



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij



Houtduif 10 Blokker

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



Beschrijving

Wat een parel van een woning! Medio 2024 heeft deze woning een complete metamorfose ondergaan wat heeft geresulteerd in een trendy, luxe woning waarbij kwaliteit in een hoog vaandel heeft gestaan.

We nemen u mee voor een korte rondleiding en tijdens een bezichtiging kunt u de sfeer en het hoge afwerkingsniveau zelf ervaren.

Achter de moderne voordeur is een ruime hal met trapopgang naar de vide, grote vloertegels met vloerverwarming sieren de gehele begane grond en door de

hele woning zijn de wanden en plafonds strak gestuukt.

De living met veel lichtinval is een genot om de dag door te brengen met voor de koude winterdagen een knetterend vuurtje in de houtkachel met spekplaat en een schuifpui heeft toegang tot de zonnig gelegen tuin. En dan de droomkeuken, royaal opgezet met veel kastruimte, prachtig diep natuurstenen werkblad en moderne inbouwapparaten. Maar ook de bijkeuken verdient een pluim.

Op de slaapverdieping 2 royale slaapkamers, voorheen 3, en een kantoorruimte met vaste trap naar de riante zolderverdieping. Over pluimen gesproken.....! De tuin verdient een 10 met een griffel. Die is geheel betegeld en de stoere overkapping staat garant om fijne zomeravonden in door te brengen. Dan nog een flinke houten berging met openslaande deuren.

Enfin...bijna te veel om op te noemen en u kan deze zomer al de trotse eigenaar van deze instapklare woning zijn!

Entree

Parkeergelegenheid voor 2 auto's voor de deur en achter de stijlvolle kunststof deur met 2 zijramen met melkglas heeft u toegang tot de ruime hal met trapopgang naar de vide. Daar treffen we de meterkast met uitgebreide nieuwe groepenkast en waterontharder. De wanden en het plafond zijn plafond gestuukt en op de vloer liggen grote lichte vloertegels met vloerverwarming wat is doorgelegd op de hele begane grond.

Achter de paneeldeur een modern betegelde toiletruimte met een wandcloset, fonteintje, centraal afzuigstelsysteem en trendy wandtegels achter het toilet. Een paneeldeur met glas-in-lood geeft toegang tot de living.

Living

Ruime en sfeervolle living met veel lichtinval, aan de straatzijde zijn in 2024 HR++ ramen geplaatst en bij de eethoek aan de tuinzijde zit een kunststof schuifpui met elektrisch te bedienen zonnescerm. De wanden zijn strak gestuukt en het plafond is eerst extra geïsoleerd waarna ook strak gestuukt. Naast de vloerverwarming kunt u tijdens de koude winterdagen de houtkachel met spekstenen plaat aanzetten die een plekje heeft in een hoge schouw.

Keuken

Een droomkeuken waar menig chef-kok jaloers op zal zijn. Door de royale opzet met een gezellige bar en een diep natuurstenen werkblad met veel werkruimte is het een feest om hier uw maaltijden te bereiden. Er is veel direct licht op het

werkblad vanwege de nieuwe kunststof kozijnen met triple glas en draai/kiepramen dus ook fijn ventileren. Inbouwspots in het gestuukte plafond geven extra licht op het werkblad en we zien hier veel laden, kastruimte, een Le Mans uitschuifstelsysteem in de hoekkast, stopcontacten in het werkblad en diverse inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser, inductie kookplaat met 5 zones, in het plafond geïntegreerde afzuigkap die communiceert met de kookplaat, groot formaat oven, brede Amerikaanse koelkast, Quooker en een Boretti wijnkast met temperatuurregeling voor zowel rode als witte wijn. En zou u kookprogramma's willen volgen tijdens het koken dan zit er ook een tv-aansluiting. Er is werkelijk aan alles gedacht.

Bijkeuken

Vanuit de keuken geeft een deur toegang tot de bijkeuken met een praktisch wandmeubel met laden, de wasmachine- en drogeropstelling en nog een wandmeubel waar een extra koelkast geplaatst kan worden en kratjes in opgeborgen kunnen worden. Je moet het maar bedenken!!! Er is een kunststof kozijn met buitendeur naar de voorzijde van de woning en een raampartij met een draai/kiepraam. De wanden en het plafond zijn gestuukt, inbouwspots verlichten de ruimte en de lichte vloertegels met vloerverwarming zijn hier ook doorgelegd.

1e Verdieping

Trapopgang naar de vide waar op de betonnen verdiepingsvloer laminaat met brede vloerdelen ligt wat is

doorgelegd in de slaapkamers. Alle wanden zijn gestuukt en overal zijn paneeldeuren. CV-ruimte – fijne berging met de cv-installatie met vulkraan en de warmtepomp

1e Slaapkamer – ruime kamer met een kunststof kozijn met triple glas, draai/kiepraam en beide ramen kunnen open. De dakkapel aan de tuinzijde heeft een houten kozijn met dubbel glas en 2 uitzetramen. Dakbedekking van de dakkapel is ook in 2024 vervangen en de zijwanden zijn uitgevoerd in trespa.

Een airco koelt of verwarmd de slaapkamer, de wanden en het plafond zijn gestuukt, alle stopcontacten vernieuwd en er zit een vaste internetaansluiting. Uw kleding kunt u kwijt in de vaste kastenwand met

spiegeldeur en via de schuifdeuren heeft u toegang tot extra berging achter de kast. Kantoor – leuke werkruimte met dakkapel en houten kozijnen met 2 uitzetramen, vaste internetaansluiting en een vaste trap naar de zolderverdieping. 2e Slaapkamer – voorheen 2 kamers en nieuwe kunststof kozijnen met triple glas, draai/kiepramen, elektrisch te bedienen screen met afstandsbediening.

De kamer heeft gestuukte wanden en dito plafond met inbouwspots op een dimmer en tv-aansluiting aan het plafond. De tv blijft overigens achter. Er is een vaste kastenwand met 2 spiegeldeuren en complete inrichting met diepe laden. De airco koelt en verwarmd de kamer.

Badkamer

Licht betegelde wanden en vloer. Er is een 2e wandcloset, ligbad met thermostaatkraan en handdouche, achter de speelse glasblokken wand is een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, handdouche en drainafvoer. Er is een centraal afzuigstelsel en het raam in de dakkapel kan open voor de natuurlijke ventilatie. Vervolgens een infrarood wandplaat en aluminium plafond met inbouwspots, 2 wastafels met vaste spiegels en stopcontacten. De badkamer stond op de nominatie om vervangen te worden er is al een aansluiting gemaakt voor vloerverwarming.

Zolderverdieping

Via een vaste trap in het kantoor heeft u toegang tot de hele ruime en geheel bevloerde zolder, grotendeels met

laminaat, met veel wegzetruimte. Lichtinval en ventilatie middels de 2 Velux dakramen met verduisteringsgordijn en screen aan de buitenzijde. Er zitten meerdere stopcontacten, verlichting, de omvormer van de zonnepanelen, een nieuw centraal afzuigstelsel en het dak is geïsoleerd vanuit de bouw.

Tuin

Fantastische tuin op het zuidoosten, vrijwel geheel bestraat en gevoegd dus geen last van onkruid tussen de tegels met een drainafvoer bij de sfeervolle overkapping met verlichting en stopcontacten. Deze overkapping staat garant voor lange zomeravonden buiten zitten. Er is een buitenkraan met winterproof afsluiter en een box voor de

tuinslang die helemaal tot naar de voortuin getrokken kan worden. De poort naar voorzijde van de woning kan op slot en aan de andere zijde is een houthok. Voor uw tuin-gereedschap en de fietsen is er een ruime houten schuur berging met openslaande deuren, de tegels zijn hier doorgelegd, er is verlichting en er zijn stopcontacten.

Bijzonderheden:

- In 2024 compleet gestript en vernieuwd behalve de badkamer
- Veel garanties gaan over op de nieuwe eigenaar
- Fijne en rustige sfeer en woonomgeving
- Op steenworp afstand van winkels, scholen en station
- Schilderwerk bovenverdieping buiten 2022/2023
- Vloerisolatie tegen onderzijde begane grondvloer bij de bouw



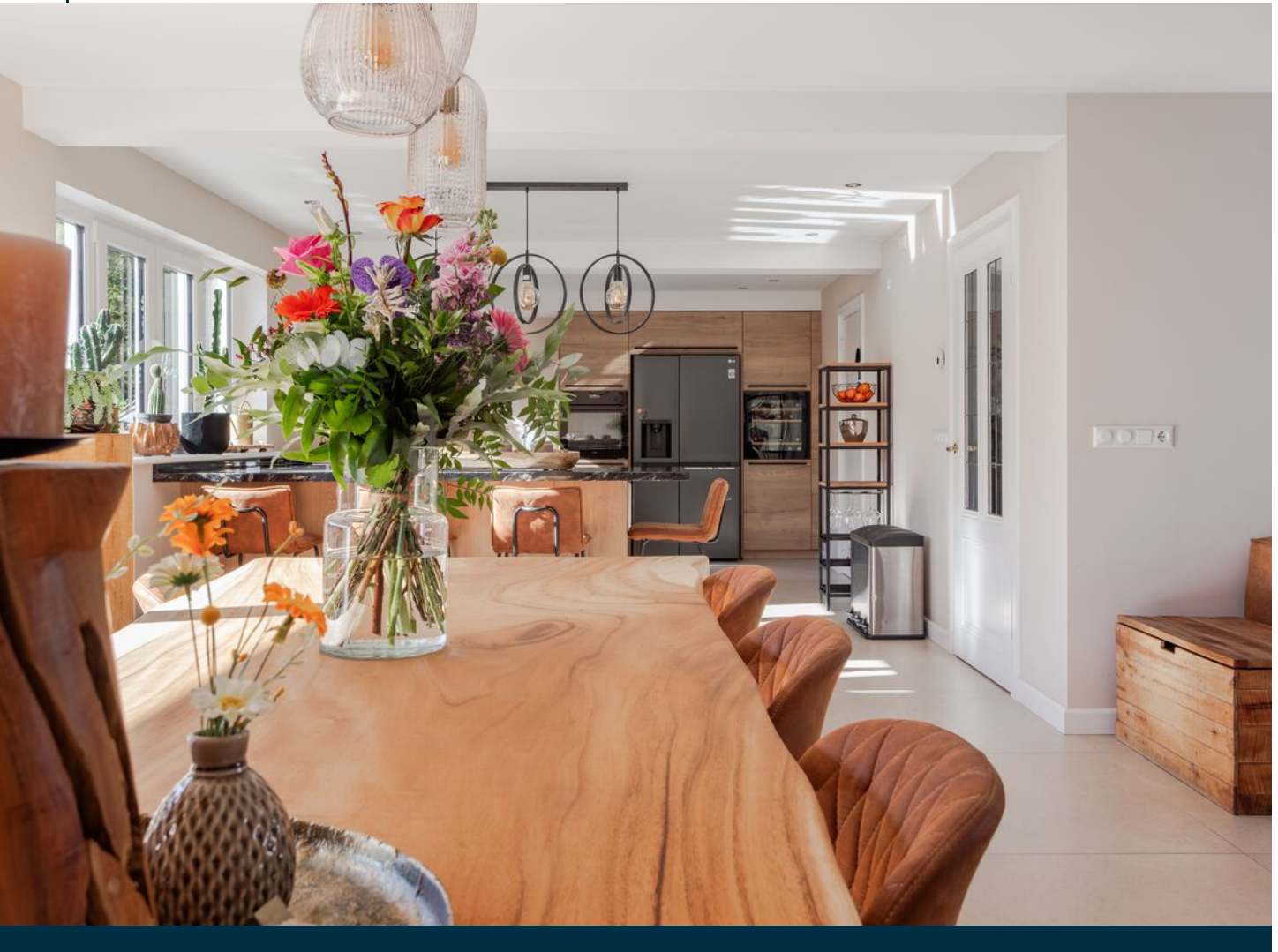


