



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Vraagprijs
€ 1.150.000,- k.k.

Westerblokker 20 Blokker

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



Beschrijving

Statige vrijstaande woning uit 1910, opgetrokken in Jugendstil, op een perceel van maar liefst 1081 m² met zuidoost tuinligging. Dit bijzondere pand is een Gemeentelijk Monument en mag wel de diamant van Blokker worden genoemd. Authentieke details zijn bewaard gebleven of in ere hersteld en bij binnenkomst in de karakteristieke hal of serre wordt u al getriggerd door het karakter en de stijlvolle sfeer die in vrijwel iedere ruimte is doorgevoerd. We proberen kort samen te vatten wat u zoal kan aantreffen in deze statige "Grande Dame"!

De eetkamer heeft openslaande deuren naar de zonnig gelegen tuin, een sfeervolle keuken met kelder, en-suite deuren met geëts glas naar de living met hoog plafond en houten vloer in Hongaarse punt gelegd. Vervolgens is er een sfeervolle tuinkamer, een ruime slaapkamer met badkamer op de begane grond en een werk/sportkamer op de verdieping. Vanuit de hal bij de voordeur geeft een statige trap bekleed met blauw staal toegang tot nog 2 ruime kamers waar een 3e gerealiseerd kan worden en de 2e badkamer. Tot slot nog een flinke zolderverdieping.

Front entree

De stijlvolle voordeur met raampje en rooster is het visitekaartje en de entree naar het voorportaal met een hoog plafond en de origineel betegelde lambrisering en vloertegels. Een glazen wand met gezandstraalde zij- en bovenramen en een deur met geëts glas brengt u naar de tussenhall waar een Belgisch hardstenen vloer ligt.

Living en-suite

In de royale en straatgerichte zitkamer met een erker is een massief gerookte eikenhouten vloer in een zogenaamde Hongaarse punt met een sierrand gelegd, de wanden zijn gestuukt en een hoog plafond met robuuste balken siert deze ruimte. Radiatoren verwarmen de kamer en in de hoge ramen is dubbel glas geplaatst. Middels stijlvolle en-suite deuren met een geëtste raamdecoratie heeft u toegang tot de sfeervolle eetkamer met aan weerszijde vaste kasten. Ook in deze kamer is een hoog plafond met sierlijst en ornament, de visgraat vloer is hier doorgelegd en openslaande deuren geven toegang tot een deels overdekt en knus terras waar u al vroeg in het voorjaar van de zon kan genieten. Een houten wand met roederamen in zowel de raampartij als de deur is de afscheiding naar de keuken. Erg charmant bedacht en uitgevoerd!

Keuken met kelder

Fijne keuken waar u indirect contact heeft met de eetkamer. Naast de trendy uitstraling is er veel lichtinval door de 2 raampartijen boven het werkblad en het zijraam wat open kan. Er is een rechte keukenopstelling, geheel uitgevoerd in rvs met een diep werkblad en diverse inbouwapparatuur, zoals: 4 pits gaskomfoor met een in het blad geïntegreerde afzuiging, combimagnetron, vaatwasser, Quooker en een koelkast met vriesvakje. De wanden zijn beton ciré gestuukt, op de vloer liggen Belgisch hardstenen tegels met vloerverwarming en het hoge plafond is uitgevoerd in hout

met een rollaag. Vanuit de keuken geeft een tussenhalletje toegang tot de tuin en er is een paneeldeur geplaatst voor de kelderkast. Daar kan de nodige voorraad worden opgeslagen maar de verrassing zit 'm onder het luik. Daar treffen we een flinke kelder, droog, stahoogte en altijd lekker koel. Vroeger werd er door een luik kolen naar binnen geschoven, daar zit nu een ruit wat voor direct lichtinval zorgt.

Zijentree met serre

Bij de zijentree is een stijlvolle serre geplaatst met veel glas en Belgisch hardstenen vloer. Een ontzettend leuke plek om in een gezellige sfeer overdekt van de tuin te genieten. Achter de deur van de zijentree is een 2e hal waar ook Belgisch hardsteen op de vloer is gelegd, er is een garderobehoek, zijraam en een vaste kastenwand met schuifdeuren en bovenkastjes. De toiletruimte voorziet in een wandcloset, fonteintje, een klappaampje de wanden zijn gestuukt en de vloer vanuit de hal is hier doorgelegd.

Tuinkamer met aansluitend terras

Vlak na de bouw is vermoedelijk in 1912 de tuinkamer aangebouwd. Een pracht ruimte met ontzettend veel lichtinval en hoog houten plafond met rollaag. Bij de hoge raampartijen met zijpanelen zijn diepe vensterbanken, er zijn 2 open kasten en een vaste kast. De wanden zijn gestuukt en er zit een raam naar de keuken. Ook in deze ruimte ligt een massief houten vloer en geven openslaande deuren met dubbel glas, hardstenen dorpel en espagnolet sluiting toegang tot

een fijn terras waar u heerlijk in de luwte kan zitten. Vaste verlichting in de hoeken, waar de lampen zijn mee gestuukt, zorgen voor een sfeervolle verlichting. En om nog meer sfeer te creëren is er in het plateau in de hoek een gelkachtje geplaatst. Vanuit de tuinkamer geeft een fraaie paneeldeur toegang tot de slaapkamer op de begane grond.

Slaapkamer begane grond met verdieping

In een latere fase is in 2002 deze aanbouw gerealiseerd met een betonnen vloer waar in de kruipruimte schelpen bodemafluiting is aangebracht. Een prachtige ruimte met openslaande deuren voorzien van dubbel glas naar het terras. De kamer wordt verwarmd door een convector verwarming, radiatoren en als u zich lekker wil terugtrekken is er een open haard. Er ligt een massief houten vloer met hoge plinten, de wanden zijn strak gestuukt en een hoog veegstuc plafond. Vanuit de slaapkamer is er rechtstreeks toegang tot de badkamer en is de trapopgang naar de werk/sportkamer met een betonnen verdiepingsvloer waarop een bamboevloer is gelegd. Bovenaan de trap een draai/kiepraam met dubbel glas, een dakkapel met roederaam en draai/kiep functie, ook aan de straatzijde een draai/kiepraam en nog een Velux dakraam. Kortom een royale en fijne multifunctionele ruimte met enorm veel lichtinval waar radiatoren de ruimte verwarmen en ook de wanden zijn gestuukt.

Badkamer begane grond

Luxe badkamer met een “voor hem” en “voor haar” deel. Op de vloer liggen lichte getrommeld travertijn vloertegels met vloerverwarming, de wanden zijn beton ciré gestuukt en aan beide zijden bevinden zich kledingkasten met paneeldeuren waarin de vloertegels zijn doorgelegd. Een sierradiator verwarmd de badkamer en ook in deze ruimte ramen met dubbel glas die open kunnen zodat er goed geventileerd kan worden. Dan is er een wandcloset, de ruime douchegelegenheid met glazen deur, koofjes voor shampoo en een plateau om lekker te zitten onder de dubbele douche. De douchewanden zijn ook uitgevoerd in beton ciré en de getrommeld marmeren tegels zijn doorgelegd in de douche. Aan beide zijden van de douche is een Villeroy & Boch wasbak op een stalen onderstel geplaatst en ook hier weer een hoog plafond met inbouwspots en geveegd stucwerk.

1e Verdieping

De trap met tussenplateau en fraaie trapleuning is bekleed met blauw staal en geeft toegang tot een ruime overloop met houten verdiepingsvloer waar een bamboe vloer is geplaatst, tevens doorgelegd in de slaapkamers. Er is fijn lichtinval vanwege het raam in de dakkapel boven de trapopgang, de wanden en het geïsoleerde plafond zijn gestuukt. Slaapkamer en-suite – speelse kamer waar desgewenst 2 kamers van gemaakt kunnen worden middels een kleine ingreep want vanaf de overloop zijn er 2 toegangsdeuren. Aan de

tuintzijde zijn roederamen geplaatst met dubbel glas en decoratief hang- en sluitwerk en nog 2 Velux dakramen met verduisteringsgordijnen dus voldoende lichtinval. Er is een lambrisering met rollaag en een vaste kledingkast met schuifdeuren. Om alle paneeldeuren zijn stijlvolle deurposten aangebracht. Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met openslaande deuren en dubbel glas naar het balkon met zink bekleed. De 2 zijraampjes en de roederamen boven de openslaande deuren hebben nog enkel gas. De kamer heeft een stijlvolle houten lambrisering met een rollaag, een vaste kledingkast met panelen schuifdeuren en nog een diepe inloopkast met schuifdeuren met toegang tot een flinke bergruimte. Over vaste kasten valt niet te klagen!

2e Badkamer

Trendy badkamer waar de wanden beton ciré zijn gestuukt en op de vloer en in de douchehoek is gekozen voor stijlvolle geglazuurde tegels. Er is een badkuip met staande kraan geplaatst, een designradiator verwarmd de ruimte, een wandcloset en een douchehoek met glazen deur, thermostaatkraan en drainafvoer. Een groot Velux raam is boven het wastafelmeubel met waskom geplaatst en in het meubel staat de wasmachine. Plafond is gestuukt en daarin zijn inbouwspots geplaatst.

Zolderverdieping

Via een uitschuifladder heeft u toegang tot een royale zolderverdieping met een massief houten en geïsoleerde

verdiepingsvloer. Naast veel bergruimte is hier de cv installatie geplaatst en het houten dakbeschot met een rollaag is niet geïsoleerd.

Tuin

Grote voortuin met een Jugendstil hekwerk aan de straatzijde, er ligt hoofdzakelijk gras, een grindpad naar de voordeur en parkeren kan met meerdere auto's op eigen terrein. De achtertuin ligt op het zuidoosten waar u de hele dag van de zon kan genieten met keuze uit meerdere terrassen. Zo is er een deels overdekt terras bij de openslaande deuren van de eetkamer, een plekje waar je in het voorjaar al heel snel buiten kan zitten. Er zit een waterput met reservoir, tegen de achtergevel zijn buitenkranen waarvan 1 kraan met warm watertoevoer. Achter in de tuin staat een overkapping met pannen dak. De ruimte is in 2 delen gesplitst en in het rechter deel kan je nog lang van de avondzon genieten.

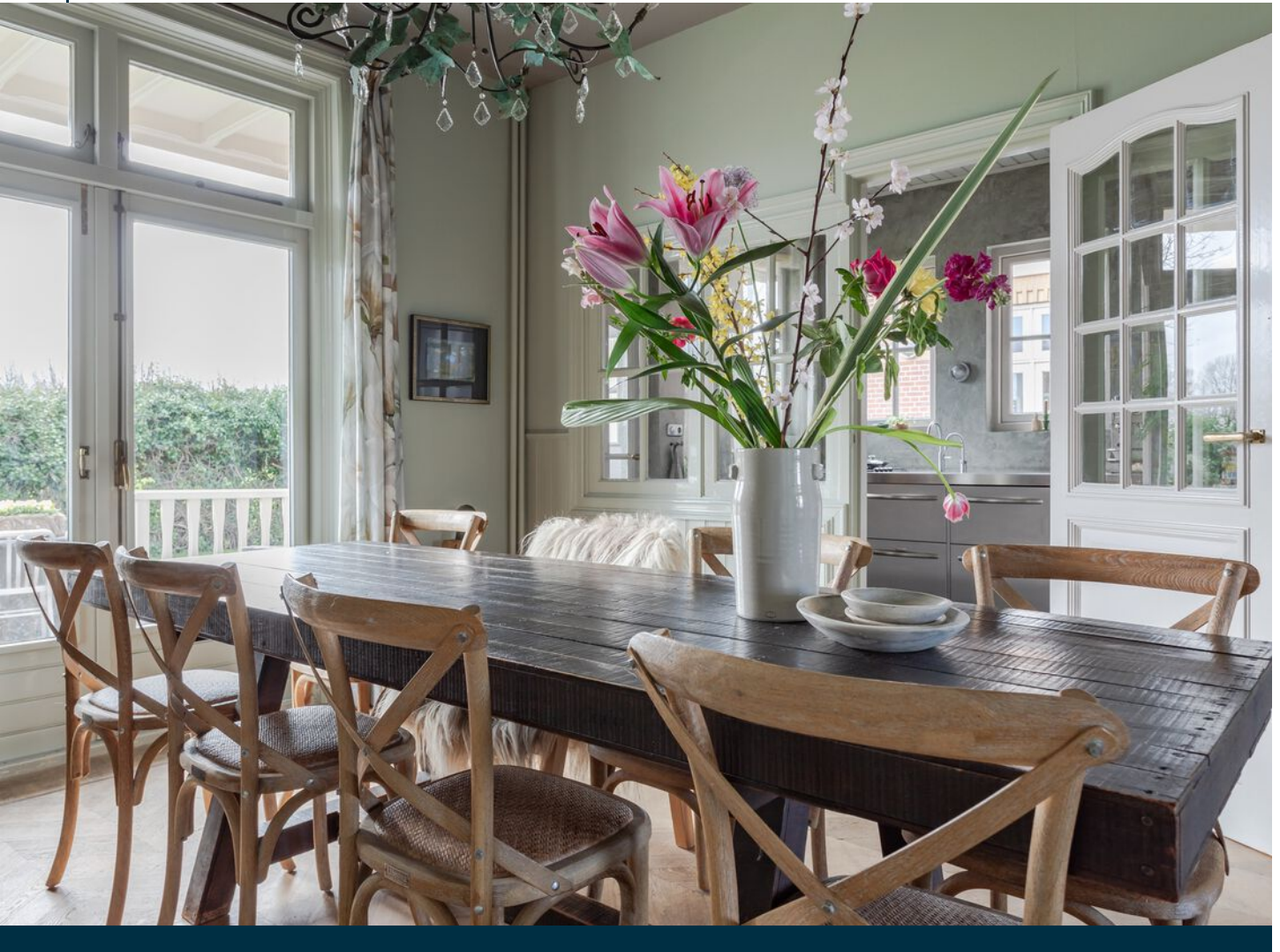
Bijzonderheden:

- Gemeentelijk Monument
- Zinken goten
- Houten gevelbekleding en kozijnen in 2021 en 2022 buitenom geschilderd.
- Voorzijde woning een snijvoeg en fraaie muurankers
- De gevels zijn gereinigd en geïmpregneerd
- TOP locatie met scholen, supermarkt, sport en uitvalswegen op een steenworp afstand
- Goed onderhouden
- Overal paneeldeuren
- Beton ciré is een cementgebonden stucsoort. Deze exclusieve wandafwerking is zeer stootvast, waterdicht en makkelijk te onderhouden

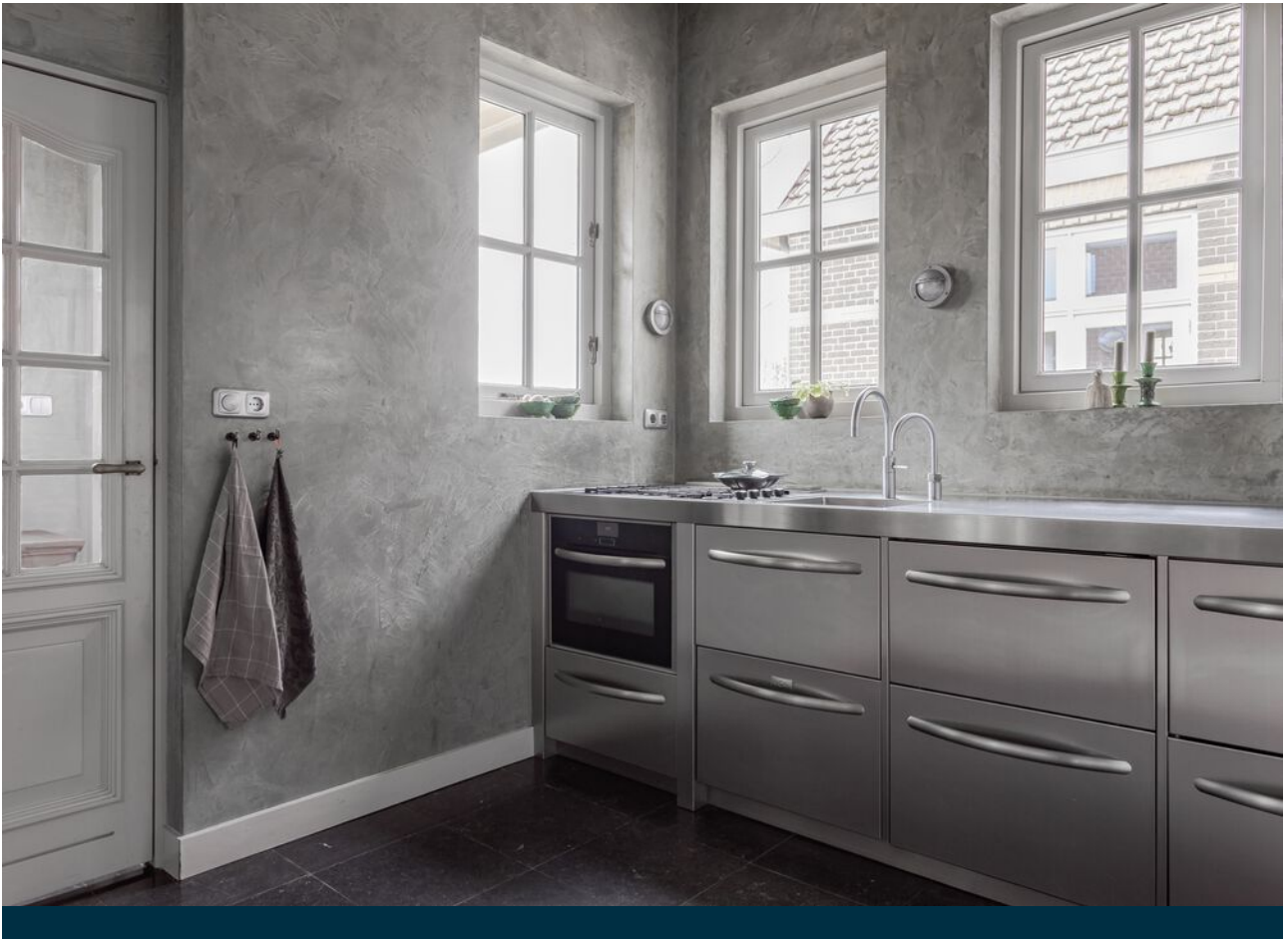






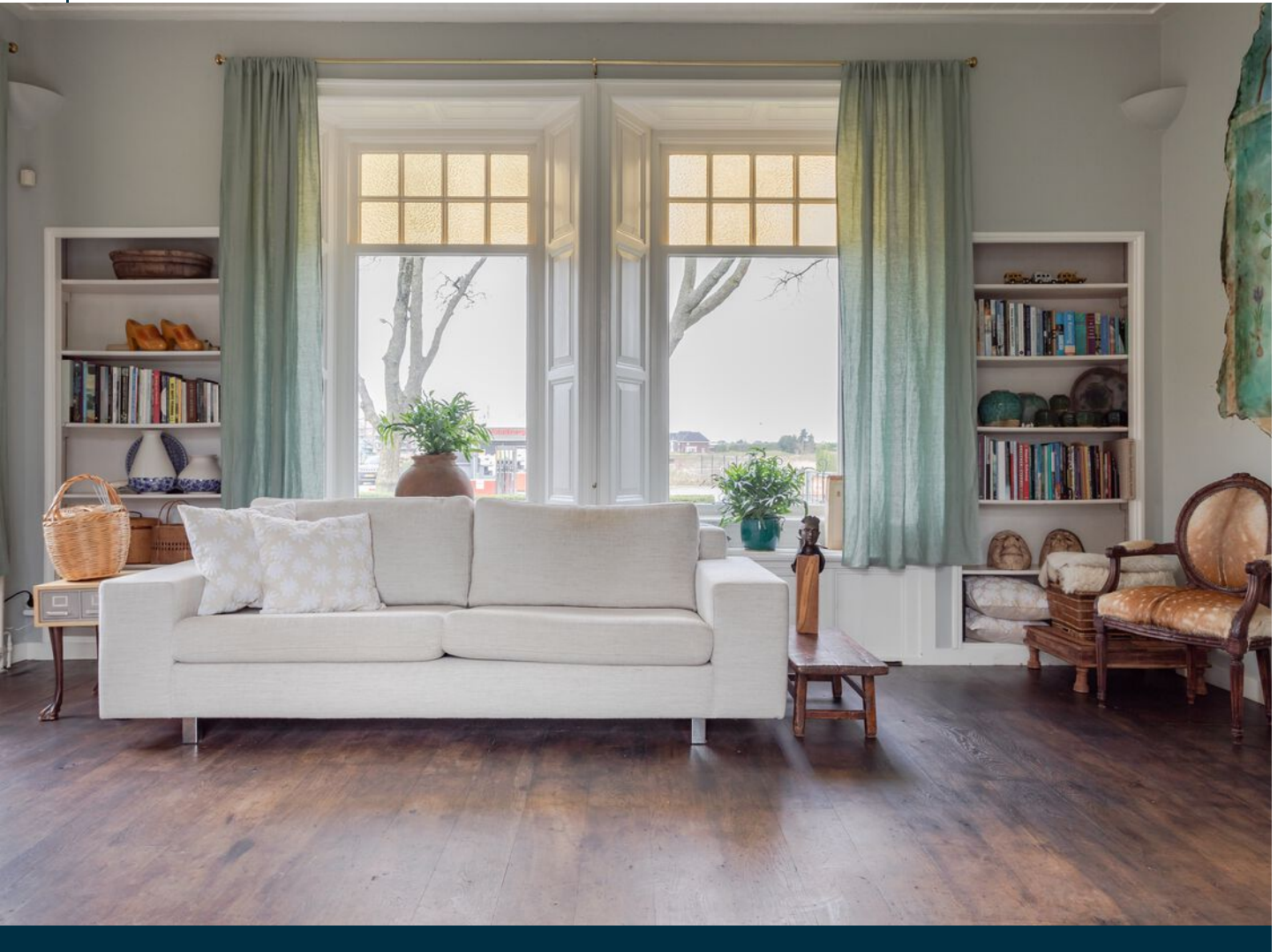


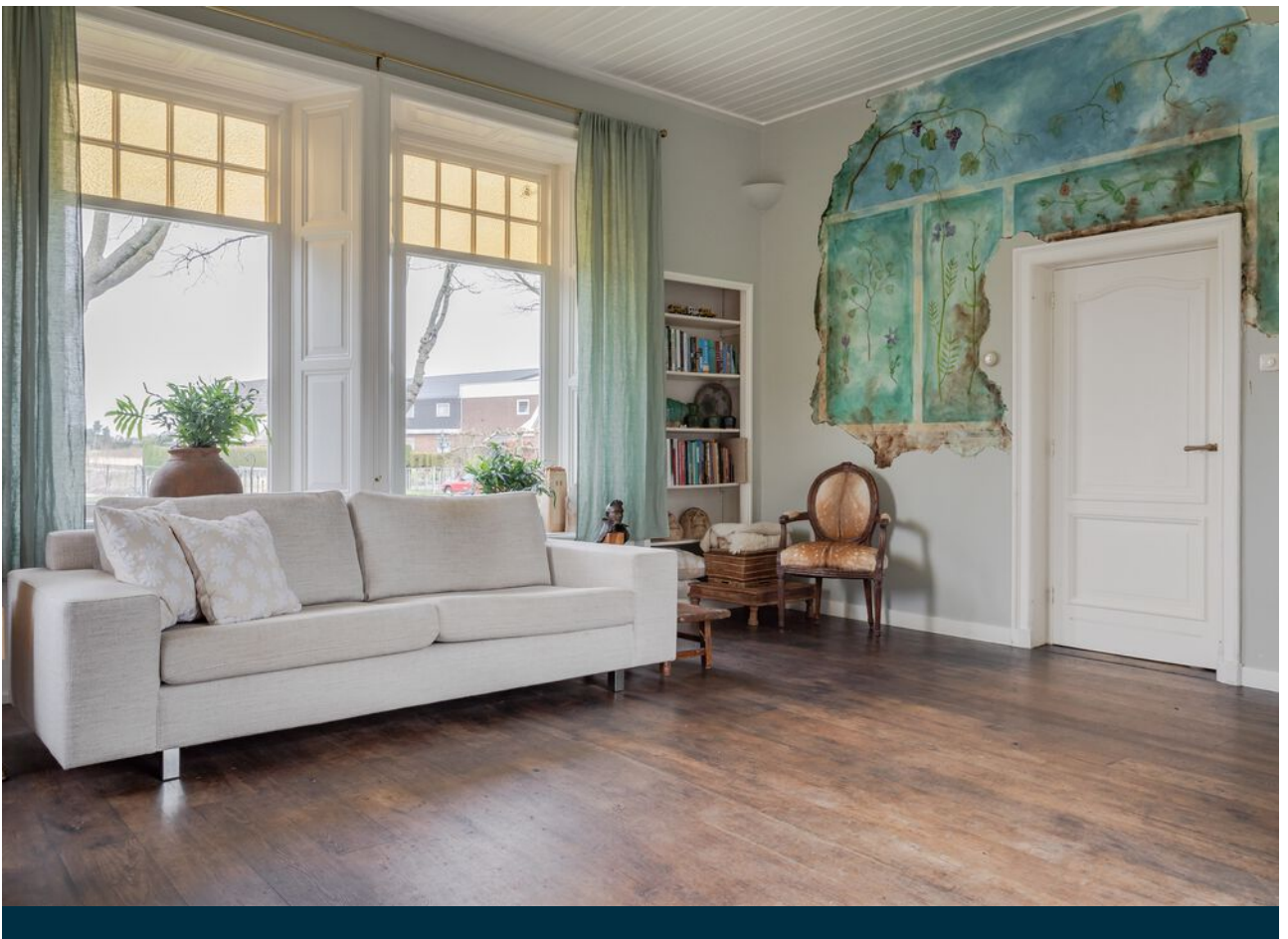










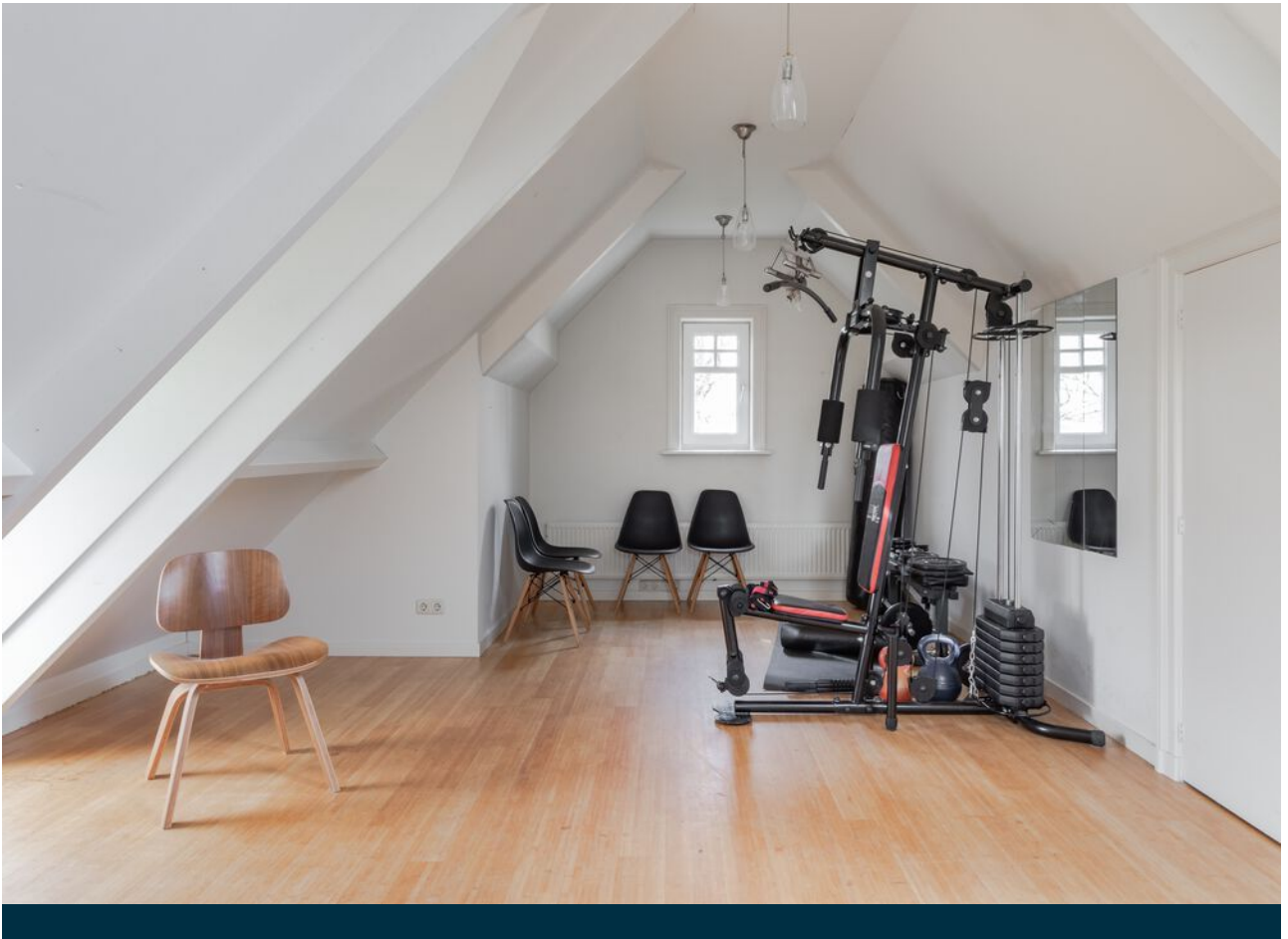


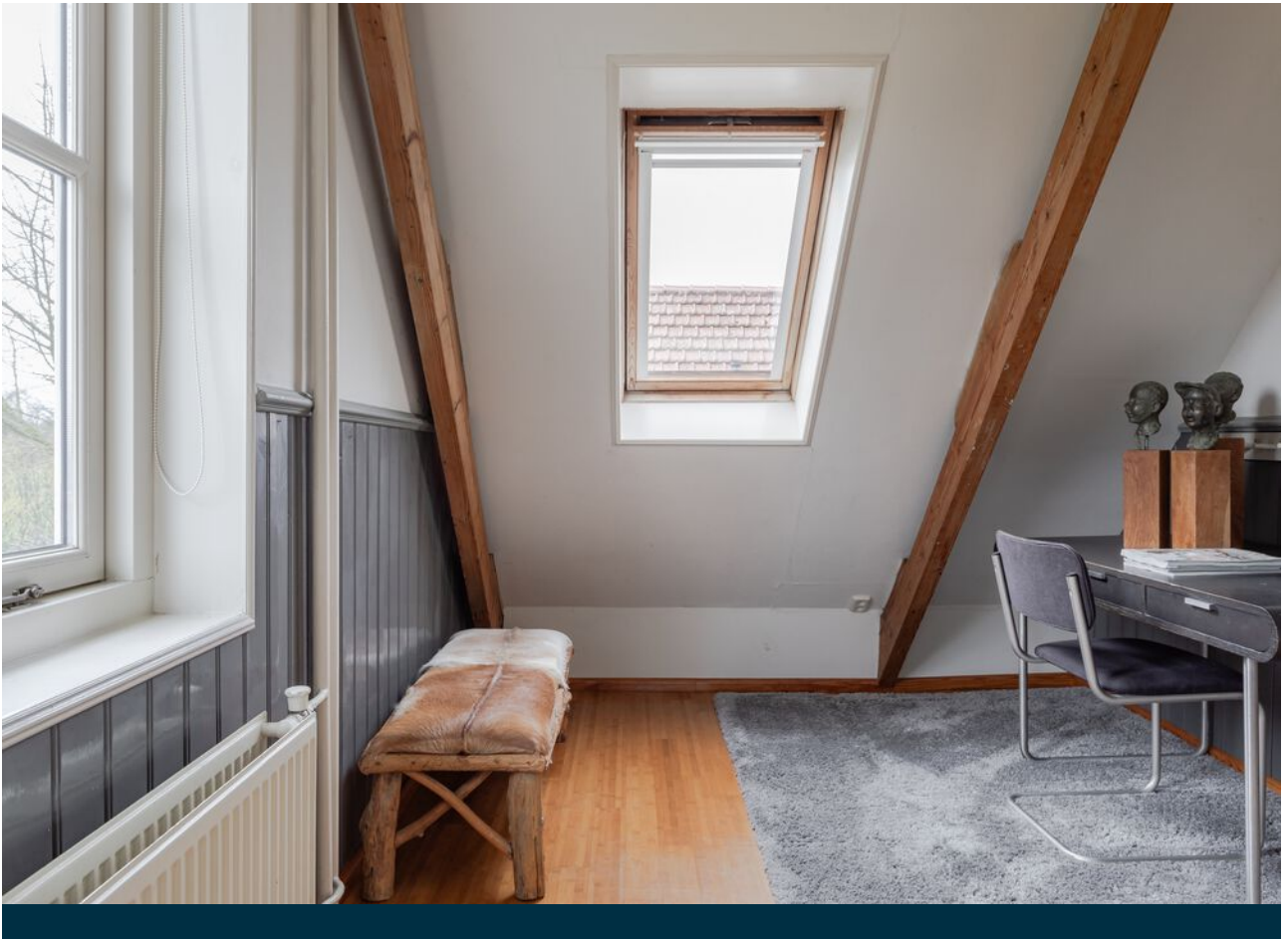


