



MARGIT NIJBOER
makelaardij



Koepoortsweg 34
Hoorn

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



Beschrijving

Met gepaste trots mogen wij dit karakteristieke, schitterende en instapklare Gemeentelijk Monument met een absolute WOW factor aanbieden! Deze parel is sinds na de aankoop in 2019 volledig gestript en met hoogwaardige materialen en klasse verbouwd. Niet alleen de woning zelf is een plaatje maar ook de diepe tuin met de garage is het benoemen waard.

We noemen specifiek even de woonkeuken en de en-suite deuren naar de living met een 3.65 hoog plafond met ornamenten, prachtige marmeren schouwen en openslaande deuren naar de fijne tuin.

Alle elementen die u bij deze woning mag verwachten zijn bewaard gebleven en in ere hersteld. Op de begane grond treft u nog een fijne werkruimte/kantoor en waskamer en de slaapverdieping telt 3 slaapkamers met hoge plafonds, een luxe badkamer en nog een flinke vliering. We nodigen u graag uit voor een bezichtiging om de fijne sfeer zelf te ervaren.

Entree

Parkeren kan voor de deur en voordat u naar huis gaat kunt u op de hoek bij bakkerij Otten nog even lekker vers brood en gebak halen! De leuke voortuin is bestraat en afgesloten met een hek. De sfeer van de woning begint al bij de voorgevel met een snijvoegje en achter de stijlvolle voordeur met originele ramen, stapt u binnen in de lange hal van bijna 12 meter welke onderdeel is van het Monument met lambrisering, gestuukte wanden, dito plafond met een platte plint en nog een origineel ornament.

Woonkeuken

Vanuit de hal geeft een paneeldeur in een mooi bewerkte deurpost toegang tot de gezellige en sfeervolle woonkeuken met veel lichtinval vanwege de hoge ramen met dubbel glas en een vensterbank met vaste open kastjes. De wanden zijn gestuukt en de geïsoleerde vloer is uitgevoerd een gietvloer met een beton cire "look" voorzien van vloerverwarming over de gehele begane grond. Er is een 3.65 meter hoog en origineel plafond met ornamenten, een marmeren schouw en een hoge kast tot aan het plafond met een koffi corner. Het keukenblad is uitgevoerd in composiet, er is bladverlichting, veel laden en diverse inbouwapparatuur, zoals de vaatwasser, Quooker, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, koel/vriescombinatie, heteluchtoven en een combi over/magnetron. De prachtige en-suite deuren kunnen dicht als u gezellig in de keuken zit terwijl de overige gezinsleden in de living bijvoorbeeld tv kijken.

Een sfeervolle living met ook hier een 3.65 meter hoog houten plafond met rollaag, de en-suite deuren met glas-in-lood zijn in ere hersteld met aan beide zijden dichte kasten. Een marmeren schouw met functioneel rookkanaal siert de living en de hoge wanden zijn gestuukt. Echt een fijne plek met veel lichtinval! Openslaande deuren met Espagnolet sluiting, dubbel glas en een groot bovenraam geven toegang tot de gezellige, diepe en zonnige tuin.

Kantoor/werkplek

Een paneeldeur geeft toegang tot een halletje met de toiletruimte en een kantoor/werkruimte, volledig geïsoleerd, een speels hoog plafond met de balken in het zicht, veel lichtinval door de openslaande ramen met dubbel glas en bovenin ook nog een raam en bij mooi weer kan de tuindeur open. Achter het kantoor nog een ruimte met een vaste kastenwand met de cv-installatie, de unit voor de vloerverwarming en bergruimte met nog een extra tuindeur en toegang tot de wasruimte.

Wasruimte

Dit is een fijne ruimte! In deze wasruimte is een vast meubel voor de wasmachine en de droger, de wanden zijn licht betegeld, de vloer met vloerverwarming is ook hier doorgelegd, het plafond is gestuukt, er zit een mechanische afzuiger, het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie en er zit een wastafel met warmwater toevoer.

Tuin

Tja, en dan de tuin..... vanaf de openslaande deuren liggen er grote keramische tegels met een voeg en een drainafvoer. Er zit een kleine opstap bij de treinbiels en de bestrating loopt tot achter in de tuin door, afgewisseld met gras en meerdere terrassen. Er zit een buitenkraan en ook een gemetselde waterput. Vorig jaar zomer is er een nieuwe en degelijke schutting geplaatst met betonnen palen en er zit een zware stroomtoevoer zodat er, indien gewenst, een jacuzzi geplaatst kan worden. U kunt de hele dag van de zon genieten en op het terras achterin zelfs nog het avondzonnetje tot circa 19.00 uur. Bij het terras achter in de tuin staan steeneiken leibomen die langzaam groeien en het hele jaar groen blijven. Er is een poortdeur naar een achterom met nog een poortdeur naast de garage die vanuit de tuin is te bereiken.

Garage

De ruime stenen garage is via de tuin te bereiken met de ingang via de Drieboomlaan. Er is een elektrisch te bedienen en geïsoleerde garagedeur, verlichting, meerdere stopcontacten en nog een buitenkraan. Mooier kunnen we het niet maken!

1e Verdieping

De trapopgang in de hal heeft houten wanden met een rollaag en boven de trap een speelse overloop met een geïsoleerde houten verdiepingsvloer. De wanden zijn gestuukt en het plafond is ook in houten planken uitgevoerd met een rollaagje en het dak is van buitenaf geïsoleerd.

Op de overloop is een Velux raam, toegang tot een behoorlijke bergruimte en overal paneeldeuren. De 2 sfeervolle en qua afmeting identieke slaapkamers aan de straatzijde hebben een hoog plafond waar de balken in het zicht zijn gehouden. De schuiframen met dubbel glas kunnen open en radiatoren verwarmen de kamers.

De 3e slaapkamer aan de tuinzijde is riant met een ca. 3.75 meter hoog plafond waar ook de balken in het zicht zijn gehouden. Vanuit de dakkapel met dubbel glas heeft u zicht op de tuin.

Badkamer

Moderne badkamer waar grote lichte wandtegels zijn afgewisseld met stucwerk en beton cire. Heel smaakvol! Ook in de badkamer is een hoog

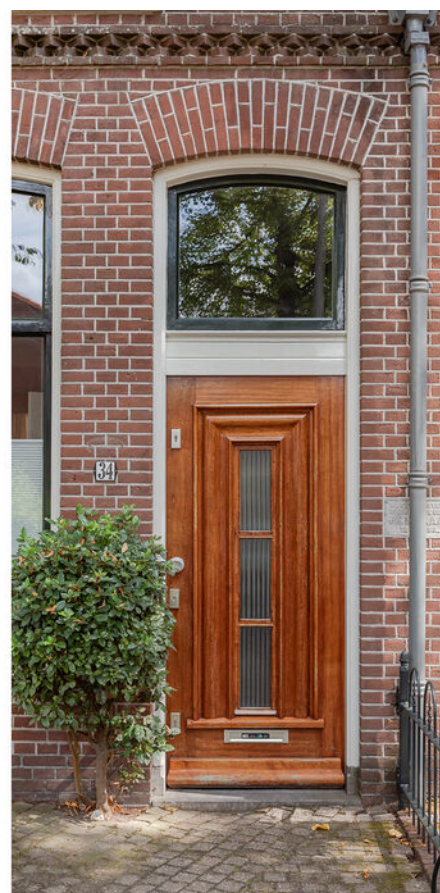
plafond met de balken in het zicht. Er is diepe koof voor de handdoeken gemaakt en in de douchehoek met een glazen deur, een thermostaatkraan met hand- en regendouche zijn koofjes voor de shampoo. De badkamer voorziet verder in een 2e toilet, een wastafelmeubel met porseleinen wasbak, laden en een spiegel met tiptoets verlichting en 2 Velux dakramen kunnen open voor de natuurlijke ventilatie.