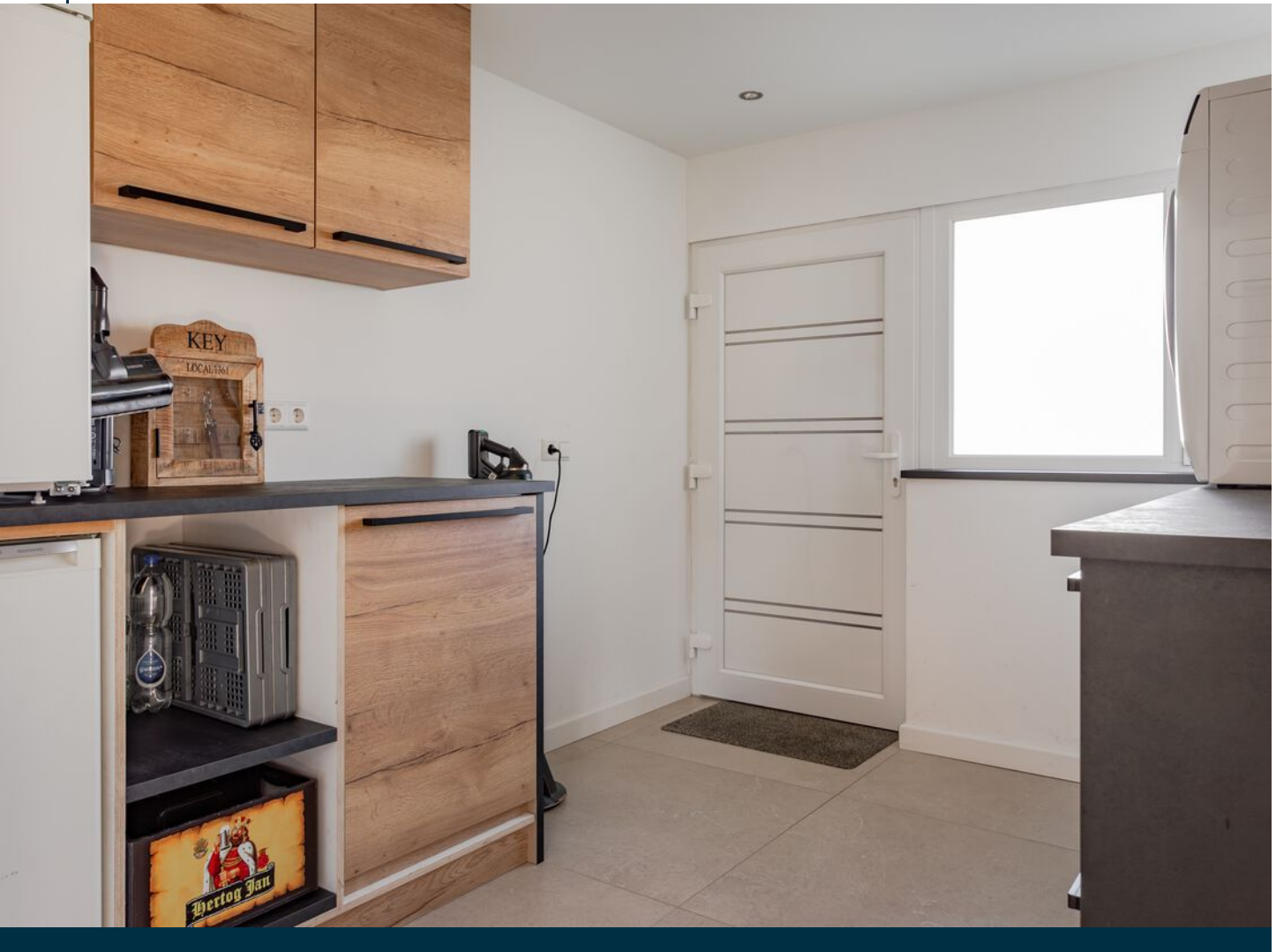


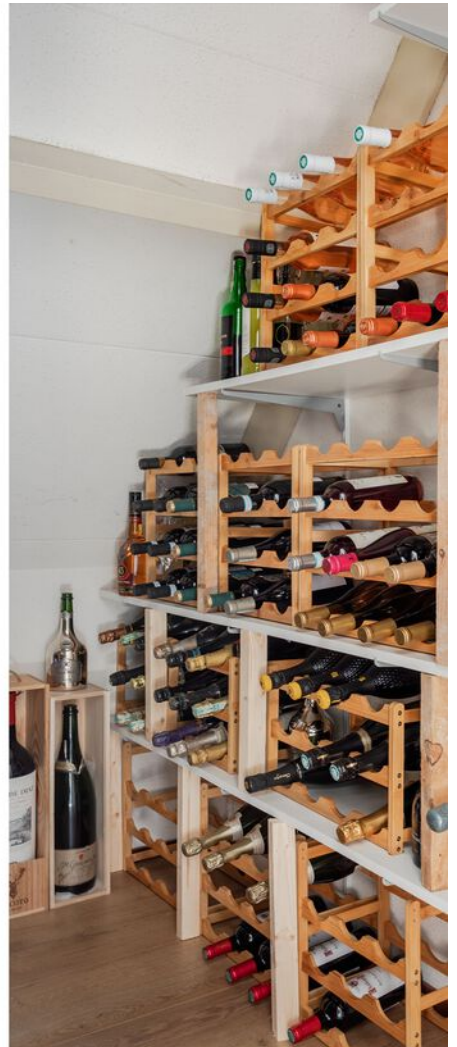




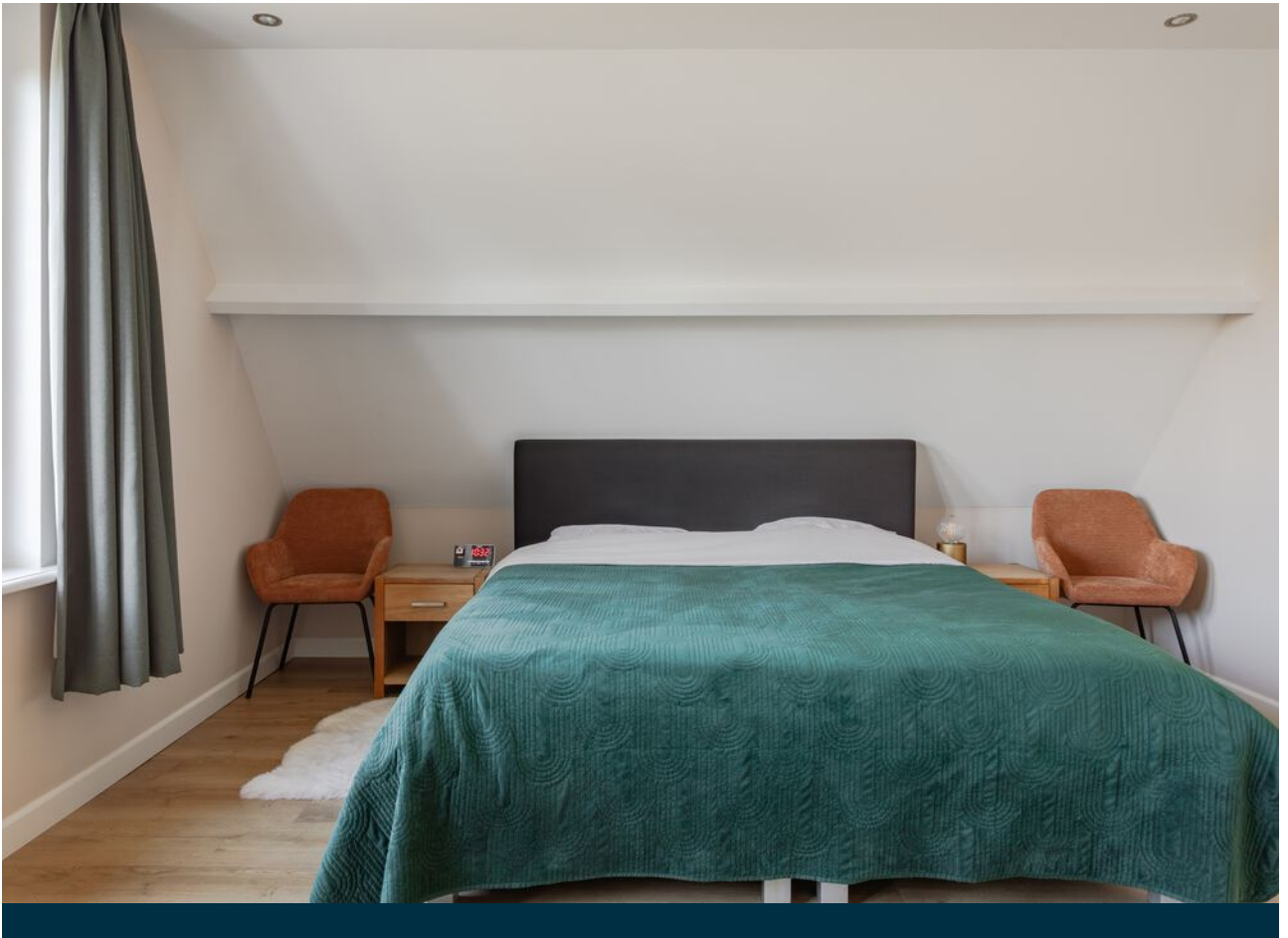




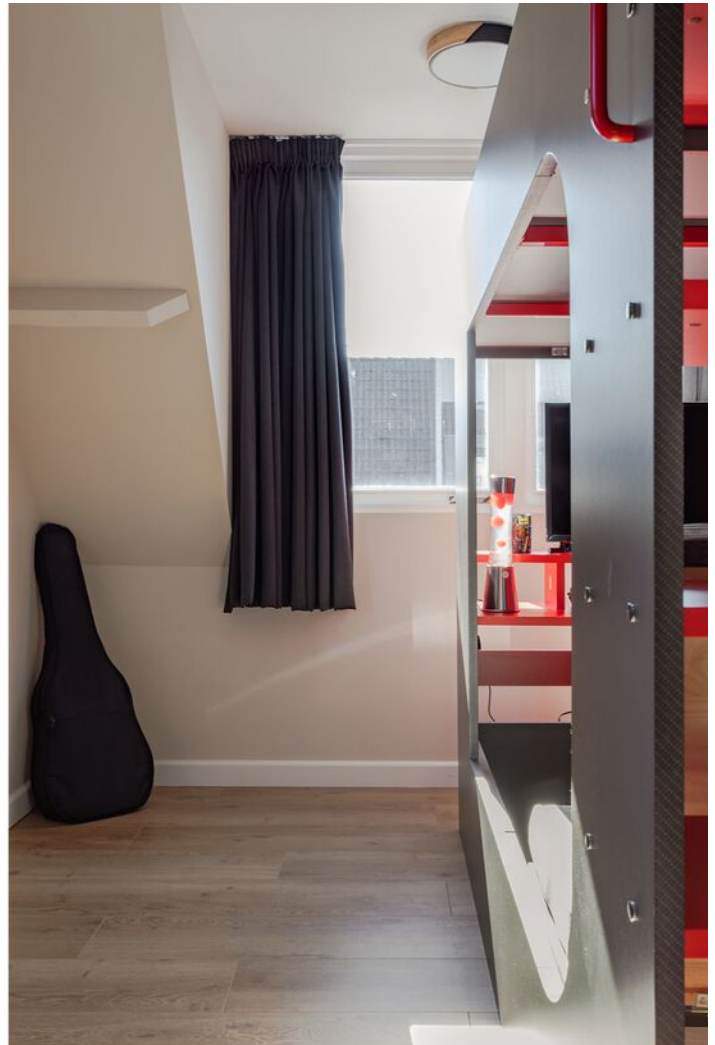
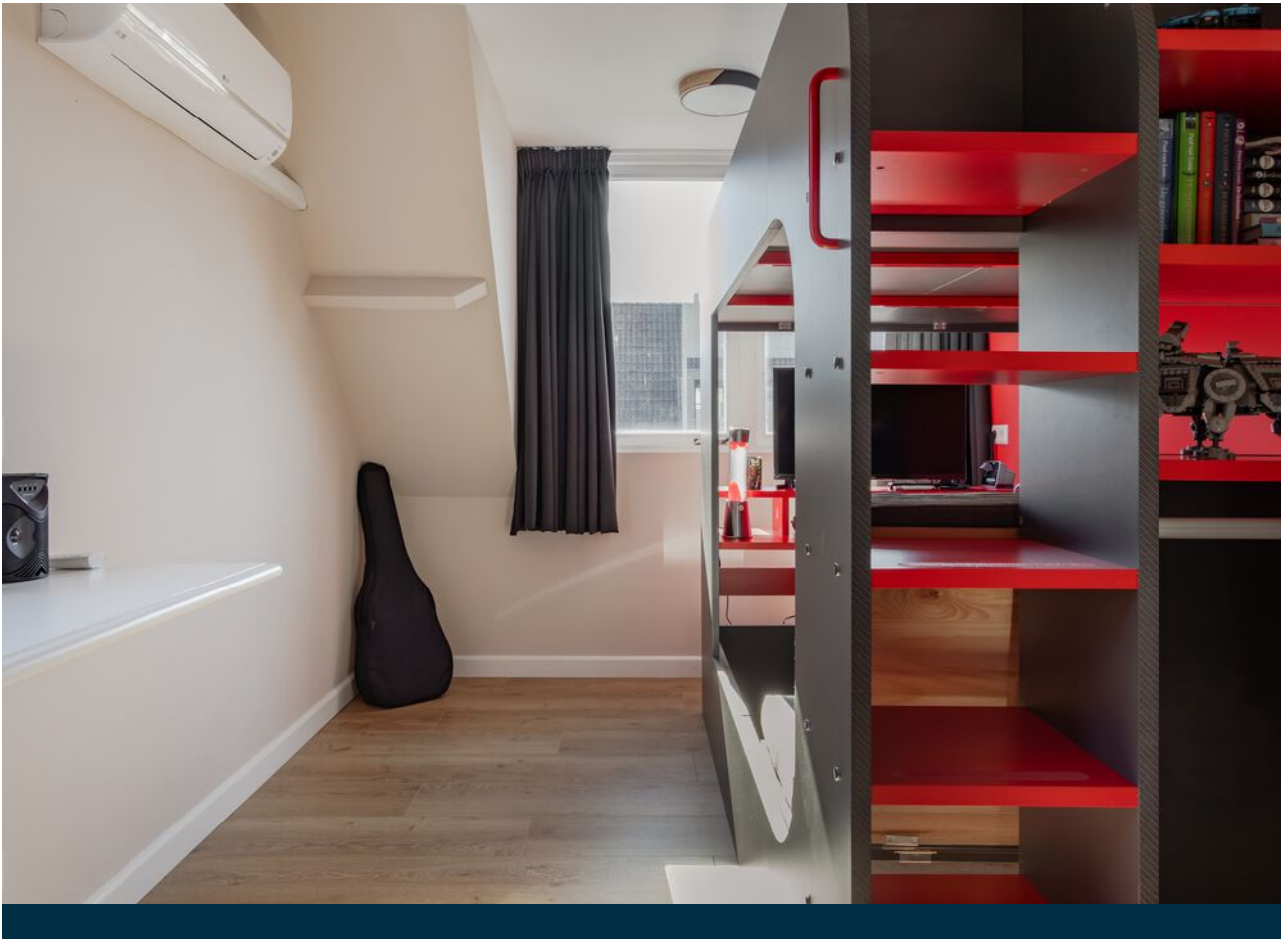




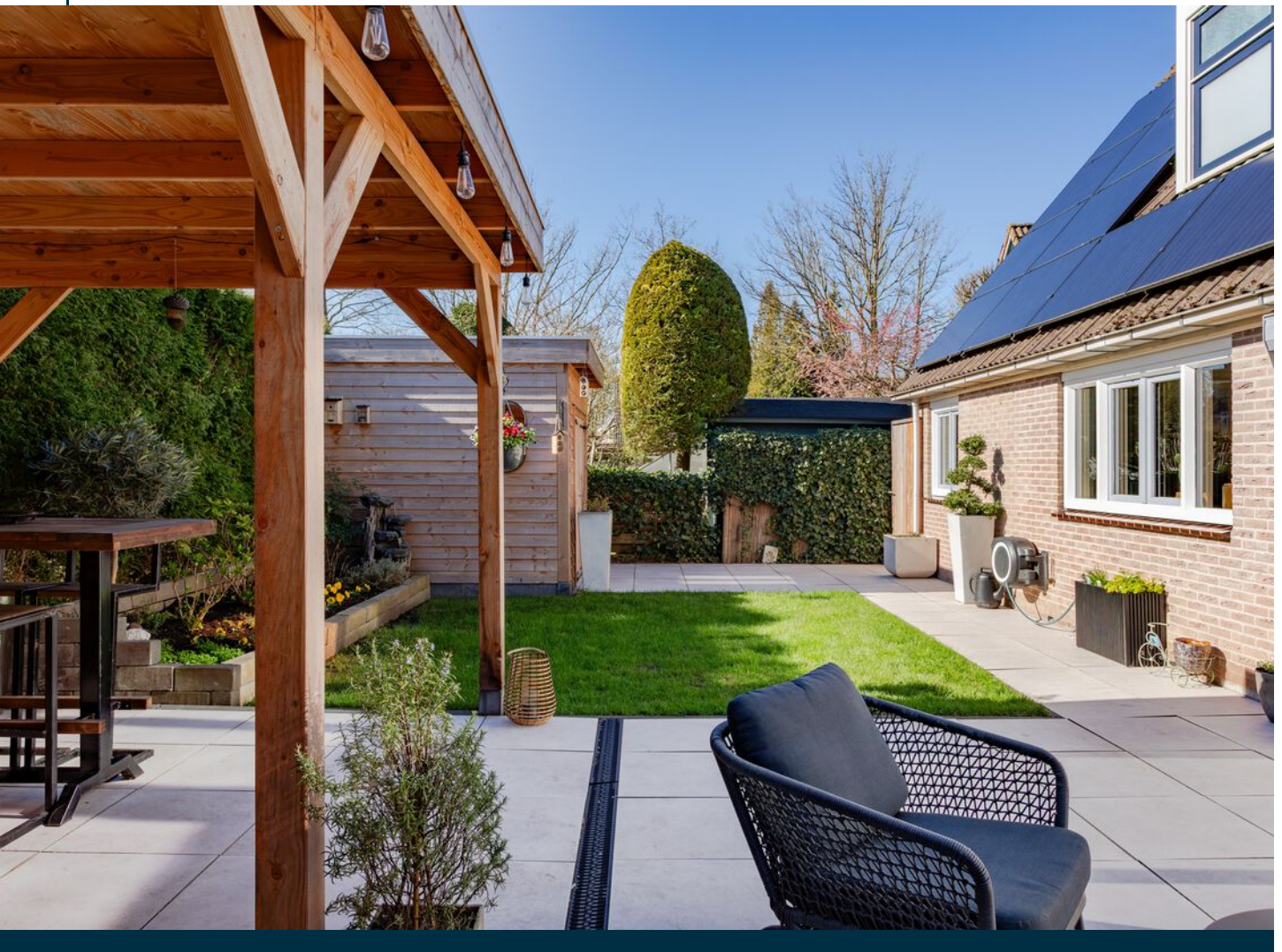


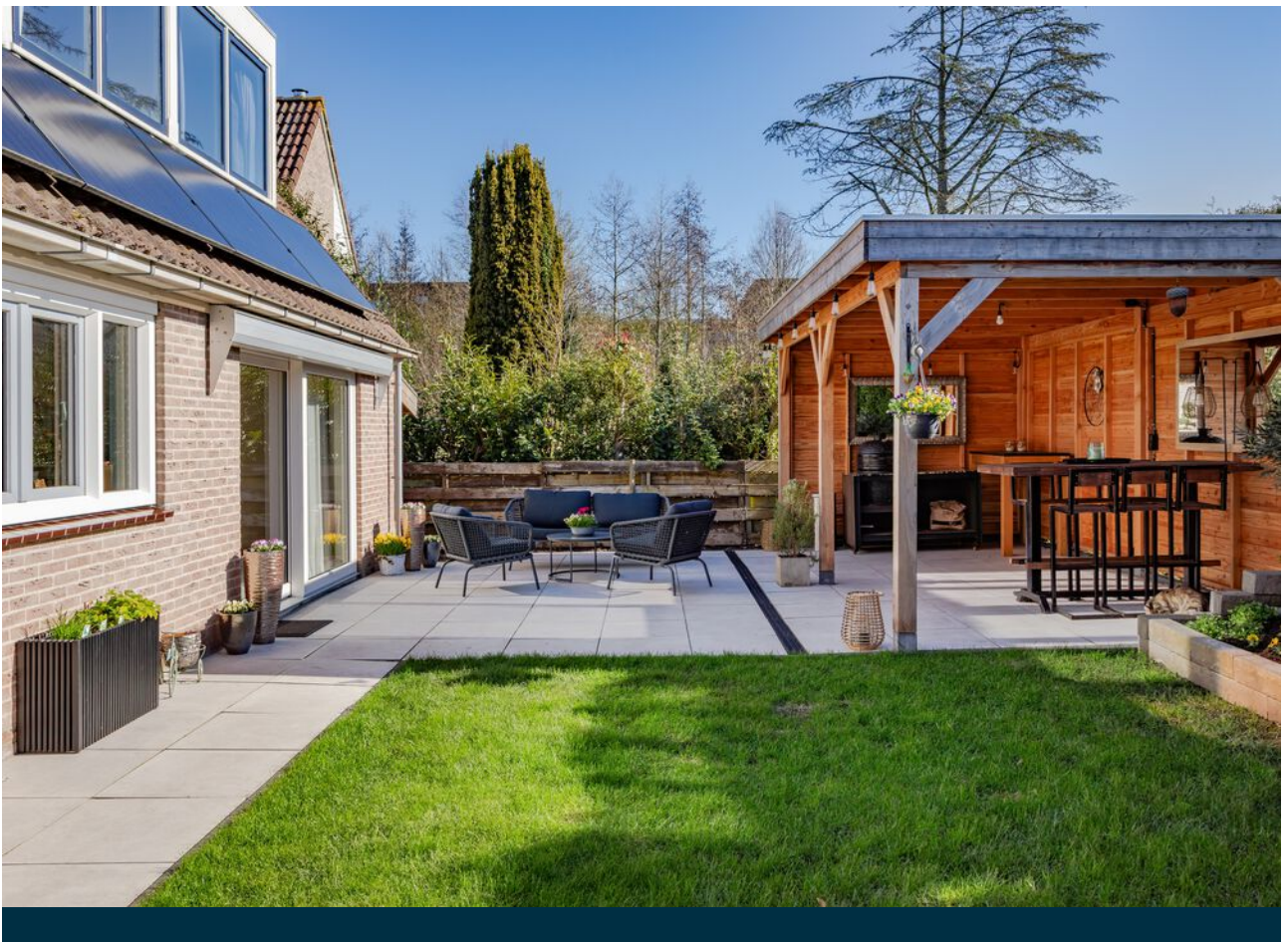


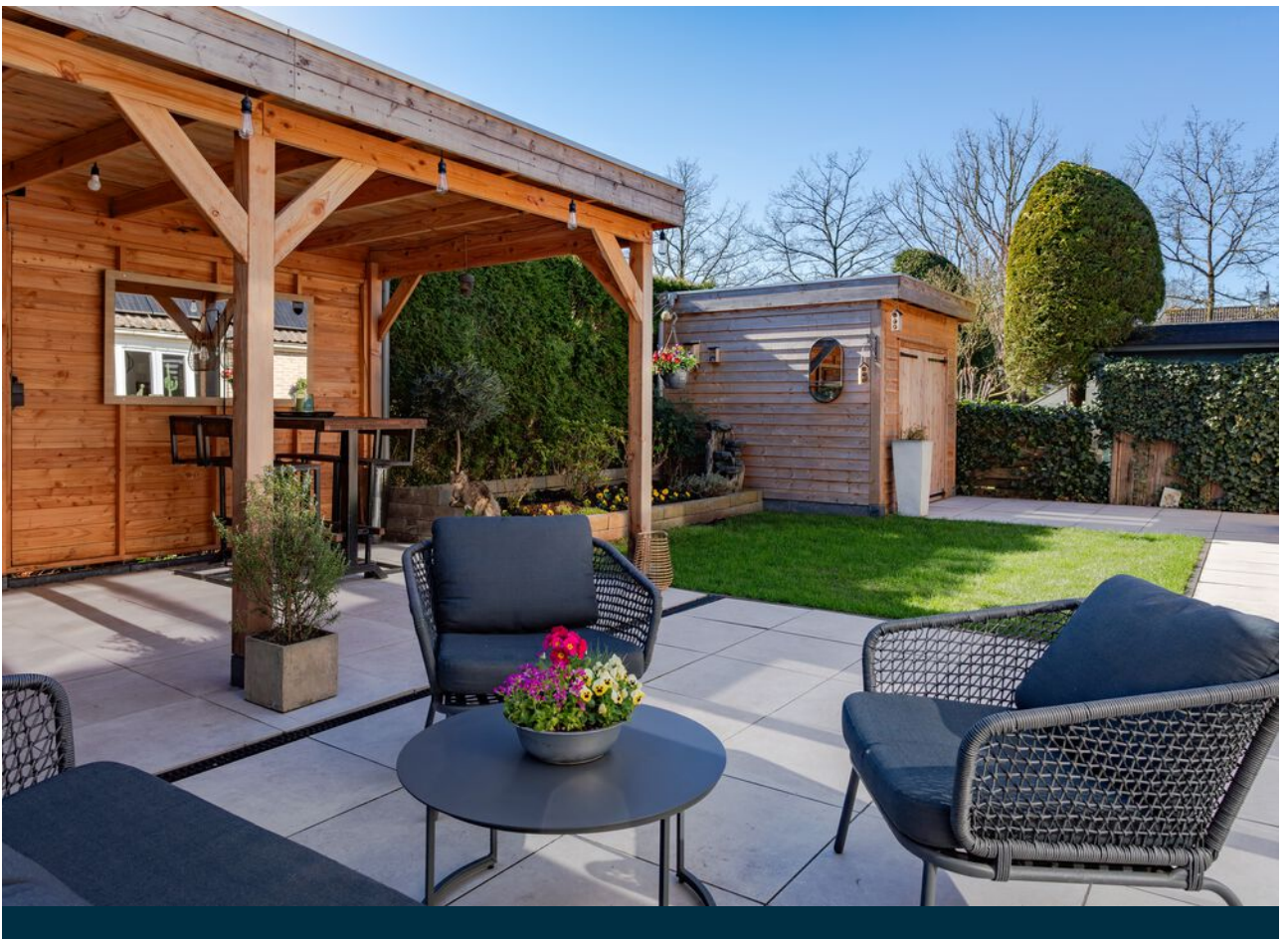
















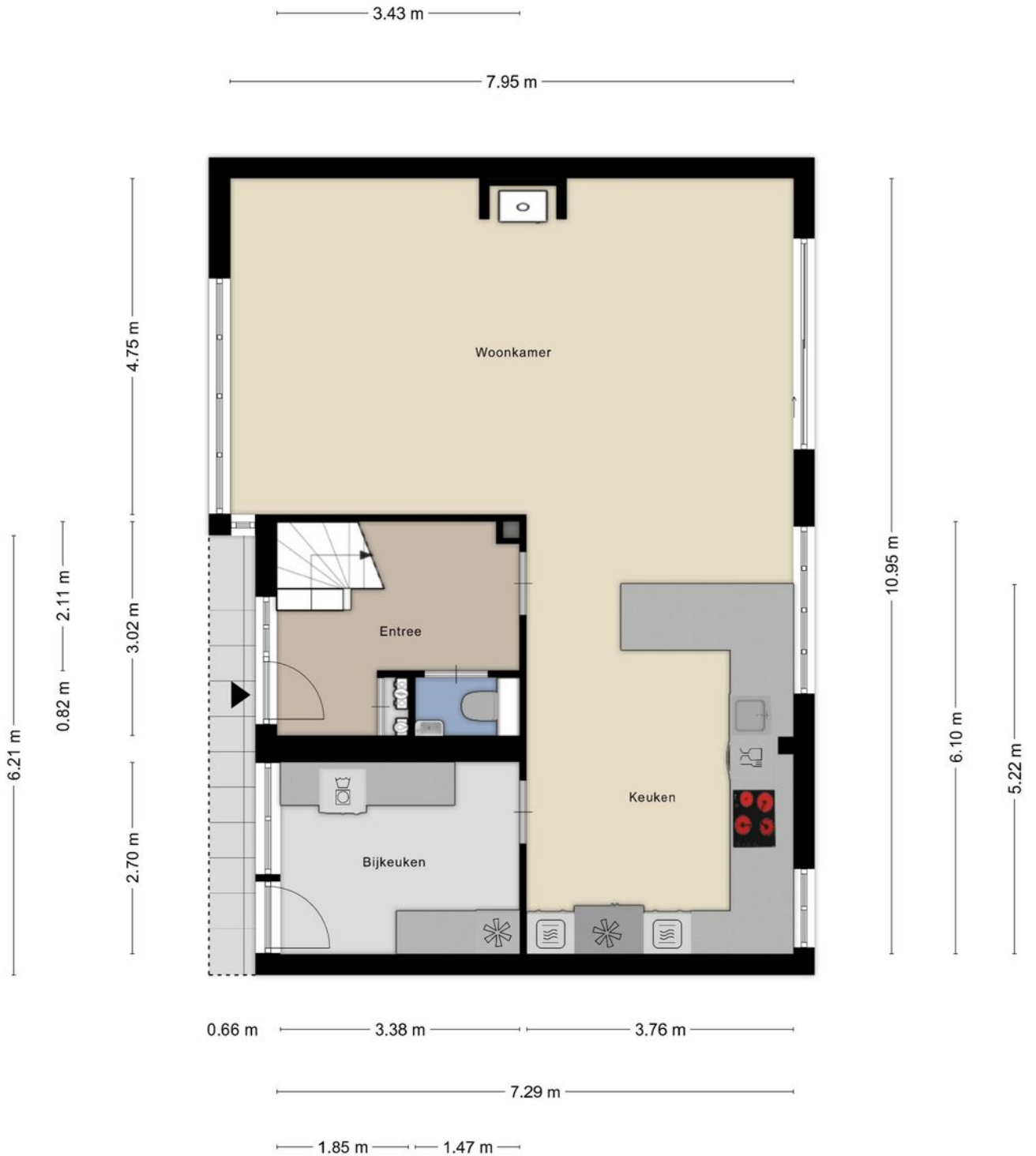
Begane grond met tuin



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



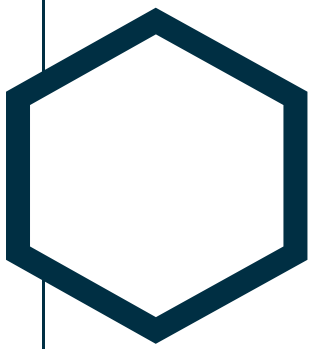
Begane grond



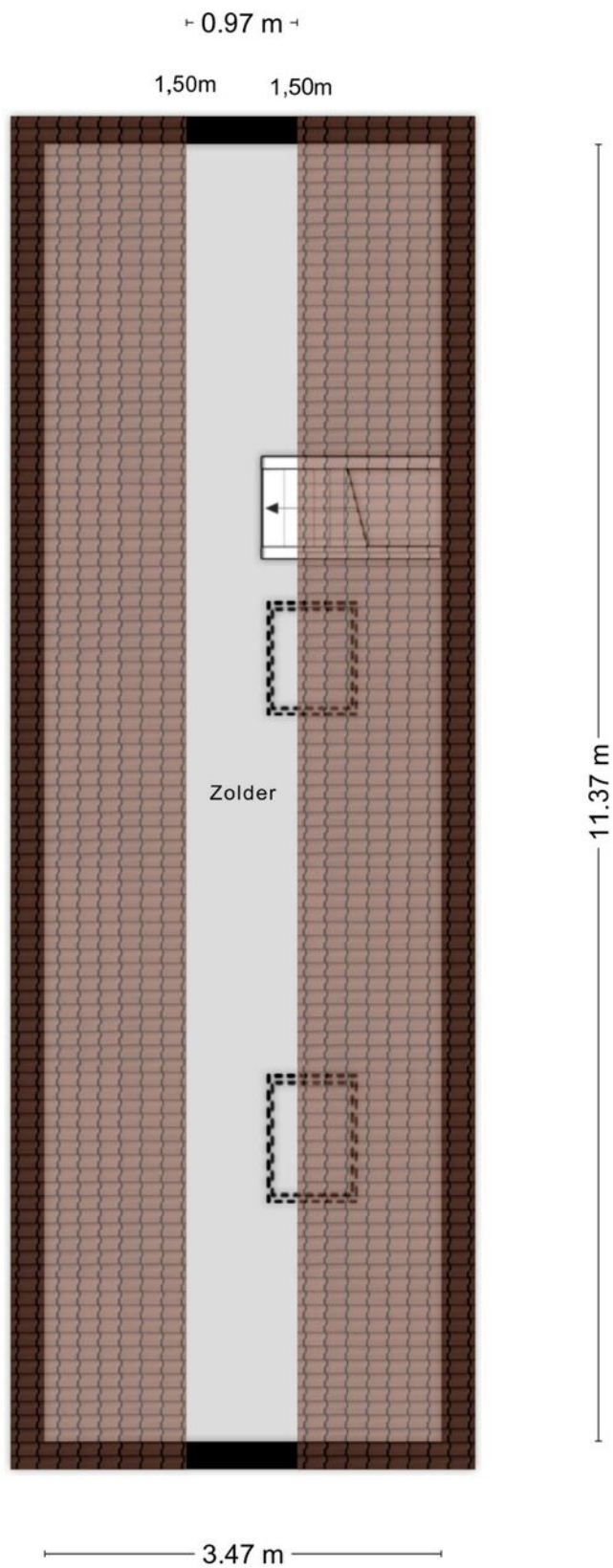


1e verdieping



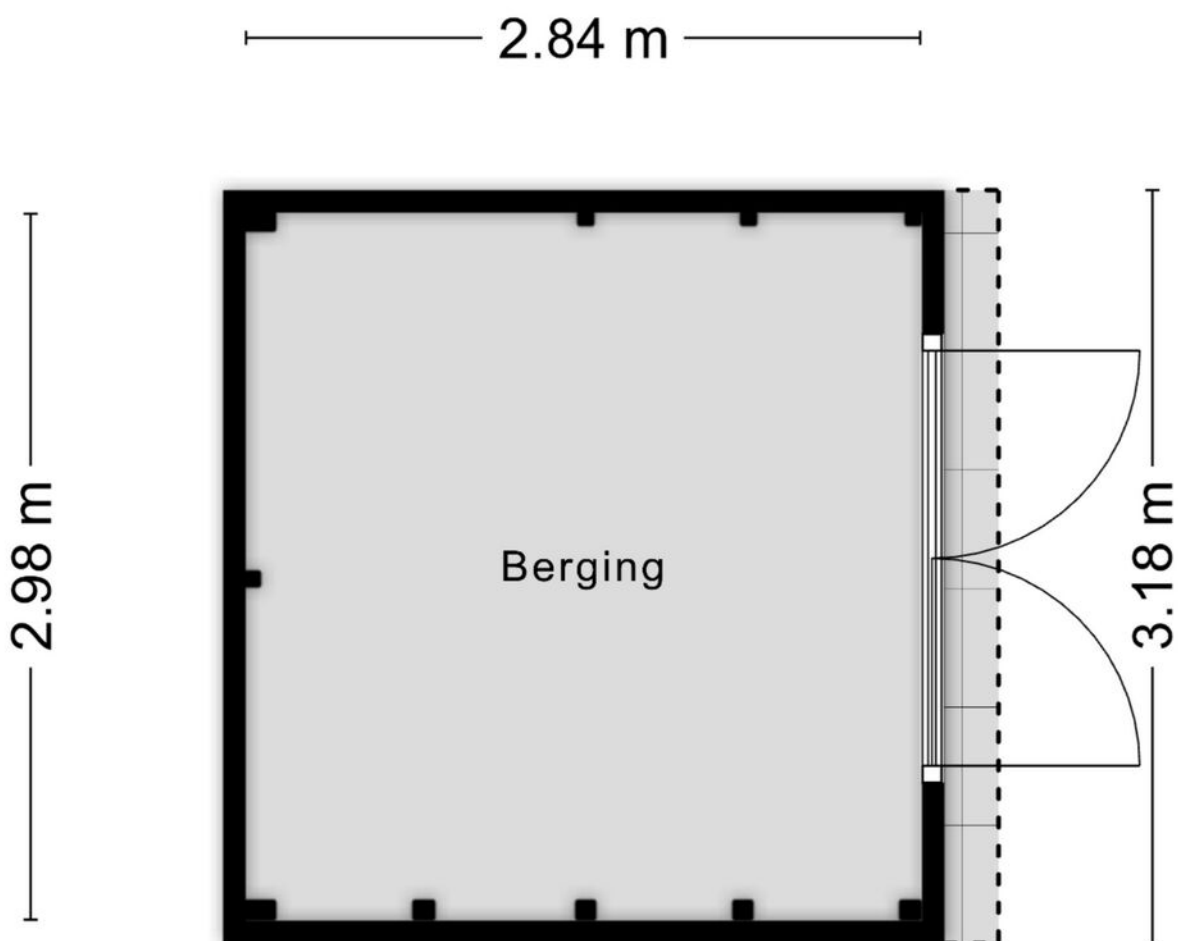


2e verdieping

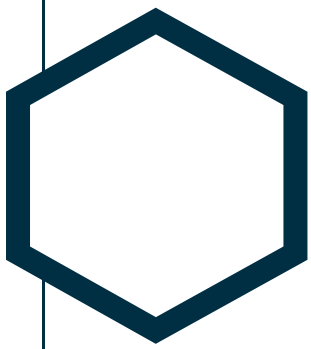




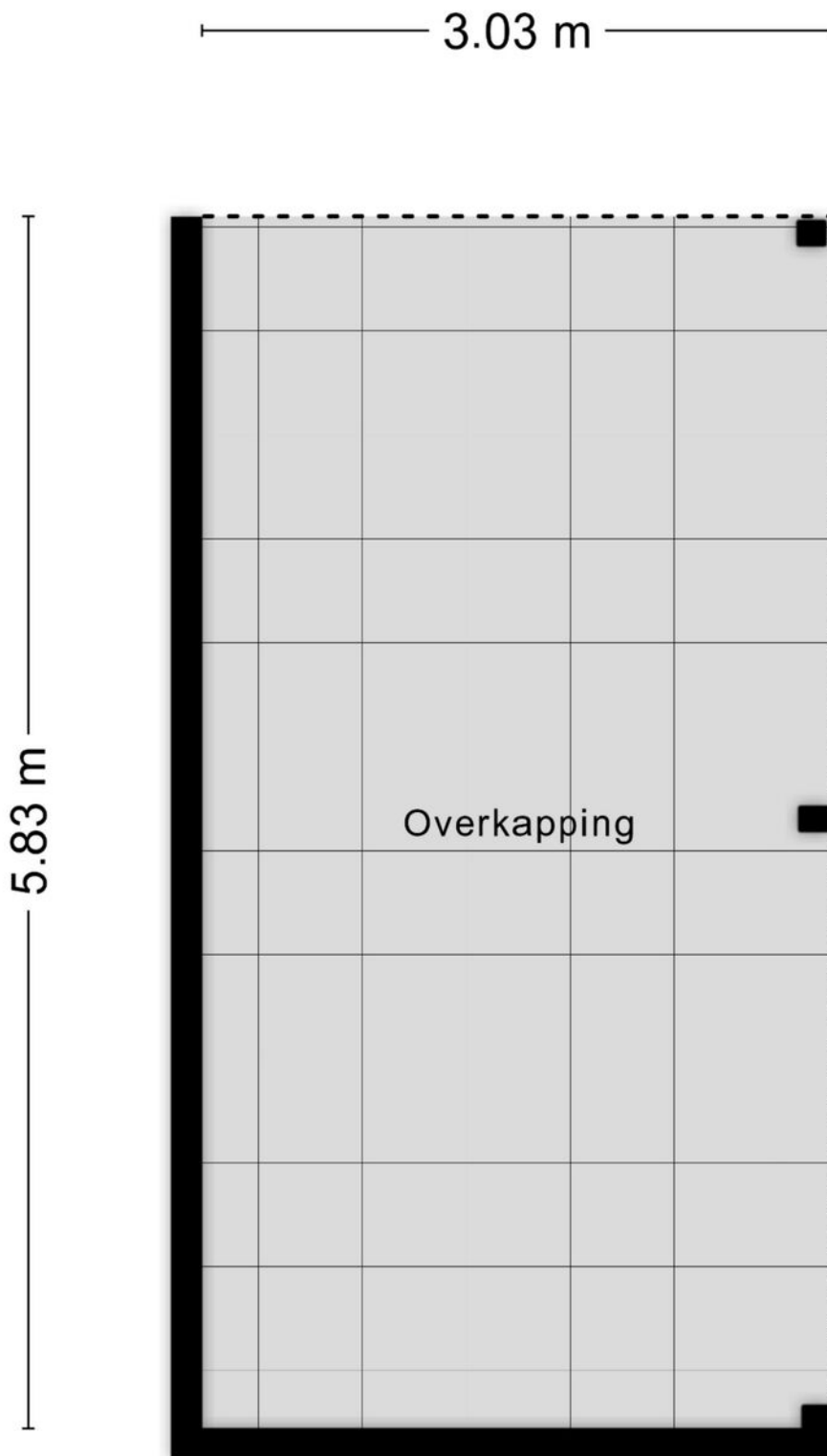
Berging



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



Overkapping





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

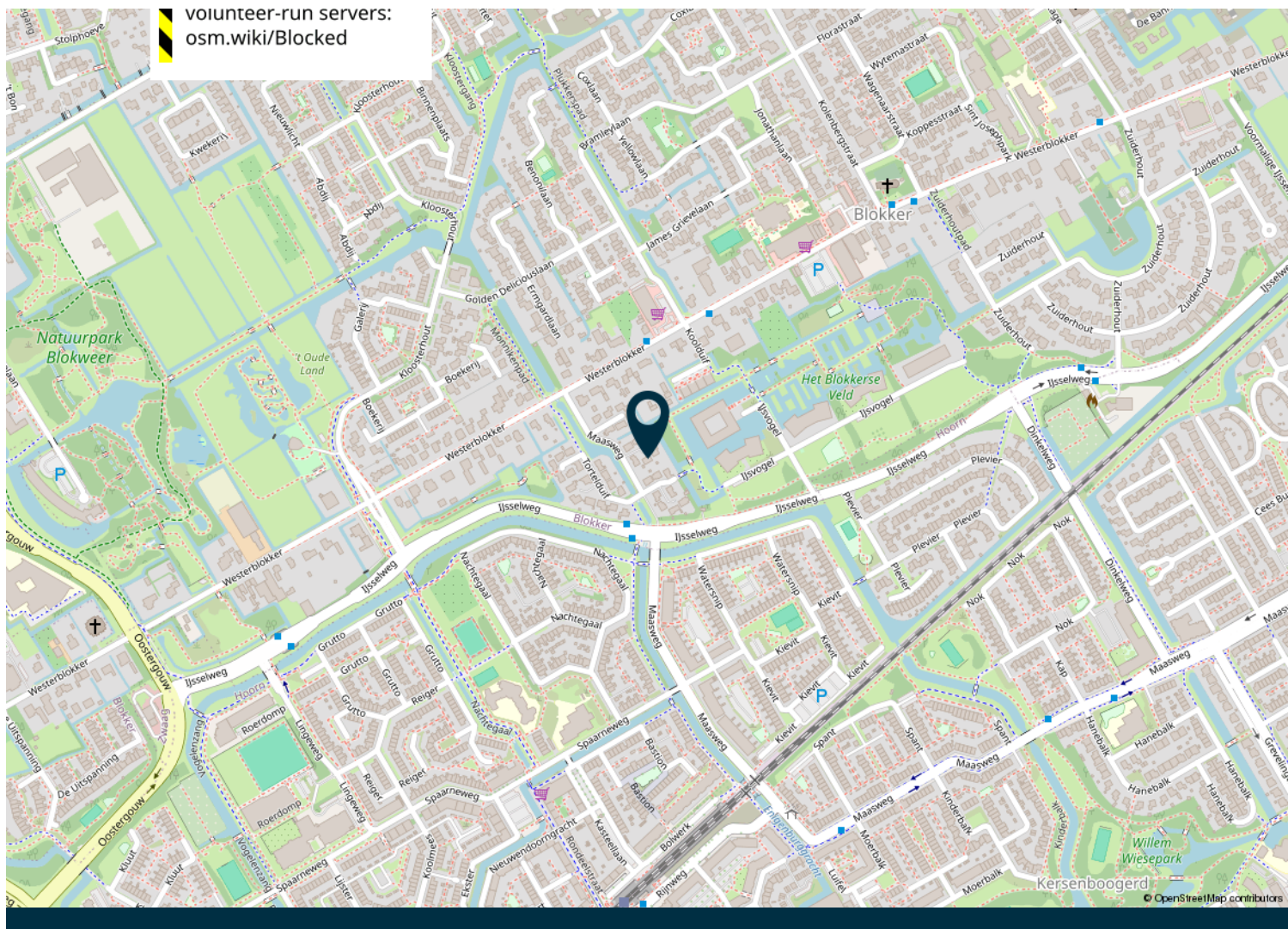
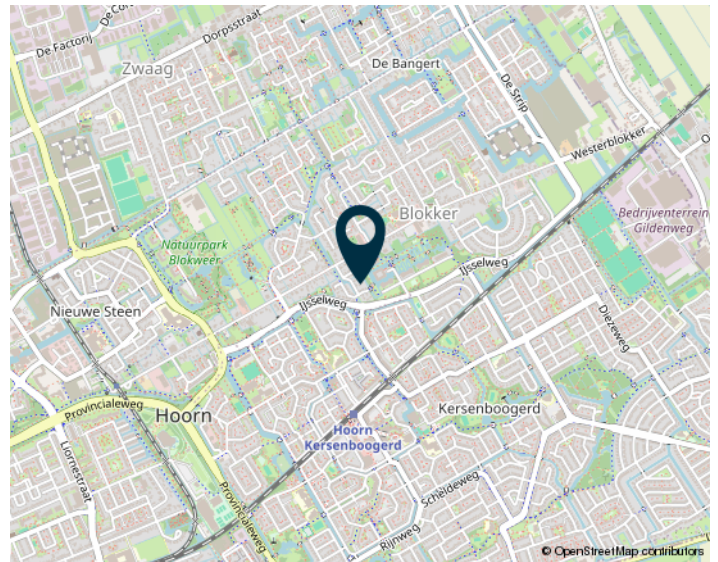
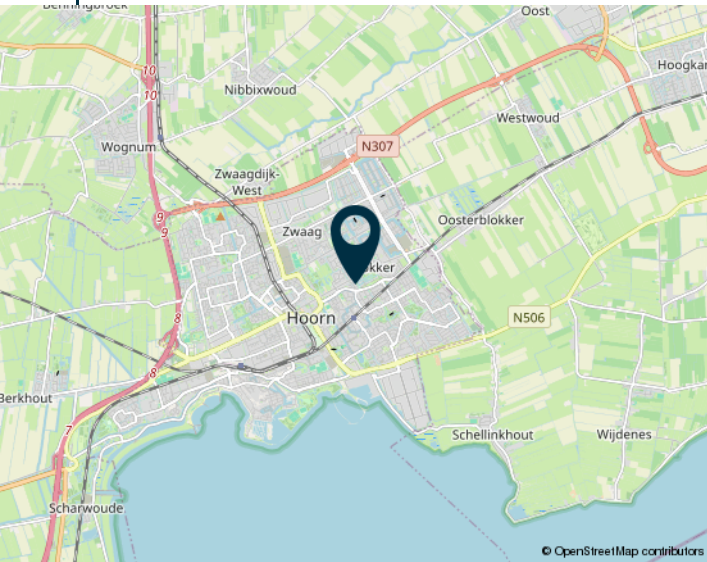
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1720	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2026
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.

Locatie

op de kaart





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg, voorkeur 4 juli 2026
Bouwjaar	1985
Inhoud	583,80 m ³
Gebruiksoppervlakte	146,40 m ²
Externe bergruimte	8,50 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4,10 m ²
Perceeloppervlakte	269 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie L, nummer 1720
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	7,5 x 14 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Vaillant Eco TEC plus CW5
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming
Warmwater	CV ketel, Quooker
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Elektra	16 groepen, groep voor de zonnepanelen, groep voor een laadpaal, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 179950290, geldig tot 6 maart 2036
Zonnepanelen	16 zonnepanelen met micro-omvormers

Over ons



MARGIT NIJBOER
makelaardij

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



Neem dan contact op met ons kantoor:

Breed 34
1621 KC Hoorn
0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl