



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Bieden vanaf
€ 385.000,- k.k.

Peregaard 16
Zwaag

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



Beschrijving

Leuke hoekwoning in het hart van Zwaag, zonder verkeer voor de deur, met zicht op Gemeentegroen, een speeltuintje met voetbalveldje en naast de woning de gezellige buurttuin.

Unieke woonkansen op een unieke plek!

De woning heeft een doorzon living, eenvoudige, maar nette keuken, licht betegelde badkamer met 2e toilet, 4 ruime slaapkamers waarvan 1 kamer met een balkon en mogelijkheid om een 5e slaapkamer te realiseren.

De zonnig gelegen tuin op het noordwesten met stenen berging heeft een achterom en is grotendeels bestraat.

Parkeren kan op het plein en de woning is via een voetpad te bereiken, dus geen voorbijrazende auto's voor de deur. Langs Gemeentegroen loopt u naar de voordeur.

Entree

Achter de voordeur is de hal waar een laminaatvloer ligt die is doorgelegd in de keuken. Een grote radiator verwarmt de hal met onder de trap een garderobeboek, de trapopgang en de toiletruimte met licht betegelde wanden, klampaampje, staande toiletpot en natuurlijke ventilatie. Paneeldeuren met roederamen geven toegang tot de living en de keuken.

Living

De gezellige doorzon living voorziet in een massief houten vloer en de wanden en het plafond zijn gestuct. Aan de voorzijde, met zicht op Gemeentegroen en schuin weggijkend naar het speeltuintje en voetvalveldje, is een groot raam voorzien van dubbel glas waar het zijraam en bovenraampje open kunnen voor natuurlijke ventilatie en er zit een elektrisch te bedienen zonnescrm. Eethoek aan de tuinzijde heeft ook een groot raam met dubbel glas en de tuindeur met een bovenraampje.

Keuken

De keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling met laden, kastjes, bovenkastjes met bladverlichting en een dubbele spoelbak in het werkblad. Er is een inductie kookplaat, wasemkap, heteluchtoven en een eetbar aan de muurzijde. De wanden zijn licht betegeld, afgewisseld met stucwerk en ook het plafond is gestuukt. Een open keuken is te realiseren wat al door veel bewoners in de buurt is uitgevoerd.

Tuin met schuur

De zonnig gelegen tuin op het noordwesten is grotendeels bestraat met een poort naar het achterom. Bij de stenen schuur is ca. 6 jaar geleden de dakbedekking vernieuwd en deze voorziet in verlichting en stopcontacten. Qua tuinligging is dit wel een hele fijne tuin, want u heeft hier de ochtend- en avondzon en op het heetst van de dag is er een schaduwplek bij de achterpui.

1e Verdieping

Via de trapopgang met gespoten wanden heeft u toegang tot de slaapverdieping.

1e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, een raampartij met enkel glas en openslaand raam met ventilatierooster.

2e Slaapkamer achterzijde – royale kamer met recht opgetrokken wanden en ook hier een grote raampartij met enkel glas.

3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, grote raampartij met enkel glas en een deur naar het balkon. Vanuit deze kamer heeft u zicht op bomen, dus veel privacy, 's morgens wordt u gewekt door de gezellige vogelgeluiden.

Badkamer

De badkamer heeft licht betegelde wanden en dito vloer. Het plafond heeft een sierlijst, de designradiator verwarmd de badkamer en er is een wastafel met porseleinen kolom, plateau, spiegel en lampjes, 2e toilet en een douchehoek met thermos-taatkraan en glazen deuren. Een klampaam met enkel glas voor de natuurlijke ventilatie.

Verdieping

De open trap met gespoten wanden in de trapopgang geven toegang tot de zolderverdieping waar een groot raam boven de trapopgang zorgt voor direct lichtinval. Ook deze verdieping heeft een betonnen verdiepingsvloer. Op de overloop ligt laminaat en er zijn 2 flinke bergruimtes waarvan 1 ruimte met de cv-installatie en een 4 pans dakraam.

