



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER
makelaardij



Vraagprijs
€ 595.000,- k.k.

Nieuwstraat 13 a
Hoorn

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



Beschrijving

Achter de klokgevel met siertrossen van dit monumentale pand bevindt zich het mooiste, meest sfeervolle en karakteristieke 5-kamer appartement van de binnenstad met 3 ruime slaapkamers, 2 badkamers en een groot zonnig gelegen dakterras op het westen.

Dit appartement is onderdeel van een fraai en gerenoveerd Rijksmonument. De entree en het trappenhuis zijn eigentijds en industrieel uitgevoerd en een lift geeft toegang tot 2 verdiepingen van het appartement wat is verdeeld over 3 woonlagen plus ruime berging en een hele ruime zolderverdieping.

Ruim dus.....én hartje binnenstad!

Als u de charme van dit appartement ook wil ervaren nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging!

Entree met lift en trappenhuis

Direct achter de voordeur komt u in een oase van rust met toegang tot de gezamenlijke hal met stijlvolle donker betegelde vloer, eigen meterkasten, toegang tot de lift, een trappenhuis met Belgisch hardstenen treden en de verlichting werkt op een sensor. Met de lift heeft u toegang tot de 1e én 2e woonlaag van dit appartement.

Hal 2e woonlaag

Vanuit de gezamenlijke hal geeft heeft u toegang tot het appartement met een tussenhal die u naar een prachtige ruimte voert met de stijlvolle trapopgang, hoog plafond met de balken in het zicht en de toiletruimte met betegelde wanden, fonteintje en centraal afzuigstelsel.

Vanuit deze ruimte geven ensuite deuren toegang tot aan de ene zijde de woonkeuken en de andere zijde de royale living.

Living

Royale straatgerichte living met een pvc vloer, de wanden zijn gestuukt en geheel in de sfeer van dit appartement een balkenplafond en grote raampartijen met roederamen en voorzetramen.

Convectorradiatoren verwarmen de ruimte die niet hoog is maar wel een knusse sfeer geven.

Woonkeuken

Vanuit de tussenhal geven ensuite deuren toegang tot de gezellige woonkeuken waar een fraaie raampartij met shutters zicht bieden op het beneden gelegen dakterras en de daken van de binnenstad.

De keuken is in een hoekopstelling geplaatst met

metrotegeltjes tegen de achterwand en een tegelvloer in het "werkgebied" met aansluitend dezelfde pvc vloer die is doorgelegd over de gehele verdieping. Naast veel kastruimte, laden, carrouselkast en een extra losse kast voorziet de keuken in een vaatwasser, combimagnetron, koelkast met vriesvakje, een 5 pits gaskomfoor en afzuigkap. De wanden zijn gestuukt en er is zoals te verwachten een balkenplafond.

Vanuit de keuken geeft de trap toegang tot de verdieping naar beneden met toegang tot het dakterras, een hal en nog een slaap/werkkamer.

Slaapverdieping 3e woonlaag

De prachtige trap splitst zich middels een tussenplateau naar de 2 slaapkamers. Ook op deze verdieping is een pvc vloer gelegd en zijn de wanden gestuukt.

We nemen u eerst even mee naar de ouderslaapkamer aan de voorzijde. Bijna zonde om hier je ogen te sluiten want het is echt een mooie ruimte met een hoog plafond waar de oude balken in het zicht zijn, er is een vaste kastenwand en ladenblok en een flinke vide. De roederamen met voorzetramen kunnen omhoog geschoven zodat er goed geventileerd kan worden.

De slaapkamer aan de achterzijde is ook een sfeervolle ruimte met roederamen, voorzien van dubbel glas en shutters, convectorradiatoren, hoog plafond met de balken in het zicht, gestuukte wanden en een vaste kledingkast met achterin nog extra bergruimte.

2 Badkamers en waskamer

Direct naast de ouderslaapkamer is de badkamer met licht betegelde wanden en vloer. Er is een dubbele wastafel, spiegels en verlichting, een radiator, ligbad en separate douchehoek met glazen deur en zijwand, een 2e toilet, een Velux dakraam voor de natuurlijke ventilatie en fijn lichtinval. Het houten plafond geeft ook aan deze ruimte een sfeervolle "look".

Waskamer – heerlijk zo'n aparte wasruimte met de wasmachine- en drogeraansluiting. Hier is de pvc vloer doorgelegd, een radiator verwarmd de ruimte en er is natuurlijke ventilatie.

2e Badkamer – de slaapkamer aan de achterzijde heeft ook een eigen badkamer met betegelde wanden en vloer, een douchehoek, radiator en een wastafelmeubeltje met porseleinen wasbak, laden en een spiegelkastje, stopcontact, verlichting en natuurlijke ventilatie.

Zolderverdieping

Vanaf de overloop geeft een vlizotrap toegang tot de ruime zolderverdieping met een houten vloer, ook hier zijn de wanden gestuukt en het dak is geïsoleerd tijdens de renovatie. Naast heel veel ruimte om uw spullen op te slaan is hier de cv installatie en het centraal afzuigstelsel geplaatst.

Dakterras

Openslaande deuren met roederamen voorzien van dubbel glas en shutters geven toegang tot een riant en zonnig gelegen dakterras. Vanaf het terras heeft u een TOP uitzicht met uitzicht op de kerk en de daken van de binnenstad. Er zijn houten vlonders gelegd en vanwege de ligging op het westen de ideale plek om in alle rust te genieten van de middag- en de avondzon.

Werkplek, slaapkamer en berging 1e woonlaag

Deze verdieping is vanuit de keuken te bereiken maar ook via de lift met een 2e entree naar het appartement. Onder de trap is een ruimte die als werkplek kan dienen maar er is ook nog een 3e slaapkamer annex werkkamer met gestuukte wanden, raampartij met dubbel

glas, een lichte pvc vloer, grote radiator en 2 losse kasten. Deze verdieping geeft tevens toegang tot het ruime dakterras.

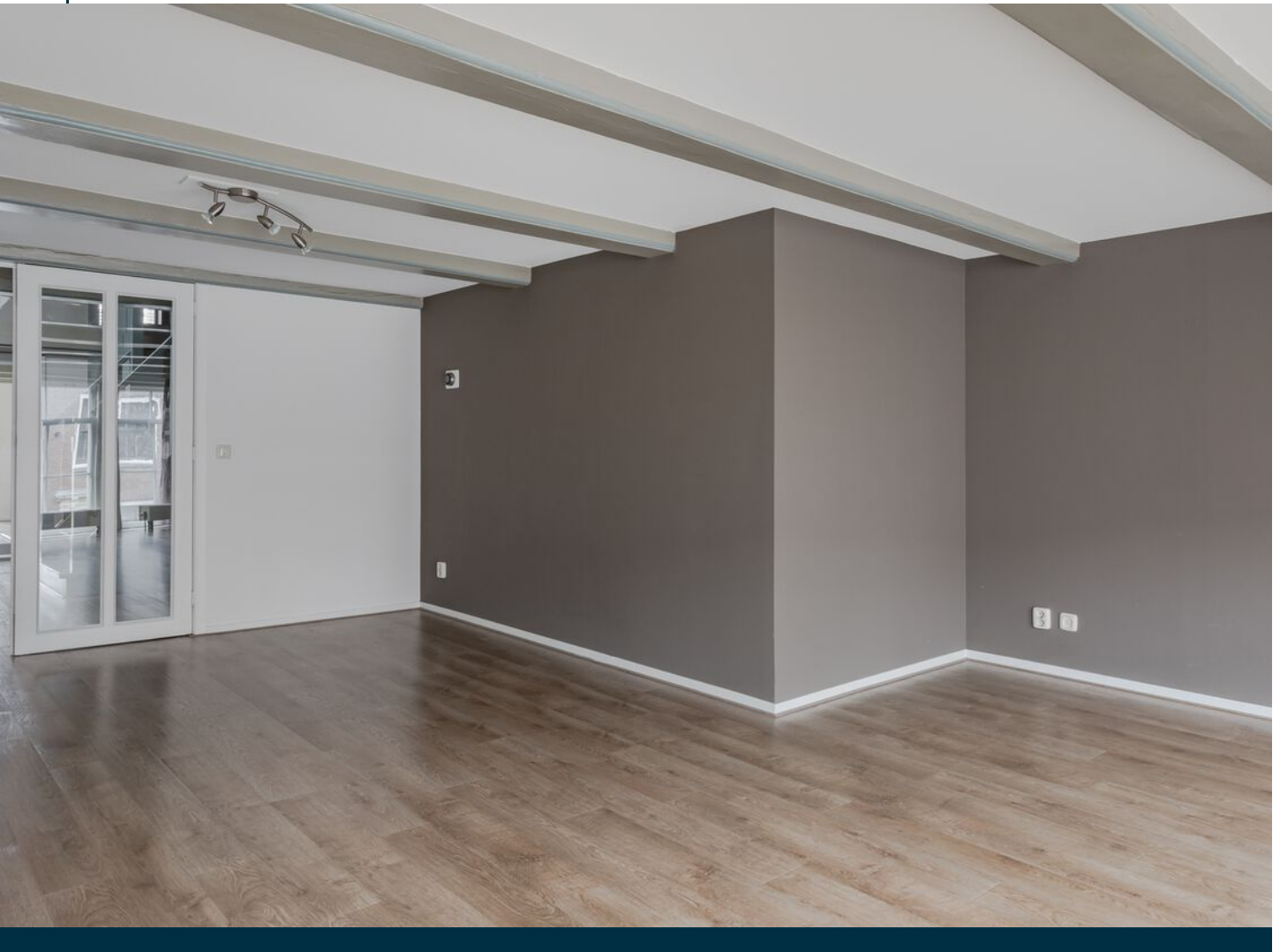
Berging

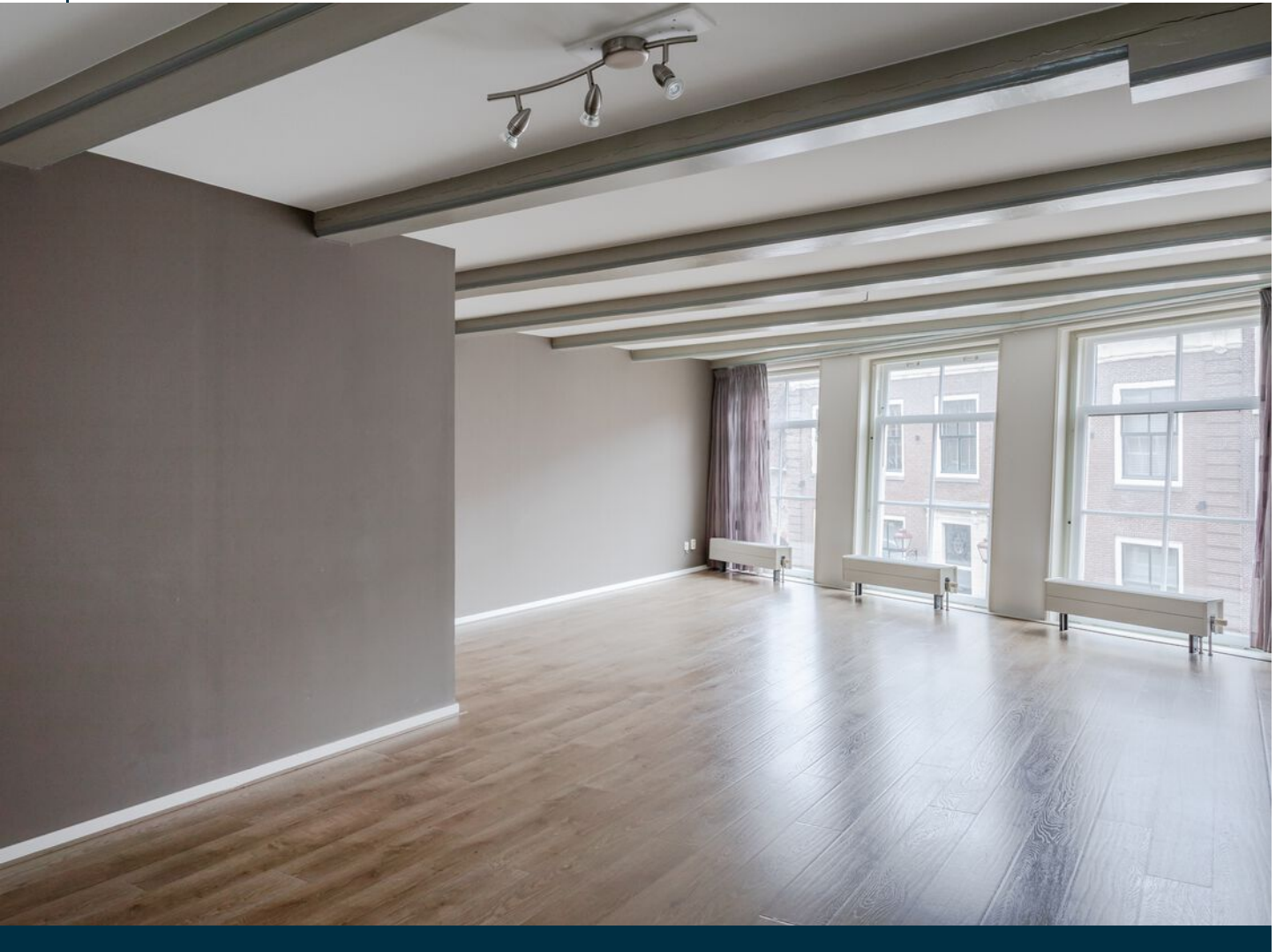
Naast de 2e entree is een eigen berging. Fietsen kunnen via de lift in de berging worden geplaatst waar een tegelvloer is gelegd en de planken aan de wand blijven achter voor opslag.

Bijzonderheden:

- NIET BEWONERS CLAUSULE
- RIJKSMONUMENT
- Monumentennummer - 22516
- Servicekosten € 555,- per maand – varieert jaarlijks tussen de 350 en 555 euro
- 5 Leden VVE waaronder 3 bewoners en 2 winkels
- MJOP aanwezig
- In 2003 is het pand opgeleverd na gerenoveerd in opdracht en toezicht van Stichting Stadsherstel



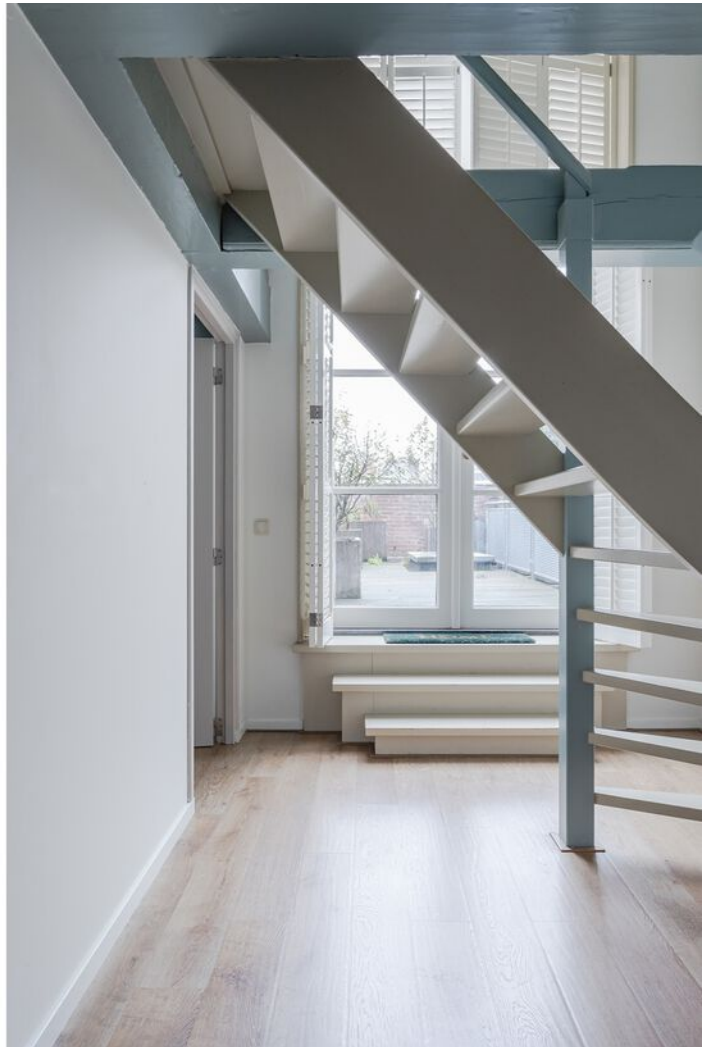




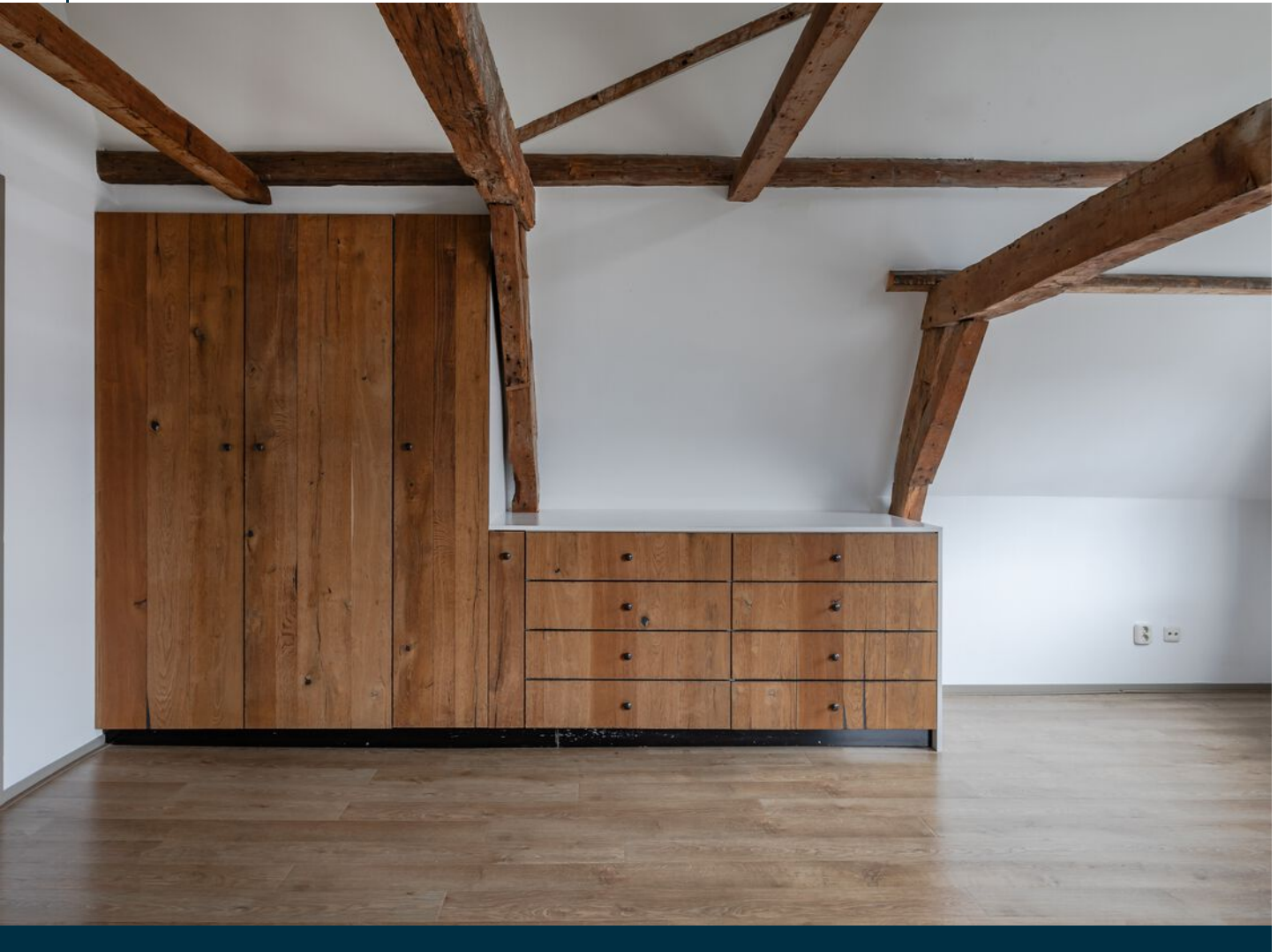
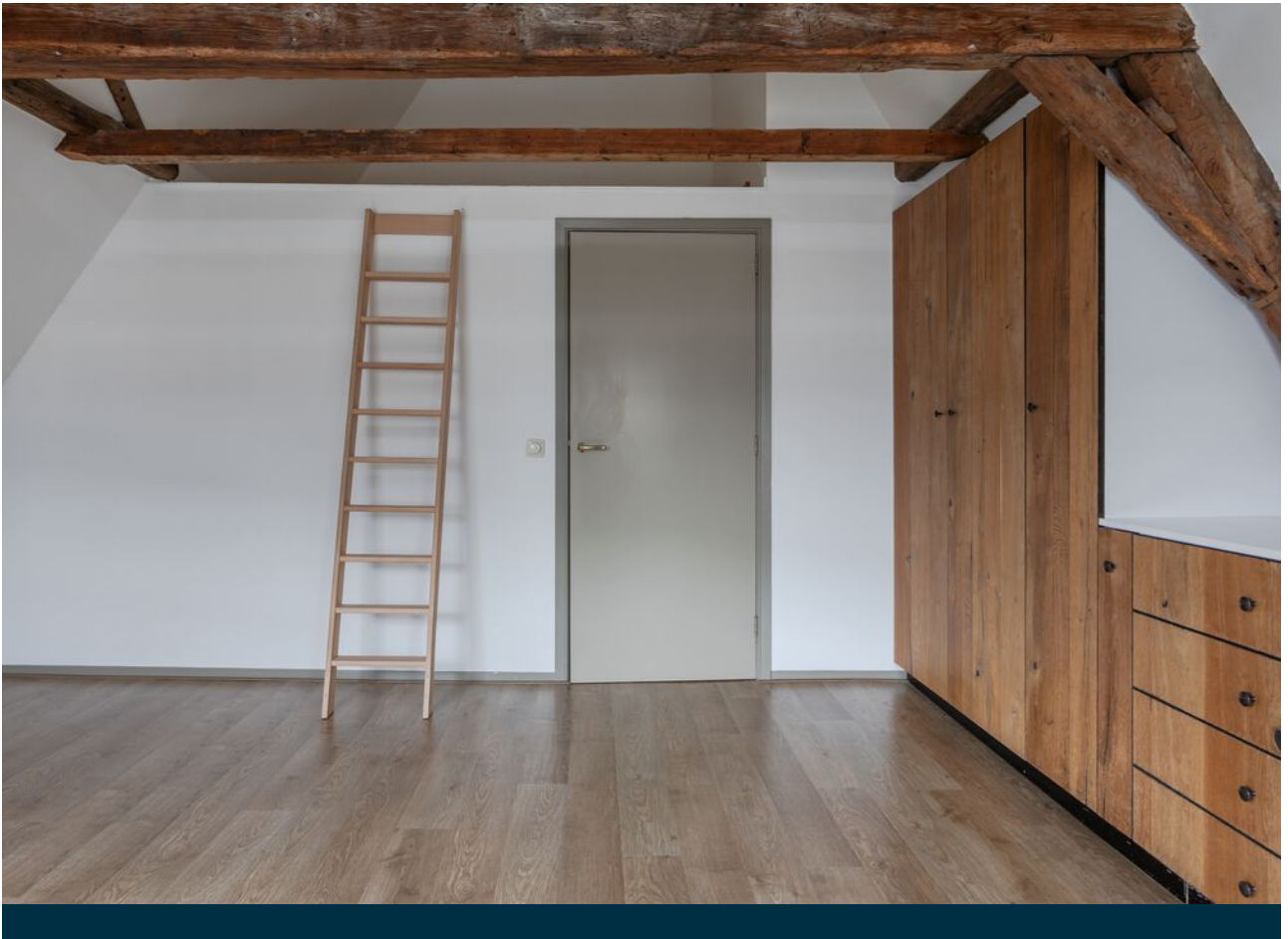


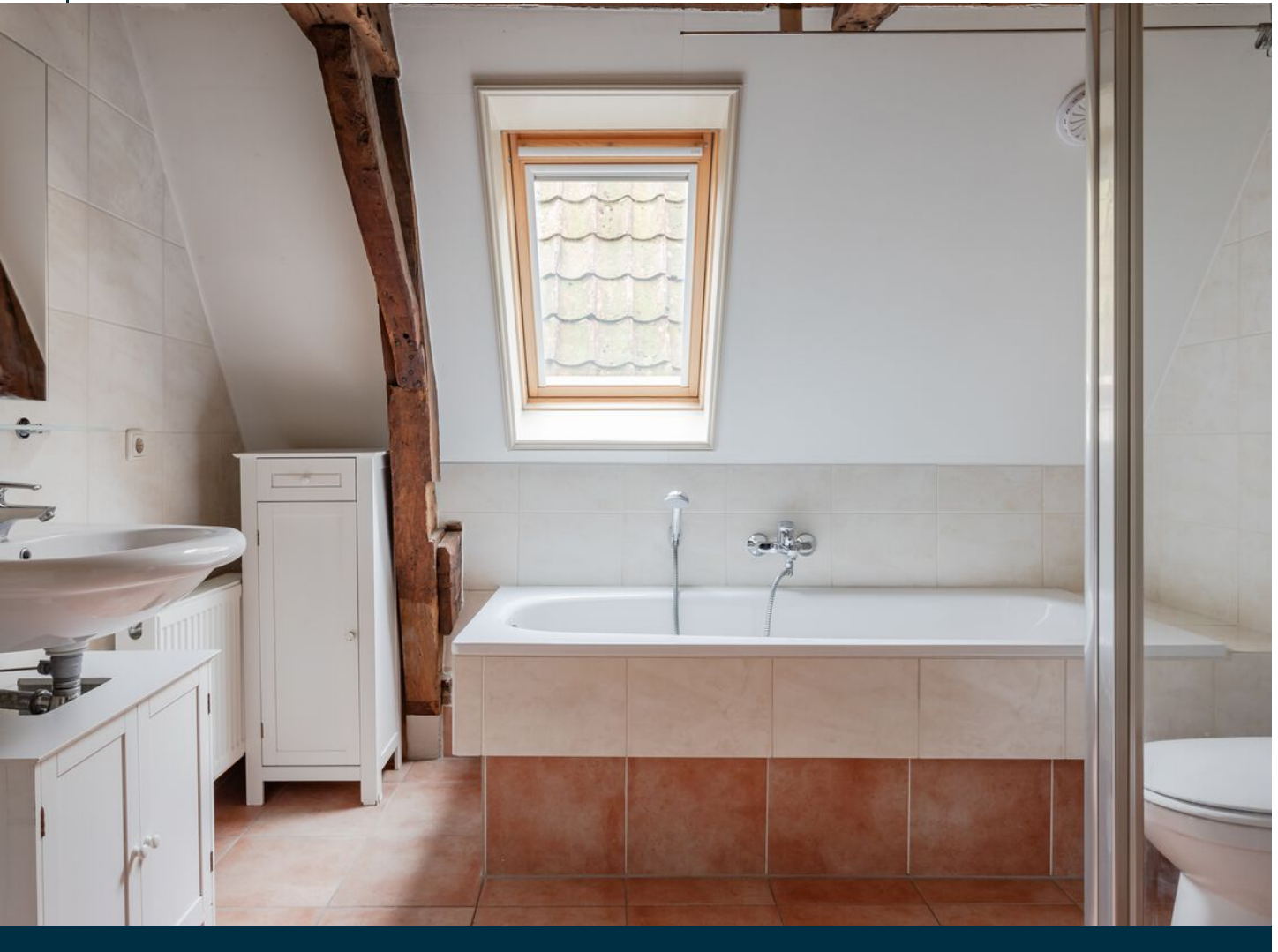


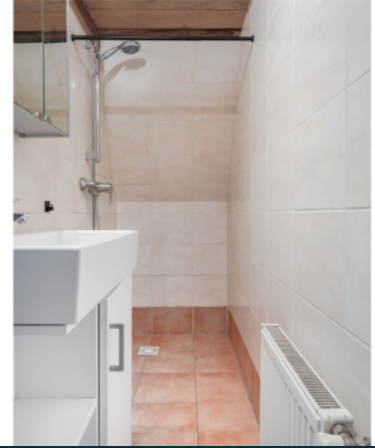


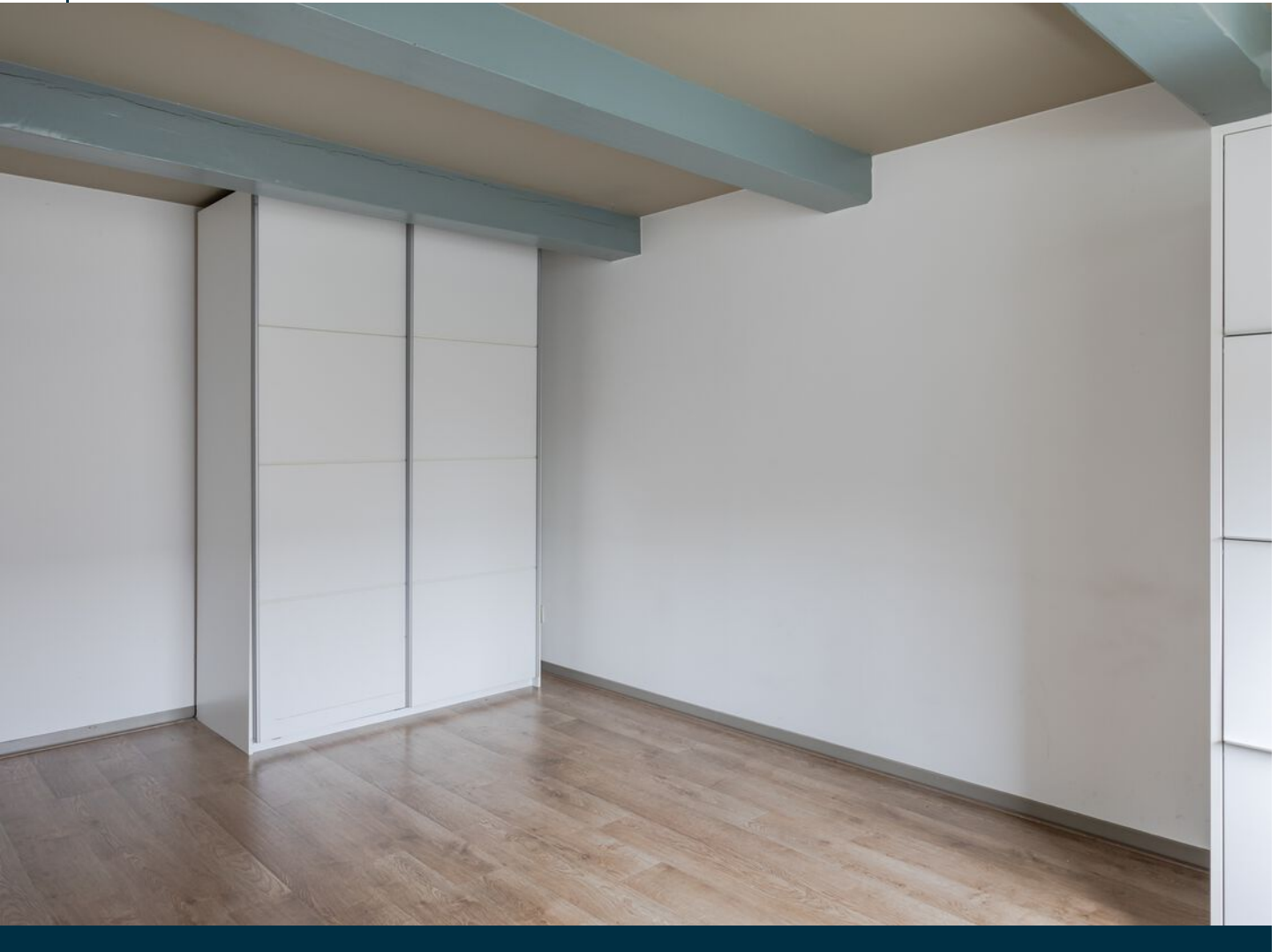


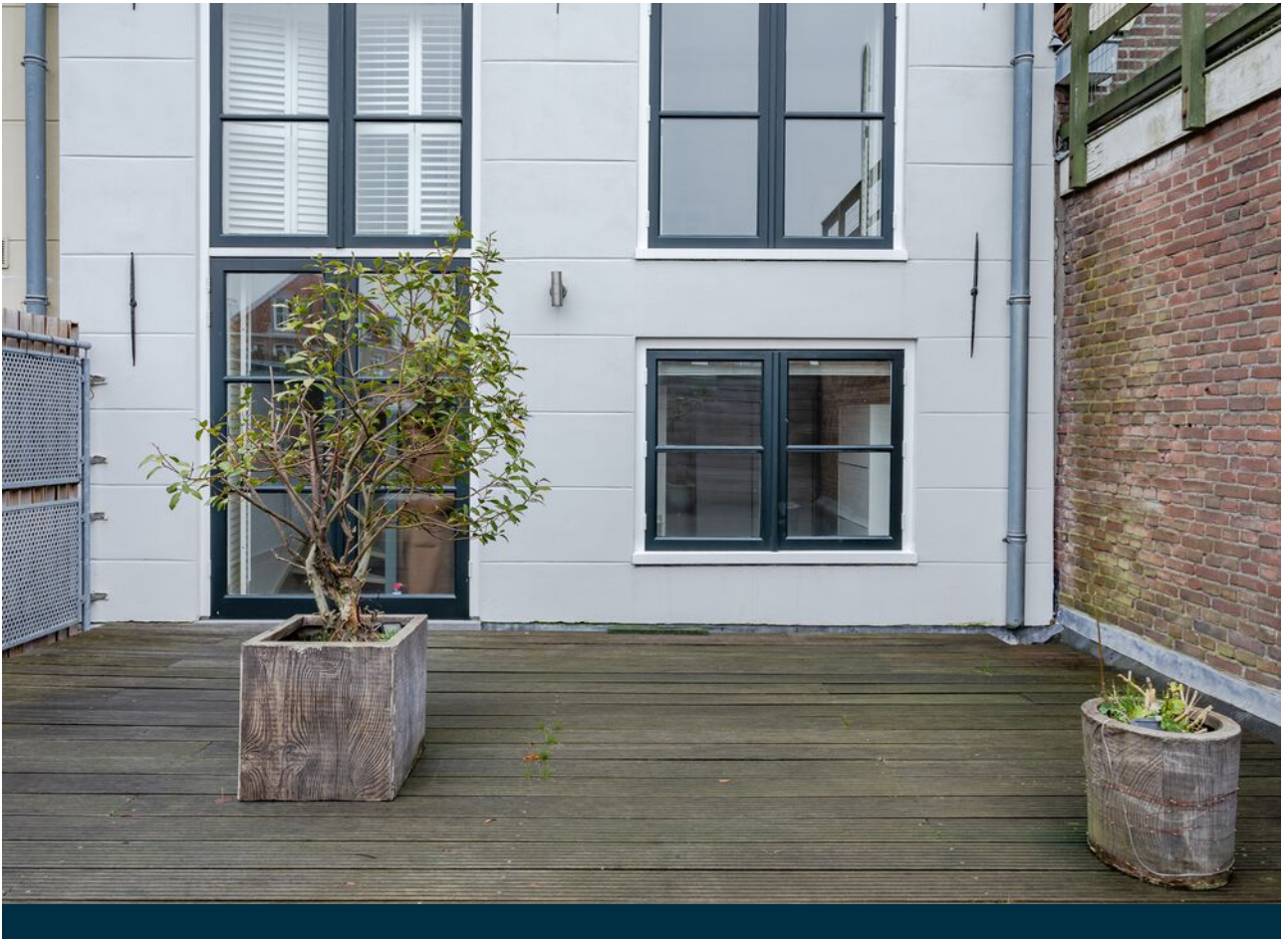










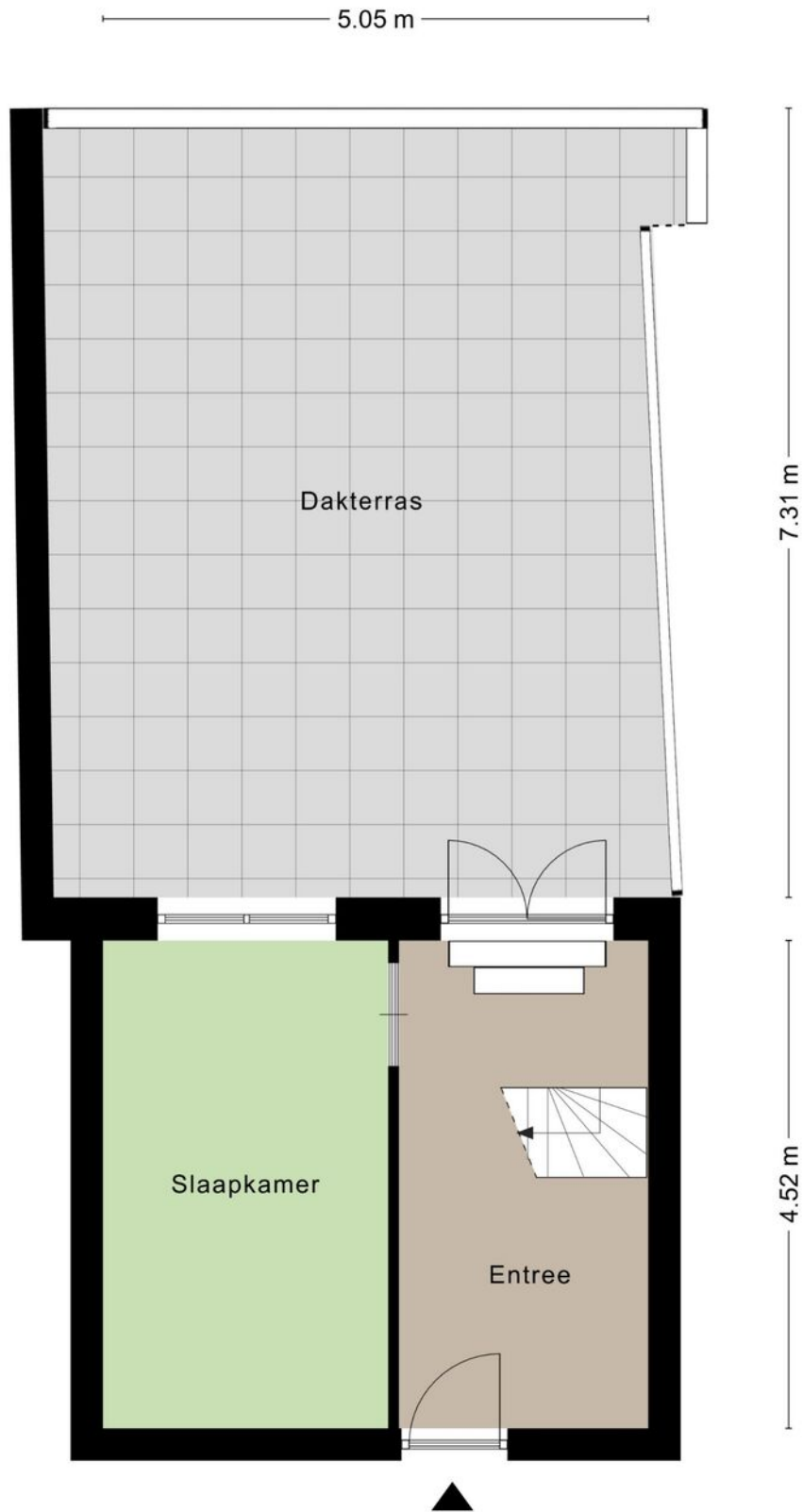






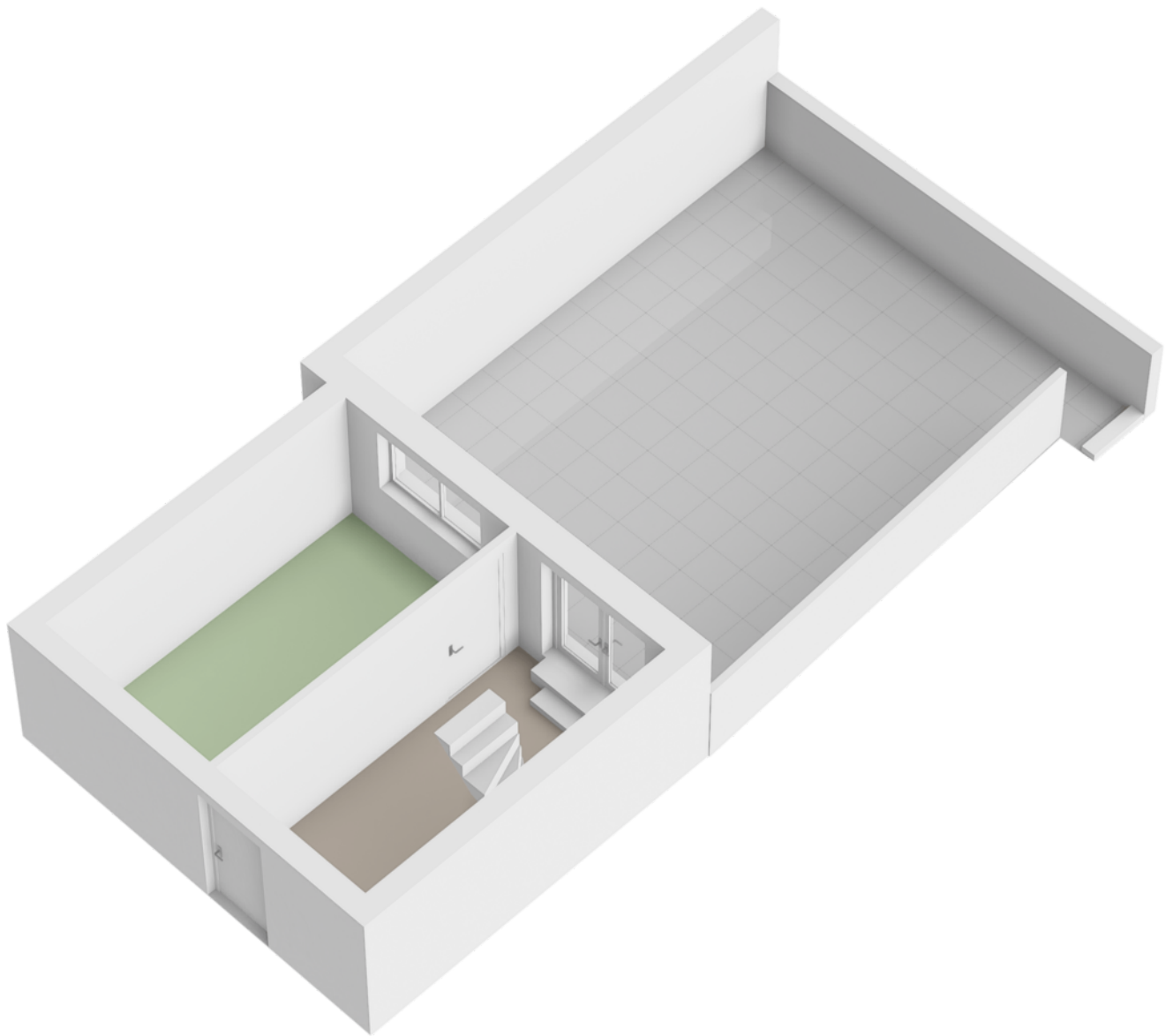


1e woonlaag



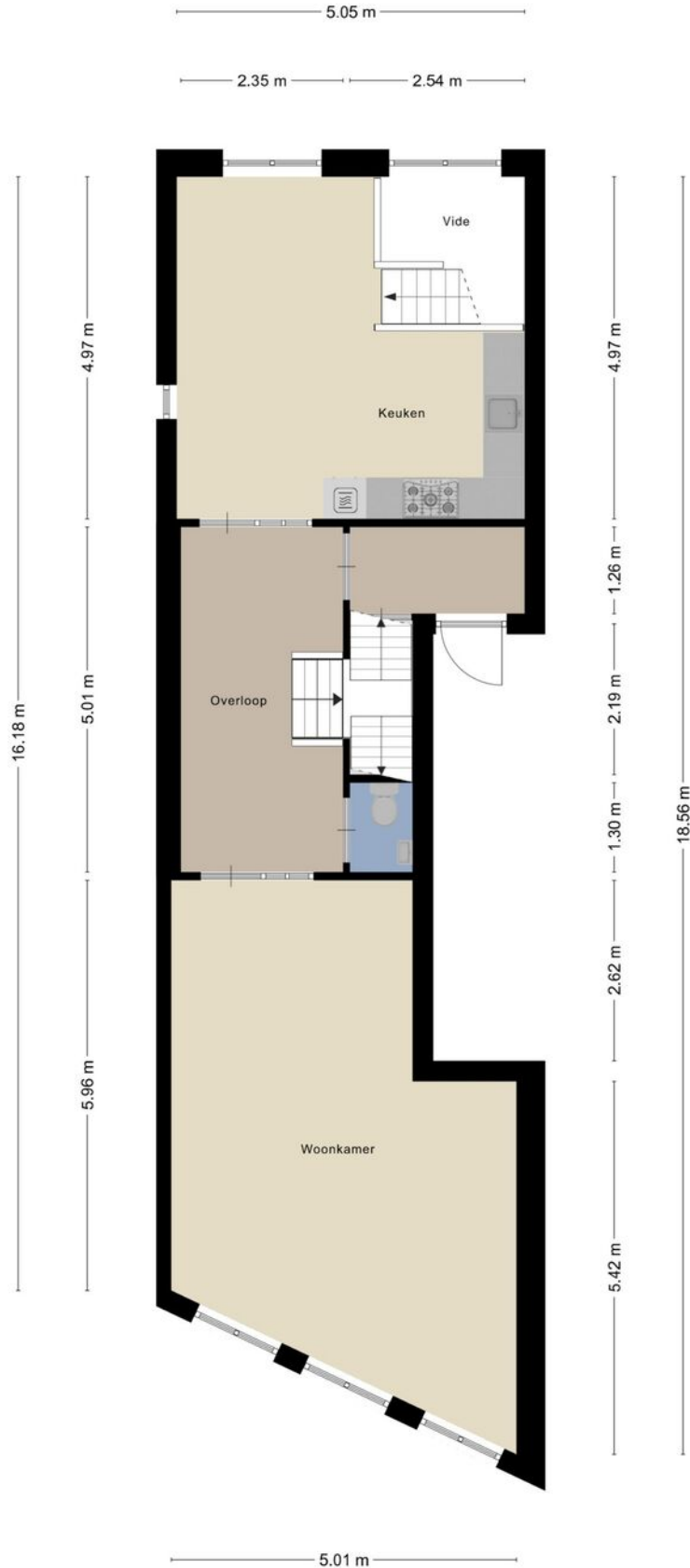


1e woonlaag 3D



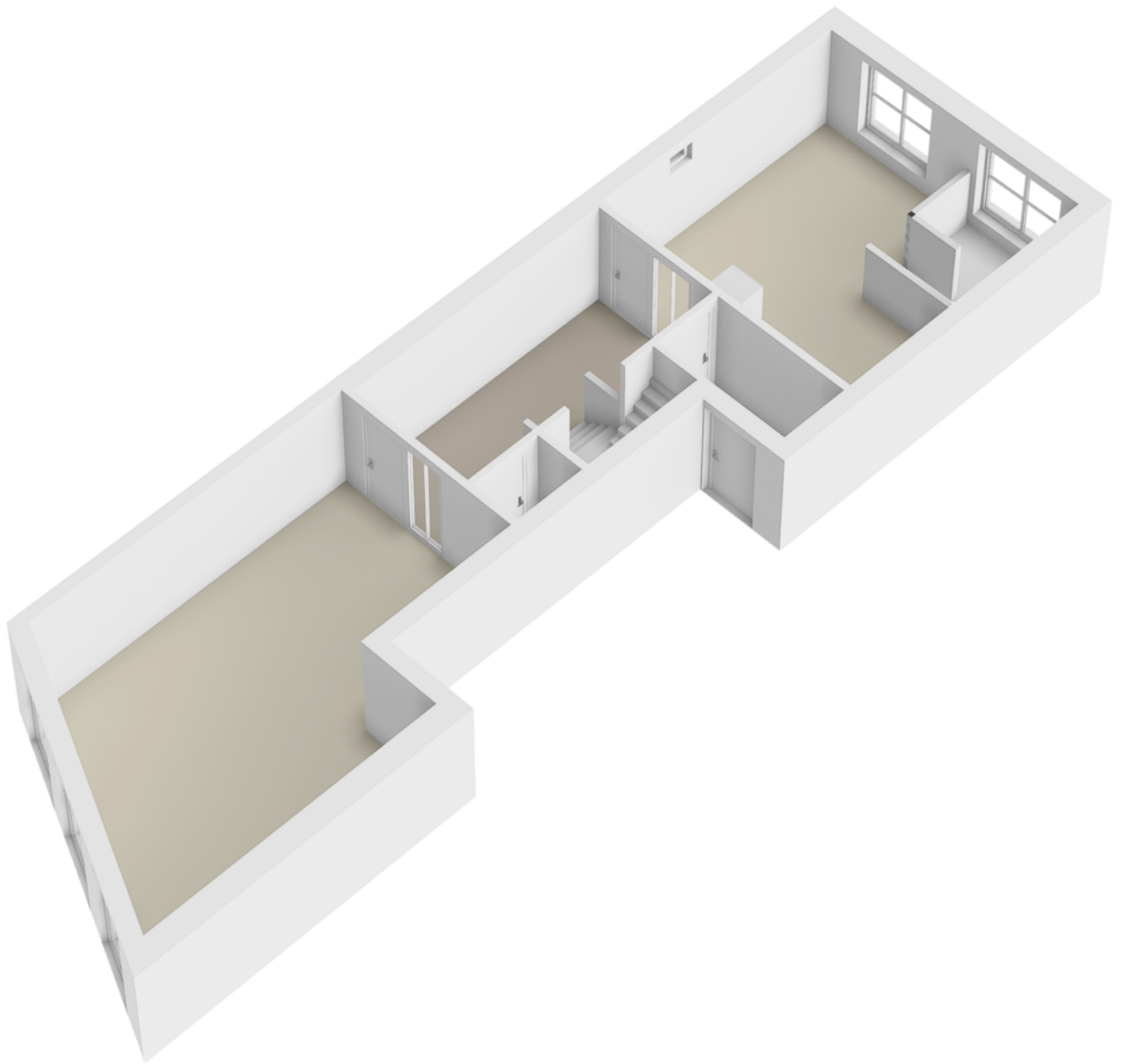


2e woonlaag





2e woonlaag 3D



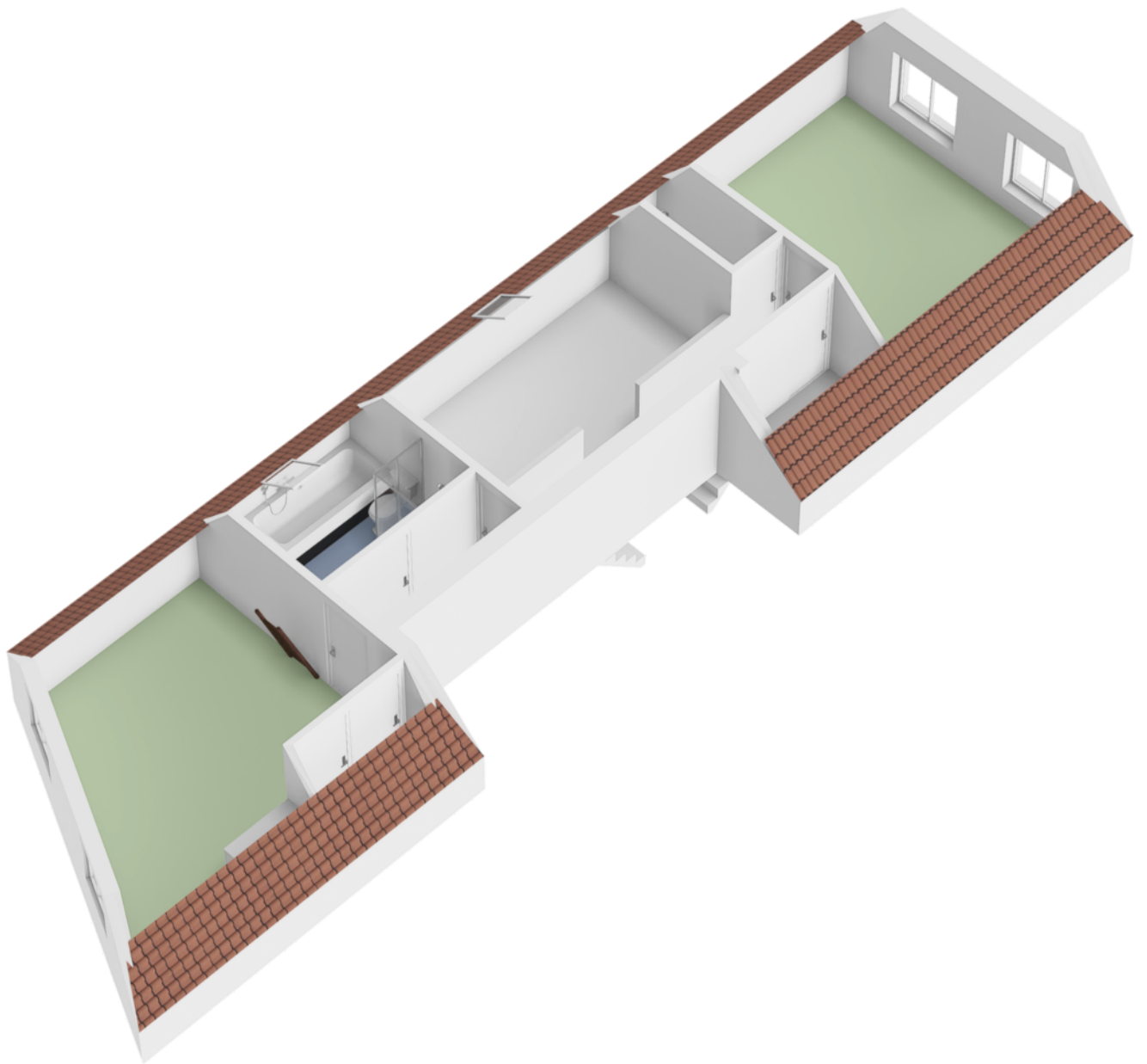


3e woonlaag



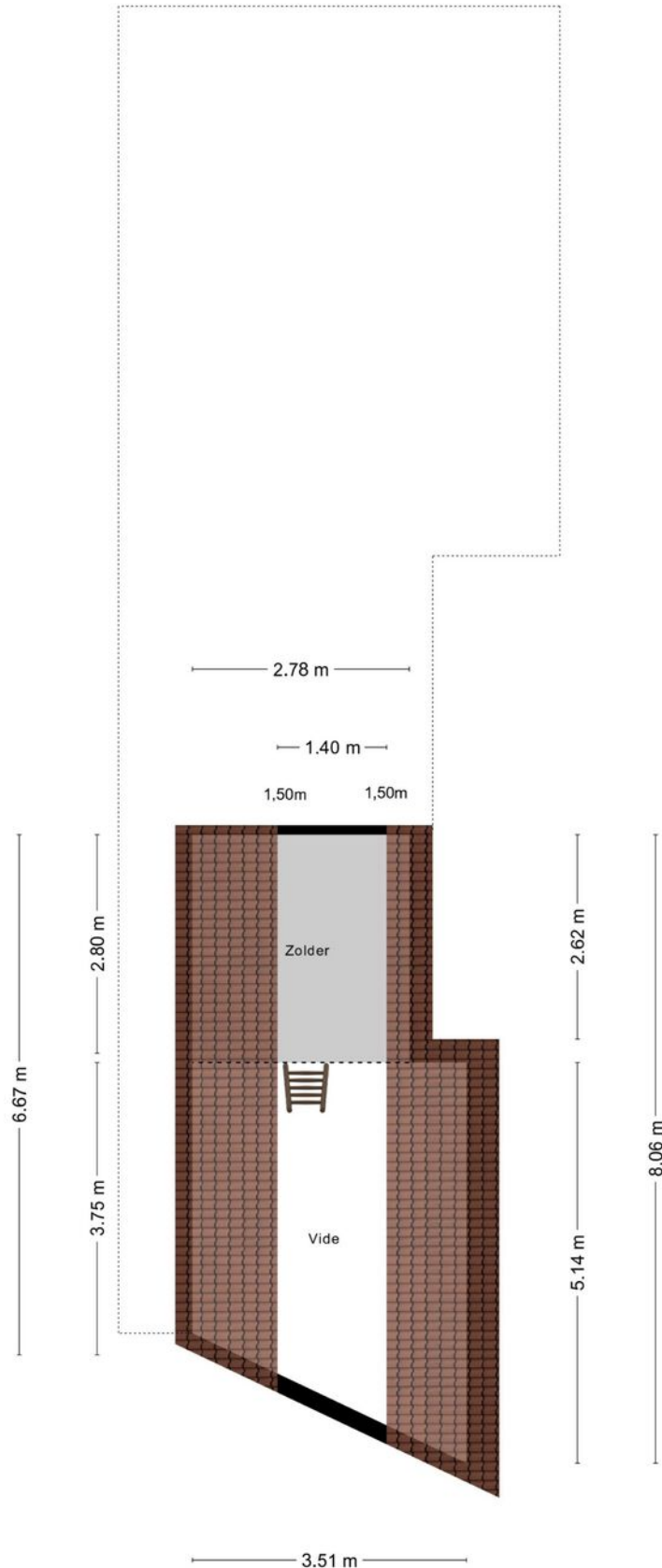


3e woonlaag 3D





Zolderverdieping

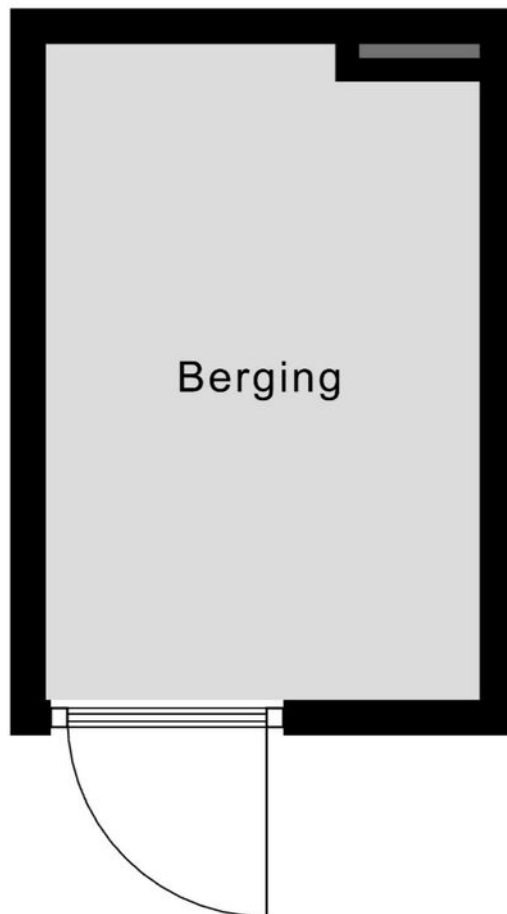




Berging

1.83 m

2.77 m



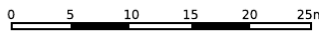
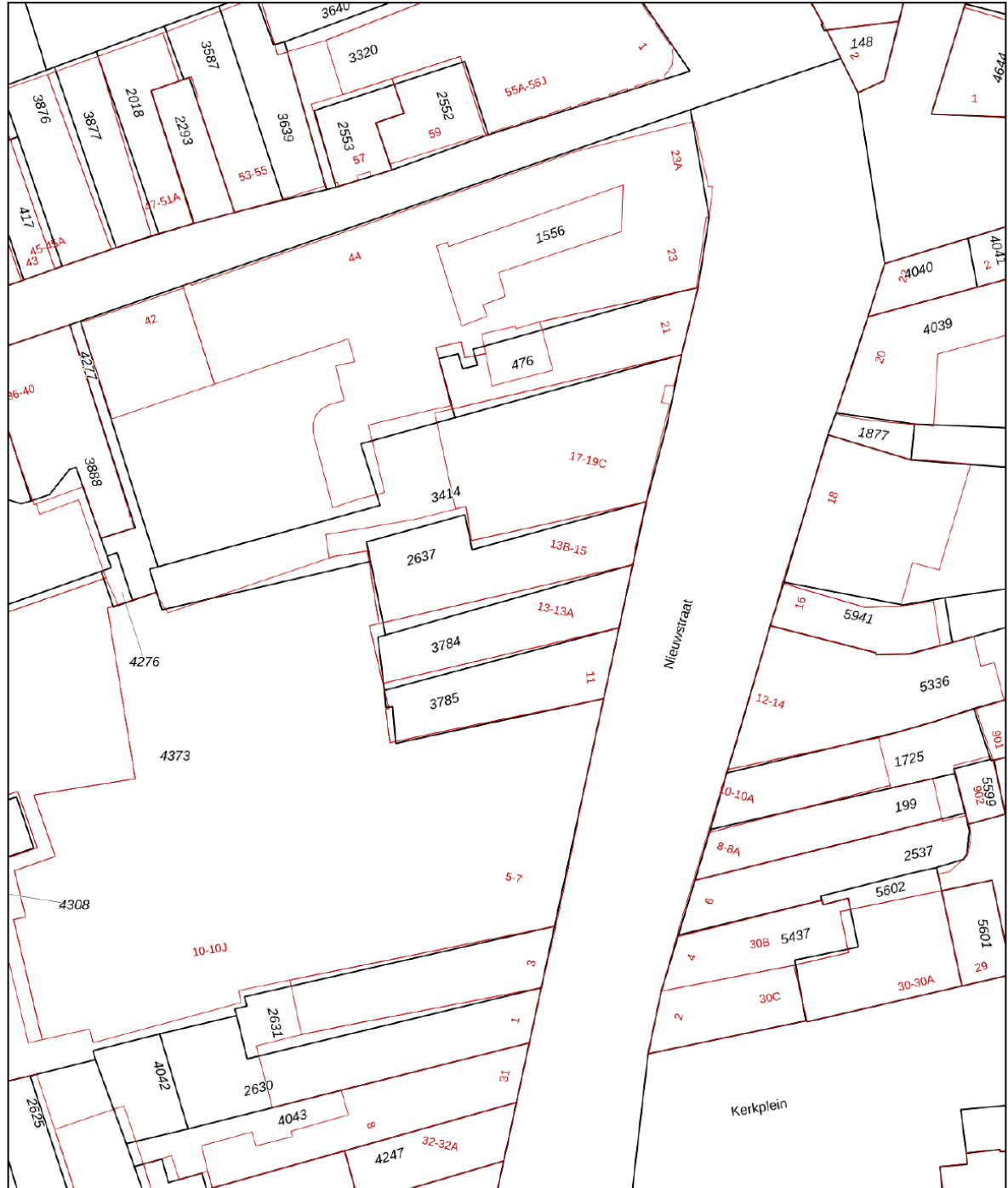
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2637	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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 4 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Appartement
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1693
Inhoud	536 m ³
Gebruiksoppervlakte	147 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	41 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie B, nummer 4336 A3
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Dakterras
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft schuur/berging	Inpandige berging
Energie label informatie	
CV ketel	Nefit Ecomline HR
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2003
Combiketel	Ja
Elektra	7 groepen, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Deels dubbele beglazing, voorzetramen en geïsoleerd dak.
Energie label	Geen energie label vanwege status Rijksmonument

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