



MARGIT NIJBOER

makelaardij



Robert Stolzhoef 193
Hoorn

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



Beschrijving

Hartstikke leuke en instapklare eengezinswoning met een A-label, tuingerichte living met zicht op de onderhoudsvrije en zonnig gelegen tuin, separate eethoek bij de keuken, trendy badkamer, 3 ruime slaapkamers met recht opgetrokken wanden en een riante zolderverdieping waar desgewenst nog een ruime kamer gerealiseerd kan worden.

De locatie is ook TOP met een park aan het eind van de doodlopende straat, supermarkt, scholen en het station op een steenworpafstand en met de fiets bent u ook zo in Hoorn.

Entree

Bij de overdekte entree is een gezellig opnieuw betegeld terras, een leuke plek om 's avonds nog even na te genieten van de avondzon. Achter de voordeur is een diepe hal waar een moderne pvc-vloer ligt, die is doorgelegd over de hele begane grond. In de hal is de trapopgang, een trapkast en in 2023 is de toiletruimte vernieuwd met modern betegelde wanden en dito vloer, speels koofje met kiezelstenen achterwandje, wandcloset, hoekfonteinje, inbouwspot en centraal afzuigstelsel.

Eethoek en keuken

Vanuit de hal heeft u toegang tot de eethoek met een speelse ronde raampartij met ramen tot aan de vloer en dubbel glas in de hardhouten kozijnen. Prettig veel lichtinval dus en geen direct inkijk van overburen. De wanden zijn spachtelputz gestuukt en de keuken, en ook de rest van de woning, wordt verwarmd door een heteluchtverwarming. Er zit een vaste internetaansluiting bij de eethoek dus het is ook een fijne werkplek.

De keuken in lichte kleurstelling heeft veel laden, een geïntegreerde besteklade, diepe spoelbak met nieuwe kraan in een composiet werkblad, wandkast met ook een composiet blad en 4 kastjes én diverse inbouwapparatuur, zoals: een 4 pits gaskomfoor, rvs-afzuigkap, koelkast, combimagnetron en een vaatwasser.

Living

Een knusse tuingerichte living met zicht op de zonnig gelegen tuin. Om die reden zit er zonwerende folie op de ramen en is er in 2023 een airco geplaatst die naast het koelen ook verwarmd. De lichte pvc-vloer is hier doorgelegd en een deur geeft toegang tot de tuin. Er is geen inkijk van directe achterburen dus heel veel privacy!

Tuin

In 2023 is de tuin geheel bestraat en tussen de tegels gevoegd, dus geen last van onkruid tussen de tegels. Hoewel de tuinligging anders doet vermoeden heeft u hier vrijwel de hele dag de zon. Het eerste kopje koffie kan al in het zonnetje worden gedronken

en die blijft tot het begin van de avond. Er zit een overstek bij de achterdeur, een buitenkraan, buitenstopcontact, keurige schuttingen en een stenen berging met hoog plafond, verlichting en stopcontacten. Een degelijke poortdeur geeft toegang tot het achterom wat aan Gemeentegroen ligt en er is geen direct inkijk van achterburen.

1e Verdieping

De trap naar de slaapverdieping is in 2023 modern bekleed en geeft verlichting via een bewegingssensor. Op de betonnen verdiepingsvloer ligt een lichte pvc-vloer die vanaf de overloop zonder drempels is doorgelegd in de slaapkamers en op de overloop is een hele praktische en diepe kast. 1e en 2e Slaapkamer achterzijde – 2 ruime slaapkamers en recht opgetrokken wanden met vliesbehang, hoge raampartijen met zonwerende folie op de ramen en luxaflex raambekleding.

3e Slaapkamer voorzijde – hele ruime kamer over de hele breedte van de woning met recht opgetrokken en gespoten wanden, 2 hoge raampartijen met zonwerende folie en aan de binnenzijde top/down gordijnen en in 2023 is er een airco geplaatst die koelt en verwarmd.

Badkamer

Wat een plaatje!!! Deze trendy badkamer (2023) heeft modern betegelde wanden en dito vloer met vloerverwarming, achter het wandcloset een speelse wand met kiezelsteentjes, gestuukt plafond met inbouwspots, een centraal afzuigstelsel, breed wastafelmeubel met brede porseleinen wasbak en grote

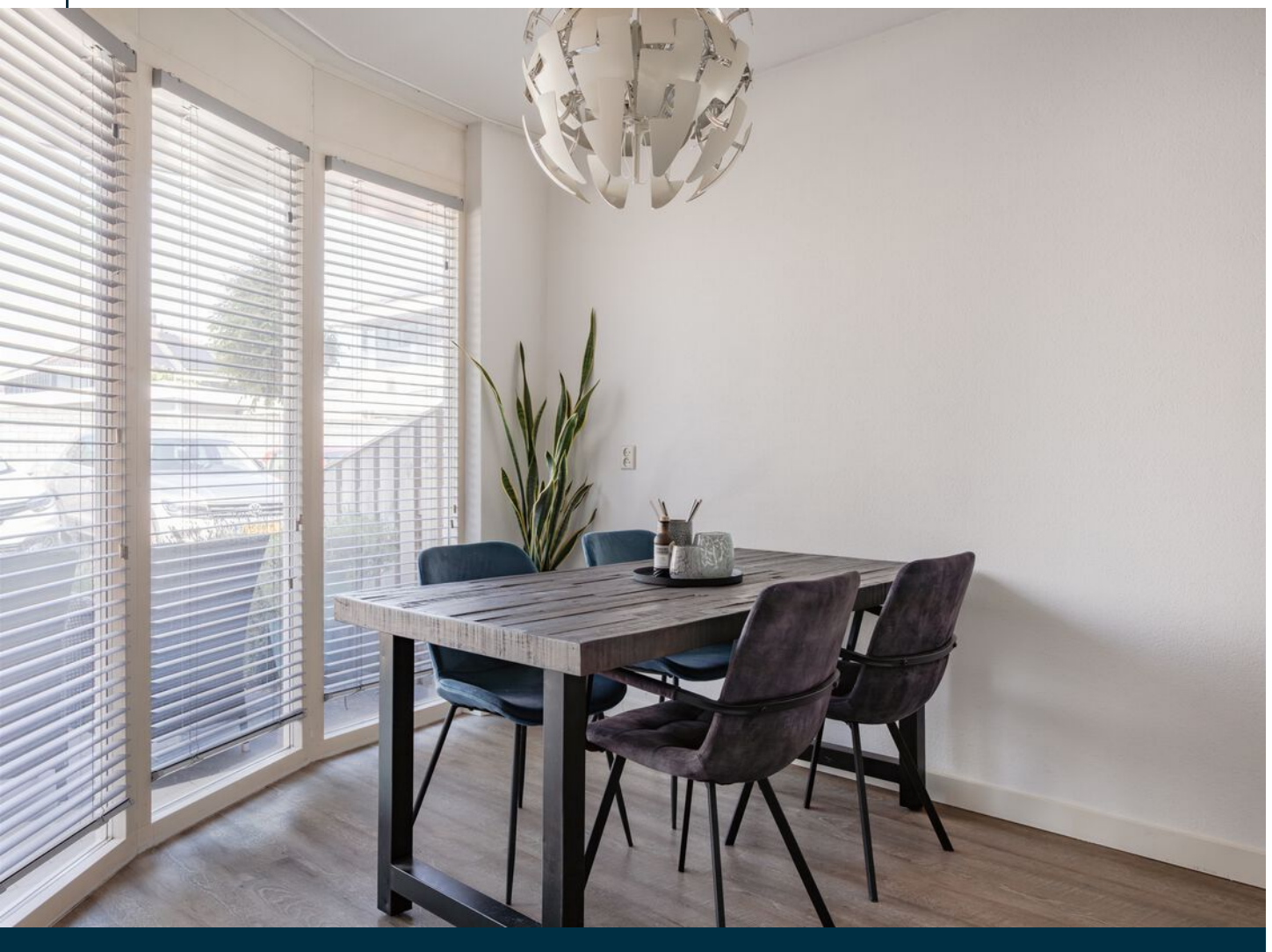
spiegel met geïntegreerde verlichting en een stopcontact. In de wandkast kunt u de handdoeken kwijt en er is een ruime inloopdouche met glazen deur, koofje om de flessen shampoo te plaatsen, thermostaatkraan met hand- en regendouche en een drainafvoer.

2e Verdieping

Ook de trap naar de hele ruime zolderverdieping is modern bekleed. Op de betonnen verdiepingsvloer ligt vloerbedekking, er is direct lichtinval en ventilatie via het Velux dakraam met verduisteringsgordijn en hor, een hoog plafond en een extra wegzetruimte. Er kan hier een hele ruime afgesloten 4e slaapkamer worden gerealiseerd. Ook de wasmachine- en drogeraansluiting bevinden zich in deze ruimte en in 2024 is er een nieuwe heteluchtverwarming, cv-installatie en centraal afzuigstelsel in eigendom geplaatst.

Bijzonderheden:

- Betonnen verdiepingsvloeren
- Alle ramen hebben zonwerende folie
- Schilderwerk buitenom in oktober 2024 gerealiseerd
- Waterontharder Aquasell in 2024 geplaatst en blijft achter
- Alle raambekleding blijft achter
- Park aan het eind van de doodlopende straat
- AH, scholen, zorgcentrum op steenworp afstand
- Binnenstad en station op fietsafstand
- Bushalte bij de AH
- Parkeergelegenheid rondom in de straat en om de hoek



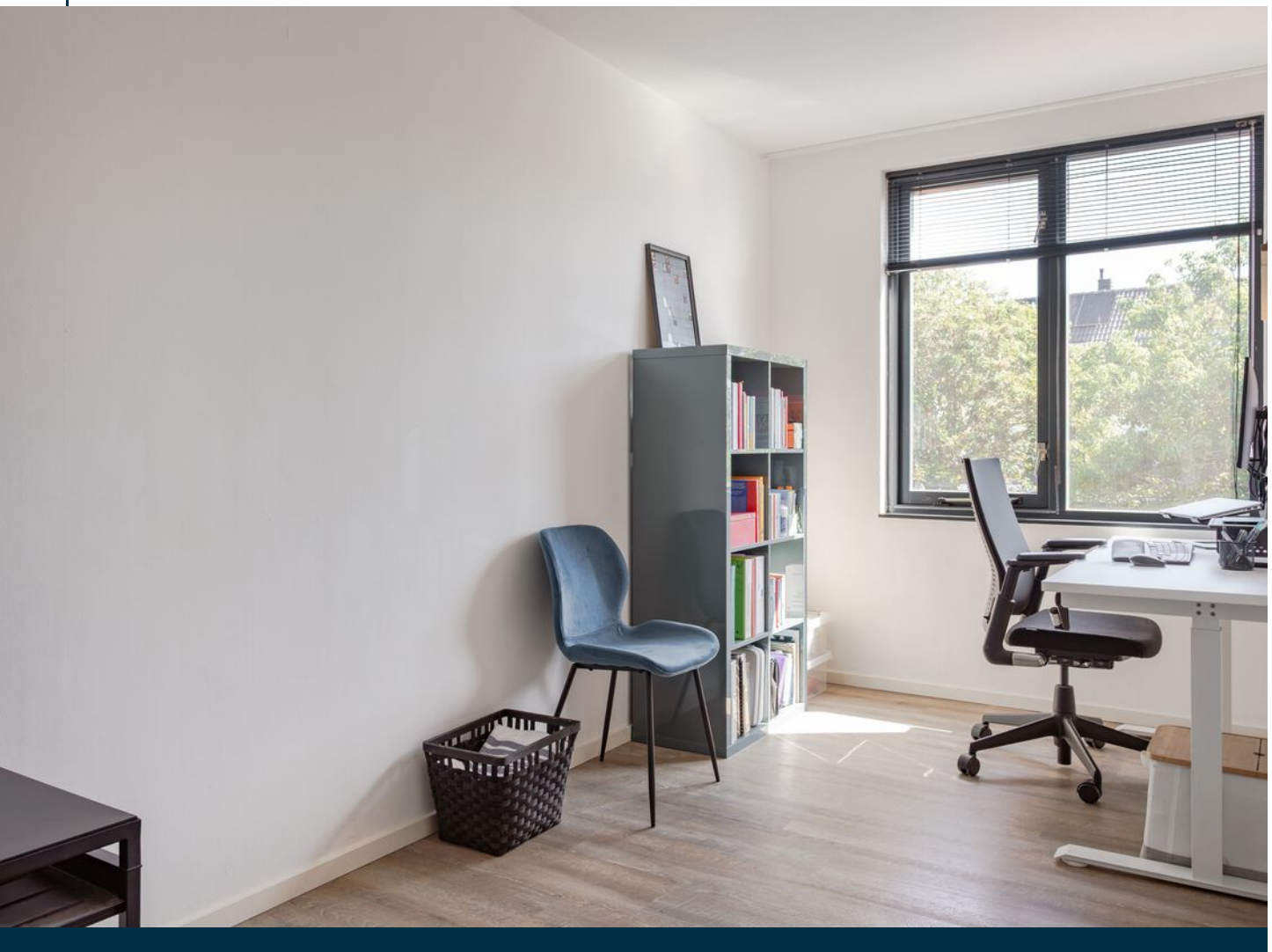
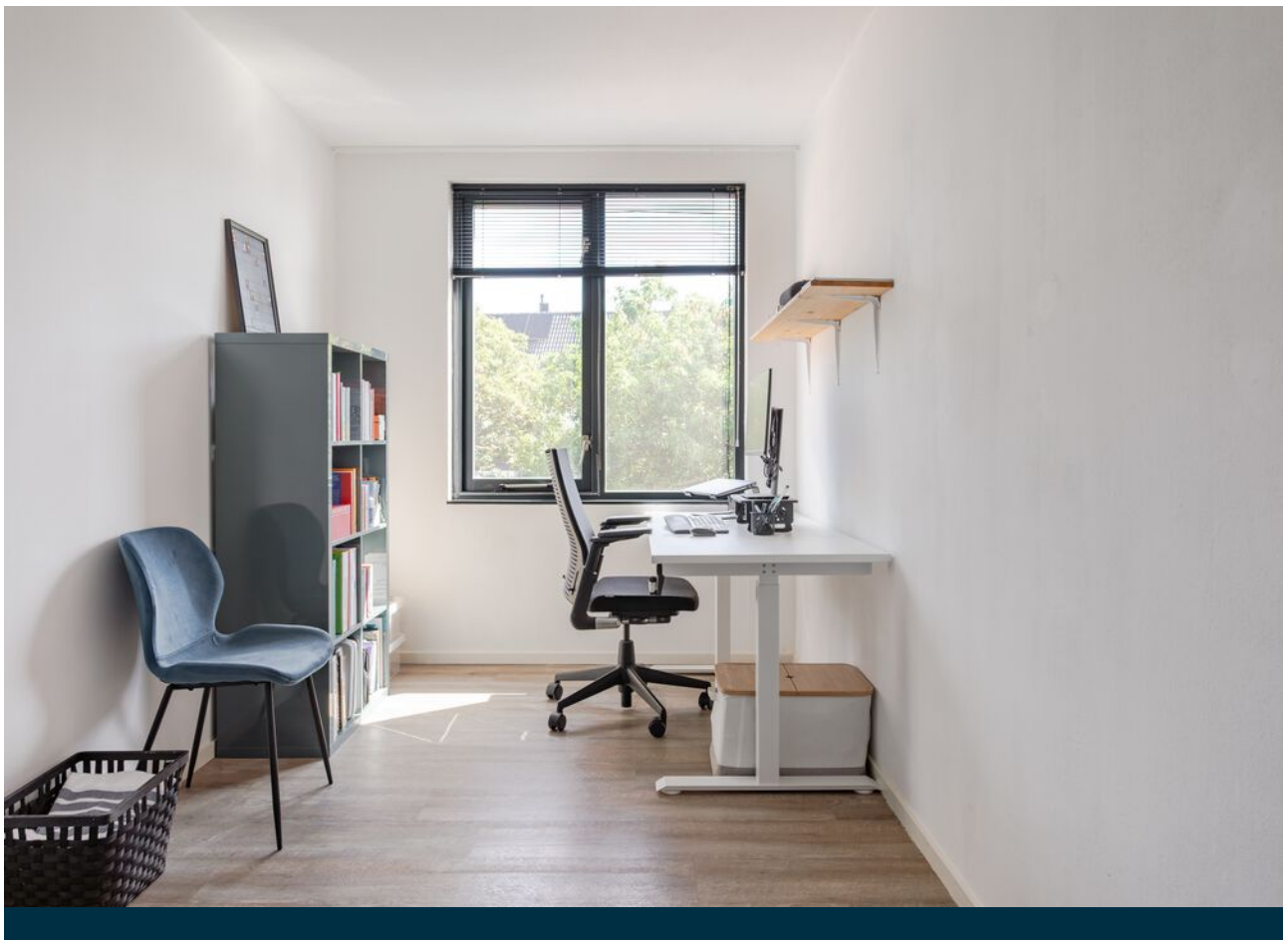


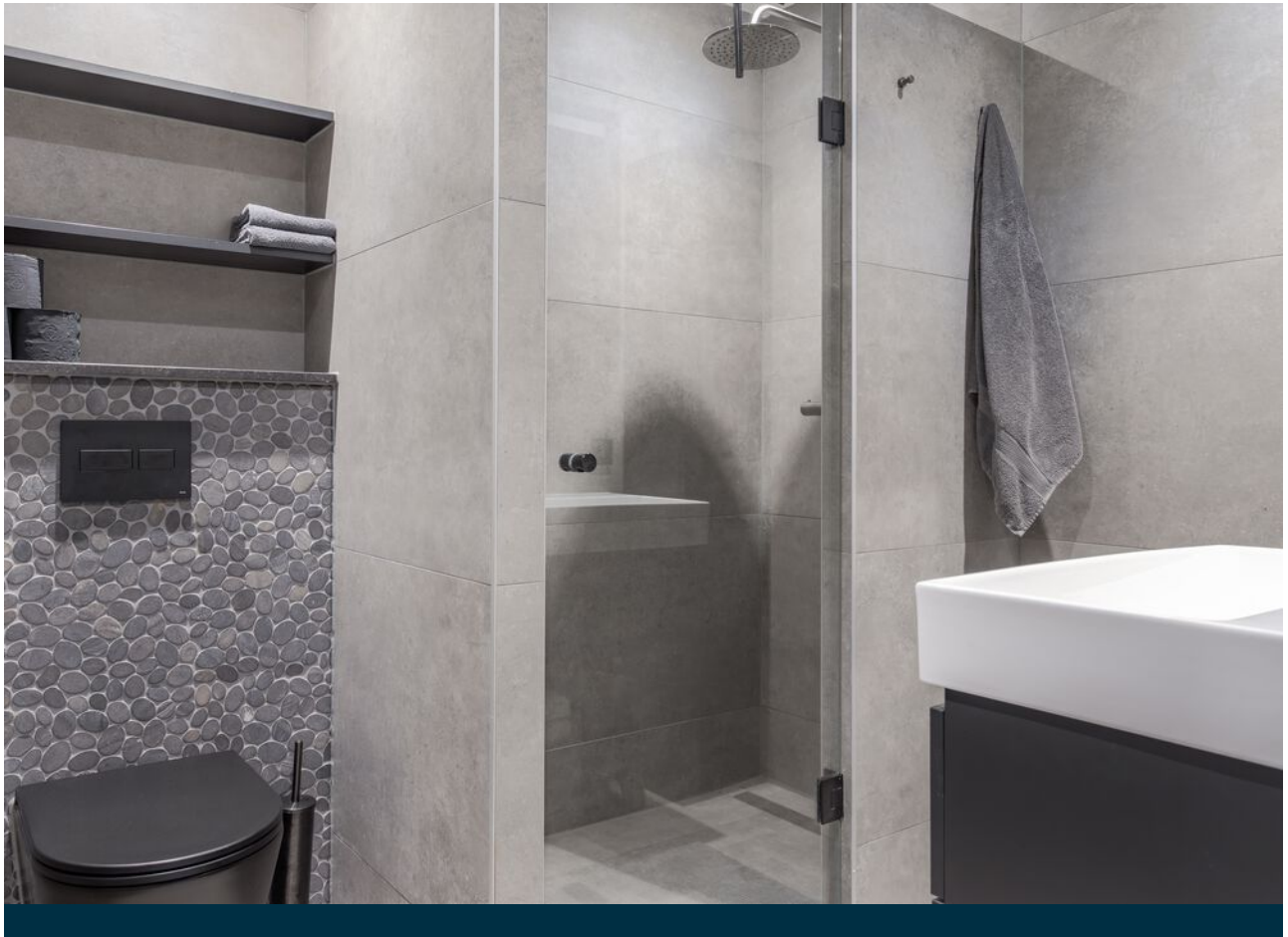




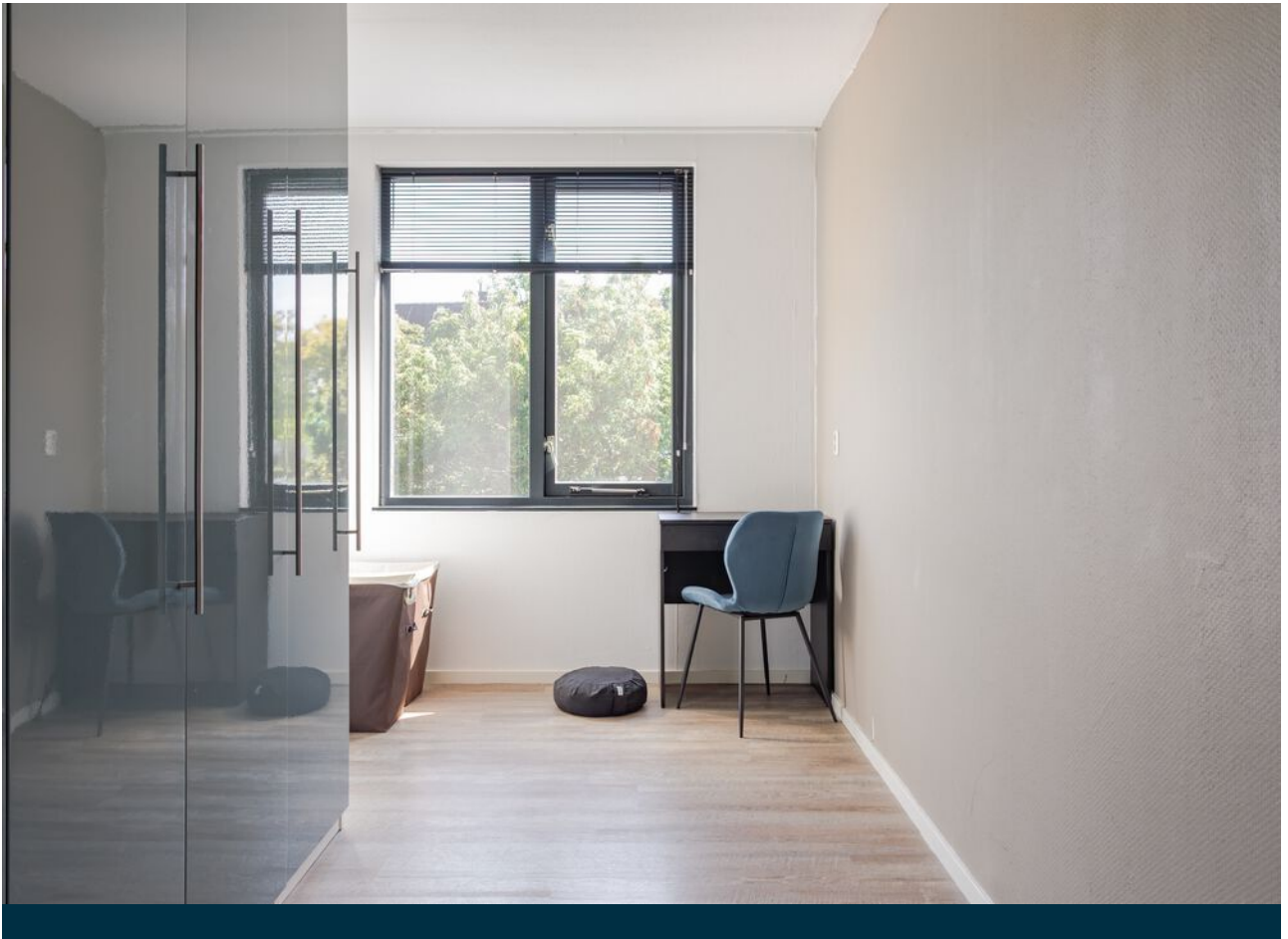


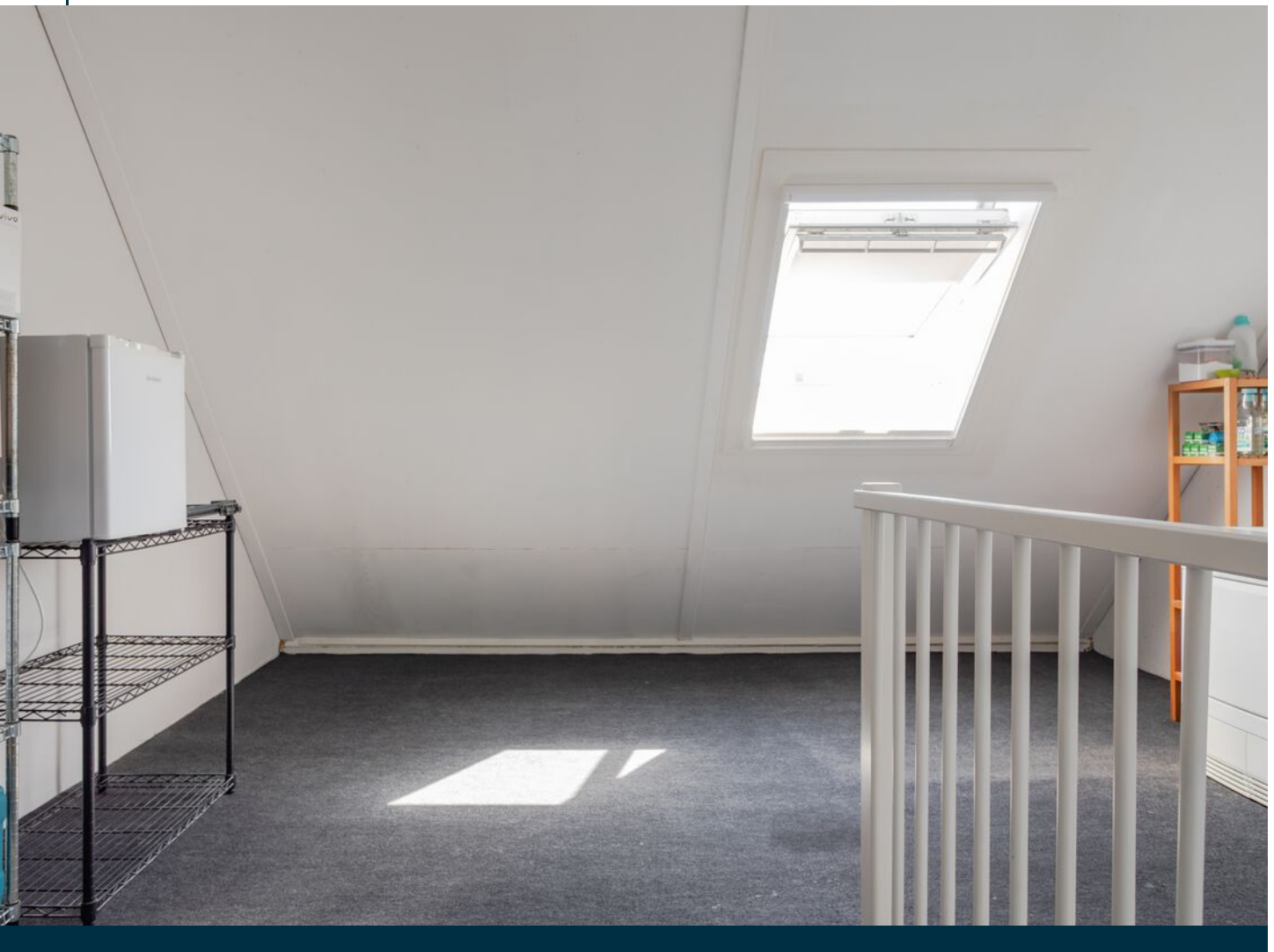
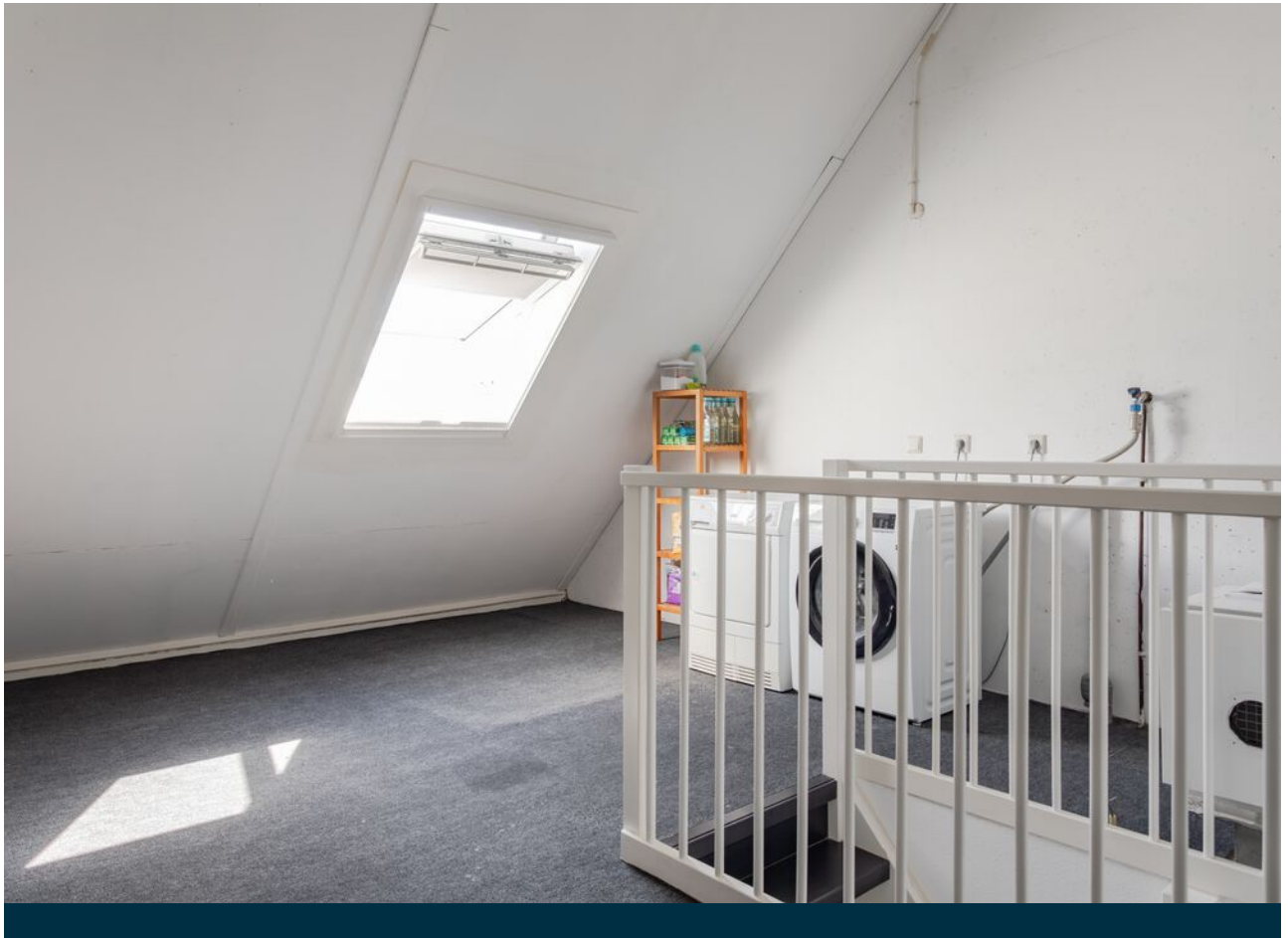




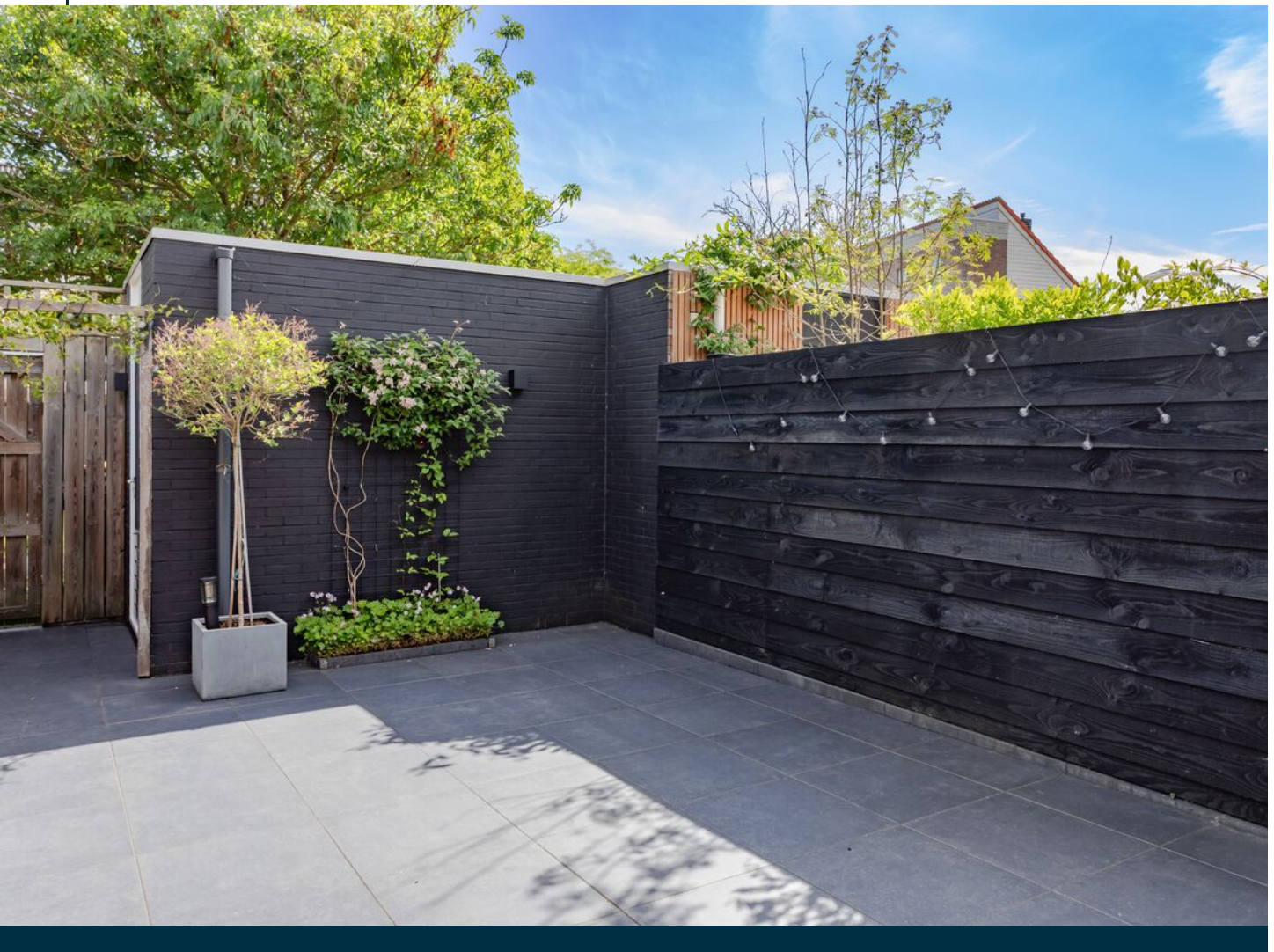
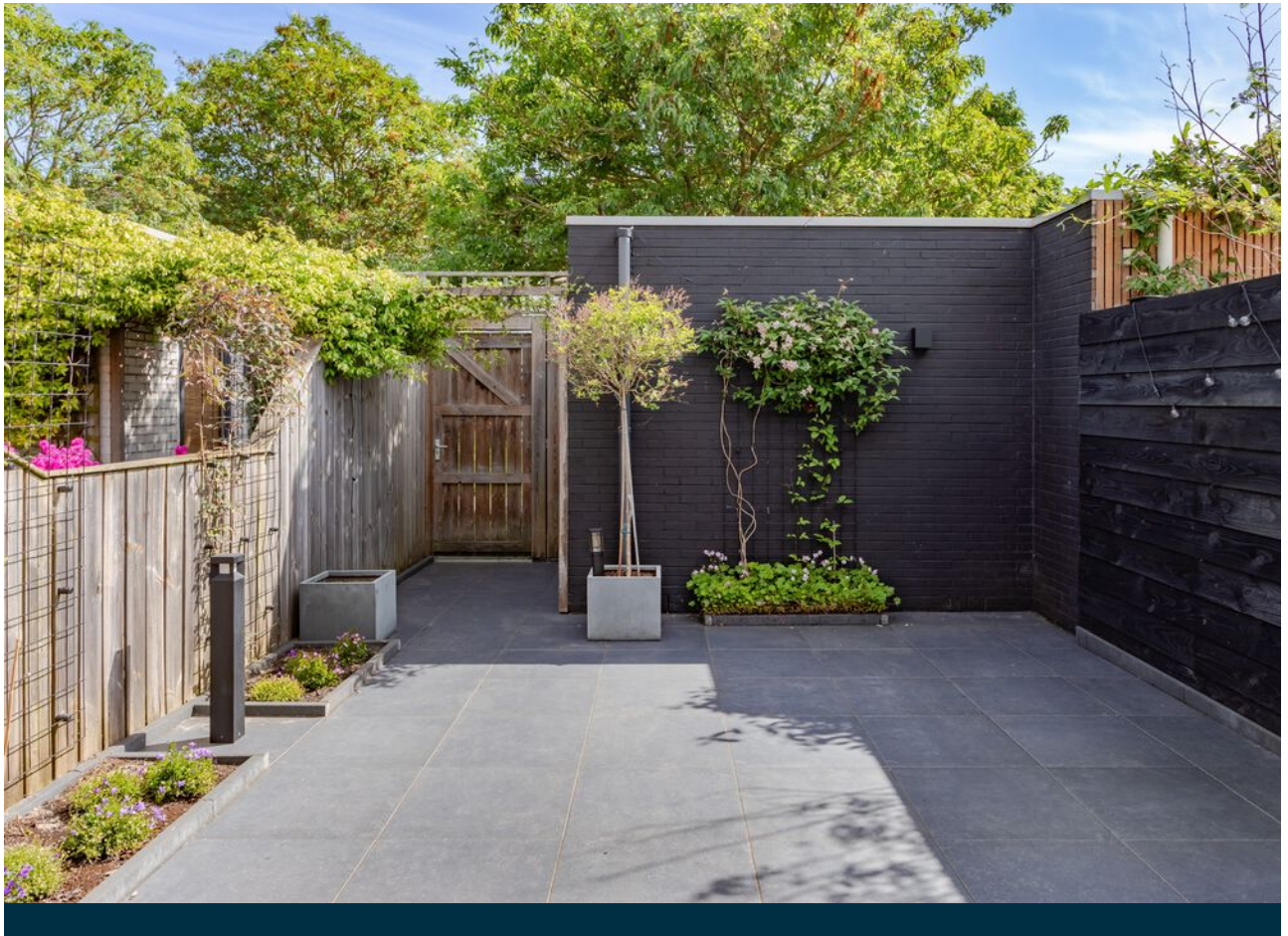


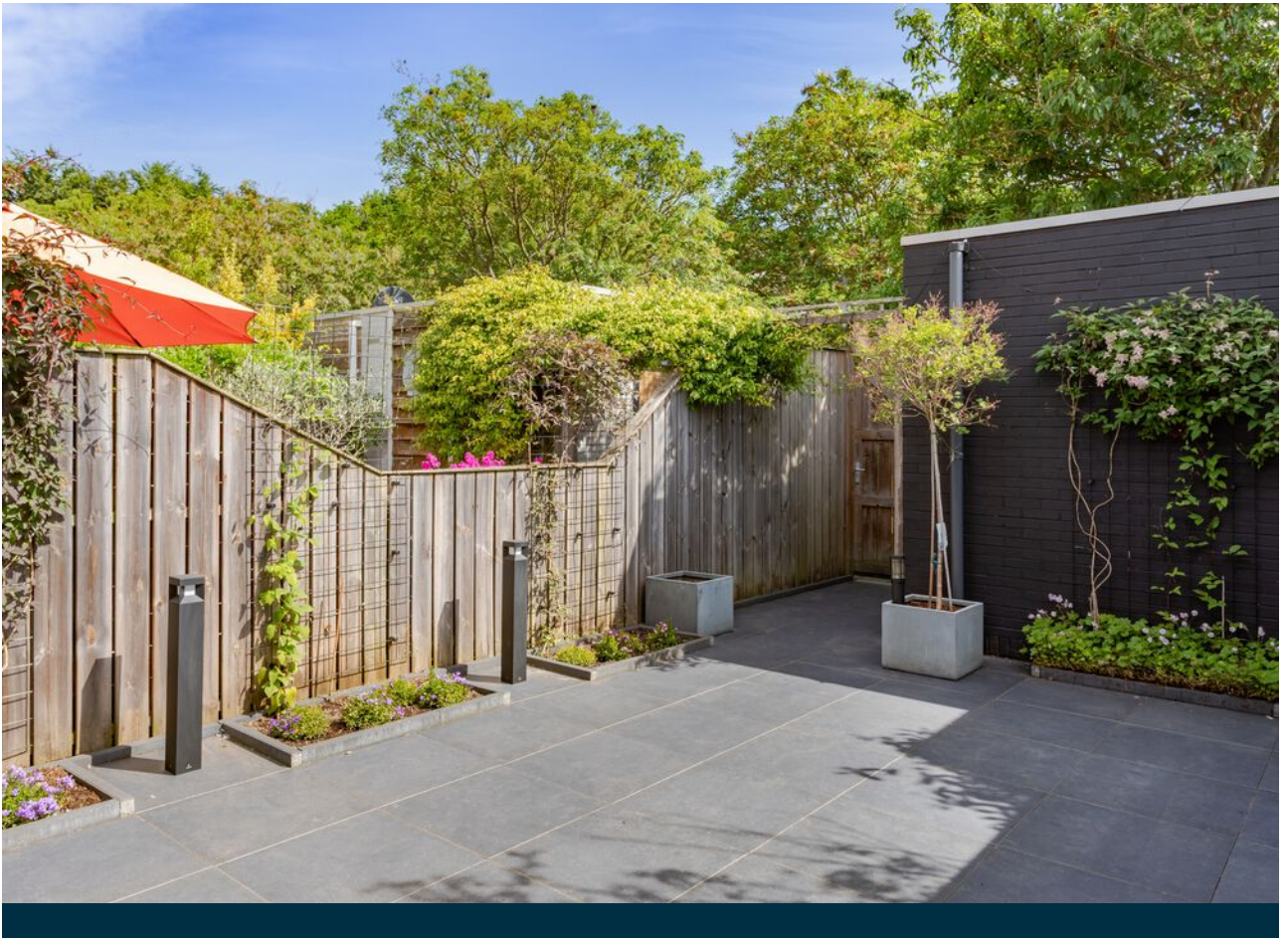












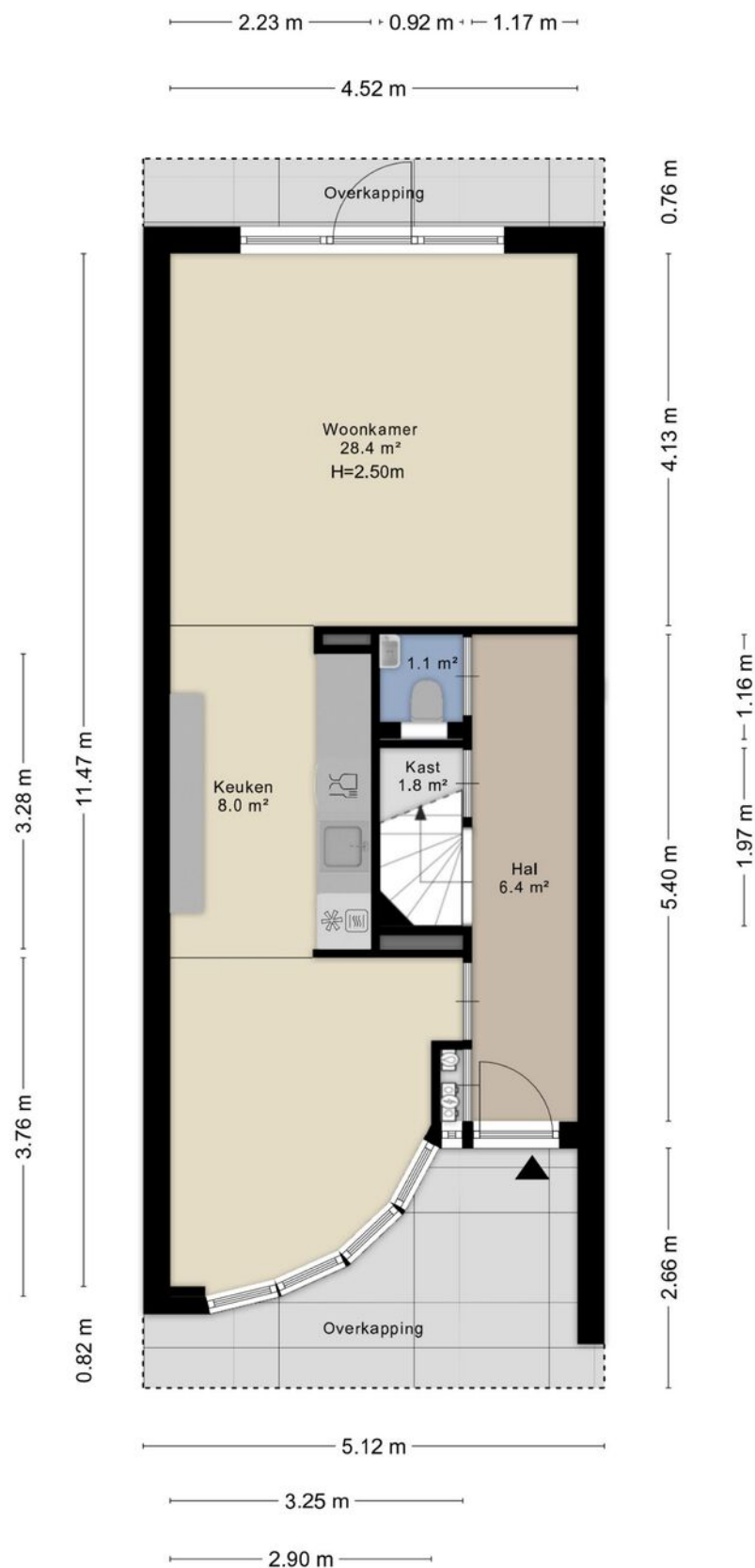


Begane grond met tuin



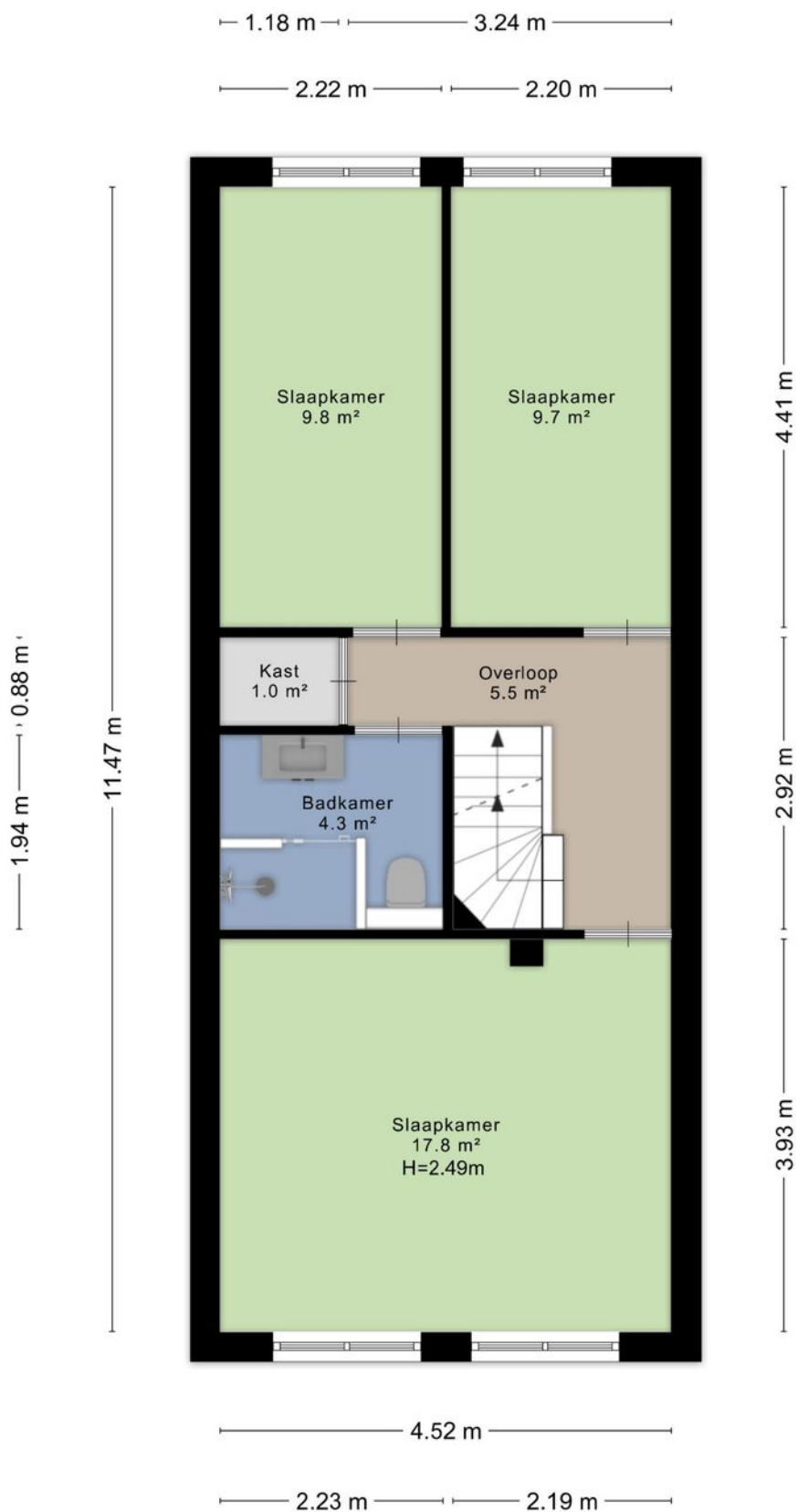


Begane grond



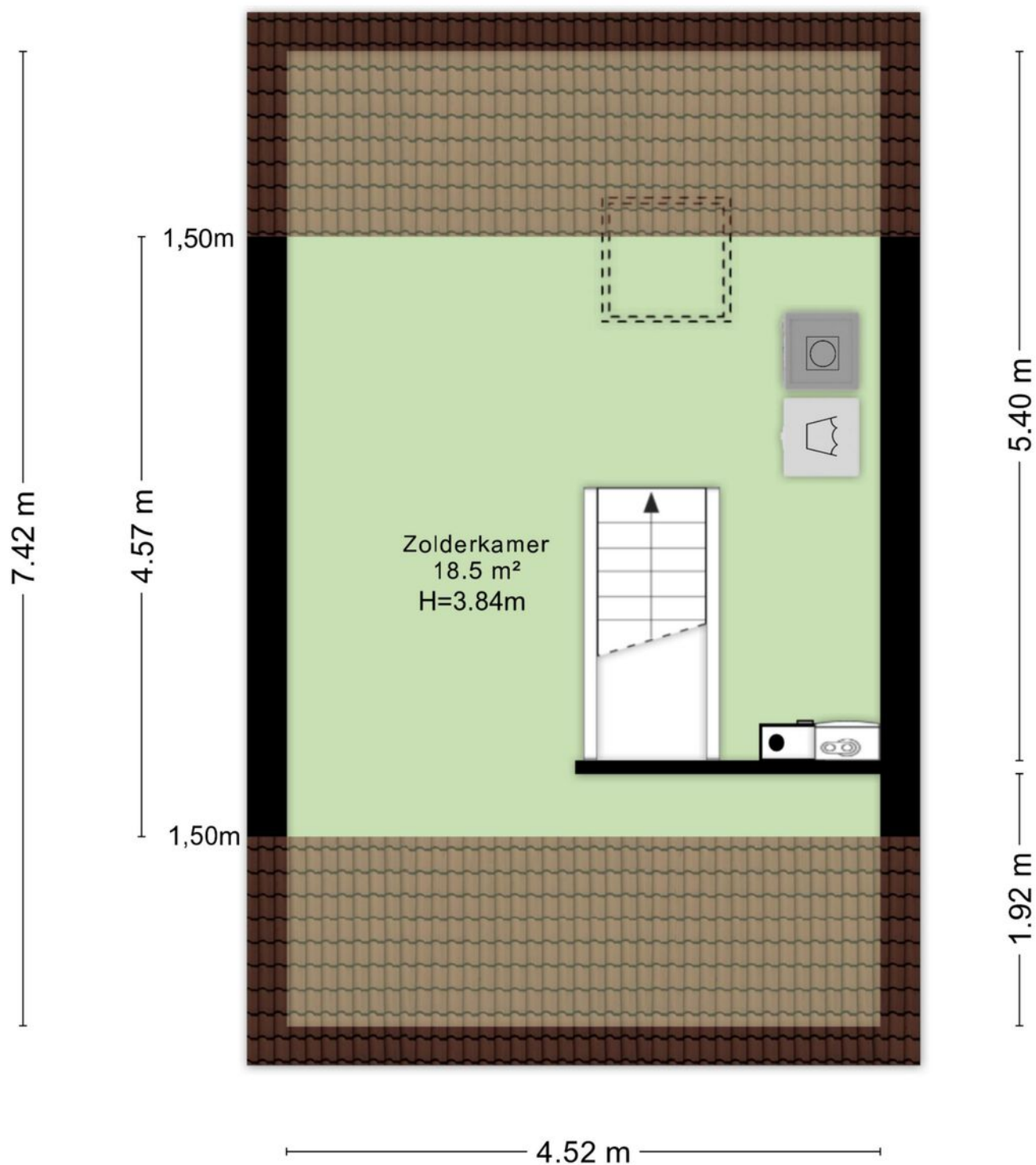


1e verdieping



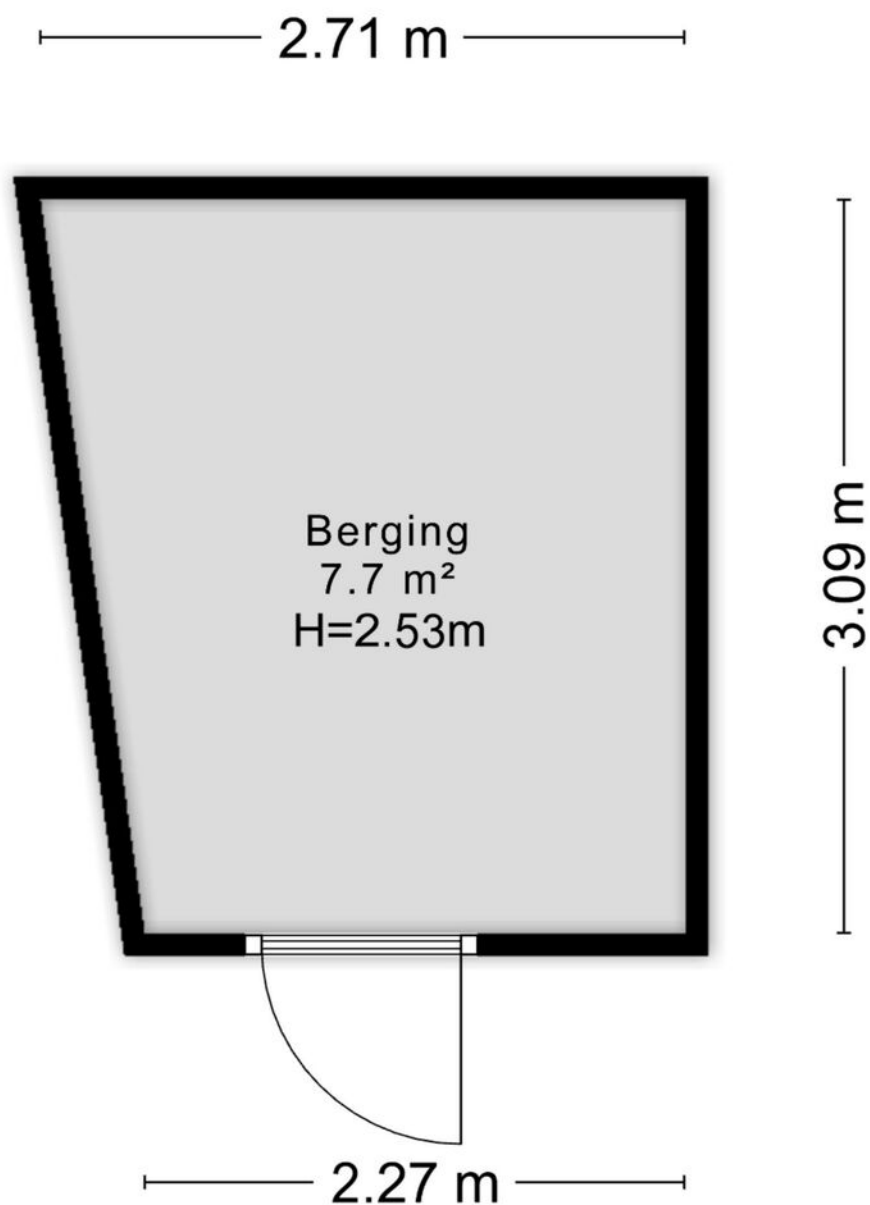


2e verdieping





Berging



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn

Sectie K

Perceel 5222

kadaster

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 8 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1997
Inhoud	425 m ³
Gebruiksoppervlakte	120 m ²
Externe bergruimte	7,70 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11,8 m ²
Perceeloppervlakte	113 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 5222
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	9,76 x 5 meter
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE
Verwarmingssysteem	Heteluchtverwarming Brink 2024
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2024
Combiketel	Nee
Elektra	9 groepen, aardlekschakelaar, slimme meters en 1 fase stroom
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 530049752, geldig tot 8 mei 2026



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