Vliering

Op de overloop is een luik naar een bevloerde en ruime wegzetvliering met verlichting, waar binnenkort een nieuwe cv-installatie voor de warmwatervoorziening van de badkamer wordt geplaatst.

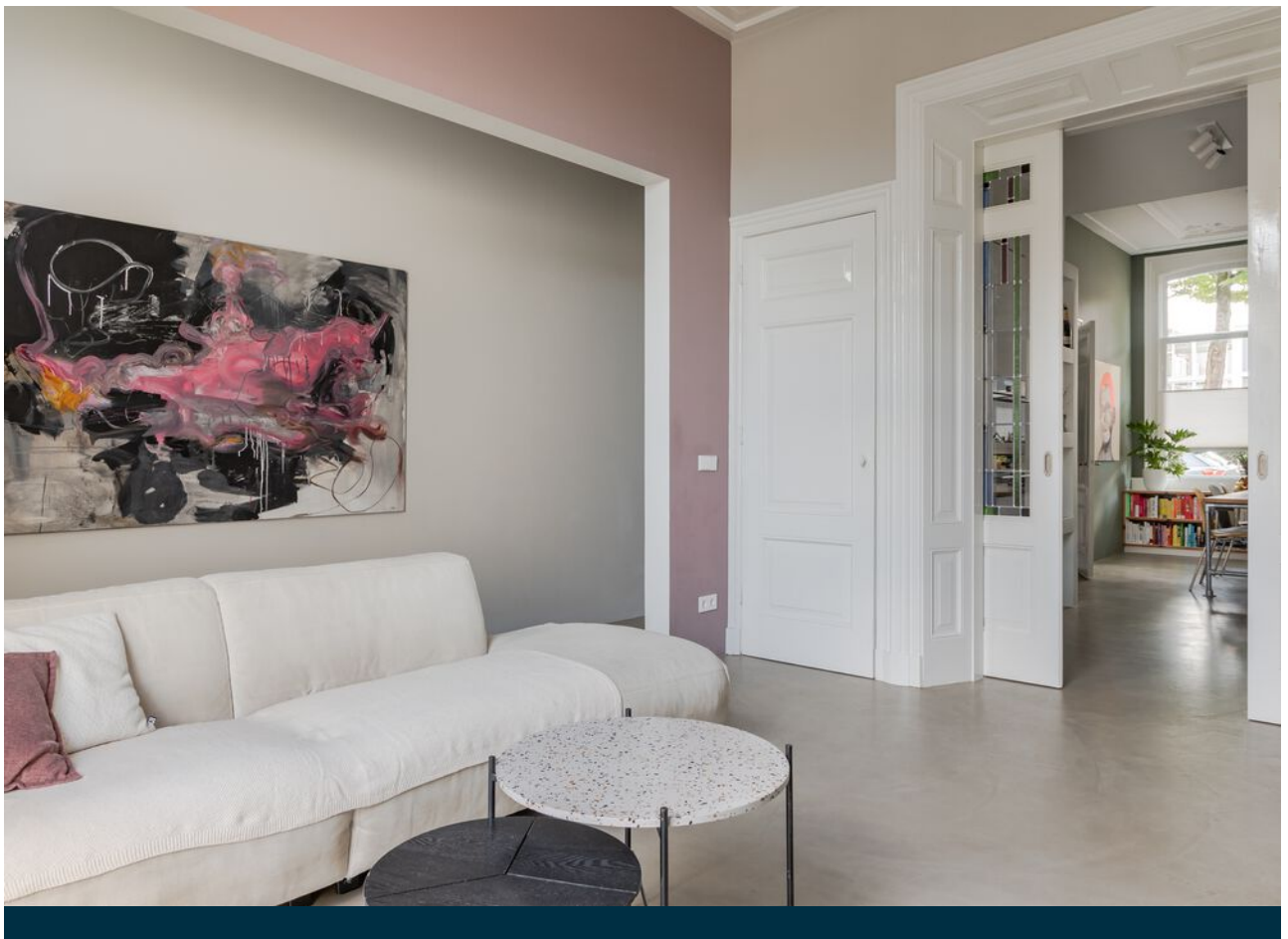
Bijzonderheden:

- Gemeentelijk Monument
- Alles is met vergunning gerestaureerd
- Na aankoop vanaf 2019 volledig gestript – foto's van de verbouwing zijn beschikbaar
- Parkeren met ontheffing voor de blauwe zone
- Schilderwerk buitenom voor- en achterzijde in 2021 uitgevoerd
- Het dak is vervangen en van buitenaf geïsoleerd
- Alle goten zijn vervangen
- Bij de aankoop is de woning preventief behandeld tegen houtworm. Er is een certificaat aanwezig.
- Steenworp afstand van de binnenstad, scholen, station
- Ruime garage
- Tuin bereikbaar via een achterom of via de garage
- Gehele dag zon in de tuin

