



MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*

Richtprijs  
€ 350.000,- k.k.

# Korenmolen 125 Hoorn

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





## Beschrijving

Leuke en perfect onderhouden hoekwoning met zonnig gelegen tuin en een extra terras in de zijtuin.

De woning is in 2019 vrijwel compleet gerenoveerd, denk daarbij aan overal kunststof kozijnen met HR++ glas, horren en geïntegreerde plissé gordijnen, een moderne keuken, trendy badkamer, muur- en vloerisolatie.

De woning telt 3 slaapkamers met recht opgetrokken wanden en een vaste trap naar de zolderverdieping waar 3 Velux dakramen zijn geplaatst en waar nog een 4e slaapkamer gerealiseerd kan worden. Parkeren kan op eigen terrein en de woning ligt aan een doodlopende straat dus geen voorbijrazend verkeer voor de deur.

Echt een hartstikke leuk huis in een fijne en rustige woonomgeving!

## **Entree**

Aan het einde van de doodlopende straat en met zicht op Gemeentegroen en achterliggende sloot kunt u parkeren op eigen terrein aan de voorzijde van de woning. De stenen frontberging is geïsoleerd en voorzien van verlichting, stopcontacten en een waterkraan.

Achter de kunststof voordeur die samen met alle kozijnen begin 2019 is geplaatst is de hal met de trapopgang, paneeldeuren en een pvc vloer die is doorgelegd naar de living.

De modern betegelde toiletruimte voorziet in een wandcloset, wastafelmeubeltje en centraal afzuigsysteem.

## **Living**

Tuingerichte living met veel lichtinval, mede vanwege het zijraam. Alle kozijnen zijn begin 2019 geplaatst in kunststof uitgevoerd met HR++ glas en top-down plissé gordijnen.

De ramen die open kunnen zijn draai/kiep met een hor en ook de tuindeur naar de zonnig gelegen tuin heeft een plissé hor. Knappe mug of vlieg die nu nog binnen kan komen.....

Er is een praktische trapkast met verlichting, de radiatoren zijn in 2019 ook vernieuwd en op de vloer ligt pvc, doorgelegd vanuit de hal, de wanden en het plafond zijn gestuukt.

## **Keuken**

In 2019 is deze moderne keuken in een hoek geplaatst in lichte kleurstelling.

Er is een designradiator, veel werkblad, een draai/kiepraam boven het werkblad, veel kastruimte, laden, geïntegreerde besteklade, apothekerskast, bovenkastjes met

bladverlichting en diverse inbouwapparatuur, zoals: een koel/vriescombinatie, combimagnetron en een separate heteluchtoven, verhoogde vaatwasser, inductie kookplaat en een design afzuigkap met de afvoer naar buiten.

## **Tuin**

Zonnig gelegen achtertuin op het zuidwesten waar in 2023 een nieuwe zonwering is geplaatst, wat beslist geen overbodige luxe is!

De achtertuin is vrijwel geheel bestraat en in de houten chaletberging kunt u de tuinspullen opbergen.

In de groene tuinafscheiding nestelen de vogeltjes zich en de zijtuin geeft toegang tot het terras in de zitkuil aan de voorzijde van de woning. Een heerlijk plekje om de ochtendzon te verwelkomen en een lekker schaduwplekje in de middag.

De tuinverlichting geeft 's avonds veel sfeer en de verlichting bij de achterzijde werkt op een sensor.

## **1e Verdieping**

Trapopgang met vloerbedekking en gestuukte wanden naar de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer.

Bij alle kamers zijn de deuren vervangen voor paneeldeuren. 1e Slaapkamer voorzijde – recht opgetrokken wanden met gehang, kunststof draai/ kiepraam met hor en top-down plissé gordijn en natuurstenen vensterbank. Vanuit deze kamer heeft u vrij zicht over Gemeentegroen en de sloot dus geen inkijk van directe overburen. Op de vloer ligt zeil. In deze kamer is een extra water

toe- en afvoer geplaatst om een wasmachine te plaatsen maar dat kan ook op de zolderverdieping.

2e Slaapkamer achterzijde – royale kamer met recht opgetrokken wanden met behang, zeil op de vloer, veel lichtinval, draai/kiepraam met hor en plissé gordijn en nog een vast zijraam.

3e Slaapkamer achterzijde – recht opgetrokken en behangen wanden, draai/kiepraam met hor en plissé gordijn en ook in deze kamer ligt er zeil op de vloer.

## **Badkamer**

In 2019 is deze trendy badkamer geplaatst in moderne kleurstelling en grote vloertegels met elektrische vloerverwarming.

Er is een ruime douchehoek met glazen deuren, zitplateau, thermostaatkraan met regen- en handdouche, drainafvoer en verlichting middels de afstandsbediening.

Vervolgens een designradiator, wastafelmeubel met zijplateau's, 2 laden, stopcontacten en spiegel met verlichting, 2e wandcloset (Sensowash), diep duo ligbad met thermostaatkraan en handdouche en een centraal afzuigsysteem. Er is ook een draai/kiepraam voor de natuurlijke ventilatie met bewerkt glas, hor en geïntegreerde luxaflex.

Kortom, een fijne badkamer waar u iedere ochtend en avond met plezier naar binnen loopt.



## 2e Verdieping

Vaste trap naar de royale zolderverdieping met een betonnen verdiepingsvloer waarop vloerbedekking is gelegd. Het dak is vanuit de bouw geïsoleerd met steenwol. We treffen er een wasbakje, plek voor de wasmachine, de CV installatie met vulkraan en het centraal afzuigstelsel. Er is een kunststof Velux raampje met verduisteringsgordijn en aan de achterzijde 2 grote Velux dakramen, ook uitgevoerd in kunststof, met verduisteringsgordijn, hor en screen aan de buitenzijde. Middels het plaatsen van een wandje is hier eenvoudig een 4e slaapkamer te realiseren.

## Bijzonderheden:

- Overall kunststof kozijnen met HR++ glas met garantie
- In 2021 zijn de gevels na-geïsoleerd en is de achtergevel opnieuw gevoegd en geïmpregneerd
- De kruipruimte is in 2020 geïsoleerd met HR++ isolatieschuim met garantie
- Glasvezel tot aan de voordeur aangelegd
- Waterzuiveringssysteem
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Overall paneeldeuren geplaatst
- Fijne en rustige woonomgeving

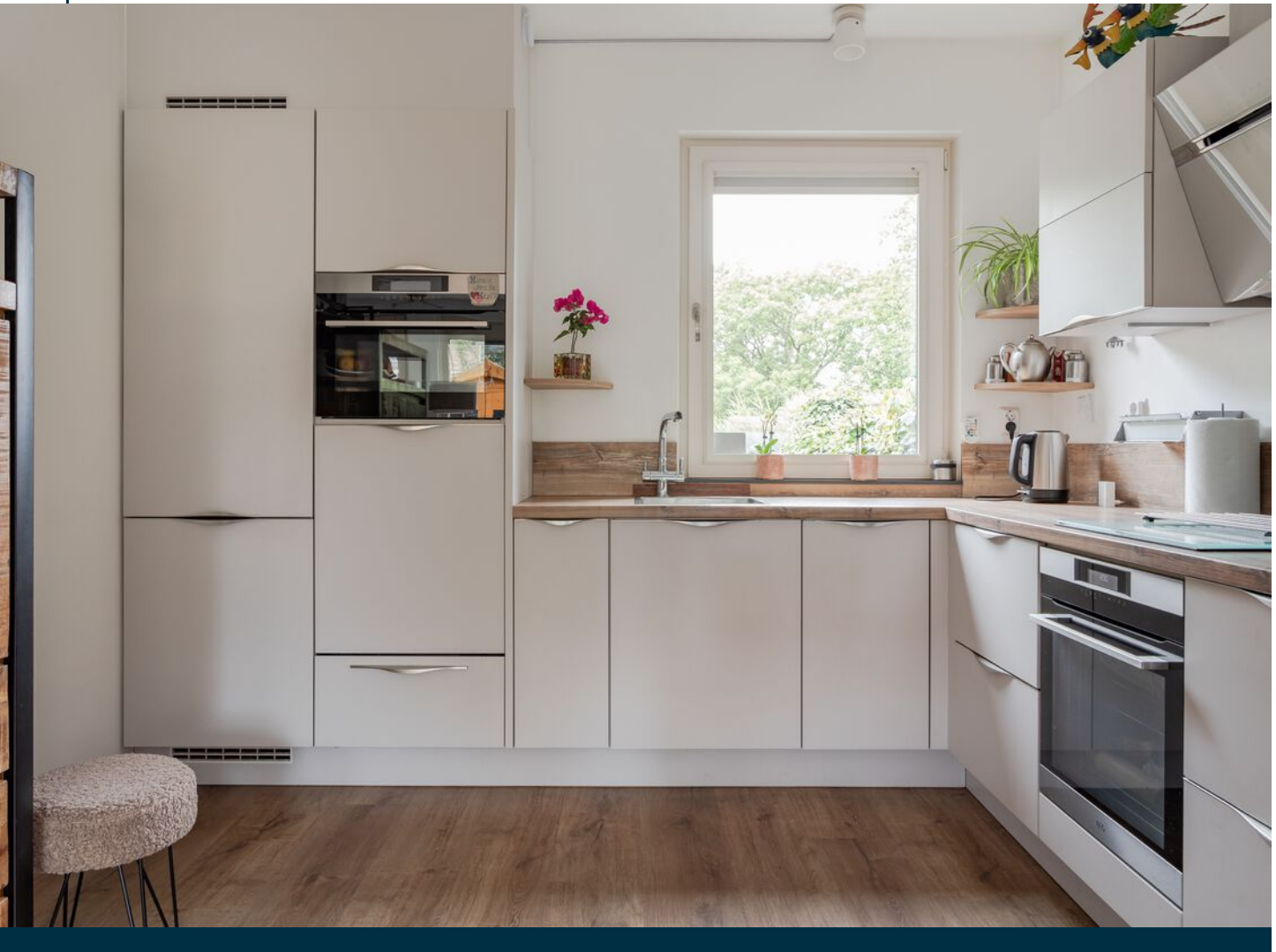
















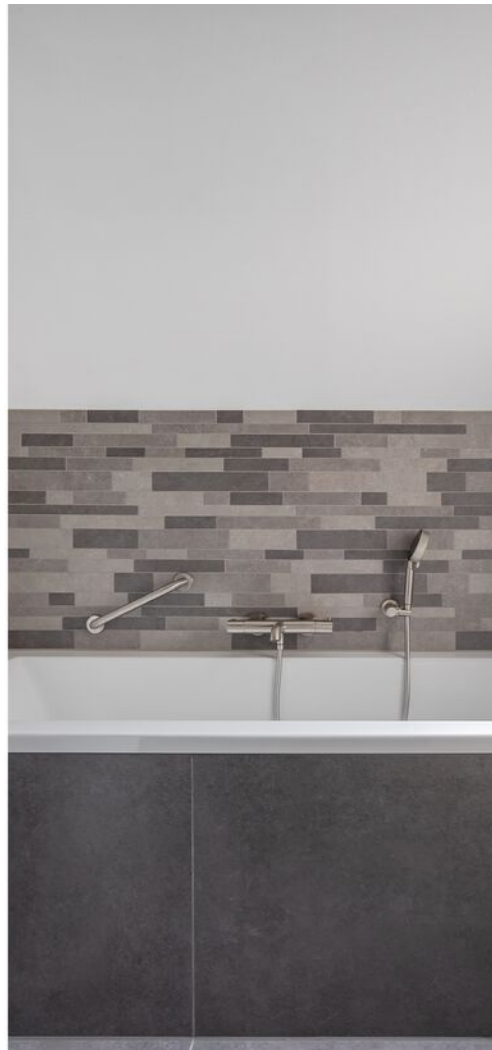
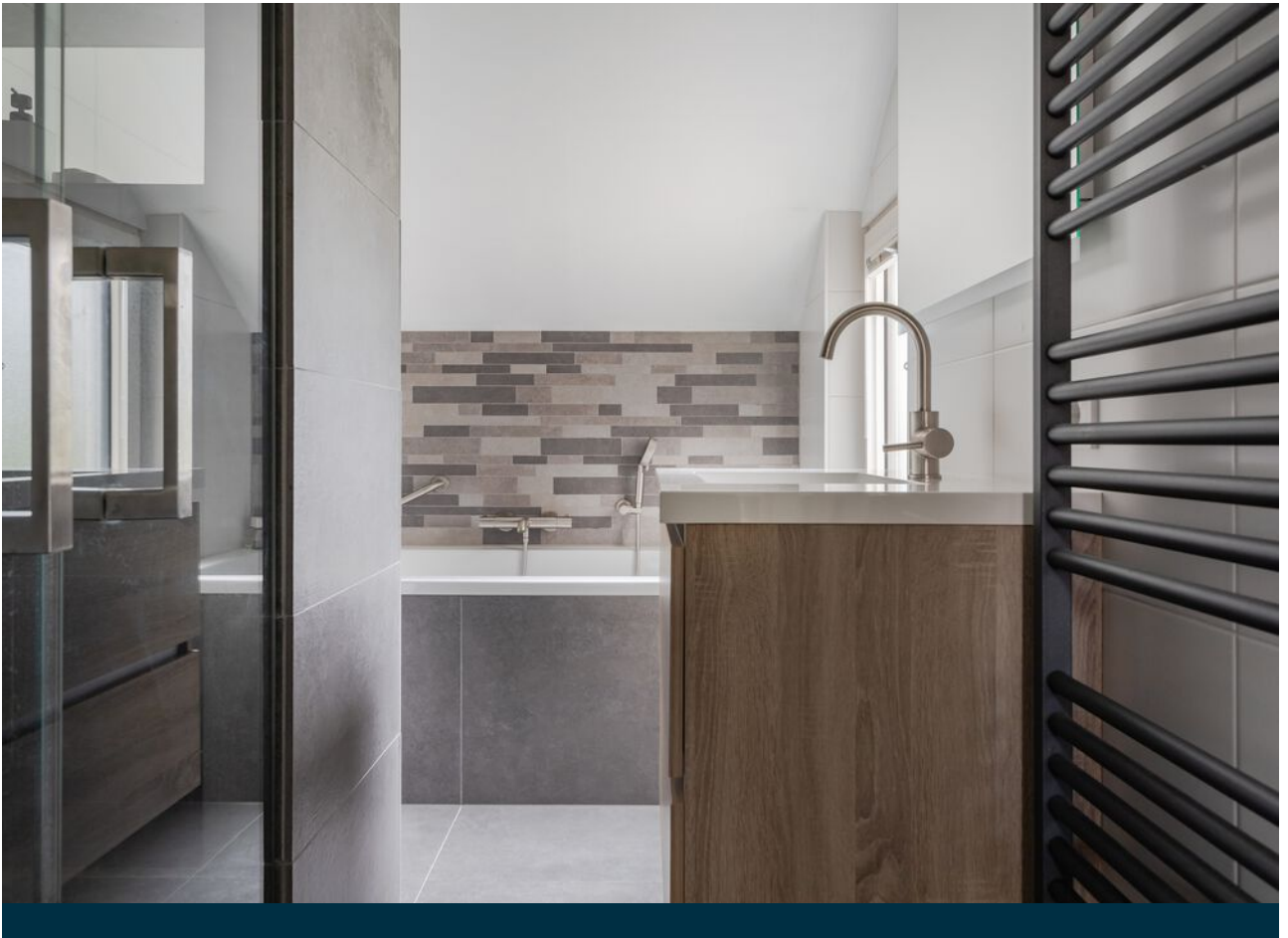
























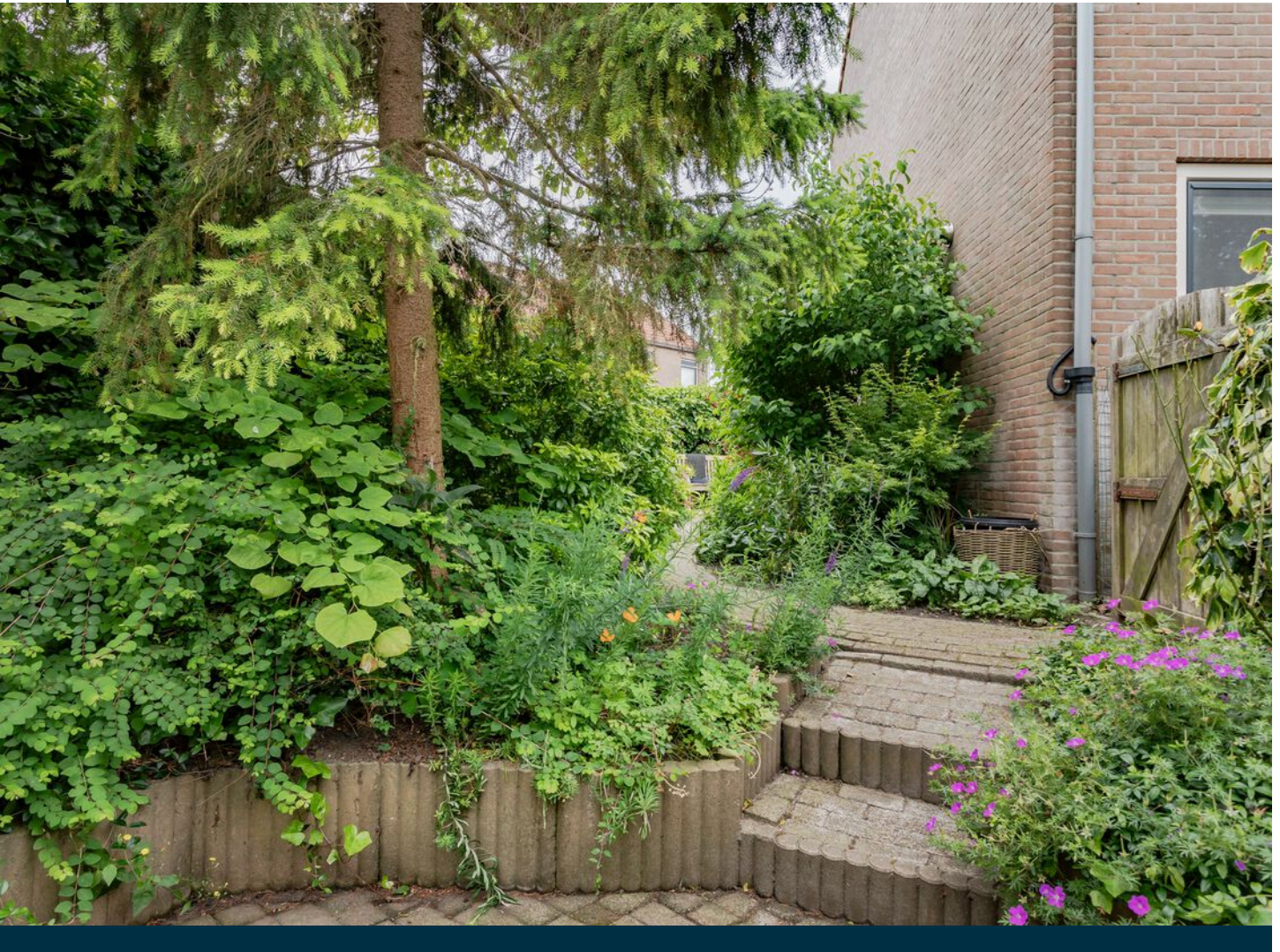
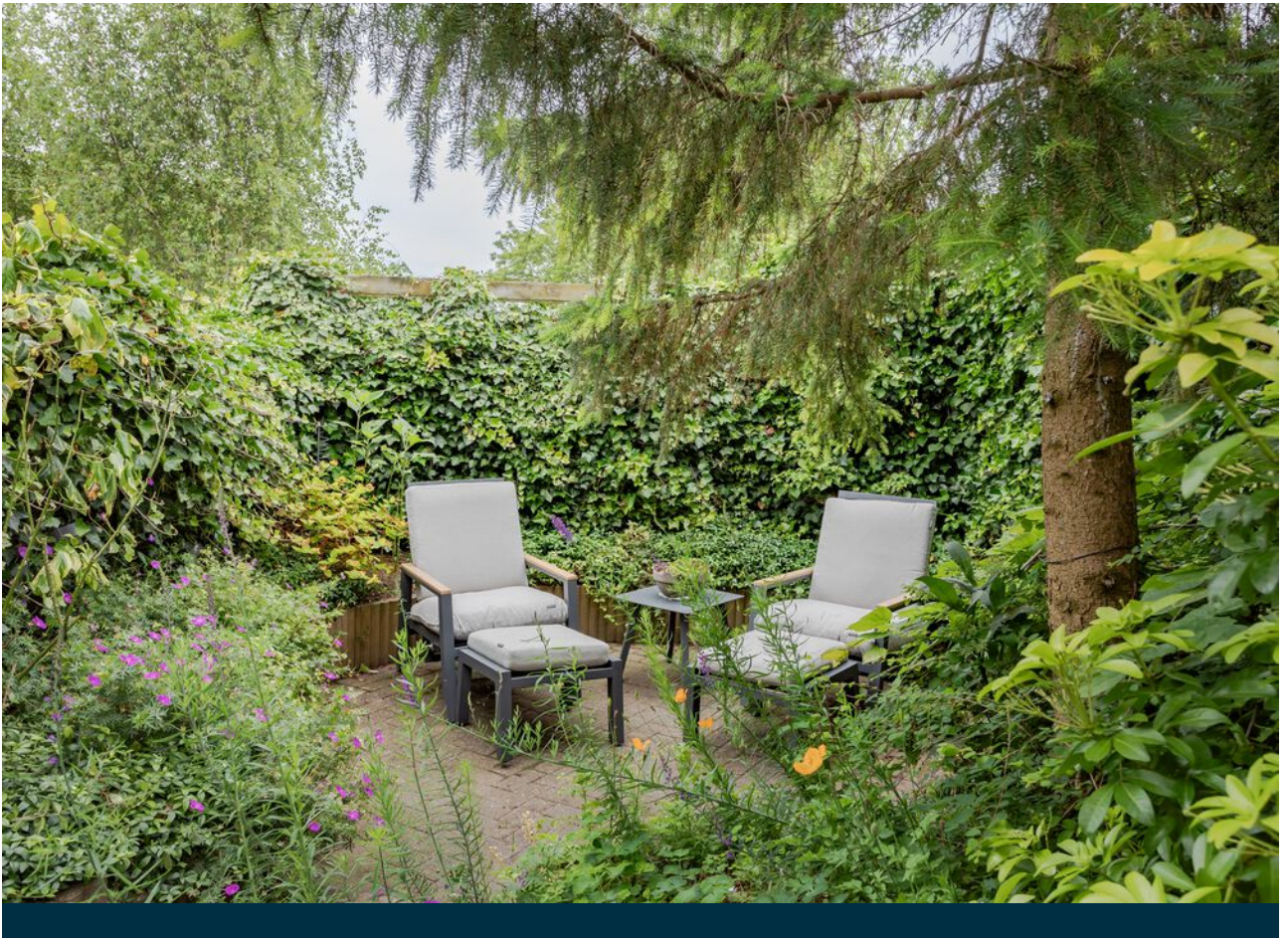
