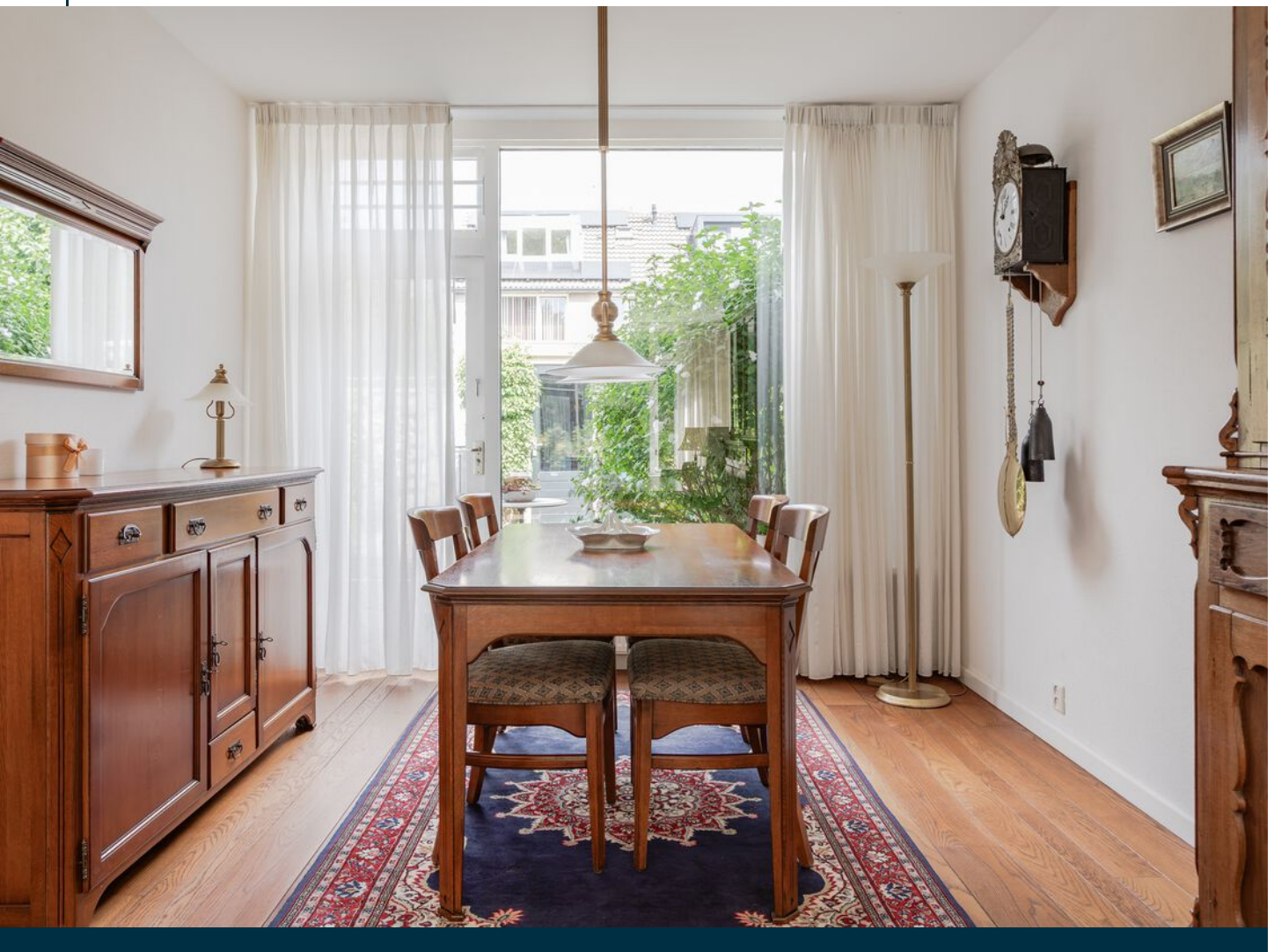
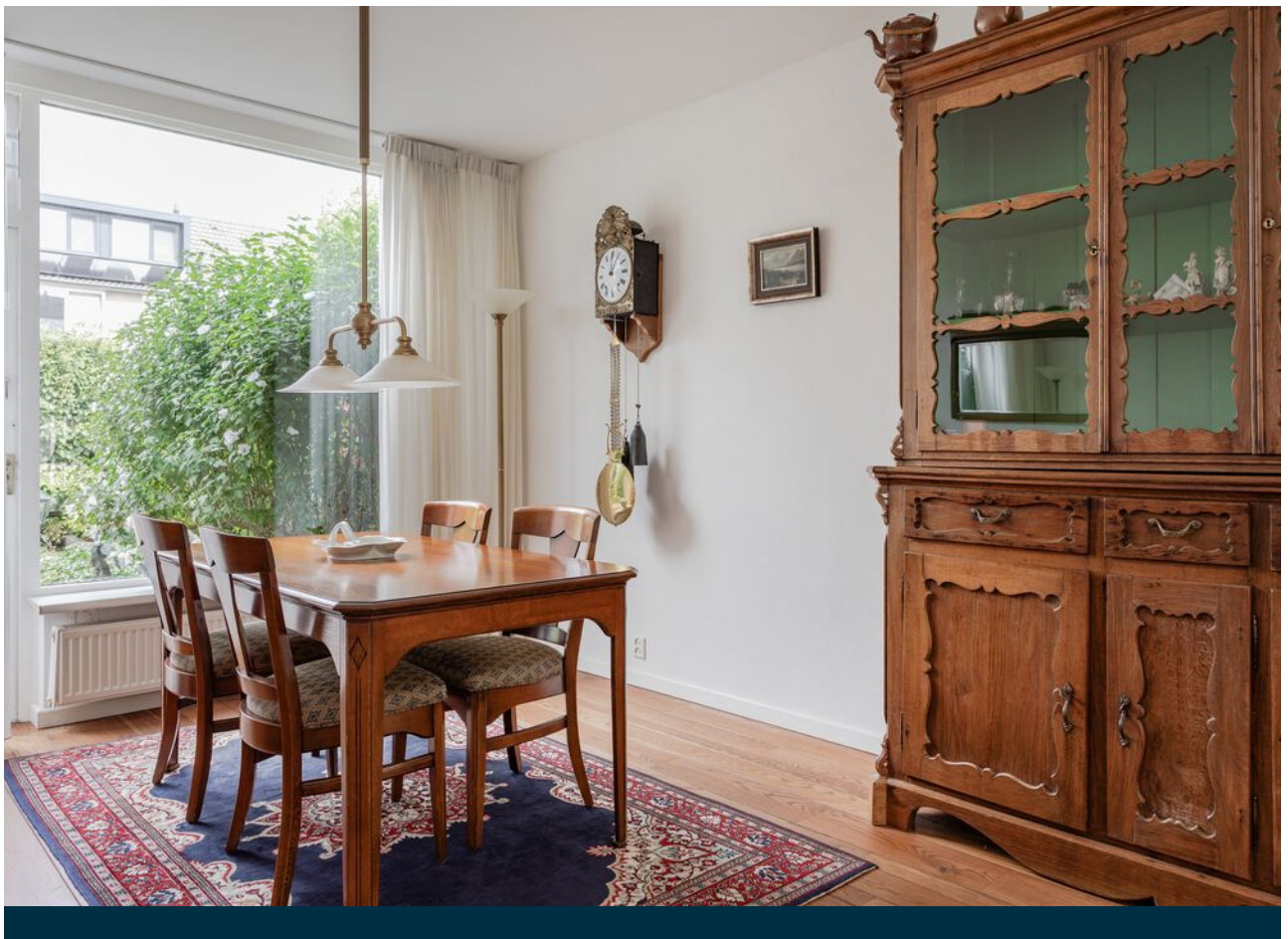
4e Slaapkamer – een riante kamer met hoog plafond, groot dakraam met enkel glas en de wasmachineaansluiting die overigens ook in cv ruimte kan worden geplaatst. Door middel van het plaatsen van dakkapellen zijn er 2 kamers te realiseren.

Bijzonderheden:

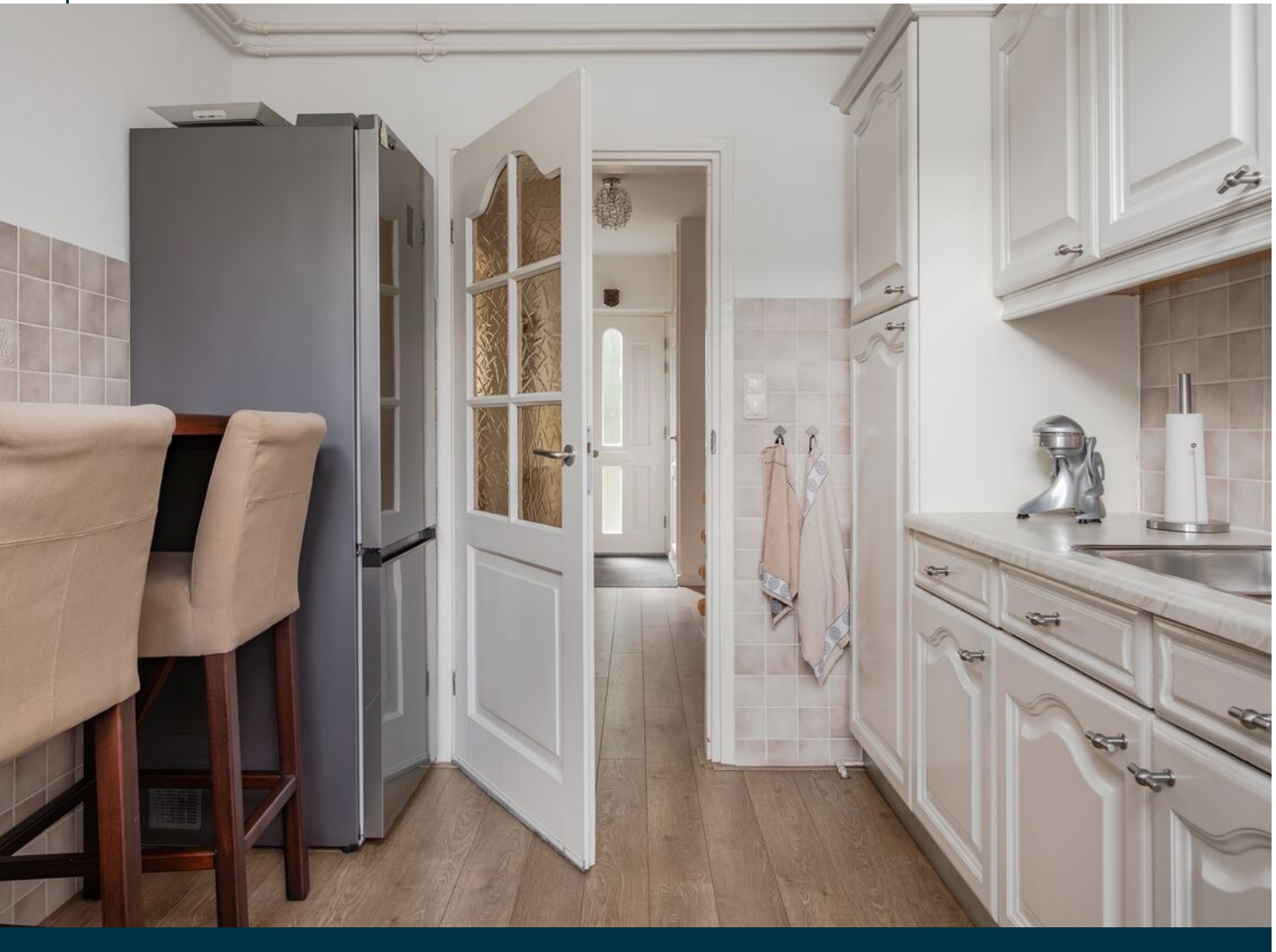
- Niet bewoners clausule
- Ouderdomsclausule
- Manta vloer
- Buitenmuur zijkant woning is ca. 5-7 jaargeleden nageïsoleerd
- Schilderwerk buitenom is altijd goed bijgehouden
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Fijne, vooral groene en rustige woonomgeving
- Actieve buurt waar veel wordt georganiseerd zoals de jaarlijkse BBQ maar ook activiteiten met St. Maarten, Kerst en er is een buurtapp
- burens zorgen voor de buurttuin op vrijwillige basis
- Op een steenworp afstand is kinderdagopvang, een buurtcentrum, basisscholen, voortgezet onderwijs, sportfaciliteiten en het zwembad
- De speeltuin is vorig jaar vernieuwd

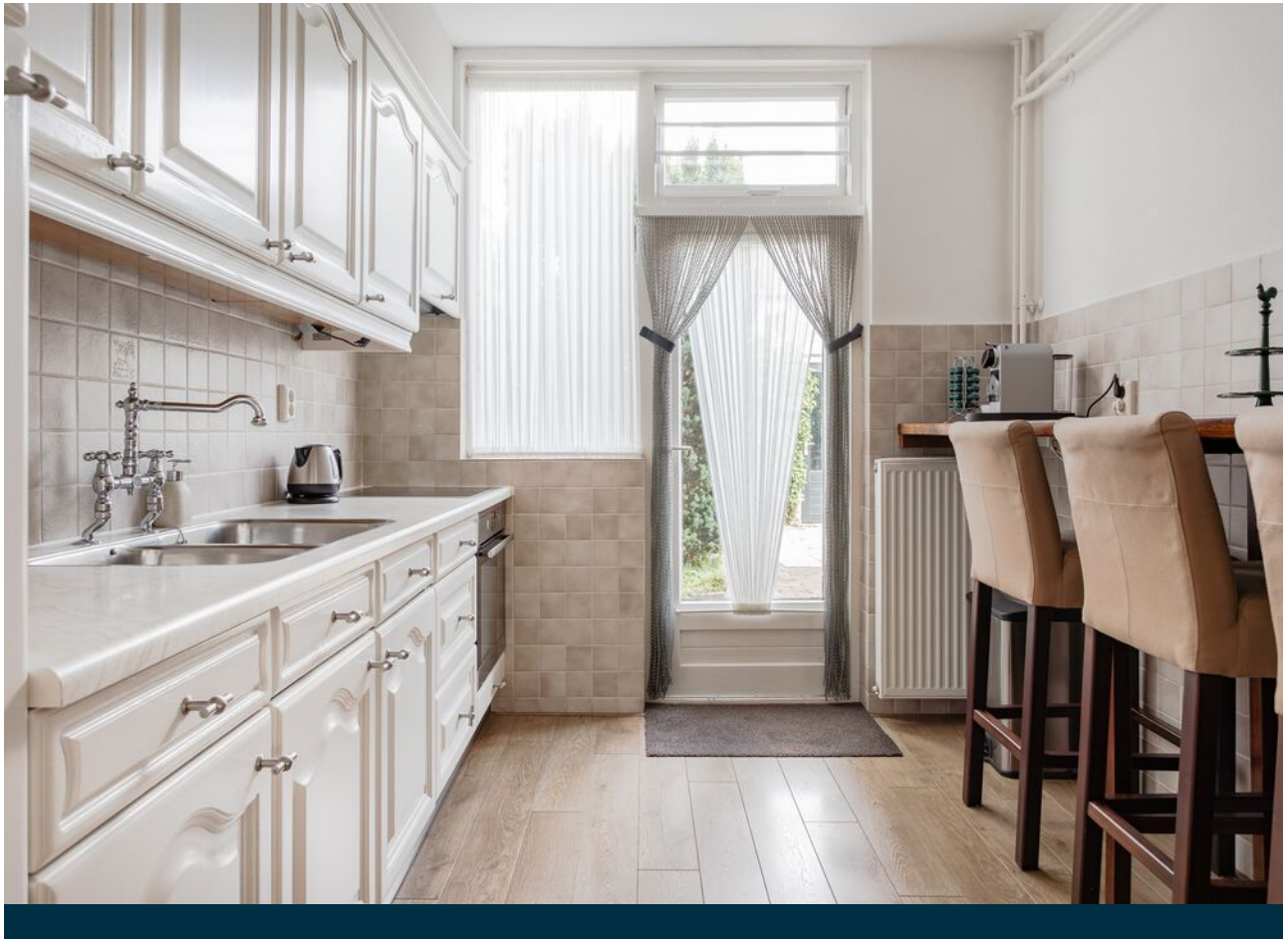




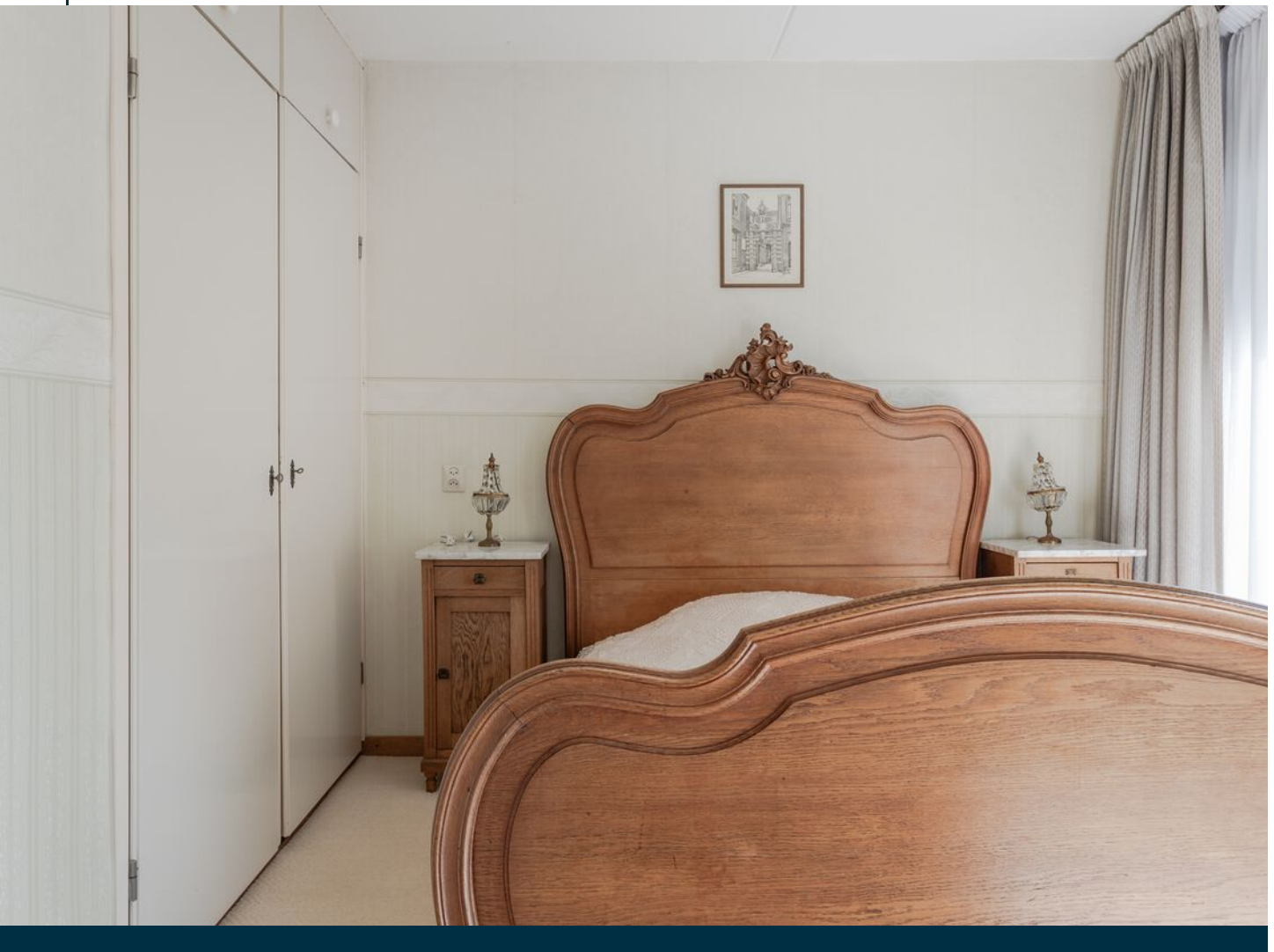


