



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Beatrixstraat 42
Zwaag

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



Beschrijving

Instapklare geschakelde 2/1 kap woning met zonnige tuin op het zuidwesten met energielabel A+ en 12 zonnepanelen. Sommige woningen voelen gewoon direct goed.

Dit is er zo één!

Vanaf 2016 is er veel geïnvesteerd in duurzaamheid en is werkelijk alles in de woning vernieuwd.

Achter de voordeur is de hal met trapopgang, luxe toilet en de inpandig te bereiken garage bereikbaar, vervolgens is er een royale tuingerichte living met een lichtstraat, luxe keuken met eiland, 3 slaapkamers op de 1e verdieping met een ruime trendy badkamer en op de 2e verdieping een ruime 4e slaapkamer met veel praktische bergruimte en een 2e badkamer.

Parkeren kan op eigen terrein en het is echt een super locatie!

Entree

Parkeren kan op eigen terrein en op de parkeerplaatsen in de straat.

Achter de kunststof voordeur met zijraam is de hal met een donkere tegelvloer, gestuukte wanden, de trapopgang, inpandig te bereiken garage en een ruim toilet waar de tegels vanuit de hal zijn doorgelegd, modern betegelde wanden, wandcloset, fonteintje, inbouwspots en een mechanische afzuiger.

Living

Sfeervolle en royale tuingerichte living vanwege de aanbouw met een brede lichtstraat.

Op de vloer liggen houtlook tegels met vloerverwarming, de wanden zijn strak gestuukt en een dito plafond met inbouwspots.

Via een brede kunststof schuifpui met HR++ glas heeft u toegang tot de zonnige tuin.

De eethoek bij de keuken is de spil van de woning met veel lichtinval vanwege een groot raam in kunststof kozijn met HR++ glas.

Keuken

De luxe Siematic keuken met eiland is uitgevoerd in taupe hoogglans met een composiet werkblad, diepe spoelbak en diverse apparatuur, zoals: een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, groot formaat heteluchtoven, een kokendheet waterkraan en vaatwasser. Er is veel bergruimte in de soft-close laden met een geïntegreerde besteklade, veel kastruimte aan beide zijden van het eiland, bovenkastjes met bladverlichting en veel

stopcontacten die je nooit genoeg kan hebben in een keuken. De houtlook vloertegels met vloerverwarming is ook doorgelegd in de keuken.

Garage

De inpandig te bereiken garage heeft houten openslaande deuren en is volledig geïsoleerd. We treffen hier de wasmachine- en drogeropstelling, de cv-installatie, de warmtepomp en een kunststof deur met HR++ glas geeft toegang tot de tuin. Echt een fijne ruimte voor de fietsen en opslag.

Tuin

Wat een heerlijke tuin!

Een betere ligging op het zuidwesten is er eigenlijk niet en er is geen direct inkijk van achterburen.

Bij het grote terras is er een pergola met zonnedoeken geplaatst om toch een beetje schaduw te pakken en aansluitend ligt er gras.

Er is een praktische houten berging voor de tuinspullen en tegen de achtergevel van de woning is deels een houten gevelbekleding geplaatst wat een gezellige uitstraling geeft. Qua zonligging echt de ideale tuin, in de zomer vrijwel de hele dag zon, op het heetst van de dag nog wat schaduw op het terras en een heerlijke plek om in het avondzonnetje na te genieten van de dag.

1e Verdieping

De trapopgang vanuit de hal is bekleed met hout en geeft toegang tot de overloop met prettig lichtinval vanwege het zijraam. Op de geïsoleerde houten verdiepingsvloer is licht laminaat geplaatst met vloerverwarming wat zonder

drempels is doorgelegd in de slaapkamers. Alle slaapkamers hebben recht opgetrokken en gestuukte wanden.

1e Slaapkamer – leuke afmeting kamer met een kunststof kozijn met HR++ glas, draai/kiepraam en hor.

2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met een schuifpui naar het platte dak, uitgevoerd in kunststof met HR++ glas, draai/kiep deur met hor en ventilatierooster

3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met een groot raam, ook uitgevoerd in kunststof met HR++ glas, een draai/kiepraam met hor en ventilatierooster in de vaste ramen.

1e Badkamer

Een ruime en trendy badkamer met een houtlook vloer wat deels en heel speels ook op de wanden is geplaatst in combinatie met lichte wandtegels. Ook in deze ruimte is vloerverwarming, een wastafelmeubel met 2 laden, spiegelkastje met verlichting en extra stopcontact, een 2e wandcloset en een inloopdouche met thermostaatkraan met hand- en regendouche. Heeft u wat meer tijd en/of jonge kinderen dan is het ligbad ook fijn waar een mengkraan is geplaatst met handdouche. Naast het centraal afzuigstelsel kan het raam open voor de natuurlijke ventilatie. Ook hier een kunststof kozijn met draai/kiepraam en hor.

2e Verdieping

Trapopgang met massief houten treden naar de 2e verdieping met achter de schuifdeur aan een rail de 4e slaapkamer en de 2e badkamer.

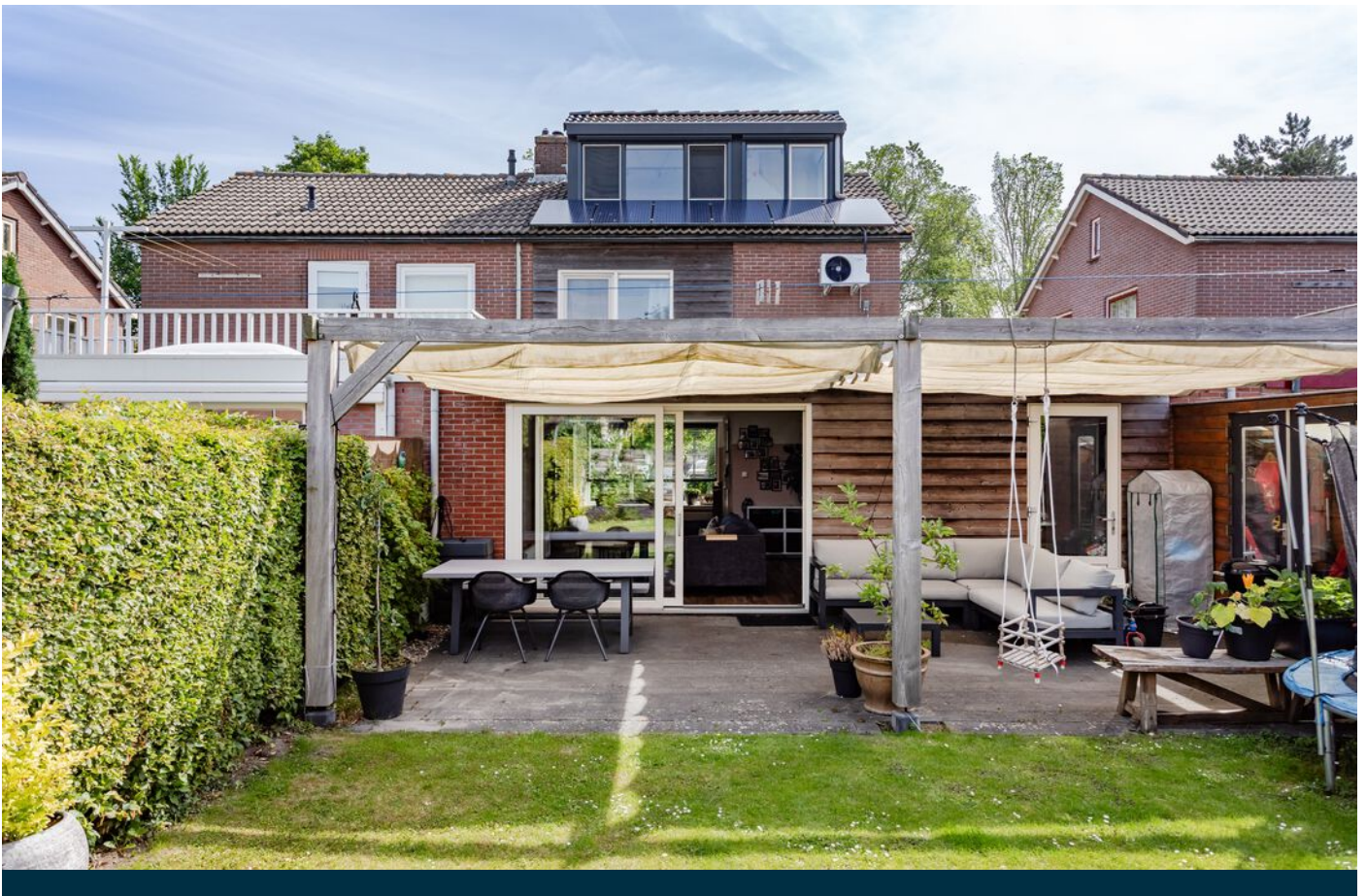
Deze verdieping is in 2023 in gebruik genomen en ingericht. Op de houten verdiepingsvloer is laminaat gelegd, er is toen een brede kunststof dakkapel geplaatst met HR++ glas en elektrisch te bedienen rolluiken. 3 Ramen hebben een draai/ kiepfunctie en ook hier zitten horren. De wanden zijn gestuukt en speels afgewisseld met pallethouten wandjes. Er is een airco geplaatst die niet alleen koelt maar ook verwarmd, er is een diepe kledingkast en op alle mogelijke plekken bergruimte gerealiseerd gerealiseerd

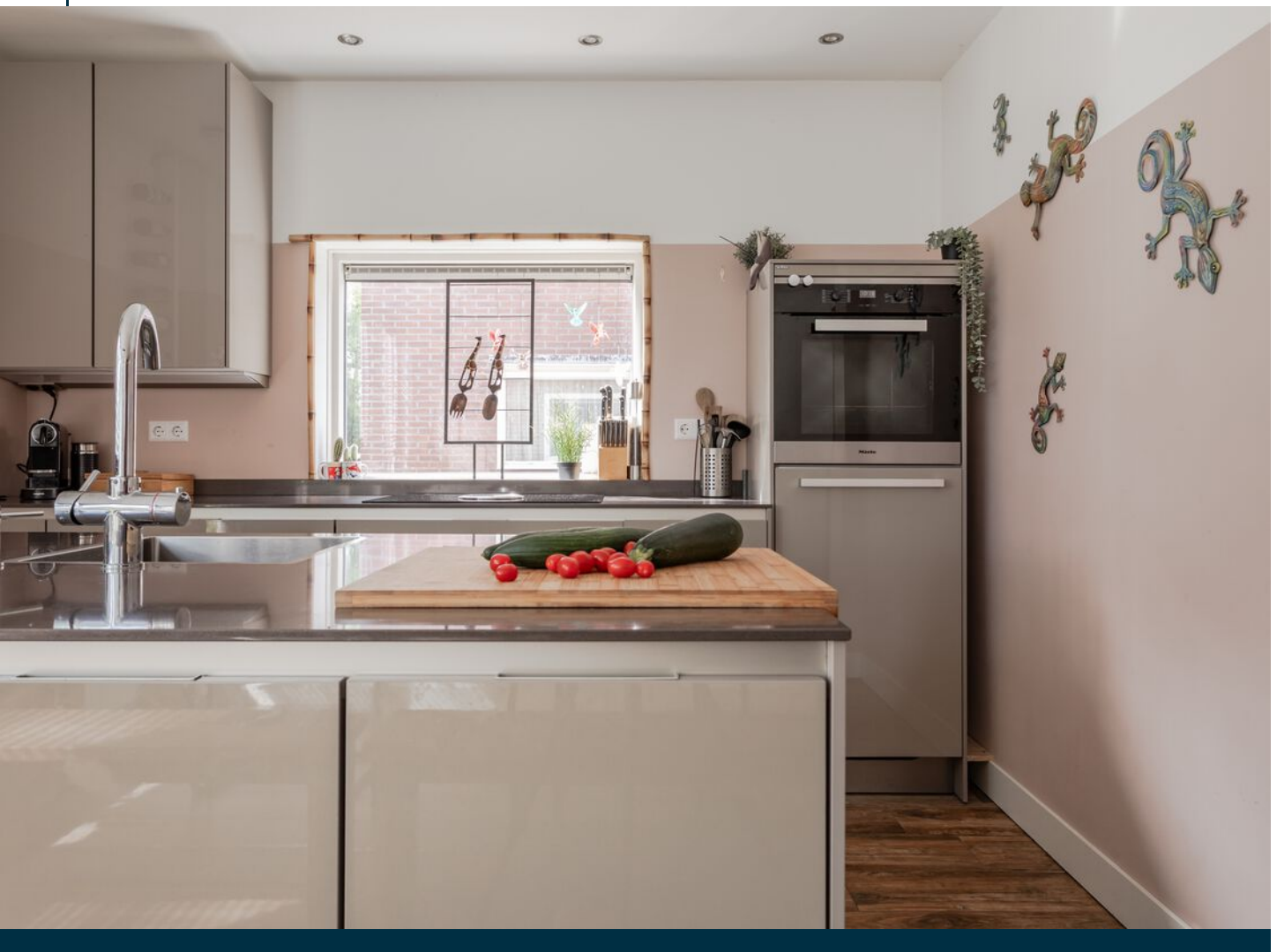
2e Badkamer

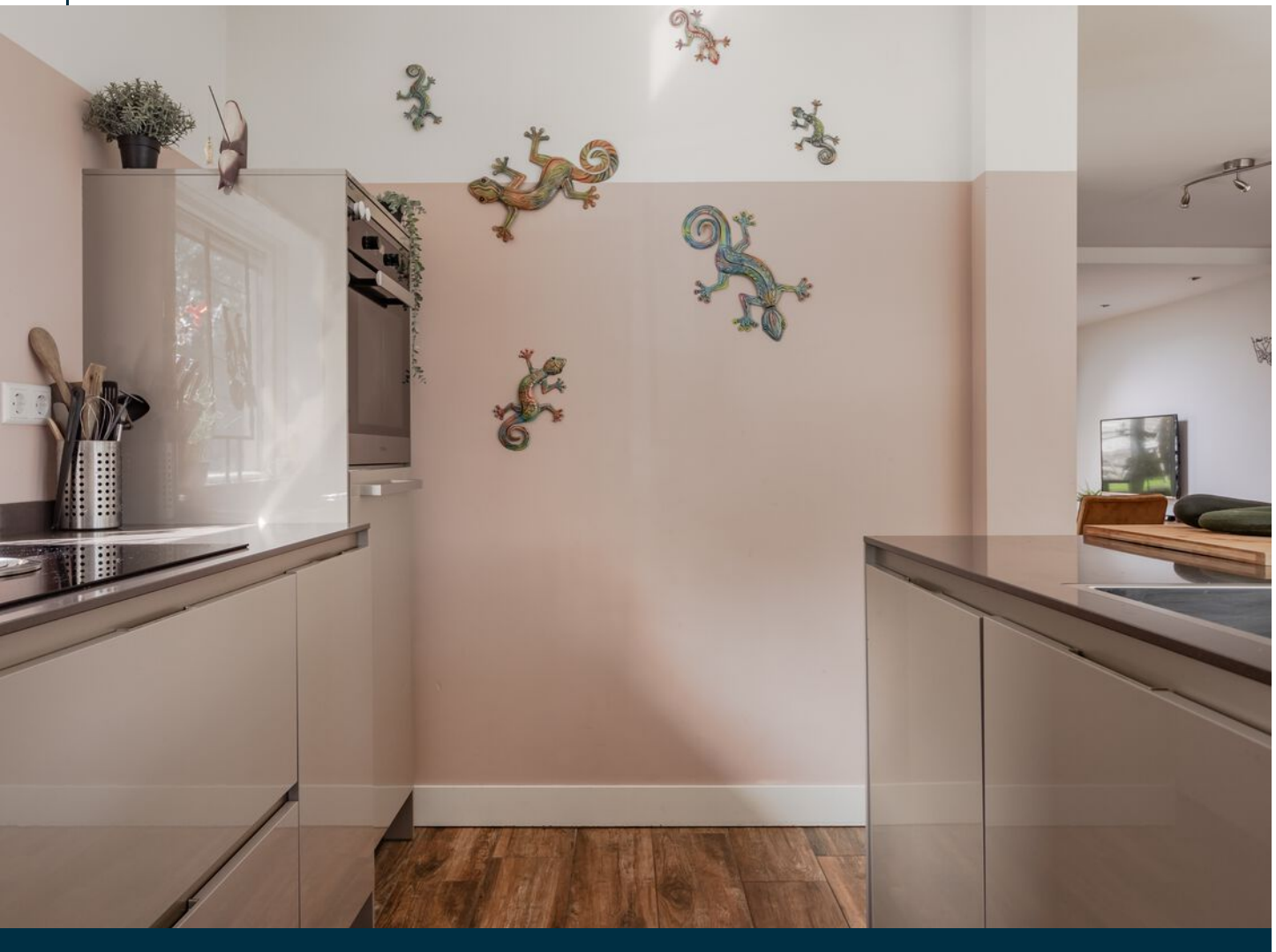
En-suite heeft deze slaapkamer nog een eigen badkamer die afgesloten kan worden met een schuifdeur aan een stoere rail. Vanwege de kunststof dakkapel met HR++ glas, 2 draai/ kiepramen en een ventilatierooster in het vaste raam kan er naast de mechanische afzuiger goed worden geventileerd. De marmerlook vloertegels en deels op de wand zijn afgewisseld met speelse wandtegeltjes wat ook deze badkamer een trendy uitstraling geeft. Er is een 3e wandcloset een wastafelmeubel met stenen waskom en een douchehoek met glazen deur, thermostaatkraan en hand- en regendouche. Het plafond is gestuukt.

Bijzonderheden:

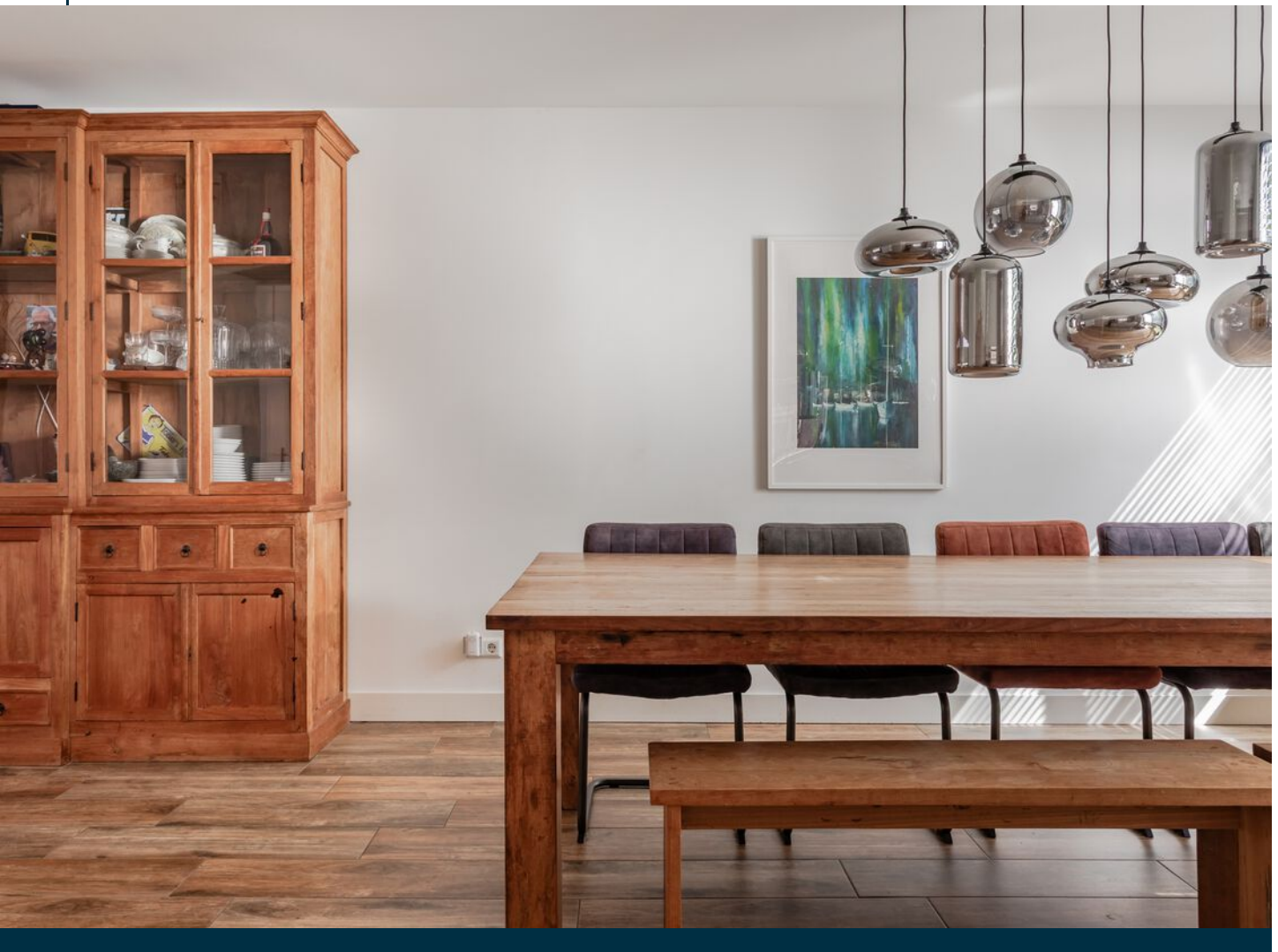
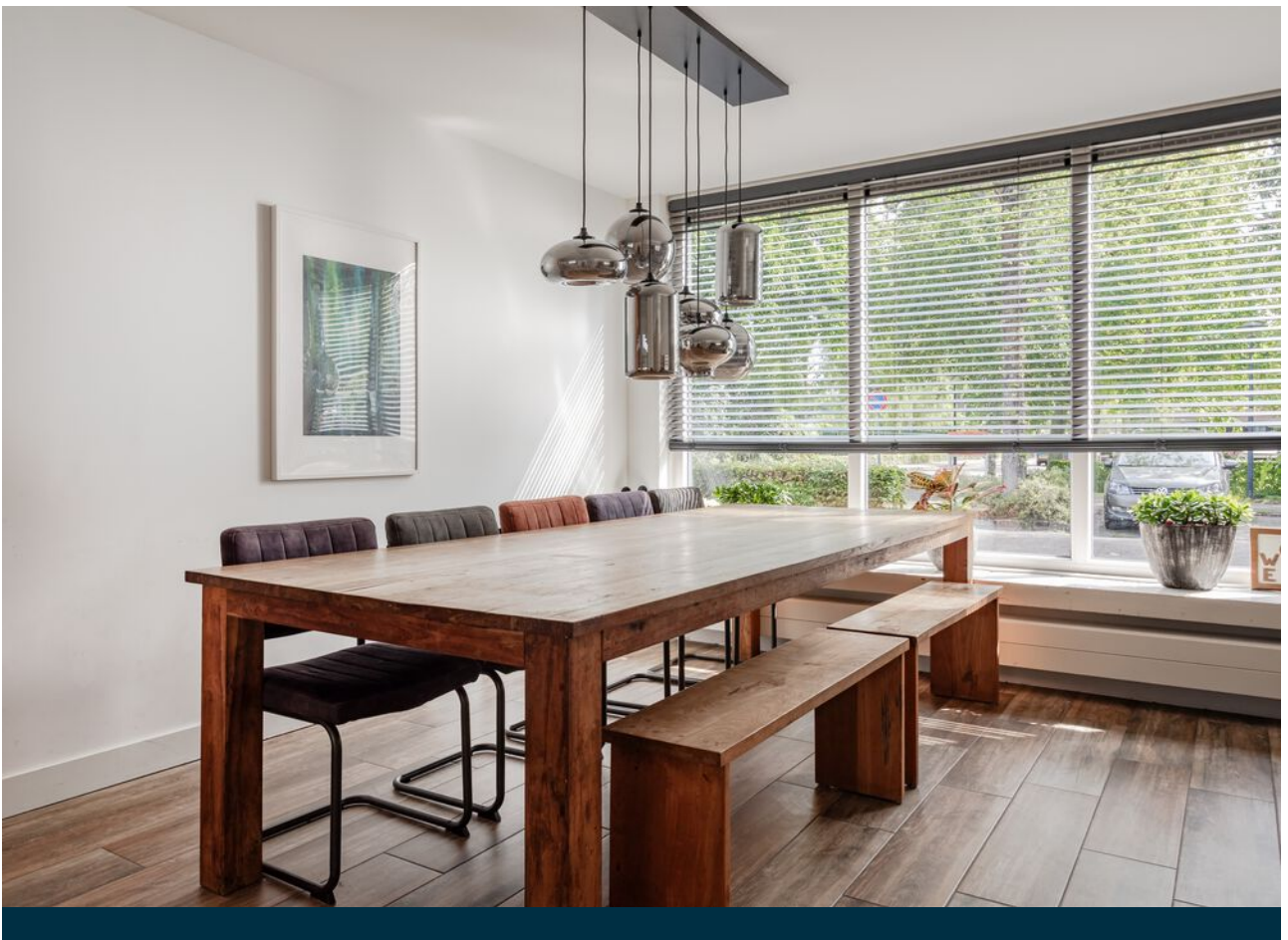
- Fijne woonomgeving
- In 2017 is spouwmuur geïsoleerd met Thermomax HR+ + korrels
- Volledig geïsoleerd
- Overall kunststof kozijnen met HR++ glas, behalve de garagedeur
- Houten verdiepingsvloeren
- Nieuwe riolering gelegd in 2016
- Alle raambekleding blijft achter
- Scholen, zwembad, supermarkt op steenworp afstand

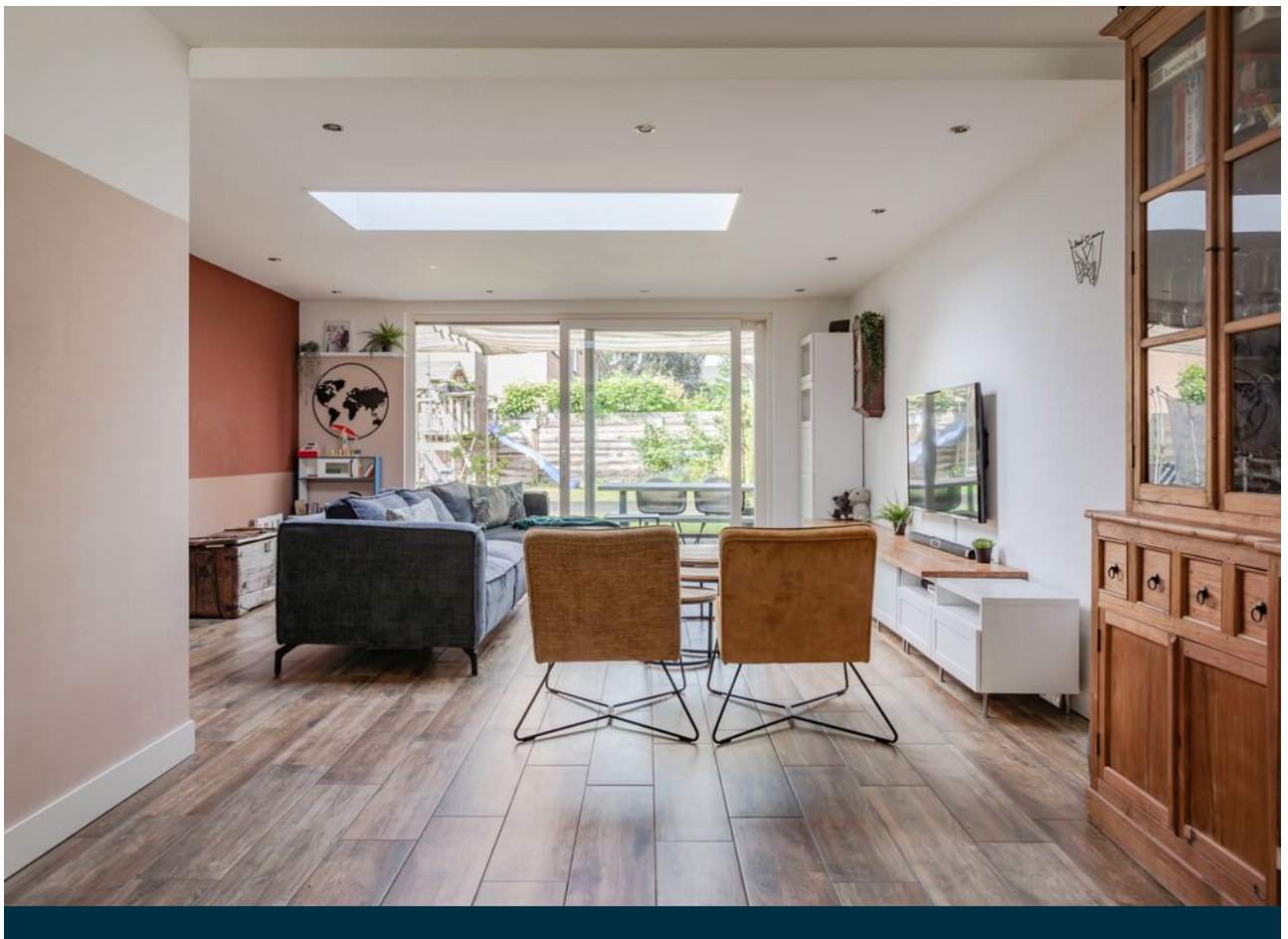








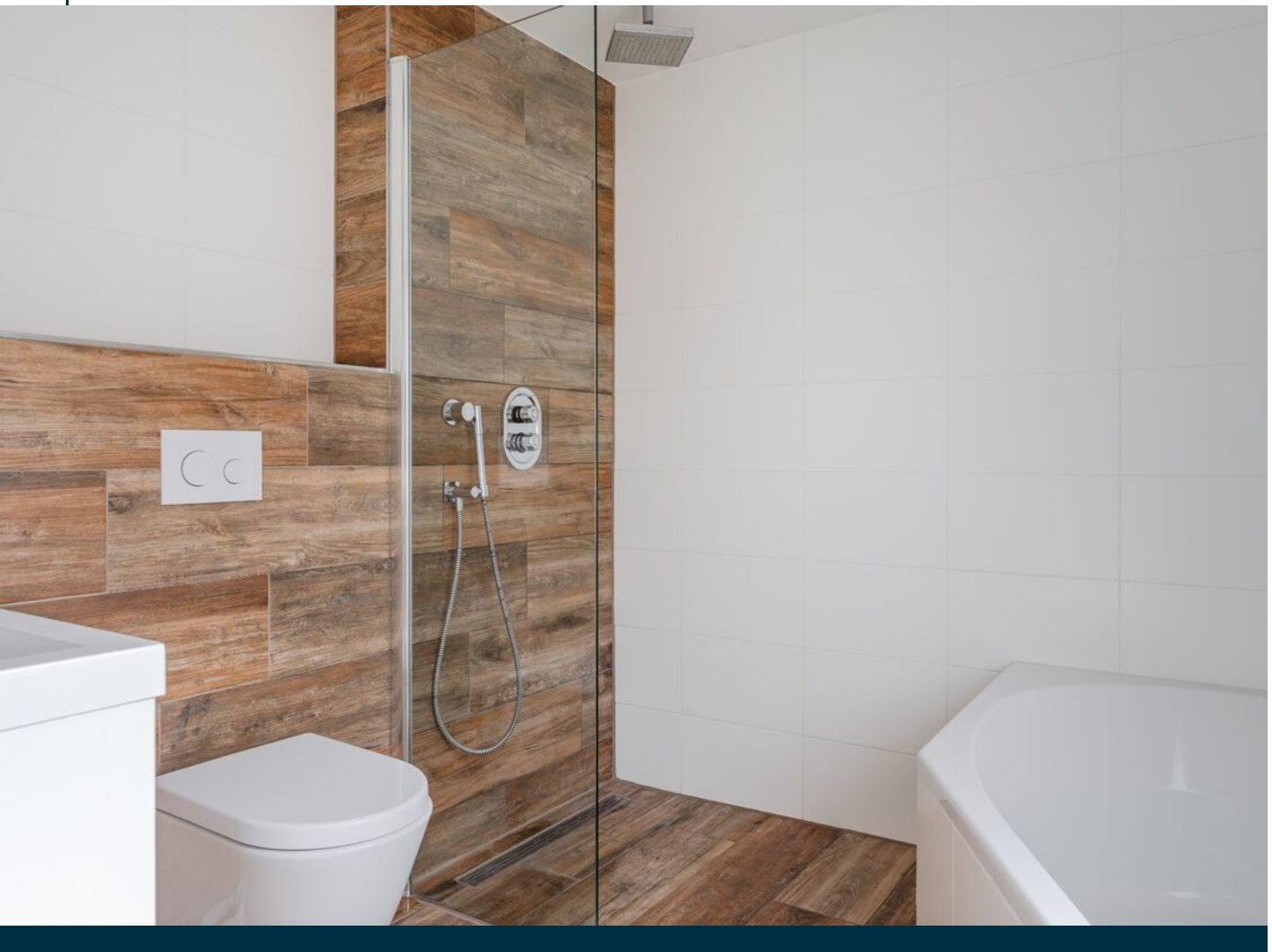




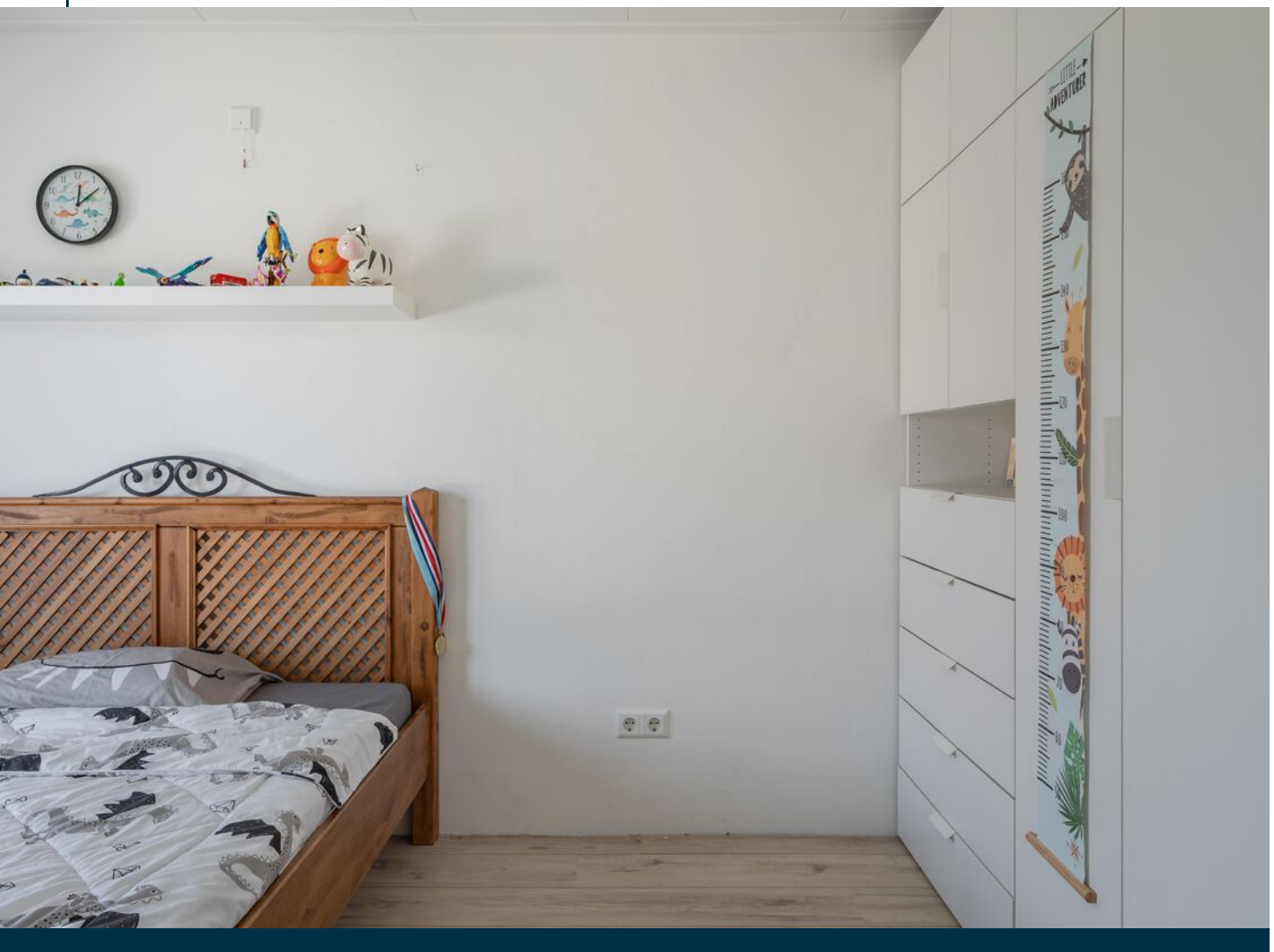




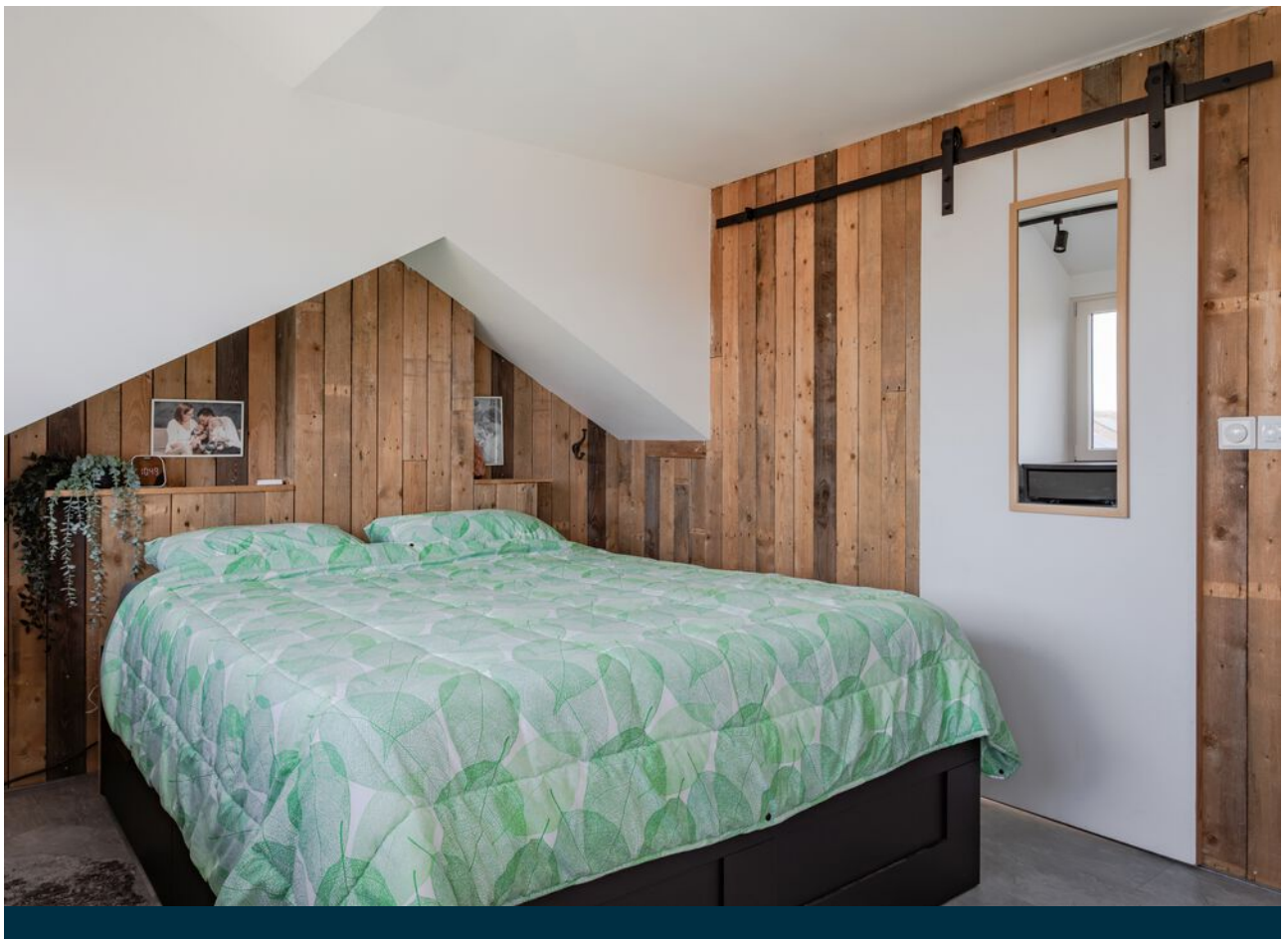


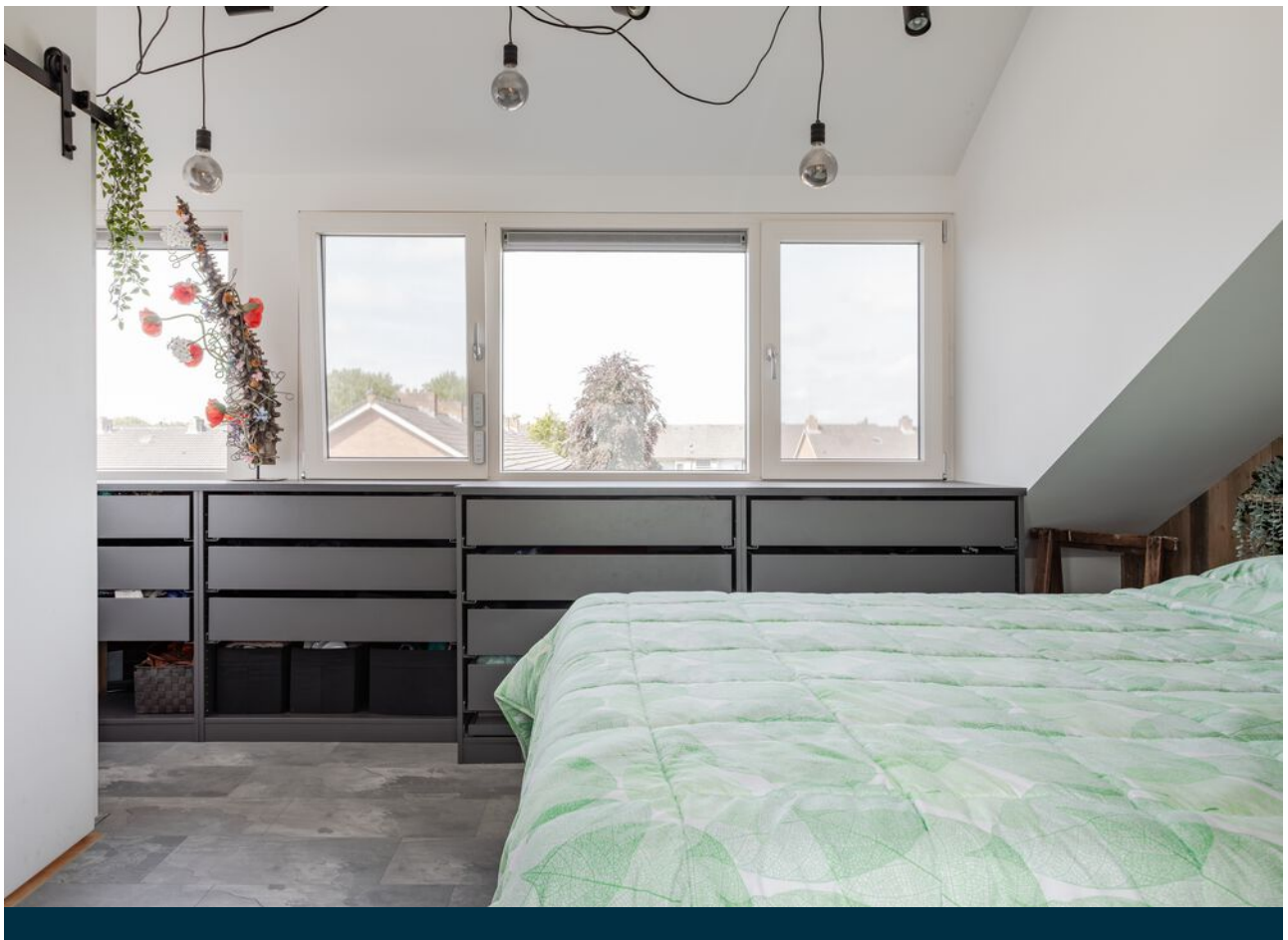






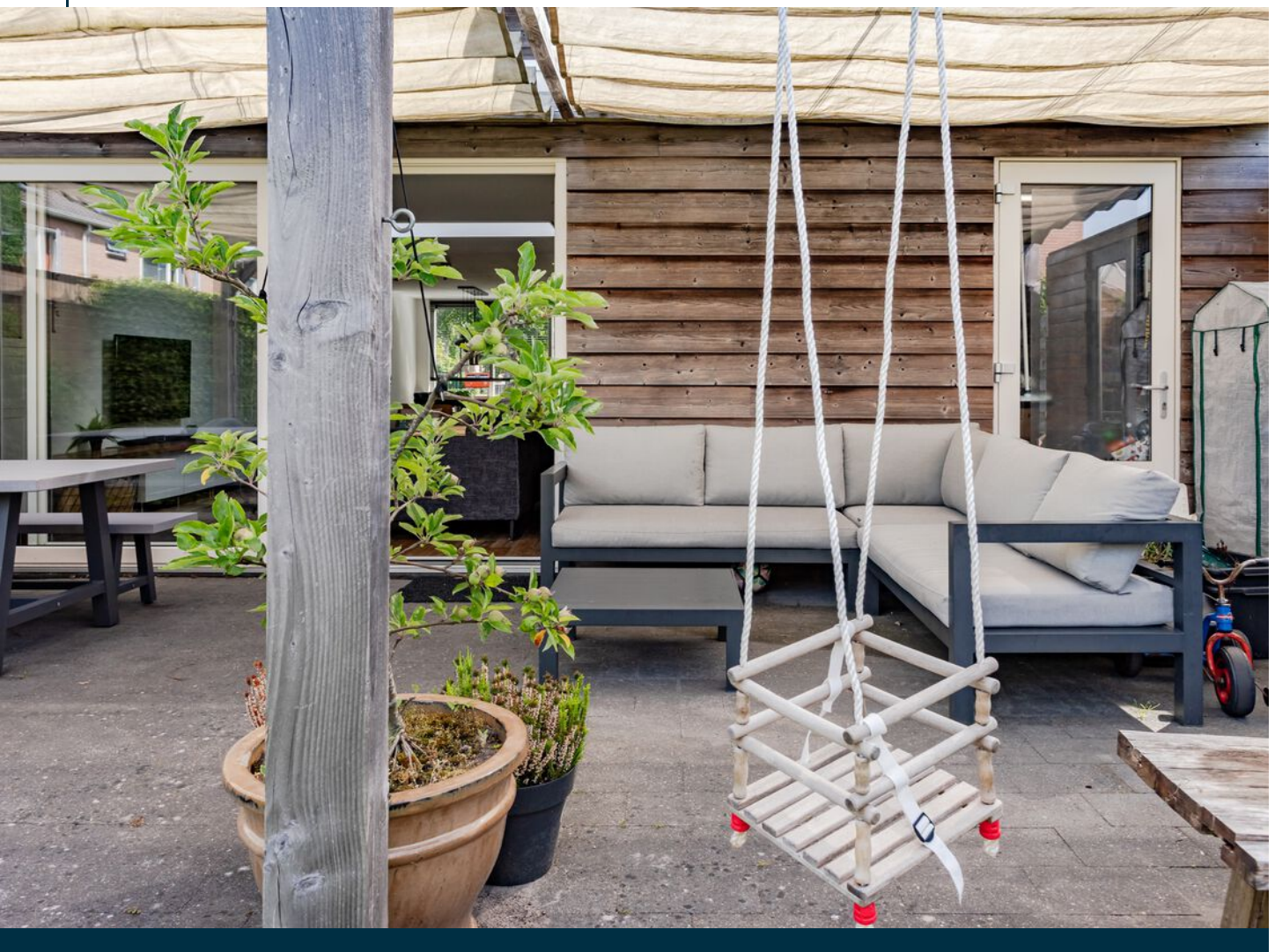


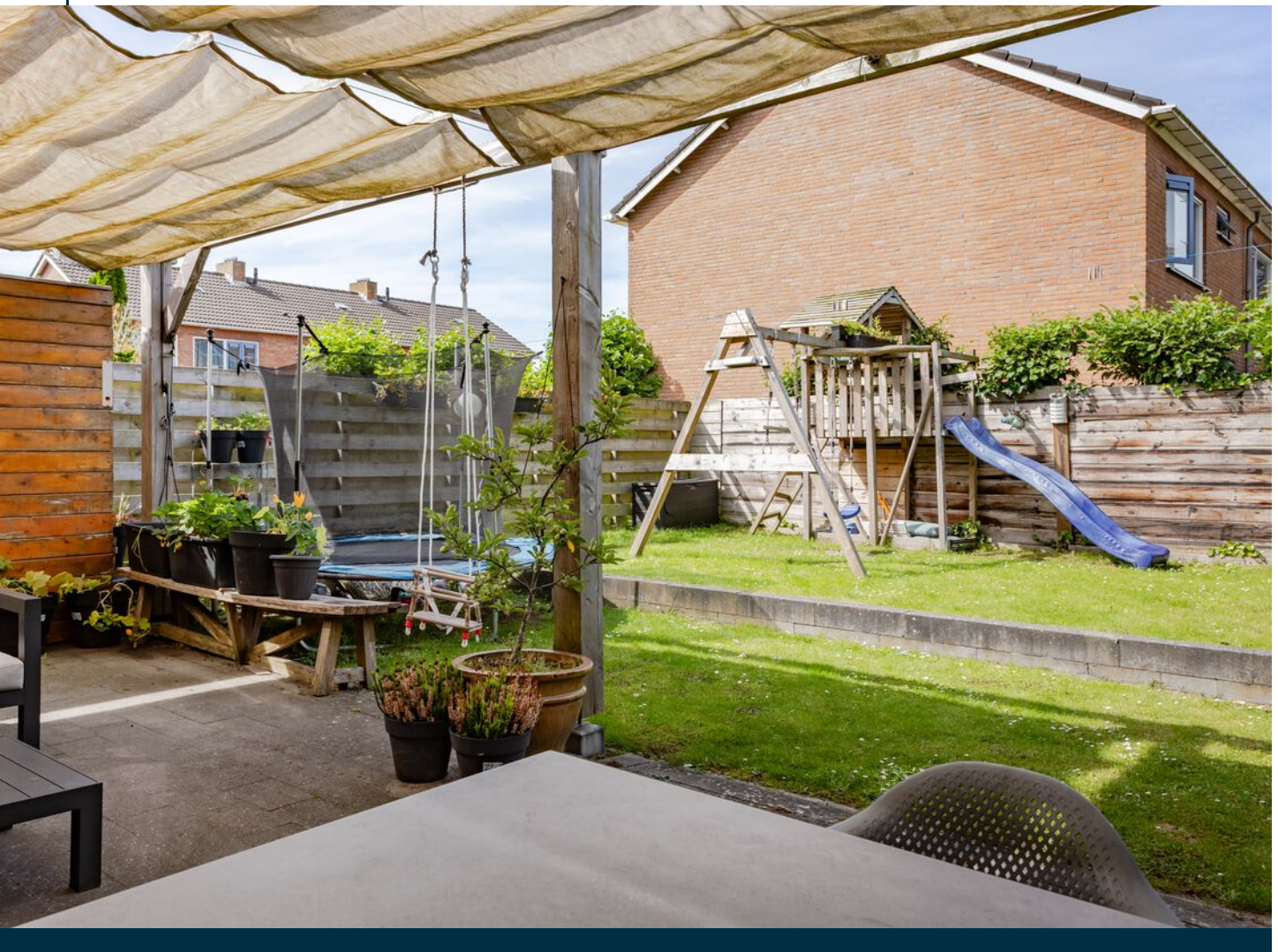












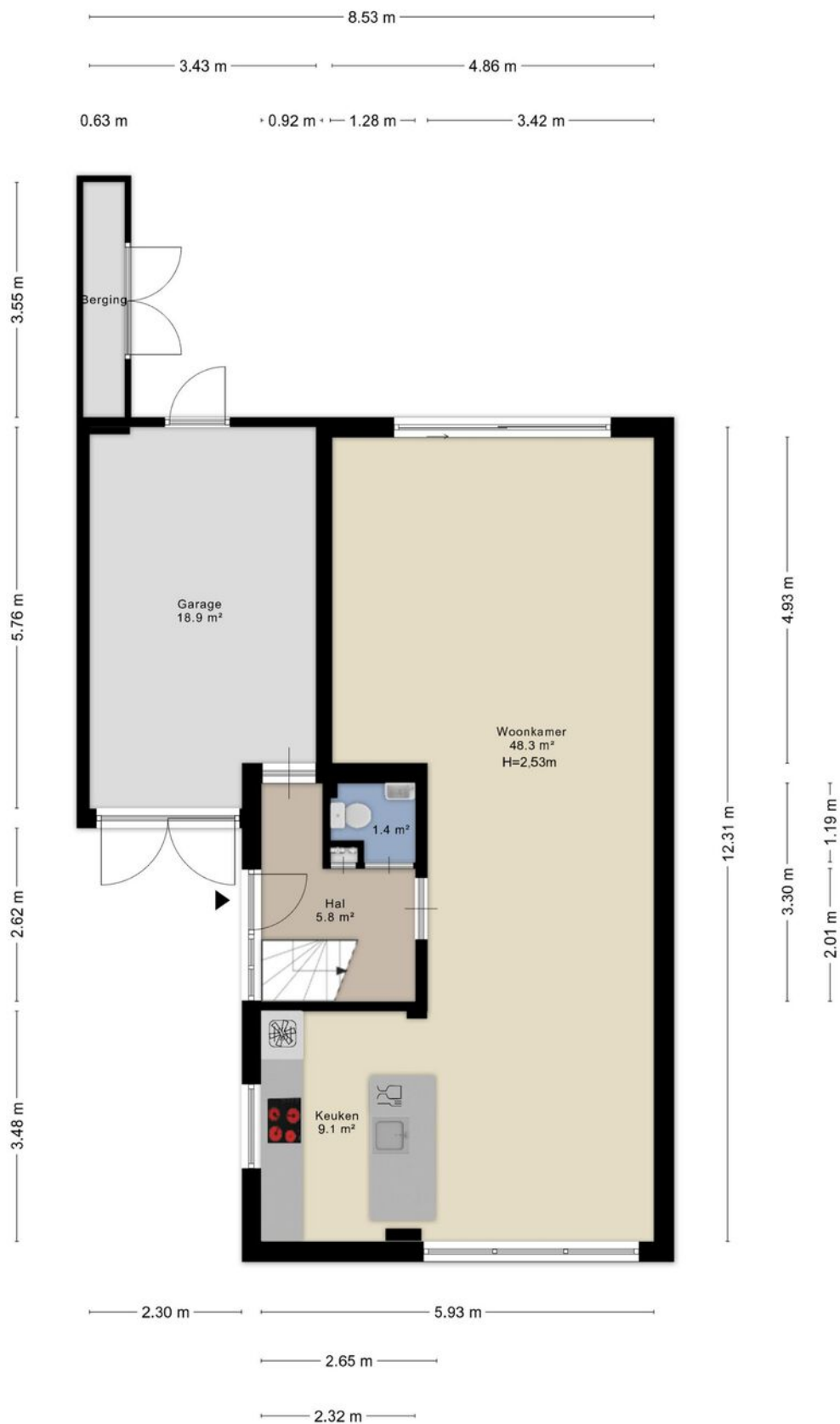


Begane grond met tuin





Begane grond



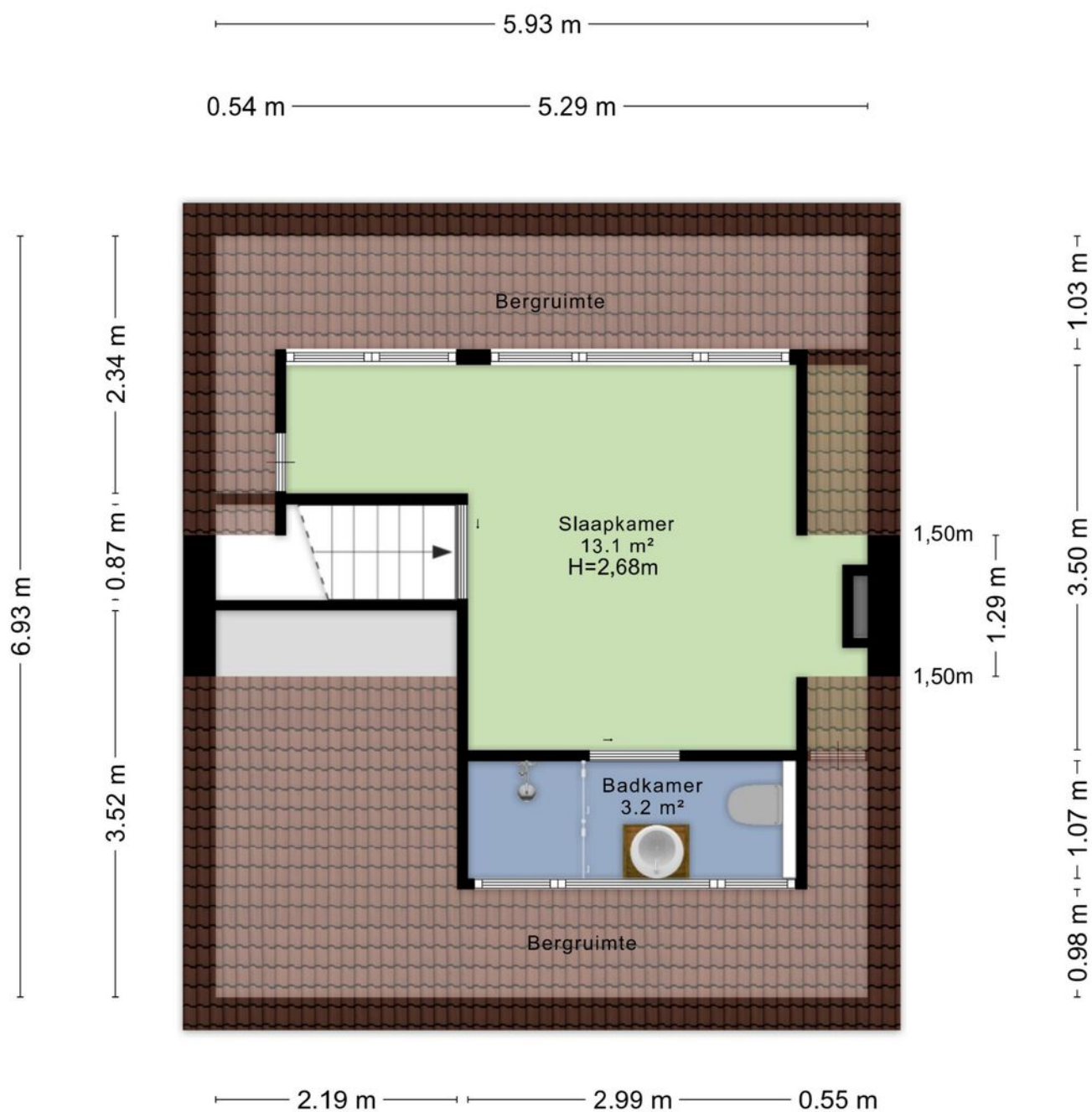


1e verdieping





2e verdieping



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



Uw referentie: Margit Nijboer



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Hoorn Sectie I Perceel 2742	kadaster 
---	--	--	---



Kenmerken

Algemene informatie

Type object	2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1967
Inhoud	528 m ³
Gebruiksoppervlakte	130 m ²
Externe bergruimte	2,20 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Perceeloppervlakte	257 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 2742 en 3165, grootte 221 m ² en 36 m ²

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	3

Tuin

Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	11,46 x 8,88 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Energie label informatie

CV ketel	Nefit
Verwarmingssysteem	Full electric warmtepomp + airco verwarmmer op zolder
Warmwater	CV ketel en Quooker
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Elektra	12 groepen, aardlekschakelaar, 3 fase stroom en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A++, geldig tot 11 juni 2036, registratienummer 550593913
Zonnepanelen	12 stuks



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