

4x1 Makelaardij

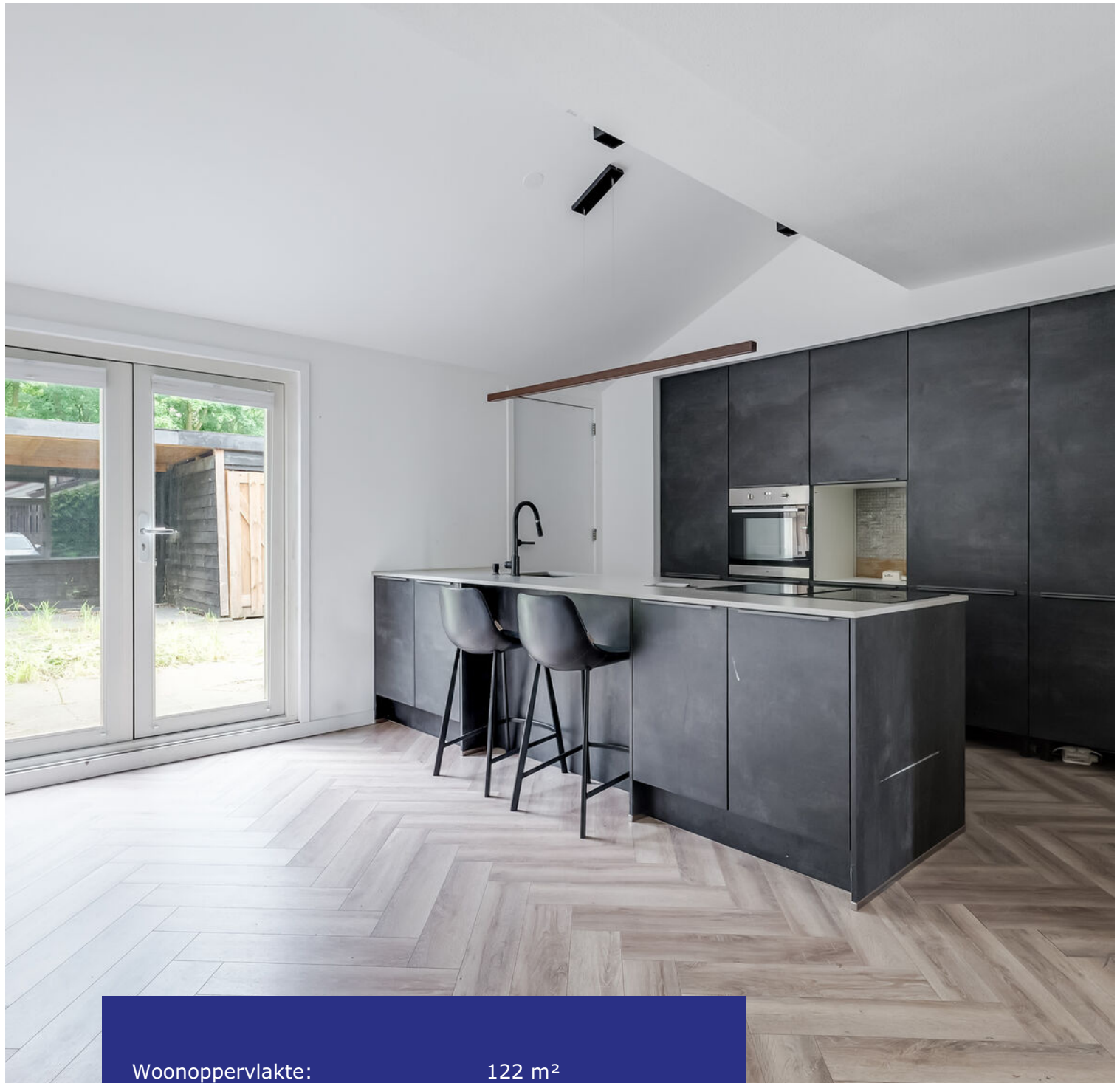
De 1^e stap bij verhuizen!



