

# 4x1 Makelaardij

De 1<sup>e</sup> stap bij verhuizen!



HOORN | Florijn 46, 1628 RK



0229-285170 | [info@4x1.nl](mailto:info@4x1.nl) | [www.4x1.nl](http://www.4x1.nl)





|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:          | 127 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:       | 323 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:                   | 529 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar:                 | 1991               |
| Type woning:              | vrijstaande woning |
| Aantal kamers:            | 4                  |
| Aantal slaapkamers:       | 3                  |
| Energie label:            | A                  |
| Overige inpandige ruimte: | 19 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte:       | 5 m <sup>2</sup>   |





## Florijn 46, Hoorn

**Vrijstaande woning met garage, hoekligging, energielabel A, prachtig verzorgd en tuin op het zuiden! Rustig en centraal gelegen, vrijstaand woonhuis met garage en oprit, gesitueerd aan de Florijn 46 in Hoorn. Wonen doet u hier zoals het is bedoeld: ruim, licht en goed onderhouden. Met een heerlijke living, moderne keuken, een luxe badkamer én een fraai aangelegde tuin op het zuiden, biedt deze woning een ruimtelijk gevoel met alle pluspunten die het dagelijks leven net een stukje mooier maken. Tel daar de volledige isolatie, 10 zonnepanelen en energielabel A bij op, en u weet dat u hier niet alleen comfortabel, maar ook toekomstgericht woont.**

**De vrije hoekligging zorgt voor veel privacy en een blijvend groen uitzicht op het park. Een prachtige plek om te wandelen, hardlopen of om gewoon even uw gedachten te laten afdwalen.**

**Hier woont u rustig en aangenaam. Winkelcentrum Betje Wolfplein, NS-station Hoorn-Kersenboogerd, diverse sportaccommodaties en scholen zijn eveneens vlakbij. Met de fiets bereikt u in enkele minuten de gezellige binnenstad van Hoorn en met de auto rijdt u binnen 10 minuten op de Rijksweg A7 richting Amsterdam.**

### **Bijzonderheden**

- Vrijstaande woning met garage
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Energietabel A en luxe badkamer
- Ruim, licht en prachtig verzorgd
- Mogelijkheid voor 4 slaapkamers
- Tuin op het zuiden
- Oplaadmogelijkheid voor elektrische auto
- 10 zonnepanelen en buitenzonwering
- Dakkapel op de eerste verdieping
- Trap BG Upstairs met verlichting
- Hoekligging en uitzicht op het park
- Nabij winkelcentrum en NS-station
- De binnenstad bereikt in 10 fietsminuten

## Begane grond

Via de oprit en een verzorgde voortuin bereikt u de overdekte entree van de woning. De ontvangsthall met meterkast beschikt over een moderne toiletruimte met vrijhangend toilet en fontein. Vanaf het eerste moment voelt u het: hier is met plezier en zorg gewoond.

## Woonkamer

De begane grond is strak en tegelijkertijd sfeervol afgewerkt. De living strekt zich uit over de volle breedte en baadt in het daglicht door de grote glaspartijen. De haard is hier een echte eyecatcher. Het ligt dan ook voor de hand om hieromheen een gezellige zithoek te creëren. De kamer is ruim opgezet en voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een prettig wooncomfort.





## Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken uit 2021. Deze luxe en greeploze keuken is afgewerkt met een natuurstenen werkblad en uitgerust met diverse apparatuur, waaronder een Quooker, inductiekookplaat, vaatwasmachine, combimagnetron-oven, afzuiger, koelkast en vriezer. Een heerlijke keuken voor wie houdt van koken, comfort en een strakke afwerking. Via de schuifpui is er toegang tot de tuin.



## Garage

Aangebouwde garage met tuindeur en roldeur, welke tevens te bereiken is vanuit de hal. Een praktische ruimte om de auto overdekt te parkeren.





## Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is gelegen op het zuiden en vormt een stijlvolle verlenging van de woning. Het geheel is ingericht met moderne, grootformaat sierbestrating en biedt volop ruimte voor een royale eettafel en een comfortabele loungeset. De onderhoudsvriendelijke inrichting wordt versterkt door strakke plantenborders, sfeervolle buitenverlichting en een luxe waterornament, wat zorgt voor een exclusieve uitstraling. De vrijstaande berging biedt praktische opbergruimte, terwijl de strakke erfafscheidingen zorgen voor optimale privacy. De tuin is bereikbaar via een achterom.









## 1e verdieping

De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping.

### Slaapkamers

Op deze verdieping zijn er 2 ruime slaapkamers aanwezig. De 1e slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een dakkapel. De 2e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van een vaste kastenwand. Voorheen waren dit 2 slaapkamers, waardoor de oorspronkelijke indeling desgewenst weer kan worden teruggebracht.

### Badkamer

De luxe badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een ligbad, separate douche, wastafel in meubel, wandcloset en een designradiator.









## 2e verdieping

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een volwaardige slaapkamer en een voorzolder met plaats voor de witgoedapparatuur en de technische installaties.

### Slaapkamer

De 3e slaapkamer is heerlijk licht door het zijraam en de 2 dakramen. Aan de zijde bevindt zich een vaste kastenwand, ideaal voor het opbergen van de seizoensspullen. Het plafond loopt door tot aan de nok, waardoor het ruimtelijke gevoel extra wordt versterkt. De kamer is ook perfect om te gebruiken als thuiswerkplek of als hobbyruimte.





---

# Lijst van zaken

**blijft  
achter**

|                                                                                                                                                      |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Tuinaanleg/beplanting                                                                                                                                | <b>x</b> |
| (sier)bestrating                                                                                                                                     | <b>x</b> |
| Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen                                                                                                              | <b>x</b> |
| Buitenverlichting                                                                                                                                    | <b>x</b> |
| Tuinhuisje/buitenberging                                                                                                                             | <b>x</b> |
| Zonneschermen                                                                                                                                        | <b>x</b> |
| Zonnepanelen                                                                                                                                         | <b>x</b> |
| Rolluiken                                                                                                                                            | <b>x</b> |
| Speciale deurbel/ bel & trafo                                                                                                                        | <b>x</b> |
| Gordijnrails: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping                                                                                              | <b>x</b> |
| Gordijnen: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping                                                                                                 | <b>x</b> |
| Rolgordijnen: 2 <sup>e</sup> verdieping                                                                                                              | <b>x</b> |
| Luxaflex: begane grond, 1 <sup>e</sup> verdieping en 2 <sup>e</sup> verdieping                                                                       | <b>x</b> |
| Lamellen: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping                                                                                                  | <b>x</b> |
| Losse horren: 1 <sup>e</sup> verdieping                                                                                                              | <b>x</b> |
| Vloer: tapijt en laminaat                                                                                                                            | <b>x</b> |
| Klokthermostaat; merk ATAG                                                                                                                           | <b>x</b> |
| Sierhaard                                                                                                                                            | <b>x</b> |
| Keuken (inbouw) apparatuur: kookplaat (inductie), afzuigkap, combimagnetron/oven, koel-vriescombinatie, koelkast (garage), vaatwasmachine en Quooker | <b>x</b> |
| Keukeninbouwverlichting (spotjes)                                                                                                                    | <b>x</b> |
| Boeken-, legplanken: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping                                                                                       | <b>x</b> |
| Opbouwverlichting: wandlampen, hanglampen en plafonnières                                                                                            | <b>x</b> |
| Dimmers                                                                                                                                              | <b>x</b> |
| Garage/berging: opbouwverlichting en legplanken                                                                                                      | <b>x</b> |
| Kasten: begane grond (woonkamer wand), 1 <sup>e</sup> verdieping en 2 <sup>e</sup> verdieping                                                        | <b>x</b> |
| Spiegelwanden                                                                                                                                        | <b>x</b> |
| Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)                                                                                        | <b>x</b> |
| Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc. )                                                                                         | <b>x</b> |
| Wastafelmeubel                                                                                                                                       | <b>x</b> |
| Veiligheidsschakelaar wasmachine                                                                                                                     | <b>x</b> |
| Camera's                                                                                                                                             | <b>x</b> |
| Elektrische laadpaal                                                                                                                                 | <b>x</b> |
| Rookmelders                                                                                                                                          | <b>x</b> |
| Kluis en loungeset achtertuin + kussens                                                                                                              | <b>x</b> |



# Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



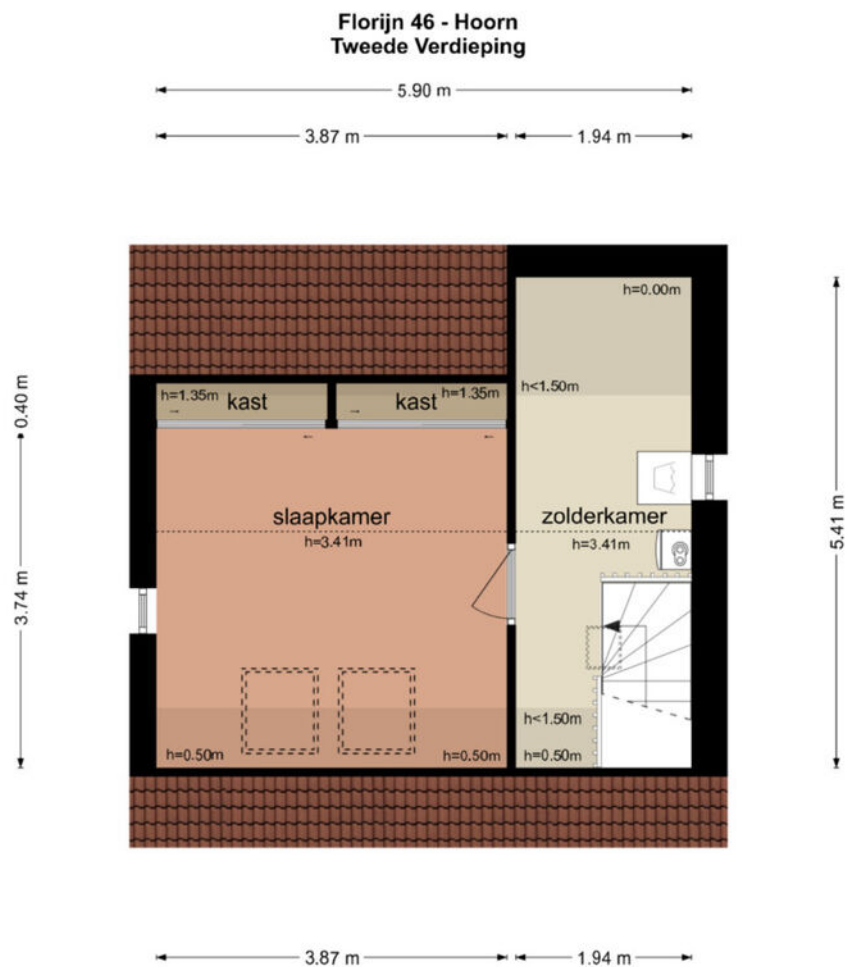
# Plattegrond eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond tweede verdieping

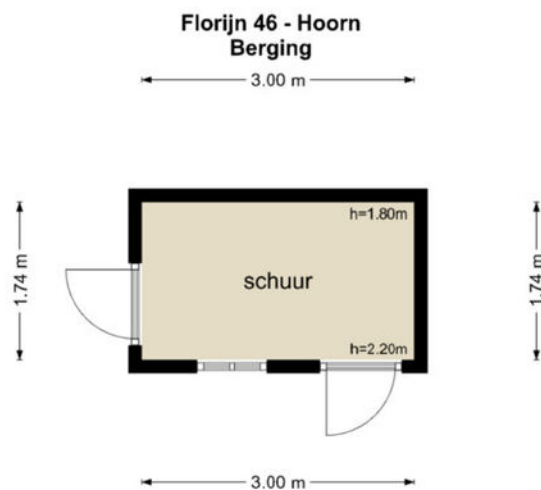


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



---

# Plattegrond berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3964070\_1



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratie  
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente    Hoorn

Sectie L

|         |      |
|---------|------|
| Perceel | 3116 |
|---------|------|

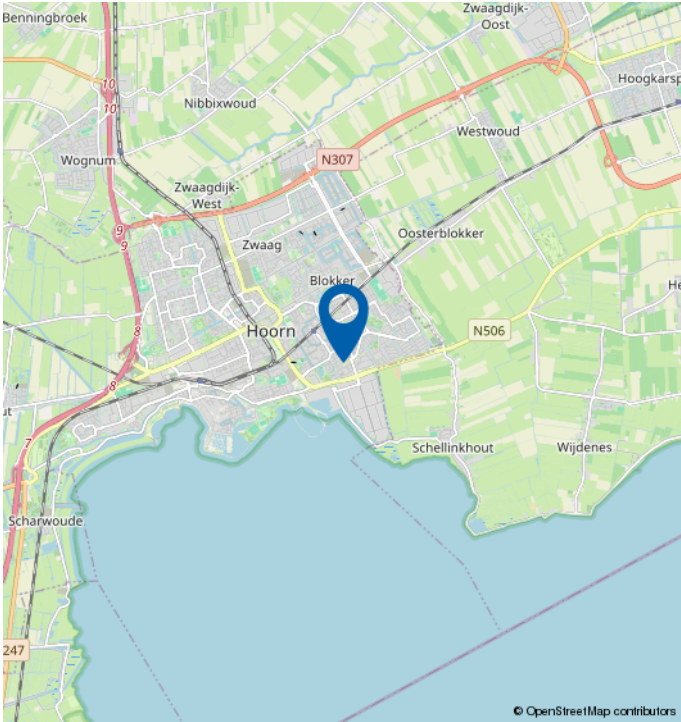
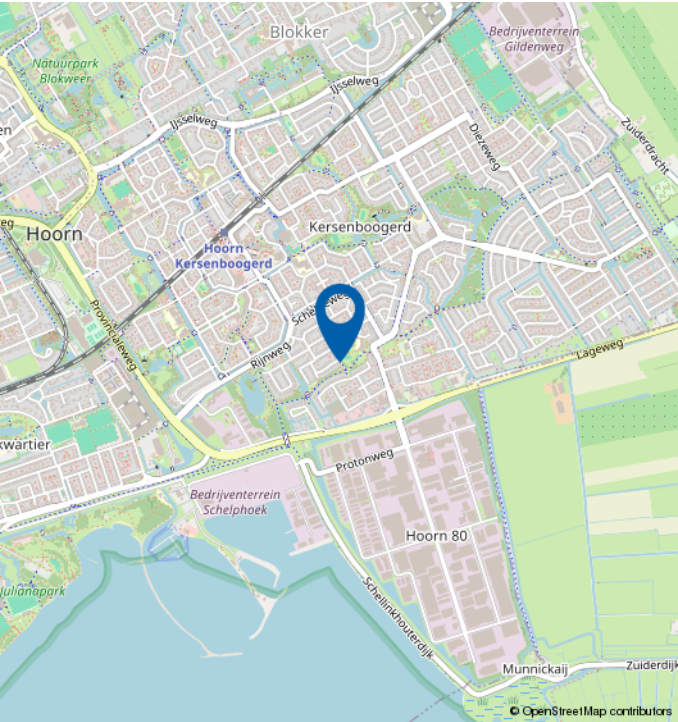
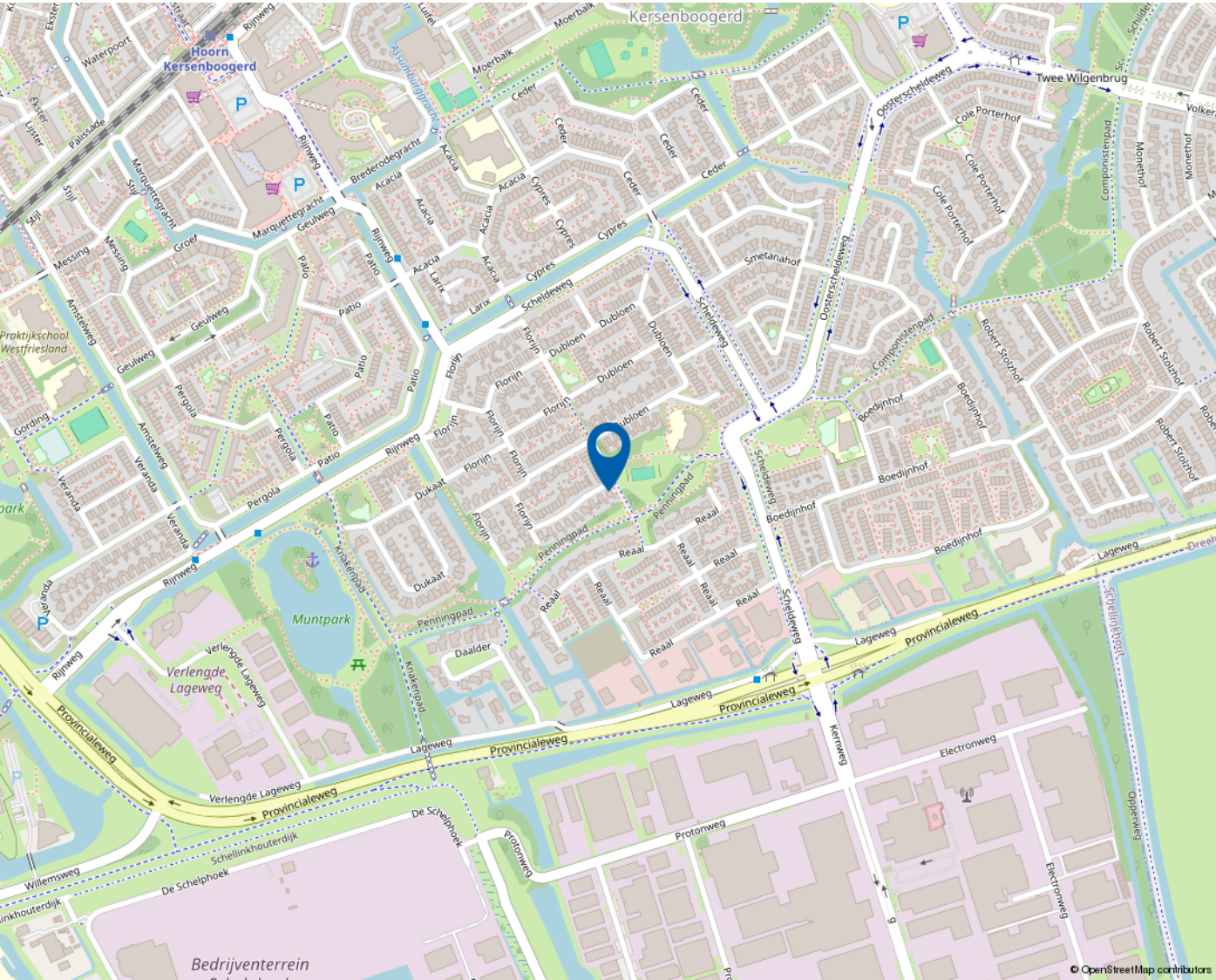
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster





# Locatie op de kaart



*Mooie regio vol mogelijkheden*

# WEST-FRIESLAND

West-Friesland is een waardevolle woonomgeving. Een regio waar water en land zorgen voor een afwisselende en aantrekkelijke leefomgeving. Met rust en ruimte, maar ook met bruisende binnensteden waar je heerlijk kunt shoppen, stappen en socializen. Dat het heerlijk toeven is in deze veelzijdige en verrassende woonomgeving waarderen de bezoekers en weten de bewoners. Ook de bloeiende woningmarkt van deze mooie regio bevestigt de waarde van West-Friesland.

## **Omsloten door de Omringdijk**

West-Friesland is een regio in het noorden van de provincie Noord-Holland, omsloten door de Westfriese Omringdijk en gelegen ten zuiden van de Wieringermeer. Hoorn, Enkhuizen, Medemblik en Schagen zijn de belangrijkste plaatsen in de regio. Ook een gedeelte van de gemeente Alkmaar valt binnen de Westfriese Omringdijk. Het karakter van het gebied is voornamelijk agrarisch met lange lintdorpen. De havenplaatsen Hoorn, Enkhuizen en Medemblik zijn populair vanwege hun historische karakter en vele moderne voorzieningen.

## **Wonen bij het water**

Het water is een van de belangrijkste trekpleisters van West-Friesland. Zowel recreatief als sportief. Omdat West-Friesland zowel aan het IJsselmeer als aan het Markermeer ligt, kan de regio zich met trots wereldwijd profileren als watersportgebied. De

steden Hoorn en Medemblik hebben zich ingezet om de disciplines openwaterzwemmen en zeilen te organiseren indien Nederland zich kandidaat stelt voor de Olympische Zomerspelen 2028. Beide steden zijn aangewezen als kandidaat.

Kijk voor meer informatie op  
**[www.westfriesland.nl](http://www.westfriesland.nl)**



---

# Algemene informatie

Na het bestuderen van deze brochure komen er mogelijk vragen bij u op. Onderstaand vindt u het antwoord op vragen die veel gesteld worden. Mocht u meer of andere informatie wensen, horen wij dat uiteraard graag. Mail uw vraag naar [info@4x1.nl](mailto:info@4x1.nl). Wij geven dan zo spoedig mogelijk antwoord.

## Informatie onder voorbehoud

In deze brochure geven wij een zo goed mogelijke inventarisatie van de beschikbare informatie. Deze gegevens hebben wij mondeling of schriftelijk van de verkopende partij aangeleverd gekregen en zijn derhalve indicatief. U kunt hierdoor geen rechten aan deze informatie ontlenen en 4x1 Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in omschrijvingen, afmetingen, bedragen, oppervlakten of jaartallen. Tevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het bestuderen van deze brochure, een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden en/of het inschakelen van een bouwkundige of andere deskundigen.

## Ouderdomsclausule

Indien de woning meer dan 15 jaar oud is, geldt er een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper dit expliciet vermeldt, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van vloeren, daken, leidingen, rioleringen of de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) of de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik. Verkoper is verplicht om - zover het in zijn kennis ligt - gebreken te melden aan koper.

## Asbestclausule

Indien het pand van 1993 of ouder is, kunnen er asbesthoudende materialen in het pand verwerkt zijn. Bijvoorbeeld in het kruipluik, de schoorsteen of het luchtkanaal, in golfplaten op de berging of in plaatmateriaal achter of onder de CV-ketel of de meterkast. Verkoper stelt zich hiervoor niet aansprakelijk. Bij verwijdering en afvoer van asbestmaterialen dient u rekening te houden met aanvullende milieubeperkingen. Indien van toepassing wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper is verplicht de aanwezigheid van asbest te melden wanneer dit bij hem bekend is.

## Uitbrengen van een bieding

Deze brochure dient als uitnodiging voor een vervolgesprek of het uitbrengen van een bieding. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een bieding wordt uitgebracht, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit dat het voor potentiële kopers raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen qua prijs en aanvullende voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet dat daar rechten aan ontleend kunnen worden. Indien de vraagprijs exact of hoger wordt geboden, kan de verkoper nog steeds beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

## Onderhandeling

Er is sprake van een onderhandeling als er door verkoper een tegenvoorstel is gedaan op een openingsbod. Indien verkoper een openingsvoorstel afwijst, dan is deze (nog) niet in onderhandeling en dus vrij om met een andere partij in onderhandeling te gaan.

## Koopovereenkomst

Een verkoop komt pas tot stand wanneer er overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (koopsom) als de details (oplevering, roerende zaken). Pas hierna stelt 4x1 Makelaardij de koopovereenkomst op, waarin een betaling door koper wordt opgenomen door middel van een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Ontbindende voorwaarden (zoals financiering, NHG, bouwkundige keuring) kunnen alleen worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. Na het verlopen van de ontbindende voorwaarden is de koop definitief.

---



**4x1 Makelaardij**

Breed 3a  
1621 KA Hoorn

0229-285170  
info@4x1.nl

Corné van Dis  
cornevandis@4x1.nl  
06-52048865



wie is de  
**beste makelaar**



**vastgoedcert**  
gecertificeerd