



Visserseiland 190 Hoorn

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



Beschrijving

Herenhuis met het Markermeer letterlijk om de hoek met het havengebied en de gezellige binnenstad op loopafstand en een geweldige locatie om te wonen.

Deze perfect onderhouden en sfeervolle hoekwoning heeft 4 woonlagen en een zonnig terras op het zuiden. Parkeren kan in de onderliggende straat met garages die alleen voor bewoners toegankelijk is.

De fijne living met veel lichtinval heeft openslaande deuren naar het terras en in 2024 is er een moderne keuken geplaatst. We tellen bij deze woning 4 slaapkamers, badkamer met ligbad en separate douchehoek, een waskamer én een gezellige familyroom op de begane grond.

Begane grond met garage en familyroom

Vanaf het straatniveau geven elektrisch te bedienen garagedeuren toegang tot de straat met de eigen garage en entree naar de woning. Naast de loopdeur is de geïsoleerde en elektrisch te bedienen segmentendeur naar de brede garage die door de huidige bewoners als bergruimte in gebruik is. De garage is gesplitst in een flinke bergruimte en de nu achtergelegen familyroom. Tussenhal met bergruimte onder de trap, een radiator, toegang tot de garage en familyroom en de trapopgang naar het woonniveau.

Familyroom - Een hele gezellige, royale en toch hele knusse ruimte. Heerlijk om je even terug te kunnen trekken om een film te kijken, boek te lezen of in alle rust te werken. Vanuit de tussenhal geeft een moderne paneeldeur met glas toegang tot deze ruimte die middels een rooster wordt geventileerd. Er kan een zijraam worden geplaatst wat niet alleen extra lichtinval geeft maar ook extra gebruiksoppervlakte aan de woning toevoegt.

Entree

Een gezellige straat met doorkijk naar het Markermeer geeft toegang tot het woonniveau.

Achter de voordeur is de hal met het trappenhuis naar de benedenverdieping waar de garage en de familyroom zich bevinden en naar de slaapverdiepingen op de 2e en 3e verdieping. Naast de meterkast zit een schoenenkast en achter een grote inloopmat ligt een giet-betonnen vloer die

over de gehele verdieping zonder drempels is geplaatst. Ook in de toiletruimte is de vloer doorgelegd. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en er is een wandcloset, Belgisch hardstenen fonteintje en een centraal afzuigsysteem.

Living

Vanuit de hal geeft een modern glazen kozijn met schuifdeur toegang tot de living. De gezellige living met strak gestuikte wanden en plafond heeft openslaande deuren naar het terras met nog een zijraam waardoor er vooral veel lichtinval is. De living wordt verwarmd door radiatoren maar ook de zon speelt hierin een grote rol vanwege de zuidligging. Vandaar dat er ook een elektrisch te bedienen zonnenscherm is geplaatst.

Keuken

In augustus 2024 is deze eigentijdse keuken in lichte kleurstelling geplaatst met veel laden, kastruimte, carrouselkast, veel werkblad met diepe spoelbak, een Quooker en fijn lichtinval vanwege de raampartijen. Er is diverse inbouwapparatuur geplaatst, zoals: een inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiger, een vaatwasser, combimagnetron en een koel/vriescombinatie. Een feest om in deze vrijwel gloednieuwe keuken te kokkerellen.

Terras

Een flink terras wat gezellig groen is gemaakt door de grote potten met struiken. Een heel fijn gegeven is dat u de planten zelf geen water hoeft te geven want daarvoor ligt er een drainagesysteem.

Het gemak dient de mens! Het terras is volledig betegeld en er is deels kunstgras gelegd voor de sfeer.

Niets fijner dan in de ochtend van een kopje koffie in de zon op het terras te genieten waar tot eind van de middag de zon aanwezig is.

2e Verdieping

De slaapverdieping heeft een betonnen verdiepingsvloer. Op de overloop ligt een lichte laminaatvloer die is doorgelegd in de slaapkamers en er is een praktische diepe vaste kast. 1e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken en gespoten wanden, 3 raampartijen en in hardhouten kozijnen en veel lichtinval. Een radiator verwarmt de kamer. 2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken en gespoten wanden, dubbel glas in hardhouten kozijnen en ventilatierooster. 3e Slaapkamer achterzijde – prima afmeting kamer ook met recht opgetrokken en gespoten wanden. Hardhouten kozijn met dubbel glas en ventilatierooster. Voor de ramen boven die open kunnen zijn beveiligingsbalkjes aanwezig.

Badkamer

De in pandige badkamer met licht betegelde wanden en dito vloer is zowel vanuit de slaapkamer aan de voorzijde als vanaf de overloop te bereiken. U treft hier een wastafel met plateau en spiegelkast, een 2e wandcloset, centraal afzuigsysteem, designradiator, een ligbad met mengkraan en separate douchehoek met thermostaatkraan, glazen wand en deur.

3e Verdieping

Open trap naar de zolderverdieping met een dakkapel boven de trapopgang dus ook hier veel en direct lichtinval. Er is een ruime overloop met vloerbedekking en een vaste kledingkast met schuifdeuren. Paneeldeuren met melkglas en facet geslepen rand geven toegang tot de slaapkamer en de waskamer.

4e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met 2 dakramen de wanden zijn gespoten en op de betonnen verdiepingsvloer ligt een sfeervol zeil. Achter de knieschotten zit enorm veel bergruimte.

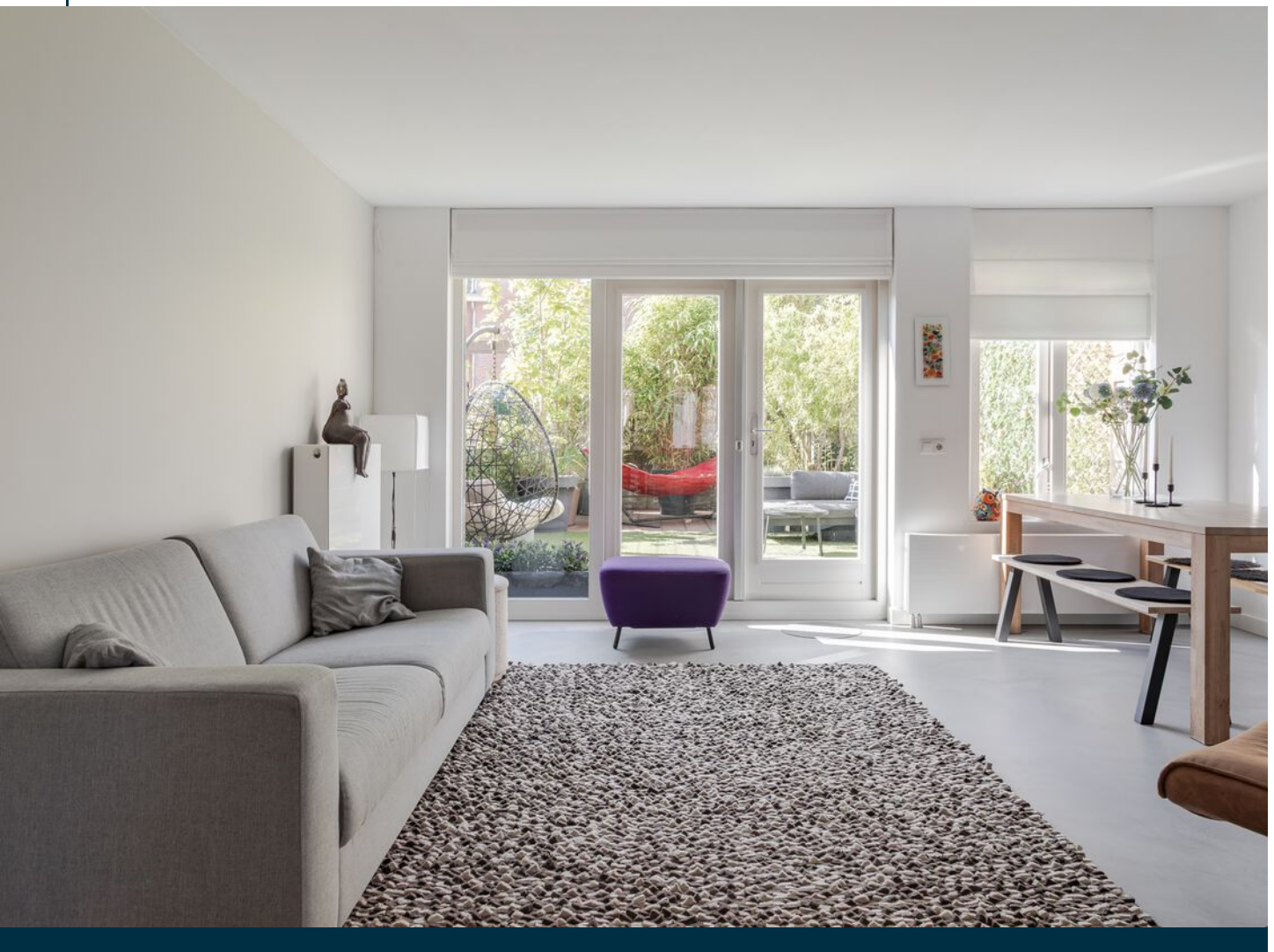
Waskamer – een hele fijne en flinke ruimte met dakraam wat zicht geeft op het Markermeer en nog een raam aan de straatzijde. We treffen hier de wasmachine- en drogeraansluiting, de gloednieuwe cv-installatie, centraal afzuigsysteem, op de vloer ligt zeil en de huidige bewoners hebben er een kleine wastafel laten plaatsen. Er is zelfs nog plek voor een werkhoek.

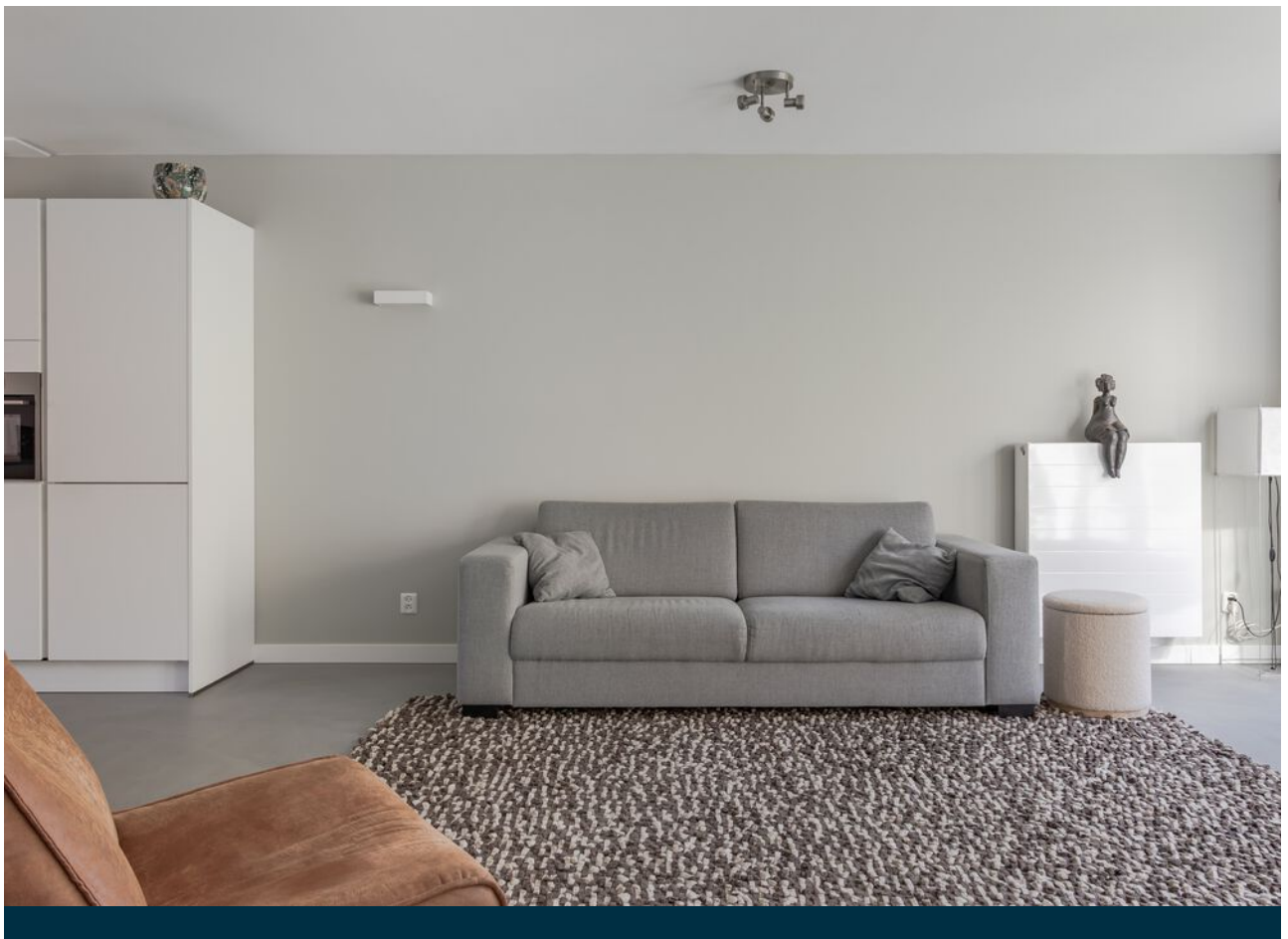
Een radiator verwarmt de waskamer en ook in deze ruimte is bergruimte achter de knieschotten.

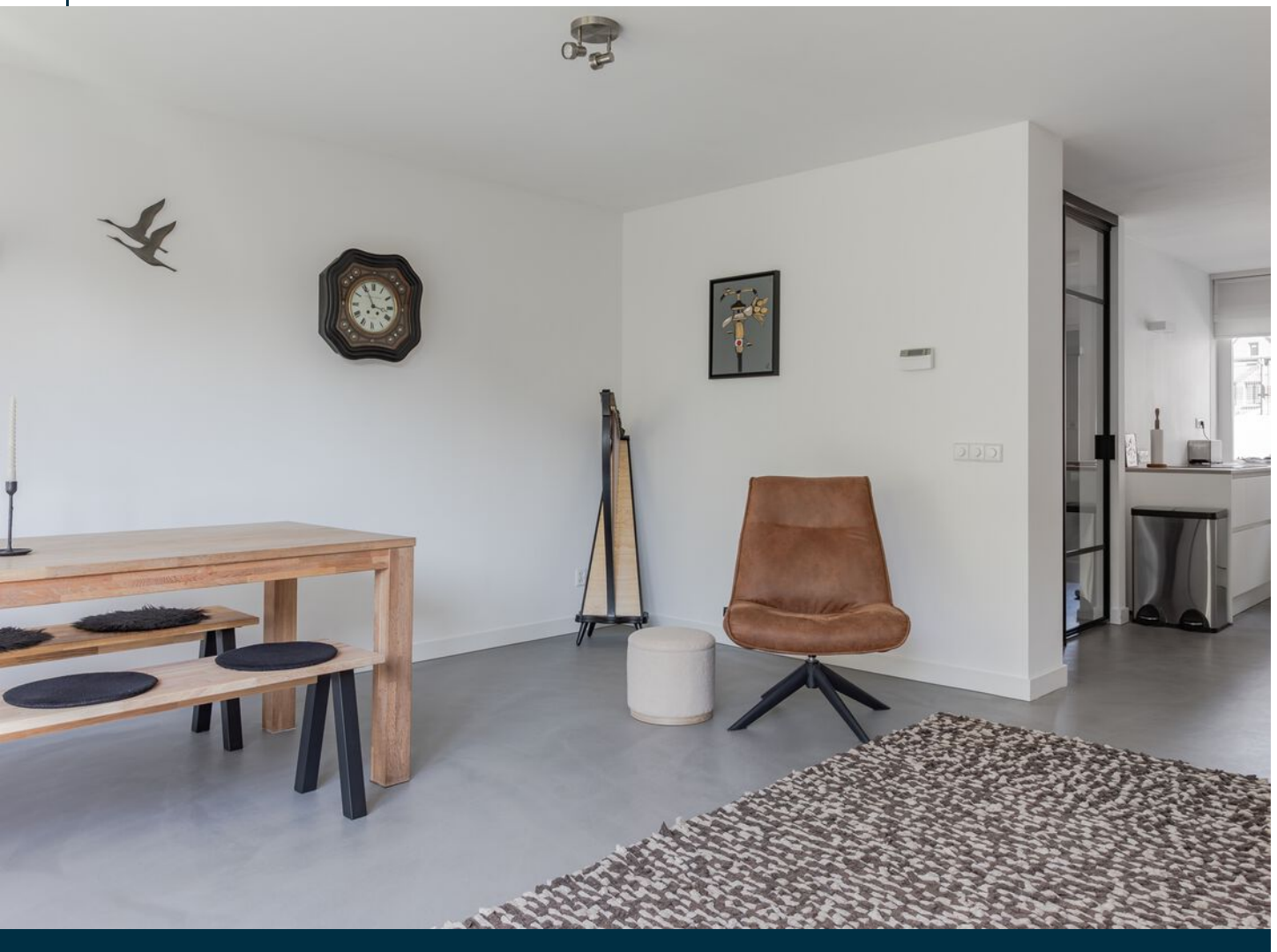
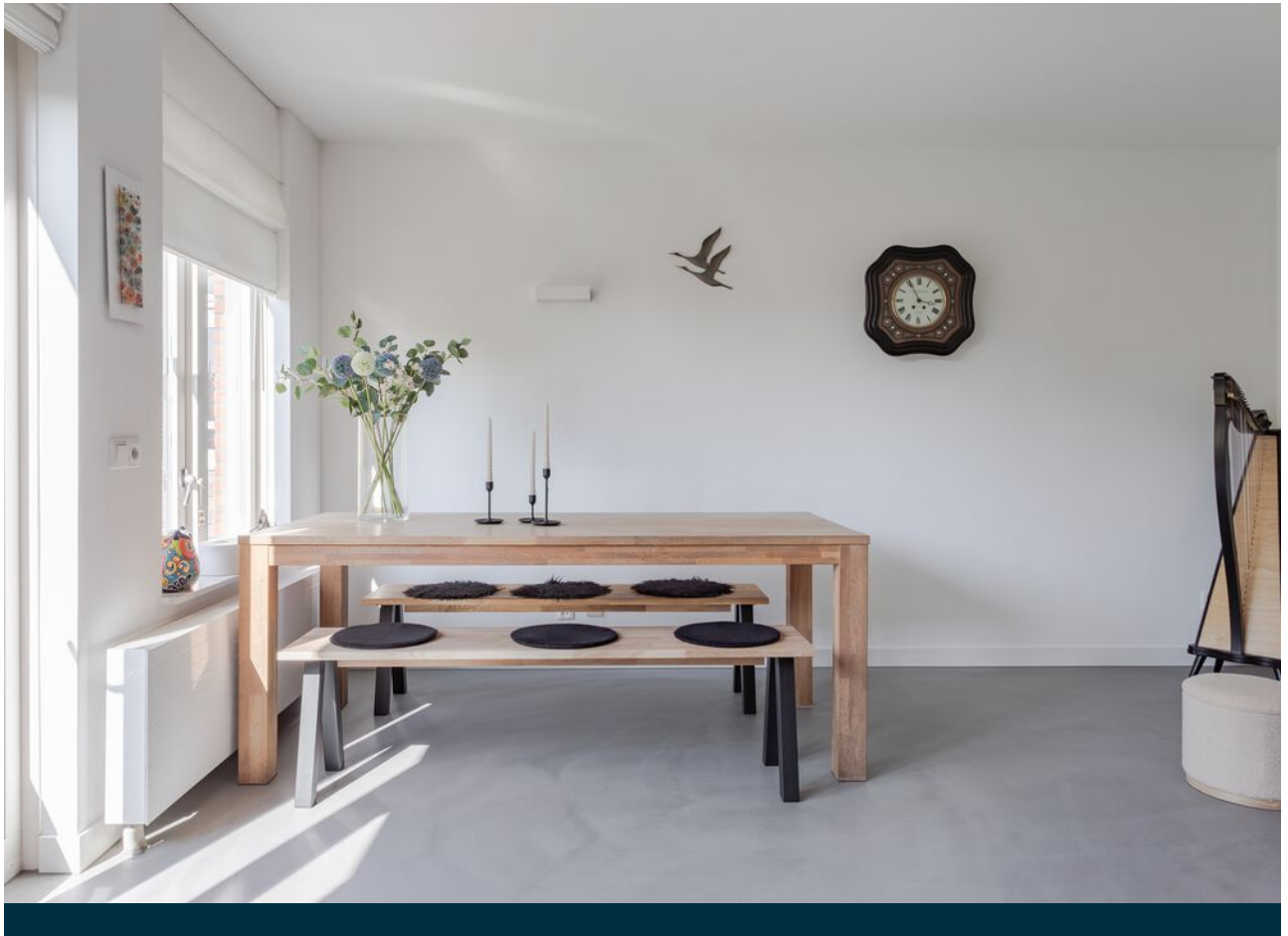
Bijzonderheden:

- Beschermd Stadsgezicht
- € 25,- per jaar voor de Belangenvereniging t.b.v. de garagedeuren en verlichting in de garage-straat
- Buitendijks woongebied
- Honden losloopgebied en speeltuin op een steenworp afstand
- Locatie in het gezellige havengebied
- Binnenstad met gezellige terrasjes en restaurants en de markt op zaterdag op loopafstand
- Zwemmen in het Markermeer en het Stadsstrand op loopafstand
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Schilderwerk buitenom 2023 door een schilder
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas
- Gezellige straat en een goede woonomgeving



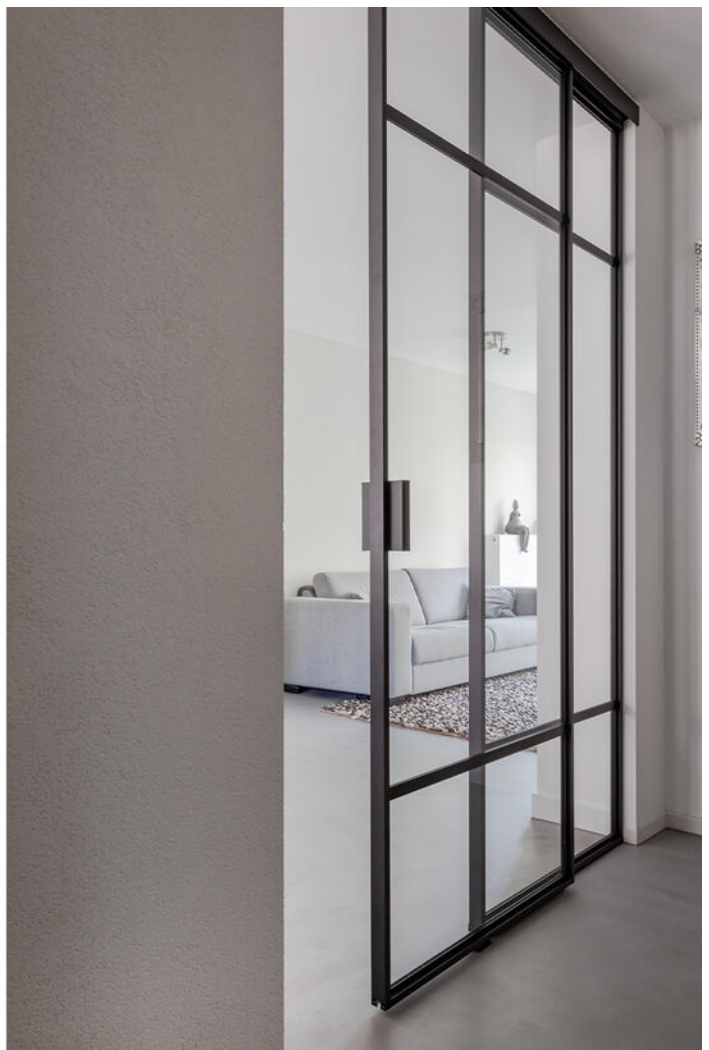
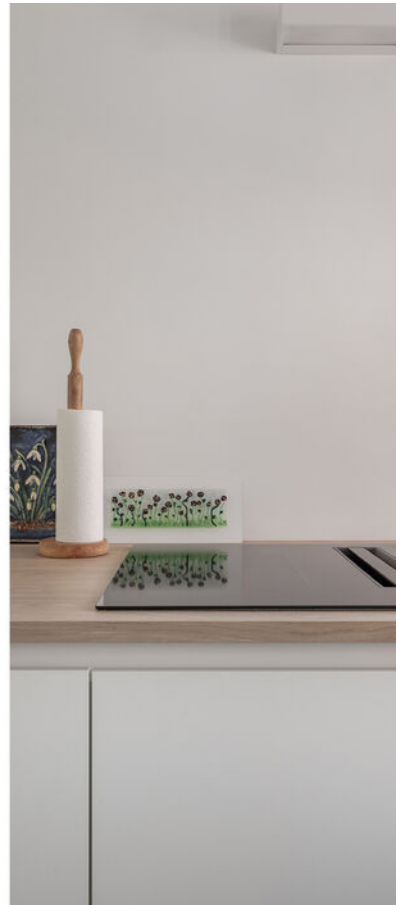


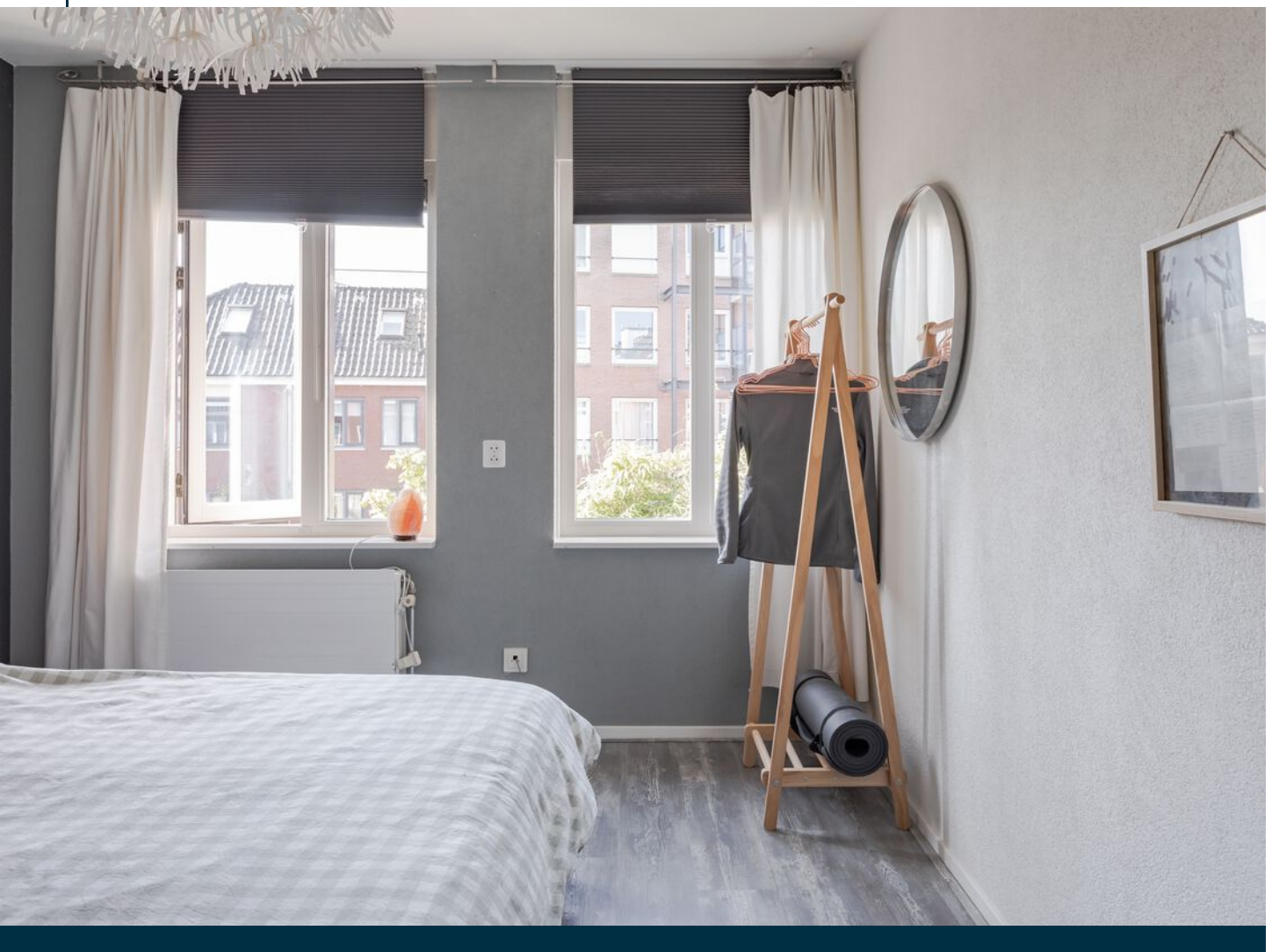




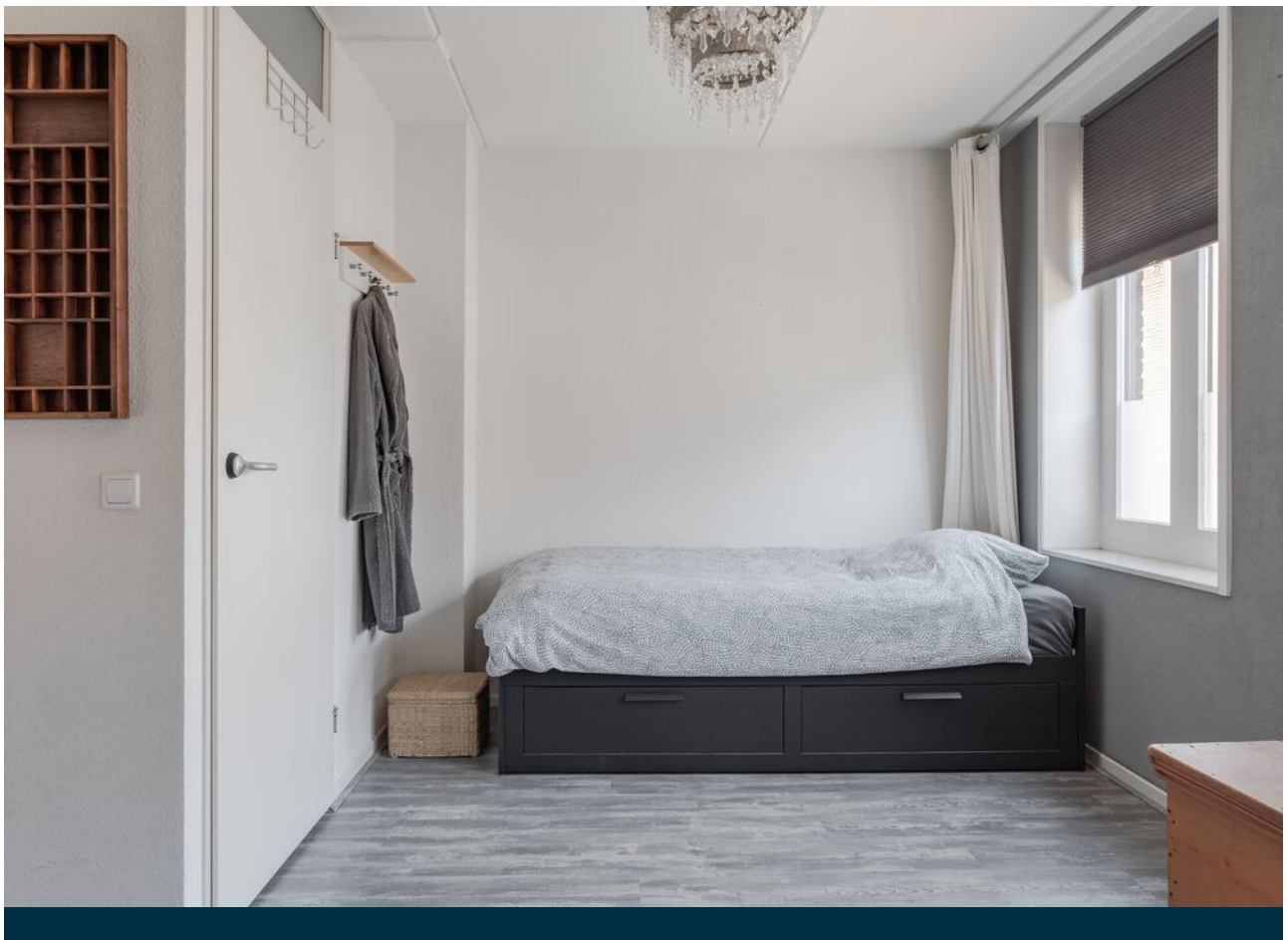


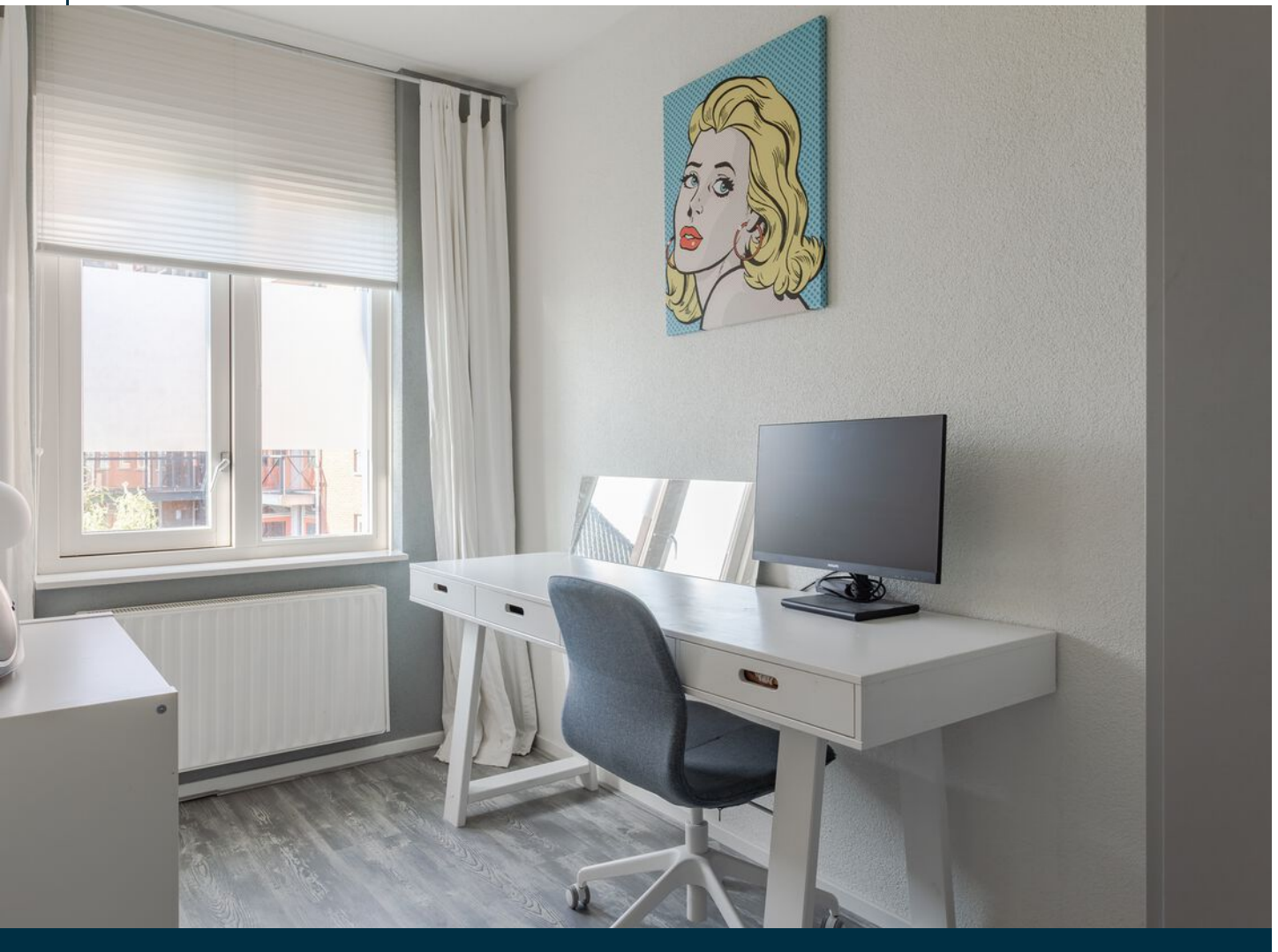
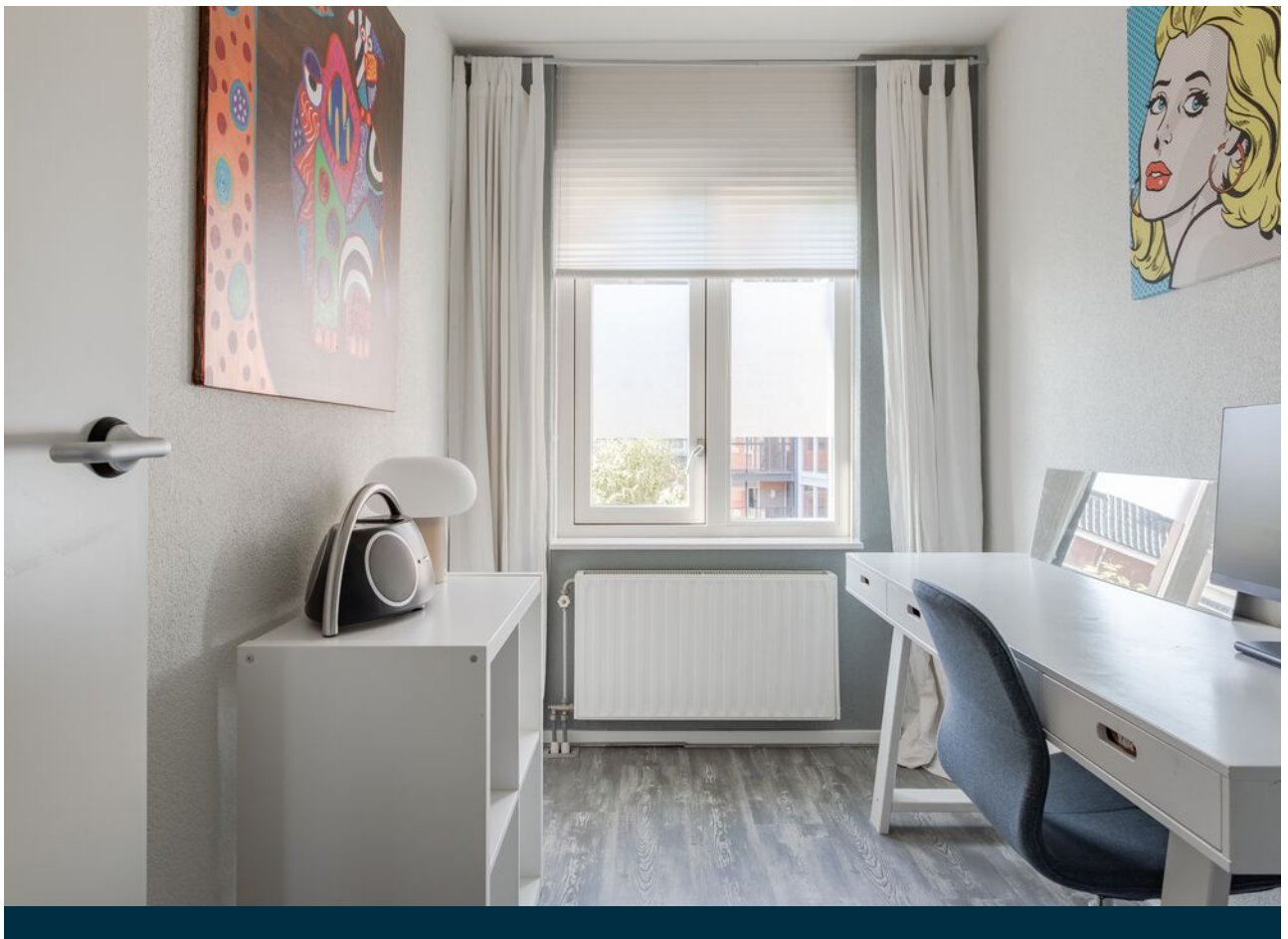




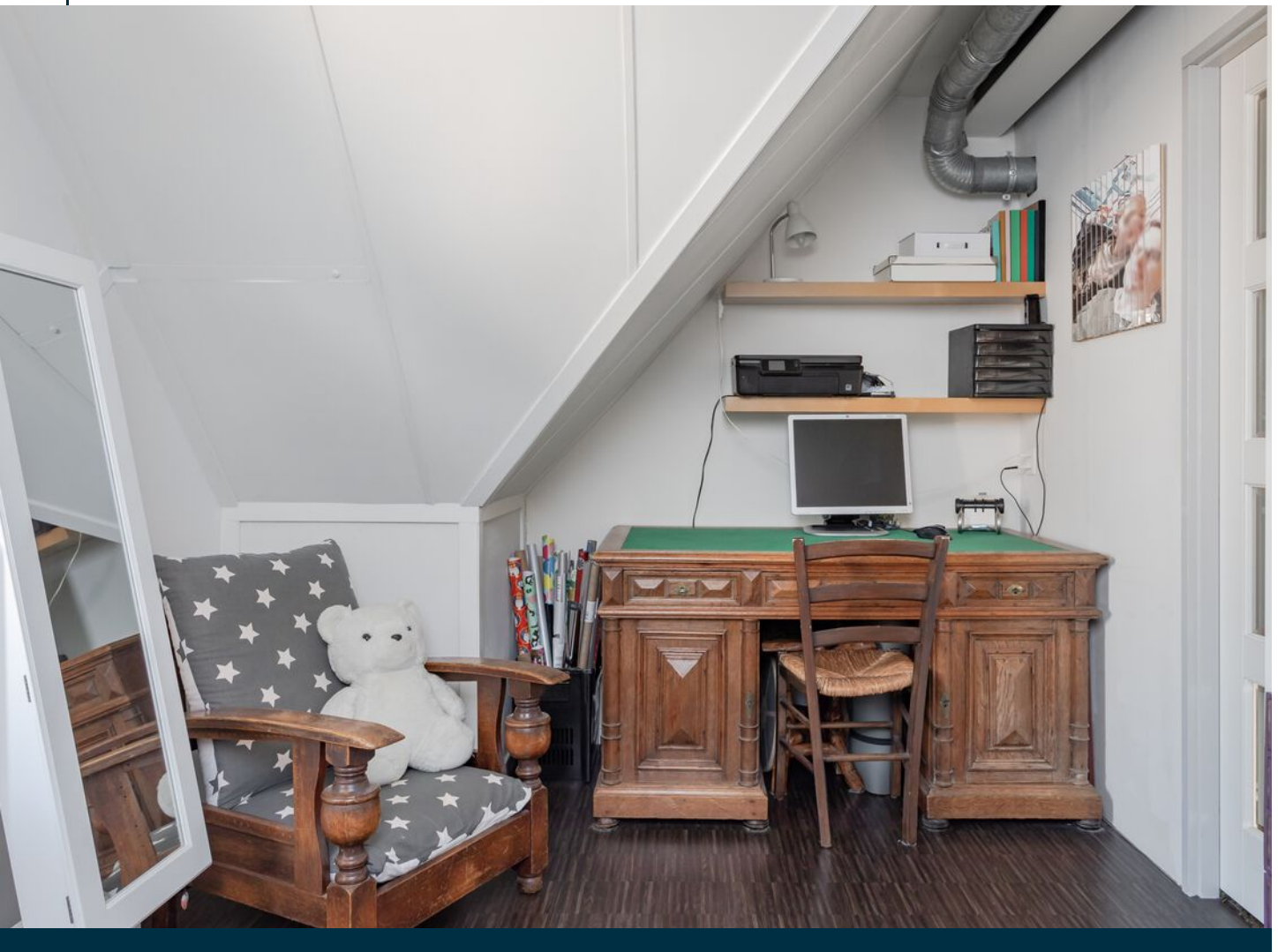


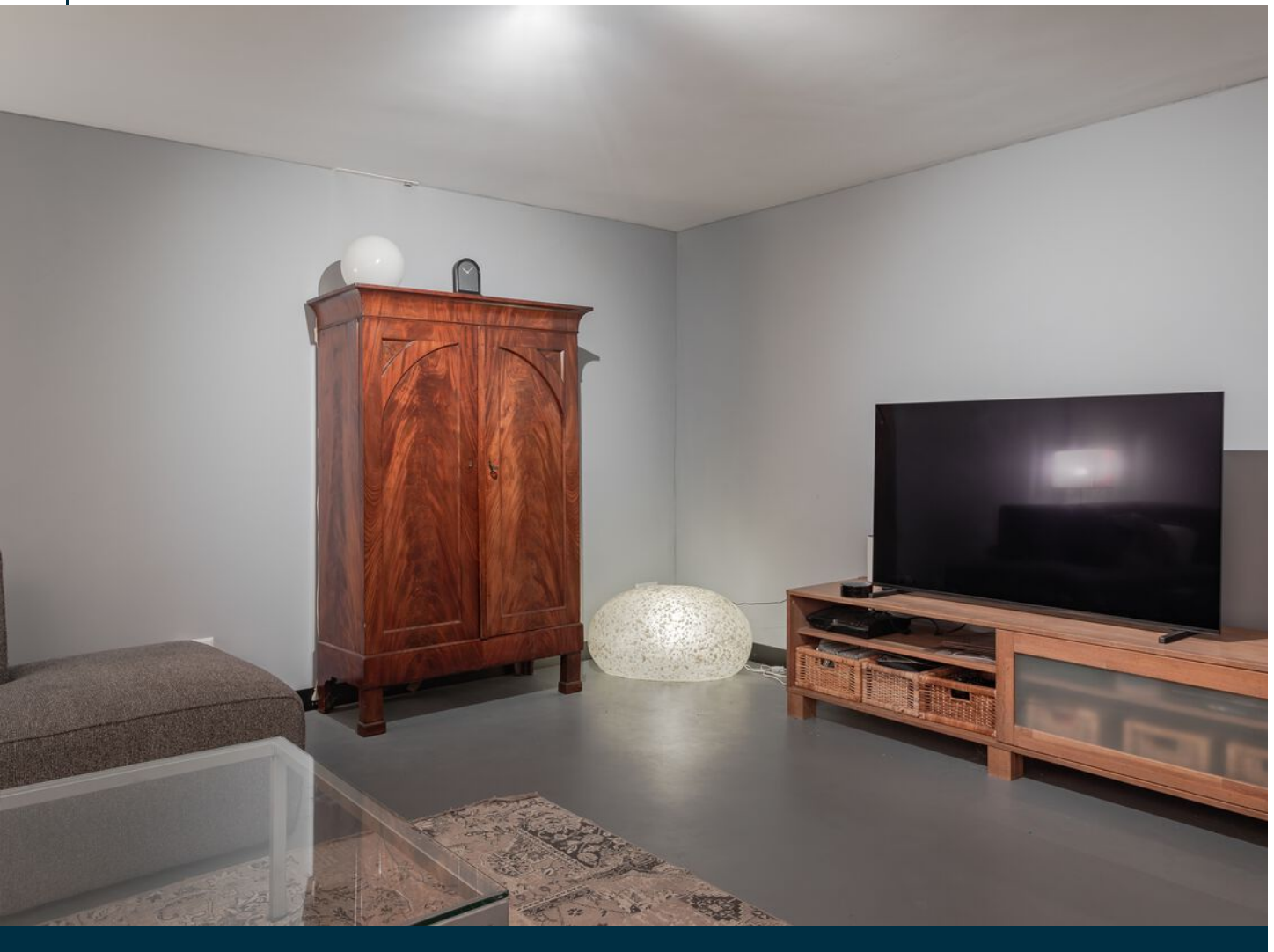
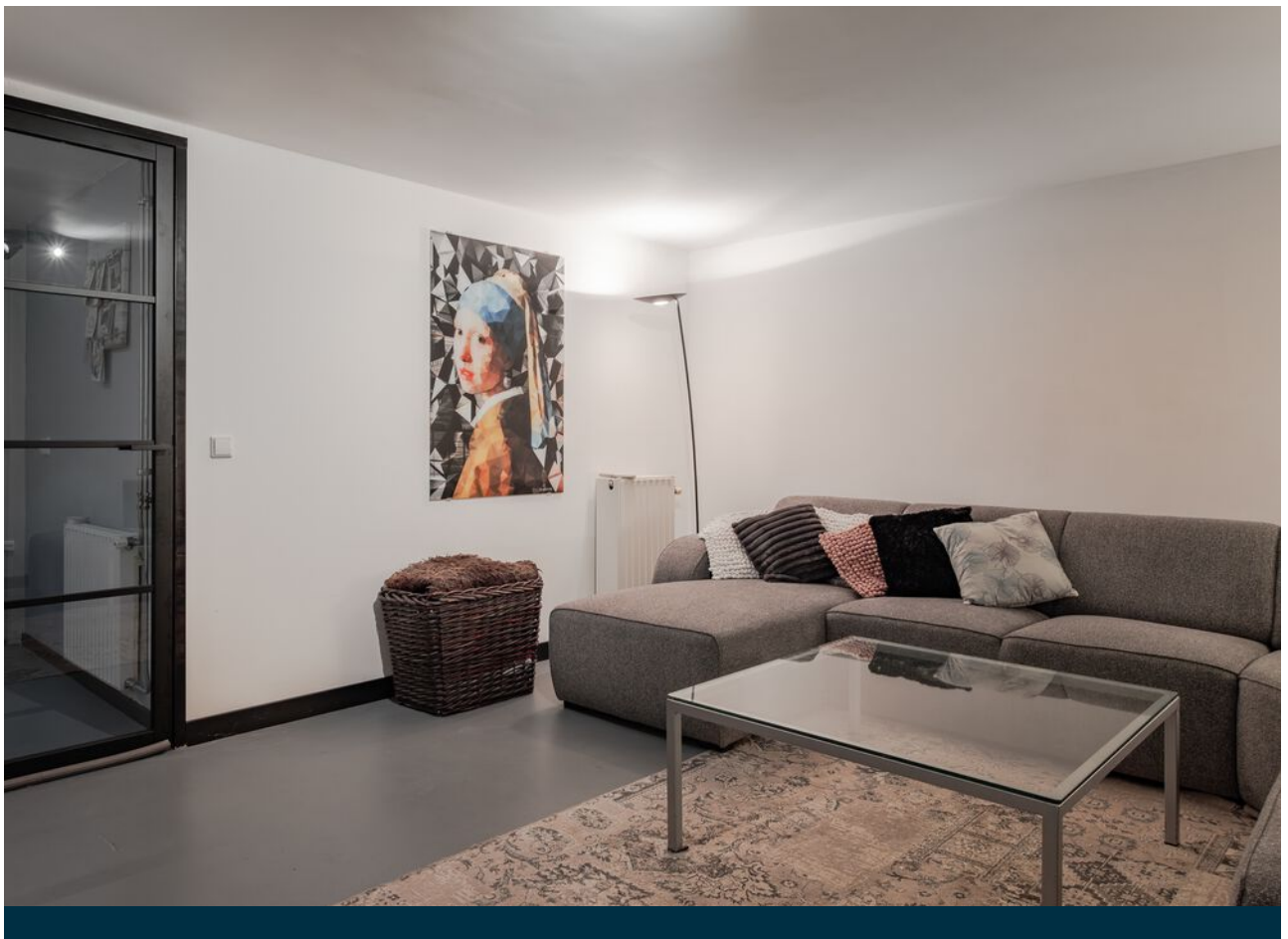


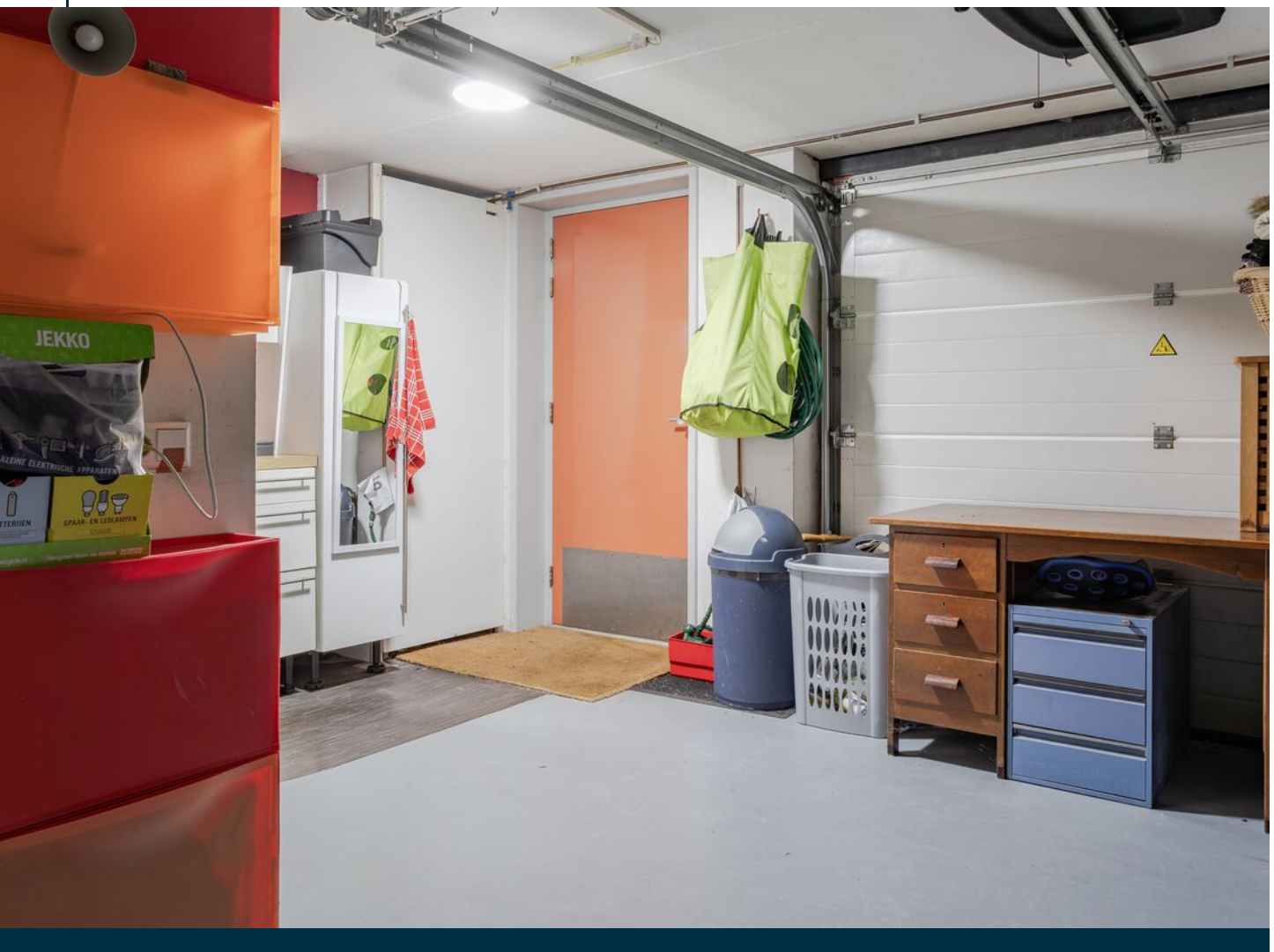


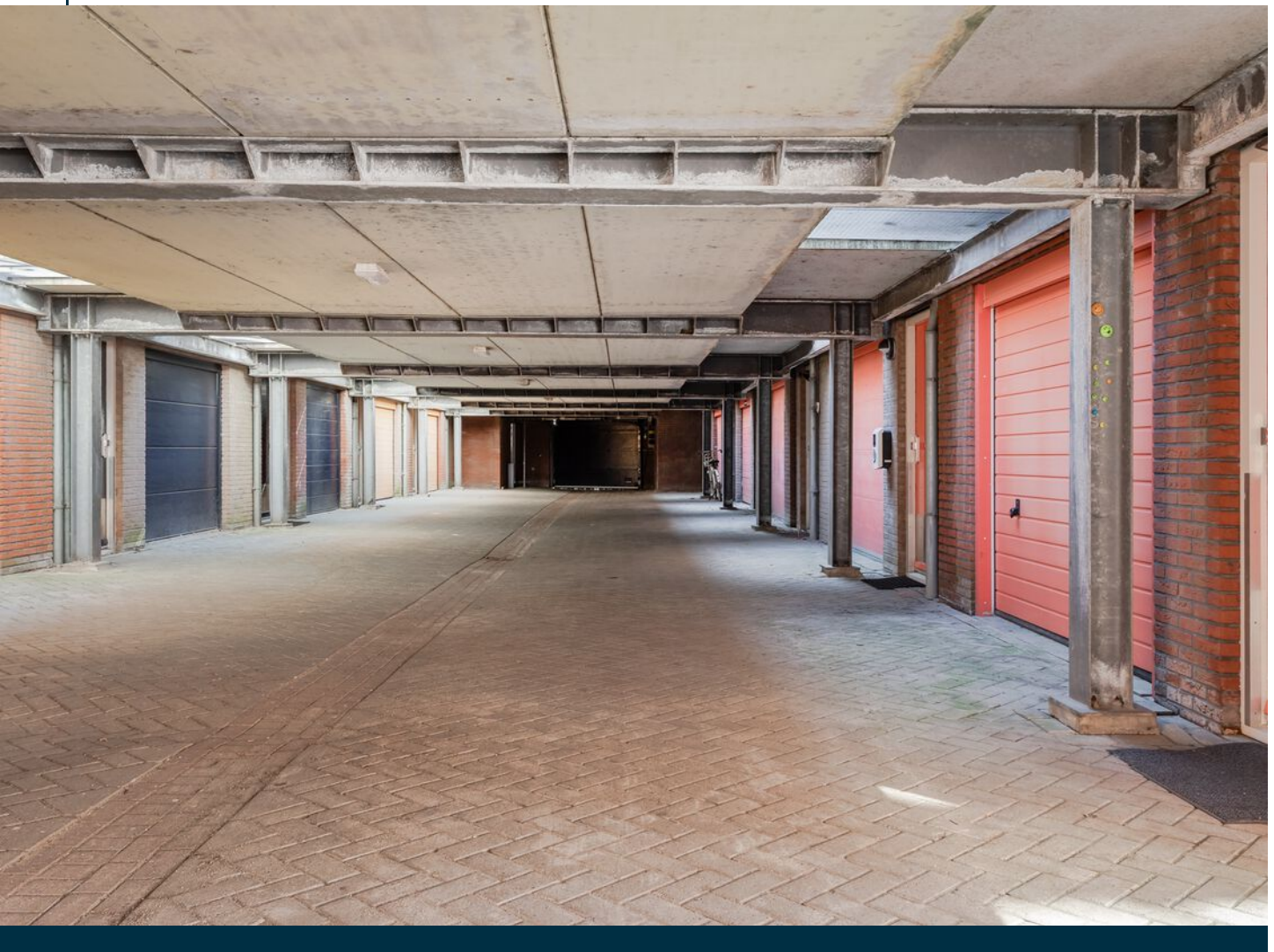
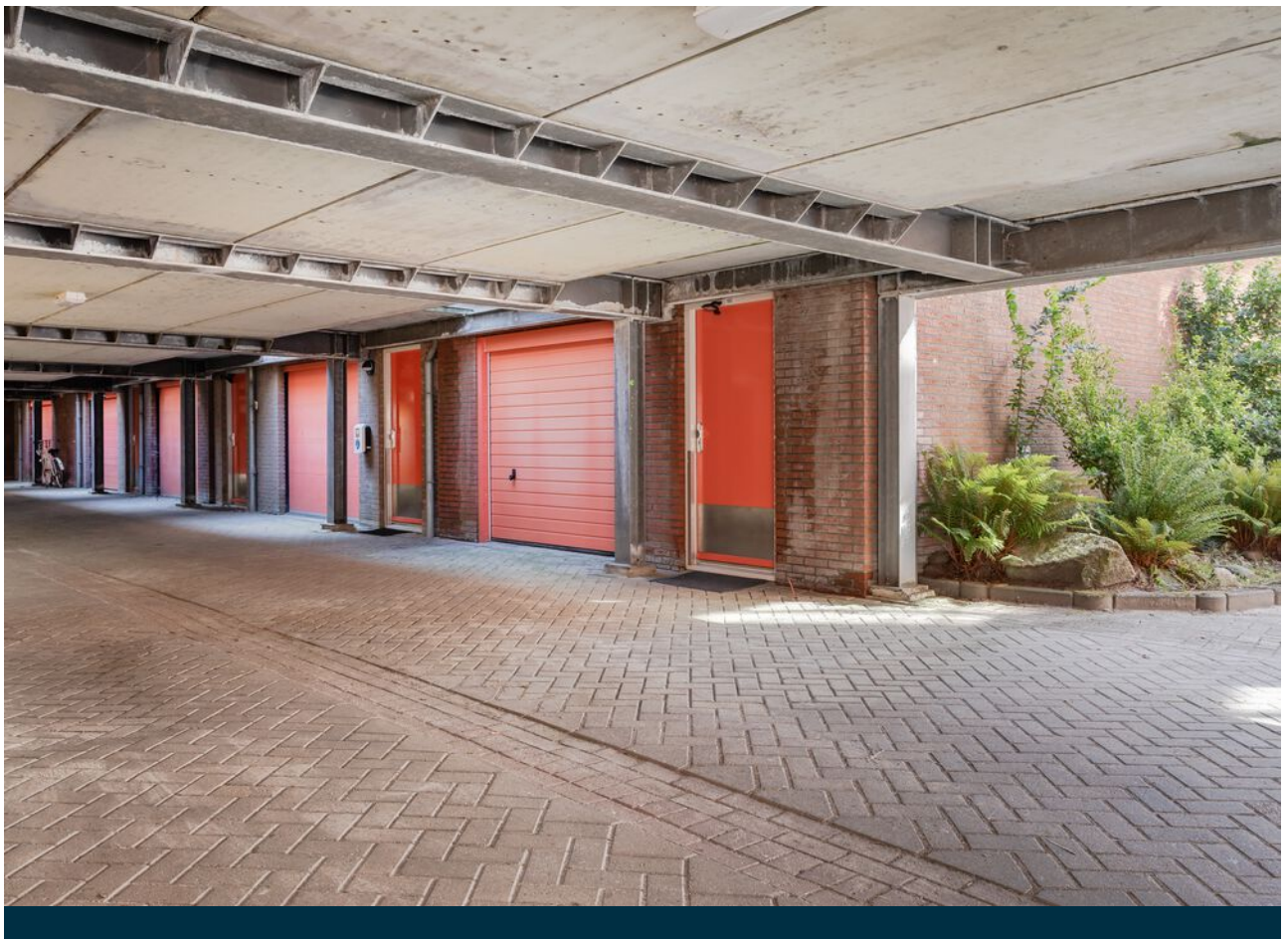


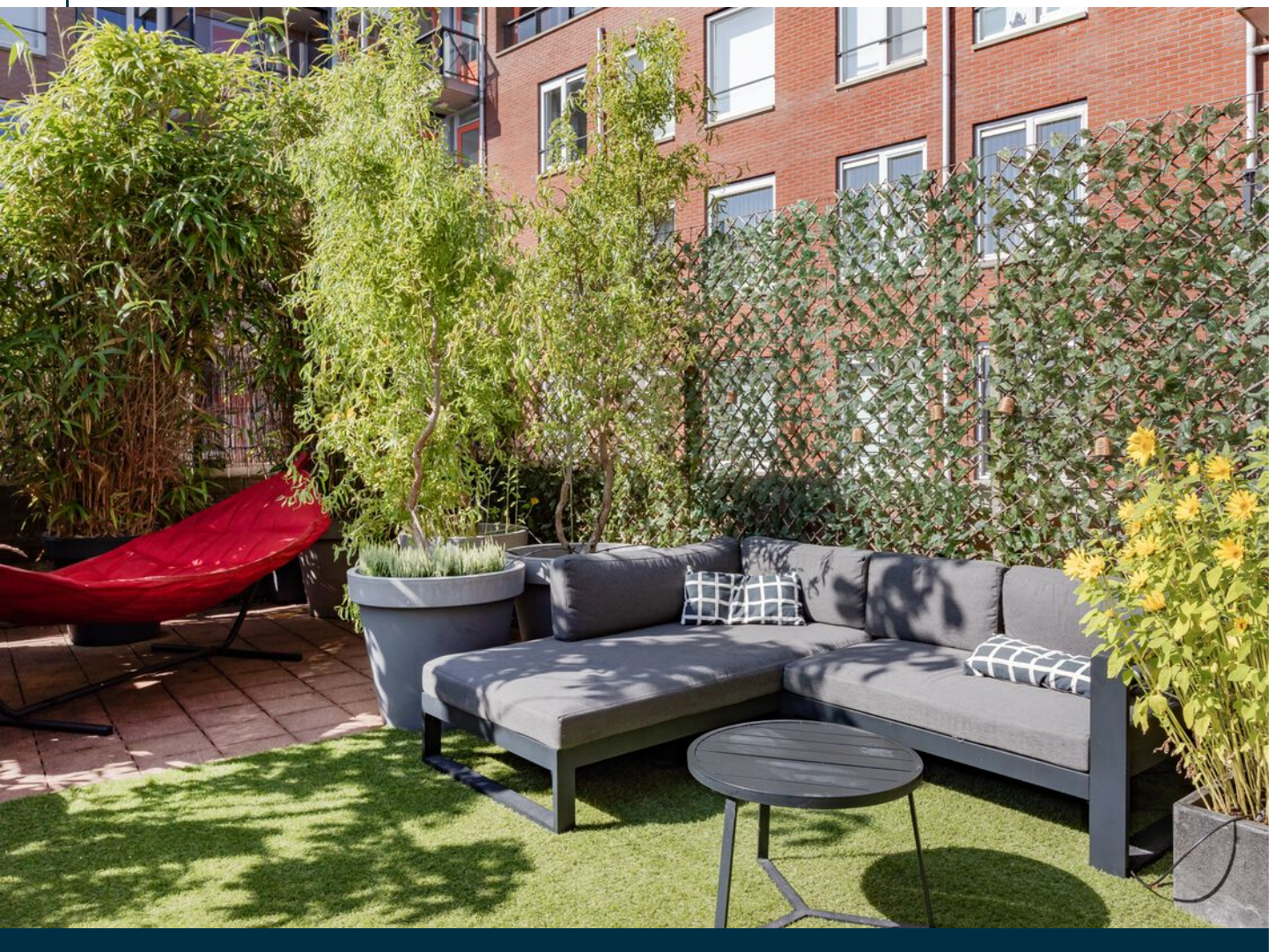
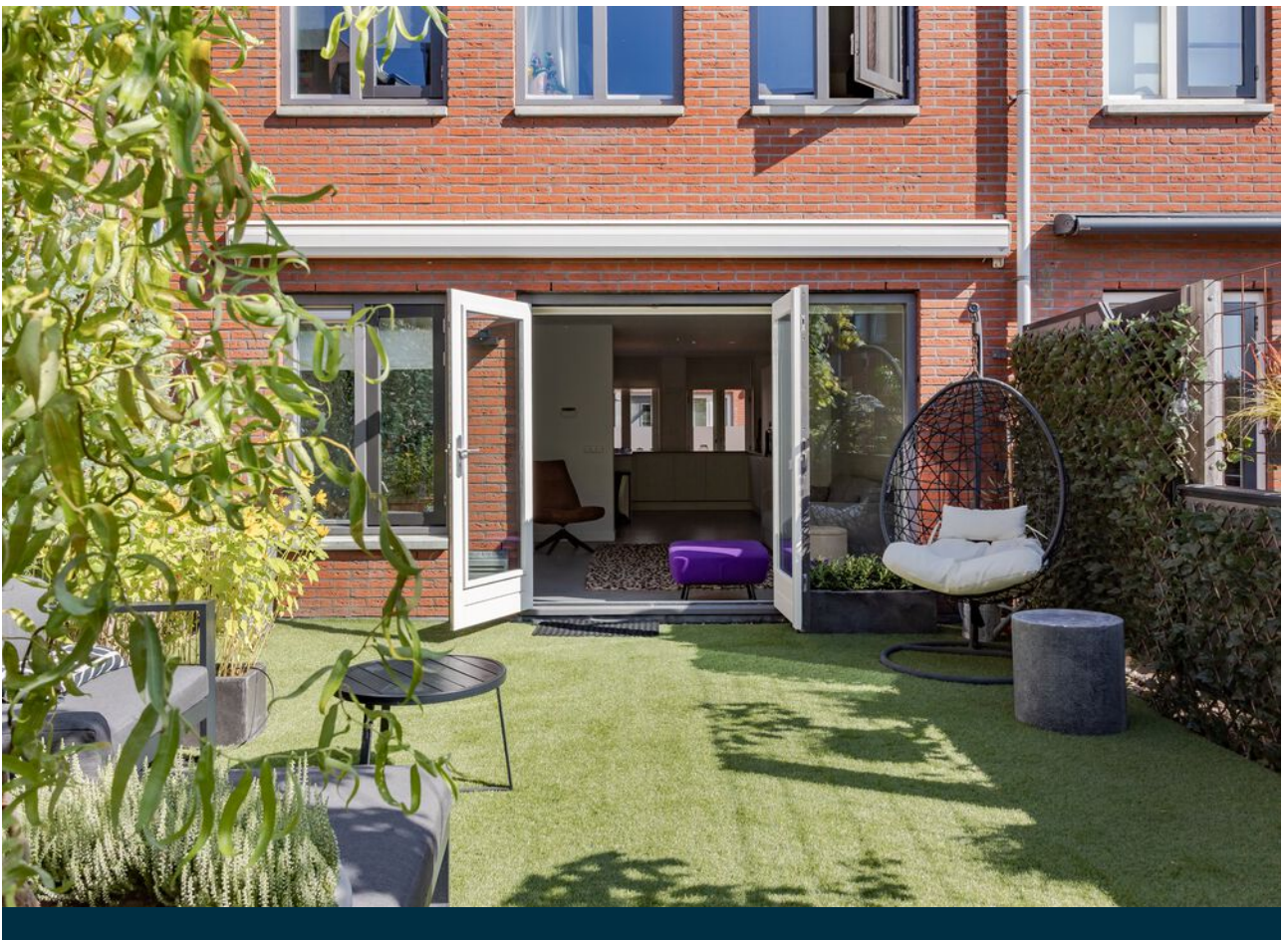


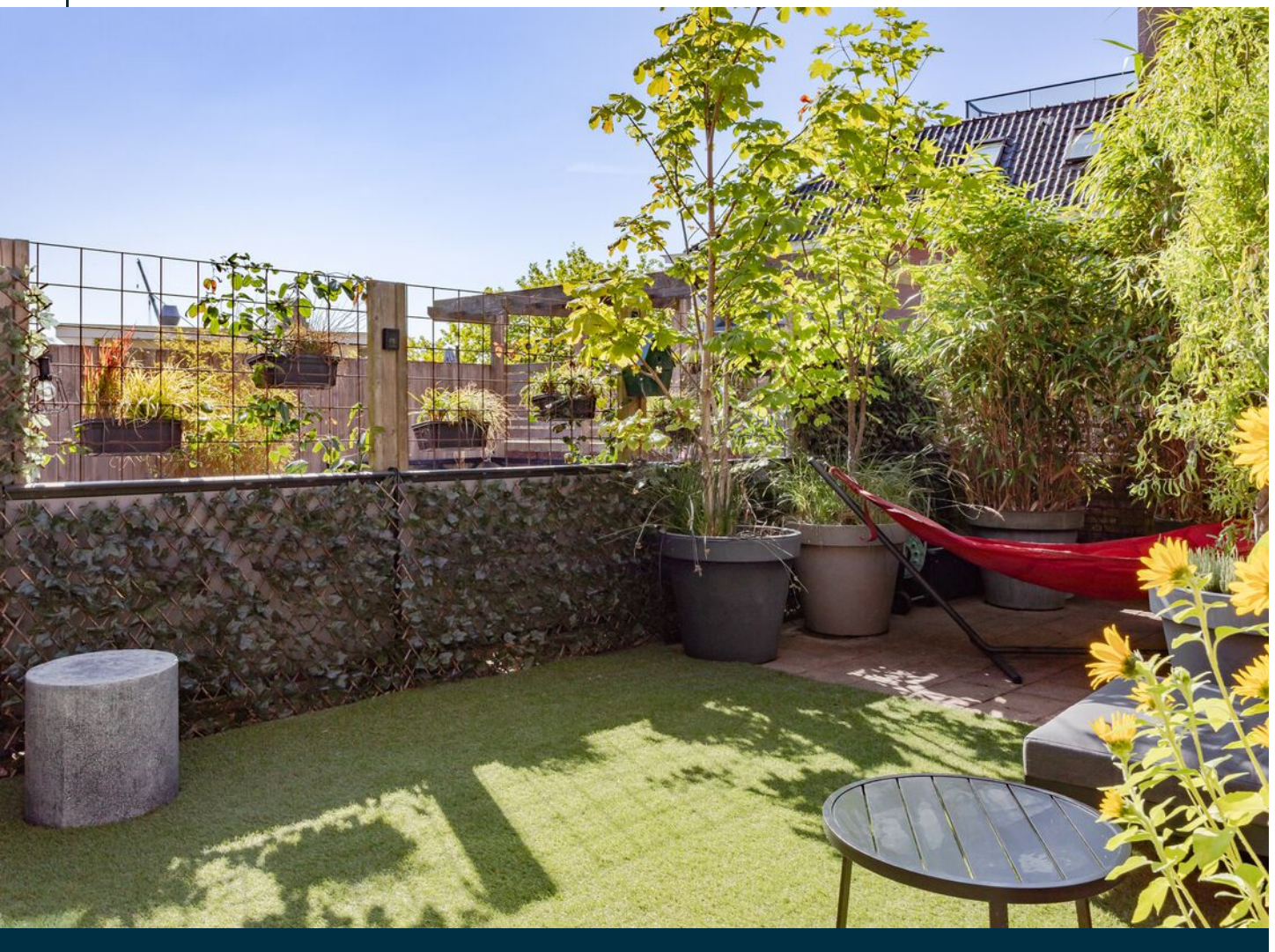


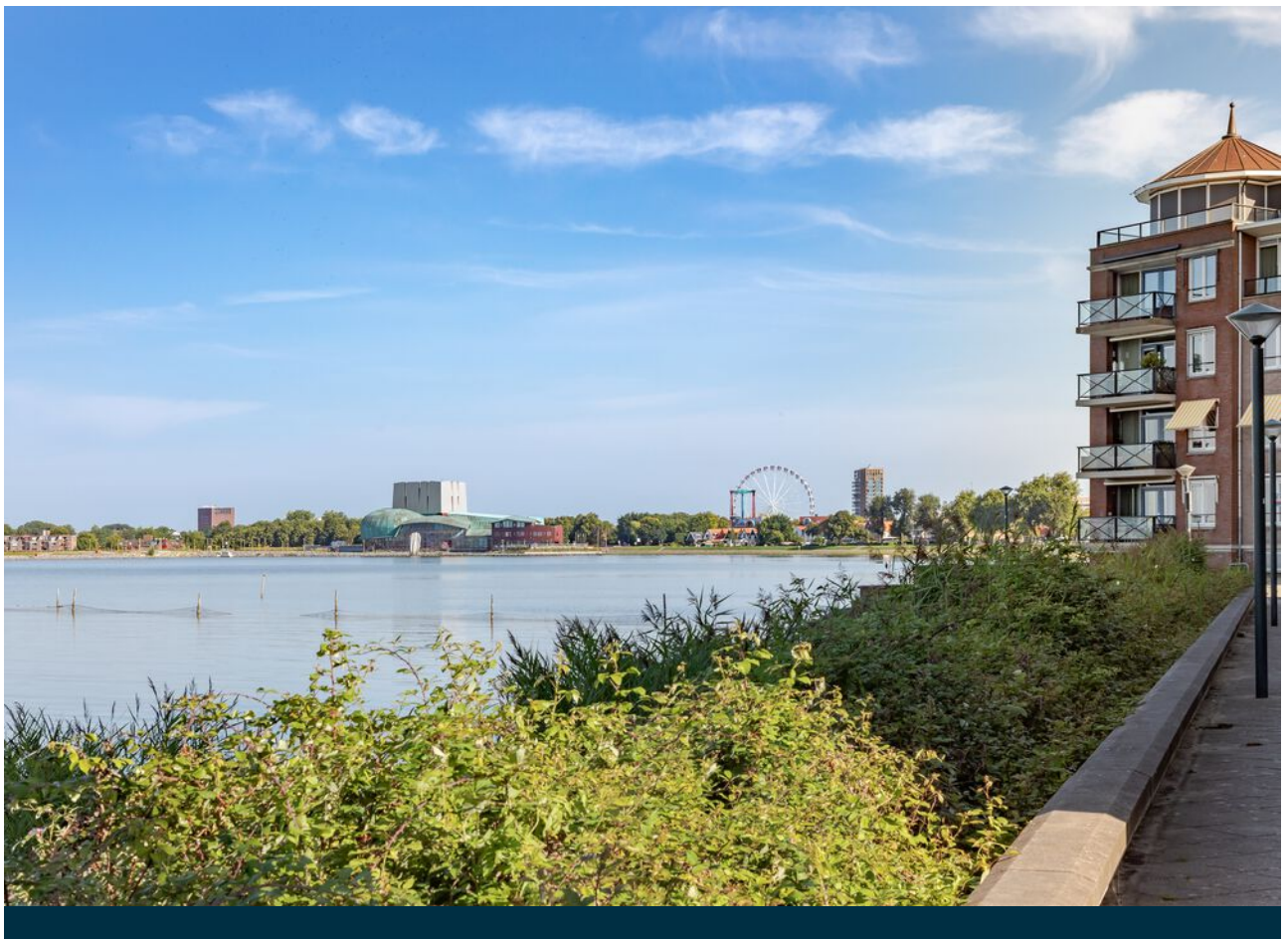


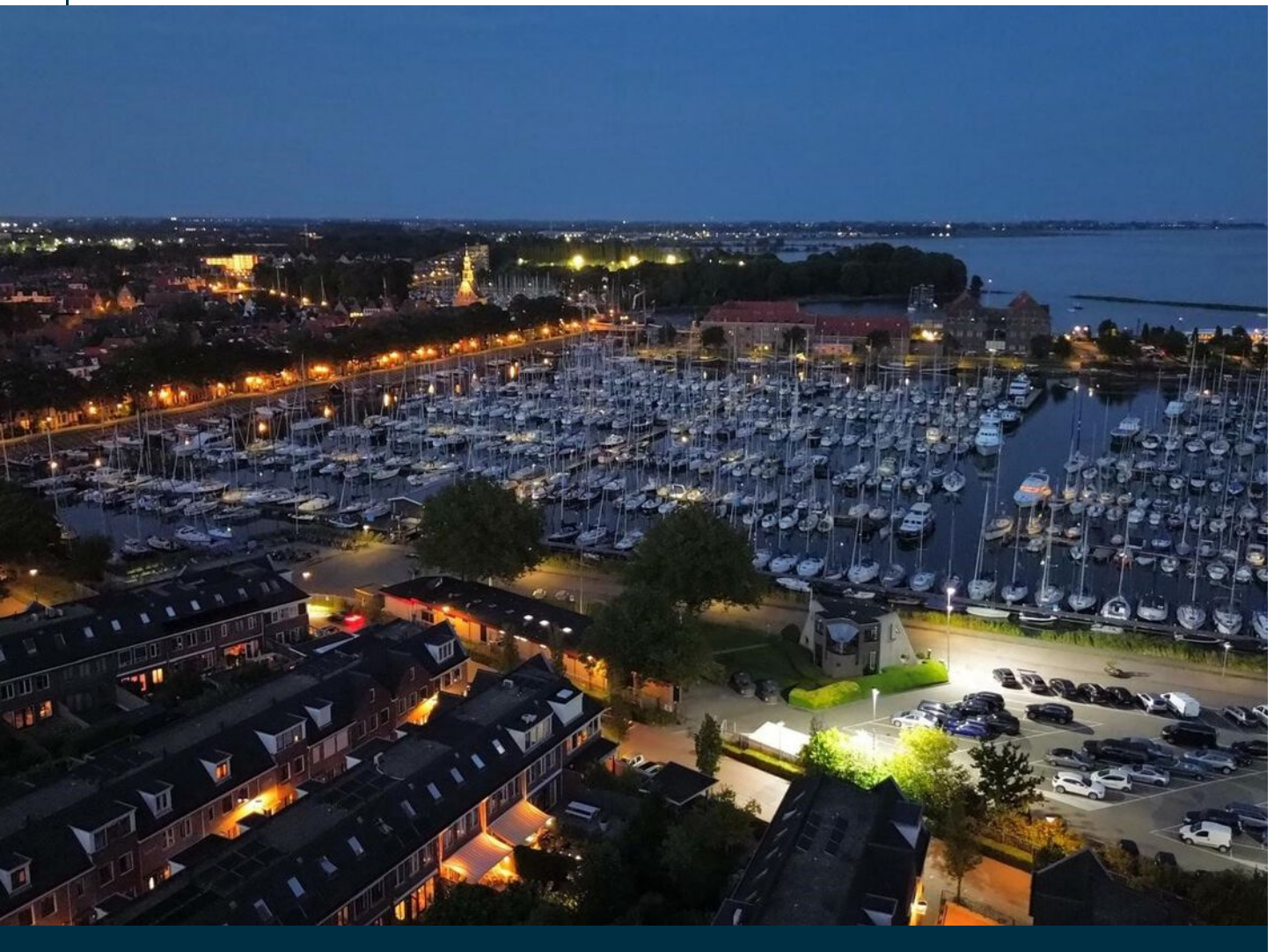






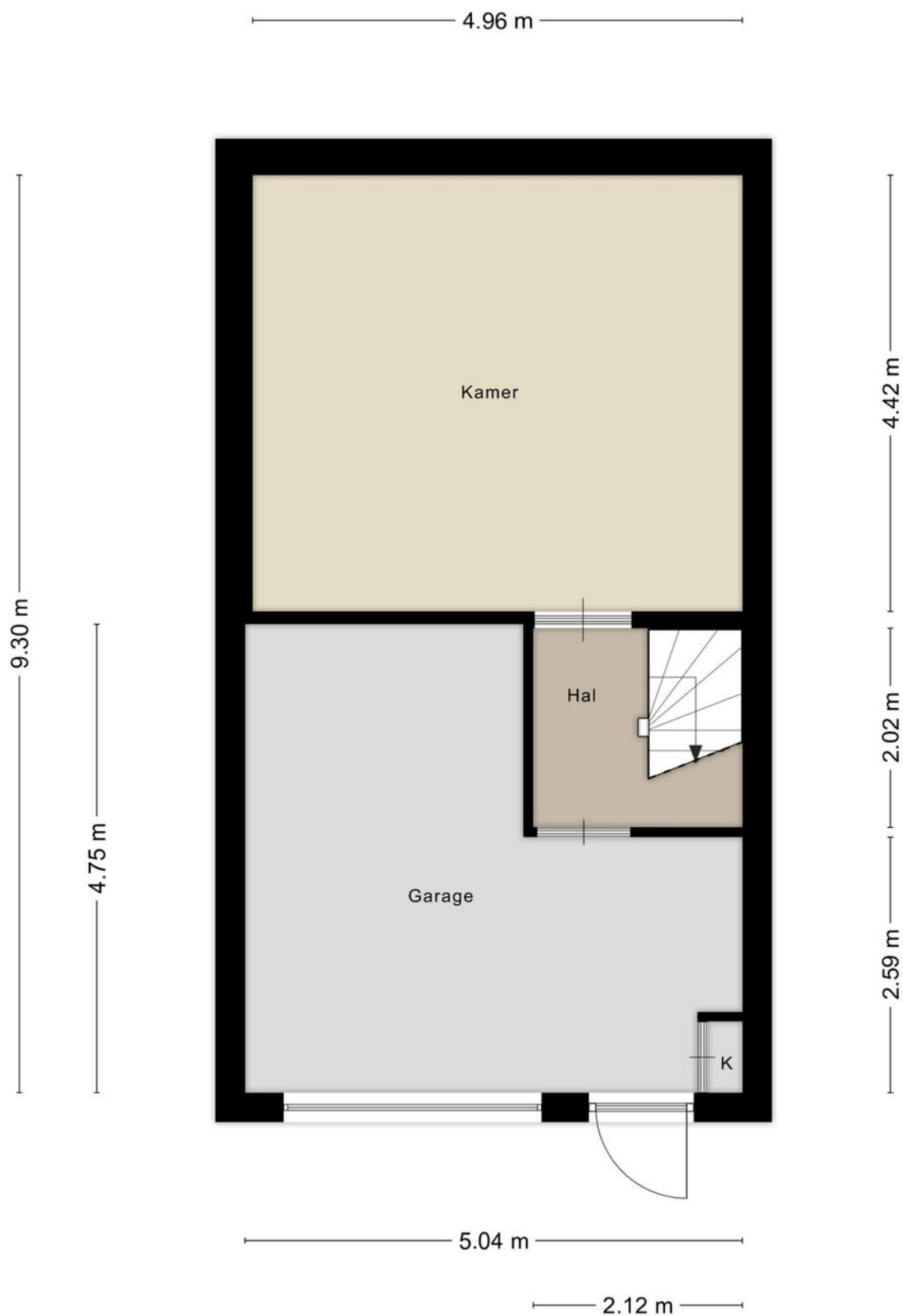








Souterrain



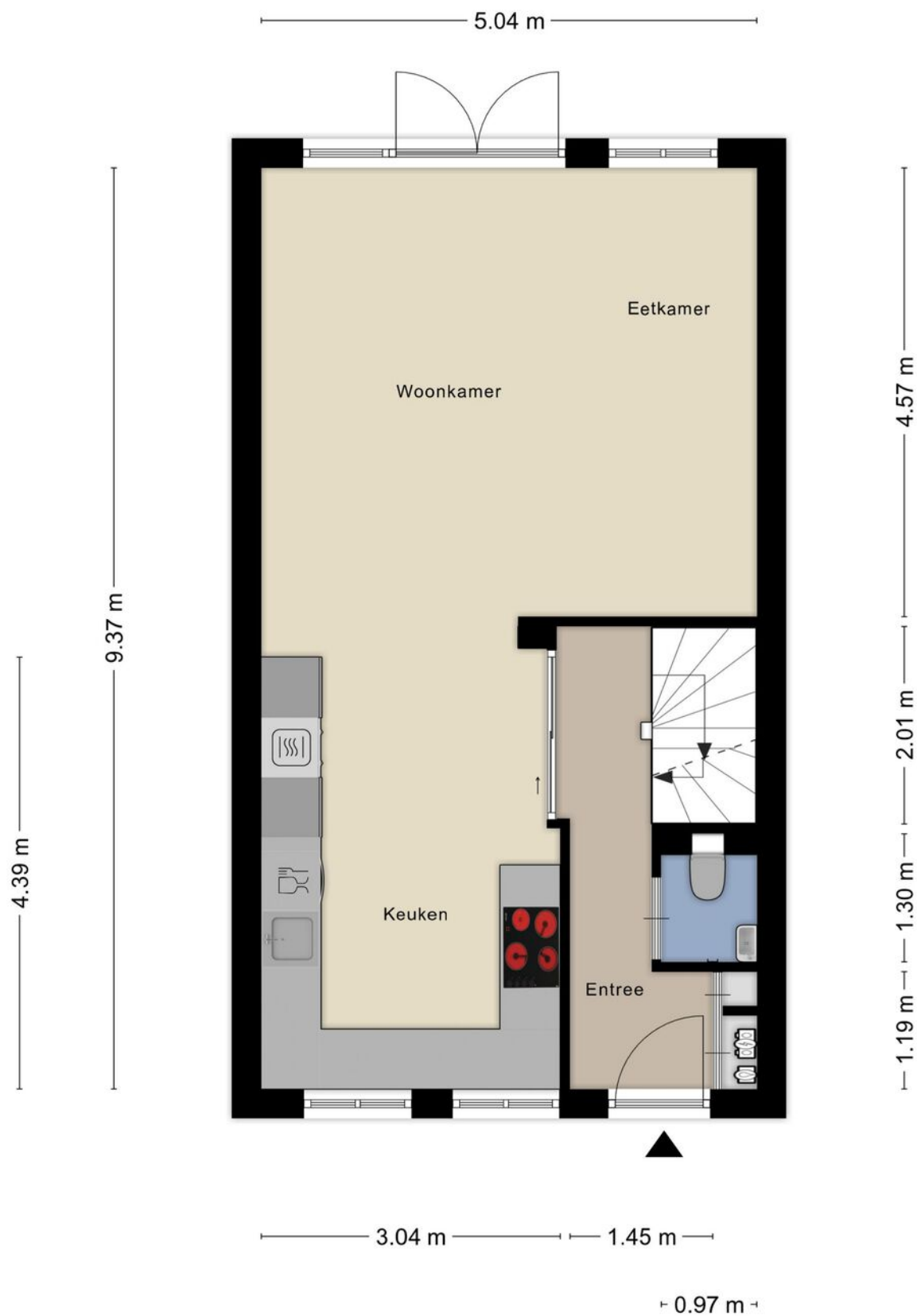


Begane grond met tuin





Begane grond





1e verdieping



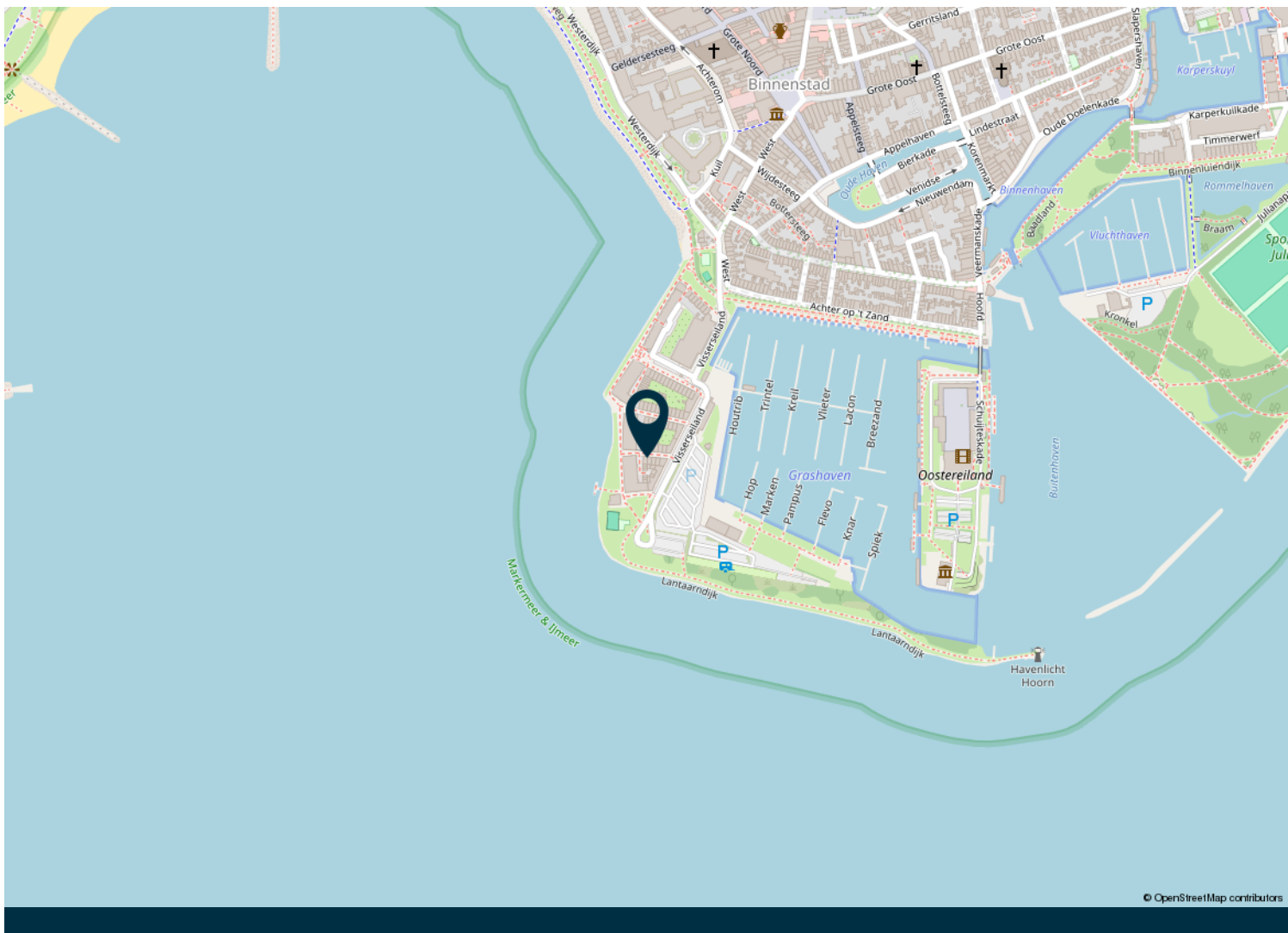
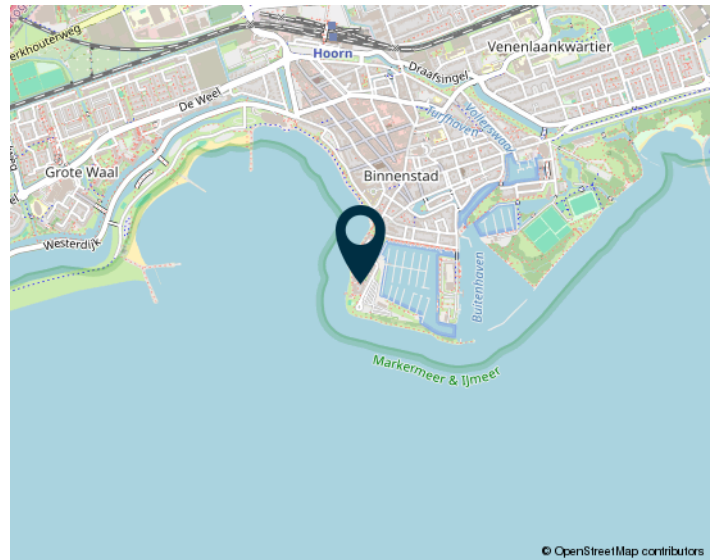
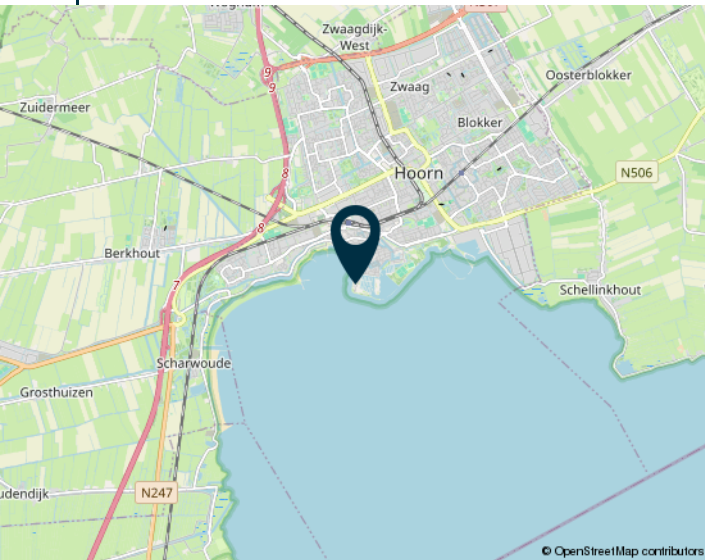


2e verdieping



Locatie

op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Margit Nijboer



12345

25

Huisnummer

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn

Sectie A

Perceel 5925

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



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2000
Inhoud	610 m ³
Gebruiksoppervlakte	125,60 m ²
Overige inpandige ruimte	46,50 m ²
Perceeloppervlakte	57 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie A, nummer 5925
Indeling	
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	9,23 x 5,34 en aflopend naar 4,30 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Garage
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas Xtreme
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2025
Combiketel	Ja
Elektra	
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 615497792, geldig tot 31 december 2030

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 samen-werking 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