



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij

Vraagprijs
€ 199.500,- k.k.

Lijsbeth Tijsweg 7 237
Berkhout

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



Beschrijving

Hartstikke leuke, moderne en volledig gemeubileerde recreatiewoning op het gezellige recreatiepark van "Topparken Westerkoggen" waar u het hele jaar mag recreëren en als bewoner in de zomer gebruik mag maken van het verwarmde zwembad.

Deze perfect onderhouden en onderhoudsvriendelijke woning staat op maar liefst 246 m² eigen grond met de tuin op het zuidwesten en aan doorgaand vaarwater. Met een kano of sloepje kunt u uren rondvaren!

Deze leuke woning heeft een ruime living, moderne keuken, een slaapkamer met een badkamer en-suite en een 2e slaapkamer met een 2e badkamer. De ruime tuin staat garant voor de hele dag zon. Het tuinset op een vlonder staat al voor u klaar!

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 zijentree heeft u toegang tot de woning met dubbel glas in de kunststof deur. Alle kozijnen zijn overigens uitgevoerd in kunststof met HR+ glas. Op de vloer is een laminaatvloer geplaatst die is doorgelegd in de living, keuken en de slaapkamers. Alle wanden zijn behangen met vliesbehang en in de gehele woning is een strak systeemplafond aangebracht met inbouwspots in alle ruimten. Het plafond loopt hoog op van 2.17 meter tot 3 meter aan de tuinzijde wat een ruimtelijk effect aan deze woning geeft.

In een vaste kast is de cv installatie, de groepenkast en nog wat bergruimte.

Living

Gezellige living met een hoogoplopend plafond en veel lichtinval vanwege de raampartijen tot aan de vloer. Richting de tuin zijn er openslaande deuren en bij de eethoek is nog een raampartij waar een draai/kiepdeur is zodat er goed geventileerd kan worden. Plaatradiatoren verwarmt de living en daarnaast is er nog een airco geplaatst die niet alleen koelt maar ook verwarmt. Uit welk raam u ook kijkt, er is overal groen! Dan is er ook het zicht op de brede sloot en de prachtigste zons- ondergangen. Een levend schilderij waarvan u vanaf de bank van kan genieten!

Keuken

De moderne keuken in lichte kleurstelling is ook compleet ingericht en voorziet in kastruimte, laden, bovenkastjes, meerdere stopcontacten, een draai/kiepraam boven het werkblad en diverse

inbouwapparatuur, zoals: een koelkast met vriesvakje, combimagnetron, 5 pits gaskomfoor met een wokbrander en een rvs afzuigkap met de afvoer naar buiten en een vaatwasser.

Slaapkamers

1e Slaapkamer met badkamer en-suite – lichte slaapkamer met een hoog oplopend plafond, een hoog kiepraam, 2 ramen tot aan de vloer waarvan 1 is uitgevoerd met een draai/kiepfunctie. Ventilatioerooster in de vaste ramen en een radiator verwarmt deze slaapkamer. Vanuit de slaapkamer is en-suite een eigen badkamer in moderne kleurstelling uitgevoerd. In deze badkamer treft u een diepe vaste kast, wastafelmeubel met porseleinen wasbak, 2 laden en spiegel met verlichting, een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, een designradiator en mechanische afzuiger. Inbouwspots. 2e Slaapkamer – prima afmeting slaapkamer met laminaatvloer, vliesbehang op de wanden, inbouwspots in het plafond, een radiator verwarmt de kamer, er zijn vaste kasten en er is een draai/kiepraam.

2e Badkamer

Dat is luxe..... een ruime 2e badkamer met lichte wandplaten en een donkere vloer. Er is een wastafelmeubel met porseleinen wasbak, 2 laden en een spiegelkastje, een wandcloset, douchecabine met glazen schuifdeuren en een thermostaatkraan, designradiator en inbouwspots. Naast de mechanische afzuiger kan het draai/kiepraam open voor de natuurlijke ventilatie.

Tuin

Heerlijke tuin op het zuiden én westen wat garant staat voor de hele dag zon! Er is een groot terras aangelegd met houten vlonders, omringt met gras en grenzend aan een brede sloot met een opstapsteigertje voor een kano of sloepje waarmee u uren kunt rondvaren!

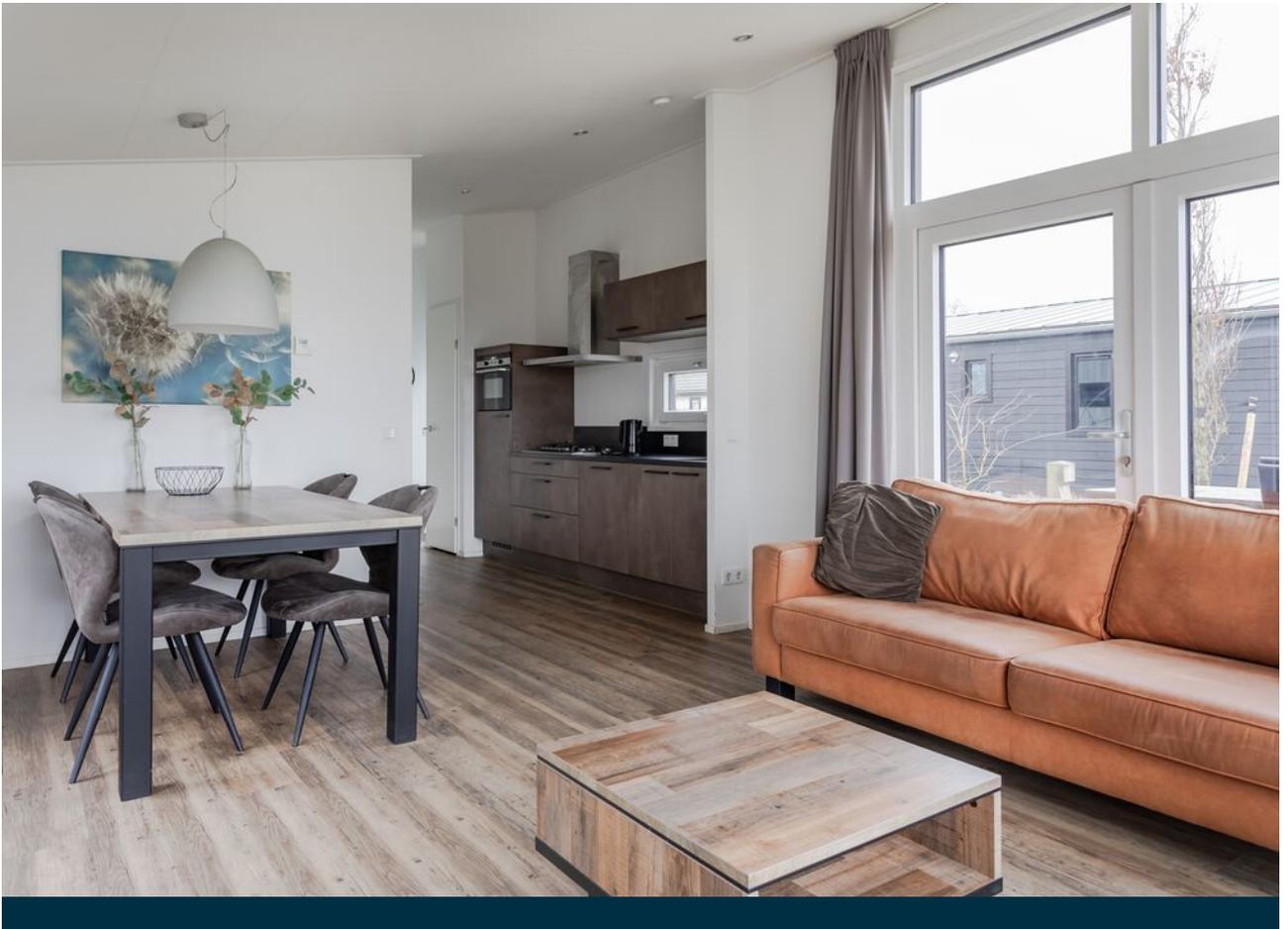
De woning is uitgevoerd in houten gevelbekleding met kunststof boeidelen, zinken goten en hemelwaterafvoer, een buitenkraan en stopcontact en er zit verlichting in het overstek wat 's avonds een sprookjesachtige uitstraling geeft aan de woning. De eigen parkeerplek is bestraat.