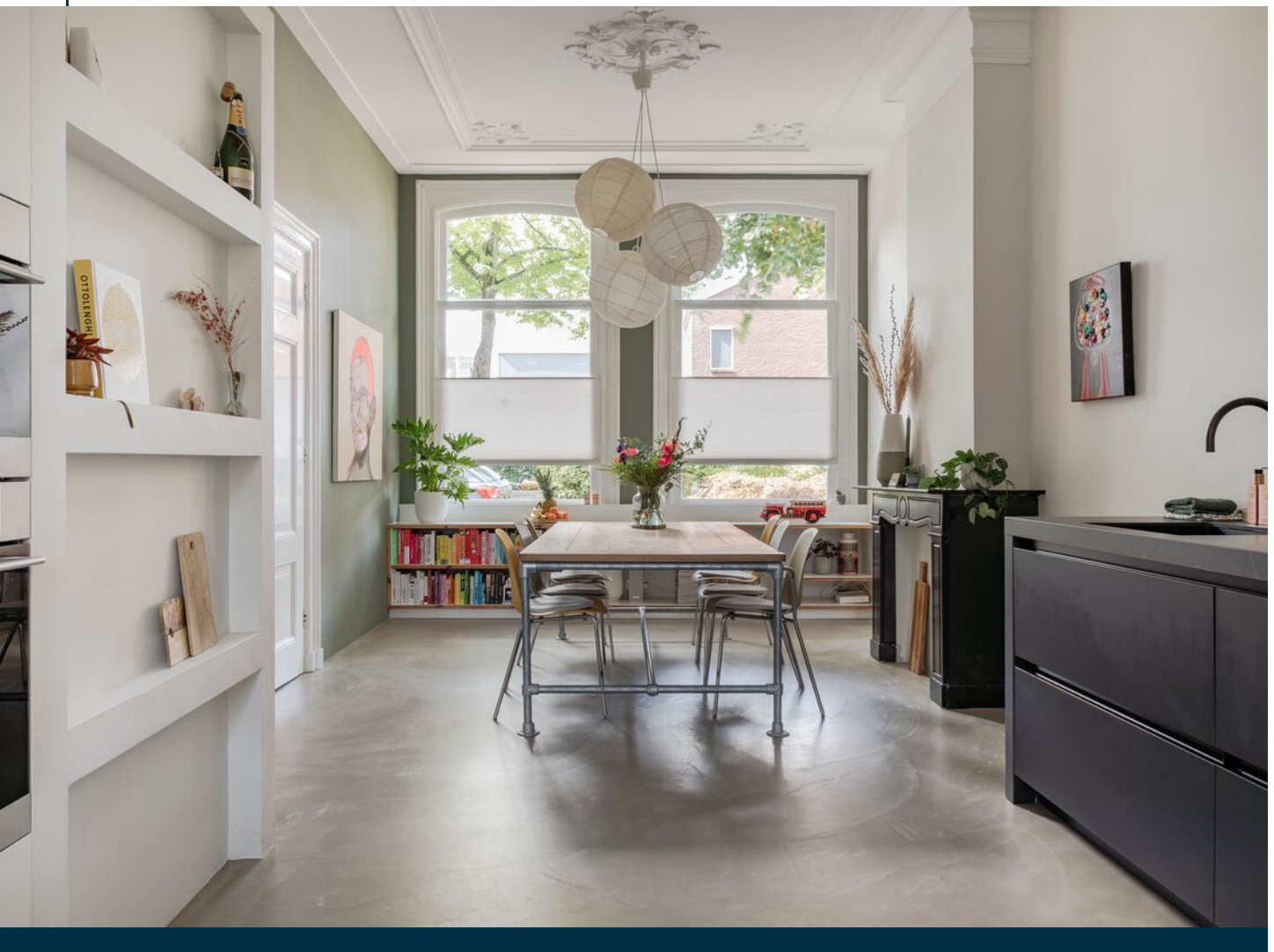




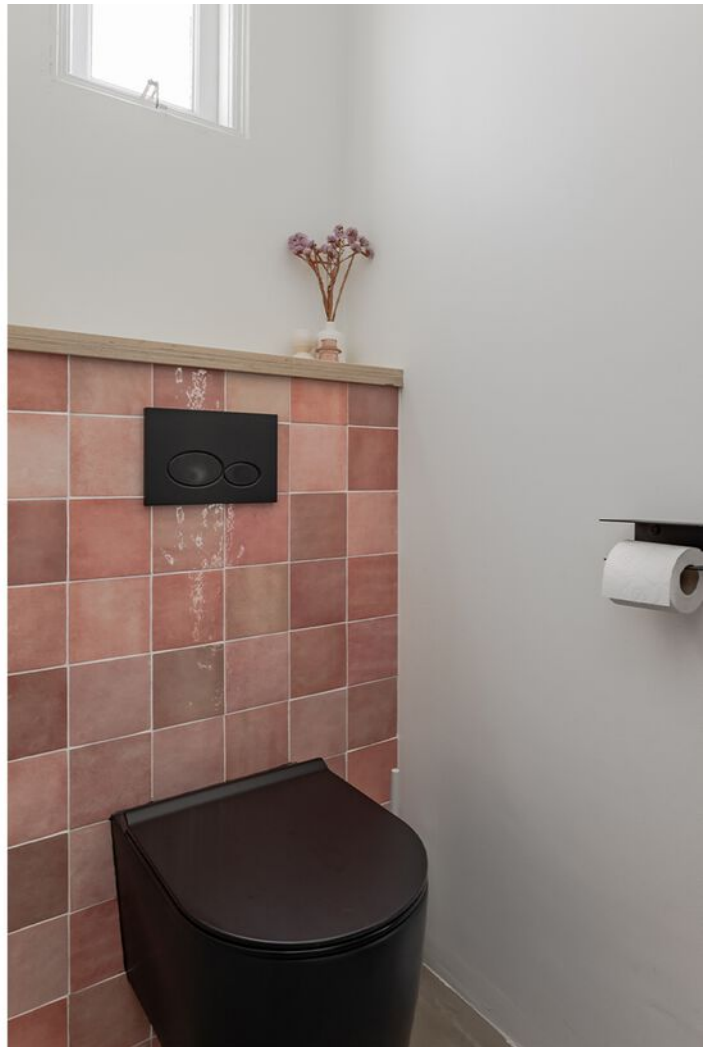
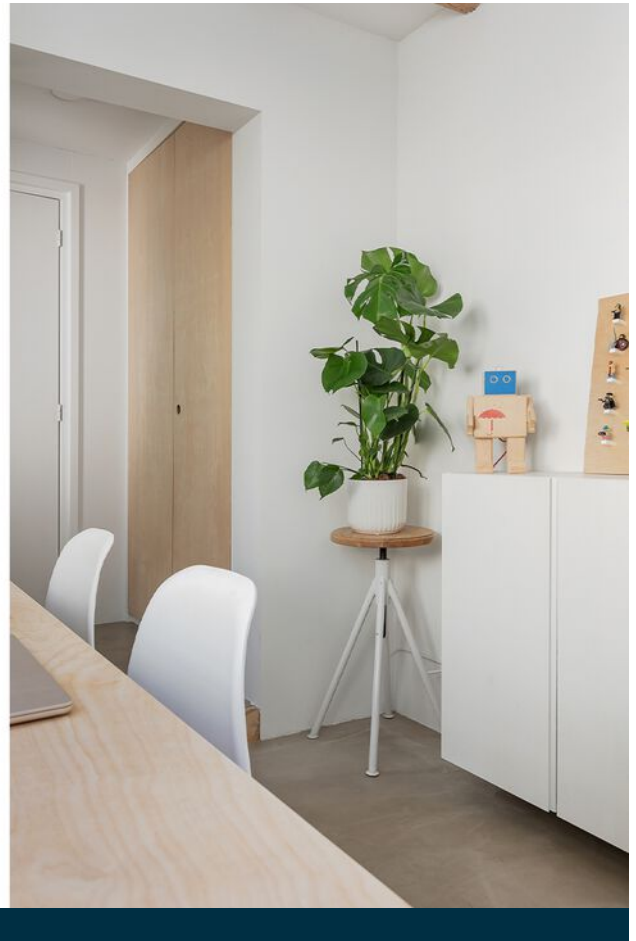






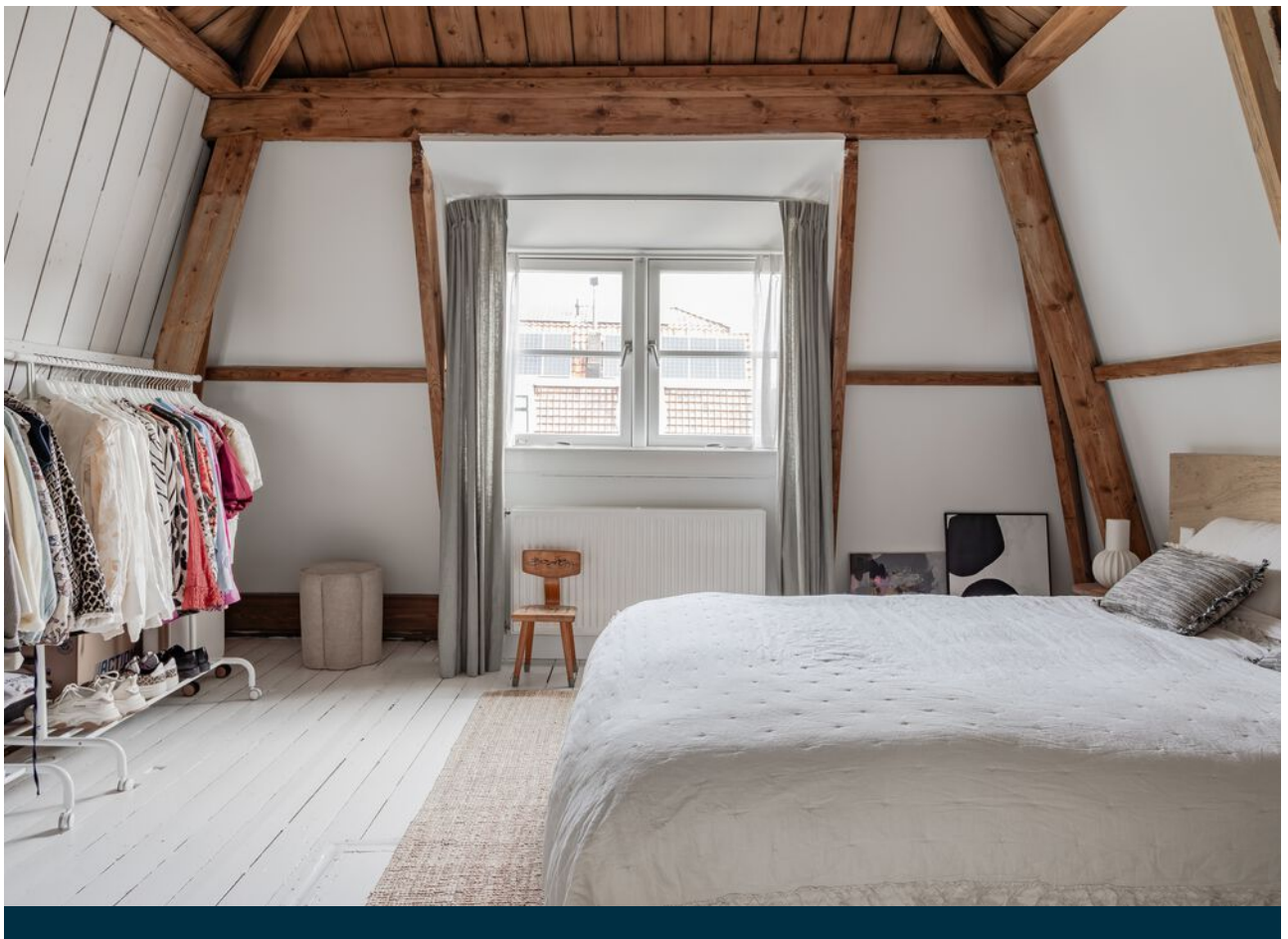


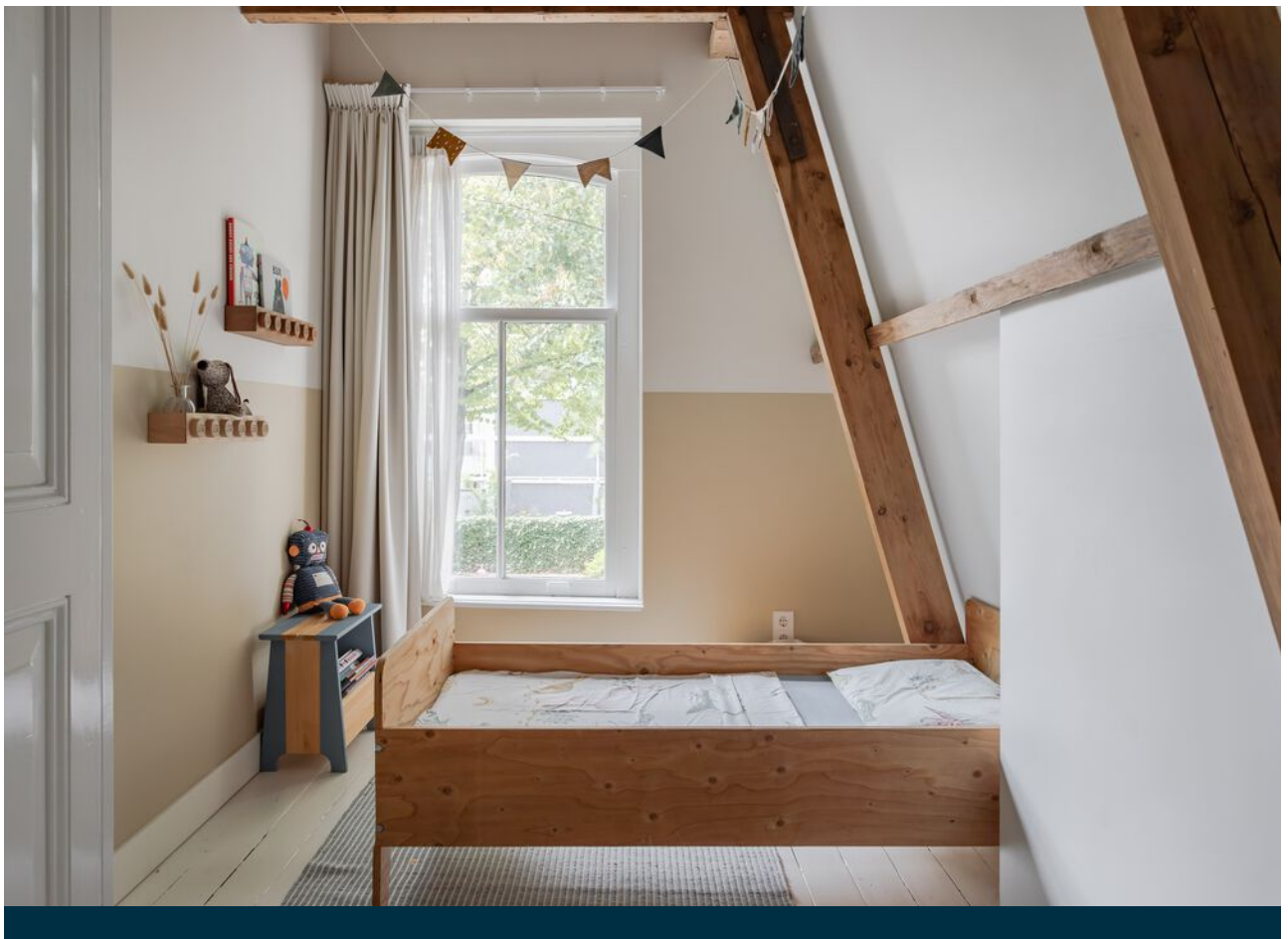


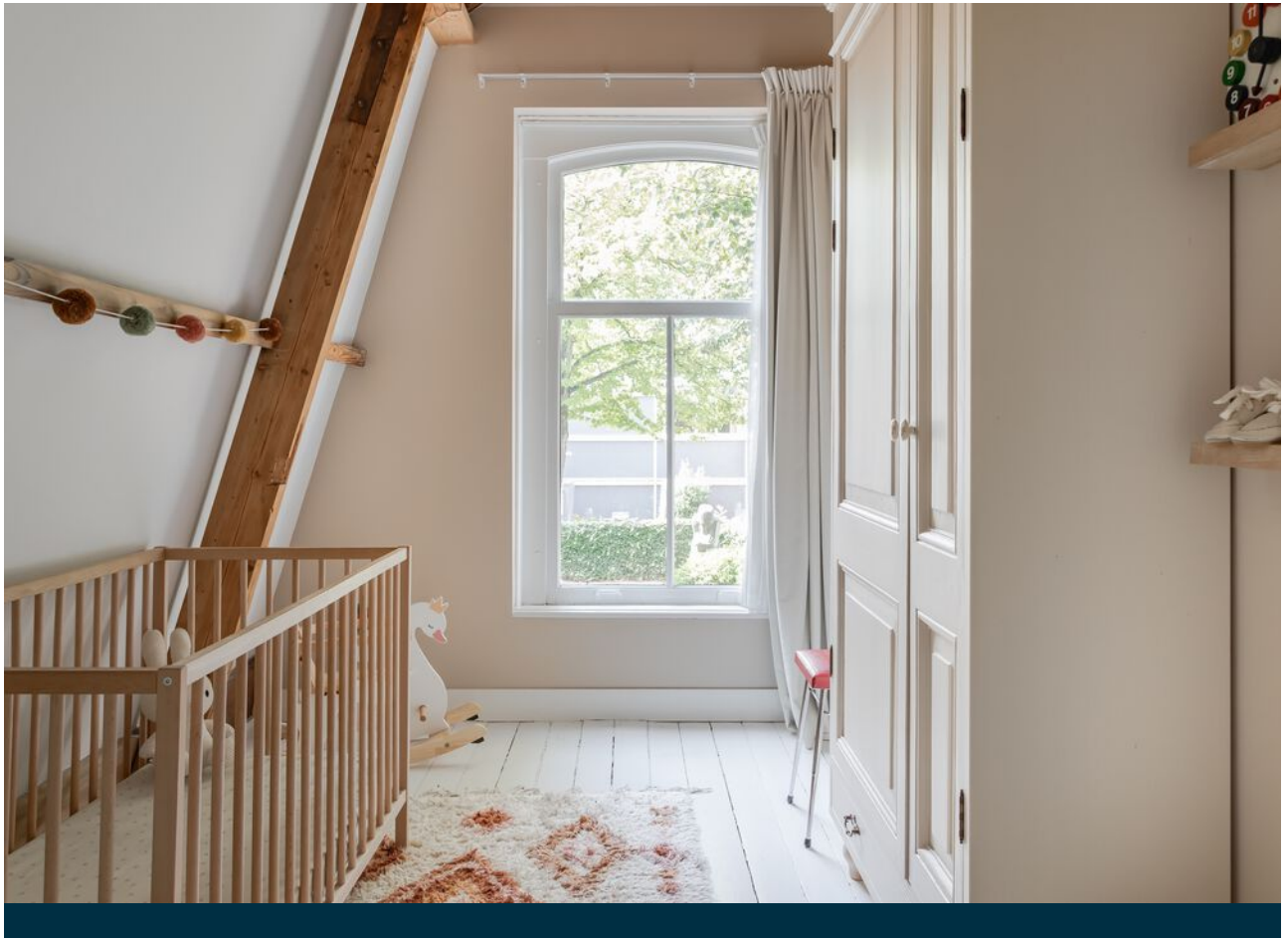






