



MARGIT NIJBOER

makelaardij



Baljuw 79
Hoorn

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



Beschrijving

Verrassend ruime splitlevelwoning met volop mogelijkheden!

Deze ruime woning met een A-label biedt verrassend veel leefruimte en heeft parkeergelegenheid voor de deur.

Op de begane grond bevindt zich een volledig geïsoleerde werkruimte met openslaande garagedeuren, die ook als garage te gebruiken is. De ruime woonkeuken op het eerste niveau grenst aan de diepe, zonnige tuin. Op het tweede niveau vindt u de royale living met ruimte voor meerdere zitjes. Het derde niveau beschikt over een ruime slaapkamer met kleedkamer, die eenvoudig kan worden omgebouwd tot extra kamer. Op het vierde niveau bevinden zich nog twee slaapkamers en een badkamer.

Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid is deze woning goed uitgerust.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De kunststof kozijnen beschikken over HR++-glas en de aluminium pui in de keuken is voorzien van HR+++-glas.

In 2024 zijn de dakpannen vernieuwd, is het dak aan de voorzijde geïsoleerd en zijn er acht zonnepanelen geplaatst. Zo combineert deze woning comfortabel wonen met diverse duurzame verbeteringen.

De woning ligt in een rustige woonomgeving en biedt volop ruimte, comfort en mogelijkheden. Alle dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Sportparken, winkelcentra, scholen en de gezellige binnenstad van Hoorn zijn binnen 10 minuten fietsen bereikbaar. Ook met de auto bent u snel onderweg: binnen 5 minuten rijdt u op de A7. Zo woont u rustig, met alle voorzieningen én goede verbindingen binnen handbereik.

Een fijne, veelzijdige en instapklare woning waar je je direct thuis voelt!

Entree

Via de overdekte entree komt u binnen in de ruime hal, waar de pvc-vloer met vloerverwarming direct zorgt voor een comfortabele ontvangst. Vanuit de hal heeft u toegang tot de garage/praktijkruimte, het toilet en de sfeervolle tussenhal met openslaande roededeuren. Via vier traptreden bereikt u de woonkeuken. Het toilet is afgewerkt met betegelde wanden en voorzien van een staande toiletpot, fonteintje, inbouwspots en natuurlijke ventilatie.

Garage/praktijkruimte met aansluitend de wasruimte

De voormalige garage is bereikbaar via twee designdeuren vanuit de hal en heeft houten openslaande deuren met HR++-glas aan de straatzijde. De volledig geïsoleerde ruimte is voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming, behangen wanden en inbouwspots.

Achterin bevinden zich een voorraadkamer met wasmachineaansluiting. Een multifunctionele ruimte, ideaal als werk-, praktijk- of hobbyruimte, maar ook te gebruiken als garage.

Woonkeuken – 1e niveau

De favoriete plek van de huidige bewoners is de gezellige woonkeuken op het eerste niveau. Eind 2023 is hier een aluminium schuifpui geplaatst, voorzien van triple glas en een plisséhor. Dit zorgt voor veel natuurlijk licht en een prachtig zicht op de diepe tuin.

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een natuurstenen werkblad met dubbele spoelbak, trendy wandtegeltjes, inbouwspots en diverse stopcontacten. De keuken beschikt over diverse inbouwapparaten, waaronder een koelkast, separate vriezer, grote heteluchtoven, keramische kookplaat, afzuigkap met verlichting, vaatwasser en close-in boiler. Dankzij de vele kasten, verlichte bovenkastjes en apothekerskast is er bovendien volop praktische bergruimte.

Tuin

De sfeervolle tuin op het noordoosten biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten, met vrijwel de hele dag zon. De tuin is grotendeels bestraat en beschikt over meerdere terrassen. Achterin leidt een klein niveauverschil naar het terras aan de sloot, met een kunststof vlonder en een ruime kunststof berging.

Het vele groen zorgt voor een gezellige sfeer, met onder andere een vijgenboom, perenboom, witte druif, rode bessenstruik, vlinderstruik, olijfboom en plataan.

Living – 2e niveau

Op het tweede niveau bevindt zich de royale, sfeervolle living met veel lichtinval en volop privacy dankzij het ontbreken van directe inkijk van overburen. De kunststof kozijnen over de volle breedte zijn voorzien van HR++-glas en een draaikiepraam met hor zorgt voor natuurlijke ventilatie. De wanden zijn afgewerkt met granol en structuurverf, de vloer heeft een lichte laminaatafwerking en het spanplafond met inbouwspots draagt bij aan een prettige akoestiek. De speelse splitlevelindeling zorgt voor een open verbinding tussen de woonniveaus en een verrassend ruimtelijk gevoel.

Slaapkamer(s) – 3e niveau

Op de eerste slaapverdieping ligt een doorlopende laminaatvloer. Via twee roededeuren bereikt u de royale slaapkamer en de aangrenzende kleedkamer, beide met recht opgetrokken wanden. De kleedkamer is vanuit de slaapkamer bereikbaar en de aanwezige kledingkasten blijven achter. De ruimtes zijn eenvoudig weer op te splitsen in twee afzonderlijke kamers. De kunststof kozijnen zijn voorzien van HR++-glas, zowel in de vaste ramen als in de draaikiepramen met horren. Vanaf de overloop bereikt u via een schuiftrap de diepe vliering boven de slaapkamer, ideaal voor extra bergruimte.

Badkamer

Achter de paneeldeur bevindt zich de badkamer op de tweede slaapverdieping. De ruimte is afgewerkt met lichte wandtegels en donkere vloertegels. Een groot dakraam zorgt voor veel daglicht en natuurlijke ventilatie. U beschikt hier over een ligbad met whirlpool, thermostaatkraan en handdouche, én een separate douchehoek met regendouche. Verder is de badkamer voorzien van een tweede toilet, inbouwspots, een designradiator en een wastafelmeubel met brede wasbak, laden en een spiegel met geïntegreerde verlichting.

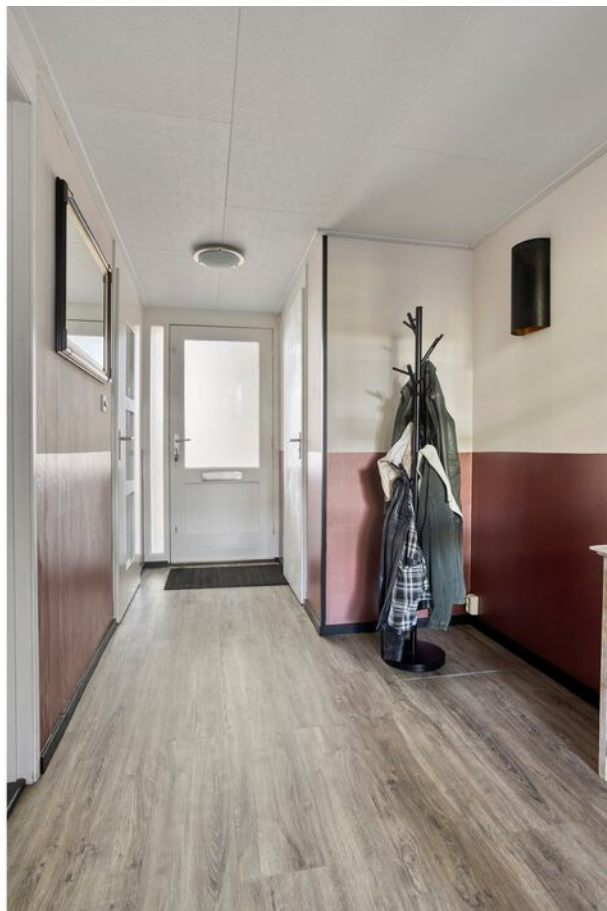
Slaapkamers – 4e niveau

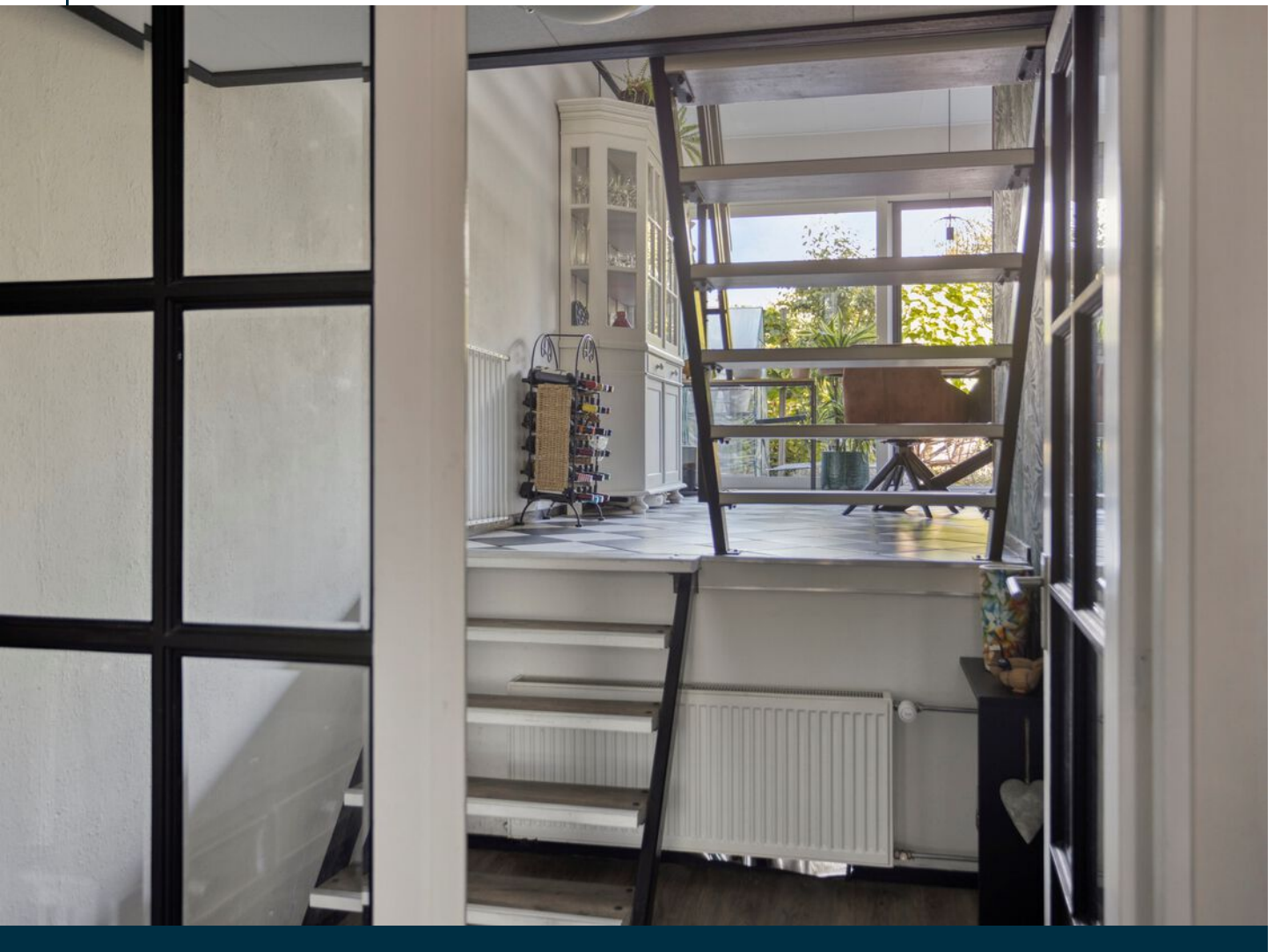
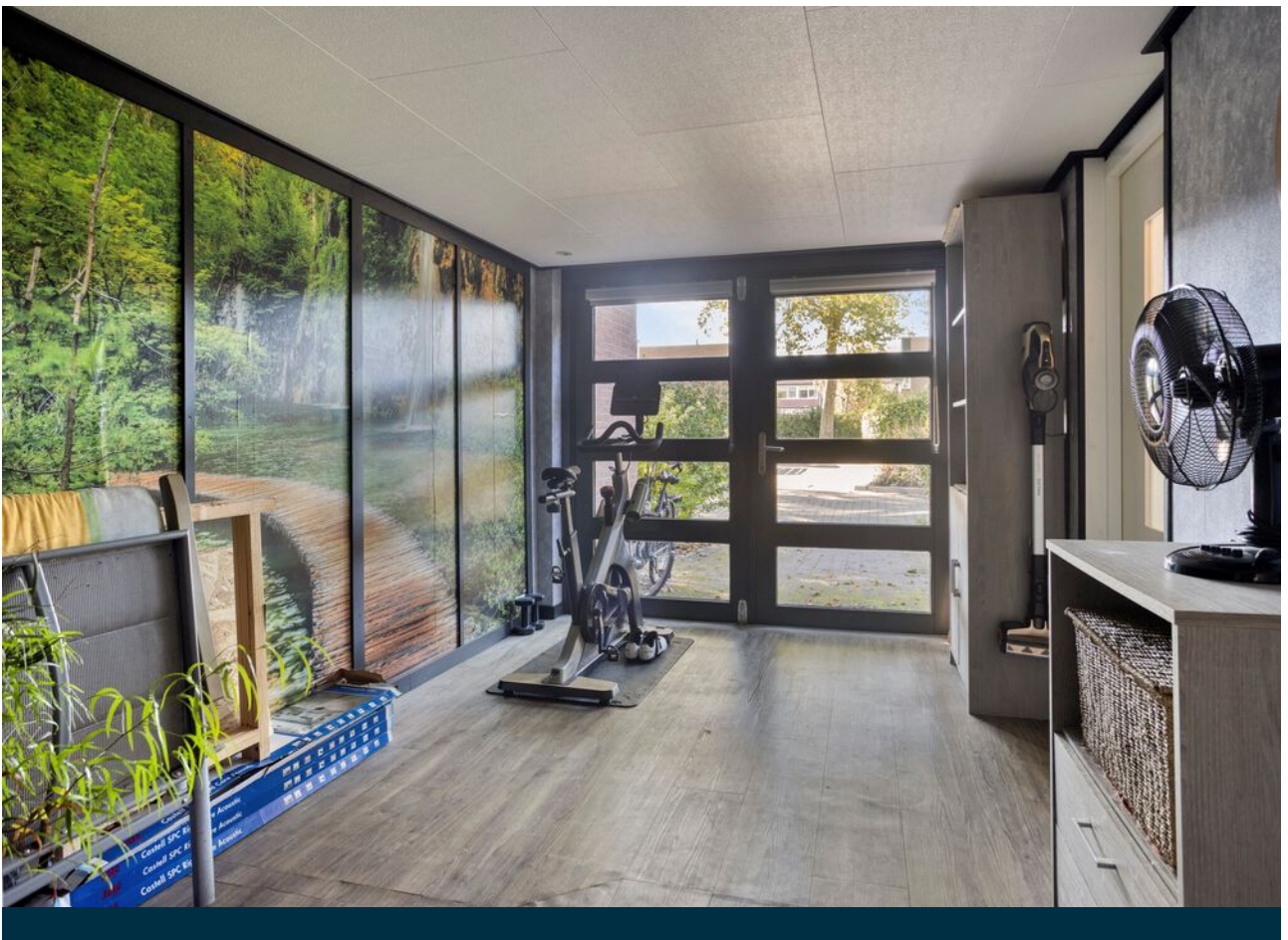
Op de tweede slaapverdieping bevinden zich nog twee slaapkamers met een hoog oplopend plafond. Beide kamers hebben een brede raampartij met kunststof kozijnen, HR++-glas en draai-kiepramen