



MARGIT NIJBOER

*makelaardij*



# Oosterblokker 131

## Oosterblokker

0229-228 014  
[info@margitnijboer.nl](mailto:info@margitnijboer.nl)  
[www.margitnijboer.nl](http://www.margitnijboer.nl)





## Beschrijving

Sfeervol en landelijk wonen met comfort en mogelijkheden.

Voor wie droomt van rust en ruimte biedt deze notariswoning, met zelfstandig gelegen chalet met eigen oprit en privacy en een grote loods een zeldzame kans.

Gelegen op een perceel van 7.860 m<sup>2</sup> met vrij uitzicht over de weilanden geniet u hier van het echte buitenleven, terwijl alle voorzieningen van Hoorn binnen enkele minuten bereikbaar zijn.

De mogelijkheden op dit perceel zijn eindeloos. Wij geven een voorzetje; mogelijkheid tot een pluktuin of een voedselbos - er staan al wat fruitbomen - moestuinieren waarmee u volledig kunt voorzien in eigen levensonderhoud. Heeft u paarden dan leent dit perceel zich voor een paardenweide, rijbak en paddocks. Maar ook voor mantelzorg, een plek voor lang thuiswonende kinderen en zo is er nog wel meer te bedenken.

De woning is levensloopbestendig, het heeft de beschikking over 2 slaapkamers en 2 badkamers op de begane grond en op de verdieping zijn er 2 royale slaapkamers. Er liggen 15 zonnepanelen, uw auto kan aan de laadpaal, er is een garage en dan nog een multifunctionele loods met een afmeting van 14.90 bij 7.75, een hoogte van 4 meter en hoge deuren voor- en achterin. Er valt zoveel over dit bijzondere huis met alle aanhorigheden te vertellen!

Als dit uw interesse al heeft geprikkeld nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging.



### **Zijentree**

Een breed en geheel bestrate oprit naast de woning biedt plaats aan meerdere auto's...en als het nodig is zelfs 6 auto's en heeft u een elektrische auto dan kunt u hier inpluggen. Via de oprit heeft u toegang tot de garage, de loods en de zijentree van de woning. In Westfriesland komt goed volk achterom en hier kom je binnen via de zijdeur in de bijkeuken. Bij de aankoop in 2018 was deze ruimte een garage en is omgebouwd tot een hele ruime bijkeuken met een laminaatvloer, lambrisering, een radiator en een vaste kastenwand met onder andere de vloerverwarmingsunit, cv-installatie, centraal afzuig-systeem en de omvormer voor de zonnepanelen. Het platte dak is in 2023 vervangen en geïsoleerd. Een paneeldeur geeft toegang tot de living.

### **Living met werkplek**

De gezellige zitkamer heeft vrij uitzicht over de weilanden. Op de vloer liggen Portugese natuurstenen tegels met vloerverwarming en de plinten zijn ook uitgevoerd in natuursteen. De zogenaamde T-ramen met HR++ glas, het kozijn uitgevoerd in hardhout en brede vensterbanken geven de ruimte een sfeervolle uitstraling wat versterkt wordt door de houten balken aan het plafond.

Tussen de zit- en eethoek is er nog een fijne werkplek met een vaste open kast. U kunt zich daar een beetje terugtrekken maar heeft toch de verbinding met de andere bewoners.

De eethoek is een hele fijne plek met zicht op de siertuin en een doorkijk naar de rest van het land. Er is een brede schuifpui

met plisséhor en groot zijraam wat voor een fijne lichtinval zorgt. Er ligt een massief eikenhouten vloer, de radiatoren hebben een sierombouw en er is een houten plafond. Bij de eethoek en de keuken staat een gezellige ouderwetse houtkachel, waarbij het 's winters onder het genot van een glaasje wijn heerlijk vertoeven is.

### **Keuken**

In 2019 is de landelijke keuken in een hoekopstelling geplaatst met een natuurstenen werkblad, dito spoelbak, laden, kastuimte, een carrousel en bovenkastjes. Een raam boven het werkblad zorgt voor prettig lichtinval. Achter het werkblad zijn Friese witjes geplaatst en bij de kookplaat een gezellige kippenafbeelding. U woont hier immers landelijk!





Ook aan inbouwapparatuur ontbreekt het niet: een inductie kookplaat, afzuigkap in een stijlvolle schouw, vaatwasser, heteluchtoven en een koel/vriescombinatie. De massief houten vloer is doorgelegd in de keuken.

### **Bijkeuken en toilet**

Vanuit de keuken geeft een paneeldeur toegang tot de 2e badkamer met licht betegelde wanden en vloer. U treft hier de wasmachine- en droger-aansluiting – heel prettig om dat op de begane grond te hebben -, radiator, extra douchecabine en de toiletruimte met groot raam en ventilatierooster.

### **Hal**

Achter een stijlvolle voordeur is de ruime hal waar een laminaatvloer is gelegd, de hal wordt verlicht door

inbouwspots. U treft hier de trapopgang naar de 1e verdieping en de 2 slaapkamers en badkamer op de begane grond.

### **Slaapkamers begane grond**

Vanuit de werkplek een paneeldeur naar de hal met overal paneeldeuren.

1e ruime slaapkamer voorzijde begane grond – als u 's morgens wakker wordt en de gordijnen openschuift kijkt u uit over de weilanden. De kamer heeft recht opgetrokken wanden met behang, 2 T-ramen met HR++ glas aan de voorzijde en zijramen met HR+ glas en een hor. Op de vloer is een laminaatvloer gelegd, de wanden zijn behangen en er zijn radiatoren.

2e slaapkamer zijkant begane grond – prima afmeting waar ook een tweepersoonsbed past

met recht opgetrokken en behangen wanden, radiator, een laminaatvloer en zijramen met HR+ glas.

### **Badkamer begane grond**

De moderne badkamer op de begane grond is in 2019 geheel vernieuwd en heeft licht betegelde wanden en dito vloertegels met elektrische vloerverwarming. U treft er een ruime inloopdouche met glazen wand, thermostaatkraan met hand- en regendouche, een drainafvoer en in een betegelde open "kast" is plek voor uw verzorgingsproducten. Daar is over nagedacht! Er is een wastafelmeubel met 2 wasbakken, laden, spiegelkast en dubbel stopcontact. Verder een 2e wandcloset, centraal afzuigstelsel en inbouwspots in het gestuukte plafond.





### 1e Verdieping

De trapopgang vanuit de hal met gestuukte wanden geeft toegang tot een ruime overloop waar op de houten verdiepingsvloer laminaat over de gehele verdieping is doorgelegd.

**3e slaapkamer** – riante slaapkamer, type balzaal, welke te splitsen is in 2 slaapkamers, met dakkapel en zicht op de tuin en aangrenzende weilanden. Stelt u zich eens voor dat u met dat prachtige uitzicht de dag kunt beginnen! Er is een speels plafond met niveauverschil, een kleedkamer en deur naar een bergruimte met nog een extra bergruimte. Kan je nooit genoeg hebben!

**4e slaapkamer** – royale en speelse kamer met een brede dakkapel en spectaculair mooi vergezicht over de tuin en achterliggende weilanden. Extra lichtinval en ventilatie

vanwege een breed Velux dakraam met hor en verduisteringsgordijn.

### Garage

Brede garage met een kanteldeur, halfsteens buitenmuur met zijramen voor directe lichtinval en een deur naar de tuin. Op de vloer liggen grindtegels, er is verlichting en stopcontacten en aan de buitenzijde van de garage zit een laadpaal.

### Loods

De loods met een oppervlakte van 115 m<sup>2</sup> en een hoogte van maar liefst 4 meter in het boogdak biedt een scala aan mogelijkheden, zoals een bedrijf aan huis of paardenboxen. Zowel aan de voor- als achterzijde van de loods zijn hoge deuren zodat er bv ook een camper of bedrijfsbus gestald

kan worden en u kunt doorrijden naar de diepe tuin. De loods heeft houten zijwanden en nieuw geplaatste doorzichtige dakplaten voor direct daglicht. De ruimte is giga! Er liggen stoeptegels en verder is er een wasbak, verlichting, meerdere stroompunten en een verwarmingselement welke nu afgesloten is, maar weer in gebruik kan worden gesteld.

### Tuinhuis

Vanaf de straat gezien is rechts van de woning een oprijpad naar de tuin en het tuinhuis. Het tuinhuis is met vergunning geplaatst en heeft de uitstraling van een Finse blokhut. Ontzettend leuk verblijf! Bij binnenkomst een hal met laminaat wat op de gehele begane grond is doorgelegd, alle wanden zijn uitgevoerd in hout en in alle ruimtes zijn radiatoren.





Op de begane grond is de licht betegelde badkamer en donkere vloertegels voorzien van een wastafel, wasmachine-aansluiting, toilet en een duo ligbad met douche, mengkraan en spatscherm. Naast de mechanische afzuiger is er een draai/kiepraam met dubbel glas voor de natuurlijke ventilatie. De knusse living heeft een tuindeur, 2 draai/kiepramen met dubbel glas en inbouwspots met aangesloten een eenvoudige maar knusse keuken in een hoekopstelling voorzien van een koelkast met vriesvakje, 4 pits gaskomfoor, wasemkap en een losse combimagnetron. Op de verdieping de overloop met cv-installatie en plek voor een droger en 2 slaapkamers met een schuin dak, ook hier alles met hout afgewerkt en 1 kamer heeft een deur naar een inpandig balkon. In beide

slaapkamers past een tweepersoons bed. Op de houten verdiepingsvloer is laminaat gelegd.

### **Tuin**

Tja, de tuin...daar kunnen we een bijna een hele brochure van maken. Toch proberen we een beperkte indruk te geven, maar u moet dit gewoonweg ervaren door er doorheen te lopen. Via de schuifpui stapt u op een groot terras met overkapping, waar u in de luwte en droog kunt zitten. U heeft hier zicht op een kleurrijke siertuin met gras en rijke bloemborders. Hier staat ook een kippenhok en de kippen die rondlopen mogen achterblijven. Niets lekkerder dan verse eitjes bij het ontbijt! In de 257 meter diepe achtertuin, jawel.... u leest het goed, zijn meerdere elektra- en wateraansluitingen aanwezig.

Er loopt een diep pad naar de achtertuin waar we onderweg een scala aan fruitbomen, hagen, flora en fauna, een wilde kastanje, vlinderbomen, gezellige picknickplekken en zelfs een heus "bos" tegenkomen met een wandelpaadje. Regelmatig komt er zelfs een haas voorbij huppelen! Halverwege de tuin is een doorkijk in de heg waar een bankje staat om te genieten van het zicht over de weilanden. Op het laatste landje is een overkapping waar u om een kampvuurtje gezeten marshmallows kunt eten of gezellig BBQ'en. Bedenk het maar!!!

Achterin aangekomen hangt een schommel om even uit te rusten en te genieten van deze indrukwekkende tuin. U beleeft beslist het gevoel groot grondbezitter te zijn.





## Bijzonderheden:

- landelijk wonen en toch op maar 6 km afstand van sfeervol Hoorn en 3.8 km van NS Kersenboogerd;
- chalet waarin bijv. kinderen zelfstandig kunnen wonen met eigen oprit;
- geschikt voor paarden, voedselbos en moestuinieren;
- levensloopbestendig met slaapkamers en badkamers op begane grond;

- water + elektra tot aan het laatste landje achter in de tuin;
- buiten wonen en toch alle faciliteiten in het dorp, zoals: lagere school, huisarts- en tandartspraktijk, sportfaciliteiten (tennis, padel, fitness, survival hindernisbaan etc.) en fysiotherapie in het dorp. En niet te vergeten, de lokale broodkar en groenteverkoop.
- 15 zonnepanelen en oplaadpunt voor elektrische auto's;

- in 2023 heeft een grondige renovatie plaatsgevonden o.a. nieuwe dakpannen, deel van de panlatten en alle platte delen, het dak van de dakkapel en de schuine kanten geïsoleerd – 10 jaar garantie;
- juni 2023 grotendeels buitenom geschilderd door schilder;
- nov 2014 gevelisolatie geplaatst (behalve de westgevel);
- in 2014 een compleet nieuwe voorgevel geplaatst met een dakkapel.



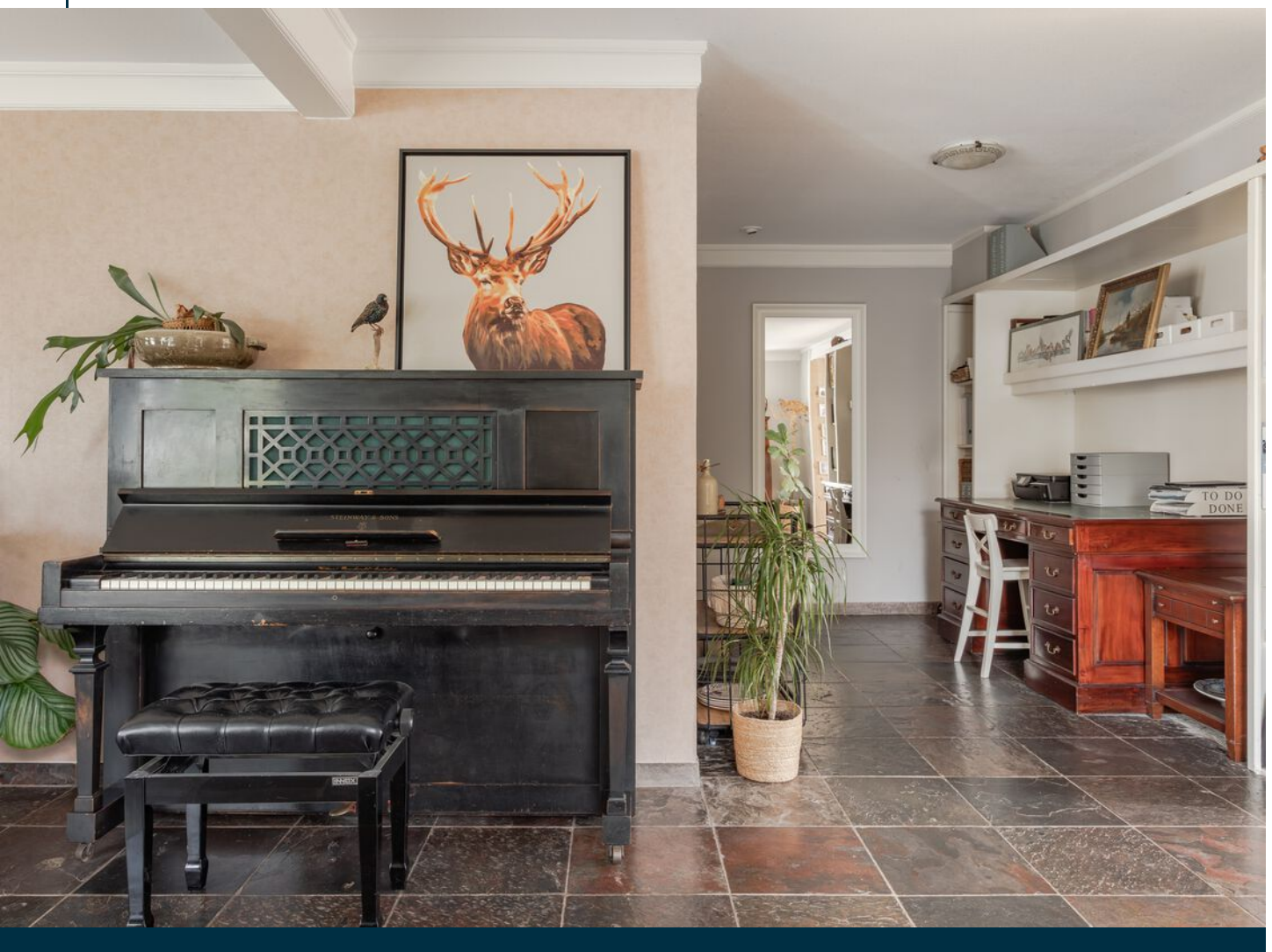




















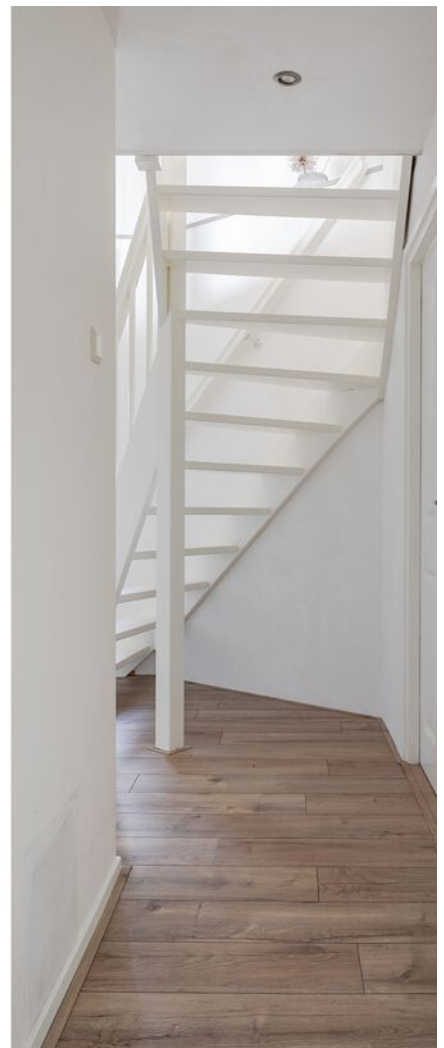
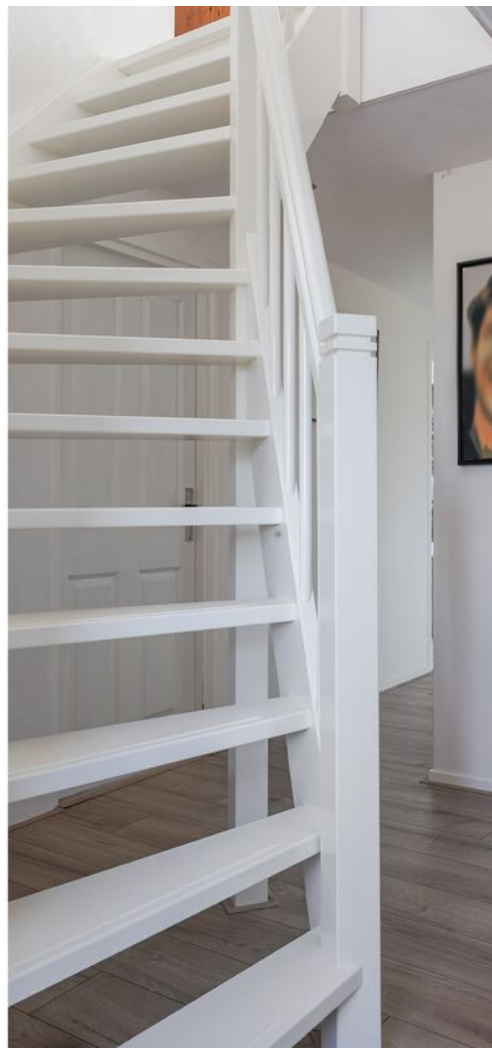








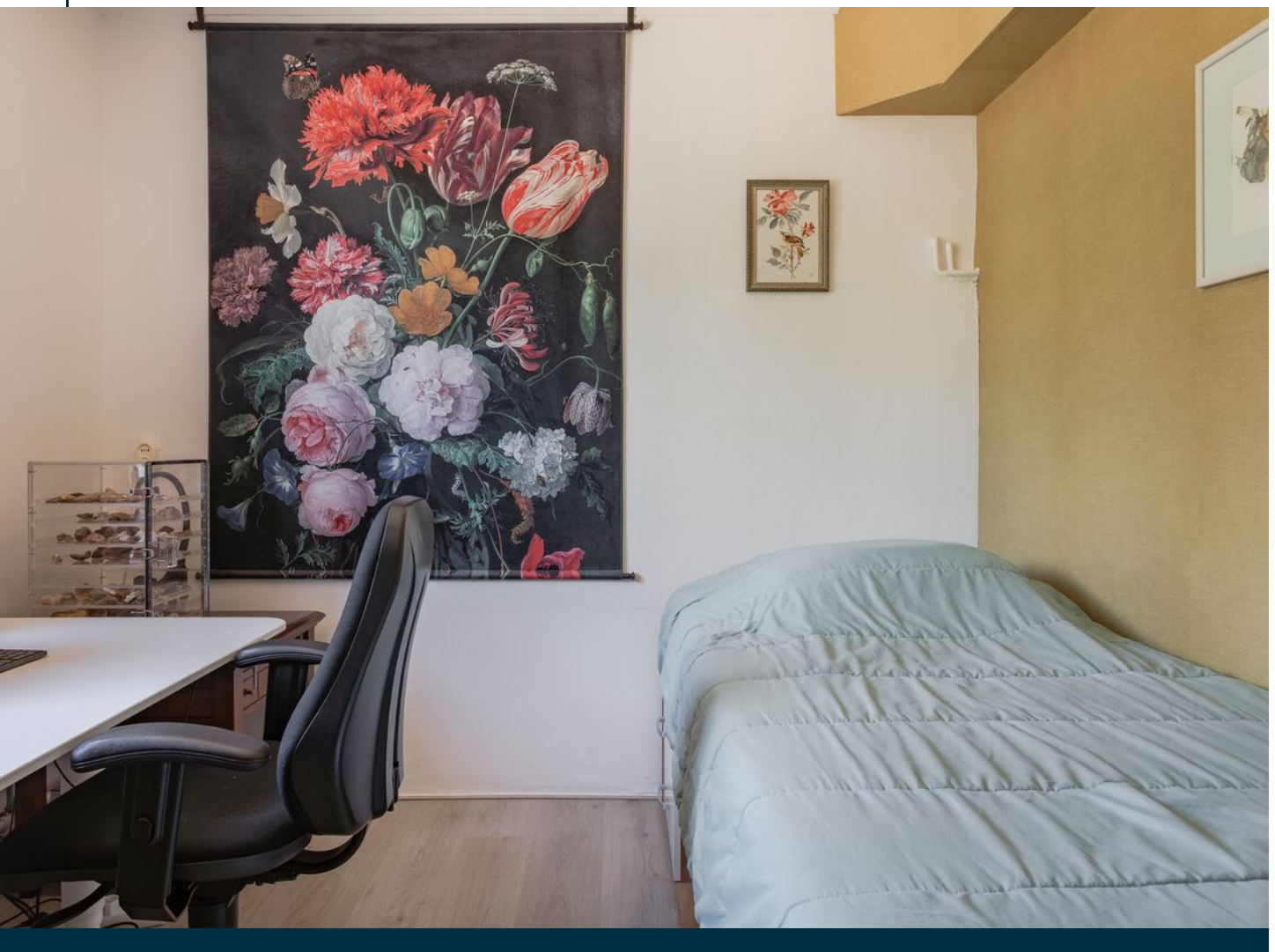




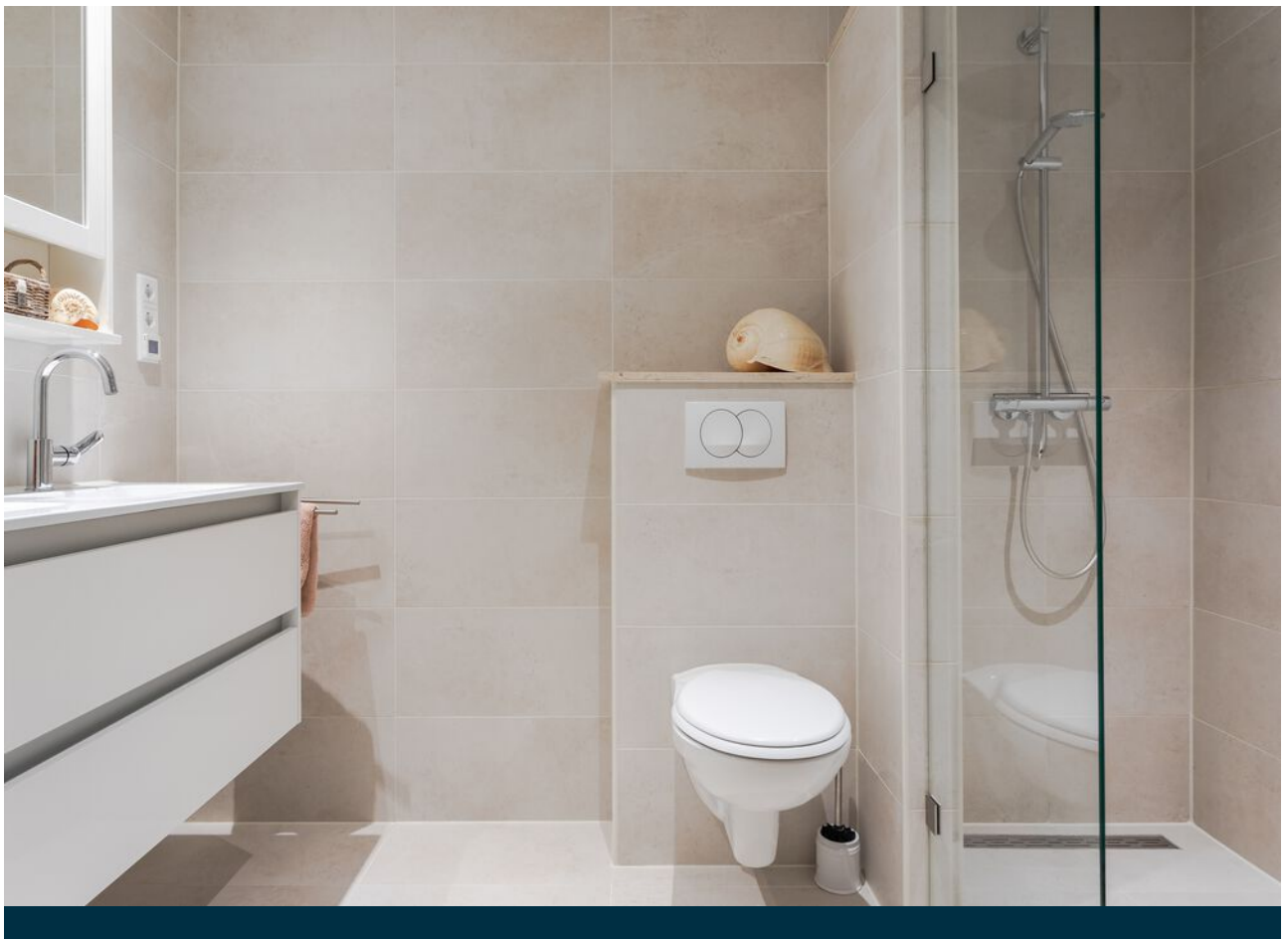
















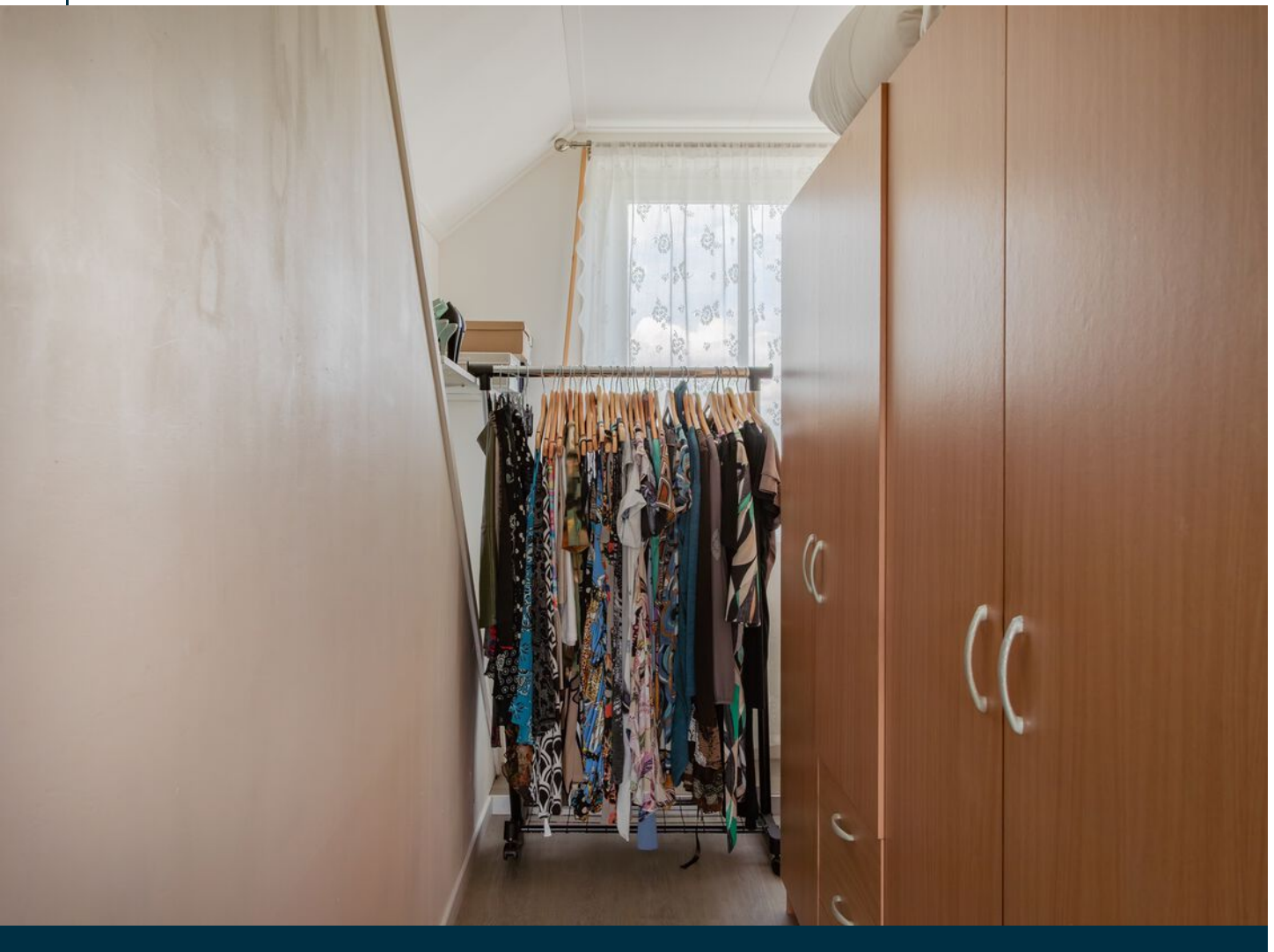












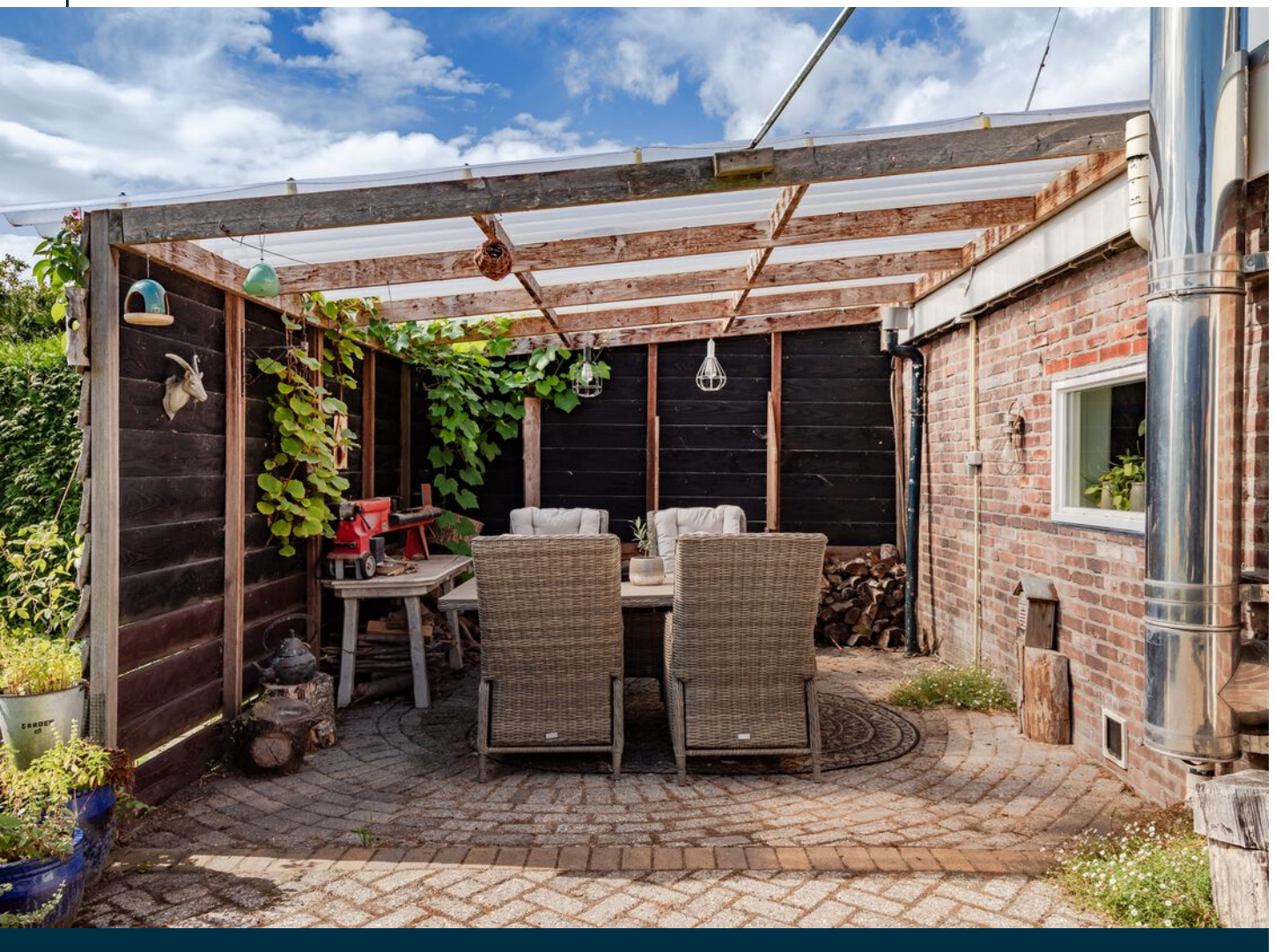




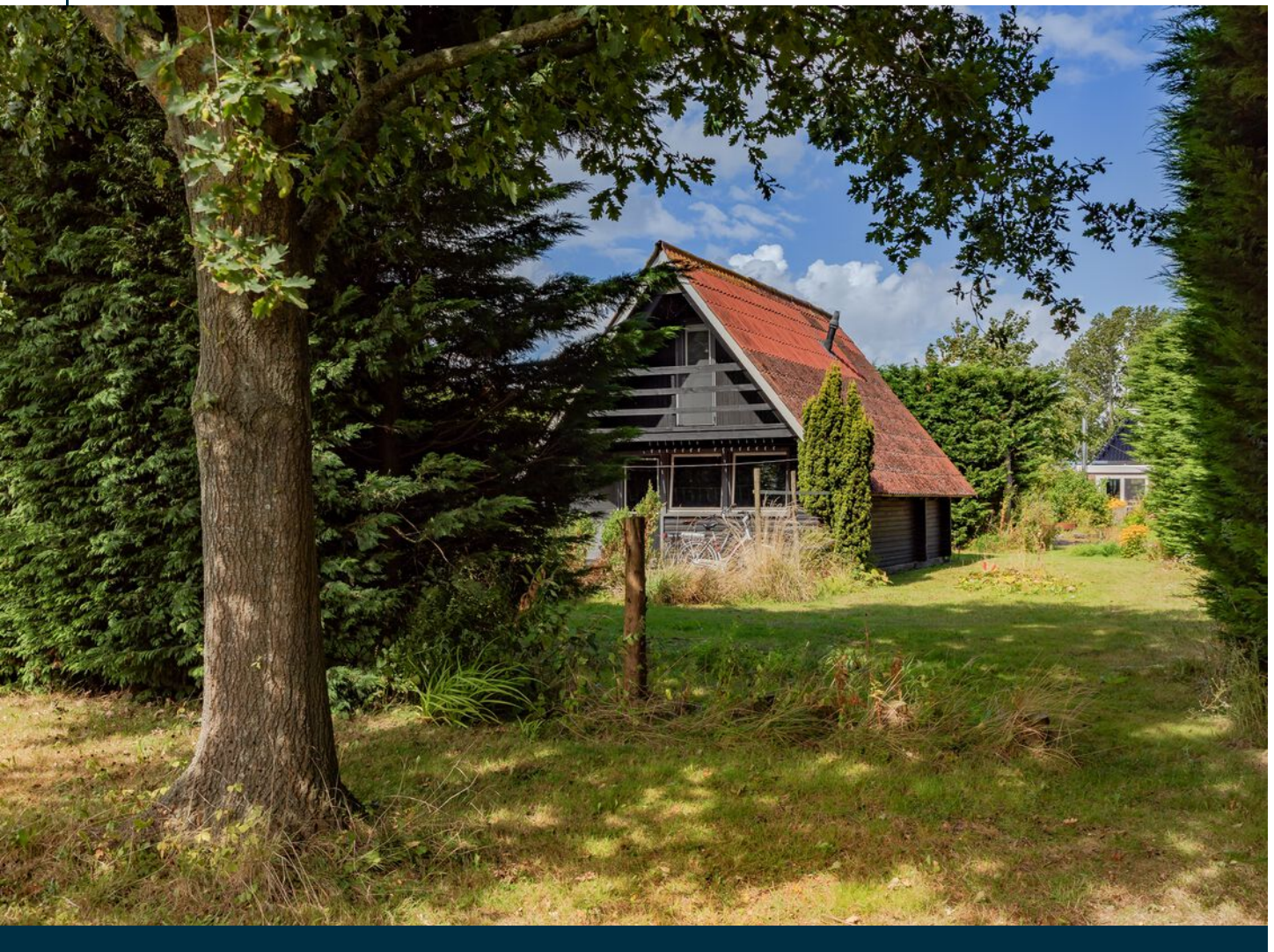








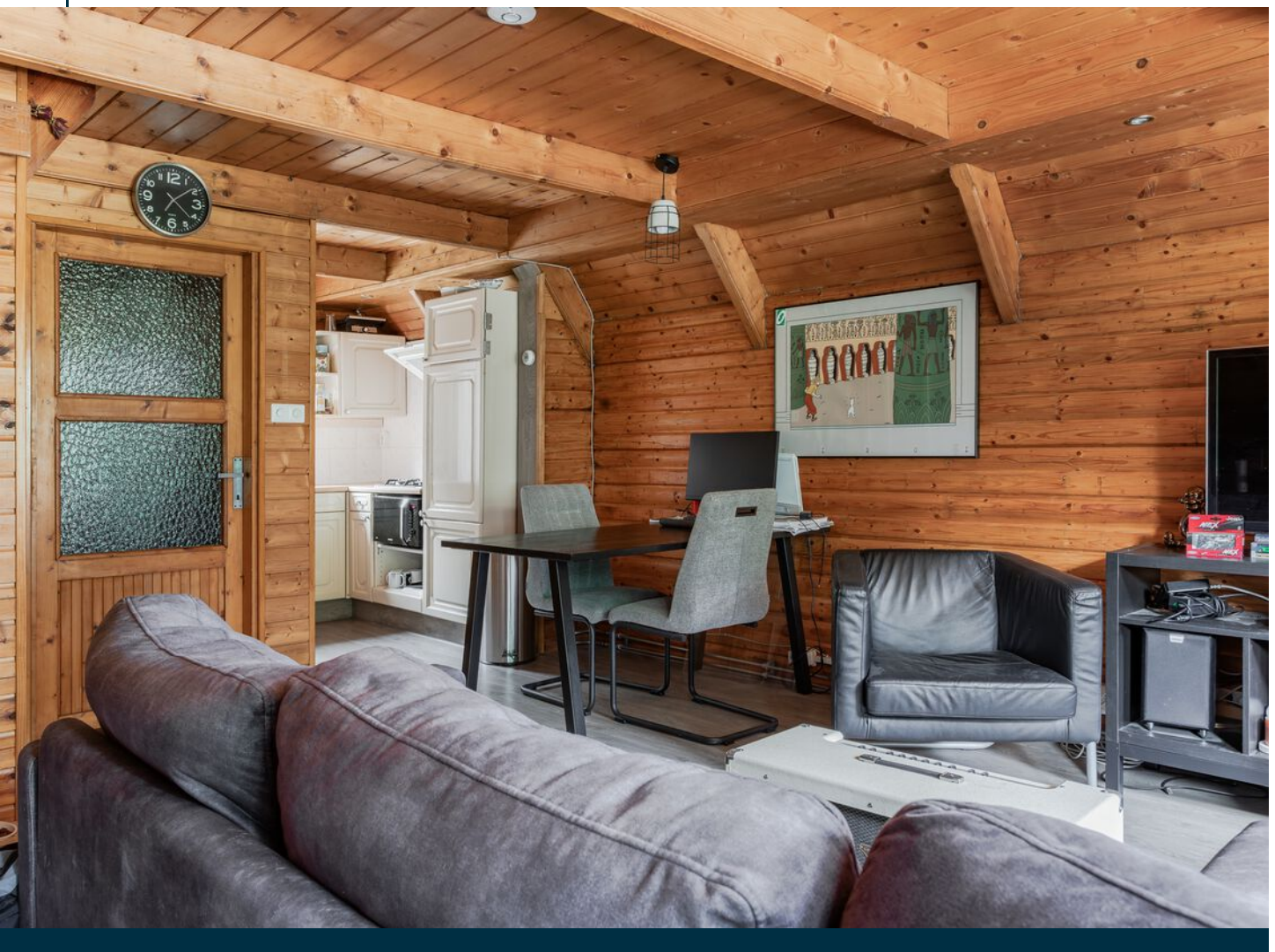
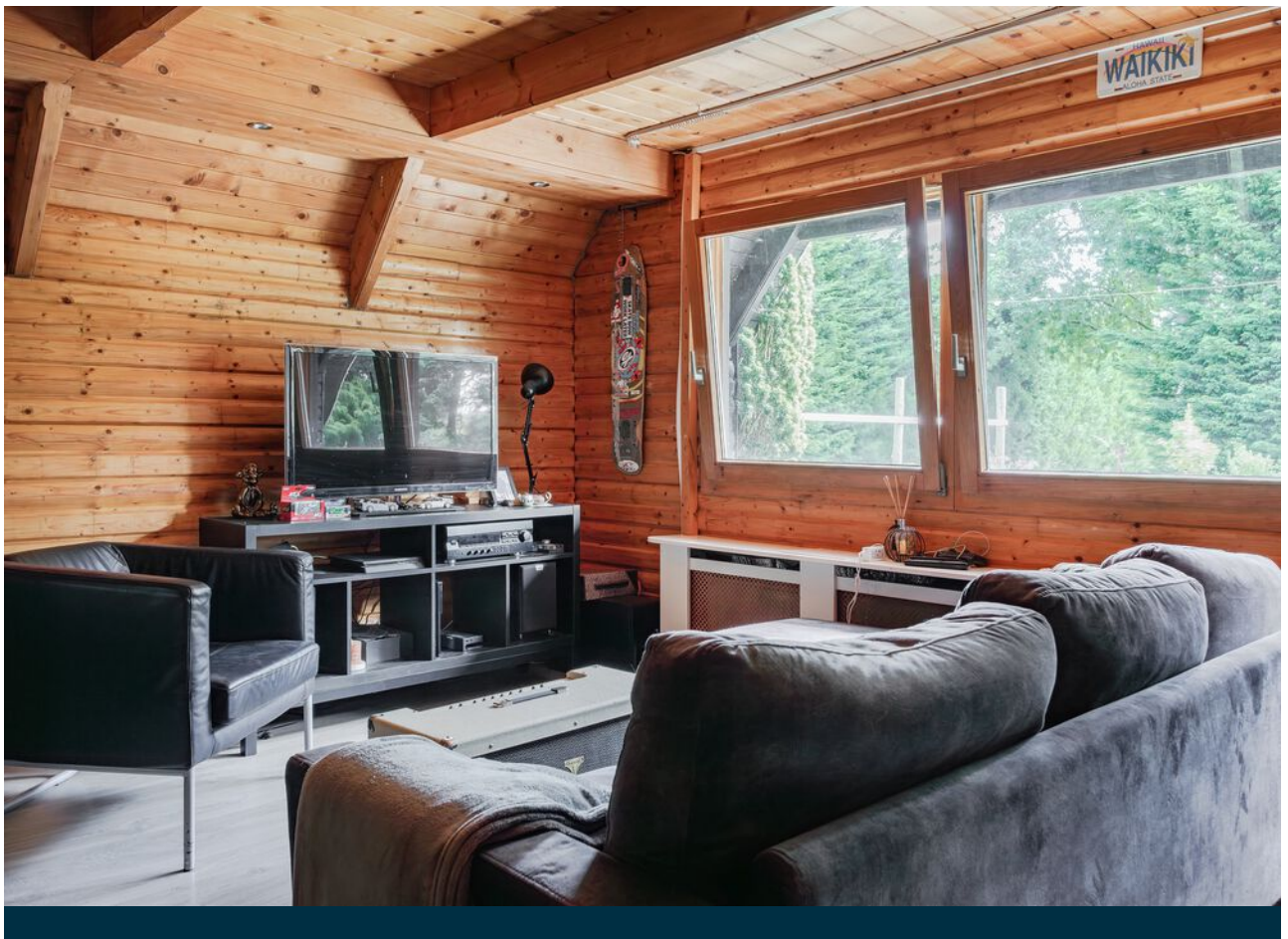




