



MARGIT NIJBOER

makelaardij

Bieden vanaf
€ 529.000,- k.k.

West 8
Hoorn

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



Beschrijving

Locatie, locatie... deze verrassend ruime binnenstadswoning heeft als uniek selling point een spectaculair uitzicht over het Markermeer.

Het huis ligt centraal: op steenworp afstand van de gezellige binnenstad met winkels, restaurants en terrassen, dichtbij de haven en op loopafstand van stadsstrand en station.

Ontworpen aan het begin van de 20e eeuw, als 'bewaarderswoning' bij de gevangenis op het Oostereiland, is er in deze woning gelukkig veel authentieks bewaard gebleven.

In een modern jasje gehesen en met behoud van elementen van destijds straalt de woning een fijne sfeer uit. Zo zijn er de woonkamer en suite – met glas-in-lood deuren tussen de voorkamer en de achterkamer – ingebouwde kasten, paneeldeuren, hoge plafonds, fraaie schouwen en een puntgave granitovloer in de hal.

De woning heeft een keuken in de aanbouw met bijkeuken en berging, en een fijne tuin met achterom. Boven zijn 3 ruime slaapkamers met recht opgetrokken wanden, een royale badkamer en overal dubbel glas. In 2023 is een nieuwe cv-ketel geplaatst en in 2024 zijn er 8 zonnepanelen geïnstalleerd.

Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging om zelf de bijzondere sfeer van deze woning te ervaren.

Entree

Een snijvoeg siert de voorgevel waar een stijlvolle voordeur toegang geeft tot de voorhal met de meterkast en een roededeur naar de gang. De wanden en het hoge plafond zijn gestuukt en op de vloer ligt een karakteristieke granitovloer.

Alle deuren naar de living, eetkamer en de trapopgang die op de gang uitkomen zijn paneeldeuren die gelukkig allemaal intact zijn gebleven.

Kamer en suite

Bij binnenkomst in de gezellige living en suite gaat de aandacht onmiddellijk naar het uitzicht op het Markermeer. Iedere dag weer een nieuw levend schilderij waar u vanaf de luie stoel kunt genieten van het water en de kleurrijke zonsondergang.

De kamer heeft zeer hoge roederamen met dubbel glas, een hoog plafond, strakke wanden en een massief houten vloer.

Ook heel sfeervol zijn de zwart marmere schouw met rookkanaal en de 2 vaste kasten, waarvan er 1 in gebruik is als garderobekast.

Openslaande paneeldeuren met glas-in-lood geven toegang tot de royale achterkamer. Ook hier een hoog plafond met platte plint en de massief houten vloer is hier doorgelegd.

In deze kamer is een hoge schouw met rookkanaal en een vaste hoekkast.

Te verwachten bij een woning van dit bouwjaar en gelukkig ook intact gehouden is de kelder met daarin nog de originele en geglazuurde vloertegels. Ideaal voor uw voorraad!

Een hoge en grote raampartij met openslaande ramen geeft zicht op de gezellige tuin.

Er zijn geen directe achterburen dus er is veel lichtinval en volop privacy.

Keuken

Vanuit de eetkamer geeft een paneeldeur met glas-in-lood raam toegang tot de keuken. We treffen daar een rechte opstelling met een ruim werkblad, een dubbele spoelbak, een raam boven het werkblad dat open kan, lichte wandtegels en diverse inbouwapparatuur, zoals: een 4-pits gaskomfoor, afzuigkap, elektrische oven, vaatwasser, koel/vriescombinatie en een close-in boiler die in december 2024 nieuw is geplaatst. Op de vloer ligt een lichte laminaatvloer en de lange wand is strak gestuukt.

Bijkeuken

Vanuit de keuken heeft u toegang tot een bijkeuken met een lichte plavuizen vloer en de toiletruimte met licht betegelde wanden, een staande toiletpot, fonteintje, uitzetraampje en zwart/witte vloertegeltjes. In deze ruimte bevinden zich een wasmachine- en drogeraansluiting, een uitzetraam en een praktische, vaste kast. Schuifdeuren geven toegang tot de inpandige berging met houten vloerplaten. Een roededeur met enkel glas leidt naar de tuin.

Tuin

Sfeervolle binnenstadstuin met een poortdeur naar een afgesloten achterom met recht van overpad.

De tuin is geheel bestraat, er staat een degelijke schutting en er zit een buitenkraan. Ook de achterpui van de woning is uitgevoerd met een snijvoegje.

Ondanks dat je vrijwel hartje binnenstad zit is het heel rustig in de tuin waar het eerste kopje koffie al in de zon gedronken kan worden. In de zomer laat de zon zich overdag zien tot het eind van de middag.

1e Verdieping

Halverwege de rechte trapopgang die naar de slaapverdieping leidt, nog meer vaste kastruimte achter paneeldeurtjes. Op de eerste verdieping ligt eenzelfde massief houten vloer als op de begane grond, waarover een donkere parketvloer is gelegd.

Op de speelse overloop zijn de wanden gestuukt en er zijn 3 luiken in het plafond, waarvan één met een vlizotrap, naar een wegzetruimte. Niet heel hoog maar wel verrassend ruim.

Op deze verdieping zijn ook vrijwel alle originele paneeldeuren nog aanwezig. 1e Slaapkamer voorzijde – royale slaapkamer met recht opgetrokken en strak afgewerkte wanden, een hoog plafond met zachtboard en een grote raampartij met roederamen voorzien van dubbel glas. Het grote raam, met rolhor, en het bovenraam kunnen beide open. Er is geen inblik van overburen dus de gordijnen kunnen openblijven zodat u vanuit uw bed de sterrenhemel kan zien en in de zomer een mooie zonsondergang. Op de vloer is een lichte laminaatvloer gelegd, er zijn 2 vaste kledingkasten en een radiator verwarmt de kamer.

2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden met behang, thans in gebruik als kantooruimte.

De donkere laminaatvloer vanaf de overloop is in deze kamer doorgelegd. Er is een vaste kast, tevens een vast bureau met boekenkast tegen een houten wand met een rollaag.

De raampartij bestaat uit openslaande ramen met een rolhor en een bovenraam wat open kan. De ramen zijn voorzien van dubbel glas en ook in deze kamer is een radiator.

3e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden en hoog plafond. De wanden zijn behangen en er is een vaste kledingkast.

De raampartij, met openslaande ramen en rolhor en een bovenraam wat open kan, is ook hier voorzien van dubbel glas.

De radiator verwarmt de kamer en op de vloer is het donkere laminaat doorgelegd.

Er is een deels verlaagd plafond

met verlichting. Ook gewoon weer een hele gezellige slaapkamer.

CV ruimte – in de voormalige badkamer met granitovloer zijn de cv-installatie en de omvormer voor de zonnepanelen geïnstalleerd. Er is verder ruimte voor het plaatsen van een inpandige warmtepomp of het plaatsen van de wasmachine en/of droger.

Badkamer

Circa 10 jaar geleden is er een slaapkamer opgegeven om er een ruime badkamer met vloerverwarming van te maken. Hier loop je elkaar beslist niet in de weg! Er zijn lichte wandtegels met gestuukte bovenrand, donkere vloertegels en een ruime inloopdouche met glazen wanden, drainafvoer en thermostaatkraan. Verder zijn er een designradiator, een

wandcloset met bidet sproeier, wastafelmeubel met dubbele porseleinen wastafels en 2 laden, een spiegel met verlichting, stopcontacten en nog een extra wasmachineaansluiting. Er is mechanische afzuiging maar ook het raam met melkglas kan open voor de natuurlijke ventilatie.