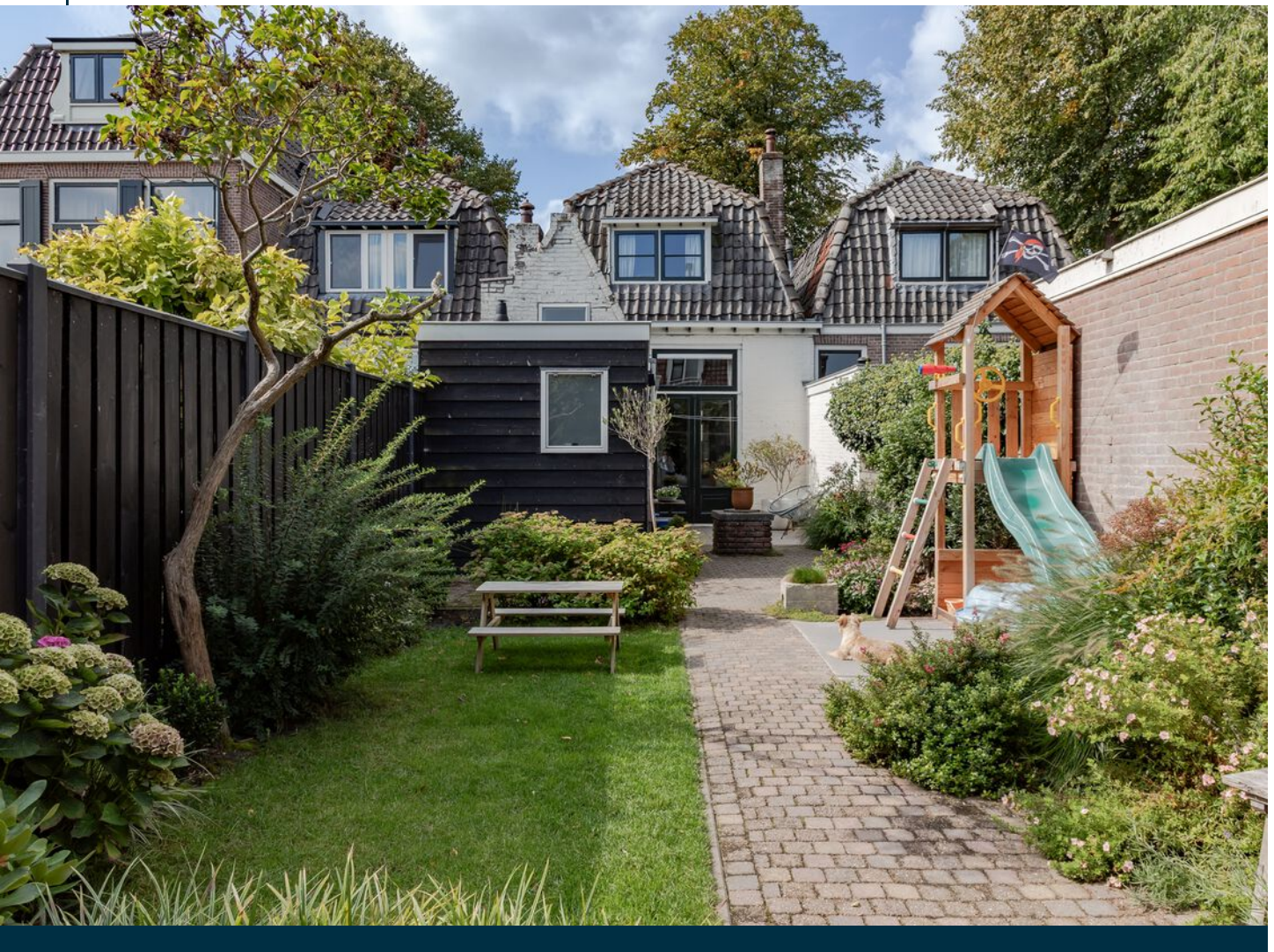
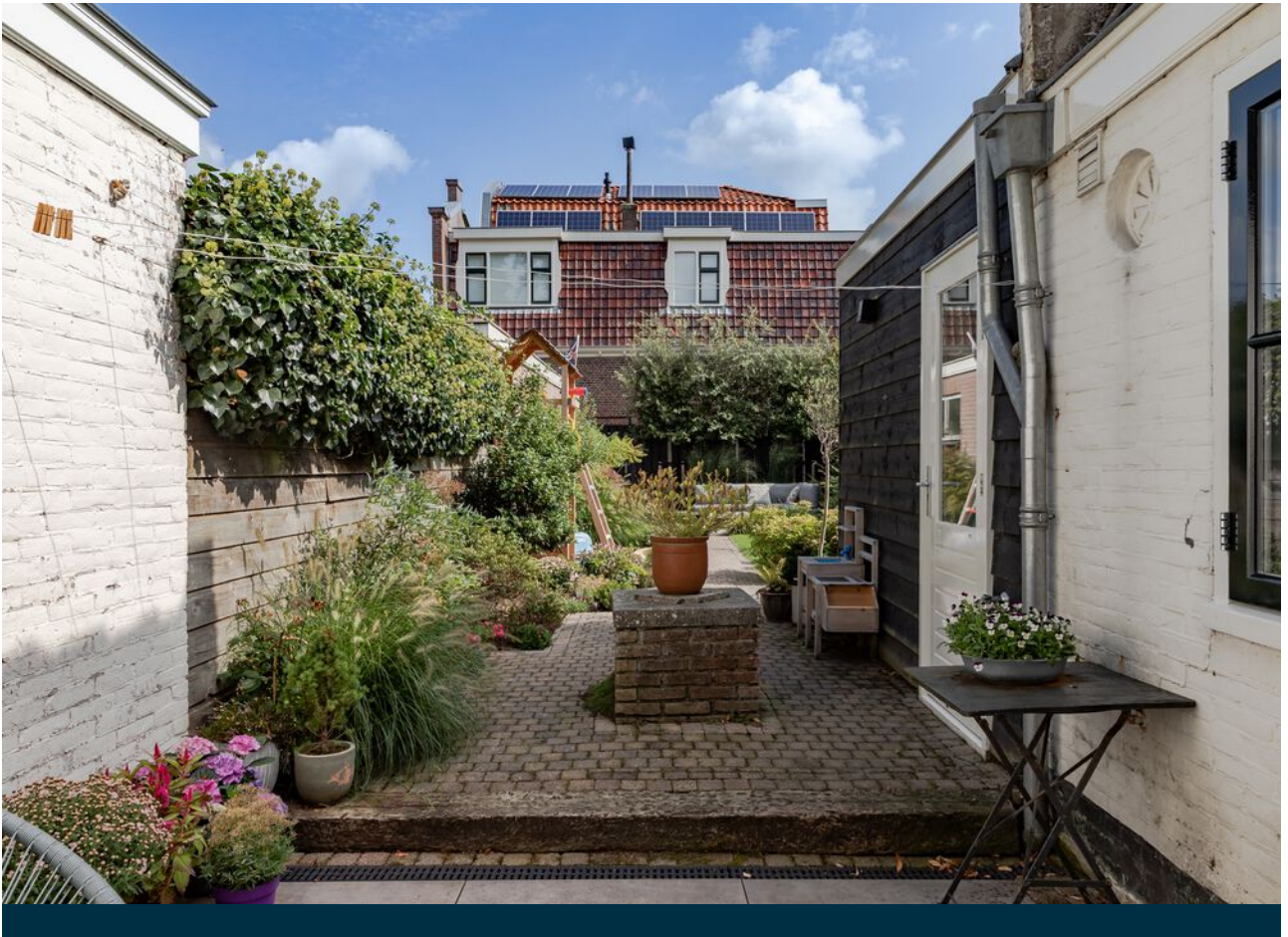






