



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 749.000,- k.k.

Cole Porterhof 157
Hoorn

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



Beschrijving

Sfeervolle vrijstaande woning met uitzicht over het water naar het Annabos.

De woning telt maar liefst 6 slaapkamers, 2 badkamers en is levensbestendig, omdat 1 slaap- en badkamer op de begane grond zijn gesitueerd. De royale living biedt ruimte voor meerdere knusse zithoeken en een ruime opstelling voor de eethoek. Koken is een feest in de moderne keuken met een kookeiland.

En dan hebben we nog niet eens de tuin genoemd. Naast een groot terras is er een veranda aan de brede sloot waar ieder jaar een zwanenstel trots hun kroost kennis laat maken. De egeltjes lopen door de tuin en de vele vogels geven een privéconcert. Ook het benoemen waard zijn de 18 zonnepanelen en het energielabel A.

Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging om de fijne sfeer zelf te ervaren.

Entree

De voordeur is een echte eyecatcher bij deze woning. Achter de voordeur is een ruime hal, waar een eikenhouten vloer is gelegd. Hier bevinden zich de trapopgang en de toiletruimte met modern betegelde wanden, wandcloset, fonteintje en klappaampje voor de natuurlijke ventilatie. In de diepe meterkast is plek voor de jassen en een moderne deur met glas geeft toegang tot de living.

Living

Ruime living in een L-vorm met veel lichtinval vanwege de raampartijen van het plafond tot de vloer, voorzien van handmatig te bedienen rolluiken en zicht op de tuin en het achtergelegen park. Een gezellige gashaard bij de zithoek verwarmt de living tijdens de koude wintermaanden. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en door de enorme ruimte van de living kunnen meerdere zithoekjes worden geplaatst. Zo ook bij de eethoek met veel lichtinval vanwege de 2 uitzetramen achter de eettafel en een schuifpui naar een groot terras.

Keuken

Koken is een feest in deze moderne keuken met een kookeiland voorzien van een composiet werkblad, een breed gaskomfoor met 4 pitten, elektrische oven, een separate magnetron en een bordenwarmer. Achter het eiland aan de straatzijde treffen we nog een inbouwkoelkast met vriesvak, brede laden, diepe spoelbak met een Quooker, de vaatwasser en

een bovenkastje met bladverlichting. De keuken is zodanig gesitueerd dat er direct contact is met de eethoek.

Inpandige berging/bijkeuken

De berging/bijkeuken bevindt zich in de voormalige garage en een klein gedeelte hiervan is bij de nieuwe badkamer betrokken. In de bijkeuken hangt een elektrische boiler voor de badkamer beneden en hier staan de wasmachine- en drogeropstelling. Een radiator verwarmt de ruimte en er is een wasbak met koud watertoevoer. Via de geïsoleerde segmentendeur en naastgelegen loopdeur is de ruimte te bereiken en er is direct lichtinval vanwege glasblokken in de zijpui.

Slaapkamer begane grond

Met het oog op levensbestendig wonen is een ruime slaapkamer op de begane grond gerealiseerd, de eikenhouten vloer is hier doorgelegd met aansluitend de moderne badkamer. De kamer heeft een uitzetraam met zicht op het park en het plafond is strak gestuukt.

Badkamer begane grond

Trendy badkamer met modern betegelde wanden en vloer. De badkamer is voorzien van een plateau met waskom, spiegel met tiptoets verlichting, wandcloset en koofjes om spullen te plaatsen. De ruime inloopdouche met thermostaatkraan, hand- en regendouche en drainafvoer heeft een handig zitplateau. Een designradiator verwarmt de badkamer. In het plafond inbouwspots voor

de verlichting en een mechanische afzuiger.

Tuin

De in 2021 ontworpen en aangelegde tuin grenst aan een sloot met het park als "achterbuur". Hierbij is ook de beschoeiing over de gehele lengte van de slootzijde vervangen. Het grote terras bij de eethoek is onderheid, er zijn grote tegels gelegd afgewisseld met gras en er is tuinverlichting met spots op de bomen gericht, erg sfeervol! Beslist geen overbodige luxe is het elektrisch te bedienen zonnenscherm. Er is een verzonken veranda, welke via een paar treden is te bereiken, waar een gezellige loungehoek uitnodigt om overdag in de schaduw te zitten en 's avonds van het laatste avondzonnetje te genieten. Echt een superplek! De meerdere terrassen en niveaus geven de tuin een extra dimensie. En ook dit is het vermelden waard... ieder jaar komen zwanen met jonkies pronken, er lopen egeltjes door de tuin en u kunt genieten van de fluitconcerten van de vogels. Naast de woning en vanaf de straat te bereiken nog een handige houten berging voor de fietsen.

1e Verdieping

Op de 1e verdieping is een ruime overloop met een betonnen verdiepingsvloer waar een lichte laminaatvloer is doorgelegd in alle kamers. Richting de slaapkamers aan de achterzijde is een dakraam geplaatst die ook open kan en er staat een 2 persoons infrarood sauna met radio en verlichting voor als u toe bent aan “me time”!

2e Slaapkamer voorzijde – goede afmeting kamer met groot uitzetraam en een Velux dakraam met verduisteringsgordijn. Wanden zijn behangen.

Er is een aantal jaren geleden een vergunning verleend voor het plaatsen van een dakkapel aan de straatzijde. Deze is verlopen maar kan weer opnieuw worden aangevraagd als u deze kamer wilt vergroten.

3e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met een dakkapel voorzien van een uitzetraam en zicht op het park. Ook deze kamer heeft een groot uitzetraam en de wanden zijn behangen.

4e Slaapkamer voorzijde – speelse kamer met een dakkapel en uitzetraam en zicht op een boom waar ieder jaar een duif broedt. De wanden zijn behangen en het plafond gestuukt.

5e Slaapkamer achterzijde – riante slaapkamer met veel lichtinval vanwege de dubbele Velux ramen, boven elkaar geplaatst, met verduisteringsgordijn.

Openslaande deuren met een Frans balkon en zicht op het park. De wanden zijn gestuukt en er is veel bergruimte achter de steigerhouten knieschotten.

6e Slaapkamer voorzijde – ook een leuke kamer met een Frans

balkon en nu in gebruik als ruime kleedkamer voor het hele gezin!

2e Badkamer en separaat toilet

Ruime 2e badkamer met een groot duo ligbad en een plateau, grote inloepdouche, wastafelmeubel en spiegel met verlichting. Er is elektrische vloerverwarming, inbouwspots verlichten de badkamer en voor de natuurlijke ventilatie en direct daglicht is er een Velux dakraam met

verduisteringsgordijn. Separate toiletruimte op de overloop – ruim toilet met modern betegelde wanden en vloervloerverwarming, wandcloset, fonteintje, inbouwspots en een centrale afzuiging.

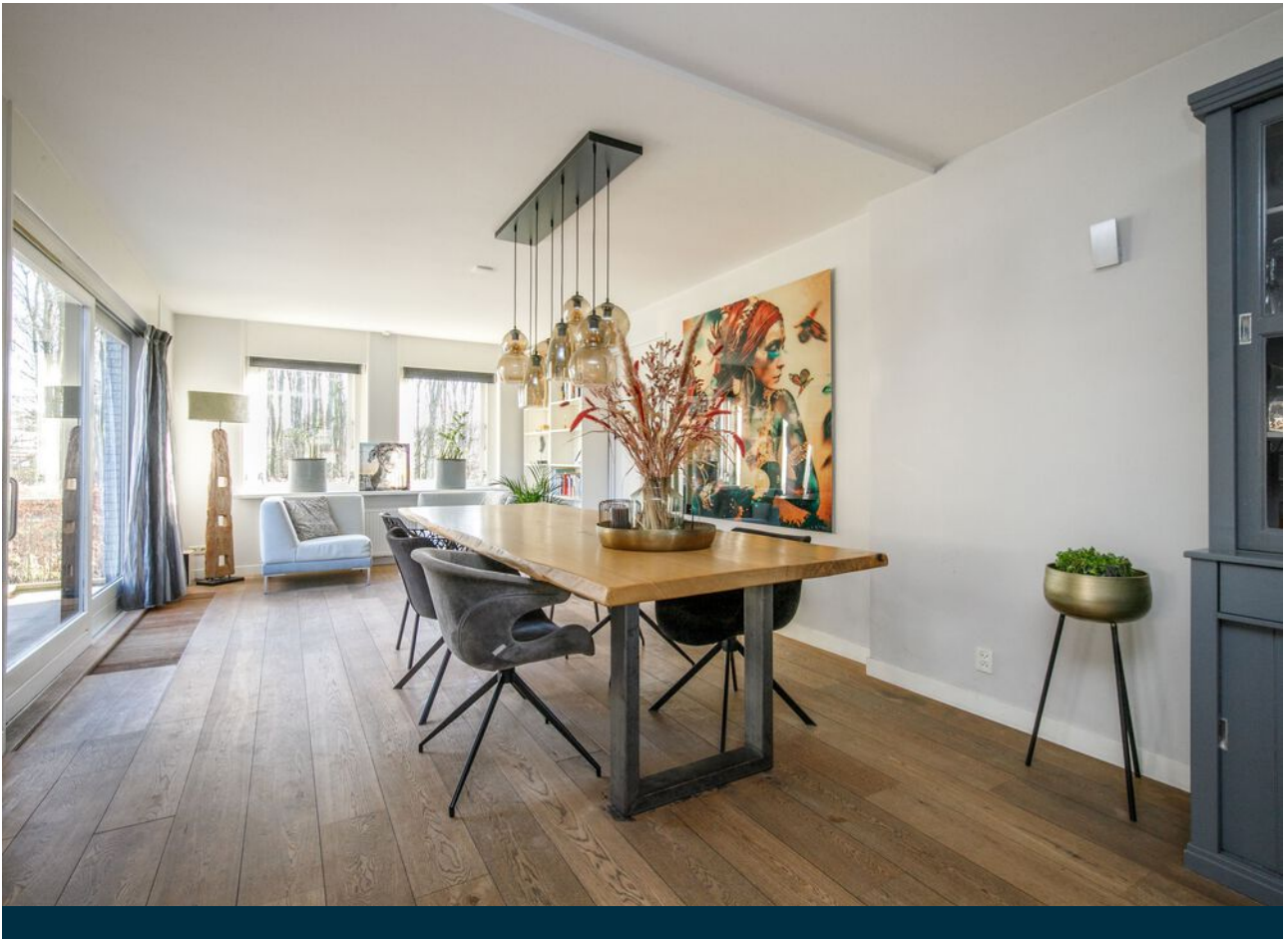
Zolderverdieping

Vanaf de overloop heeft u middels een vlizotrap toegang tot de royale en geheel bevloerde zolderverdieping met een geïsoleerd dak. Er is verlichting en ook direct lichtinval door de 2 zijramen en een dakraampje wat open kan waarmee u de ruimte ook kunt ventileren. Naast veel ruimte om veel spullen op te slaan treffen we hier de cv- installatie, het centraal afzuigstelsel en de omvormer voor de zonnepanelen.

Bijzonderheden:

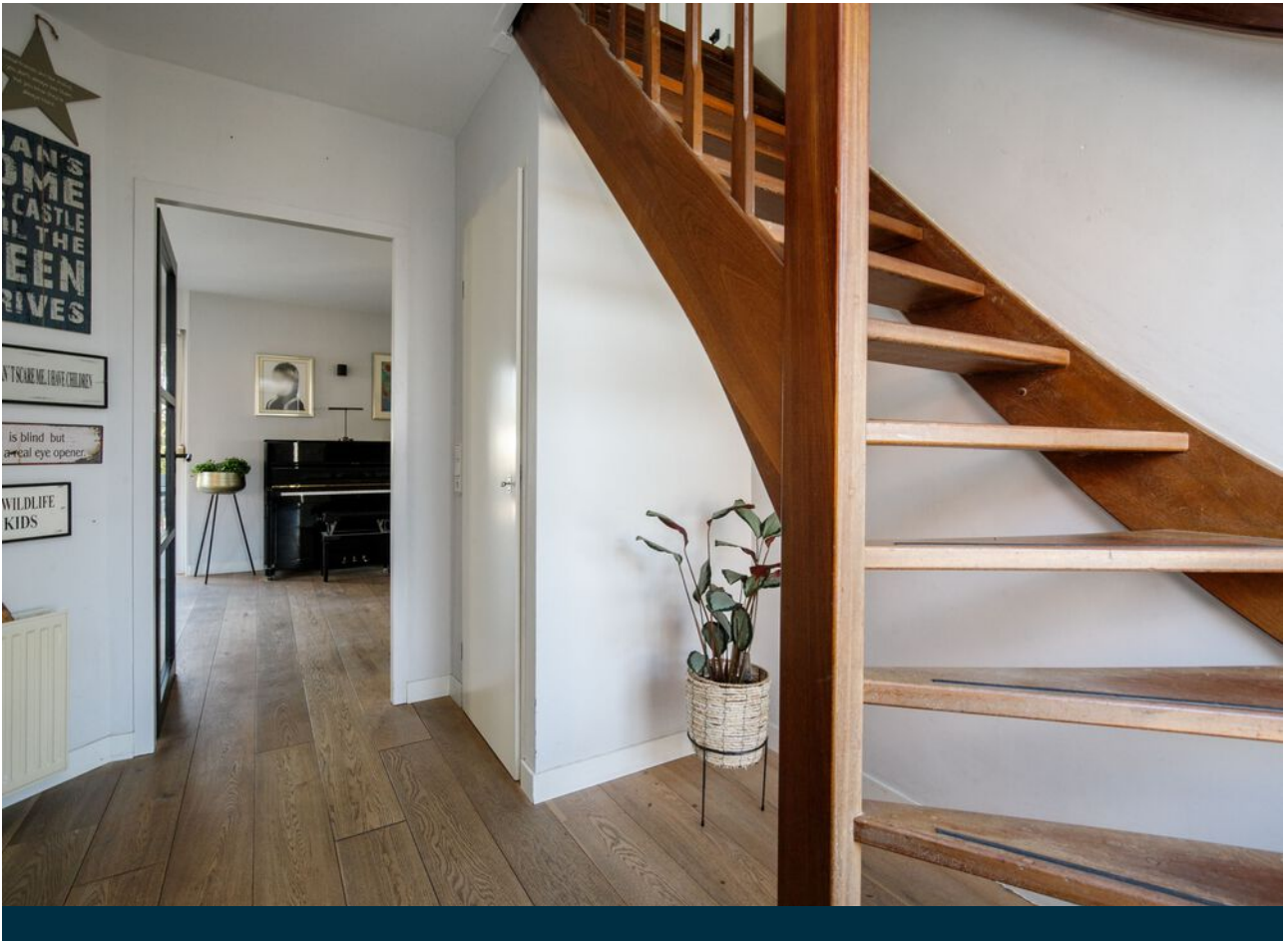
- Schilderwerk buitenom in 2023 door een schilder uitgevoerd
- 18 Zonnepanelen
- Parkeren op eigen terrein
- Slaapkamer en badkamer op begane grond
- Brede waterpartij en park als “achterbuur”
- Rustige woonomgeving en alleen bestemmingsverkeer in de straat
- Er kunnen 2 auto's op eigen terrein worden geparkeerd
- Zinken goten en hemelwaterafvoeren.



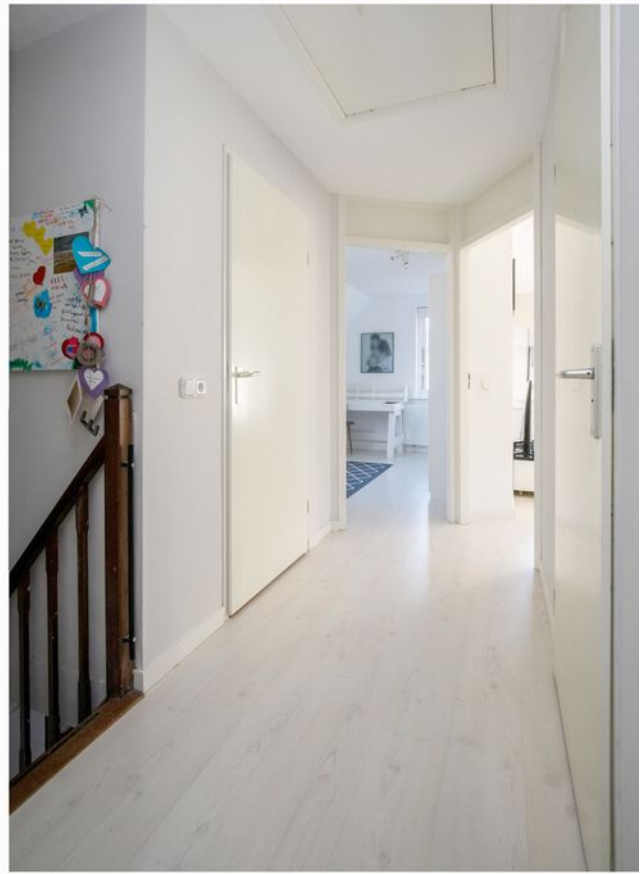


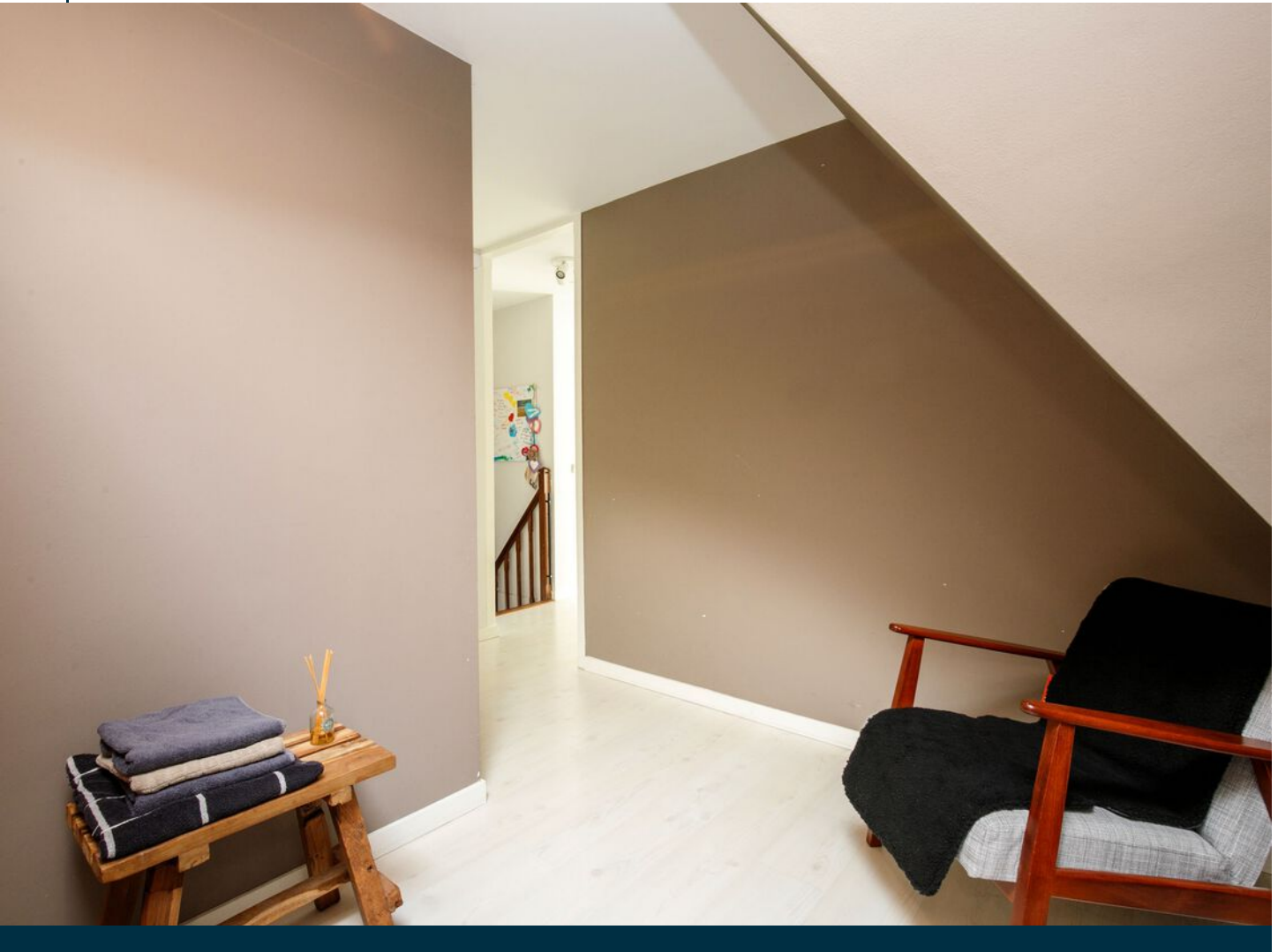






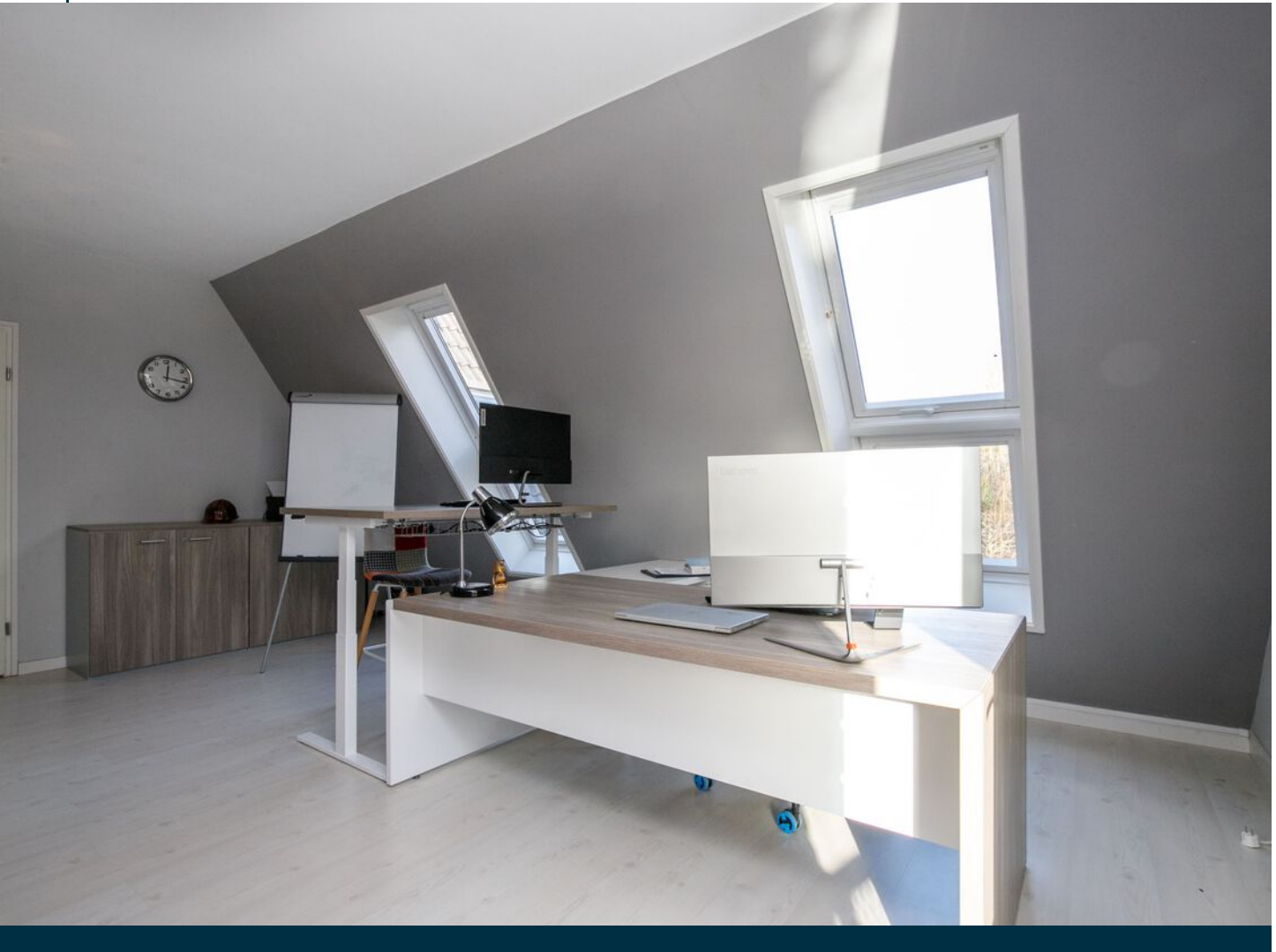


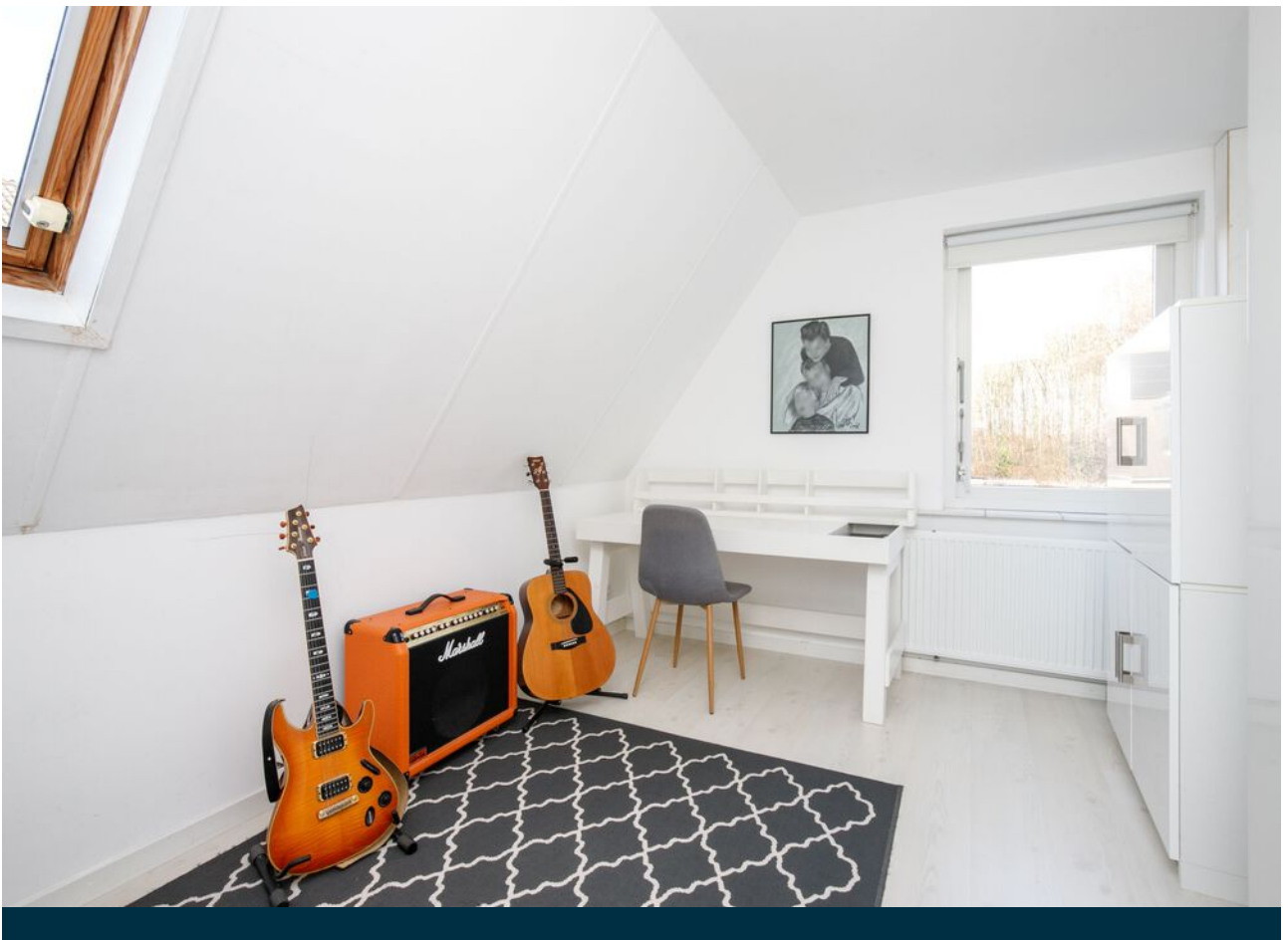










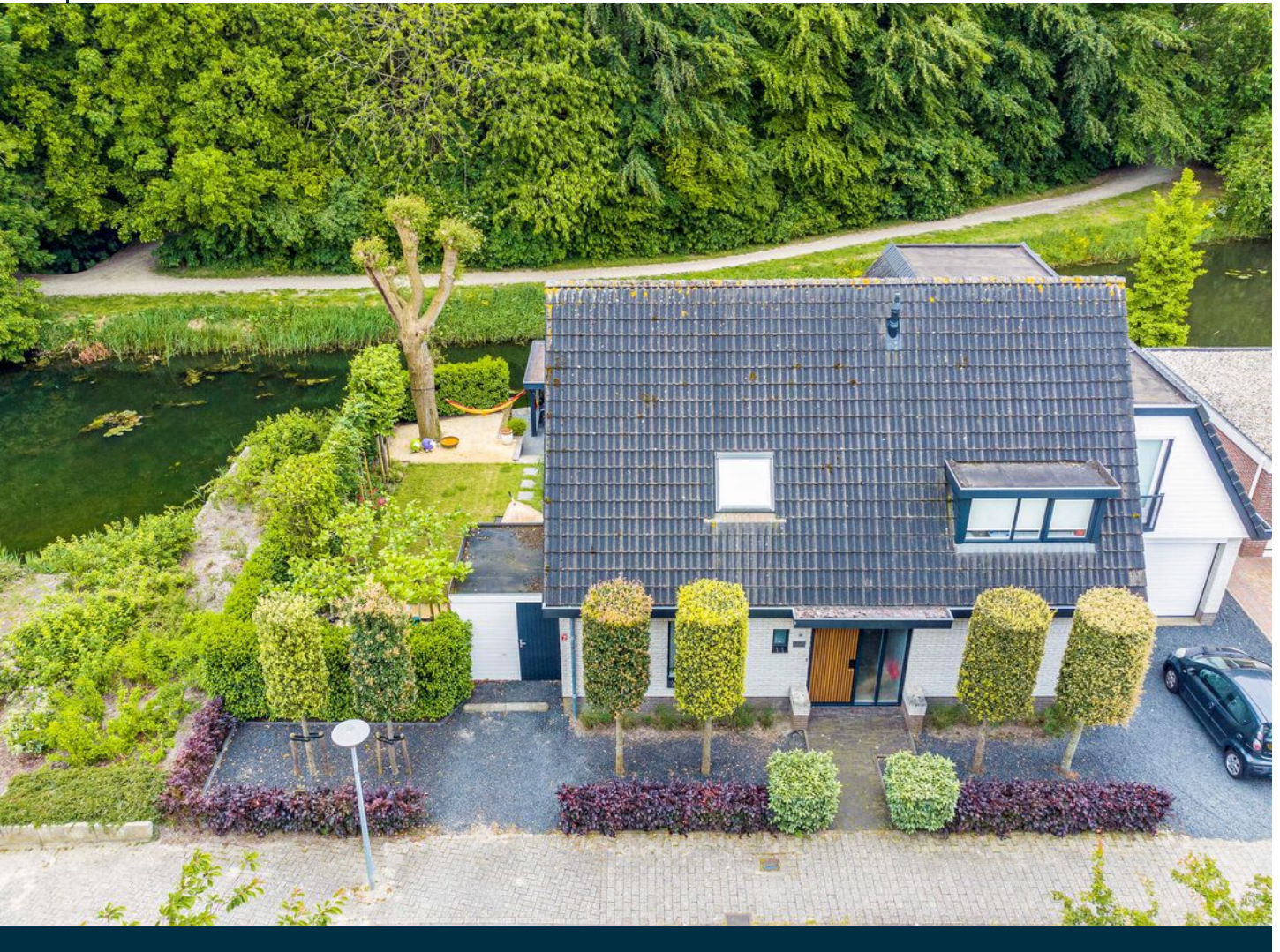














Begane grond



Begane Grond



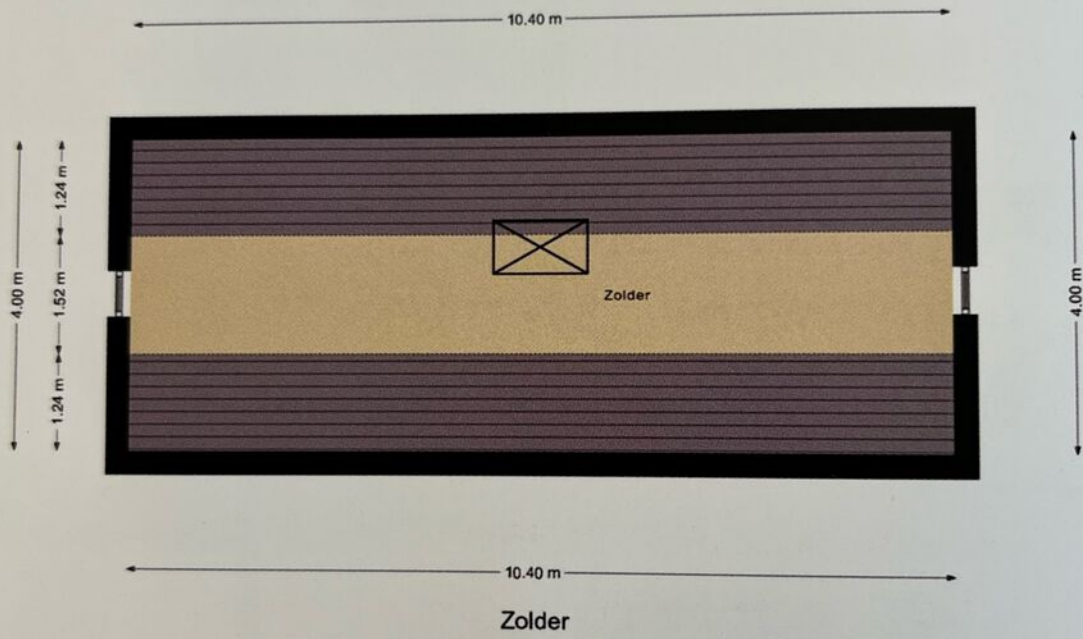
1e verdieping

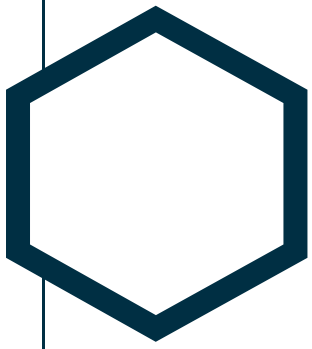


1e Verdieping

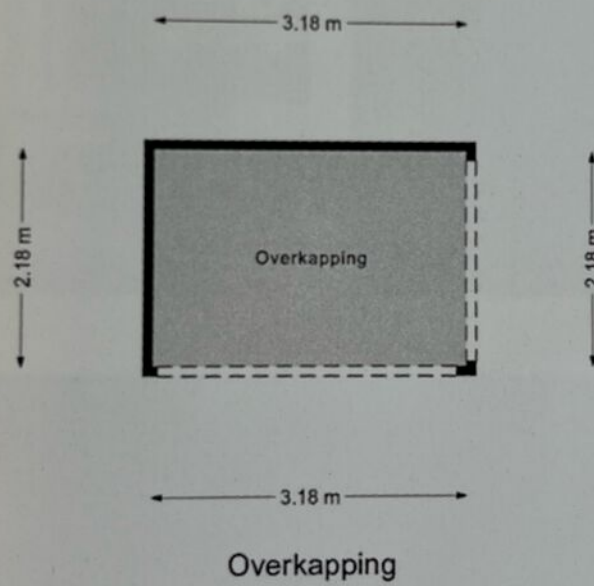


Zolder





Overkapping





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Hoorn
	Huisnummer	Sectie	K
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3949
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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 12 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1994
Inhoud	836 m ³
Gebruiksoppervlakte	198 m ²
Overige inpandige ruimte	33 m ²
Perceeloppervlakte	466 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummers 3949 en 8059, grootte 384 m ² en 82 m ²
Indeling	
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	3
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	10 x 22 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Calenta
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Elektra	14 groepen, 3 fase groep, aparte groep voor de zonnepanelen, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 686881461, geldig tot 6 februari 2033
Zonnepanelen	18 zonnepanelen

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.

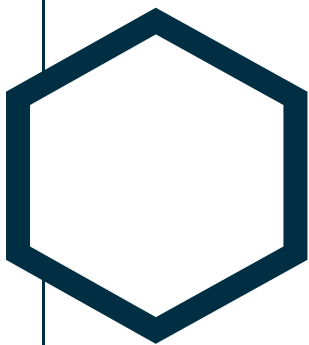
Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 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