



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaar

Vraagprijs
€ 950.000,- k.k.

Slapershaven 14
Hoorn

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



Beschrijving

Het wonen op een ark is een belevenis en dan ook nog eens op het mooiste plekje in de binnenhaven van Hoorn! Deze verrassend ruime woonark met een tuin van maar liefst 224 m² op het zuidwesten heeft een sfeervolle living met een eikenhouten vloer, houtkachel, een schuifpui naar het terras aan de waterzijde en vanuit alle ramen zicht op de haven.

Ook vanuit de keuken heeft u zicht op het water, alsmede het kantoor, welke ook als slaapkamer in gebruik kan worden genomen. De badkamer bevindt zich op de begane

grond, in de volledig betonnen bak/kelder is enorm veel bergruimte en op de slaapverdieping treft u een royale overloop wat ook als werkplek gebruikt kan worden en 2 royale slaapkamers, voorheen 3 kamers.

De ark is altijd goed onderhouden en wellicht bent u de volgende trotse eigenaar van dit bijzondere object.

Entree

Vanaf de Slapershaven geeft de poort toegang tot het perceel met een looppad naar de overdekte zijentree van de ark. De deur is een zogenaamde boerderijdeur waarvan de bovenste helft open kan. Ideaal bij mooi weer! De hal heeft gestuukte wanden, dito plafond en op de vloer liggen sfeervolle boerentegeltjes. Achter de paneeldeuren bevinden zich de wasmachine- en drogeropstelling en een garderobekast.

Living

Royale living met veel lichtinval en vanuit alle ramen zicht op de gezellige binnenhaven aan de Karperkuil.

Op de vloer ligt een eikenhouten vloer op een betonnen verdiepingsvloer, alle wanden en het plafond zijn gestuukt en inbouwspots verlichten de sfeervolle ruimte. De living wordt verwarmd door radiatoren, een convectorput bij de schuifpui en een houtkachel voor de koude winters.

De schuifpui met zijramen tot aan de vloer geven toegang tot de omloop aan de waterzijde en vanaf uw bankstel heeft u het hele jaar zicht op de wisselende jaargetijden en op het water is altijd wat te zien.

Keuken

In de open keuken met 2 rechte opstellingen is de eikenhouten vloer afgewisseld met leistenen vloertegels. Vanaf het aanrecht met Belgisch hardstenen werkblad en 1½ spoelbak heeft u direct contact met uw huisgenoten in de living én zicht op de binnenhaven. Bij mooi weer kunnen daar 2 ramen open waarvan het hang- en sluitwerk recent is vervangen.

Naast de nodige kastruimte en veel laden is er diverse inbouwapparatuur geplaatst, zoals: een breed 4 pits gaskomfoor, rvs afzuigkap met de afvoer naar buiten, een hoog geplaatste vaatwasser, combimagnetron en de koel/vriescombinatie.

Kantoor/slaapkamer

Vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot een multifunctionele ruimte die als kantoor, chill ruimte of slaapkamer gebruikt kan

worden. De eikenhouten vloer is hier doorgelegd, de wanden zijn gestuukt, alsmede het plafond met inbouwspots. Aan de tuinzijde is een raampartij waar het raam open kan en een schuifpui geeft toegang tot het waterterras. De ruimte wordt verwarmd door een radiator.

Hal

Vanuit de living geven openslaande deuren toegang tot een ruime hal waar de oorspronkelijke voordeur met een zijraam zit en een wenteltrap naar de slaapverdieping. Ook in deze ruimte is de eikenhouten vloer doorgelegd en zijn de wanden en plafond gestuukt. Hier bevindt zich de toiletruimte waar in 2024 een nieuw wandcloset is geplaatst en de kraan van het fonteintje is vernieuwd. Vanaf de hal kunt u middels een luik naar de betonnen kelder/bak met enorm veel bergruimte.

Badkamer begane grond

De badkamer op de begane grond heeft licht betegelde wanden, een leistenen vloer en een gestuukt plafond met inbouwspots.

Er is een brede wastafel met plateau, ligbad met douche en thermostaatkraan. De buitenzijde van het bad is speels bekleed met hout en er is een open kast voor alle flessen en potjes. Naast de mechanische afzuiger kan het raam open voor de natuurlijke ventilatie.

Kelder/bak

Vanuit de hal geeft een luik toegang tot de verrassend ruime bak, annex kelder. Zoveel ruimte verwacht u niet. Het is een betonnen bak met echt enorm

veel bergruimte onder de hele ark. Een leuk weetje is dat het in 1963 is gebouwd in een nat dok, wat concreet inhoud dat het casco langer meegaat m.b.t. scheurvorming. De kwaliteit van de bak is goed! Hier bevinden zich tevens de pomp, de cv installatie, mechanische afzuiger en de ontvochtiger.

1e Verdieping

Met een wenteltrap komt u op een enorm ruime overloop wat tevens als werkruimte gebruikt kan worden. Ook op deze verdieping is een eikenhouten vloer gelegd op de houten verdiepingsvloer. Er is verrassend veel bergruimte achter de knieschotten aan beide zijden en het daglicht komt binnen via halfronde ramen.

1e Slaapkamer – voorheen waren hier 2 kamers en in 2024 is er 1 grote slaapkamer gerealiseerd. De deur zit er nog dus het kan indien nodig ook weer worden gesplitst. De wanden zijn gestuukt, zowel aan de tuinzijde als aan de waterzijde zijn dakkapellen geplaatst waarvan alle ramen open kunnen en radiatoren verwarmen de slaapkamer. 2e Slaapkamer met dakterras – royale kamer met 2 dakkapellen, een vaste kast en bergruimte achter de knieschotten en wat deze kamer als extraatje heeft ten opzichte van de andere slaapkamer is de toegang tot het grote dakterras met houten vlonders! Hoe lekker is het om voor het slapen gaan nog even met een wijntje te genieten van de sterrenhemel op een zomerse avond!

Tuin

De zonnige tuin van ca. 224 m² op het zuidwesten met een groot terras geeft zicht op het water en de gezellige haven. De tuin wordt gehuurd van de Gemeente en is onlosmakelijk verbonden aan de ligplaats van de ark. De houten schuur is in 2018 geplaatst, voorzien van verlichting en stopcontacten en hier staat ook de pomp voor een irrigatiesysteem in de tuin. Aan de korte zijde van het waterterras kunt u een eigen boot aanleggen voor een vaste ligplaats en aan de lange zijde kunnen gasten aanleggen. De tuinligging staat garant voor optimaal genieten tijdens de zomeravonden.

Bijzonderheden:

- Huur grond € 2.498,70 per jaar (prijspeil 2023) – ca. 224 m² grond
- Precario (liggeld) ca. € 650,- per jaar
- Ligplek en de tuin zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden
- Romp is van beton
- Aangesloten op openbare riolering
- Verankering is middels een ijzeren constructie tegen de wal
- Gevelbekleding deels rabat en grotendeels afgewerkt met buitenstuc
- In 2001/2002 is de benedenverdieping geheel verbouwd/gerenoveerd
- 2003 – nieuw dak geplaatst en nieuwe hardhouten kozijnen aangebracht
- 2006 – buitenzijde van de ark geheel gestuukt
- 2010 – bovenverdieping

gemoderniseerd

- 2019 – gehele kade, tuin en schuur opnieuw aangelegd
- Na keuring en uitgevoerde reparaties is in het taxatierapport van juli 2022 aangegeven dat zowel de opbouw als het casco nog een levensduur van minimaal 30 jaar heeft bij normaal woongebruik en voldoende onderhoud
- Houten skeletbouw
- Dak, vloer, wanden en glas geïsoleerd
- Bouwkundig rapport van 2019 aanwezig, in 2022 zijn de aangegeven adviezen uitgevoerd
- Parkeervergunninggebied
- Hang- en sluitwerk in 2024 vervangen







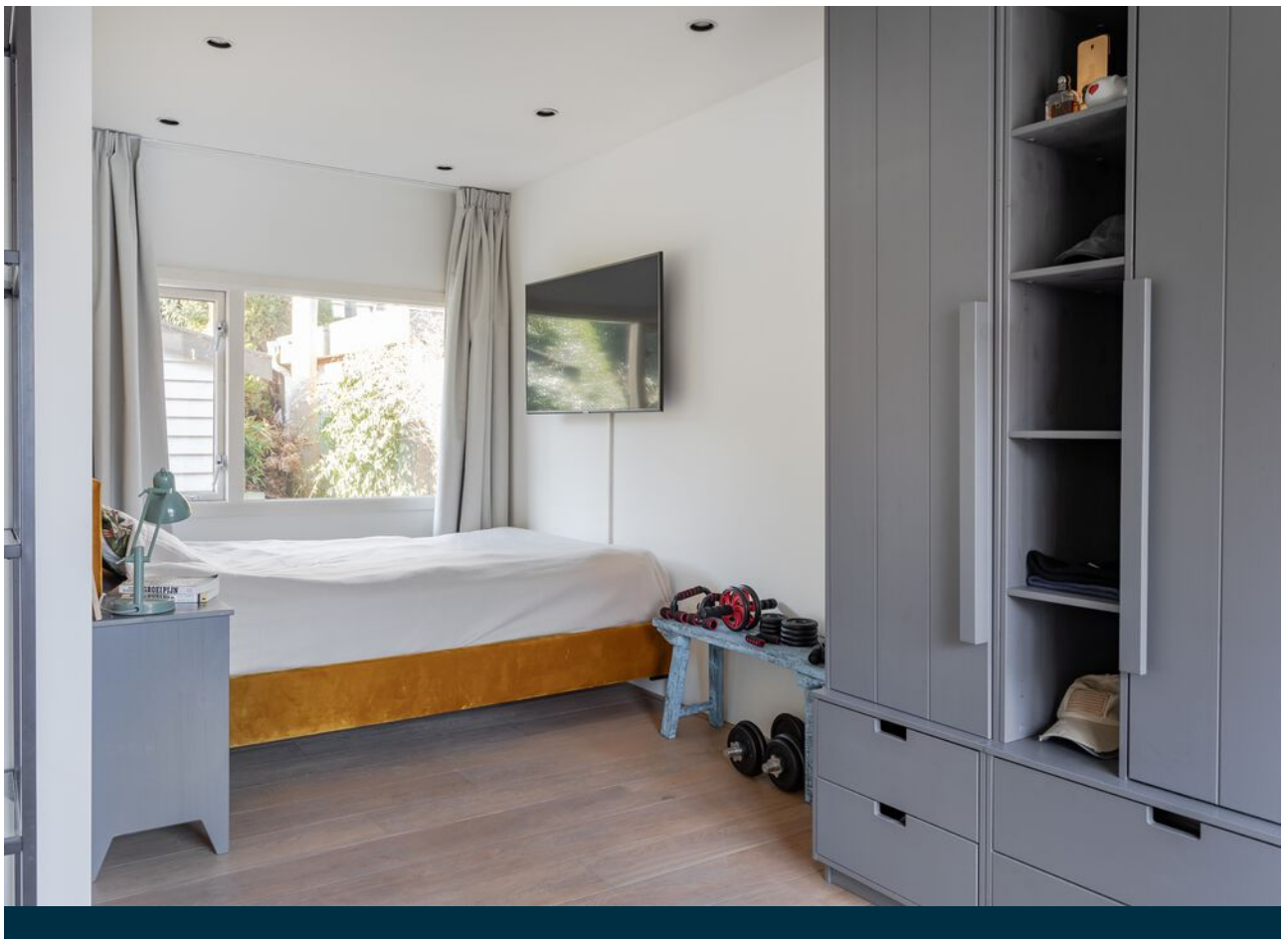


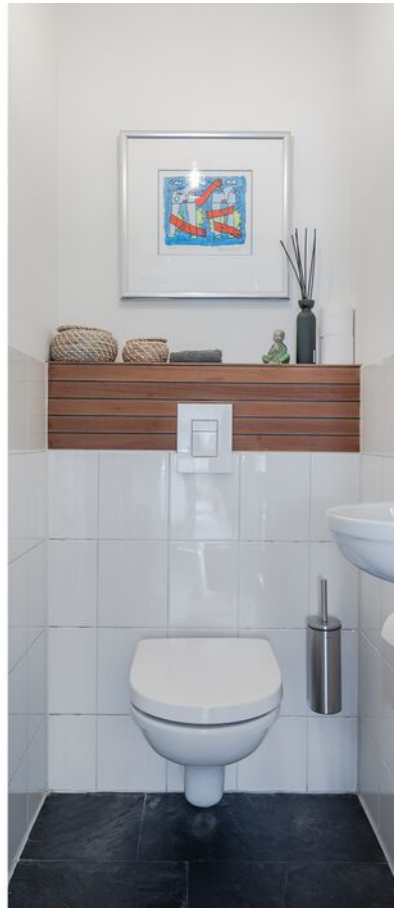






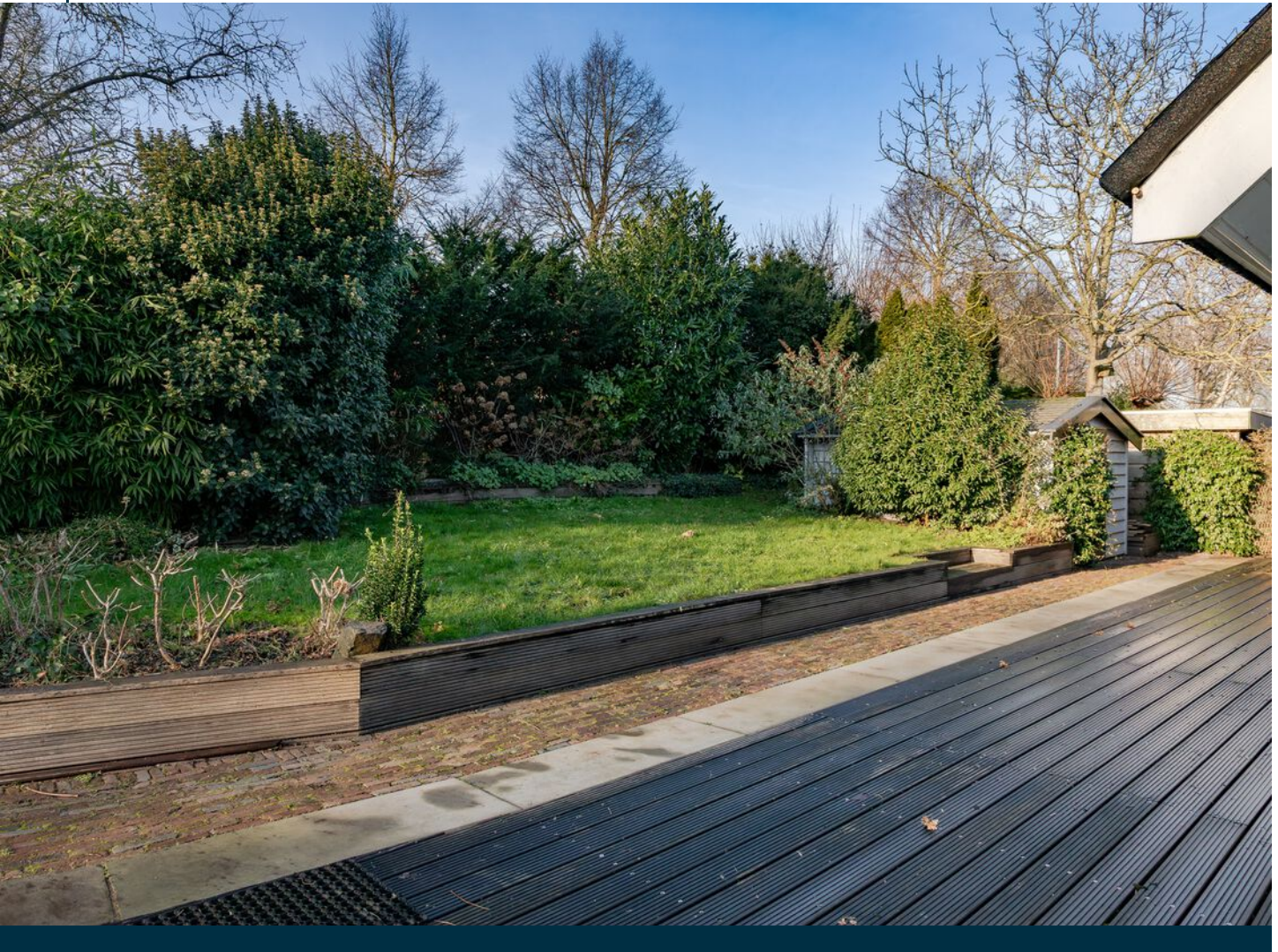
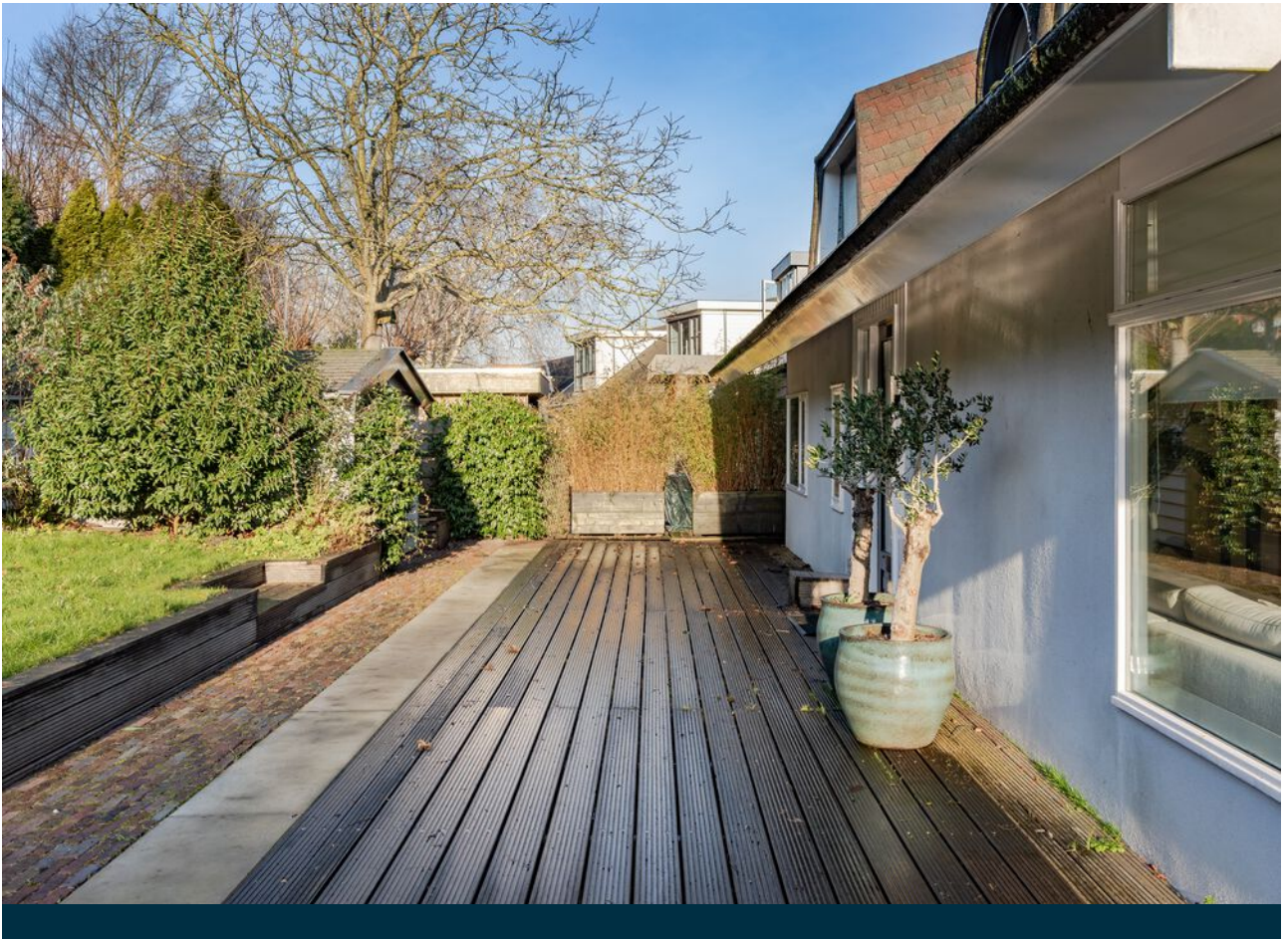




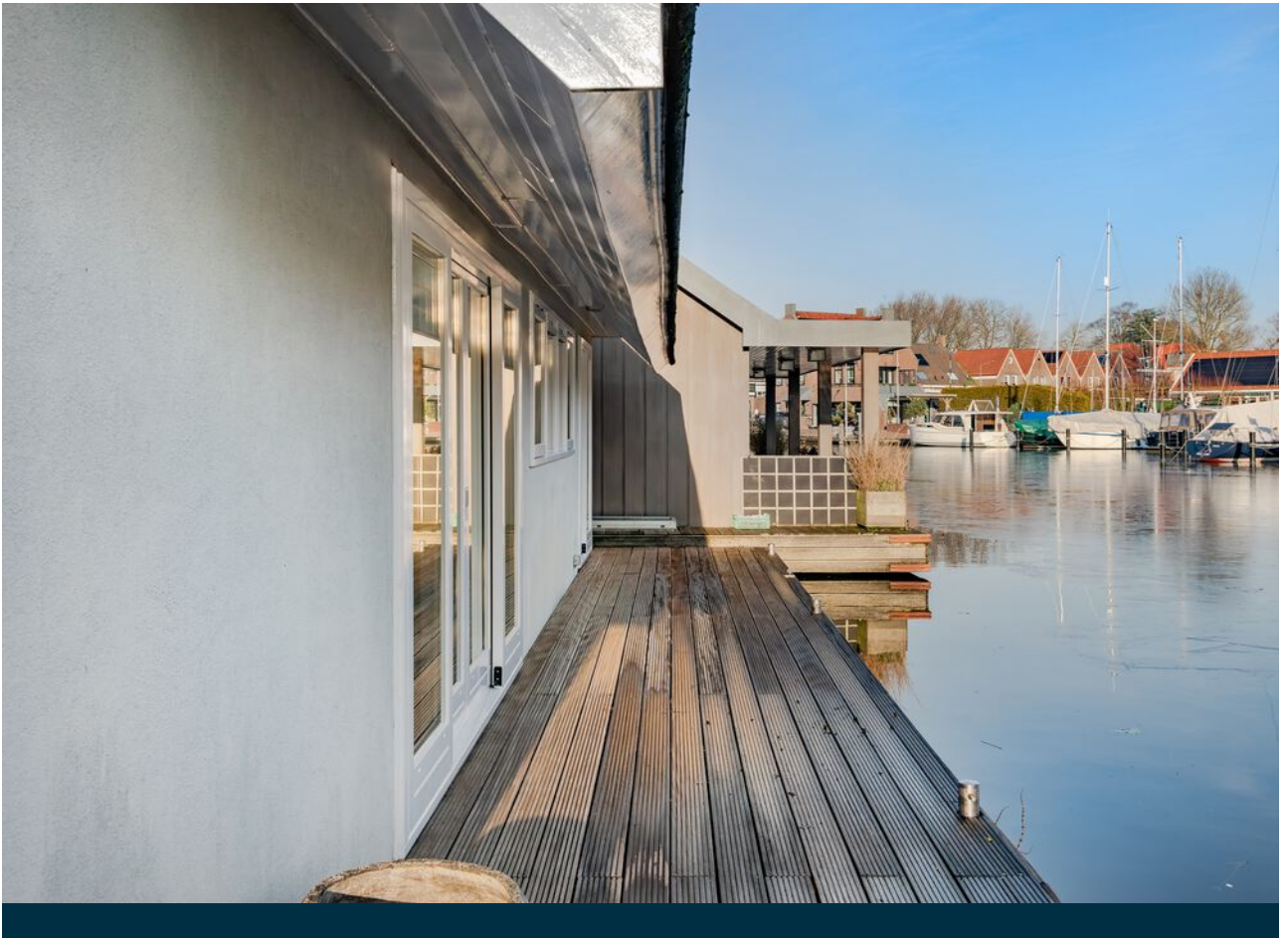


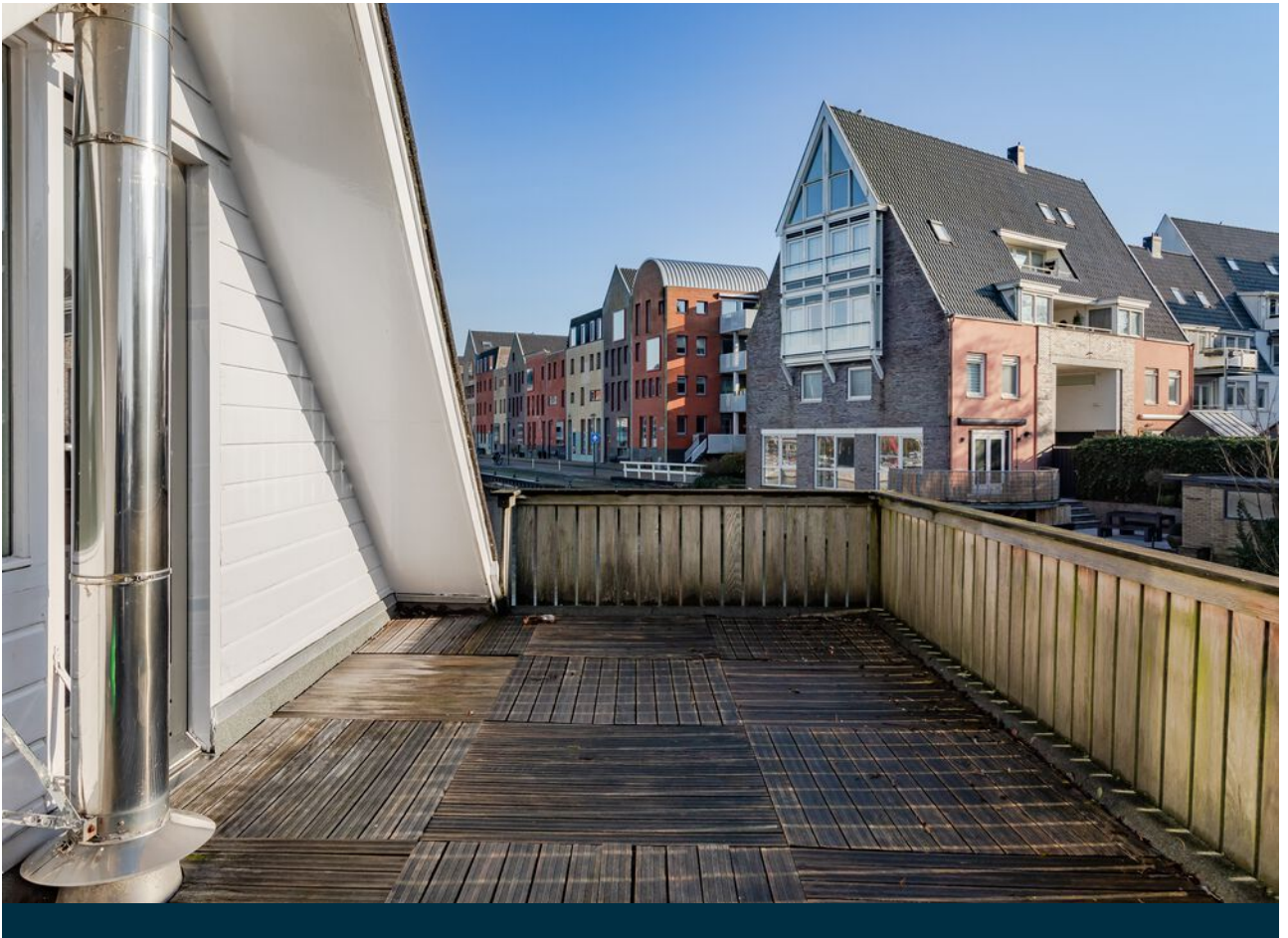














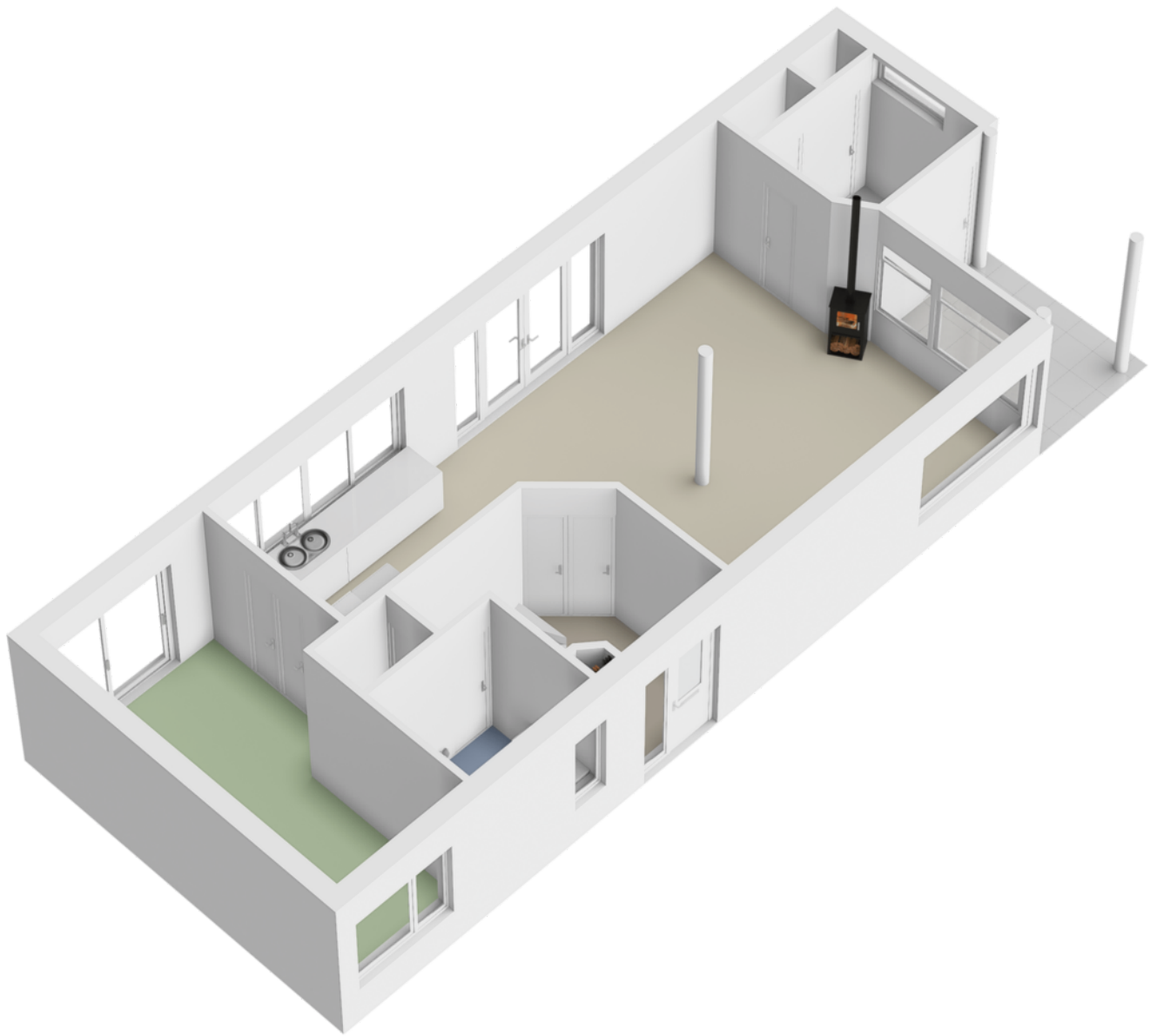


Begane grond





Begane grond 3D



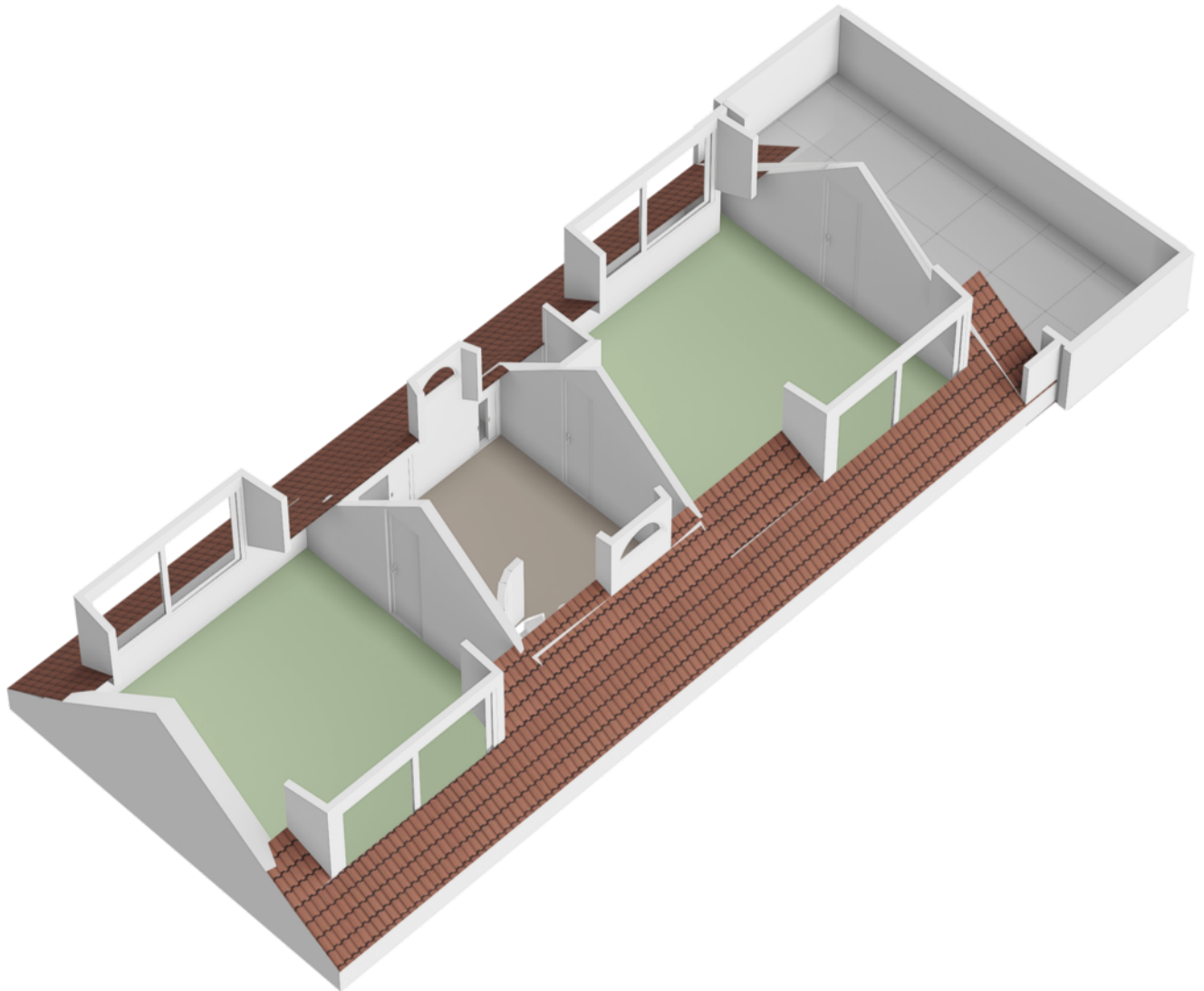


1e verdieping





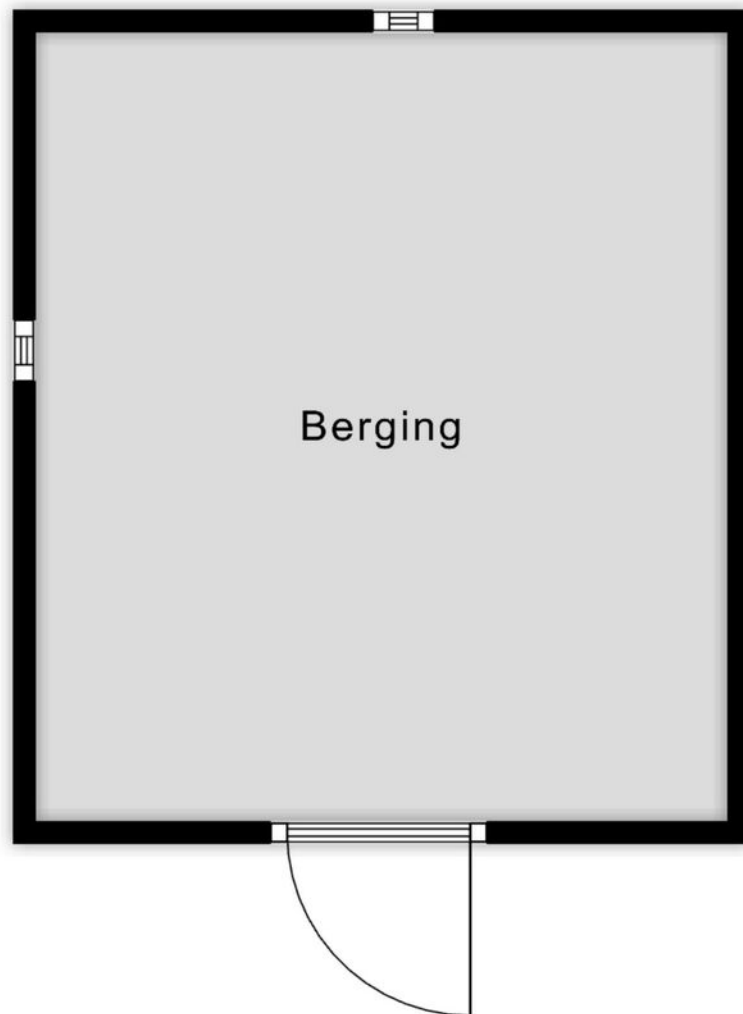
1e verdieping 3D





Berging

2.99 m

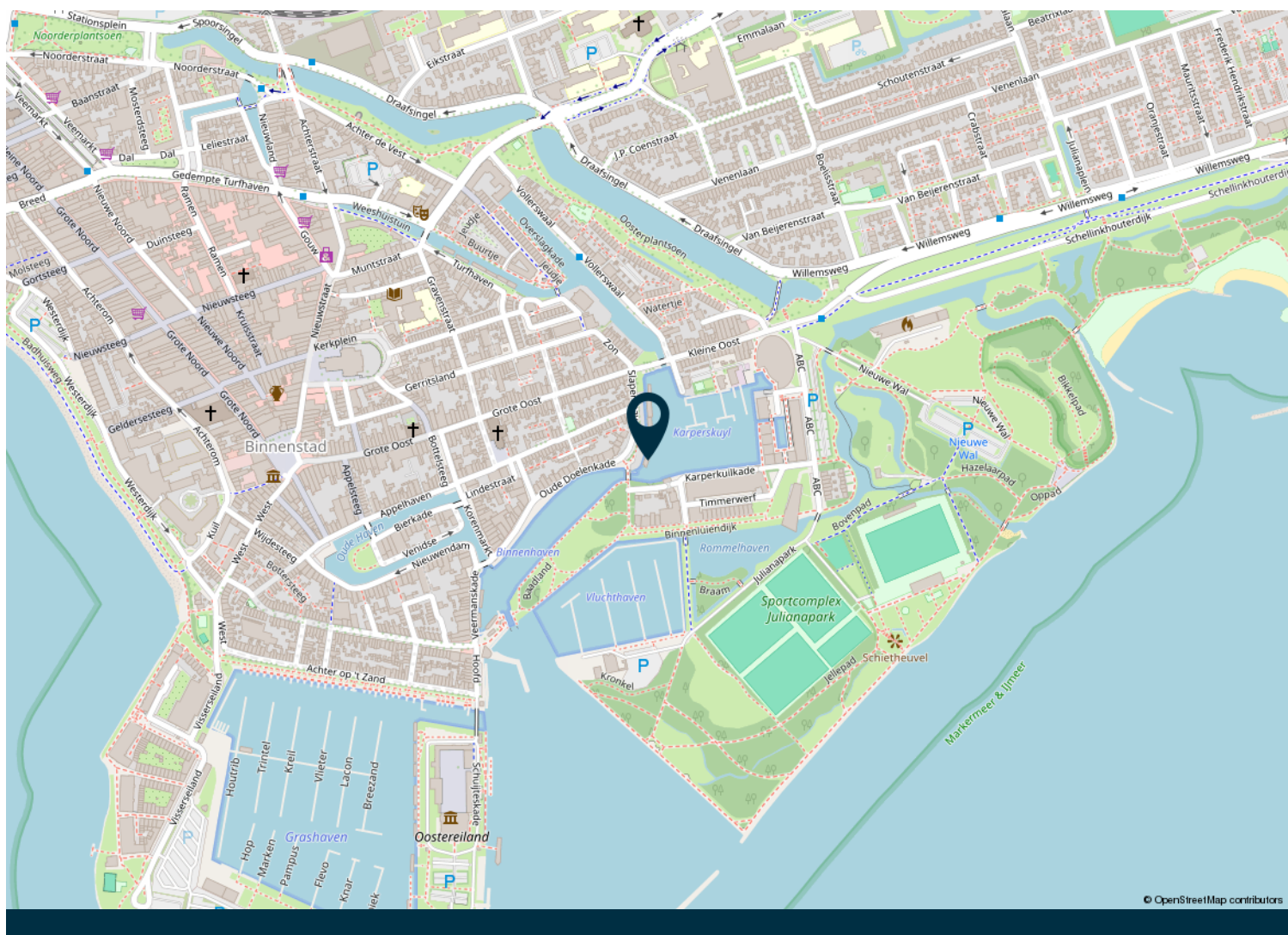
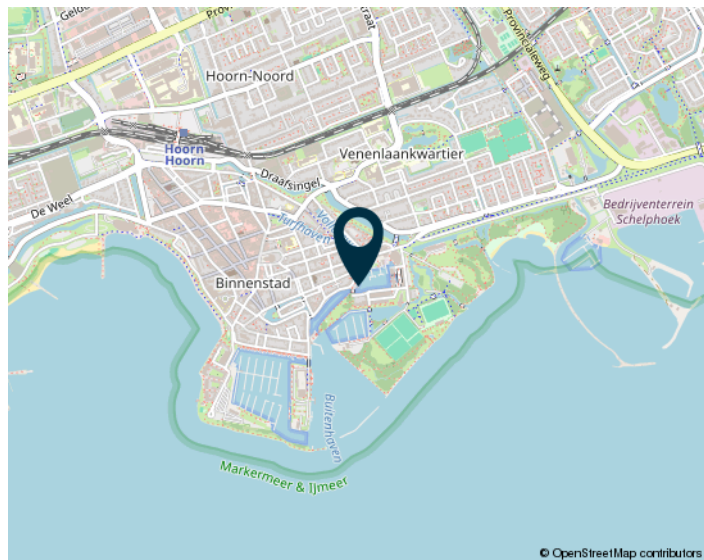
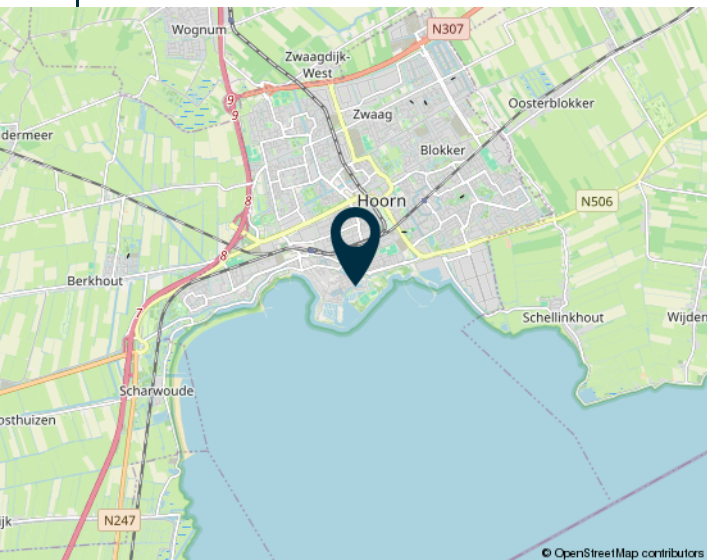


3.41 m

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

Locatie

op de kaart





Kenmerken

Algemene informatie

Type object Vrijstaand

Aanvaarding In overleg

Bouwjaar 1963

Inhoud 470m³

Gebruiksoppervlakte 127m²

Externe bergruimte 10m²

Overige inpandige ruimte

Perceeloppervlakte 224m²

Kadastrale gegevens

Indeling

Aantal kamers 4

Aantal slaapkamers 3

Aantal badkamers

Aantal toiletten

Tuin

Type

Lengte/Breedte x

Oriëntatie

Heeft een achterom

Heeft schuur/berging

Energie label informatie

CV ketel

Verwarmingssysteem cvketel

Warmwater

Bouwjaar

Combiketel

Elektra

Isolatie Geïsoleerd

Energie label

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