



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER
makelaardij



Richtprijs
€ 260.000,- k.k.

Oosteinde 118
Berkhout

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



Beschrijving

Wat een snoepje! Deze leuke vrijstaande woning aan doorgaand vaarwater uit 1890 is compleet gerenoveerd en zeer geschikt voor een starter. Hoewel het energielabel anders doet vermoeden is er de afgelopen jaren goed geïnvesteerd in de isolatie van het dak, muurisolatie en dubbel glas.

Naast de knusse living is er een compacte maar zeer efficiënte keuken waar u vanaf de eettafel zicht heeft op een diepe tuin met grote berging. De moderne badkamer met toilet is op de begane grond en op de 1e verdieping zijn 2 slaapkamers waarvan 1 kamer met een heuse bedstede!

En dan de ligging.....op steenworp afstand van Hoorn en gelegen aan doorgaand vaarwater waar u ook een eigen boot mag aanleggen. Hoe leuk is dat!

Entree

Goed volk komt achterom...zo ook bij deze woning waar u via een klompenhosje, opgemetseld en met hout opgetrokken, toegang heeft tot de woning. Daar is een garderobehoek, voorraadkastje, een deurtje naar de gasmeter en achter de louverdeur de meterkast.

Living

Knusse straatgerichte living met een laminaatvloer op betonnen vloer met isolatiemat, balkenplafond, 1 wand is uitgevoerd in schoon metselwerk en in 2016 zijn er aan de straatzijde 2 kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst. Vanuit de living geeft een trap toegang tot de slaapverdieping. De beide zijmuren zijn in 2022 van buitenaf geïsoleerd met isolatiedekens en folie

Keuken

Compacte keuken in een rechte opstelling met kastruimte, laden en bovenkastjes met bladverlichting. De achterwand heeft witte muurtegels en we treffen er de diverse inbouwapparatuur, zoals: een 4 pits gaskomfoor, afzuigkap met de afvoer naar buiten, tafelmodel koelkast met vriesvakje en er is een apart kastje met klep voor het plaatsen van een oven. Ook de wasmachineaansluiting zit in de keuken. Bij de eettafel is een raam met dubbel glas en zicht op de diepe tuin.

Badkamer begane grond

In 2017 heeft de badkamer een metamorfose ondergaan en heeft licht betegelde wanden, donkere vloertegels met vloerverwarming, mechanische

afzuiger, een wandcloset en een douchehoek met thermostaatkraan, hand- en regendouche, drainafvoer en een glazen wand. Ook in deze ruimte is de huidige bewoner efficiënt met de compacte ruimte omgegaan.

1e Verdieping

Via een vaste steile trap heeft u toegang tot de slaapverdieping. In 2018 is er een laminaatvloer op de houtenverdiepingsvloer gelegd, tevens doorgelegd in de bergruimte achter de knieschotten.

Op de overloop is achter de louverdeuren de cv kast met extra bergruimte en paneeldeuren geven toegang tot de 2 slaapkamers.

1e Slaapkamer voorzijde – knusse kamer met aan beide zijden bergruimte achter de knieschotten, de schuine wanden zijn behangen en een houten plafond onder het geïsoleerde dak, een wastafelmeubel met plateau en kastruimte, een raam met voorzet raam en achter het bed een radiator met een ombouw. 2e Slaapkamer achterzijde – deze kamer heeft een heuse bedstede met een plateau aan het hoofdeinde waar een stopcontact zit en een dimmer voor de verlichting.

Een sierradiator verwarmt de slaapkamer en er zit bergruimte achter het knieschot. De schuine wanden zijn behangen en er zit deels houten wandbekleding. Er zit een vaste deur waarvan het bovenste deel open kan voor de natuurlijke ventilatie en daar is een voorzetraam voor geplaatst voor de koude maanden.

Tuin

Diepe tuin op het noorden en vanwege de ligging kunt u kiezen om in de zon of de schaduw te zitten. Er is een terras achter de woning met een houten gevelbekleding. Onder het terras zit nog een waterput en er zit een buitenkraan bij de achtergevel.

