



MARGIT NIJBOER

makelaardij

Bieden vanaf
€ 398.000,- k.k.

Cole Porterhof 8 Hoorn

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



Beschrijving

Hartstikke leuke, trendy, instapklare en tiptop verzorgde woning met tuingerichte living, luxe keuken en dito badkamer. De woning telt 3 royale slaapkamers en er is een onderhoudsvrije, zonnig gelegen tuin met sfeervolle overkapping met aangesloten berging en een achterom.

De woning ligt op een steenworp afstand van de supermarkt, scholen, het park, winkelcentrum en het station.

Kortom, een parel op de woningmarkt en uw kans om de volgende bewoner te worden!

Entree

Via de onderhoudsvriendelijke voortuin met grote tegels, vaste plantenbakken, dubbel buitenstopcontact en buitenkraan heeft u toegang tot de woning.

Achter de voordeur ligt een grote inloopmat met aansluitend de laminaatvloer die is doorgelegd in de living.

De trapopgang naar de slaapverdieping is bekleed met pvc en tredeverlichting die op een bewegingssensor werkt. Niet alleen heel praktisch maar het geeft ook een gezellige sfeer. Achter de paneeldeur is de toiletruimte met modern betegelde wanden en dito vloer, een wandcloset, hoekfonteintje en centraal afzuigsysteem. Een sierdeur met glas geeft toegang tot de living.

Living

Sfeervolle tuingerichte living waar de laminaatvloer vanuit de hal is doorgelegd.

Er is een trendy houten sierwand bij de zithoek geplaatst waarvandaan u leuk zicht heeft op de schitterend aangelegde tuin die via de schuifpui met plisséhor is te bereiken. Vanwege de zonnige ligging is er een elektrisch te bedienen zonnescerm wat in de zomer beslist geen overbodige luxe is! Ideaal voor uw voorraad en schoonmaakspullen is de praktische trapkast met verlichting en stopcontacten achter een paneeldeur.

Keuken

In 2021 is deze luxe uitgevoerde keuken geplaatst met veel lichtinval vanwege de grote raampartij. U treft hier veel kastruimte, laden, apothekerskast, brede

besteklade en bovenkastjes met bladverlichting.

Bij de diepe spoelbak is een Quooker geplaatst en er is diverse inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser, inductie kookplaat met 4 zones, luxe schuin geplaatste afzuigkap met de afvoer naar buiten, koel/vriescombinatie en een heteluchtoven.

In het keukenmeubel is ook een speelse open kast voor onder andere kookboeken en andere gezellige spullen.

Tuin

De zonnig gelegen en onderhoudsvrije tuin is echt een plaatje! Er is een sfeervolle en knusse overkapping met inbouwspots in het overstek geplaatst. In de ochtend kunt u hier genieten van het eerste kopje koffie en de overkapping voorziet verder in verlichting, een heater, windschermen en sierhouten wandbekleding. De sierhouten wandbekleding is ook doorgevoerd aan de buitenzijde van de ruime berging met verlichting en stopcontacten. De grote tegels die ook in de voortuin liggen zijn ook in de achtertuin gelegd en er staan degelijke schuttingen. Ook een buitenkraan en buitenstopcontacten zijn aanwezig en de tuin is via de achterom te bereiken.

1e Verdieping

Op de overloop is een lichte laminaatvloer gelegd op een betonnen verdiepingsvloer en het laminaat is zonder drempels doorgelegd in de slaapkamers. 1e Slaapkamer achterzijde – royale slaapkamer over de gehele breedte van de woning met recht opgetrokken en gespoten wanden. Voor de

ventilatie kunnen 2 uitzetramen met een hor open. 2e Slaapkamer voorzijde – ruime slaapkamer met recht opgetrokken en gespoten wanden, een uitzetraam met hor en 2 vaste ramen dus fijn lichtinval.

Badkamer

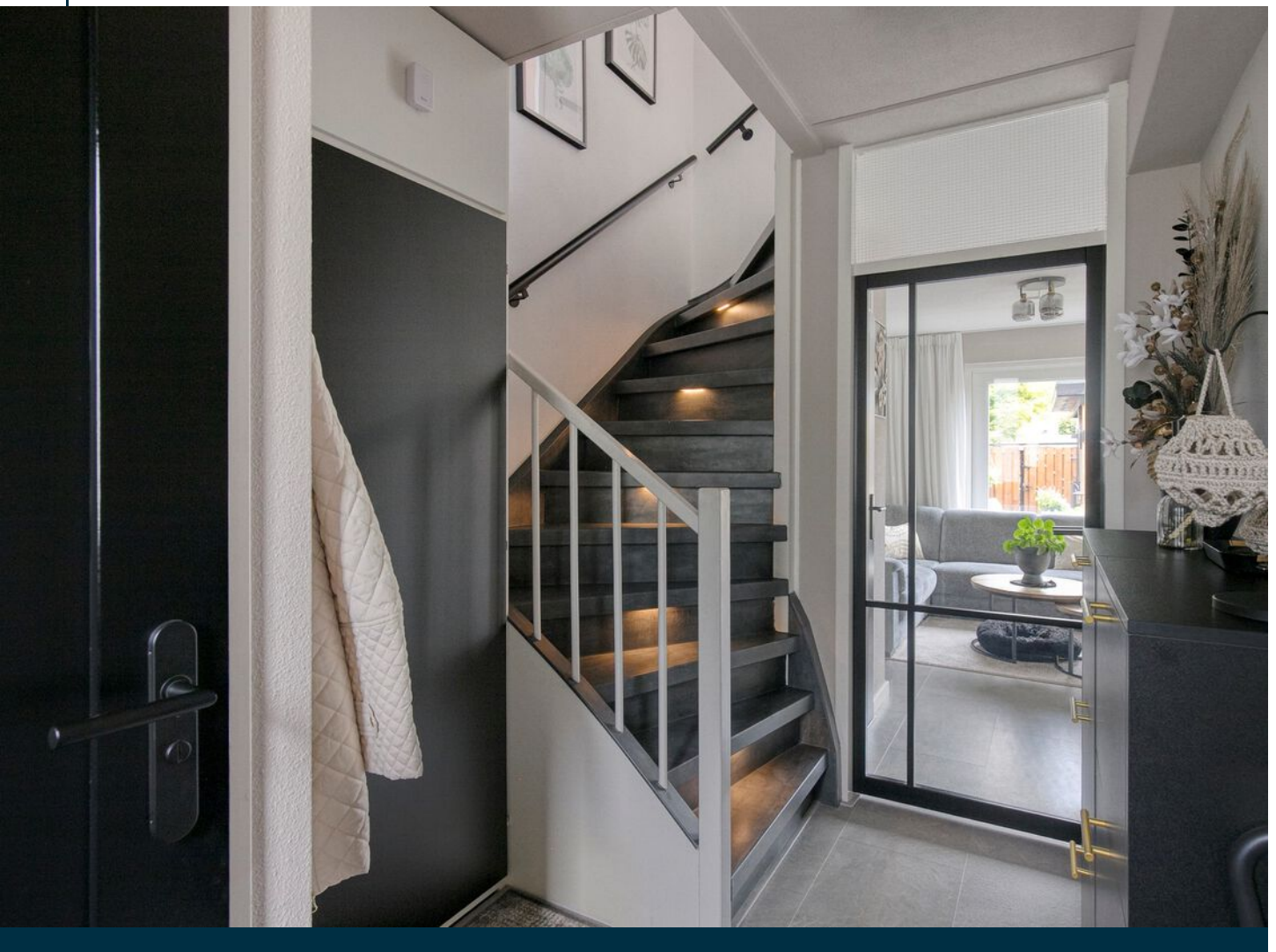
Moderne badkamer in trendy kleurstelling met geheel betegelde wanden en een donkere vloer. Er is een wastafelmeubel met waskom en 2 laden, dubbel stopcontact, een 2e wandcloset, ruime douchehoek met glazen wand en deur, hand- en regendouche, drainafvoer en een thermostaatkraan. Naast het centraal afzuigsysteem kan het raam open voor de natuurlijke ventilatie en prettig lichtinval

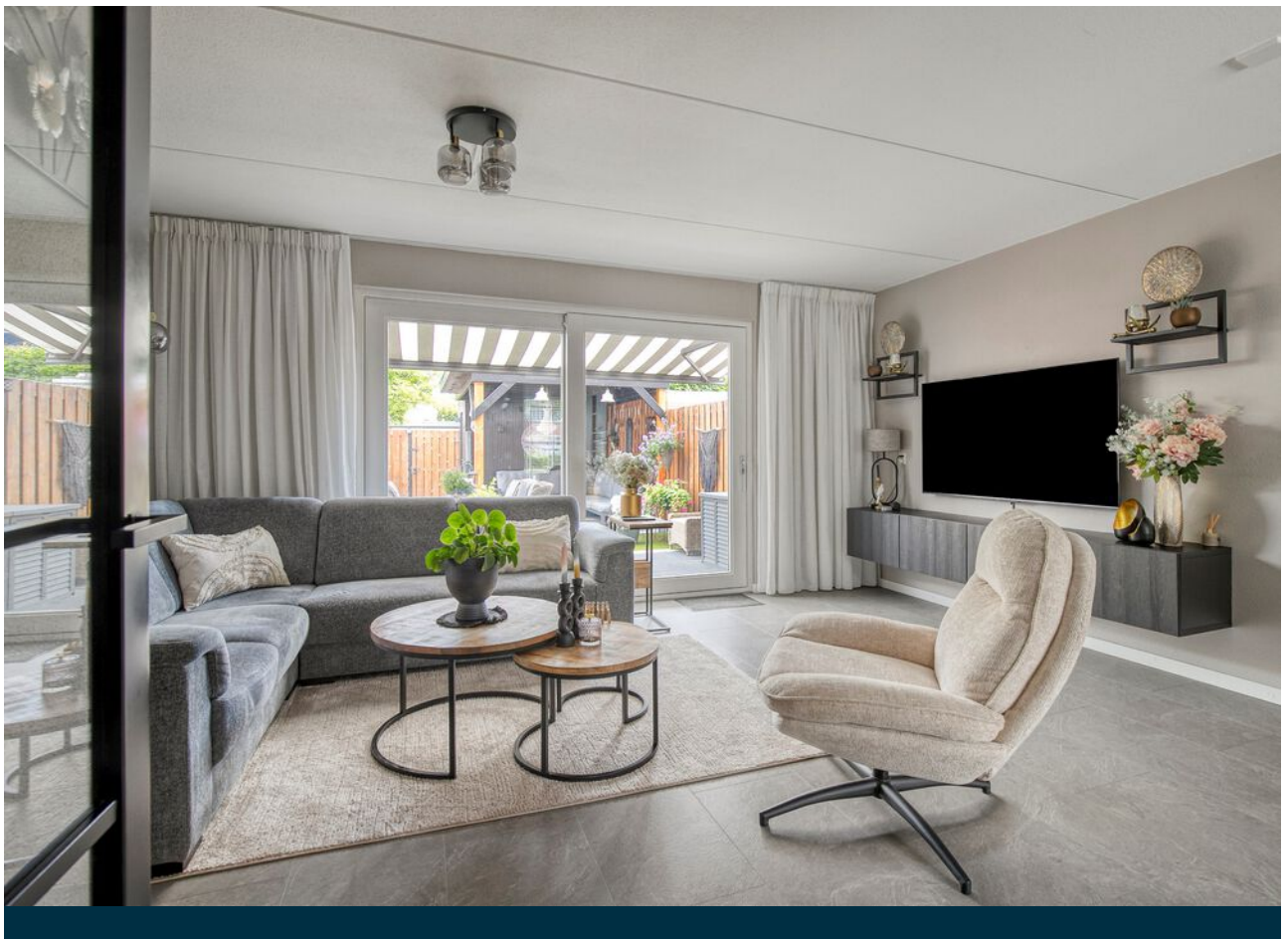
2e Verdieping

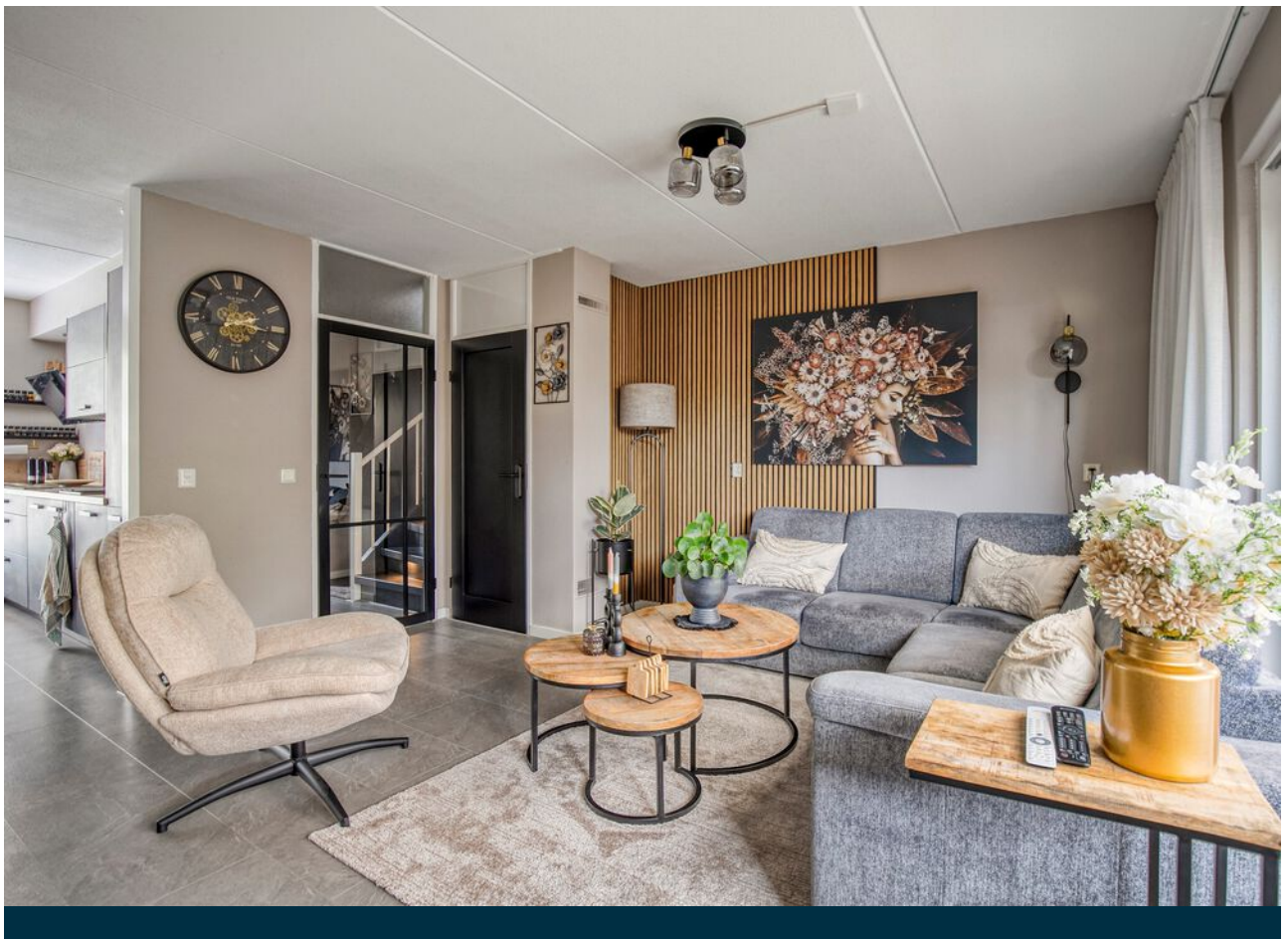
De trap naar de zolderverdieping is bekleed met pvc en geeft toegang tot de voorzolder met de wasmachine- en drogeraansluiting. Op de betonnen verdiepingsvloer is een lichte laminaatvloer gelegd, zowel op de voorzolder en ook doorgelegd in de ruime 3e slaapkamer. In deze kamer is een dakkapel geplaatst met 2 vaste ramen en 1 raam met hor kan open. Er is een kastenwand met verrassend veel bergruimte, de heteluchtverwarming met warmte terugwinunit en de cv-installatie.

