



MARGIT NIJBOER

makelaardij



Barnsteen 28 Hoogwoud

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



Beschrijving

Vrijstaande woning met enorm veel lichtinval en spectaculair uitzicht over de weilanden. Bij binnenkomst zal u het licht en de ruimte direct ervaren.

Er is een ruime hal met de trapopgang naar een vide, de ruim 9 meter diepe garage is inpandig te bereiken en openslaande deuren geven toegang tot een riante living met veel lichtinval. Alle ramen tot aan de vloer hebben shutters wat een sfeervolle "touch" aan de woning geeft, er liggen lichte natuurstenen tegels met vloerverwarming, de wanden en het plafond zijn gestuukt.

De ruime keuken heeft een kookeiland met bar, veel werkruimte en diverse inbouwapparatuur. Aansluitend een ruime bijkeuken/voorraadkamer en de slaapverdieping telt 5 slaapkamers, waarvan 1 kamer met een groot dakterras, een waskamer, ruime badkamer en tot slot nog een ruime wegzetkamer.

De tuin met het uitzicht, meerdere terrassen, een pergola en een groot waterterras is beslist een sellingpoint bij deze woning.

Wij zien u graag bij een bezichtiging waar u de sfeer zelf ook kan ervaren!

Entree

Parkeren kan op eigen terrein en een overdekte entree geeft toegang tot de woning.

Achter de voordeur treft u een royale hal met trapopgang naar de vide en veel lichtinval vanwege het daglicht.

Onder de trap is een ruime garderobehoek, op de vloer liggen grote lichte natuurstenen vloertegels met

vloerverwarming wat in de living, bijkeuken en keuken is doorgelegd. Dit is voor de begane grond ook de hoofdverwarming.

Overall zijn massief houten paneeldeuren in houten deurposten geplaatst. Het toilet heeft licht betegelde wanden, een wandcloset, wastafelmeubel met fonteintje, inbouwspots en een centraal afzuigsysteem. Openslaande deuren met roederamen en facet geslepen glas geven toegang tot de living.

Living

Een royale living met enorm veel lichtinval vanwege de raampartijen tot aan de vloer in kunststof kozijnen en geïntegreerde roeden in het dubbel HR glas met ventilatieroosters en shutters voor alle ramen.

Vanuit de living, de eethoek en de keuken heeft u zicht over de weilanden, een uitzicht wat nooit verveeld! Voor de hele koude dagen is er een open haard met een schuifraam dus veilig als u naar bed gaat er het vuur nog niet is gedoofd. De wanden zijn spachtelputz gestuukt en het plafond is strak gestuukt met inbouwspots voor de lokale verlichting.

Openslaande deuren, ook met shutters, geven toegang tot de tuin.

Keuken

Een halve wand vormt de afscheiding tussen de living en de keuken zodat er direct contact is en natuurlijk het uitzicht over de weilanden!

De keuken is in een hoekopstelling geplaatst met een natuurstenen werkblad met dito spatrand, veel laden, kastuimte, carrouselkast, dubbele spoelbak, close-in boiler en de vaatwasser en boven het werkblad een draai/kiepraam. De keuken heeft een kookeiland met 6 pits fornuis en brede oven, afzuigkap met de afvoer naar buiten, kastuimte en een eetbar.

Er staat een wandkast met een groot formaat koelkast en dito separate vriezer, de combi-oven/magnetron en ook hier veel kastuimte.

Ook bij de keuken zijn de ramen tot aan de vloer met shutters en een paneel deur geeft toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken/voorraadkamer

Ruime bijkeuken/voorraadkamer waar de natuurstenen vloertegels en dito hoge plinten zijn doorgelegd. Ook hier zijn de wanden en het plafond gestuukt en zijn er shutters voor het draai/kiepraam geplaatst.

Garage

De ruim 9 meter diepe garage is in pandig te bereiken via de hal, ook via een elektrisch te bedienen en geïsoleerde segmentendeur met afstandsbediening en aan de tuinzijde een deur. De ruimte is geïsoleerd, wordt verwarmd door een radiator, de wanden en het plafond zijn gestuukt en er zijn zijramen met HR glas in

kunststof kozijnen.

De ruimte mag eigenlijk wel multifunctioneel genoemd worden. U zou er bijvoorbeeld een praktijkruimte kunnen realiseren, er zit een afvoer, en ook het plaatsen van een slaap- en badkamer is een optie. Enfin, voldoende mogelijkheden!

Tuin

Een voortuin met elektrisch te bedienen hek voor het parkeren van de auto op eigen terrein, ommuurde schutting met sier hekwerk en grotendeels bestraat.

Naast de woning staat een halfopen berging voor fietsen en tuinspullen. Rondom de woning is alles bestraat en er zijn nog extra tegels die achterblijven. In de achtertuin is een groot terras met niet alleen een schitterend uitzicht over de weilanden maar ook enorm veel privacy. Er zijn overigens meerdere terrassen, een pergola en een groot waterterras grenzend aan een sloot. Echt een tuin om volop te genieten van zon, schaduw, uitzicht en plek voor een BBQ of zelfs een buitenkeuken.

1e Verdieping

Vanuit de hal heeft de houten trapopgang toegang tot de ruime en speelse vide met veel lichtinval vanwege het daglicht. Op de hele verdieping zijn de wanden spachtelputz gestuukt en de plafonds strak gestuukt met inbouwspots. Op de betonnen verdiepingsvloer ligt laminaat wat in alle slaapkamers is doorgelegd. Alle vertrekken hebben massief houten paneeldeuren en houten deurposten.

Tegenover de waskamer zijn op de overloop 3 vaste kasten dus alle schone lakens, handdoeken en overig wasgoed kan direct worden opgeruimd.

Alle slaapkamers worden door radiatoren verwarmd.

1e Slaapkamer achterzijde – speelse en leuke afmeting kamer met dubbel glas en geïntegreerde roeden in een kunststof kozijn met draai/kiep functie, natuurstenen vensterbank, shutters en uitzicht over de weilanden.

2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer, raam met roede en natuurstenen vensterbank en een deur naar een groot dakterras met een sierhek. Ook hier weer shutters! Het dakterras nodigt wel uit om voor het slapen gaan nog even te genieten van de zomeravond met het vrije uitzicht in alle privacy, een mooie sterrenhemel

en een goed glas wijn!

3e Slaapkamer zijkant – leuke afmeting kamer met Velux dakraam

4e en 5e Slaapkamer voorzijde – 2 identieke kamers met een deur, uitgevoerd in kunststof met geïntegreerde roeden in dubbel glas en zijraam met ventilatierooster én shutters met een Frans balkon.

Badkamer

Royale badkamer met lichte vloertegels voorzien van vloerverwarming en de wanden zijn ook licht betegeld. In het gestuukte plafond zijn inbouwspots voor de verlichting. Deze speels ingerichte badkamer voorziet in een wastafelmeubel met 2 wastafels en 4 laden, een hoekbad met thermostaatkraan, handdouche en jacuzzi, 2e wandcloset, designradiator en een

inloofdouche met glazen wanden, thermostaatkraan en drainafvoer. Er is een centraal afzuigstelsel en een Velux dakraam kan open voor de natuurlijke ventilatie. Aan de straatzijde is ook nog een vast raam met shutters.

Zolderverdieping

Vanaf de vide geeft een vlizotrap toegang tot de geheel bevloerde wegzetkamer over de hele diepte van de woning. Er is een geïsoleerd dak en de ruimte is kurkdroog. Geen stahoogte en de verlichting gaat aan zodra het luik opengaat.

Bijzonderheden:

-Onderhoudsvriendelijke woning vanwege de kunststof kozijnen en trespas boeidelen





