



MARGIT NIJBOER
makelaardij



Vraagprijs
€ 297.000,- k.k.

Lijsbeth Tijsweg 7 21
Berkhout

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



Beschrijving

Trendy recreatiewoning met een luxe inrichting in moderne en warme kleurstelling. U zal beslist een WOW gevoel ervaren op het moment dat u deze woning binnenstapt 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 495 m² eigen grond met een terras op het zuiden én het oosten aan doorgaand vaarwater. Met een kano of sloepje kunt u uren rondvaren.

De rust en het permanente vakantiegevoel zijn een pré bij deze woning die gestoffeerd én stijlvol gemeubileerd wordt aangeboden.

U kunt er zo intrekken!

Entree

Via de lange, en 's avonds verlichte, oprit heeft u toegang tot het park en 2 eigen parkeerplaatsen bij de woning. Via de zijentree met melkglas in de voordeur komt u in de ruime hal waar een stijlvolle parketvloer van spoorbielzen is geplaatst met vloerverwarming wat in alle vertrekken zonder drempels is doorgelegd. De wanden zijn overal sfeervol behangen en inbouwspots met dimmers verlichten de vertrekken die zowel handmatig als via een app zijn te bedienen. Er is een prachtige sierwandkast in de doorloop naar de living, uitgevoerd in steigerhout en met leer beklede onderkasten. De toiletruimte heeft moderne keramische wandtegels afgewisseld met beton ciré, een wandcloset en mechanische afzuiger. Alle deuren en kozijnen aan de binnenzijde van de woning zijn in lichte aardetinten uitgevoerd.

Living

Sfeervolle zithoek met openslaande deuren naar het zijterras én openslaande deuren naar het terras aan de slootzijde. Er is een gashaard met doorkijk naar buiten dus ook als u 's avonds buiten op het terras zit kunt u genieten van de gezellige haard. Het is een fijne leefruimte met hoog plafond en dimbare verlichting. De meubels die met zorg zijn uitgezocht blijven voor u achter. In de gehele woning zijn kunststof kozijnen met HR++ en warmte werende isolatie beglazing en de ramen die open kunnen hebben een draai/ kiepfunctie en hor.

Keuken

De luxe keuken met een kookeiland en gezellige eetbar met massief eiken blad en beton ciré werkblad met diepe spoelbak is een lust voor het oog! Naast veel kastruimte, laden en geïntegreerde besteklade is er een plateau voor uw losse apparatuur met keramische tegels tegen de achterwand. Alles is uitgevoerd in moderne kleurstelling en we treffen er diverse inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser, Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiger, koel/ vriescombinatie en een combimagnetron

Inpandige berging

Ruime inpandige berging met de cv installatie die middels de Nest thermostaat op afstand is te bedienen, de unit voor de vloerverwarming, draai/ kiepraam met hor en wandrekken voor wegzet en voorraad

Slaapkamers

1e Slaapkamer – ruime kamer met in de brede raampartij een draai/ kiepraam met hor, sfeervol behangen en ingericht, hoge plinten en inbouwspots.

2e Slaapkamer – ook een prima afmeting kamer met een brede 6 deurs kastenwand, hoge plinten, draai/ kiepraam met hor en een slaapbank die achterblijft dus ideaal als u gasten ontvangt.

Badkamer

Luxe badkamer waar een breed wastafelmeubel op maat is geplaatst en uitgevoerd in beton ciré met koperkleurige drainafvoer, dito kranen uit de muur, een grote spiegel, dubbel

stopcontact en onderin plek om o.a. uw handdoeken te plaatsen. De wanden zijn beton ciré gestuukt en op de vloer liggen moderne tegels met vloerverwarming. Een glazen deur geeft toegang tot de ruime inloopdouche met thermostaatkraan, regen- en handdouche, drainafvoer en een handig koofje om uw shampoo te plaatsen. Inbouwspots verlichten de badkamer en via het klapraam is er natuurlijke ventilatie.

