



MARGIT NIJBOER
makelaardij



Dorpsweg 129 Ahs59
Schellinkhout

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



Beschrijving

Een paradijsje en knusse
thuishaven... de juiste
omschrijving van de sfeer en het
woongenot bij deze fijne
vrijstaande woning op
loopafstand van het
Markermeer.

Voeg daaraan rust en privacy toe
en u heeft zelfs de ideale
woning! We nemen u even mee
voor een korte rondleiding.

In 2011 is de woning fors
uitgebouwd waardoor er nu een
fijne tuingerichte living is en een
ruime eethoek bij de keuken.
Vanuit de keuken geven
openslaande deuren toegang tot
een veranda met pannendak en
zicht op de tuin waar in 2025 een
sfeervolle overkapping is
geplaatst en een degelijke
schutting met poort naar de
parkeerplekken.

Met de slaapkamer én de
badkamer op de begane grond is
het ook een
levensloopbestendige woning.
Op de verdieping een fijne
werkplek op de overloop en 3
leuke afmeting slaapkamers. In
2025 zijn er 6 zonnepanelen
geplaatst.
Mooier kunnen we het niet
maken!

Entree

Parkeren kan op eigen terrein onder de carport en in Westfriesland komt goed volk achterom, dus is er een poortje vanuit de carport met toegang tot de sfeervolle tuin. Maar er is ook de traditionele voordeur. Die geeft toegang tot de hal met veel lichtinval vanwege het zijraam, de trapopgang, badkamer, kelder en slaapkamer. Er ligt een eikenhouten vloer (toplaag) en overal zijn paneeldeuren geplaatst. Het toilet is in 2025 vernieuwd met een landelijke uitstraling vanwege de houten wanden en speciaal badkamerkurk op de vloer.

Kelder

In de hal geeft een luik toegang tot de ruime kelder met stahoogte, die met een degelijke trap is te bereiken. Het is een droge en koele ruimte, er is verlichting en er zijn stopcontacten. Hele fijne ruimte voor opslag, voorraad en wellicht ook een mooie wijnvoorraad.....!

Living

In de living heeft u vanwege de openslaande deuren en 2 zijramen, beiden met HR++ glas, veel lichtinval, leuk zicht op de tuin en vooral veel privacy. In 2011 is de woning uitgebreid waardoor er veel extra leefruimte is gerealiseerd. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en ook hier is de eikenhouten vloer doorgelegd. Waar je ook zit, bij de zithoek of aan de keukentafel, vanaf iedere plek kunt u genieten van de sfeervolle tuin.

Keuken

Gezellige keuken waar de keukenunit in een rechte opstelling is geplaatst met sfeervolle Portugese tegelvloer. Er is een diep composiet werkblad met direct lichtinval vanwege een Velux dakraam, veel soft-close laden, een geïntegreerde besteklade, grote open kast en diverse apparatuur, zoals: een vaatwasser, Koel/vriescombinatie (2025), Boretti fornuis met 5 gaspitten en 2 ovens (2025), afzuigkap in de schouw, een close-in boiler en er zijn veel stopcontacten. De eethoek bij de keuken is de spil van de woning. Je zit er gezellig, er zijn ramen van plafond tot de vloer met zicht op de tuin en achter de openslaande deuren is een gezellige veranda.

Slaapkamer begane grond

De slaapkamer op de begane grond heeft gestuikte wanden en dito plafond, de houten vloer (toplaag) is hier doorgelegd, het raam met ventilatierooster en hor kan open en er is een vast raam met dubbel glas in een hardhouten kozijn. Ideaal zo'n slaapkamer op de begane grond met het oog op levensloopbestendig wonen. De ruimte kan natuurlijk ook als kantoorruimte, speel- of hobbykamer worden gebruikt en een elektrische wandplaat verwarmd de ruimte.

Badkamer begane grond

De badkamer op de begane grond heeft licht betegelde wanden met speelse geblokte sierrand wat ook op de vloer is gelegd.

De badkamer voorziet in een wastafelmeubel met bijpassend wandkastje, radiator, een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, regen- en handdouche en een moderne scheidingswand, uitgevoerd in staal met glas. Ventileren kan via het centraal afzuigstelsel en het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie.

1e Verdieping

Vanuit de hal geeft de trap toegang tot een ruime overloop met een betonnen verdiepingsvloer en licht laminaat wat over de gehele verdieping is doorgelegd. Op de overloop is een fijne werkplek met een vaste kast, raam in de dakkapel en ook het raam in de dakkapel boven de trap geeft veel lichtinval dus prettig werken. Op deze hele verdieping zijn de wanden en het plafond gestuukt en zijn ook paneeldeuren geplaatst. 2e Slaapkamer achterzijde – fijne kamer met een dakkapel met een draai/kiepraam en vaste ramen maar ook nog een raam met HR++ glas aan de tuinzijde. 3e Slaapkamer achterzijde – speelse kamer met ook een dakkapel, hier kunnen 2 draai/kiepramen open en er is nog een vast raam. 4e Slaapkamer voorzijde – leuke afmeting kamer met een Velux raam met verduisteringsgordijn een raam aan de straatzijde met HR++ glas.

Tuin

In deze tuin zit u in een oase van rust. Als u het hekje bij de carport doorloopt wordt u verwelkomt door een moestuin, fruitbomen, mooie struiken, een grasveld en meerdere terrasjes. De tuin grenst een sloot waar in 2025 een nieuwe beschoeiing is geplaatst met 3 afwatering afvoeren. Dit is echt een tuin waar u kan relaxen, genieten van de zon en alles wat de natuur geeft. Een veranda bij de openslaande keukendeuren staat garant voor heerlijk nagenieten van de zwoele zomeravonden of gewoon lekker buiten zitten als het regent maar ook de nieuw geplaatste en sfeervolle overkapping (2025) biedt legio mogelijkheden.

Er is een nieuwe schutting geplaatst met poortdeur en alles is omheind zodat er een veilige omgeving is voor (klein)kinderen of een hond.

Wasruimte

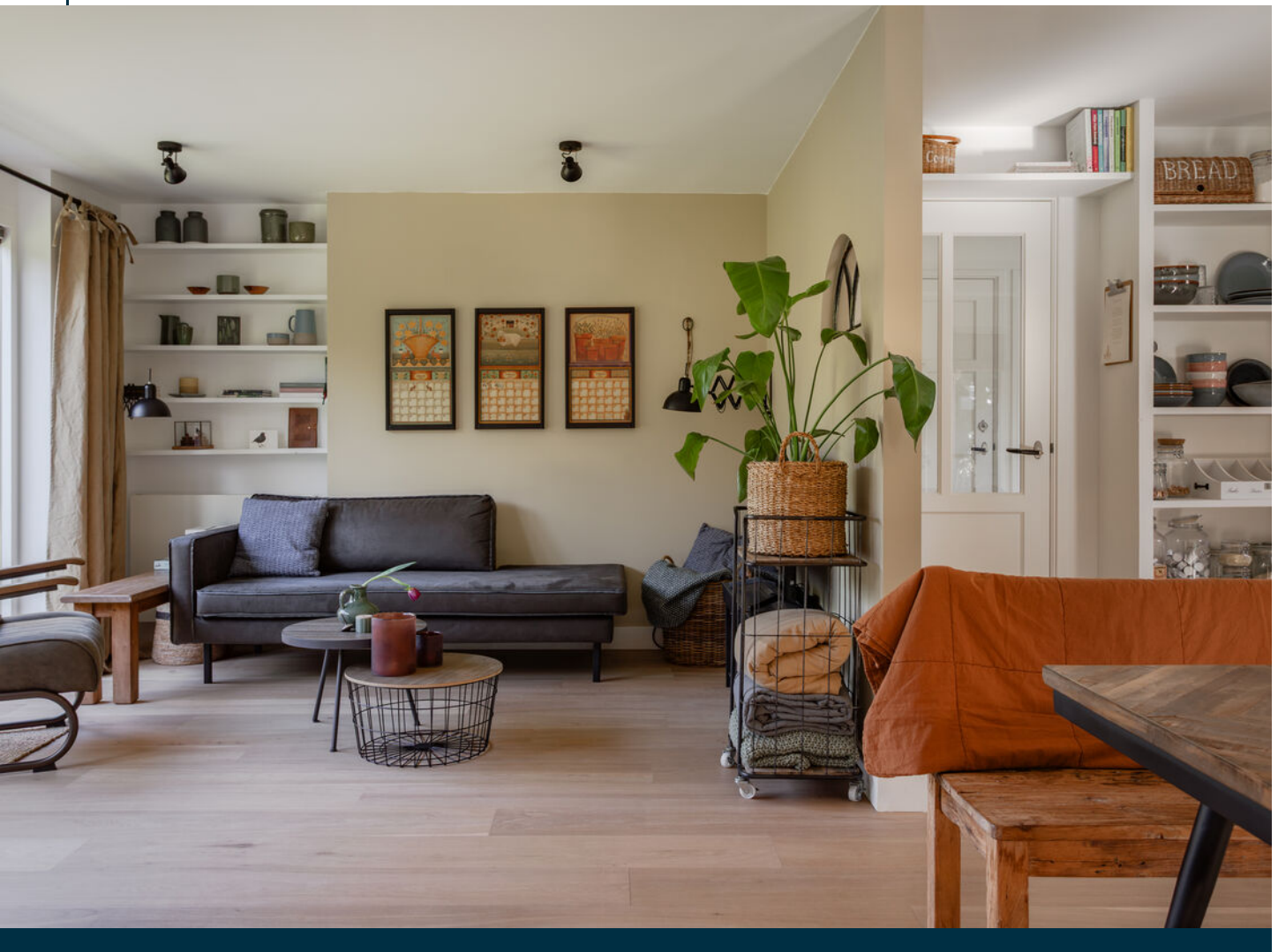
Aan de voorzijde van de woning zit de wasruimte met de cv-installatie (2024) en het centraal afzuigsysteem (2025).

Bijzonderheden:

- Na afgifte van het Energielabel B zijn er in 2025 6 zonnepanelen in eigendom geplaatst en enkele ruiten vervangen met HR++ glas
- In 2011 is de woning met vergunning uitgebreid
- VVE bijdrage Witte Hoeve € 1.254,- incl afvalstoffenheffing
- Gezonde en actieve VVE zonder appartementsrecht met 2x per jaar een vergadering
- Fijne sfeer op het park
- Glasvezel is aangelegd in het park
- Alle bewoners zijn gezamenlijk eigenaar van de infrastructuur
- Keraliet gevelbekleding en trespas boeidelen – samen met de goten begin maart met natuurproducten gereinigd
- Onderhoudsvriendelijke woning







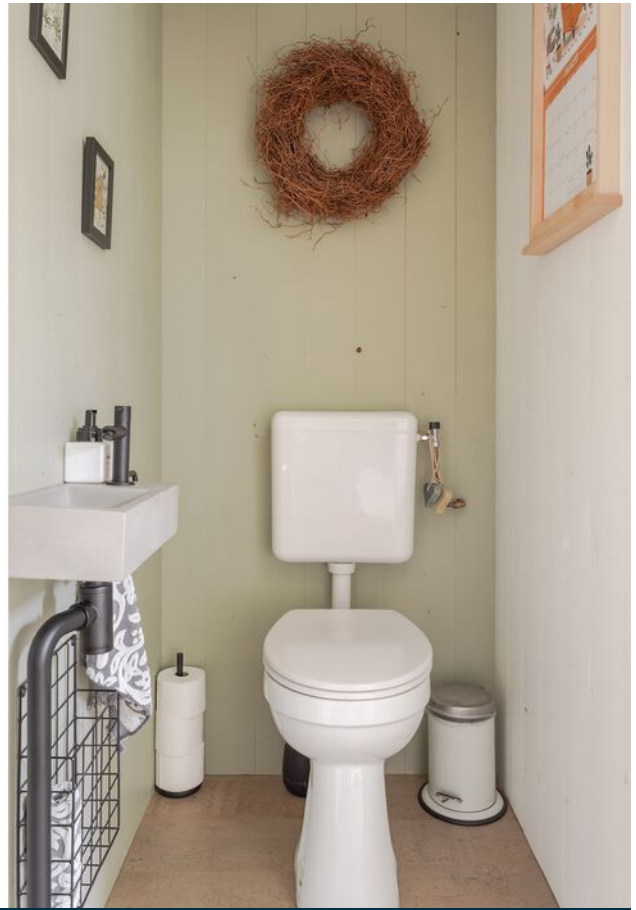


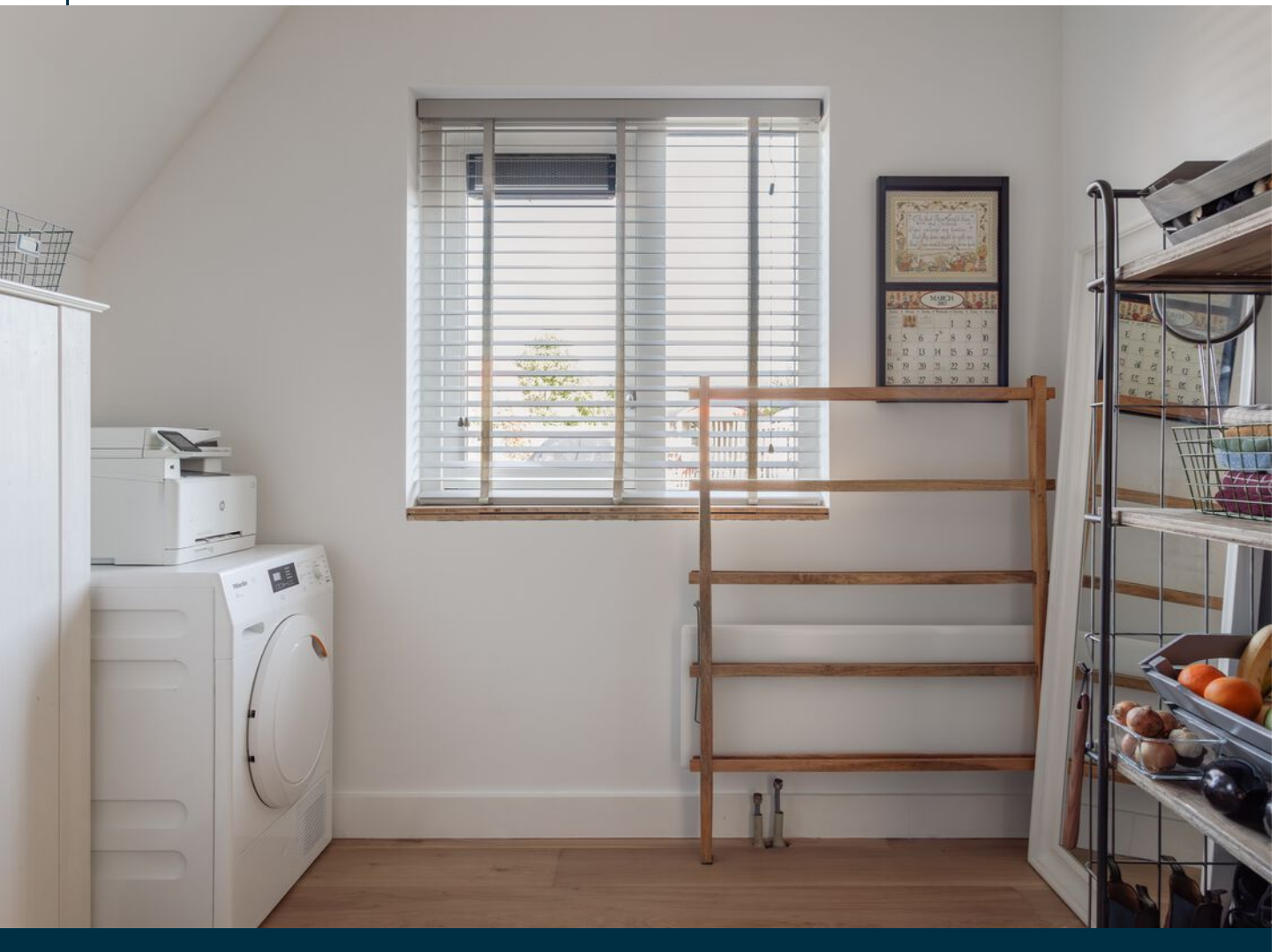






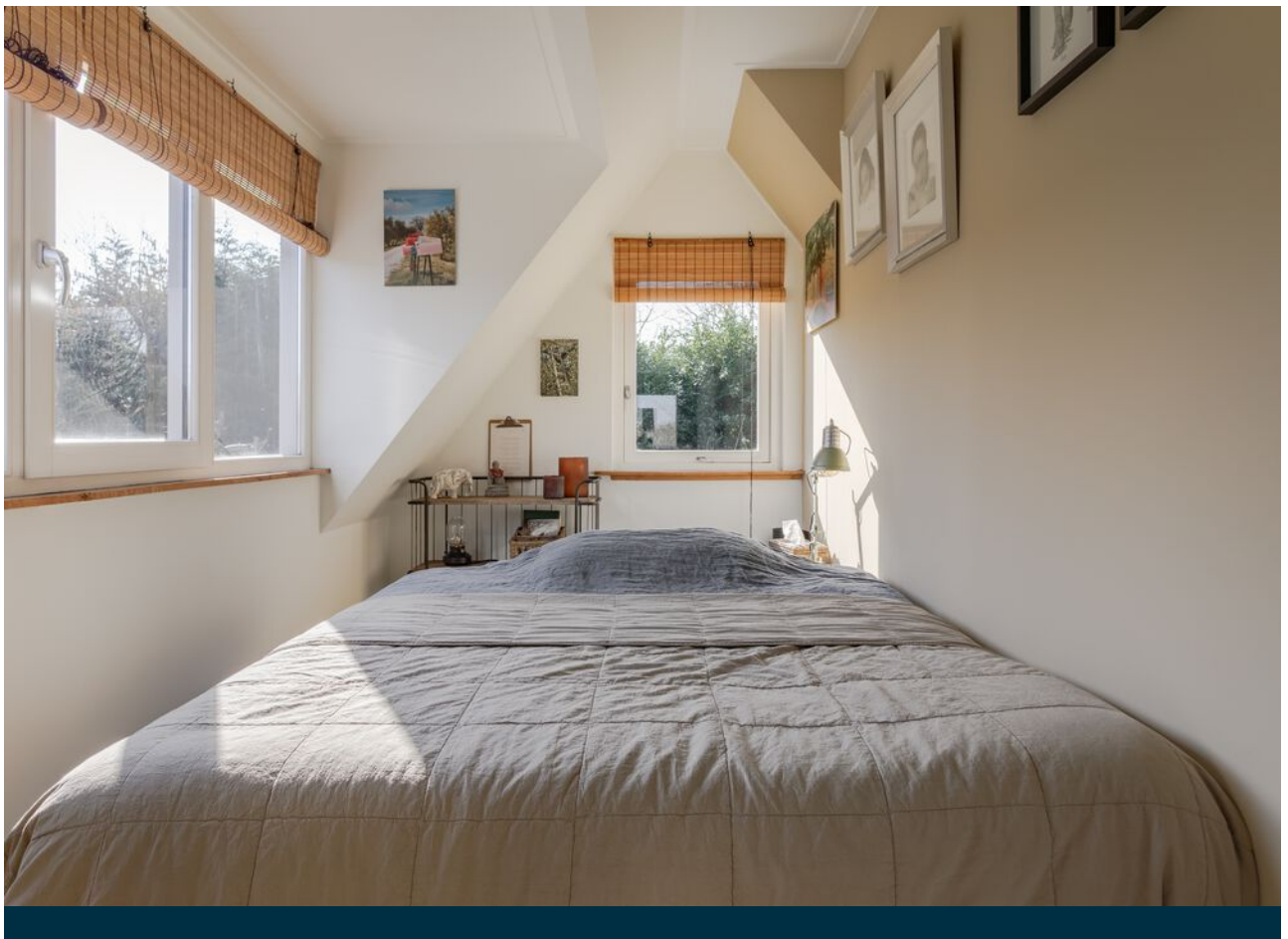


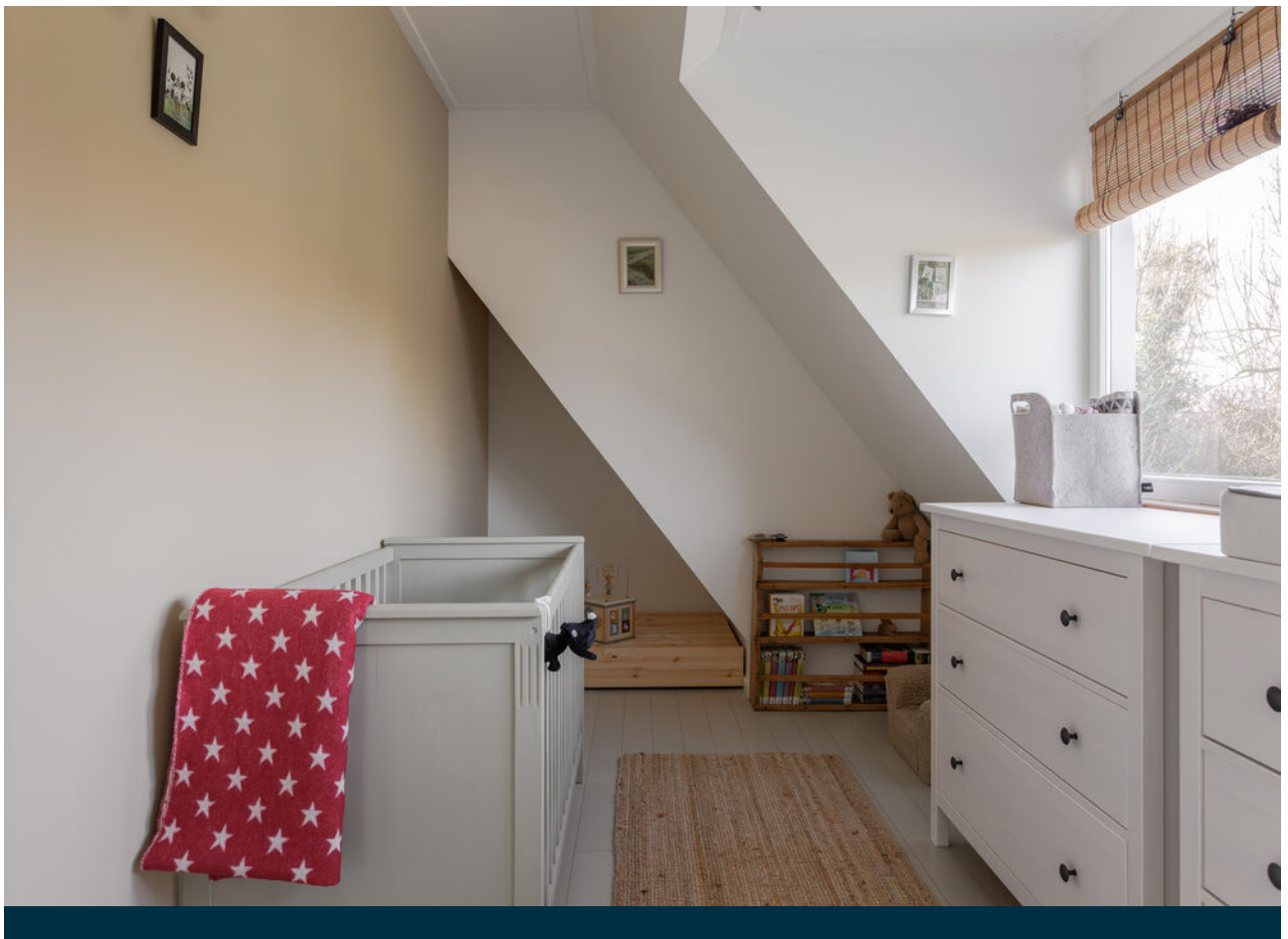


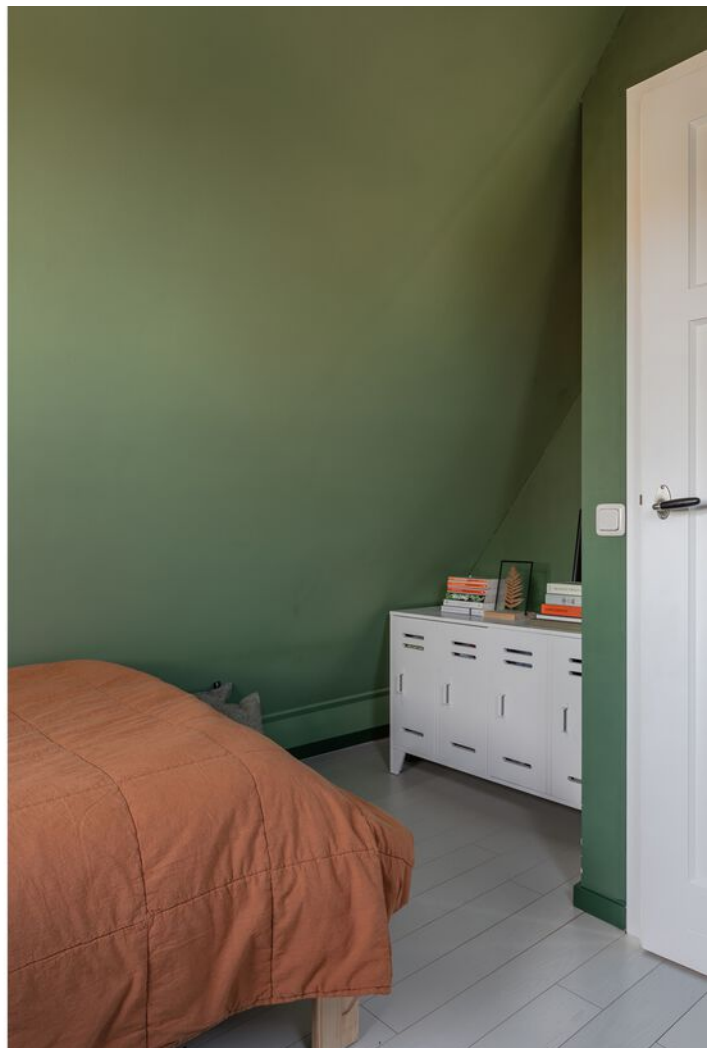
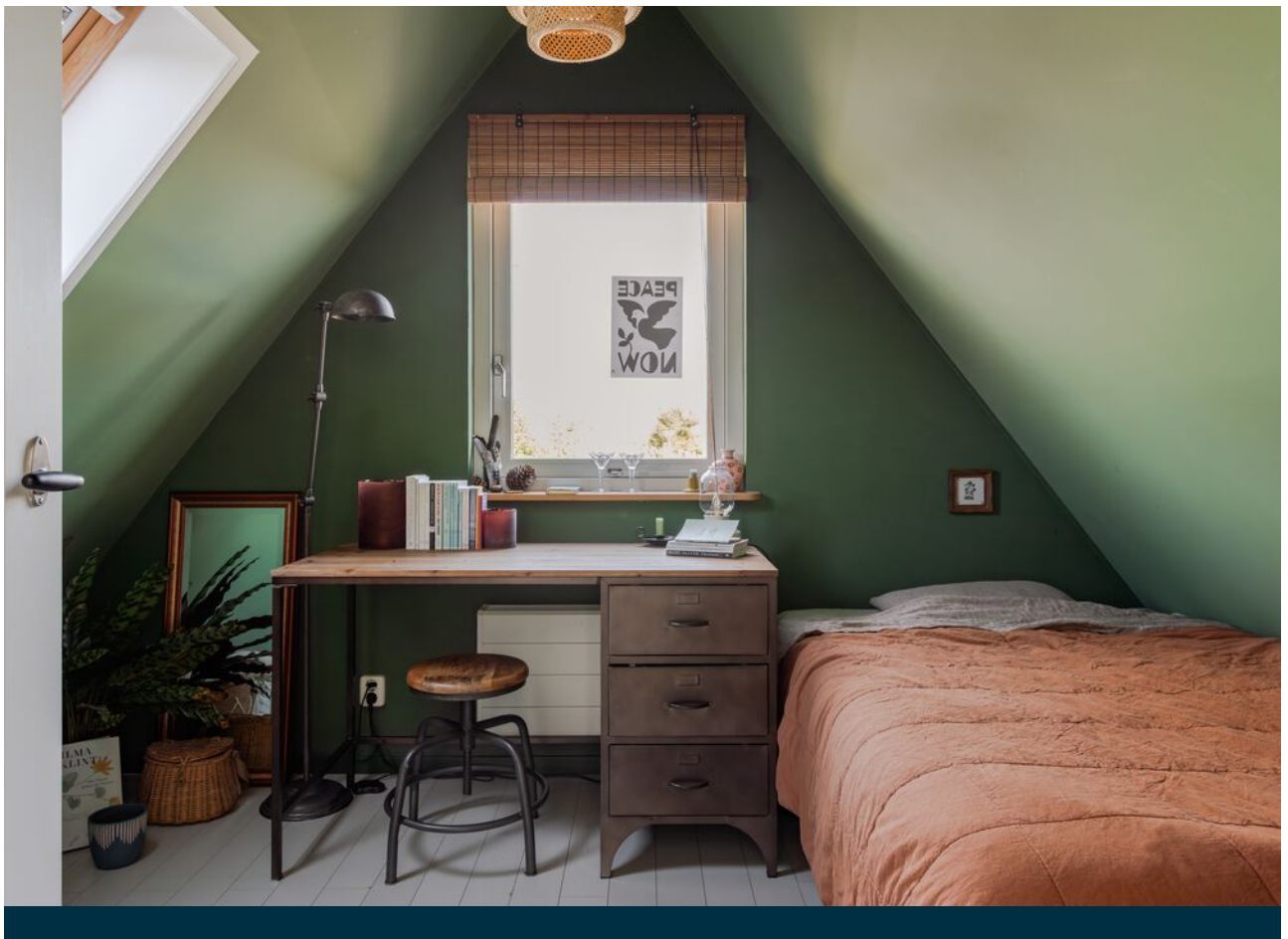




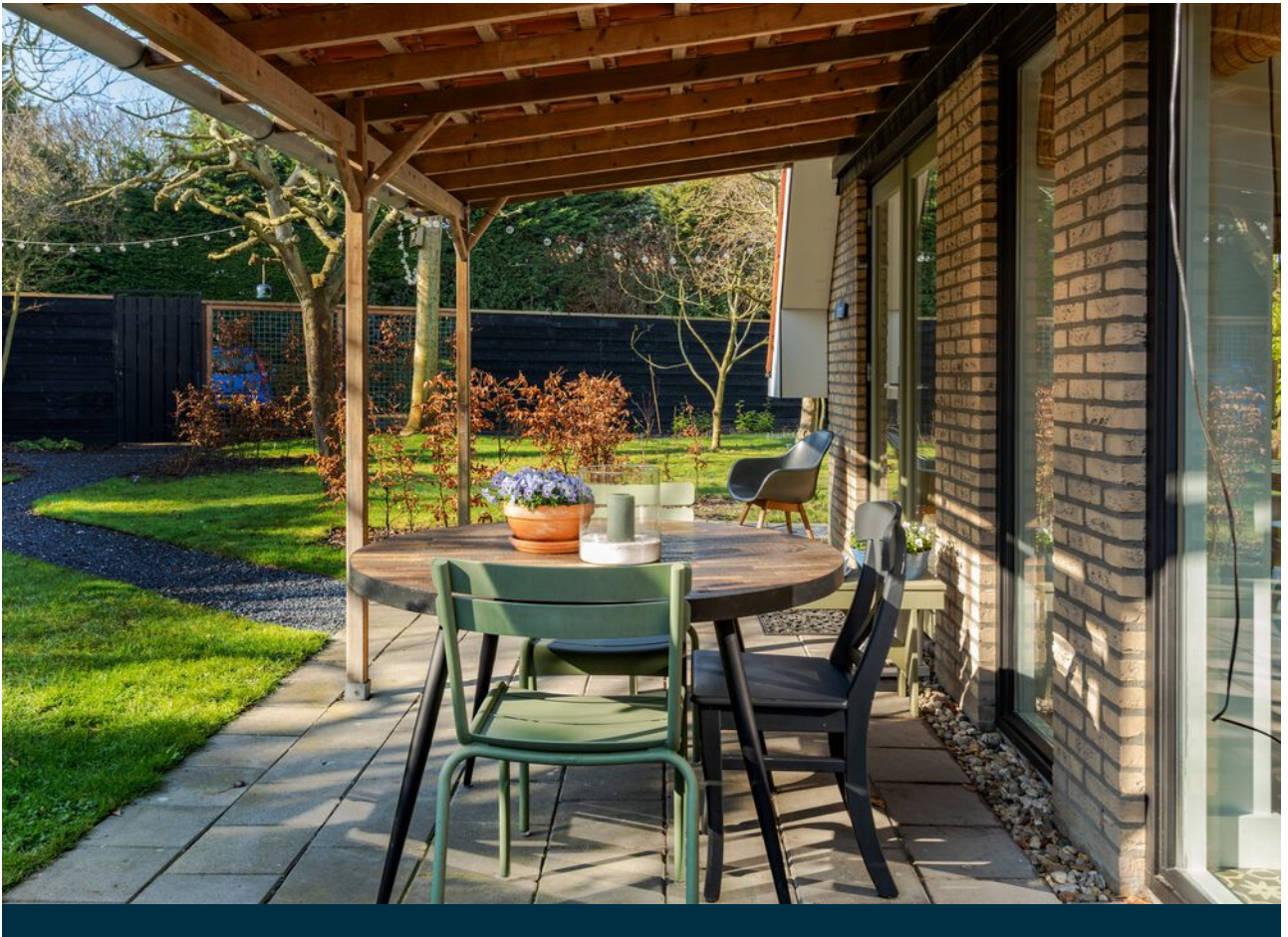




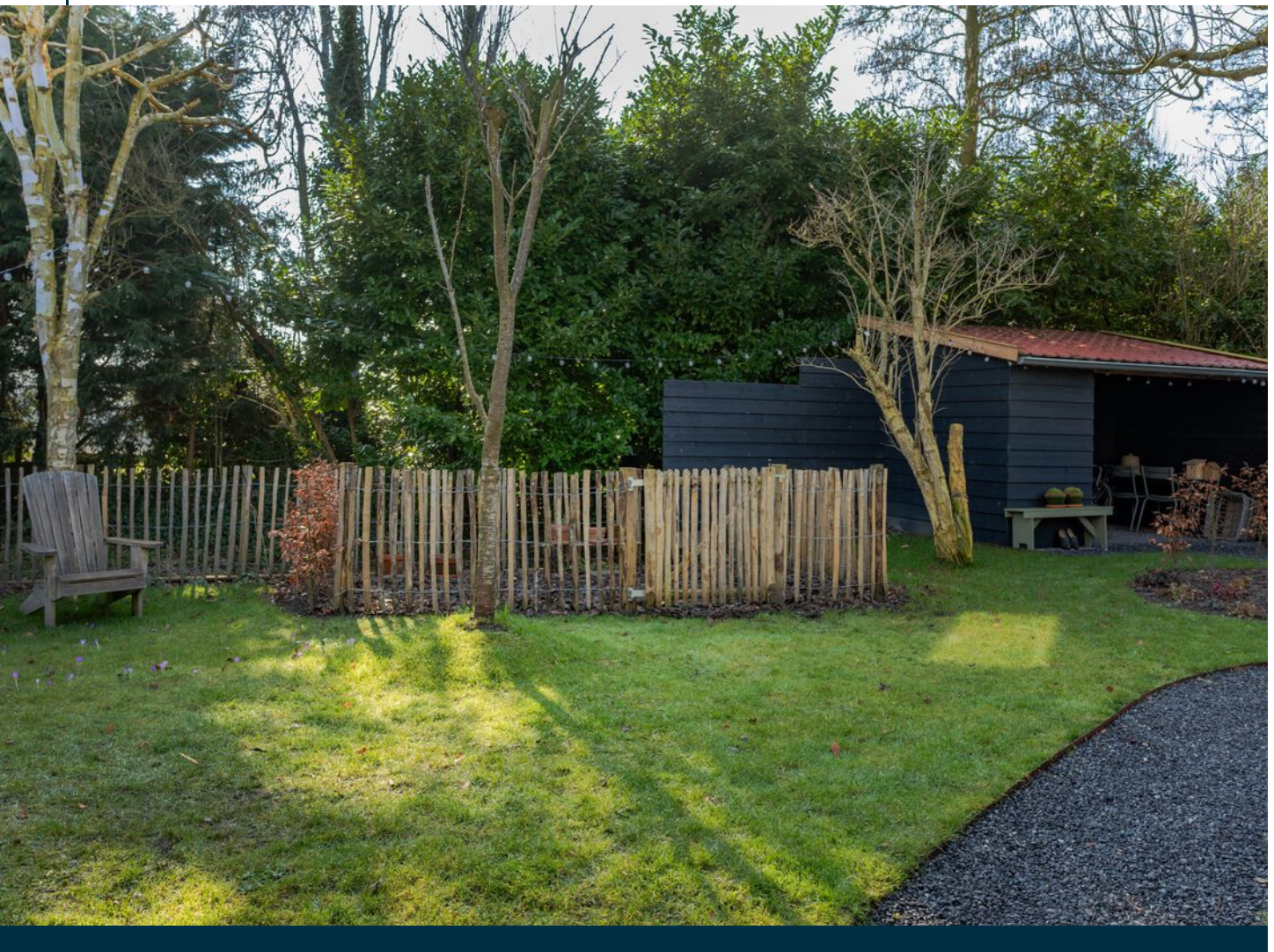


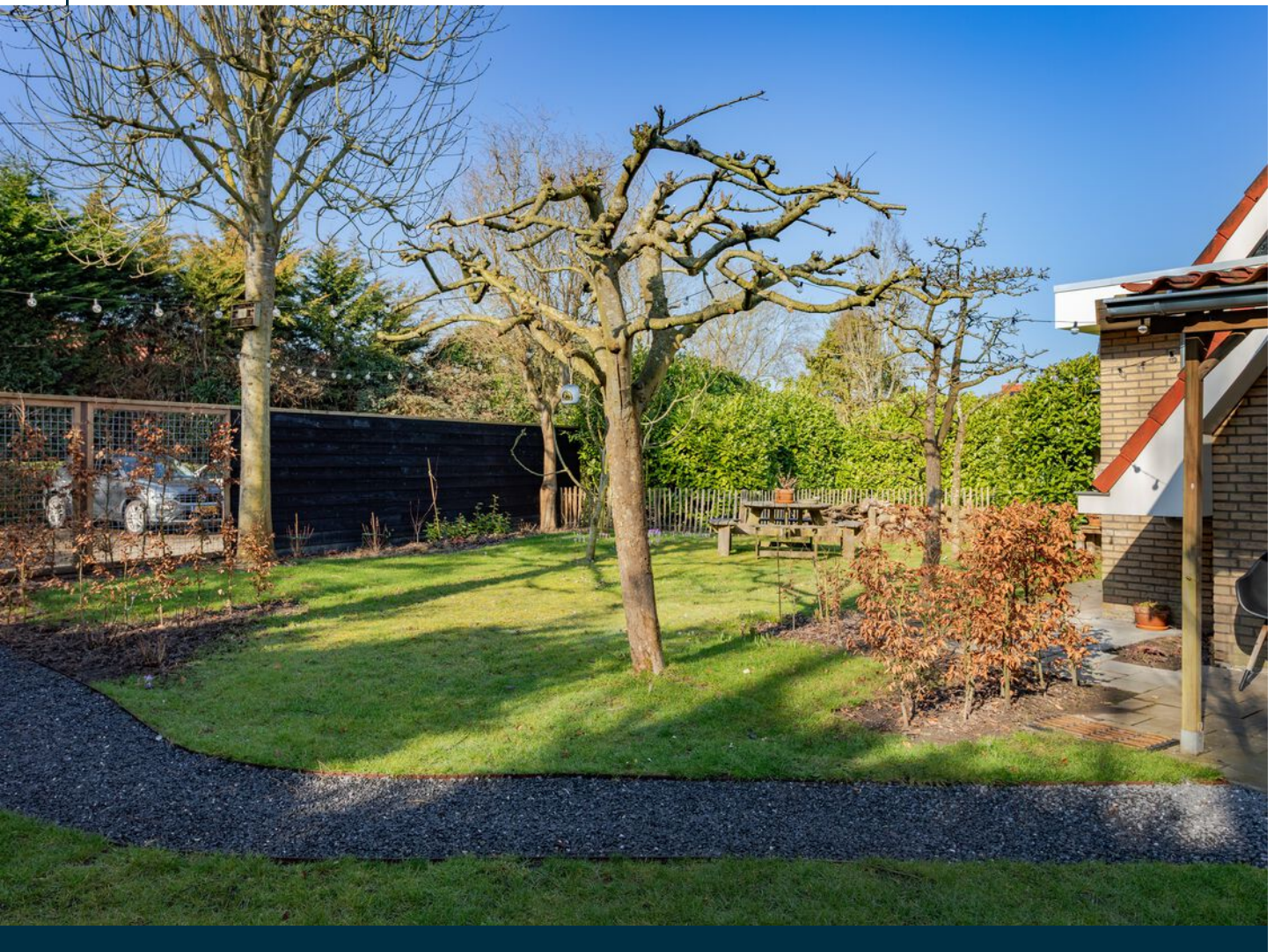


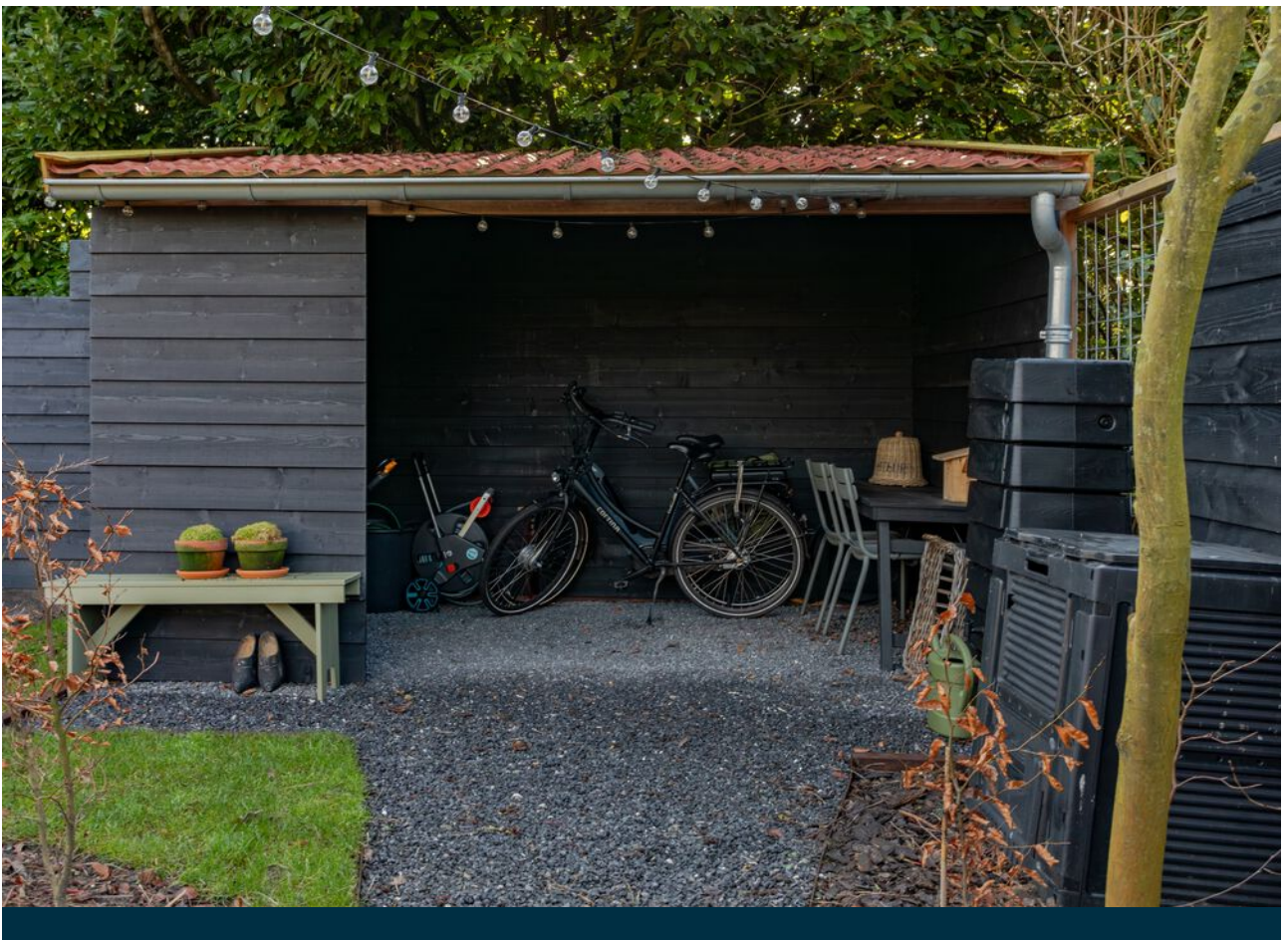
















Begane grond met tuin





Begane grond





1e verdieping

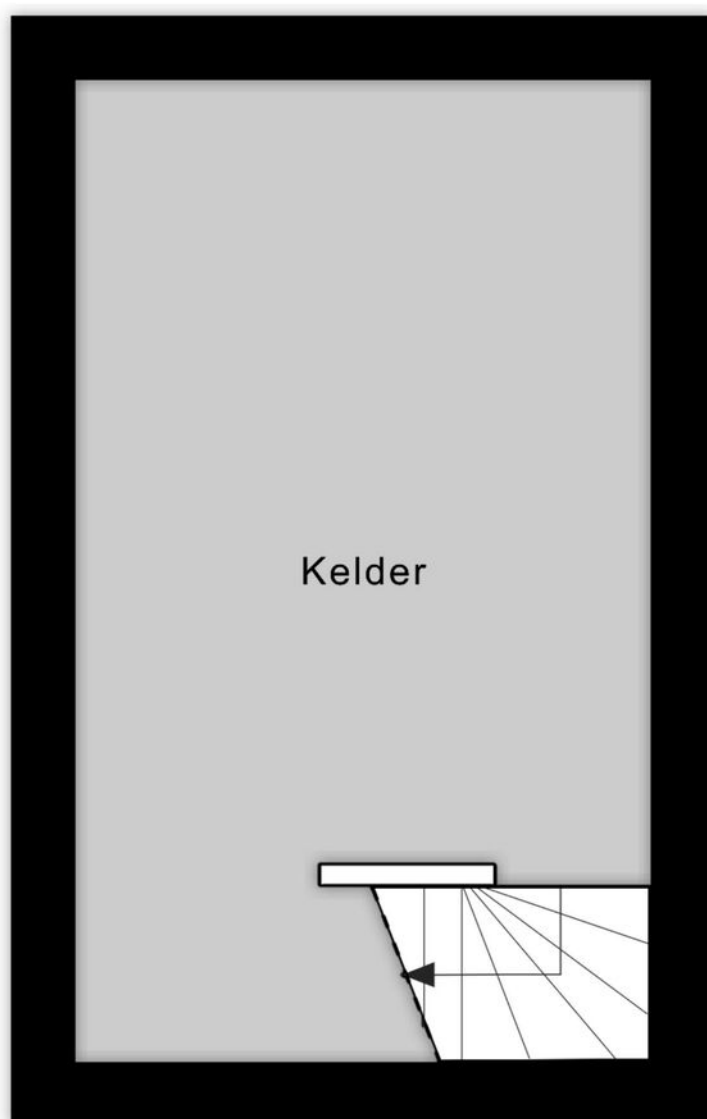




Kelder

2.67 m

4.56 m





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 Venhuizen
Sectie T
Perceel 686

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2000
Inhoud	382 m ³
Gebruiksoppervlakte	89 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	33 m ²
Perceeloppervlakte	430 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 686
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	13 meter vanaf de woning tot sloot x 16 meter taps toelopend naar 10 meter
Oriëntatie	Zuid en West
Heeft een achterom	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE28/24A
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel en Close-in boiler in de keuken
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Elektra	5 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters. Aparte groep voor de zonnepanelen en de omvormer.
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 729173793, geldig tot 4 september 2034
Zonnepanelen	6 panelen in april 2025 in eigendom geplaatst 450Wp per paneel

**Onder de pannen met
MARGIT NIJBOER
MAKELAARDIJ**

Margit

Een succesvol makelaar kijkt eerst naar de mensen en dan naar de woning. Zo luidt in een notendop de filosofie van Margit Nijboer. Mensen gaan niet op zoek naar een stapel stenen en een dak, maar naar een plek waar ze lief en leed gaan delen, aldus Margit. Of andersom: wie een woning verkoopt, laat ook een stukje geschiedenis achter. Dat vraagt om een makelaar met begrip. En met een scherp oog voor het beste resultaat.

Met aan- en verkoopervaring van talloze woningen in Hoorn en West-Friesland, schaaft Margit zich onder de meest succesvolle regionale makelaars. Vrijwel ieder woningtype passeerde via haar bemiddeling de notaris. Van stolpboerderij tot starterswoning, van appartementen tot museale objecten; de onroerendgoedmarkt kent voor Margit geen geheimen.

Een huis aankopen of verkopen heeft alles te maken met de juiste prijs en het juiste moment. Zodra je die onder de ogen van de juiste mensen brengt, is de deal al snel bezegeld.

Margit Nijboer Makelaardij kent de markt en de media. Optimale presentatie, professionele fotografie, opvallende aanwezigheid op sociale media; het kantoor heeft alles in huis voor een geslaagde aan- of verkoop.

Marijke

Als backoffice manager zorgt Marijke achter de schermen dat alles soepel verloopt. 'Samen zijn we perfect op elkaar ingespeeld en nemen we onze klanten alles uit handen, van het eerste gesprek tot aan de notaris'.

Michel

Michel komt u tegen bij het plaatsen van de borden en hij regelt diverse klussen.





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

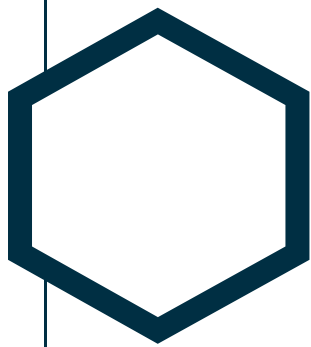
Bij regulier bieden kunt u direct een bod doen en wordt er met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door 1. Een tegenbod te doen of 2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent. U bent dus 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.



Margit Nijboer - Makelaar RMT

Marijke Leegwater - Backoffice manager