



Vraagprijs
€ 495.000,- k.k.

Smetanahof 62 Hoorn



Beschrijving

Royale geschakelde 2/1 kap woning met garage + vliering en twee dakkapellen

Royale, goed onderhouden twee onder één kap woning met dakkapel (2025) aan de voor- en achterzijde van de woning. Ook de badkamer en toiletruimte zijn in 2025 nog helemaal vernieuwd! De zes zonnepanelen (2021) zorgen voor lagere energielasten. Nu ingedeeld met drie slaapkamers, maar dit is gemakkelijk te veranderen naar vier of wellicht wel vijf nog steeds goed bemeten slaapkamers!

EEN RONDLEIDING

Twee auto's op het pad

Wat een fijne rustige plek in deze woonwijk. Lang oprijpad (10 meter) met ruimte voor twee auto's. Via de overkapte zijentree betreedt u de hal met visgraat bourgogne eiken parketvloer en deuren naar de toiletruimte, meterkast (2009) en woonkamer. De trapopgang bevindt zich ook in de hal met onder de trap een verrassend grote bergruimte!

Good looking toiletruimte (2025)

De ruimte is uitgevoerd met een

mooi mat-antraciet vloer- en achterwandtegels en op de andere wanden een witte tegel. Luxe wandcloset en een zwart rechthoekig fonteintje in de hoek. Op de voorwand een spiegel met glazen plank en ook op de achterwand is een leuk glazen plank gemonteerd. Het plafond is voorzien van led inbouwspots.

Living

L-vormige living. De sjeke visgraat bourgogne eiken parketvloer is vanuit de hal drempelloos doorgelegd. De ramen voor en aan de zijkant geven veel lichtinval! Het

tussengedeelte richting de open keuken is zo breed dat u er gemakkelijk kasten kunt plaatsen of zelfs een eethoek.

Keuken met kleur!

Niet alledaags, deze Edmon-keuken met hoogglans diep rode kleur. Maar toch, mooi! Te kleurrijk? Dan zou u de fronten kunnen vernieuwen of van een andere kleur kunnen voorzien. De keuken dateert uit 2009 en verkeert in zeer nette staat. Opgesteld in een hoek, met nog een losse wandopstelling op de derde wand. Voldoende kastruimte, mede door de hoekkast met twee zwenkplateaus en de ideale apothekerskast. Het lichtgrijze granieten werkblad met vierkanten spoelbak wordt verlicht door de inbouwspots onder de bovenkasten. Inbouwapparatuur: inductie kookplaat met diagonale afzuigkap, vaatwasser (2021), koelvriescombinatie, combi oven/magnetron en een multifunctionele hete lucht oven (2025).

Buiten

Prima tuin! Gelegen op het noordoosten, maar vanwege de diepte en breedte van de tuin heeft u er meer dan voldoende zon! Zo'n 8,5 meter breed en bijna 10 meter diep. Bij de schuifpui en achter in de tuin is een fijn terras aangelegd met betonklinkers in waalformaat. In het midden is de tuin heerlijk kleurrijk aangelegd. Op de gevel is een handige buitenkraan gemonteerd.

Garage met zadeldak en vliering

De garage is 6.71 meter lang en 2.99 meter breed. Vanwege het

zadeldak met pannen heeft u mega veel ruimte op de vliering die met een losse trap te bereiken is. Aan de voorzijde is de garage voorzien van een stalen kanteldeur met loopdeur en aan de achterzijde is tevens een loopdeur naar de achtertuin. De ruimte is voorzien van elektra en water en er zijn aansluitingen voor uw witgoedopstelling.

Twee (voormalig drie) grote slaapkamers op de eerste verdieping

Royale eerste verdieping met nu twee slaapkamers van zeer goed formaat. De slaapkamer aan de achterzijde kan met gemak worden gesplitst in twee kamers. De slaapkamers hebben nagenoeg rechte wanden waardoor de ruimte maximaal is te benutten.

Also good looking badkamer (2025)

Riante badkamer! De stijl is gelijk aan de toiletruimte; mat-antraciet vloer- en wandtegels en op de linker wand een mat witte tegel. Geweldige inloopdouche met glazen wand en voorzien van een matzwarte hand- en regendouchekop. Verder een wandcloset, een keramische wastafel met dubbele matzwarte kraan en twee laden. Erboven een spiegel met led-licht en ernaast een kolomkast. Een (elektrische) handdoekradiator ontbreekt niet. De ruimte wordt mechanisch geventileerd. Via het raam kunt u ook natuurlijk ventileren en heeft u bovendien fijn daglicht.

Voor wie wordt de slaapkamer met dubbele dakkapel uit 2025?

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt toegang tot een voorzolder(tje) met een berging waarin de luchtverwarming (2017/Brink type Elan 10 2.0), de WarmteTerugWin-installatie (2017/Brink type Renovent Elan) en cv-ketel (2017/Brink/Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 CW4) staat opgesteld. Erachter een werkelijk gigantische zolderkamer met keukenblokje met warmwaterboiler. De voor- en achterzijde is voorzien van een geïsoleerde, antracietgrijze kunststof (Keralit) dakkapel met draaikiëpramen, HR++ glas en uitneembare horren. De voorzijde is bovendien voorzien van elektrisch bedienbare screens aan de buitenzijde. De muren zijn grotendeels voorzien van akoestische lattenwanden.

