



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij

Richtprijs
€ 450.000,- k.k.

Appelhaven 17
Hoorn

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



Beschrijving

Verrassend ruime jaren 30 geschakelde woning met enkele stijlvolle glas-in-lood ramen, zicht op de stadsgracht en monumentale panden in hartje binnenstad van Hoorn.

De woning heeft een fijne doorzon living met zonnig gelegen tuin op het noordwesten en een grote berging, te bereiken via de gezamenlijke zijpoort. De keuken bevindt zich in de aanbouw, we tellen 3 ruime slaapkamers, een riante voorzolder en een hele ruime badkamer.

Na 55 jaar woongenot wordt het stokje met weemoed overgedragen aan een nieuwe generatie en wellicht mag u zich straks de gelukkige eigenaar noemen!

Bijzonderheden

- NIET BEWONERS- EN OUDERDOMSCLAUSULE
- Gebruik van de poort met recht van overpad van nr 18 en recht van overpad verlenen door de tuin voor nr 16
- Parkeren met vergunning
- Beschermd stadsgezicht
- Voor- en achterzijde op monumentale panden en de stadsgracht

Entree

Achter de stijlvolle voordeur met glas-in-lood in het bovenraam is de hal met een donkere tegelvloer die is doorgelegd tot in het toilet, de trapopgang, trapkastje, toiletruimte met licht betegelde wanden en wandcloset. Overal door de woning zijn paneeldeuren waarvan een aantal met origineel bewerkt glas.

Living

Een lichte doorzon living met dubbele beglazing in de houten kozijnen. Boven in het voorraam zit glas-in-lood. Op de houten verdiepingsvloer is een parketvloer gelegd, de wanden zijn behangen en het plafond is strak gestuukt. Aan de tuinzijde is een groot raam met dubbele beglazing en een uitzetraam voor eventuele natuurlijke ventilatie. Hier heeft u zicht op de tuin en een prachtige monumentaal particuliere boom die bij de achterburen in de tuin staat.

Keuken

In de aanbouw is de keuken in lichte kleurstelling in een hoek geplaatst met veel kastruimte, carrouselkast en bovenkastjes met bladverlichting. Donkere metrotegeltjes sieren de achterwand en we treffen er diverse inbouwapparatuur aan zoals; een gaskomfoor, een wasemkap met de afvoer naar buiten, de combi magnetron/oven, een koel-vriescombinatie en een kick-space. Door het grote zijraam met dubbel glas is er prettig lichtinval. De deur met plissé hor geeft vanuit de keuken toegang tot de tuin.

Tuin

In de zonnige tuin op het noordwesten heeft u in de zomer vrijwel de hele dag de zon en zicht op een schitterende monumentaal particuliere boom van de achterburen en op een naastgelegen 19e-eeuwse neogotische kapel.

Er is een praktische tuinkast en achterin de tuin bevindt zich een grote stenen (voorkant is van hout) schuur/berging met betonnen vloer, hoog plafond, verlichting en stopcontacten. De tuin is via de gezamenlijke poort vanaf de straat te bereiken middels een recht van overpad door de steeg, er is een buitenkraan en de tuin is vrijwel geheel bestraat. De bewoners van nr. 16 hebben formeel een recht van overpad naar hun achterdeur maar maken daar zelden gebruik van. Het schilderwerk buitenom ziet er nog verzorgd uit en is altijd door een professionele schilder uitgevoerd.

1e Verdieping

Via de trap met vloerbedekking heeft u toegang tot de overloop met een houten verdiepingsvloer waar een houten toplaag vloer is gelegd, tevens doorgelegd in de slaapkamer aan de voorzijde.

De originele paneeldeuren met bewerkt glas zijn gelukkig intact gebleven.

1e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden en openslaande ramen met dubbel glas in een houten kozijn.

2e Slaapkamer voorzijde – royale kamer met eveneens recht opgetrokken wanden, dubbel glas in de vaste ramen en de uitzetramen met glas-in-lood zijn voorzien van voorzetramen.

Naast een vaste kast is er ruim plek voor een kledingkast.

Badkamer

Hele ruime badkamer met een betonnen vloer en lichte vloertegeltjes. De wanden zijn retro betegeld en het plafond is gestuukt. Het raam met dubbel glas kan open voor de natuurlijke ventilatie. De badkamer voorziet in een 2e toilet, ligbad met thermostaatkraan en douche, een wastafel, radiator en de wasmachineaansluiting.

