

MARGIT NIJBOER
makelaardij

Koepoortsweg 19
Hoorn

0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl



Beschrijving

Hartstikke leuke, trendy en instapklare tussenwoning met veel leefruimte, luxe keuken en dito badkamer, 2 ruime slaapkamers en mogelijkheid tot 3 kamers.

Puur genieten is het in de 15 meter diepe en zonnig gelegen tuin op het westen met een gezellige overkapping, een berging én een carport dus altijd een plek voor de eigen auto!
Deze leuke woning is vanaf 2021 volledig gerenoveerd en geïsoleerd.

En ook de locatie is ook super, op loopafstand van de binnenstad, station en de gezellige zaterdagmarkt.
We zien je graag bij een bezichtiging om zelf de fijne sfeer in deze woning te ervaren!

Entree
Achter de voordeur de hal met gestuukte wanden, dito plafond en een stijlvolle pvc-vloer in visgraat gelegd op een betonnen en geïsoleerde vloer met vloerverwarming.
Achter in de hal de toiletruimte waar de pvc-vloer is doorgelegd, er zijn grote en lichte wandtegels met marmerlook geplaatst, een wandcloset en fonteintje.

Living
Vanuit de hal geeft een moderne schuifdeur met glas toegang tot de gezellige en ruime living met strak gestuukte wanden en plafond, de pvc-vloer met vloerverwarming is hier doorgelegd, hoge plinten en laaggeplaatste stopcontacten.
Onder de trapopgang zijn praktische kasten gemaakt en vanuit de living geeft een luik toegang tot de kelder van 6.3 m^2.
Ideaal voor je wijnvoorraad of gewoon een praktische bergruimte.

Keuken
In 2024 is deze trendy keuken in moderne kleurstelling geplaatst met een eetbar aan het eiland waar ook veel bergruimte is in de kastjes en laden met geïntegreerde bestekladen.
Een groot daglicht boven het eiland geeft enorm veel lichtinval.

De keukenunit is in een rechte opstelling geplaatst met een composiet werkblad, veel laden, apothekerskast en diverse inbouwapparatuur; vaatwasser, koel/vriescombinatie en een groot fornuis met 5 gaspitten en brede oven met daarboven een rvs-afzuigkap met de afvoer naar buiten. Het werkblad wordt verlicht door inbouwspots. Bij de keuken geven openslaande deuren toegang tot de zonnig gelegen tuin.

Bijkeuken
Vanuit de keuken geeft een paneeldeur toegang tot de bijkeuken met de wasmachine- en drogeropstelling, de cv-installatie en de unit van de vloerverwarming.
De wanden zijn half betegeld en er is nog ruimte voor een kast om voorraad en een losse magnetron te plaatsen.

1e Verdieping
Vanuit de living geeft een trapopgang toegang tot de slaapverdieping met boven de trap een Velux dakraam voor prettig lichtinval op de overloop met inbouwspots in het gestuukte plafond en 2 diepe vaste kasten.
Op de houten verdiepingsvloer ligt een lichte laminaatvloer die is doorgelegd in de slaapkamers.

1e Slaapkamer voorzijde –
een ruime kamer met een hoog plafond, geïsoleerde en gestuukte wanden, hoge plinten, 2 ramen met HR++ glas, een hoog plafond en 2 paneeldeuren.
Deze kamer kan middels het plaatsen van een wandje eenvoudig worden "omgetoverd" naar 2 kamers.
Boven de deur zit nog een luik naar een diepe bergruimte die doorloopt boven de overloop.

2e Slaapkamer achterzijde –
ruime kamer met ook weer gestuukte en geïsoleerde wanden en een hoog plafond.
In de openslaande ramen zit HR ++ glas en geen directe achterburen dus veel privacy. De hoge plinten zijn in deze kamer ook doorgevoerd, laaggeplaatste stopcontacten en boven de paneeldeur toegang tot de bergruimte boven de overloop.

Badkamer
In 2021 is deze mooie badkamer geplaatst, via een schuifdeur met melkglas te bereiken.
Op de vloer liggen donkere tegels en er zijn grote, lichte wandtegels met een marmerlook geplaatst.
Bij de inloopdouche met een glazen zijwand is een thermostaatkraan met hand- en regendouche, drainafvoer en een koofje voor de shampoo.
De designradiator verwarmd de badkamer, 2 dakramen geven direct lichtinval en natuurlijke ventilatie, er is een 2e wandcloset en een wastafelmeubel met 2 waskommen, grote laden en een brede spiegel met geïntegreerde verlichting.

Tuin met berging en carport
Vanuit de openslaande deuren heb je toegang tot de 15 meter diepe tuin op het westen.
Direct achter de bijkeuken is een gezellige met hout beklede overkapping waar je heerlijk en vrijwel de hele dag in de zon kan zitten.
De gevelbekleding aan de achterzijde van de woning is bekleed met kunststof.

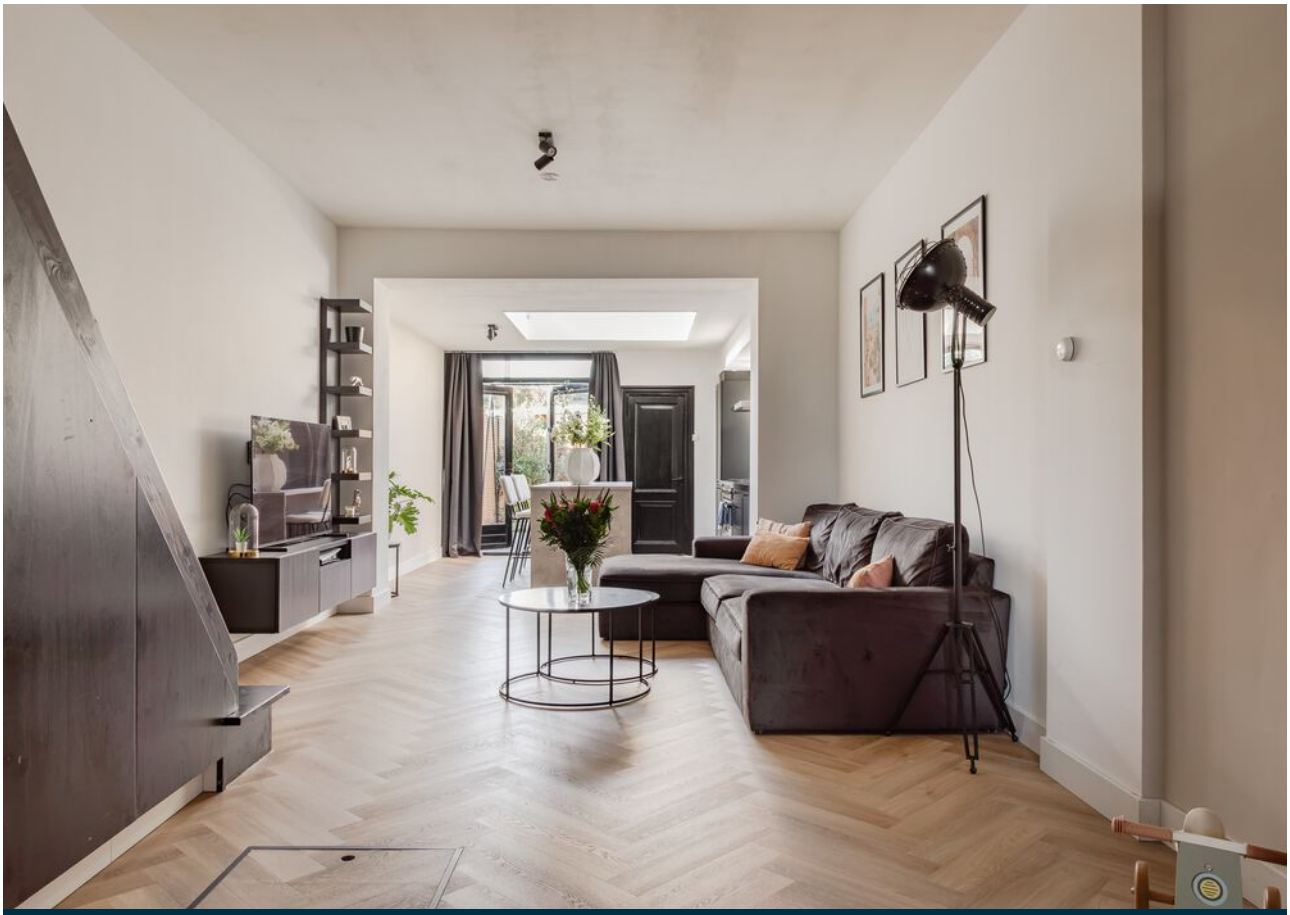
2 Jaar geleden zijn er kunststof schuttingen met een houtlook geplaatst, een kiezelpad met loopstenen naar een 2e terras achter in de tuin, de houten berging en de deur naar de carport waar ook kunststof schuttingen zijn geplaatst.
De carport heeft een hoog dak dus er kan ook een busje worden geparkeerd.
Die carport is beslist een pré, dus zelfs aan het eind van de dag altijd plek voor je eigen auto!

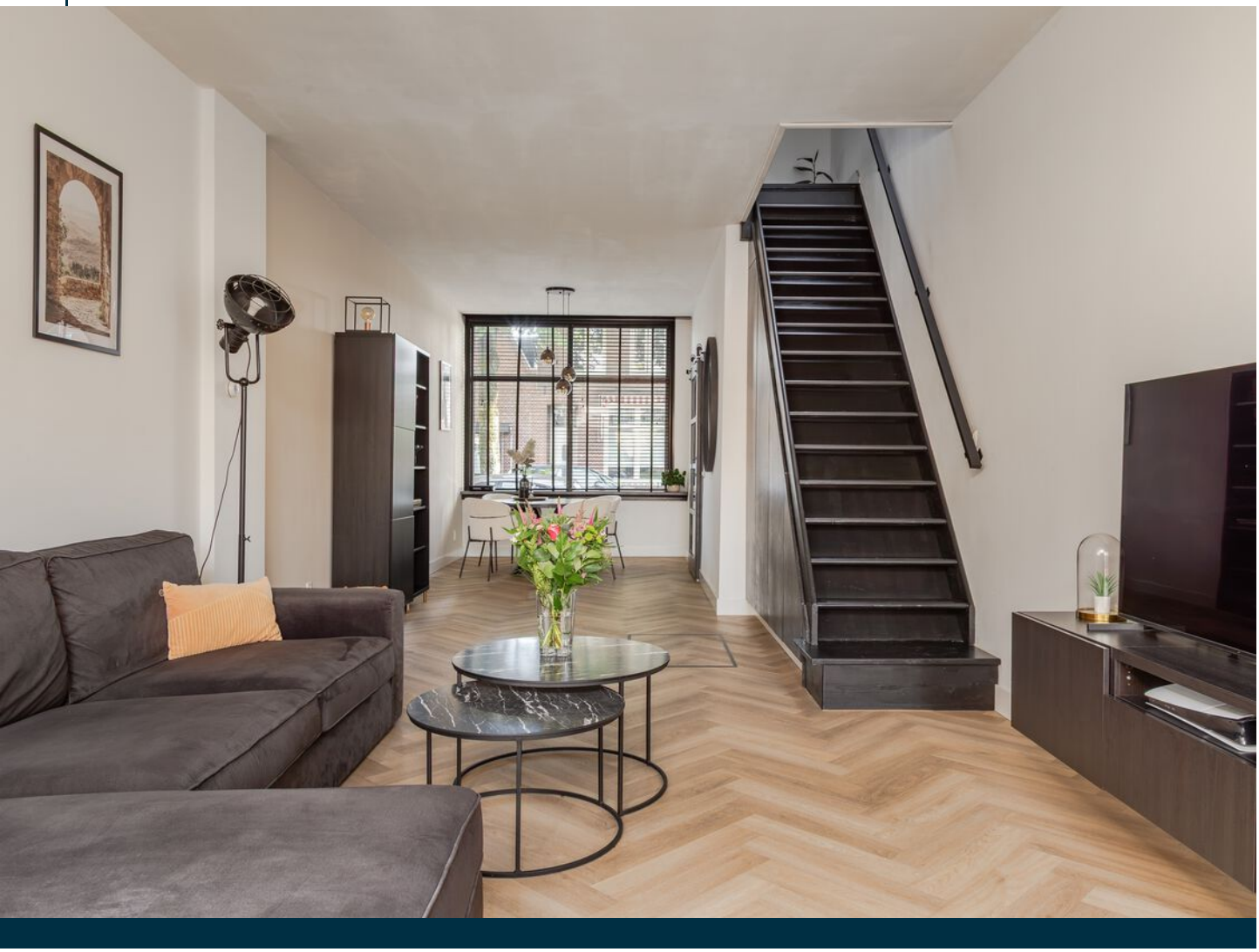
Bijzonderheden:
-€ 180,- per jaar huur 9 m^2 spoorwegterrein bij de carport.
-Gevels en dak in 2021 van binnenuit met steenwol volledig geïsoleerd
-Schilderwerk buitenom september/oktober 2026
-Alle raambekleding blijft achter
-Parkeervergunningsgebied. Er kan een vergunning voor 2 auto's worden aangevraagd en je kan max 1.000 bezoekersuren per jaar aanvragen
-Parkeren zonder app is € 15,- voor een dagkaart
-In 2021 is de complete elektra en de groepenkast vernieuwd
-Fijne woonomgeving



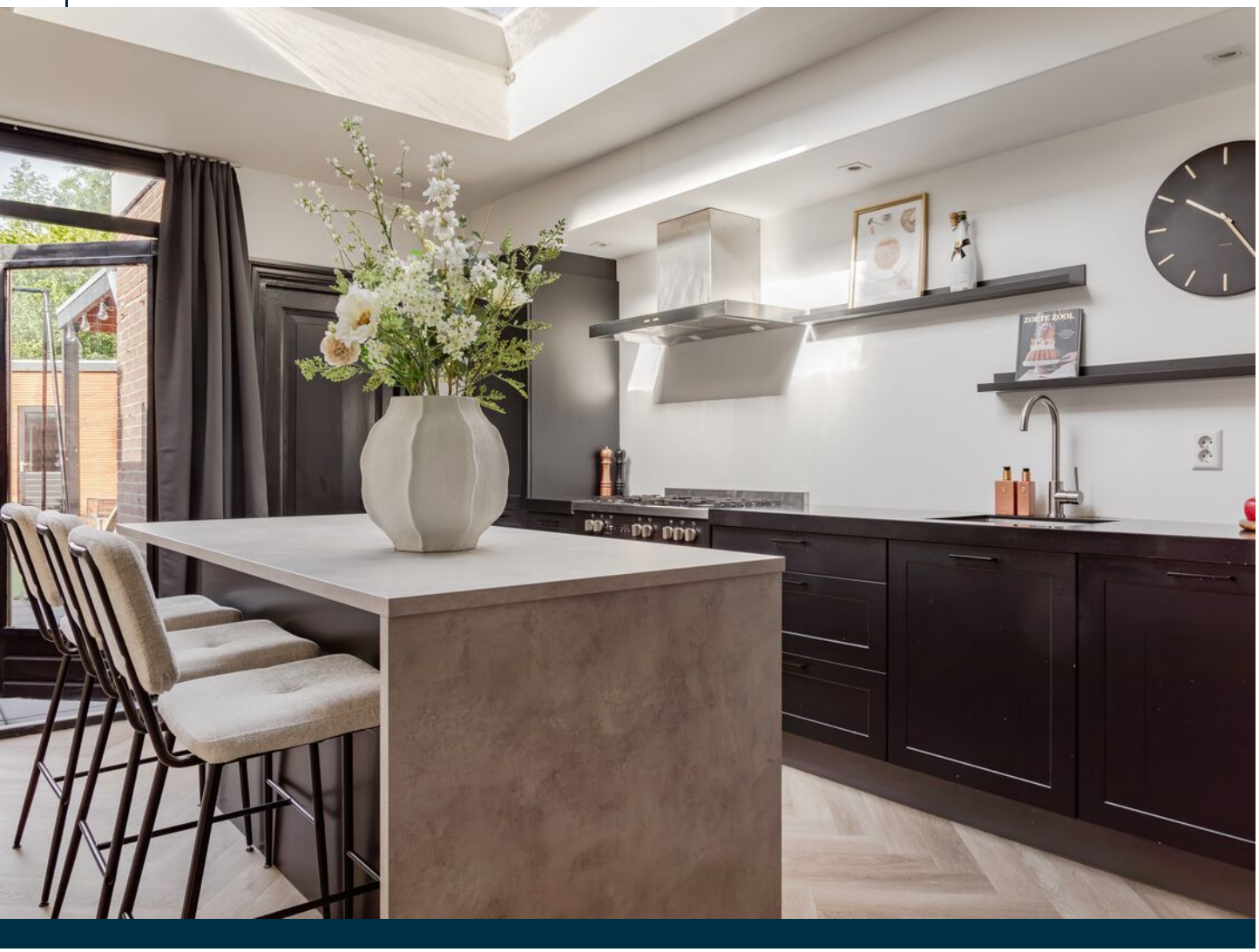

CIAO
BEL
LA









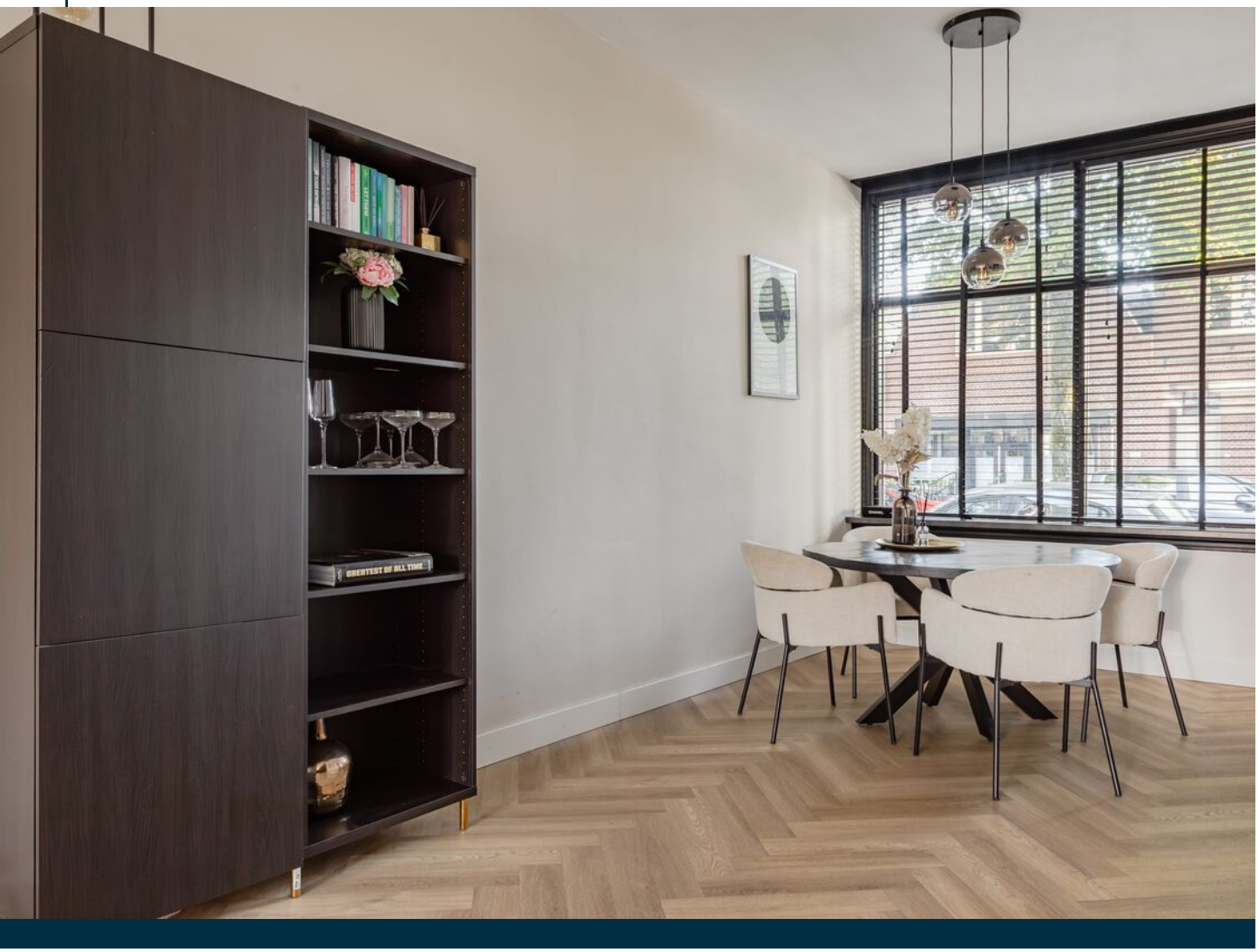

ZOUTE ZOOL

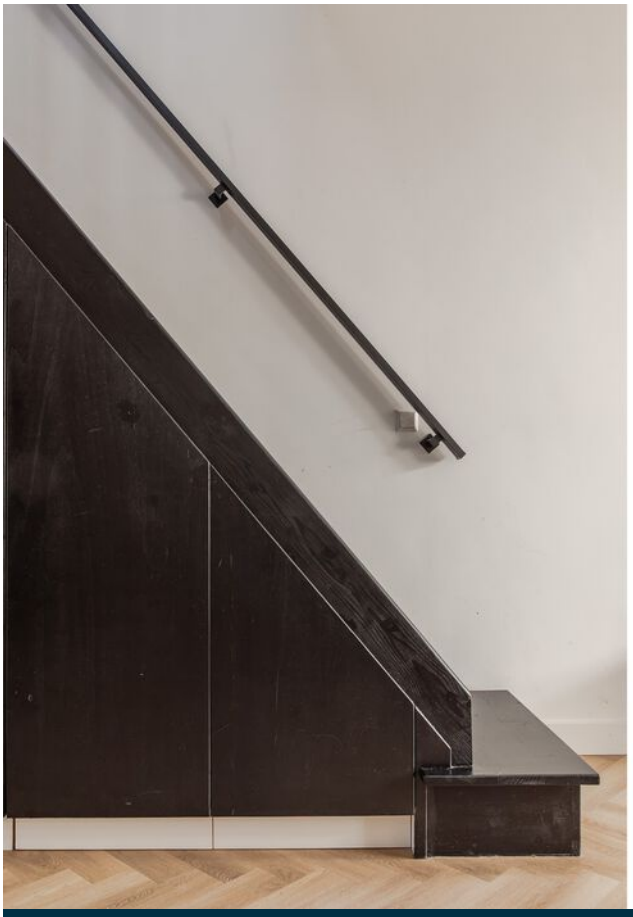









GREATEST OF ALL TIME















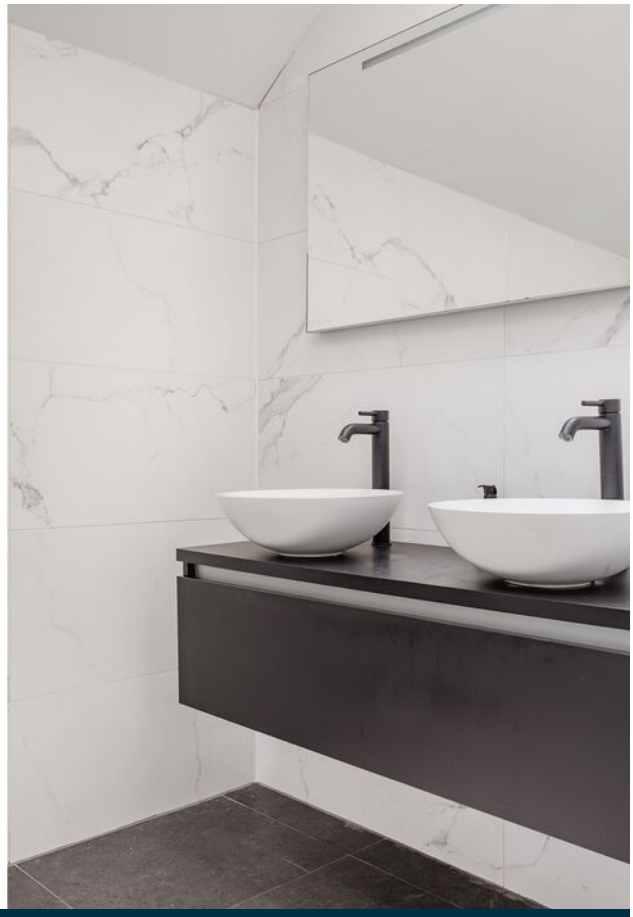










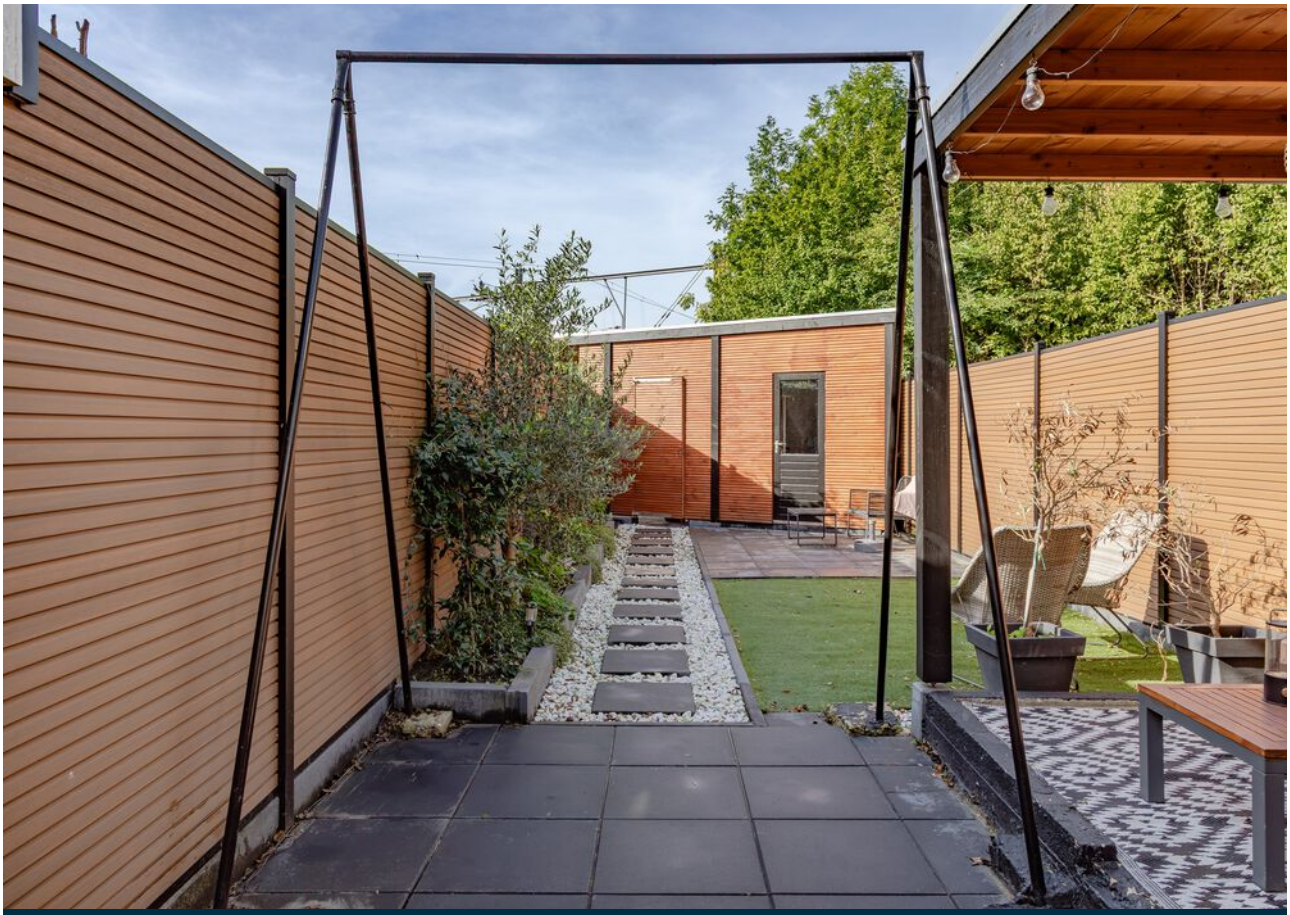




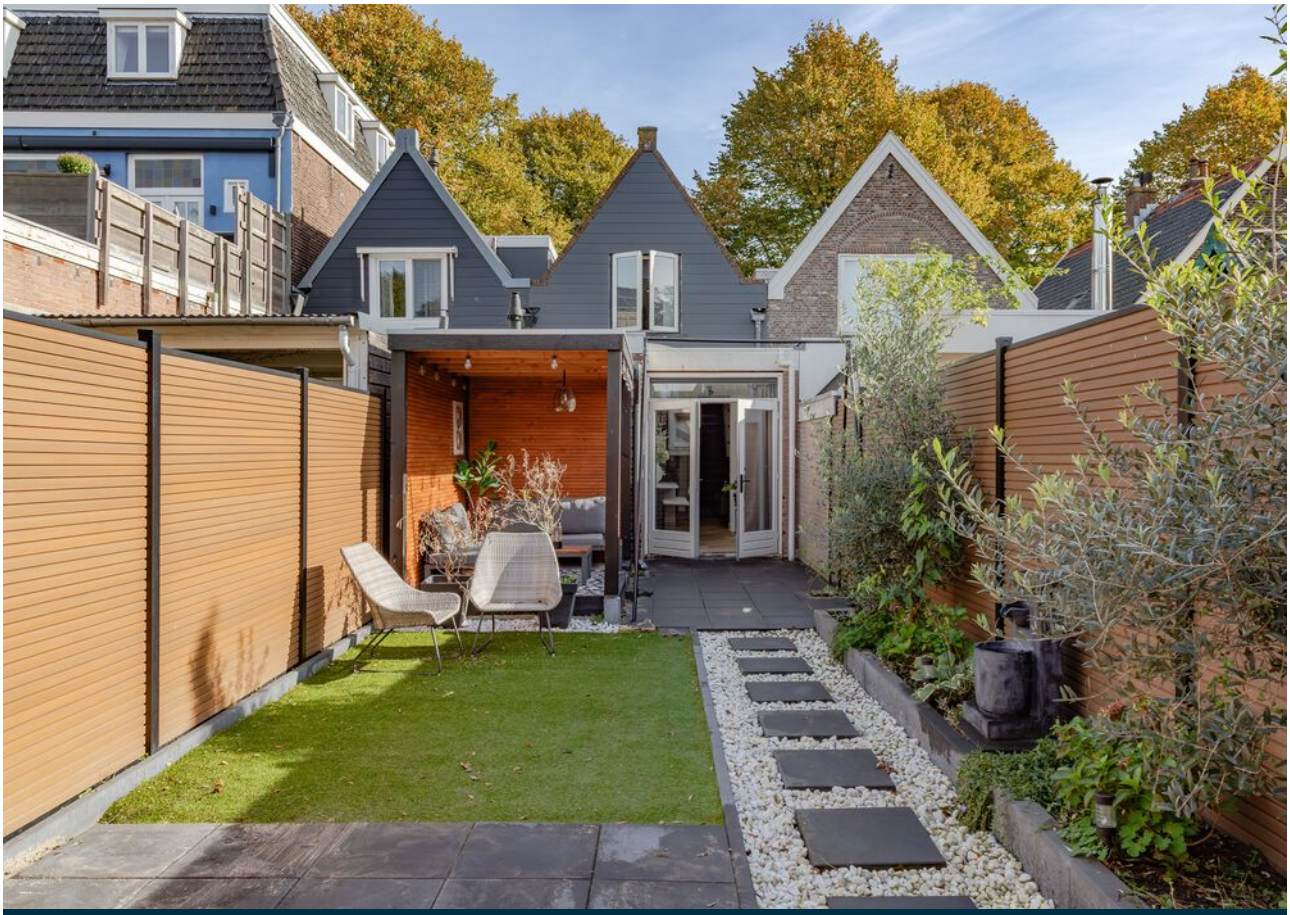


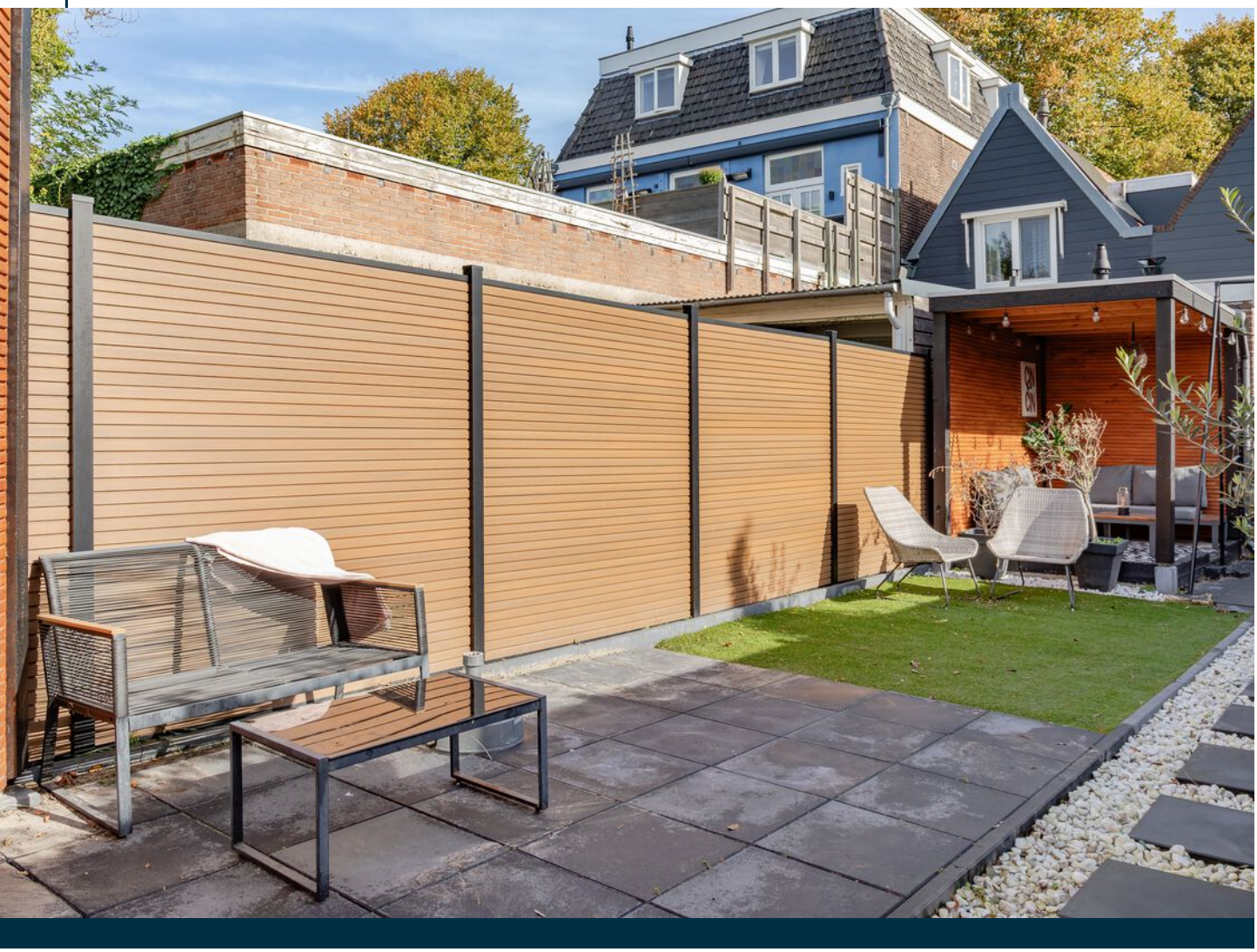


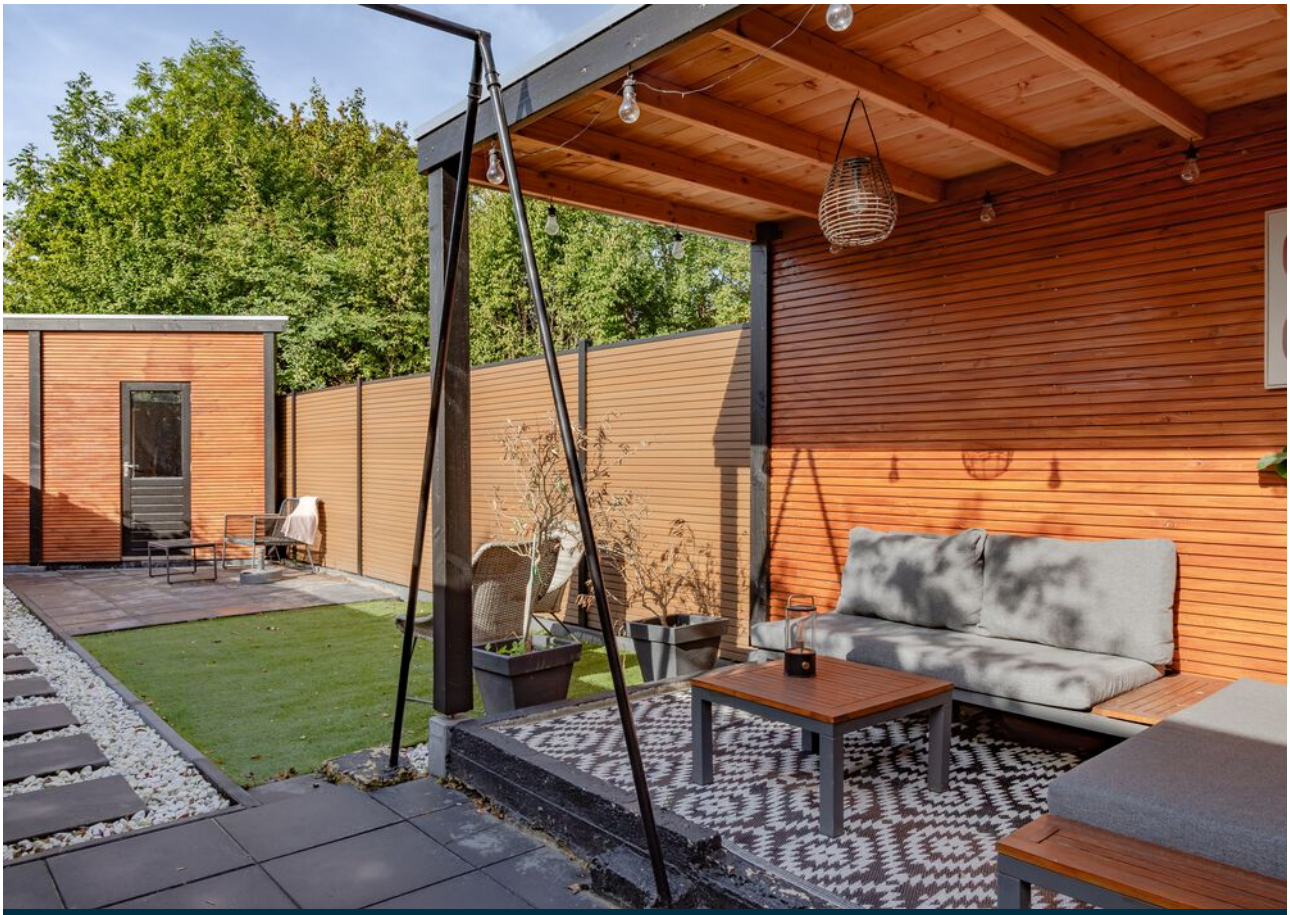


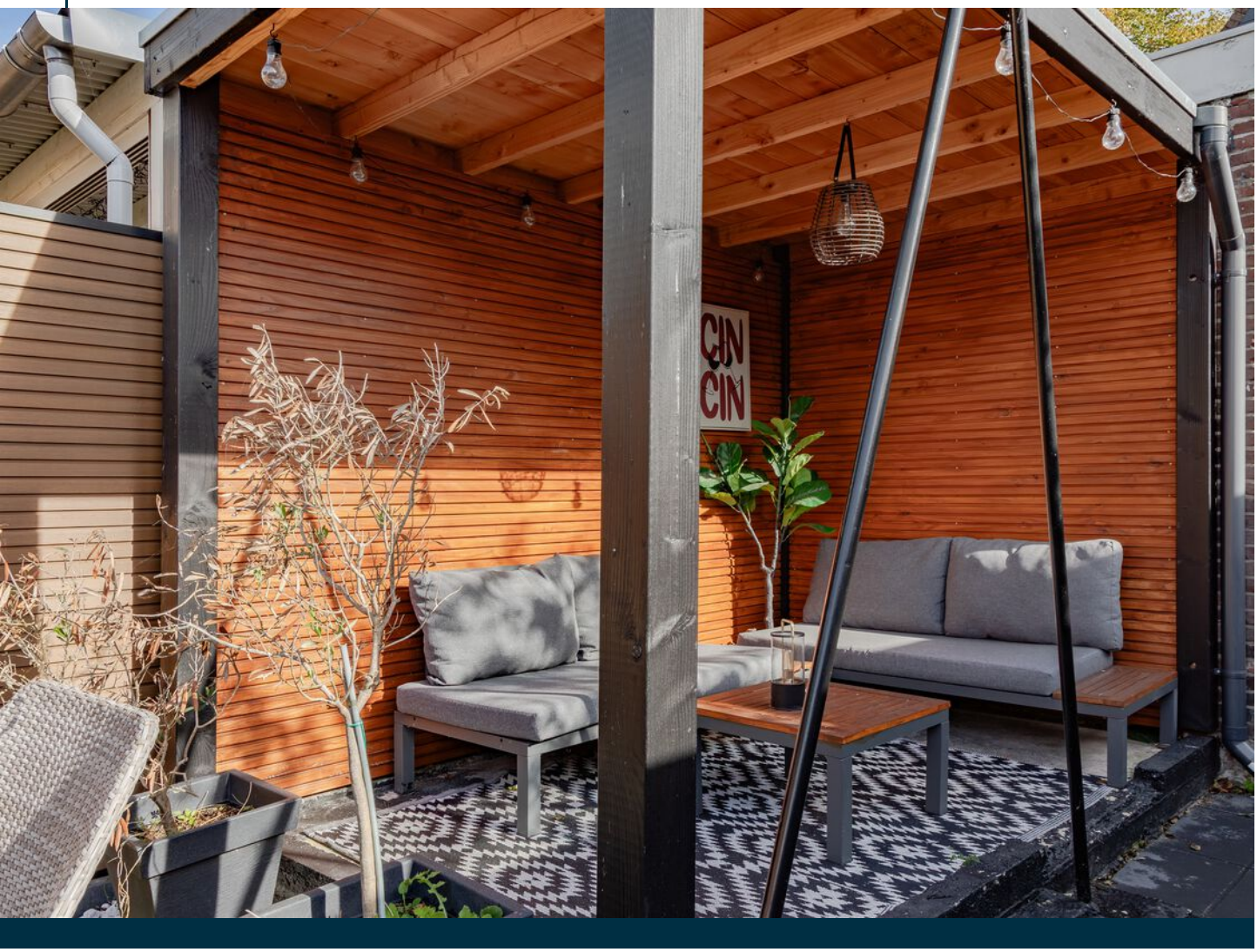




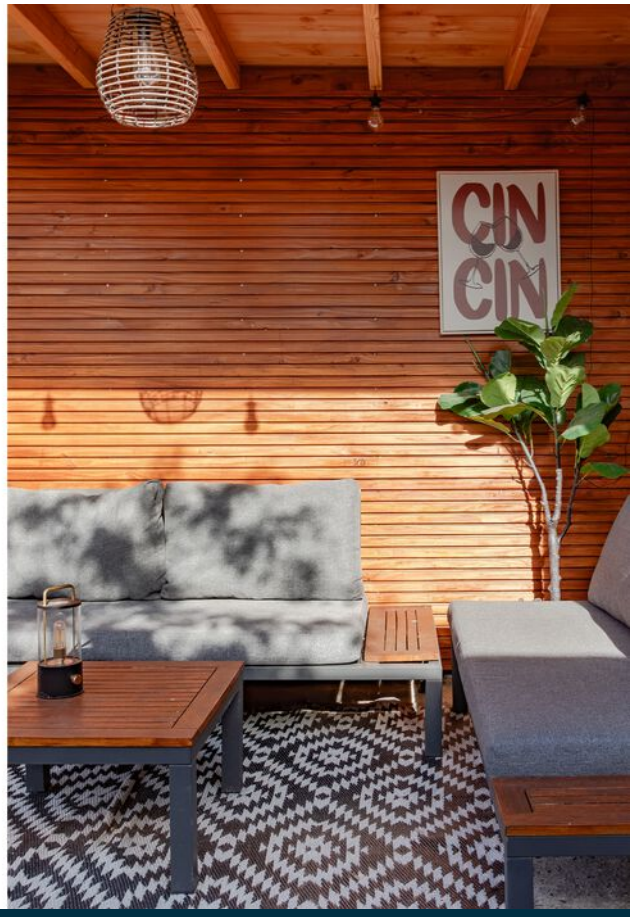







CIN
CIN




CIN
CIN

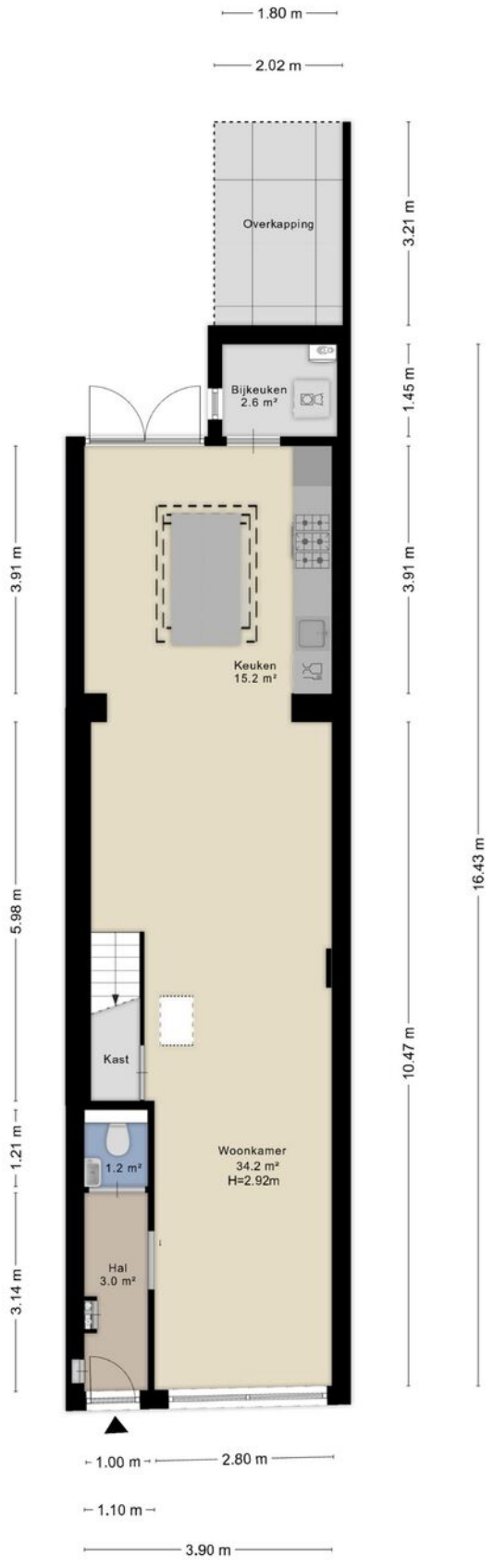


Begane grond met tuin



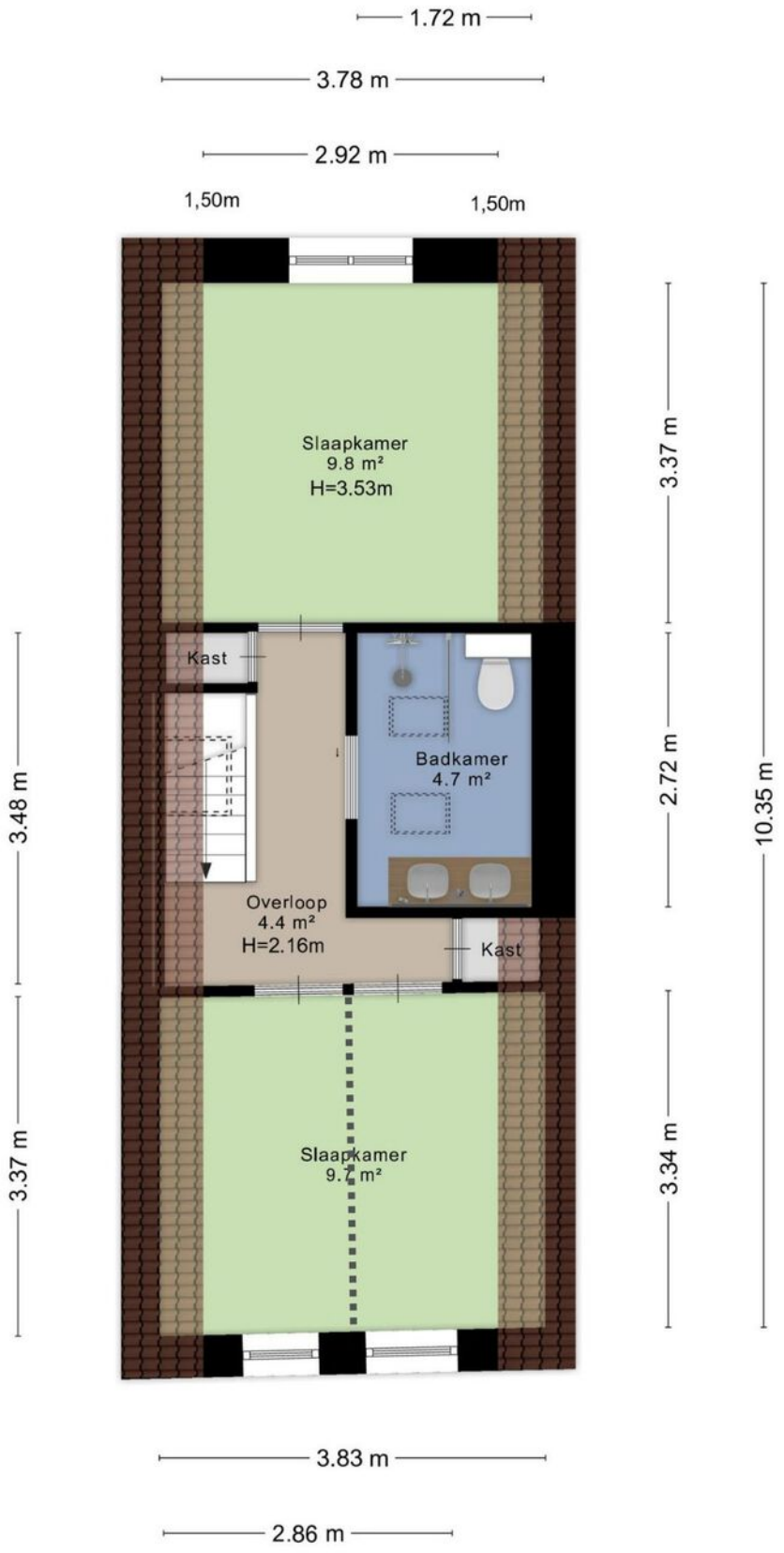
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



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

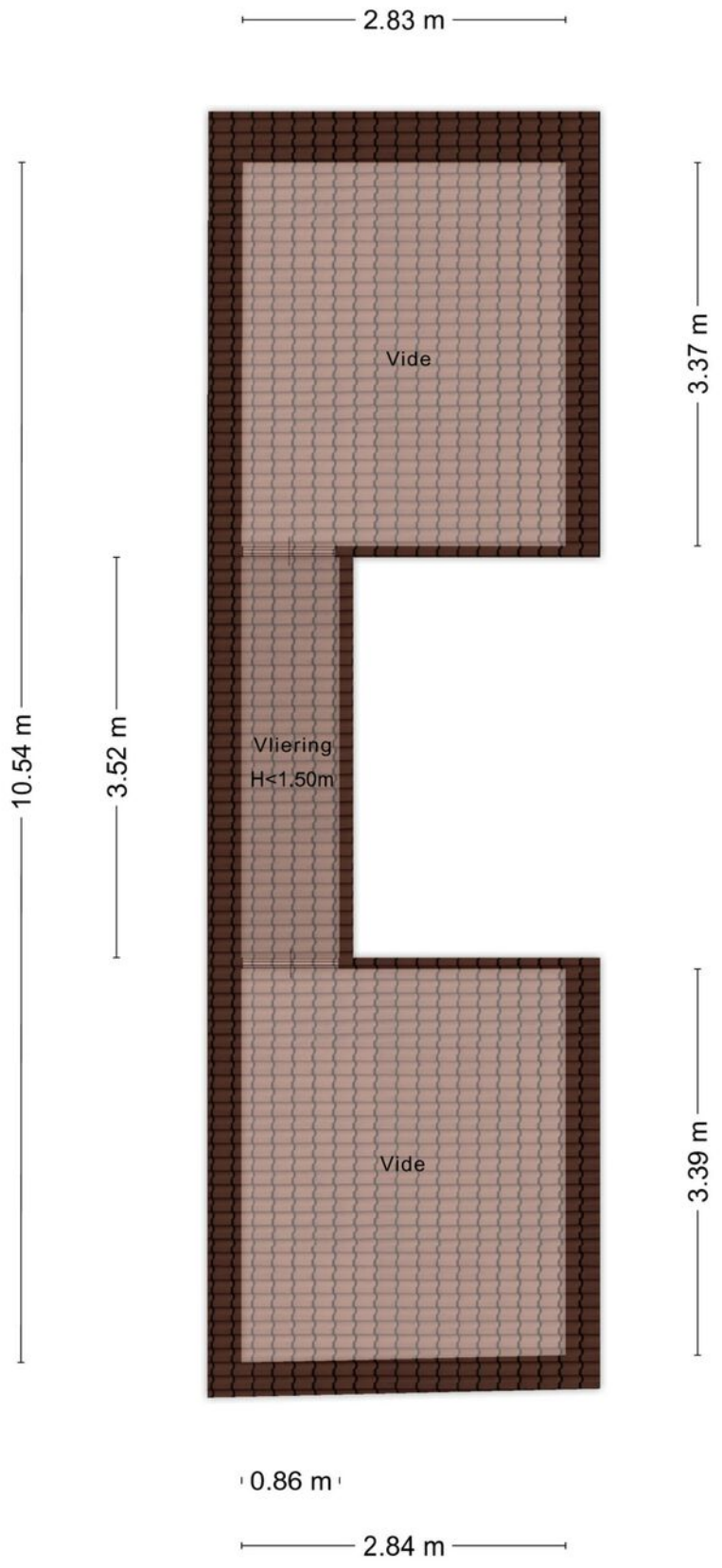
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

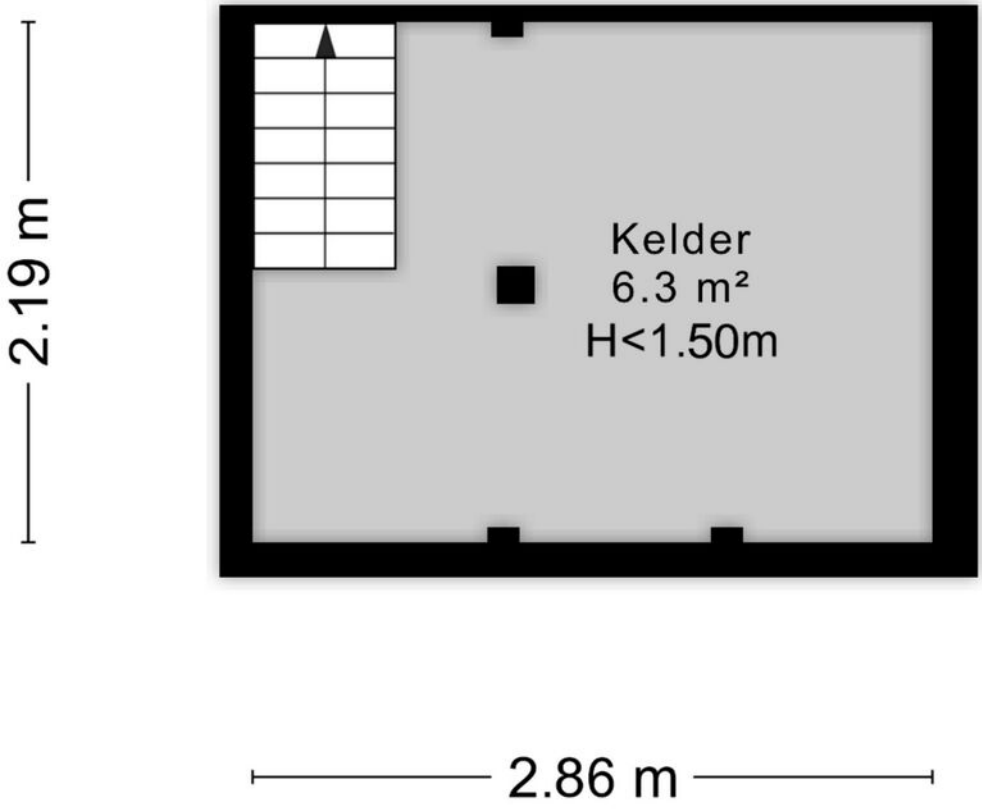
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



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

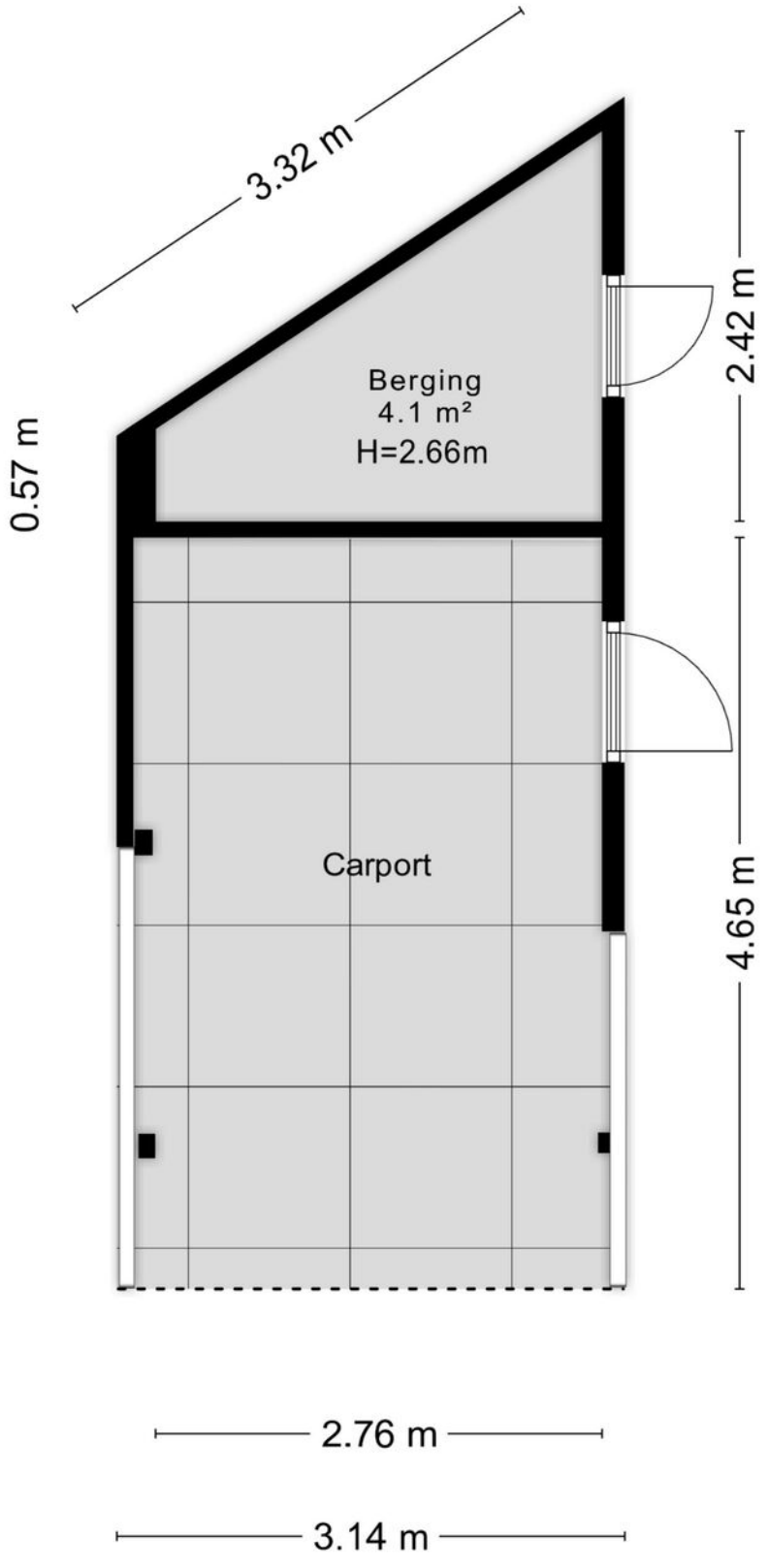
Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

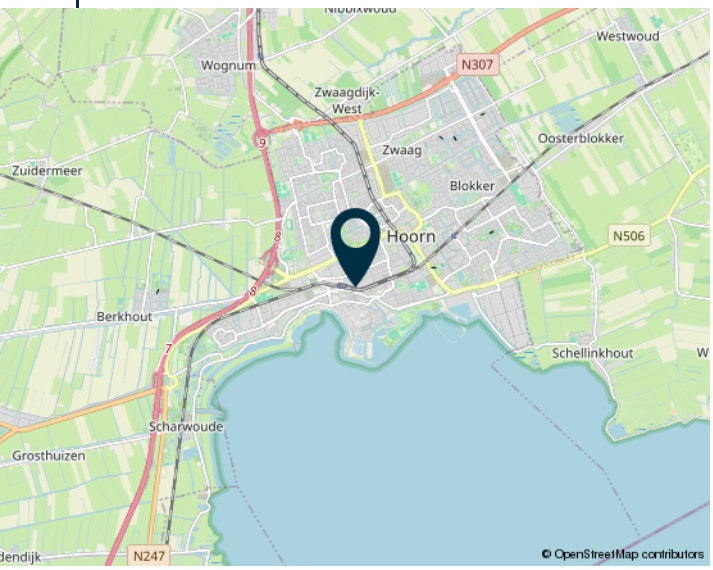
Carport en berging

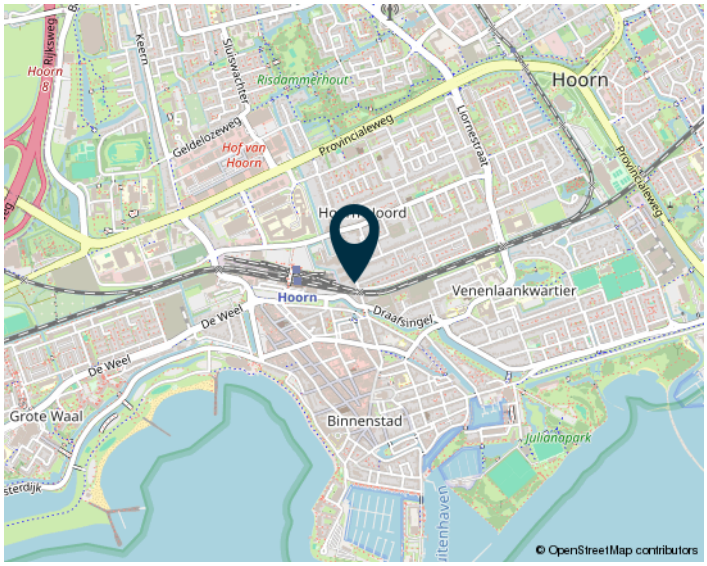


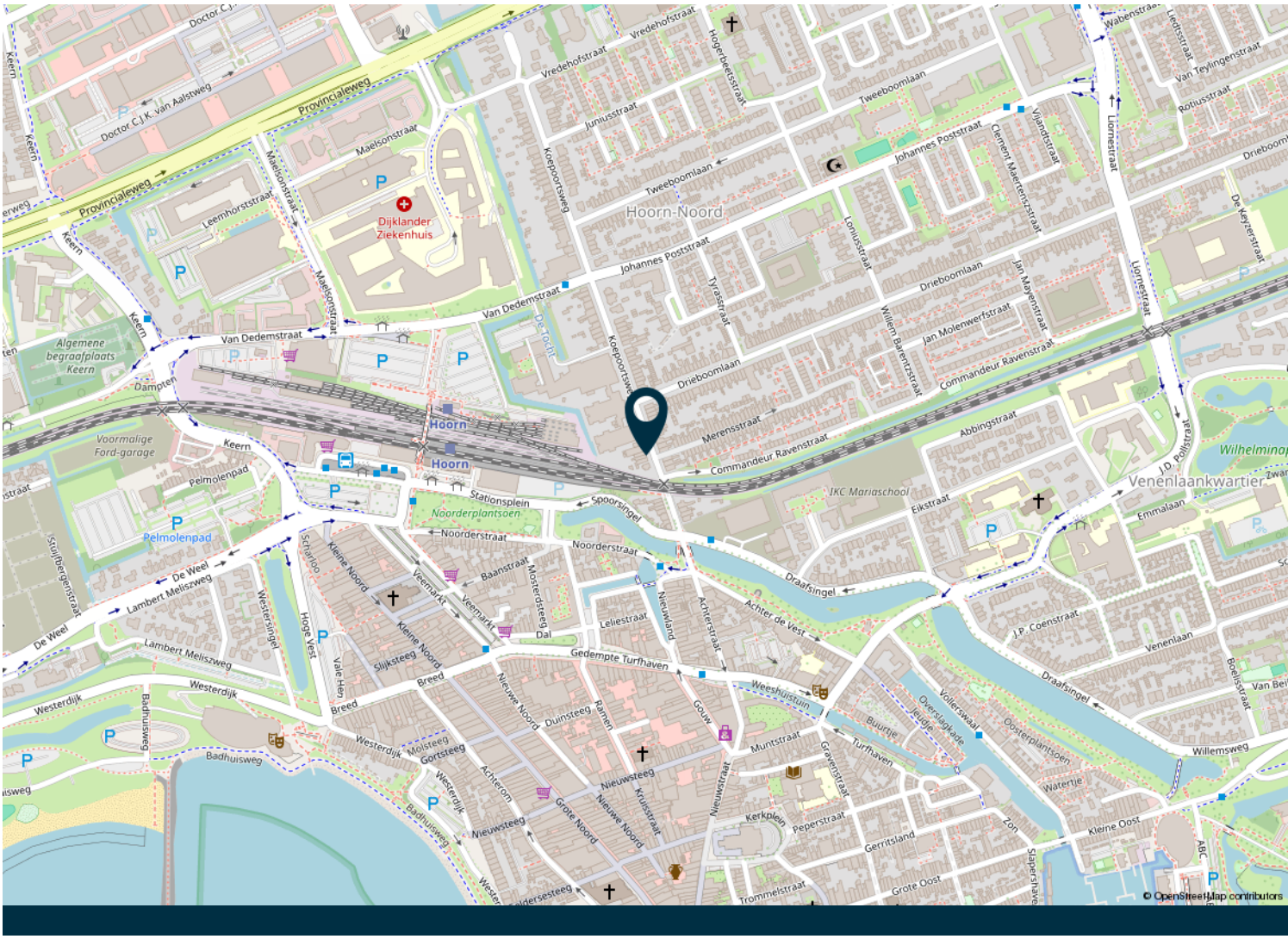
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie

op de kaart







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoorn
Sectie	D
Perceel	1605

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1903
Inhoud	325 m^3
Gebruiksoppervlakte	92 m^2
Externe bergruimte	4 m^2
Perceeloppervlakte	124 m^2
Gebouw gebonden buitenruimte	6,5 m^2
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 1605
Indeling	
Aantal kamers	3/4
Aantal slaapkamers	2/3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	15,60 x 3,90 meter
Oriëntatie	West
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft carport	Ja
Energielabel informatie	
CV ketel	
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2017
Combiketel	Nefit
Elektra	8 groepen, aardlekschakelaars, slimme meters en 3 fase stroom + KPN-glasvezel
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	C, registratienummer 439440981, geldig tot 6 oktober 2036

Over ons

MARGIT NIJBOER
makelaardij

Onder de pannen met MARGIT NIJBOER MAKELAARDIJ

Margit
Een succesvol makelaar kijkt eerst naar de mensen en dan naar de woning. Zo luidt in een notendop de filosofie van Margit Nijboer. Mensen gaan niet op zoek naar een stapel stenen en een dak, maar naar een plek waar ze lief en leed gaan delen, aldus Margit. Of andersom: wie een woning verkoopt, laat ook een stukje geschiedenis achter. Dat vraagt om een makelaar met begrip. En met een scherp oog voor het beste resultaat.

Met aan- en verkoopervaring van talloze woningen in Hoorn en West-Friesland, schaart Margit zich onder de meest succesvolle regionale makelaars. Vrijwel ieder woningtype passeerde via haar bemiddeling de notaris. Van stolpboerderij tot starterswoning, van appartementen tot museale objecten; de onroerendgoedmarkt kent voor Margit geen geheimen.

Een huis aankopen of verkopen heeft alles te maken met de juiste prijs en het juiste moment. Zodra je die onder de ogen van de juiste mensen brengt, is de deal al snel bezegeld.

Margit Nijboer Makelaardij kent de markt en de media. Optimale presentatie, professionele fotografie, opvallende aanwezigheid op sociale media; het kantoor heeft alles in huis voor een geslaagde aan- of verkoop.

Marijke
Als backoffice manager zorgt Marijke achter de schermen dat alles soepel verloopt. ‘Samen zijn we perfect op elkaar ingespeeld en nemen we onze klanten alles uit handen, van het eerste gesprek tot aan de notaris’.

Michel
Michel komt u tegen bij het plaatsen van de borden en hij regelt diverse klussen.







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 homepagina 'bieden bij Margit Nijboer' 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.
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.

Extra informatie

Alle door Margit Nijboer Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

Erfdienstbaarheden
Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/ of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte VBO, NVM, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging eigen huis.

Waarborgsom/bankgarantie
De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Ontbindende voorwaarden
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Ouderdomsclausule
In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.

Wwft clientenonderzoek
Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) is een makelaar wettelijk verplicht om een cliëntenonderzoek uit te voeren bij zowel de opdrachtgever als de wederpartij (koper).

Hier volgen de belangrijkste punten die u moet weten:

Identificeren en Verifiëren van de Identiteit
1. Cliëntidentificatie
2. Identificatie van Rechtspersonen

Onderzoek naar de Bron van de Middelen
3. Legale Herkomst van de Koopsom

Geheimhouding
4. Vertrouwelijkheid

Uitbesteding van het Cliëntenonderzoek
5. Uitbesteden aan een derde partij

Bovenstaande punten staan verder uitgelegd in het document van ComplyNow welke u kunt vinden in de dataroom van de woning. Ook kunt u dit document per email opvragen bij de makelaar.

Interesse in de woning?



Margit Nijboer - Makelaar RMT

Marijke Leegwater - Backoffice manager

MARGIT NIJBOER makelaardij

Neem dan contact op met ons kantoor:

Breed 34
1621 KC Hoorn
0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl