

4x1 Makelaardij

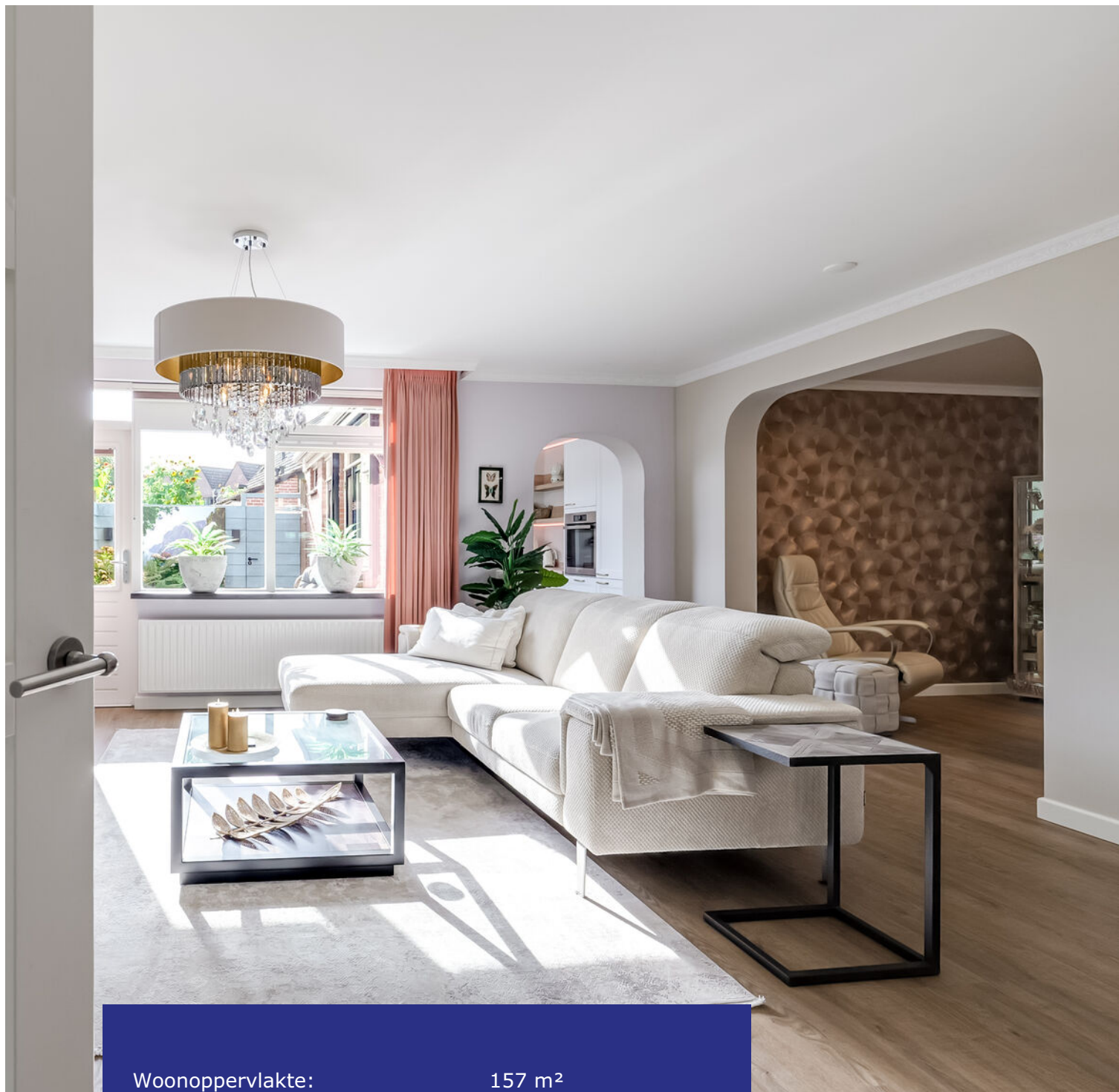
De 1^e stap bij verhuizen!



HOORN | Vijzelstraat 12, 1621 AS



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



Woonoppervlakte:	157 m ²
Perceeloppervlakte:	132 m ²
Inhoud:	568 m ³
Bouwjaar:	1980
Type woning:	tussenwoning
Aantal kamers:	8
Aantal slaapkamers:	6
Tuinligging:	zuidoost
Energie label:	C
Overige in pandige ruimte:	10 m ²



Vijzelstraat 12, Hoorn

Instapklare stadswoning met verrassend veel ruimte, 157 m² wonen, keuken 2025, luxe badkamer en mogelijkheid slaap- en badkamer op de begane grond!
Op één van de fijnste locaties in de historische binnenstad van Hoorn staat deze fraaie en instapklare stadswoning met verrassende indeling. Binnen treft u 157 m² aan woonoppervlakte, 6 slaapkamers, een luxe badkamer en een inpandige berging met fitnessruimte en waskamer. Dankzij de eigen entree aan de achterzijde is de berging bovendien zelfstandig toegankelijk en maakt het de ruimte ook geschikt voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis. De keuken uit 2025 is werkelijk een plaatje en aan de achterzijde ligt de tuin op het zuidoosten. Daarnaast is er op de begane grond een mogelijkheid om een slaap- en badkamer te creëren, wat de woning levensloopbestendig maakt. Een

unieke kans met veel woonruimte in de binnenstad van Hoorn!

De woning is gelegen in een rustige straat, nabij de haven. Op loopafstand treft u winkels, gezellige horeca, musea, een supermarkt en het Julianapark. Hoorn is gelegen aan het water, heeft een stadsstrand en prachtige wandelroutes langs het Markermeer. Het NS-station, ziekenhuis en sportfaciliteiten bevinden zich op fietsafstand. Hoorn heeft een directe verbinding tot de A7, waardoor Amsterdam bereikbaar is in 30 minuten.

Begane grond

Welkom in de hal van deze goed onderhouden en verrassend grote stadswoning. Aan de linkerkzijde treft u de trapopgang en de meterkast. Vanaf hier betreedt u de living.

Woonkamer

Deze royale woonkamer is gelegen aan de voorzijde en heeft een goede 60 m² aan woonoppervlakte. De ruimte biedt volop mogelijkheden om verschillende zit- en leefhoeken te creëren. De grote open doorgangen zorgen voor een ruimtelijk en sfeervol geheel, terwijl de vele raampartijen voor een prettige lichtinval zorgen. De stijlvolle wandafwerking, spotverlichting en karakteristieke details geven de ruimte bovendien een warme en eigentijdse uitstraling. Daarnaast biedt de begane grond de mogelijkheid om, indien gewenst, een thuiswerkplek of een slaapkamer met badkamer te realiseren. Daarmee is de woning ook interessant voor wie gelijkvloers wil wonen.





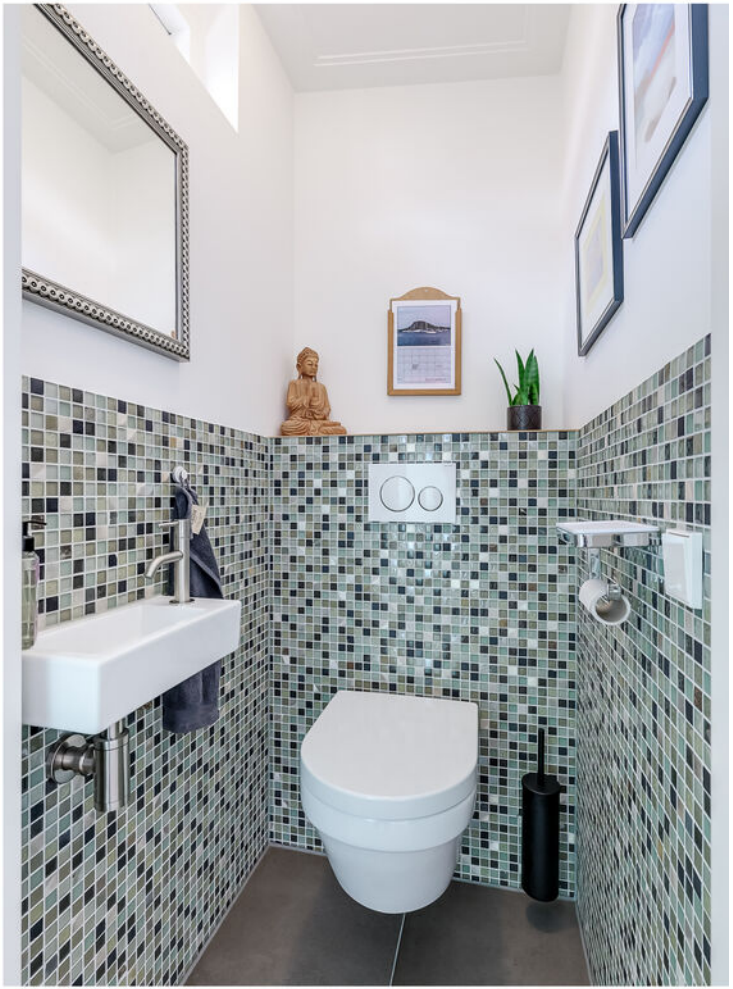
Keuken

Deze moderne keuken uit 2025 is een heerlijke plek voor kookliefhebbers en is uitgerust met onder andere een inductiekookplaat, vaatwasmachine en een oven. Deze strakke keuken, gecombineerd met een warm houtlookwerkblad en elegante goudkleurige handgrepen, zorgt voor een moderne en sfeervolle uitstraling. Dankzij de grote raampartijen heeft u tijdens het koken een leuk uitzicht naar buiten en de praktische indeling biedt volop werk- en opbergruimte.

Berging

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime en multifunctionele berging met een eigen entree, die tevens vanuit de woning in pandig bereikbaar is. De ruimte is praktisch ingedeeld en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld opslag, een hobbyruimte of een comfortabele thuisfitness. Daarnaast is er een separate wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger.





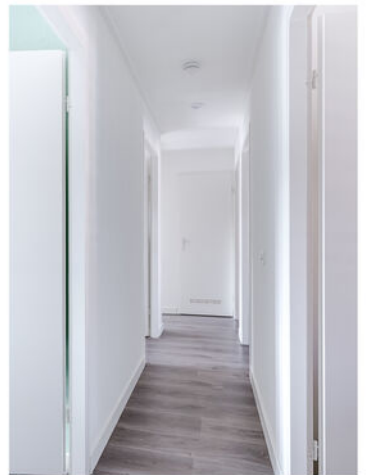
1e verdieping

Via de vaste trap komt u uit op de 1e verdieping. De overloop biedt toegang tot de badkamer en alle slaapkamers.

Slaapkamers

De eerste verdieping biedt verrassend veel ruimte en beschikt over maar liefst zes slaapkamers. Alle kamers zijn voorzien van een moderne laminaatvloer en een dakkapel, waardoor er in iedere kamer veel ruimte en daglicht aanwezig is. Een van de slaapkamers beschikt bovendien over een vaste kastenwand en leent zich uitstekend als ruime walk-in-closet. Een comfortabele toevoeging die zorgt voor extra opbergruimte en een overzichtelijke indeling. Aan de achterzijde is er toegang naar een mogelijk dakterras, met fraai uitzicht over de stad. De slaapkamers zijn stuk voor stuk netjes en verzorgd, hebben gestuukte wanden en bieden volop mogelijkheden.





Badkamer

De luxe badkamer is uitgerust met een regendouche, een wastafel met breed meubel, een tweede toilet en een designradiator. Afgewerkt met spotverlichting en moderne tegels. De lichtkoepel zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Elektrische installatie

Meterkast met 13 groepen, glasvezel en 5 aardlekschakelaars.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-ketel Remeha Avanta 2022.

Isolatie

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



Tuin

Deze sfeervolle stadstuin is een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten van de zon en gezellig buiten te zitten. Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten kunt u hier al vroeg op de dag van het buitenleven genieten. De onderhoudsarme tuin is voorzien van een achterom, sfeervolle verlichting en een royaal terras met volop ruimte voor een comfortabele zithoek. De schutting biedt privacy, terwijl de verschillende planten de tuin een levendige uitstraling geven. Een fijne plek waar u op zonnige dagen heerlijk kunt ontbijten, borrelen of tot in de avond kunt genieten van het buiten zijn.



Bijzonderheden

- Royale stadswoning
- Instapklaar en verrassend veel ruimte
- 157 m² wonen
- 6 slaapkamers
- Mogelijkheid slaap- en badkamer BG
- Berging met wasruimte en fitnessruimte
- Keuken 2025
- Luxe badkamer
- Tuin op het zuidoosten
- Energielabel C
- Wonen in de historische binnenstad
- Alle voorzieningen liggen in de directe omgeving (NS-station, ziekenhuis)
- Groot aanbod van winkels, gezellige horeca en musea
- Supermarkt op loopafstand
- Wandelen langs het Markermeer en genieten van het stadsstrand
- Uitstekende verbinding tot de A7
- Unieke woonkans in Hoorn!



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting	x	
Bewateringssysteem	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Vijver, incl. vijverpomp etc.	x	
Buitenverlichting hue lampen		x
Zonneschermen	x	
Screens	x	
Speciale deurbel/ bel & trafo	x	
Gordijnrails: begane grond	x	
Gordijnen: begane grond		x
Vitrage: begane grond	x	
Luxaflex: begane grond	x	
Shutters: 1 ^e verdieping	x	
Rolhorren: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Vloer: laminaat/ linoleum/marmoleum/pvc	x	
Klokthermostaat		x
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat; - afzuigkap; - combimagnetron/oven; - koel-vriescombinatie; - vaatwasmachine.	x x x x x	
Boeken-, legplanken: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Opbouwverlichting: - (losse) wandlampen; - hanglampen/plafonnières.		x x
Dimmers	x	
Kasten: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Wastafelmeubel	x	
Rookmelders	x	
Eettafel met stoelen	x	
Witte lig/zitbank elektrisch d.m.v. eigen accu bedienbaar	x	
Camerasysteem buiten		x

Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



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: 4088827_2



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn

Sectie A

Perceel 5290

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

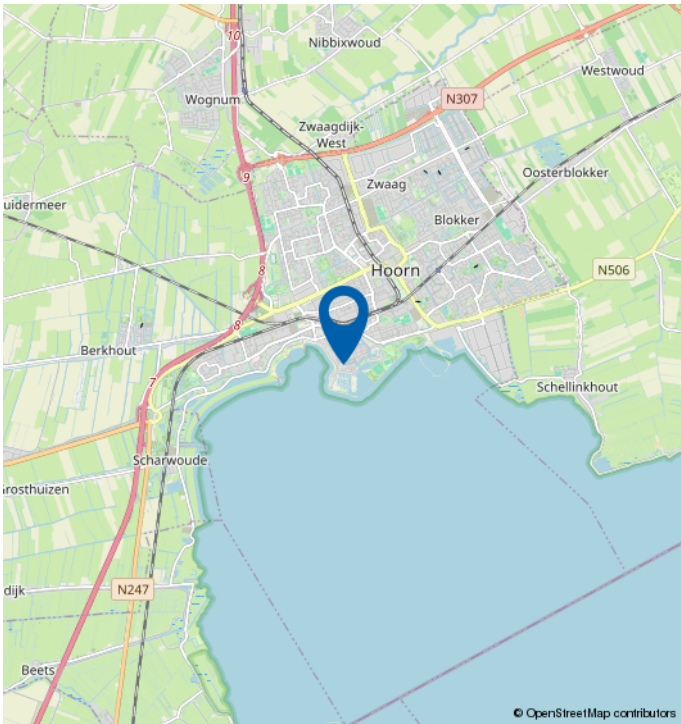
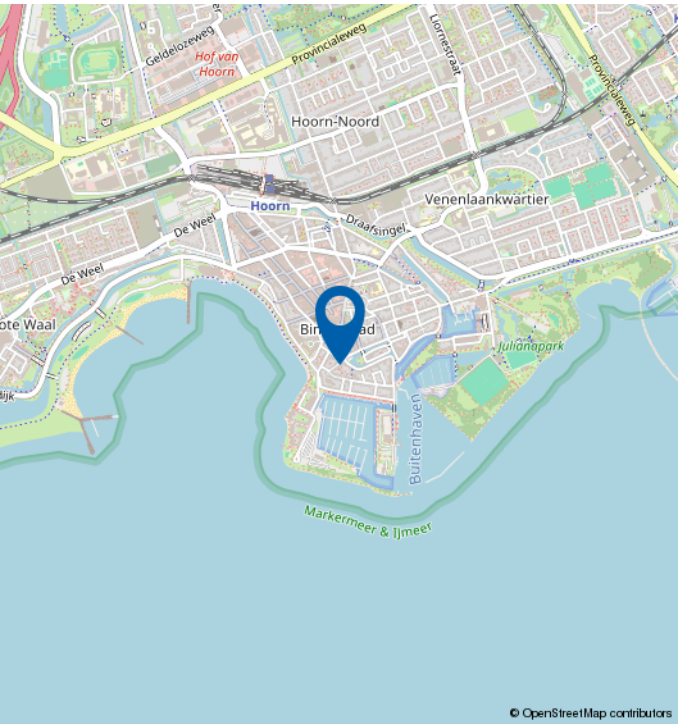
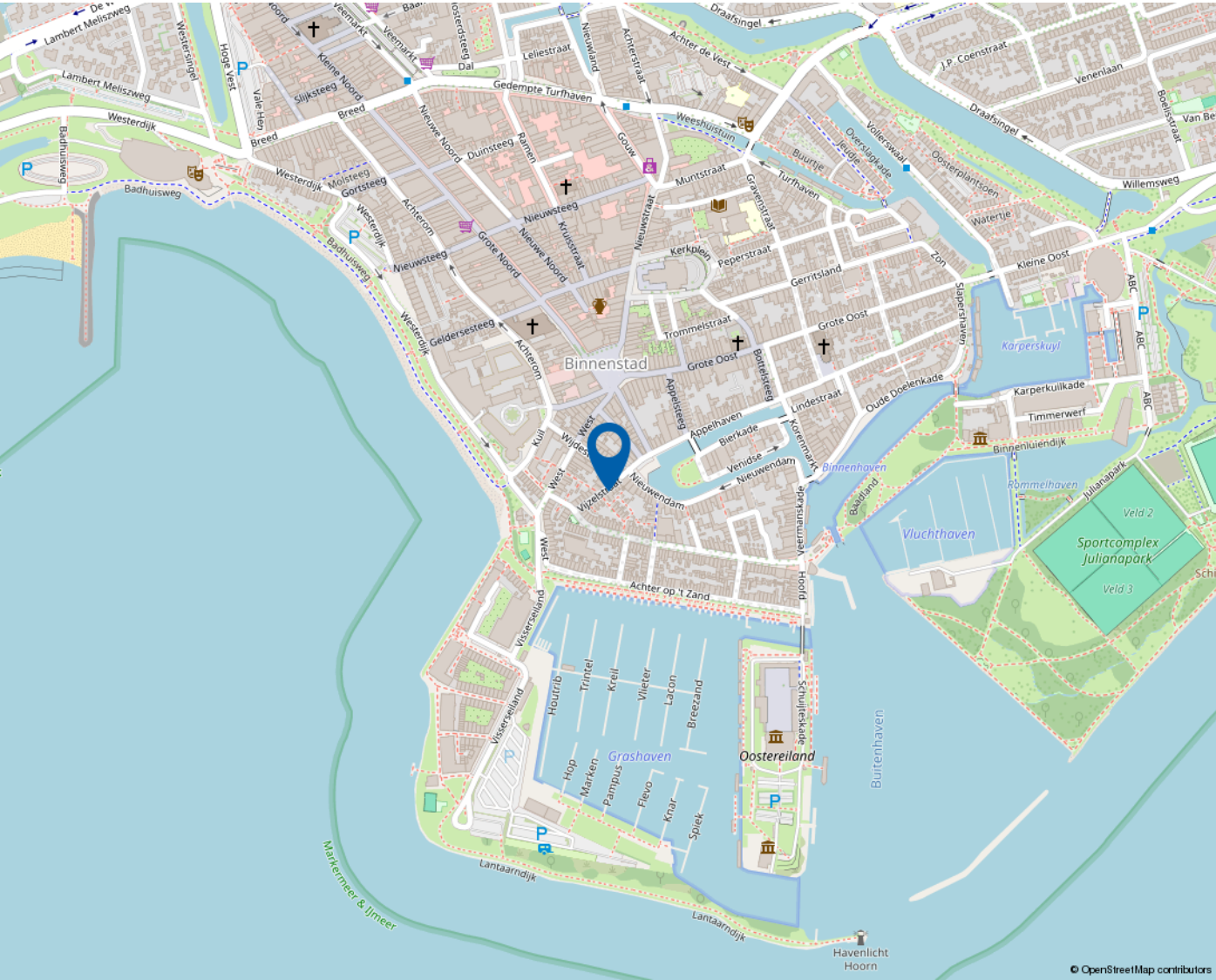
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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 kruipruimte, 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