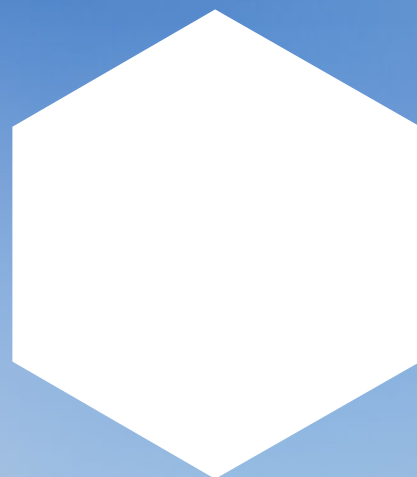




MARGIT NIJBOER

makelaardij



Dorpsweg 129 Ahs34
Schellinkhout

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



Beschrijving

Wat een locatie met vrij uitzicht over de weilanden! Wij heten u van harte welkom op het gezellige park "De Witte Hoeve" met het Markermeer en strand op een steenworp afstand. Deze woning ligt op een pracht plek en is recent met hoogwaardige materialen sfeervol verbouwd en gemoderniseerd.

Door de tuin rondom en meerdere terrassen, waaronder een waterterras, kunt u de hele dag van de zon genieten. De knusse living met veel lichtinval grenst aan de eethoek met aansluitend de moderne keuken met diverse inbouwapparatuur en openslaande deuren naar de tuin. Alle wanden zijn gestuukt en op de vloer ligt laminaat met vloerverwarming. er is een washok, een grote kelder, modern toilet en de badkamer op de begane grond.

Op de verdieping een grote voorzolder annex slaapruimte en een ruime slaapkamer met balkon, dakkapellen en airco. In de grote schuur met overstek kan de hobbyist lekker klussen en kunt u veel spullen opbergen. Kortom, een geweldig leuke woning op een geweldige plek.

U heeft hier het constante vakantiegevoel...dat is genieten met de hoofdletter G!

Entree

Gasten kunnen parkeren op het grote parkeerterrein aan het begin van het park en daar bevinden zich ook de brievenbussen en vuilcontainers.

Parkeren kan met meerdere auto's op eigen terrein en via het gezellige terras met schutting heeft u toegang tot de woning. Er ligt tuinverlichting in het pad naar de woning en er is een zijentree maar in Westfriesland komt goed volk "achterom" dus gaat men via de openslaande deuren naar de living.

Living

Gezellige living met openslaande deuren en hor naar het grote terras aan de voorzijde van de woning. Bij de aankoop in 2023 zijn de muren verhoogd en geïsoleerd. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en op de vloer ligt laminaat met vloerverwarming. Er is veel lichtinval vanwege de 2 ramen met ventilatieroosters tot aan de vloer en het Velux raam met hor bij de eethoek.

Keuken

Begin 2024 is deze moderne keuken geplaatst met een hoog werkblad uitgevoerd in beton cire. Er zijn veel laden, speelse wandtegels, veel stopcontacten en diverse inbouwapparatuur, zoals: de vaatwasser en een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiger met de afvoer naar buiten. In het wandmeubel is ook nog veel kastruimte en daarin zijn de koel/vriescombinatie en de grote oven geplaatst.

Vanuit de keuken zijn nieuwe kunststof openslaande deuren naar de tuin geplaatst en geniet u tijdens het koken van een prachtig uitzicht over de weilanden.

Wasruimte

De wasruimte is via de keuken inpandig te bereiken met de wasmachineaansluiting, de cv-installatie, het centraal afzuigstelsel en nog wat bergruimte.

Hal met zijentree

Vanuit de keuken geeft een paneeldeur met roederamen toegang tot de hal met de zijentree, trapopgang, de kelder, badkamer en het toilet. De toiletruimte is in 2024 vernieuwd met beton cire wanden en plafond, stijlvolle wandtegels achter het wandcloset en centrale afzuiging

Kelder

Onder de trapopgang geeft een luik via een degelijke trap toegang tot de super praktische en verrassend ruime kelder met een tegelvloer, stopcontacten, verlichting en een afmeting van maar liefst 4.56 x 2.64 meter. Het is er altijd koel en droog, dus ideaal voor uw voorraad en een geweldige wijnkelder!

Badkamer begane grond

Ook de badkamer op de begane grond heeft in 2024 een metamorfose ondergaan waar de wanden licht betegeld zijn, houtlook vloertegels met elektrisch vloerverwarming, houten plateau met een waskom, inbouwspots en een inloofdouche met thermostaatkraan, hand- en regendouche en een drainafvoer.

