



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Bieden vanaf
€ 549.000,- k.k.

Havenweg 6
Schellinkhout

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



Beschrijving

Wat een geweldige woning en wat een geweldige locatie!

Op steenworp afstand van het Markermeer wordt deze uitgebouwde en instapklare 2 onder 1 kap woning met een gloednieuwe losstaande en multifunctionele garage aangeboden. Naast een riante living met openslaande deuren naar de 23 meter diepe en zonnig gelegen tuin met grote overkapping is er een luxe keuken met kookeiland en een praktische bijkeuken.

Op de 1e verdieping 2 ruime slaapkamers en een trendy riante badkamer. Op de 2e verdieping een grote slaapkamer gerealiseerd in 2020. Vanaf 2020 heeft deze woning een complete metamorfose ondergaan wat heeft geresulteerd in een stijlvolle en hedendaagse woning.

Als dit uw interesse heeft geprikkeld zien we u graag bij een bezichtiging!

Entree

Sfeervolle hal waar een houtlook tegelvloer met vloerverwarming ligt wat is doorgelegd in de

living. De wanden zijn gestuukt en in de hal is de trapopgang waar de treden met hout zijn bekleed en een industriële trapleuning. Er is een praktische trapkast waar de vloer ook is doorgelegd en een groepenkast die volledig is vernieuwd en uitgebreid in 2020. De toiletruimte is modern betegeld en voorziet in een wandcloset, centraal afzuigstelsel en een klappaampje voor de natuurlijke ventilatie. Vanuit de hal betreed je de sfeervolle living via een paneel deur met glas.

Living

Royale living waar in 2020 een aanbouw is gerealiseerd met openslaande deuren naar de diepe tuin. Op de vloer liggen houtlook tegels met brede vloerdelen en vloerverwarming wat ook de hoofdverwarming is dus geen stoffige radiatoren. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en vanwege de grote raampartijen met HR++ glas en elektrisch te bedienen screen is er veel lichtinval. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde geen inkijk van overburen dus veel privacy. Er is plek voor een grote eettafel bij de openslaande deuren en naast het kookeiland.

Keuken

In 2020 is deze parel van een keuken geplaatst waar koken een feest wordt! De keuken is uitgevoerd in moderne kleurstelling met enorm veel kastruimte en brede laden. Het diepe werkblad is uitgevoerd in composiet, de wanden en het plafond met inbouwspots zijn gestuukt. Aan de eetkamerzijde van het kookeiland zijn ook nog 6 brede laden dus aan bergruimte geen gebrek! In deze prachtige keuken treft u diverse inbouwapp, zoals: een diepe spoelbak met een Quooker, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiger, 2 koelkasten, groot model heteluchtoven en in 1 kast zit een wateraansluiting voor een koffiemachine.

Bijkeuken

De bijkeuken is volledig geïsoleerd, de wanden en het plafond zijn gestuukt en er liggen moderne grote vloertegels met vloerverwarming wat is doorgelegd in de keuken. Naast de tuindeur zorgt een raam met ventilatioerooster voor prettig lichtinval. Er staat een meubel met veel kastruimte en verhoogde plek voor de wasmachine en droger.

Garage

Deze gloednieuwe prefab garage is in 2025 geplaatst met openslaande deuren en een zijdeur naar de tuin. Er ligt een Isoplaten betonnen vloer, beton platen wanden en de palen zijn in beton gestort. Wat het heel aantrekkelijk maakt is de aansluiting voor elektra, riolering en water waardoor er een multifunctionele functie aan gegeven kan worden en er is een vide geplaatst. U kunt hier een aanleunwoning of woongelegenheden voor een puber inrichten maar ook een praktijk- of kantoorruimte kan hier gerealiseerd worden. Er is direct lichtinval door de roederamen.

Tuin

Parkeren kan met meerdere auto's op eigen terrein. Het oprijpad is in juli 2025 opnieuw bestraat nadat de garage was geplaatst. Er is een groot terras met meerdere plekken om een tuinset te plaatsen en de bestrating gaat over in een grasveld. Achter in de 23 meter diepe tuin is een riante en stoere overkapping met voorliggend terras gerealiseerd.

Binnen ligt een betonnen vloer, er is verlichting en meerdere stopcontacten. Een onwijs leuke plek om nog na te genieten van het avondzonnetje aan het eind van de dag. BBQ en een fris wijntje erbij en uw avond kan niet meer stuk! Staat er veel wind of miezert het, dan zijn er zeildoeken die voor een deel geplaatst kunnen worden om uit de wind te zitten. Er is de hele dag zon of desgewenst schaduw in deze fijne tuin, en wordt het te warm, dan kunt u een verfrissende duik nemen in het Markermeer wat op loopafstand ligt. De schutting achter in de tuin is uitgevoerd in kunststof, de overige schutting zijn van hout met verlichting.

1e Verdieping

De trap is met hout bekleed en geeft toegang tot de ruime overloop. Op de houten verdiepingsvloer ligt een lichte laminaatvloer wat zonder drempels is doorgelegd in de slaapkamers en er zijn overal fraaie paneeldeuren geplaatst. 1e Slaapkamer achterzijde – een ruime kamer met recht opgetrokken wanden, grote raampartij met dubbel glas, het raam kan open en er zit een travertin vensterbank. Prettige bijkomstigheid is dat er geen inkijk is van directe achterburen dus veel privacy. De kastenwand blijft achter en deze kamer heeft geen radiator. 2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, een convect radiator, dubbel glas in de raampartij en leuk zicht op de diepe tuin met vrij uitzicht.

Badkamer

Trendy en royale badkamer waar de wanden licht zijn betegeld en op de vloer liggen grote vloertegels in warme kleurstelling met vloerverwarming. Er is een breed meubel geplaatst met houten plateau waar 2 waskommen zijn geplaatst en de kranen komen heel chique uit de muur. Er zijn meerdere stopcontacten, altijd handig! Een grote raampartij geeft veel licht, het plafond is gestuukt en voorzien van inbouwspots, er is een diepe inloopdouche waar 2 personen tegelijk kunnen douchen met 2 thermostaatkranen, regen- en handdouches en een koof voor de shampoo.

Er is een centraal afzuigsysteem en 2 ramen kunnen open voor de natuurlijke ventilatie. Achter een klein muurtje is het 2e wandcloset geplaatst. Echt een prachtige, ruime en sfeervolle badkamer.

2e Verdieping

De 2e verdieping is een volledige geïsoleerde dakopbouw, deze is onderhoudsarm en van kunststof met HR++ glas en draai/kiepramen. De wanden en het hoge plafond zijn gestuukt, behalve het tussenwandje wat later is geplaatst. Deze riante kamer is voorzien van veel ramen en geeft uitzicht over het markermeer. Op de voorzolder is plek voor opslag en er is een lichte laminaatvloer op de houten verdiepingsvloer gelegd.

3e Slaapkamer – riante kamer met aan beide zijden de dakkapel en zicht op het Markermeer en er is een wastafelmeubel met porseleinen wasbak.

Bijzonderheden:

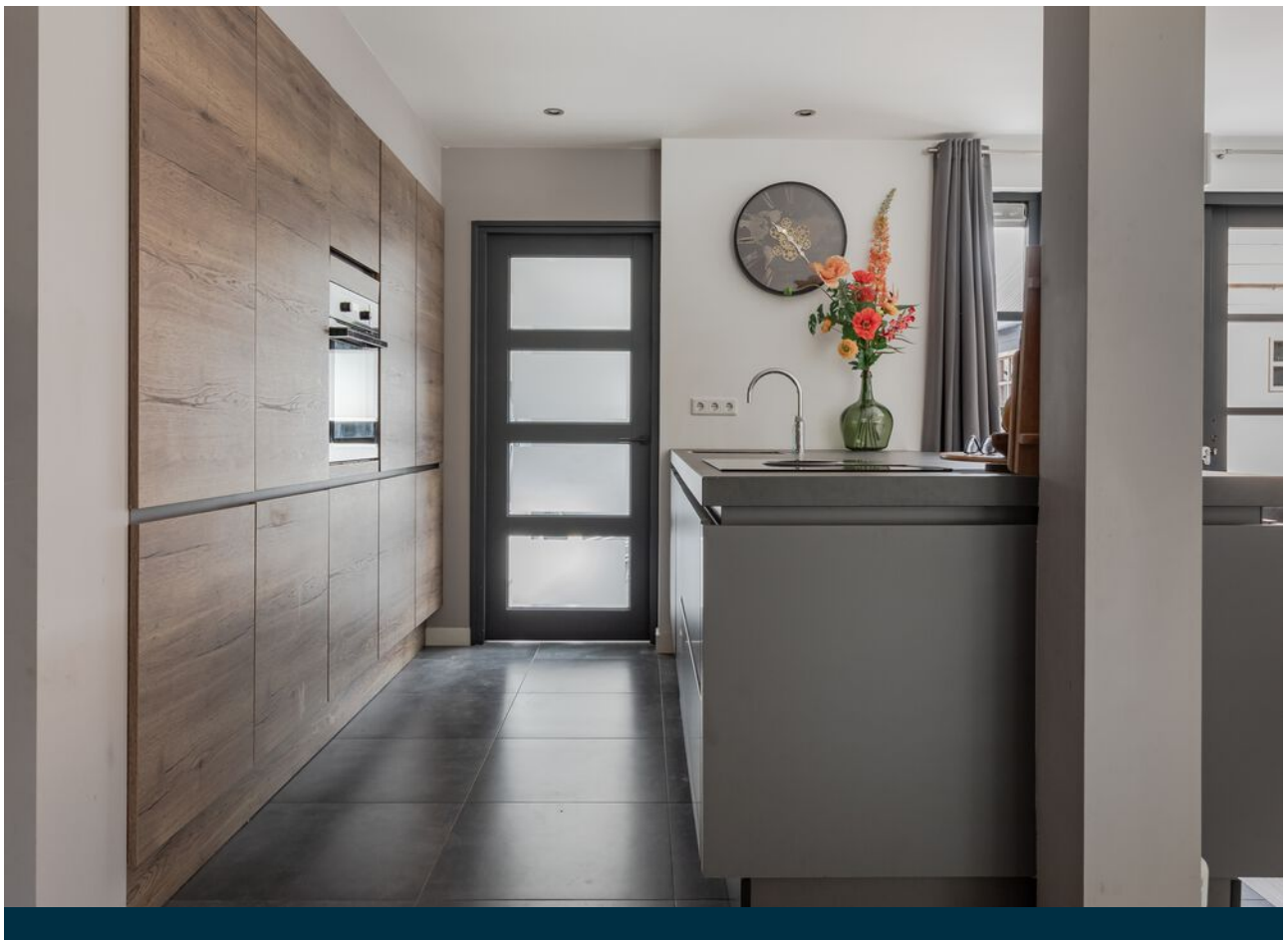
- Binnenmuren van binnenuit geïsoleerd en in 2025 is de buitenmuur na geïsoleerd
- Vloerisolatie middels schuimbeton tegen de ondervloer
- De gehele woning is in 2020 grondig gerenoveerd en gemoderniseerd waarbij vrijwel alles is aangepakt met oog voor detail en afwerking.



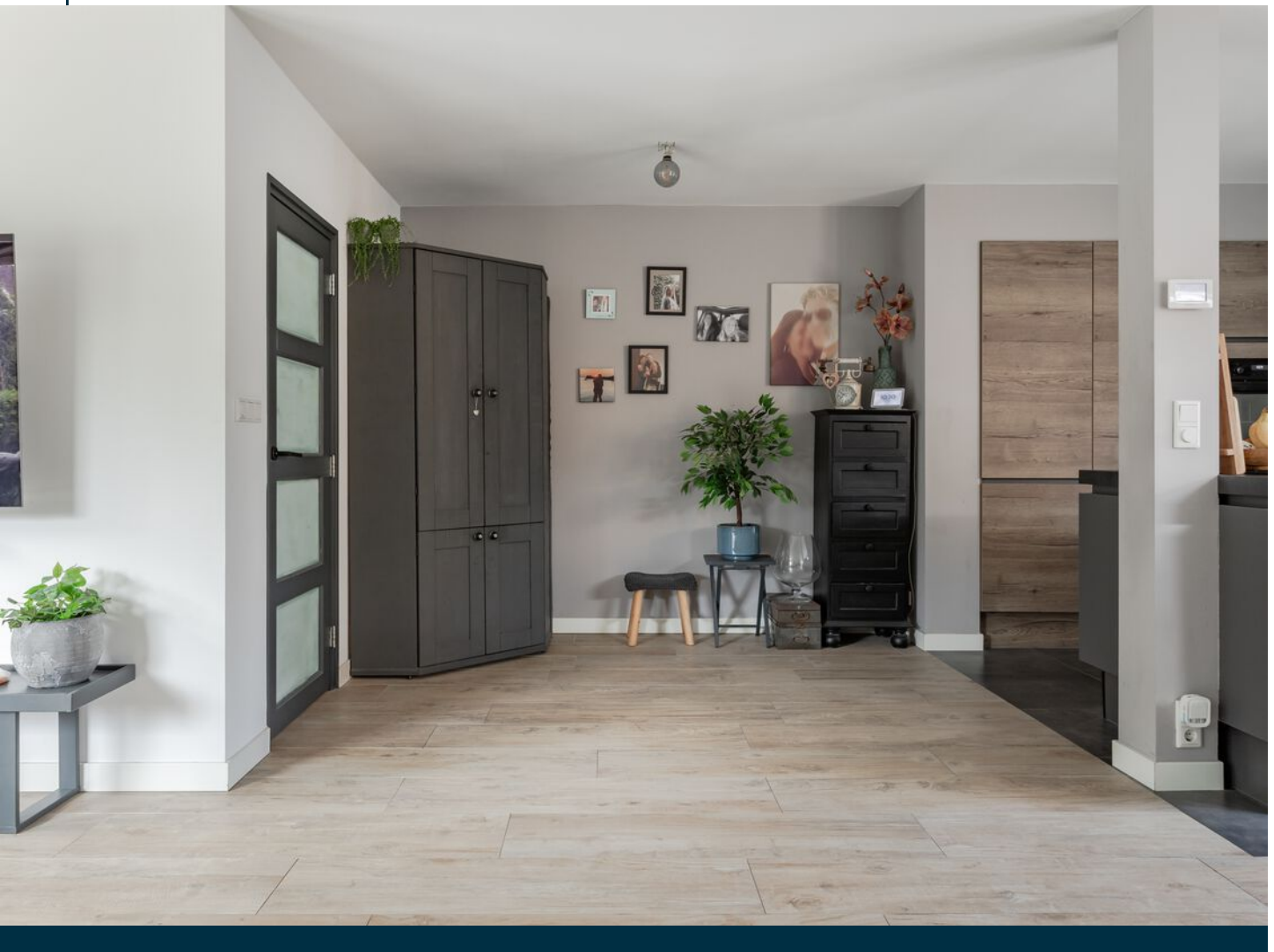
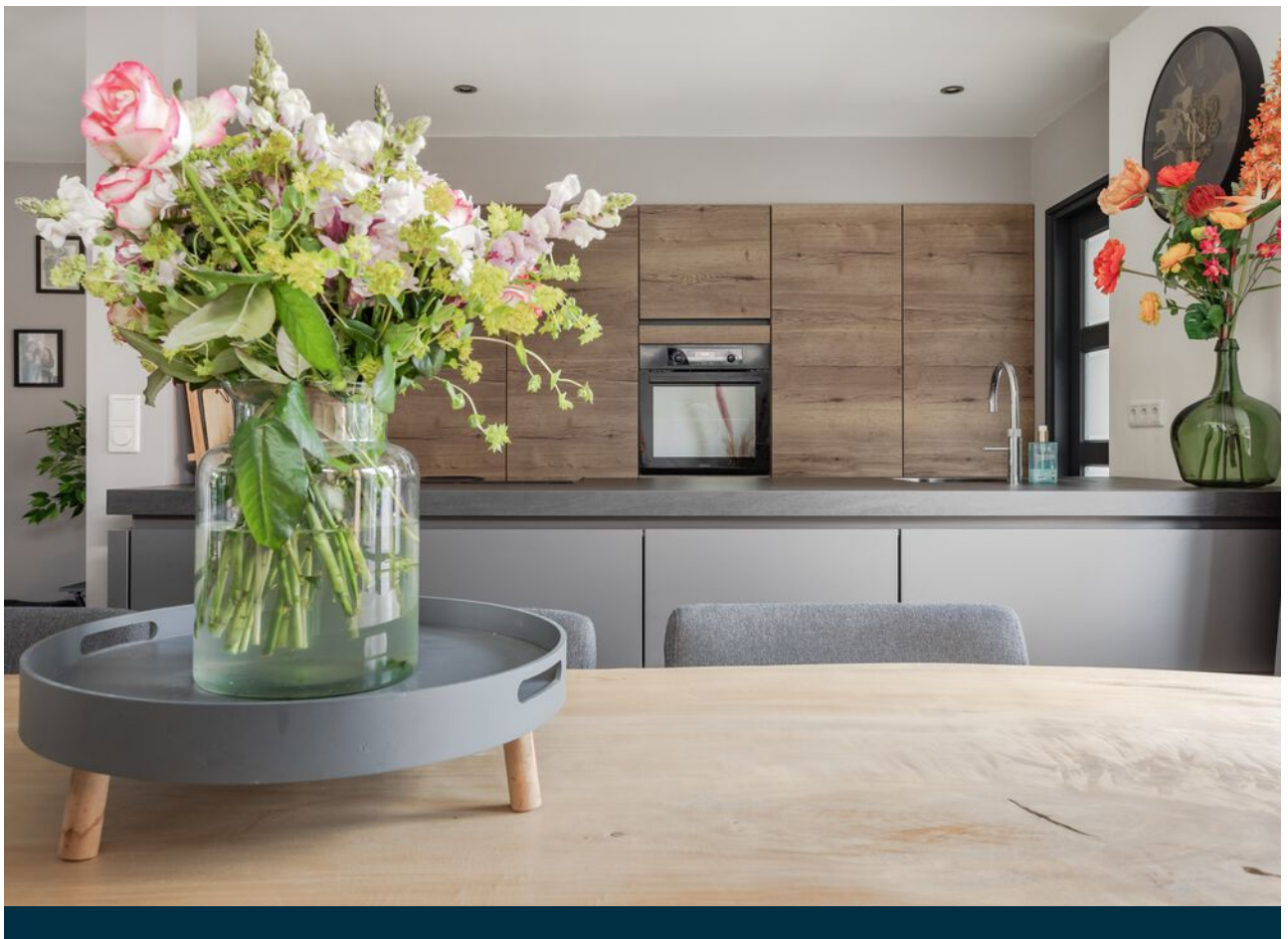




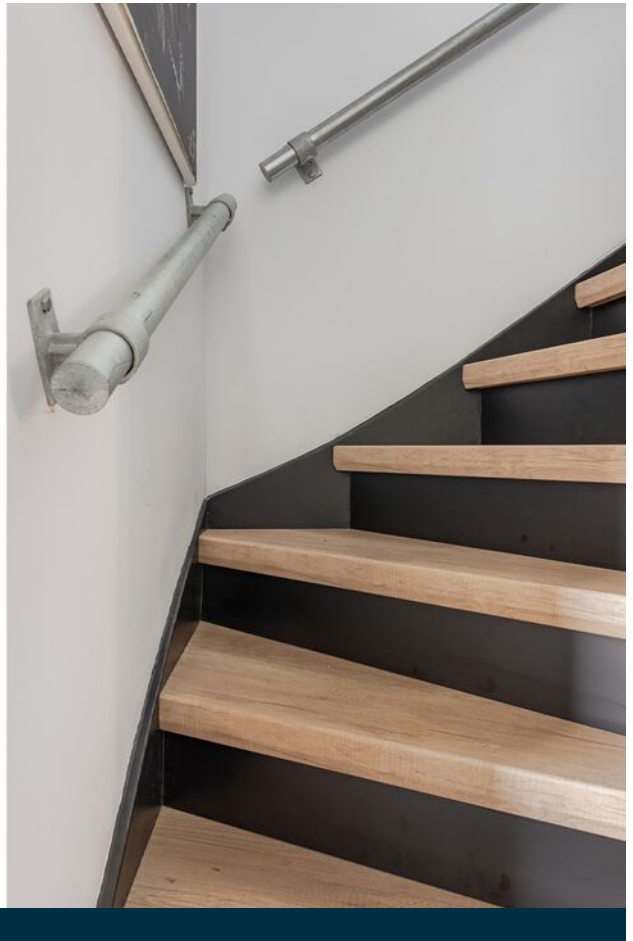


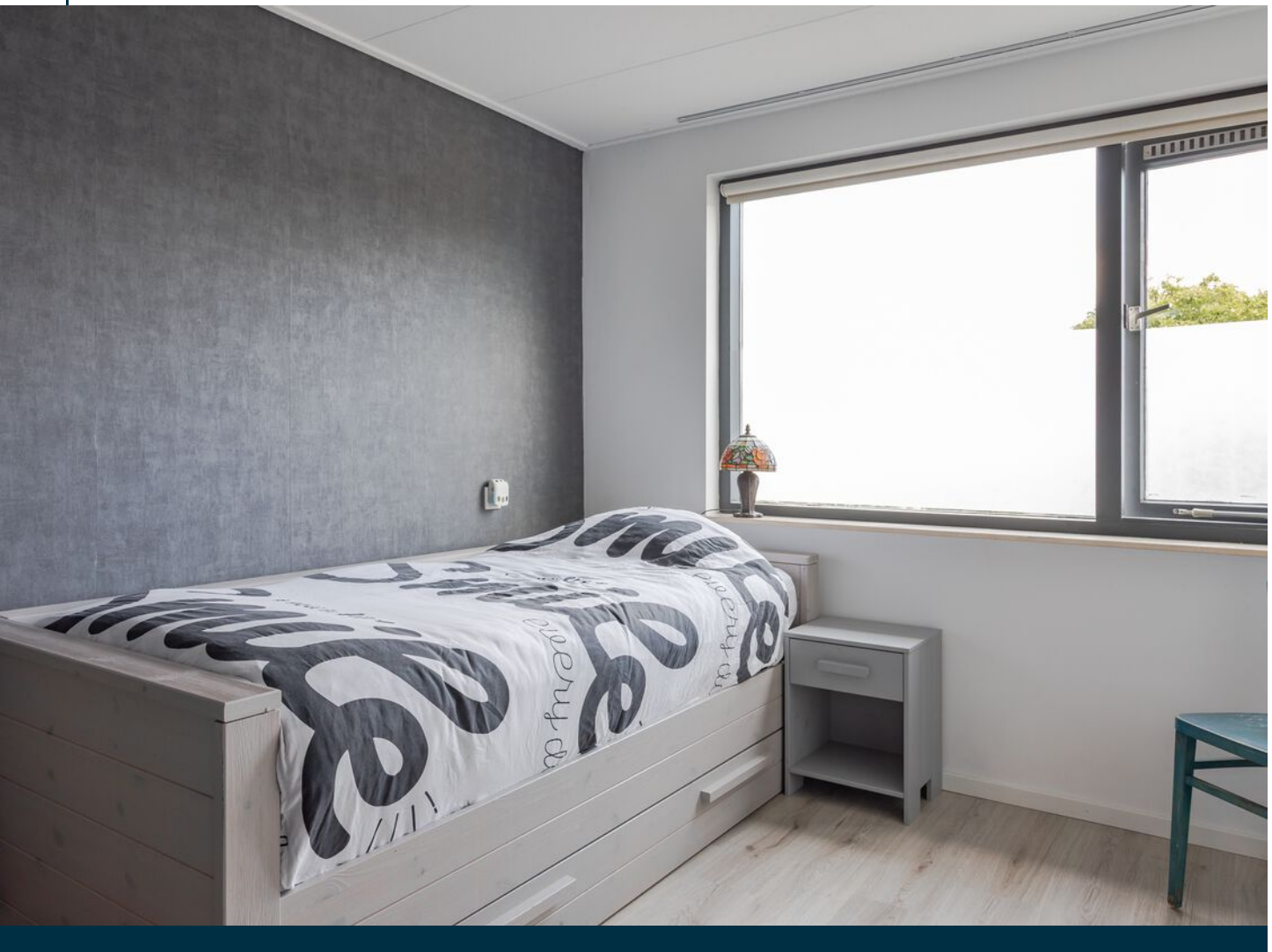






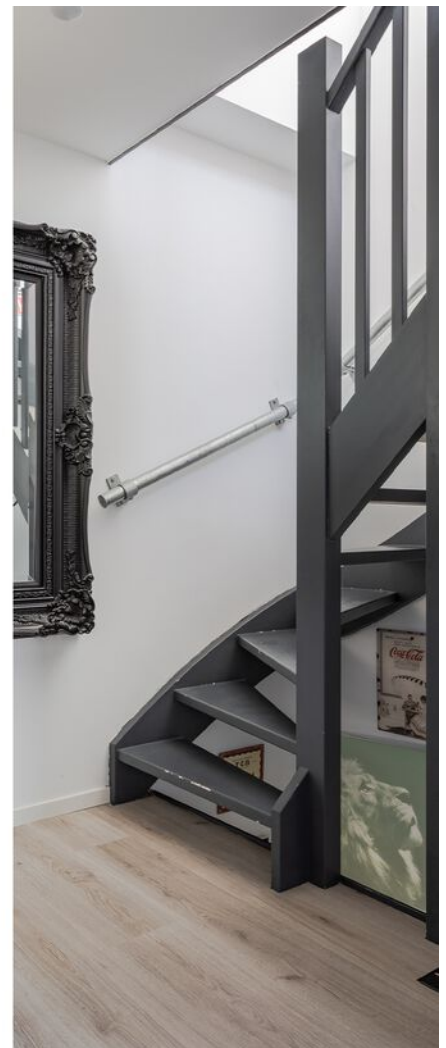
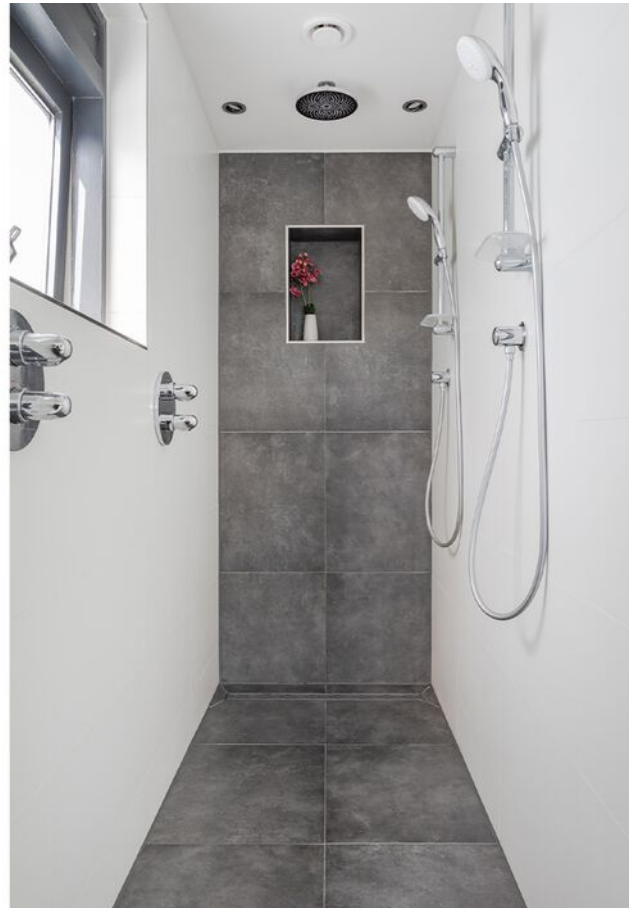




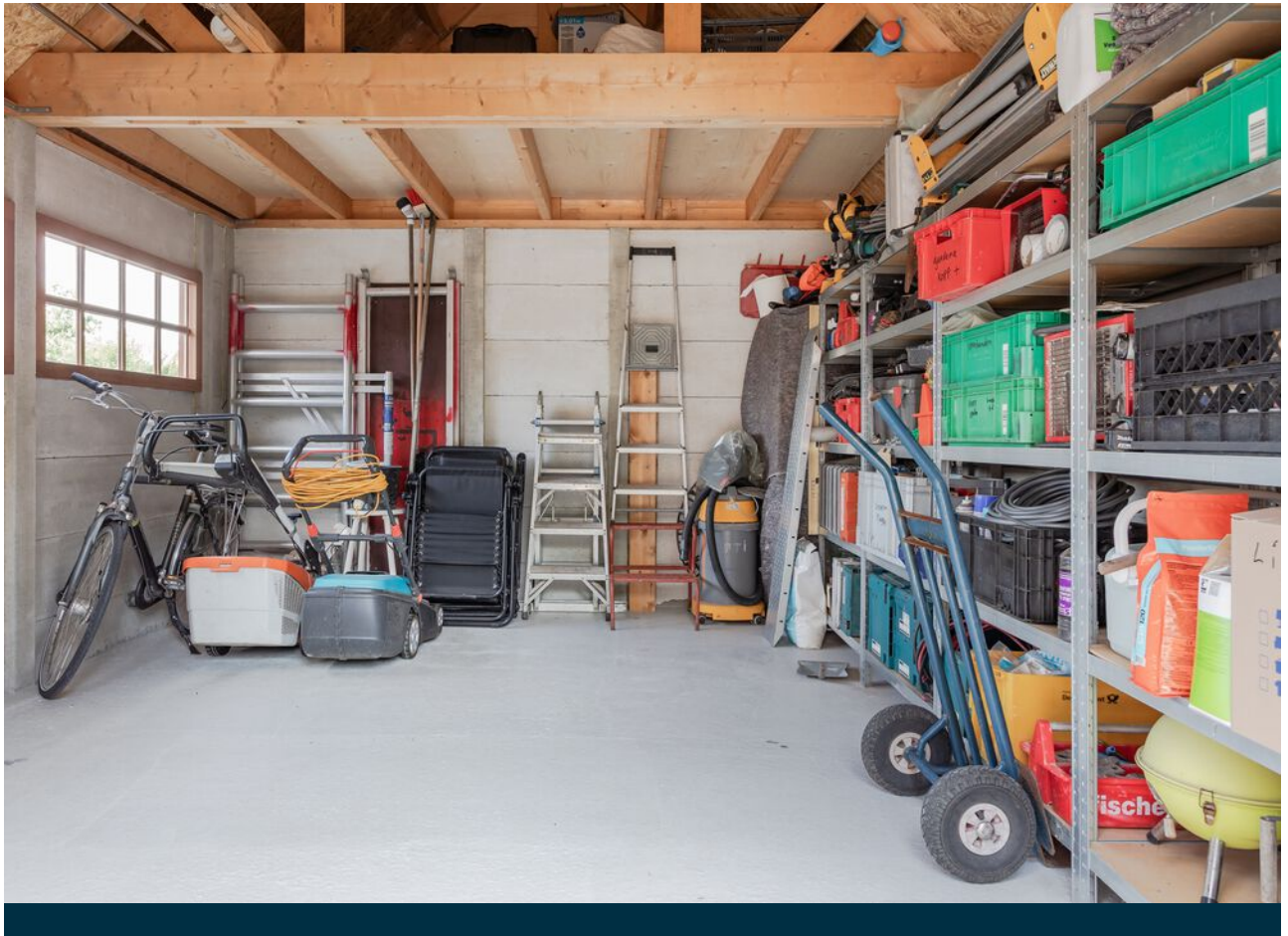


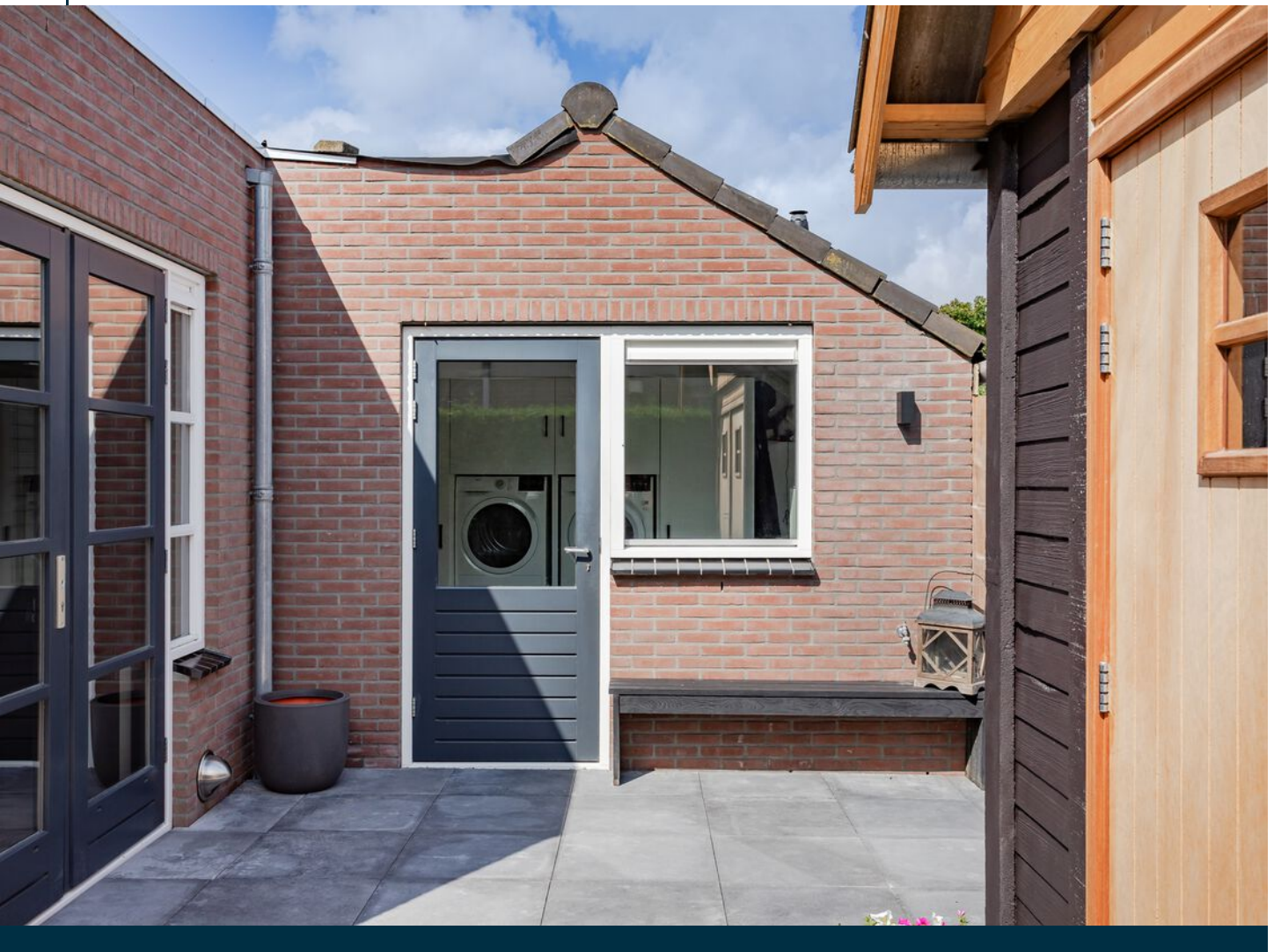




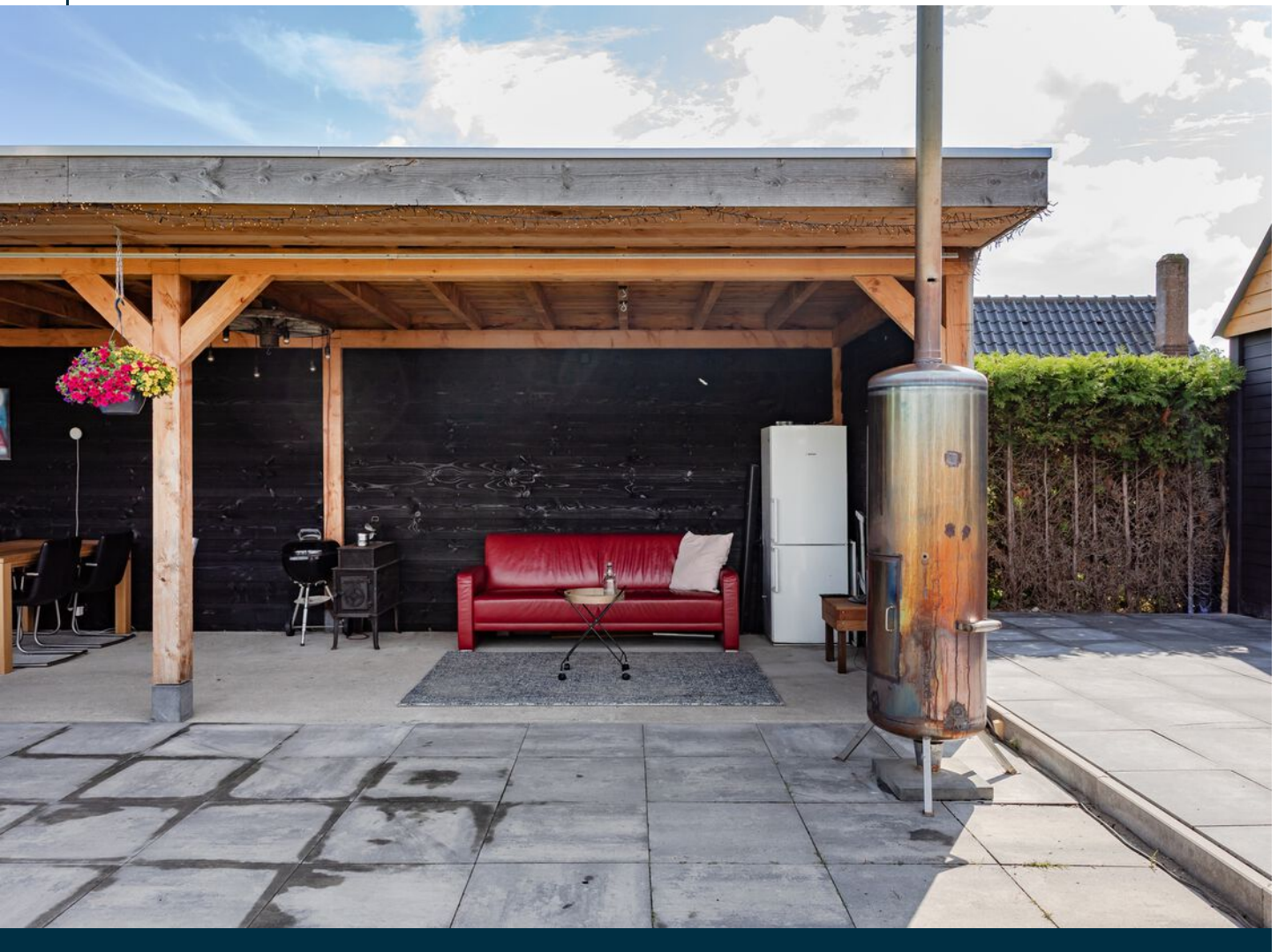


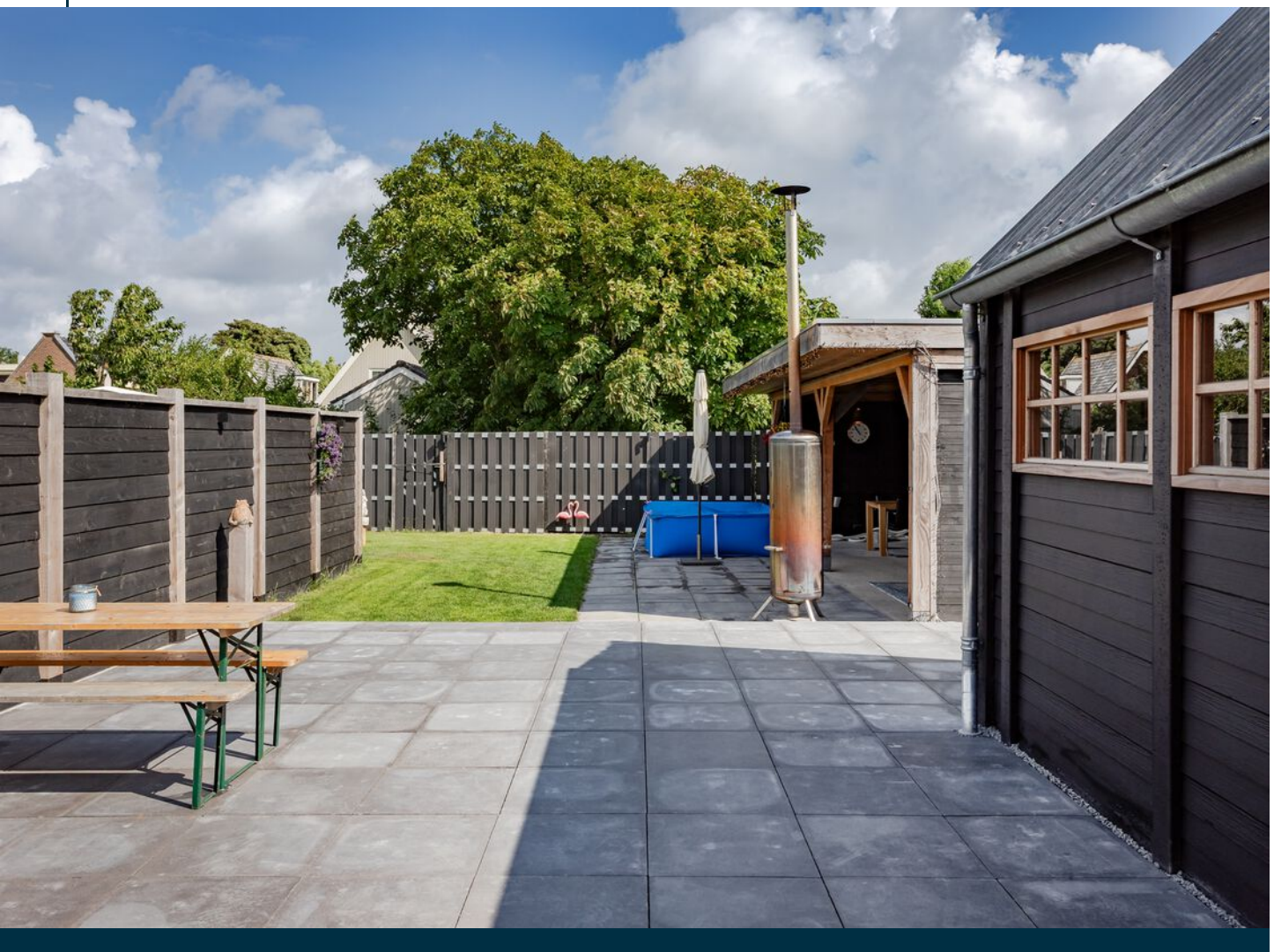












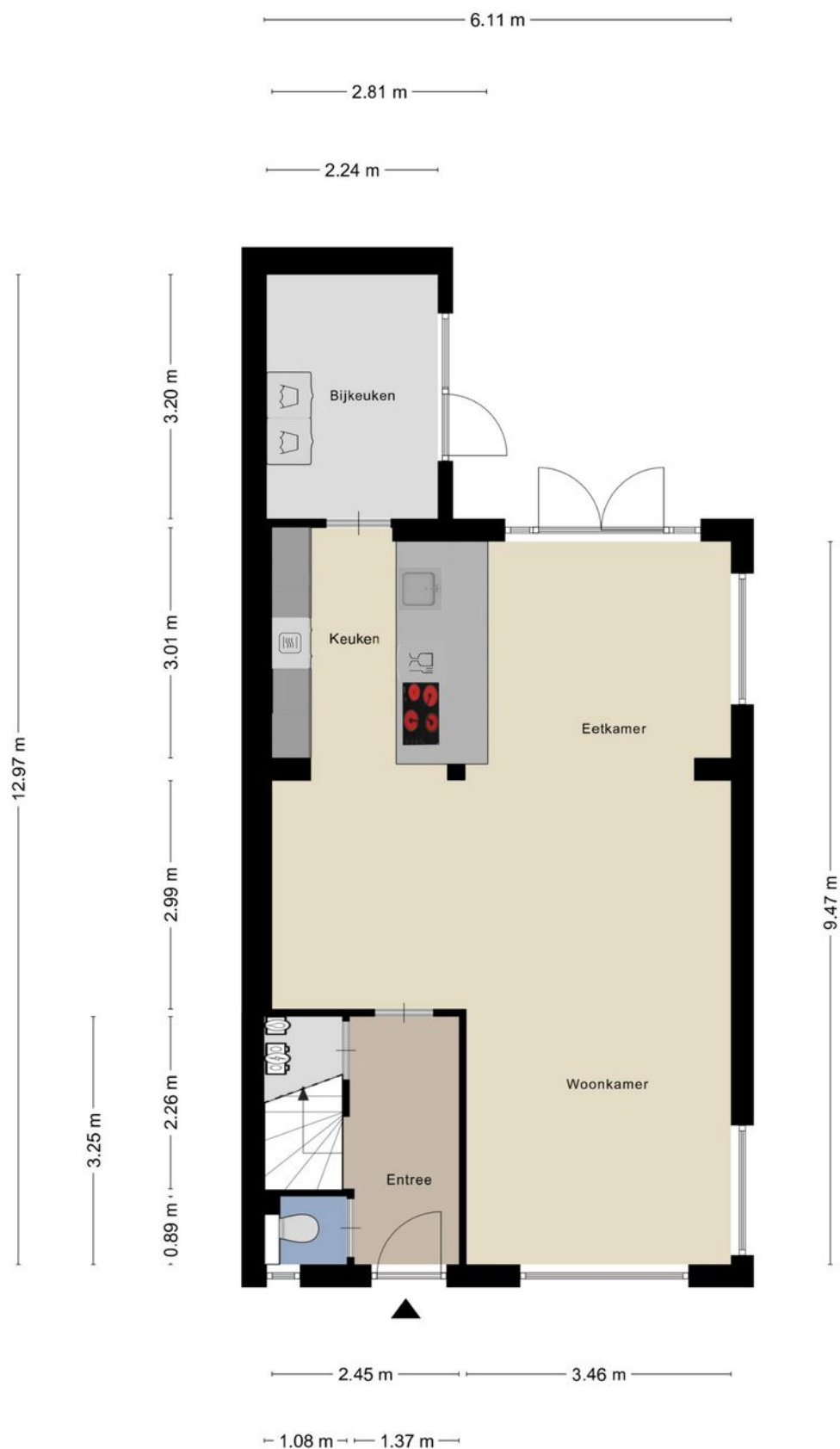


Begane grond met tuin



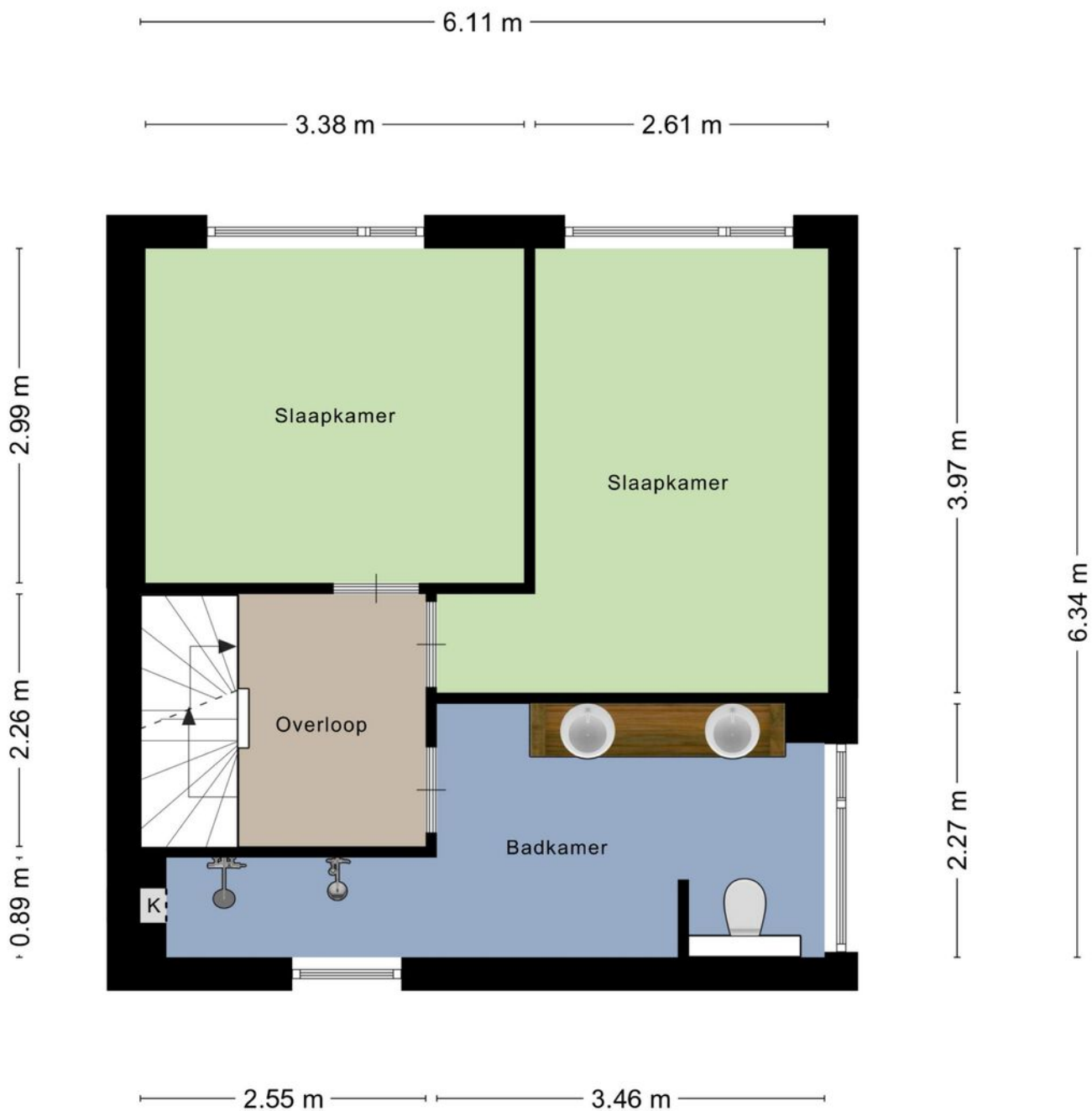


Begane grond





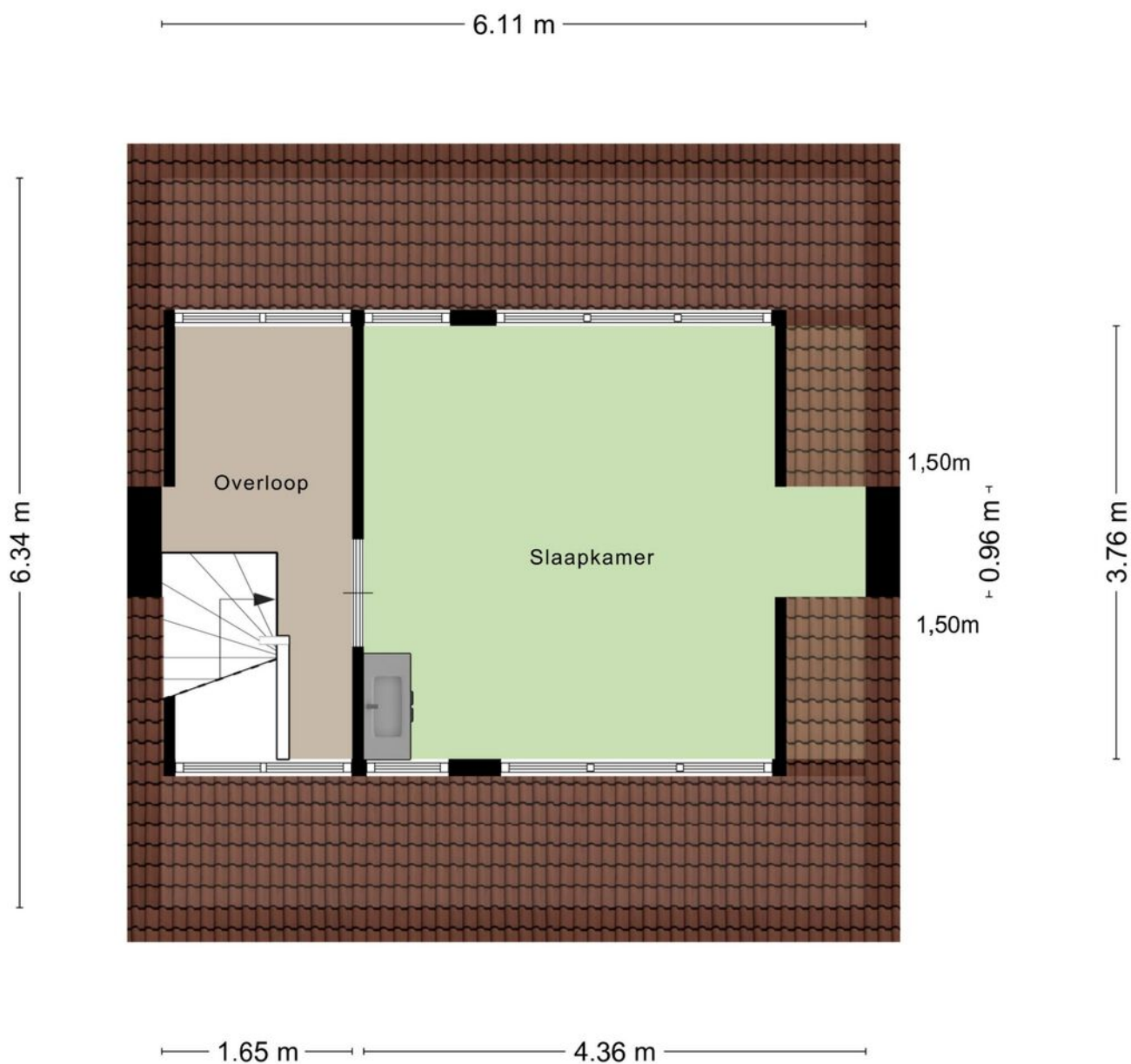
1e verdieping



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



2e verdieping

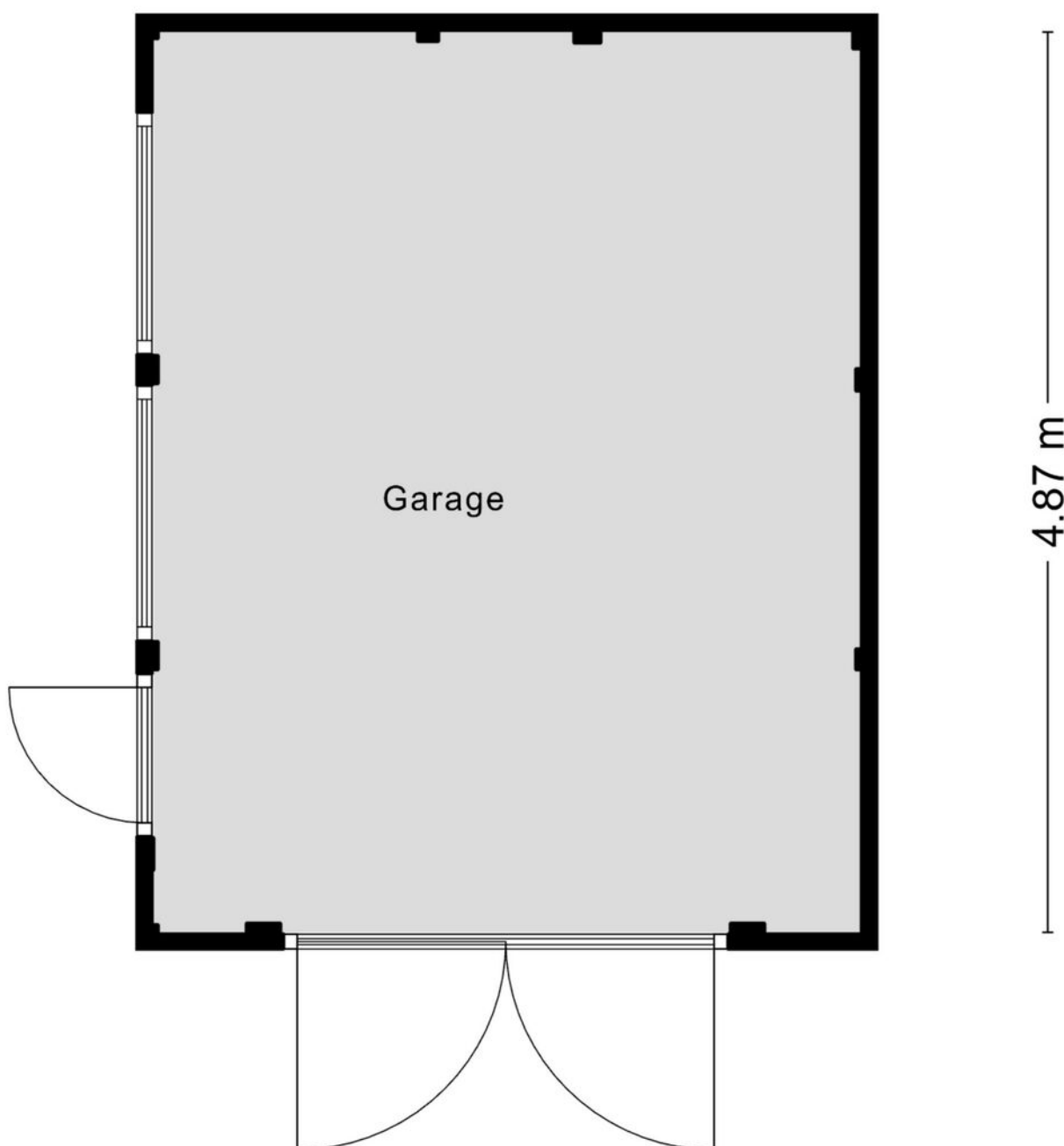


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Garage

3.82 m



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



Overkapping

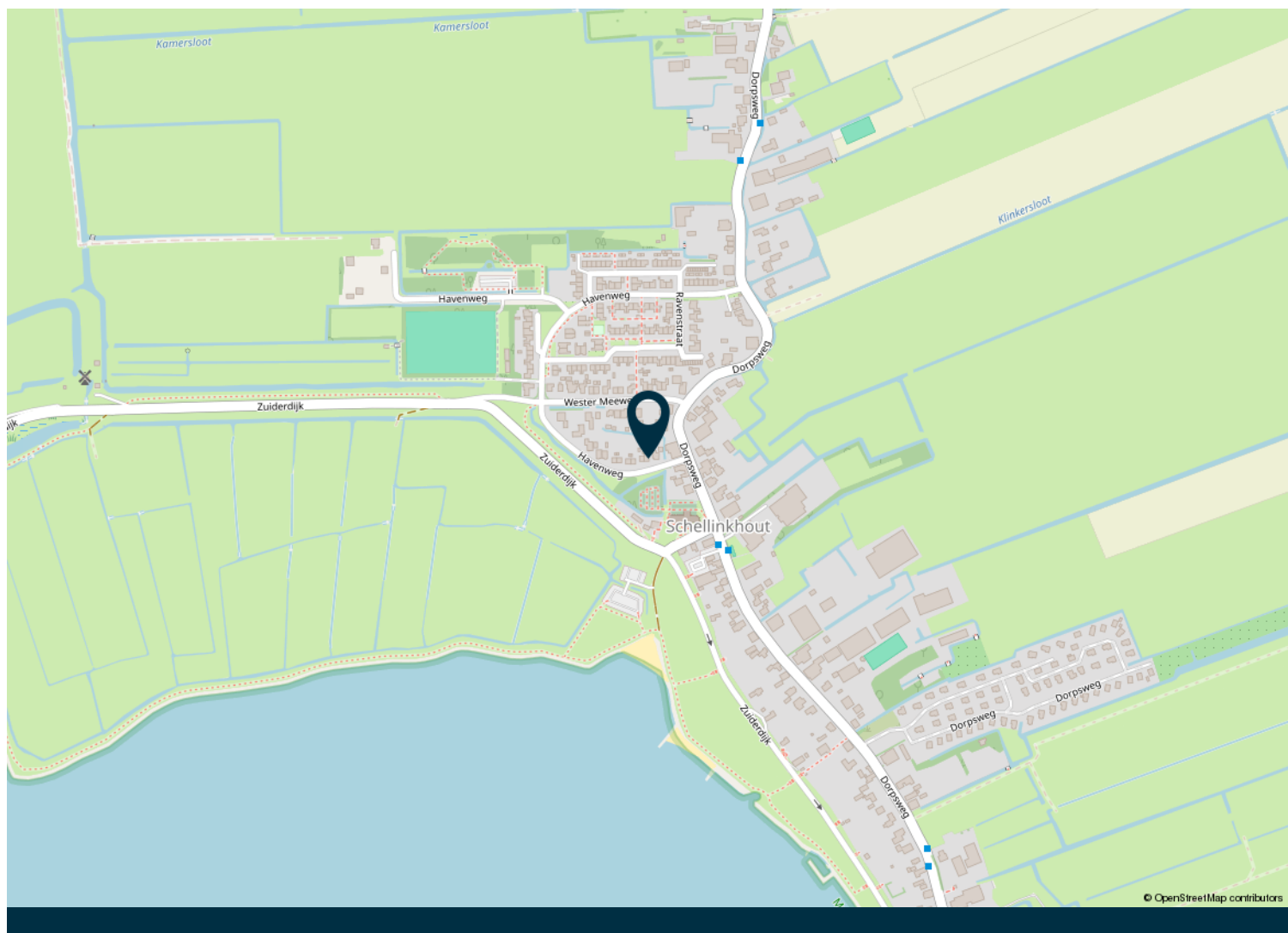
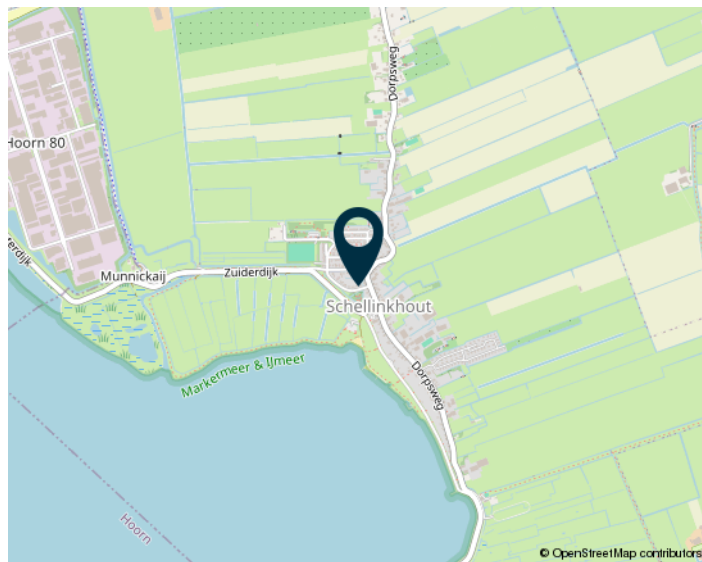
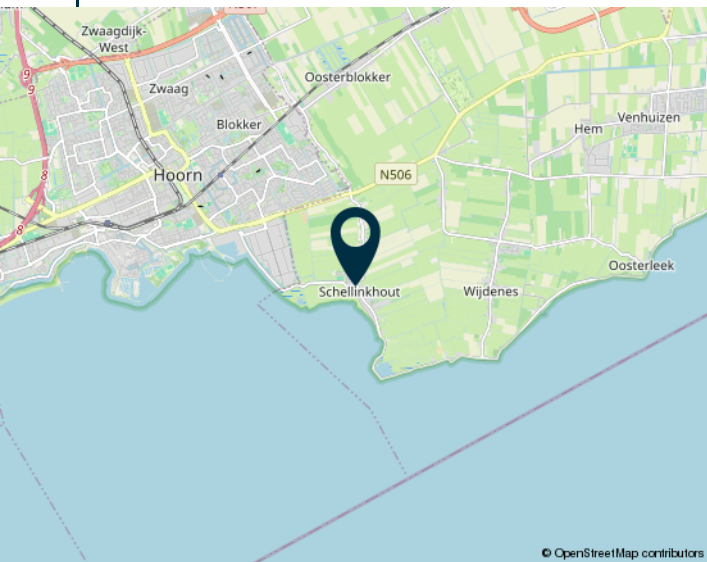
3.74 m



8.53 m

Locatie

op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 april 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Venhuizen

K

689

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	2/1 kapwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1961
Inhoud	446 m ³
Gebruiksoppervlakte	126 m ²
Externe bergruimte	18,60 m ²
Perceeloppervlakte	388 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Venhuizen, sectie K. nummer 689
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	23 x 9,65 meter
Oriëntatie	Noord
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Garage
Energie label informatie	
CV ketel	Combiketel Intergas CW5
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel en Quooker
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Elektra	14 groepen, aardlekschakelaar, 3 fasestroom en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	C, registratienummer 962495062, geldig tot 28 april 2035

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