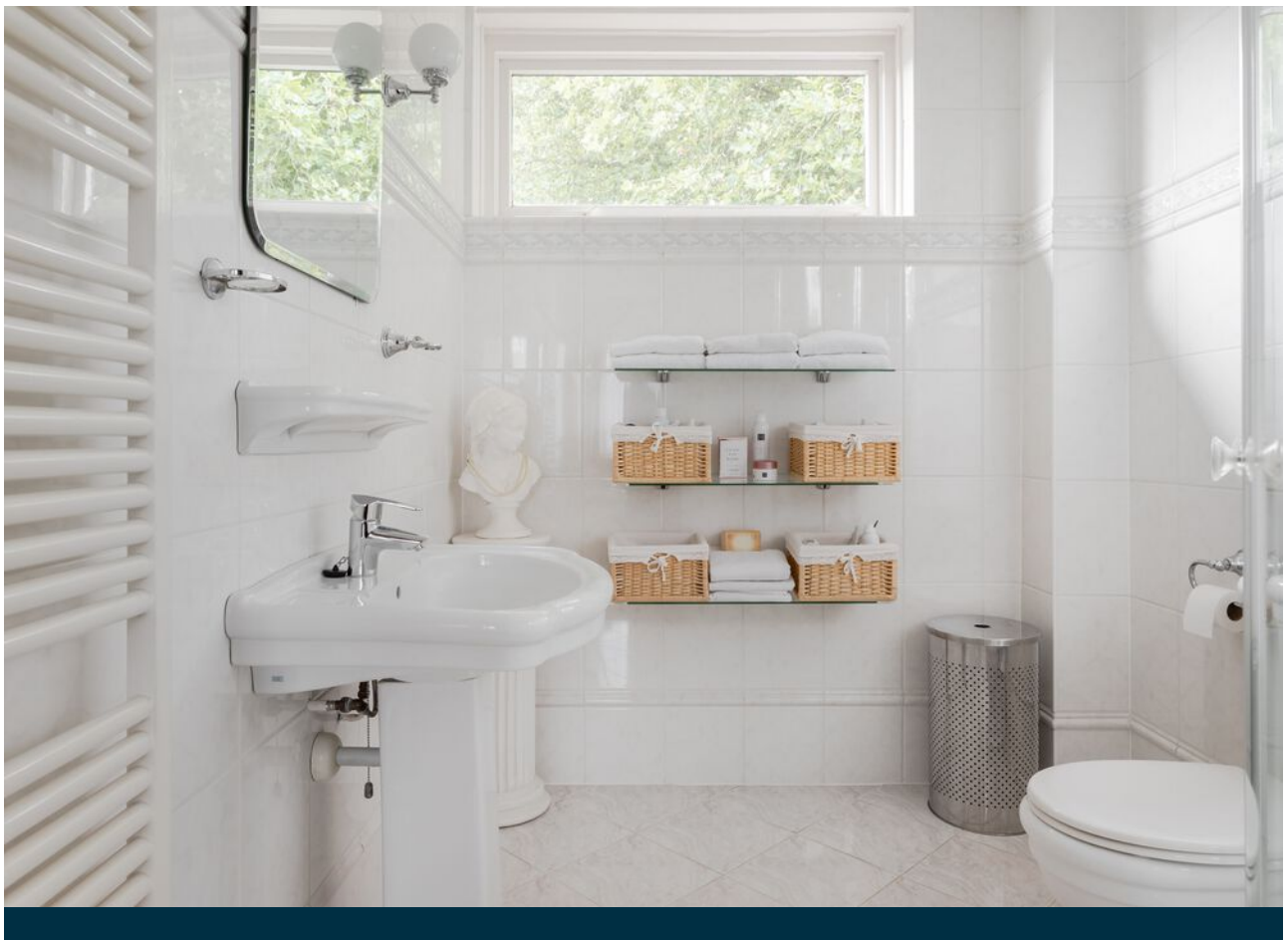


