



**BAKKER**<sup>SC</sup>  
MAKELAARDIJ



**Winkel**

**Koomenstraat 9**

**Richtprijs € 340.000 k.k.**



☎ 0224 - 21 54 56

✉ [info@scbakker.nl](mailto:info@scbakker.nl)

[www.scbakker.nl](http://www.scbakker.nl)



# Omschrijving:

Twee onder één kapwoning met zonnige tuin en volop mogelijkheden op een royaal perceel. In een rustige en fijne woonomgeving staat deze woning met eigen oprit die volop mogelijkheden heeft om er jouw ideale thuis van te maken. Hier woon je heerlijk vrij, met een zonnige tuin, praktische bijkeuken en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Parkeren doe je makkelijk op je eigen terrein en de woning zelf heeft een praktische indeling en een fijne basis. De lichte woonkamer geeft je alle ruimte om een gezellige leefplek te creëren en het huis telt drie slaapkamers. De keuken sluit mooi aan op de woonkamer en via de bijkeuken loop je zo de tuin in. Buiten geniet je van veel privacy en ruimte in een tuin met volop plek voor een terras, speelruimte voor kinderen of groene plannen voor de tuinliefhebber. Dankzij het royale perceel heb je hier extra vrijheid rondom het huis. De woning vraagt om modernisering, maar juist daarin schuilt de kans om alles helemaal naar jouw smaak aan te pakken. Een ideale plek voor starters, gezinnen of handige kopers die op zoek zijn naar ruimte, rust en potentie. Winkel heeft een prettig dorps karakter met winkels, scholen, sportverenigingen en openbaar vervoer in de buurt. Ook uitvalswegen richting Alkmaar en Hoorn bereik je eenvoudig.

Richtprijs: € 340.000, - k.k.

Aanvaarding: direct.

Zelfbewoningsplicht is een vereiste. Bij zowel huurders als niet-huurders wordt een artikel i.v.m. zelfbewoningsplicht opgenomen in de koopovereenkomst.

## ZELFBEWONING:

De koper (niet diens rechtsopvolgers) is verplicht het verkochte als hoofdbewoner te bewonen voor een periode van ten minste drie jaar. Hij/zij is niet bevoegd het verkochte of een gedeelte daarvan te verhuren of anderszins in gebruik af te staan. Verkoper kan koper in bijzondere gevallen toestemming verlenen om van het voormelde af te wijken. Koper dient hiertoe een verzoek in te dienen bij verkoper middels aangetekend schrijven.

Bij overtreding van het vorenstaande verbeurt koper zonder nadere ingebrekestelling en zonder rechtelijke tussenkomst een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00), door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het vorenstaande. Voor de overtreding van de regels inzake de hoofdbewoning is naast genoemde boete voor elke dag dat de overtreding voortduurt eveneens een boete verschuldigd van twee honderd vijftig euro (€ 250,00) per dag.

Kijk voor meer info over deze regeling op de website van de Wooncompagnie.

## Indeling:

Je komt binnen via de entree met plavuisevloer, meterkast (4 groepen en 2 x aardlekschakelaar), deels betegelde toiletruimte met toilet en fontein en trapopgang naar de eerste verdieping. In het portaal met laminaatvloer is een handige trapkast te vinden. Ook de doorzon woonkamer en de half open keuken hebben een laminaatvloer. De keuken heeft een eenvoudig keukenblok met afzuigkap. Doorlopend kom je in de praktische bijkeuken met aansluiting wasautomaat en deur naar de achtertuin. Daarachter is de berging gesitueerd.



#### Eerste verdieping:

Vanuit de entree brengt de trap je naar de overloop met tapijtvloer en kast boven het trapgat. Er zijn hier drie slaapkamers die alle drie zijn afgewerkt met een laminaatvloer en waarvan twee een vaste kast hebben. De volledig betegelde badkamer is ingericht met een wastafel en een douche.

#### Tweede verdieping:

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar met CV opstelling (Intergas combi HR 2004) en dakraam.

#### Tuin:

De zonnige tuin ligt op het noordoosten en heeft een terras, een gazon en een berging. Aan de zijkant van de woning kunt je op de oprit op eigen erf parkeren.

#### Bijzonderheden

- Transport wordt verzorgd door projectnotaris Welkers Notarissen te Schagen.

Koop je voor het eerst een woning? Mogelijk kom je in aanmerking voor een starterslening. Voor de voorwaarden kijk je op de website van de gemeente of [svn.nl](http://svn.nl).



# Kenmerken

## Object gegevens

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Soort woning | Eengezinswoning          |
| Type woning  | Twee onder een kapwoning |
| Bouwjaar     | 1963                     |

## Object details

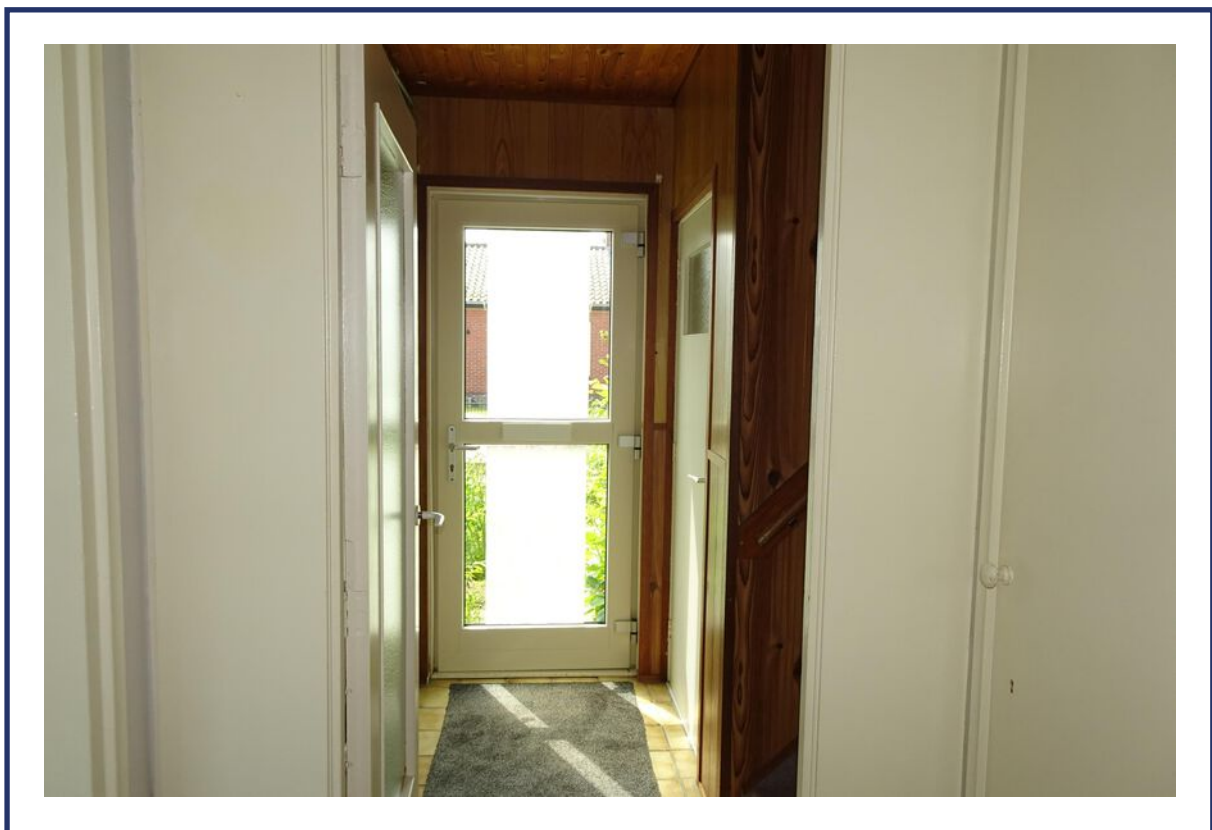
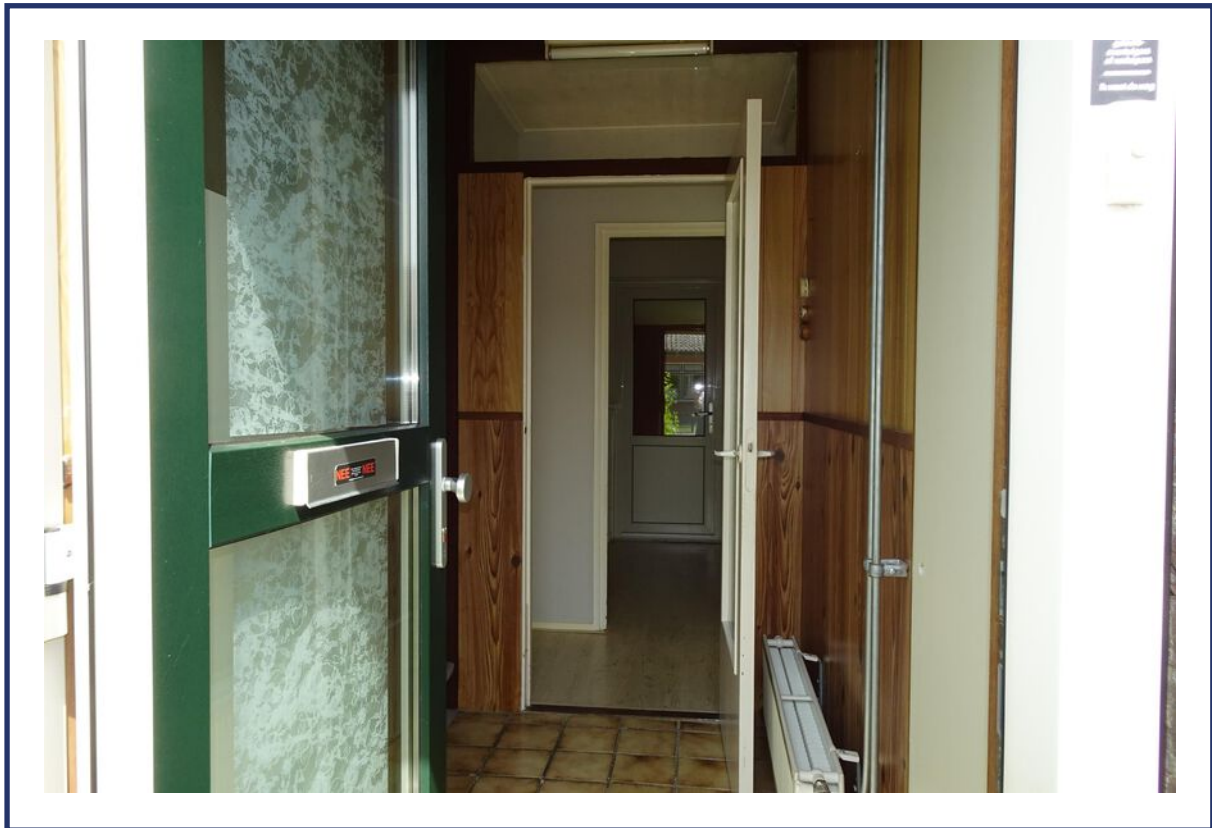
|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Inhoud             | 305 m <sup>3</sup>       |
| Woonoppervlakte    | 79 m <sup>2</sup>        |
| Perceeloppervlakte | 303 m <sup>2</sup>       |
| Soort bouw         | Bestaande bouw           |
| Aantal kamers      | 4                        |
| Aantal slaapkamers | 3                        |
| Energie label      | B                        |
| Isolatie           | dakisolatie, dubbel glas |

## Voorzieningen

|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Onderhoud Binnen    | Redelijk tot goed                   |
| Onderhoud Buiten    | Redelijk tot goed                   |
| Parkeerfaciliteiten | openbaar parkeren, op eigen terrein |
| Schuur / Berging    | Aangebouwd steen                    |

## Tuin gegevens

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Tuin oppervlakte (hoofdtuin) | 190 m <sup>2</sup> |
| Type van hoofdtuin           | Achtertuint        |
| Tuin locatie                 | Noordoost          |





















**BAKKER**<sup>SC</sup>  
MAKELAARDIJ

# Welkom bij SC Bakker Makelaardij

Al meer dan 45 jaar is SC Bakker Makelaardij een alert en gedreven makelaarskantoor. Wij bieden u alle zekerheid van een vertrouwd en deskundig kantoor met de bijbehorende service.

Vanuit onze centraal gelegen vestiging, in het gezellige centrum van Schagen, staat ons team voor u klaar. Veel opdrachtgevers gingen u al voor in Anna Paulowna, Wieringen, Wieringermeer, Niedorp (gemeente Hollands Kroon) en Schagen, Zijpe en Harenkarspel (gemeente Schagen).

U kunt bij ons terecht voor verkoop/verhuur van uw woning of bedrijfspand, aankoopbemiddeling en taxaties. Wij zijn 100% thuis in de regionale woningmarkt en specialist in bedrijfsmatig onroerend goed. Als u verkoopplannen heeft kunt u ons altijd bellen voor een gratis waardebeoordeling!



☎ 0224 - 21 54 56  
✉ [info@scbakker.nl](mailto:info@scbakker.nl)  
[www.scbakker.nl](http://www.scbakker.nl)



**BAKKER**<sup>SC</sup>  
MAKELAARDIJ

# Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. 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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 4. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het beste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## 6. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden, legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. In de koopakte wordt gebruikelijk een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld (bijv.; financiering, Nationale Hypotheek Garantie, bouwkundige keuring, etc.). Indien er op het object erfdienstbaarheden of kettingbedingen rusten, gaan deze over op de koper. Zo mogelijk worden deze aan de koopovereenkomst gehecht, meestal in de vorm van een eigendomsbewijs. Pas nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend is de koop tot stand gekomen. De koper (particulier, die niet bedrijfsmatig koopt) van een woning heeft vanaf het moment van ontvangst van de kopie van de door beide partijen ondertekende schriftelijke koopovereenkomst 3 dagen bedenktijd. Binnen deze periode kan hij de koopovereenkomst zonder reden ontbinden.



**BAKKER**<sup>SC</sup>  
MAKELAARDIJ



# Waarom ons als aankoopmakelaar?

Bekijk de 8 redenen.



☎ 0224 - 21 54 56

✉ [info@scbakker.nl](mailto:info@scbakker.nl)

[www.scbakker.nl](http://www.scbakker.nl)



**BAKKER**<sup>SC</sup>  
MAKELAARDIJ

# De 8 redenen voor een goede aankoopmakelaar

- 1** Stel, u wilt een huis kopen. In de meeste gevallen krijgt u dan te maken met de makelaar van de verkopende partij. Deze verkoopmakelaar behartigt echter **niet úw belang**, maar dat van de verkoper. Veel mensen zijn zich dat onvoldoende bewust.
- 2** De aankoopmakelaar **onderhandelt** voor u met de verkoopmakelaar. Vergelijkt u het maar eens met twee mensen die een juridisch geschil hebben. Ook dan neemt elke partij een eigen adviseur (advocaat) in de arm. Met makelaars is het eigenlijk net zo. Een huis kopen doet u immers niet zomaar en juist dan is het prettig als een deskundige adviseur voor uw belangen opkomt.
- 3** Wij betalen onszelf terug. Wanneer u ons inschakelt als aankoopmakelaar dan is het onze hoofddoelstelling om de **scherpste prijs** voor u te bedingen. Wij berekenen voor onze diensten als aankoopmakelaar een prestatiebeloning.
- 4** Wij zorgen dat er **geen onaangename verrassingen achteraf** opduiken. Wij doen degelijk onderzoek naar kadastrale gegevens, het bestemmingsplan en de historische gegevens.
- 5** Wij **bestuderen** het **verkoopcontract** dat u moet tekenen tot op de letter. Niet zelden halen wij er zaken uit waar u in de toekomst last van zou kunnen krijgen.
- 6** Wij kunnen een bouwkundige keuring voor u organiseren die uitgevoerd wordt door een gespecialiseerd bureau. Deze keuring geeft u **garantie op 'niet bekende gebreken'**.
- 7** Op de dag dat u de sleutels krijgt doen wij samen met u en de verkopers een **eindcontrole op de woning**. We stellen vast of de woning volgens afspraak wordt opgeleverd. Als alles in orde is gaan we over tot ondertekening van het contract bij de notaris.
- 8** Wij bieden u de **rust en de zekerheid** dat uw aankoopbeslissing de juiste is geweest.

**Overtuigd? Bel of mail ons.**

☎ 0224 - 21 54 56

✉ [info@scbakker.nl](mailto:info@scbakker.nl)

[www.scbakker.nl](http://www.scbakker.nl)



# Kadaster

| Kadastrale gegevens |                |
|---------------------|----------------|
| Adres               | Koomenstraat 9 |
| Postcode / Plaats   | 1731 XA Winkel |
| Gemeente            | Niedorp        |
| Sectie / Perceel    | B / 2525       |
| Oppervlakte         | 303 m²         |
| Soort               | Volle eigendom |



# VOORWAARDEN BIJ VERKOOP HUURWONINGEN WOONCOMPAGNIE

## Verkoopvoorwaarden

De volgende regels zijn van kracht:

- Na de bezichtiging kunnen geïnteresseerde(n) een bod uitbrengen.
- Huurders van een sociale huurwoning van één van de woningcorporaties in de gemeente Hollands Kroon hebben voorrang indien zij de vraagprijs of hoger bieden en indien zij een sociale huurwoning leeg achterlaten.
- Indien er meerdere huurders geboden hebben, dan gaat de woning naar de huurder die het hoogste bod heeft uitgebracht.
- Bij gelijke biedingen van huurders wordt er geloot.
- Indien de huurder lager dan de vraagprijs heeft geboden, wordt de woning op de vrije markt verkocht aan de bieder met het hoogste bod (minimaal de vraagprijs).
- Bij gelijke biedingen van niet-huurders gaan bidders uit de gemeente (minimaal 1 jaar ingeschreven) voor, en als er meerdere uit de gemeente zijn wordt er geloot.

Bij geen bieding van minimaal de vraagprijs:

- Indien er geen bod komt van minimaal de vraagprijs, maar wel minimaal de taxatiewaarde, mag de huurder de woning kopen. De bieder (huurder) met het hoogste bod onder de vraagprijs gaat voor. Bij gelijke biedingen van huurders wordt er geloot.
- Zelfbewoningsplicht is een vereiste. Bij zowel huurders als niet-huurders wordt een artikel i.v.m. zelfbewoningsplicht opgenomen in de koopovereenkomst
- Gunning door verkoper binnen 7 dagen na inschrijfdatum
- Aanvaarding zo spoedig mogelijk, de overdracht van de woning dient UITERLIJK binnen 3 maanden plaats te vinden na tekenen van de koopovereenkomst

De volgende artikelen worden in een koopovereenkomst en leveringsakte opgenomen;

- algemene ouderdomsclausule
- niet bewoond door eigenaar-clausule
- asbestclausule
- EPA-label (nagenoeg altijd aanwezig)
- geen roerende zakenlijst aanwezig
- eventueel inmeten kadastraal perceel voor rekening verkoper
- een eventuele erfdienstbaarheid wordt gevestigd bij het notarieel transport
- de bankgarantie/waarborgsom zal per transportdatum worden gesteld
- transport vindt plaats bij projectnotaris Welkers te Schagen

Voor meer informatie verwijzen wij u naar:

<https://www.wooncompagnie.nl/ik-zoek-een-woning/informatie/koopwoning/>

## Belangrijke punten:

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

## Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



**BAKKER**<sup>SC</sup>  
MAKELAARDIJ



**We gaan graag  
voor u aan de slag!**



☎ 0224 - 21 54 56

✉ [info@scbakker.nl](mailto:info@scbakker.nl)

[www.scbakker.nl](http://www.scbakker.nl)