Er is centrale afzuiging maar ook het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie en direct lichtinval.

1e Verdieping

Vanuit de hal geeft de trapopgang toegang tot de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer. In 2024 zijn dakkapellen in kunststof uitgevoerd met HR++ glas en draai/kiepramen geplaatst.

De huidige bewoners hebben gekozen voor een riante overloop, met een laminaatvloer in visgraad gelegd, waar middels het plaatsen van een wandje nog een 2e afgesloten slaapkamer gerealiseerd kan worden.

Over de huidige indeling valt ook wel wat te zeggen, mede omdat er diepe vaste kasten zijn geplaatst voor uw kleding en spullen die u graag wil bewaren. Het is een lichte ruimte met aan 1 zijde de dakkapel, een achterraam met ventilatierooster en een groot Velux raam met verduisteringsgordijn. Slaapkamer voorzijde – via een stijlvolle "boerderij" schuifdeur heeft u toegang tot de ruime slaapkamer met aan beide zijden een dakkapel, uitgevoerd in kunststof draai/kiep ramen en HR++ glas. In 2024 is er een airco geplaatst die niet alleen koelt maar ook verwarmd. Op warme zomeravonden kunt u ook de deur naar het balkon openzetten. Er is bergruimte achter de knieschotten en het uitzicht vanuit deze kamer is aan beide zijden spectaculair. De gehele verdieping heeft gestuukte wanden en dito plafond.

Schuur

In 2024 is deze ruime schuur met een afmeting van 2.73 x 4.94 met 1 meter overstek geplaatst met een tegelvloer, verlichting, stopcontacten binnen- en ook aan de buitenzijde. Een hele fijne klusruimte voor de hobbyist.

Tuin

De tuin is echt geweldig, u kunt de hele dag van zon en desgewenst schaduw genieten want er is aan de voorzijde van de woning een fijn terras maar ook achter de woning is een groot terras aangelegd en een waterterras. De keuze is reuze zullen we maar zeggen! Het uitzicht is spectaculair met zicht over de weilanden.

U ervaart de charme van ieder jaargetijde vanaf deze plek en dat is echt genieten!

Onder het schuine dak is bergruimte gerealiseerd maar er is ook veel ruimte in de schuur. De sloot met 1 meter aan de overzijde behoort bij het perceel en er zit een goede beschoeiing.

Bijzonderheden:

- VVE bijdrage Witte Hoeve € 1.254, - per jaar voor 2026 incl afvalstoffenheffing
- Gezonde en actieve VVE zonder appartementsrecht met 2x per jaar een VVE vergadering
- Fijne sfeer op het park
- Energie label B
- Glasvezel is aangelegd in het park
- Alle eigenaren zijn gezamenlijk eigenaar van de infrastructuur
- Na aankoop oktober 2023 in 2024 flink verbouwd
- In 2025 gevel gereinigd en rondom opnieuw gevoegd met snijvoeg
- Schilderwerk buitenom 2025 door schilder
- Alle wanden gestuukt
- Onderhoudsvriendelijk vanwege keralit gevelbekleding en trespa boeidelen







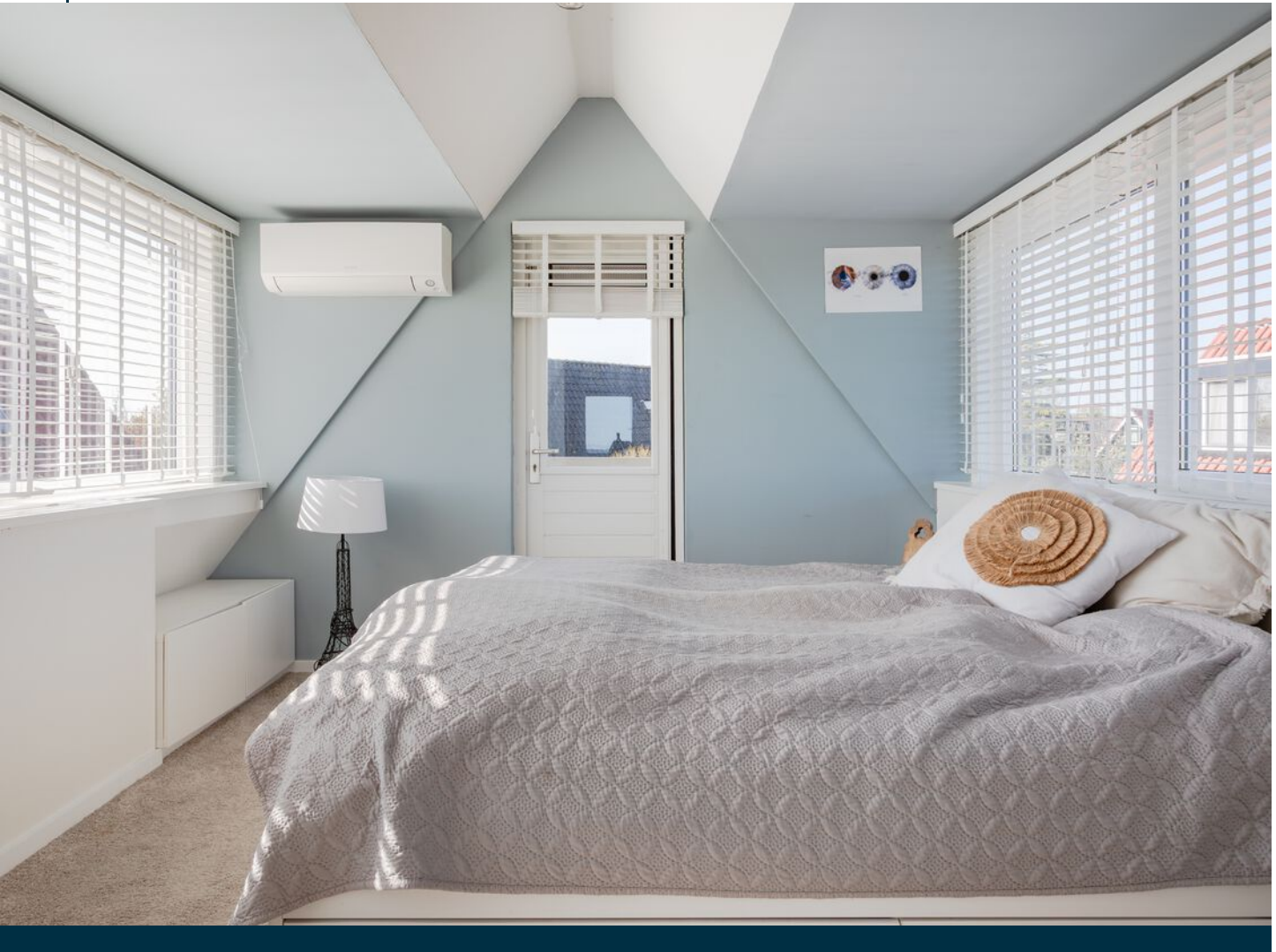


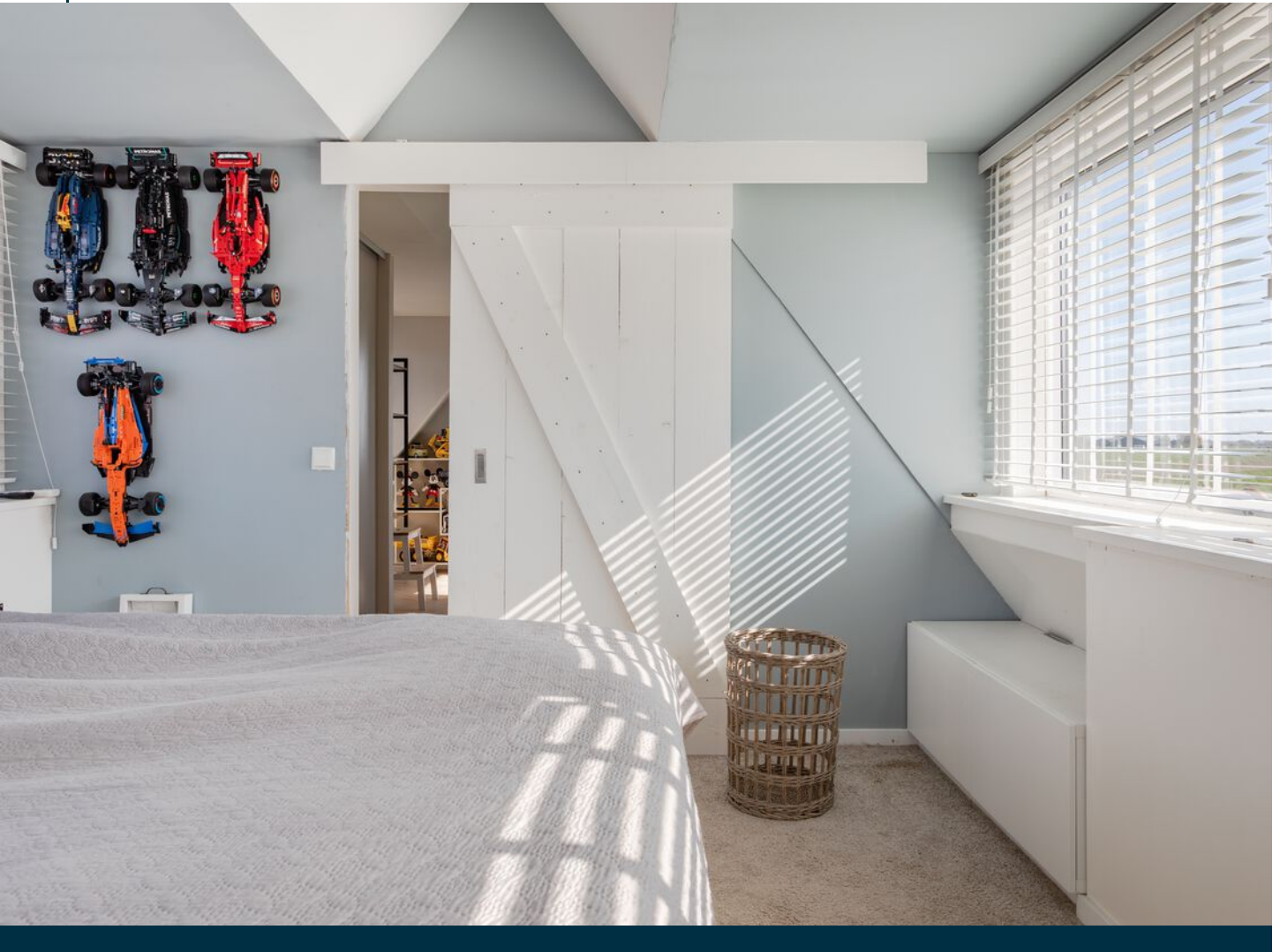


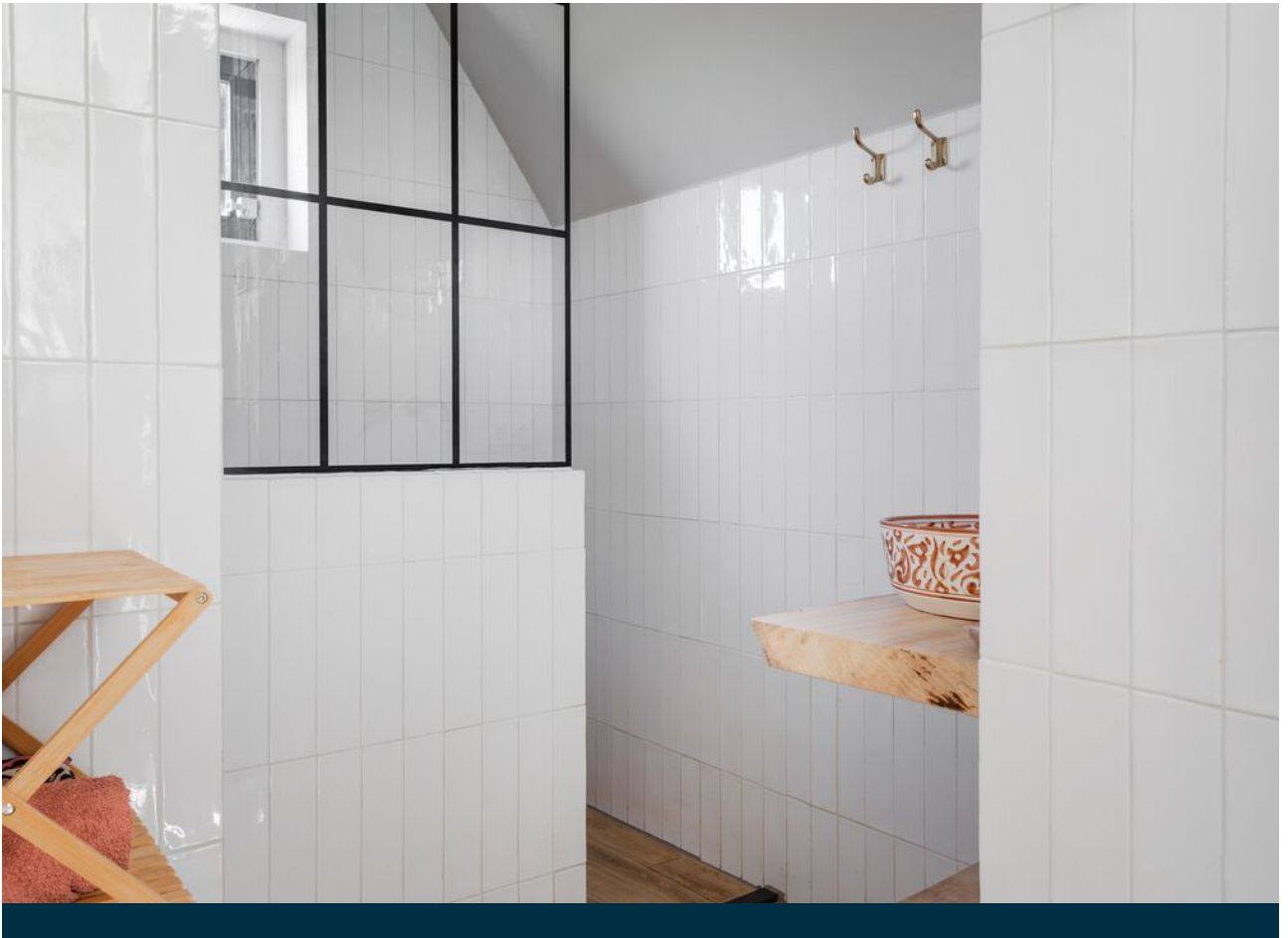


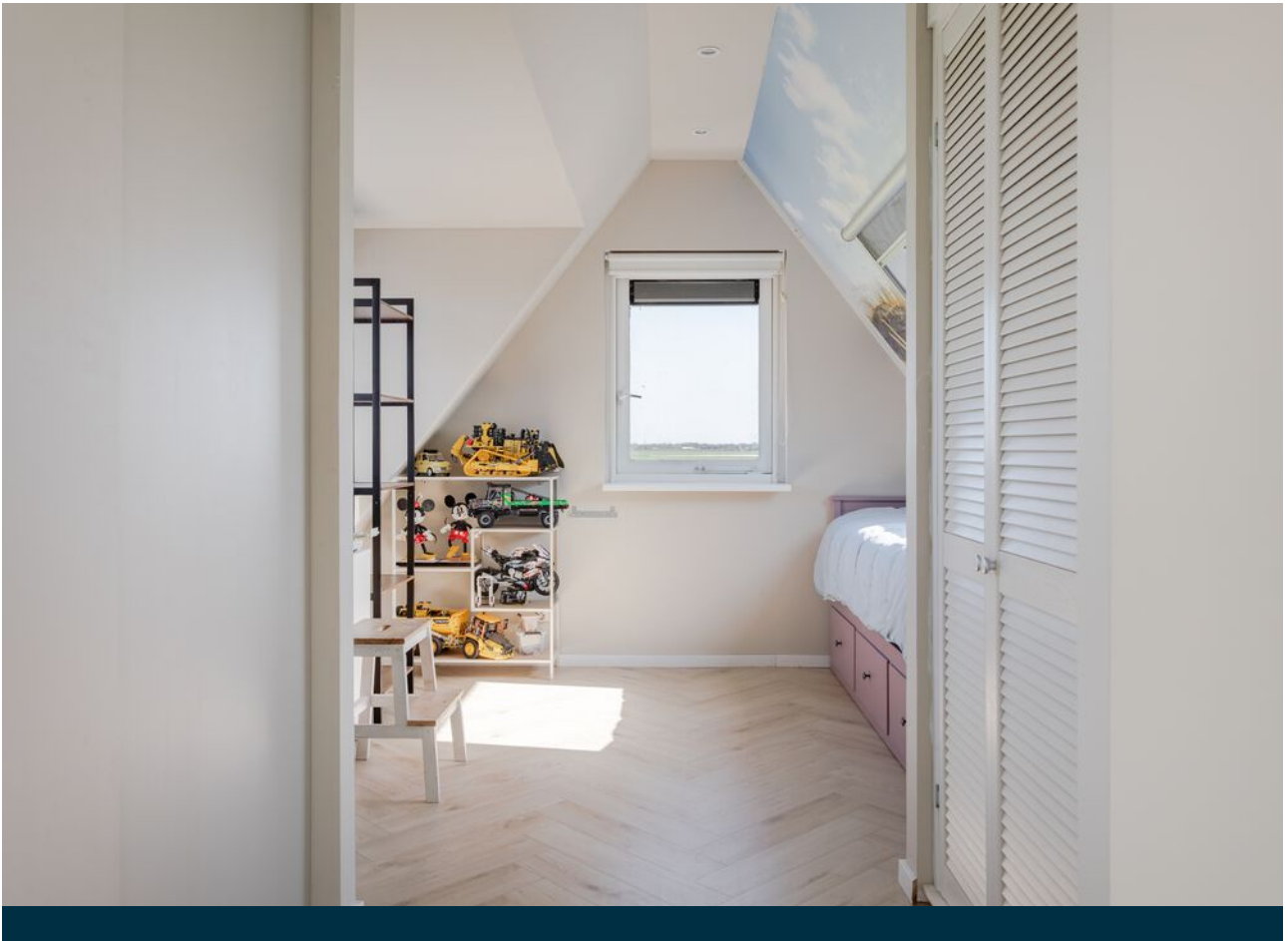


























Begane grond met tuin



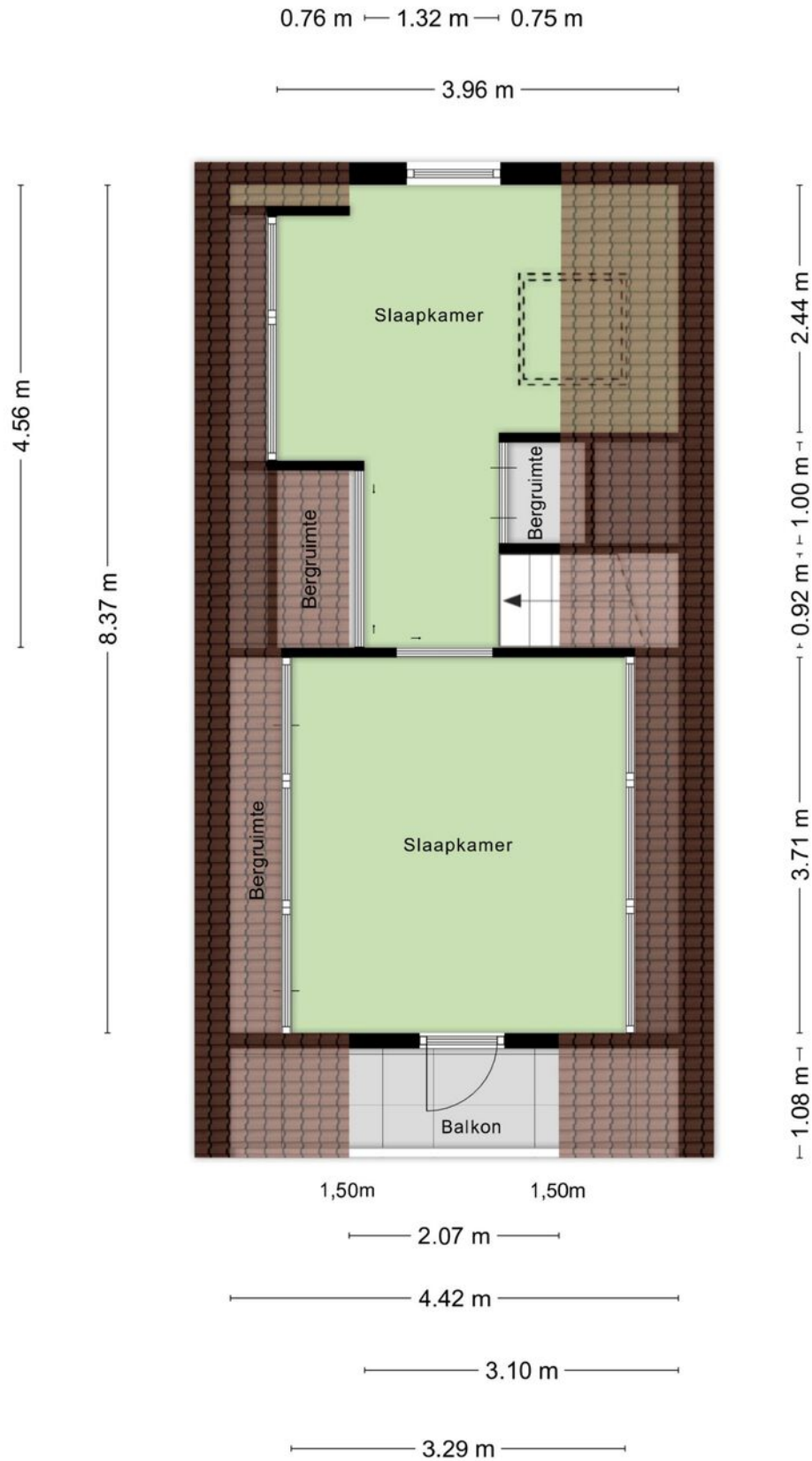


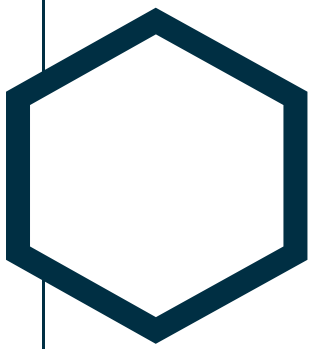
Begane grond





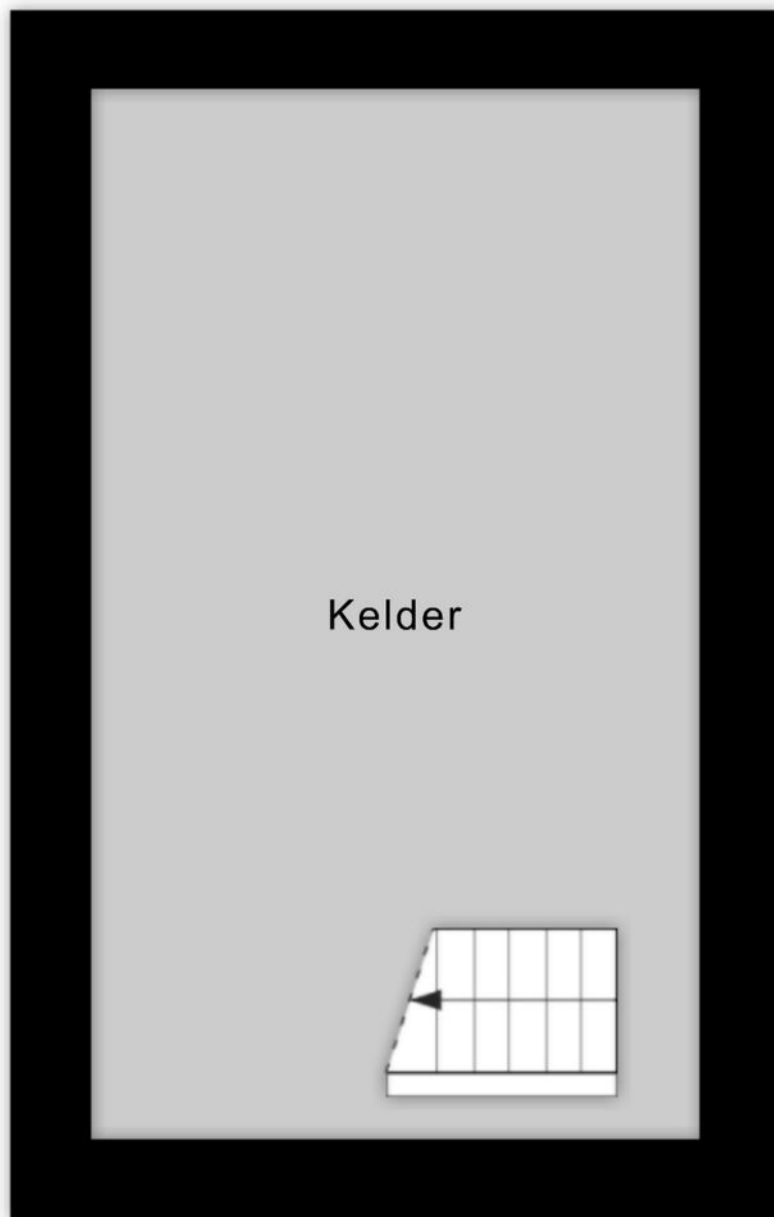
1e verdieping





Kelder

2.64 m

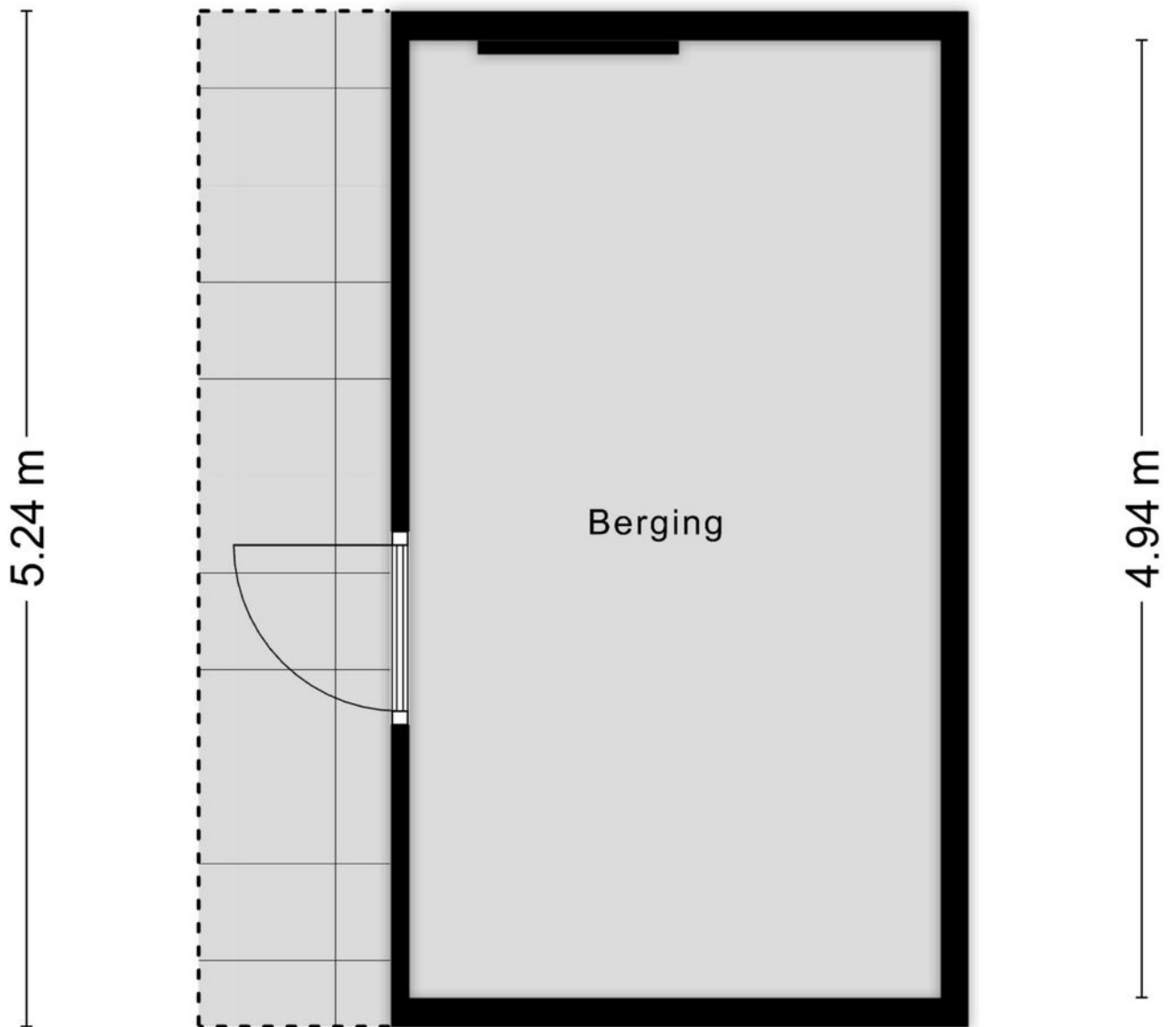


4.56 m



Berging

0.99 m 2.73 m



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Venhuizen	
	Huisnummer	Sectie T	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 726	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 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.



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2001
Inhoud	308 m ³
Gebruiksoppervlakte	71 m ²
Externe bergruimte	13,50 m ²
Overige inpandige ruimte	12,10 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	10,40 m ²
Perceeloppervlakte	482 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 726
Indeling	
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Rondom
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Elektra	9 groepen, aardlekschakelaar, 3 fasestroom en een aparte groep voor de laadpaal, slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 775996099, geldig tot 22 juni 2030



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