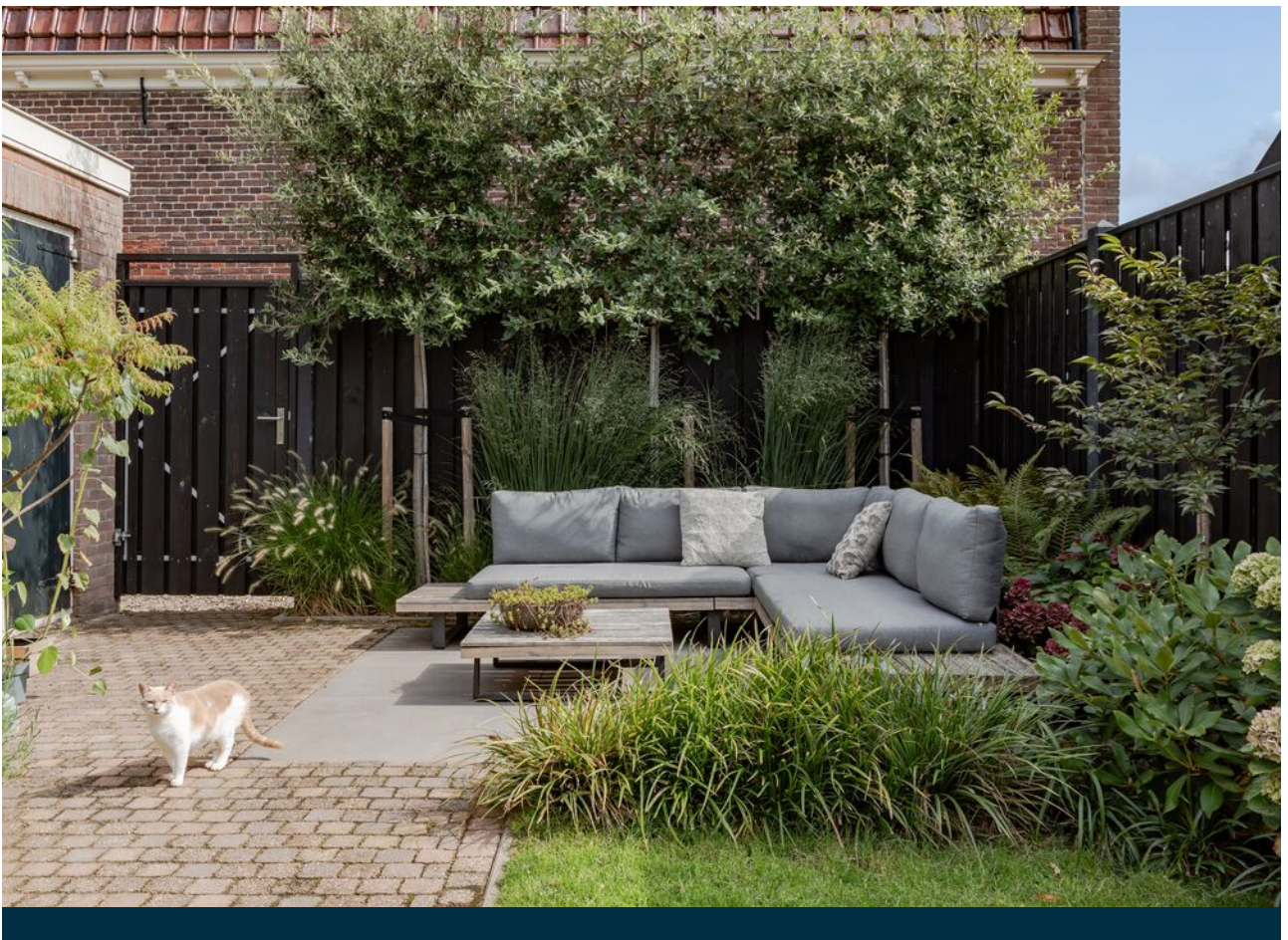














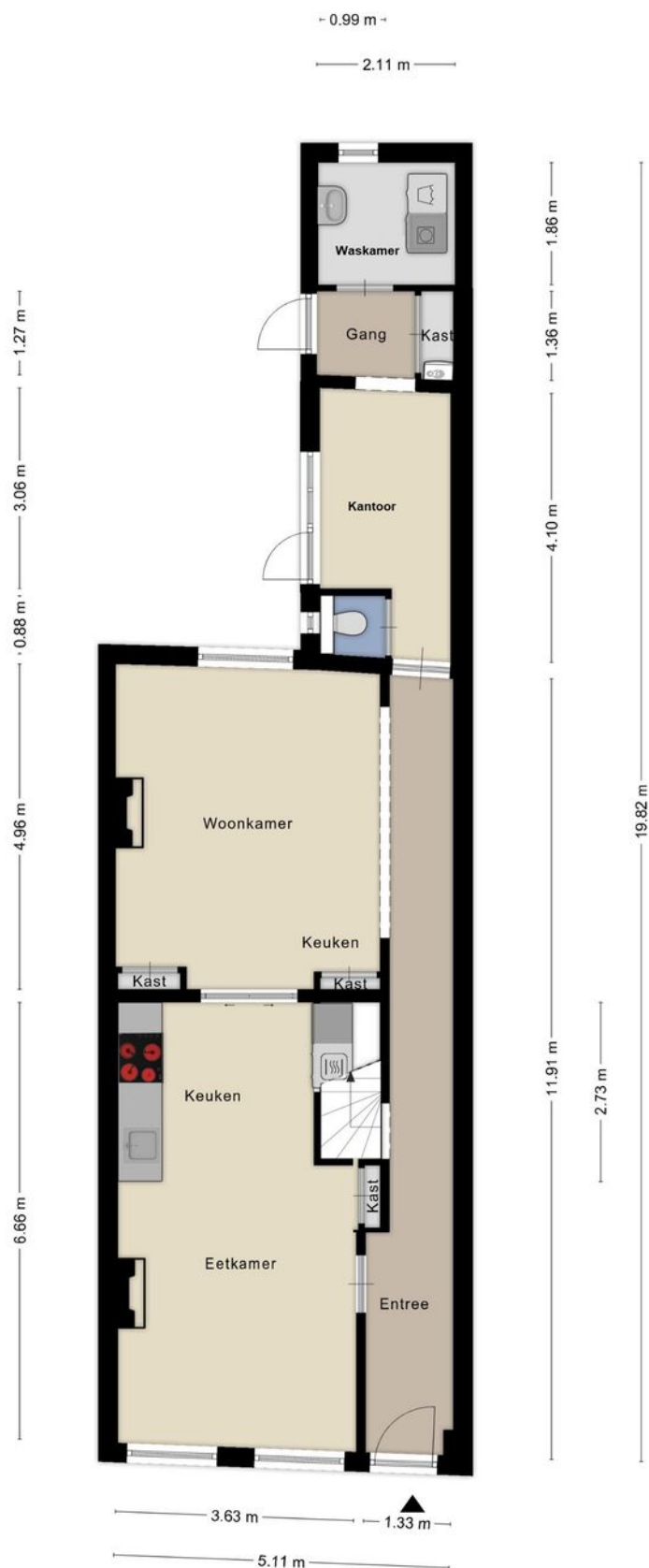


Begane grond met tuin





Begane grond



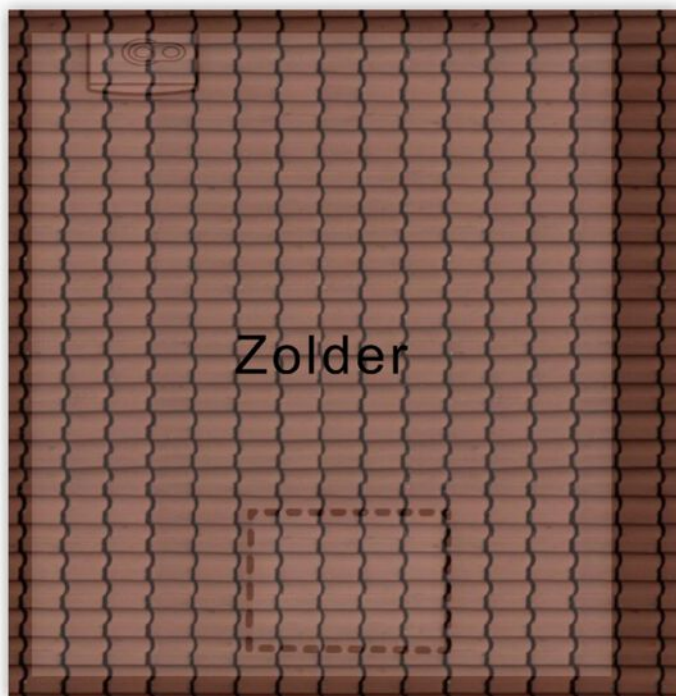




Vliering

2.46 m

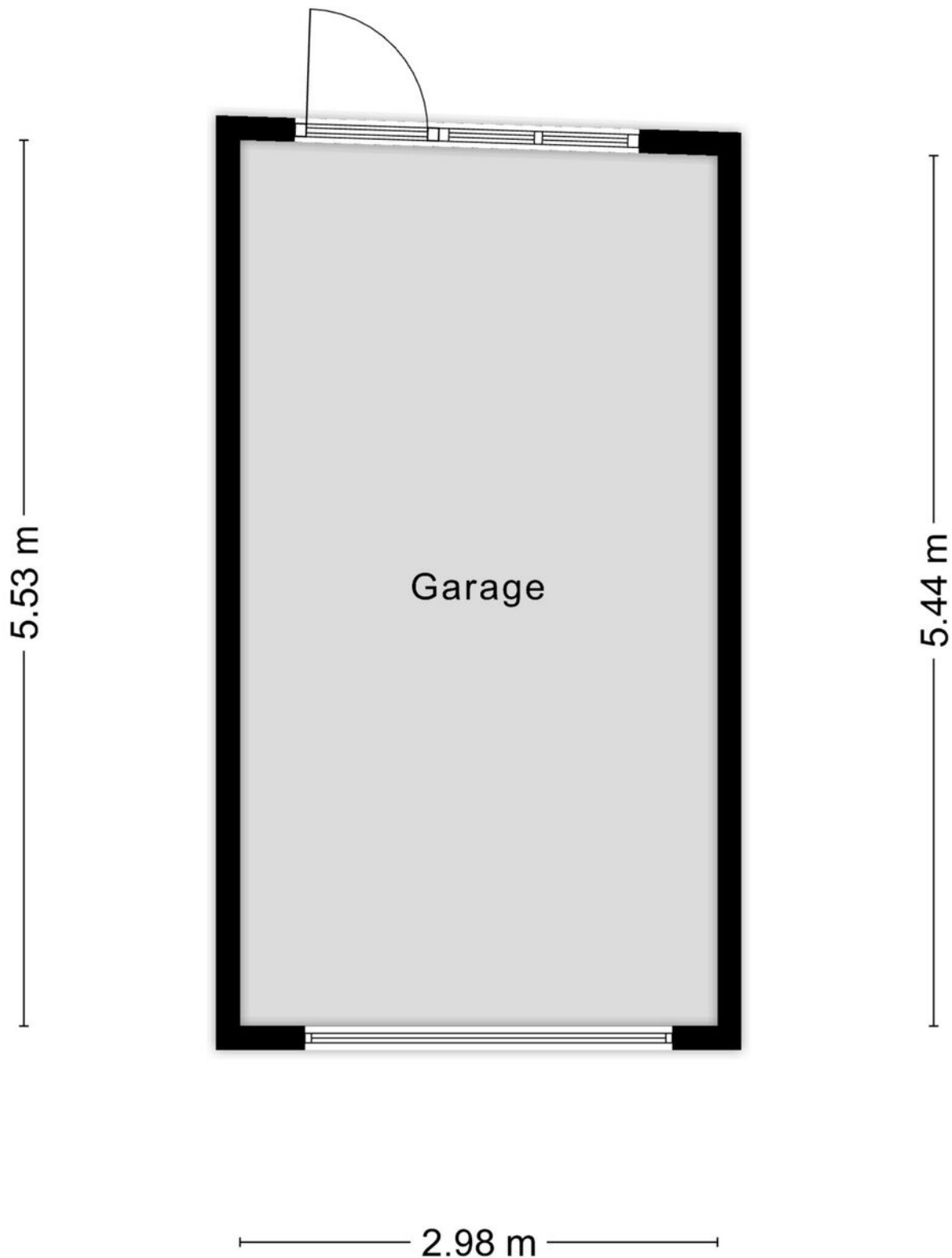
2.73 m



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

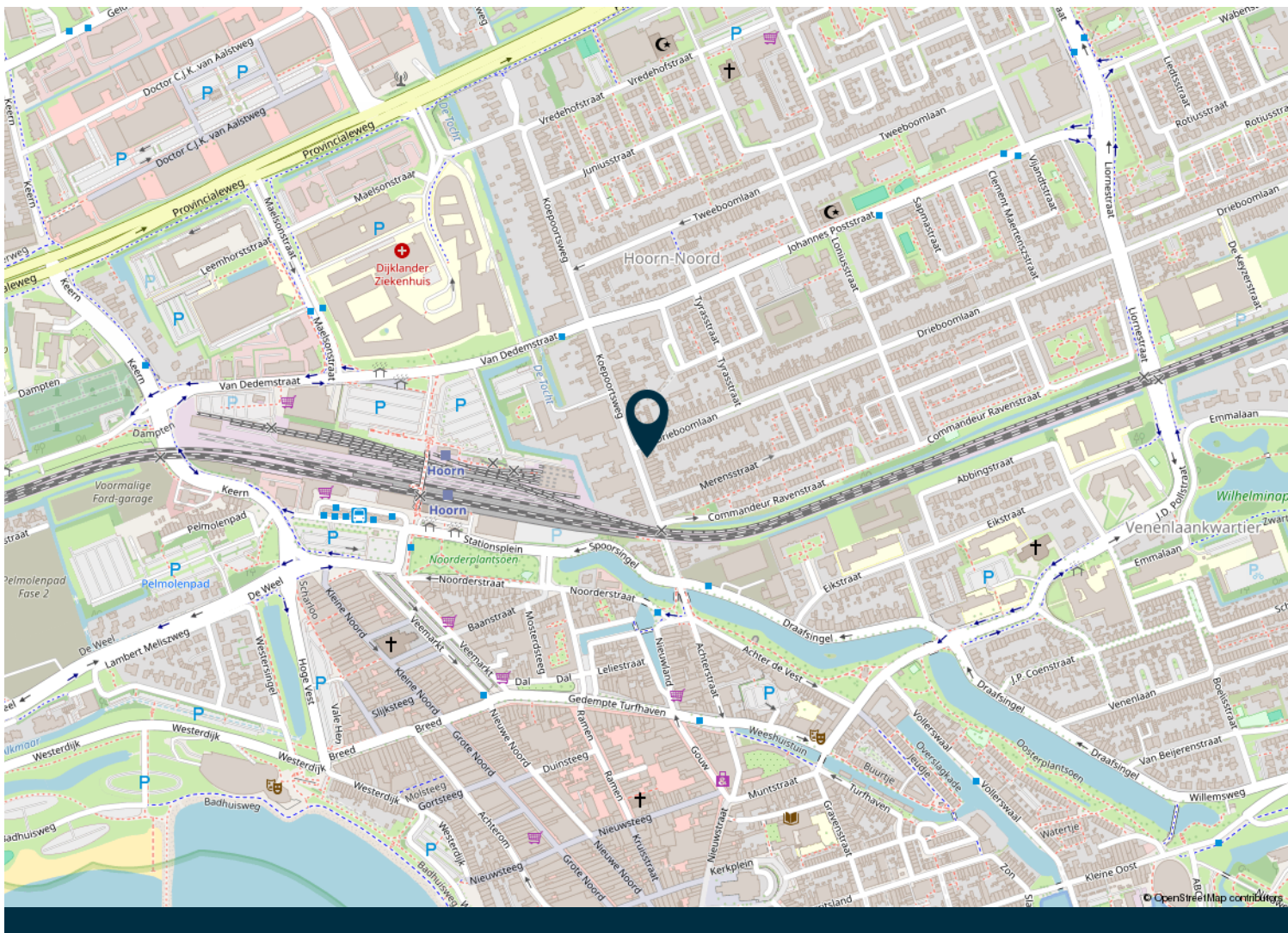
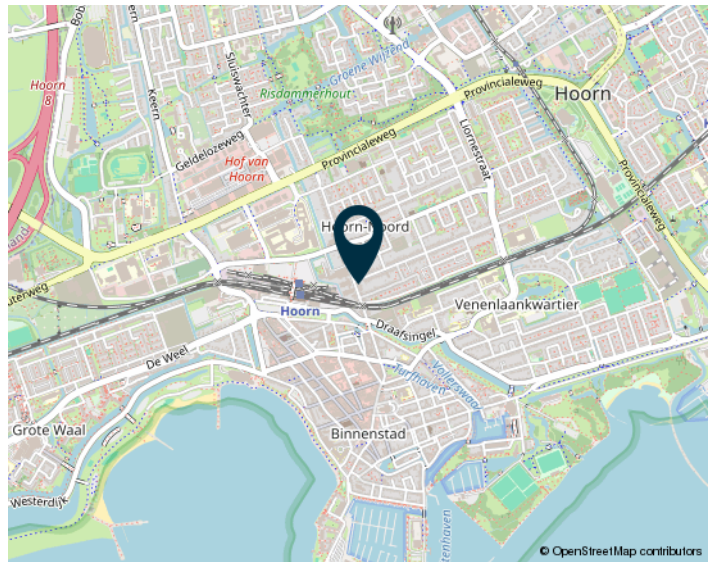
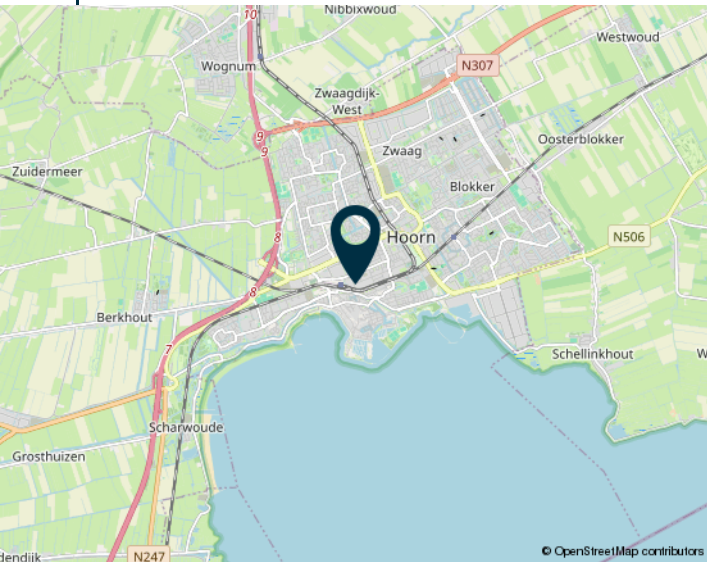


Garage



Locatie

op de kaart





Uw referentie: Margit Nijboer





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1895
Inhoud	438,82 m ³
Gebruiksoppervlakte	123,90 m ²
Externe bergruimte	16,30 m ²
Perceeloppervlakte	208 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 5347
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	ca. 20 meter x 5.54 meter
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Garage: 5,45/ 5,53 x 2,98 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2016 / 2025
Combiketel	Ja
Elektra	12 groepen, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	HR ++ glas
Energie label	Geen label, ivm monumentale status

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 samenwerking 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. 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