



Bieden vanaf
€ 395.000,- k.k.

Harn 45
Midwoud

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



Beschrijving

Verrassend ruime geschakelde 2/1 kapwoning met 10 zonnepanelen (2023), een ruime living, zonnige tuin, 4 slaapkamers, bijkeuken, een inpandig te bereiken werkkamer en berging en als u een hond heeft of u wandelt graag dan is het park aan de overkant van de straat.

De woning is cosmetisch gedateerd, maar altijd goed onderhouden waardoor de basis goed is, wat u in de gelegenheid brengt er helemaal uw eigen "look en feel" aan te geven.

Zoekt u een levensloopbestendige woning? Dan is deze woning wellicht interessant, want er is een ruime werkkamer op de begane grond en in de bijkeuken of berging zou een badkamer gerealiseerd kunnen worden.

Daarnaast is Midwoud een gezellig dorp met veel faciliteiten en 15 autominuten vanaf Hoorn.

Na 33 jaar woonplezier geven de huidige eigenaren (eerste bewoners) graag het stokje over aan een nieuwe generatie...misschien bent u de gelukkige!

Entree

Parkeren kan op eigen terrein...zelfs met 2 auto's en bij de voordeur zorgt een grote overkapping ervoor dat u met regen droog de auto kan uitstappen.

Achter de voordeur is de hal met licht betegelde vloer en wanden, de trapopgang en de toiletruimte met deels betegelde wanden, een hoog seniorentoilet, fonteintje en centraal afzuigsysteem.

Living

Fijne living waar een ruime zithoek is met veel lichtinval, natuurstenen vensterbanken en een bovenraampje kan open, wat altijd prettig is voor de natuurlijke ventilatie. De wanden zijn behangen en op de vloer is licht laminaat gelegd. Er is een brede doorloop naar de eethoek direct naast de keuken en daar geven openslaande deuren met een plissé hor toegang tot de fijne tuin. Ook hier kan een bovenraampje kan open.

Keuken en bijkeuken

De keuken is in een hoekopstelling geplaatst en gedateerd, dus een nieuwe keuken plaatsen is geen overbodige luxe. Er is in 2024 echter nog wel een nieuw fornuis geplaatst met gaspitten en een elektrische oven. Er staat nu een zijwandje wat kan worden weggehaald, waardoor er een andere opstelling mogelijk is en waar wel wat creatieve uitvoeringen voor zijn te bedenken. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken met de wasmachine- en drogeraansluiting.

Hiervandaan heeft kunt u doorlopen naar de berging en de kantoorruimte én er is een tuindeur. Een radiator verwarmd de bijkeuken en er liggen vloertegels.

Inpandig te bereiken kantoor en berging

De berging is vanaf het pad middels een kanteldeur met inloopdeur te bereiken, maar ook inpandig via de bijkeuken. Er ligt een tegelvloer en er is bij de bouw een achterliggend kantoor gerealiseerd. Het is echt een multifunctionele ruimte waar u diverse functies aan kan geven. Denk bijvoorbeeld aan een kantoorruimte, praktijkruimte, atelier/hobbyruimte, speelkamer voor de kinderen of zelfs een slaapkamer. U zou dan in de bijkeuken of de berging een badkamer kunnen realiseren. Deze kamer wordt verwarmd door een radiator en in 2024 is er een nieuwe lichtkoepel geplaatst. Vanuit de raampartij heeft u zicht op de tuin, er kan een raam open en er zit een ventilatierooster in het vaste raam.

Tuin

Zonnige tuin op het oosten en hoewel de tuinligging anders doet vermoeden heeft u in de zomermaanden van ca. 9.30 tot 19.00 uur de zon in de tuin. Daarnaast geniet u hier van veel privacy. Er is in 2022 een kunststof schuur geplaatst voor de tuinopslag. Er zijn meerdere terrassen en niet alleen in de tuin, maar in de hele woonomgeving heerst een oase van rust. Puur genieten!

1e Verdieping

Bij trappenhuis zit een zijraam met dubbel glas wat prettig lichtinval geeft.

De verdieping heeft een betonnen verdiepingsvloer met vloerbedekking op de overloop en in de slaapkamers.

1e Slaapkamer voorzijde – leuke afmeting kamer met een zijraam voorzien van dubbel glas, een radiator, de wanden zijn behangen en er zit bergruimte achter het knieschot.

2e Slaapkamer voorzijde – hele royale kamer met een groot Velux raam met hor en verduisteringsgordijn. De kledingkast blijft achter en er is praktische bergruimte achter het knieschot.

3e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met een breed Velux raam met verduisteringsgordijn, de wanden zijn behangen en ook deze kamer heeft bergruimte achter het knieschot.

Badkamer

De badkamer heeft licht betegelde wanden en dito vloer en voorziet in een ruime douchehoek met mengkraan, 2e toilet, een wastafel, cv-aansluiting en afvoer voor een mogelijk te plaatsen bad. Door achterwand weg te halen kan er indien gewenst een ligbad worden geplaatst. Er is een centraal afzuigsysteem en een Velux raam met verduisteringsgordijn voor de natuurlijke ventilatie. De badkamer is wel gedateerd, maar heeft een goede afmeting.

2e Verdieping

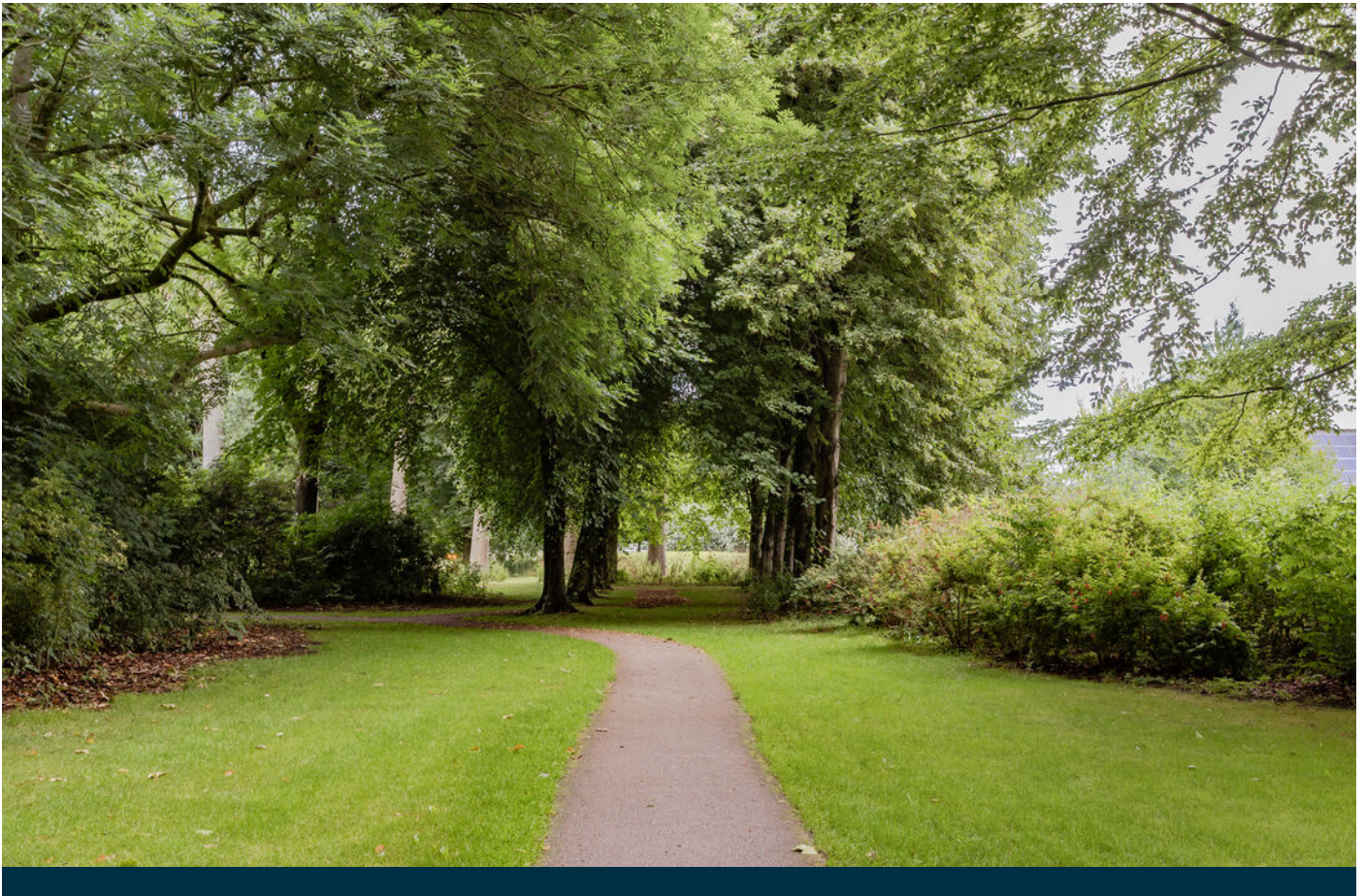
Een vaste trap geeft toegang tot de voorzolder op de 2e verdieping met vloerbedekking op de betonnen verdiepingsvloer. Hier bevinden zich het Itho centraal afzuigstelsel, de cv-installatie met een vulkraan, een 4 pansraam geeft direct lichtinval, er is veel bergruimte en een hoog plafond.