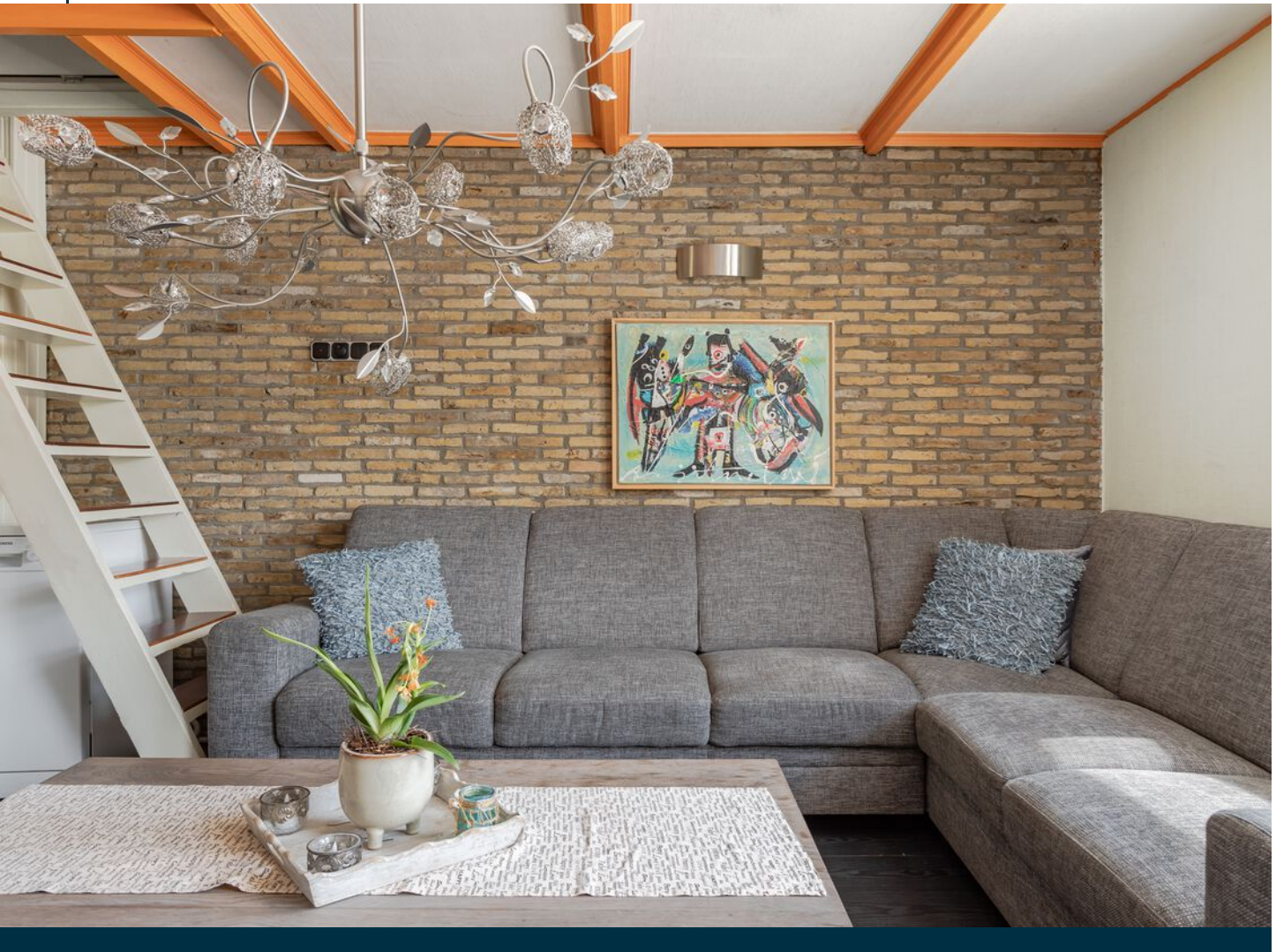
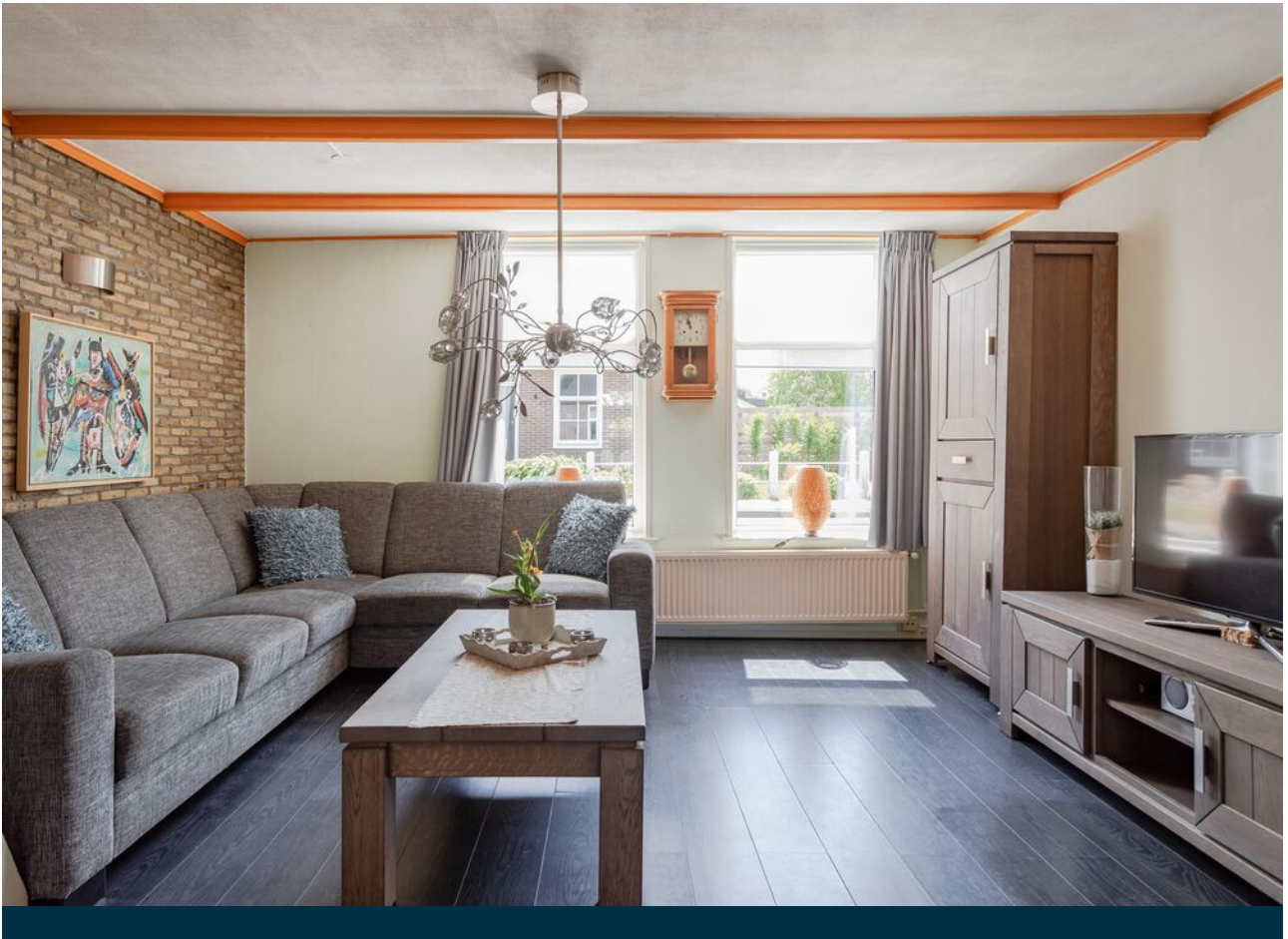
De tuin is grotendeels bestraat en vanwege de ligging aan het doorgaand vaarwater is er een waterterras en een vlonder voor het aanleggen van een boot. Even voor uw beeldvorming..... je kan een rondje varen van zo'n 3 tot 4 uur. Heerlijk ontspannen na een werkdag of in het weekend!

In 2007 is er een ruime houten berging achter in de tuin geplaatst met een betonnen vloerplaat, recent zijn er nieuwe dakpanplaten gelegd, er is verlichting en er zitten stopcontacten dus er kan nog een extra koel/vrieskast worden geplaatst. De schuur is verankerd met metaalstrips.

Even een rondje om de woning....de zijmuren zijn in 2022 bekleedt met keralit, de voorzijde is opnieuw gevoegd, daar zit houten gevelbekleding en er zitten muurankers

Bijzonderheden:

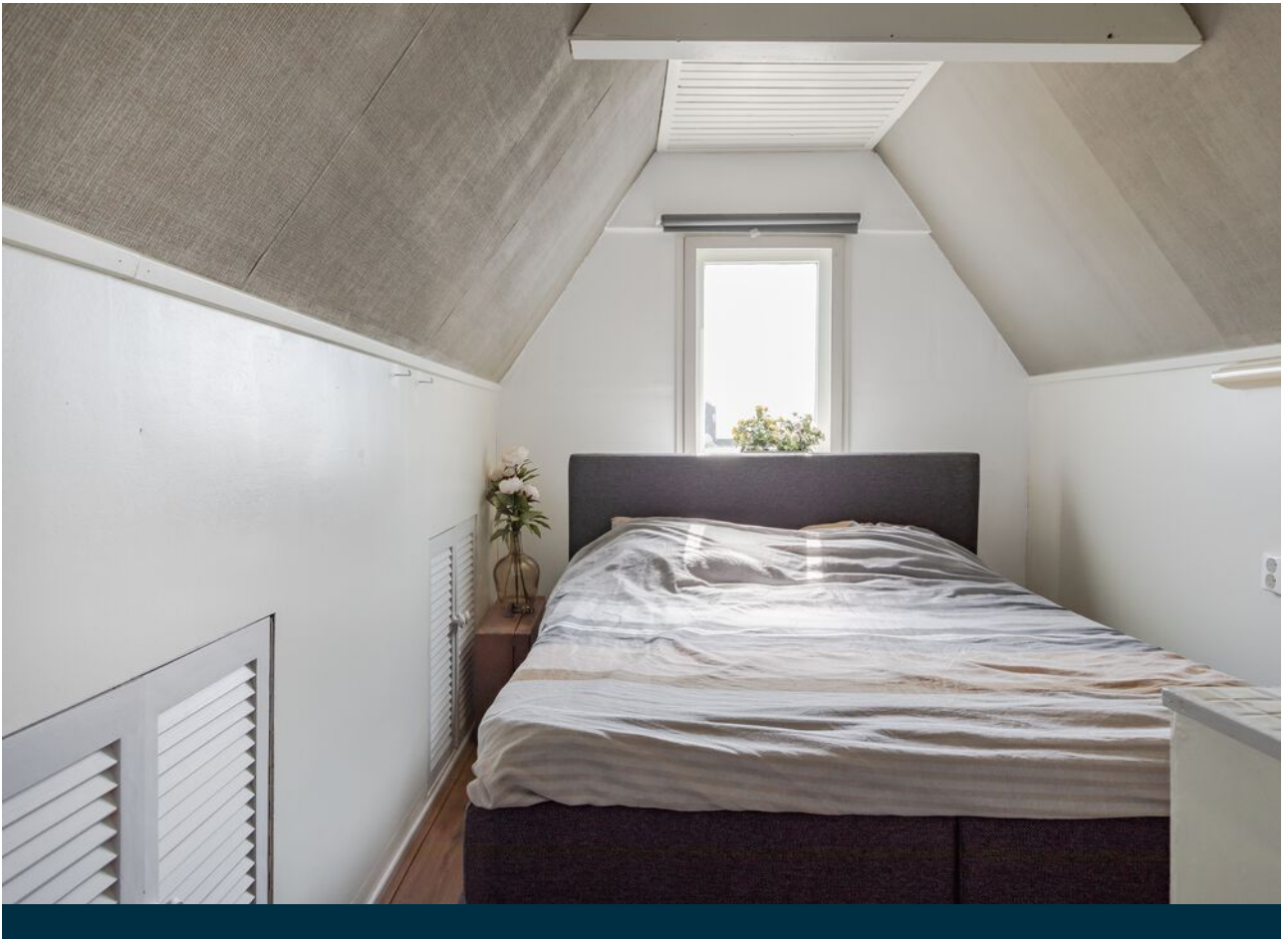
- Het dak is in 2016 vernieuwd, waarbij onder de nieuwe dakpannen 9 cm isolatiemateriaal en dampdoorlatend noppenfolie is geplaatst.
- In 2017 zijn er zinken goten en hemelwaterafvoer geplaatst
- Vlakbij het winkelcentrum in Hoorn, 10 minuten fietsafstand





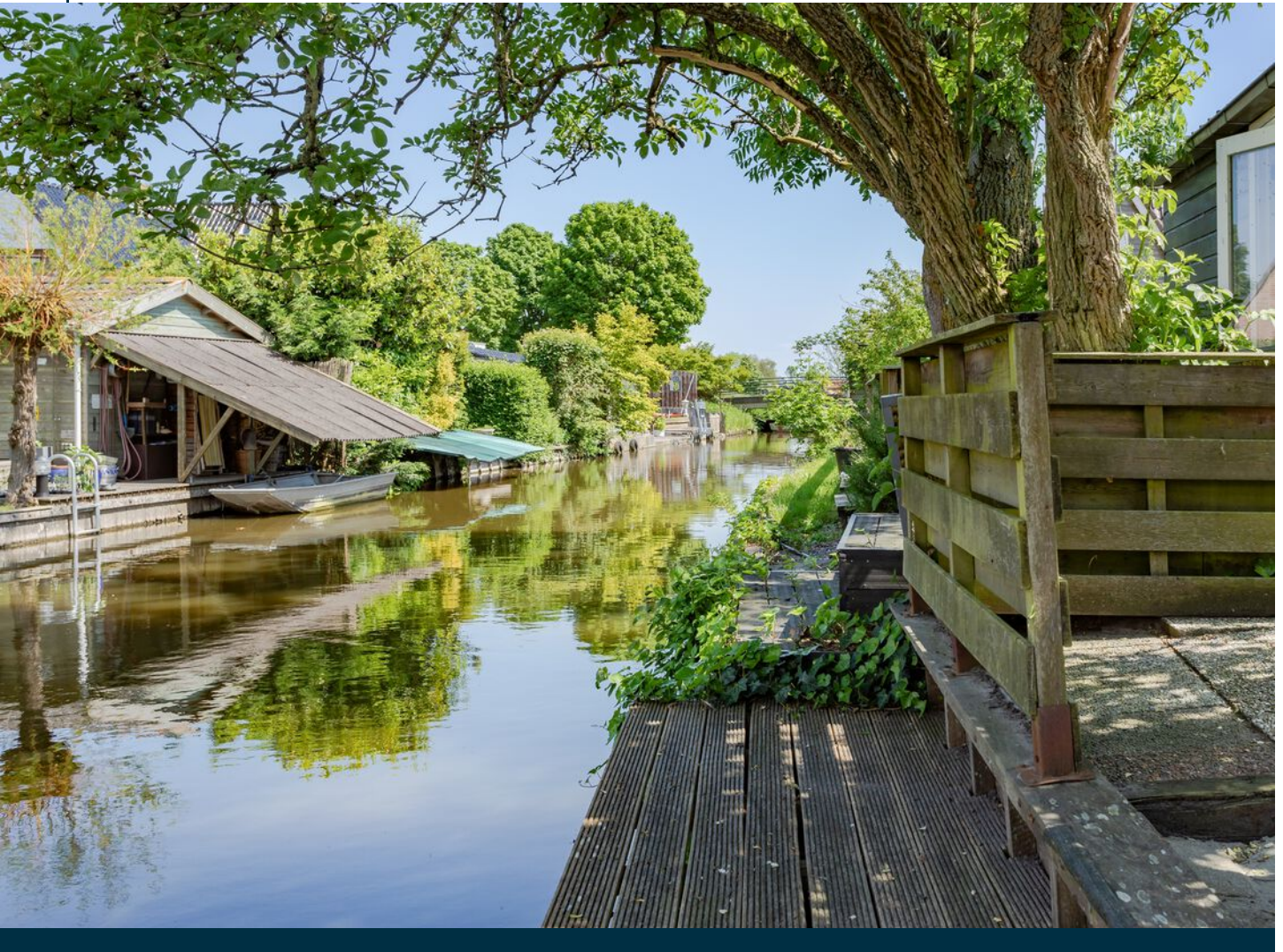


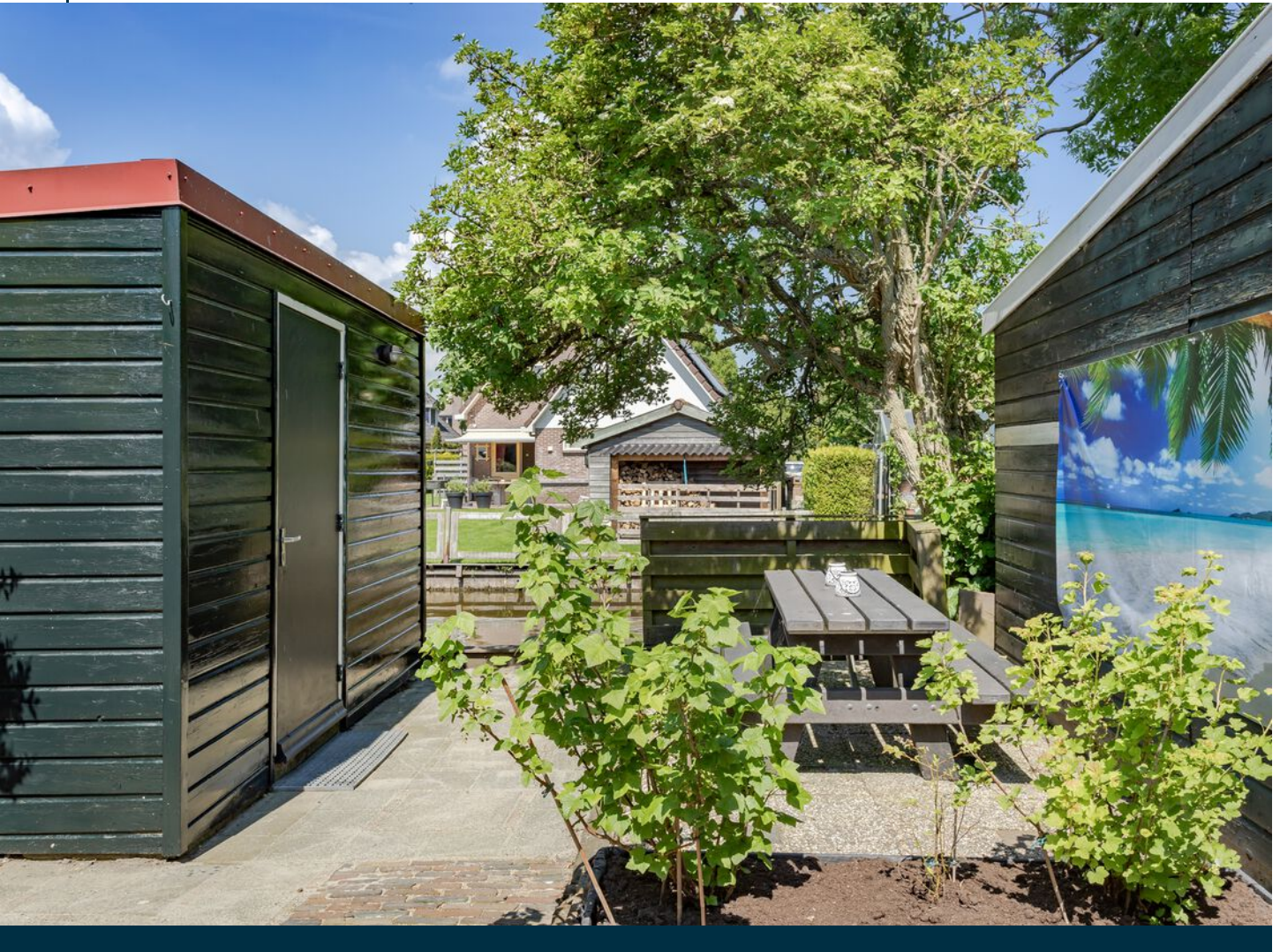
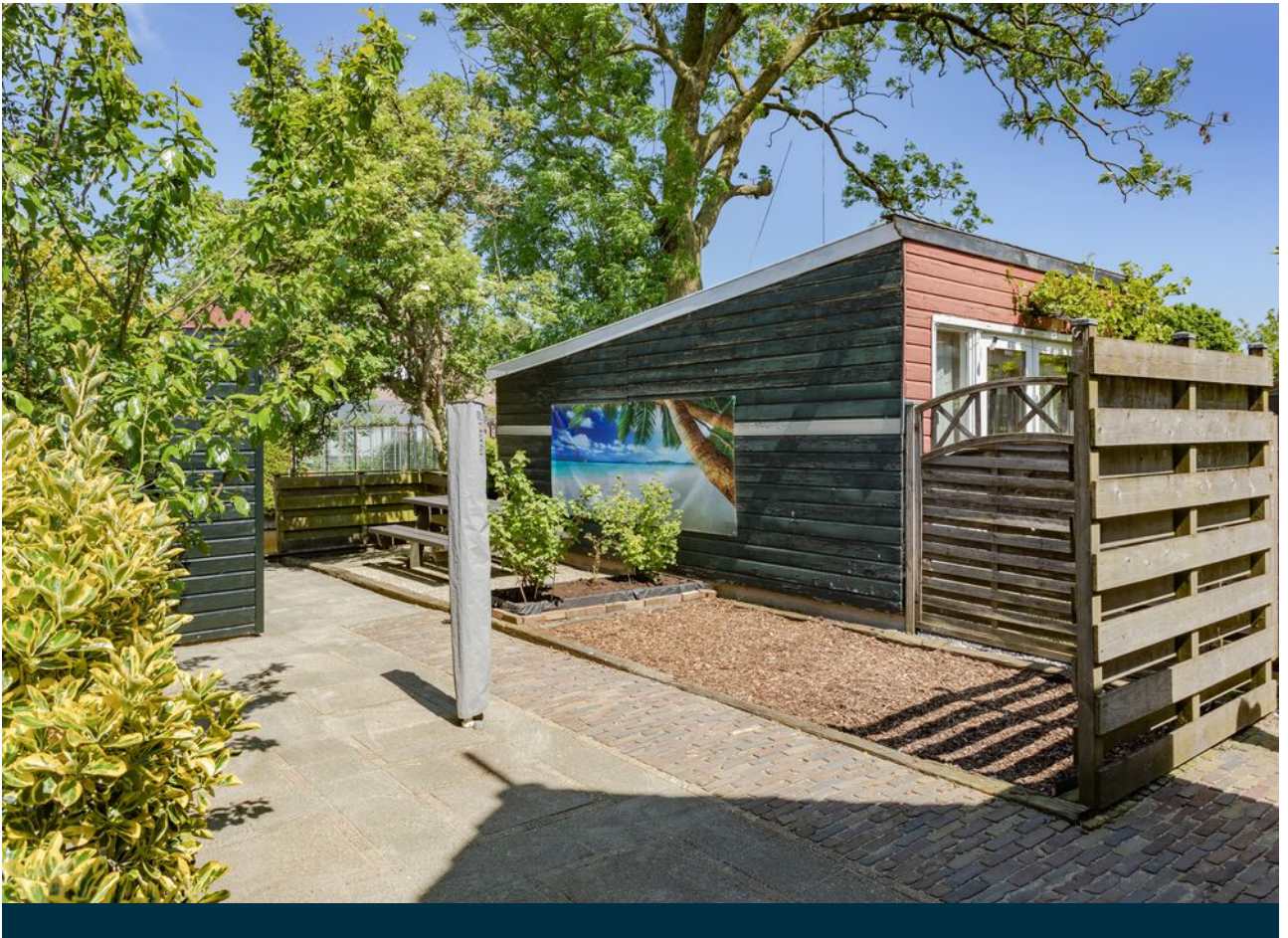








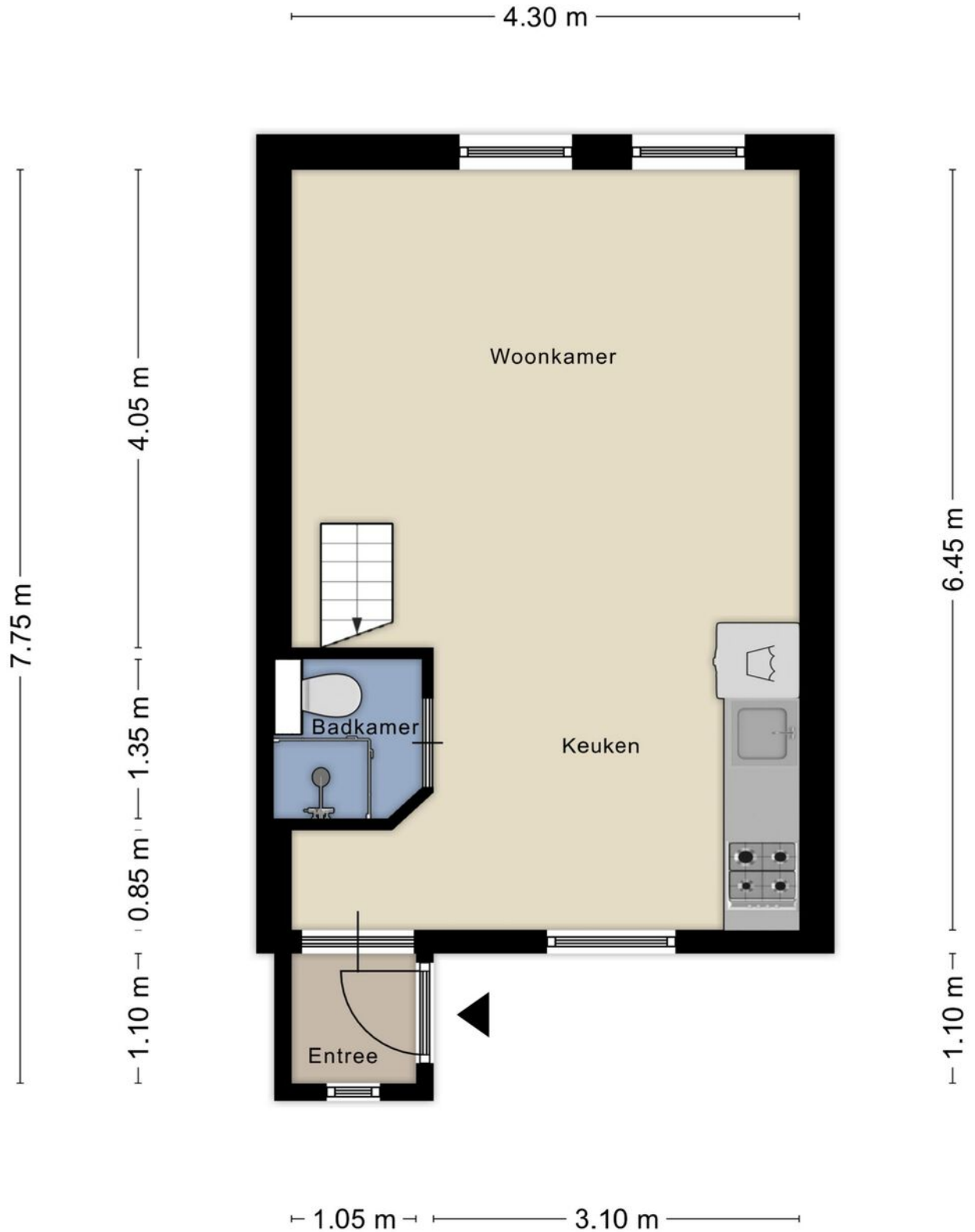






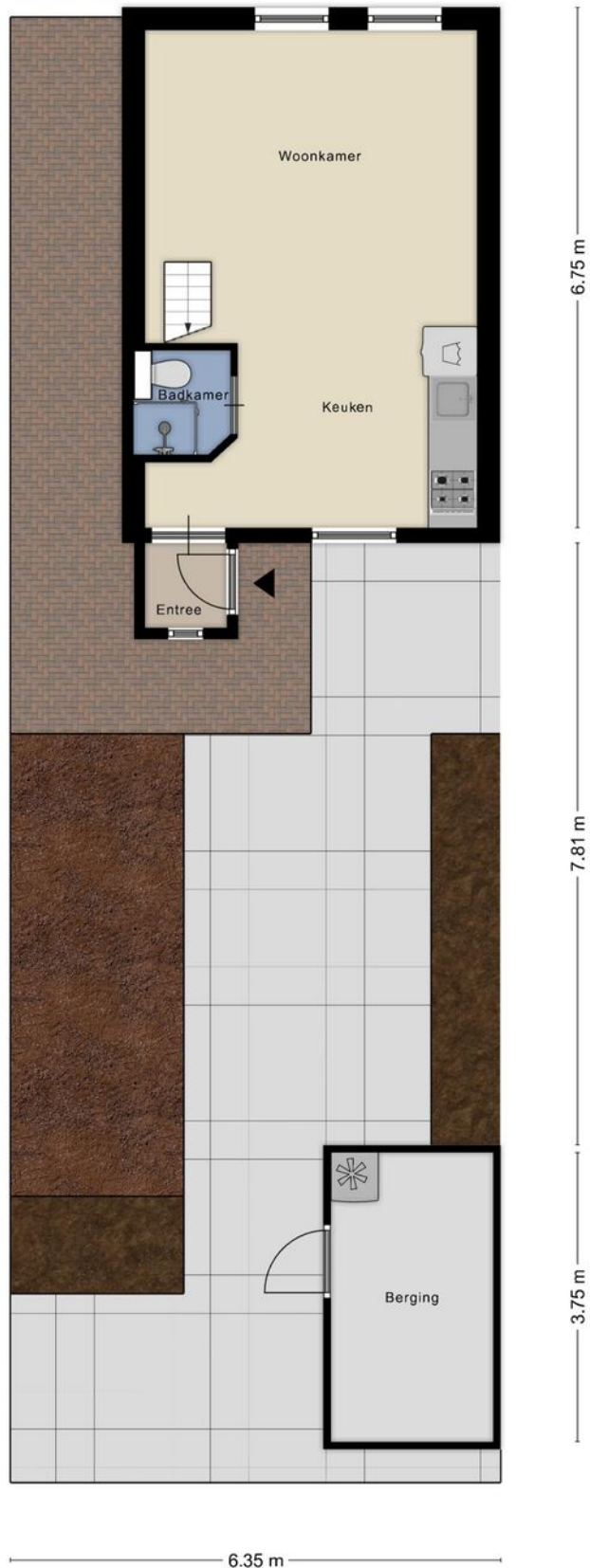


Begane grond



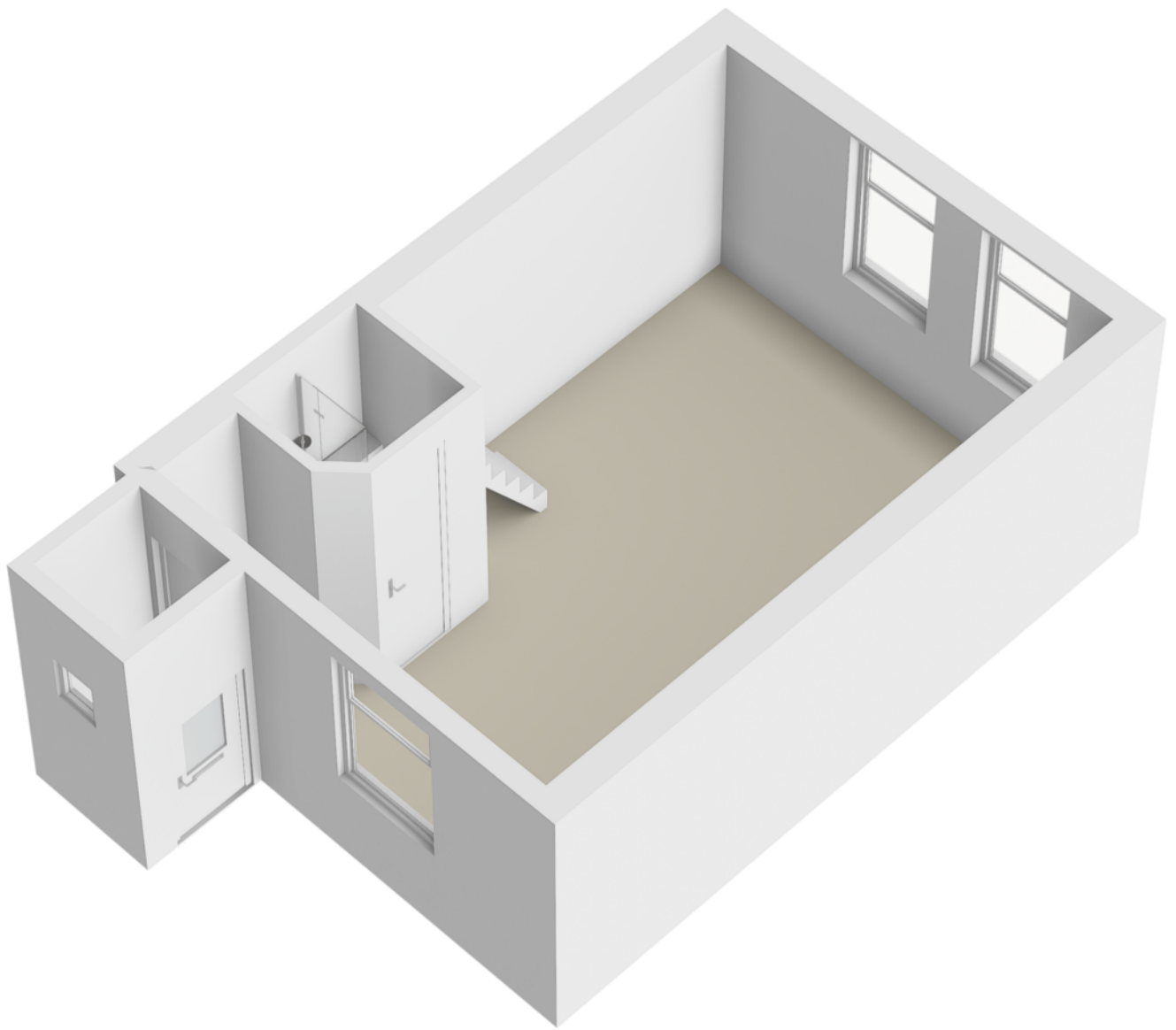


Begane grond met tuin



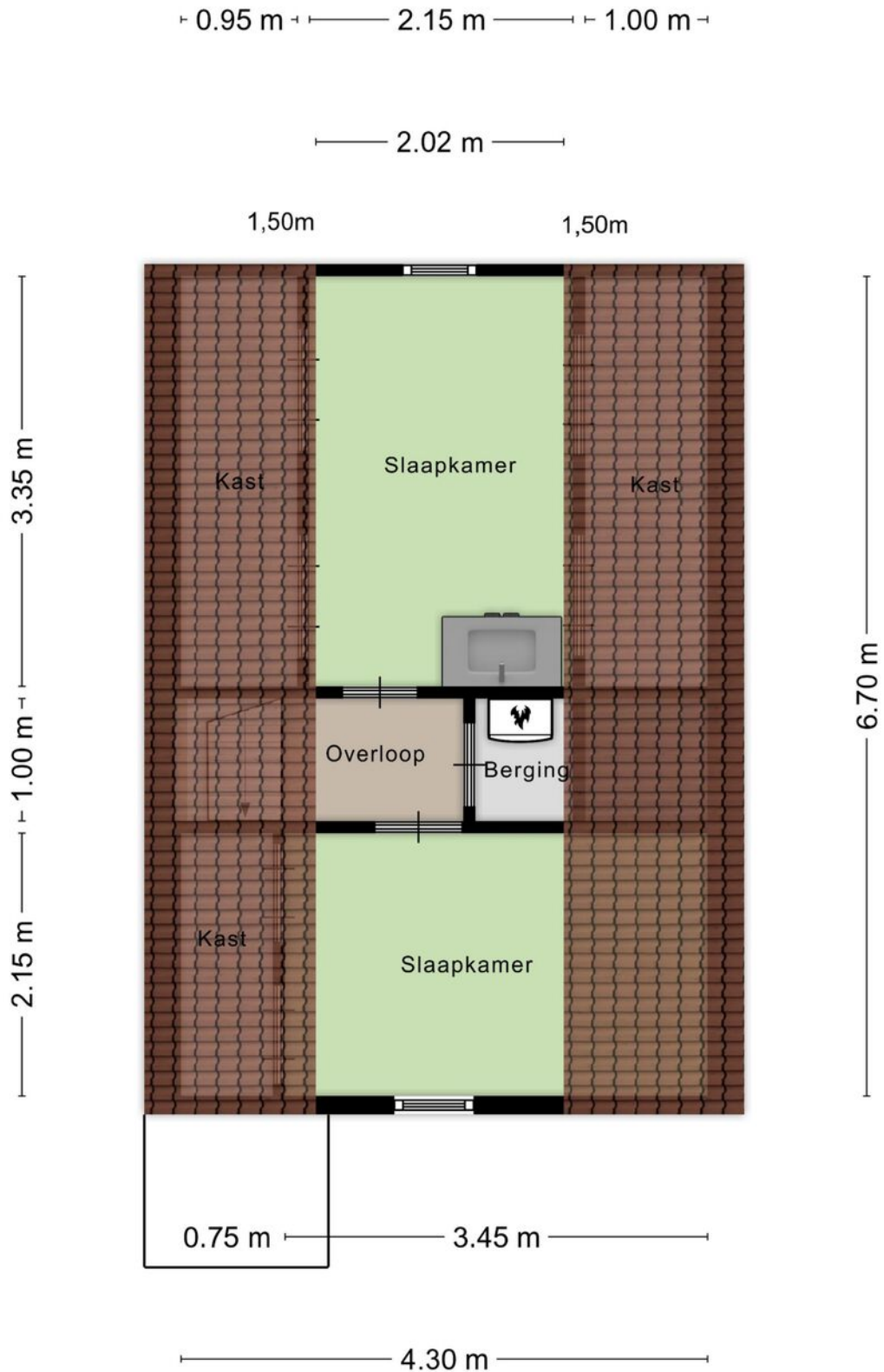


Begane grond 3D



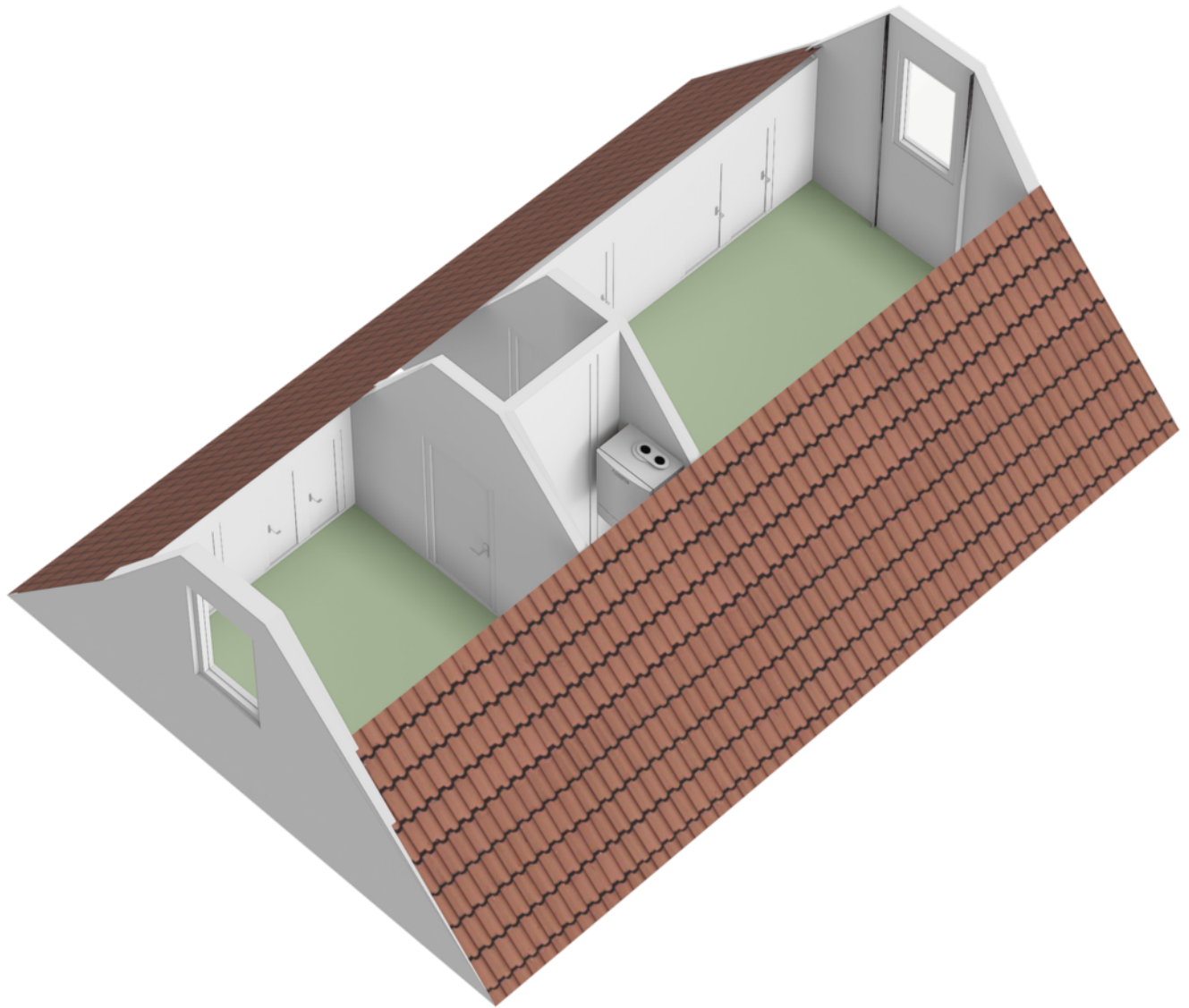


Verdieping





Verdieping 3D

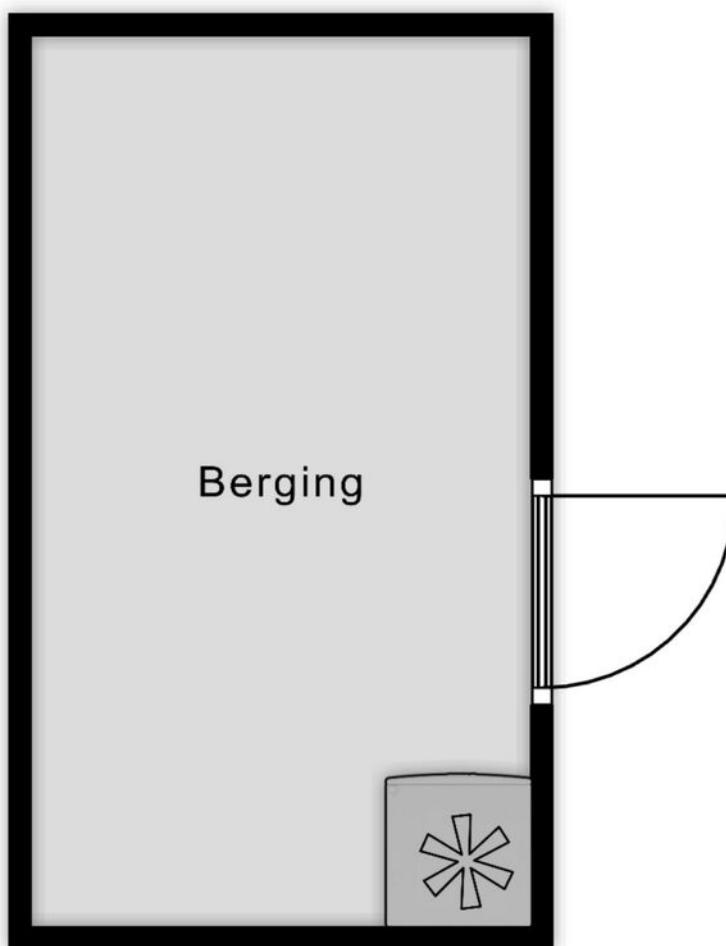




Berging

2.10 m

3.75 m



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer

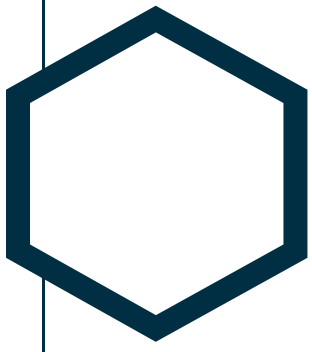


0 5 10 15 20 25m

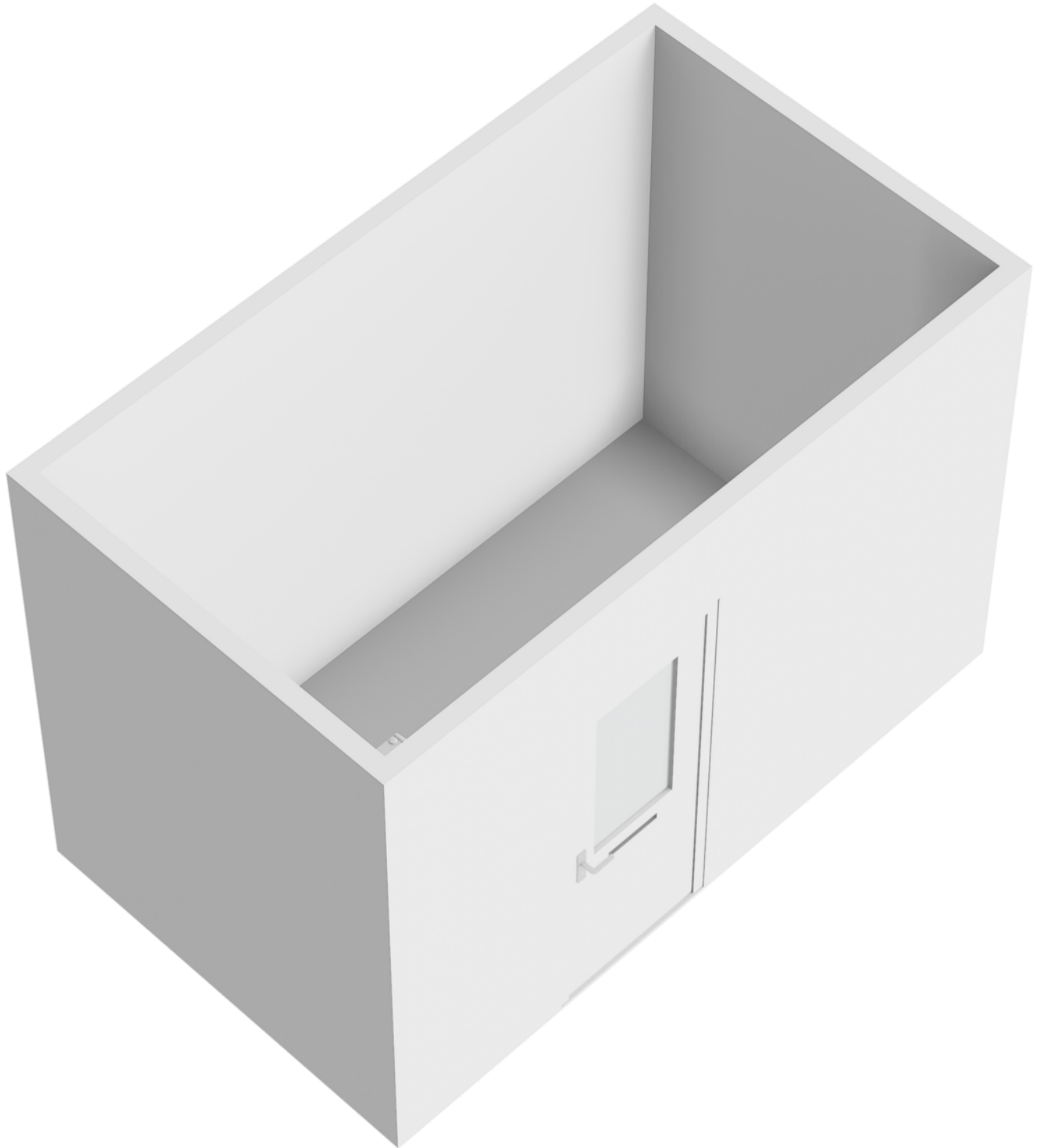
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wester-Koggenland	
	Huisnummer	Sectie AC	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 104	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 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.

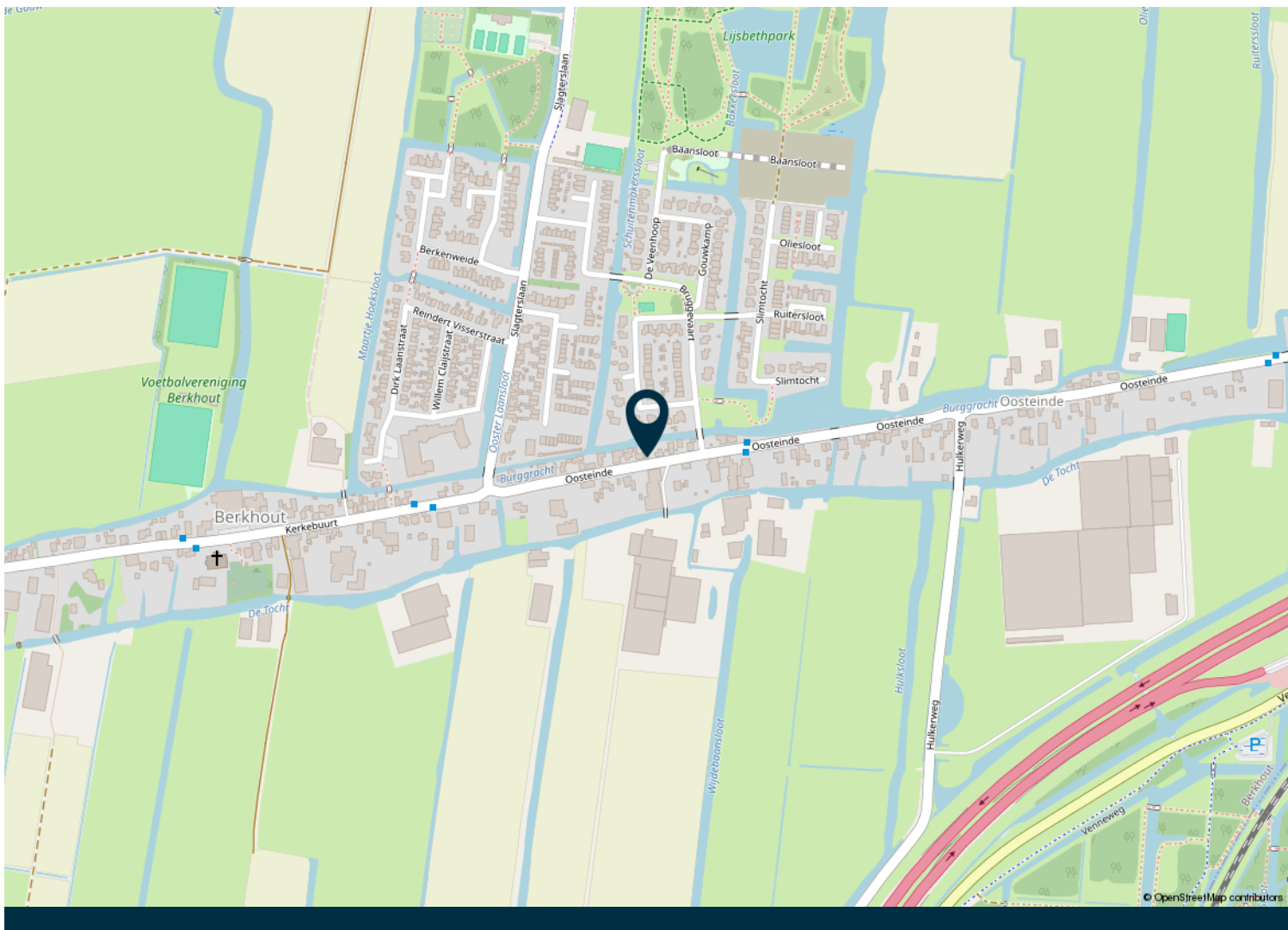
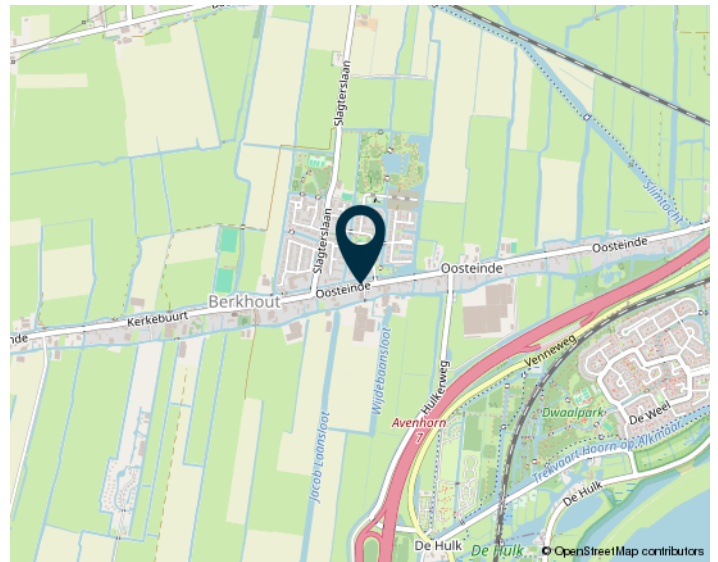
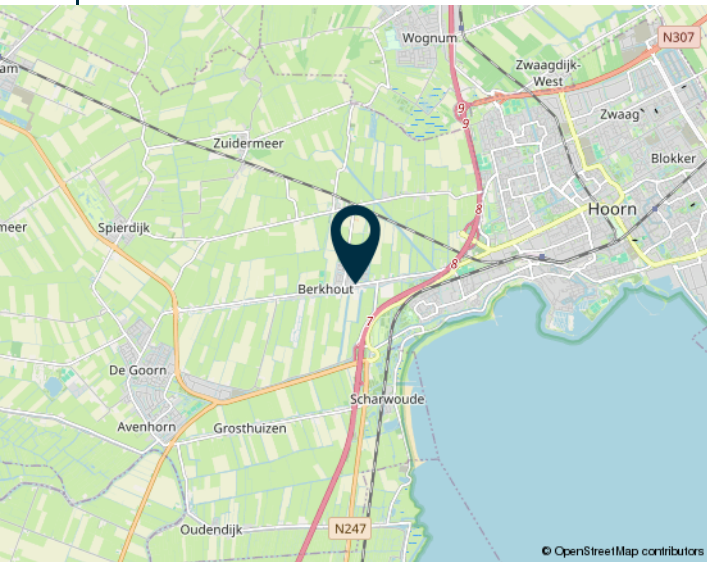


Berging 3D



Locatie

op de kaart





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1890
Inhoud	160 m ³
Gebruiksoppervlakte	43 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	114 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Wester-Koggenland
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	12 x 6 meter
Oriëntatie	Noord
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2002 / gereviseerd in 2012
Combiketel	Ja
Elektra	4 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Dak-, muur- en glisolatie
Energie label	F, registratienummer 242554970, geldig tot 18 april 2034

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