



MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*

Richtprijs  
€ 675.000,- k.k.

Nuwendoorn 63  
Grootebroek

0229-228 014  
[info@margitnijboer.nl](mailto:info@margitnijboer.nl)  
[www.margitnijboer.nl](http://www.margitnijboer.nl)



## Beschrijving

Instapklaar, gelijkvloers en energiezuinig wonen met een A+ + energielabel.

Dat kan in deze parel aan de Nuwendoorn 63 waar het comfortabel wonen is met 16 zonnepanelen, nieuwe cv installatie en een hybride warmtepomp.

Naast de royale en uitgebouwde living met openslaande deuren naar de kleurrijk aangelegde tuin met veel privacy kunt u uw kookkunsten uitvoeren in de ruim opgezette keuken met o.a. een AGA fornuis.

De woning telt 3 slaapkamers waarvan de hoofdslaapkamer een ruime badkamer en-suite heeft. Er is een kamer ingericht als bibliotheek en er is nog een derde kamer die als atelier in gebruik is.

Parkeren kan op eigen terrein, en parkeert u liever de auto binnen dan kan dat in de garage met openslaande deuren.

## **Entree**

Parkeren kan op eigen terrein en ook achter de woning bij de achterom.

In de voortuin is een gezellig zitje gemaakt waar u heerlijk kunt zitten en omdat de woning aan een doodlopende straat ligt heeft u geen last van voorbijgaand verkeer.

We nemen u mee naar binnen om de charme van deze woning te ervaren.

Achter de voordeur is de speelse hal met enorm veel lichtinval, mede vanwege de lichtkoepel en er ligt een mooie Vinylvloer met vloerverwarming die zonder drempels is doorgelegd in alle vertrekken. De hal heeft strak gestuukte wanden en dito plafond. Er is een modern betegelde toiletruimte, voorzien van een wandcloset, wastafelmeubel en centraal afzuigsysteem.

## **Living**

De royale, tuingerichte en gezellige living biedt een zee aan daglicht en comfortabele leefruimte.

In 2021 is een uitbouw gerealiseerd met een brede lichtkoepel en openslaande deuren met zijramen, uitgevoerd in triple glas, die zorgen voor een directe verbinding met de tuin en vanuit ieder raam heeft u zicht op de sfeervol aangelegde tuin. Echt een fijne living waar u in alle privacy kunt genieten van de rustige woonomgeving en waar u in een ruime opstelling een eet- en zithoek kunt plaatsen! Ook hier zijn de wanden strak gestuukt alsmede het plafond, afgewerkt met een stijlvolle platte plint.

## **Keuken**

De keuken is in een hoekopstelling geplaatst met een royaal natuurstenen werkblad met een dubbele spoelbak.

Ideaal om zoveel werkruimte te hebben als u van kokkerellen houdt.

Er is volop kastruimte, veel laden en bovenkastjes met bladverlichting zodat u keukenspullen en voorraad direct bij de hand heeft. En dan de parel van de keuken..... een AGA-fornuis met 6 pitten, een bakplaat en maar liefs 4 elektrische ovens, een brede AGA-afzuigkap. De overige inbouwapparatuur, een vaatwasser, AEG-koelkast en separate AEG-vriezer zijn in 2021 vervangen.

Het is een fijne half open keuken waardoor u tijdens het koken ook gewoon contact kunt hebben met uw medebewoners en gasten.

## **Garage**

De ruime garage beschikt over openslaande deuren en een hoog plafond.

De ruimte is voorzien van verlichting en meerdere stopcontacten, wat het heel geschikt maakt voor opslag, hobby- of klusactiviteiten. Via een tuindeur is er directe toegang tot de tuin, en de zijramen met klapraam zorgen voor natuurlijk licht en extra ventilatiemogelijkheden.

## **Tuin**

De sfeervol aangelegde tuin is de trots van de huidige bewoner waar veel zorg aan is besteed. Dat heeft geresulteerd in een kleurrijk geheel van beplanting, een waar bloemen- en kleurenfeest, compleet met een

sfeervolle vijverpartij en meerdere terrassen zodat u zowel in de zon als in de schaduw kunt zitten.

Echt een tuin waar u volop kunt genieten van rust, zon en privacy.

Vrijwel overal is tuinbesproeiing aangelegd om het u gemakkelijk te maken.

## **1e Slaapkamer met badkamer en-suite**

De ruime slaapkamer is voorzien van een praktische vaste kastenwand en heeft gestuukte wanden en dito plafond met een platte print.

Het raam kan open en er is een ventilatierooster aanwezig, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

Direct vanuit de slaapkamer is er toegang tot de en-suite badkamer, die tevens via een aparte deur bereikbaar is vanuit de hal.

De badkamer is ruim opgezet en afgewerkt met lichte vloertegels en onderhoudsvriendelijke PVC wandbekleding. Er is een royale douchehoek met schuifdeuren, een drainafvoer en een thermostatische kraan. Het raam kan open voor natuurlijke ventilatie en er is een centraal afzuigsysteem aanwezig.

Verder beschikt de badkamer over een modern wastafelmeubel met spiegelkast en geïntegreerde verlichting, een tweede wandcloset en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

In tegenstelling tot de rest van de woning is er in de badkamer géén vloerverwarming aanwezig, wel een designradiator.

### **2e Slaapkamer / Bibliotheek**

De tweede slaapkamer is door de huidige bewoner in gebruik als bibliotheek en is voorzien van een vaste boekenkast. De ruimte is licht en functioneel, en leent zich uitstekend voor diverse gebruiksdoeleinden, zoals werk-, studeer- of logeerkamer. Een te openen raam en een ventilatierooster zorgen voor voldoende daglicht en natuurlijke ventilatie.

### **3e Slaapkamer / Atelier**

Deze derde slaapkamer is momenteel ingericht als atelier en heeft ook een nette afwerking met gestuukte wanden en een plafond voorzien van een platte plint. De ruimte beschikt over een vaste kastenwand en een grote raampartij met een te openen raam, waardoor er veel daglicht binnenvalt. Een ventilatierooster zorgt voor extra luchtcirculatie. Via de aanwezige tuindeur is er directe toegang tuin. Dankzij de praktische indeling en prettige lichtinval is deze kamer zowel geschikt als atelier, werkkamer of volwaardige slaapkamer.

### **Bijzonderheden:**

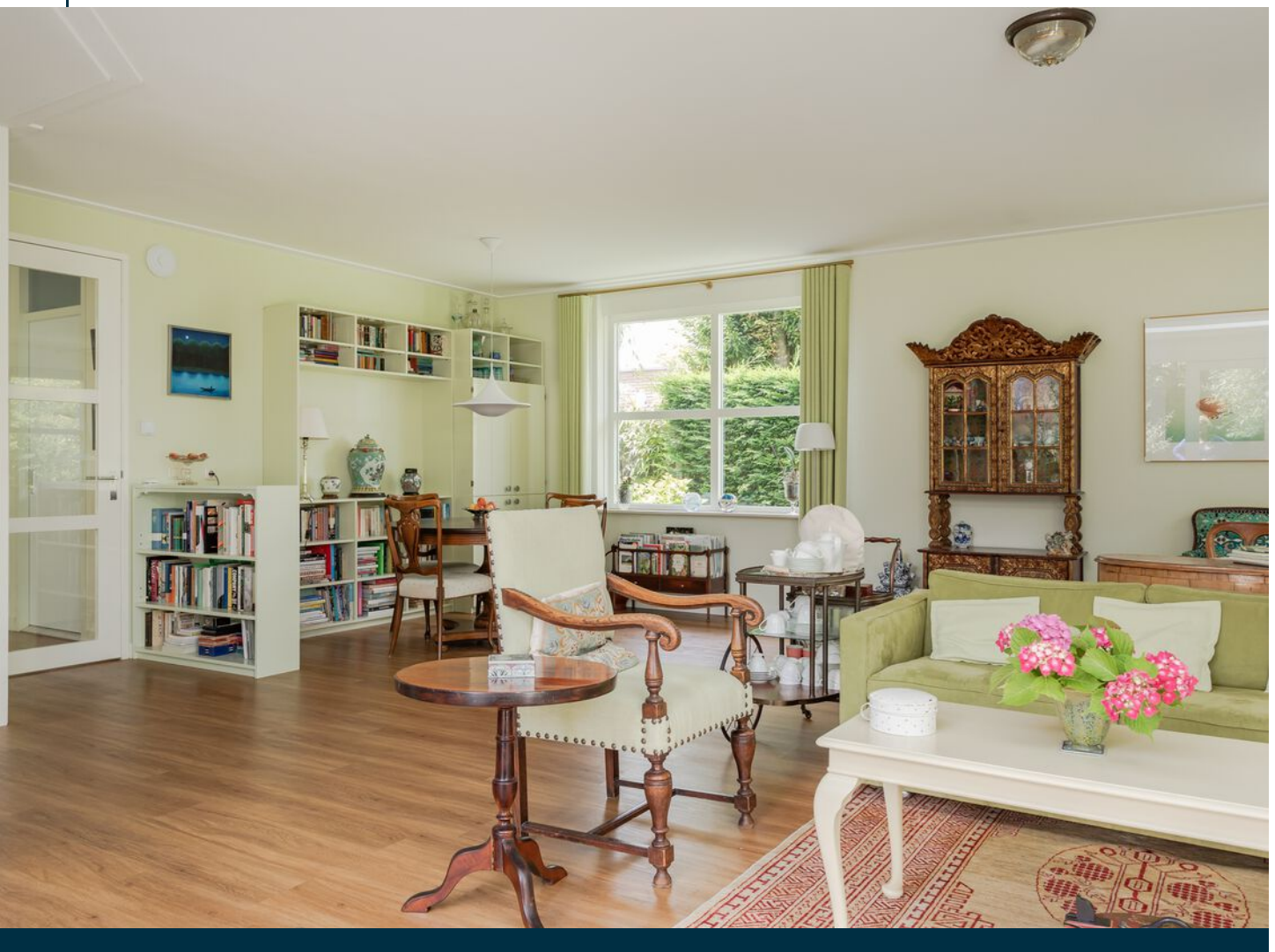
- Optimaal geïsoleerd
- 16 zonnepanelen in eigendom geplaatst, 10 panelen in 2021 en 6 in 2024
- Schilderwerk buitenom juni 2025
- Parkeren op eigen terrein, achter de woning en in de garage
- Nieuwe bitumendakbedekking en extra geïsoleerd in 2021
- Rustige woonomgeving

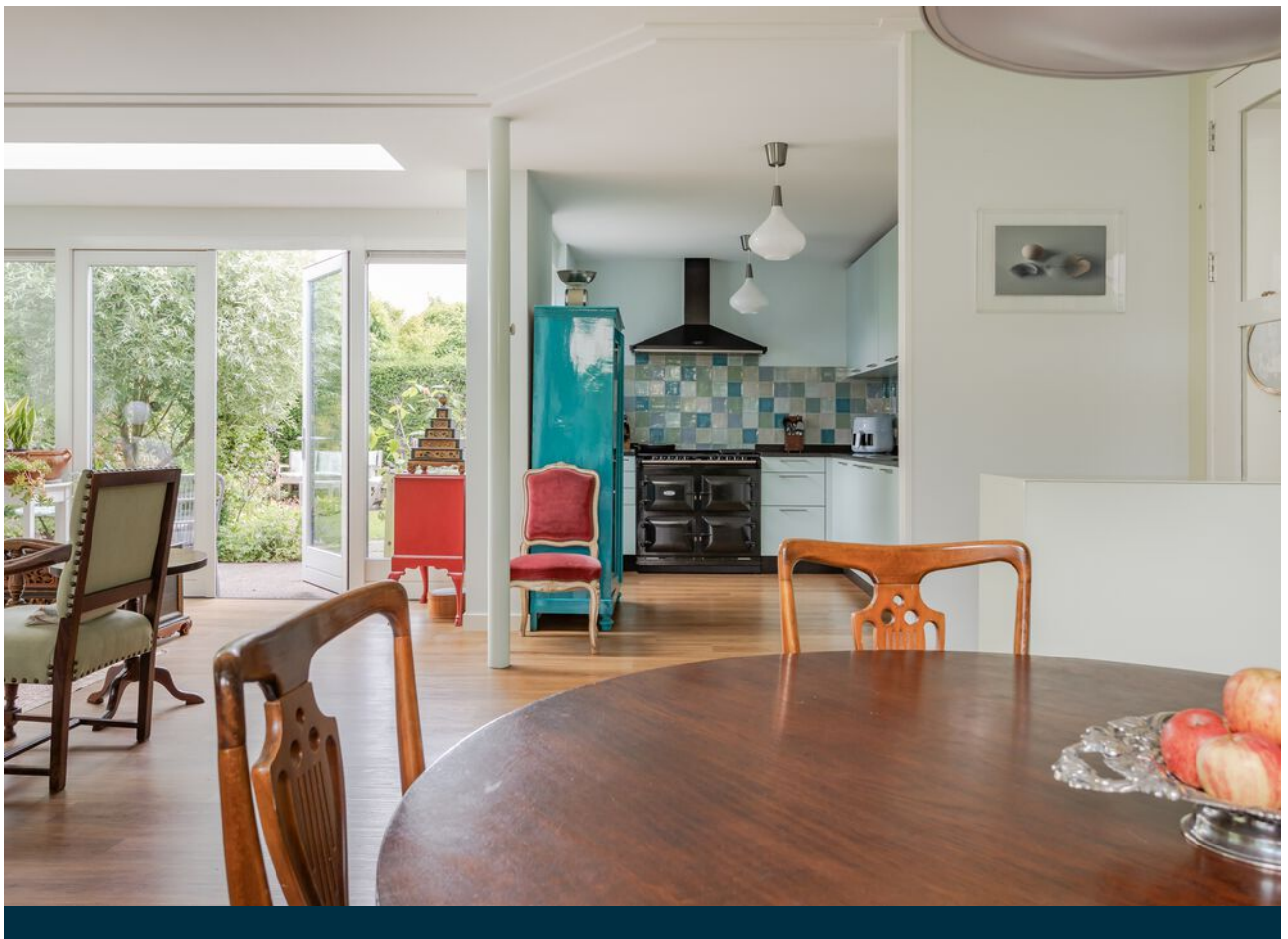


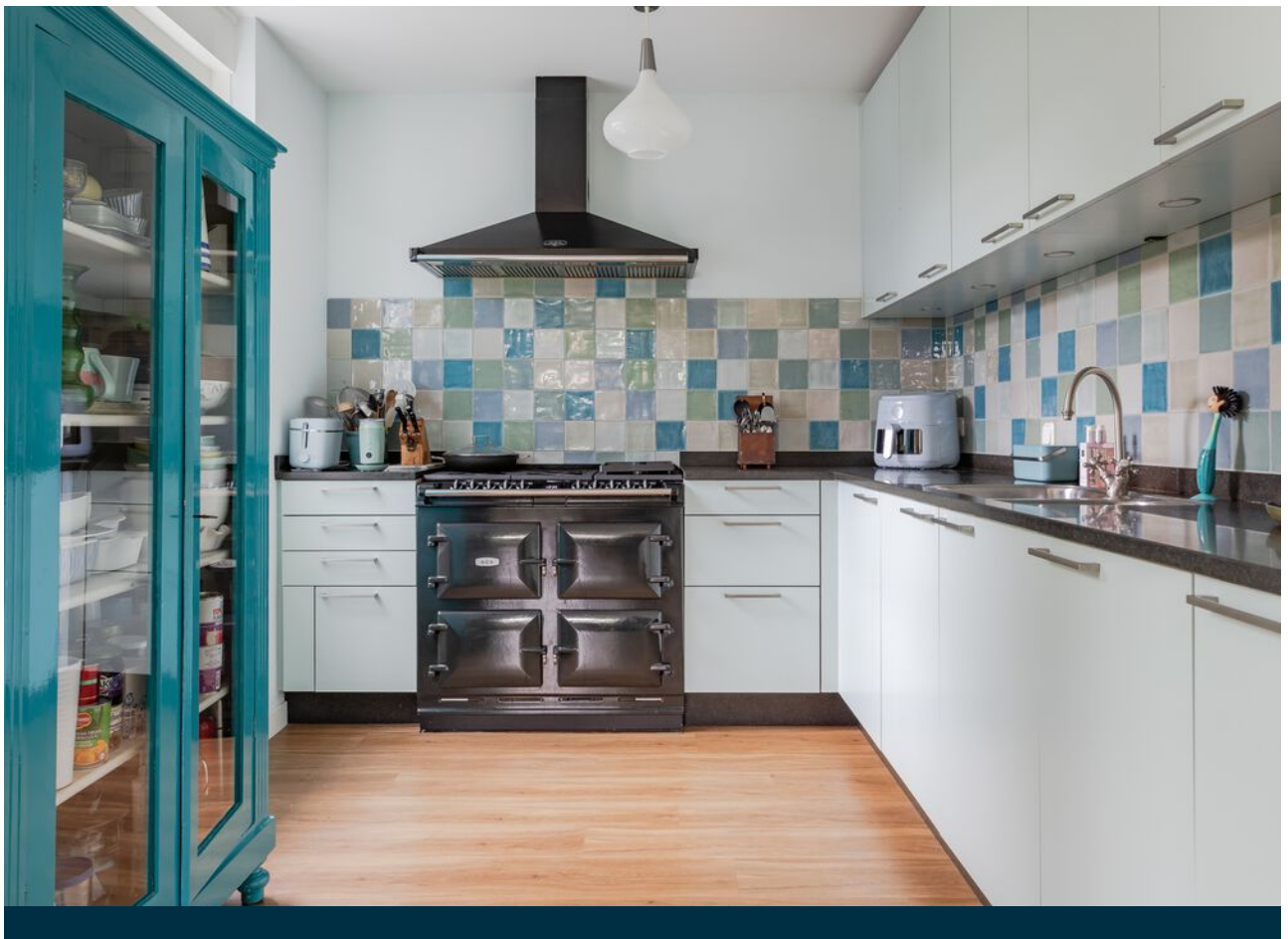


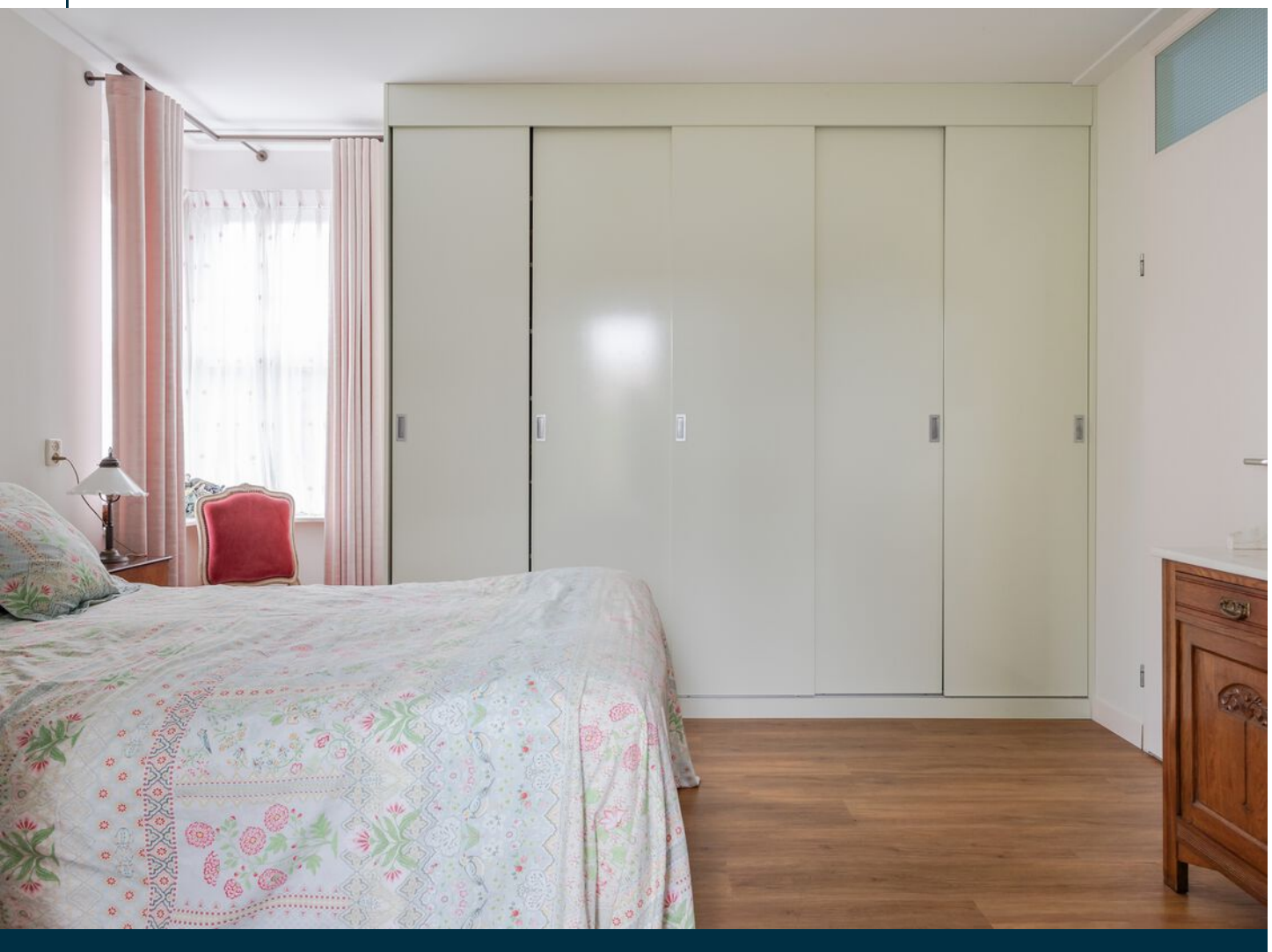


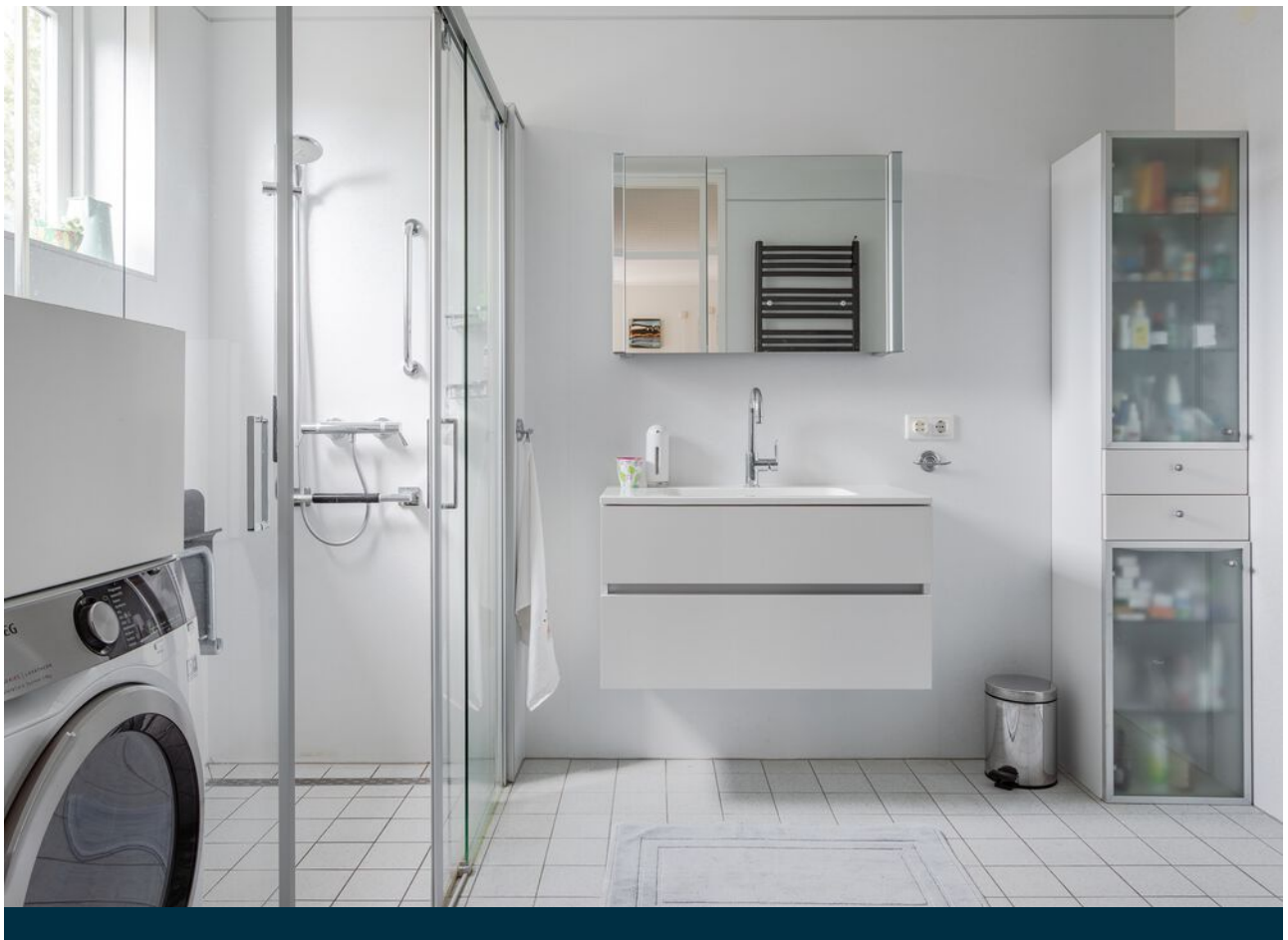












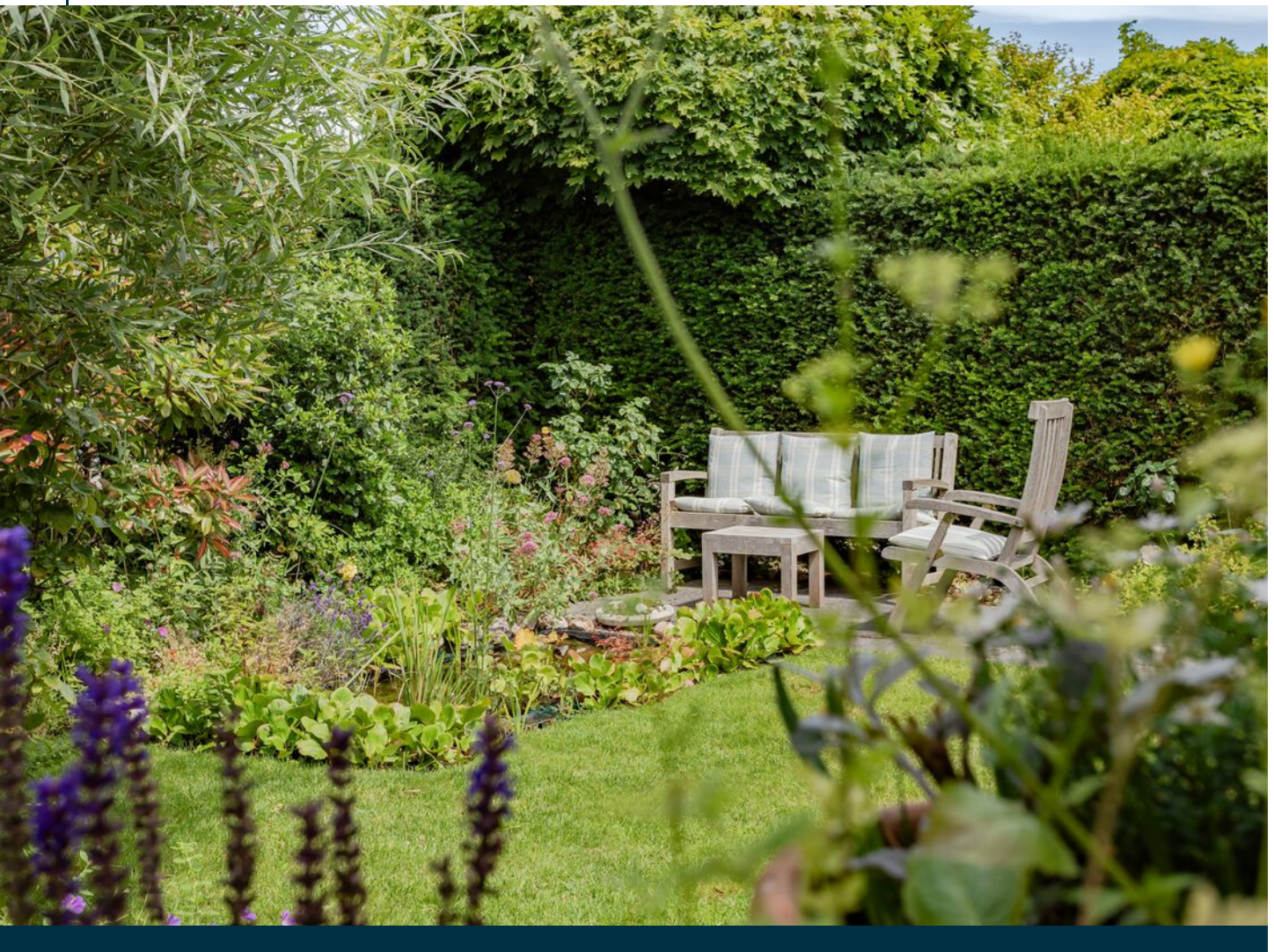
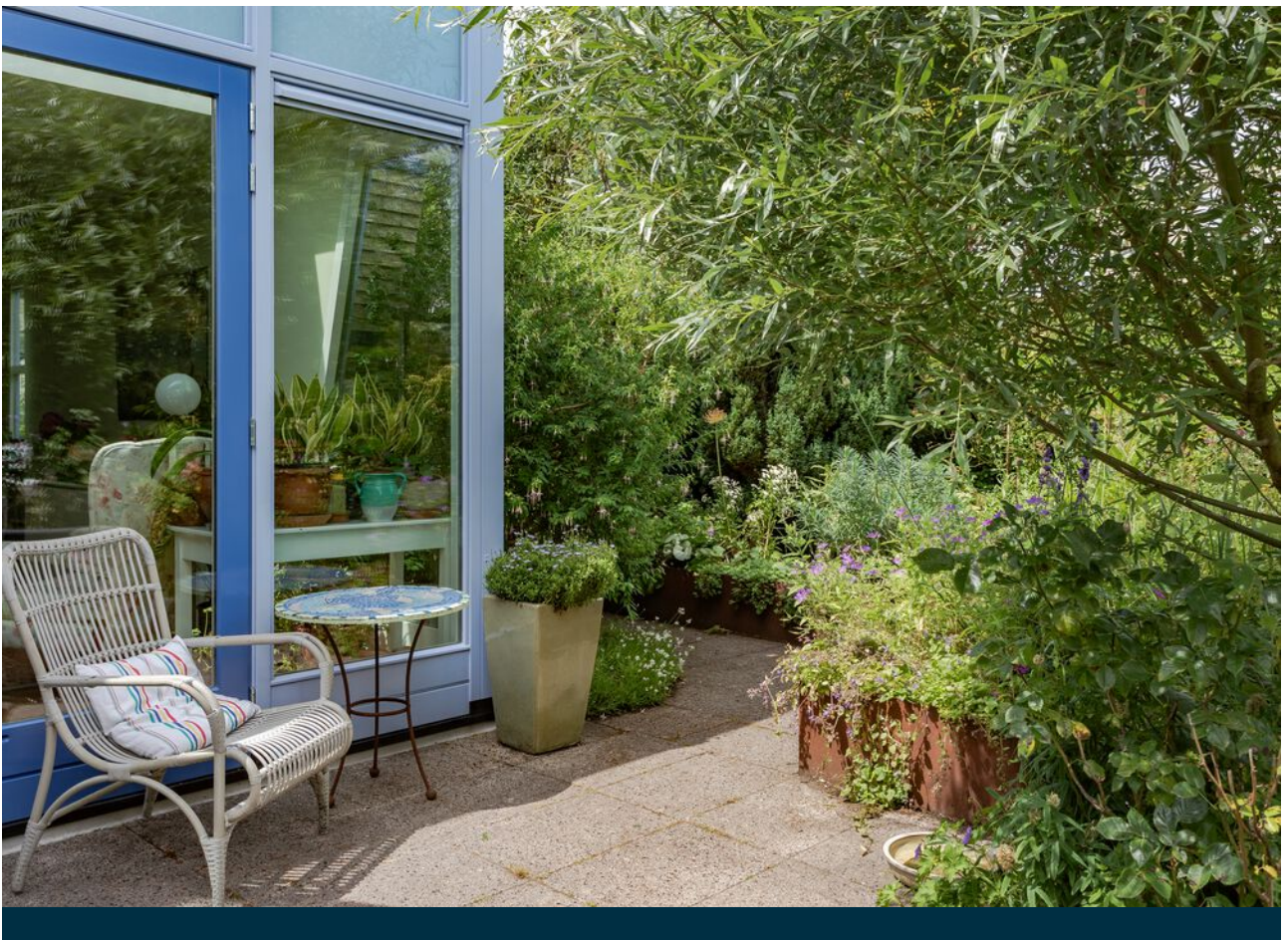


















# Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# 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 Stede Broec  
Sectie B  
Perceel 2699

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 5 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



# Kenmerken

| Algemene informatie      |                                                                 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Type object              | Vrijstaand                                                      |
| Aanvaarding              | In overleg                                                      |
| Bouwjaar                 | 1996                                                            |
| Inhoud                   | 564,14 m <sup>3</sup>                                           |
| Gebruiksoppervlakte      | 133,80 m <sup>2</sup>                                           |
| Overige inpandige ruimte | 18,30 m <sup>2</sup>                                            |
| Perceeloppervlakte       | 415 m <sup>2</sup>                                              |
| Kadastrale gegevens      | Gemeente Stede Broec, sectie B, nummer 2699                     |
| Indeling                 |                                                                 |
| Aantal kamers            | 4                                                               |
| Aantal slaapkamers       | 3                                                               |
| Aantal badkamers         | 1                                                               |
| Aantal toiletten         | 2                                                               |
| Tuin                     |                                                                 |
| Type                     | Achtertuin                                                      |
| Lengte/Breedte           | 19,80 x 5,25 meter                                              |
| Oriëntatie               | Noord                                                           |
| Heeft een achterom       | Ja                                                              |
| Energie label informatie |                                                                 |
| CV ketel                 | Intergas                                                        |
| Verwarmingssysteem       | CV ketel, warmtepomp                                            |
| Warmwater                | CV ketel                                                        |
| Bouwjaar                 | 2024                                                            |
| Combiketel               | Ja                                                              |
| Elektra                  | 11 groepen, 3 aardlekschakelaars, krachtstroom en slimme meters |
| Isolatie                 | Volledig geïsoleerd                                             |
| Energie label            | A++, registratienummer 533283930, geldig tot 10 juni 2035       |
| Zonnepanelen             | 16 zonnepanelen (10 in 2021 en 6 in 2024)                       |



# 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