



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Vraagprijs
€ 795.000,- k.k.

Pieter Fransenhof 23
Bovenkarspel

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



Beschrijving

Luxe, ruimte, privacy, sfeer, veel lichtinval en hoogwaardige materialen zijn de kernwoorden voor deze bijzondere vrijstaande woning met een 25 meter brede zonnig gelegen tuin met zwembad en meerdere terrassen.

De living is meer dan royaal te noemen met openslaande deuren naar de tuin en de riante tuinkamer met compleet open te schuiven raampartij is de kers op de taart.

De keuken met kookeiland en eetbar vormt de spil van de woning. Er is een slaapkamer op de begane grond die ook als kantoor/hobbyruimte gebruikt kan worden en de woning telt 4 ruime slaapkamers, een waskamer en een luxe, zeer complete badkamer.

Meerdere auto's kunnen op eigen terrein worden geparkeerd en het winkelcentrum en treinstation zijn op een steenworp afstand.

Met een woonoppervlakte van 299 m² en iets meer dan 1000 m³ inhoud heeft u legio mogelijkheden voor wonen en werken.

Entree

Meerdere (4) auto's kunnen op eigen terrein worden geplaatst en via de overdekte entree heeft u toegang tot de ruime hal met plavuizen vloer, de trapopgang naar de slaapverdiepingen, de garderobe/trapkast, de unit voor de vloerverwarming en een ruim toilet waar de plavuizen vloer is doorgelegd. De toiletruimte voorziet in een wandcloset met speelse wandtegeltjes, een fonteintje, centraal afzuigstelsel, een klappaampje voor de natuurlijke ventilatie en de wanden zijn licht betegeld.

Living

Riante living met openslaande deuren naar de zonnig gelegen tuin en aan de straatzijde grote raampartijen met vrij uitzicht. De wanden zijn gestuukt en er ligt een lichte plavuizen vloer met vloerverwarming als bijverwarming.

Zeker het vermelden waard is de gezellige loungehoek tussen de living en de keuken met een gelsfeerhaard in de open afscheidingswand.

Keuken

Fijne keuken met een eetbar aan het kookeiland waar een donker granieten werkblad is geplaatst.

Het eiland voorziet in een 5 pits gas-op-glas kookplaat, afzuigkap met de afvoer naar buiten, aan de kookzijde laden en kastruimte met nog extra kastjes aan de barzijde. Inbouwspots verlichten het kookeiland.

Tegen de wand ook een unit met veel kastruimte, laden en bovenkastje, blad-verlichting, het granieten werkblad is hier

ook doorgevoerd, spoelbak, de vaatwasser en een hete-luchtoven. Tegen de achterwand is een rvs plaat geplaatst en er zijn voldoende stopcontacten voor uw losse apparatuur. Kortom, een fijne keuken en zoals in de openingstekst benoemd, de spil van de woning!

Tuinkamer

In het verlengde van de keuken treffen we de royale tuinkamer met harmonicadeuren in kunststof uitgevoerd en voorzien van dubbel glas.

In de zomer kunt u de gehele pui openschuiven en door de LED verlichting in het overstek met de tuin op de achtergrond is het bijna sprookjesachtig en echt een feest om te vertoeven.

De ruimte wordt verwarmd door vloerverwarming en nog een extra designradiator als bijverwarming.

Aan de straatzijde zijn meerdere ramen met dubbel glas in hardhouten kozijnen met ventilatierooster, een bovenraampje kan open voor de ventilatie en de voorbereiding voor het plaatsen van screens is gerealiseerd.

De wanden en het plafond zijn gestuukt, hier verlichten inbouwspots op een dimmer de ruimte.

Voorraad/inloopkast

Vanuit de keuken richting de slaapkamer op de begane grond is een ruime voorraadkast met verlichting op een sensor.

Hier kan eventueel een vaste trap worden geplaatst naar de slaapkamer boven.

We leggen het uit als u komt bezichtigen.

Slaapkamer/kantoor begane grond

Ruime slaapkamer op de begane grond met gestuukte wanden, inbouwspots, een airco, tuindeur en 2 ramen met zicht op de tuin.

Deze kamer leent zich ook uitstekend als kantoorruimte of familyroom.

Tuin

Grote zonnig gelegen tuin op het noordoosten en hoewel de tuinligging anders doet vermoeden kunt u de hele dag van de zon en/of schaduw genieten.

Naast een groot terras bij de openslaande deuren zijn er meerdere terrassen. Zo ook bij de jacuzzi met de overkapping en een heater.

Tevens een groot terras bij de tuinkamer en een verhoogd terras onder de overkapping met een heater.

Dit is een heerlijke plek om 's avonds na het zwemmen na te genieten van de dag, want jawel, er is bij deze woning ook een zwembad die wordt verwarmd door buizen op het dak middels een pomp.

Buitenverlichting is op meerdere plekken aangebracht, er zijn meerdere buiten stopcontacten en voor de "kleintjes" is er een ingegraven trampoline.

De schutting met een poortdeur geeft toegang tot de voortuin. Daar staat een grote chaletberging met openslaande deuren, stenen vloer, verlichting, stopcontacten en aangesloten een overkapping voor de fietsen.

1e Verdieping

De trapopgang met gestuukte wanden geeft toegang tot de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer waar een laminaatvloer is doorgelegd in de slaapkamers. Alle vensterbanken zijn van natuursteen.

Er is prettig lichtinval vanwege het raam op de overloop.

1e Slaapkamer voorzijde – recht opgetrokken en gestuukte wanden, raampartijen met dubbel glas in de hardhouten kozijnen en centrale afzuiging.

2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer en-suite met recht opgetrokken en gestuukte wanden en ook hier meerdere raampartijen.

3e Slaapkamer – riante kamer, ook recht opgetrokken wanden, deels de wanden behangen, veel lichtinval door de raampartijen en doorloop naar de waskamer.

4e Slaapkamer achterzijde – riante kamer met een hoog plafond via de waskamer te bereiken.

Op de vloer ligt laminaat en op de wanden zit glasvezelbehang. Er is veel lichtinval vanwege de meerdere raampartijen, het dak is geïsoleerd en de balken zijn in zicht wat de kamer een sfeervolle uitstraling geeft.

2 Kleine vides geven extra bergruimte.

Een optie is om vanuit de voorraadkast een vaste trap naar deze kamer te realiseren.

Waskamer

Fijne en hele ruime waskamer met de wasmachine- en drogeraansluiting.

Ruim plek voor kasten om bijvoorbeeld handdoeken en lakens in op te bergen.

De ruimte is te bereiken via de 3e slaapkamer die heel goed als

clill ruimte of kantoor in gebruik genomen kan worden.

Badkamer

Riante en stijlvolle badkamer waar een donkere vloer ligt met vloerverwarming en de wanden zijn licht betegeld.

Er is een enorm duo ligbad met plateau, 2 wastafelmeubels met kastjes, stopcontacten en spiegels met verlichting.

We gaan nog even verder met een grote inloopdouche met stortdouche en een handdouche, een wandcloset en urinoir met mozaïektegeltjes achterwand.

Naast het centrale afzuigstelsel kan het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie.

2e Verdieping

De open vaste trap geeft toegang tot de zolderverdieping waar u toegang heeft tot een gigantisch ruime multifunctionele ruimte/5e slaapkamer met dakkapel, bergruimte achter de knieschotten, raampartij richting de tuin, Velux dakraam, inbouwspots en vaste spiegelkasten.

De betonnen verdiepingsvloer gaat halverwege over naar een houten verdiepingsvloer.

Het dak is geïsoleerd en hier is de cv kast met de combiketel, mechanische ventilatie en plek voor een 2e wasmachineaansluiting.

Bijzonderheden:

- gelegen aan een doodlopend woonhofje met luxe woningen
- centrale ligging in het dorp met veel voorzieningen op fietsafstand
- veel privacy in de fijne tuin met meerdere terrassen en grasveld
- zwembad en jacuzzi voor het ultieme relaxen
- meerdere auto's op eigen terrein te parkeren
- fijne en rustige woonomgeving





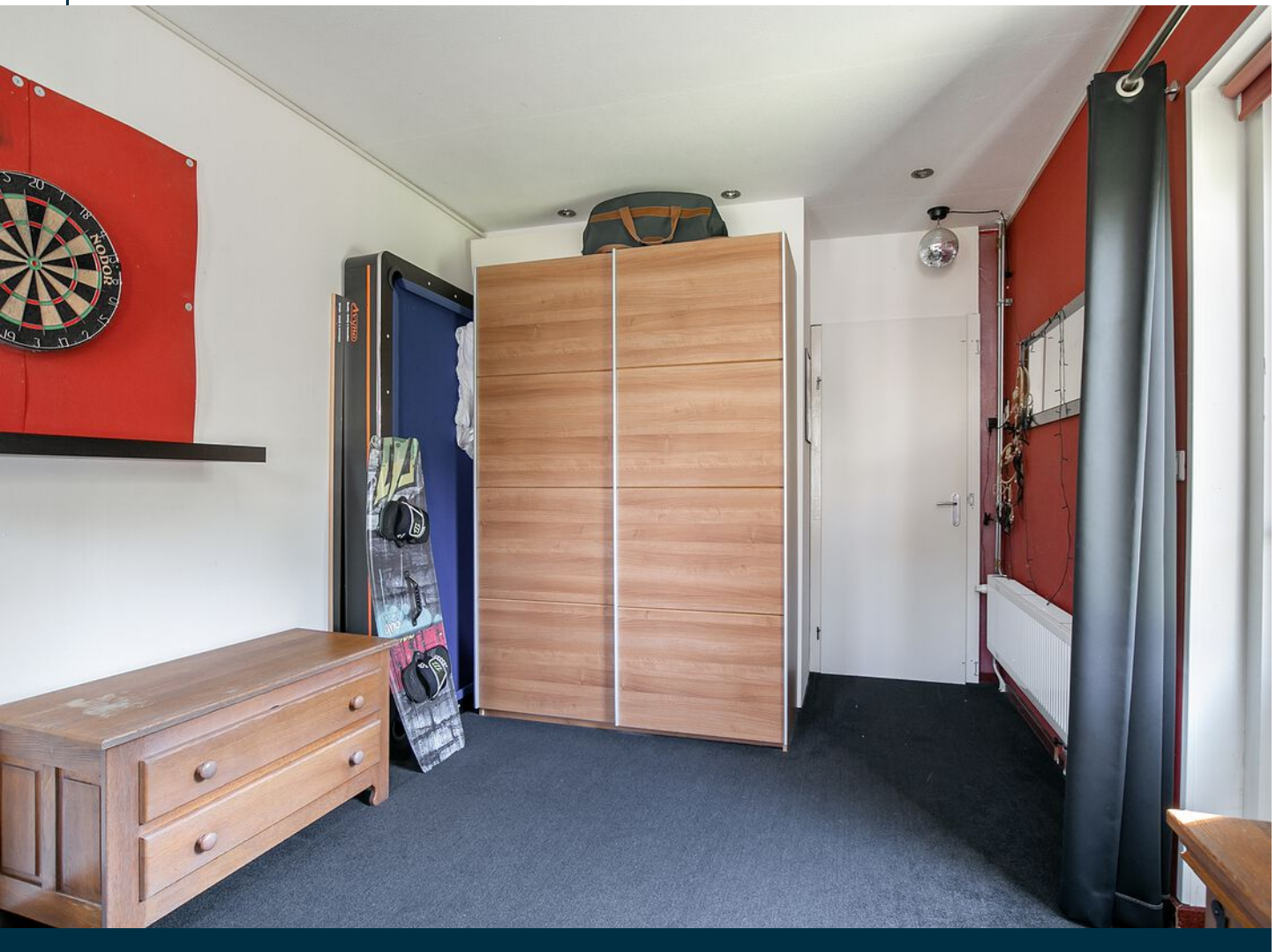






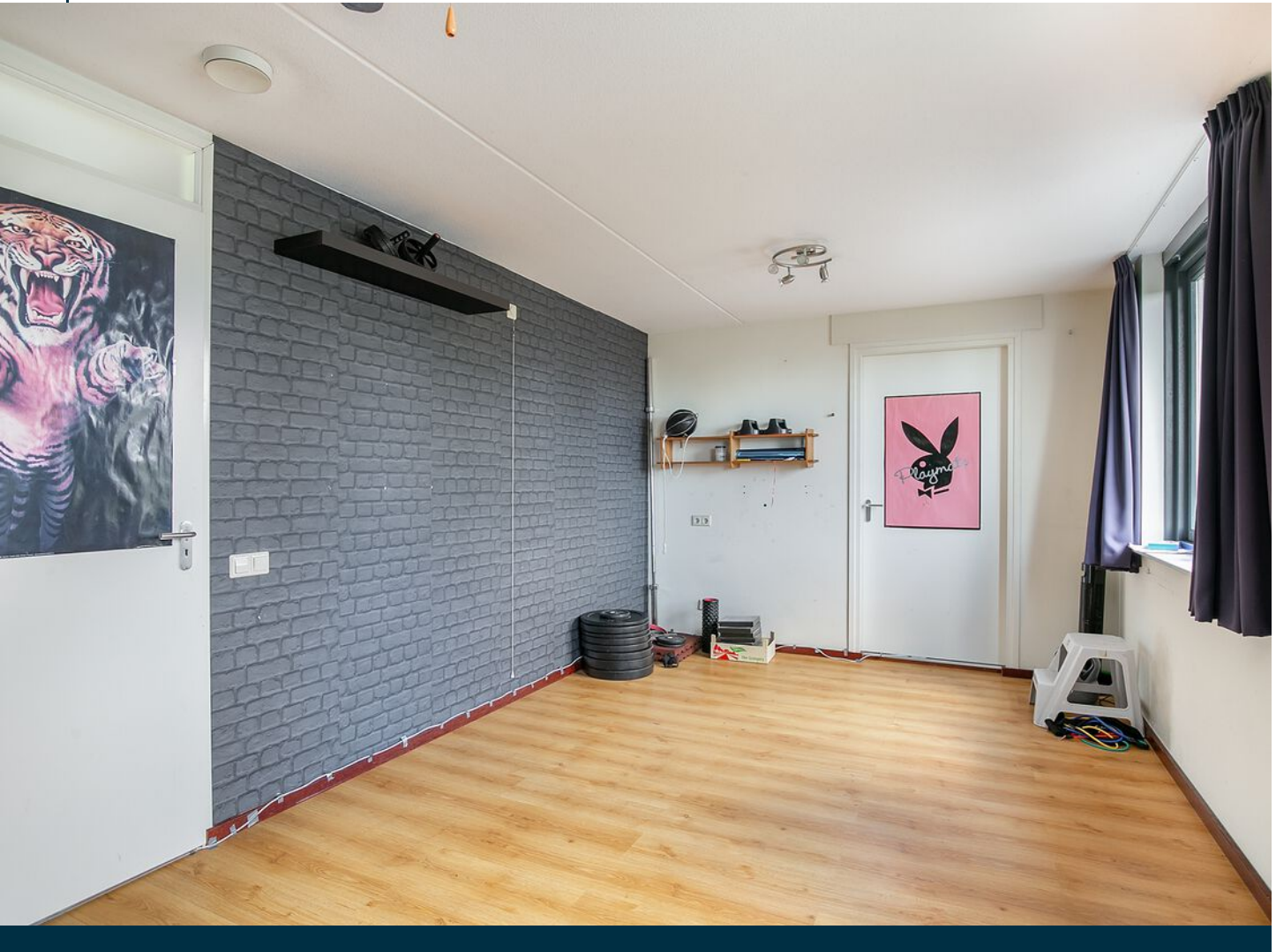






















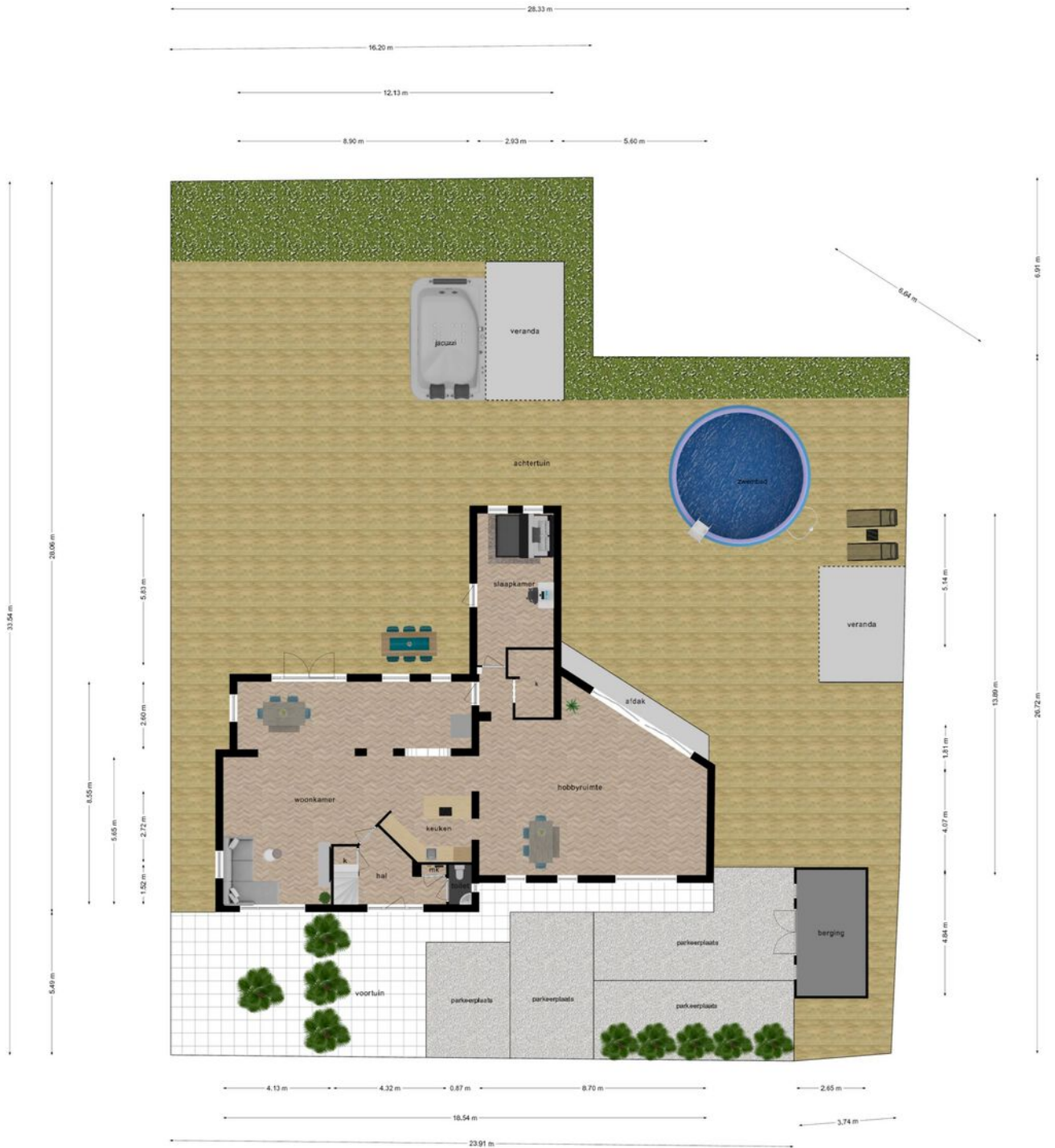








Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



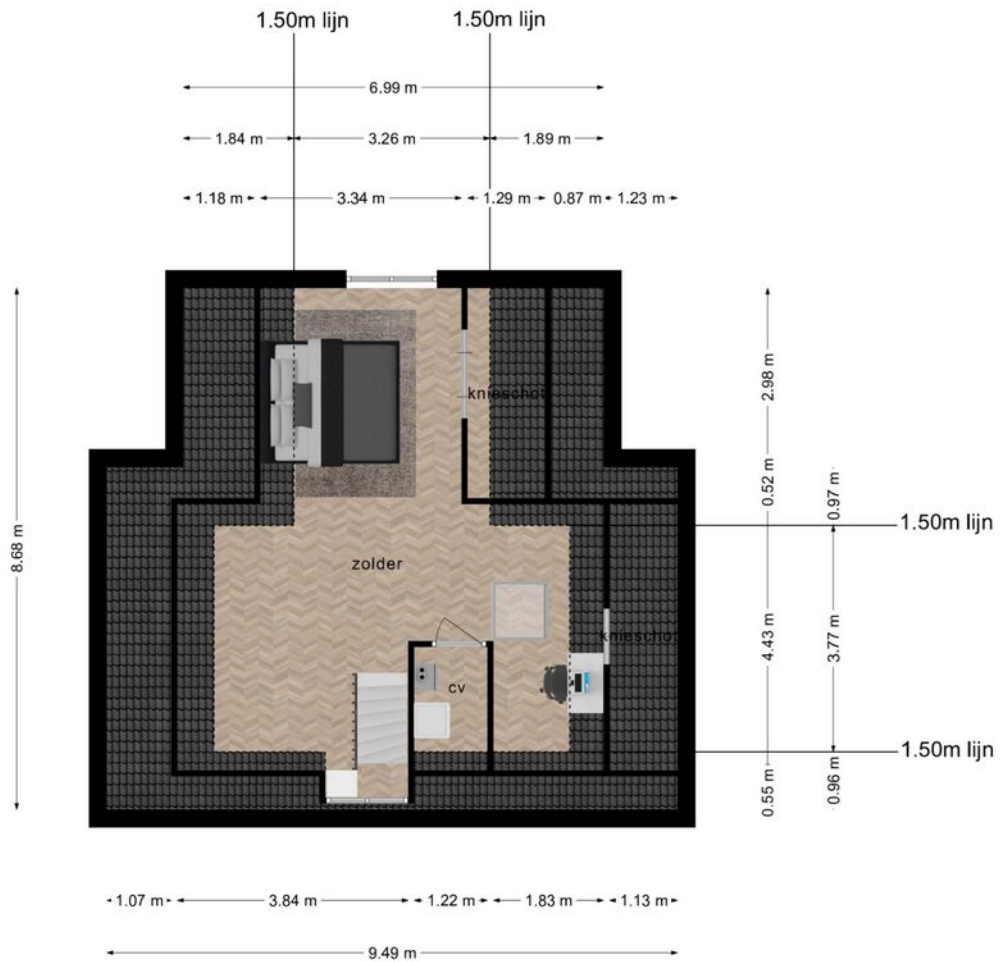
1e verdieping



Deze plattelingen zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



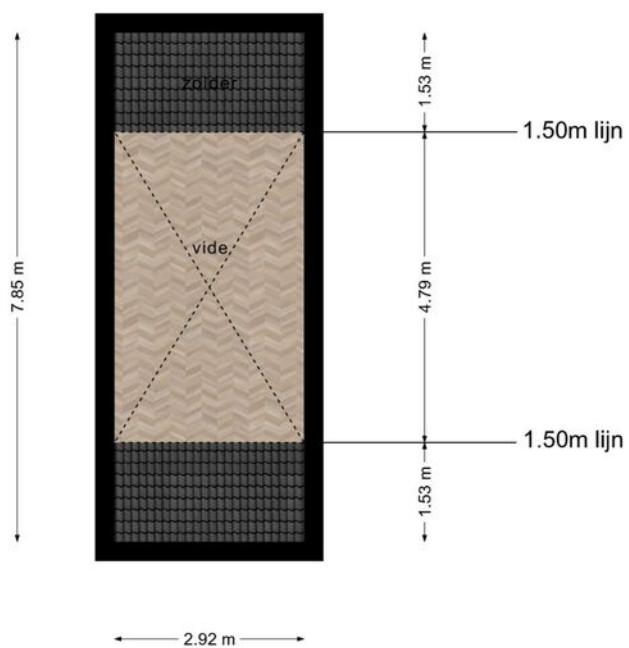
2e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



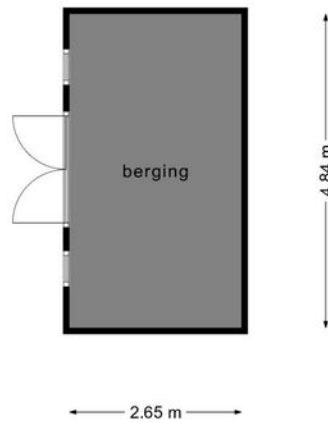
Vide



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



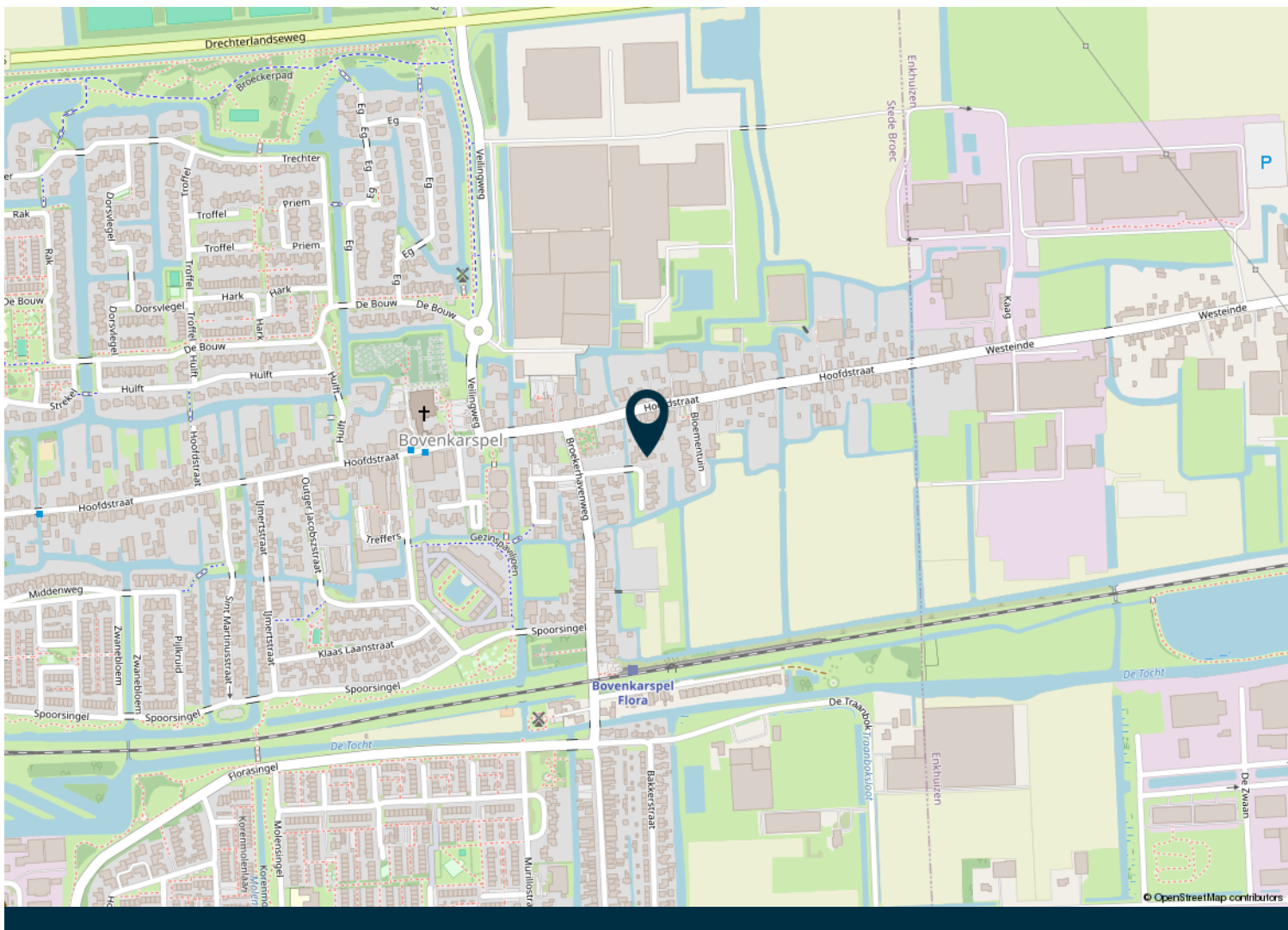
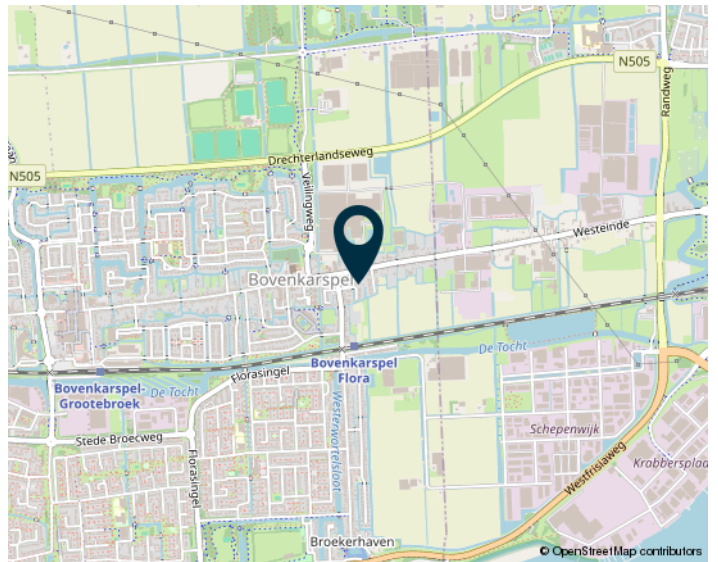
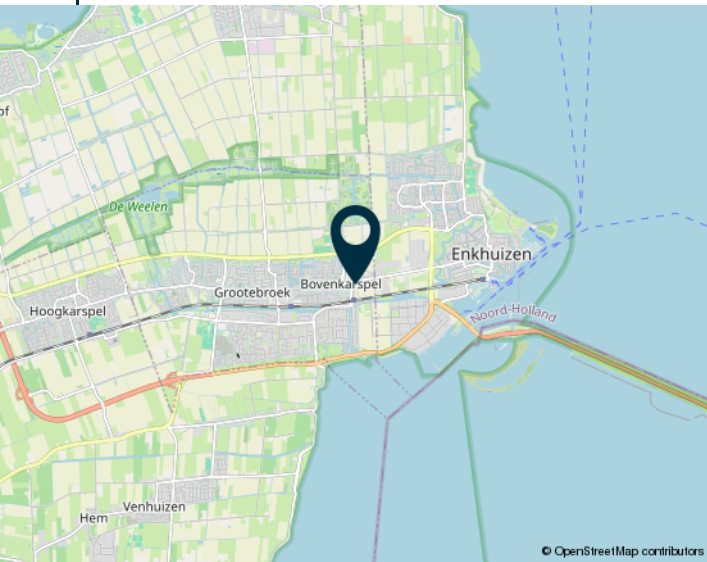
Berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Locatie

op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stede Broec	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2559	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Kenmerken

Algemene informatie

Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2004
Inhoud	1057 m ³
Gebruiksoppervlakte	299 m ²
Externe bergruimte	13 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ²
Perceeloppervlakte	897 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Stede Broec, nummers 2559 en 2705, grootte 565 m ² en 332 m ²

Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2

Tuin

Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	16,5 x 25 meter
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Energie label informatie

CV ketel	Intergas HR Eco
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Elektra	13 groepen, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 938485635, geldig tot 10 augustus 2032

Over ons



MARGIT NIJBOER
makelaardij

**Onder de pannen met
MARGIT NIJBOER
MAKELAARDIJ**

Margit Nijboer, makelaar sinds 1997 en Marijke Leegwater sinds 2001 de scepterzwaaijer over de backoffice, vormen door onze jarenlange samenwerking een 'dreamteam'.

Wij zijn de lokale experts en kennen de regio Hoorn en West-Friesland van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen.

Margit Nijboer Makelaardij ondersteunt u bij elke stap: Van tips om het huis verkoopklaar te maken, de beste presentatie tot aan de verkoop van uw woning.





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. Aanwijzen van de koper 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.



Marijke Leegwater - Backoffice manager
Margit Nijboer - Makelaar RMT



Neem dan contact op met ons kantoor:

Lepelaar 2G
1628GZ Hoorn
0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl