



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

*makelaardij*



Bieden vanaf  
€ 595.000,- k.k.

Matissehof 55  
Hoorn

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



## Beschrijving

Verrassend ruime en geschakelde vrijstaande woning met ruime tuingerichte living en openslaande deuren naar de zonnig gelegen tuin op het zuidwesten waar een houten vlonder, een pergola met zonnedoek en een waterterras garant staan voor fijne zomeravonden.

De moderne keuken biedt ruimte voor een grote eethoek, in de voormalige garage is een super fijne bijkeuken met vaste kasten gerealiseerd.

De woning telt 4 ruime slaapkamers met recht opgetrokken wanden en er is een ruime badkamer met ligbad en separate douchehoek.

Kortom, alle ingrediënten voor fijn wonen in een rustige woonomgeving.

## **Entree**

Parkeren kan op eigen terrein. Achter de voordeur is de hal met een Belgisch hardstenen vloer met vloerverwarming. Vanuit de hal heeft u toegang tot de bijkeuken, annex berging in de voormalige garage.

De toiletruimte heeft is modern betegeld met lichte wandtegels en een speelse kiezelstenen achterwand bij het wandcloset, er zit een fonteintje, centraal afzuigstelsysteem en op de vloer zijn de Belgisch hartstenen tegels doorgelegd.

## **Living**

De gezellige living is tuingericht met veel lichtinval en in Amsterdamse schoolstijl uitgevoerde hardhouten kozijnen met dubbel glas. Een raam kan open en er zitten ventilatieroosters zodat er goed geventileerd kan worden. Openslaande deuren geven toegang tot de zonnig gelegen tuin en op de vloer ligt massief eikenhout, ook met vloerverwarming als bijverwarming.

## **Keuken**

Een sfeervolle keuken waar een grote eethoek past met vrij straatzicht. Ook hier veel lichtinval, een raam kan open en er zit een ventilatierooster. De moderne keukenopstelling heeft een composiet werkblad, voorziet in veel laden en bergruimte, een trendy betegelde achterwand, houten plateau en bladverlichting in de koof. U treft er diverse inbouwapparatuur, zoals: een 5 pits gaskomfoor, afzuigkap met de afvoer naar buiten, vaatwasser, een koel-vries combinatie, een elektrische oven en een kokend water kraan.

De wanden en het plafond zijn gespoten en de Belgisch hardstenen vloer met vloerverwarming is hier doorgelegd.

## **Bijkeuken en berging in de voormalige garage**

In de voormalige garage is een hele fijne bijkeuken met berging gerealiseerd voorzien van een pui met loopdeur en ramen. Vanwege de vaste kasten met veel bergruimte en een garderobekast kunt u uw woning altijd opgeruimd houden.

De wasmachine- en drogeraansluiting zijn op niveau aangebracht. Dat is prettig werken!

De ruimte is van binnenuit geïsoleerd en een elektrische wandkachel kan de ruimte nog extra te verwarmen. Achterin is de tuindeur.

## **Tuin**

Fijne tuin, zonnig gelegen op het zuidwesten dus niet alleen de middagzon maar ook de avondzon.

Daar is vooral de vlonder en een pergola met een zonnedoek uiterst geschikt voor waar u ook nog eens geniet van veel privacy. Vanaf de vlonder geeft een trap toegang tot een waterterras aan een brede sloot. Het is geen doorgaand vaarwater, maar je wel de hele wijk doorvaren. Bij de deur van de bijkeuken is ook nog een bestraat terras en er is een buitenkraan.

## **1e Verdieping**

Vanuit de living geeft een open trap toegang tot de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer waar laminaat is doorgelegd in de slaapkamers.

Op de overloop is een zijraam voor prettig lichtinval waarvan het bovenraam open kan voor de ventilatie.

1e Slaapkamer voorzijde – een ruime en speelse kamer met een roomdivider waar achter een kast of bureau gezet kan worden.

Ook deze kamer heeft veel lichtinval en smalle raampartijen met melkglas tot aan de grond waar luikjes voor zitten om het donker te maken. En verder kan hier ook een raam open en zitten er ventilatieroosters.

De kamer wordt verwarmd door een convectoren radiator zoals in alle slaapkamers.

2e Slaapkamer achterzijde - leuke kamer met een goede afmeting, recht opgetrokken wanden.

Ook op deze verdieping zijn alle hardhouten kozijnen uitgevoerd in Amsterdamse schoolstijl met dubbel glas.

3e Slaapkamer achterzijde – nog een leuke kamer met recht opgetrokken wanden.

Momenteel wordt deze kamer gebruikt als een kleedkamer. De wanden en het plafond zijn gespoten.

## **Badkamer**

Moderne badkamer met licht betegelde wanden en dito vloer met vloerverwarming.

Er zit een design-radiator, een ruime inloopdouche met glazen deur en wanden, een douchekolom met thermostaatkraan, massagestralen, hand- en regendouche en een drain-afvoer.

Er is 2e een wandcloset, een wastafelmeubel met 2 wasbakken, 4 laden en een brede spiegel met verlichting. Genieten na een lange werkdag kunt u in een whirlpool hoekbad met thermostaatkraan en handdouche.

Naast het centraal afzuigstelsel kan het raam open voor de natuurlijke ventilatie.

## **2e Verdieping**

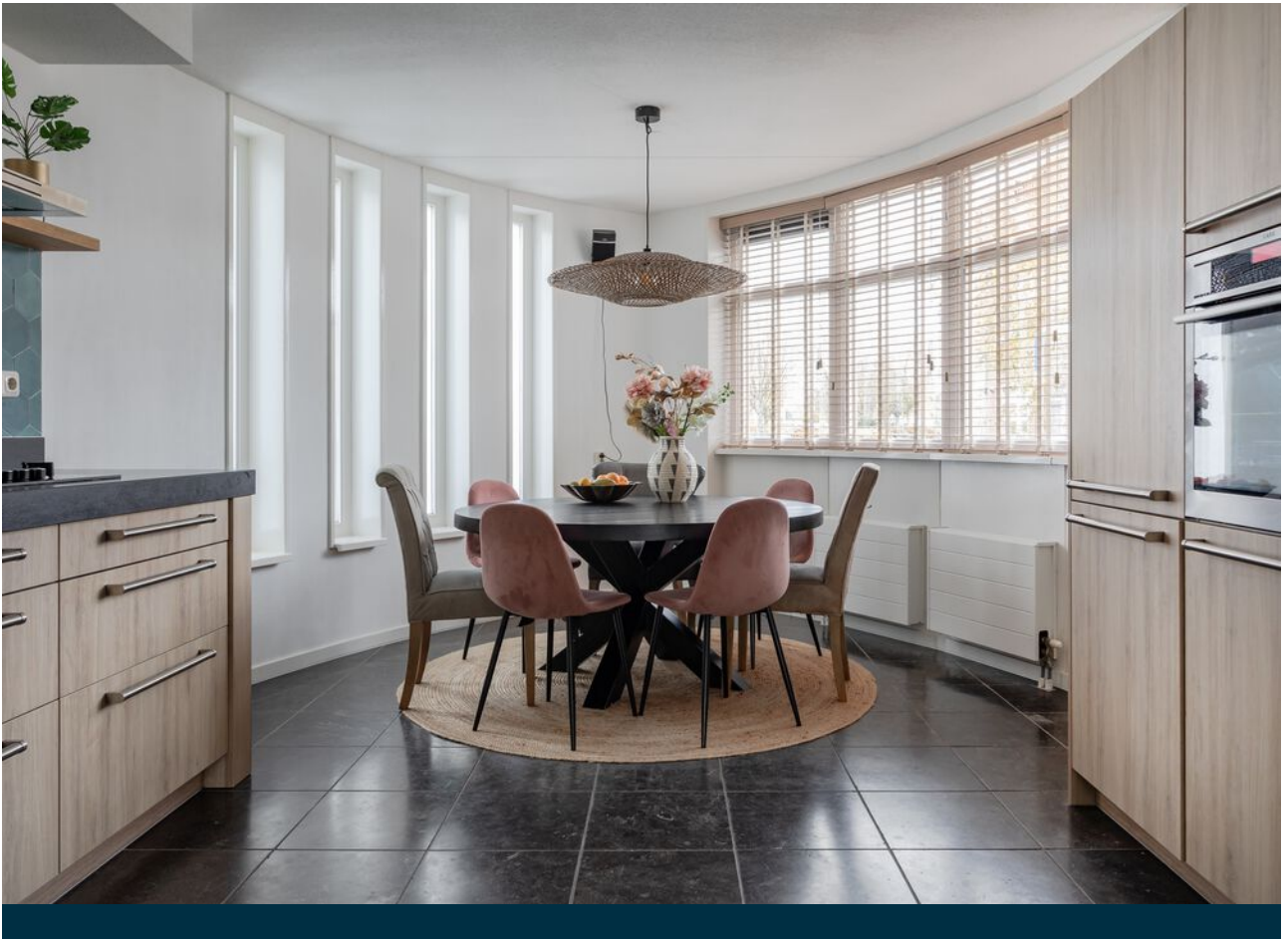
Open vaste trap naar de 2e verdieping met een betonnen verdiepingsvloer, bekleed met brede laminaatdelen en ook hier zijn de wanden en het plafond gespoten.

Boven aan de trap zit een schuifdeur naar de 4e slaapkamer. Deze kamer heeft ook fijn lichtinval door de raampartij aan de straatzijde en nog een extra zijraam. Deze kamer heeft een airco. En dan is er nog een flinke bergruimte, waar het laminaat is doorgelegd, het centraal afzuigstelsel, de cv-installatie en een 2e wasmachineaansluiting.

## **Bijzonderheden:**

- Schilderwerk buitenom 2022
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Fijne en rustige woonomgeving
- Goed onderhouden woning
- Scholen, park en supermarkt op een steenworp afstand





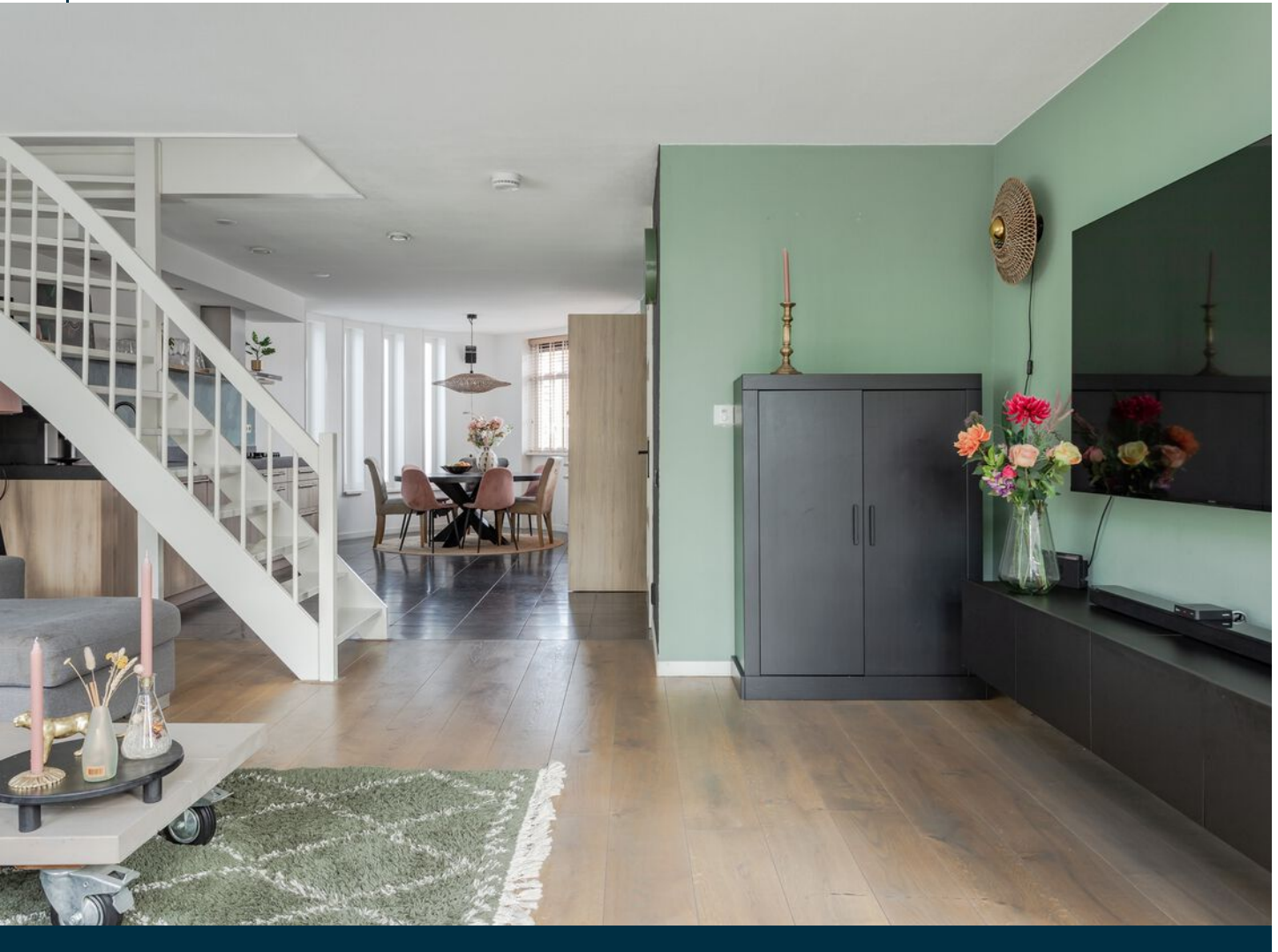


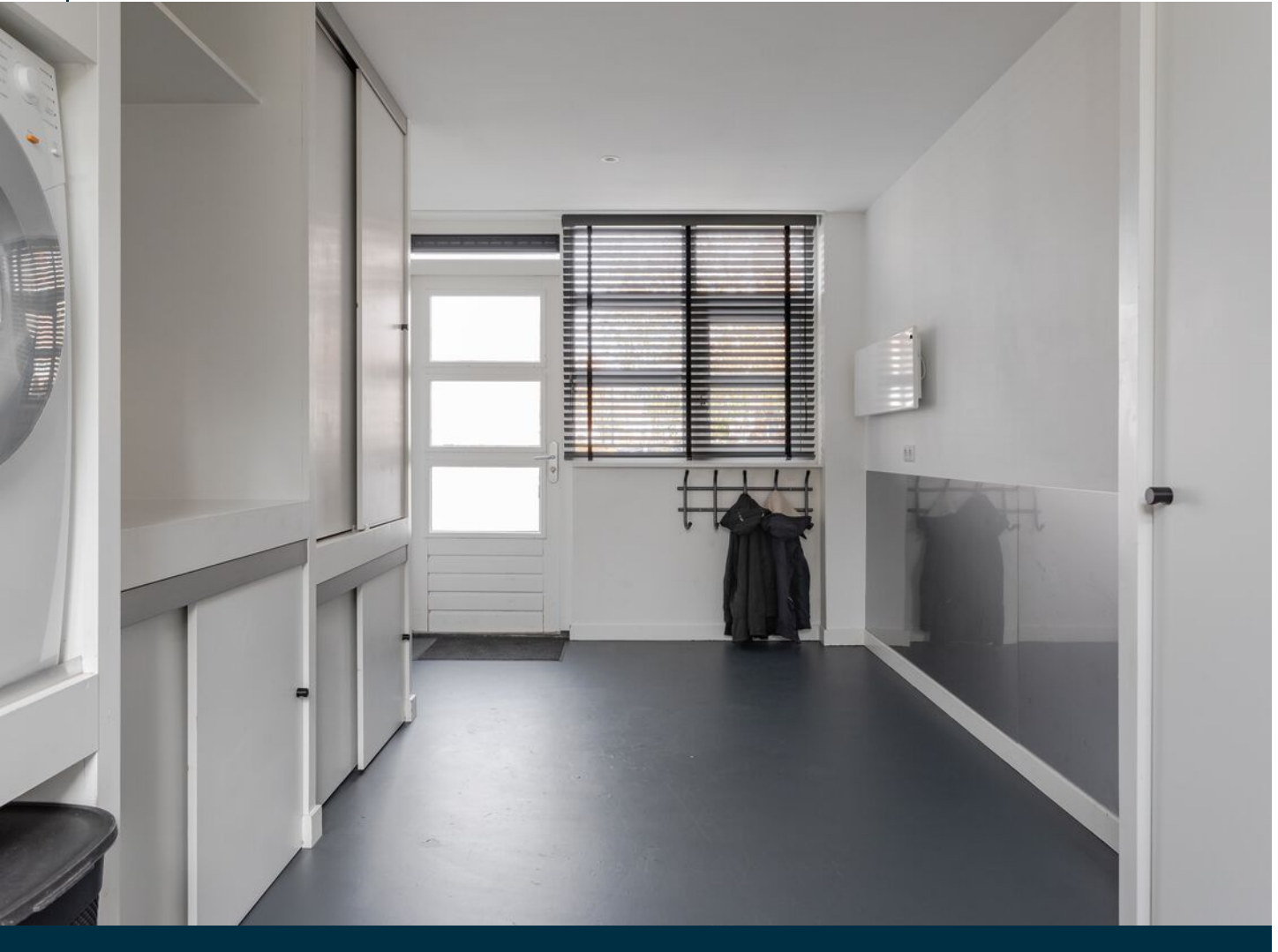


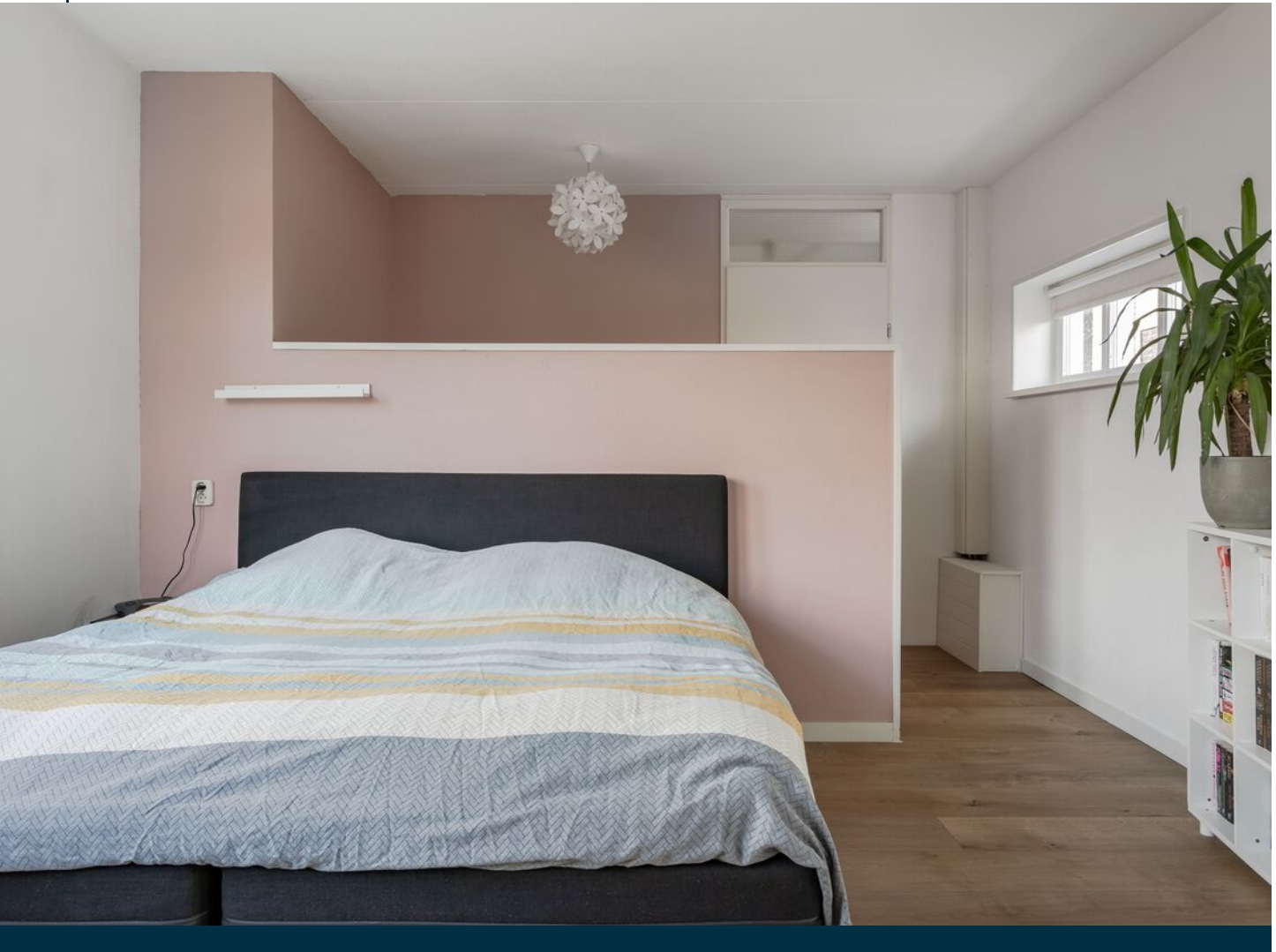


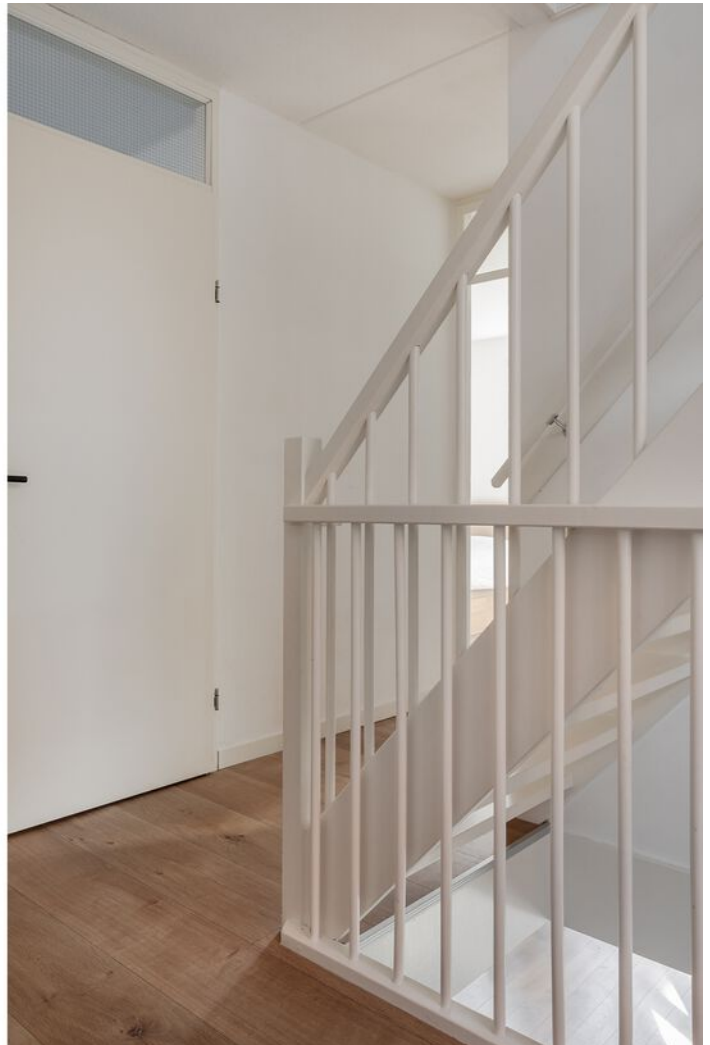
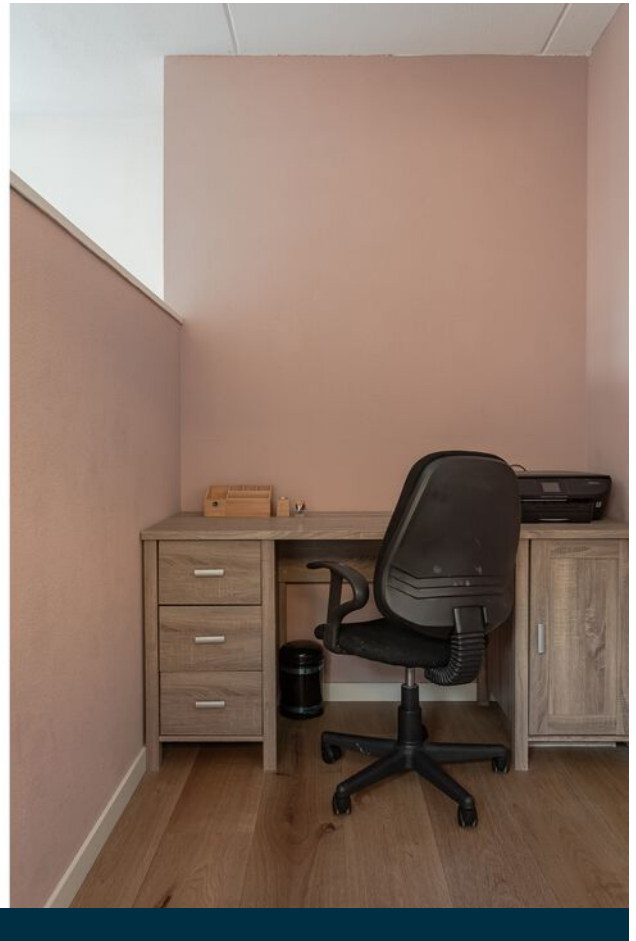


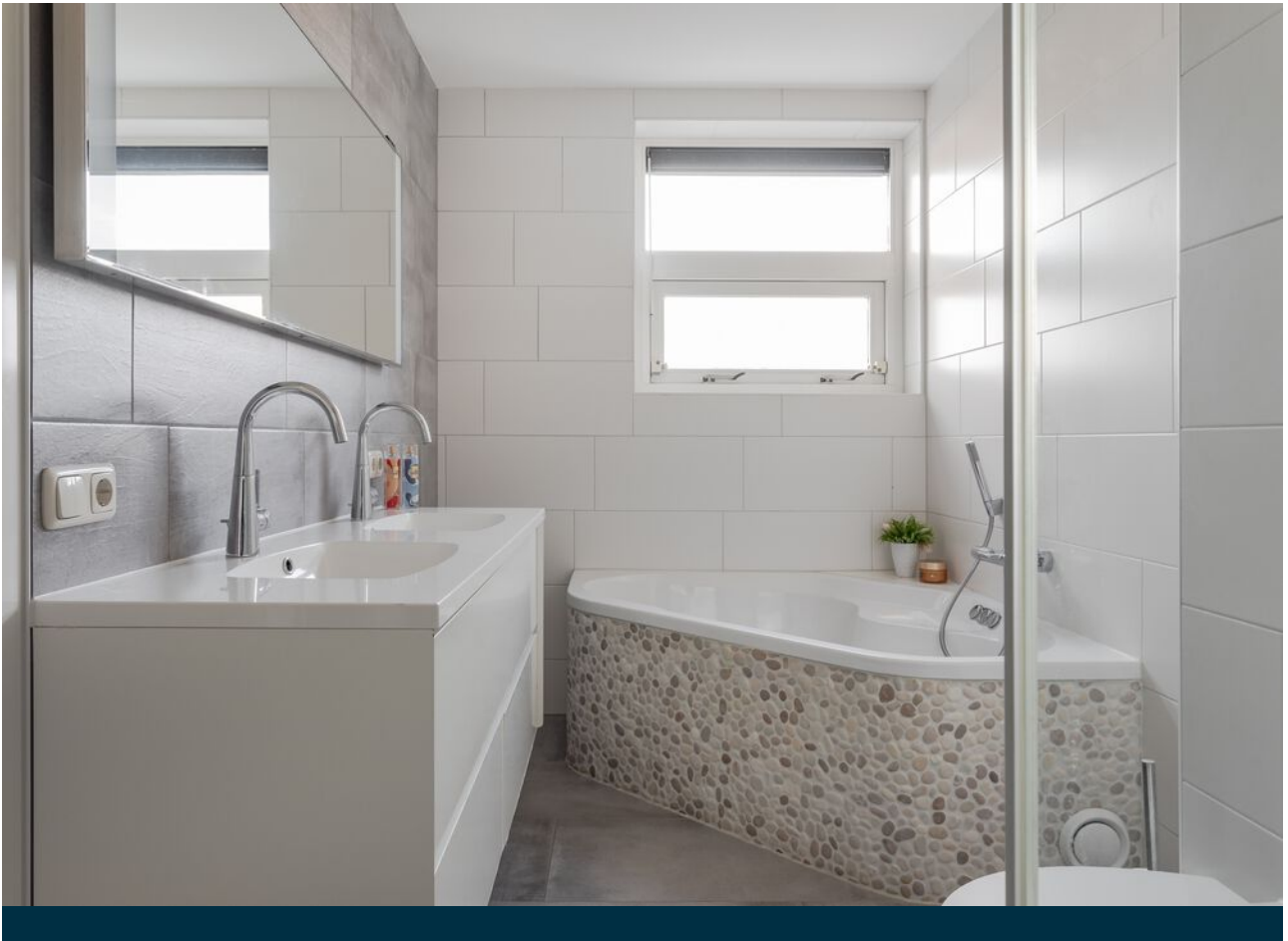




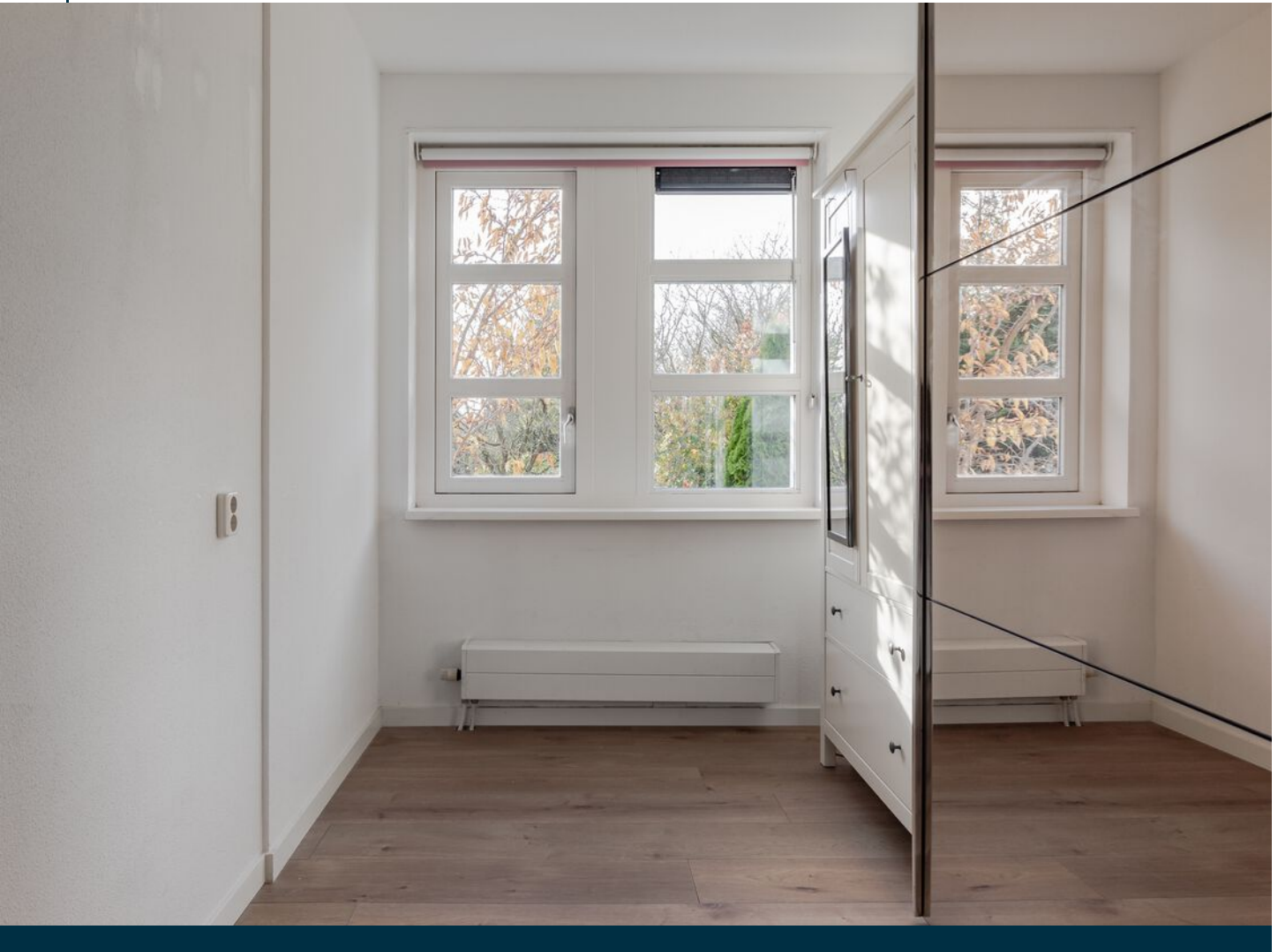








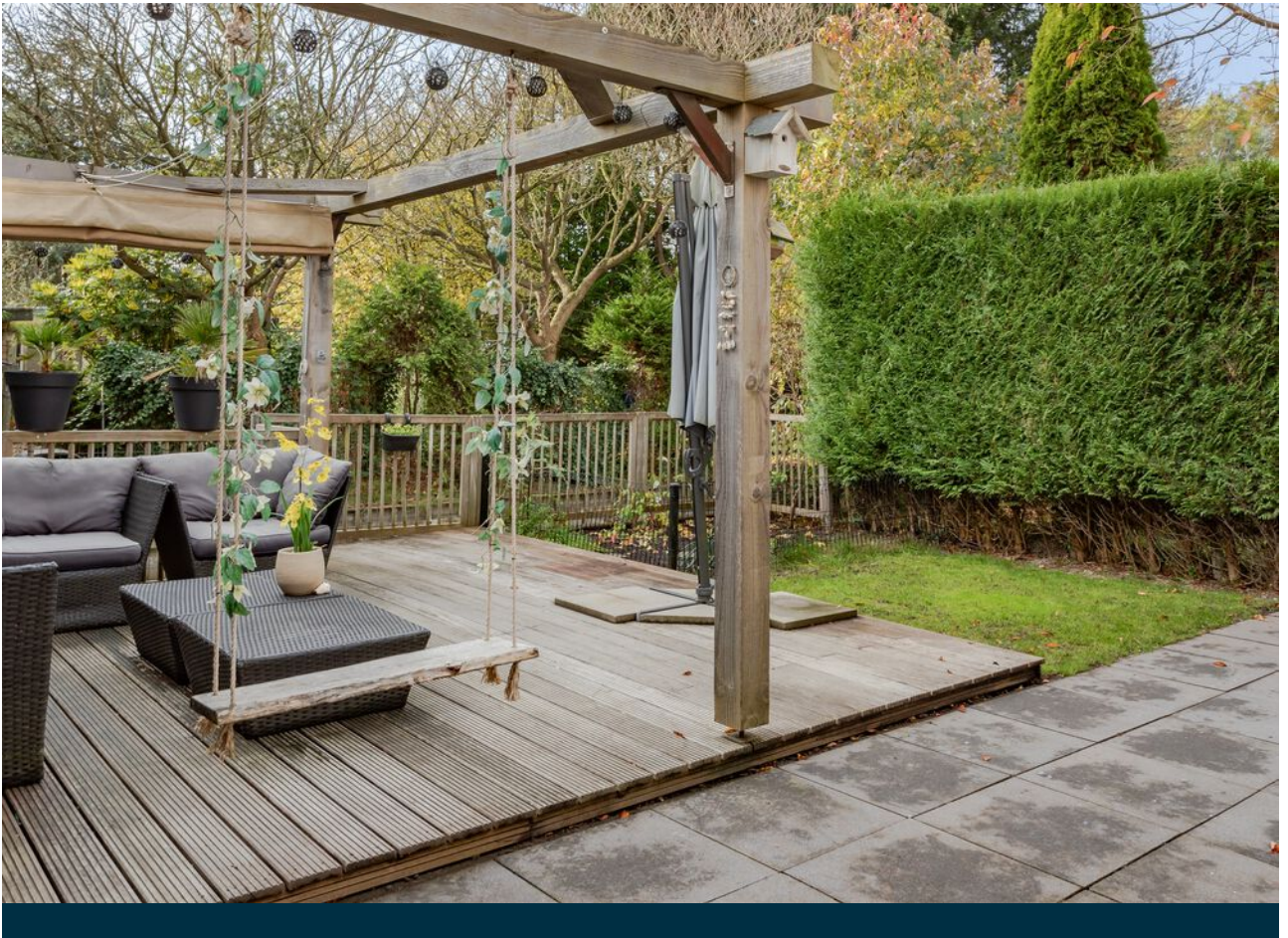


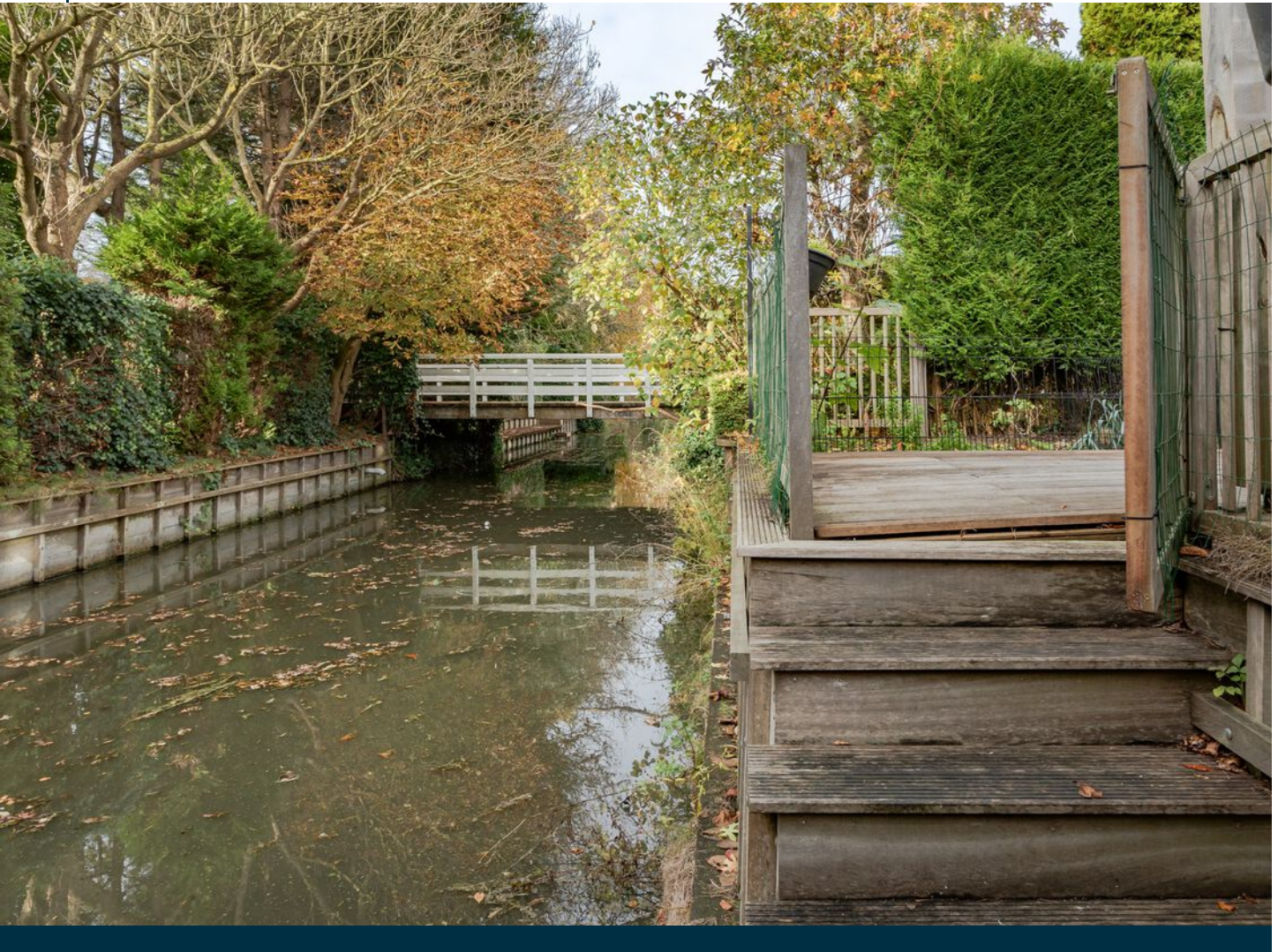
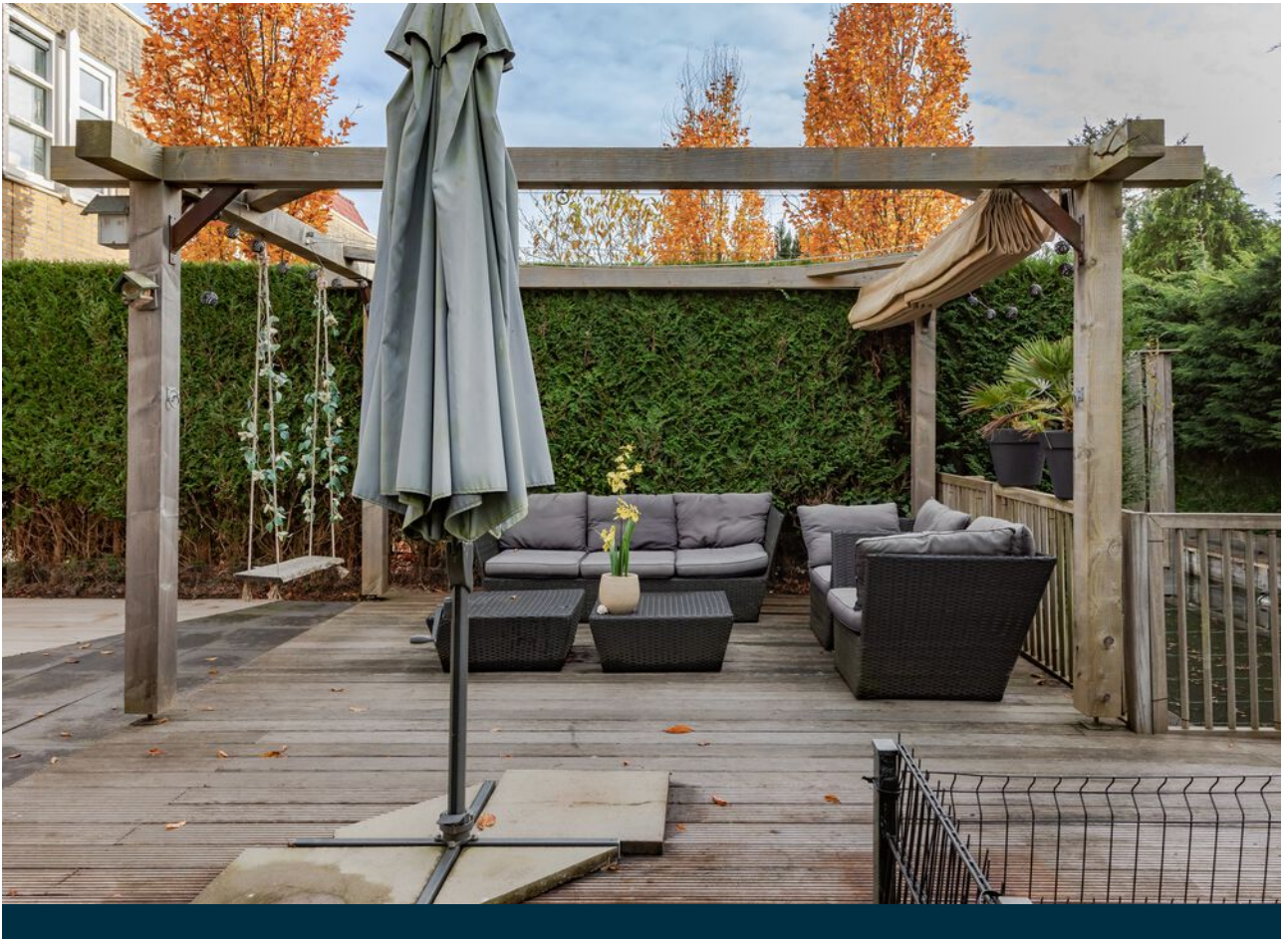












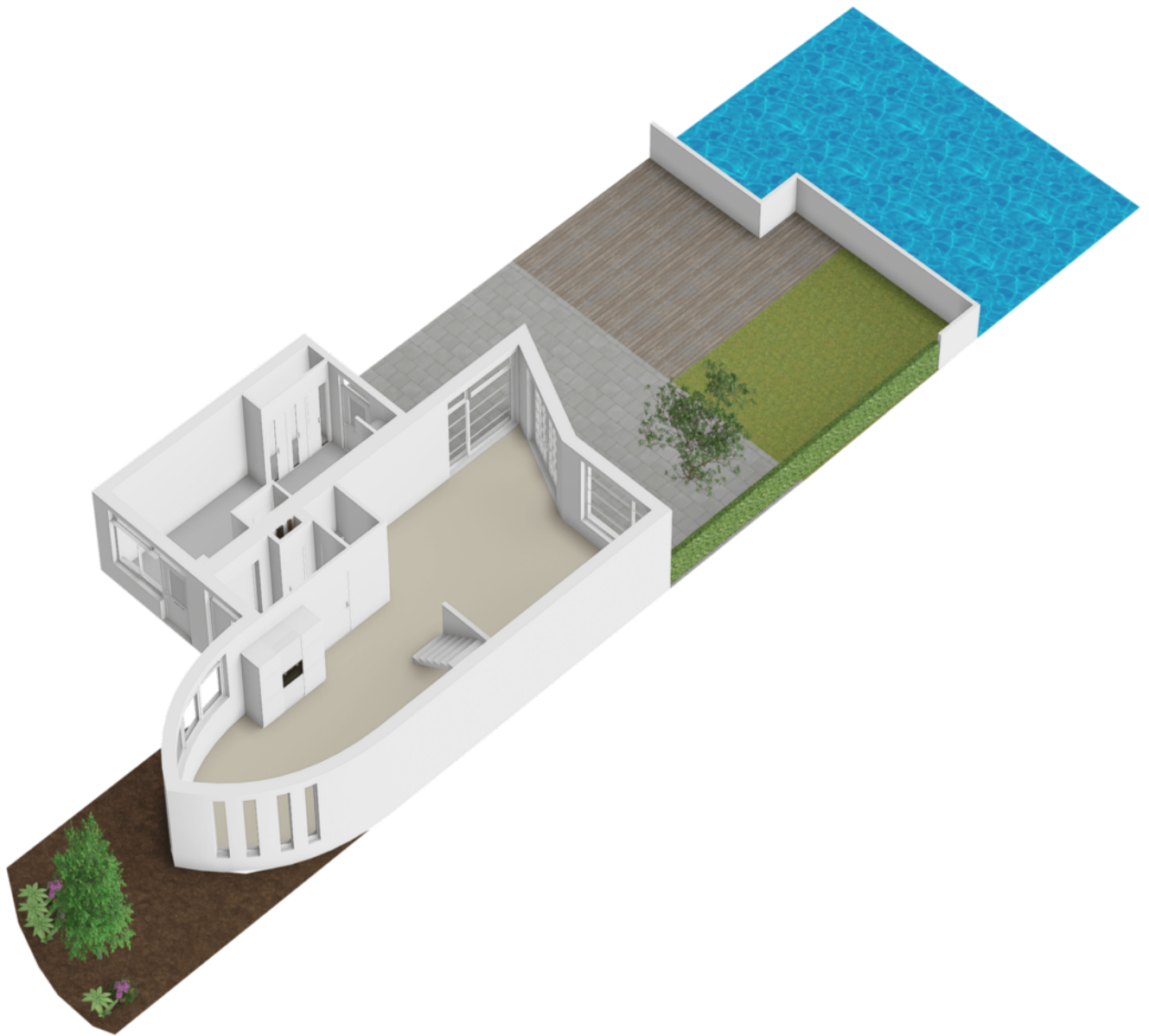


# Begane grond met tuin





# Begane grond met tuin 3D



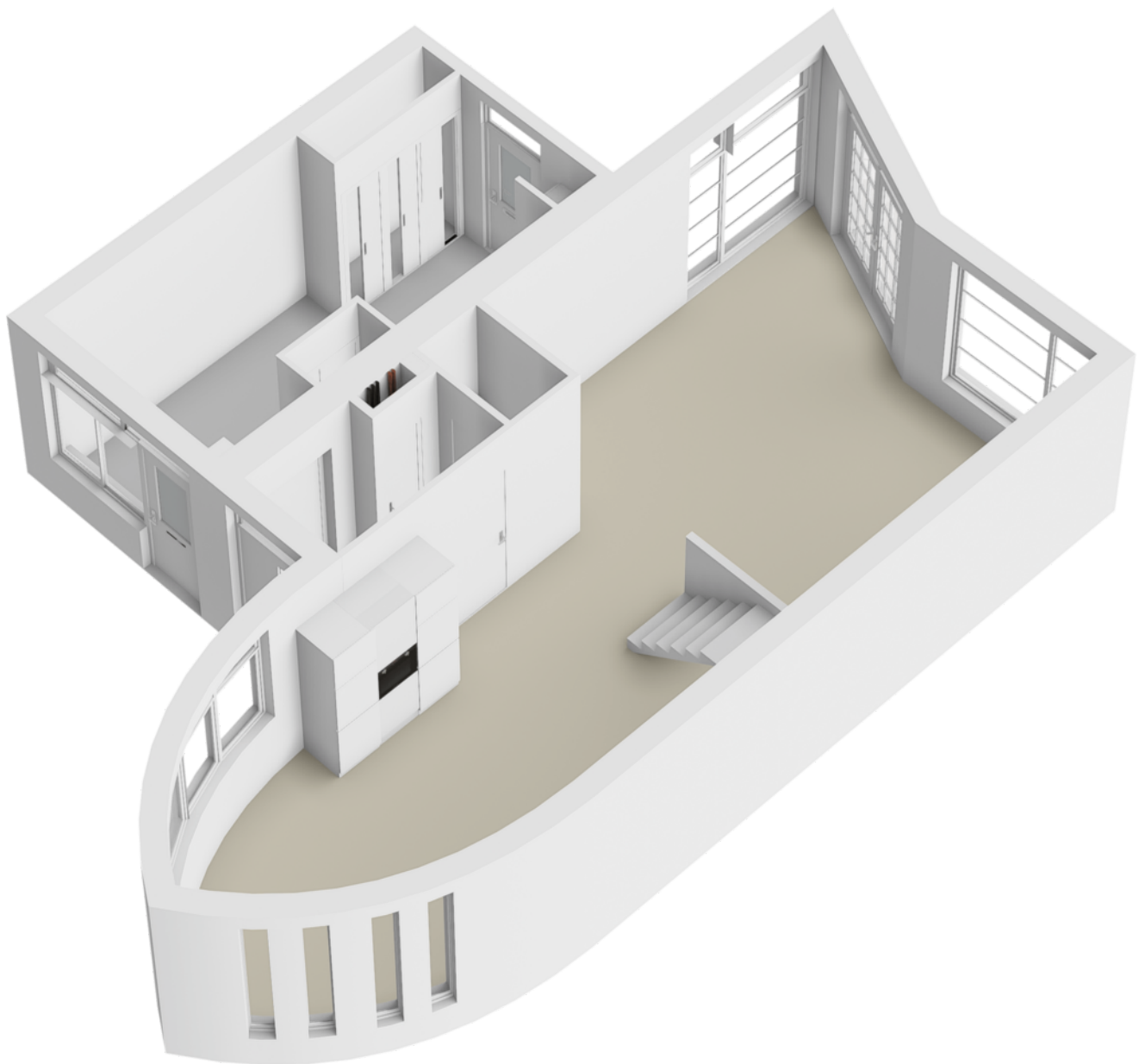


# Begane grond





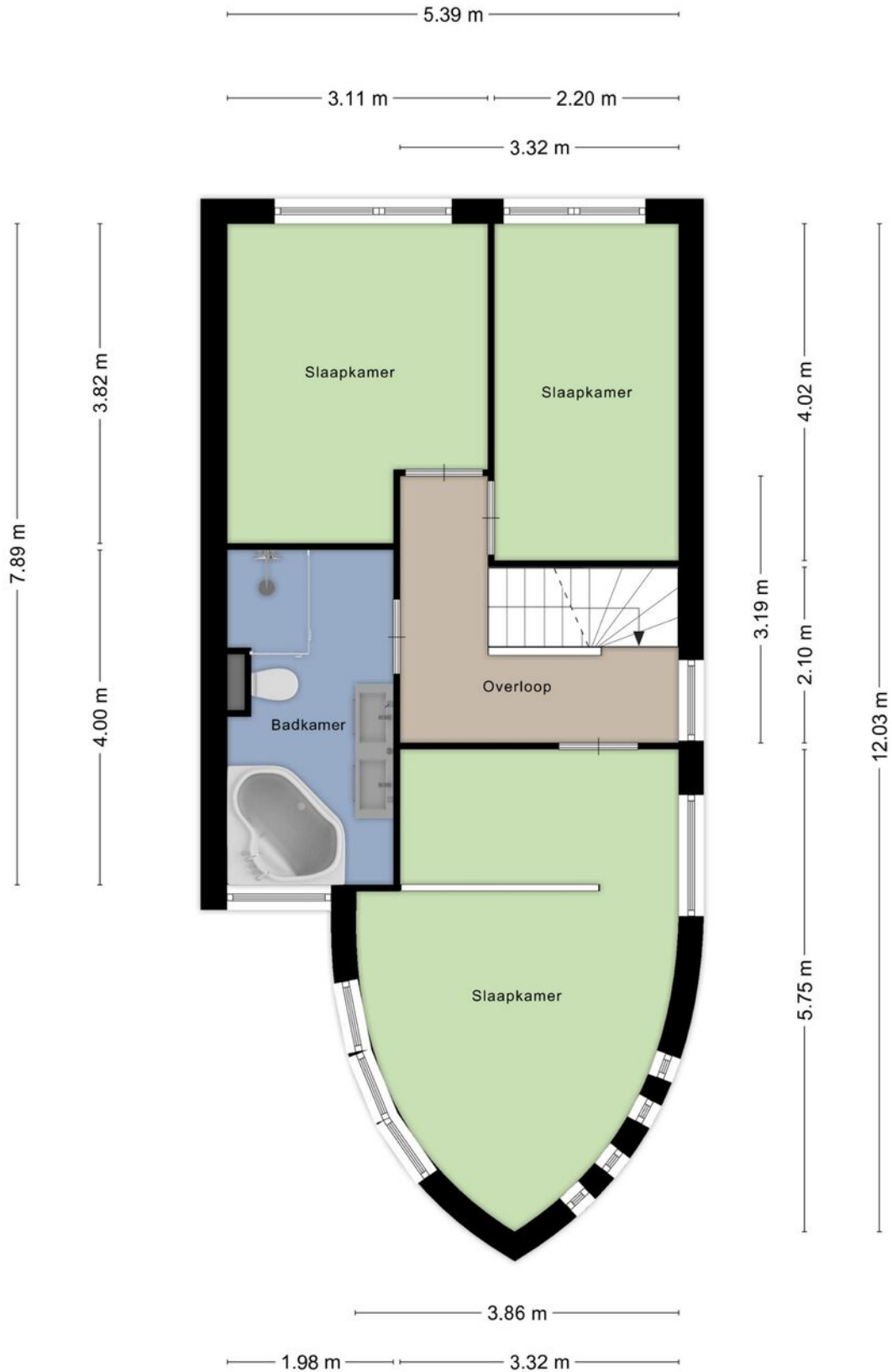
# Begane grond 3D

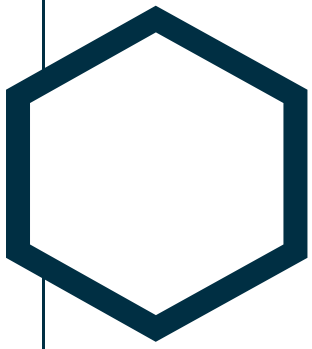




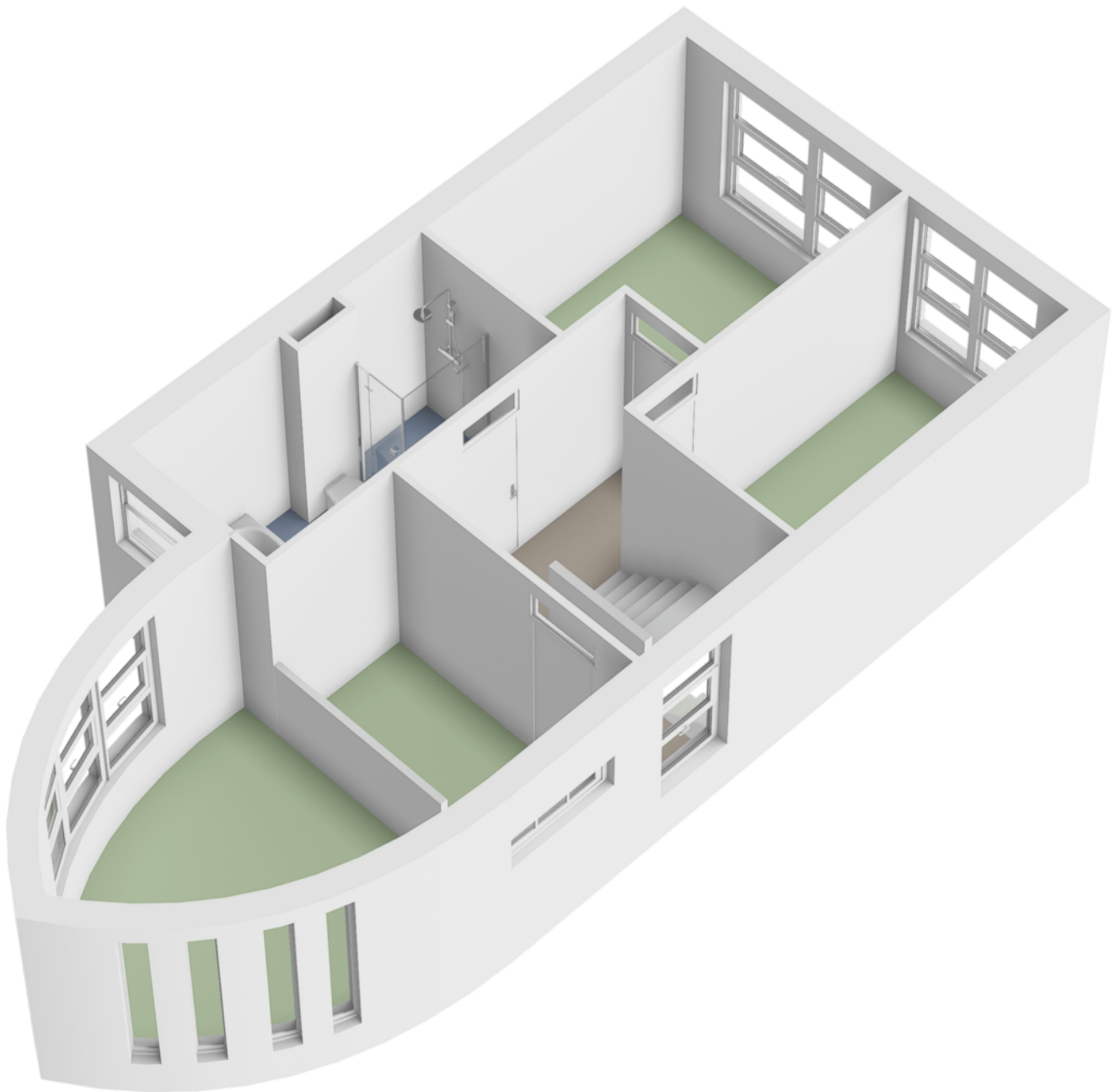


# 1e verdieping



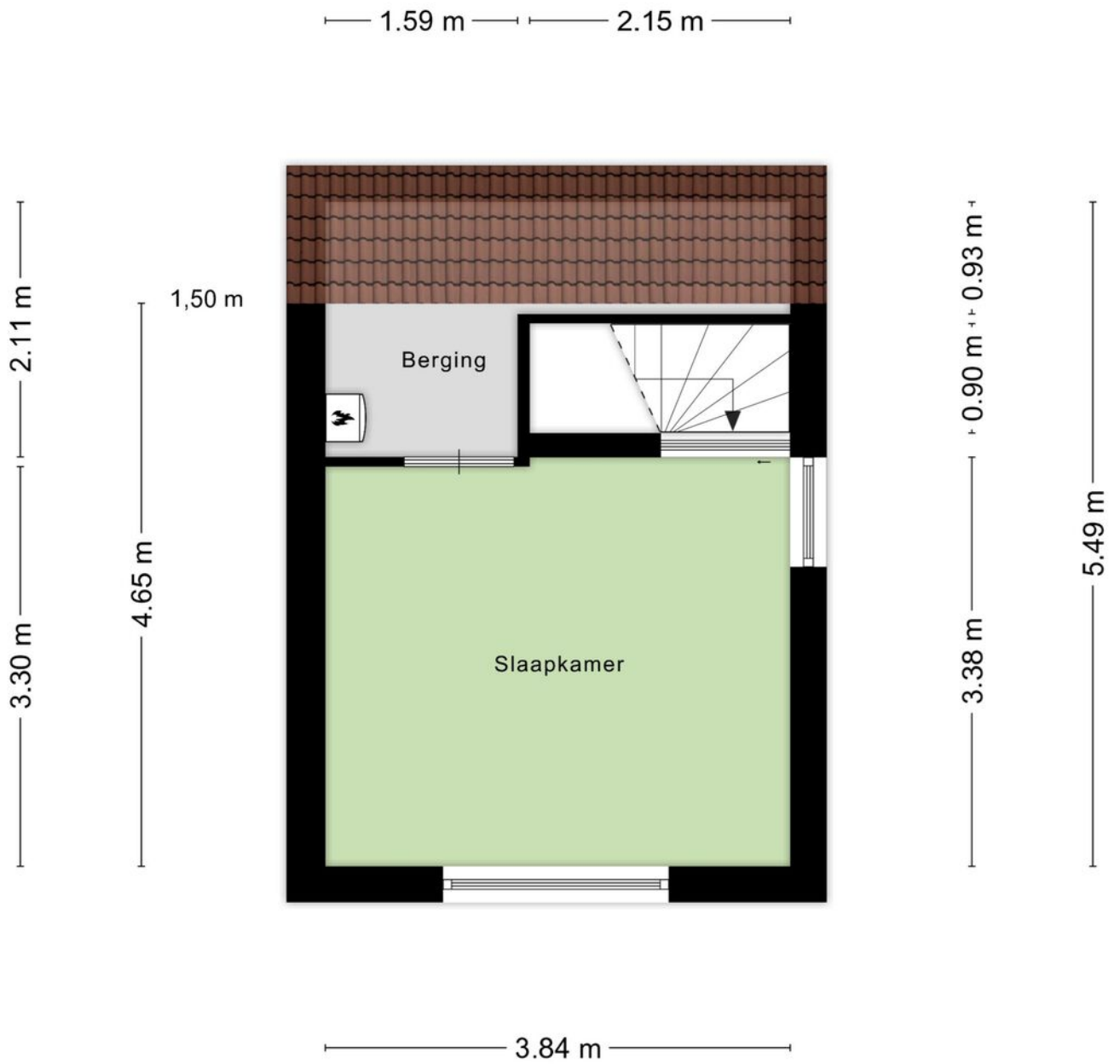


# 1e verdieping 3D





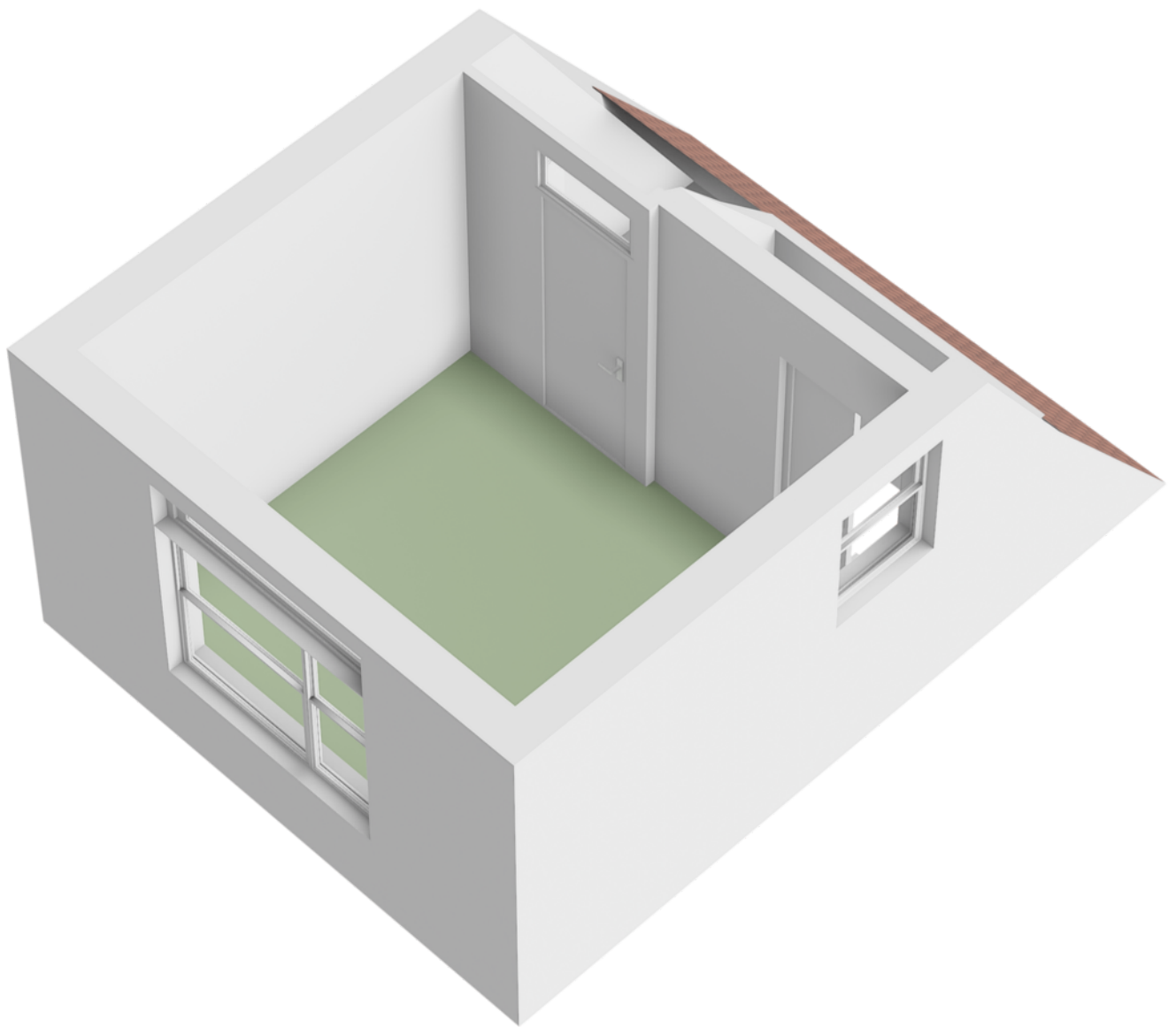
## 2e verdieping



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

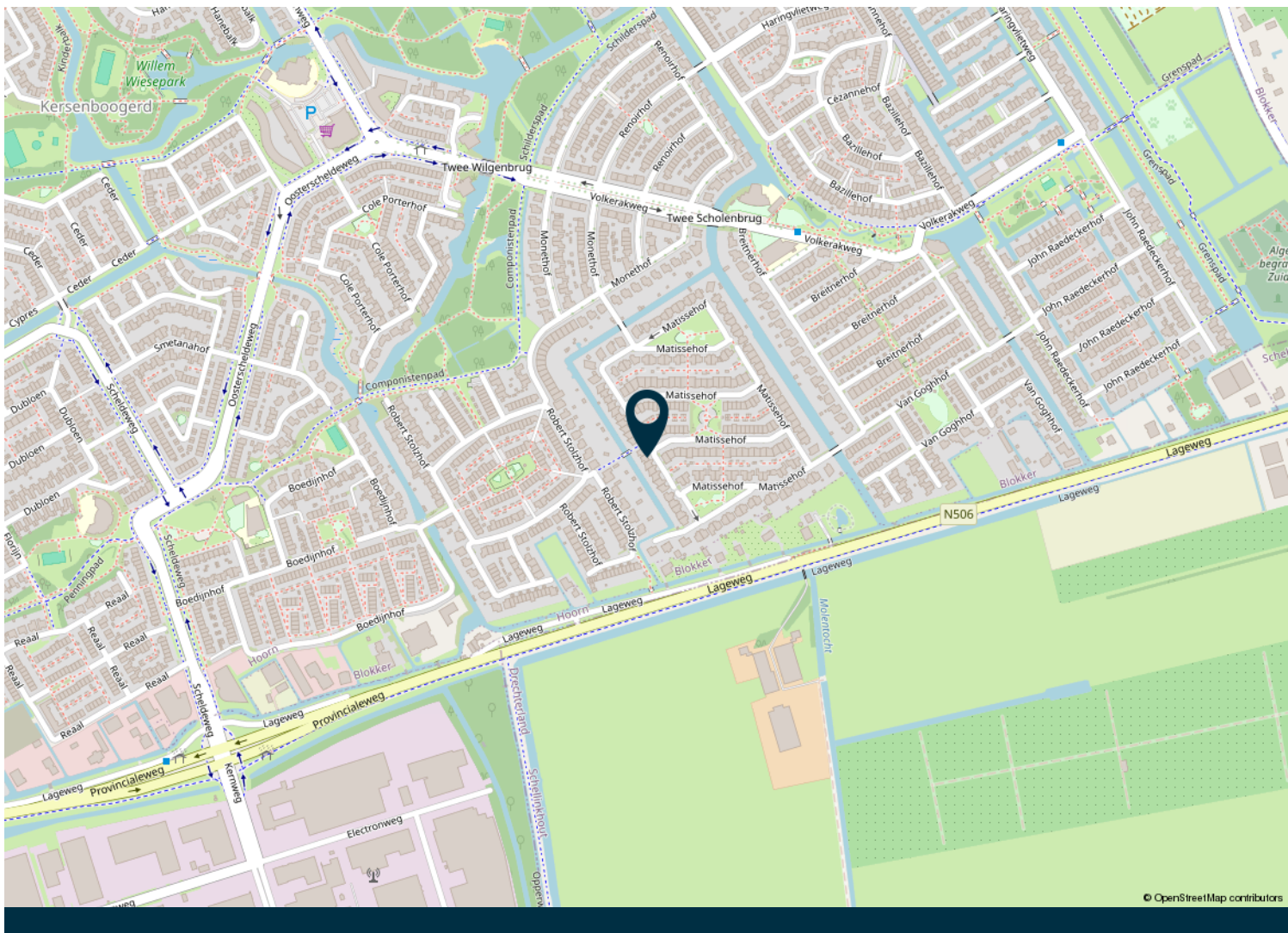
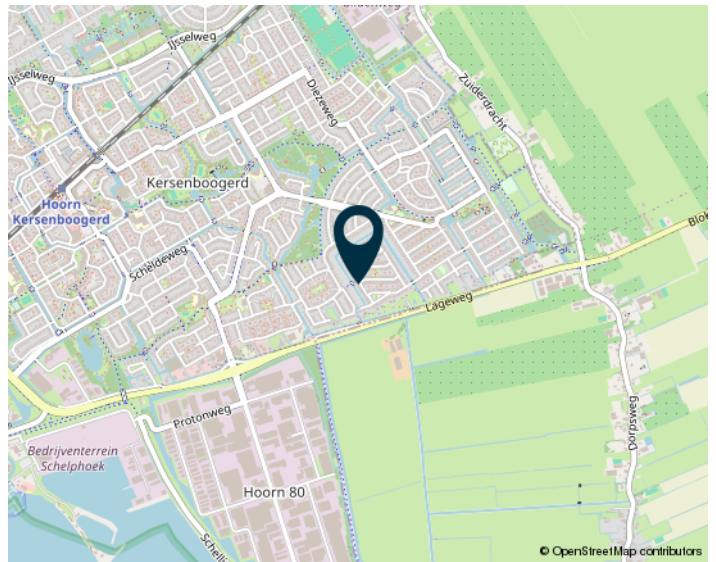
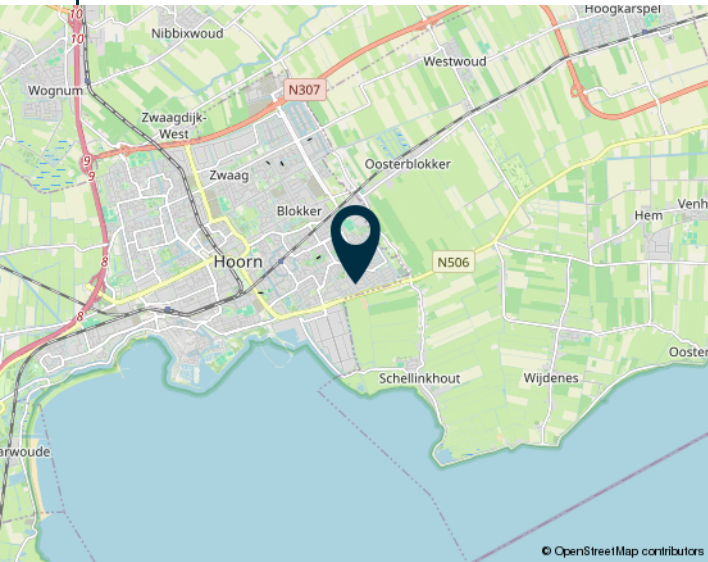


## 2e verdieping 3D



# Locatie

## op de kaart





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6588	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 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	Geschakelde vrijstaande woning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2002
Inhoud	523 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	148 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	272m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 6588
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	10 (+ helft van de sloot) x 9 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	In voormalige garage
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Nefit Trendline CW5
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Elektra	Voldoende groepen, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 868977548, geldig tot 1 maart 2029

*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