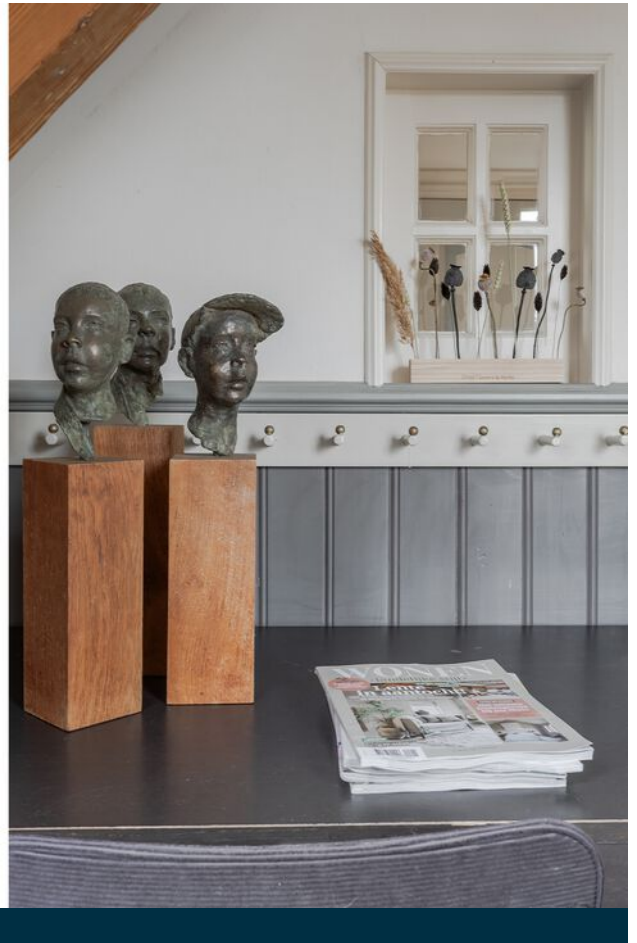
























Begane grond met tuin

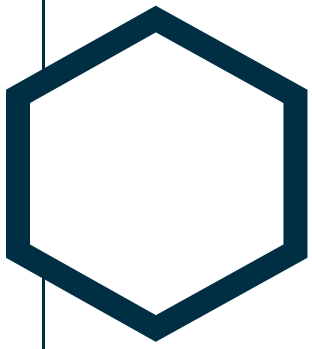


Kan de plattegrond kunnen gaan worden vertaald
© Zibber www.zibber.nl

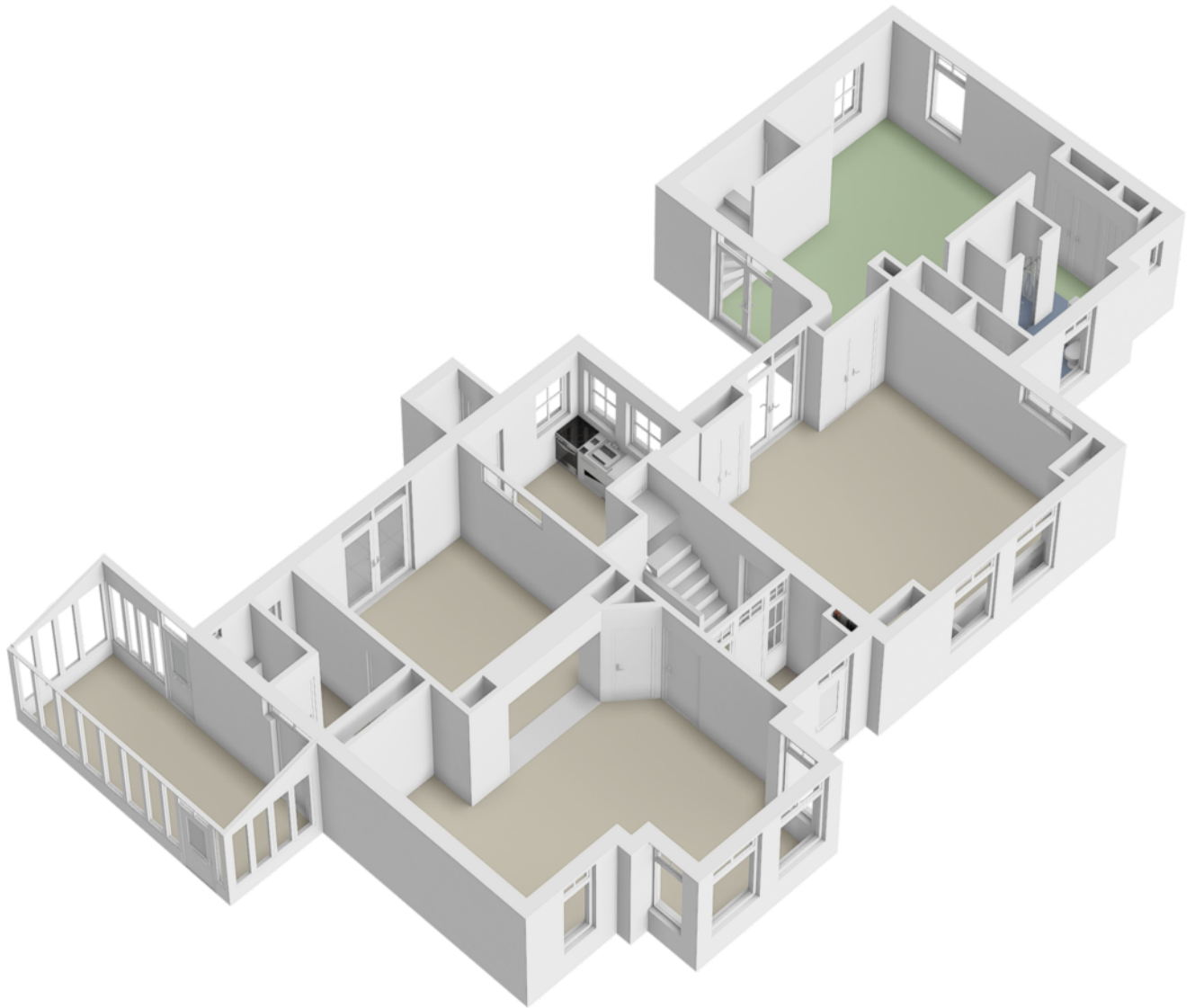


Begane grond





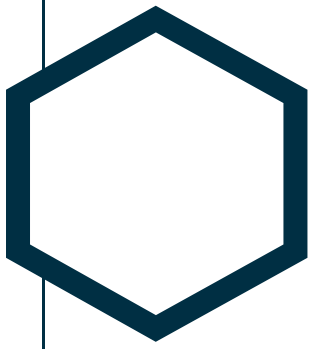
Begane grond 3D



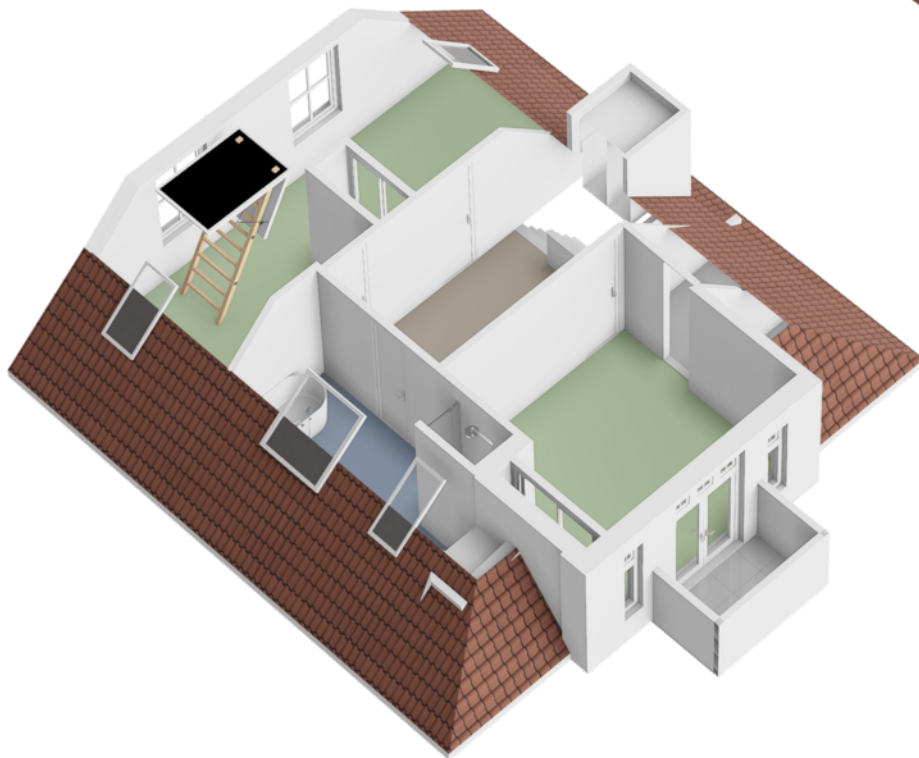
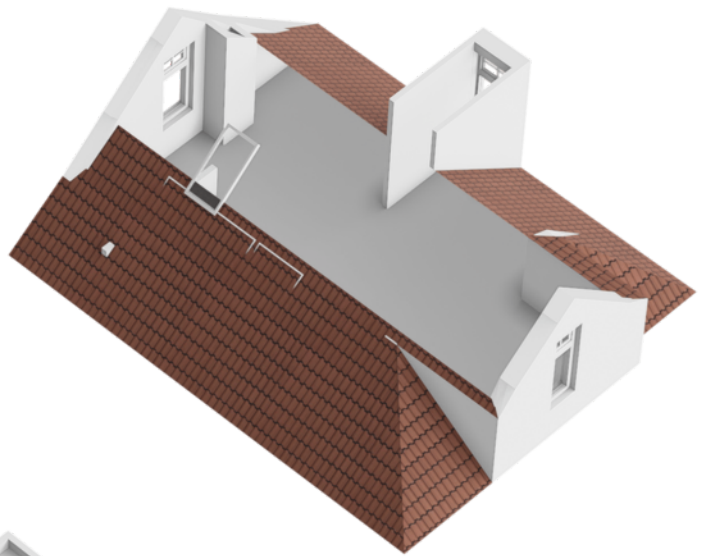


1e verdieping



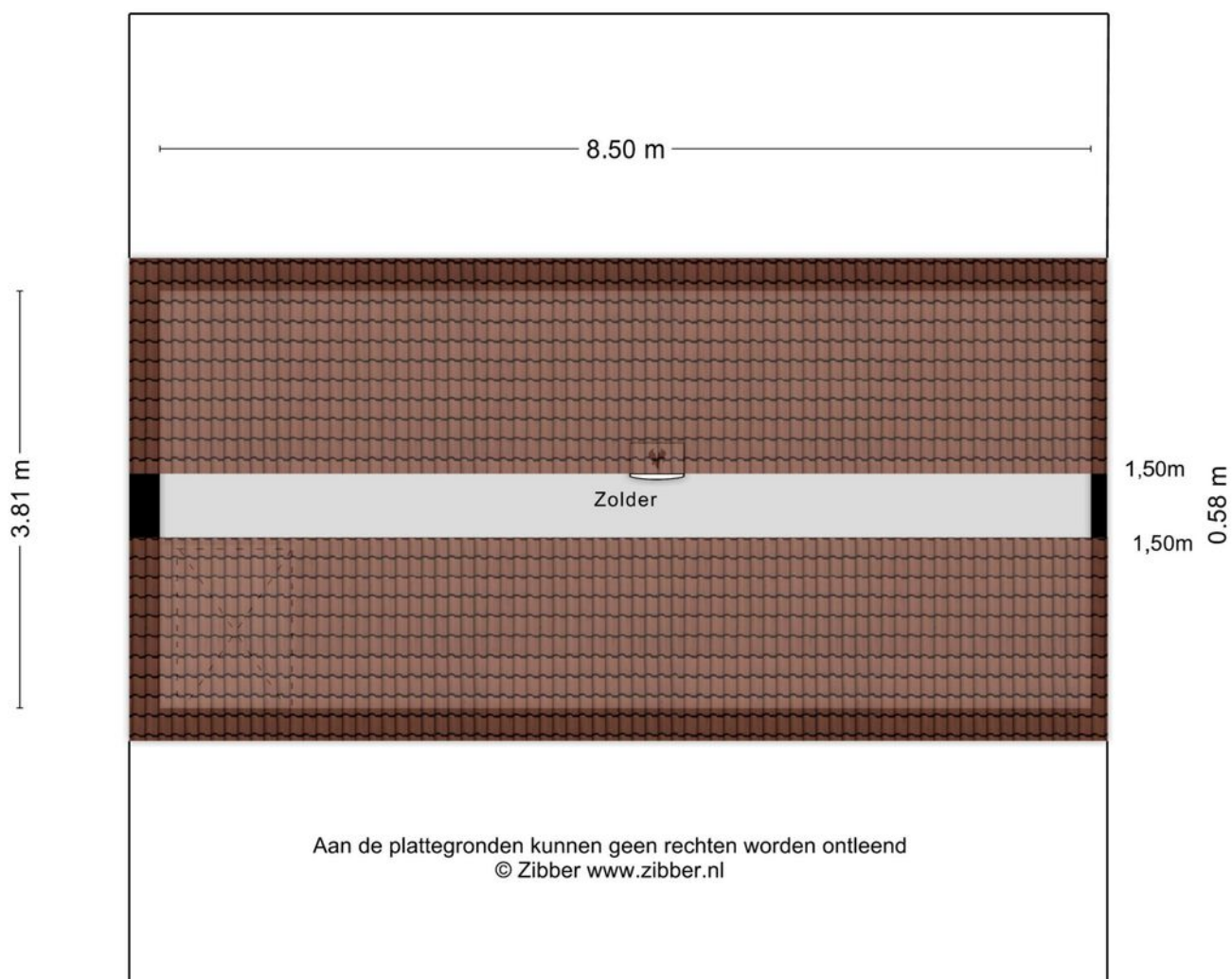


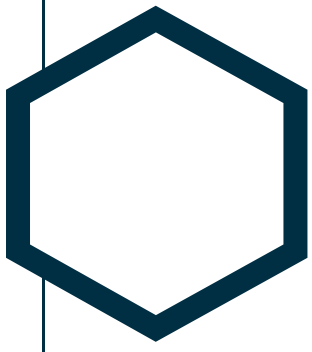
1e verdieping 3D



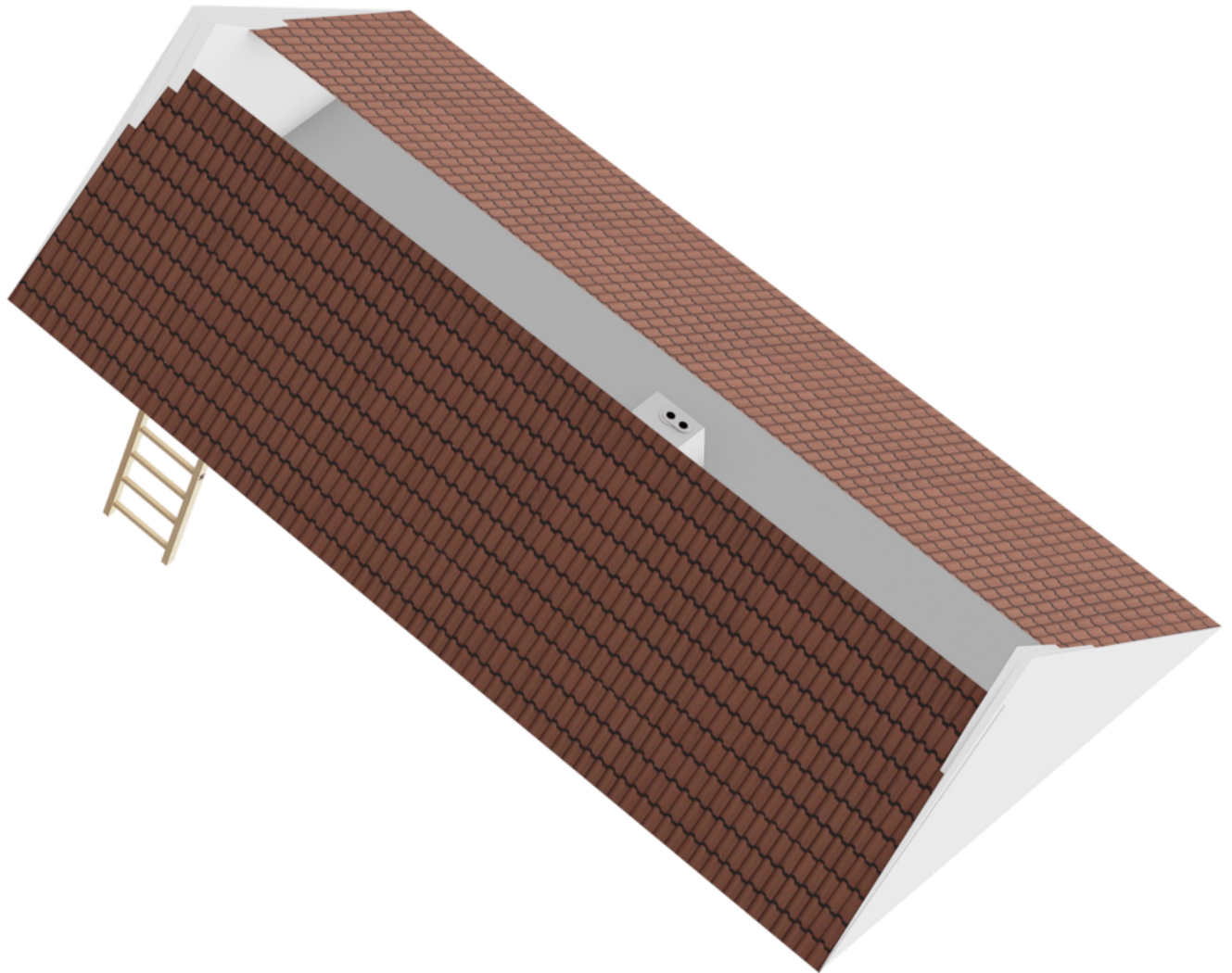


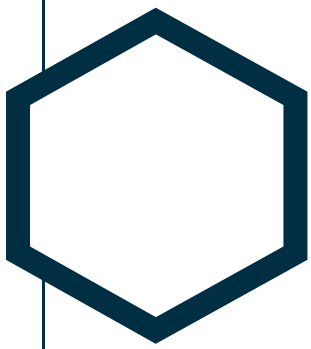
Zolder





Zolder 3D

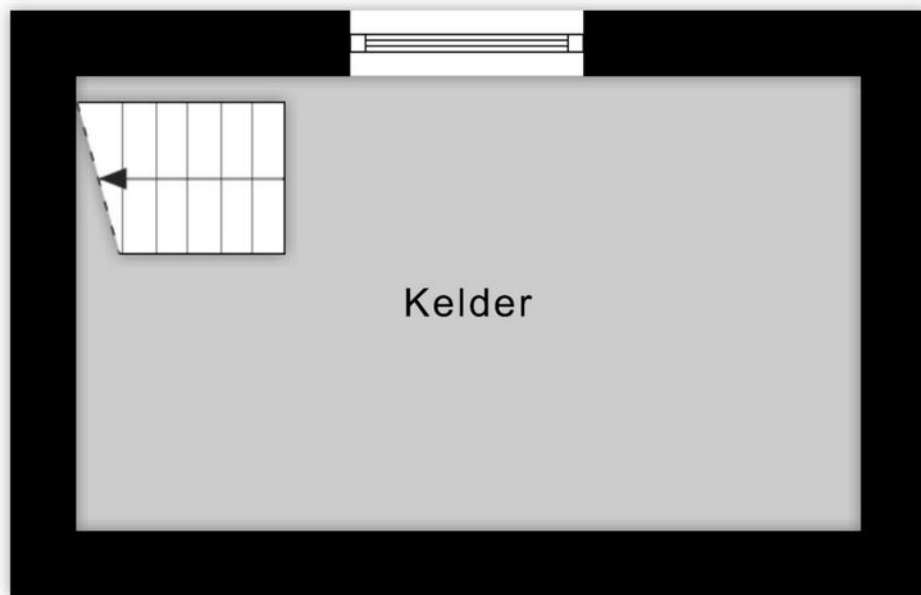




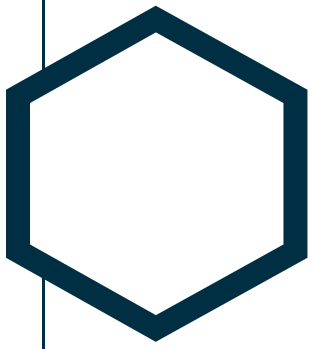
Kelder

3.57 m

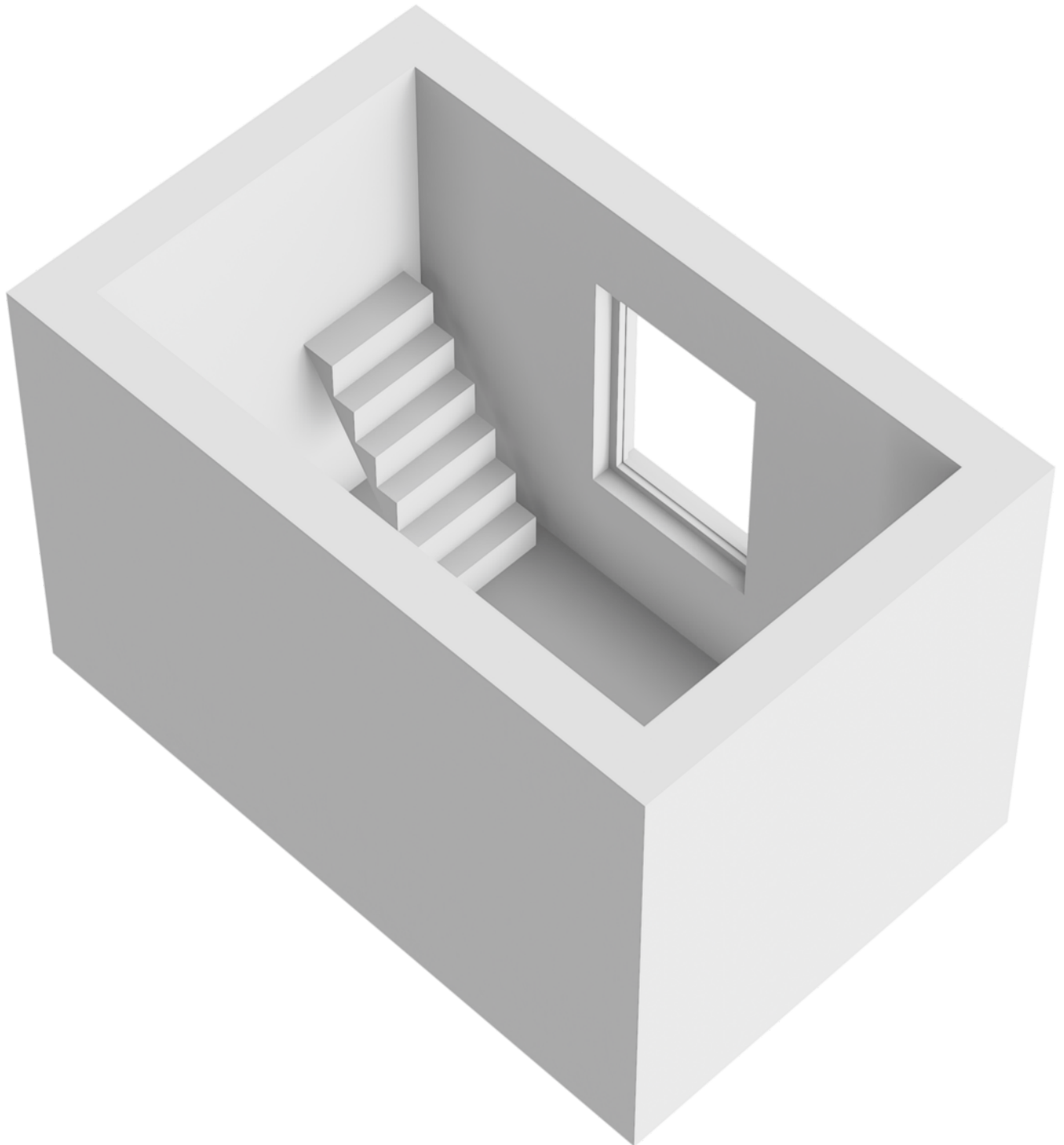
2.07 m



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

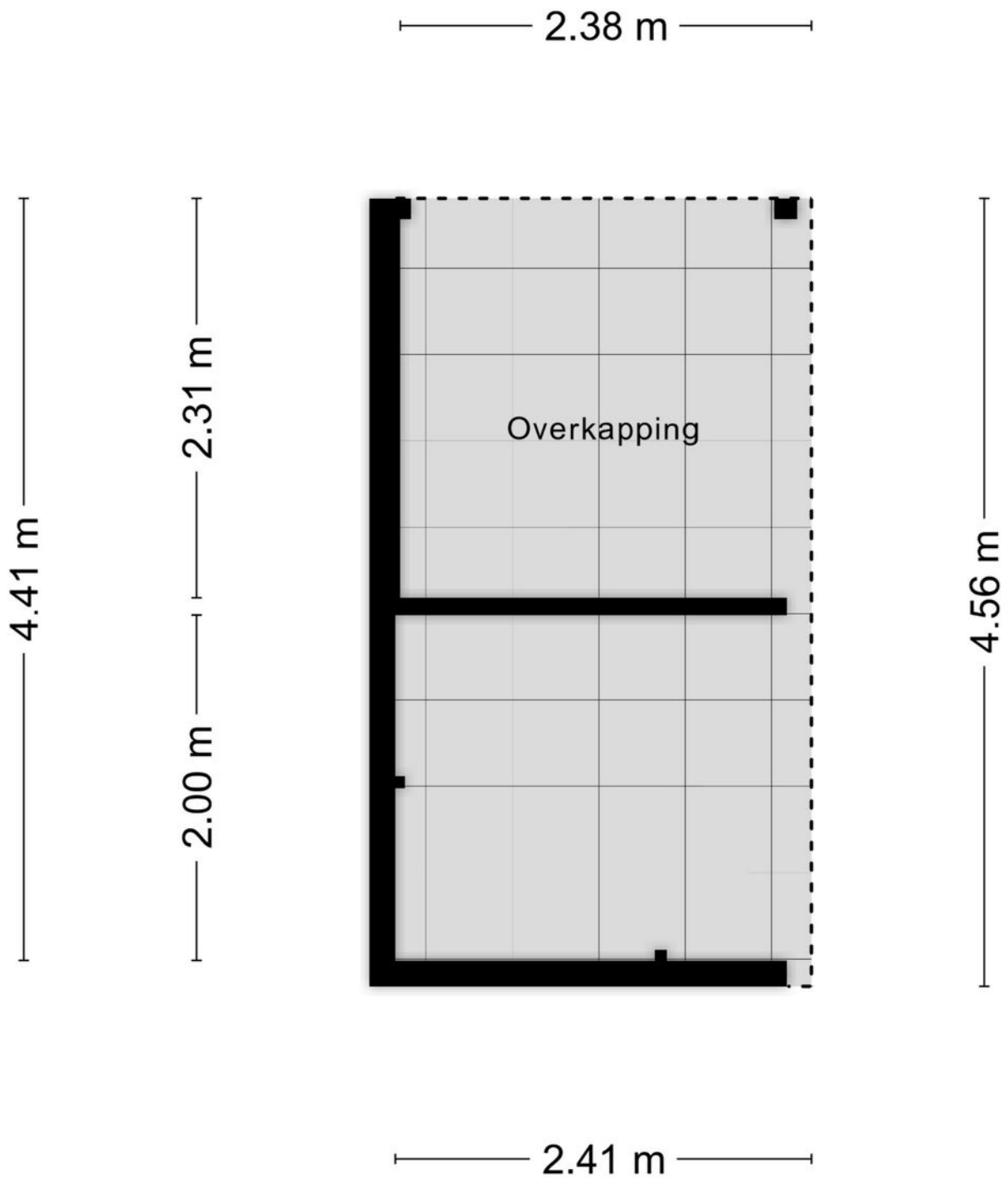


Kelder 3D

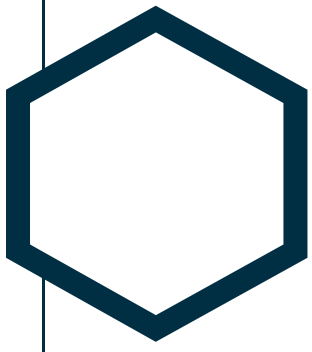




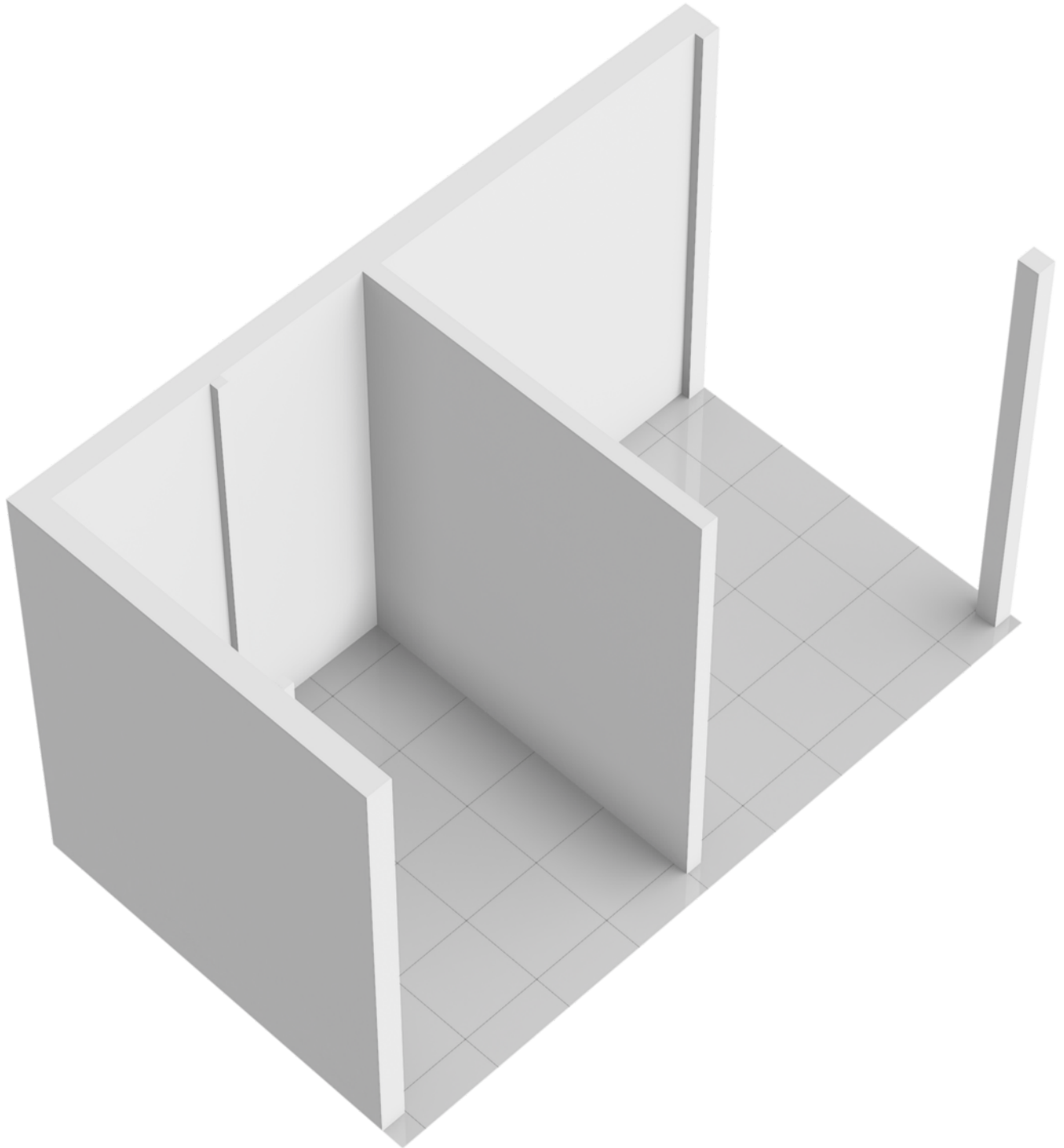
Overkapping



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



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 Hoorn	
	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8318	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 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	1910
Inhoud	856 m ³
Gebruiksoppervlakte	218 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	22 m ²
Perceeloppervlakte	1081 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 8318
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	3
Tuin	
Type	Voor- en achtertuin
Lengte/Breedte achtertuin	14 x 30 meter
Oriëntatie achtertuin	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Nee
Energie label informatie	
CV ketel	Woonhuis - Bosch HRC Top / Aanbouw - Nefit Ecomline HR
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2003 / 2002
Combiketel	Ja
Elektra	13 groepen, 3 aardlekschakelaars, 3 fase en hoofdschakelaar + slimme meters
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie en grotendeels dubbel glas
Energie label	Geen energie label vanwege de Status Gemeentelijk Monument

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