

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



TURFSTEEG 1 F, HOORN

€ 328.000 k.k.



# WELKOM BIJ TURFSTEEG 1 F



Ik ben Huub Hoogeveen

NVM Register Makelaar

---

Welkom bij **Turfsteeg 1 F** in het stadscentrum van Hoorn. Ik neem je graag mee door dit leuke appartement.

Misschien heb je het al bekeken en heb je nog vragen?

Nneem dan gerust contact met me op.

✉ huub.hoogeveen@vanhuyse.nl

☎ 31 (0)6 229 862 58



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken



# KENMERKEN

Bouwjaar 1840 / 2025  
Soort woning Bovenwoning  
Bouwvorm Bestaande bouw  
Type woning Appartement

Gebouwgebonden buitenruimte -  
Energielabel A  
Verwarming C.v.-ketel  
Isolatie Volledig geïsoleerd



Woonoppervlakte  
56 m²



Balkon oppervlakte  
-



Kamers  
3



Slaapkamers  
2



# OMSCHRIJVING

Nieuw wooncomfort in de historische binnenstad van Hoorn.

Wonen in een stadspand uit 1840, maar met het comfort en de afwerking van een appartement dat pas in 2025 is gerealiseerd. Dat is precies wat Turfsteeg 1F in Hoorn bijzonder maakt. Dit sfeervolle driekamerappartement ligt op de derde en bovenste verdieping van een karakteristiek pand, midden in de historische binnenstad. Achter de oude gevel bevindt zich een volledig nieuw gebouwde woning met twee slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een bijzonder sfeervolle woonkamer met een hoog plafond en houten balken in het zicht.

Met een woonoppervlakte van circa 56 m<sup>2</sup> is het appartement compact maar praktisch ingedeeld. De L-vormige woonkamer biedt ruimte voor zowel een zit- als eethoek en staat in open verbinding met de keuken. Doordat er geen bovenburen zijn en het appartement direct onder de karakteristieke kap ligt, heeft de woning een geheel eigen uitstraling.

Hier woon je midden in de stad, met winkels, horeca en andere dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Een fijne plek voor wie graag onderdeel is van het stadsleven en de sfeer van historisch Hoorn waardeert.

Kengetallen:

Bouwjaar oorspronkelijk circa 1840, in 2025 intern geheel nieuw gerealiseerd, woonoppervlakte circa 56 m<sup>2</sup>, inhoud circa 203 m<sup>3</sup>, energielabel A, VvE-bijdrage € 123,75 per maand

Het appartement:

De gezamenlijke entree en het trappenhuis geven toegang tot de appartementen in het gebouw. Turfsteeg 1F bevindt zich op de derde en bovenste verdieping. Er is geen lift aanwezig. De woning is uitsluitend bereikbaar via een vrij smalle trap. Dat past bij het historische karakter van het pand, maar is een belangrijk praktisch aandachtspunt voor toekomstige bewoners.

Na binnenkomst stap je de gang binnen. Wat meteen opvalt is de moderne pvc-vloer (visgraat-houtmotief) die in het gehele appartement is aangebracht. Dankzij de slimme indeling zijn alle functies van dit appartement overzichtelijk over deze woonlaag verdeeld. Direct bij de entree bevinden zich een open berghoek en de meterkast. De L-vormige woonkamer aan het andere eind van de gang is zonder twijfel de meest karakteristieke ruimte van het appartement. Het hoge plafond en de houten balken in het zicht herinneren aan de geschiedenis van het pand en geven de ruimte warmte en sfeer. Tegelijkertijd is de afwerking eigentijds, waardoor oud en nieuw op een aantrekkelijke manier samenkomen.

De vorm van de woonkamer maakt het mogelijk om afzonderlijke zones te creëren voor zitten en eten. De aanwezige verlichtingssspots blijven achter en zorgen voor een rustige, geïntegreerde verlichting.

De moderne open keuken maakt deel uit van de woonkamer en is uitgevoerd met een recht keukenblok. Hierdoor blijft de ruimte open en wordt het beschikbare woonoppervlak efficiënt benut.

## OMSCHRIJVING

Het keukenblok is voorzien van een inductiekookplaat met afzuiging, oven, vaatwasser, en een koelkast. Daarmee is de keuken compleet uitgerust voor dagelijks gebruik en kan het appartement zonder grote aanpassingen worden betrokken.

Twee slaapkamers:

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De grootste kamer kan worden ingericht als hoofdslaapkamer. De tweede kamer is geschikt als compacte slaap-, werk-, logeer- of hobbykamer.

Juist in een appartement van deze omvang biedt die extra kamer veel flexibiliteit. Denk bijvoorbeeld aan een rustige thuiswerkplek, een kamer voor een kind of een afzonderlijke logeerruimte.

Badkamer, toilet en wasruimte:

De moderne badkamer is voorzien van een open douchehoek met zowel een handdouche als een regendouche. Daarnaast is er een wastafelmeubel aanwezig.

Het toilet bevindt zich in een afzonderlijke toiletruimte. Ook de wasmachine heeft een eigen plek gekregen in een aparte wasmachineruimte. Daarmee zijn de verschillende praktische functies goed van elkaar gescheiden en blijven de badkamer en woonruimte overzichtelijk.

Geen buitenruimte, wel de stad aan je voeten:

Het appartement beschikt niet over een balkon, dakterras of andere privé buitenruimte. Daar staat een uitgesproken stedelijke ligging tegenover. Zodra je de deur uit stapt, bevinden de historische binnenstad, winkels, terrassen,

restaurants en dagelijkse voorzieningen zich binnen handbereik.

Energie en installaties:

Ondanks het oorspronkelijke bouwjaar beschikt het appartement over energielabel A. Het energielabel is geldig tot 14 april 2035.

De woning wordt verwarmd door een eigen HR-combiketel uit 2025. Deze installatie verzorgt ook het warme water. De houten raamkozijnen zijn voorzien van HR-glas. Hiermee combineert het appartement de uitstraling van een historisch stadspand met moderne installaties en een gunstige energieprestatie.

Het gebouw:

Het appartement maakt deel uit van een oud stadspand uit circa 1840, gelegen binnen het beschermde stadsgezicht van Hoorn. In 2025 is het gebouw gesplitst in zeven appartementsrechten. De afzonderlijke appartementen zijn intern geheel nieuw gerealiseerd.

# OMSCHRIJVING

## Het gebouw:

Het appartement maakt deel uit van een oud stadspand uit circa 1840, gelegen binnen het beschermde stadsgezicht van Hoorn. In 2025 is het gebouw gesplitst in zeven appartementsrechten. De afzonderlijke appartementen zijn intern geheel nieuw gerealiseerd. De combinatie van een historische gebouwschil en een recent gebouwde woning geeft Turfsteeg 1F een onderscheidend karakter. Je woont hier niet in een standaard appartementencomplex, maar in een kleinschalig stadspand met een eigen geschiedenis.

Op de begane grond bevindt zich een gezamenlijke bergruimte. Dit is geen individuele privéberging, maar een gemeenschappelijke voorziening voor de bewoners. Het gebruik daarvan vindt plaats volgens de afspraken en regels binnen de Vereniging van Eigenaars.

## Parkeren en bereikbaarheid:

Door de centrale ligging zijn veel voorzieningen lopend of per fiets bereikbaar. Parkeren in de directe omgeving is betaald. Afhankelijk van de gemeentelijke voorwaarden en beschikbaarheid kan mogelijk een bewonersparkeervergunning worden aangevraagd. Kopers dienen zelf bij de gemeente Hoorn te controleren of zij hiervoor in aanmerking komen en welke tarieven en wachttijden op dat moment gelden.

## Vereniging van Eigenaars:

Het appartement maakt deel uit van de recent opgerichte Vereniging van Eigenaars "Vereniging van Eigenaars gebouw Kleine Noord 24 hoek Turfsteeg 1 te Hoorn".

Het beheer van de VvE is kort geleden professioneel uitbesteed aan Gewoon VVE Beheer uit Den Helder. De maandelijkse VvE-bijdrage voor dit appartement is begroot op € 123,75.

Voor het gehele gebouw is in de jaarlijkse begroting een dotatie van € 5.740,- opgenomen ten behoeve van het reserve-onderhoudsfonds. Omdat de VvE pas recent is opgericht, is er momenteel slechts een eenvoudig meer-jaren-onderhoudsplan aanwezig. De beschikbare VvE-documentatie, waaronder de begroting en overige verenigingsstukken, kan door kandidaat-kopers worden ingezien.

Voor wie compact en comfortabel wil wonen op een bijzondere plek in de historische binnenstad, biedt dit appartement een aantrekkelijke combinatie van oud karakter en nieuw wooncomfort.







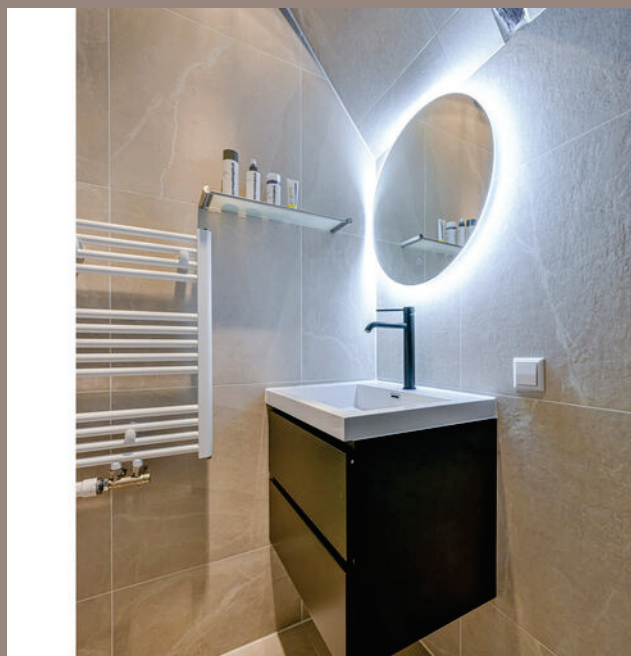


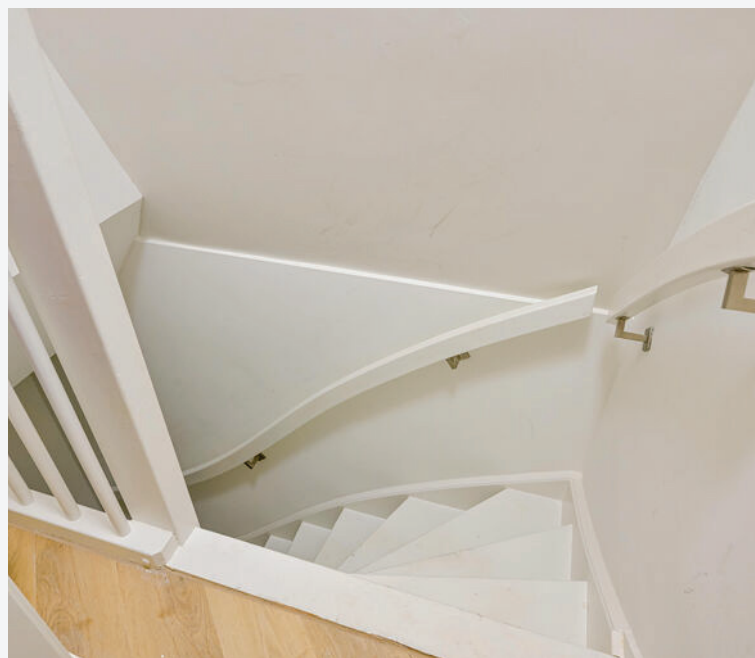
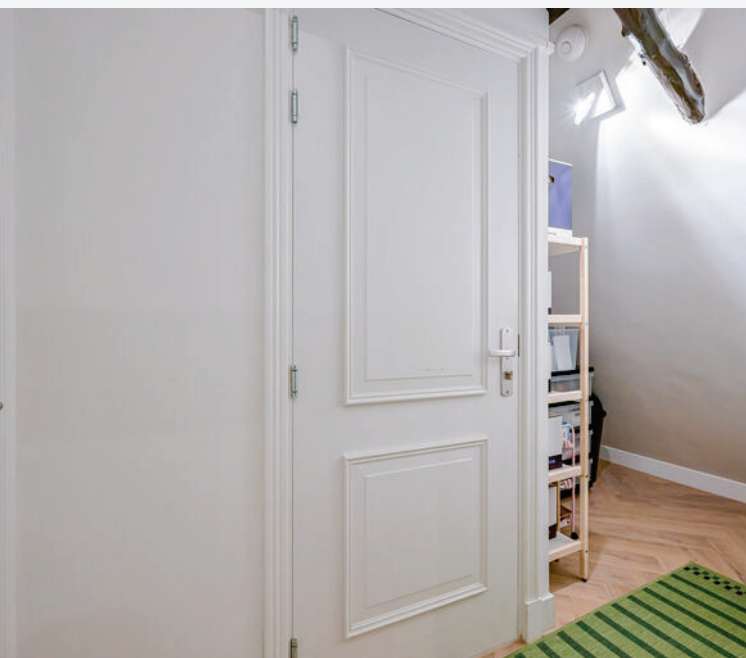
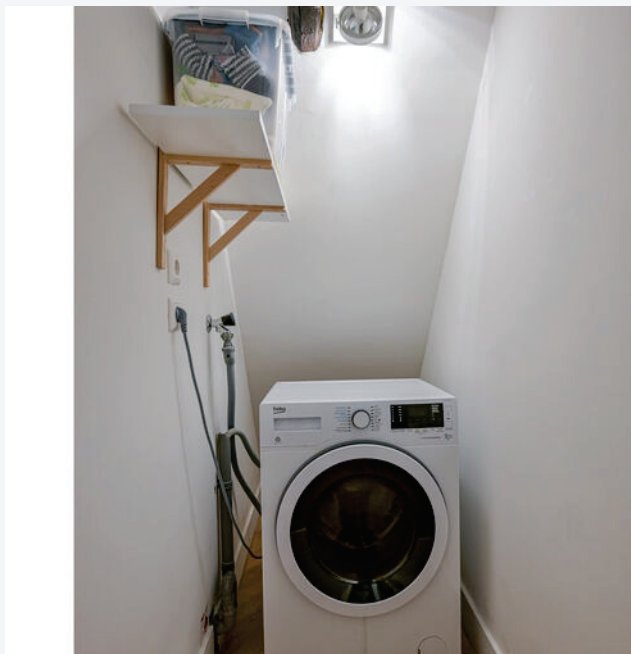












## PLATTEGROND -





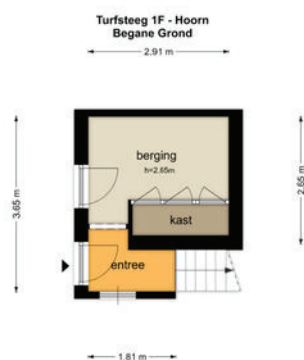
## PLATTEGROND -



## PLATTEGROND –



# PLATTEGROND -



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



# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Hoorn, Hoorn, 439, 439

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom, Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

2827, 4644

## KADASTRALE SECTIE

B, B

## GEMEENTE

Hoorn, Hoorn

## PERCEELOPPERVLAKE

155 m<sup>2</sup>



# Clausules

## Eigen onderzoeksplicht van de koper

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

## Op te nemen voorbehouden c.q. ontbindende voorwaarden

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek en/of nationale hypotheekgarantie, bouwtechnische keuring of verkoop eigen woning) worden alleen in de koopovereenkomst opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen of het biedingsproces zijn afgesproken.

Indien een partij o.b.v. een afgesproken voorbehoud de ontbinding inroept, dient deze er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 1e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

## Algemeen voorbehoud m.b.t. de bezichtiging en de verkopend makelaar.

De makelaar geeft tijdens de bezichtiging een globaal beeld van zowel de juridische- als de onderhoudstoestand van de woning:

Juridisch: De makelaar heeft geen uitputtend planologisch onderzoek gedaan. De publiekrechtelijke vereisten voor vestiging, gebruik en/of (ver)bouw van het verkochte, waaronder bijvoorbeeld de aanwezigheid van vereiste (omgevings)vergunningen, zijn niet volledig onderzocht. Ook kan de makelaar niet instaan voor de compleetheit van de in het eigendomsbewijs of de openbare registers opgenomen bijzondere bepalingen.

Onderhoudstoestand: De makelaar heeft de onderhoudstoestand van de woning onderzocht op basis van een steekproefsgewijze visuele inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gegeven over elk onderdeel afzonderlijk noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Het oordeel van de makelaar is derhalve geen garantie voor het aan- of afwezig zijn van gebreken in de ruimste zin van het woord. De makelaar is géén bouwkundige. Zie ook hierna onder het kopje 'Voorbehoud bouwtechnische keuring'.

## Model koopovereenkomst NVM

Behoudens andere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in het meest recente model koopovereenkomst zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar en Vereniging Eigen Huis. Dit model zal worden aangevuld met de in deze brochure opgenomen bepalingen en clausules.

# Clausules

## Wettelijke bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het notariskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## Waarborgsom/Bankgarantie

Als waarborg voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dient de koper enige zekerheid jegens de verkoper te stellen. Deze waarborg in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door koper binnen 6 weken na het sluiten van de overeenkomst, gesteld c.q. voldaan te zijn bij de notaris.

## Verkoopprocedure - Bieden - Onderhandelen

### Een bod uitbrengen:

Een bod kan uitsluitend bij de verkopend makelaar worden uitgebracht bij voorkeur via uw [move.nl](http://move.nl) account.

Een bod bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

- de prijs;
- de eventuele voorbehouden/voorwaarden die aan de koop verbonden worden;
- de datum van oplevering/sleuteloverdracht en of deze datum flexibel is;
- opmerking/akkoord betreffende de lijst van zaken

### Het zgn. 'Amsterdamse systeem'

Indien er een openingsbod is uitgebracht dan wel een onderhandeling gaande is staat het de verkopende partij vrij om door te gaan met bezichtigingen. Mocht een andere partij(en) (2e, 3e etc.) ook geïnteresseerd zijn om een bod uit te brengen ontstaat de volgende situatie:

Andere koopgegadigden krijgen de mogelijkheid om éénmalig een bod uit te brengen. Dit betekent dat zij direct hun maximale aankoopsom dienen aan te geven, een zgn. 'uiterst voorstel' bestaande uit de hiervoor genoemde onderdelen t.w. prijs, voorwaarden, oplevering en roerende zaken.

Deze andere koopgegadigden zijn niet op de hoogte van het voorstel dat door de eerste bidder dan wel andere partijen is uitgebracht;

Zodra de verkopende partij een 'uiterst voorstel' van een andere koopgegadigde heeft ontvangen stelt de verkoper de 1e bidder in de gelegenheid om, binnen een door de verkoper te bepalen termijn, ook een 'uiterst voorstel' uit te brengen. Verkoper zal de 1e bidder niet inlichten over de hoogte/inhoud van door de andere koopgegadigde(n) uitgebrachte bod/biedingen.

Verkoper zal uit de uitgebrachte biedingen een keuze maken met welke partij c.q. welk voorstel hij in zee wenst te gaan.

# Clausules

## Clausule inzake fundering en casco

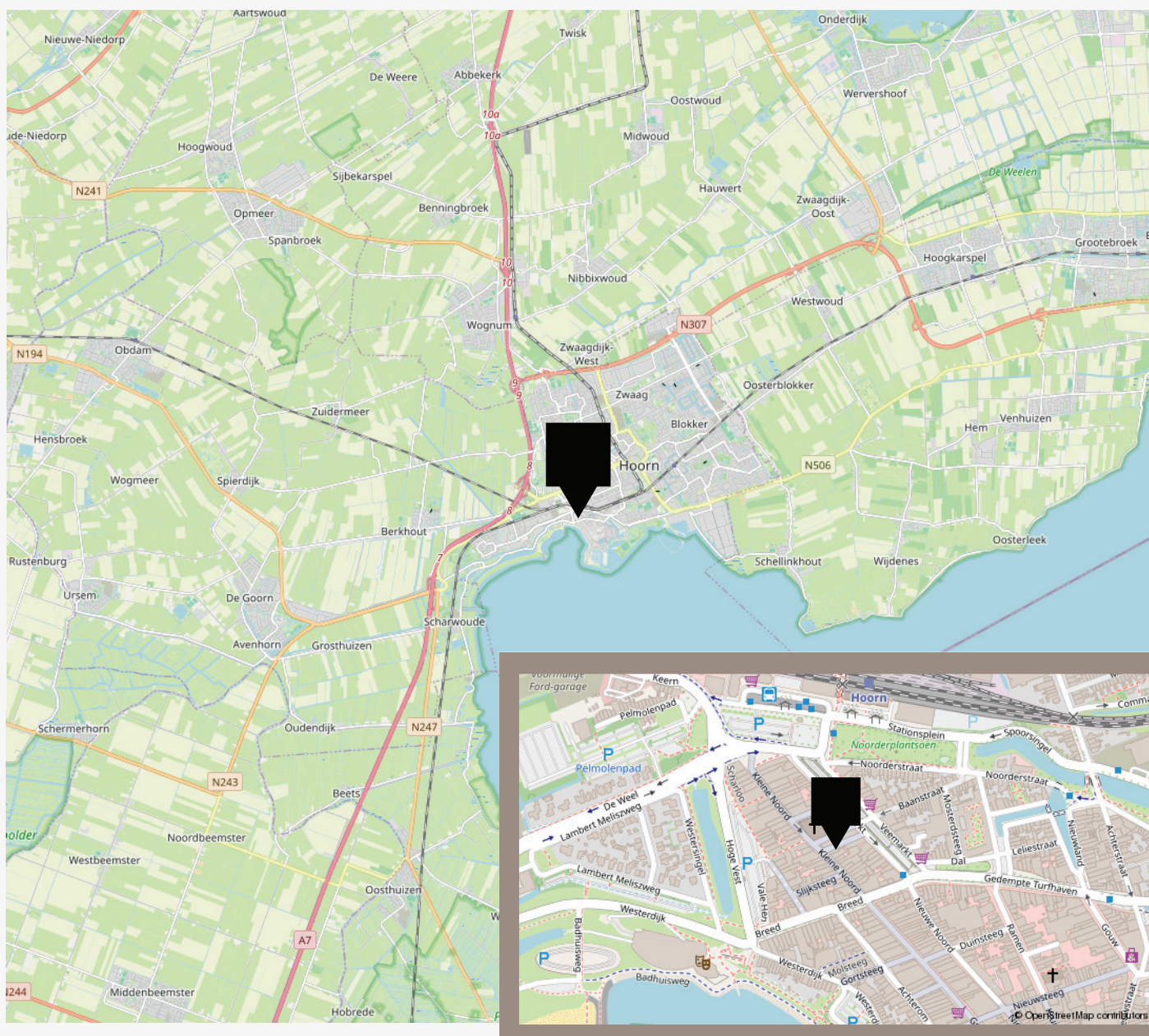
Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en casco. Koper verklaart voldoende gelegenheid te hebben gehad om zich zowel ter plaatse als bij bijvoorbeeld de gemeente en/of het bouwarchief te (laten) informeren over de funderings-/casco-situatie. Koper vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele gebreken aan fundering, casco en de eventuele gevolgen daarvan.

## Meetinstructie

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De koper is in de gelegenheid gesteld om zelf de maten van de woning op te nemen en heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt. Koper vrijwaart verkoper alsmede (de medewerkers van) de verkopend makelaar van alle aansprakelijkheid ter zake van eventueel later te constateren verschillen in maatvoering van zowel gebruiksoppervlakte als inhoud van de woning.



## LOCATIE OP KAART



# VANHUYSE

## De beste service, altijd

Jouw agent heeft antwoord op al jouw woonvragen. Zo is hij of zij een sparringpartner op het gebied van verduurzamen, woonlasten, verbouwen en iedere andere vraag omtrent wonen.

Bij VanHuyse heb je altijd en overal toegang tot advies dat voor jou het verschil maakt. En dankzij de VanHuyse Academie weet je zeker dat de kennis van jouw agent up-to-date is.



## PARTNERS IN WONEN

### Niet alleen een makelaar

Een Partner in Wonen. Dat is niet zomaar een slogan. Maar een belofte die we elke dag waarmaken. Hieronder krijg je vast een voorproefje van waarvoor je bij ons terecht kunt. Vraag je agent gerust wat we nog meer voor je kunnen betekenen.



### Groen, groener, groenst

Elk huis groener achterlaten, dat doen we graag. Met een verduurzamingsadvies of letterlijk, met onze plantensets. We hebben een set voor elk formaat woning. Of het nu gaat om staging voor je foto's of een leuke thuiskomer in je nieuwe woning, vraag je agent naar de mogelijkheden. Nieuwsgierig? Check [www.vanhuyseplanten.nl](http://www.vanhuyseplanten.nl)



## PARTNERS IN WONEN

### Verduurzamen doe je zo

Binnen no-time weten wat je aan jouw huidige of nieuwe woning kunt verduurzamen? Dat kan met de verduurzamingsscan. Ook handig: bij VanHuyse vind je ook betrouwbare partners om de verduurzaming te realiseren. Dat is wel zo makkelijk.



### Ontdek onze andere partners in wonen

Als het op wonen aankomt, is een betrouwbare partner onmisbaar. Of je nu jouw droomhuis wilt kopen, je huidige woning wilt verkopen, of deskundig advies nodig hebt over woonstyling, hypotheek, verzekeringen, verduurzaming, verbouwingen of andere woonzaken: onze experts staan voor je klaar.



### VanHuyse Conciërge

Vakman voor je klus nodig? Olav Kieft van VanHuyse Conciërge service staat klaar om elke klus aan huis op te lossen. Of het nu gaat om het schilderen van een muurtje, het plaatsen van een keuken of een volledige verbouwing, bij de VanHuyse Conciërge ben je aan het juiste adres.

## PARTNERS IN WONEN

### VanHuyse Inbox Storage

Word je overweldigd door de hoeveelheid spullen die je hebt? Worden er foto's gemaakt van je woning voor de verkoop, maar lijkt alles kleiner door de hoeveelheid meubels en spullen? VanHuyse Inbox Storage biedt de oplossing: een flexibele en zorgeloze manier om je bezittingen tijdelijk op te slaan. Dat kan al vanaf één week, tot langer dan een jaar. Alles is mogelijk.



### De kleine Verhuizer

Liever de hele verhuizing uit handen geven? Dat kan! De kleine Verhuizer (die alles behalve klein is) helpt je graag. En de vrolijke vaklui kunnen zelfs alles voor je inpakken! Met hun hulp verhuis jij straks zorgeloos en stressvrij naar je nieuwe woning.



### VanHuyse Vastgoedstyling

Het interieur van een huis speelt een cruciale rol in het opwekken van een warm, huiselijk gevoel, een aspect dat potentiële kopers vaak onbewust meewegen in hun besluitvorming. Uit onderzoek blijkt dat een woning, die met zorg en aandacht is ingericht meer kan opbrengen en dat is precies wat je met vastgoedstyling kunt bereiken.







vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)