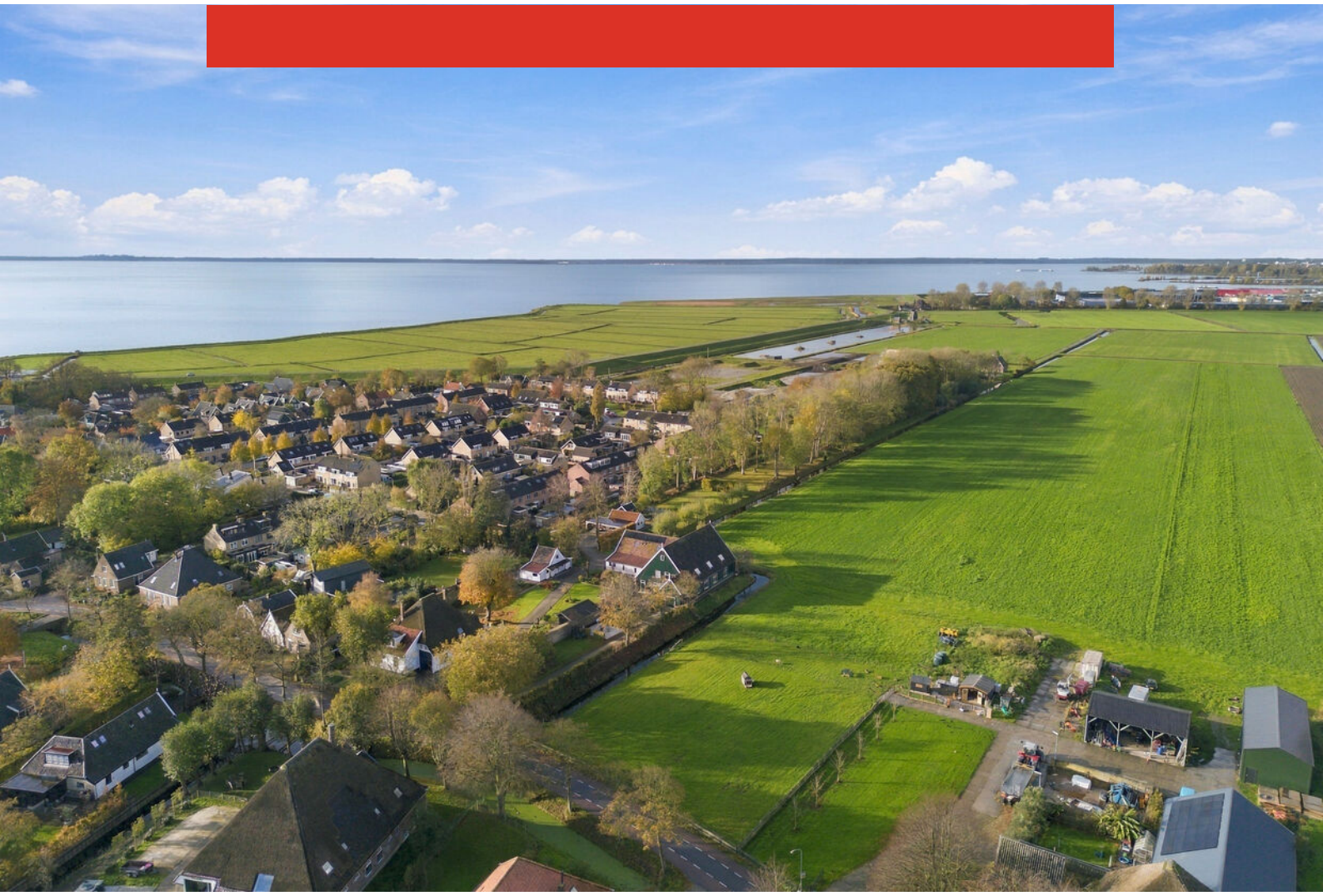
Dorpsweg 78A, SCHELLINKHOUT

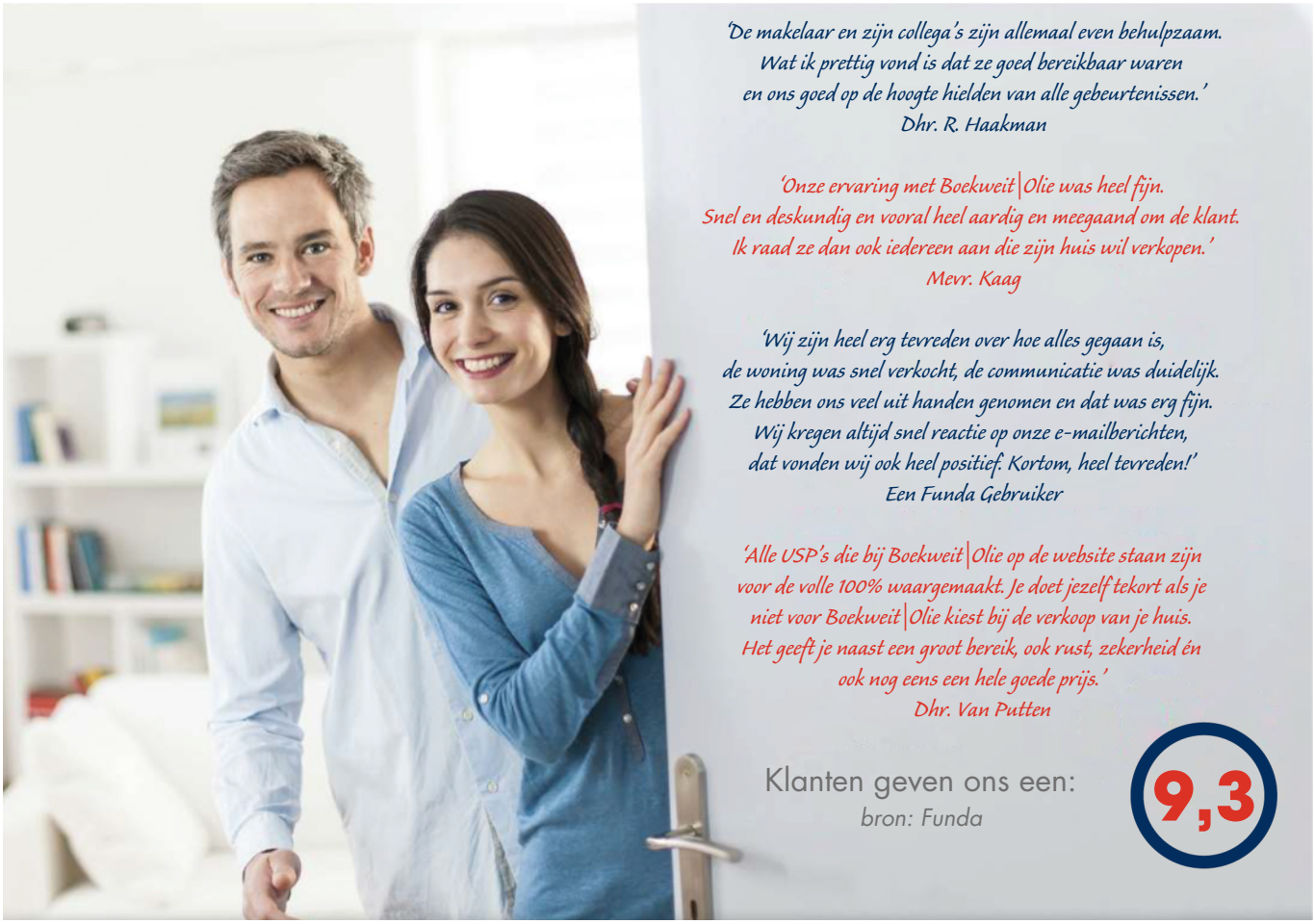


Boekweit | Olie

MAKELAARS/TAXATEURS

0229 - 244234 | www.boekweitolie.nl | info@boekweitolie.nl

Bezichtiging



Een juiste indruk van een woning krijgt u met een vrijblijvende bezichtiging. Tijdens de bezichtiging leiden wij u rond door de woning en geven u aanvullende informatie.

Een huis kopen is geen alledaagse bezigheid

Voordat u eventueel een bieding uitbrengt op een woning, verzekert u zich ervan, dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Bestudeert u deze informatiebrochure, win bijvoorbeeld informatie in bij de desbetreffende gemeente en laat uw financiële mogelijkheden op een rijtje zetten.

Laat alle voor u belangrijke zaken tijdens de bezichtiging aan de orde komen en vraag onze medewerker(s) om tekst en uitleg bij eventuele onduidelijkheden.

Brochure

Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkopende partij, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid. Indien bijgesloten, geeft het overzicht van vaste lasten slechts een indicatie van de woonlasten van de huidige bewoners. Eventuele bouwtekeningen kunnen in de loop der jaren aangepast zijn, waardoor de tekeningen zouden kunnen afwijken van de feitelijke situatie. Derhalve kunnen aan de bijgevoegde tekeningen geen rechten worden ontleend. Met betrekking tot de eventueel bijgevoegde lijst van zaken, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