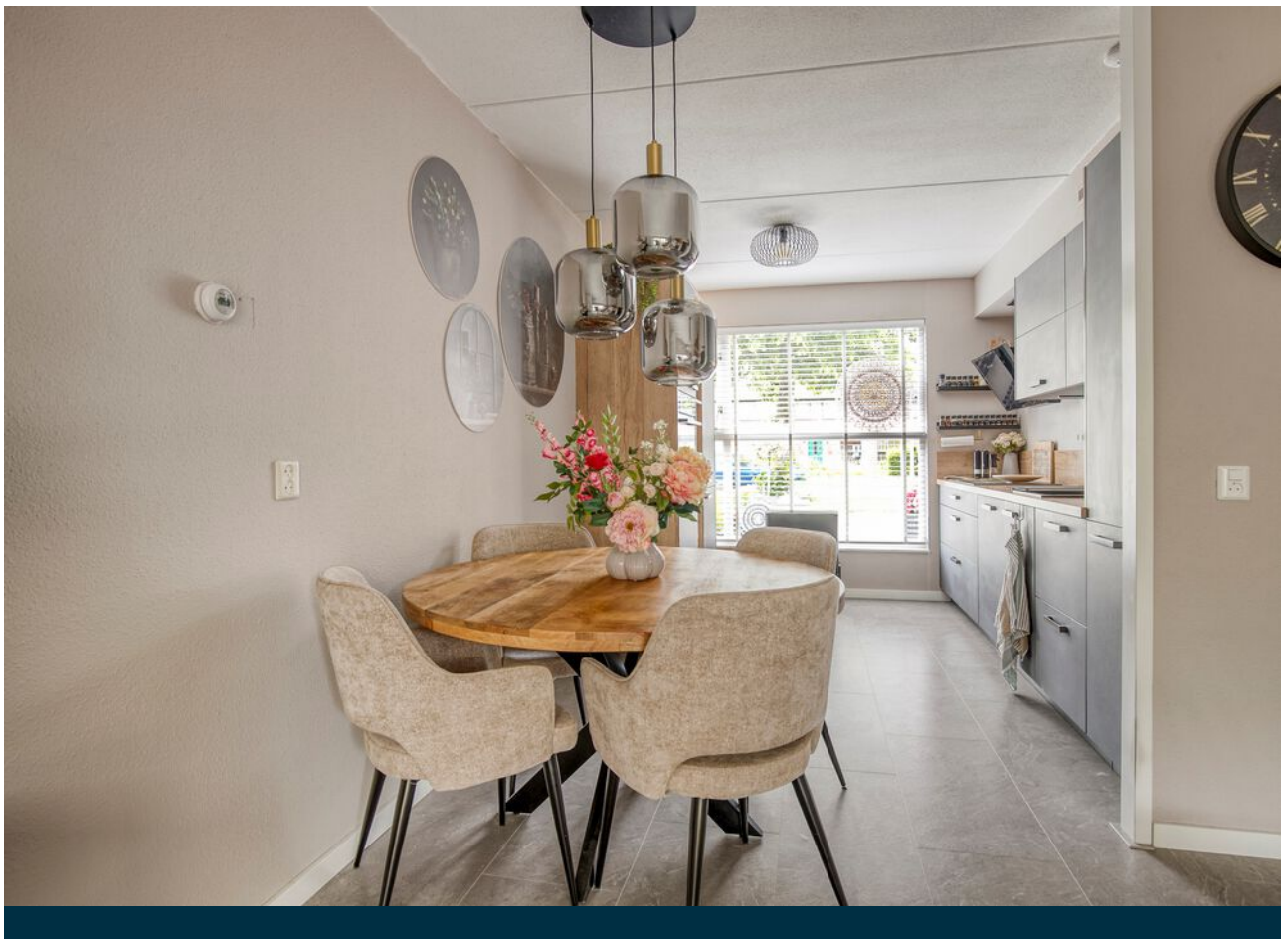
Bijzonderheden:

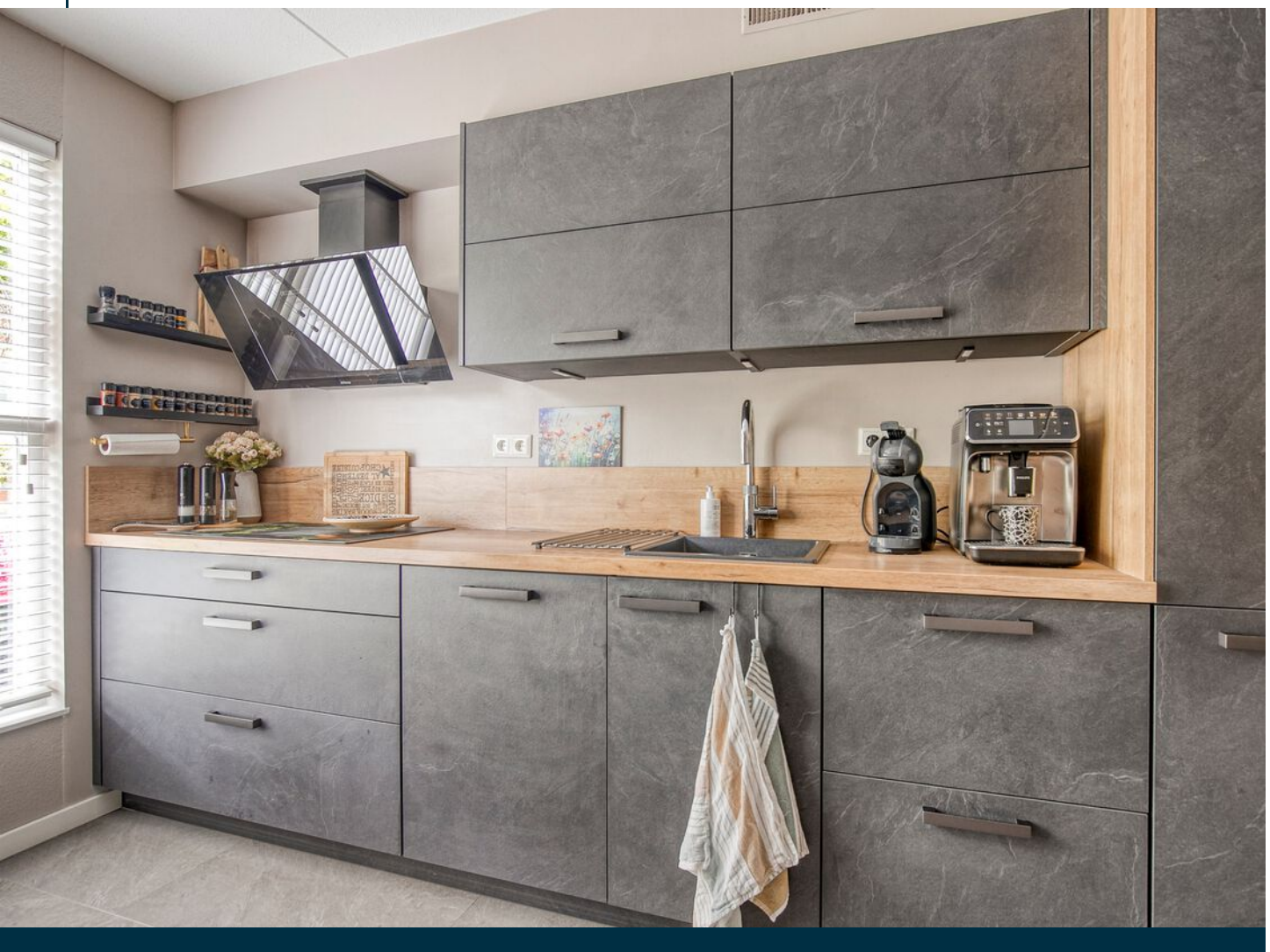
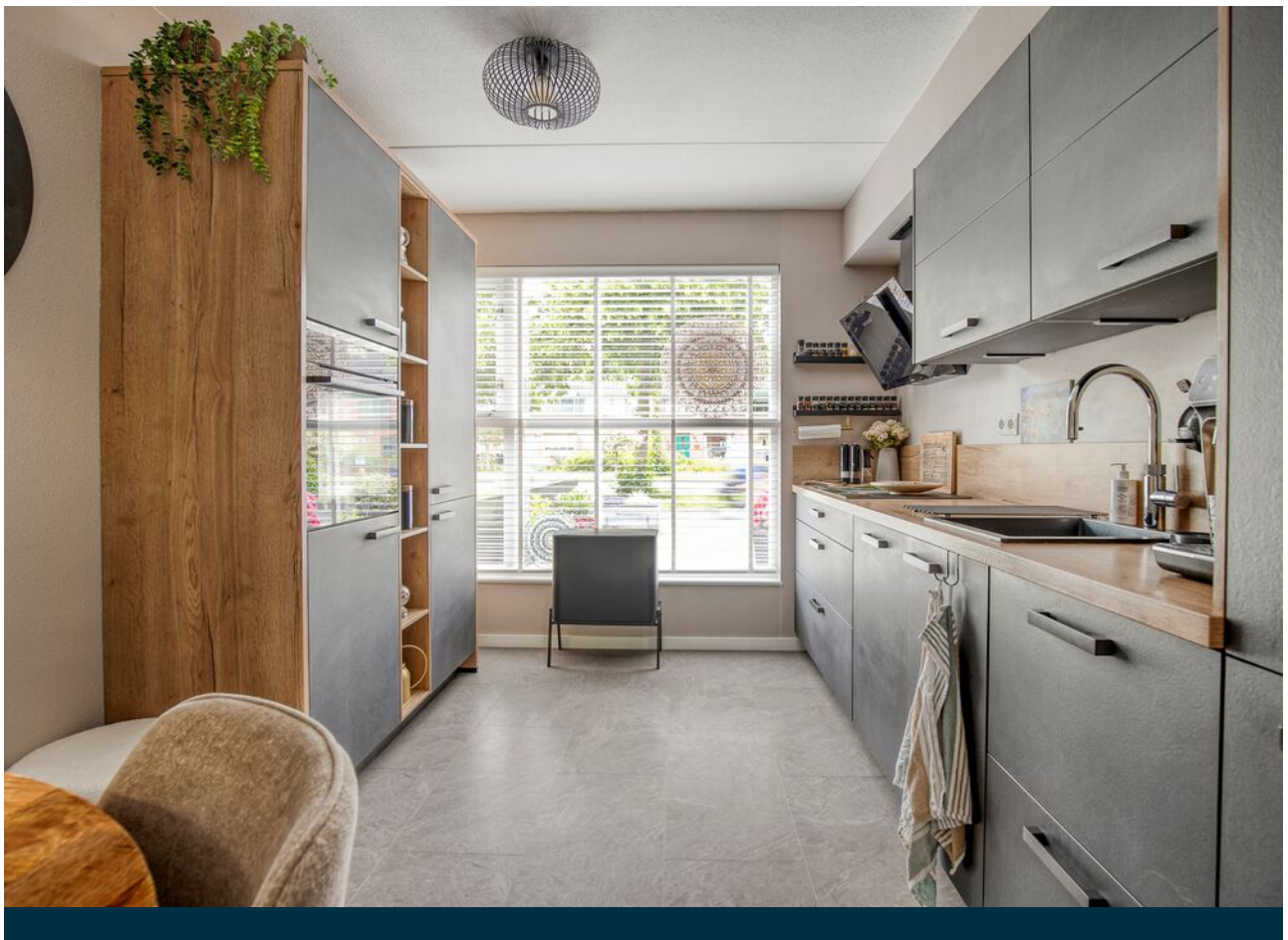
- Schilderwerk buitenom 2024
- Rolluiken 1e en 2e verdieping 2024
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Supermarkt, scholen en park op een steenworp afstand
- Fijne woonomgeving