HOORN | Rietzanger 19, 1628 CL



0229-285170 | info@4x1.nl | www.4x1.nl



Woonoppervlakte:	122 m ²
Perceeloppervlakte:	123 m ²
Inhoud:	433 m ³
Bouwjaar:	1986
Type woning:	tussenwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	zuidwest
Energie label:	B
Overige inpandige ruimte:	1 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²



Rietzanger 19, Hoorn

Uitgebouwde eengezinswoning met energielabel B, 4 slaapkamers, 5e mogelijk, kookeiland en tuin op het zuidwesten met overkapping! Welkom op de Rietzanger 19 in Hoorn. Deze fijne eengezinswoning komt nu voor u beschikbaar. Achter deze gevel schuilt een verrassend ruime woning die méér biedt dan u op het eerste gezicht zou vermoeden. Dankzij de uitbouw aan zowel de voor- als achterzijde is hier een royale leefomgeving ontstaan waar u alle ruimte heeft om te wonen en te genieten. Binnen treft u een lichte woonkamer aan met visgraatvloer, keuken met kookeiland, bijkeuken en 4 slaapkamers met de mogelijkheid voor een 5e slaapkamer. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en beschikt over een overkapping.

Hier woont u in een ruim opgezette en rustige straat met uitsluitend

bestemmingsverkeer en parkeergelegenheid voor de deur. Een grote speeltuin ligt om de hoek, waardoor deze woning uitermate geschikt is voor jonge gezinnen. Op korte afstand bevinden zich alle belangrijke voorzieningen, zoals scholen, sportfaciliteiten en het winkelcentrum met NS-station. Er is een uitstekende verbinding tot de A7, welke bereikbaar is in 5 minuten. De binnenstad van Hoorn is gelegen op fietsafstand en kenmerkt zich door prachtige historische gebouwen, diverse winkels, een fantastisch nieuw stadstrand en gezellige horeca.

Bijzonderheden

- Ruime eengezinswoning
- Uitgebouwd aan de voor- en achterzijde
- Keuken met kookeiland en hoog plafond
- Lichte woonkamer met visgraatvloer
- Bijkeuken en 5e slaapkamer mogelijk
- Tuin op het zuidwesten met overkapping
- Energielabel B en 11 zonnepanelen

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal met meterkast. Vanuit hier heeft u toegang tot de royale living.

Woonkamer

Wat een ruimte! De woning is aan de voor- en achterzijde uitgebouwd en dat merkt u hier. Het zitgedeelte is gelegen aan de straatzijde en beschikt over een gezellige houtkachel. De erker is zeer uitnodigend en zorgt voor veel daglicht. De visgraatvloer loopt door naar de keuken en zorgt voor een mooi en open geheel.



Keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale uitbouw waar de woonkeuken is gerealiseerd. Fantastisch ingericht met een kookeiland, kastenwand en hoog plafond. Hier is koken een feestje! Deze moderne keuken (2023) is voorzien van een kookeiland met inductiekookplaat en afzuiging, spoelgedeelte en een vaatwasmachine. De kastenwand biedt voldoende opbergruimte, een oven en de koel-vriescombinatie. Aansluitend treft u het eetgedeelte met openslaande deuren naar de tuin, waardoor het woongedeelte zomers perfect bij de tuin betrokken kan worden.

Bijkeuken/berging

Via de keuken is er toegang tot de aangebouwde bijkeuken/berging. Hier vindt u de wasmachineaansluiting en er is plaats voor de droger.



1e verdieping

Vanuit de woonkamer bereikt u de hal met moderne toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot de drietal slaapkamers, badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

Op de 1e verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers met verschillende afmetingen en een doorlopende laminaatvloer in moderne kleurstelling. Of u nu ruimte zoekt voor een gezin, een thuiskantoor of een hobbykamer, hier zijn volop mogelijkheden.

Badkamer

De badkamer is uitgerust met een natuurstenen wastafel, ligbad met douche en een 2e toilet. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie.





2e verdieping

Middels een vaste trap bereikt u de 2e verdieping. Hier treft u een voorzolder aan met de opstelling van de heteluchtverwarming, mechanische ventilatie en de geiser. Ook is hier de mogelijkheid om de wasmachine aan te sluiten. Daarnaast is er op de voorzolder plaats voor een extra slaapkamer.

Slaapkamer

De tweede verdieping verrast ons met nog een kamer. Aan voor- en achterzijde is er veel bergruimte in de kapschuimte voor zaken die u niet dagelijks nodig heeft. Een volwaardige 4e slaapkamer en een waardevolle toevoeging aan het woonoppervlak!



Tuin

Met een royale tuin op het zuidwesten bent u altijd verzekerd van zon. Aan de achterzijde heeft u geen burens, wat zorgt voor extra privacy. De tuin is voorzien van een houten berging met een overkapping. Hier is het goed vertoeven! Daarnaast is de tuin bereikbaar via een handige achterom.

Elektrische installatie

Meterkast met 12 groepen, 4 aardlekschakelaars en 3 fasen.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Geiser Vaillant uit 2009 in eigendom
Heteluchtverwarming Brink in eigendom,
1986 Climate System HR.

Isolatie

De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, vloerisolatie, dubbele beglazing en HR-beglazing.

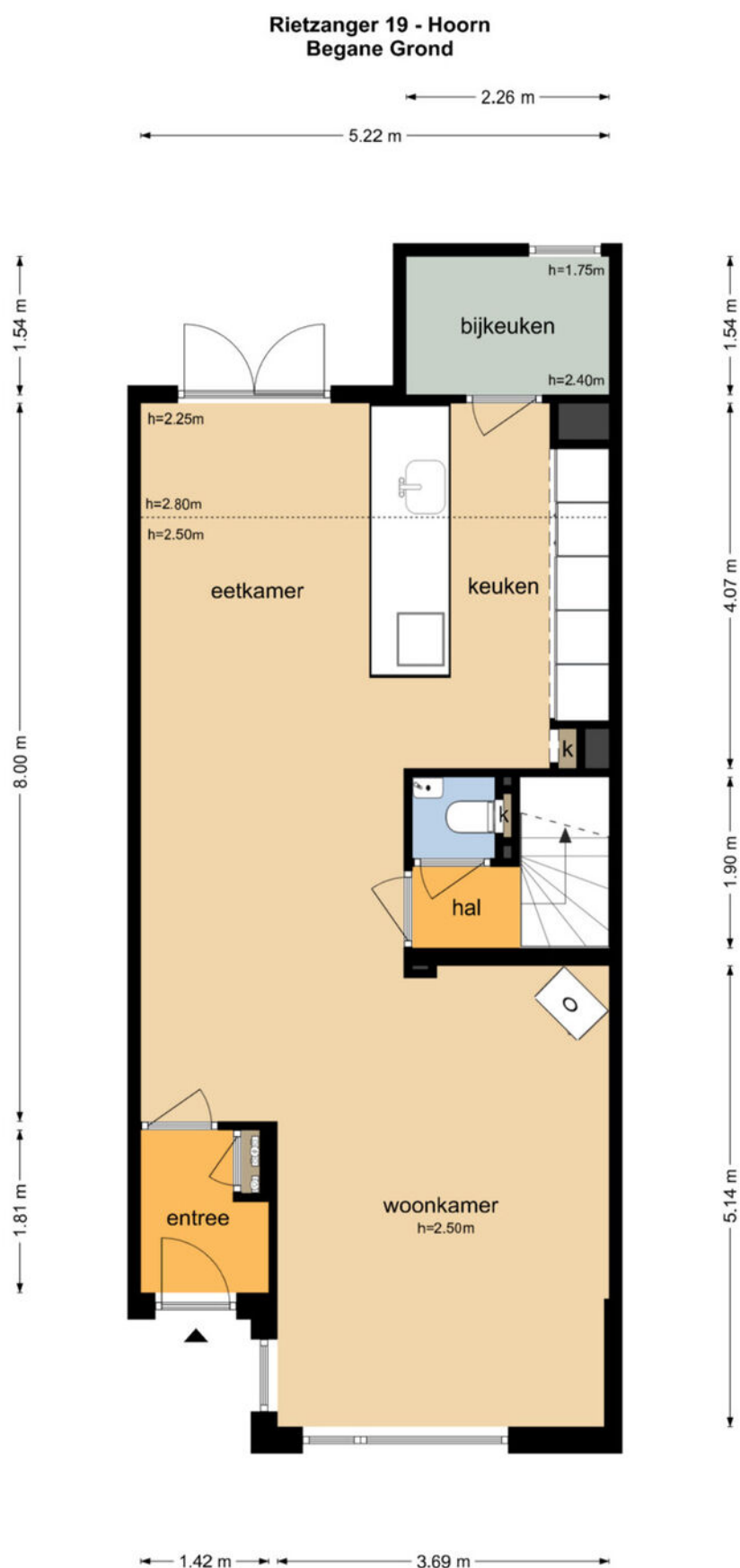




Lijst van zaken

	blijft achter	ter overname
Tuinaanleg/beplanting	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting	x	
Tuinhuisje/buitenberging	x	
Zonnepanelen	x	
Rolgordijnen: 2 ^e verdieping	x	
Luxaflex: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Vloer: laminaat	x	
Klokthermostaat	x	
Toebehoren openhaard	x	
Losse houtkachel	x	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (inductie); - oven; - koelkast; - vriezer; - vaatwasmachine; - geiser.	x x x x x x	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x	
(losse) wandlampen/hanglampen/plafonnières		x
Dimmers	x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Wastafelmeubel	x	

Plattegrond begane grond



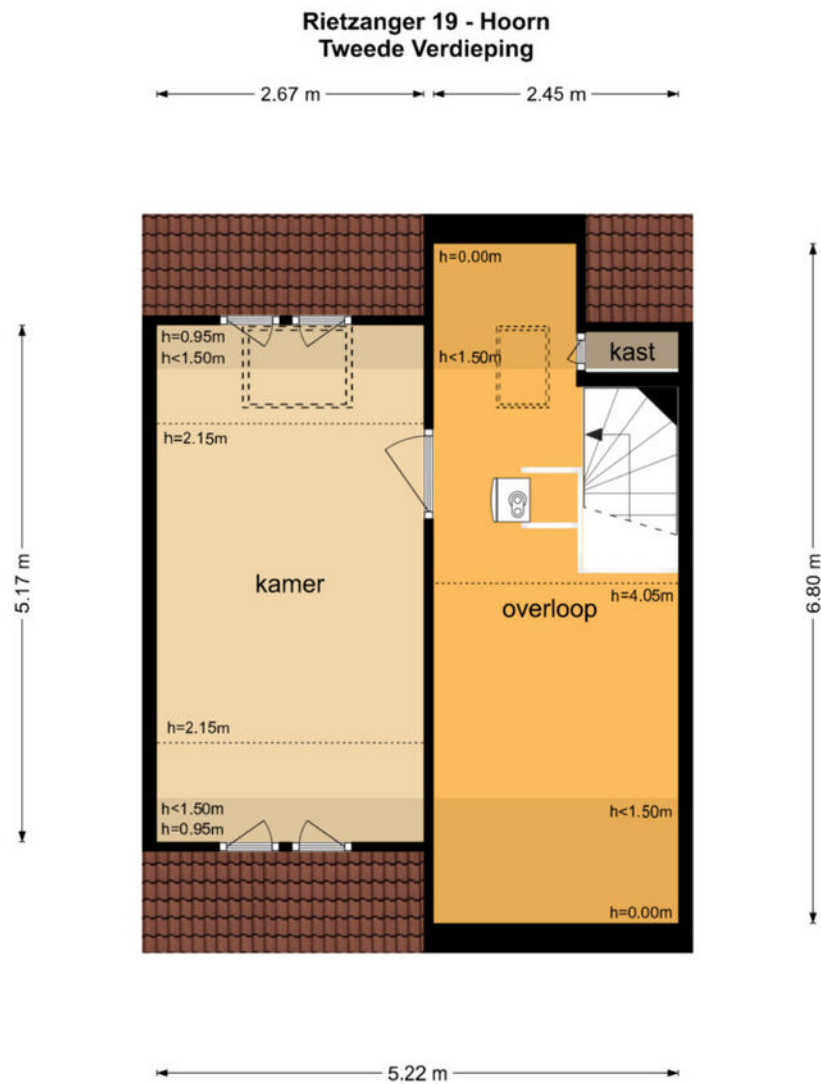
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



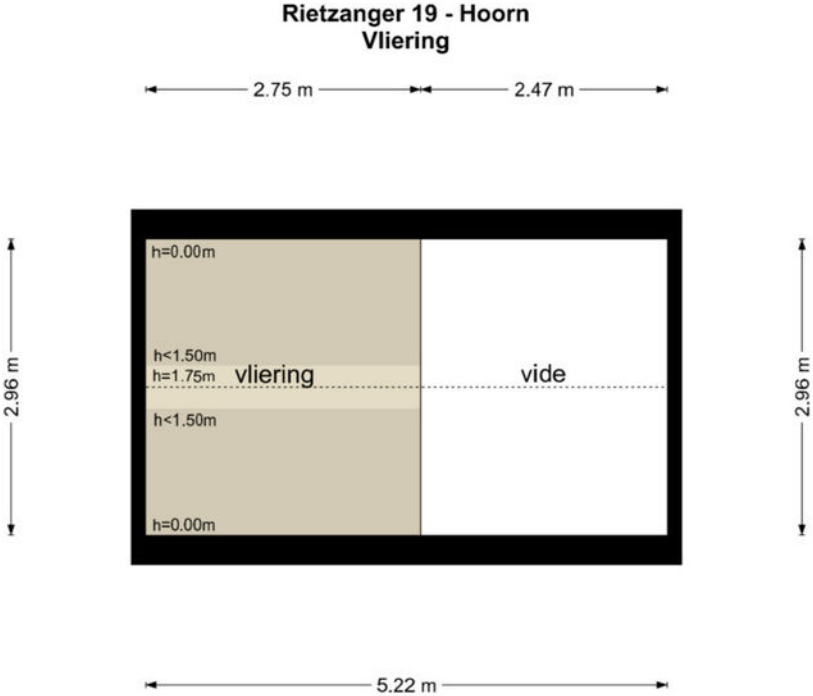
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

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 vliering



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: 4073839_1



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hoorn

D

5762

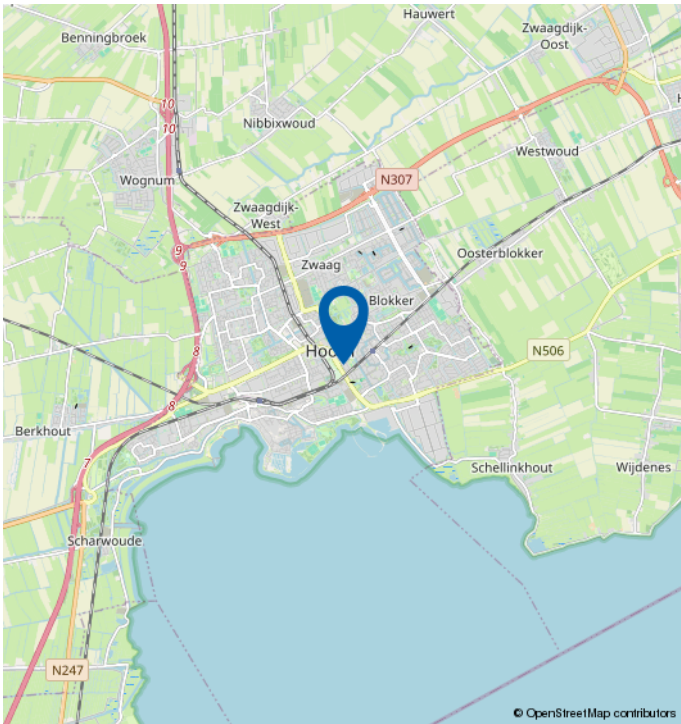
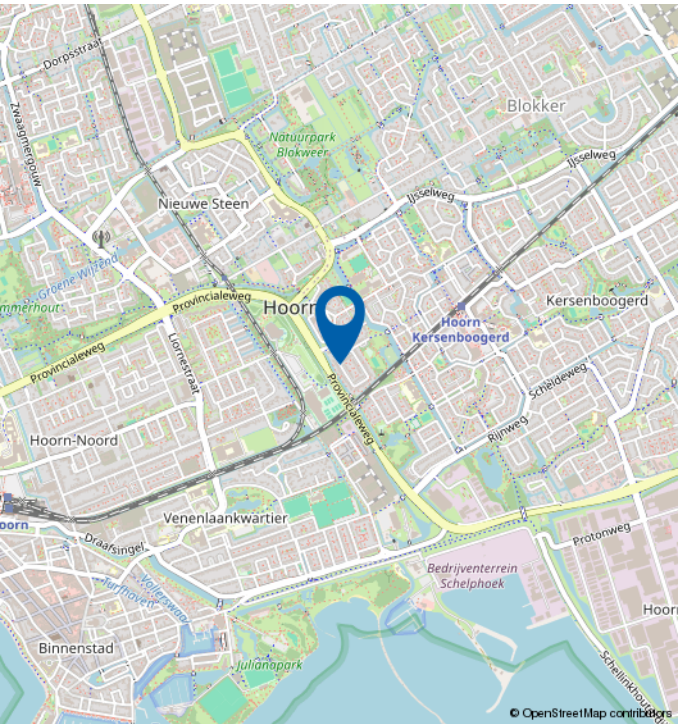
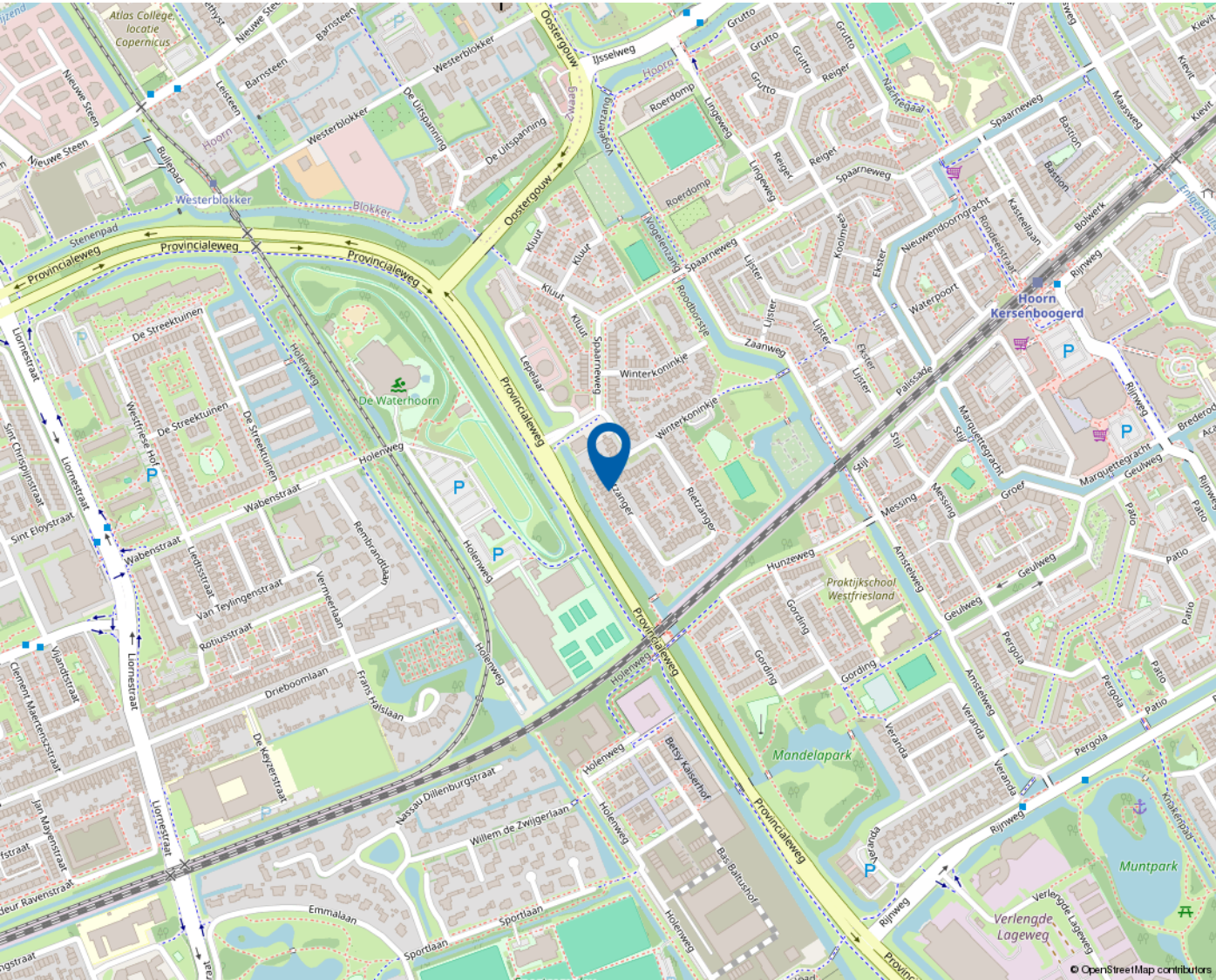
Schaal 1: 500

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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. 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