



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Vraagprijs
€ 279.000,- k.k.

Lijsbeth Tijsweg 7 58
Berkhout

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



Beschrijving

Hartstikke leuke, moderne recreatiewoning op het gezellige recreatiepark van "Topparken Westerkogge" 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 494 m² eigen grond met de tuin op het zuiden en aan doorgaand vaarwater. Met een kano of sloepje kunt u uren rondvaren. Deze leuke en gelijkvloerse woning heeft een ruime living met gashaard binnen en doorkijk naar buiten,

2 slaapkamers, moderne badkamer en een inpandig berging. De ruime tuin staat garant voor de hele dag zon en uw sloepje kan aan de eigen aanlegsteiger.

Entree

Parkeren kan op eigen terrein en er is een zijentree naar de ruime hal waar een lichte laminaatvloer ligt wat is doorgelegd in alle kamers, op alle muren zit vliesbehang en er is een systeemplafond met inbouwspots. Direct naast de voordeur is een vaste kast voorzien van schuifdeuren met de cv installatie en

wasmachineaansluiting en aan de andere zijde kastruimte, de meterkast en nog een dubbel stopcontact. Een plaatradiator verwarmd de hal en er zijn overal sierdeuren geplaatst.

De toiletruimte is uitgevoerd in moderne kleurstelling waar een wandcloset is geplaatst, een fonteintje en een mechanische afzuiger die is aangesloten op de lichtknop.

Living

Sfeervolle living met spectaculair uitzicht vanuit alle ramen en maar liefst 2 openslaande deuren naar de terrassen aan de waterzijde én het zijterras met de diepe tuin, ook aan het water gelegen. Heel speciaal en super gezellig is de gashaard met doorkijk naar buiten zodat u zowel binnen als buiten kan genieten van een vlamdend haardje die op een afstandsbediening werkt. In het hoog oplopend plafond, tot 3.11 meter, zitten inbouwspots op een dimmer die het ook binnen gezellig maken. Naast de gezellige zithoek biedt de ruimte naast de keuken plek voor een grote eettafel met zicht op een levend schilderij. Als u al geen verrekijker heeft raden wij u beslist aan deze aan te schaffen want er is zoveel te zien... diverse watervogels, hazen en witte reigers. Enfin, "never a dull moment"!

Keuken

De open keuken is in lichte kleurstelling in een hoek geplaatst met veel werkblad en een hoge spatrand. U treft hier veel kastuimte, laden, carrouselkast, bovenkastjes en diverse inbouwapparatuur, zoals: een koel/vriescombinatie, combimagnetron, vaatwasser, 5 pits gaskomfoor en een afzuigkap met de afvoer naar buiten. Boven het werkblad zit ook een draai/kiepraam en 4 stopcontacten zodat u uw keukenapparatuur makkelijk kan plaatsen.

Inpandige berging

Direct naast de voordeur is een praktische inpandige berging, ook verwarmd door een plaatradiator, er zit een draai/kiepraam in een kunststof kozijn en er is ruim plek om veel spullen te plaatsen. Deze ruimte kan desgewenst ook als slaapkamer worden gebruikt.

Tuin

Een royale tuin waar u de hele dag van de zon en desgewenst van de schaduw kan genieten. Bij de beide openslaande deuren is een terras en er zit verlichting in het overstek zodat u 's avonds gezellig buiten kan blijven zitten. De tuin grenst aan doorgaand vaarwater, er is een aanlegsteiger voor een sloepje en het uitzicht over de brede sloot en de weilanden is spectaculair. Er is een buitenkraan, meerdere stopcontacten en zinken hemelwaterafvoeren.

Slaapkamers

1e Slaapkamer – fijne kamer waar met gemak een 2 persoons bed kan staan, de laminaatvloer is hier doorgelegd, ook deze kamer wordt verwarmd door een plaatradiator en in het kunststof kozijn zit een draai/kiepraam met dubbel glas. Er zit een vaste tv aansluiting en meerdere stopcontacten. 2e Slaapkamer – een ruimere kamer met 2 persoons bed, 2 draai/kiepramen met ventilatierooster, een vaste kledingkast, vaste tv aansluiting en een brede plaatradiator.

Badkamer

Fijne badkamer in moderne kleurstelling met lichte wandbekleding en donkere vloer.

