



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij

Bieden vanaf
€ 385.000,- k.k.

Boeier 19
Hoorn

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



Beschrijving

Wat een leuke woning!
Deze sfeervolle eengezinswoning staat garant voor fijn wonen met een ruime tuingerichte living, moderne keuken, hoog afwerkingsniveau en 4 ruime slaapkamers. Er is een ruime badkamer met ligbad en separate douchehoek en een zonnig gelegen tuin op het zuidoosten.

Door de tuingerichte living is er een grote hoeveelheid lichtinval wat een warme en fijne sfeer creëert.

Op de achterpui van de living na zijn alle kozijnen uitgevoerd in kunststof. In 2020 is er bodemisolatie geplaatst, zijn ook de buitenmuren na-geïsoleerd, in 2022 zijn er 6 zonnepanelen geplaatst en in 2023 is de cv installatie in eigendom geplaatst.

Scholen, winkelcentrum en sportfaciliteiten zijn op een steenworp afstand en het is een fijne en rustige woonomgeving. Kortom, een bezichtiging waard!

Entree

Parkeren kan op de parkeerplekken voor de woning en de fiets kunt u in de stenen berging plaatsen waar verlichting is, stopcontacten en trespas boeidelen. De voortuin is bestraat en naast de voordeur is een overkapping gemaakt waar de klikbakken droog kunnen staan. Er zit een buitenkraan en stopcontact naast de voordeur met een overdekte entree. Achter de kunststof voordeur de hal met een grote inloopmat, een vaste kast met de meterkast, plek voor schoenen, handschoenen en mutsen met onderin de kast de unit voor de vloerverwarming voor de living, hal en het toilet. Er is een ruime garderobehoek met inbouwspots in een koof, de trapopgang en op de vloer ligt laminaat met brede vloerdelen. Het toilet heeft modern betegelde wanden, donkere vloer, wandcloset, fonteintje en centraal afzuigsysteem. Een paneeldeur met melkglas en facet geslepen randen geeft toegang tot de living.

Living

Ruime tuingerichte living waar de laminaatvloer vanuit de hal is doorgelegd. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt met inbouwspots in de koof bij de raampartij met de tuindeur en ramen tot aan de vloer. Inkijk van achterburen heeft u niet dus vooral veel privacy. In de praktische trapkast is de vloer ook doorgelegd. Er is een gestuukte schouw met gesloten haard en er is een sfeervol houten plateau met handige "verstopte" laden onder het plateau. Heel handig om bijvoorbeeld speelgoed van de kinderen in op te bergen.

De vloer wordt verwarmd middels vloerverwarming en er is ook nog een convectorput bij de raampartij. Het bovenraam bij de tuindeur met een plisséhor kan open voor de natuurlijke ventilatie.

Keuken

In 2020 is deze moderne keuken in een ruime U-vorm geplaatst met greeploze laden, dito kastjes en er ligt een keramiek werkblad. Er is veel bergruimte in de kastjes, de 4 laden met 2 geïntegreerde bestekladen en de hoekkast met uitschuif plateaus. De keuken voorziet in diverse inbouwapparatuur, zoals: de vaatwasser, koelkast, vriezer, stoomoven, een Quooker en een brede inductie kookplaat met de afzuigkap in het plafond, te bedienen met een afstandsbediening. Hier kokkerellen is echt een feest! Boven het werkblad is een groot raam in een kunststof kozijn met ventilatierooster, inbouwspots verlichten het werkblad en ook vanuit de keuken heeft u geen directe inkijk van overburen.

Tuin

De zonnig gelegen tuin op het zuidoosten met een gezellige pergola staat garant voor genieten. In 2024 is er een nieuw elektrisch te bedienen zonnescherm geplaatst, de tuin is vrijwel geheel bestraat, er zijn 3 groene borders en een mooie volgroeide Gouden regen, er is een buitenkraan en stopcontact en in 2023 is er nog een extra houten schuur met verlichting geplaatst. Echt een fijne tuin!

1e Verdieping

De trapopgang is met pvc bekleed en er is een speelse houten trapleuning geplaatst.

De slaapverdieping heeft een betonnen verdiepingsvloer. Op de ruime overloop ligt laminaat wat zonder drempels is doorgelegd in de slaapkamers. 1e Slaapkamer achterzijde – leuke kamer met recht opgetrokken wanden, kunststof kozijn met dubbel glas, ventilatierooster, draai/kiepraam en hor. Voor de ramen zit een top/down plisségordijn en vanuit deze slaapkamer kijkt u over de weg naar een groot speelplein dus geen inkijk van overburen. 2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, ook met dubbel glas in een kunststof kozijn, ventilatierooster, draai/kiepraam, top/down plisségordijn en een hor. Vanuit deze kamer hetzelfde vrije uitzicht. 3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer, te gebruiken als masterbedroom, met recht opgetrokken wanden, kunststof kozijn met dubbel glas, ventilatierooster, draai/kiepraam en hor. Vanuit deze kamer kijkt u uit over de tuinen van de achterburen dus ook geen direct inkijk.

Badkamer

De royale badkamer is circa 20 jaar geleden geplaatst met licht betegelde wanden. Er is een ligbad met whirlpool, separate douchehoek, wandcloset, wastafelmeubel en een radiator. De badkamer wordt verlicht door inbouwspots in een kunststof plafond en naast het centraal afzuigsysteem kan er een raam open voor de natuurlijke ventilatie. Ook dit is een kunststof kozijn met draai/kiep functie en hor en dubbel glas.

2e Verdieping

Voor de trapopgang naar de zolderverdieping is een deur geplaatst om warmte en geluid beneden te houden.

Ook deze trapopgang is bekleed met pvc en dezelfde speelse trapleuning als een verdieping lager.

De wanden zijn gestuukt en boven aan de trap is een ruime voorzolder.

Ook deze verdiepingvloer is van beton waar een pvc vloer in visgraat met een bies ligt wat eveneens is doorgelegd in de 4e slaapkamer. De voorzolder heeft een dakraam met hor en screen aan de buitenzijde, er is veel bergruimte in de kasten achter het knieschot. Beide kasten kunnen er zelfs uitgerold worden met daarachter nog meer bergruimte. Daar is over nagedacht! Verder treffen we er de wasmachine- en

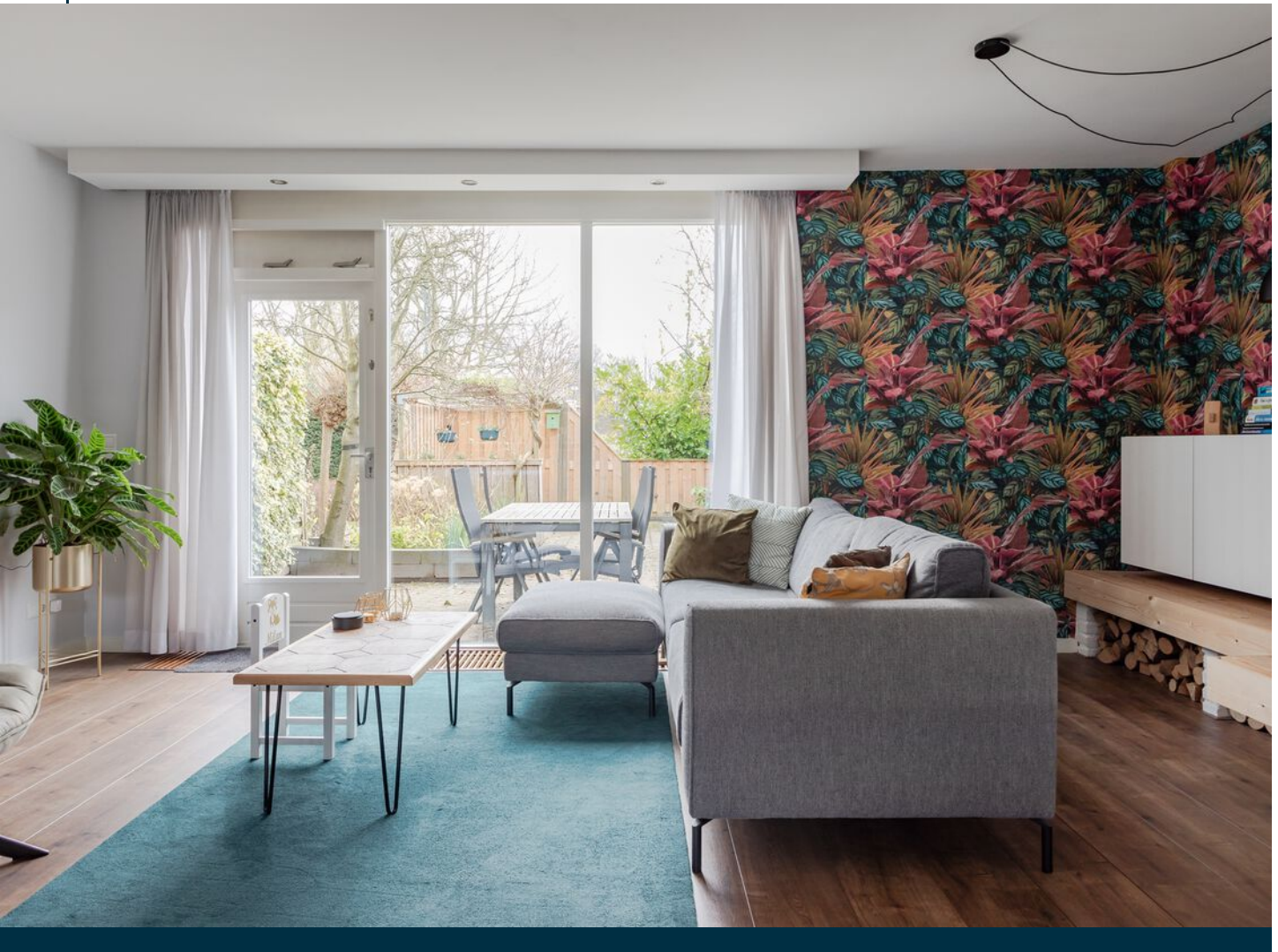
drogeraansluiting met een fijn werkblad, de cv installatie, het centraal afzuigstelsel en de omvormer voor de 6 zonnepanelen.

4e Slaapkamer – een royale kamer waar in 2017 een dakkapel is geplaatst, uitgevoerd in kunststof, 2 draai/kiepramen met hor, ventilatierooster en de buitenzijde is afgewerkt met keraliet. Hier zijn ook inbouwspots geplaatst en in 2022 is er een kunststof Velux dakraam met triple glas geplaatst met verduisteringsgordijn, hor en een screen aan de buitenzijde. De kast onder het raam gaat mee en de vloer met bies is daar doorgelegd.

Bijzonderheden:

- November 2020 de gevels nageïsoleerd met Neopixels Triple HR
- November 2020 – bodemisolatie met Neopixels HR – losse parels
- Achterpui en schuur voortuin in 2020 geschilderd door schilder
- 6 Zonnepanelen in juni 2022 in eigendom geplaatst
- Garantie op de zonnepanelen, keuken en CV onderhoud gaat over op de nieuwe eigenaar
- Overal kunststof kozijnen behalve de achterpui in de living en dakraam overloop
- Vloerverwarming gehele begane grond – hal, toilet en living
- Fijne en rustige woonomgeving
- Veel faciliteiten in de directe omgeving
- Hoogwaardig afwerkingsniveau
- Veel lichtinval in de woonkamer





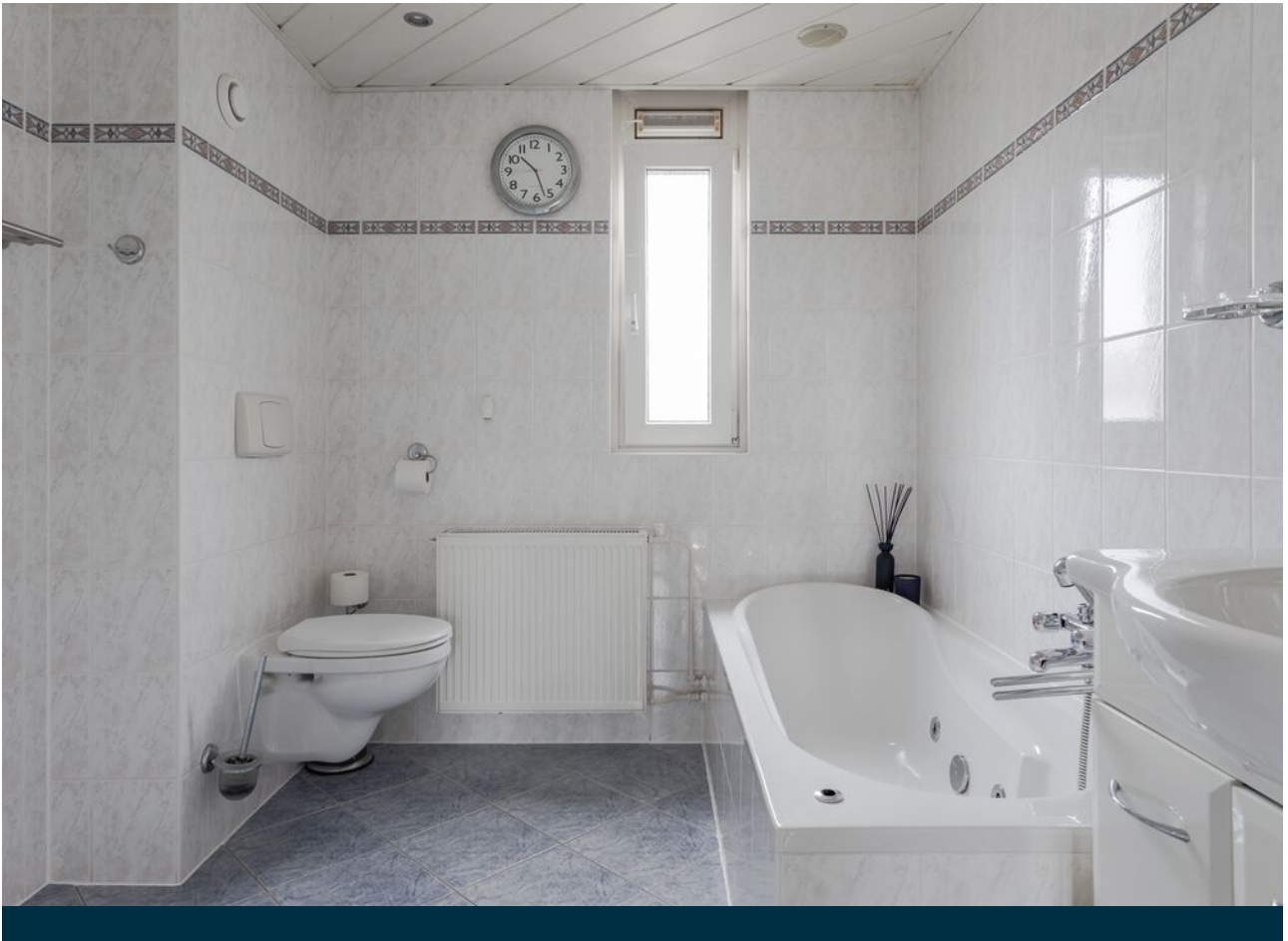






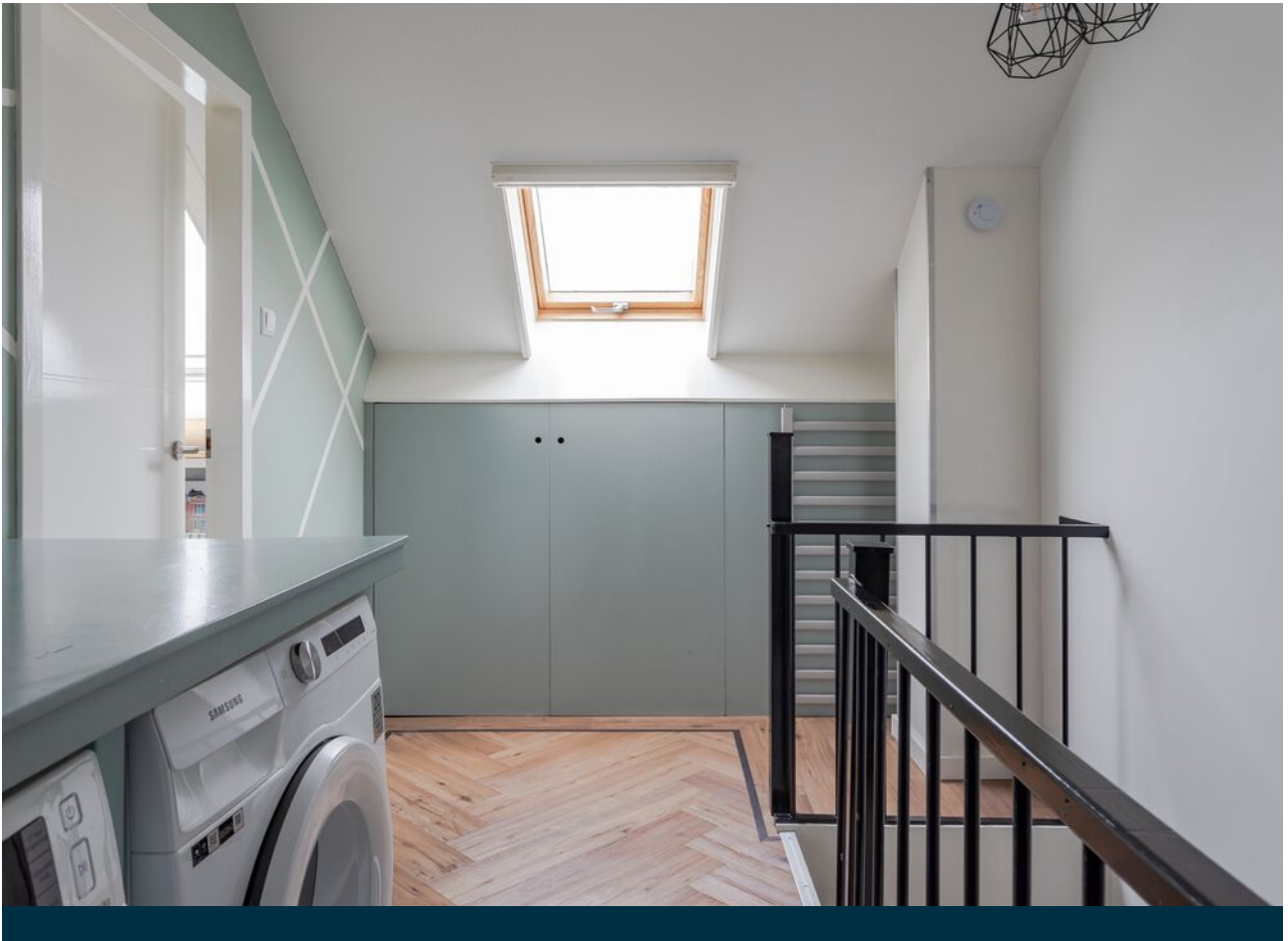




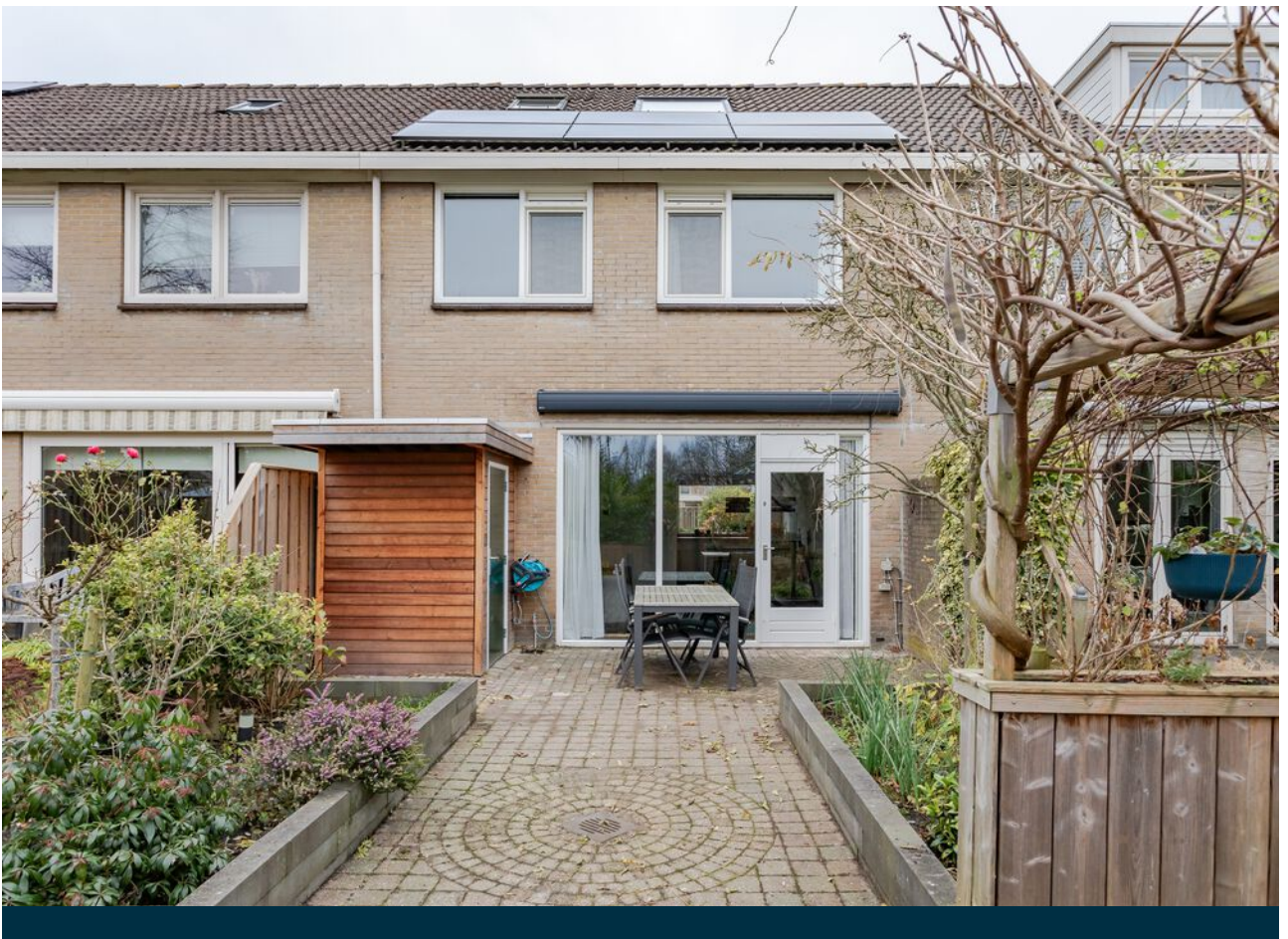


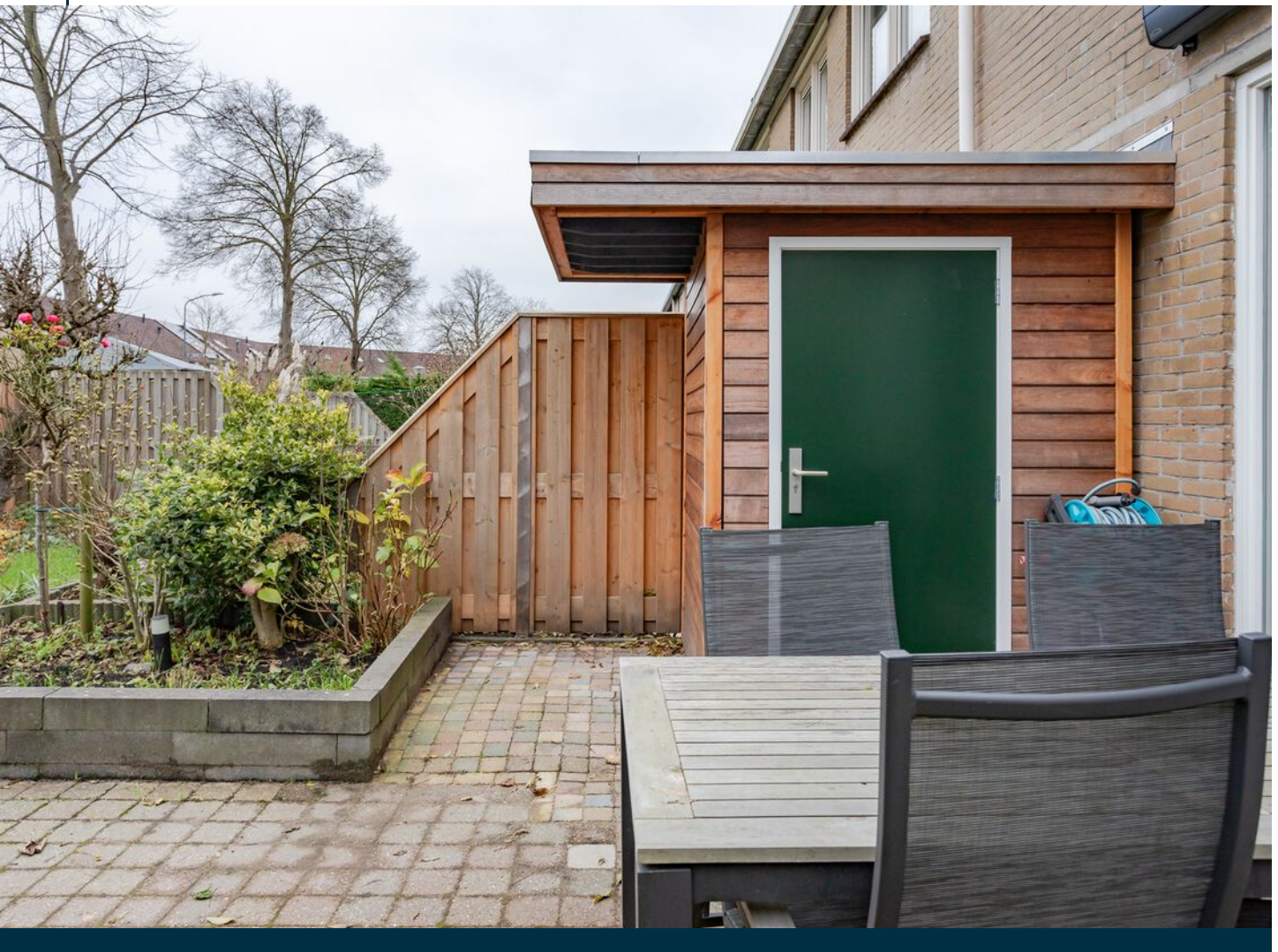


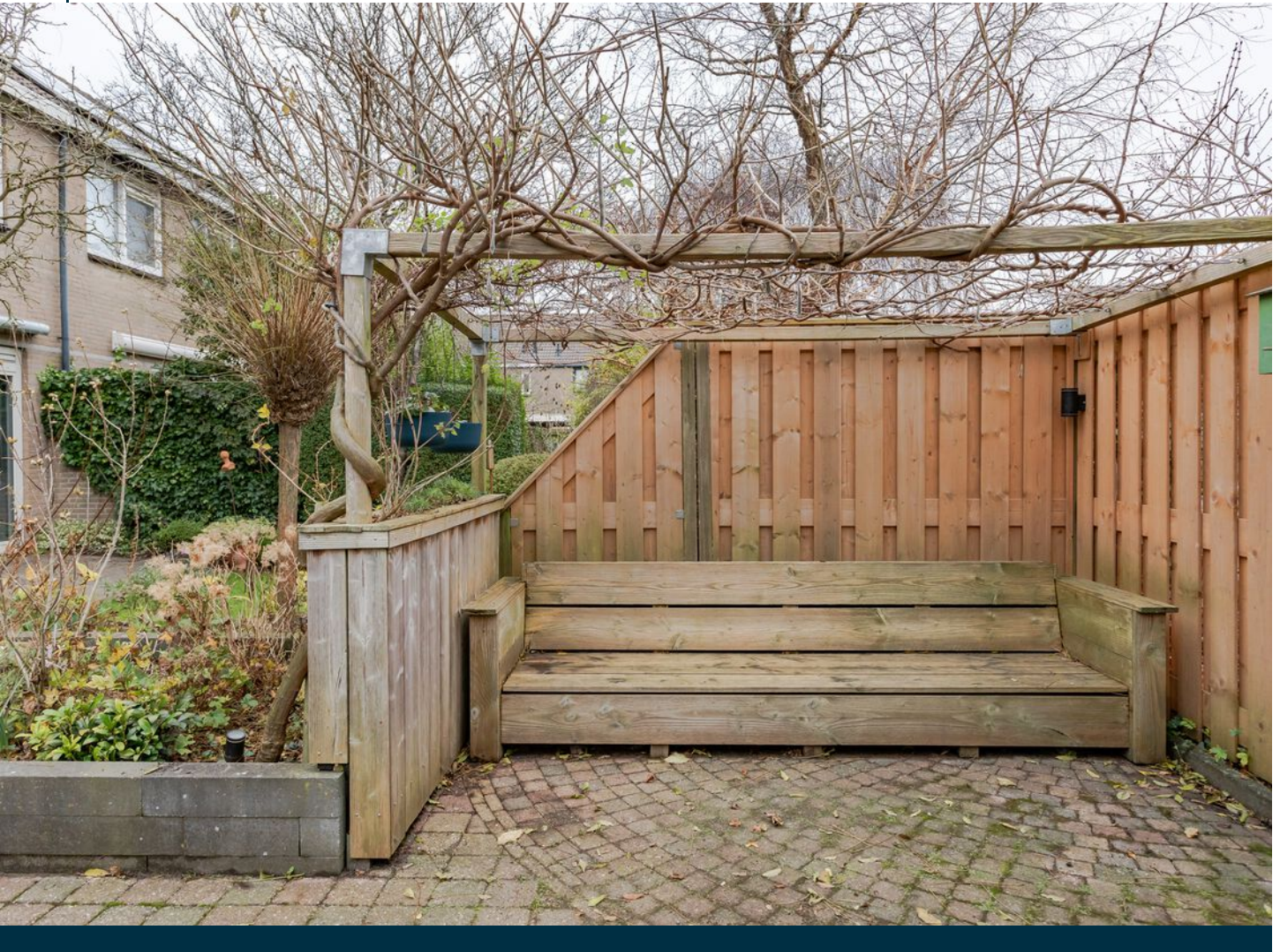














Begane grond met tuin



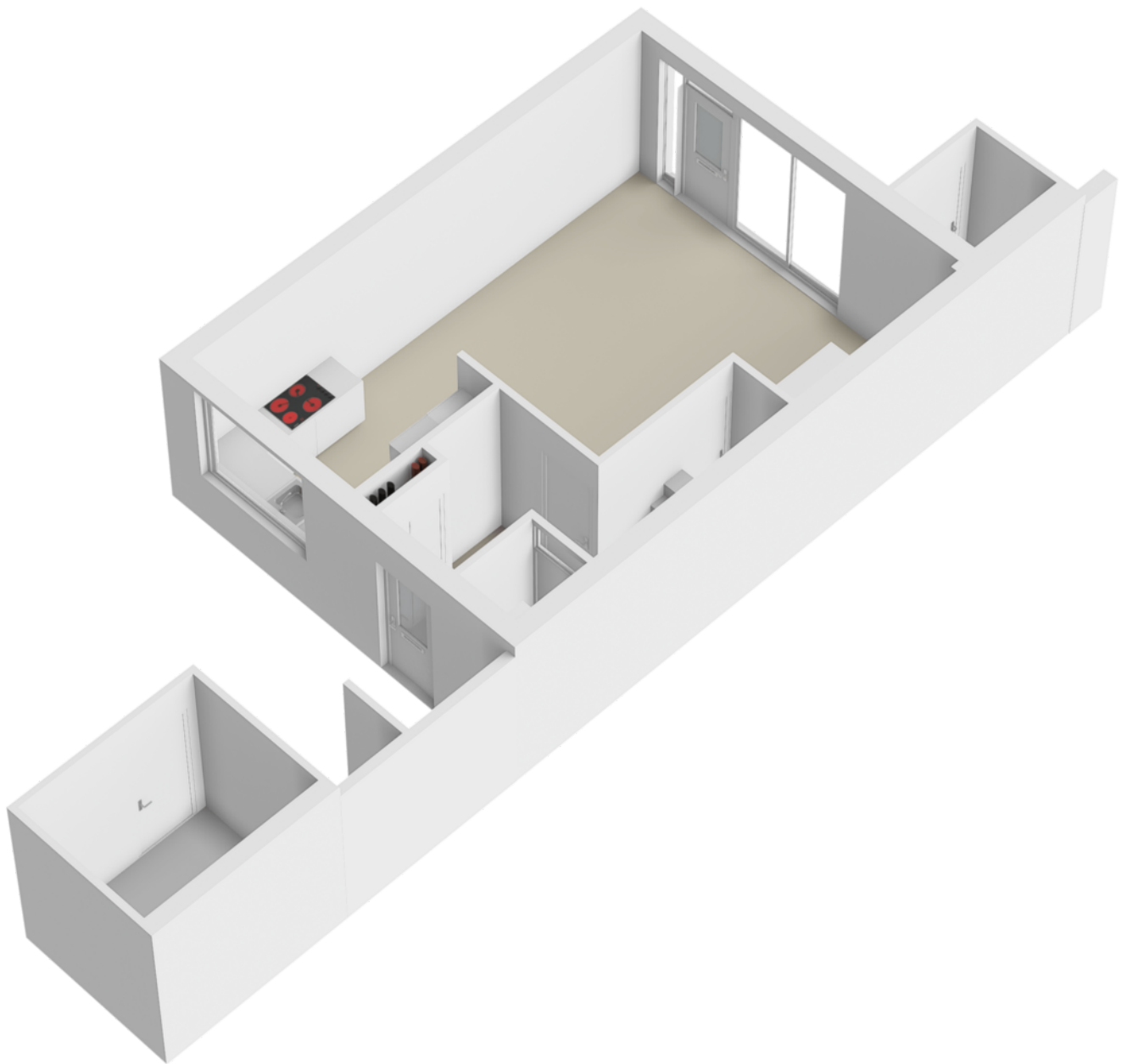


Begane grond





Begane grond 3D



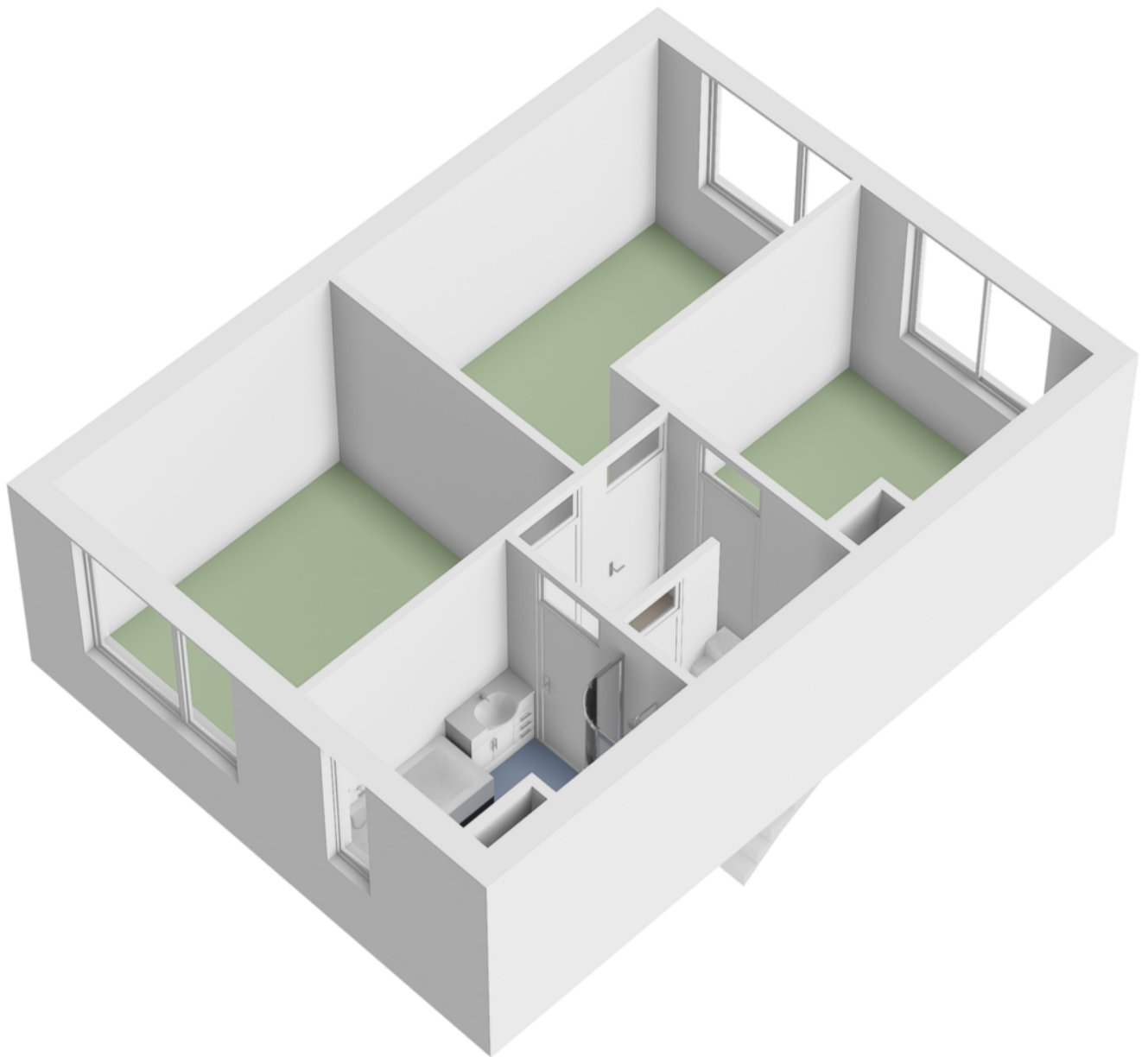


1e verdieping



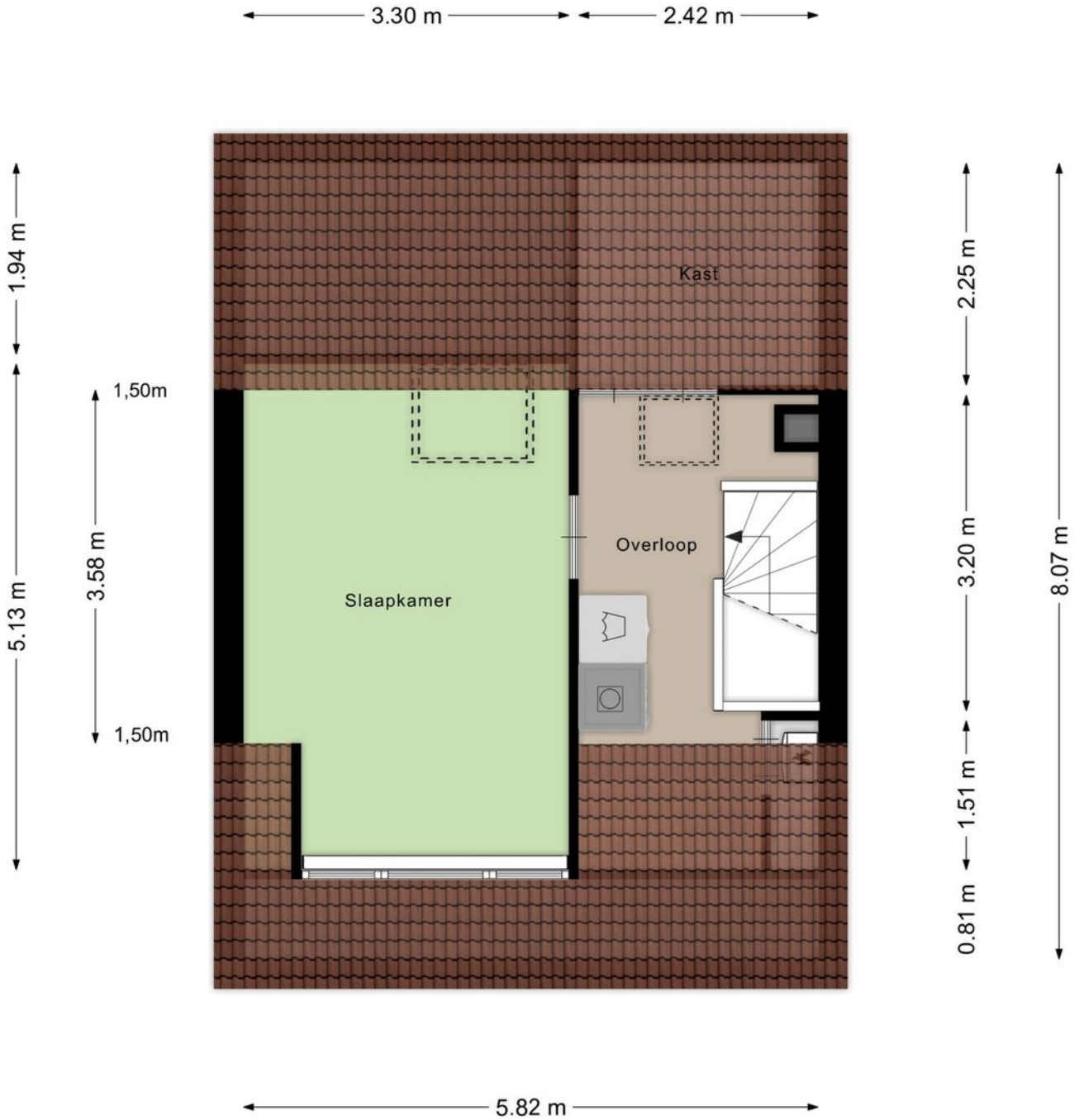


1e verdieping 3D





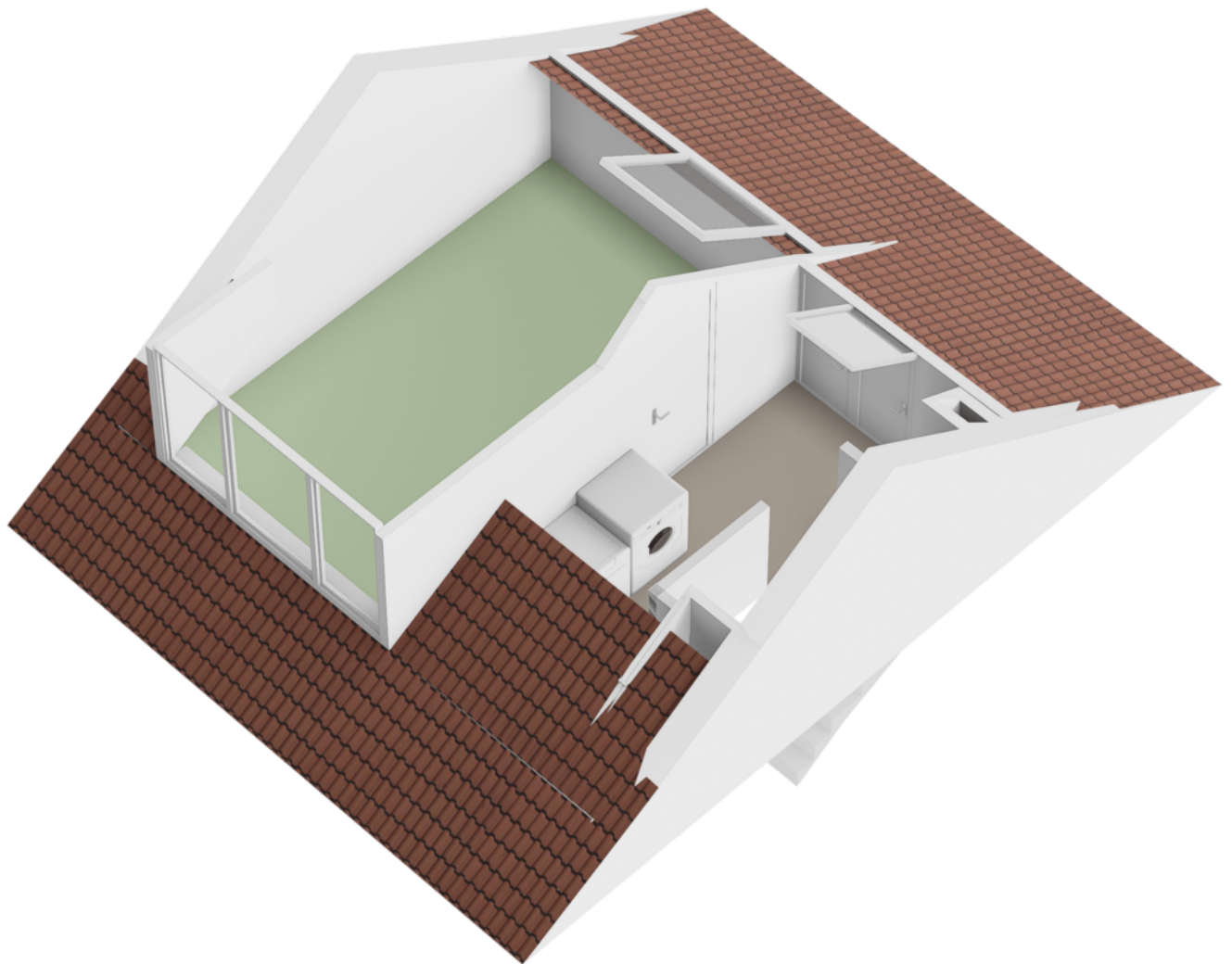
2e verdieping



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



2e verdieping 3D





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 F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3883	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1974
Inhoud	421 m ³
Gebruiksoppervlakte	119 m ²
Externe bergruimte	8,4 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3,9 m ²
Perceeloppervlakte	144 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie F, nummer 3883
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	11,19 x 6 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Ja, frontberging en extra houten schuur
Energie label informatie	
CV ketel	Combiketel Remeha Tzerra Ace CW4
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Elektra	10 groepen en 2 reserve groepen, slimme meters en aardlekschakelaars
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 833235760, geldig tot 31 december 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