



MARGIT NIJBOER

makelaardij

Abdij 7 Blokke

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



Beschrijving

Een fijne eengezinswoning met een zonnige tuin op het zuidwesten, energielabel A en 6 zonnepanelen.

In 2023 heeft de woning op de begane grond een metamorfose ondergaan waarbij wanden en plafond strak zijn gestuukt, er is een lichte pvc-vloer in visgraat gelegd en het pronkstuk...een luxe keuken met kookeiland. De woning telt 4 slaapkamers en de badkamer heeft een ligbad en separate douchehoek. Een leuke bijkomstigheid is dat u heerlijke peren kan plukken uit eigen tuin en geen voorbijrazend verkeer voor de deur want de

woning ligt aan een voetpad grenzend aan Gemeentegroen en een brede sloot.

Winkels, scholen en faciliteiten zijn op een steenworp afstand dus qua locatie zit u heel centraal. Kortom, een bezichtiging waard!

Entree

Parkeren kan naast het woonblok en daarvandaan kunt u met de fiets of motor achterom naar de brede steeg met toegang tot de tuin. Via het voetpad is de woning te bereiken met achter de voordeur de hal met gestuukte wanden en

plafond, op de vloer ligt een lichte pvc-vloer in visgraat uitgevoerd, de trapopgang, plaatradiator en de toiletruimte met lichte wand- en vloertegels, staande toiletpot, fonteintje en centraal afzuigstelsel.

Living met aanbouw

Gezellige living met veel lichtinval en leuk zicht op het Gemeentegroen en de sloot. Geen direct inkijk van overburen dus en geen voorbijrazend verkeer want de woning ligt aan een voetpad. In 2023 zijn de wanden en het plafond strak gestuukt, op de vloer is een lichte pvc-vloer in visgraat

gelegd en alle kozijnen zijn voorzien van dubbel glas. Bij de eethoek is een sfeervolle sierwand geplaatst met daarachter een radiator en achter de deur met melkglas is een fijne verwarmde en geïsoleerde bergruimte met garderobehoek, plek voor kasten, een zijraam en toegang tot de tuin.

Keuken

Koken wordt écht leuk in deze moderne keuken met een kookeiland waar een composiet werkblad ligt met geïntegreerde stopcontacten, een BORA inductie kookplaat met verzonken afzuiger, verder biedt het eiland veel kastruimte, laden en nog extra kastruimte aan de zijde van de eethoek. Aan de muurzijde is een rechte keukenopstelling met veel kastruimte, composiet werkblad, inbouwspots, meerdere stopcontacten en inbouwapparatuur: vaatwasser, koel/vriescombinatie, groot formaat combi-oven met magnetronfunctie en de sierplanken boven het werkblad blijven achter. Ook in de keuken heeft u prettig lichtinval vanwege de 2 grote ramen en het bovenraampje kan open voor de ventilatie.

Tuin

Fijne tuin op het zuidwesten dus genieten van de middag- en avondzon en in het najaar lekkere peren plukken uit eigen tuin. Hoe leuk is dat! Er zijn 2 terrassen, een grasveld en een poortdeur naar de steeg die toegang geeft tot de parkeerplaatsen. Fietsen, tuingereedschap en hobbyhoek kunnen allemaal een plek krijgen in de ruime houten

berging. Verlichting en stopcontacten zijn hier aanwezig, er is extra bergruimte op de vide en er is nog een deur, direct naar de steeg, dus fietsen en/of motor zijn direct op de plek waar ze moeten zijn.

1e Verdieping

Trapopgang met vloerbedekking en gestuukte wanden naar de slaapverdieping. Op de betonnen vloer is een lichte laminaatvloer vanaf de overloop doorgelegd in de slaapkamers.

1e Slaapkamer achterzijde – leuke afmeting slaapkamer met recht opgetrokken en behangen wanden en een groot uitzetraam met dubbel glas.

2e Slaapkamer achterzijde – royale slaapkamer met recht opgetrokken en behangen wanden. Er kan een raam met hor open en in het vaste raam zit een ventilatierooster. De kledingkast met verlichting blijft voor u achter!

3e Slaapkamer voorzijde – ook deze ruime kamer heeft recht opgetrokken en behangen wanden, een uitzetraam en vast raam dus wel prettig lichtinval.

Badkamer

De badkamer heeft licht betegelde wanden en vloer, is misschien niet meer zo modern maar zeker functioneel! Er is een duo ligbad met thermostaatkraan, helemaal geweldig als u kleine kinderen heeft of zelf lekker wil ontspannen na een drukke werkdag. En heeft u niet zoveel tijd, dan is er ook een separate douchehoek. Verder is hier een 2e toilet, wastafel met de afvoer netjes weggewerkt achter een kolom, een designradiator om de handdoeken te drogen en op te warmen.

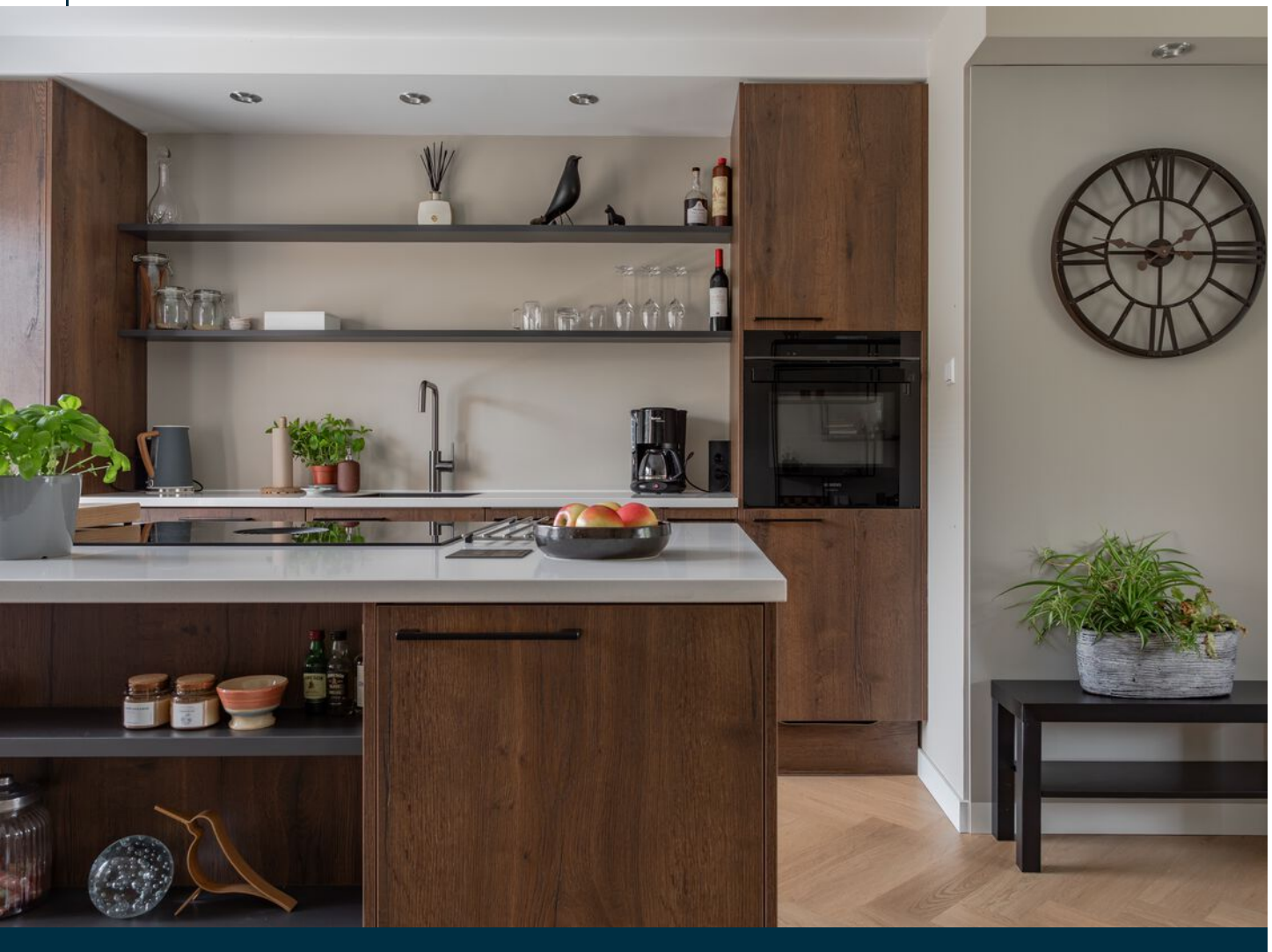
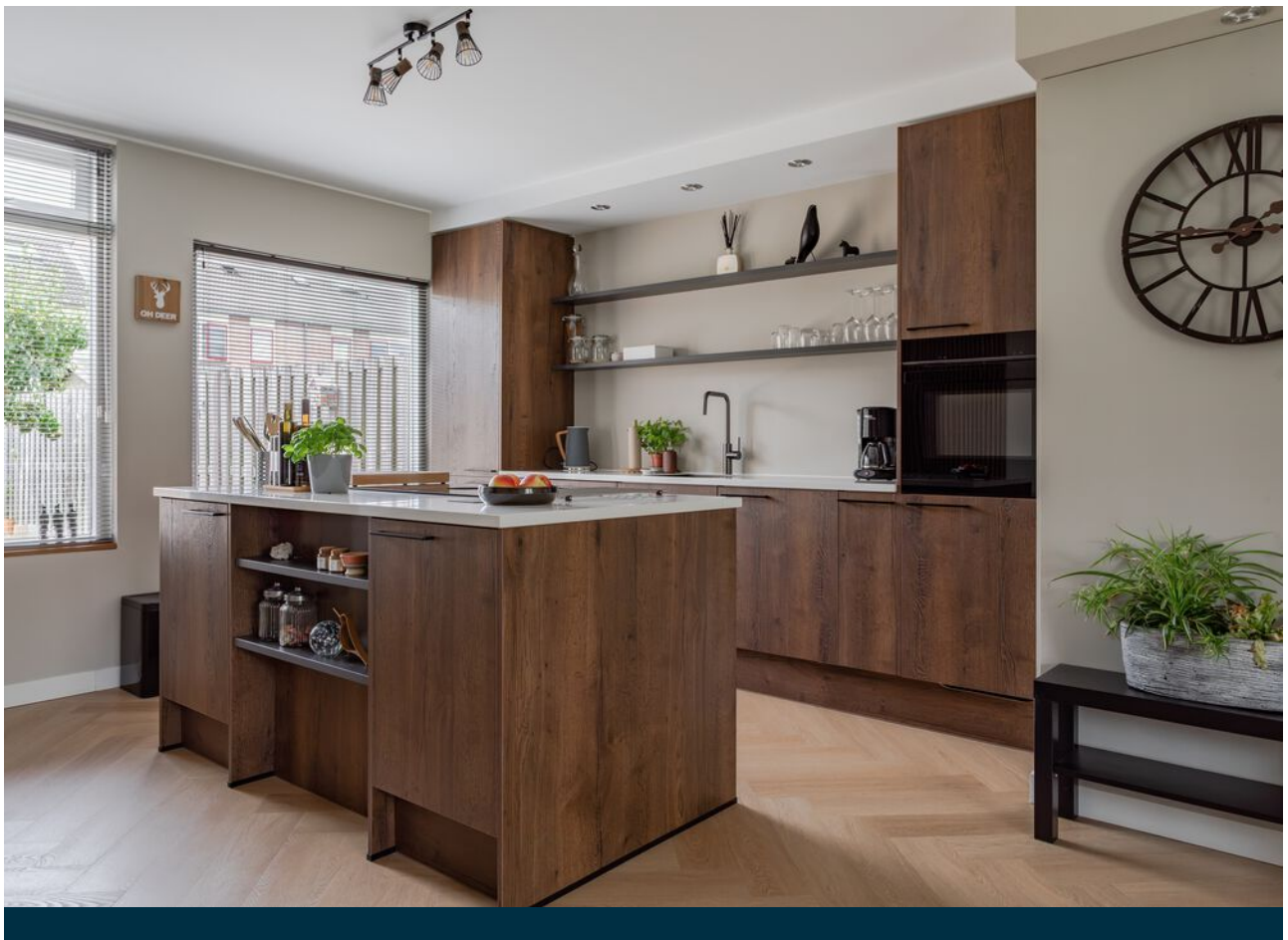
Direct lichtinval via het raam en er is een centraal afzuigstelsel die het vocht afvoert.

2e Verdieping

Via het trappenhuis met gestuukte wanden toegang tot de zolderverdieping waar licht laminaat op de betonnen verdiepingsvloer is gelegd. Een Velux dakraam geeft direct lichtinval en zorgt voor de natuurlijke ventilatie. Op de voorzolder treft u de cv-installatie, het centraal afzuigstelsel (2023), de wasmachine- en drogeraansluiting en een praktische hoekkast blijft achter. 4e Slaapkamer – een hele ruime kamer met hoog plafond en aan weerszijde een Velux raam. De kamer wordt verwarmd door een radiator en mocht u nog meer kamers nodig hebben dan kan hier d.m.v. het plaatsen van een dakkapel nog een extra kamer worden gerealiseerd.

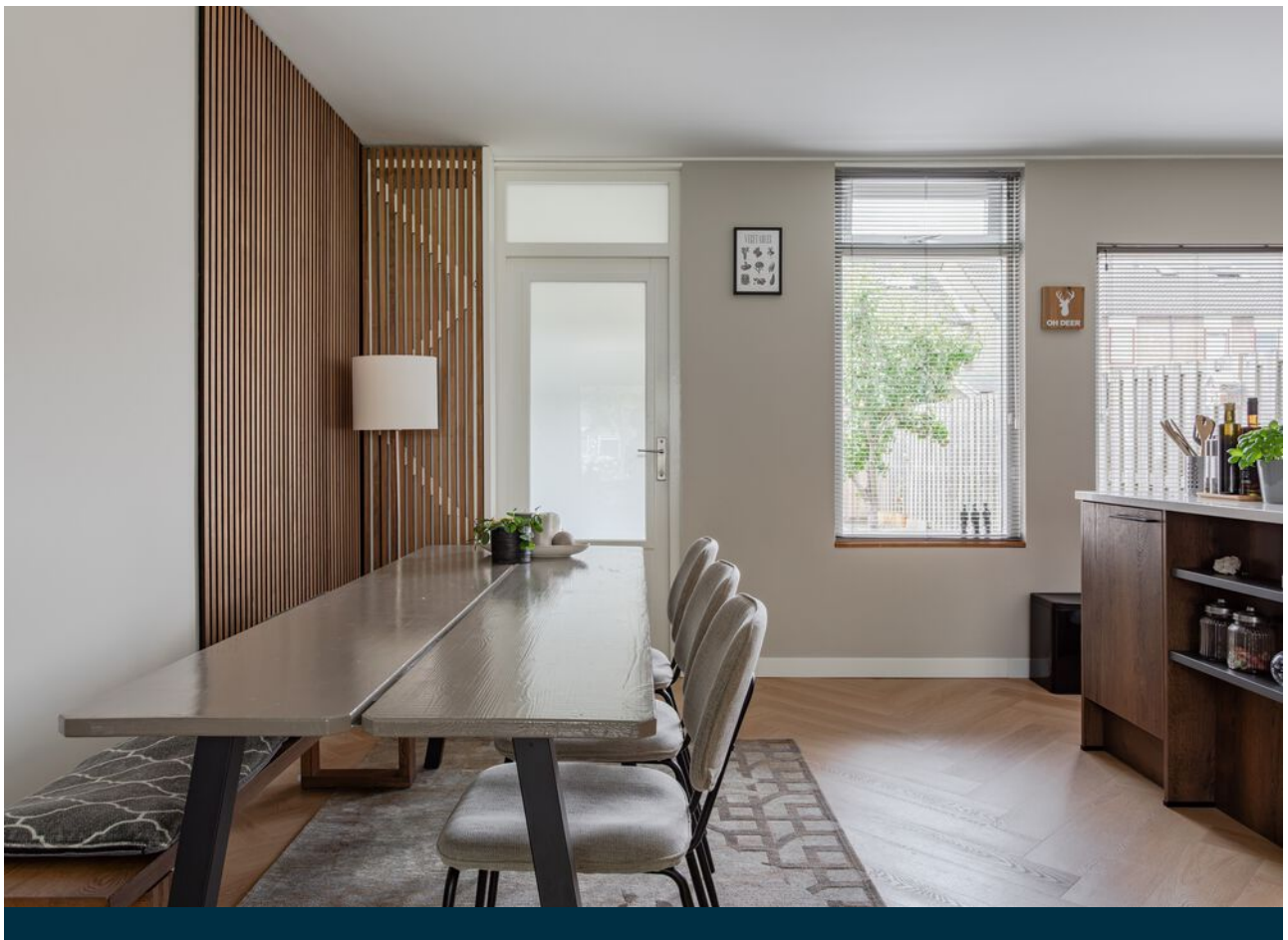
Bijzonderheden:

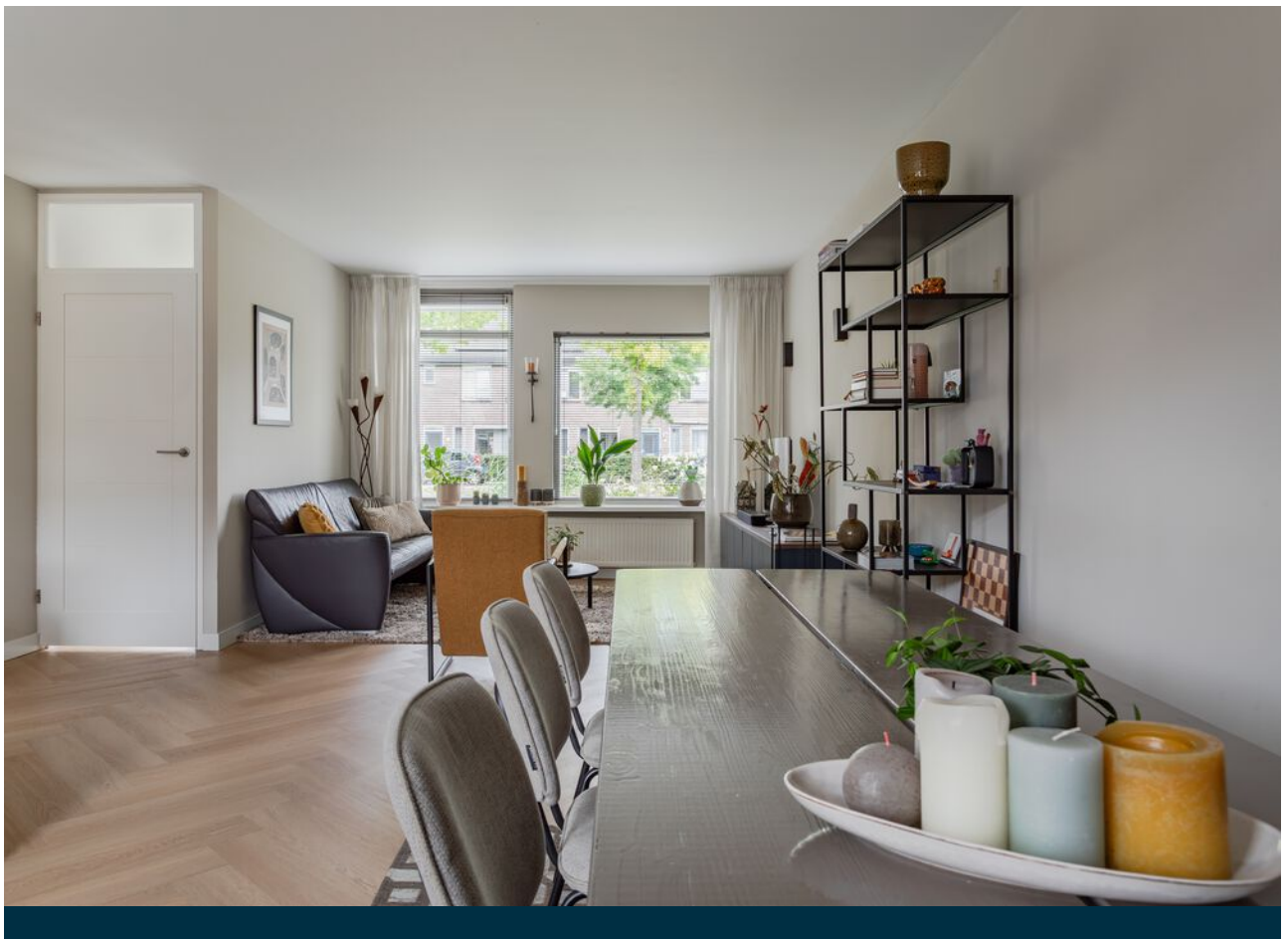
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Kozijnen aan de voorzijde van de begane grond en de voordeur in 2025 geschilderd
- Planken aan de achterzijde van de eerste verdieping in 2025 geschilderd
- Planken aan de voorzijde van de eerste verdieping en kozijnen aan de achterzijde van de begane grond in 2018 geschilderd
- Nieuwe groepenkast geplaatst in 2023, gelijktijdig met de plaatsing van de zonnepanelen
- Dakgoten in 2023 vernieuwd.
- Scholen, winkels en sportfaciliteiten dichtbij
- Station met de fiets te bereiken
- Fijne en rustige woonomgeving



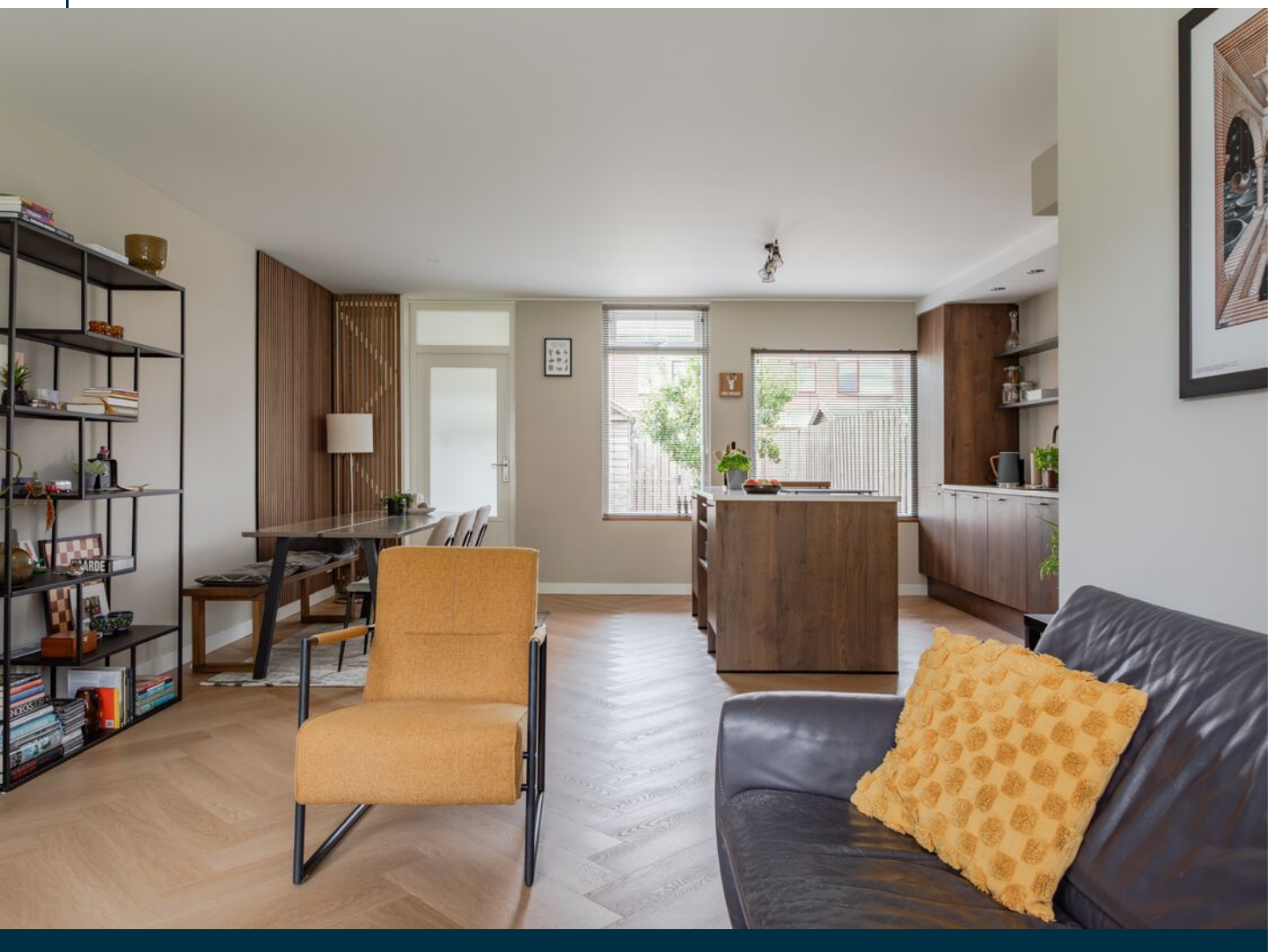
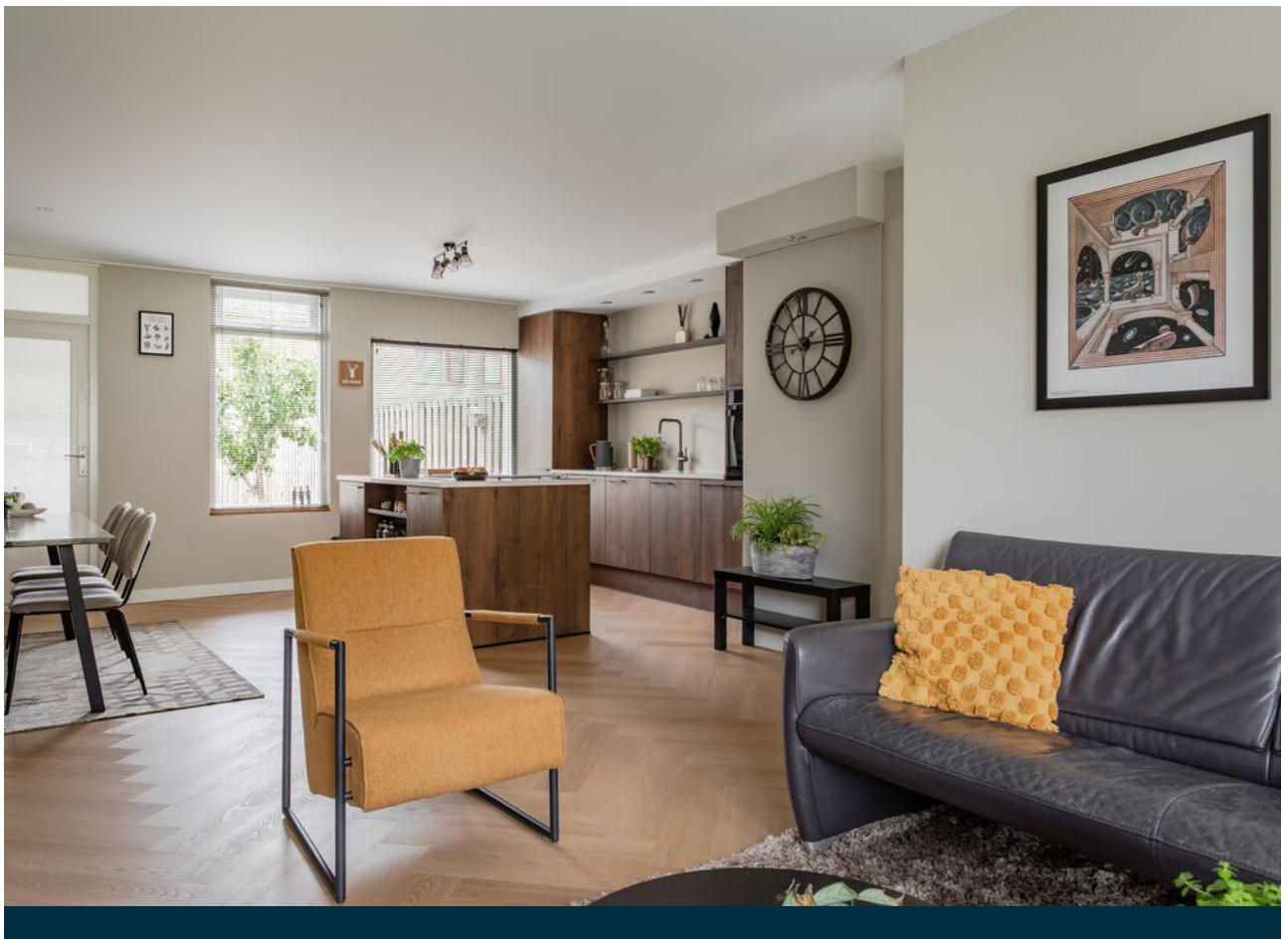




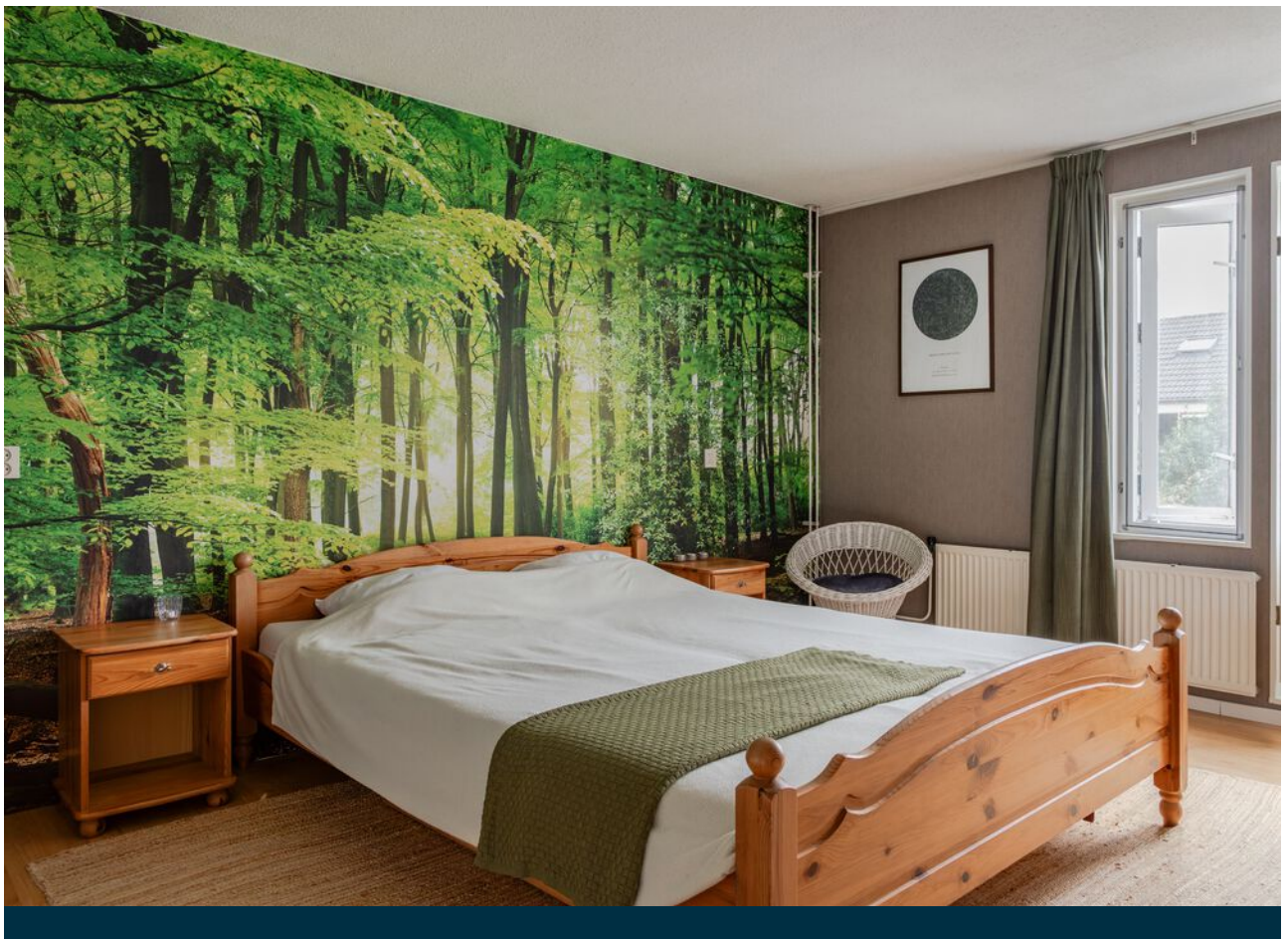


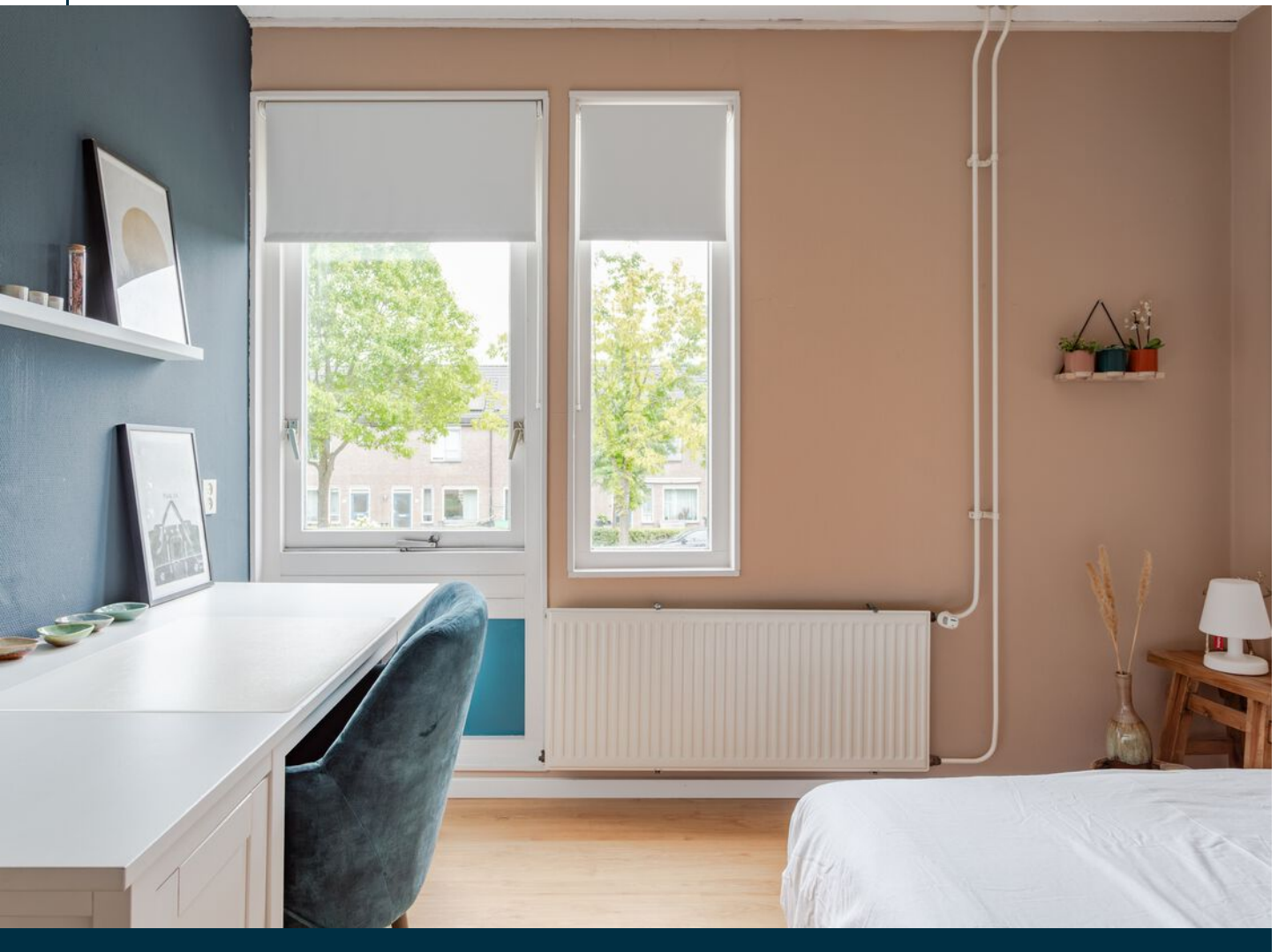


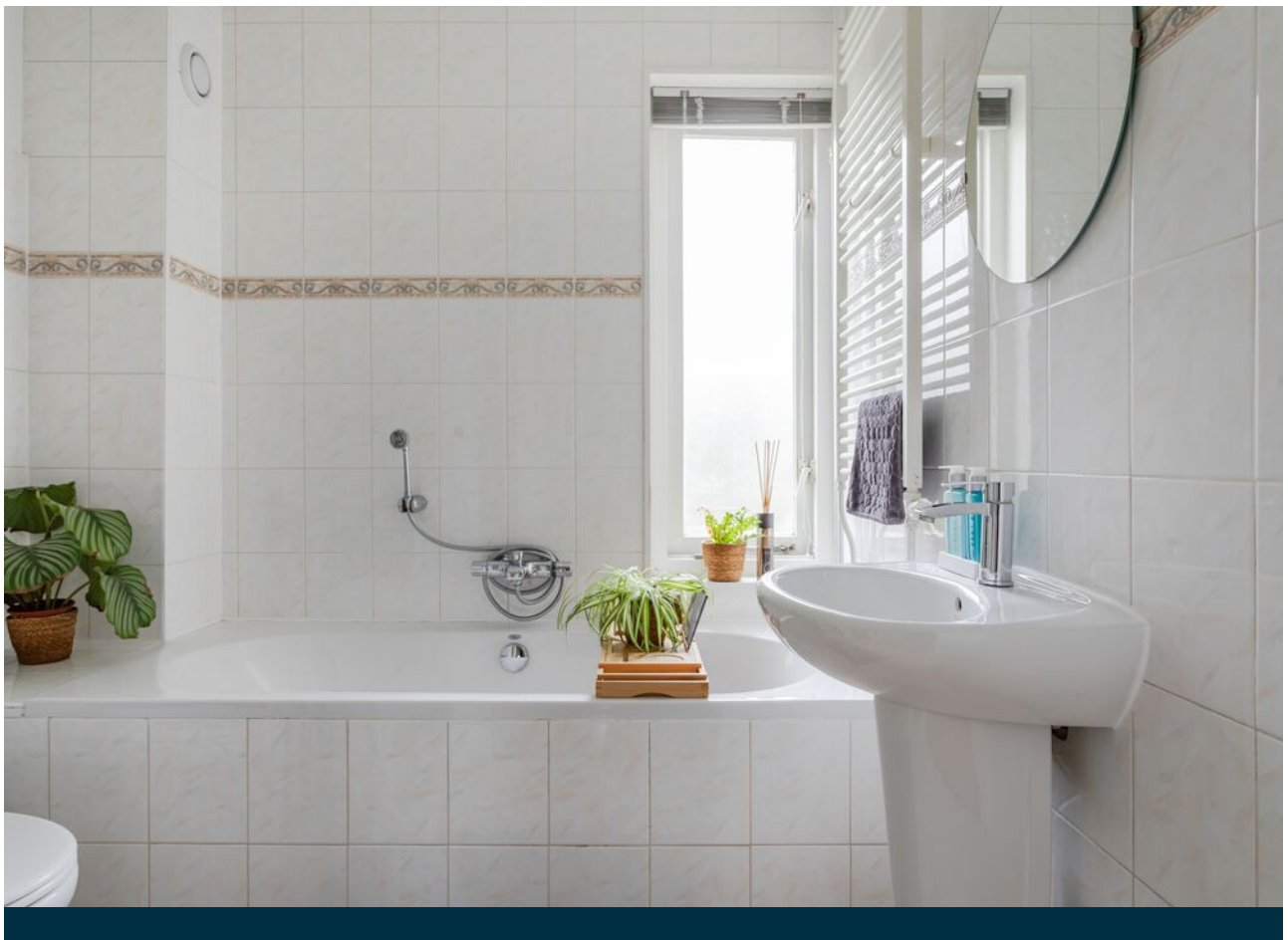


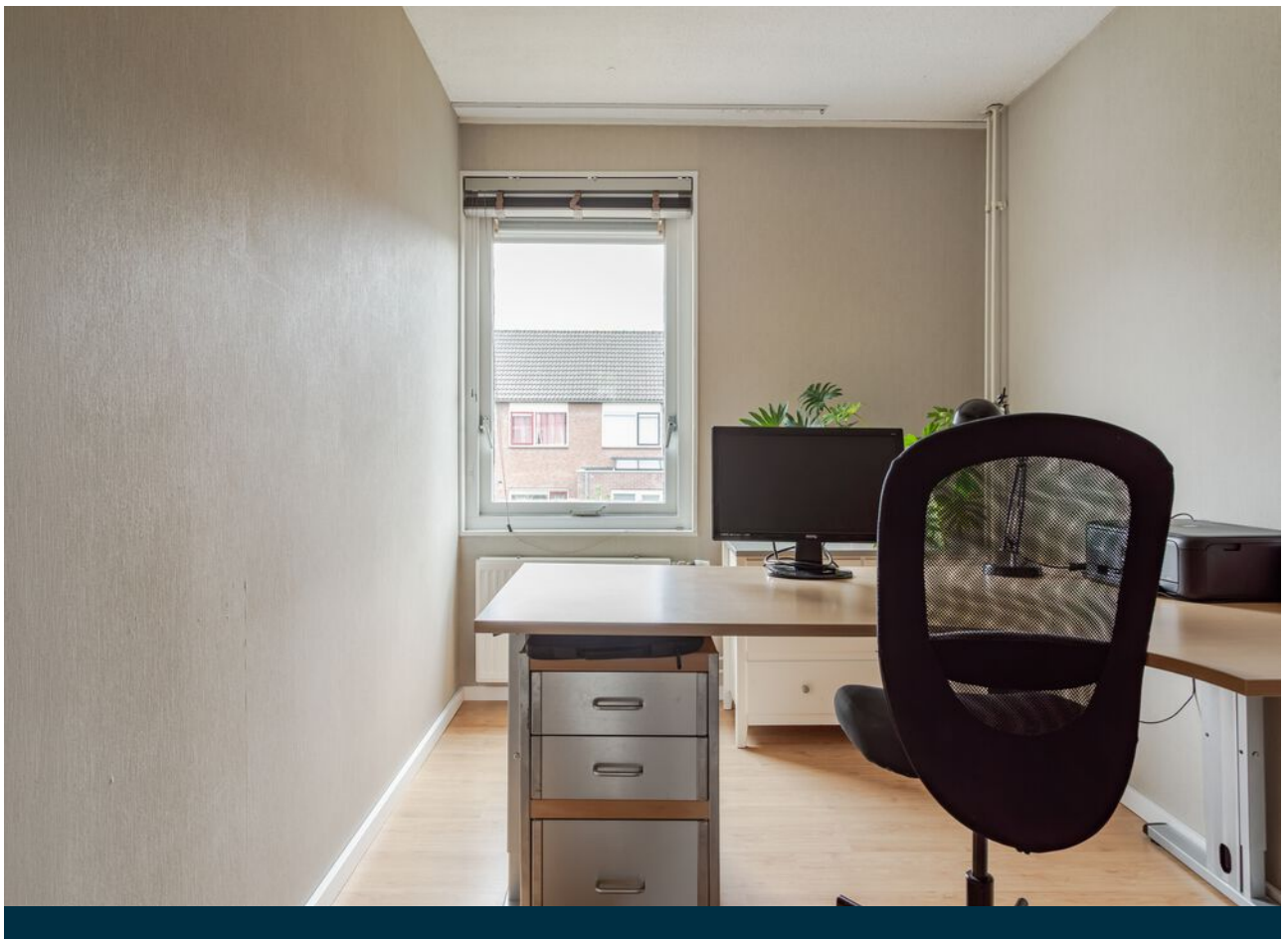


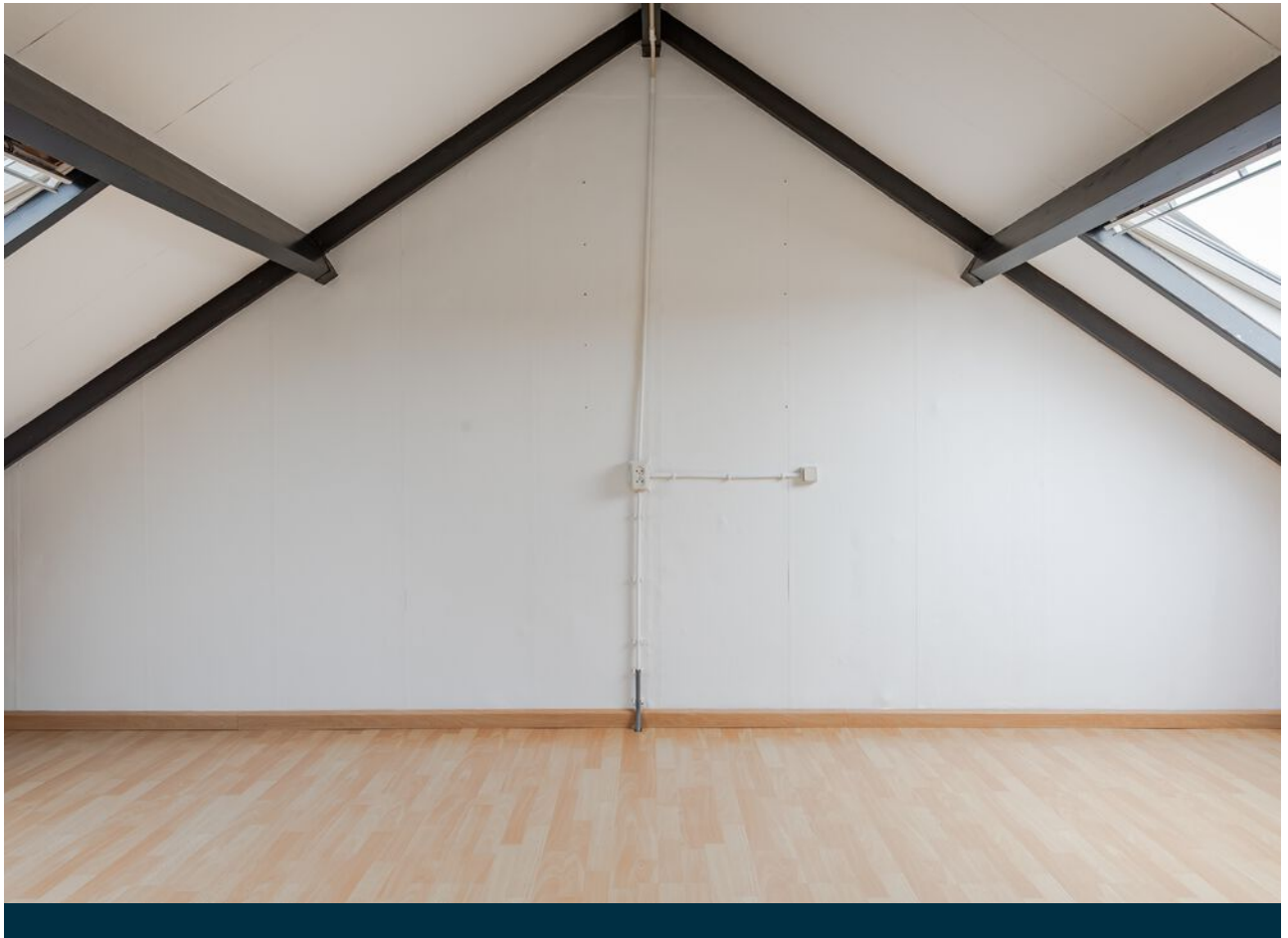




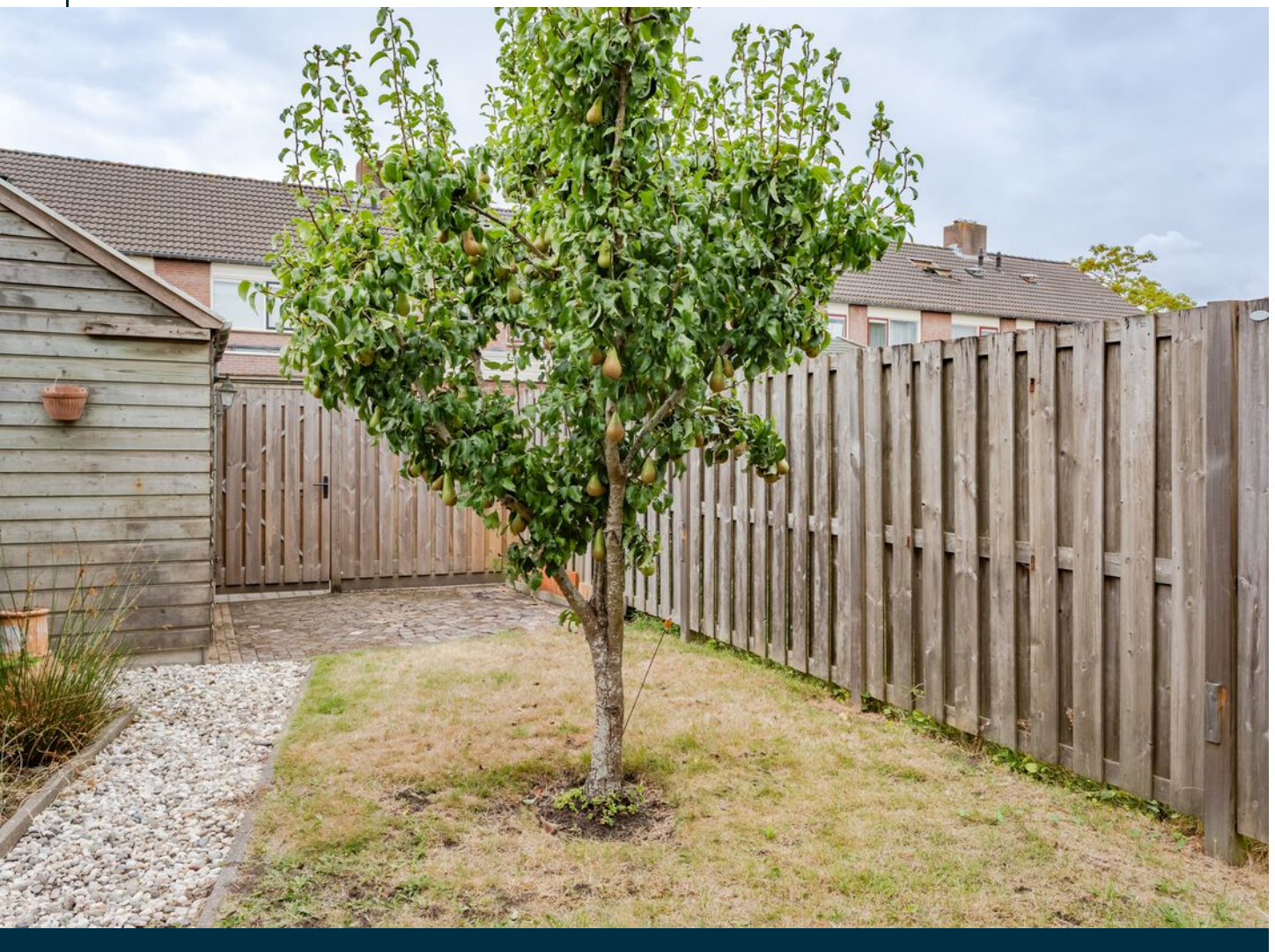










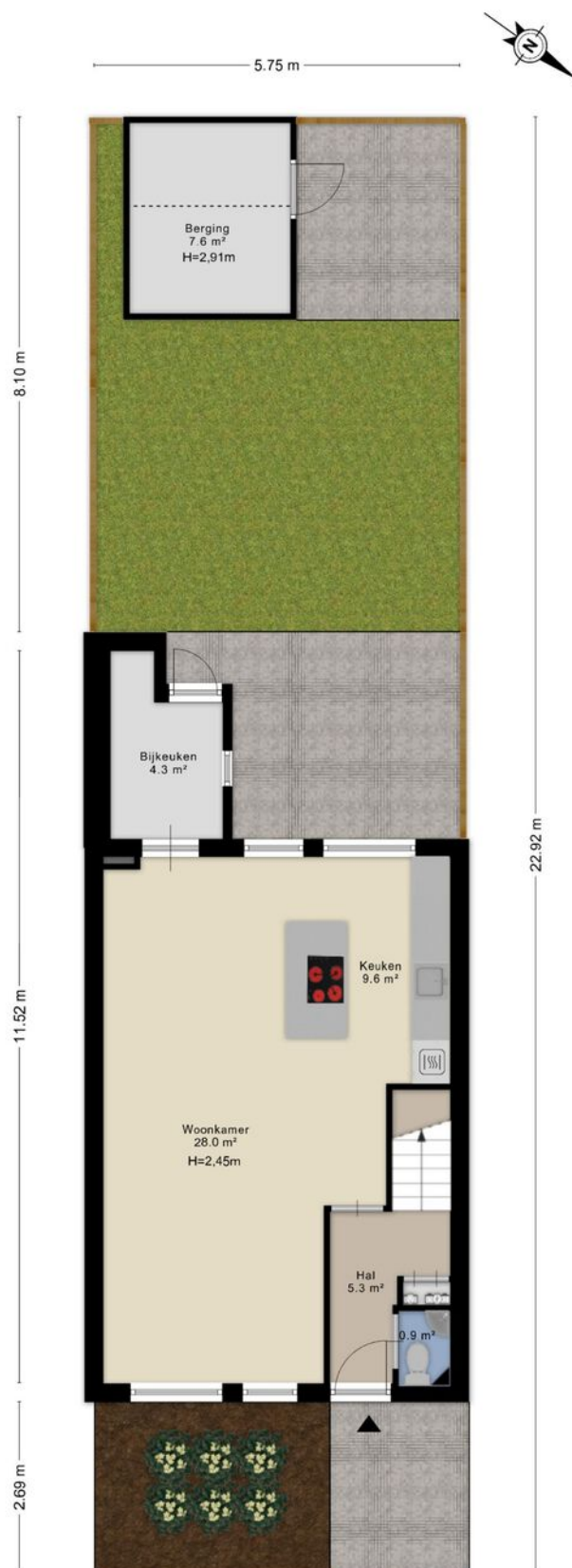








Begane grond met tuin





