



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij

Richtprijs
€ 625.000,- k.k.

J.P. Coenstraat 11
Hoorn

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



Beschrijving

Sfeervolle 2/1 kap woning uit de jaren 30 in één van de leukste straten van Hoorn.

In deze goed onderhouden woning vinden we gelukkig nog de authentieke details zoals puntgave granieten vloeren, stijlvol betegelde lambrisering en een living en-suite met parketvloer, robuuste schouw met gasgaard en een erker. De woning telt 4 slaapkamers, een nette keuken en dito badkamer.

En niet te vergeten de fijne zonnig gelegen tuin waar u in de zomer vrijwel de hele dag en een groot deel van de avond van de zon kan genieten.

Er valt er nog veel meer te vertellen en dat doen we graag tijdens een bezichtiging!

Entree

Zodra u het tuinhekje opendraait stapt u in een gezellige voortuin waar een bankje voor de erker staat. Een heerlijke plek om in het ochtendzonnetje met een kopje koffie de straat wakker te zien worden. Niet alleen in de woning maar ook aan de buitenzijde vinden we authentieke details, zoals de klosjes onder de dakgoten, het karakteristieke jaren 30 metselwerk en het plateau met siergrind naar de voordeur met glas-in-lood ramen naast de voordeur. Achter de voordeur is de hal met de originele en puntgave granieten vloer.

De wanden zijn gestuukt en een dito plafond met platte plint. De roededeur met origineel bewerkt glas geeft toegang tot de achtergelegen hal, ook weer met die prachtige granieten vloer en stijlvol betegelde lambrisering. In de hal bevinden zich de trapopgang met een loper, deur naar de living, naar de eetkamer, de kelderkast, het toilet en de keuken en er zijn overal paneeldeuren. De kelderkast heeft betegelde wanden en vloer is kurkdroog en er zit een klappaampje die in de berging uitkomt. Ook het toilet heeft een granieten vloer, staande toiletpot en een klein raampje.

Living en-suite

Gezellige living en-suite met een erker aan de straatzijde, een vaste hoekkast, robuuste schouw met gasgaard, parketvloer, gestuukte wanden en plafond met platte plint. Stijlvolle en-suite deuren naar de eetkamer met openslaande deuren naar de tuin, ook deze ruimte heeft een vaste kast,

wanden gestuukt en dito plafond met platte plint wat we op de hele begane grond tegenkomen.

Een stijlvolle marmeren schouw siert deze eetkamer. Het rookkanaal zit er nog, maar is door huidige bewoners nooit gebruikt.

Keuken

In de knusse keuken is dezelfde stijlvolle granieten vloer doorgelegd. De keukenunit is opgesteld in een U-vorm met natuurstenen werkblad voorzien van waterkering, kastjes, laden, carrouselkast, bovenkastjes en diverse inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser, tafelmodel koelkast, 4 pits gaskomfoor en vlakschermafzuiger. Er zijn glazen wandplateaus met verlichting, het raam geeft uitzicht op de gezellige tuin en u heeft toegang tot de in pandig te bereiken berging.

Berging

Vanuit de keuken heeft u middels een paneeldeur met hardstenen drempel en een trapje toegang tot de in steen opgebouwde en geïsoleerde berging. Vanuit deze praktische ruimte zijn er deuren naar de voortuin en de achtertuin. Er is een lichtkoepel geplaatst, 2 vaste wandkasten, er ligt een laminaatvloer en radiator verwarmd de ruimte.

Tuin

Zonnig gelegen tuin op het noordwesten waar u vanaf het voorjaar tot diep in het najaar heerlijk van de zon kan genieten. De tuin met sfeervol groene erfafscheiding is hoofdzakelijk bestraat met sfeervolle borders.

Onder het keukenraam zit een luik met toegang tot de kruipruimte onder de gehele woning, het is er droog en is ideaal voor het opslaan tuinspullen en wijn. Het verhoogde terras bij de openslaande deuren met siergrind in beton is een gezellig plekje om de eerste zonnestralen in het voorjaar op te vangen. Kortom, een heerlijke tuin!

1e Verdieping

Royale speelse overloop met lamelparket, wat is doorgelegd in alle slaapkamers en ook hier zijn overal stijlvolle roededeuren naar alle vertrekken geplaatst. Boven de trap treffen we 2 glas-in-lood ramen. Op de overloop en in de slaapkamers is het plafond gestuukt met ook hier weer een platte plint. 1e Slaapkamer achterzijde – een ruime kamer met diepe vaste kast en een raam met dubbel glas. 2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met een erker in een houten kozijn en hor voor het openslaande raam. 3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met openslaande ramen en brede hor, dubbel glas in het houten kozijn, een trapkast en een schouw in de hoek.

Badkamer

In 2015 heeft de badkamer een metamorfose ondergaan met als resultaat een stijlvolle granitoolook vloertegel, licht betegelde wandtegels, royale inloopdouche met glaswand en half deurtje, drainafvoer en thermostaatkraan. Verder treffen we hier het 2e toilet, de wastafel, een designradiator om uw handdoeken op te warmen en het raam met dubbel glas kan open voor de natuurlijke ventilatie en direct lichtinval.

