



Bieden vanaf
€ 598.000,- k.k.

Oosteinde 50
Berkhout

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



Beschrijving

Stelt u zich eens voor: elke ochtend wakker worden met weids uitzicht over de landerijen, op zonnige dagen vanaf uw eigen terras zó het water op stappen en de dag afsluiten met de prachtigste zonsondergangen. Dan is dit uw bij deze verrassend ruime vrijstaande woning met een A label en 11 zonnepanelen aan doorgaand vaarwater.

Tussen 2020 en 2024 heeft de woning een grondige metamorfose ondergaan waarbij modern wooncomfort en energie-efficiëntie centraal stonden. De living met veel lichtinval biedt een prachtig uitzicht op de diepe en zonnige tuin. De open keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur en op de verdieping zijn 3 royale slaapkamers.

De woning heeft 2 badkamers, een bijkeuken, multifunctioneel bijgebouw die bij de woning betrokken kan worden waardoor het levensloopbestendig wordt maar ook geschikt als atelier of praktijkruimte. Goede kwaliteit en perfect afwerkingsniveau staan hoog in het vaandel bij de huidige bewoners en dat is in de hele woning terug te vinden. Laat u verrassen door de ruimte en locatie!

Entree

Zijentree middels de voordeur met roederamen naar de hal met garderobehoek en grote lichte vloertegels met vloerverwarming wat is doorgelegd in de living en de woonkeuken.

Woonkeuken

De gezellige woonkeuken die in 2020 is geplaatst vormt het hart van de woning. Hier komen koken, tafelen en genieten samen. De ruimte is royaal opgezet en biedt voldoende plek voor een eettafel waar met gemak een groot gezelschap kan aanschuiven. Perfect voor een mooi diner met vrienden of gezellige ontbijtmomenten met het gezin. De keuken is modern en stijlvol afgewerkt en voorzien van veel werkruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur, zoals: een koel/vriescombinatie, vaatwasser, heteluchtoven, separate combimagnetron, inductie kookplaat en vlakschermafzuiger. Het raam boven het werkblad is elektrisch te bedienen.

Vanaf de eethoek heeft u een doorkijk naar de diepe tuin en achtergelegen weilanden. Kortom....puur genieten!

De keuken is in lichte kleurstelling in een hoek geplaatst met granieten werkblad met waterkering en hoge granieten spatrand, veel kastruimte, laden, carrouselkast, kruidenkast, bovenkastjes en een keukeneiland met bar.

Alle wanden en het plafond zijn gestuukt en in 2024 is er een airco geplaatst die niet alleen koelt maar ook verwarmt.

Living

Tuingerichte living met een spectaculair uitzicht over de diepe tuin, het vaarwater en de achterliggende weilanden waar menigeen jaloers op zal zijn. En vanaf uw luie stoel of bank heeft u zicht op een dagelijks levend en rustgevend schilderij, hoe bijzonder is dat! Ook in de living zijn de wanden en het plafond gestuukt en heeft u veel lichtinval vanwege de schuifpui met zijramen (HR++ glas, zoals de gehele begane grond) en hor en nog twee zijramen met diepe vensterbanken.

Bijkeuken

Vanuit de living heeft u toegang tot de bijkeuken met de wasmachine- en drogeraansluiting en hier treffen we tevens de cv installatie, de unit voor de vloerverwarming, de buitendeur, de 2e badkamer en ruime toiletruimte met geheel betegelde wanden en vloer, staande toiletpot en fonteintje. De bijkeuken is volledig geïsoleerd.

Badkamer begane grond

De badkamer op de begane grond heeft betegelde wanden en vloer en voorziet in een wastafelmeubel met waskom en 4 laden, designradiator, ruime douchehoek met thermostaatkraan, hand- en regendouche en een drainafvoer. Via een elektrisch te bedienen raampje is er direct lichtinval en natuurlijke ventilatie. Een optie is om deze badkamer door te breken naar het achterliggend bijgebouw om daar nog een slaapgelegenheid te realiseren. Ideeën daarover kunnen we tijdens een bezichtiging uitgebreid bespreken.

Tuin

De diepe tuin op het noorden waar u mede vanwege de lengte de hele dag van de zon kan genieten grenst aan doorgaand vaarwater waar u met een sloepje een rondje van 3 tot 4 uur kan varen.

Achter de sloot heeft u weids uitzicht over weilanden en de prachtigste zonsondergangen. De tuin is via de oprit te bereiken waar overigens 2 auto's achter elkaar geparkeerd kunnen worden en een hekje geeft toegang tot de tuin.

Er ligt grotendeels gras en een gemetselde border met planten geeft wat extra kleur aan de tuin.

In 2023 is er een nieuwe beschoeiing geplaatst, in kunststof uitgevoerd dus geen onderhoud!

Bijgebouw

In 2020 is er een multifunctioneel bijgebouw met overstek en spouwmuren de achter de woning geplaatst, onderverdeeld in 2 ruimtes waarvan de achterste ruimte volledig is geïsoleerd.

De tussenliggende muur kan eenvoudig worden weggehaald waardoor er een grote ruimte gerealiseerd kan worden. Door een directe aansluiting met de woning te maken kunt u hier zelfs een extra slaapkamer en badkamer realiseren waarmee de woning levensloopbestendig wordt. Kortom, legio mogelijkheden!

Achter de 2 ruimtes is nog een bergruimte wat ooit een kippenschuur is geweest.

1e Verdieping

Vanuit de keuken geeft een paneeldeur met melkglas en facet geslepen randen, welke in 2024 is geplaatst, toegang tot de trapopgang met vloerbedekking naar de slaapverdieping.

Voorheen was deze ruimte open en kon je vanuit de woning de trap naar boven zien.

In 2023 is de gehele slaapverdieping opnieuw ingericht, zijn alle wanden en het plafond gestuukt en is ook alle elektra opnieuw aangelegd. Boven aan de trap komt u op een riante overloop met veel lichtinval middels de brede raampartij met HR++ glas. Hier is ook een airconditioning aanwezig met warmte pomp die in 2024 is gerealiseerd. Er ligt een houten geïsoleerde verdiepingsvloer met vloerbedekking en vanwege de enorme ruimte met hoog plafond is er door de huidige bewoners een werkplek gerealiseerd.

Toiletruimte – in 2024 is er een toiletruimte gerealiseerd in dezelfde stijlvolle uitstraling als de badkamer. Naast een wandcloset is er een fonteintje in een meubel geplaatst voorzien van een natuurstenen waskom, een kolom voor de toilettollen netjes weggewerkt in de wand en er liggen grote vloertegels.

1e Slaapkamer – royale en volledig geïsoleerde kamer met HR++ glas in het hardhouten kozijn en een draai/kiepraam met hor en ventilatiooroster in het vaste raam. Op de vloer is laminaat gelegd, de wanden en het plafond zijn gestuukt en er is veel bergruimte achter de schuifdeuren van het knieschot.

2e Slaapkamer – ruime kamer waar ook een laminaatvloer is gelegd. De wanden zijn deels behangen, er is een vaste kast met louverdeuren en ook deze kamer heeft HR++ glas in de hardhouten kozijnen en een draai/kiepraam met hor. Wakker worden is in deze kamer een feestje met zicht het weiland dus ook volledige privacy.

3e Slaapkamer – identieke afmeting als de 2e slaapkamer die door de huidige bewoners als kleedkamer is ingericht.

2e Badkamer

De stijlvolle badkamer is in 2024 volledig gerealiseerd (hiervoor was de ruimte een overloop) wat heeft geresulteerd in een luxe en eigentijdse uitstraling.

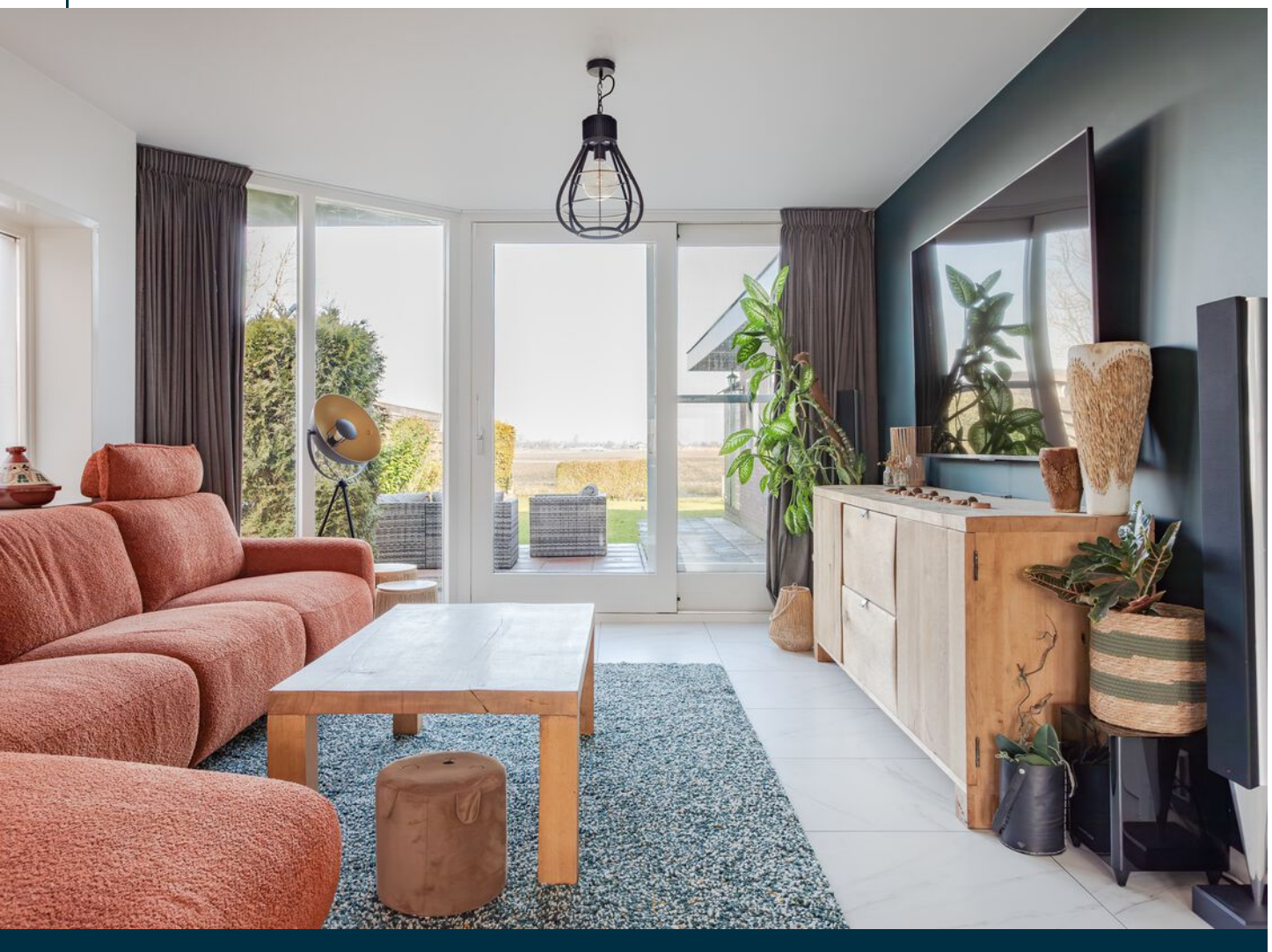
De wanden zijn modern betegeld, vloertegels met elektrische verwarming, er is een breed wastafelmeubel met 2 natuurstenen waskommen en laden. Het ligbad heeft een thermostaatkraan, handdouche, jacuzzi met lichttherapie, muziek en een heel programma wat is geïnstalleerd in de display.