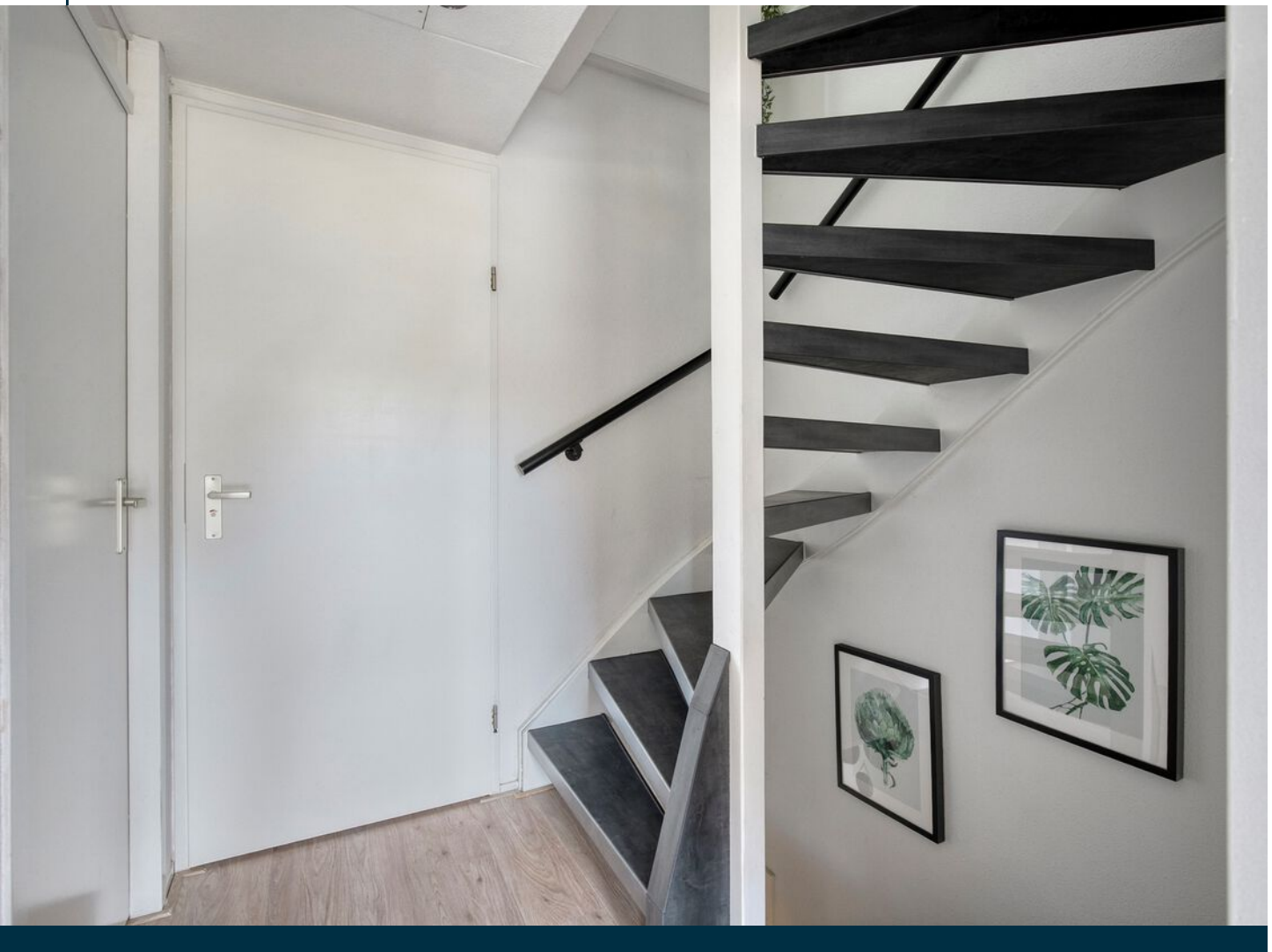








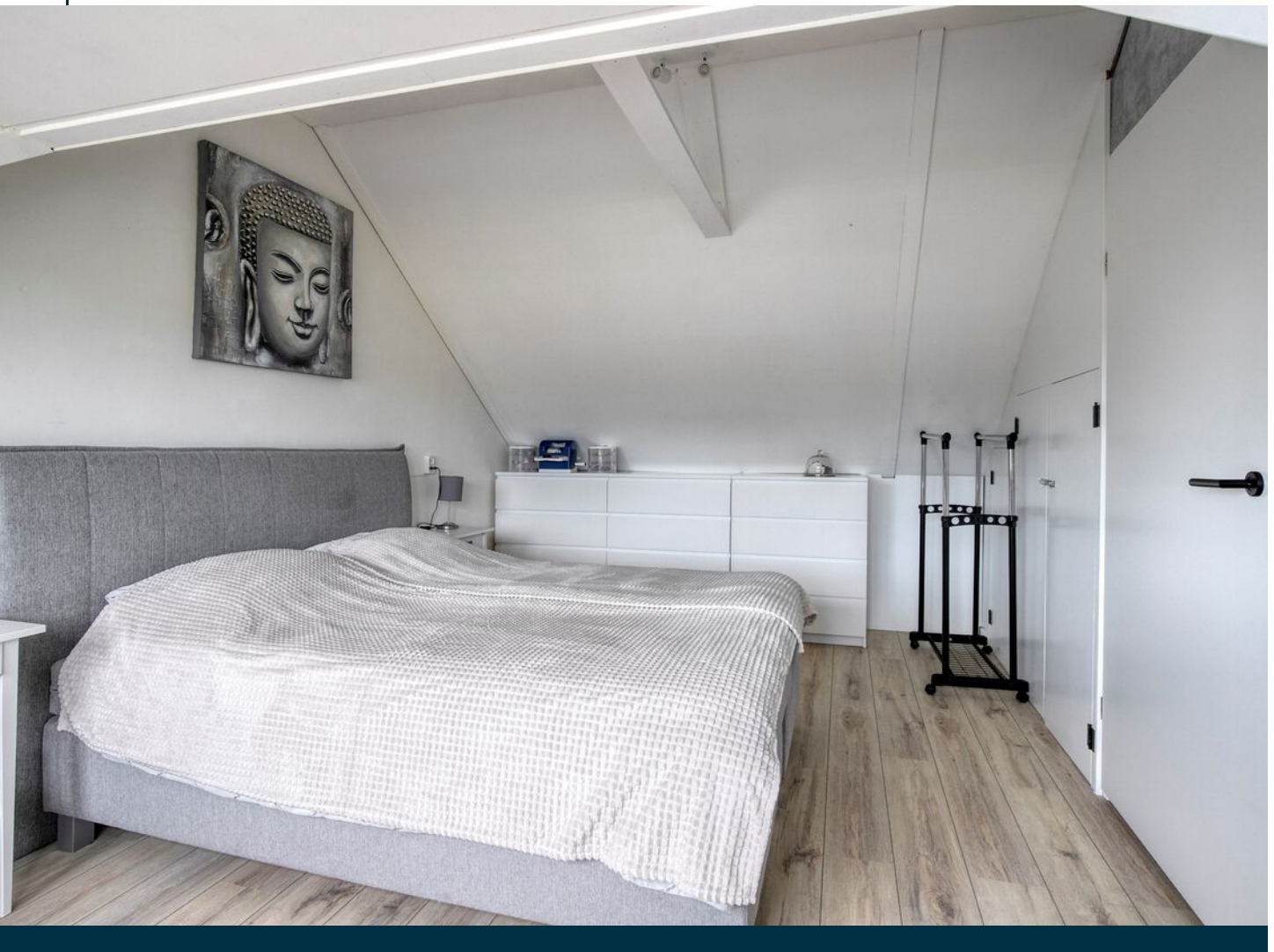
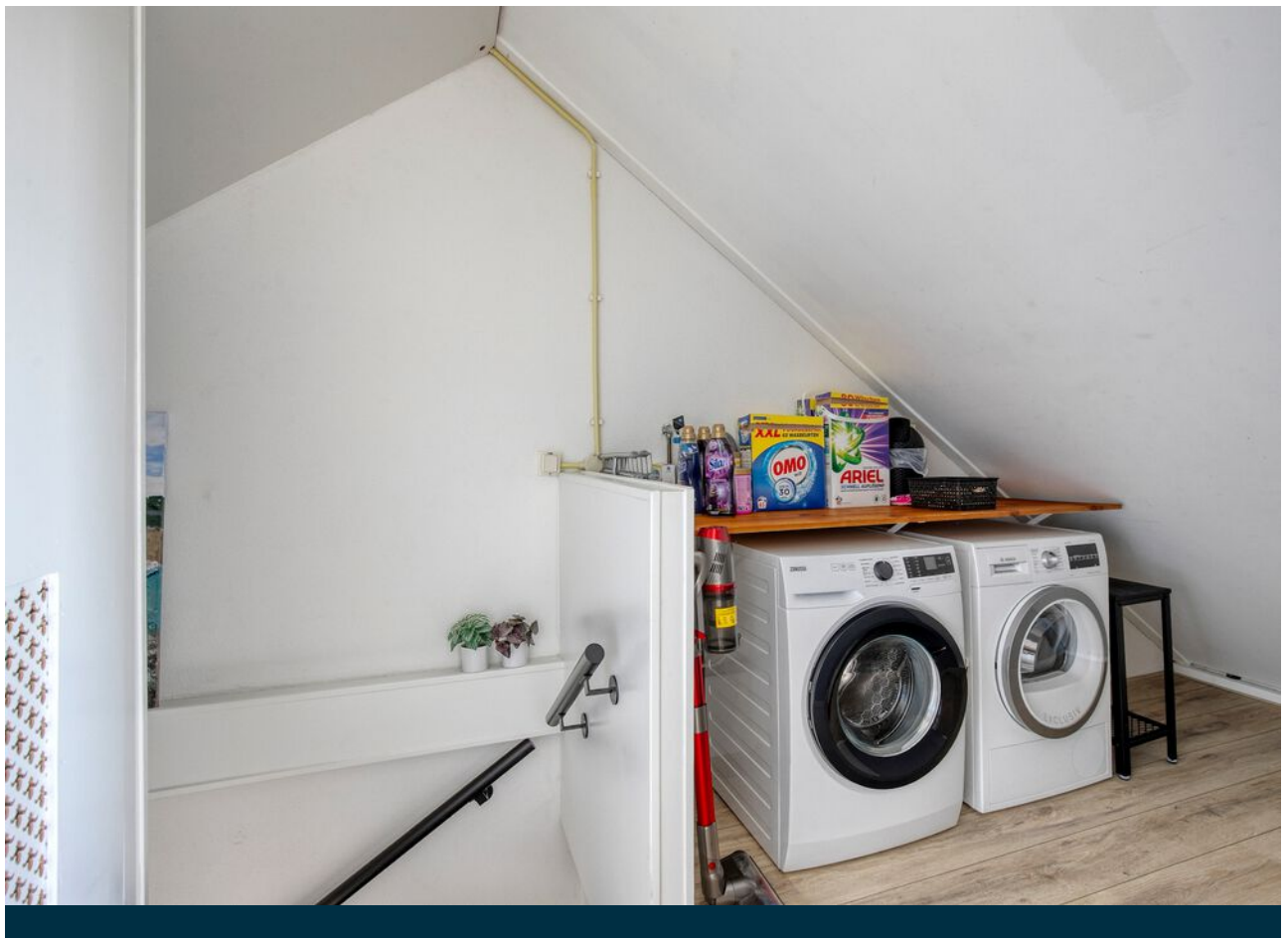




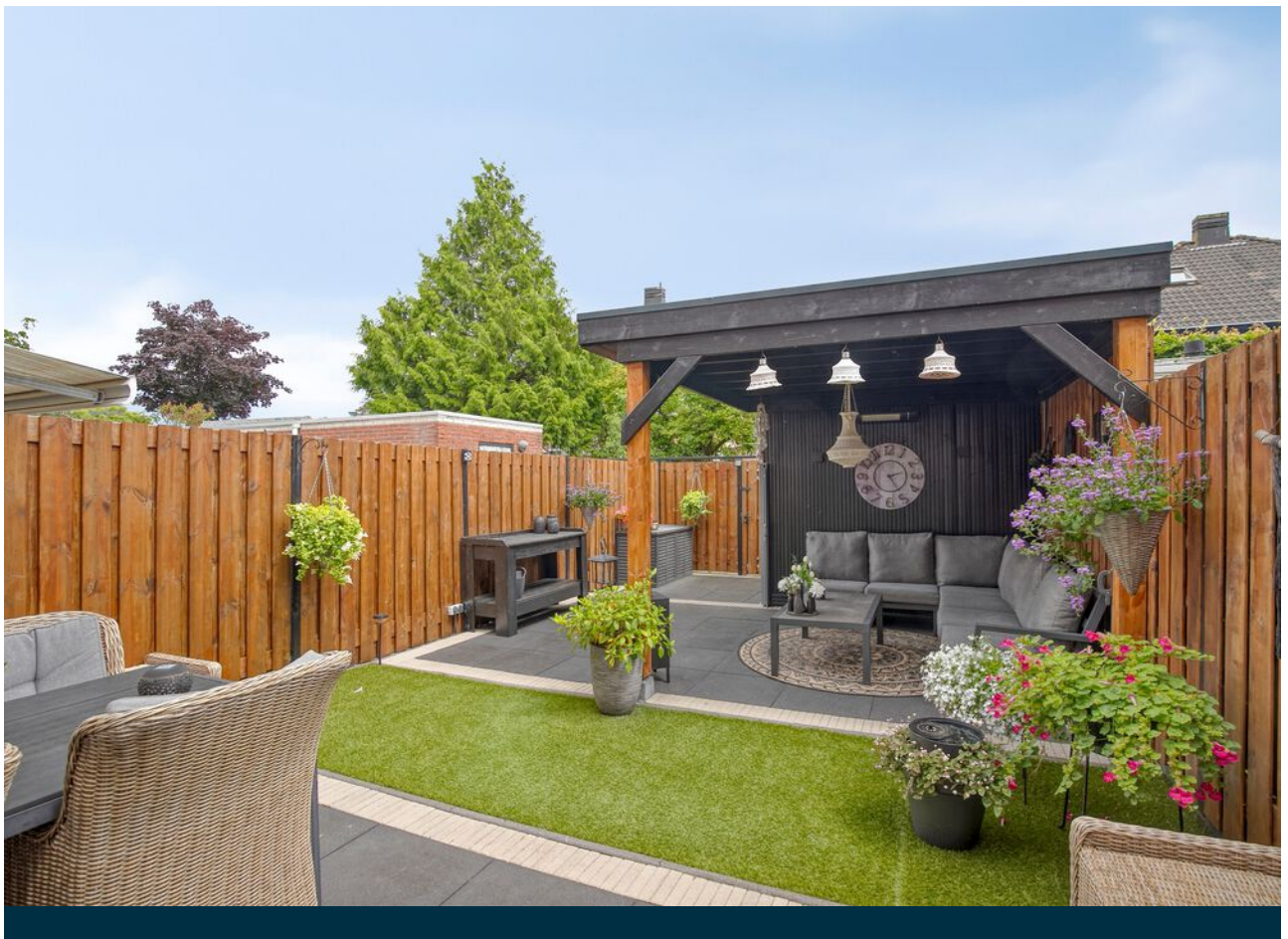


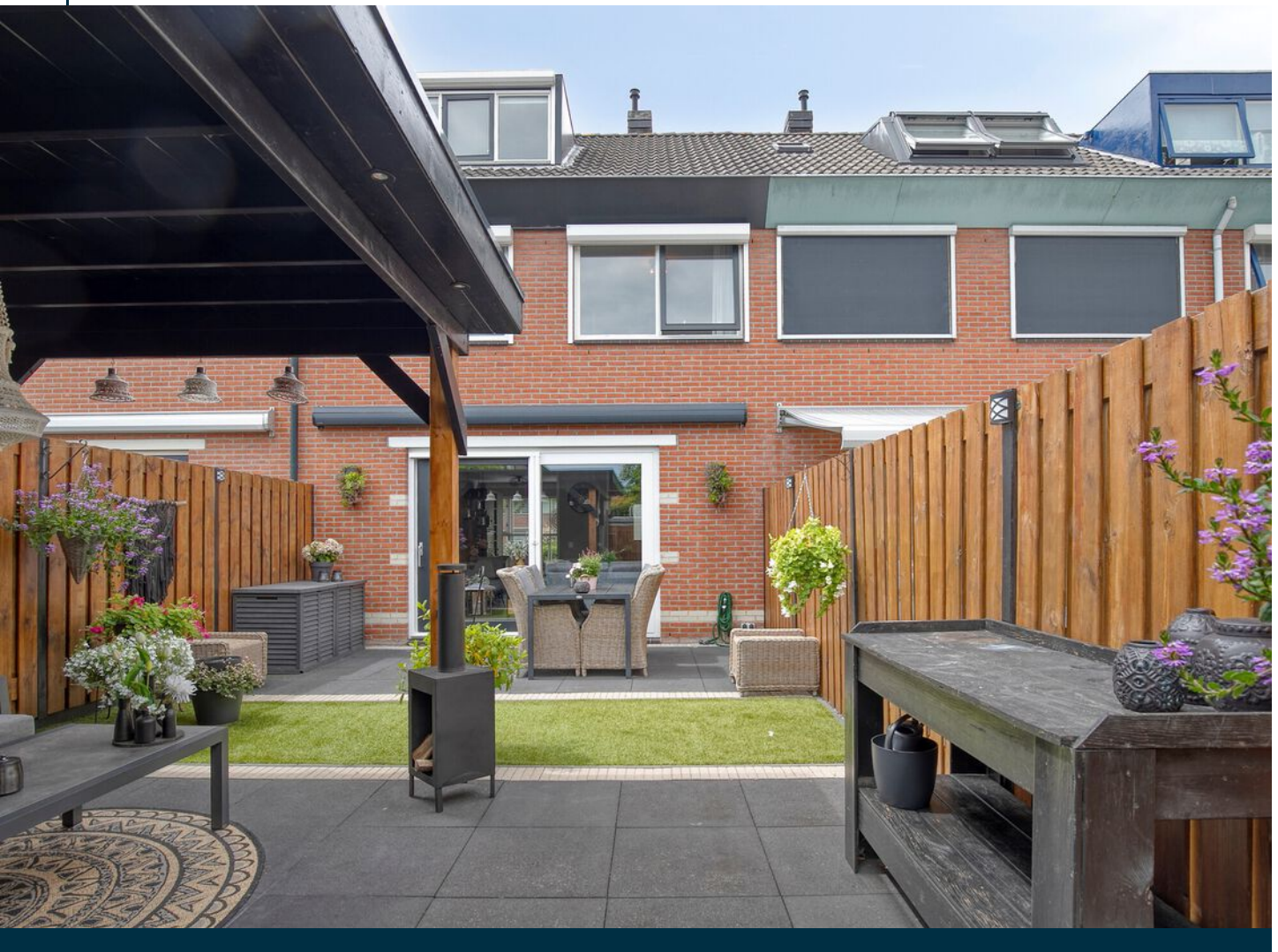


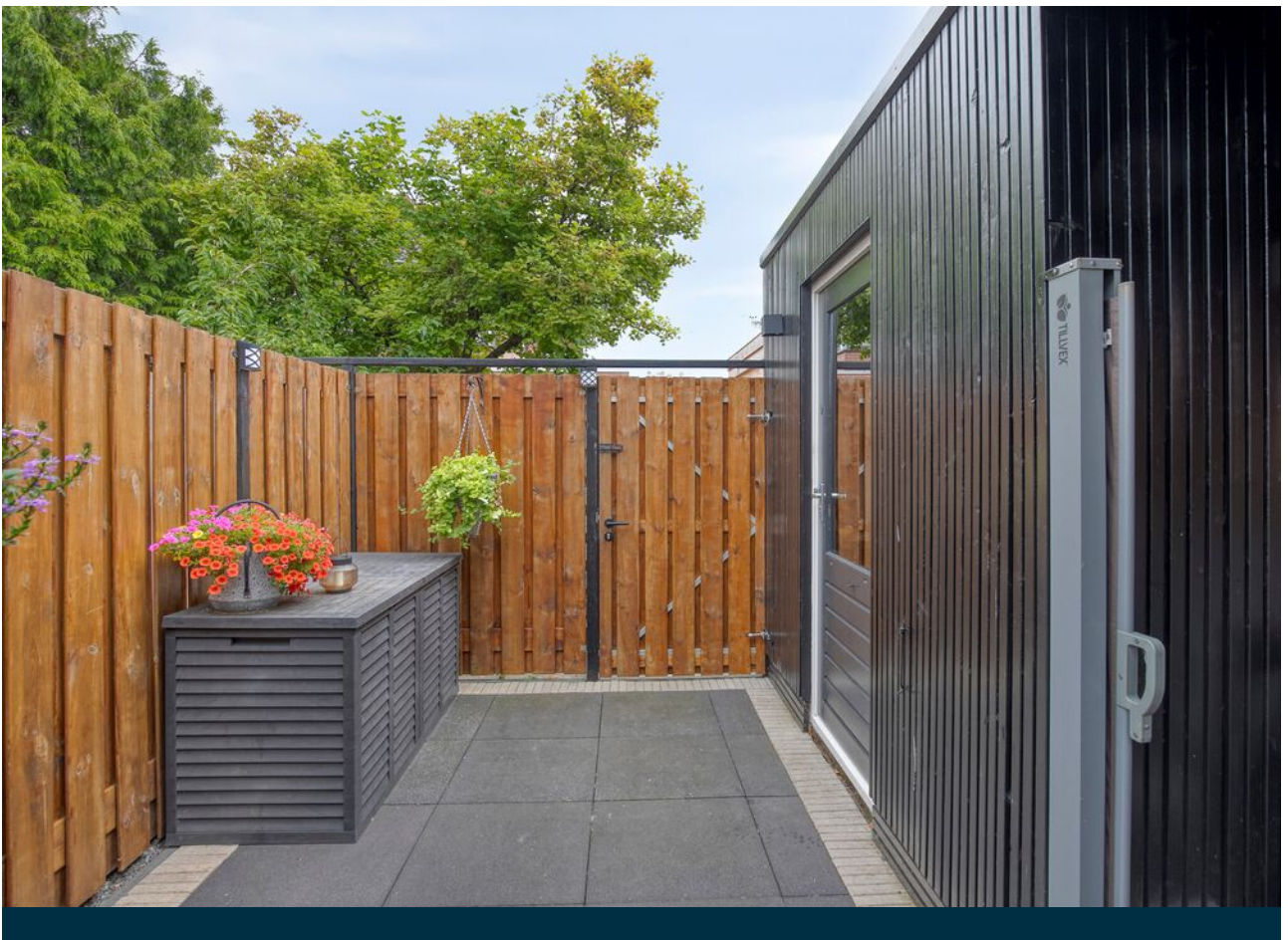














Begane grond met tuin





Begane grond



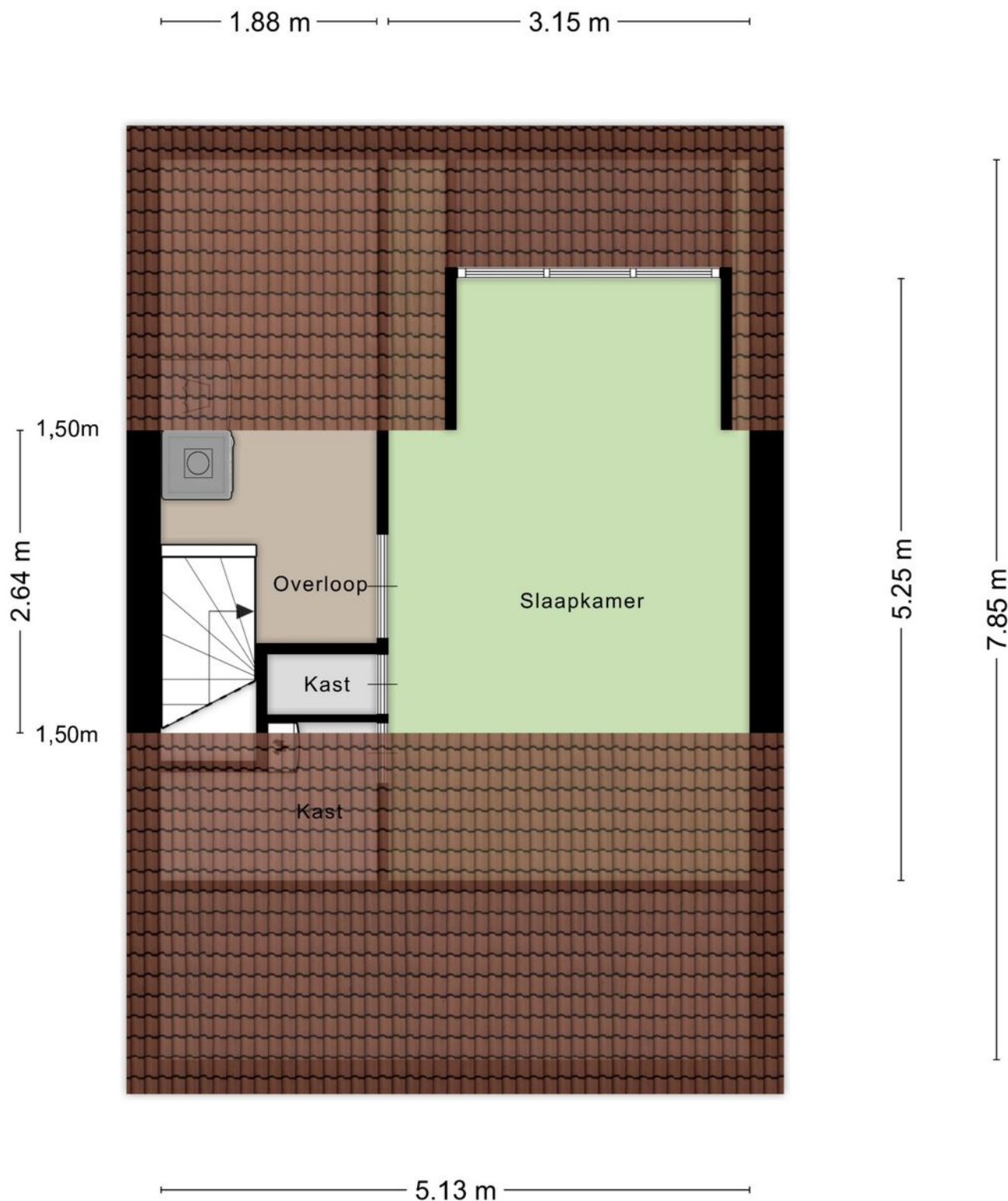


1e verdieping





2e verdieping

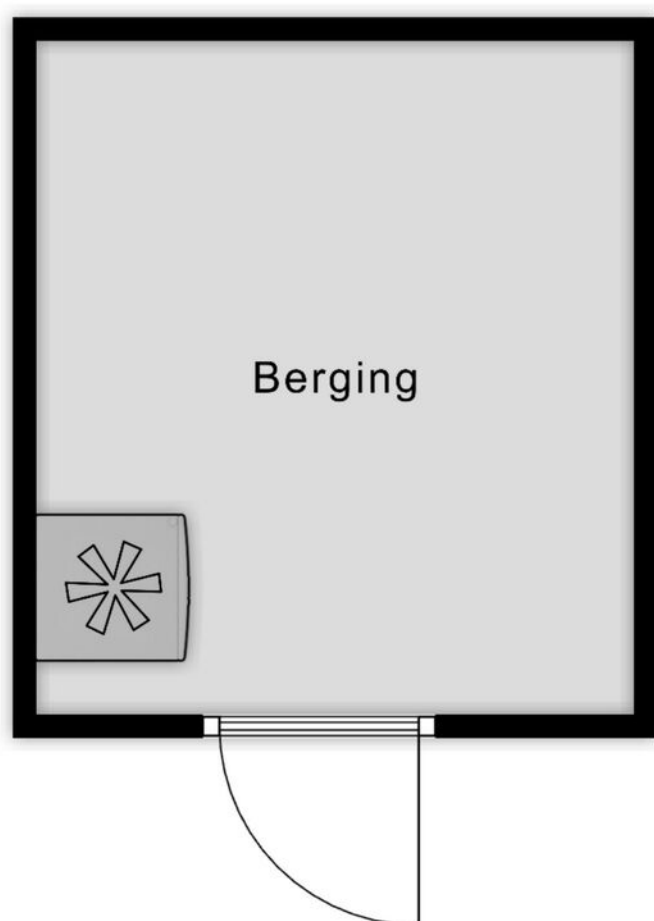




Berging

2.52 m

2.84 m



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

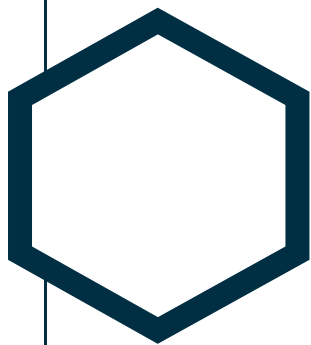
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoorn
Sectie	K
Perceel	3893

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie

Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1994
Inhoud	346 m ³
Gebruiksoppervlakte	98 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	147 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 3893

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2

Tuin

Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	12,20 x 5,45 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Energie label informatie

CV ketel	Brink Kombi Kompact
Verwarmingssysteem	Heteluchtverwarming Brink Elan, warmte terugwin installatie
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2019
Elektra	9 groepen, aardlekschakelaars, slimme meters en 3 fase aansluiting
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 201370001, geldig tot 19 april 2031



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