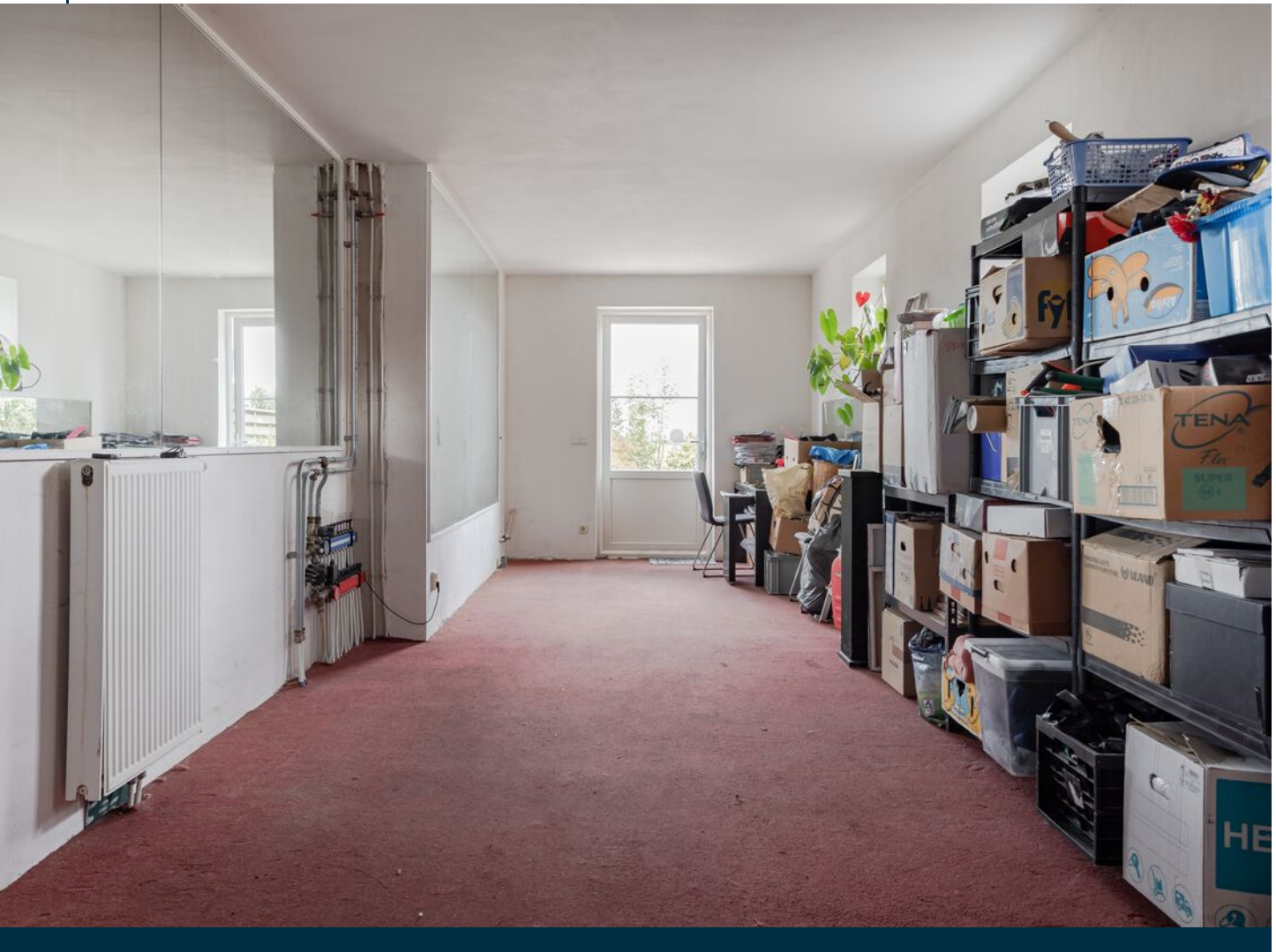
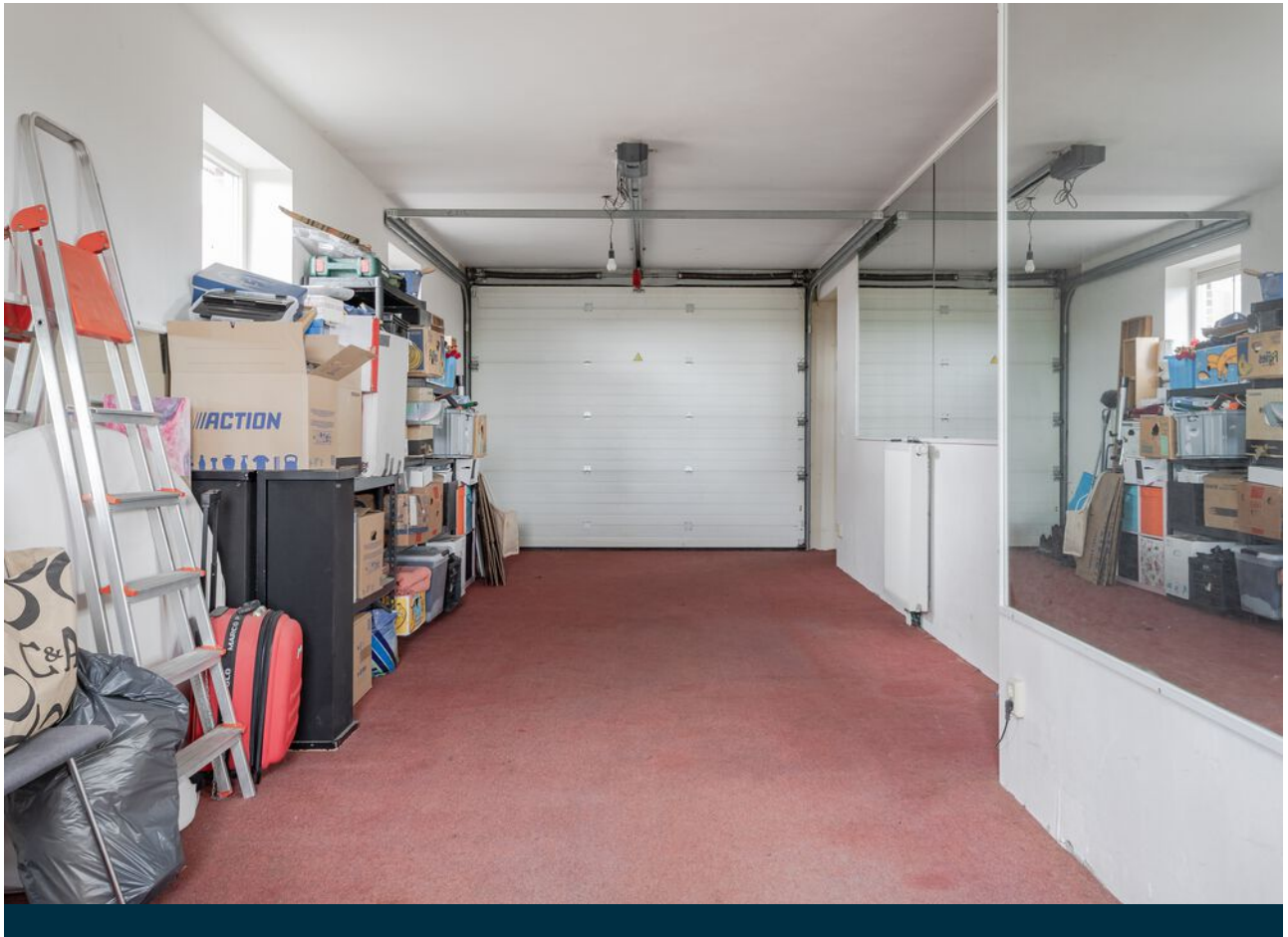


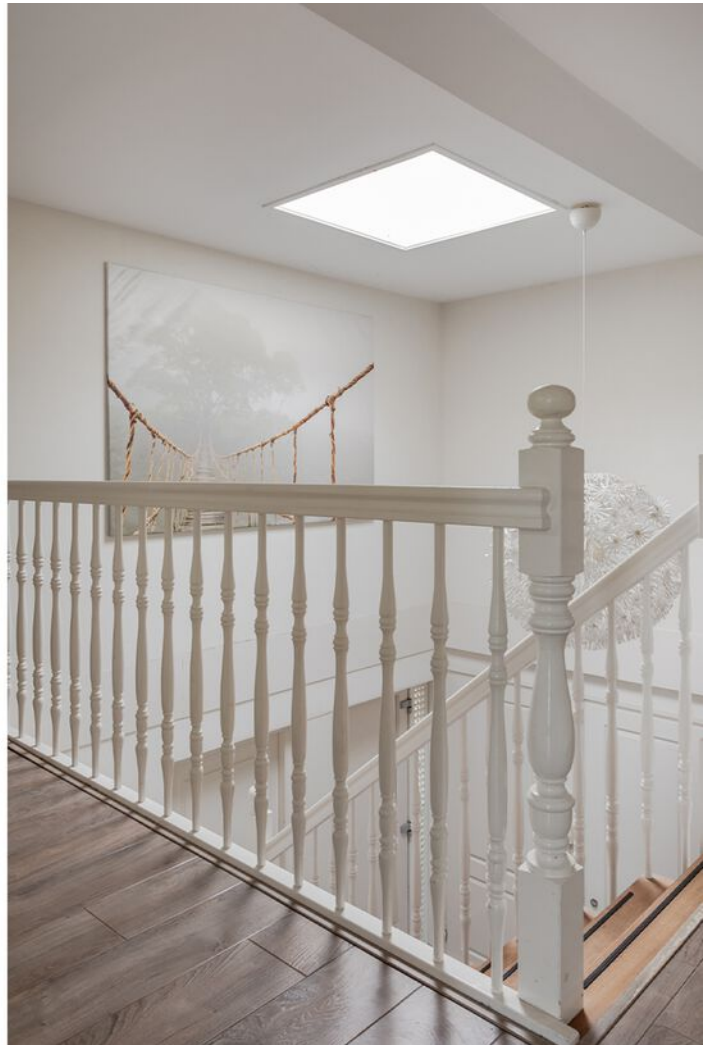
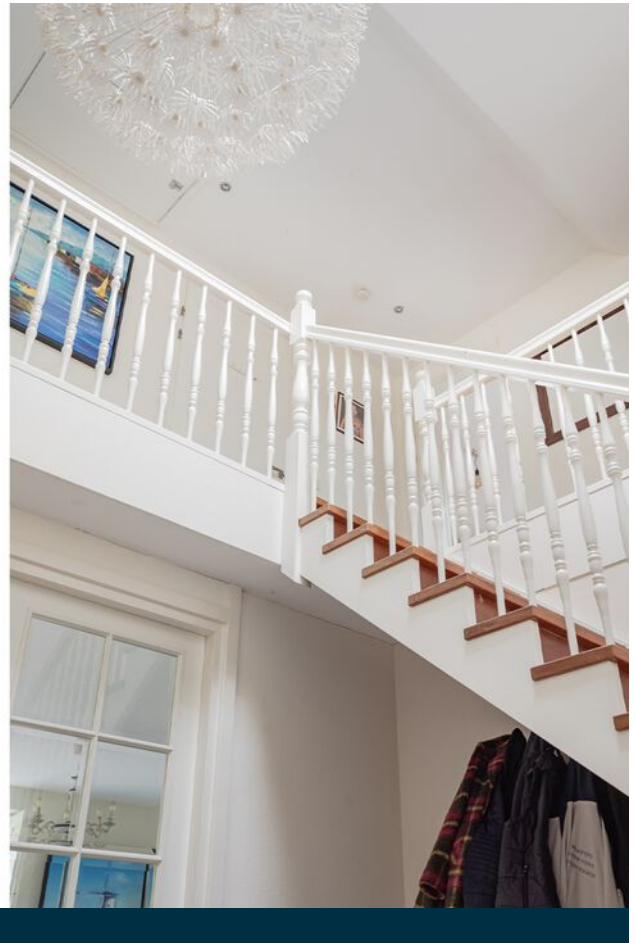


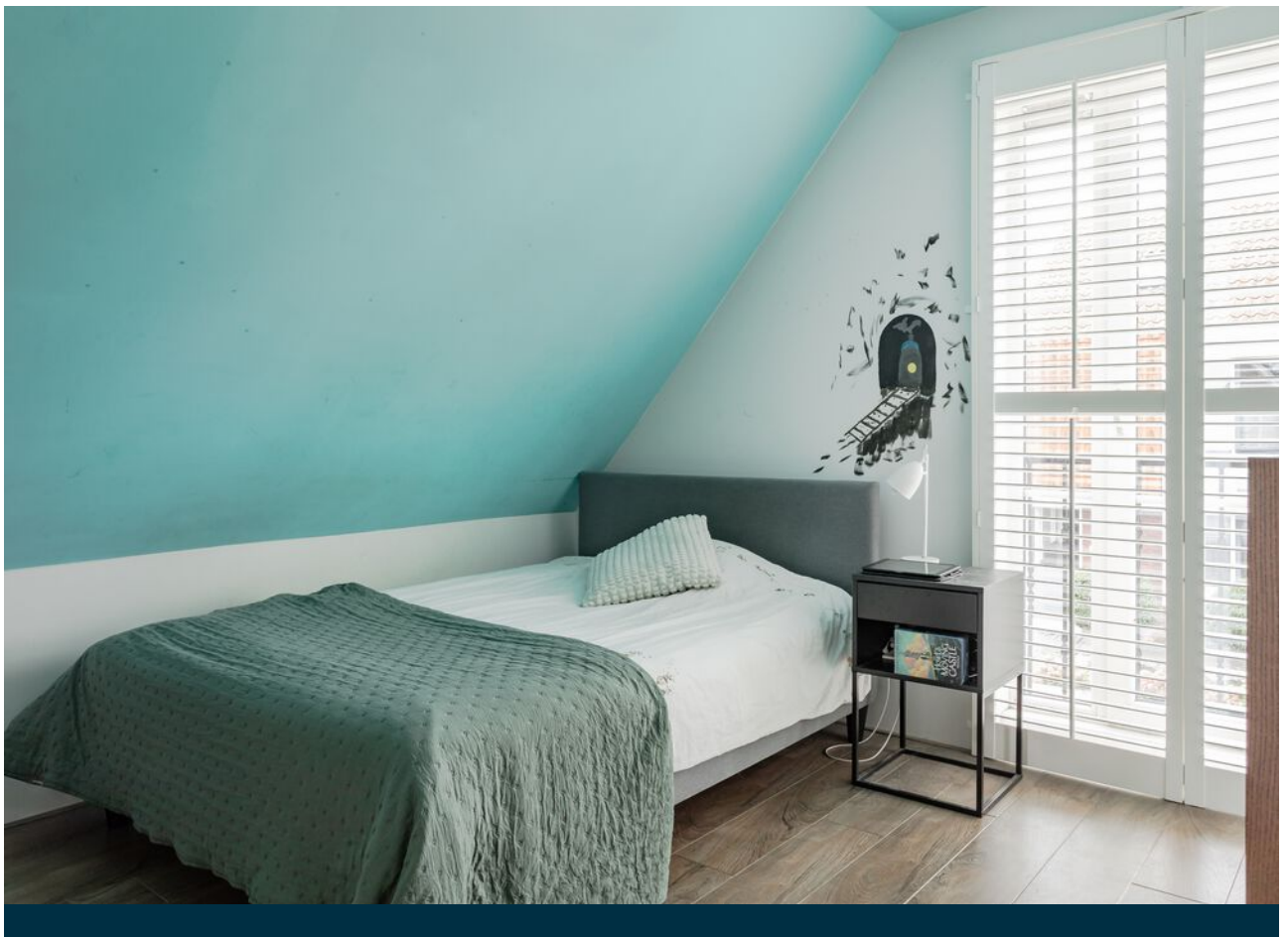


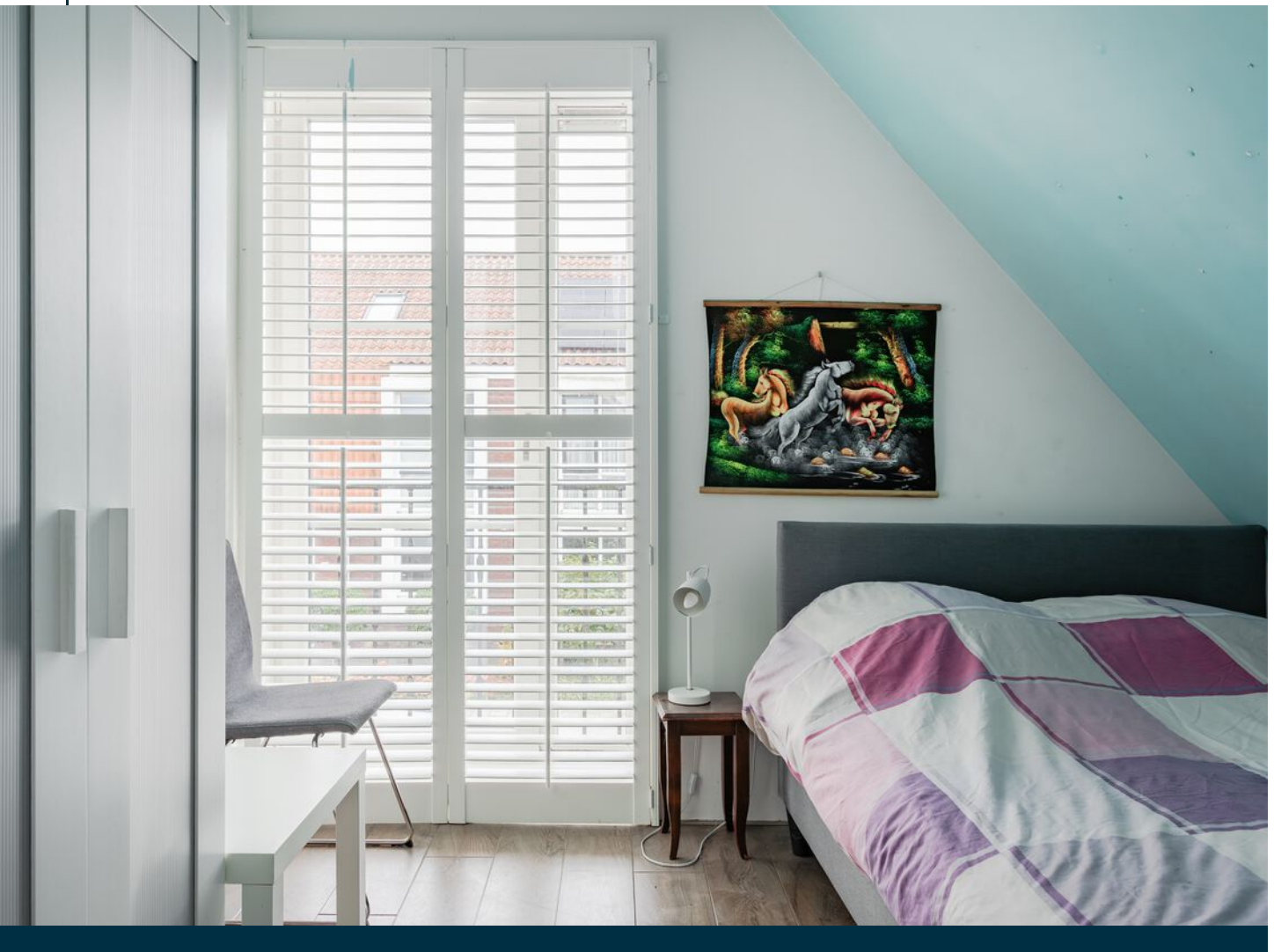
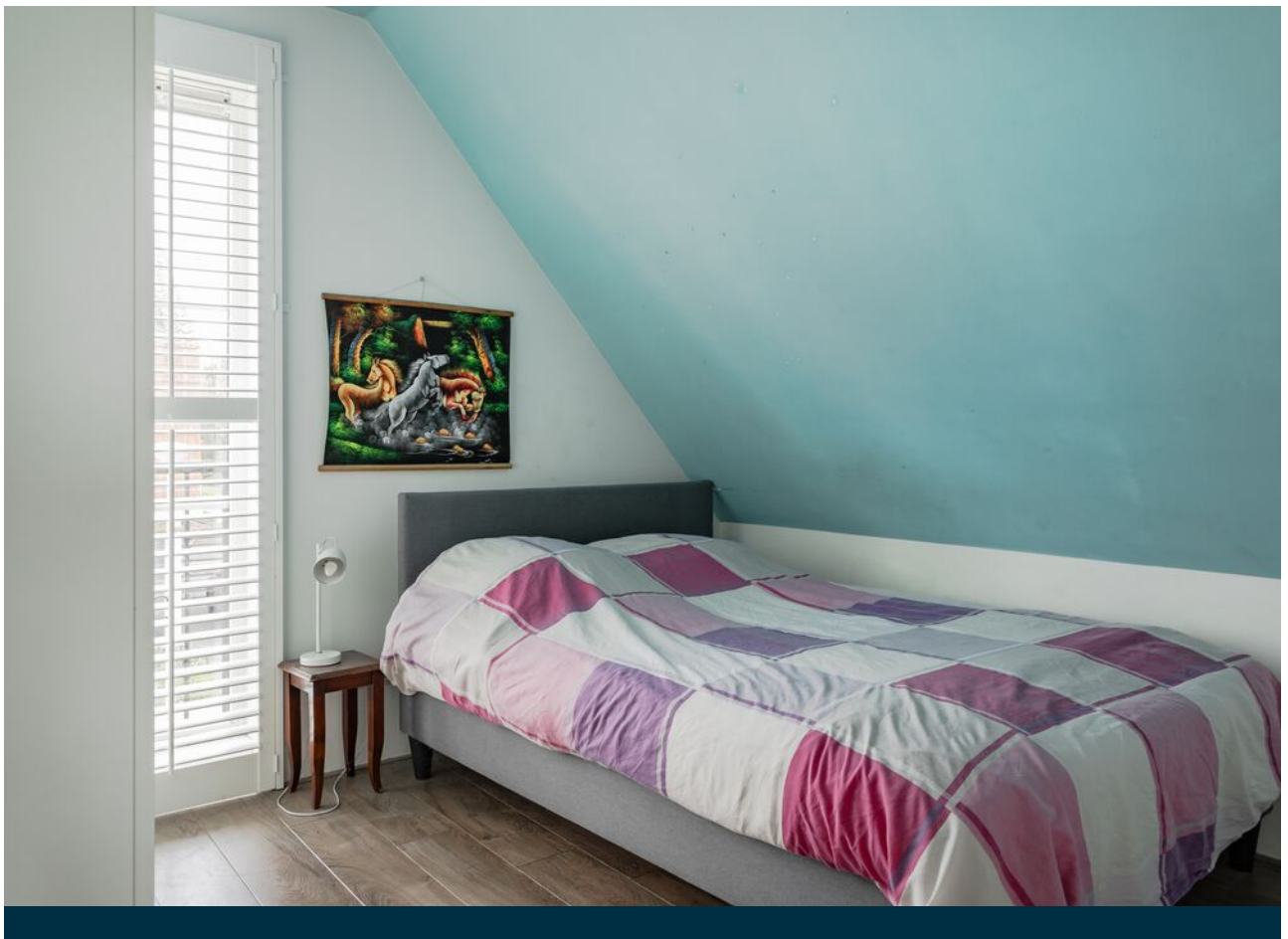


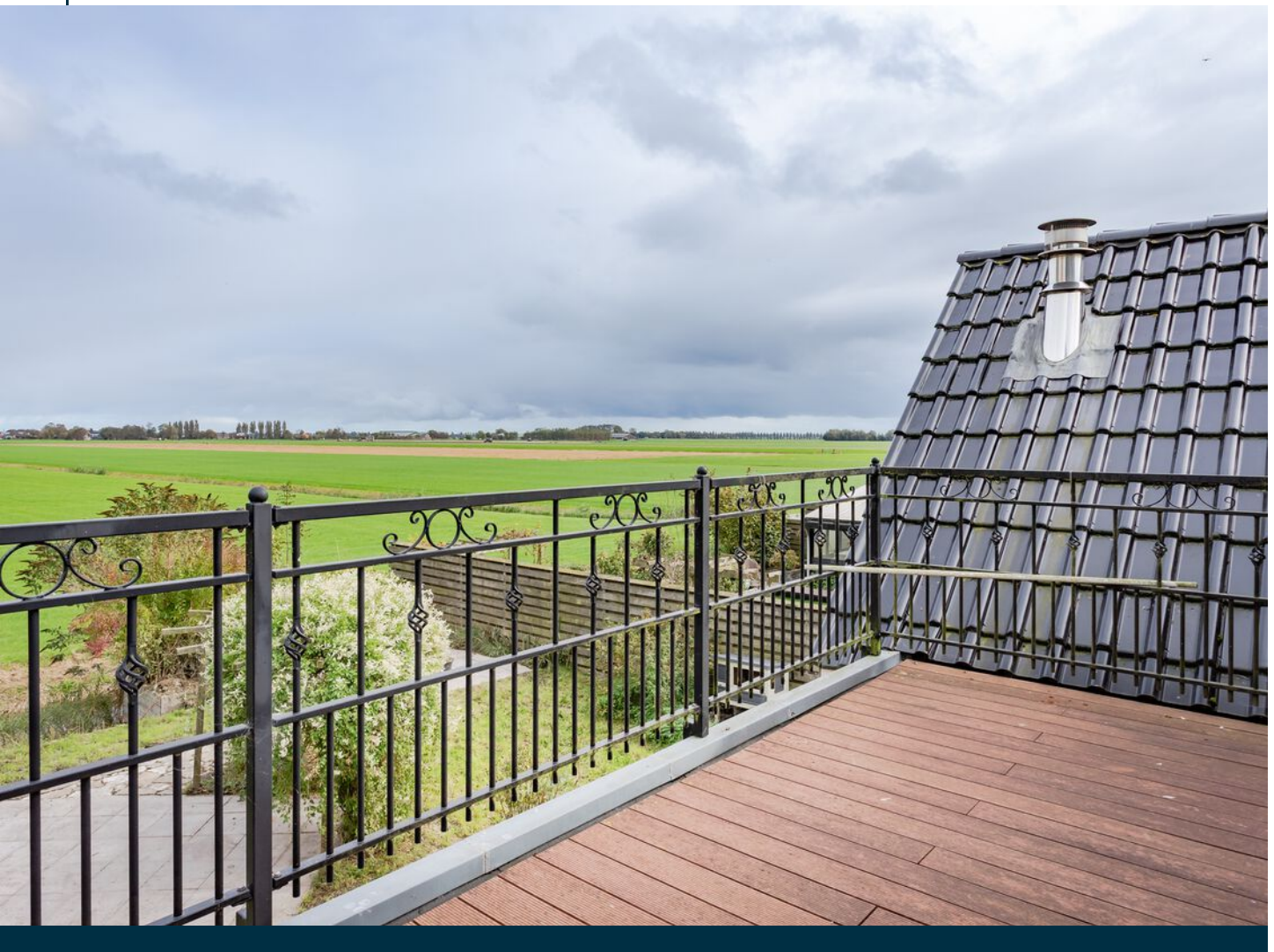
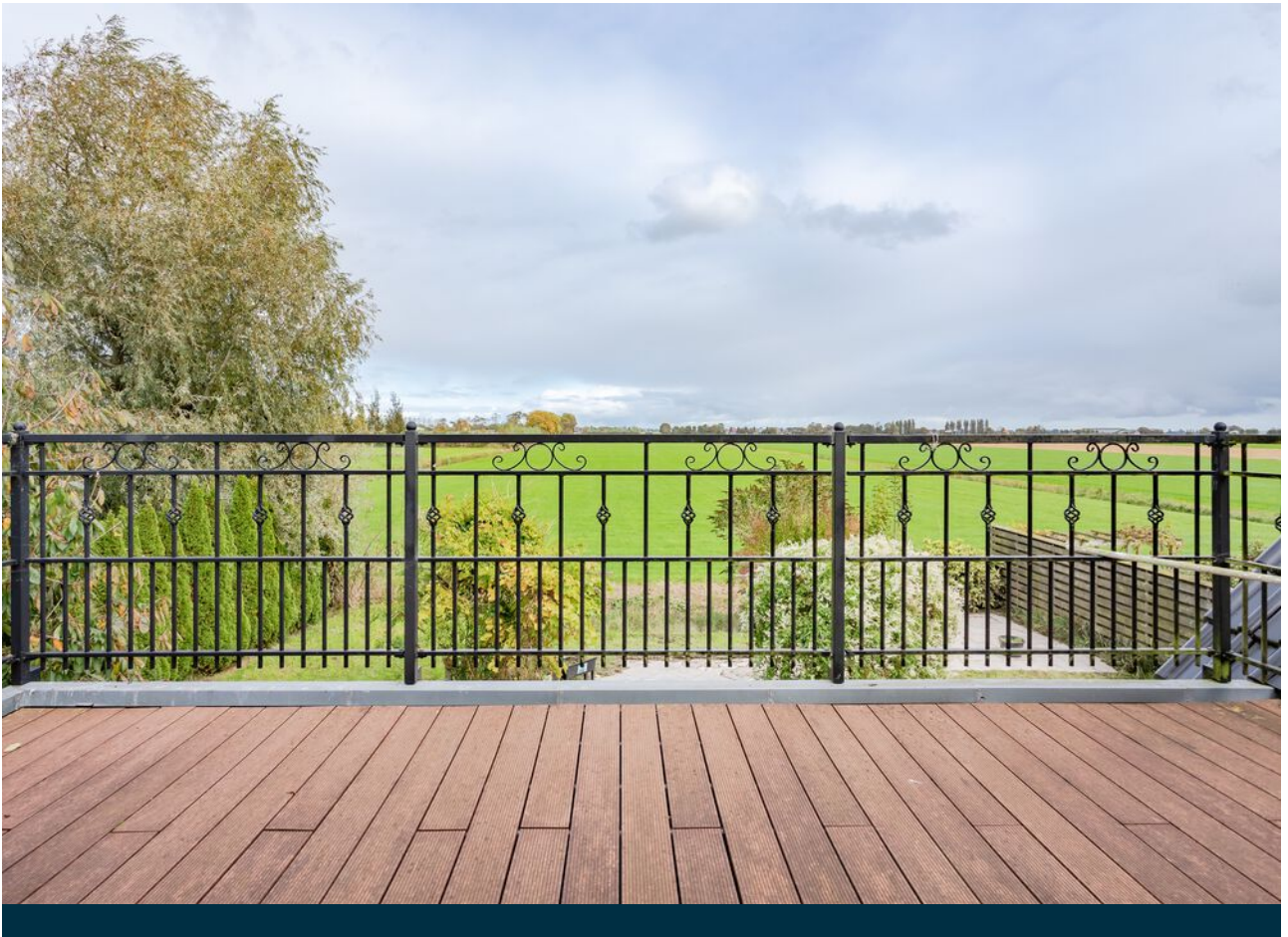




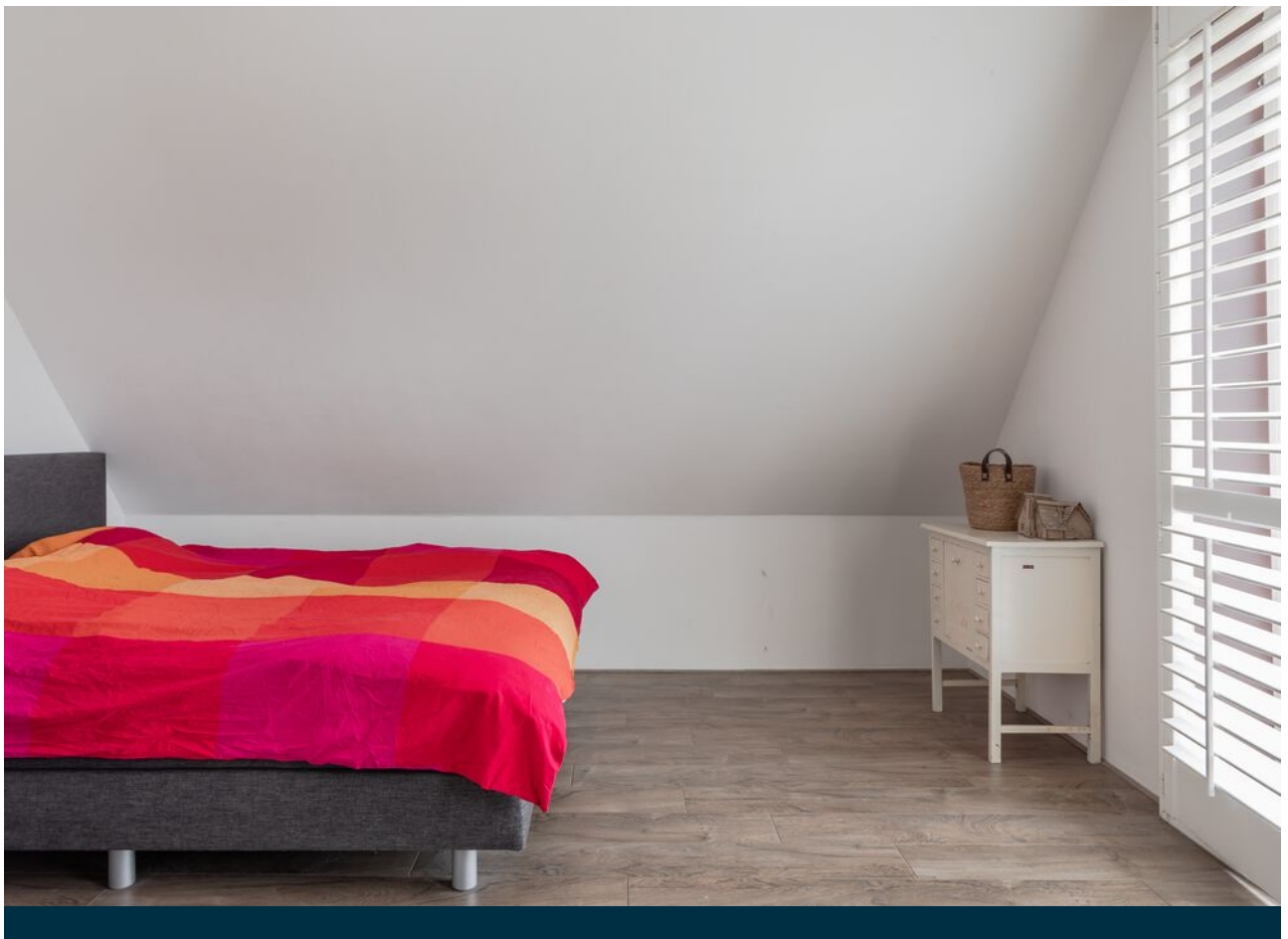




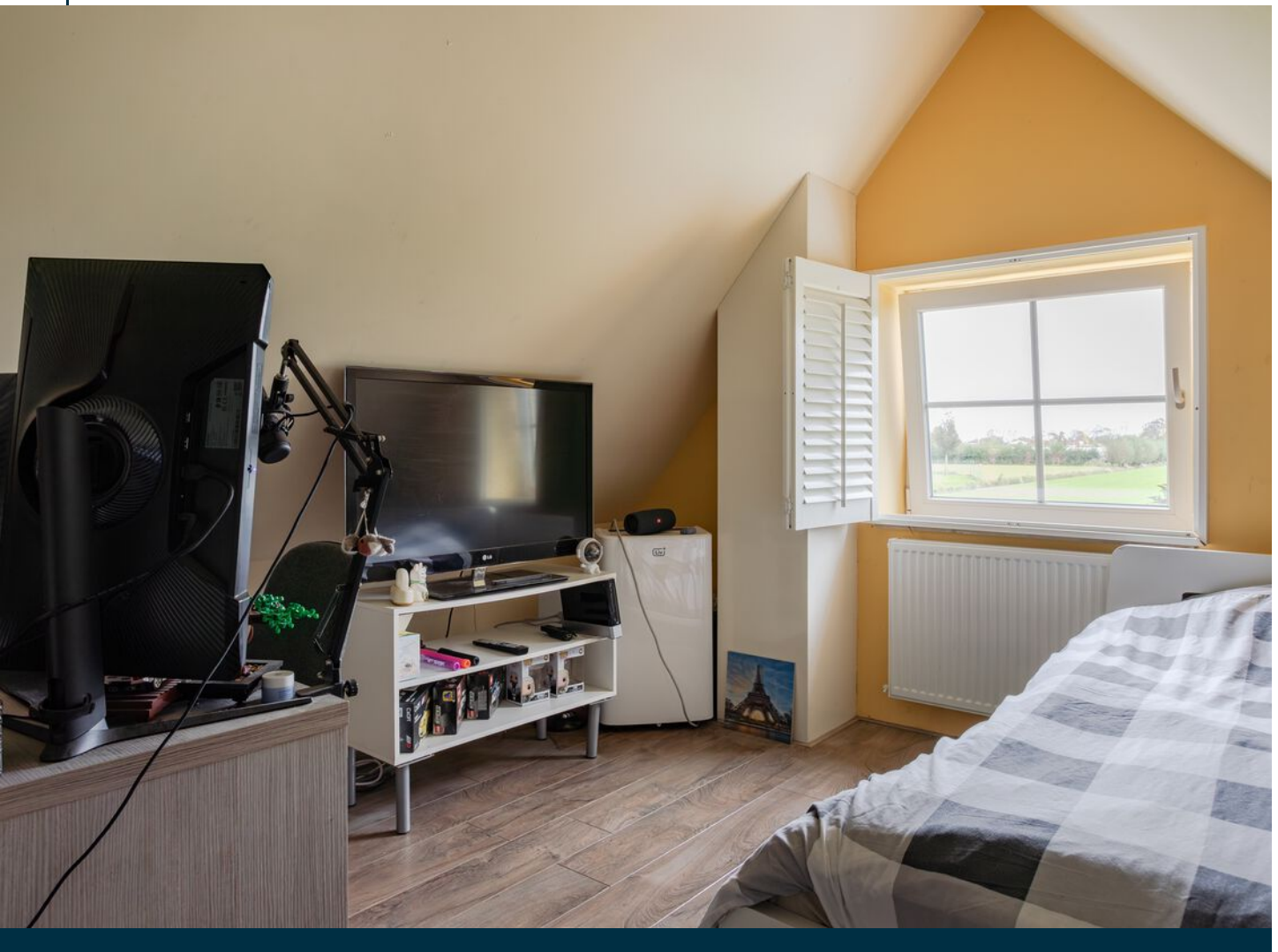
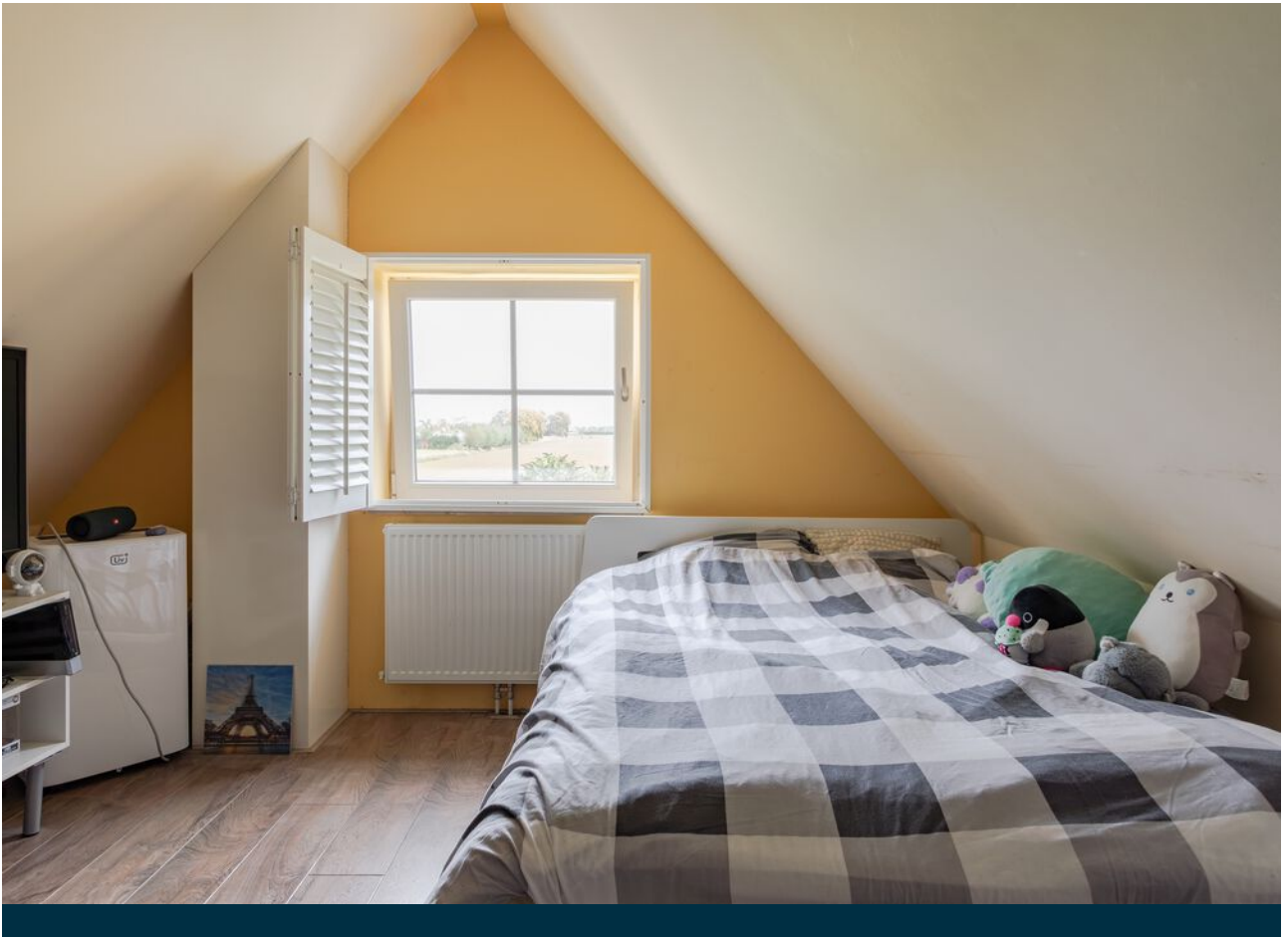




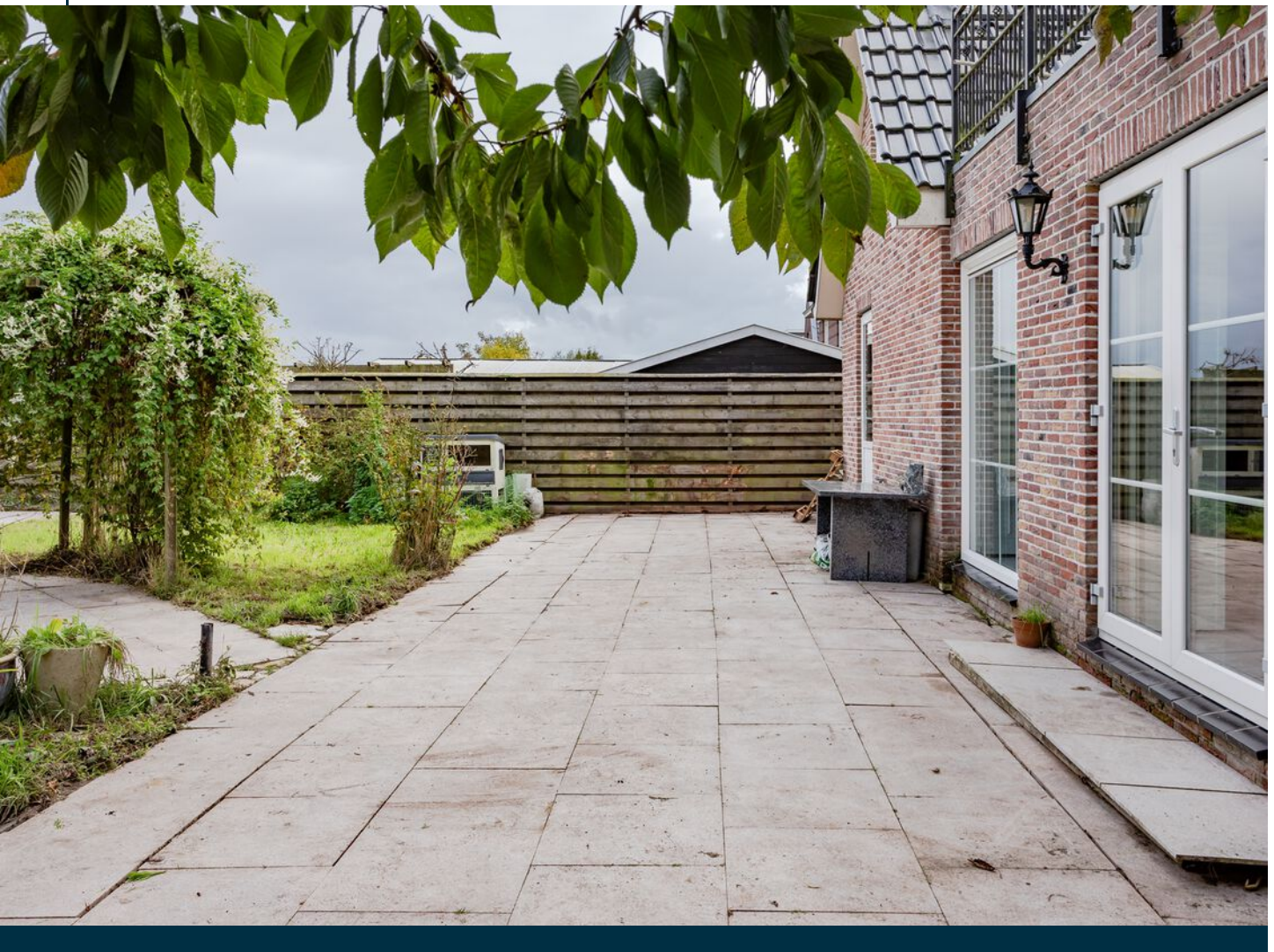


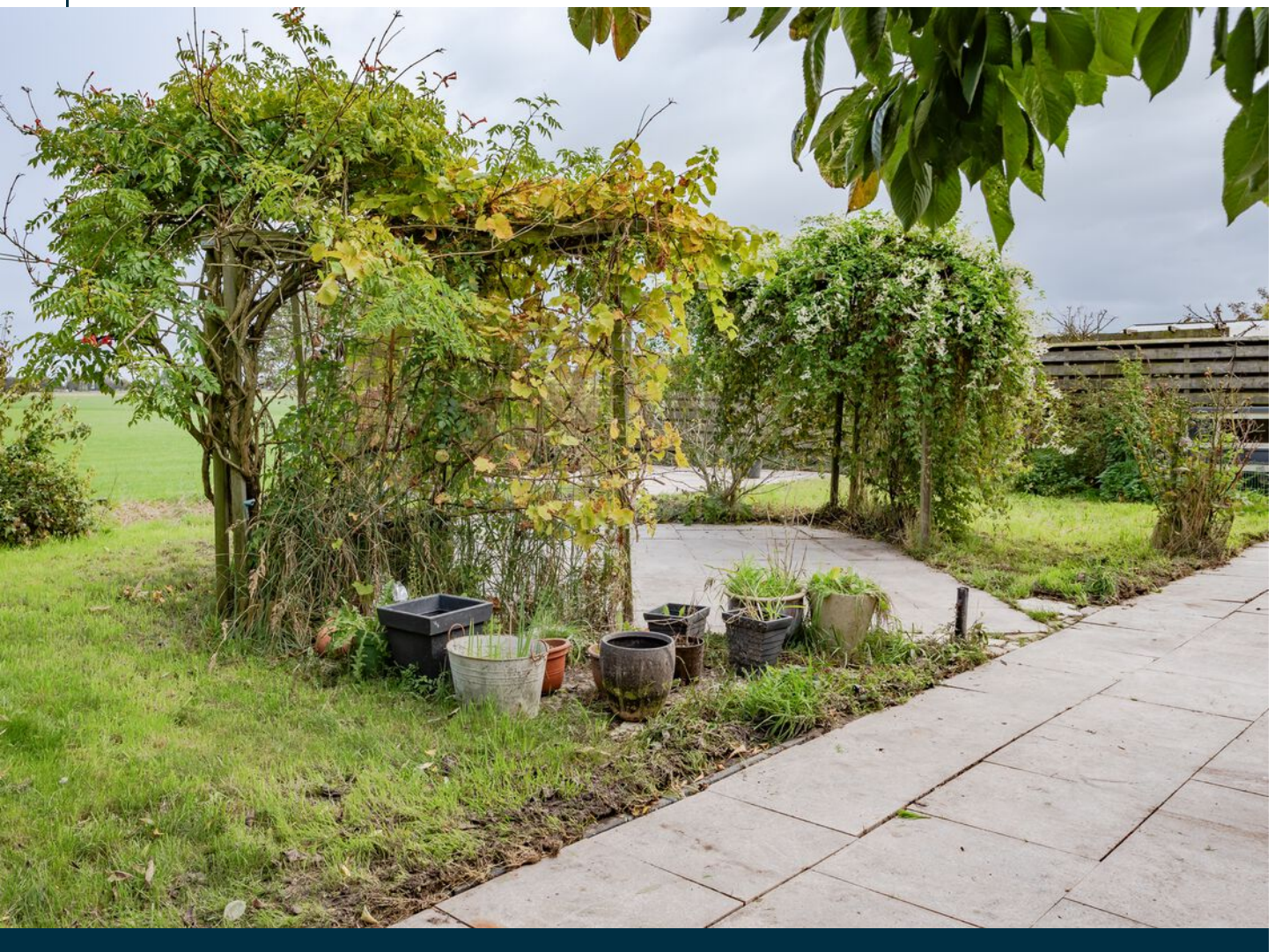
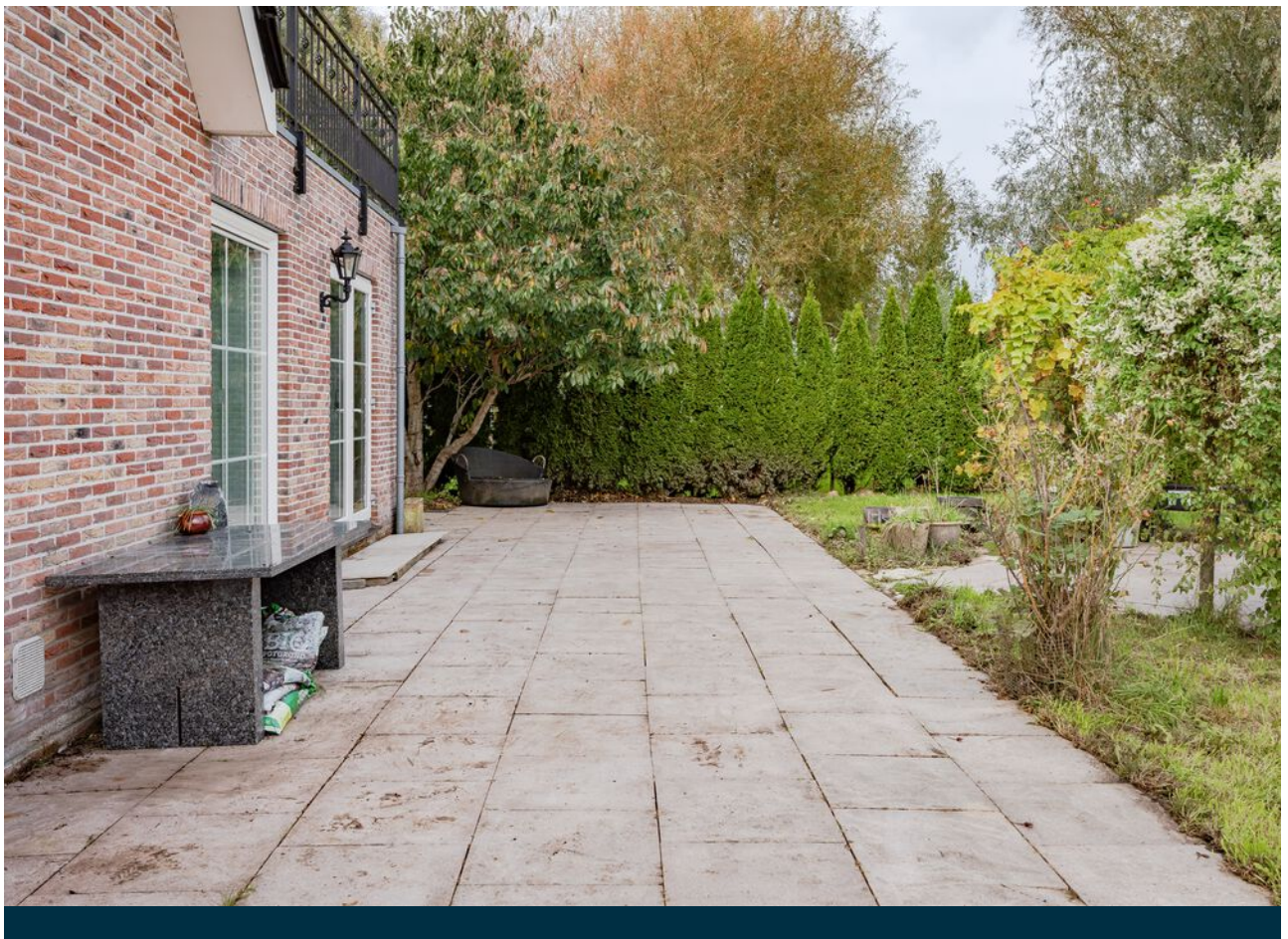
















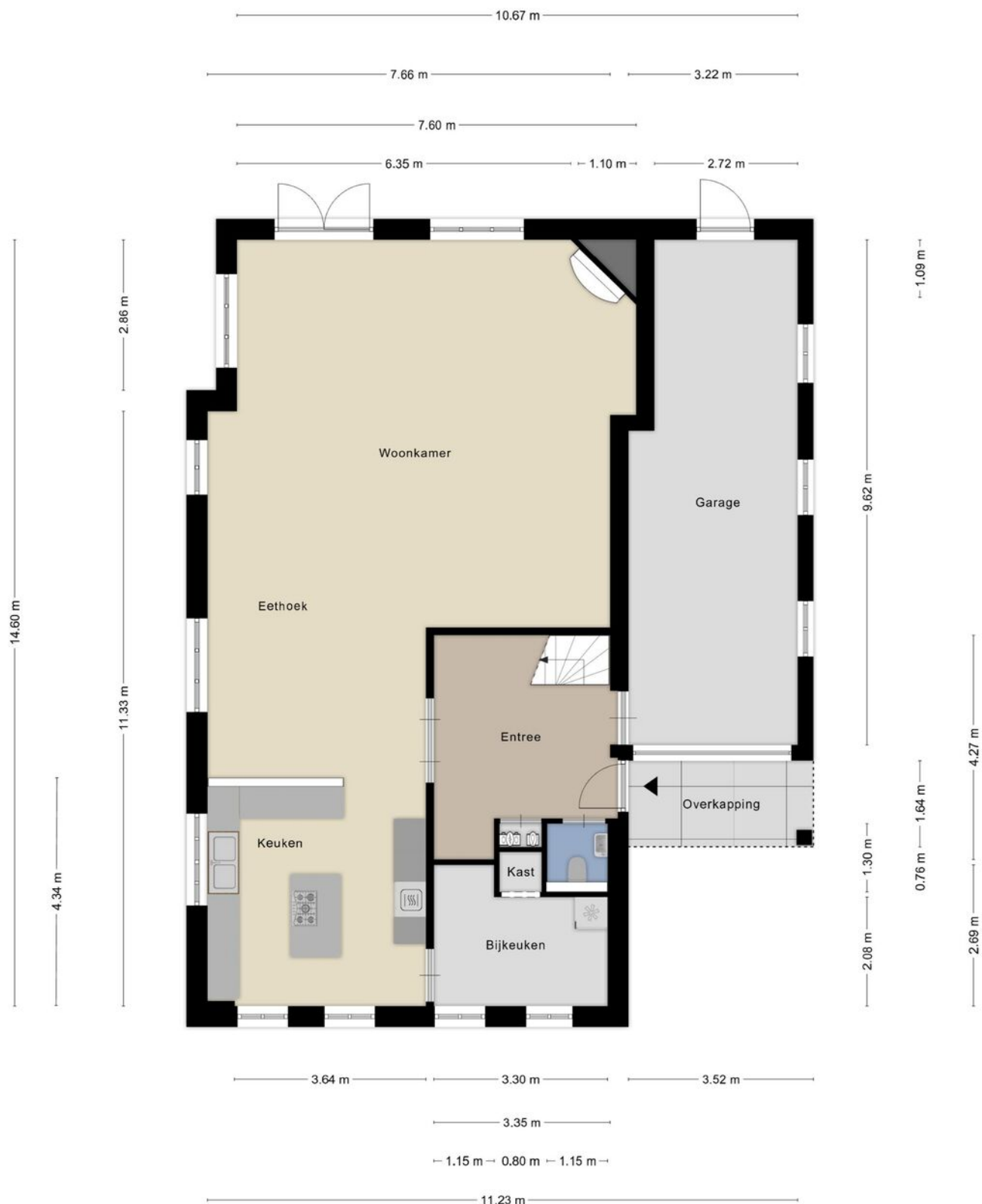


Begane grond met tuin





Begane grond



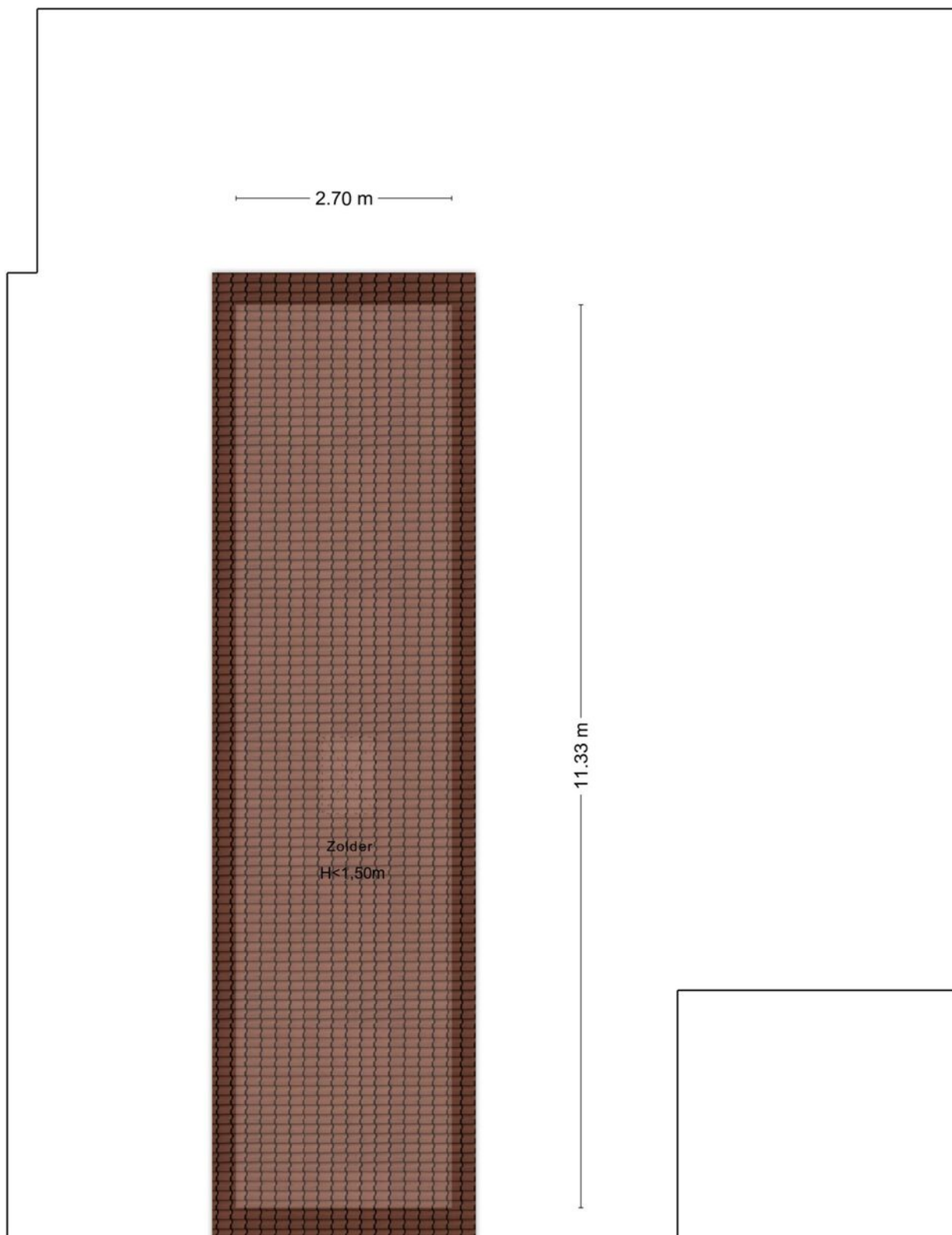


1e verdieping



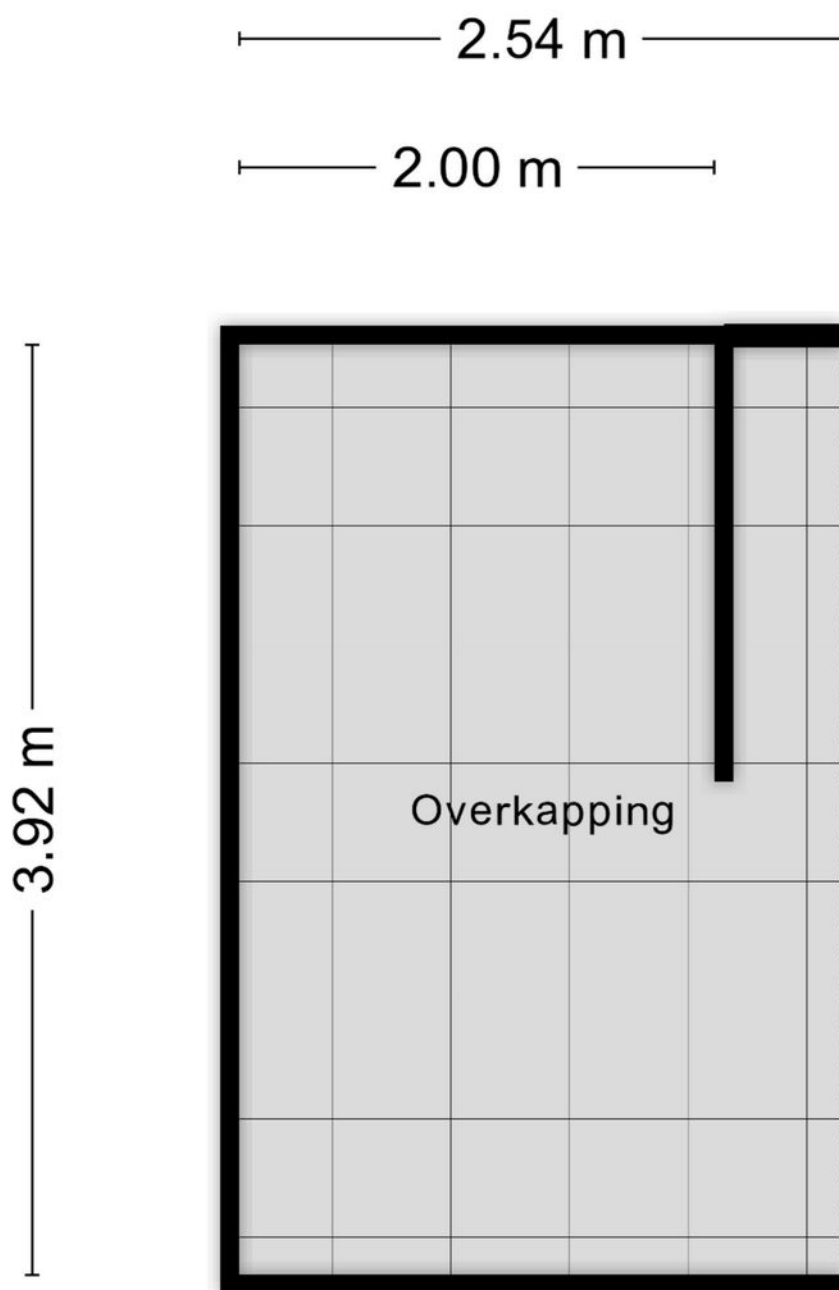


Zolder





Overkapping



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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Opmeer

Sectie U

Perceel 866

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2009
Inhoud	845 m ³
Gebruiksoppervlakte	199 m ²
Overige inpandige ruimte	29 m ²
Perceeloppervlakte	635 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	25,7 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente OPMEER, sectie U, nummer 866
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	16 x 18 meter
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Overkapping
Garage	
Type	Aangebouwd
Lengte/Breedte	9,62 x 3,22/2,62 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2009
Combiketel	Ja
Elektra	10 groepen, 3 fase stroom, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 277278521, geldig tot 6 juni 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.



Marijke Leegwater - Backoffice manager
Margit Nijboer - Makelaar RMT