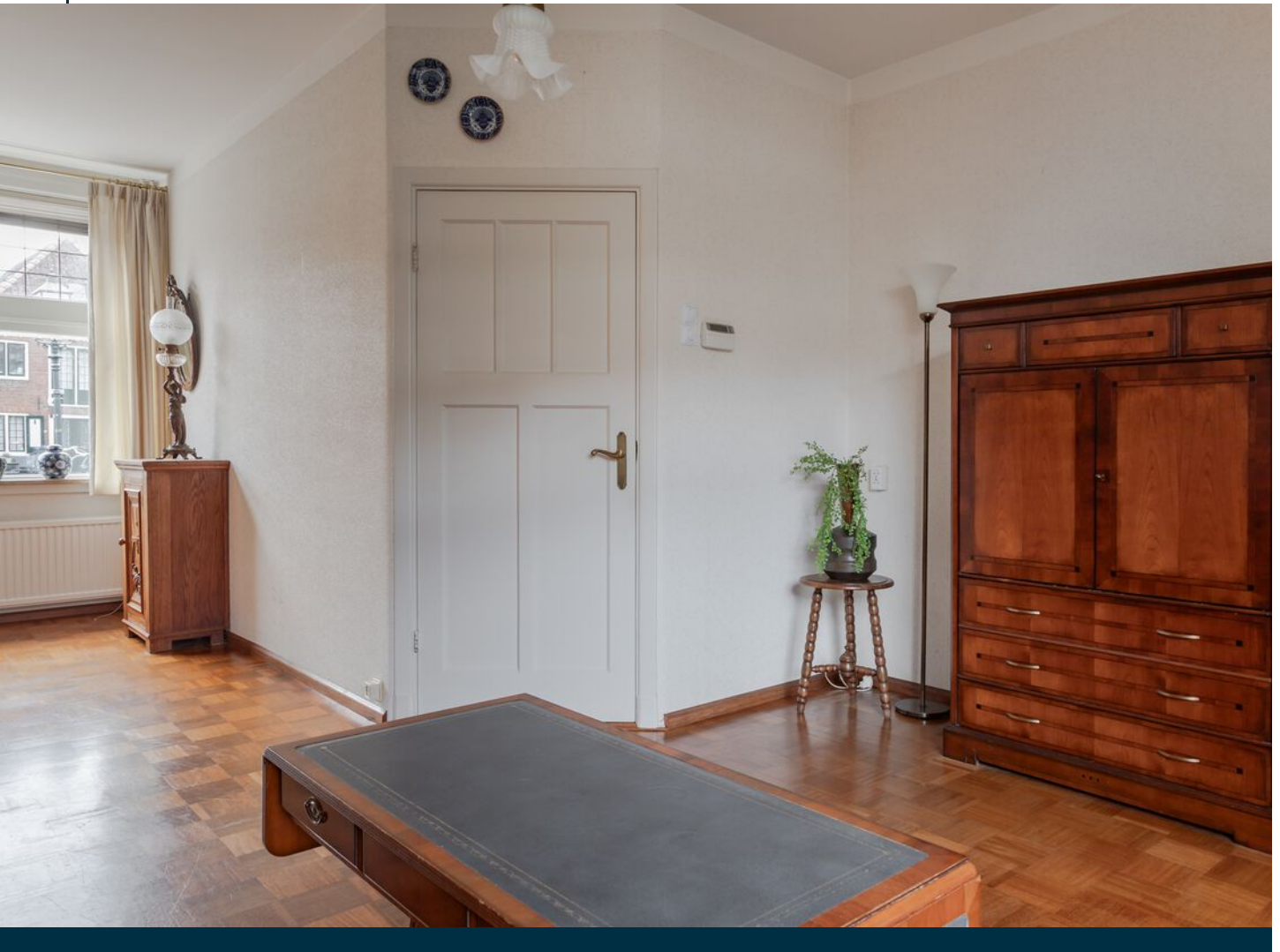
2e Verdieping

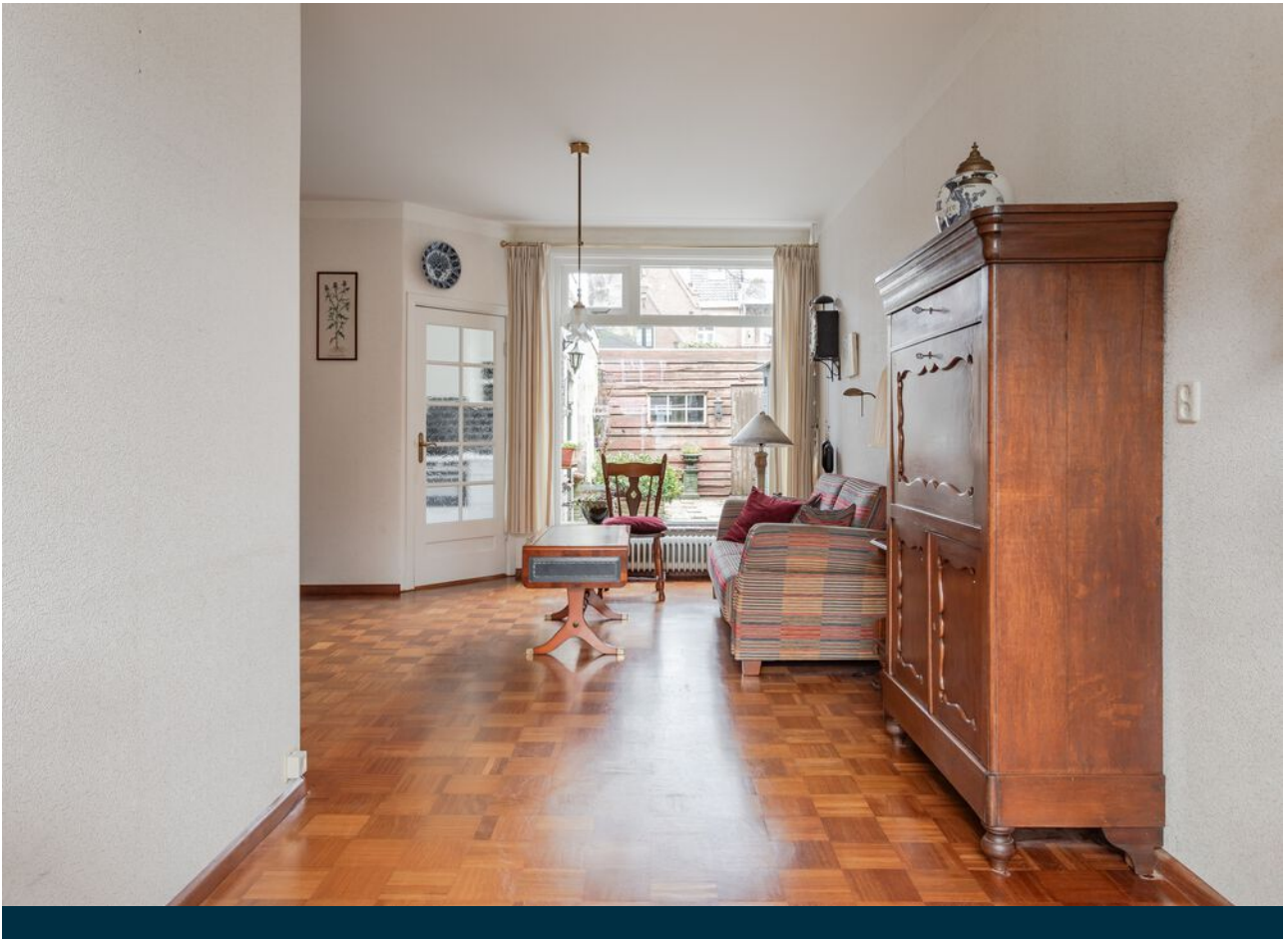
Middels een wenteltrap heeft u toegang tot de 2e verdieping met een enorm ruime voorzolder. Er ligt vloerbedekking op de houten verdiepingsvloer, een groot Veluxraam zit aan de straatzijde en hier zou met gemak nog een extra kamer gerealiseerd kunnen worden. Het dak met houten dakbeschot en hoog plafond is niet geïsoleerd maar isolatie is hier vrij eenvoudig toe te passen.

De wanden zijn gestuukt en de cv installatie is hier geplaatst. 3e Slaapkamer achterzijde – ook hier treffen we een ruime en speelse slaapkamer met een dakkapel, uitgevoerd in kunststof met dubbel glas en 2 draai/kiepramen, buitenom afgewerkt met trespa en zicht op de achtergelegen monumentale panden, de neogotische kapel en ook weer die schitterende boom. Op de vloer ligt zeil, er is een wastafel met warm watertoevoer, de wanden zijn gestuukt en een radiator verwarmt de ruimte.



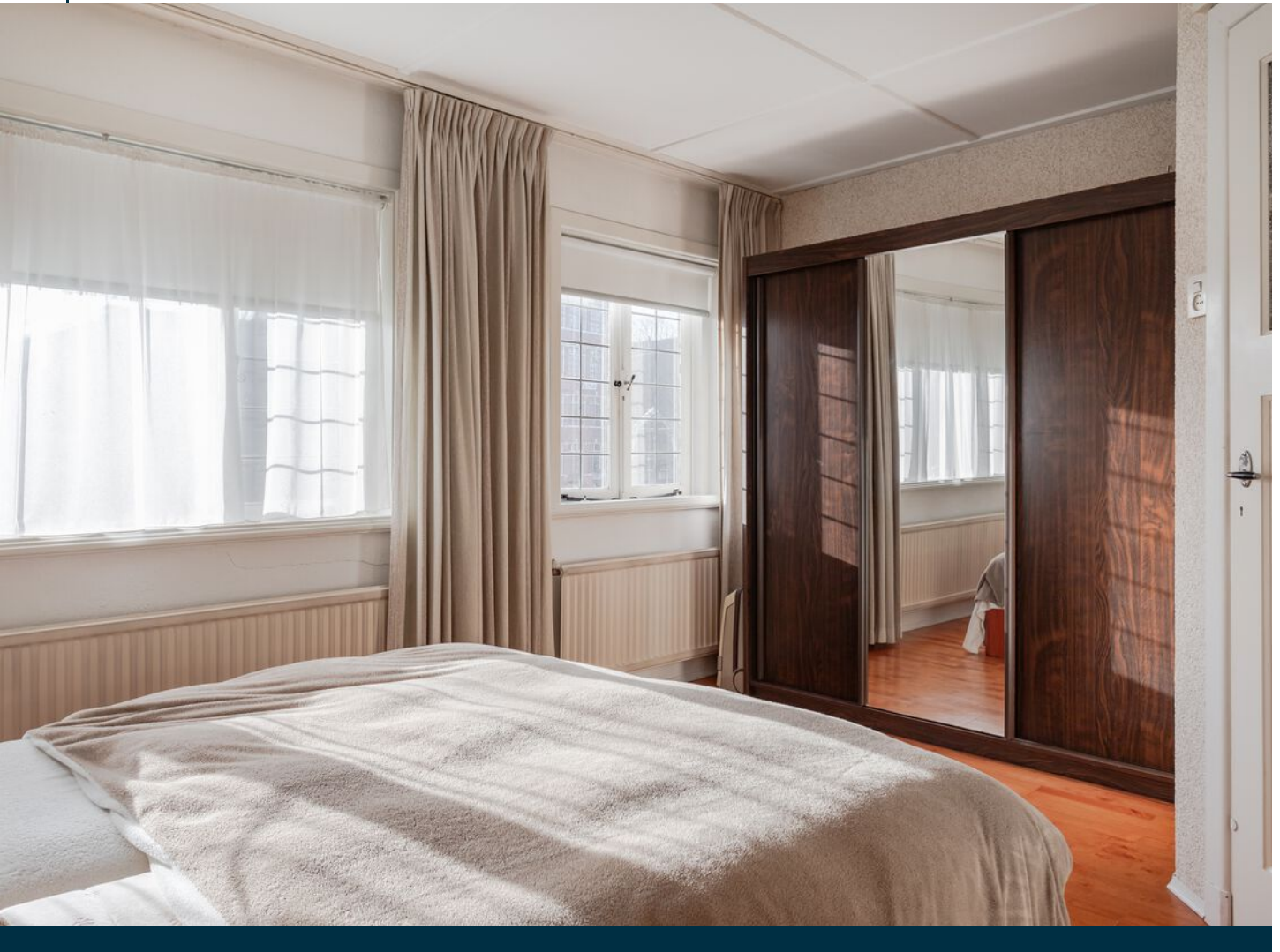
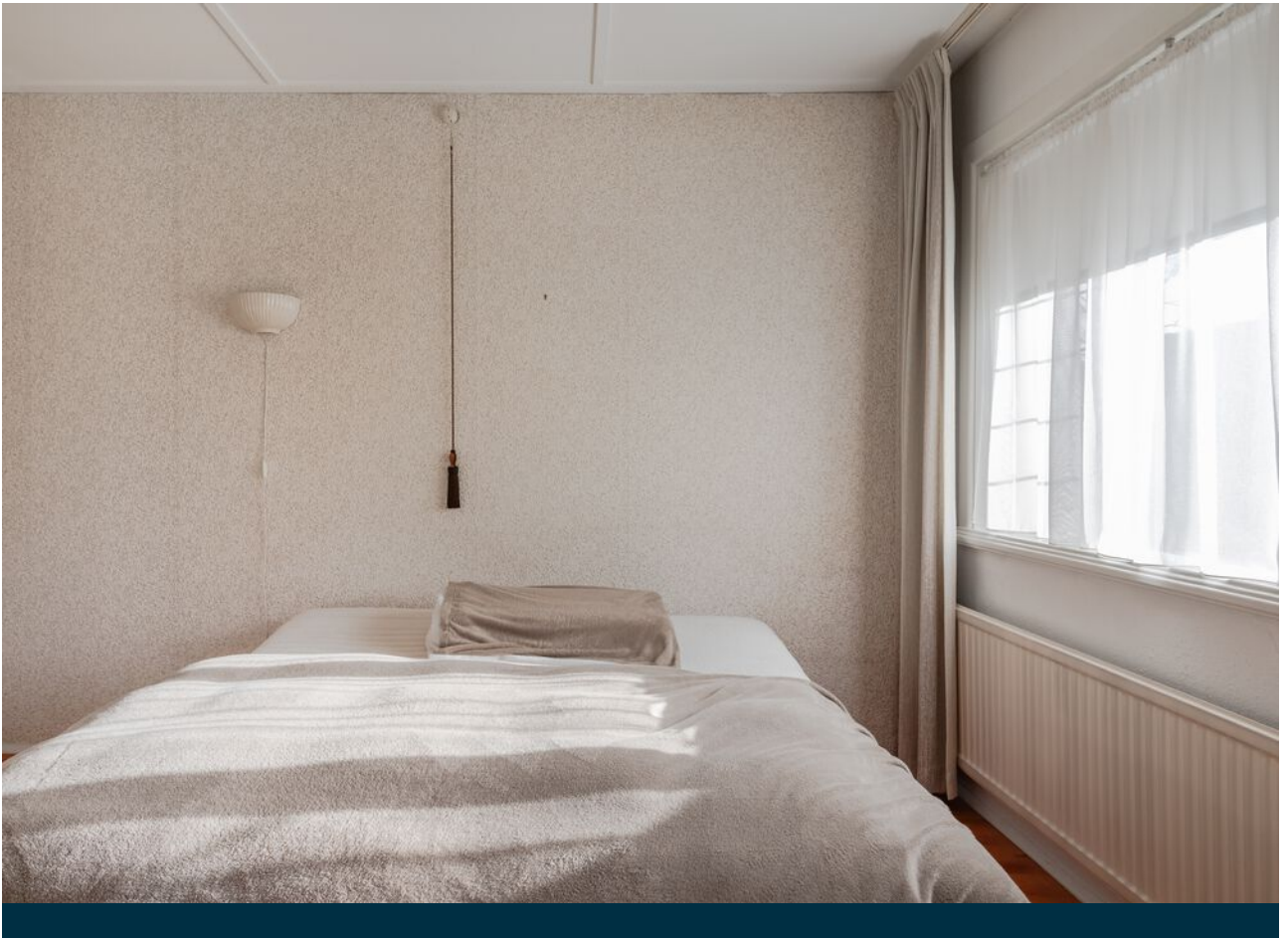




