



MARGIT NIJBOER
makelaardij



Bieden vanaf
€ 130.000,- k.k.

Lijsbeth Tijsweg 7 108
Berkhout

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



Beschrijving

Vrijstaand wonen op steenworp afstand van Hoorn in een rustige woonomgeving.

In deze moderne en onderhoudsvriendelijke recreatiewoning mag u 356 dagen per jaar recreëren.

Deze leuke en gelijkvloerse woning heeft een gezellige living, een moderne keuken en badkamer, 2 ruime slaapkamers en een zonnig gelegen tuin waar in 2024 een overdekt terras met verlichting is geplaatst.

Het gezellige Park Westerkogge staat garant voor fijn en rustig wonen en vanaf het voorjaar kunt u terecht in het verwarmde zwembad. Interesse? Beslist een bezichtiging waard zodat u de fijne sfeer op het park zelf kan ervaren!

Entree

Middels het kenteken van uw auto heeft u toegang tot de park. Eenmaal bij de woning aangekomen kunt u de auto parkeren op een eigen parkeerplek.

Via de overdekte entree heeft u toegang tot de woning met dubbel glas in de kunststof deur. Alle kozijnen zijn overigens uitgevoerd in kunststof met dubbel glas. U stapt gelijk de knusse leefruimte in en er zit een kast met de wasmachine- en drogeraansluiting.

Living

Gezellige living met zicht op de weiden richting Avenhorn. Op de vloer ligt PVC wat in alle ruimtes is doorgelegd, op de wanden zit vliesbehang en er is een strak systeemplafond met inbouwspots.

De airco koelt niet alleen maar verwarmt ook en in de zomer geven de openslaande deuren toegang tot de tuin.

Bij de eethoek is een kast met de CV installatie, de groepenkast en tevens bergruimte.

Keuken

Moderne keuken in een rechte opstelling met composiet werkblad, draai/kiepraam boven het werkblad, laden, bovenkastjes en diverse inbouwapparatuur, zoals: de koelkast met vriesvak, combimagnetron, inductie kookplaat, afzuigkap met de afvoer naar buiten en de vaatwasser.

Badkamer

Ruime badkamer met een PVC vloer, lichte wandbekleding, mechanische afzuiger en een raam met ventilatioerooster. U treft hier een inloofdouche met glazen wand, thermostaatkraan met hand- en regendouche, designradiator, een wandcloset, stopcontact en wastafelmeubel met 2 laden en spiegel en inbouwspots verlichten de badkamer.

Slaapkamers

1e Slaapkamer – ruime kamer met hoge raampartij en draai/kiepraam. De PVC vloer is hier doorgelegd, tevens vliesbehang op de wanden en inbouwspots in het plafond.

2e Slaapkamer – eveneens een ruime kamer met hoge raampartij voorzien van draai/kiepraam, PVC vloer, vliesbehang en inbouwspots verlichten de kamer.

Beide kamers hebben een tv aansluiting.

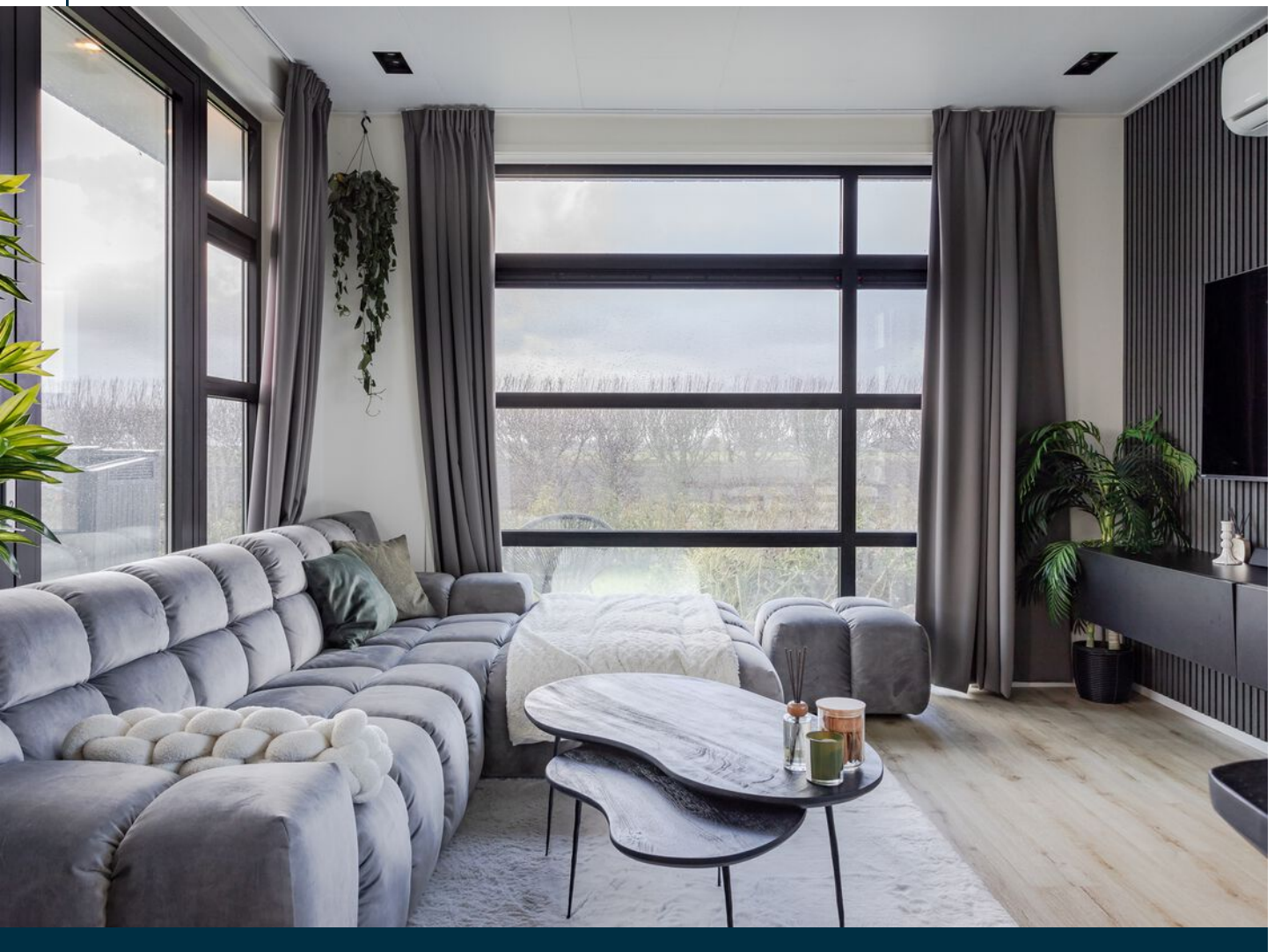
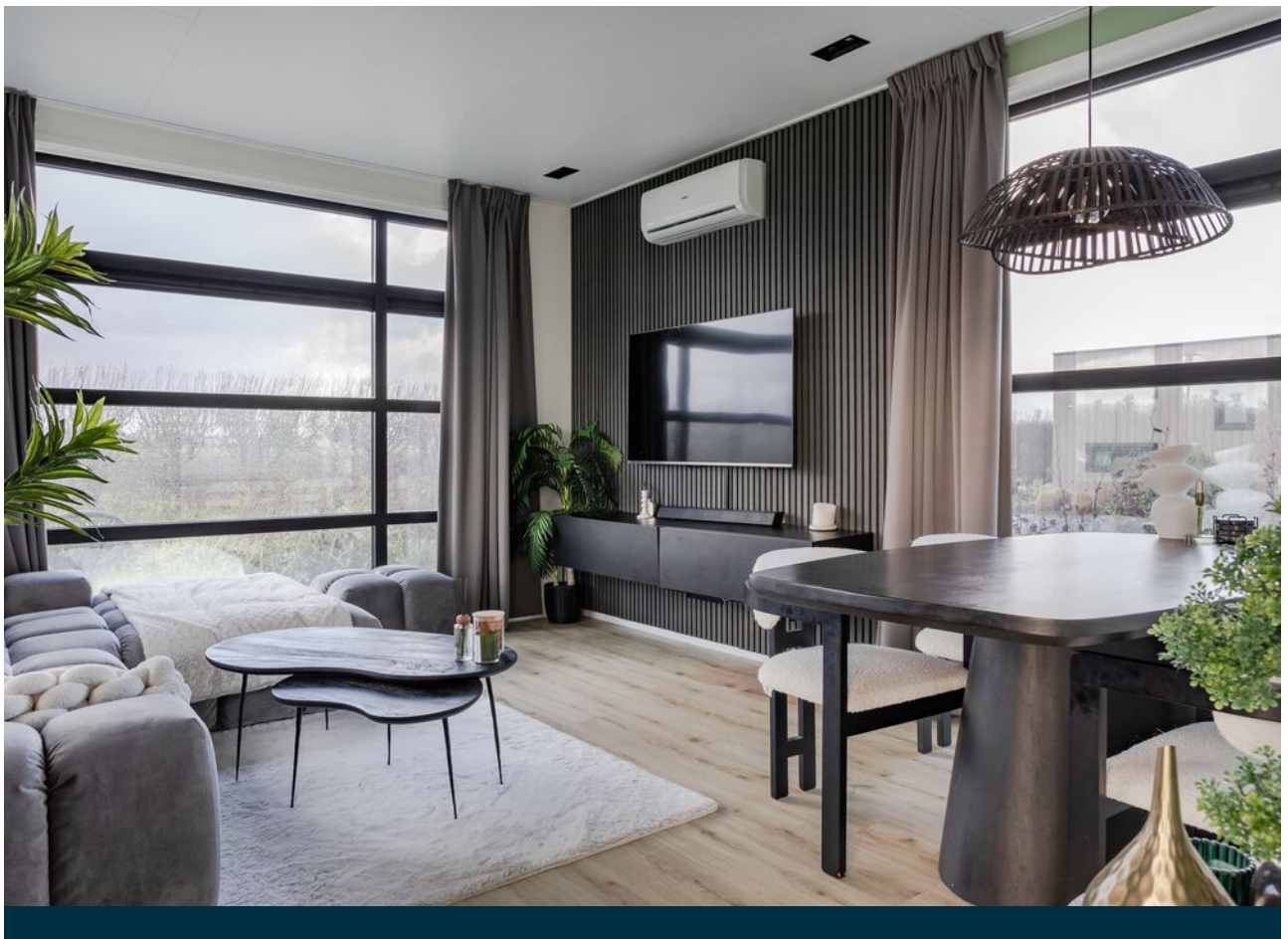
Tuin