Zonnepanelen (2021/ eigendom)

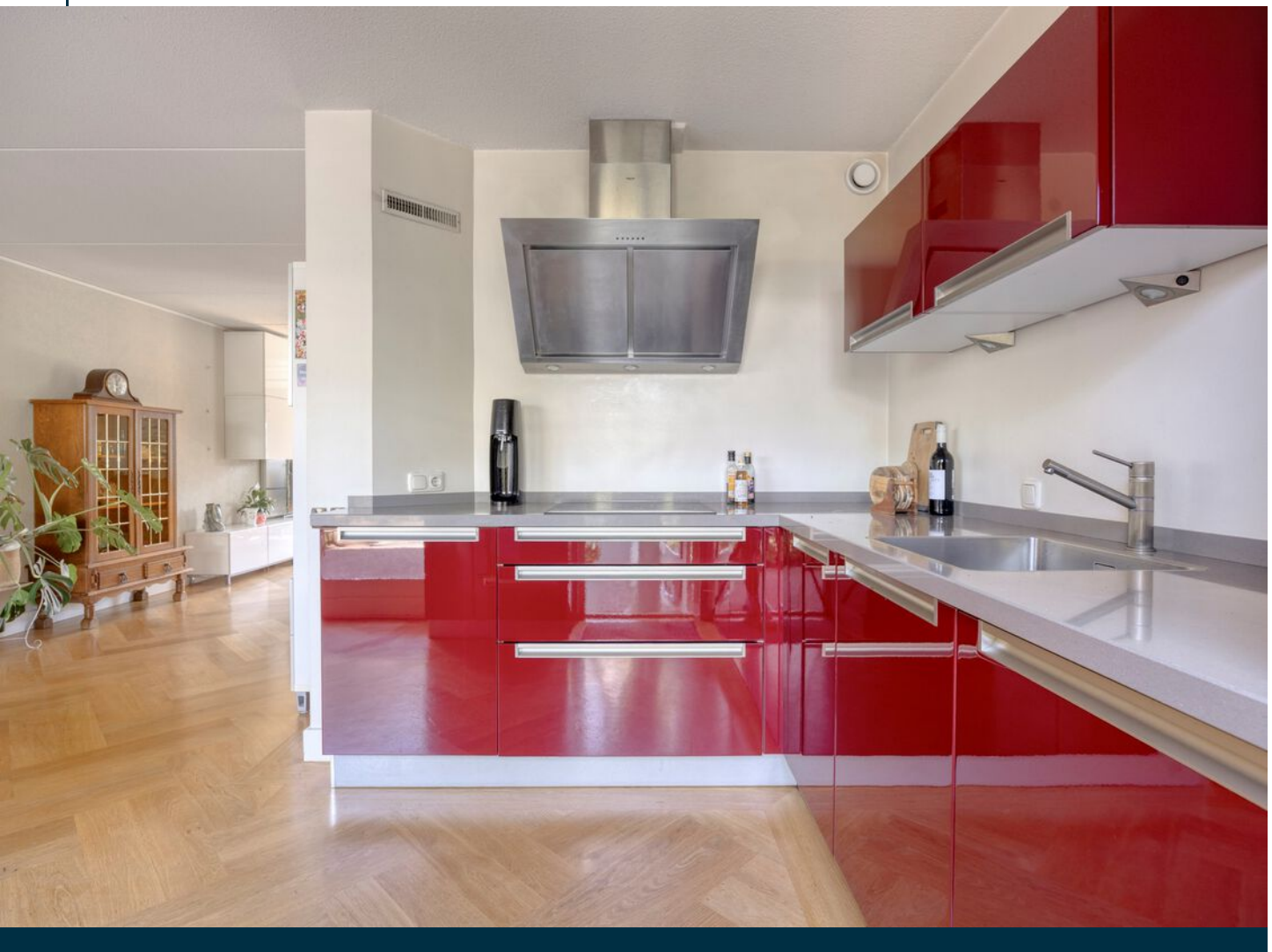
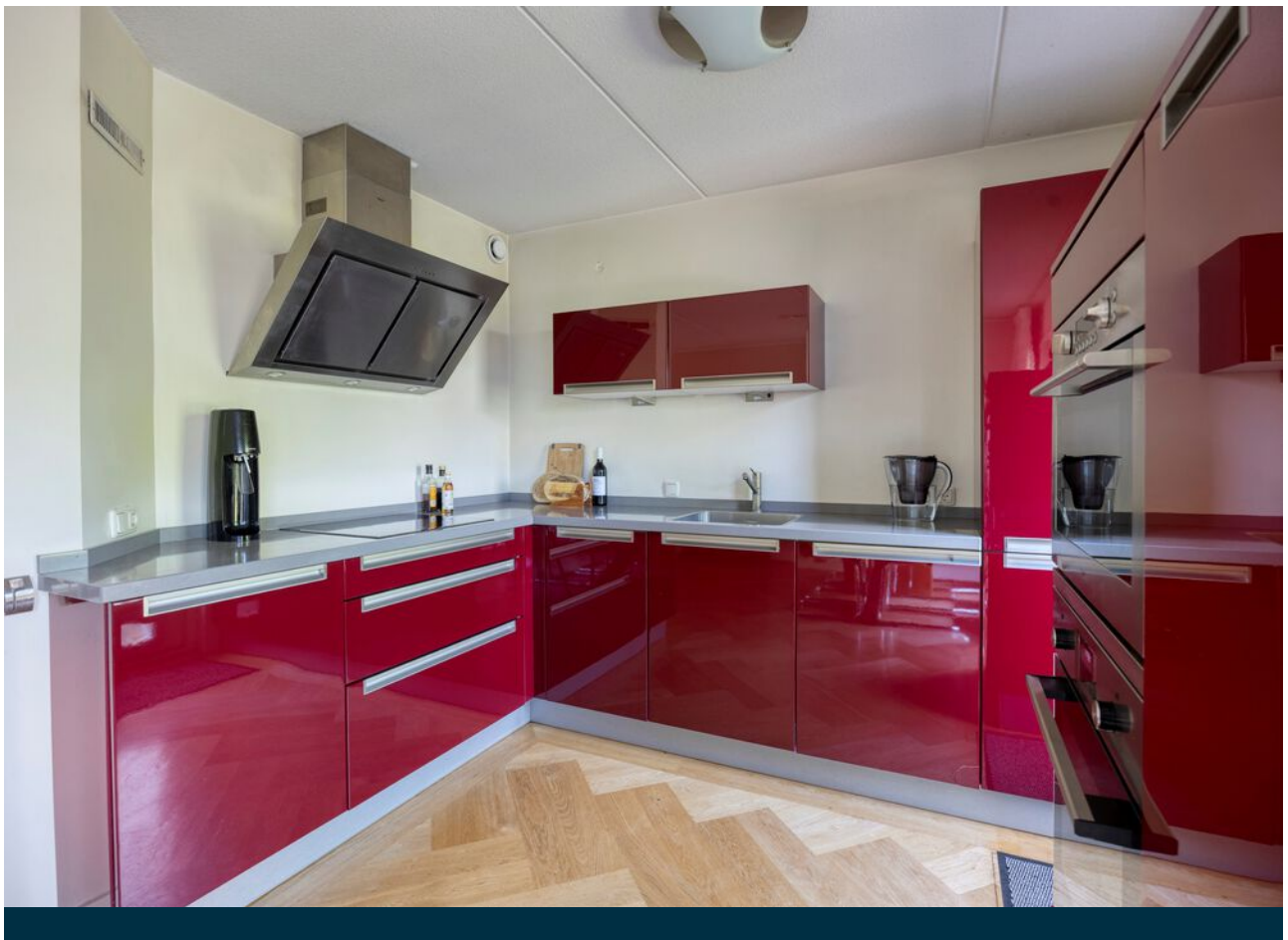
De woning combineert comfortabel wonen met een duurzame energievoorziening. Op het dak liggen 6 hoogwaardige REC Alpha Black zonnepanelen van 365 Wp, voorzien van optimizers. Zo wordt op een efficiënte manier eigen energie opgewekt en draagt de woning bij aan lagere energielasten én toekomstbestendig wonen.



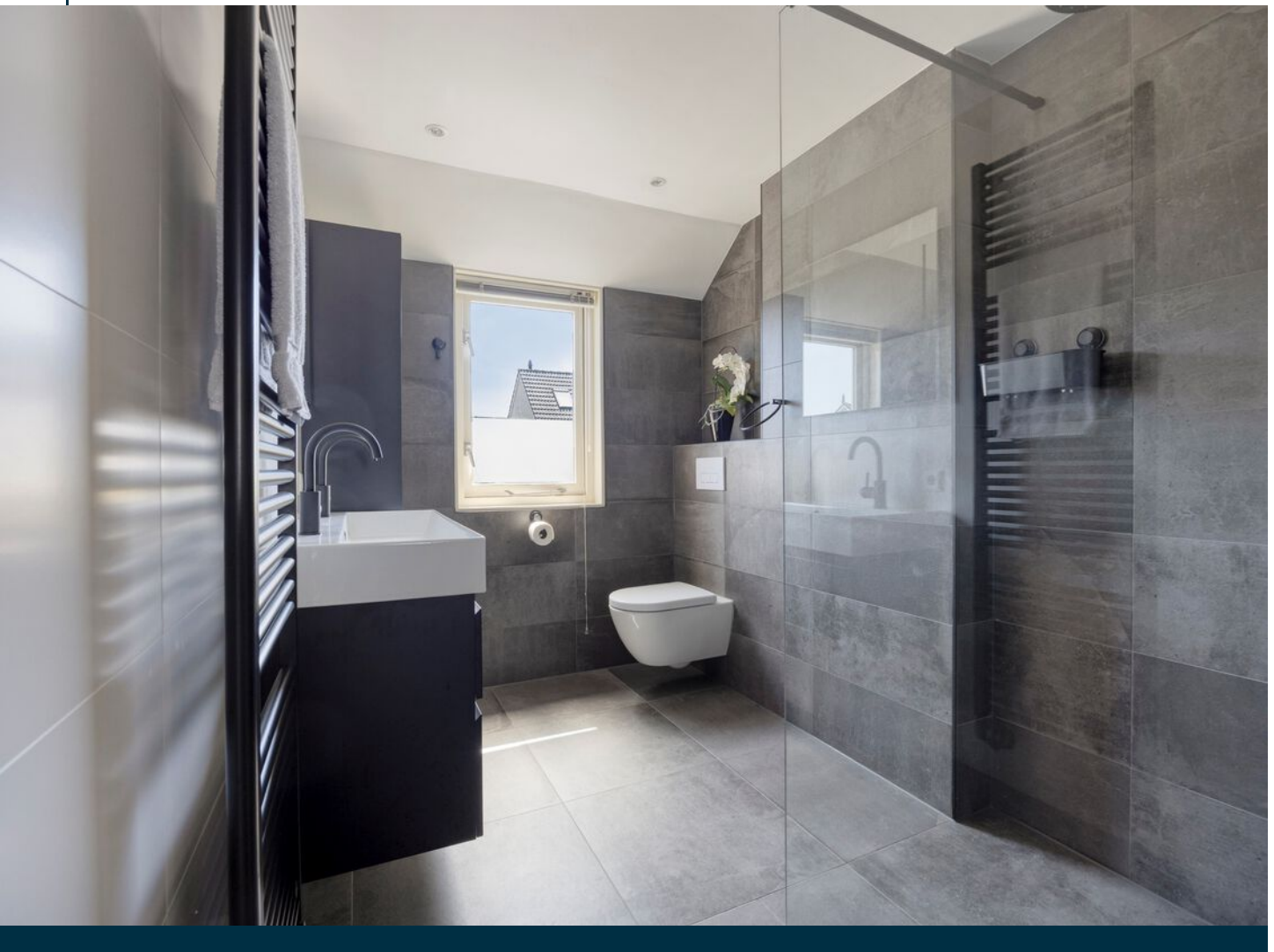
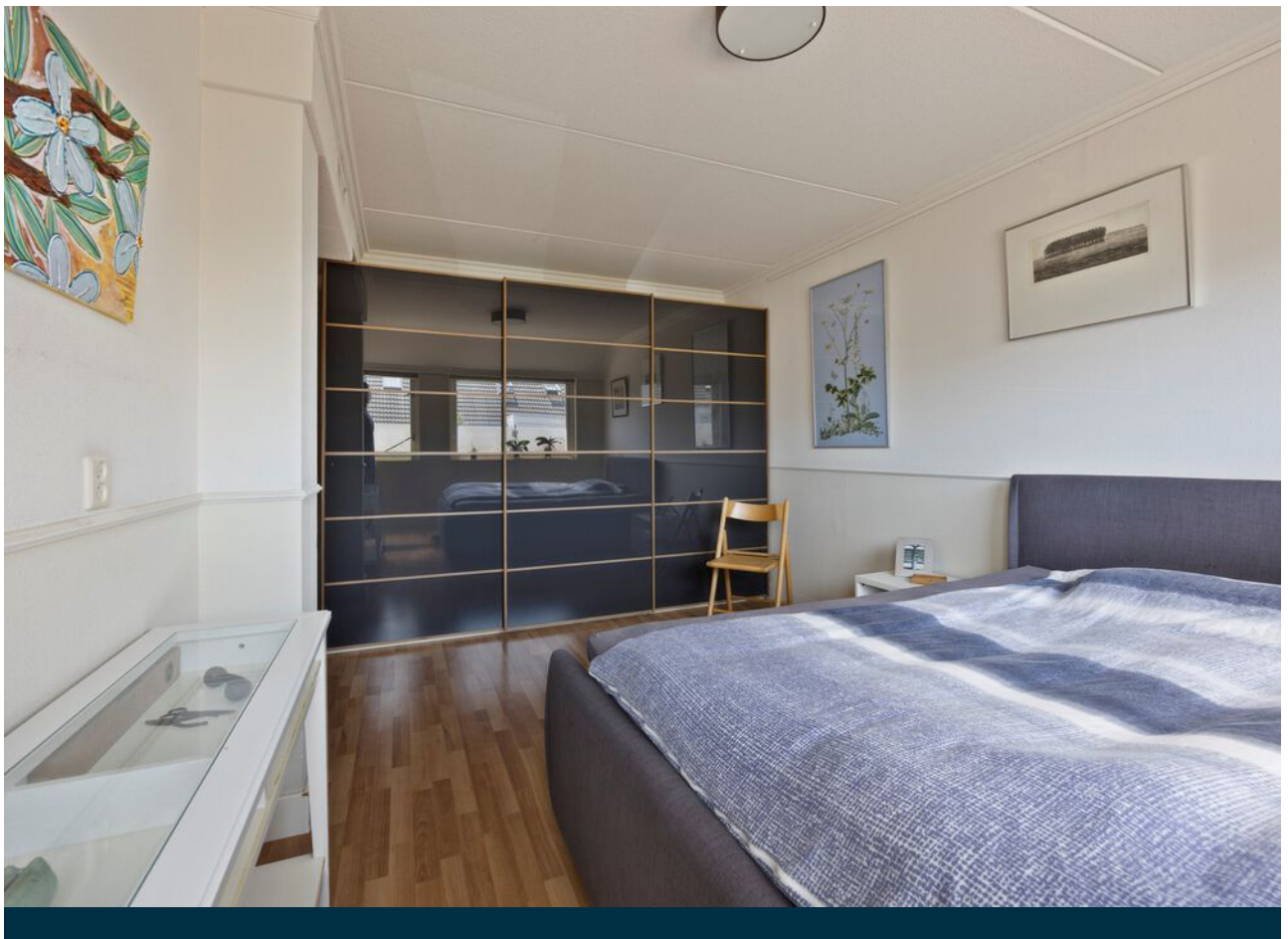


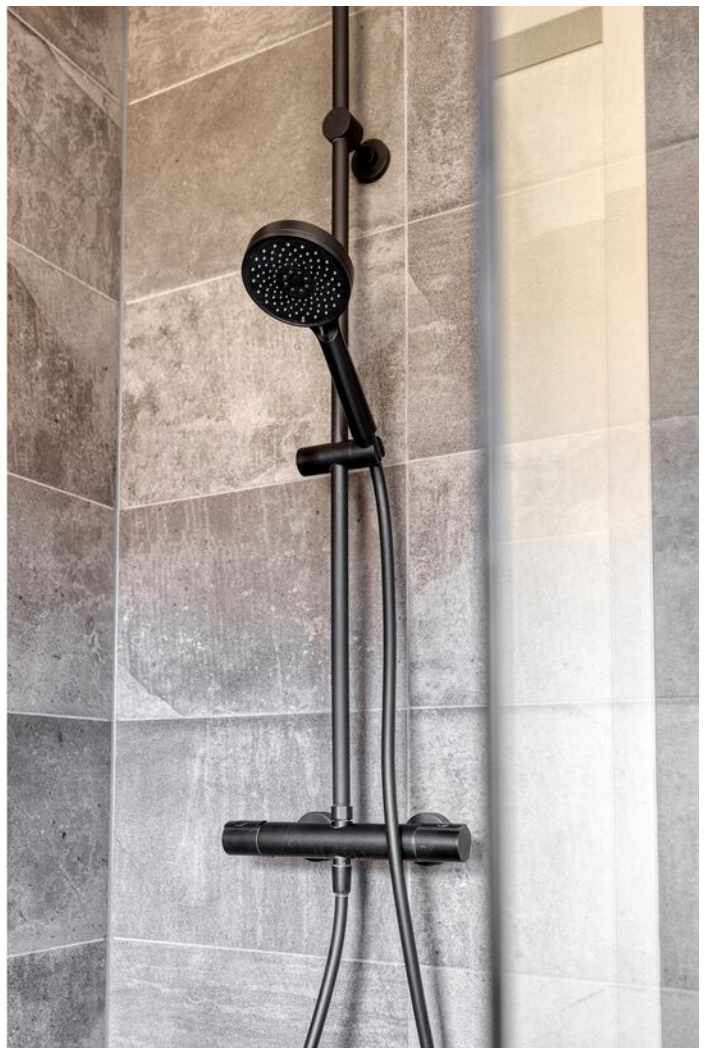


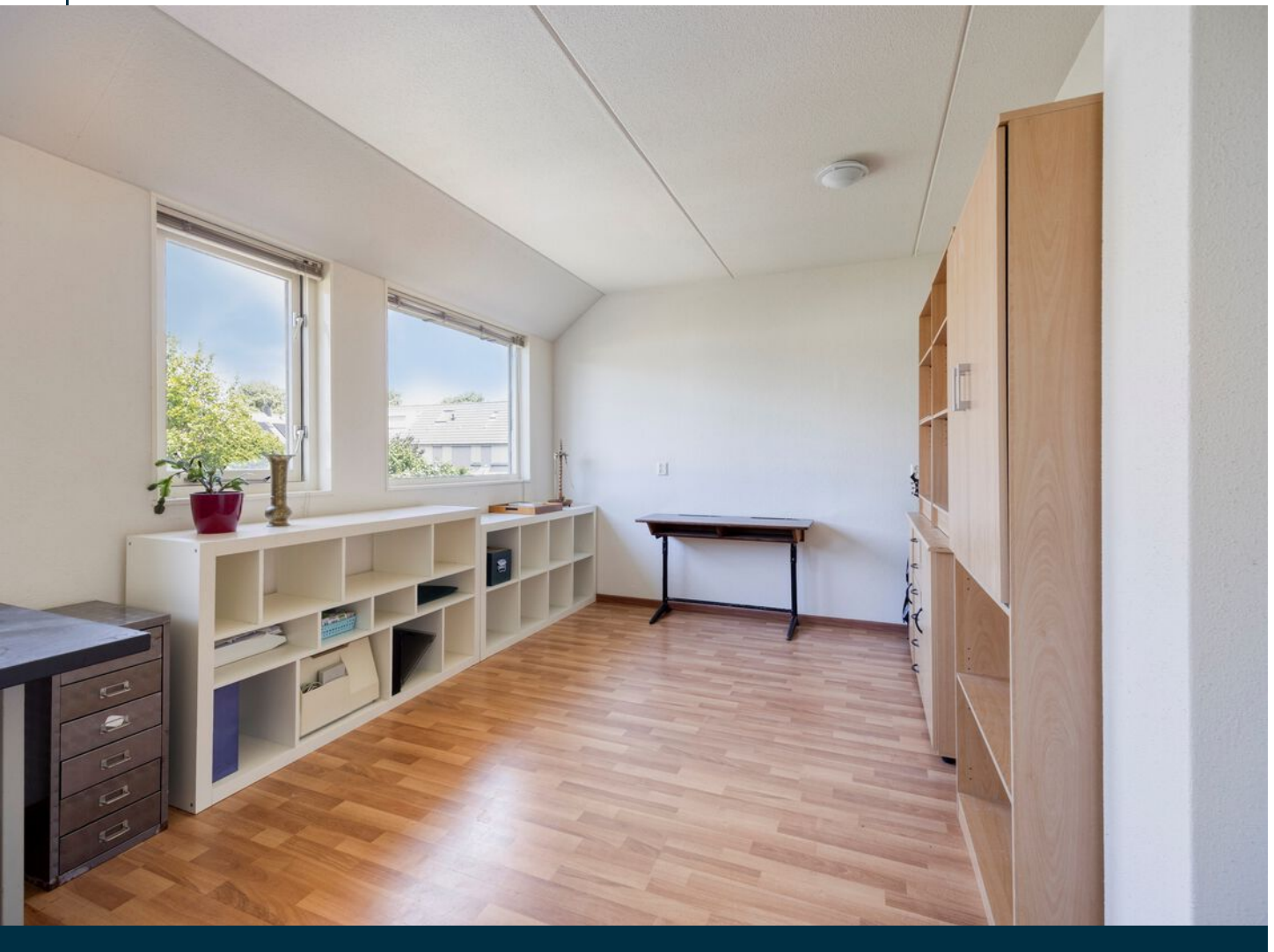


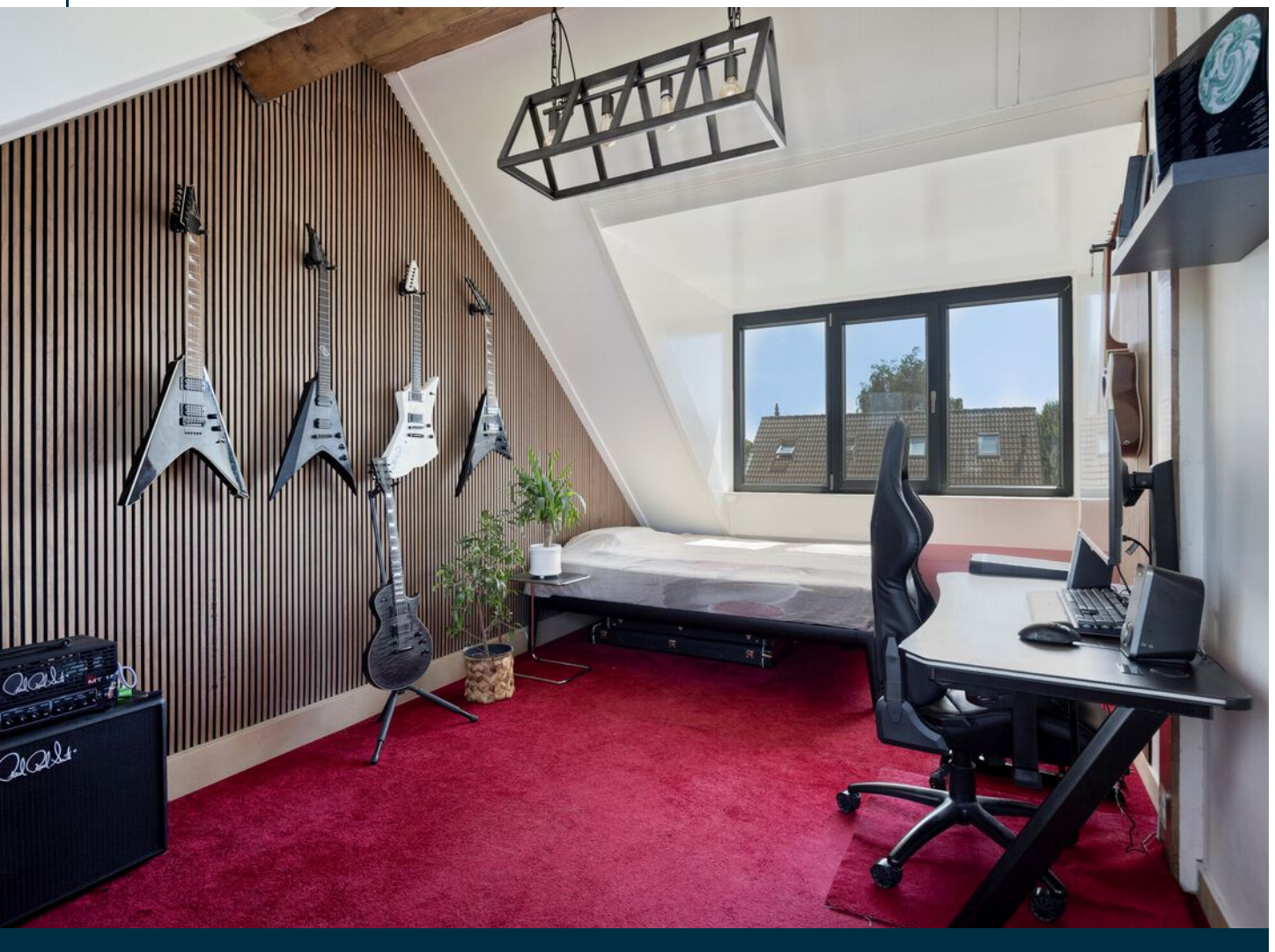


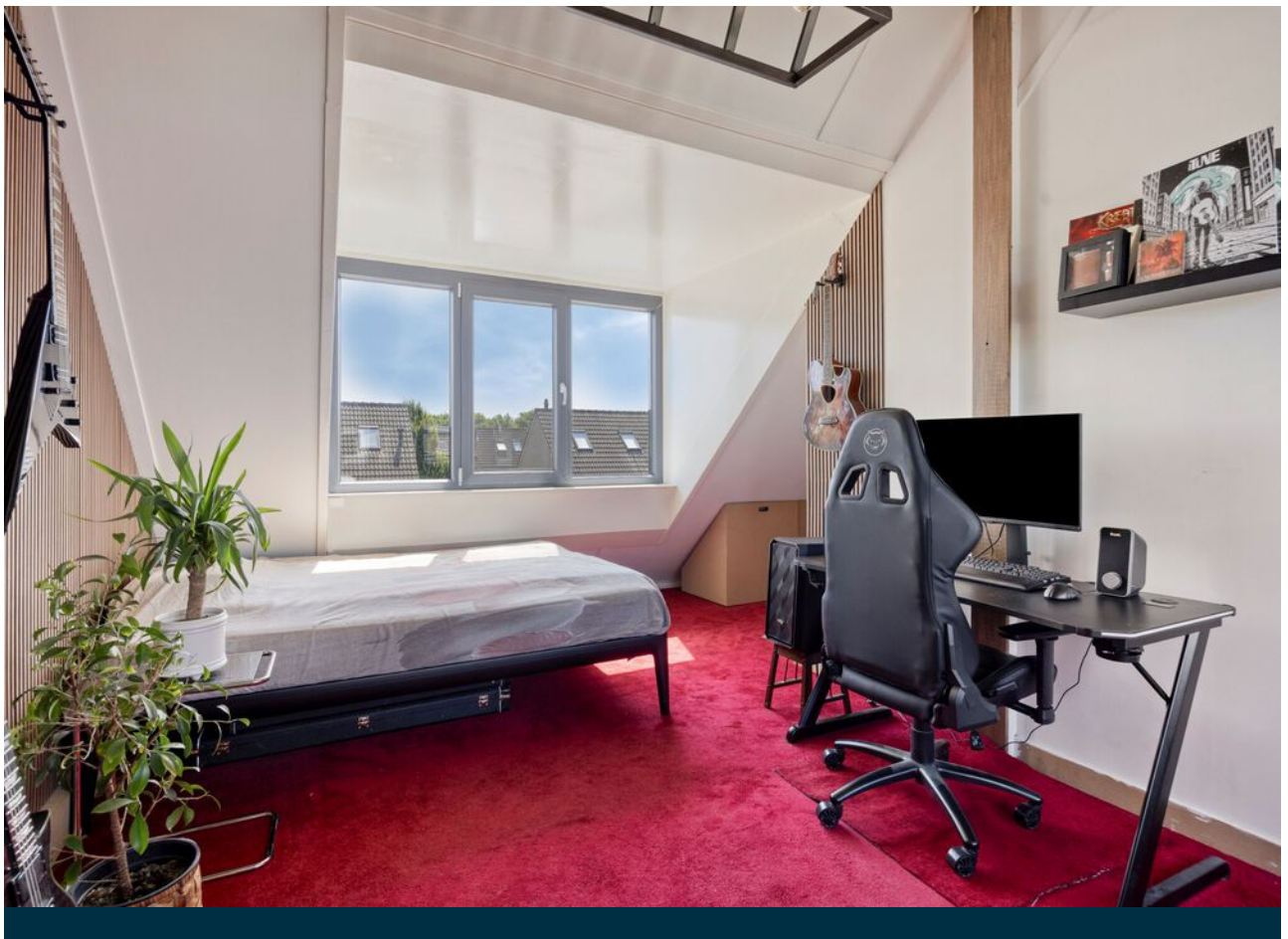










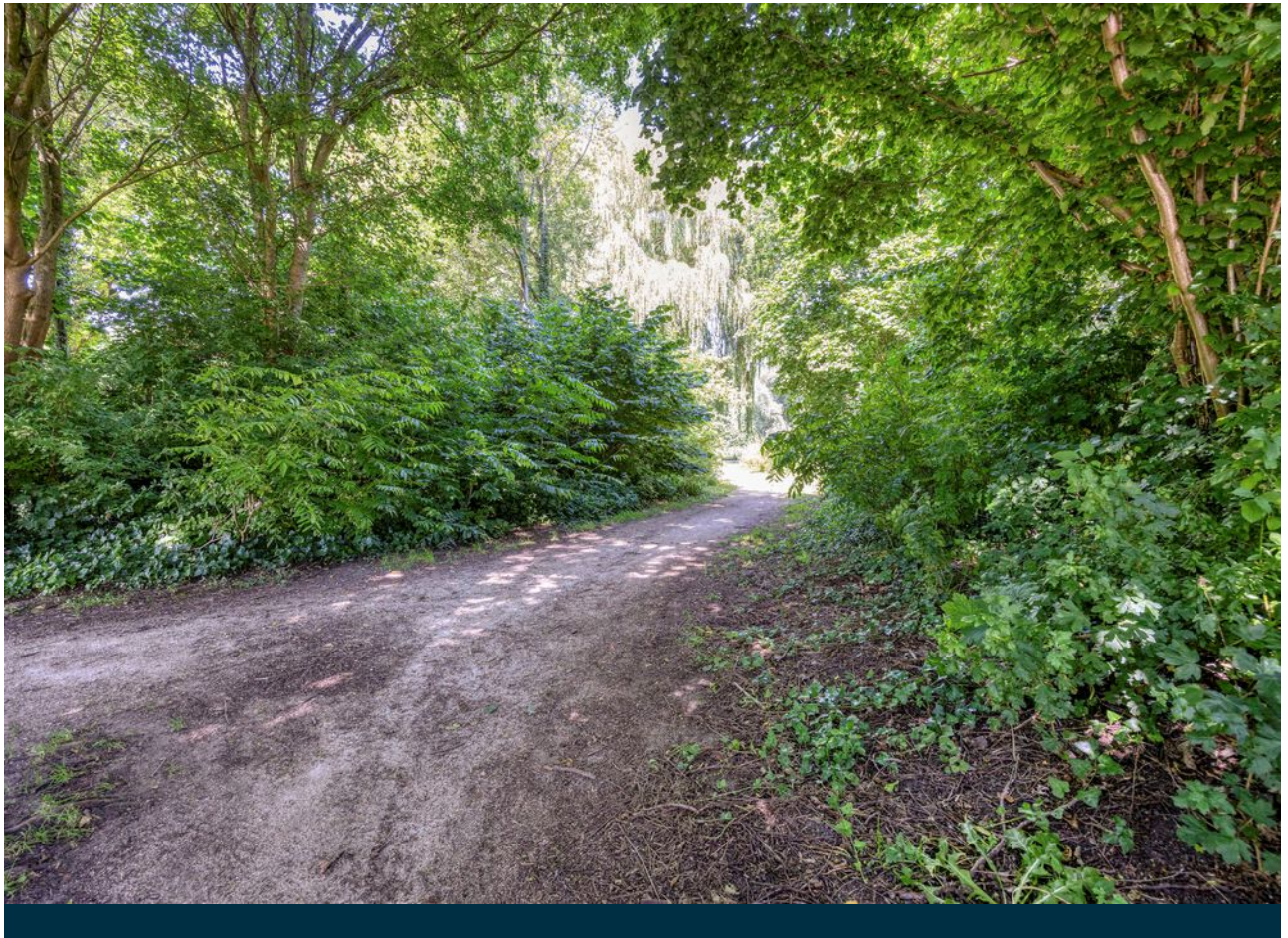
















Begane grond





Begane grond met tuin





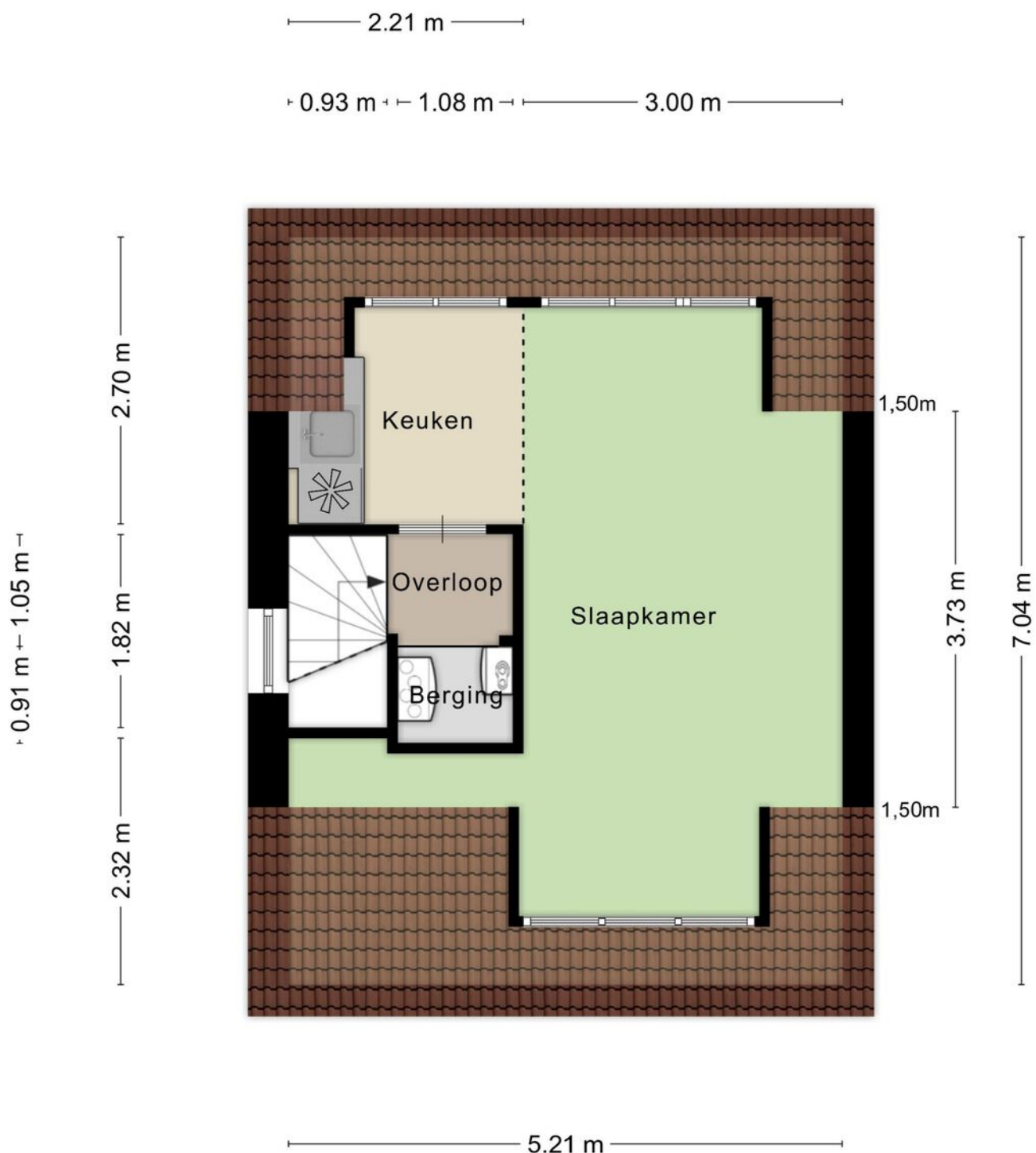
Eerste verdieping



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

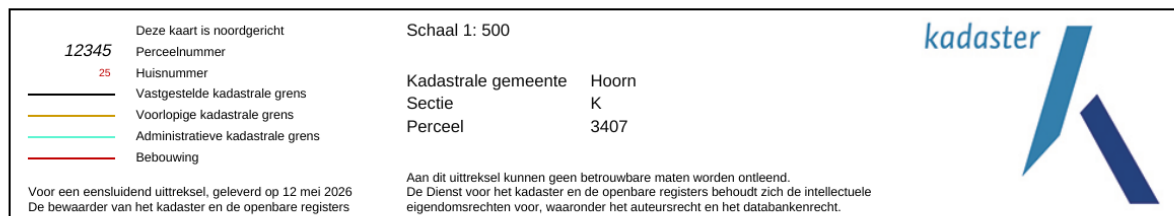


Tweede verdieping





Uw referentie: YvanderJagtMakelaars





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Geschakelde 2/1 kap woning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1992
Inhoud	503m ³
Woonoppervlakte	122m ²
Overige inpandige ruimte	20 m2
Gebouwgebonden buitenruimte	4m2
Perceeloppervlakte	230m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, perceel 3407
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	achtertuin
Lengte/Breedte	10 m lang en 8,5 m breed
Oriëntatie	Noordoost
Garage	Aangebouwd, steen
Energie label informatie	
Verwarmingssysteem	heteluchtverwarming, warmteterugwininstallatie
Warmwater	Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 CW4
Bouwjaar	2017
Isolatie	Dak, muur en vloerisolatie. HR++ glas en dubbel glas.
Energie label	A (geldig tot 23-07-2035)

Over ons

We geven u graag een inkijkje in wie wij zijn, wat we doen én hoe we u kunnen helpen bij de aan- en/of verkoop van uw woning.

Yvonne

Voordat ik de stap naar de makelaardij zette, heb ik een bijzondere reis afgelegd – letterlijk en figuurlijk. Ik leidde groepsreizen in Azië, werkte in het ziekenhuis, begeleidde tournees van het Groot Russisch Staatscircus en vervulde jarenlang een HR-functie in de zorg. Elke ervaring bracht me dicht bij wat ik nu dagelijks doe. Sinds drie jaar run ik de makelaardij samen met mijn echtgenoot, Cock.

Samen maken we dit vak nog mooier! Persoonlijke aandacht vind ik enorm belangrijk. Eerst de mens, dan de woning. Heldere communicatie, natuurlijk! Doen wat je zegt, en zeggen wat je doet. Maximale ontzorging, want u heeft wel iets beters te doen.

Cock

Cock heeft een indrukwekkende carrière achter de rug bij grote multinationals, waar hij zich bewezen heeft in commerciële en leidinggevende rollen. Met zijn positieve instelling, oplossingsgerichte aanpak en oog voor de mens achter het proces weet hij altijd het beste resultaat te behalen. “Ik was toen aan een frisse uitdaging

en raakte geïnspireerd door Yvonne, tevens mijn echtgenote. Samen besloten we om onze makelaardij een nieuwe impuls te geven”, vertelt hij enthousiast. Als bevoegen en zelfstandig ondernemer staan we zeven dagen per week – ook in de avonden – voor u klaar. We combineren professionaliteit met persoonlijke aandacht en gaan altijd voor kwaliteit boven kwantiteit. Want uw woonwensen verdienen tijd, zorg en oprechte interesse.

Marijke

Als backoffice officemanager zorg ik ervoor dat Cock en Yvonne zich volledig kunnen richten op hun kernactiviteiten, doordat ik diverse administratieve taken uit handen neem.

Wij nemen graag de tijd voor u!





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 Yvonne van der Jagt' 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.

Aanwijzen van de koper

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.



Yvonne (makelaar)

Ziet niets over het hoofd. Altijd tijd en aandacht voor de klant!

Cock (makelaar)

Laat niets aan het toeval over. Altijd maximaal voorbereid en iedere dag weer blij op pad.

Marijke (back-office manager)

Onmisbaar talent op het backoffice. Zorgt dagelijks voor overzicht, zodat Cock en Yvonne niets vergeten!



Neem dan contact op met ons kantoor:

0228 - 751 795

yvonne@yvonnevanderjagt.nl

www.yvonnevanderjagt.nl