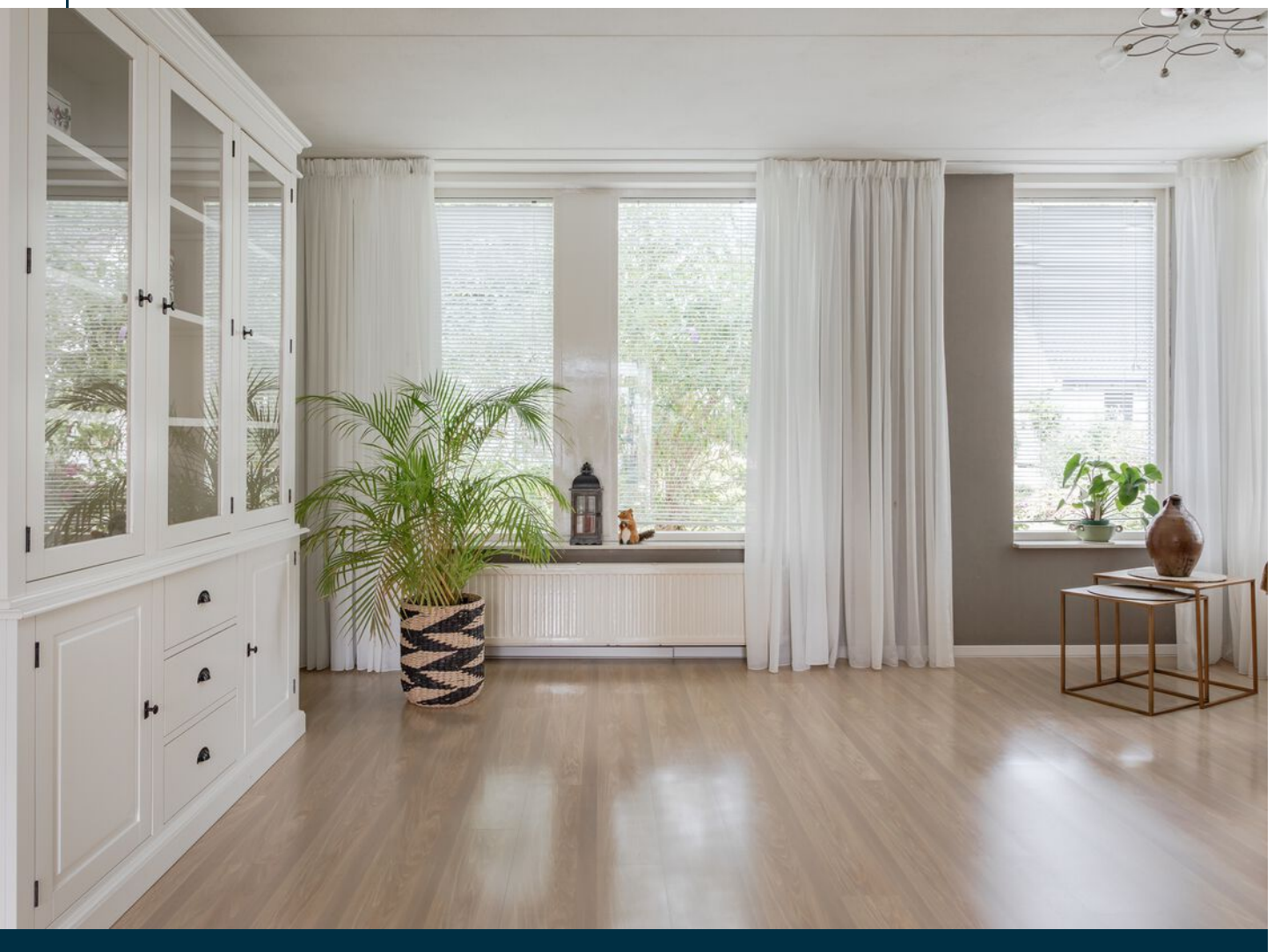
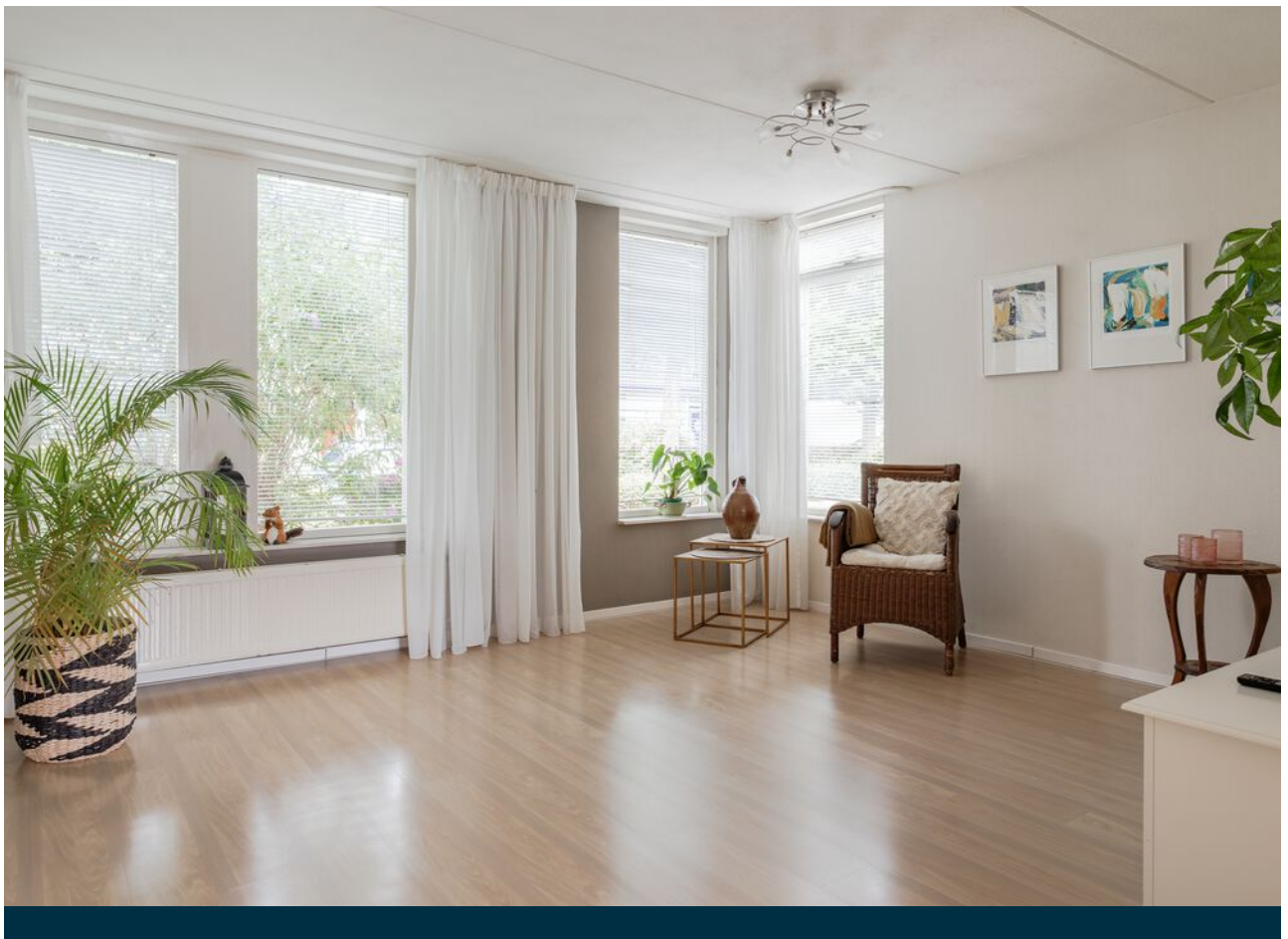
4e Slaapkamer – deze kamer heeft een goede afmeting met een hoog plafond, een Velux raam met verduisteringsgordijn en een radiator verwarmd de kamer.

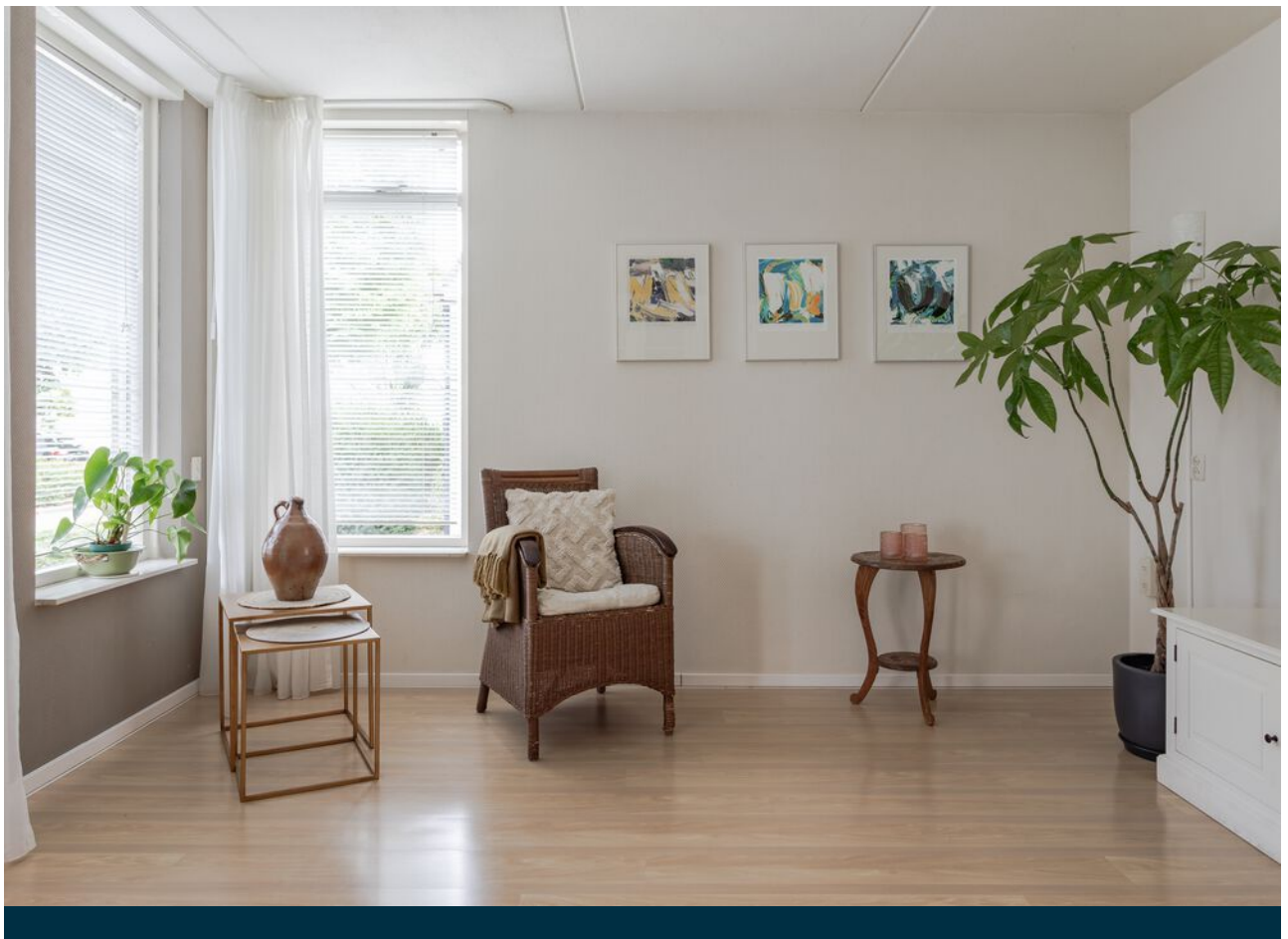
Bijzonderheden:

