



Lichte woning met ruime woonkamer en energielabel A!

Pissarrohof 2, Hoorn

Buy this property? You do that well with your iQ Makelaar



Maak kennis met deze verrassend leuke en speels ingedeelde starterswoning aan het Pissarrohof 2 in Hoorn!

Deze charmante woning heeft de woonkamer en woonkeuken op de eerste verdieping, terwijl de slaapkamers en badkamer zich op de begane grond bevinden. Een speelse en praktische indeling die zorgt voor veel woongenot en privacy.

Vanuit de woonkamer geniet je van een vrij uitzicht over het groene plantsoen, met zicht tot over de straat. Geen directe overburen, dus volop rust en privacy! Deze goed geïsoleerde woning beschikt over energielabel A, dus klaar voor de toekomst!

De ligging? Top! Gelegen in de kindvriendelijke en centrale wijk Kersenboogerd, dichtbij alle benodigde voorzieningen: scholen, winkels, openbaar vervoer (NS-station om de hoek!) én uitvalswegen zoals de A7. Kortom: comfortabel wonen op een praktische locatie!

Kenmerken

Bouw

Soort woonhuis:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1998
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk en vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuintuin en voortuin
Achtertuintuin:	45 m ² (9,00 meter diep en 5,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten bereikbaar via achterom
Balkon/dakterras:	Balkon aanwezig
Schuur/berging:	Vrijstaande houten berging
Parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

Oppervlakten en indeling

Wonen:	92 m ²
Gebouwgebonden	
Buitenruimte:	15 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Perceel:	120 m ²
Inhoud:	307 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorz.:	Douche, toilet, wastafel en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Buitenzonwering, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, en TV kabel

Energie en isolatie

Energietabel:	A
Isolatie:	Dubbel glas en volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv-ketel:	Vaillant VHR NL 23-28 5/3 R4 (gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom) (2024, eigendom)

Vraagprijs: € 315.000 k.k.



Indeling

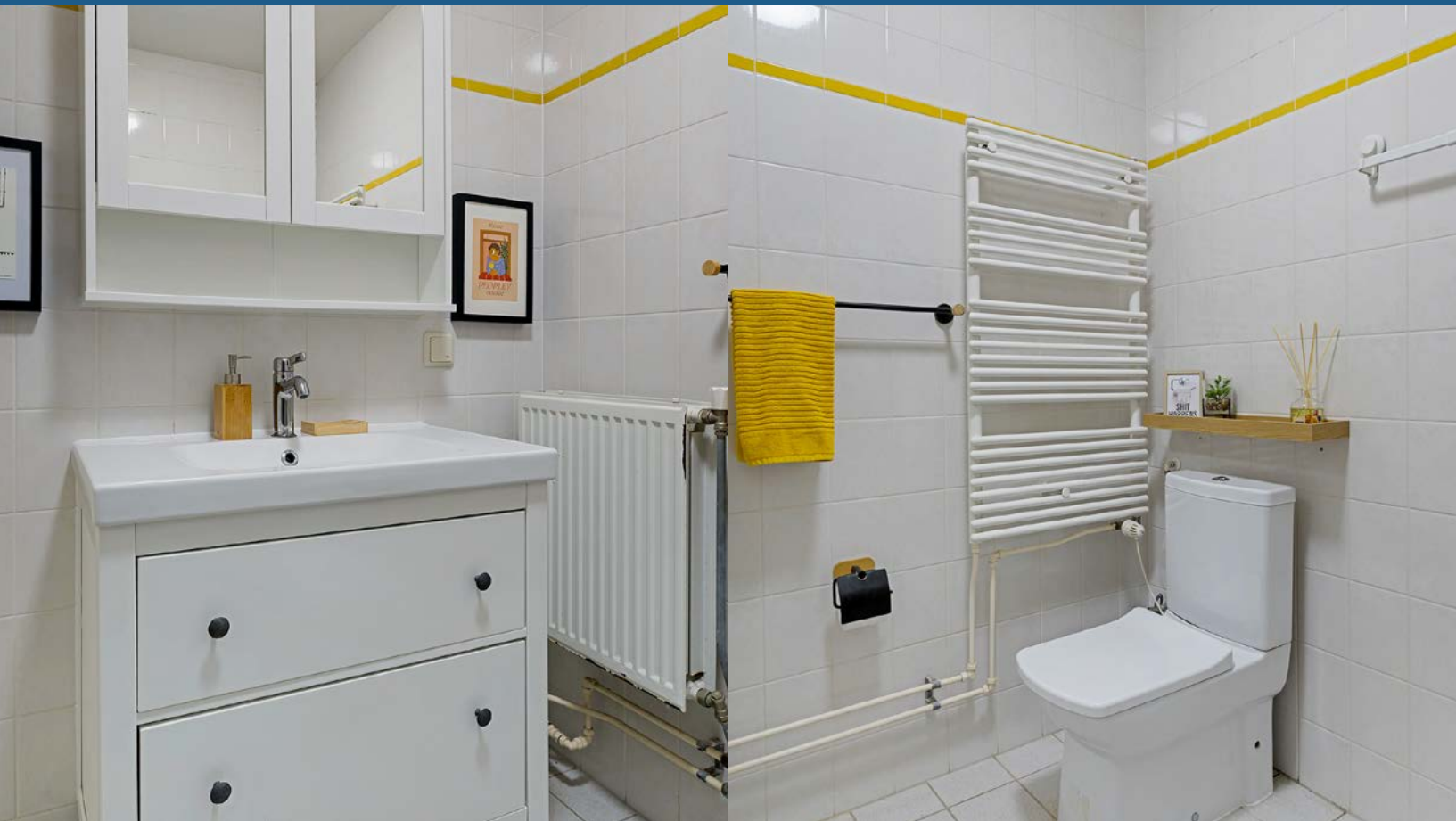
Begane grond:

Je komt binnen via de entree/hal met meterkast en een royale bergkast met aansluitingen voor wasmachine en droger. Vanuit hier heb je toegang tot drie slaapkamers – waaronder een ruime master bedroom aan de voorzijde en twee multifunctionele kamers aan de achterzijde (perfect als werk-, studie- of logeerkamer!).





De neutrale badkamer is voorzien van een wastafel, toilet en douche. Via de trap bereik je het woongedeelte op de verdieping.





Eerste verdieping:

Welkom op de gezellige woonverdieping!

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte woonkamer met toegang tot het zonnige balkon op het zuidwesten. Ideaal om lekker van de middag- en avondzon te genieten. De ruimte is keurig afgewerkt met strak gestucte wanden en een nette laminaatvloer.





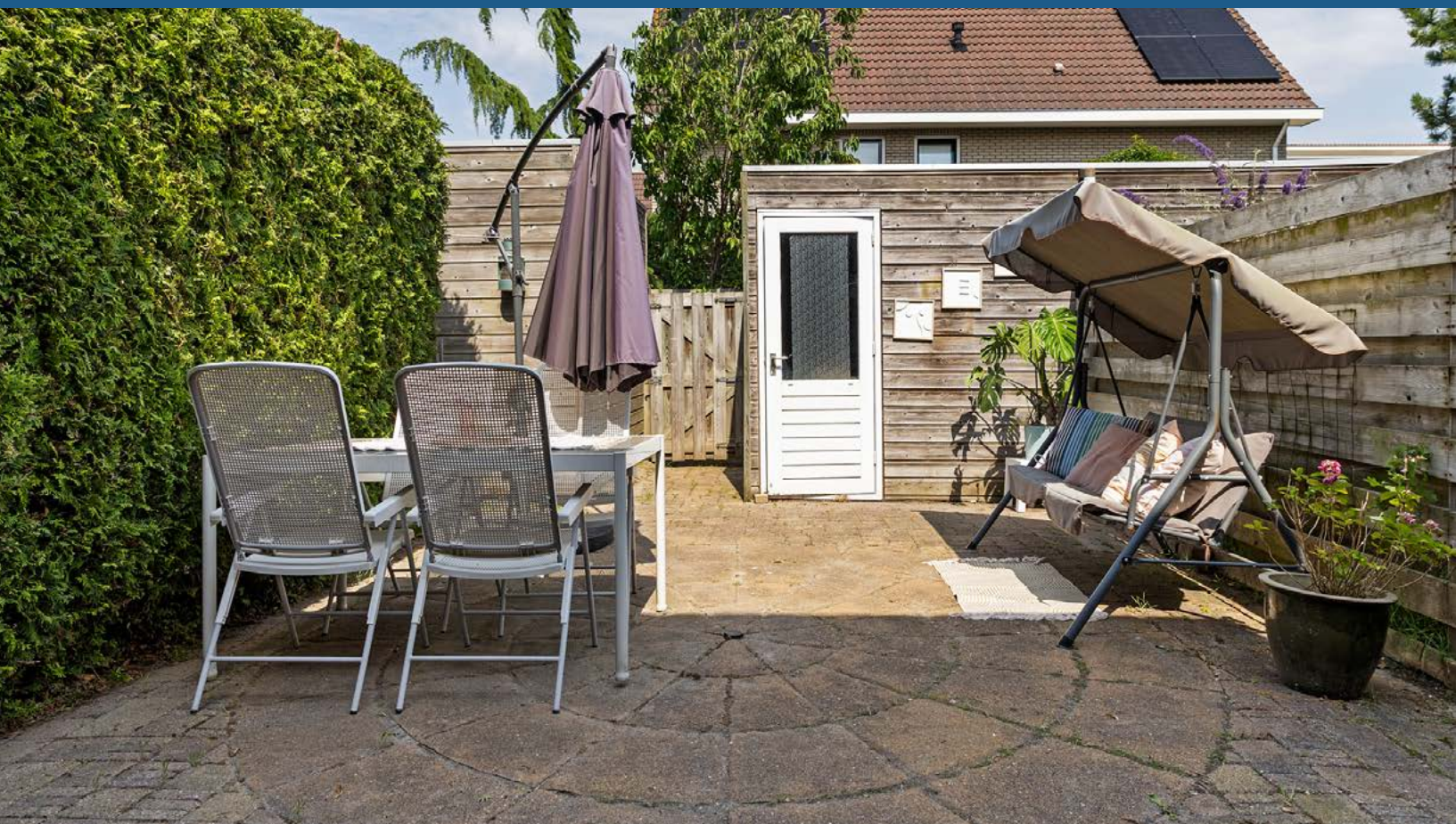
Aan de achterzijde vind je de eetkamer met de open keuken, voorzien van o.a. een koelkast en vaatwasser (beide uit 2022), keramische kookplaat en oven.



**Buitenruimte:**

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating. Het balkon van circa 4 m² biedt een fijne plek om tot rust te komen met uitzicht op het groen.

Door de ligging aan een brede straat mét sloot en zonder directe overburen geniet je hier van een heerlijk vrij gevoel. De achtertuin is ruim, groen en praktisch ingedeeld met bestrating, een houten berging en een handige achterom.



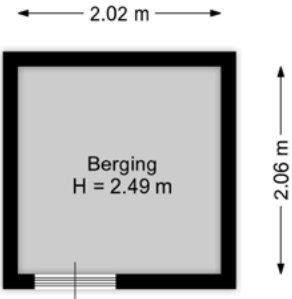
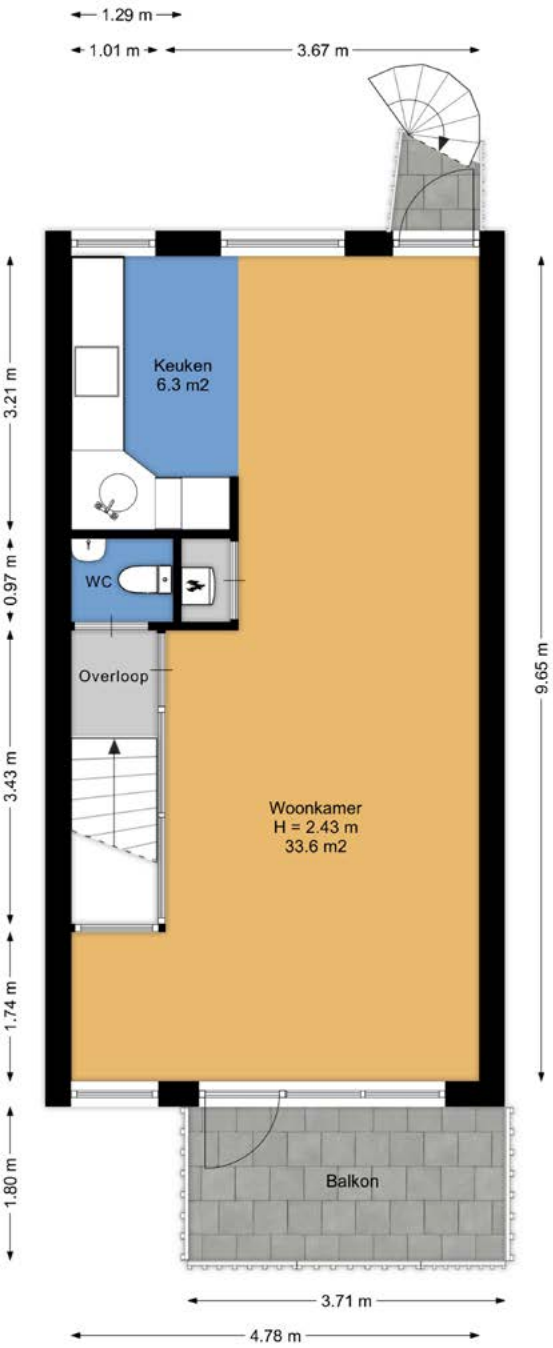
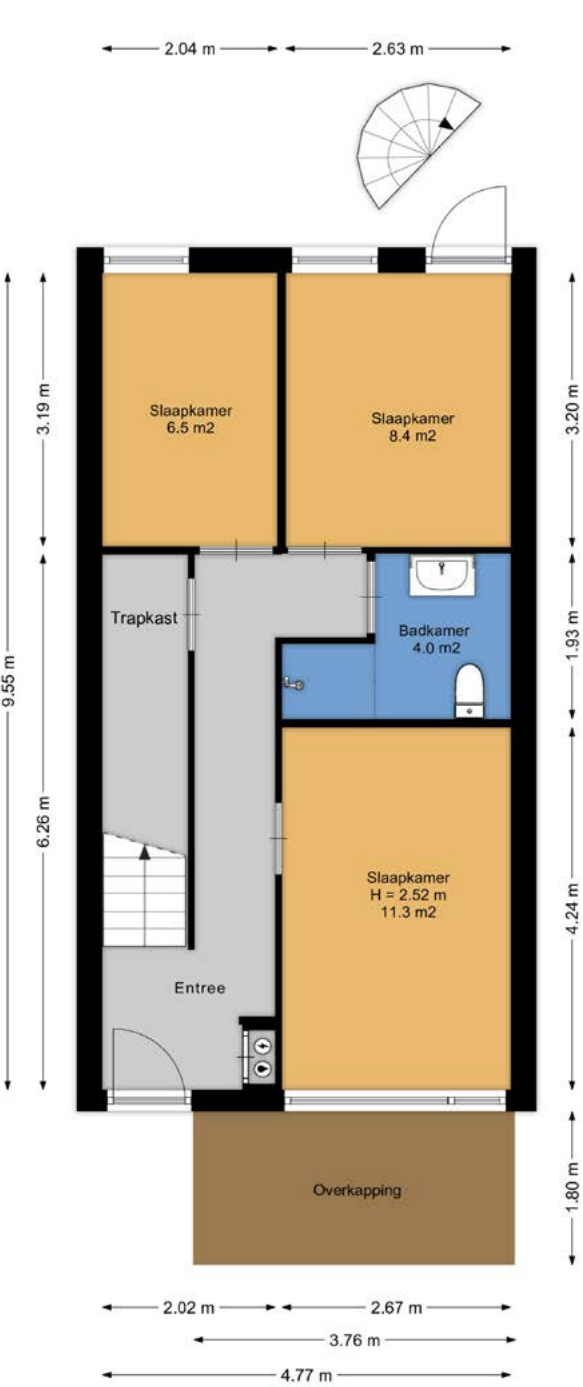


Bijzonderheden;

- Speelse tussenwoning;
- Wonen op de verdieping;
- Vrij uitzicht aan de voorzijde;
- Drietal slaapkamers;
- Energielabel A;
- Voorzijde voorzien van screens;
- Dakbedekking vervangen in 2022;
- CV-ketel Vaillant, bouwjaar 2016;
- Oplevering in overleg.



Indeling



Verkoopvoorwaarden

Verkoopvoorwaarden

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

Onderzoekplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoekplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten van deze keuring komen voor rekening van de koper.

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Stadhouders makelaardij kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde

woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt.” Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een koopovereenkomst volgens Amsterdams Ringmodel, die door koper en verkoper getekend wordt bij een notaris in Amsterdam. Zie ook de informatie bij het hoofdstuk ‘Biedingsprocedure bij iQ Makelaars’.

Koopovereenkomst/koopakte

De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt pas tot stand zodra beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, nationale hypotheek garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de derde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd,

dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Voorbehouden koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van financiering, woonvergunning, Nationale Hypotheek Garantie of een bouwkundige keuring) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Inroepen van een voorbehoud

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en een van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk op de in de koopakte genoemde datum ingeroepen zijn.

CLAUSULES

Onderstaande clausules zullen worden toegevoegd aan de modelkoopakte.

Ouderdomsclausule

De koper verklaart ermee bekend te zijn, dat het verkochte 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijke lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, riolering, de eventuele afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels zoals houtworm, boktor, zwam etc. en de eventuele afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de koopakte omschreven gebruik.

Toelichtingsclausule NEN2580

De woning is, in opdracht van de verkoper, ingemeten door een deskundige conform de meetinstructie. De meetinstructie wordt sinds 2010 branche breed gehanteerd door o.a. Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed VBO en is gebaseerd op de NEN2580.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte.

De meetmethode wordt zeer zorgvuldig uitgevoerd, echter kunnen (door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen e.d.) verschillen in meetuitkomsten nooit volledig worden uitgesloten. Verkoper stelt koper in de gelegenheid de maatvoering in de woning zelf op te meten en te controleren in de periode tot het verstrijken van de bedenktijd. Daarna kan geen beroep jegens verkoper of verkopende makelaar gedaan worden als het werkelijke oppervlak afwijkt van de verkoopinformatie.

Voor de percelen gelden de kadastrale grenzen zoals in het Kadaster vastgelegd. Over- of ondermaat van het verkochte perceel zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Lijst van (roerende) zaken

Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

Energielabel

Aan deze brochure is een kopie van een energielabel gehecht. Verkoper zorg bij overdracht dat er een definitief energielabel overhandigd wordt.

Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van de betreffende woning.

Veel gestelde vragen

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een VBO-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende VBO-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De VBO-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Mag een makelaar van VBO tijdens de onderhandeling het systeem 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. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Over ons

Welkom bij iQ Makelaars! iQ Makelaars is samen met 123wonen één van de grotere makelaarskantoren van Nederland. Als opgeleid en ervaren verkoop- en aankoopmakelaars begeleiden wij u met het aan- en verkopen van huizen. Wij gebruiken nieuwe marketingtechnieken en combineren deze met ouderwetse kwaliteit in makelaardij met maar één doel: voor u het beste resultaat te halen. Wij werken op basis van No Cure No Pay omdat wij in onze kwaliteit geloven!

iQ Makelaars is ook gevestigd in de steden Utrecht en Amsterdam. We mogen gerust stellen dat we deze steden en omstreken kennen als onze broekzak. En dat gaat beduidend verder dan het aan- of verkopen van uw woning. Niet alleen kennis van de woningmarkt, maar ook van de buurt en de aanwezige faciliteiten.

Ervaar de meerwaarde van een erkende, maar vooral betrokken makelaar!

Met vriendelijke groet,

Team iQ Makelaars Amsterdam

Michel de Bruijn

Waalstraat 15, 1078 BP Amsterdam

Tel: 020 765 74 00

micheldb@iqmakelaars.nl

Nadrukkelijk wordt vermeld dat de bijgaande verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en dat deze objectinformatie en de genoemde metrages indicaties zijn waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

De woning wordt opgeleverd in de staat waarin hij zich thans bevindt.

Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld.

Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



Onlangs succesvol verkocht!



iQ Makelaars is dé No Cure, No Pay verkoopmakelaar van Nederland!

iQ Makelaars is zeer actief in de online marketing van je woning. Wij richten een unieke marketingcampagne in speciaal voor je woning! Door onze actieve houding is je huis binnen korte tijd verkocht. iQ Makelaars streeft er naar om je woning binnen 3 weken te hebben verkocht.

Wij plaatsen je woning op zowel onze website als op Funda en wij zorgen voor professionele foto's. Door te beginnen met een duidelijke tekst en professionele foto's kunnen potentiële kopers direct de positieve punten van je huis zien. Dit vergroot de kans dat zij een bezichtiging aan willen vragen.



Michel de Bruijn iQ Makelaars

E: MicheldB@iQMakelaars.nl

M: 06 - 83328572

T: 020 - 765 74 00

www.iQMakelaars.nl

www.iQMakelaarsAmsterdam.nl



www.facebook.com/MicheldeBruijnIQMakelaars



iQ Makelaars: Altijd een vestiging bij jou in de buurt!