# Begane grond met







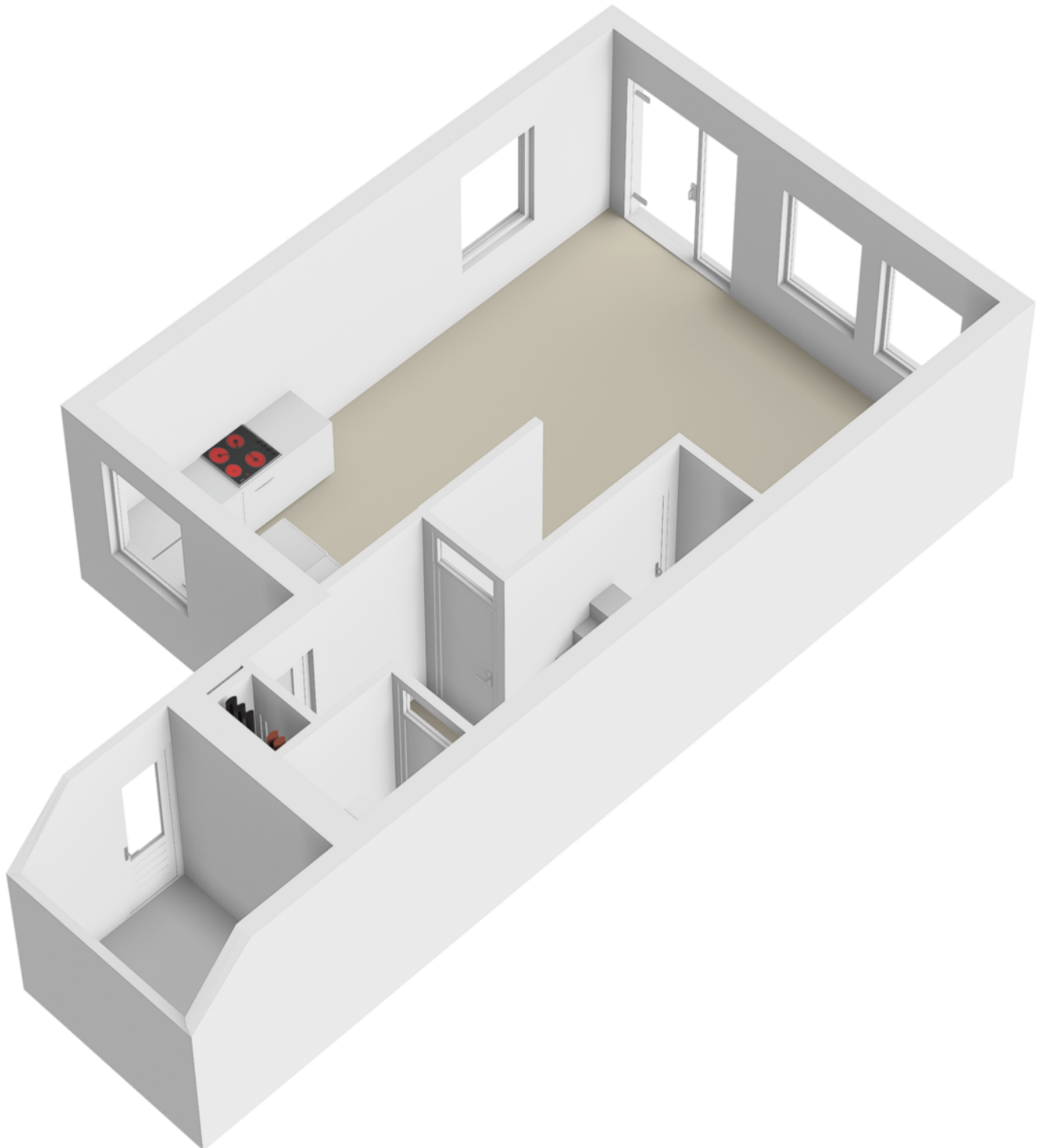
# Begane grond







# Begane grond 3D







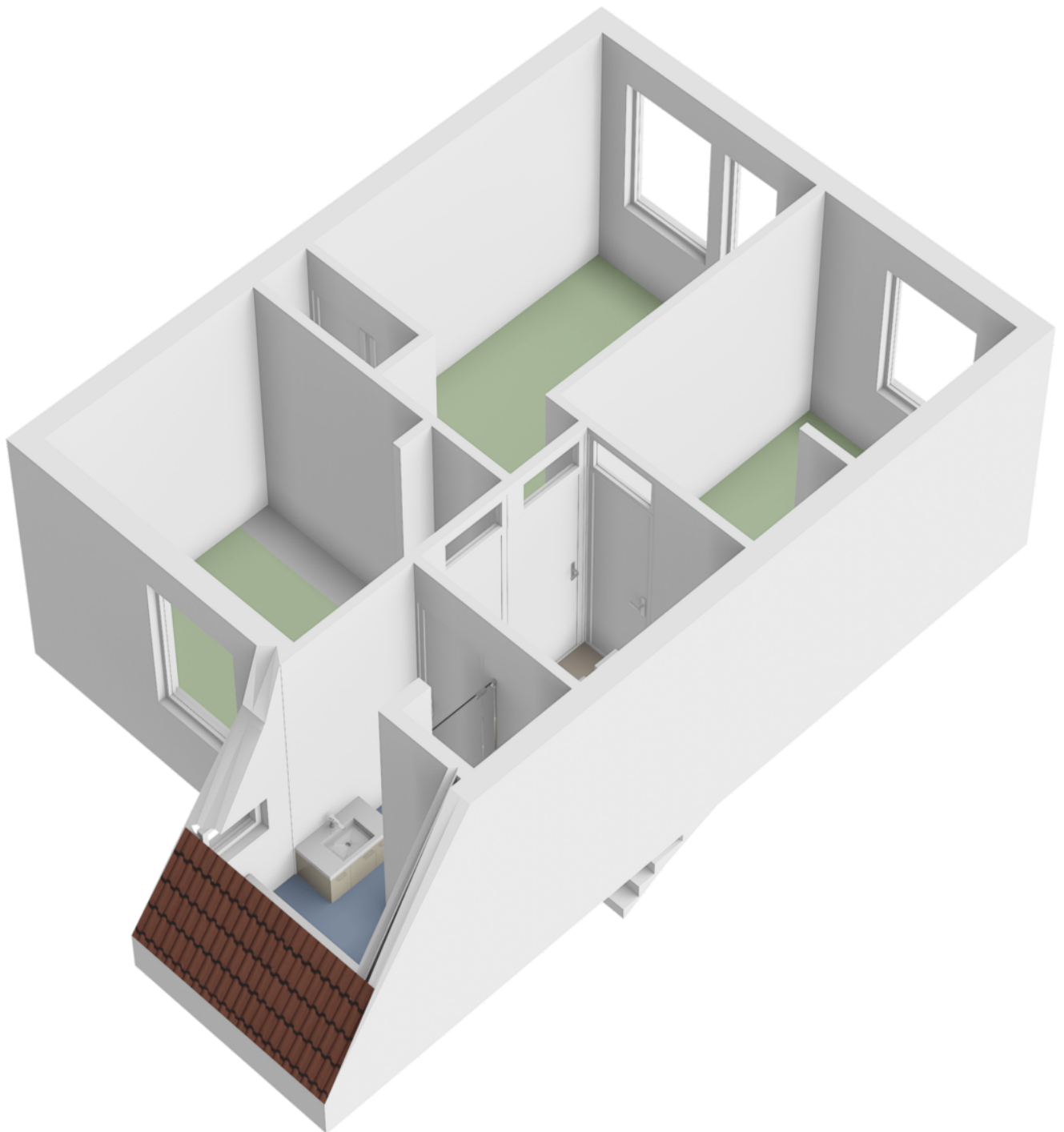
# 1e verdieping







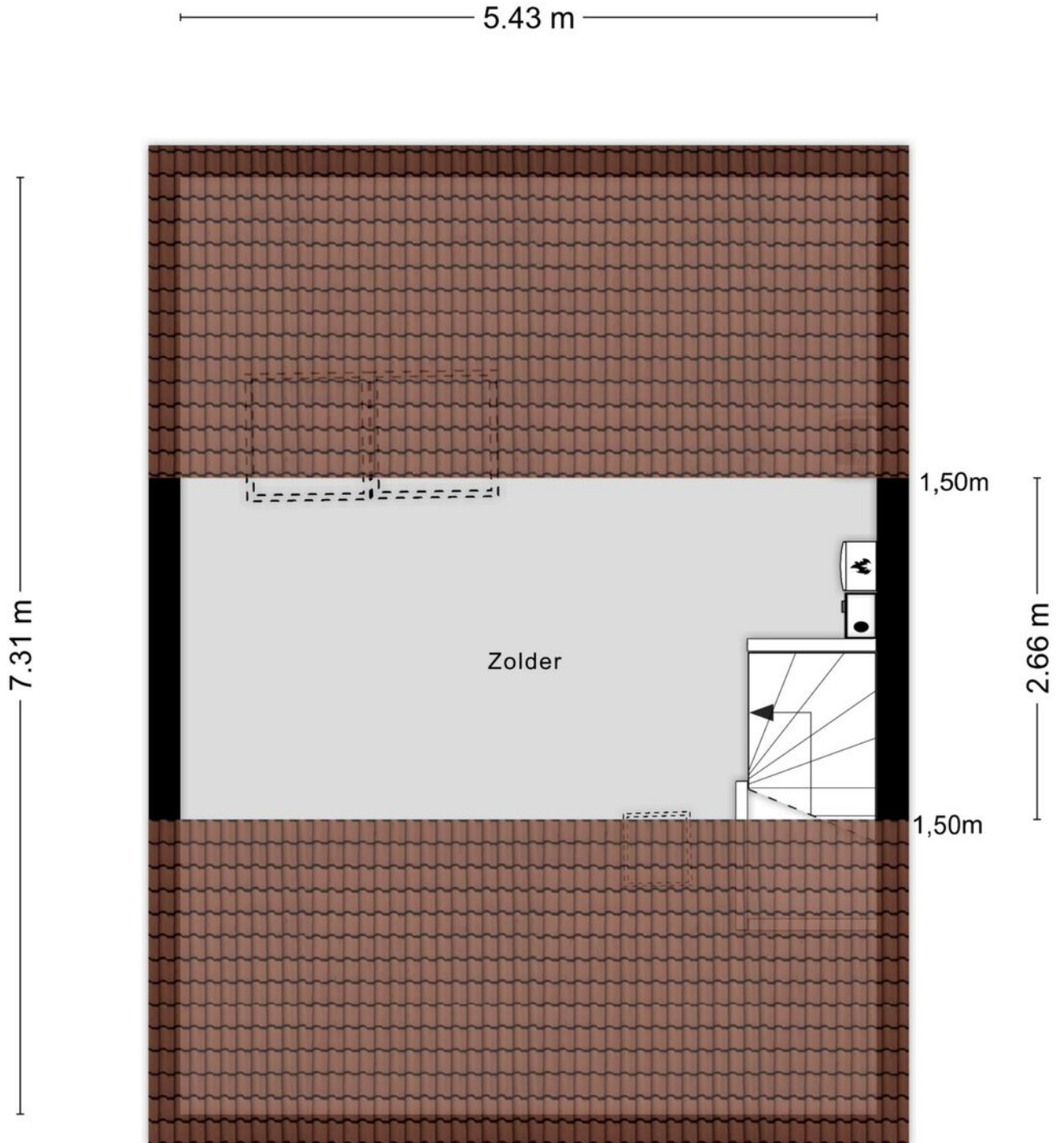
# 1e verdieping 3D







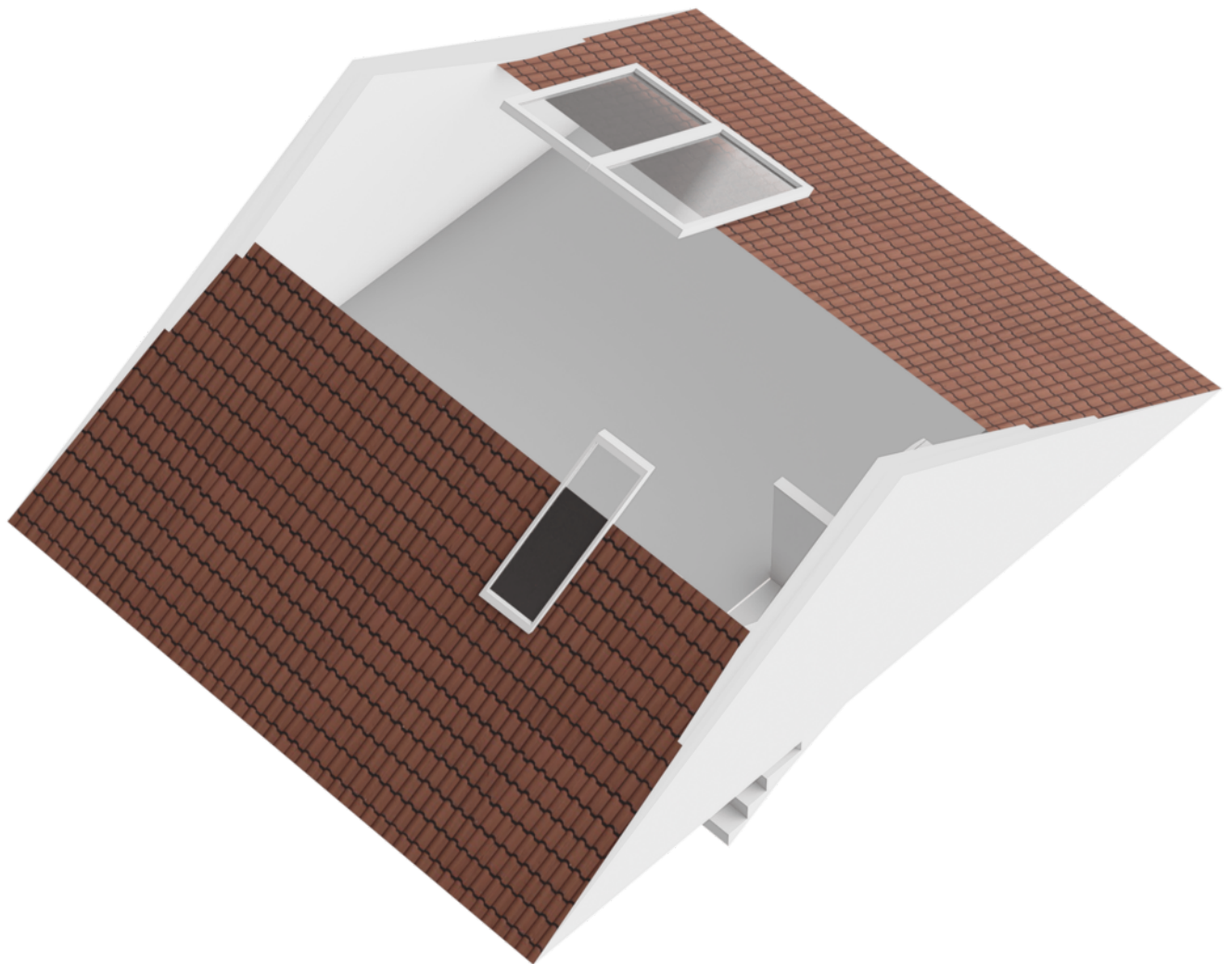
## 2e verdieping







## 2e verdieping 3D



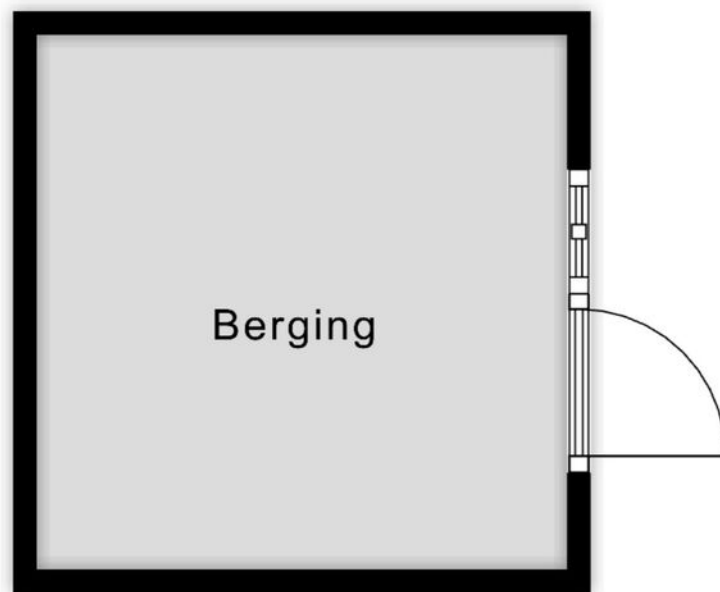




Berging

2.24 m

2.25 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

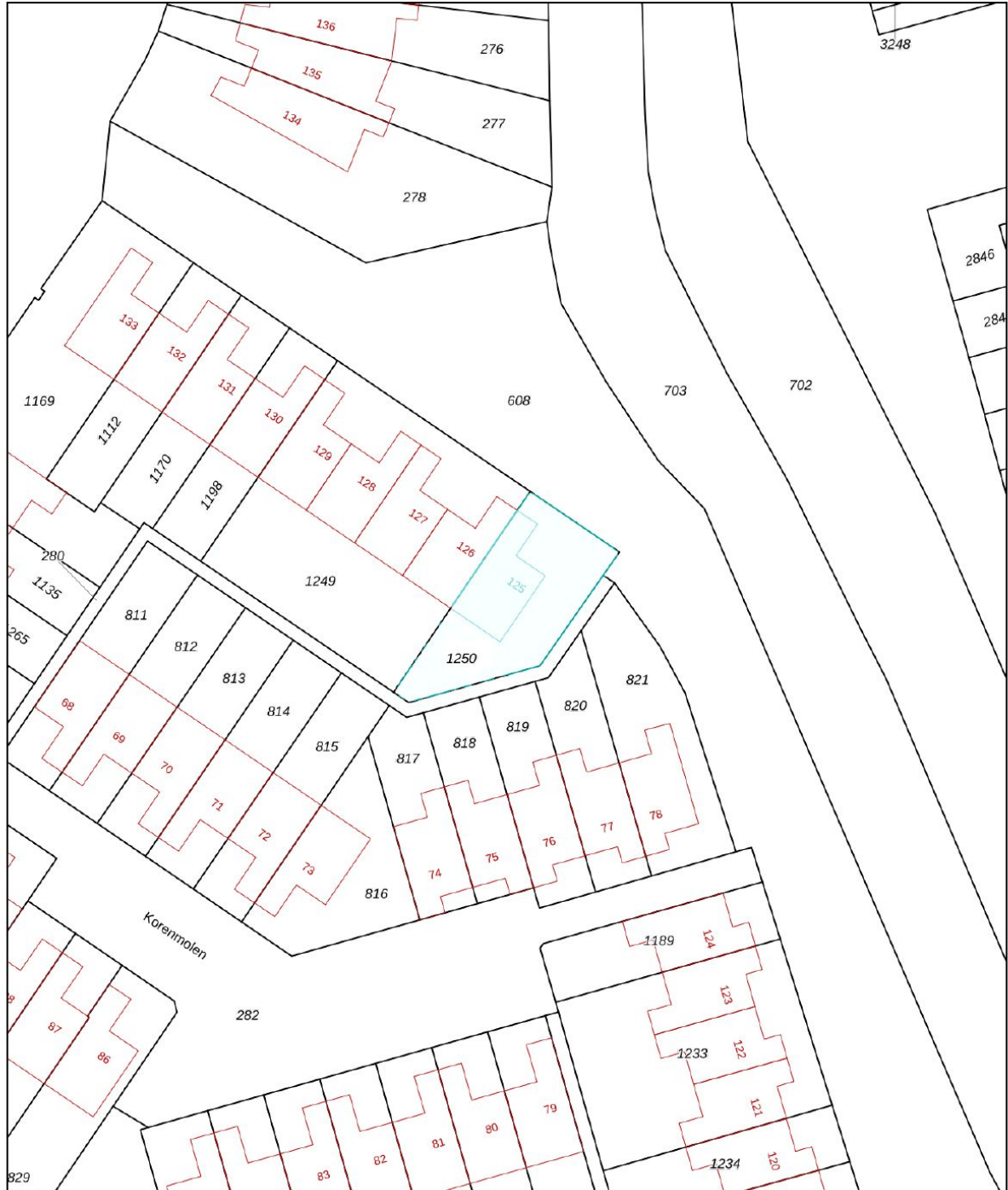




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1250	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 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

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1980
Inhoud	371 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	100 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	4,3 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	204 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie M, nummer 1250
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3 (4e mogelijk)
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuin / Zijtuin
Lengte/Breedte	9,5 x 7 meter / 4 x 13 meter
Oriëntatie	Zuidwest / Zuidoost
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	ATAG
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja
Elektra	8 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, geldig tot 12 juni 2034, registratienummer 587135931



*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 samen-werking 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](mailto:info@margitnijboer.nl)  
[www.margitnijboer.nl](http://www.margitnijboer.nl)