



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 645.000,- k.k.

Koepoortsweg 18
Hoorn

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



Beschrijving

Wat een pareltje!!!
Echt een instapklare en trendy woning met hoge plafonds, voorportaal met glas in een stalen tussenwand naar het woongedeelte, veel lichtinval, in visgraat gelegde houten vloer, luxe en zeer complete keuken, fijne living met een houtkachel in een fraaie schouw, openstaande deuren naar de tuin met een ruime af te sluiten veranda, bijkeuken en een "achterom" naar de Merensstraat.

Op de verdieping tellen we 3 ruime slaapkamers, enorm veel bergruimte en een moderne badkamer met ligbad, 2e toilet en separate douchehoek. De huidige bewoners hebben de lat voor het afwerkingsniveau hoog gelegd en dat is in de gehele woning terug te vinden.

En dan hebben de TOP locatie natuurlijk! Op steenworp afstand van de binnenstad, het station, het gezellige havengebied en de zaterdagmarkt. Kortom.....een bezichtiging waard!

Entree

Via een hek met poort naar de bestrate voortuin waar openslaande deuren toegang geven tot het voorportaal. Daar zal u beslist verrast worden door de fijne sfeer die is doorgevoerd in de hele woning. Er is een hoog gestuukt plafond met inbouwspots, dubbel glas, diepe vensterbanken die ook worden verlicht met inbouwspots en een charmante eikenhouten vloer in visgraat gelegd met een sierrand. Bij de garderobehoek zit bovenin nog toegang tot bergruimte wat doorloopt tot helemaal boven de keuken. Royale toiletruimte met een donkere vloertegel en dito achterwand, wandcloset en een sierfonteintje.

Keuken

Een stijlvolle stalen tussenwand vanaf het plafond tot aan de vloer en met schuifdeuren is tussen het voorportaal en de keuken met aansluitend de living geplaatst. De eigentijdse keukenopstelling is niet alleen een feest om in te koken maar ook om gezellig te zitten. De stijlvolle vloer in visgraat uitgevoerd met een sierrand en vloerverwarming is hier doorgelegd. De wanden zijn gestuukt, alsmede het hoge plafond met een platte plint en inbouwspots. De keuken voorziet in heel veel kastenruimte en laden met besteklade aan beide zijden, er ligt een prachtig composiet werkblad en u treft er diverse inbouwapparatuur, zoals: de vaatwasser, Quooker, inductie kookplaat met geïntegreerde Bora afzuiger, heteluchtoven, koel/vriescombinatie en een wijnkoelkast.

Living

Aansluitend aan de keuken is de sfeervolle en royale living met een hoog plafond, een houtkachel voor de fraaie schouw voor gezellige warmte tijdens de koude wintermaanden. De wanden en het plafond zijn gestuukt en openslaande deuren met zijramen geven toegang tot de gezellige tuin. De trapopgang naar de slaapverdieping is in de living geplaatst, alsmede een diepe bergkast waar de unit van de vloerverwarming is geplaatst.

Bijkeuken, berging en overdekte steeg naar de zijstraat

Vanuit de living heeft u toegang tot de bijkeuken annex kantoorruimte met een raampartij waar een donkere tegelvloer is gelegd en hier treft u de wasmachine- en drogeraansluiting. Ook in deze ruimte is het plafond gestuukt en voorzien van inbouwspots. De wanden zijn gezellig behangen. Dan is er een doorloop naar een ruime berging met enorm veel bergruimte achter de vaste kastenwand, een laminaatvloer en een designradiator verwarmd de ruimte. Vanuit deze berging heeft u toegang tot de veranda én een schuifdeur naar de cv ruimte met een deur naar de overdekte steeg die uitkomt in de Merensstraat.

Tuin met veranda

De gezellige tuin is geheel bestraat met achterin een super gezellige veranda die ook vanuit de berging is te bereiken. Er liggen houten vlonders en het lamellen dak kan ook open worden gedraaid, dus de BBQ kan daar gewoon worden

gebruikt. Ook ideaal om te gebruiken als atelier. Er is een glazen pui geplaatst die vrijwel geheel open kan, er is verlichting en stopcontacten, dus op een koele avond kan er een heater worden geplaatst. Vanuit de tuin is er een trap geplaatst naar het dak op de aanbouw, waar desgewenst nog een dakterras gerealiseerd kan worden.

1e Verdieping

Vanuit de living geeft een hoge open houten trap toegang tot de slaapverdieping met een houten verdiepingsvloer waar een eiken lamelparket ligt die tevens is doorgelegd in de slaapkamers. Boven de trap is een Velux raam met verduisteringsgordijn waardoor er prettig lichtinval is op de speelse overloop met een hoog plafond en de spanten in het zicht. Boven de badkamer zijn ook nog kasten met bergruimte.

1e Slaapkamer voorzijde – speelse ruime slaapkamer met dubbel glas, diepe vaste kastenwand met daarachter nog eens extra bergruimte achter het knieschot. Er is een hoog plafond met de spanten in het zicht en de wanden zijn gestuukt.

2e Slaapkamer - leuke afmeting slaapkamer met een dakkapel voorzien van dubbel glas, 2 ramen kunnen open, er is een diepe vaste kast, gestuukte wanden en LED verlichting in het plafond.

3e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met een hoog plafond en de spanten in het zicht, een brede vaste kastenwand en openslaande deuren, ook met dubbel glas, en een Frans balkon, hor en verduisterings-vouwgordijn en ook in deze slaapkamer zijn de wanden gestuukt.

Badkamer

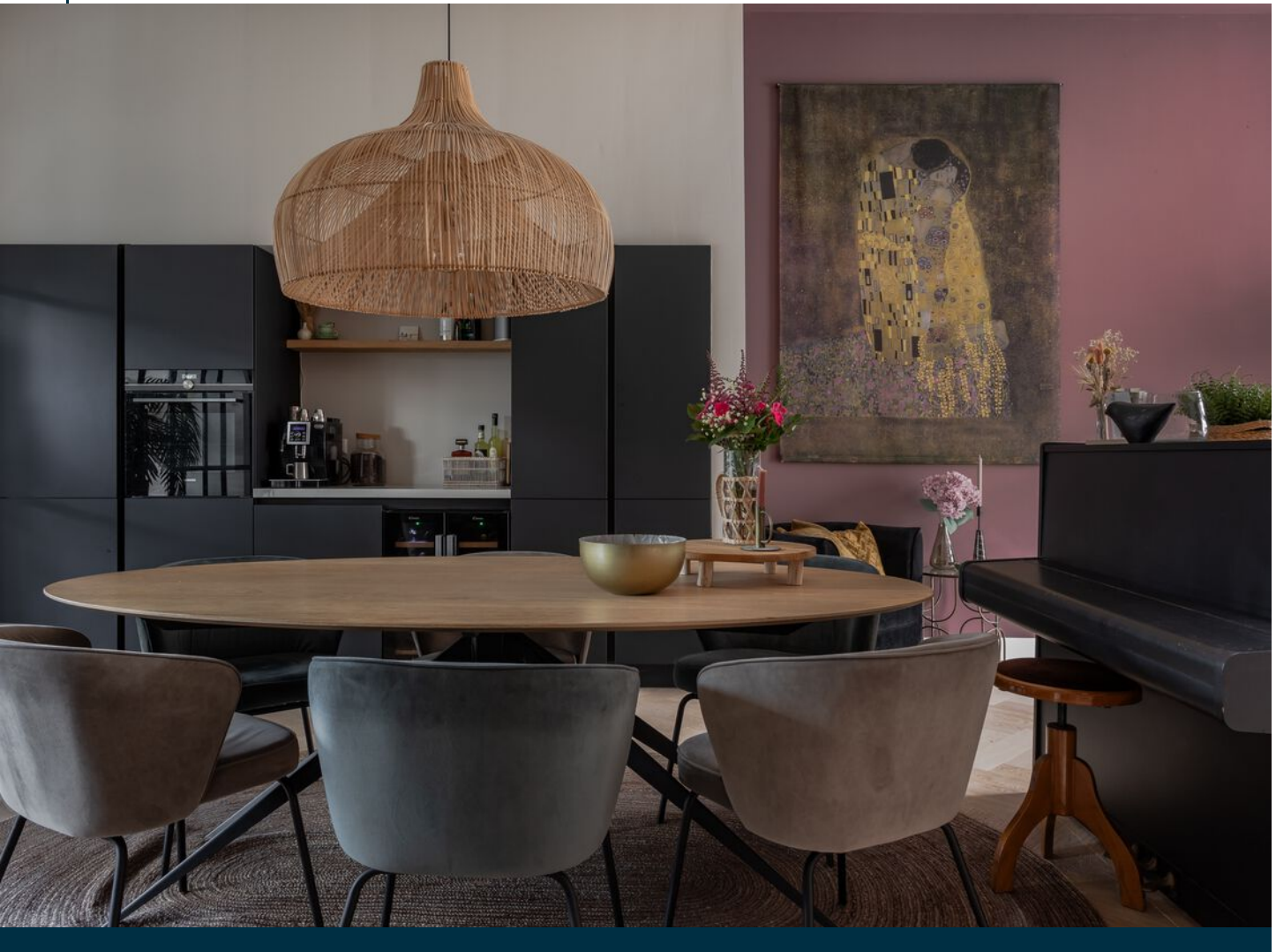
Modern betegelde badkamer met lichte wanden en een donkere vloer. Het ligbad met bubbels, verlichting en een handdouche staat garant voor genieten na een lange werkdag. Heeft u minder tijd dan is er ook een separate doucheruimte met regen- en handdouche en een drainafvoer. De raampartij met klampaampjes zorgen voor direct lichtinval en natuurlijke ventilatie.

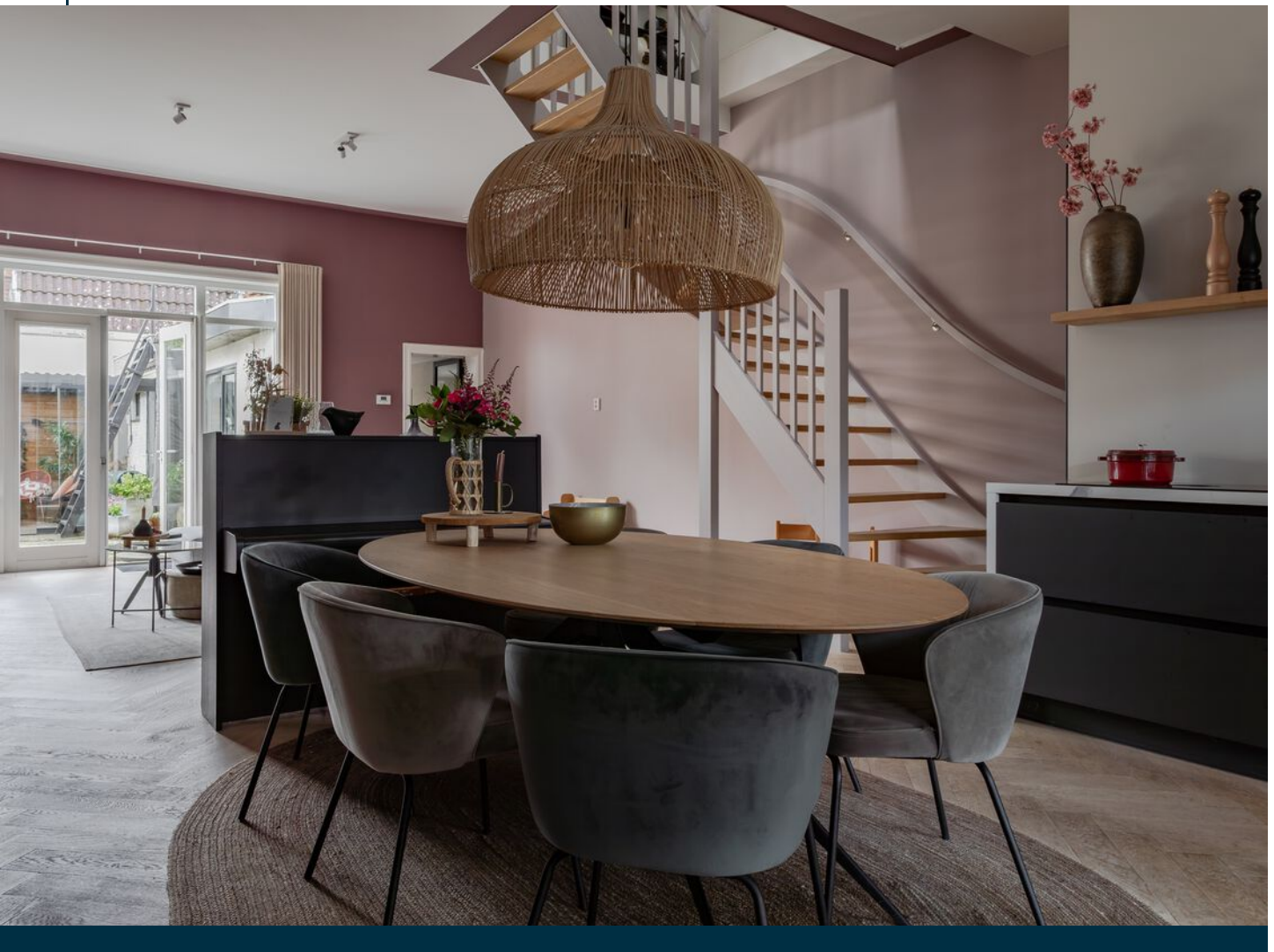
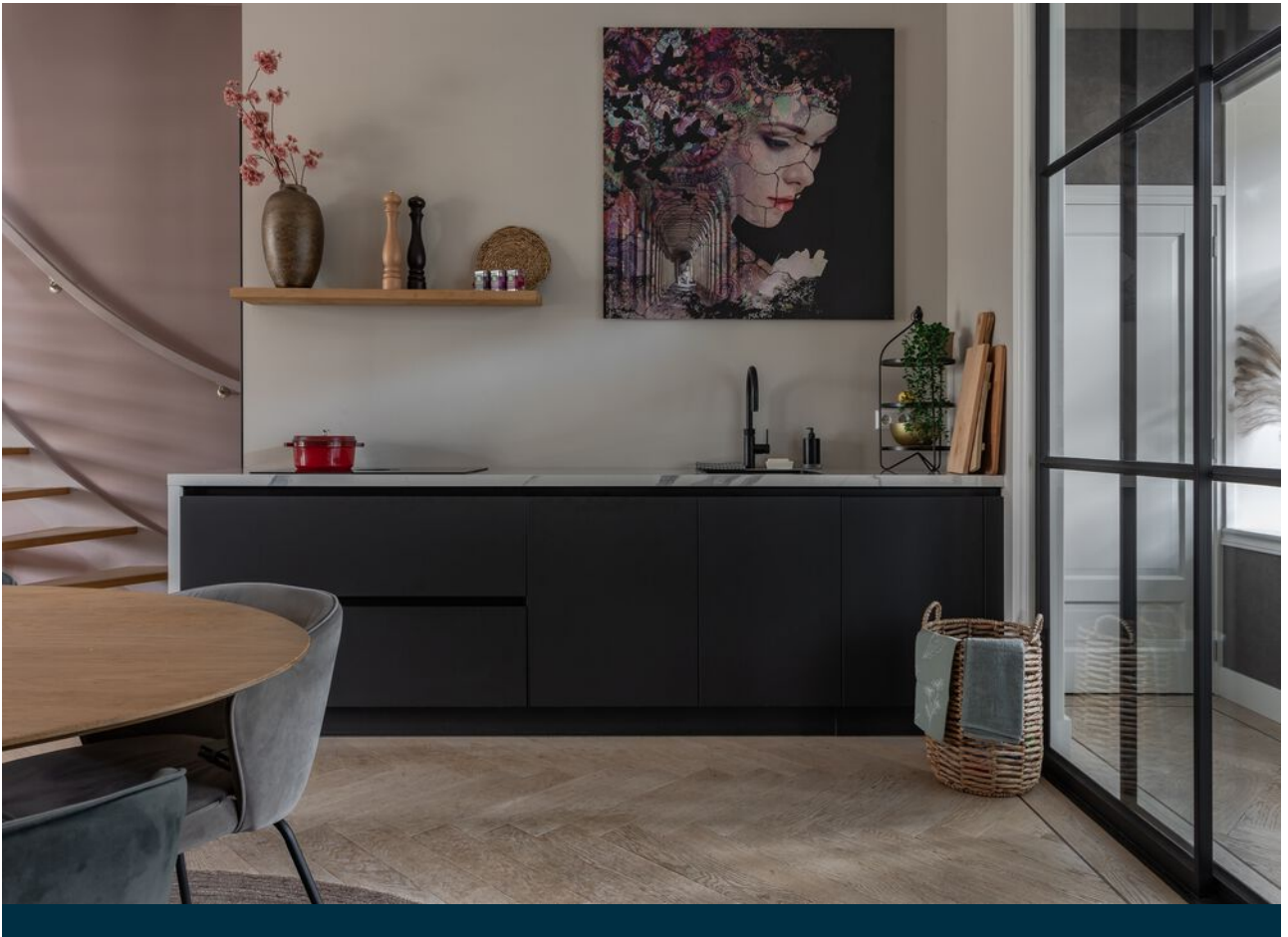
Er is een wastafelmeubel met laden en een kast, een designradiator, een 2e wandcloset en een speels plafond met extra hoogte waar inbouwspots in de plafondplaten zijn geplaatst.

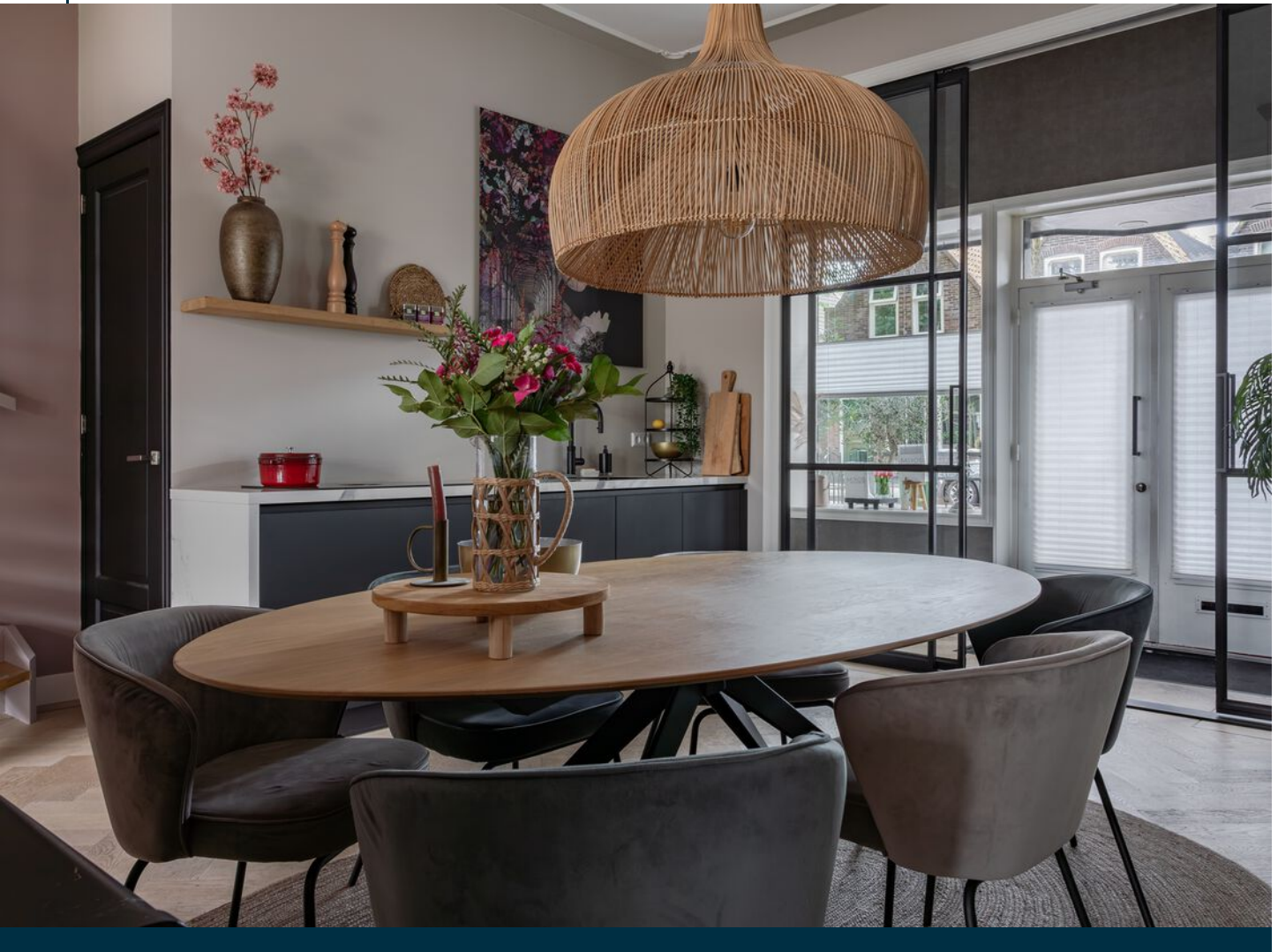
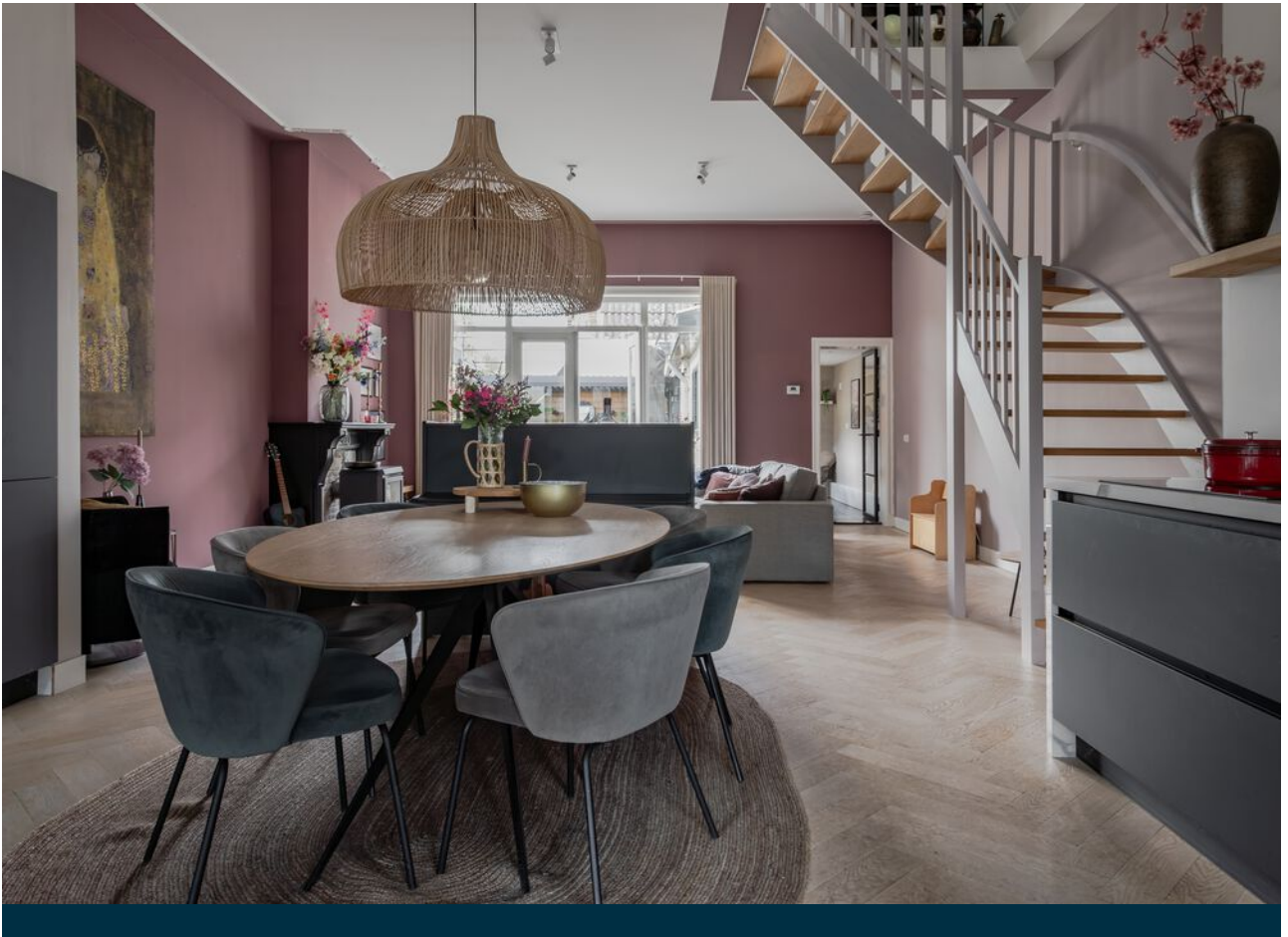
Bijzonderheden:

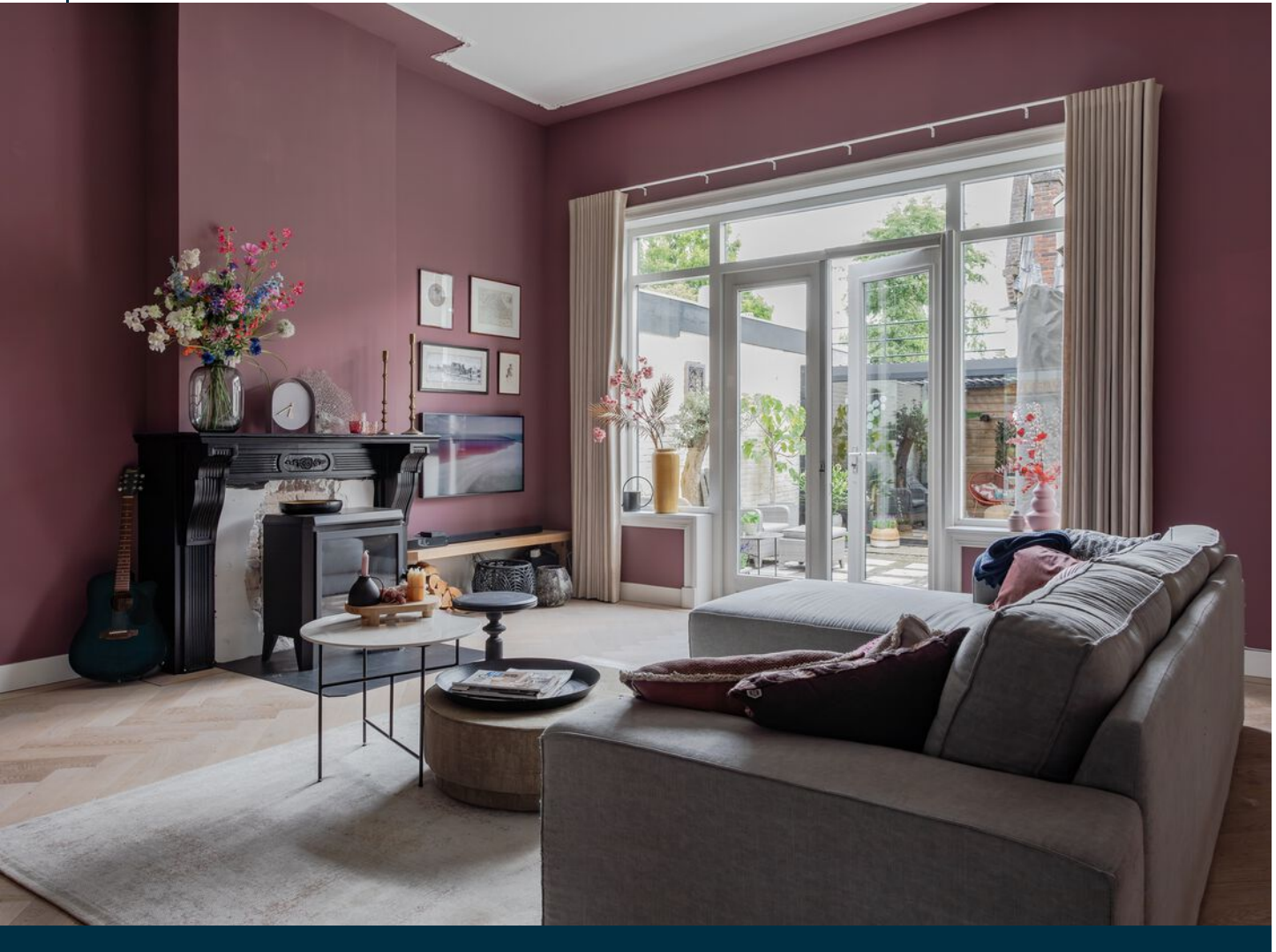
- TOP locatie
- Geen overlast van spoor verderop – alleen de stoomtrein Bello hoor je
- Parkeren met ontheffing voor bewoners – gasten kunnen maximaal 1 uur parkeren met de parkeerschijf
- Overall dubbel glas
- Na afgifte energielabel is er schuimbeton met vloerverwarming geplaatst
- Steenworp afstand van binnenstad, station, scholen en het havengebied met gezellige restaurantjes
- Meubels plaatsen en genieten van deze geweldig leuke woning!

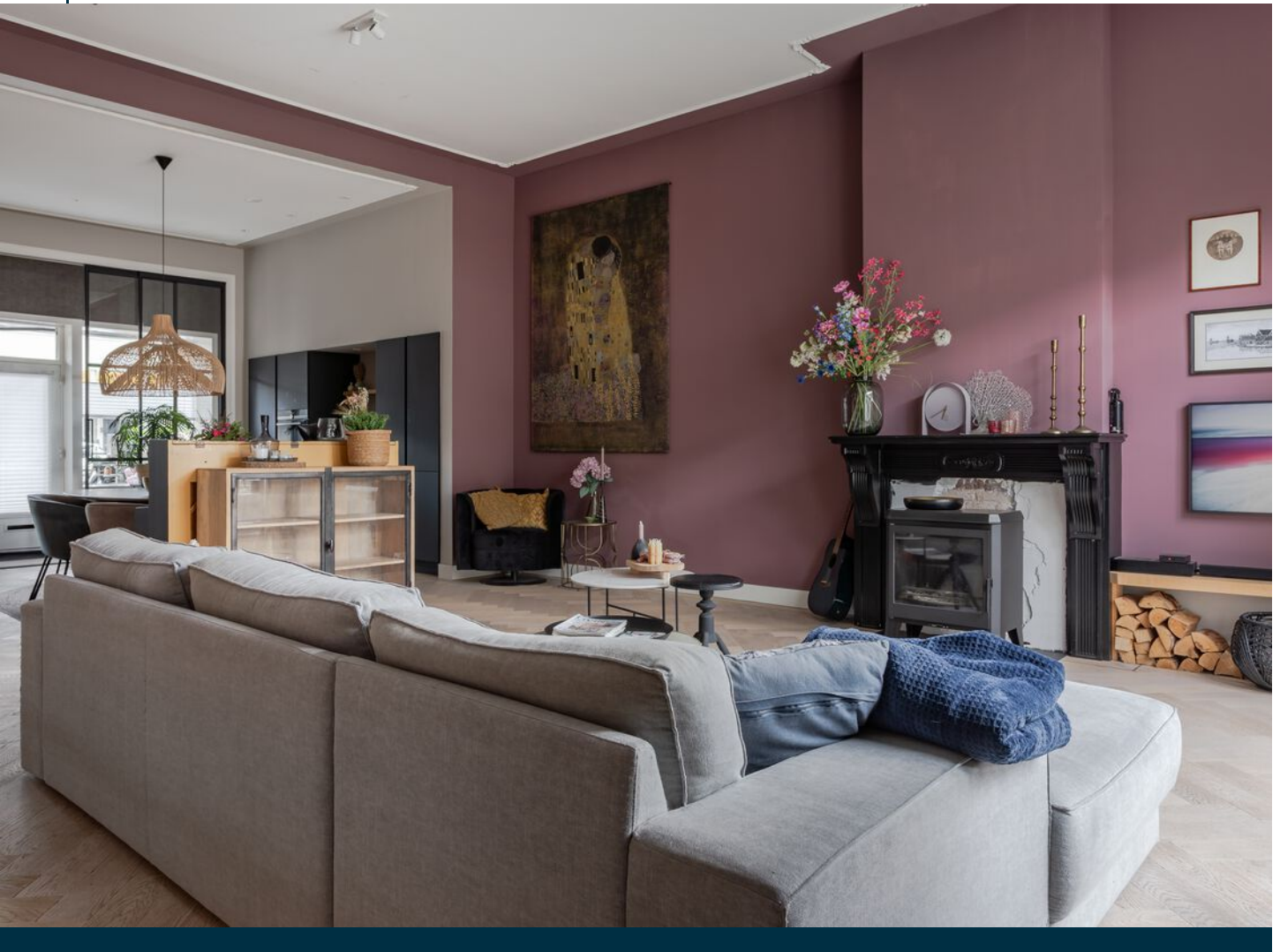




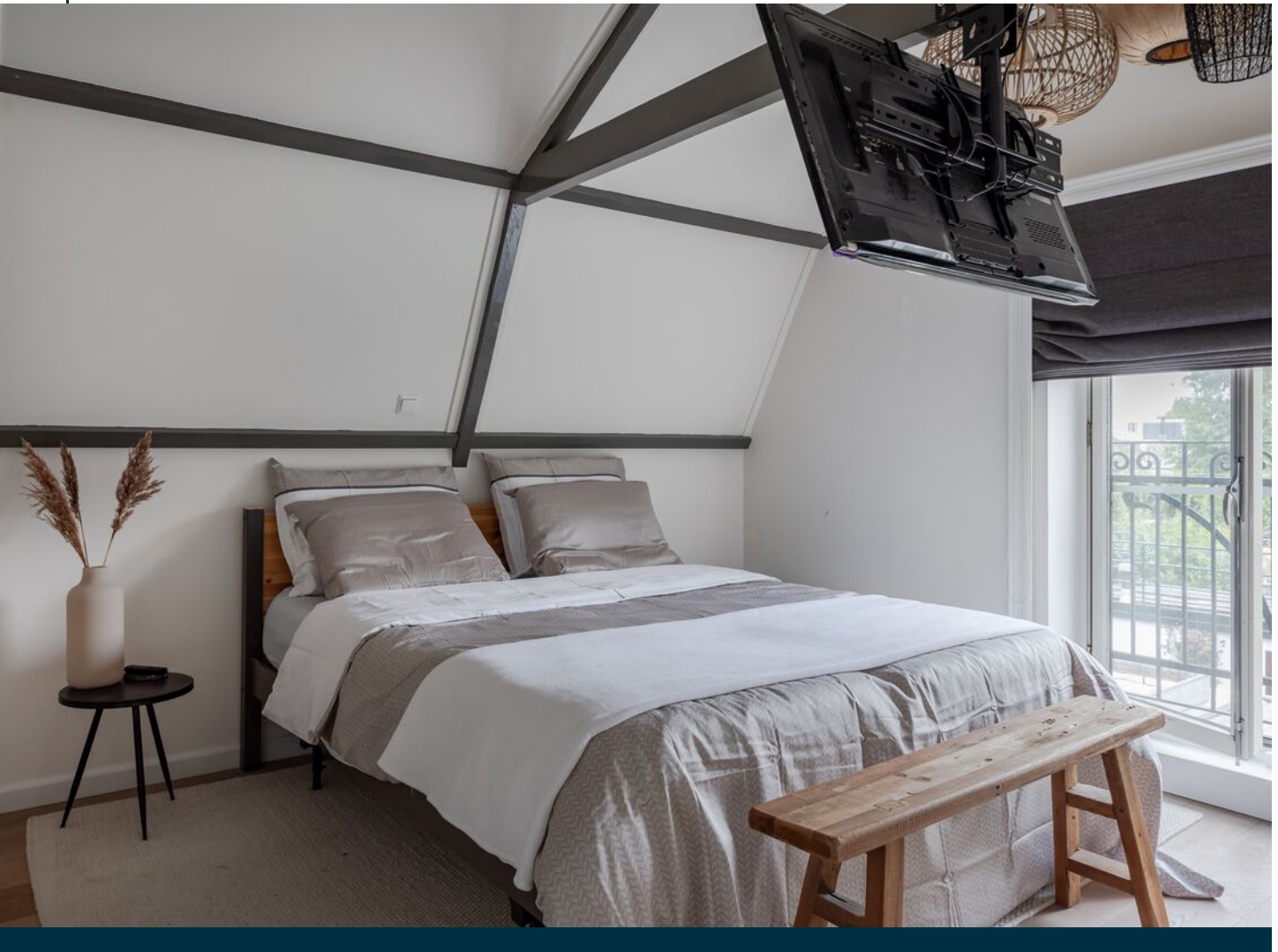
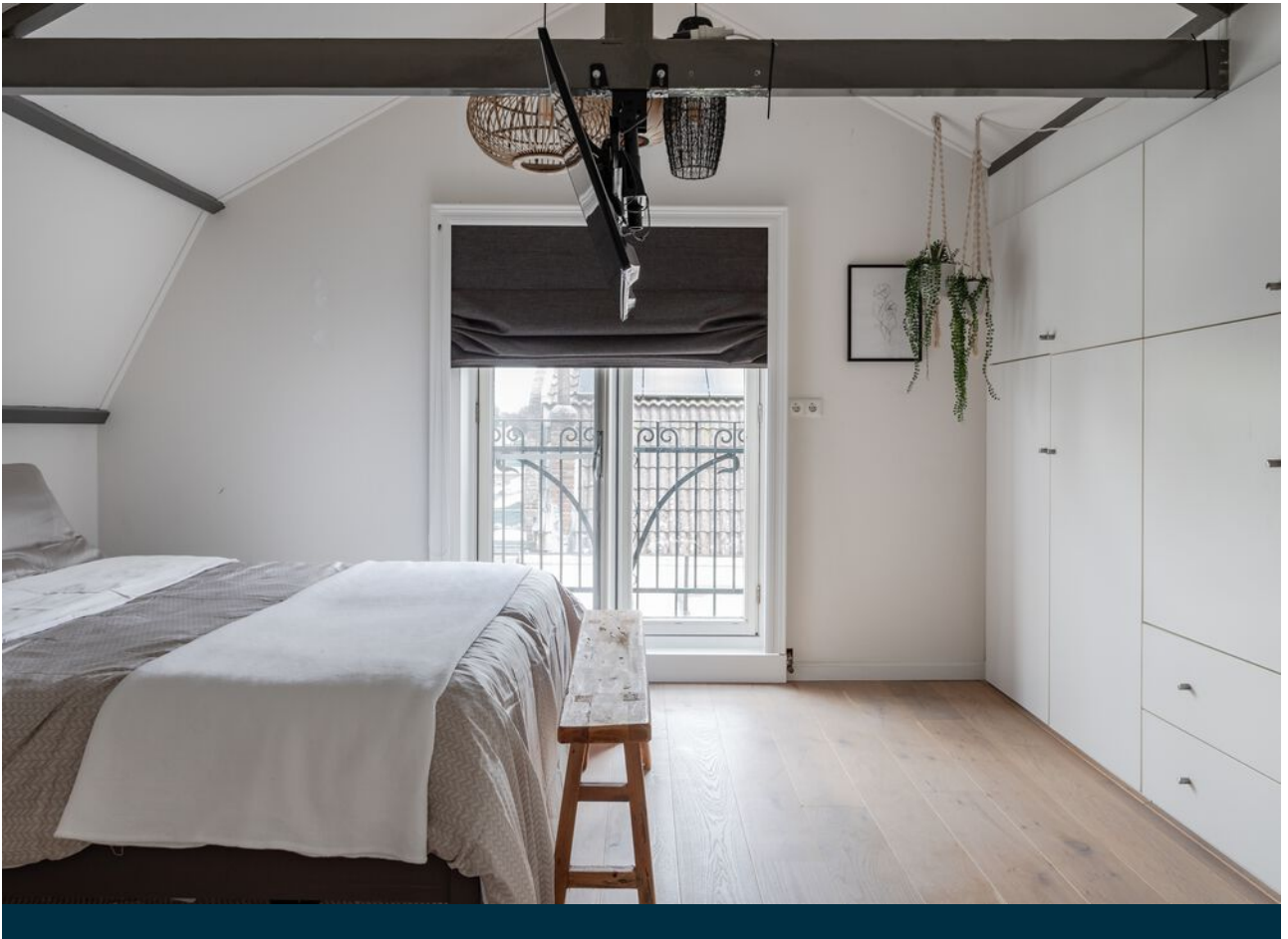




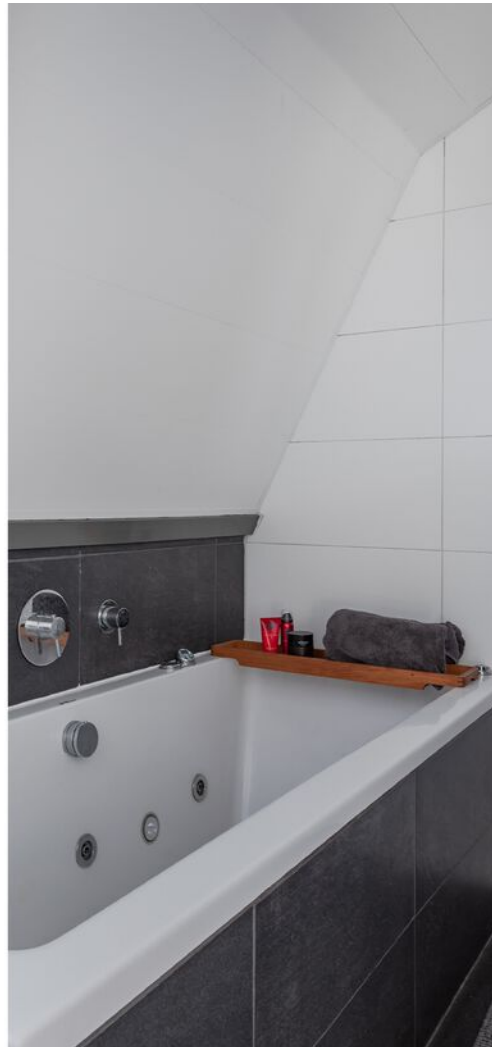
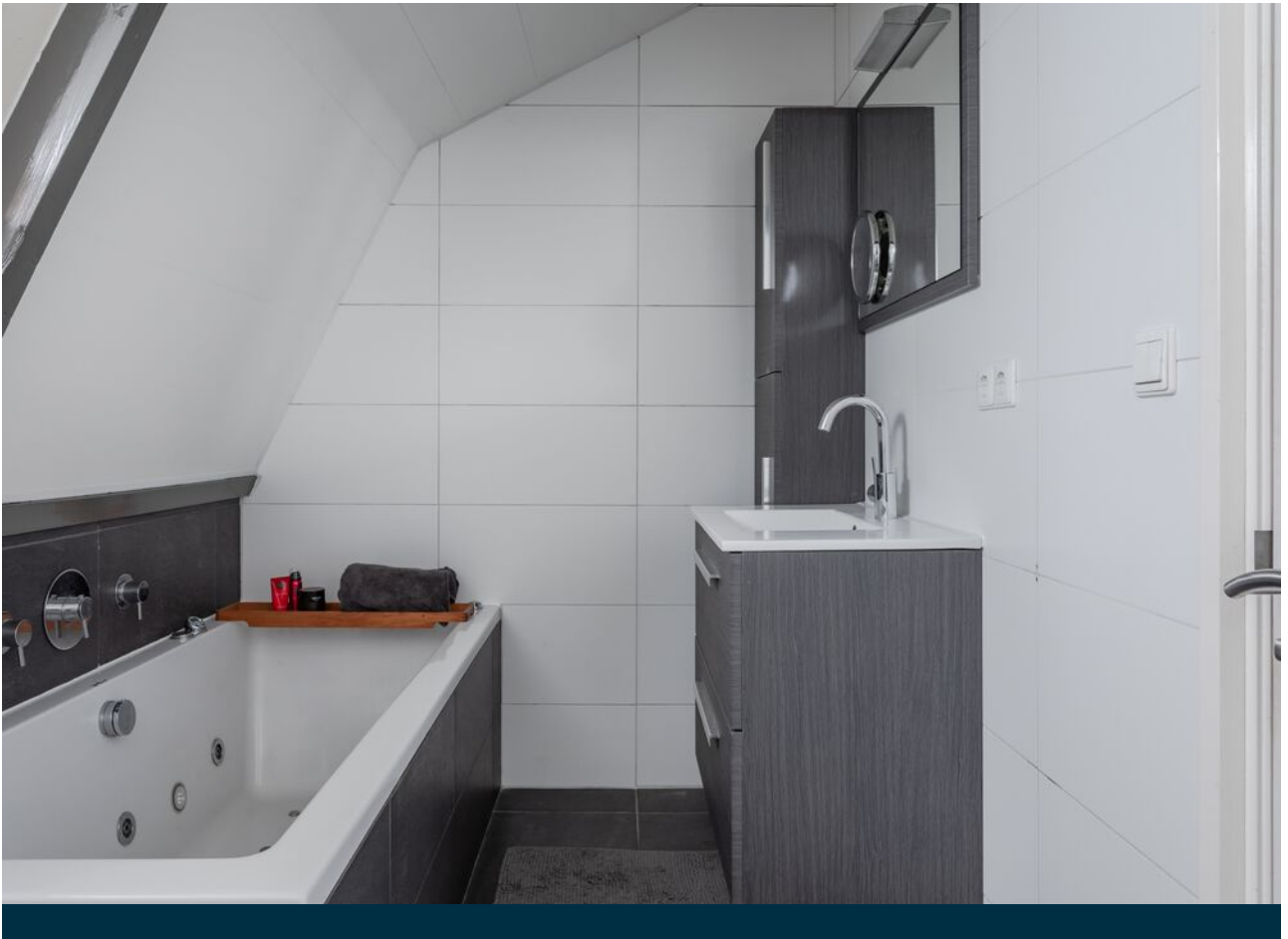


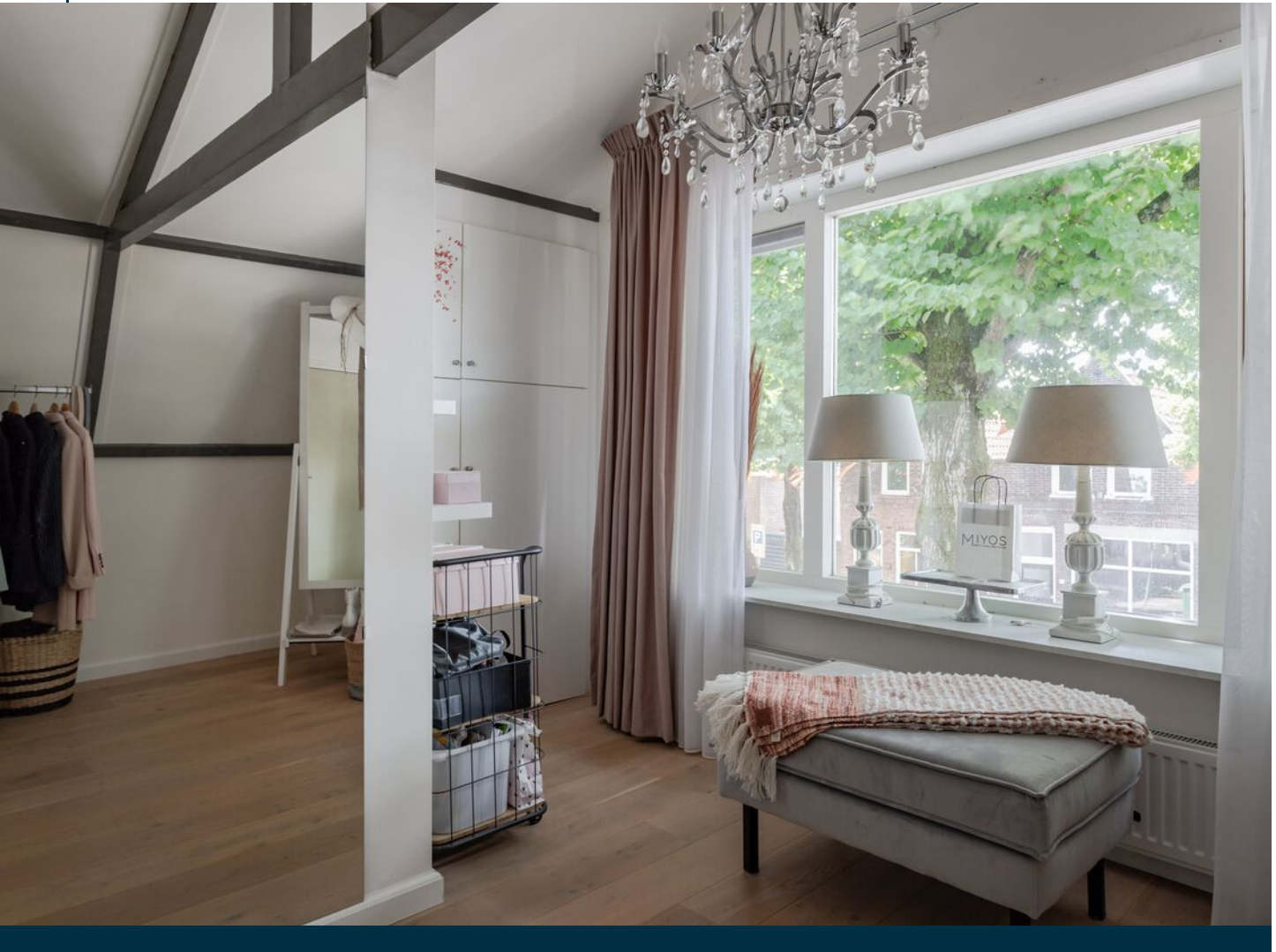


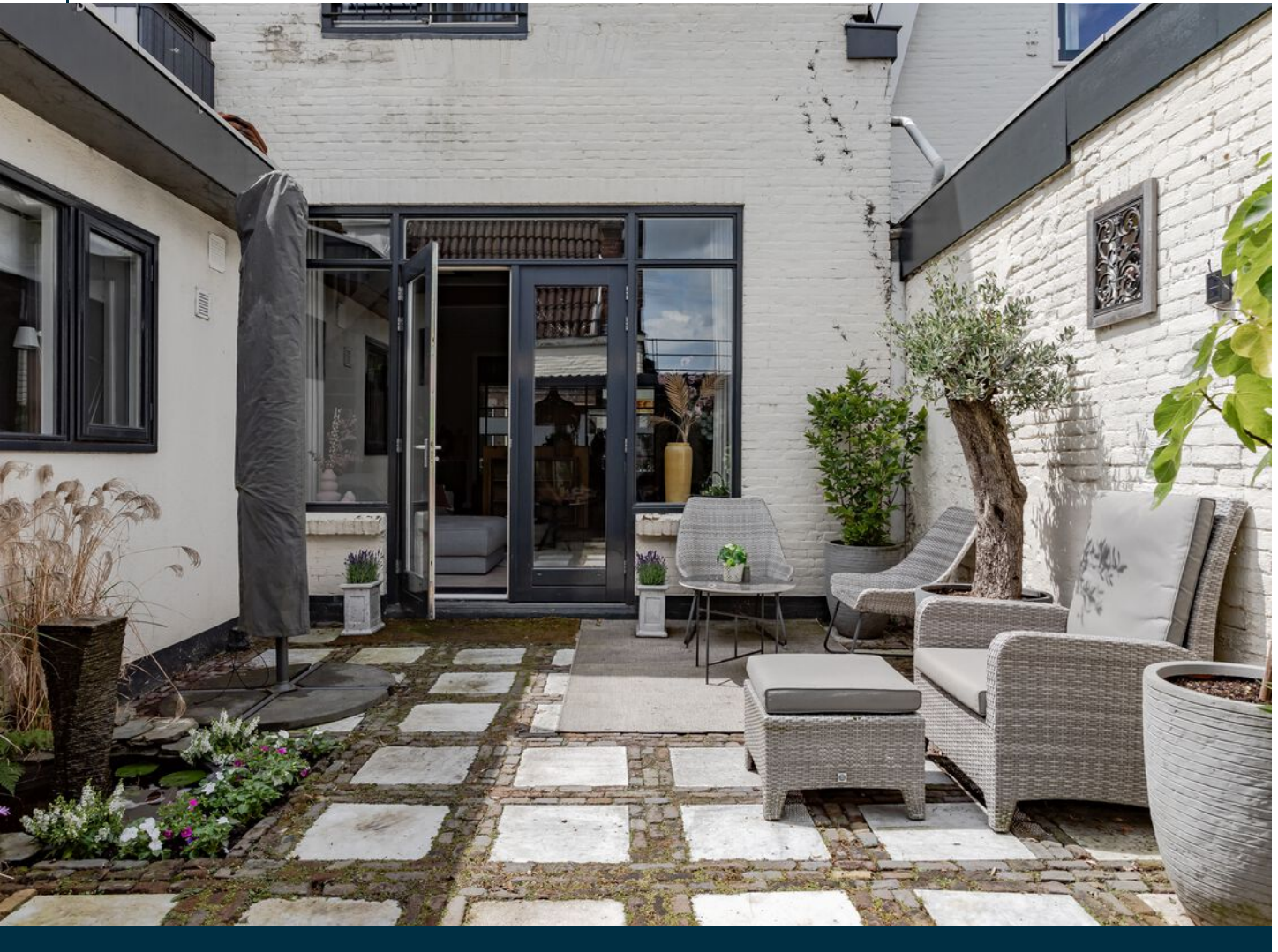




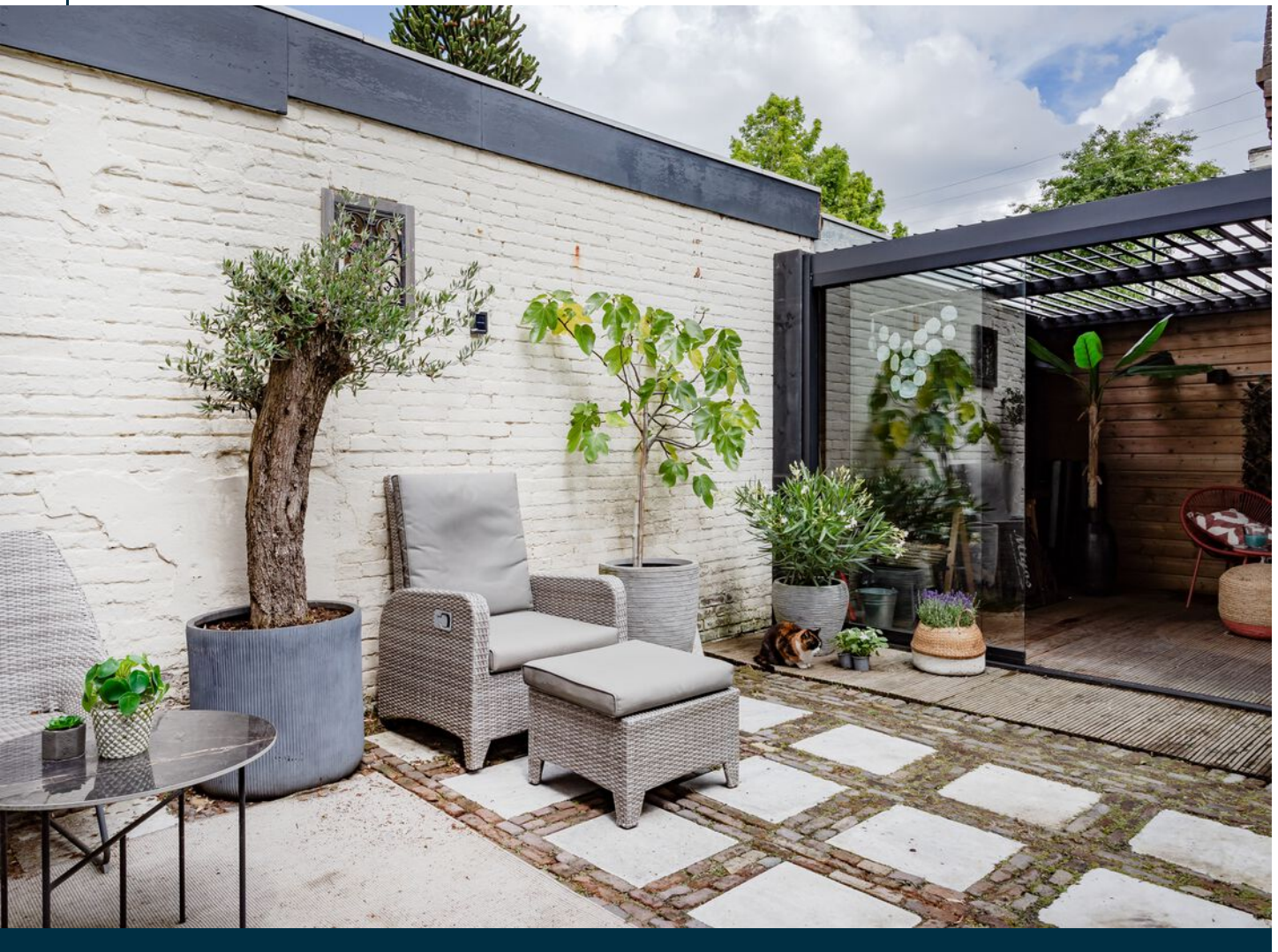


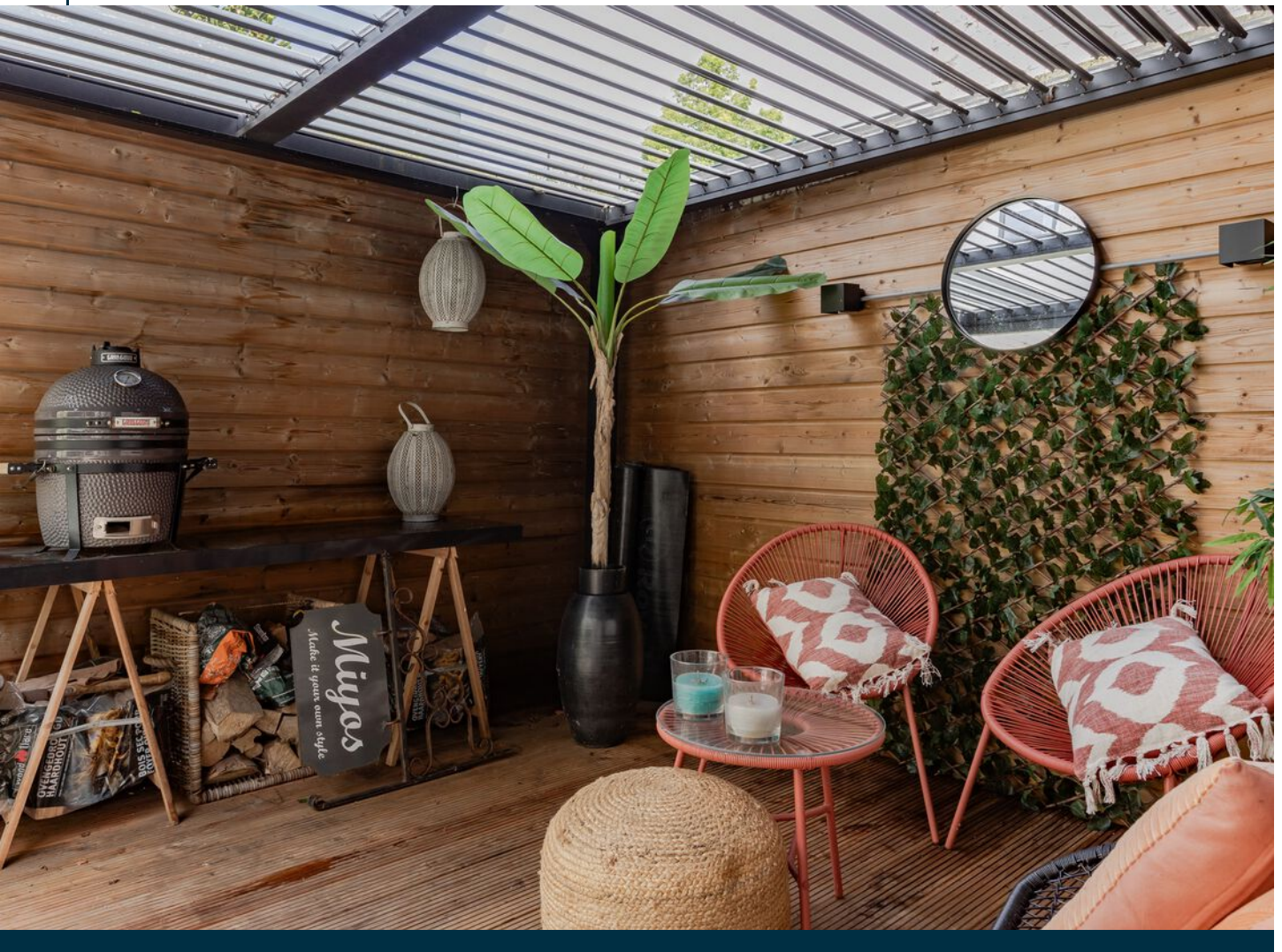












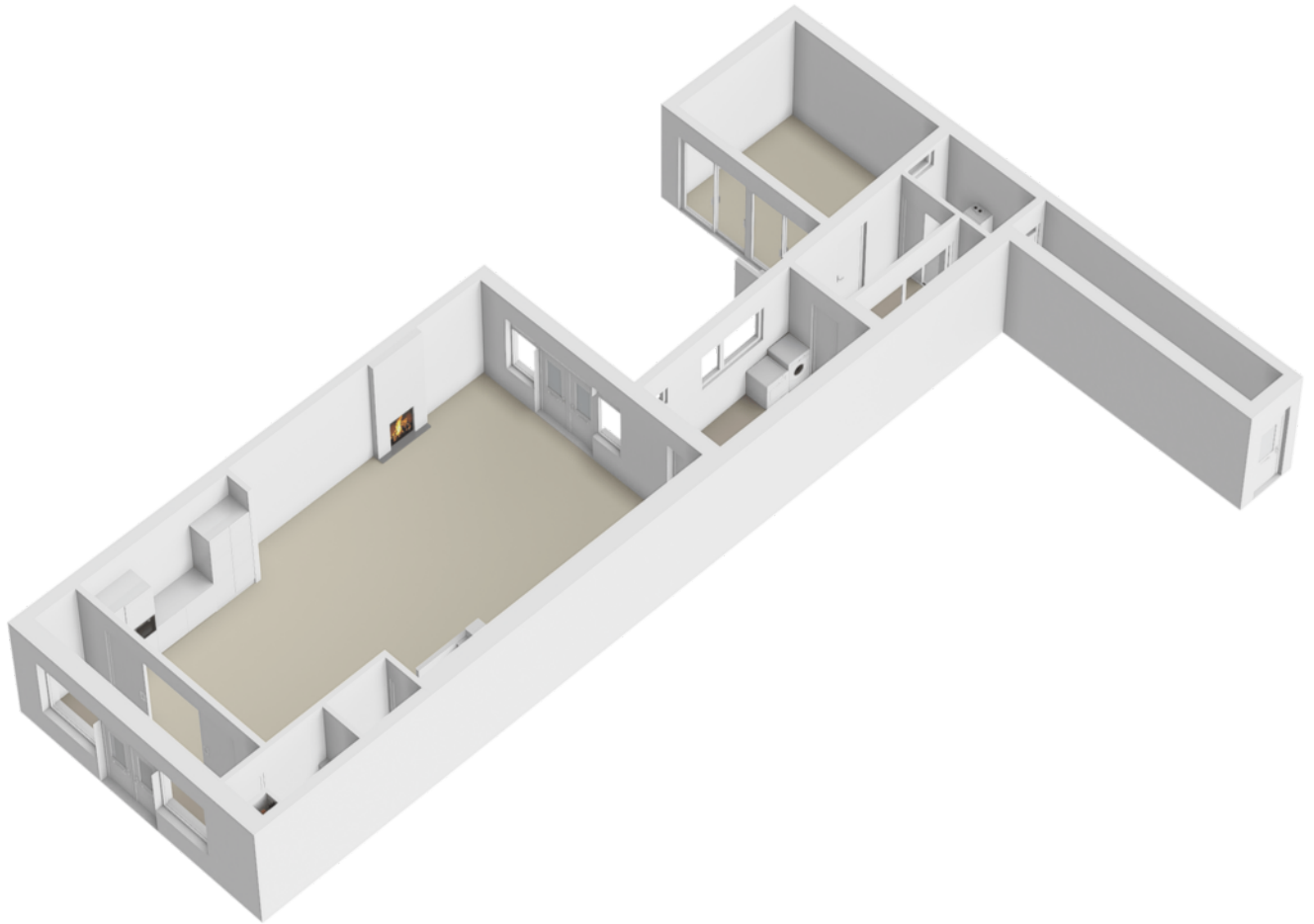


Begane grond





Begane grond 3D



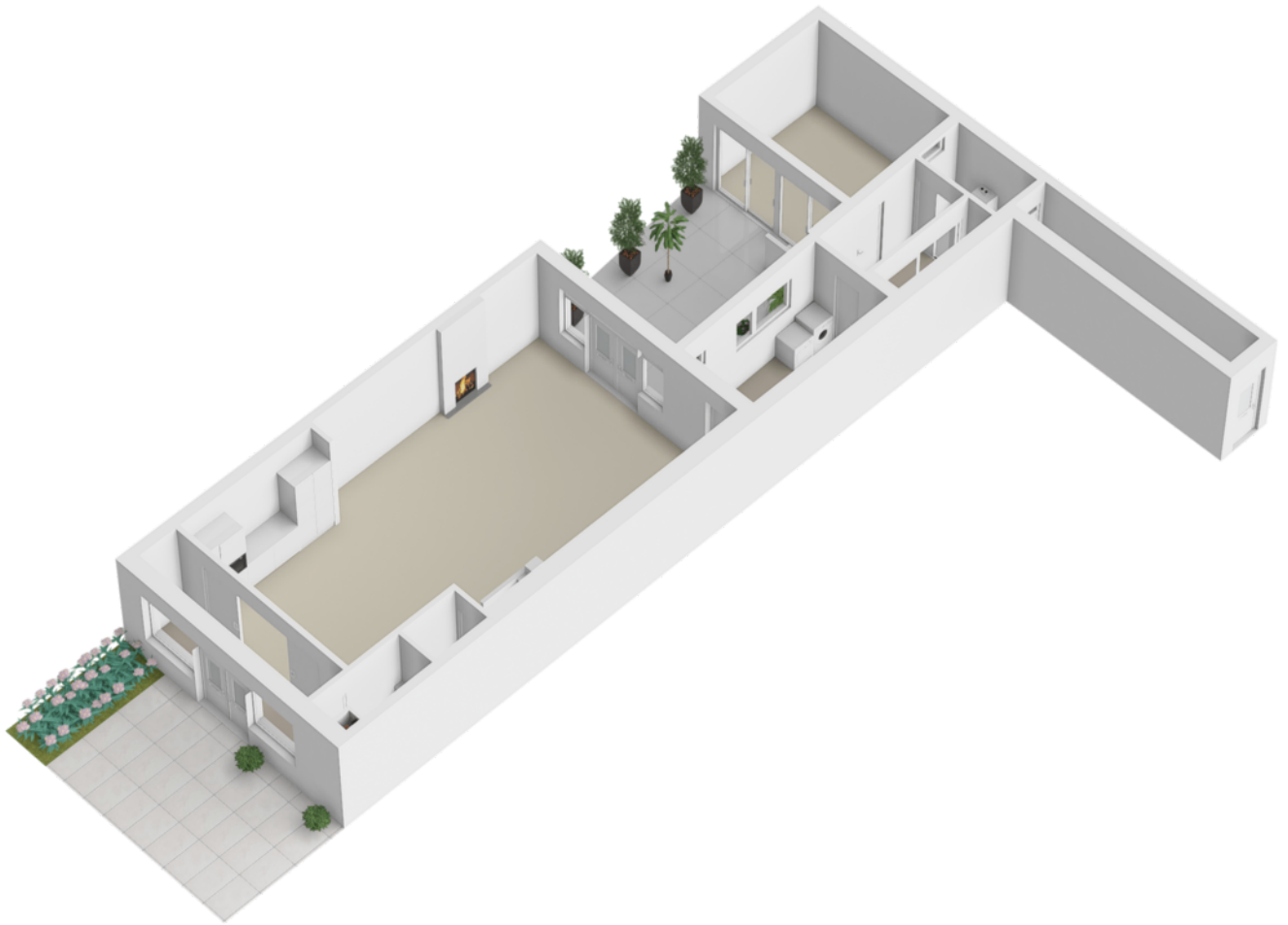


Begane grond met tuin





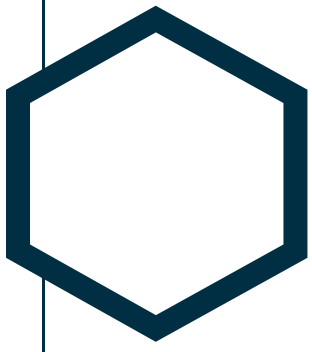
Begane grond met tuin 3D



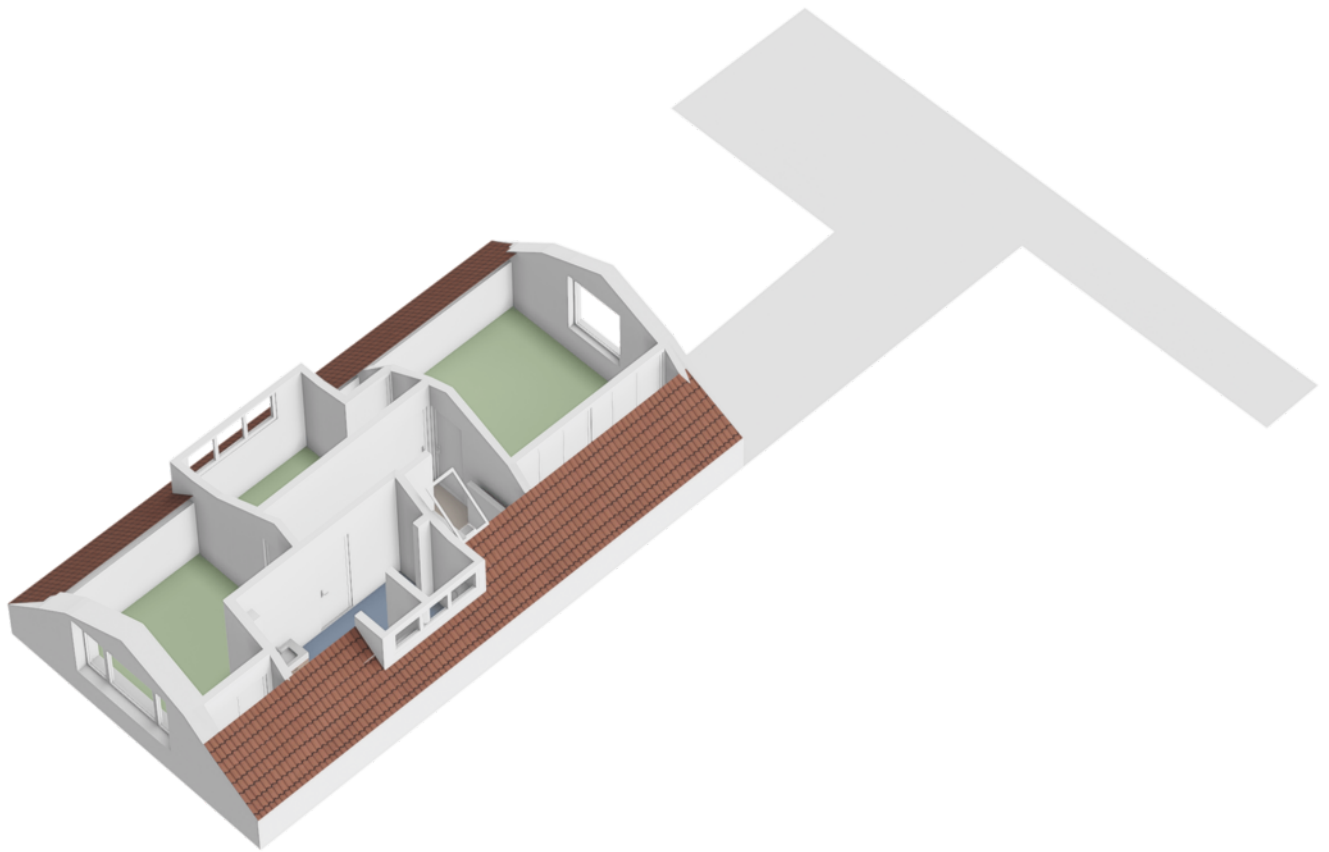


1e verdieping



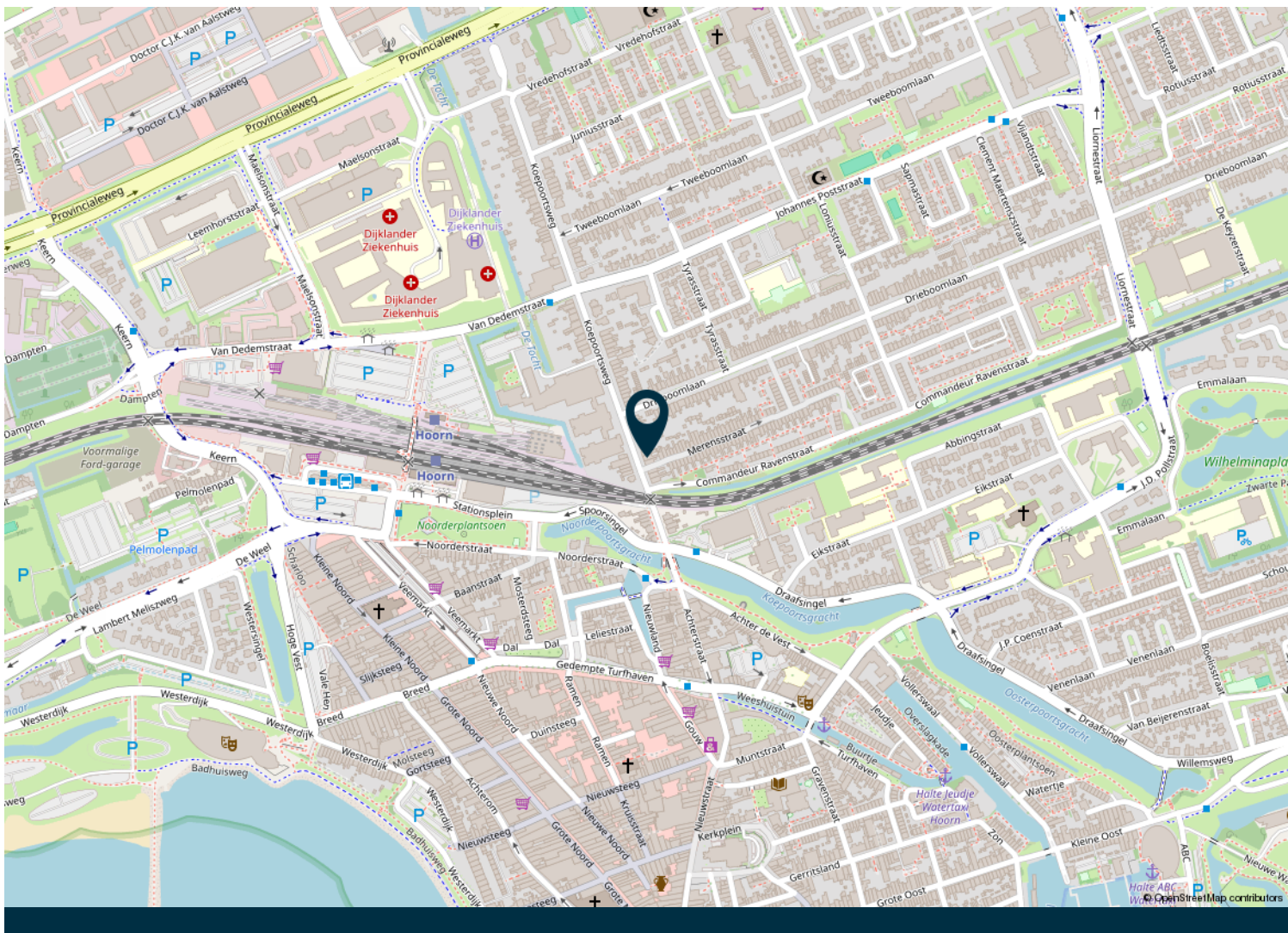
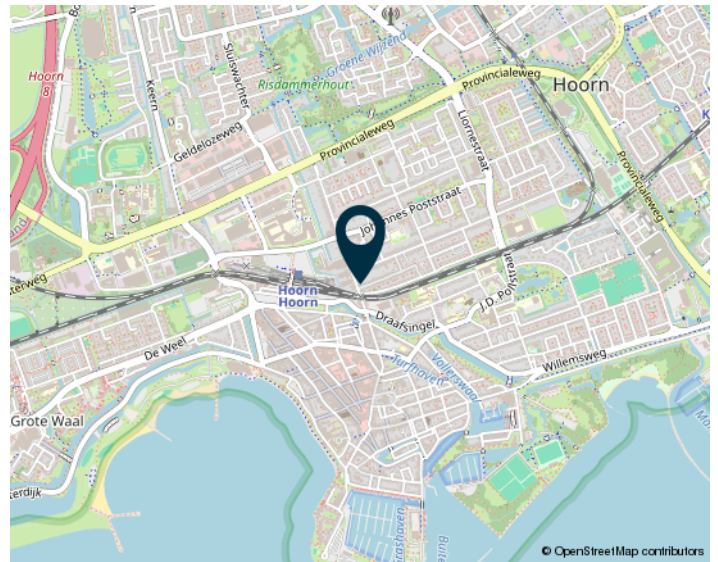
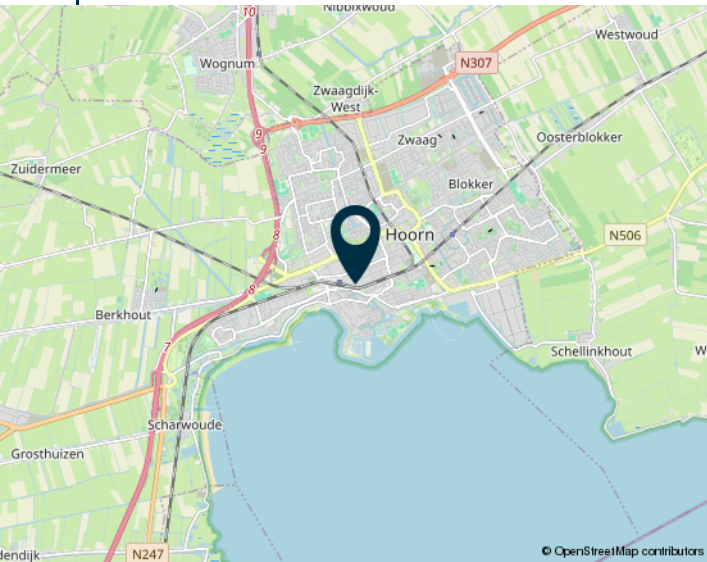


1e verdieping 3D



Locatie

op de kaart

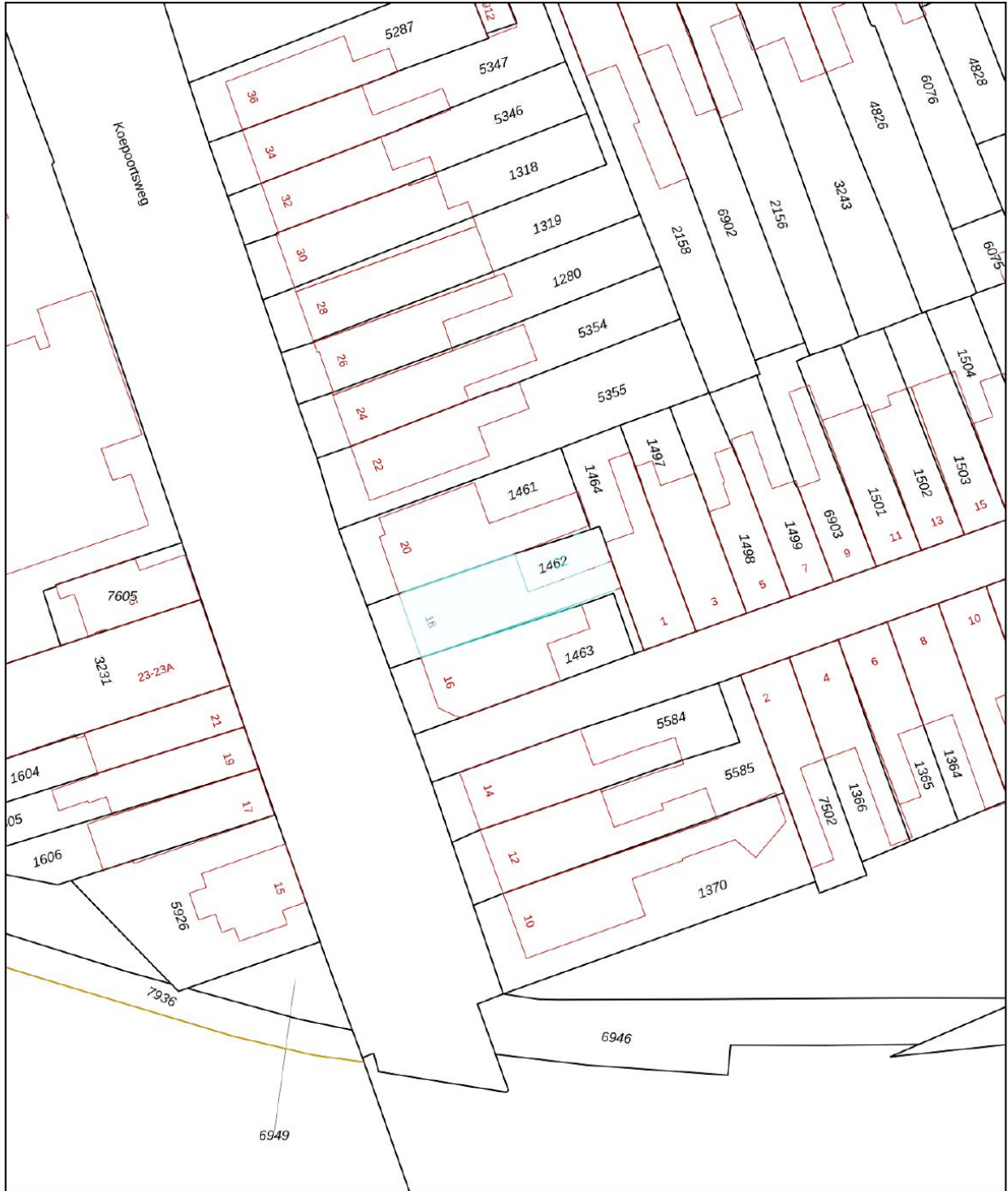