Er is een separate en ruime douchehoek met glazen deur en wanden, voorzien van thermostaatkraan, hand- en regendouche, massagestralen en een drainafvoer.

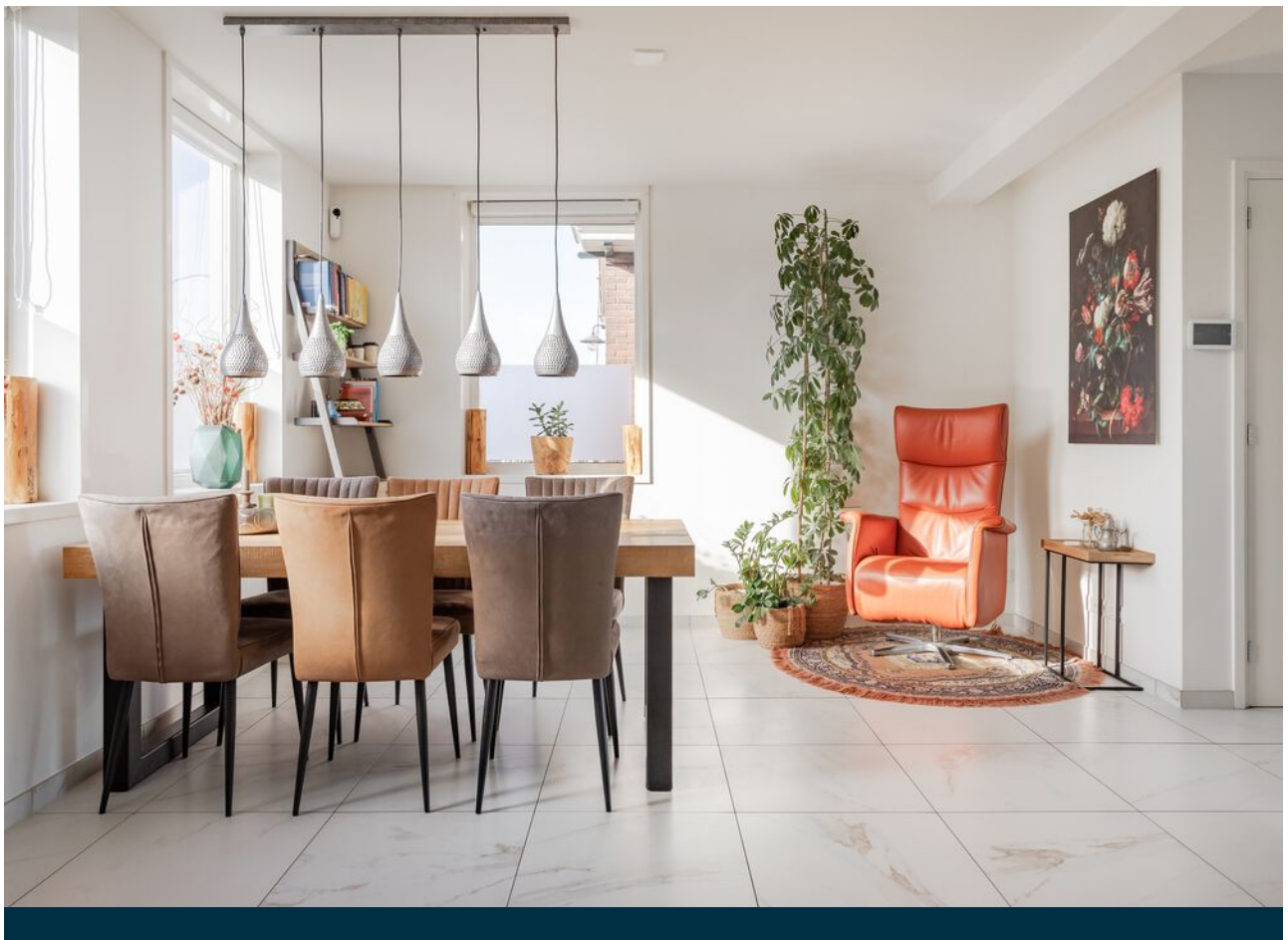
Om ook warmte van bovenaf te krijgen is er boven de deur nog een elektrisch verwarmingselement geplaatst.

Bijzonderheden:

- In 2020/2021 geheel gerenoveerd
- Schilderwerk buitenom 2023
- Overal nieuwe kozijnen met HR++ glas in 2020 geplaatst
- Zonnepanelen worden gehuurd – 11 stuks in augustus 2024 geplaatst met micro-omvormers. Kosten € 59,28 per maand
- Gehele woning alle wanden en plafonds gestuukt
- Winkelcentra op korte afstand in Hoorn en Avenhorn
- Snelle aansluiting op de A7
- Op fietsafstand van de binnenstad en het station van Hoorn

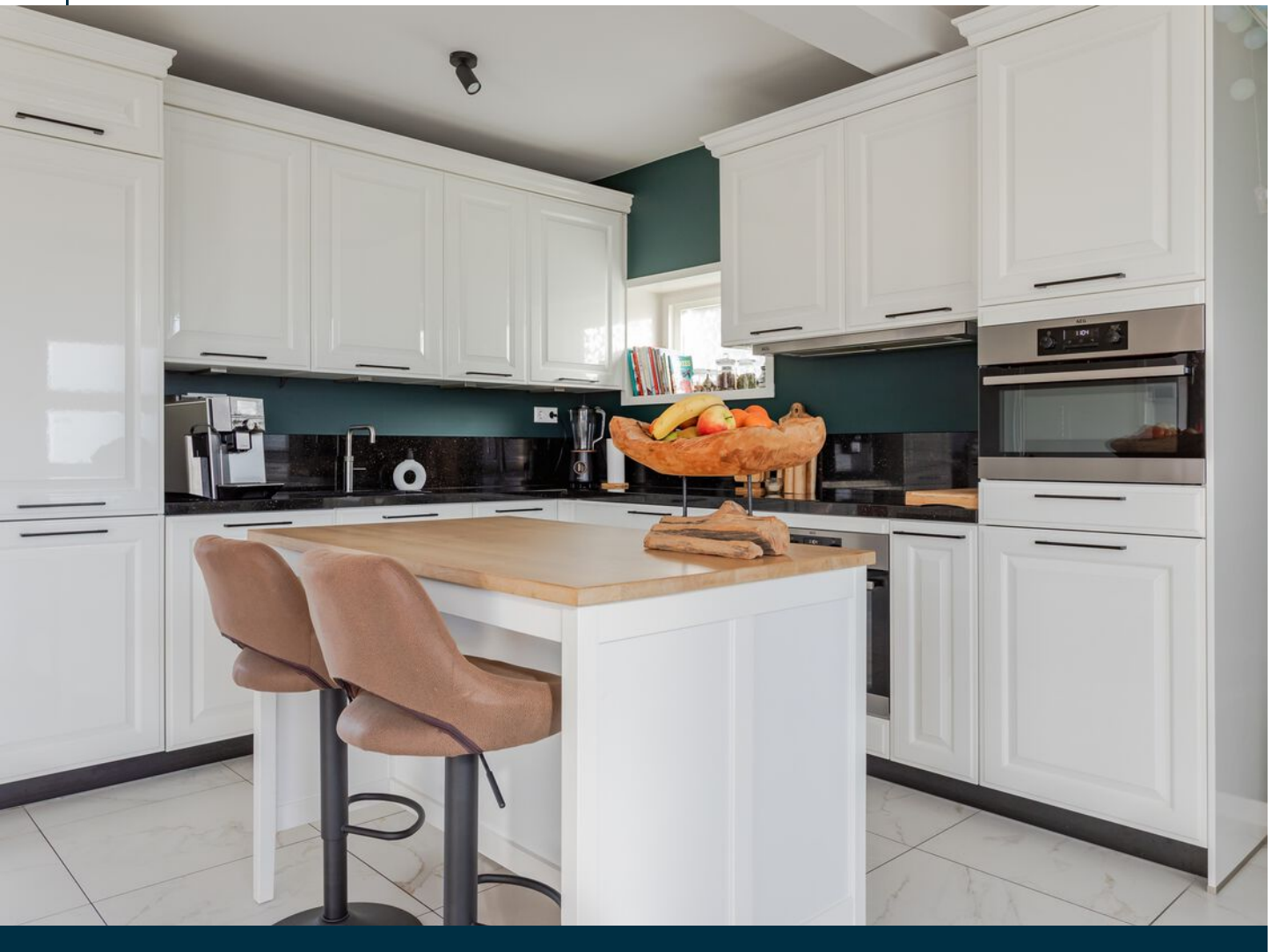
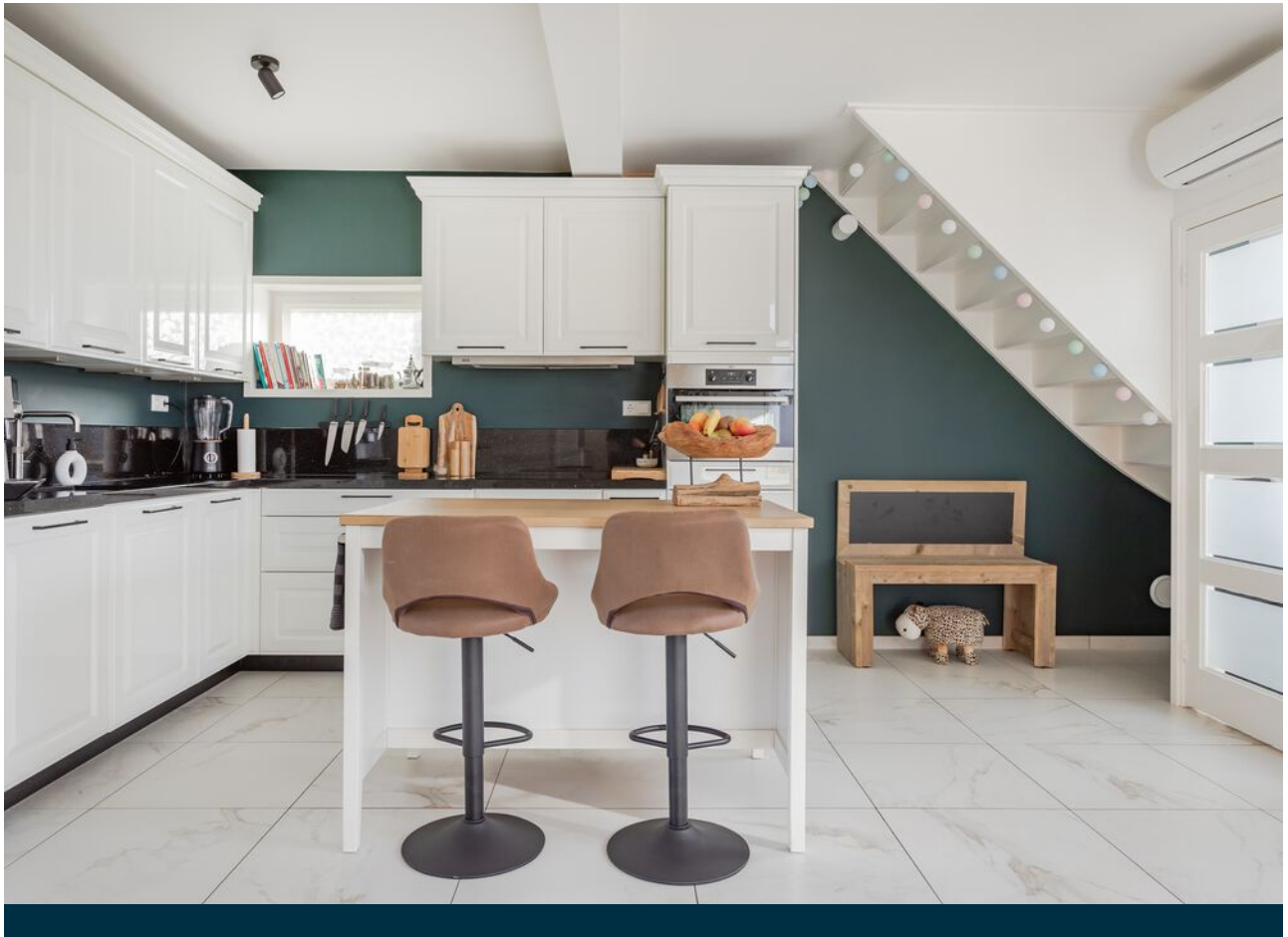




