



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij



Ganker 96 A
Nibbixwoud

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



Beschrijving

Unieke 2/1 kap woning met maar liefst 3.390 m² eigen grond en een recht van overpad om achter in de tuin te komen.

De mogelijkheden zijn legio want er rust een woonbestemming op het hele perceel.

De keuken heeft een gezellige eetbar en inbouwapparatuur, de living met een houtkachel en airco is tuingericht met openslaande deuren naar een groot terras met de achterliggende tuin.

Op de slaapverdieping is een royale overloop, 2 ruime slaapkamers, de badkamer en via een vlizotrap is de geheel bevloerde en geïsoleerde weggezolder te bereiken.

De supermarkt, school en sportfaciliteiten bevinden zich op een steenworp afstand.

Entree

Een gezellig aangelegde voortuin geeft toegang tot de zijpoort naar de tuin en de voordeur. De glazen voorpui, uitgevoerd met dubbel glas in een hardhouten kozijn, geeft veel lichtinval bij de eethoek en de keuken. Op de vloer ligt laminaat wat is doorgelegd in de eet- en zithoek en de wanden zijn behangen.

Keuken

De open keuken heeft veel werkblad met lichte wandtegels en een gezellige eetbar om aan te schuiven als er wordt gekookt. Er is een vaste kast, bovenkastjes met bladverlichting, hoekkast met 1 carrouselplateau en diverse apparatuur: 6 pits gaskomfoor, rvs-afzuigkap met de afvoer naar buiten, heteluchtoven, koelkast en vaatwasser.

Living

Vanuit de living heeft u zicht op de tuin die via openslaande deuren is te bereiken. Het kozijn is uitgevoerd in kunststof met dubbel glas en naast de openslaande deuren zijn zijramen met ventilatieroosters zodat er veel lichtinval is en het bovenraam kan open zodat er geventileerd kan worden. Er is een airco geplaatst die naast het koelen ook verwarmd en voor de hele koude winteravonden kunt u de houtkachel aanmaken voor een gezellig knapperend vuurtje. De wanden zijn sfeervol behangen en het plafond is strak gestuukt. Een deur in de living geeft toegang tot een tussenhal met de wasmachine- en drogeraansluiting, de meterkast en de toiletruimte met licht betegelde wanden, toilet en mechanische afzuiger.

Tuin

De enorme tuin is beslist een selling-point bij deze woning. Op het hele perceel rust een woonbestemming dus er zijn nogal wat mogelijkheden. Direct achter de woning ligt een groot terras met zijpoort naar de voortuin en de tuin is écht gigantisch met achterin bomen en achterliggende sloot. Met groot bedoelen we ruim 50 meter diep, 47 meter breed en achterin nog een flinke strook waardoor het achterste deel ca. 65 meter breed is. Op het terrein staat een houten schuur, voormalige garage, met een tegelvloer. Het frame is nog goed, de houten wanden zijn wel aan vervanging toe en liggen eterniet platen op het dak. Een groot pluspunt is het recht van overpad wat mag worden gebruikt om vanaf het Ganker met een gemotoriseerd voertuig op het terrein te komen.

1e Verdieping

Trapopgang vanuit de living naar de slaapverdieping met een houten verdiepingsvloer. Op de royale overloop ligt een massief houten vloer welke is doorgelegd in de slaapkamers. 1e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met een groot raam in een houten kozijn met dubbel glas en een ventilatierooster. De wanden zijn behangen, het schuine dak is geïsoleerd en de kamer wordt verwarmd door een radiator. 2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer over de gehele breedte van de woning, de wanden zijn behangen, de kledingkasten blijven achter en openslaande deuren met een hordeur geeft toegang tot het inpandige balkon met het spectaculaire zicht op de tuin en

geen directe achterburen dus geen inkijk. Ook deze kamer wordt verwarmd door een radiator, er zijn inbouwspots en een vlizotrap geeft toegang tot de wegzetkamer.

Badkamer

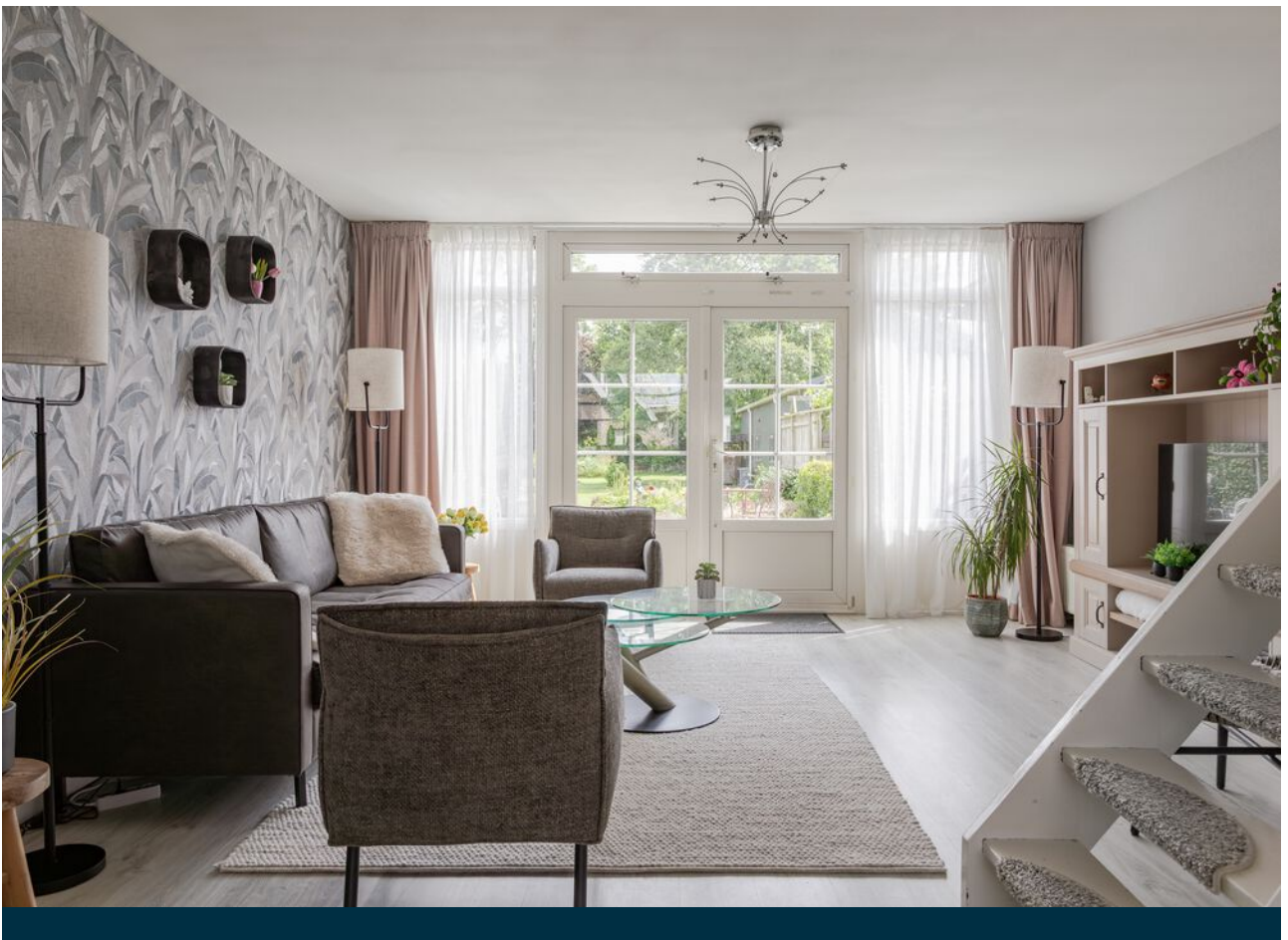
De badkamer heeft licht betegelde wanden en donkere vloertegels. Er is een 2e toilet, een wastafel, radiator en een grote inloopdouche met mengkraan. Het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie en ook fijn om direct lichtinval in de badkamer te hebben.

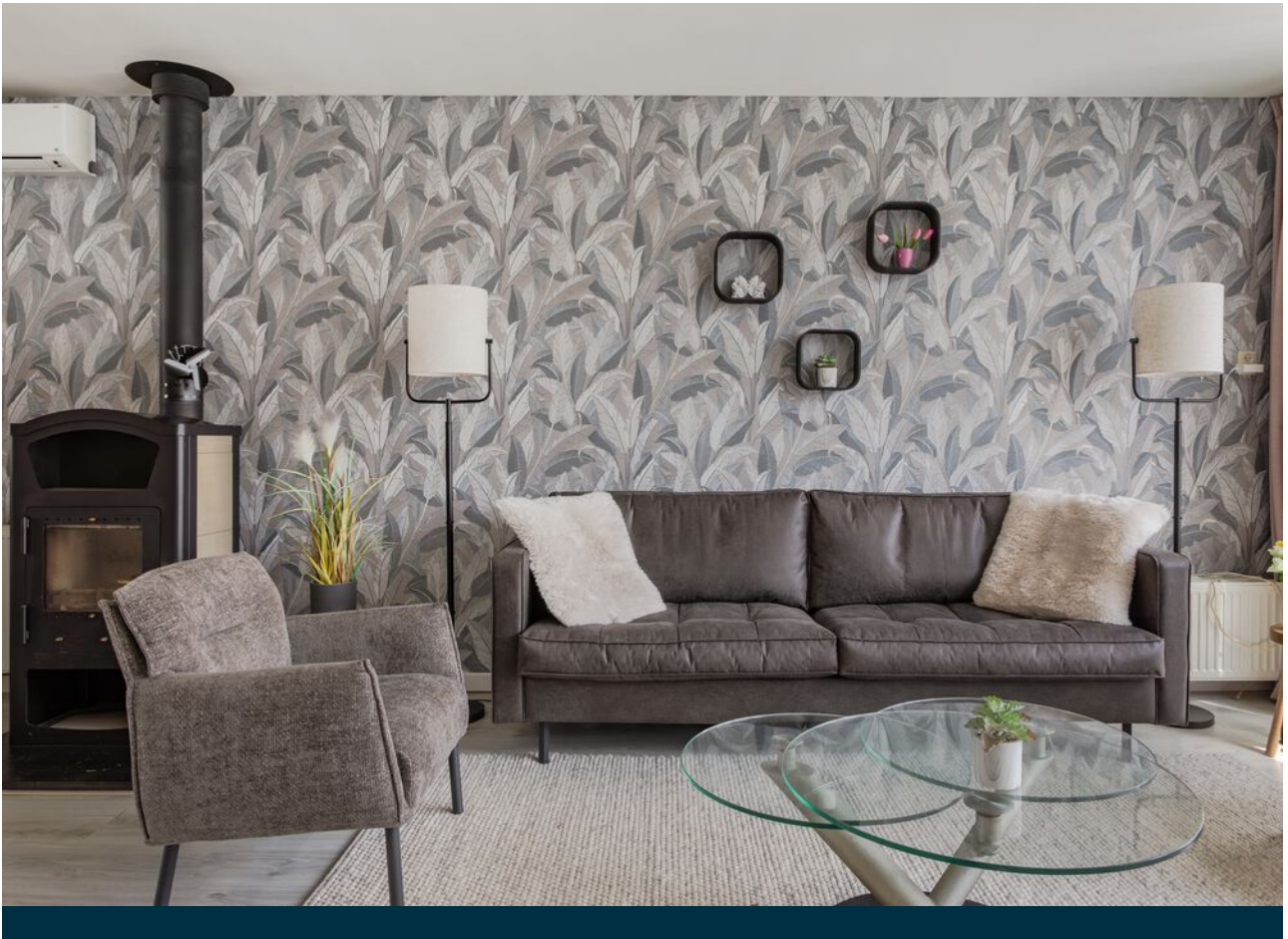
Zolderverdieping

Via de vlizotrap vanuit de slaapkamer achterzijde heeft u toegang tot de geheel bevloerde en geïsoleerde wegzetkamer.

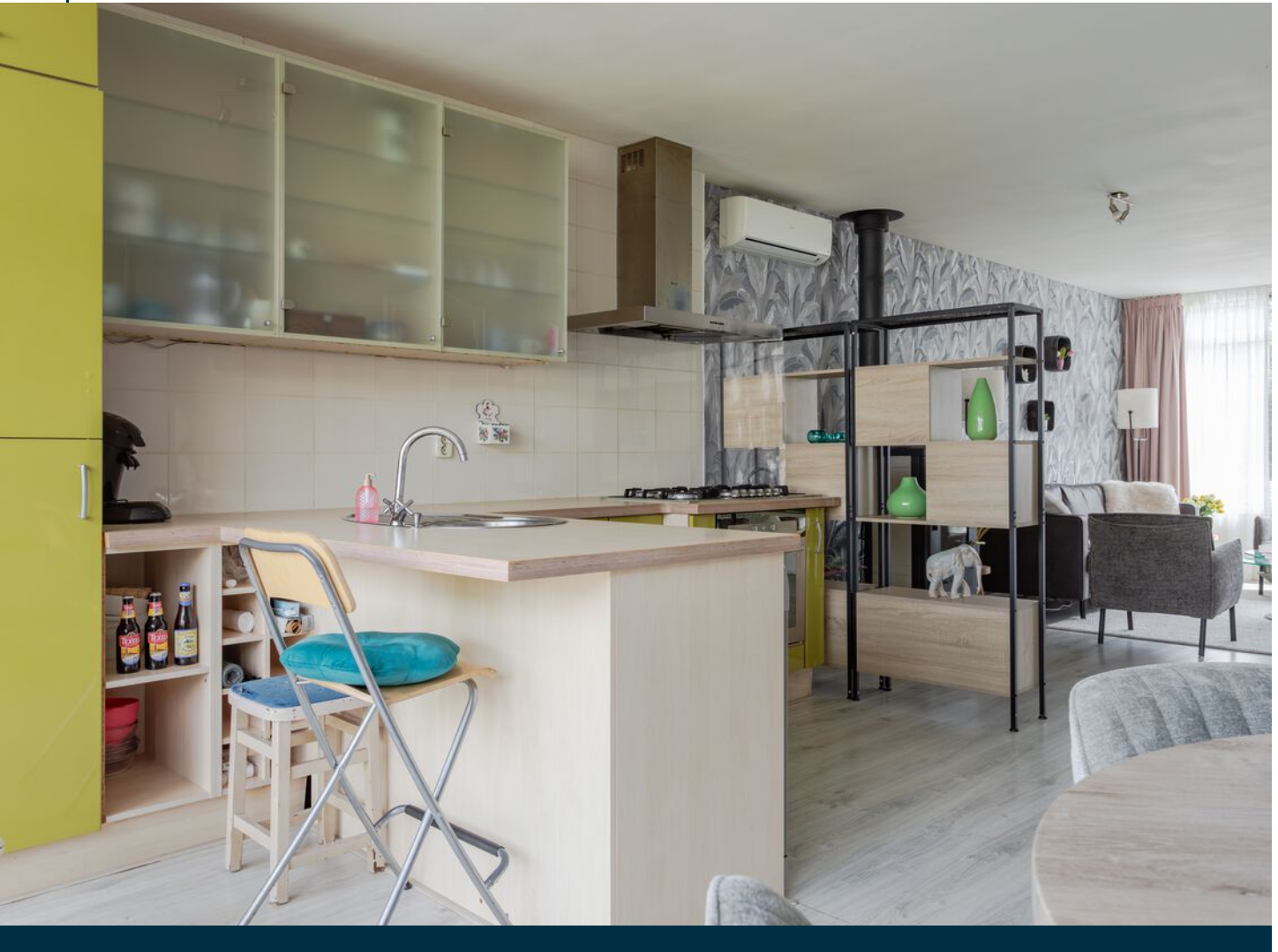
Bijzonderheden:

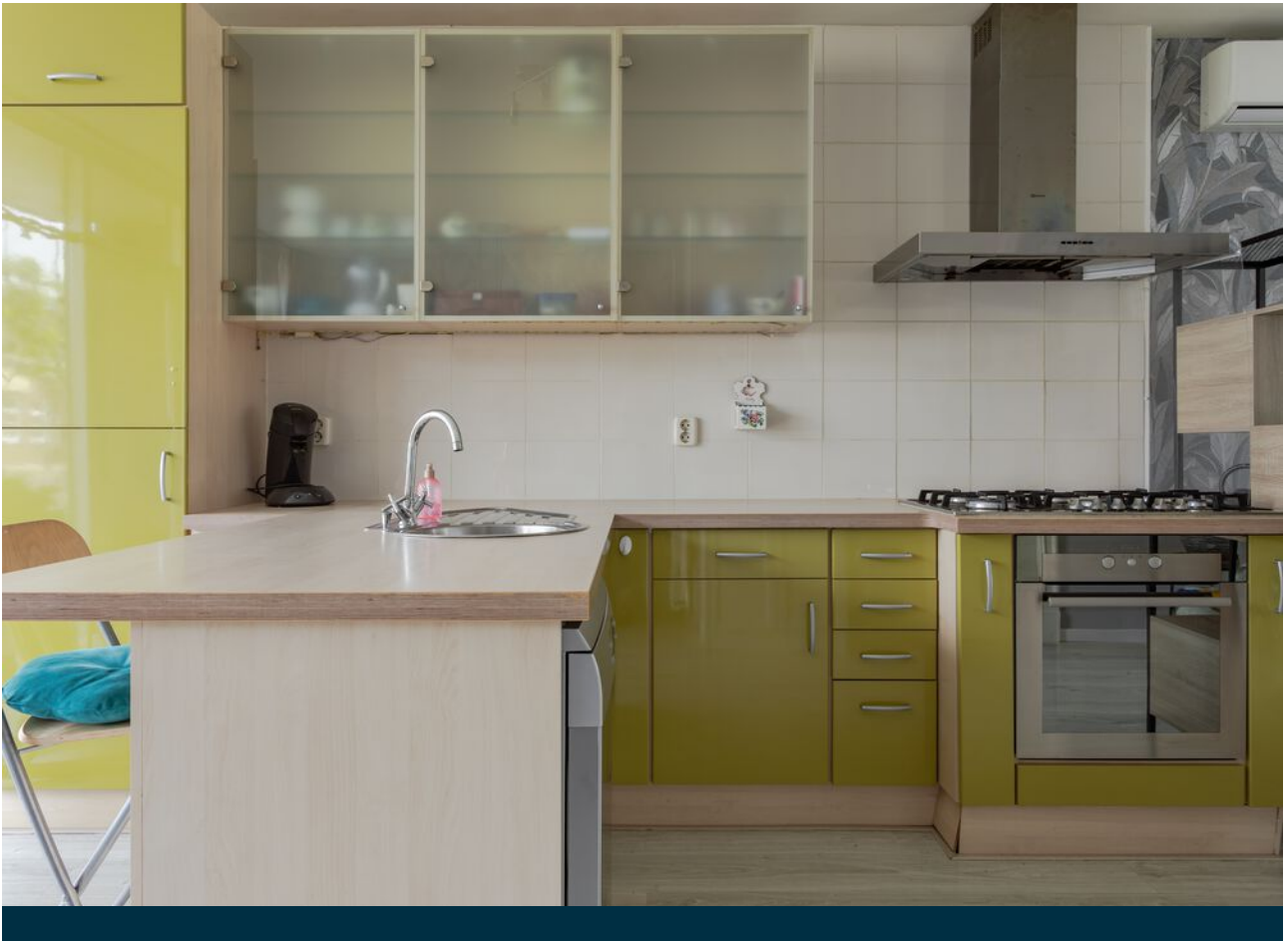
- Gehele perceel incl. tuin heeft woonbestemming. Vergunning voor een bijgebouw boven de 60 m² altijd aanvragen. Op dit perceel mag max 300 m² worden bijgebouwd vanwege de grootte van het perceel. Vanwege de omgevingswet (2024) heb je te maken met de zichtlijn van de voorgelegene woningen/ percelen. Dus ALTIJD aanvragen!!!!
- Schilderwerk buitenom ca 3 jaar geleden
- Fijne woonomgeving
- Recht van overpad vanaf het Ganker
- Faciliteiten op steenworp afstand
- Snelle aansluiting op de A7
- Fijne fietsomgeving





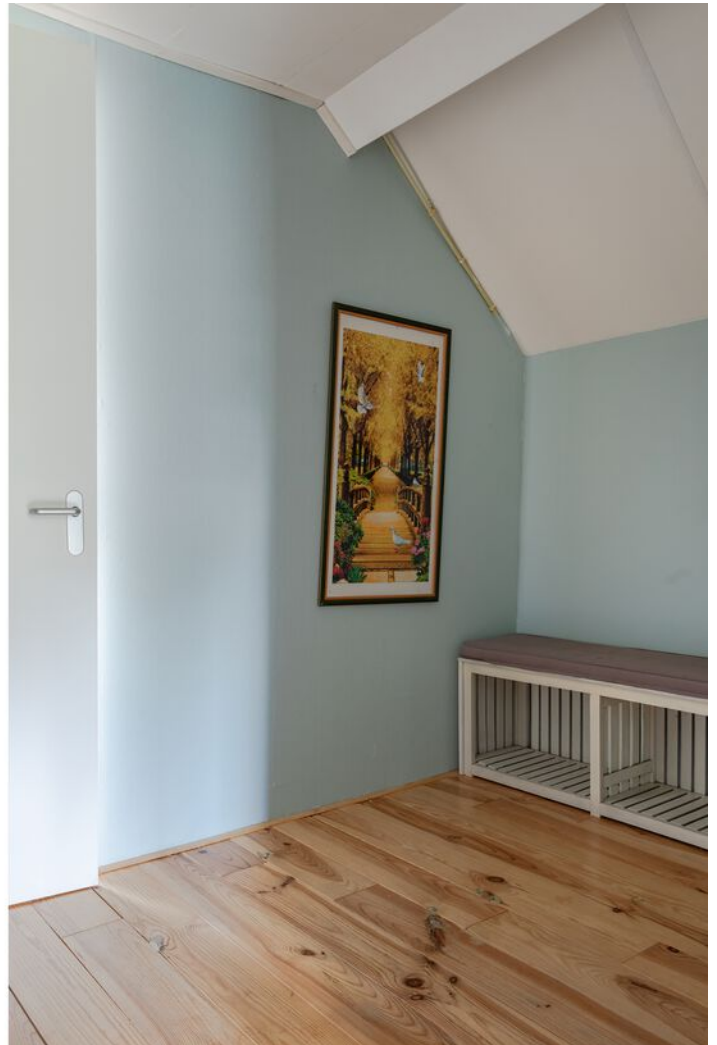


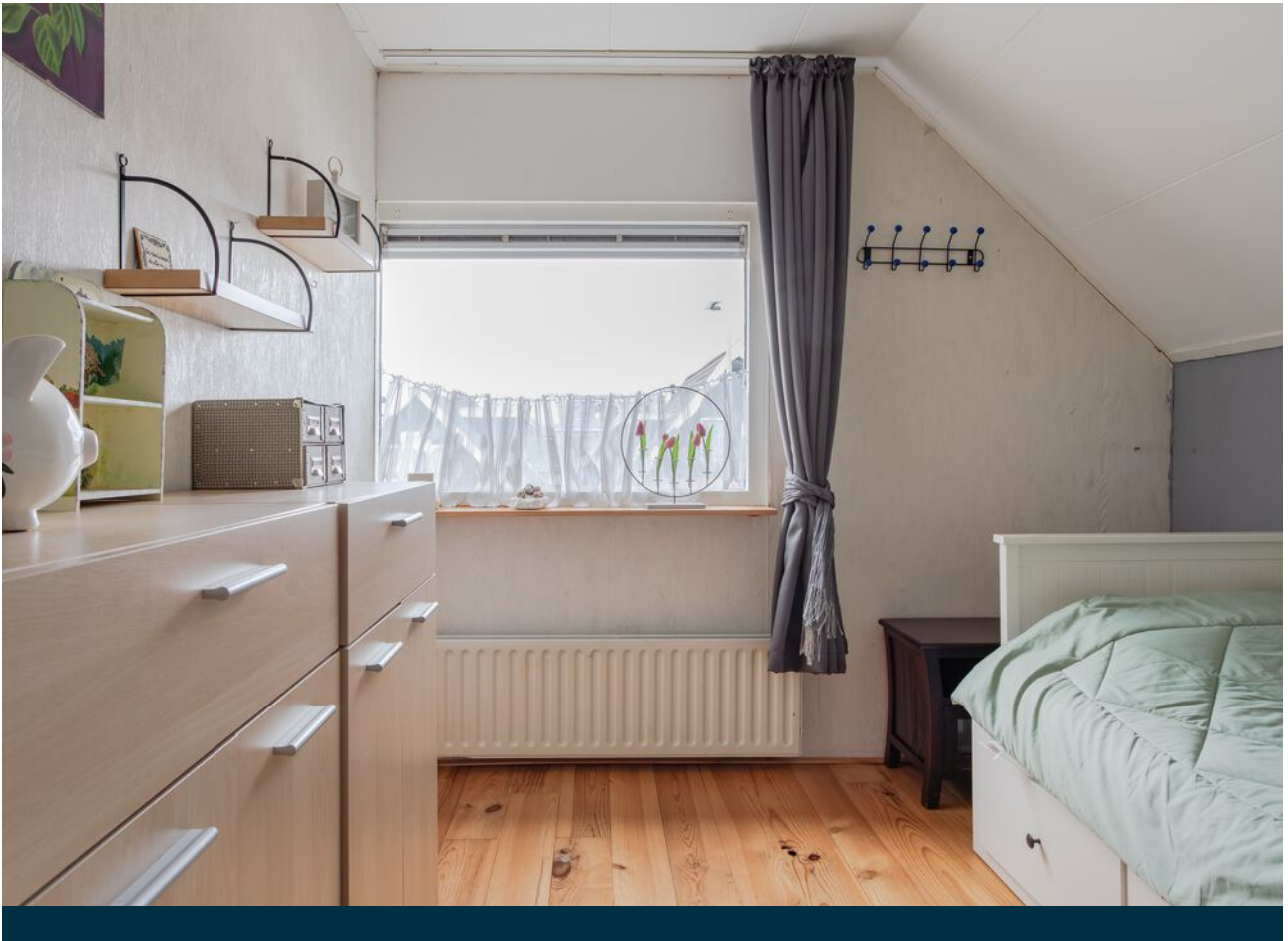


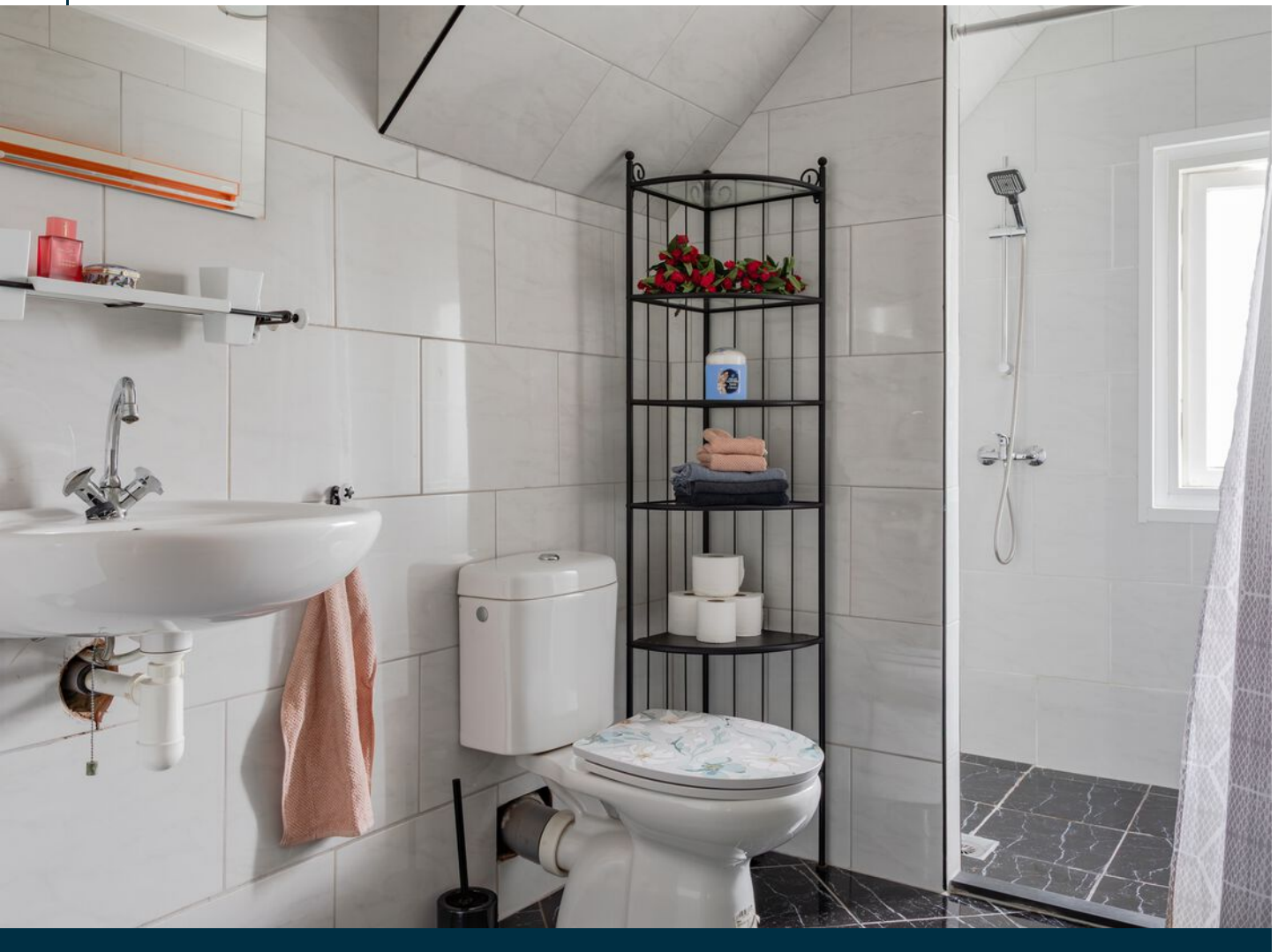
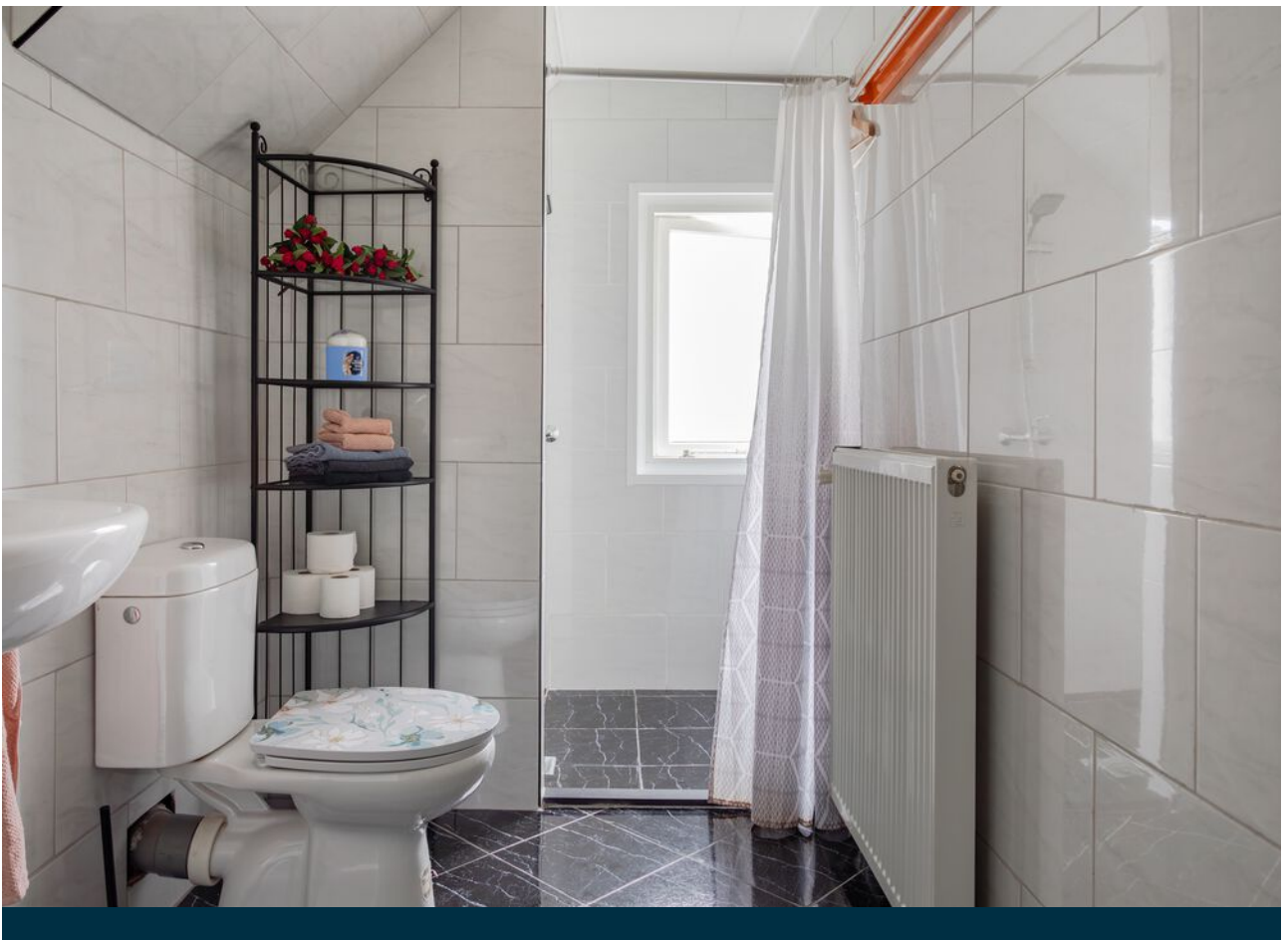




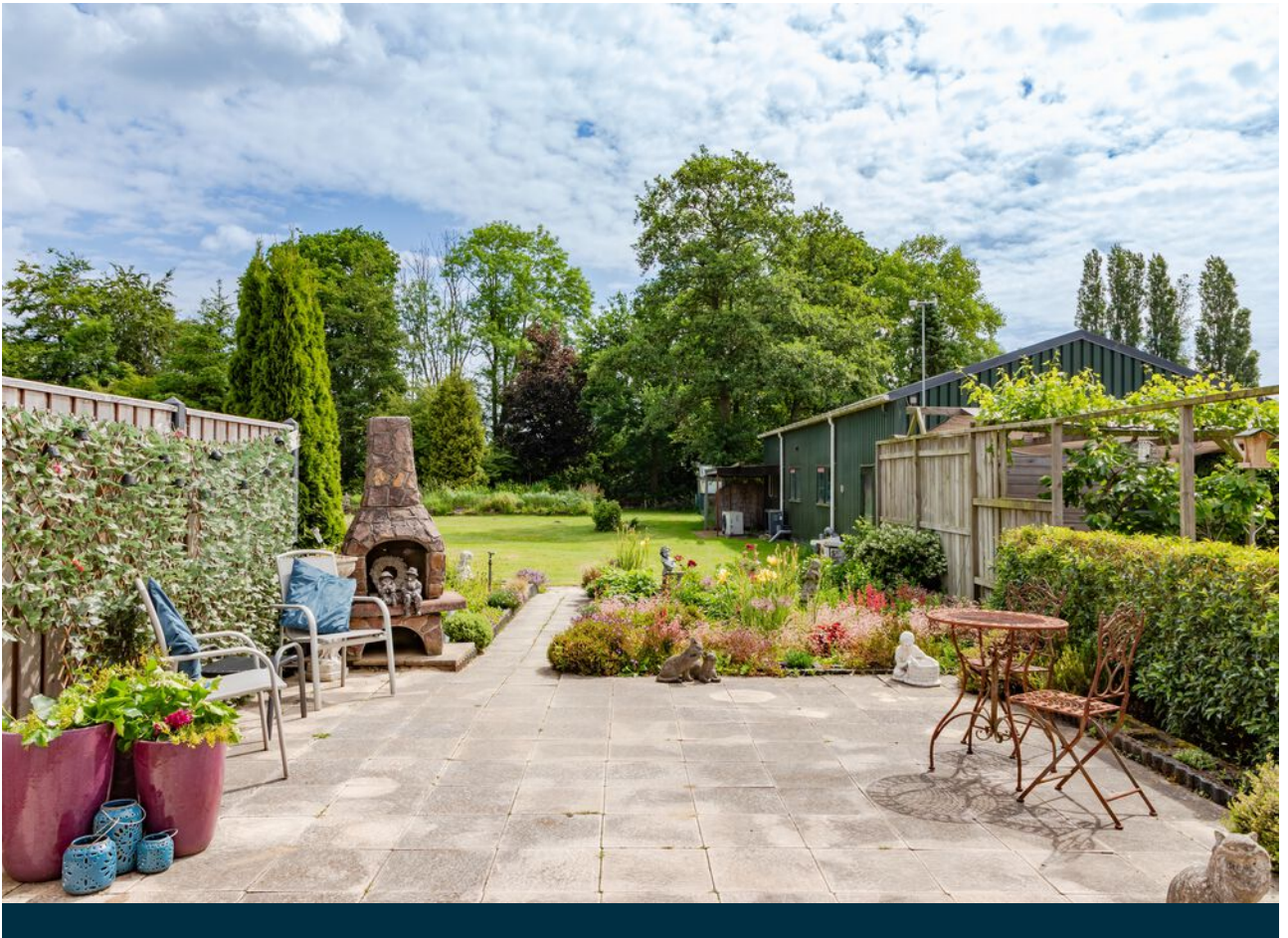












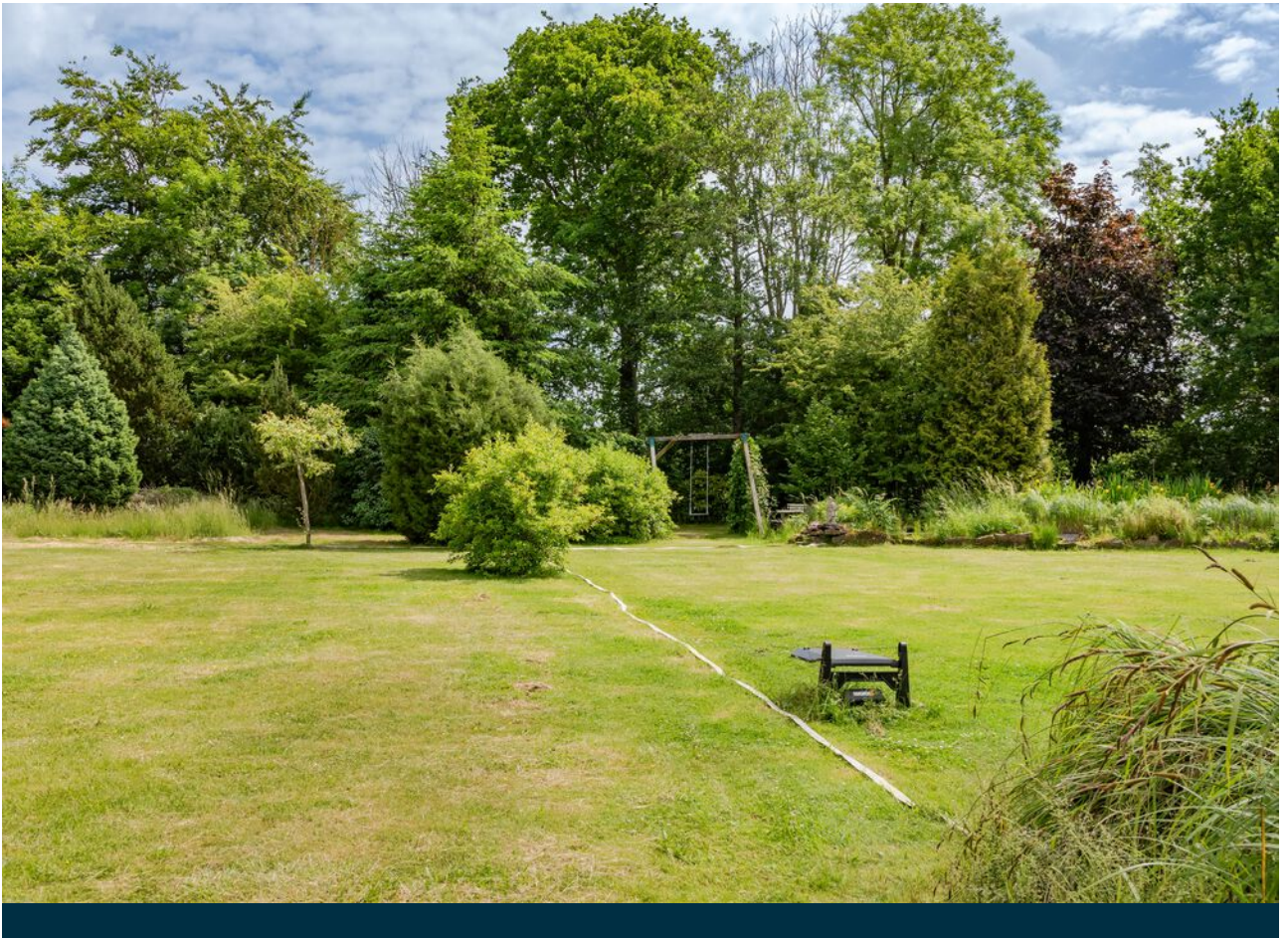










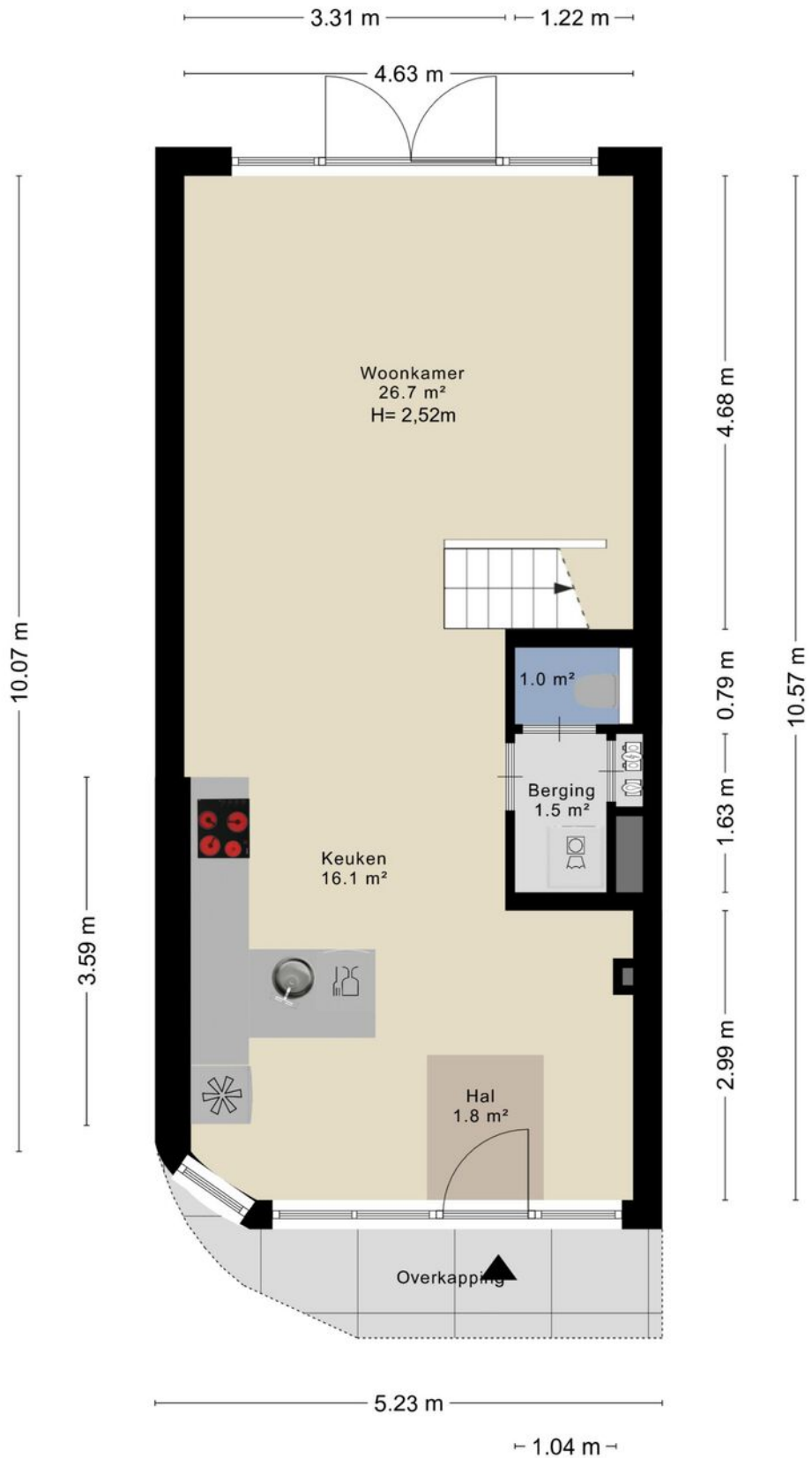






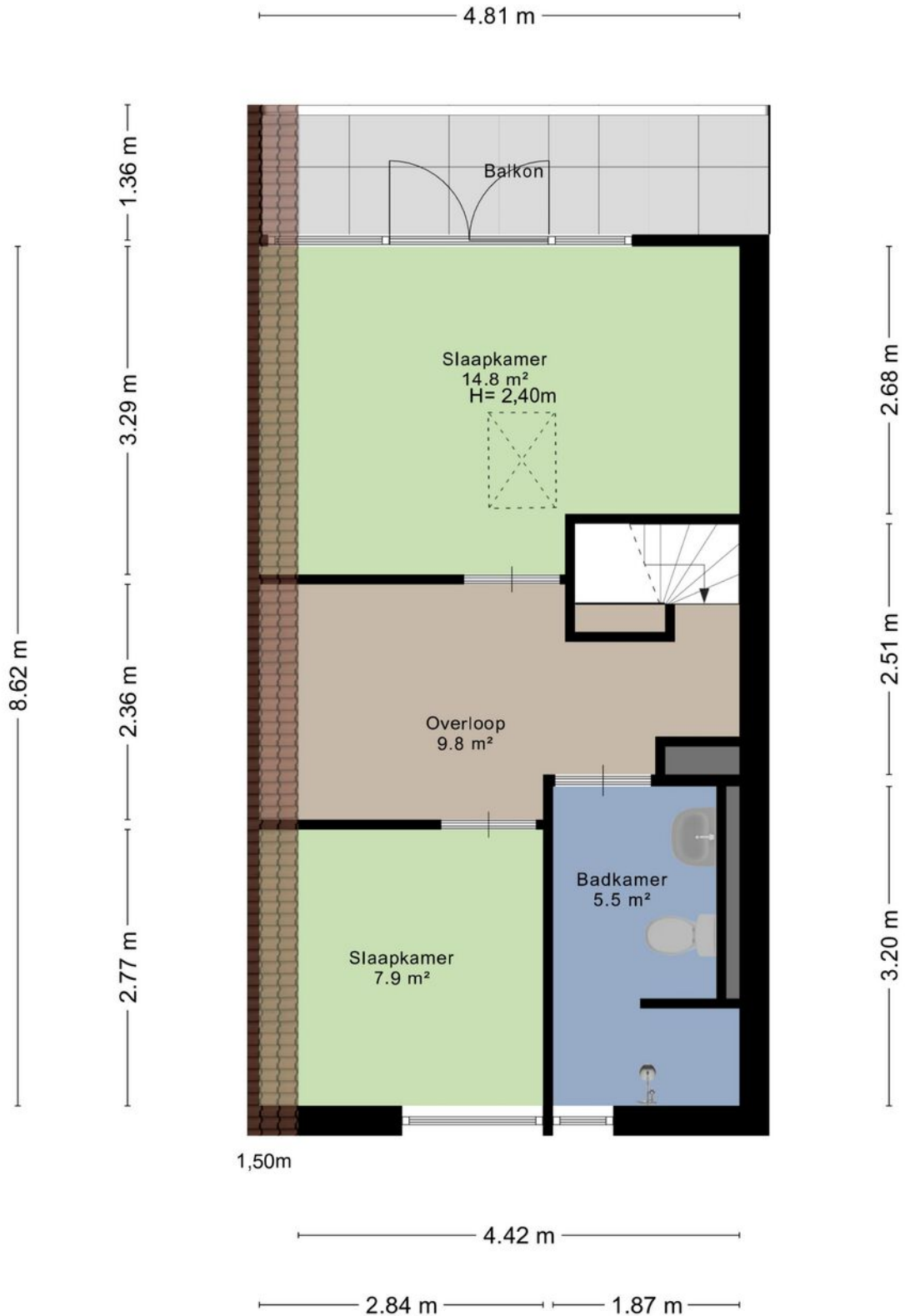


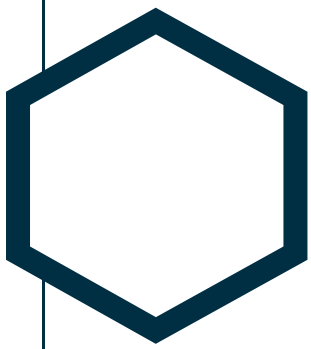
Begane grond



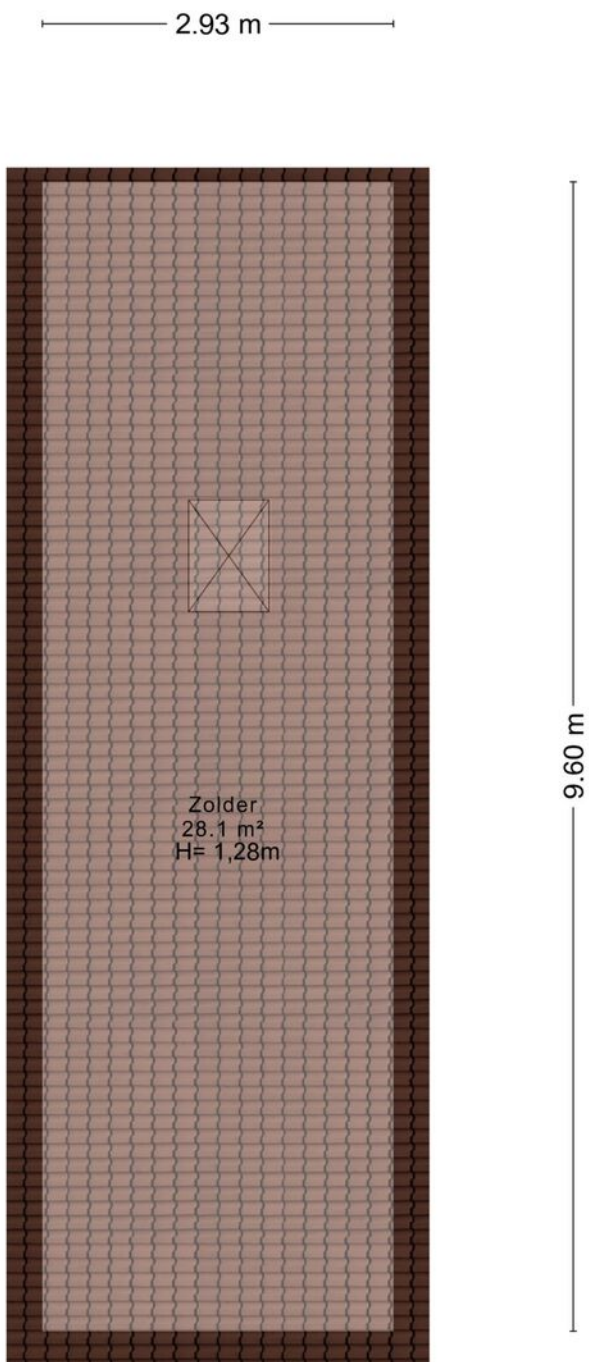


1e verdieping





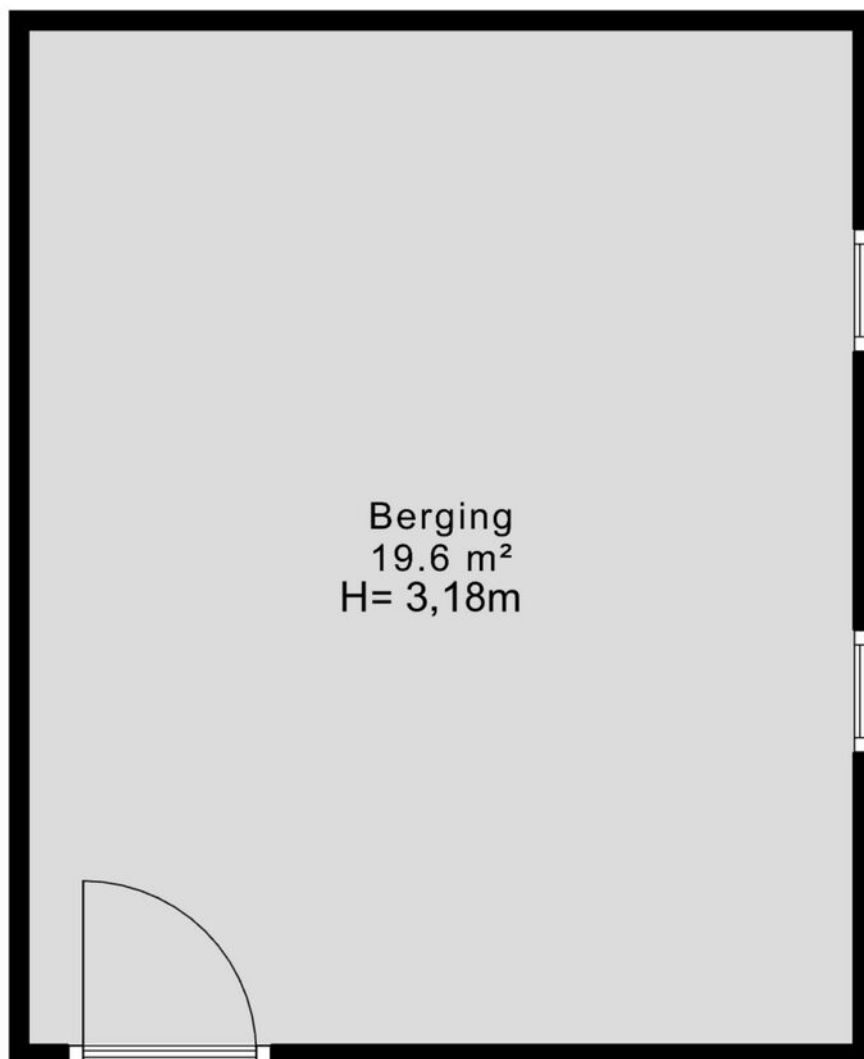
Zolder





Berging

3.99 m





Kadastrale kaart


Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wognum
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	H
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1768
	Bebouwing		

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	2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1955
Inhoud	304 m ³
Gebruiksoppervlakte	86 m ²
Externe bergruimte	19,60 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11 m ²
Perceeloppervlakte	3390 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Wognum, sectie H, nummers: 1765 en 1768, grootte: 150 m ² en 3240 m ²

Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2

Tuin

Type	Achtertuintuin
Lengte/Breedte	52 x 47 meter
Oriëntatie	Oost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Energie label informatie

CV ketel	Remeha Avanta
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2006
Combiketel	Ja
Elektra	11 groepen, aardlekschakelaar, 3 fase stroom
Energie label	E, registratienummer 6708228480, geldig tot 15 september 2035

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