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|-------|----------------------------------|---------------------------|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Hoorn | |
| | Huisnummer | Sectie D | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 1462 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 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

| Algemene informatie | |
|---------------------------------|--|
| Type object | Tussenwoning |
| Aanvaarding | In overleg |
| Bouwjaar | 1903 |
| Inhoud | 513 m ³ |
| Gebruiksoppervlakte | 136 m ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 13 m ² |
| Overige inpandige ruimte | 9 m ² |
| Perceeloppervlakte | 163 m ² |
| Kadastrale gegevens | Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 1462 |
| Indeling | |
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Aantal badkamers | 1 |
| Aantal toiletten | 2 |
| Tuin | |
| Type | Achtertuint |
| Lengte/Breedte | 8,5 x 4 meter |
| Oriëntatie | Noordoost |
| Heeft schuur/berging | Aangebouwd |
| Energie label informatie | |
| CV ketel | Vaillant HR |
| Verwarmingssysteem | CV ketel |
| Warmwater | CV ketel en Quooker |
| Bouwjaar | 2014 |
| Combiketel | Ja |
| Elektra | 9 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters |
| Isolatie | Dubbel glas, muurisolatie |
| Energie label | E, geldig tot 1 mei 2028, registratienummer 34090070 |

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.

Wwft cliëntenonderzoek

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.



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