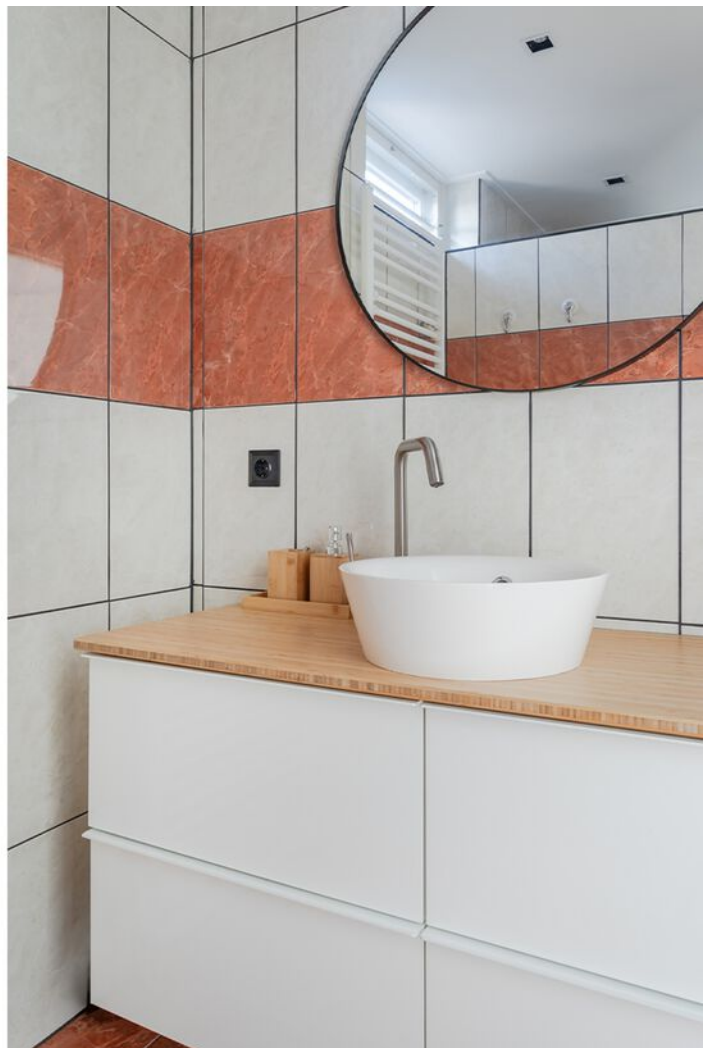


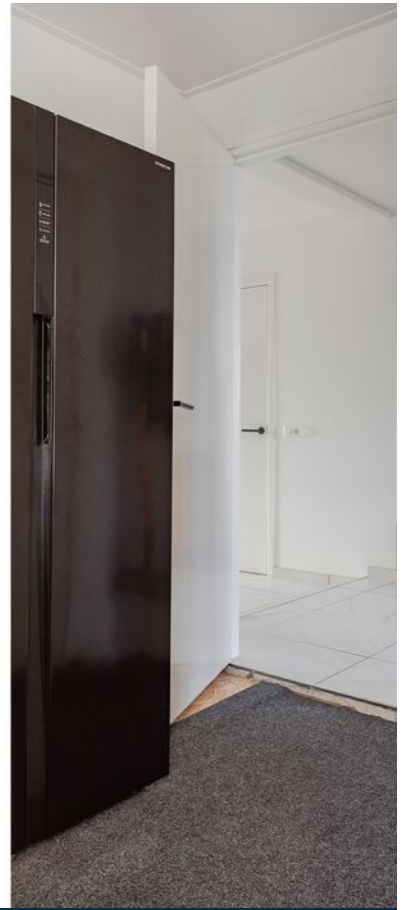


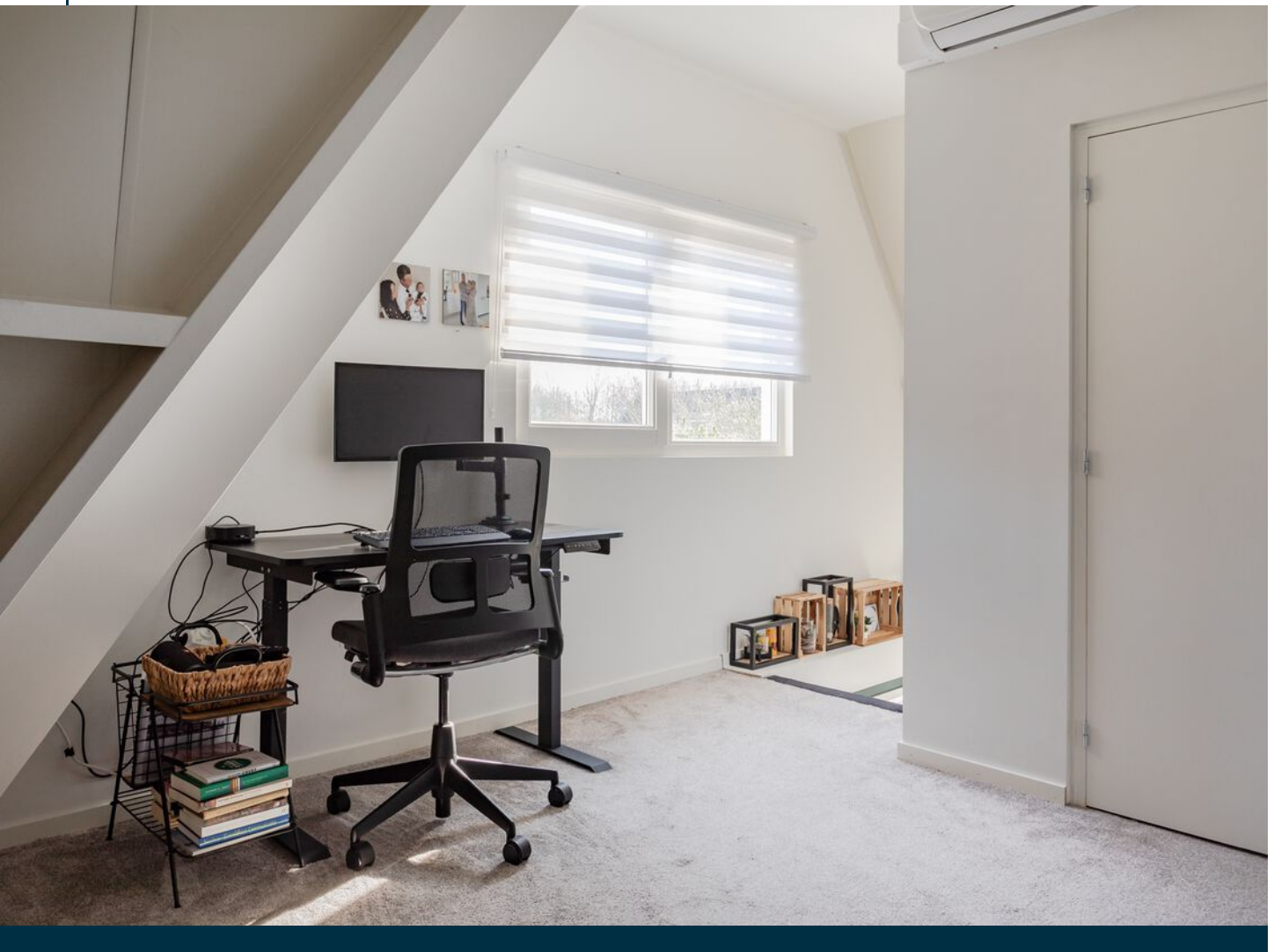
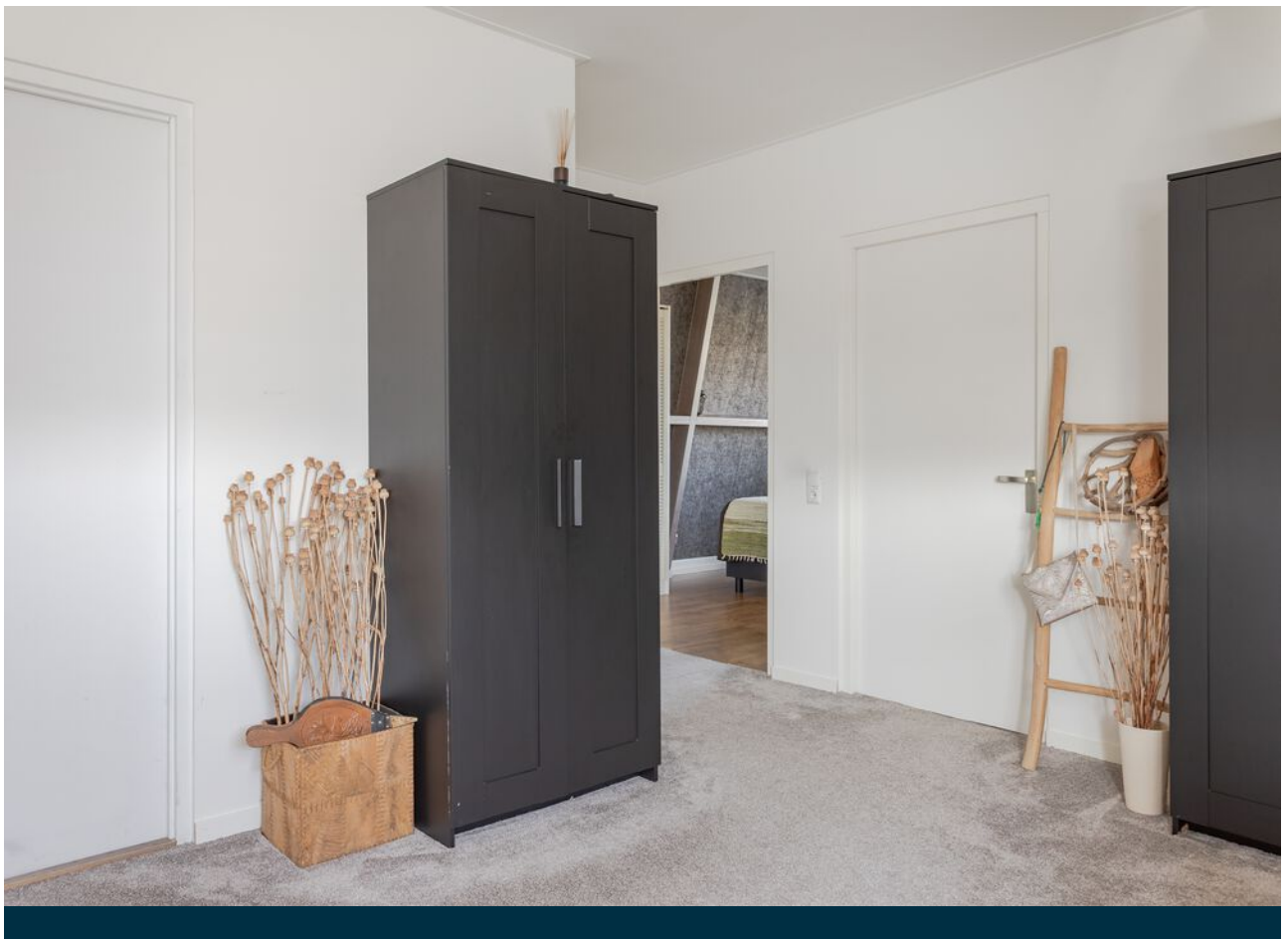


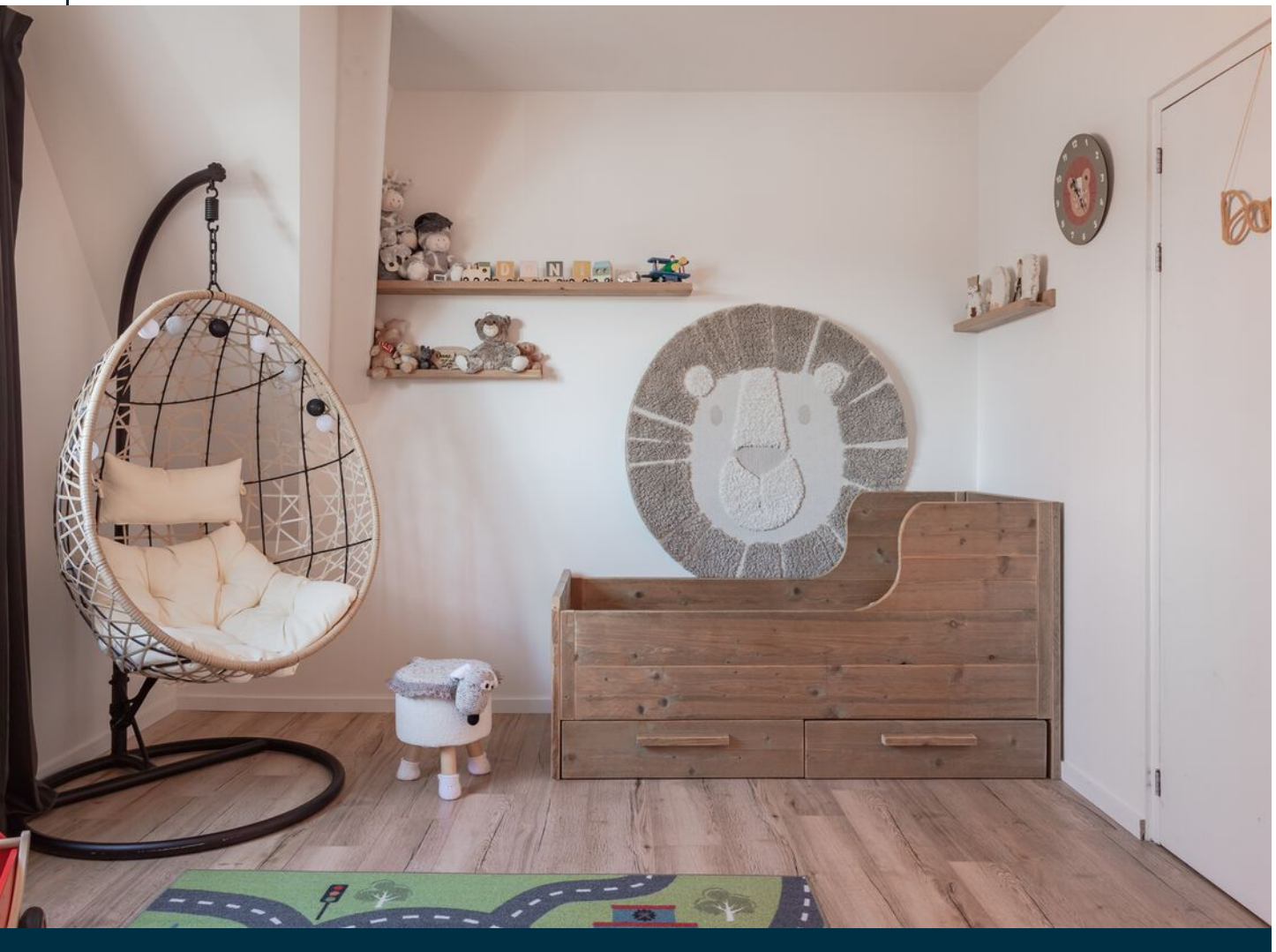


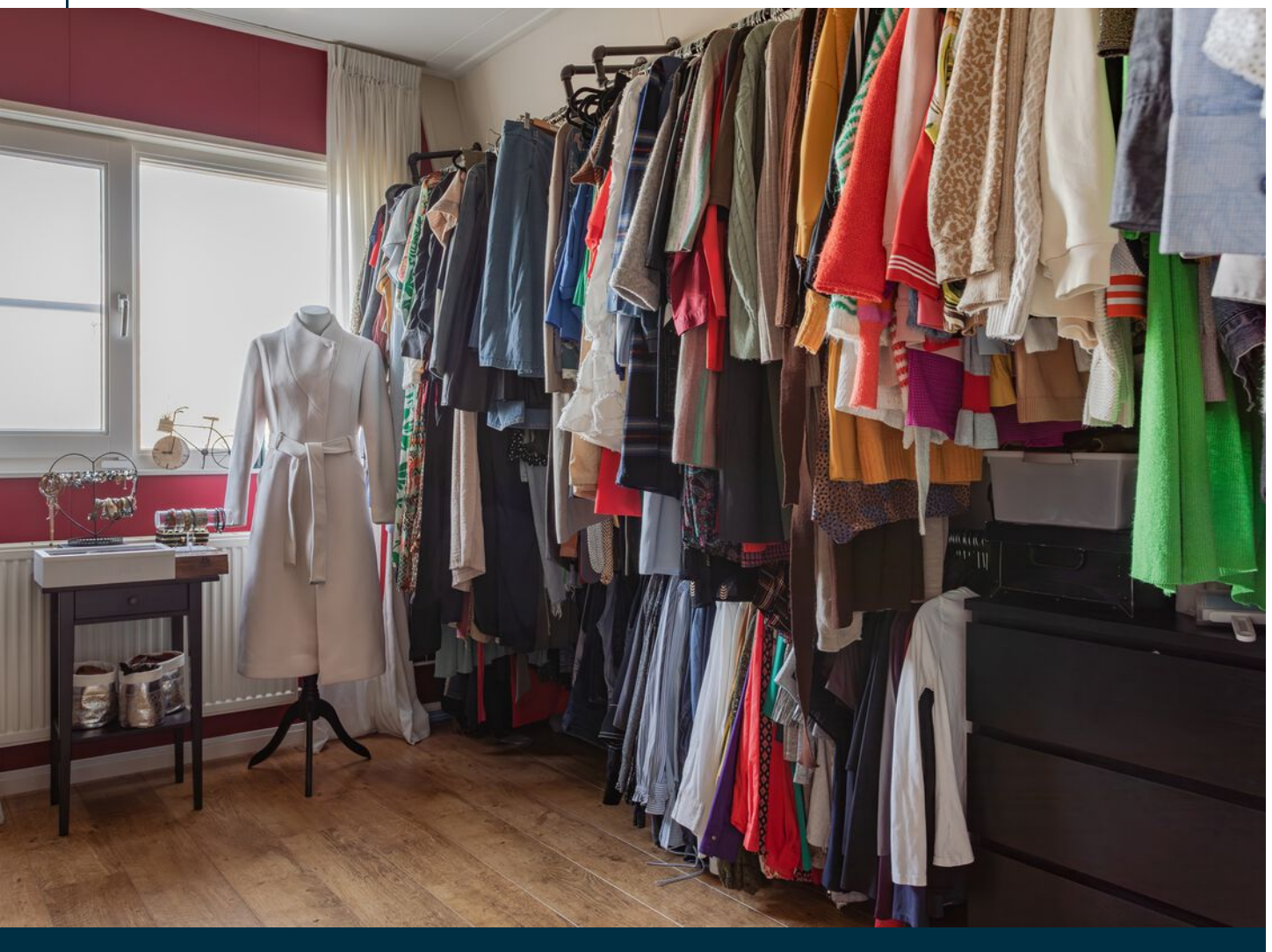
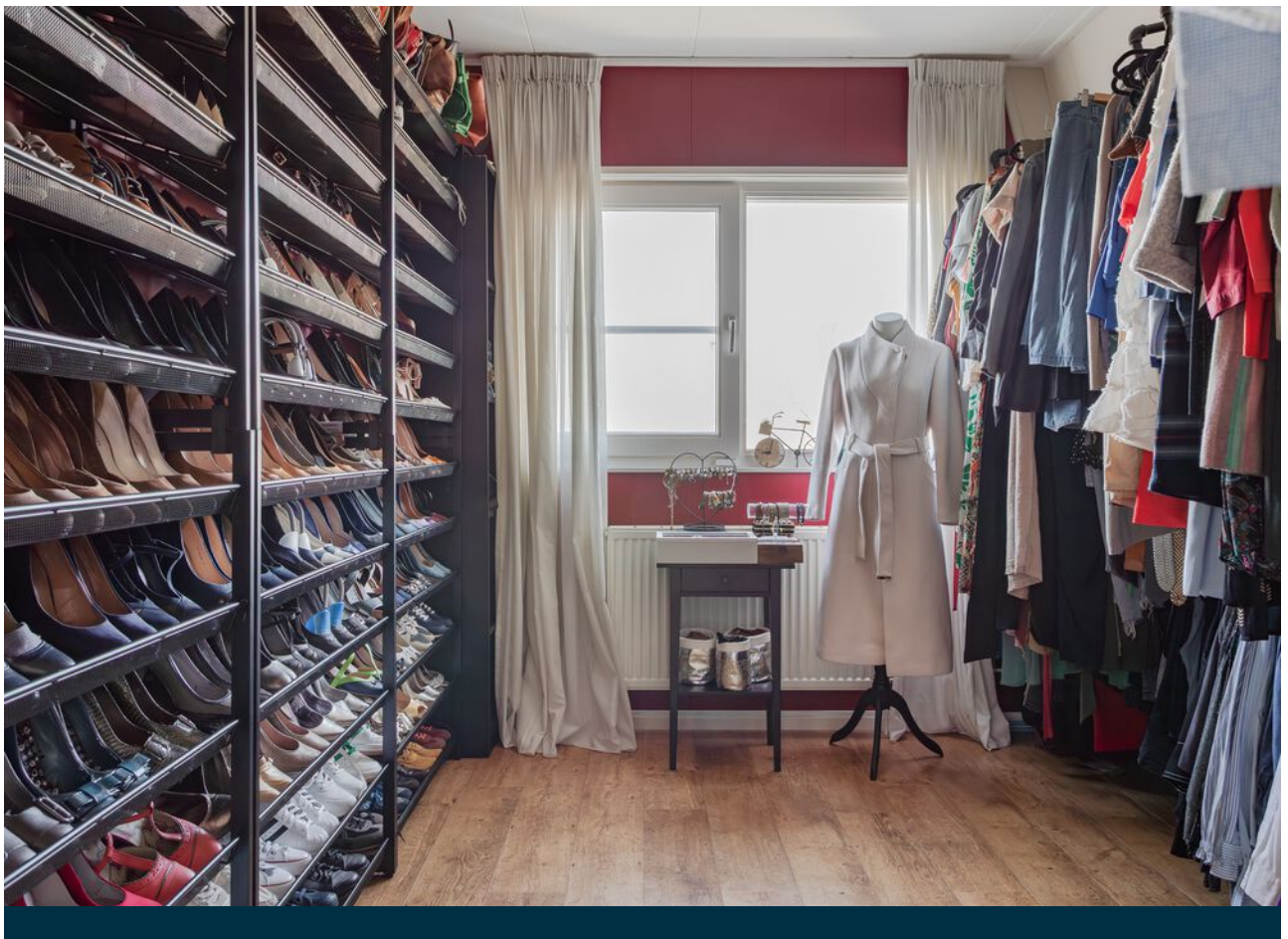


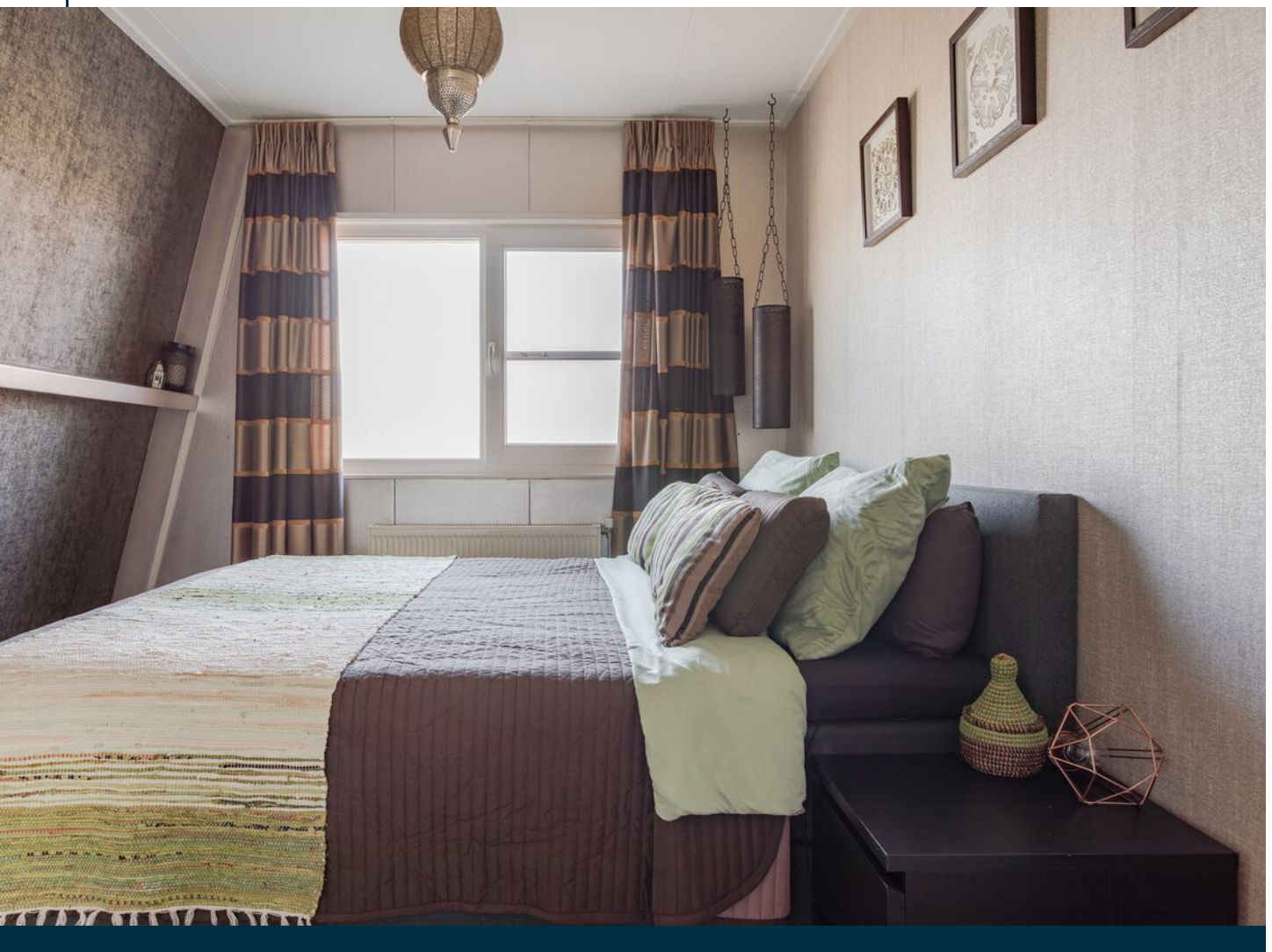


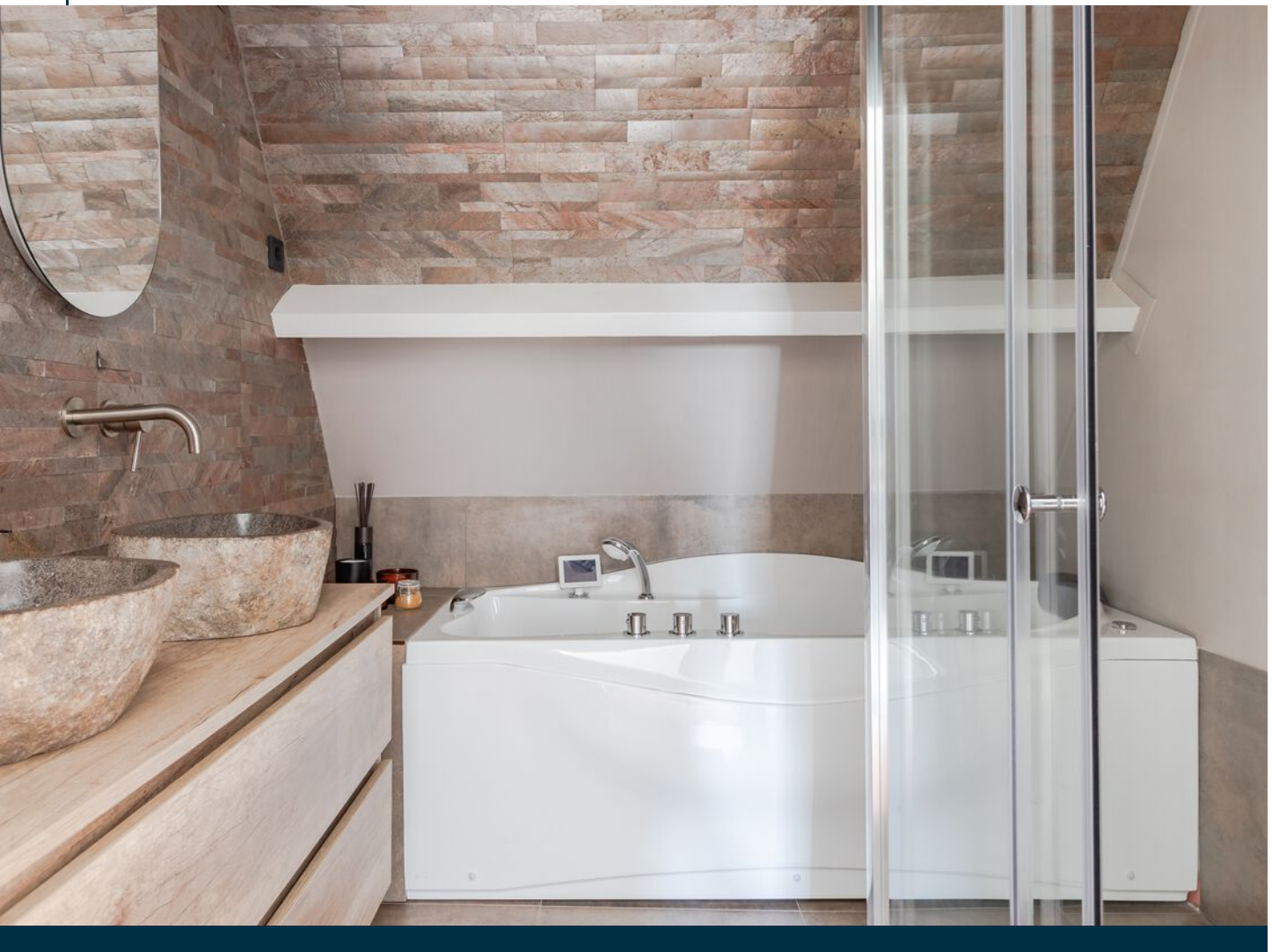




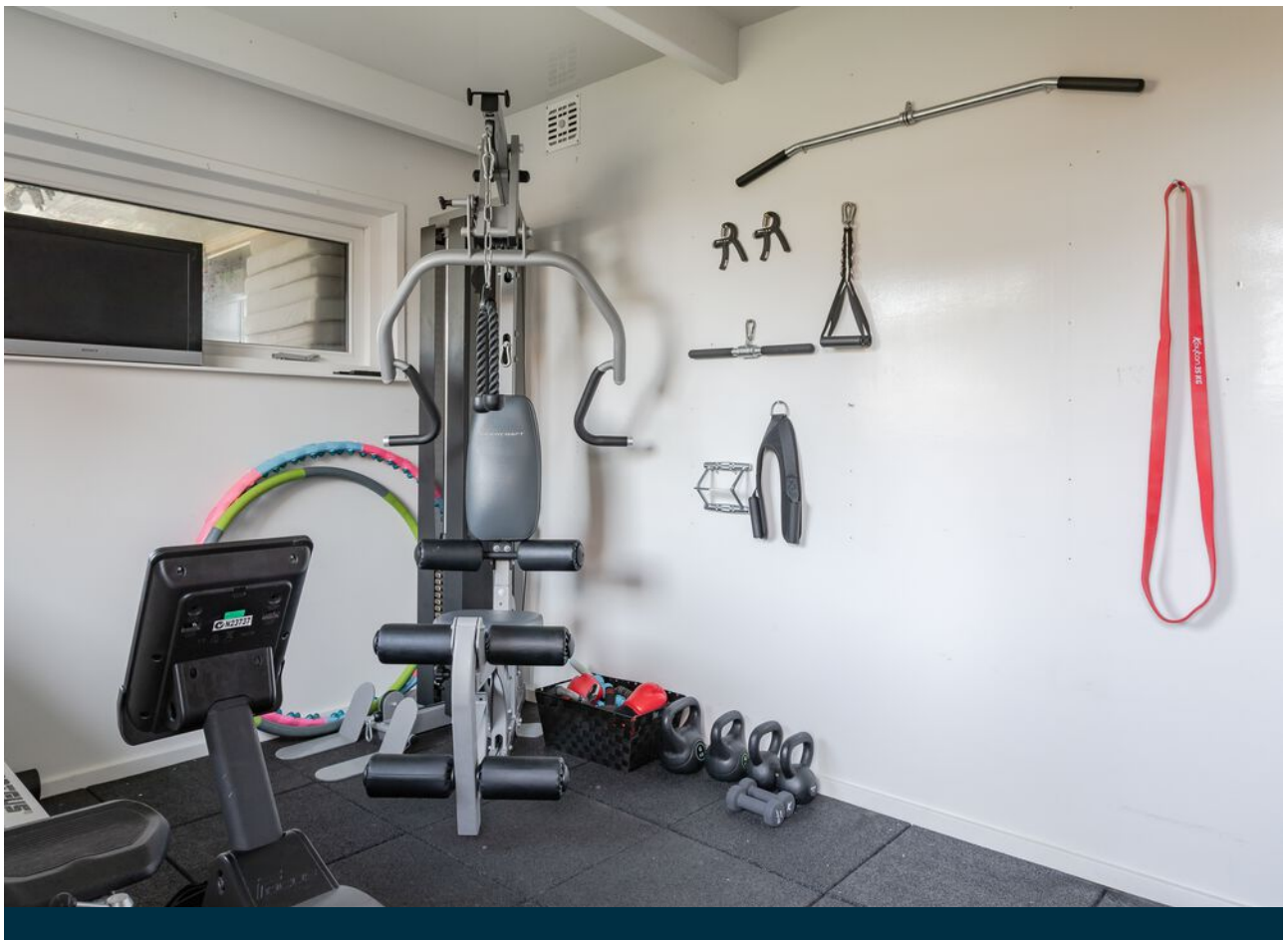


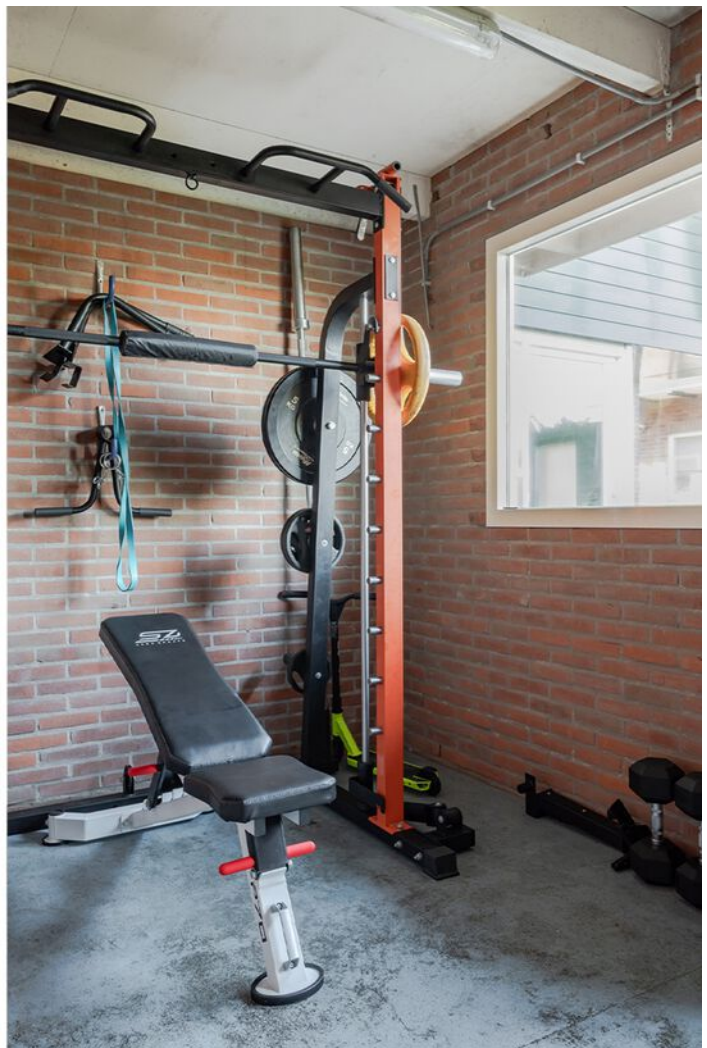
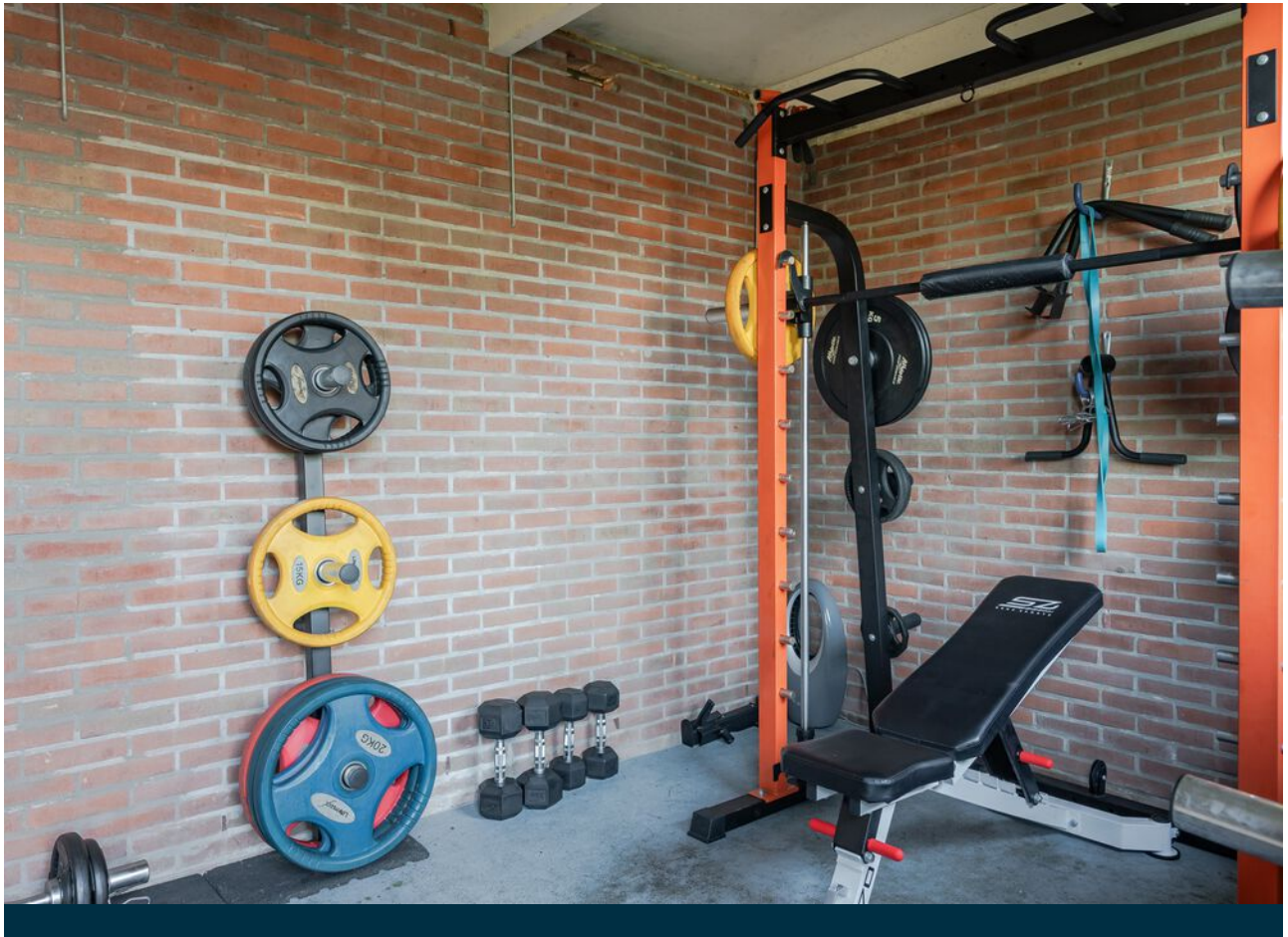


