



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER
makelaardij



Bieden vanaf
€ 695.000,- k.k.

Kleine Noord 20
Hoorn

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



Beschrijving

Sfeervol wonen in dit Rijksmonument in de gezellige binnenstad van Hoorn is een belevenis! Veel karakteristieke elementen zijn gelukkig bewaard gebleven en naast veel leefruimte op de begane grond én de vide met een 2e living is er een gezellige woonkeuken, zijn er 3 slaapkamers en een knusse binnenstadtuin. Winkels, restaurantjes, de schouwburg, het station en het stadsstrand zijn op een steenworp afstand. Echt een unieke woonkans!

Entree en living begane grond
De gevel van dit bijzondere pand heeft een snijvoeg en bovenaan pronkt een fraaie klokgevel.

Als u door de voordeur stapt wordt u verwelkomt door een prachtige leefruimte met hoog plafond met de vloerbalken in het zicht, alsmede de vide. Hoge roedramen met enkel glas geven veel lichtinval en in de zomer kunnen de elektrisch te bedienen markiezen worden uitgezet. Op de vloer ligt een massief eikenhouten vloer. Om de radiatoren zit een ombouw, vaste hoge kasten sieren de wanden en er zit een oude

schouw met antieke tegeltjes die ook als drempels zijn geplaatst. Een lust voor het oog! In het vaste dressoir zit enorm veel bergruimte en en-suite deuren geven toegang tot de gezellige woonkeuken.

Een prachtige half ronde trap met hout beklede wand geeft toegang tot de vide. Er is een diepe trapkast met daarnaast de toiletruimte met lichte wandtegels, een Belgisch hardstenen vloer, wandcloset en fonteintje.

Woonkeuken

Juist de eenvoud siert deze gezellige woonkeuken waar je bijna verwacht dat Swiebertje en Saartje aan tafel zitten!

De massief houten vloer is hier doorgelegd, er is een keukenblok met diep houten werkblad, porseleinen spoelbak, met witjes betegelde wand, de vaatwasser is 2½ jaar oud, de koelkast staat los in een hoek en koken kunt u op het Bertazzoni inductiefornuis met 5 zones en brede oven, ook 2½ jaar oud. Er is een vaste kast voor de wasmachine. Bij de eettafel is een zitplateau over de radiator geplaatst en openslaande deuren met roederamen geven toegang tot de sfeervolle tuin.

Tuin

In de sfeervolle tuin heerst een oase van rust waar je helemaal niets van de binnenstadgeluiden hoort. Er liggen grote tegels, er zijn tuinkasten geplaatst, er is geen inblik van directe achterburen en vanaf uw loungeset heeft u zicht op een prachtige achtergevel.

1e Verdieping met vide en zitkamer

Als u de prachtige trap op bent gelopen is er eerst de vide met zicht op de benedenverdieping. Er ligt een massief houten vloer, de wanden zijn afwisselend gestuukt en schoon metselwerk, de robuuste wand- en plafondbalken geven een warme uitstraling aan de ruime living. Aan de tuinzijde geeft een grote raampartij van plafond tot de vloer met roederamen in een hardhouten kozijn veel lichtinval.

2e Verdieping

Eenzelfde prachtige en unieke halfronde trap met houten wanden geeft toegang tot de slaapverdieping.

Boven de trapopgang komt het directe daglicht binnen middels een Velux raam.

Op de overloop liggen houten vloerdelen die zijn doorgelegd in de slaapkamers.

2 Slaapkamers aan de voorzijde – identieke kamers met vaste kasten, balken plafond, gespoten zijwanden, ombouw om de radiator en een raam met enkel glas waar in de winter een voorzetraam voor wordt geplaatst.

3e Slaapkamer achterzijde – royale slaapkamer met een vaste kastenwand met melkglazen schuifdeuren, een speels wandkastje met laden. Ook in deze kamer zijn de plafondbalken in het zicht, het plafond en de wanden zijn gespoten, inbouwspots verlichten de kamer en er zit een radiator. Ook in deze kamer is er een voorzetraam geplaatst die in het voorjaar wordt weggehaald.

Badkamer

In de badkamer zijn de wanden met "witjes" betegeld, er liggen Belgisch hardstenen vloertegels en de wastafel is eveneens uitgevoerd in Belgisch hardsteen met een spiegelkastje en stopcontact. Verder treft u hier een duo ligbad met thermostaatkraan, 2e wandcloset, een designradiator en een achter de glasblokken wand een inloopdouche met thermostaatkraan.

Er is een kunststof Velux raam voor het directe lichtinval en de natuurlijke ventilatie.

3e Verdieping

Vaste trap naar een hele leuke zolderverdieping die met gemak als 4e slaapkamer in gebruik kan worden genomen.

De balken zijn in zicht gehouden wat een knusse sfeer geeft aan deze ruimte.

De voorruimte is van binnenuit geïsoleerd, aan de straatzijde is een roederaam met enkel glas en voorzetraam, er is een groot Velux dakraam, houten vloerdelen op de houten verdiepingsvloer en veel bergruimte achter de hoge knieschotten met schuifdeuren. Een deur geeft toegang tot het achterste deel van de verdieping wat als bergruimte wordt gebruikt.

Deze ruimte is niet geïsoleerd, de sparretjes zijn hier in het zicht waarachter een asbest dakbeschot zit wat eenvoudig geïsoleerd kan worden.

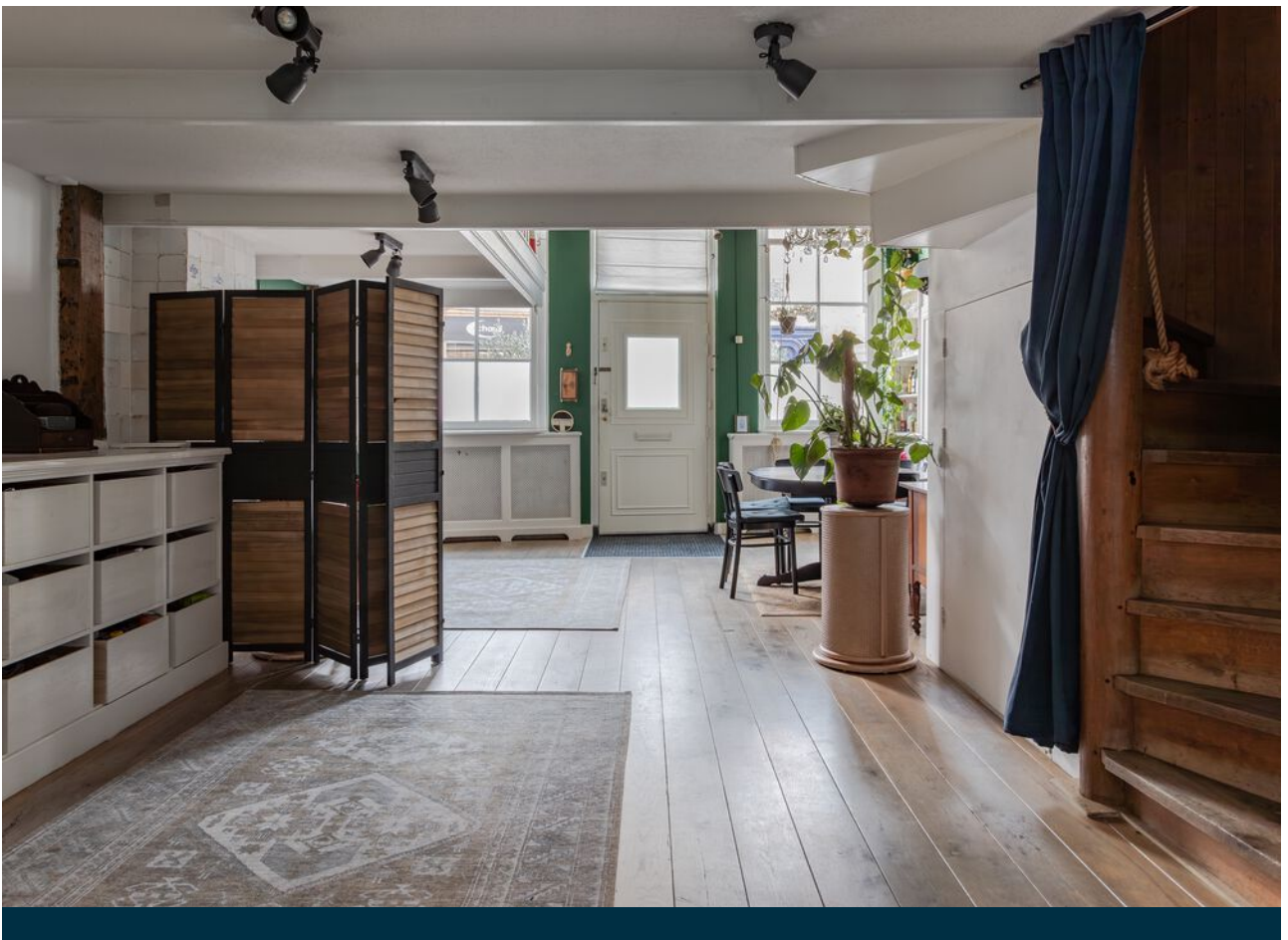
In deze ruimte bevinden zich de cv installatie en een 125 liter boiler die in 2022 is geplaatst.

Bijzonderheden:

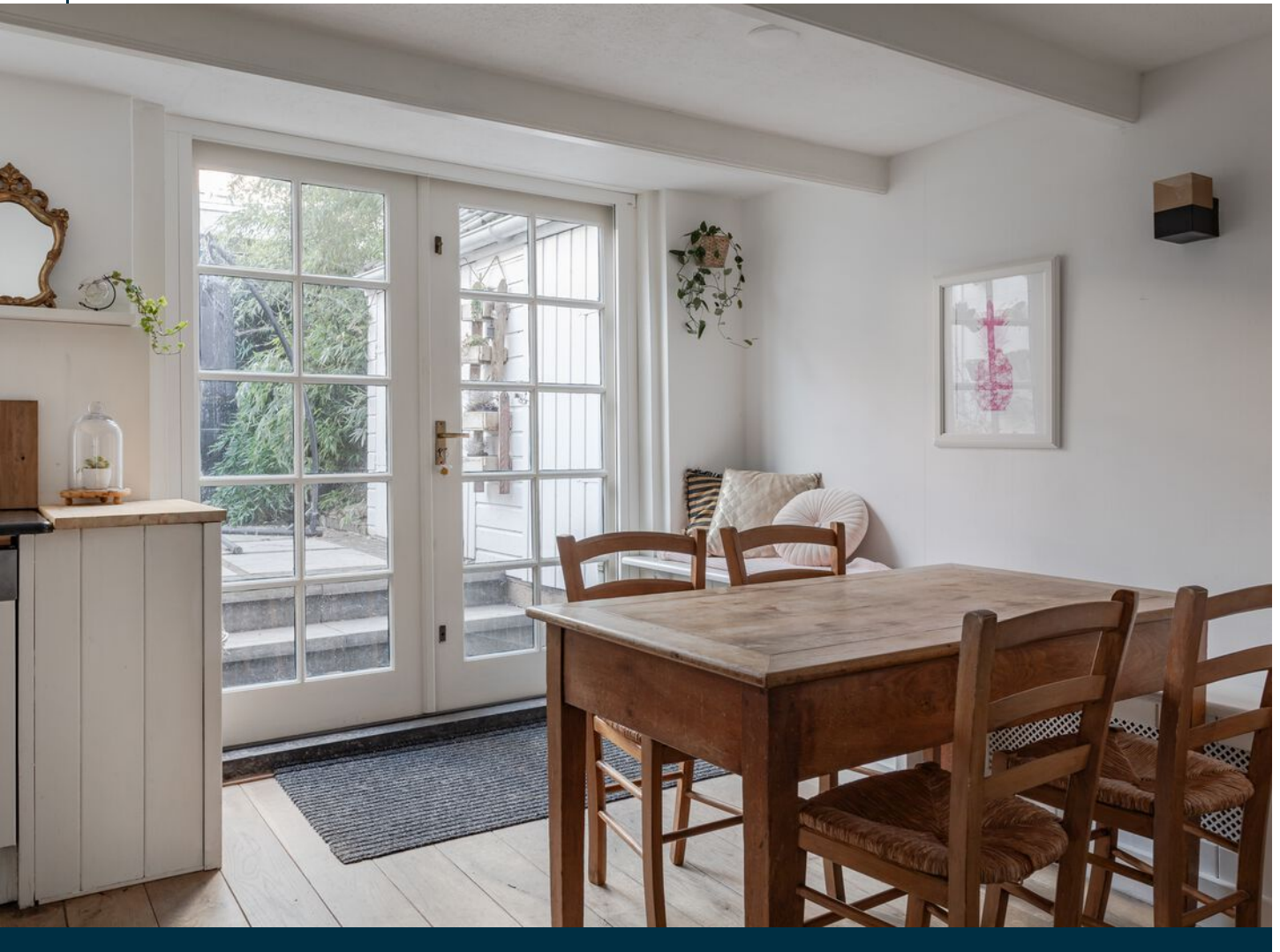
- Rijksmonument
- Wonen in de gezellige binnenstad
- Fijne woonomgeving
- Parkeervergunninggebied
- Steenworp afstand van station, winkels, restaurants, schouwburg, stadsstrand en de gezellige zaterdagmarkt





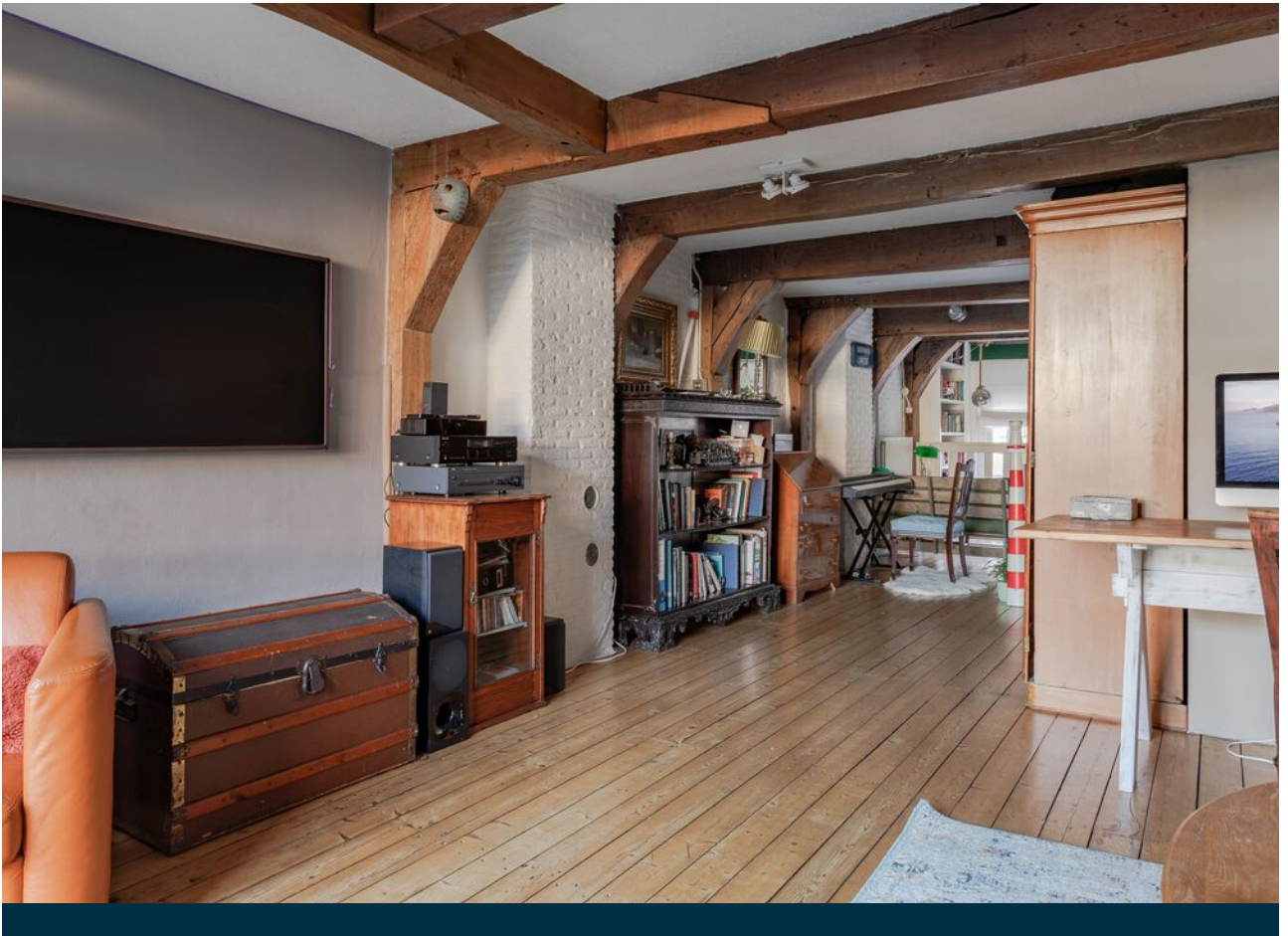




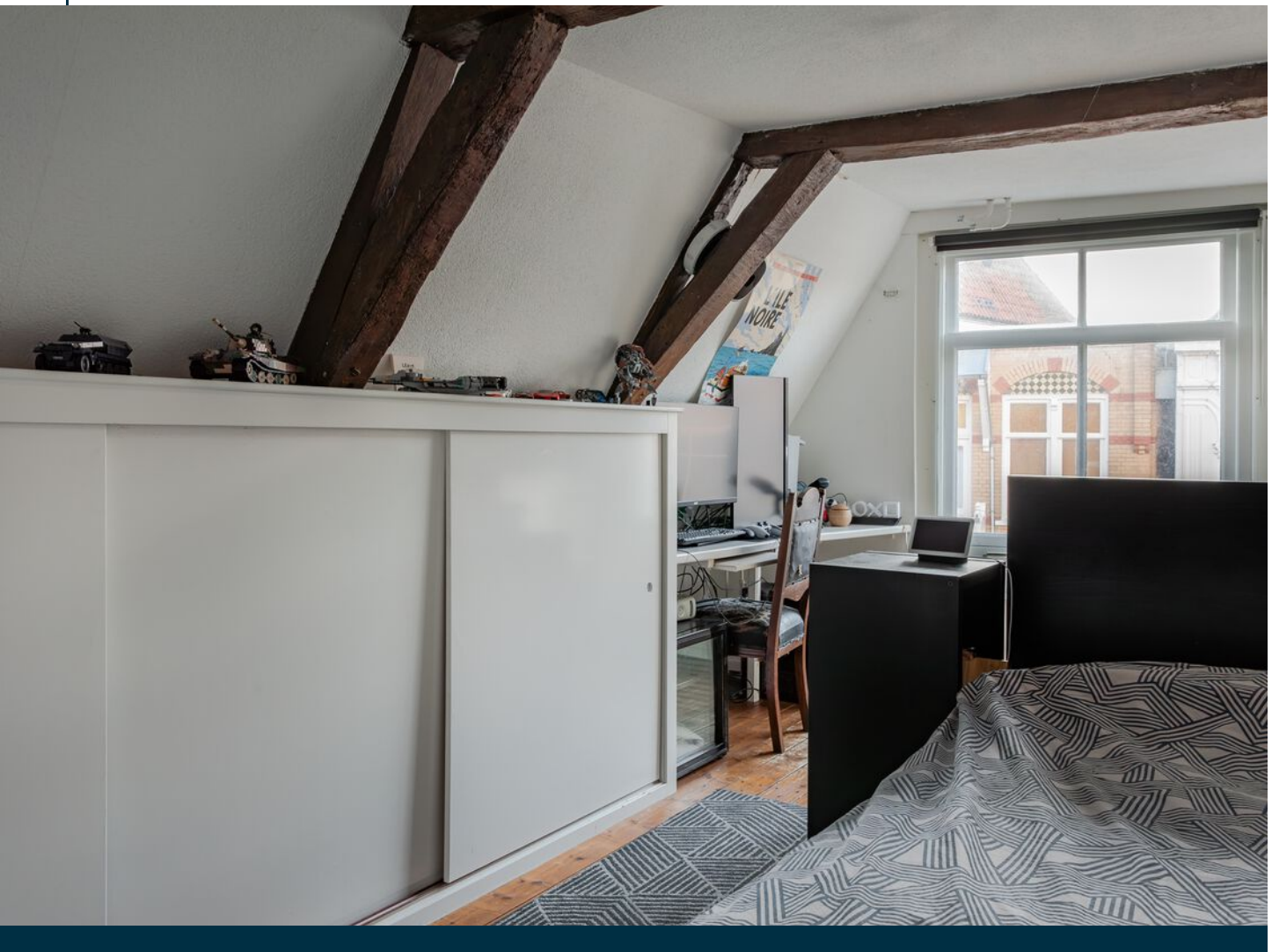
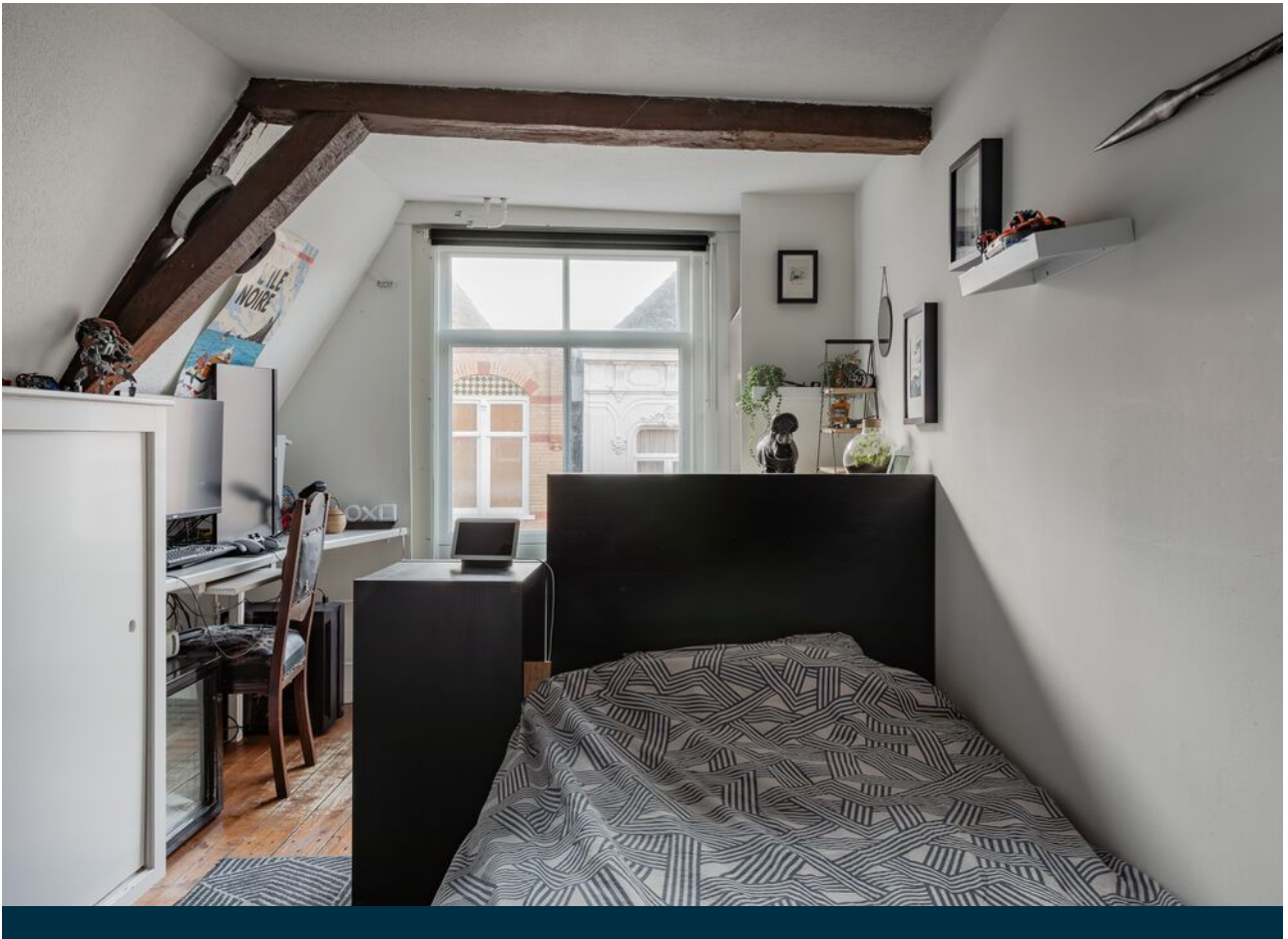








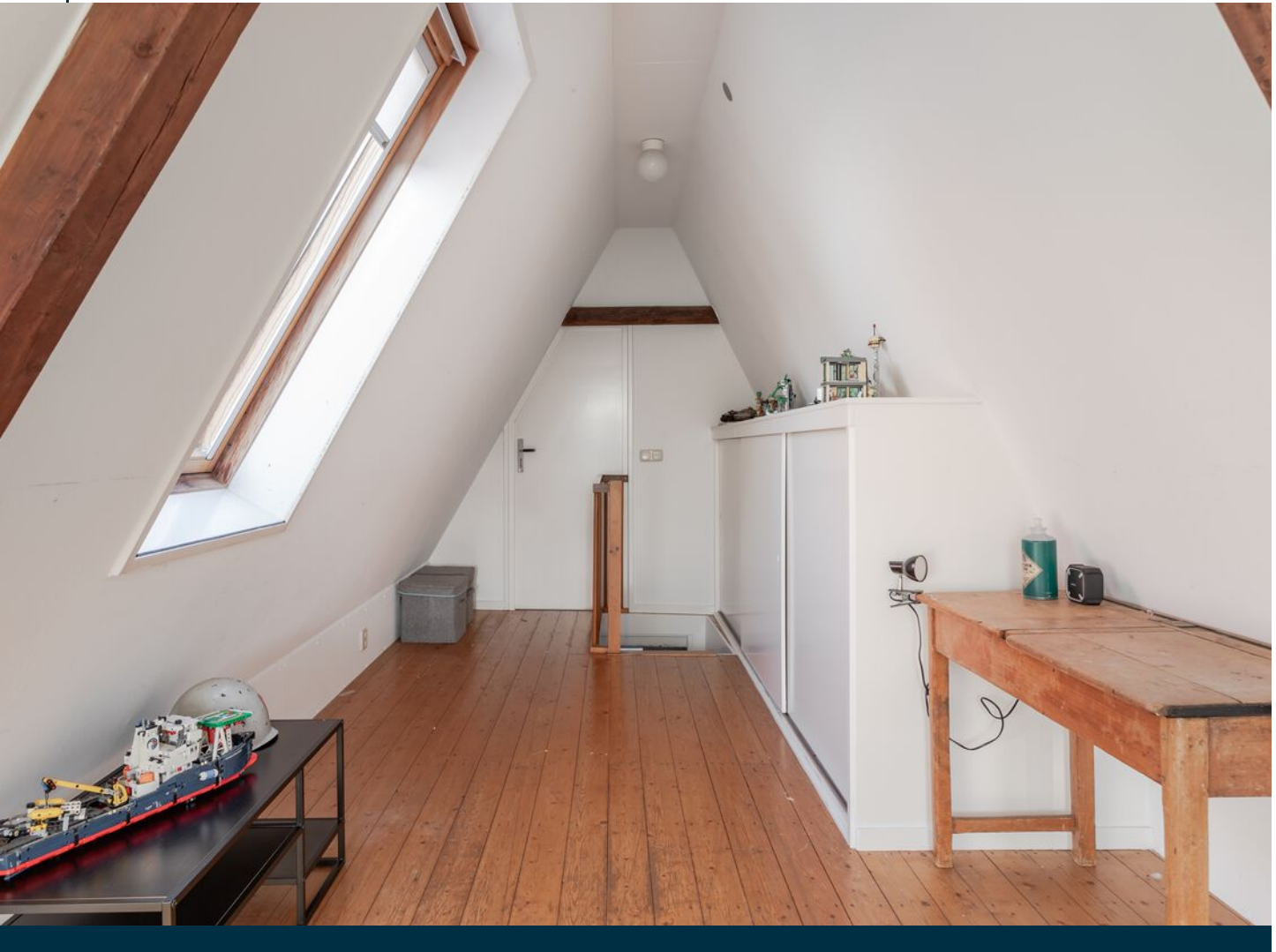
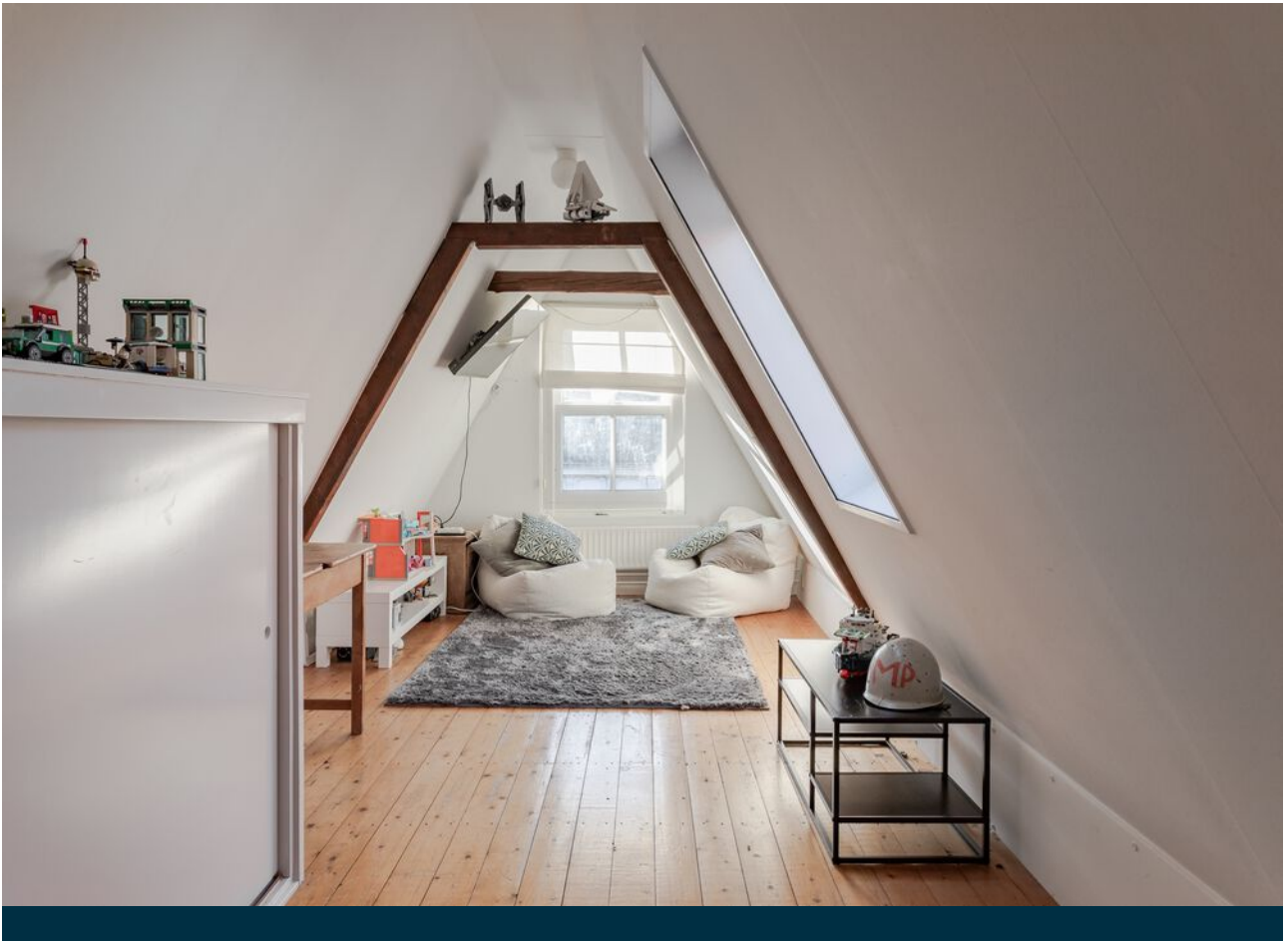






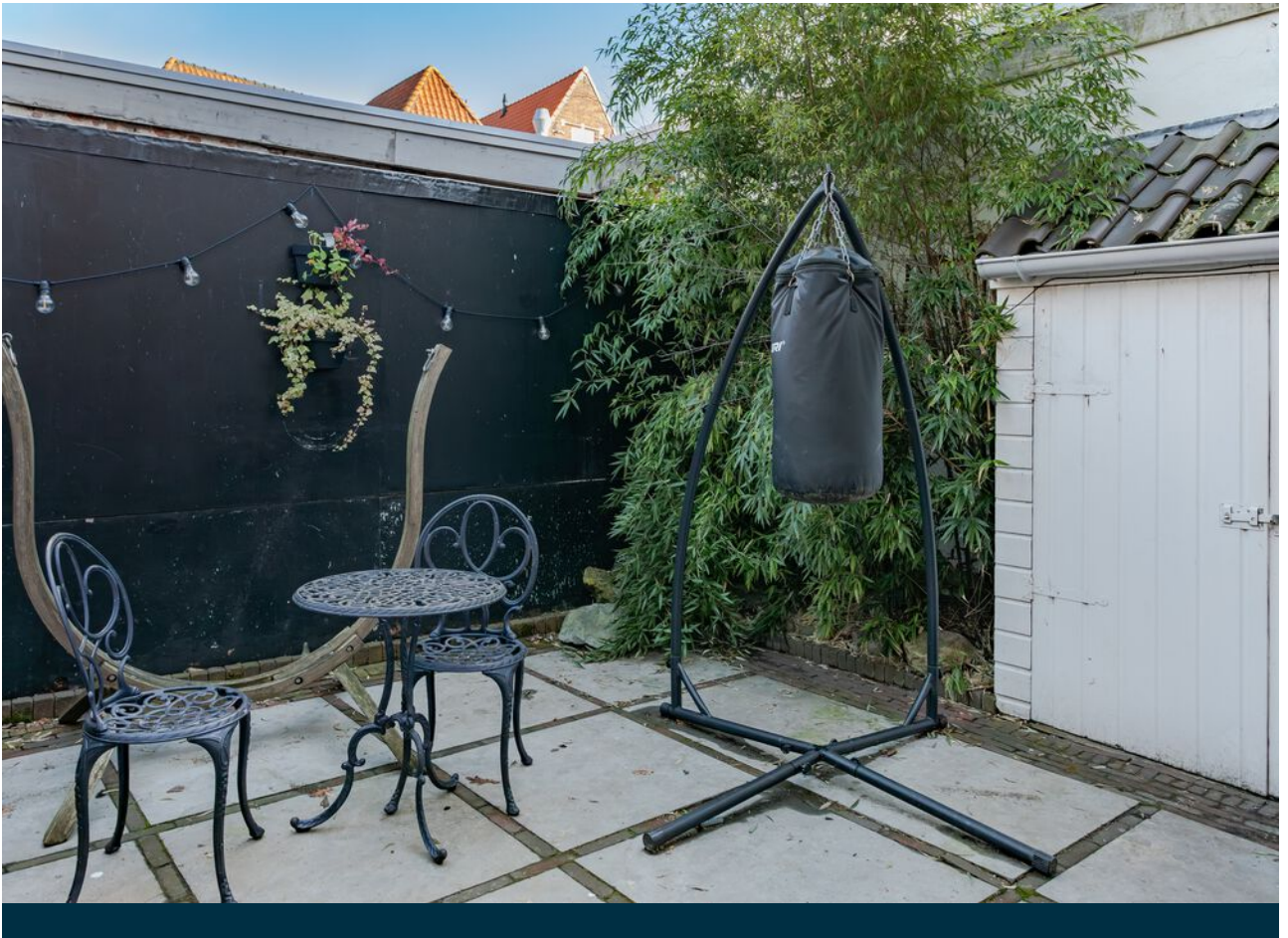












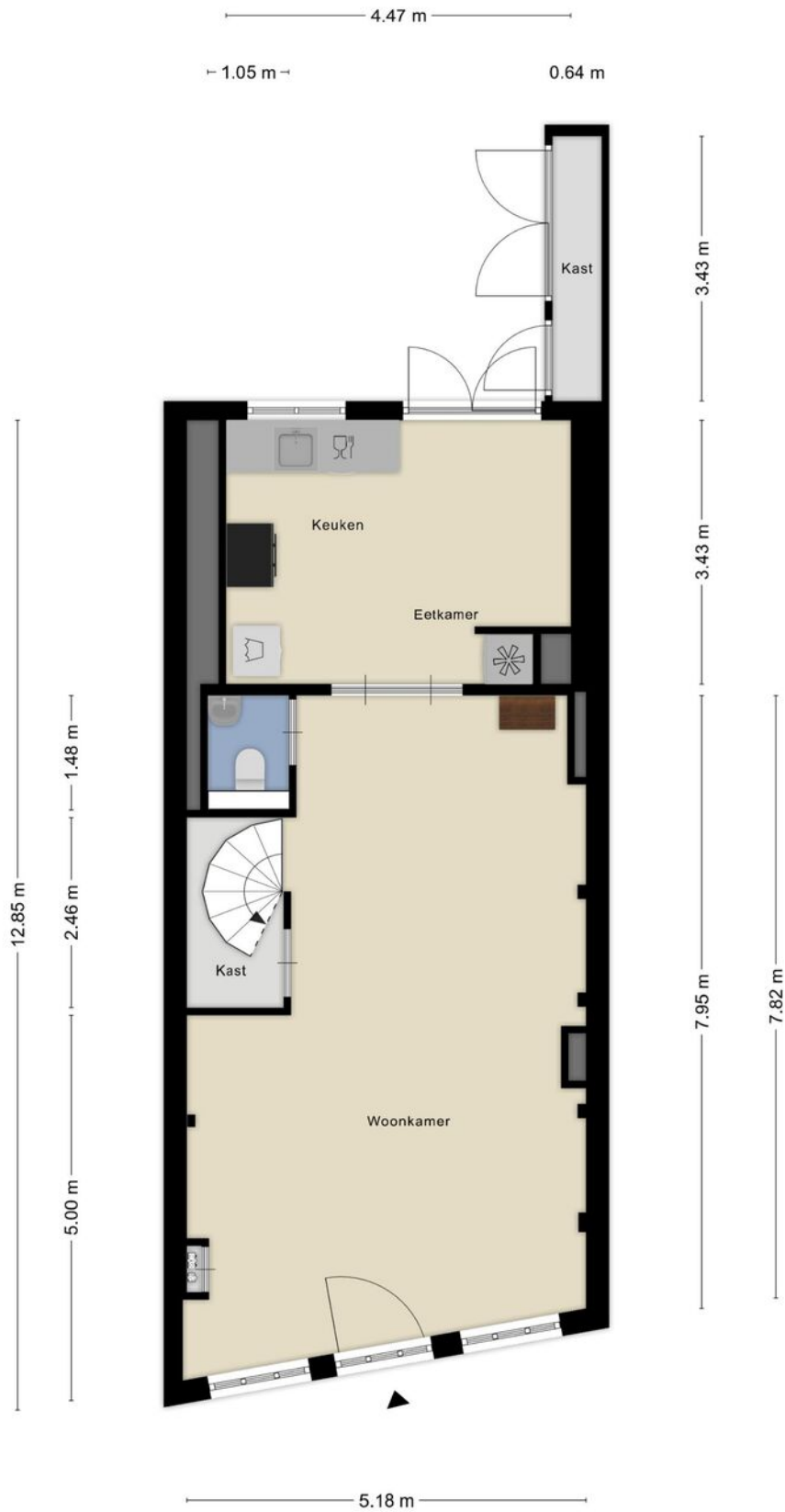


Begane grond met tuin



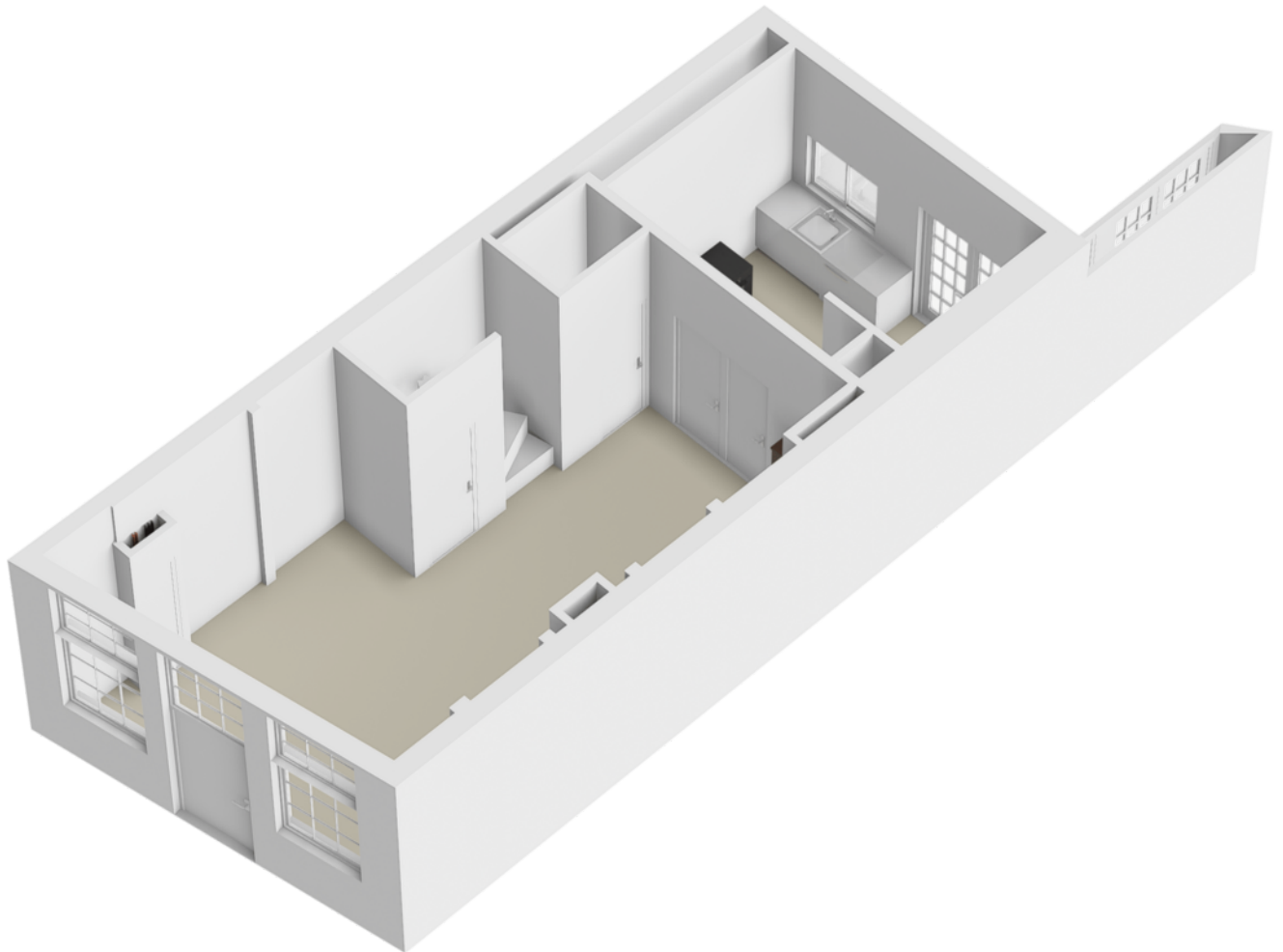


Begane grond



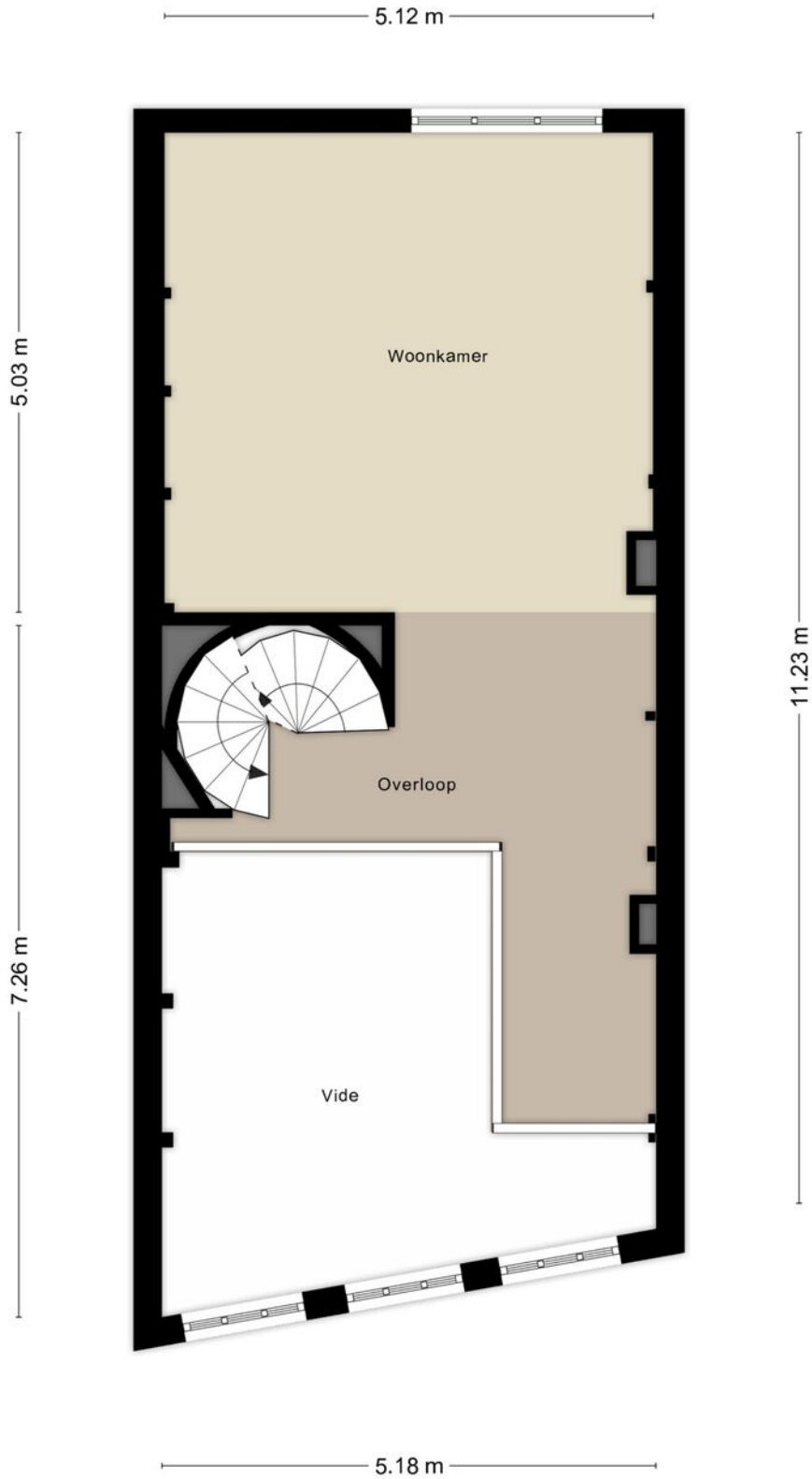


Begane grond 3D



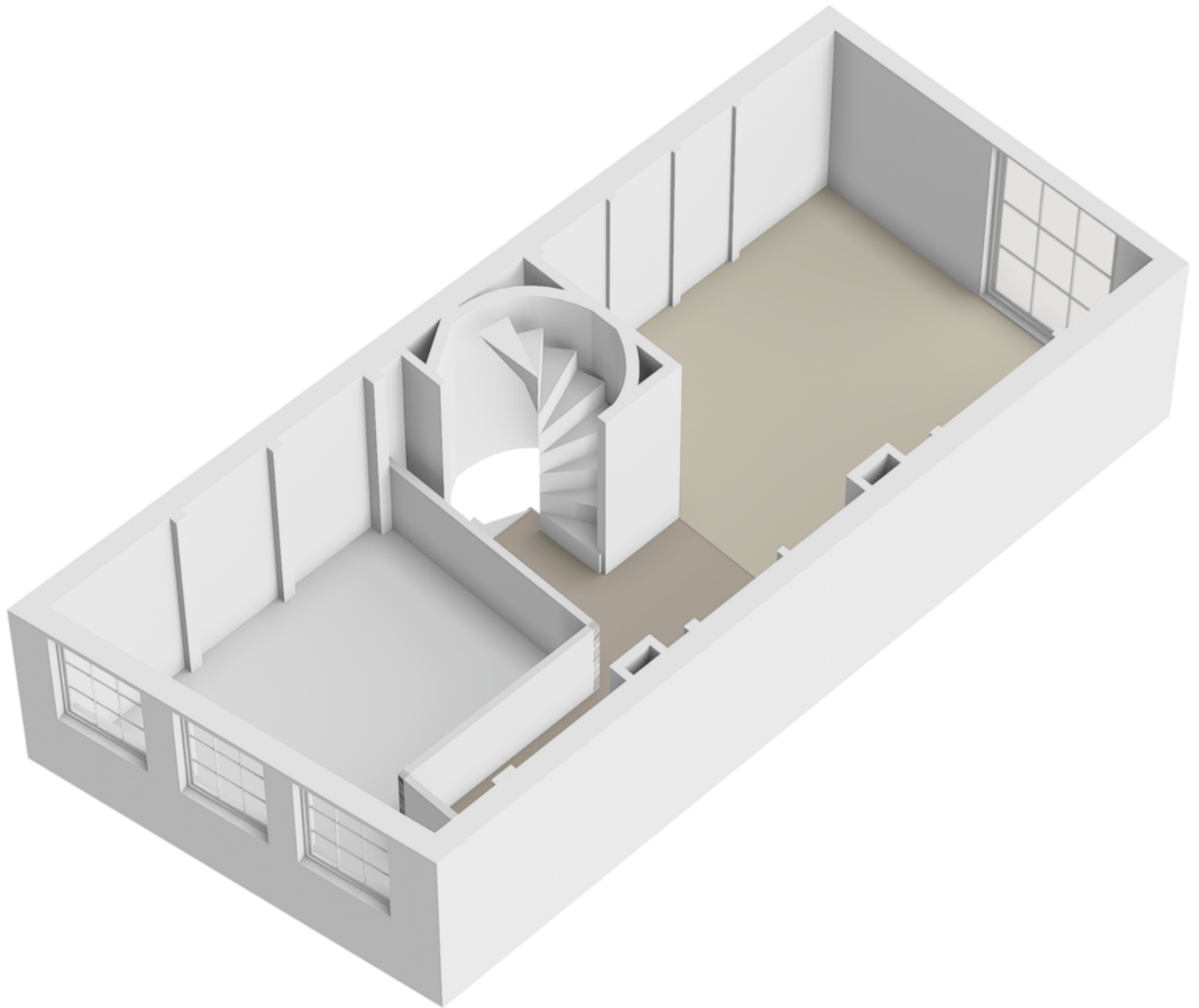


1e verdieping en Vide



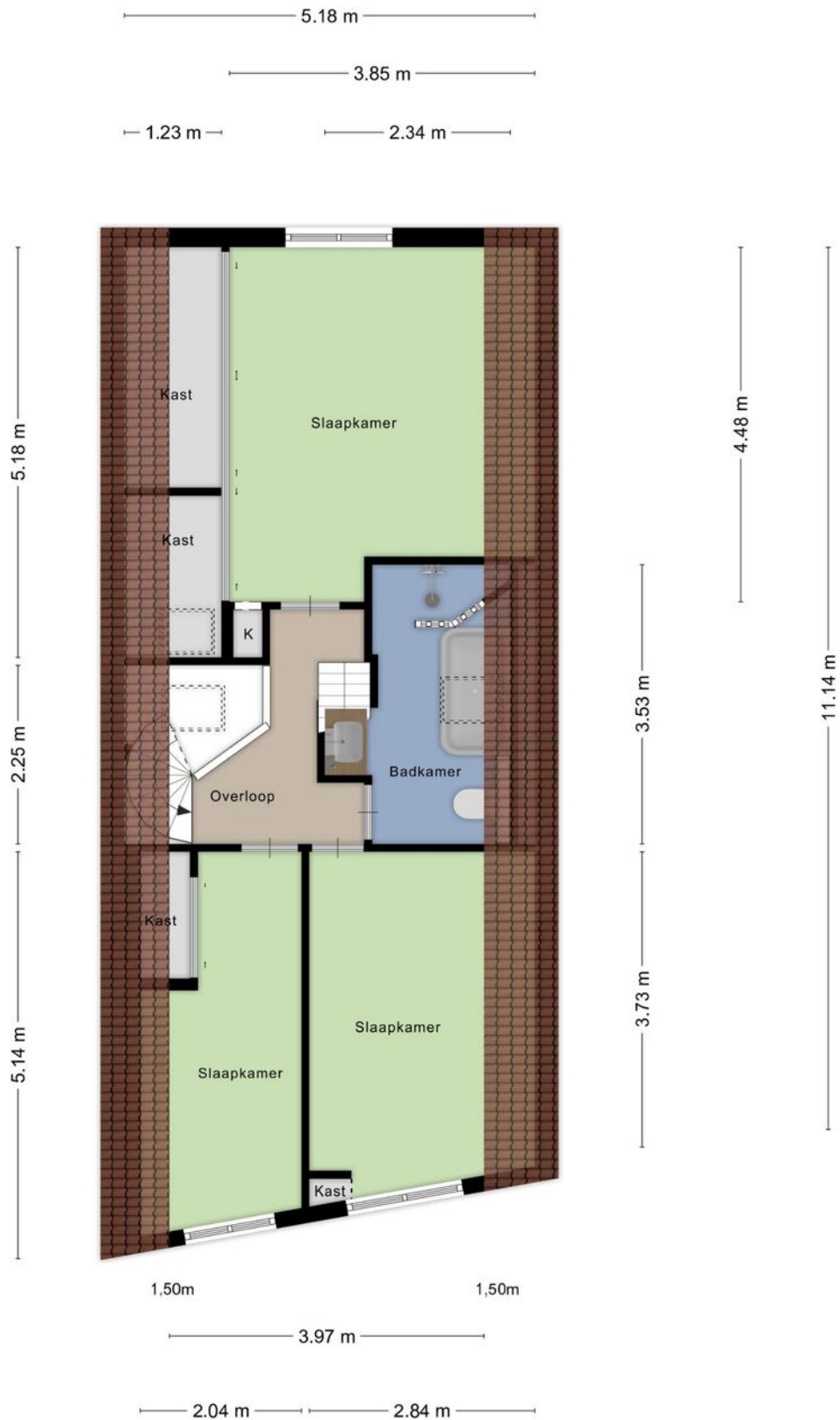


1e Verdieping en vide 3D



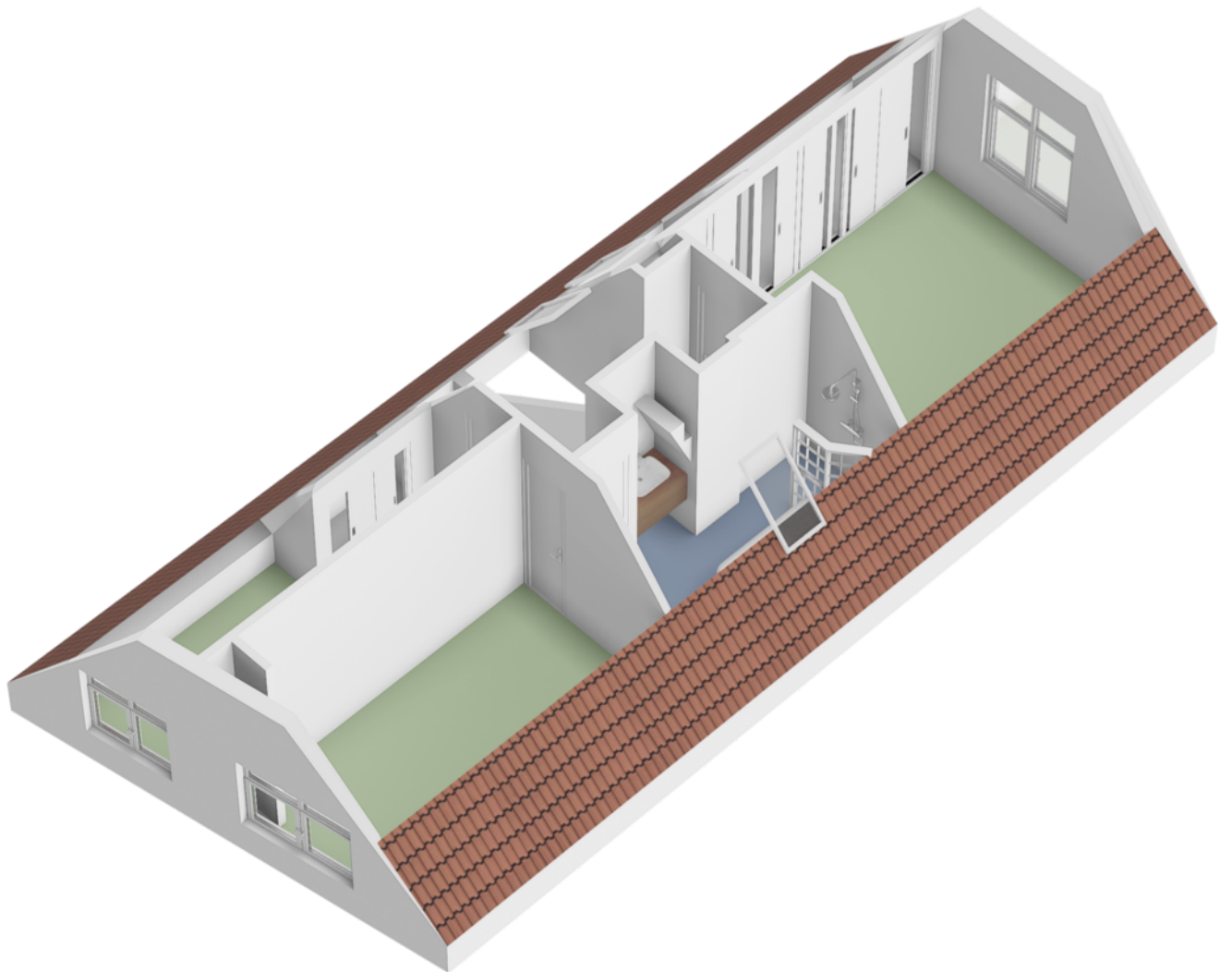


2e verdieping



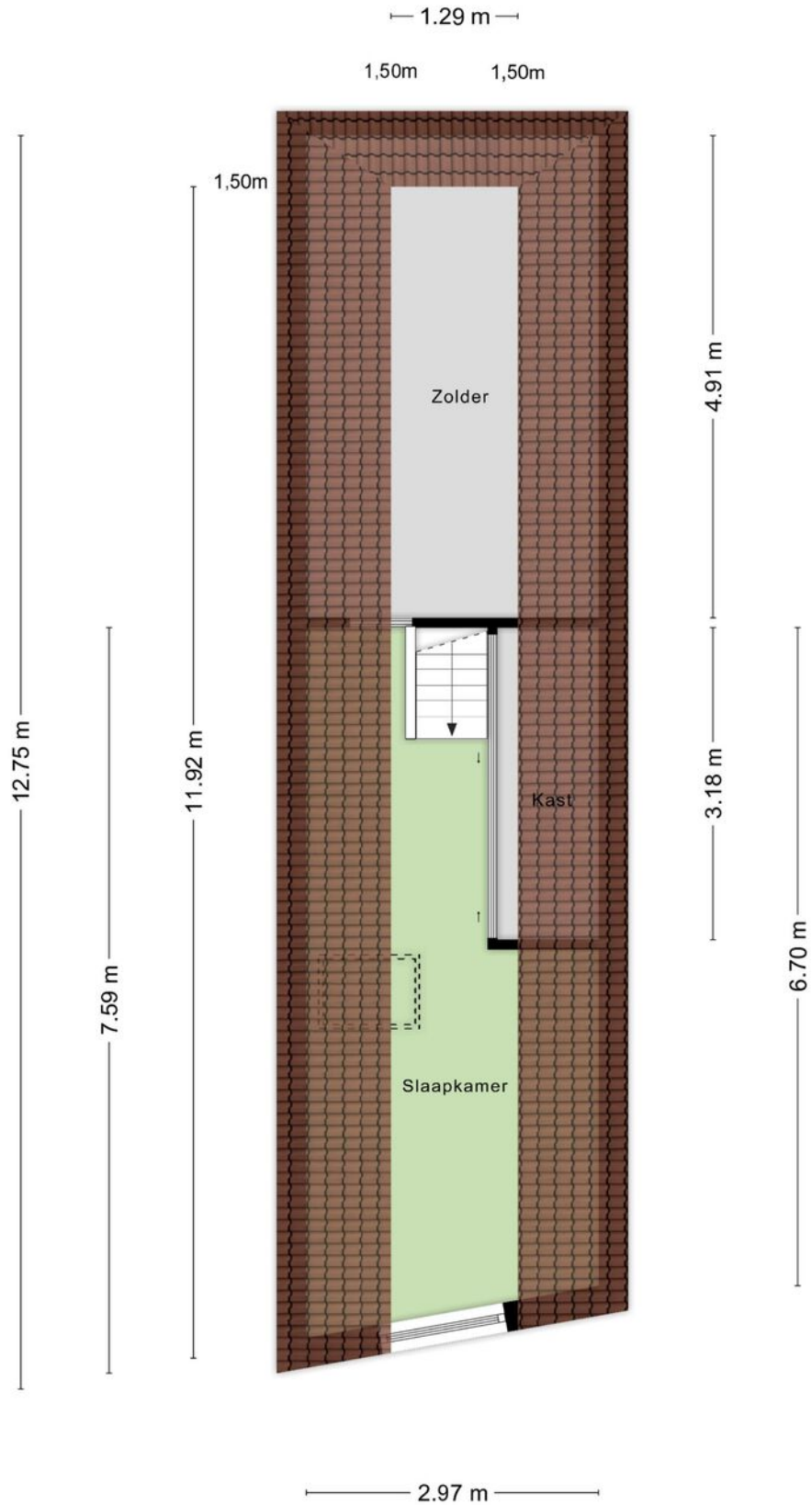


2e verdieping 3D



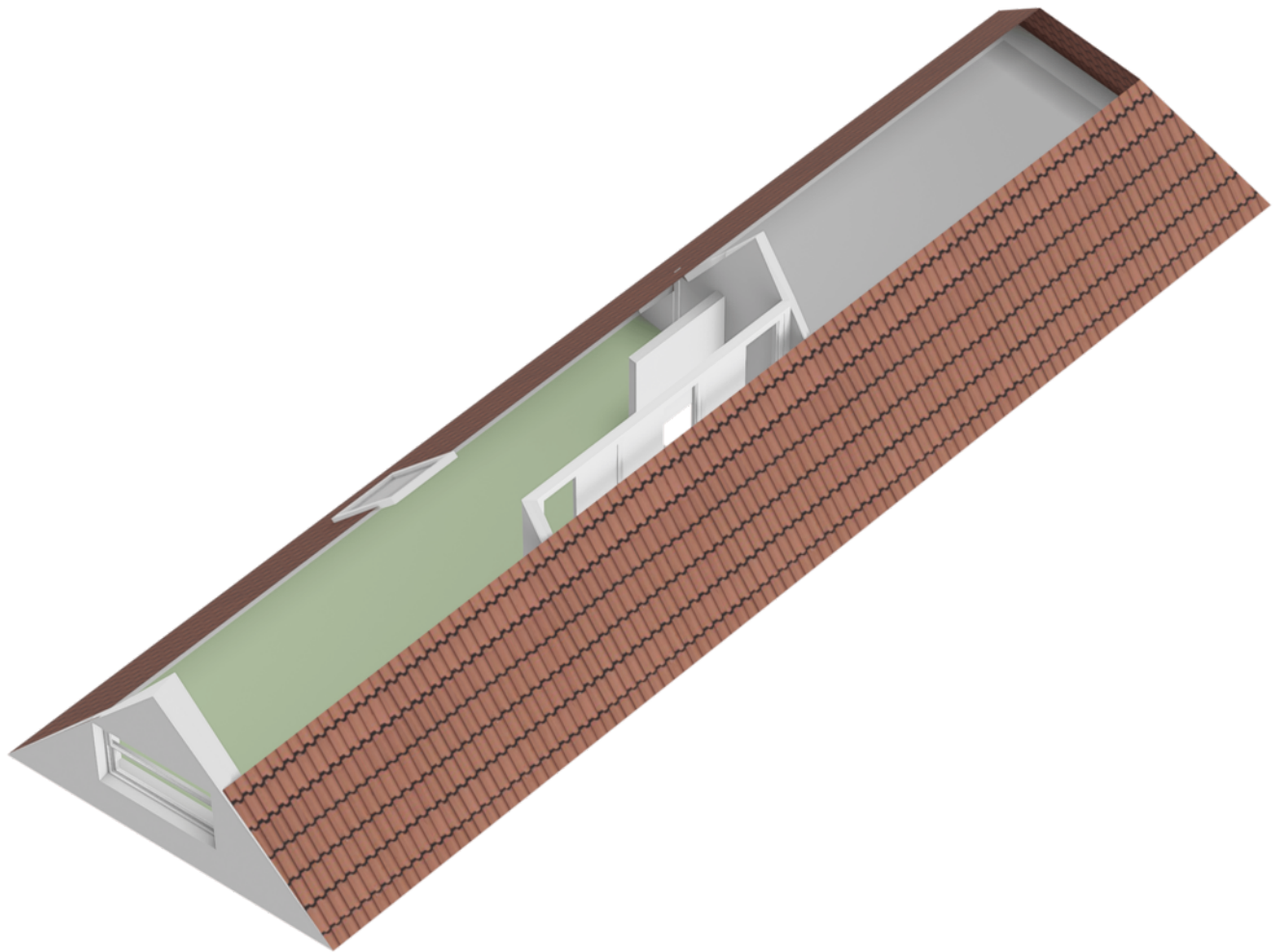


3e verdieping en zolder





3e verdieping en zolder 3D





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Hoor
—	Huisnummer	Sectie	B
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	215
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1794
Inhoud	589 m ³
Gebruiksoppervlakte	164 m ²
Perceeloppervlakte	92 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie B, nummer 215
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	5,70 x 5,30 meter
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Nee
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Quinta Pro
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	Remeha Aqua plus boiler - 125 liter - bj 2022
Elektra	12 groepen, geen aardlekschakelaar, slimme meters
Energie label	Geen energie label vanwege Rijksmonumenten status

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