



MARGIT NIJBOER

makelaardij



Diepenbrockhof 36 Hoorn

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



Beschrijving

Perfect en tiptop onderhouden vrijstaande woning aan een doodlopend hofje waar de huidige bewoners ruim 30 jaar met veel woonplezier hebben gewoond en graag het stokje overdragen aan een volgende generatie.

De woning heeft een fijne, verzorgde en beschutte tuin met meerdere terrassen waar u naar behoeven van de zon of schaduwplekjes kan genieten.

De royale tuingerichte living met een erker voorziet in een mooie pvc-vloer, schuifpui naar het zijterras, een houtkachel en een fijne werk/speelhoek. De keuken heeft een praktische

indeling met extra diepe werkbladen en diverse inbouwapparatuur. Op de begane grond is een ruime gelegenheid voor de wasmachine en droger, een ruim toilet en toegang tot de inpandig te bereiken garage met extra nis en gedeeltelijke vliering. De woning telt 4 slaapkamers waarvan 1 kamer met diepe inloopkasten, een keurige badkamer met speels gekleurde betegelde wanden, 2e toilet, ligbad en separate douchehoek. Naast een enorme bergruimte op de slaapverdieping is er nog een bergzolder op de zolderverdieping.

Qua locatie mag er ook een 10 met een griffel gegeven worden, supermarkt, huisarts, groenvoorziening, basisschool, het station, het Markermeer en de binnenstad van Hoorn zijn op loop- en fietsafstand. Kortom, écht een bezichtiging waard!

Entree

Parkeren bij deze woning is geen enkel probleem want er zijn 2 eigen parkeerplaatsen en een laadpaal. Via de overdekte entree heeft u toegang tot de woning met achter de voordeur een ruime hal, gespoten wanden en een mooie lichte pvc-vloer die in de living is doorgelegd. Onder de trap is de garderobehoek, de kapstok voor uw jassen blijft achter en een radiator verwarmt de hal. Het ruime toilet heeft vrolijk betegelde wanden, een wandcloset en een fonteintje met warm en koud water.

Waskamer/berging

Wel zo handig om een waskamer op de begane grond te hebben. In deze praktische ruimte met een "lekputje" in de antraciet betegelde vloer, treft u de wasmachine- en drogeraansluiting en de cv-installatie met een uitstekende app en op afstand bedienbaar. Er is voldoende ruimte om, met het oog op de toekomst, eventueel een hybride warmtepomp te plaatsen.

Inpandig te bereiken garage

Vanuit de hal is de ruime garage inpandig te bereiken met voorin bij de geïsoleerde kanteldeur nog een 1 meter diepe nis en gedeeltelijke vliering. De garage is volledig geïsoleerd, voorzien van een radiator, warm- en koudwaterkraan met een afvoerputje, gestuukte wanden en een loopdeur met glas die is voorzien van een elektrisch te bedienen rolluik. De ruimte leent zich uitstekend voor een extra werkkamer of voor een slaapkamer met gemakkelijk te realiseren badkamer.

Living

In de tuingerichte living waar een erker met ventilatieroosters en ramen tot aan de vloer veel lichtinval geven waardoor u in alle privacy kunt genieten van de tuin rondom, de sloot en het vele groen. De wanden zijn licht gespoten en de lichte pvc-vloer is vanuit de hal doorgelegd. Radiatoren verwarmen de living en voor de koude winteravonden kunt u gezellig de houtkachel aansteken met een mooi glas wijn en een knapperend vuurtje. De eethoek bij de keuken en naast de schuifpui met het zijterras is de spil van de woning. Dé perfecte plek om van de fijne leefruimte en het zicht op de tuin te genieten! Bij dit zijterras waar 's middags de zon staat is een elektrisch te bedienen zonneschermbetegel. Een heerlijke plek om van een drankje of barbecue te genieten!

Werkt u veel thuis of wilt u een tv-ruimte, leeshoek of speelruimte voor de kinderen, dan is daarvoor achter een tussenwandje een ruime half afgescheiden ruimte, eventueel ook helemaal afsluitbaar te maken door aan beide zijden deuren te plaatsen.

Keuken

Halfopen keuken met de praktische indeling van 2 rechte opstellingen, extra diepe werkbladen met glazen achterwanden, veel kastruimte, bovenkastjes met bladverlichting en soft-close laden en diverse inbouwapparaten zoals: een brede inductie kookplaat met 5 zones, rvs

afzuigkap, vaatwasser, bordenwarmer, tafelmodel koelkast, heteluchtoven en veel stopcontacten, die kan je nooit genoeg hebben in een keuken. Bij het raam aan de straatzijde kan het bovenraam open en bij het raam boven het werkblad kan het zijraam open en voorziet het vaste raam in een ventilatierooster dus er kan goed worden geventileerd. Op de vloer liggen grote vloertegels.

Tuin

Hele fijne tuin rondom met onder andere een zonnig zijterras met elektrisch te bedienen zonneschermbetegel. De tuin is met zorg aangelegd, u heeft er veel privacy en meerdere terrassen om in de zon of schaduw te zitten. Aan de sloot zit een waterterras wat ook een leuke plek is om te genieten van de zon en om een hengeltje uit te gooien want er zit volop vis. Aan de overkant van de sloot ligt achter het riet een wandelpad.

1e Verdieping

Vanuit de hal geeft een open trap toegang tot de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer naar een ruime en speelse overloop. Boven het trappenhuis zit een dakraam met zonwerende folie waardoor er prettig lichtinval is. Op de vloer ligt laminaat wat zonder drempels is doorgelegd in de slaapkamers en alle wanden zijn strak gestuukt.

1e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met een deur en zijraam naar het balkon. In de zomer kan deze kamer lekker koel blijven vanwege het elektrisch te bedienen rolluik.

2e Slaapkamer voorzijde – royale kamer met een grote raampartij, het zijraam kan open en in het vaste raam zit een ventilatierooster. Ook voor dit raam is een elektrisch te bedienen rolluik geplaatst. Lekker koel en donker in de zomer en isolerend in de winter. Daarnaast is er nog een groot dakraam met verduisterend duo plissé gordijn dus er kan goed worden geventileerd en een plaatradiator verwarmt de kamer.

3e Slaapkamer achterzijde – een goede afmeting kamer waar de huidige bewoners een kleedkamer hebben gerealiseerd met achter de schuifdeuren 2 diepe inloopkasten, nu voor hem en voor haar! Zowel de kamer als de inloopkasten worden door inbouwspots verlicht. Ook in deze kamer kan een raam open en zit er een ventilatierooster in het vaste raam. Vanzelfsprekend kan er ook weer een slaapkamer worden gerealiseerd door de kasten weg te halen.

4e Slaapkamer achterzijde – een ruime kamer met zicht op de tuin met een brede raampartij waar ook een raam open kan en een ventilatierooster in het vaste raam. Via deze kamer heeft u toegang tot een hele ruime bergruimte over vrijwel de gehele diepte van de woning met verlichting, vloerbedekking, stopcontact en volledig geïsoleerd.

Badkamer

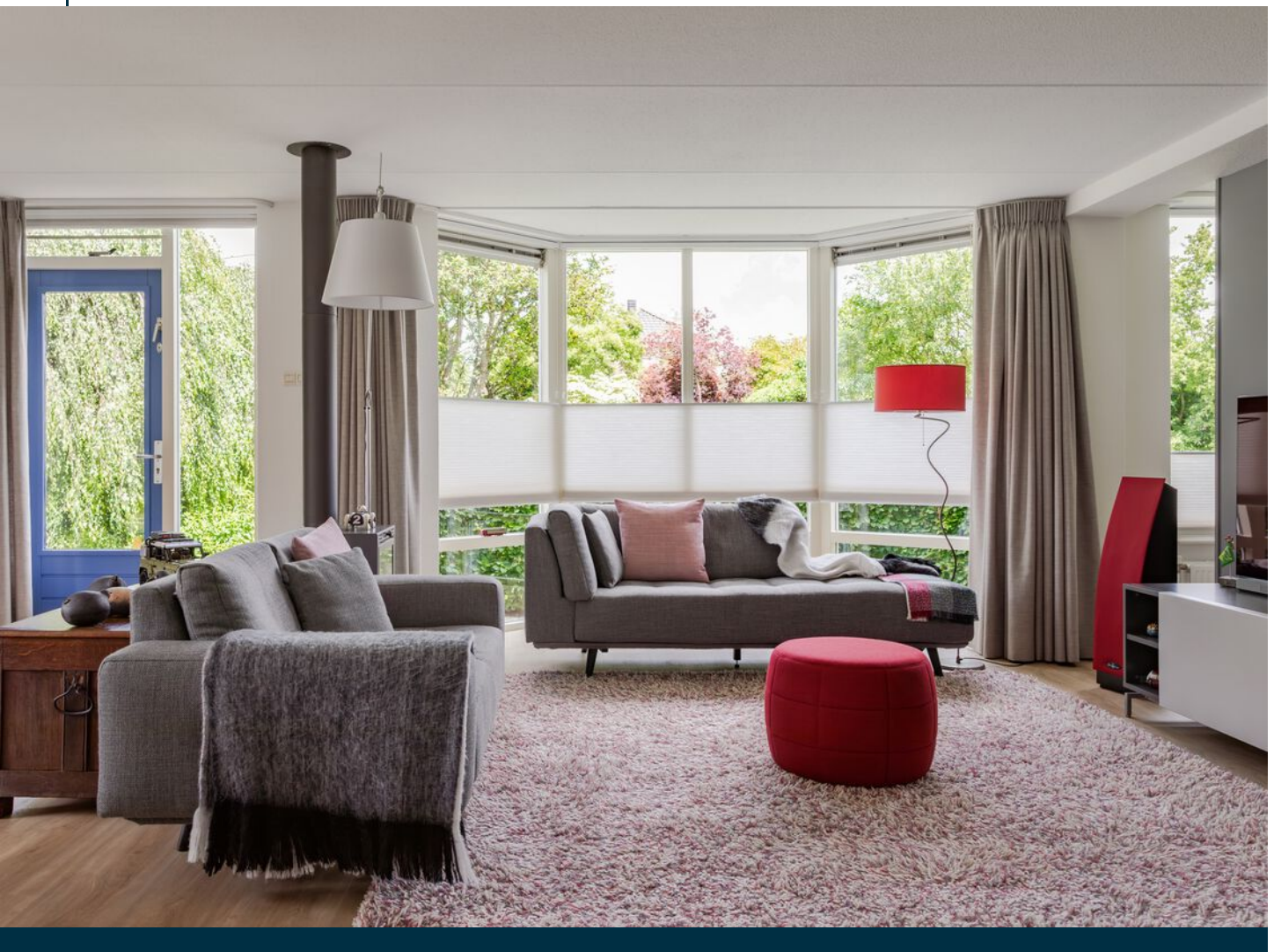
De badkamer met vrolijk betegelde wanden en dito vloer heeft een ligbad met thermostaatkraan en handdouche, en heeft u niet de tijd om uitgebreid te badderen dan is er een separate douchehoek met glazen deuren en thermostaatkraan. Vervolgens een 2e wandcloset, brede porseleinen wastafel, een grote spiegel met verlichting en voor lichtinval en natuurlijke ventilatie een dakraam met plissé gordijn en zonwerende folie.

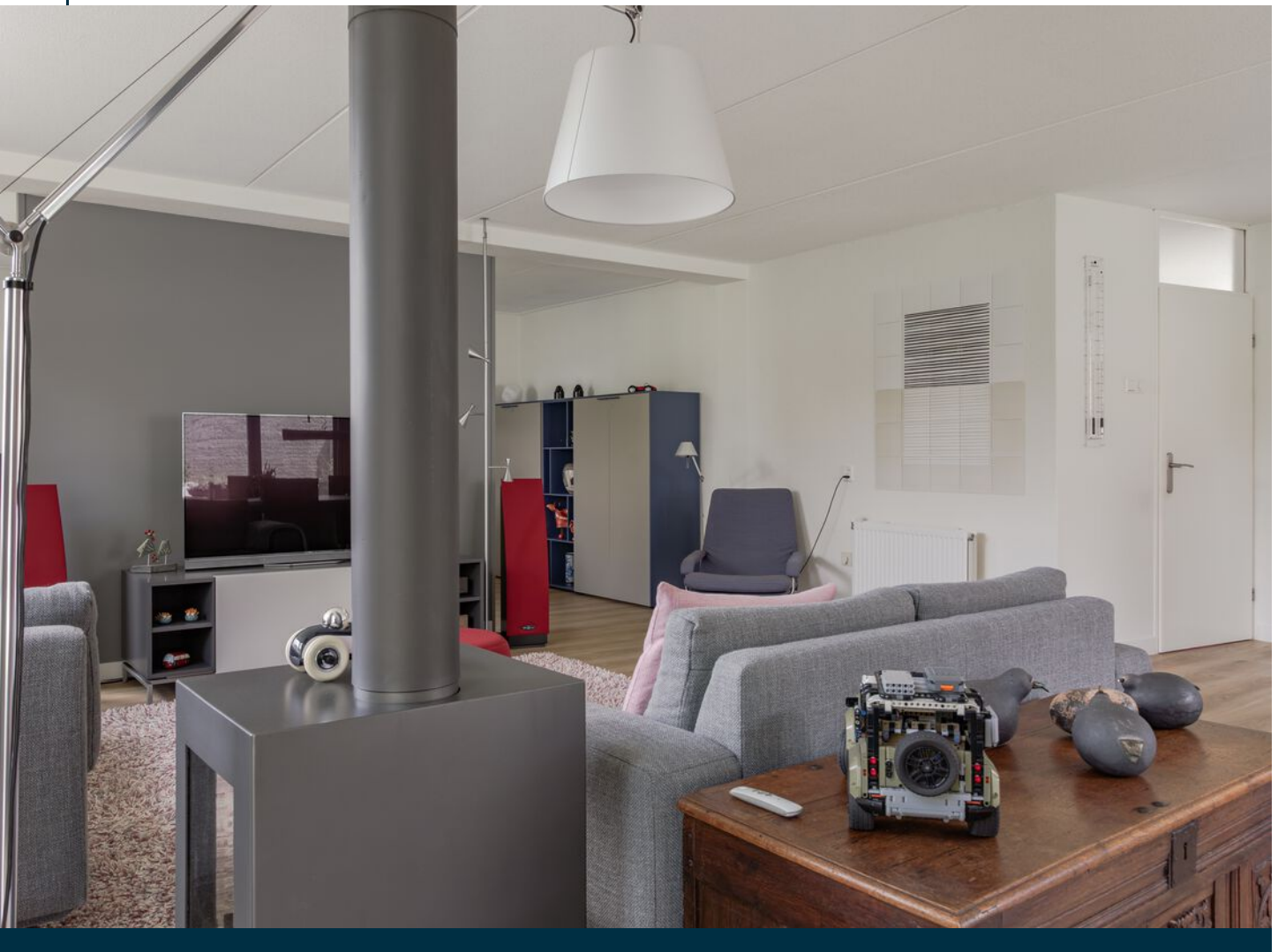
Zolderverdieping

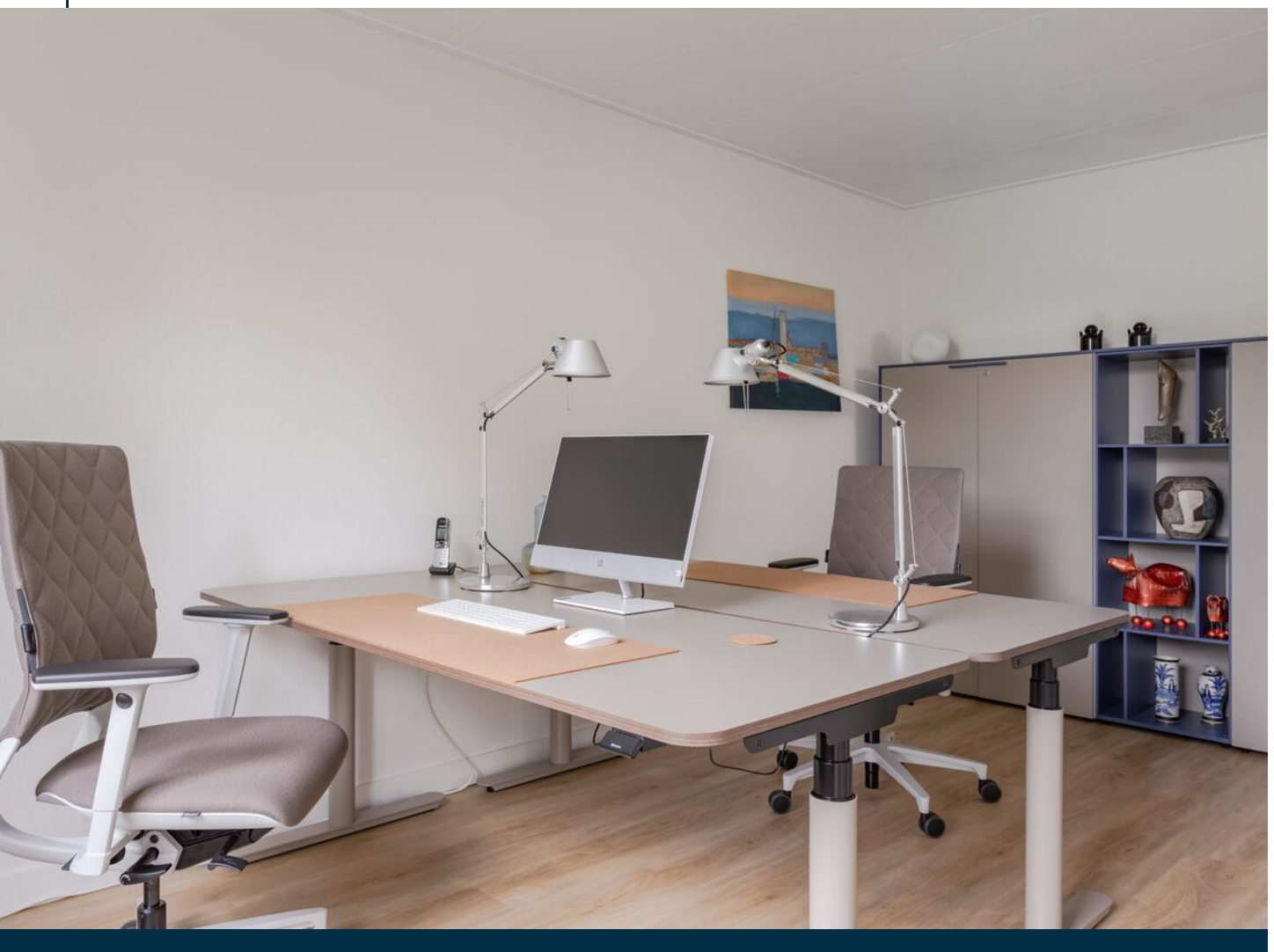
Vanaf de overloop bereikt u via een vlizotrap de grotendeels bevloerde en volledig geïsoleerde bergzolder met verlichting. Ideaal voor de spullen die u graag wil bewaren en er liggen reserveonderdelen van o.a. de vloeren.

Bijzonderheden:

- Gevels in 2025 gereinigd met softwash en geïmpregneerd
- In 2025 hebben verkopers een bouwtechnische keuring laten uitvoeren om er voor te zorgen dat eventuele gebreken vóór verkoop opgelost konden worden
- Iedere 2 jaar schilderwerk gecontroleerd en bijgewerkt. In de zomer van 2026 wordt het volledig opnieuw geschilderd door een schildersbedrijf
- 2 Ruime parkeergelegenheden op eigen terrein en een laadpunt voor een elektrische auto
- Bij de bouw is door de 1e bewoners veel meerwerk uitgevoerd zoals verlenging van de woning, erker, geheel geïsoleerde en afgewerkte garage
- Gunstige ligging voor het plaatsen van zonnepanelen
- Fijne woonomgeving aan een goed bevaarbare sloot met veel vogels en vissen

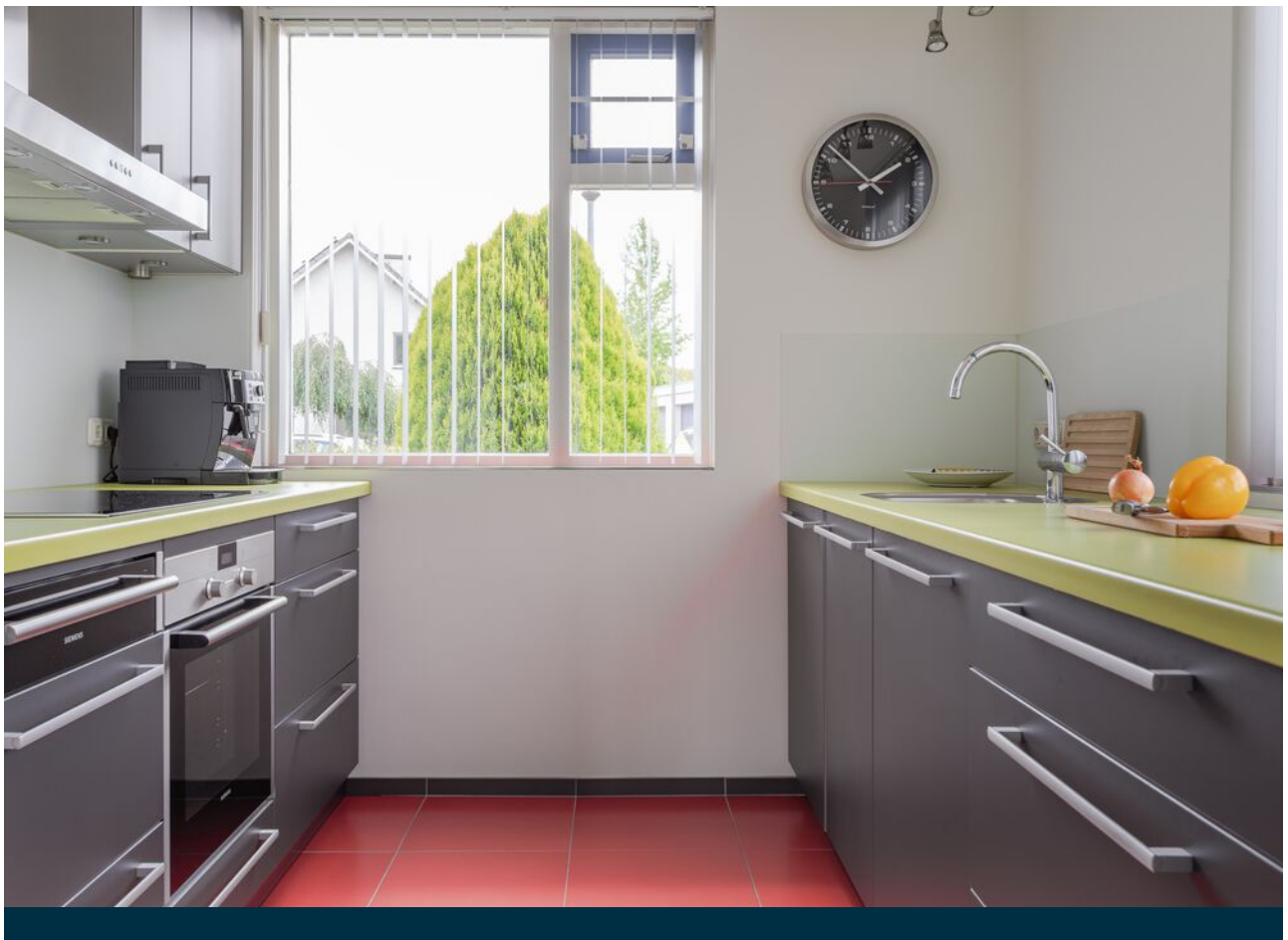






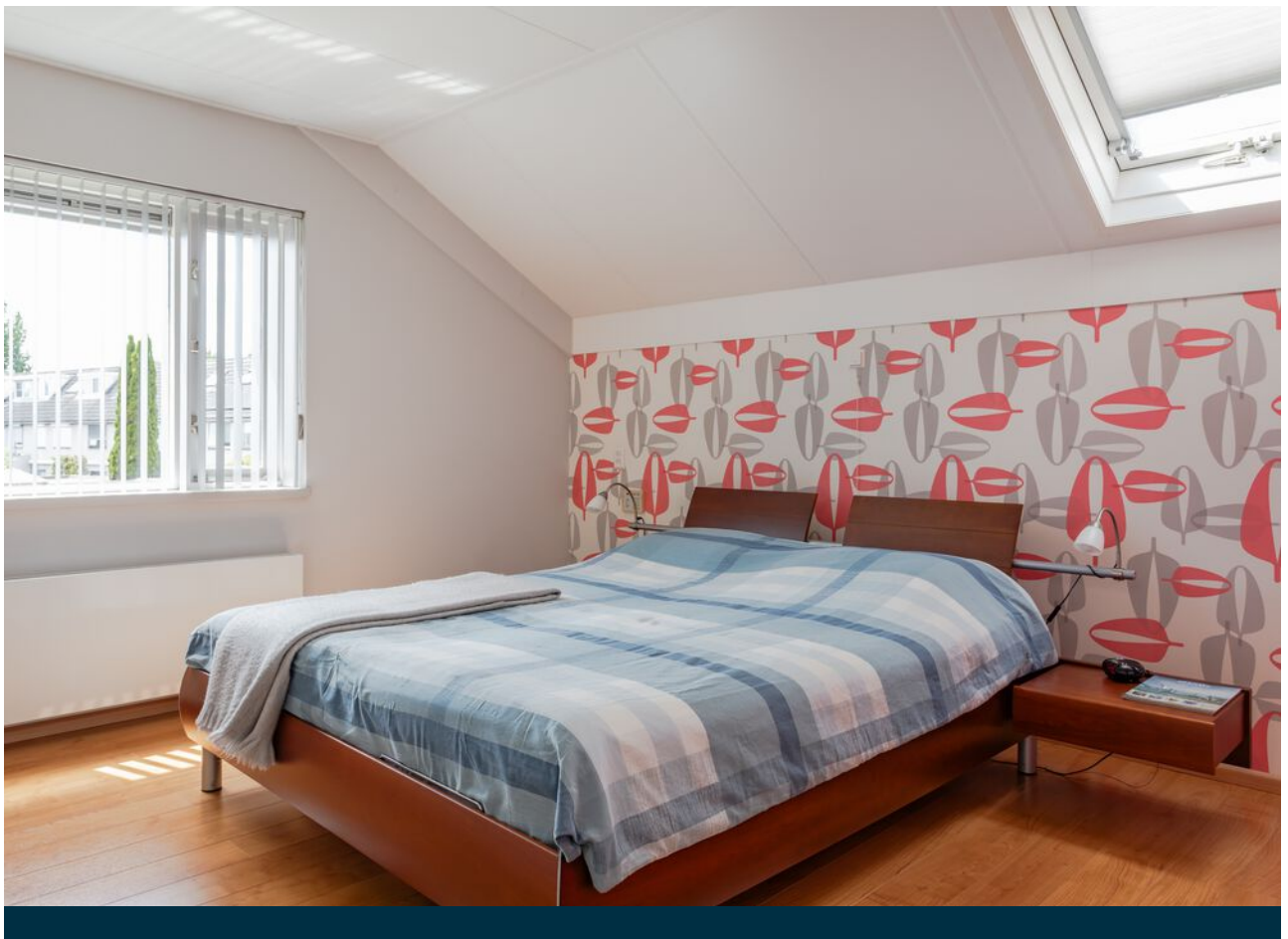


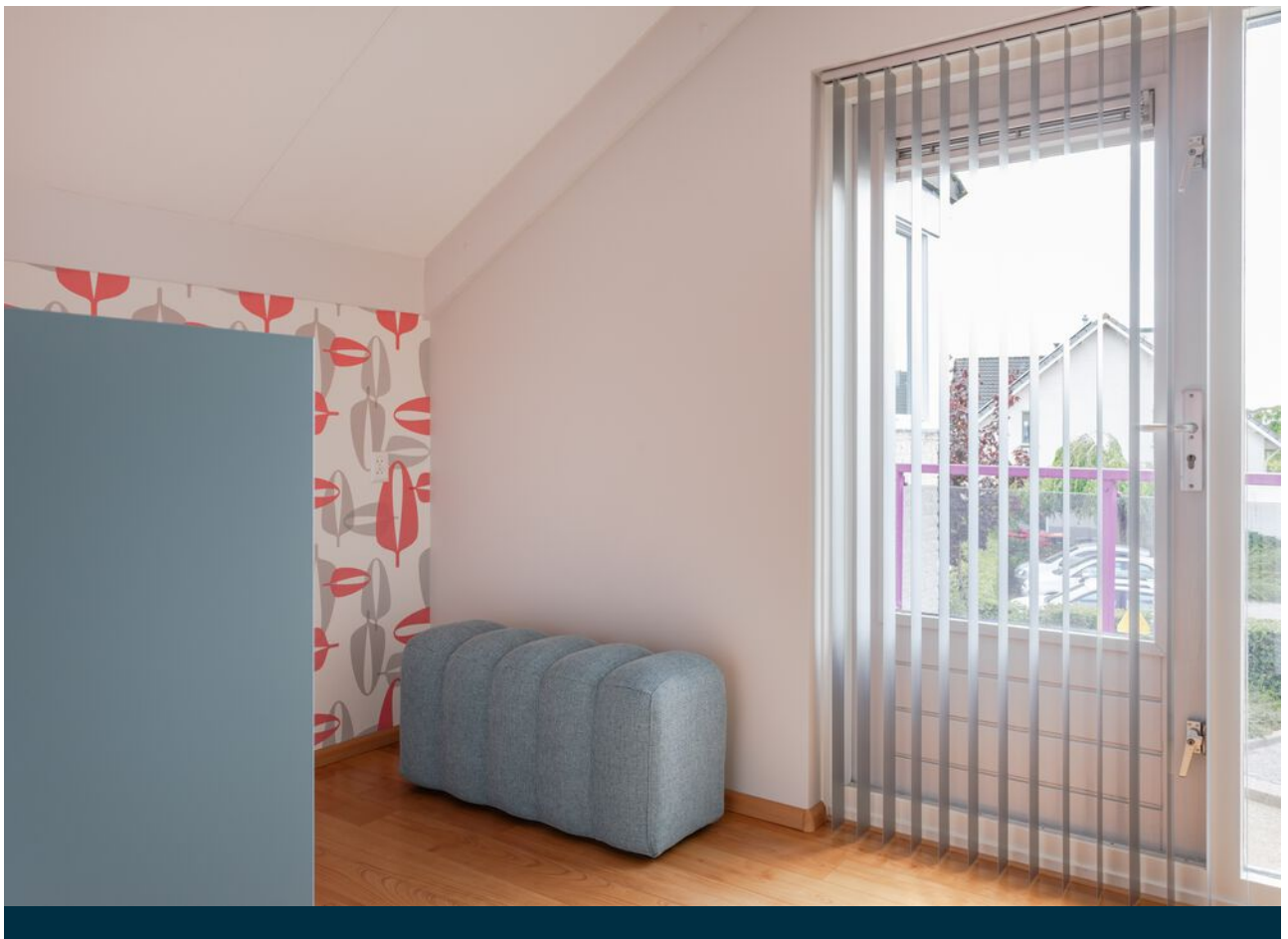


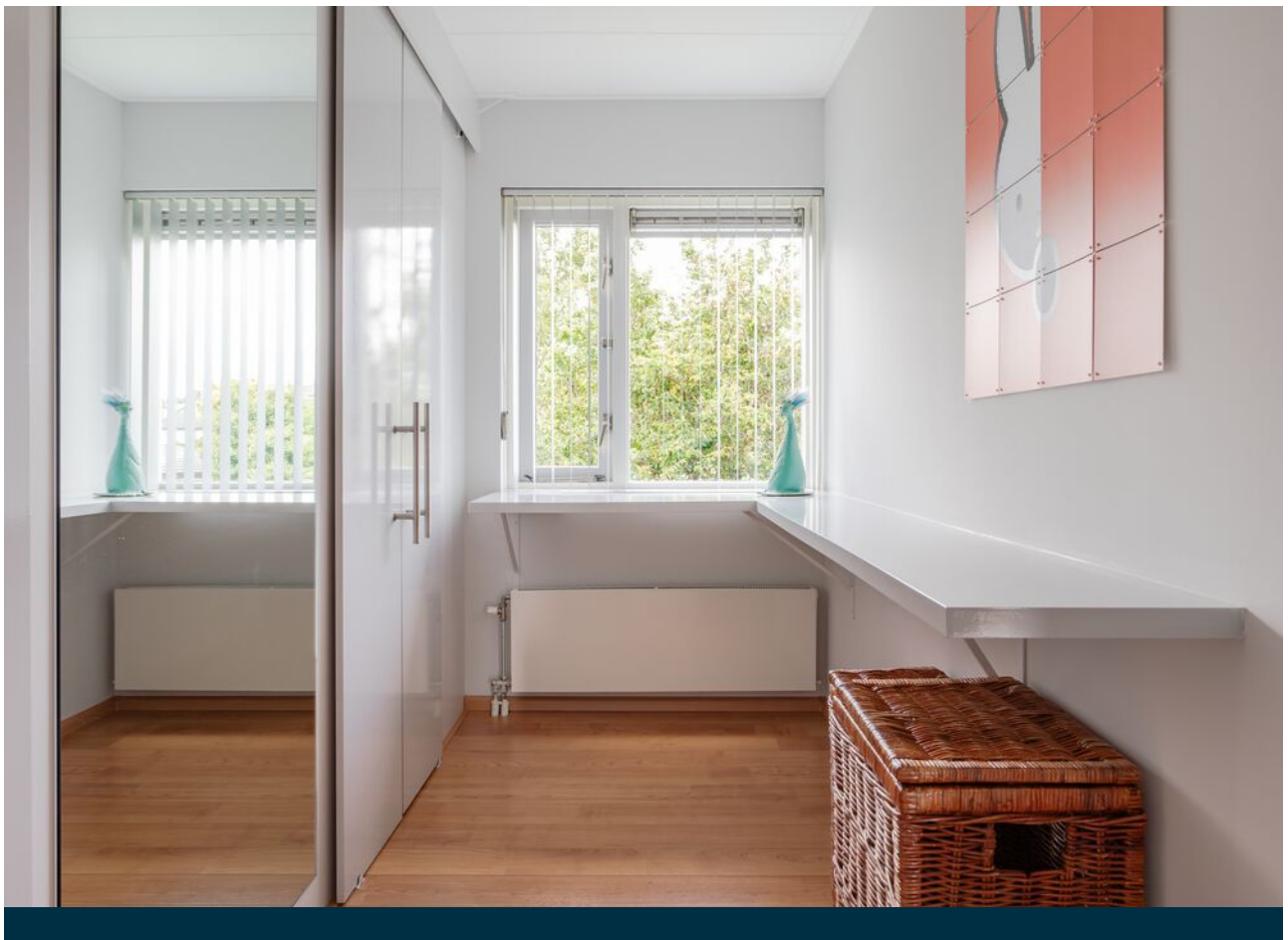


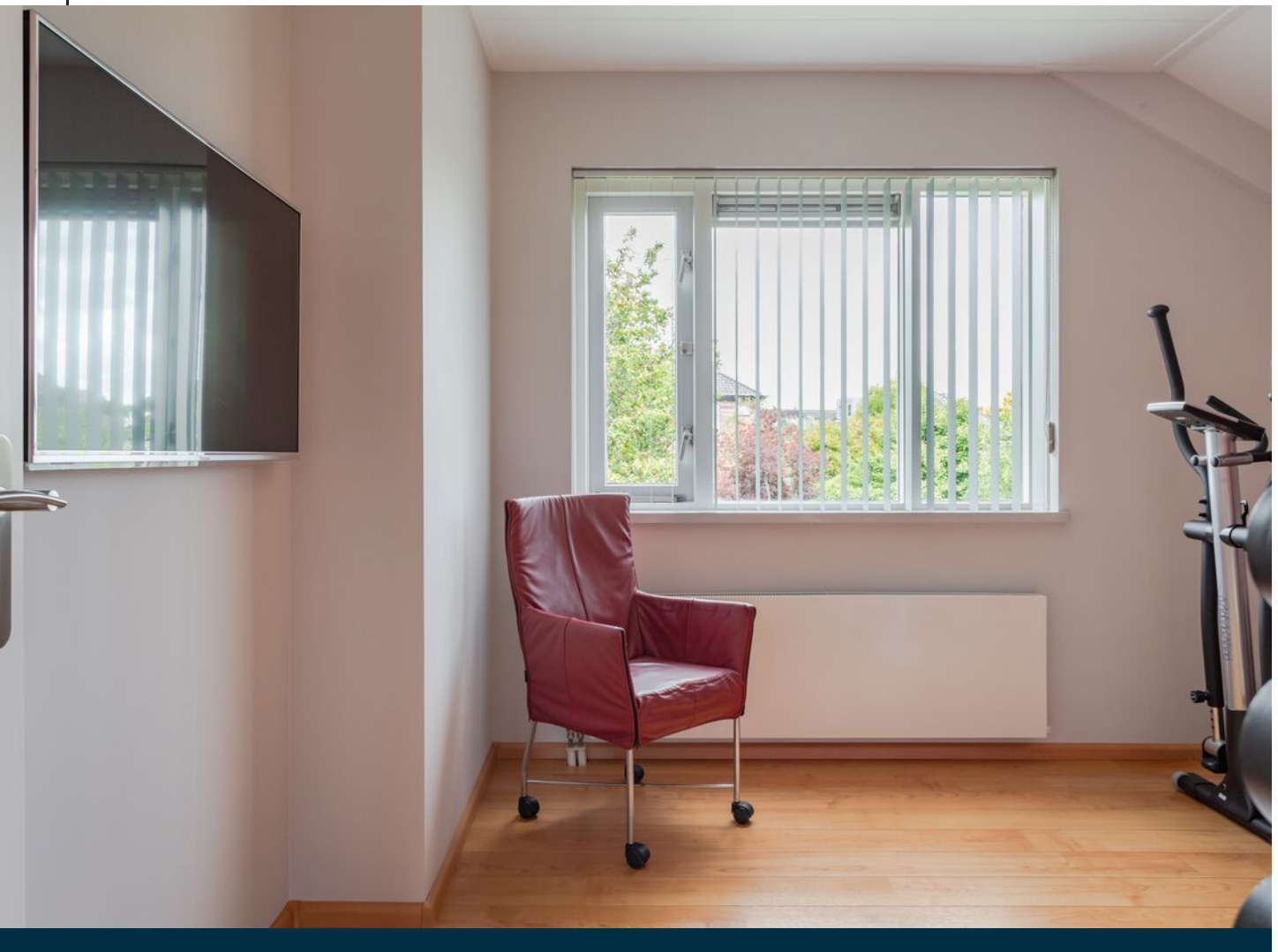
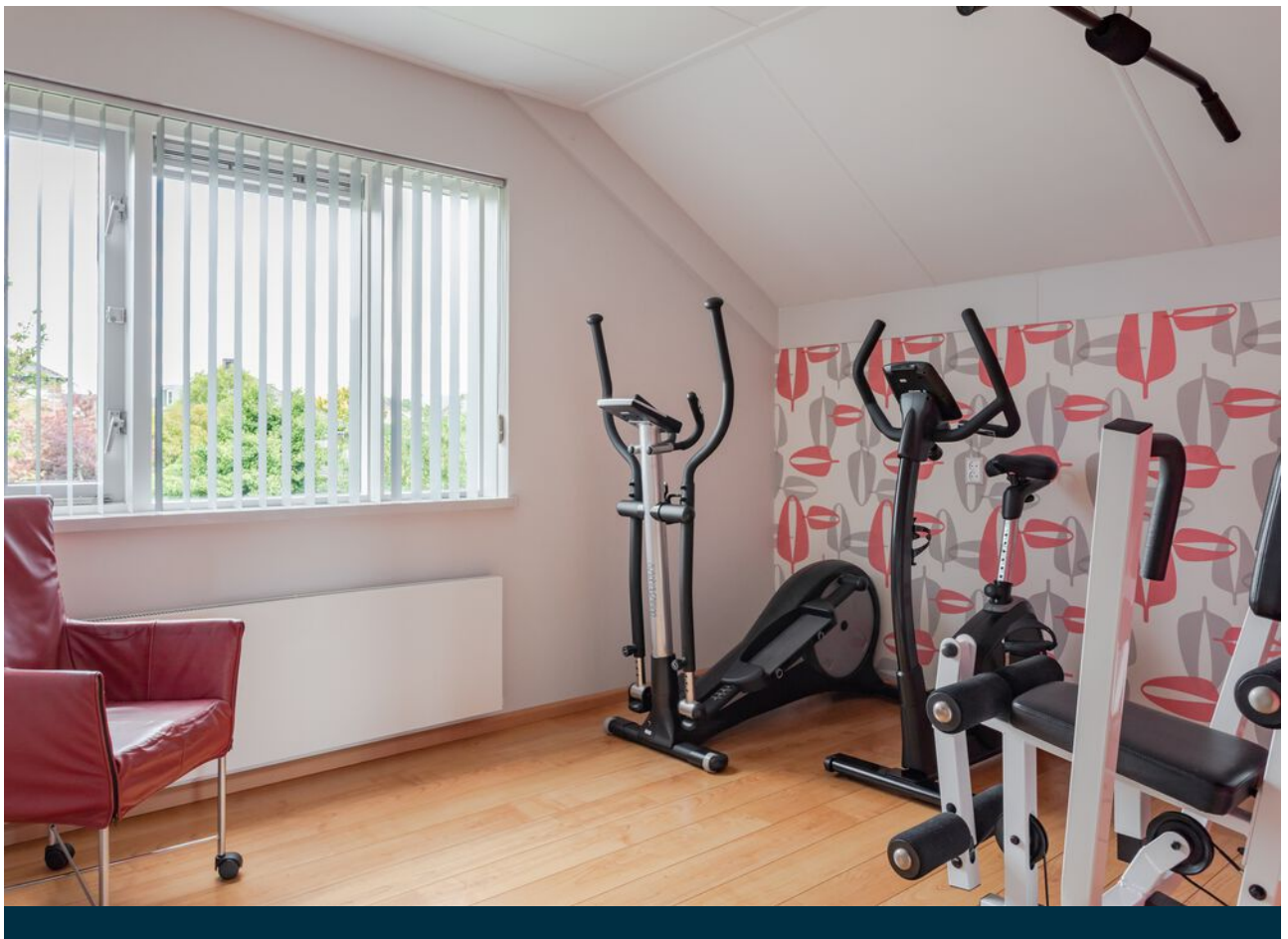


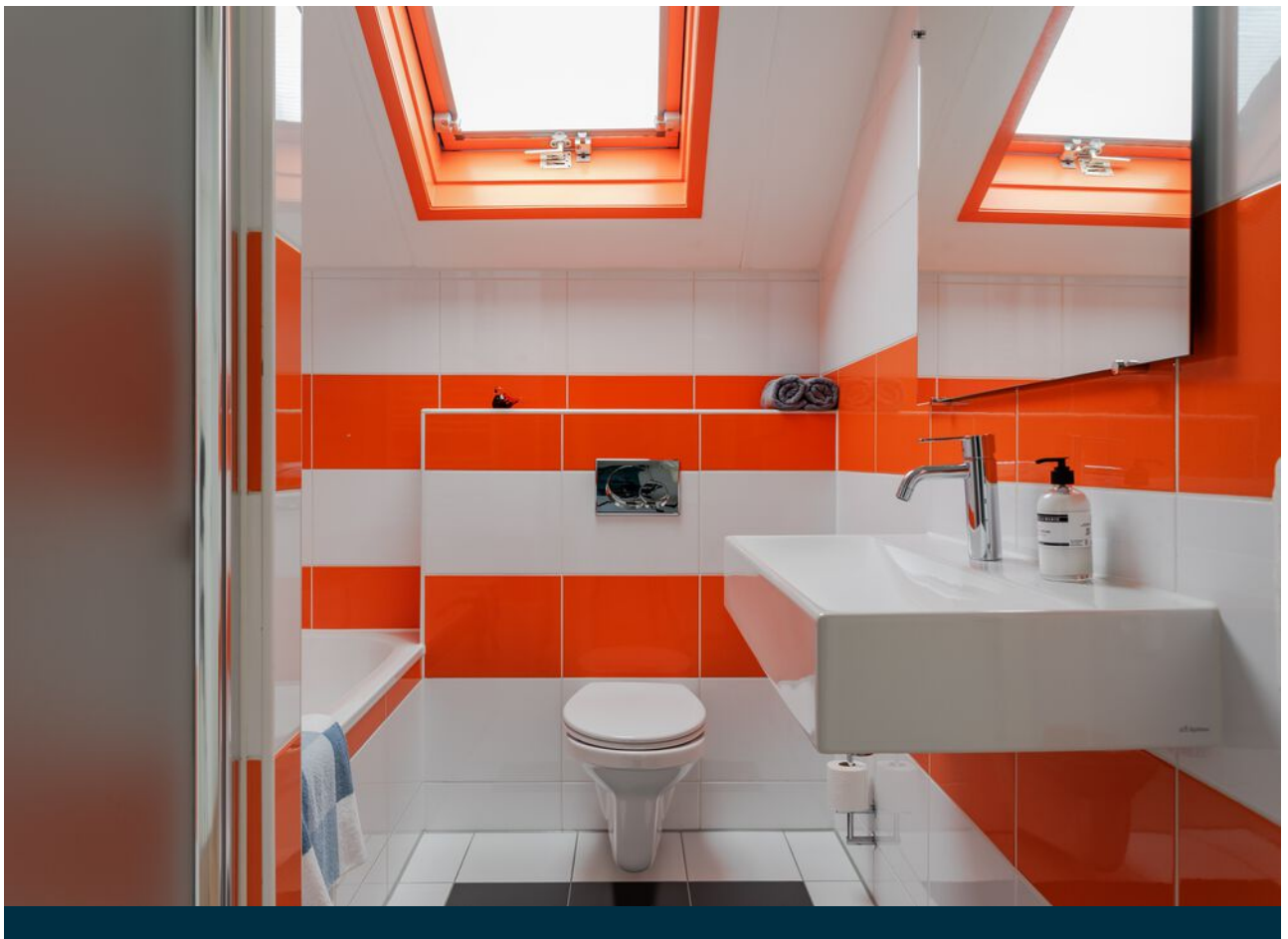




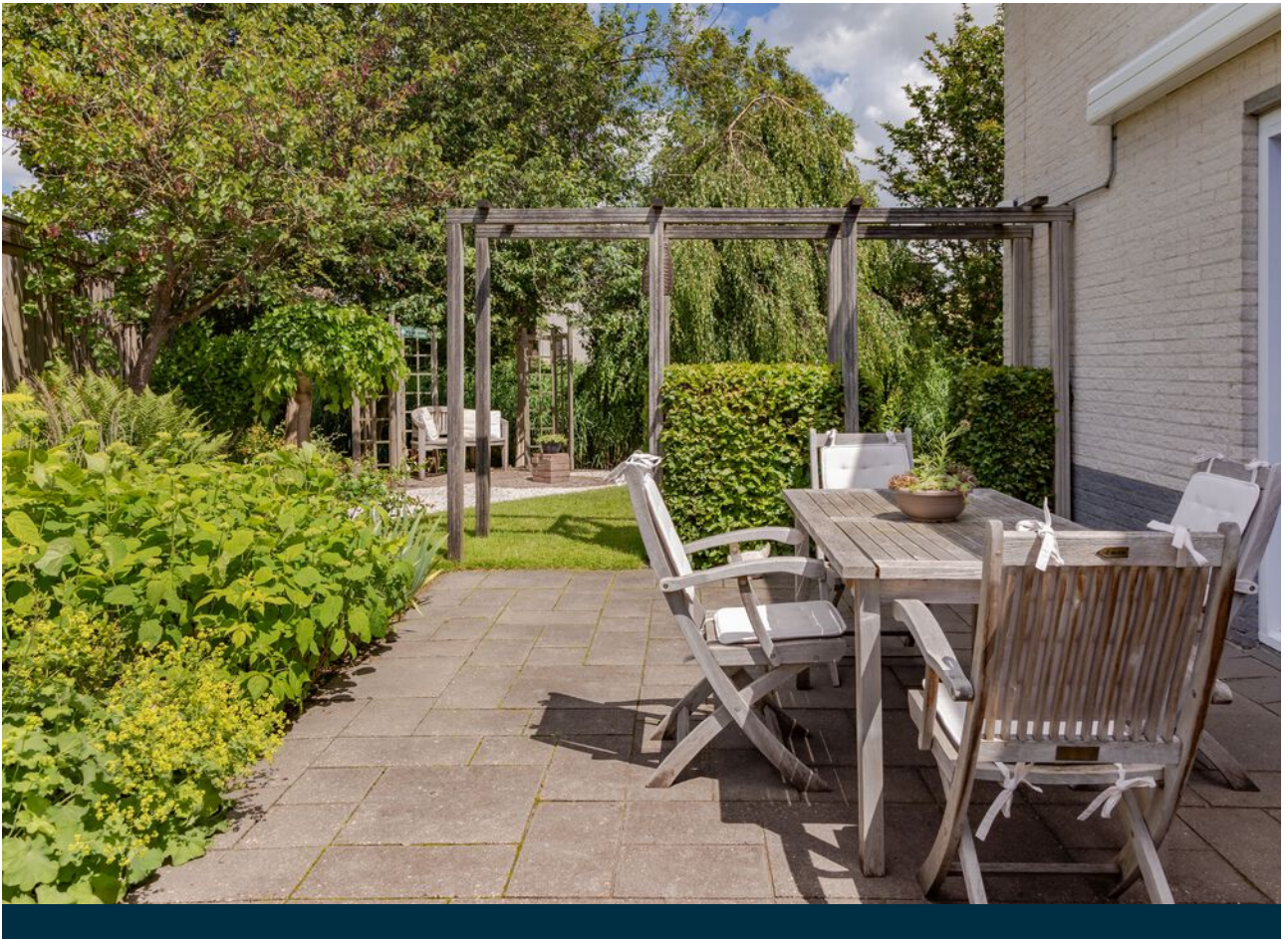


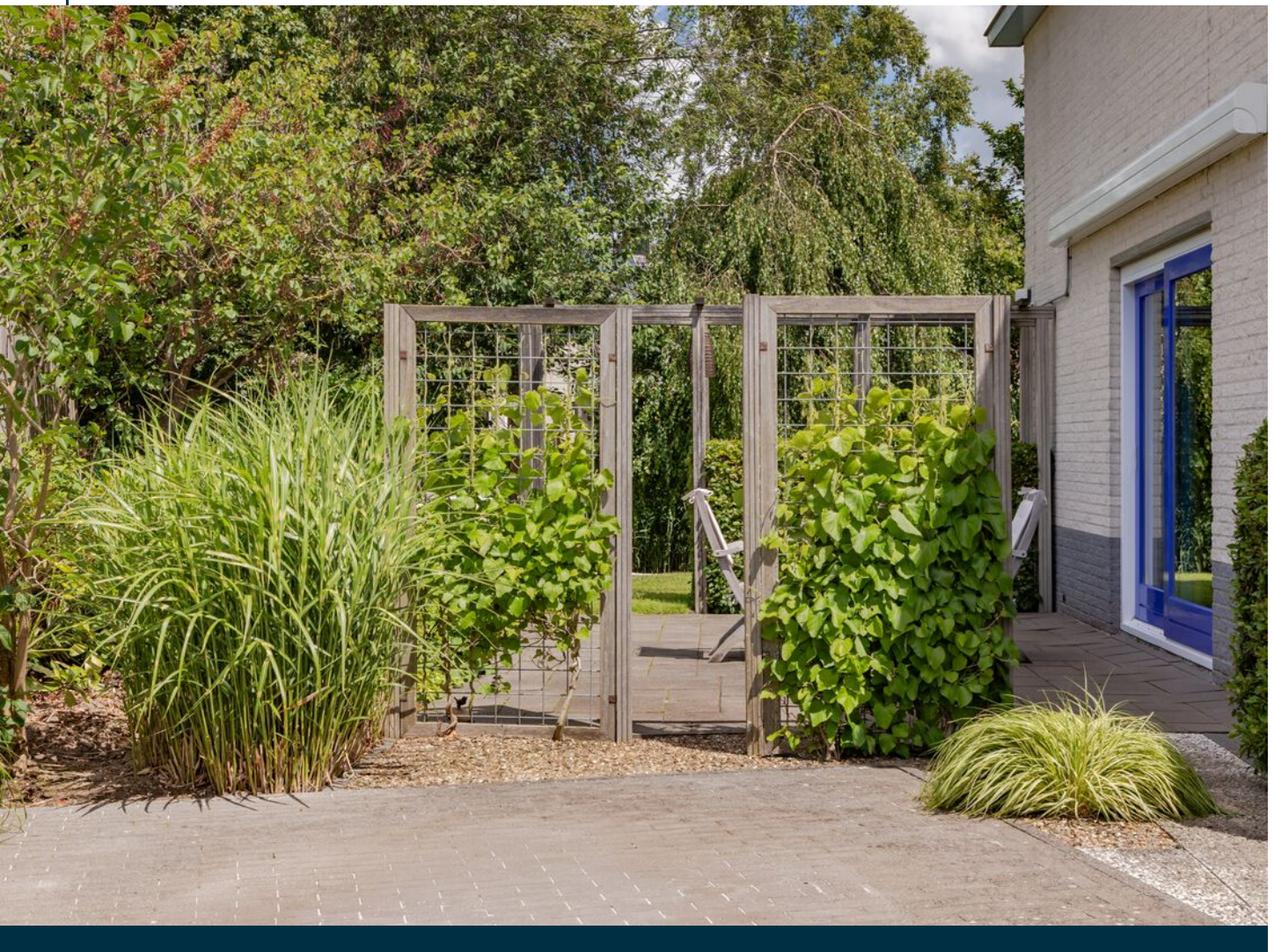


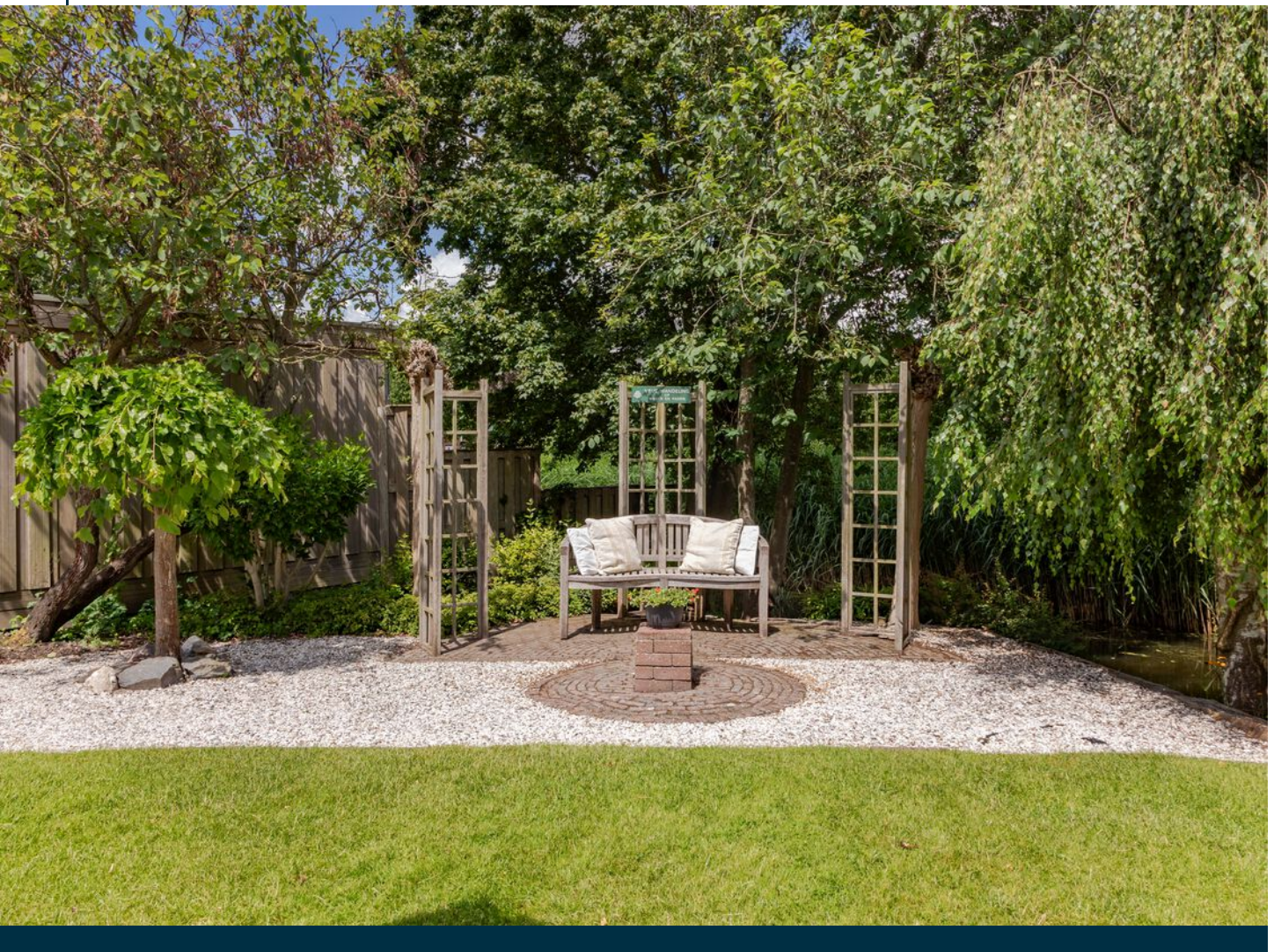




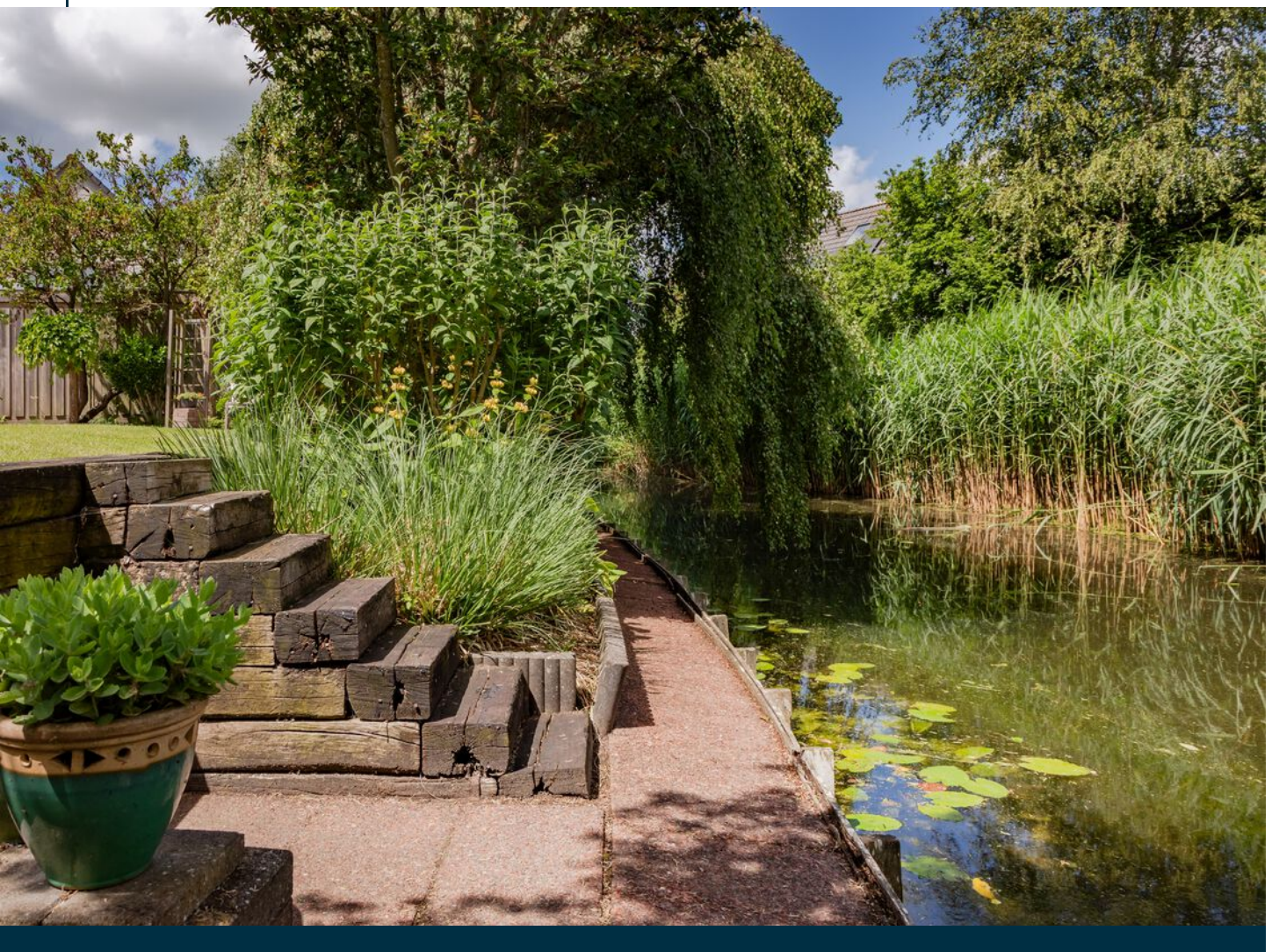
















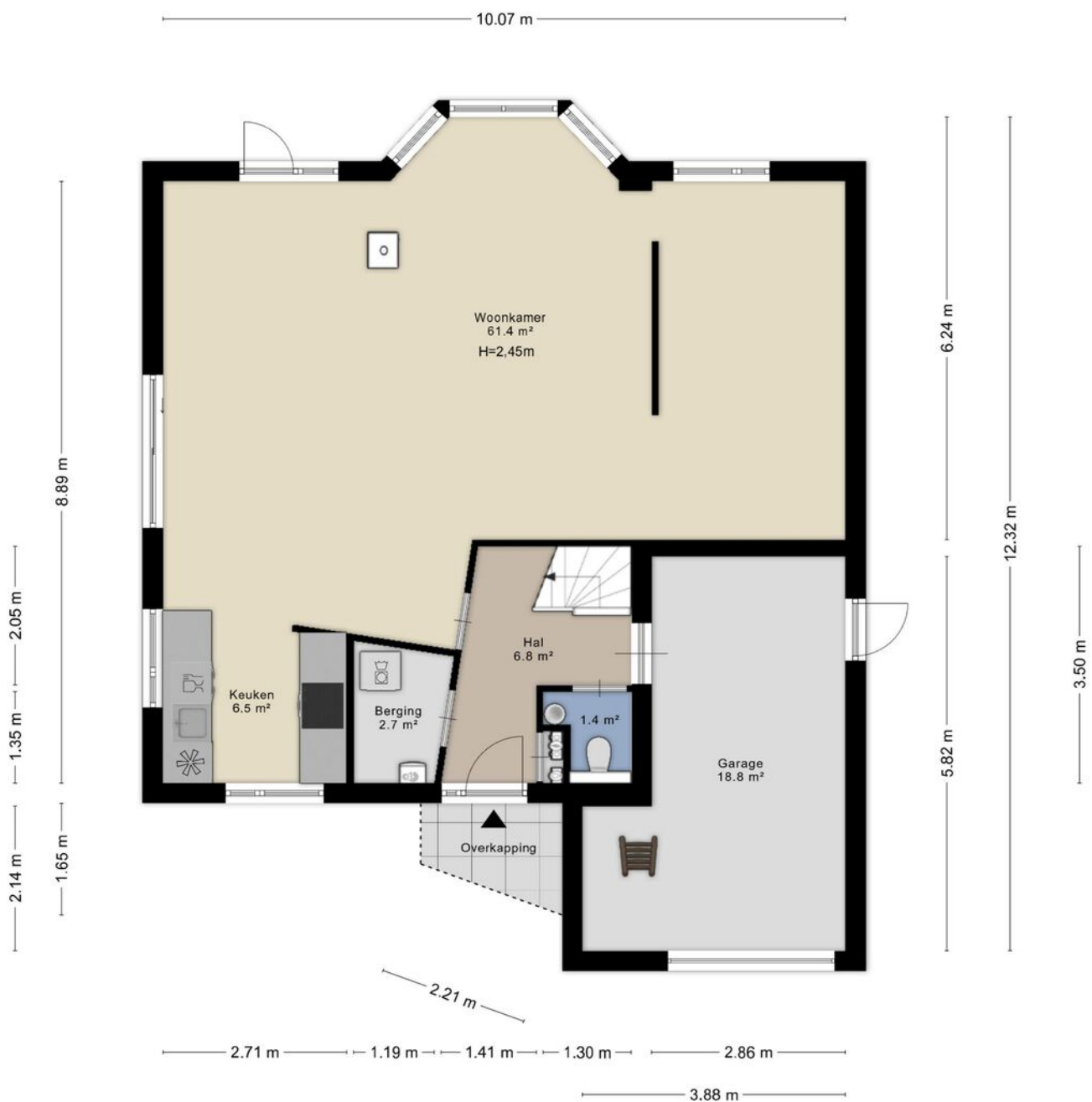
Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl



Begane grond



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



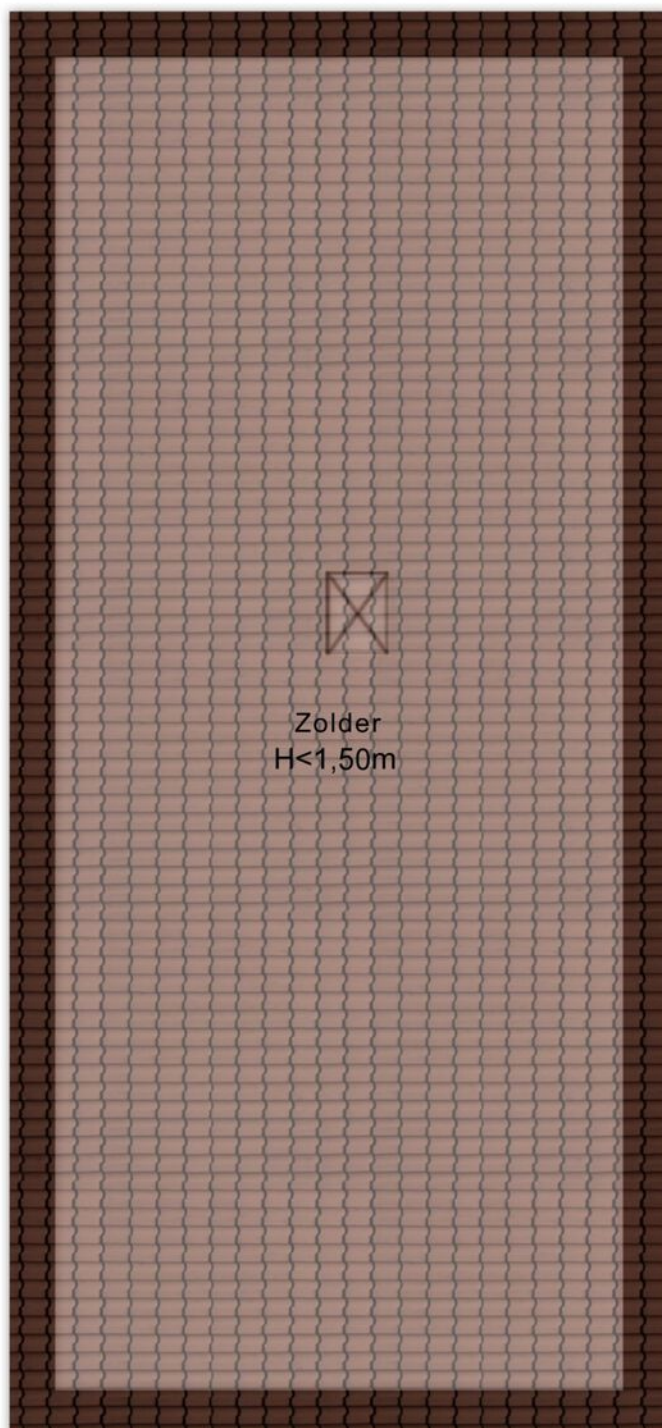
1e verdieping





Zolder

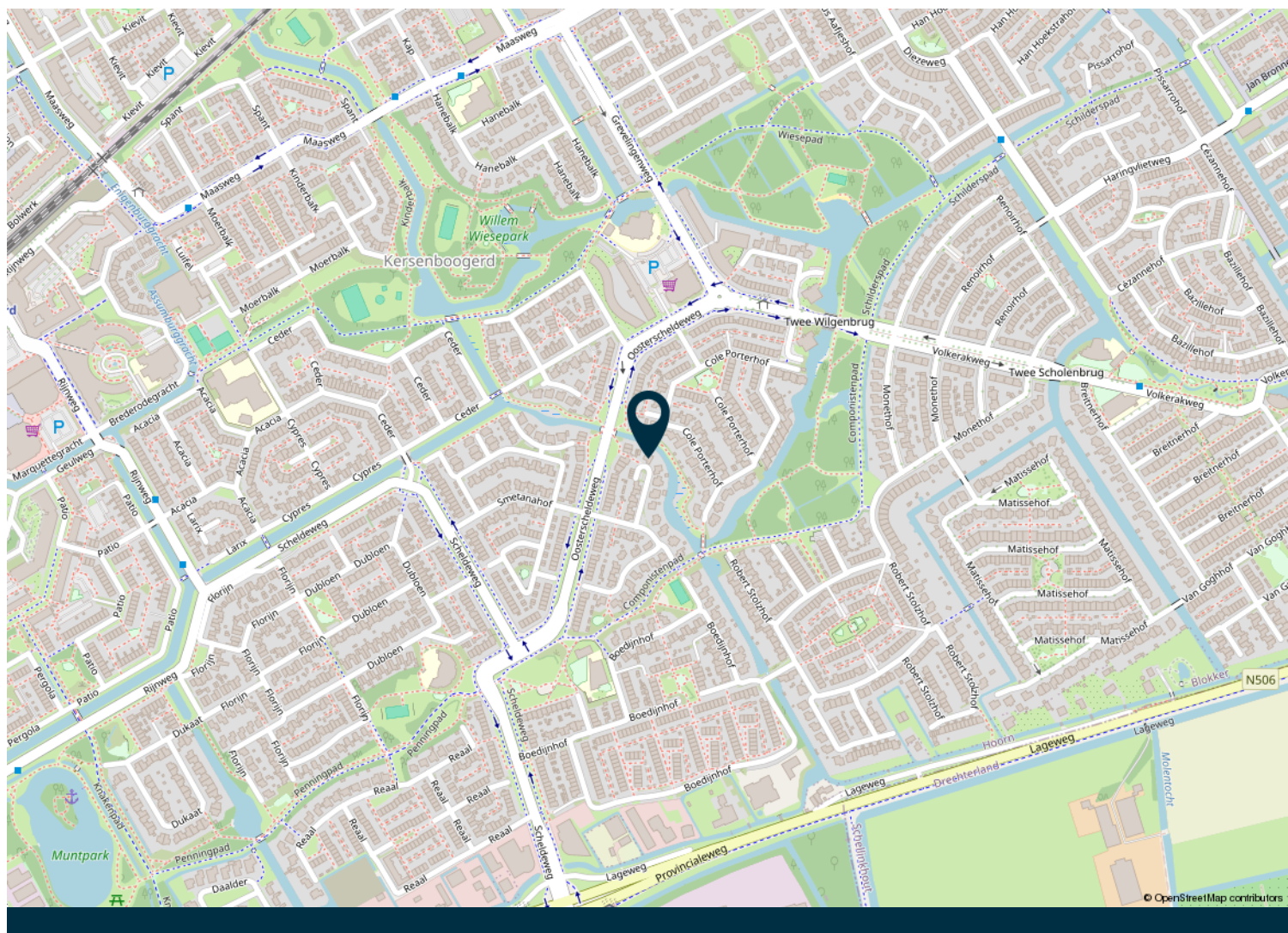
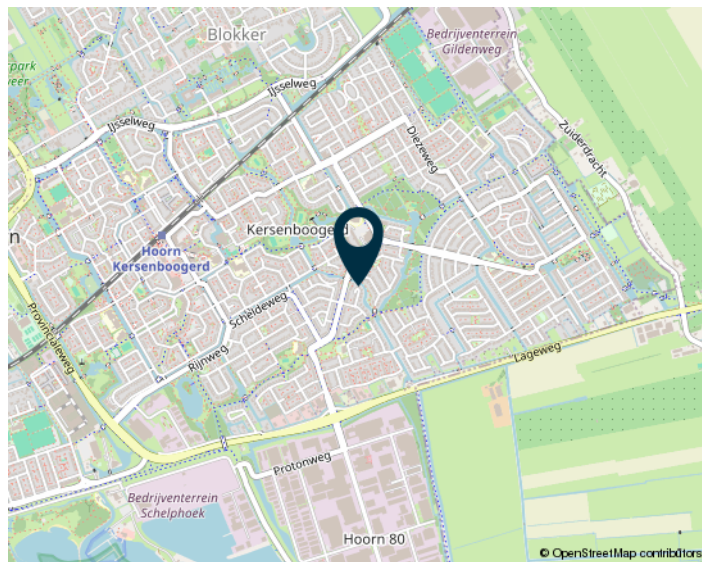
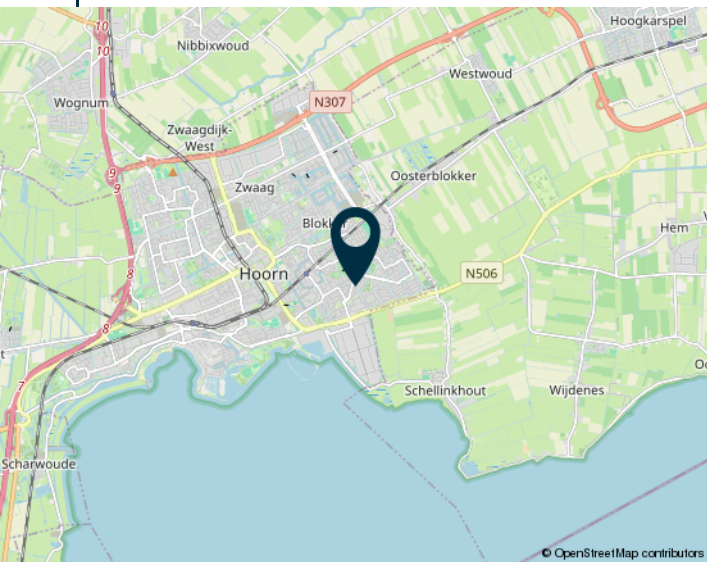
3.78 m



8.89 m

Locatie

op de kaart





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 3508

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 12 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1993
Inhoud	624 m ³
Gebruiksoppervlakte	147 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5,5 m ²
Overige inpandige ruimte	21,4 m ²
Perceeloppervlakte	500 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 3508
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	9,5 x 27 meter
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Ja
Garage	
Lengte/Breedte	5,82 x 3,88 meter (verspringt achter naar 2,86 meter)
Energie label informatie	
CV ketel	Nefit Proline HRC 30 CW5
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Elektra	8 groepen, aardlekschakelaar, 3 fase en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 747961888, geldig tot 13 december 2030

**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