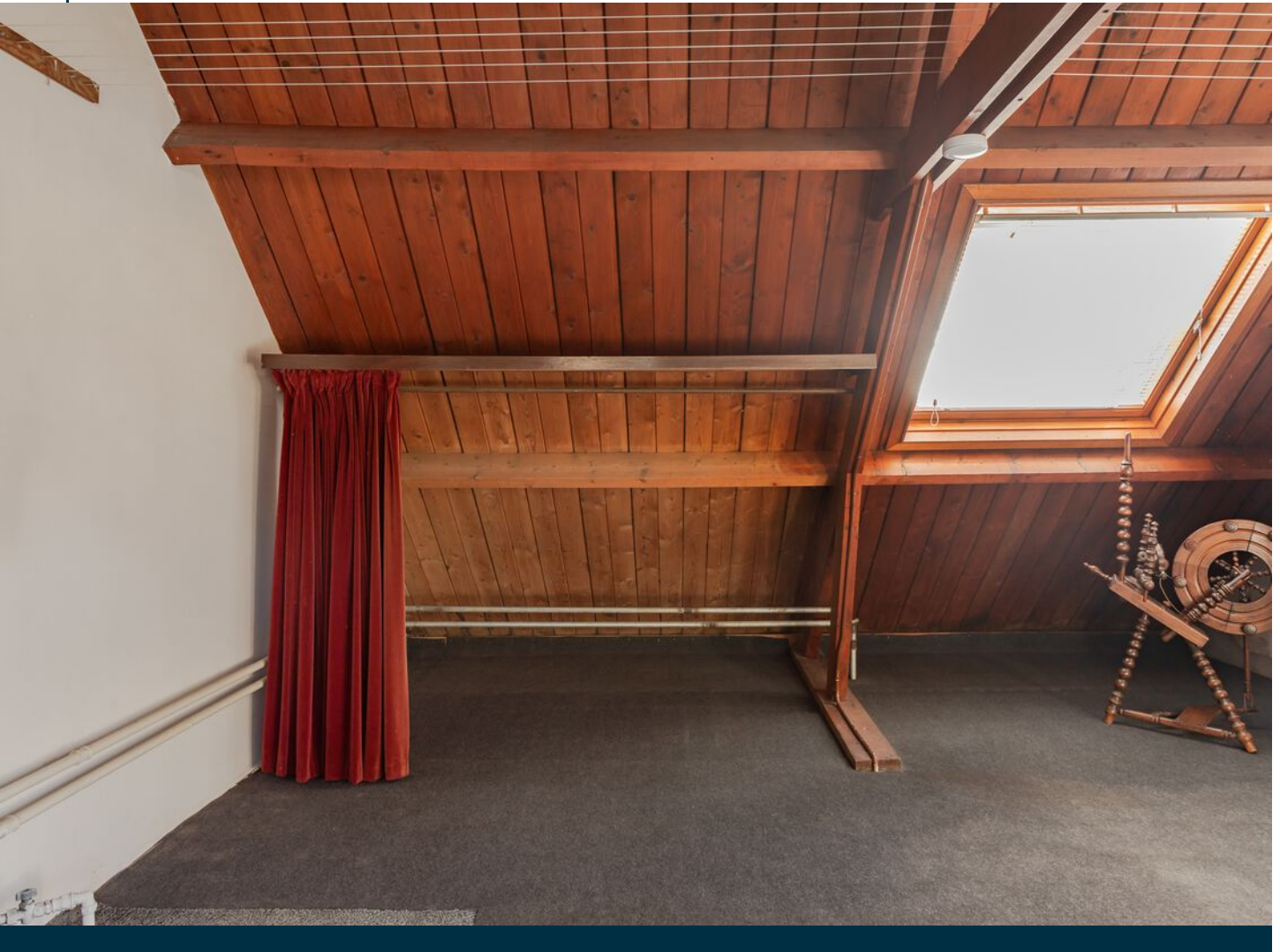














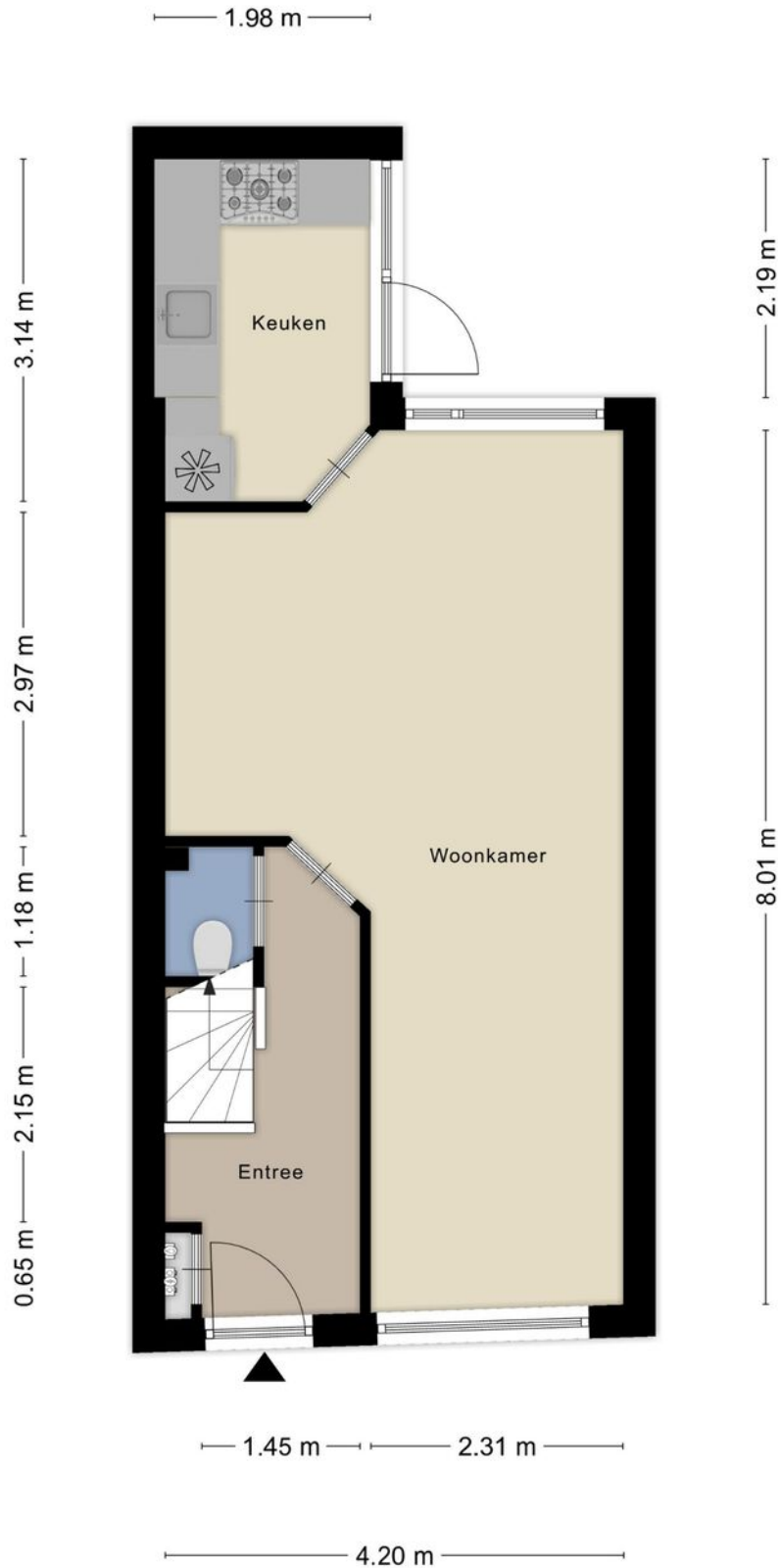






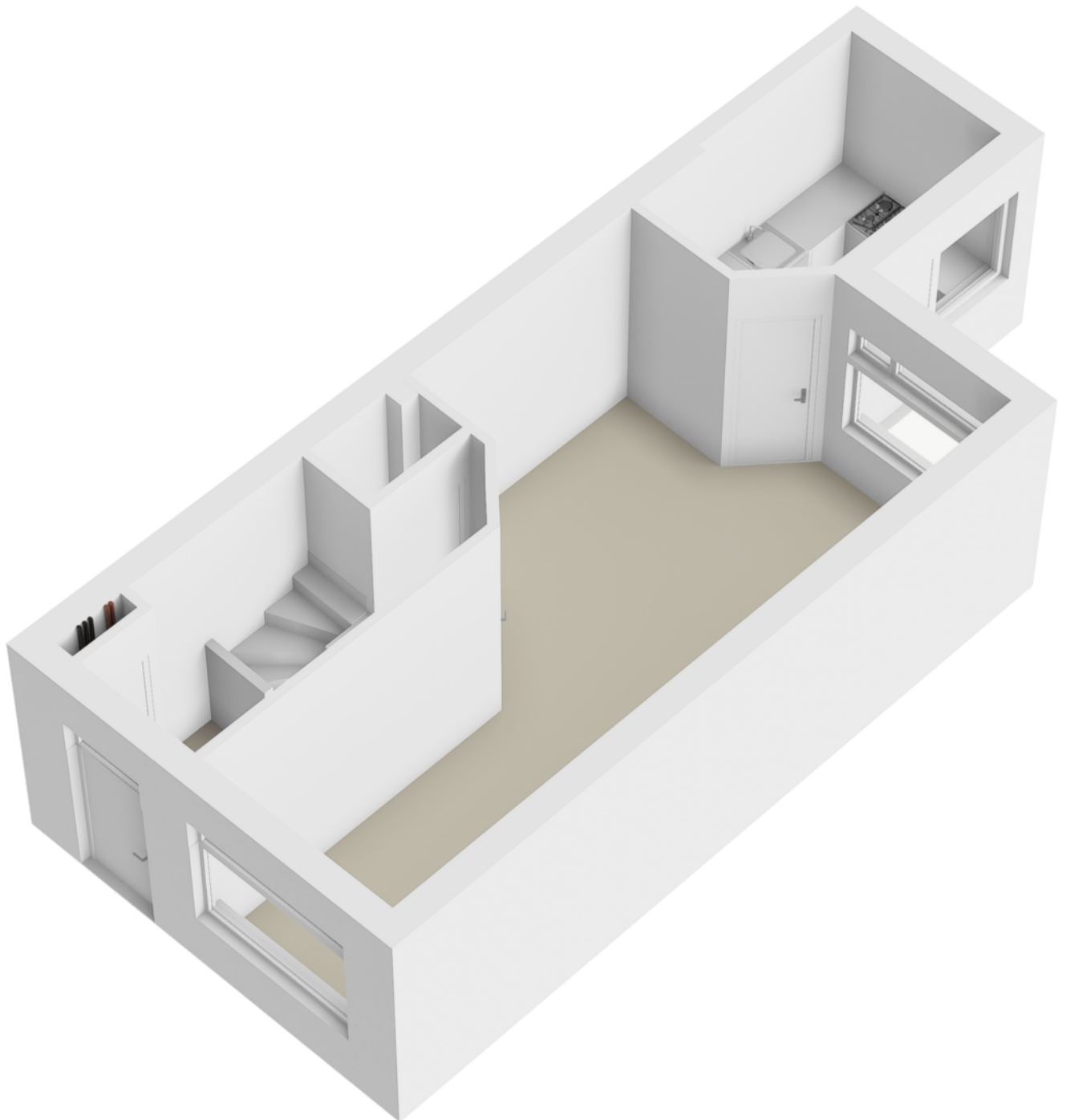


Begane grond





Begane grond 3D



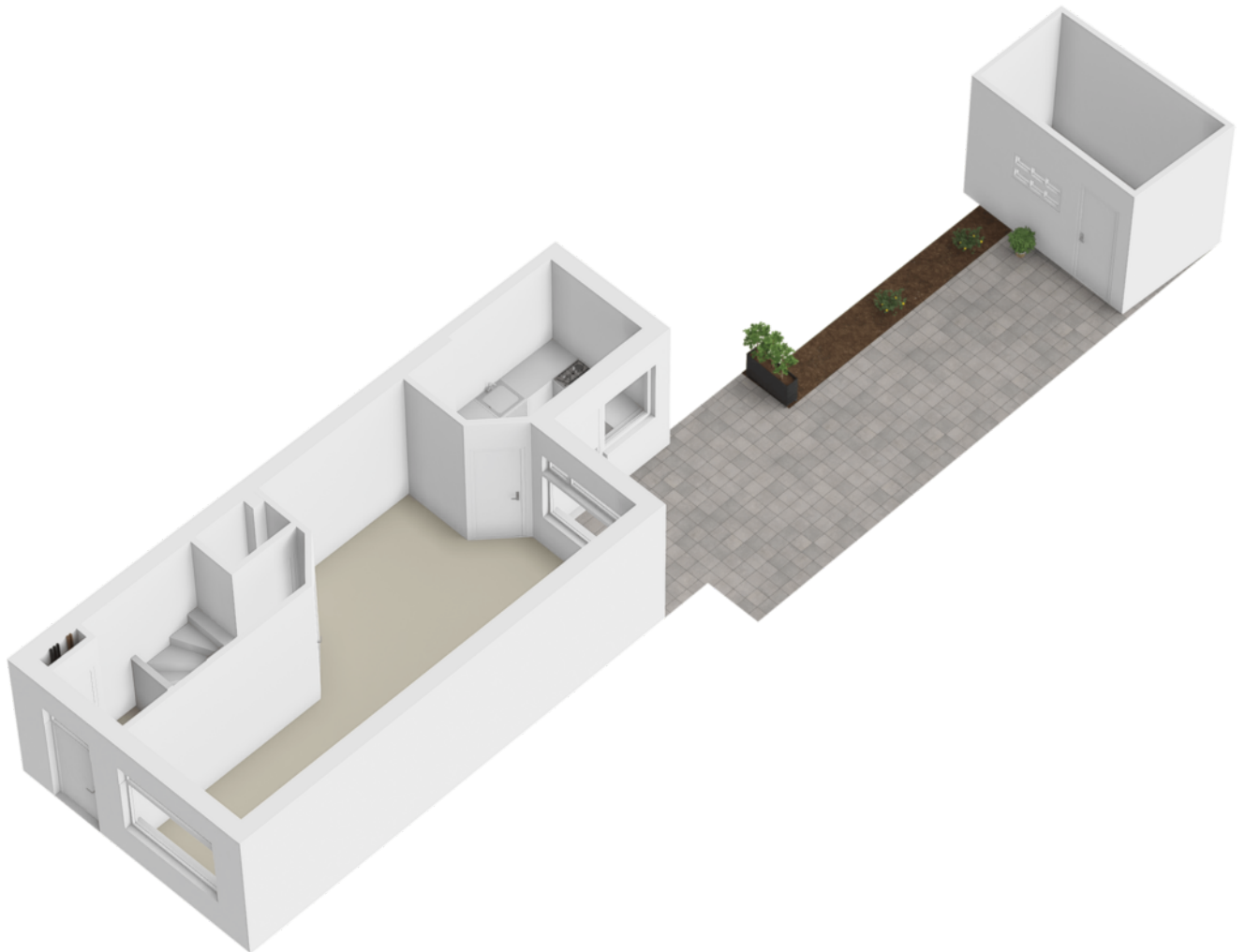


Begane grond met tuin





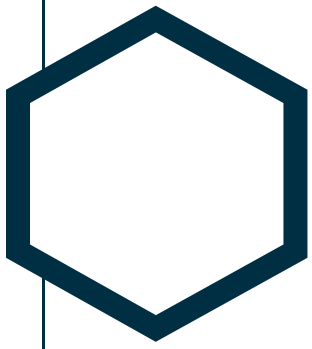
Begane grond met tuin 3D



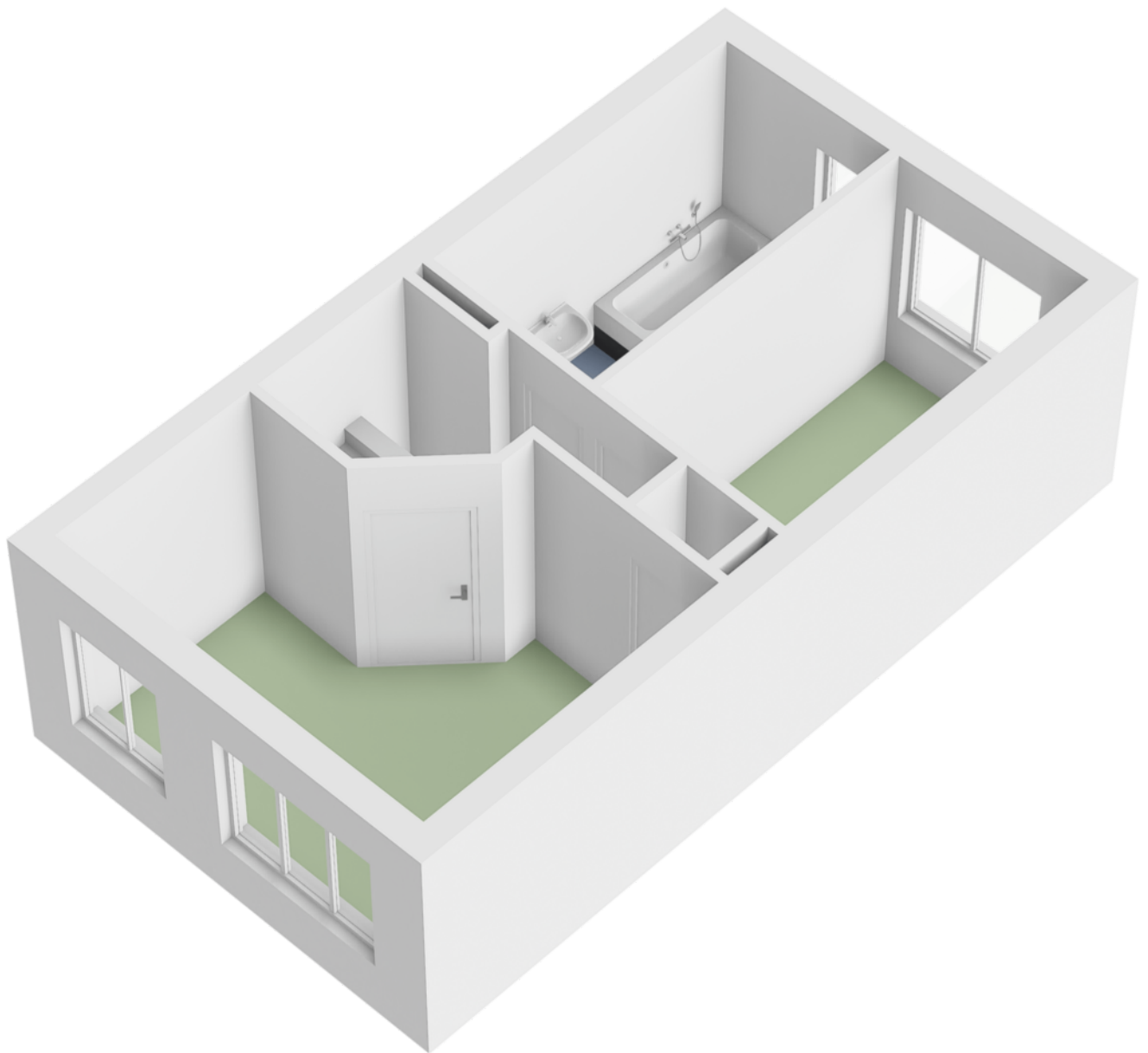


1e verdieping



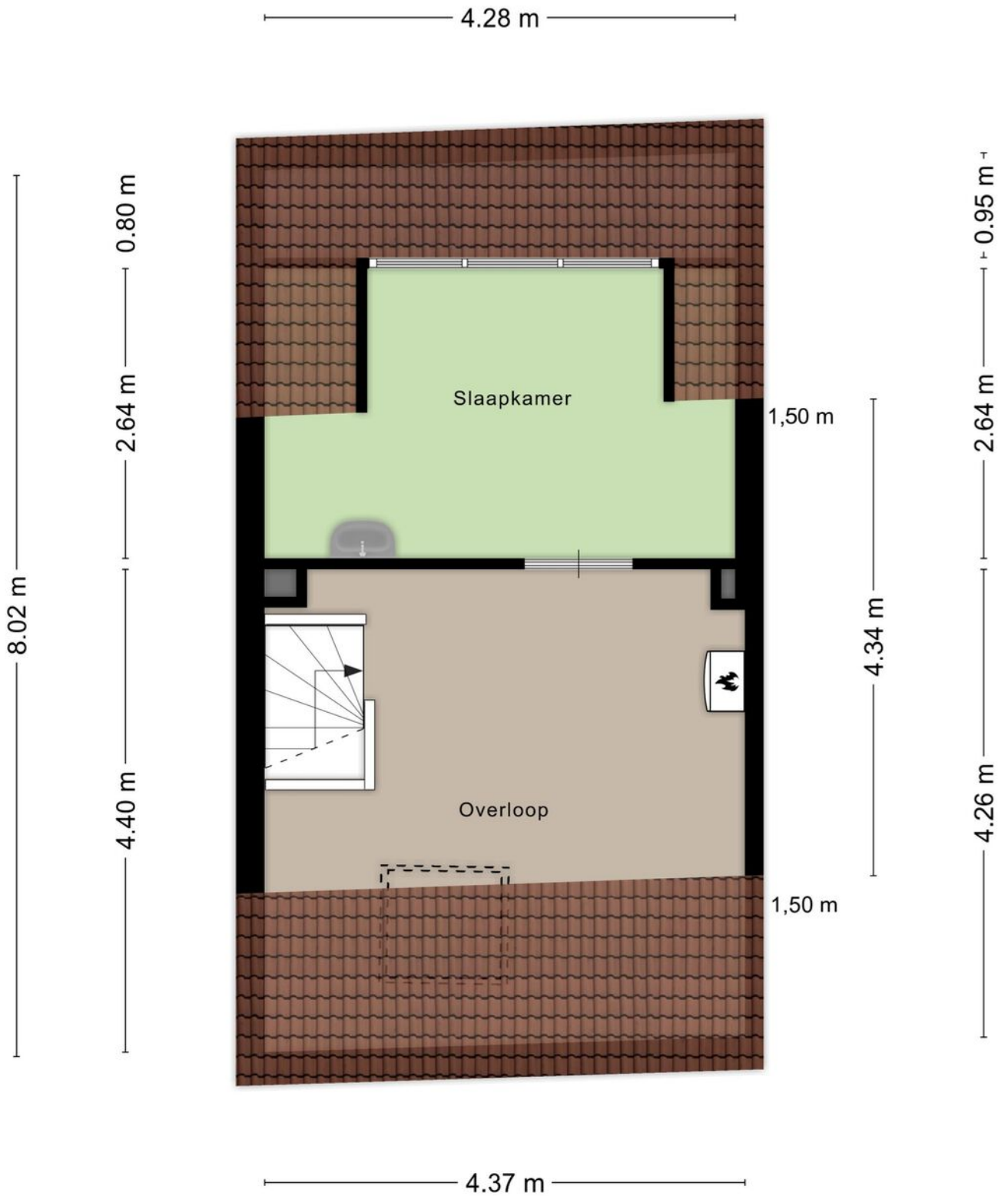


1e verdieping 3D



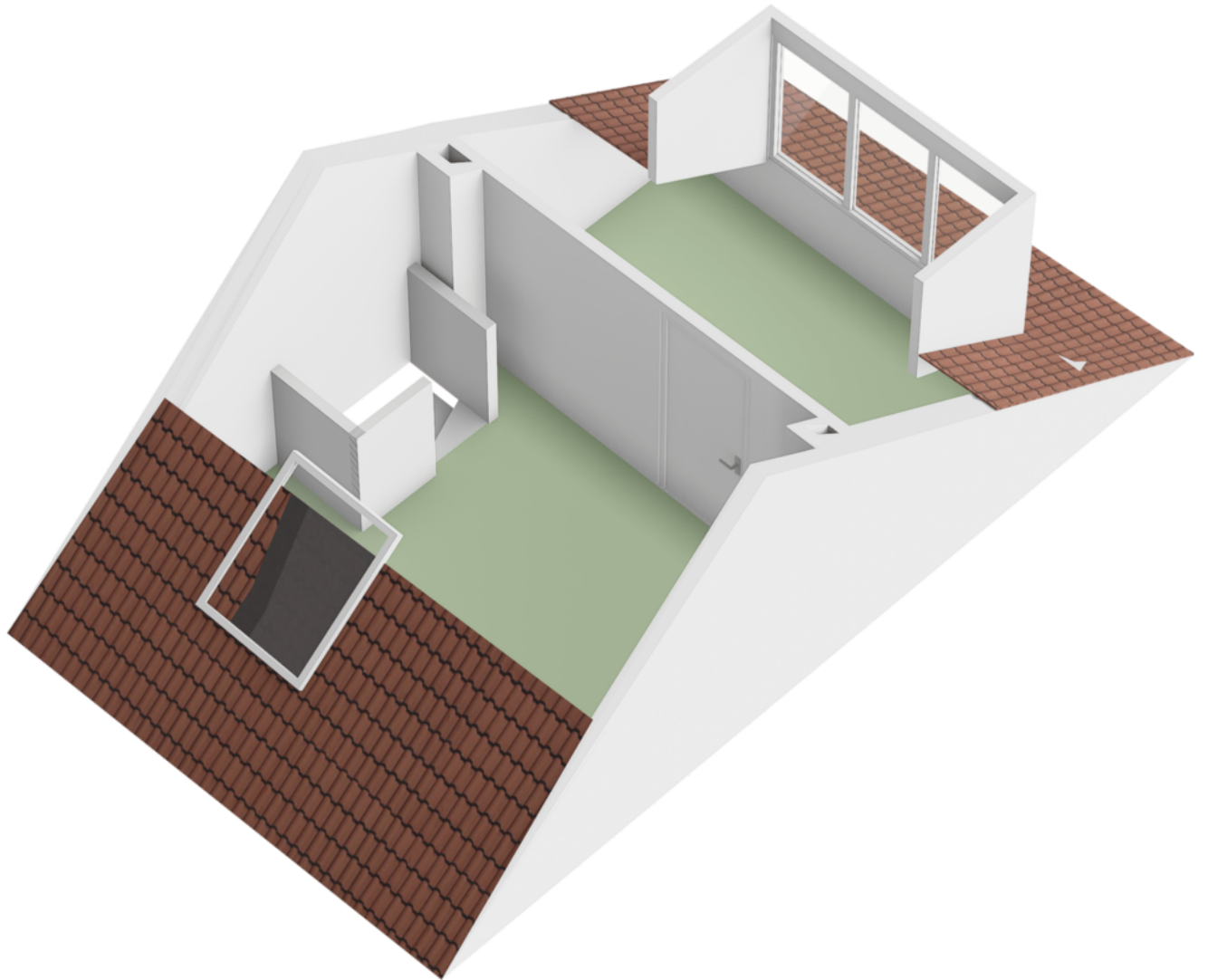


2e verdieping



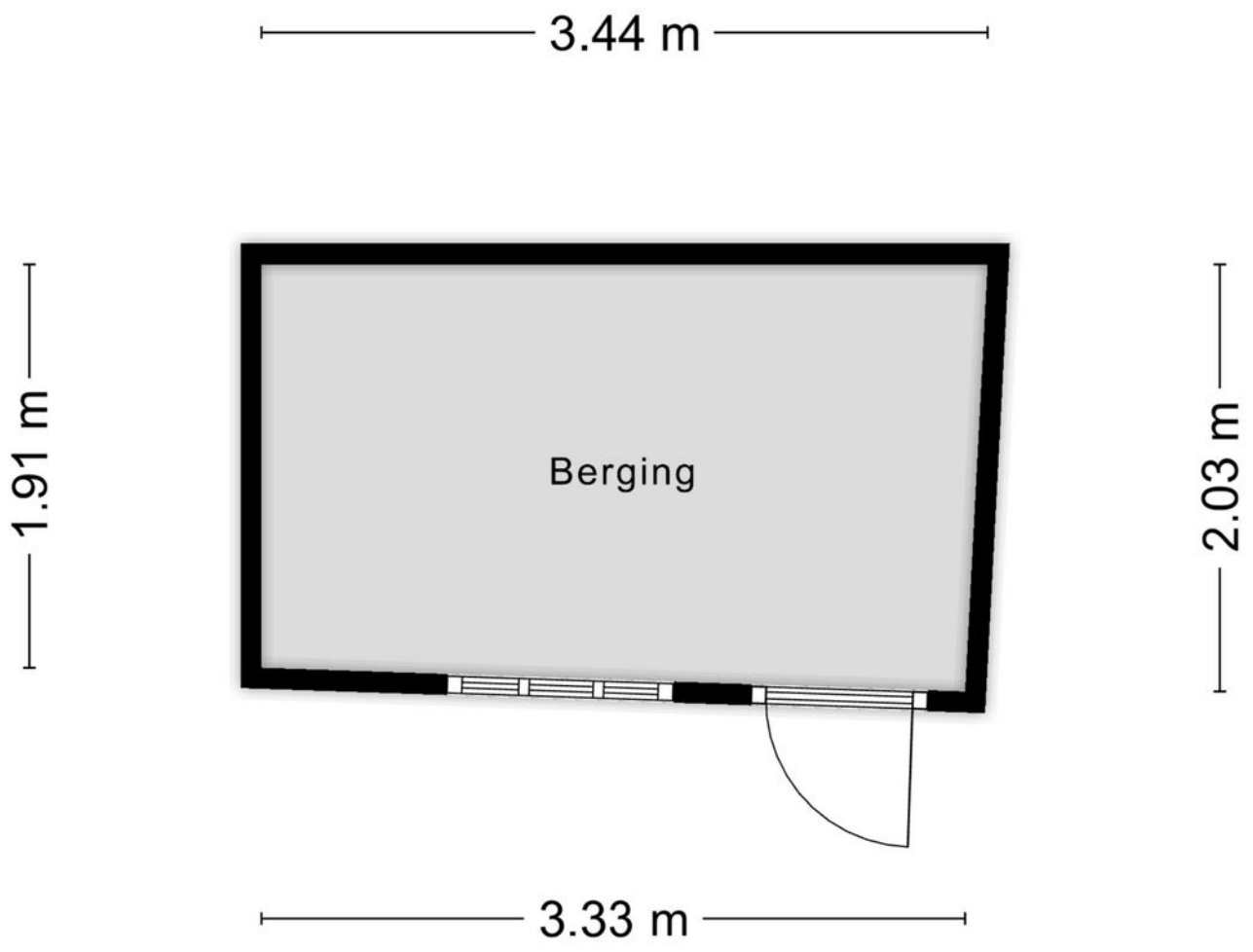


2e verdieping 3D





Berging



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 A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4969	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2024
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	Geschakelde woning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1934
Inhoud	338 m ³
Gebruiksoppervlakte	95,50 m ²
Externe bergruimte	6,70 m ²
Perceeloppervlakte	79 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie A, 4969
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	9 x 3,5 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Stenen berging met houten voorkant
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Quinta
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2006
Combiketel	Ja
Elektra	3 groepen stoppenkast
Isolatie	Gedeeltelijk dubbele beglazing
Energie label	F, geldig tot 18 januari 2034, registratienummer 420897860

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.





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 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. 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.

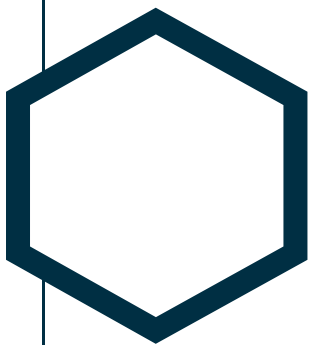
Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 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.



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