



ONDERDEPARTEN

MARGIT NIJBOER

*makelaardij*

Vraagprijs  
€ 475.000,- k.k.

# Amethyst 21 Hoorn

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



## Beschrijving

Fijne 2/1 kapwoning met garage aan een rustig en gezellig hofje met winkelcentrum en scholen op een steenworp afstand.

De flinke tuin is gelegen op het noordwesten waarbij u op de zomerdag de hele dag de zon in de tuin heeft en op het heetst van de dag een fijne schaduwplek bij de schuifpui.

De living is straatgericht en de eethoek bij de keuken en de schuifpui naar de tuin. De keuken is in lichte kleurstelling en een hoek geplaatst met nog een bijpassende buffetkast. De woning telt 2 ruime slaapkamers (voorheen 3), een nette badkamer en een riante zolderverdieping met een dakkapel.

De huidige bewoner draagt na 34 jaar woonplezier graag het stokje over aan een volgende generatie. Kortom, een fijne woning en beslist een bezichtiging waard!

## **Entree**

Overdekte entree naar de hal met de trapopgang, de garderobehoek, een licht plavuizen vloer en een moderne deur naar de living. Modern betegelde toiletruimte met een wandcloset, hoekfonteintje, centraal afzuigstelsysteem en inbouwspots.

## **Living**

Fijne living met een ruime zithoek en de eethoek bij de keuken en schuifpui naar de tuin. Op de vloer is een lichte plavuizen gelegd, de wanden zijn spachtelputz gestruikt en er is extra lichtinval middels het zijraam. Er kan overigens aan de straatzijde een raam open zodat er goed geventileerd kan worden. Er is dubbele beglazing wat in de hele woning is doorgevoerd. De ruimte wordt verwarmd middels roosters van de heteluchtverwarming, dus er zijn geen radiatoren die ruimte in beslag nemen.

## **Keuken**

Circa 25 jaar geleden is er een degelijke Siemens keuken geplaatst in lichte kleurstelling met een natuurstenen werkblad, veel kastruimte, bovenkastjes met bladverlichting en nog extra verlichting in een koof. U treft er diverse inbouwapparatuur, zoals: een Quooker, brede keramische kookplaat met 4 zones naast elkaar, de afzuigkap met de afvoer naar buiten, een koelkast, de magnetron en de oven. Alles functioneert uitstekend, alleen de oven is aan vervanging toe. In het verlengde van de keuken en bij de eethoek is een buffetkast geplaatst met ook veel kastruimte en een plateau

met verlichting.

Via de tuindeur heeft u toegang tot de tuin en de garage.

## **Garage**

Parkeren kan op eigen terrein voor de garage. De garage heeft een kanteldeur en een tuindeur. Het is een diepe garage waar een 2e kruipluik zit, een waterkraan, verlichting, meerdere stopcontacten en er is een praktische weggezetvloer.

## **Tuin**

De flinke tuin is grotendeels bestraat, afgewisseld met gras, en ligt op het noordwesten. In de zomer heeft u hier de hele dag de zon, zeker ook de avondzon, en op het heetst van de dag een schaduwplek bij de schuifpui. De tuin is voorzien van verlichting en via de zijkant van de garage is de tuin middels een "achterom" bereikbaar.

## **1e verdieping**

De trapopgang naar de slaapverdieping is met laminaat bekleed en de wanden zijn gespoten. Op de overloop met een betonnen verdiepingsvloer ligt laminaat wat is doorgelegd in de slaapkamers.

1e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden. Deze kamer heeft een wastafel, dubbel glas in het kozijn en de wanden zijn behangen. 2e Slaapkamer voorzijde – echt een royale kamer, voormalig twee slaapkamers, en indien wenselijk ook als zodanig weer terug te brengen.

Er is een toegang tussen de 2 kamers gemaakt voor een kledingkast of werkruimte. Ook in deze kamer zijn recht opgetrokken en behangen wanden.

## **Badkamer**

De badkamer heeft licht betegelde wanden, een design radiator, een 2e wandcloset, de douchehoek met een zitplateau, kunststof plafond met spotjes, een wastafelmeubel met een dubbele wasbak, kastjes en verlichting. Er zit een centraal afzuigstelsysteem en het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie.

## **2e Verdieping**

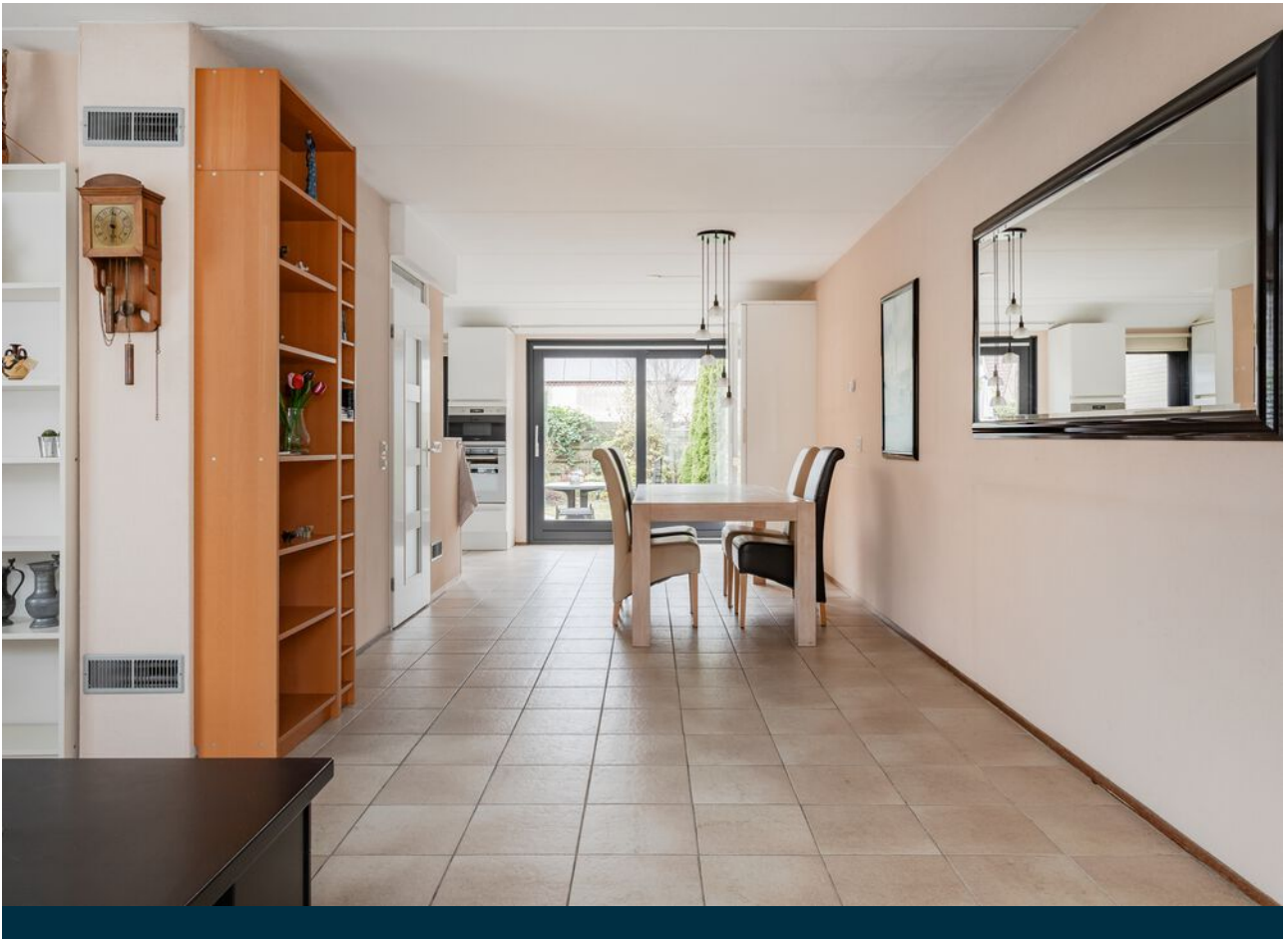
Riante zolderverdieping met een betonnen verdiepingsvloer waar een lichte laminaatvloer is geplaatst. Naast de dakkapel met dubbel glas aan de achterzijde is er ook een zijraam dus ook hier veel lichtinval. Middels een kleine ingreep kan hier een ruime 3e slaapkamer gerealiseerd worden. Naast veel bergruimte achter de knieschotten treft u hier de wasmachine aansluiting en keurig weggewerkt de hete luchtverwarming, de cv installatie en het centraal afzuigstelsysteem. Het dak is van binnenuit geïsoleerd.

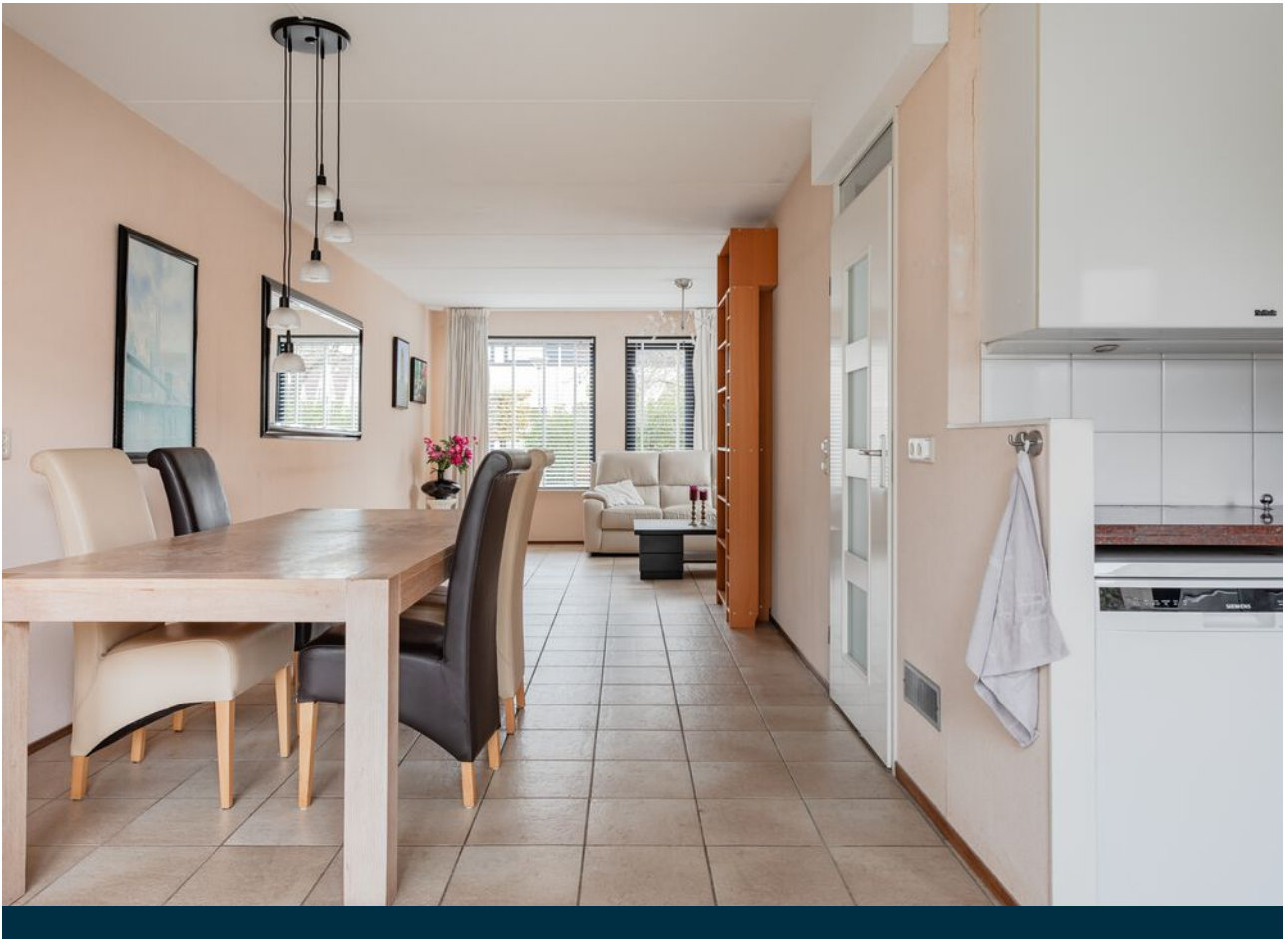
## **Bijzonderheden:**

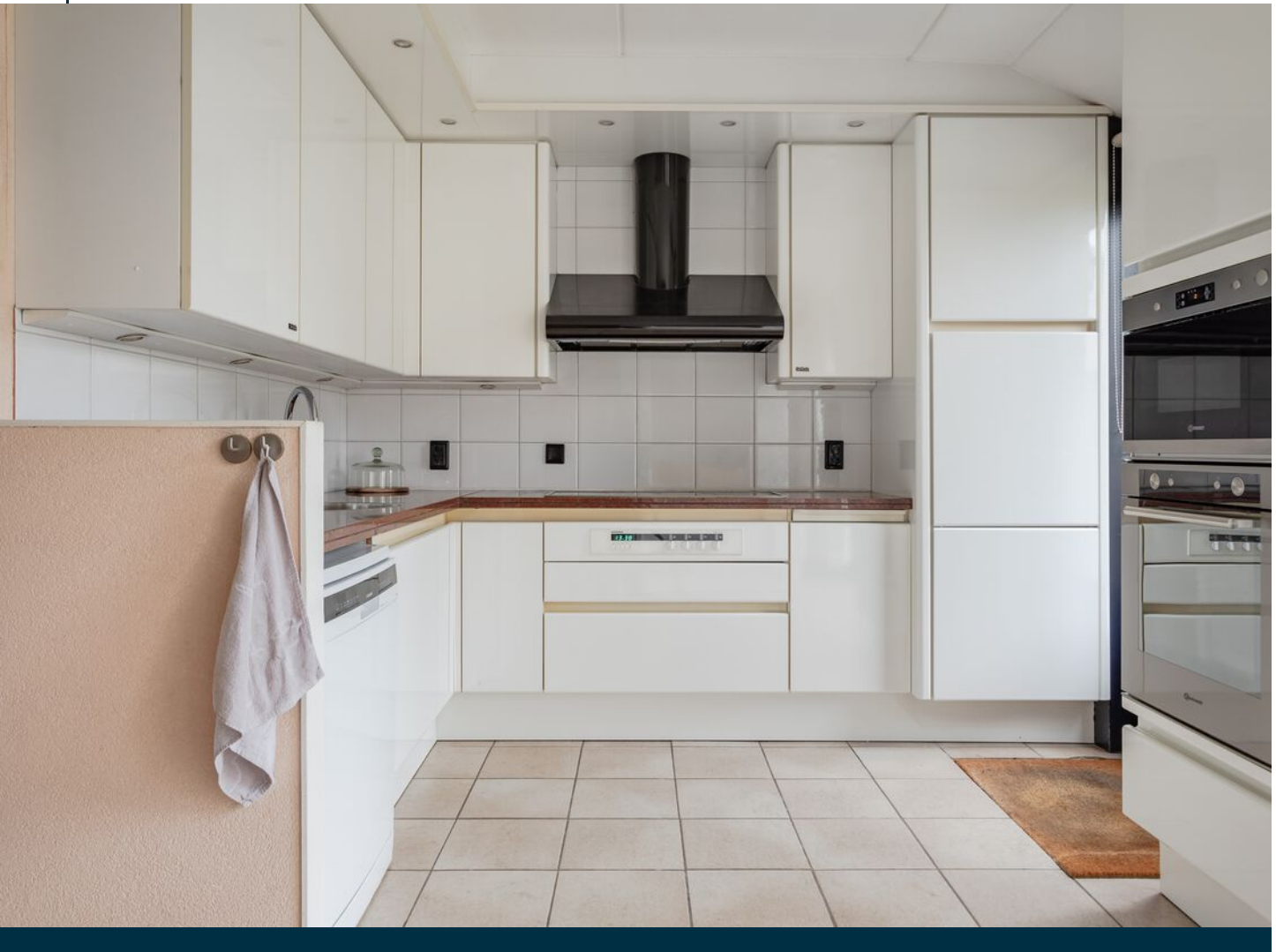
- Parkeren kan op eigen terrein
- Fijne en rustige woonomgeving
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Winkelcentrum en scholen op een steenworp afstand



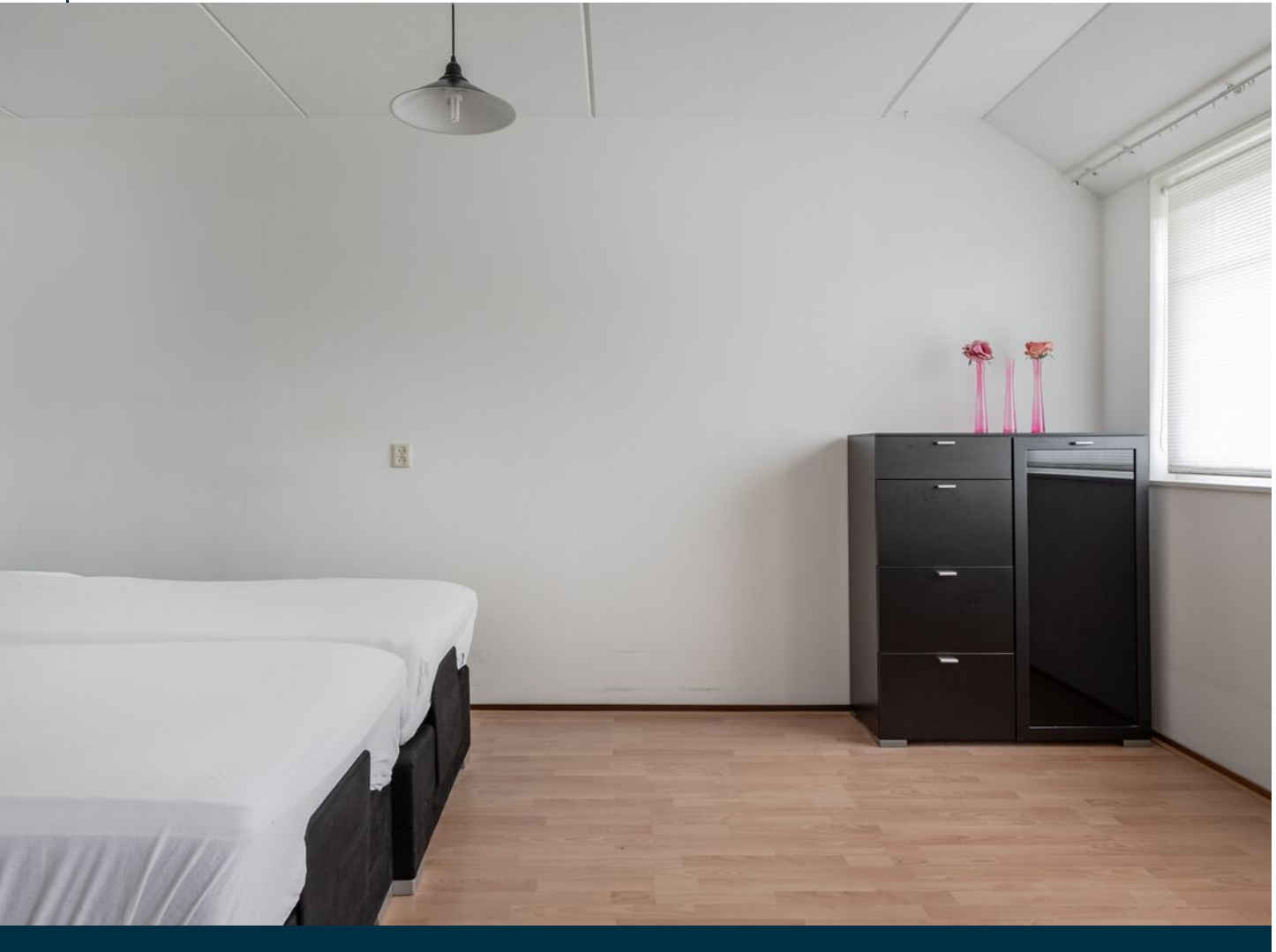
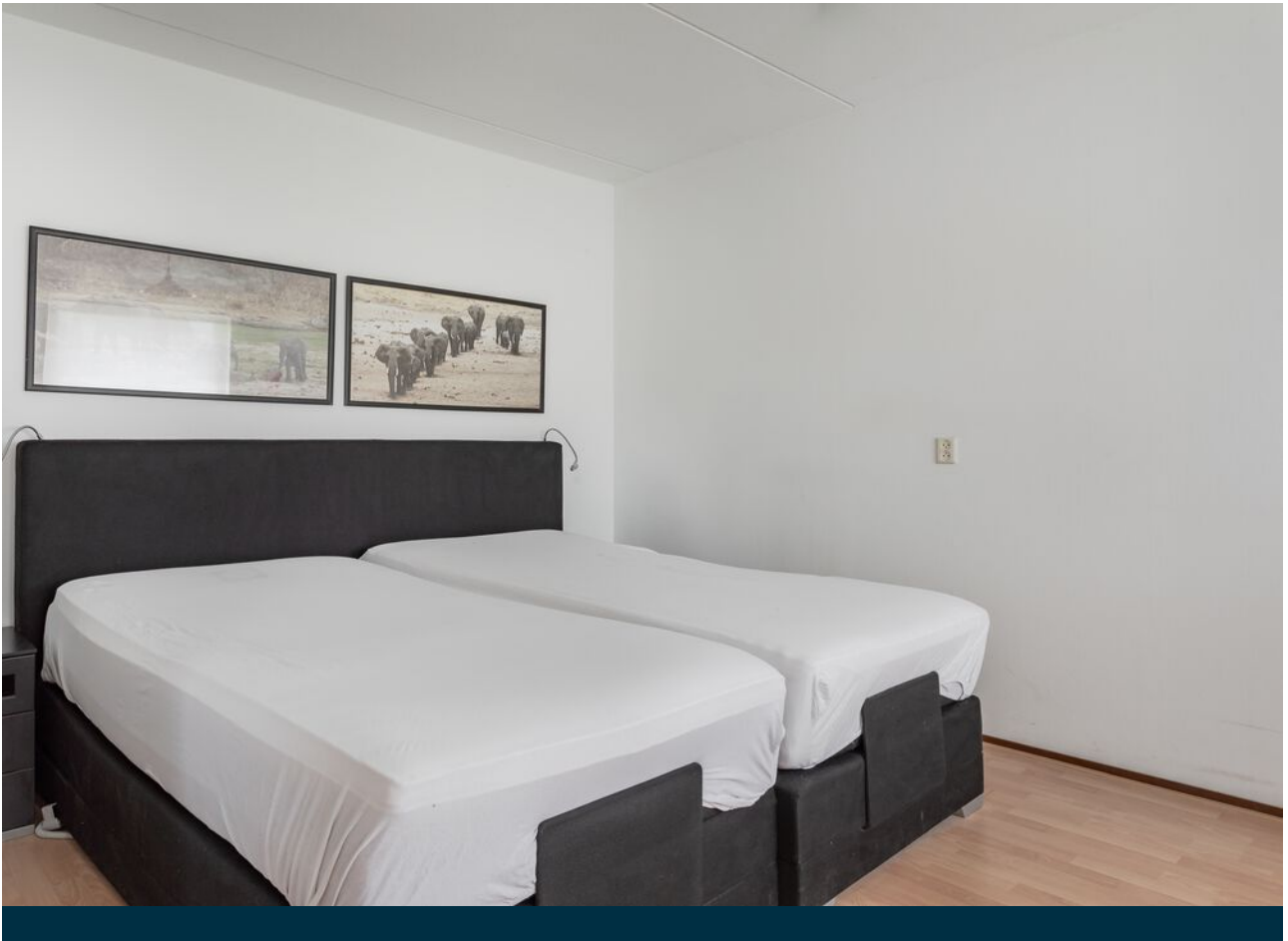


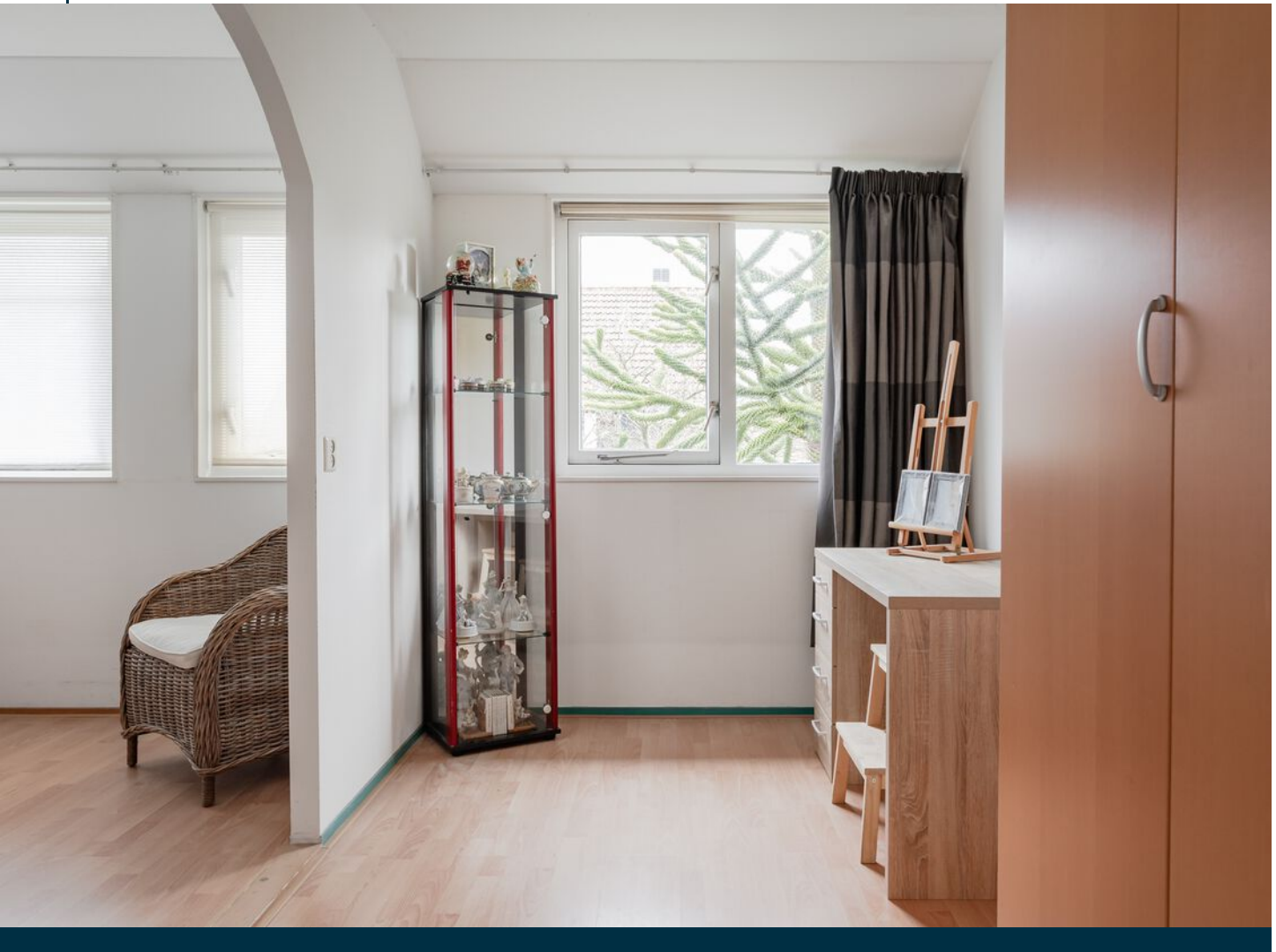


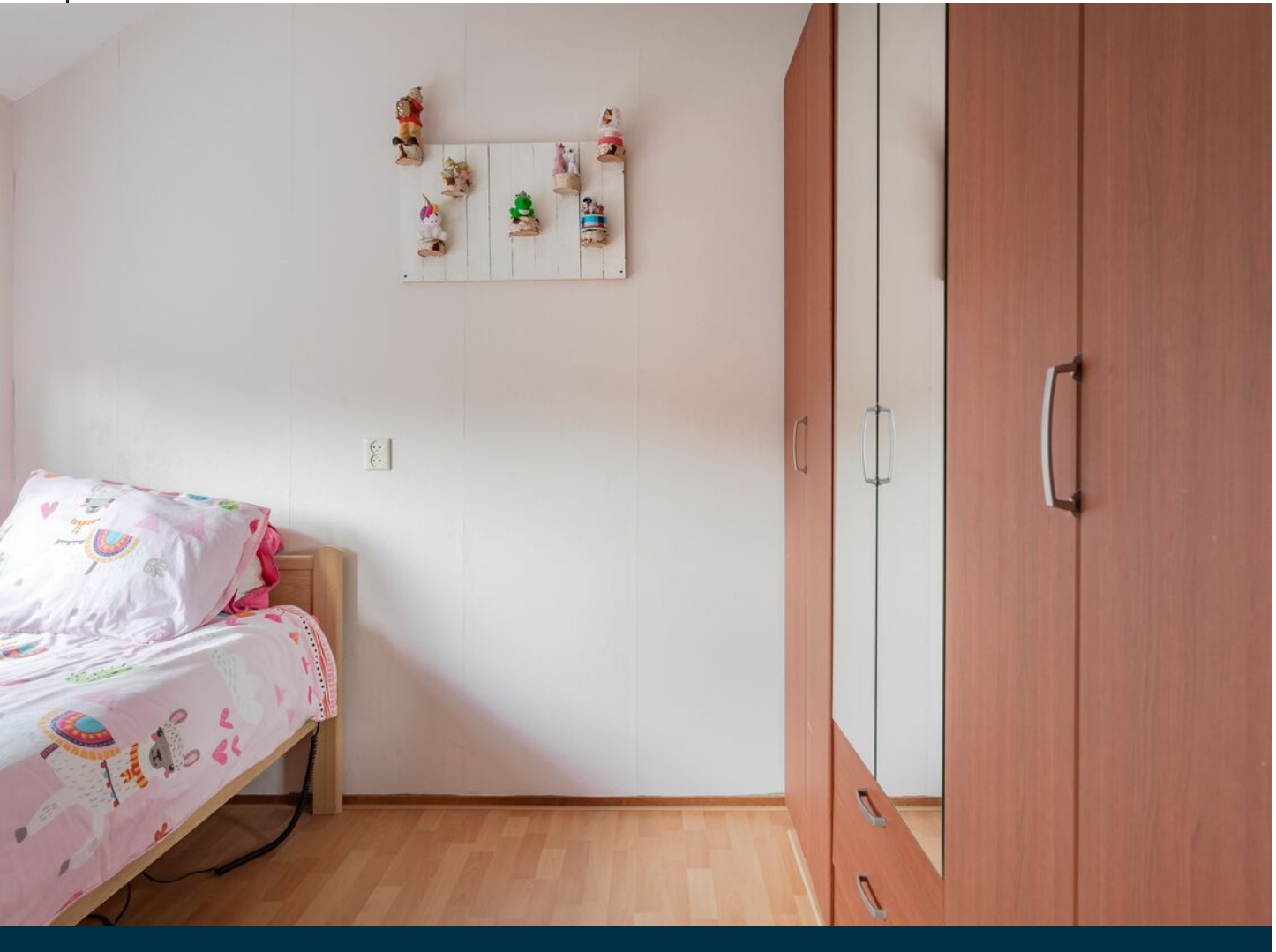




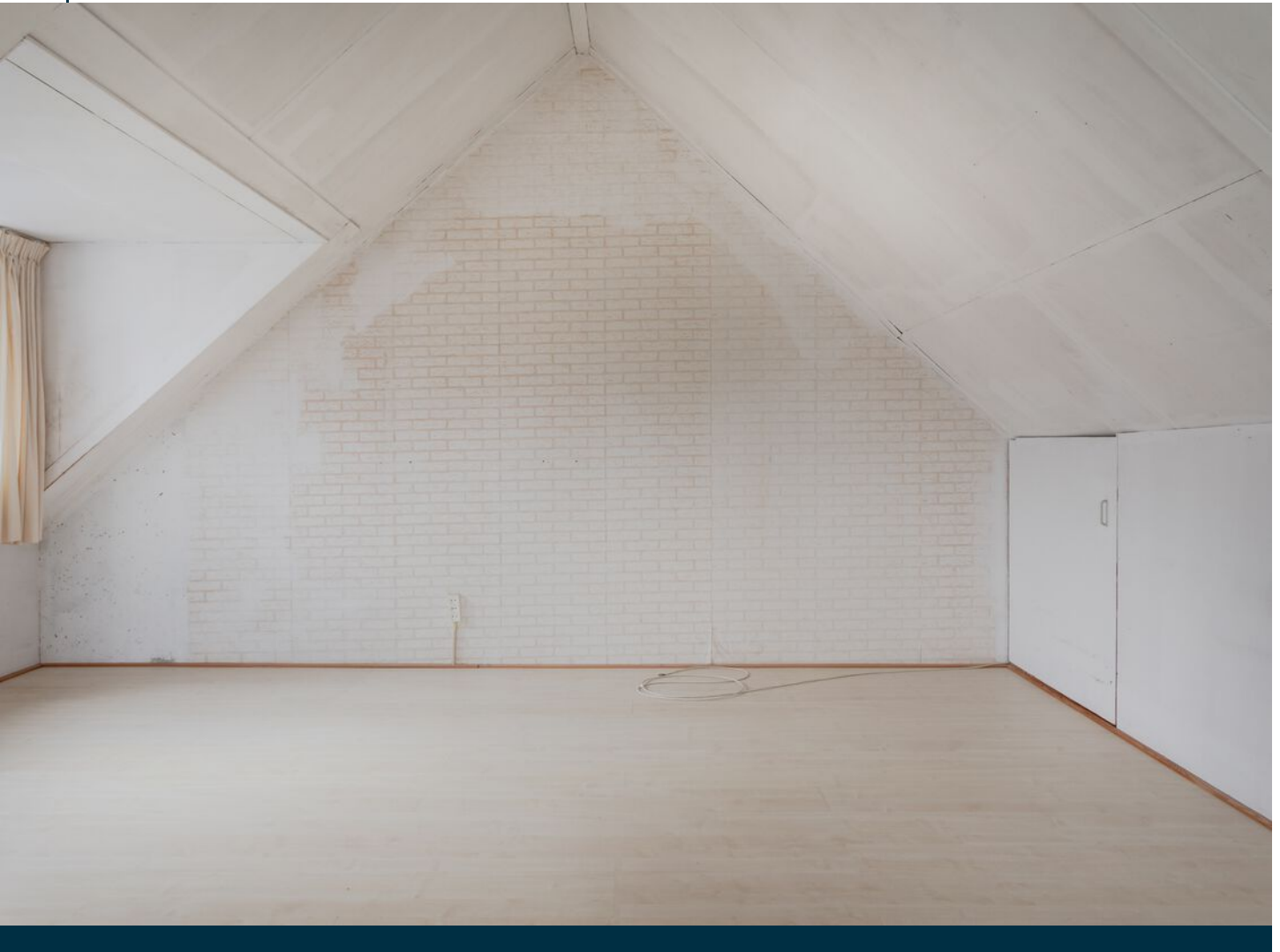


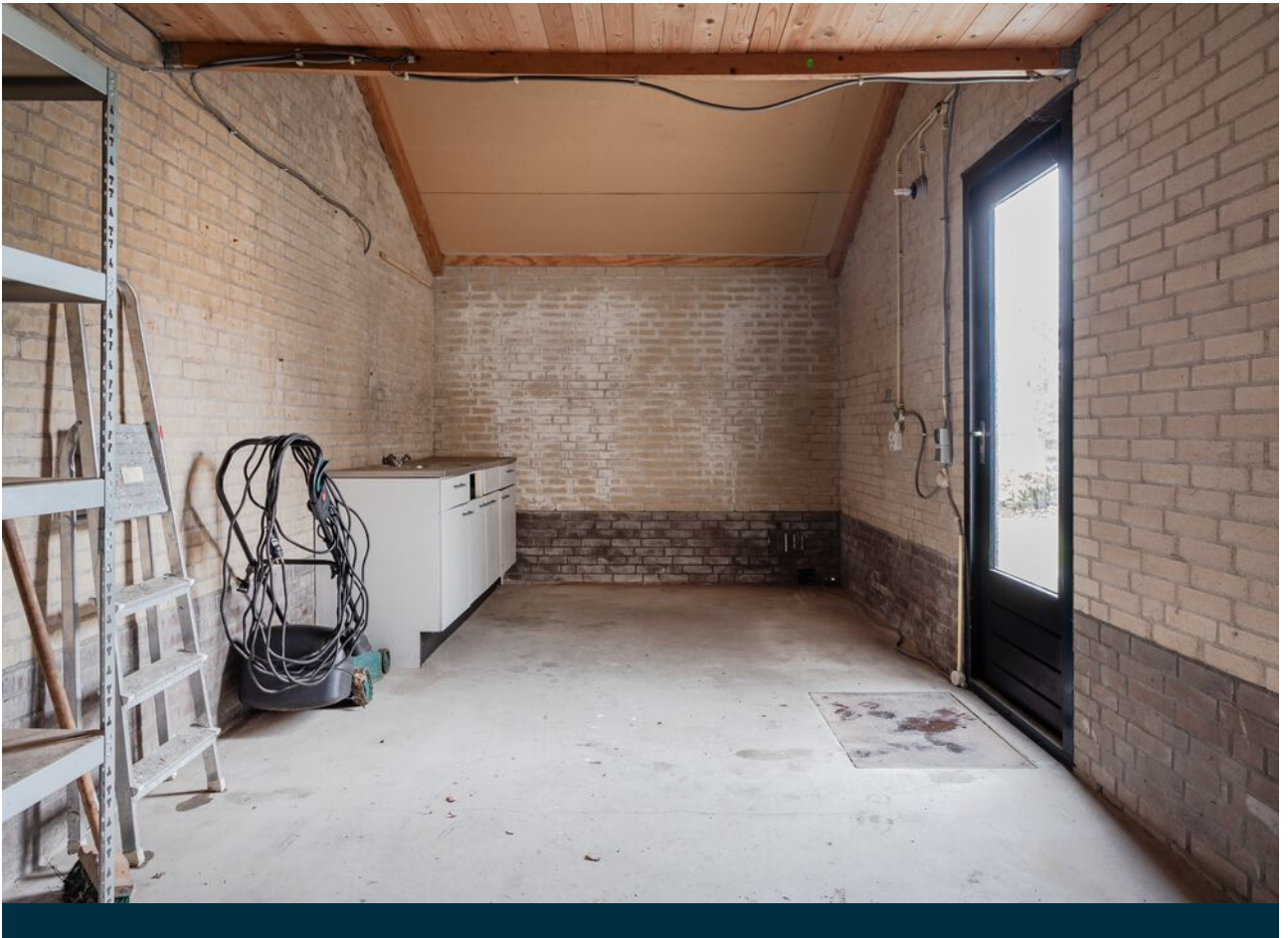




















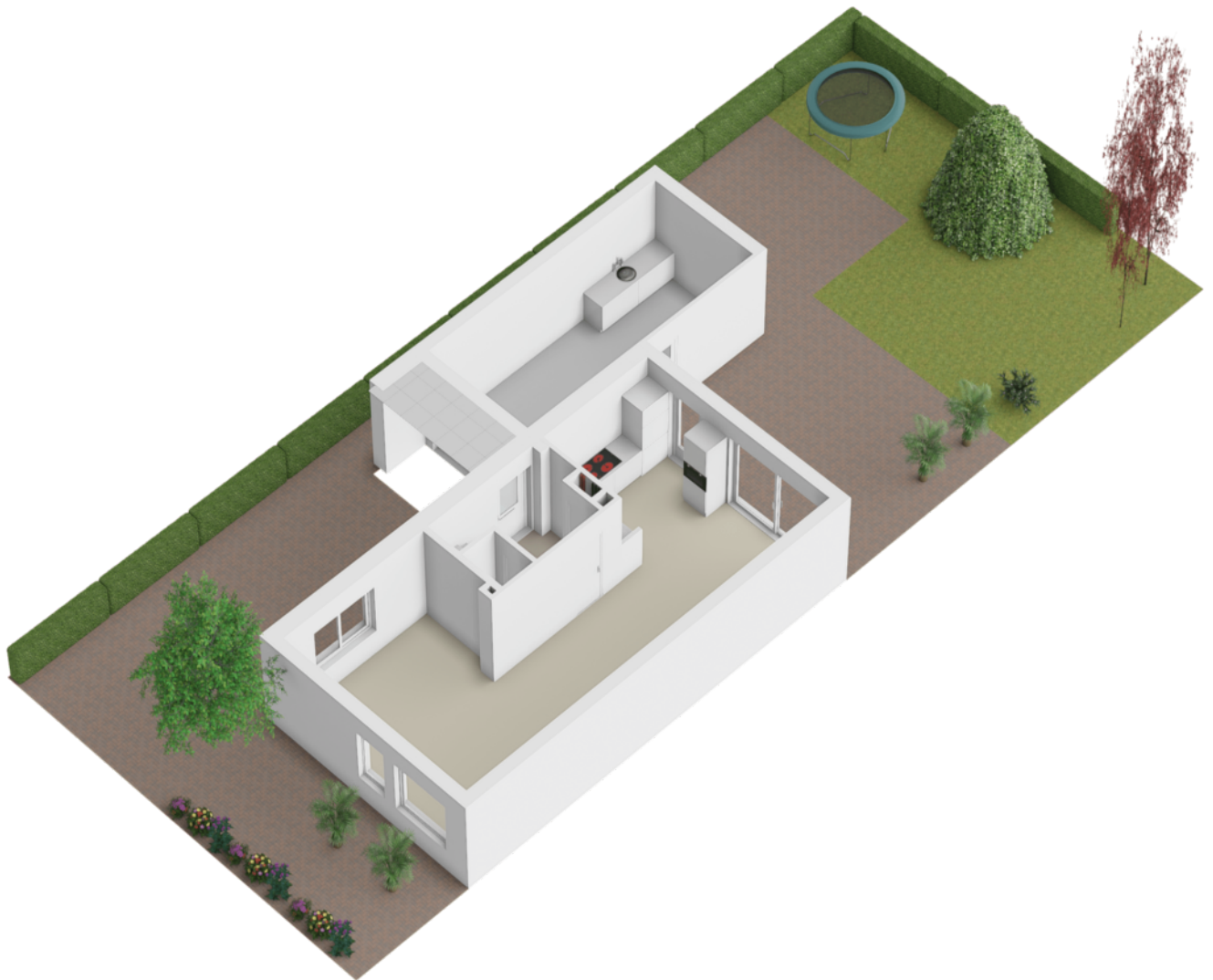


# Begane grond met tuin



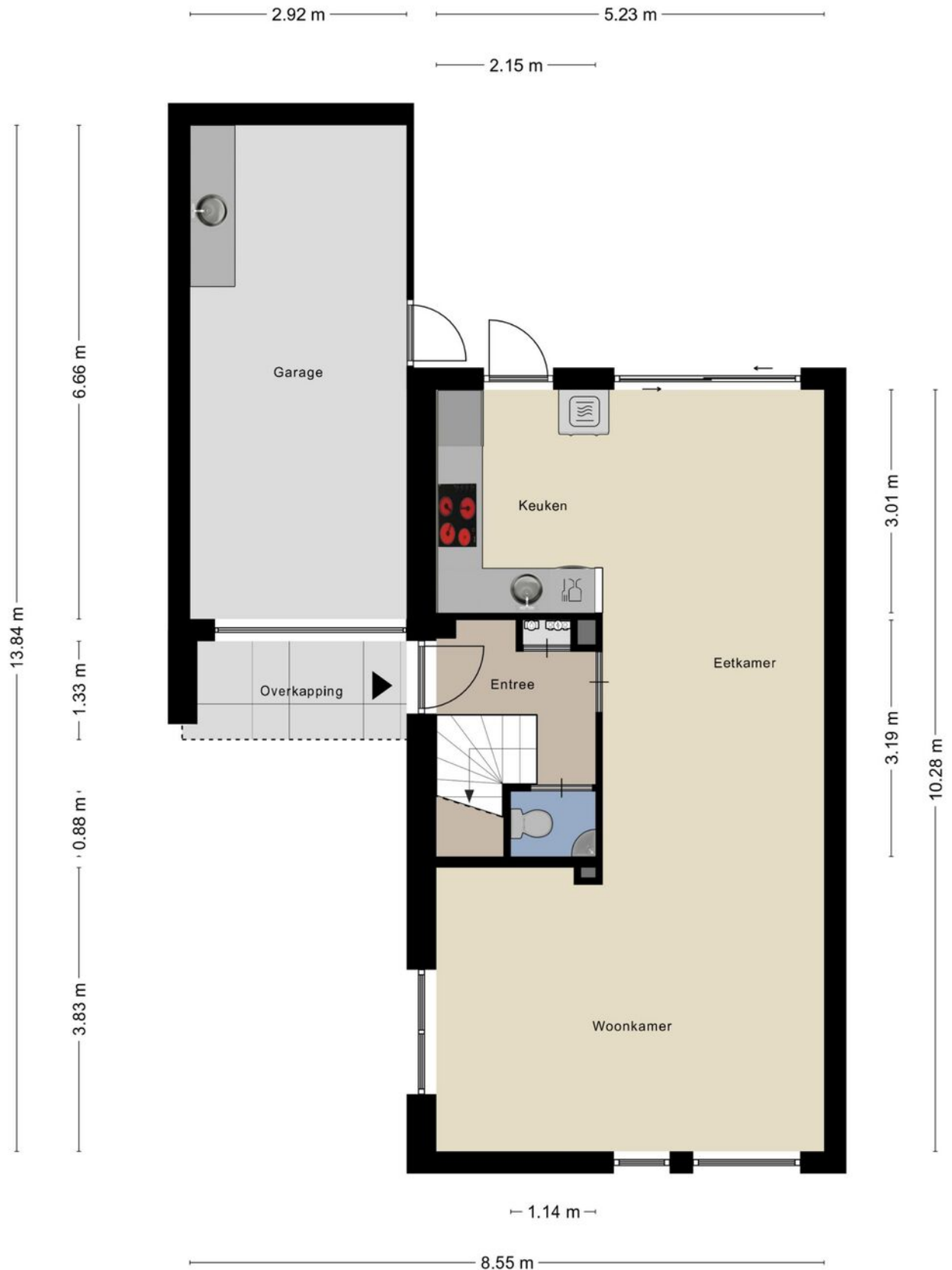


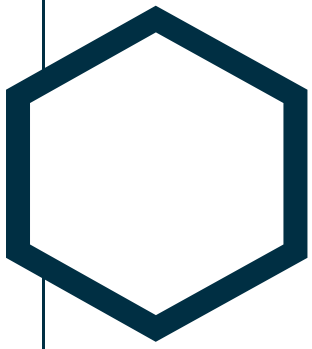
# Begane grond met tuin 3D



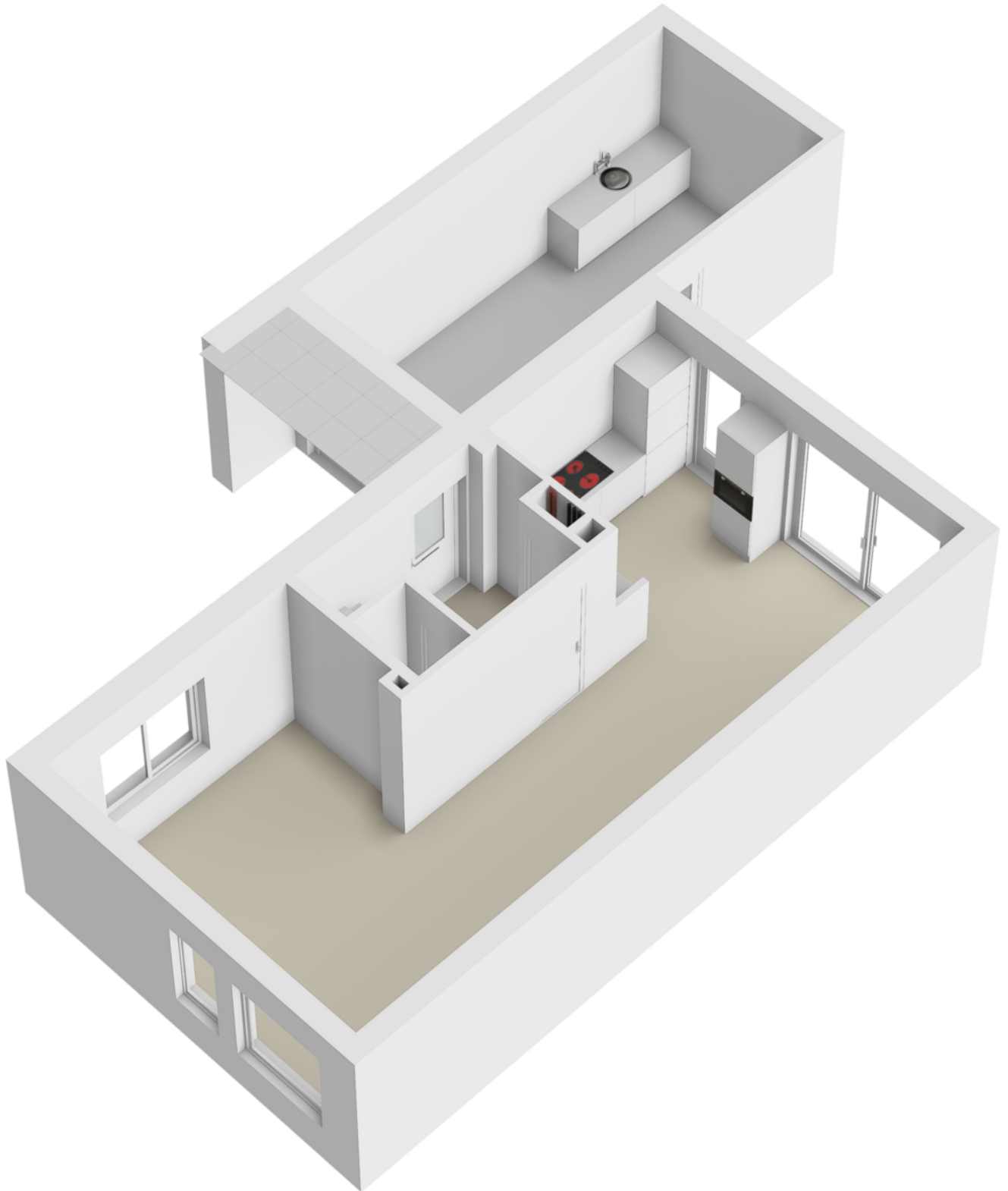


# Begane grond



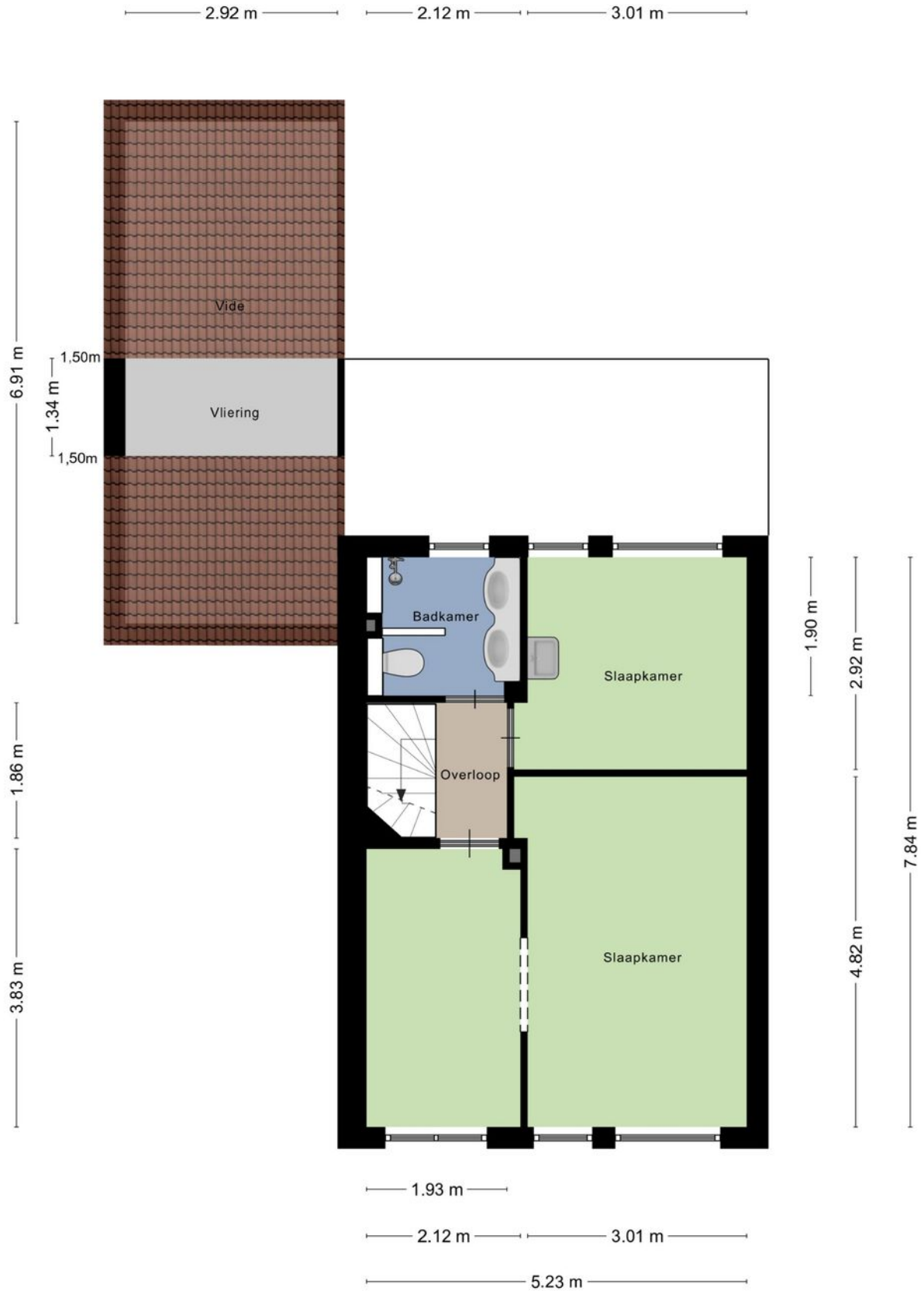


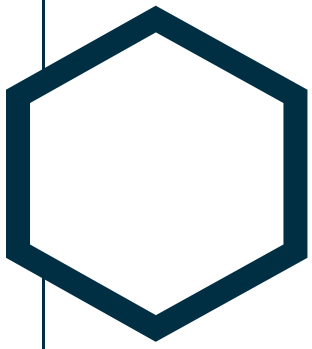
# Begane grond 3D



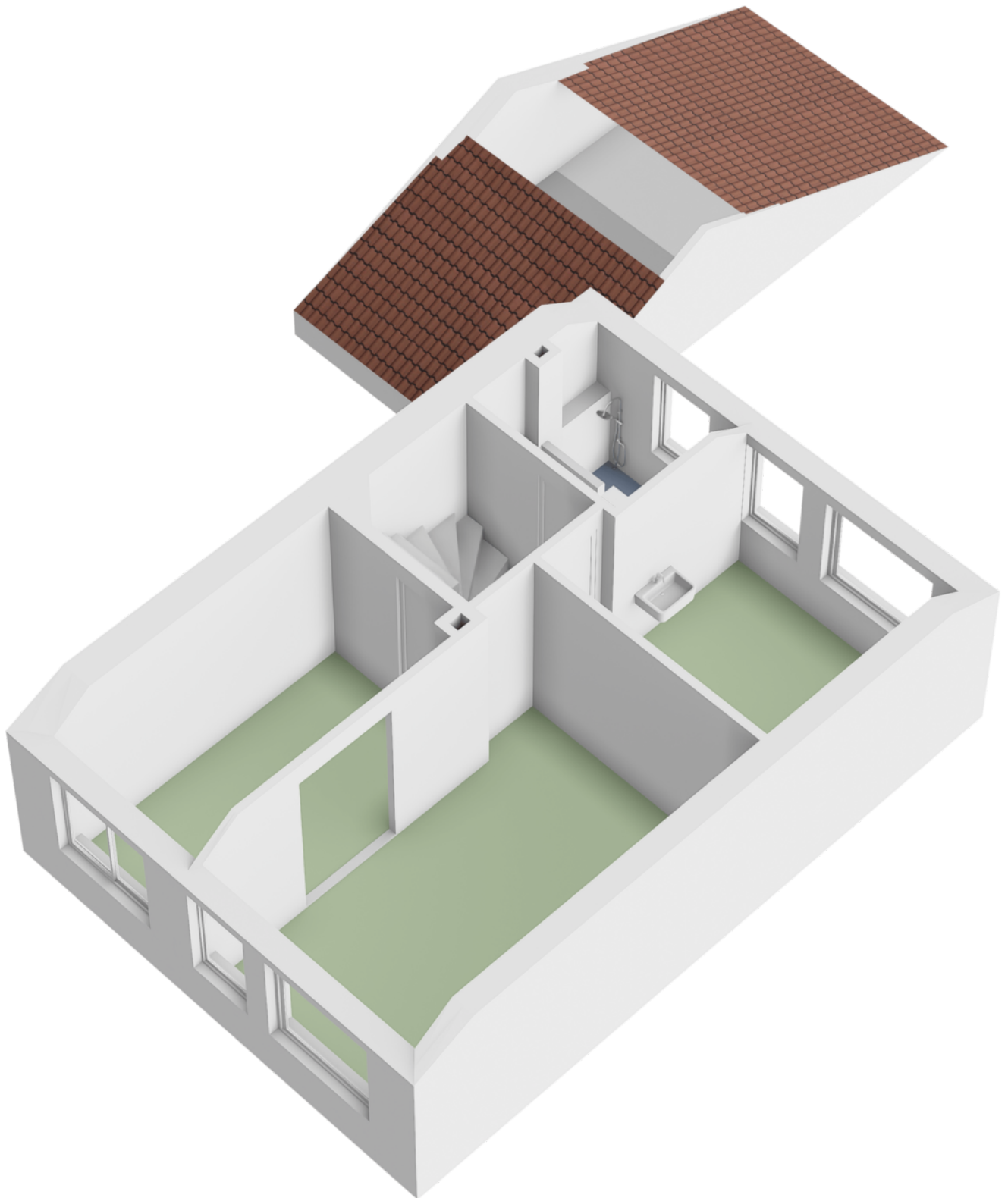


# 1e verdieping





# 1e verdieping 3D





## 2e verdieping

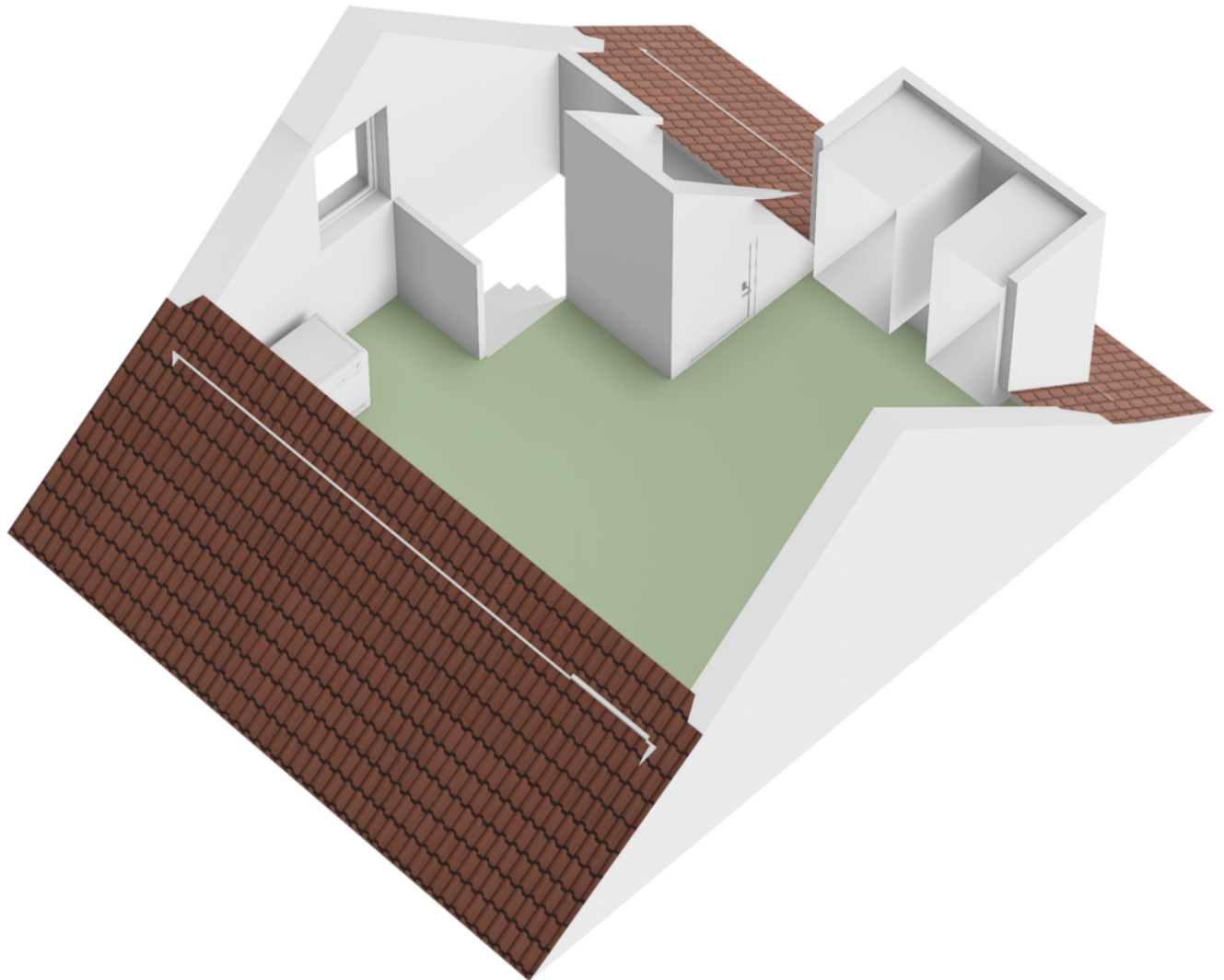


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





## 2e verdieping 3D





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoorn</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 2686</p>	
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 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	2/1 kap
Aanvaarding	Kan op korte termijn
Bouwjaar	1990
Inhoud	496 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	118 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	19 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	3,8 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	255 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie L, nummer 2686
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	11 x 10,40 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Garage	Ja
Lengte/Breedte	6,66 x 2,92 meter
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Intergas HRE
Verwarmingssysteem	Heteluchtverwarming Brink Elan
Warmwater	CV ketel en Quooker
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Elektra	Stoppenkast, 6 groepen, aardlekschakelaar, slimme meters, ovengroep, kookgroep
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	C, registratienummer 231705530, geldig tot 25 oktober 2034

*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