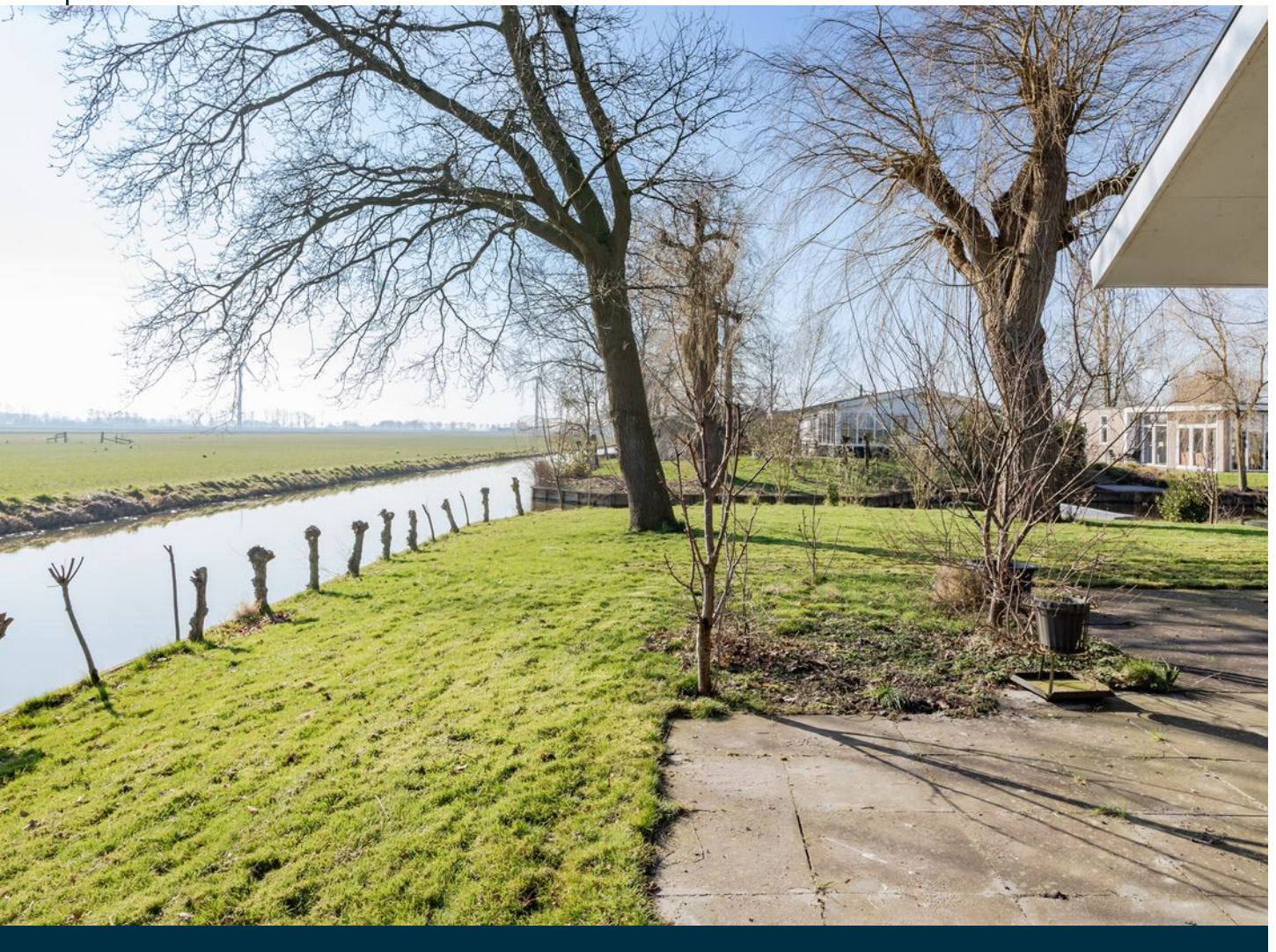
U treft hier een wastafelmeubel met wasbak in een breed plateau, 2 laden, spiegelkastje met verlichting en een vaste kast.

Er is een royale inloopdouche met glazen schuifdeur, thermostaatkraan, hand- en regendouche en een kunststof douchebak. Uw handdoeken kunnen drogen over de designradiator. Naast de mechanische afzuiger kan het draai/kiep raam open voor de natuurlijke ventilatie en heeft u ook direct lichtinval.

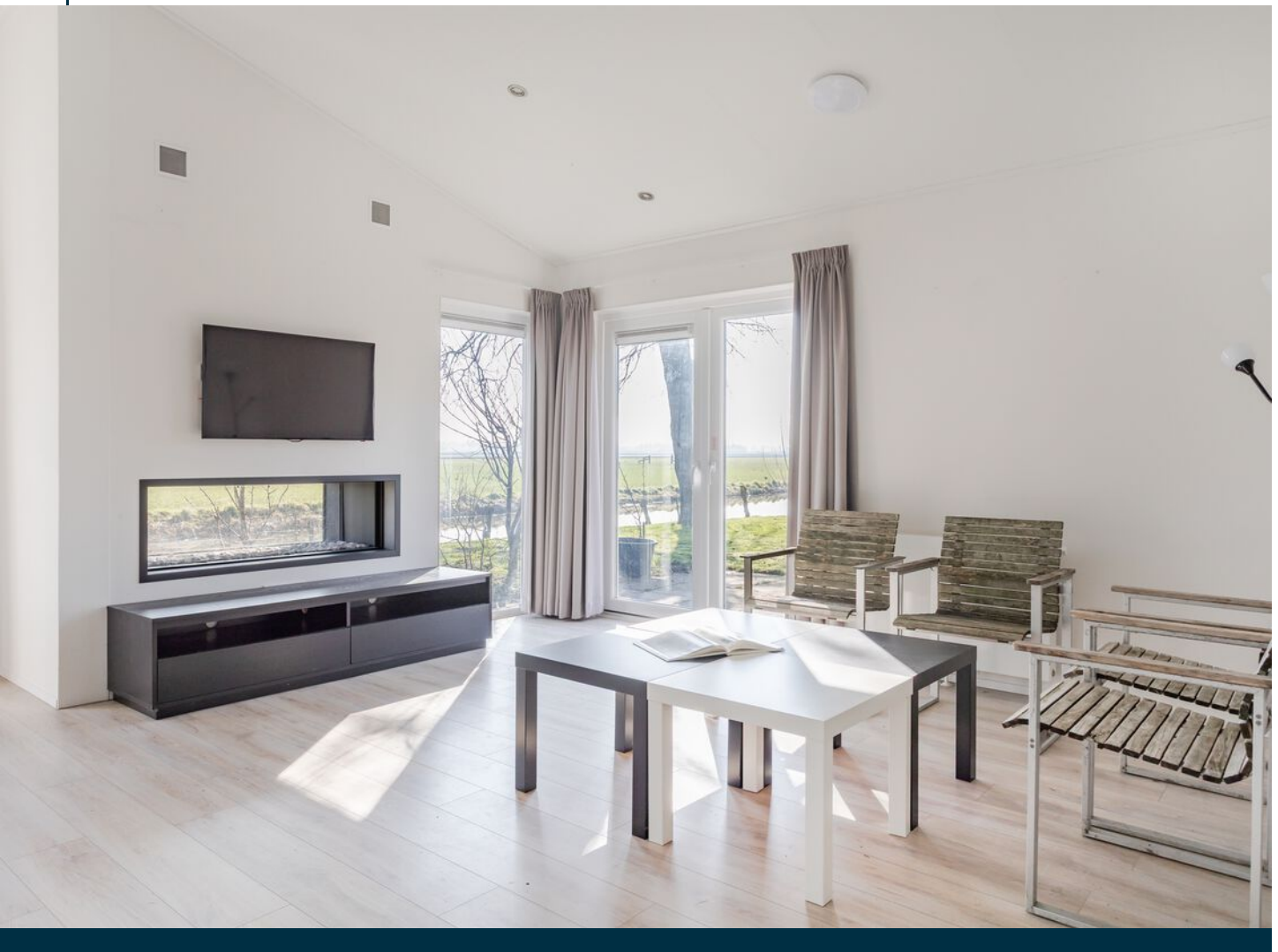
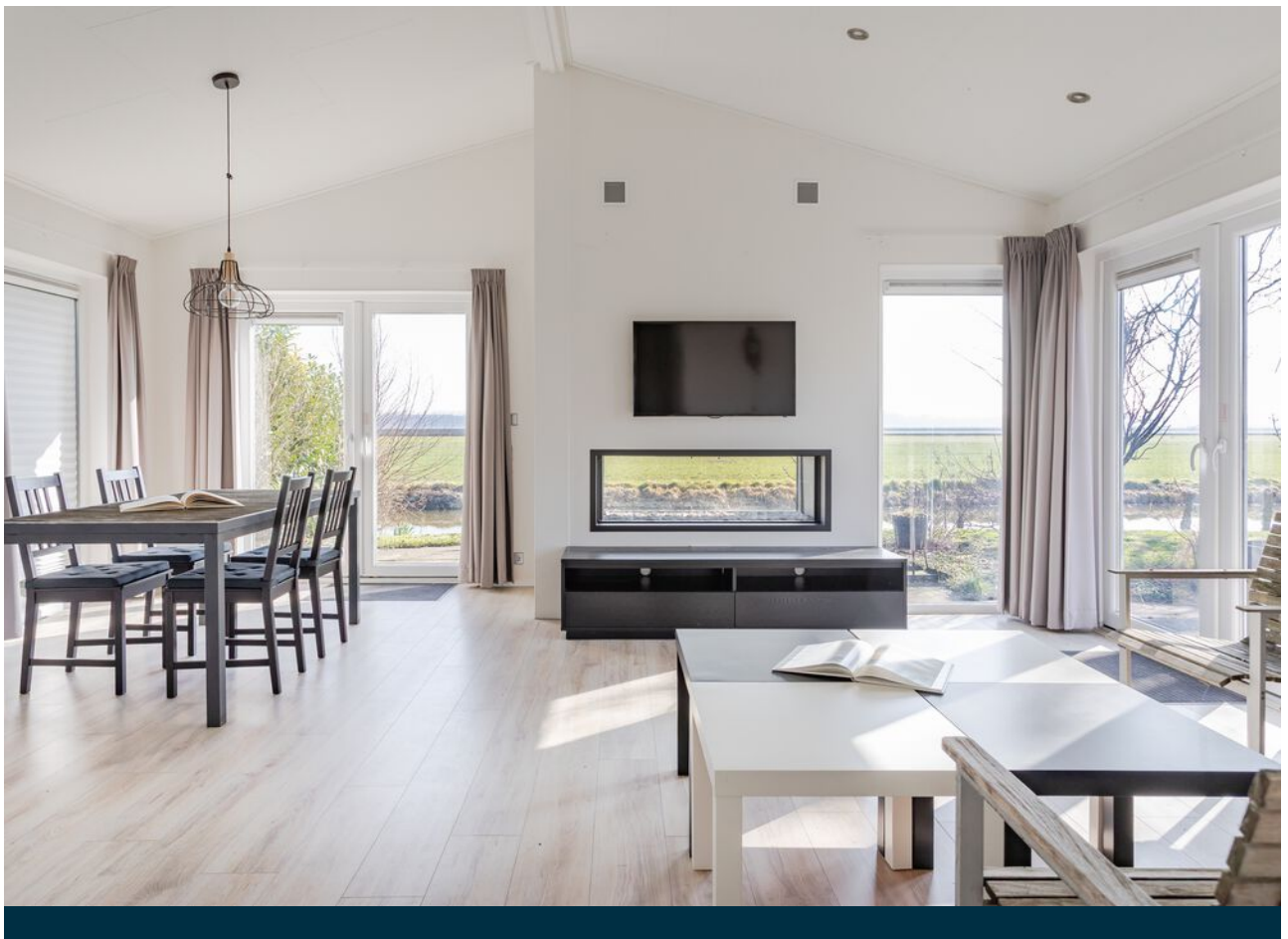
Bijzonderheden:

- Onderhoud van de 2 bomen is voor rekening van Topparken
- Kunststof gevelbekleding en dito kozijnen met dubbel glas
- Overdrachtsbelasting 10.4%
- Permanente recreatie toegestaan met postadres elders
- Bij verkoop 1e recht van koop voor Topparken
- Parkkosten per jaar (2025) € 3.102,84 incl CAI, tv aansluiting en afvalstoffenheffing
- Bij permanent recreëren voorschot gas/water/elektra € 180,- per maand
- Deze woning is een showmodel geweest
- Forensenbelasting € 327,82 per jaar (2024)
- Overdrachtsbelasting 10.4%
- Gebruik zwembad
- Er kan geen hypotheek op worden gevestigd
- Toegang tot het terrein alleen voor de bewoners d.m.v. kentekenherkenning van de auto(s)
- Voorwaarden vanuit Topparken gelden voor alle bewoners en recreanten

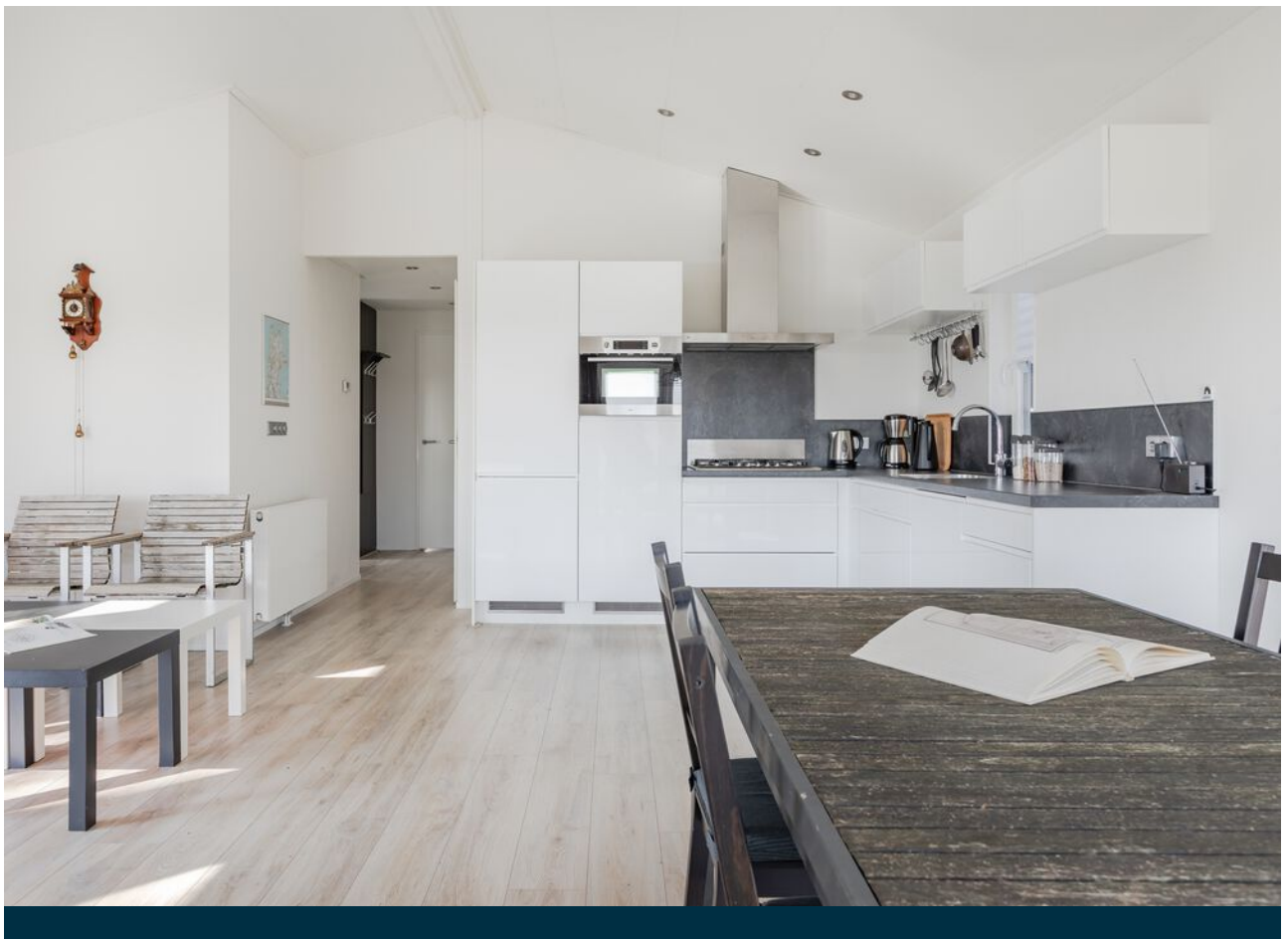


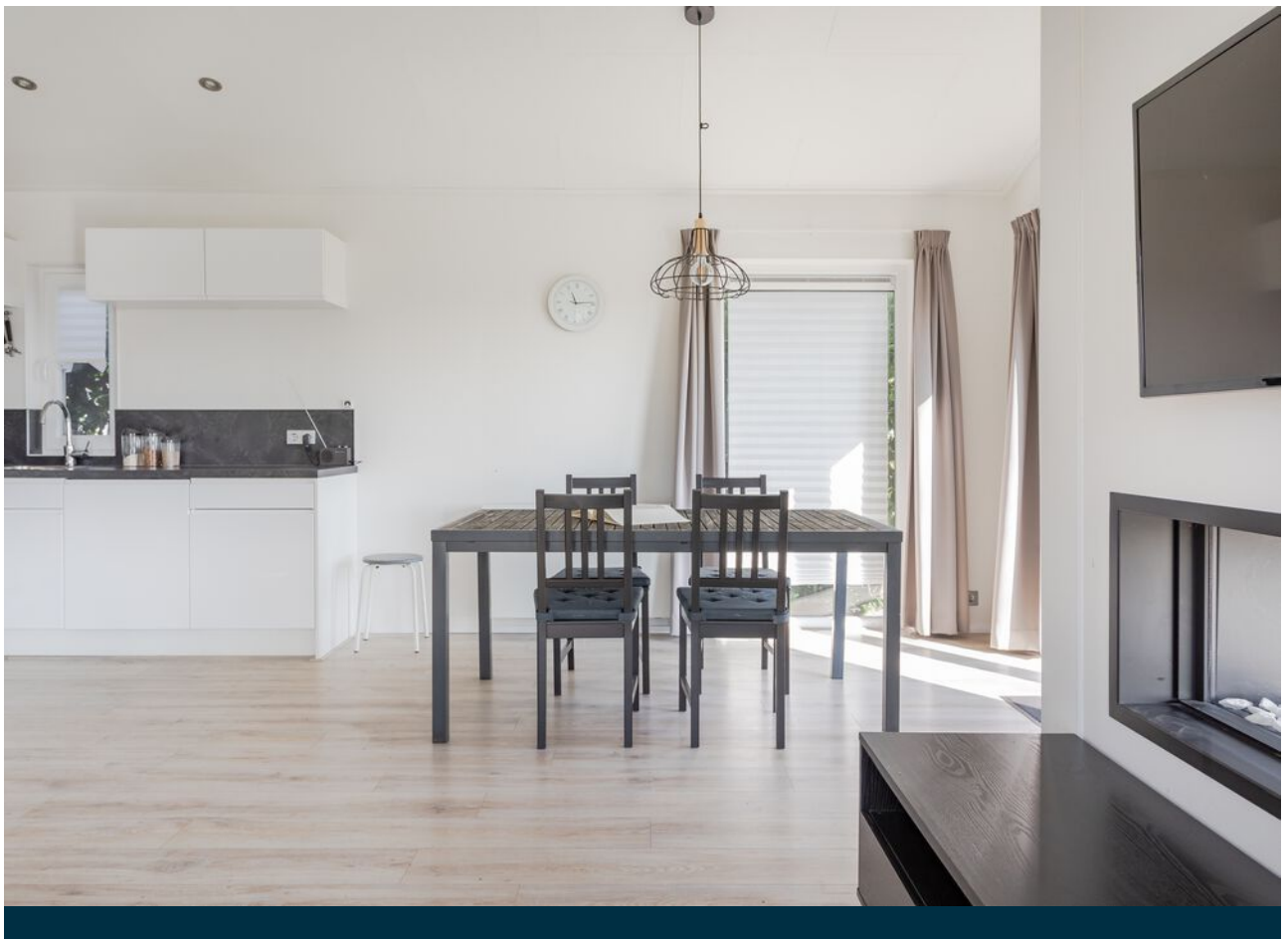


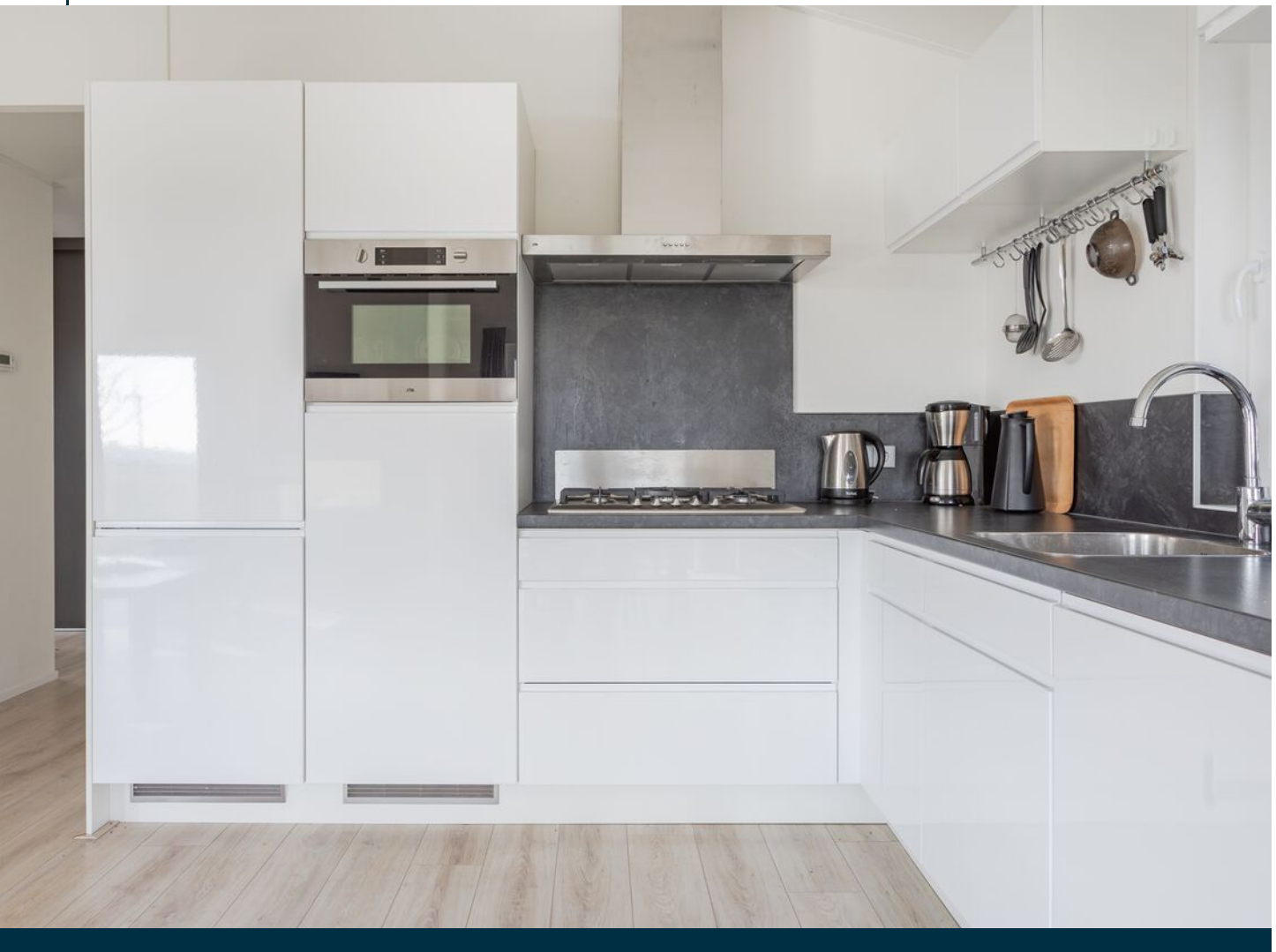


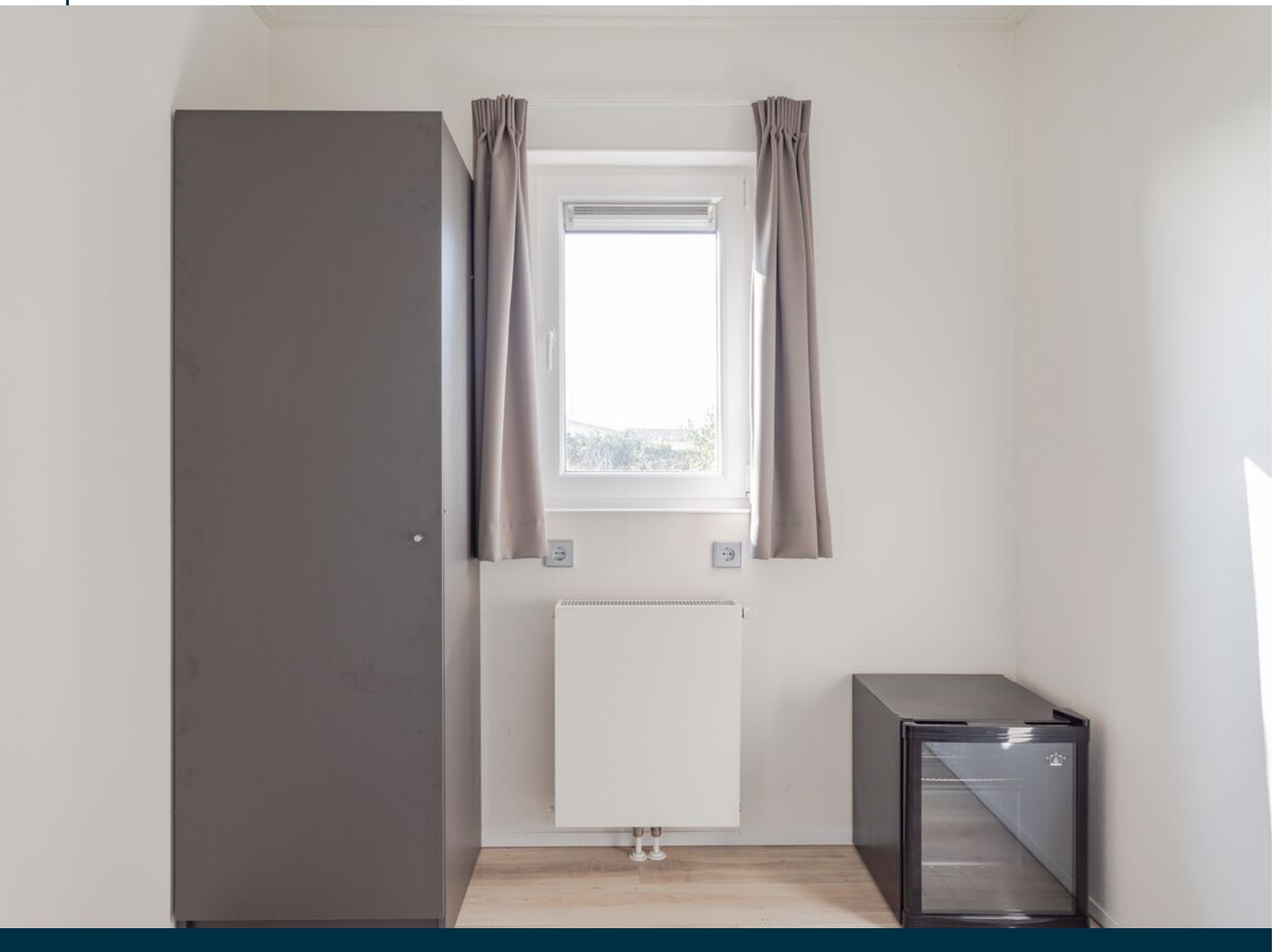
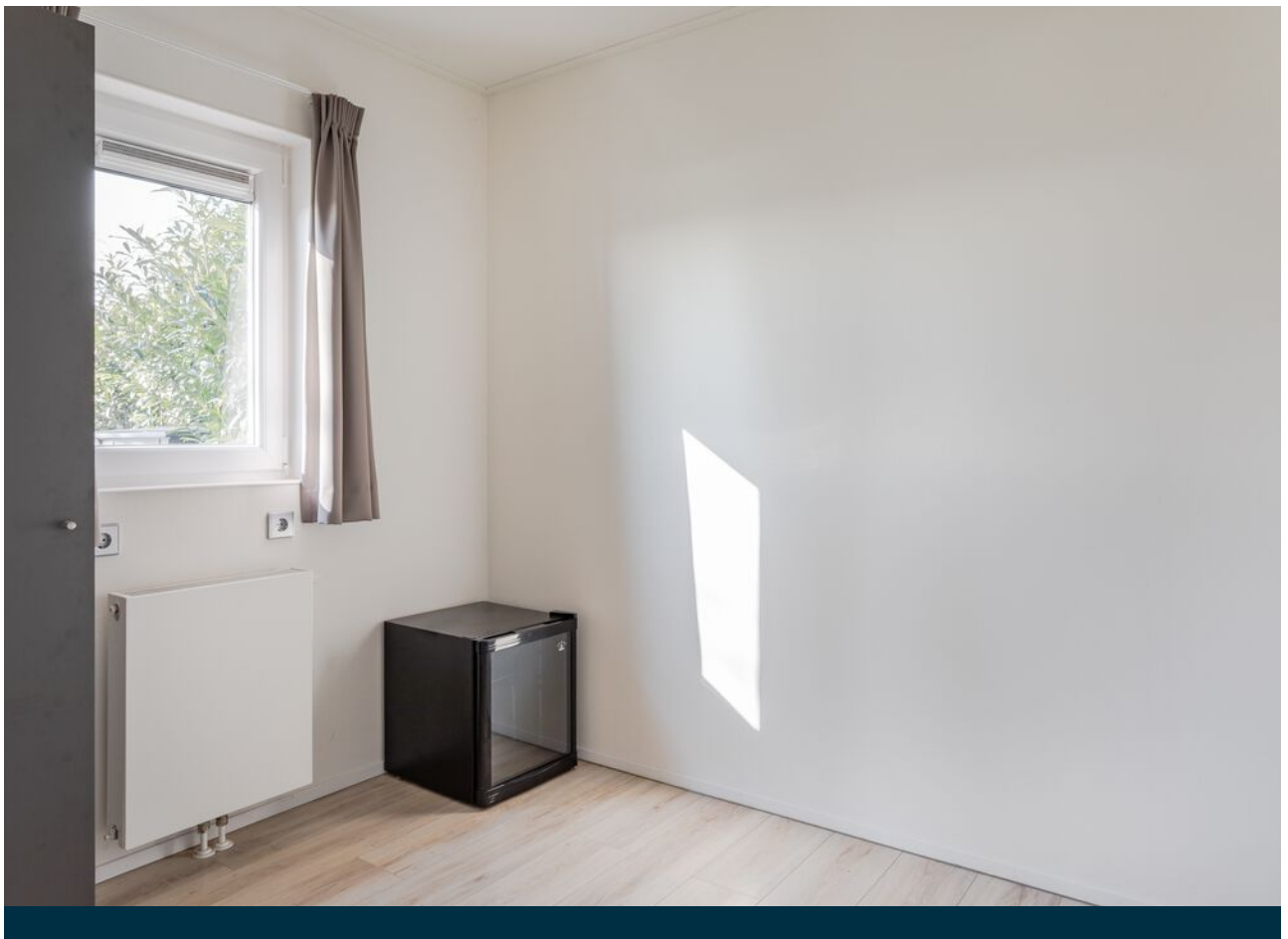


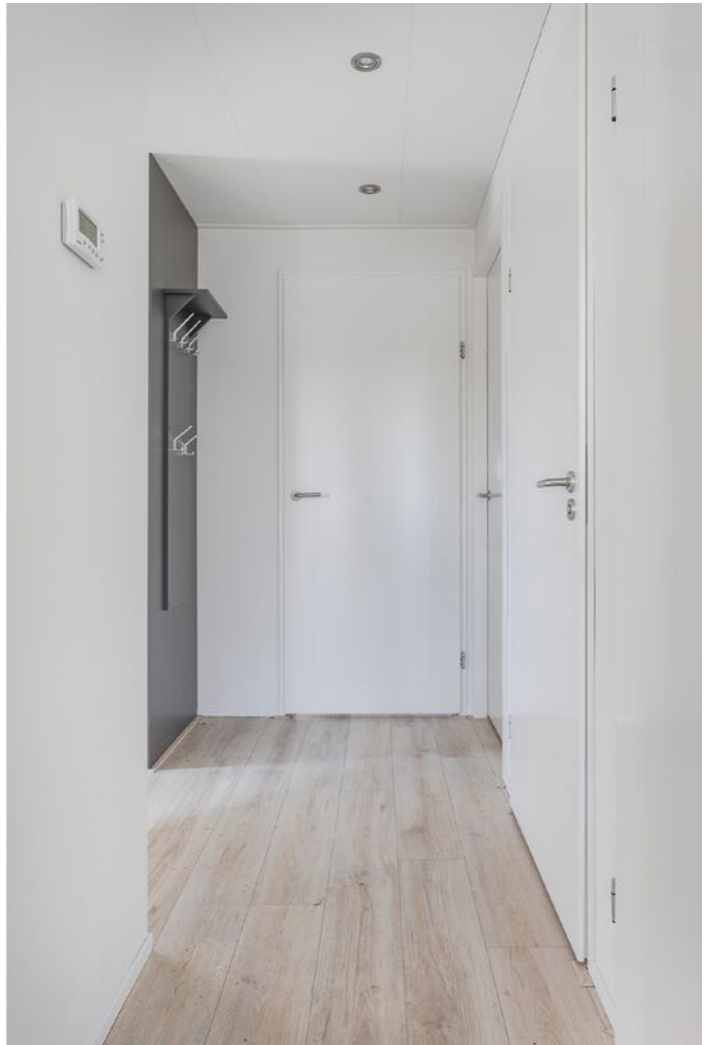
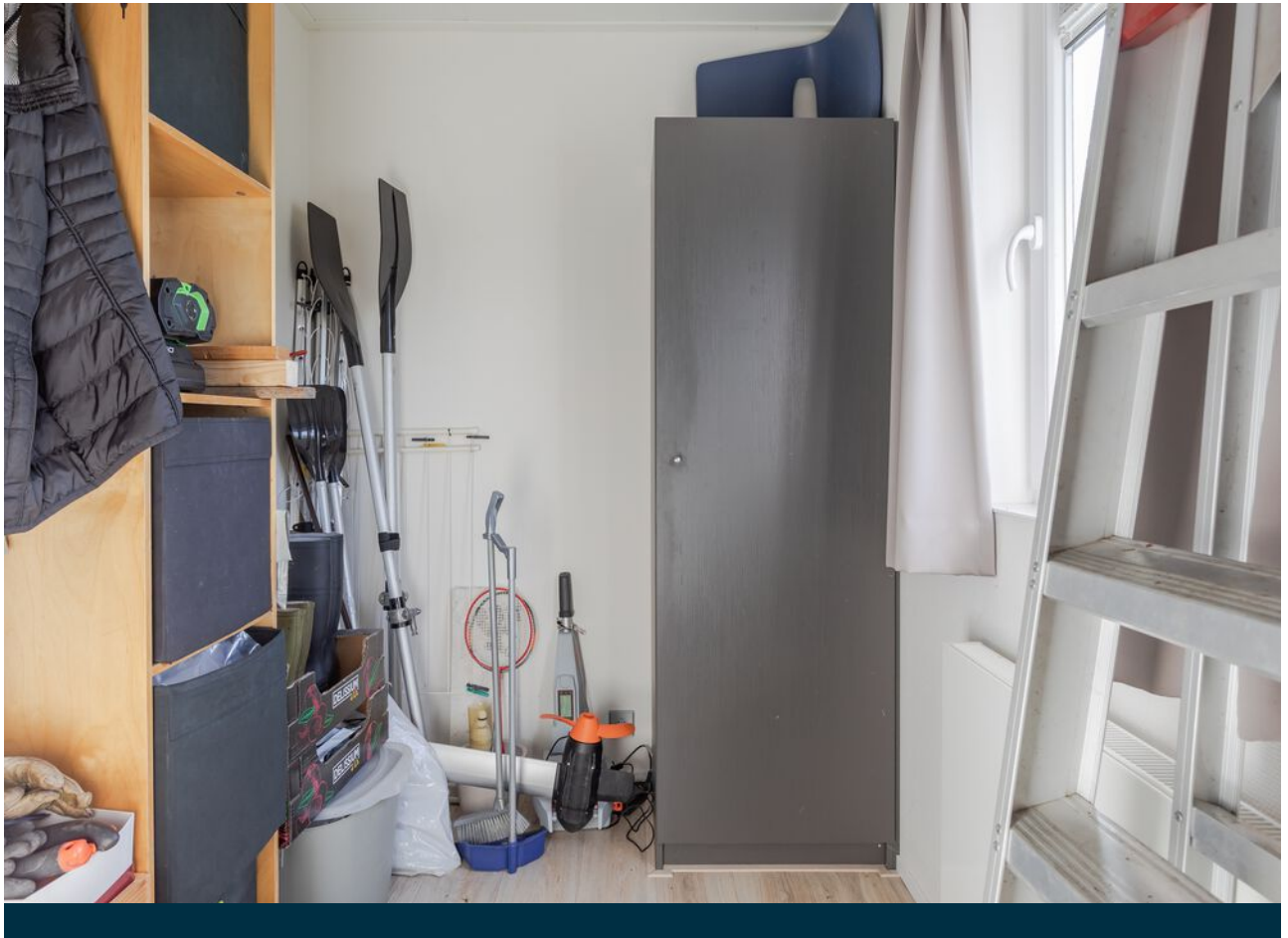










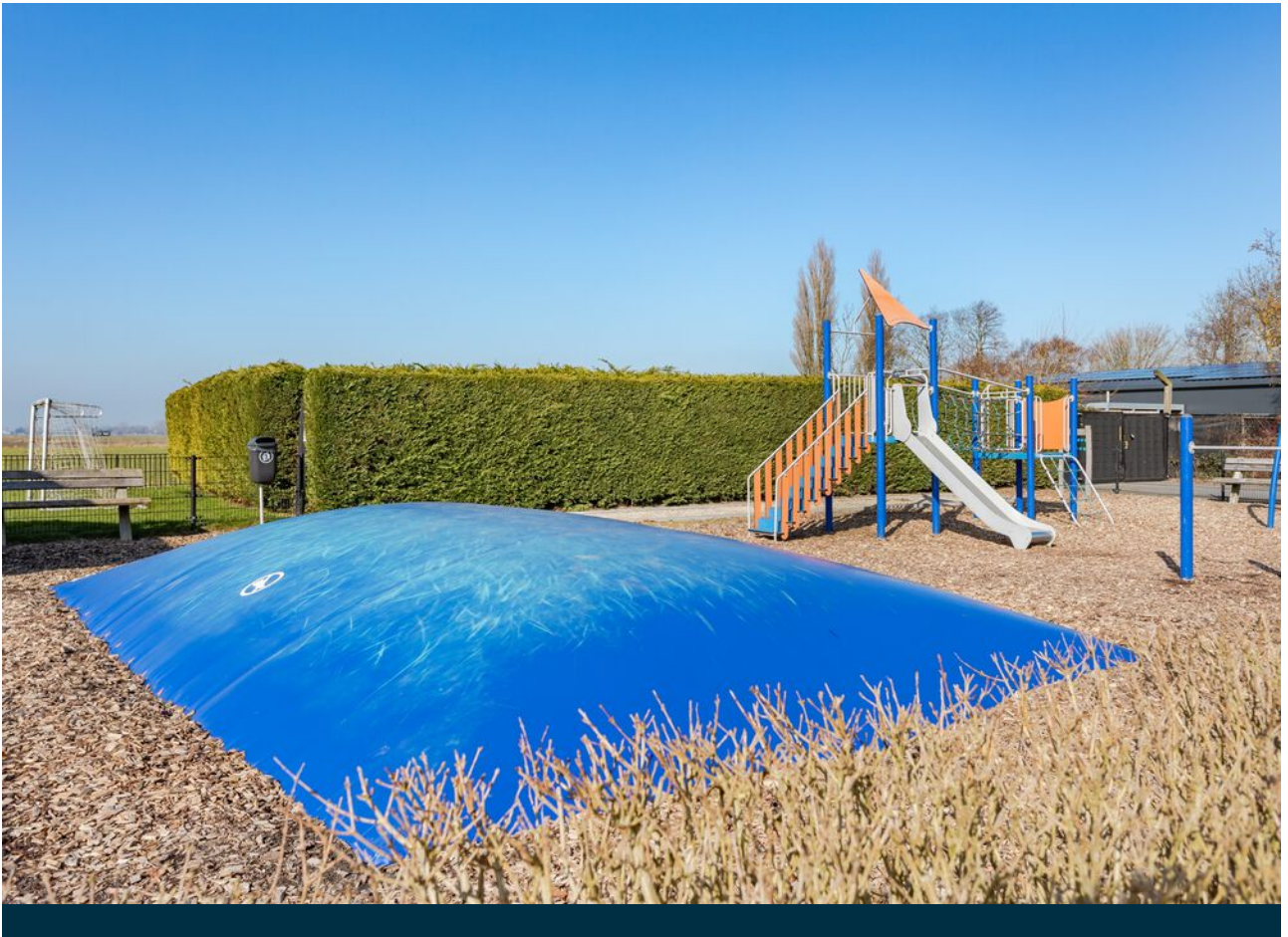
















Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2018 www.zilver.nl



Begane grond





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wester-Koggenland

AC

1255

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 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.

kadaster





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2019
Inhoud	288 m ³
Gebruiksoppervlakte	67 m ²
Perceeloppervlakte	494 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Wester-Koggenland, sectie AC nummer 1255
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Achtertuin, rondom
Lengte/Breedte	23 x 13,65 meter uitlopend naar 24,5 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	ATAG
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Elektra	6 groepen en 2 aardlekschakelaars
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	C, geldig tot 27 februari 2035, registratienummer 570274898

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. 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