



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Tinnegieter 87
Hoorn

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



Beschrijving

Zoekt u een uitgebouwde 2/1 kap woning en een fijne tuin met grote overkapping op het zuidwesten in een rustige woonomgeving? Dan nodigen wij u van harte uit deze leuke woning met energielabel B te bezichtigen!

De in pandig te bereiken garage is in gebruik als berging, naast een ruime eethoek en knusse zithoek is de keuken centraal opgesteld. De woning telt 4 slaapkamers, een kleedkamer en een moderne badkamer. De afgelopen jaren hebben de huidige bewoners de woning gemoderniseerd wat heeft geresulteerd in een sfeervolle en fijne woonplek. Echt een bezichtiging waard!

Entree

Parkeren kan met 2 auto's op eigen terrein en de voortuin is vrijwel geheel bestraat. Achter de voordeur is de hal met verlichting op een sensor en in 2026 zijn de wanden en het plafond in de hal strak gestuukt. Op de vloer ligt een massief eikenhouten vloer die in de living is doorgelegd, zelfs in de trapkast onder de trapopgang.

Een paneeldeur geeft toegang naar het toilet, ook met verlichting op een sensor waar de wanden licht betegeld zijn en een houtlook tegelvloer ligt. U treft hier een wandcloset, een hardstenen fonteintje op een houten plateau en de mechanische afzuiger. Een moderne schuifdeur met glas geeft toegang tot de sfeervolle living.

Living

Royale living met plek voor een grote eettafel bij de aanbouw waar in 2024 een brede kunststof schuifpui over de hele breedte is geplaatst met triple glas, hor en een nieuw zonnescerm om de warmte buiten te houden. Je kijkt hier leuk weg naar de gezellige tuin. Een zijraam met roederamen en ventilatierooster geeft nog meer lichtinval. De wanden en het plafond zijn in 2026 strak gestuukt en boven de eettafel zijn inbouwspots geplaatst en op de vloer ligt een massief houten vloer met brede vloerdelen. Vanwege de aanbouw is er een speelse indeling gerealiseerd omdat de keuken in het midden zit met nog een extra zitgedeelte en een houtkachel, bekleed met speksteen, op grote donkere vloertegels. Omdat de houtkachel in het midden staat wordt de warmte hiervan goed door de ruimte verspreid. De knusse zithoek is straatgericht- en u kijkt op Gemeentegroen dus geen inkijk van directe overburen. Bovendien rijden er weinig auto's, slechts bestemmingsverkeer. Er is veel lichtinval mede vanwege het zijraam.

Keuken

Gezellige keuken in het midden van de living waardoor u direct contact heeft met de familieleden en/of gasten in de eet- of zithoek. De keuken is in een U-opstelling geplaatst met een natuurstenen werkblad met waterkering en sfeervolle zwart/wit geblokte spoelbak. Er is veel kastruimte in de soft-close laden 2 hoekkasten met zogenaamde Le Mans uitschuifplateaus, een klein model apothekerskast en een kast met praktische laden. De keuken is in 2009 geplaatst en begin 2026 gewraapt waardoor het een moderne uitstraling heeft. Toen is er ook een nieuwe Quooker geplaatst, de oven/magnetron en de vaatwasser zijn in 2025 vernieuwd en in 2026 is er een nieuwe afzuigkap geplaatst boven het 5 pits gas-op-glas komfoor met een wokbrander. En dan is er nog een koel/vriescombinatie, inbouwspots, een gezellige lamp boven het werkblad die achterblijft en veel stopcontacten, die je nooit genoeg kan hebben in een keuken.

Berging in de voormalige garage

De ruime berging in de voormalige garage is inpandig vanuit de eethoek te bereiken met een paneeldeur. Er zit nu een pui in met inloopdeur en een grote raampartij. Een radiator kan de ruimte verwarmen en hier is de opstelling voor de wasmachine en droger. Nog een paneel buitendeur geeft toegang tot de tuin.

Tuin

Fijne tuin op het zuidwesten met een achterom, groot terras bij de achterpui en een zonnescerm wat beslist geen overbodige luxe is. Achter in de tuin een ruime houten berging met een betonnen vloer, verlichting en een stopcontact en aansluitend een royale en degelijke overkapping. Een heerlijke plek om na te genieten van de werkdag en een perfecte plek om beschut te zitten als de sateetjes op de BBQ gaar liggen te worden. De leilinden achter in de tuin staan garant voor veel privacy.

1e Verdieping

Trapopgang met gestuukte wanden en vloerbedekking naar de slaapverdieping met boven aan de trap een deur naar de afgesloten overloop. Alle deuren zijn vervangen voor paneeldeuren en op de betonnen verdiepingsvloer is laminaat vanaf de overloop doorgelegd in de slaapkamers. Kleedkamer – dat is fijn...een plek voor alle kleding en uw overige linnengoed in 1 ruimte! Er zijn vaste kasten met een spiegeldeur geplaatst en prettig lichtinval door een groot vast raam en openslaand raam met hor.

1e Slaapkamer achterzijde – deze ruime slaapkamer heeft recht opgetrokken en spachtelputz gestuukte wanden, groot raam met zicht op de tuin en een zijraam met rolluik. 2e Slaapkamer achterzijde – kamer met ook recht opgetrokken en spachtelputz gestuukte wanden, zicht op de tuin en een hor voor het openslaande raam.

Badkamer

In 2017 heeft de vergrote badkamer een metamorfose ondergaan met licht betegelde wanden en een houtlook tegelvloer. We treffen hier een 2e wandcloset, koof voor de handdoeken, elektrische designradiator, diep ligbad met thermostaatkraan en handdouche. Boven het wastafelmeubel hangt een spiegelkastje met geïntegreerde verlichting en verwarming zodat de spiegel tijdens het douchen niet beslaat. De ruime douchehoek met glazen deur voorziet in een thermostaatkraan met handdouche en een aparte thermostaatkraan voor de regendouche. Inbouwspots in het gestuukte plafond verlichten de badkamer en naast de mechanische ventilatie kan het raam open voor de natuurlijke ventilatie.

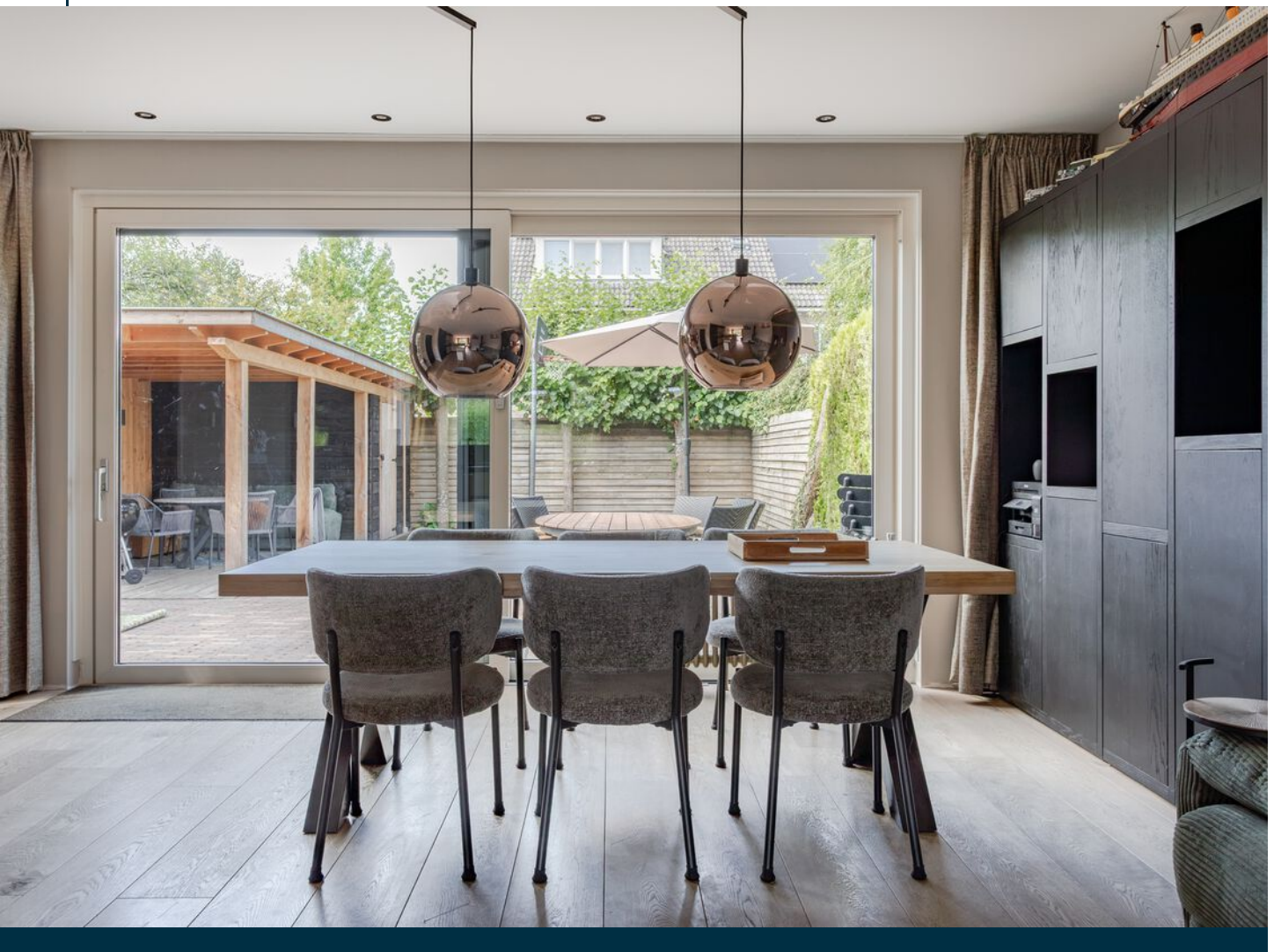
2e verdieping

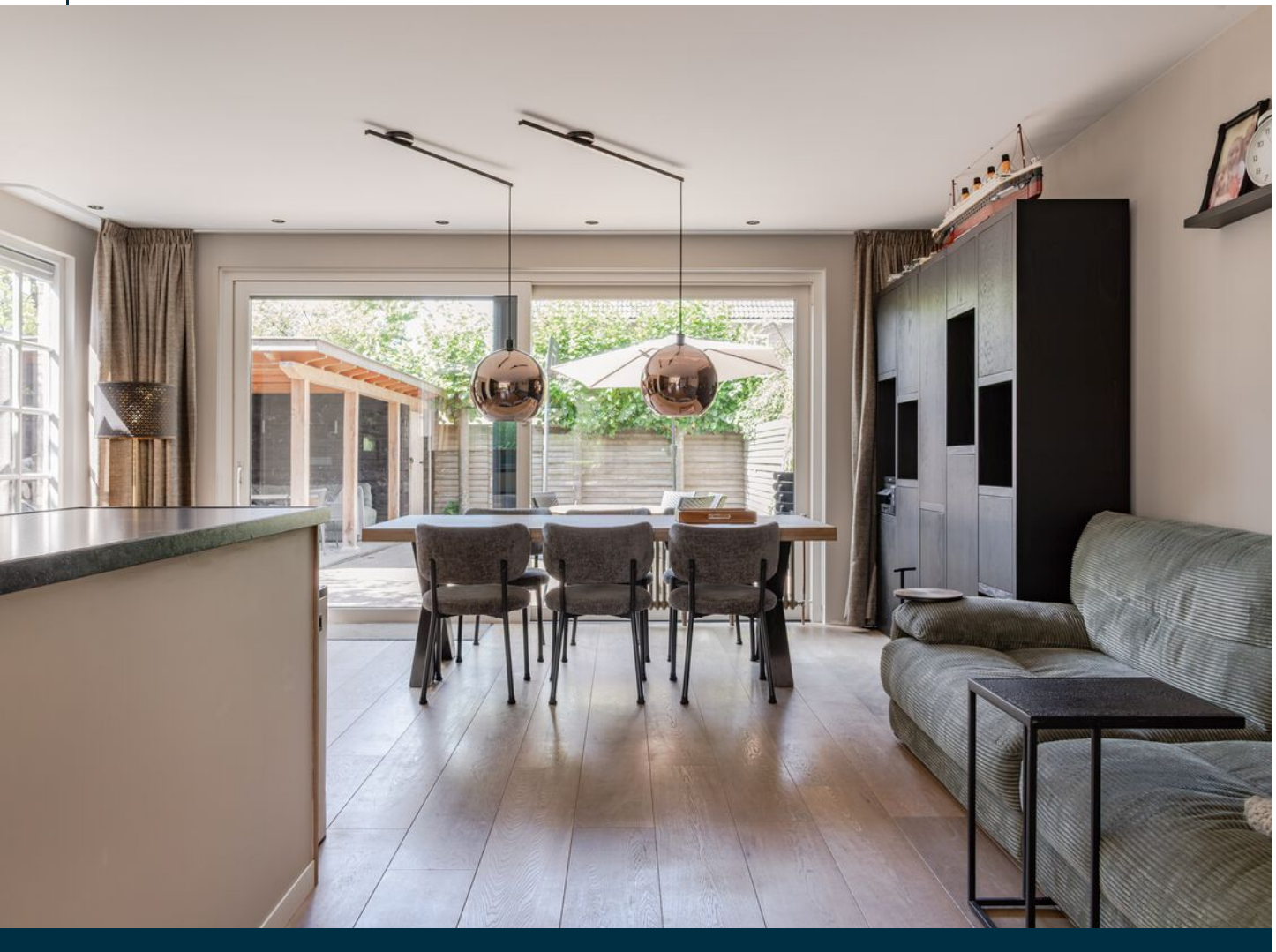
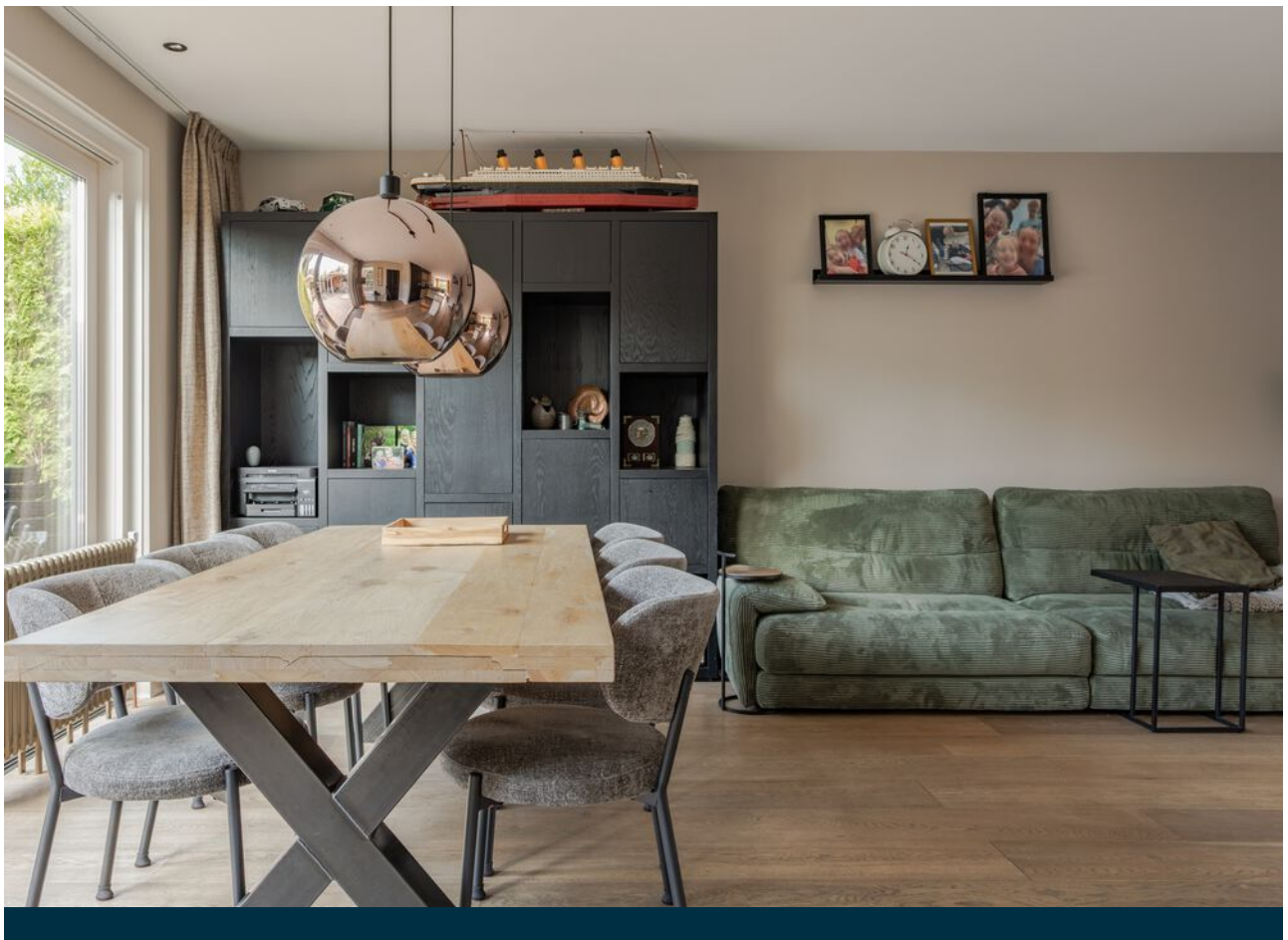
Via de vaste trap heeft u toegang tot de 2e verdieping met een betonnen verdiepingsvloer en een laminaatvloer die is doorgelegd in de slaapkamers. De verrassend ruime voorzolder met een hoog plafond biedt zelfs ruimte aan een werkhoek, er zit bergruimte achter de knieschotten, lichtinval door een breed Velux dakraam en de cv-installatie bevindt zich hier. 3e en 4e Slaapkamer – achter de paneeldeuren bevinden zich 2 identieke slaapkamers met kunststof dakkapellen en draai/kiepramen waar een Umbraze zonnewering de warmte voor een groot gedeelte buiten houdt. De kamers worden met radiatoren verwarmd.

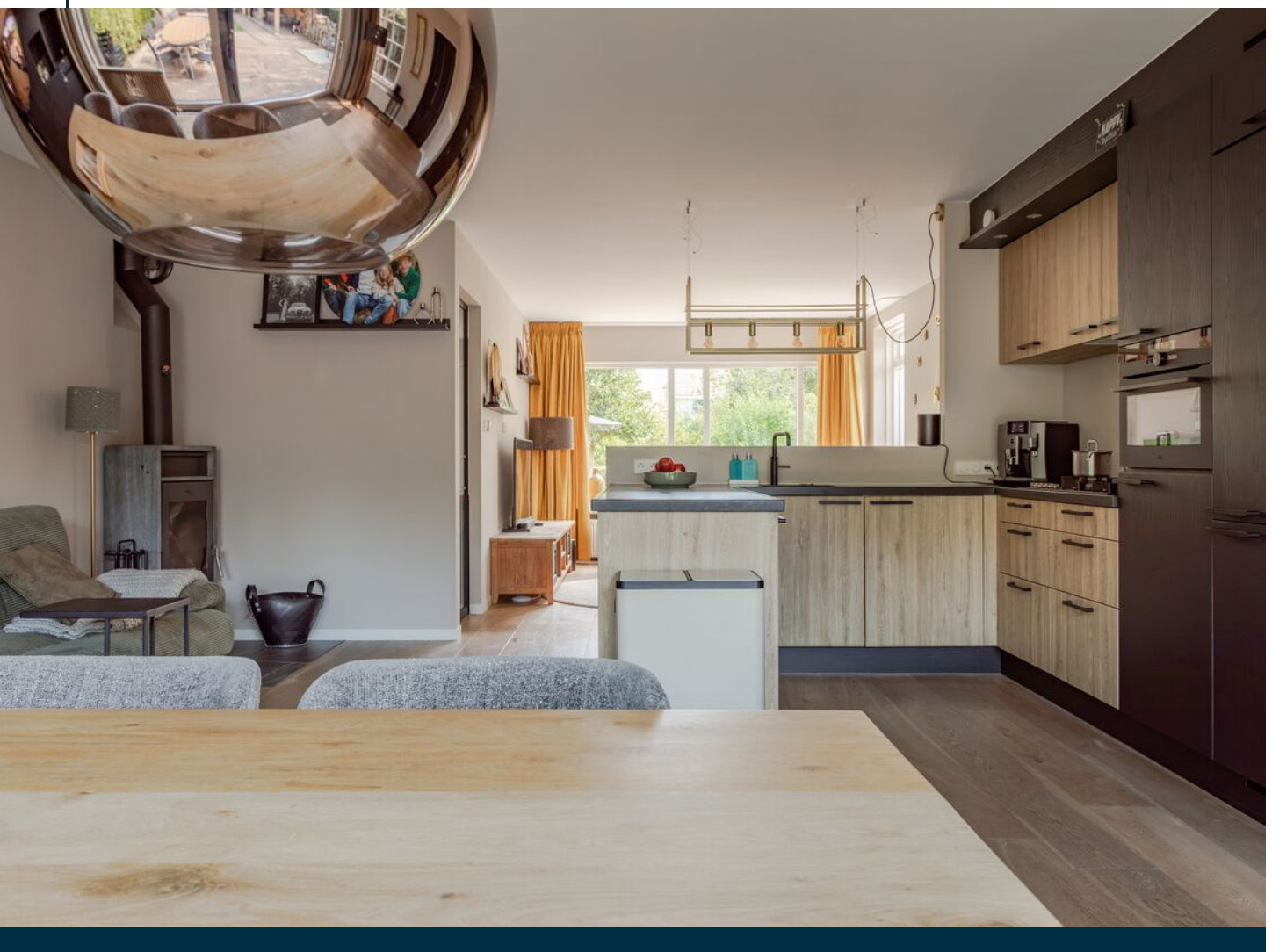
Bijzonderheden:

- Schilderwerk buitenom 2024 door schilder
- Rookkanaal wordt ieder jaar geveegd – laatste keer 2025
- In 2026 de schuifdeur laten plaatsen, alle muren in de living en de hal laten stuken, nieuwe radiator in de living en de hal en de muur met de burens extra laten isoleren
- Jaarlijks buurtfeest
- Rustige woonomgeving
- Buurt is erg aan het verjongen
- Speeltuintje en voetbalveldje om de hoek
- Vlak bij het winkelcentrum De Huesmolen
- Fijne en vriendelijke buurt en prettige sociale controle
- Scholen en sportfaciliteiten op een steenworp afstand

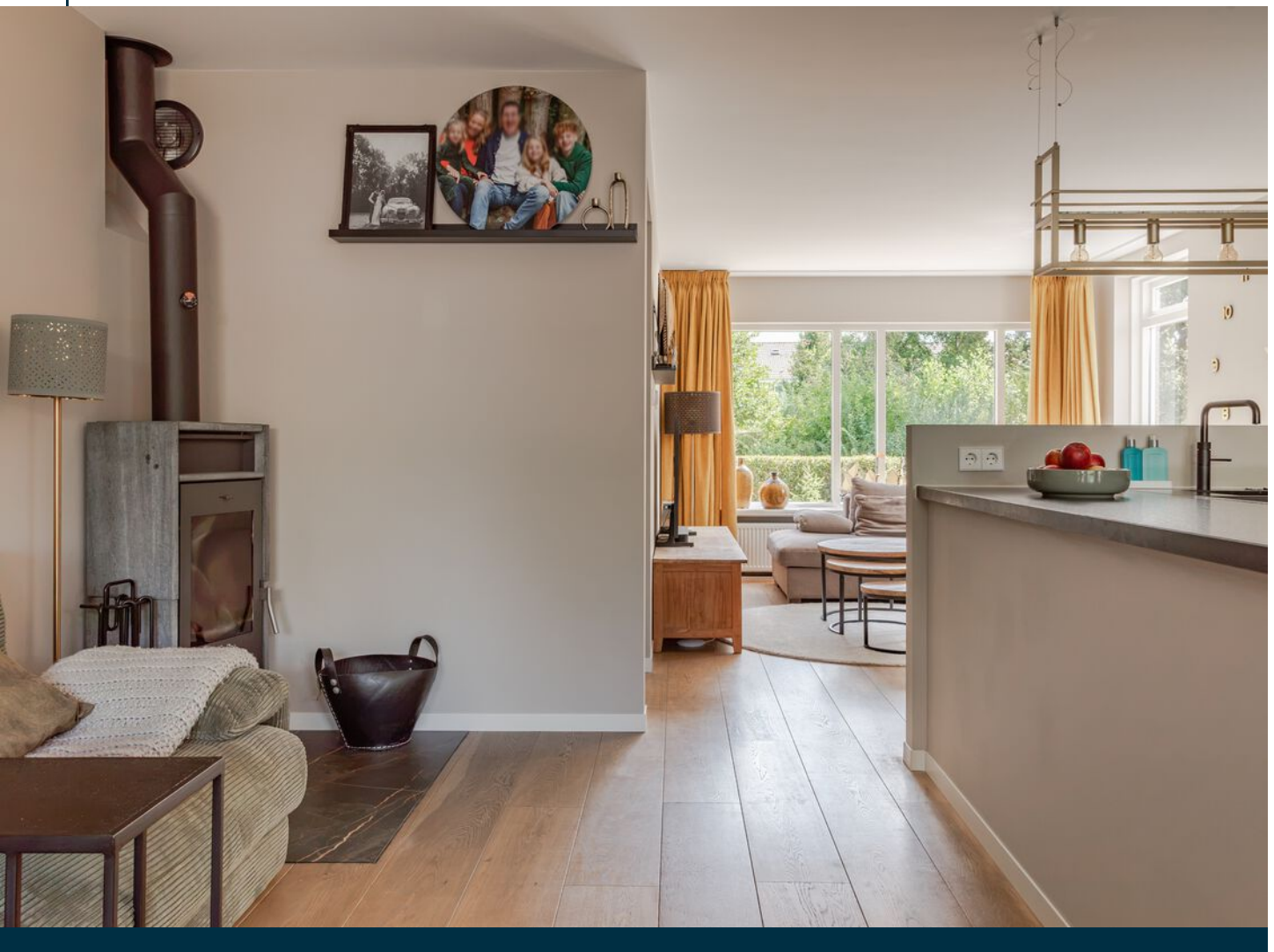


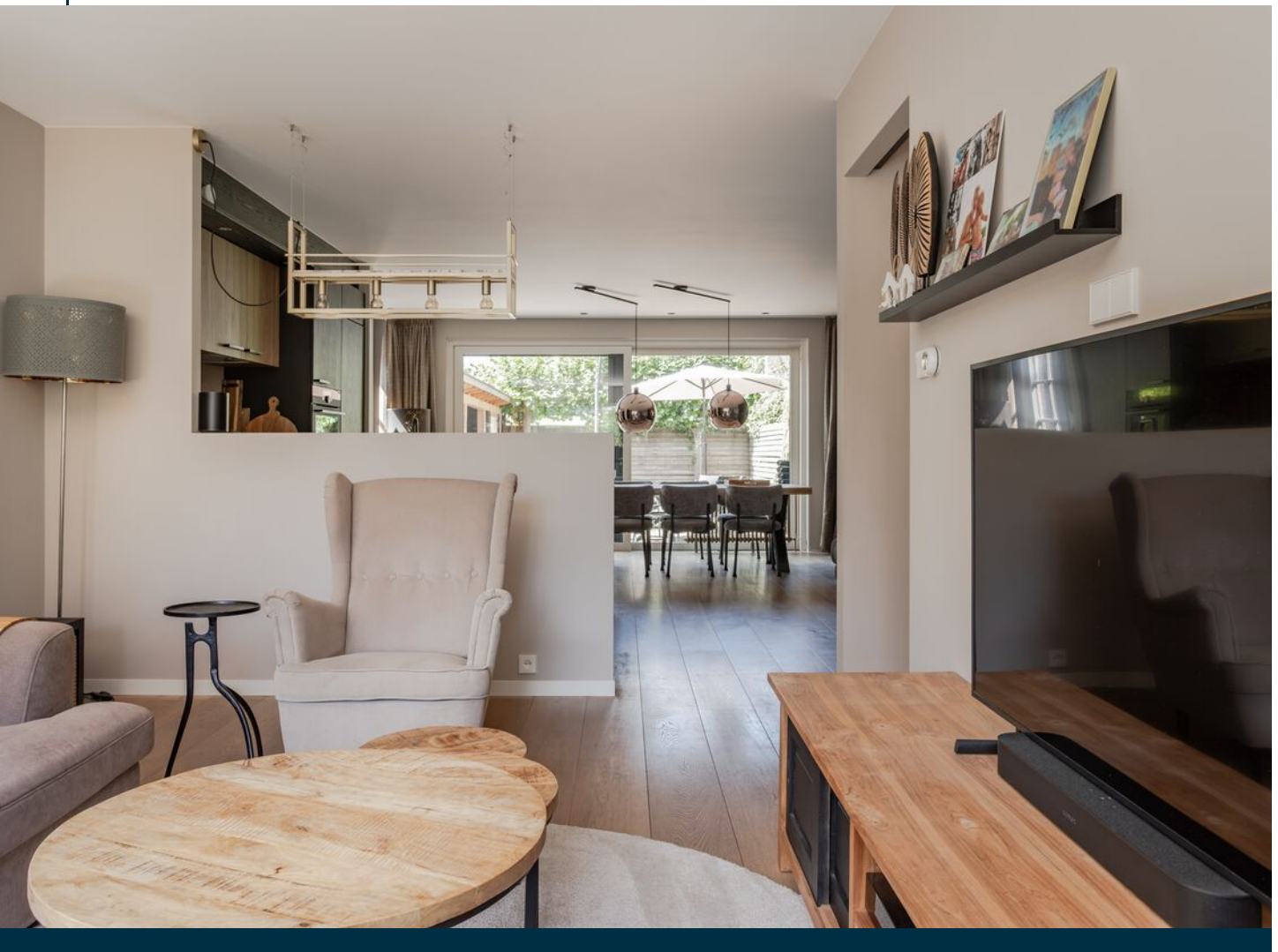
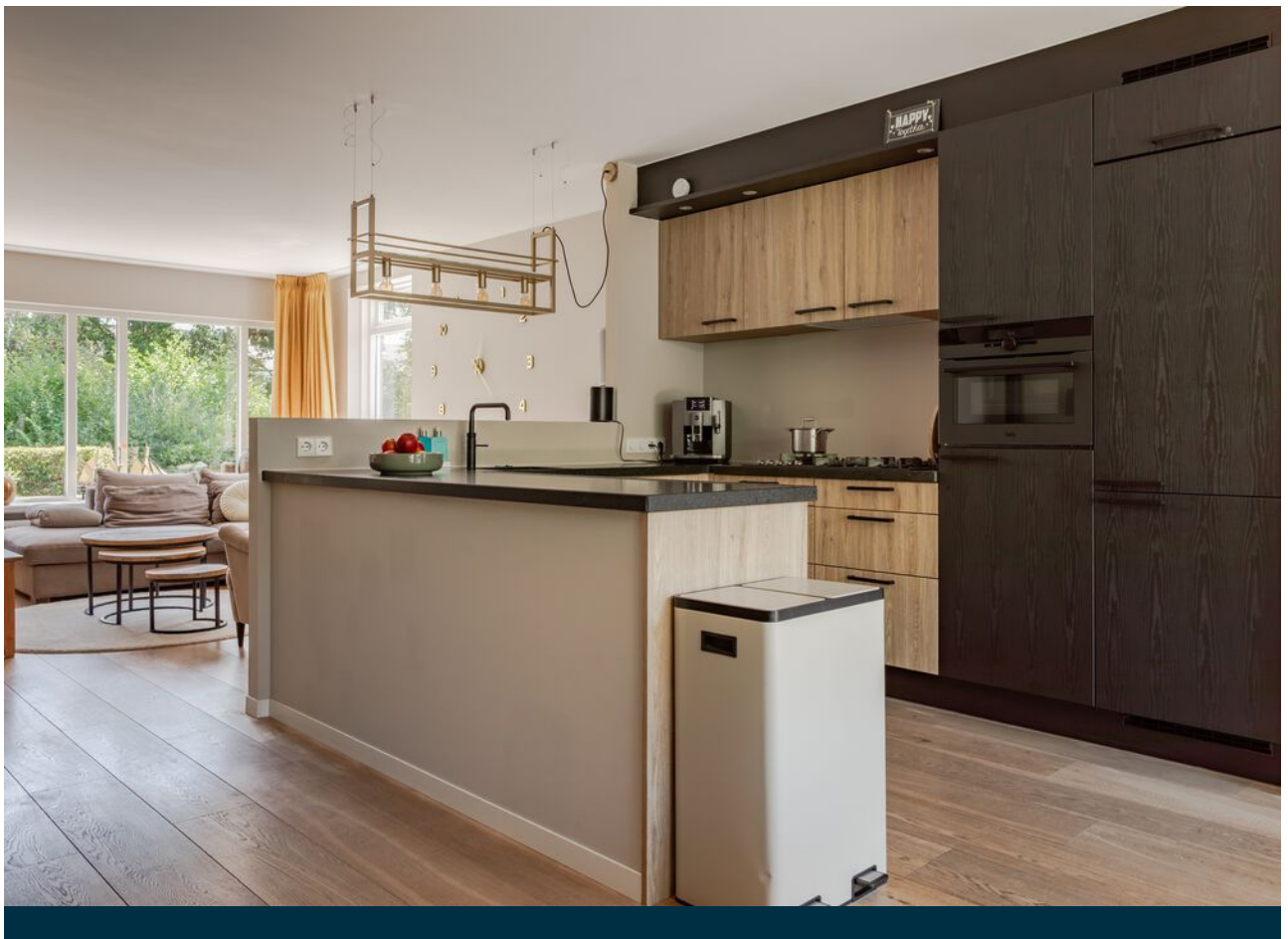










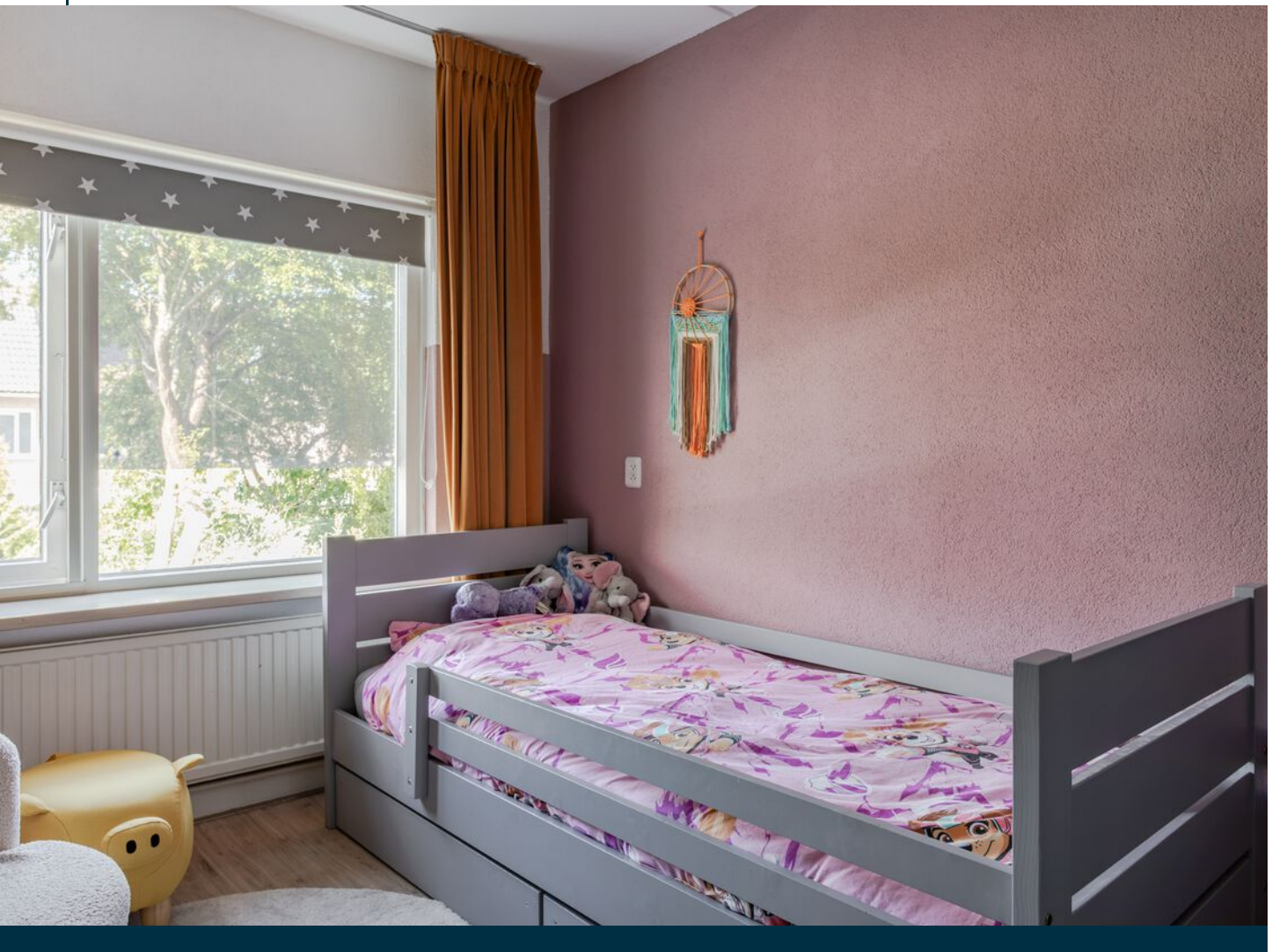
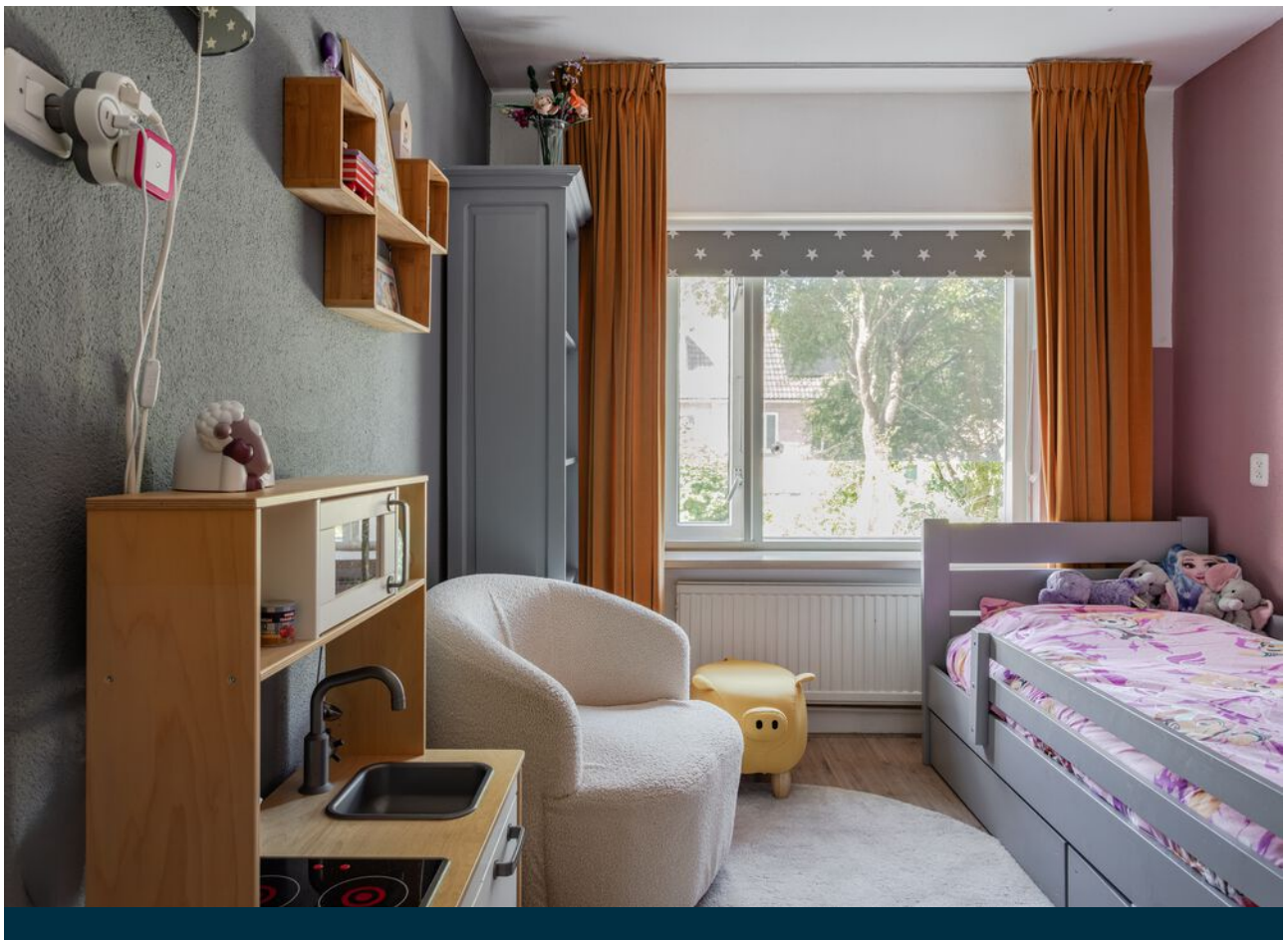


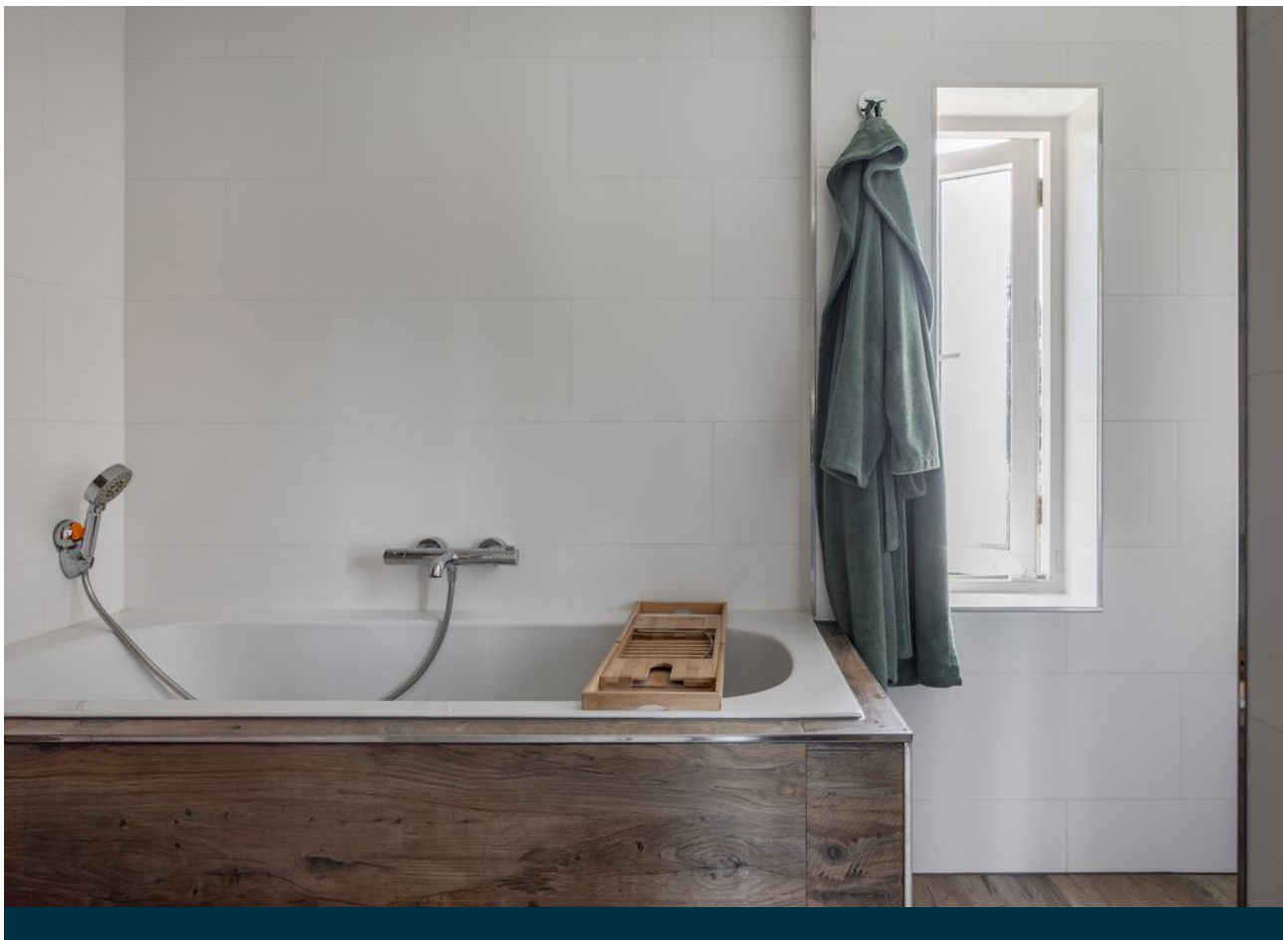






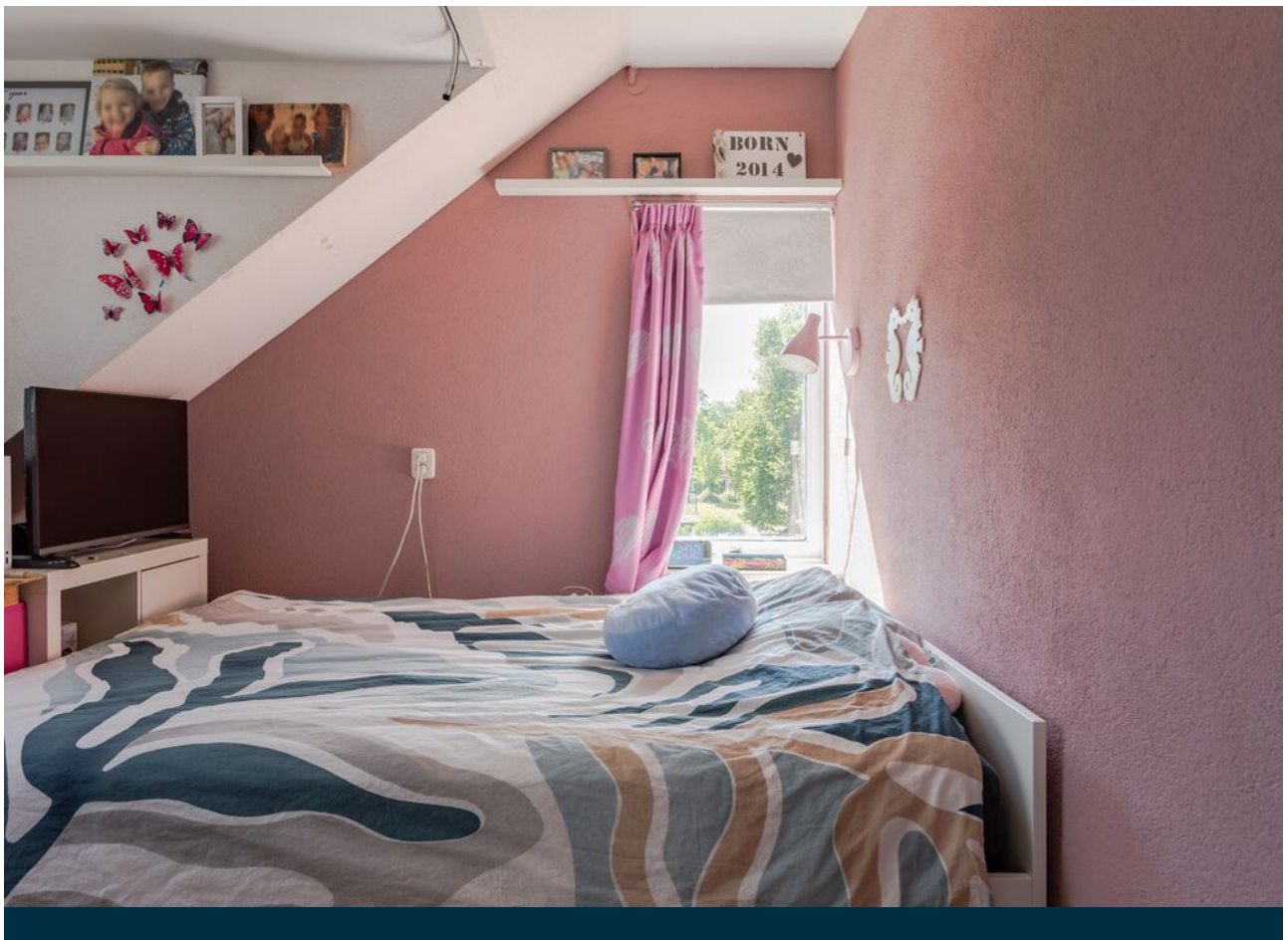


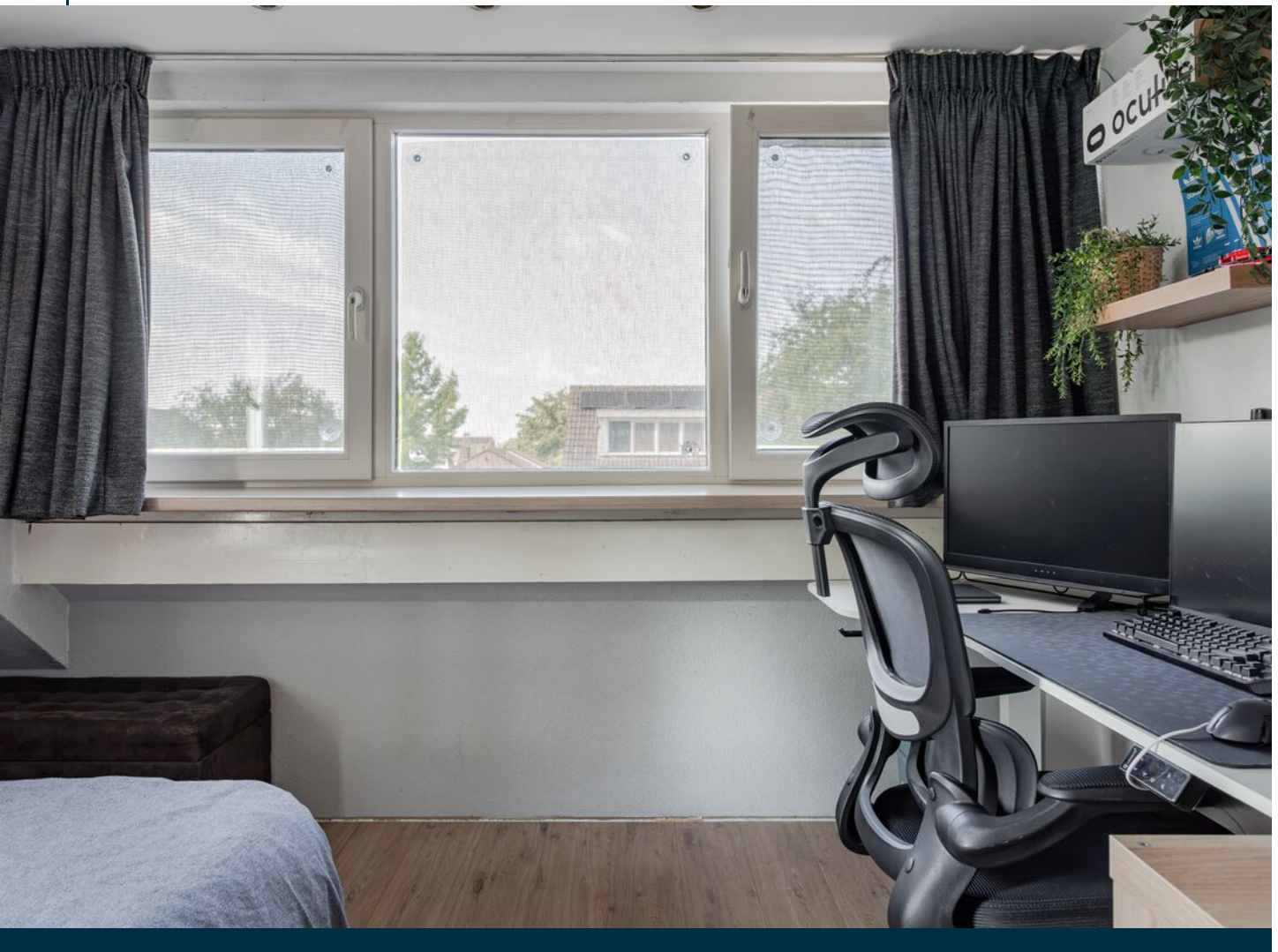
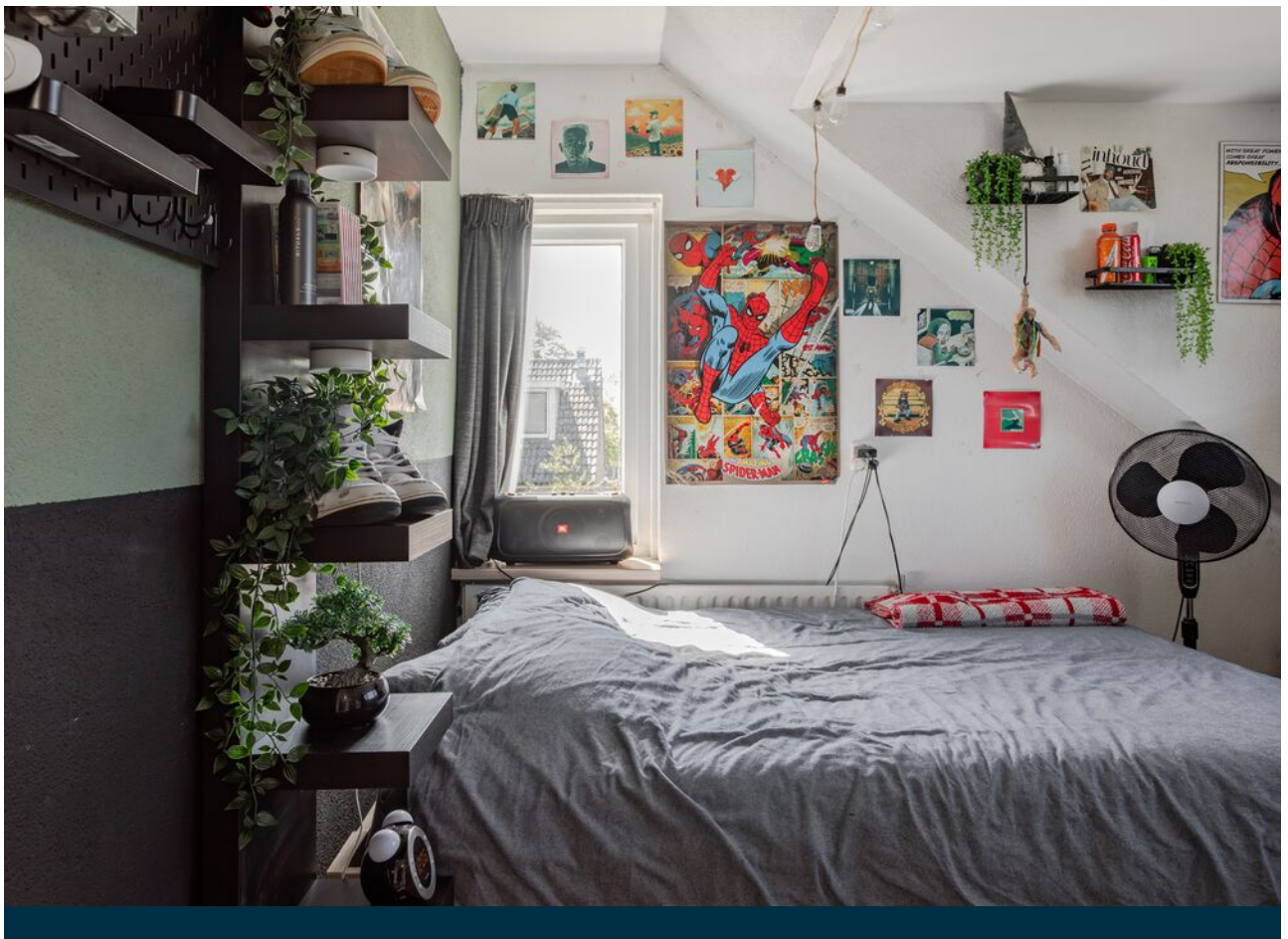


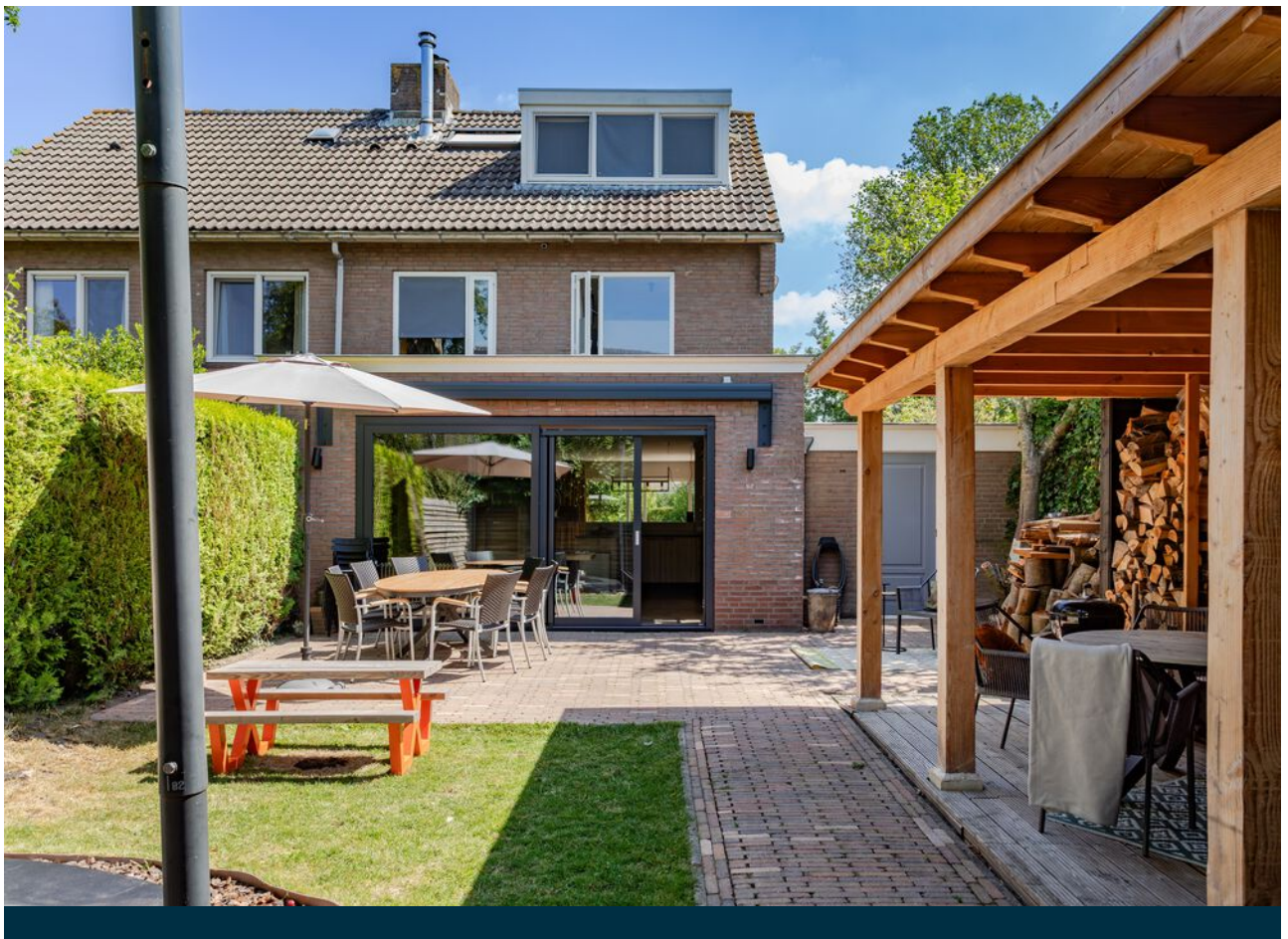


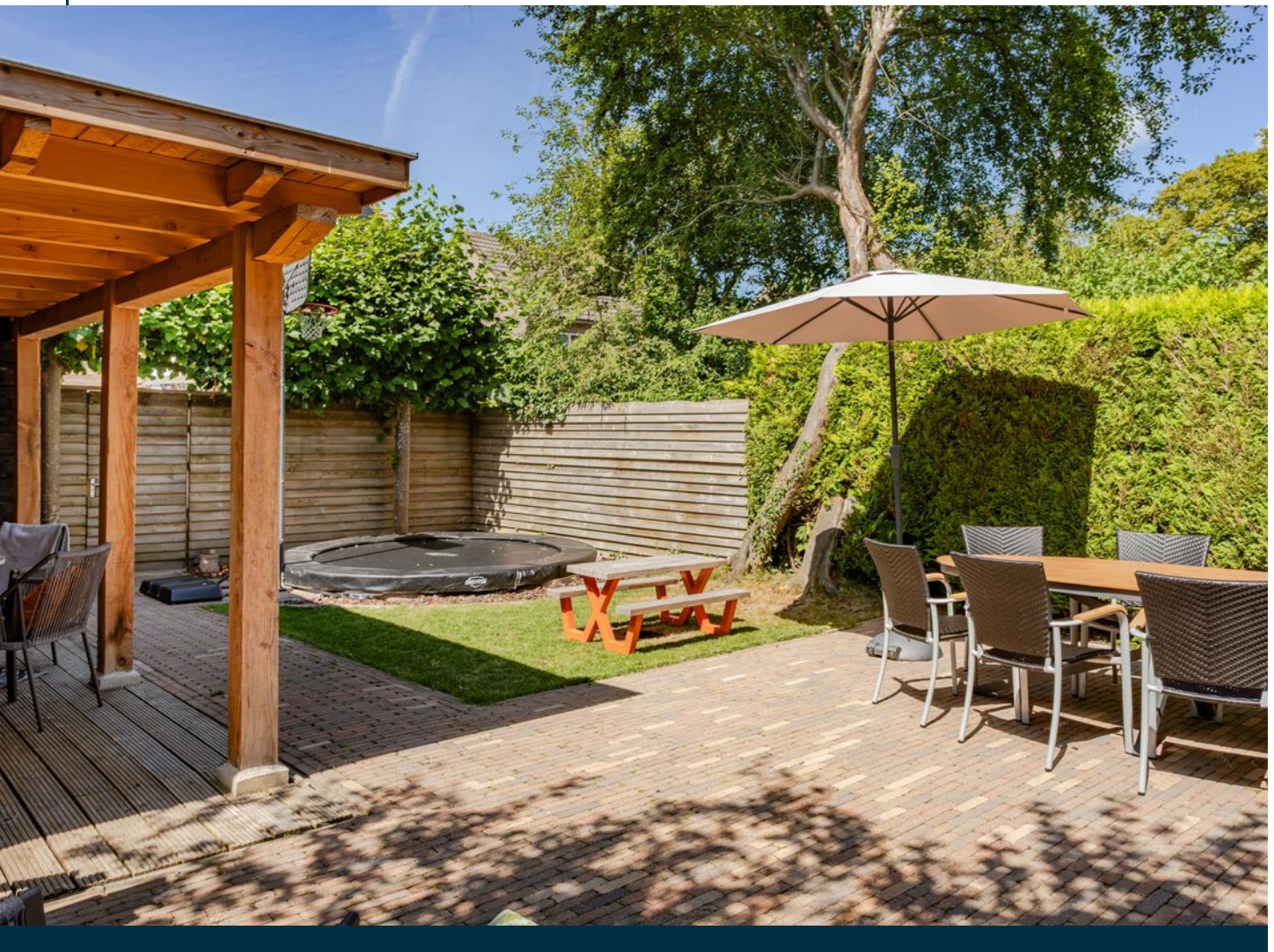
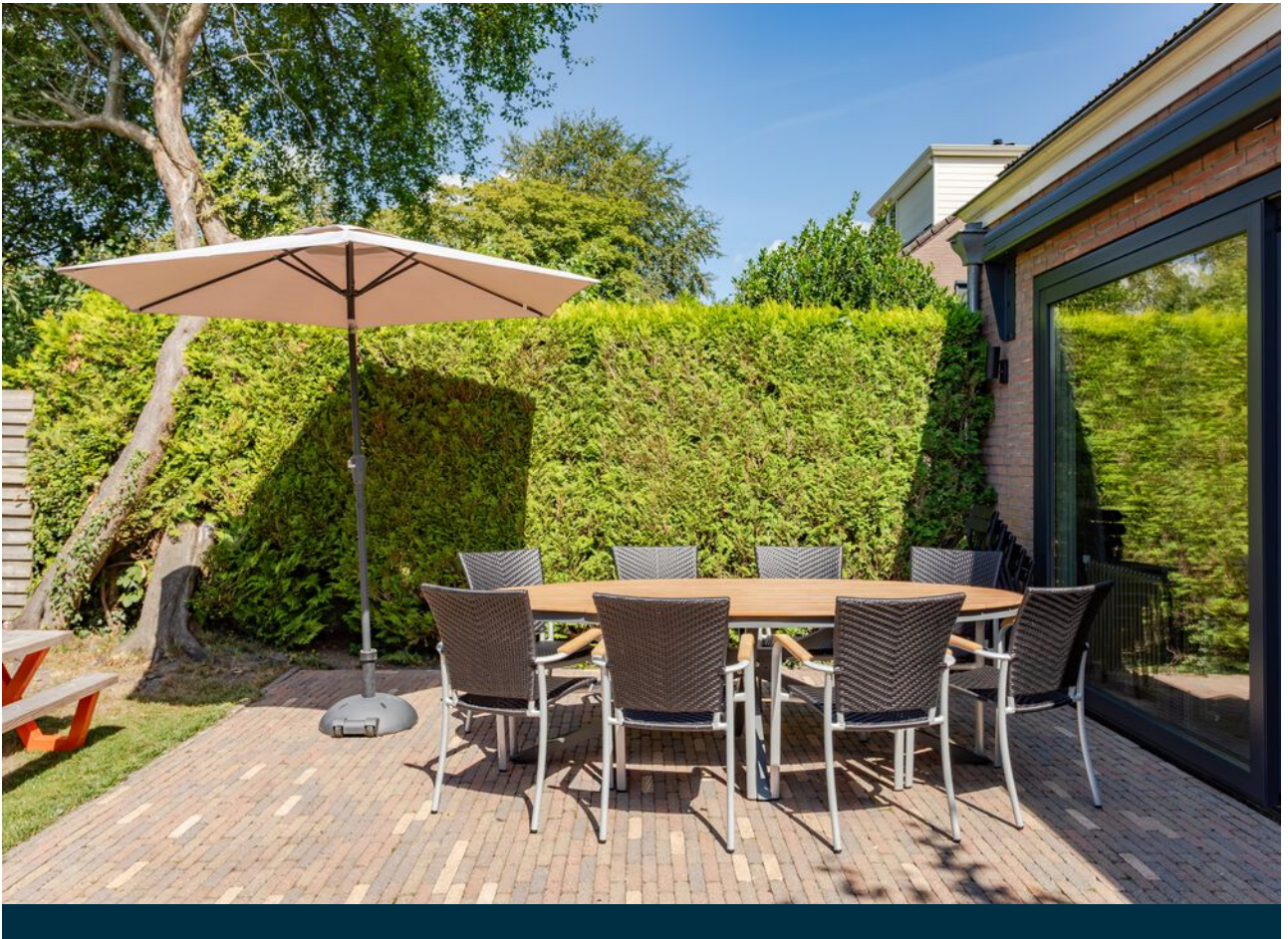


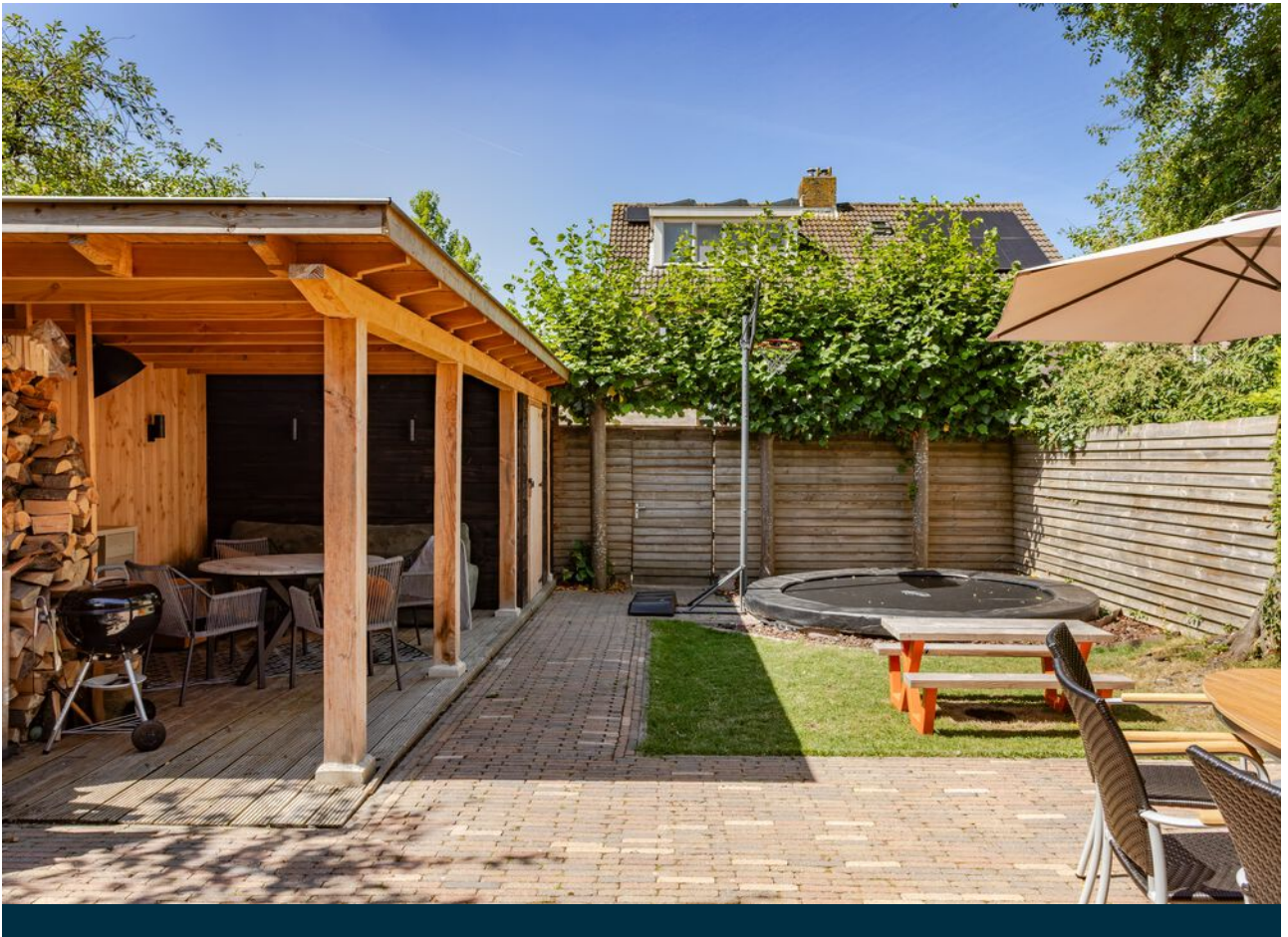














Begane grond met tuin





Begane grond





1e verdieping



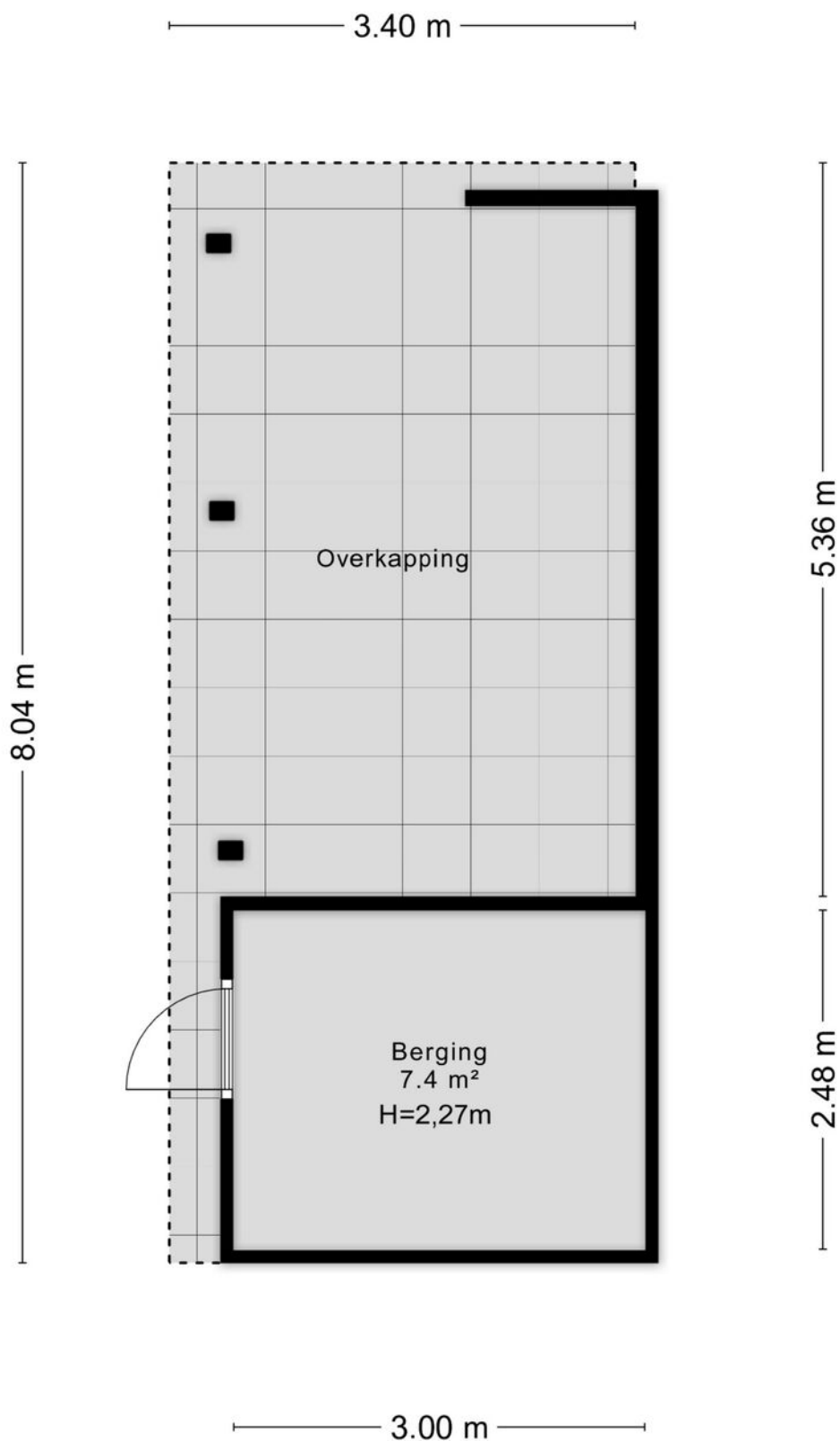


2e verdieping





Berging





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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

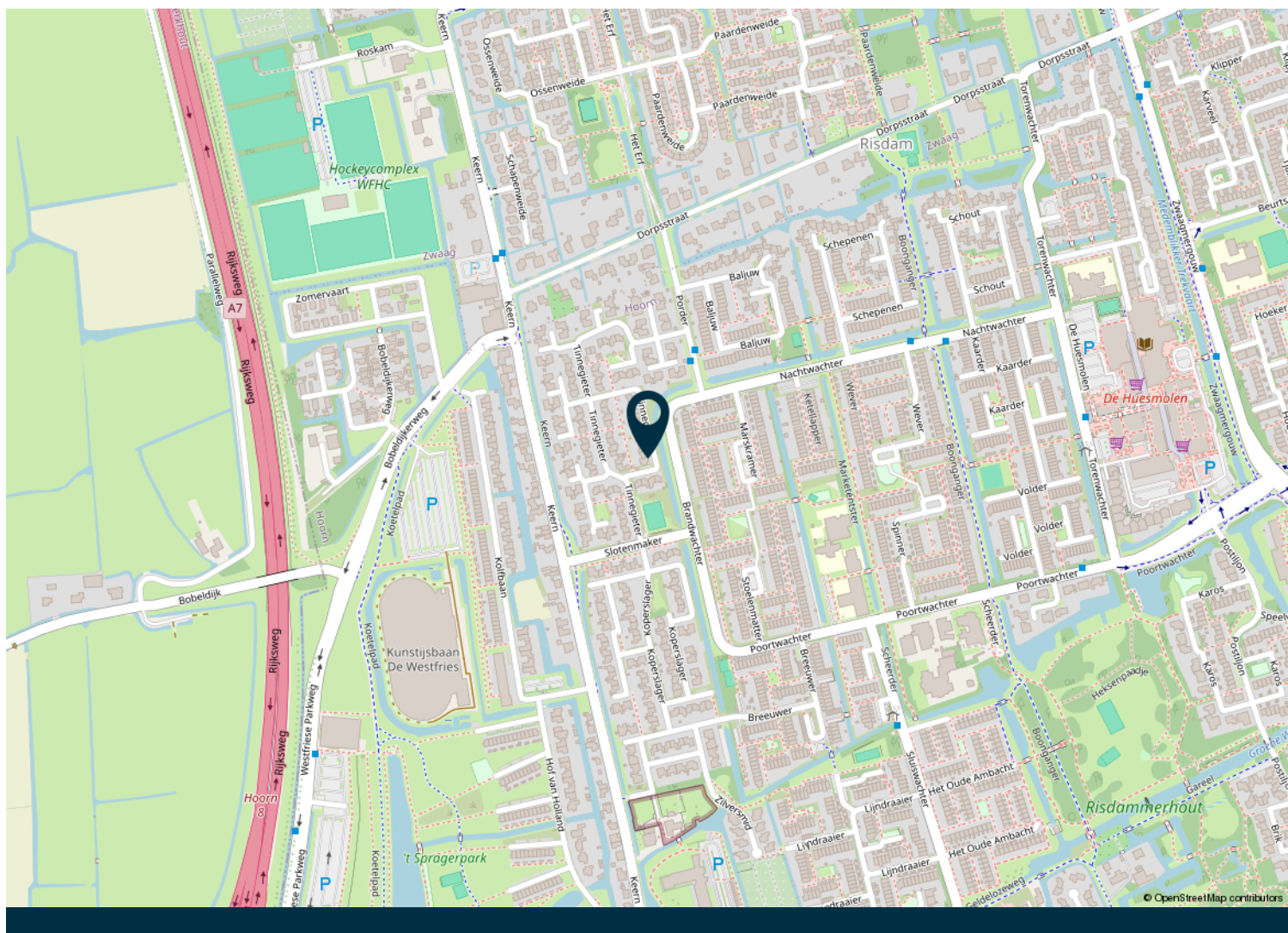
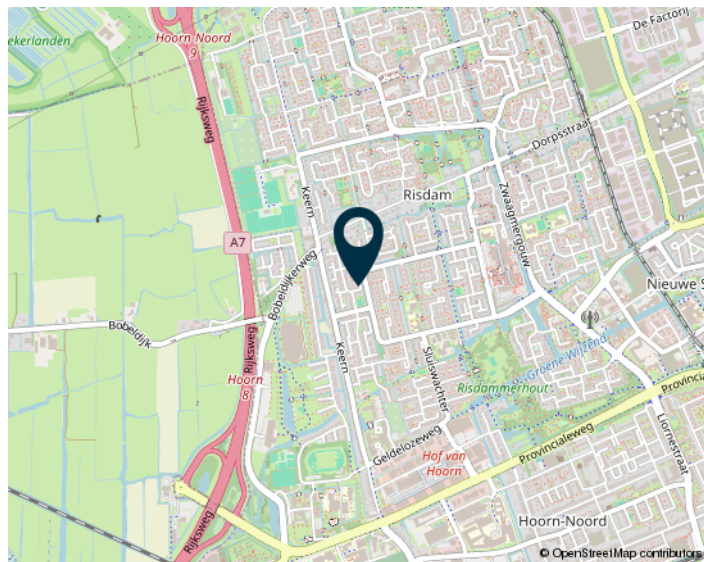
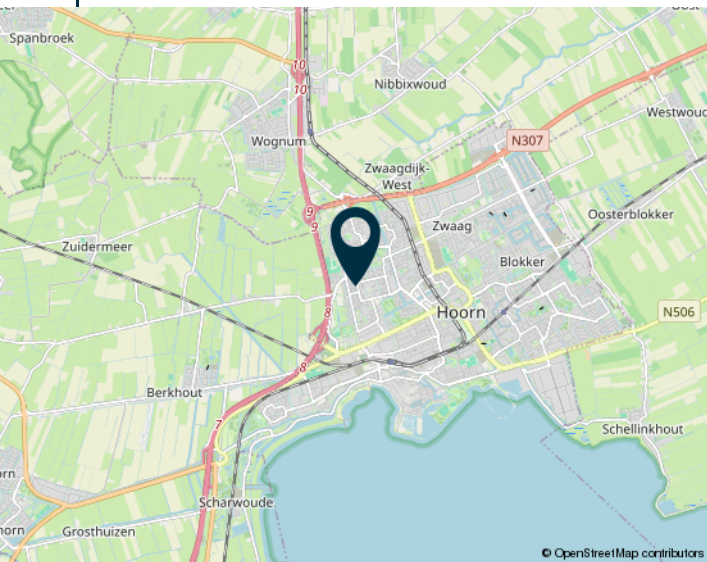
Kadastrale gemeente Hoorn
Sectie F
Perceel 3615

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.

kadaster

Locatie

op de kaart





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1974
Inhoud	553 m ³
Gebruiksoppervlakte	135 m ²
Externe bergruimte	7,40 m ²
Overige in pandige ruimte	20,70 m ²
Perceeloppervlakte	247 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie F, nummer 3615 en 6218 ter grootte van 247 m ² en 19 m ²
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	11,8 x 9 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Garage	
Lengte/Breedte	7 x 2,92 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel & Quooker
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Elektra	7 Groepen, aardlekschakelaar, slimme meters, 1 fase
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 509027714, geldig tot 24 juli 2036

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