2e Verdieping

Vaste afgesloten trap naar de zolderverdieping naar een ruime voorzolder met de wasmachineaansluiting, de cv installatie, een ruime wegzethoek met vaste kastenwand bij de knieschotten en klein raampje.

4e Slaapkamer – ‘Speelse kamer met Velux dakraam en klein klampaampje in de zijgevel, bergruimte achter de knieschotten aan beide zijden en toegang tot wegzetzoldertje boven de voorzolder.

De kamer heeft een hoog plafond en mogelijkheid tot het plaatsen van een dakkapel.

Bijzonderheden:

- Schilderwerk buitenom in 2022 gerealiseerd
- Parkeervergunninggebied - vergunning kost € 45,- per jaar en gasten kunnen via app parkeren.
- Overdracht uiterlijk medio oktober 2024
- Jaarlijks een gezellig straatfeest
- Veel jonge gezinnen
- Circa 10 jaar geleden uitgeroepen tot de leukste straat van Hoorn
- Goed onderhouden woning
- Loopafstand van binnenstad, station, havengebied en het Julianapark



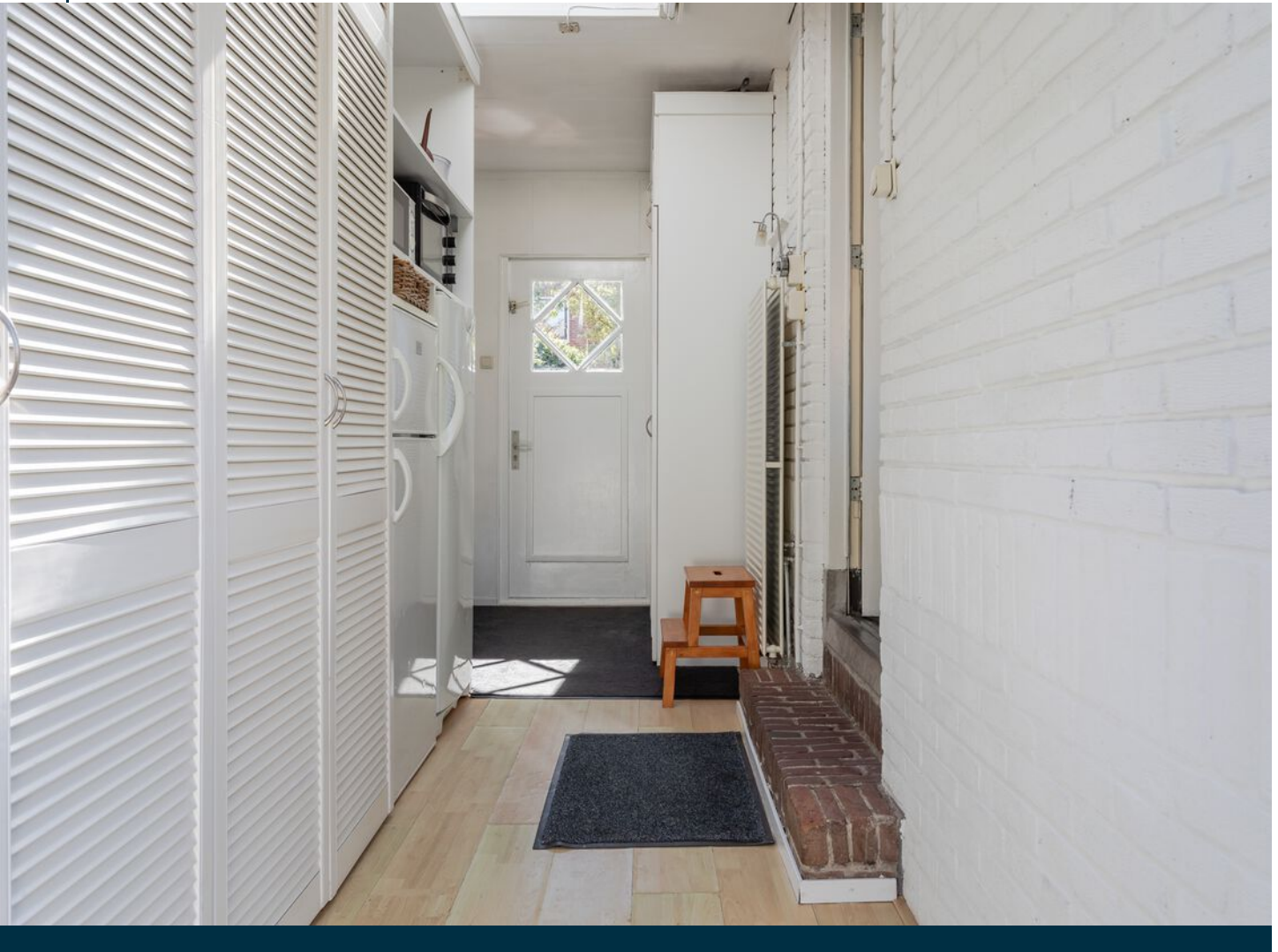


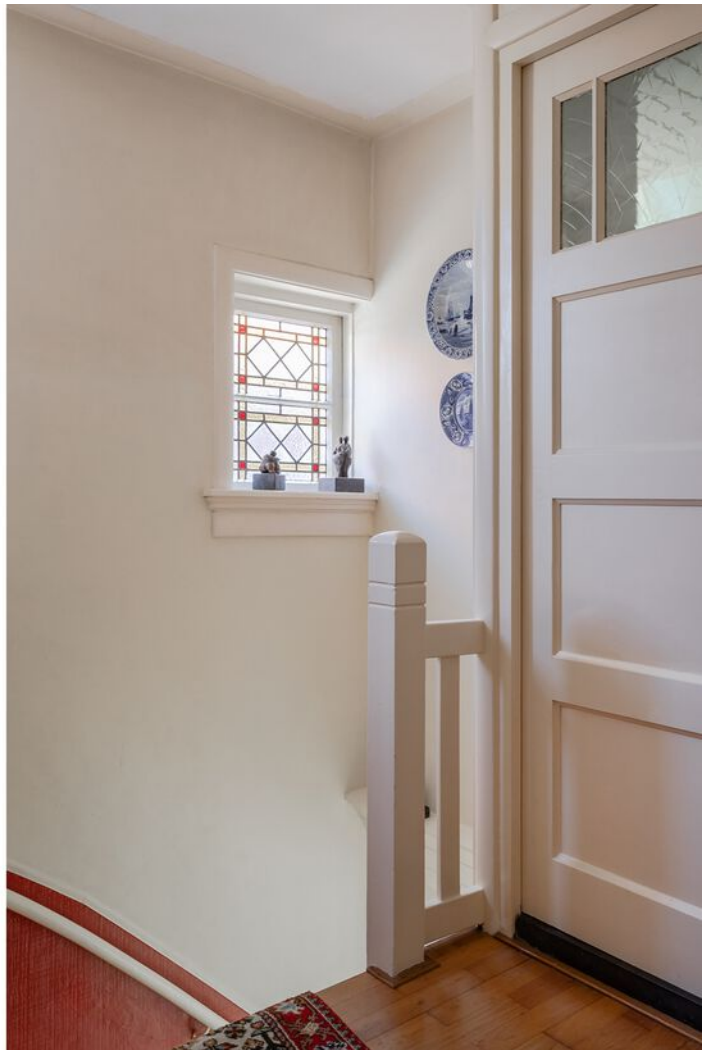


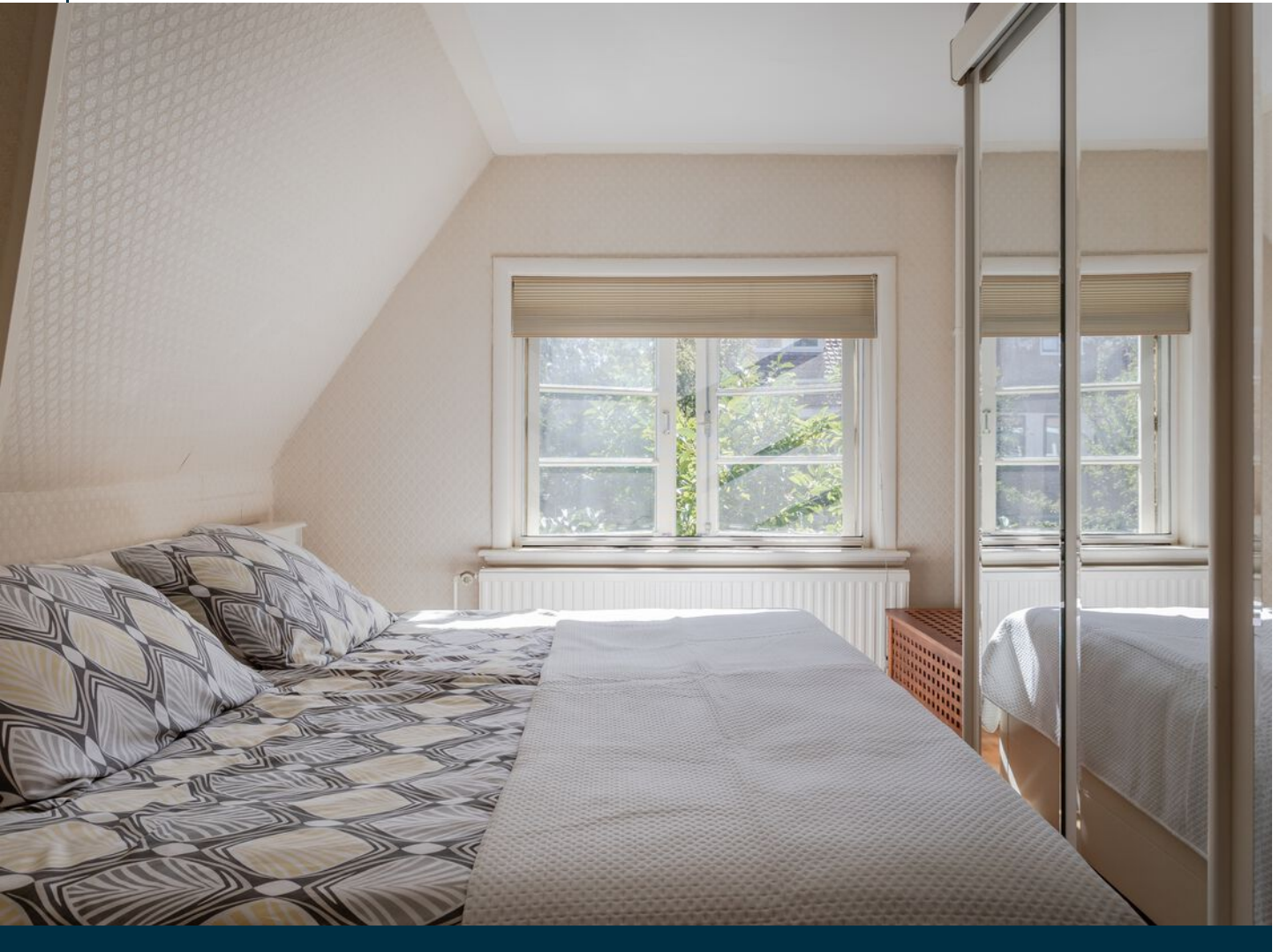










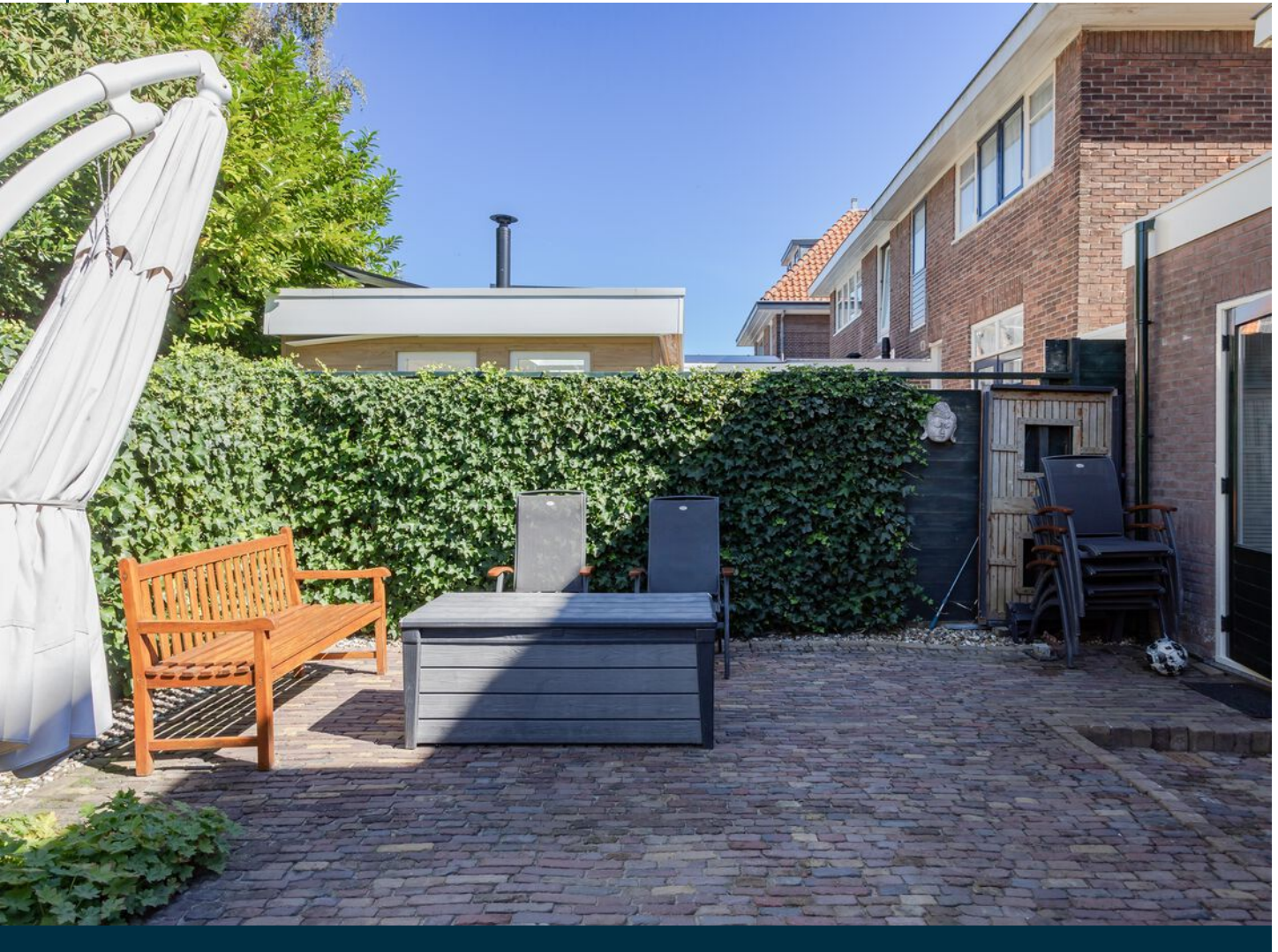
















Woonkamer





Woonkamer 3D





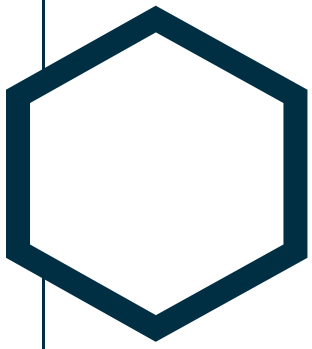
Woonkamer met tuin



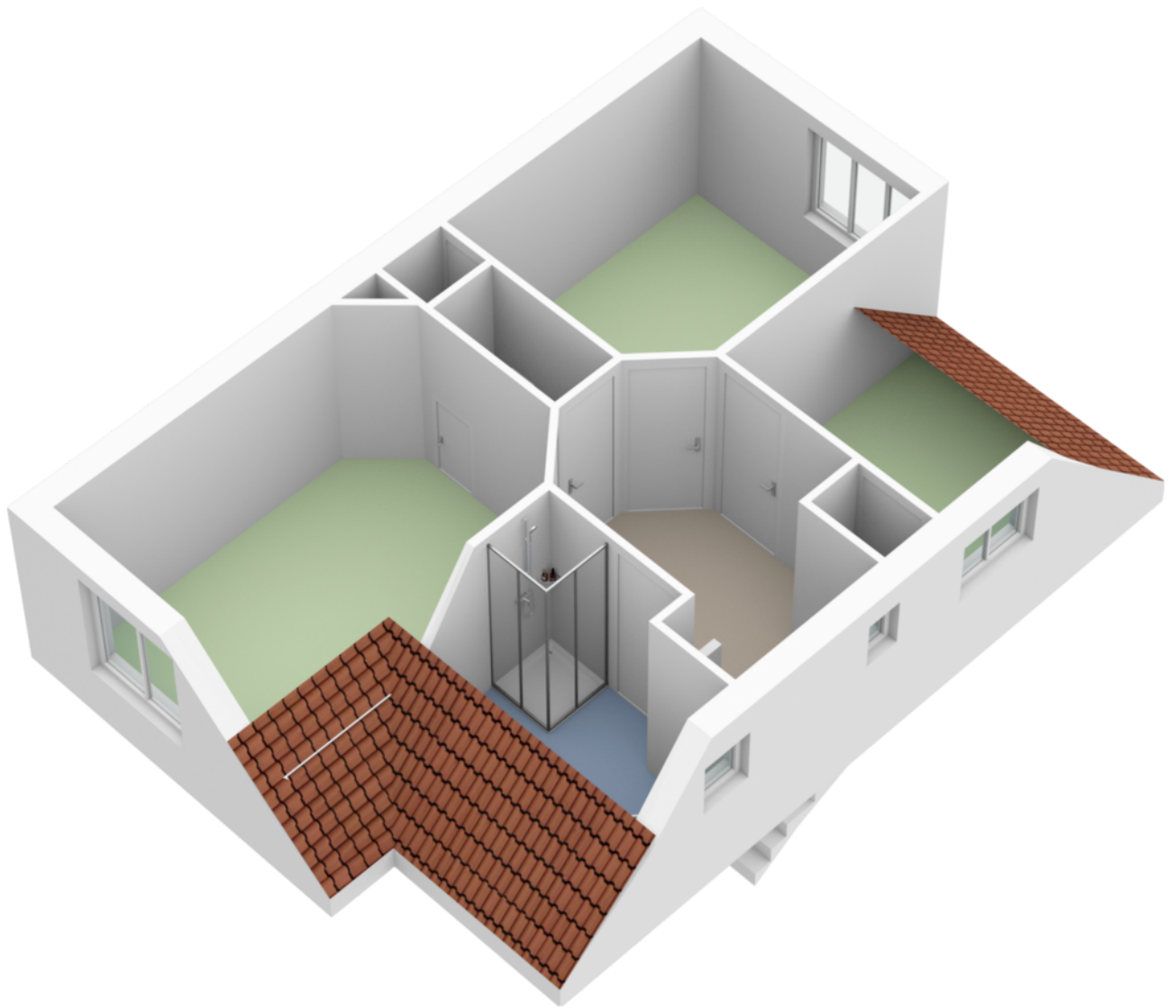


1e verdieping



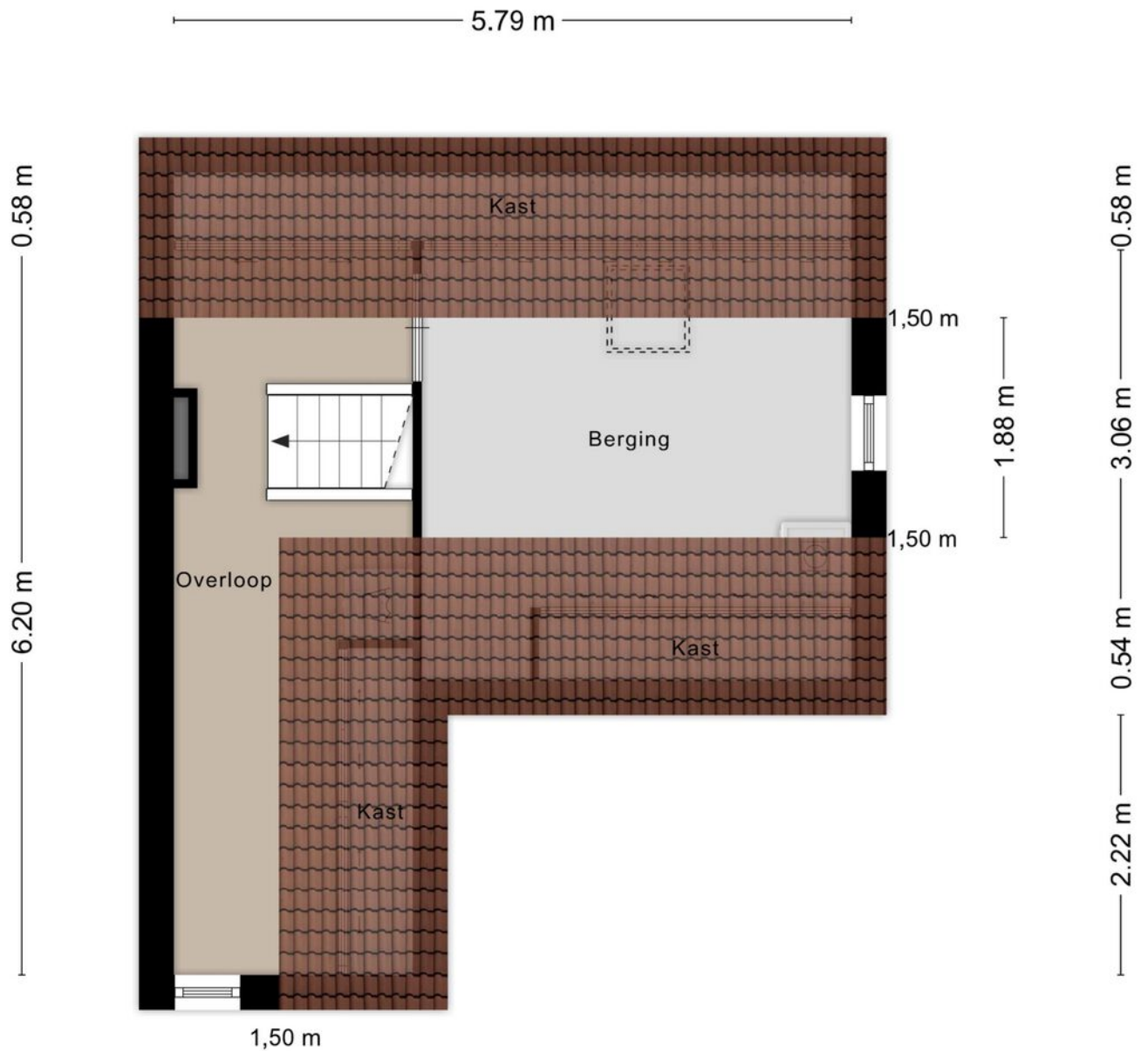


1e verdieping 3D



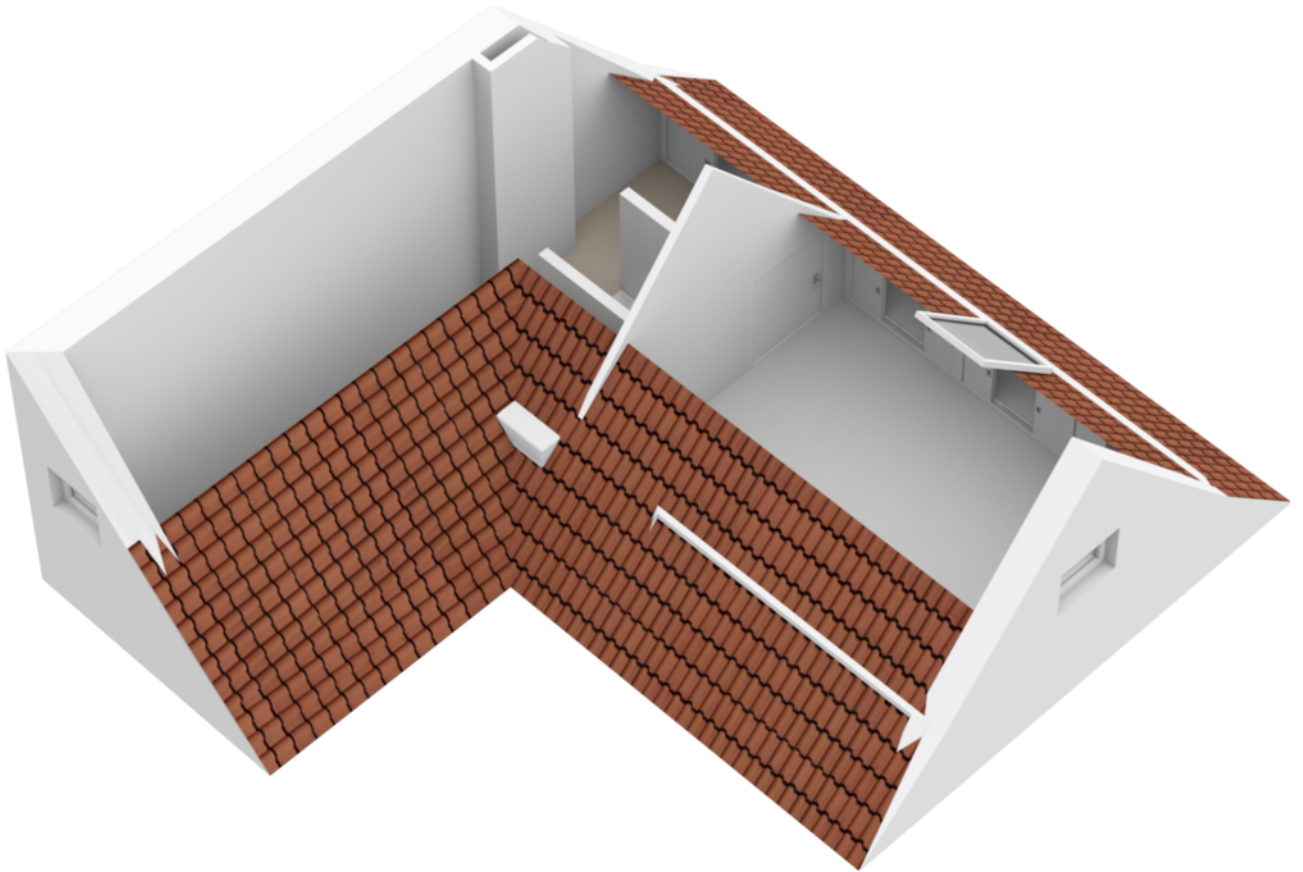


2e verdieping





2e verdieping 3D

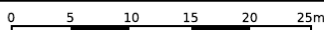
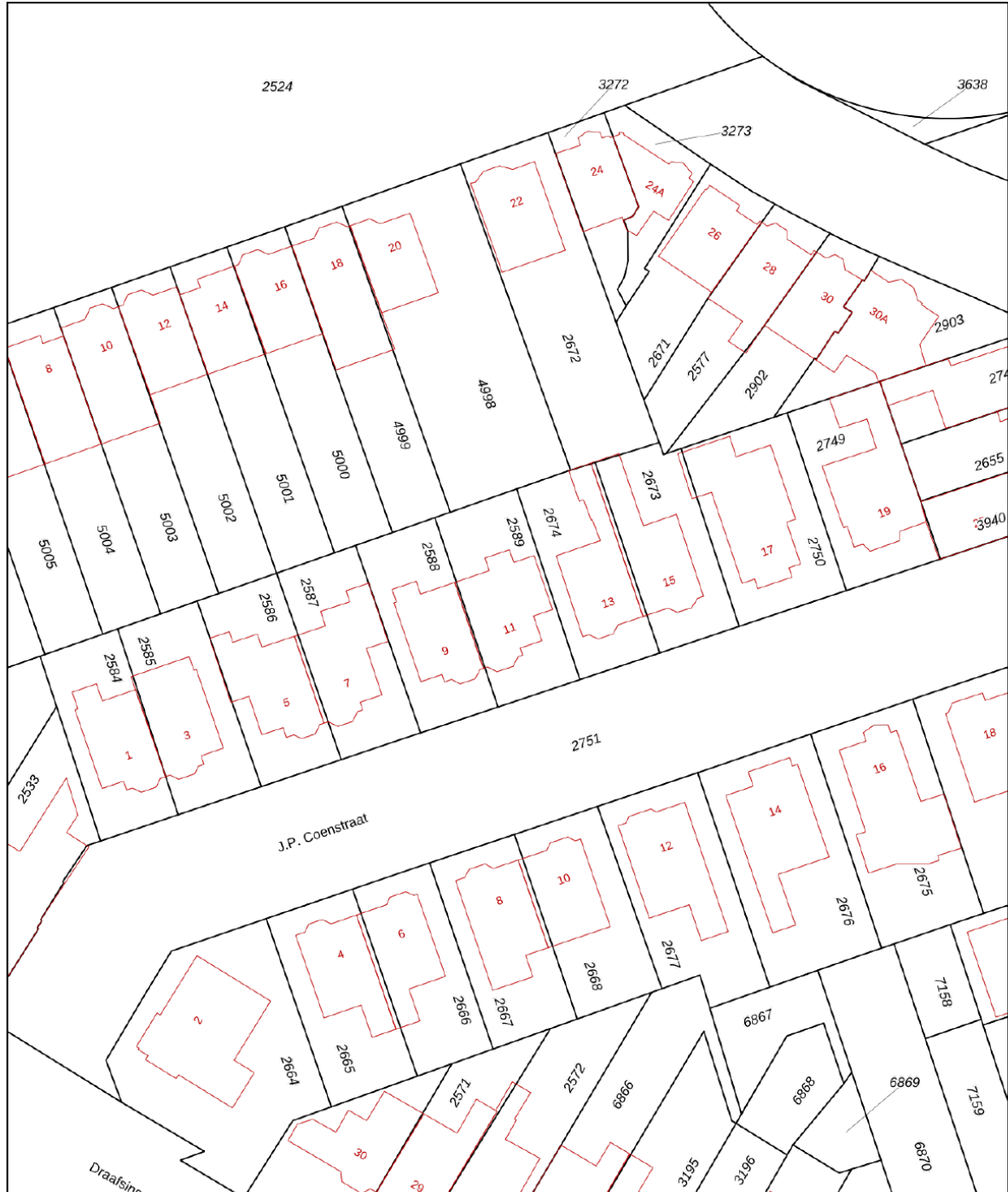




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
—	Huisnummer	D Sectie	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2589	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2023
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	2/1 kapwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1929
Inhoud	413 m ³
Gebruiksoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	163m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 2589
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	6 x 8 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Inpandige berging
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Elektra	4 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Energie label	C, geldig tot 7 september 2033 met registratienummer 604664424

Over ons



MARGIT NIJBOER
makelaardij

**Onder de pannen met
MARGIT NIJBOER
MAKELAARDIJ**

Margit Nijboer, makelaar sinds 1997 en Marijke Leegwater sinds 2001 de scepterzwaaijer over de backoffice, vormen door onze jarenlange samenwerking een 'dreamteam'.

Wij zijn de lokale experts en kennen de regio Hoorn en West-Friesland van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen.

Margit Nijboer Makelaardij ondersteunt u bij elke stap: Van tips om het huis verkoopklaar te maken, de beste presentatie tot aan de verkoop van uw woning.





Vraag en antwoord

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 een makelaar altijd vooraf, in bijvoorbeeld de verkooptekst, of tijdens de bezichtiging, aan welke verkoopmethode er wordt gehanteerd. De meest voorkomende zijn: regulier bieden, dat wil zeggen je kunt direct een bod doen en er wordt met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is en verkoop via een inschrijving, dit wil zeggen dat je voor een bepaalde deadline jouw bod kenbaar kunt maken aan de makelaar.

Als er is gekozen 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 géén inzage in de biedingen, wat een eerlijke en transparante manier van verkopen garandeert. Wij maken gebruik van het keurmerk Eerlijk Bieden, dat per 1 januari 2023 verplicht is.

2. Dien uw bod in

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.

-Hoe werkt verkoop via inschrijving

Via de knop onderaan de pagina '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 kwijt die nodig zijn voor het uitbrengen van een bod. Komt u er niet uit, geen probleem. U kunt ons altijd om advies vragen!

-Bevestiging van uw bod

Zodra u op 'verzenden' heeft gedrukt, is uw bod succesvol geplaatst. Vanuit Eerlijk Bieden krijgt u altijd ter bevestiging nog even een mailtje met uw gebruikerscode! Met deze code kunt u uw bod te allen tijde aanpassen of intrekken.

-De biedingen beoordelen

Nadat de sluitingsdatum/tijd voorbij is wordt uw bod tegelijkertijd naar de verkoper en de makelaar verzonden en kunnen deze beoordeeld worden.

-Aanwijzen van de koper

De keuze wordt gemaakt en de koper wordt geïnformeerd. De andere kandidaten krijgen een bericht dat het voorstel niet is geaccepteerd..

-Aanleveren personalia

Bent u de gelukkige koper geworden? Dan kunt u direct uw persoonlijke informatie delen via het platform van Eerlijk Bieden, zodat de makelaar aan de slag kan met de

koopovereenkomst!

3. Wanneer ben ik in onderhandeling met regulier bieden

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door: a) Een tegenbod te doen. b) Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

4. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

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 onderhandeld worden. 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.

5. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te



Vraag en antwoord

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 zijn makelaar) een tegenbod doet.

6. 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.

7. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem 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 zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in een verkoop via inschrijving. Alle bidders krijgen een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

8. Moet de makelaar met mij

als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag van te voren naar de verkoopprocedure om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de 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. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

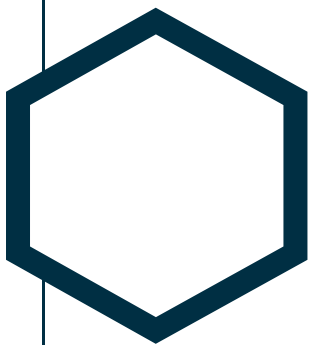
- Financieringsvoorbehoud.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

- Het niet verkrijgen van Nationale hypotheekgarantie.
- No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst 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 de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor koper in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. 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.



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.



Marijke Leegwater - Backoffice manager
Margit Nijboer - Makelaar RMT



Neem dan contact op met ons kantoor:

Lepelaar 2G
1628GZ Hoorn
0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl