



LIJSBETH TIJSWEG 7 158
1647 LE
BERKHOUT

Kenmerken / Characteristics

Woonoppervlakte	66 m ²
Perceeloppervlakte	268 m ²
Inhoud	256 m ³
Buitenruimte	186 m ²
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Bouwjaar	2023
Energie label	B



Beschrijving / Description

Vrij uitzicht, water dichtbij en Hoorn om de hoek!

Een plek waar u de deur achter u dichtdoet en meteen het vakantiegevoel te pakken hebt. Deze comfortabele onderhoudsarme vakantiewoning uit 2023 ligt op een rustige en beschutte plek op vakantiepark Westerkogge en kijkt aan de achterzijde vrij uit over een fraaie waterpartij. Vanuit de lichte woonkamer loopt u via de openslaande deuren zo het zonneterras op. Binnen zijn er drie slaapkamers, een moderne open keuken en een zeer nette badkamer.

De woning staat op eigen grond, biedt plaats aan zes personen (3 slaapkamers) en wordt inclusief inventaris aangeboden. Daarmee is het een fijne plek voor eigen gebruik, maar ook interessant voor wie een vakantiewoning zoekt met goede verhuurmogelijkheden.

Vanuit de rust zo naar het water

De ligging is een van de grote pluspunten. Vakantiepark Westerkogge ligt midden in het West-Friese landschap, tussen de weilanden en het water. In de omgeving vindt u een uitgebreid netwerk van sloten, vaarten en meren waar u kunt varen, suppen, kanoën of vissen. Ook het Markermeer en IJsselmeer liggen dichtbij. In het park zelf kunt u uw boot aanleggen bij de steigers.

Voor een ontspannend dagje uit hoeft u niet ver. Hoorn ligt vlakbij en combineert een historische binnenstad met gezellige terrassen, restaurants, winkels en de sfeervolle haven. Aan het Markermeer ligt het stadsstrand, waar u kunt zwemmen, wandelen, fietsen of gewoon genieten van het uitzicht over het water.

Ook in de verdere omgeving is volop te beleven. Fiets langs de Westfriese Omringdijk, ontdek de kust en stranden richting Enkhuizen en Medemblik of zoek het water op voor een dagje zeilen, varen of suppen. Recreatiegebied De Hulk, ten zuiden van Hoorn, biedt bovendien volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, vissen en varen.

Kortom: hier heeft u alle ruimte om te genieten van rust en natuur, terwijl stad, strand en volop recreatiemogelijkheden binnen handbereik zijn.

Beschrijving / Description

INDELING

Entree, lichte woonkamer met vrij uitzicht over de weilanden en openslaande deuren naar het terras. De moderne open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Verder zijn er drie slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche, wastafel, toilet en designradiator. Buiten is nog een externe berging met de wasmachine aansluiting.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2023
- Energielabel B
- 66m² woonoppervlak en een externe berging met wasmachine aansluiting van 5m²
- Eigen grond
- Inclusief inventaris
- Vrij uitzicht over sierwater
- Beschutte ligging
- Parkeergelegenheid voor een auto op eigen terrein, direct voor de woning
- Goede verhuurmogelijkheden

Beschrijving / Description

Unhindered views, water nearby, and Hoorn just around the corner!

A place where you can simply close the door behind you and instantly experience that holiday feeling. This comfortable, low-maintenance holiday home from 2023 is situated in a quiet and sheltered spot at holiday park Westerkogge and offers an unhindered view over a beautiful water feature at the rear. From the bright living room, you can walk straight out onto the sun terrace through the French doors. Inside, you will find three bedrooms, a modern open kitchen, and a very neat bathroom.

The property is situated on private land (no ground lease), accommodates up to six people (3 bedrooms), and is offered including all inventory. This makes it a wonderful place for personal use, but also highly attractive for anyone looking for a holiday home with excellent rental potential.

From tranquillity straight to the water

The location is one of the property's major highlights. Holiday park Westerkogge is located in the heart of the West-Frisian landscape, surrounded by meadows and water. In the area, you will find an extensive network of ditches, canals, and lakes where you can go boating, paddleboarding, canoeing, or fishing. The Markermeer and IJsselmeer are also nearby. Within the holiday park itself, you can moor your boat at the jetties.

You do not have to travel far for a relaxing day out. Hoorn is located nearby and combines a historic city centre with cosy terraces, restaurants, shops, and a charming harbour. Located on the Markermeer is the city beach, where you can swim, walk, cycle, or simply enjoy the view over the water.

There is plenty more to experience in the wider region as well. Cycle along the Westfrieze Omringdijk, discover the coast and beaches towards Enkhuizen and Medemblik, or take to the water for a day of sailing, boating, or paddleboarding. Recreation area De Hulk, located south of Hoorn, also offers plenty of opportunities for walking, cycling, fishing, and boating.

In short: here you have all the space you need to enjoy peace and nature, while the city, beach, and plenty of recreational options are within easy reach.

Beschrijving / Description

LAYOUT

Entrance, bright living room with unhindered views over the meadows and French doors leading to the terrace. The modern open kitchen is equipped with various built-in appliances. Furthermore, there are three bedrooms and a modern bathroom with a walk-in shower, washbasin, toilet, and a designer radiator. Outside, there is an external storage shed featuring the washing machine connection.

DETAILS

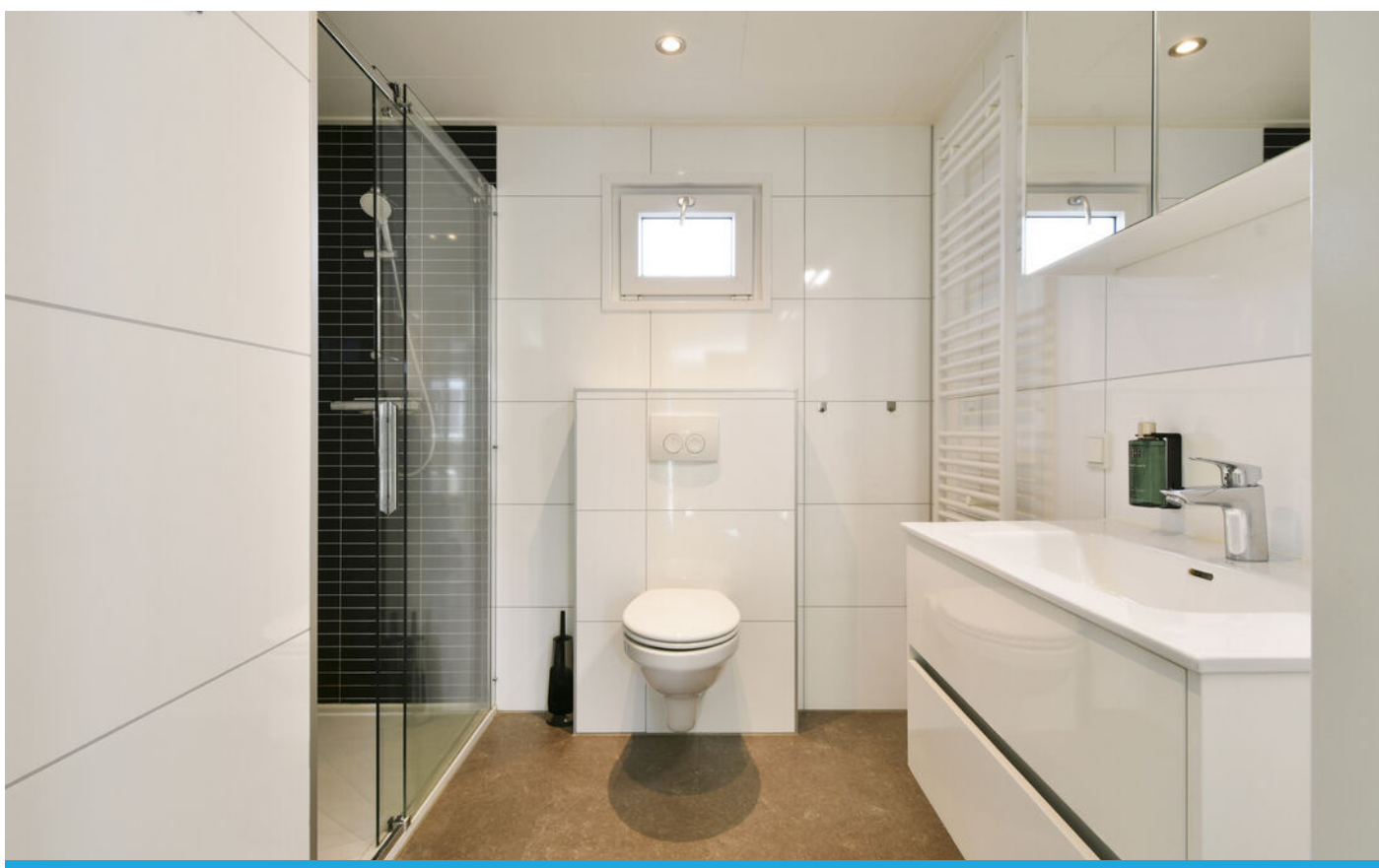
- Year of construction: 2023
- Energy label: B
- 66m² of living space and an external storage shed with washing machine connection of 5m²
- Private land (own ground)
- Inventory included
- Unhindered view over ornamental water
- Sheltered location
- Parking space for one car on private property, directly in front of the house
- Good rental potential

