

4x1 Makelaardij

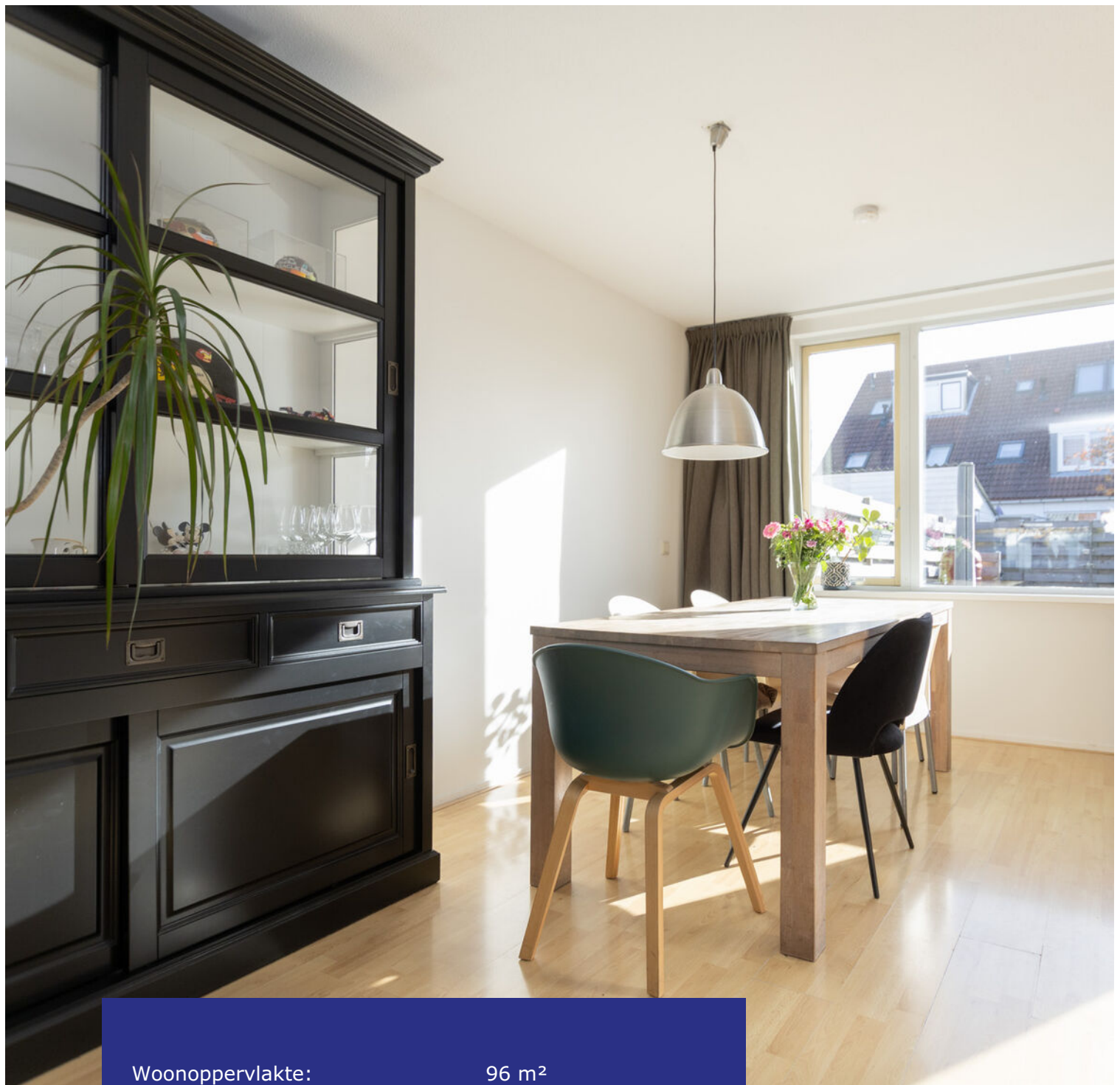
De 1^e stap bij verhuizen!



HOORN | Robert Stolzhoef 289, 1628 XA



0229-285170 | info@4x1.nl | www.4x1.nl



Woonoppervlakte:	96 m ²
Perceeloppervlakte:	117 m ²
Inhoud:	330 m ³
Bouwjaar:	1997
Type woning:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	zuid
Energie label:	A+
Externe bergruimte:	7 m ²



Robert Stolz Hof 289, Hoorn

Fijne eengezinswoning met energielabel A+, 16 zonnepanelen, keuken 2022, vernieuwde meterkast, 4 slaapkamers en een tuin op het zuiden!

Op een rustige en kindvriendelijke locatie gelegen fijne tussenwoning met 4 slaapkamers en een tuin op het zuiden. Deze woning heeft alles wat u zoekt! De afgelopen jaren zijn er verschillende installaties vernieuwd zoals de meterkast, mechanische ventilatie en de heteluchtverwarming. Ook is de keuken vernieuwd in 2022 en hebben 16 zonnepanelen en een goede isolatie geresulteerd in het prachtige energielabel A+. De basis is goed en toch is er nog ruimte om de woning verder naar eigen smaak te moderniseren.

Dit is een mooie kans voor starters, maar zeker ook voor het jonge gezin, want dit is toch echt wel een wijk

waar je wilt opgroeien. De woning is gesitueerd in een geliefd gedeelte van de woonwijk 'Kersenboogerd'. Geniet van de ideale combinatie: stadsvoorzieningen binnen handbereik én de serene rust van een kindvriendelijke buurt. Wonen waar scholen, winkels en speelgelegenheden op steenworp afstand liggen. Dit alles op 15 fietsminuten van de historische binnenstad van Hoorn met zijn winkels, stadsstrand, haven en horeca.

Bijzonderheden

- Fijne eengezinswoning
- Energielabel A+ en 16 zonnepanelen
- Keuken 2022 en vernieuwde meterkast
- Heteluchtverwarming en MV 2023
- Vier slaapkamers en tuin op het zuiden
- Naar eigen smaak te moderniseren
- Houtskeletbouw en kindvriendelijke buurt
- Op 15 fietsminuten van de binnenstad
- Wonen in de geliefde wijk Kersenboogerd

Begane grond

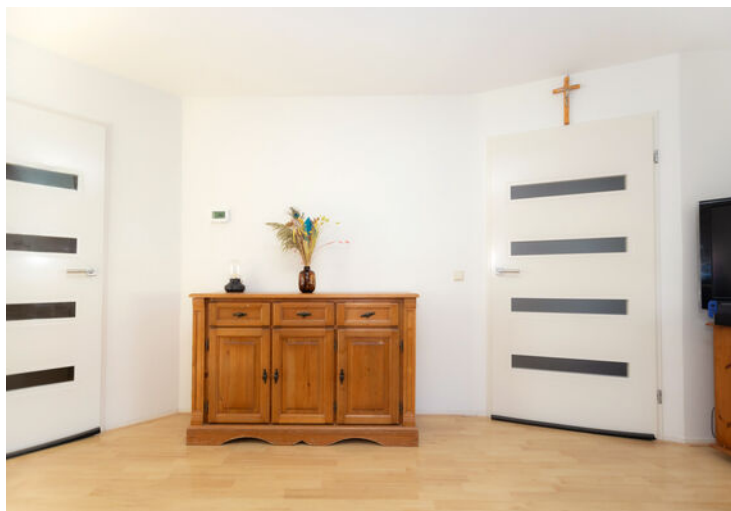
Via de entree komt u de woning binnen in de hal met vernieuwde meterkast en een trapkast. Er is toegang tot de woonkamer.

Woonkamer

Bij binnenkomst valt direct de fijne, open sfeer op. Aan de voorzijde is er een living gecreëerd en aan de achterzijde het eetgedeelte. De nette laminaatvloer en de slimme indeling maken het gemakkelijk om de woonkamer naar eigen smaak in te richten. Vanuit de woonkamer bereikt u een tweede hal met de toiletruimte en de trap naar boven.

Keuken

De keuken is vernieuwd in 2022 en is een echte blikvanger: strak en modern! Compleet ingericht met moderne inbouwapparatuur van Siemens, maakt koken hier een feestje. Zo beschikt u over een inductiekookplaat, vaatwasmachine, oven, koelkast, vriezer, spoelbak en een afzuiger.





1e verdieping

Vanuit de overloop heeft u toegang tot 2 slaapkamers gelegen aan de voorzijde, 1 slaapkamer gelegen aan de achterzijde en de badkamer.

Slaapkamers

Op de eerste etage bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. De kamers zijn stuk voor stuk licht en ruim. Ideaal voor opgroeiende kinderen, een thuiswerkplek of een gezellige logeerkamer.

Badkamer

De badkamer is gelegen aan de achterzijde en is ruim opgezet. Voorzien van een 2e toilet, douche, wastafel, dakraam en plaats voor de witgoedapparatuur.





2e verdieping

U neemt de vaste trap naar de tweede verdieping waar u uitkomt op overloop. Hier vindt u de opstelling voor de cv-ketel, heteluchtverwarming en de mechanische ventilatie. Er is toegang tot de 4e slaapkamer.

Slaapkamer

Deze slaapkamer is een grote en lichte kamer, gelegen over de volledige breedte van de woning. De ruimte is voorzien van twee dakramen en een laminaatvloer. Bovendien zijn er achter de schuine kanten van het dak praktische opbergmogelijkheden gecreëerd.





Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en ligt gunstig op het zuiden, ideaal voor zonliefhebbers! Er is een gezellige overkapping aanwezig, waar u heerlijk kunt zitten in de zomer en winter. De tuin is bereikbaar via een achterom en beschikt over een houten berging en plaats voor de klinko's.

Elektrische installatie

Meterkast (vernieuwd) met 11 groepen, 3 fase en 2 aardlekschakelaars.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-ketel Remeha Calenta 2014 eigendom.
Brink heteluchtverwarming 2023.
Mechanische ventilatie 2023.

Isolatie

De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing.

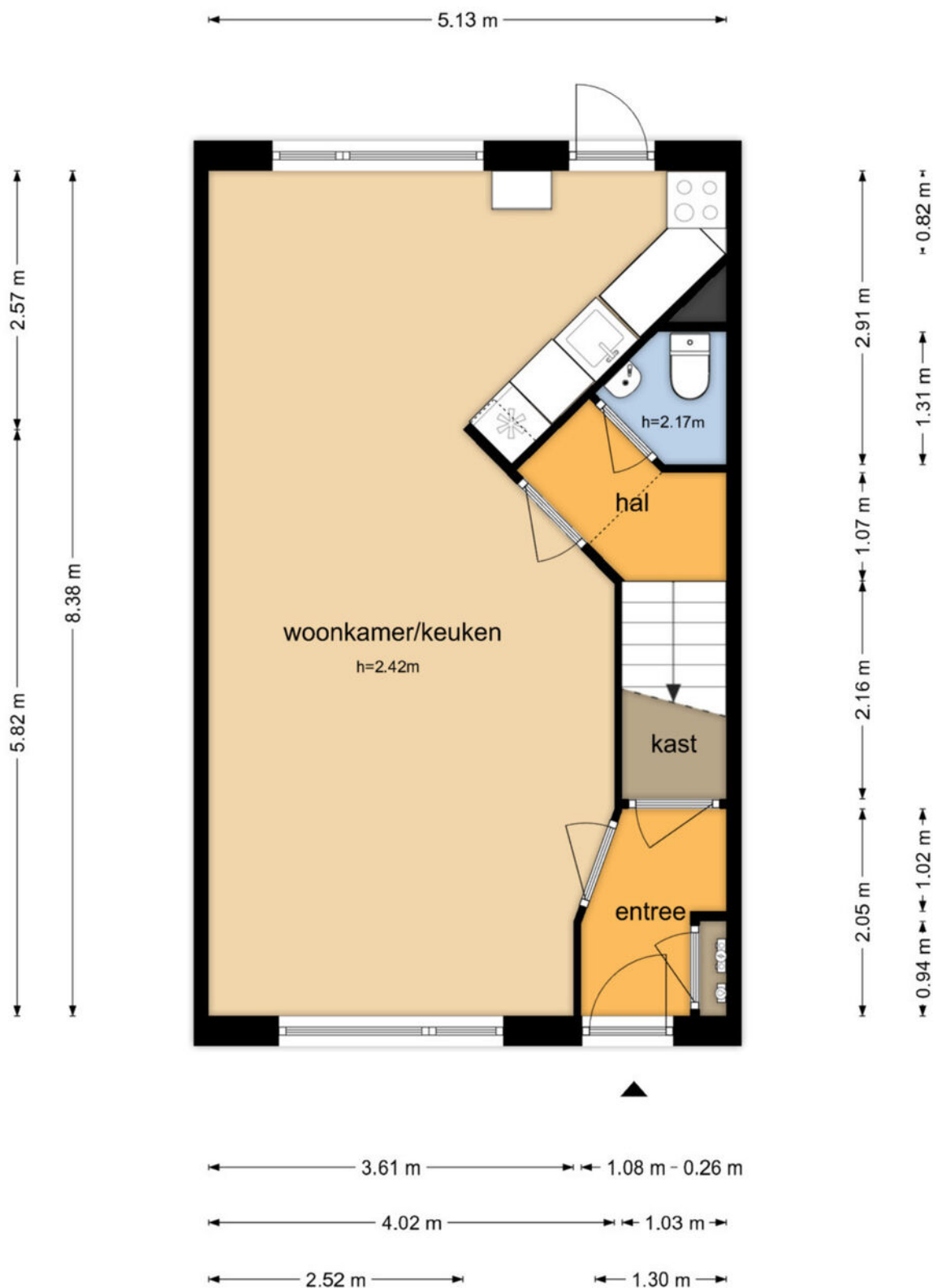


Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting	x	
Hangende plantenbakken tuin		x
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Tuinhuisje/buitenberging	x	
droogmolen incl. voet		x
Zonneschermen	x	
Zonnepanelen	x	
Screens	x	
Gordijnrails: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Gordijnen: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Rolgordijnen: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Luxaflex: 1 ^e verdieping	x	
Losse horren: 1 ^e verdieping	x	
Vloer: tapijt en laminaat	x	
Klokthermostaat; merk Remeha	x	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat; - afzuigkap; - combimagnetron/oven; - koel-vriescombinatie; - vaatwasmachine.	x x x x x	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x	
Kasten: 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Veiligheidsschakelaar wasmachine	x	
Rookmelders	x	

Plattegrond begane grond

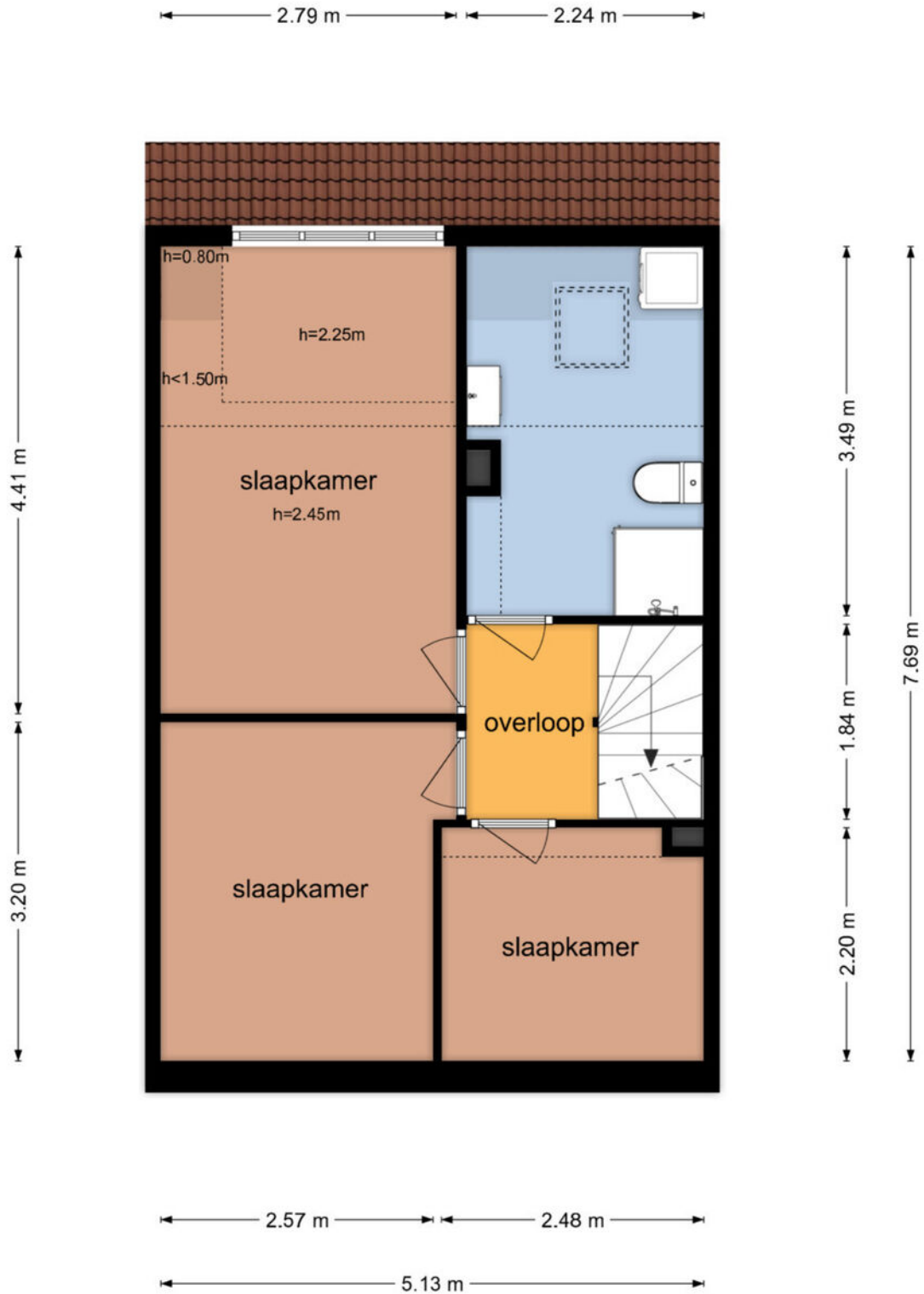
Robert Stolzhoof 289 - Hoorn Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping

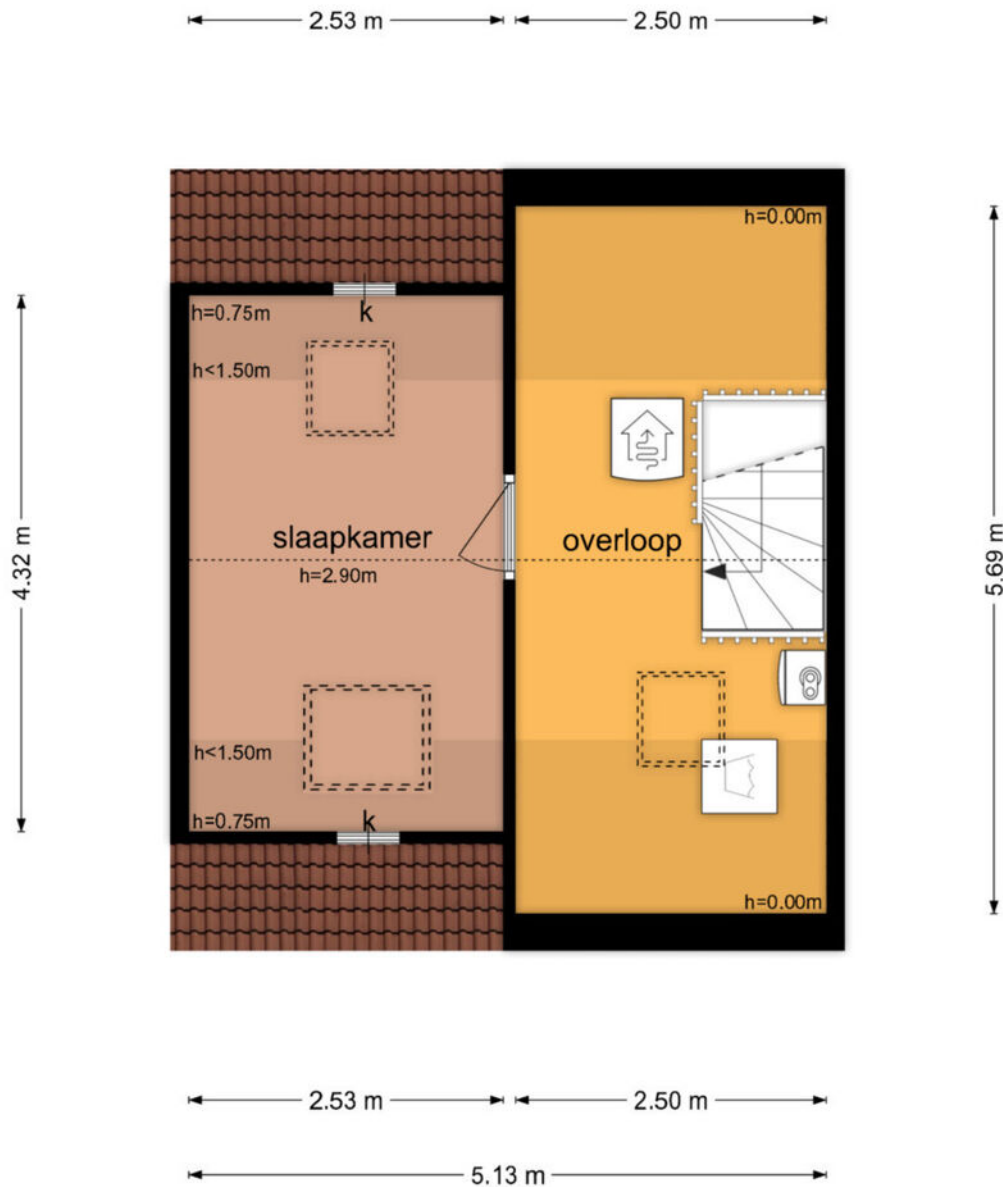
Robert Stolzhoof 289 - Hoorn Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond tweede verdieping

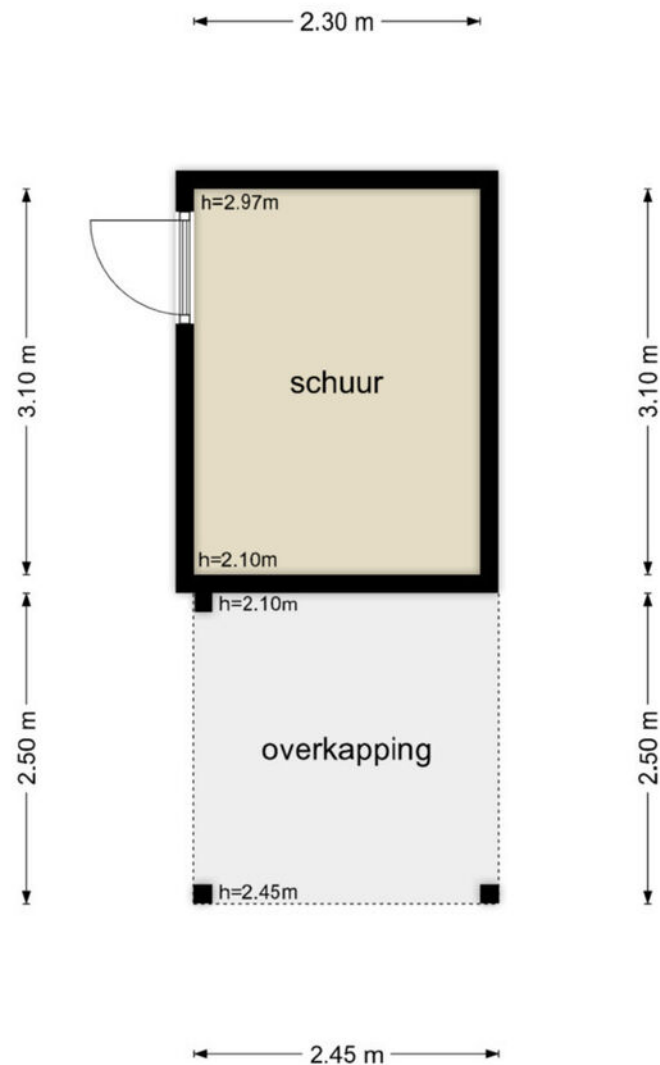
Robert Stolzhoof 289 - Hoorn Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond schuur

Robert Stolzhoof 289 - Hoorn Schoor



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3607704_1



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratie
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hoorn

K

5301

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

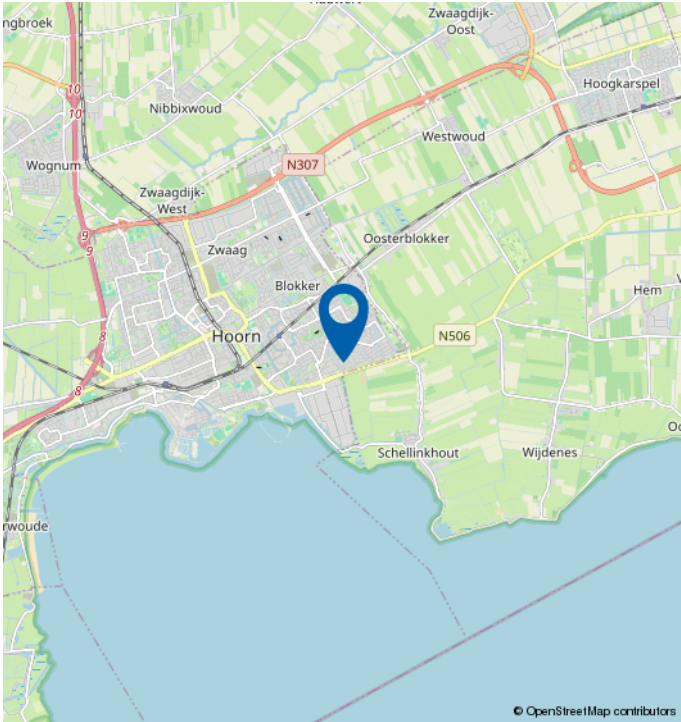
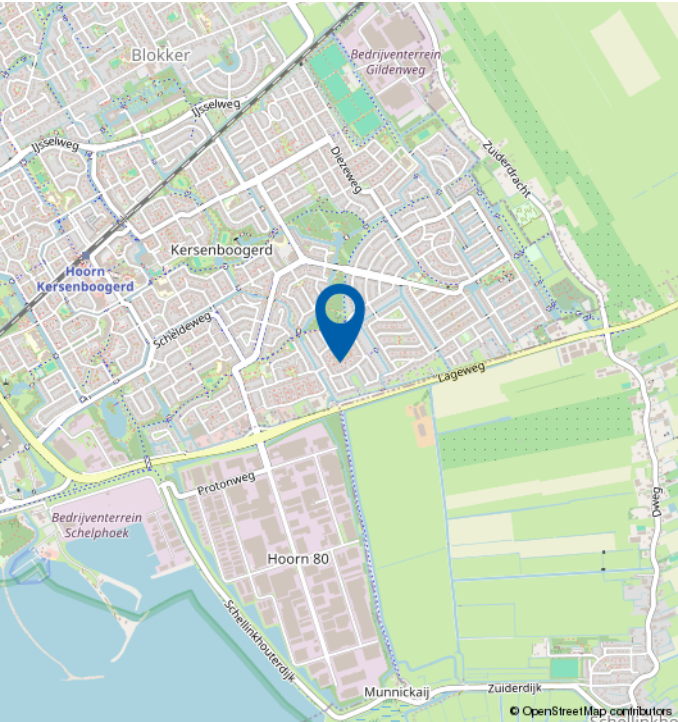
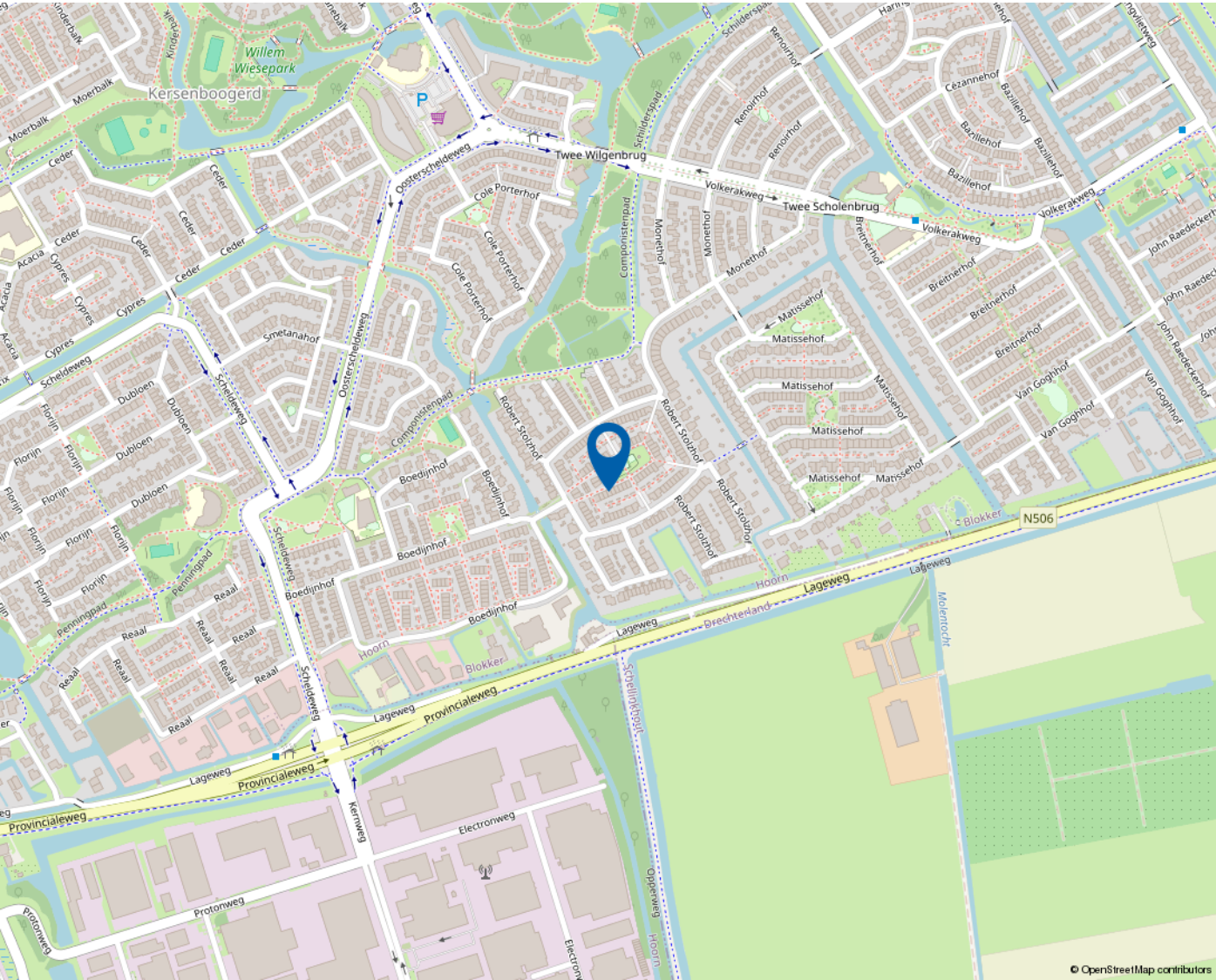
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Locatie op de kaart



Mooie regio vol mogelijkheden

WEST-FRIESLAND

West-Friesland is een waardevolle woonomgeving. Een regio waar water en land zorgen voor een afwisselende en aantrekkelijke leefomgeving. Met rust en ruimte, maar ook met bruisende binnensteden waar je heerlijk kunt shoppen, stappen en socializen. Dat het heerlijk toeven is in deze veelzijdige en verrassende woonomgeving waarderen de bezoekers en weten de bewoners. Ook de bloeiende woningmarkt van deze mooie regio bevestigt de waarde van West-Friesland.

Omsloten door de Omringdijk

West-Friesland is een regio in het noorden van de provincie Noord-Holland, omsloten door de Westfriese Omringdijk en gelegen ten zuiden van de Wieringermeer. Hoorn, Enkhuizen, Medemblik en Schagen zijn de belangrijkste plaatsen in de regio. Ook een gedeelte van de gemeente Alkmaar valt binnen de Westfriese Omringdijk. Het karakter van het gebied is voornamelijk agrarisch met lange lintdorpen. De havenplaatsen Hoorn, Enkhuizen en Medemblik zijn populair vanwege hun historische karakter en vele moderne voorzieningen.

Wonen bij het water

Het water is een van de belangrijkste trekpleisters van West-Friesland. Zowel recreatief als sportief. Omdat West-Friesland zowel aan het IJsselmeer als aan het Markermeer ligt, kan de regio zich met trots wereldwijd profileren als watersportgebied. De

steden Hoorn en Medemblik hebben zich ingezet om de disciplines openwaterzwemmen en zeilen te organiseren indien Nederland zich kandidaat stelt voor de Olympische Zomerspelen 2028. Beide steden zijn aangewezen als kandidaat.

Kijk voor meer informatie op
www.westfriesland.nl

Algemene informatie

Na het bestuderen van deze brochure komen er mogelijk vragen bij u op. Onderstaand vindt u het antwoord op vragen die veel gesteld worden. Mocht u meer of andere informatie wensen, horen wij dat uiteraard graag. Mail uw vraag naar info@4x1.nl. Wij geven dan zo spoedig mogelijk antwoord.

Informatie onder voorbehoud

In deze brochure geven wij een zo goed mogelijke inventarisatie van de beschikbare informatie. Deze gegevens hebben wij mondeling of schriftelijk van de verkopende partij aangeleverd gekregen en zijn derhalve indicatief. U kunt hierdoor geen rechten aan deze informatie ontlenen en 4x1 Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in omschrijvingen, afmetingen, bedragen, oppervlakten of jaartallen. Tevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het bestuderen van deze brochure, een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden en/of het inschakelen van een bouwkundige of andere deskundigen.

Ouderdomsclausule

Indien de woning meer dan 15 jaar oud is, geldt er een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper dit expliciet vermeldt, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van vloeren, daken, leidingen, rioleringen of de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) of de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik. Verkoper is verplicht om - zover het in zijn kennis ligt - gebreken te melden aan koper.

Asbestclausule

Indien het pand van 1993 of ouder is, kunnen er asbesthoudende materialen in het pand verwerkt zijn. Bijvoorbeeld in het kruipluik, de schoorsteen of het luchtkanaal, in golfplaten op de berging of in plaatmateriaal achter of onder de CV-ketel of de meterkast. Verkoper stelt zich hiervoor niet aansprakelijk. Bij verwijdering en afvoer van asbestmaterialen dient u rekening te houden met aanvullende milieubeperkingen. Indien van toepassing wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper is verplicht de aanwezigheid van asbest te melden wanneer dit bij hem bekend is.

Uitbrengen van een bieding

Deze brochure dient als uitnodiging voor een vervolgesprek of het uitbrengen van een bieding. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een bieding wordt uitgebracht, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit dat het voor potentiële kopers raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen qua prijs en aanvullende voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet dat daar rechten aan ontleend kunnen worden. Indien de vraagprijs exact of hoger wordt geboden, kan de verkoper nog steeds beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

Onderhandeling

Er is sprake van een onderhandeling als er door verkoper een tegenvoorstel is gedaan op een openingsbod. Indien verkoper een openingsvoorstel afwijst, dan is deze (nog) niet in onderhandeling en dus vrij om met een andere partij in onderhandeling te gaan.

Koopovereenkomst

Een verkoop komt pas tot stand wanneer er overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (koopsom) als de details (oplevering, roerende zaken). Pas hierna stelt 4x1 Makelaardij de koopovereenkomst op, waarin een betaling door koper wordt opgenomen door middel van een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Ontbindende voorwaarden (zoals financiering, NHG, bouwkundige keuring) kunnen alleen worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. Na het verlopen van de ontbindende voorwaarden is de koop definitief.



4x1 Makelaardij

Breed 3a
1621 KA Hoorn

0229-285170
info@4x1.nl

Corné van Dis
cornevandis@4x1.nl
06-52048865



wie is de
beste makelaar



vastgoedcert
gecertificeerd