



ONDER DE PARTNEN



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Bieden vanaf
€ 380.000,- k.k.

Het Kruiwerk 20 Hoorn

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



Beschrijving

Wat een leuke woning!
Vanaf 2021 hebben de huidige bewoners veel verbeteringen toegepast waardoor er eigenlijk een instapklare woning geleverd kan worden.

Uw auto kan onder de carport geparkeerd en via de geheel bestrate voortuin heeft u toegang tot de voordeur én de frontberging. De ruime hal voorziet in een moderne toiletruimte en een fijne inpandig en volledig geïsoleerde berging met vaste kasten.

De living is tuingericht met openslaande deuren naar de zonnige en onderhoudsvrije tuin op het zuidwesten met overkapping, geïsoleerde schuur en achterom.

Er is een fijne keuken met inbouwapparatuur, 3 ruime slaapkamers, een badkamer met ligbad en separate douche. In 2021 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst en er is het nodige verduurzaamd.

Entree

Uw auto kan geparkeerd onder de carport op eigen terrein. Deze is in 2024 samen met de burens opgeknapt en opnieuw geschilderd.

De voortuin is geheel bestraat, naast de voordeur een buitenkraan en het kozijn van de voordeur én de toegang tot de inpandig te bereiken berging is geheel vernieuwd met ook gelijk knappe paneeldeuren.

Achter de voordeur met dubbel glas komt u in een ruime hal waar in 2023 nieuwe grote vloertegels zijn gelegd, er is een sierwand, radiator, vaste schoenenkast en overal zijn paneeldeuren geplaatst.

Modern betegelde toiletruimte waar de grote vloertegels vanuit de hal zijn doorgelegd.

De verlichting gaat op een sensor, er is een wandcloset, ingebouwde toilethouder, fonteintje, sierradiator, mechanische afzuiging en u kunt hier gezellig naar de radio luisteren.

Inpandige frontberging

Vanuit de hal heeft u toegang tot de inpandige berging met een eigen buitendeur.

De ruimte is in 2023 geheel geïsoleerd, er is een mooie kastenwand gemaakt met enorm veel bergruimte en een inbouw vriezer met maar liefst 8 laden. Een radiator verwarmd de ruimte en de verlichting werkt op een sensor. Er is een plateau met geïntegreerde stopcontactenkolom met zelfs een USB aansluiting en extra stopcontacten naast de buitendeur. Een luik geeft toegang tot een praktische wegzetruimte, er is een nieuw kozijn geplaatst met dubbel glas en ventilatioerooster. De

vloertegels zijn vanuit de hal doorgelegd. Gewoon een hele fijn en praktische ruimte!

Living

Vanuit de hal heeft een paneeldeur in een glazenwand met melkglas toegang tot de living. De wanden zijn strak gestuukt en op de vloer ligt een massief eikenhouten vloer. Een plaatradiator bij de eethoek en 2 convectorradiatoren verwarmen de sfeervolle living met zicht op de tuin. Openslaande deuren met zijramen tot aan de vloer geven toegang tot de zonnig gelegen tuin met een elektrisch te bedienen zonnenscherm.

Keuken

Fijne keuken in een hoekopstelling en veel werkblad met waterkering, 1½ spoelbak met een fraaie kraan met sproeier, een close-in boiler en Quooker. Het raam boven het werkblad kan open en er zitten inbouwspots. Er is veel kastruimte, laden, carrouselkast, bovenkastjes met bladverlichting, kastruimte in de bar en diverse inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap met de afvoer naar buiten, elektrische oven, separate magnetron en een groot formaat koelkast.

Tuin

Fijne tuin op het zuidwesten, in 2023 geheel bestraat en gevoegd dus geen onkruid tussen de tegels maar gelijk relaxen en genieten als het zonnetje zich laat zien! Halverwege de tuin zit een drainafvoer met goede afschot aan beide zijden. Er staat een degelijke schutting

met betonnen palen en onderzijde, de poort kan op slot en er is een breed achterom. Vanwege de zonnige ligging is er in 2022 een elektrisch te bedienen zonnenscherm geplaatst met modern antraciet doek, er zit een buitenkraan en een gezellige overkapping met heater en gearde stopcontacten bovenin alle hoeken.

De stenen berging is van binnenuit geïsoleerde, heeft verlichting en stopcontacten, nieuwe deur met 3 puntsluiting, het achterraam is vervangen en er zit een vlizotrap naar een wegzetzolder.

1e Verdieping

De tussenhall waar de houten vloer is doorgelegd is best ruim, er zit een diepe trapkast met paneeldeur, de trap is bekleed met hout en de wanden zijn gestuukt. Boven aan de trap een overloop met een lichte laminaatvloer met brede vloerdelen op de betonnen verdiepingsvloer die is doorgelegd in de slaapkamers. Ook op deze verdieping zijn alle deuren vervangen voor paneeldeuren.

1e Slaapkamer achterzijde - riant kamer met 2 grote Velux ramen met elektrisch te bedienen rolluiken met afstandsbediening. De schuine wand is door de huidige bewoners geïsoleerd. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en de losse kastenwand blijft achter. 2e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken en gestuukte wanden en er zit een deur naar een betegeld dakterras met degelijk hekwerk en een keraliet achterwand. uiting.

Badkamer

Badkamer met licht betegelde wanden en donkere vloertegels. U treft hier een wastafelmeubel met dubbele wastafels en 2 brede laden, spiegelkastje met verlichting en stopcontact, 2 designradiatoren, duo ligbad met mengkranen en handdouche, 2e wandcloset, douchecabine met glazen deur en zijwand, thermostaatkraan, hand- en regendouche. Er zit een centraal afzuigstelsysteem en het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie.

2e Verdieping

Open vaste trap naar de zolderverdieping met gestuukte wanden naar een ruime overloop waar een lichte laminaatvloer met brede vloerdelen op een betonnen verdiepingvloer is gelegd. Op de voorzolder is een draai/

kiepraam in een kunststof kozijn waardoor er prettig lichtinval is en een vlizotrap naar een geheel bevloerde wegzolder.

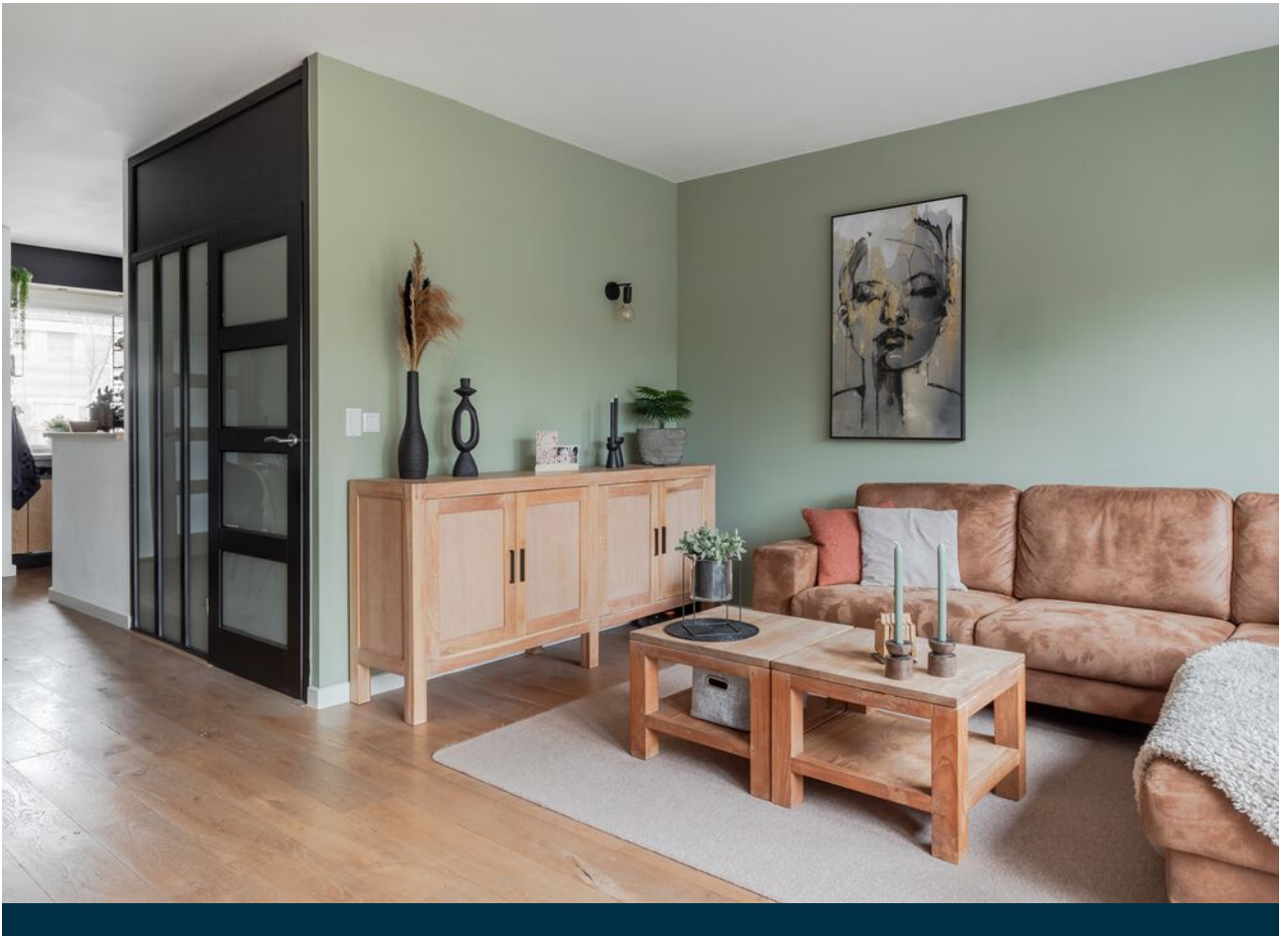
Wasruimte – fijne ruimte met de wasmachine- en drogeraansluiting. Eind 2023 is de cv installatie in eigendom geplaatst, er zit een centraal afzuigstelsysteem en extra wegzetruimte.

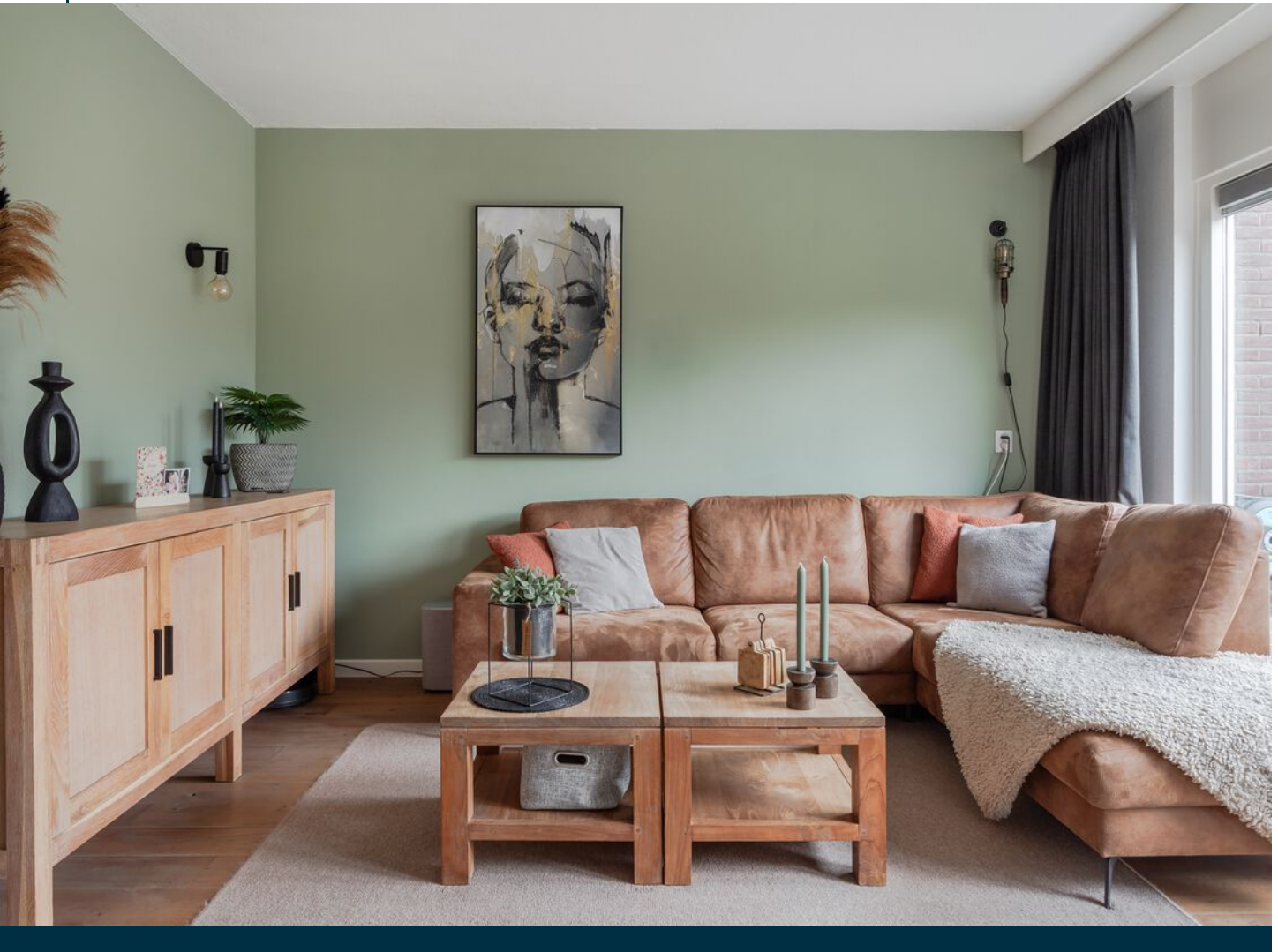
3e Slaapkamer – royale kamer met een kunststof kozijn met een draai/kiepraam en 2 vaste ramen. De wanden en het plafond zijn gestuukt, de laminaatvloer is hier doorgelegd en er zit behoorlijk wat bergruimte achter de knieschotten. Een radiator verwarmd de kamer en er zit een dubbele internetaansluiting. Bijkomend voordeel is dat er geen inkijk is van achterburen maar zicht over de tuinen.

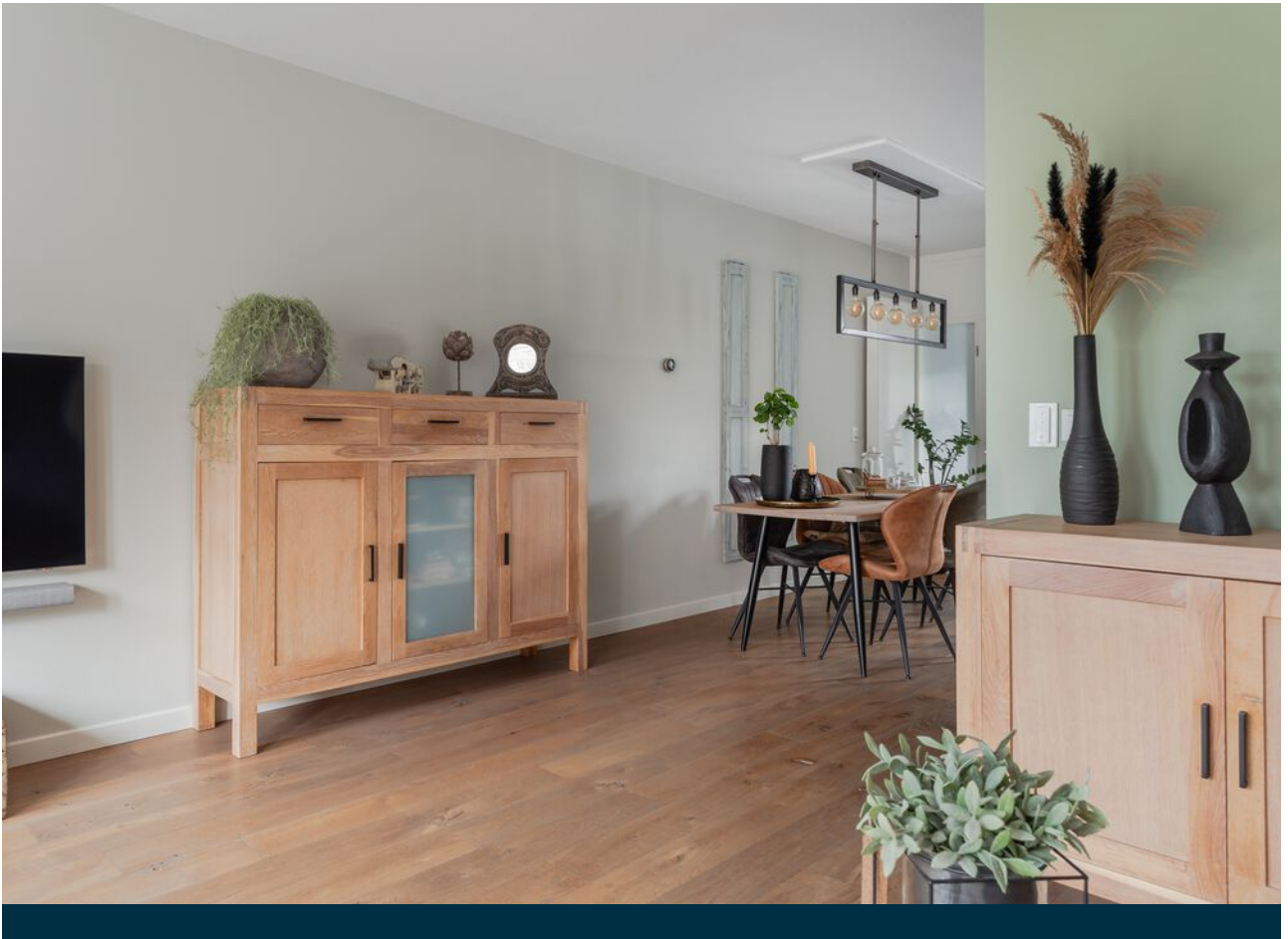
Bijzonderheden:

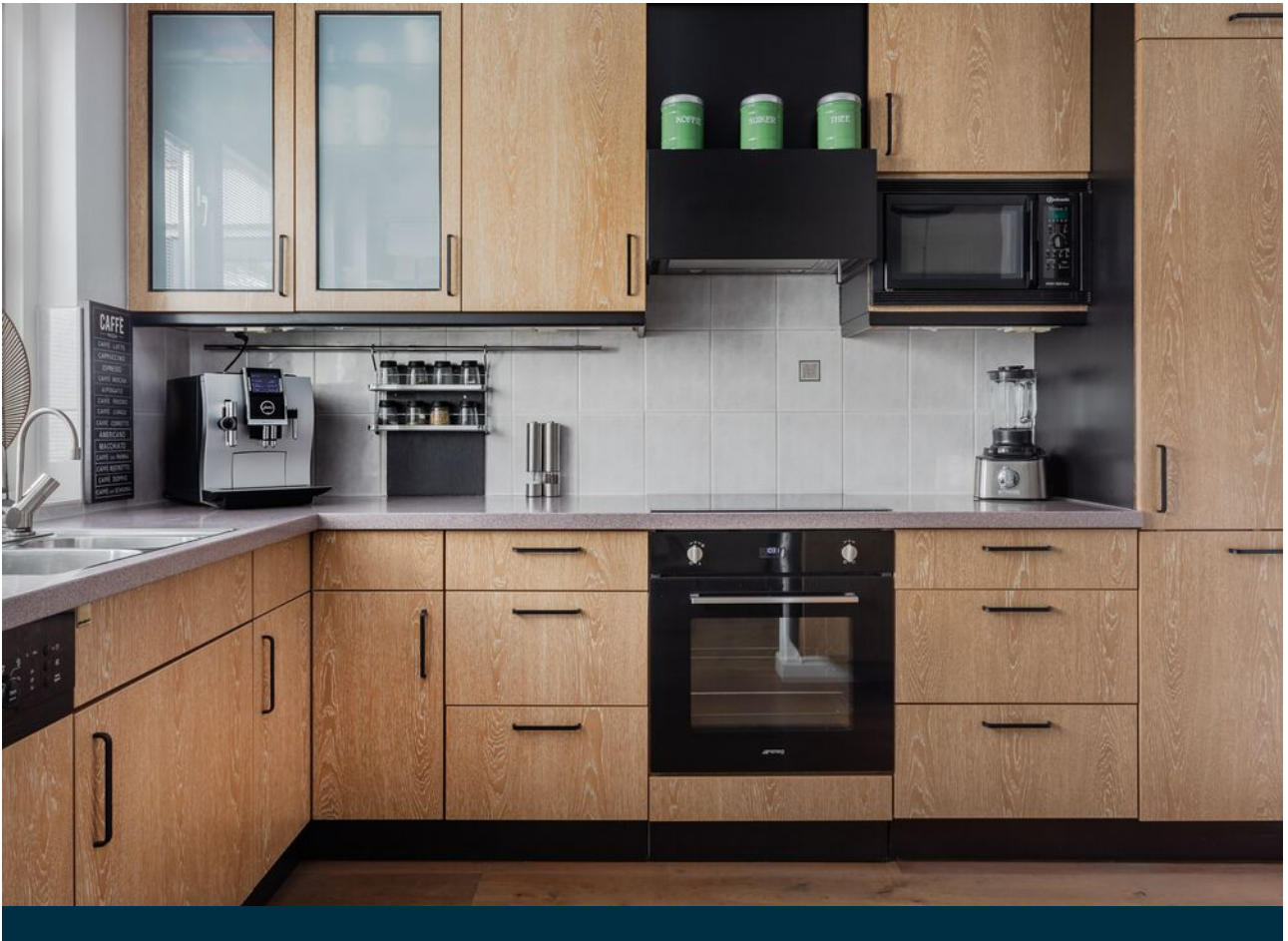
- In 2022 is de achtergevel en de berging bij de carport opnieuw gevoegd
- Schilderwerk buitenom 2023
- Tuin opnieuw aangelegd 2023
- In 2022 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst met micro-omvormers
- Nog 21 jaar garantie op de micro-omvormers en 16 jaar op de montage
- Na afgifte van het Energielabel zijn de 12 zonnepanelen geplaatst, is het schuine dak bij de slaapkamer geïsoleerd alsmede de inpandige berging en is er een nieuwe cv installatie geplaatst
- Alle deuren zijn vervangen voor paneeldeuren
- Fijne en rustige woonomgeving
- Op een steenworp afstand van het Winkelcentrum de Grote Beer, het stadsstrand, het station, de binnenstad en een snelle aansluiting op de A7





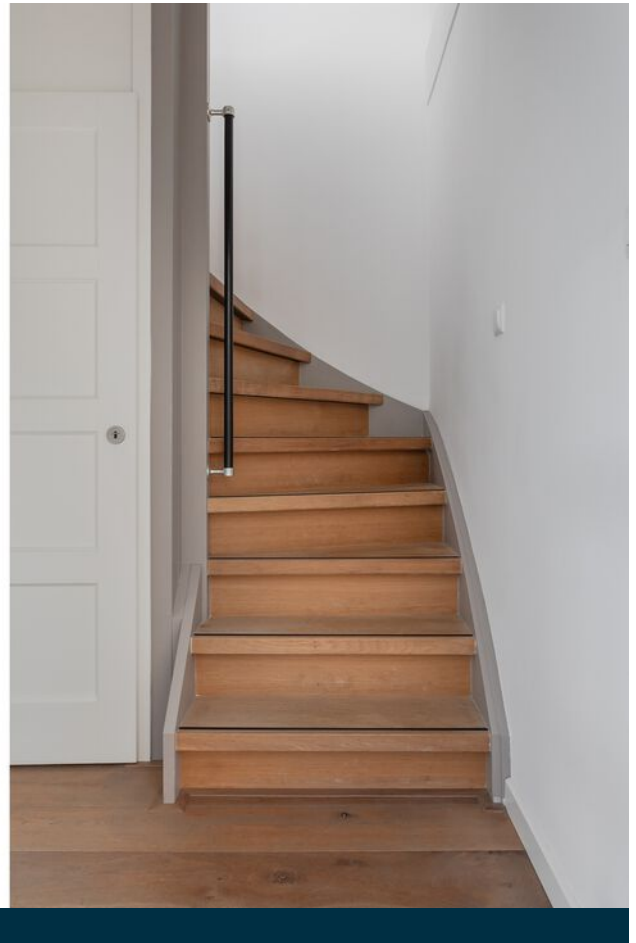


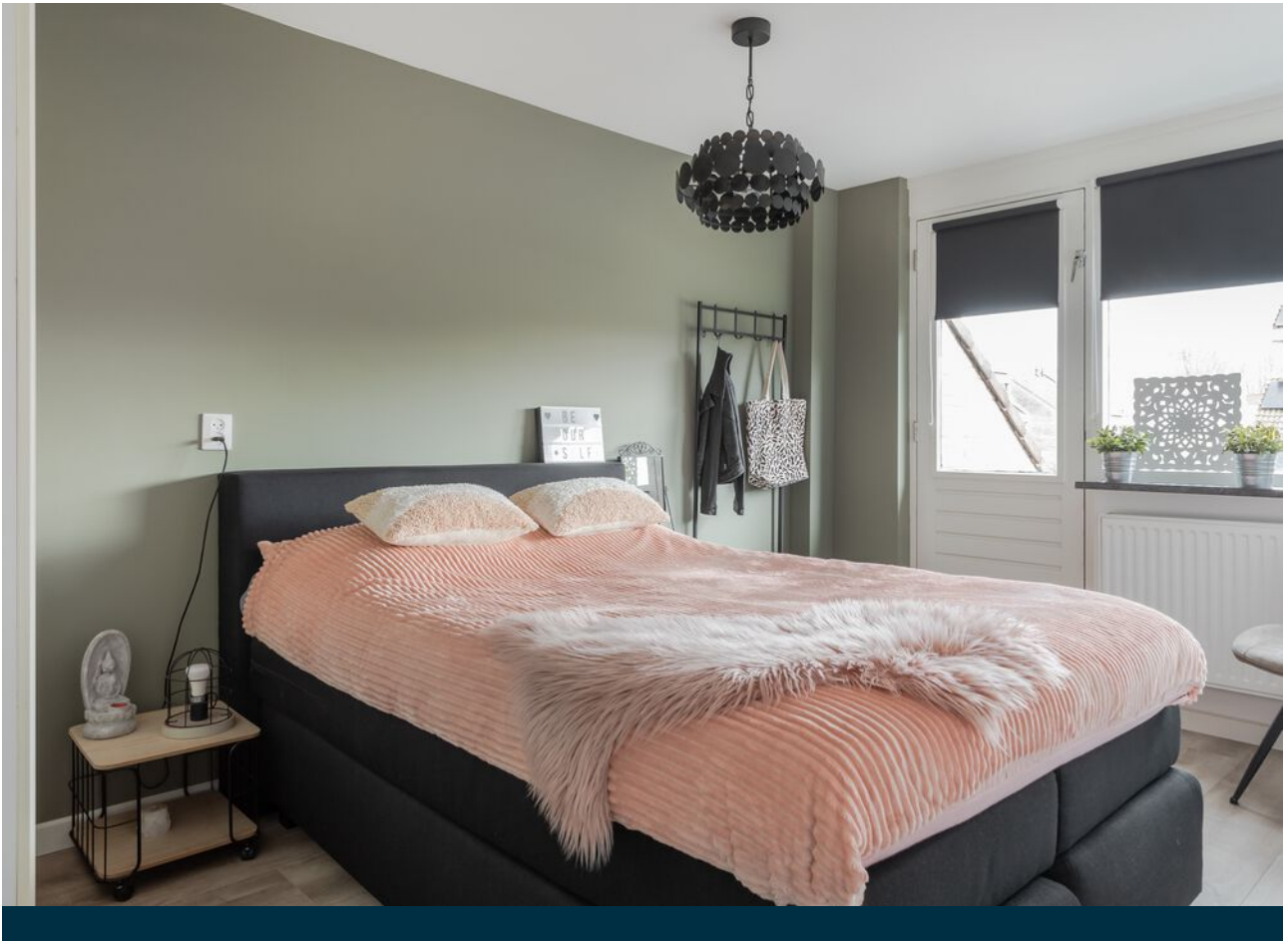












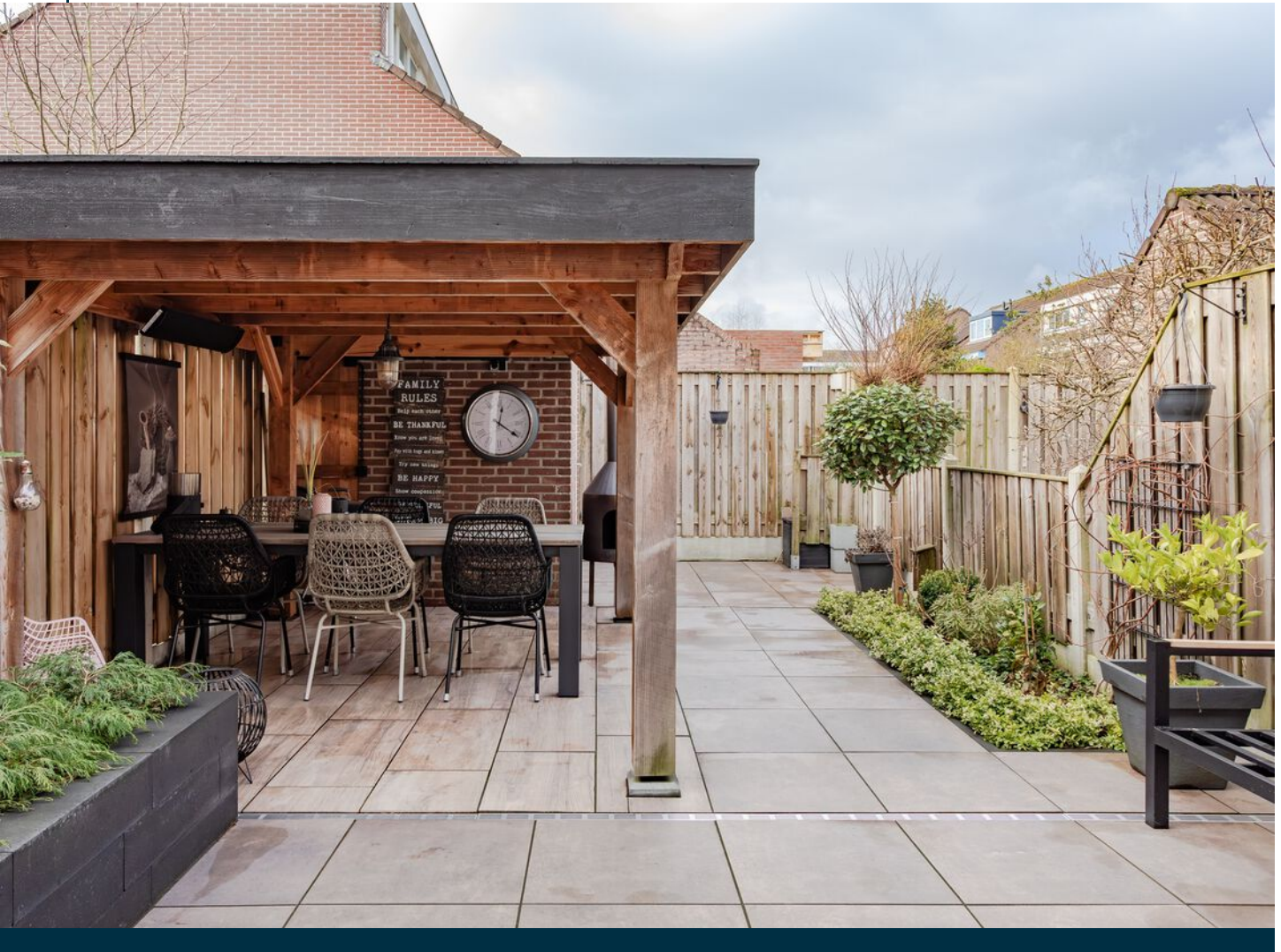
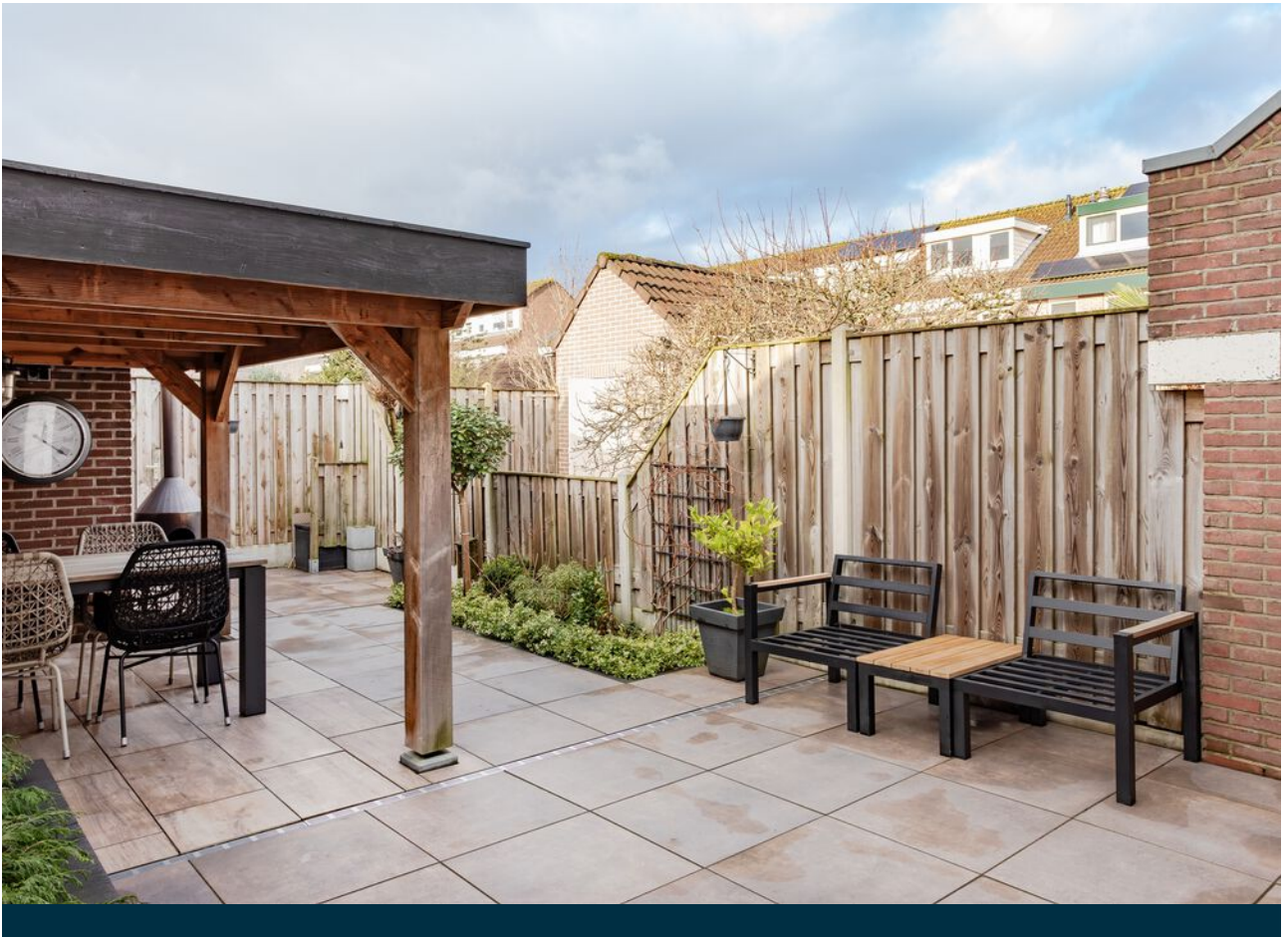


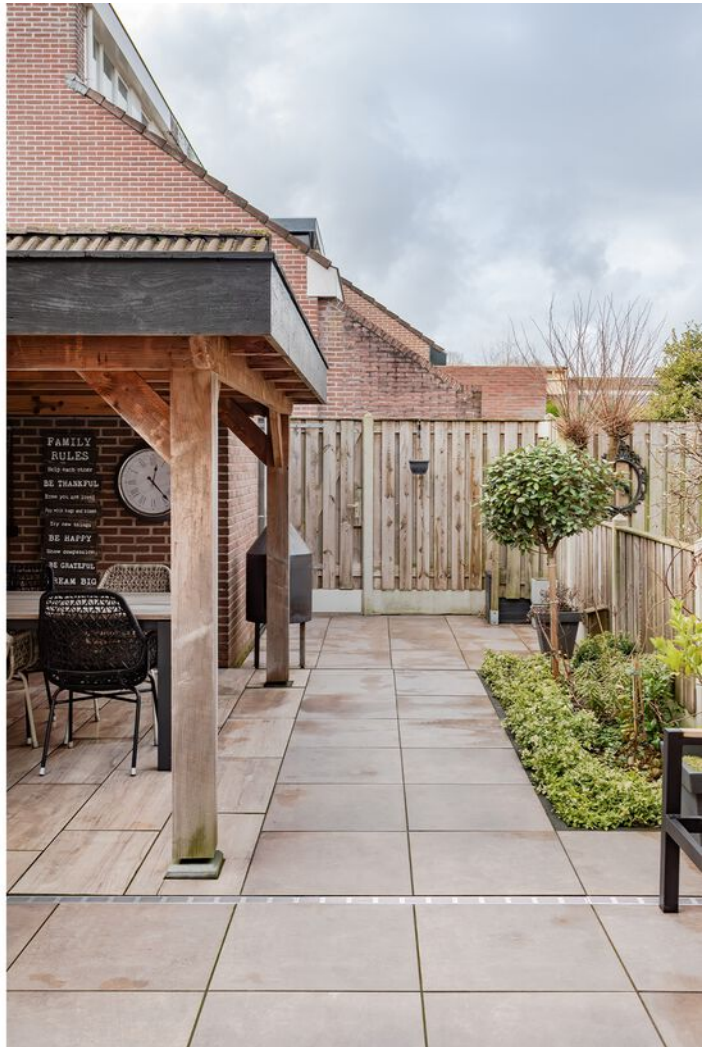
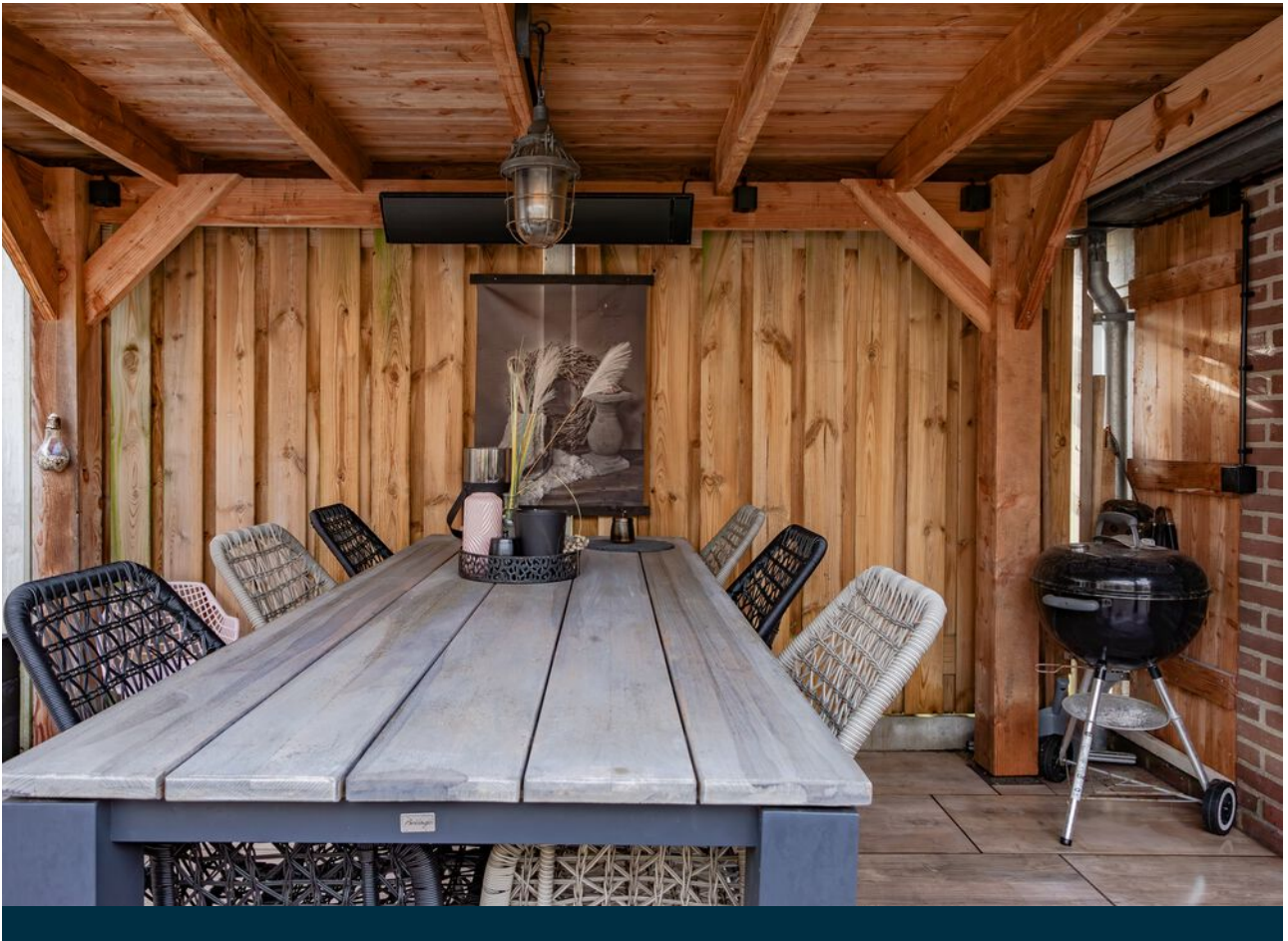






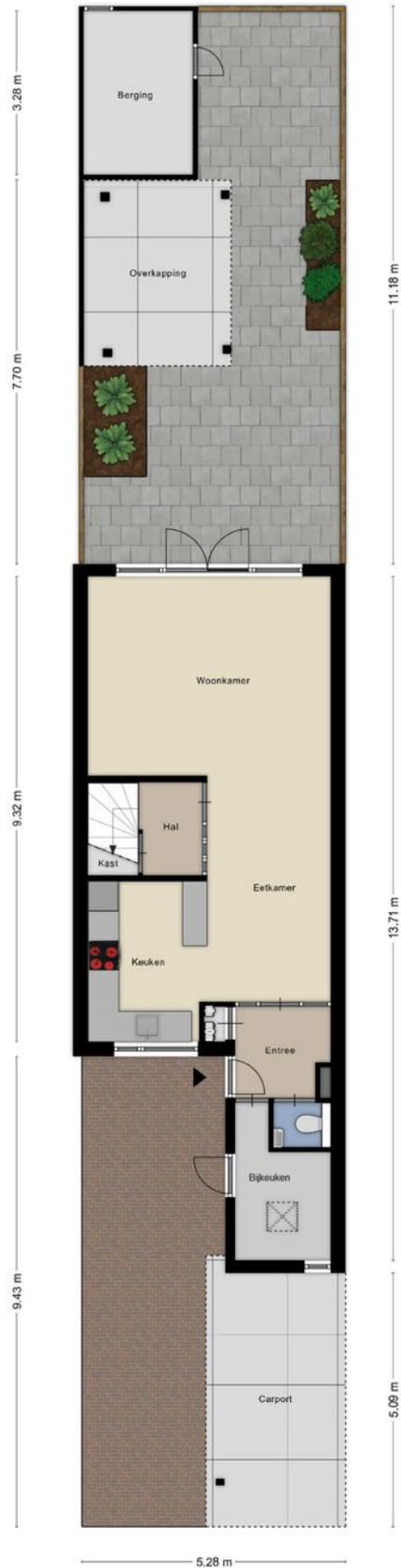








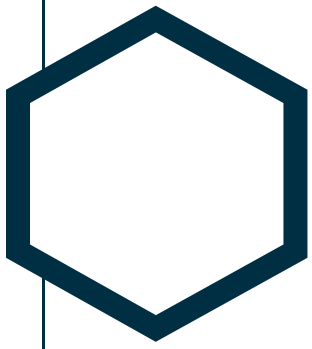
Begane grond met tuin



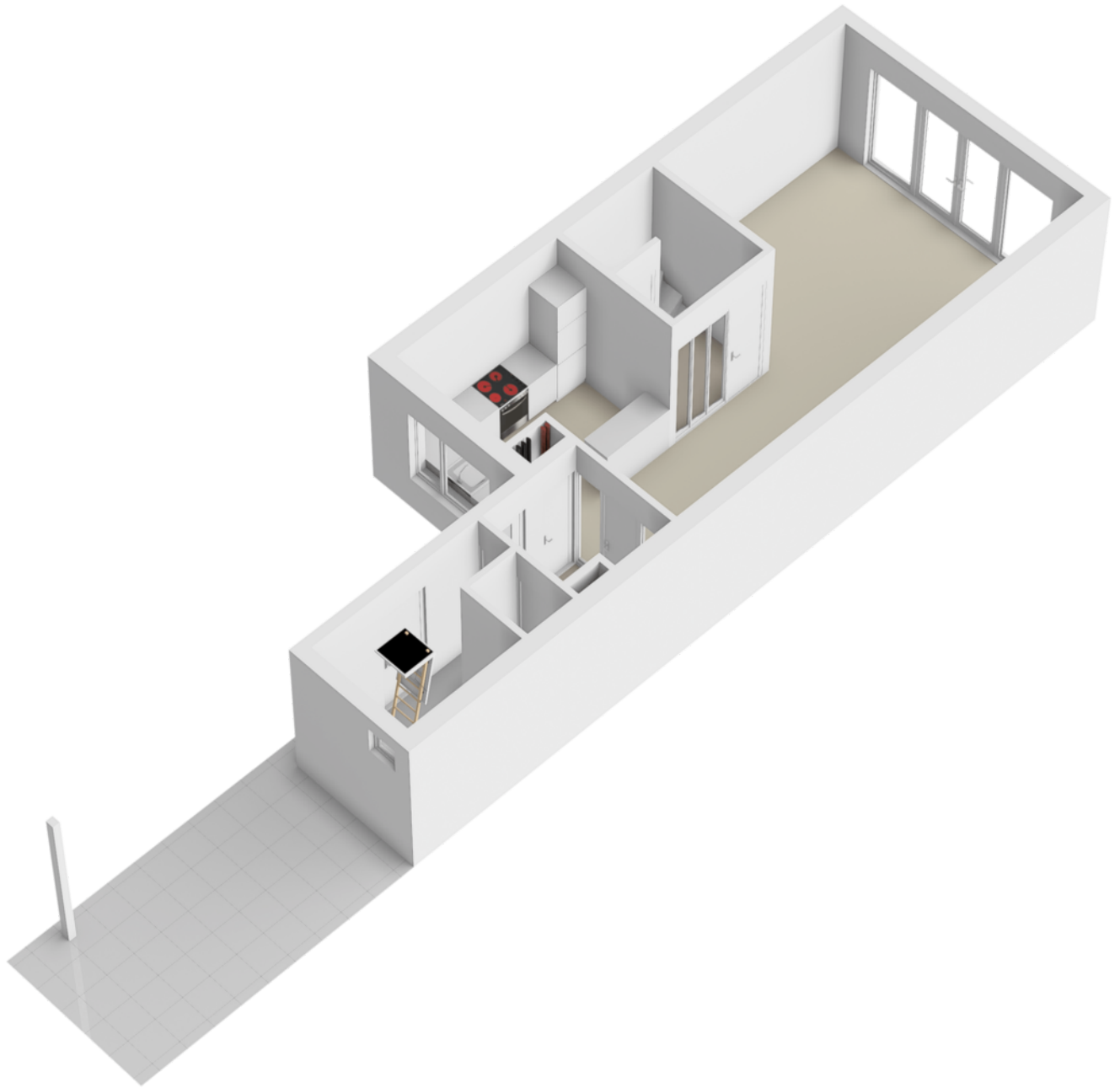


Begane grond



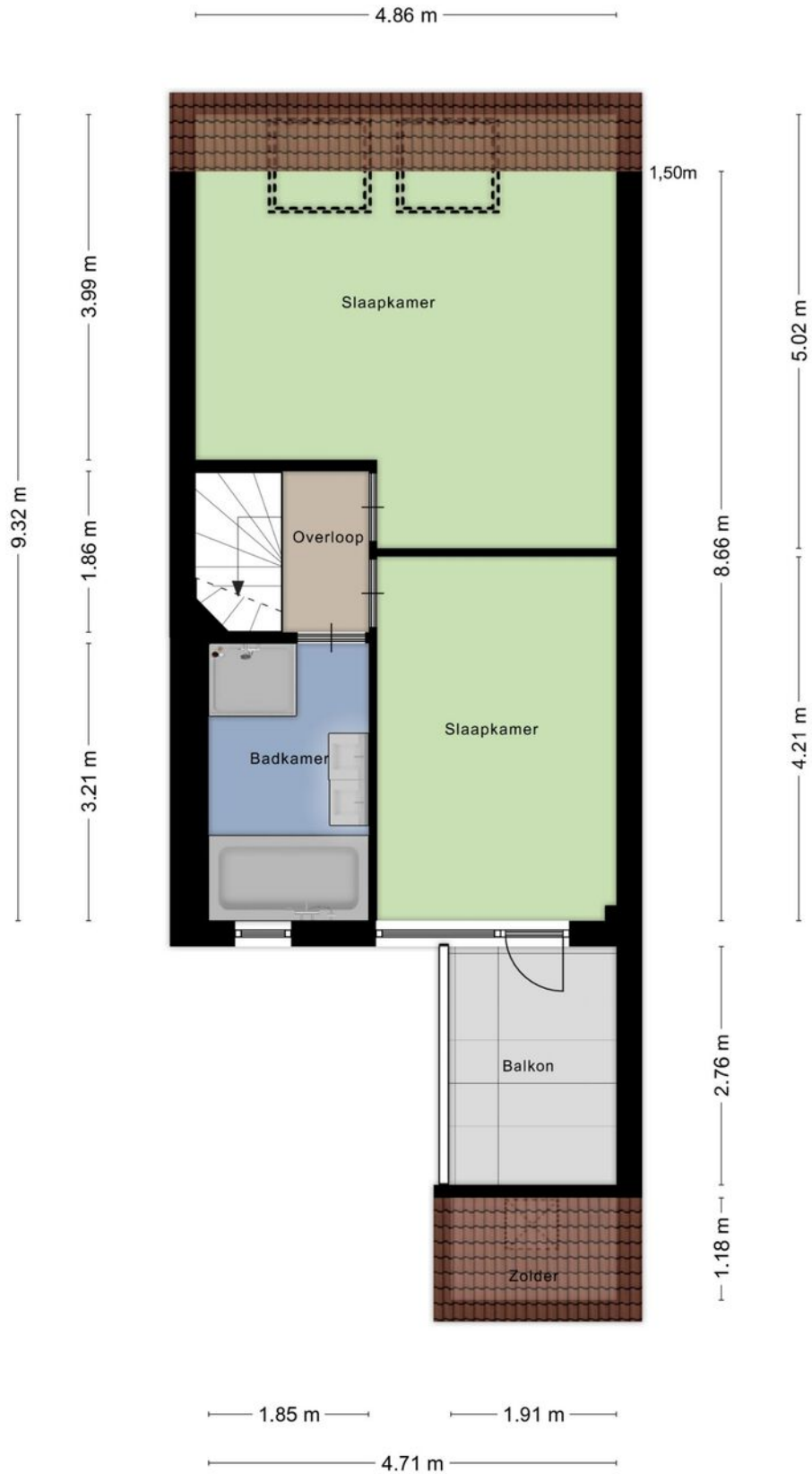


Begane grond 3D



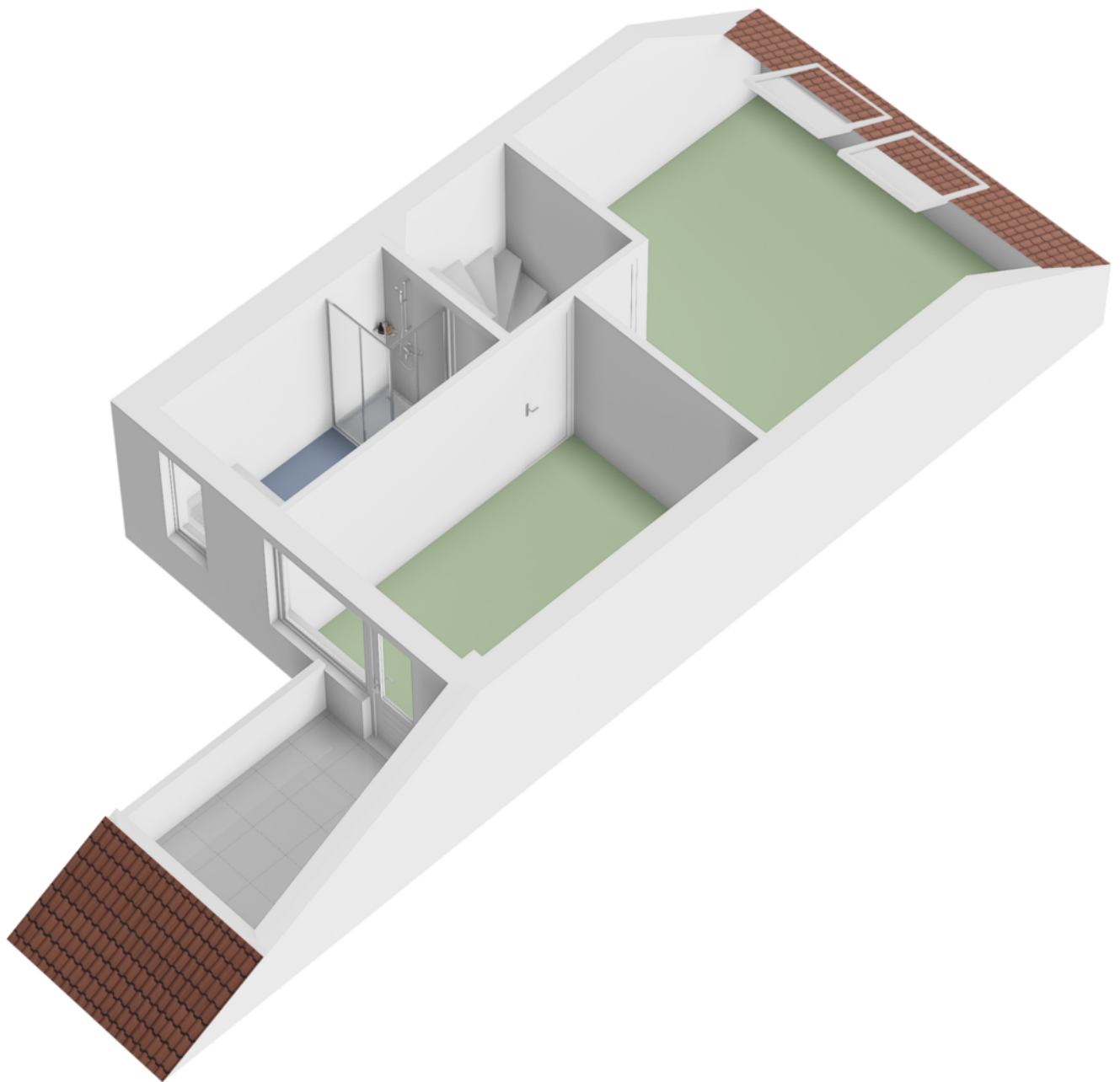


1e verdieping



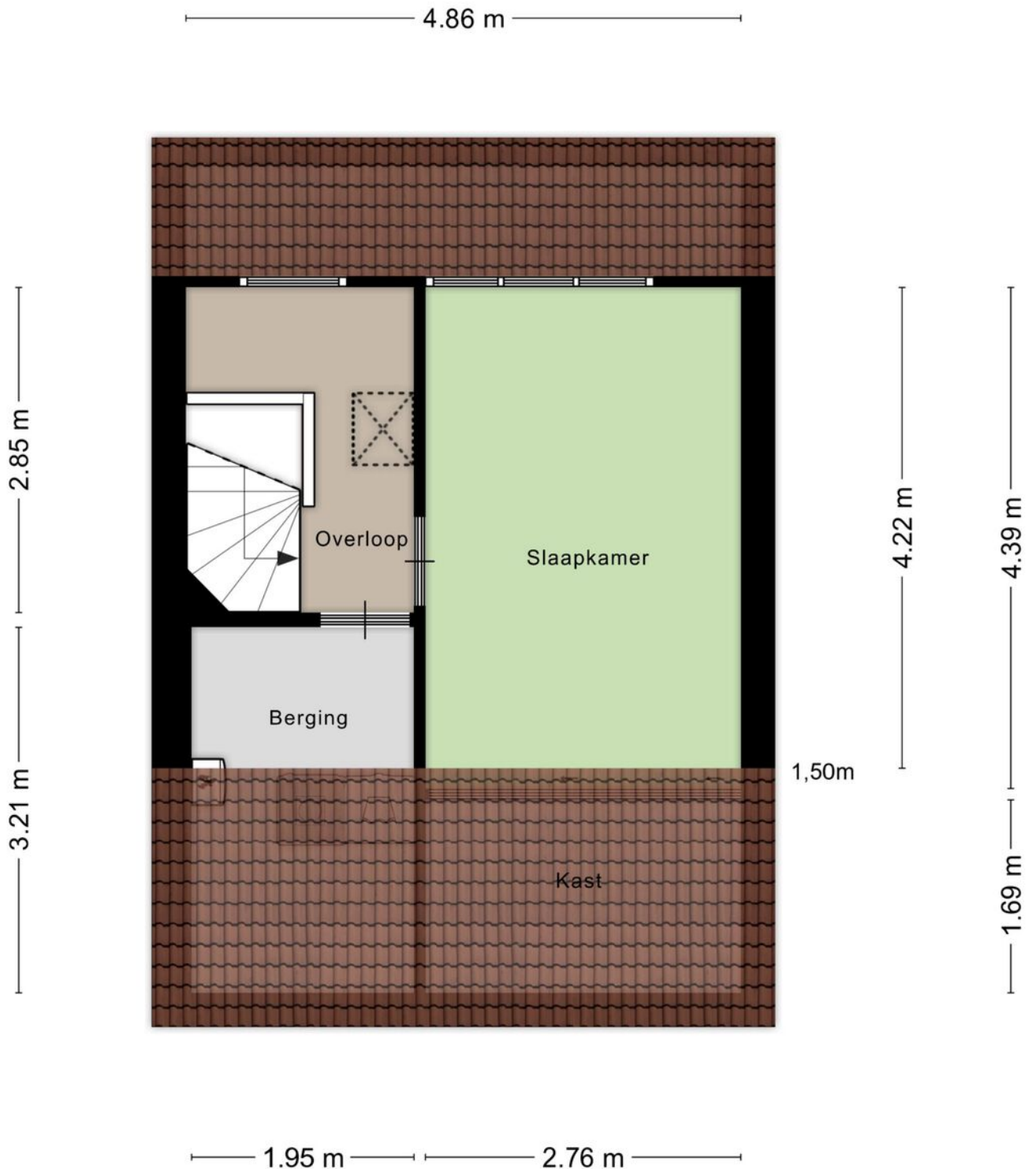


1e verdieping 3D



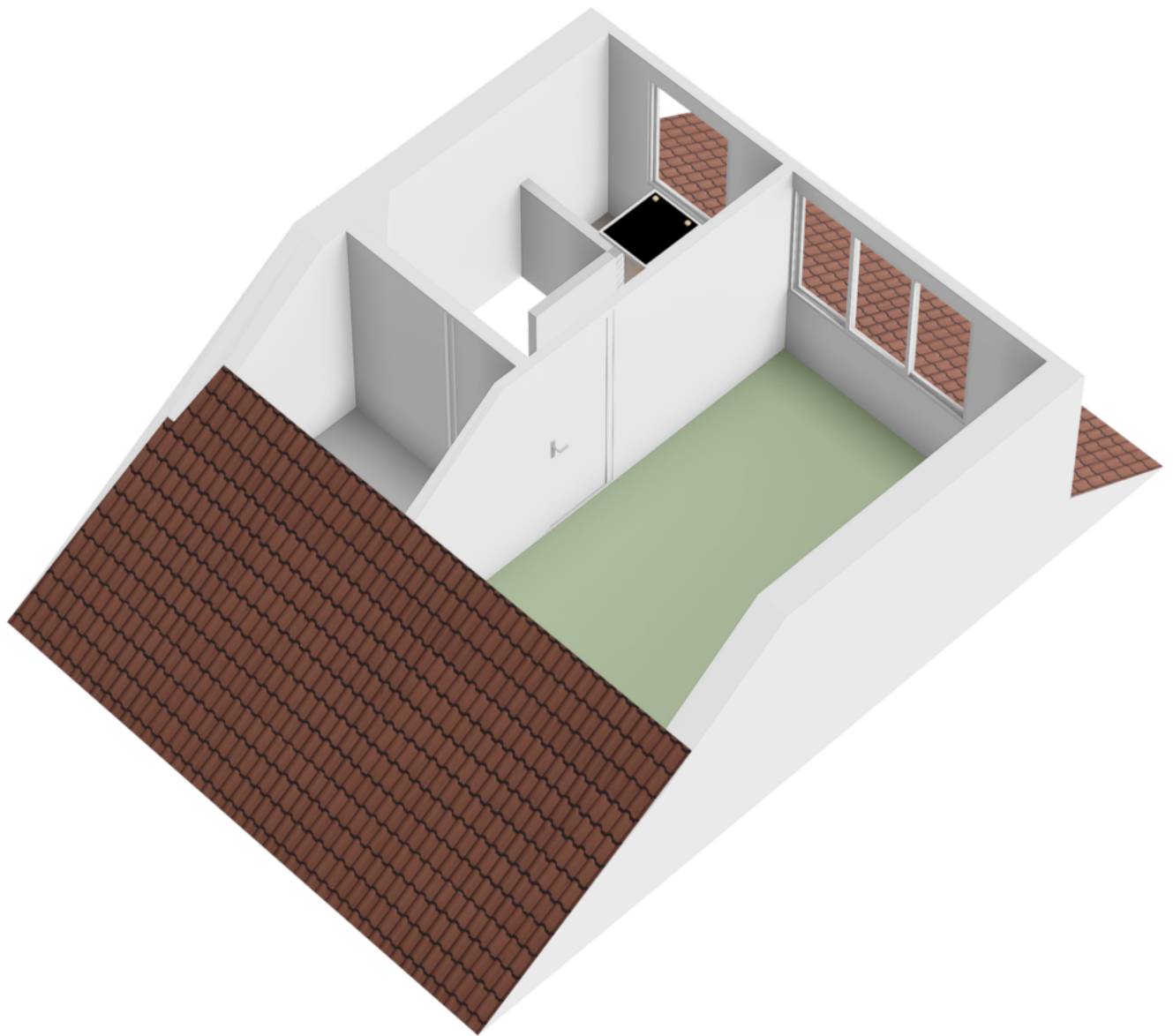


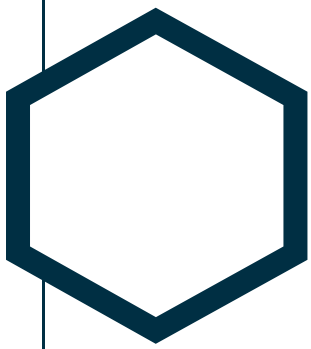
2e verdieping





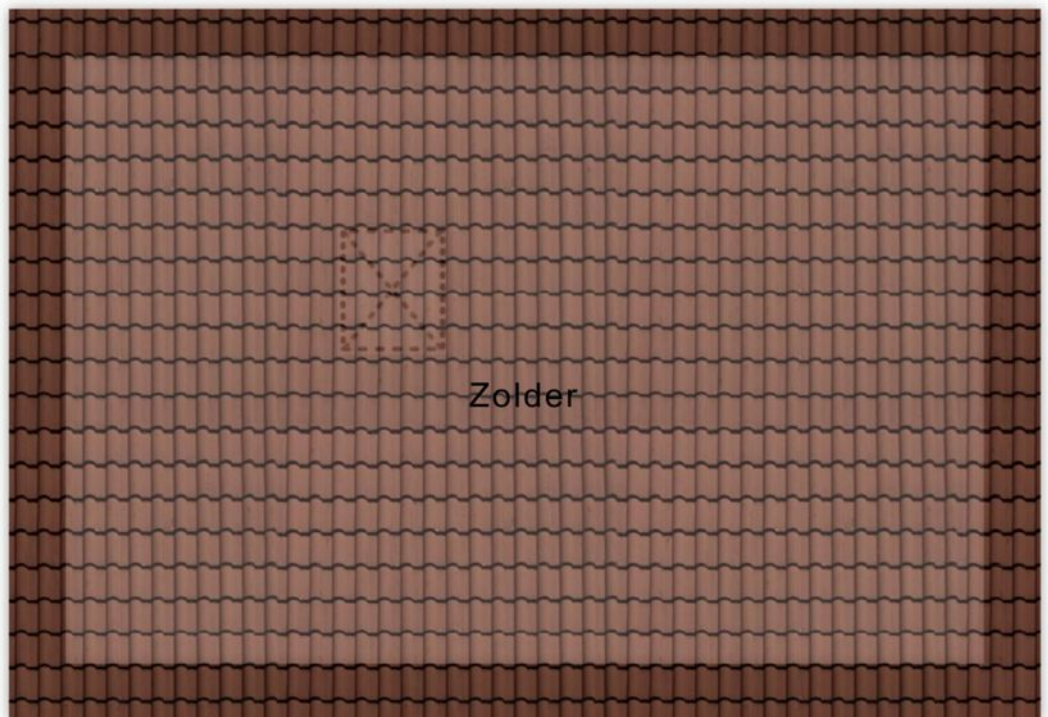
2e verdieping 3D





Zolder

3.22 m



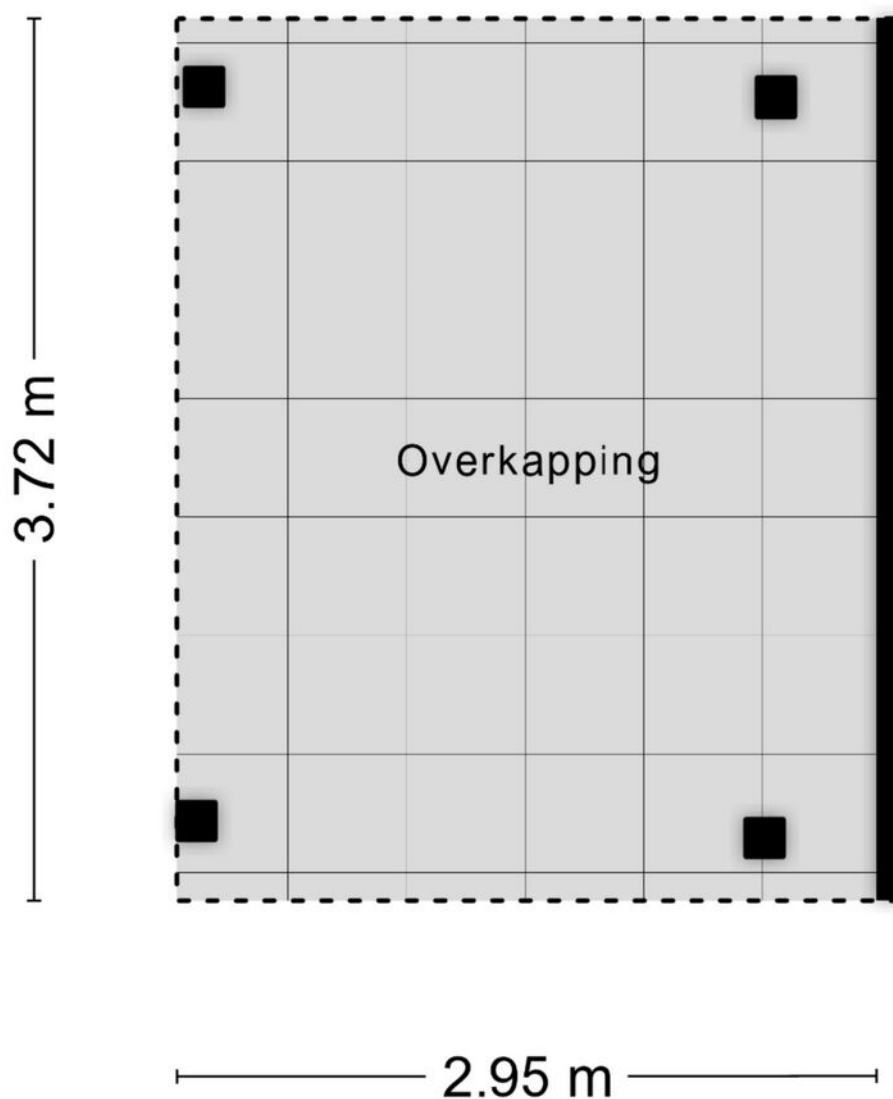
Zolder

4.86 m

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



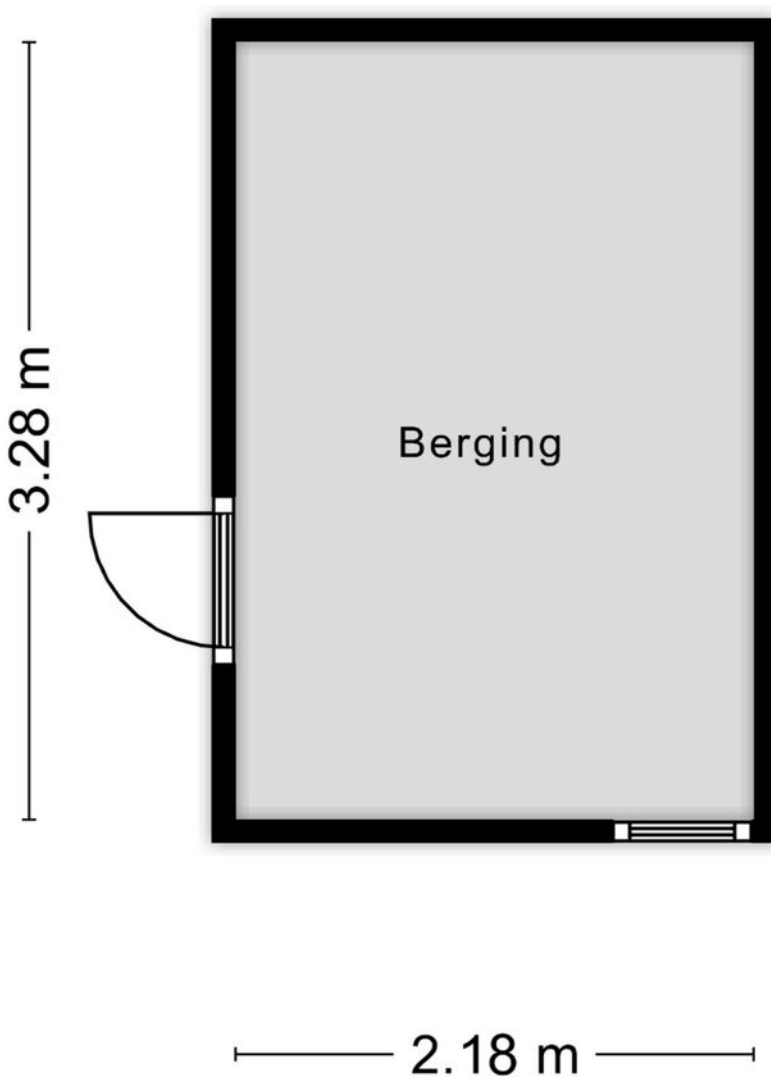
Overkapping



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



Berging



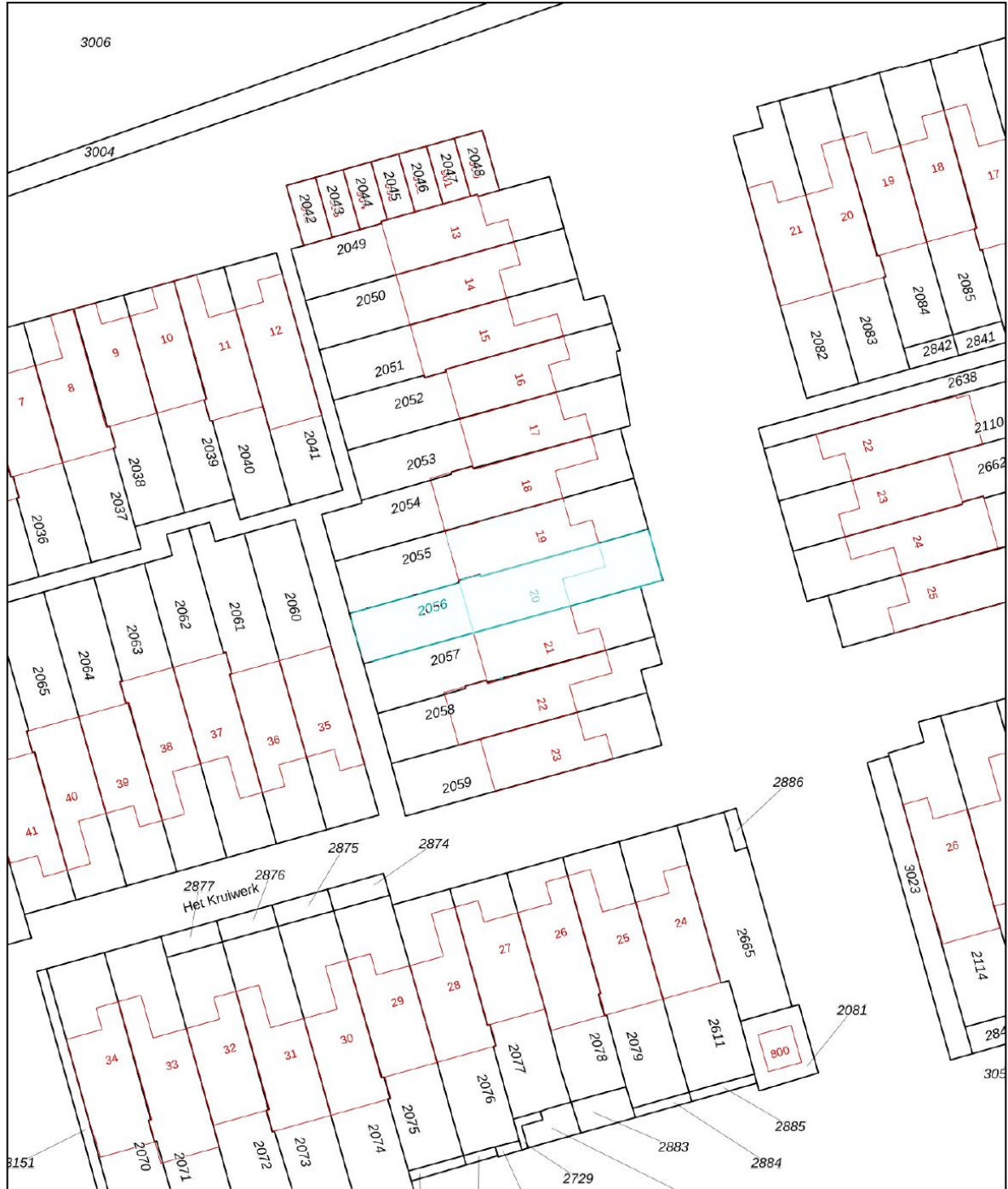
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2056
	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 23 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1978
Inhoud	412 m ³
Gebruiksoppervlakte	116 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ²
Perceeloppervlakte	157 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie C, nummer 2056
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	11,18 x 5,28 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Nefit Proline NxT 24/CW4
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel, close-in boiler en Quooker
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Elektra	14 groepen, aardlekschakelaars en slimme meters. 1 fase omgezet naar 3 fase
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	C, registratienummer 281594375, geldig tot 7 januari 2030
Zonnepanelen	12 zonnepanelen, 2022



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

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

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