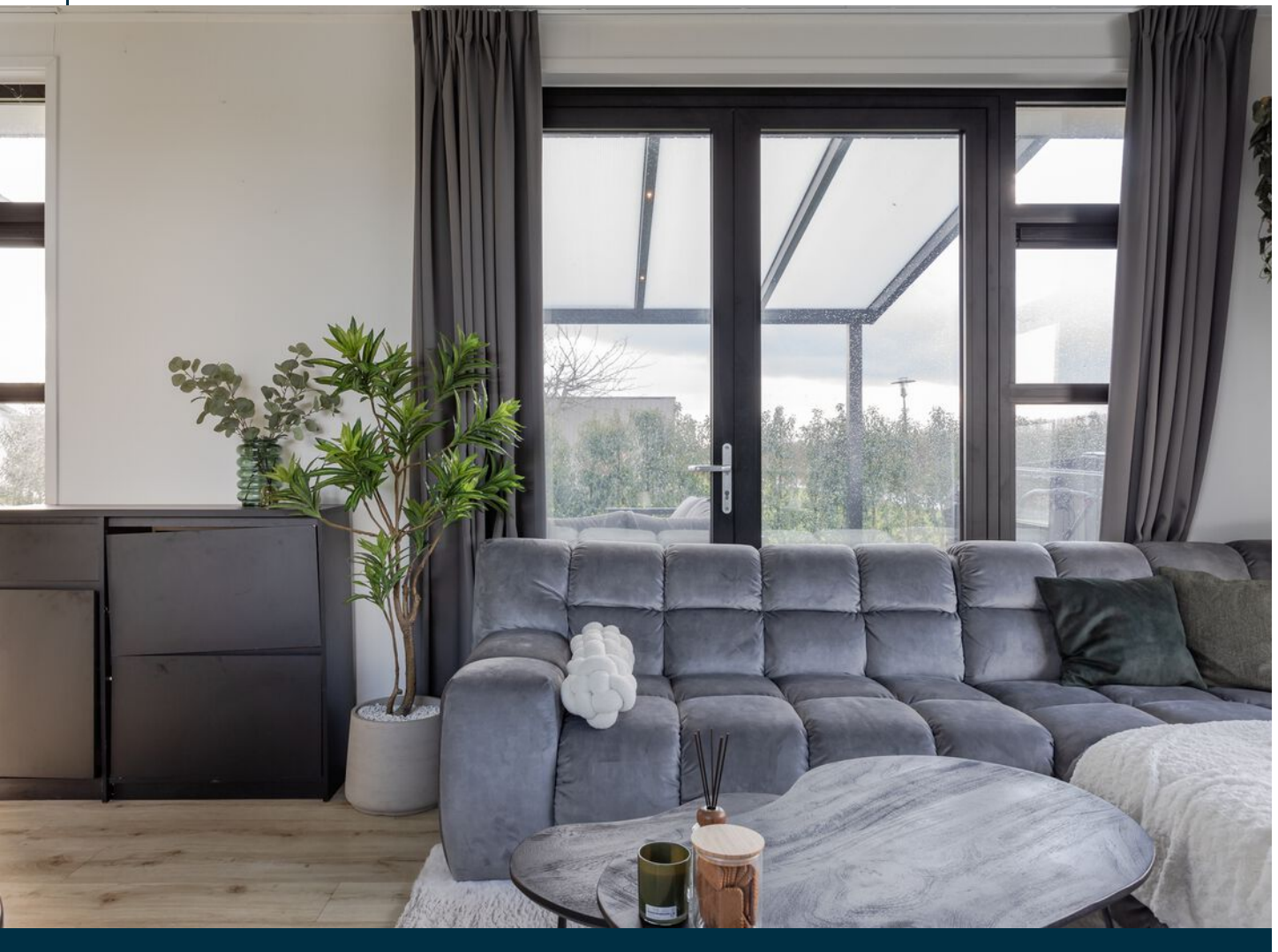
Fijne en zonnig gelegen tuin waar u de hele dag van de zon kan genieten. In de zomer van 2024 is de stijlvolle overkapping met verlichting geplaatst waar het ook 's avonds heel prettig en gezellig vertoeven is.