met horren. De pvc-vloer zorgt voor een nette afwerking. In 2024 zijn de dakpannen vernieuwd en is het dak aan de binnenzijde geïsoleerd. Op de overloop bevindt zich een diepe vaste kast met de cv-installatie en extra bergruimte.

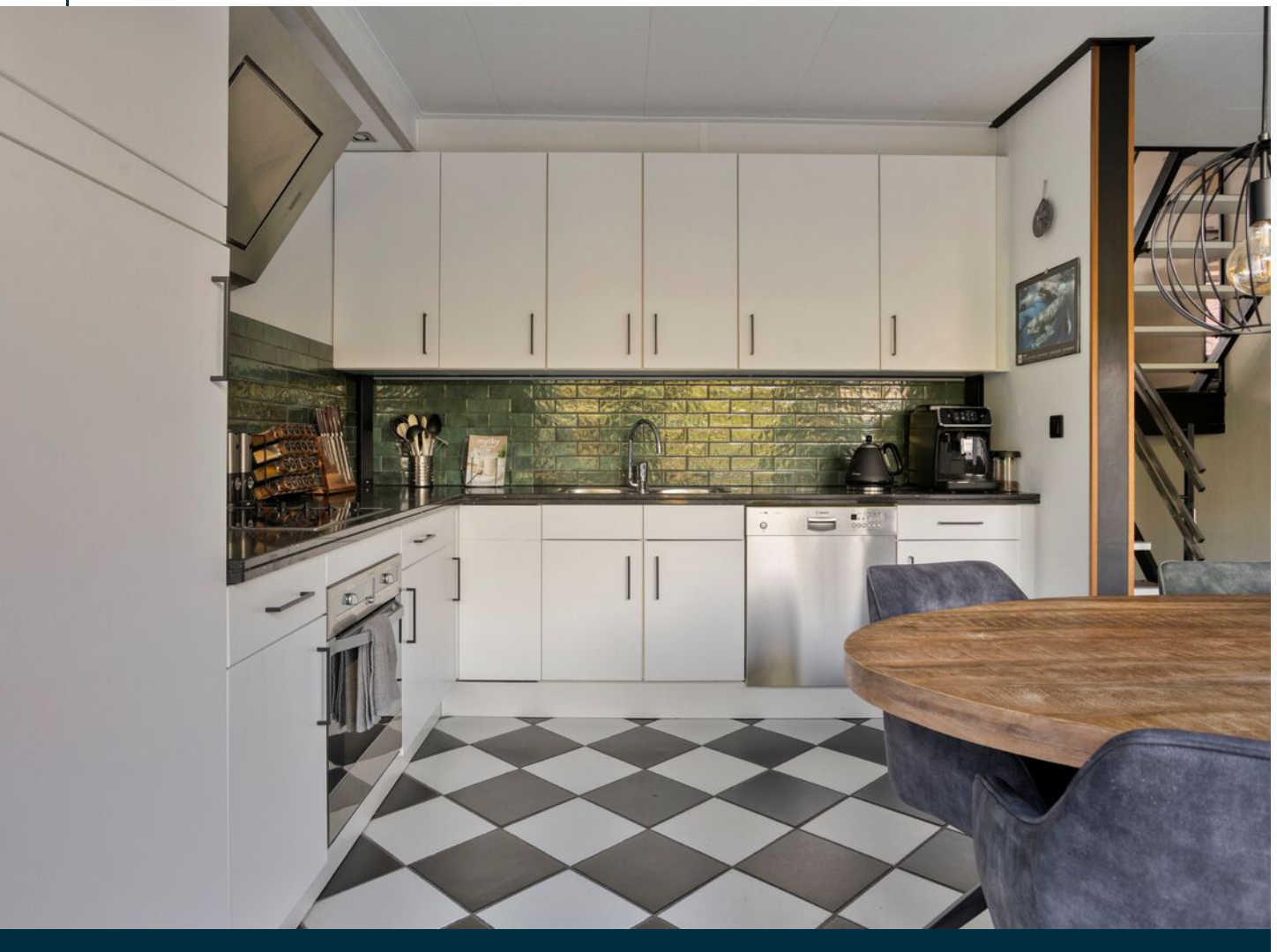
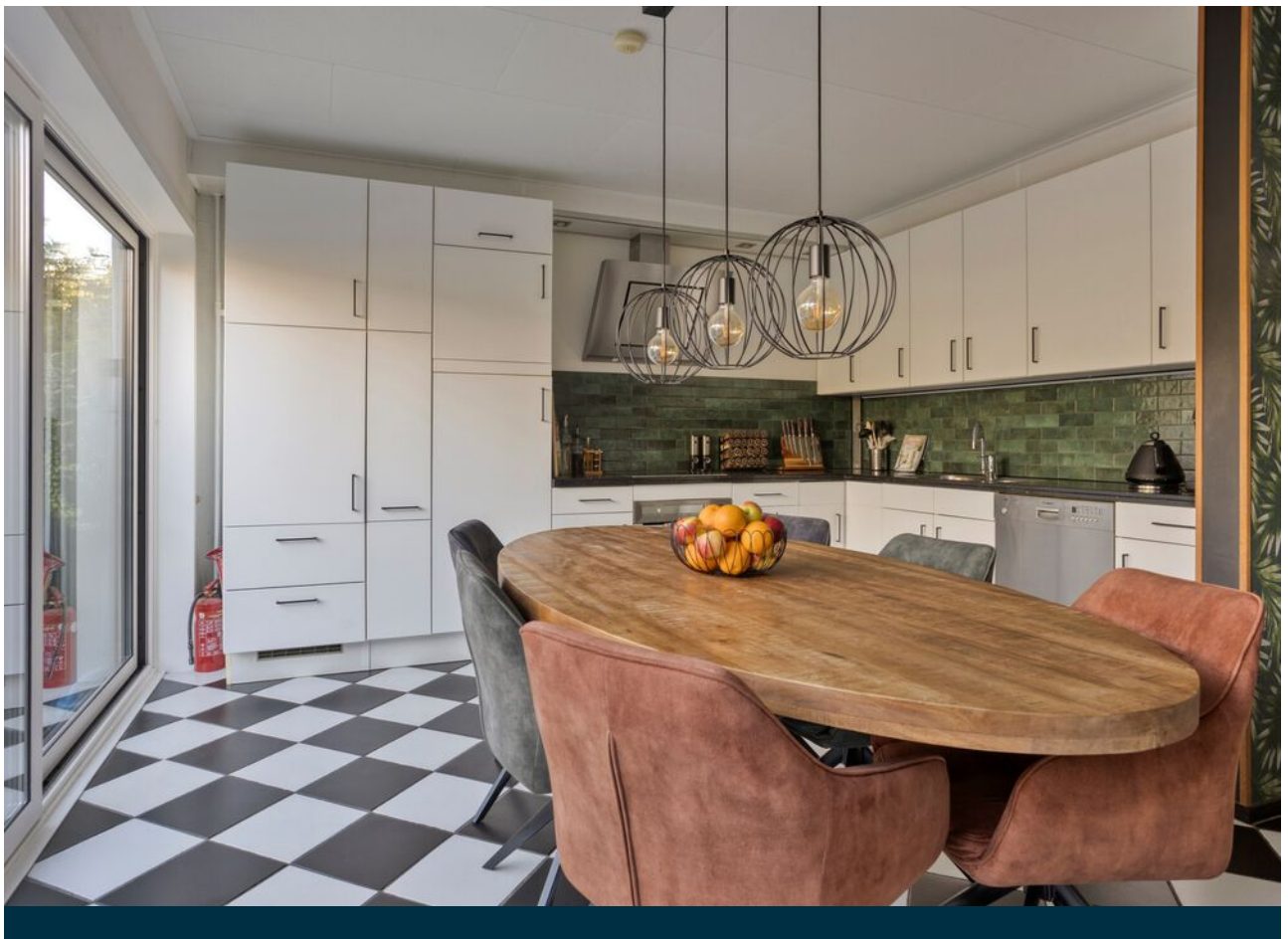
Bijzonderheden:

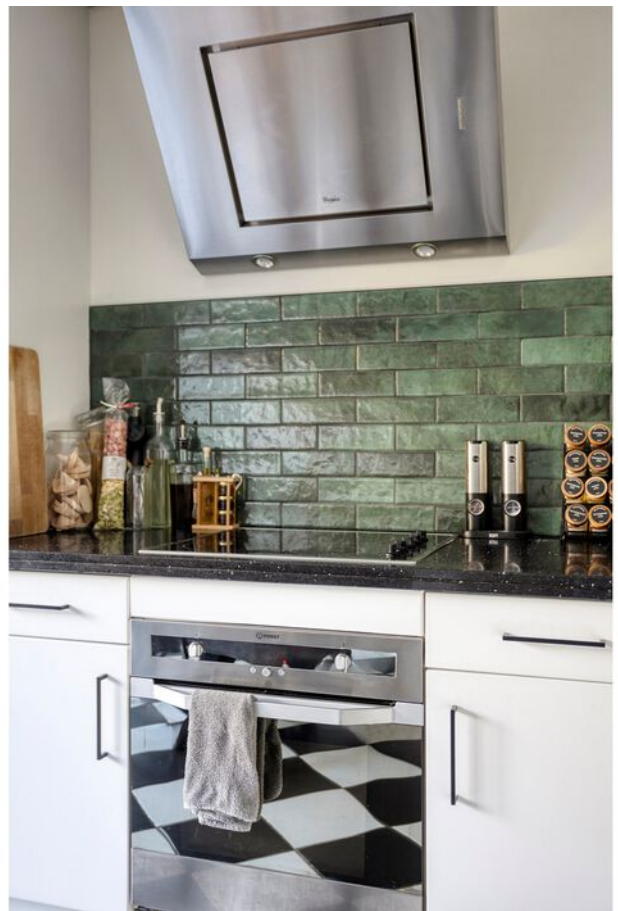
- De trappen zijn afgewerkt met pvc.
- De voorgevel is voorzien van Keralit-gevelbekleding.
- Winkelcentrum De Huesmolen, scholen, sportfaciliteiten en een park liggen op korte afstand.
- Een speeltuintje voor jonge kinderen bevindt zich in de straat.
- Gelegen in een fijne, rustige woonomgeving.
- Parkeergelegenheid voor de garage op gemeentegrond, zonder gebruikskosten.

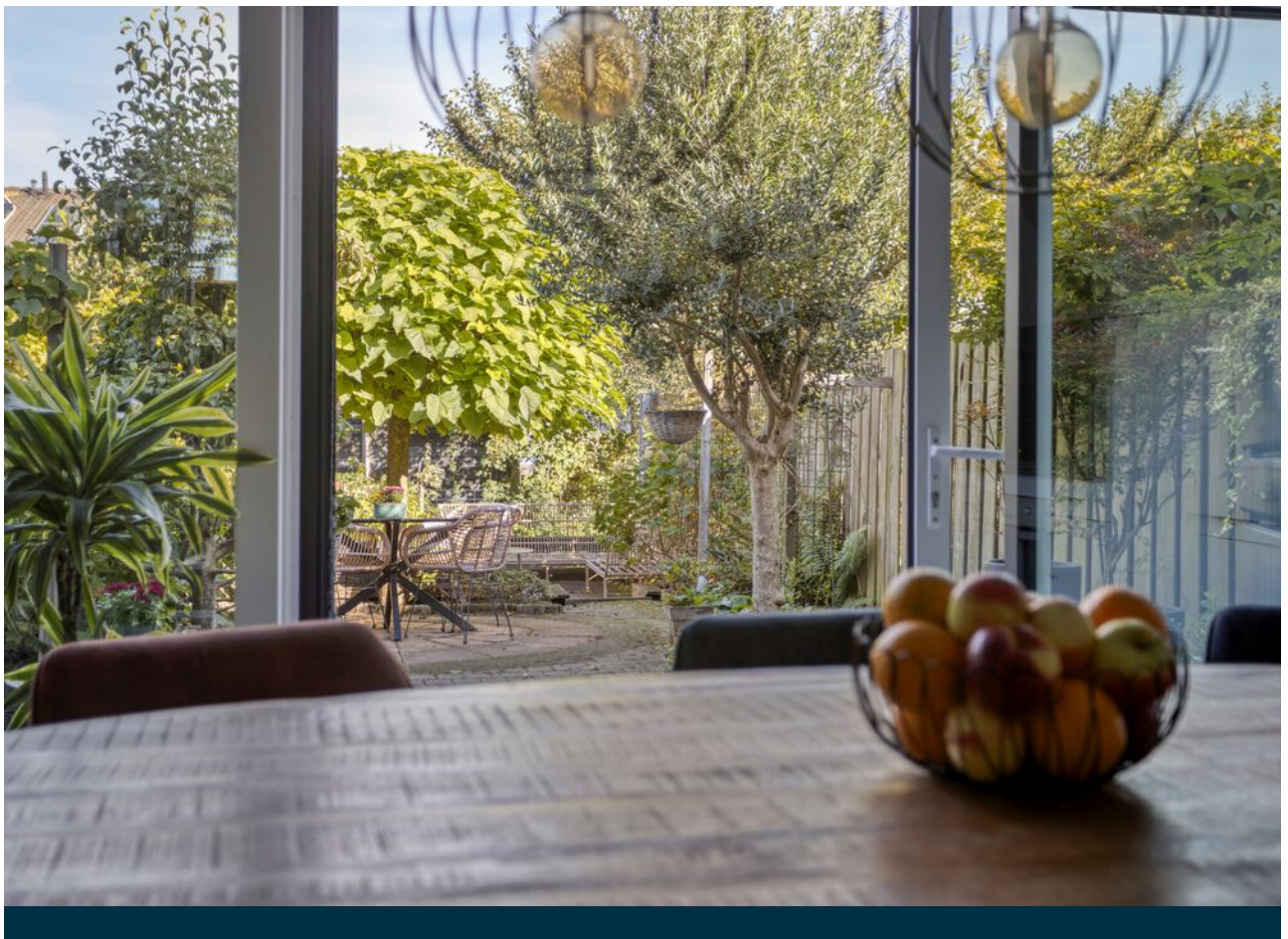




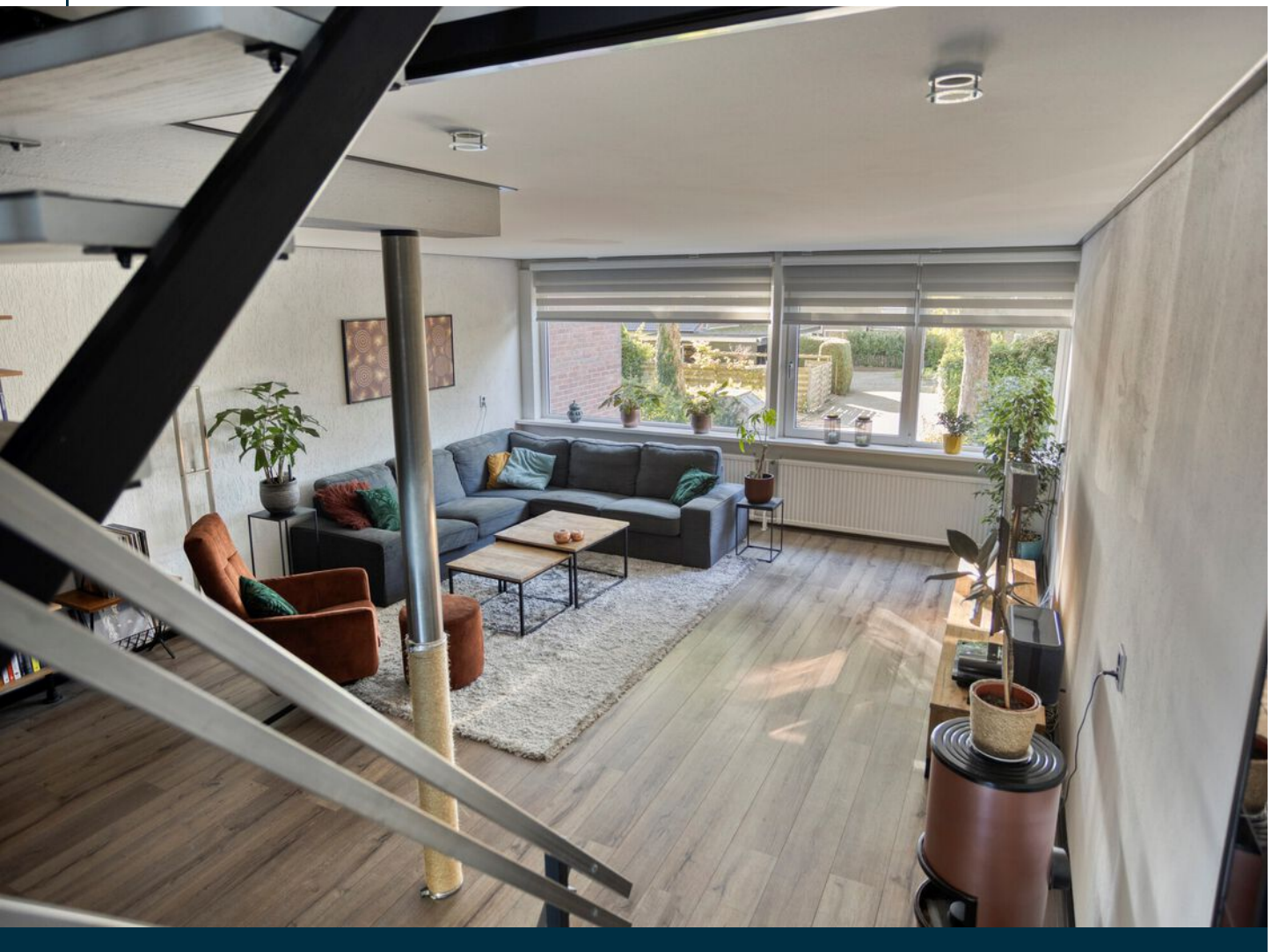


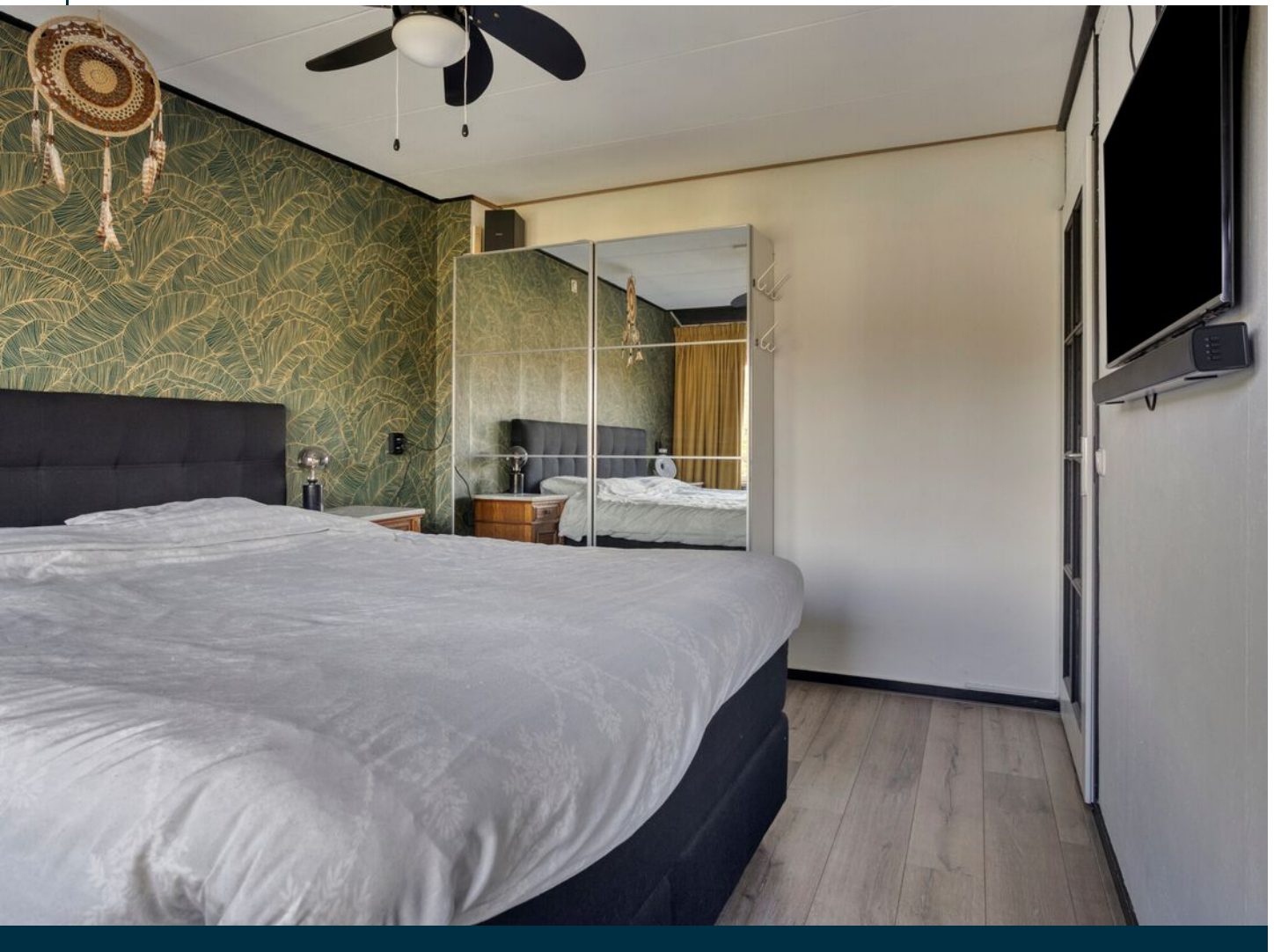




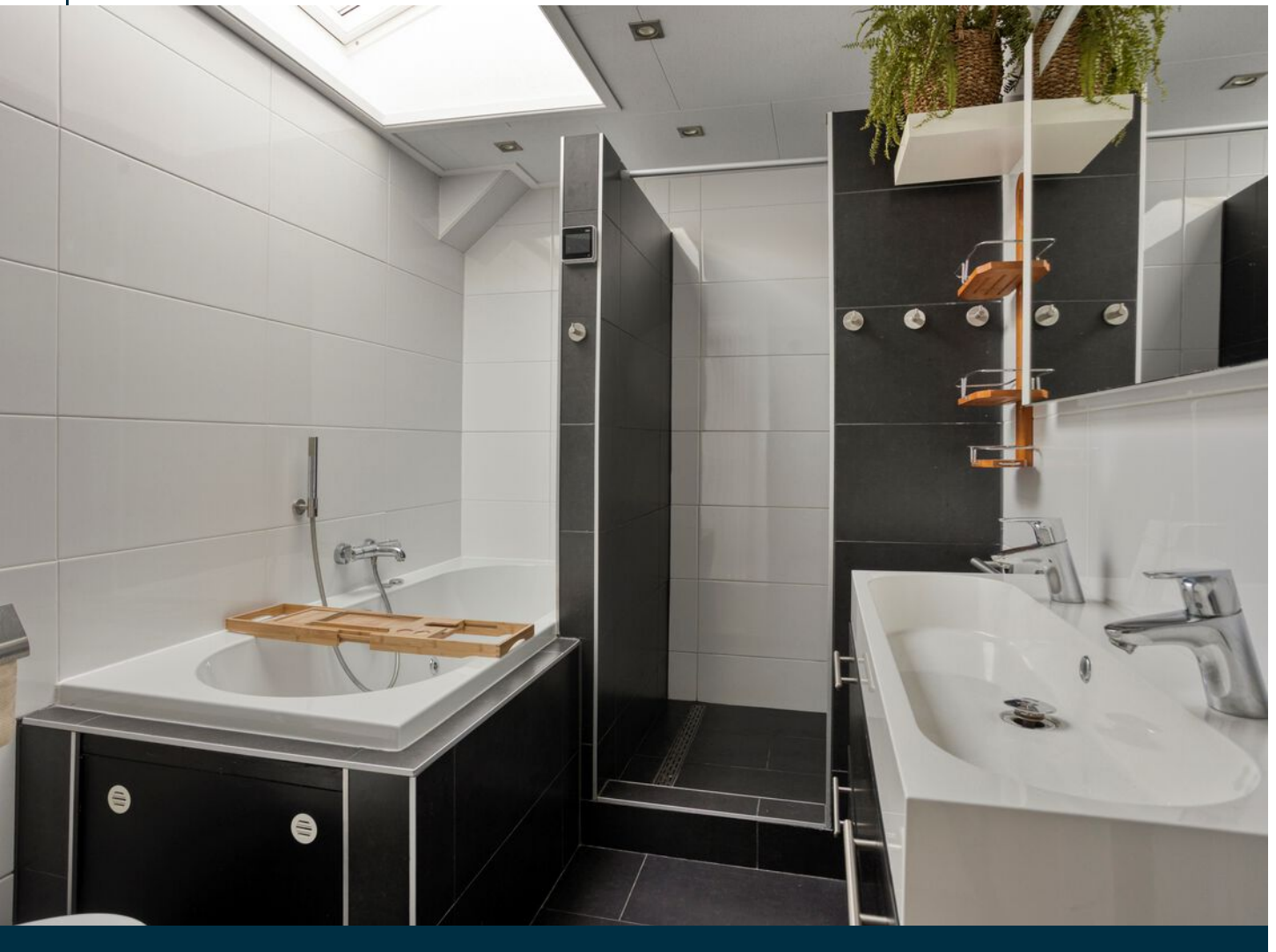


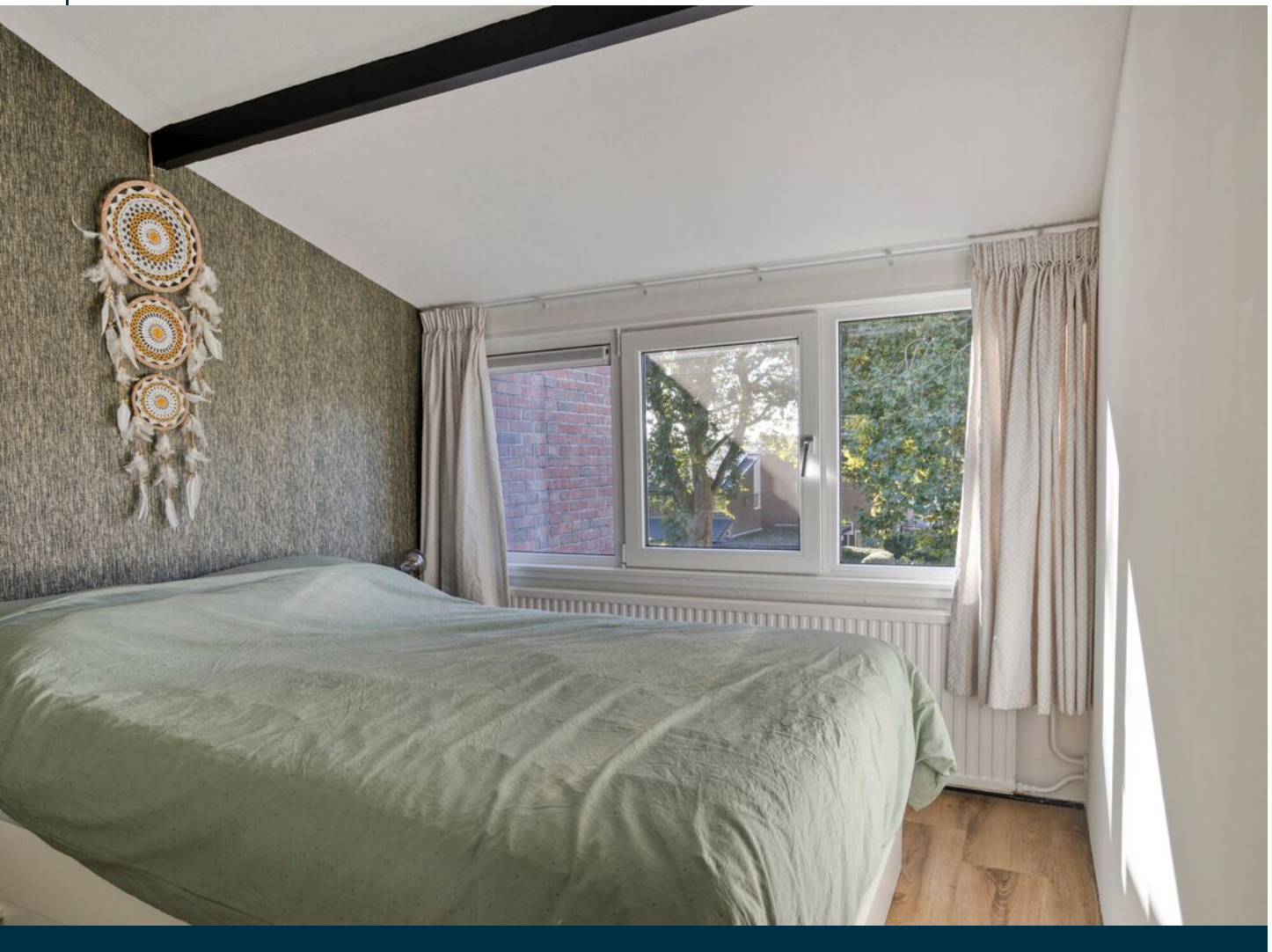
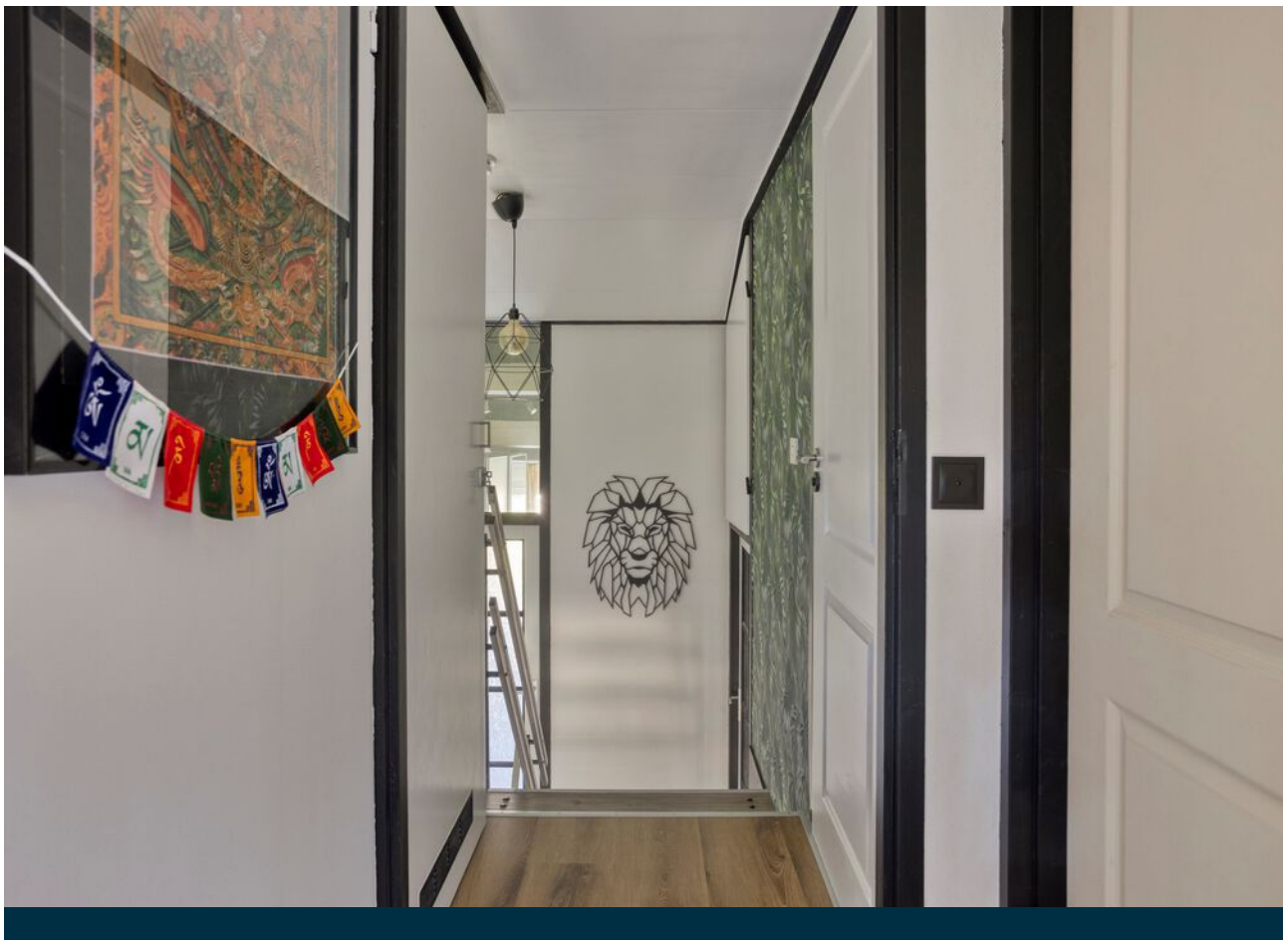


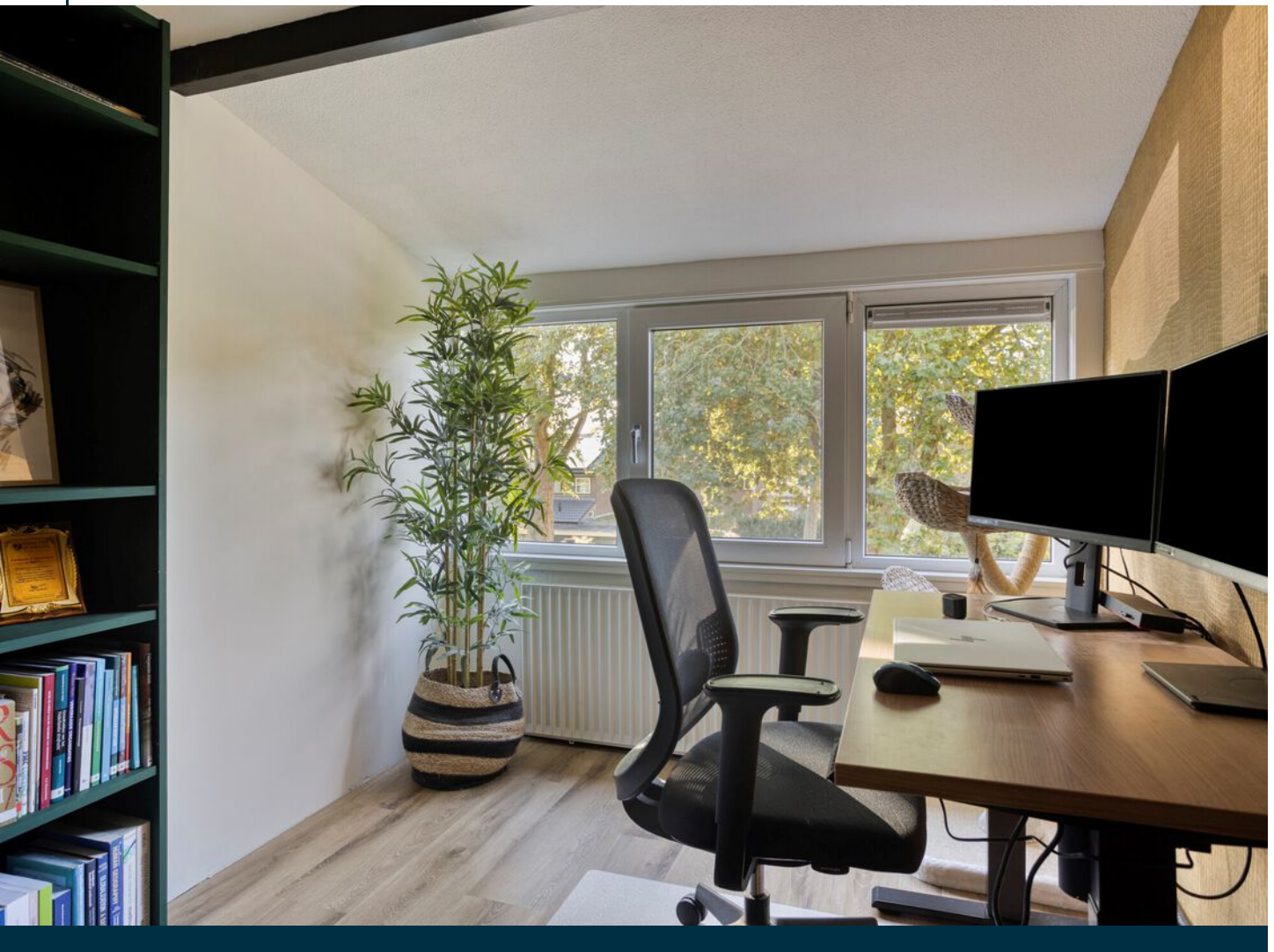
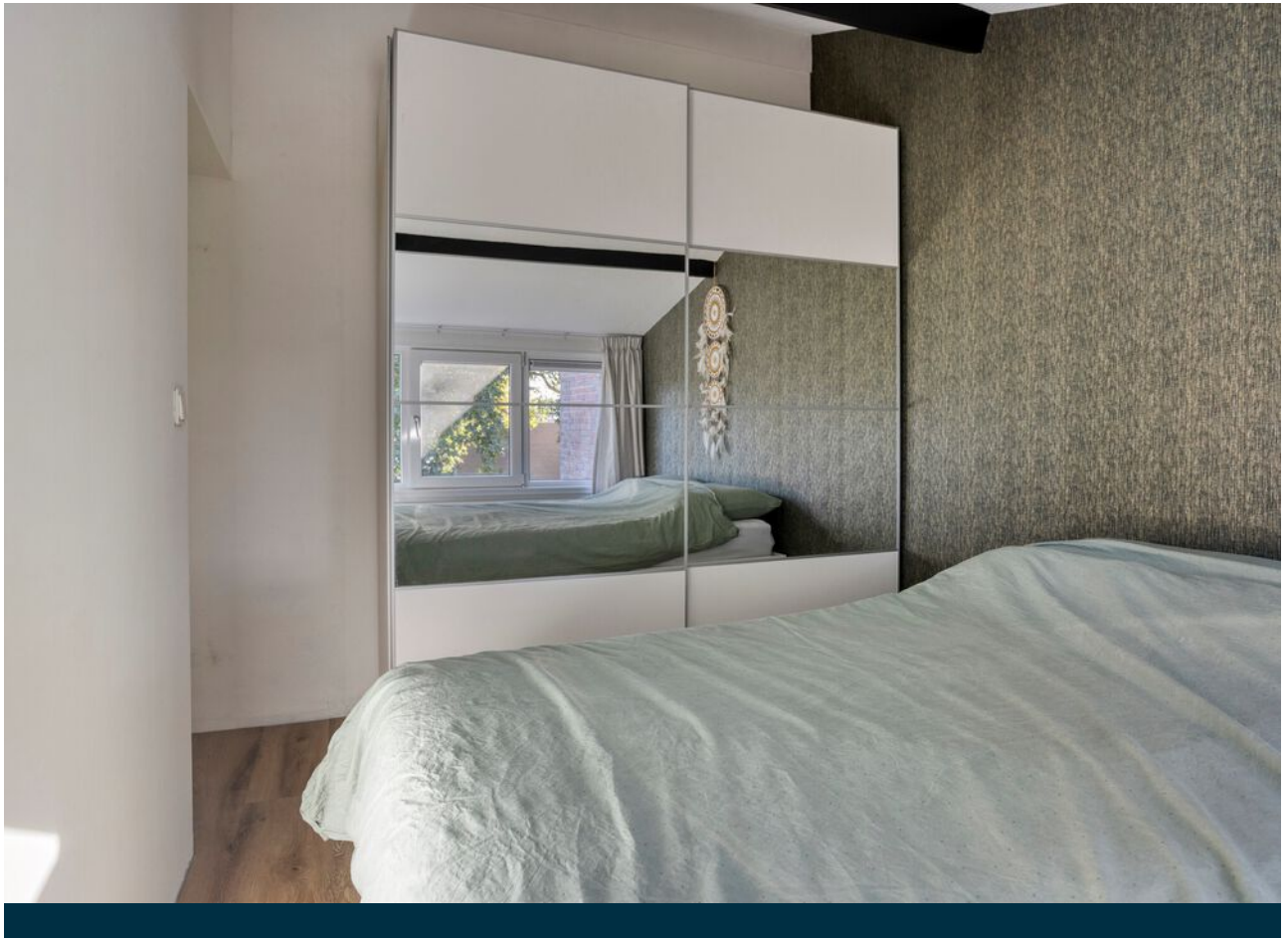




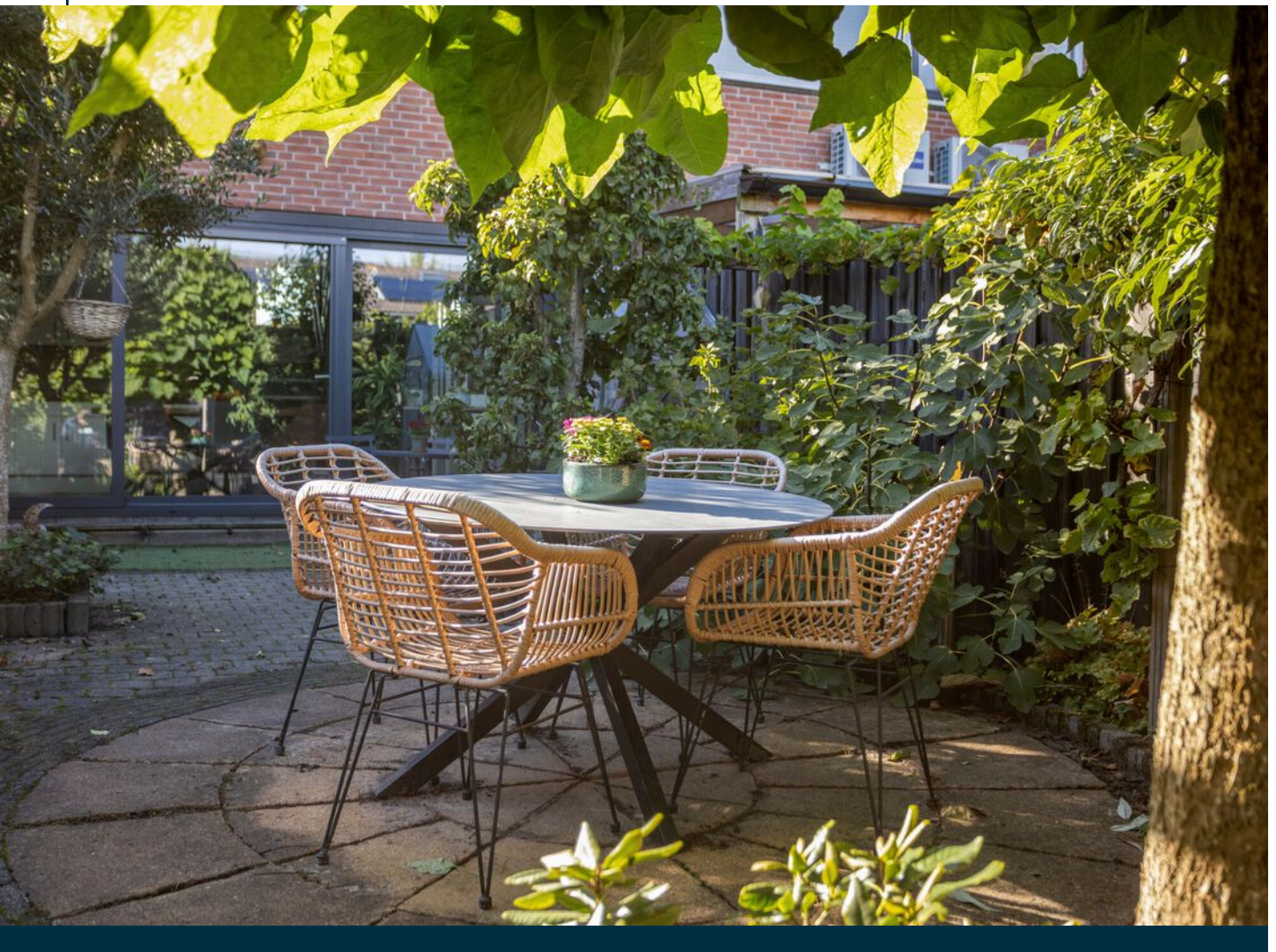
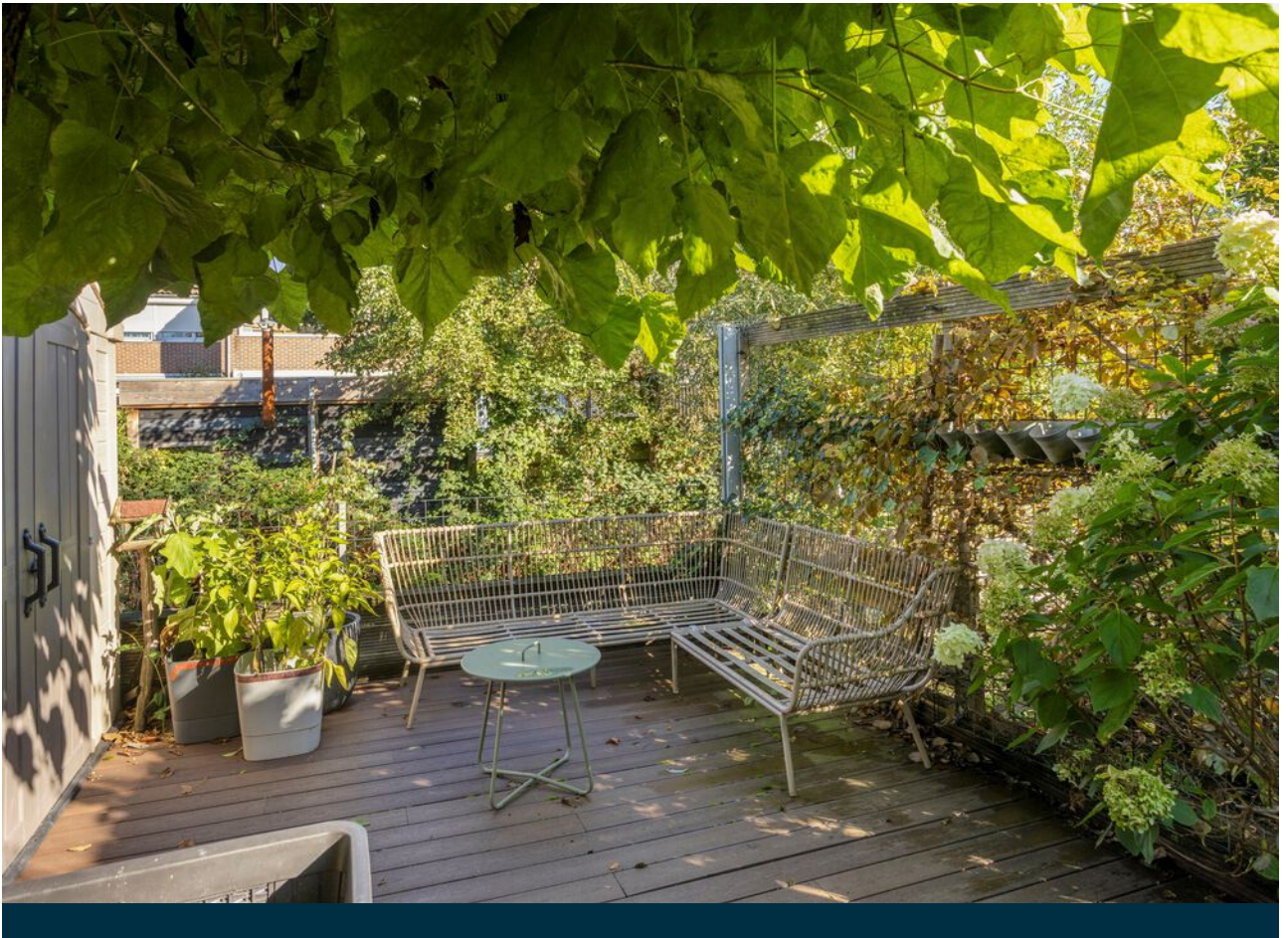








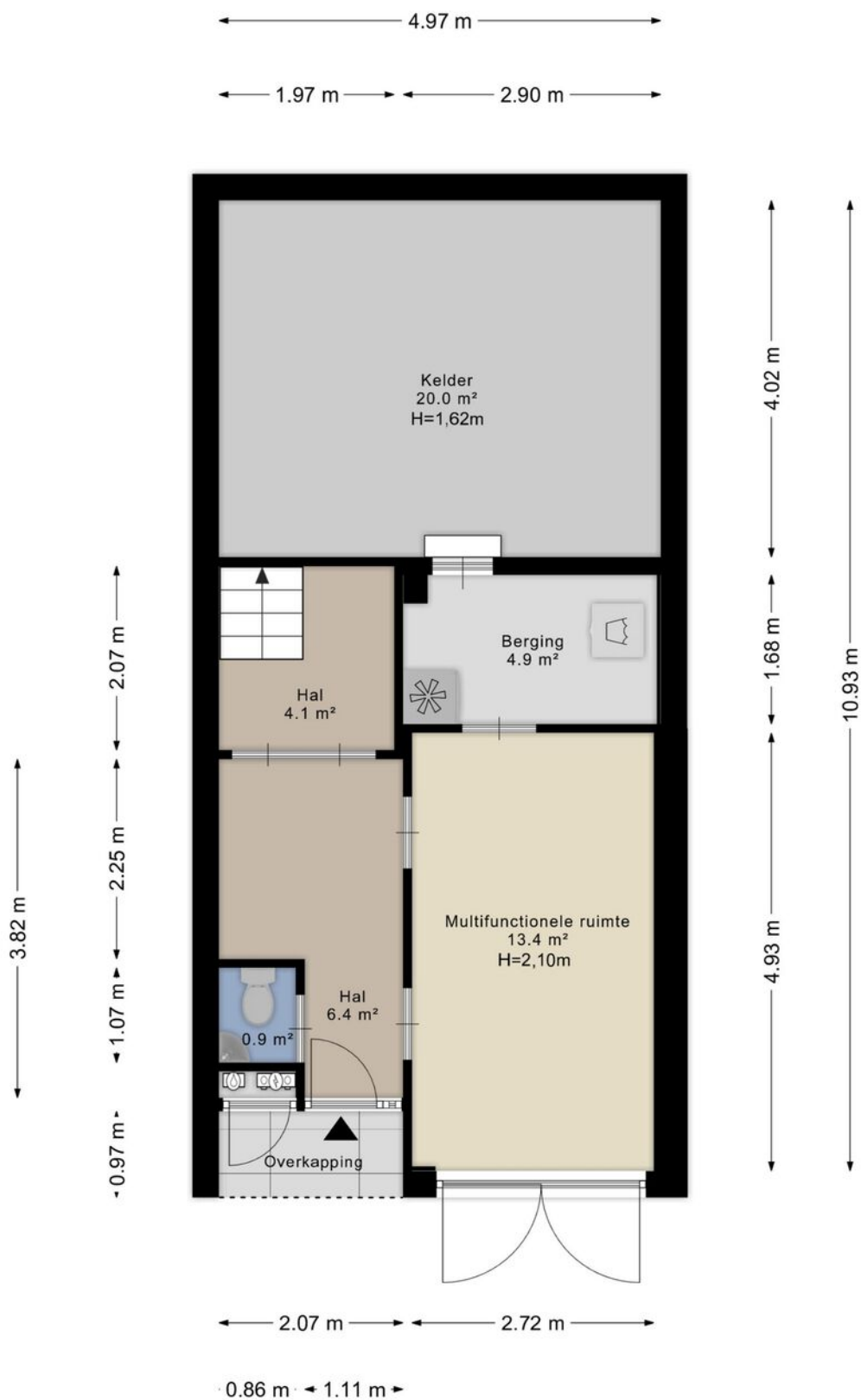






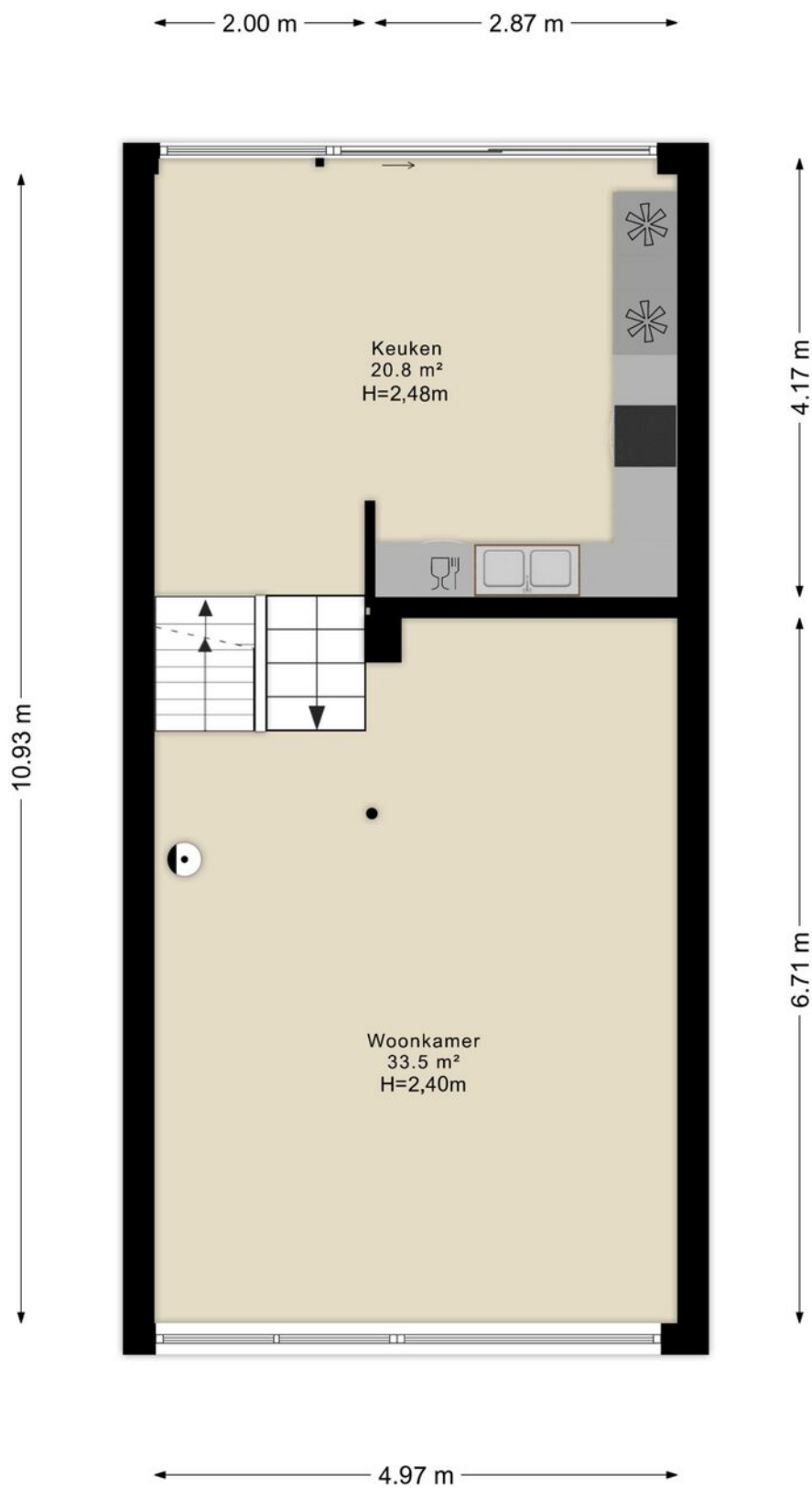


Begane grond



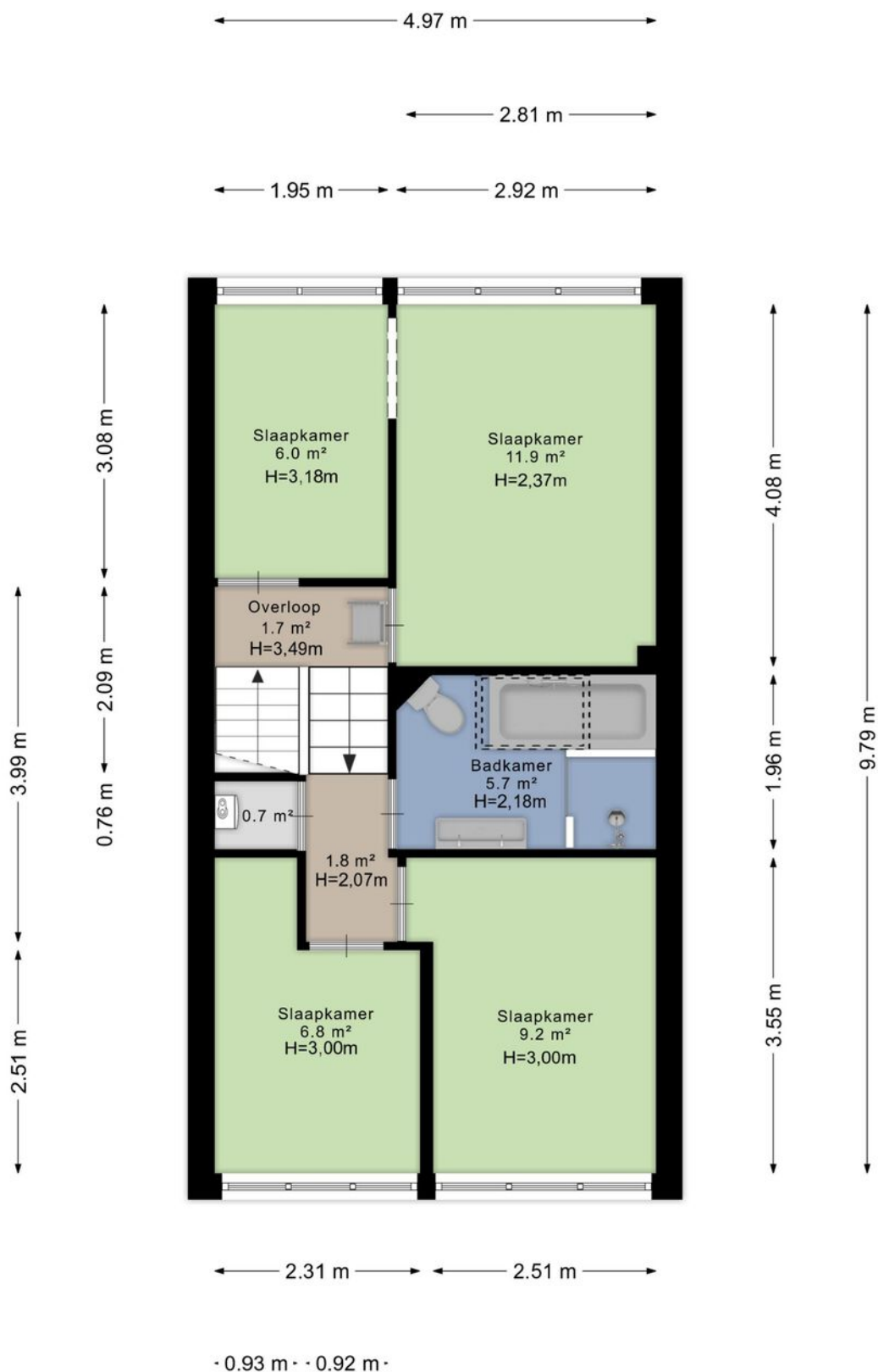


1e woonlaag





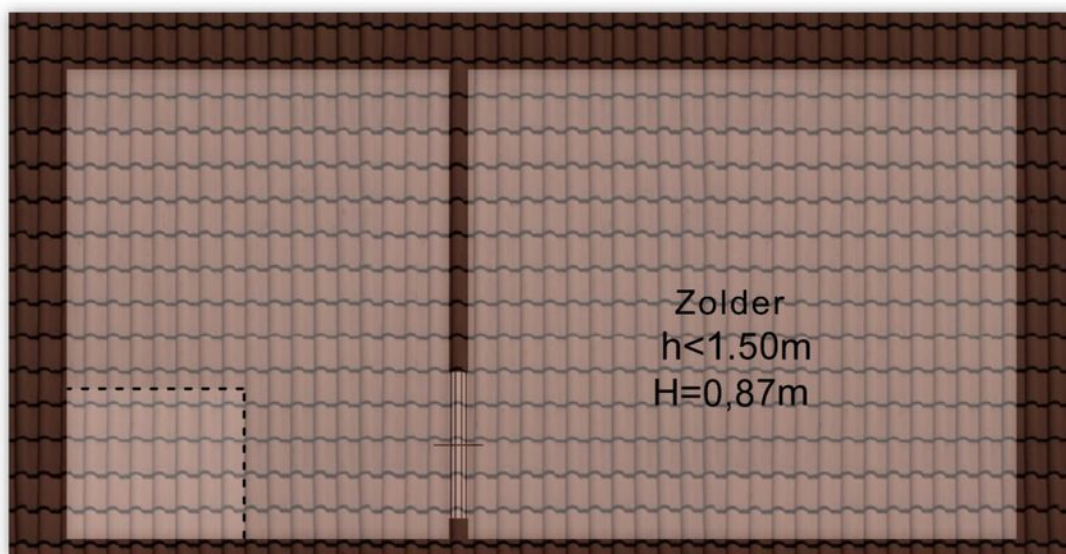
2e en 3e woonlaag





Vliering

← 2.00 m → ← 2.87 m →



↑ 2.46 m ↓

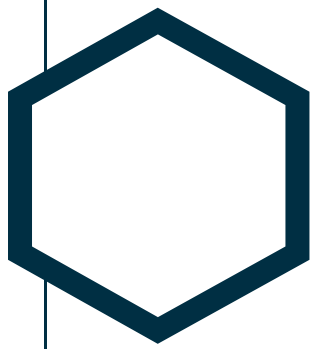
← 4.97 m →

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



Begane grond met tuin

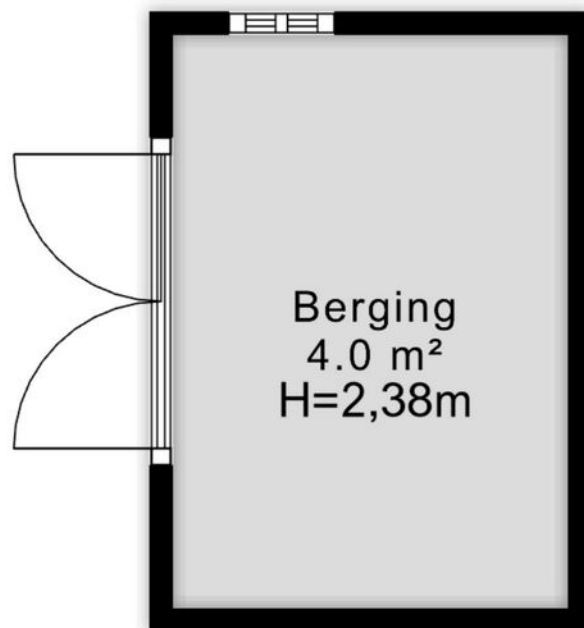




Berging

← 1.66 m →

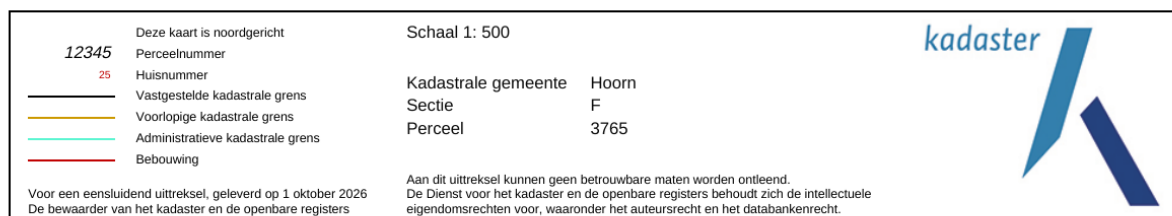
2.42 m



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



Uw referentie: Margit





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning - splitlevel
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1975
Inhoud	552 m ³
Gebruiksoppervlakte	135 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2 m ²
Perceeloppervlakte	130 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie F, nummer 3765
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	10 x 5,26 meter
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Ja
Garage	
Lengte/Breedte	4,93 x 2,72 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha CR
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel en close-in boiler
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Elektra	7 Groepen en extra groep voor de zonnepanelen, aardlekschakelaar, 3 fase stroom en slimme meters. Glasvezel Odido en KPN.
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 855443431, geldig tot 8 oktober 2036
Zonnepanelen	8 Zonnepanelen eind 2024 in eigendom geplaatst

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