U bent van harte welkom bij Dorpsweg 78 A



Rust, ruimte en fantastisch uitzicht over de polder, dat zijn de kernwaarden voor dit praktisch vrijstaand landhuis. Een huis met 8 slaapkamers en 2 badkamers op een perceel van maar liefs 1.321 m2. Nabij het Markermeer, strandje en natuurgebied 'De Nek'. Via de dijk is de binnenstad van Hoorn op korte fietsafstand te bereiken. U kunt hier heerlijk uitwaaien en genieten van de natuur.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van 21 zonnepanelen en heeft een energielabel B. Op eigen terrein kunt u 10 auto's parkeren.

Indeling: zeer ruime hal met vide, slaapkamer met toegang tot de werkkamer en binnendoor bereikbare berging met bijkeukenfaciliteiten, via de berging is ook de 1e badkamer bereikbaar voorzien van een inloopdouche en wastafel, toiletruimte voorzien van wandcloset, woonkeuken met L-vormige unit en spoeleiland (2020) voorzien van een composiet aanrechtblad en inbouw vaatwasser (2024), combimagnetron, Quooker, koelkast en inductiekookplaat met afzuiging, royale woonkamer met eiken plankenvloer, gashaard en dubbele openslaande deuren naar de veranda met weids uitzicht. De voortuin is riant en voorzien van een terras, speeltoestellen, een tamme kastanjeboom en diverse fruitbomen (peer, kers en appel).

Eerste verdieping: overloop, 6 slaapkamers waarvan 1 met toegang tot de sauna en 1 met toegang tot de berging, 2e badkamer met dubbele inloopdouche, ligbad, wastafel en 2e wandcloset, separaat 3e toilet.

Tweede verdieping: deels open zolderruimte en royale 8e slaapkamer.

Bent u op zoek naar een levensloopbestendige woning, heeft u een groot gezin of wilt u graag werken aan huis? Dan is dit uw kans!

Kenmerken

Overdracht	
Vanafprijs	€ 1.200.000,- k.k.
Aanvaarding	in overleg, circa februari/maart 2027
Bouw	
Soort woning	landhuis, praktisch vrijstaand
Bouwjaar	1972, verbouwd in 2020
Ligging	landelijk gelegen met weids uitzicht over de polder, nabij het Markermeer
Oppervlakten en inhoud	
Woonoppervlakte	circa 465 m²
Inhoud	circa 1.600 m³
Gebouwgebonden buitenruimte	circa 27 m²
Overige inpandige ruimte	circa 23 m²
Indeling	
Aantal kamers	10 kamers, waarvan 8 slaapkamers en 1 werkkamer
Keuken	woonkeuken met L-vormige unit en spoeleiland (2020) voorzien van inbouwapparatuur
Aantal badkamers	2 badkamers, waarvan 1 op de begane grond
Energie	
Energielabel	B
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas
Verwarming + warm water	via 2 combi cv-ketels (Vailliant/2020 en Remeha/2005)
Kadastrale gegevens	
Oppervlakte	1.290 m²
Eigendomssituatie	volle eigendom
Buitenruimte	
Tuin	riante voortuin met terras en fruitbomen, veranda aan de achterzijde met weids uitzicht
Berging	
Soort berging	inpandig met bijkeukenfaciliteiten
Bijzonderheden	- slaapkamer en badkamer op de begane grond
	- in 2021 zijn 21 zonnepanelen geplaatst
	- woning is recent geschilderd
	- 10 parkeerplaatsen op eigen terrein
	- recht van overpad
	- dam wordt verwijderd
	- condensvorming bij 4 ramen





Boekweit | Olie






























































LOVE

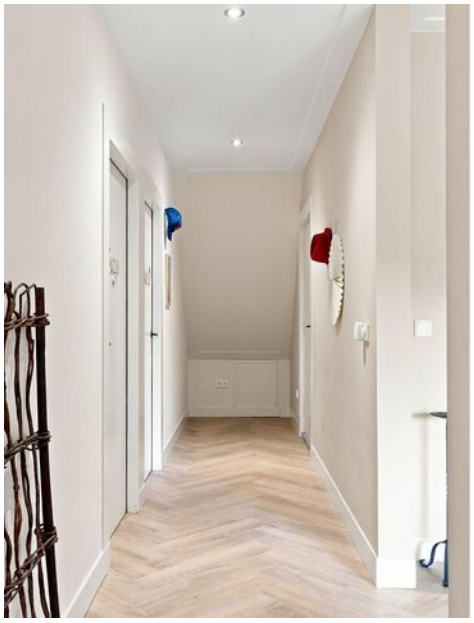








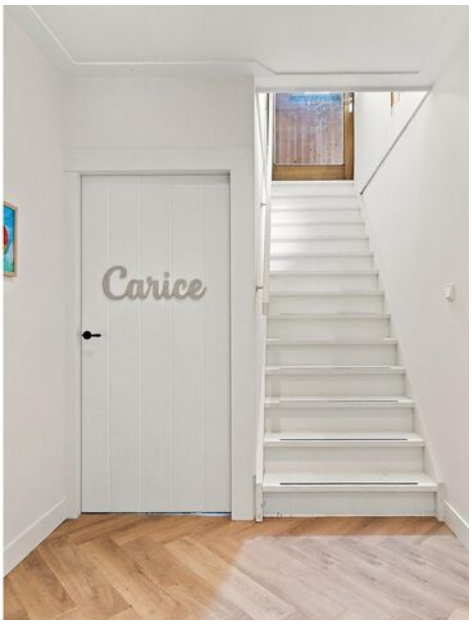







veel plezier




Carice





















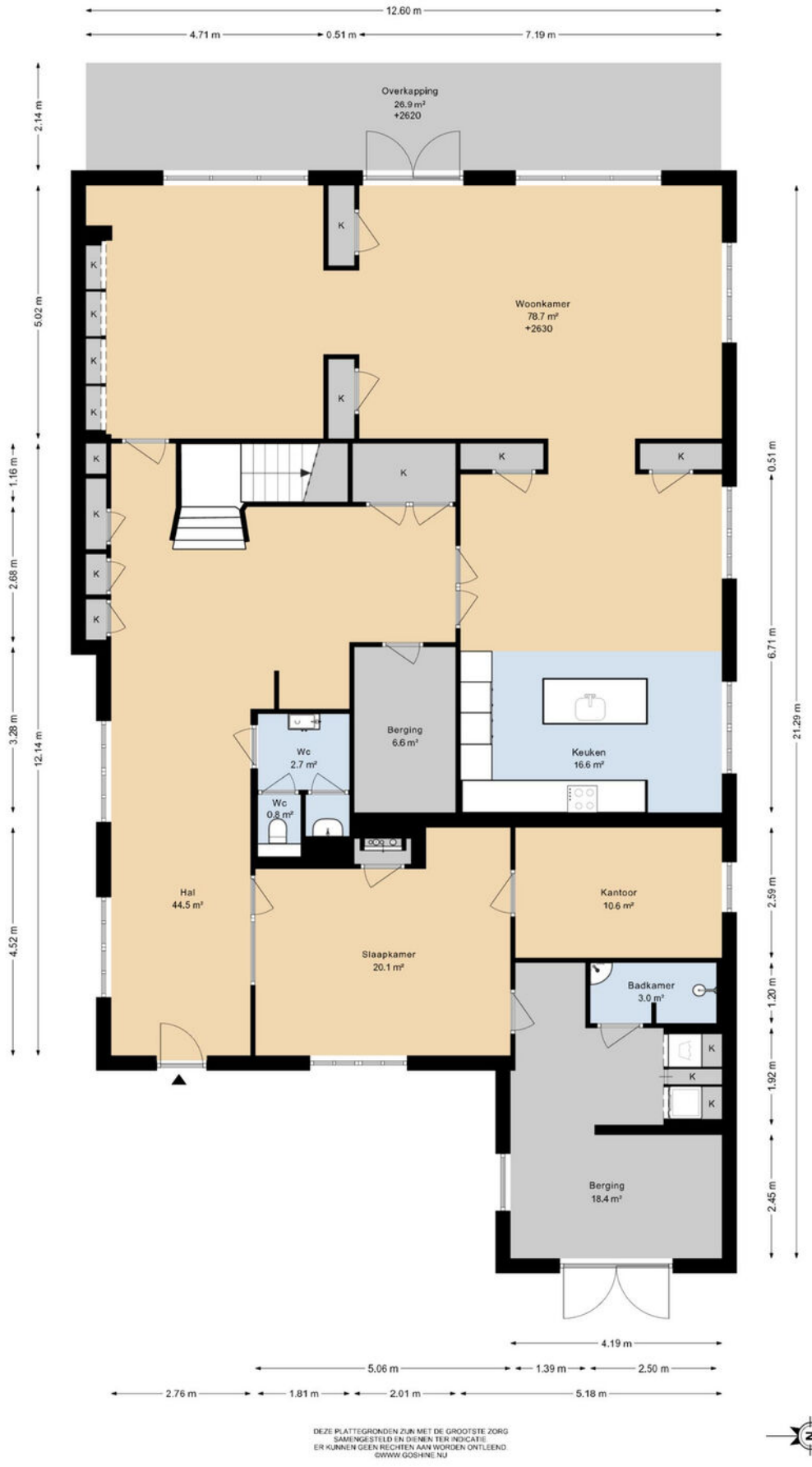






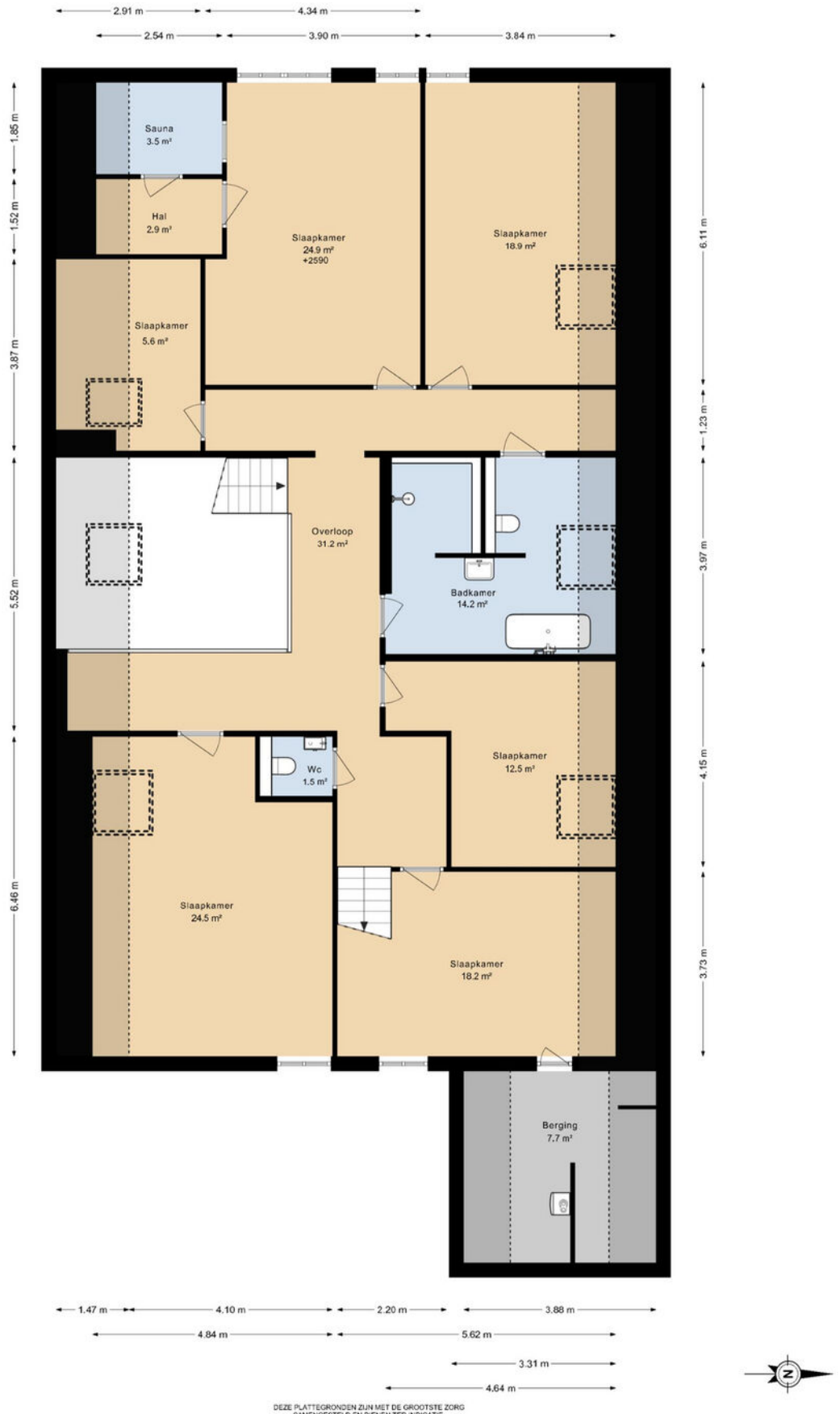


DORPSWEG 78A
BEGANE GROND



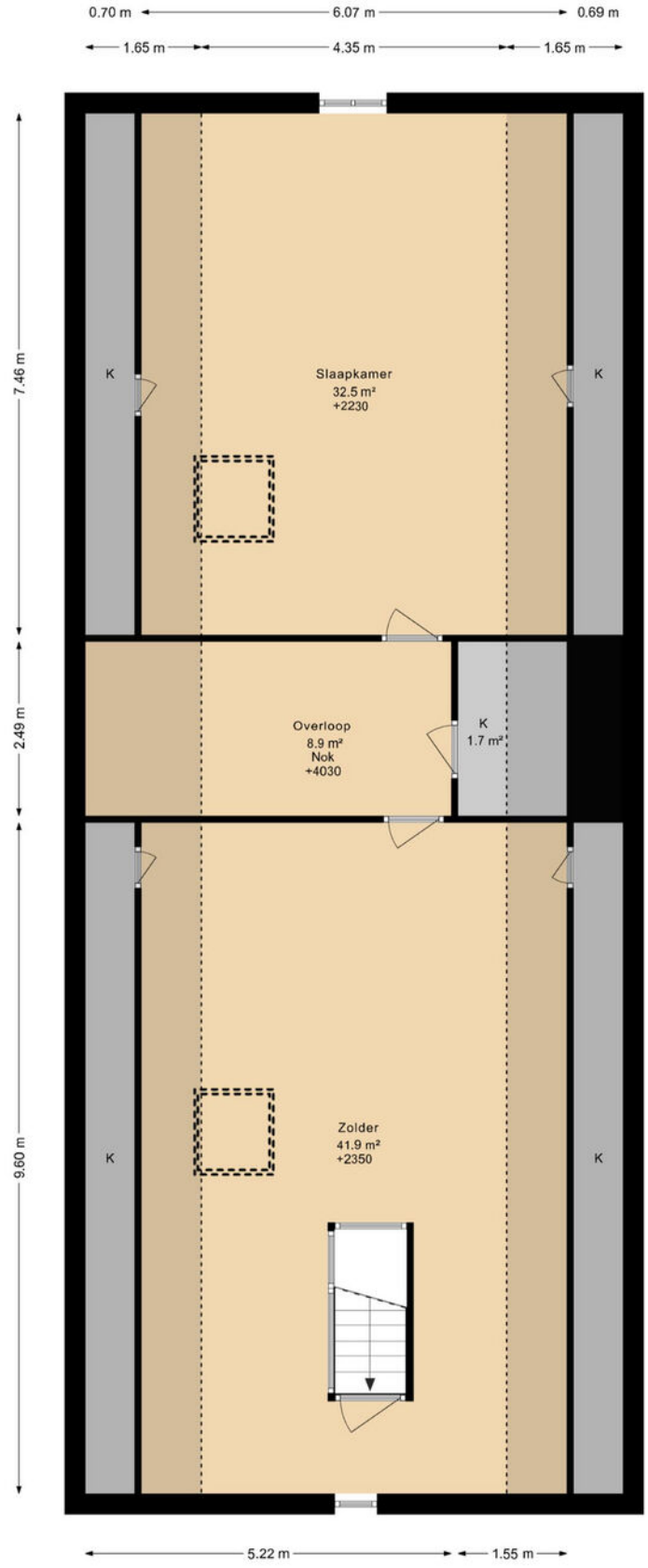
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

DORPSWEG 78A
1E VERDIEPING



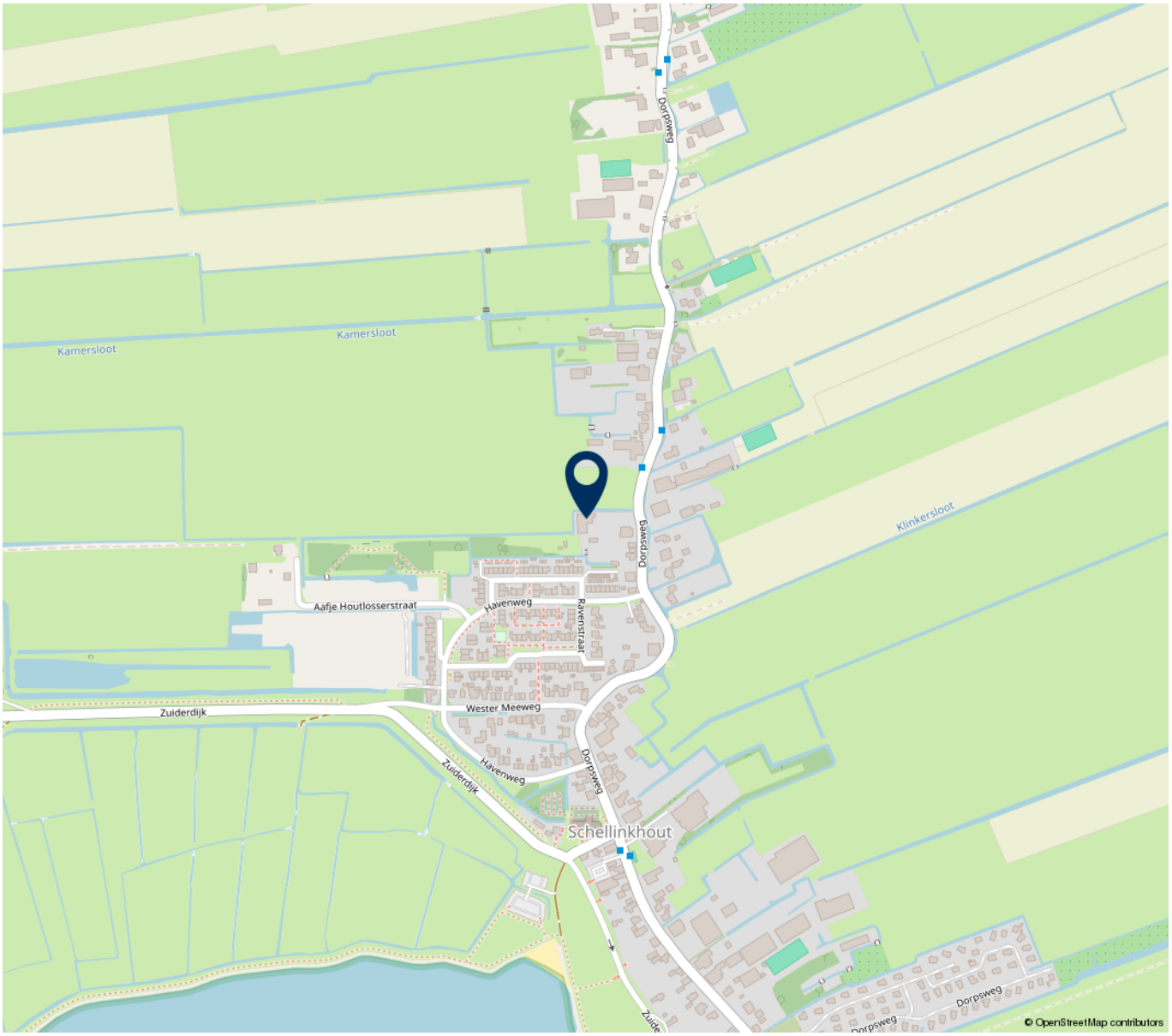
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

DORPSWEG 78A
2E VERDIEPING

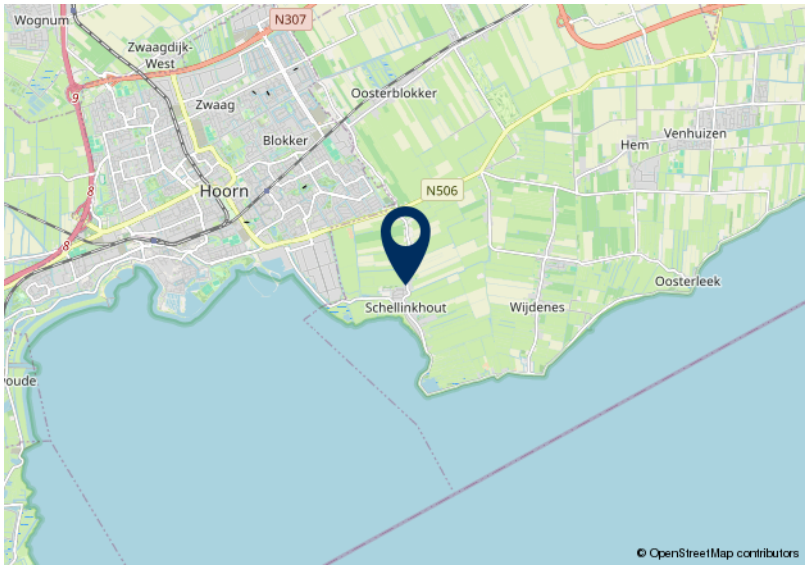


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

Locatie

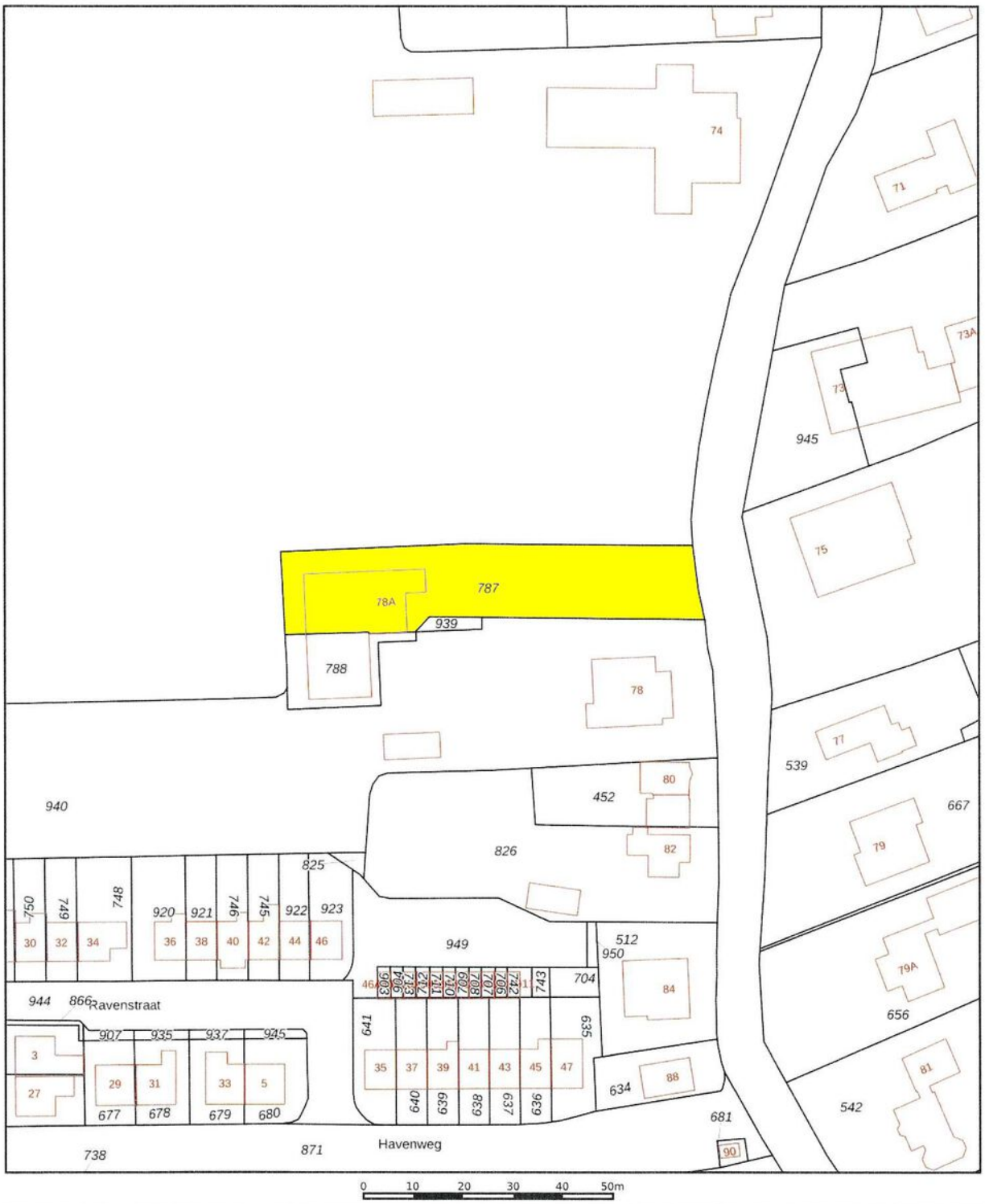


“Woont u binnenkort op deze locatie?”



Dorpsweg 78A, SCHELLINKHOUT

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Venhuizen
Sectie	T
Perceel	787

kadaster

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.

Lijst met (on)roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
complete tuinaanleg	x		
buitenlampen	x		
brievenbus	x		
(voordeur)bel	x		
voet droogmolen		x	
zonneschermen	x		
luxaflexen/lamellen	x		
gordijnrails/gordijnen/vitrages beneden	x		
gordijnrails/gordijnen/vitrages boven		x	
rolgordijnen	x		
rolhorren	x		
alle aanwezige vloerbedekking	x		
(klok)thermostaat	x		
cv-ketels	x		
zonnepanelen	x		
haardstel	x		
keukenunit (met eventuele verlichting)	x		
- koelkast/vriezer	x		
- combimagnetron	x		
- vaatwasser	x		
- close-in boiler	x		
- kookplaat met afzuiging	x		
- Quooker	x		
inbouwspots	x		
kledingkasten		x	
toiletaccessoires		x	
badkameraccessoires		x	
sauna	x		

Algemene ouderdomsclausule bij onroerende zaken ouder dan 20 jaar

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. in afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico koper. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die voortvloeit uit het hiervoor vermelde. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht of het zetten/werken van muren alsmede de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor zwammen etc.) Bouwkundige kwaliteitsgebreken alsmede eventuele aanwezigheid van verontreiniging of aanwezigheid van milieubelastende zaken worden geacht niet belemmerend te werken op het gebruik zoals vermeld in artikel 6.3 en vrijwaart koper verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt.

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 behorende bij de koopakte toegevoegd, meestal in de vorm van een kopie eigendomsbewijs.

Milieu

Verduurzaamd hout

In het kader van het voeren van een verantwoord milieubeleid, is het gebruik van verduurzaamd hout (veelal gewolmaniseerd) aan regels gebonden. Aan het gebruik van niet geschilderd gewolmaniseerd hout (veelal gebruikt bij tuinmeubilair, zandbak, pergola's, paaltjes, schuurtjes, gevelbekleding etc.) kleven bezwaren. Informeer daarover bij uw eigen makelaar. Verkoper garandeert niet de afwezigheid van verduurzaamd hout.