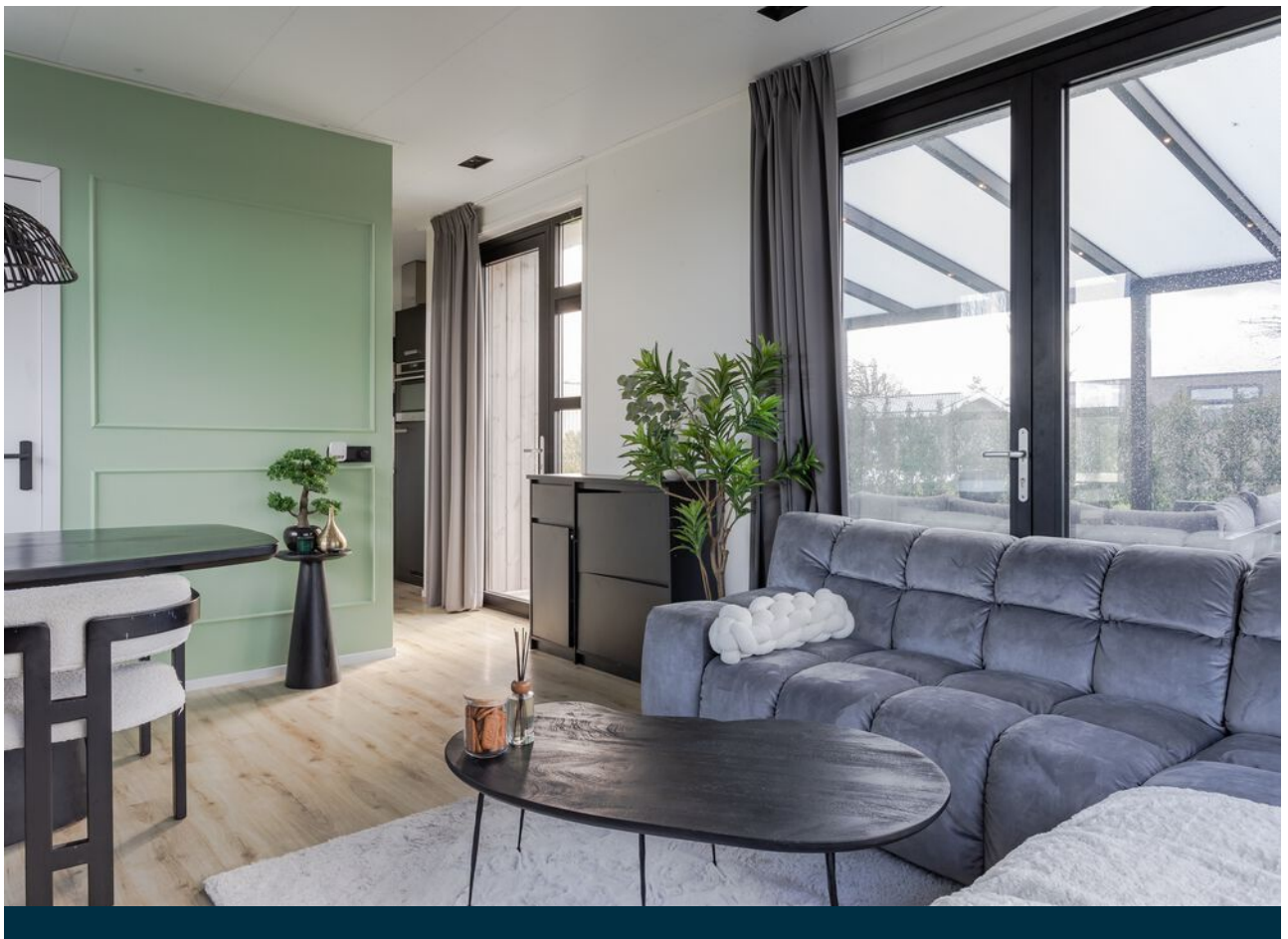
Rondom de woning is een grindpad aangelegd en de gevelbekleding is uitgevoerd in stijlvol gekleurd hout met buitenlampjes en een buitenkraan. Ook