



MARGIT NIJBOER
makelaardij



Rozenhof 4
Zwaag

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



Beschrijving

Hartstikke leuke hoekwoning met een B-label, zonnig gelegen tuin op het zuidoosten, nette keuken met diverse inbouwapparatuur, een trendy badkamer met dakkapel, separaat 2e toilet op de slaapverdieping en 4 ruime slaapkamers.

Geweldig leuke locatie in oud-Zwaag aan een rustig hofje met parkeerplekken voor de deur en zicht op Gemeentegroen. Als dit je interesse heeft geprikkeld zien we je graag bij een bezichtiging!

Entree

Parkeren kan in het hofje voor de woning en achter de voordeur is de hal met een garderobehoek, radiator, gespoten wanden en een lichte laminaatvloer. Een moderne paneeldeur met melkglas geeft toegang tot de living.

Living

De zithoek is straatgericht en je kan leuk wegstaren op een Gemeenteplantsoentje. Er is veel lichtinval vanwege de grote raampartij en het zijraam kan open wat altijd prettig is om goed te kunnen ventileren. De lichte laminaatvloer is vanuit de hal doorgelegd in de living, er zijn gespoten wanden en een strak gestuukt plafond met een platte plint. In de praktische en diepe trapkast met verlichting en stopcontact achter een "stoere" schuifdeur met rail is volop bergruimte voor stofzuiger, schoonmaakspullen en voorraad. De eethoek naast de keuken heeft zicht op de zonnig gelegen tuin met ook weer een groot raam en de tuindeur.

Keuken

De keuken is in een hoek geplaatst in lichte kleurstelling met veel bergruimte in de laden, kastjes en bovenkastjes. Boven het werkblad met 1½ spoelbak zijn inbouwspots in een koof geplaatst voor de bladverlichting en het raam naast de tuindeur kan open zodat er goed geventileerd kan worden. Er is diverse inbouwapparatuur geplaatst, zoals: een koel/vriescombinatie (2020), 4 pits gaskomfoor, afzuigkap (2021) met de afvoer naar buiten, combi-oven/magnetron (2021) en een vaatwasser.

Tuin

Zonnig gelegen tuin op het zuidoosten, grotendeels bestraat, te bereiken via het achterom én via de zijsteeg met recht van overpad. Er is een handmatig te bedienen zonnenscherm, vanwege de

ligging beslist geen overbodige luxe...!

Stel je eens voor...de dag beginnen met je eerste kopje koffie in de zon. Dan kan je dag toch al niet meer stuk! De fiets en tuinspullen kan je plaatsen in de stenen berging met een betonnen vloer, verlichting, stopcontact en fijn lichtinval vanwege een zijraam. Kortom, een fijne tuin voor de zonliefhebber!

1e Verdieping

Een moderne paneeldeur met melkglas geeft toegang tot de tussenhal met de trapopgang en het toilet met geheel betegelde wanden, een wandcloset, hoekfonteinje en centraal afzuigstelsel. De trap is in 2021 bekleed, de wanden in de trapopgang zijn gespoten en op de overloop ligt pvc op de betonnen verdiepingsvloer. De separate toiletruimte in 2021 gerealiseerd met modern betegelde wanden en een trendy betegelde achterwand boven het wandcloset. Inbouwspots verlichten het toilet.

1e Slaapkamer voorzijde – recht opgetrokken wanden met stijlvol behang, laminaatvloer en dubbel glas in houten kozijn.

2e Slaapkamer voorzijde – royale kamer met recht opgetrokken wanden, stijlvol behangen, laminaatvloer, groot raam met dubbel glas en het zijraam kan open. Fijn gegeven is dat je geen inkijk hebt van overburen en in 2021 is er een nieuwe radiator geplaatst.

3e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met een dakkapel waar 2 ramen open kunnen, ook in deze kamer ligt een laminaatvloer en de wanden zijn behangen.

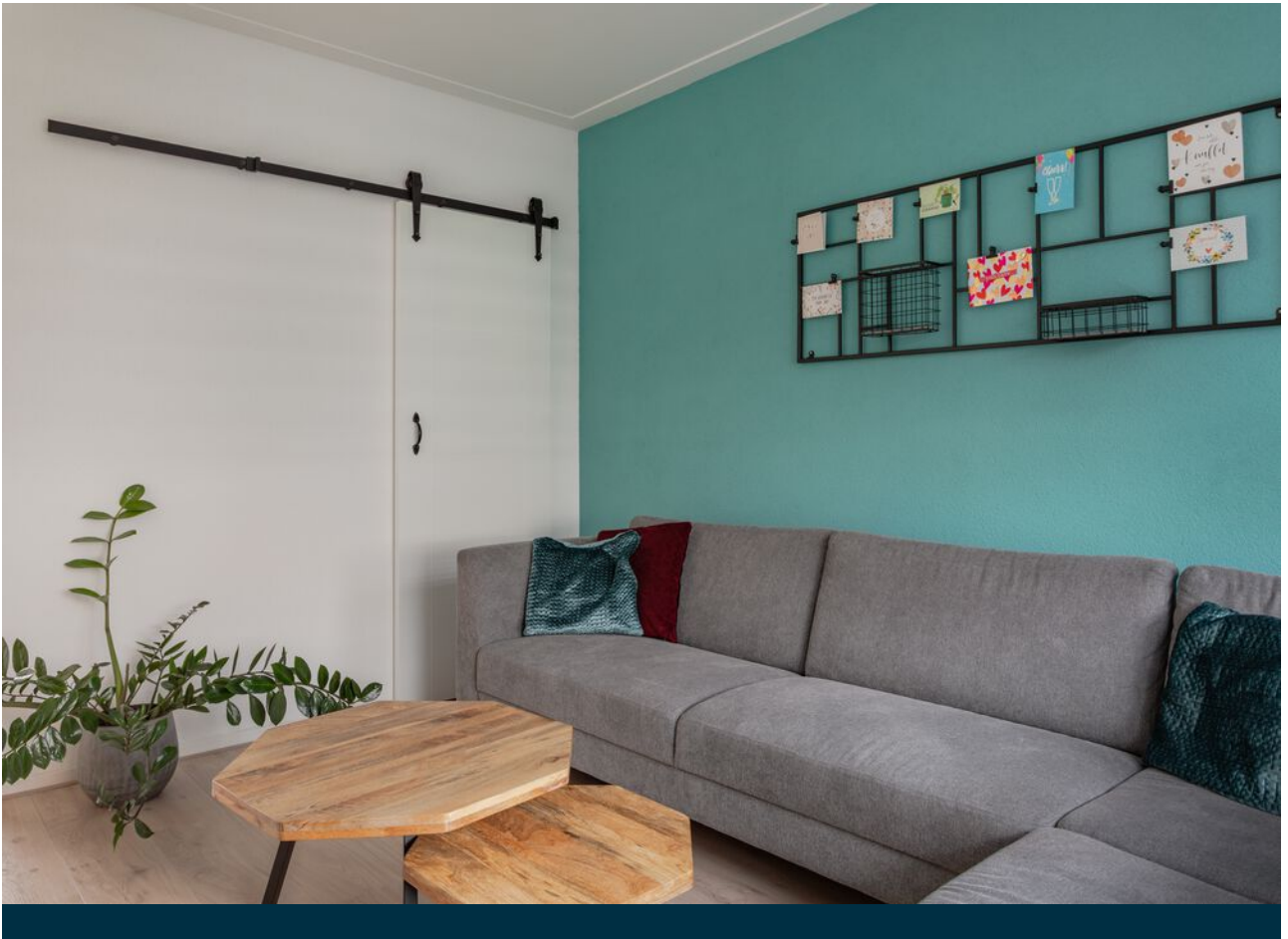
Badkamer

In 2021 is de badkamer vergroot en geïsoleerd door het verlengen van de dakkapel en compleet vernieuwd. De wanden zijn trendy betegeld en de vloer heeft vloerverwarming. Het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie en er is een centraal afzuigstelsel, inbouwspots verlichten de badkamer en verder treffen we een wastafel-meubel met natuurstenen wasbak, 2 kranen en 2 laden, een spiegel, designradiator en een ruime inloopdouche met speels betegelde achterwand, een thermostaatkraan met hand- en regendouche, koofje voor de shampooflessen en een hoekputje.

2e Verdieping

Open trapopgang met beklede treden naar de écht royale voorzolder waar zeil op de betonnen verdiepingsvloer is gelegd. We treffen hier de cv-installatie, het centraal afzuigstelsel, beiden in 2021 nieuw geplaatst, de wasmachine en drogeraansluiting, veel bergruimte en hoog plafond. 4e Slaapkamer – nog een ruime kamer met een Velux dakraam voorzien van een verduisteringsgordijn en een zijraam met enkel glas. De rechte wanden zijn behangen, er ligt vloerbedekking, en een radiator verwarmd de kamer. Er is overdraagbare vergunning met omgevingsvergunning én een offerte voor het plaatsen van een dakkapel aan de voorzijde, alsmede een dakraam aan de voorzijde bij de voorzolder.



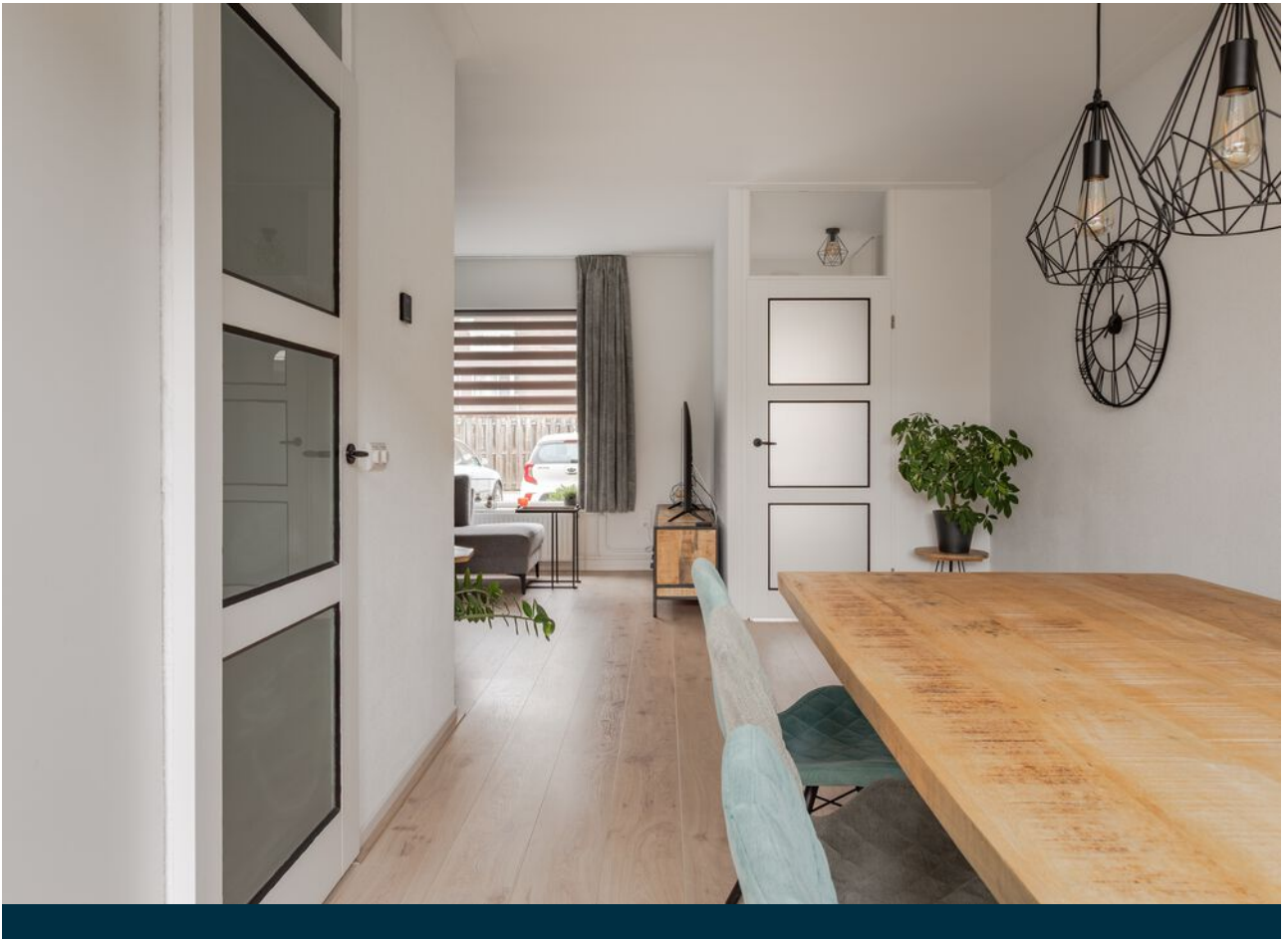








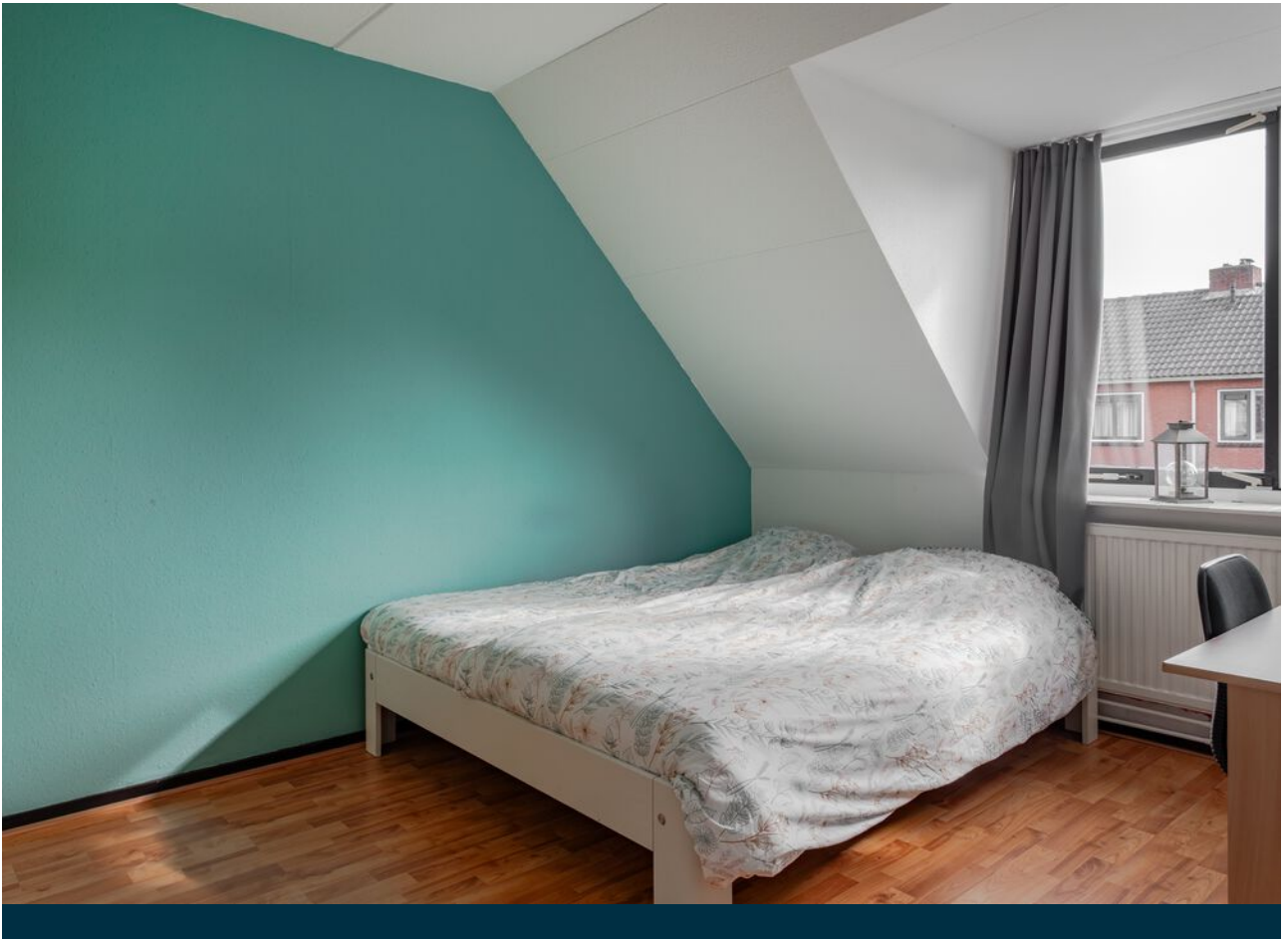


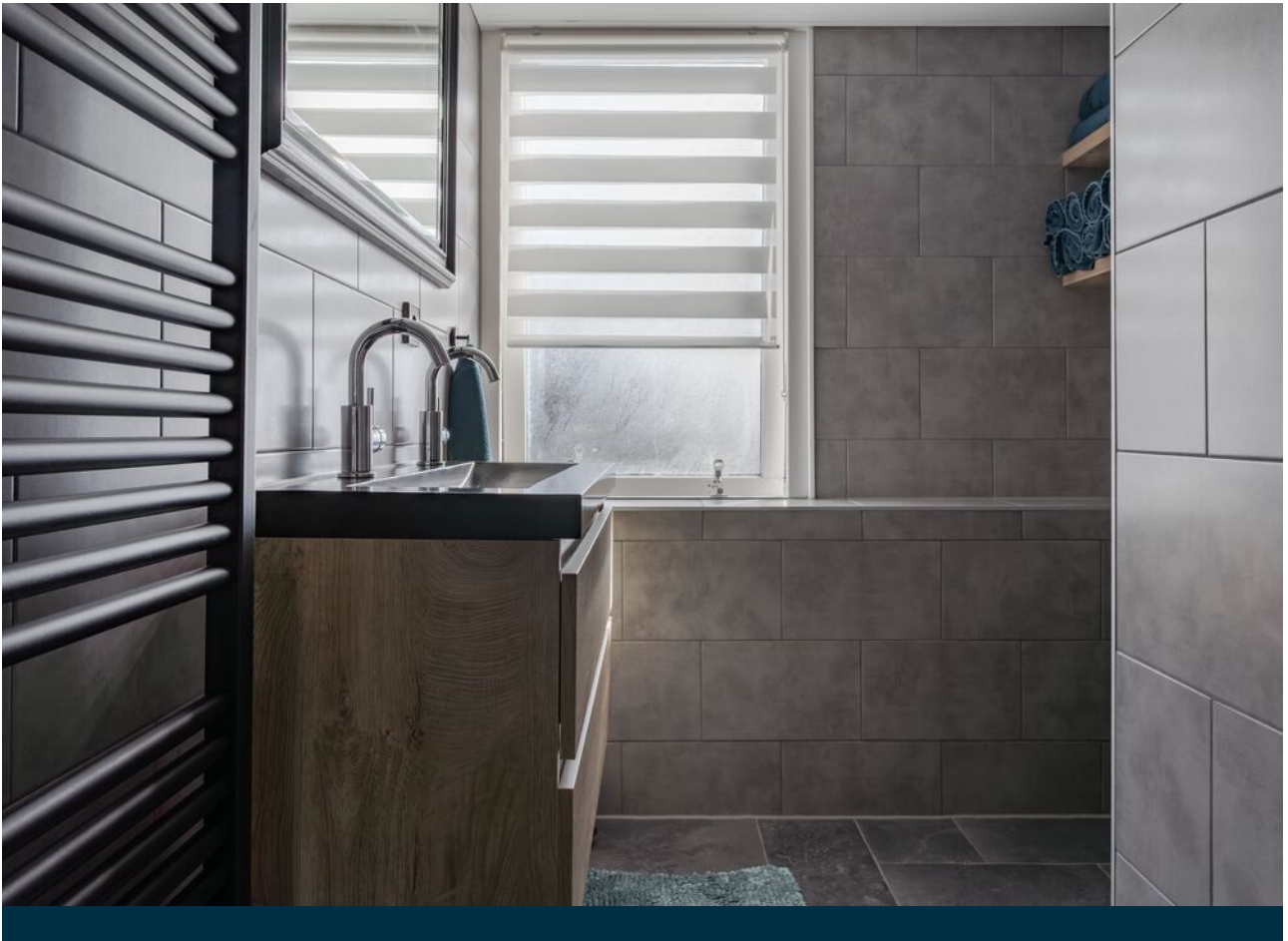


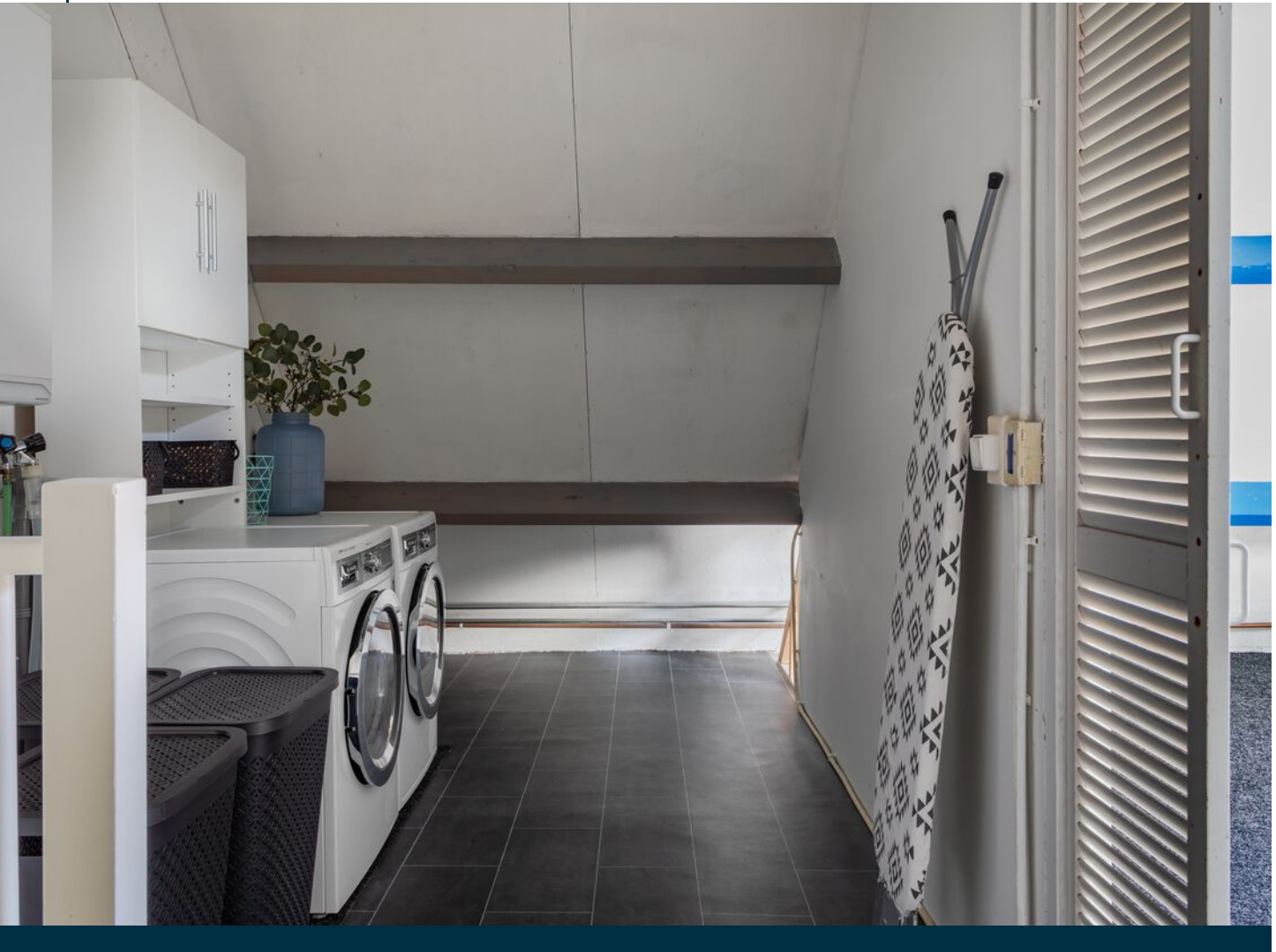




















Begane grond met tuin





Begane grond





1e verdieping

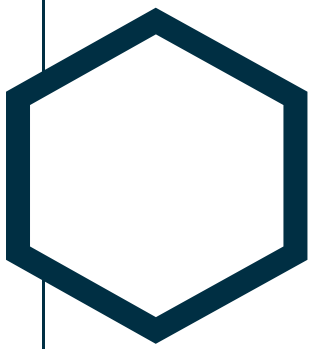


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



2e verdieping





Berging

2.01 m

3.00 m



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



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		I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5911	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 december 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 databankrecht.



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1983
Inhoud	361 m ³
Gebruiksoppervlakte	102 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,7 m ²
Perceeloppervlakte	134 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 5911
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	9,82 x 6.90 meter met recht van overpad via de zijsteeg – tuin is 5.5 meter breed
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas X-treme 30
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Elektra	5 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, geldig tot 12 januari 2036, registratienummer 479025873
Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none">-Betonnen verdiepingvloeren-Steenworp afstand van lagere school, voortgezet onderwijs en sportfaciliteiten-Recht van overpad zij- en achtersteeg-2021 zijn de dakgoten aan de voorzijde samen met de burens vernieuwd-Fijne en rustige woonomgeving- Er is een mogelijkheid dat diverse meubelen overgenomen kunnen worden

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