



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaar

Richtprijs
€ 649.000,- k.k.

Kolk Van Dussen 22
Zwaag

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



Beschrijving

Trendy en absoluut instapklare 2/1 kapwoning op een super locatie, een gezellige living met zicht op Gemeentegroen met een brede sloot én een groot pluspunt....geen verkeer voor de deur!

Vervolgens is er een woonkeuken met openslaande deuren, we tellen maar liefst 5 slaapkamers, een kledkamer, waskamer, moderne badkamer, zonnige tuin op het zuidwesten, losstaande garage met daarnaast 2 parkeerplekken op eigen terrein en als kers op de taart een hele sfeervolle veranda van maar liefst 36 m² met houtkachel en schuiframen.

Dan dit nog...de woning heeft 7 zonnepanelen en een A-label.

Echt een plaatje die in het echt veel mooier is dan we kunnen beschrijven!

Entree

De sfeervol aangelegde voortuin met grind, grote tegels, gezellig groene hagen en speels geplaatste planken geeft een extra dimensie, omdat er een ruim en afgeschermd terras met overkapping is gerealiseerd, waar u in de ochtend heerlijk in de zon kan zitten of de schaduw kan opzoeken als het in de achtertuin te warm is.

Naast de zijentree van de woning is er ook een deur naar de veranda.

In de hal is een lichte pvc vloer in visgraat gelegd en er is een ruime garderobehoek met radiator onder de trapopgang. Het toilet heeft licht betegelde wanden, een wandcloset, fonteintje en centraal afzuigstelsel.

Living

Stalen openslaande deuren met zijramen geven toegang tot de gezellige living met zicht op Gemeentegroen en de brede sloot. Er loopt een voetpad voor de woning dus geen voorbijrazend verkeer of geparkeerde auto's voor de ramen.

Er is veel lichtinval met speels uitgevoerde bovenramen die we door de hele woning tegenkomen, meerdere ventilatieroosters en het zijraam kan open.

Er is een brede doorloopruimte met plek voor een wandkast of zitje tussen de living en de woonkeuken.

Woonkeuken

Tuingerichte woonkeuken die tijdens de bouw is uitgebouwd. Openslaande deuren geven toegang tot de zonnig gelegen tuin, veel lichtinval, mede vanwege de 2 zijramen met

ventilatieroosters tot aan de vloer, en een zijraam boven het werkblad. Op de vloer is pvc in lichte visgraat gelegd, wat is doorgelegd over de gehele begane grond.

Er is gekozen voor een moderne en uitgebreide Grando keuken in lichte kleurstelling en greeploos uitgevoerd.

We treffen er veel kastruimte, koof met verlichting en brede laden met een geïntegreerde besteklade. Er ligt een composiet werkblad met een hoge spatrand, rvs spoelbak en er is diverse inbouwapparatuur, zoals een elektrische oven, Quooker met uitschuifslang, vaatwasser, inductie kookplaat met 5 zones, koel/vries-combinatie en een afzuigkap met afstandsbediening.

Tuin met veranda

Zonnig gelegen tuin op het zuidwesten waar het elektrisch te bedienen zonnescherm beslist geen overbodige luxe is! Er is een groot terras aangelegd met grote tegels, een degelijke schutting met de burens en achter in de tuin een poort naar de garage en 2 eigen parkeerplaatsen. Voor jonge gezinnen is achter de woning een speelpleintje.

En dan de veranda.....een hoofdstuk apart bij deze woning, want hier heeft u maar liefst 36 m² extra leefruimte. De veranda is ontzettend stijlvol neergezet en ingericht en de favoriete plek van de huidige bewoners.

Er is een houtkachel, wandlampjes geven een hele warme sfeer als het donker is, en er zijn bijna over de gehele breedte schuifdeuren geplaatst. De grote tegels zijn ook doorgelegd in deze ruimte en een groot daglicht geeft fijn

lichtinval. In de achtertuin heeft u de hele middag de zon en vanaf ca.17.00 uur schijnt de zon in deze fijne leefruimte. Dat is tot laat in de avond genieten!

Garage

Losstaande stenen garage met zijdeur en elektrisch te bedienen deur. Opvallend is het hoge plafond. Verder is er een betonnen vloer en zijn verlichting en stopcontacten aanwezig.

Naast parkeren in de garage zijn er 2 eigen parkeerplaatsen op eigen terrein wat als zodanig in stand gehouden moet worden. Voor visite is achter de woning volop parkeergelegenheid.

1e Verdieping met 3 slaapkamers en kleedkamer

Een zogenaamde "luie" trap met een stijlvolle loper geeft toegang tot de 1e verdieping met een betonnen verdiepingsvloer. Een lichte laminaatvloer met brede vloerdelen is vanaf de ruime overloop doorgelegd in alle kamers.

Het raam op de overloop geeft fijn lichtinval.

Op deze verdieping zijn 3 goed bemeten slaapkamers met recht opgetrokken wanden, de opendraaiende ramen hebben een draai/kiempfunctie en zijn voorzien van een hor. Alle kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout en HR++ glas en er zijn natuurstenen vensterbanken geplaatst.

Kleedkamer – ideaal zo'n ruime kleedkamer, waardoor er geen kasten in de slaapkamers geplaatst hoeven te worden. De inrichting van deze kamer gaat mee, zodat u uw eigen opstelling kan plaatsen.

Badkamer

Ruime badkamer met recht opgetrokken en licht betegelde wanden en grote lichte vloertegels met vloer-verwarming. Naast een wandcloset treft u er de ruime inloopdouche met thermostaatkraan, hand- en regendouche, drainafvoer en een glazen wand. Maar er is meer. Een breed wastafelmeubel met eveneens brede wastafel, 2 kranen en soft-close laden. De spiegel heeft geïntegreerde verlichting, een open ruimte om spullen te plaatsen en een stopcontact. Naast de vloerverwarming is er ook een designradiator, centrale afzuiging en het draai/kiepraam met hor kan open voor de natuurlijke ventilatie.

2e Verdieping

Open vaste, eveneens "luie" trap naar de speelse overloop op de

2e verdieping waar een lichte laminaatvloer met brede vloerdelen op een betonnen verdiepingsvloer is gelegd. Boven de trap is een Velux dakraam met raamfolie dus ook hier prettig lichtinval. De 4e ruime slaapkamer heeft een hoog plafond, een draai/kiepraam, Velux raam met een verduisteringsgordijn en raamfolie in het schuine dak en bergruimte achter het knieschot. De 5e slaapkamer is identiek maar een slag groter.

Waskamer

Echt ideaal....! De waskamer met vanzelfsprekend de wasmachine- en drogeraansluiting. De laminaatvloer is ook in deze ruimte doorgelegd en een spiegelkast blijft achter. Er is een hoog plafond en mede daardoor ook extra bergruimte. Verder treffen we hier de cv

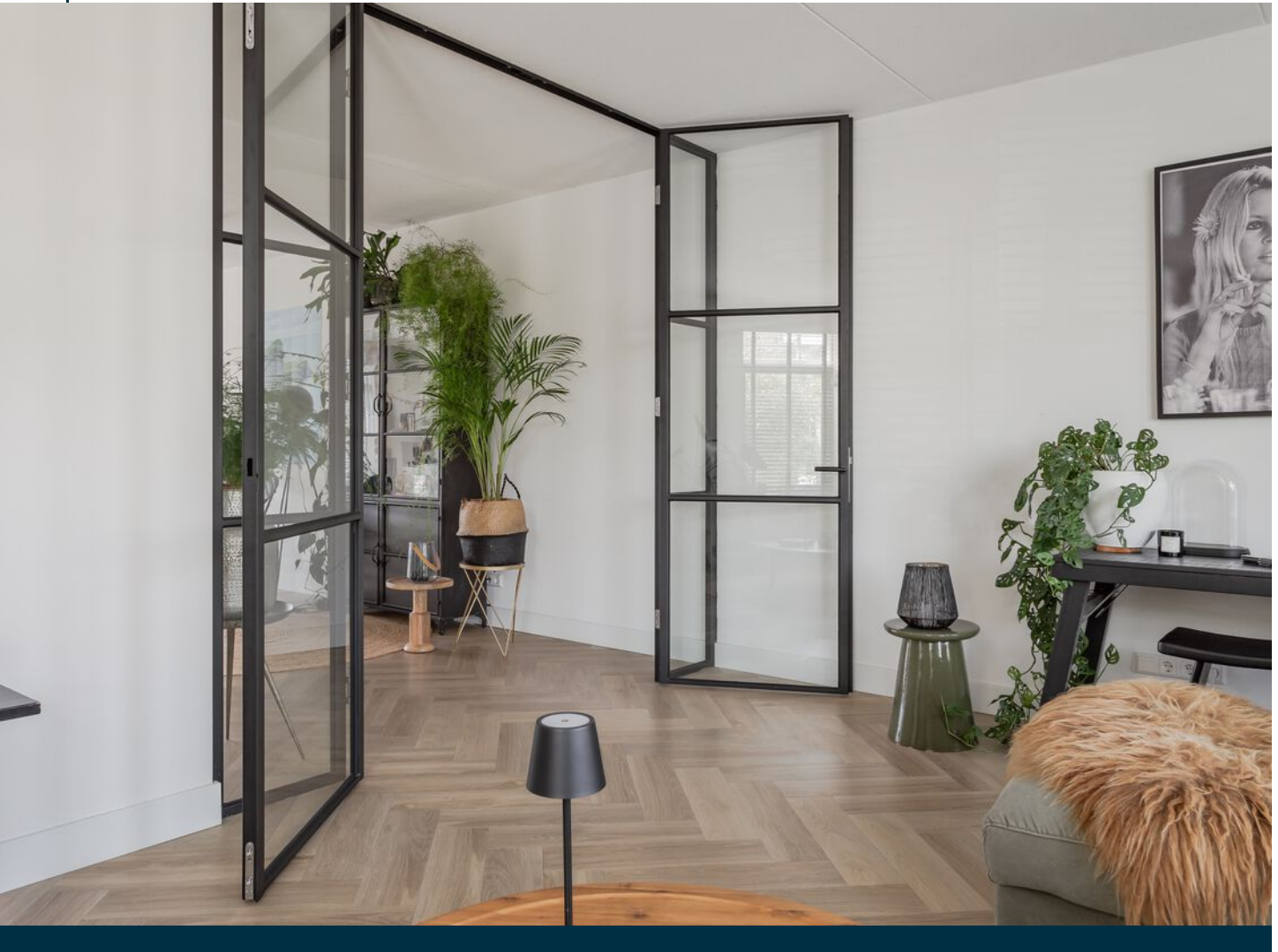
installatie, het centraal afzuigstelsel en de omvormer van de zonnepanelen.

Bijzonderheden:

- 7 zonnepanelen
- HR++ glas
- Op de wanden is voor egaal vliesbehang gekozen met de uitstraling van stucwerk. Dit geldt voor alle wanden in de gehele woning
- Hoge plinten in alle kamers
- Parkeerplekken moeten in stand gehouden
- Winkelcentrum, scholen, sportfaciliteiten zeer nabij
- Zowel aan de voor- als achterzijde geen directe overburen, dus veel privacy
- Mooie kleurcombinatie van het metselwerk en hoge rollagen boven de ramen
- Overal hoog plafond en hoge deuren



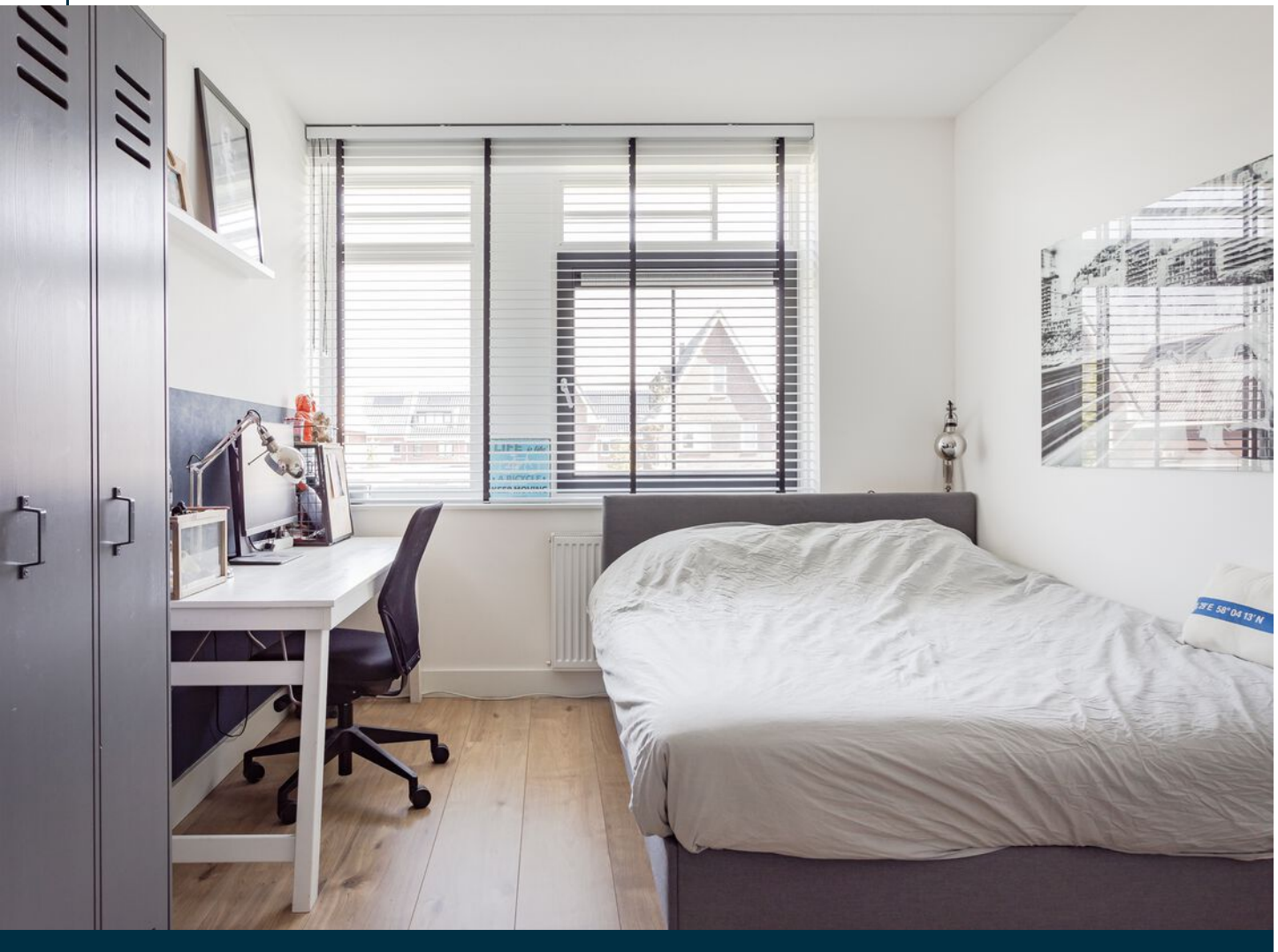
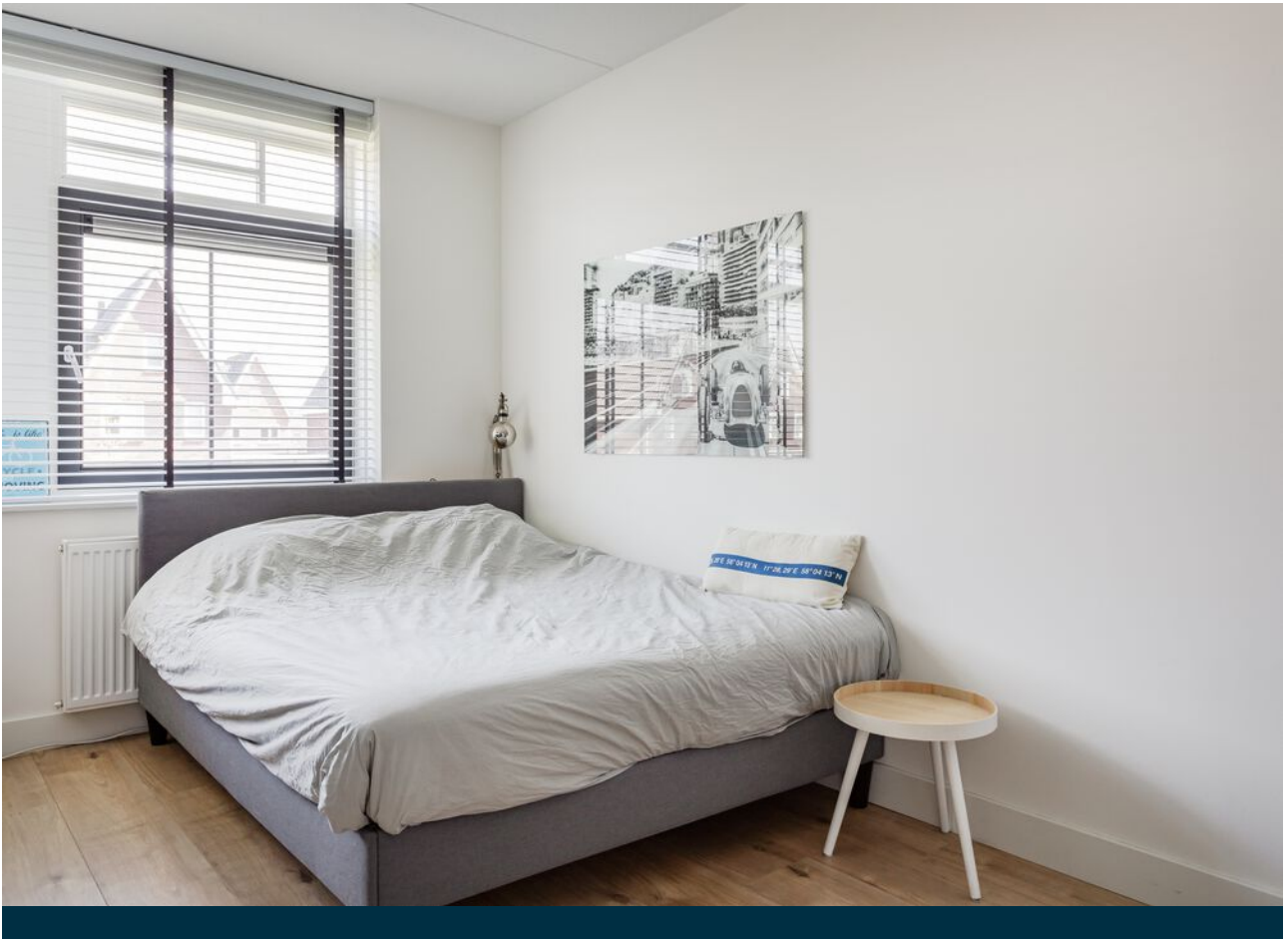


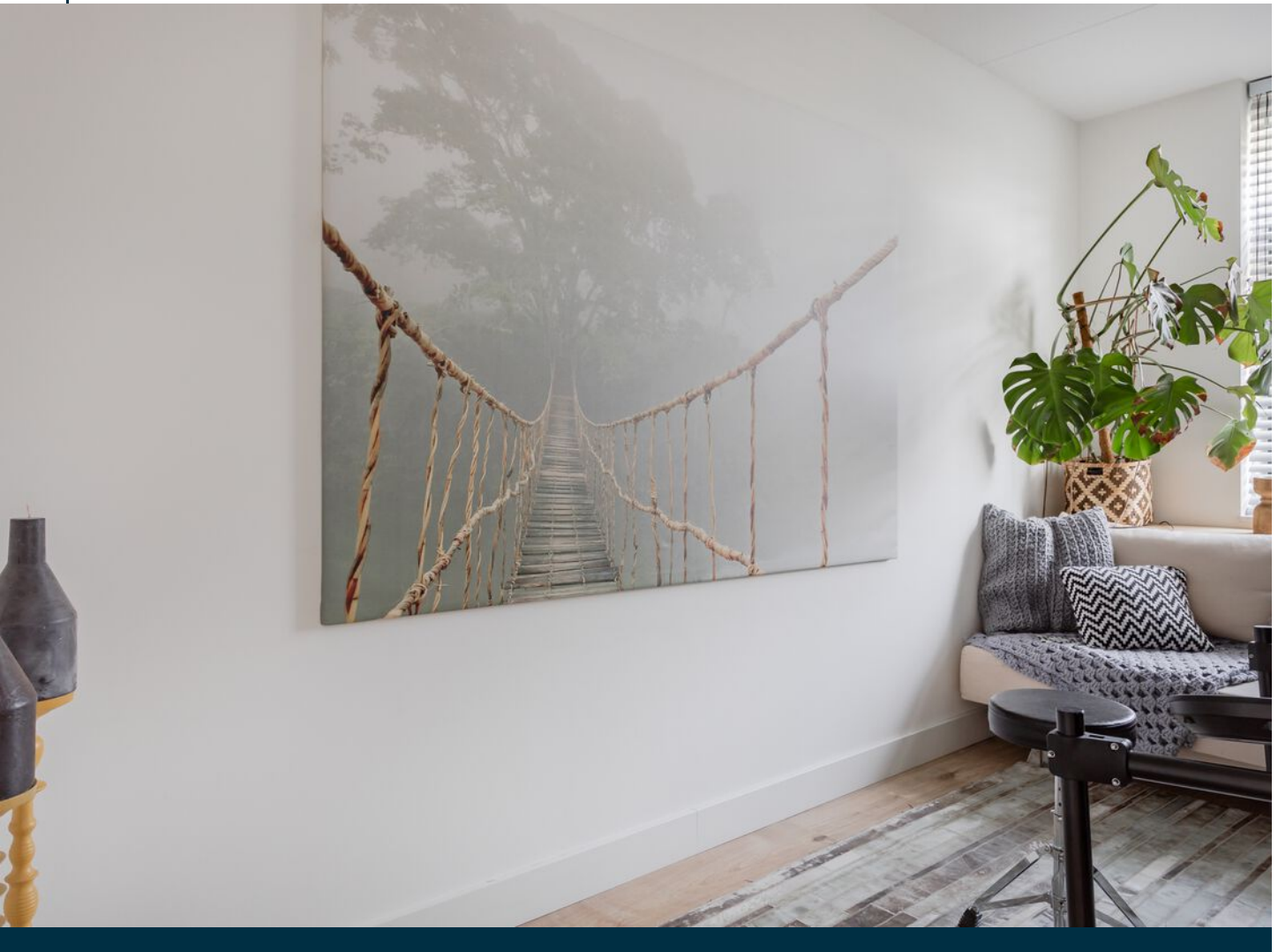
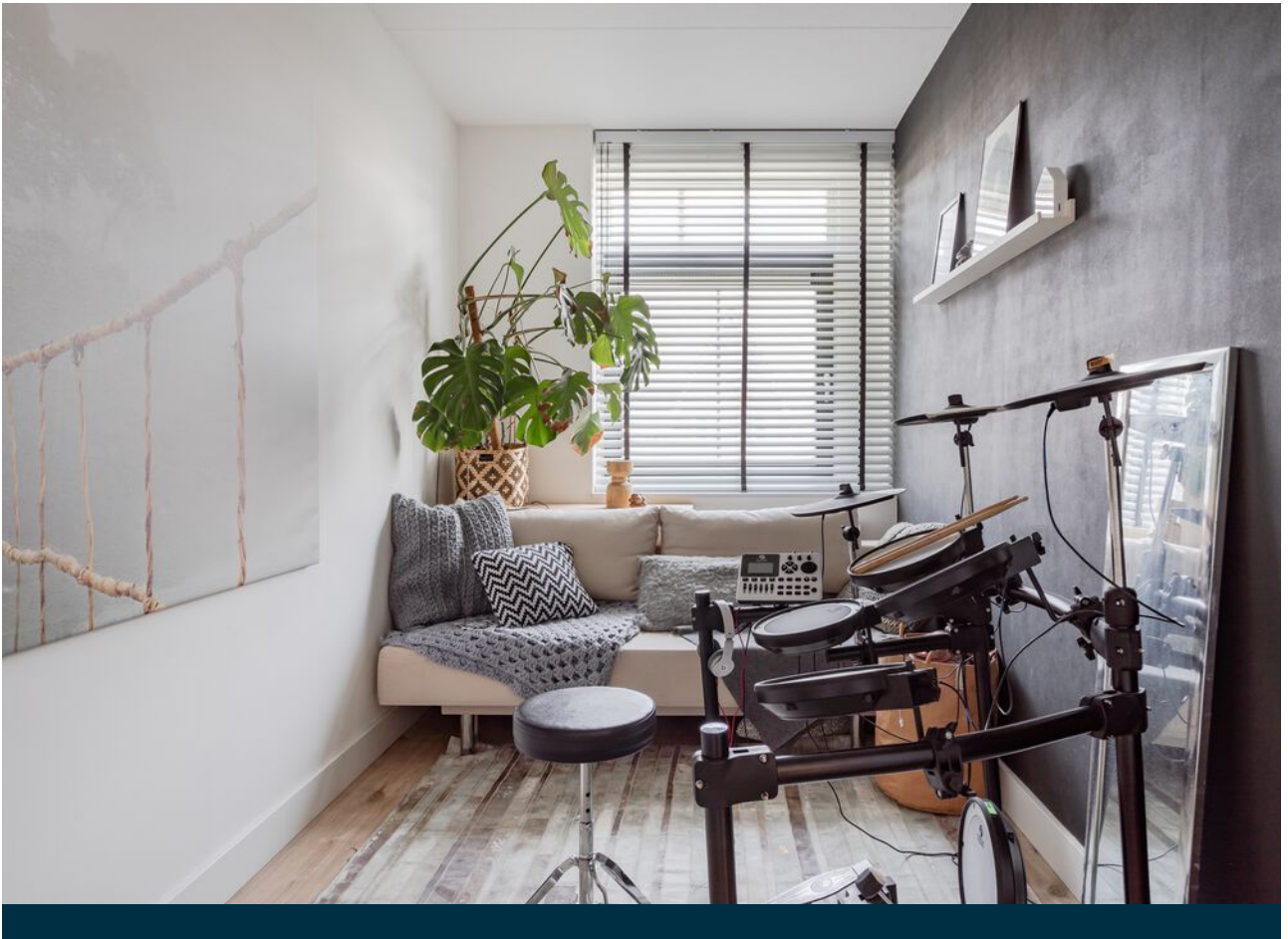














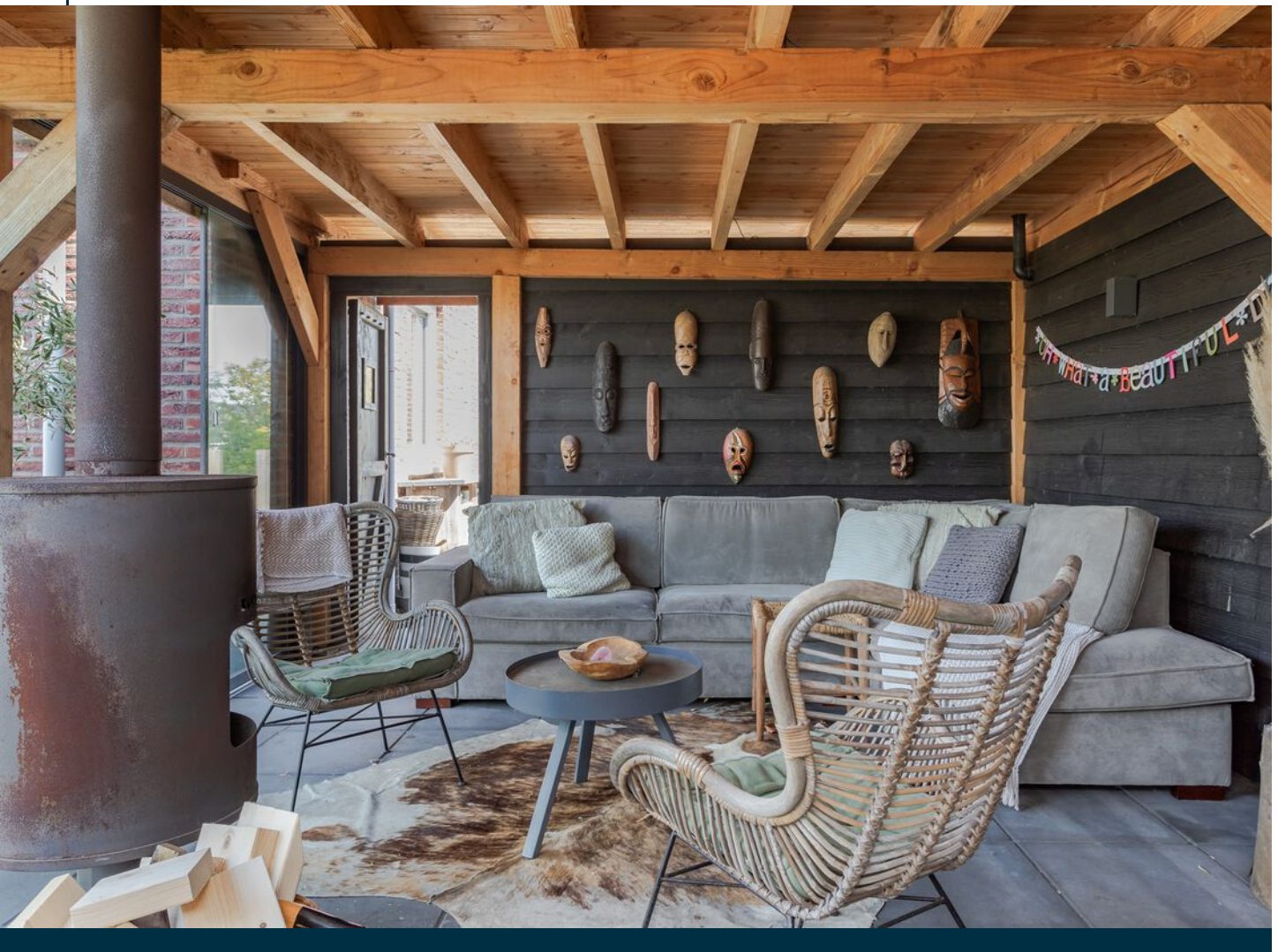
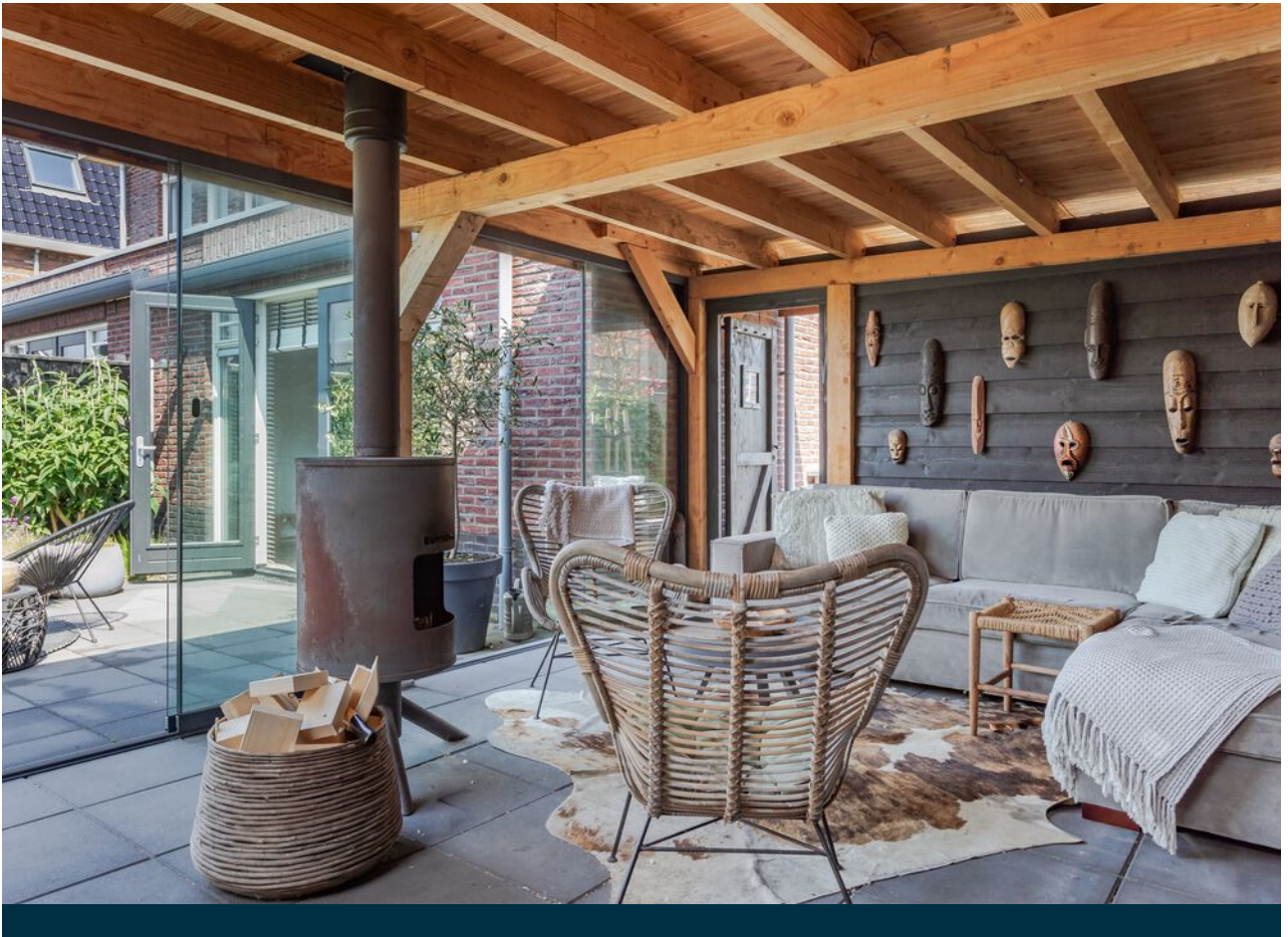


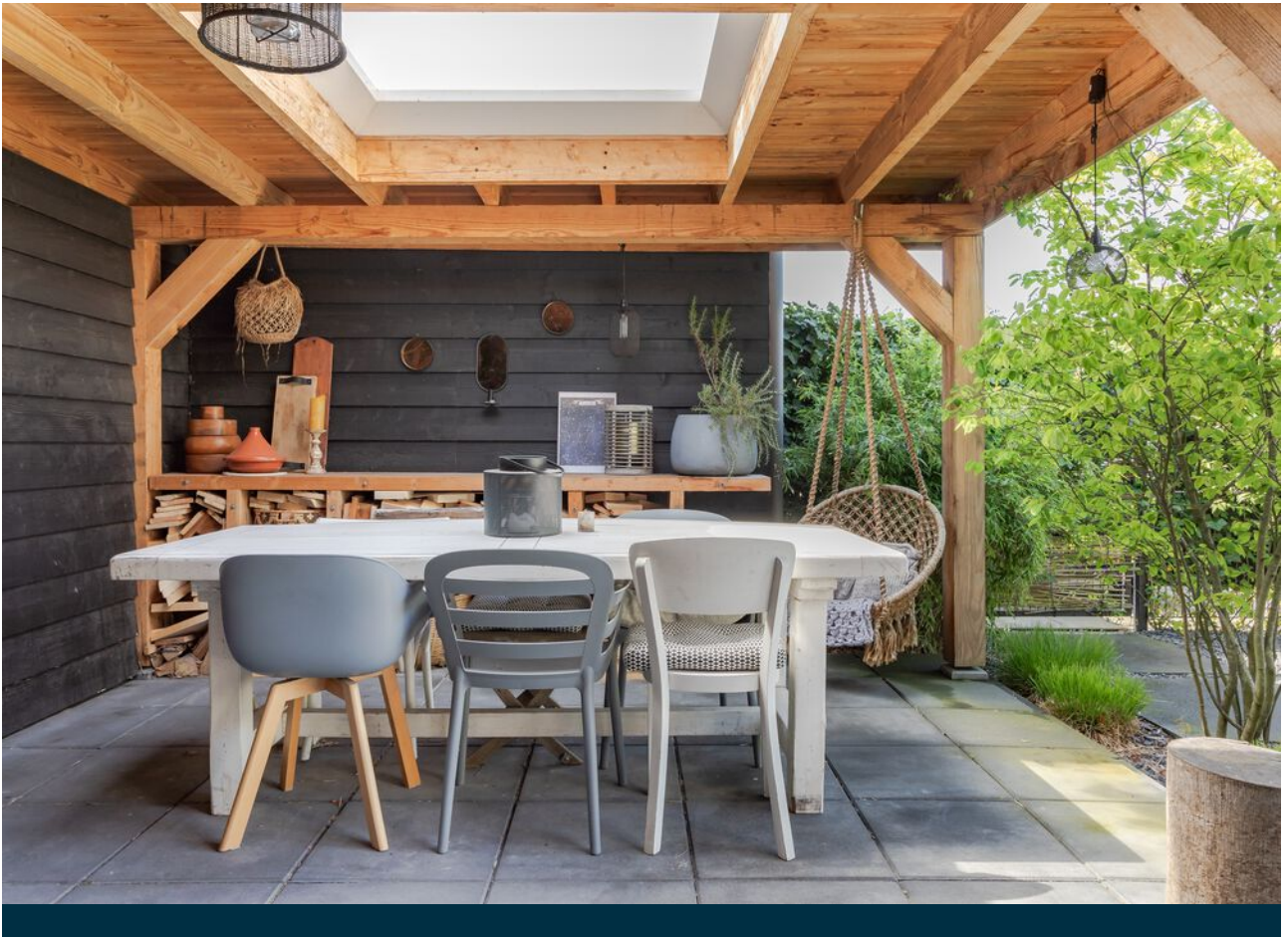


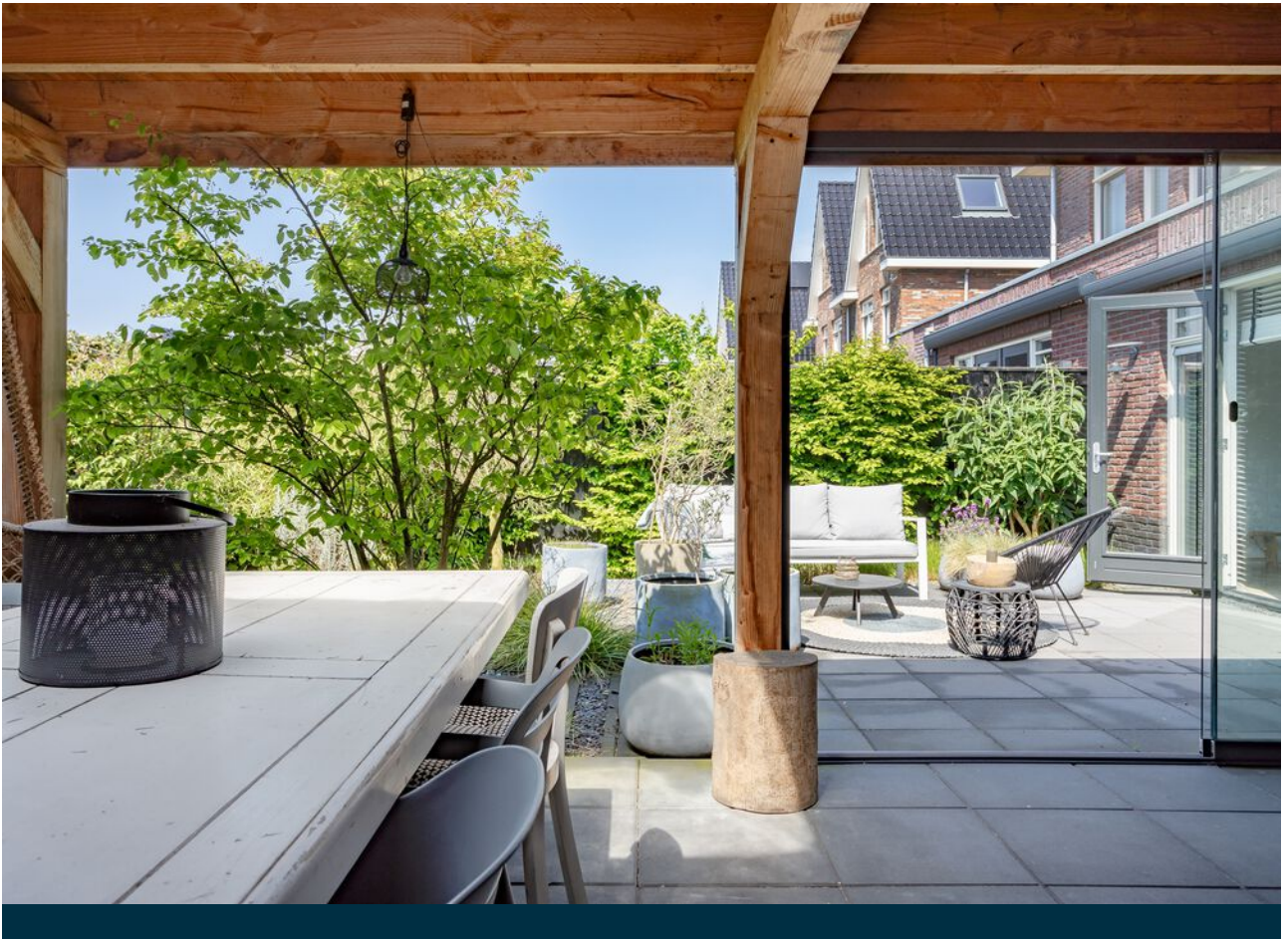




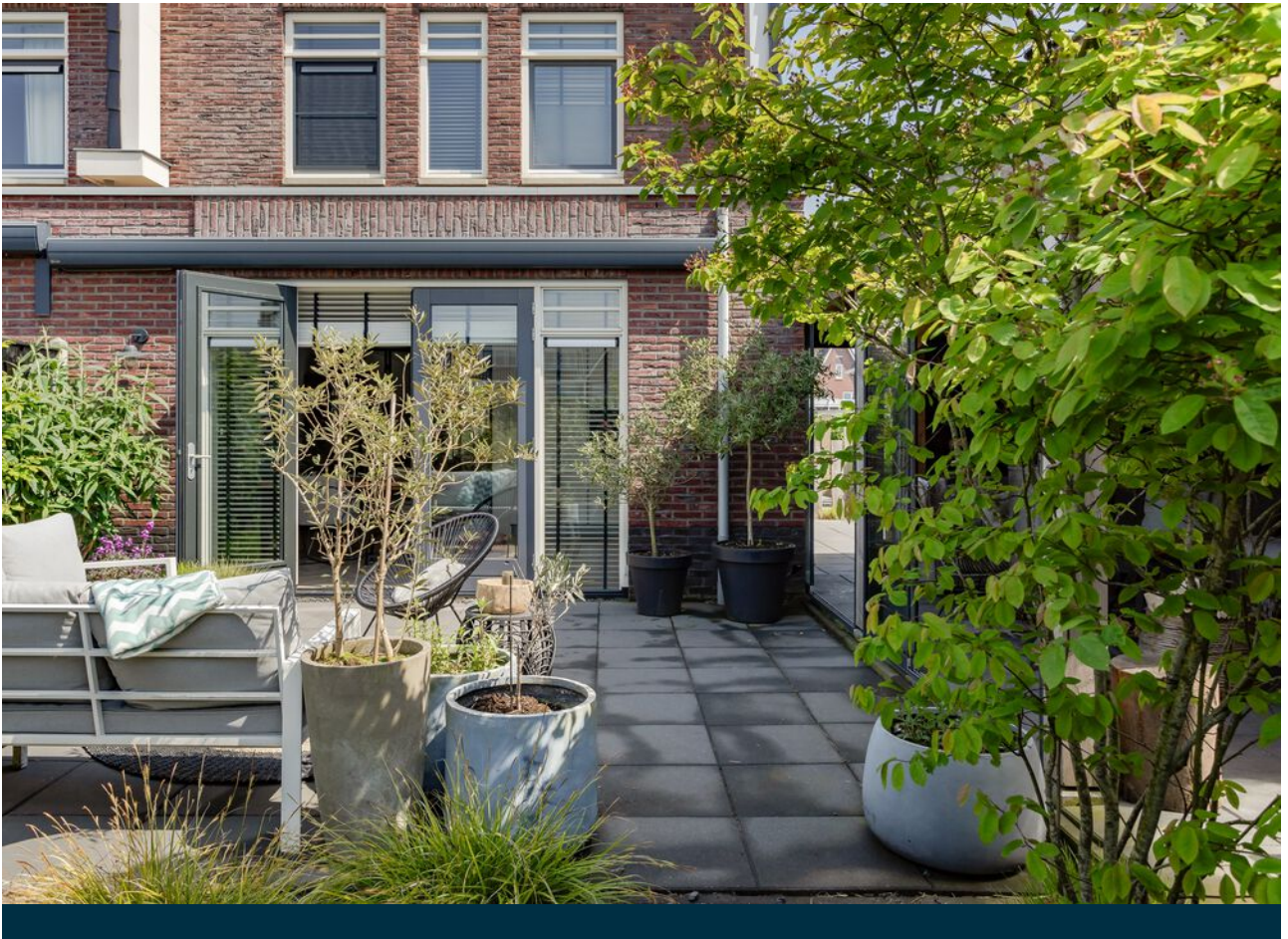






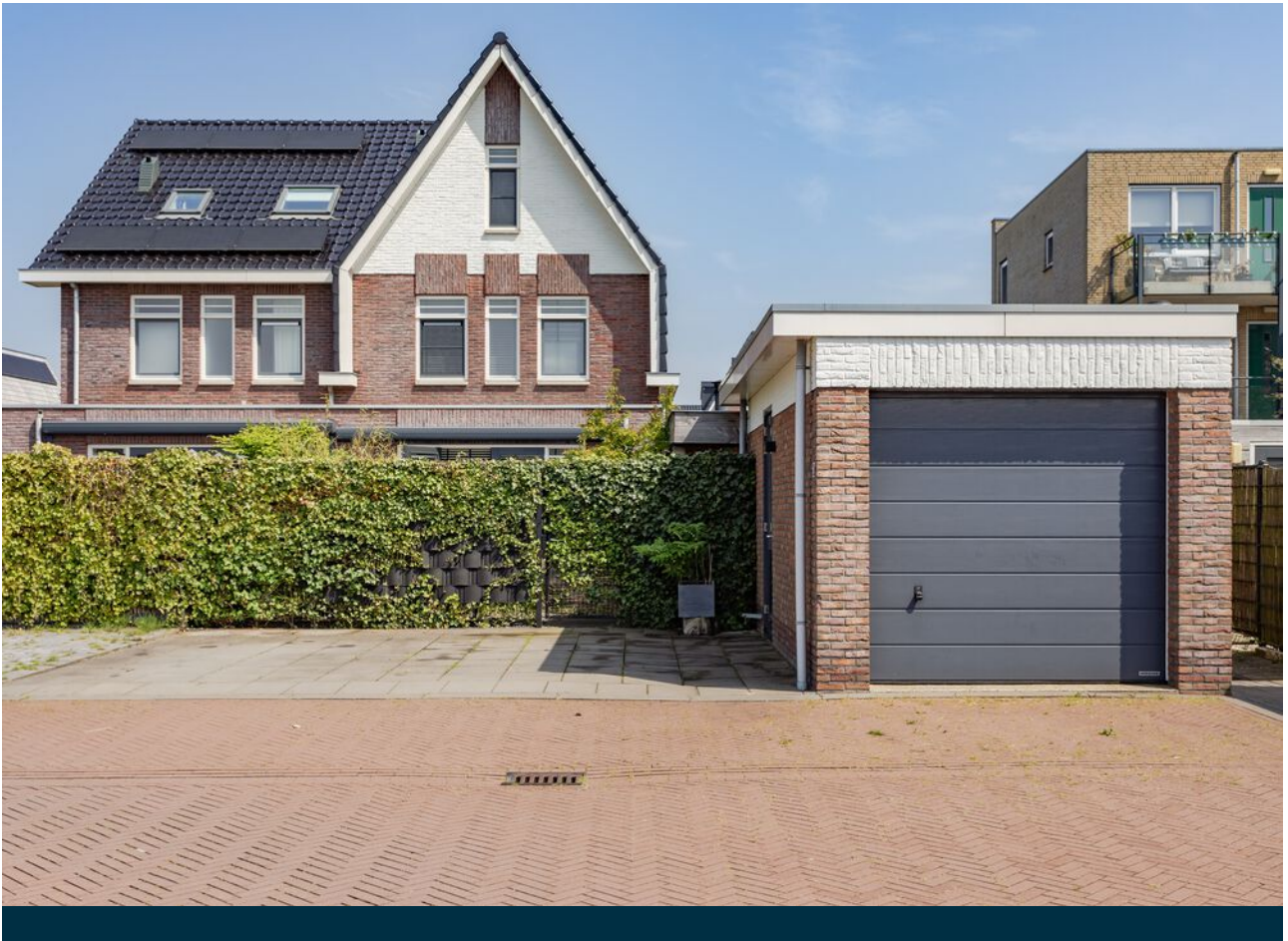






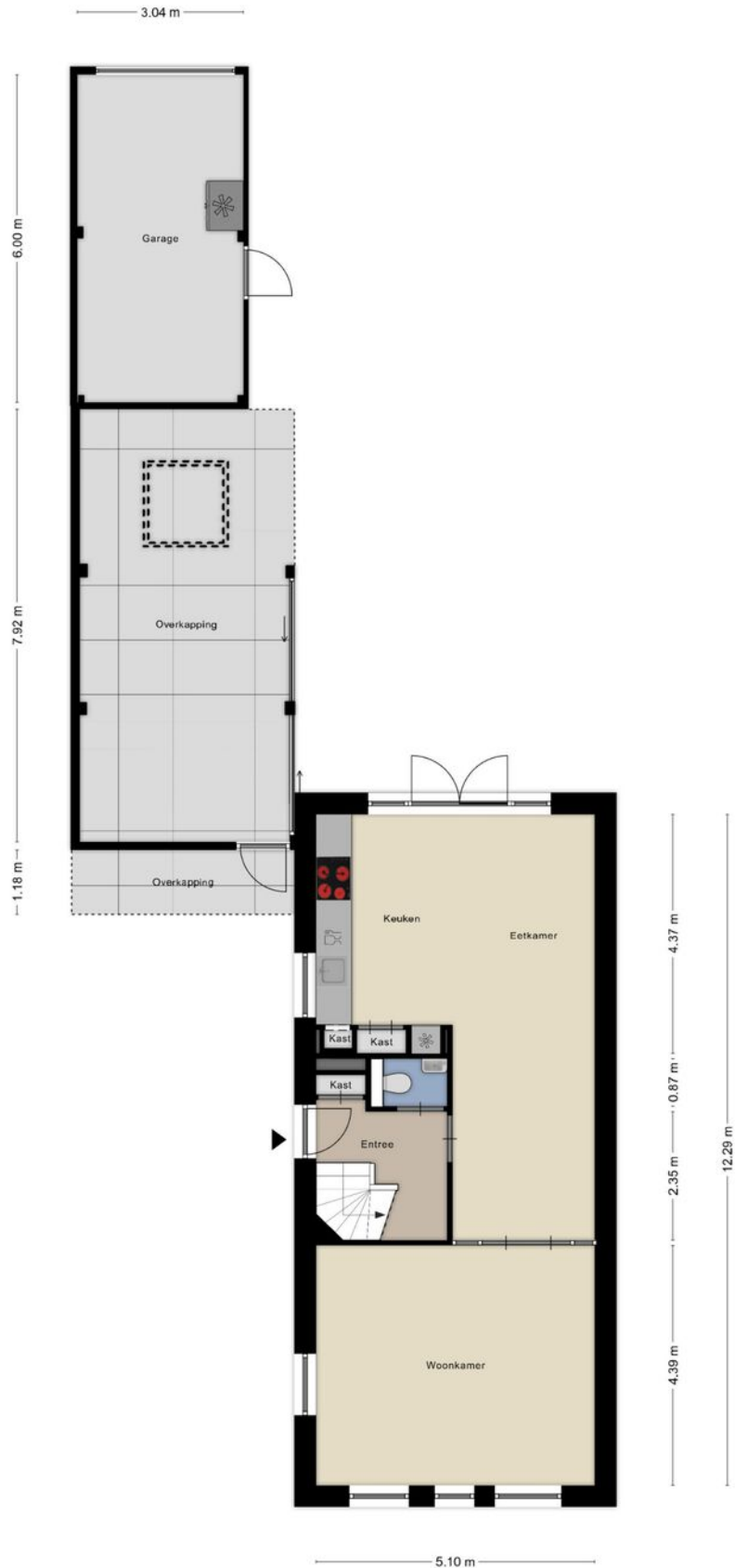








Begane grond



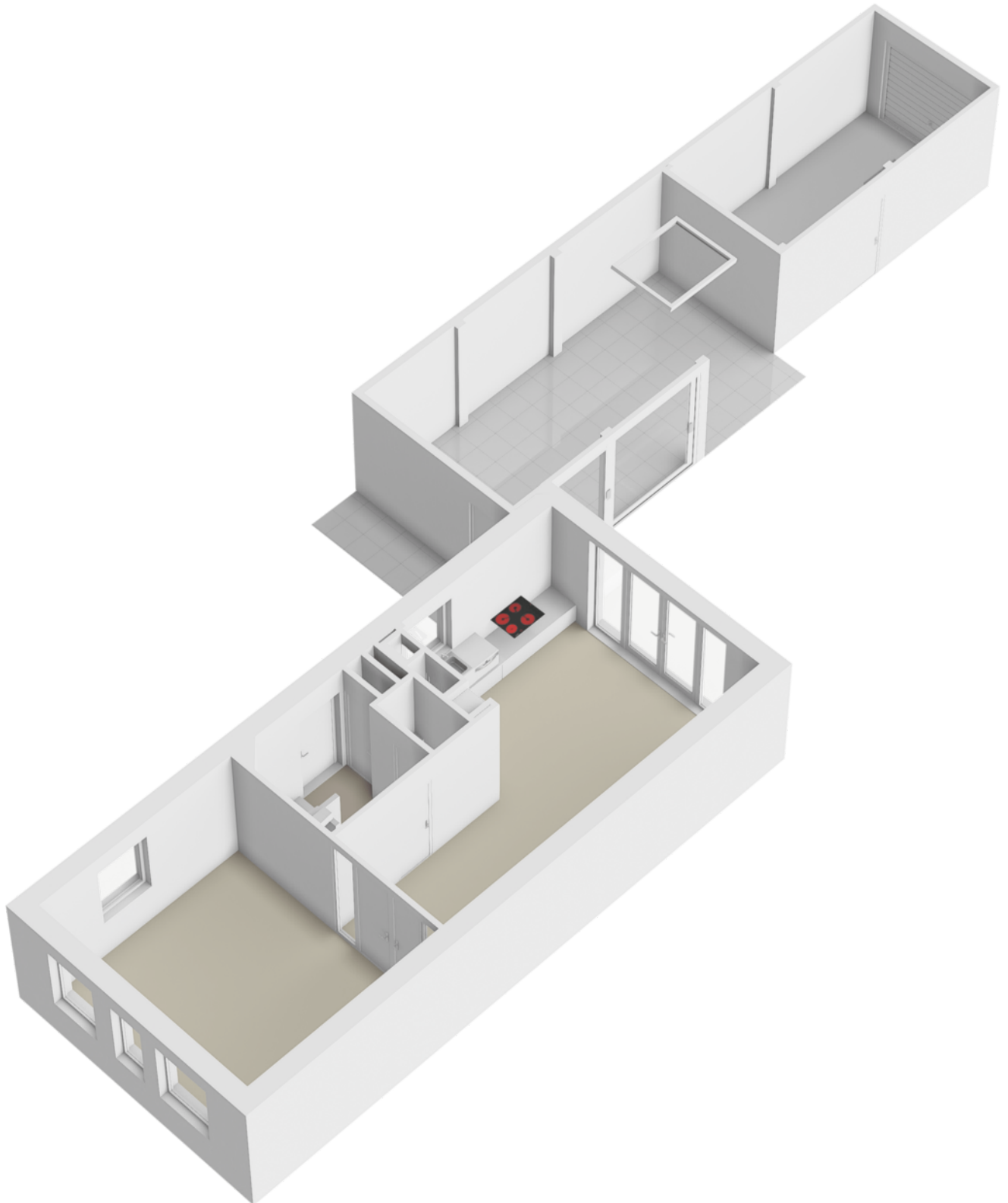


Begane grond met tuin





Begane grond 3D



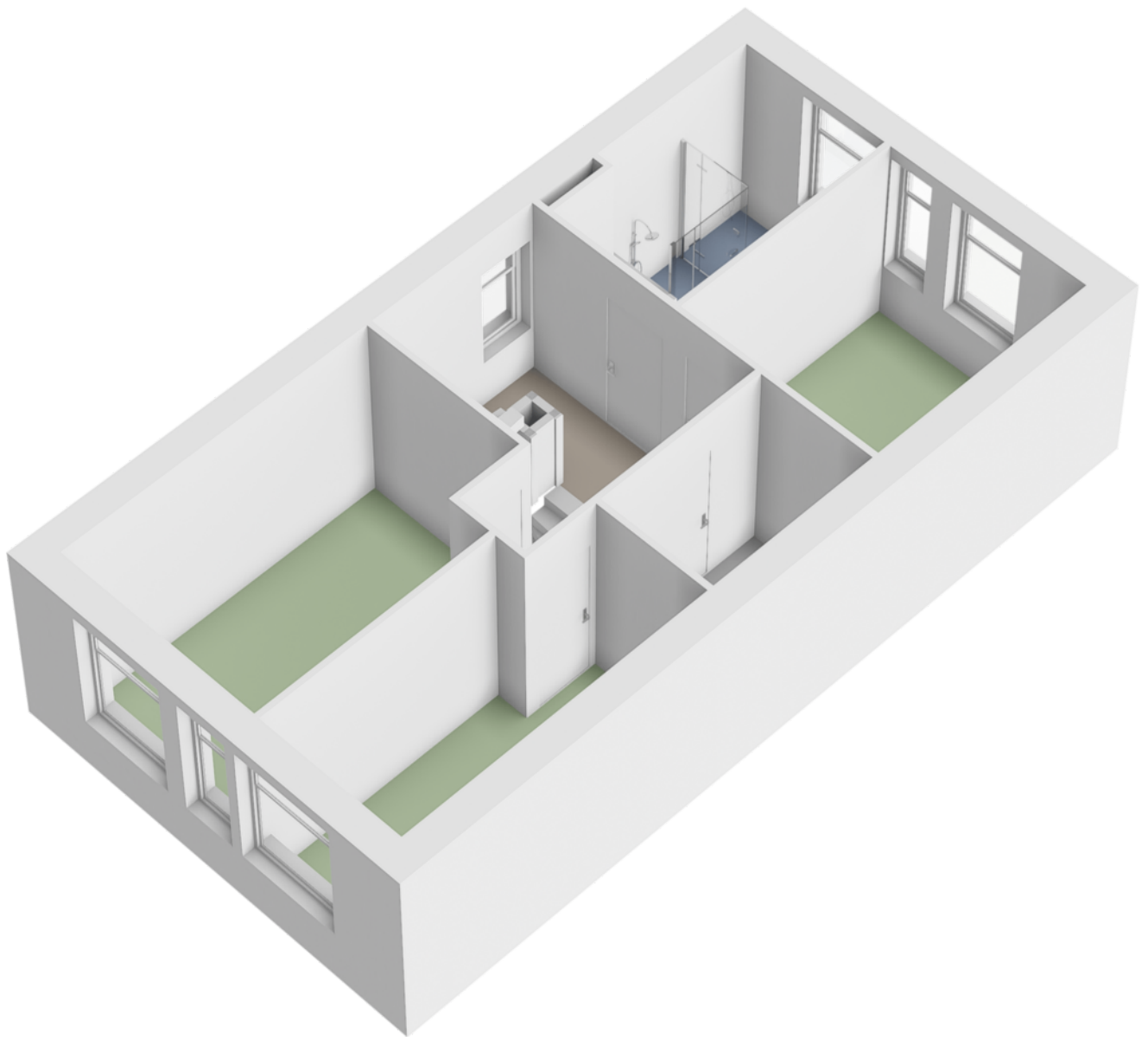


1e verdieping



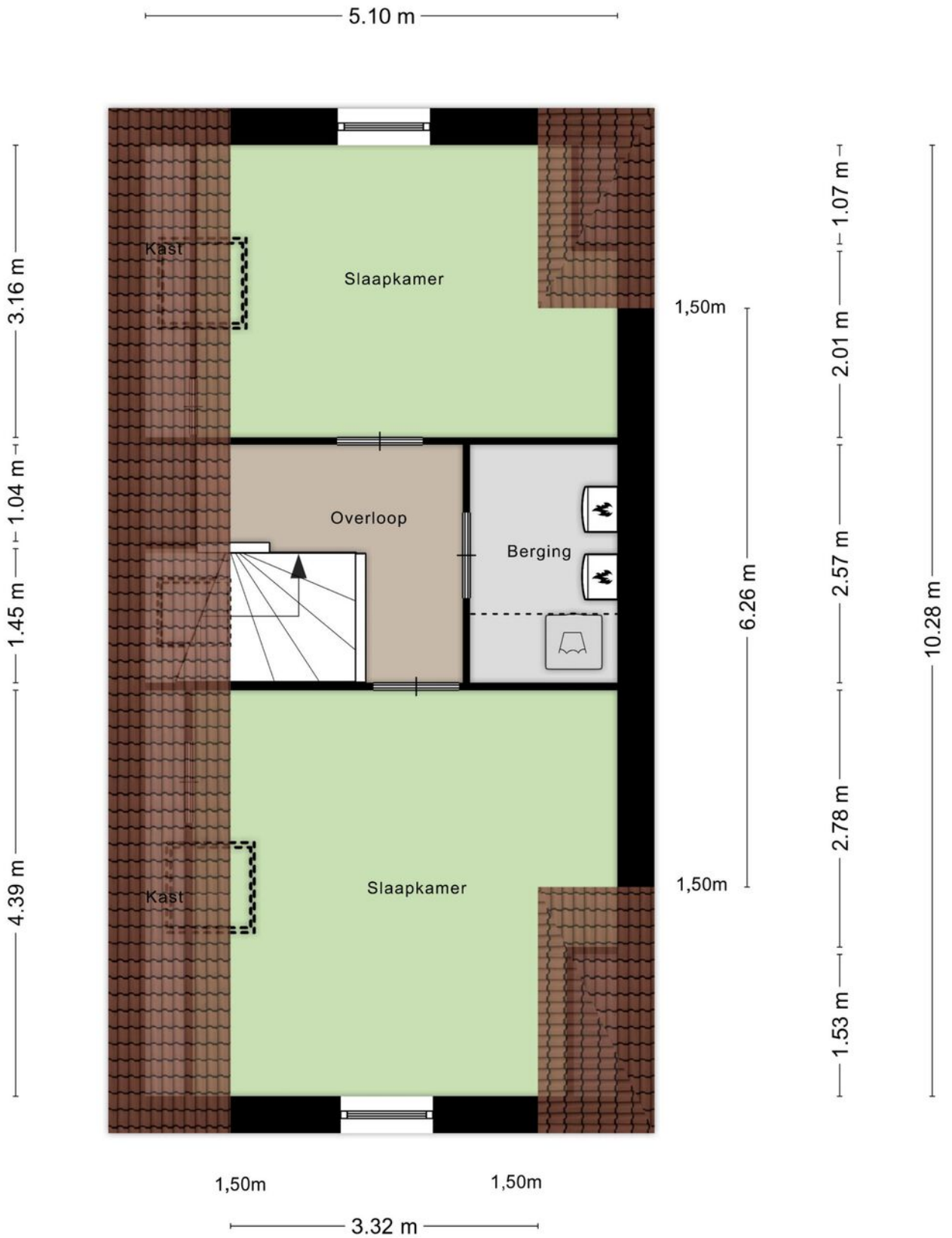


1e verdieping 3D



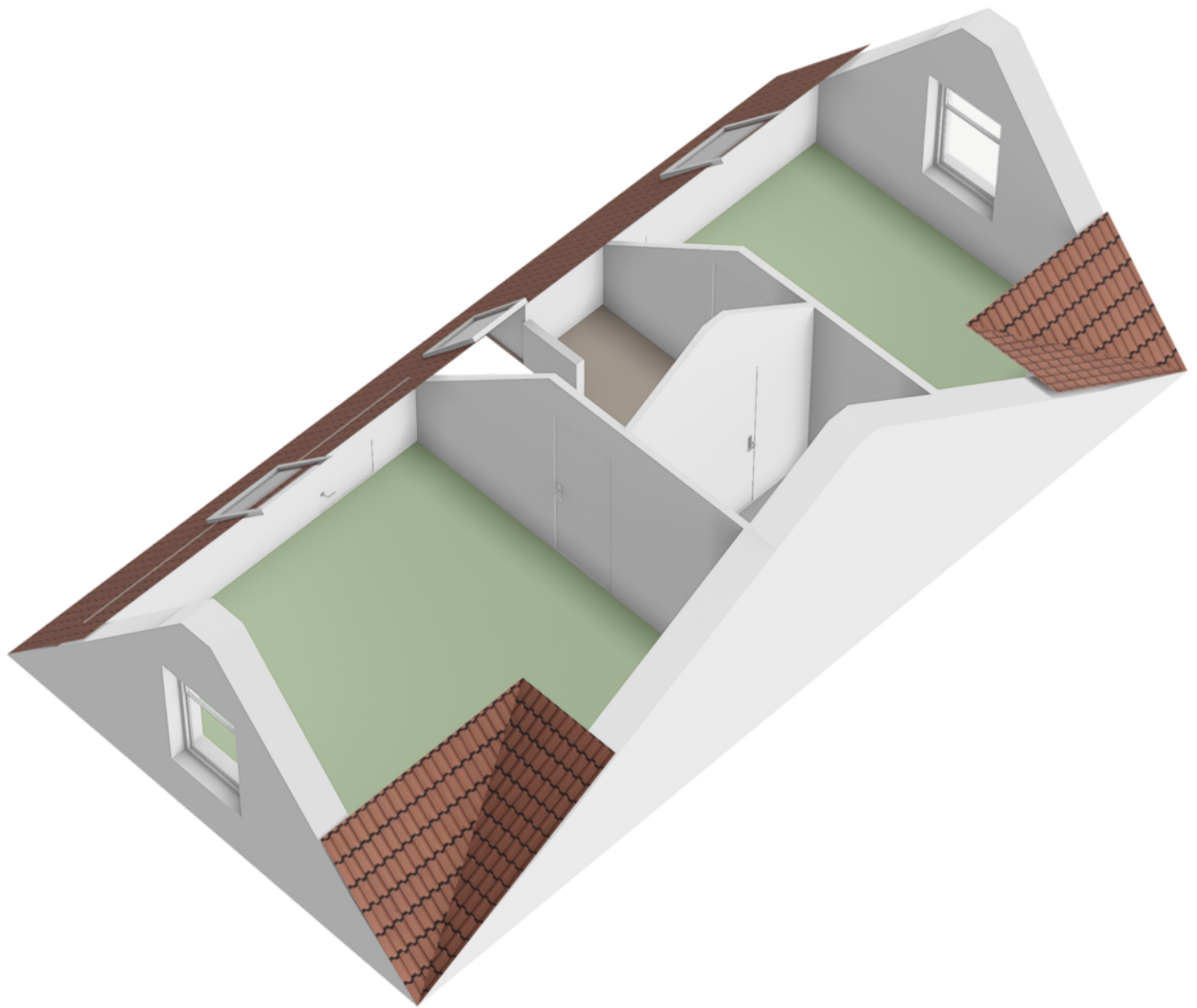


2e verdieping



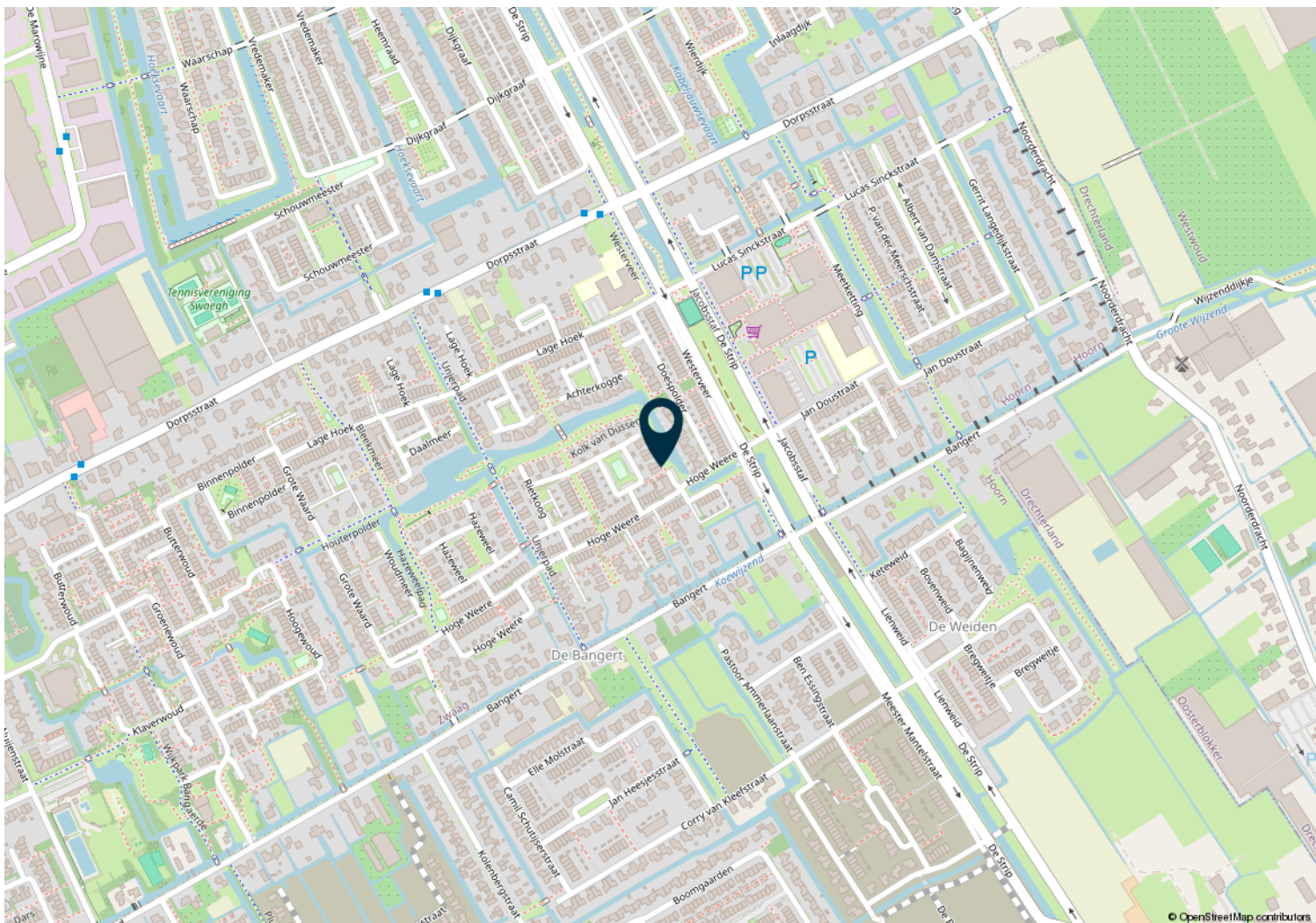
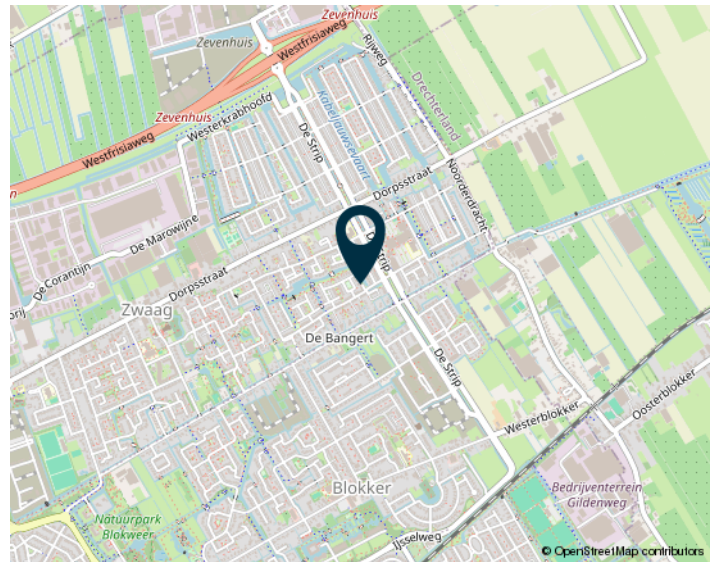
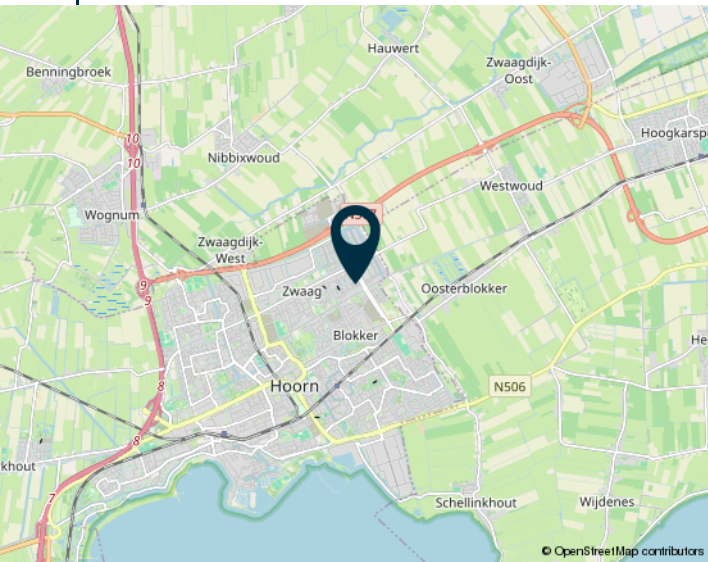


2e verdieping 3D



Locatie

op de kaart





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	2/1 kapwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2019
Inhoud	545 m ³
Gebruiksoppervlakte	154 m ²
Externe bergruimte	18 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	36 m ²
Perceeloppervlakte	304 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 12916
Indeling	
Aantal kamers	6 (+ kleedkamer en waskamer)
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	13 x 10 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Garage	Vrijstaande garage
Lengte/Breedte	6 x 3 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas Xtreme
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel en Quooker
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Elektra	13 groepen, aardlekschakelaars, slimme meters, glasvezel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 782947402
Zonnepanelen	7 stuks geplaatst in 2023

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