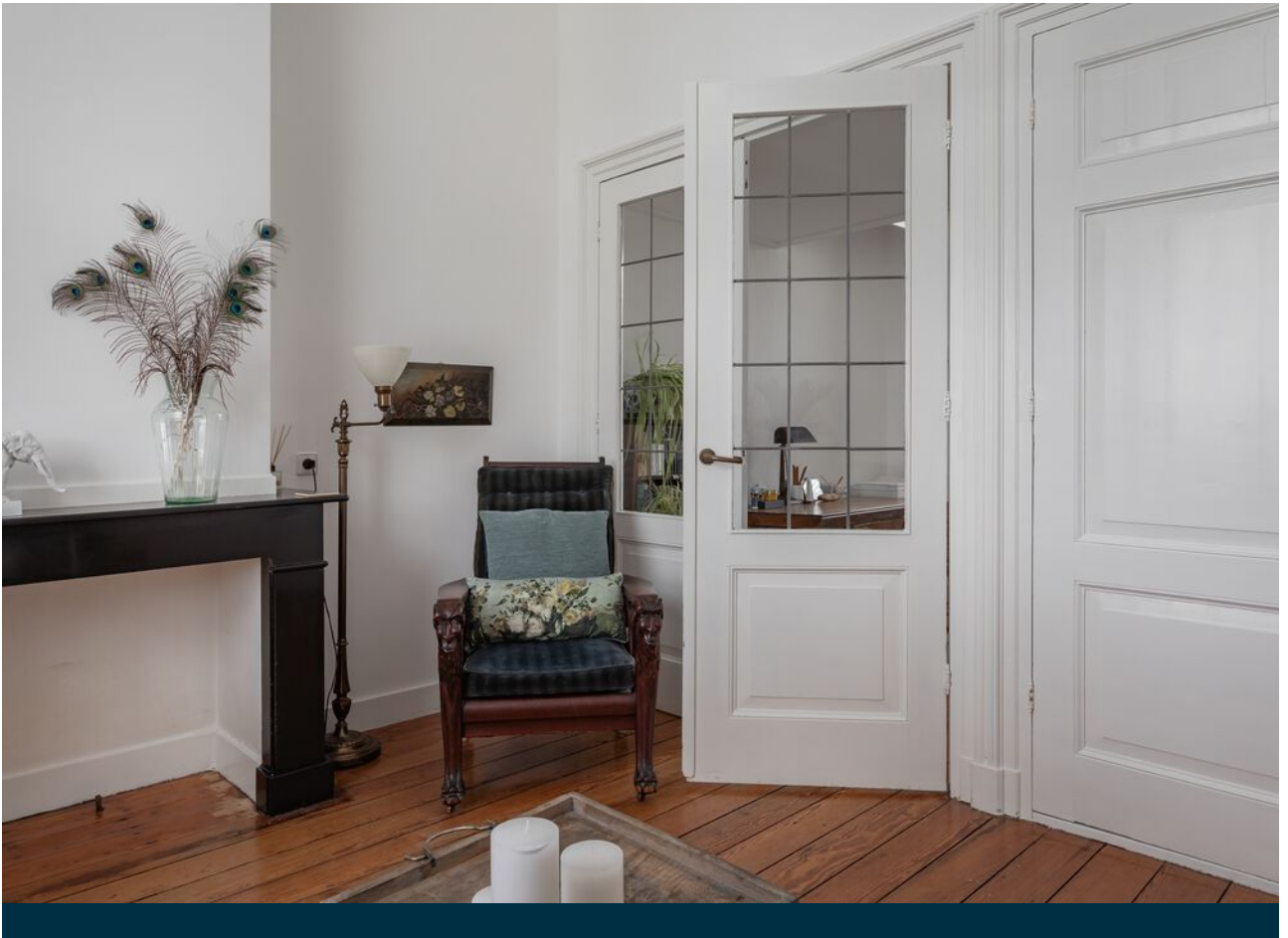
Bijzonderheden:

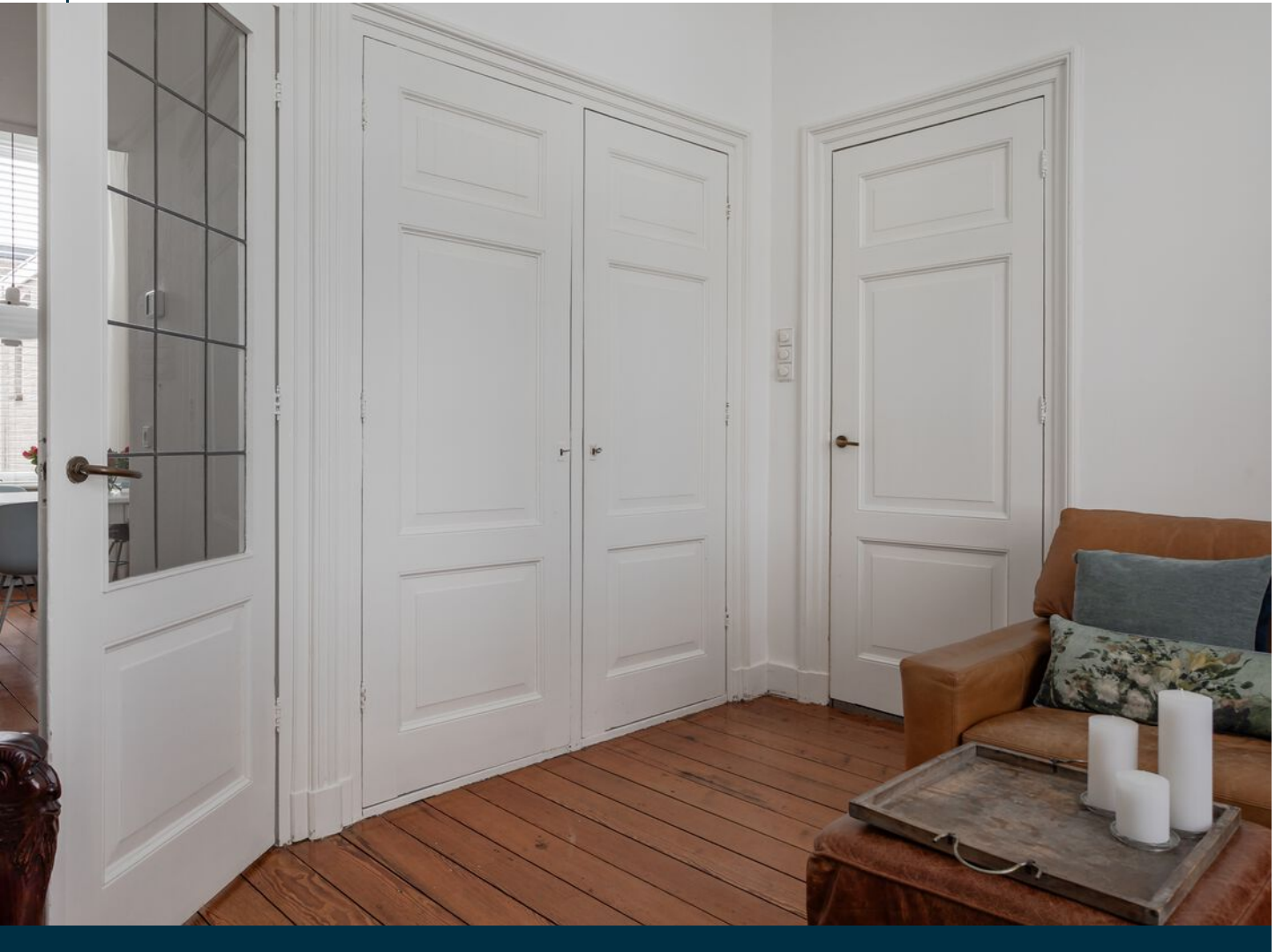
- Beschermd stadsgezicht
- Fijne en rustige woonomgeving
- Mooie zonsondergangen
- Schilderwerk buitenom in 2022 door schilder uitgevoerd
- 8 Zonnepanelen in april 2024 in eigendom geplaatst
- Parkeervergunningsgebied
- Op steenworp afstand van de gezellige binnenstad met winkels, restaurants en terrassen, het havengebied, stadsstrand en station





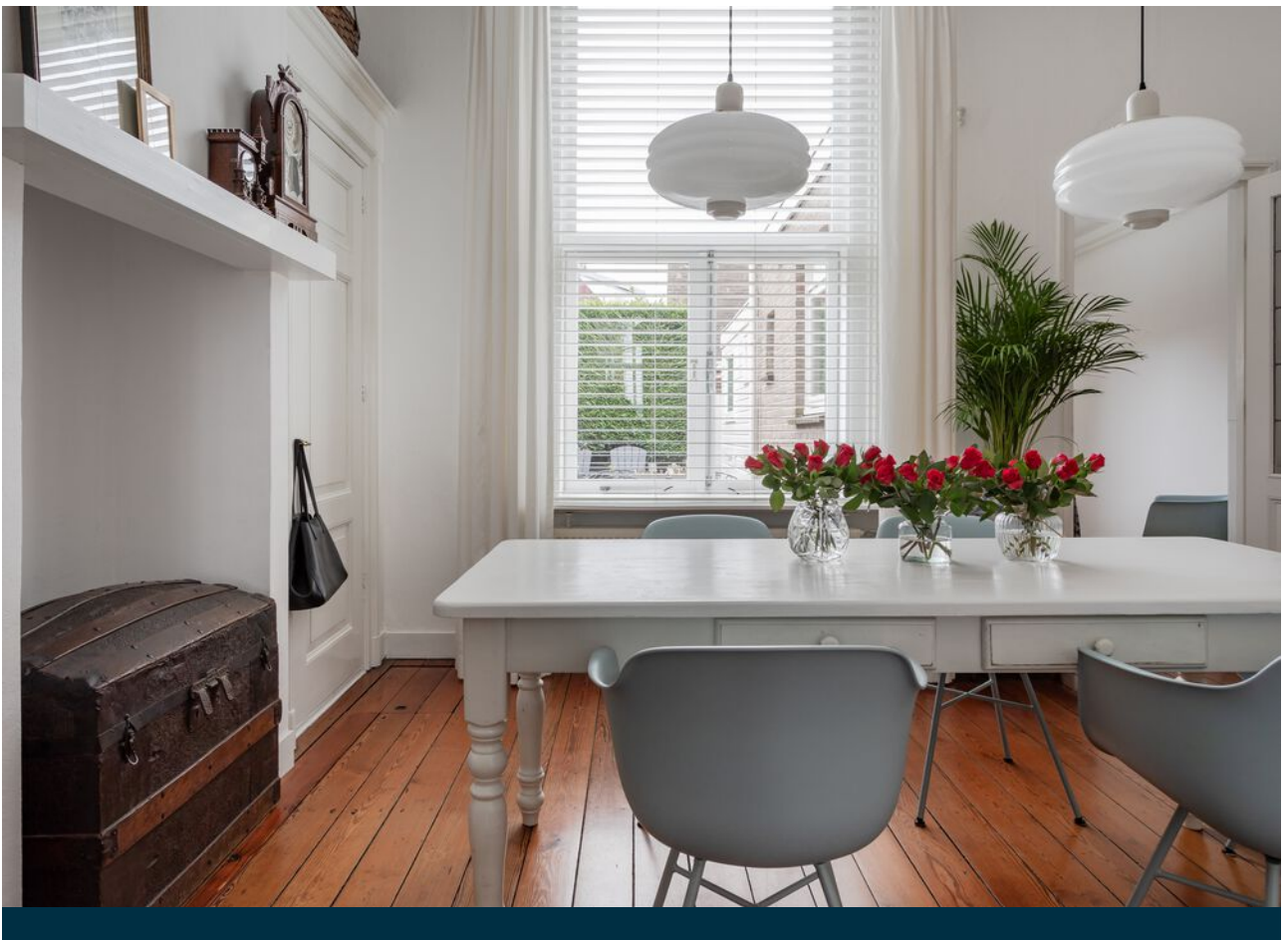


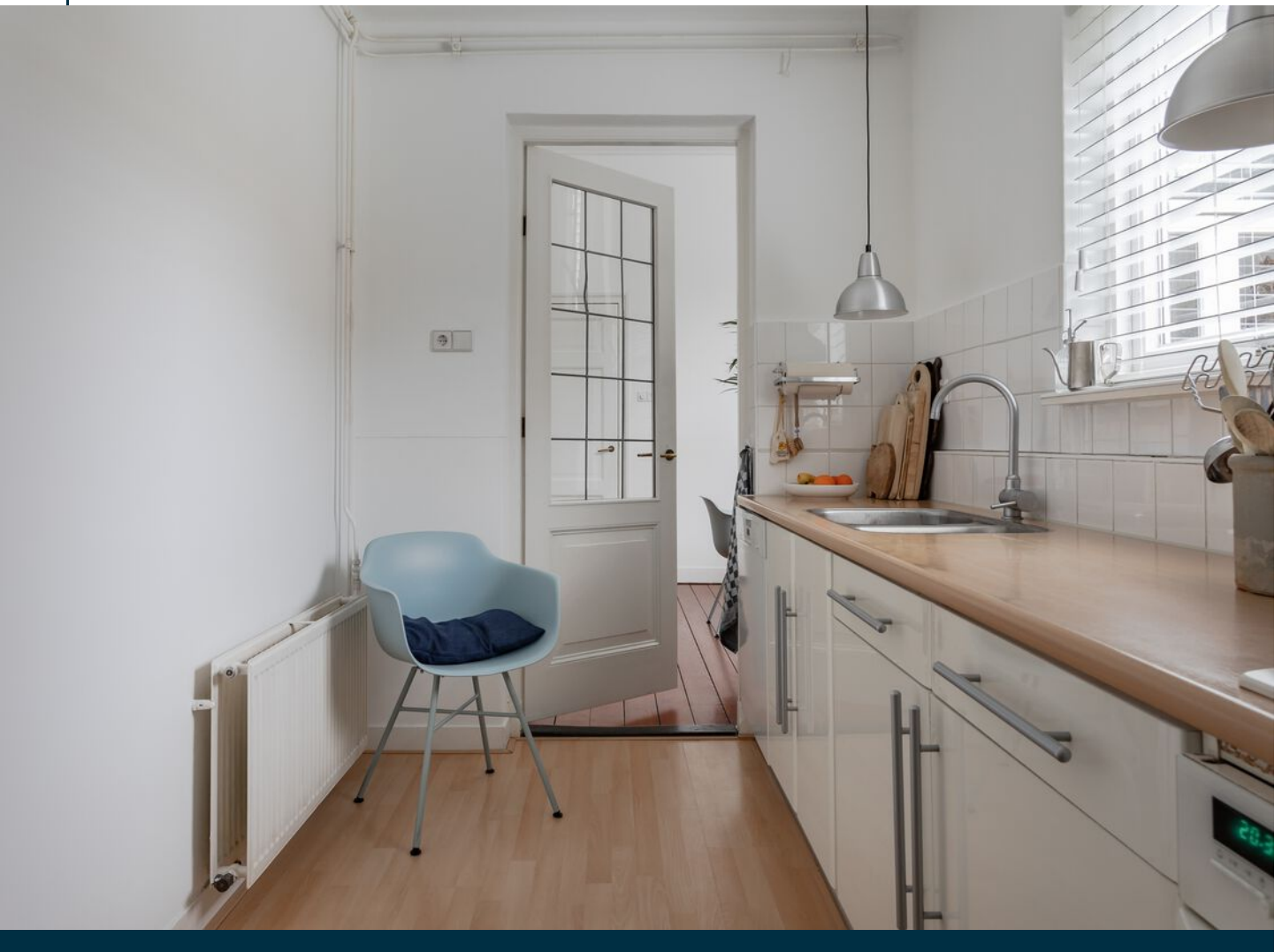
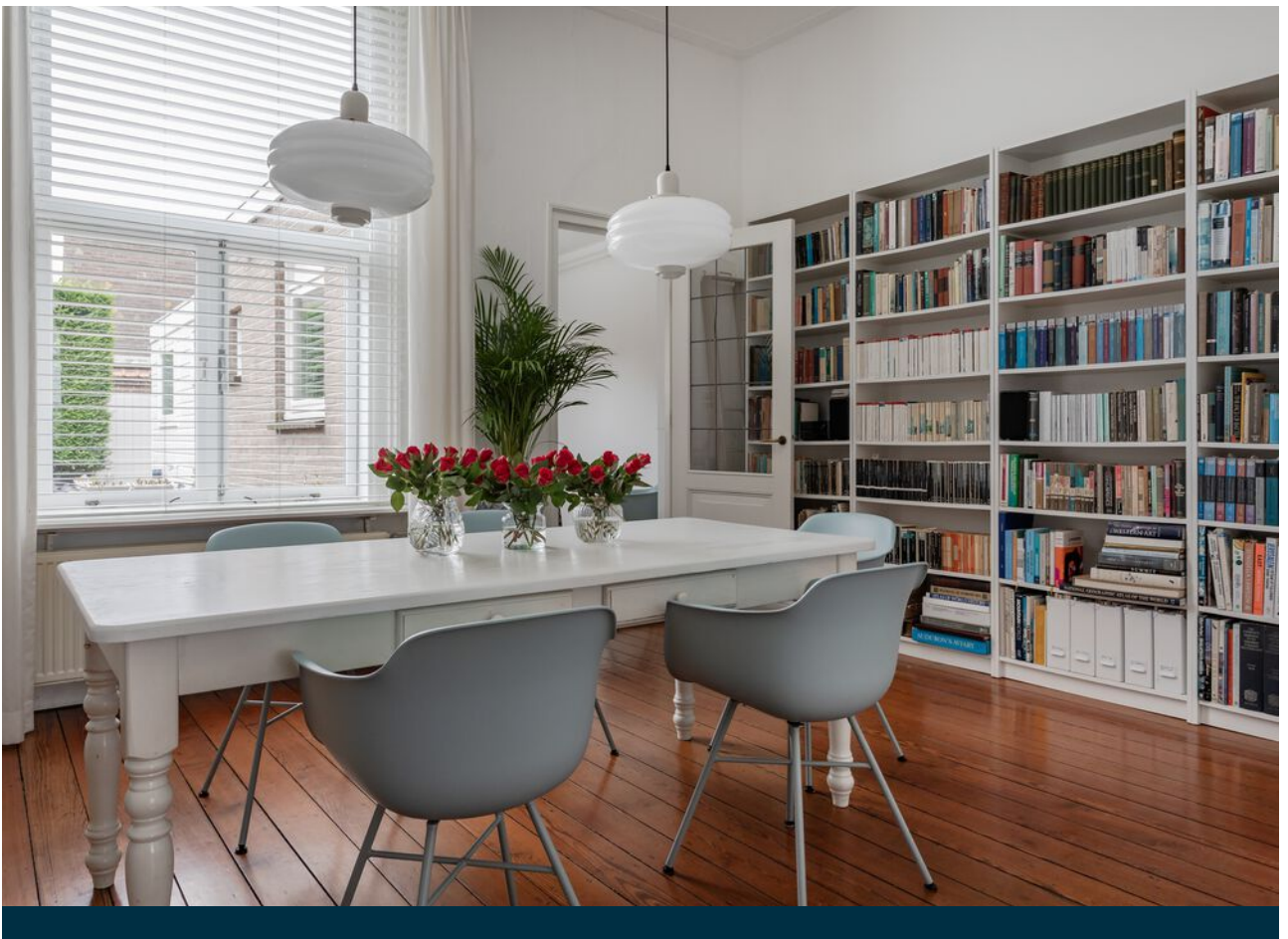




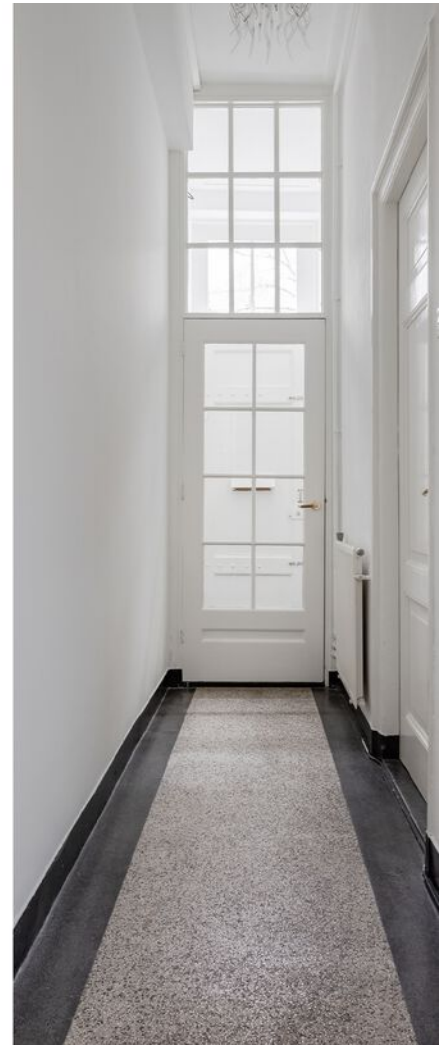




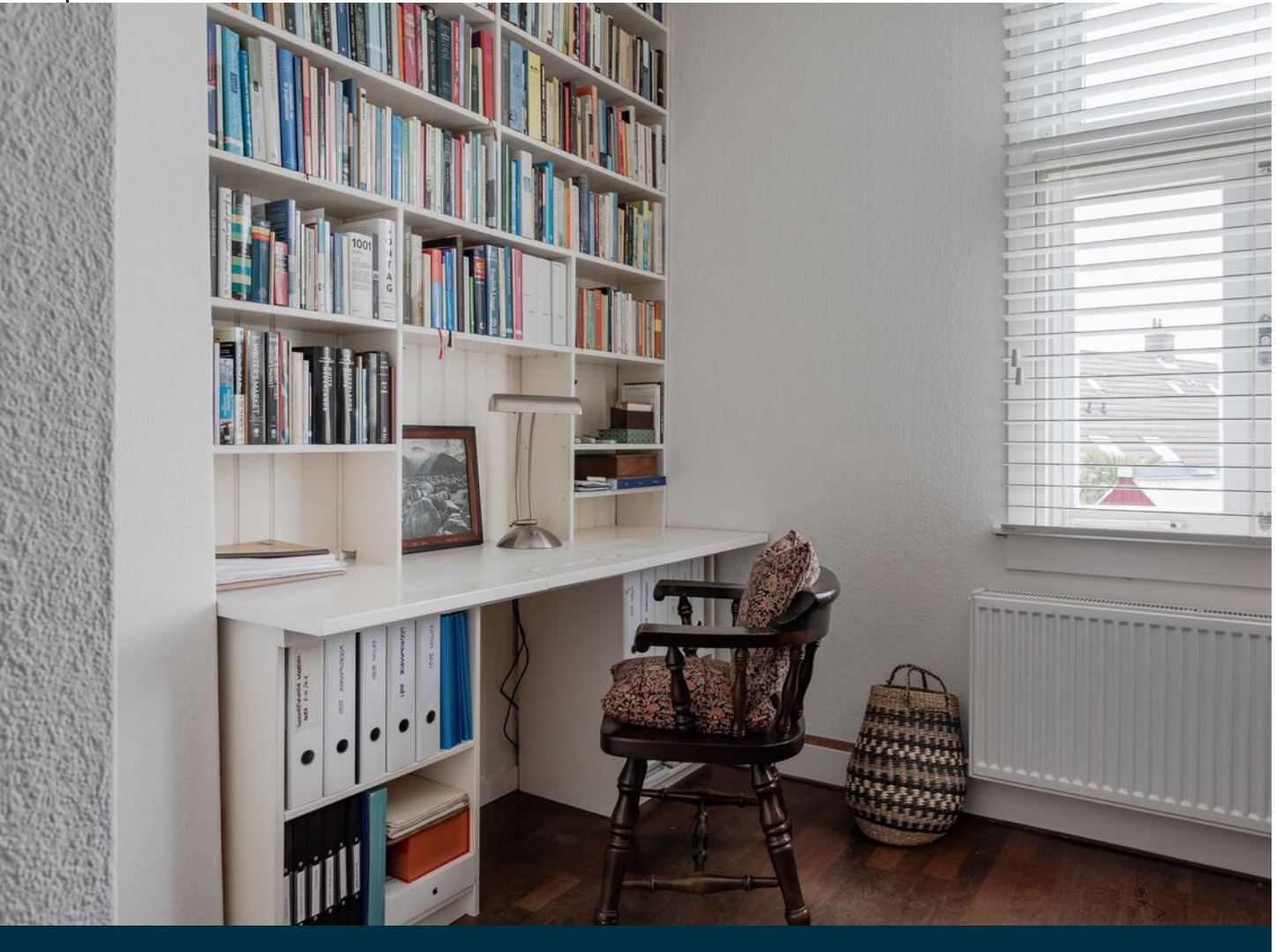
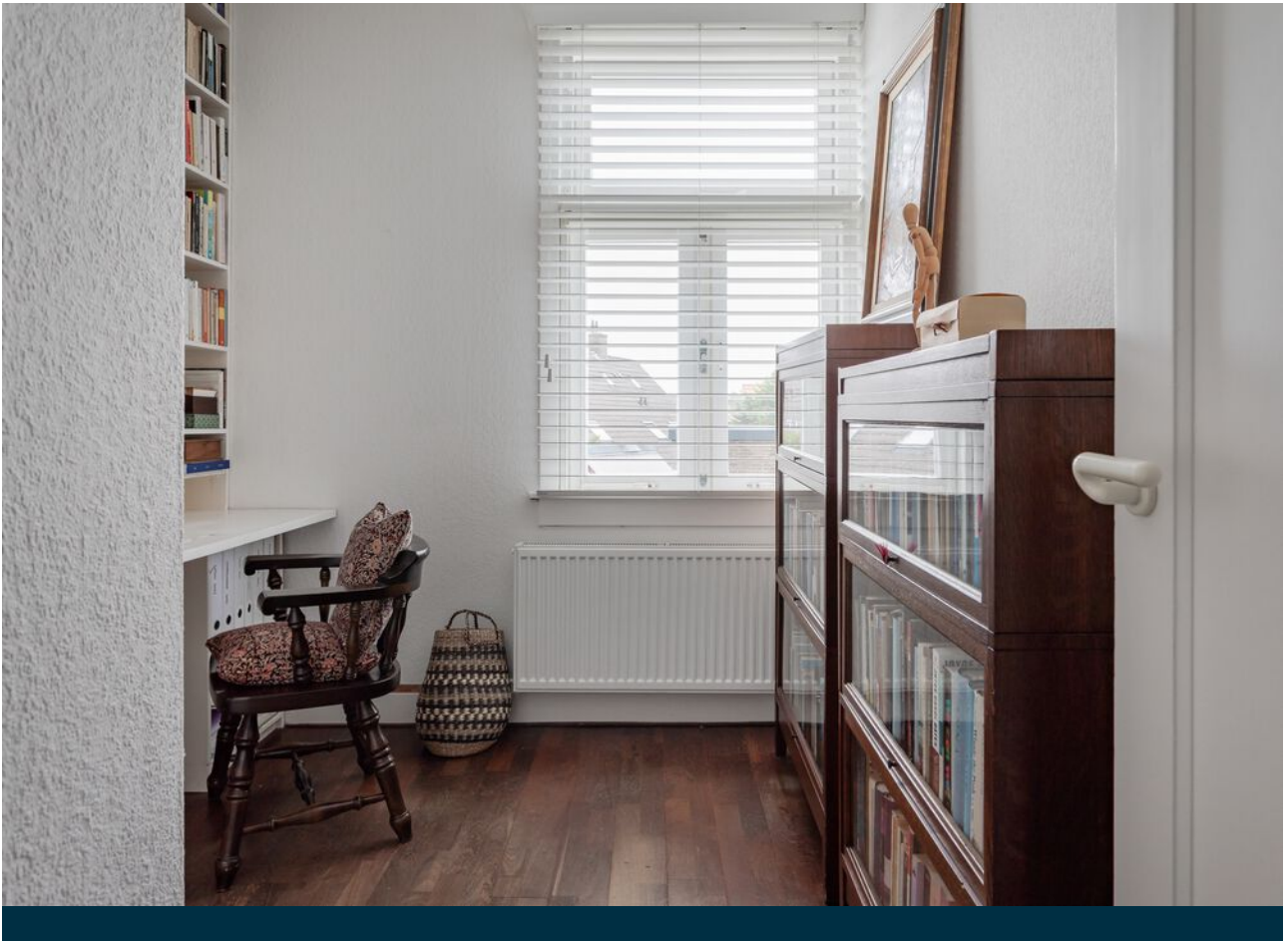


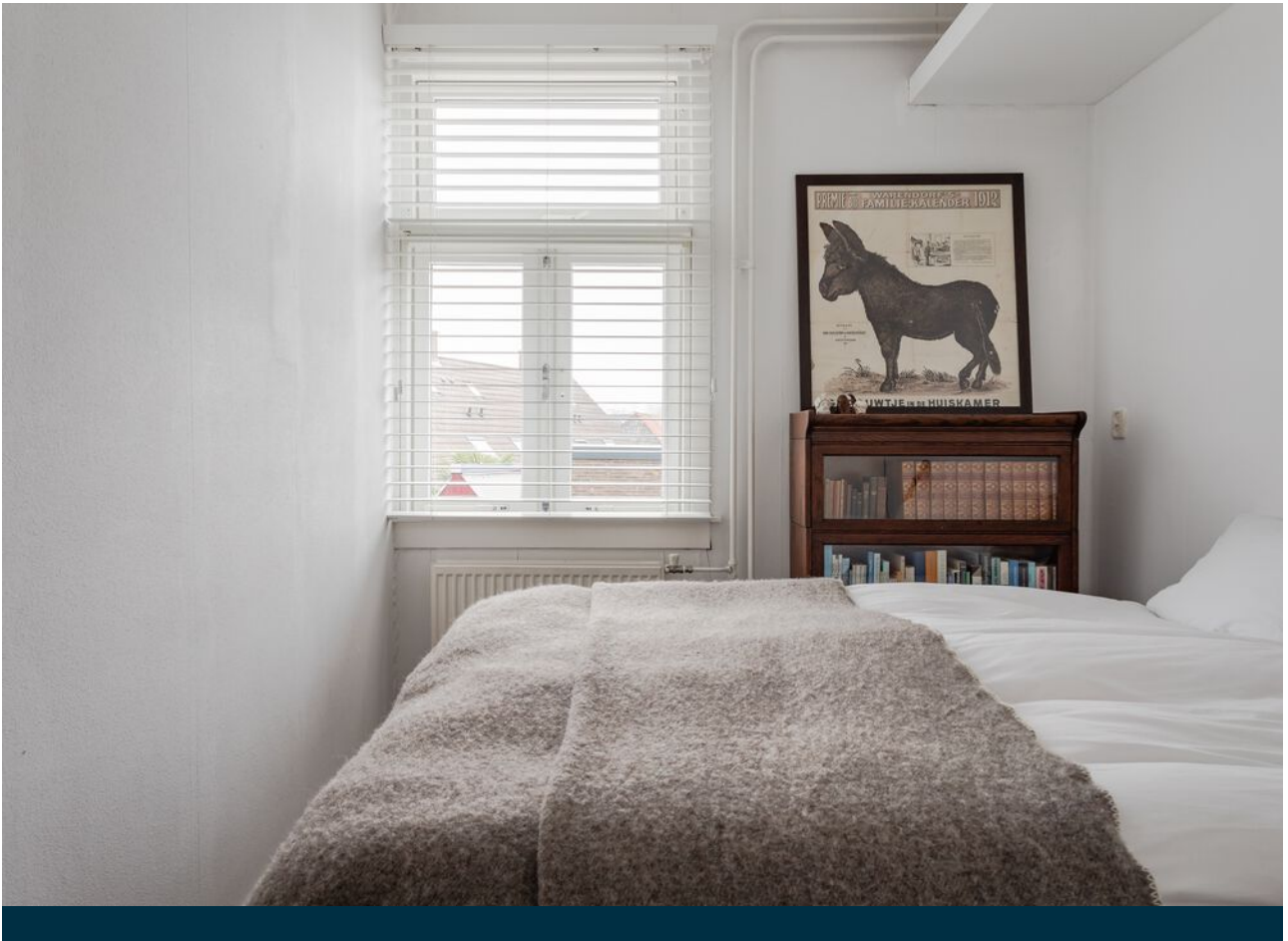
















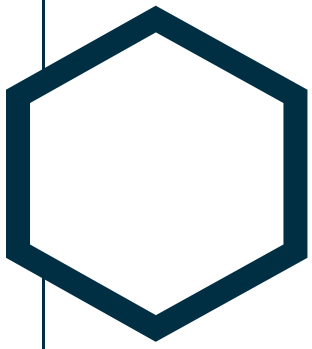




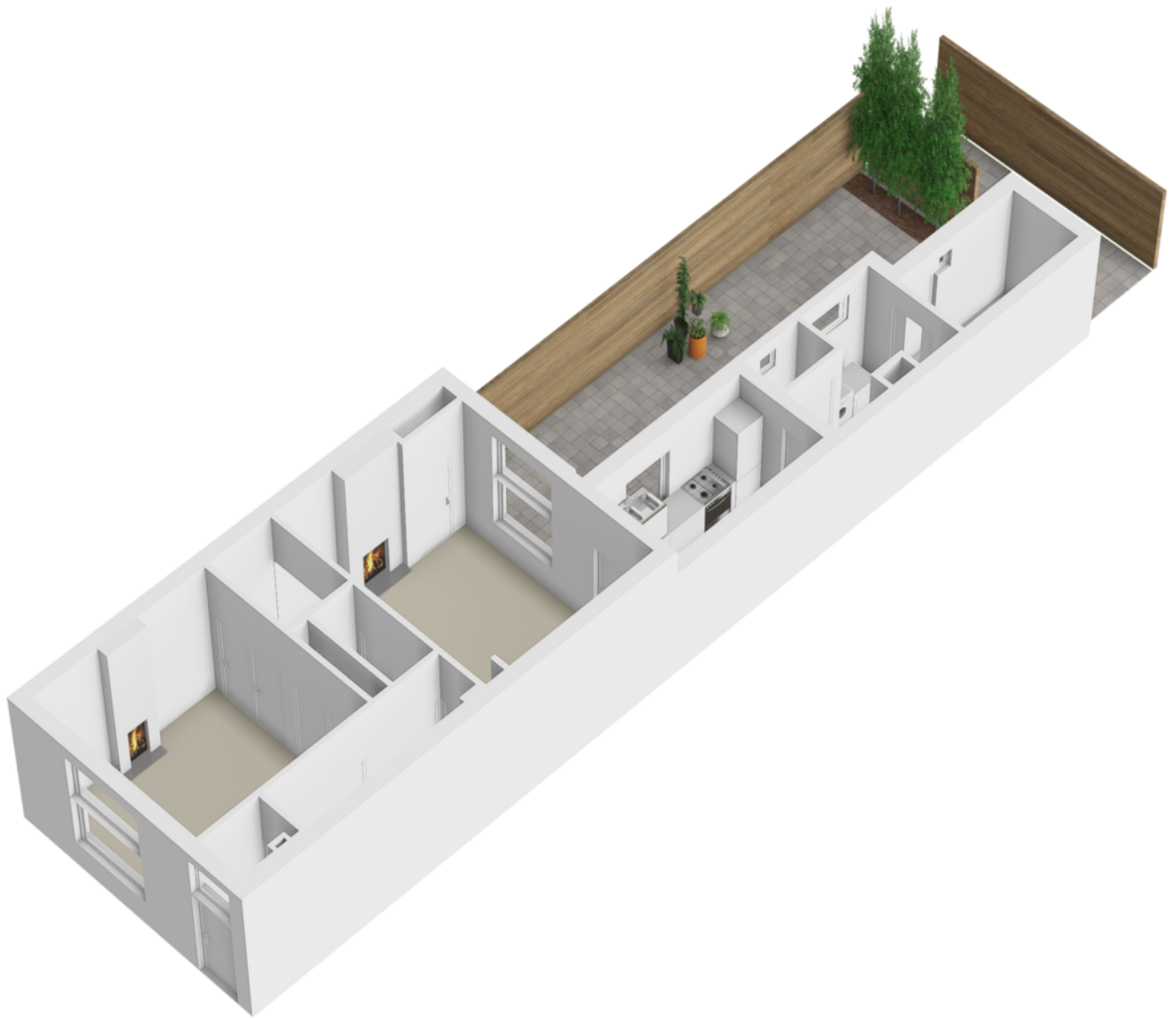


Begane grond met tuin





Begane grond met tuin 3D



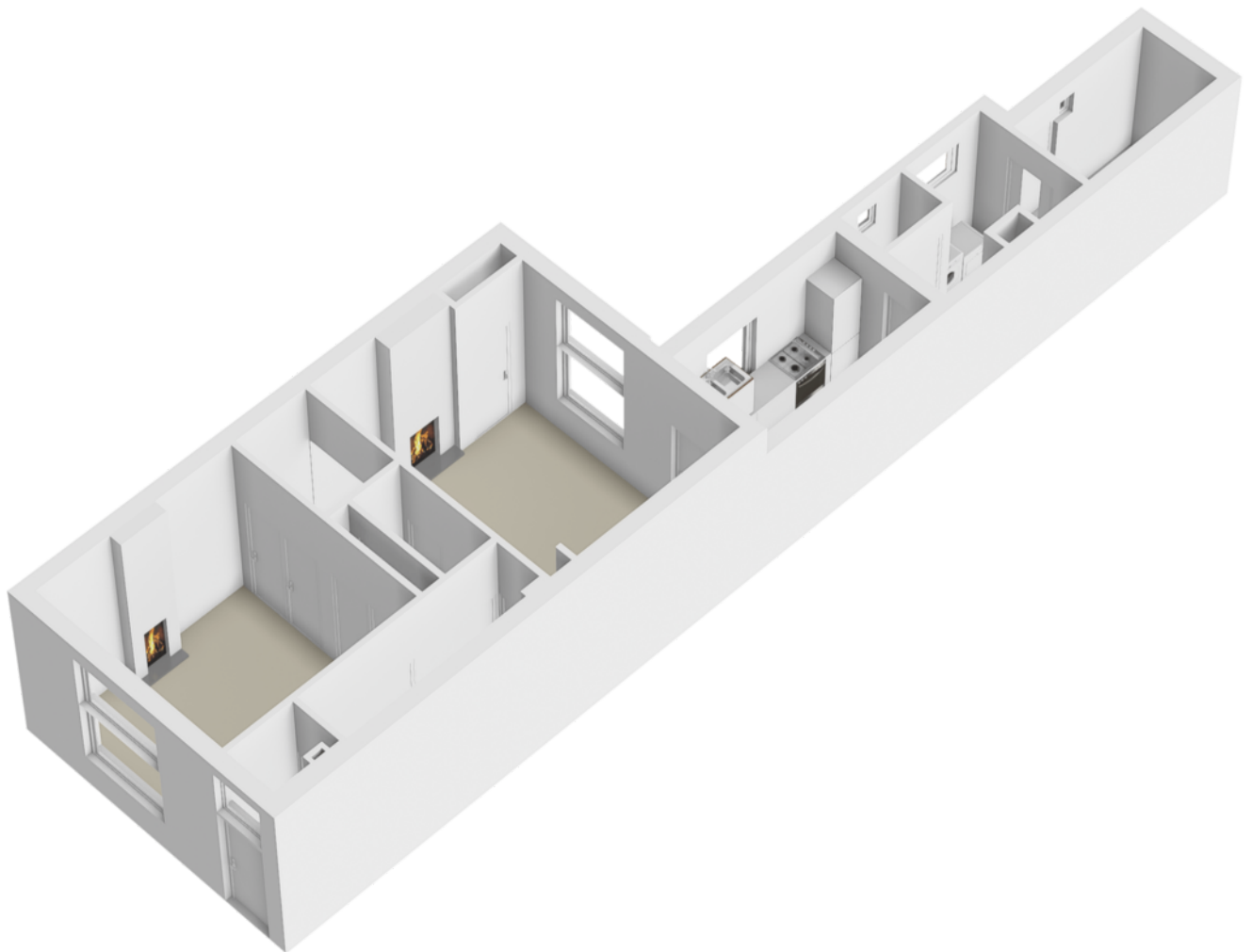


Begane grond





Begane grond 3D



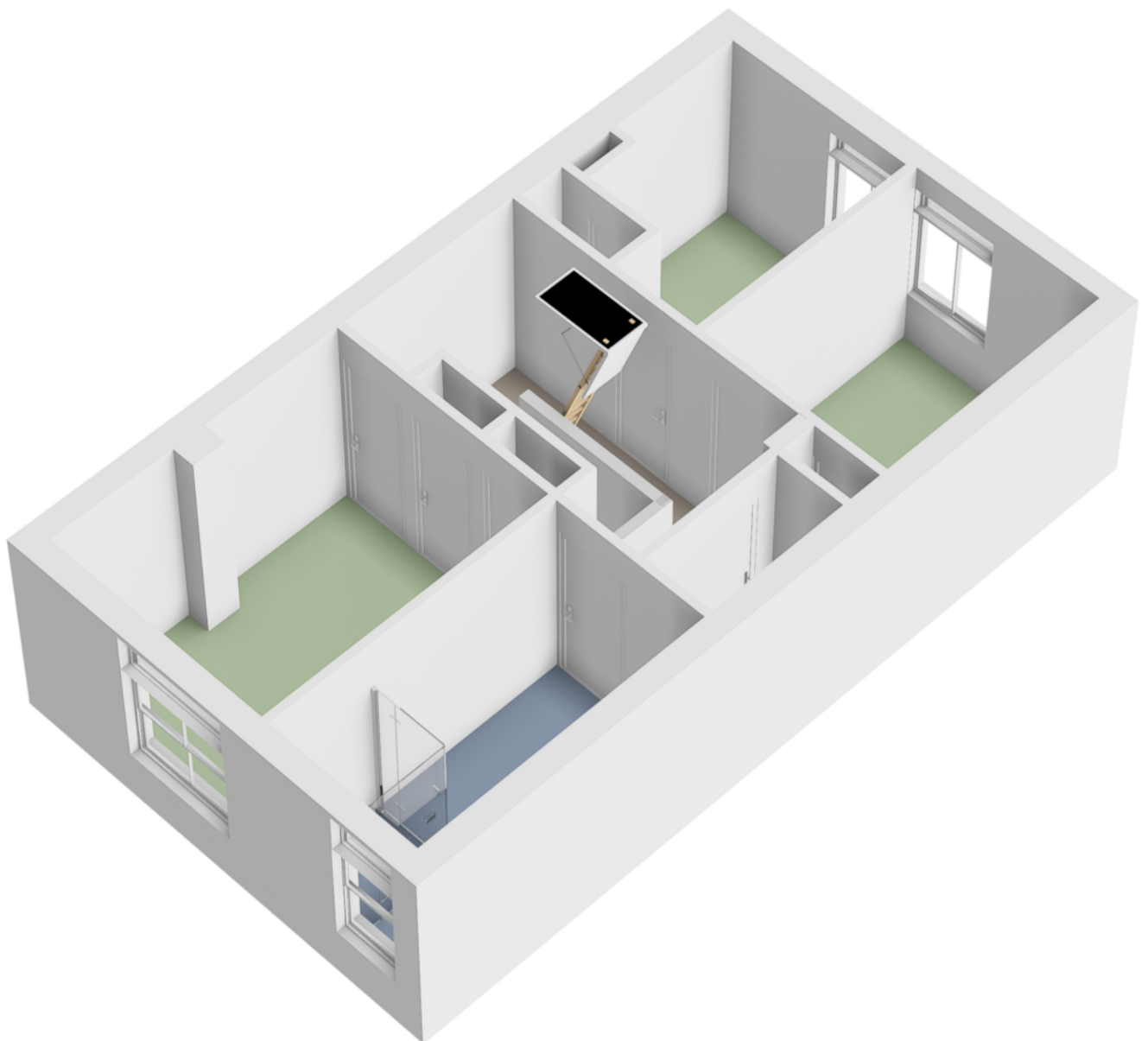


1e verdieping





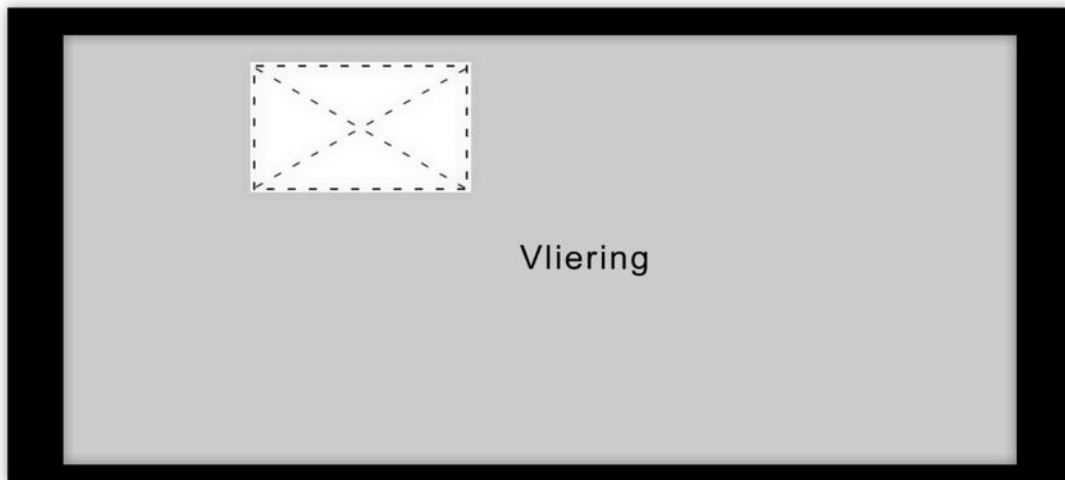
1e verdieping 3D





Vliering

5.11 m



2.30 m

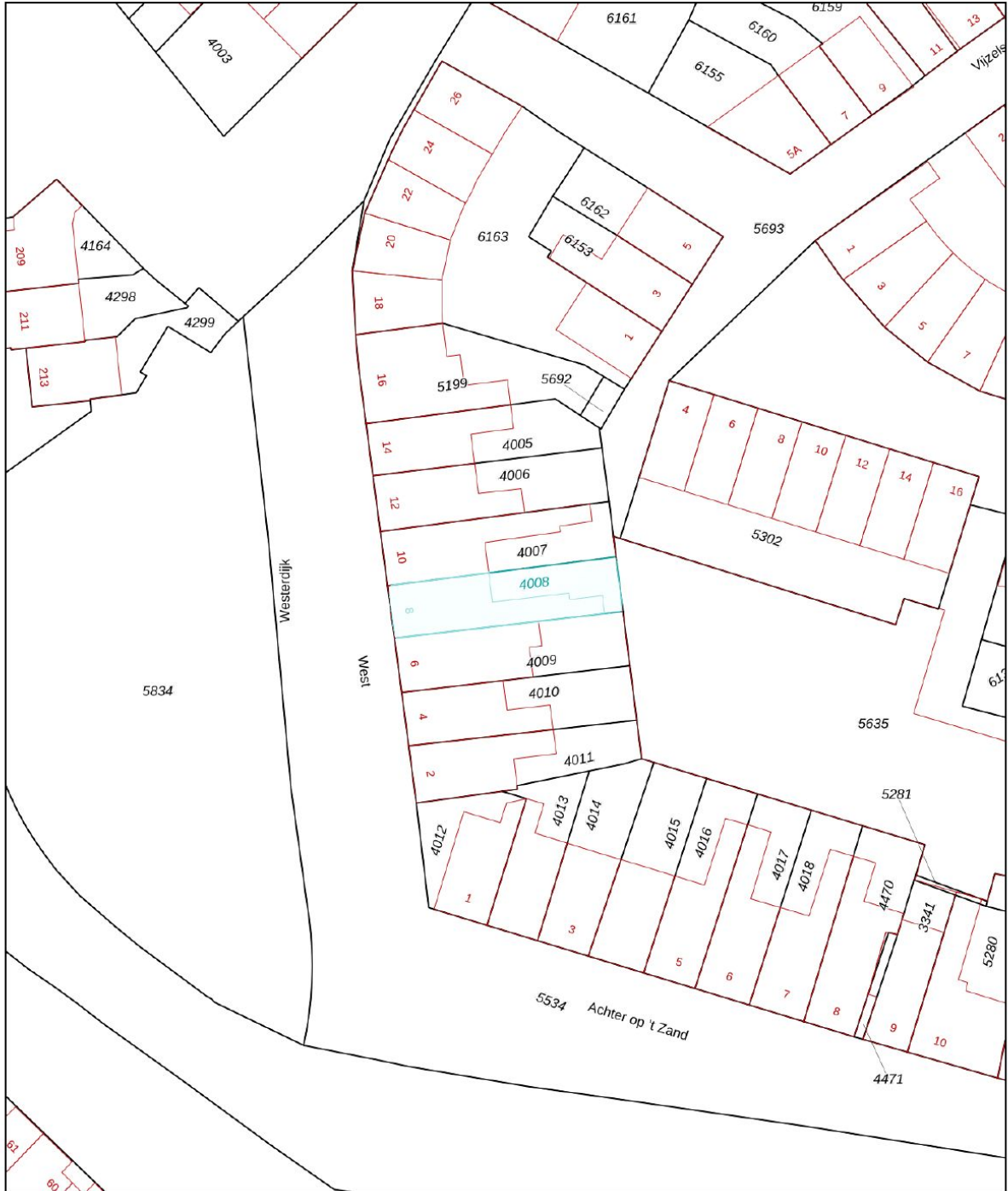
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

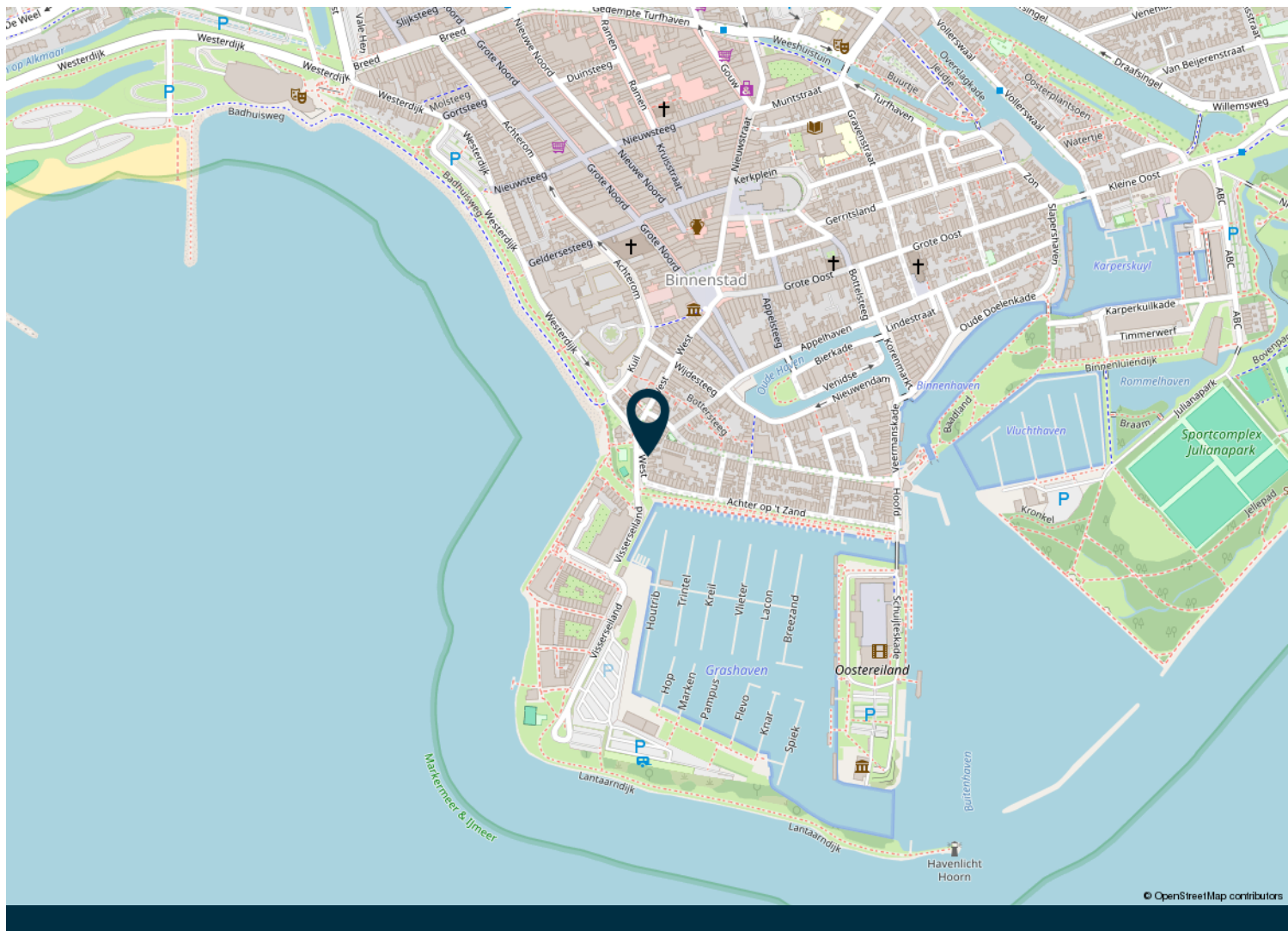
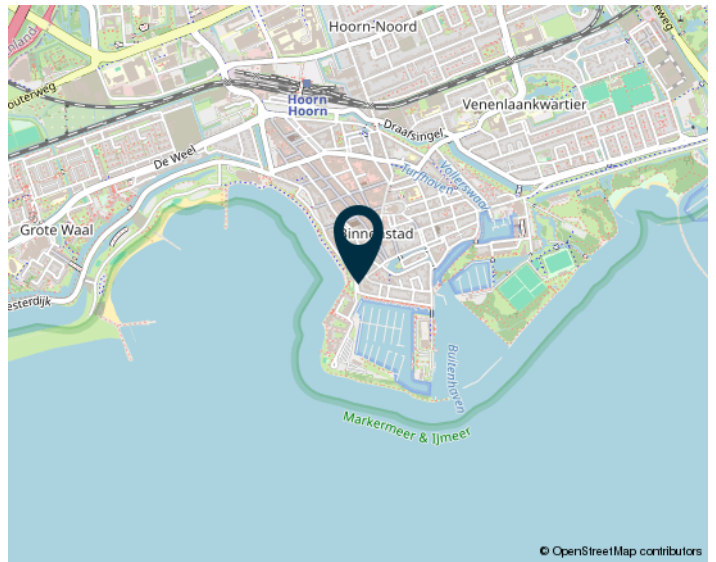
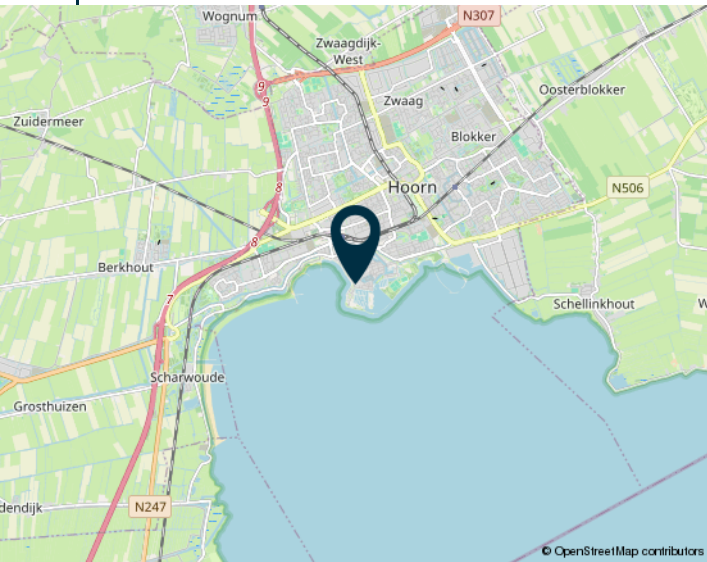
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4008	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 januari 2025
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.

Locatie

op de kaart





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Binnenstadswoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1900
Inhoud	414 m ³
Gebruiksoppervlakte	112 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²
Perceeloppervlakte	120 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie A, nummer 4008
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	12,74 x 5,48 meter
Oriëntatie	Oost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Nefit
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel en close-in boiler
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Elektra	6 groepen, extra groep voor de zonnepanelen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Dubbele beglazing
Energie label	D, registratienummer 579443206, geldig tot 24 januari 2035
Zonnepanelen	8 Zonnepanelen in april 2024 in eigendom geplaatst

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