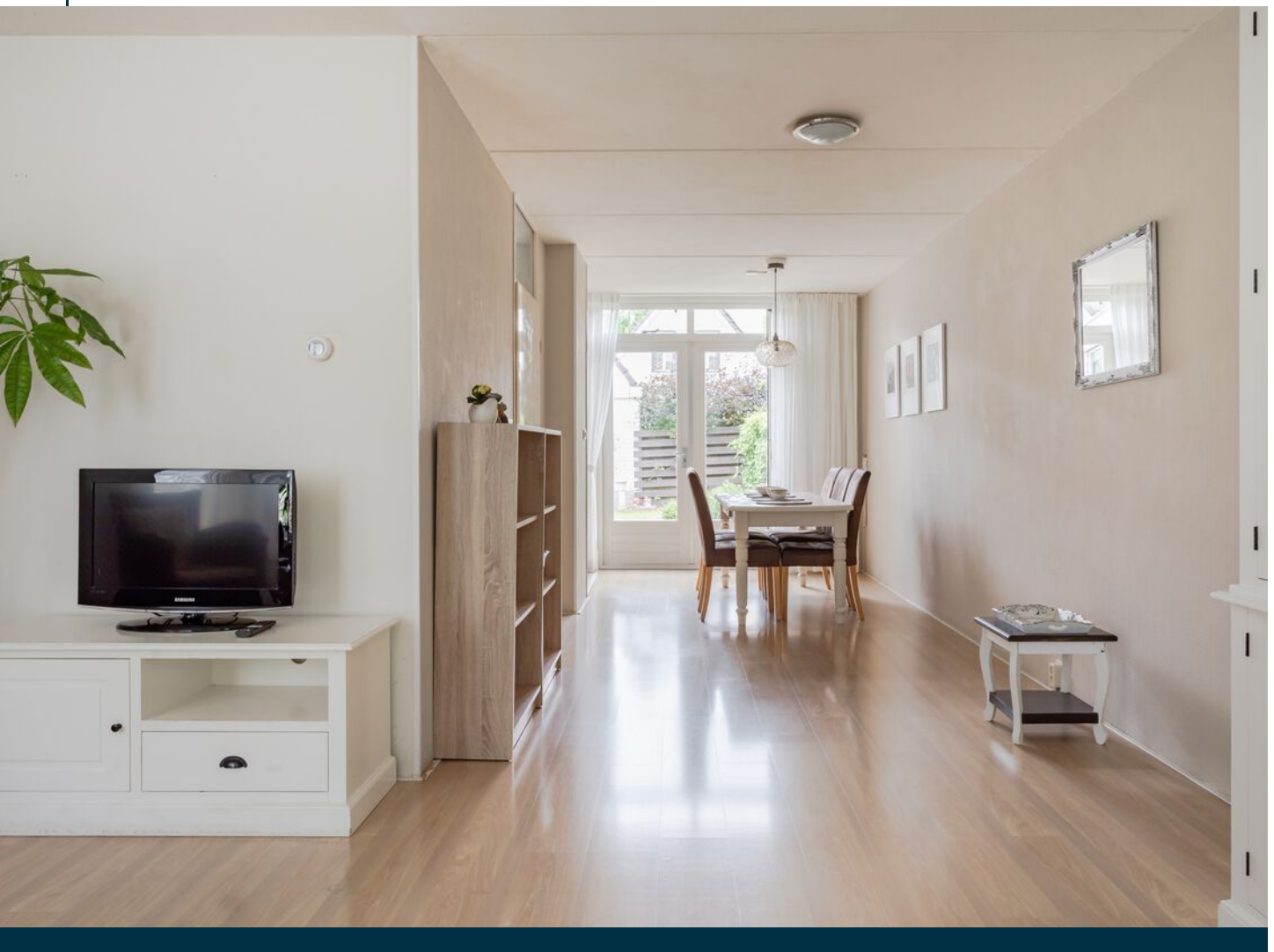
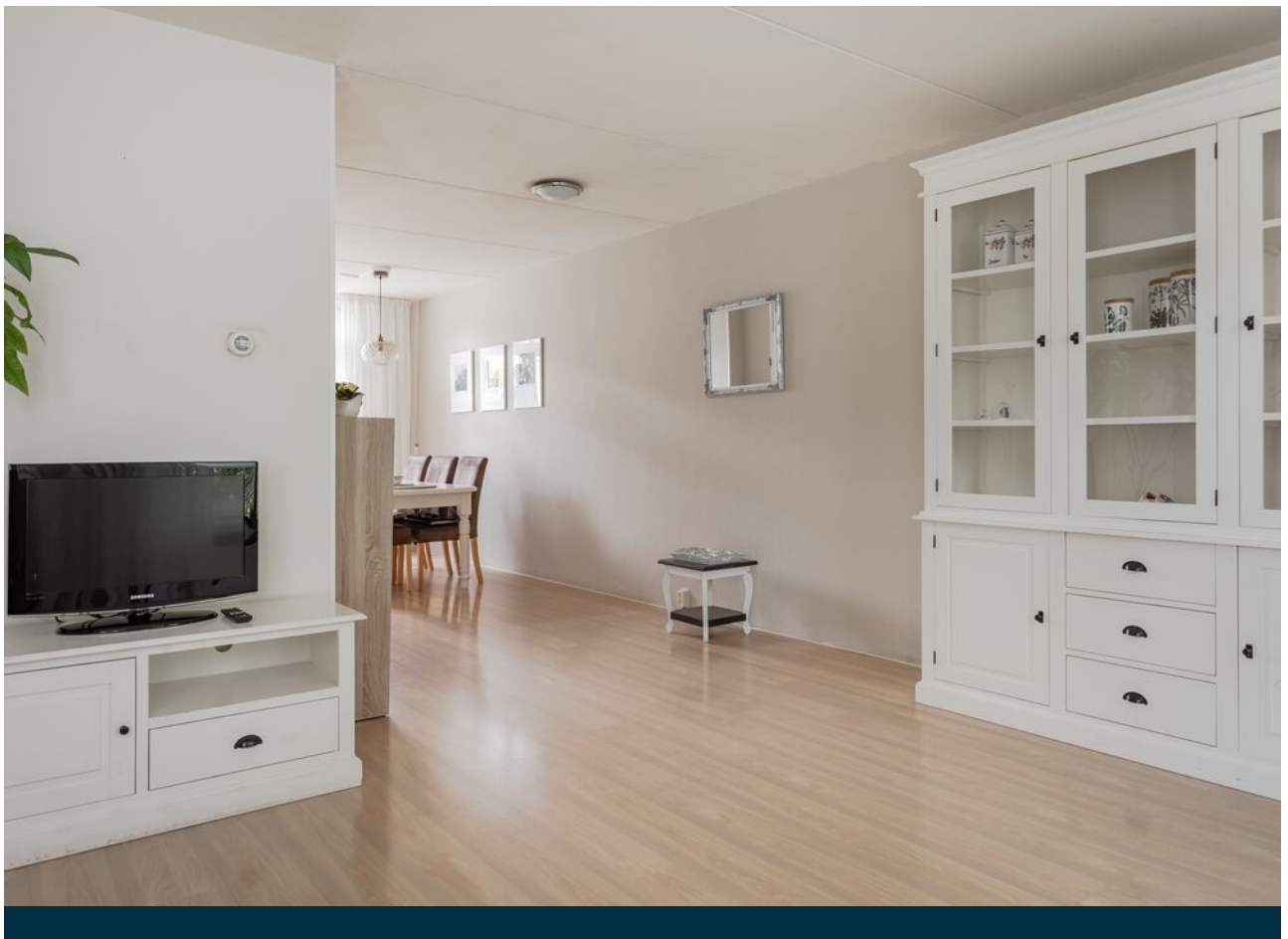
- 10 zonnepanelen in 2023 in eigendom geplaatst
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Energie label B is vóór plaatsing van de zonnepanelen afgegeven
- Overname huurovereenkomst cv-installatie voor € 40,63 per maand. De Intergas HRE combiketel is in 2022 geplaatst met een minimale huurperiode tot 6 april 2027
- Spouwisolatie vanuit de bouw
- Schilderwerk buiten 2022
- Glasvezel tot aan de voordeur gelegd

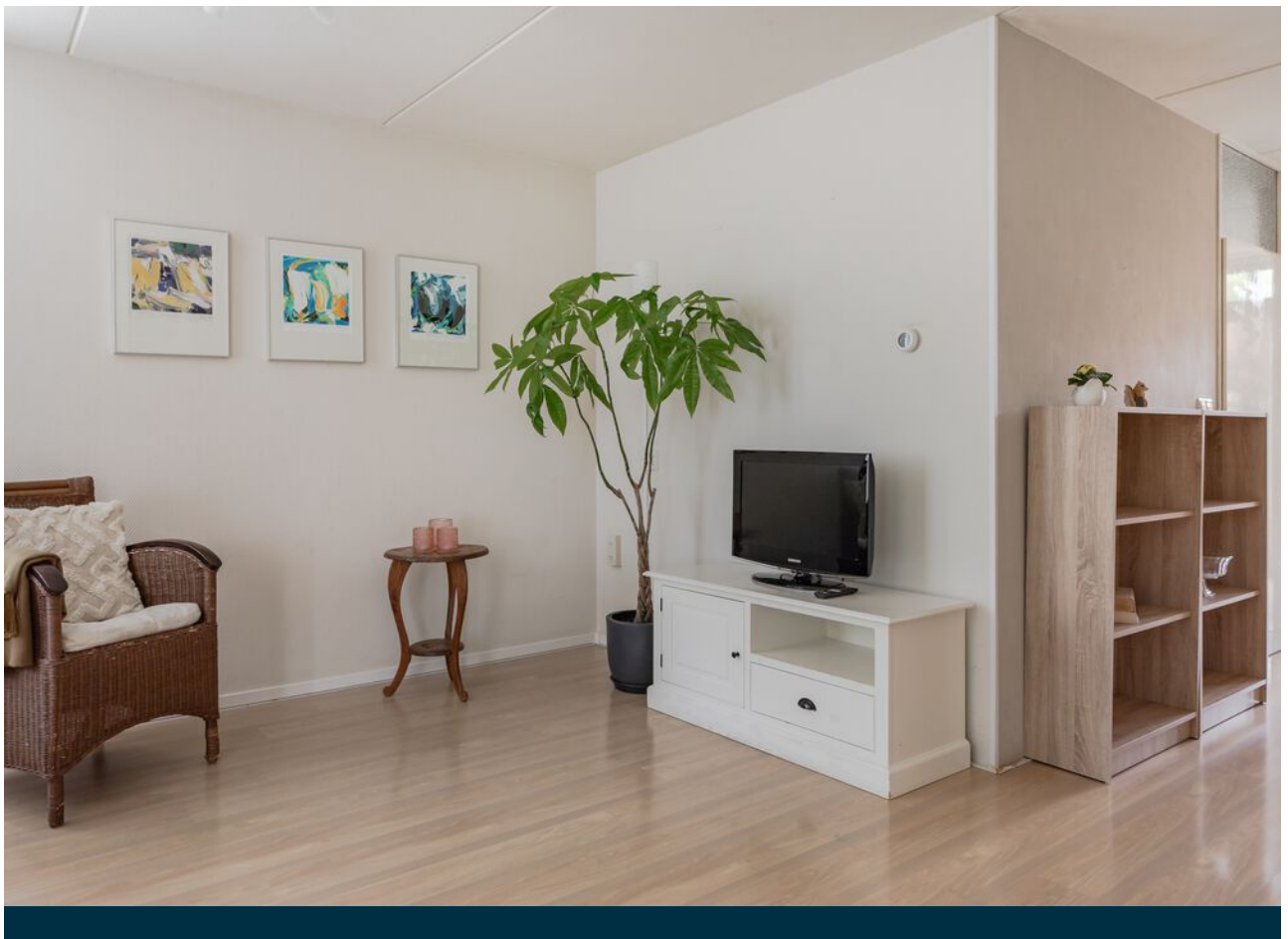
- Veel faciliteiten, zoals: het park, supermarkt, speeltuin, zwembad, voetbal, lagere school, tennis, tandarts, huisarts, snackbar en de jaarlijkse Snertpop en Kermis
- Midwoud heeft een rijk verenigingsleven
- Rustige straat met alleen bestemmingsverkeer
- Fijne woonomgeving