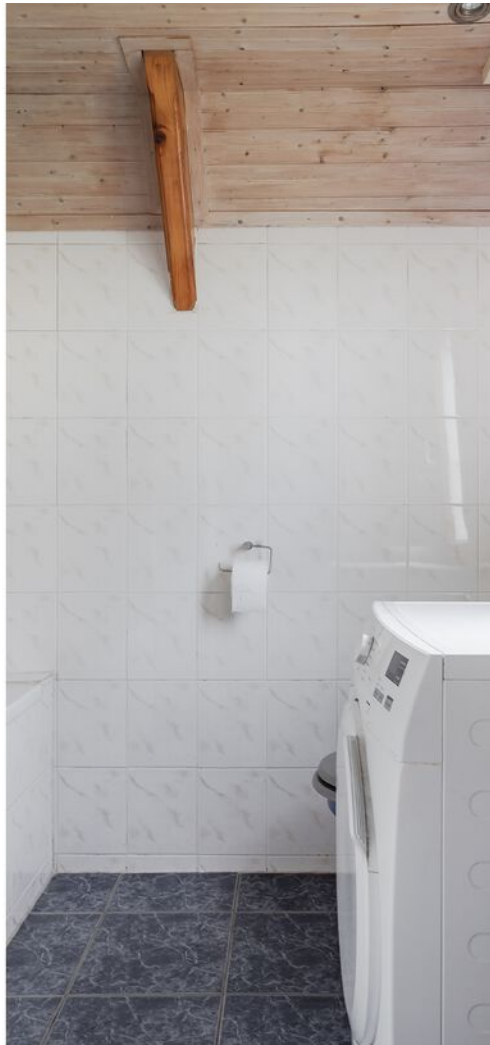
























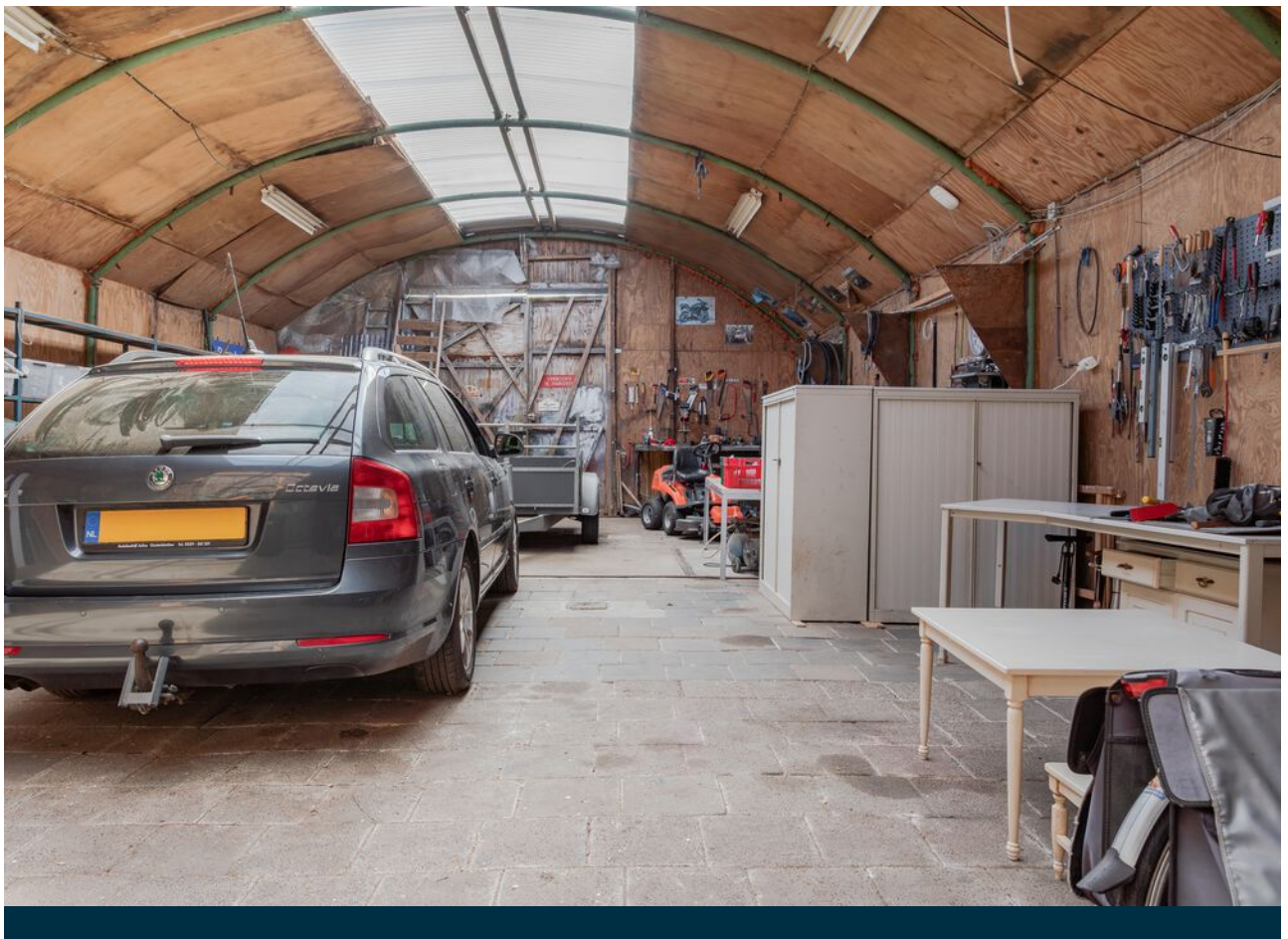








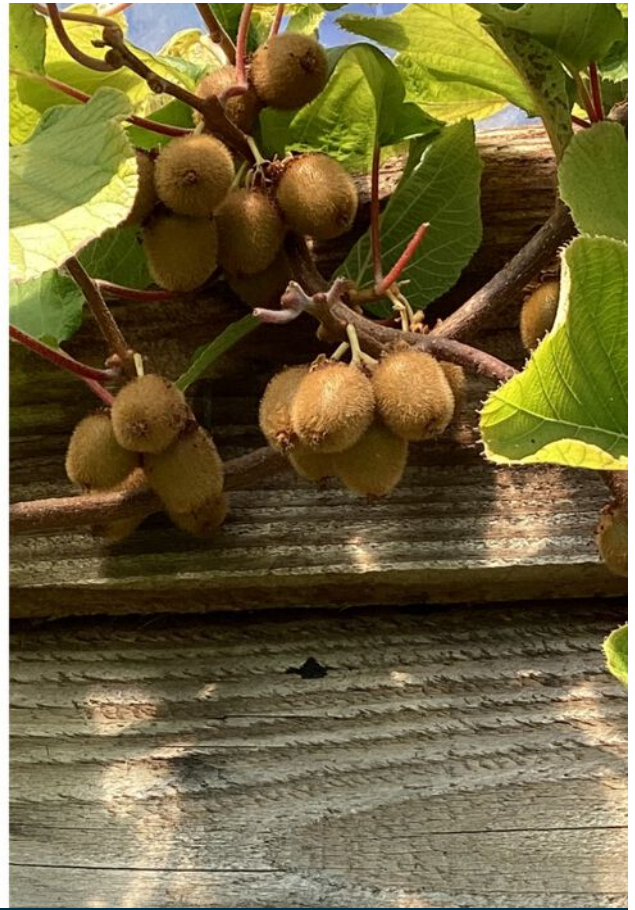




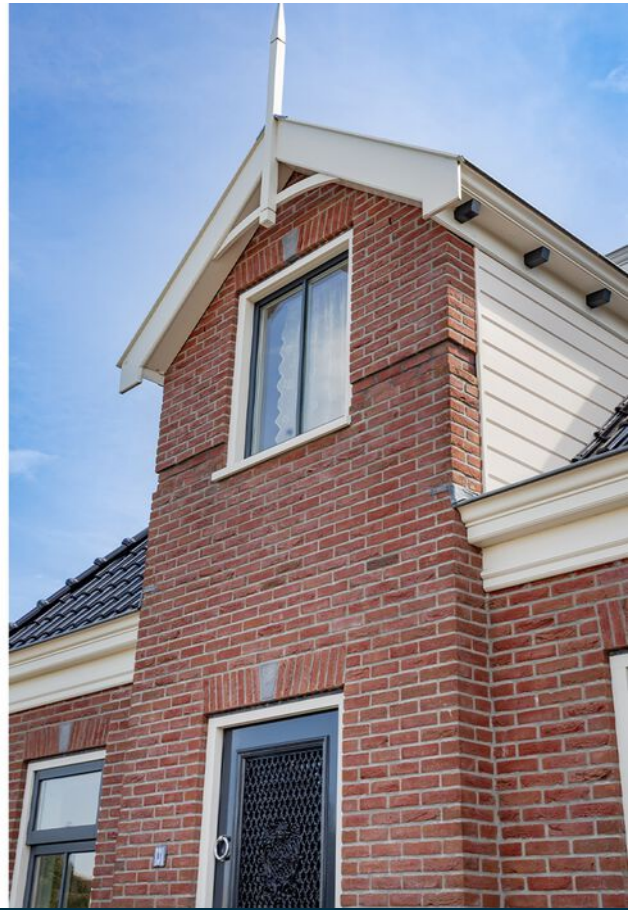
























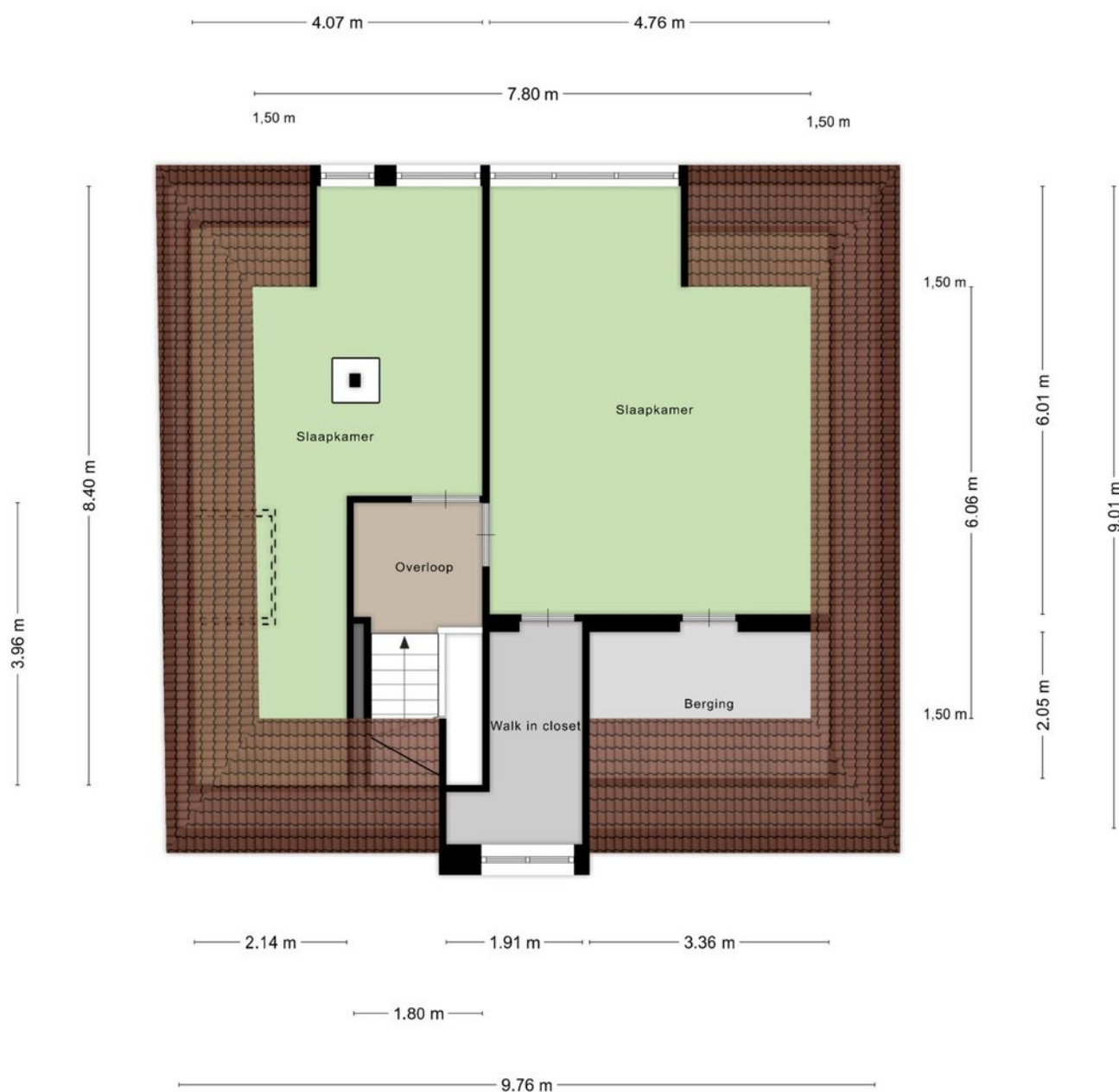
# Begane grond







# 1e verdieping

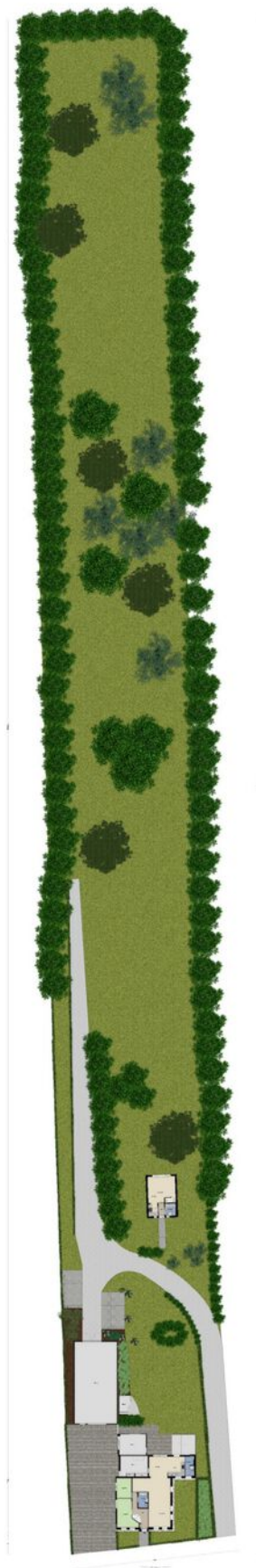


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





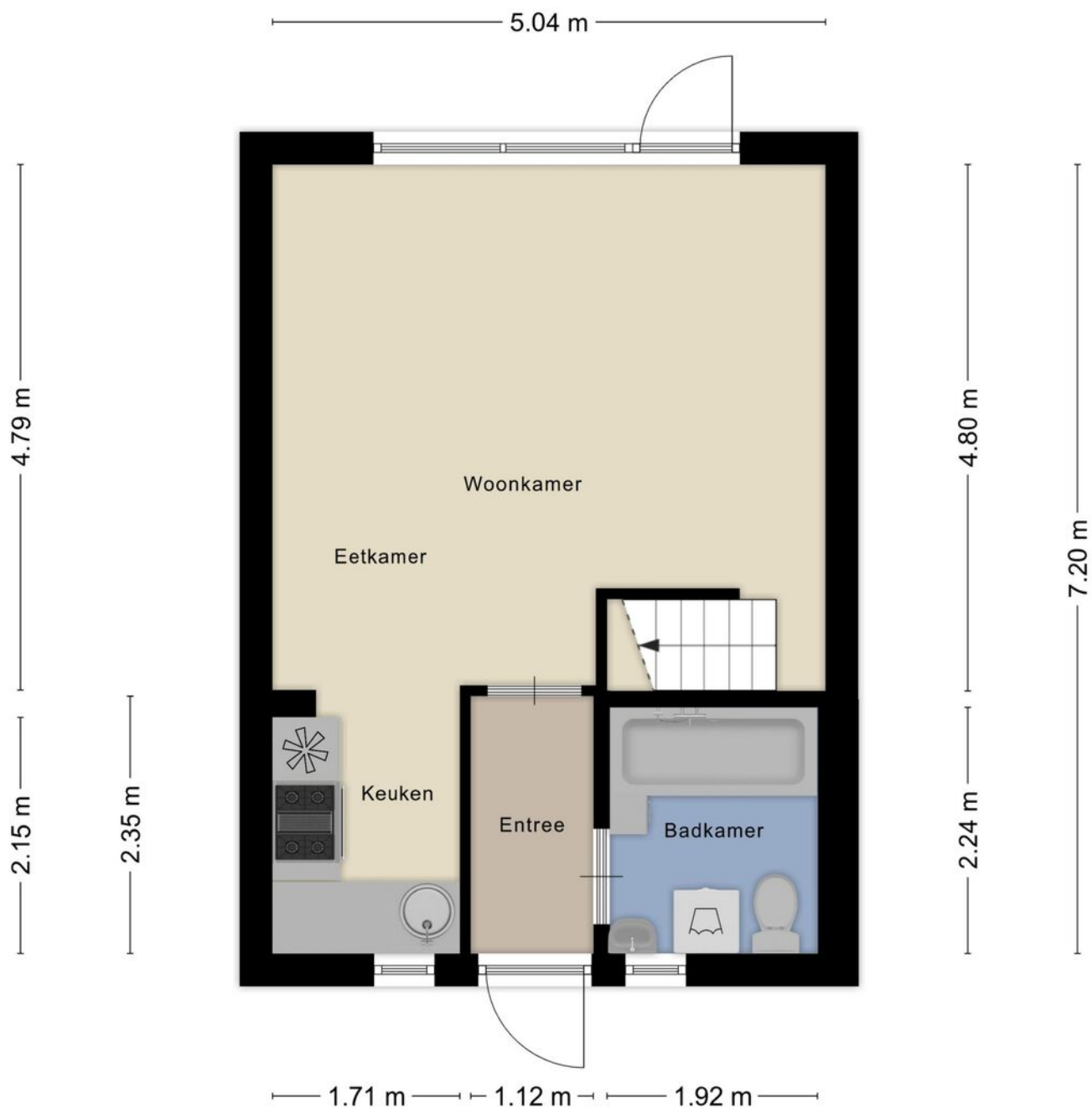
# Begane grond met tuin







# Tuinhuis begane grond

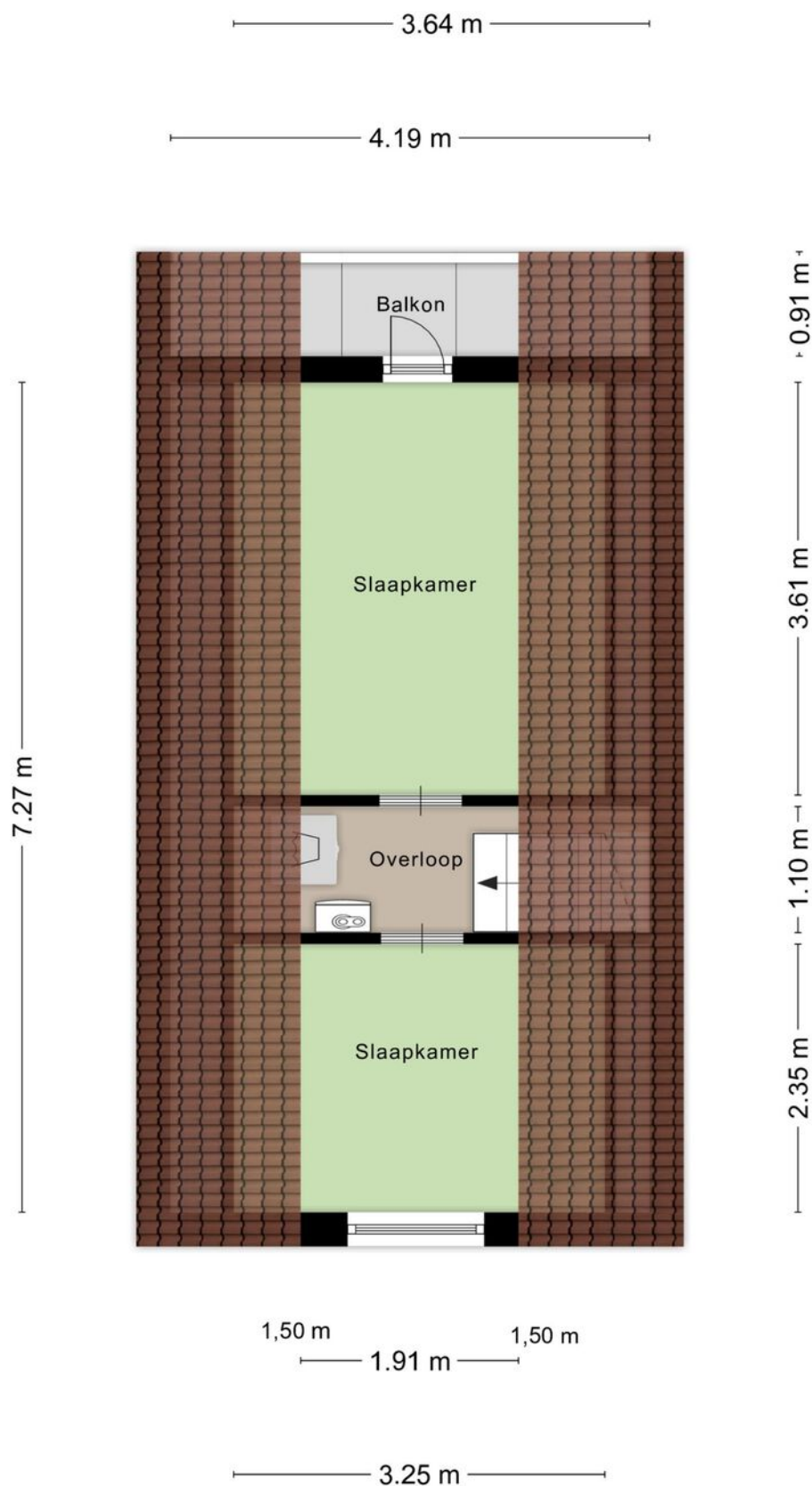


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





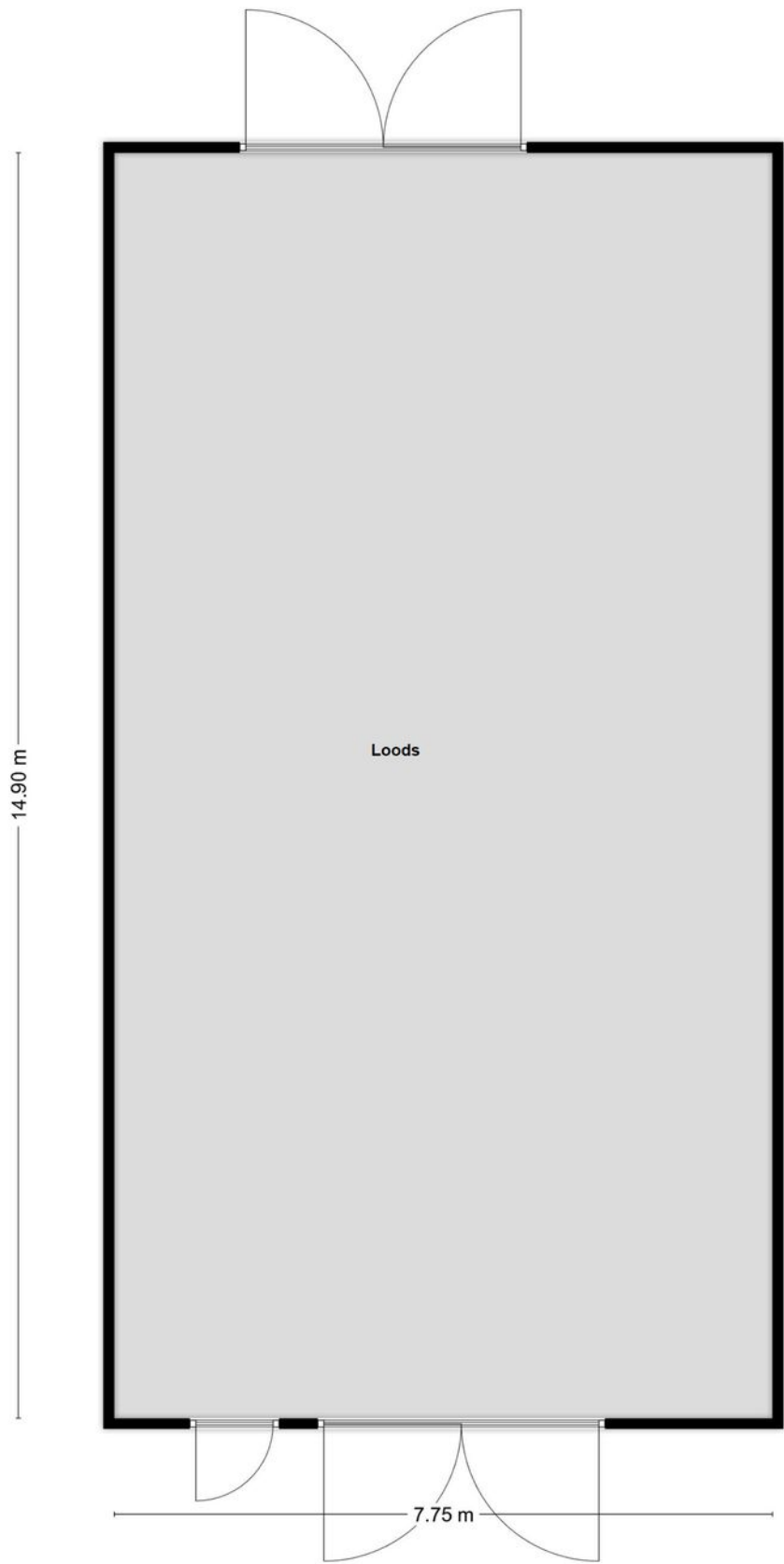
# Tuinhuis 1e verdieping



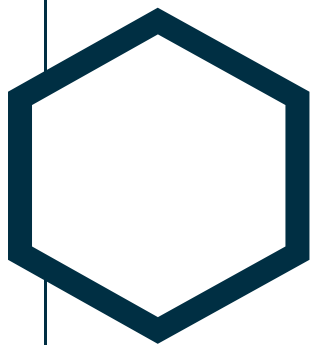




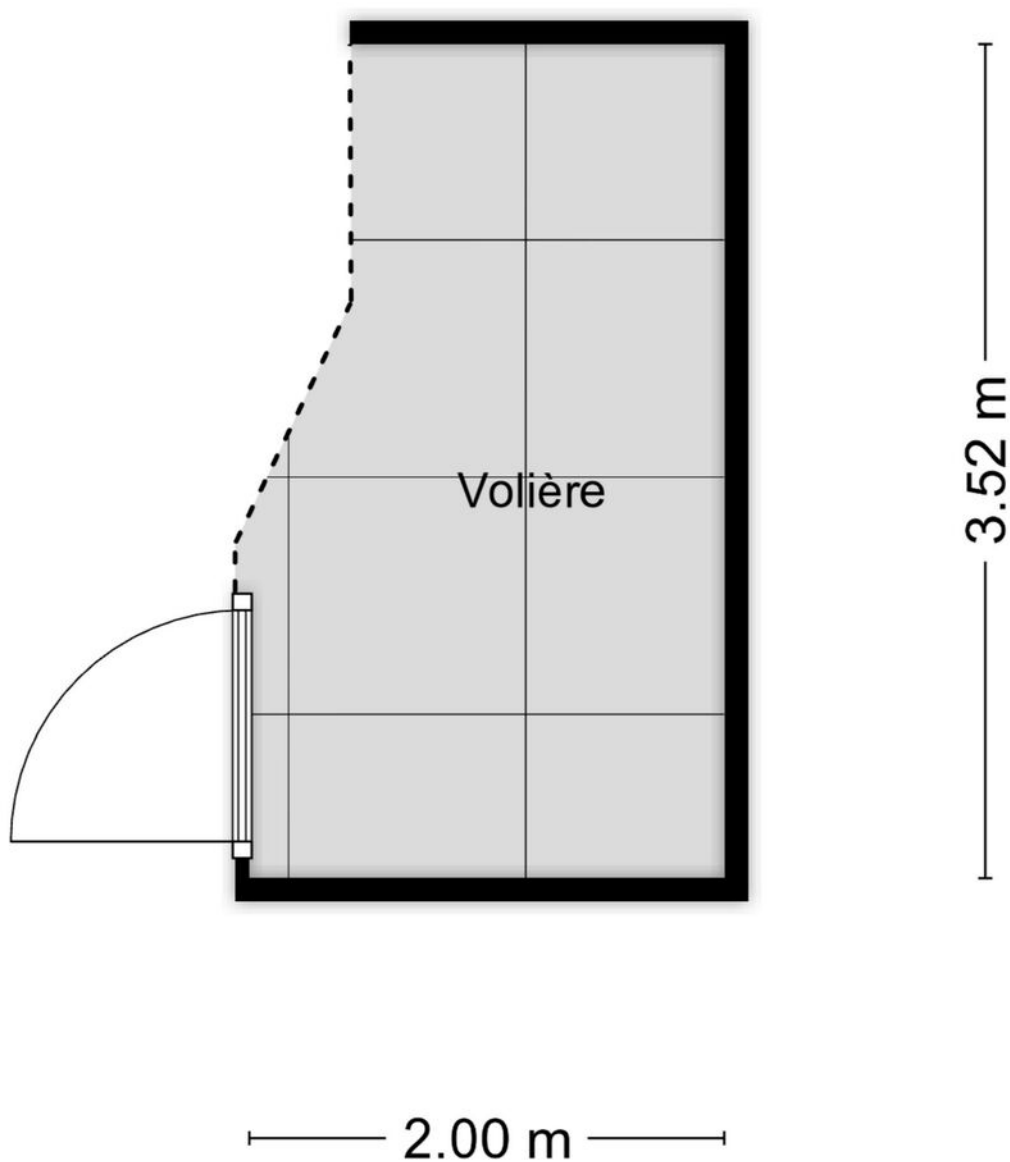
# Loods







Volière

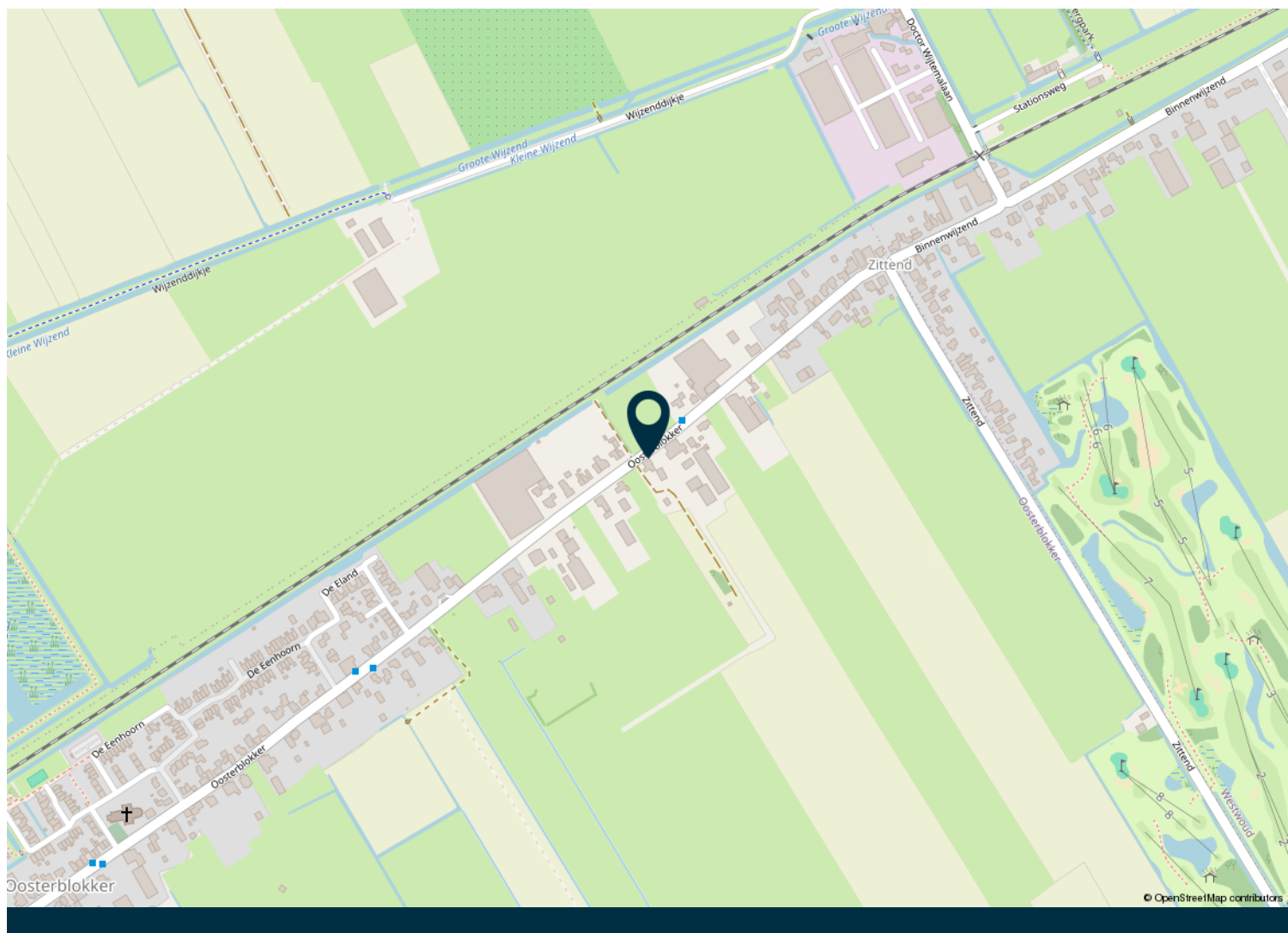
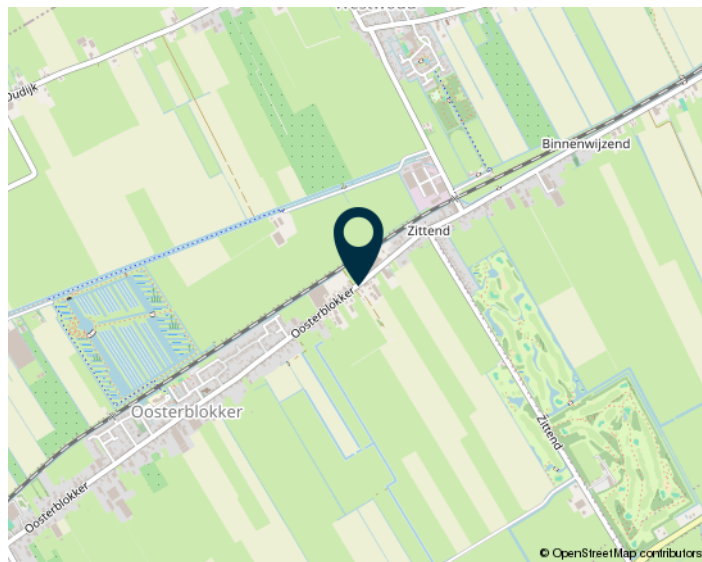
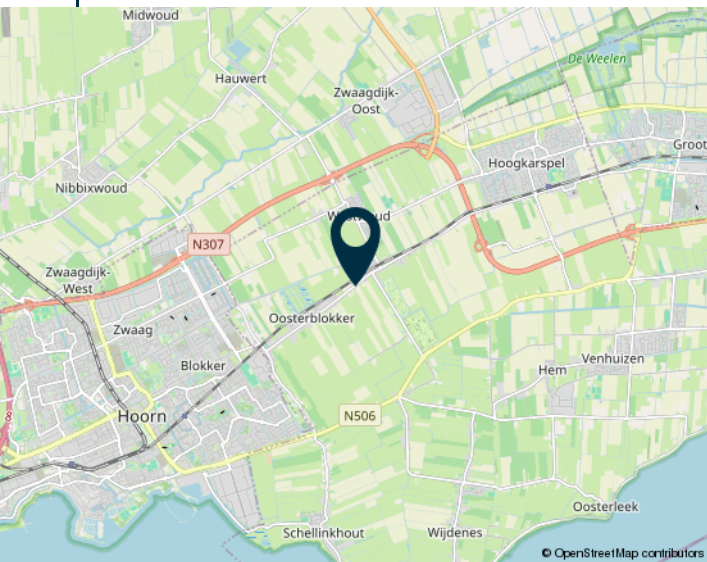


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



*Locatie*

op de kaart







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



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: 2000

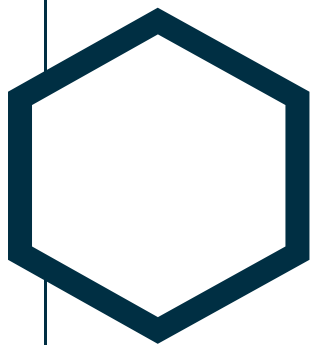
|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kadastrale gemeente | Drechterland |
| Sectie              | M            |
| Perceel             | 322          |

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





# Kenmerken

## Algemene informatie

|                          |                                                                |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Type object              | Vrijstaand                                                     |
| Aanvaarding              | In overleg                                                     |
| Bouwjaar                 | 1910                                                           |
| Inhoud                   | 993 m <sup>3</sup>                                             |
| Gebruiksoppervlakte      | Woonhuis: 199,5 m <sup>2</sup> - Tuinhuis: 49,9 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte       | 115.50 m <sup>2</sup>                                          |
| Overige inpandige ruimte | 18 m <sup>2</sup>                                              |
| Perceeloppervlakte       | 7860 m <sup>2</sup>                                            |
| Kadastrale gegevens      | Gemeente Drechterland, sectie M, nummer 322                    |

## Indeling

|                    |   |
|--------------------|---|
| Aantal kamers      | 7 |
| Aantal slaapkamers | 6 |
| Aantal badkamers   | 2 |
| Aantal toiletten   | 2 |

## Tuin

|                |                |
|----------------|----------------|
| Type           | Achtertuint    |
| Lengte/Breedte | 257 x 30 meter |
| Oriëntatie     | Zuidoost       |

## Garage

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Type                  | Aangebouwd steen          |
| Lengte/Breedte        | 4,89 x 3,78 meter         |
| Heeft schuur/berging  | Loods                     |
| Lengte/Breedte/Hoogte | 14,90 x 7,74 x ca.4 meter |

## [Tuinhuis]

|                                               |   |
|-----------------------------------------------|---|
| Aantal kamers/slaapkamers/badkamers/toiletten | 1 |
|-----------------------------------------------|---|

## Energie label informatie

|                              |                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| CV ketel - woning            | Intergas HRE, bouwjaar 2012                                           |
| CV ketel - tuinhuis          | Intergas HR-28 Compact, bouwjaar 2013                                 |
| Verwarmingssysteem/Warmwater | CV ketel                                                              |
| Combiketel                   | Ja                                                                    |
| Elektra                      | 7 groepen, aardlekschakelaar en een aparte groep voor de zonnepanelen |
| Isolatie                     | Dubbele beglazing en dakisolatie                                      |
| Energie label                | B, registratienummer 707920620, geldig tot 11 augustus 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. 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.





## Aantekeningen

[illegible]





Marijke Leegwater - Backoffice manager  
Margit Nijboer - Makelaar RMT