



MARGIT NIJBOER

makelaardij

Vraagprijs
€ 465.000,- k.k.

Stolphoeve 36
Zwaag

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



Beschrijving

Geschakelde en fors uitgebouwde woning met een bijzondere bouwstijl, speelse ruimtes en mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen! De afgelopen jaren is de woning gemoderniseerd en is door de huidige bewoners met name de isolatie onder de loep genomen wat heeft geresulteerd in dit mooie label.

Daarnaast is wonen in 'oud' Zwaag met veel voorzieningen op een steenworp afstand ook wel een pré. We nemen u even mee door de woning..... royale living met aangesloten eetkamer, keuken in de uitbouw, ook extra aangebouwd, het kantoor annex slaapkamer met aansluitend een ruime inpandige berging met douche.

Op de verdieping 2 slaapkamers, de badkamer en nog een flinke weggezolder. De tuin krijgt ook een pluim, niet alleen de zonnige ligging is aantrekkelijk maar ook de sfeervolle en royale overkapping. Kortom, een fijne en perfect onderhouden woning!

Entree

Achter de voordeur komt u in de hal met de garderobehoek en lichte vloertegels. De tegelvloer is doorgelegd in de royale toiletruimte met ook licht betegelde wanden, wandcloset, urinoir, fonteintje, LED inbouwspots en mechanische afzuiging.

Wat u hier niet verwacht maar wel erg prettig, is een wasruimte achter de klapdeur.

De wasruimte heeft licht betegelde wanden en de wasmachine- en drogeraansluiting.

Living en eetkamer

Royale en hele speelse living met enorm veel lichtinval en een spanplafond wat overgaat in een hoog plafond bij de zithoek.

De lichte vloertegels zijn doorgelegd in de living en de eetkamer en de ruimte wordt naast radiatoren heel prettig verwarmd door een pellet kachel. De meeste wanden zijn behangen.

Er is een breed kunststof kozijn aan de tuinzijde met HR++ glas, openslaande deuren met plissé horren en 2 brede zijramen met ventilatieroosters.

Vanwege de zonnige tuinligging is er ook een elektrisch te bedienen zonneschermbesluit geplaatst.

Ook in de ruime eetkamer is de lichte tegelvloer doorgelegd, het plafond is gestuukt en vanuit de eetkamer heeft u toegang tot het kantoor.

Keuken

In 2020 is er een nieuwe keuken in lichte kleurstelling geplaatst in de uitbouw met enorm veel lichtinval rondom.

Er zit een spanplafond met LED verlichting en extra inbouwspots

boven de kookplaat.

Naast veel werkblad met lichte wandtegels en een brede spoelbak is er ook veel kastruimte, laden en de diverse inbouwapparatuur, zoals: koel/vriescombinatie, groot formaat combimagnetron, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiger, een Quooker en een vaatwasser.

Er kunnen 2 ramen open en vanuit de keuken heeft u direct contact met de overige gezinsleden in de living en de eetkamer maar ook leuk zicht op de tuin en de straat.

Er is hier een airco geplaatst en op de vloer is een lichte laminaatvloer gelegd.

Kantoor/hobbyruimte of slaapkamer

Wat een fijne ruimte!

Niet alleen als kantoor- of hobbyruimte te gebruiken maar u kunt het ook als een slaapkamer gaan gebruiken waarmee de woning levensloopbestendig is.

In het hardhouten kozijn met HR++ glas kan een raam open en in het vaste raam zit een ventilatierooster.

Op de geïsoleerde vloer is laminaat gelegd en er is veel bergruimte in de vaste kastenwand met schuifdeuren.

Vanuit deze kamer heeft u toegang tot de inpandige berging.

Inpandige berging

Ook deze berging is verrassend ruim met hoog plafond en zeil over de geïsoleerde betonnen vloer, er zit een tuindeur met dubbel glas, toegang tot het kruipluik bij de tuindeur en de omvormer van de 9 zonnepanelen.

Verrassend in deze berging met spouwmuur is een douchecabine met thermostaatkraan wat gunstig is als u beneden wil slapen. De dakbedekking van het kantoor en de berging is ca. 5 jaar geleden vervangen.

Tuin

Wat een heerlijke ruime, vrijwel geheel bestrate en zonnig gelegen tuin! De ligging is zuidoost en er zijn meerdere hoekjes waar u in de zon kunt zitten of juist de schaduw wilt opzoeken. Zo is er ook een fijne overkapping met verlichting, stopcontacten en een heater. In de houten schuttingen zijn de poorten naar de steeg aan de voor- en achterzijde, er is nog deels open schuurtje en een buitenkraan.

1e Verdieping

Vanuit de living heeft een open trap toegang tot een plateau met deur naar een tussenhal en toegang tot de slaapkamers.

Op de betonnen verdiepingsvloer is laminaat met brede vloerdelen gelegd.

1e Slaapkamer voorzijde – leuke afmeting en speelse kamer met HR++ glas in een kunststof kozijn, beide draai/kiepramen met top/down plisségordijnen hebben een zomer- en winterstand en er zijn horren. De wanden zijn behangen en er zit nog extra bergruimte achter het knieschot. De kamer heeft direct toegang tot de badkamer.

2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met een brede dakkapel geheel kunststof bekleed voorzien van HR++ glas met 2 draai/kiepramen met hor, ventilatioerooster in het vaste raam en top/down plisségordijnen. Er zit bergruimte achter de knieschotten, een vaste kastenwand met spiegel schuifdeuren, de wanden zijn behangen en er is een deels verhoogd plafond. Ook deze kamer heeft rechtstreeks toegang tot de badkamer. Gewoon ook weer even iets anders dan standaard wat overigens voor de gehele woning van toepassing is!

Badkamer

De moderne badkamer met licht betegelde wanden is in 2020 deels aangepast. Er is een ruime inloopdouche gerealiseerd met

thermostaatkraan, glazen wand en er is een laminaatvloer, speciaal voor vochtige ruimtes, gelegd. Verder treffen we hier een 2e wandcloset, wastafelmeubel met laden en wandkast en inbouwspots. Een designradiator verwarmd de badkamer, er is een mechanische afzuiger en inbouwspots in het gestuukte plafond. Beide slaapkamers hebben direct toegang tot de badkamer.

Zolderverdieping

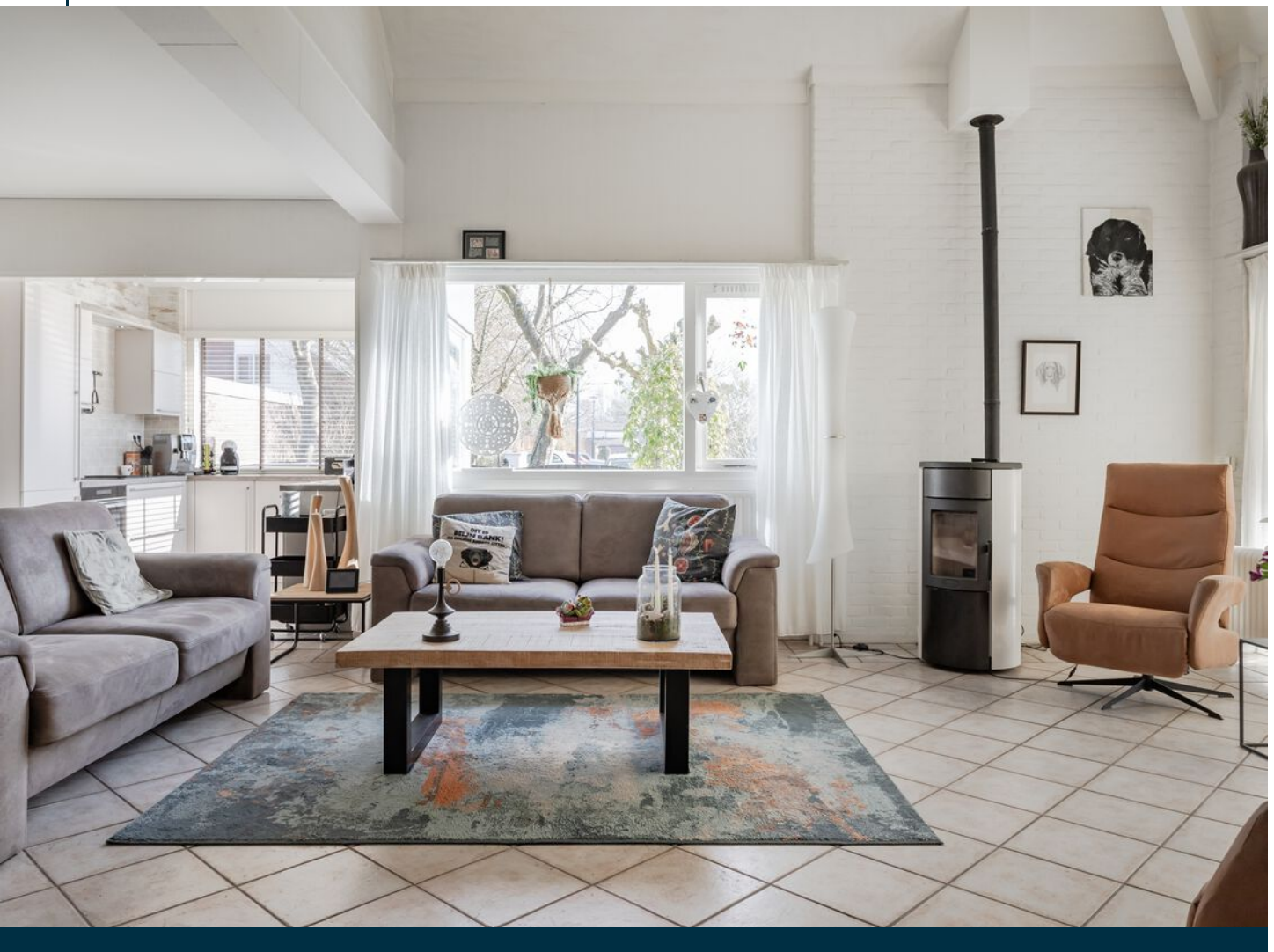
Via een vlizotrap vanuit de 2e slaapkamer heeft u toegang tot de zolderverdieping met een houten verdiepingsvloer. Ook weer zo'n verrassende ruimte! Boven aan de trap is een voorzolder met een Velux dakraam, de kast blijft achter en er kan zelfs nog een bureautje worden geplaatst. Dan geeft een

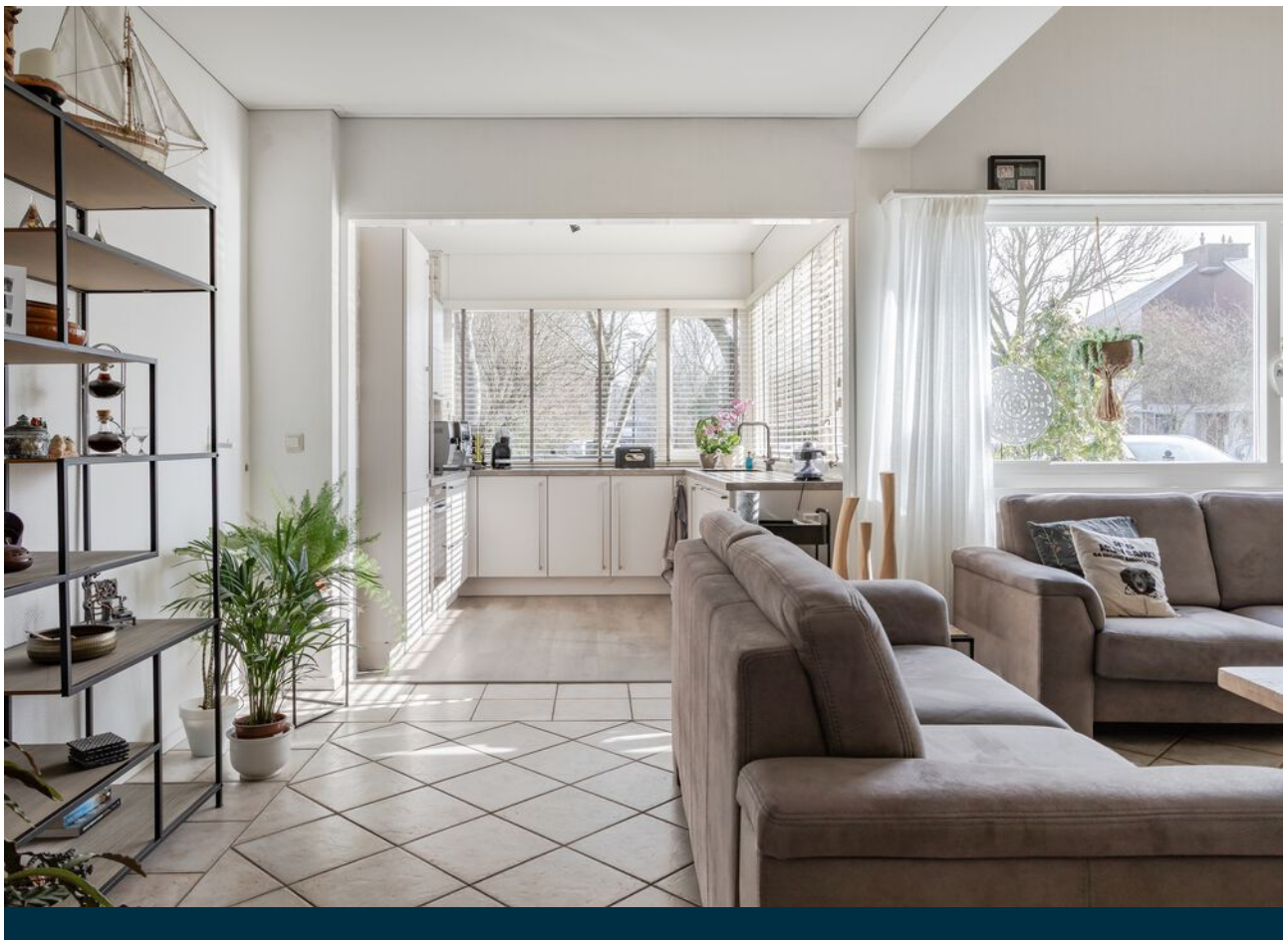
deur toegang tot de bergzolder waar verrassend veel weggezet kan worden en hier is ook de cv installatie geplaatst.

Bijzonderheden:

- Gevelisolatie - 2022
- Vloerisolatie - 2022
- Platte daken - 2018
- Schilderwerk buitenom – groene delen 2024, kozijnen wit 2025
- HR++ glas in 2023 geplaatst
- 9 panelen in 2022 in eigendom geplaatst met nog garantie
- Rookkanaal in 2025 geveegd
- Vrijwel overal LED verlichting
- Overal paneeldeuren
- Geïsoleerd leistenen dak
- Perfect onderhouden
- Steenworp afstand van winkels
- Fijne woonomgeving

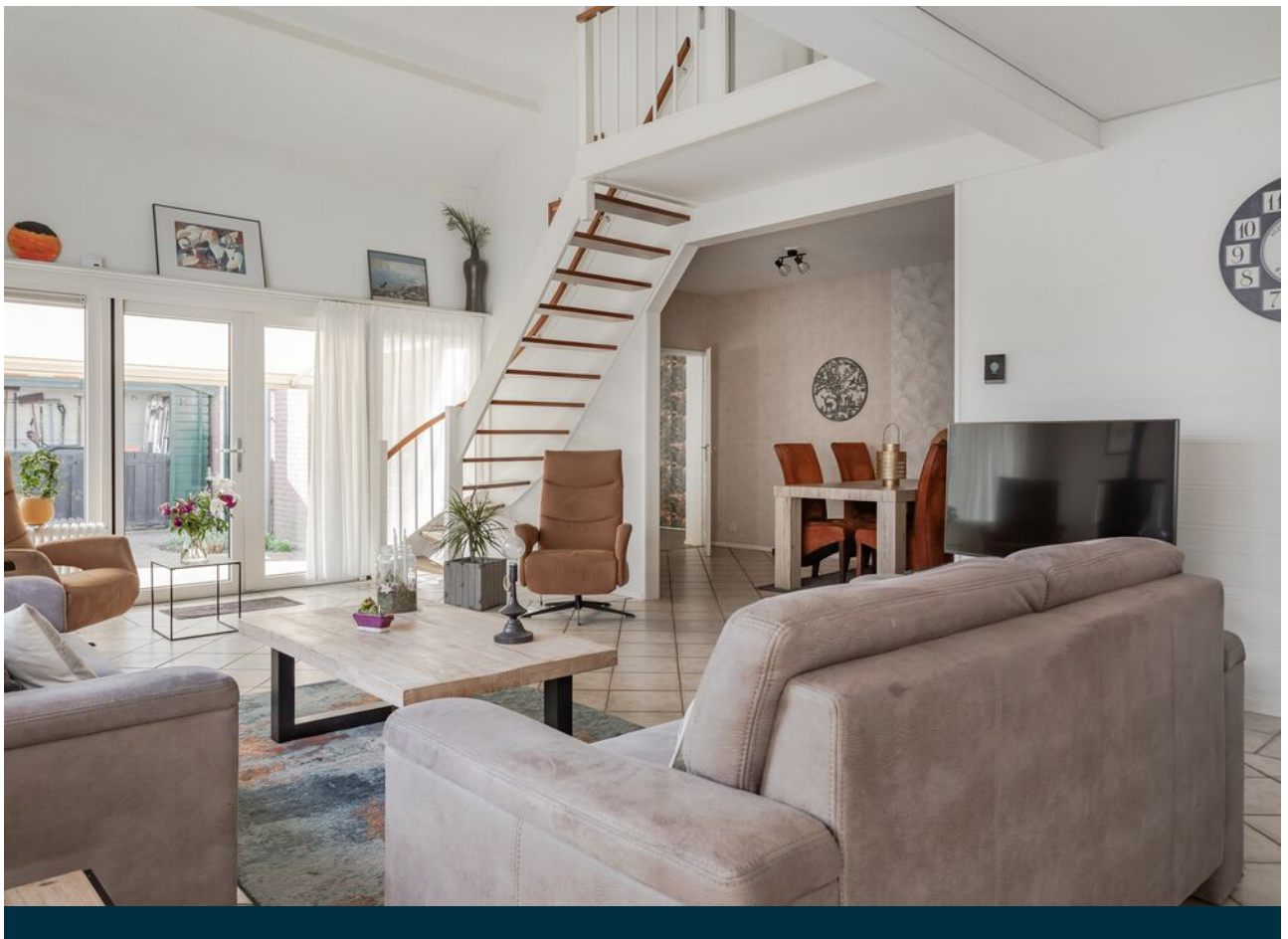


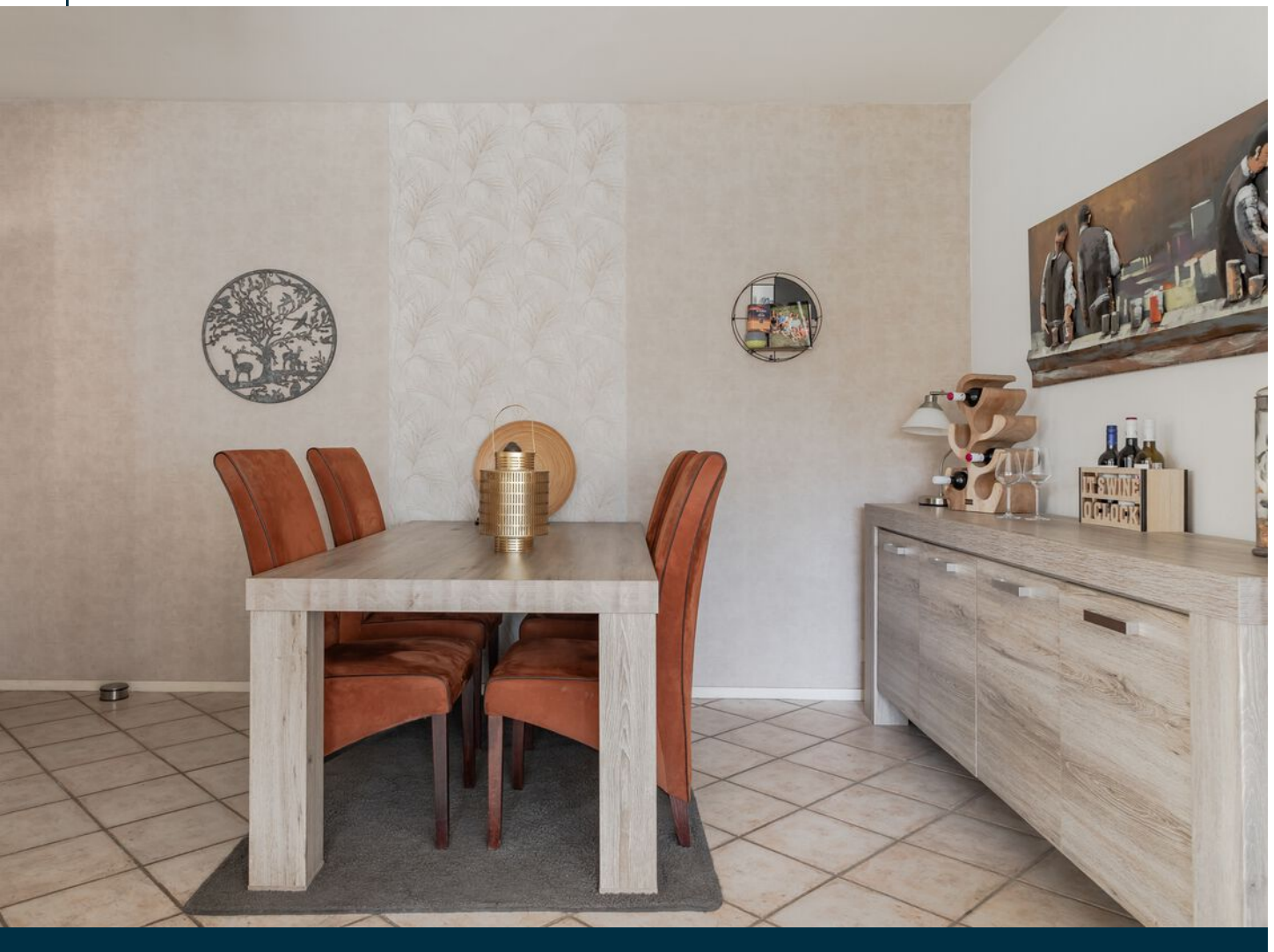


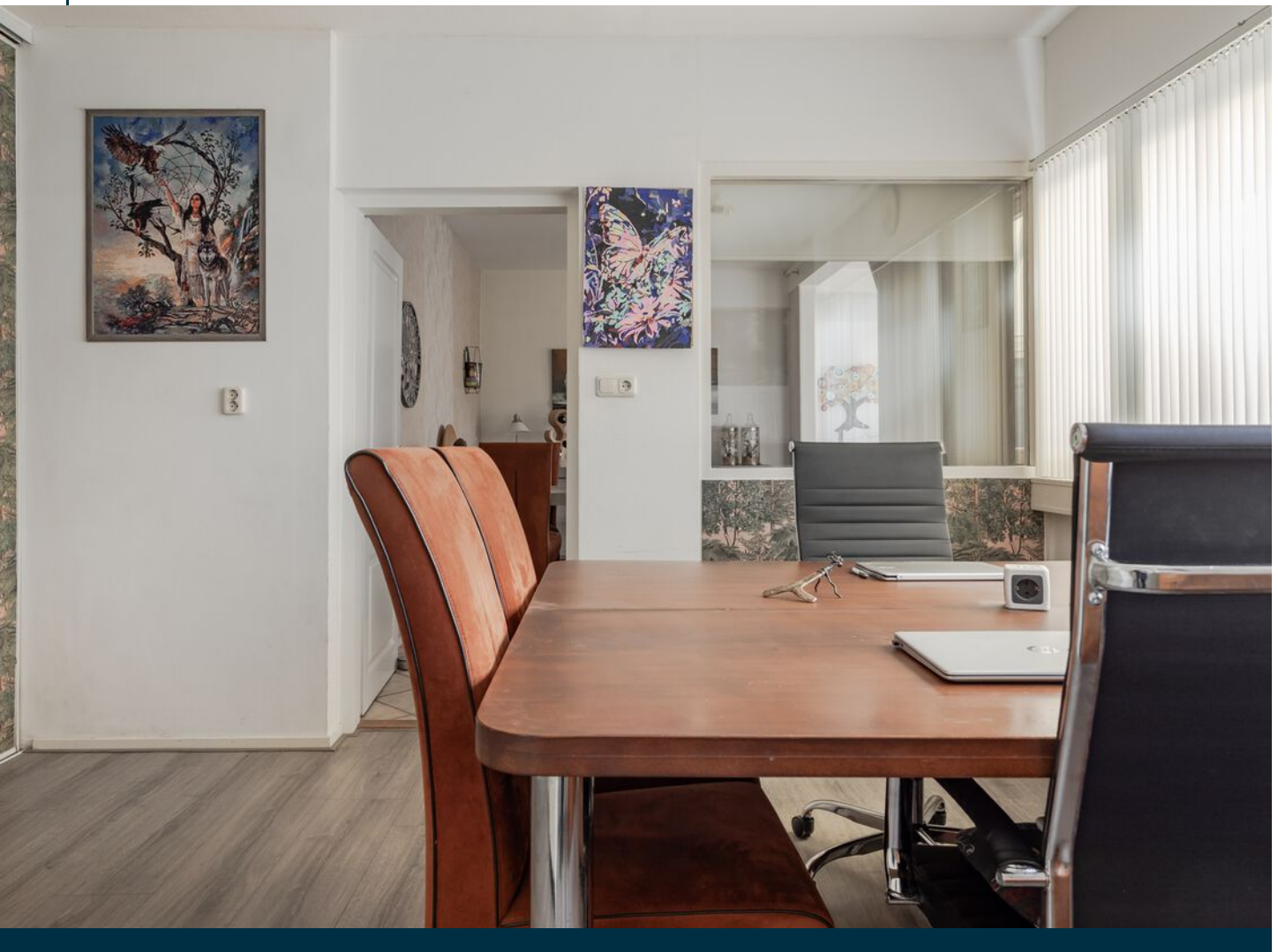




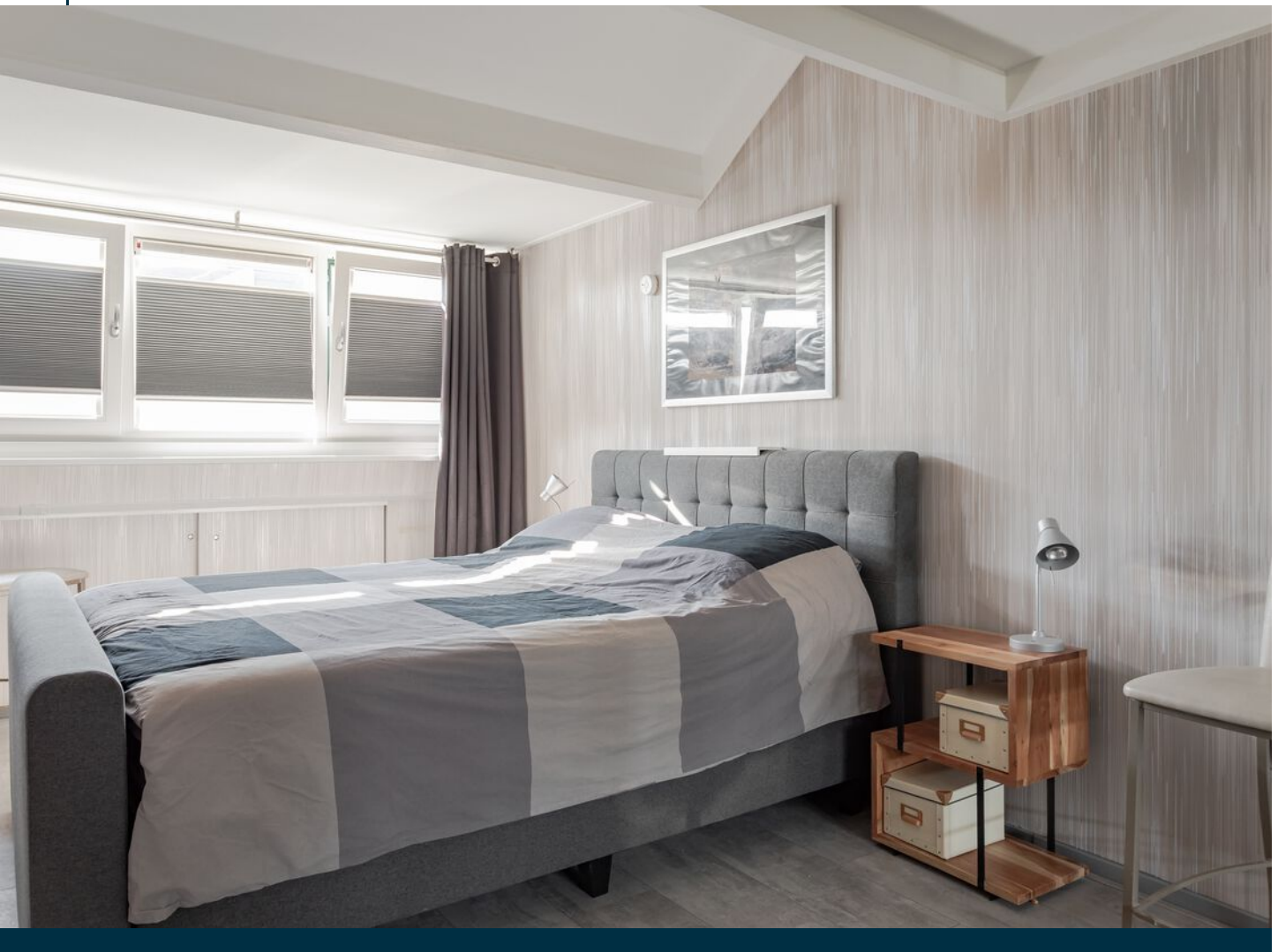




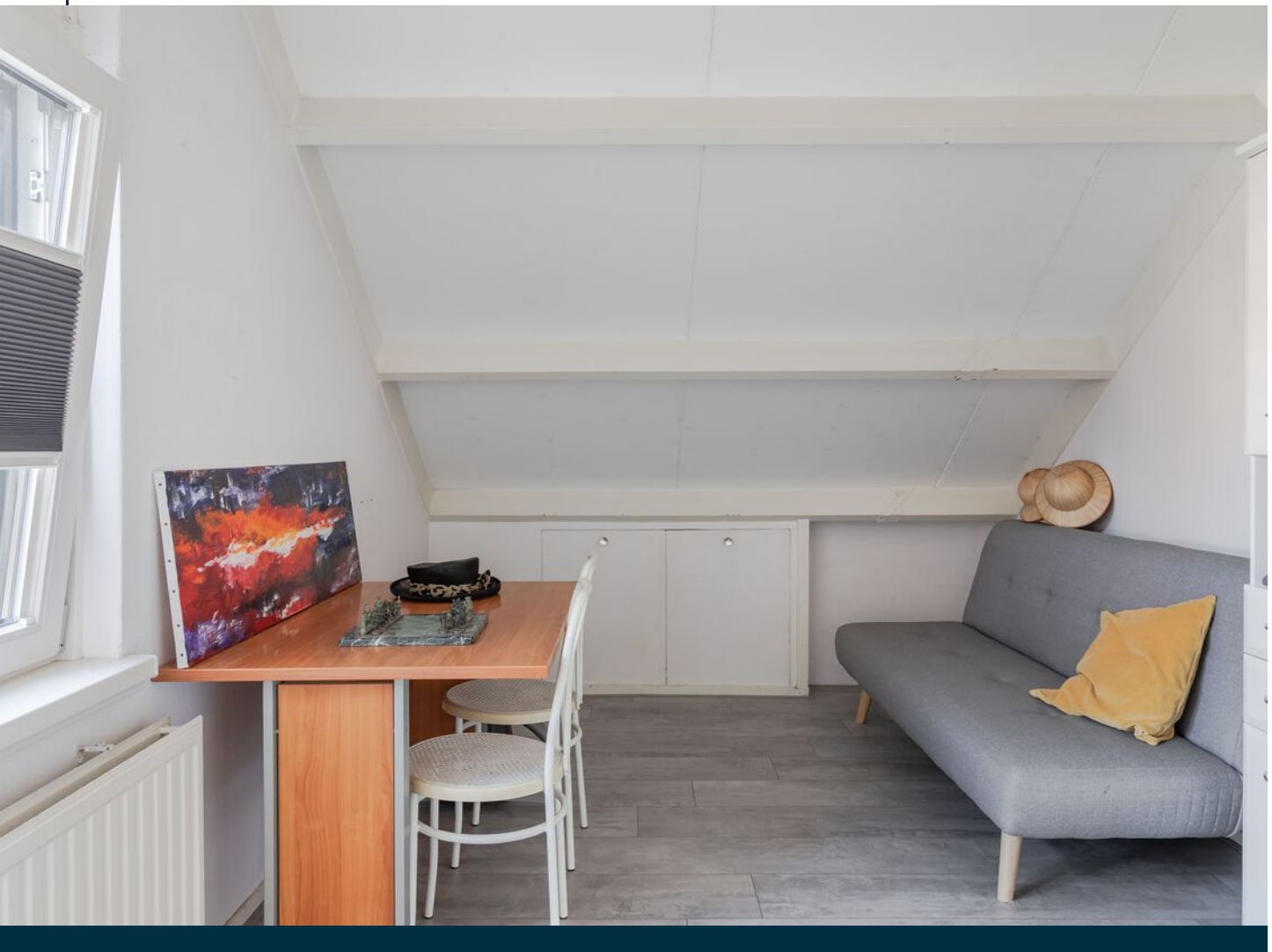


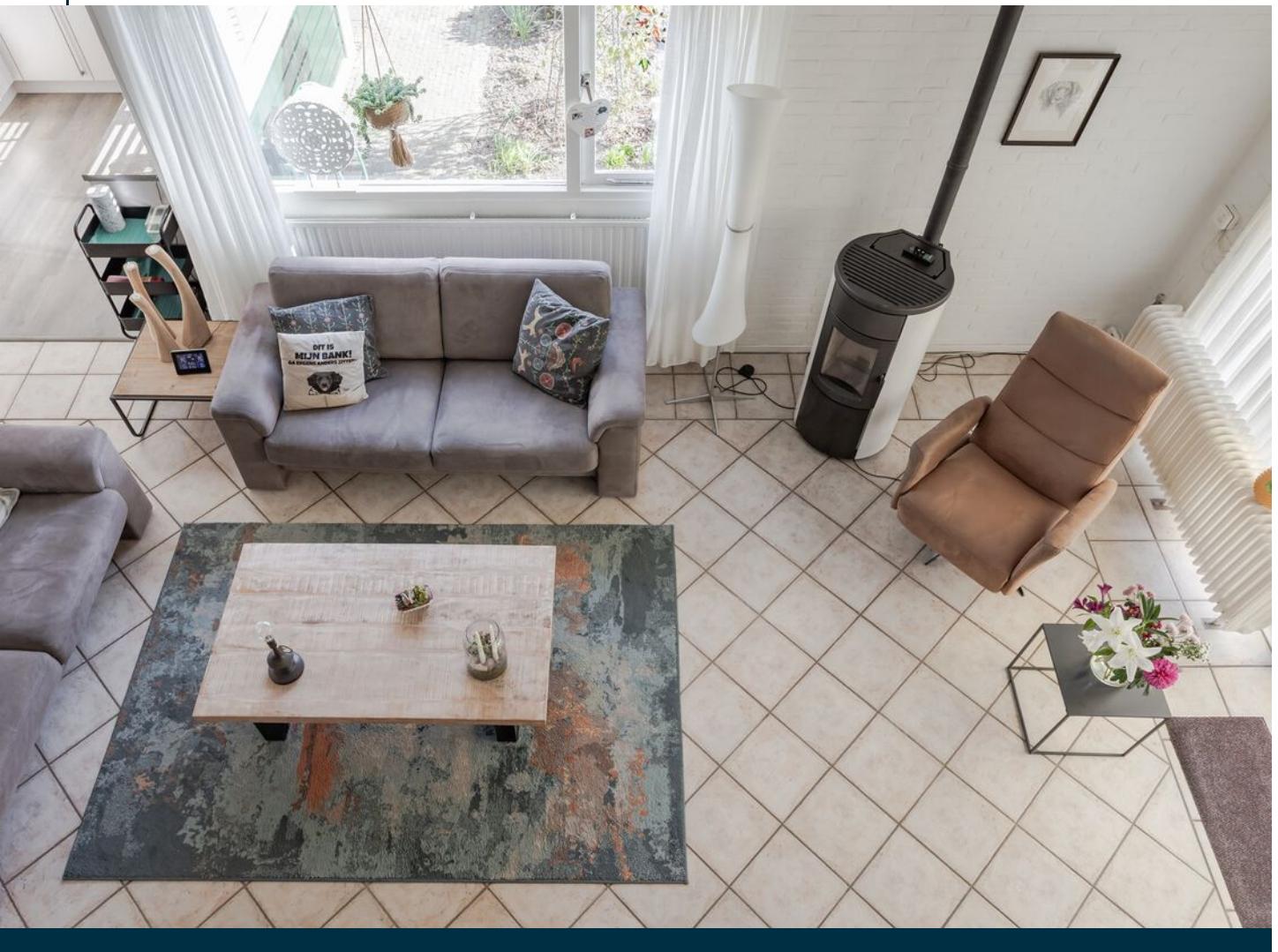
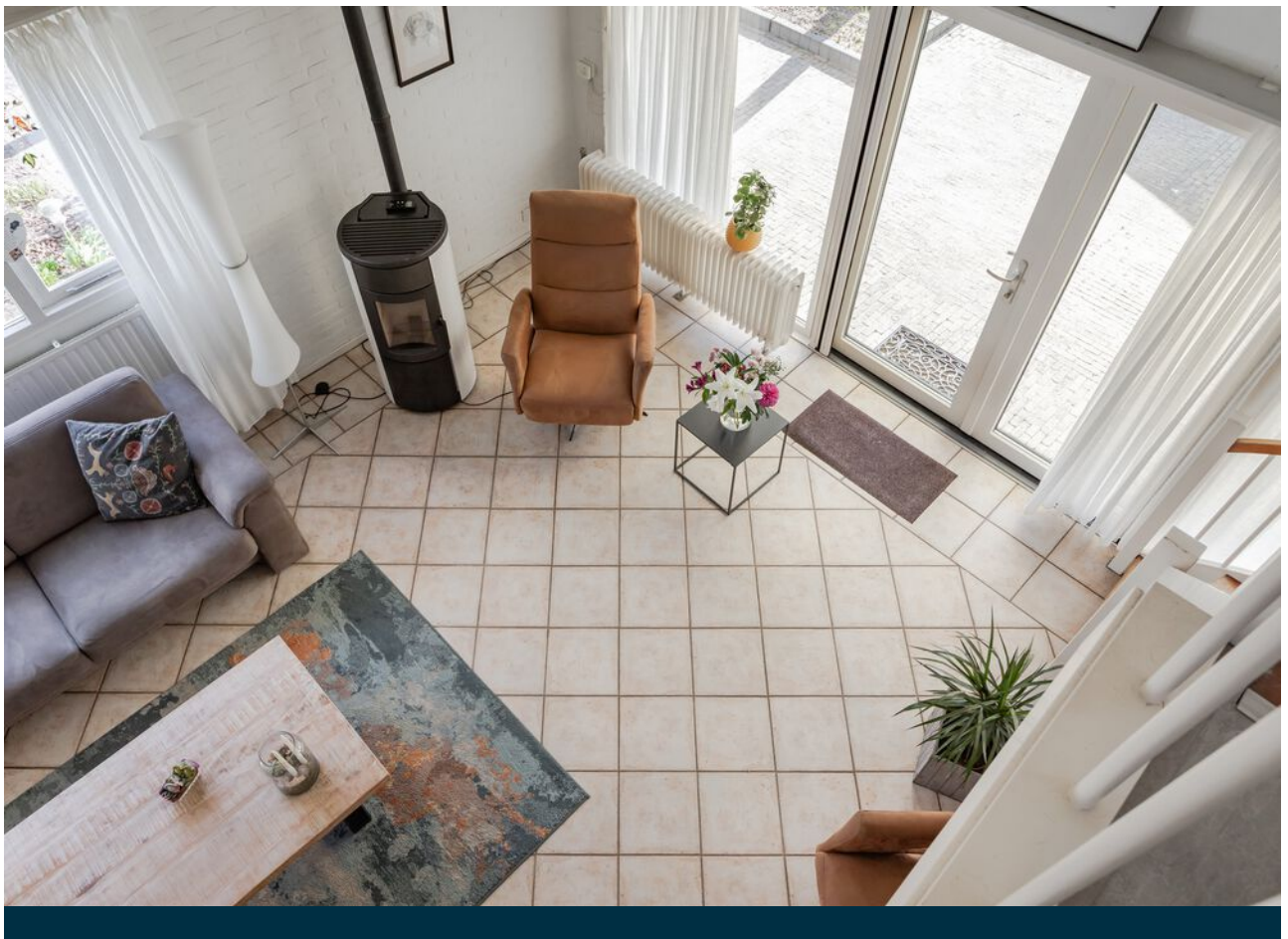






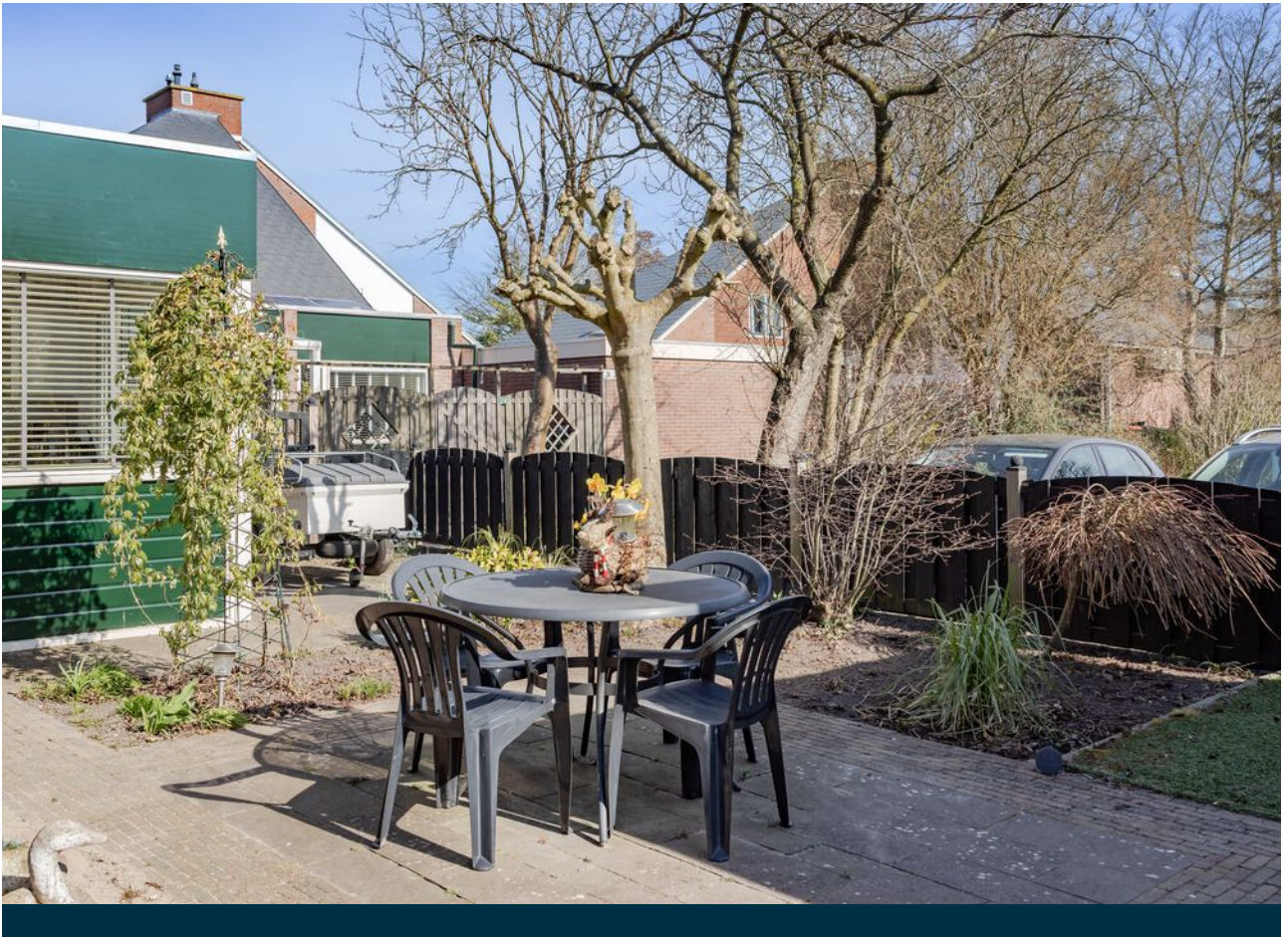


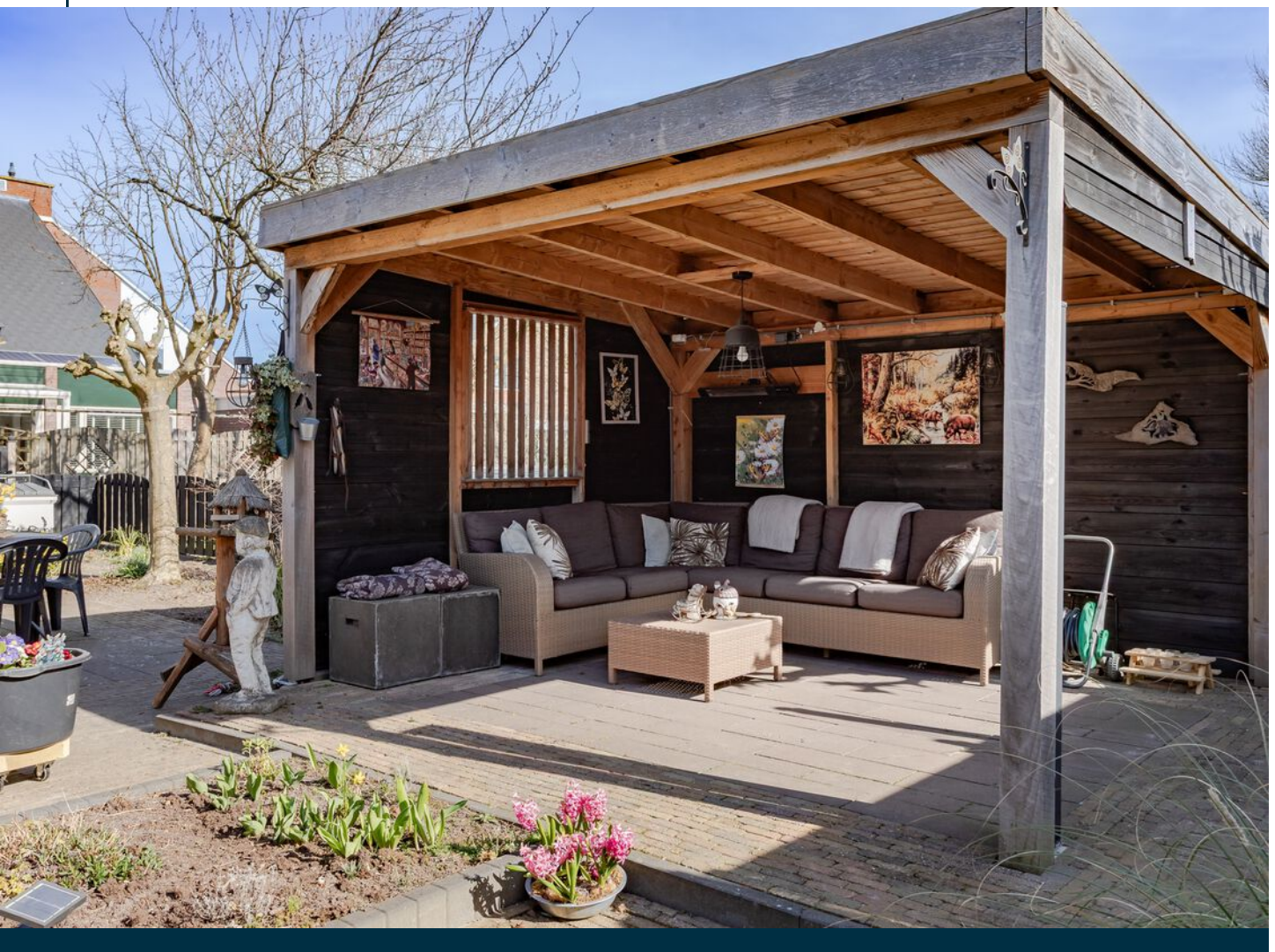


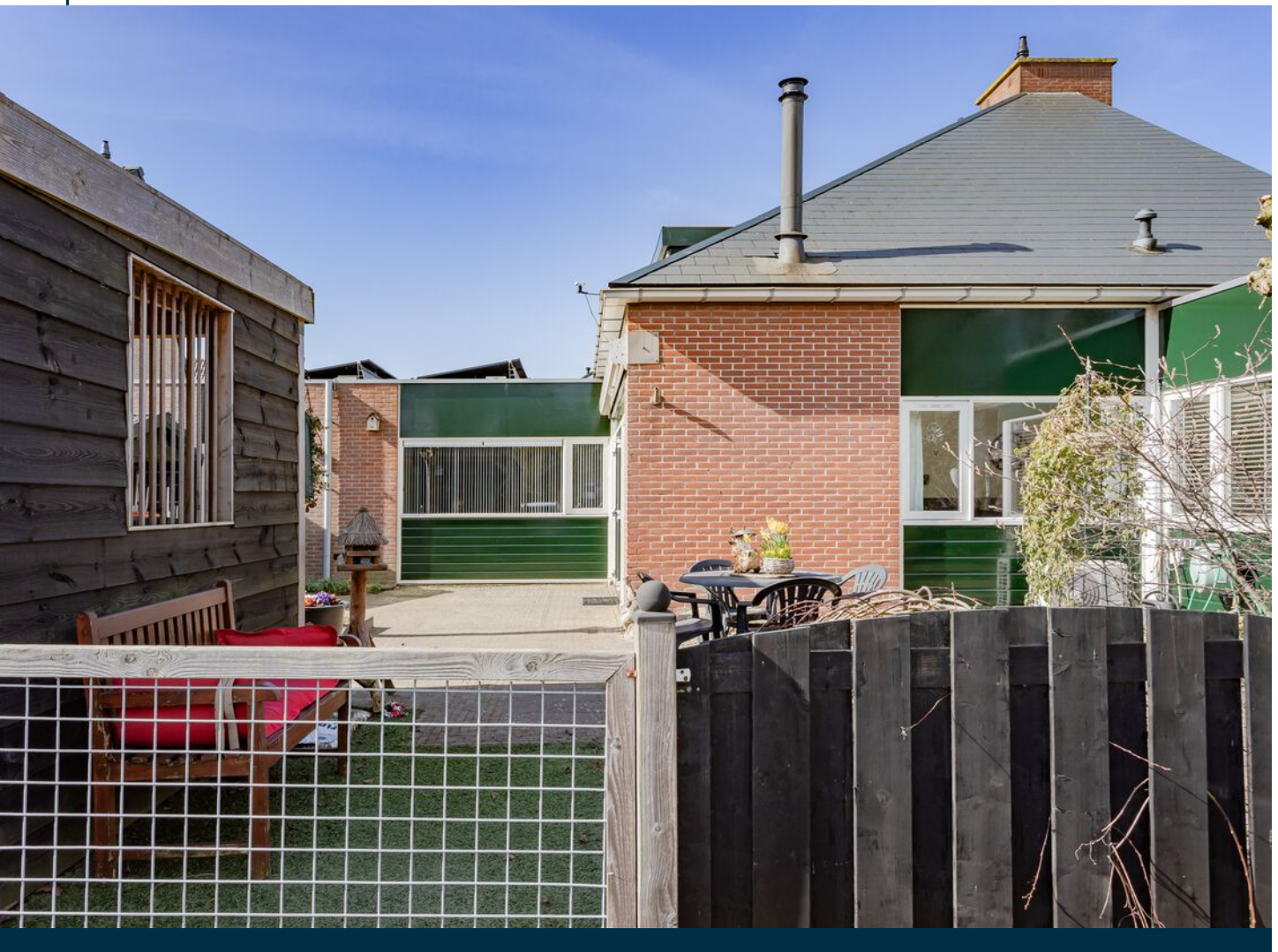
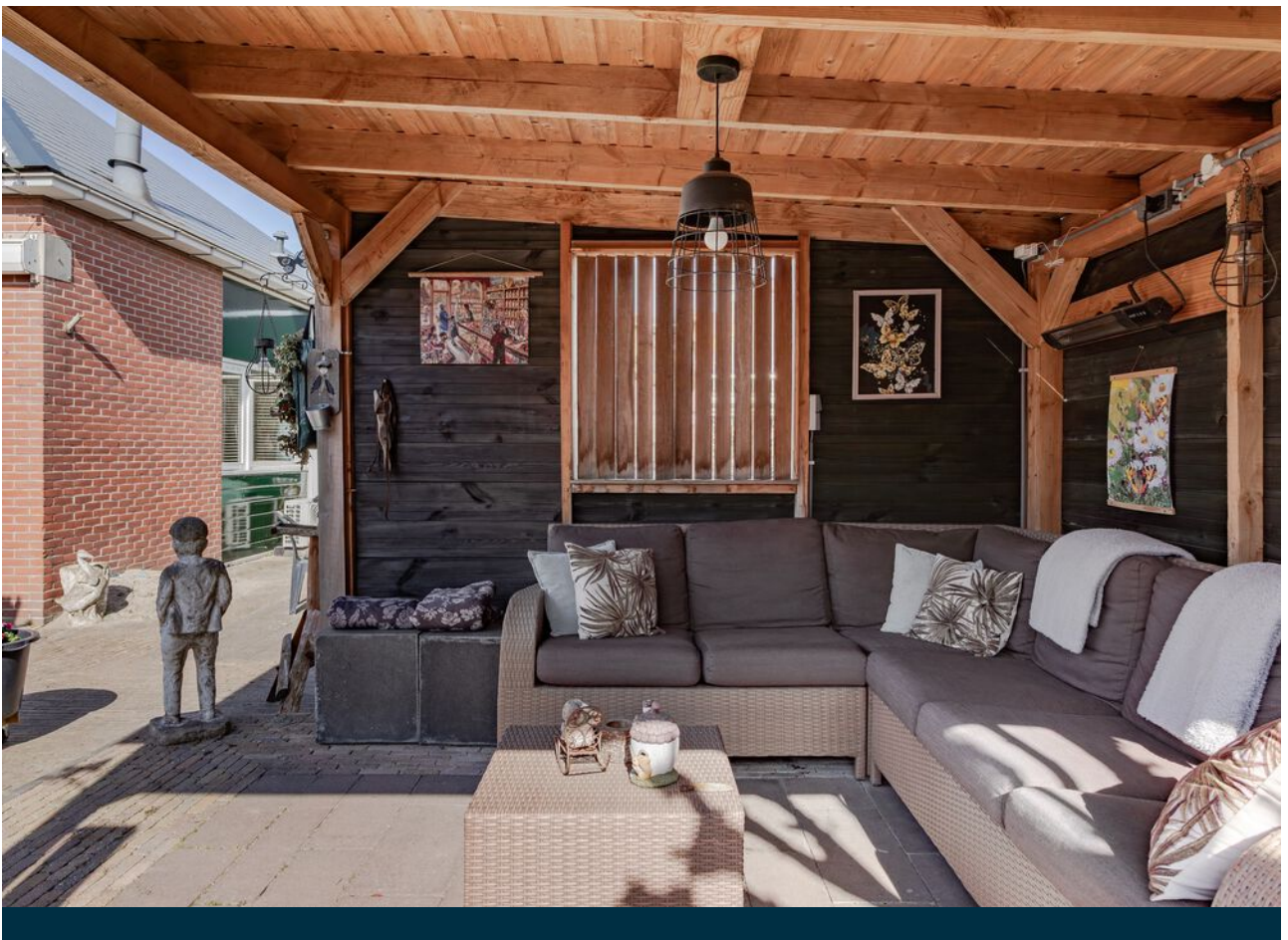














Begane grond met tuin





Begane grond met tuin 3D





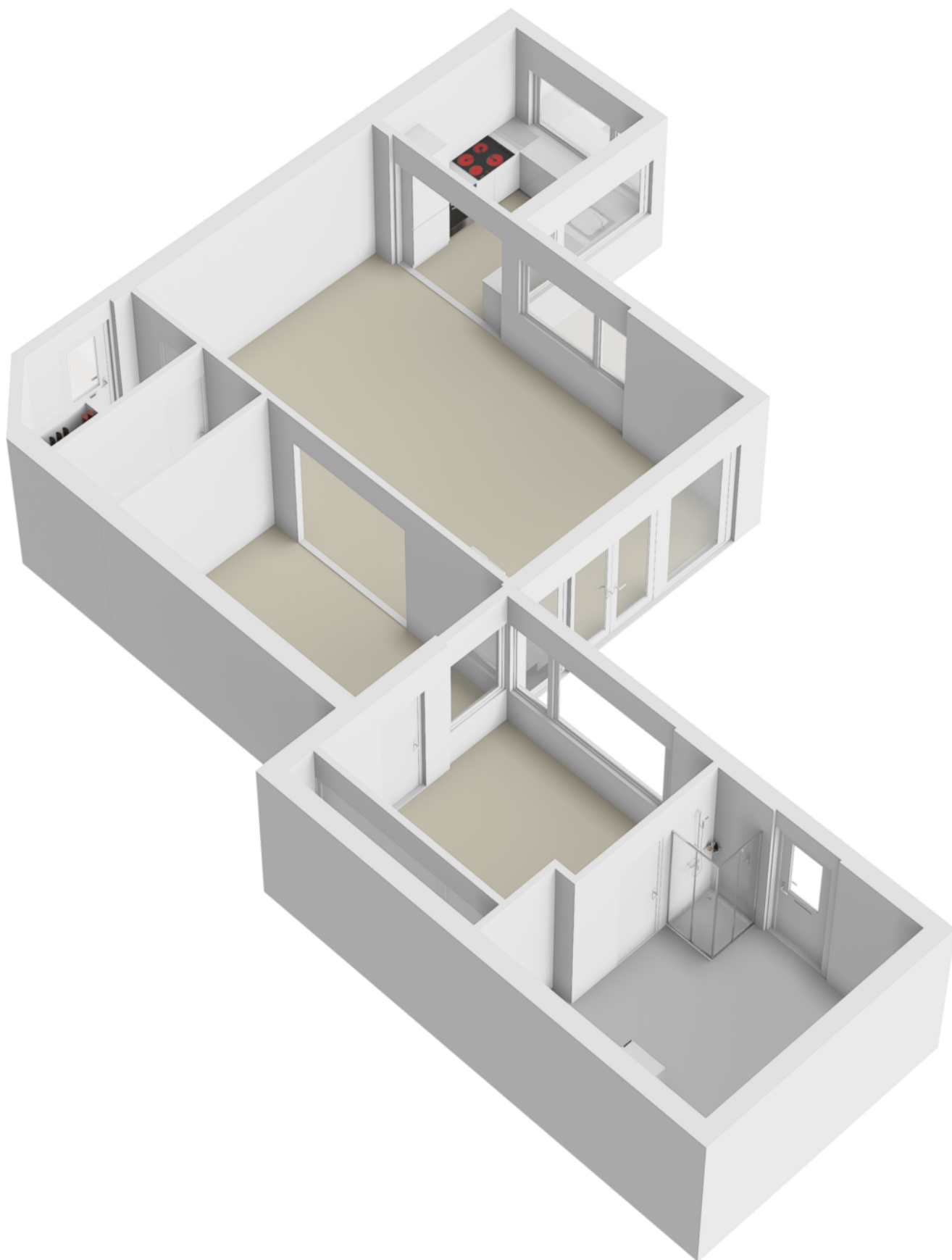
Begane grond



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



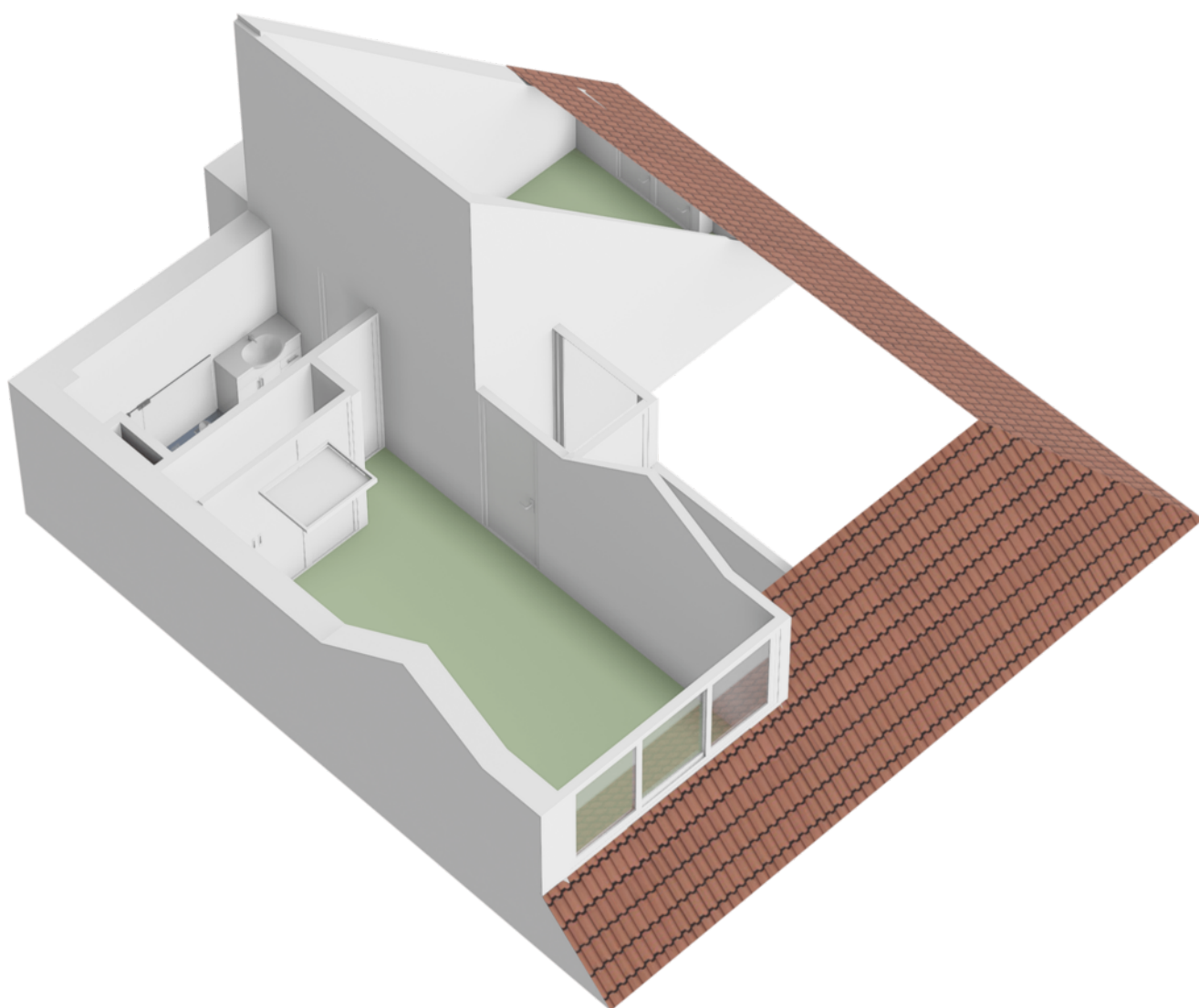
Begane grond 3D





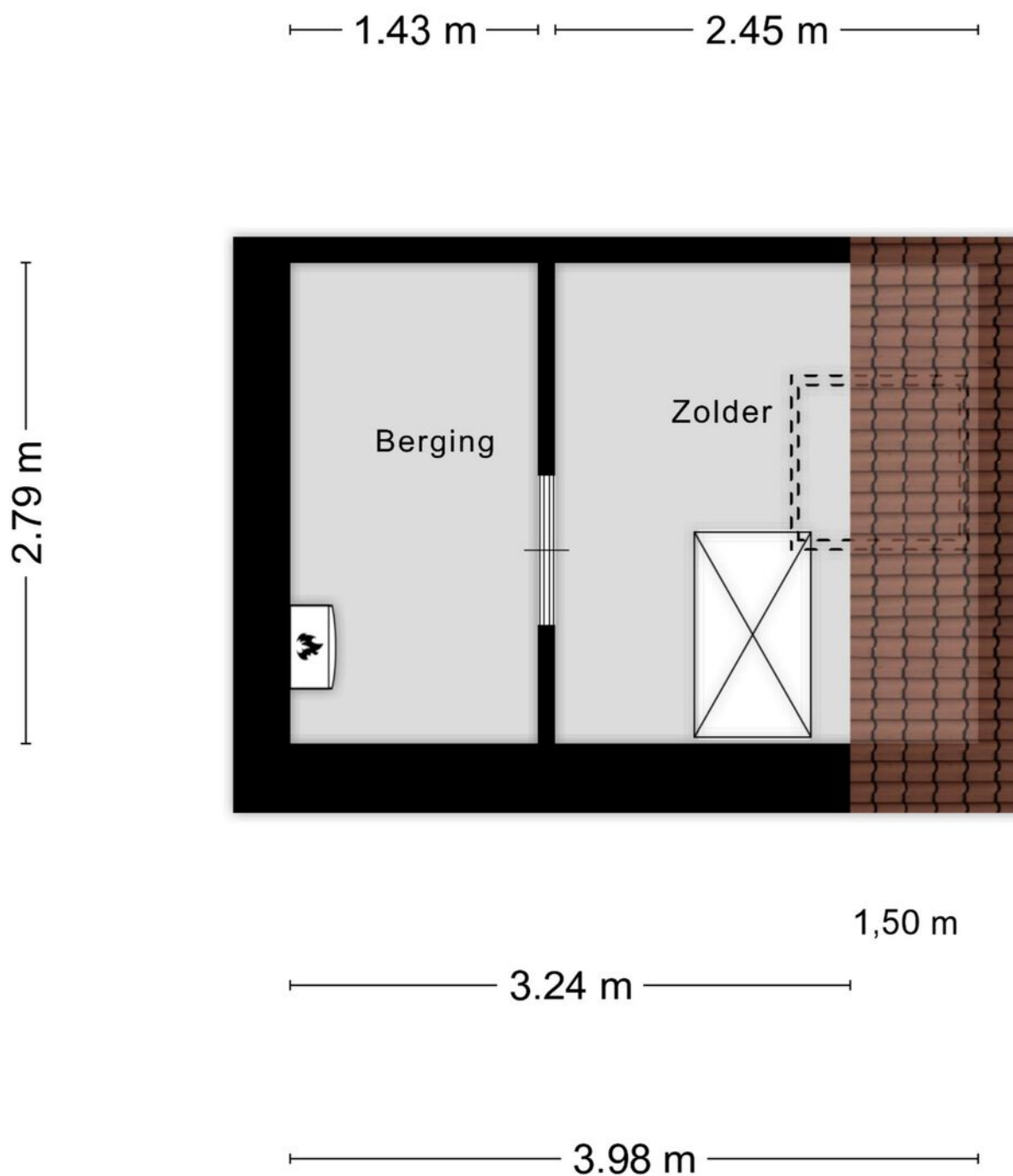


1e verdieping 3D



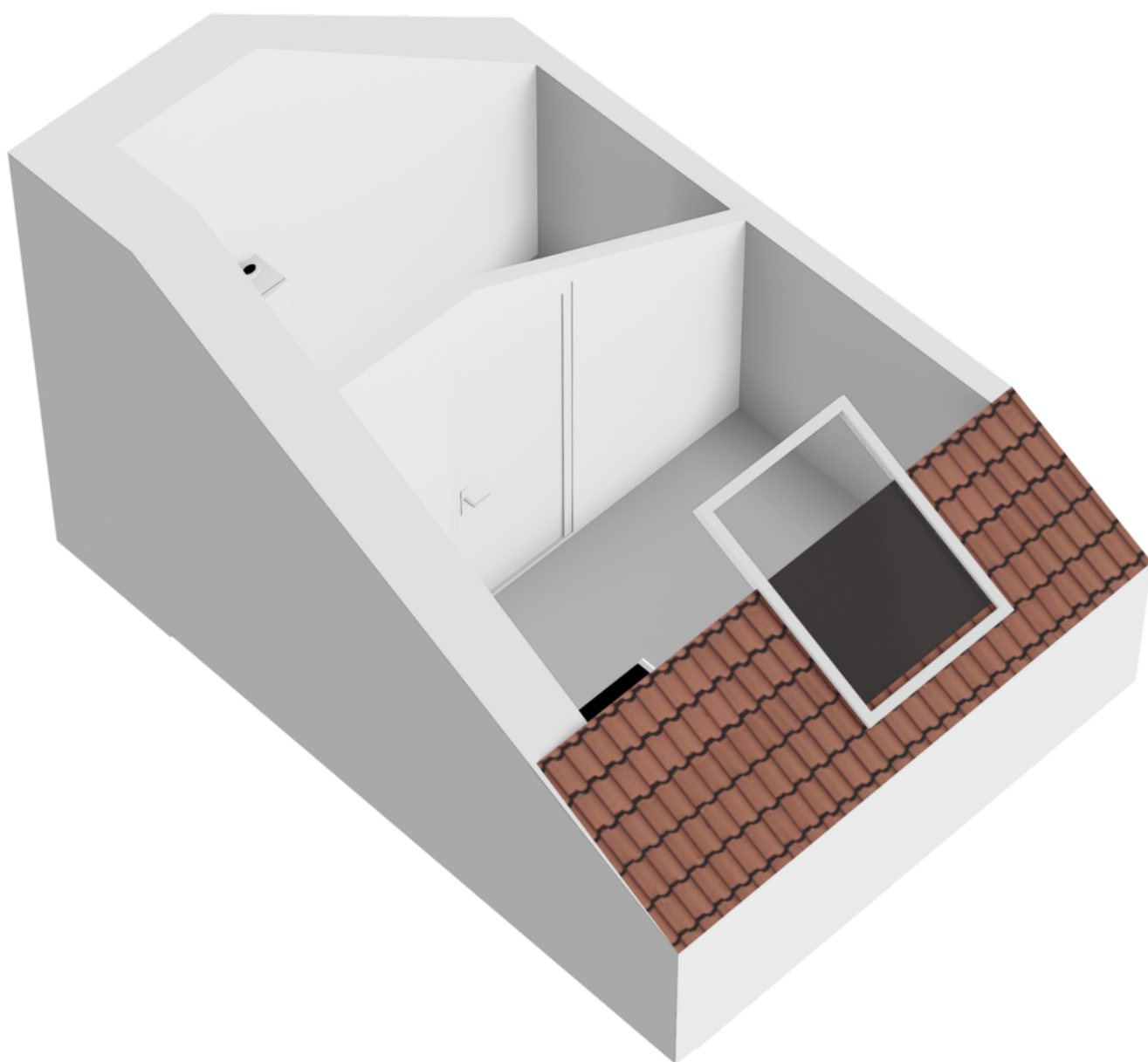


2e verdieping



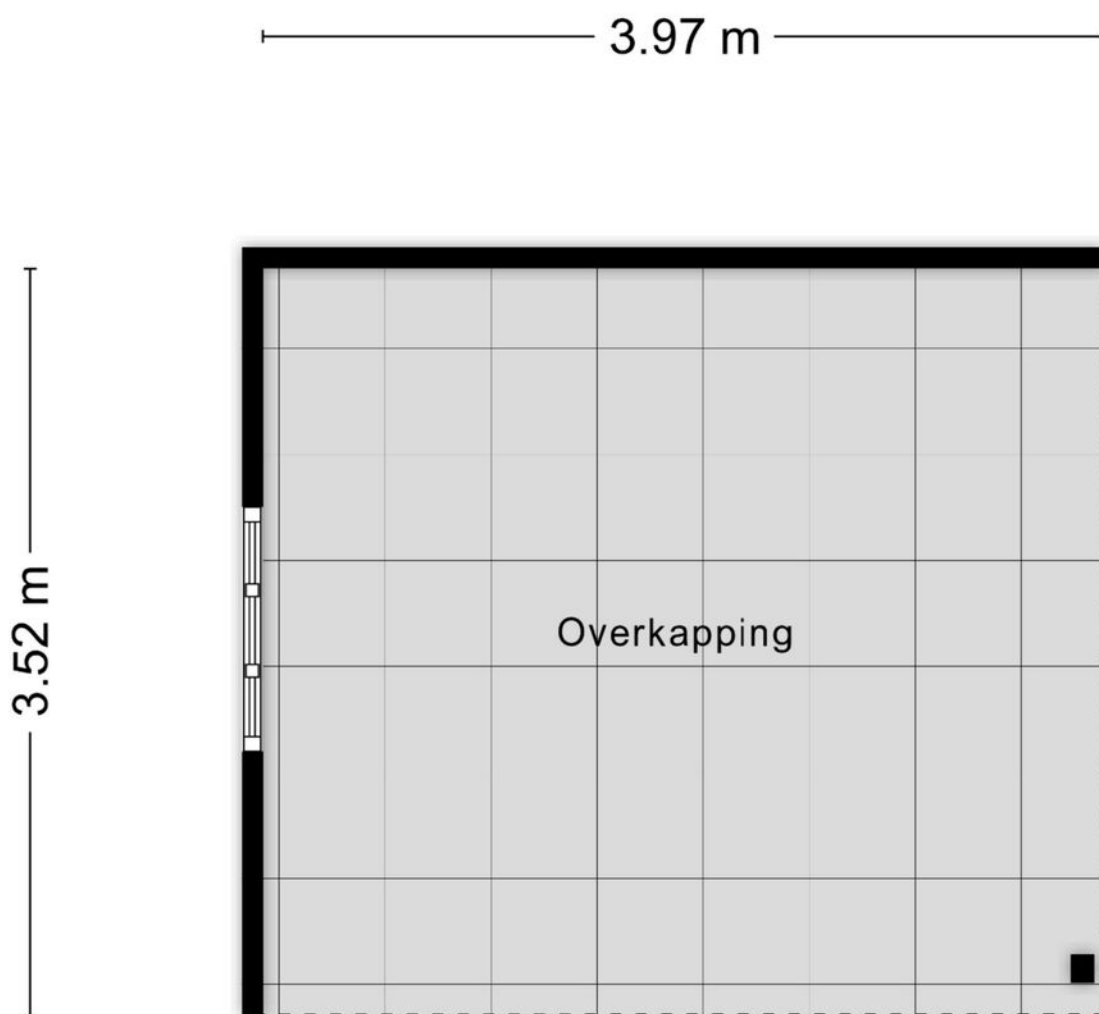


2e verdieping 3D





Overkapping



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



Overkapping

1.98 m

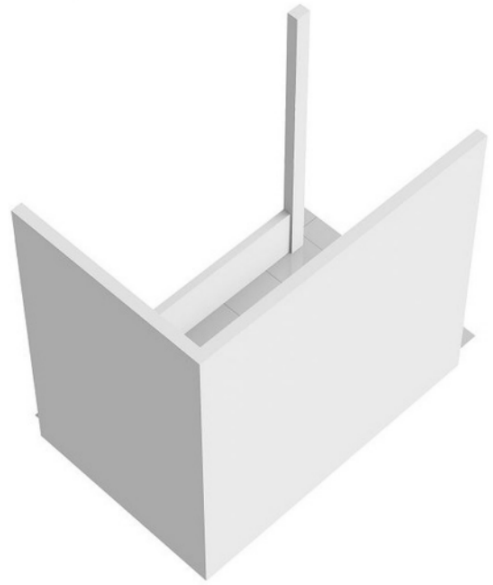
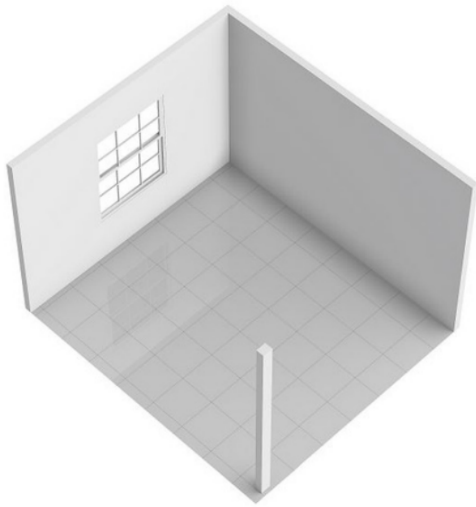


3.11 m

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

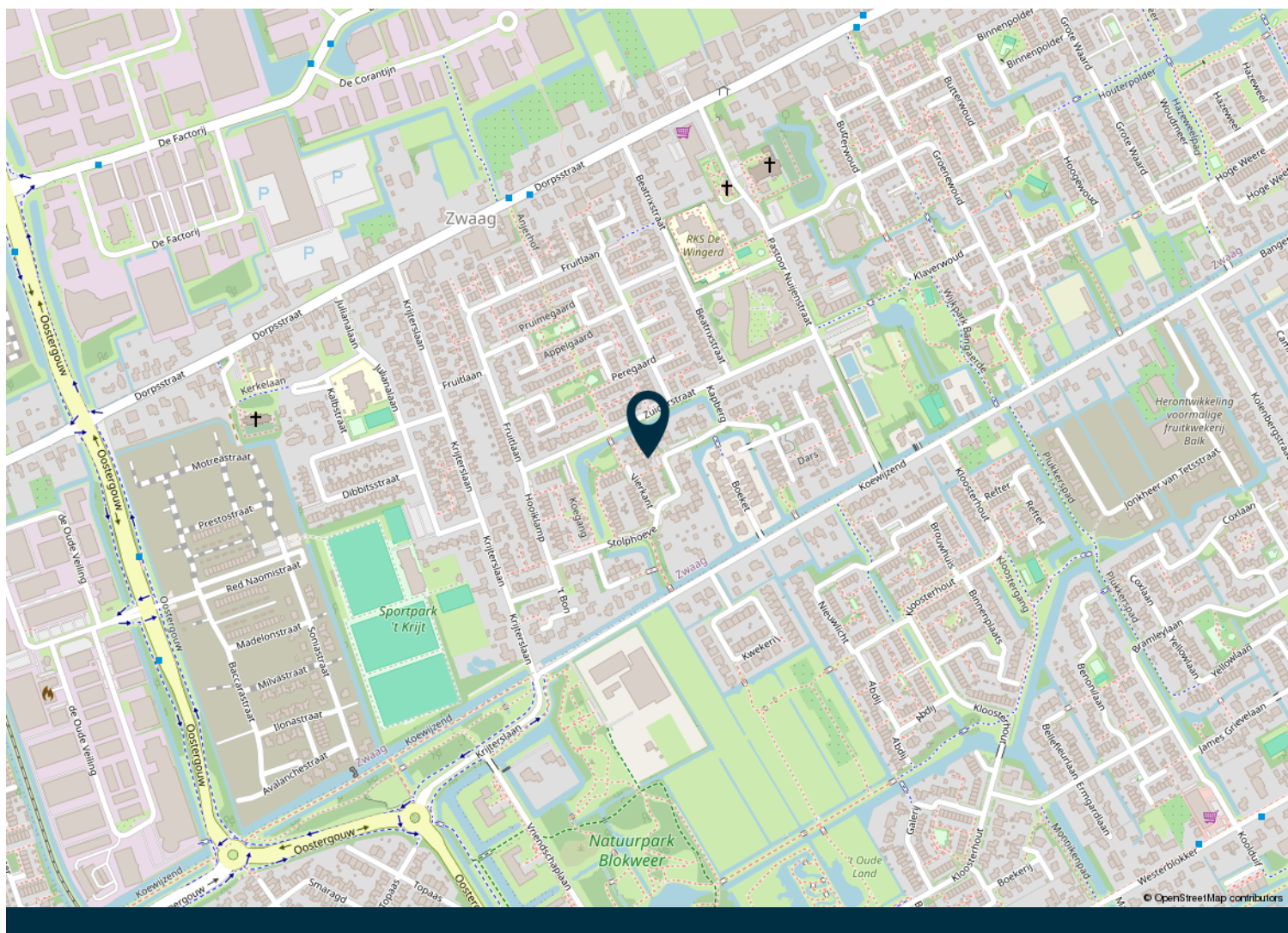
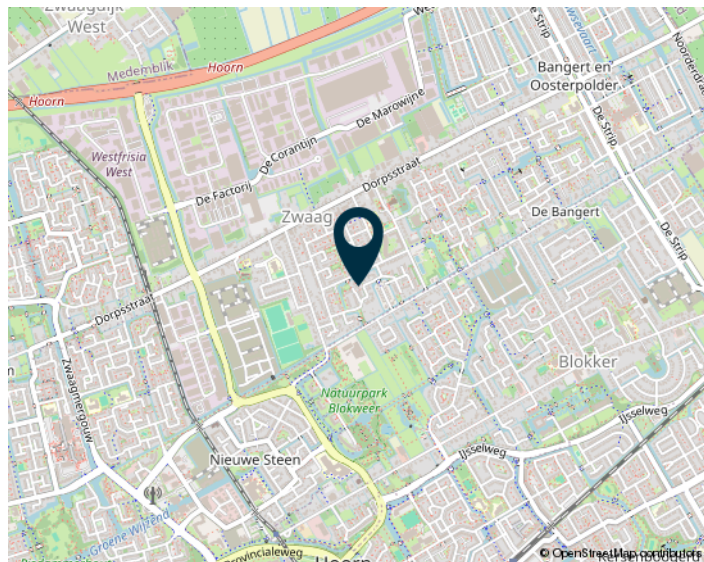
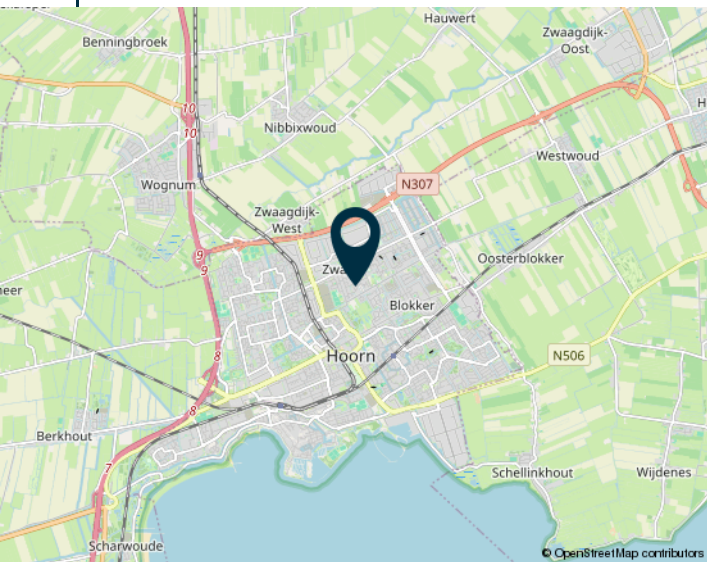


Overkapping 3D



Locatie

op de kaart





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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hoorn

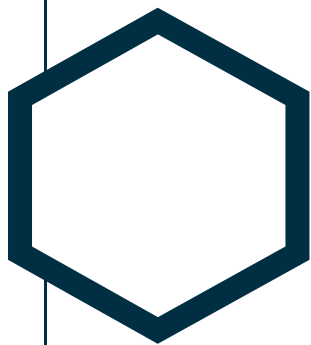
I

4594

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	Geschakelde woning
Aanvaarding	In overleg, voorkeur medio juni
Bouwjaar	1976
Inhoud	497 m ³
Gebruiksoppervlakte	116 m ²
Overige inpandige ruimte	24,5 m ²
Perceeloppervlakte	264, 57 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 4594 en 4600 (mandelig), grootte resp. 253 m ² en 102 m ² (1/7 deel eigenaar, dus 14,57 m ²)

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1 en een douchegelegenheid op de begane grond
Aantal toiletten	2

Tuin

Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	6,73 en uitlopend naar 11,47 meter x 15,62 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Energielabel informatie

CV ketel	Nefit
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel en Quooker
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Elektra	9 groepen + kookgroep + aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energielabel	B, geldig tot 27 maart 2035, registratienummer 639901736
Zonnepanelen	9 panelen geplaatst in 2022

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