



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 549.000,- k.k.

Dorpsweg 123 a
Schellinkhout

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



Beschrijving

Harstikke leuke bungalow met slaapkamer en badkamer op de begane grond, moderne keuken met een kookeiland, een bijkeuken en een hele fijne, maar vooral lichte living met openslaande deuren naar het zonnig gelegen terras. Op de 1e verdieping is een hele royale overloop die toegang geeft tot 2 ruime kamers.

Er is een vergunning afgegeven voor een dakkapel van maar liefst 11 meter breed, waardoor de kamers als slaapkamer genoemd mogen worden, dus een enorme toename in het woonoppervlakte. Rondom de woning veel tuin en een ruime stenen garage met elektrisch te bedienen kanteldeur en extra deur.

U zit op loopafstand van het Markermeer en slechts 10 minuten reistijd naar Hoorn. Kortom, een ontzettend leuk maar ook fijn huis om te wonen.

Entree

Parkeren kan met meerdere auto's op eigen terrein. Via de overdekte entree heeft u middels de deur met enkel glas en een zijraam met dubbel glas toegang tot de ruime hal met een eikenhouten vloer die is doorgelegd naar de living. De trapopgang is in 2020 geplaatst en een radiator verwarmt de hal.

De toiletruimte voorziet in een wandcloset, de wandtegels zijn geschilderd en het is creatief afgewisseld met een houten wandbekleding. Er zit een fonteintje en een uitzetraampje voor de natuurlijke ventilatie.

Living

Ruime en straatgerichte living met enorm veel lichtinval. Overall is dubbel glas geplaatst en meerdere ramen kunnen open. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en inbouwspots werken op een dimmer voor een gezellige sfeer. Openslaande deuren geven toegang tot een zonnig gelegen terras met een windscherm. De living wordt verwarmd door een grote (sier)convectoren radiator, een grote designradiator bij de eethoek en nog een kleinere designradiator.

1 Wand is uitgevoerd in schoon metselwerk, deels gestuukt om een industriële "look" te creëren. Een fijne sfeer maar vooral veel ruimte!

Keuken

In 2020 is deze moderne keuken met een kookeiland en een rechte opstelling geplaatst, beiden met een composiet werkblad. Het kookeiland voorziet in een Boretti inductie kookplaat met verzonken wokzone, veel werkblad, laden,

kastruimte en een eetbar om gezellig aan te schuiven. Boven het eiland is een verlaagd plafond aangebracht met een afzuigkap die te bedienen is met een afstandsbediening en met de afvoer naar buiten.

Draaien we ons om dan is daar nog een hele wand met het volgende: inbouwspots boven het werkblad en ook een raam waardoor u prettig lichtinval heeft. Vervolgens een diepe spoelbak, veel laden met bestekladen, een apothekerskast, vaatwasser, een Boretti combimagnetron en een separate Boretti elektrische oven.

Bijkeuken

Ideaal, zo'n bijkeuken! Er ligt een moderne tegelvloer, de wanden zijn gespoten en het plafond gestuukt. U treft er de wasmachine- en drogeraansluiting, de Amerikaanse koel/vriescombinatie die in 2023 is gekocht en achter blijft. Verder is er nog een wasbak met warm watertoevoer, het raam kan open, een sierradiator tuindeur en de cv installatie.

Badkamer begane grond

Ruime maar nog gedateerde badkamer op de begane grond. De wanden zijn betegeld en met het plafond zijn de eerste voorbereidingen getroffen voor het opknappen. Er is al een gipsplaten plafond ingezet met de aansluiting voor inbouwspots. Een raampje kan open voor de natuurlijke ventilatie, er is een douchehoek, wastafel en een radiator. Aan de volgende bewoners om er een moderne badkamer naar eigen idee te plaatsen.

Slaapkamer begane grond

Ruime slaapkamer op de begane grond met gestuukte wanden en dito plafond met inbouwspots. Op de vloer is een donkere Quickstep laminaatvloer gelegd. De ramen met dubbel glas geven zicht op de achtertuin, er is een sierradiator met spiegel geplaatst, laag geplaatste stopcontacten en toegang tot de diepe inloopkast met inbouwspots die aan gaan middels een bewegingsmelder.

Tuin

4 Prachtige leilinden sieren de voortuin waar verder hoofdzakelijk gras is gelegd. De tuin achter de woning ligt op het noorden en er is ook een flinke zijtuin met het terras bij de openslaande deuren en deze ligt op het zonnige zuidoosten. In de zon of als het te warm is in de schaduw zitten zijn beiden mogelijk.

Achter in de tuin staat nu een oude chaletberging die als stal fungeert voor het paardje wat in deze tuin rondloopt.

Garage

Ruime stenen garage met een zadeldak en een afmeting van 6.83 x 4.76 meter, voorzien van een elektrisch te bedienen deur, naastgelegen loopdeur, zijramen, verlichting en stopcontacten.

1e Verdieping

In 2020 is er een vaste trap naar de verdieping gemaakt waar u een enorme overloop treft. Er is een houten verdiepingvloer waarover laminaat is gelegd en er is enorm veel bergruimte achter het knieschot.

De zuidzijde is geïsoleerd, voorzien van gipsplaten en klaar om te worden gestuukt en voor de noordzijde is een vergunning afgegeven voor het plaatsen van een dakkapel van maar liefst 11 meter. U kunt zich voorstellen wat er aan extra ruimte bij zal komen, niet alleen op de overloop maar ook in de naastgelegen kamers. Na het plaatsen van de dakkapel wordt het gebruiksoppervlakte van de woning aanzienlijk hoger wat een meerwaarde voor de woning omhelst.

Kamer voorzijde – ruime kamer met ook 1 zijde geïsoleerd en

klaar om gestuukt te worden en de andere zijde nog niet vanwege de voorgenomen plaatsing van de dakkapel. De kamer heeft een radiator, er is bergruimte achter het knieschot. De wand aan de straatzijde is gestuukt en de kamer heeft op dit moment geen raam.

Kamer achterzijde - ruime kamer met ook 1 zijde geïsoleerd en klaar om gestuukt te worden en de andere zijde nog niet vanwege de voorgenomen plaatsing van de dakkapel. De kamer heeft een radiator, er is bergruimte achter het knieschot. De achterwand aan de tuinzijde is gestuukt en daar zit een raam.

Bijzonderheden:

- In 2020 zijn samen met de meterkast ook alle stopcontacten vernieuwd
- Schilderwerk buitenom in 2021 gerealiseerd
- Gevelbekleding voorzijde is op termijn wel aan vervanging toe
- Loopafstand van het Markermeer
- 10 Autominuten van Hoorn
- Fijne en rustige woonomgeving





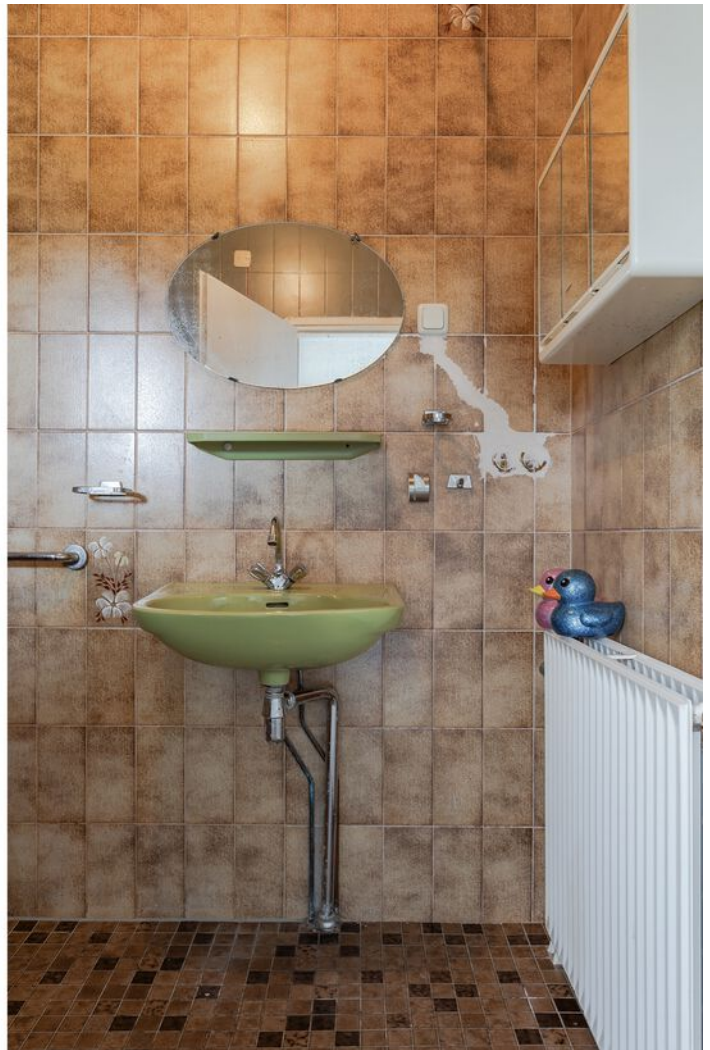


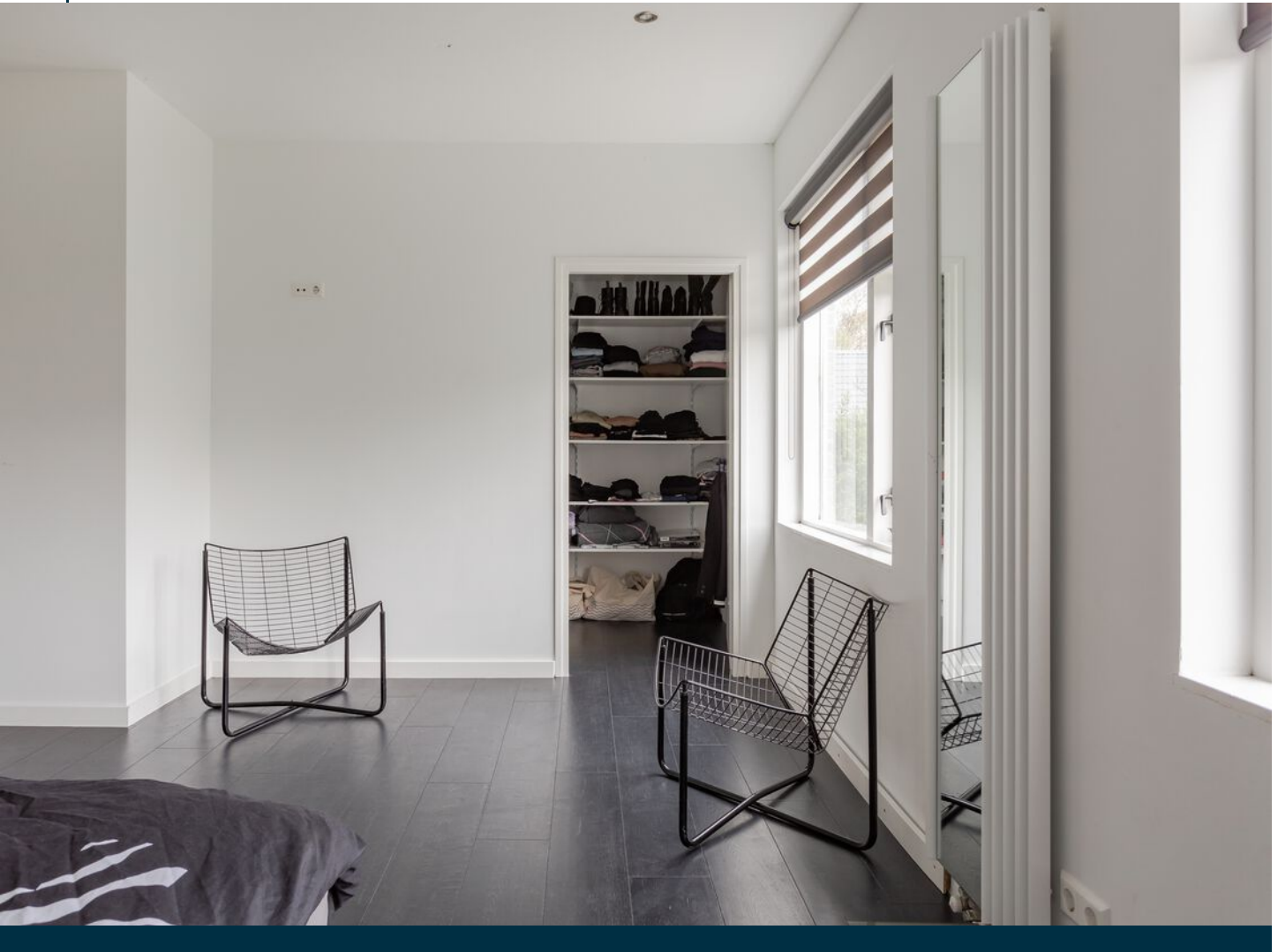


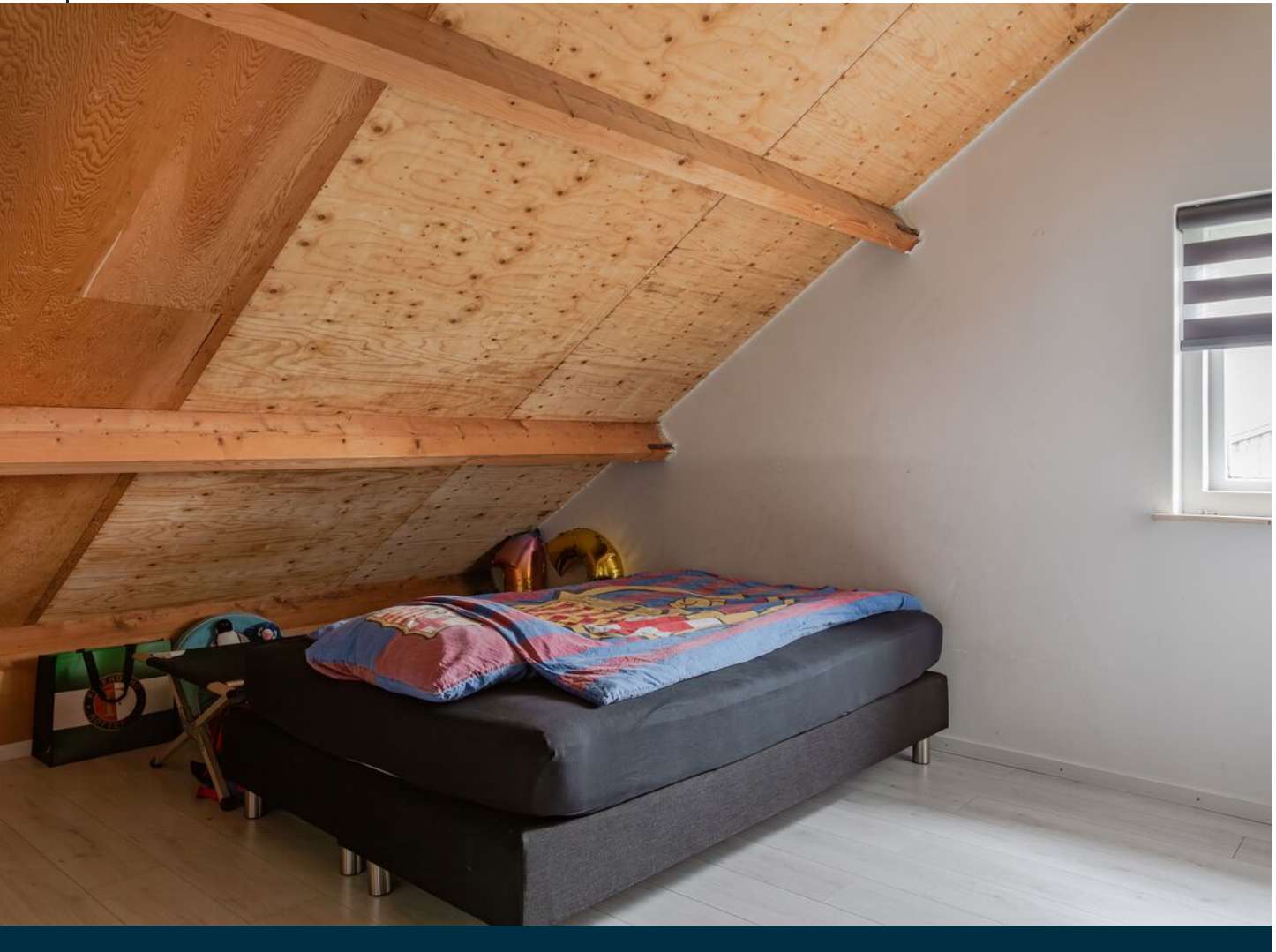
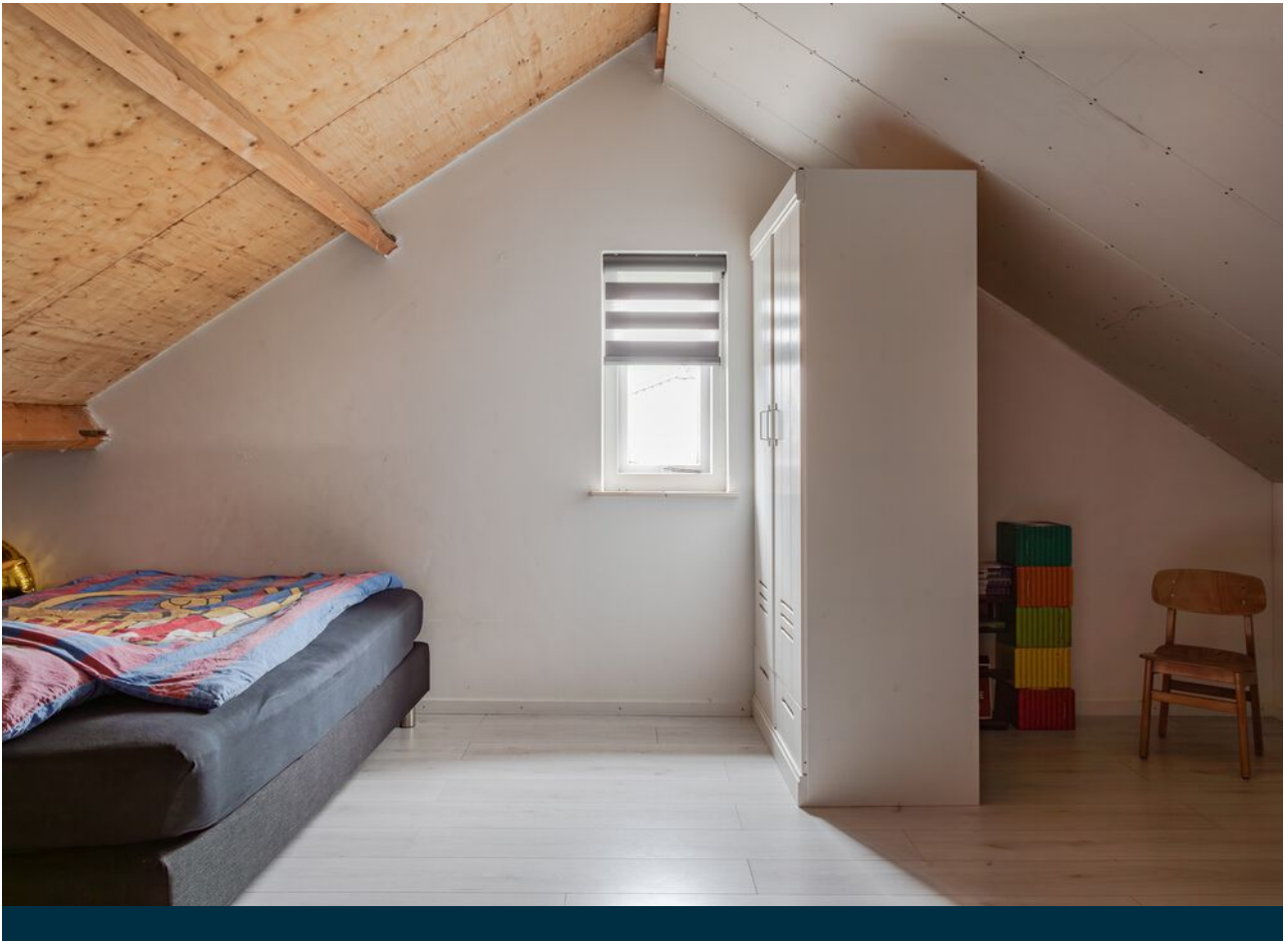