de verlichting in het overstek geeft een sfeervolle uitstraling aan de woning.

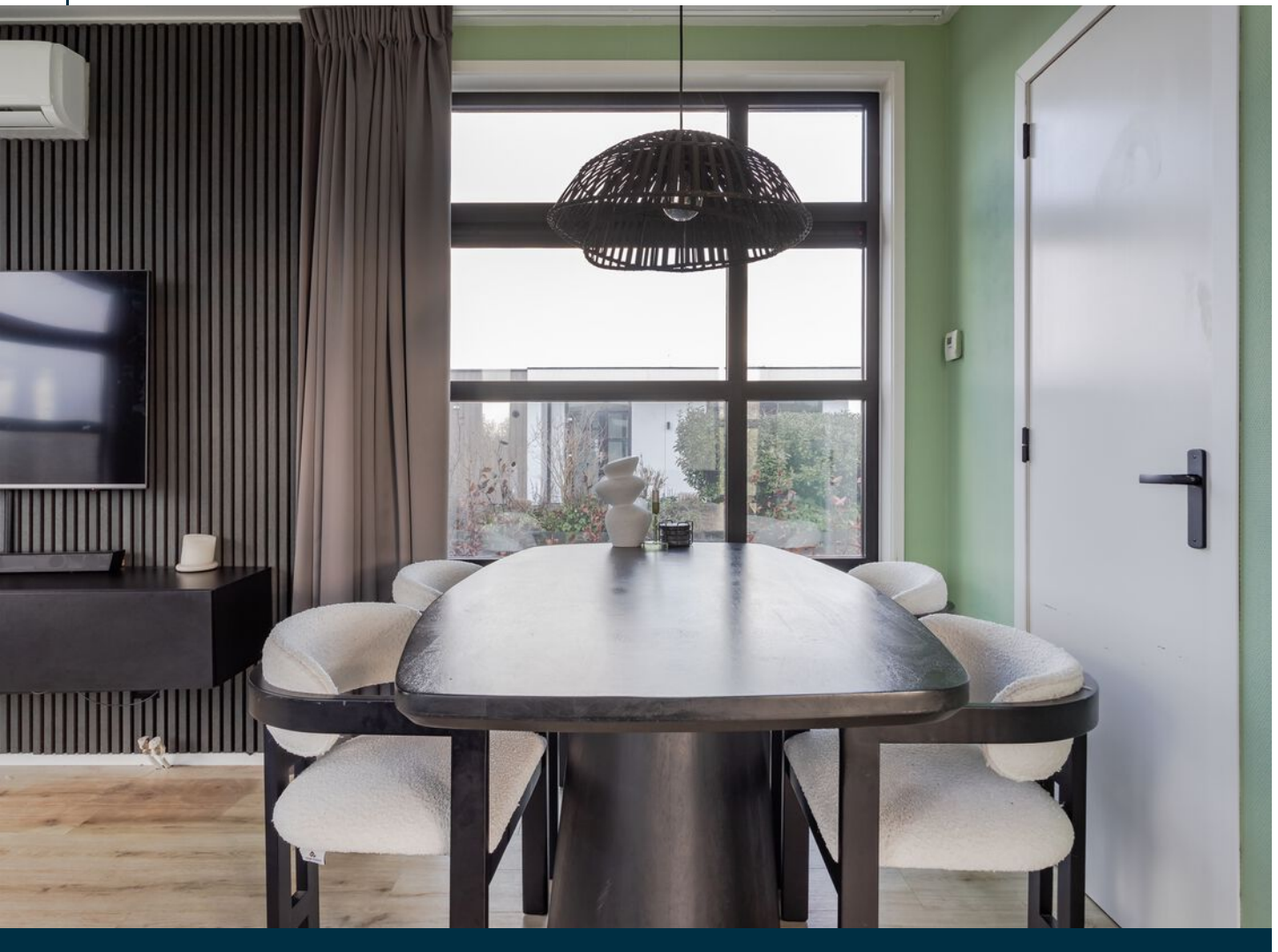
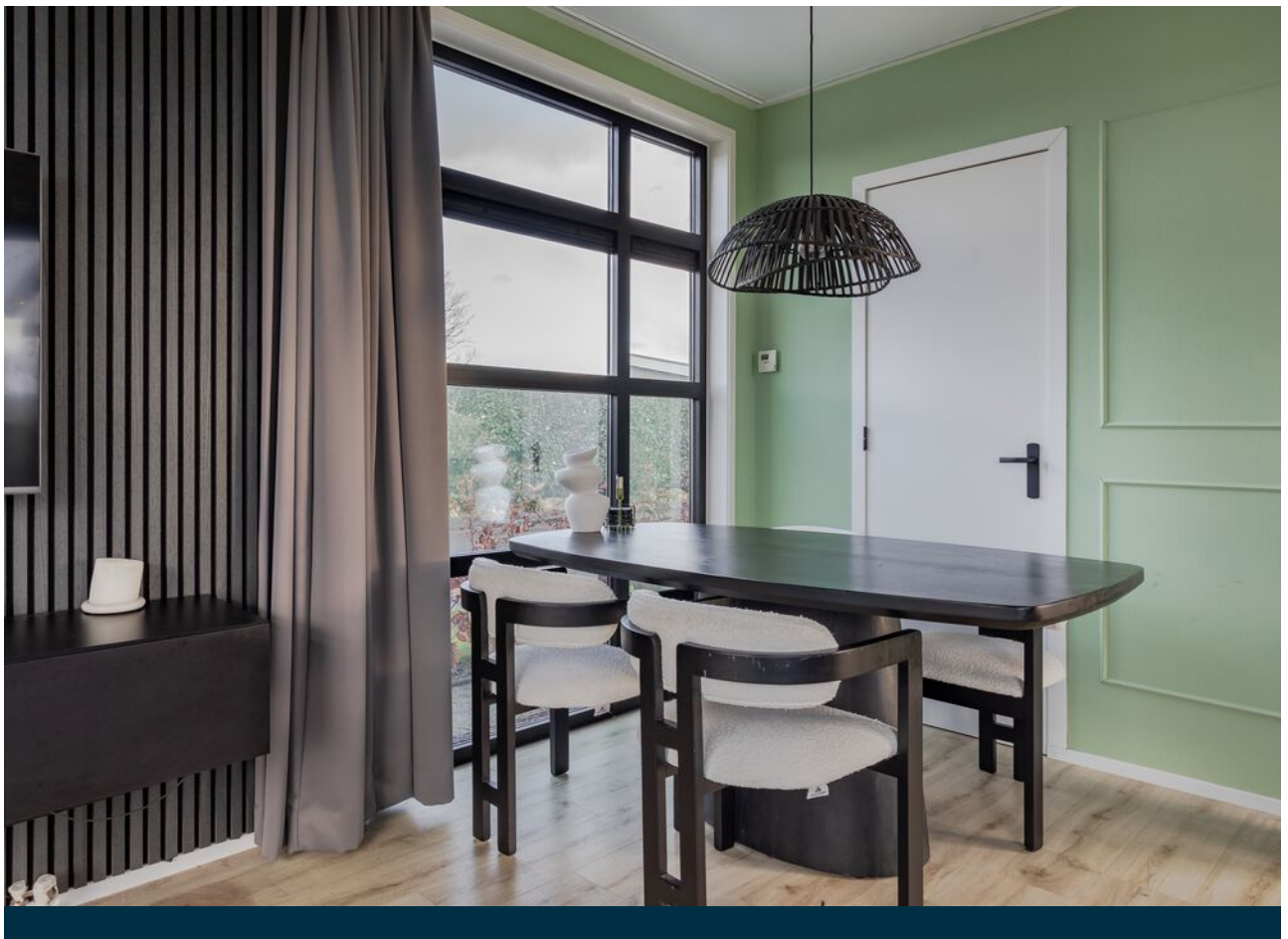
Bijzonderheden:

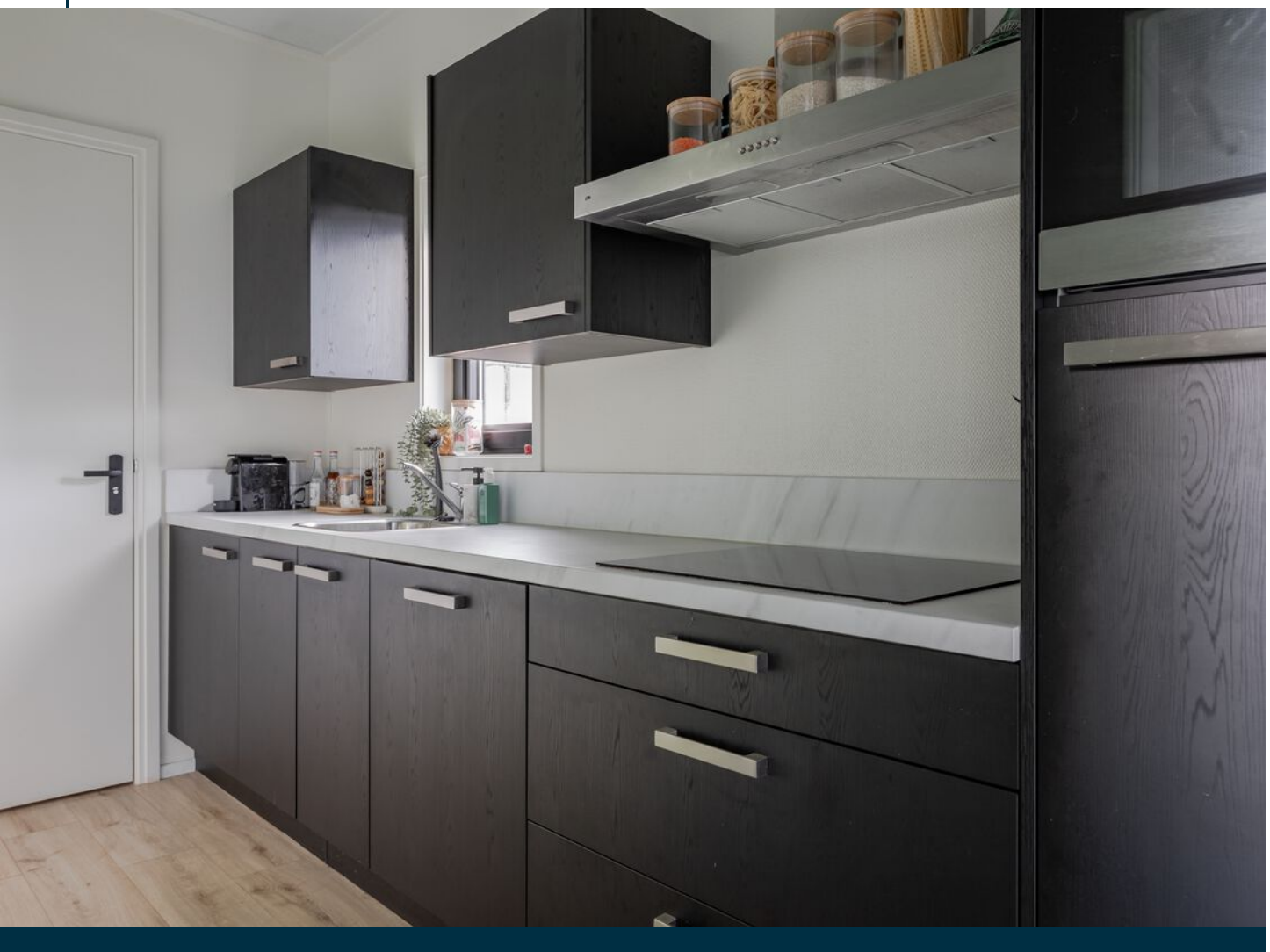
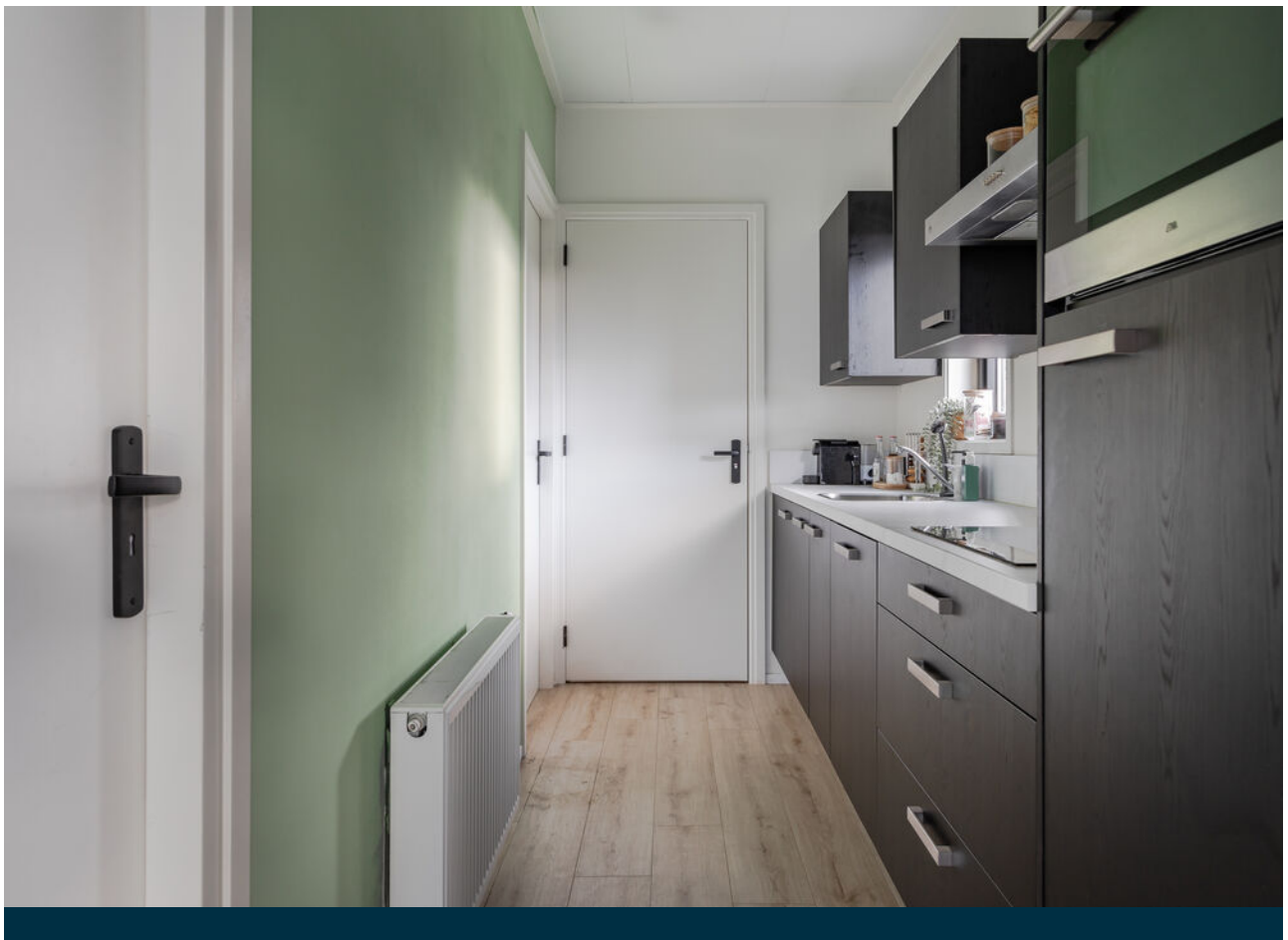
- Kunststof kozijnen met dubbel glas
- Houtwerk buitenom in 2021 bij de plaatsing gebeitst
- Airco in de living koelt en verwarmt
- Erfpacht kan worden afgekocht in overleg met Topparken
- Maandelijkse kosten € 447,23 – huur kavel en parkkosten, CAI, Videma, internet en afvalstoffen heffing
- Voorschot gas/water/elektra is € 150,- per maand
- Forensenbelasting € 327,85 per jaar
- 356 dagen per jaar recreëren is toegestaan
- Eigen parkeerplaats
- Vrij gebruik van verwarmd zwembad
- Speeltuin op het park
- Steenworp afstand van winkelcentra in Hoorn en Avenhorn/De Goorn
- 10.4% overdrachtsbelasting
- Rustige woonomgeving