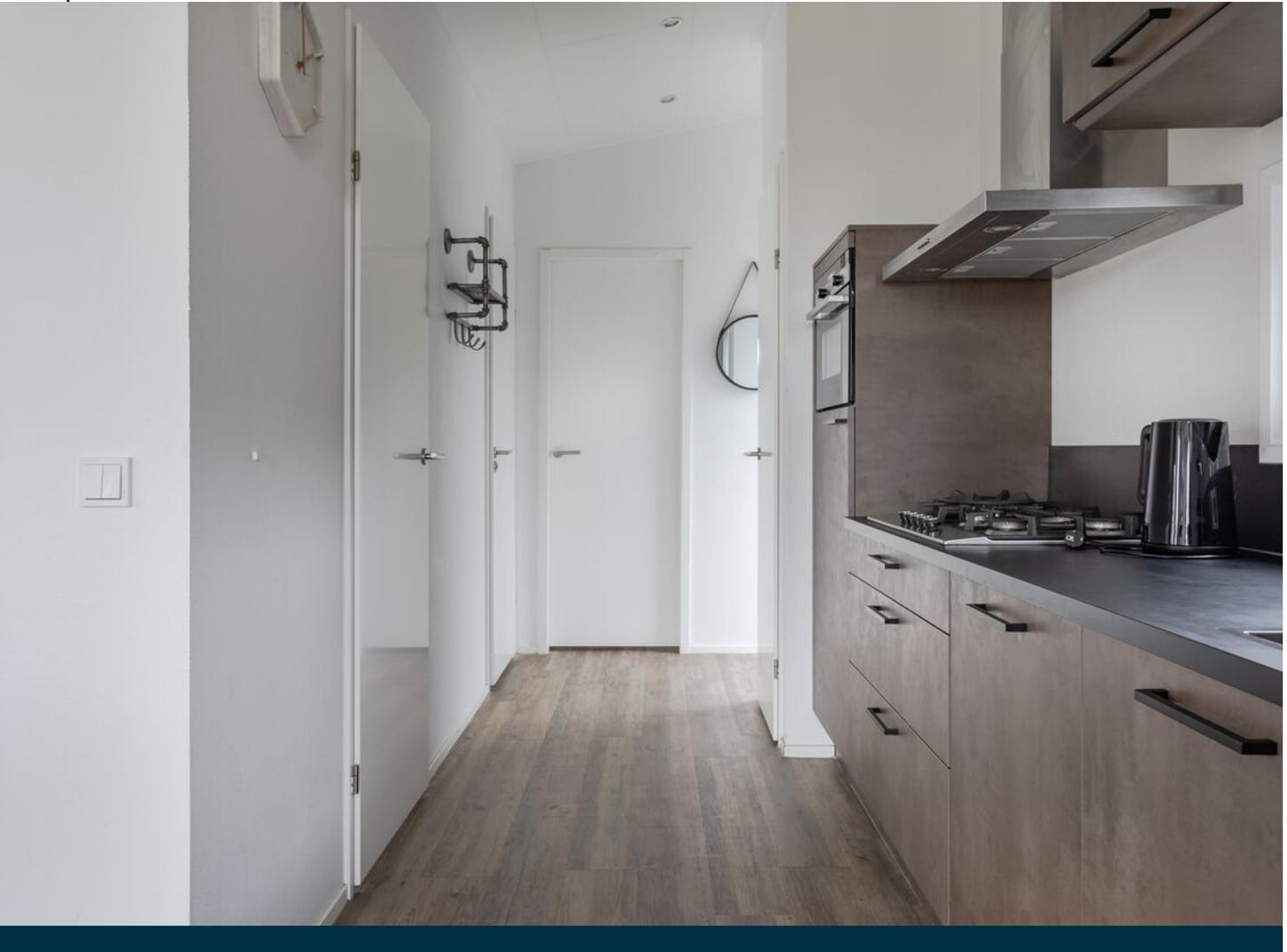
Bijzonderheden:

- Alle kozijnen in kunststof uitgevoerd met dubbel glas
- Voorschot energieasten via Topparken € 190,- per maand
- Parkkosten ca € 3.500,- per jaar inclusief afvalstoffenheffing, vergoeding CAI en internet
- Forensenbelasting € 327,82 per jaar (2024)
- Overdrachtsbelasting 10.4%
- Permanente recreatie toegestaan – geen postadres
- Voorwaarden vanuit Topparken gelden voor alle bewoners en recreanten
- Eigen parkeerplaats
- Vrij gebruik van verwarmd zwembad
- Speeltuin op het park
- Steenworp afstand van winkelcentra in Hoorn en Avenhorn/De Goorn
- Rustige woonomgeving
- Bij verkoop heeft Topparken het eerste recht van koop.
- De woning wordt gestoffeerd en volledig gemeubileerd aangeboden.

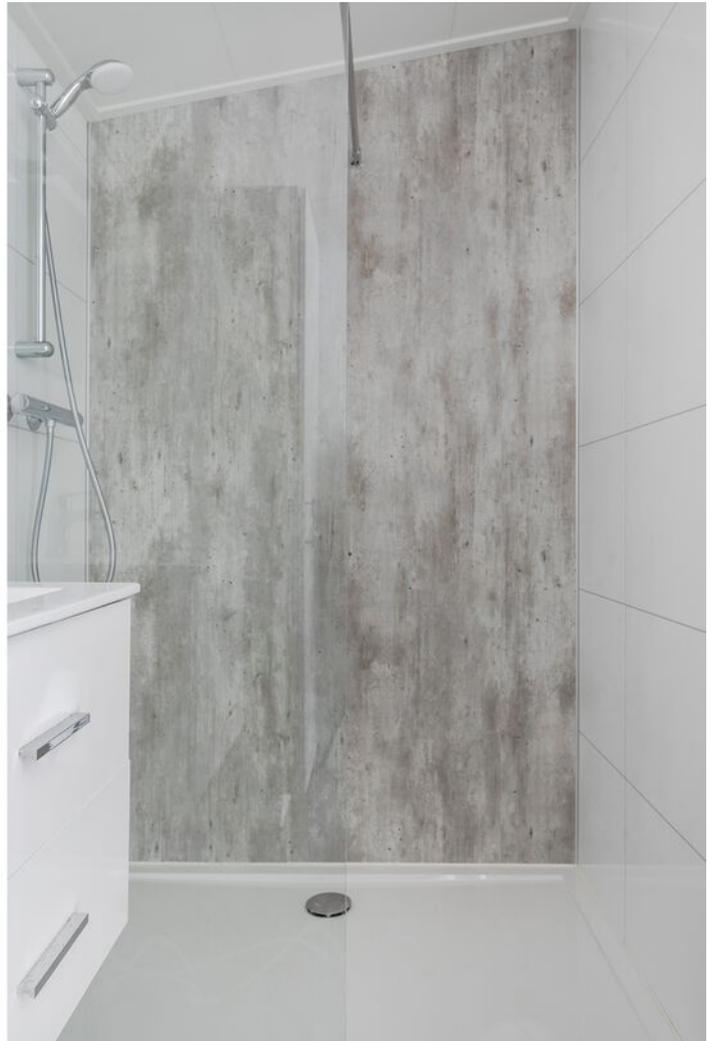
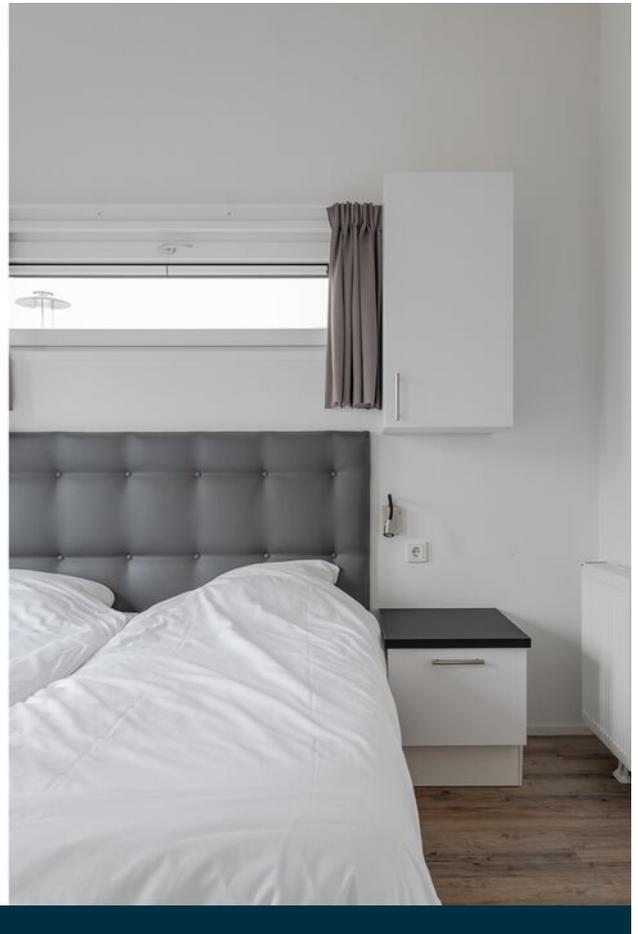


