



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij

Vraagprijs
€ 1.065.000,- k.k.

Koewijzend 26 b
Blokker

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



Beschrijving

Royale vrijstaande woning met een diepe parkachtige en zonnig gelegen tuin met verwarmd zwembad en naastgelegen kapschuur met chill-ruimte en zitkuil.

De woning heeft een ruime living met veel lichtinval, massief houten vloer, open haard, zicht op de diepe voortuin met fruitbomen en geen directe overburen. Er is een ruime eethoek bij de moderne keuken met aansluitend de bijkeuken, een kantoorruimte en aansluitend de garage maar de kers op de taart is toch wel de veranda aan de woning met

Portugese vloertegels. Op de verdieping zijn 4 ruime slaapkamers, moderne badkamer en separate toiletruimte en op de 2e verdieping nog 2 knusse kamertjes.

De tuin is maar liefst 36 meter diep en we noemen ook nog graag even het waterterras met zicht over een brede sloot en de ultieme plek om van het avondzonnetje te genieten. We nodigen u graag uit om zelf de charme van deze woning te ervaren.

Entree

Meerdere auto's kunnen worden geparkeerd achter het elektrisch te bedienen hek en in de diepe voortuin worden we begroet door een paar fruitbomen..... peertjes, appeltje en walnoot! Voor de fietsen is er plek in de daarvoor geplaatste schuur naast de woning en via een overdekte entree heeft u toegang tot de woning. Achter de voordeur is de hal met lichte vloertegels die is doorgelegd in de toiletruimte met licht betegelde wanden, wandcloset en fonteintje. De trapopgang bevindt zich hier met een altijd praktische trapkast en een paneeldeur met melkglas geeft toegang tot de living.

Living met aansluitend de veranda

Een ruime living in een oase van licht vanwege de vele raampartijen met natuurstenen vensterbanken. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en op de vloer is massief Canadees grenenhout gelegd. Naast de radiatoren wordt de kamer verwarmd door de open haard met een liftdeur, geplaatst met een plateau en plek om boeken of kunst te plaatsen. Bij de eveneens ruime eethoek naast de open keuken geven schuifdeuren met een plissé hor toegang tot de veranda wat je kan zien als een verlengstuk van de living. Het is een heerlijke plek om de hele dag te zitten met zicht op nou ja....eigenlijk je eigen park met enorm veel privacy! In de veranda zijn Portugese vloertegels gelegd, er is volop plek voor een lounge-set en er is verlichting aangebracht in het overstek.

Keuken

De trendy keuken is in een hoekopstelling geplaatst en voorziet in veel laden, een geïntegreerde besteklade, Le Mans uitschuifplateau's, een composiet werkblad met sfeervolle wandtegels, inbouwspots boven het werkblad, diepe spoelbak en het raam boven het werkblad kan open. En natuurlijk de inbouwapparatuur; een inductie kookplaat met 4 zones, Itho afzuigkap, vaatwasser, koel/vries-combinatie, heteluchtoven en een separate stoomoven.

Bijkeuken

In de bijkeuken zijn de keukenkasten doorgeplaatst in dezelfde uitvoering als de keuken. Er zijn 3 hoge kasten en 3 lage kasten met ook hetzelfde composiet werkblad. Super praktisch en ook heel stijlvol. Verder is hier de wasmachine- en drogeraansluiting, een vaste kast met louvredeuren de tuindeur en toegang tot het kantoor met aansluitend de garage.

Kantoor

In 2018 is de garage gesplitst en is deze fijne kantoorruimte gerealiseerd, ook uitermate geschikt als speelkamer, chill ruimte of zelf als slaapkamer. Op de vloer is licht laminaat gelegd, de wanden en het plafond zijn gestuukt, inbouwspots verlichten de ruimte en 2 vaste ramen met ventilatierooster geven zicht op de prachtige tuin. Via een schuifdeur heeft u toegang tot de garage waar mogelijk zelfs een badkamer gerealiseerd kan worden.

Garage

De garage heeft elektrisch te bedienen houten openslaande deuren. Doordat de ruimte is gesplitst kan er nog wel een kleine auto staan.

Tuin met kapschuur en verwarmd zwembad

Over de zonnig gelegen tuin op het zuidoosten kunnen we een heel hoofdstuk schrijven met als hoofdmoot....heel veel privacy!!! De huidige bewoners genieten hier ook enorm van de rust, de natuur, de ruimte en de mogelijkheden.

We zetten ze even voor u op een rijtje:

- Een waterterras met zicht over de sloot in de avondzon
- Fijne schaduwplek onder de boom
- Grote houten berging met openslaande deuren met apparatuur voor het zwembad waar recent een gloednieuwe circulatiepomp is geplaatst
- Verwarmd zwembad met een afmeting van ca. 8x3 meter en 1.5 meter diep met zowel een zomer- als winter afdekzeil
- Grote kapschuur met openslaande deuren naar een chill ruimte met een houten vloer en aansluitend een zitkuil met verlichting in de treden
- Fruitbomen
- De hele dag zon of desgewenst schaduw

1e Verdieping

Trapopgang met hout bekleed naar de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer waar een lichte laminaat met brede vloerdelen is gelegd.

Overal zijn paneeldeuren met houten deurposten geplaatst en alle wanden zijn gespoten.

Op de overloop is een separaat toilet. Deze heeft licht betegelde wanden, grote donkere vloertegels, wandcloset, fonteintje en centraal afzuigstelsysteem.

1e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met een schuine wand, raam met hor lichte laminaatvloer en een schuifdeur naar de naastgelegen kamer waardoor het als een kamer en-suite kan worden gebruikt.

2e Slaapkamer achterzijde – raam met hor, dakkapel aan de zijkant met een werkhoeke en inbouwspot. De lichte laminaatvloer is hier doorgelegd.

3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met een raampartij met hor, ventilatierooster en geen inblik van overburen, dakkapel, vaste kastenwand met 4 deuren en ook hier een lichte laminaatvloer.

4e Slaapkamer voorzijde – raampartij met hor en ventilatierooster, lichte laminaatvloer en ook weer een ruime kamer.

Badkamer

Ruime badkamer met recht opgetrokken en licht betegelde wanden, donkere vloertegels met vloerverwarming en ingericht met een duo ligbad met thermostaatkraan en handdouche, grote inloopdouche met glazen wand, thermostaatkraan en drainafvoer, designradiator en

een brede wastafel met 2 kranen. Inbouwspots verlichten de ruimte en het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie.

2e Verdieping

Vaste steile trap met vloerbedekking naar de zolderverdieping met een houten verdiepingsvloer. Op de overloop en in beide kamers is ook vloerbedekking gelegd.

5e Kamer achterzijde – voorziet in een Velux dakraam, speels rond raam met zicht op de tuin, eigenlijk een ideale wegzet/ bergkamer.

De overloop heeft veel bergruimte en een kast voor de cv installatie.

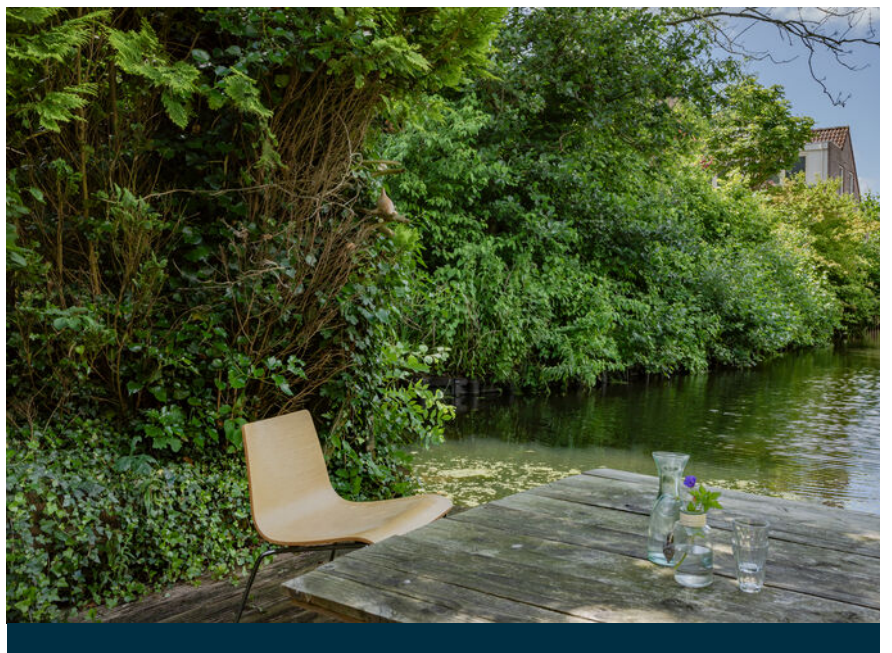
6e Kamer voorzijde – Velux raam met verduisteringsgordijn, speels rond raam en bergruimte achter de knieschotten aan beide zijden

Bijzonderheden:

- Schilderwerk buitenom mei 2024 door de schilder
- Kettingbeding - Het is koper verboden in of op het verkochte een transport- en/of expeditiebedrijf en/of een handel in bouwmaterialen
- Schoorsteen in 2022 geveegd
- Op het dak aan de westzijde zijn de panlatten vervangen en alle pannen individueel vastgezet.

Titel







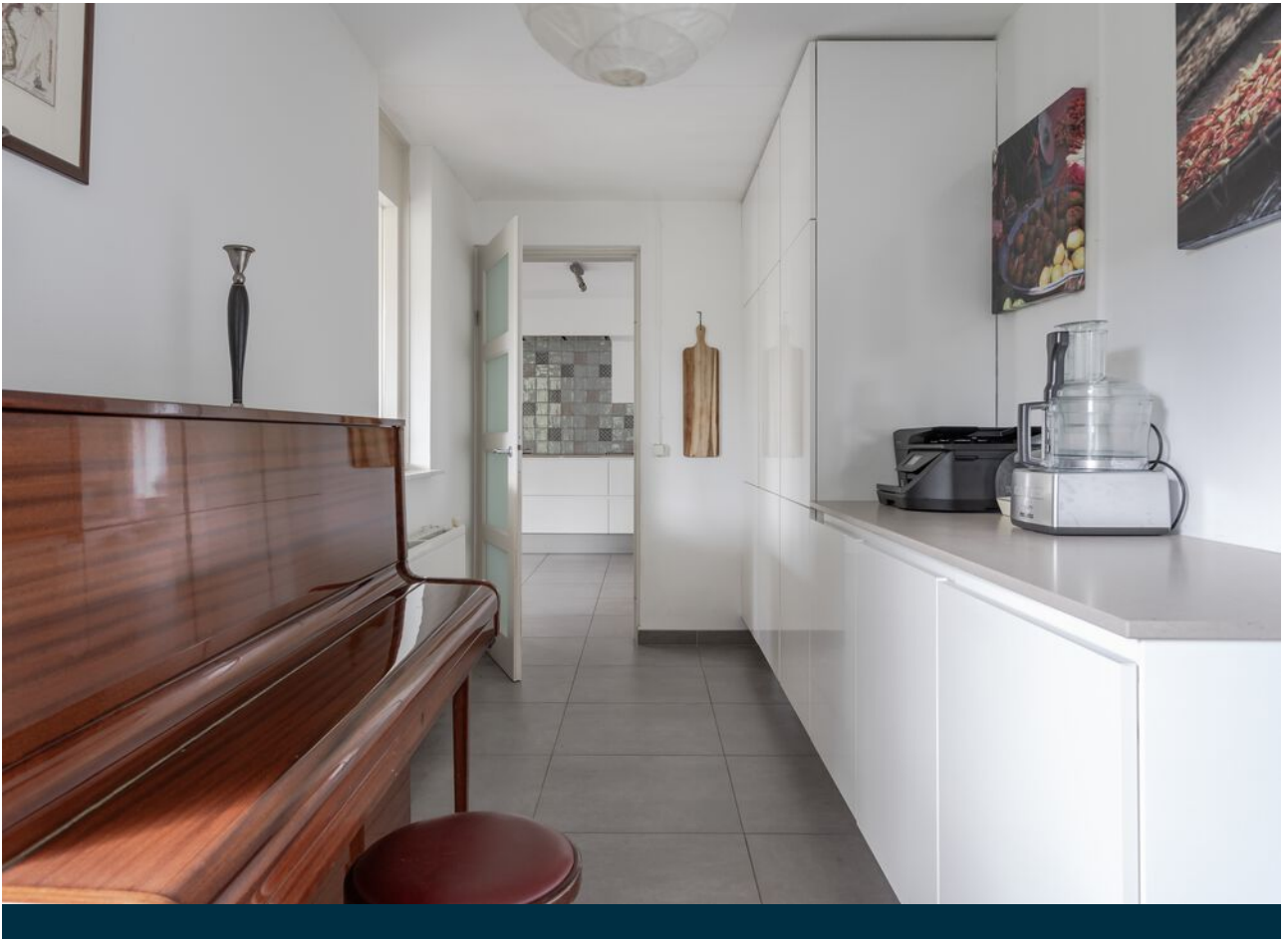








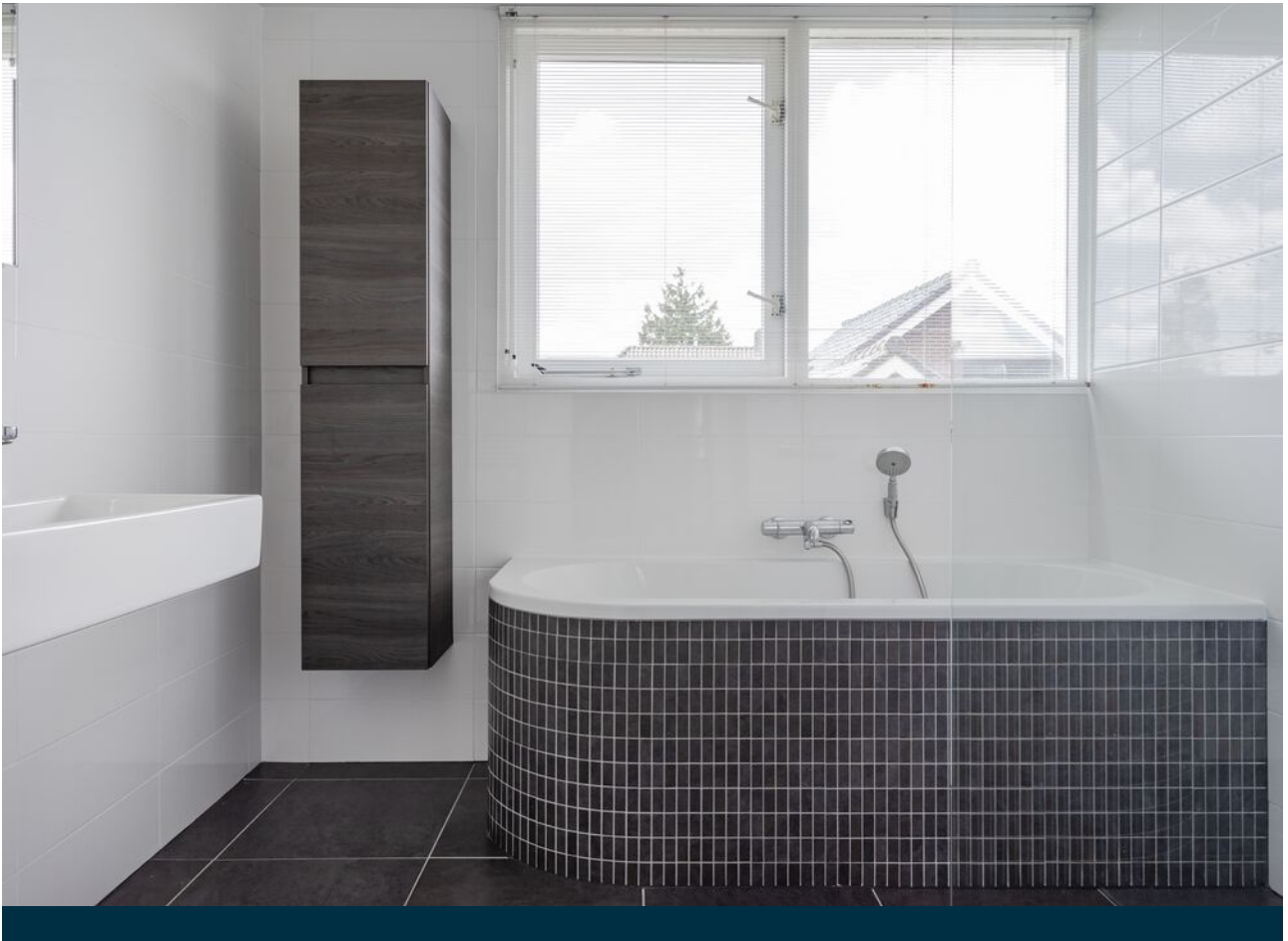


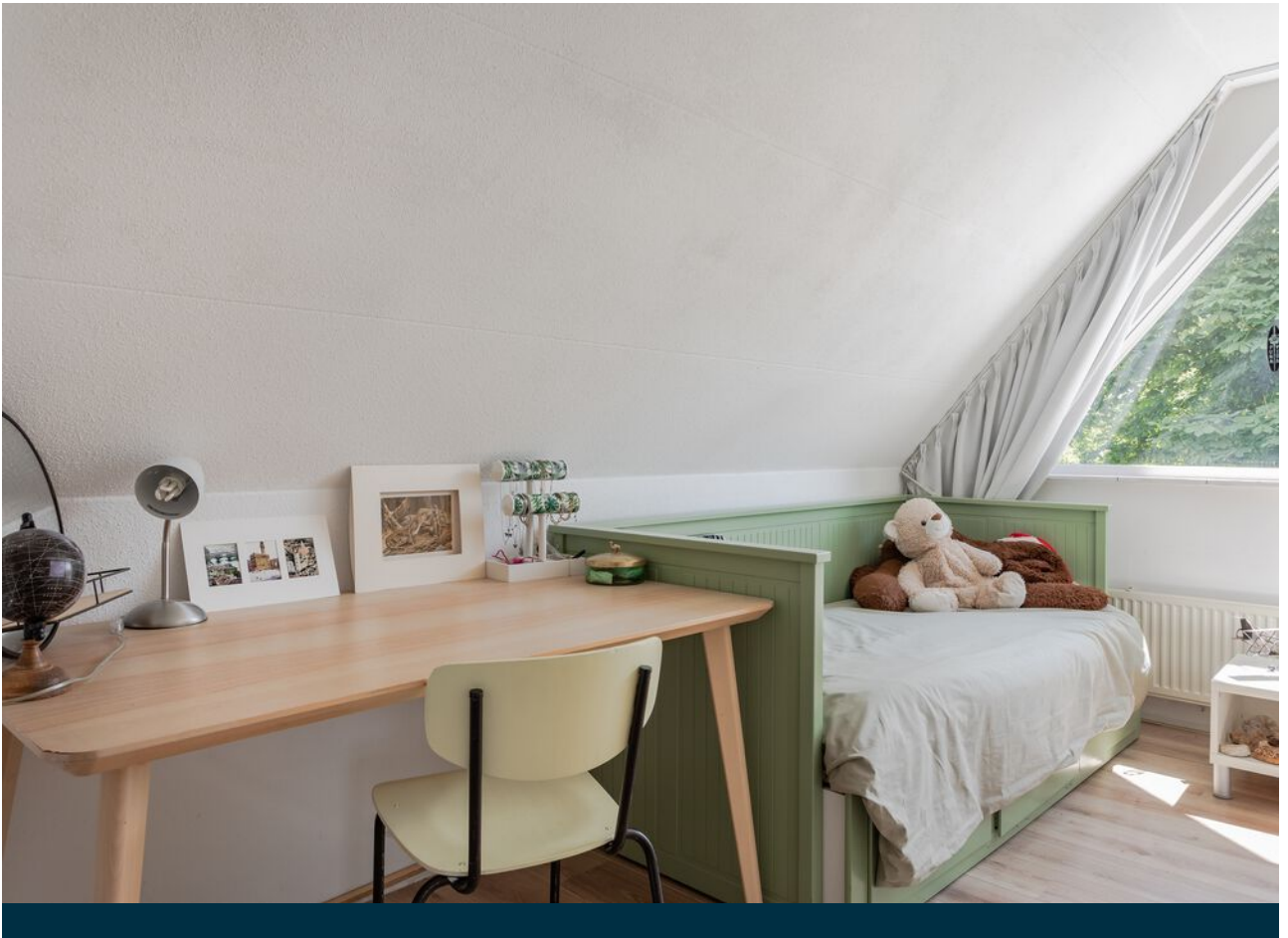












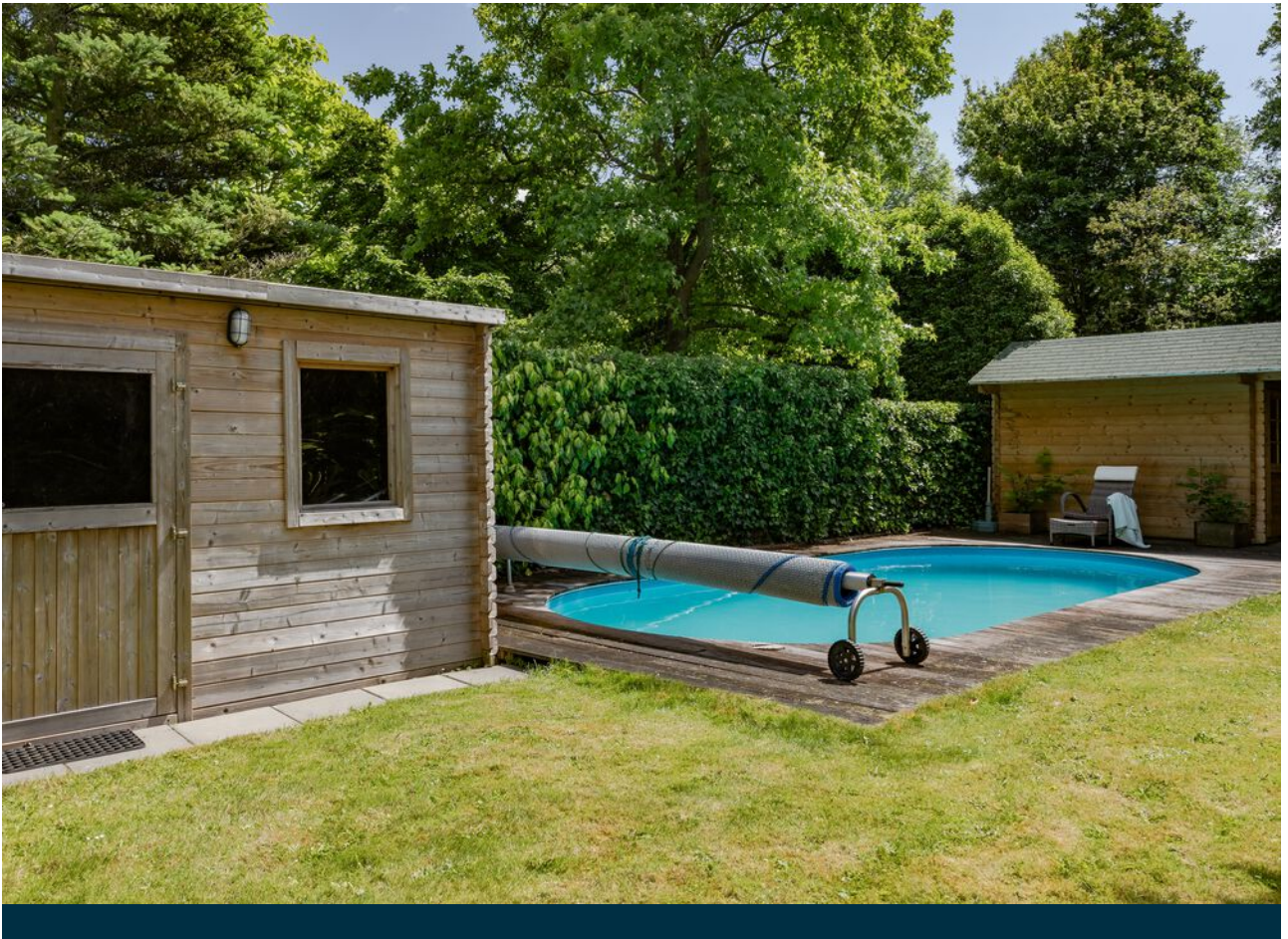


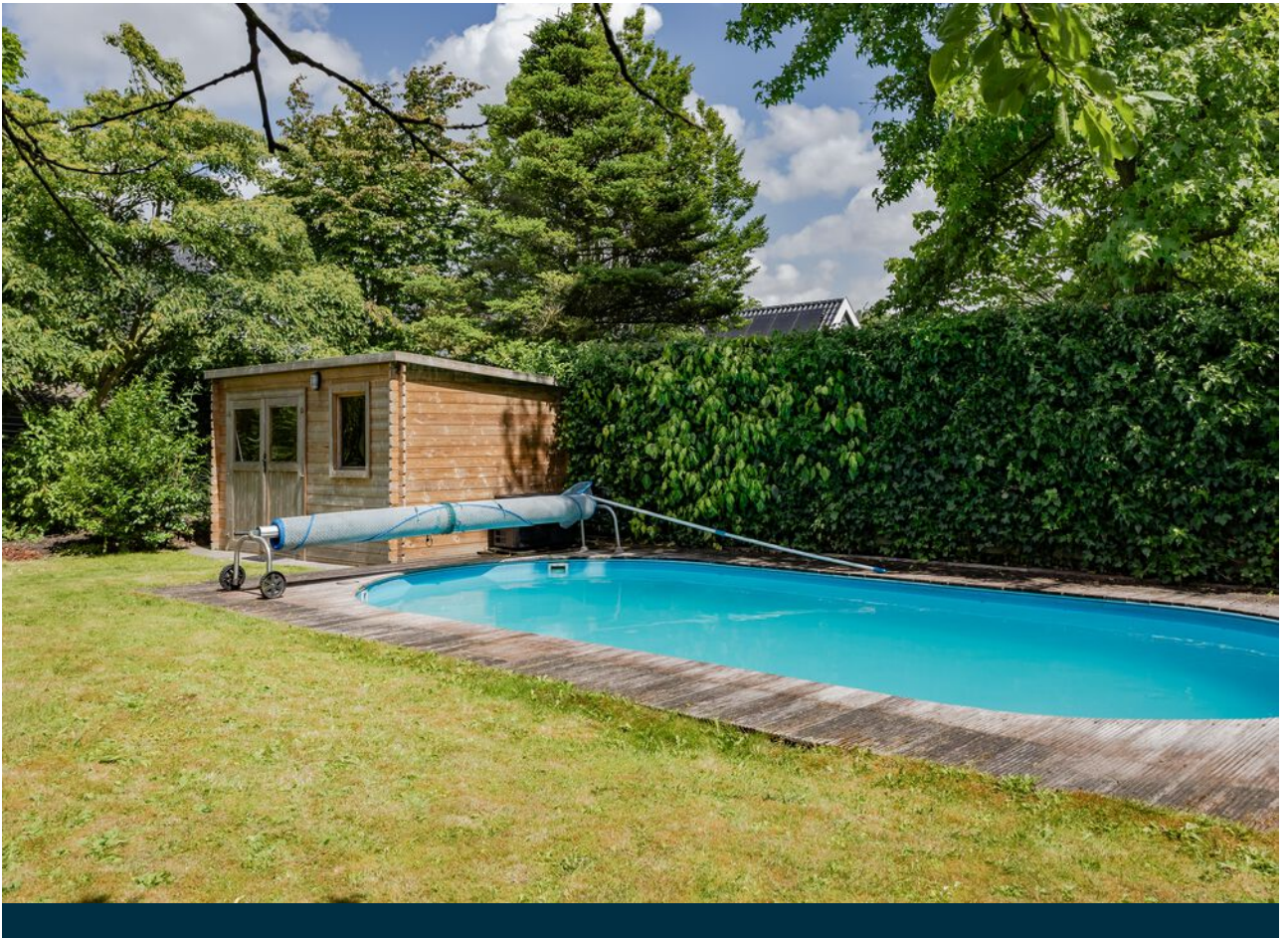


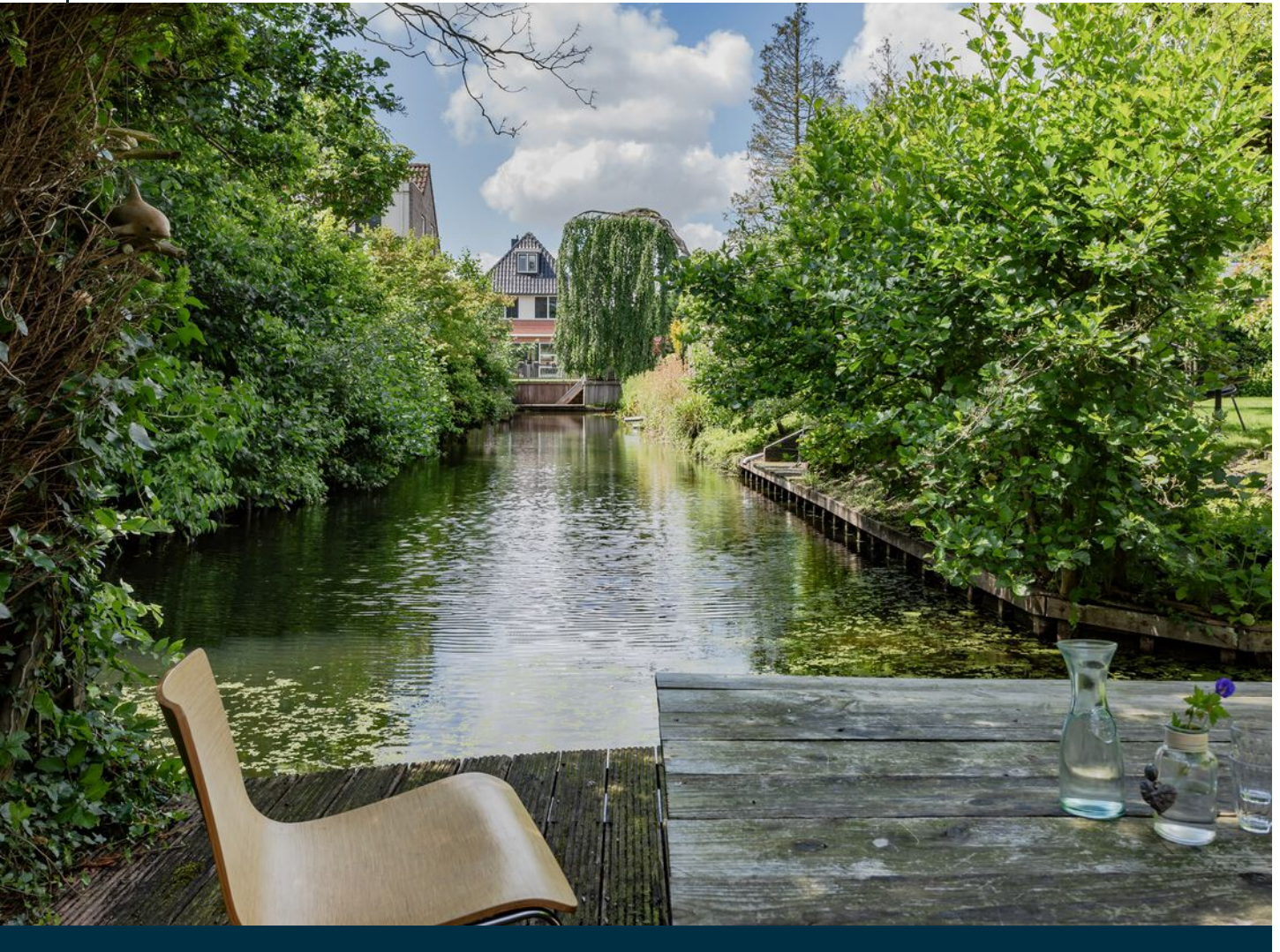












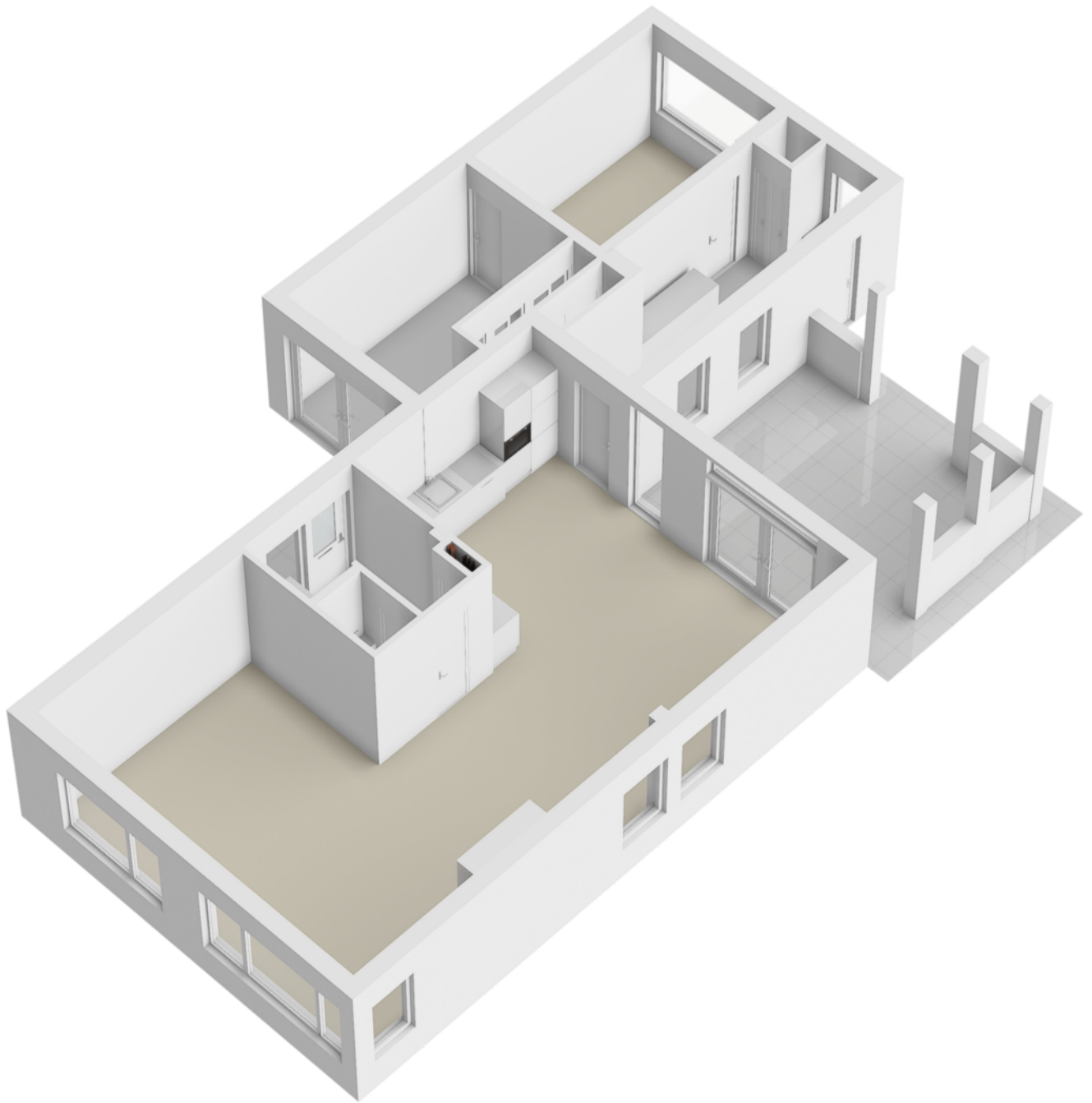


Begane grond



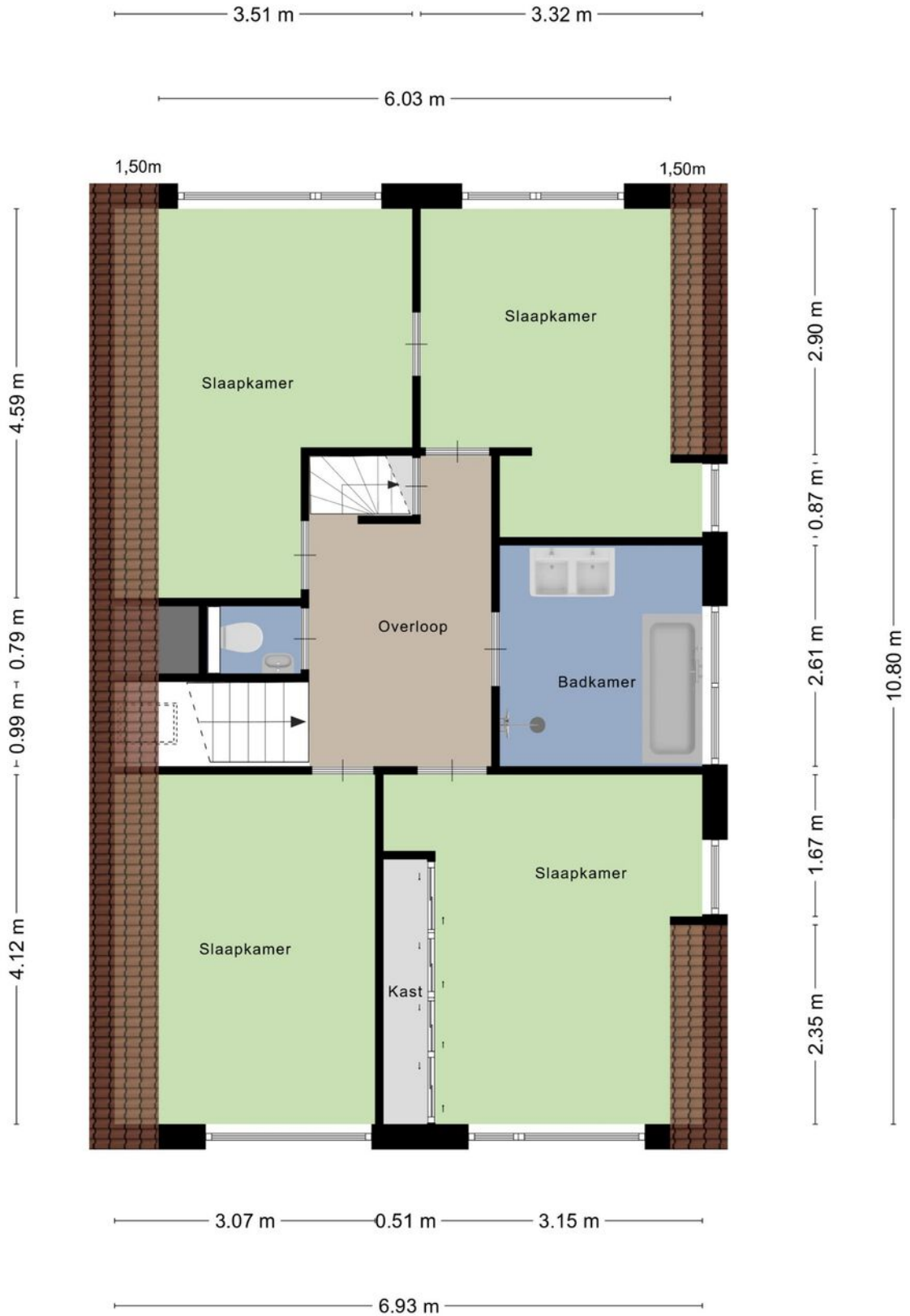


Begane grond 3D



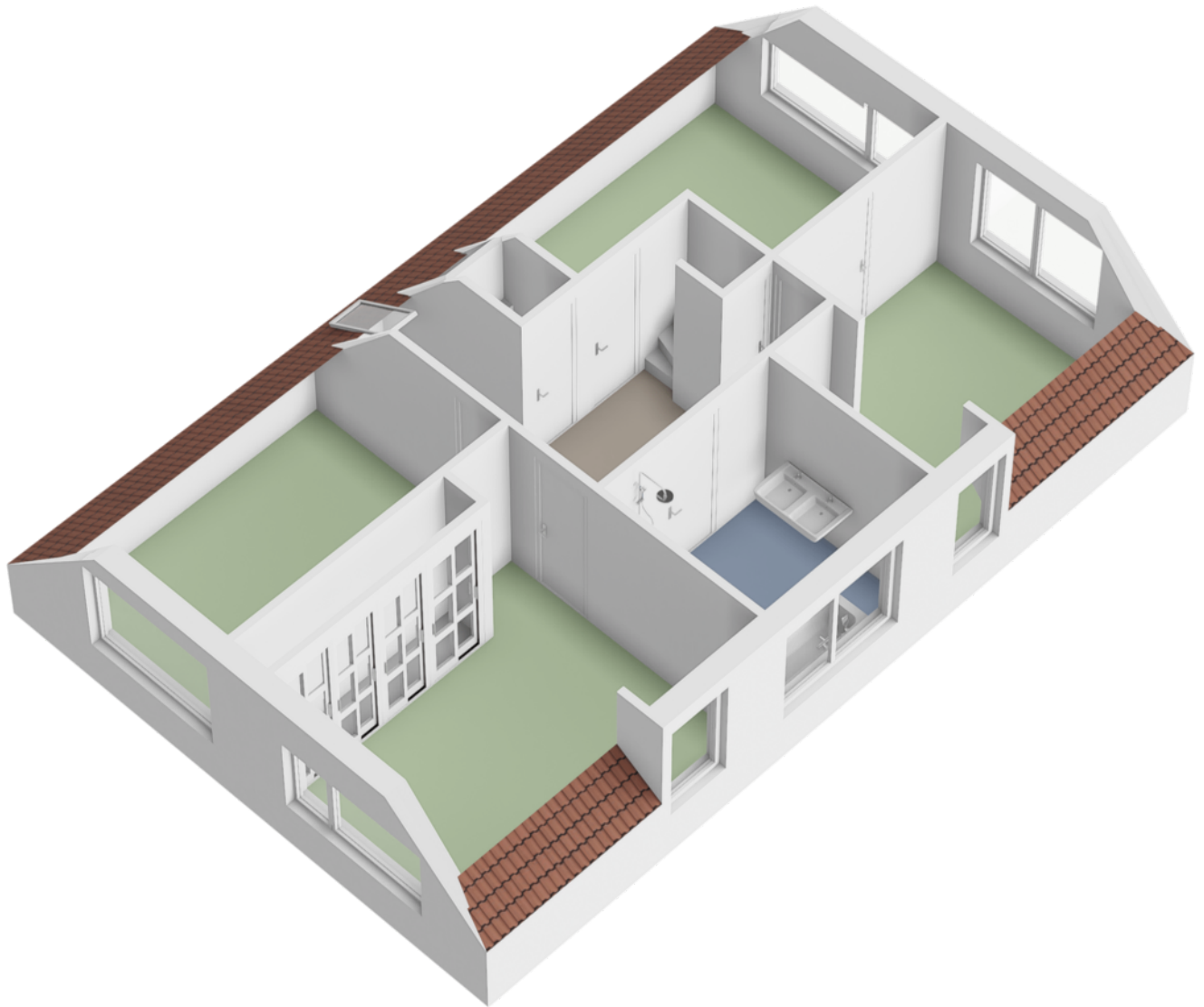


1e verdieping



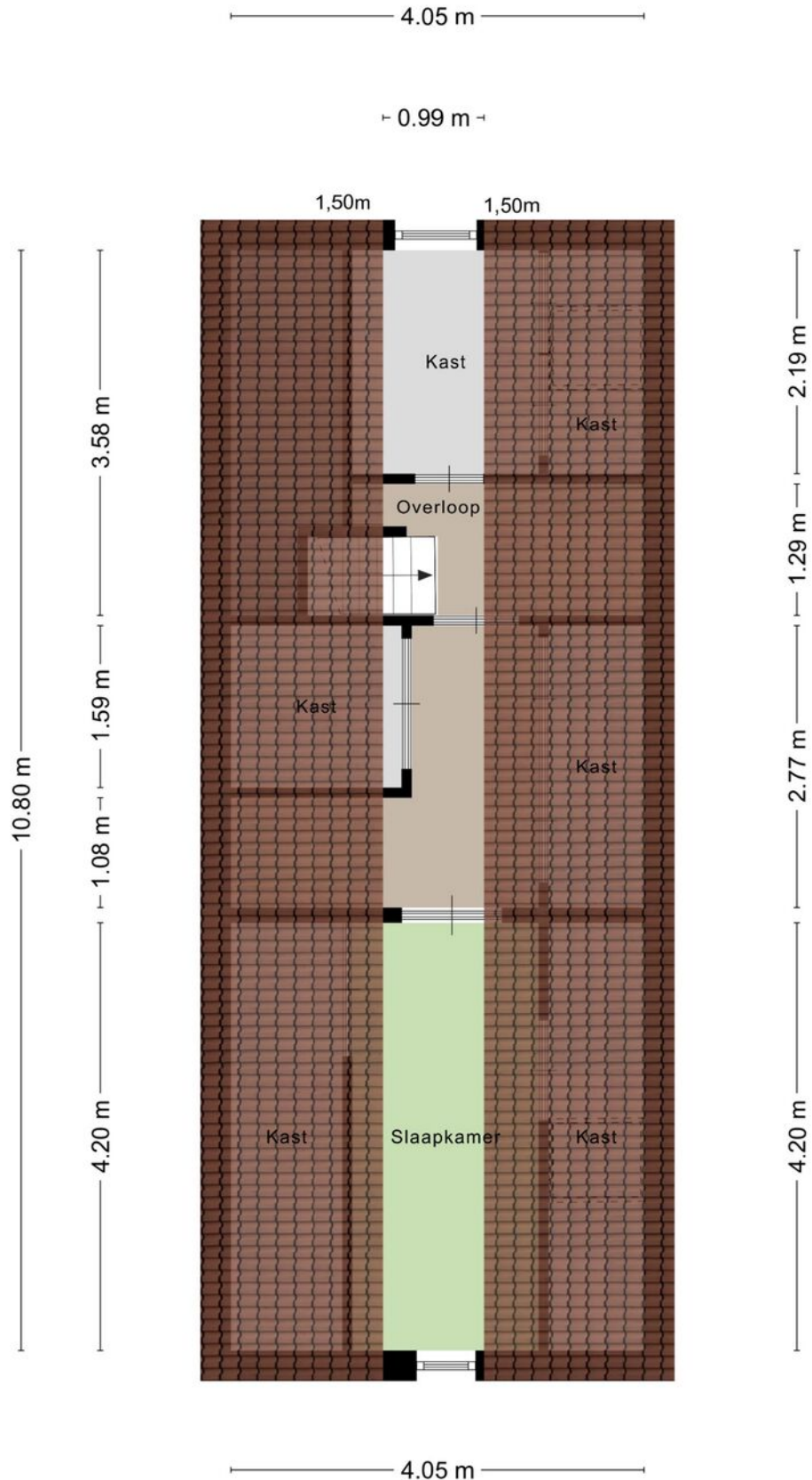


1e verdieping 3D



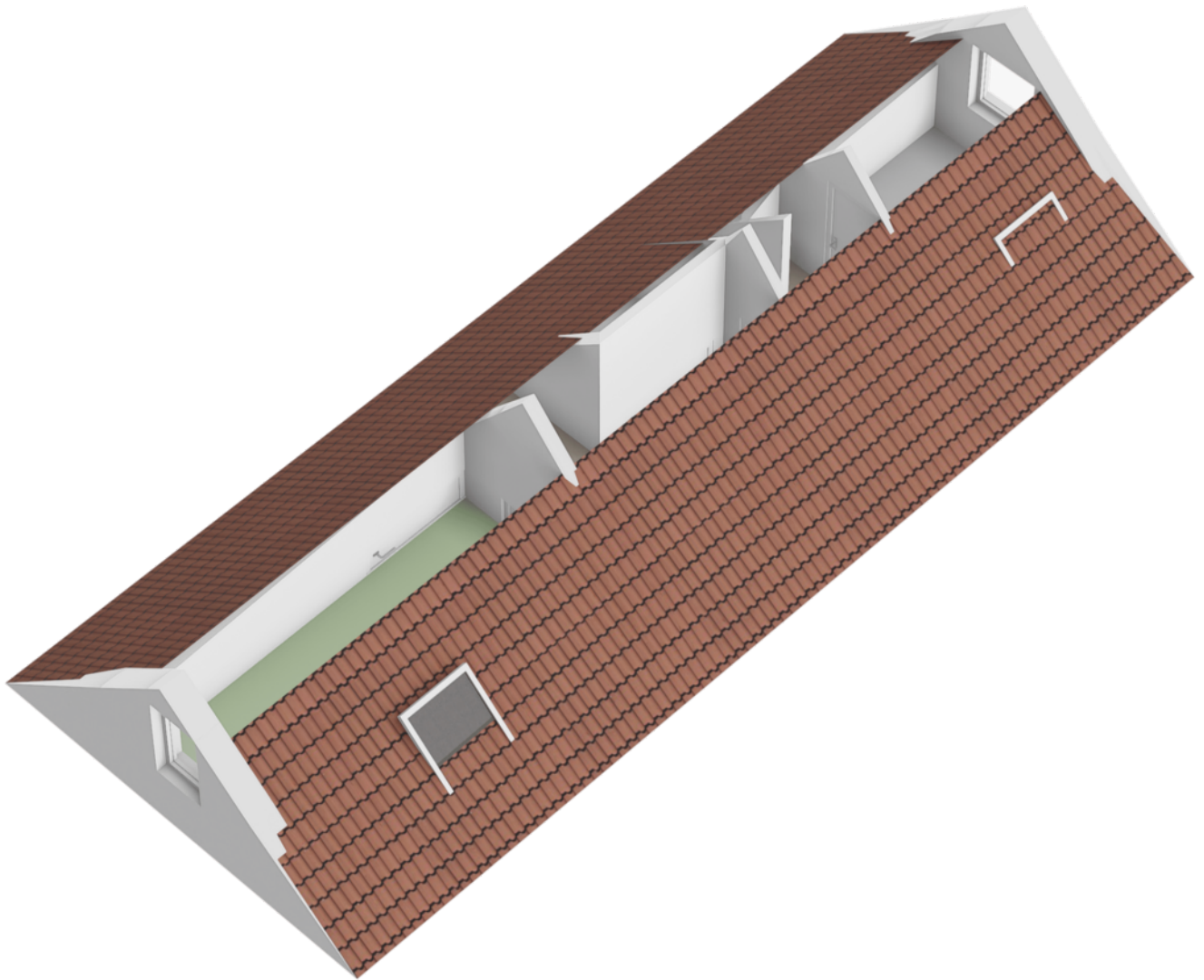


2e verdieping





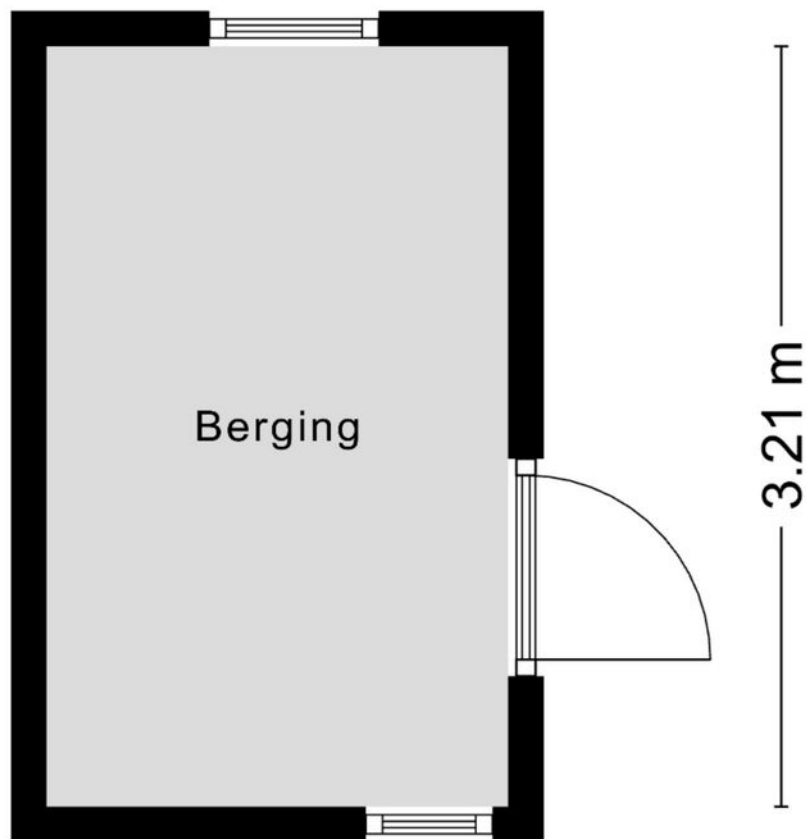
2e verdieping 3D





Berging

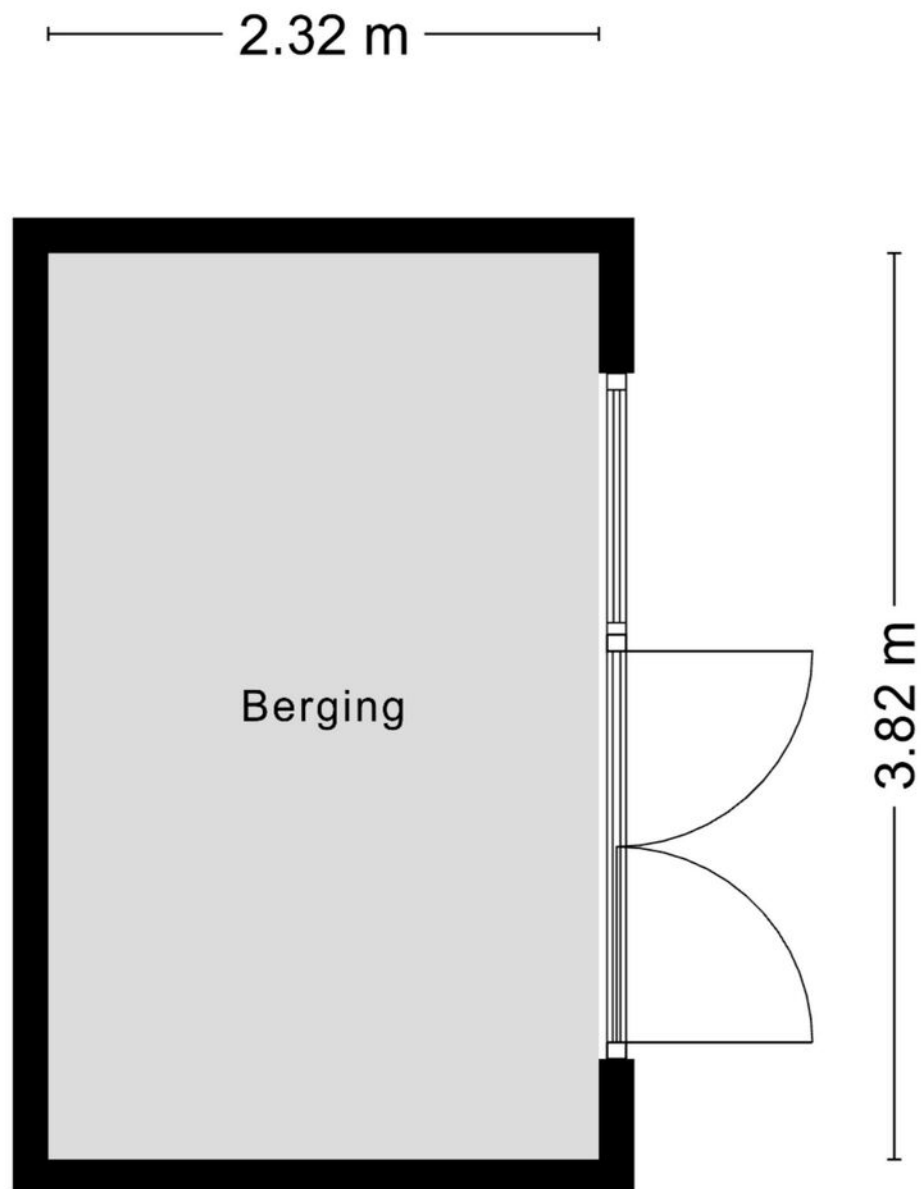
1.95 m



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



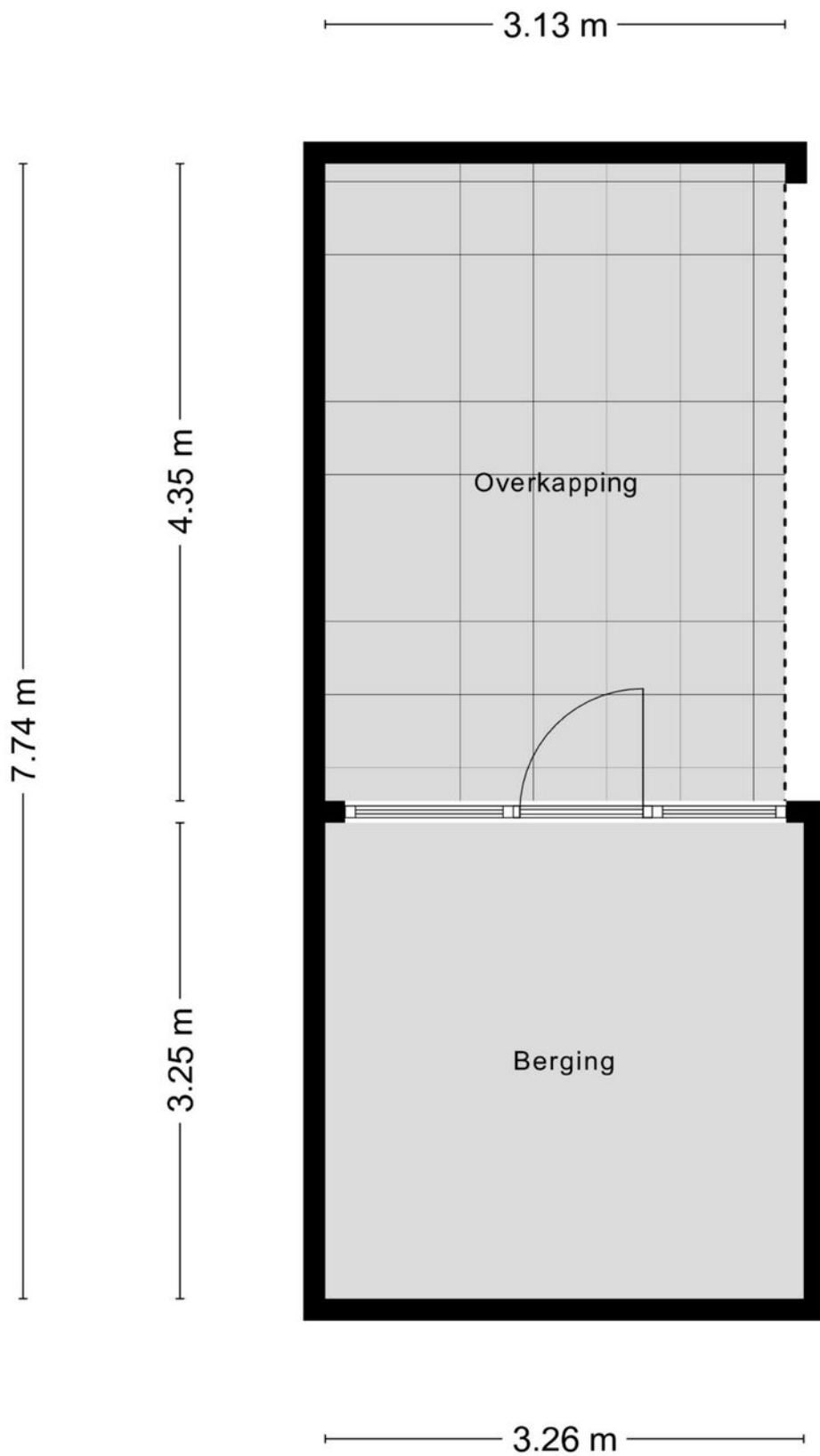
2e berging



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

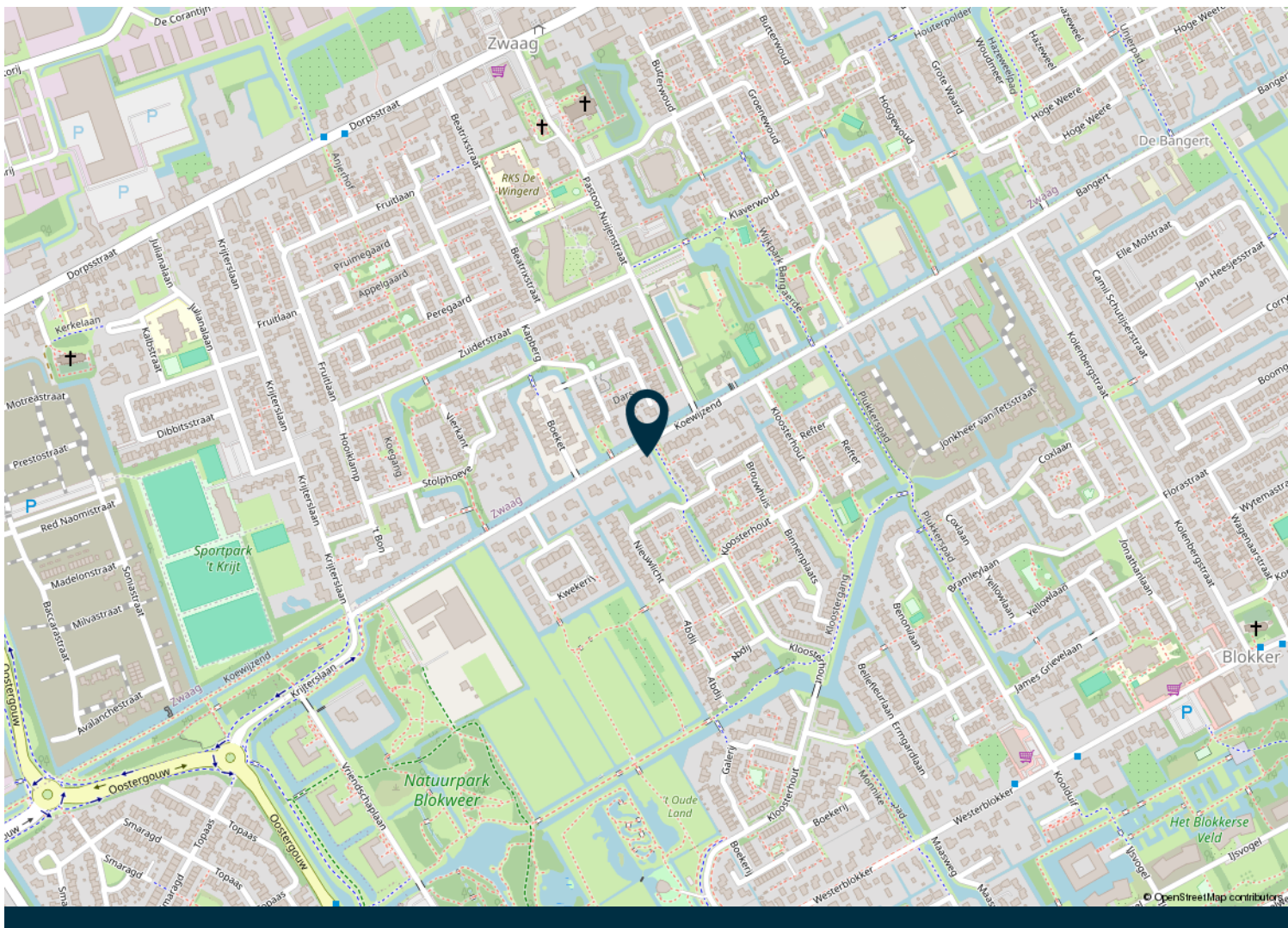
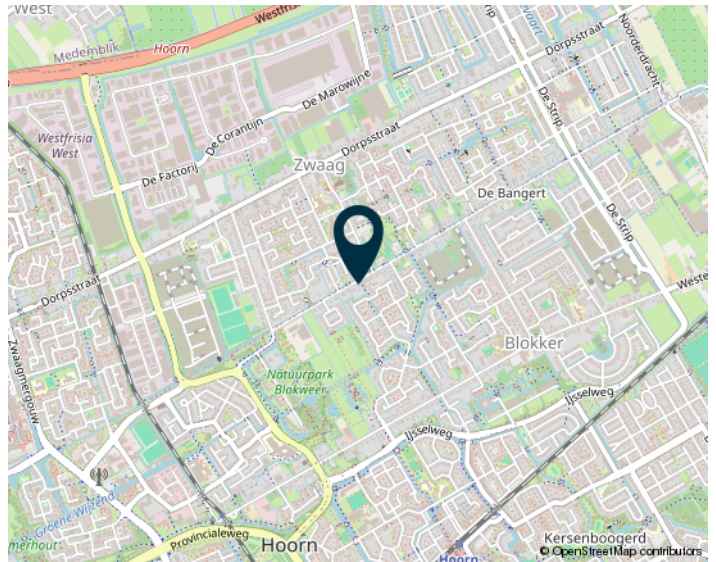
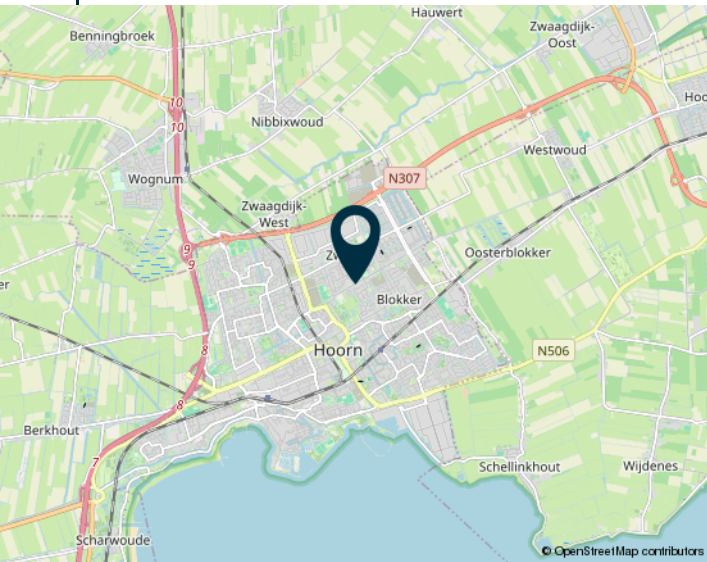


Berging met veranda



Locatie

op de kaart





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 3987	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 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	1995
Inhoud	712 m ³
Gebruiksoppervlakte	188 m ² (obv meetinstructie gebruikersoppervlakte wonen BBMI)
Externe bergruimte	25,70 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	27,6 m ²
Perceeloppervlakte	933 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 3987
Indeling	
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	6 slaapkamers, 1 kantoor
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	36 x 14 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha CR Calenta
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	1995
Combiketel	Ja
Elektra	12 groepen, aardlekschakelaars, slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	C, geldig tot 6 november 2033, registratienummer 768186330

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