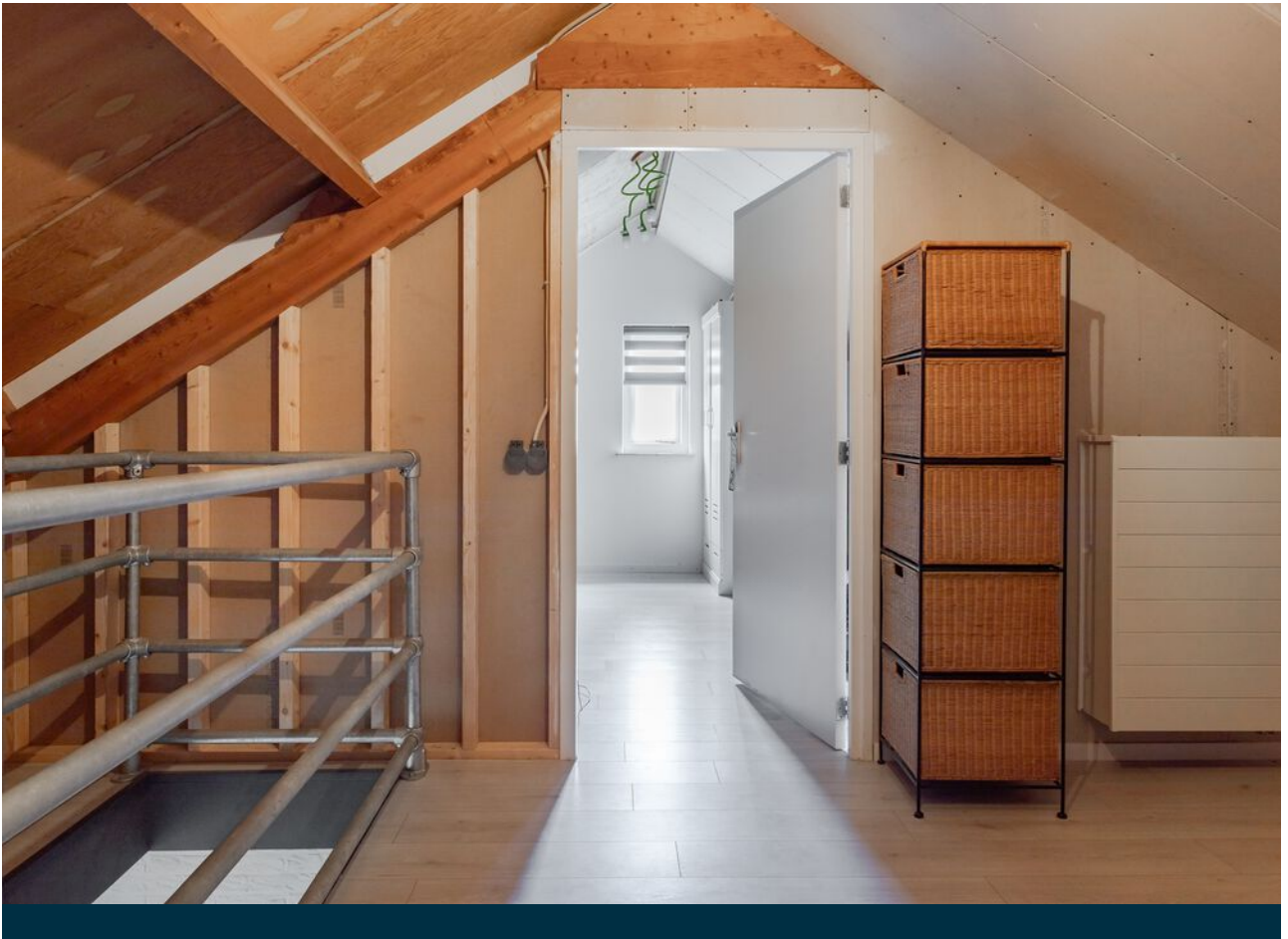


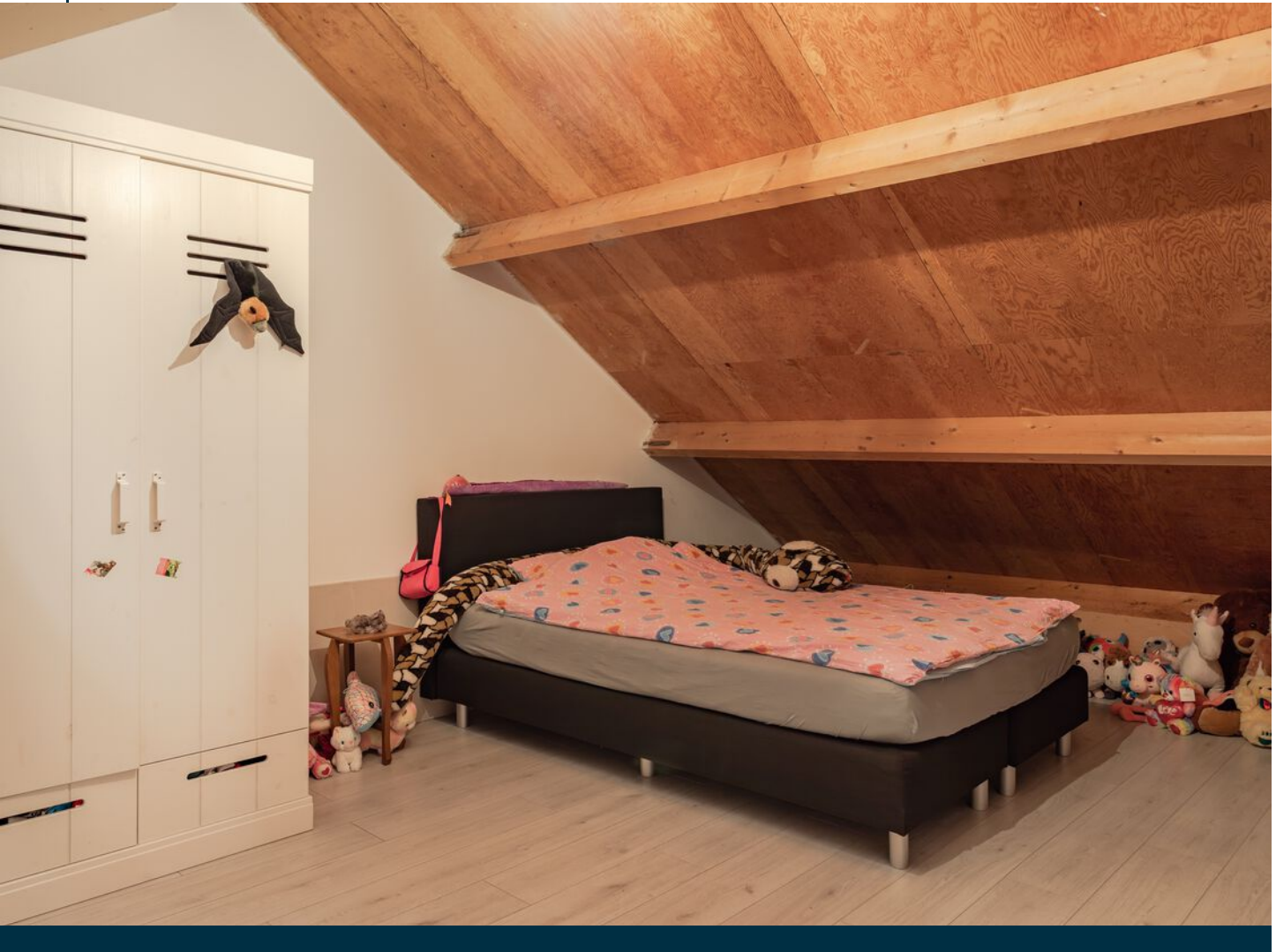




















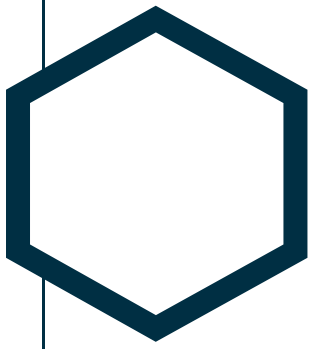
Begane grond



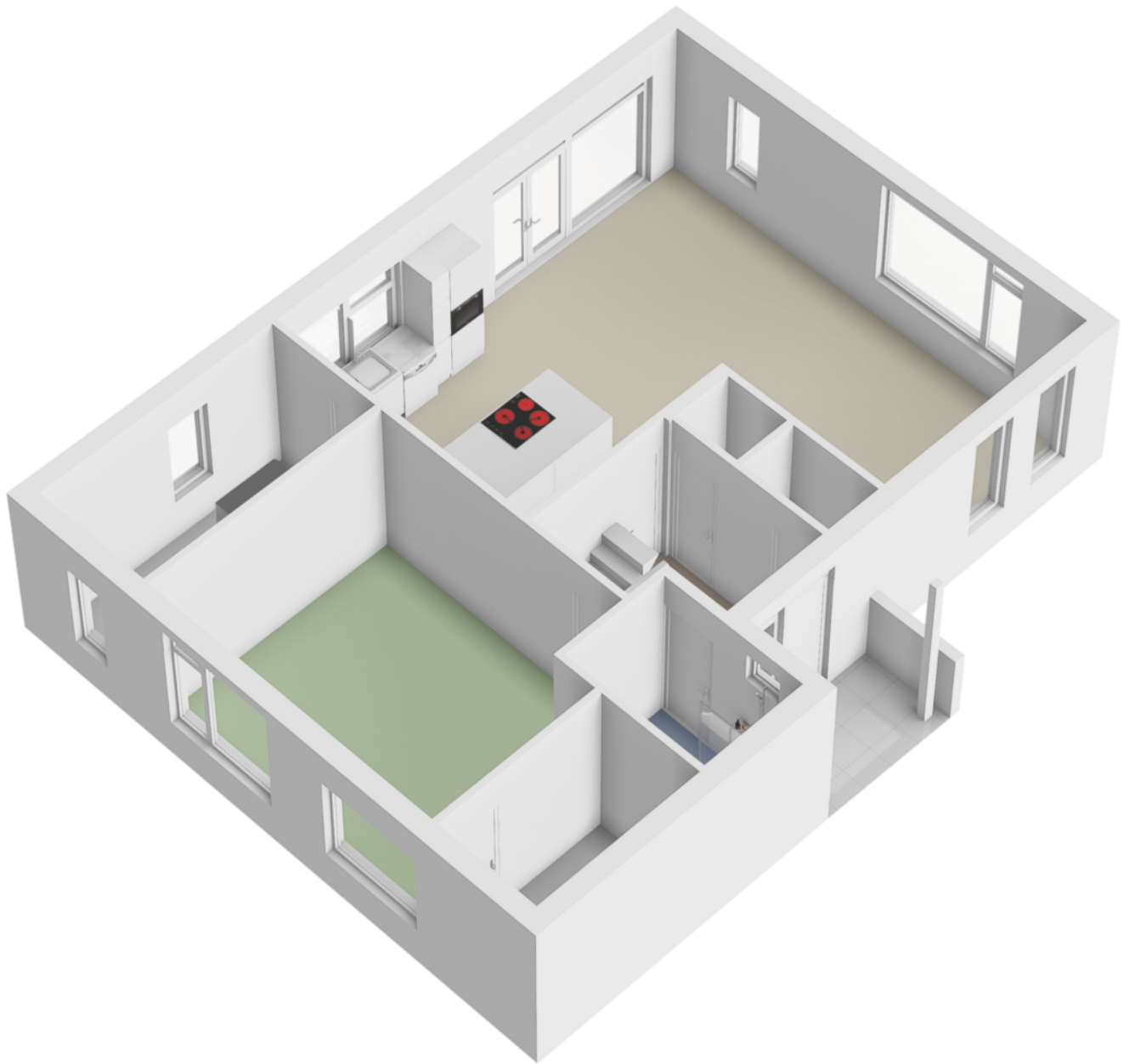


Begane grond met tuin





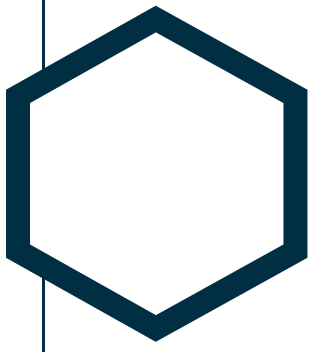
Begane grond 3D



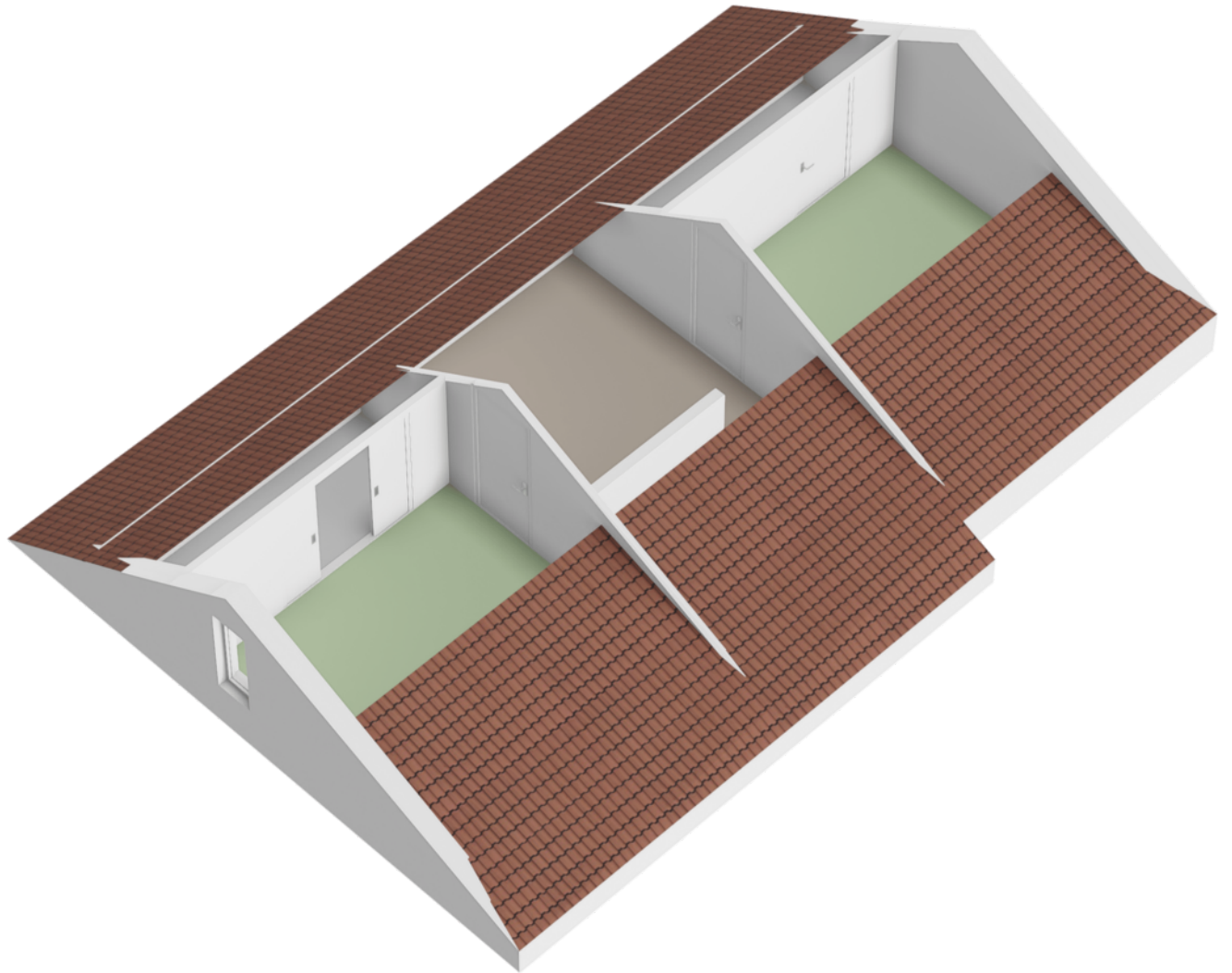


Verdieping



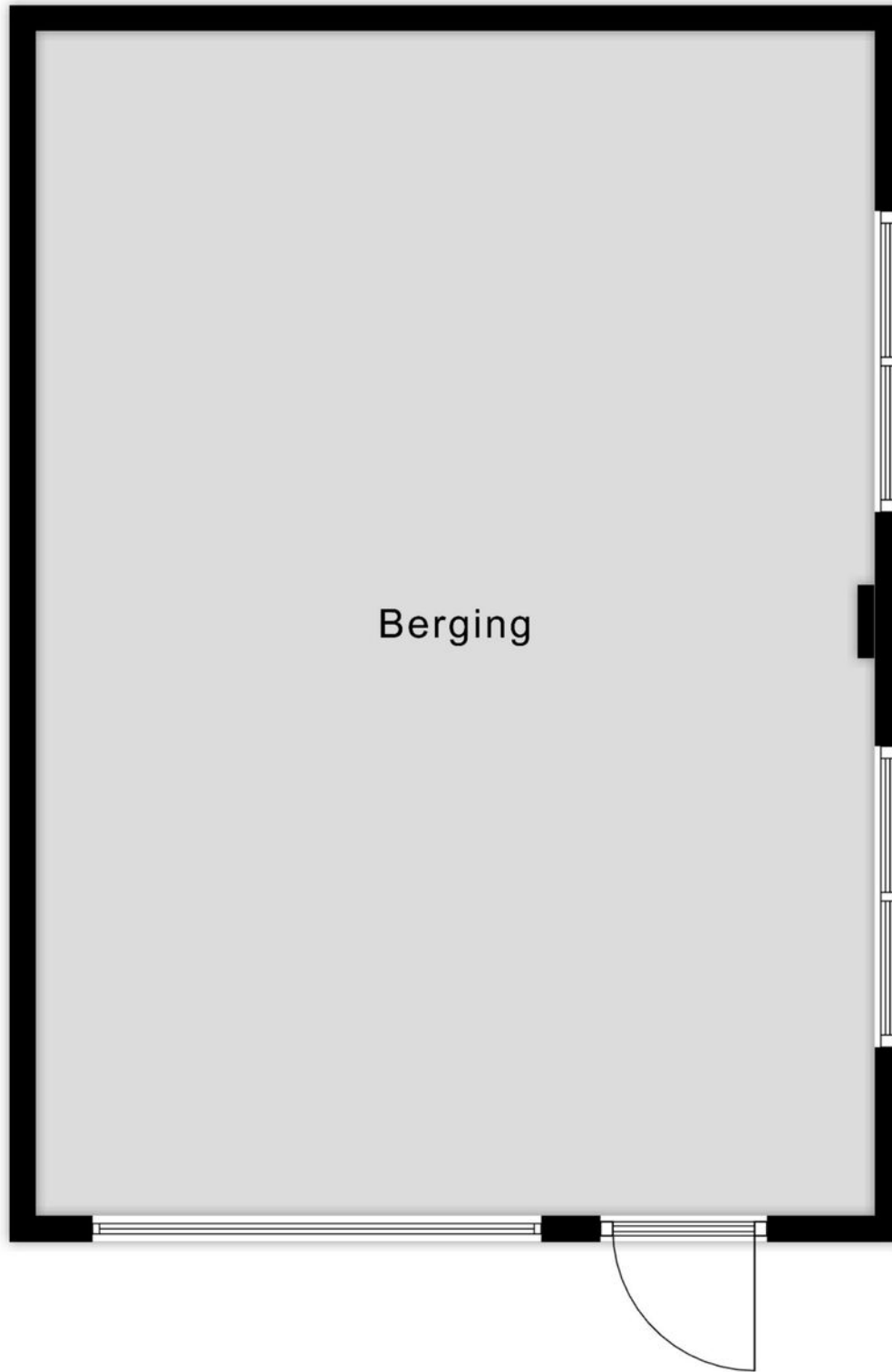


Verdieping 3D



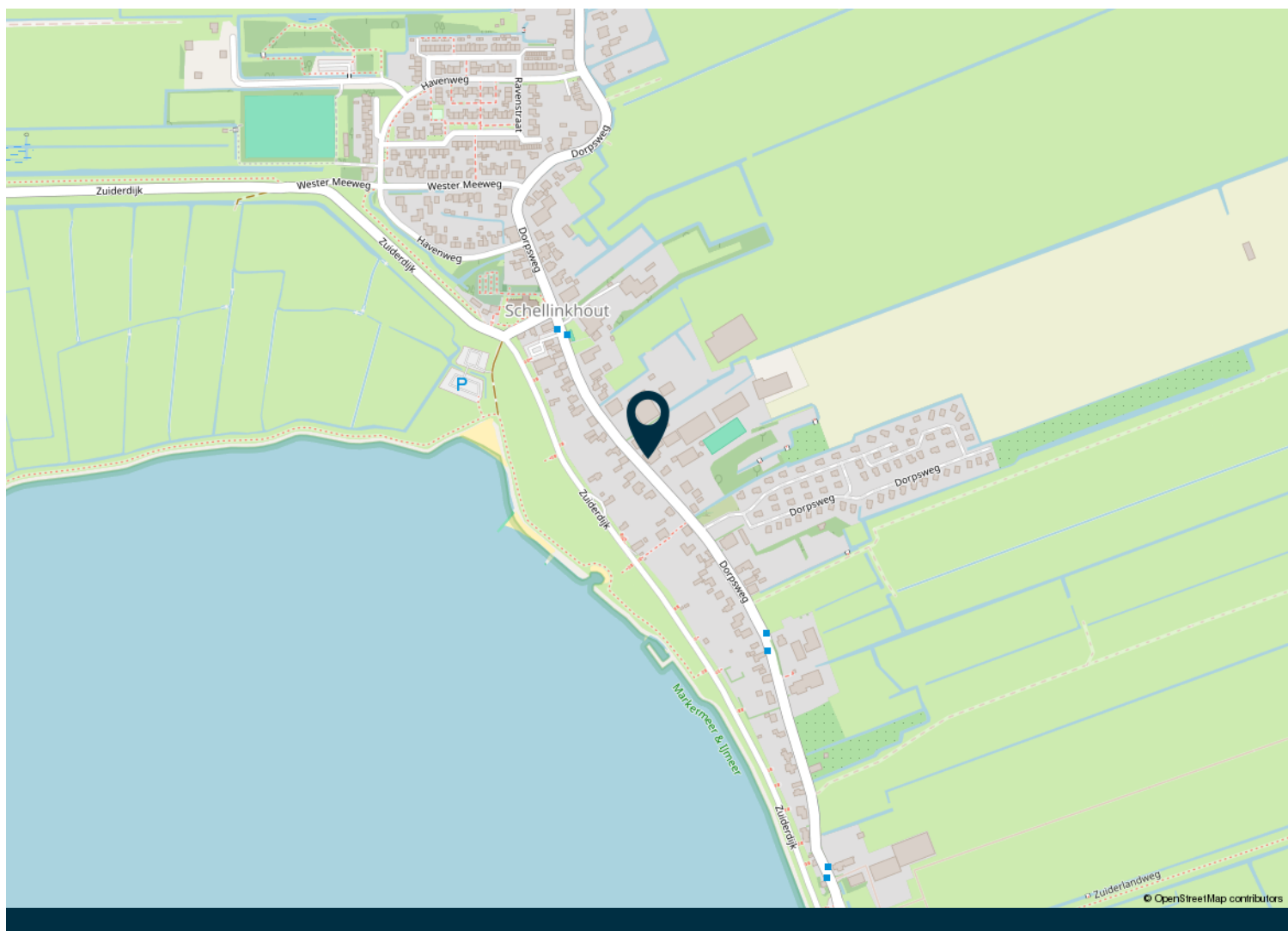
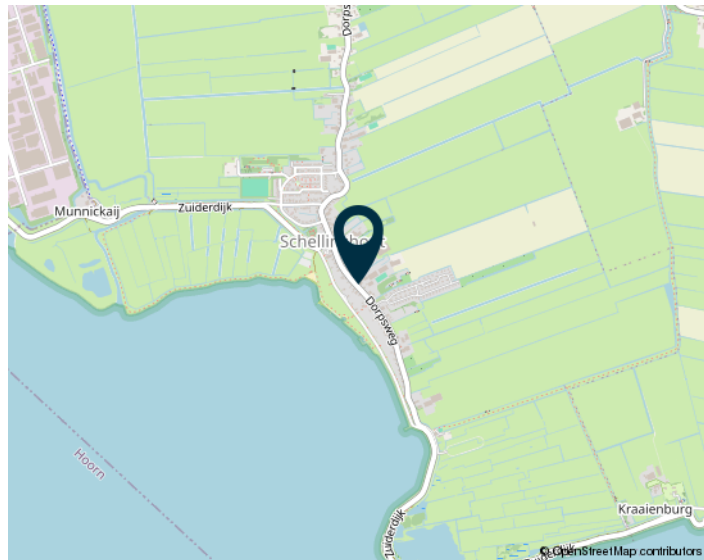
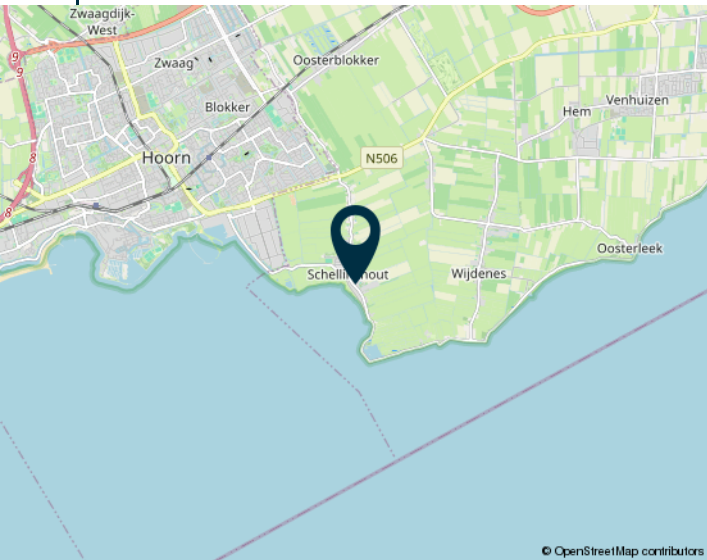


Berging/Garage



Locatie

op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer




0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Venhuizen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie T	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 930	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 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

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaande bungalow
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1981
Inhoud	481 m ³
Gebruiksoppervlakte	93 m ²
Externe bergruimte	33 m ²
Overige inpandige ruimte	37 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3,4 m ²
Perceeloppervlakte	774 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Venhuizen, sectie T, nummer 930
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Achtereinde en zijtuin
Lengte/Breedte	14 x 20 meter
Oriëntatie	Noord - Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Elektra	12 groepen, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Grotendeels geïsoleerd
Energie label	D, registratienummer 916834189, geldig tot 29 november 2029

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.

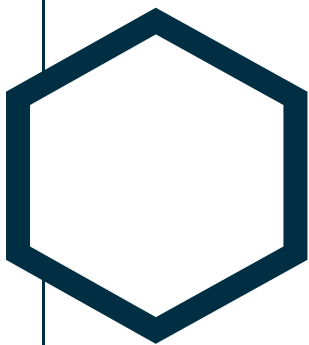
Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 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