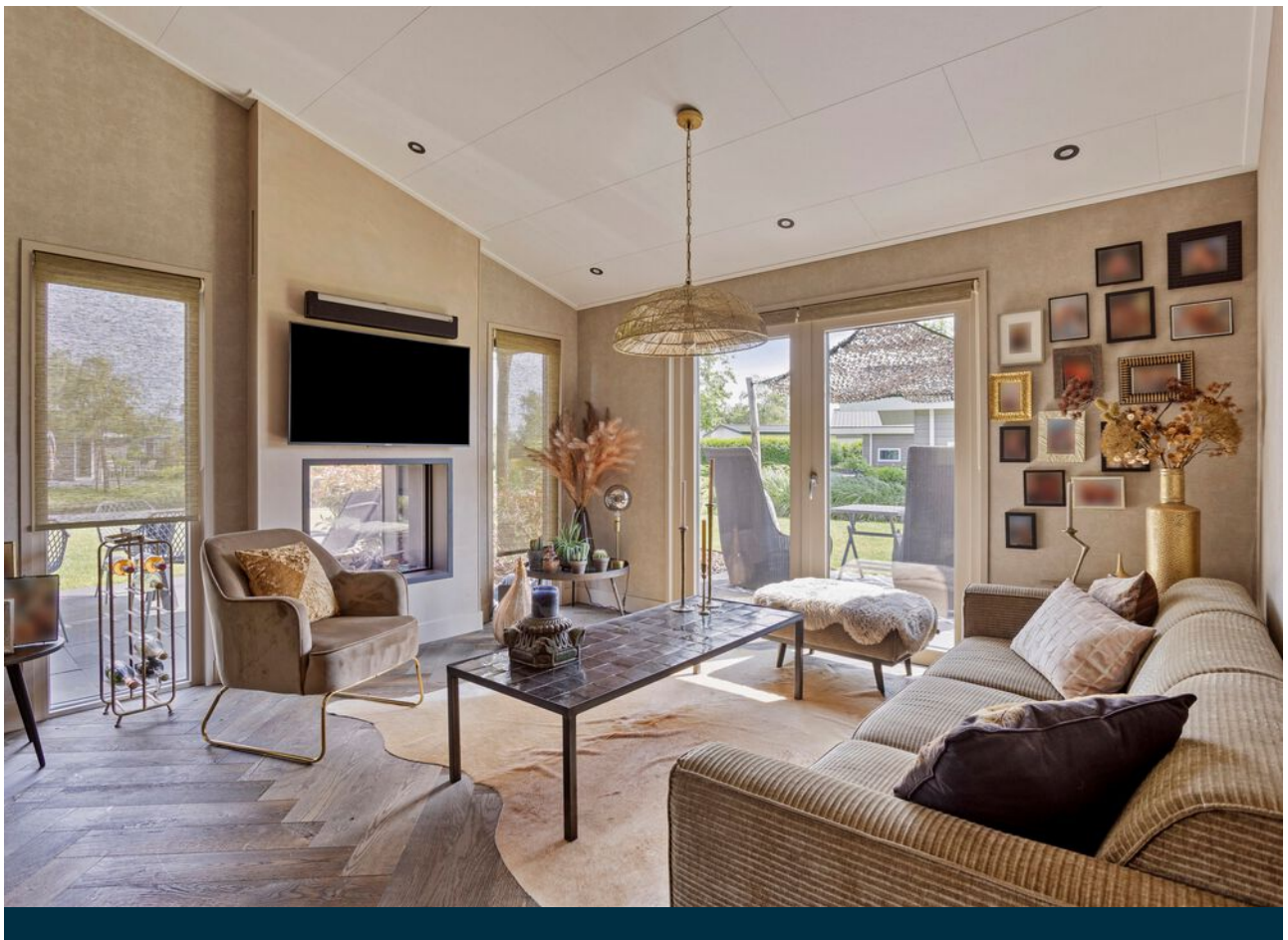
Tuin

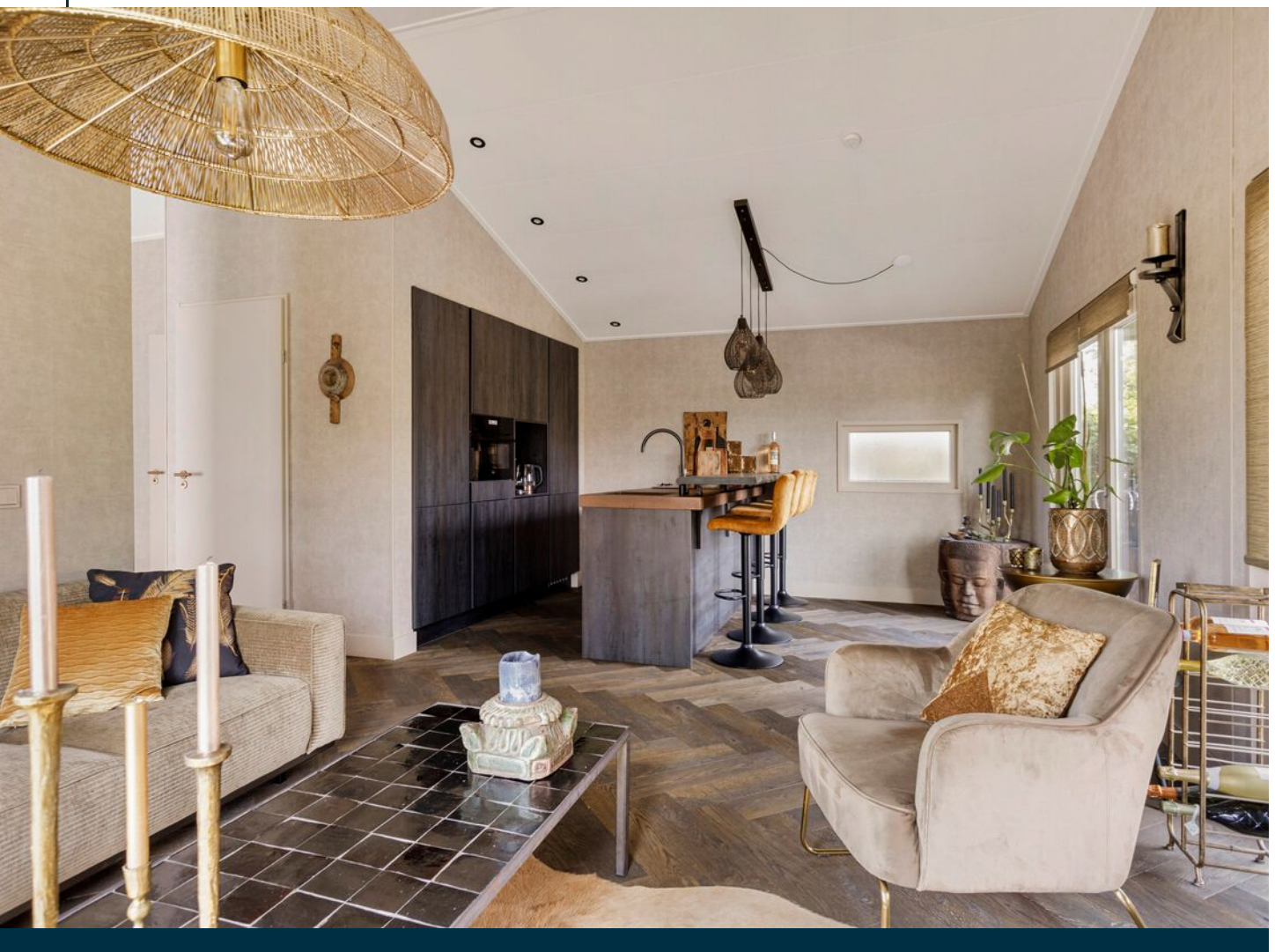
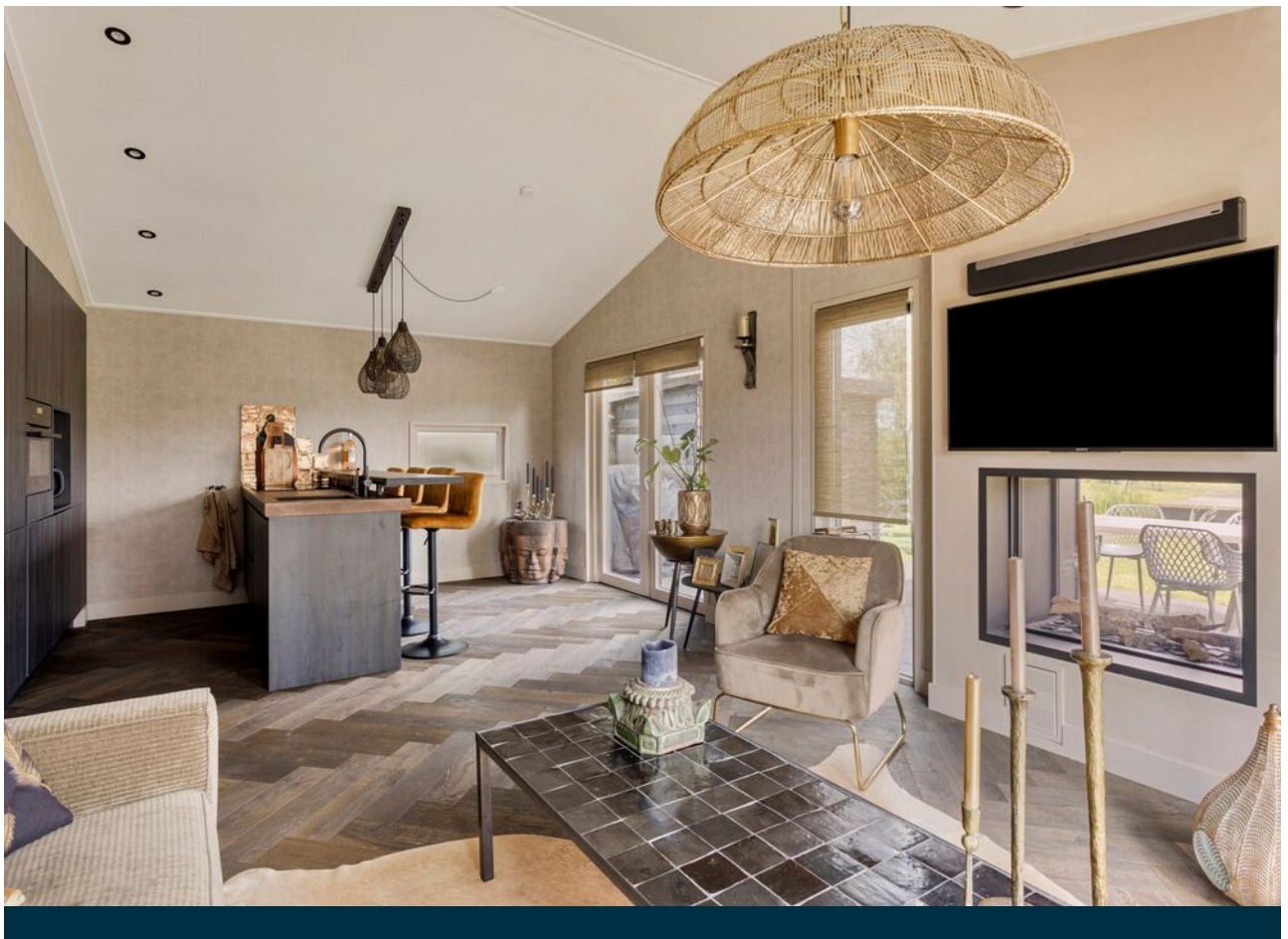
Een heerlijke tuin waar u van 's morgens vroeg tot zonsondergang de keuze heeft om in de zon of schaduw te zitten. Alle tuinmeubelen en het zonnedoek blijven achter. De tuin grenst aan een vaarwater en uw mag een eigen sloepje aanleggen. Verlichting in het overstek geeft 's avonds een sfeervolle uitstraling. Er ligt hoofdzakelijk gras en de robot grasmaaier blijft achter....het gemak dient de mens! Uw tuinspullen kunt u kwijt in het ruime tuinhuis met openslaande deuren. Er ligt al een stroomkabel ter voorbereiding voor het laden van een elektrisch auto en de parkeerplekken zijn afgezet met zwarte bamboe.

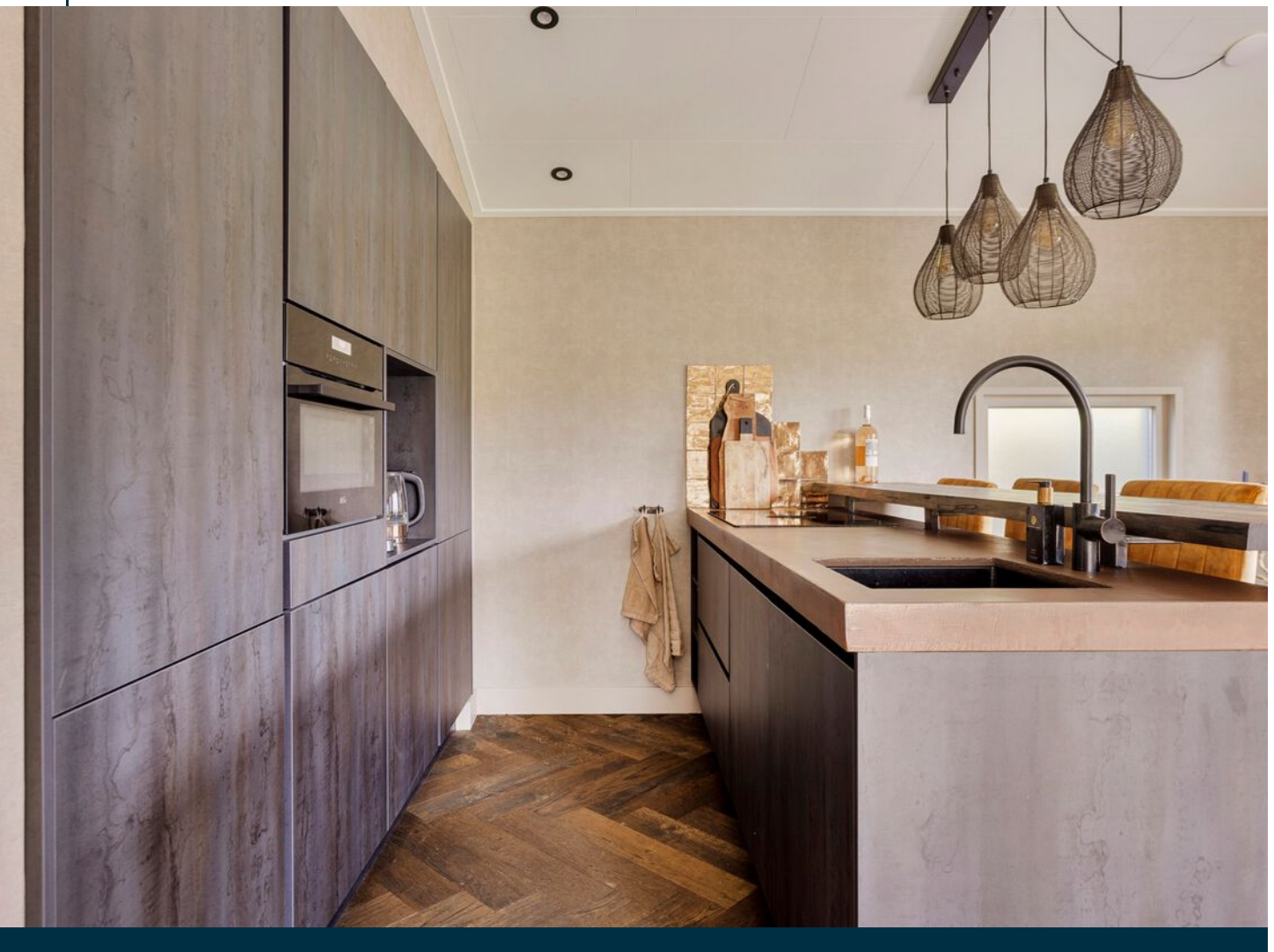
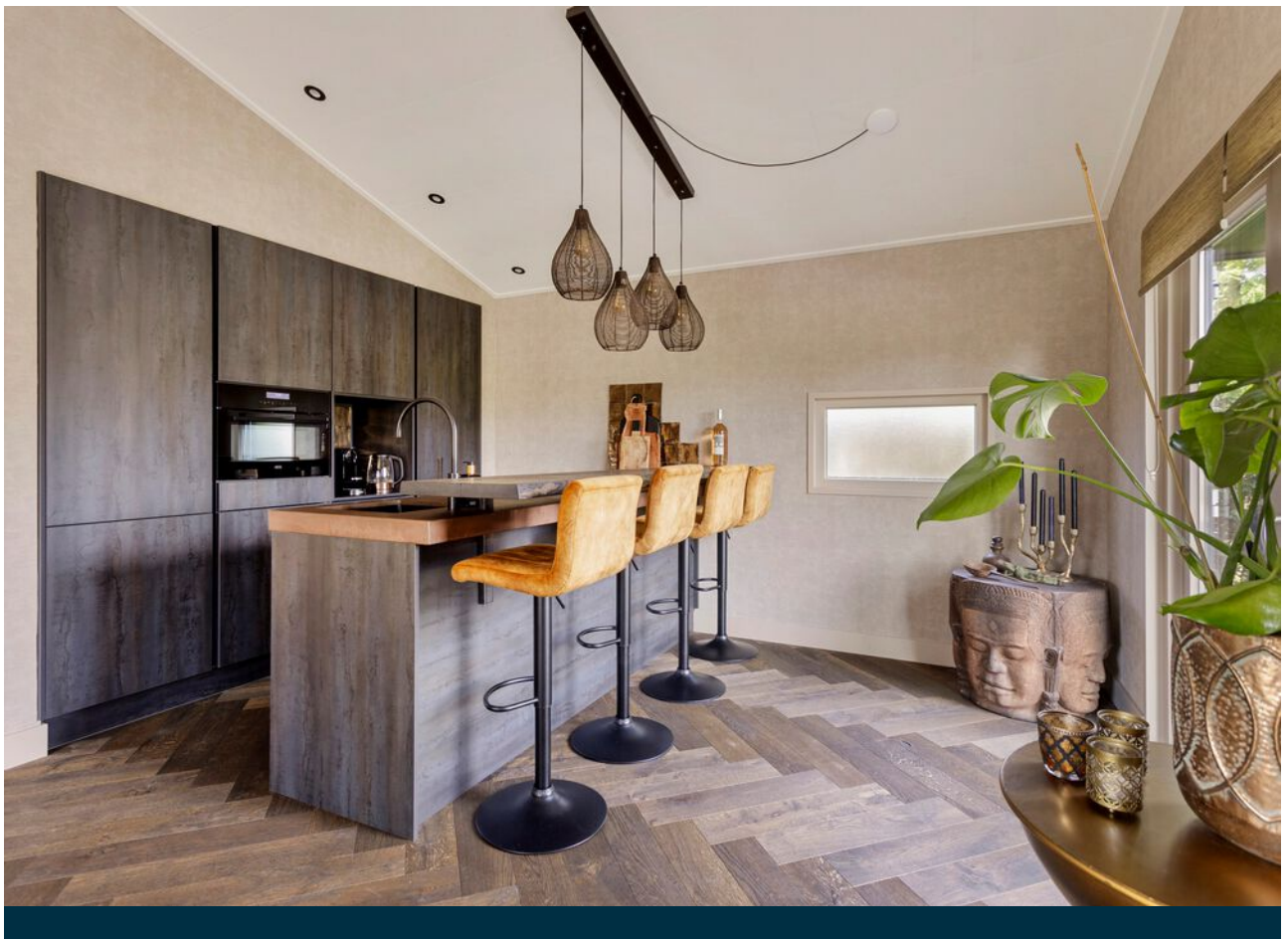
Bijzonderheden:

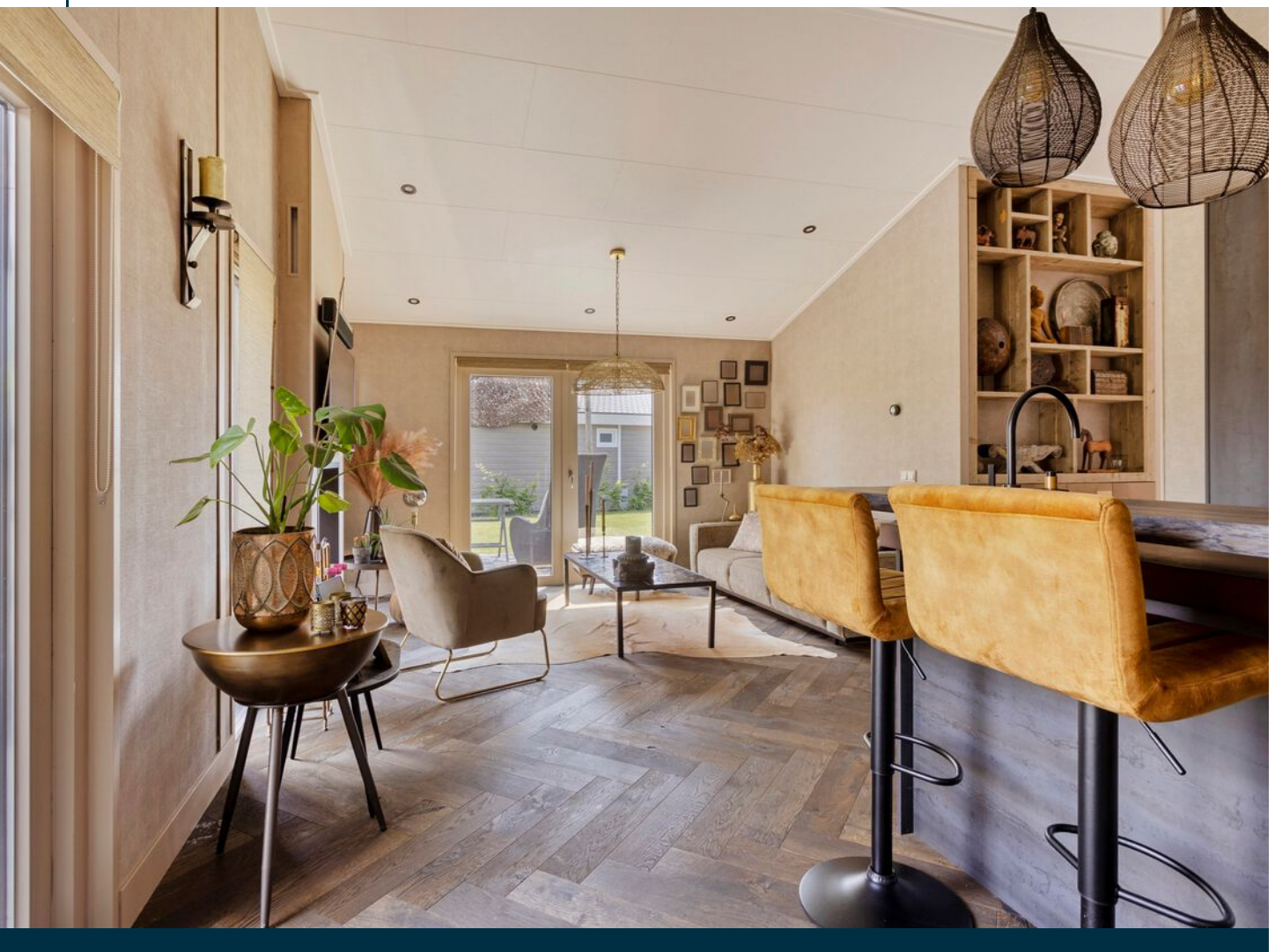
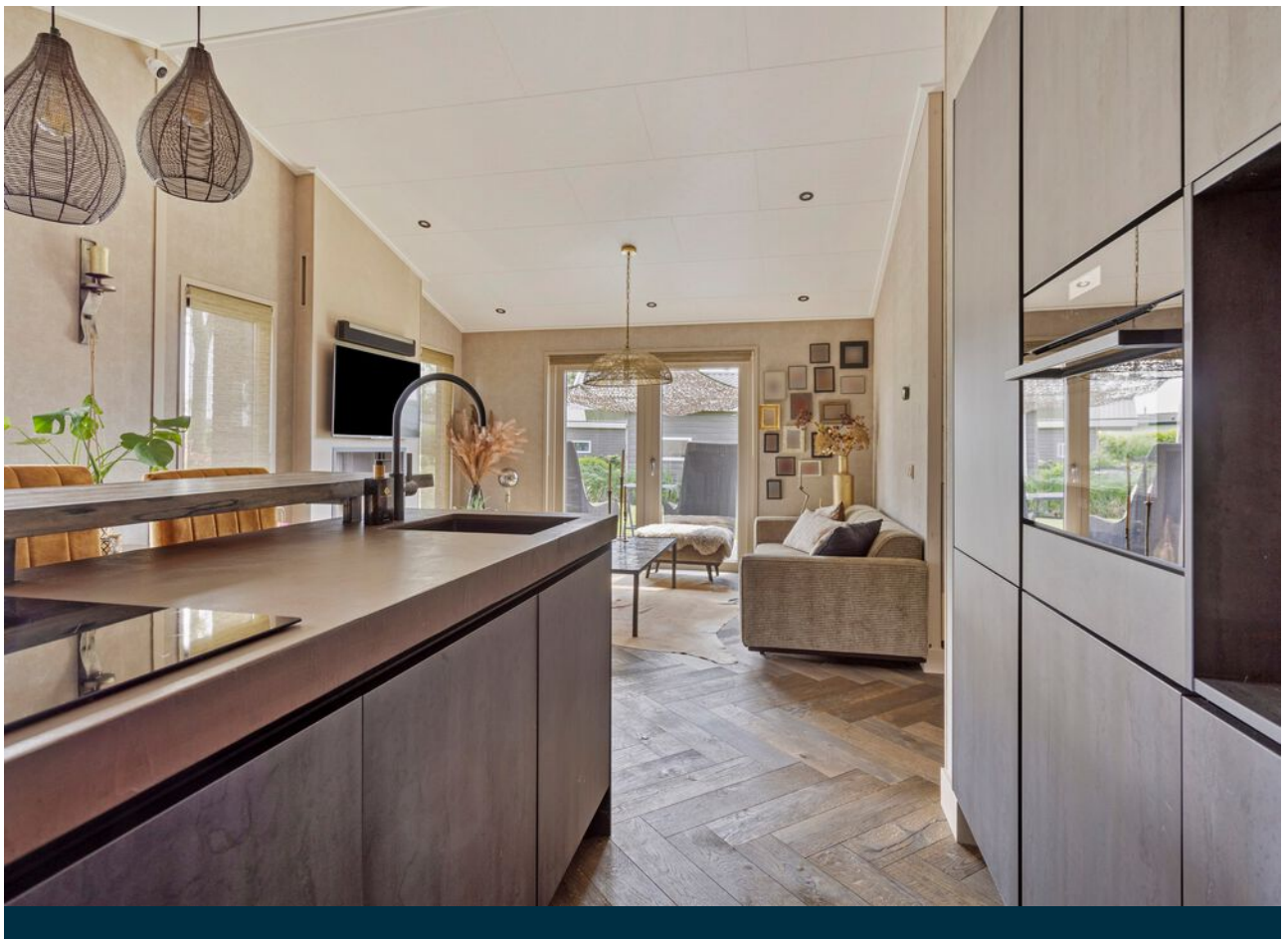
- Bouwjaar 2022 met energielabel B
- Bij verkoop heeft Topparken het eerste recht van koop.
- Alle kozijnen zijn in kunststof uitgevoerd met HR++ glas in donkere kleur aan de buitenzijde
 - is een bestek van het materiaalgebruik aanwezig in de documenten
- Voorschot energieasten via Topparken € 180,- per maand (2025)
- Parkkosten ca € 3.500,- per jaar inclusief afvalstoffenheffing, vergoeding CAI, Videma en internet
- Forensenbelasting € 327,82 per jaar (2024)
- Overdrachtsbelasting 10.4%
- Er kan geen hypotheek op worden gevestigd
- Permanente recreatie toegestaan – geen postadres
- Eigen parkeerplaatsen
- Vrij gebruik van verwarmd zwembad
- Speeltuin op het park
- Steenworp afstand van winkelcentra in Hoorn en Avenhorn/De Goorn
- Rustige woonomgeving
- Gasten kunnen op parkeerplaats voor de slagboom parkeren



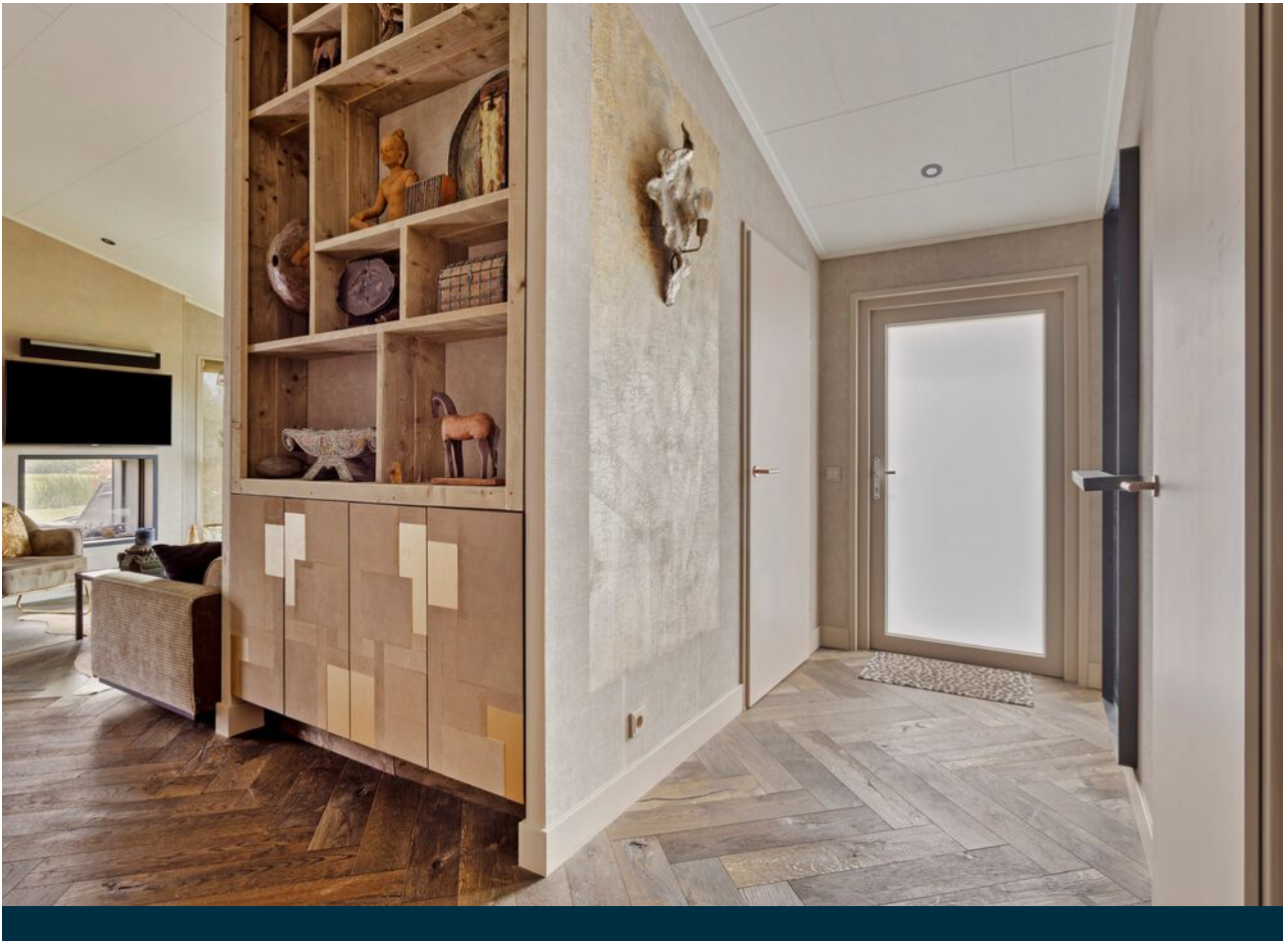


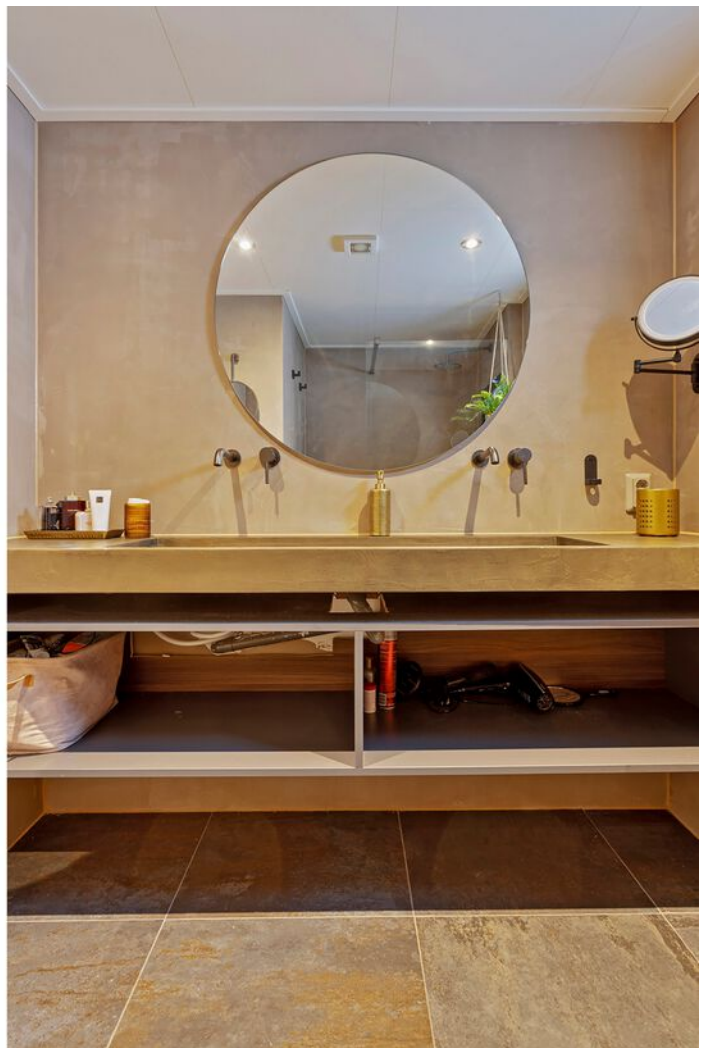
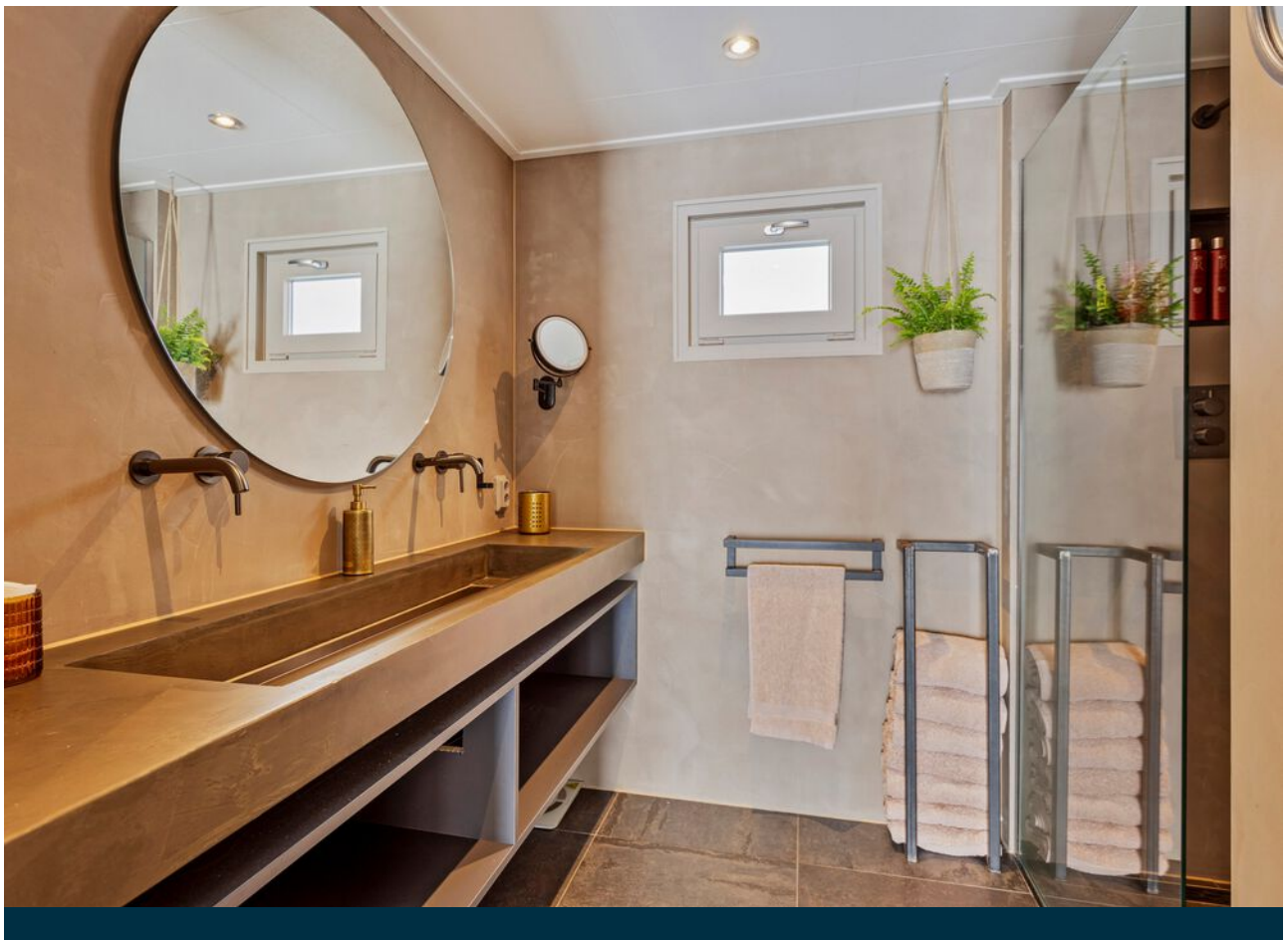


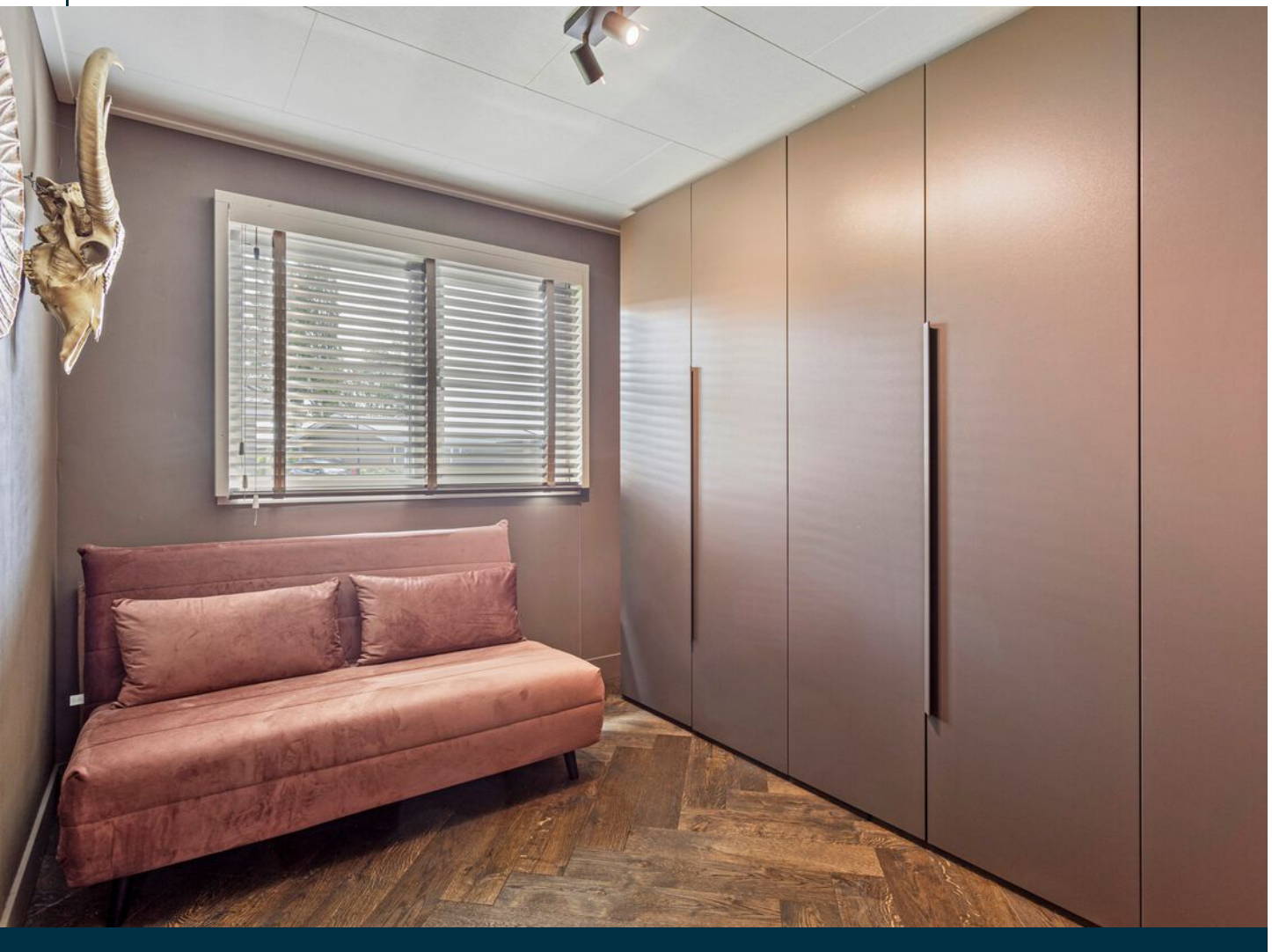


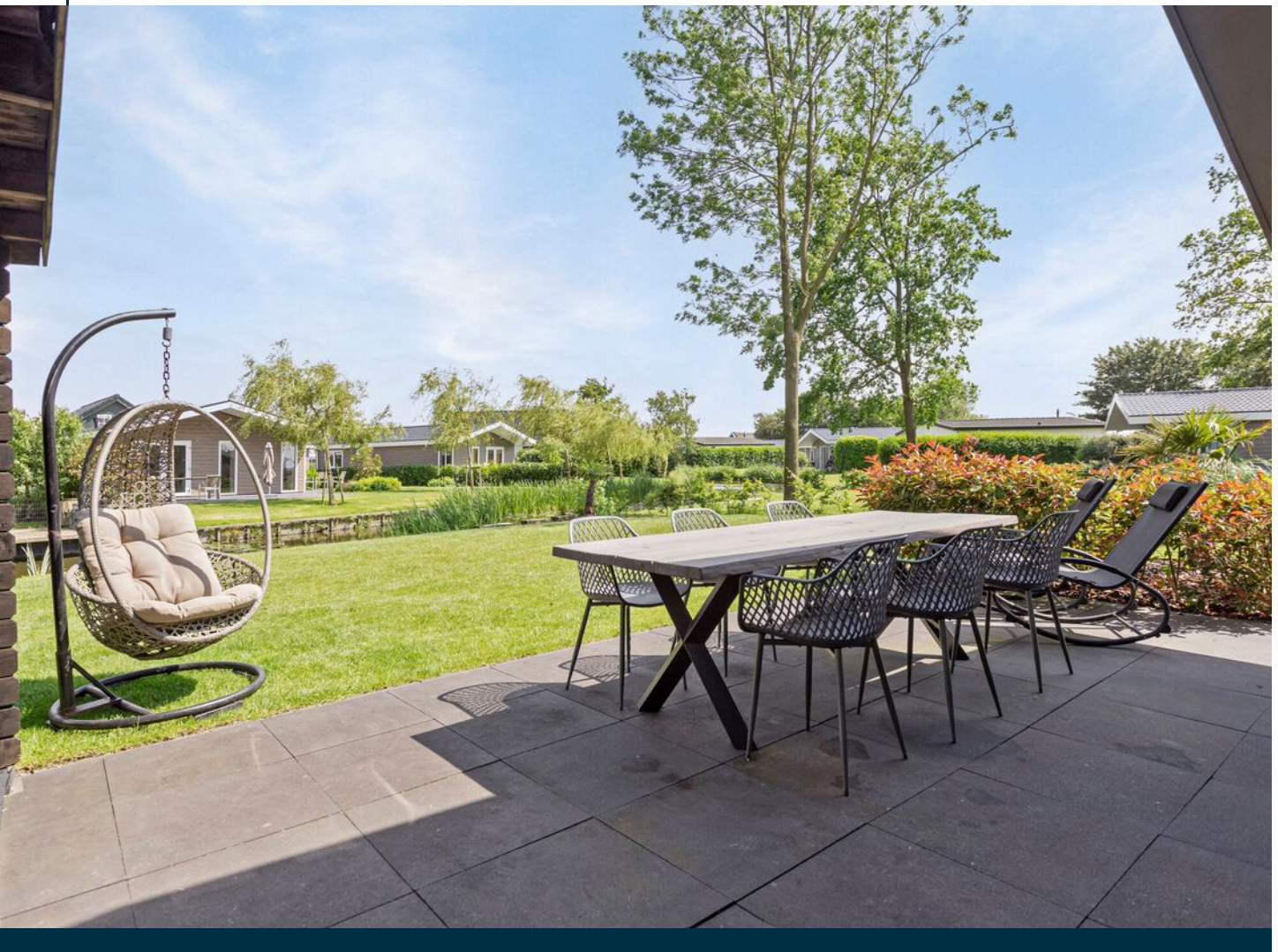






















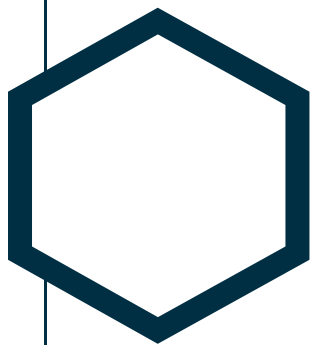
Plattegrond





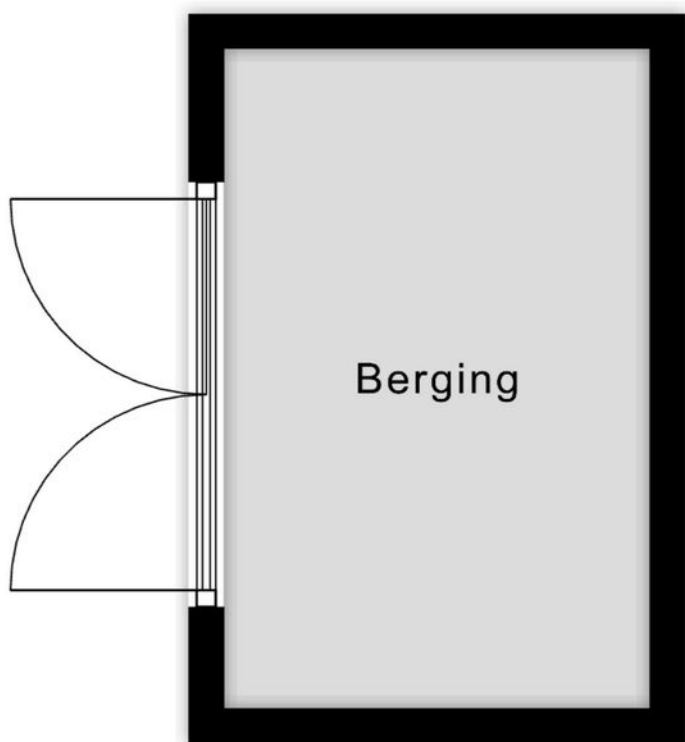
Plattegrond





Plattegrond

1.79 m

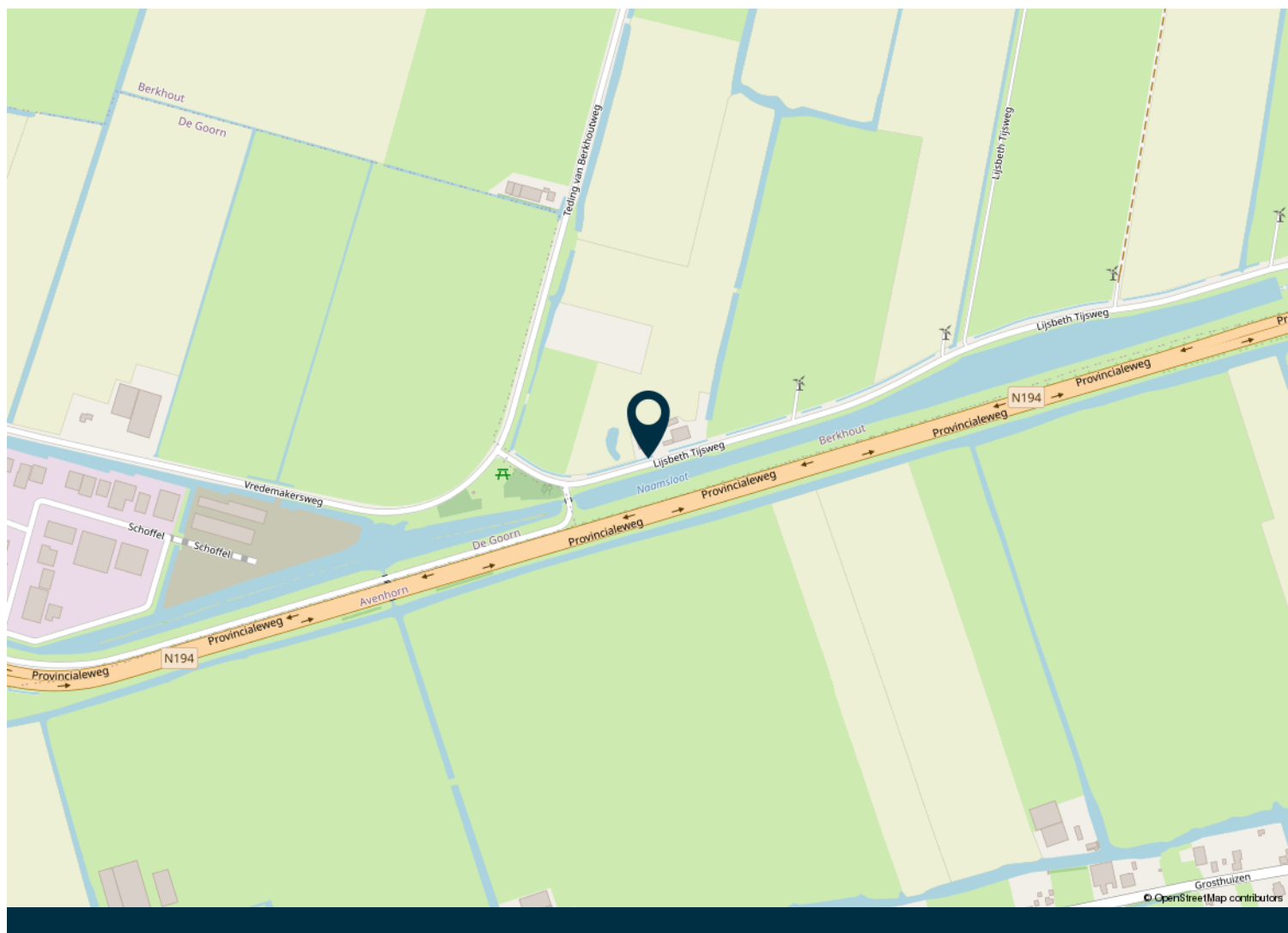
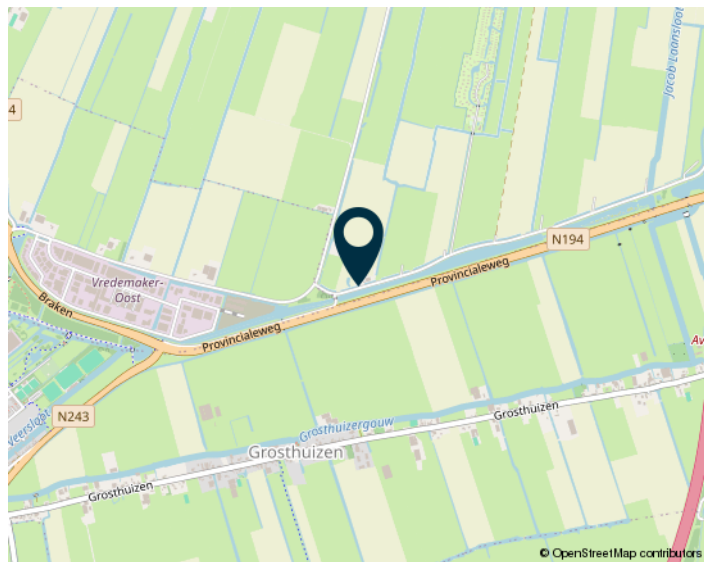
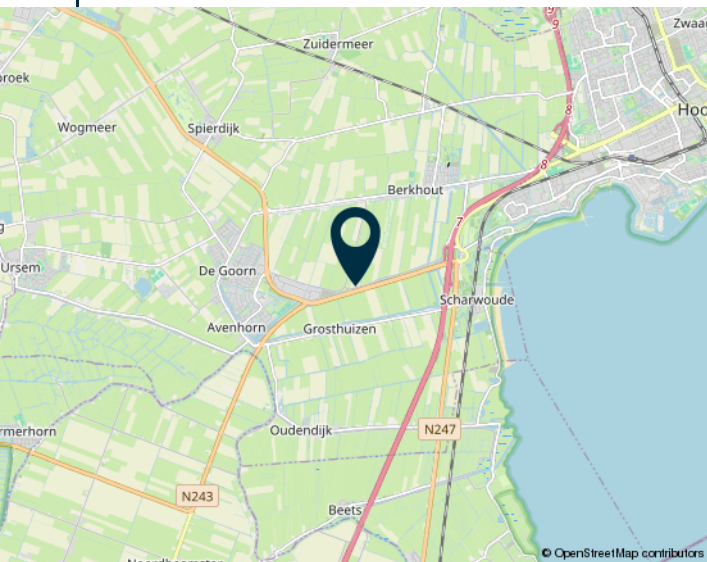


2.78 m

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

Locatie

op de kaart

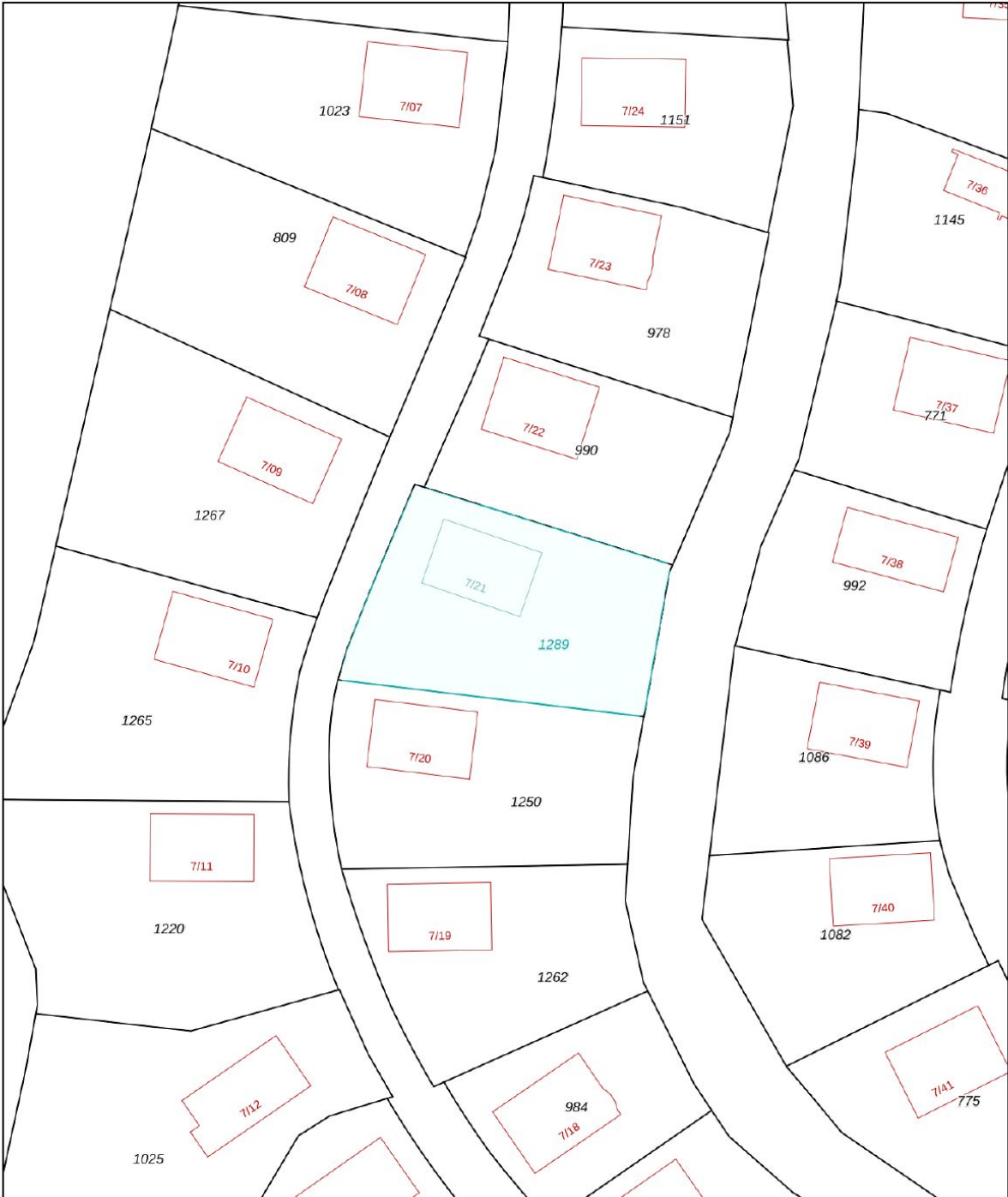




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

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 Wester-Koggenland
Sectie AC
Perceel 1289

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	Medio Oktober of in overleg
Bouwjaar	2022
Inhoud	247 m ³
Gebruiksoppervlakte	67 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Perceeloppervlakte	495 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Wester-Koggenland, sectie AC, nummer 1289
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	30 x 15 meter
Oriëntatie	Zuid en Oost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Inpandige berging
Energie label informatie	
CV ketel	Vaillant
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Elektra	Voldoende groepen en aardlekschakelaar
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 937631279, geldig tot 6 juni 2034

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



Neem dan contact op met ons kantoor:

Lepelaar 2G
1628GZ Hoorn
0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl