



ONDER DE PANEN



MARGIT NIJBOER

makelaardij

Merensstraat 33
Hoorn

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



Beschrijving

Gelegen in misschien wel het leukste straatje van Hoorn vind je deze karakteristieke en uitgebouwde woning met prachtige glas-in-loodpanelen voor de ramen. De gezellige living met hoog plafond en houten vloer heeft een schuifpui naar de gezellige, op het noordwesten gelegen tuin met een veranda en aansluitende berging. Je treft hier een moderne keuken en trendy badkamer, een tweede toilet op de slaapverdieping, één ruime slaapkamer en – door het plaatsen van een wandje – een tweede ruime slaapkamer.

Qua locatie woon je hier geweldig op een steenworp afstand van de binnenstad, station - met een directe trein sta je met een half uur op Amsterdam Centraal -, havengebied, de gezellige restaurants en terrasjes, schouwburg en zelfs het Stadsstrand is op de fiets heel dichtbij.

Er valt weinig aan te merken op deze ontzettend leuke woning! We nodigen je dan ook van harte uit om zelf de fijne sfeer, de verrassend goede ruimtes én het wooncomfort te komen ervaren. De benedenwoning is in 2020 volledig gerenoveerd en is daardoor helemaal klaar voor de toekomst.

Entree

Achter de stijlvolle voordeur, met ernaast een prachtige Jasmijn, stap je een gezellige hal binnen met mooie Portugese vloertegels.

De wanden zijn strak gestuukt, achter in de gang is een raam naar de living en de trapopgang met karakteristieke spijlen met onder de houten trap plek voor de garderobe en ook een fijne wegzetruimte.

Living

In de gezellige en knusse living sieren de glas-in-lood panelen de hoge ramen aan de straatzijde. De houten vloer is voorzien van vloerverwarming en de wanden en het 2.73 meter hoge plafond met inbouwspots zijn strak gestuukt. De knusse zithoek heeft een groot raam naar de hal, een vaste kastenwand en open kast met plek voor boeken en flessen wijn. In de aanbouw zorgt een lichtstraat voor fijn lichtinval en een kunststof schuifpui met kiepdeur geeft toegang tot de fijne tuin.

Keuken

Aansluitend aan de zithoek is in de uitbouw de open keuken in 2020 in een L-vorm geplaatst met fijn lichtinval op het werkblad vanwege de lichtstraat.

Terwijl je in de keuken aan het kokkerellen bent heb je direct contact met de overige gezinsleden of gasten. De keuken is in lichte kleurstelling uitgevoerd, een donkere natuurstenen werkblad met een verzonken stopcontactenkolom, kastjes, laden met geïntegreerde besteklade en diverse inbouwapparatuur, zoals een

vaatwasser, groot formaat combimagnetron, koel/vriescombinatie, 5 pits gas-op-glas met wokbrander en een rvs-afzuigkap met de afvoer naar buiten.

Badkamer en toilet begane grond

Vanuit de keuken wacht er achter een paneeldeur een verrassing! In de sfeer van een spa tref je de badkamer met toilet en regendouche, beiden in 2020 heel stijlvol vernieuwd in moderne kleurstelling. De vloer is betegeld en heeft vloerverwarming en de wanden zijn afwisselend betegeld of voorzien van speelse kiezelwanden. Voorin de ruimte het toilet met wandcloset, stoer houten kastje met een stenen kom en centraal afzuigstelsel. Achter de 2 scheidingsmuurtjes vind je de wasmachine-aansluiting en een houten wastafel meubel met stenen wastafel en 2 laden. Het plafond is gestuukt en inbouwspots zorgen voor de verlichting en naast het centrale afzuigstelsel kunnen 2 klap en uitzetraampjes open voor de natuurlijke ventilatie. Er is een praktische koof om de handdoeken in te leggen en je stapt hier in een hele royale inloopdouche met thermostaatkraan, hand- en regendouche en praktisch koofje voor je shampoo.

Tuin

Wat een leuke tuin! Qua locatie helemaal fijn want je hebt er de ochtend- én avondzon en in de zomer zelfs de hele dag. Heel knus zit je achter in de tuin in de veranda met aansluitend een berging die via een schuifdeur is te bereiken met een eco dak! De tuin heeft grote tegels en de

prachtige blauwereggen laat vaak 2 keer per jaar z'n bloemen zien. Deze tuin staat garant voor puur genieten, waar je heerlijk in het zonnetje kunt ontspannen en uitgebreid kunt tafelen.

1e Verdieping met 2e toilet

Trapopgang met de originele leuningspijltjes naar de slaapverdieping. Boven het trappenhuis zit een groot Velux raam voor prettig lichtinval en een vaste kast met de cv-installatie. Op de houten verdiepingsvloer ligt vloerbedekking, de wanden zijn gestuukt en dito plafond met inbouwspots.

Slaapkamer – Royale slaapkamer met 2 uitzetramen, een vaste kastenwand met schuifdeuren, inbouwspots boven het bed en in het plafond. Vanwege de ligging op het noordwesten is de kamer altijd lekker koel in de zomer.

De overloop, die nu één grote ruimte is, doet momenteel dienst als logeer- en werkkamer en is door middel van het plaatsen van een wandje eenvoudig om te toveren tot een volwaardige tweede slaapkamer. Hierdoor ontstaat een ruime slaapkamer met een leuke werkhoek, waarbij de glas-in-loodraampjes boven het trappenhuis voor een sfeervolle uitstraling zorgen. De 2 openslaande ramen met bovenramen geven veel lichtinval, een radiator verwarmt de ruimte. De hele diepe inloopkast is ideaal voor je kleding of bergruimte. Op de overloop tref je een 2e toilet met betegelde wanden en vloer, een wandcloset en wastafeltje.

Zolderverdieping

Vanaf de overloop geeft een vlizotrap toegang tot de geheel bevloerde weggezolder met verlichting en een stopcontact. Ideaal om je spullen te bewaren.

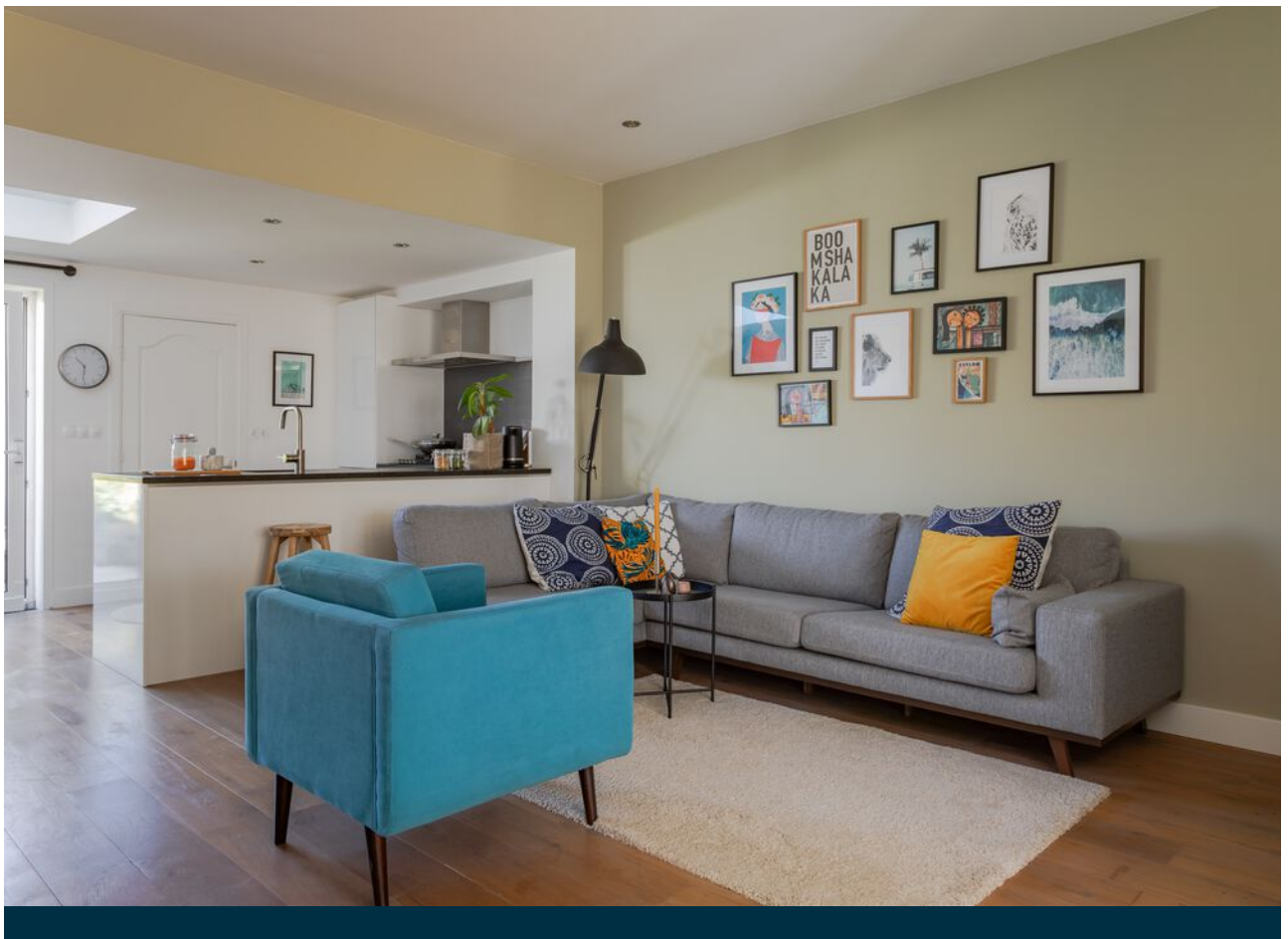
Bijzonderheden:

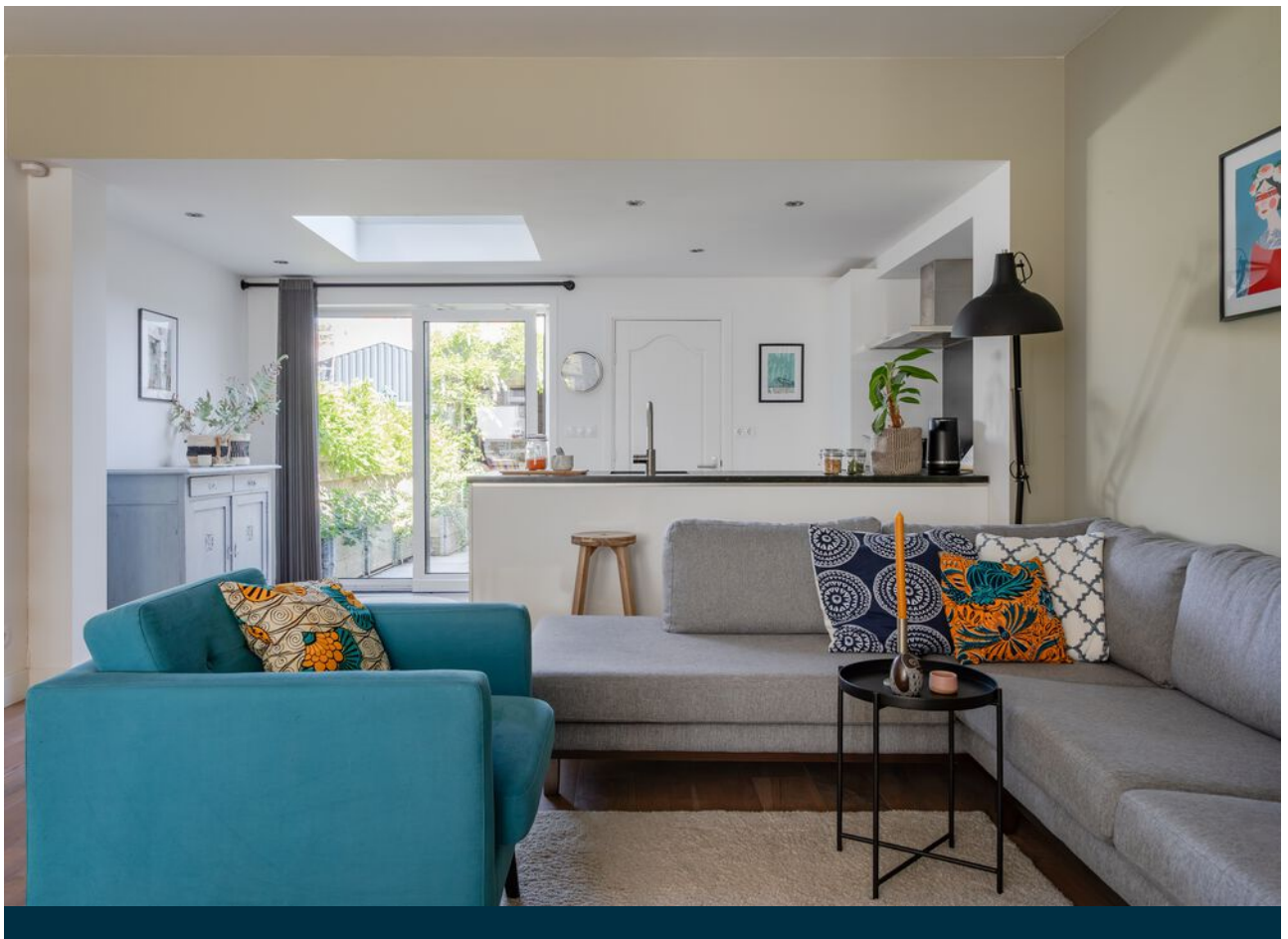
- In 2019/2020 gevels gereinigd en deels geïsoleerd
- Dakgoot in 2026 vervangen
- Schilderwerk boven voor en achter in 2023 door een schilder gedaan, begane grond en aanbouw in 2025 behalve het boeideel
- De gehele benedenverdieping is volledig gerenoveerd in 2020, inclusief vloerverwarming

- De bovenverdieping is voorzien van HR glas
- Parkeervergunningsgebied € 32,- voor 1e vergunning, een 2e vergunning € 64,- per jaar
- Zinken afdekplaat op de voor- en achtergevel
- 8 zonnepanelen aanwezig
- Vernieuwde meterkast
- Er is een buurtapp en in de actieve en gezellige straat wordt ieder jaar een buurtfeest gegeven

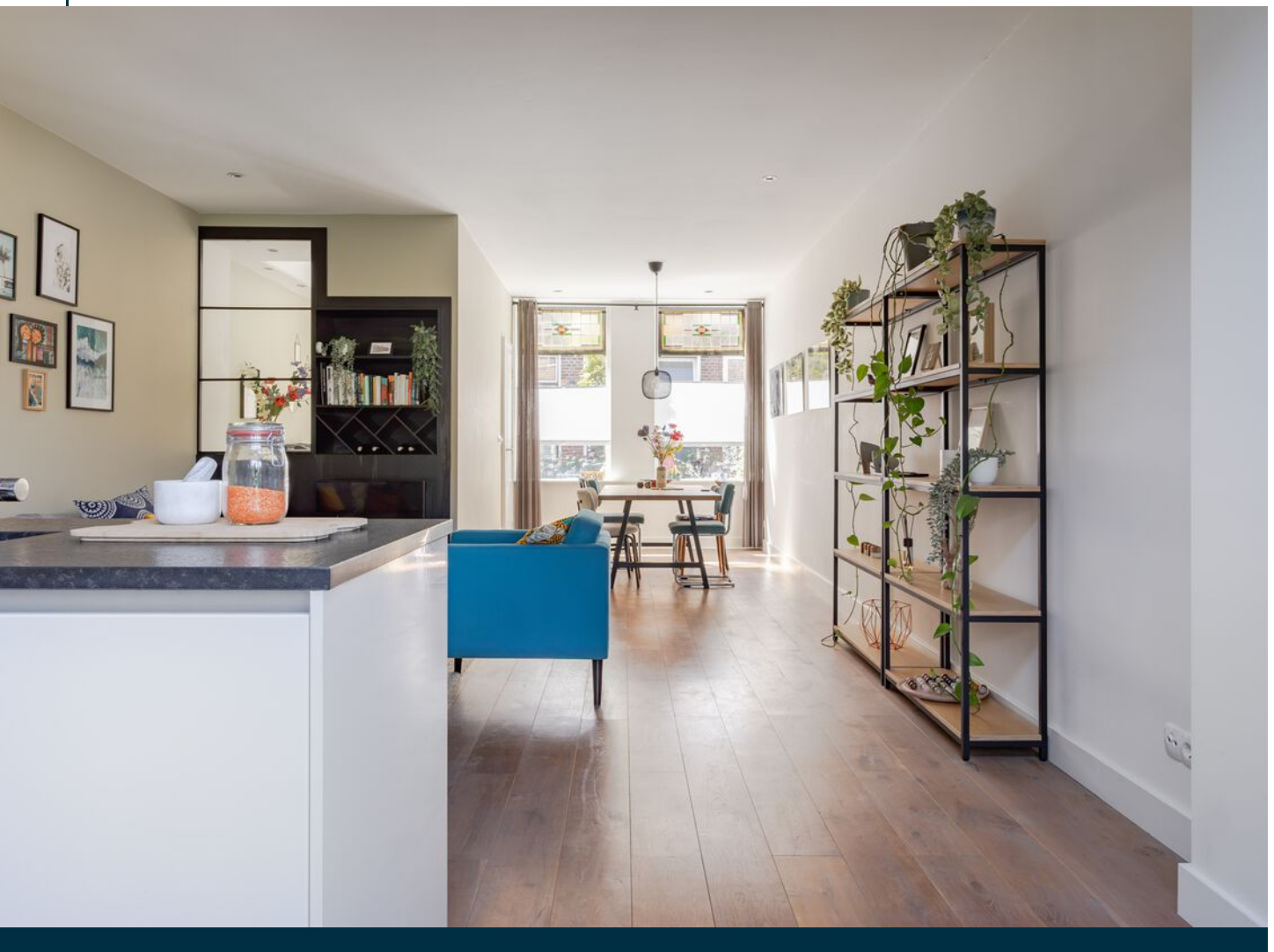


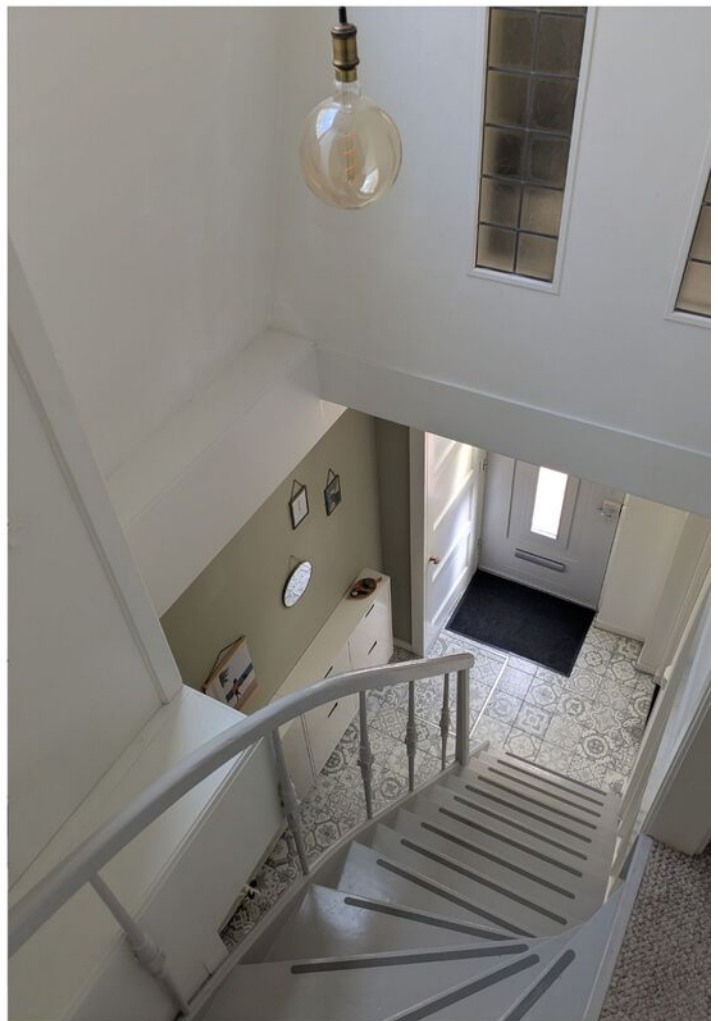
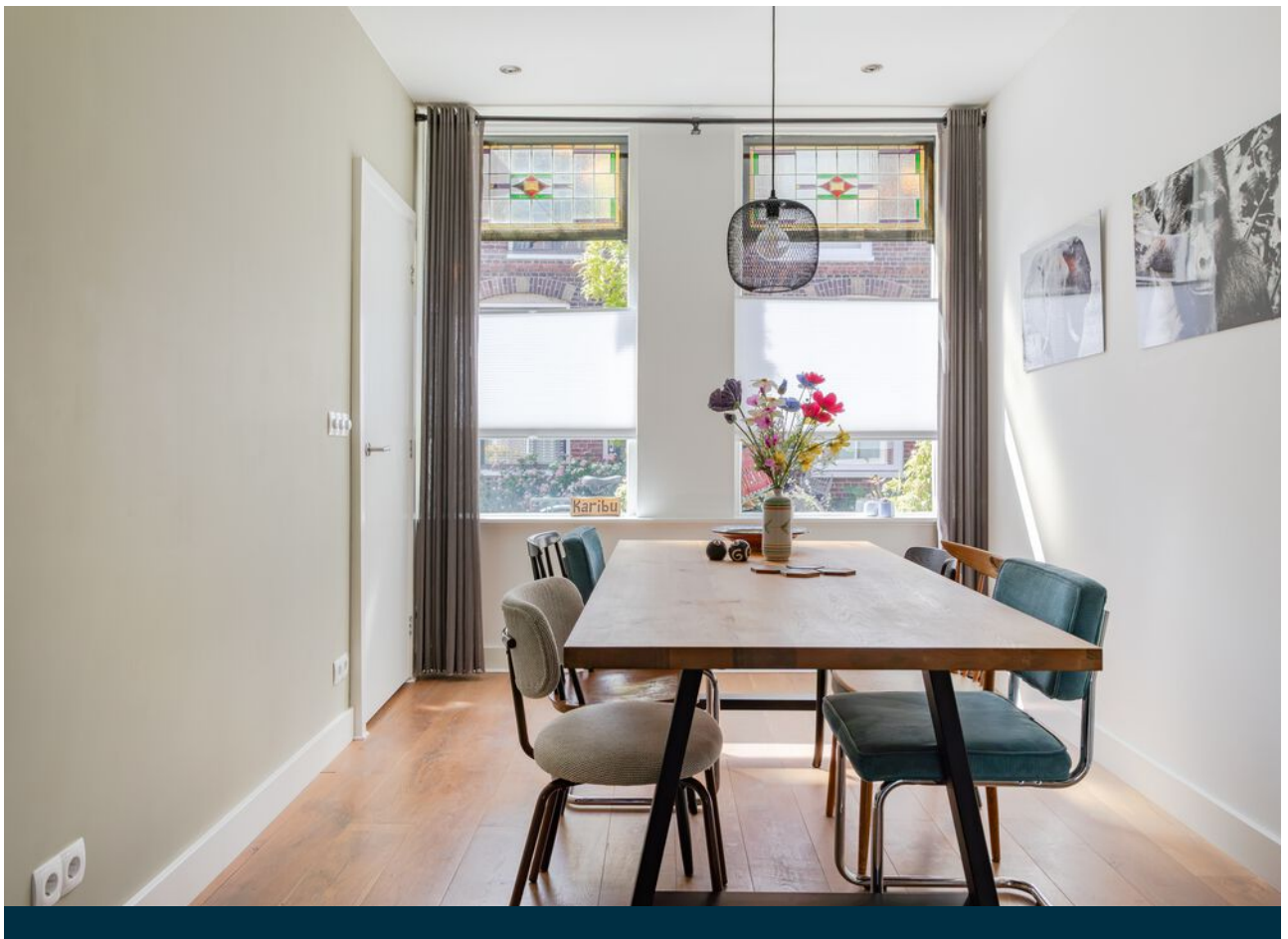


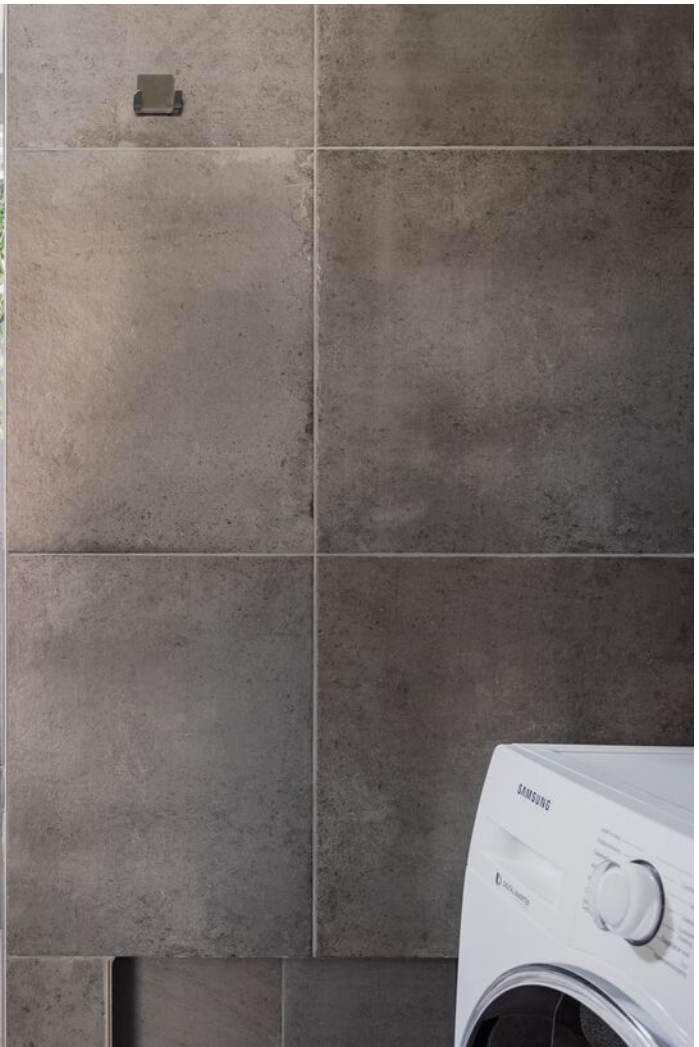




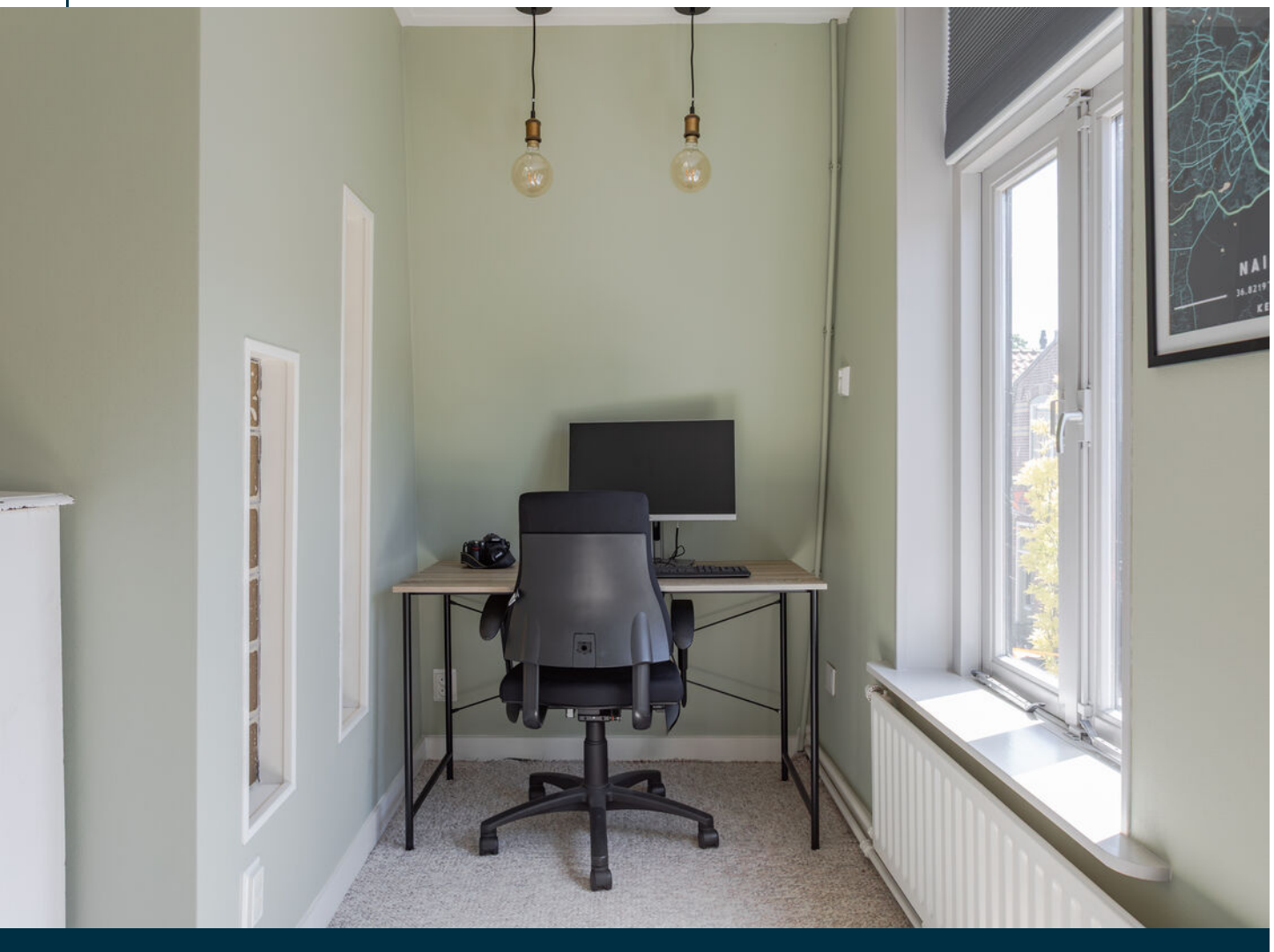


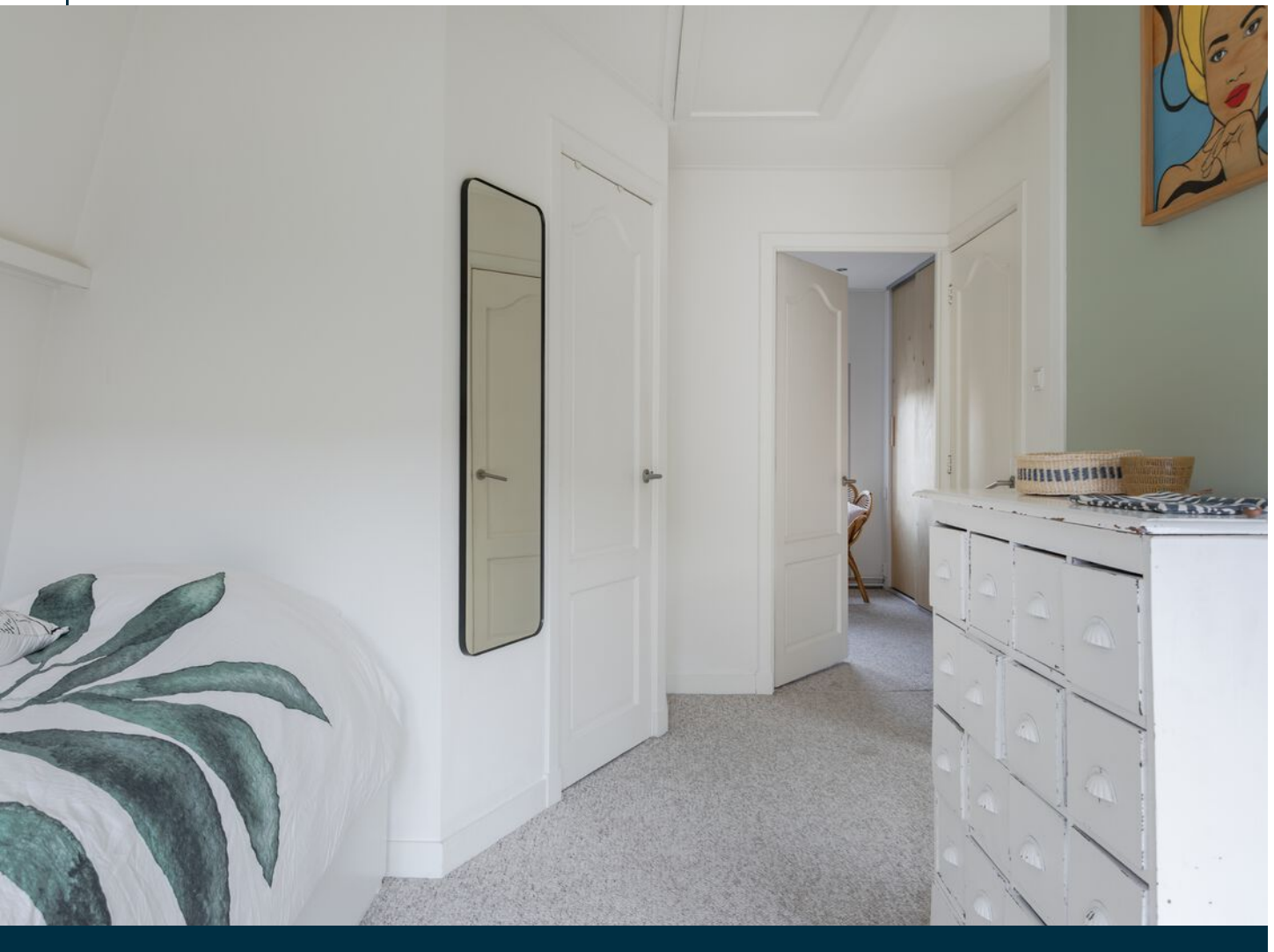
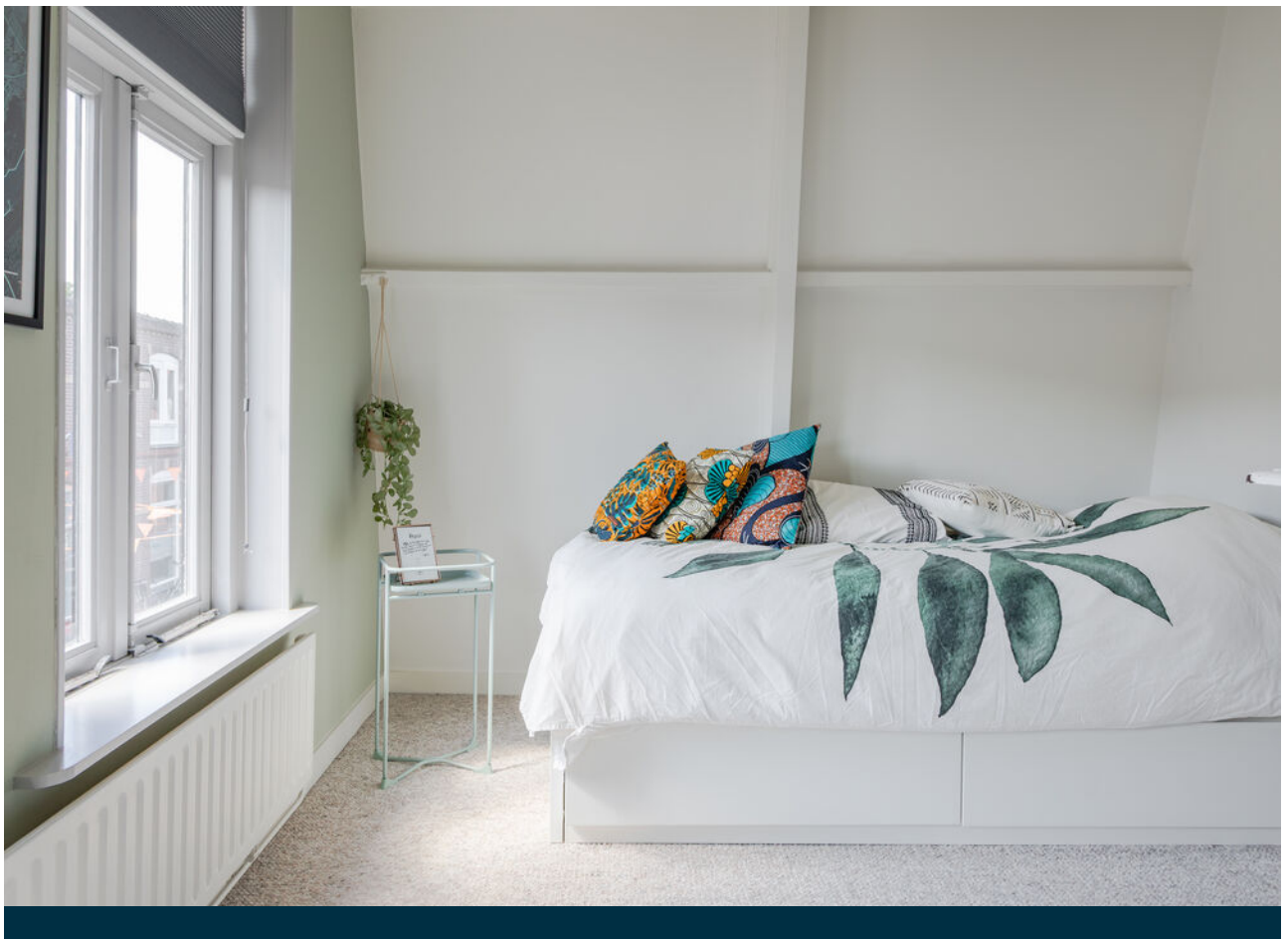


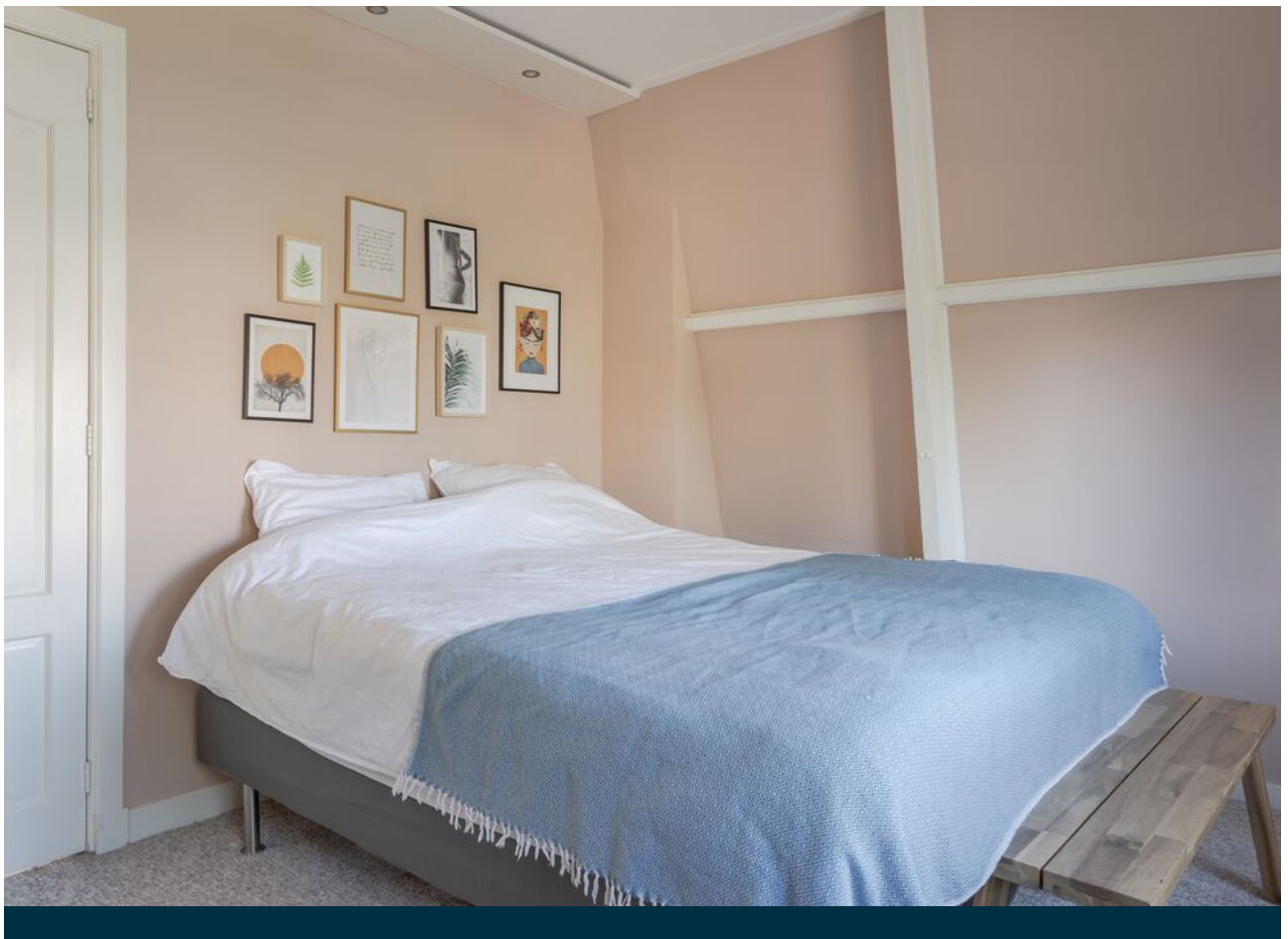




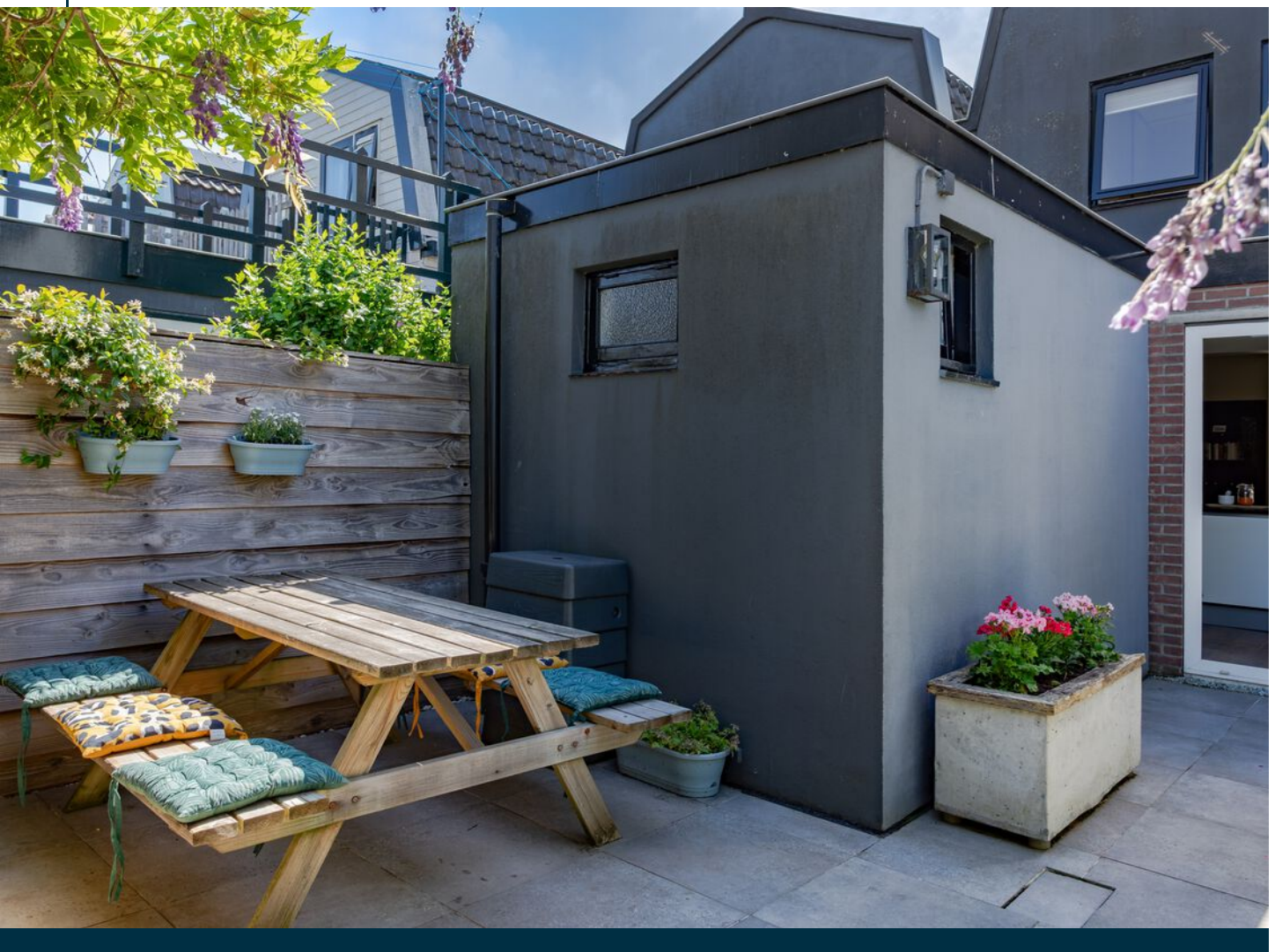




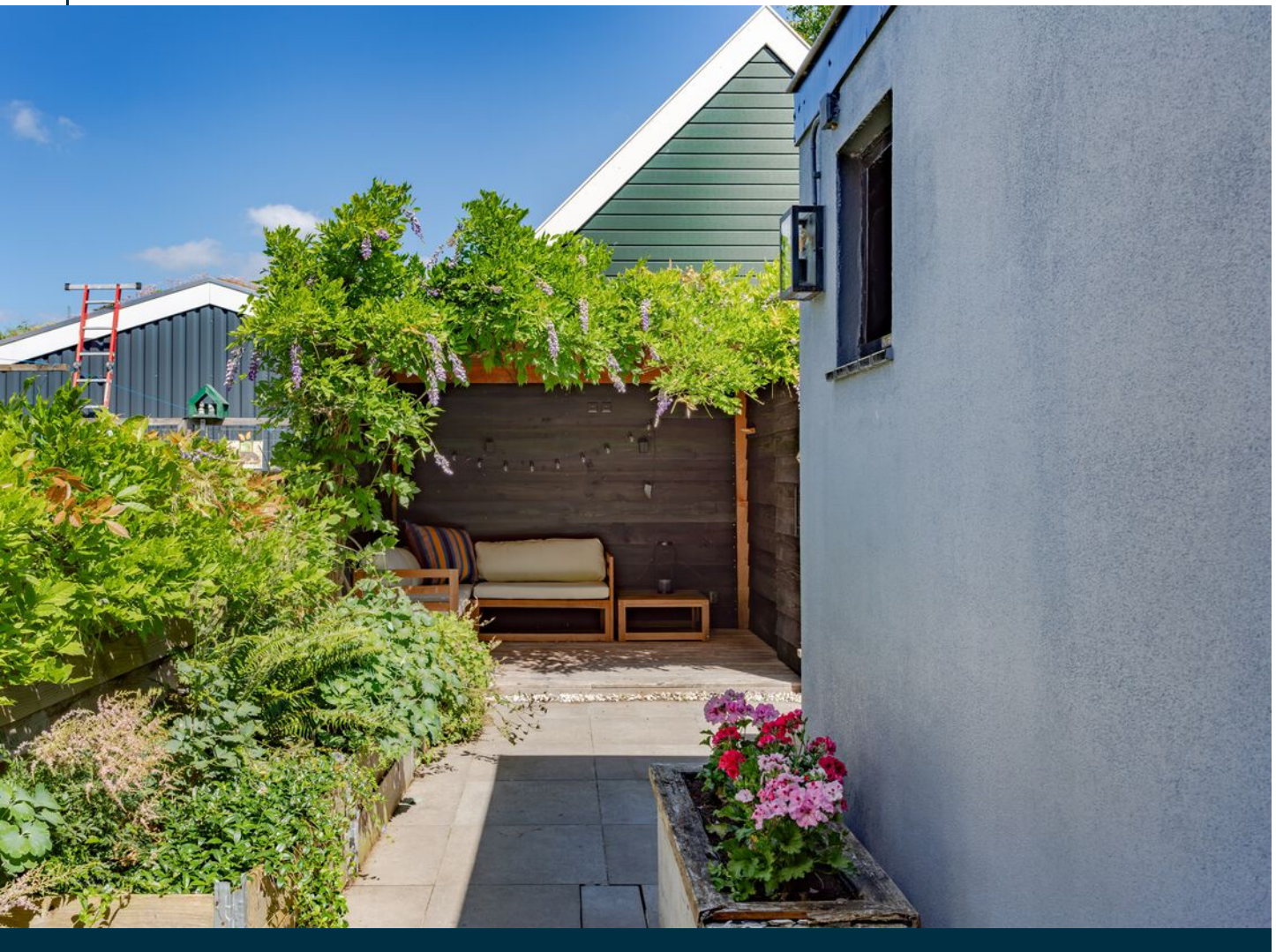


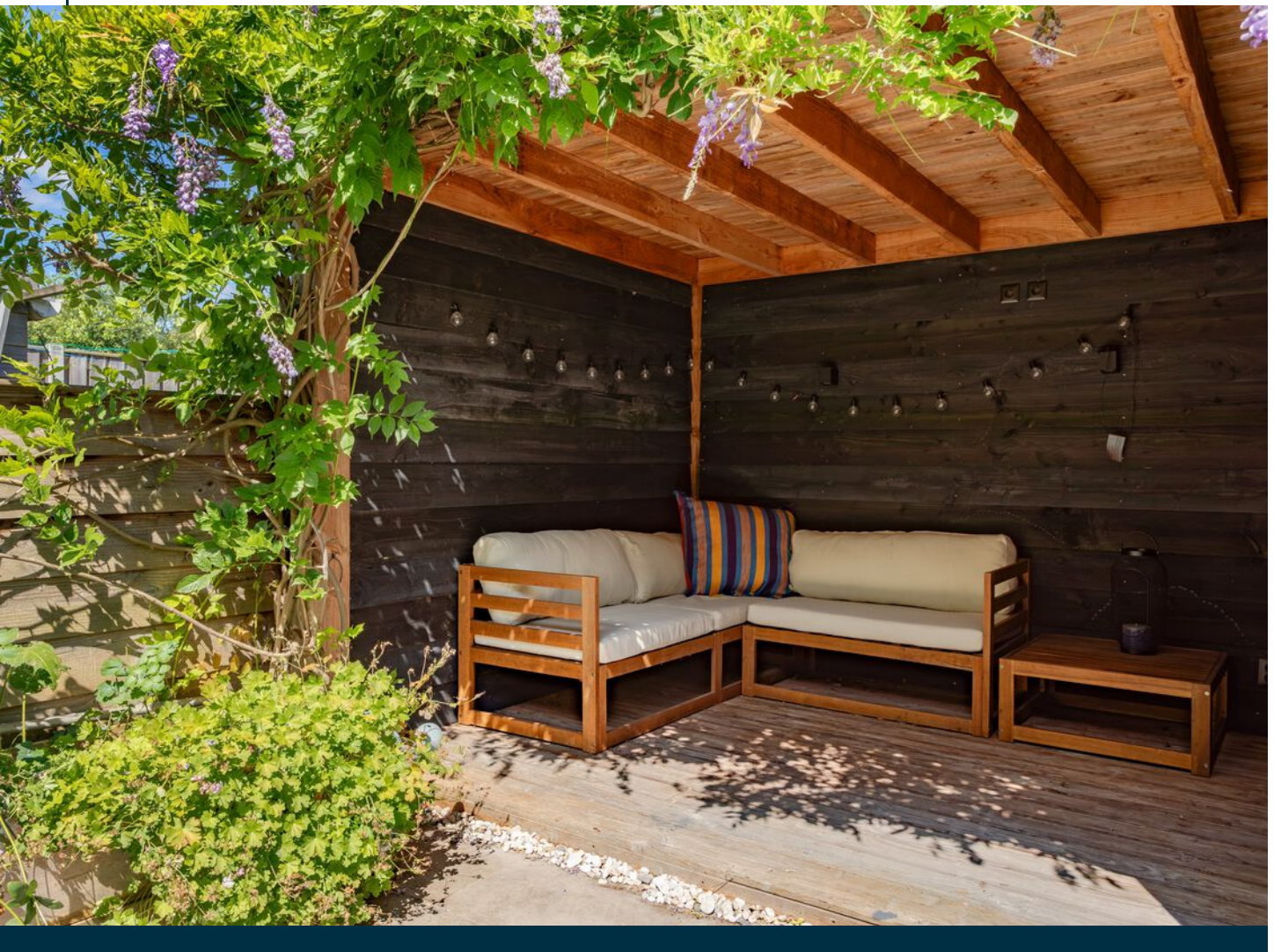
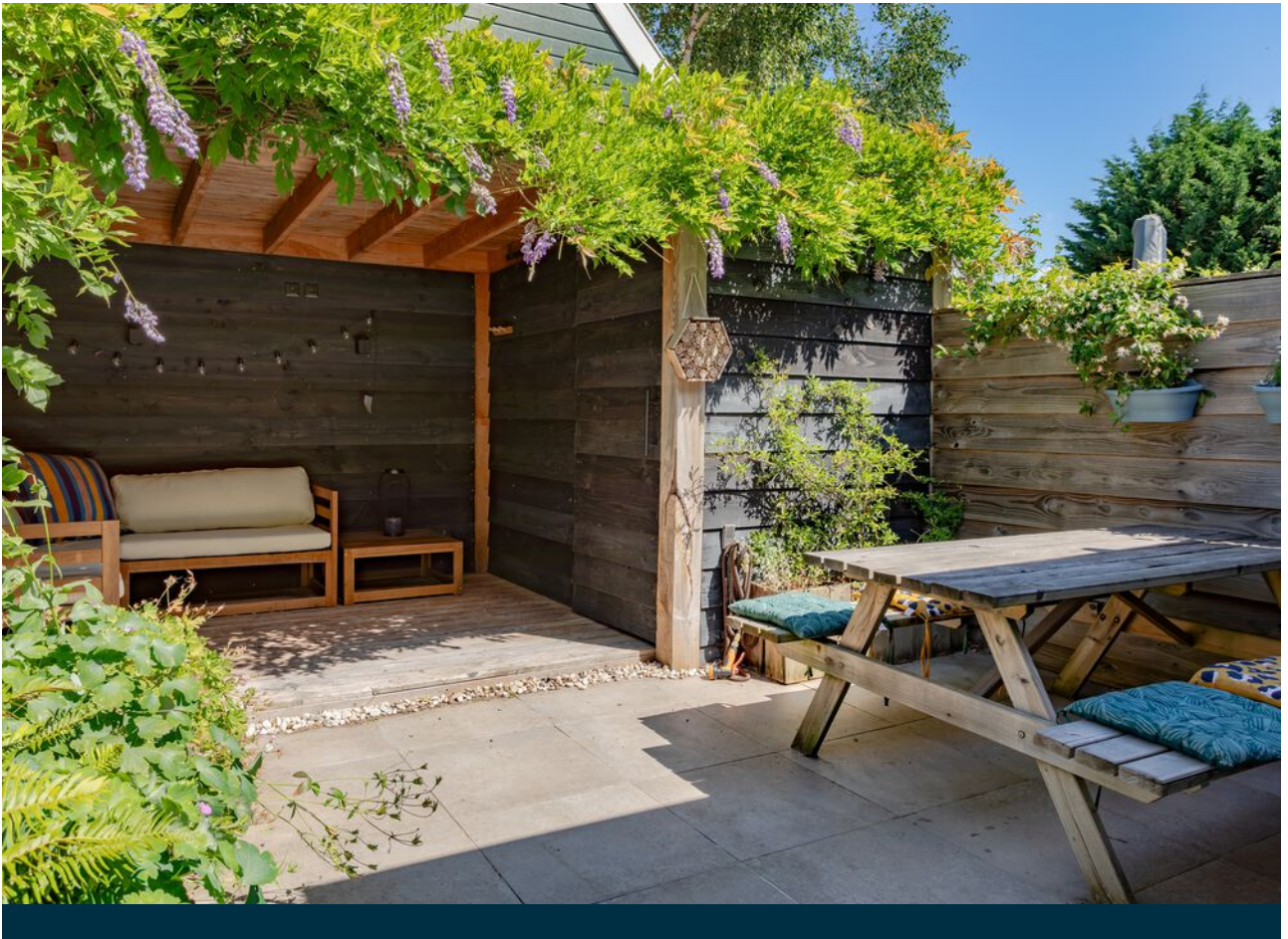






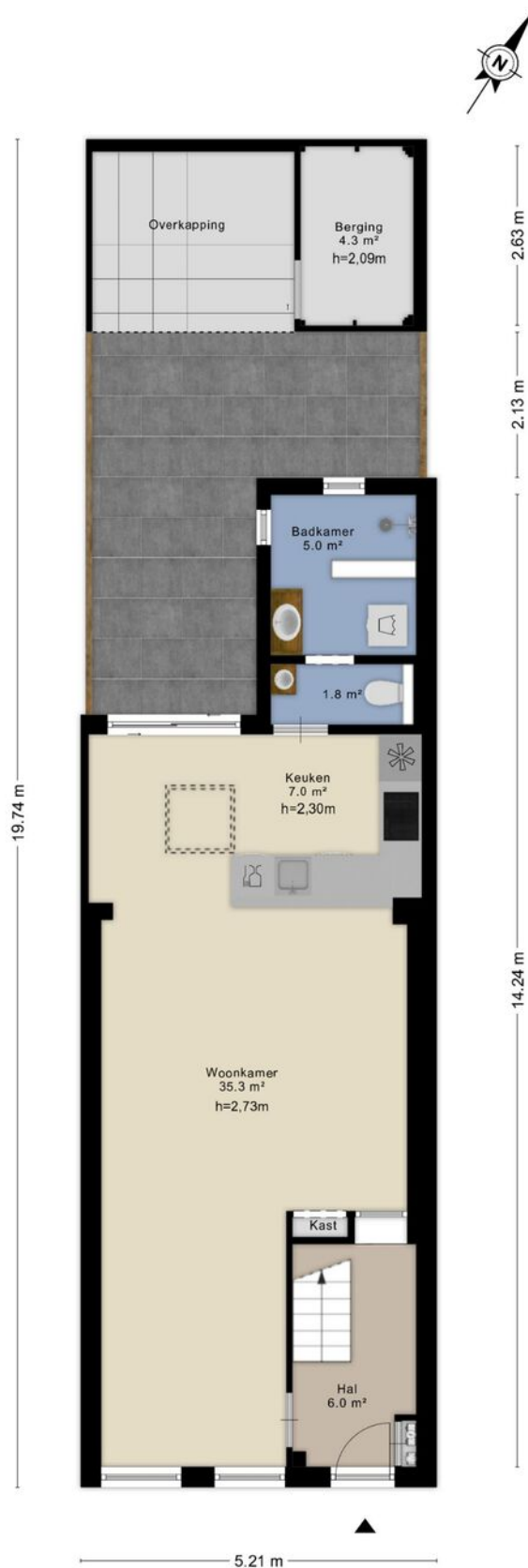
Het groene
'eco' dak van
de overkapping





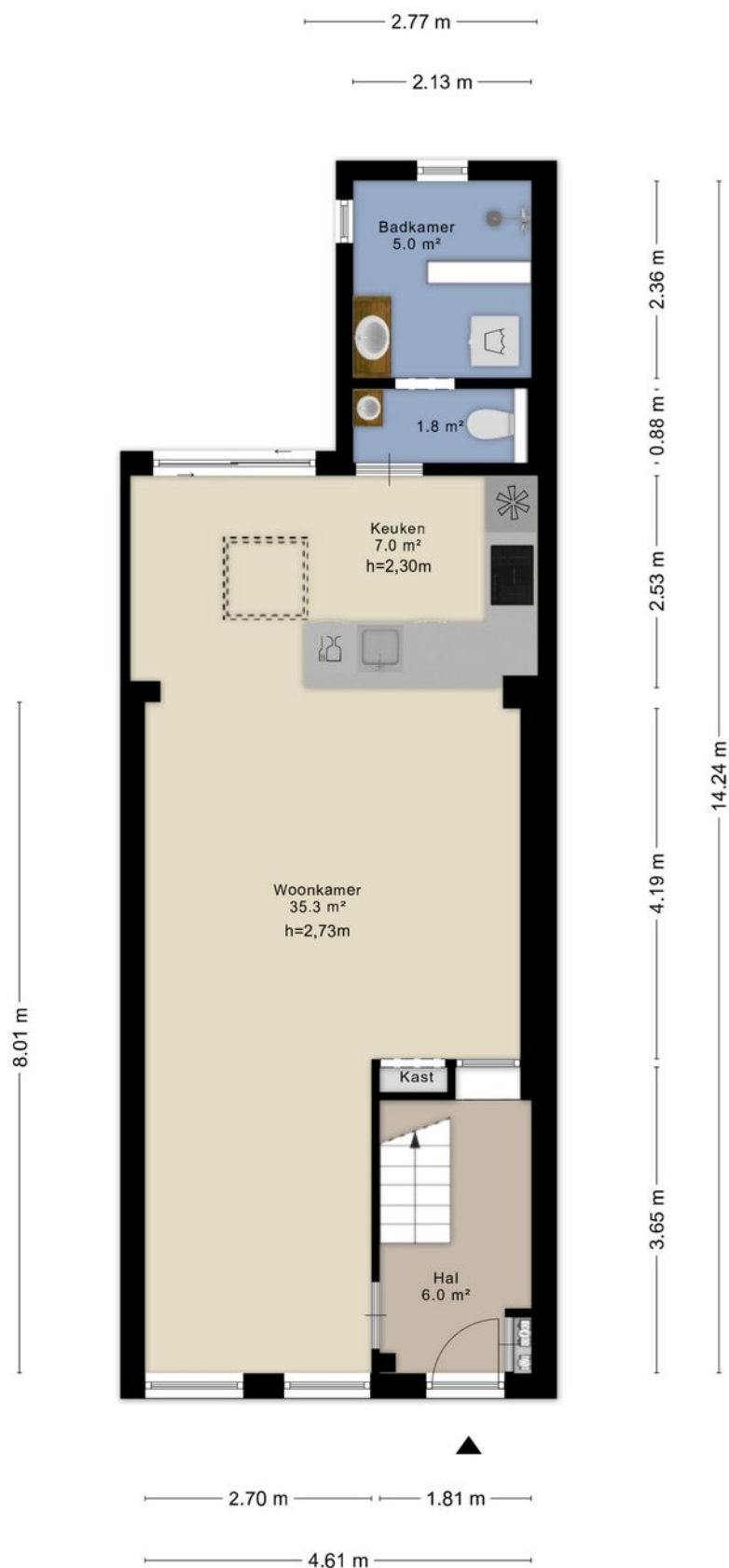


Begane grond met tuin



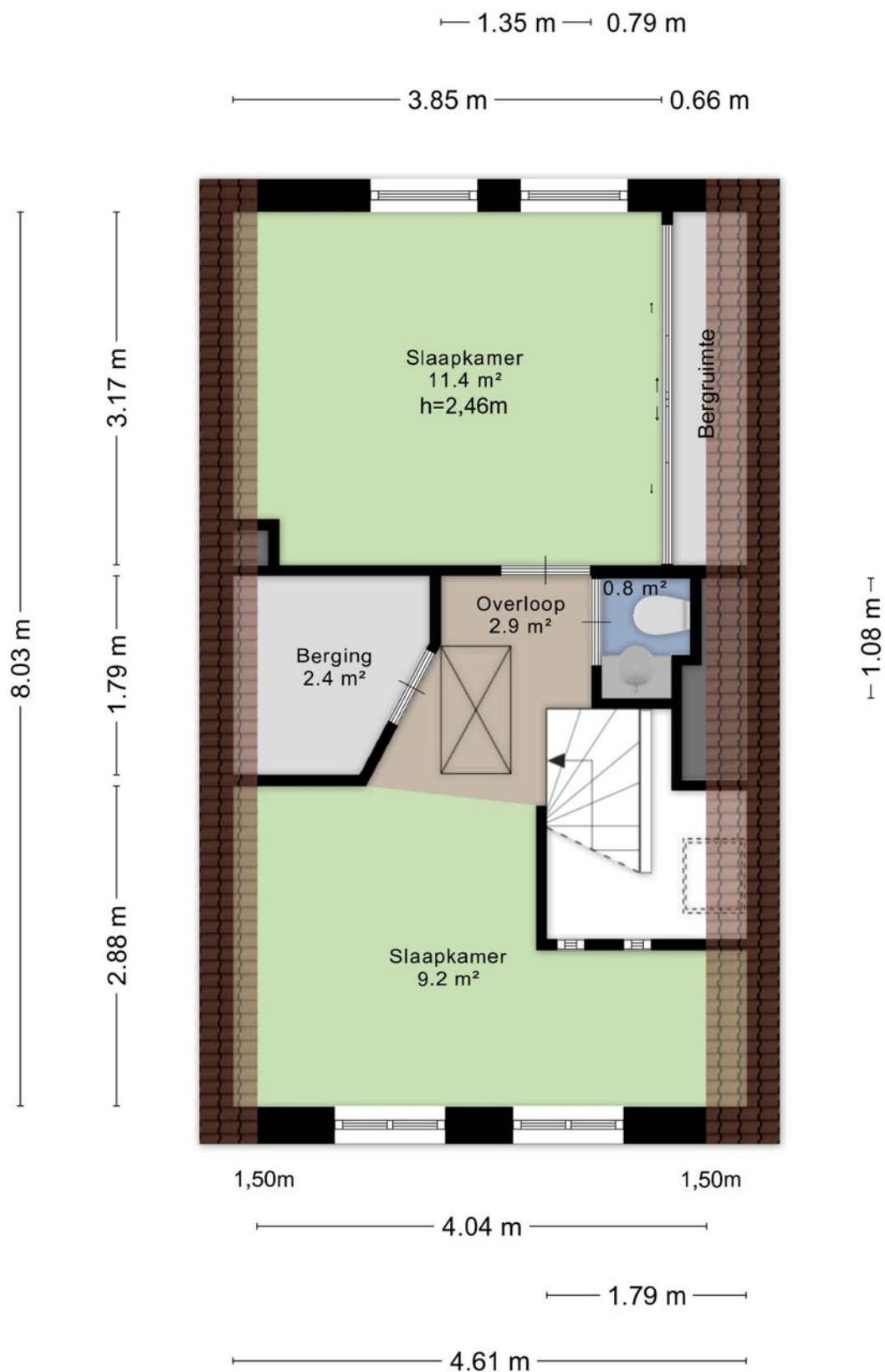


Begane grond





1e verdieping

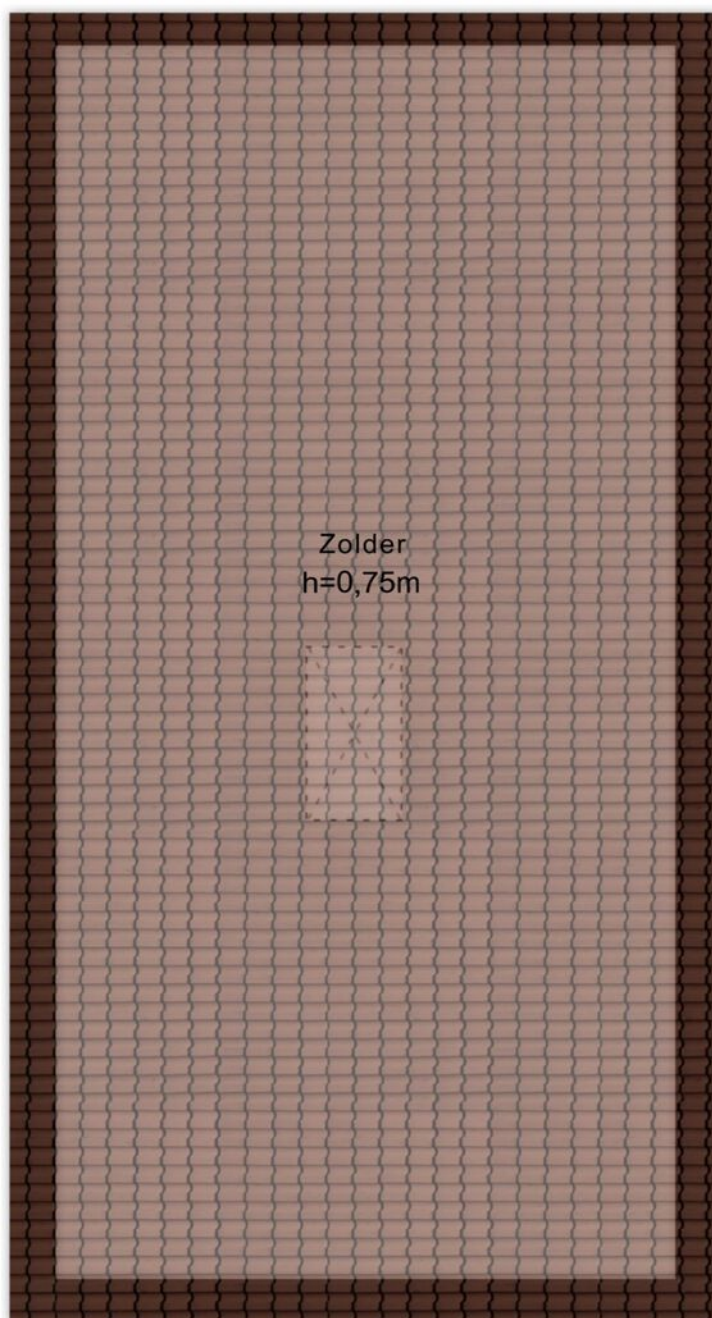




2e verdieping

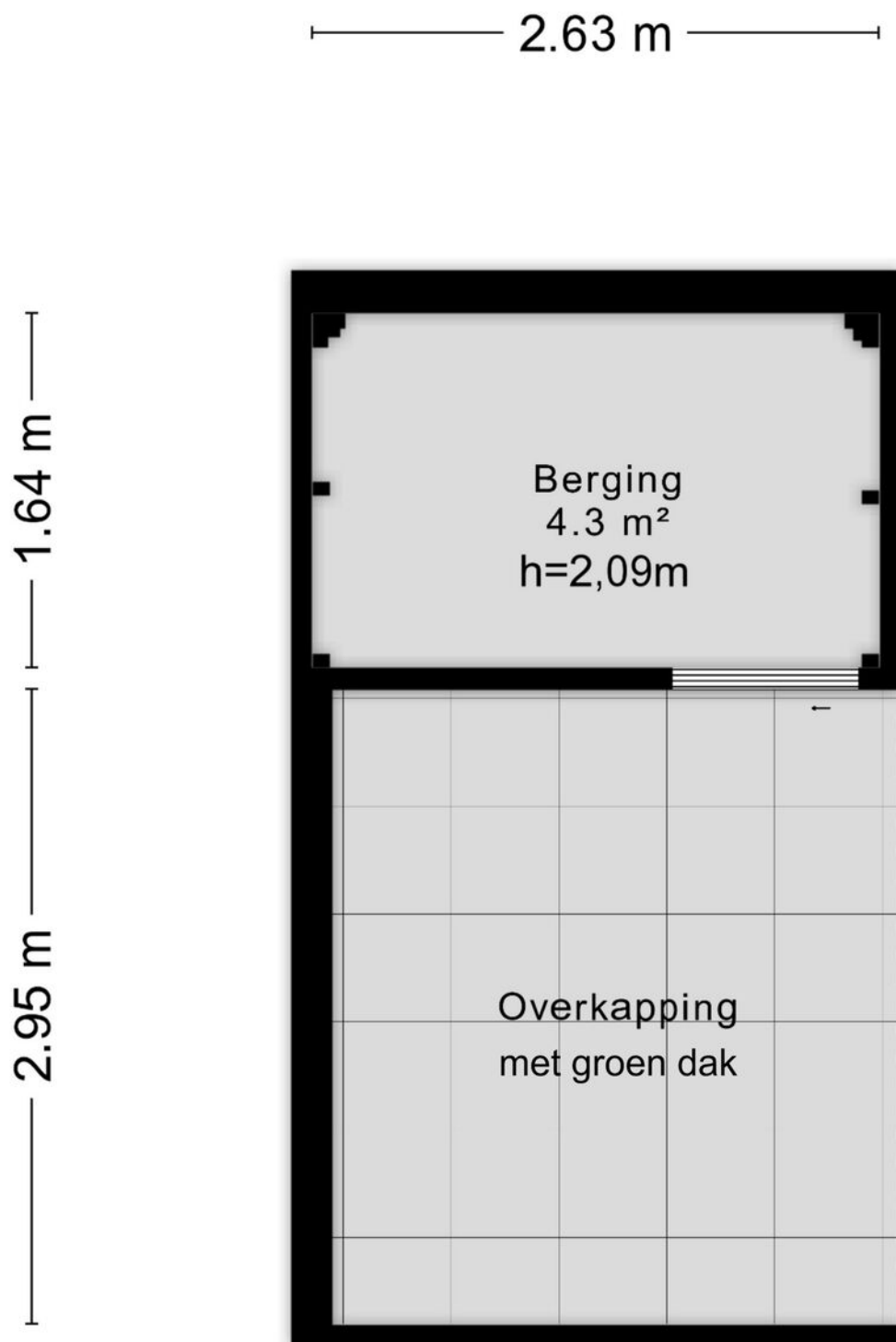
4.10 m

8.15 m



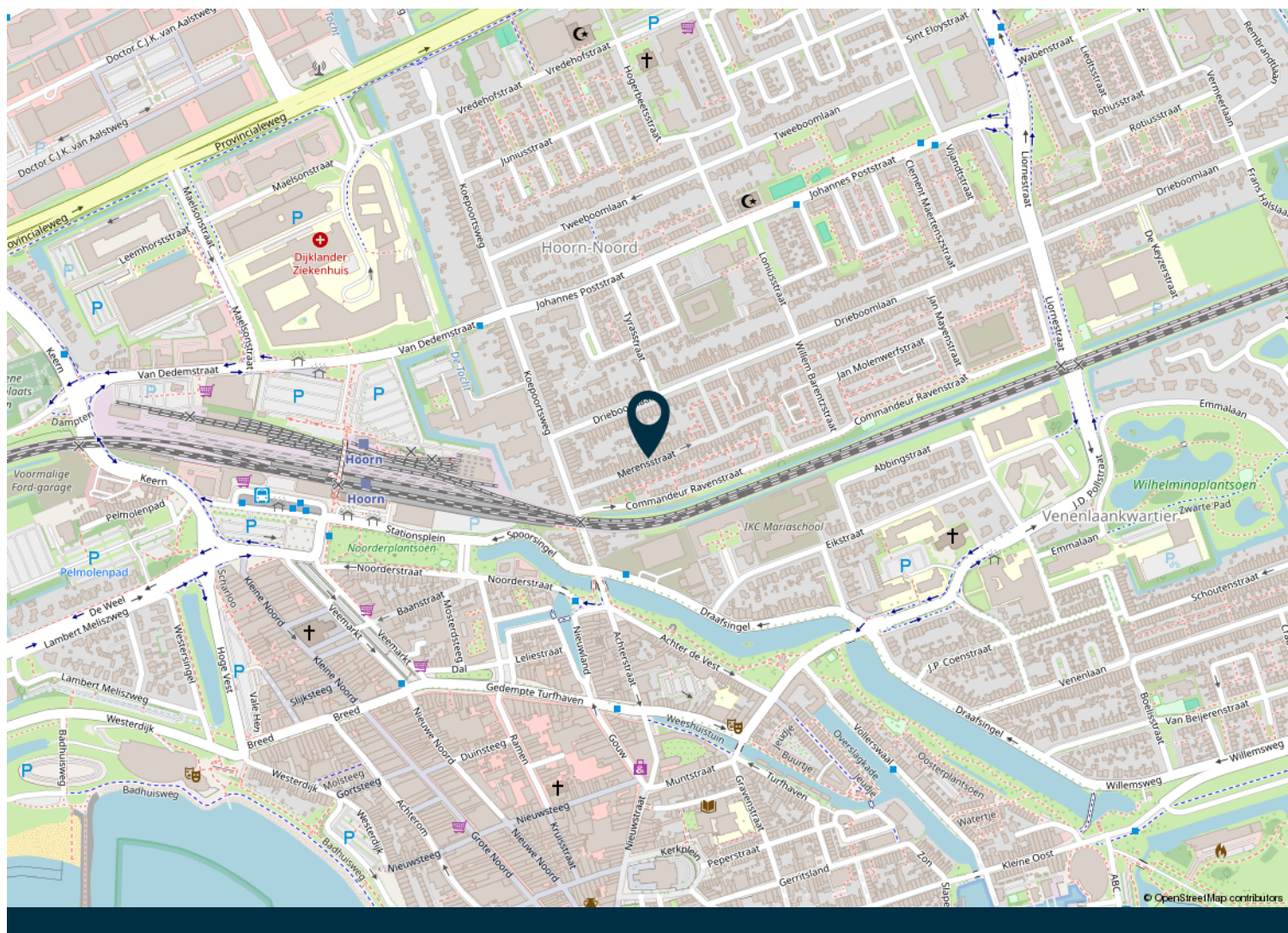
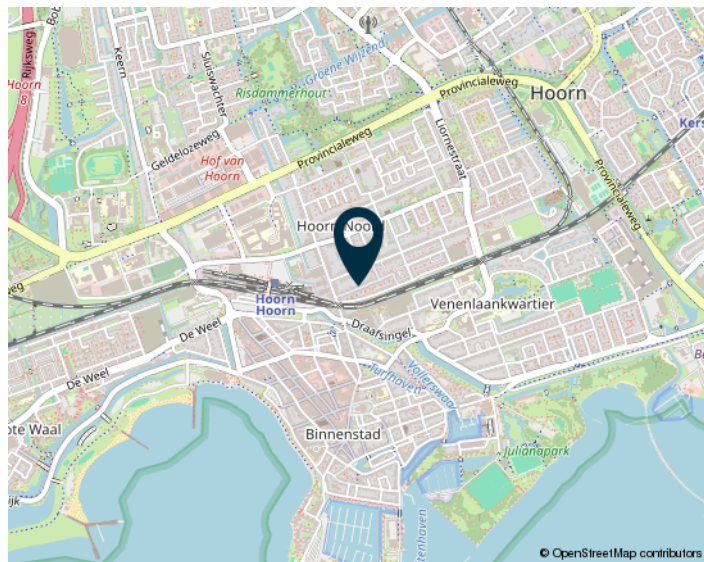
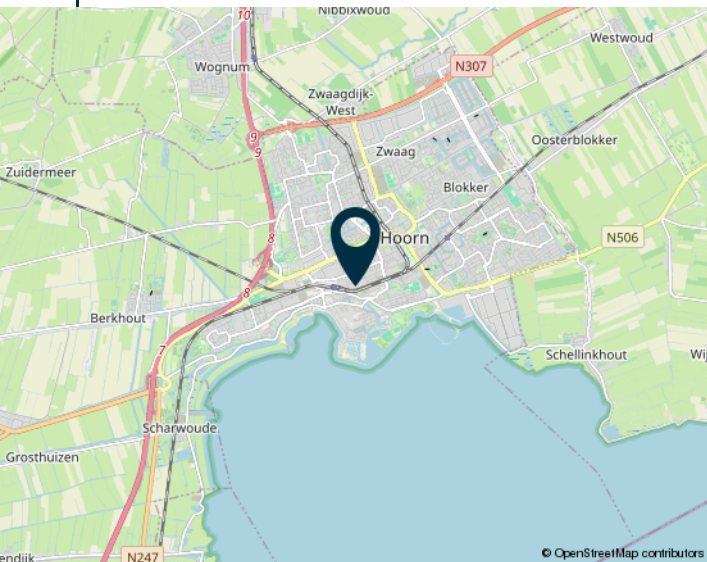


Berging



Locatie

op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoor

Sectie D

Perceel 1801

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 17 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1920
Inhoud	314 m ³
Gebruiksoppervlakte	89 m ²
Externe bergruimte	4,30 m ²
Perceeloppervlakte	100 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 1801
Indeling	
Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1 (2 mogelijk)
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	8,20 x 5,20 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas Kombi Compact HRE 28/24
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja
Elektra	7 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Geïsoleerd, dubbele beglazing
Energie label	C, registratienummer 751173277, geldig tot 10 juni 2034
Zonnepanelen	8 zonnepanelen bouwjaar 2023

Onder de pannen met MARGIT NIJBOER MAKELAARDIJ

Margit

Een succesvol makelaar kijkt eerst naar de mensen en dan naar de woning. Zo luidt in een notendop de filosofie van Margit Nijboer. Mensen gaan niet op zoek naar een stapel stenen en een dak, maar naar een plek waar ze lief en leed gaan delen, aldus Margit. Of andersom: wie een woning verkoopt, laat ook een stukje geschiedenis achter. Dat vraagt om een makelaar met begrip. En met een scherp oog voor het beste resultaat.

Met aan- en verkoopervaring van talloze woningen in Hoorn en West-Friesland, schaaft Margit zich onder de meest succesvolle regionale makelaars. Vrijwel ieder woningtype passeerde via haar bemiddeling de notaris. Van stolpboerderij tot starterswoning, van appartementen tot museale objecten; de onroerendgoedmarkt kent voor Margit geen geheimen.

Een huis aankopen of verkopen heeft alles te maken met de juiste prijs en het juiste moment. Zodra je die onder de ogen van de juiste mensen brengt, is de deal al snel bezegeld.

Margit Nijboer Makelaardij kent de markt en de media. Optimale presentatie, professionele fotografie, opvallende aanwezigheid op sociale media; het kantoor heeft alles in huis voor een geslaagde aan- of verkoop.

Marijke

Als backoffice manager zorgt Marijke achter de schermen dat alles soepel verloopt. 'Samen zijn we perfect op elkaar ingespeeld en nemen we onze klanten alles uit handen, van het eerste gesprek tot aan de notaris'.

Michel

Michel komt u tegen bij het plaatsen van de borden en hij regelt diverse klussen.





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