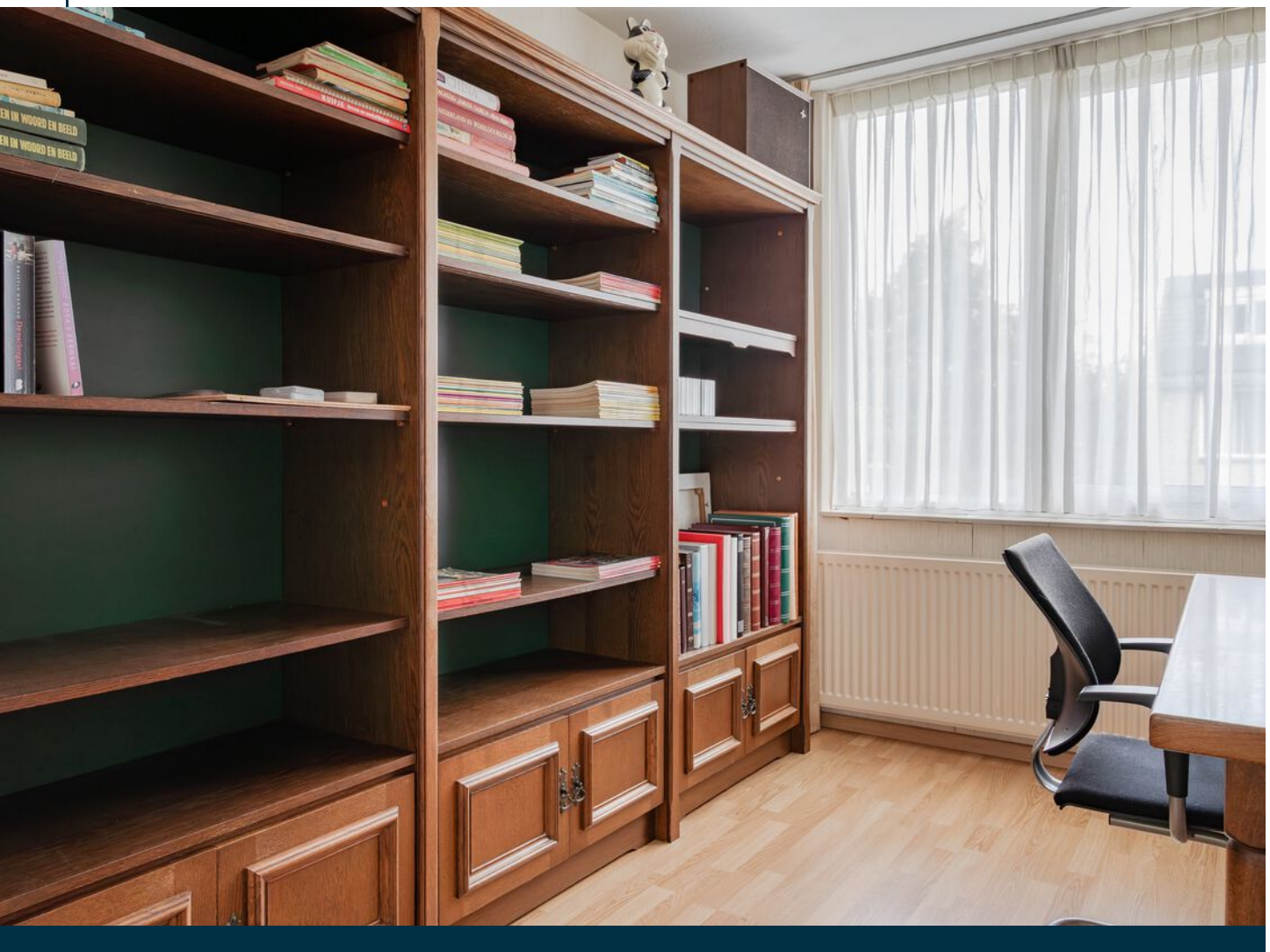
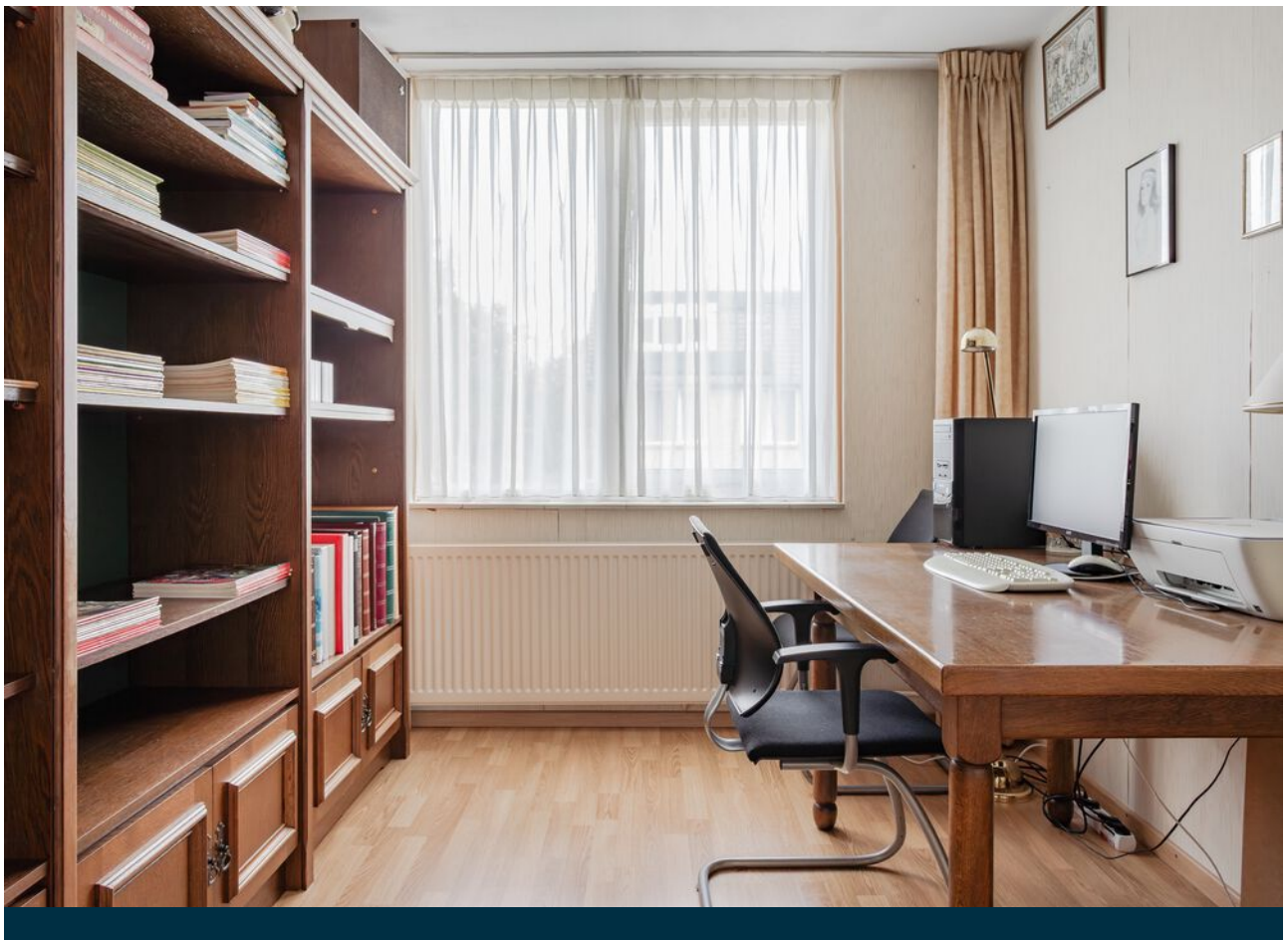