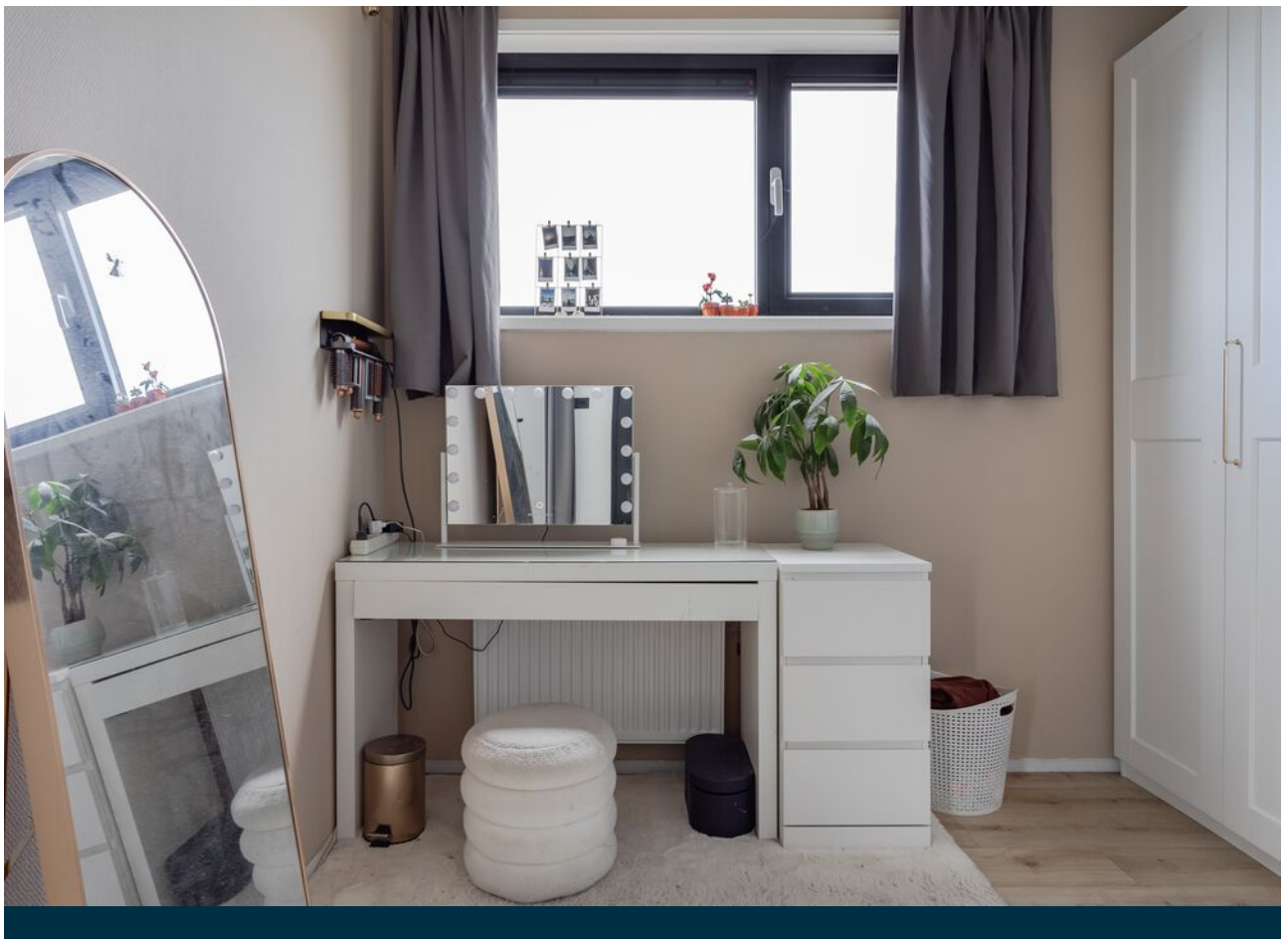




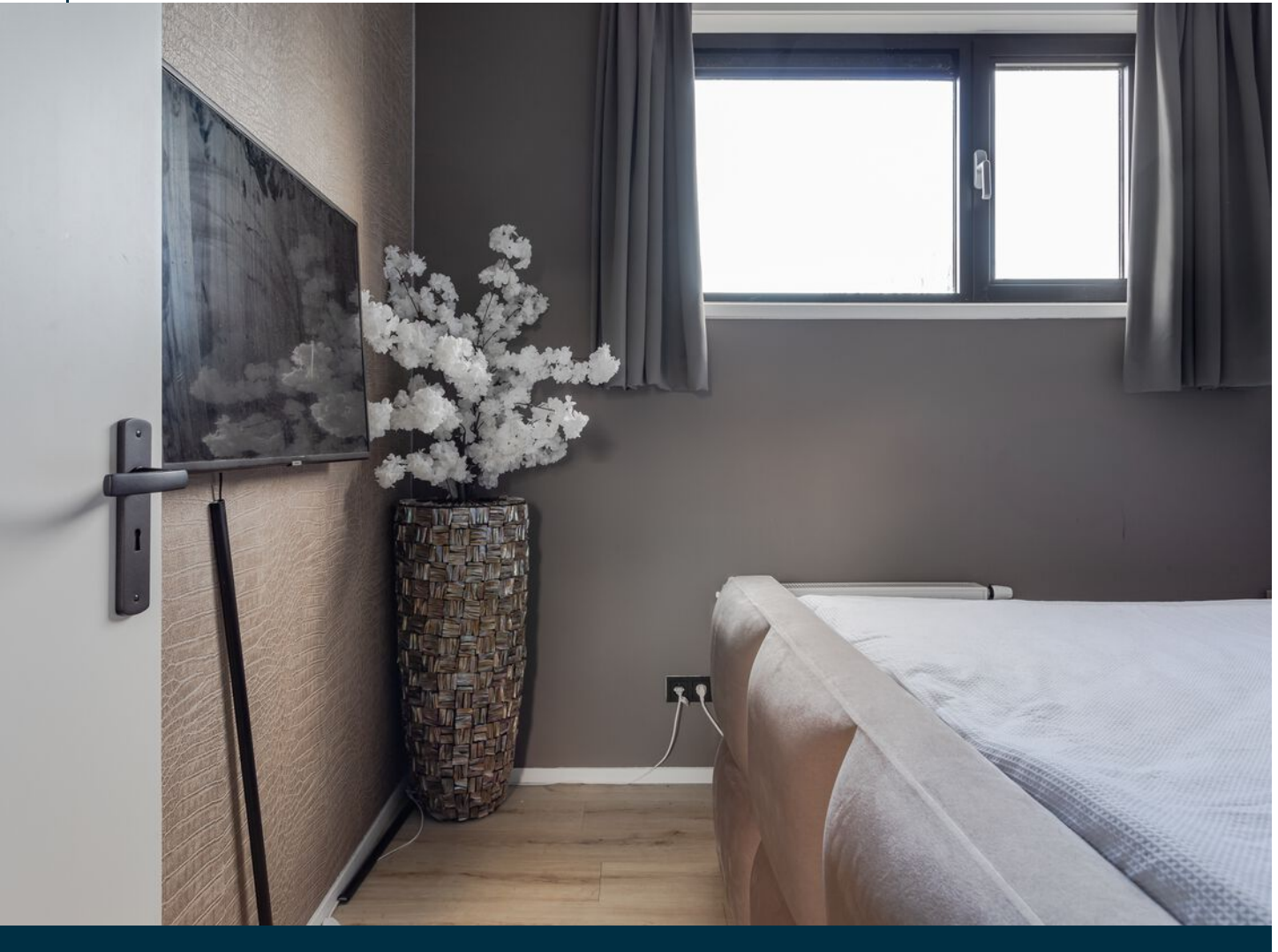
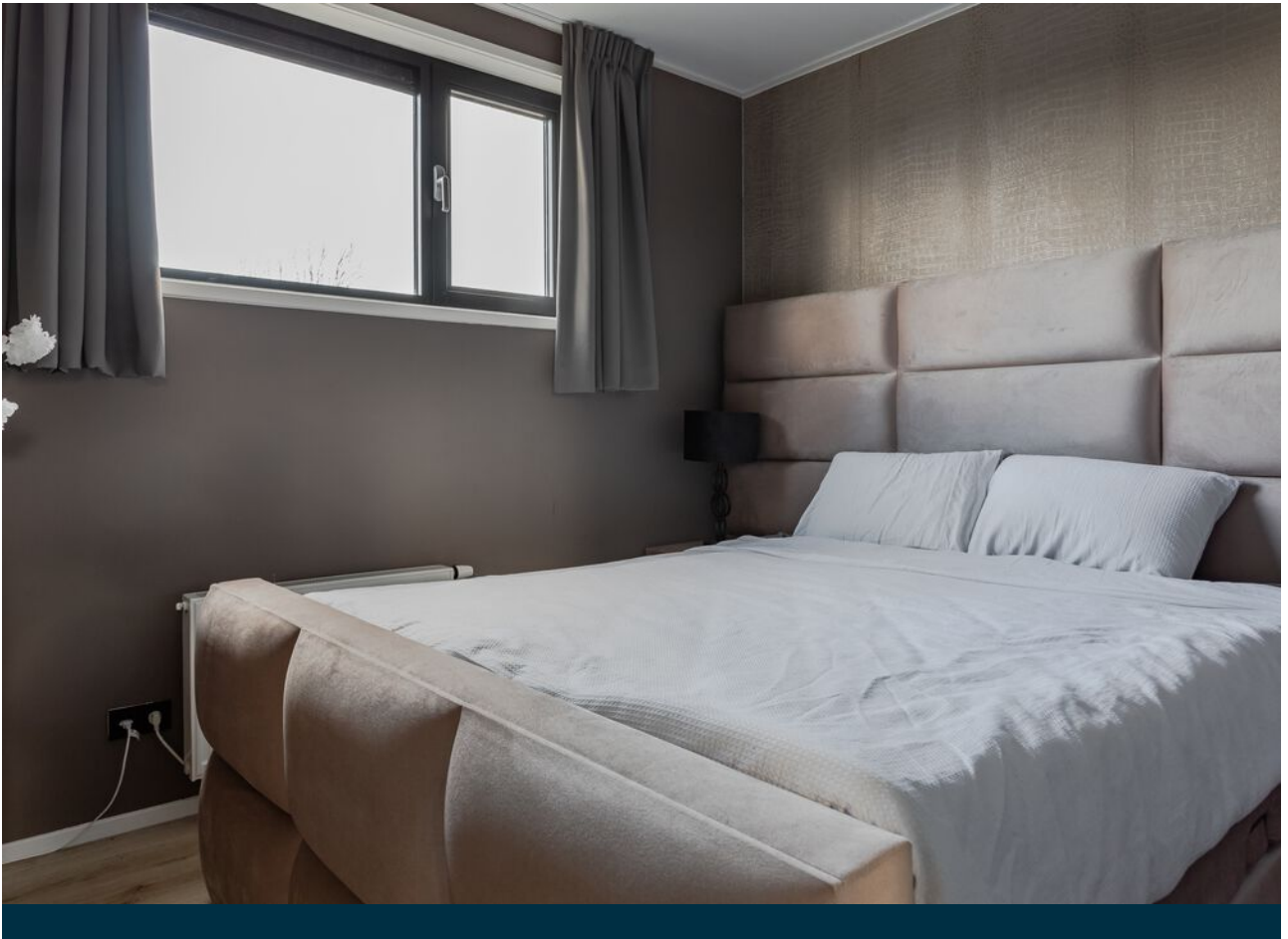




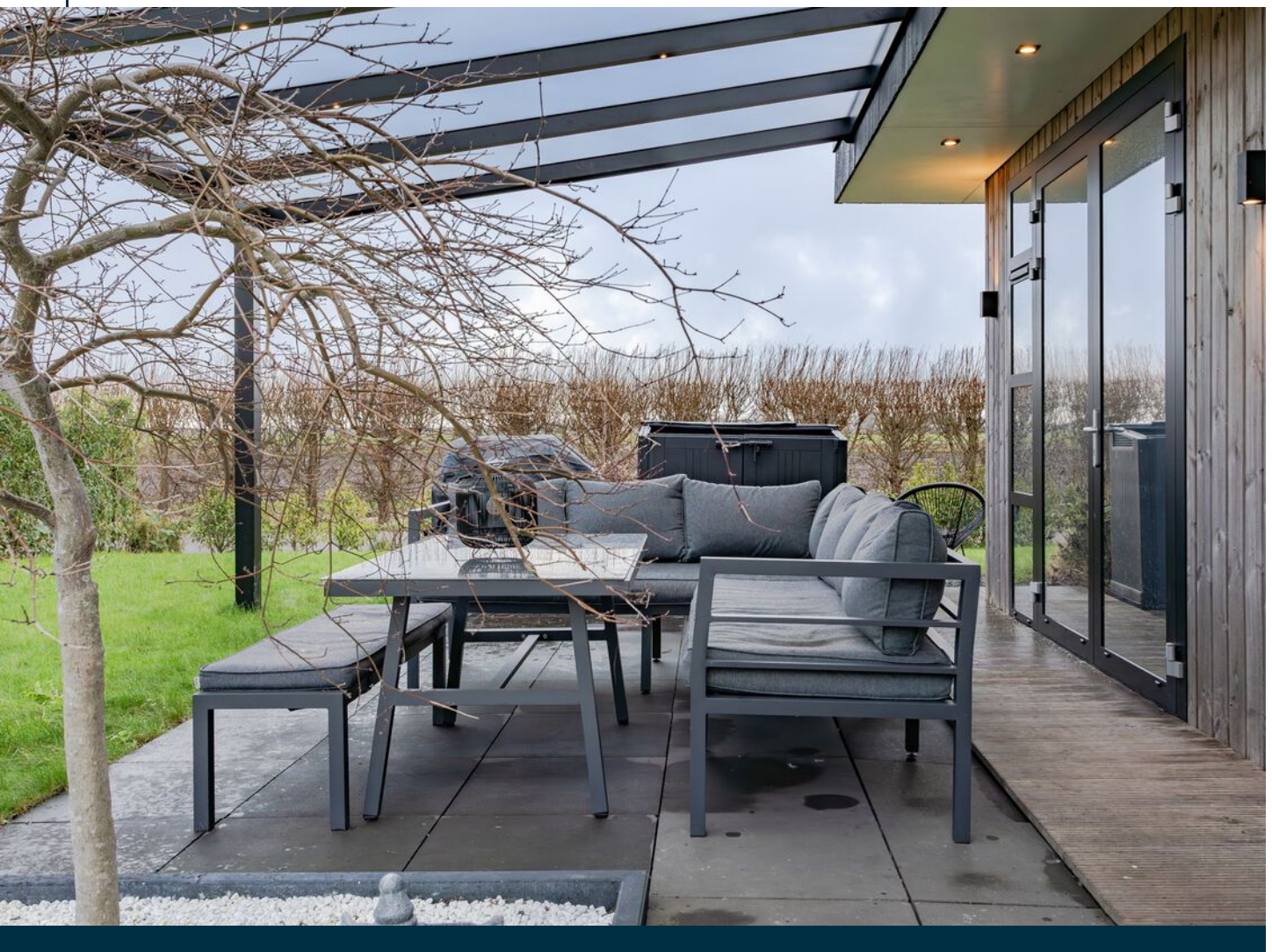


















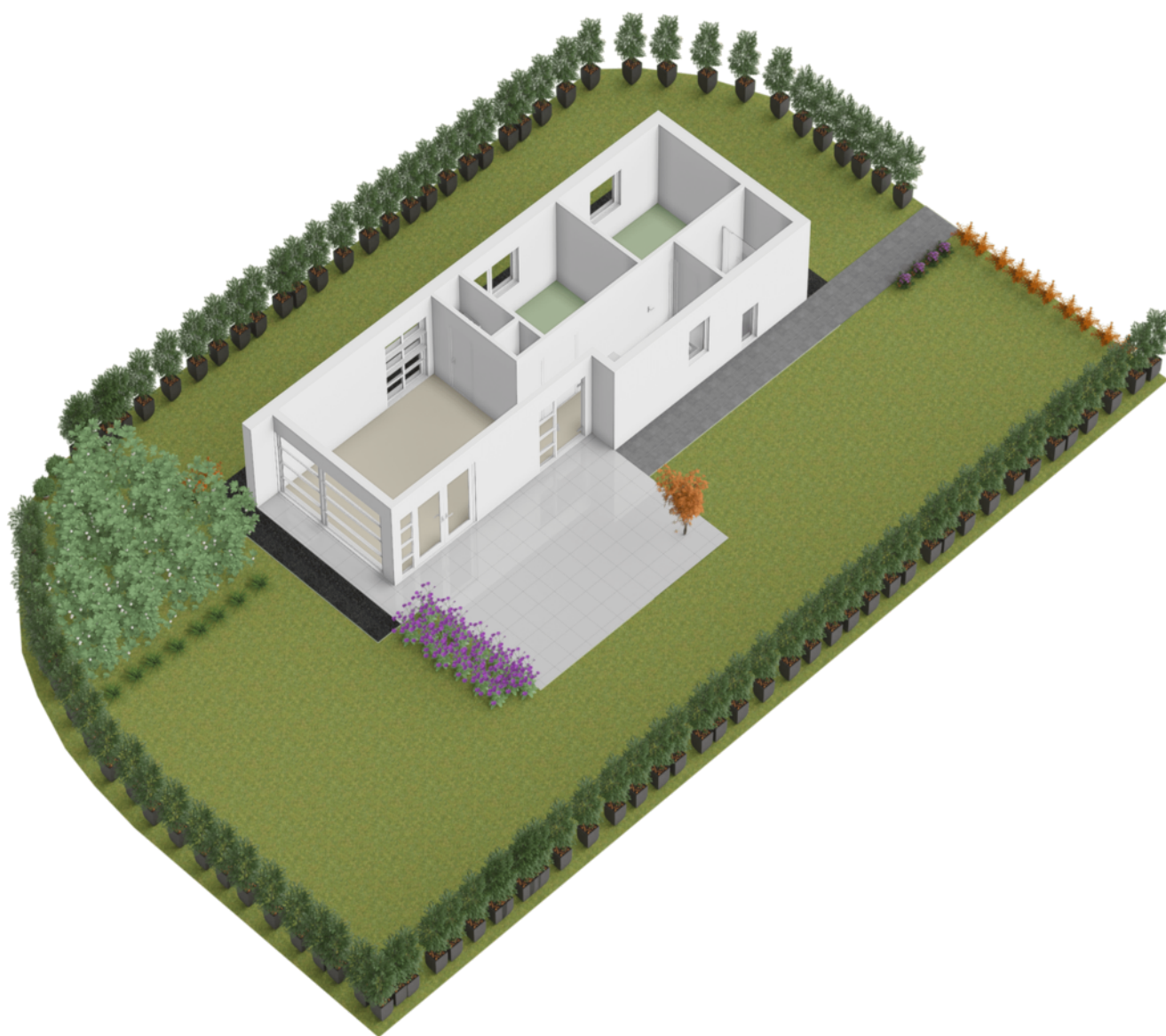


Begane grond met tuin





Begane grond met tuin 3D



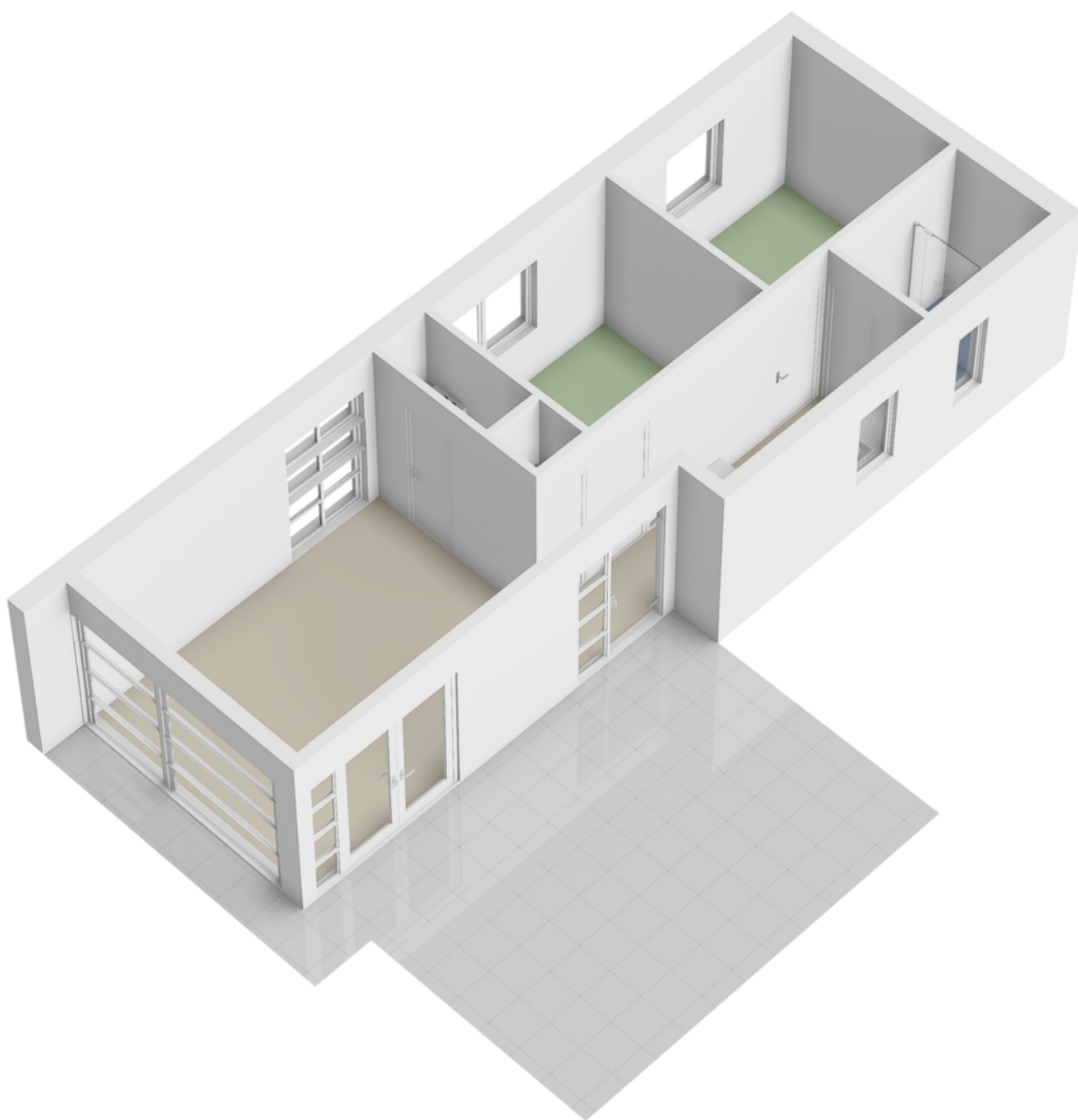


Begane grond





Begane grond 3D

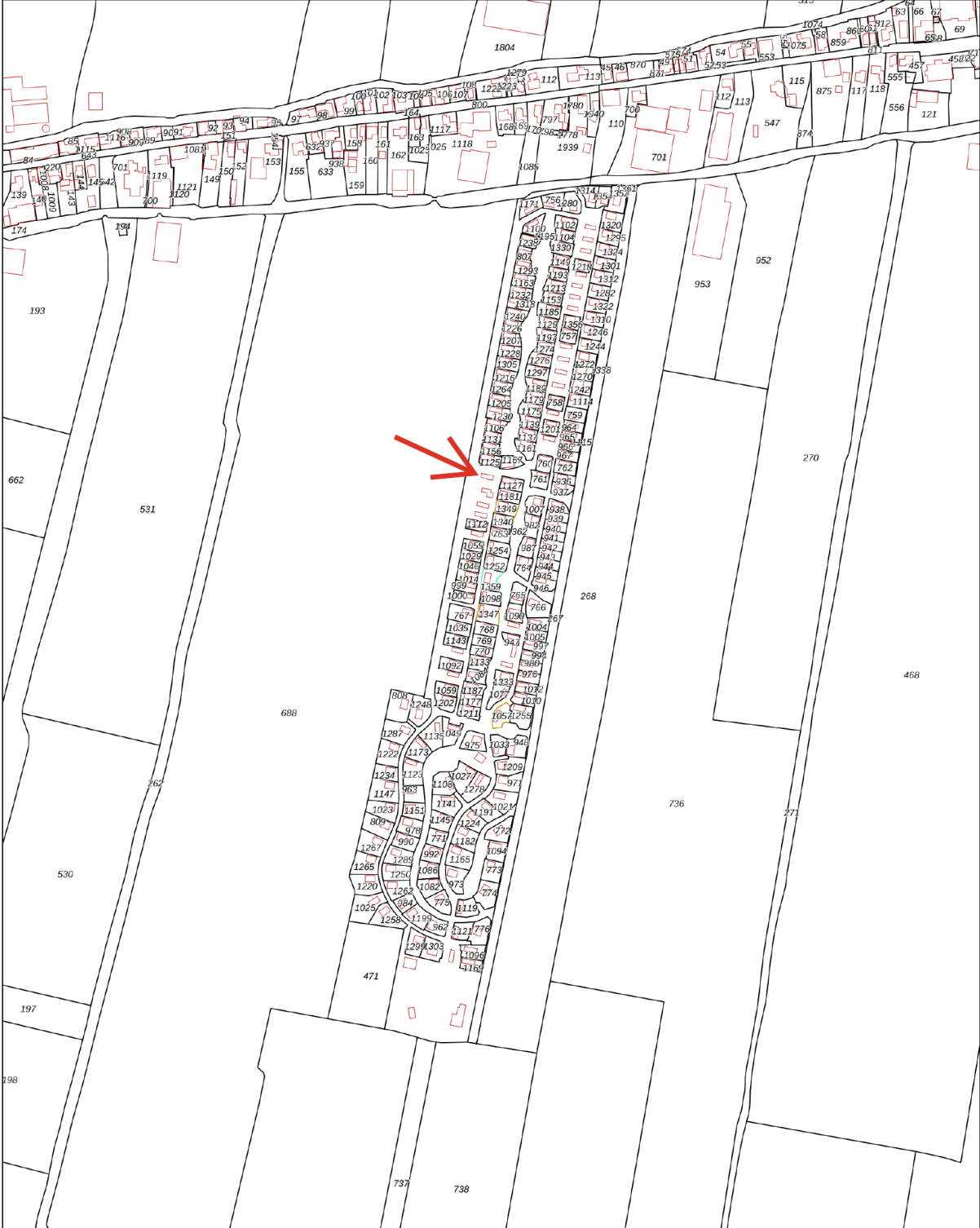




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 50 100 150 200 250m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1:3600

Kadastrale gemeente Wester-Koggenland

Sectie AC

Perceel 1362

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.

kadaster

Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 10 december 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2021
Inhoud	183 m ³
Gebruiksoppervlakte	49 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	30 m ²
Perceeloppervlakte	378 m ² (tuin)
Kadastrale gegevens	Perceel wordt gepacht
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	14 x 27 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Vaillant 2021
Verwarmingssysteem	CV ketel en airconditioning (tevens koeling)
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Elektra	8 groepen en aardlekschakelaar
Isolatie	Volleldg geïsoleerd
Energie label	C

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 samen-werking 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. 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

Locatie

op de kaart

