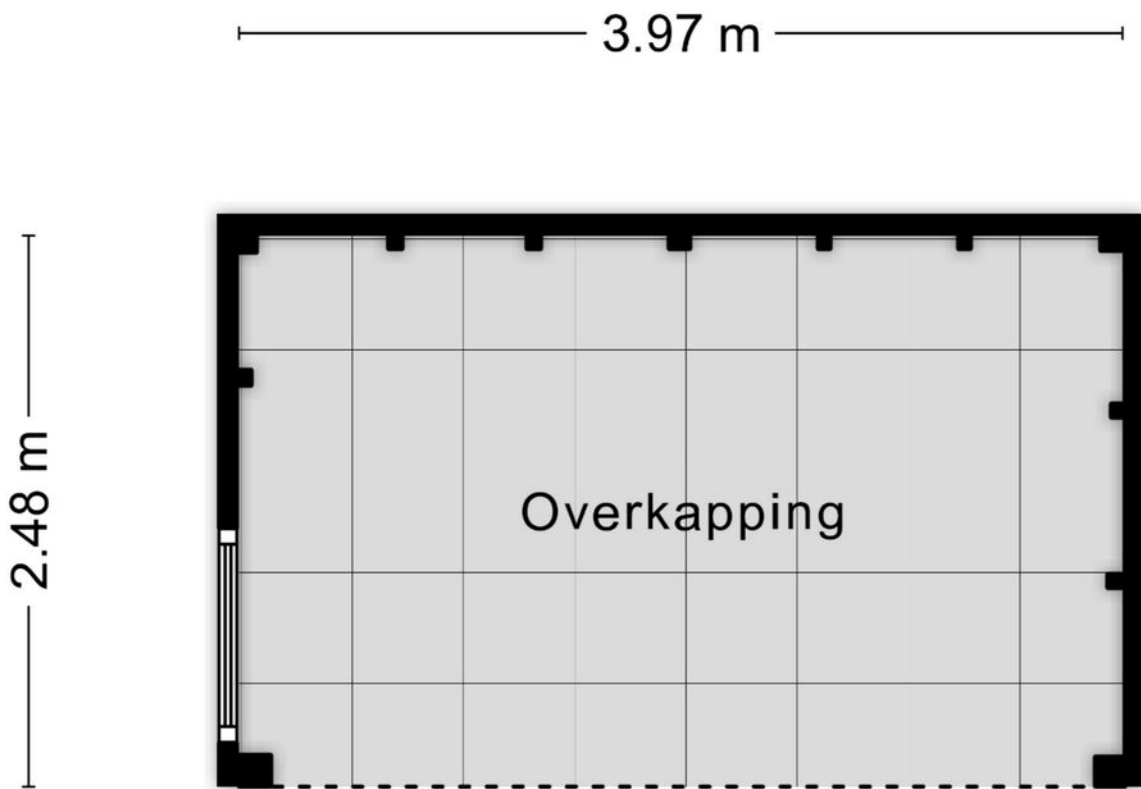


2.94 m

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



Overkapping



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wester-Koggenland	
	Huisnummer	Sectie AC	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 809	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 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

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2008
Inhoud	335 m ³
Gebruiksoppervlakte	90 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	579 m ²
Kadastrale gegevens	
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	20 x 19 meter
Oriëntatie	West
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Elektra	8 groepen en aardlekschakelaar
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 139547897, geldig tot 25 augustus 2030

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