

*Royale woning met zonnige tuin in geliefde woonwijk!*



**Rietzanger 119 / Hoorn**

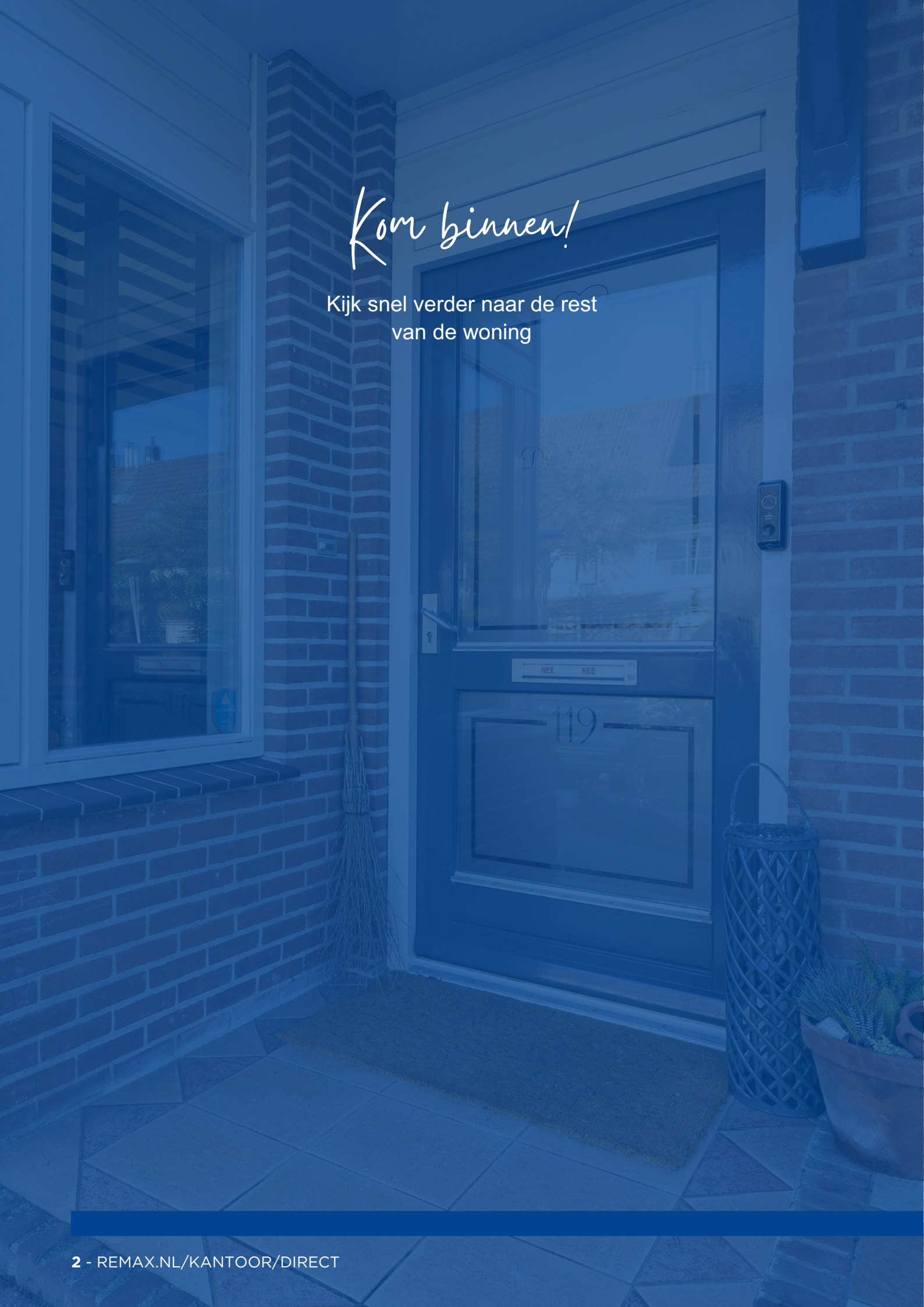


**RE/MAX**

RE/MAX Direct

0229-291313 | [direct@remax.nl](mailto:direct@remax.nl) | [remax.nl/kantoor/direct](https://remax.nl/kantoor/direct)





*Kom binnen!*

Kijk snel verder naar de rest  
van de woning



# Welkom

## bij RE/MAX Direct

Mijn naam is Tim van der Kruit, ik ben werkzaam als makelaar bij RE/MAX Direct in Hoorn.

Het werk als makelaar is heel dynamisch en het is dé combinatie tussen de 3 dingen die mij erg enthousiast maken: Het persoonlijke contact gedurende het hele aan- en verkoopproces en de sales & marketing om uw woning zo goed mogelijk te presenteren in de huidige markt. Ik vorm graag een team met u als (ver)koper, en samen zorgen wij voor het beste resultaat!

Makelaardij is mensenwerk en dat is precies waar ik graag het verschil wil maken voor u als klant.

Betrouwbaarheid, eerlijkheid en u zo goed mogelijk begeleiden gedurende het hele aan- en verkoopproces. Een mooi resultaat en zo min mogelijk zorgen voor u, er is toch niks mooiers dan een tevreden klant.



### Tim van der Kruit

RE/MAX Makelaar

06-50616802

[timvanderkruit@remax.nl](mailto:timvanderkruit@remax.nl)

[www.remax.nl](http://www.remax.nl)

Zijn jullie benieuwd naar wat ik voor jullie kan betekenen? Neem dan even contact met mij op



**RE/MAX Direct**  
**Westerblokker 44**  
**1695 AH Hoorn (Blokker)**  
**[timvanderkruit@remax.nl](mailto:timvanderkruit@remax.nl)**  
**[www.remax.nl](http://www.remax.nl)**

# OMSCHRIJVING & INDELING

## Ruime gezinswoning met zonnige tuin in geliefde wijk

Welkom in één van de meest gewilde buurten van Hoorn! Aan een rustige, groene straat staat deze royale, aan de voor- en achterzijde uitgebouwde eengezinswoning met een woonoppervlakte van circa 122 m<sup>2</sup>, vier volwaardige slaapkamers en een zonnige achtertuin op het zuidwesten. De perfecte plek voor gezinnen die op zoek zijn naar comfort, ruimte én een fijne sfeer om elke dag thuis te komen.

### Licht, ruimte en comfort

De woning voelt meteen uitnodigend aan. Via de entree kom je in de ruime hal en vervolgens in de lichte woonkamer, die dankzij de uitbouw aan de achterzijde extra ruim en flexibel in te delen is. Grote raampartijen zorgen voor een fijne hoeveelheid daglicht. Hier heb je alle ruimte voor een gezellige zithoek én een royale eettafel – perfect voor etentjes met vrienden of lange spelavonden met het gezin.

De halfopen keuken maakt koken extra gezellig: terwijl jij in de pannen roert, blijft het contact met je gasten of familie gewoon bestaan. Praktisch ingericht en gericht op gemak en leefplezier.

### Vier slaapkamers en volop mogelijkheden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. Of je nu een kinderkamer, werkkamer of inloopkast nodig hebt – je kunt hier alle kanten op. De badkamer is praktisch ingedeeld en beschikt over alle benodigde voorzieningen.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime vierde slaapkamer, ideaal als master bedroom, werkruimte of rustige plek voor jezelf. De voorzolder biedt volop mogelijkheden voor een handige wasruimte of extra bergruimte. De heteluchtverwarming en cv-installatie zijn hier ook geplaatst. En de vloering? Die zorgt voor nóg meer opslagruimte.

## Zonnige tuin op het zuidwesten

De achtertuin is echt een pareltje! Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier volop van de middag- en avondzon. Doordat ook de achterzijde van de woning is uitgebouwd, loopt de leefruimte binnen mooi over naar buiten. Lekker tuinieren, ontspannen met een boek of uitgebreid barbecueën – het kan hier allemaal. Achterin de tuin vind je een ruime berging en een extra brede achterom, ideaal voor fietsen, motoren of tuinspullen.

### Leef in een fijne, kindvriendelijke buurt

De locatie is minstens zo aantrekkelijk. Rietzanger 119 ligt in een rustige en kindvriendelijke wijk met veel groen, speeltuinen, scholen en sportverenigingen in de directe omgeving. Binnen enkele minuten fiets je naar het gezellige centrum van Hoorn of het NS-station. Ook ben je zo op de uitvalswegen richting Amsterdam en andere steden.

Kortom: een heerlijk huis in een fijne buurt, helemaal klaar voor een nieuw gezin dat hier met net zoveel plezier gaat wonen als de huidige bewoners. Nieuwsgierig geworden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging – je bent van harte welkom!



# KENMERKEN

## ALGEMENE INFORMATIE

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| Type woning              | tussenwoning                     |
| Straatnaam en huisnummer | Rietzanger 119                   |
| Postcode en woonplaats   | 1628 CS Hoorn                    |
| Bouwjaar                 | 1985                             |
| Aantal kamers            | 5                                |
| Aantal slaapkamers       | 4                                |
| Ligging tuin             | zuidwest                         |
| Woonoppervlakte          | 122 m <sup>2</sup>               |
| Inhoud                   | 407 m <sup>3</sup>               |
| Externe bergruimte       | 8 m <sup>2</sup>                 |
| Perceeloppervlakte       | 163 m <sup>2</sup>               |
| Warmwater/verwarming     | c.v.-ketel                       |
| Isolatie                 | volledig geïsoleerd, dubbel glas |
| Energielabel             | C                                |

## KADASTRALE GEGEVENS

|          |       |
|----------|-------|
| Gemeente | Hoorn |
| Sectie   | D     |
| Nummer   | 5785  |









































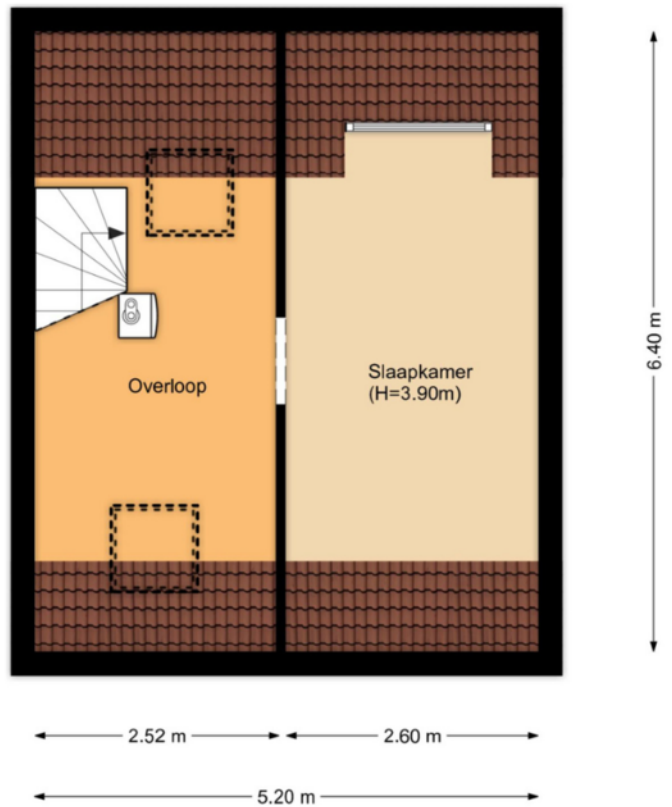
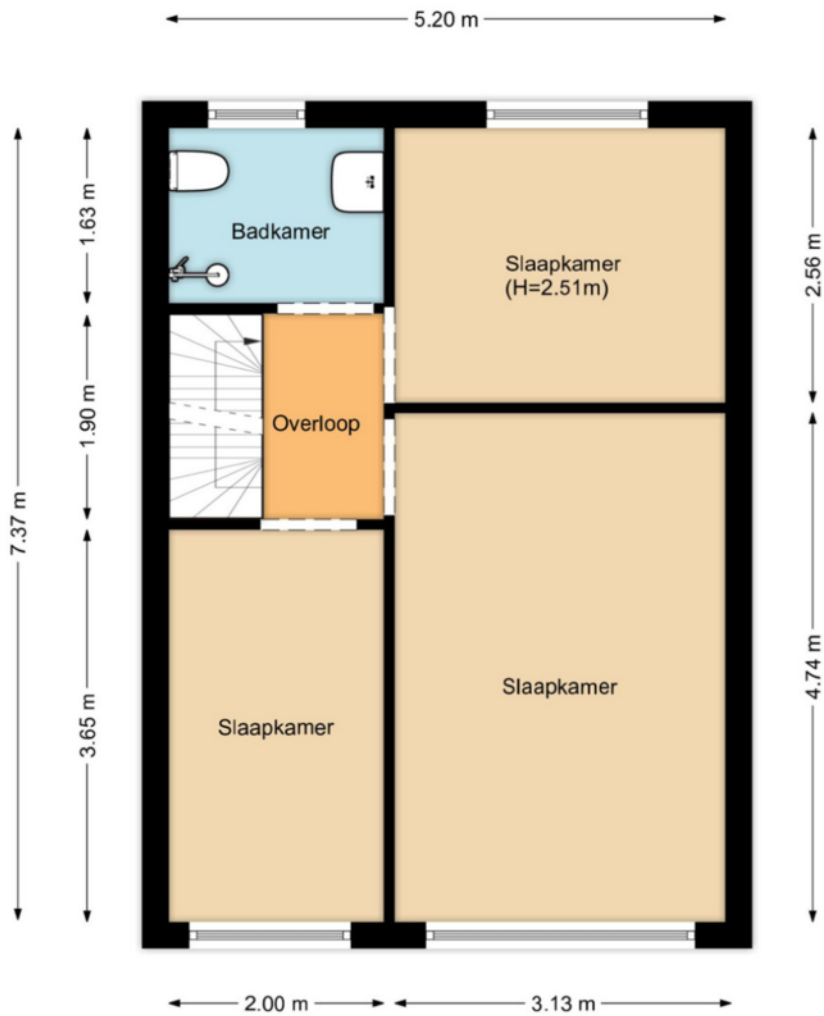


# PLATTEGROND





# PLATTEGROND





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rietzanger 119

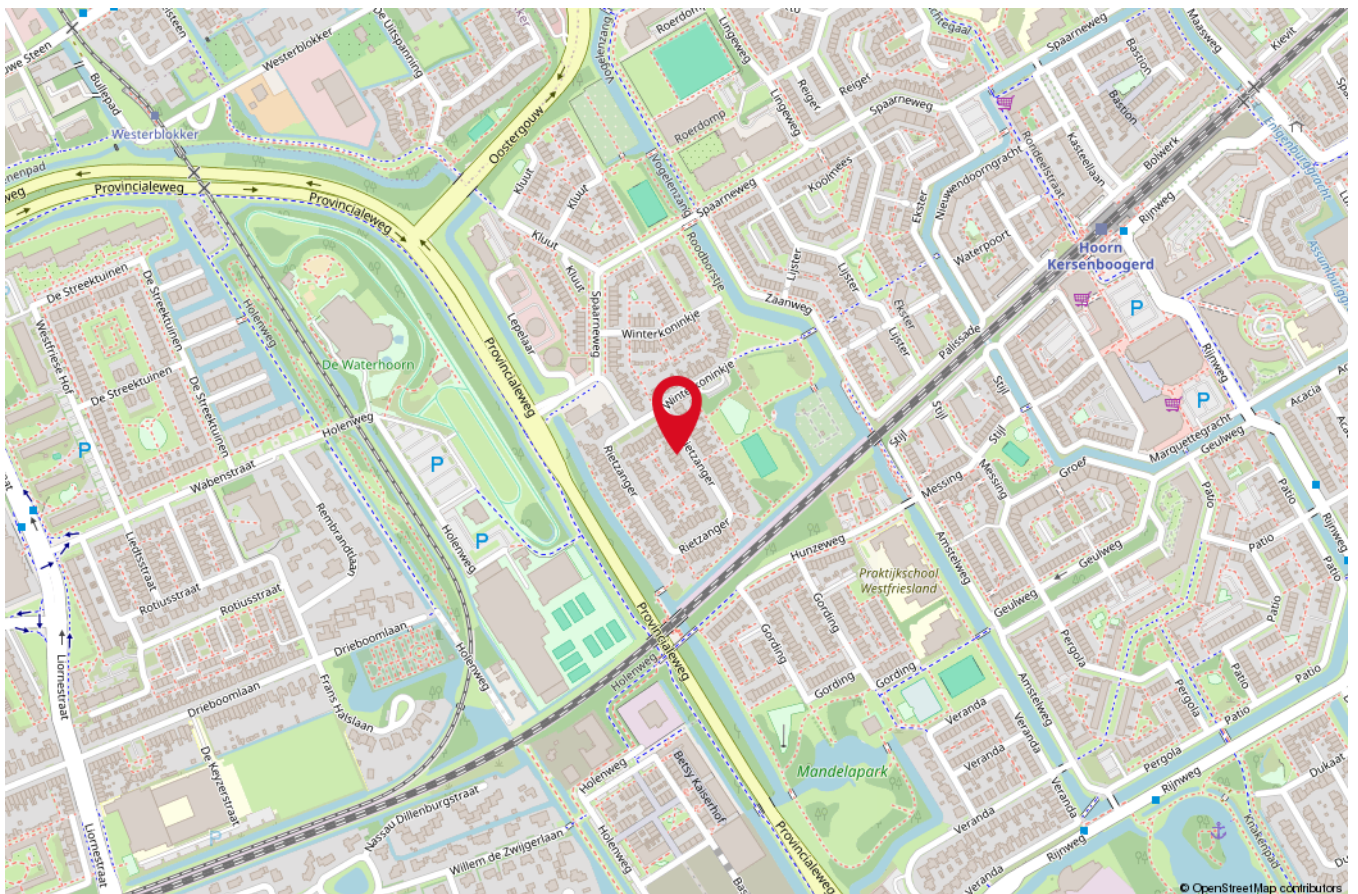
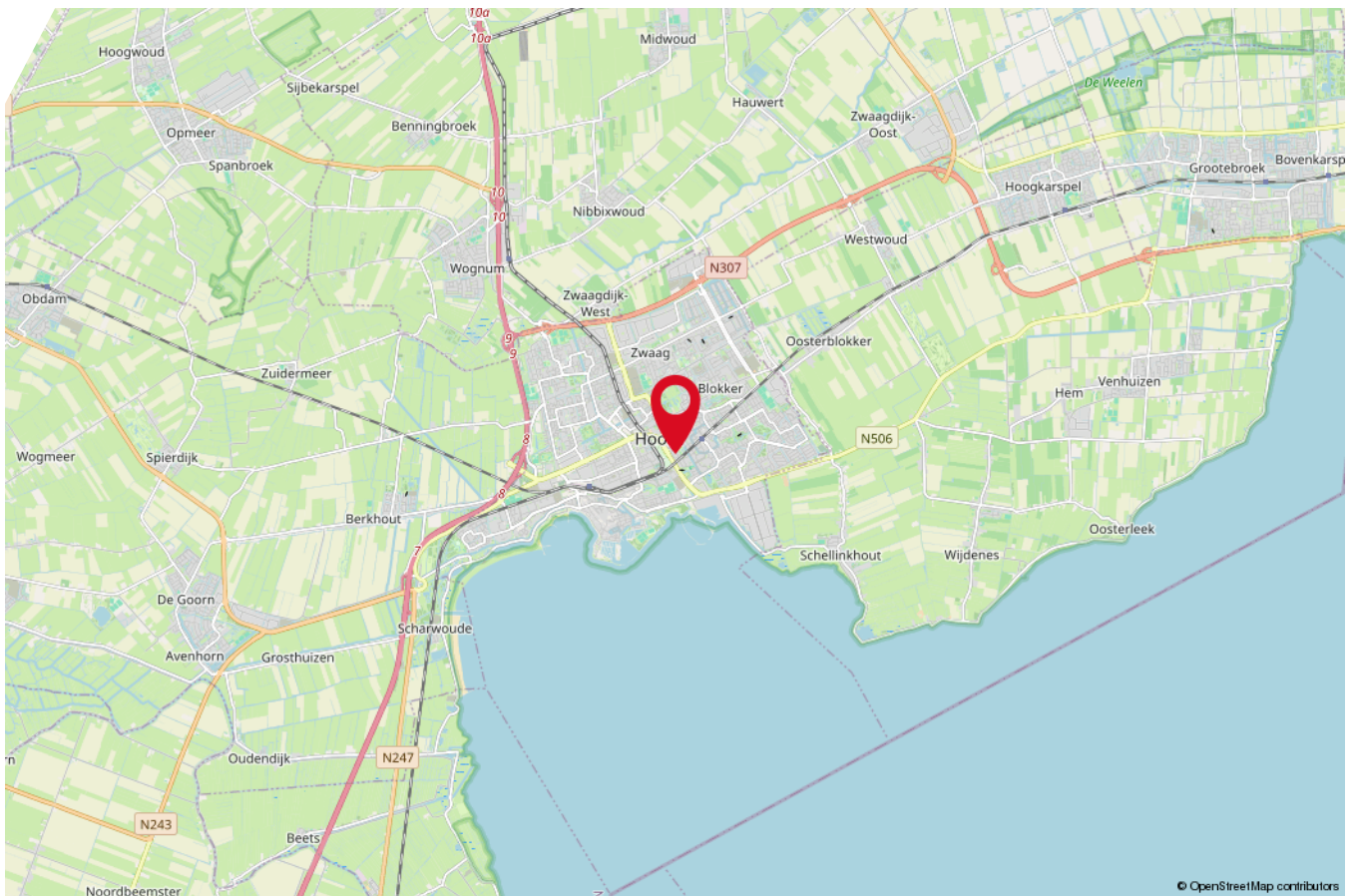


|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                  |                                                        |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b></p> <p><b>25</b></p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Hoorn</p> <p>D</p> <p>5785</p> | <p><b>kadaster</b></p>  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 10 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

## LOCATIE OP DE KAART







Als je op zoek bent naar een stad waar je heerlijk kunt wonen, dan is Hoorn zeker het overwegen waard. Deze historische stad in Noord-Holland heeft veel te bieden, van prachtige monumenten en gezellige winkelstraten tot een bruisend cultureel leven. En niet te vergeten: het is ook een perfecte uitvalsbasis om te genieten van het nabijgelegen Markermeer en de prachtige Noord-Hollandse natuur.

Als je in Hoorn woont, hoef je je nooit te vervelen. Er zijn tal van leuke activiteiten en evenementen het hele jaar door. Denk aan de Hoornse Stadsfeesten, de Kaasmarkt, het Museumweekend en de Hoornse Havenconcerten. Maar ook voor wie van rust en natuur houdt, is Hoorn een ideale plek. Het Markermeer biedt volop mogelijkheden voor watersport, en ook fiets- en wandelliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de nabijgelegen polders en natuurgebieden.

Hoorn heeft ook een goede bereikbaarheid, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Vanuit de stad ben je zo in Amsterdam, Alkmaar of Enkhuizen. Ook heeft Hoorn een gunstige ligging ten opzichte van de rest van Nederland, dankzij de nabijheid van de A7.

## ONS TEAM



### RE/MAX Direct, West-Friesland. Wie anders!

Bent u op zoek naar de beste makelaar in Hoorn? Laat RE/MAX Direct dan uw woning verkopen. De makelaars van RE/MAX Direct zijn trendsettend en ondernemend, doordat men als zelfstandig ondernemer werkzaam is. Hierdoor doen RE/MAX makelaars meer.

Een RE/MAX makelaar is een makelaar die elke klant 100% aandacht geeft. Een makelaar die 24/7 bereikbaar is. Kortom, een ervaren, doortastende makelaar met verstand van de lokale huizenmarkt in West-Friesland.

Daarnaast heeft RE/MAX elke maand zo'n 42.000 unieke website bezoekers en zal een RE/MAX makelaar uw woning op een bijzondere en unieke wijze in de markt zetten. Iedere RE/MAX makelaar in West-Friesland wordt daarnaast ondersteund door minstens 140 collega makelaars in Nederland.

Samen staan wij sterk en helpen meer dan honderden mensen om een nieuw huis te vinden. Of dit nu gaat om een nieuwbouw of bestaande bouw.

Ook kunnen wij u voorzien van advies over hypotheek en verzekeringen en kunnen wij een gratis waardebeoordeling doen.

**Van een RE/MAX makelaar mag je dus méér verwachten. Bij ons ben je op het juiste adres voor:**

- Aankoopmakelaar
- Verkoopmakelaar
- Aanhuurmakelaar
- Verhuurmakelaar
- Waardebepaling
- Nieuwbouwmakelaar
- NWWI Taxaties
- Hypotheek
- Verzekeringen



# VRAAG & ANTWOORD

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.  
U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

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 onderhandeld worden. 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.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft 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 zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. 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.

## 5. Mag een makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Wat is een optie? Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## VRAAG & ANTWOORD

### 8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### 9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de 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. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van bouwkundige keuring.
- Niet verkrijgen van Nationale hypotheekgarantie.
- No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking.





*Interesse in deze woning?*

**Neem vrijblijvend contact met ons op!**



# RE/MAX

**RE/MAX Direct**

Westerblokker 44, 1695 AH Hoorn

0229-291313 | [direct@remax.nl](mailto:direct@remax.nl) | [remax.nl/kantoor/direct](https://remax.nl/kantoor/direct)