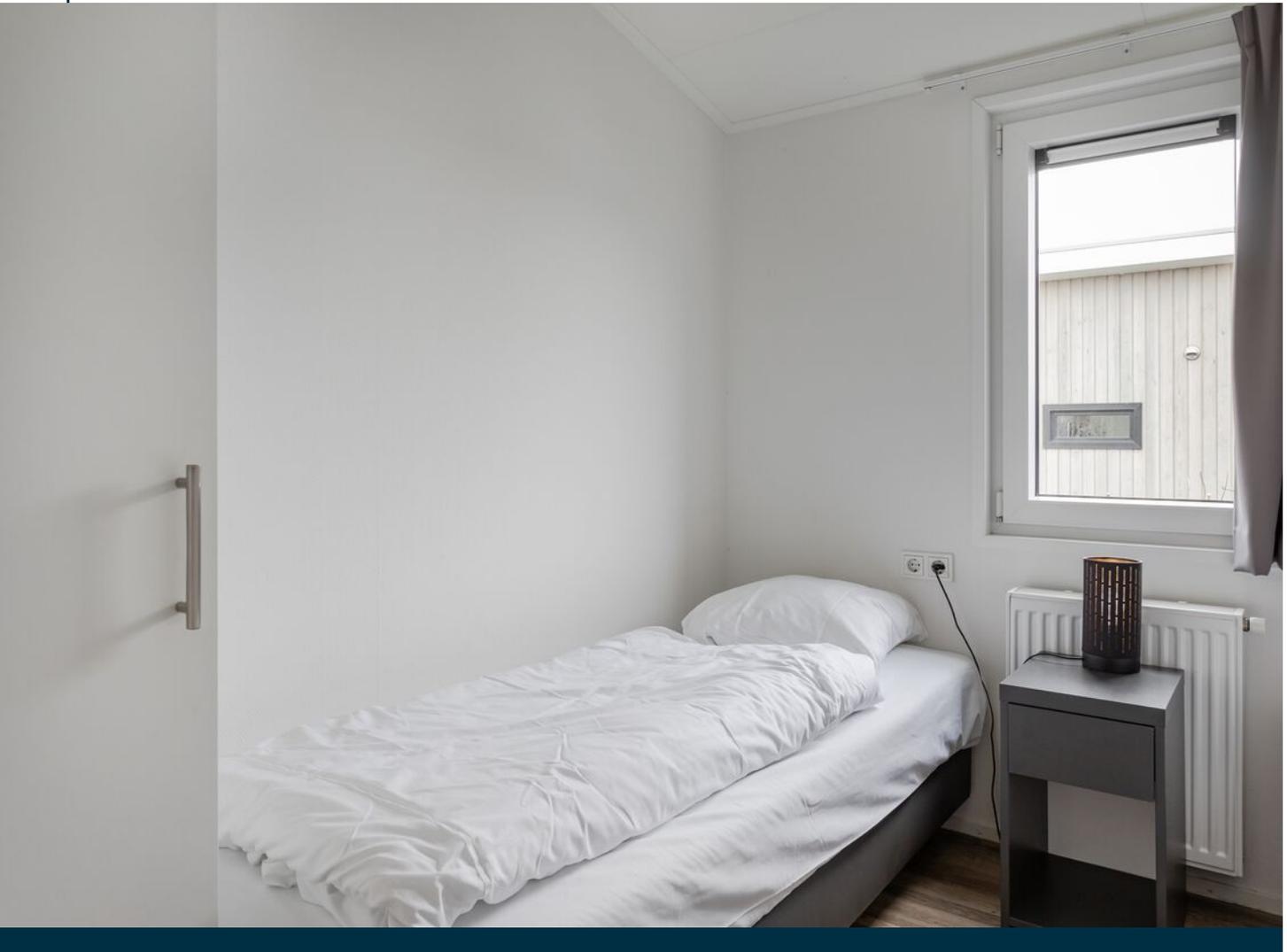


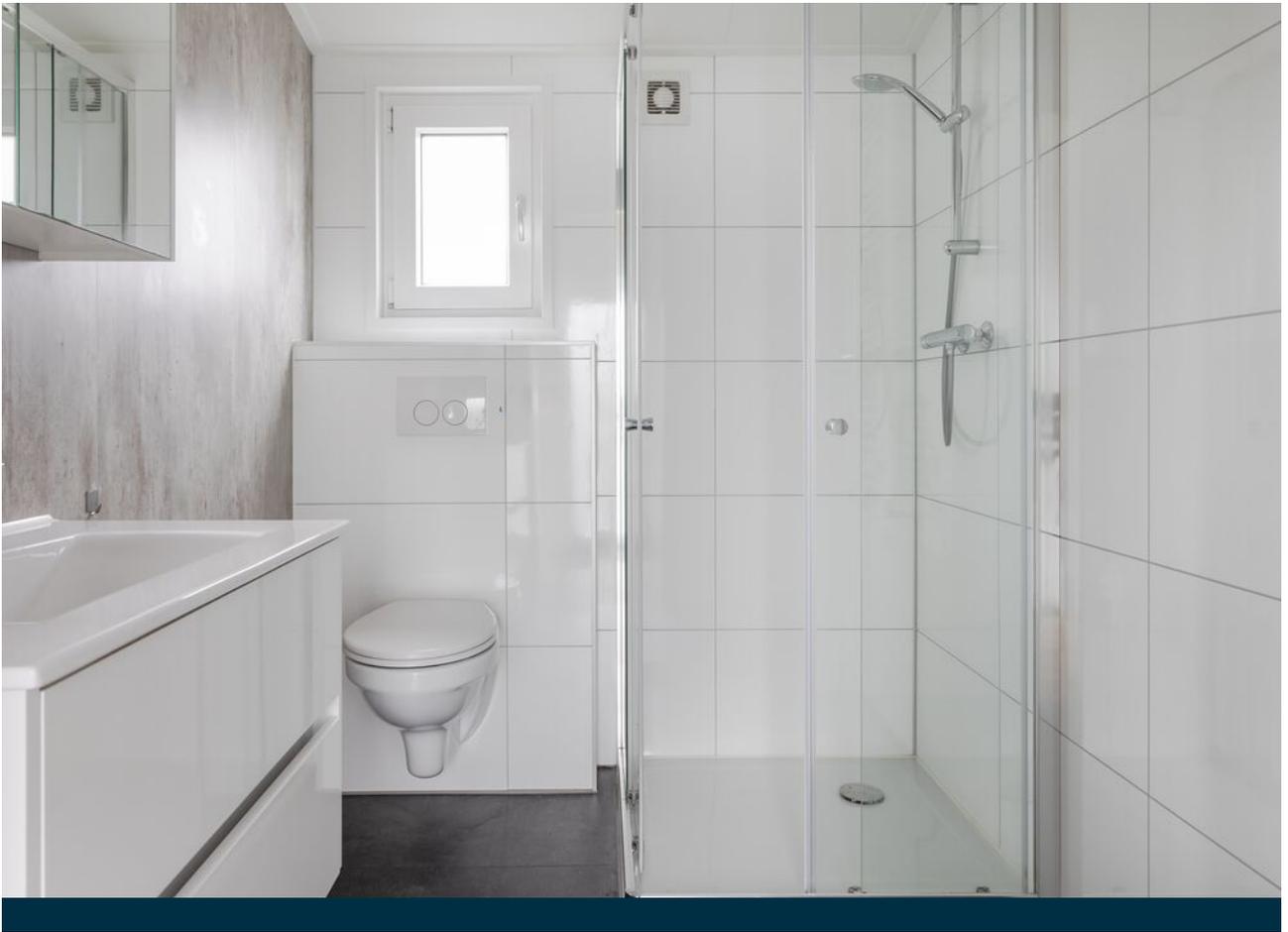




















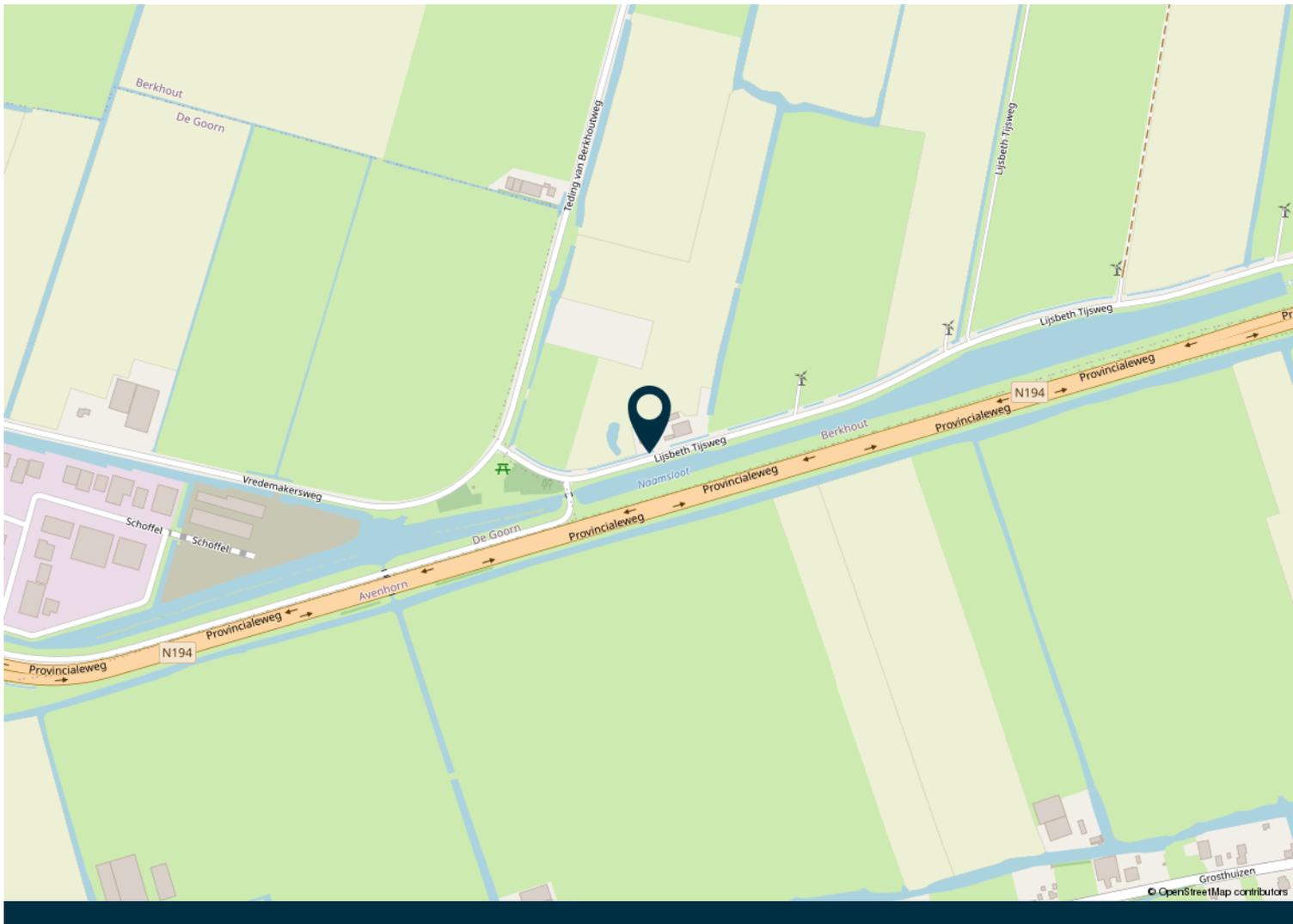
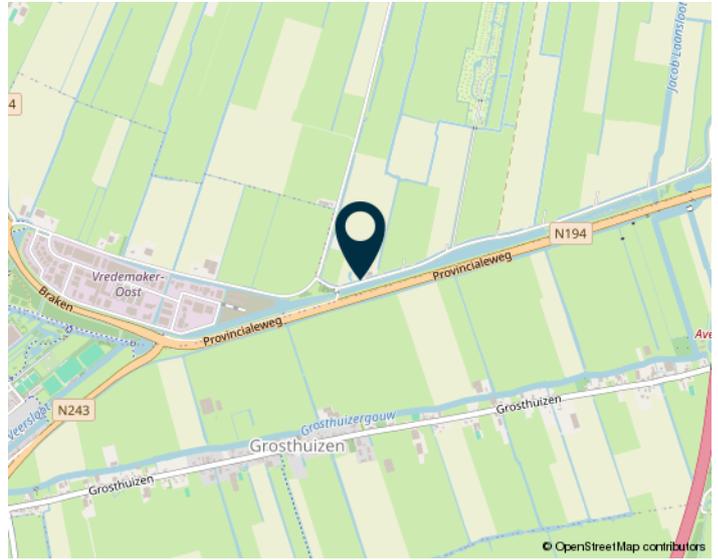
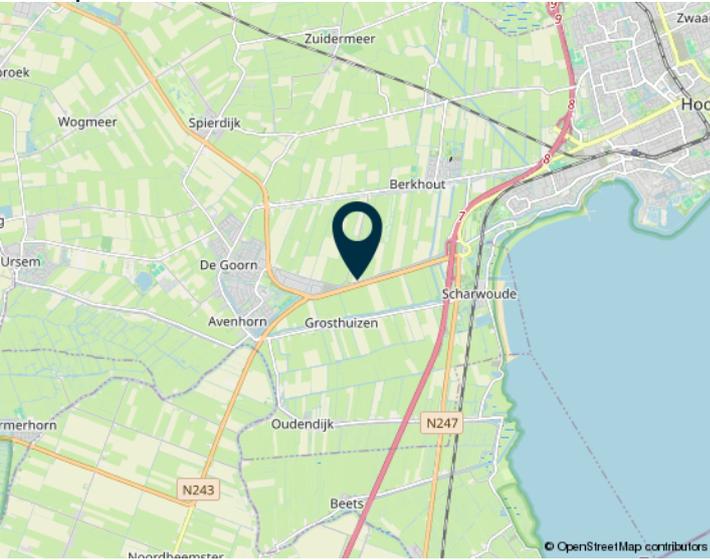


Plattegrond (gespiegeld)



Locatie

op de kaart





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 Wester-Koggenland	
	Huisnummer	Sectie AC	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1137	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2025
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	2020
Inhoud	130 m ³
Gebruiksoppervlakte	48 m ²
Perceeloppervlakte	246 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Wester-Koggenland, sectie AC, nummer 1137
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	19 x 7 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Nee
Energie label informatie	
CV ketel	Vaillant
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Elektra	4 groepen en aardlekschakelaar
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	C, geldig tot 15 januari 2034, registratienummer 707834675

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