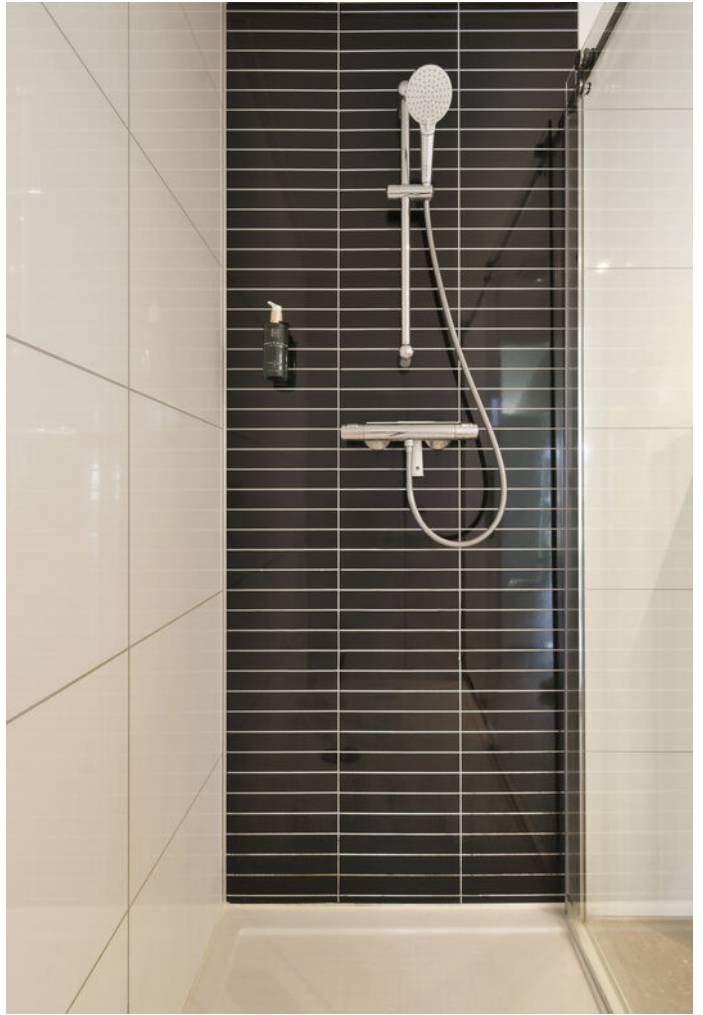
Foto's / Photos











Plattegrond / Floorplan

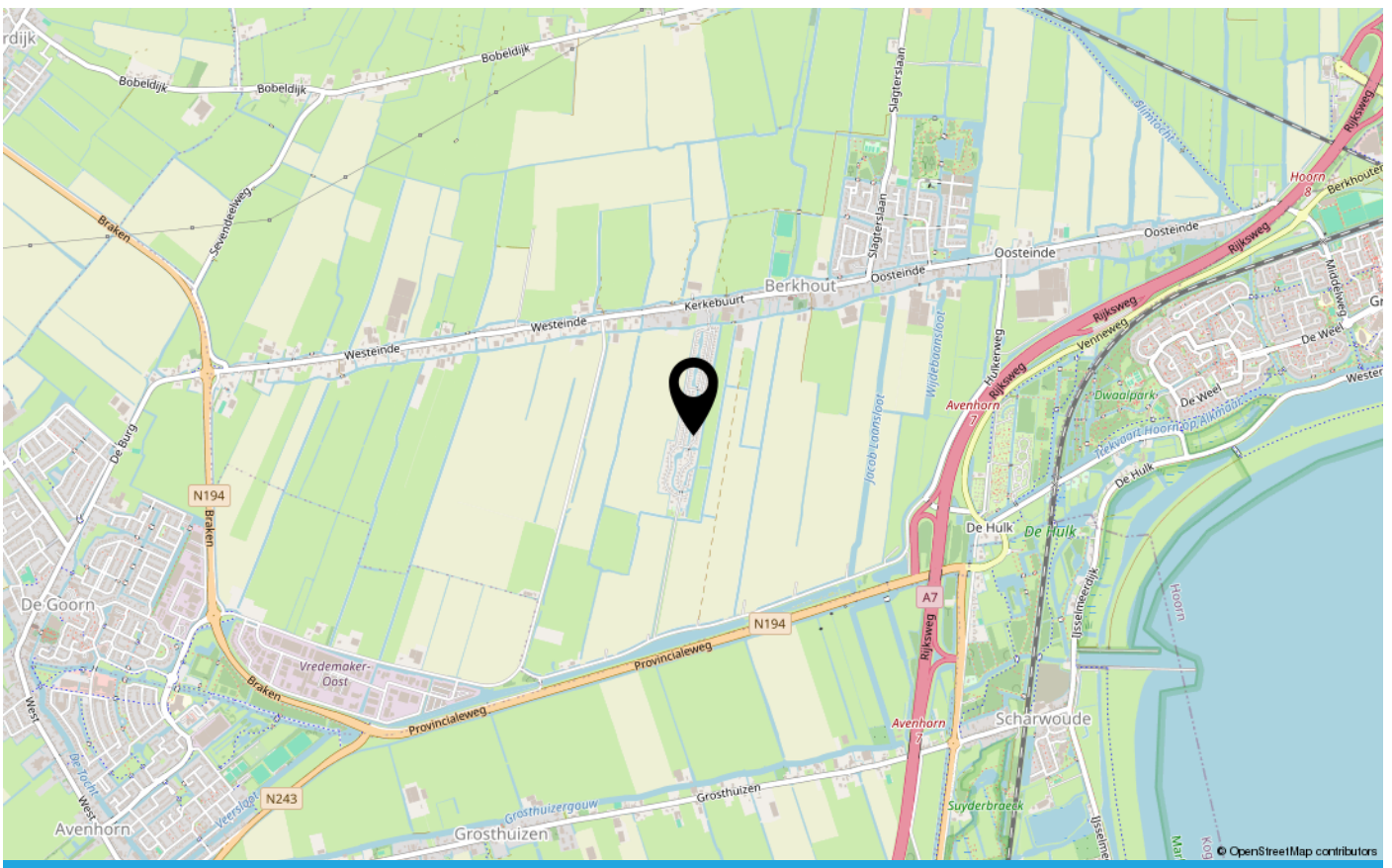
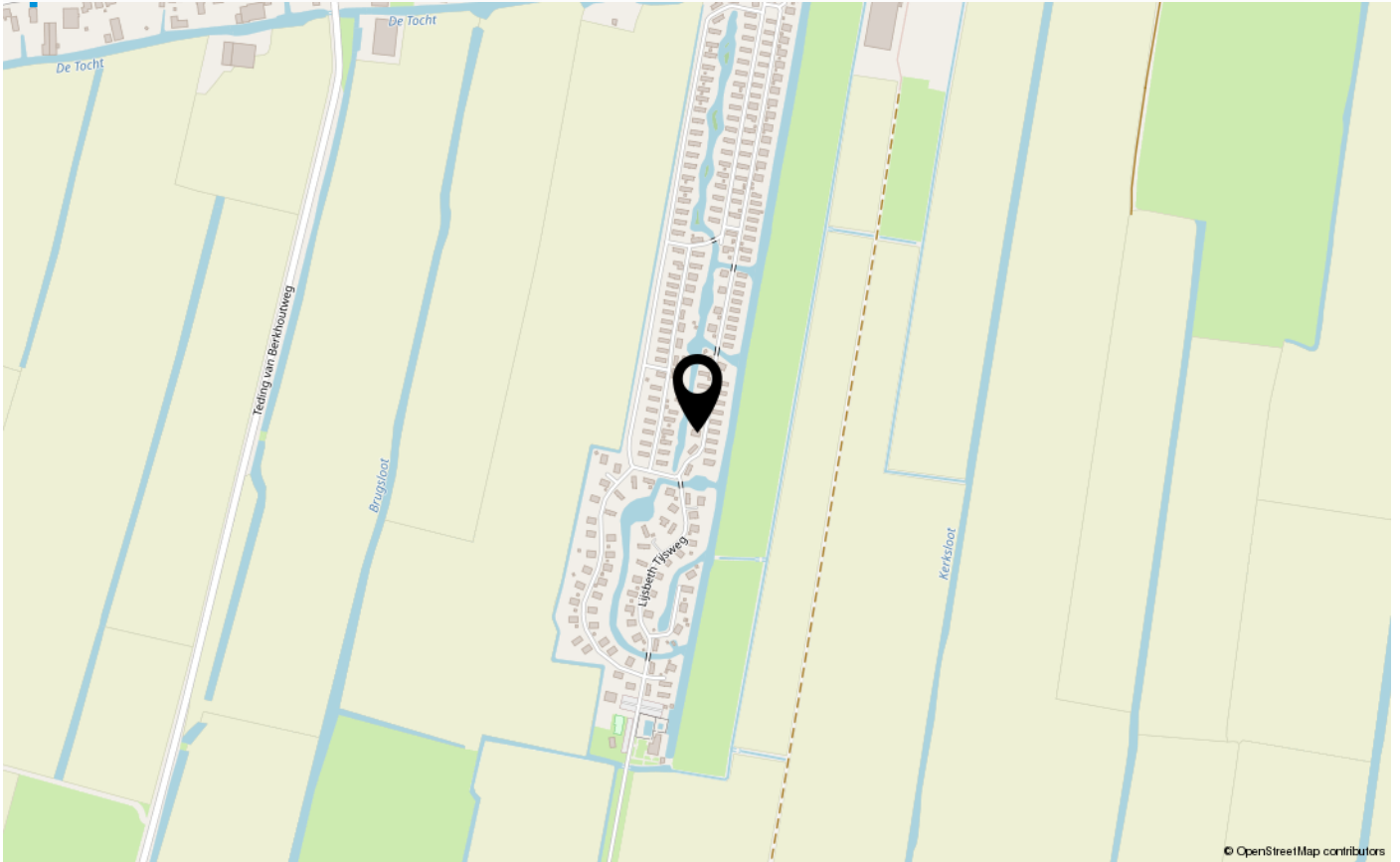
Lijsbeth Tijsweg 7-158 - Berkhout
Begane grond



Plattegrond / Floorplan



Locatie / Location



Ons team / Our team



Sven Heinen

Directeur/ beëdigd makelaar en taxateur
sven@smitenheinen.nl

Jeroen Meppelink

Vastgoedadviseur (KRMT in opleiding)
jeroen@smitenheinen.nl

Justin Winkelman

Gecertificeerd makelaar en taxateur
justin@smitenheinen.nl

Sabrina Steur

Office manager en assistent makelaar
sabrina@smitenheinen.nl

Josien Duijzer

NVM Makelaar
josien@smitenheinen.nl

Lotte Folkersma

Commercieel medewerker binnendienst
lotte@smitenheinen.nl

Inger Smit

Directeur / gecertificeerd makelaar en taxateur
inger@smitenheinen.nl

George Kloprogge

Gecertificeerd makelaar en taxateur
george@smitenheinen.nl

Marije Verbeek

NVM Makelaar
marije@smitenheinen.nl

Roos Ouwehand

Commercieel medewerker binnendienst
roos@smitenheinen.nl

Andreas van Kooten

NVM makelaar
andreas@smitenheinen.nl

Anna Noëlle Kaffe

Commercieel medewerker binnendienst
anna@smitenheinen.nl

Extra informatie / Information

ALGEMENE INFORMATIE:

"De gebruiksoppervlakte zoals vermeld in de brochure en/of de aanmelding op Funda is berekend conform de in de branche vastgestelde Branche Brede Meetinstructie (afgeleid van de NEN 2580-norm). De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze rekenmethode. Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst verklaart koper voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Makelaar verkoper heeft zijn uiterste best gedaan de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en die van een professioneel bedrijf en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Koper wordt voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Mocht de maatvoering voor een koper van evident belang zijn, dan dient koper dat uiteen en verklaren zij door de verkopend of aankopend makelaar voldoende te zijn geadviseerd, om dit zelfstandig nog eens na te (laten) meten."

De brochure is met zorg samengesteld, aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten. Een vraagprijs is enkel een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Biedingen dienen altijd schriftelijk gedaan te worden.

Uitbrengen van biedingen

Ten behoeve van de voortgang van de verkoop en afbakening van verantwoordelijkheden, geven wij hierbij graag melding van de verkoopcondities in geval een aspirant-koper geen gebruik wenst te maken van deskundige aankoopbegeleiding zulks in de vorm van een beëdigd of gecertificeerd makelaar. Indien bij het aangaan van de onderhandelingen hiertoe door de aspirant-koper wordt gekozen, dient deze:

- Aan verkopende makelaar naar genoegen aan te tonen dat het onderliggend voorstel voldoende financieel is gewaarborgd. Dit kan worden aangetoond door bijvoorbeeld contact

met of afgifte van een uitgebracht advies door een daartoe deskundig en erkende financiële instelling of adviseur.

- Biedingen worden slechts behandeld indien dit schriftelijk (per post, en / of email) aan de verkopend makelaar zijn toegezonden, vergezeld van een afschrift van een geldig legitimatiebewijs.
- De verkoper en diens makelaar zal aan aspirant-koper al hetgeen meededen dat ter kennis van koper behoort te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van koper verlangd mag worden, door verkoper en / of diens makelaar niet behoeven te worden verstrekt. Aspirant -koper aanvaardt diens onderzoeksplicht als zodanig. De aspirant -koper dient zelf de voor koop gangbare informatiebronnen te raadplegen.

NOTARISKEUZE

De koopakte wordt bij voorkeur opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende in de regio Amsterdam of binnen een straal van 5 km van het ter verkoop aangeboden object.

10 MEEST GESTELDE VRAGEN:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld: als de verkoper een tegenvoorstel doet. Ook kan de verkopende NVM-makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopende NVM-makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

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

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden.

De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan een gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De NVM-makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde geëindigd is. De NVM-makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder "Word ik koper als ik de vraagprijs bied?"), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als de partijen "naar elkaar toekomen" in het biedingproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Wanneer komt de koop tot stand?

Sinds september 2003 is de Wet Koop Onroerende Zaken van kracht. Daarin is bepaald dat er pas sprake is van een koopovereenkomst op het moment dat de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst ter hand gesteld heeft gekregen. In Amsterdam maakt de notaris de koopakte op. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in

de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Dergelijke aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend. Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. Hierover moeten de partijen het eens zijn voor de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

5. Word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn NVM-makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Een van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende NVM-makelaar – natuurlijk in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie vraag 8 en 9).

7. De NVM-makelaar vraagt een 'belachelijk' hoge prijs voor een woning. Mag dat?

De verkoper bepaalt waarvoor hij zijn woning verkoopt in overleg met zijn NVM-makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over te beslissen of hij zijn woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over deze zaken eens zijn, is er een koop.

Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken – roerende zaken bijvoorbeeld – pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn. In een dergelijk geval kan een rechter bepalen dat de partijen, nu ze het over de door hen zelf aangegeven hoofdzaken eens zijn, moeten doorgaan met onderhandelen tot er een redelijk resultaat is bereikt.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de NVM-makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is

verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (2 %) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een NVM-makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de NVM-makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De door de verkoper ingeschakelde NVM-makelaar dient vooral het belang van de verkoper, dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen NVM-makelaar in te schakelen.



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor



www.smitenheinen.nl

Van Woustraat 161, 1074 AK Amsterdam
020-6727074
info@smitenheinen.nl