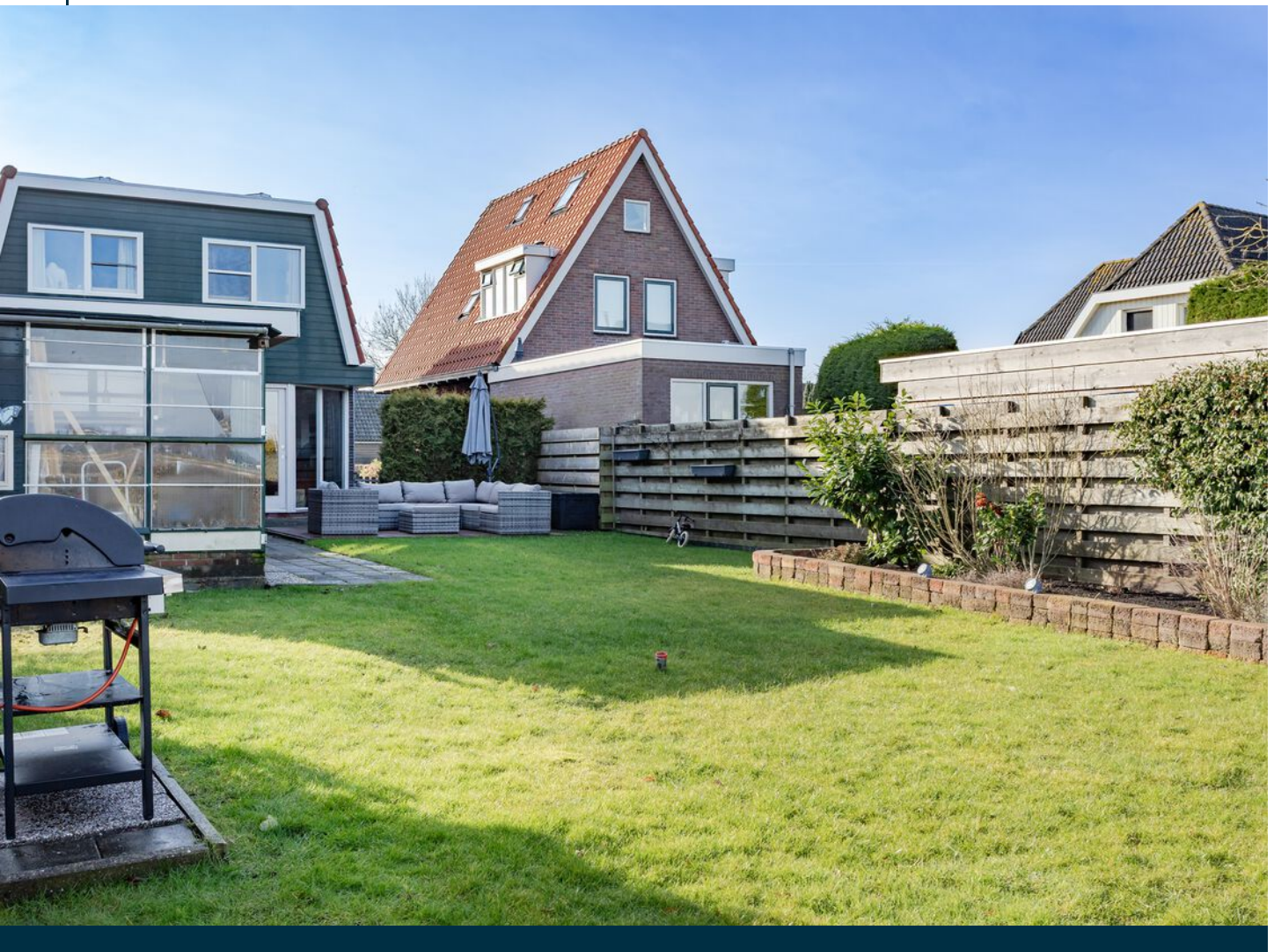




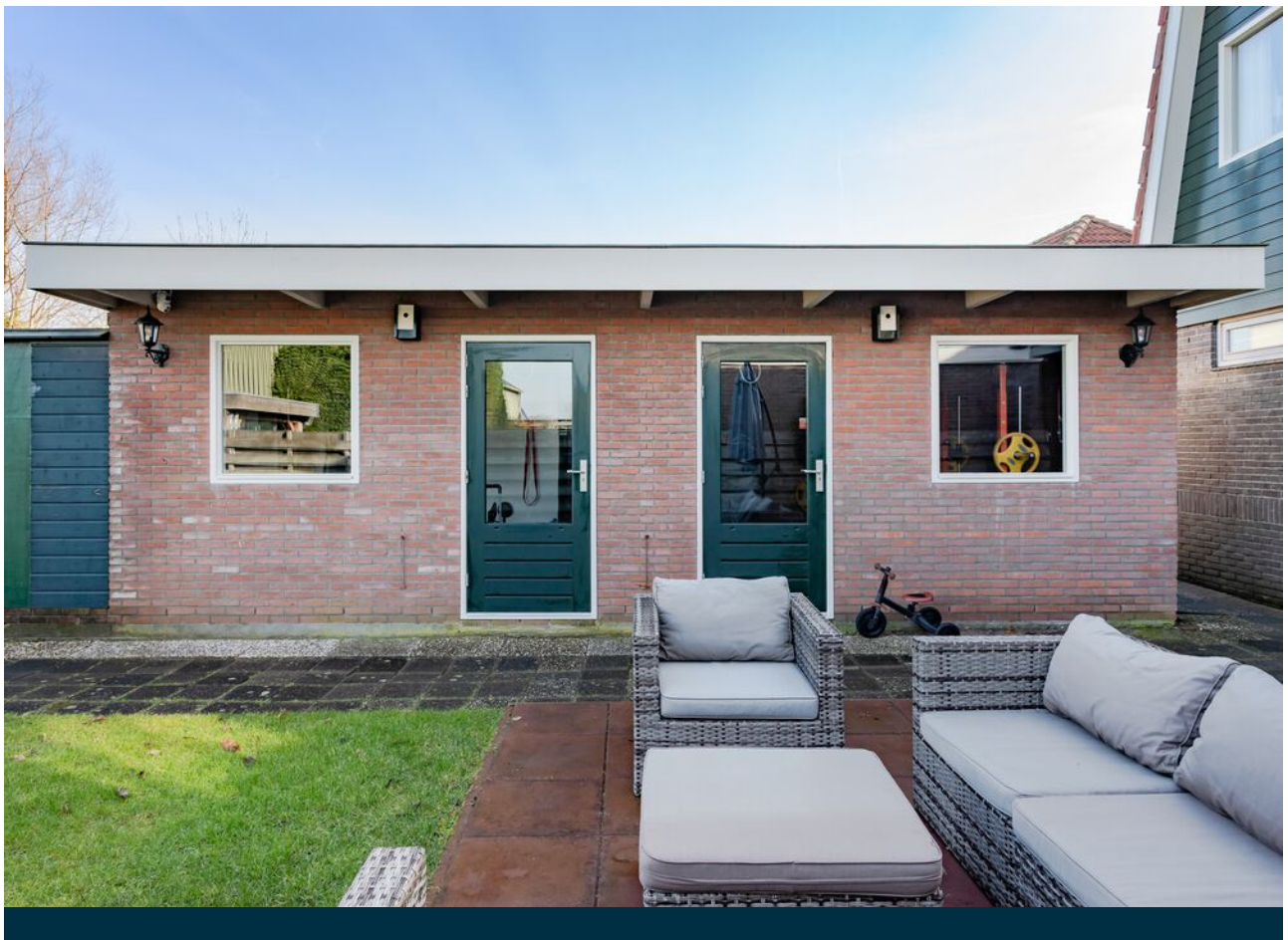




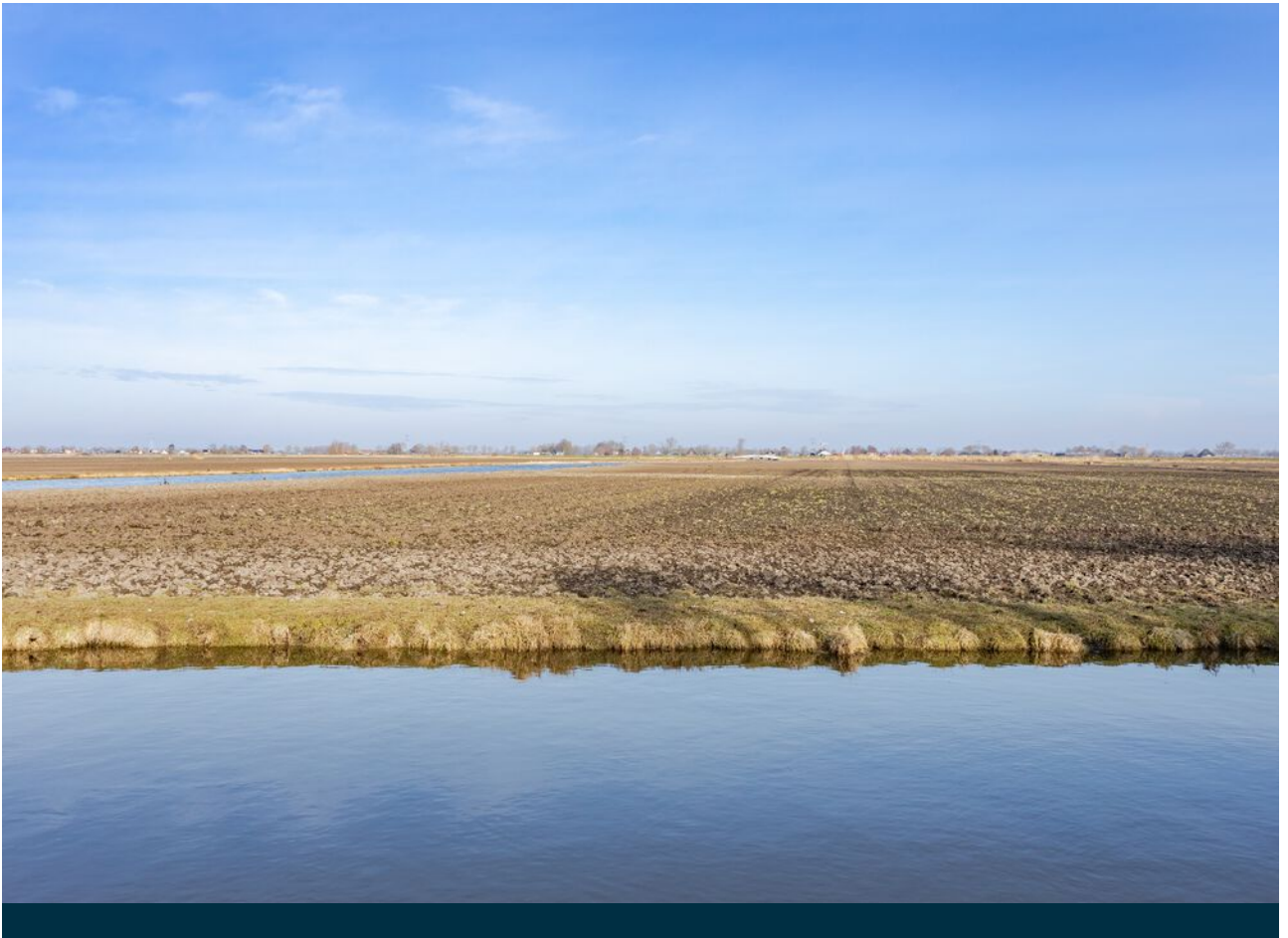


















Begane grond





Begane grond met tuin





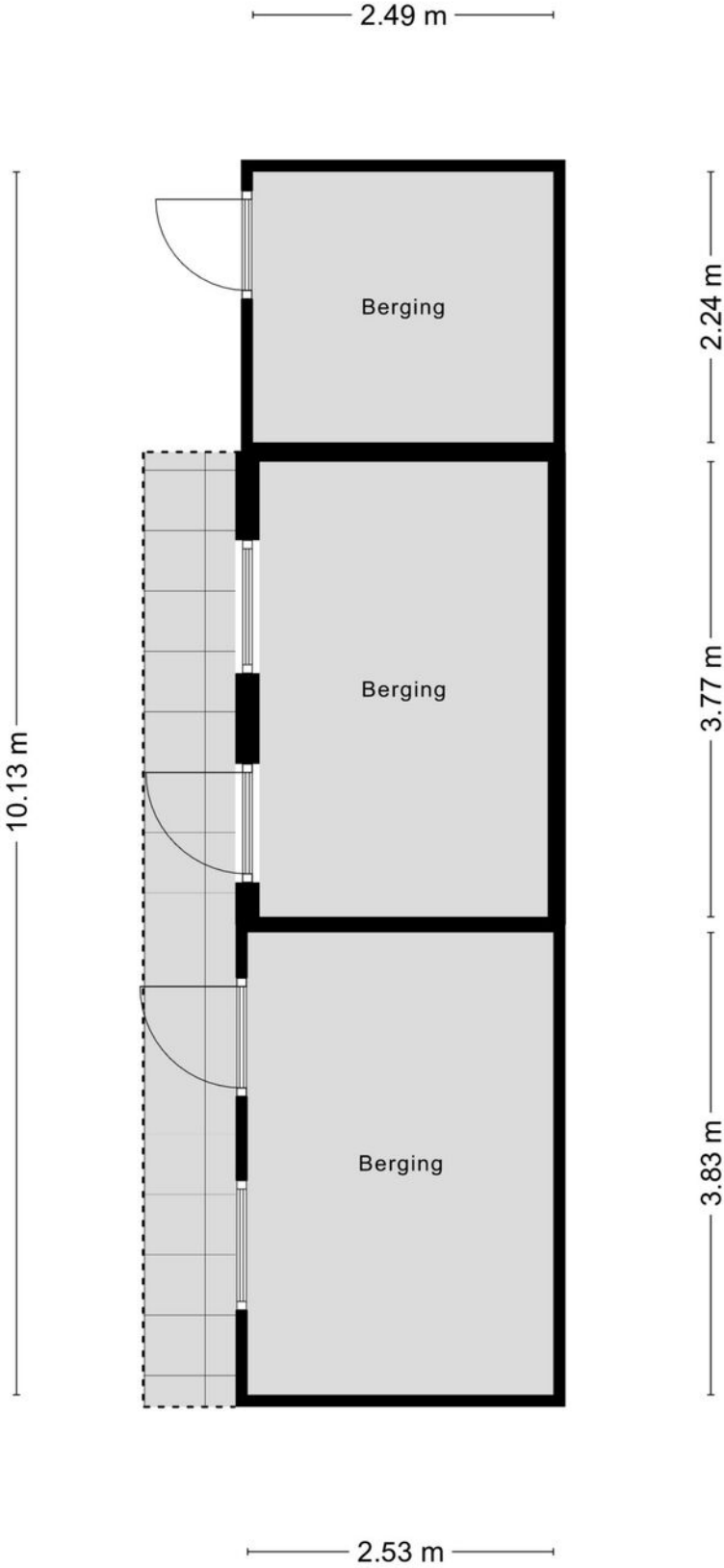
Verdieping

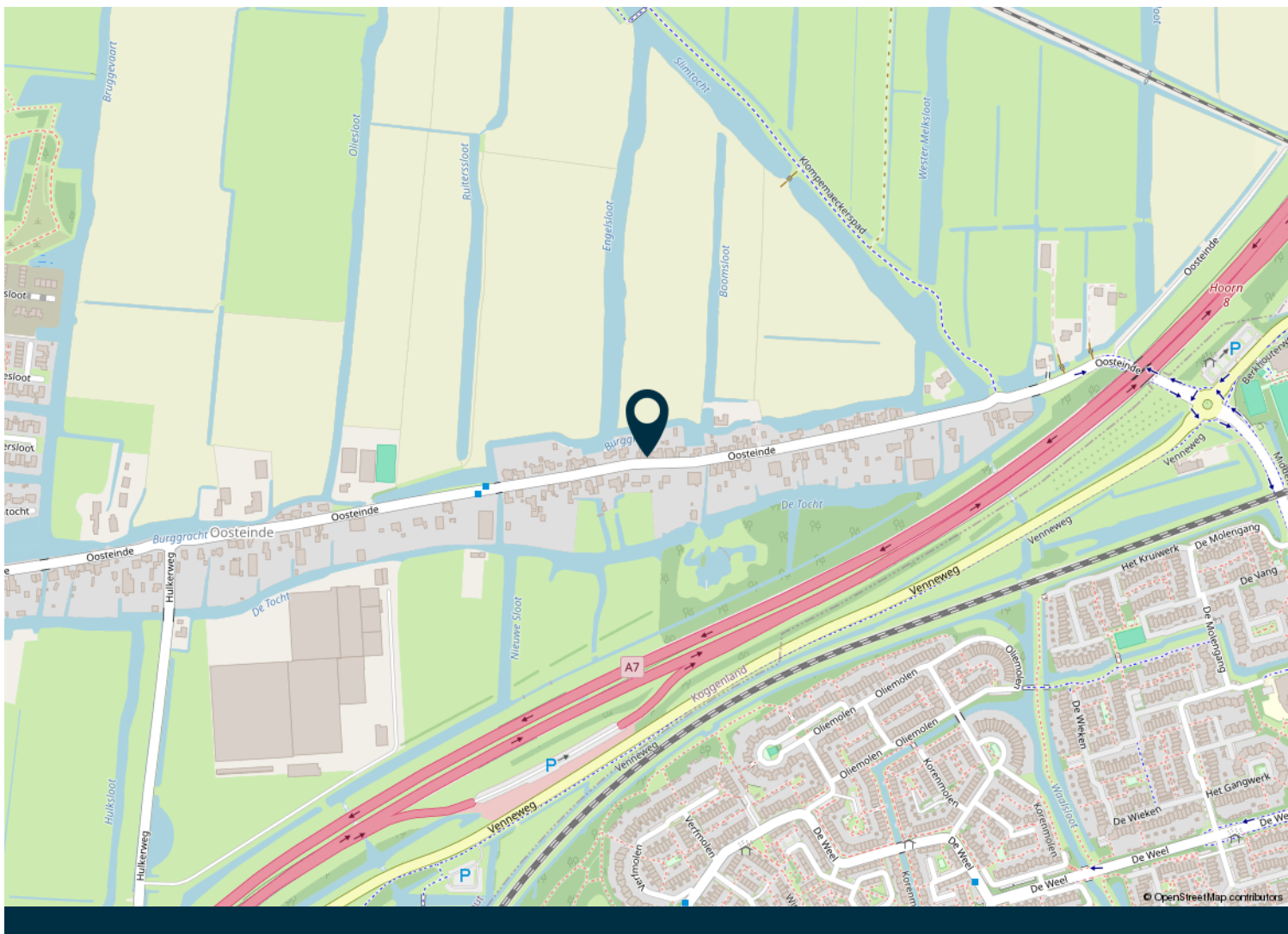
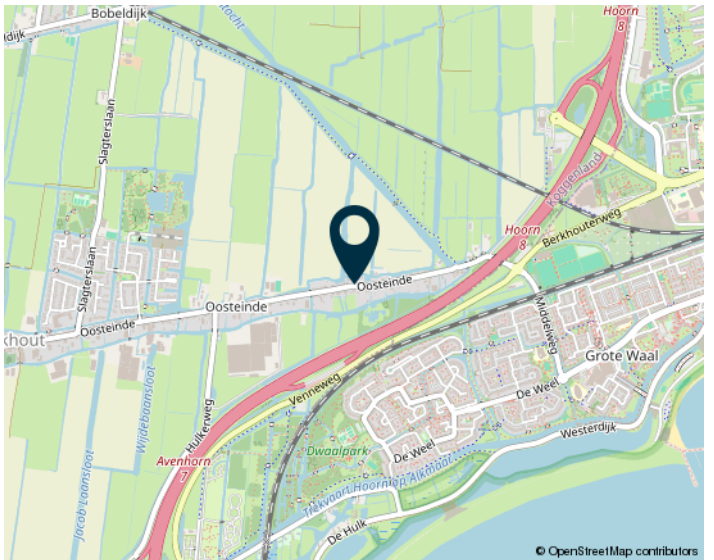


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Berging







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	567

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



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1915
Inhoud	478 m ³
Gebruiksoppervlakte	137 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	25 m ²
Perceeloppervlakte	386 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Wester-Koggenland
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	24 x 10 meter
Oriëntatie	Noord
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Vrijstaande stenen berging
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 609450840, geldig tot 12 december 2034
Zonnepanelen	11 stuks - Huur - ter overname of per direct opzegbaar

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