



MARGIT NIJBOER

makelaardij



Breitnerhof 216

Hoorn

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



Beschrijving

Verrassend ruime, uitgebouwde en geschakelde 2/1 kap woning met een A-label, in pandig te bereiken garage, een royale tuingerichte living en een zonnig gelegen tuin op het zuidoosten.

De keuken is gedateerd maar functioneel, de woning telt 4 slaapkamers, de badkamer is vergroot waardoor er zowel een bad als separate douchehoek en 2e toilet geplaatst kon worden.

Deze leuke woning ligt in een kindvriendelijke omgeving met de school letterlijk op een steenworp afstand en de supermarkt ligt om de hoek. Beslist een bezichtiging waard!

Entree

Parkeren kan op eigen terrein. Achter de voordeur met een zijraam is de hal met de trapopgang, garderobehoek onder de trap en het toilet met licht betegelde wanden, speelse tegels achter het wandcloset, een fonteintje en centraal afzuigsysteem.

Living

Royale tuingerichte living waar plek is voor een grote eettafel en ruime zithoek met veel lichtinval vanwege de grote raampartijen tot aan de vloer. De wanden zijn gespoten en op de vloer ligt laminaat dat vanuit de hal over de gehele begane grond is doorgelegd en radiatoren verwarmen deze gezellige ruimte.

Een tuindeur met hor geeft toegang tot de zonnig gelegen tuin.

Keuken

De keuken is gedateerd maar nog zeker functioneel, opgesteld in een U-vorm met 1½ spoelbak, metro tegeltjes tegen de achterwand, veel kastruimte, carrousel hoekkast, laden en bovenkastjes.

Er is diverse inbouwapparatuur aanwezig zoals de vaatwasser, koel/vriescombinatie, 4 pits gas-op-glas komfoor, rvs-afzuigkap met de afvoer naar buiten, groot formaat oven en een separate magnetron.

Boven het werkblad een raampartij waar ook een raam open kan en er is centrale afzuiging aanwezig.

Garage

De garage is vanuit de hal inpandig te bereiken of via de houten kanteldeur en heeft een afmeting van 6 meter diep en 2.74 meter breed. U kan hier natuurlijk ook de auto plaatsen maar het is ook wel een hele fijne bergruimte!

Tuin

Zonnig gelegen tuin op het zuidoosten, grotendeels bestraat en ook sfeervol groen in de borders. Er is een buitenkraan en stopcontact aanwezig en er staat een houten berging voor uw tuinspullen. Een fijne en ook brede afgesloten tuin waar u de hele dag van de zon kan genieten!

1e Verdieping

In het trappenhuis naar de slaapverdieping zit een hoog raam tot aan de 2e verdieping voor prettig lichtinval. Op de betonnen verdiepingsvloer ligt op de overloop een laminaatvloer die is doorgelegd in de slaapkamers. 1e Slaapkamer achterzijde – kamer met recht opgetrokken en gespoten wanden, raampartij waar een raam open kan en op deze verdieping worden de slaapkamers middels radiatoren verwarmd.

2e Slaapkamer achterzijde – royale kamer, ook met recht opgetrokken en gespoten wanden en een hor in het uitzetraam.

3e Slaapkamer aan eind – ruime kamer met recht opgetrokken en gestuukte wanden waar een klein stukje van is afgesnoept voor het vergroten van de badkamer maar evengoed nog lekker ruim. Tevens is hier ook een te openen raam aanwezig.

Badkamer

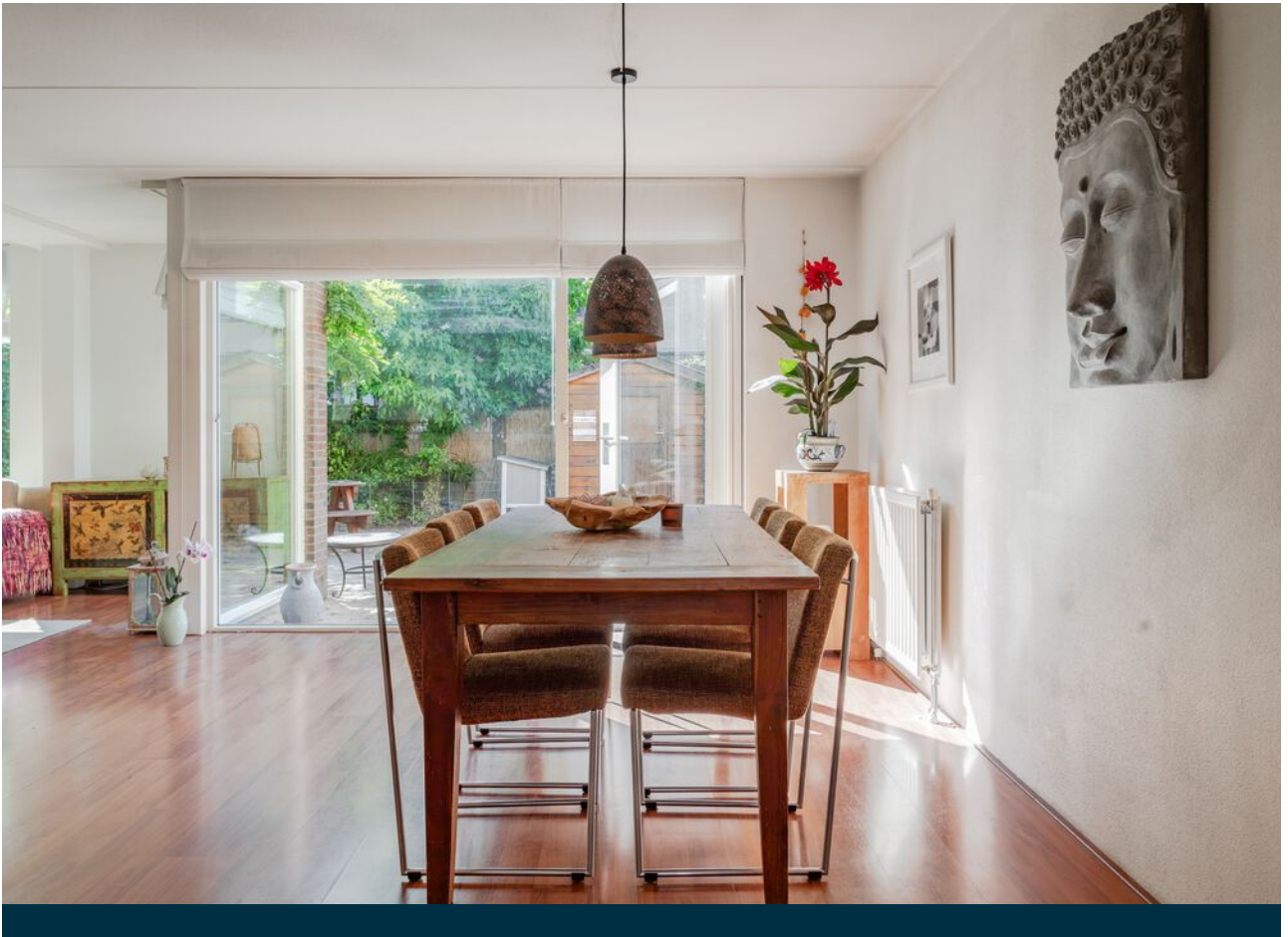
Ruime badkamer met licht betegelde wanden en dito vloer. Er is een breed wastafelmeubel geplaatst met brede wasbak, 2 laden en een spiegel met tiptoets verlichting, een duo ligbad met handdouche, separate douchehoek met glazen deur, een vaste wandkast en een 2e toilet. Ventilatie vanwege het centrale afzuigsysteem en het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie.

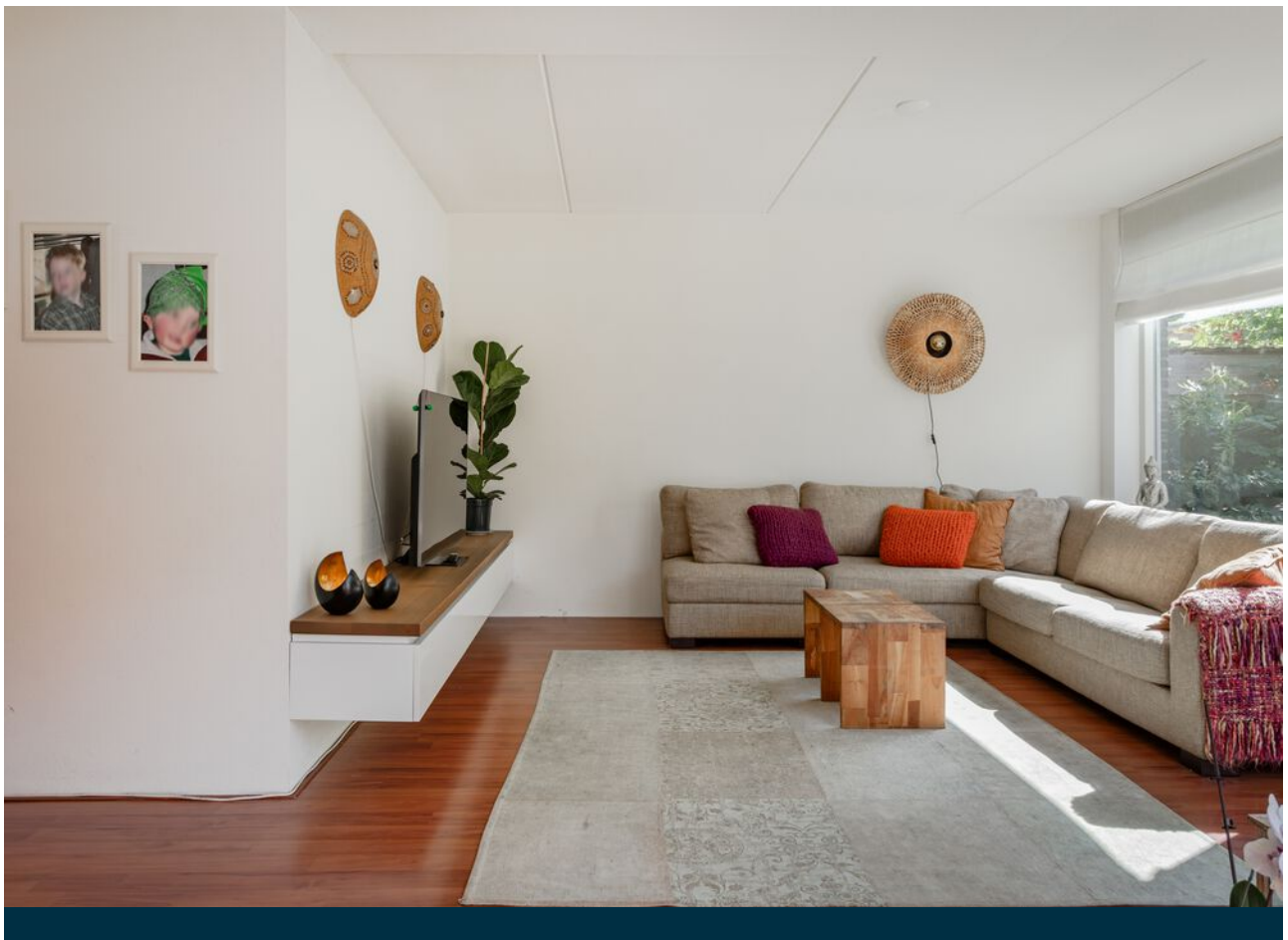
2e Verdieping

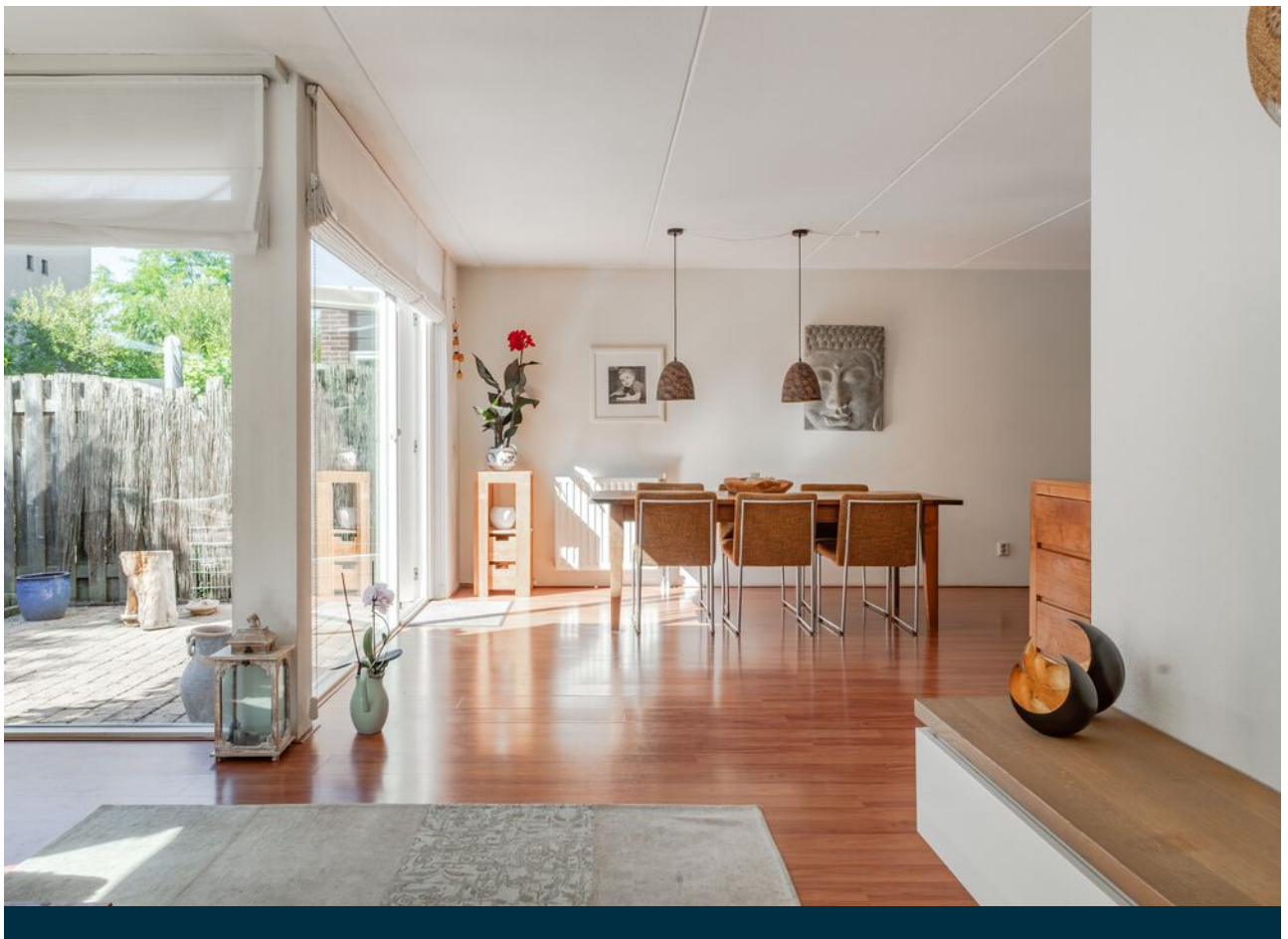
Vaste trap naar de zolderverdieping waar op de betonnen verdiepingsvloer laminaat ligt op de voorzolder en doorgelegd in de slaapkamer. Hier treft u een hele ruime voorzolder met hoog plafond, bergruimte achter een gordijn, ruime opstelling voor de wasmachine en de droger, de nieuwe cv-installatie die in januari 2026 in eigendom is geplaatst en het centraal afzuigsysteem. Hier kan ook een raam open zodat er goed geventileerd kan worden. 4e Slaapkamer – royale kamer met inbouwspots in het plafond, groot raam met ventilatierooster en een uitzetraam en een enorme wegzetruimte achter het knieschot. Er kan een dakkapel worden geplaatst waardoor er zelfs nog een extra kamer gerealiseerd kan worden. Desgewenst kan er zelfs op de ruime voorzolder nog een 2e badkamer worden gerealiseerd.

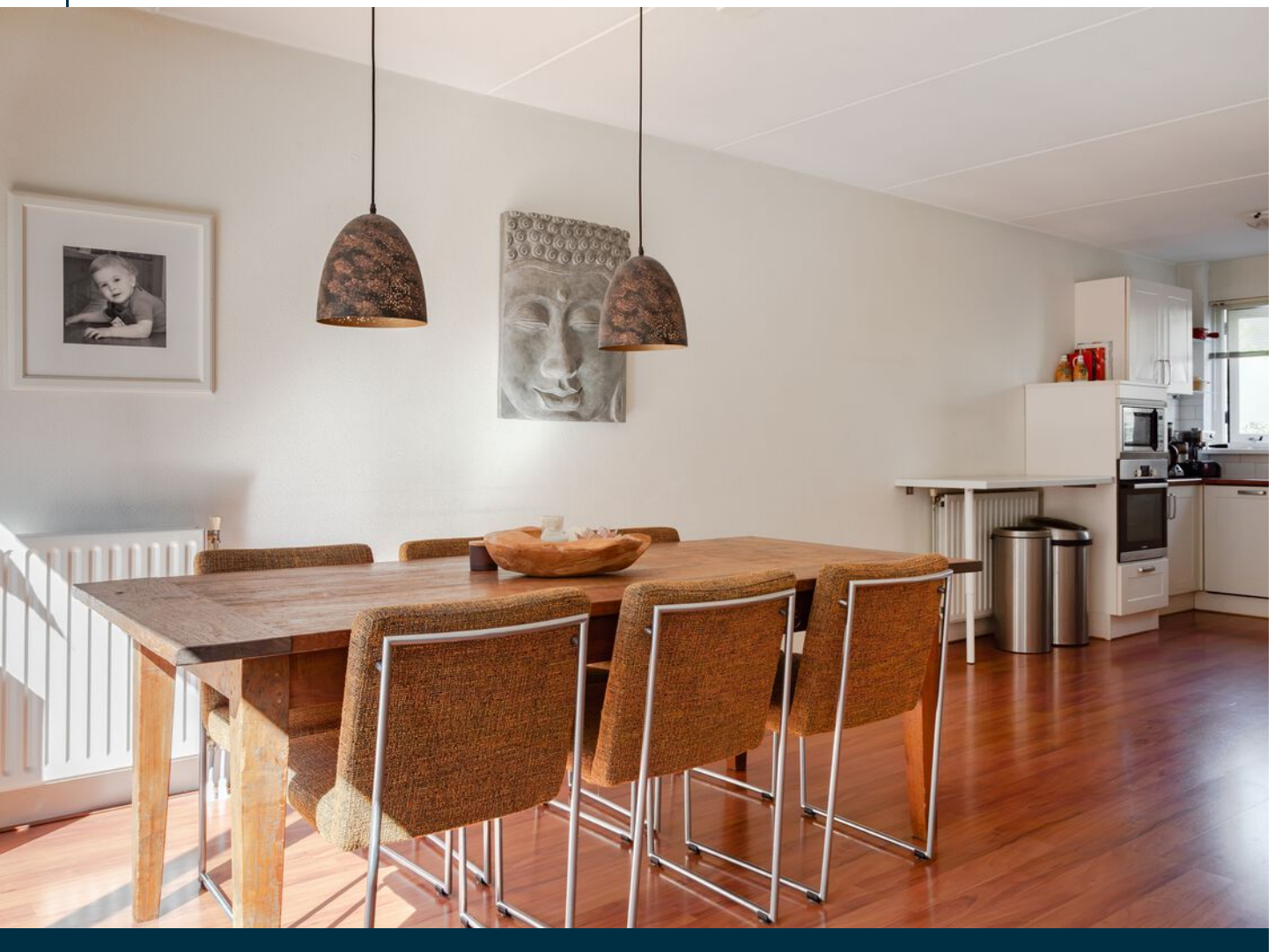
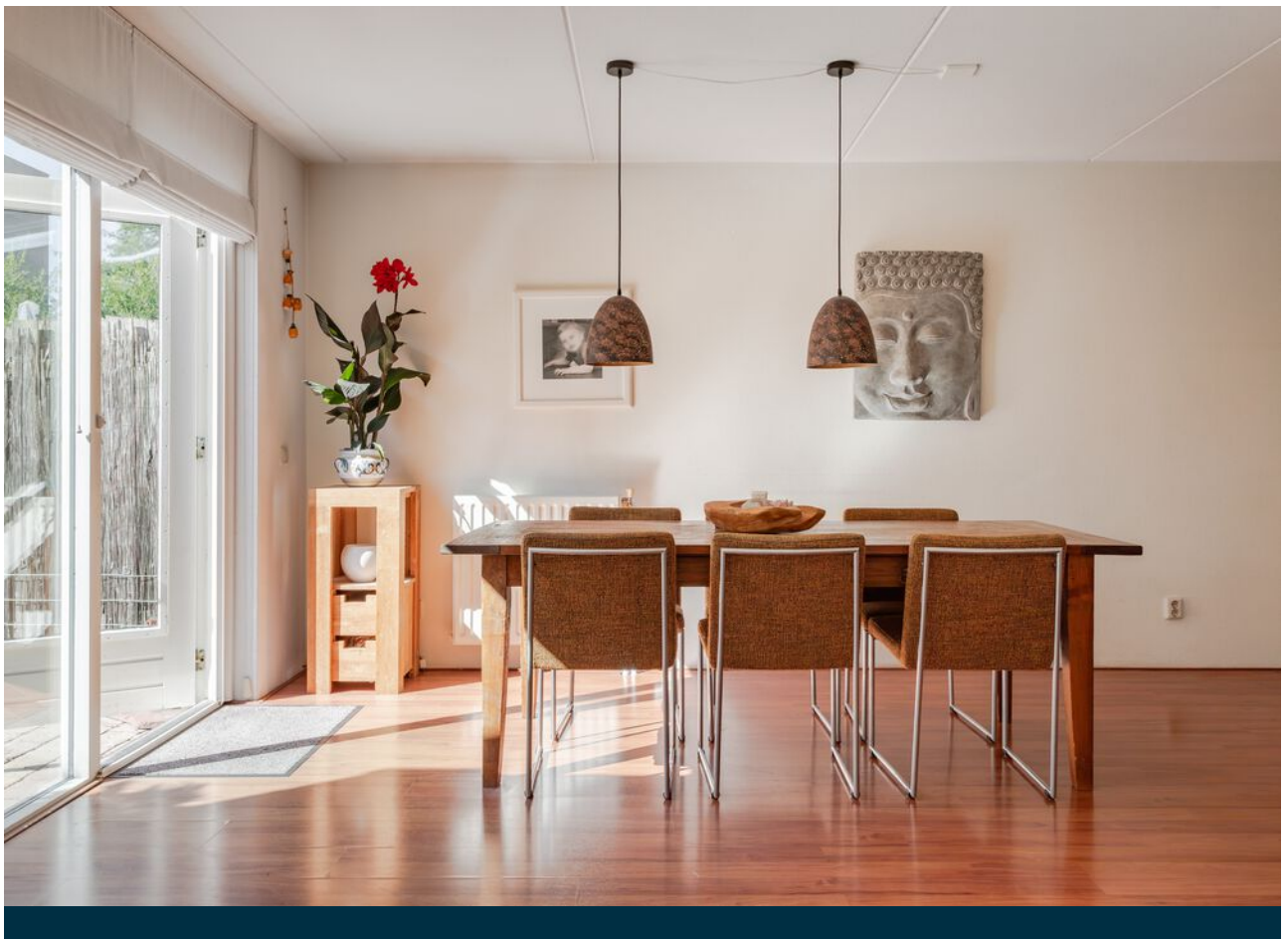
Bijzonderheden:

- Schilderwerk voorzijde 2024/2025
- Schilderwerk achterzijde 2026
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Fijne woonomgeving



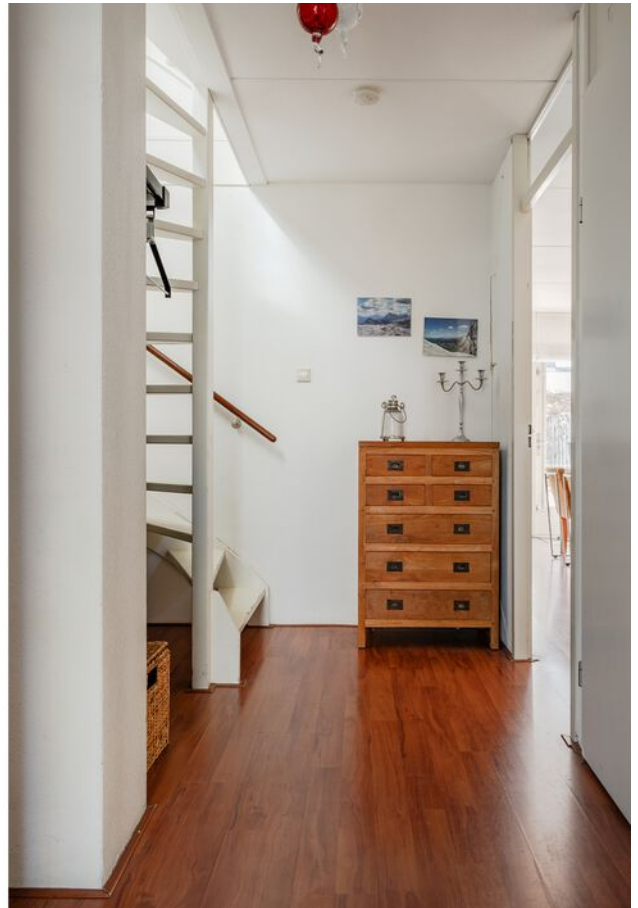


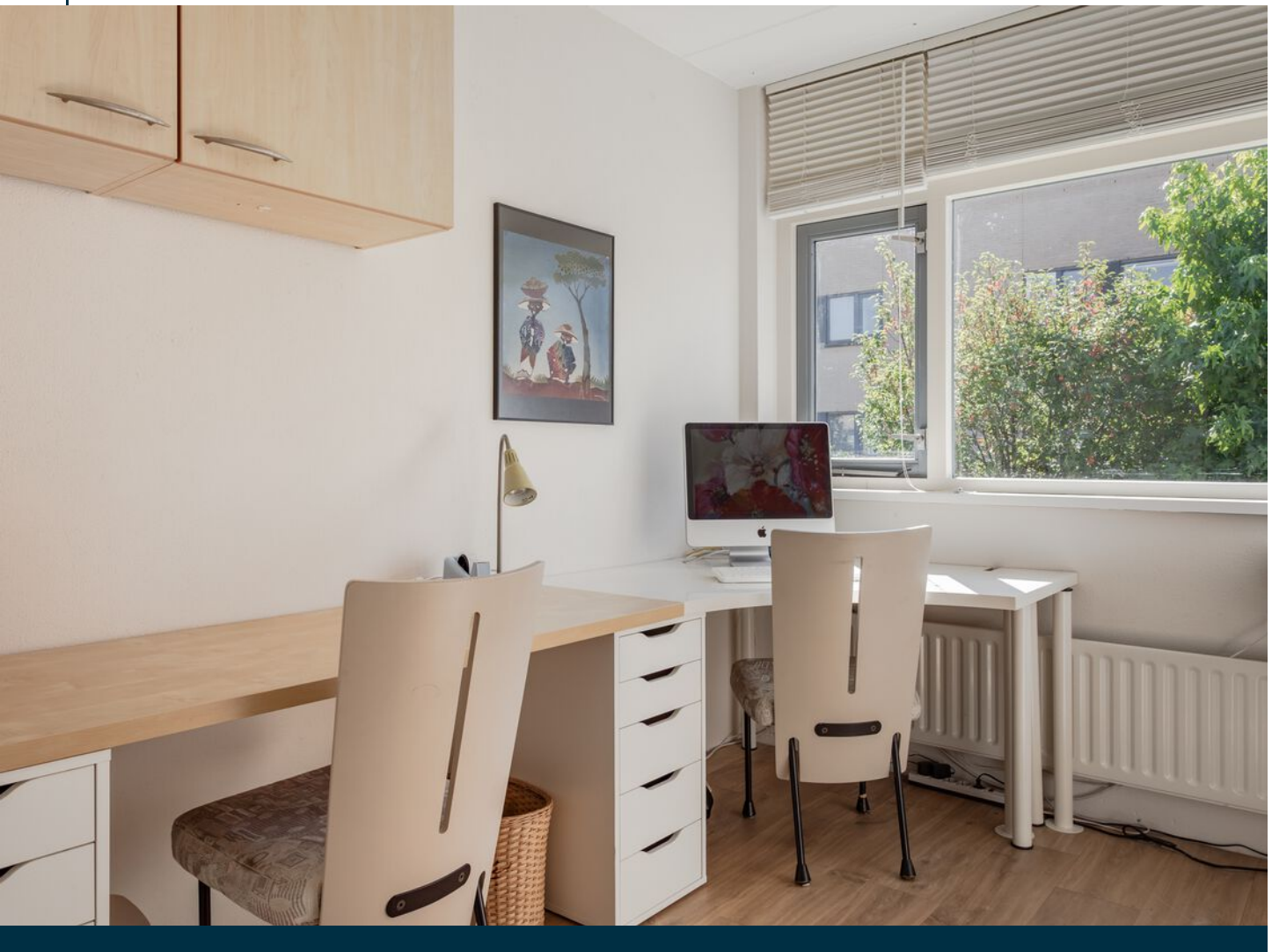
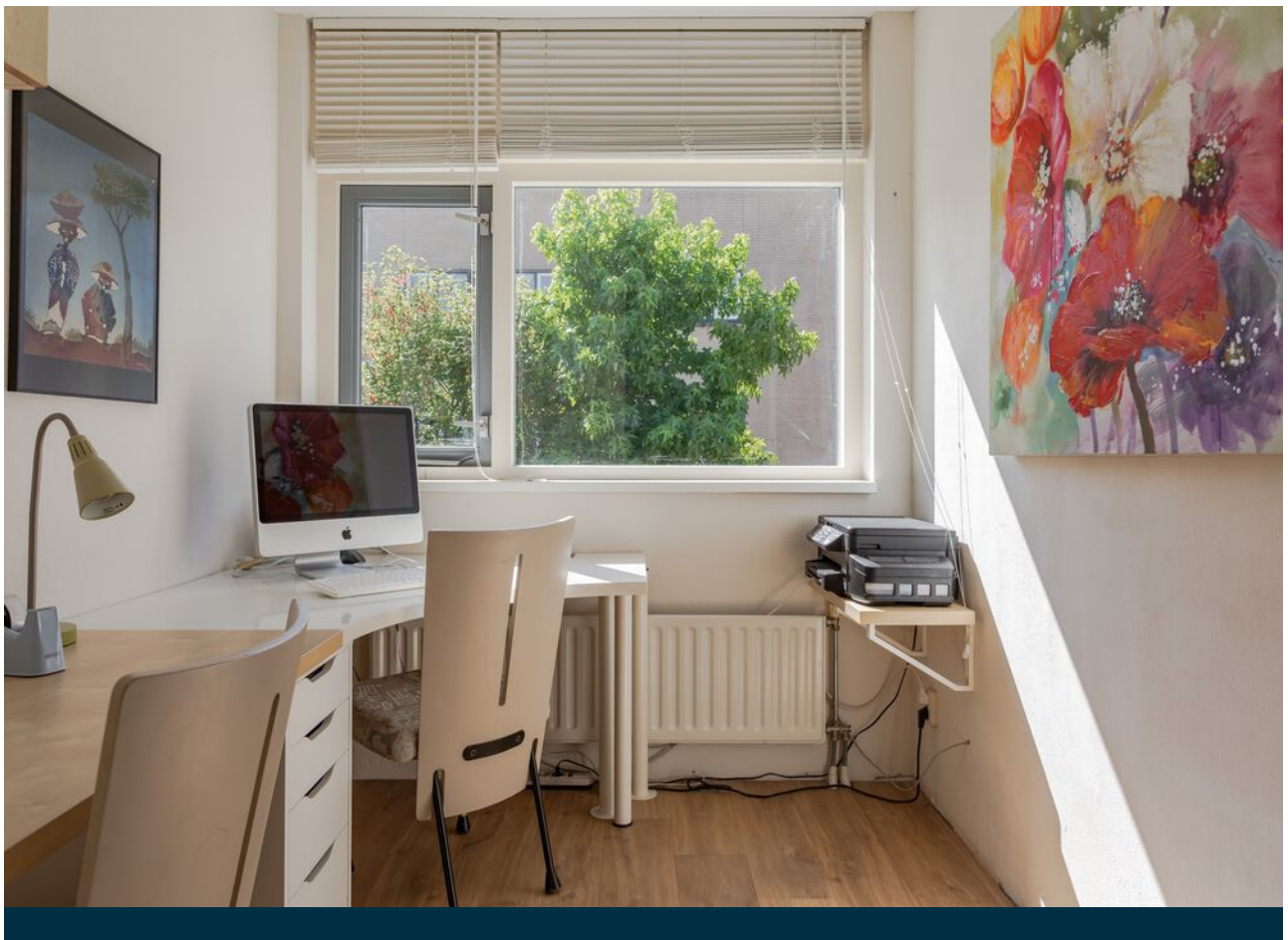




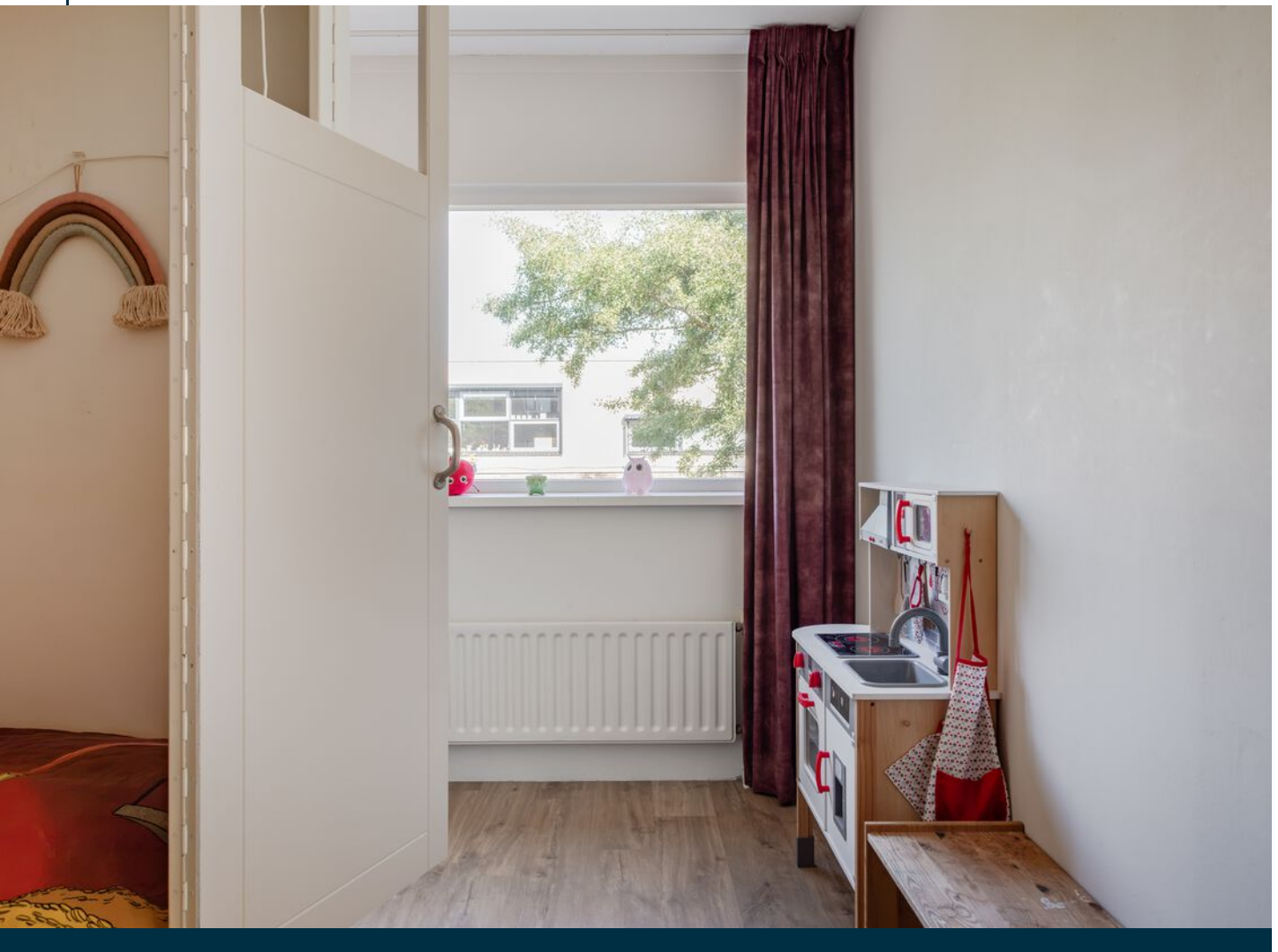








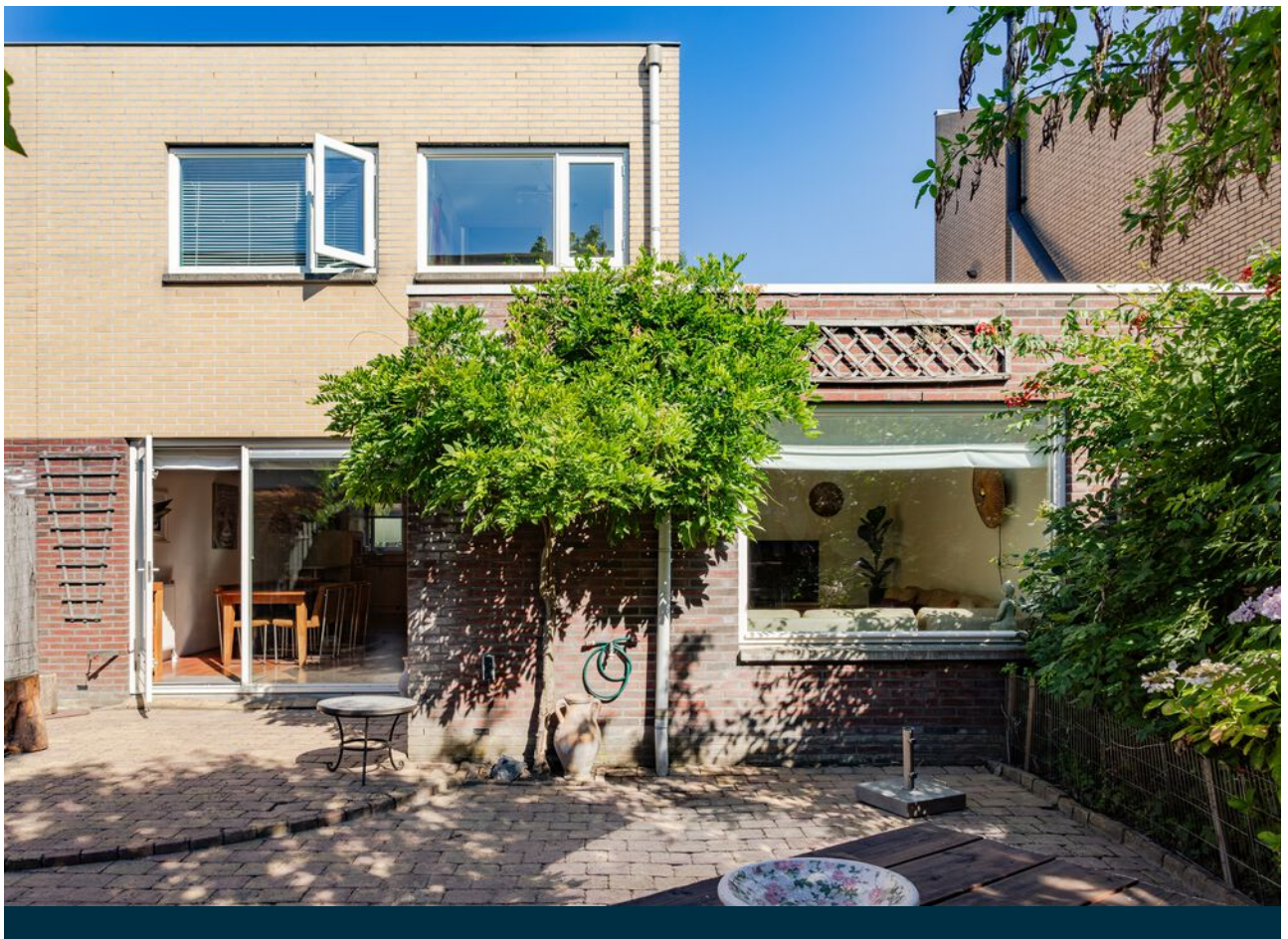


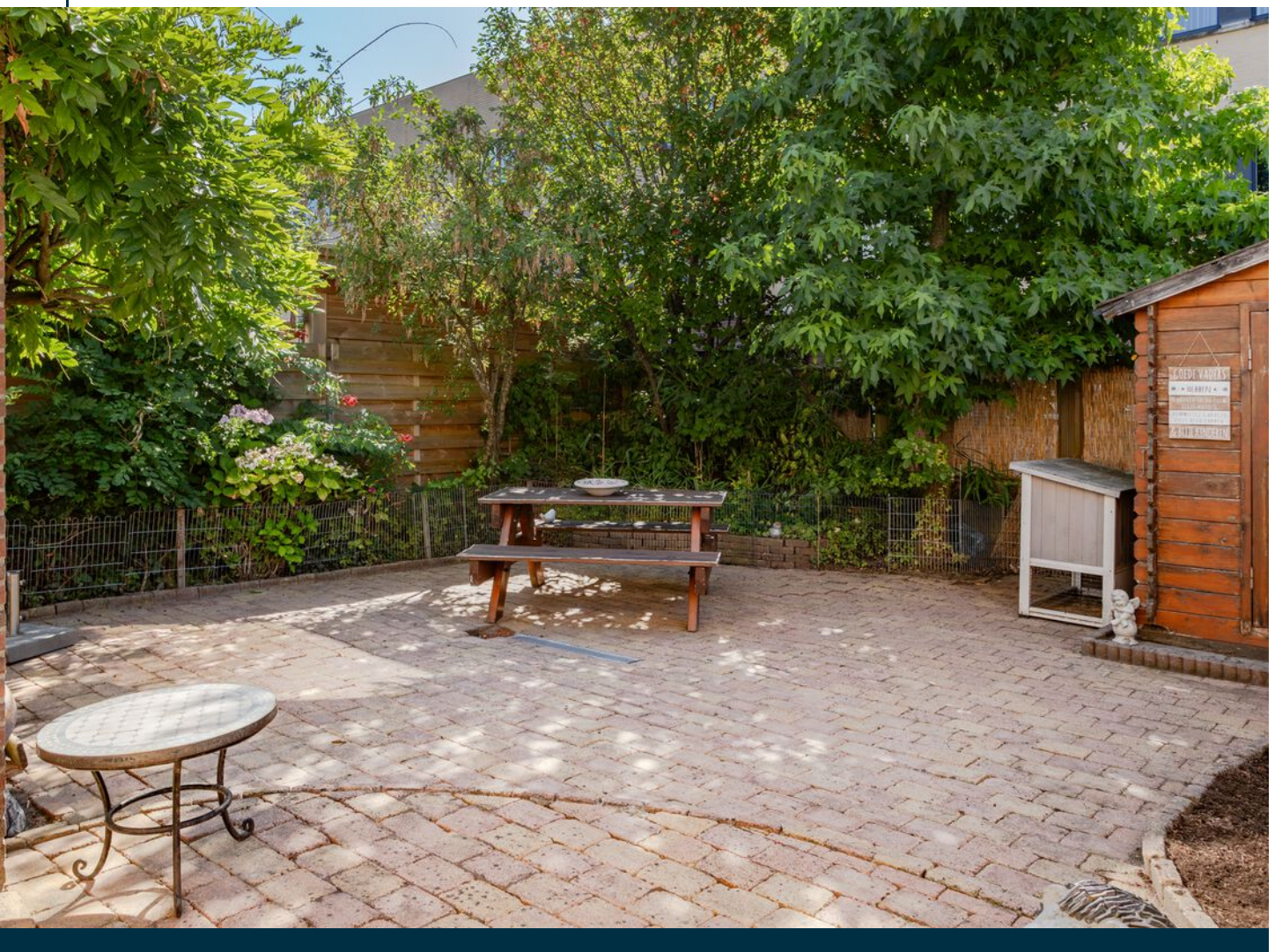
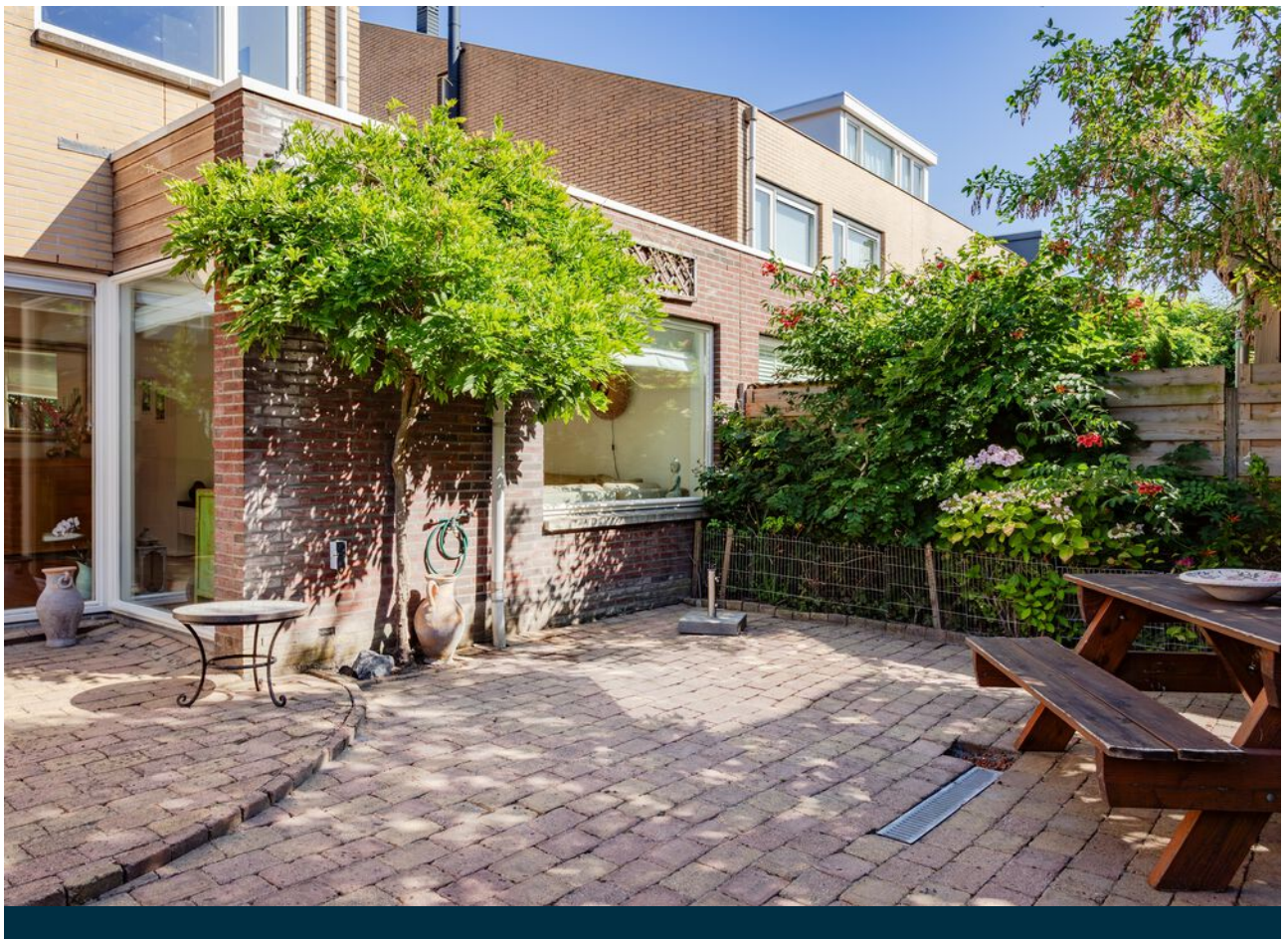


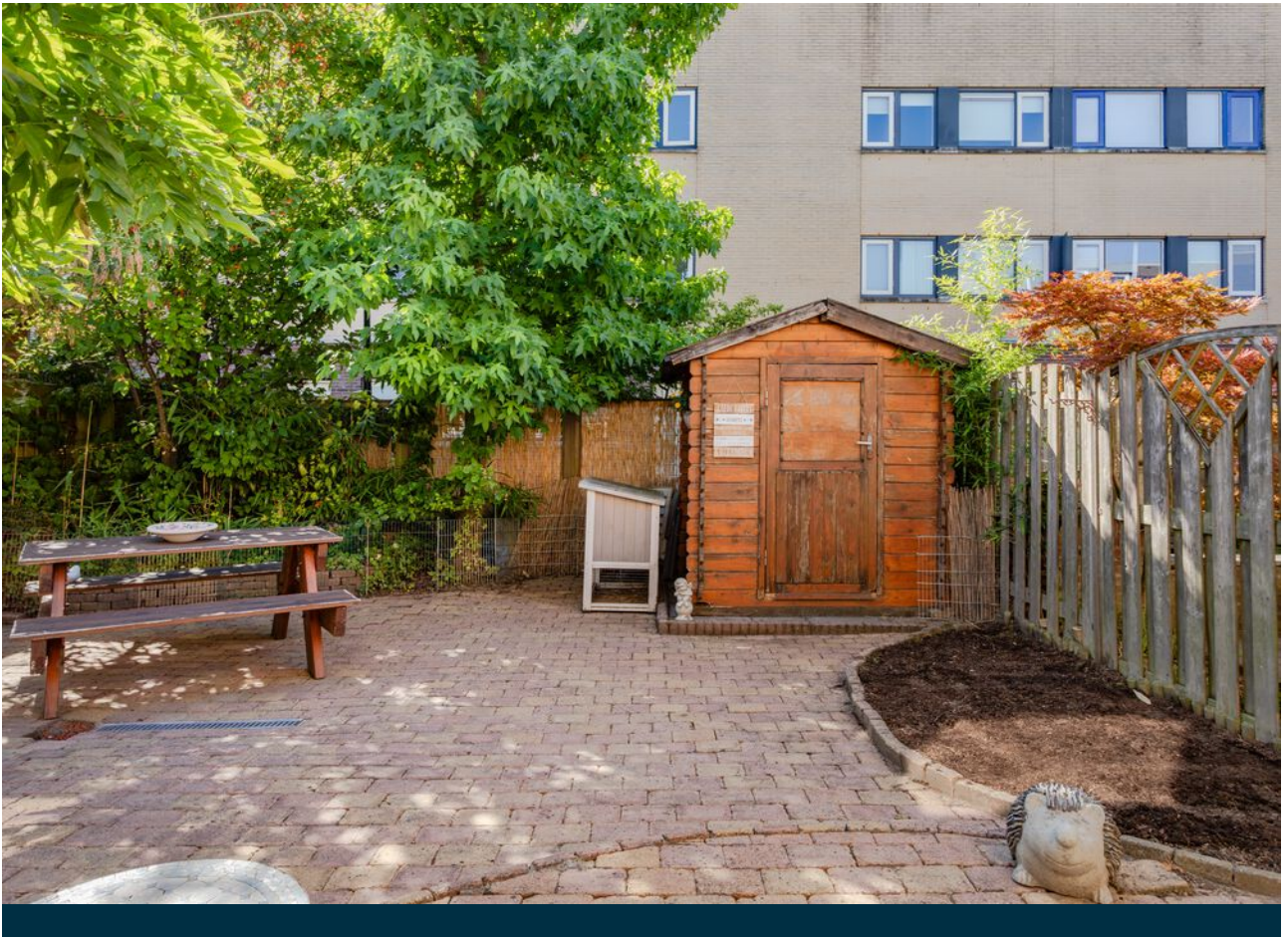














Begane grond met tuin



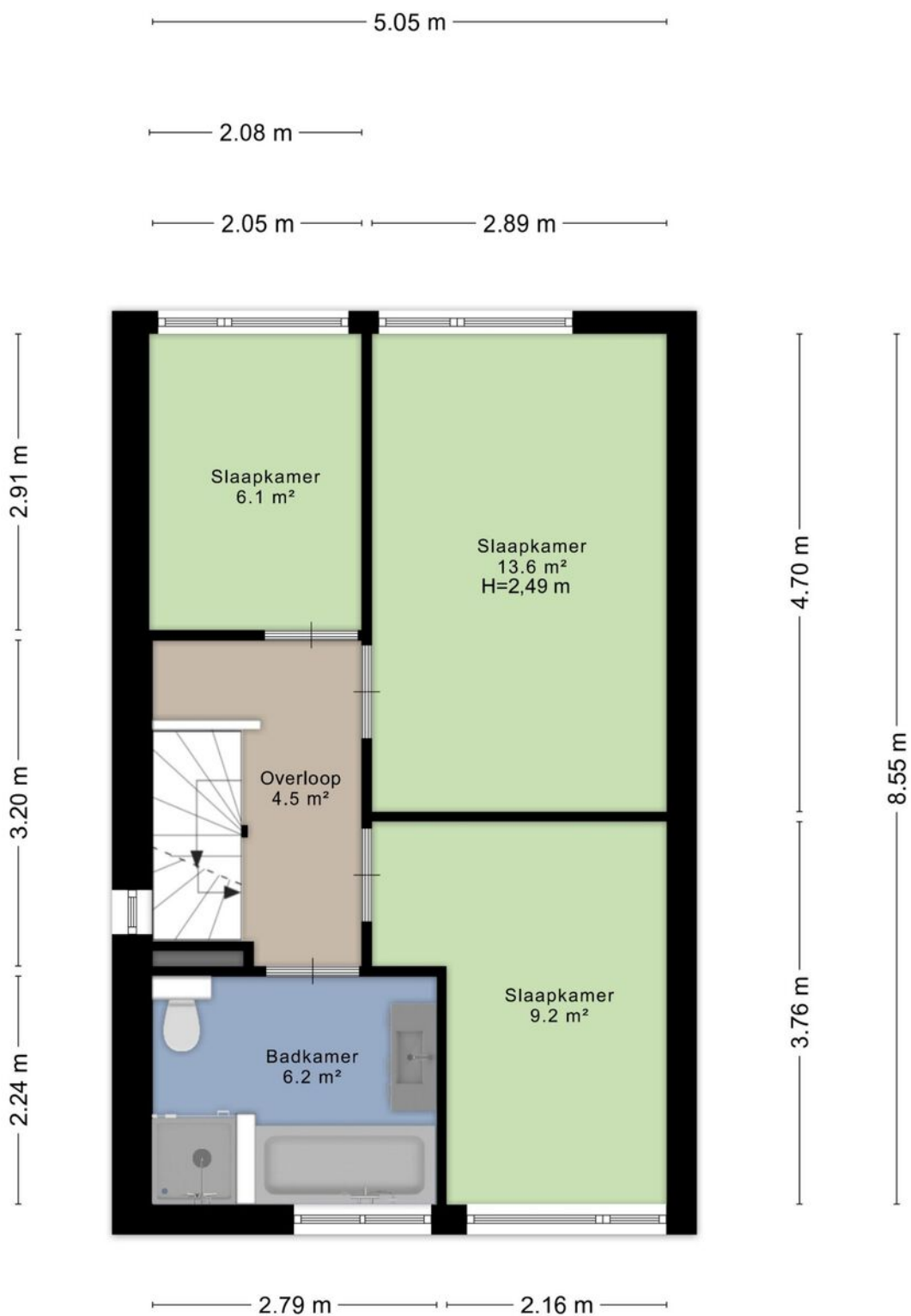


Begane grond





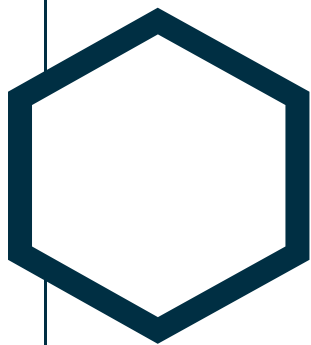
1e verdieping



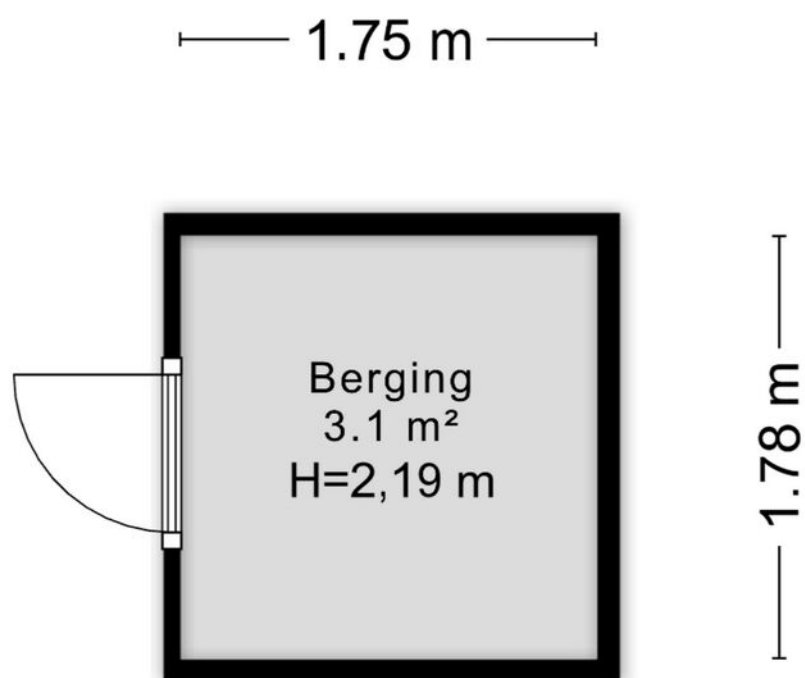


2e verdieping





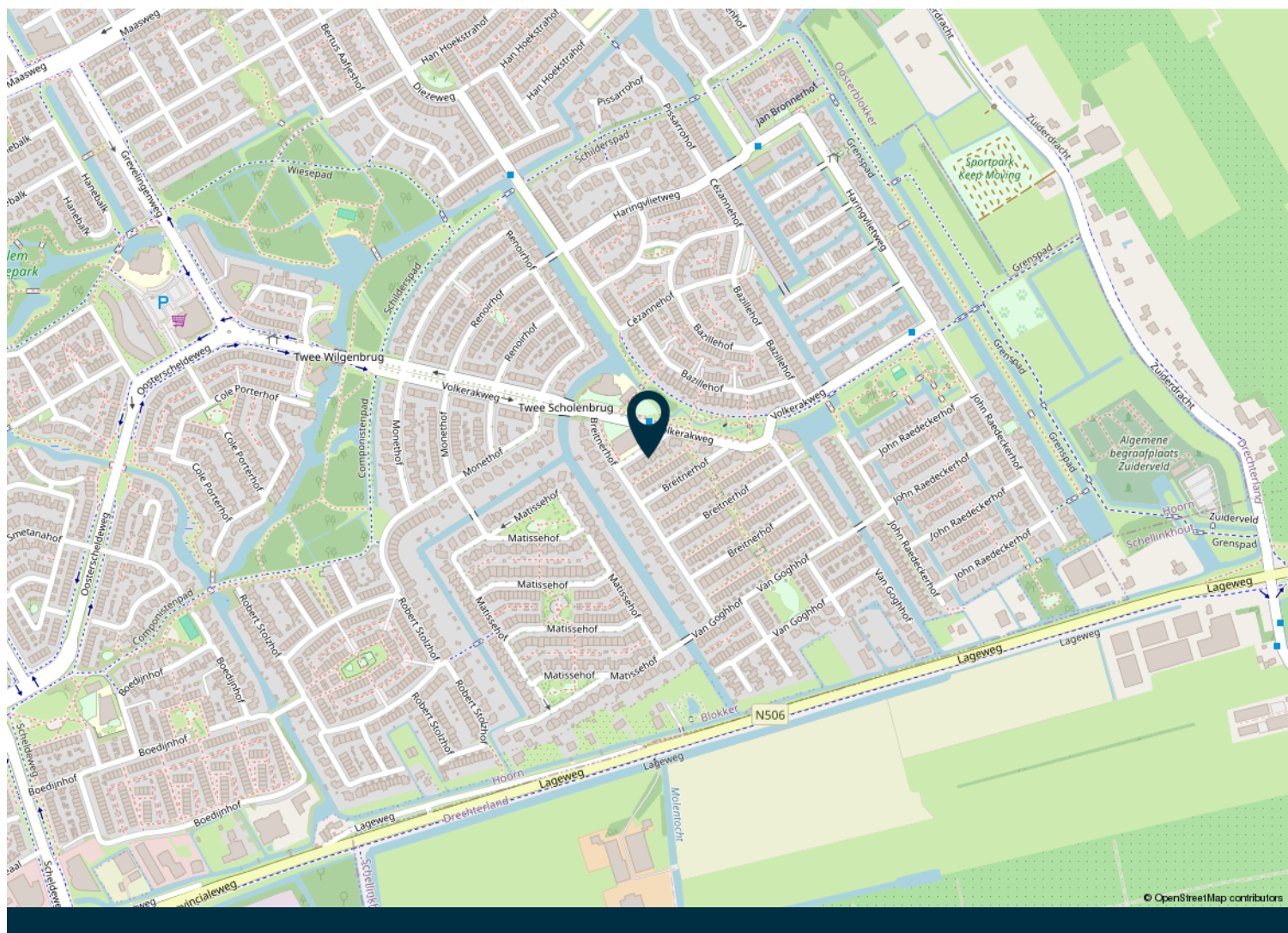
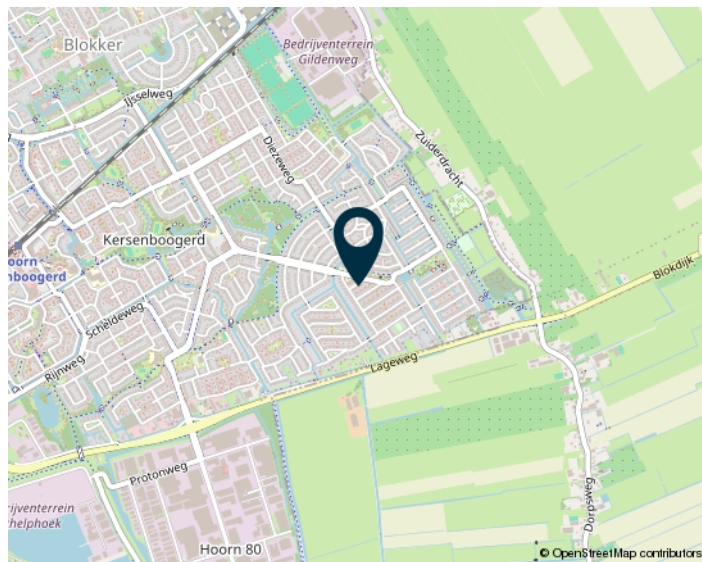
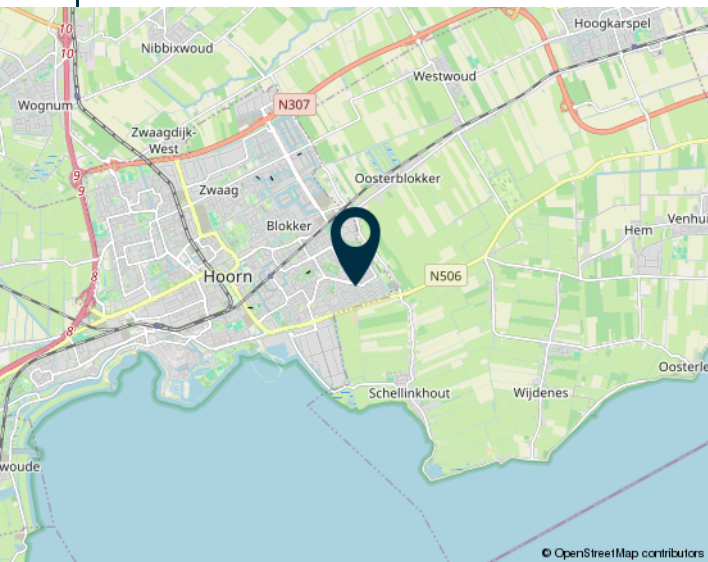
Berging



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

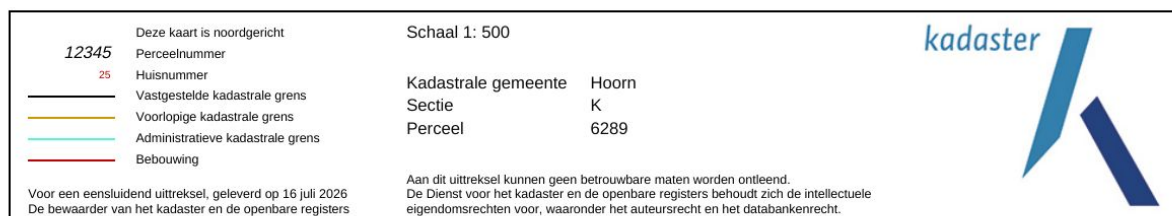
Locatie

op de kaart





Uw referentie: Margit Nijboer





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Geschakelde 2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2000
Inhoud	517 m ³
Gebruiksoppervlakte	130 m ²
Externe bergruimte	3,10 m ²
Overige in pandige ruimte	16,5 m ²
Perceeloppervlakte	202 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 6289
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	7,64 x 8,47 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Garage	
Type	Aangebouwd steen
Lengte/Breedte	6 x 2,74 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2026
Combiketel	Ja
Elektra	7 Groepen, aardlekschakelaar, slimme meters, 3 fase stroom en KPN glasvezel
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 738336890, geldig tot 1 mei 2036

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.

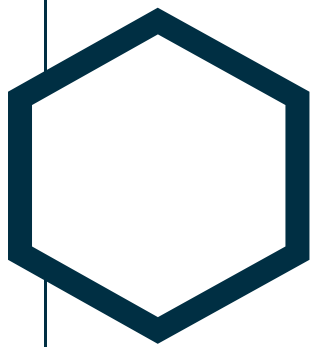
Marijke

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.



Margit Nijboer - Makelaar RMT

Marijke Leegwater - Backoffice manager