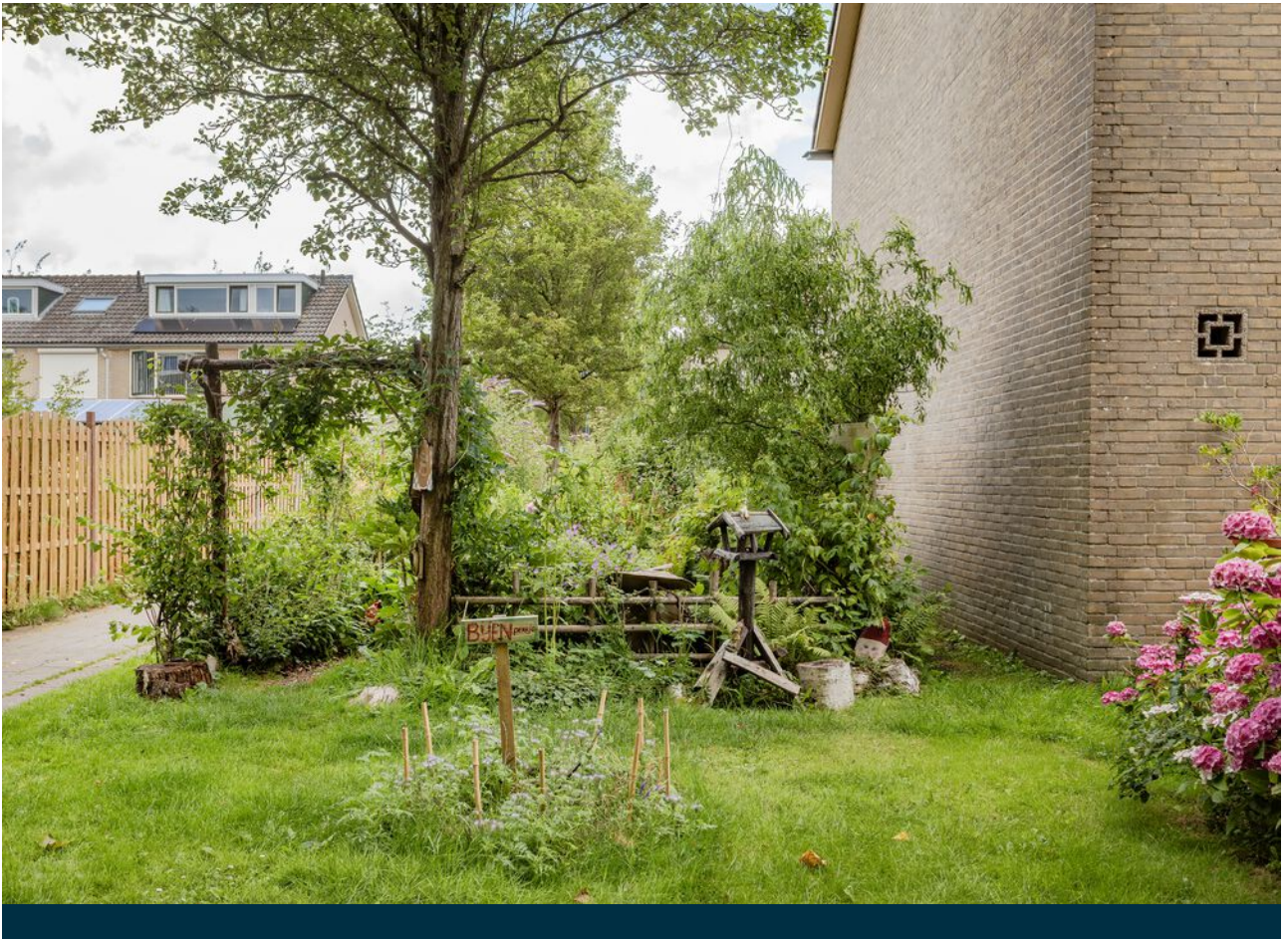


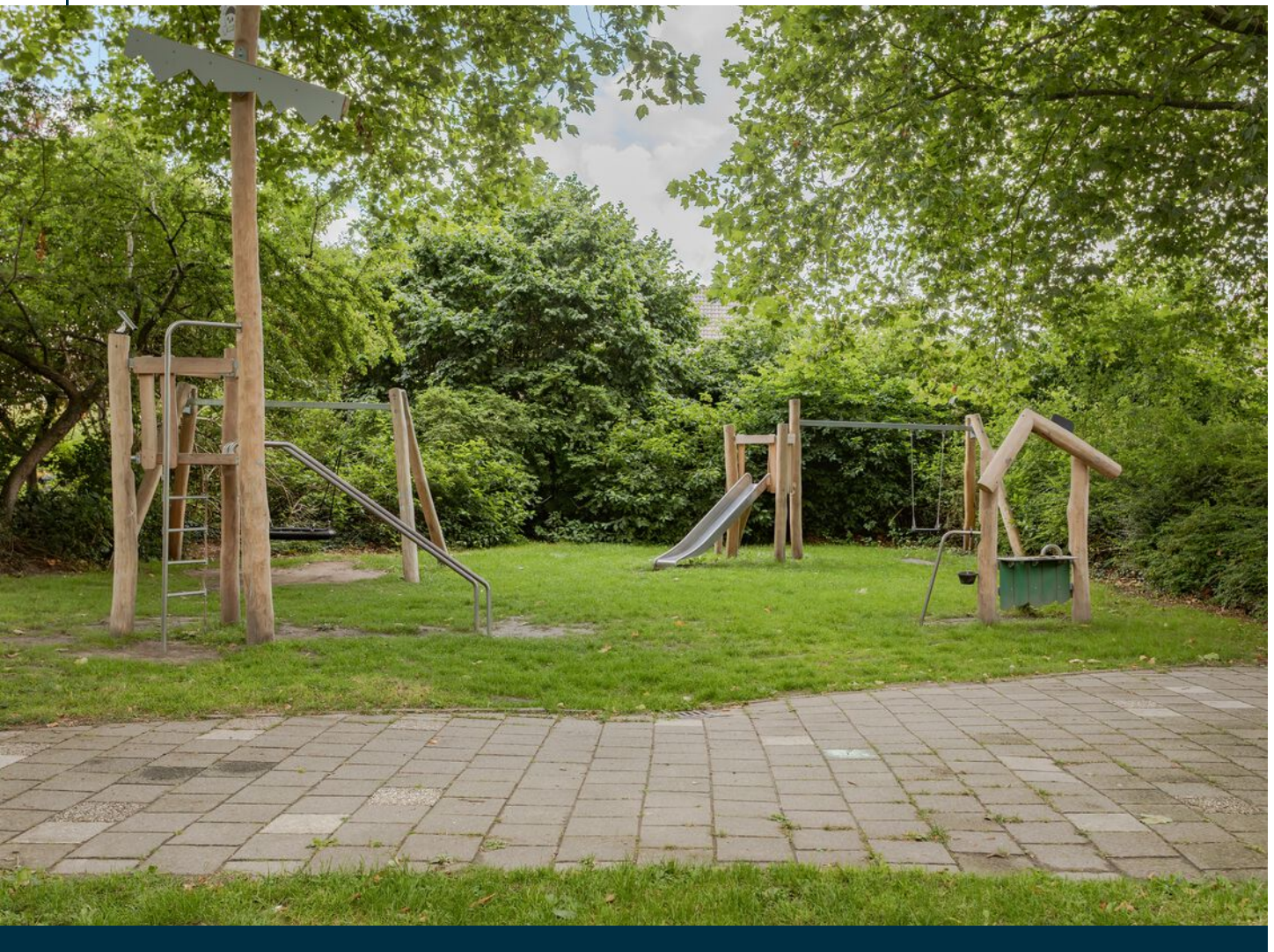
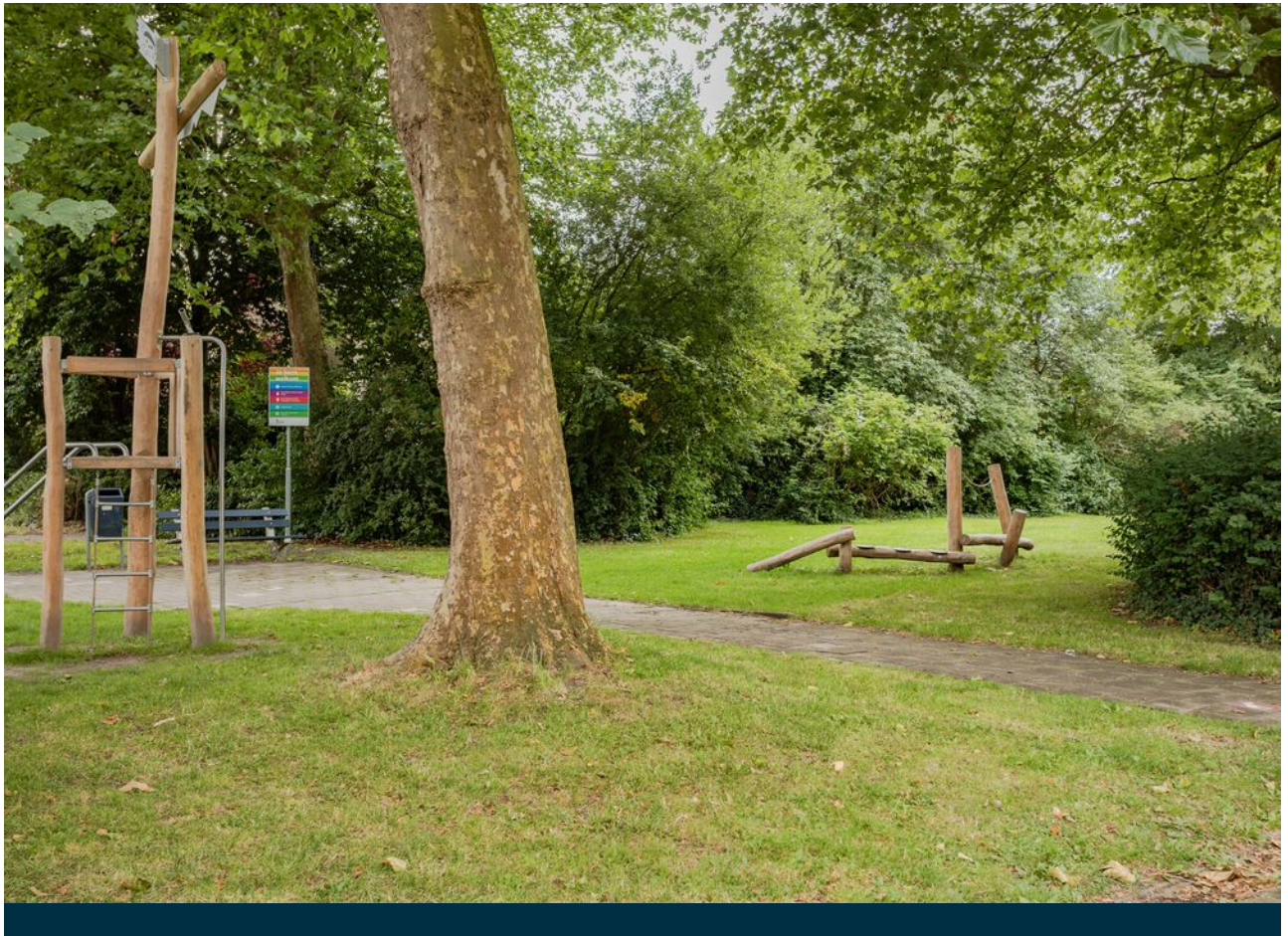














Begane grond met tuin





Begane grond





1e verdieping





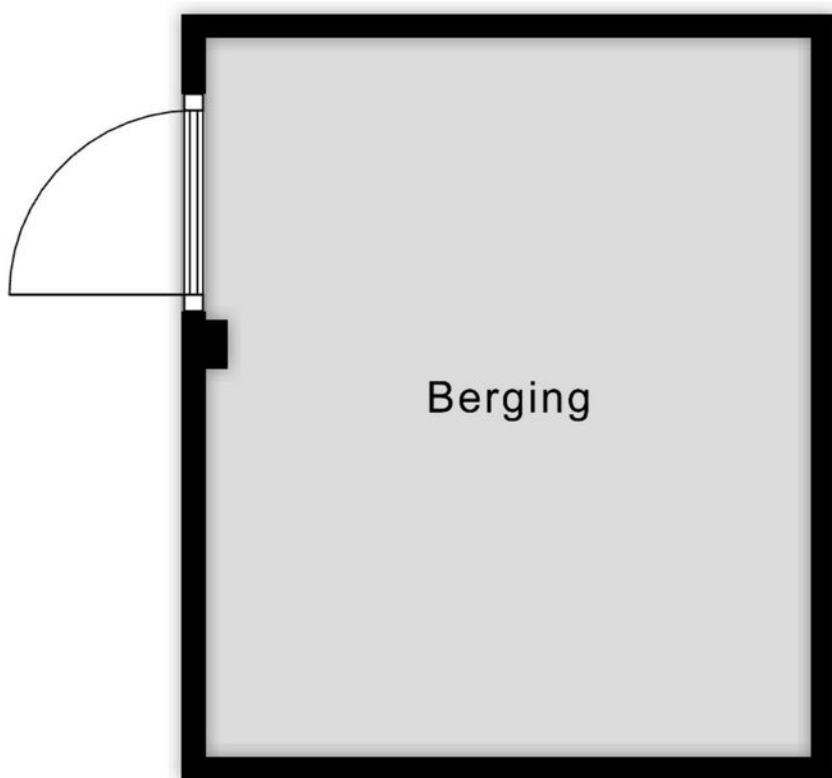
2e verdieping





Berging

2.55 m

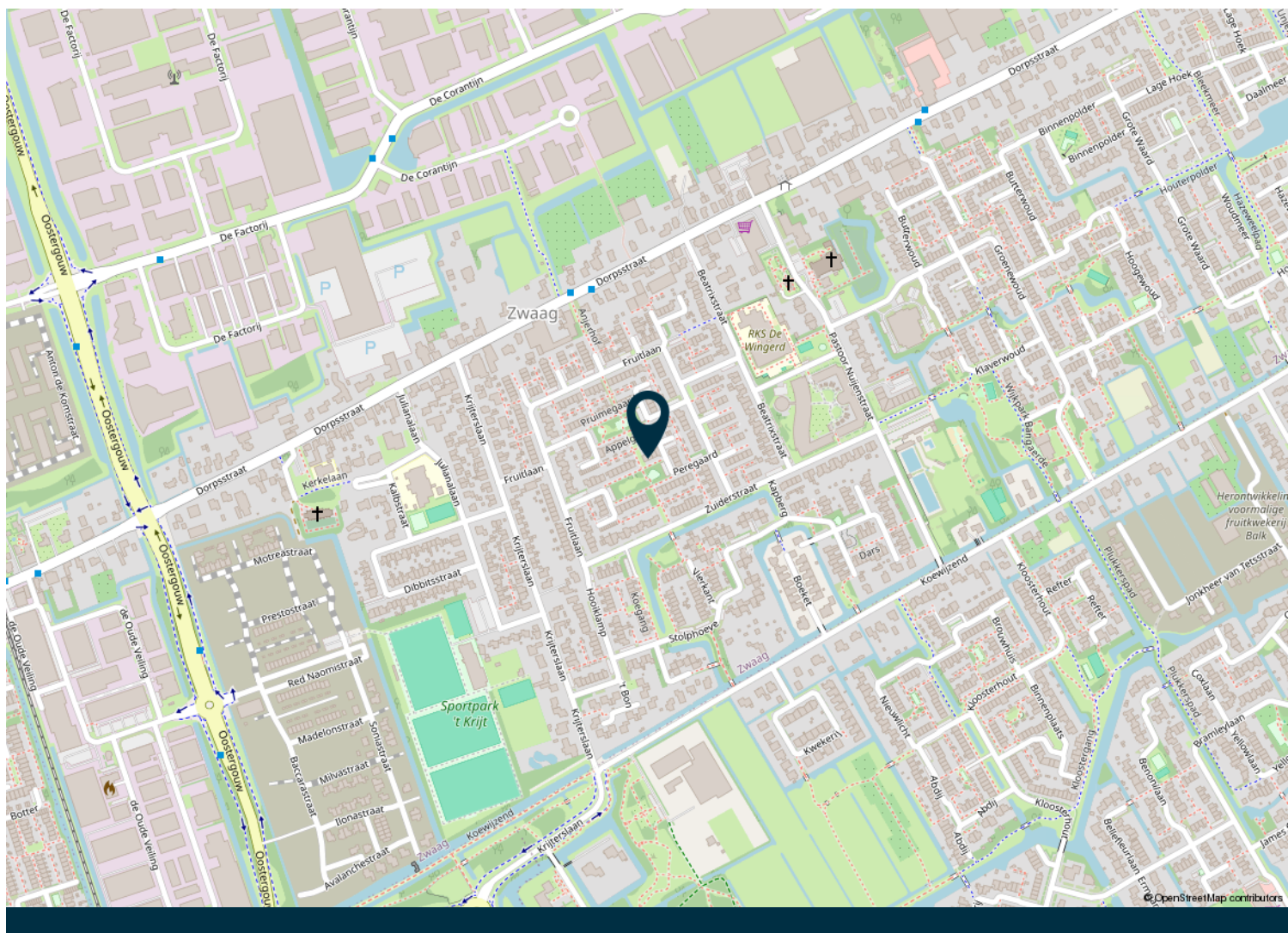
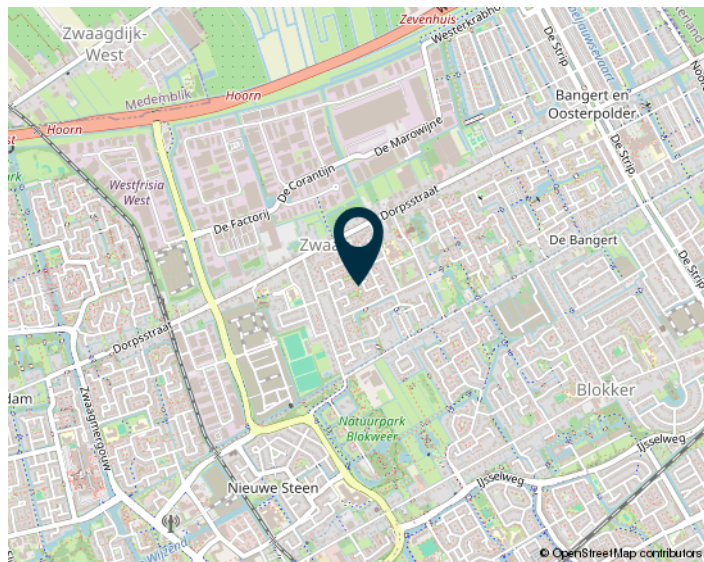
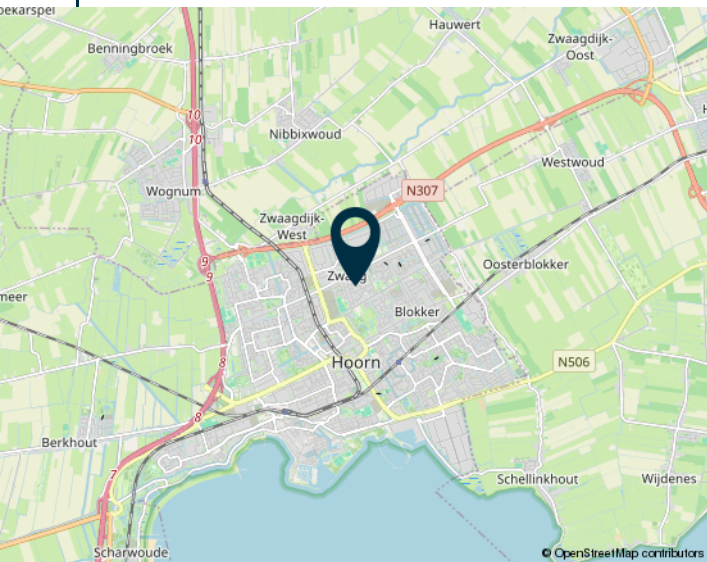


3.03 m

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

Locatie

op de kaart





Uw referentie: Margit Nijboer





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1972
Inhoud	425 m ³
Gebruiksoppervlakte	120 m ²
Externe bergruimte	7,70 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3 m ²
Perceeloppervlakte	164 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 6710
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	11,5 x 7,6 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Vaillant HR CW4
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Elektra	4 groepen + kookgroep, slimme meters (geen aardlekschakelaar)
Isolatie	Dak- en muurisolatie, dubbele beglazing
Energie label	D, registratienummer 960195282, geldig tot 22 juli 2035

Over ons



MARGIT NIJBOER
makelaardij

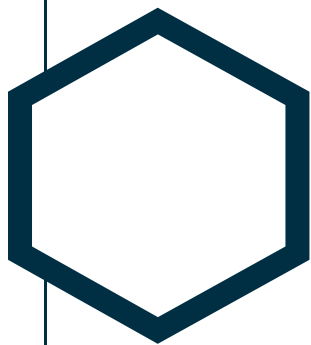
**Onder de pannen met
MARGIT NIJBOER
MAKELAARDIJ**

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