



## Commandeur Ravenstraat 1 - Hoorn

Vraagprijs € 695.000,00 kosten koper

## Omschrijving

**\*\*Wonen in een groene oase met stadse gemakken binnen handbereik\*\***

Unieke zeer energie zuinige A+++ vrijstaande woning met bodem-warmtepomp, zonnepanelen en goede isolatie. De ruime woning heeft veel lichtinval, is gasloos en geheel gerenoveerd met open keuken, kelder, 3 slaapkamers, 2 hobbykamers en een zonnige tuin, gelegen op een rustige locatie in het centrum van Hoorn!

Omringt door bijzonder veel groen en verscholen achter een heg staat deze karakteristieke vrijstaande woning uit 1946 en in 2018 geheel gerenoveerd en gemoderniseerd.

Binnen wordt u verrast door hedendaags comfort!

De gezellige binnenstad van Hoorn, schouwburg Het Park, sportfaciliteiten, het ziekenhuis, de stoomtrein en scholen liggen op korte loopafstand.

U bent binnen 2 minuten op het NS-Station Hoorn, binnen 30 minuten op Amsterdam CS en binnen enkele minuten met de auto op de A7.

Hoorn heeft sinds kort het grootste stadsstrand van Nederland. Langs de singels richting de sfeervolle haven en het IJsselmeer kunt u prachtige wandelingen maken.

Kortom: deze gezellige en unieke woning is uw bezichtiging meer dan waard!

### INDELING

#### Begane grond

Geheel voorzien van vloerverwarming met koelingsmogelijkheid en natuursteen in lichte natuurlijke kleurstelling.

#### Hal

De charmante entree bevindt zich aan de westkant van de woning.

In de hal bevindt zich een nette toiletruimte, voorzien van een hangcloset en een valraampje. De hal geeft toegang tot de trap naar de eerste verdieping, de keuken en de woonkamer.

#### Woonkamer met open keuken

De woonkamer heeft een zit- en een eetgedeelte. U heeft rondom uitzicht op de tuin.

De moderne leefkeuken heeft een royaal kookeiland met een Quooker, Bora inductie kookplaat (met afzuiging) en A++ vaatwasser (met comfortlift) en maar liefst 8 grote lades. In de 3 hoge servieskasten zit de combi-oven en koelvries-combinatie.

Een ideale keuken voor wie van koken en gezelligheid houdt.

Via de brede openslaande deur met glaspartij is er een prettige verbinding met de tuin.

Hier komt de zon op en kunt u in alle rust genieten van uw eerste kopje koffie.

#### Aanbouw

Vanuit de keuken bereikt u de aanbouw met bijkeuken en (slaap)kamer met vliding. Deze ruimte heeft een eigen entree via de achterom en is zeer geschikt als kantoor of praktijkruimte.

#### Tuin

Langs het pad naar de voordeur staan fruitbomen (kers, appel, vijg).

De ruime tuin heeft op het zuiden een groot terras met diverse planten, frambozen- en vlinderstruiken. U kunt op elk moment van de dag genieten van uw privacy in de zon of juist van een plek in de schaduw. De tuin heeft geen inkijk van burens, in de vroege uurtjes fluiten er vogeltjes en later op de dag wacht de bbq. Er is een handige berging en een regenton. Zelfs parkeren op eigen erf zou gerealiseerd kunnen worden.

## Kelder

In de kelder bevindt zich de bodem-warmtepomp (Ecoforest EcoGeo 3-12 A++ met buffer) en de 200L warmwaterboiler. Ten behoeve van deze warmtepomp heeft 2x 80 meter grondboring plaatsgevonden. Er is een 3 fasen meterkast met 12 groepen verdeeld over 3 aardlekschakelaars, 3 fasen groepen voor de warmtepomp, de zonnepanelen en de inductiekookplaat. De kelder biedt plaats voor een thuisbatterij.

1e verdieping voorzien van lage temperatuur verwarming

## Kamers

Op de 1e verdieping bevinden zich 2 royale slaapkamers en een hobbykamer.

De grootste slaapkamer heeft 2 vaste kasten en de andere slaapkamer heeft een Frans balkon. De hobbykamer is gelegen aan de achterzijde en is voorzien van een vaste kast, een wasmachine-aansluiting en een vlizotrap naar de zolderkamer.

Alle kamers hebben handige draaikiepramen en een eigen thermostaat.

## Badkamer

De moderne royale badkamer heeft een ligbad, inloofdouche, hangtoilet, wastafel, badkamermeubels, vloerverwarming, ventilatie met vochtsensor en draaikiepramen.

## 2e verdieping

### Zolderkamer

De geïsoleerde zolderkamer is verwarmd en behelst de hele oppervlakte van de woning. Deze kamer heeft 2 extra grote dakramen en kan uitstekend gebruikt worden als vierde slaap-/hobbykamer.

## Bijzonderheden

- Fantastische vrijstaande woning;
- Gelegen op een unieke locatie in het centrum;
- volledig gerenoveerd;
- Energielabel A+++ (bijna energieneutraal) verbruikt jaarlijks <50kWh elektriciteit/m2
- Kunststof deuren en kozijnen met HR++ glas;
- Dak-, muur- en vloerisolatie;
- 16 Zonnepanelen;
- Aangenaam klimaat in huis met vloerverwarming en passieve koeling;
- Alle vertrekken hebben een eigen thermostaat (ook de zolder);
- Voortuin op het zuiden;
- Royale tuin rondom;
- Ruime slaapkamers;
- Binnen enkele minuten bereikt u met de auto de A7;
- Binnen 30 minuten bereikt u met de trein Amsterdam CS;
- Prachtige woonkans

Kortom, een zeer unieke woning in de stad voor wie op zoek is naar rust, ruimte en groen, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en voorzieningen.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 695.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 9 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 494 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 283 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 114 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1946
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Verwarming	: Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Isolatie	: Volledig geïsoleerd

## Locatie

Commandeur Ravenstraat 1  
1624 TA HOORN











































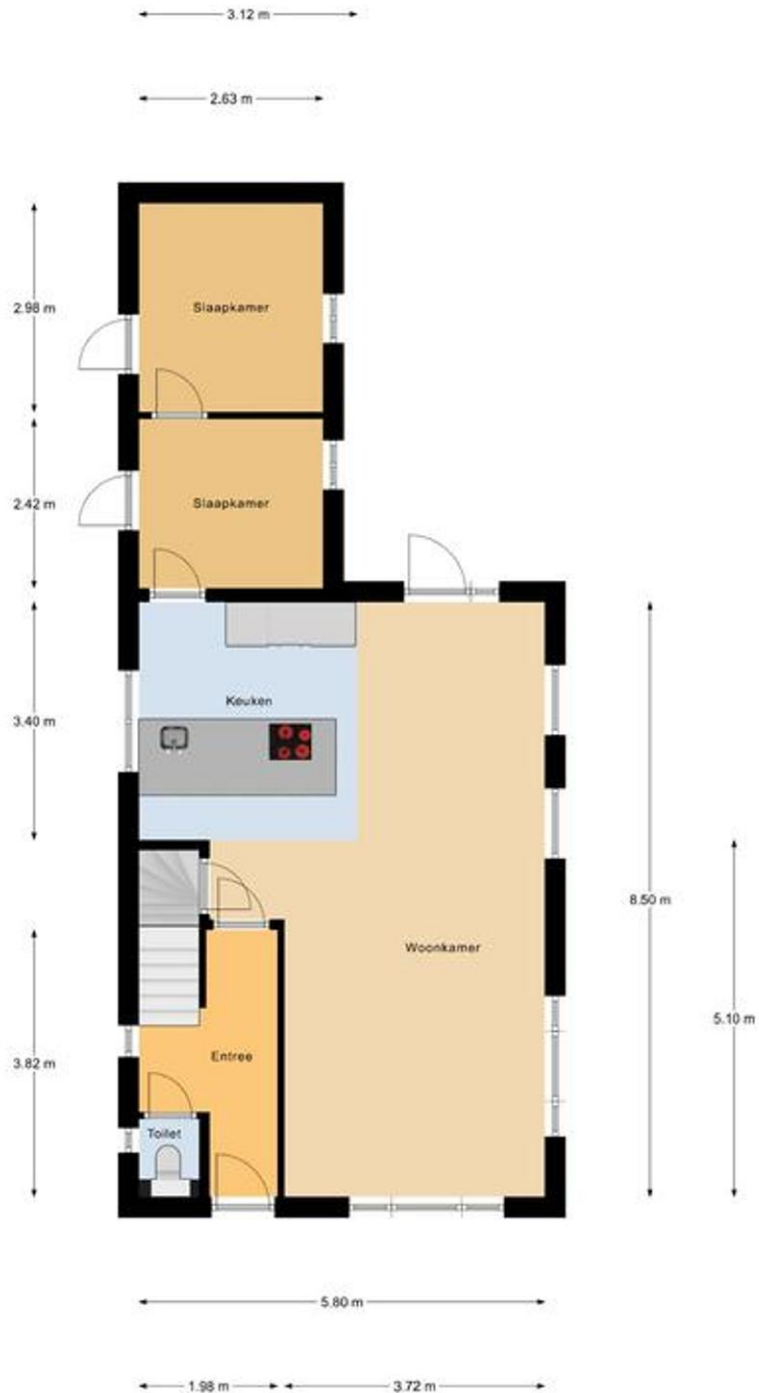








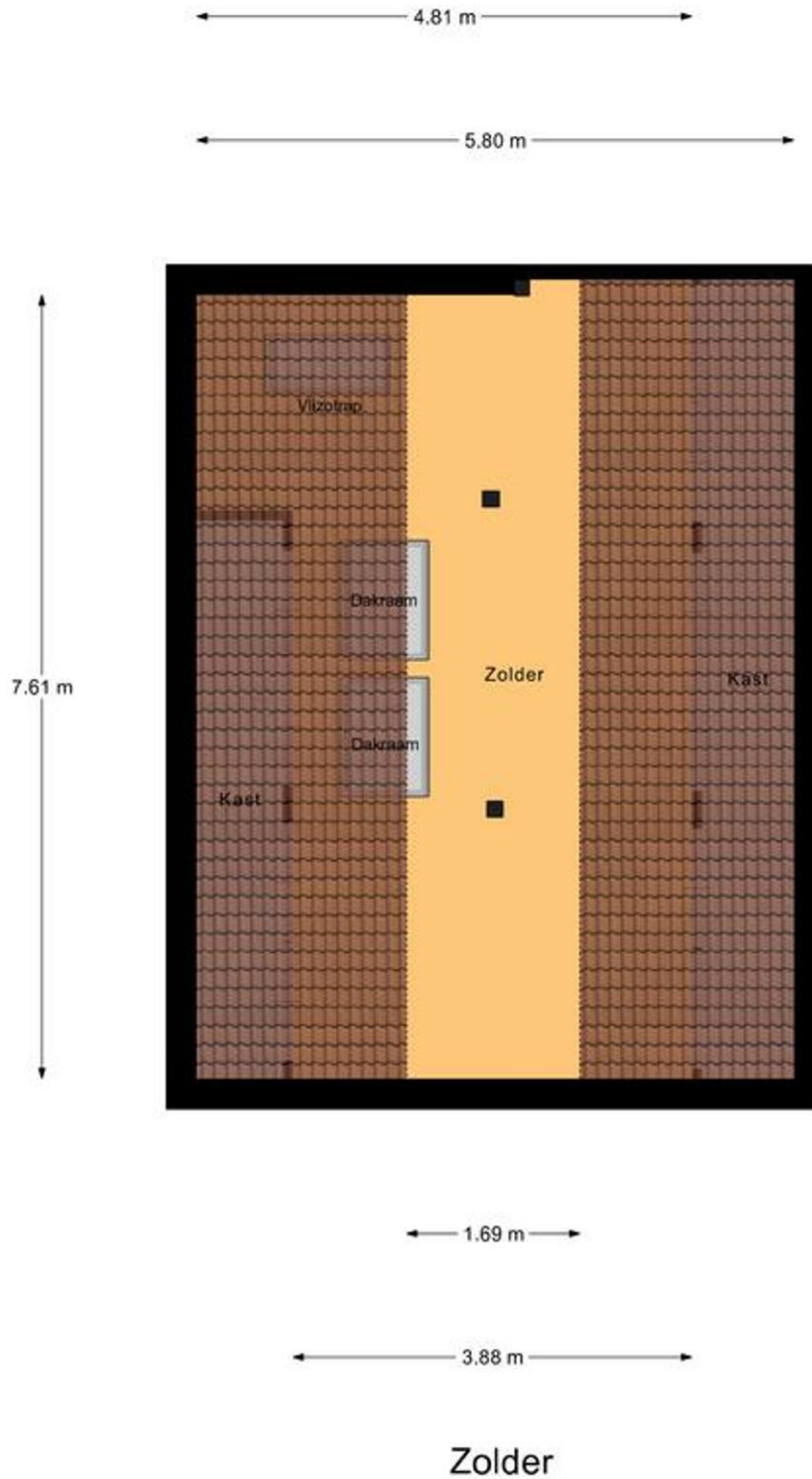


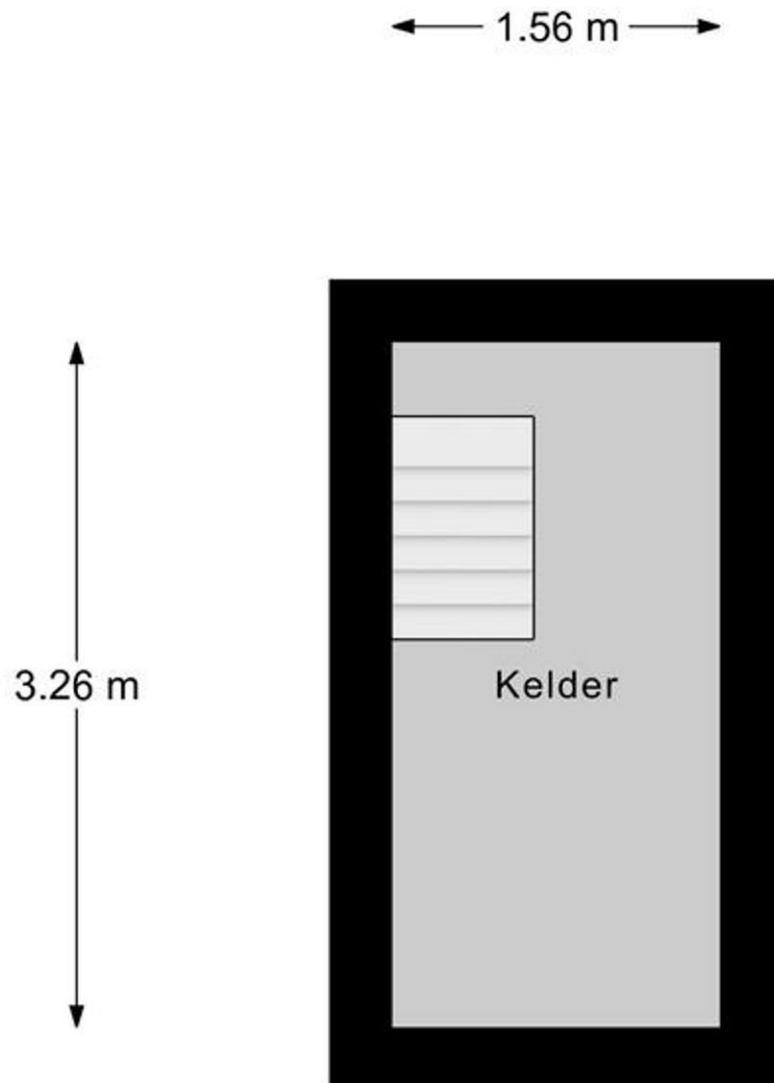


Begane Grond

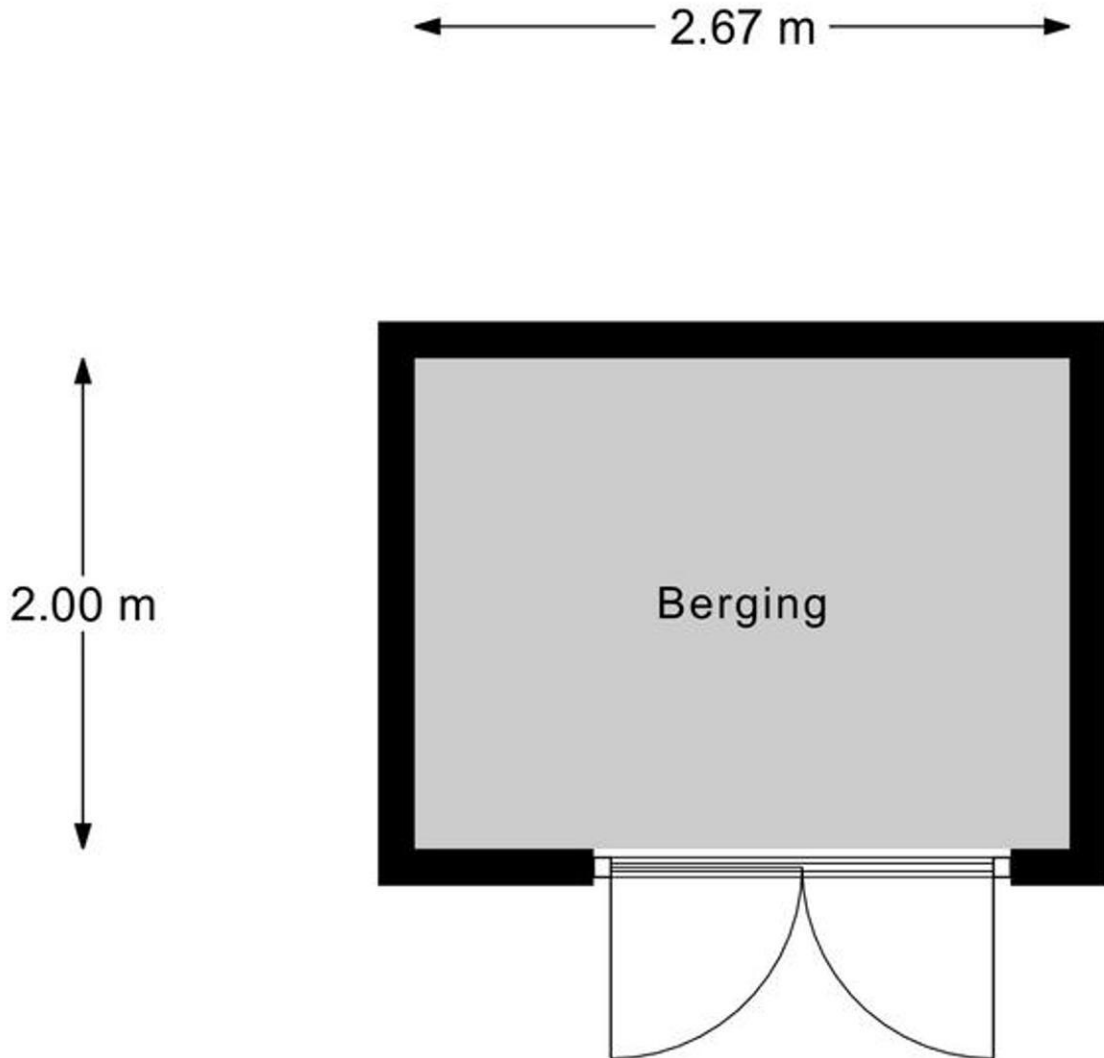


1e Verdieping





## Kelder



## Berging

Verkoopinformatie



telefoon 088 2350 100 | E-mail [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl)  
[www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)



## Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl). In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar [bezichtiging@zelfverkopen.nl](mailto:bezichtiging@zelfverkopen.nl). Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

## Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl) is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl) kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

## Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

## Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of

bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

## **Eigendomsoverdracht**

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

## **Verkoopprocedure**

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

## **Onderzoeksplicht koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

## **Meldingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## **Voorbehouden brochure**

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

## **Bijzondere bepalingen**

## **Asbestclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu -

wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## **Ouderdomsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

## **Niet eigen bewoningsclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.