



MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*

Richtprijs  
€ 575.000,- k.k.

Alver 7  
Avenhorn

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



## Beschrijving

Verrassend ruime, moderne en geschakelde 2/1 kap woning met inpandig te bereiken studio/appartement, een laadpaal en 15 zonnepanelen. De woning is tiptop onderhouden en we proberen kort samen te vatten wat u hier zoal kan verwachten.

Achter de voordeur is een ruime hal met de trapopgang, toegang tot de studio in de voormalige garage, straatgerichte keuken, royale living met schuifpui in de aanbouw naar de zonnig gelegen tuin, bijkeuken, 4 royale slaapkamers, kantoor, gloednieuwe trendy badkamer en een weggezolder. Als kers op de taart een fijne tuin op het zuidwesten zonder directe achterburen en een houten berging met een ontzettend sfeervolle veranda met een houtkachel.

Winkelcentrum, school en een speeltuintje zijn op loopafstand en de Alver is niet alleen een hele leuke straat, maar het ligt ook nog eens in een gezellig dorp.

## **Entree**

Speelse "poort" naar de overdekte entree met verlichting. Parkeren kan op eigen terrein en als u een elektrische auto rijdt kunt u direct inpluggen in de laadpaal. Achter de voordeur de hal met een grote inloopmat en een massief eikenhouten vloer die is doorgelegd in de living. Het plafond met sierlijst en de wanden zijn gestuukt. Naast de meterkast is hier de trapopgang met extra wegzetluik onder de trap, toegang tot de studio, een strakke ombouw om de radiator en het toilet met licht betegelde wanden, getrommeld marmeren vloertegels, een wandcloset, fonteintje, urinoir, LED inbouwspot en centraal afzuigstelsysteem.

## **Living**

Als u een royale living zoekt, dan ben u hier beslist op uw plek. De massief Frans eikenhouten vloer is hier doorgelegd. De wanden zijn strak gestuukt en ook het plafond, tevens voorzien van sierlijsten en inbouwspots met LED verlichting. Naast een radiator met trendy ombouw verwarmt een sfeervolle gashaard in een robuuste schouw de living waarnaast een vast wandmeubel is geplaatst en houten planken om boeken of gezellige spullen op te zetten. De uitbouw met schuifpui waar de huidige bewoners hun eettafel hebben geplaatst bevindt zich in een oase van licht door de grote raampartijen tot aan de vloer. En wordt het te warm, dan kan het elektrisch te bedienen zonnescherm worden uitgezet.

## **Keuken**

Straatgerichte keuken met een grote raampartij in een kunststof kozijn met natuurstenen vensterbank en een zijraam, dus prettig lichtinval. De keuken is in een hoekopstelling geplaatst met natuurstenen werkblad, veel laden, een carrouselkast en bovenkastjes met bladverlichting, alsmede een buffetkast met veel bergruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, inductie kookplaat, nieuwe afzuigkap met de afvoer naar buiten, tafelmodel koelkast en een combimagnetron. Boven het werkblad lichte wandtegels en inbouwspots en er liggen diagonaal gelegde vloertegels met vloerverwarming.

## **Bijkeuken**

Vanuit de eethoek geeft een paneeldeur met glas-in-lood toegang tot de bijkeuken waar een massief houten paneeldeur met dubbel glas toegang geeft tot de tuin. De achter- en zijwand zijn licht betegeld, er is plek voor een extra koel/vriescombinatie en naast extra bergruimte is hier de wasmachine- en drogeraansluiting. De overige wanden en het plafond zijn gestuukt en er ligt vloerverwarming.

## **Studio/appartement**

In de voormalige inpandig te bereiken garage met houten openslaande houten deuren is in 2020 deze studio gerealiseerd. Desgewenst kan de garage weer in de oude staat worden teruggebracht, maar eigenlijk is dit wel heel erg praktisch. Er ligt een gietvloer met

vloerverwarming, de geïsoleerde wanden en het plafond zijn gestuukt, verlichting middels de LED inbouwspots, lichtinval via de bovenramen waarvan 1 klampaan met hor open kan en de studio heeft een eigen tuindeur. Er is een pantry geplaatst met spoelbak, kastruimte, koelkast en een magnetron en ook een royale doucheruimte achter een glazen deur. De wanden zijn licht betegeld, houtlook vloertegels, er is een thermostaatkraan met hand- en regendouche, een drainafvoer, zitplateau, mechanische afzuiging en ook handig om te weten, deze ruimte is rolstoelvriendelijk. Ook ideaal voor een thuiswonend kind, ouder of au-pair.

## **Tuin**

Een fijne achtertuin, gelegen op het zonnig gelegen zuidwesten met een groot terras, elektrisch te bedienen zonnescherm met windsensor, voor de kinderen een trampoline en een poort naar het achterom, naar een breed voet/fietspad, een brede sloot en aan de overkant een speeltuin. U heeft vrij uitzicht en dus geen directe achterburen. Er staat een fraaie houten berging met gezellige en ruime veranda. De schuur heeft veel ruimte, er is een wasbakje met koud water toevoer, hoog plafond, betonnen vloer, verlichting en stopcontacten. De veranda is de kers op de taart bij deze woning! Super sfeervol met een mooi hekwerk, een houtkachel en de veranda staat garant voor genieten!

## **1e verdieping**

Trapopgang met een looper en gestuukte wanden naar de speelse overloop, waar op de betonnen verdiepingsvloer licht laminaat is doorgelegd in de slaapkamers.

Ook op deze verdieping zijn alle wanden gestuukt, alsmede het plafond met stijlvolle sierlijsten.

1e slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden vanwege de dakkapel met elektrisch te bedienen rolluik. Het volledige kozijn is in 2019 vervangen, inclusief HR++ glas, waarbij er in 2021 een metalen rolluik is geplaatst. Directe achterburen zijn er niet, want er is vrij zicht op de achtergelegen brede sloot, Gemeentegroen en een speelweide. Onder het raam is een speelse vaste kastenwand met zitplateau en rooster voor de achtergelegen radiator. 2 Glasblokramen in de zijmuur geven extra lichtinval.

2e slaapkamer achterzijde – royale kamer met een vast wandmeubel en zitplateau onder het kunststof Velux dakraam (april 2023) met elektrisch te bedienen rolluik. Deze kamer heeft een wand met speelse hoge lambrisering. 3e slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, gestuukte afgewisseld met hoge houten lambrisering. Hardhouten kozijn met HR++ glas in het raam met hor en ventilatierooster in het vaste raam.

## **Badkamer**

In 2023 heeft de badkamer een complete metamorfose ondergaan met licht betegelde wanden met marmerlook en houtlook vloertegels met vloerverwarming.

We treffen er onder meer een douchehoek met glazen deur, thermostaatkraan met hand- en regendouche, drainafvoer, koof voor shampoo, inbouwspots in het gestuukte plafond en een centraal afzuigsysteem.

Er is een 2e wandcloset, ligbad met thermostaatkraan en handdouche, vaste kast en een wastafelmeubel met brede wastafel, 2 laden en spiegel met 3 standen verlichting en verwarming. Direct lichtinval heeft u vanwege de 3 ramen bovenin en een ventilatierooster. Echt een feestje om hier de ochtend en de avond binnen te lopen!

## **2e verdieping**

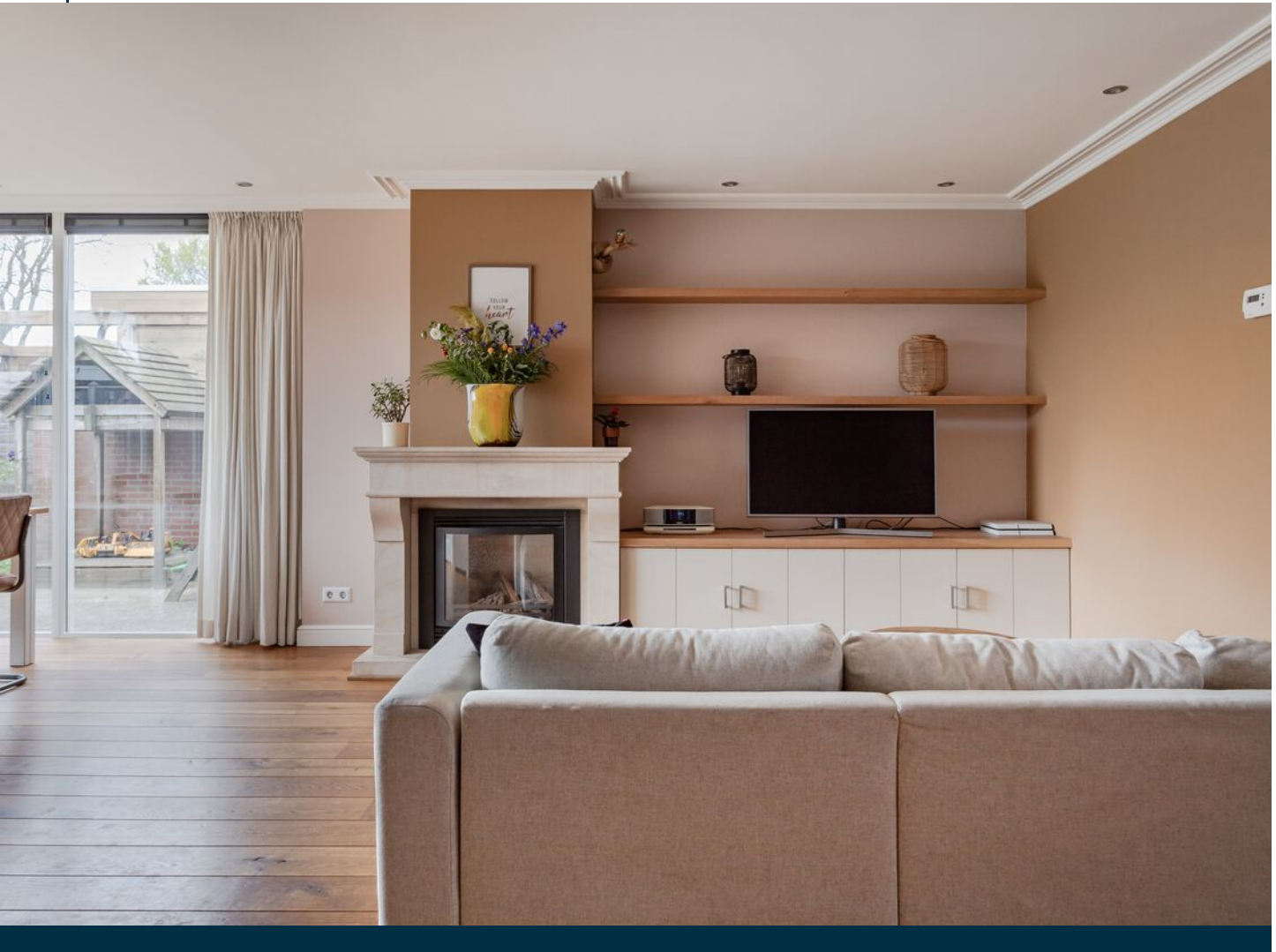
Trapopgang met looper naar de 2e verdieping waar sfeervol laminaat op de betonnen verdiepingsvloer vanaf de overloop is doorgelegd in de slaapkamer en het kantoor. Bergruimte bevindt zich achter de knieschotten, de wanden zijn hier ook gestuukt en in het trappenhuis is direct lichtinval vanwege een glasblok in de zijmuur. Op deze verdieping zit overal LED inbouwverlichting. Kantoor/werkplek – prettige werkruimte met veel lichtinval en een ventilatierooster. Het vaste bureau en de kast blijven achter en in een hoek zijn de CV installatie en boiler geplaatst. 4e slaapkamer – riante kamer met een hoog plafond, een raampartij met ventilatieroosters en hor bij het openslaande raam aan de straatzijde en achter de gordijntjes is extra bergruimte.

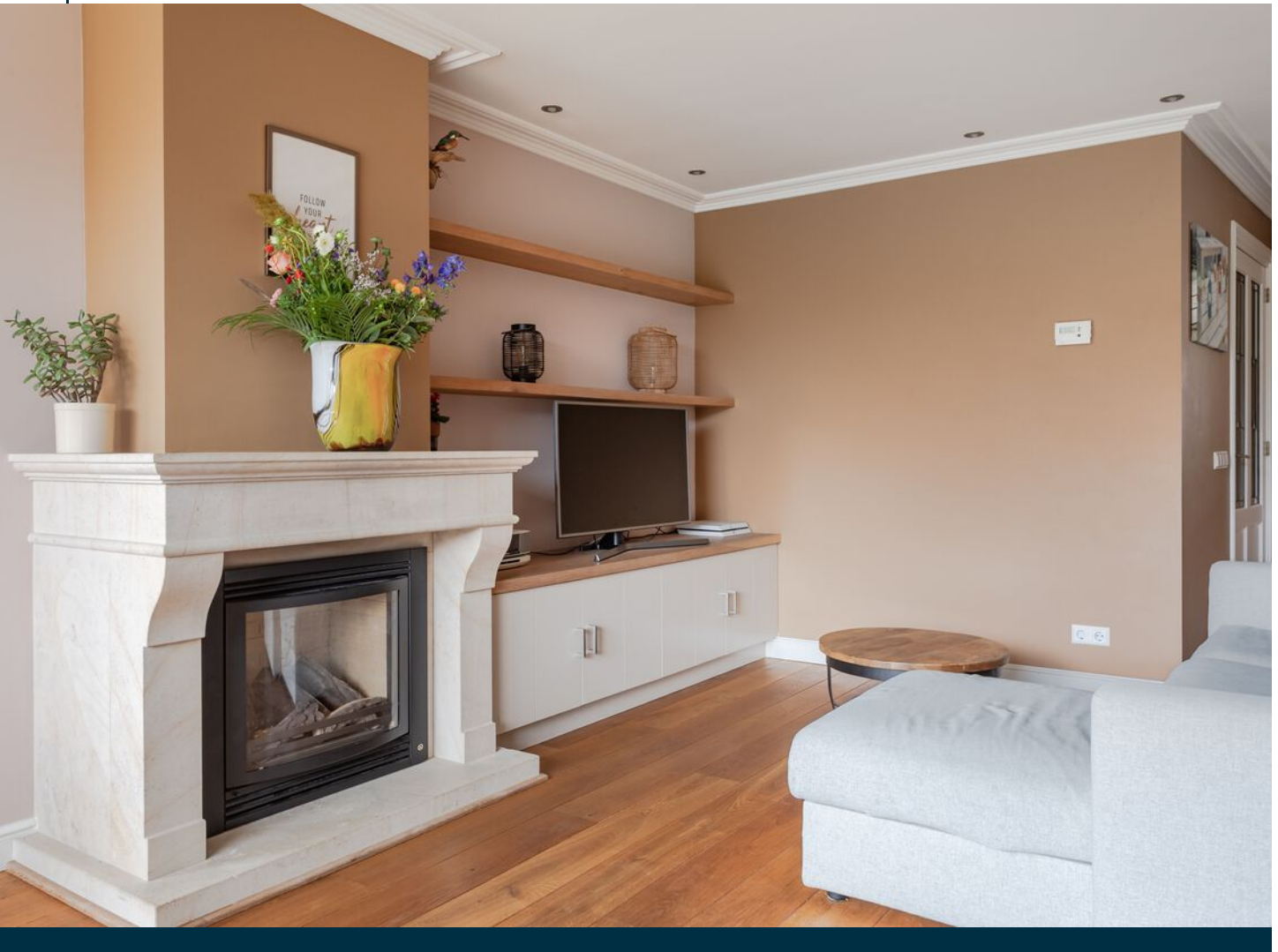
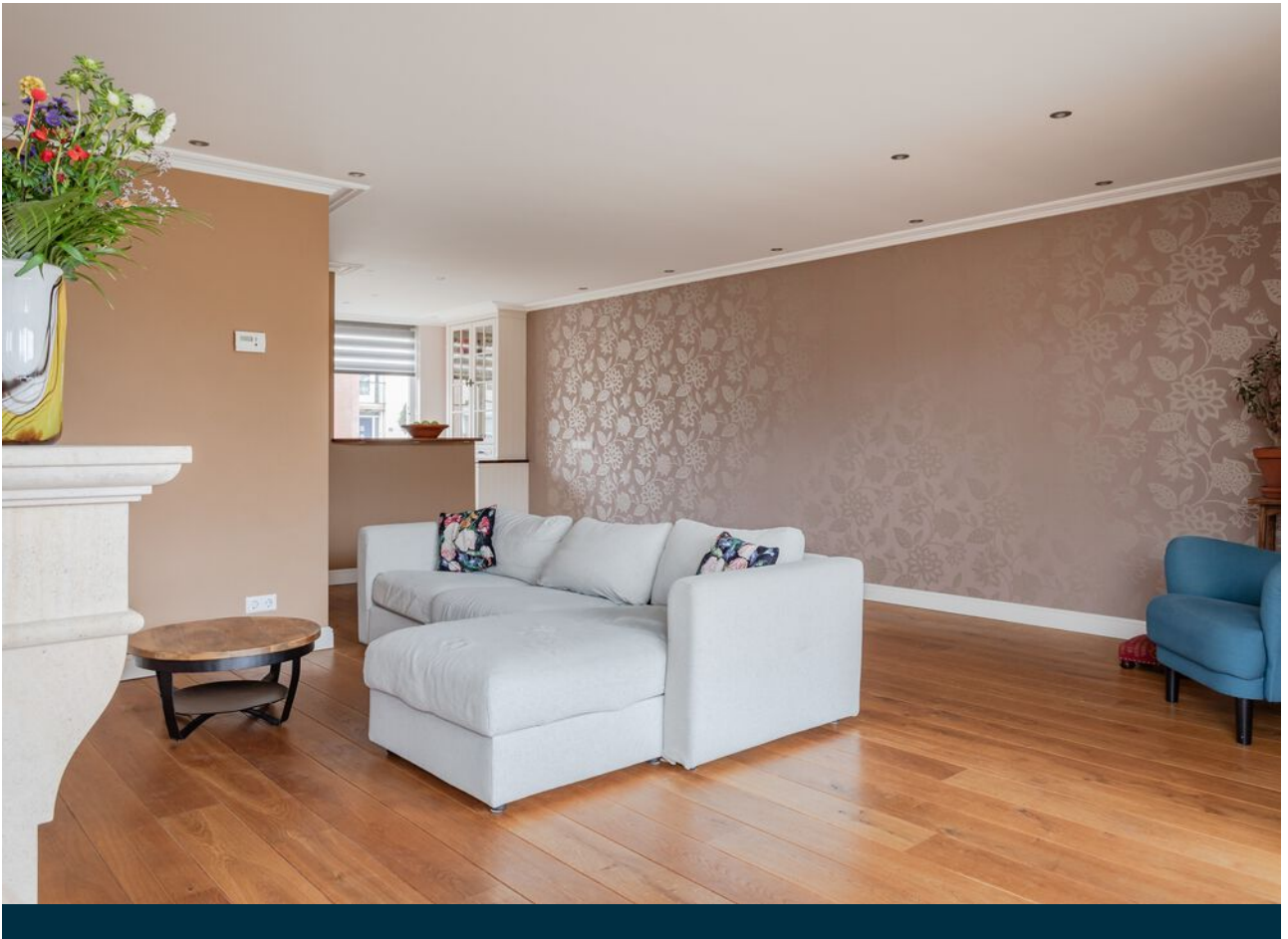
## **Wegzettolder**

Vanaf de overloop geeft een vlizotrap toegang naar de evengoed nog ruime en geheel bevloerde en geïsoleerde wegzettolder. Voldoende bergruimte in deze woning!

## **Bijzonderheden:**

- Hele woning gestuukte wanden en plafonds met een sierlijst
- Overal houten paneeldeuren en houten deurposten
- LED inbouwspots in keuken, living, badkamer, studio en kantoor
- HR++ glas
- Tiptop onderhouden
- Schilderwerk buiten en binnen in 2021 door schilder uitgevoerd
- Loopafstand van winkelcentrum en school
- Na afgifte Energielabel B is er HR++ glas geplaatst en zonnepanelen
- 15 Zonnepanelen in 2021 in eigendom geplaatst





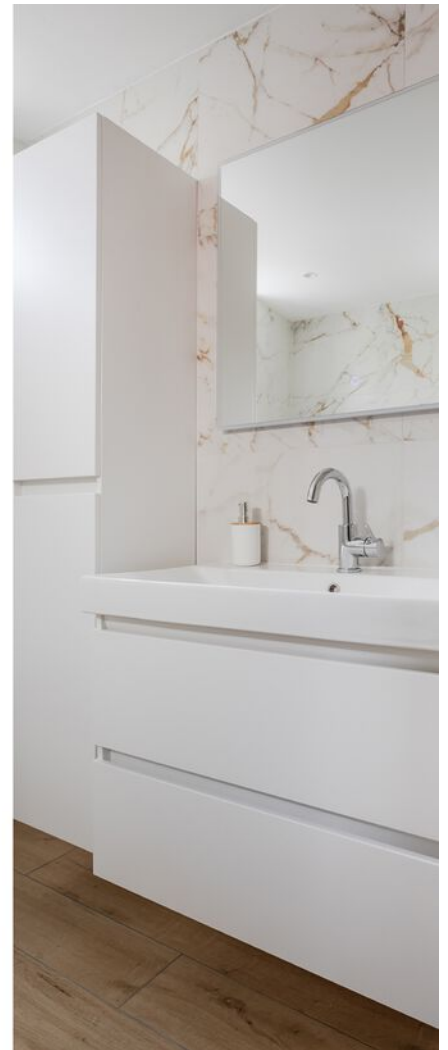
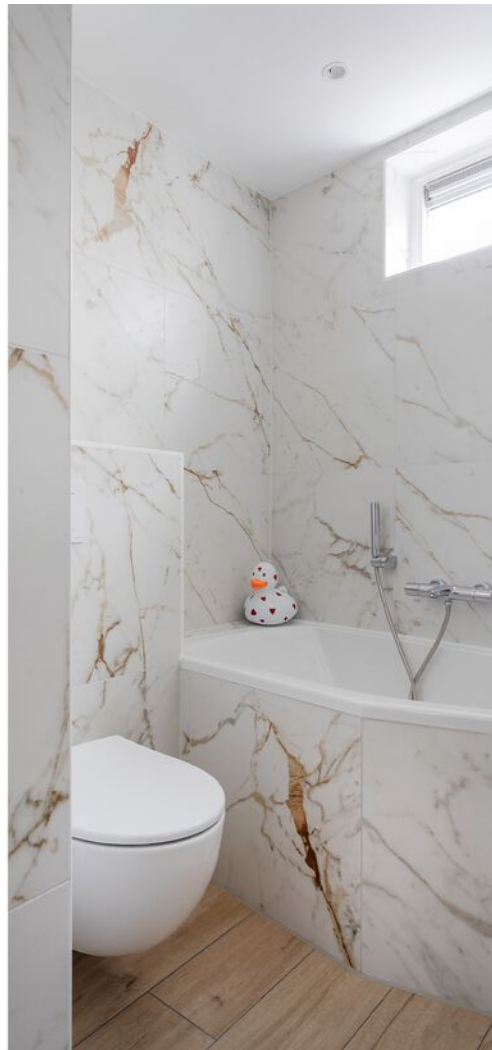
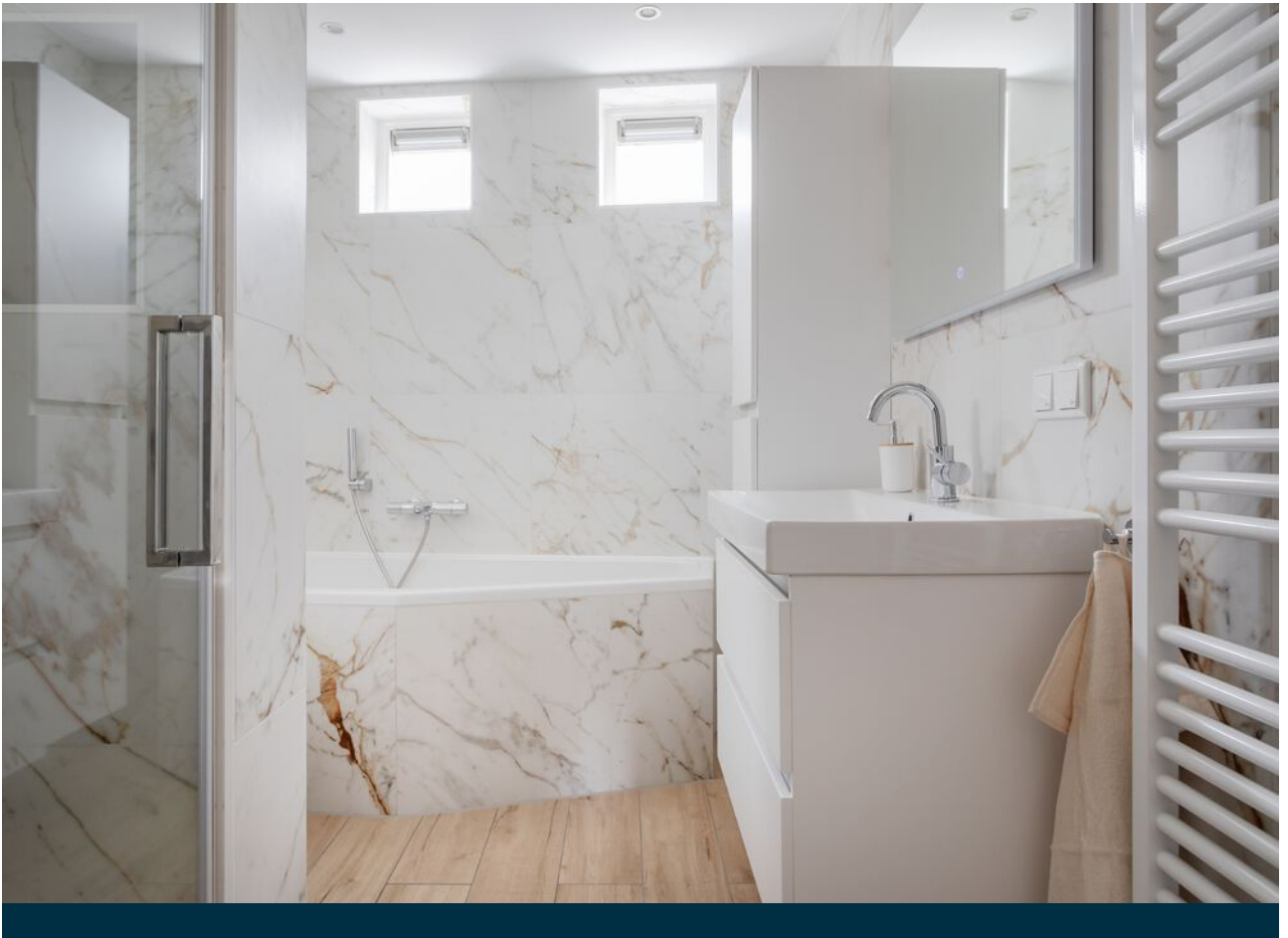


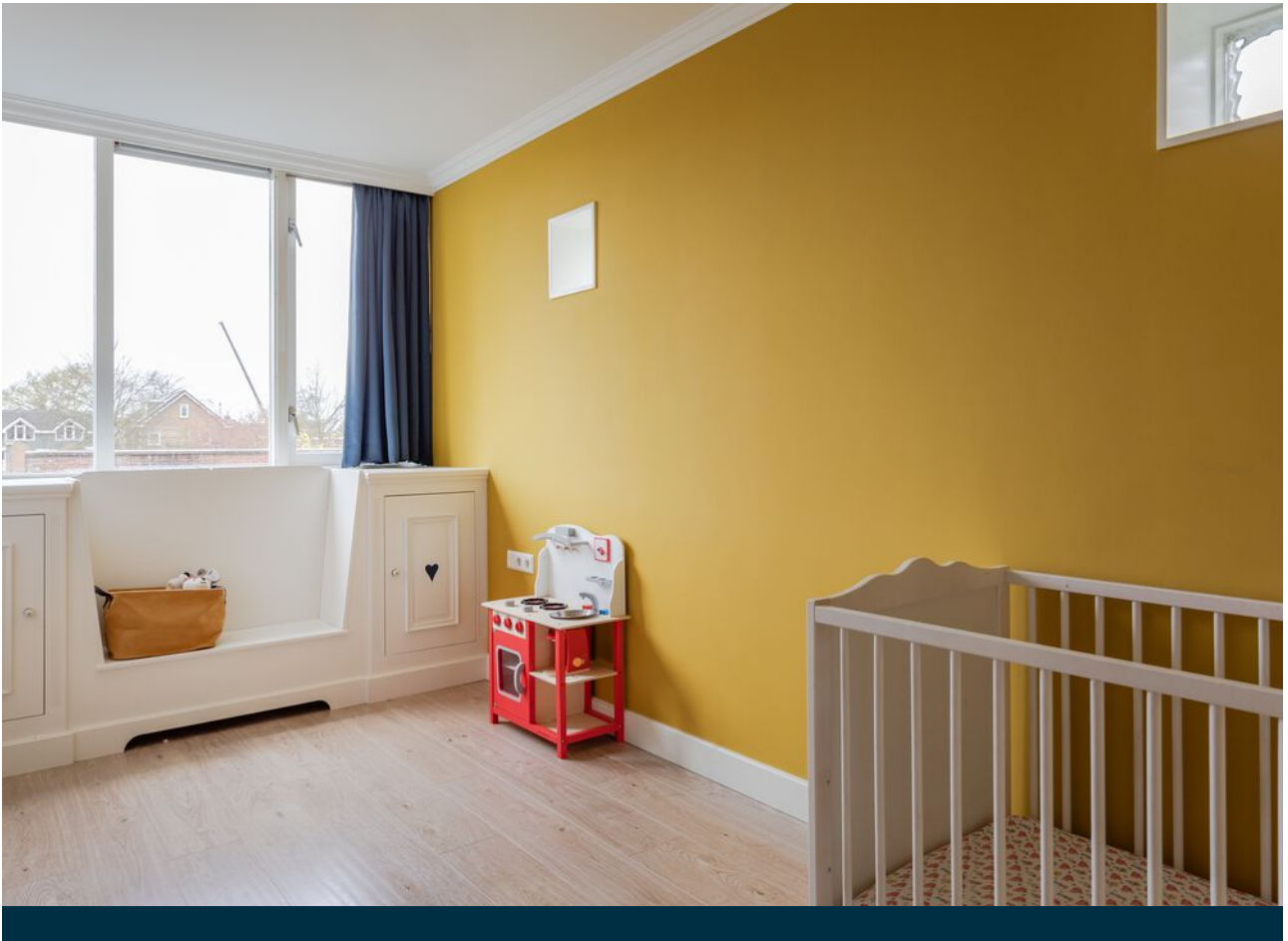


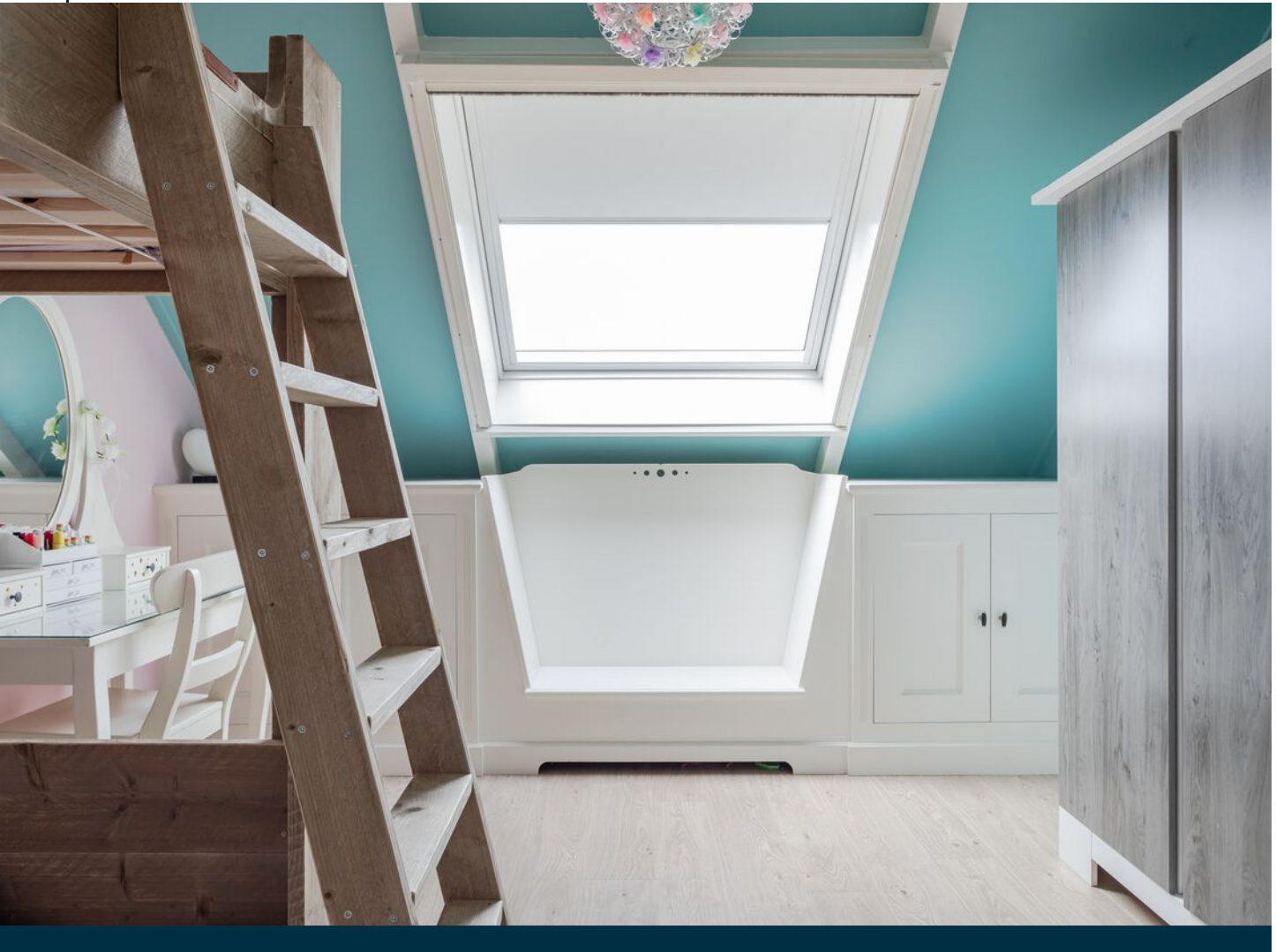


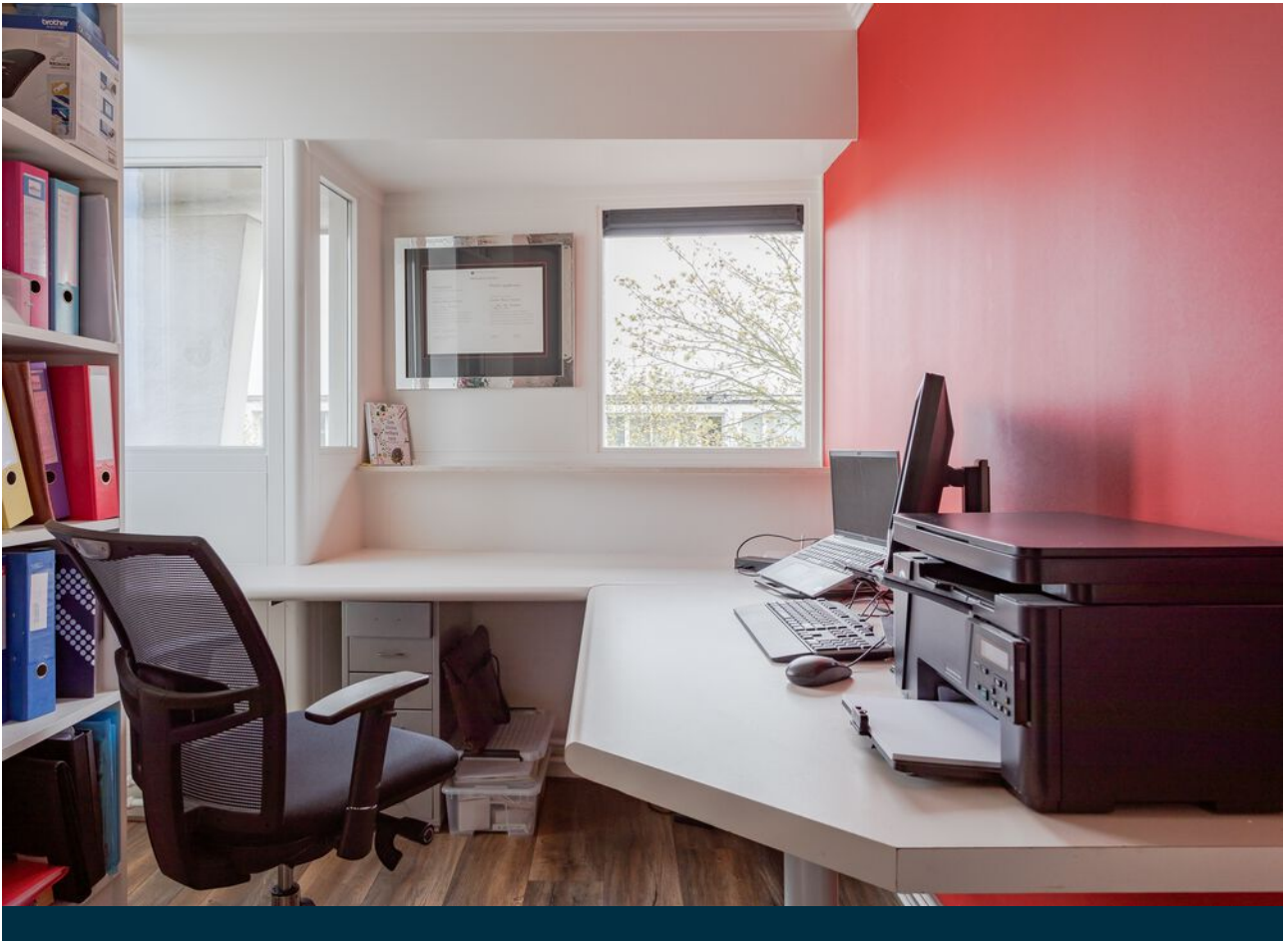




















# Begane grond



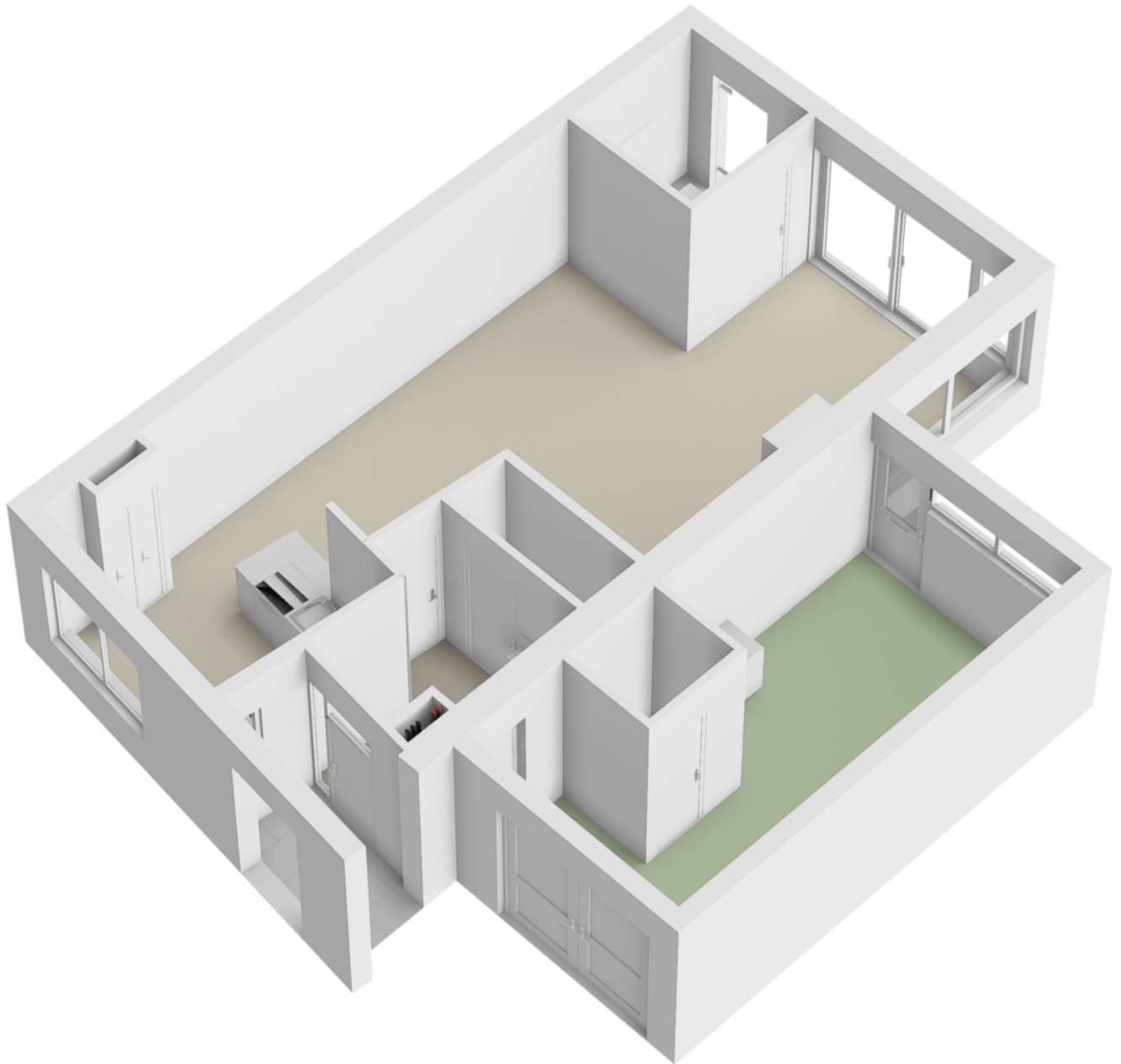


# Begane grond met tuin





# Begane grond 3D



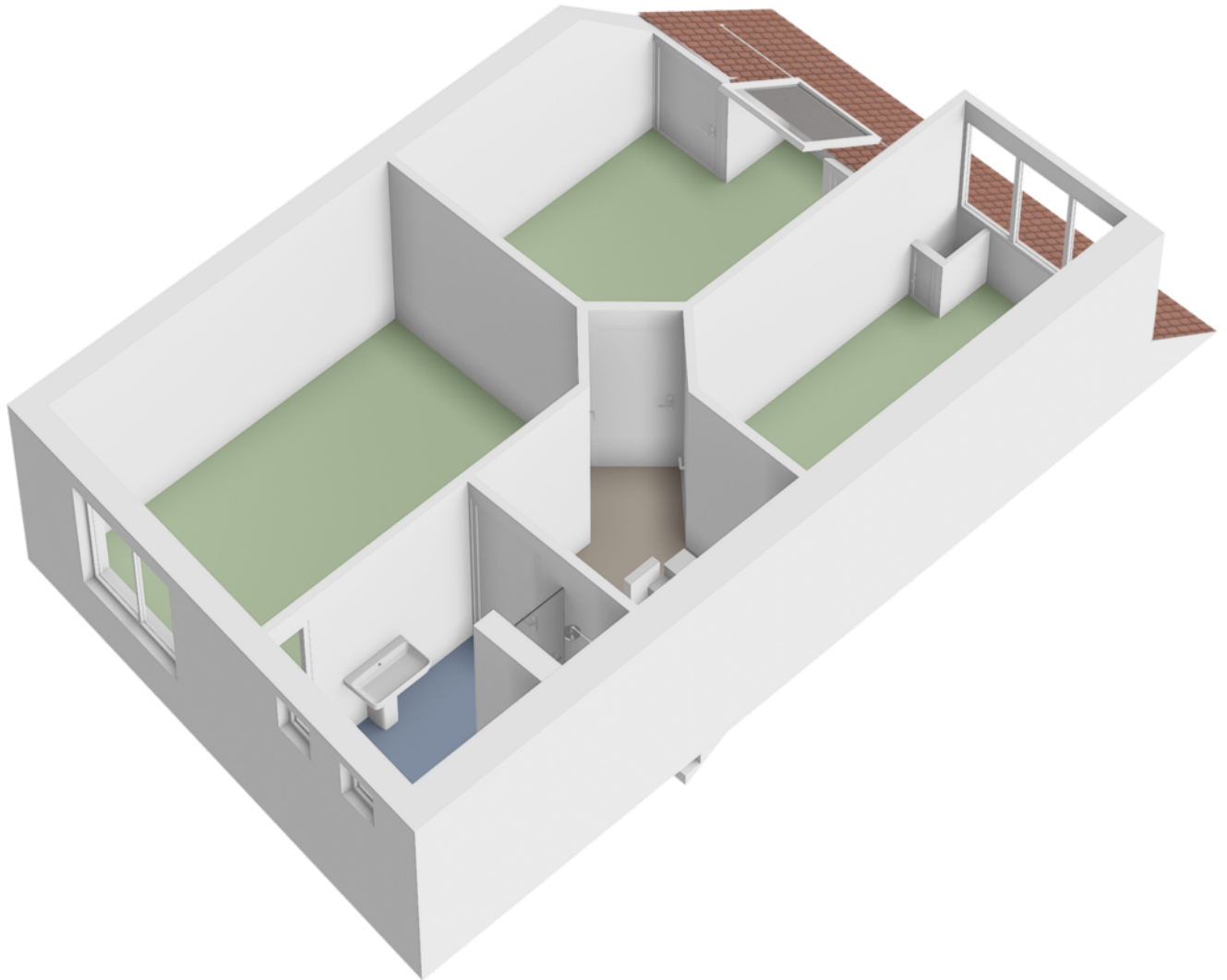


# 1e verdieping



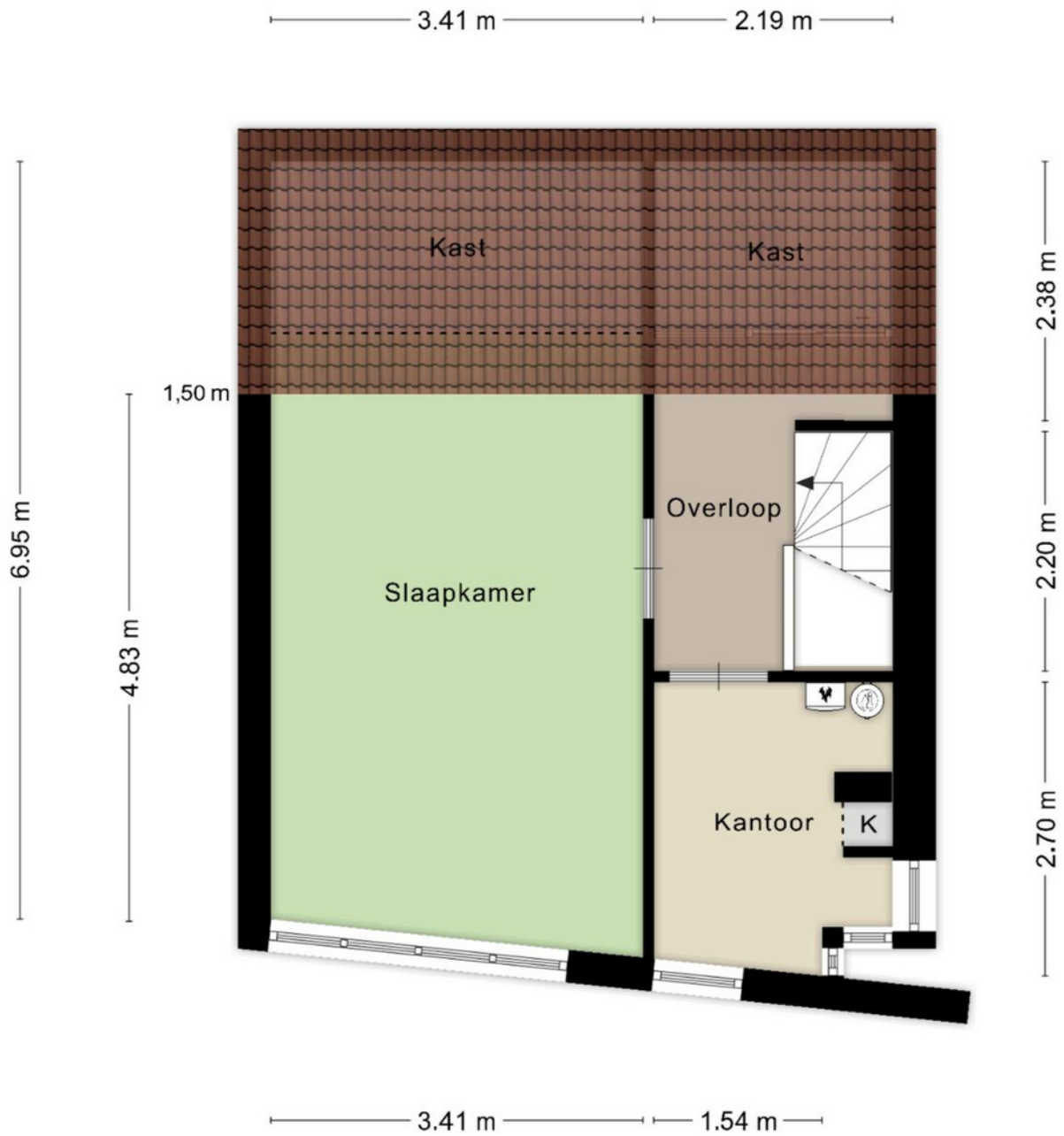


# 1e verdieping 3D

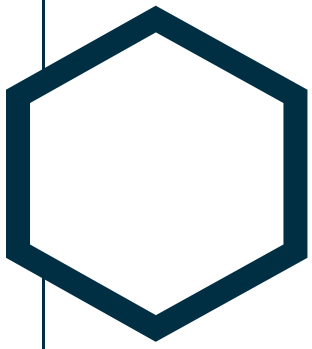




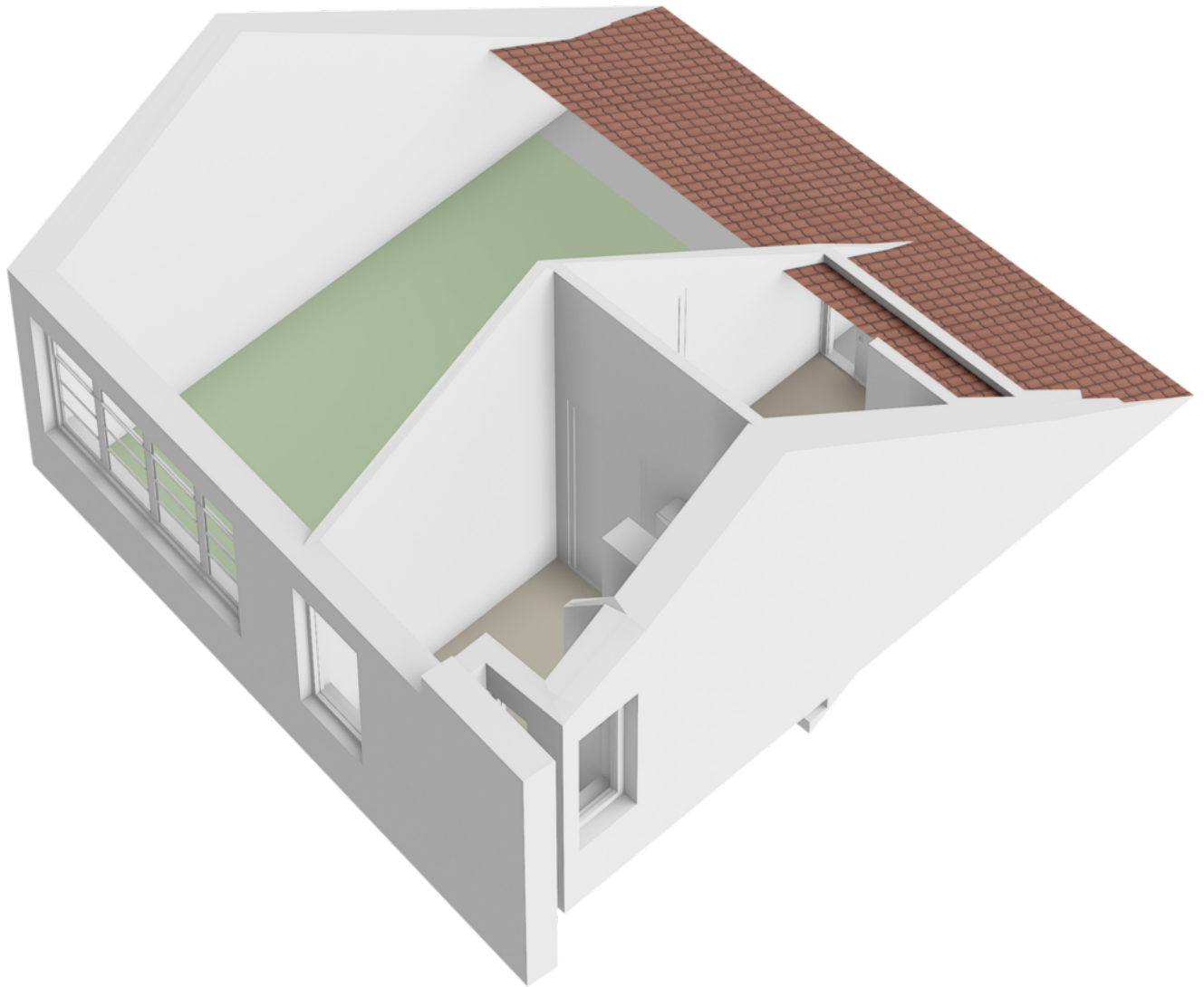
# 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



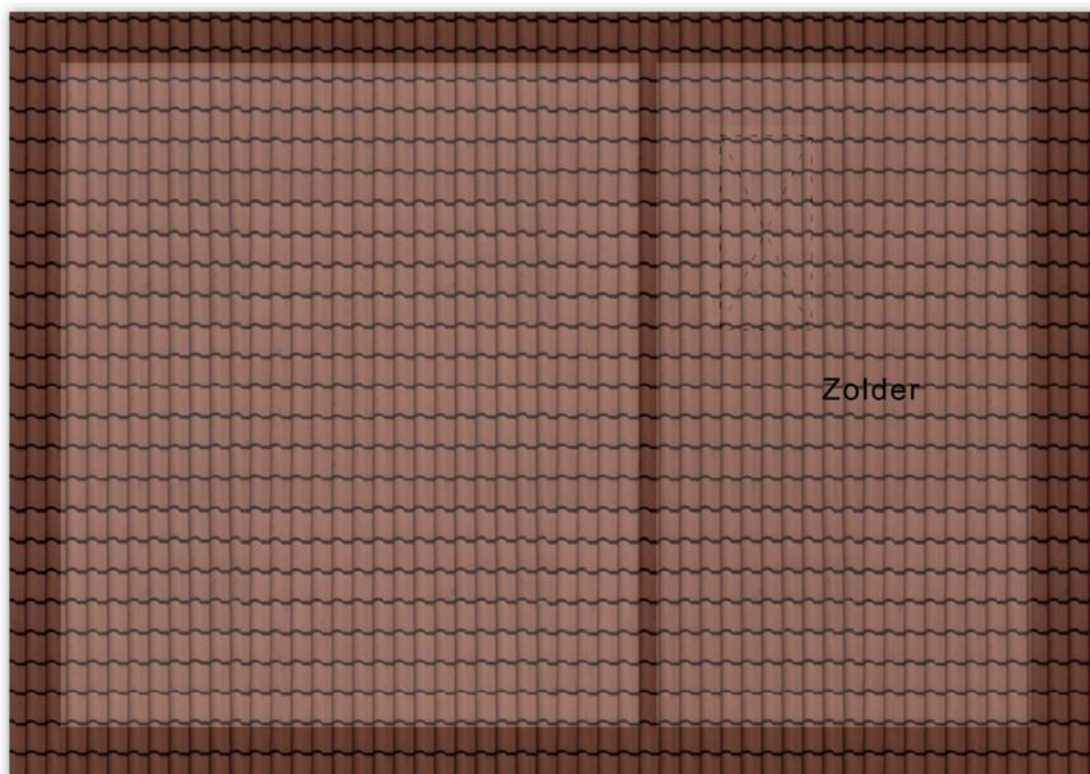
## 2e verdieping 3D





# Wegzetzolder

3.40 m 2.20 m



3.93 m

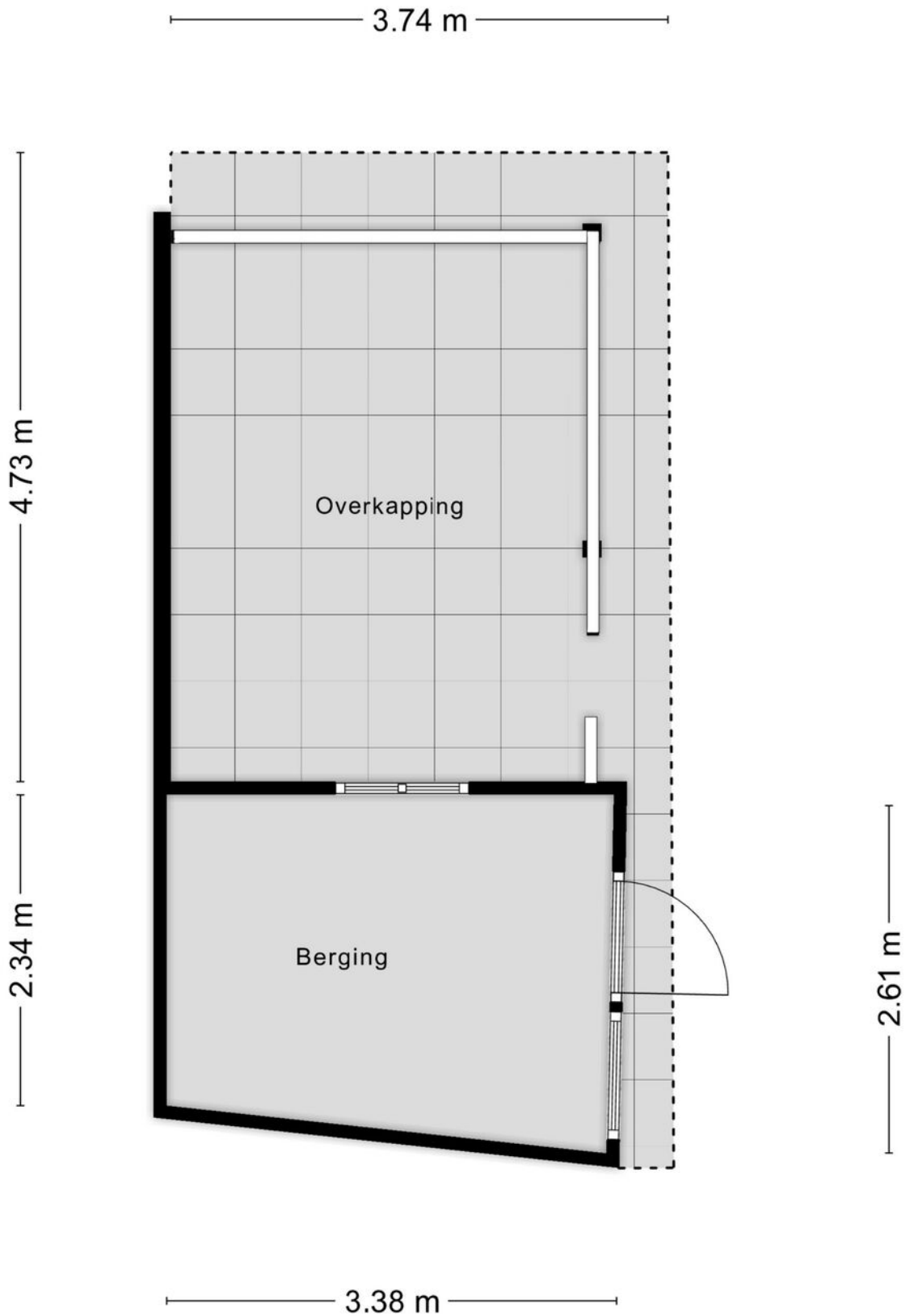
5.70 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



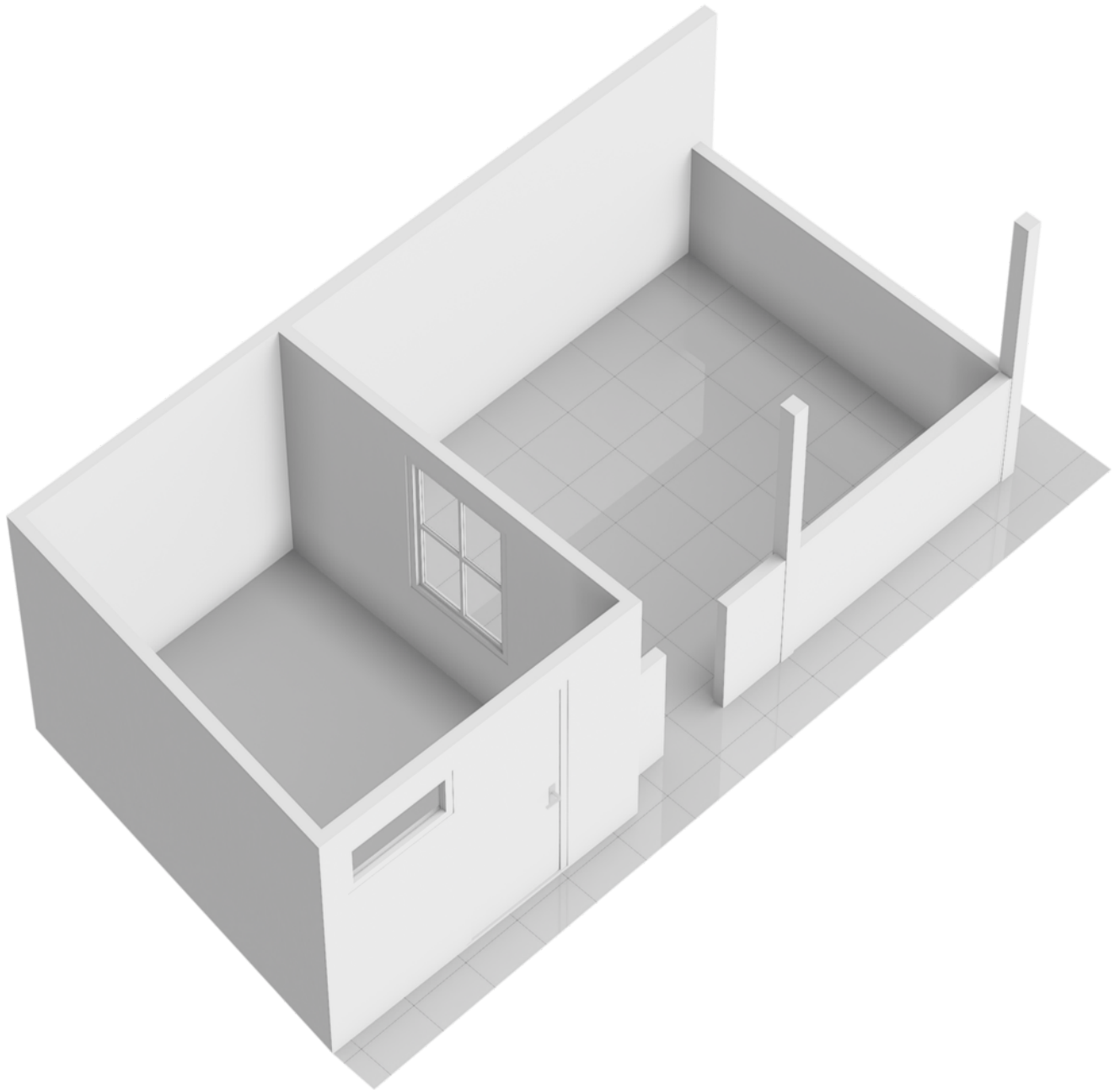


# Berging/overkapping





# Berging/overkapping 3D

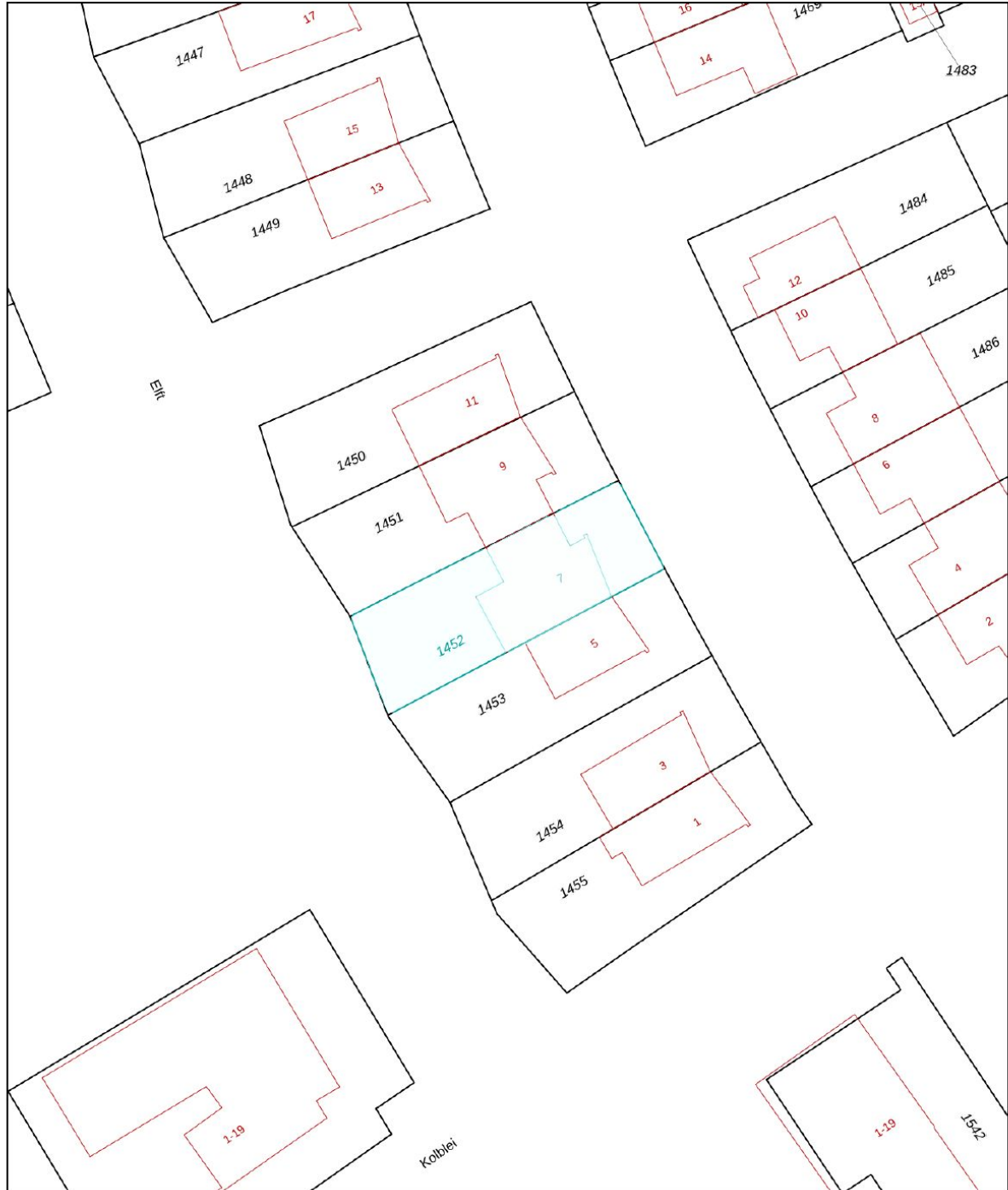




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wester-Koggenland	
—	Huisnummer	Sectie AD	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1452	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 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

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	2/1 kap geschakeld
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1999
Inhoud	600 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	170 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8,40 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	2,70 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	300 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Wester-Koggenland, sectie AD, nummer 1452
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5 waaronder de studio (appartement)
Aantal badkamers	1 en douchegelegenheid in studio/appartement
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	12 x 10 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Remeha Quinta
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel en Remeha boiler
Bouwjaar	2004
Combiketel	Ja
Elektra	10 groepen, kookgroep, groep voor zonnepanelen en een groep voor de laadpaal. Aardlekschakelaars en slimme meters. Glasvezel.
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, geldig tot 5 maart 2026, registratienummer 495555939

*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.



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