Begane grond





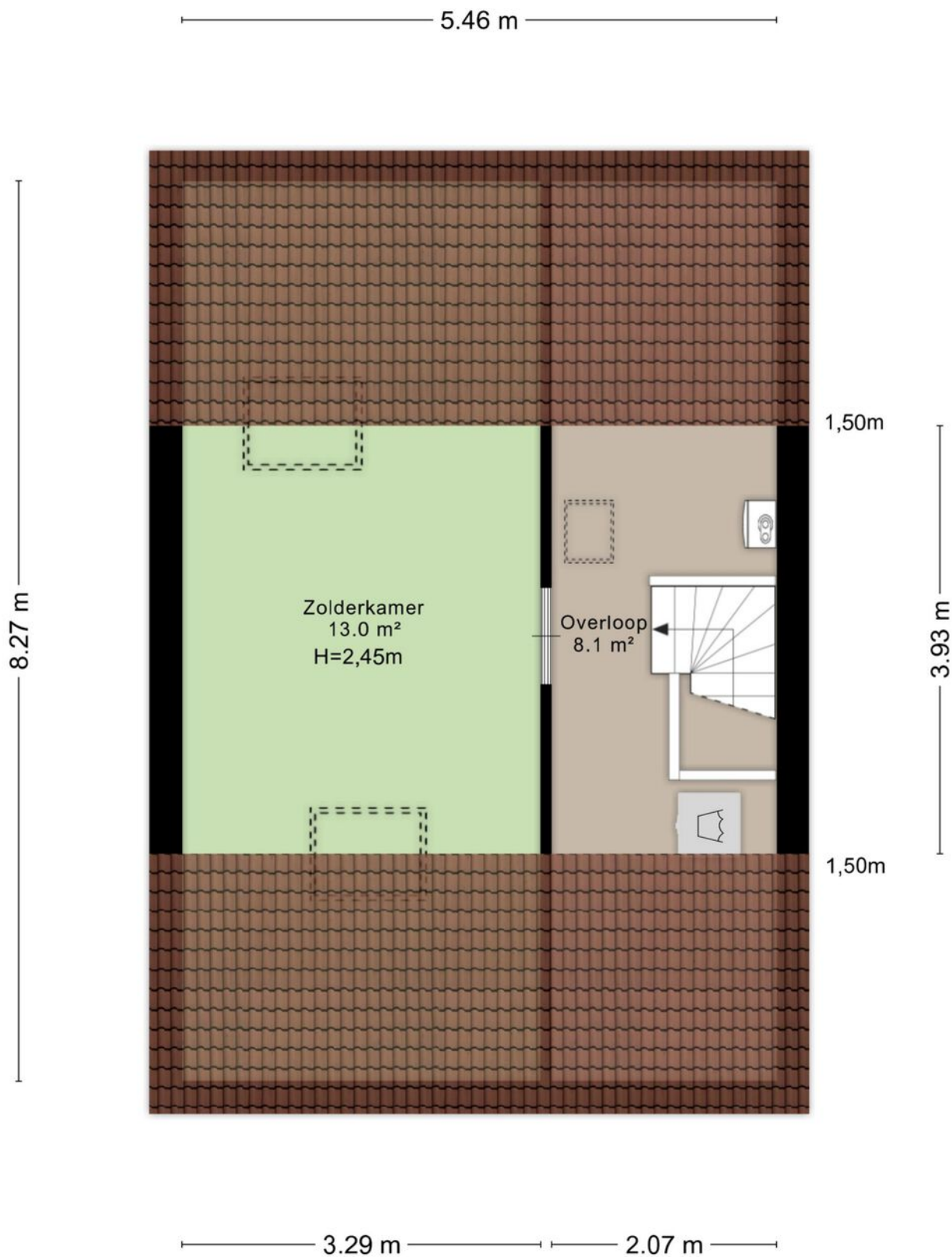
1e verdieping

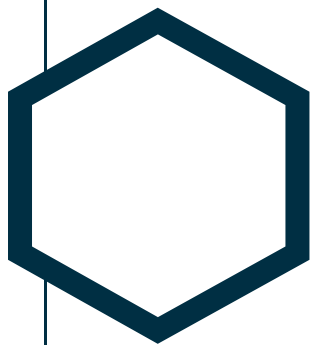


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

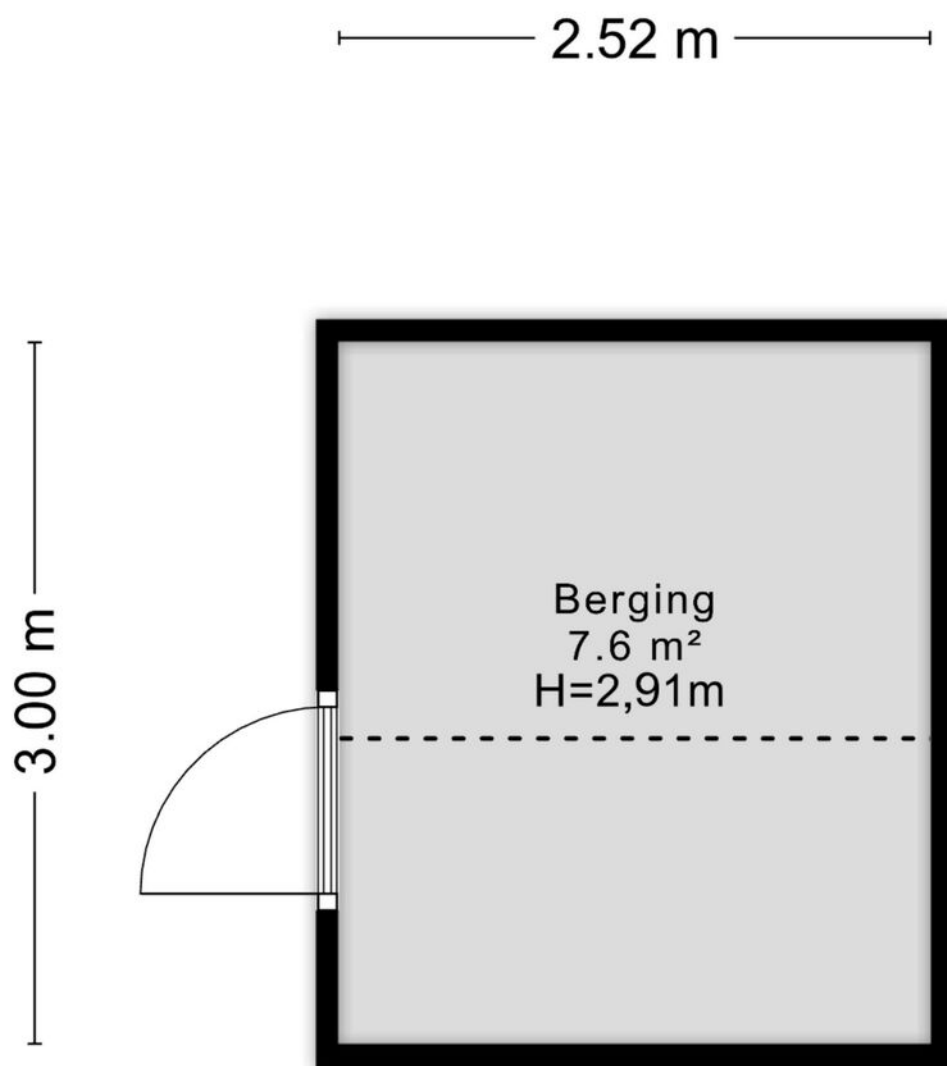


2e verdieping





Berging



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoor
Sectie	K
Perceel	2688

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg, kan snel
Bouwjaar	1983
Inhoud	413 m ³
Gebruiksoppervlakte	116 m ²
Externe bergruimte	7,60 m ²
Perceeloppervlakte	128 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 2688
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	11 x 5,75 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2007
Combiketel	Ja
Elektra	7 Groepen, aardlekschakelaar, slimme meters en glasvezel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 385150027, geldig tot 24 augustus 2036
Zonnepanelen	6 zonnepanelen in 2023 in eigendom geplaatst. 4 panelen achterzijde en 2 panelen voorzijde

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