Bodem

Het is verkoper en diens makelaar niet bekend dat zich in de grond van het perceel verontreinigde stoffen bevinden die het gebruik als wonen verhinderen. De kandidaat koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld op zijn/haar kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

De gezichten van Boekweit | Olie



Edwin Sinnige
NVM makelaar/taxateur



Dick Olie
NVM nieuwbouwspecialist



Elke Vijn
NVM makelaar/taxateur



Karin Gebhardt
NVM makelaar



Conner Portanger
Buitendienst medewerker



Thomas Sinnige
Buitendienst medewerker



Bobbi Noor
Binnendienst



Astrid Knol
Binnendienst



Demi Hopman
Binnendienst



Eline de Heer
Binnendienst - nieuwbouw



Tessa Wiltenburg
Binnendienst - nieuwbouw



Sophie Lemmens
Financiële administratie



- Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koper, wordt standaard een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10 procent van de koopsom, opgenomen.
- Na het bereiken van de mondelinge overeenstemming wordt van de koper en verkoper verlangd dat hij/zij binnen 5 werkdagen na het ontvangen van de conceptovereenkomst medewerking zullen verlenen aan de ondertekening van de koopovereenkomst.
- De makelaar wordt betaald door zijn/haar opdrachtgever. In dit geval door de verkoper. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid hangt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het maken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers.
- Naast de informatieplicht van de verkopende partij, bestaat er een onderzoeksplicht van de kandidaat-koper voor alle overige zaken die voor hem van belang kunnen zijn. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen. Hiertoe bieden wij kandidaatkopers altijd de gelegenheid om, voor eigen rekening, een eigen NVM makelaar in te schakelen en/of een aanvullende bouwtechnische keuring of inspectie te laten uitvoeren.
- Wij gaan ervan uit dat u zichzelf, voordat u tot onderhandeling overgaat, goed heeft laten informeren omtrent uw financieringsmogelijkheden. Met het regelen van een definitieve hypotheekofferte gaat enige tijd gemoeid. Gedurende deze periode is een ontbindende voorwaarde van financiering van kracht. Wij hanteren standaard een periode van zes weken, gerekend vanaf de mondelinge overeenstemming.







Was deze woning niet de woning die u zocht.....

- Wij houden u op de hoogte van het nieuwste aanbod.
- Wij nemen alle rompslomp uit handen en begeleiden het hele proces.
- Wij hebben ervaring en kennis dus u koopt geen kat in de zak.
- Wij onderhandelen keihard en rationeel over de prijs. Namens u.
- Wij vechten voor elke eurocent zodat u de laagste prijs betaalt voor uw huis.



Een NVM-makelaar werkt alleen voor de koper óf verkoper.

Een NVM-makelaar mag niet optreden namens de koper en verkoper van hetzelfde huis. Hij mag slechts de belangen van één partij behartigen en is ook verplicht u dat te melden. Zo voorkomt de NVM oneerlijke praktijken. Neem daarom altijd een eigen NVM-makelaar in de arm die alleen ú optimaal begeleidt bij de aan- of verkoop van een huis.
Kijk voor meer informatie op **www.nvm.nl**

Onze openingstijden zijn:

Maandag	: 8.30 - 17.30
Dinsdag	: 8.30 - 20.00
Woensdag	: 8.30 - 17.30
Donderdag	: 8.30 - 17.30
Vrijdag	: 8.30 - 17.30
Zaterdag	: 9.00 - 15.00
Zondag	: Gesloten

Boekweit | Olie Makelaars/Taxateurs
Veemarkt 32
1621 JC, Hoorn
Tel. : 0229 - 24 42 34
E : info@boekweitolie.nl
I : www.boekweitolie.nl
: @boekweitolie
: boekweitolie
: boekweitolie

VAN DIJK

LEASE & FINANCIERING

ADVIES | HYPOTHEKEN | KREDIETEN | VERZEKERINGEN

Heeft u ook een hypotheek met een lage rente?

En denkt u na over verhuizen naar een andere koopwoning? Dan kunt u uw lage rente wellicht meeverhuizen. Bij een groot aantal banken is dit namelijk mogelijk. Wij zoeken dit graag samen met u uit. Er is meer mogelijk dan u denkt!

Meer financiële ruimte creëren door overwaarde vrij te maken?

Bent u 57+?

Dan zijn er ruimere mogelijkheden om de overwaarde van uw woning op te nemen.

Bent u 67+?

Dan zijn er zelfs mogelijkheden om de overwaarde van uw woning op te nemen zonder dat uw maandlasten omhoog gaan.

ÓÓK VOOR NIEUWBOUW HET BESTE ADVIES!



Er is meer mogelijk dan u denkt. Bel!

0229 - 24 88 97

3,66%

10 jaar vast incl. NHG, rentetarief per 6 mei 2026

www.contactmetvandijk.nl

Let op! Geld lenen kost geld

Vraag en antwoord

In deze brochure krijgt u antwoord op veelgestelde vragen. Lees deze informatie goed door, zo voorkomt u teleurstelling.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:
a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

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 onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft 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 zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandelingen 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.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem 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 zijn makelaar - besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt: a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet. b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de 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. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 10). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Boekweit | Olie

MAKELAARS/TAXATEURS

Scan voor een virtuele weergave

Onze etalages in de binnenstad



Het enthousiaste verkoopteam van Boekweit Olie



Boekweit | Olie Makelaars/Taxateurs | Veemarkt 32 | 1621 JC | HOORN

Tel: 0229 - 244234 | E-mail: info@boekweitolie.nl