

# TE KOOP



## Kruisstraat 2, Hoorn

Vraagprijs € 395.000 k.k.

Pronk & Van der Wal Makelaardij  
Gouw 2  
1621 HB Hoorn Nh

0229-285800  
[www.pronkvanderwal.nl](http://www.pronkvanderwal.nl)  
[info@pronkvanderwal.nl](mailto:info@pronkvanderwal.nl)





*“Kom binnenkijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
68 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
52 m<sup>2</sup>

Inhoud  
275 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1890

Prijs

**Vraagprijs € 395.000 k.k.**

Soort woning

**Eengezinswoning**

Type woning

**Tussenwoning**

Aantal kamers

**3**

Aantal slaapkamers

**2**

Energielabel

**D**

Isolatie

**dakisolatie**





## > Kenmerken

Verwarming  
C.v.-ketel

Isolatie  
Voorzien van dakisolatie,  
gedeeltelijk muurisolatie en  
HR-beglazing

## > Omschrijving

SFEERVOLLE BINNENSTADSWONING MET RUIM DAKTERRAS IN  
HARTJE HOORN

Midden in het historische centrum van Hoorn staat deze karaktervolle en uitstekend onderhouden stadswoning met een royaal dakterras van circa 20 m<sup>2</sup>. De woning combineert de charme van een authentiek pand met het comfort en de afwerking van een modern woonhuis. Een ideale plek voor wie wil genieten van de levendigheid van de binnenstad én de luxe van een sfeervolle eengezinswoning.

De woning heeft een oorspronkelijk bouwjaar van 1890, maar is in de jaren '80 volledig opnieuw opgetrokken waarbij de authentieke uitstraling van het metselwerk en de kozijnen behouden is gebleven. In 2016 is het voormalige winkelpand intern volledig getransformeerd tot woonhuis. Hierbij zijn onder andere de meterkast, CV-installatie, keuken, badkamer en volledige binnenafwerking vernieuwd. Daarnaast is in 2021 de buitenzijde geschilderd en zijn recent de terrastegels vernieuwd.

De woning ligt op een prachtige locatie in de Hoornse binnenstad, op loopafstand van de Roode Steen, de haven, gezellige winkelstraten, horeca, het NS-station, het Julianapark en het IJsselmeer.





#### Indeling:

##### Begane grond:

Via de Kruisstraat betreedt u de verrassend lichte woning. Dankzij de hoge plafonds, grote raampartijen en zichtbare balken heeft de woonkamer direct een warme en luxe uitstraling. De keuken (2016) in hoekopstelling is voorzien van een composiet werkblad, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combimagnetron, koel-/vriescombinatie en 4-pits gaskookplaat. Aansluitend bevindt zich een praktische voorraadkast.

Naast de keuken is een ruime slaapkamer met daglichttoetreding gesitueerd. De gehele begane grond is afgewerkt met een luxe gietvloer en voorzien van vloerverwarming in de woonkamer en keuken.

##### Eerste verdieping:

Via de karakteristieke vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Deze verdieping is ingericht als royale slaapverdieping met directe toegang tot het zonnige dakterras. Ook bevindt zich hier de badkamer (2016), luxe uitgevoerd met een inloopdouche, hangend toilet en wastafelmeubel. Daarnaast is er een praktische was-/bergruimte met opstelling voor wasmachine, droger en de CV-ketel (2016).

##### Vliering:

De ruime vliering is bereikbaar via een vlizotrap en voorzien van twee dakramen en een nette laminaatvloer.

##### Dakterras:

Het royale dakterras van circa 20 m<sup>2</sup> is voor binnenstedelijke begrippen uitzonderlijk ruim. Hier geniet u in alle rust van het buitenleven, midden in de stad – van een ontspannen ochtendkoffie tot lange zomeravonden.

##### Bijzonderheden:

Bouwjaar: 1890 (opnieuw opgetrokken in de jaren '80)

Intern volledig gerenoveerd in 2016

Woonoppervlakte circa 68 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 52 m<sup>2</sup> eigen grond

Ruim dakterras van circa 20 m<sup>2</sup>

Voorzien van dakisolatie, gedeeltelijk muurisolatie en HR-beglazing

Luxe afwerking en goed onderhouden

Energie label D

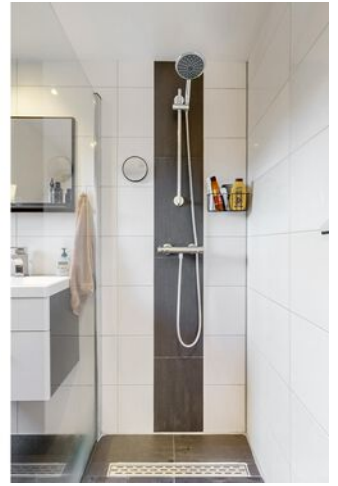
Bent u op zoek naar een instapklare, karaktervolle woning op een toplocatie in de binnenstad van Hoorn? Dan is deze sfeervolle stadswoning absoluut een bezichtiging waard.

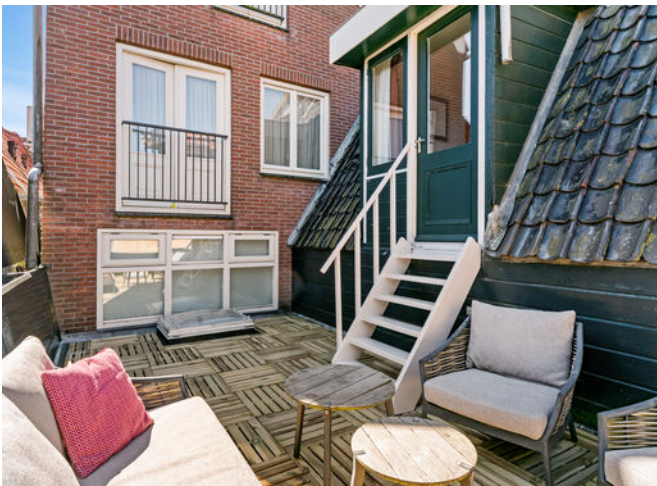






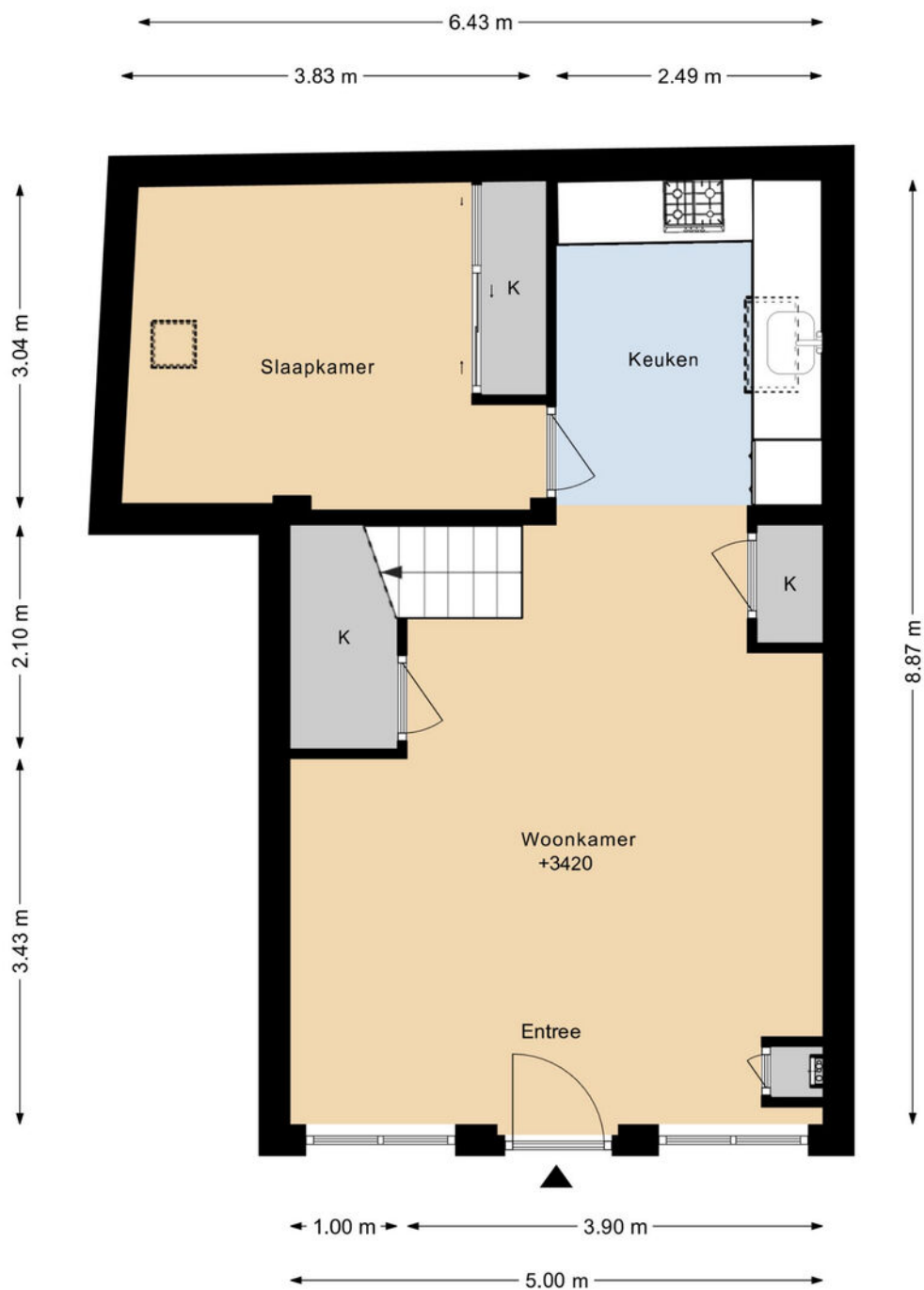






## > Plattegrond

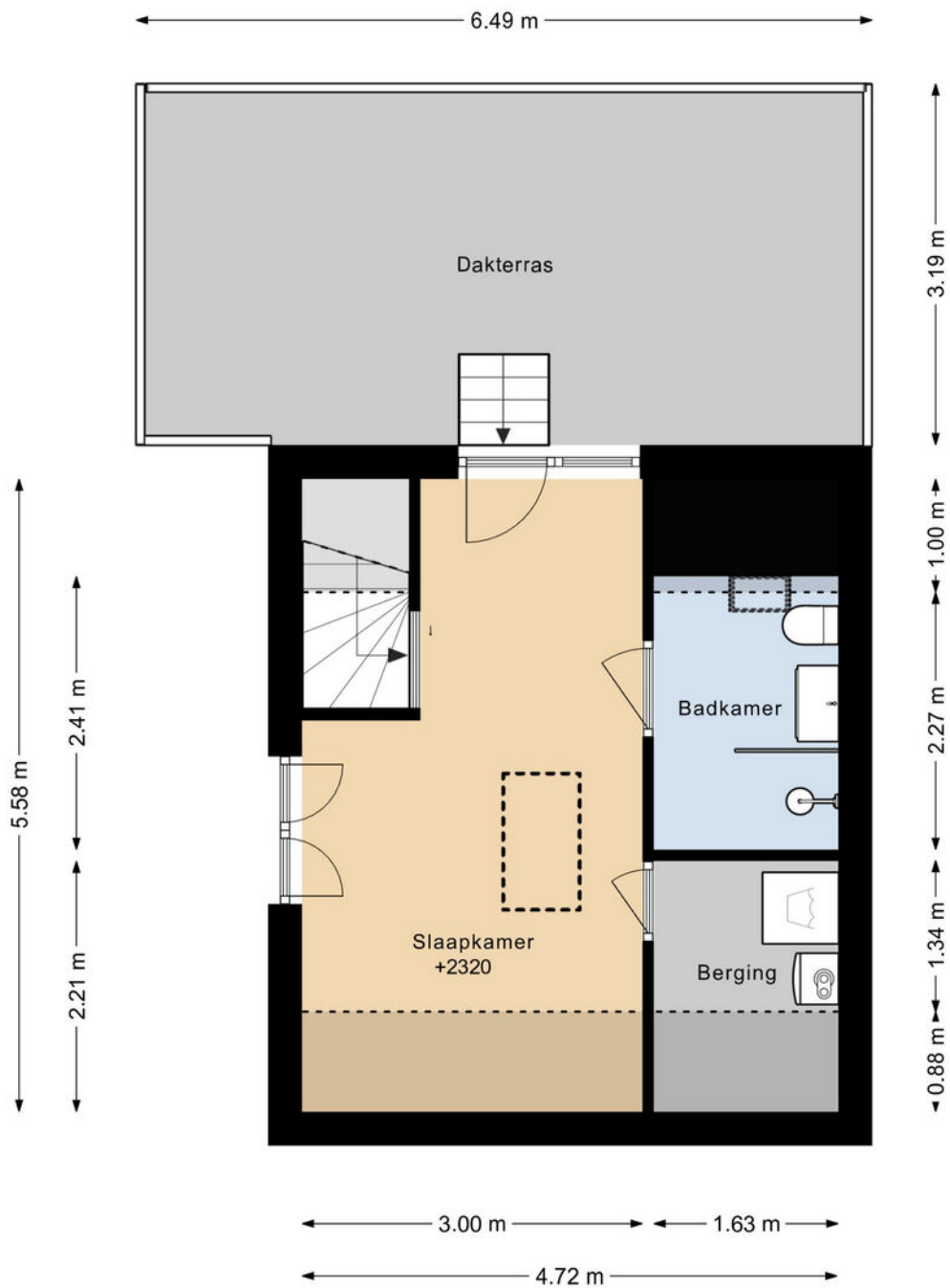
### KRUISSTRAAT 2 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## > Plattegrond

### KRUISSTRAAT 2 1E VERDIEPING

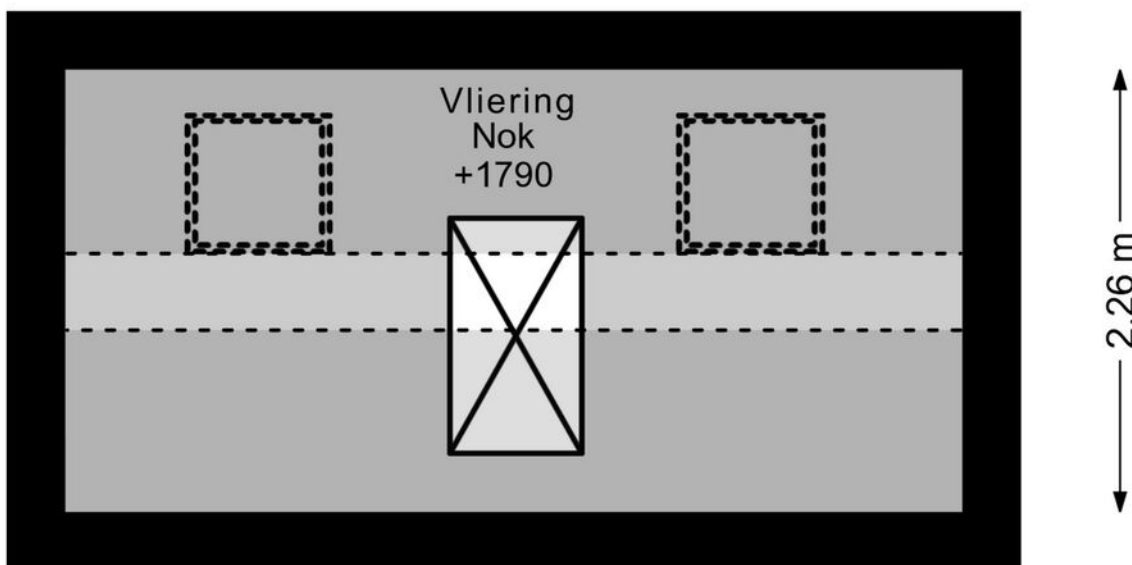


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## > Plattegrond

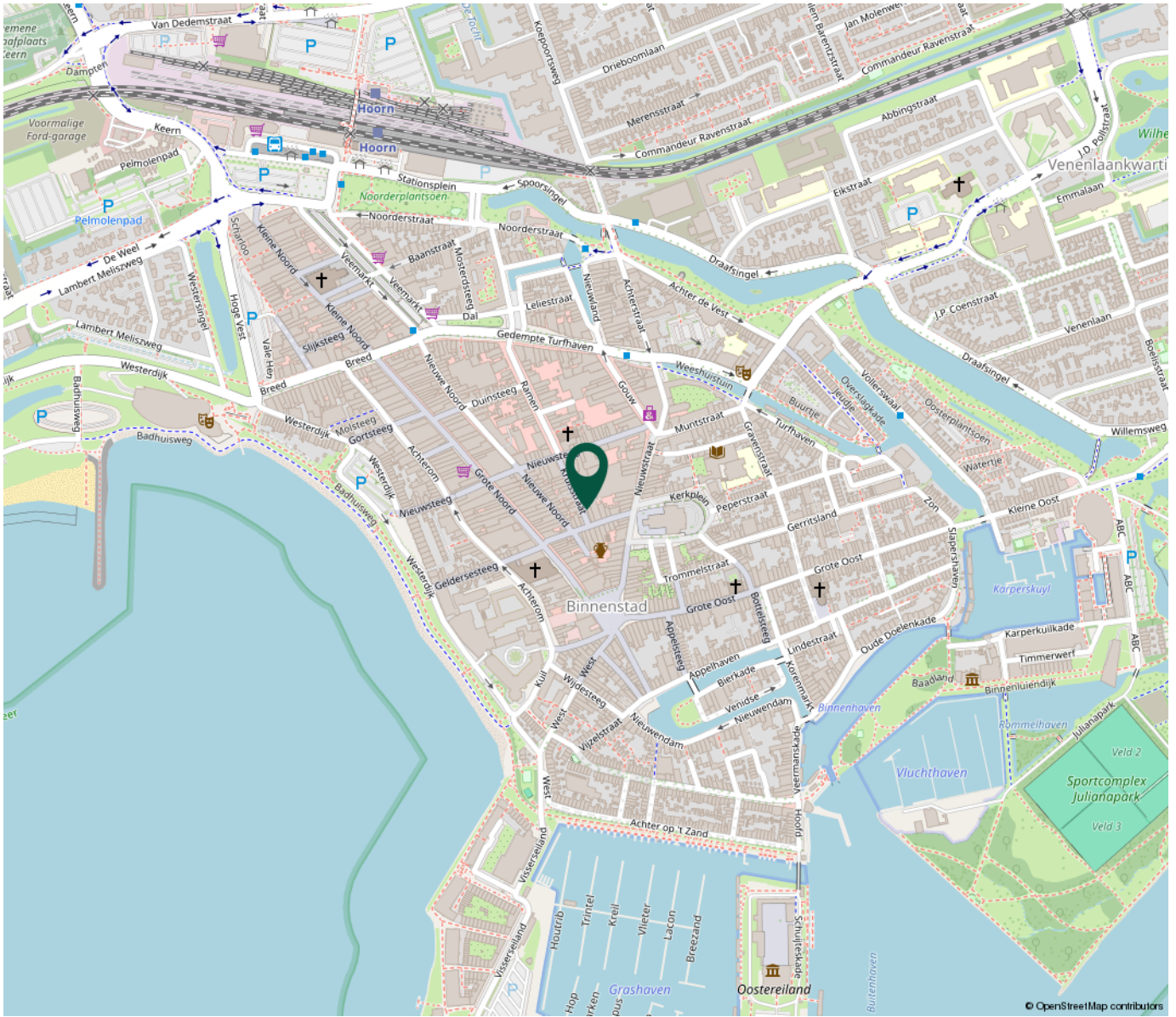
# KRUISSTRAAT 2 VLIERING

← 4.58 m →



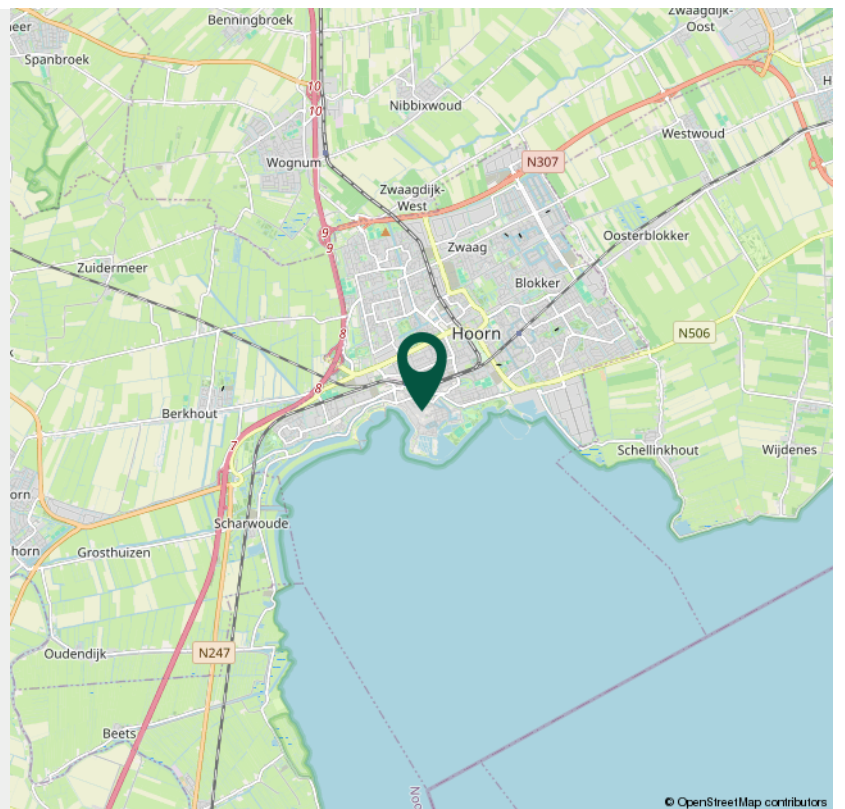
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---



## > Veel gestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

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

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, 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.

### 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouw-woning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

## > Extra informatie

### De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

### Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

### Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

### De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

### Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná onder-tekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'onder-tekenende koopovereenkomst'.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie 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 Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting

### Bouwtechnische keuring

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

## > Clausules

De volgende clausules worden in de koopovereenkomst opgenomen:

### **Asbestclausule**

Aan verkoper is niet bekend of in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Gezien het bouwjaar kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. 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 betreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

### **Beschermd stads- of dorpsgezicht**

Aan koper is bekend dat de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet.
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeente verordening of bestemmingsplan.



*Pronk & Van der Wal Makelaardij  
Gouw 2  
1621 HB Hoorn Nh*

*TEL. 0229 - 285800  
info@pronkvanderwal.nl  
www.pronkvanderwal.nl*

## > Over ons

Pronk & Van der Wal Makelaardij, sinds 1997 gevestigd aan Gouw 2 te Hoorn. Wij staan voor een goed advies, kwaliteit en een persoonlijke benadering.

Bij ons langskomen?

Op de hoek naast de Hema, ben je van harte welkom om met ons kennis te komen maken. Maak een afspraak als je ons wilt bezoeken, zodat je zeker weet dat we er zijn.

Natuurlijk kunnen we ook bij jou thuis afspreken zodat we samen kunnen kijken wat de verkoopmogelijkheden zijn voor jouw woning of hoe we je het beste kunnen helpen het huis van je dromen te vinden. Tevens zijn we je graag van dienst indien je een NWWI gevalideerd taxatierapport van je woning nodig hebt.

# INTERESSE

in deze woning?



## Disclaimer

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

## Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Pronk & Van der Wal Makelaardij  
Gouw 2  
1621 HB Hoorn Nh

0229 - 285800  
info@pronkvanderwal.nl  
www.pronkvanderwal.nl

