



MARGIT NIJBOER
makelaar

Ossenweide 68
Zwaag

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



Beschrijving

Ruimte en privacy: Perfect onderhouden vrijstaande woning met energielabel A

Bent u op zoek naar de ultieme combinatie van **privacy, ruimte en een centrale ligging**? Deze perfect onderhouden vrijstaande woning (bouwjaar 1981) in de geliefde wijk Risdam (Zwaag) biedt het allemaal. De huidige bewoners hebben hier 25 jaar lang met veel plezier gewoond en dragen het stokje nu graag aan u over, omdat zij zelf kleiner willen gaan wonen.

U komt terecht in een mooie buurt waar de bewoners regelmatig samen leuke activiteiten organiseren. Gelegen aan een rustige, doodlopende straat geniet u hier van **rust en privacy** in een **prachtig aangelegde tuin** op het zuiden én met het park als naaste buur. In deze oase van rust en ruimte woont u echter gelijk ook heel centraal.

Alle voorzieningen: sportparken, ijsbaan, winkelcentra, scholen én de gezellige binnenstad van Hoorn zijn **op de fiets binnen 10 minuten te bereiken**. Met energielabel A, 24 zonnepanelen en een eigen laadpaal naast de deur is dit riante familiehuis bovendien **volledig klaar voor uw elektrische auto** waarmee u binnen 5 minuten op de A7 rijdt.

Begane grond

Achter de massief houten voordeur treft u een **ruime, lichte hal** met een mooie laminaatvloer met brede vloerdelen. De wanden zijn voorzien van behang en stijlvol schoon metselwerk bij de trapopgang. De meterkast is in 2022 volledig vernieuwd met onder andere een 3-fase aansluiting, 10 groepen, slimme meters en een load balancing-systeem voor de laadpaal. Daarnaast is er KPN glasvezel aanwezig.

Een elegante roededeur met facetgeslepen glas biedt u toegang tot de **ruime living**. Dankzij de grote ramen met HR++ glas geniet u van een prachtige lichtinval. De ruimte biedt plek voor meerdere zithoeken en een riante eettafel. Voor de koude winteravonden is

er een stoere houtkachel en vloerverwarming. Screens aan de tuinzijde houden op warme dagen de zon buiten.

Vanuit de living komt u in de luxe **leefkeuken**. Voorzien van een royaal schiereiland met een chic natuurstenen werkblad, veel kastruimte voor u (inclusief apothekerskast en carrousel) en hoogwaardige inbouwapparatuur (verhoogde vaatwasser, combi-stoomoven, brede inductiekookplaat met warmhoudplaat en een koel-/vriescombinatie). Een brede tuindeur geeft u direct toegang tot het terras. Op de vloer ligt een donker laminaat met brede voerdelen.

Na de keuken komt u in de **praktische, ruime bijkeuken**. De bijkeuken beschikt over witgoedaansluitingen, een

draai-/kiepraam met rolluik en een handige extra garderobehoek. Daarnaast bevindt zich er een modern, ruim toilet met wandcloset en fonteintje.

Vervolgens komt u in de **tussenhal** met veel opbergruimte en een aparte ruimte voor de Nefit CV-installatie uit 2020 en de vloerverwarmingsinstallatie. De tussenhal geeft u ook toegang tot de garage. De **ruime, inpandige garage** loopt breed uit (ideaal voor een werkhoek of fietsen) en beschikt over massief houten openslaande deuren en een handig wasbakje bij de tuindeur. Via een losse trap bereikt u in de garage een bevloerde, ruime opbergzolder.



Eerste verdieping

Vanuit de ruime hal komt u via de prachtige trap op de royale overloop met een diepe vaste opbergkast en een tweede, separaat toilet. De overloop geeft u toegang tot de **riante, ruime ouderslaapkamer** aan de achterzijde met zachte vloerbedekking, een strak gestuukt plafond en 2 grote draai-/kiepramen met horren en rolluiken. U kijkt heerlijk vrij uit over de tuin zonder inkijk van achterburen. De aanwezige kleding- en schoenenkasten blijven achter.

Hierna komt u in de **tweede slaapkamer** aan de achterzijde. Ook een ruime, lichte kamer, strak gestuukt en voorzien van een groot draai-/kiepraam met hor en rolluik. De aanwezige kledingkasten blijven achter voor u. De **derde slaapkamer** aan de voorzijde is identiek aan de tweede slaapkamer en biedt u tevens toegang tot veel praktische bergruimte achter het knieschot.

Vervolgens komt u in de **ruime studeer/werkkamer** aan de voorzijde met een lichte laminaatvloer, een strak gestuukt plafond en een praktische boekenkasten nis en voldoende opbergmogelijkheden.

We besluiten onze rondgang op deze verdieping met de **riante badkamer**. Een heerlijke relaxruimte voor u met licht betegelde wanden en vloer, uitgerust met elektrische vloerverwarming, comfortabel ligbad voor het hele gezin, aparte ruime douchehoek met waterbesparende thermostaatkraan en

designradiator om de handdoeken op te drogen. In 2025 is er een gloednieuw wastafelmeubel met dubbele wasbak en bijpassende wandkast geplaatst.

Ruime zolder

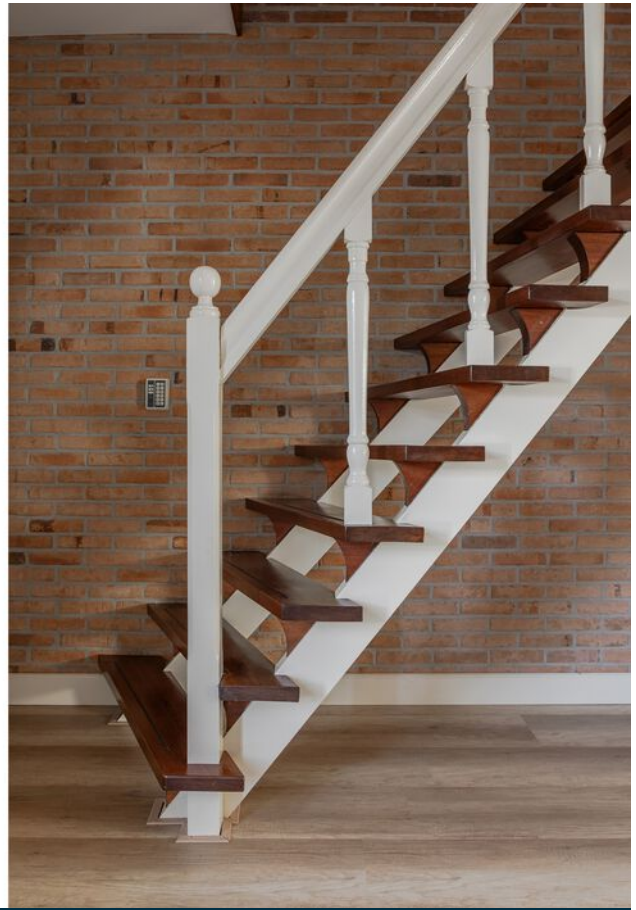
Via de vaste trap bereikt u de enorme, hoge zolderverdieping met een houten verdiepingsvloer en elektra. Deze ruimte biedt u de unieke mogelijkheid om nog eens 2 extra slaapkamers te realiseren. Het is zelfs groot genoeg voor een complete woonverdieping met eigen pantry en badkamer voor een thuiswonend kind of als exclusief gastenverblijf.

Zonnige terrassentuin

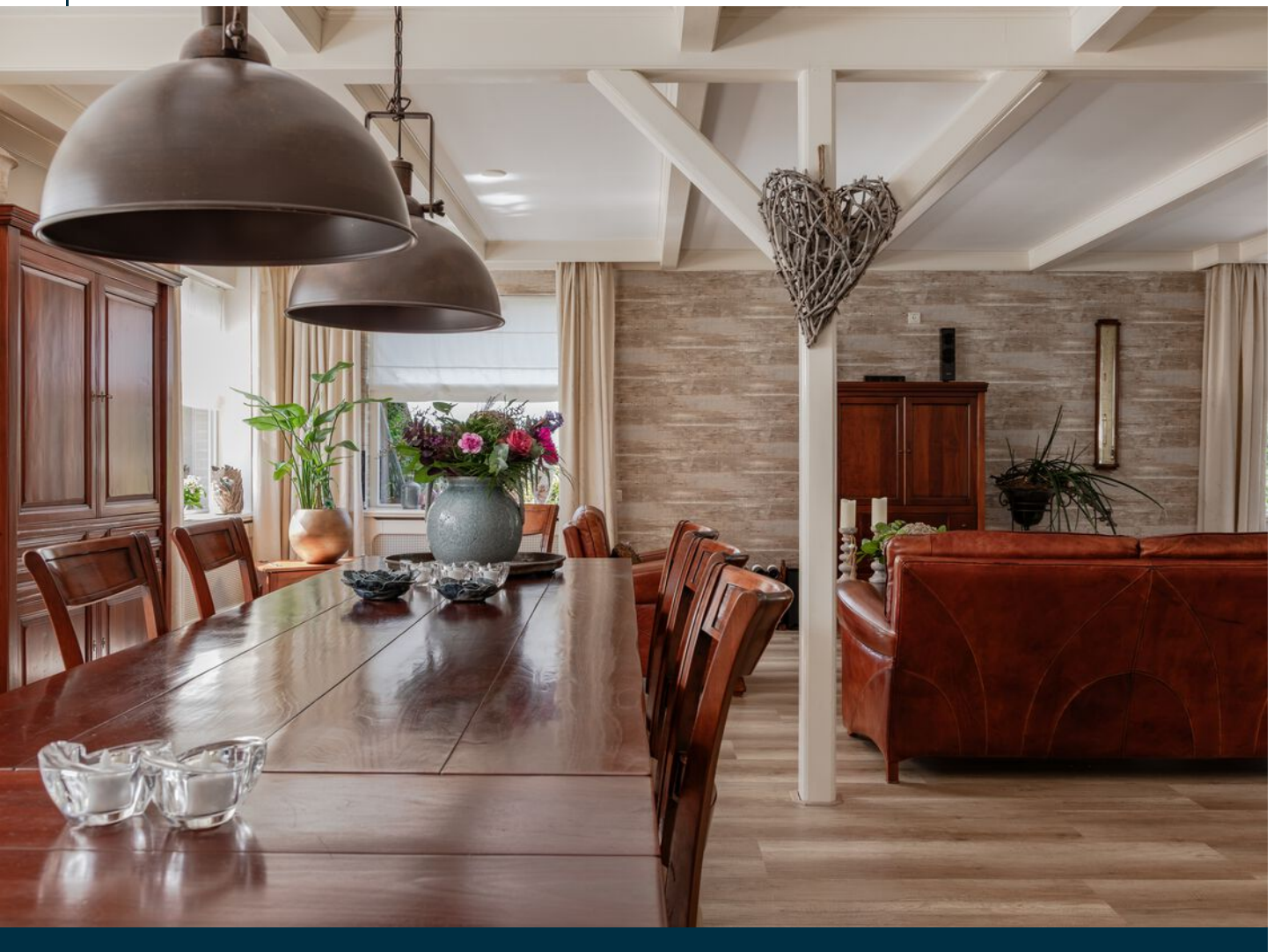
De rondom sfeervol en kleurrijk aangelegde tuin is een plaatje. Gelegen op het zonnige zuiden en grenzend aan een sloot met vijf knotwilgen en een beukenhaag die de erfafscheiding met het park vormt. De bewoners hebben de tuin destijds volledig opnieuw ingericht en voorzien van sierbestrating, een degelijke beschoeiing en een idyllisch terras aan het water. Er zijn meerdere terrassen voor u aangelegd. Tegen de achtergevel (voorzien van onderhoudsarme kunststof gevelbekleding) geniet u op het terras van de zon onder een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Achter in de tuin geniet u extra lang van de late avondzon en is de ideale plek voor zomeravondfeestjes. De fraaie lantaarnpalen blijven achter.

Karakteristieken:

- **Ruimte en privacy** in een geliefde woonomgeving (Risdam/Zwaag).
- Centrale ligging; de binnenstad en alle lokale voorzieningen zijn op fietsafstand.
- Prima geïsoleerd (**energielabel A**) en duurzaam uitgerust met **24 zonnepanelen**.
- **Parkeren** op eigen terrein met **eigen laadpaal** naast de deur.
- Prachtige **houtkachel** in de living en **vloerverwarming** op de begane grond.
- Grote ruime **garage** met royale opbergzolder.
- Fraaie tuin aan het water met verschillende zonneterrassen.
- Uitstekend onderhouden: schilderwerk buitenom is gedaan in **2023** en de deuren in **2026**.
- Mogelijkheid voor wel **6 slaapkamers en/of een extra appartement** op zolder.



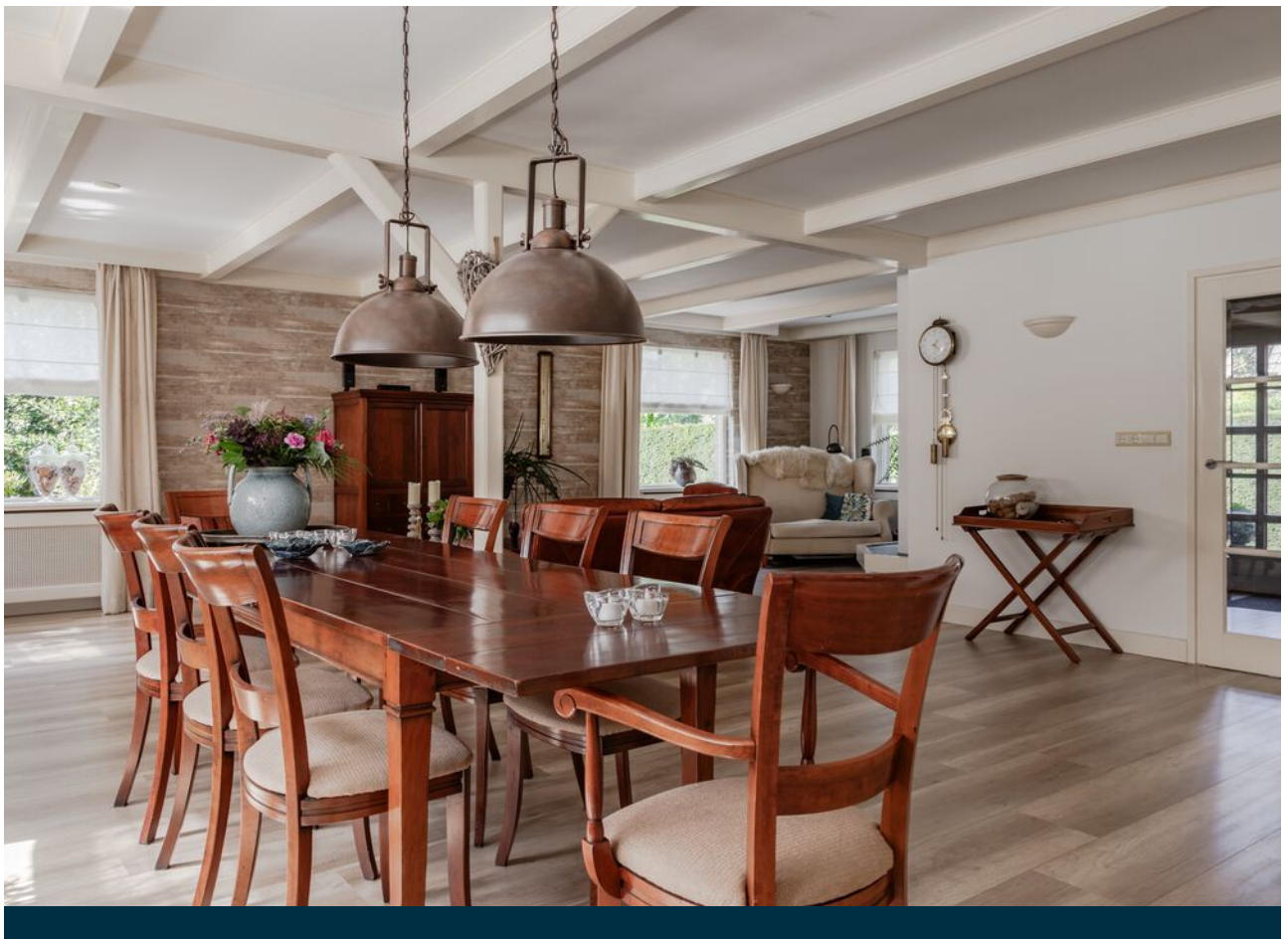




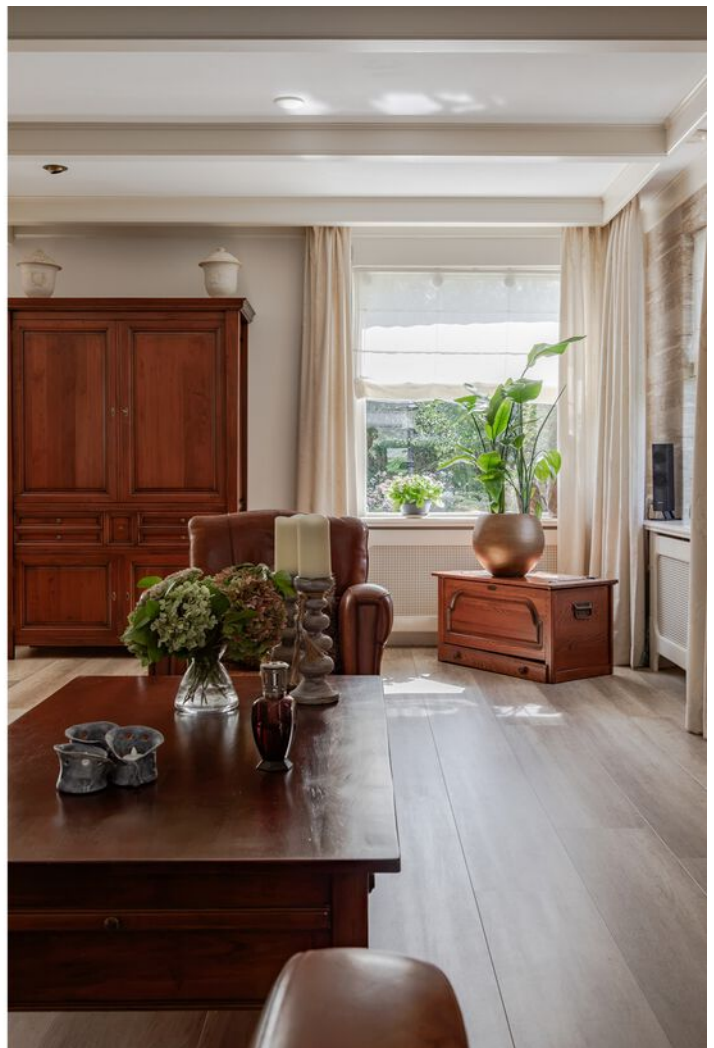


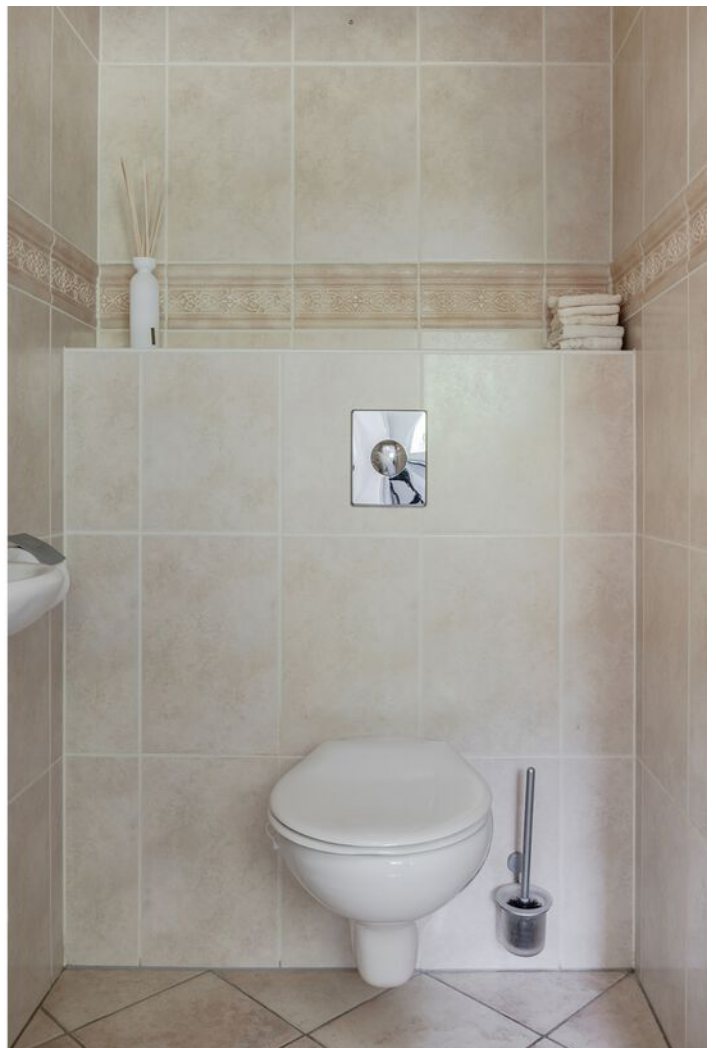


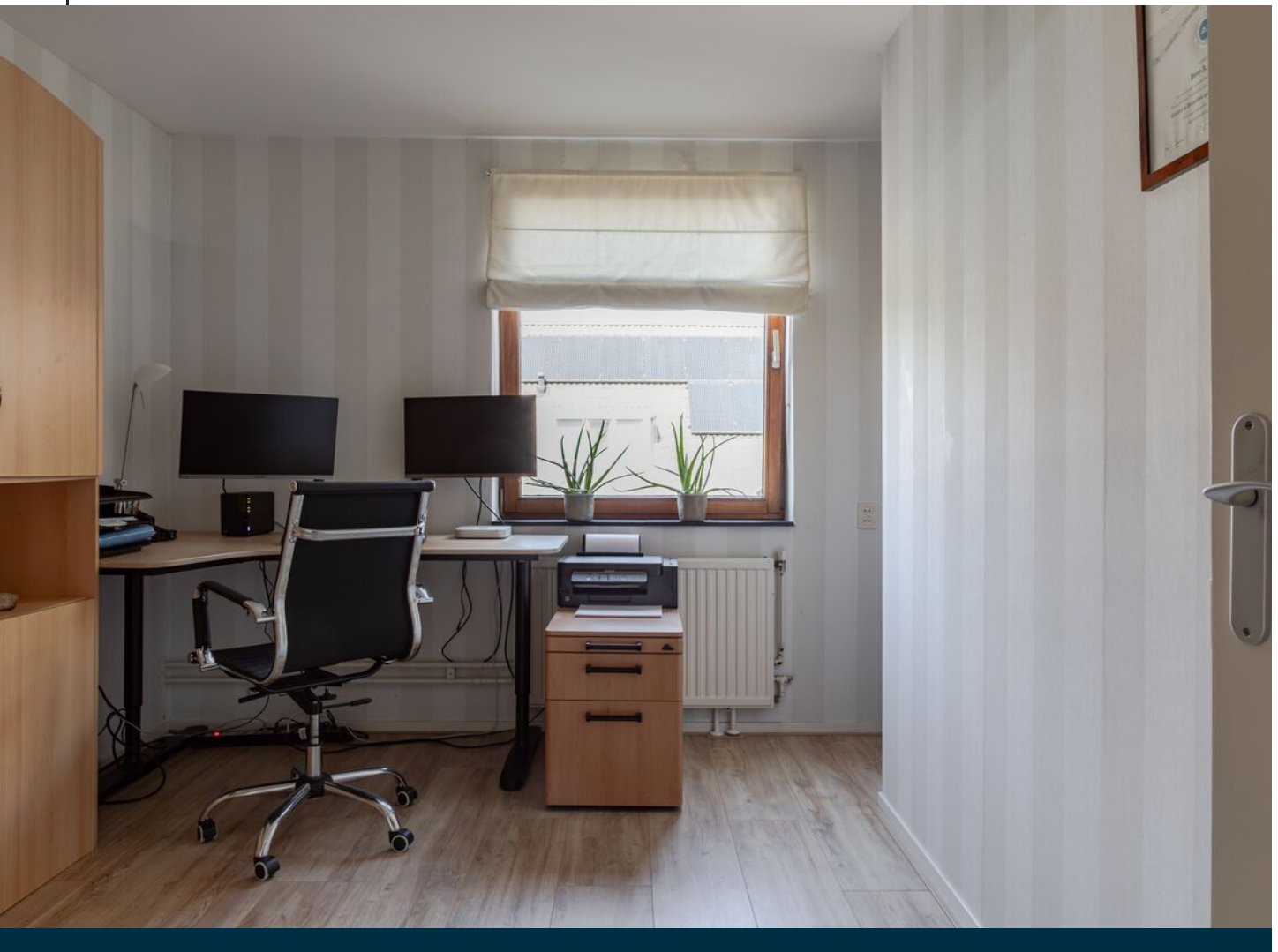
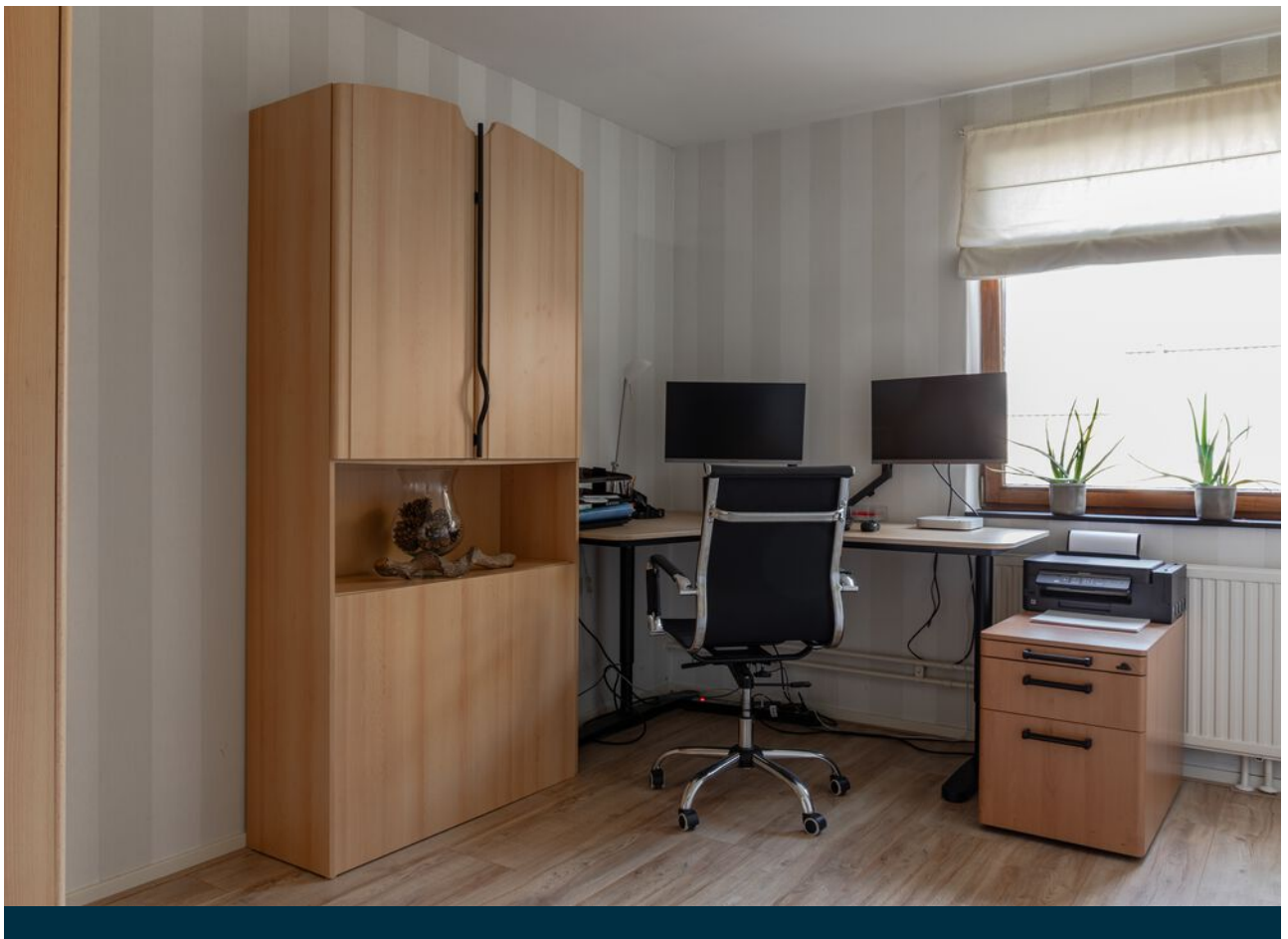




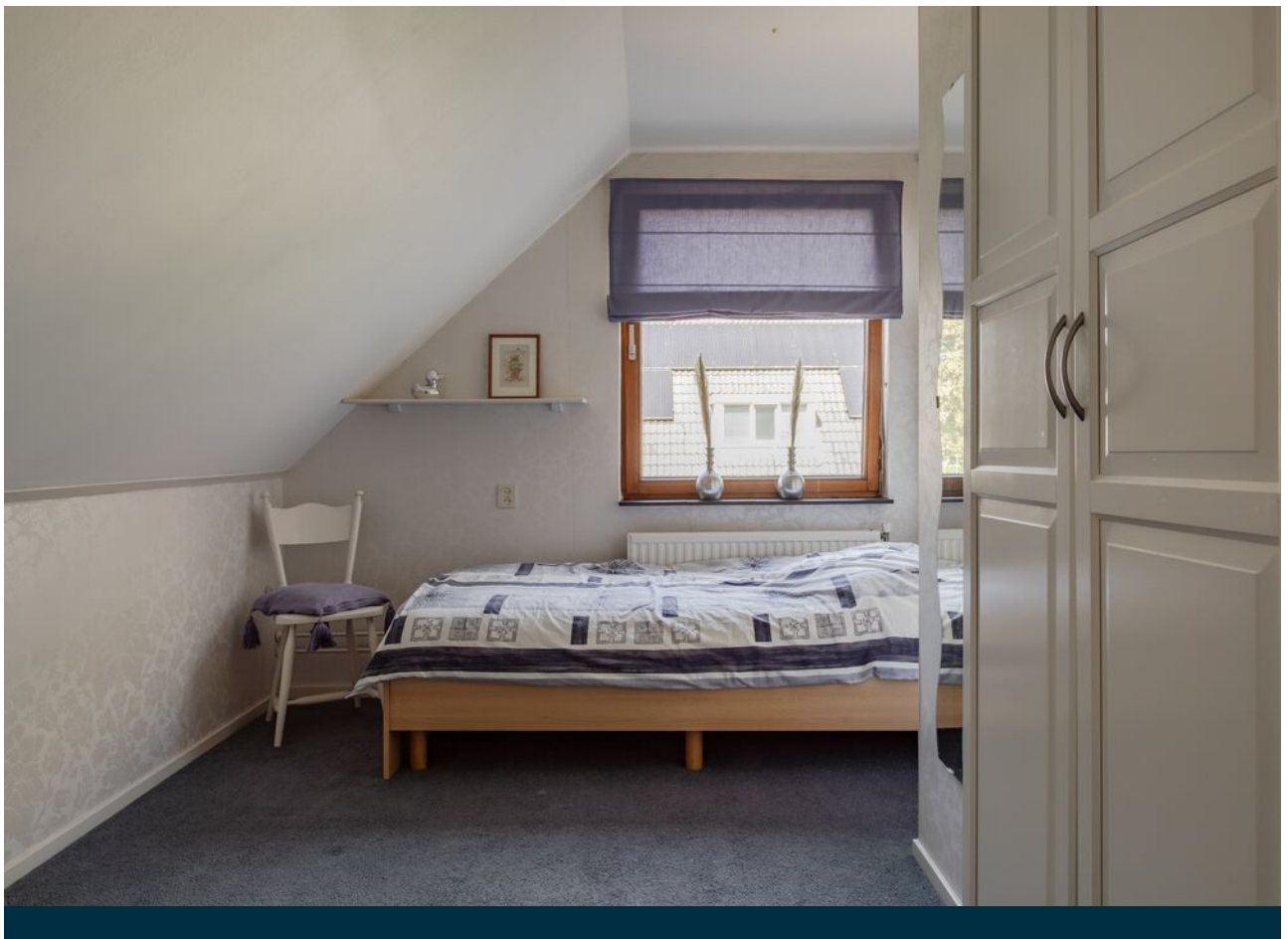


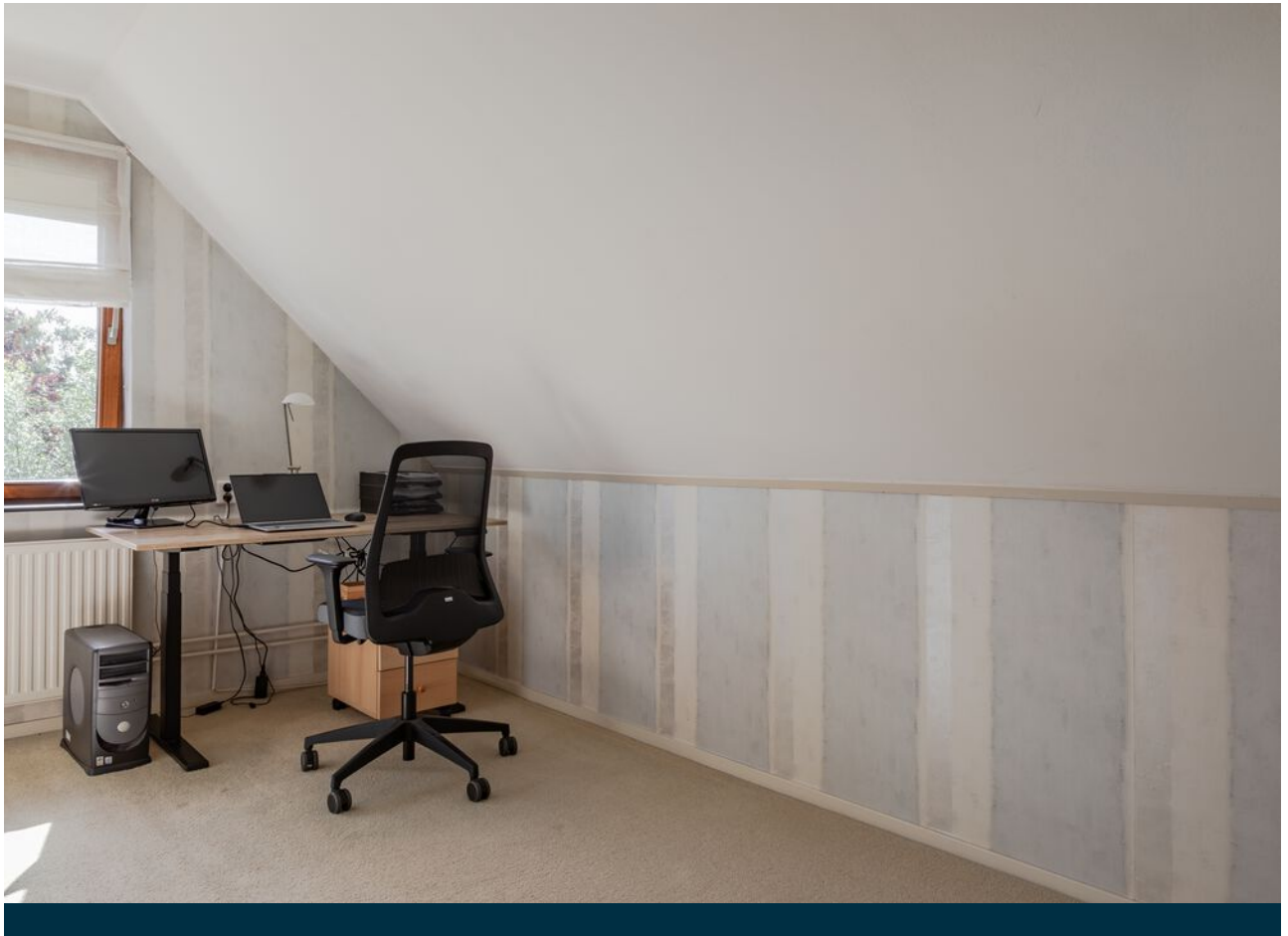


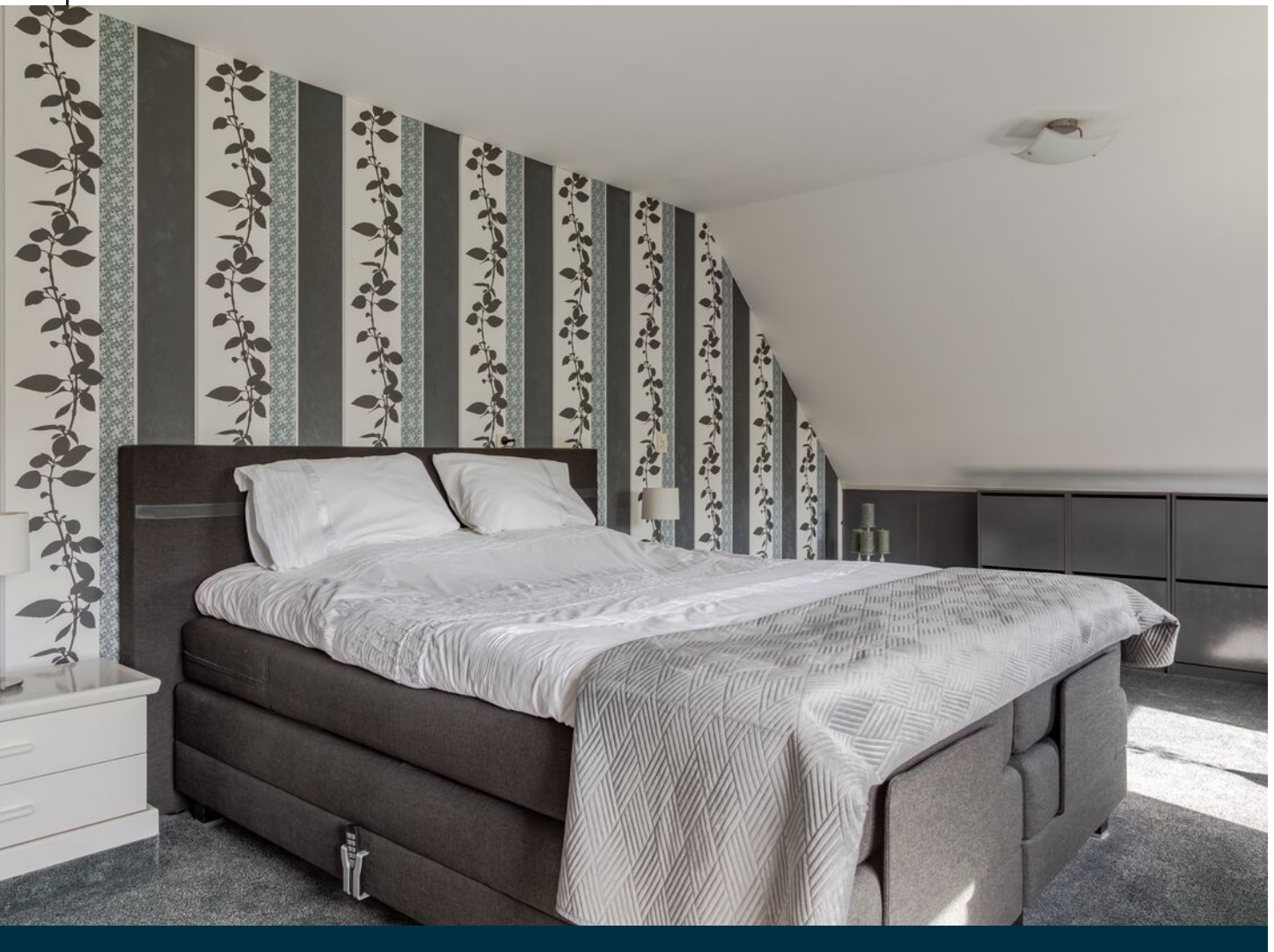


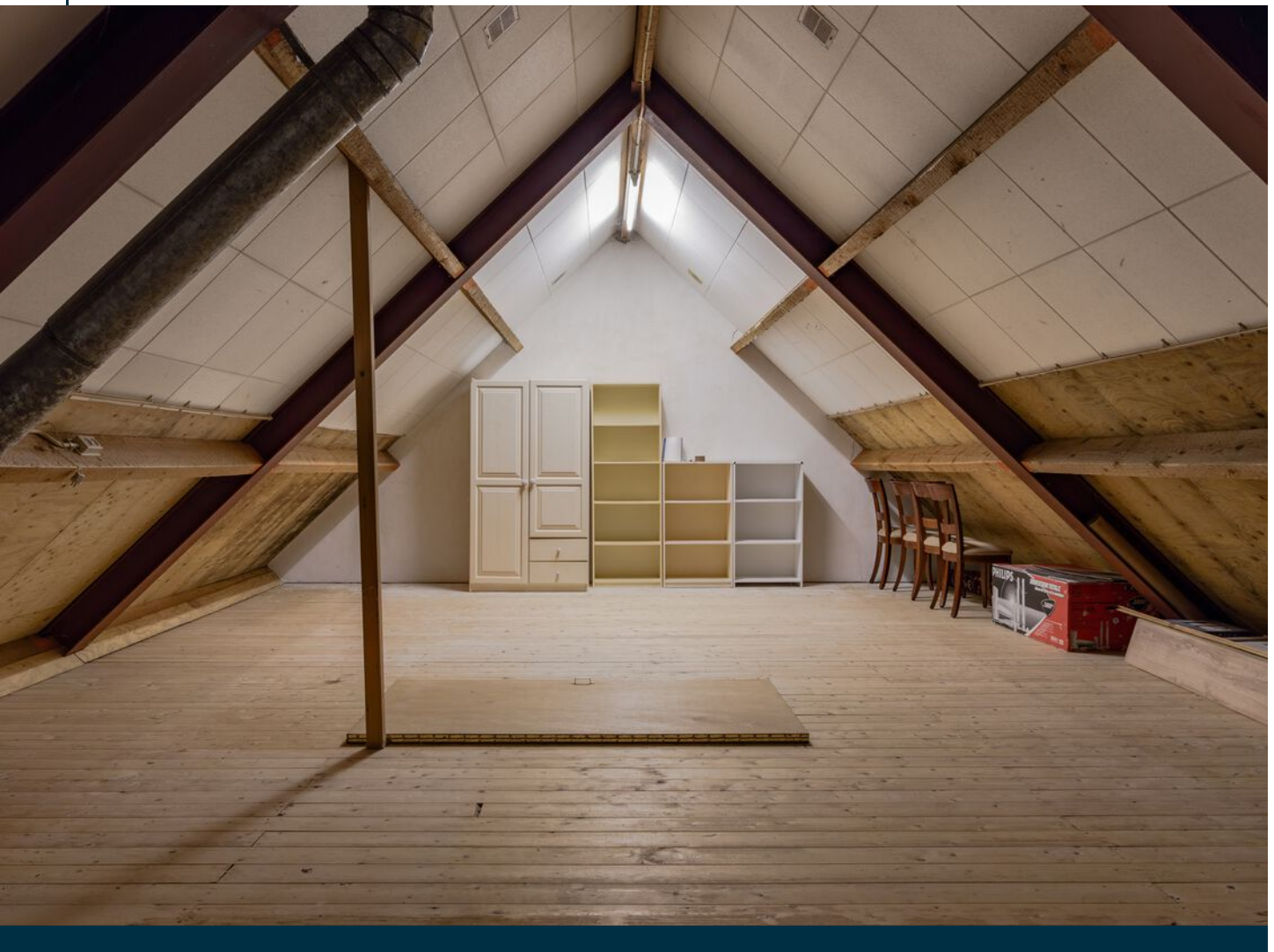
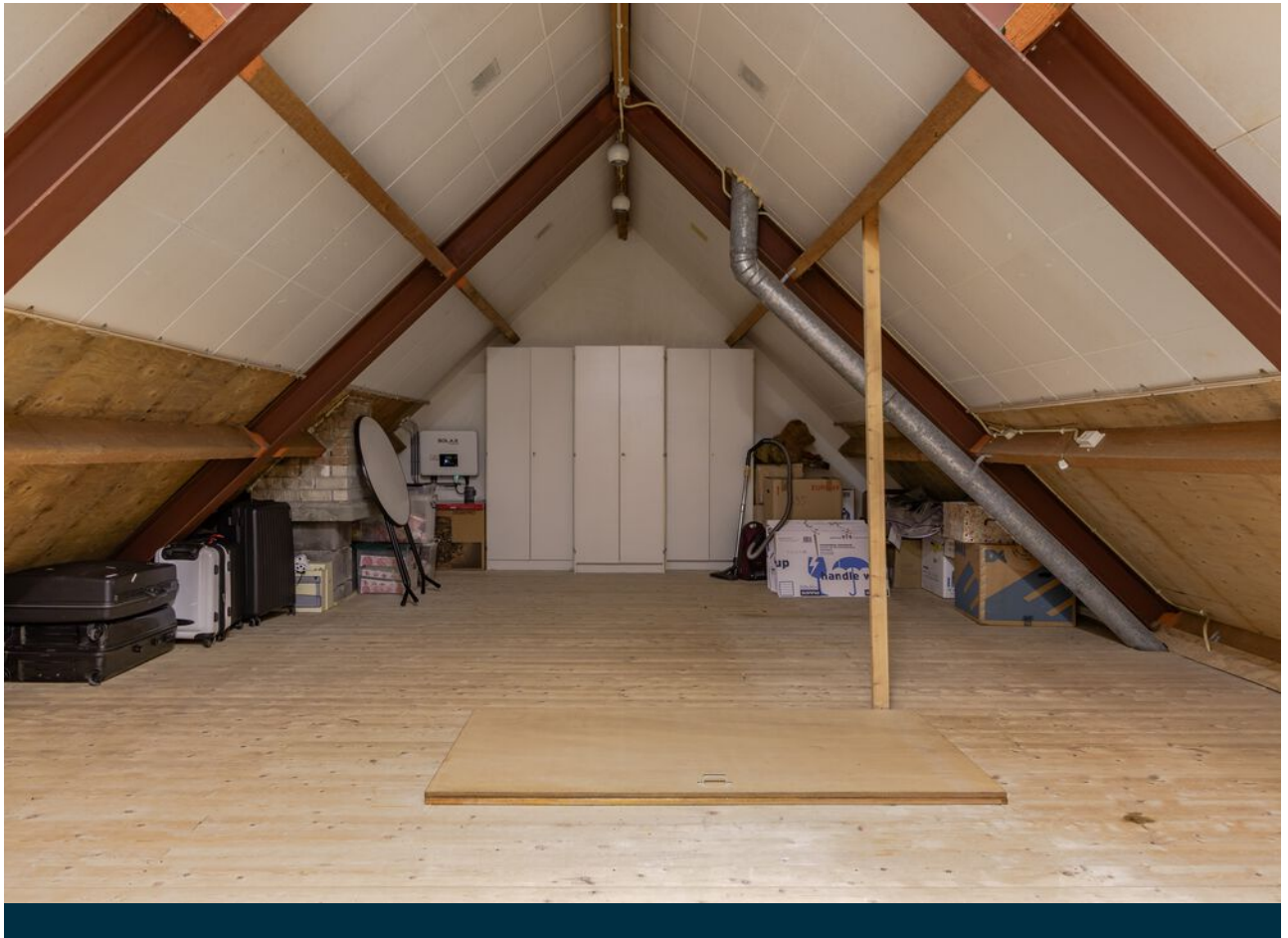






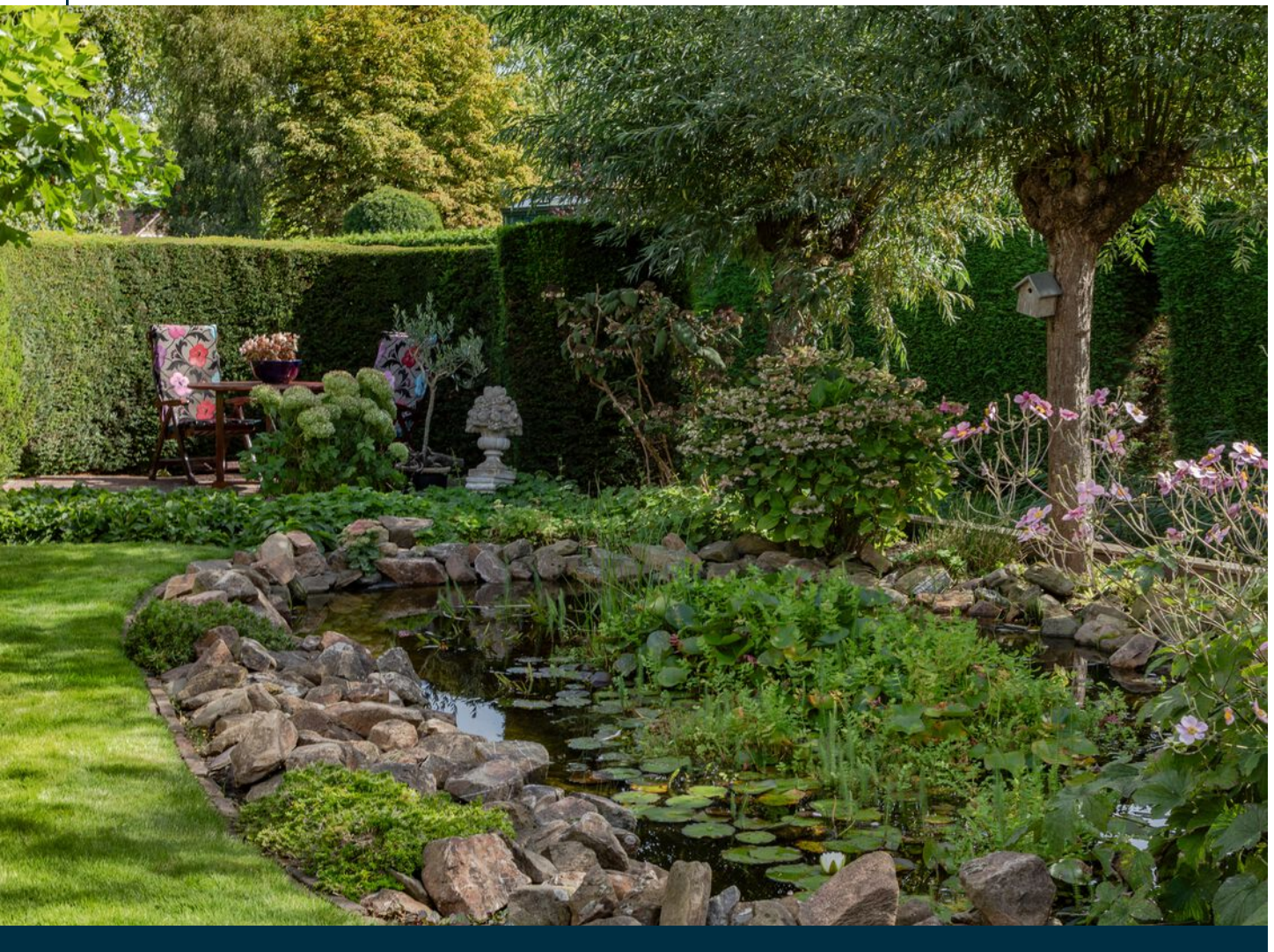
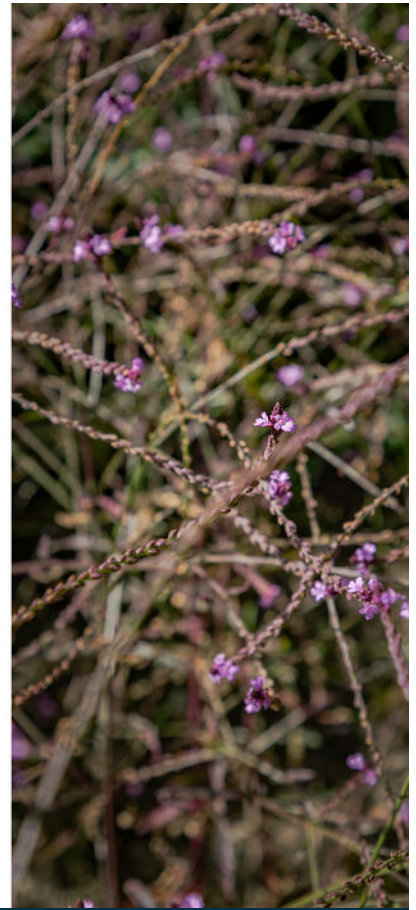
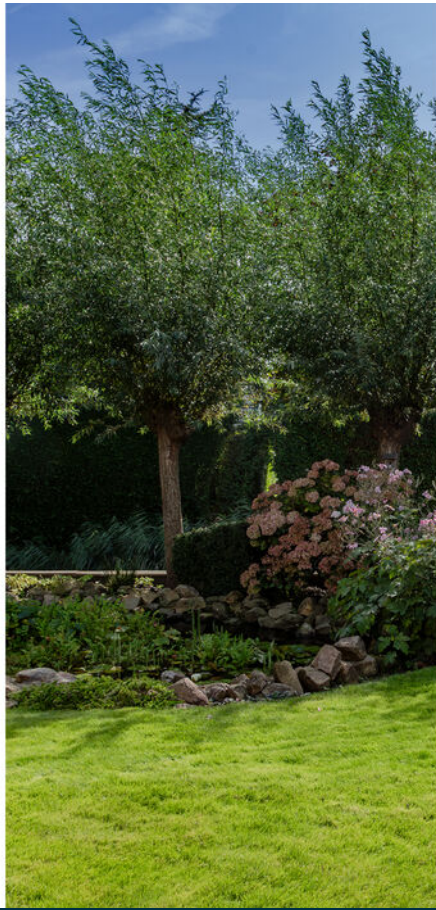


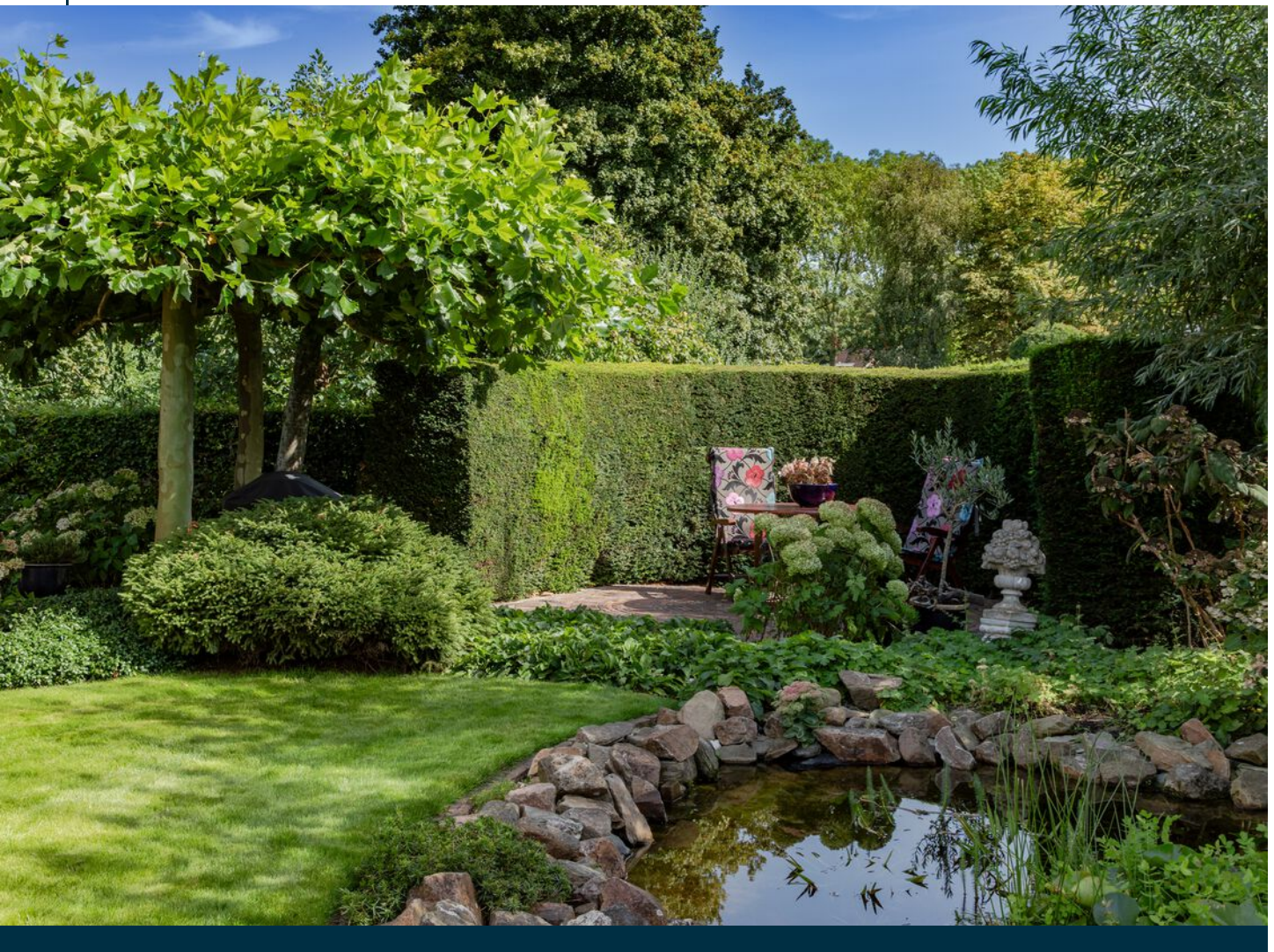
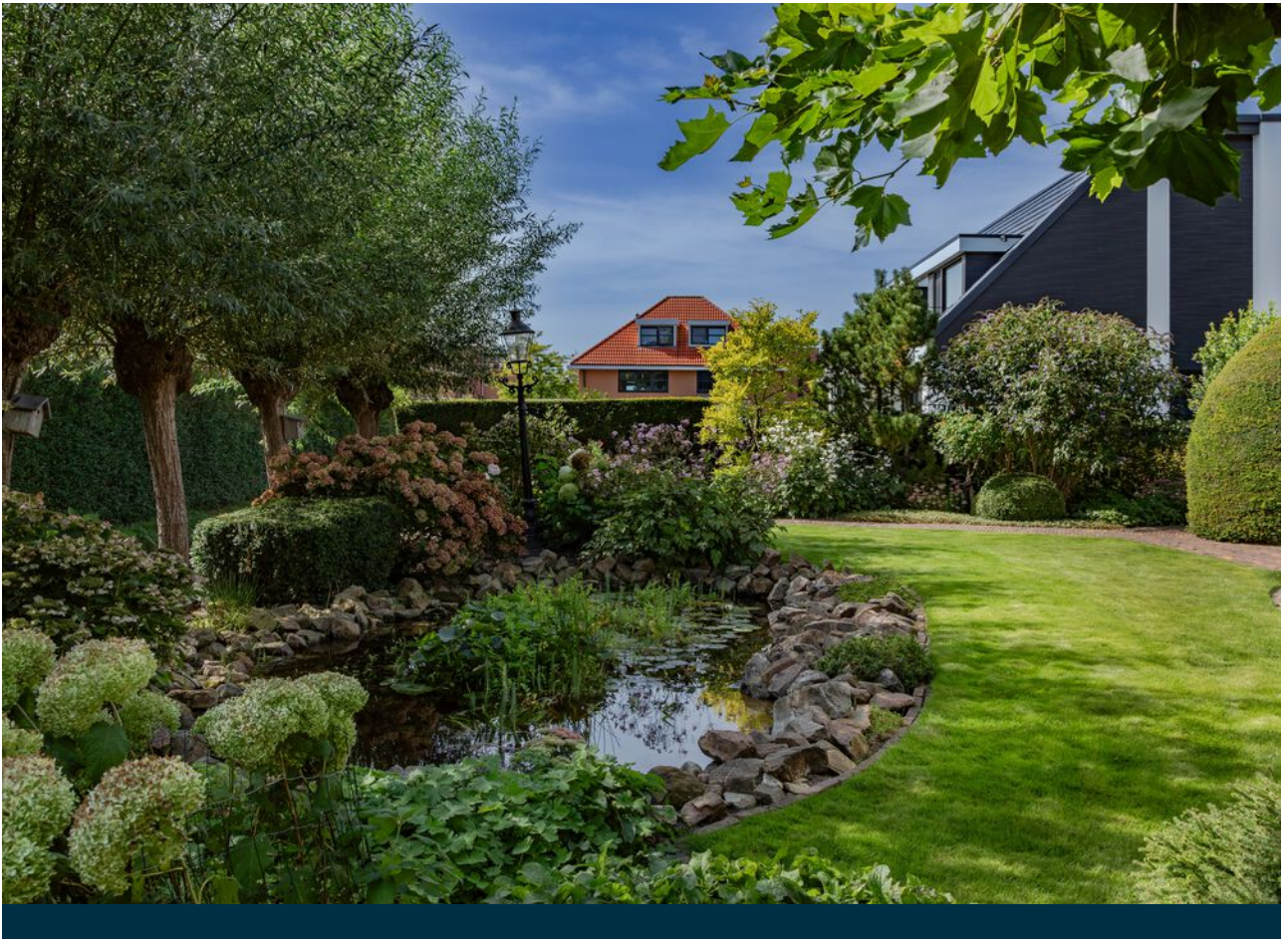






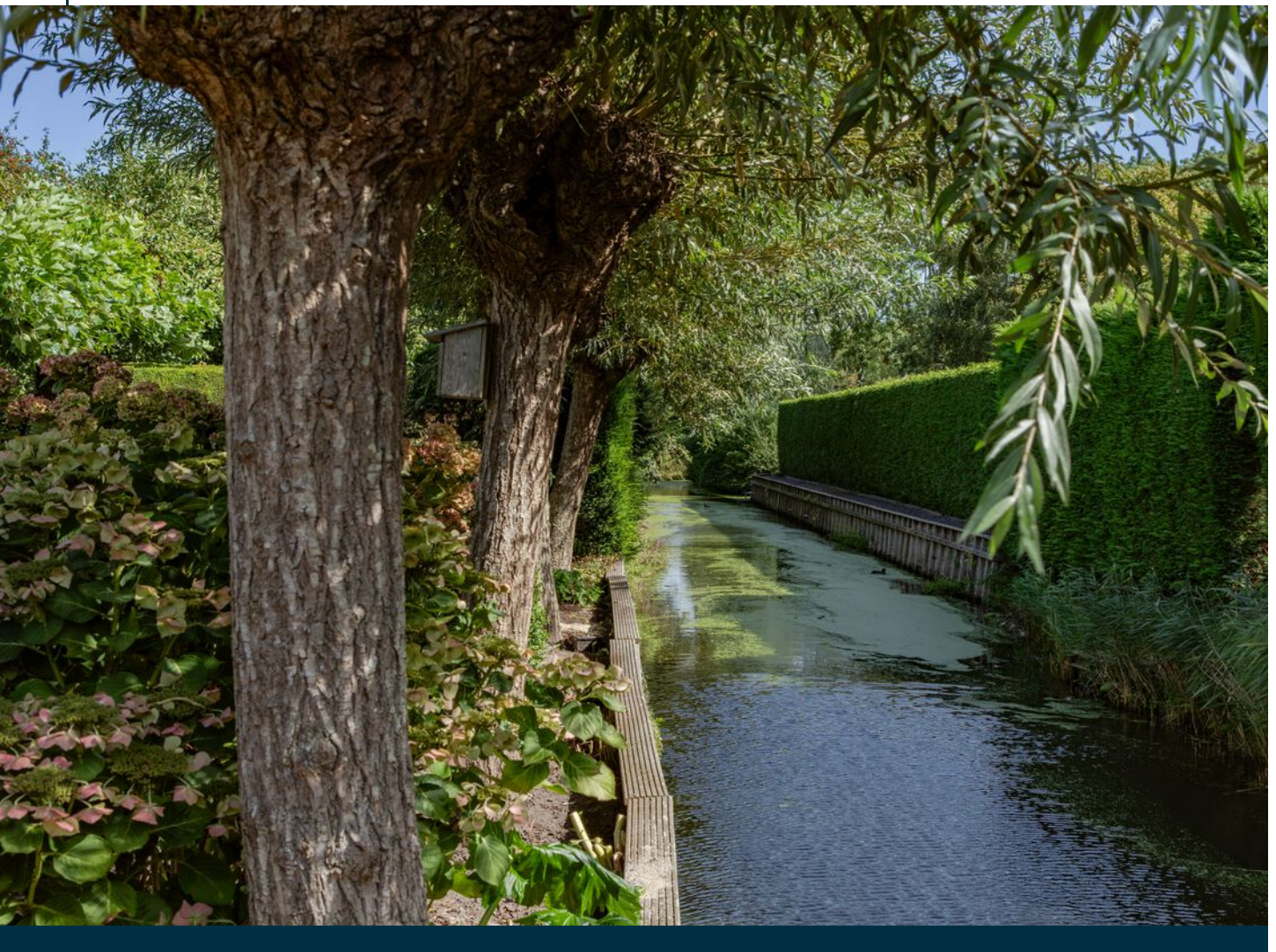














Begane grond



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



Begane grond met tuin



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

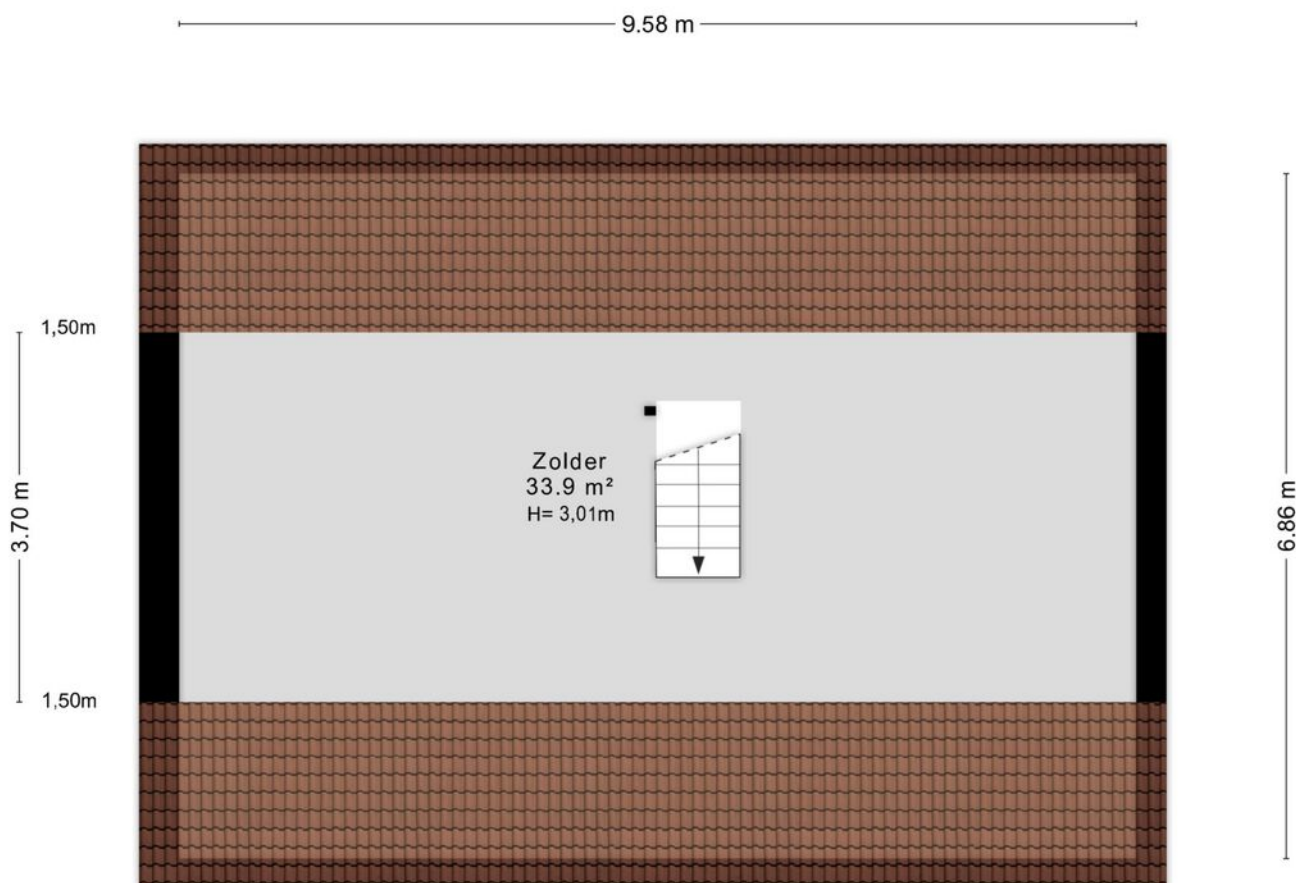


1e verdieping





2e verdieping





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoorn
Sectie	I
Perceel	5236

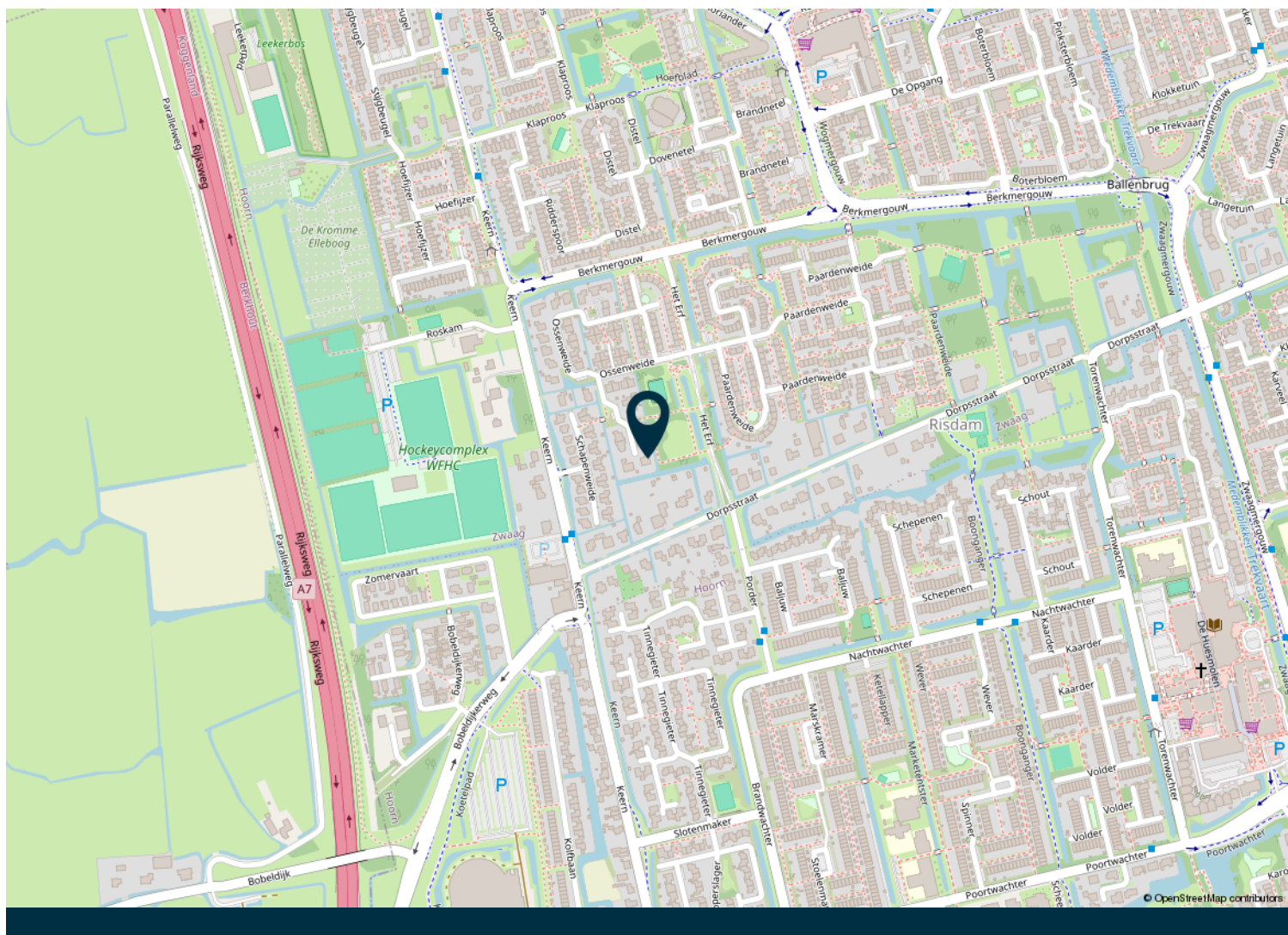
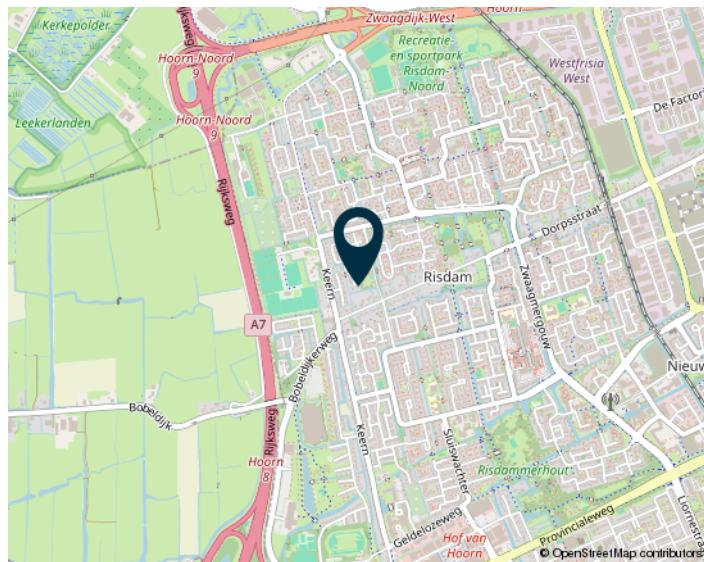
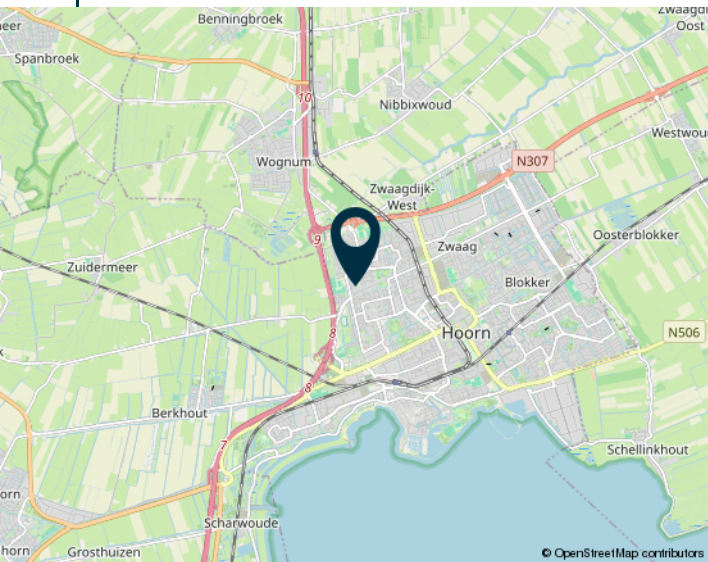
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

op de kaart





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1981
Inhoud	902 m ³
Gebruiksoppervlakte	187,70 m ²
Overige inpandige ruimte	55,5 m ²
Perceeloppervlakte	706 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie I, nummer 5236
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	12 x 23 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Via zijkant
Garage	
Lengte/Breedte	4,96 x 2,69 uitlopend naar 4,52 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Nefit
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Elektra	10 groepen, aardlekschakelaar, 3 fase stroom en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 451124728, geldig tot 16 juni 2036
Zonnepanelen	24 panelen, 400 Wp, bouwjaar 2021

Onder de pannen met MARGIT NIJBOER MAKELAARDIJ

Margit

Een succesvol makelaar kijkt eerst naar de mensen en dan naar de woning. Zo luidt in een notendop de filosofie van Margit Nijboer. Mensen gaan niet op zoek naar een stapel stenen en een dak, maar naar een plek waar ze lief en leed gaan delen, aldus Margit. Of andersom: wie een woning verkoopt, laat ook een stukje geschiedenis achter. Dat vraagt om een makelaar met begrip. En met een scherp oog voor het beste resultaat.

Met aan- en verkoopervaring van talloze woningen in Hoorn en West-Friesland, schaaft Margit zich onder de meest succesvolle regionale makelaars. Vrijwel ieder woningtype passeerde via haar bemiddeling de notaris. Van stolpboerderij tot starterswoning, van appartementen tot museale objecten; de onroerendgoedmarkt kent voor Margit geen geheimen.

Een huis aankopen of verkopen heeft alles te maken met de juiste prijs en het juiste moment. Zodra je die onder de ogen van de juiste mensen brengt, is de deal al snel bezegeld.

Margit Nijboer Makelaardij kent de markt en de media. Optimale presentatie, professionele fotografie, opvallende aanwezigheid op sociale media; het kantoor heeft alles in huis voor een geslaagde aan- of verkoop.

Marijke

Als backoffice manager zorgt Marijke achter de schermen dat alles soepel verloopt. 'Samen zijn we perfect op elkaar ingespeeld en nemen we onze klanten alles uit handen, van het eerste gesprek tot aan de notaris'.

Michel

Michel komt u tegen bij het plaatsen van de borden en hij regelt diverse klussen.





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. 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.

Wwft cliëntenonderzoek

Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) is een makelaar wettelijk verplicht om een cliëntenonderzoek uit te voeren bij zowel de opdrachtgever als de wederpartij (koper).

Hier volgen de belangrijkste punten die u moet weten:

Identificeren en Verifiëren van de Identiteit

1. Cliëntidentificatie
2. Identificatie van Rechtspersonen

Onderzoek naar de Bron van de Middelen

3. Legale Herkomst van de Koopsom

Geheimhouding

4. Vertrouwelijkheid

Uitbesteding van het Cliëntenonderzoek

5. Uitbesteden aan een derde partij

Bovenstaande punten staan verder uitgelegd in het document van ComplyNow welke u kunt vinden in de dataroom van de woning. Ook kunt u dit document per email opvragen bij de makelaar.



Aantekeningen

[illegible]



Margit Nijboer - Makelaar RMT

Marijke Leegwater - Backoffice manager