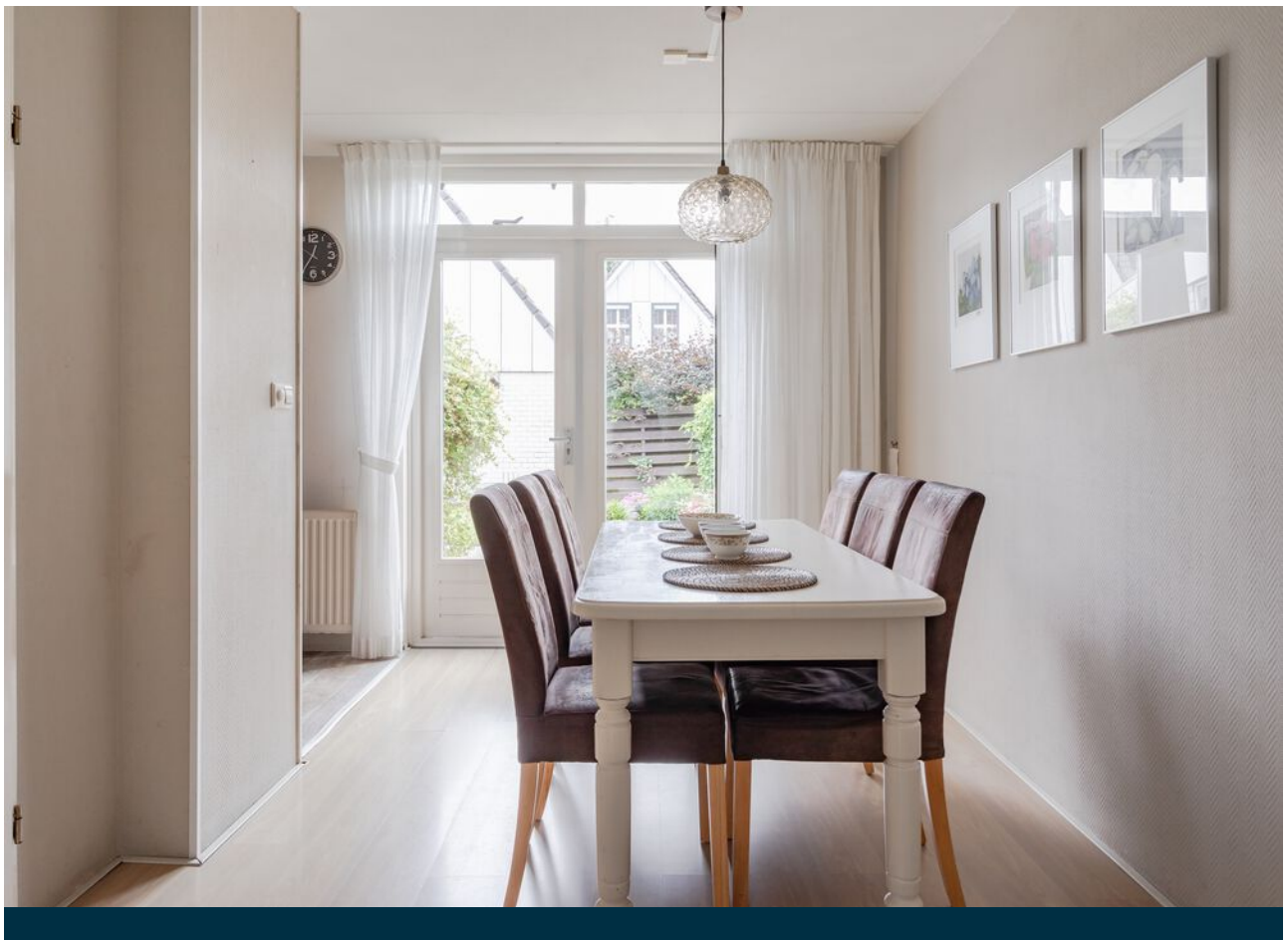




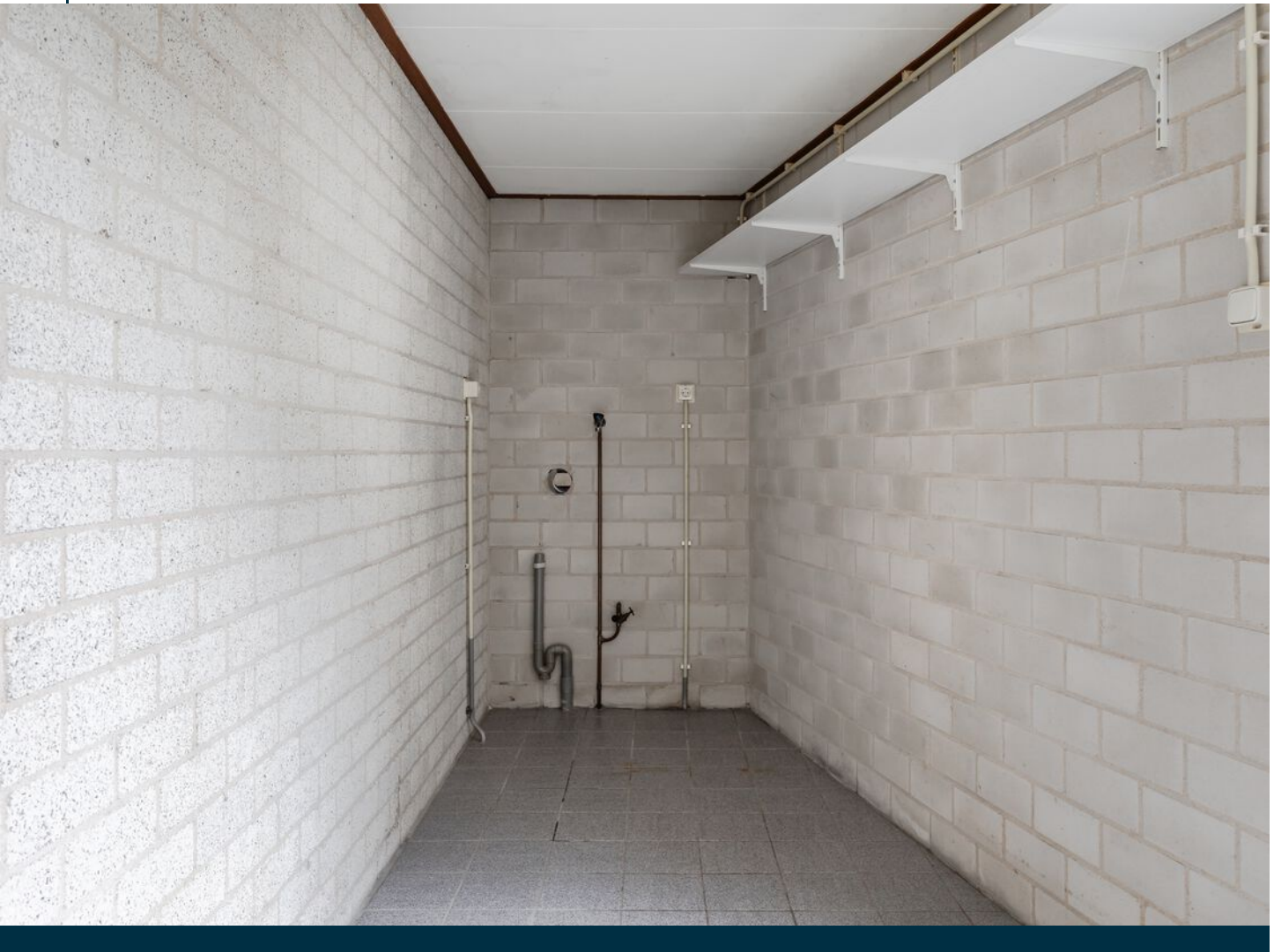
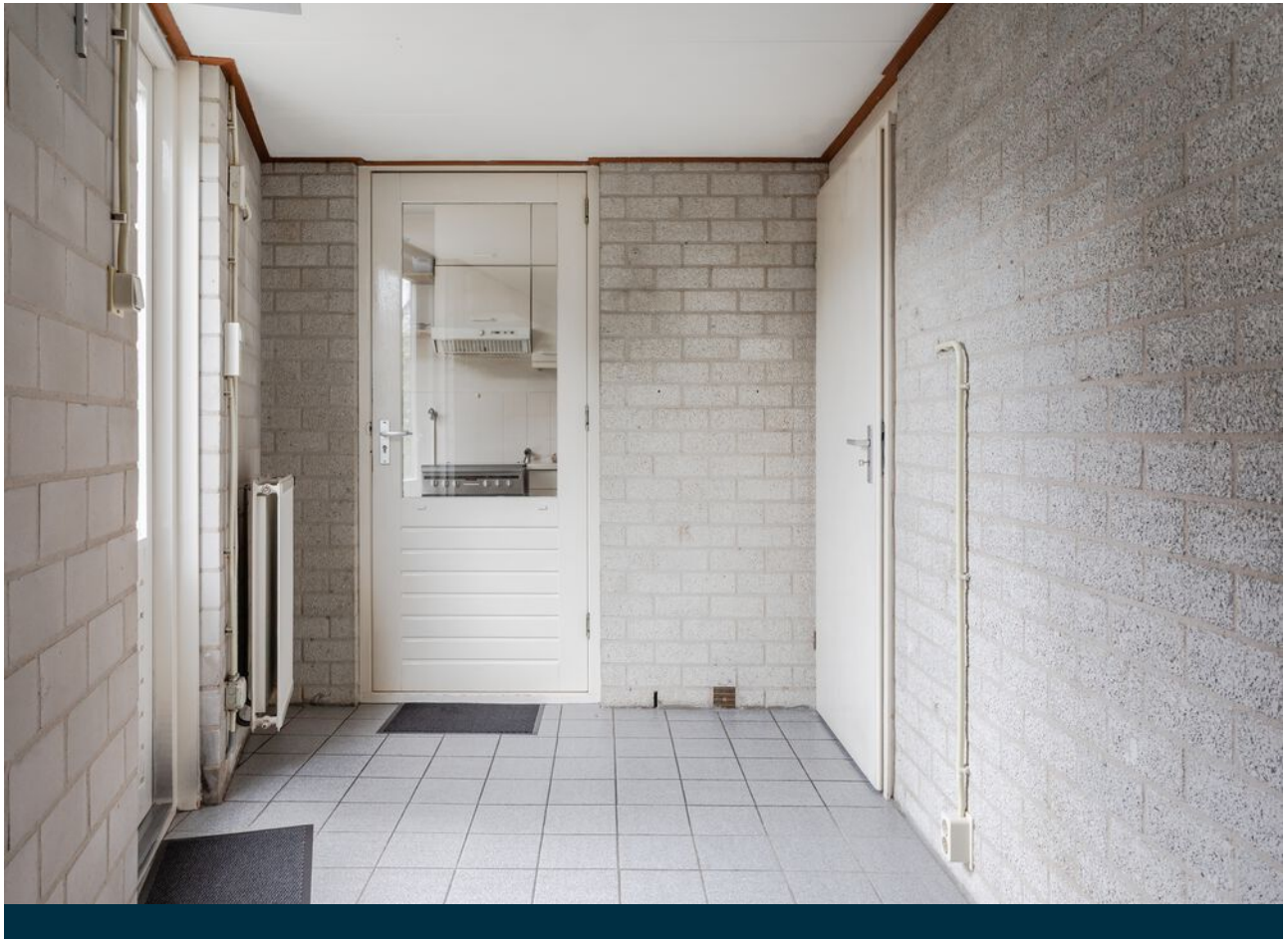


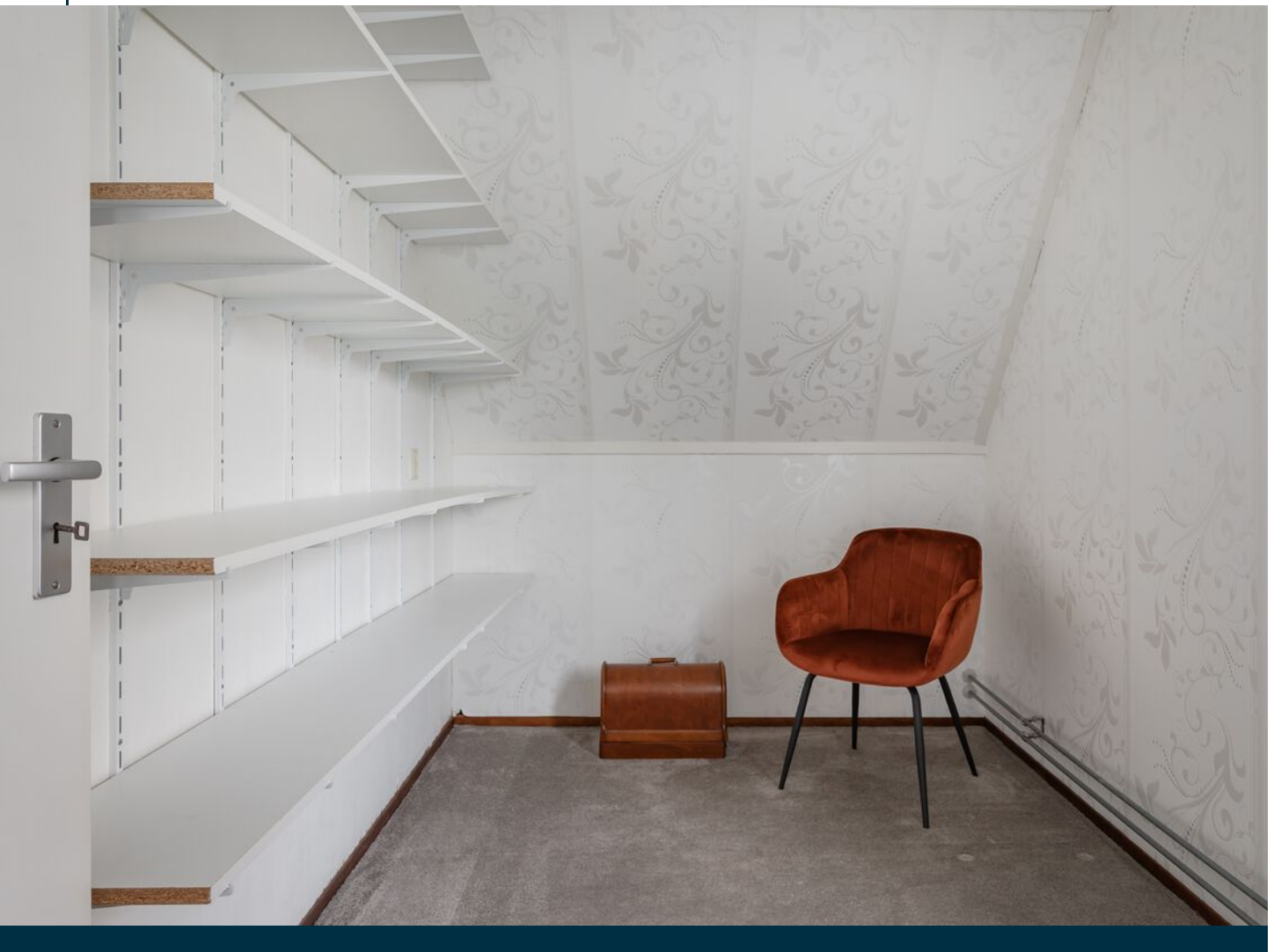
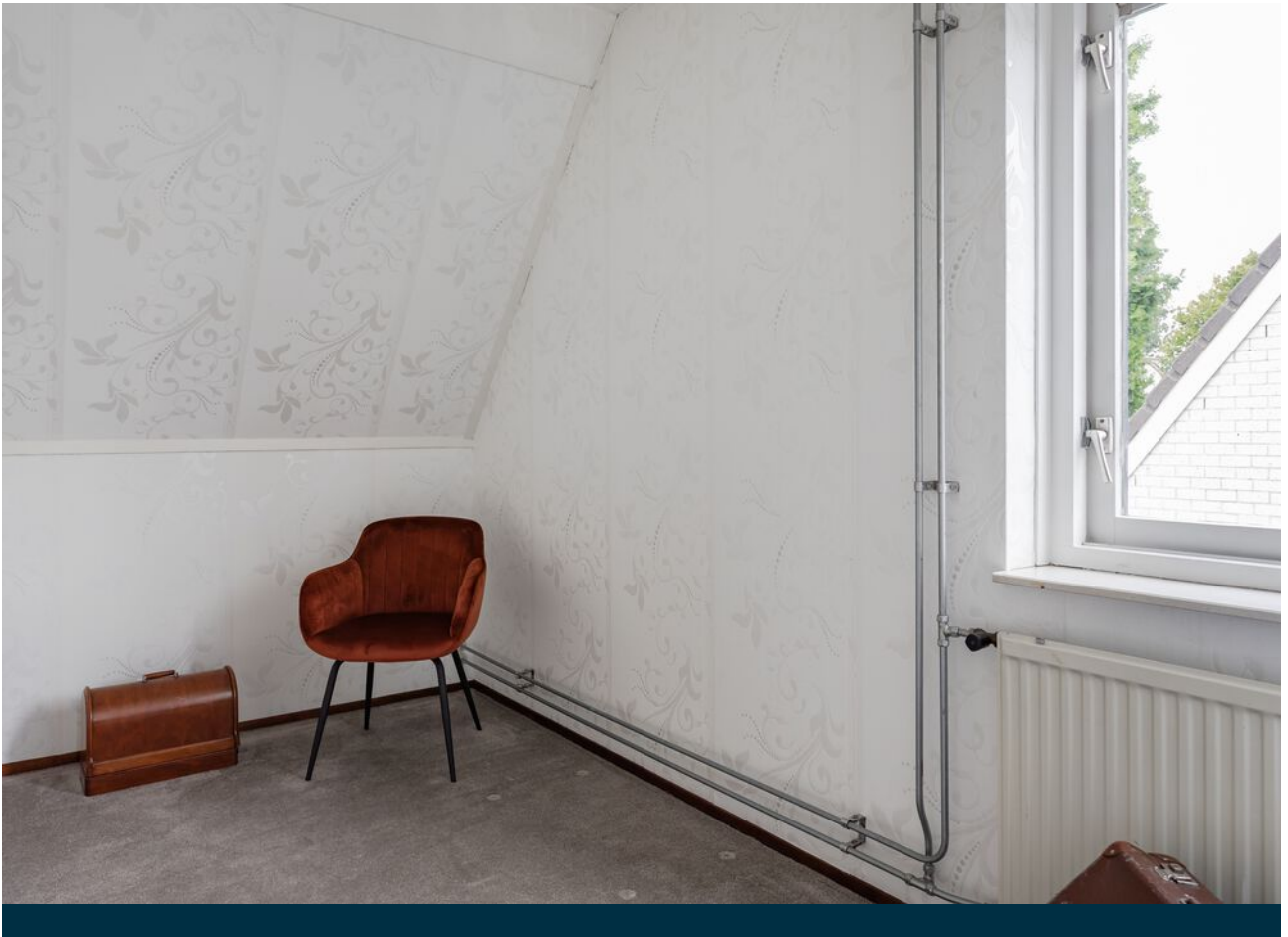




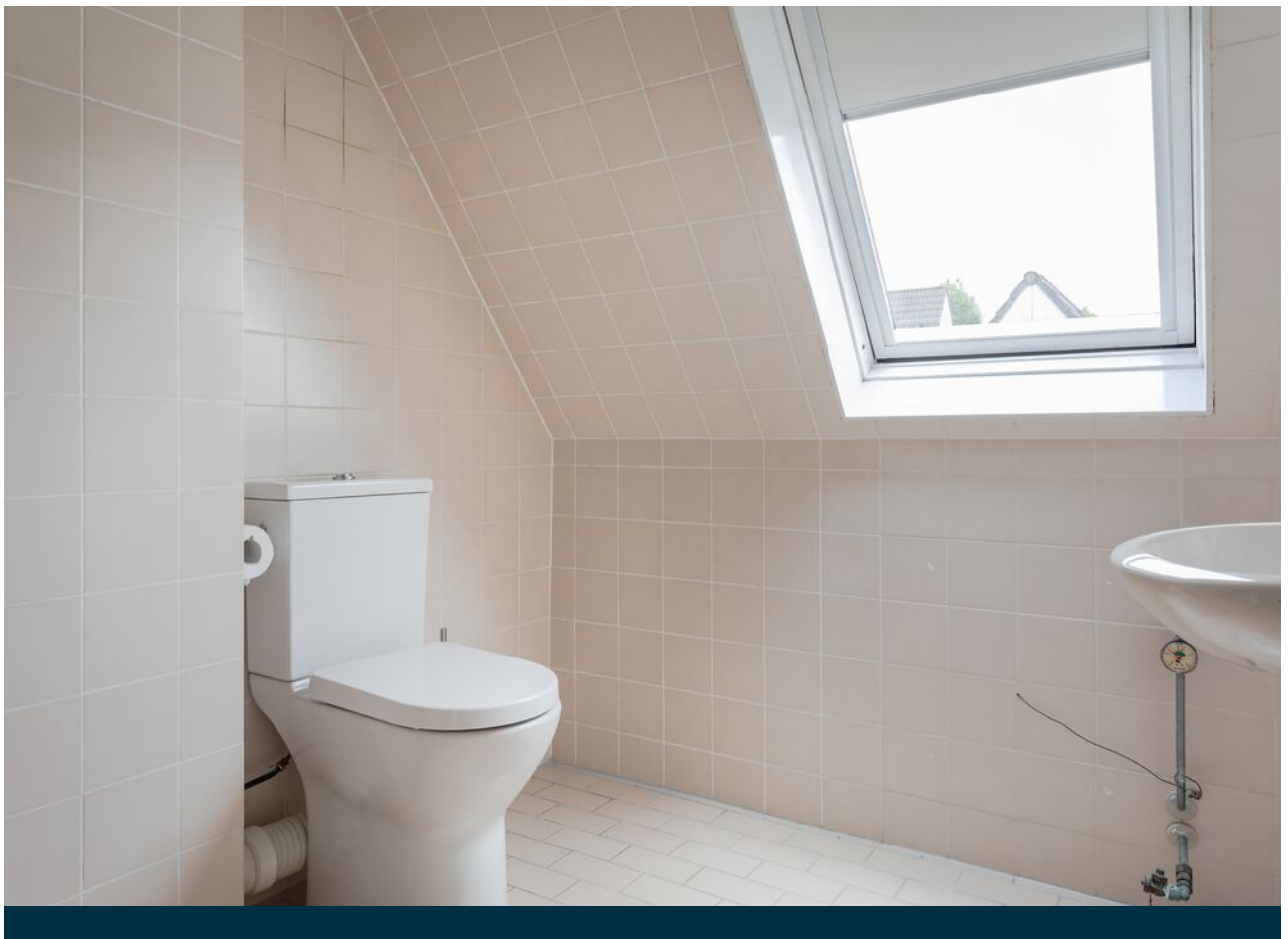


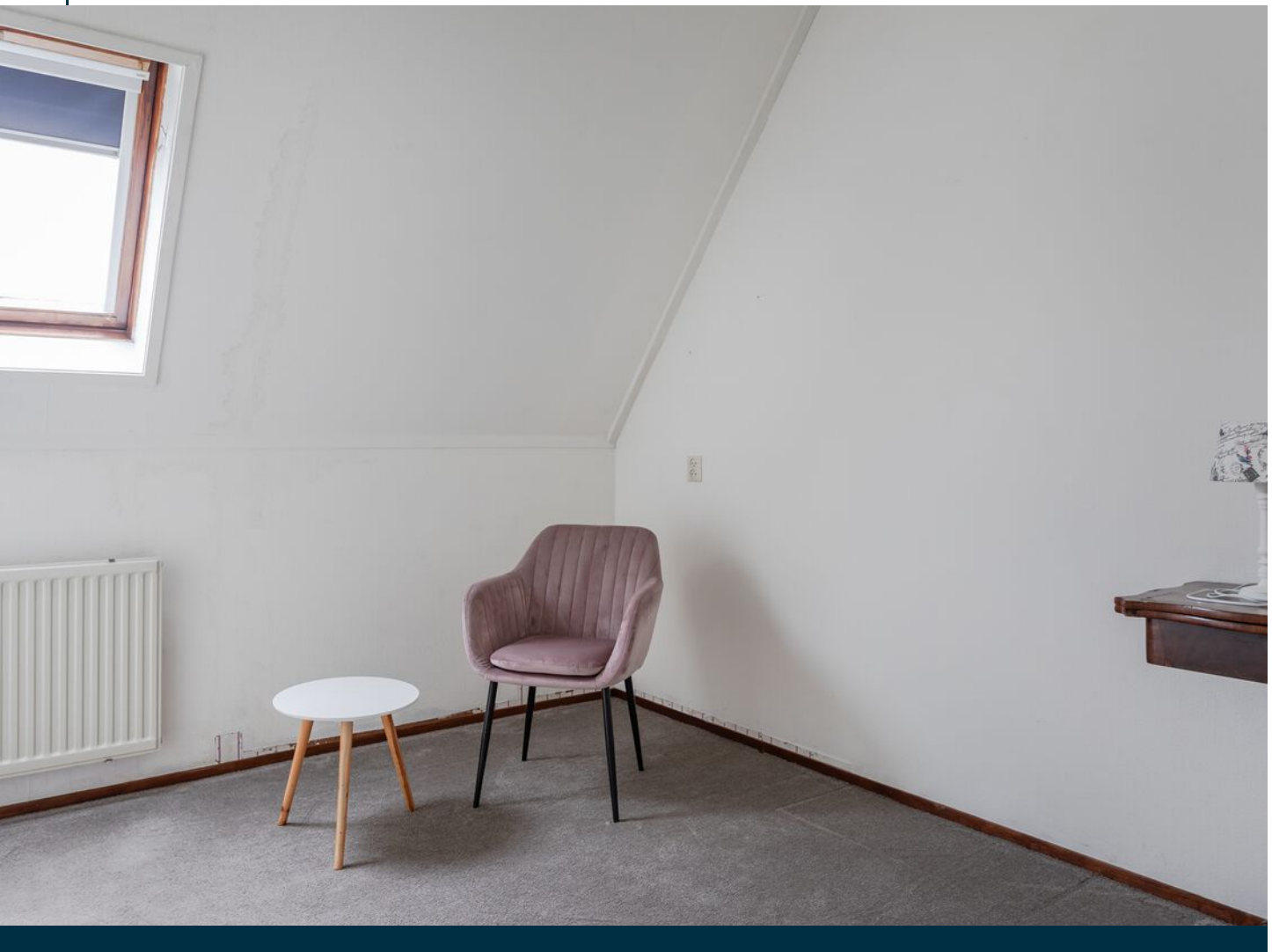


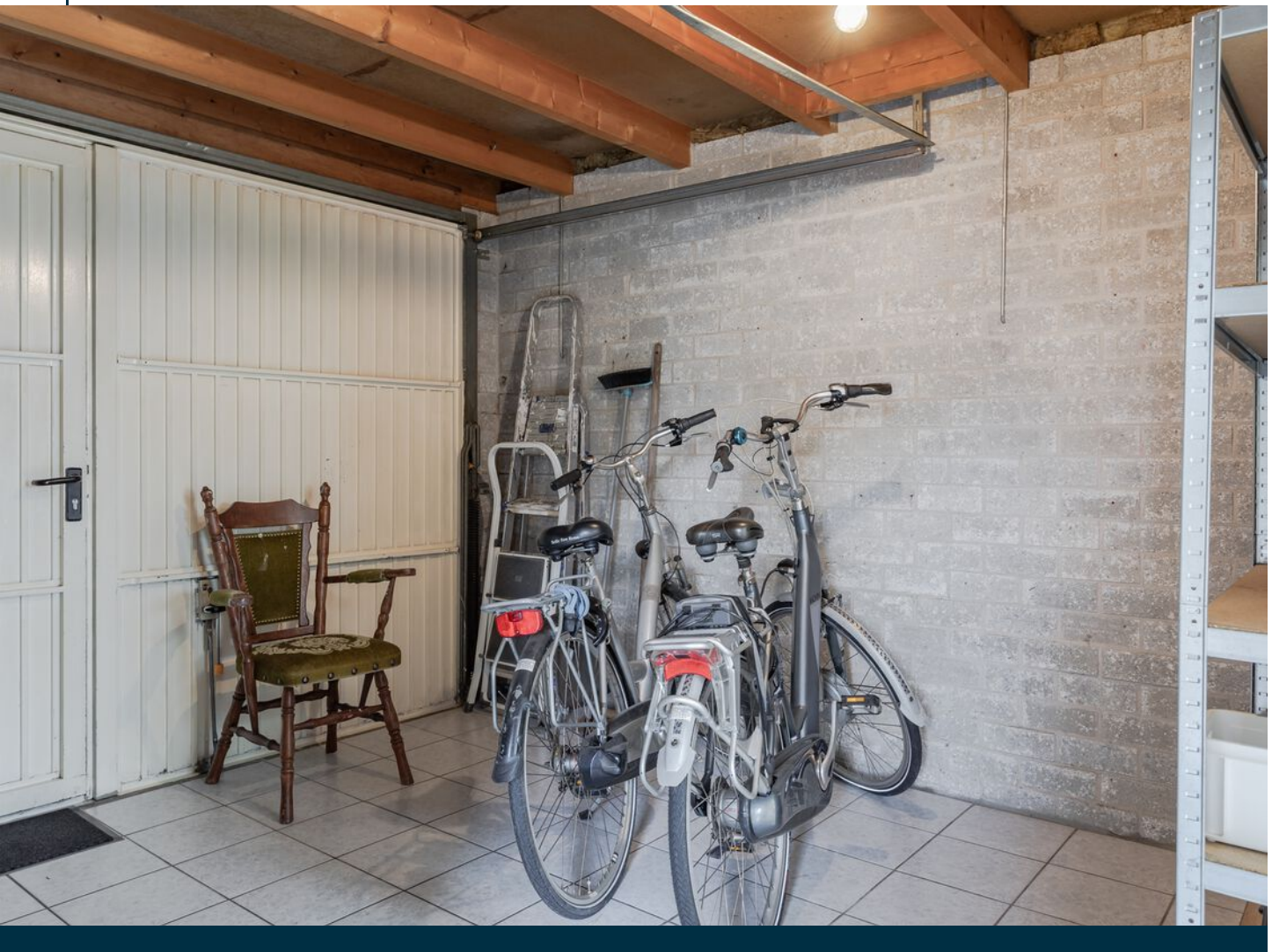
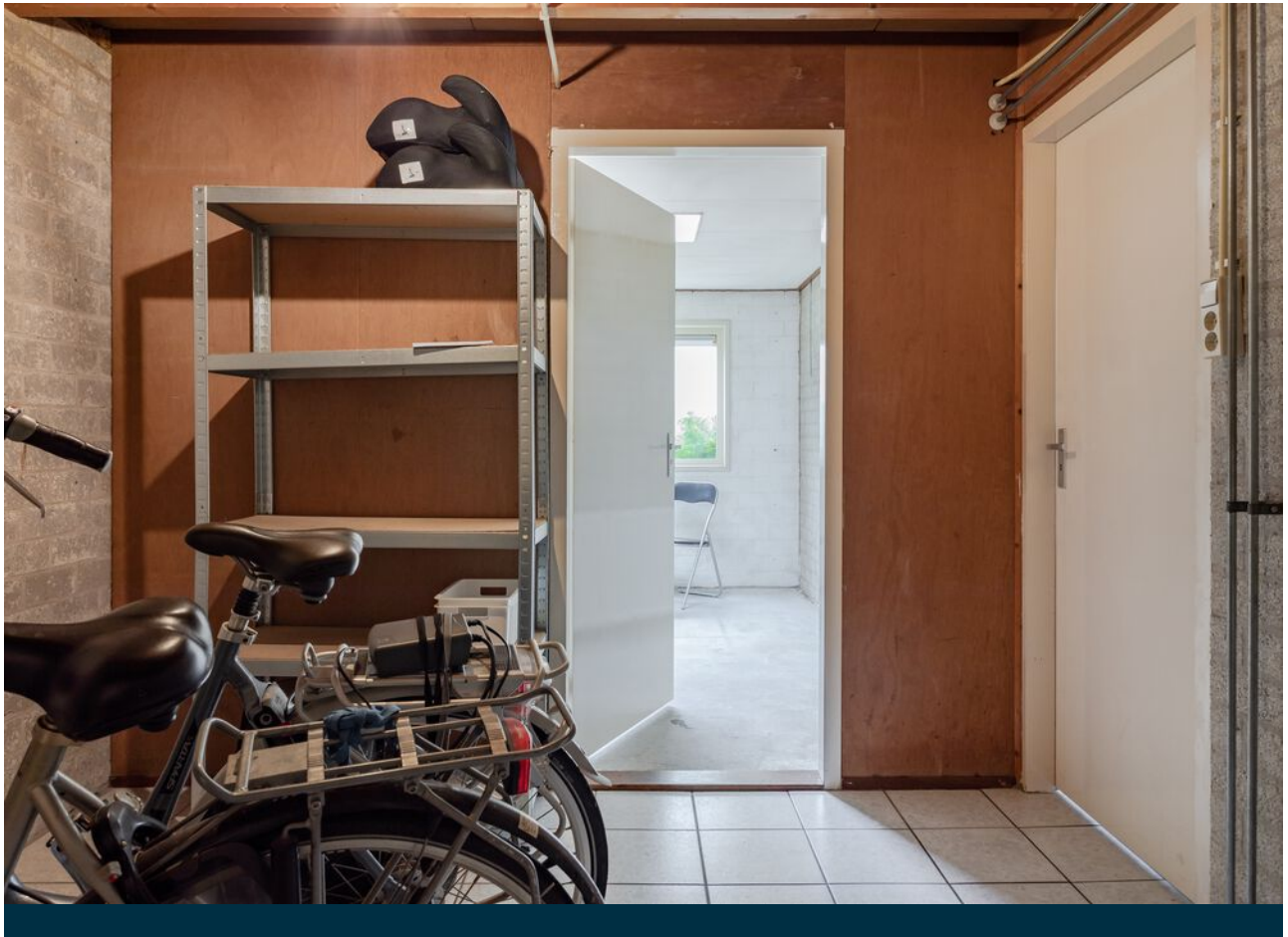


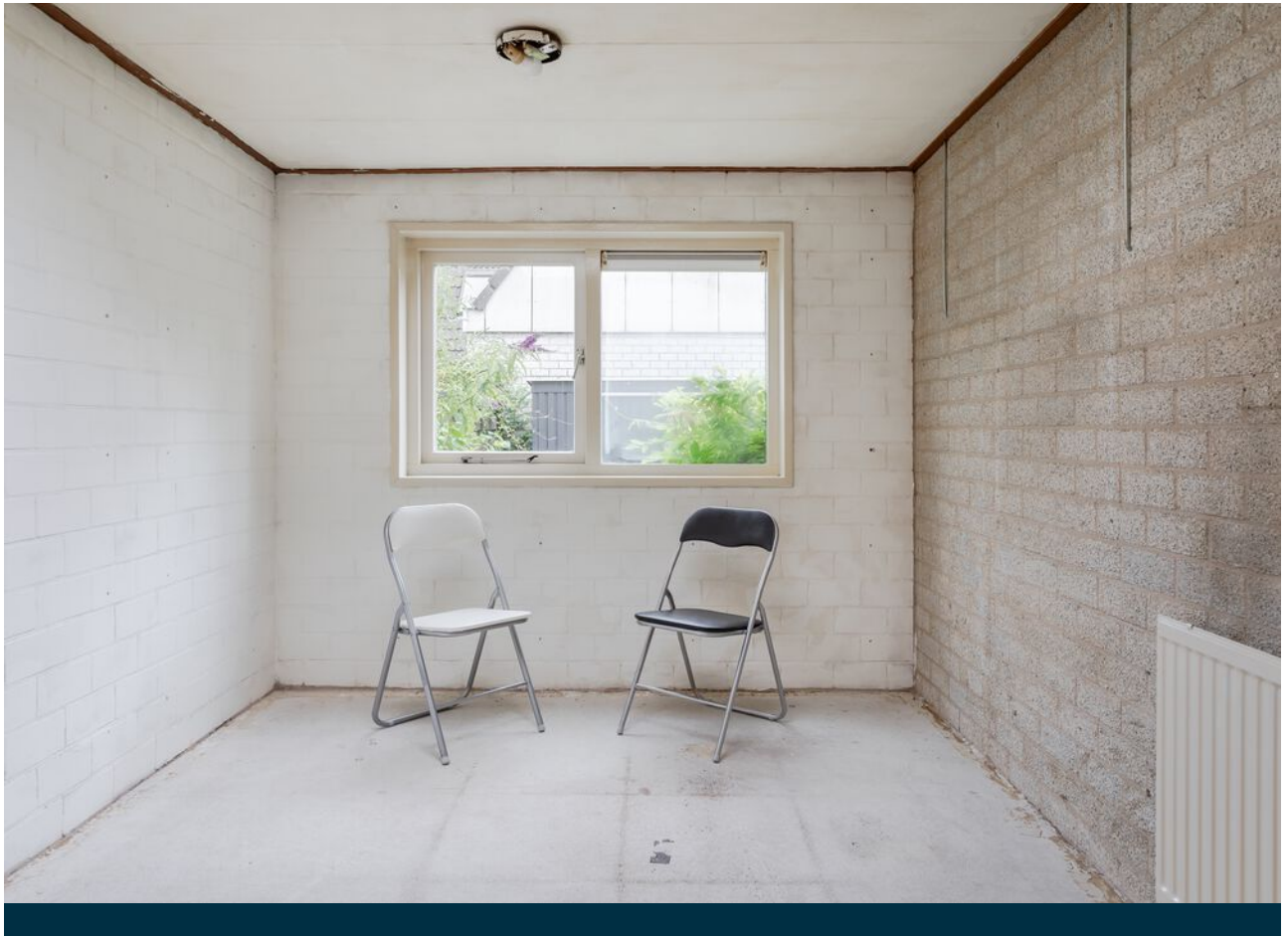




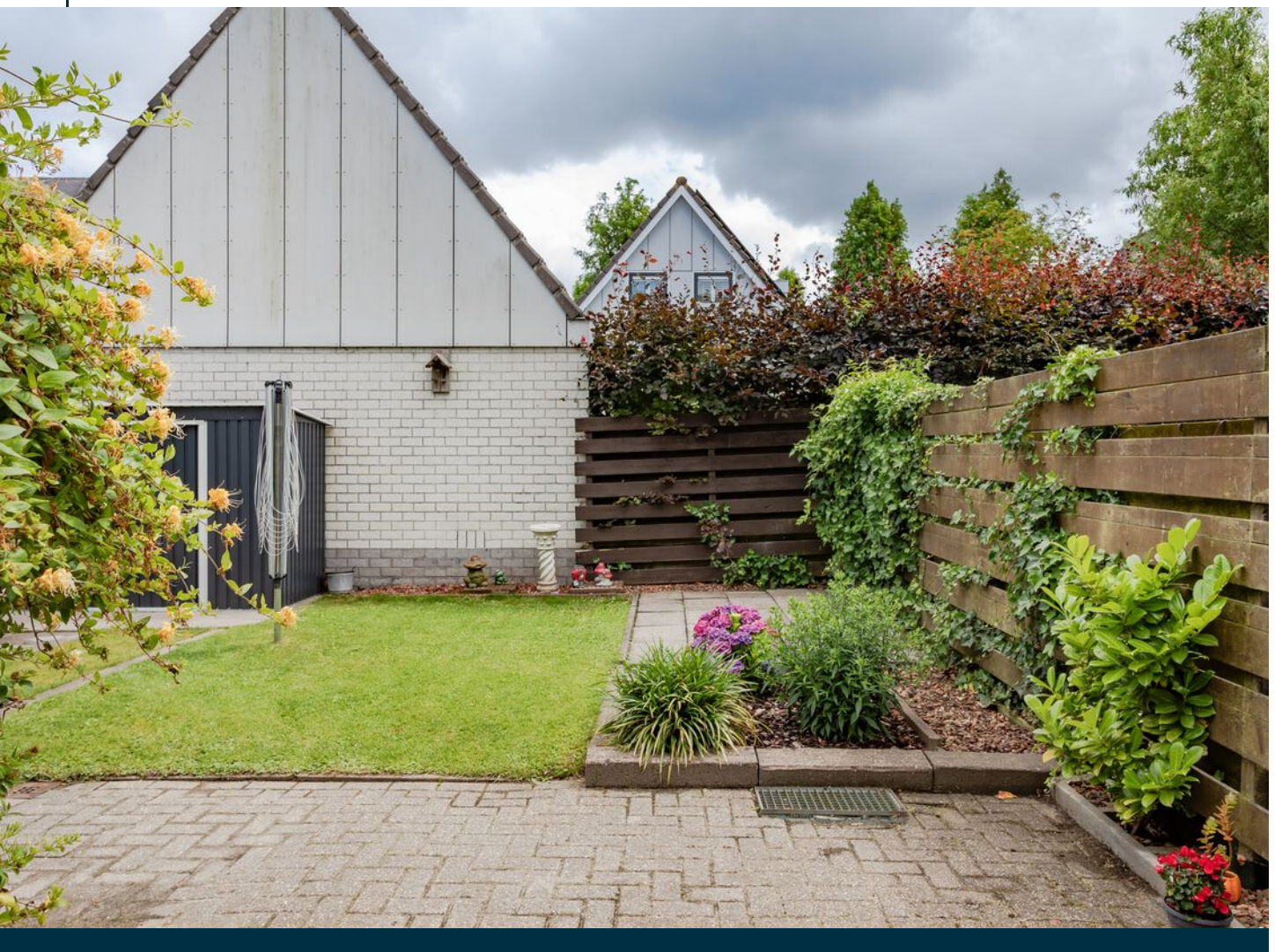


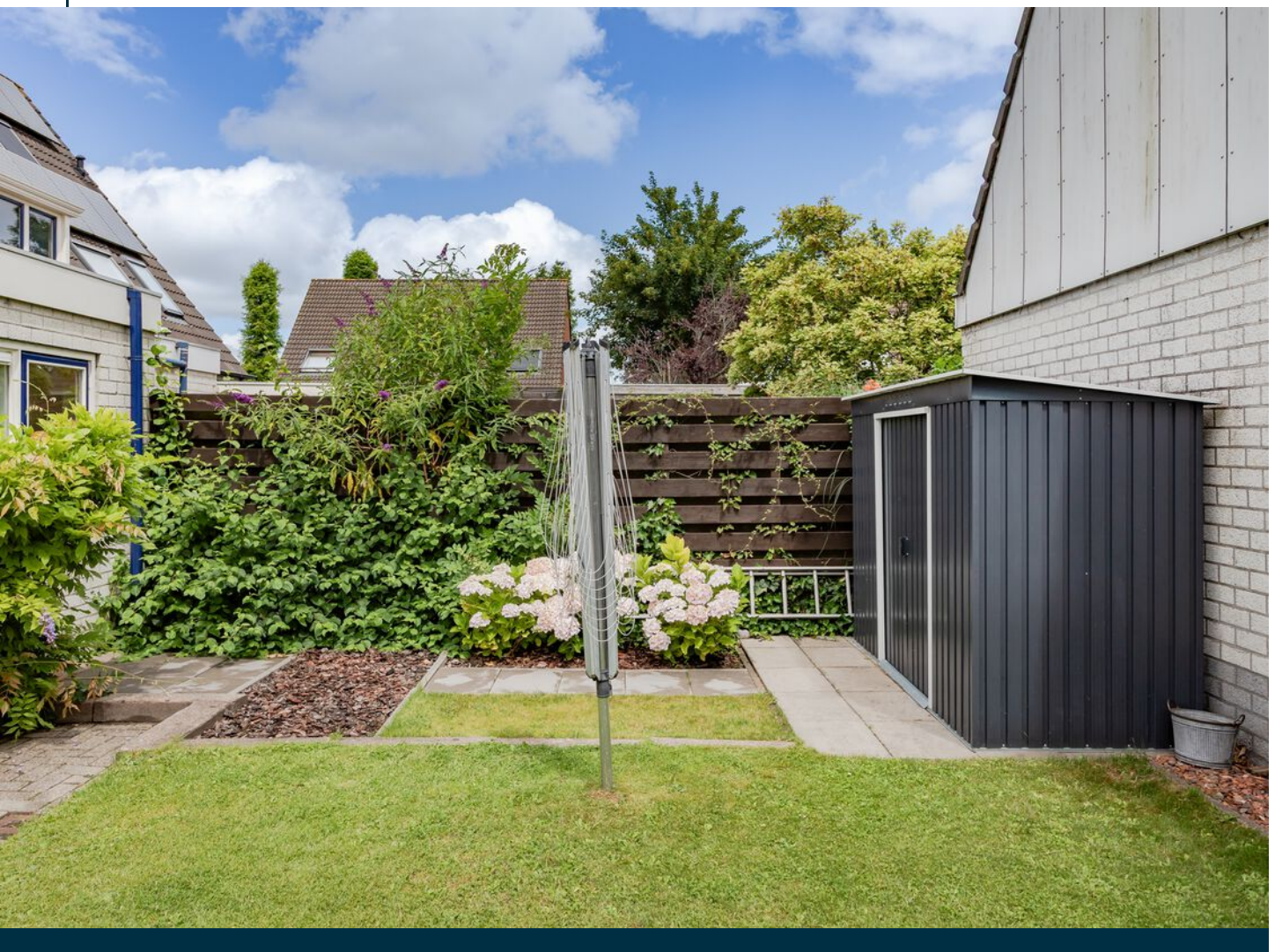


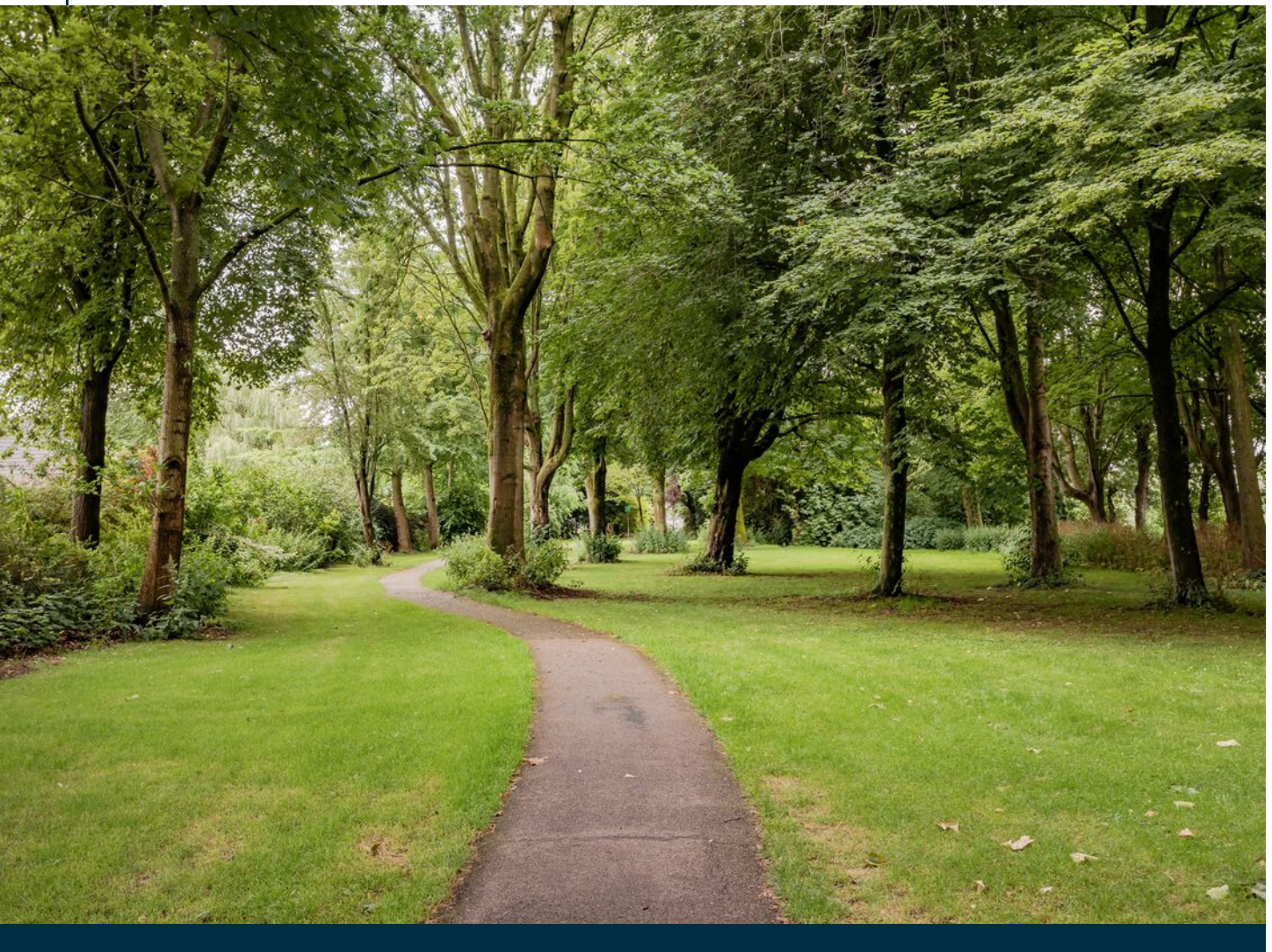
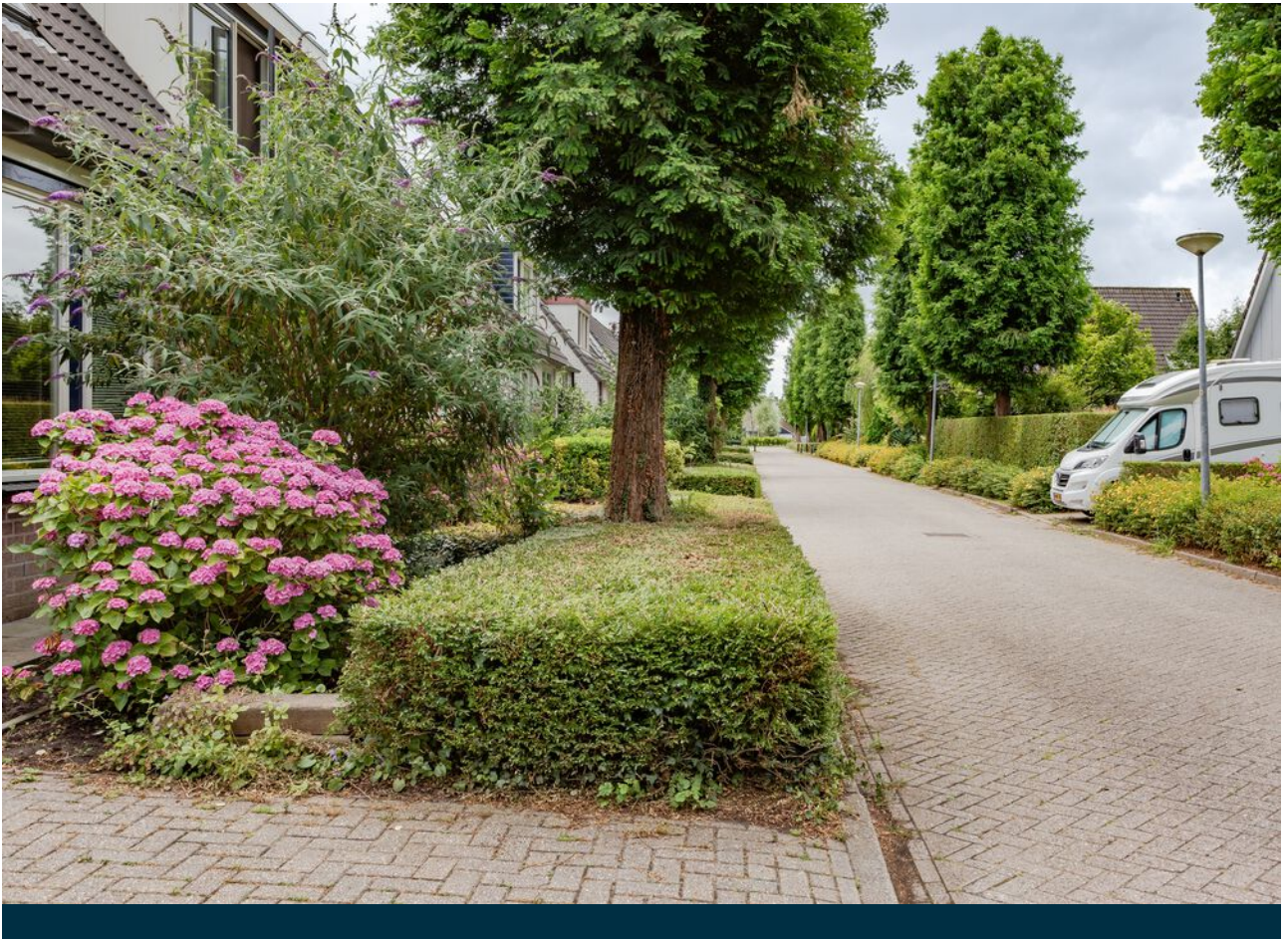














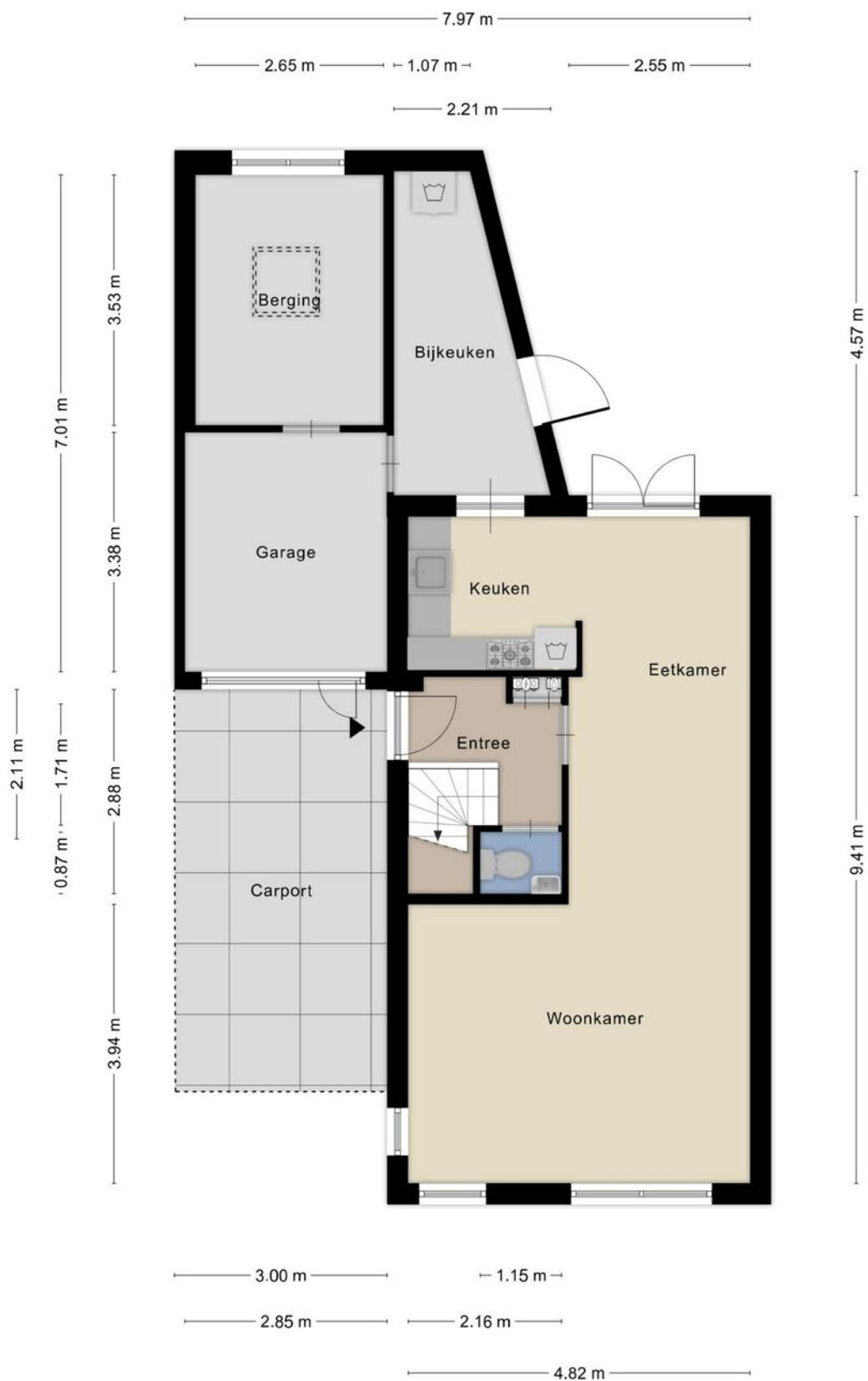


Begane grond met tuin



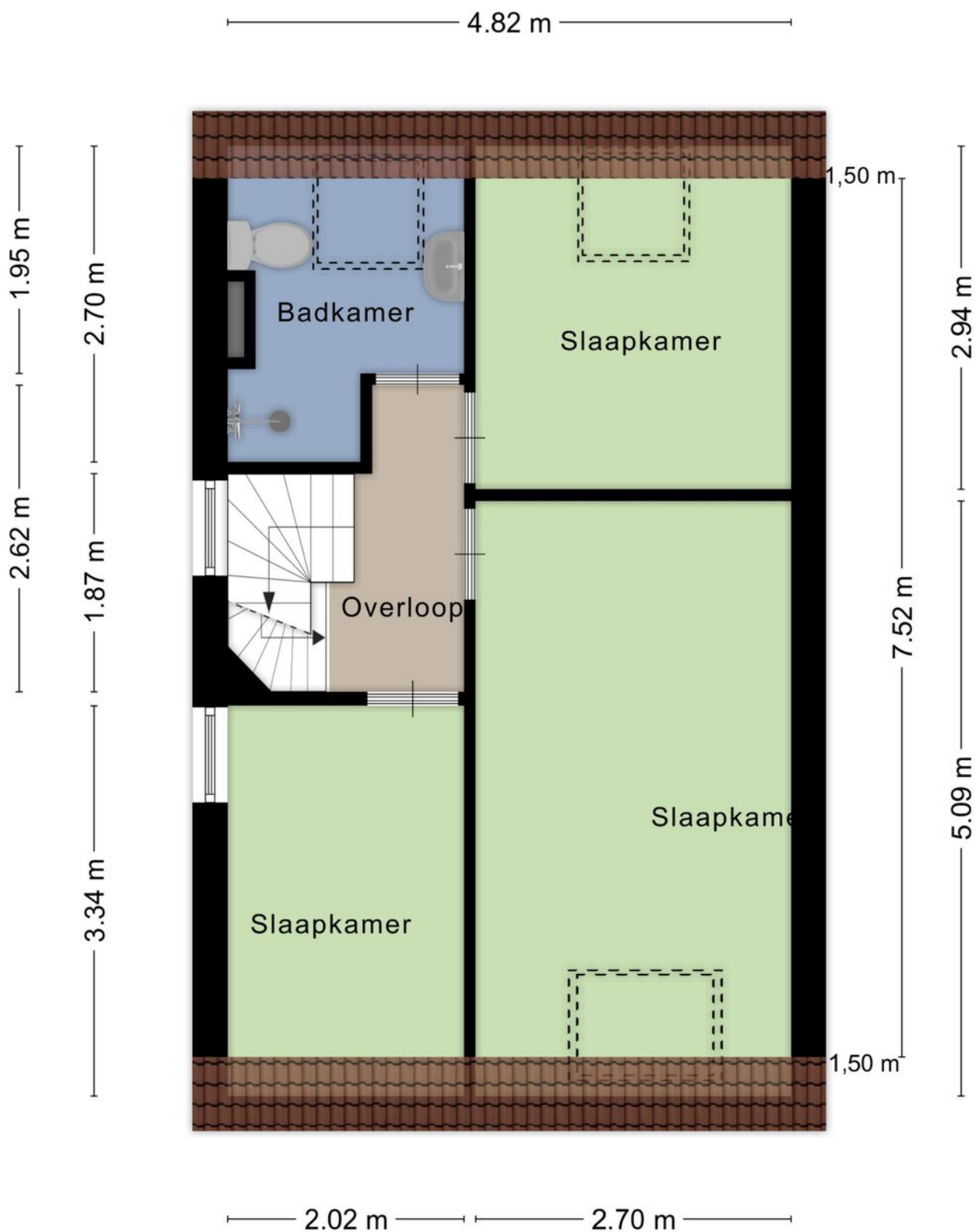


Begane grond



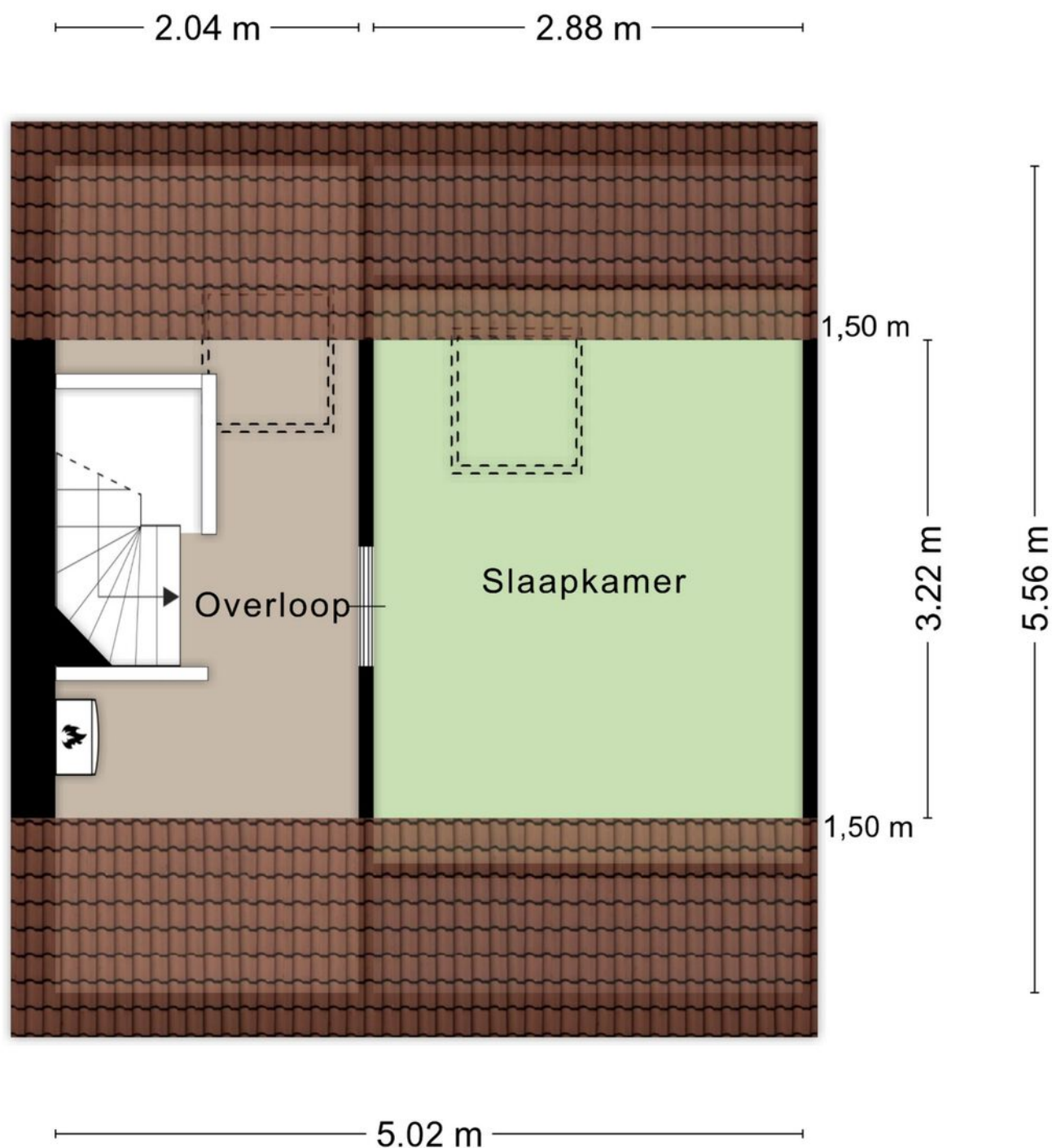


1e verdieping





2e verdieping



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Margit Nijboer



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland
Sectie M
Perceel 383

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 2/1 kap
Aanvaarding	Kan snel
Bouwjaar	1991
Inhoud	448 m ³
Gebruiksoppervlakte	116,80 m ²
Overige inpandige ruimte	9,6 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	16,6 m ²
Perceeloppervlakte	202 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Noorder-Koggenland
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	11,5 x 8,5 meter
Oriëntatie	Oosten
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Elektra	9 groepen, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 715555479, geldig tot 20 juni 2030
Zonnepanelen	10 stuks



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