



MARGIT NIJBOER
makelaardij



Bieden vanaf
€ 597.500,- k.k.

Dukaat 37
Hoorn

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



Beschrijving

Wat een gave woning!!! Vanaf 2020 heeft vrijwel de gehele en toen ook uitgebouwde woning een metamorfose ondergaan wat heeft geresulteerd in een stijlvolle en trendy woning met een hoog afwerkingsniveau, technische snufjes en een energielabel A. De zonnig gelegen tuin ligt op het zuidwesten en u heeft het park als achterbuur dus veel privacy! Ook de luxe keuken met diverse inbouwapparatuur verdient een pluim! De woning telt 4 ruime slaapkamers, een grote bergruimte waar ook nog een kamer gerealiseerd kan worden en de inpandig te

bereiken garage is gesplitst waar nu een ruime werkplek annex familyroom is gerealiseerd met openslaande deuren naar de tuin. Qua locatie kan het bijna niet beter... lekker rustig met alleen bestemmingsverkeer in de straat en op fietsafstand van scholen, winkelcentrum, station, park, het Markermeer en de binnenstad. Kortom, een geweldige woning in een fijne woonomgeving!

Entree

Parkeren kan op eigen terrein en heeft u een elektrische auto dan zit de laadpaal er al. Via de zijentree met een raam

met gietijzeren rooster in de voordeur, wat in de zomer extra verkoeling geeft, heeft u toegang tot de hal met grote inloopmat waarachter een pvc vloer in visgraat is gelegd en de trapopgang. Alle wanden en het plafond zijn strak gestuukt en naast de compleet vernieuwde meterkast is een schoenenkast. In het toilet is de pvc vloer doorgelegd en daar is een wastafelmeubeltje, wandcloset, centraal afzuigstelsel en de inbouwspots werken op een bewegingssensor. Een moderne paneeldeur met glas en zijramen geven toegang tot de living.

Living

Als u veel leefruimte zoekt dan zit u bij deze woning helemaal goed!

De royale living is in 2020 namelijk uitgebouwd met een lichtstraat waarin verlichting en een elektrisch te bedienen plisségordijn is aangebracht en openslaande deuren, uitgevoerd in een breed kunststof kozijn met hor en zijramen met HR++ glas, met toegang tot de zonnig gelegen tuin. De pvc vloer is in visgraat met sierrand gelegd met vloerverwarming als hoofdverwarming. Alle wanden zijn stijlvol behangen en het plafond is strak gestuukt met geïntegreerde schilderijrails in het plafond. Voor de sfeerverwarming is een gashaard geplaatst in het wandmeubel en een koof met ventilatie. De verlichting is aangesloten op een HUE systeem en alle top/down raambekleding op de begane grond is aangesloten op PowerView van Luxaflex. Dit is allemaal tegelijk elektrisch te bedienen via een Google home app.

Kantoor/familyroom

Vanuit de living is er via een paneeldeur een toegang naar het kantoor annex familyroom waar de wanden modern zijn behangen en het plafond strak is gestuukt. De pvc vloer met vloerverwarming is hier ook doorgelegd en er is een brede kastenwand waarvan 1 kast een "verborgen" werkplek heeft en deze blijft achter. Openslaande deuren in een kunststof kozijn en een hor geven toegang tot de tuin, er zit een centraal afzuigsysteem en vanuit deze fijne ruimte geeft een paneeldeur toegang tot de

berging in de voormalige garage die is gesplitst.

Keuken

Koken wordt een feestje in deze luxe Grando keuken die in 2021 is geplaatst met een hoog werkblad, veel kastruimte en laden. De keuken voorziet in diverse inbouwapparatuur, zoals: een Bora inductieplaat met geïntegreerde afzuiger met de afvoer rechtstreeks naar buiten, grote spoelbak met een Quooker, vaatwasser, heteluchtoven, separate combi-oven/magnetron en een grote koelkast met vriesvak. De wanden en het plafond in de keuken zijn gestuukt en voorzien van inbouwspots die het werkblad verlichten.

Tuin

Voor de tuinliefhebbers is deze tuin een walhalla! Ochtend, middag en avondzon! De tuin is in 2021 opgehoogd en toen is er ook een nieuwe beschoeiing geplaatst. Direct bij de openslaande deuren van de living én de familyroom ligt een groot terras en 2e terras bij de schutting met zicht op het park. De tuin heeft een windscherm, er ligt kunstgras, trampoline (kan achterblijven indien gewenst) 8 buiten-stopcontacten en een buitenkraan. En als kers op de taart staat er een luxe parasol met verlichting, 4 schermen van 3x3 meter en in het geheel uitgezet is het 6x6 meter. Alle 4 de schermen kunnen individueel uitgezet worden, het is verankerd in de tuin en blijft achter. Mooier kunnen we het niet maken!

Inpandige berging in voormalige garage

Vanuit het kantoor/familyroom

is deze inpandige berging te bereiken en er zit een elektrisch te bedienen en geïsoleerde segmentendeur. De oorspronkelijke garage is gesplitst en is evengoed nog 3.5 meter diep. Een fijne plek voor de fietsen, bergruimte en plek voor bijvoorbeeld een extra koelkast.

1e Verdieping

Trapopgang met vloerbedekking naar de overloop waar een pvc-vloer ligt wat is doorgelegd in de slaapkamers. Alle deurposten zijn vervangen waar nu hoge deuren zijn geplaatst en er zit een diepe kast op de overloop. 1e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, voorheen waren dit 2 kamers. In de houten kozijnen zit dubbel glas met horren en top/down verduisteringsgordijnen. 2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken en behangen wanden. Dubbel glas in de houten kozijnen met top-down verduisteringsgordijn en horren. Deze kamer heeft een kleedkamer met vaste kastenwanden en als extraatje nog een eigen wastafelmeubel en douchecabine. Bergruimte – vanaf de overloop heeft u toegang tot een grote bergruimte waar via het plaatsen van een dakkapel zelfs nog een extra kamer gerealiseerd kan worden. Daar mag zelfs een dakkapel worden geplaatst met alleen ramen bovenin. Door de huidige bewoners is het in gebruik als wegzetruimte, er zit een radiator, de wasmachine- en drogeraansluiting en vloerisolatie.

Badkamer

De badkamer heeft licht betegelde wanden en dito vloer, een wastafelmeubel met kastjes en plateaus aan beide zijden van de wasbak en een spiegel.

Vervolgens nog een wandcloset, diepe inloopdouche met deur en thermostaatkraan, kunststof plafond met inbouwspots en centraal afzuigstelsel.

De badkamer is ca. 15 jaar oud.

2e Verdieping

Rechte trap met vloerbedekking naar de verrassend ruime zolderverdieping. Op de overloop is een cv kast met extra bergruimte en waar al leidingen liggen ter voorbereiding voor een zonneboiler. Op de overloop en in de slaapkamers doorgelegd liggen fermacell isolatieplaten met een click pvc vloer en de scheidingswand met de burens is extra geïsoleerd.

3e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met een Velux dakraam met top-down verduisteringsgordijn en een 2e raam met zicht op het park, ook een verduisteringsgordijn en beide ramen hebben horren. De kamer heeft een tv- en internetaansluiting.

4e Slaapkamer voorzijde – ook een ruime kamer met Velux raam met verduisteringsgordijn en een hor, tv- en internetaansluiting.

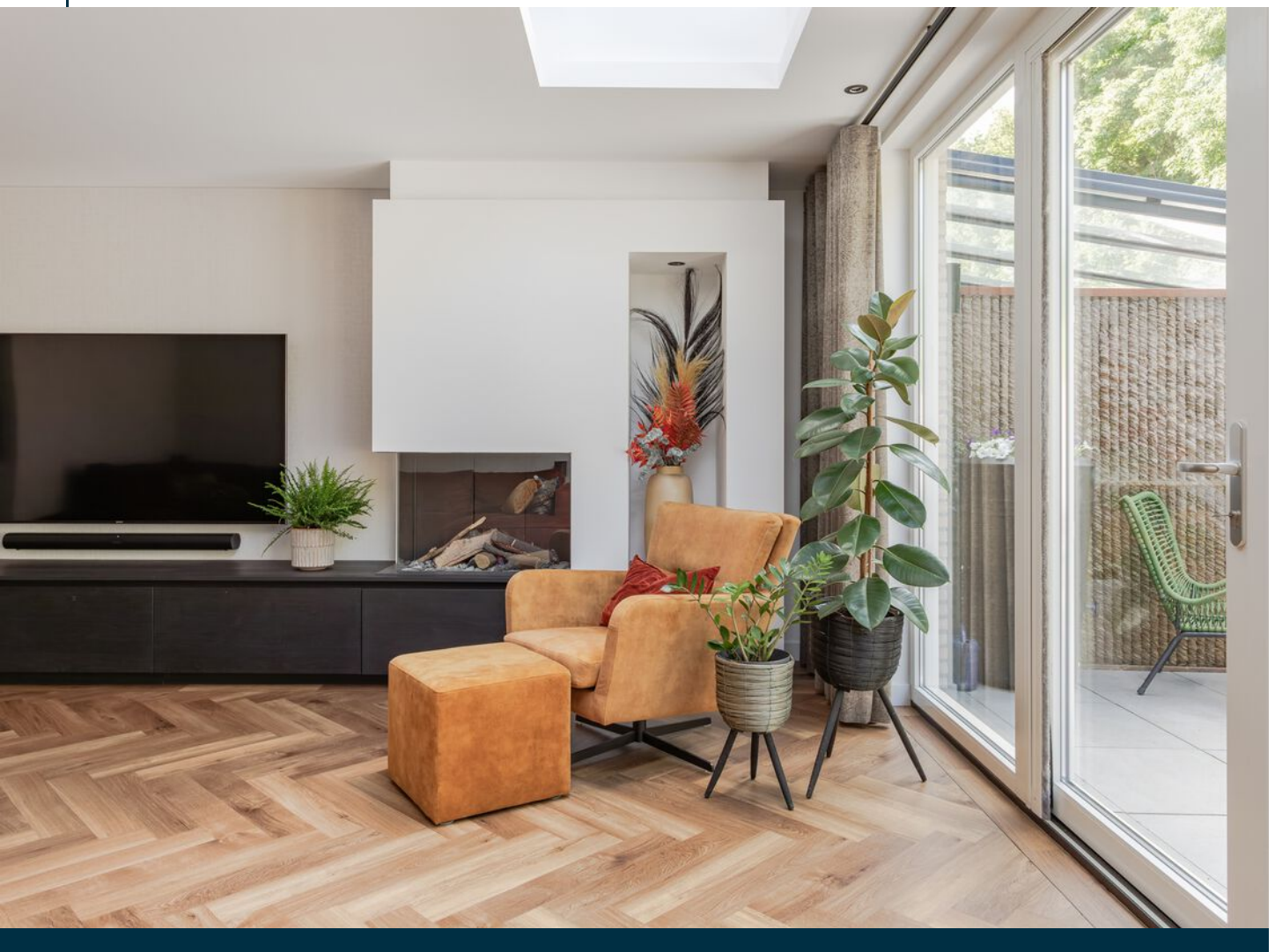
Bijzonderheden:

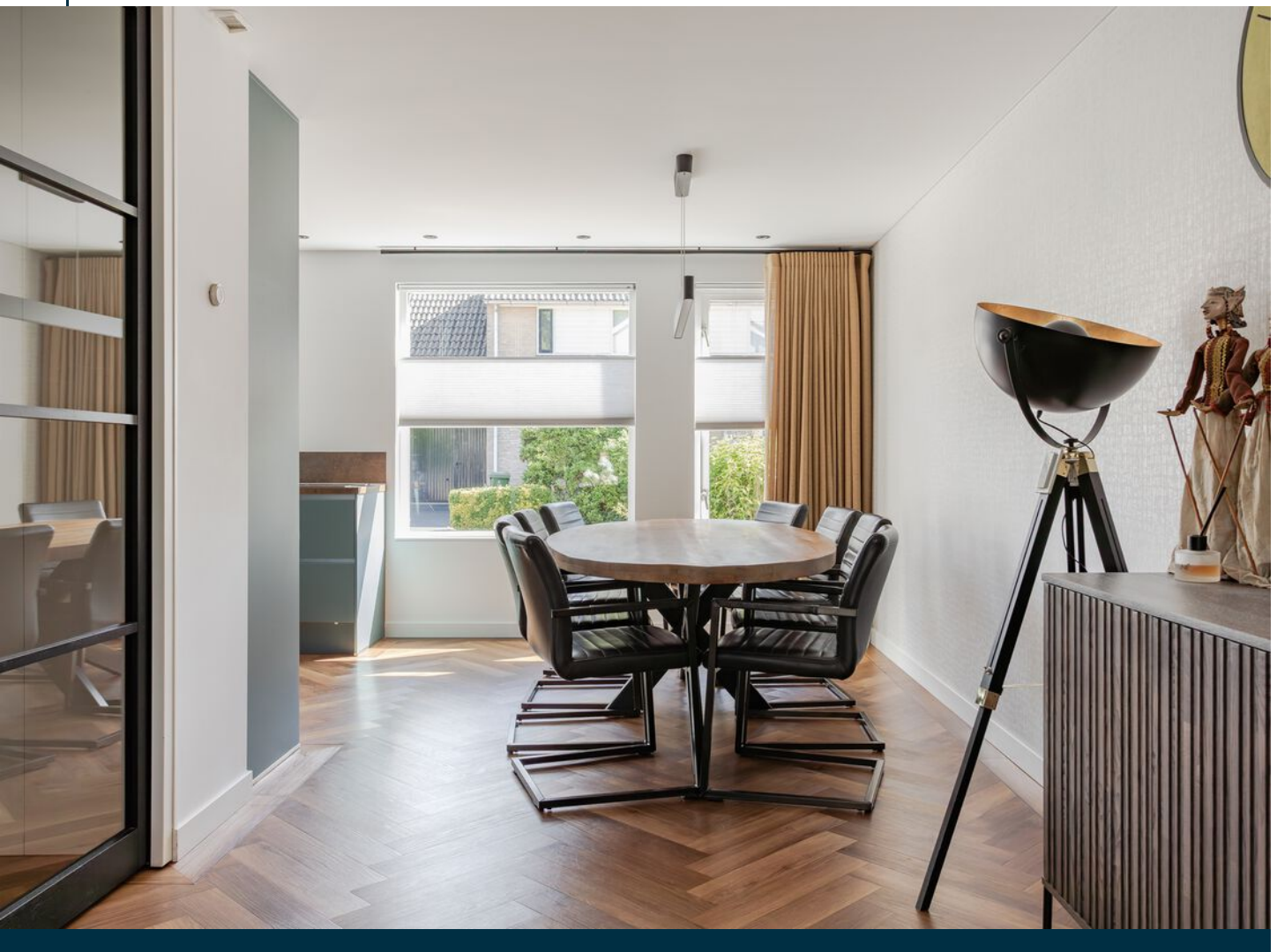
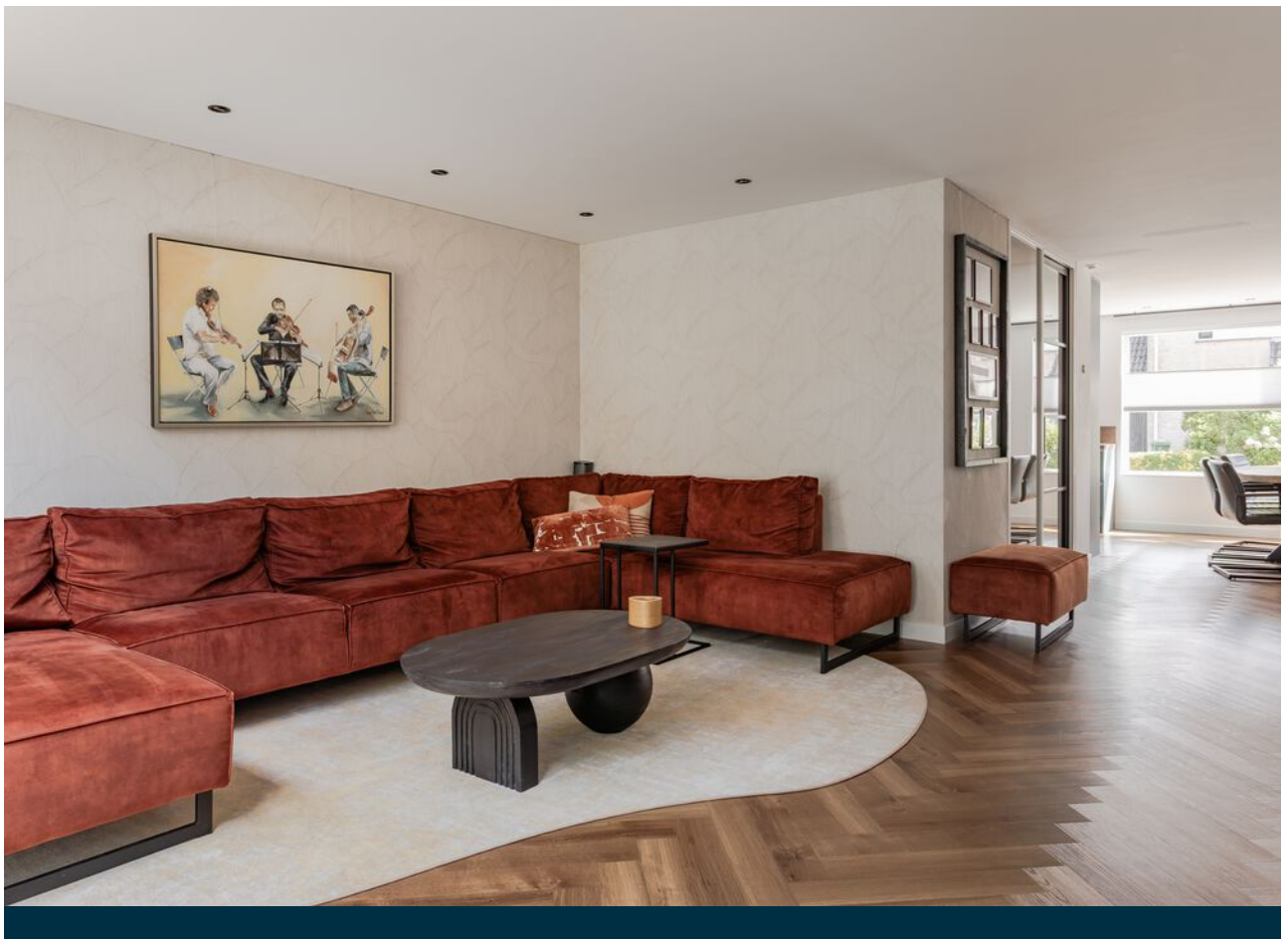
- Vanaf 2020 vrijwel volledig gestript en gemoderniseerd
- Schilderwerk buitenom 2023
- Via het HUE systeem werkt niet alleen de verlichting automatisch maar ook de gordijnen en zonwering op de begane grond
- Fijne en rustige woonomgeving
- Alleen bestemmingsverkeer in de straat
- Park achter de woning
- Fietsafstand van park, winkelcentrum, station, scholen, Markermeer, binnenstad en sportfaciliteiten

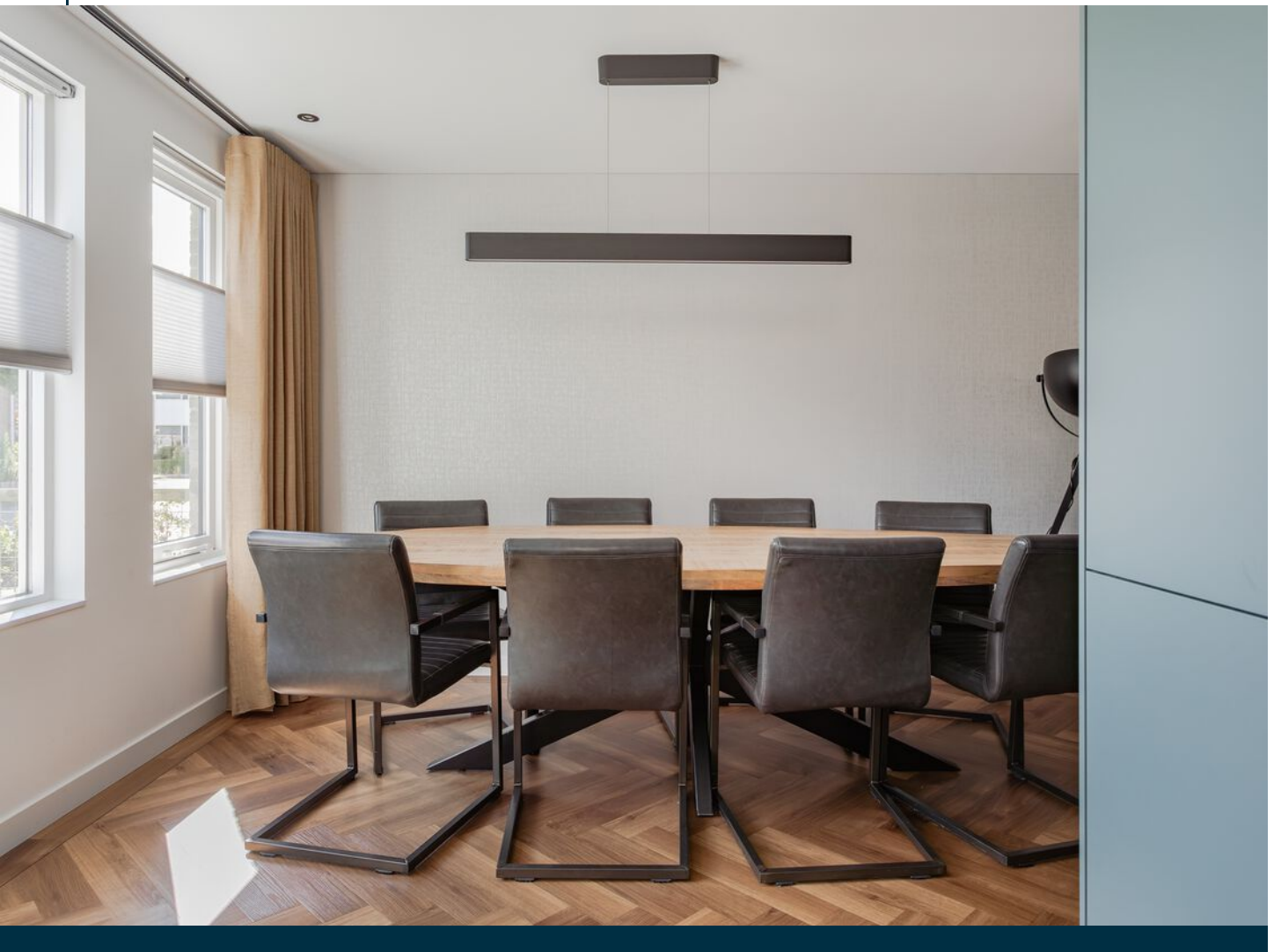
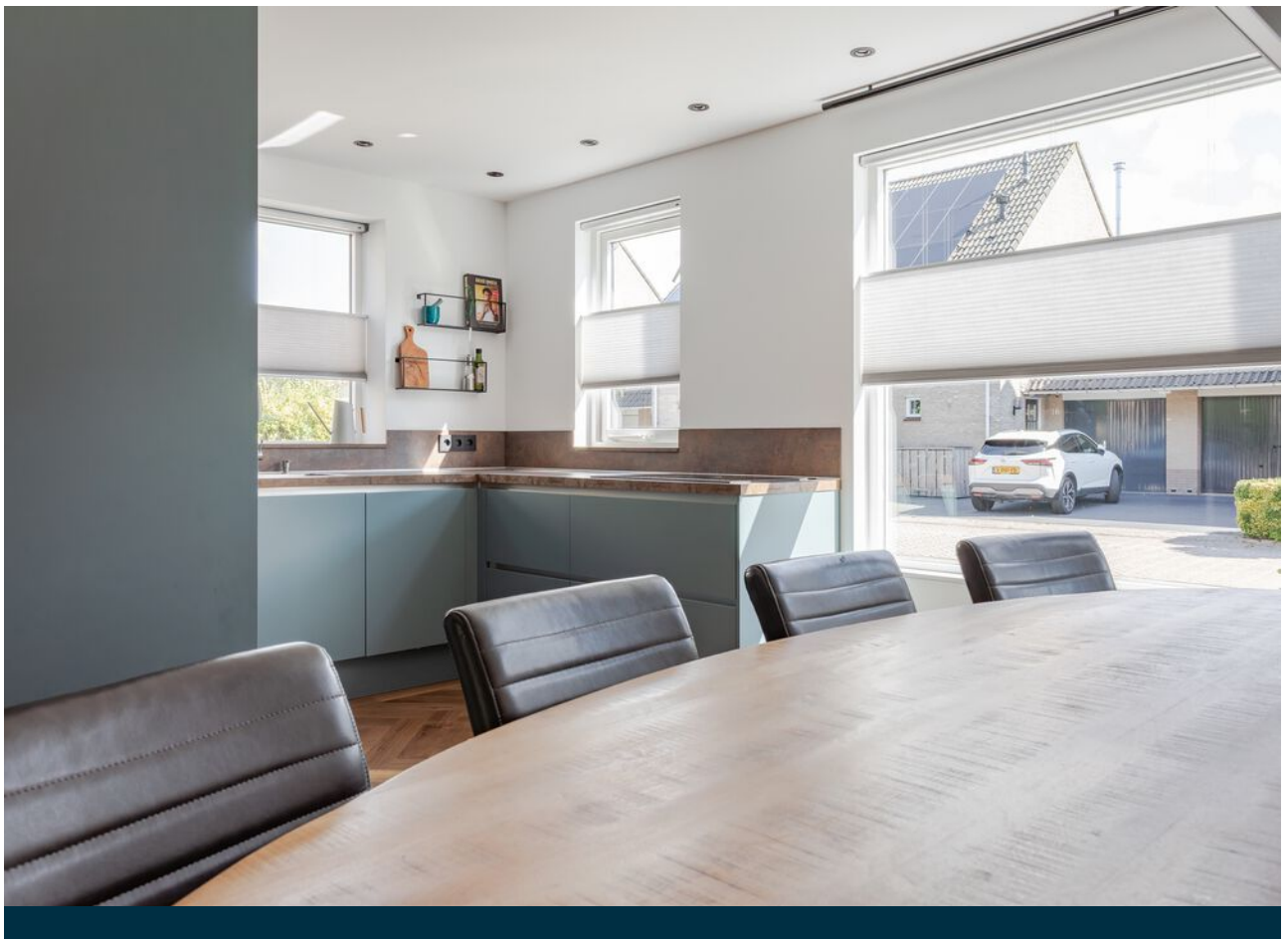


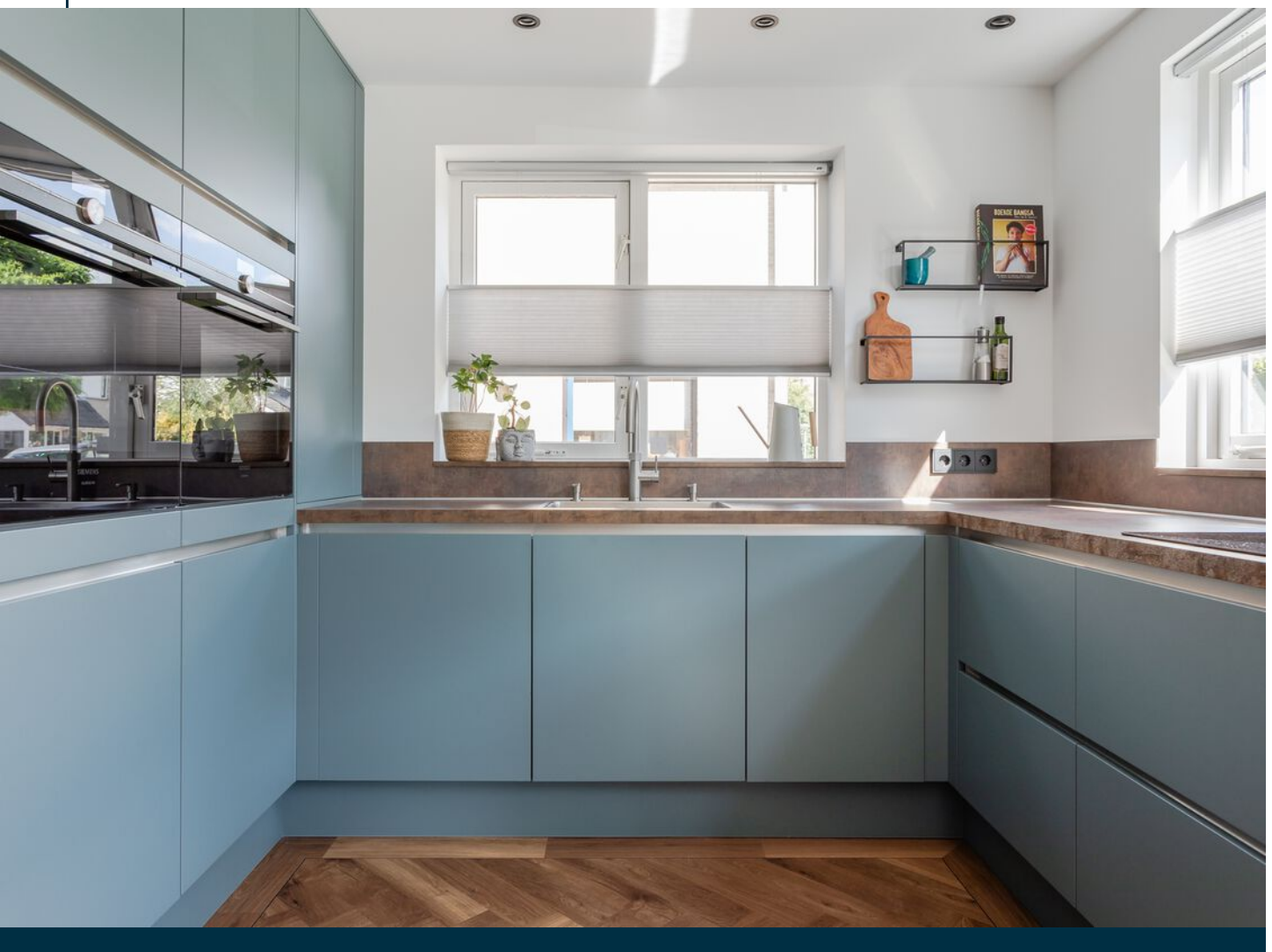




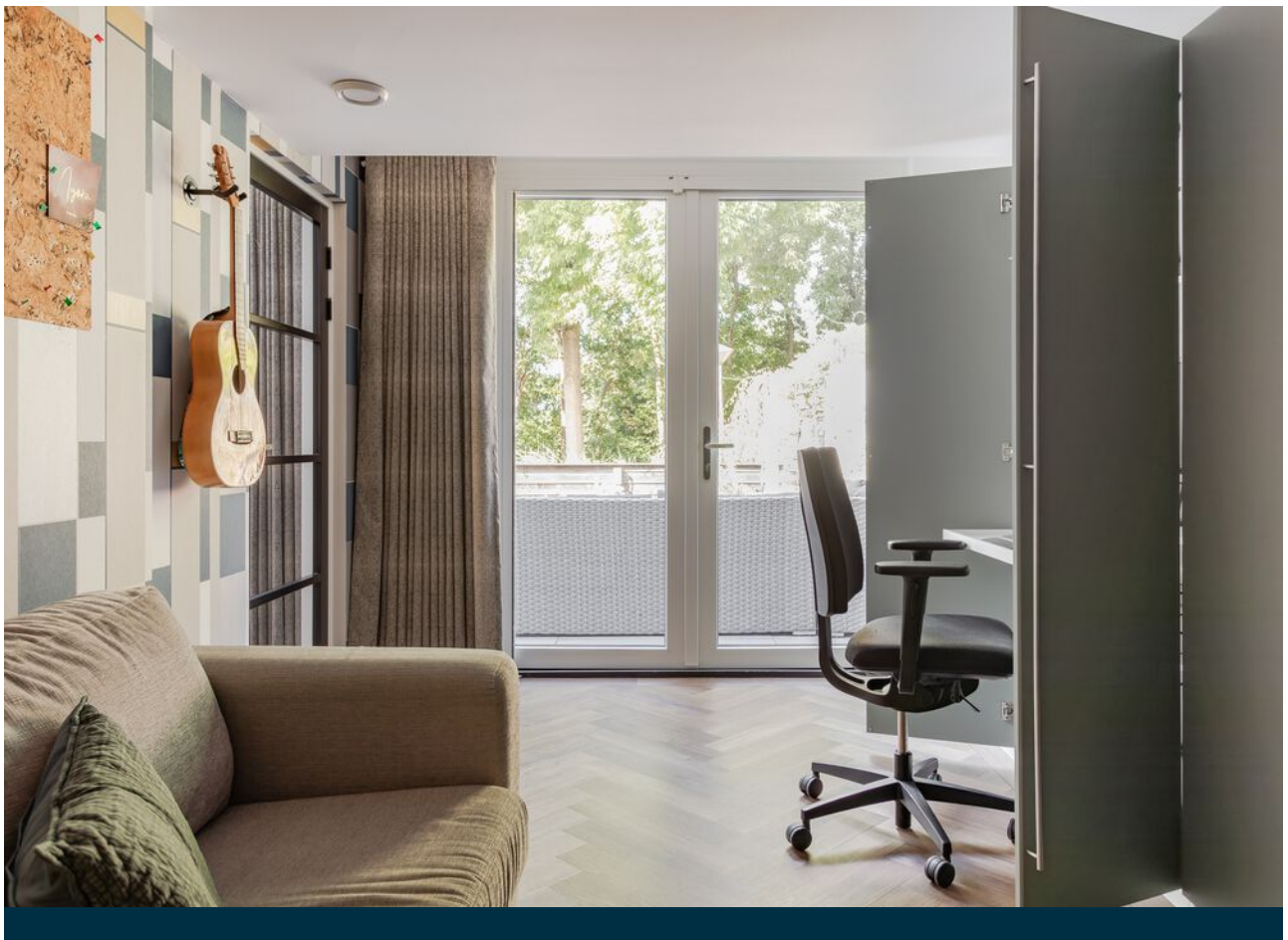


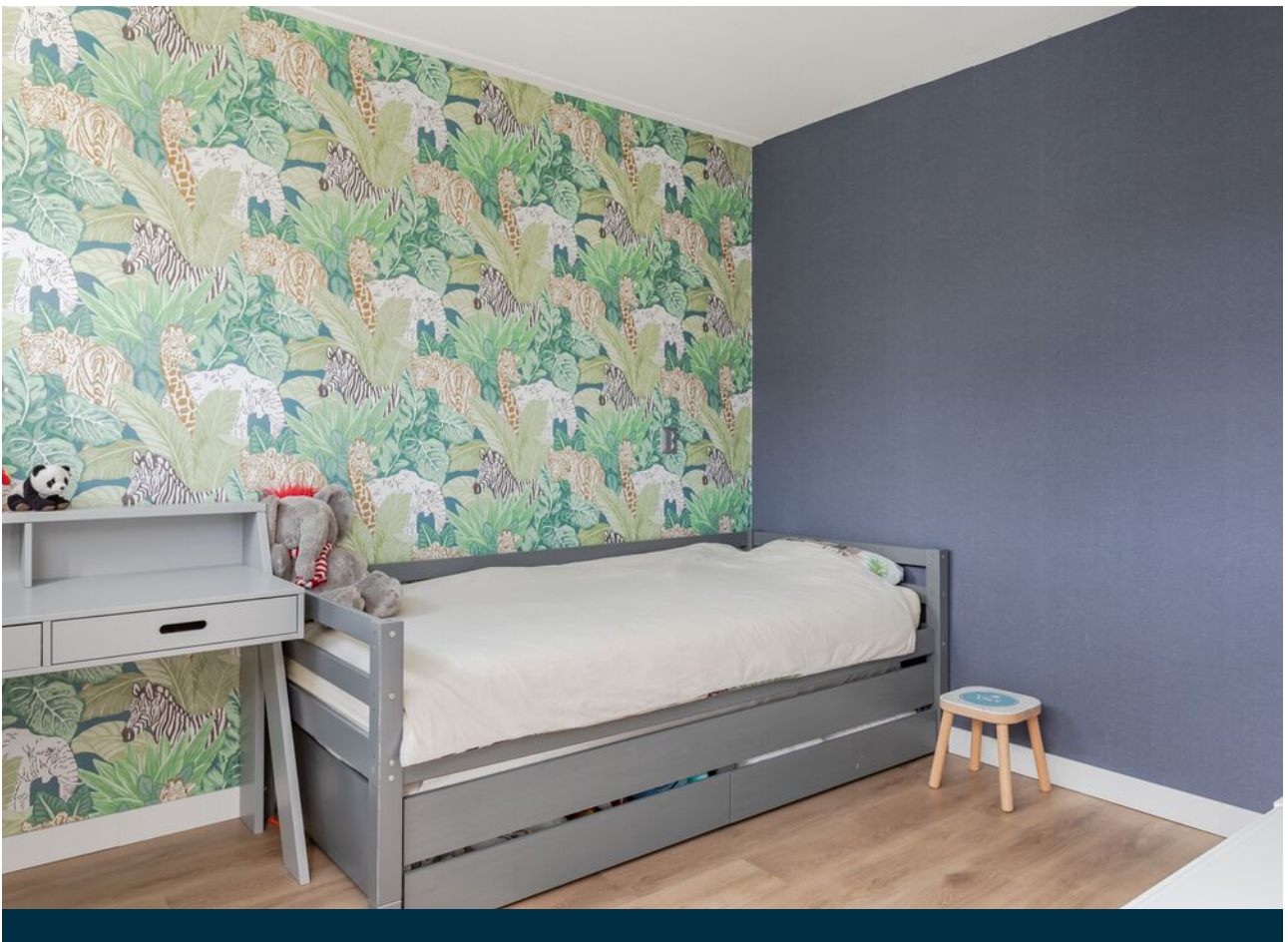






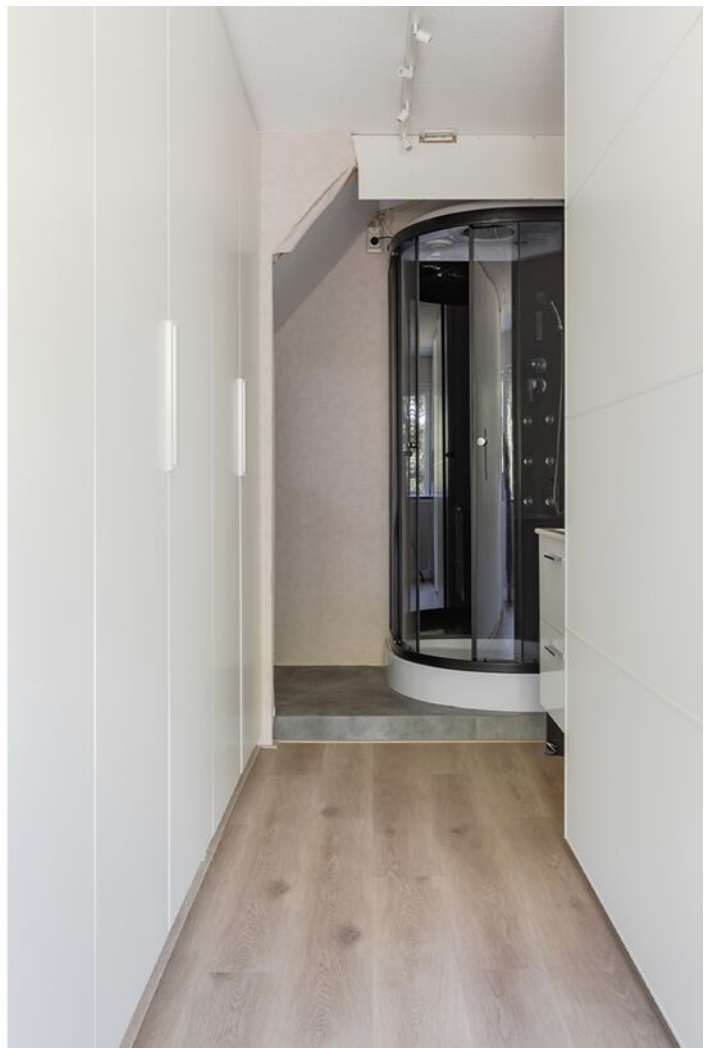
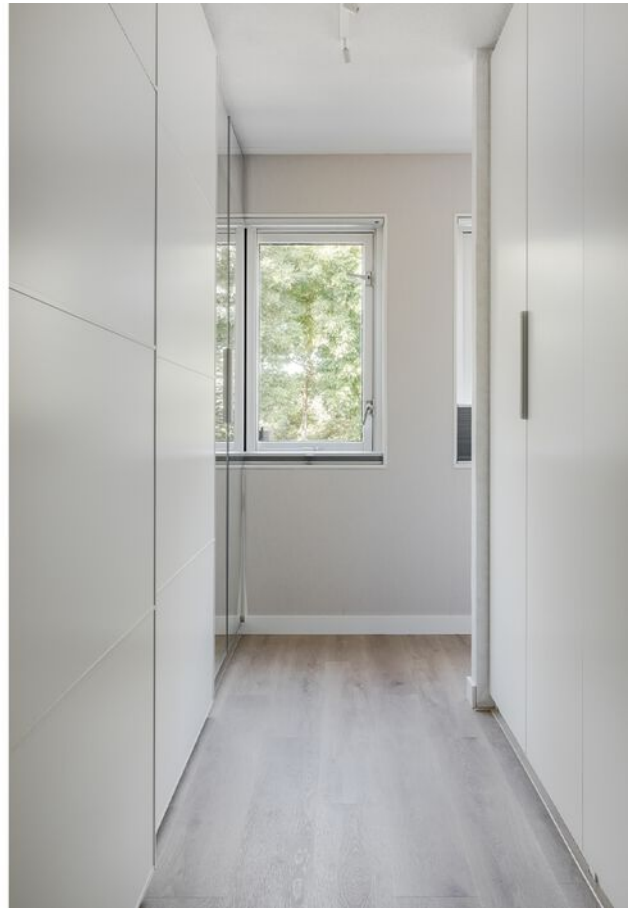


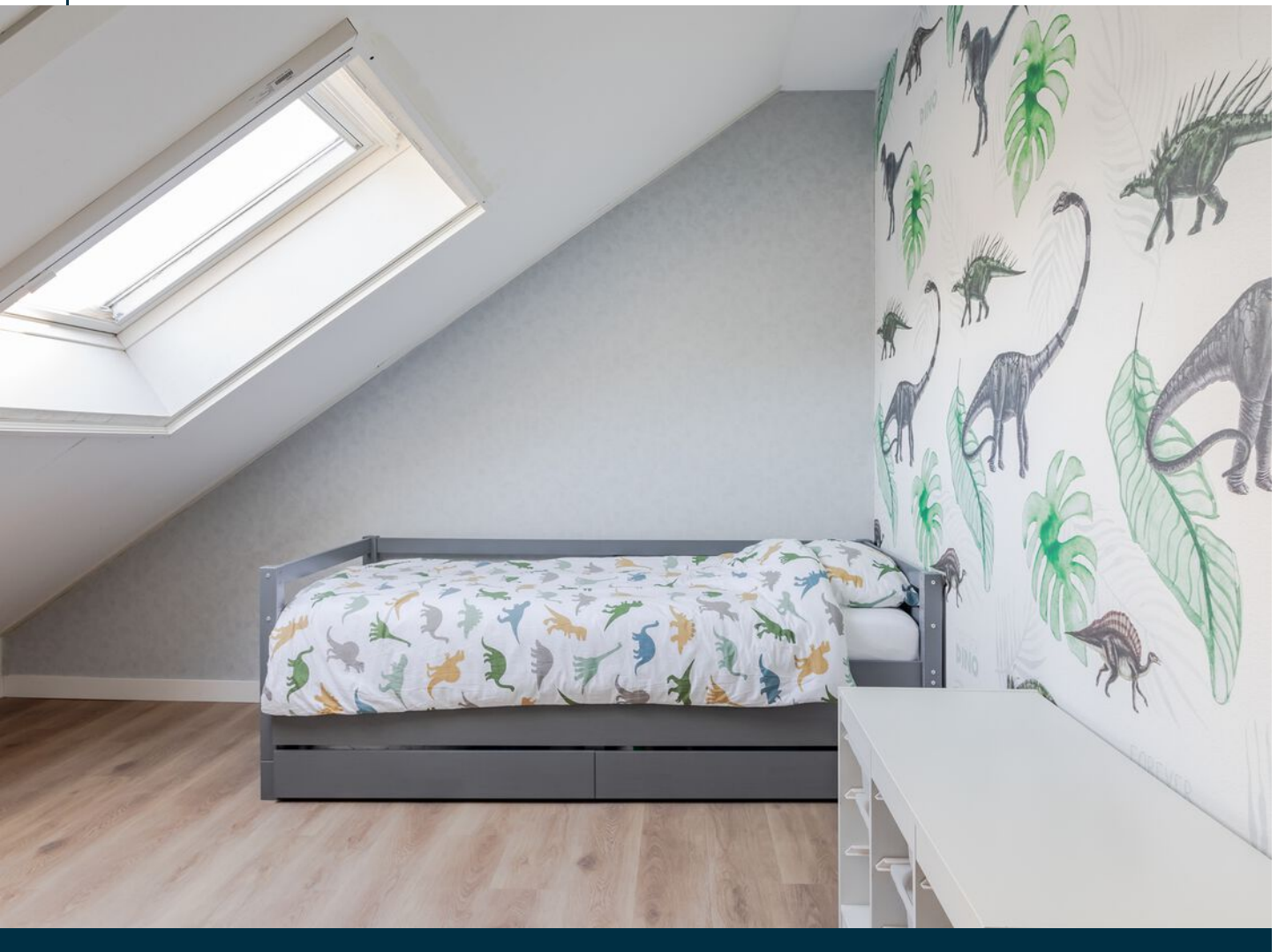


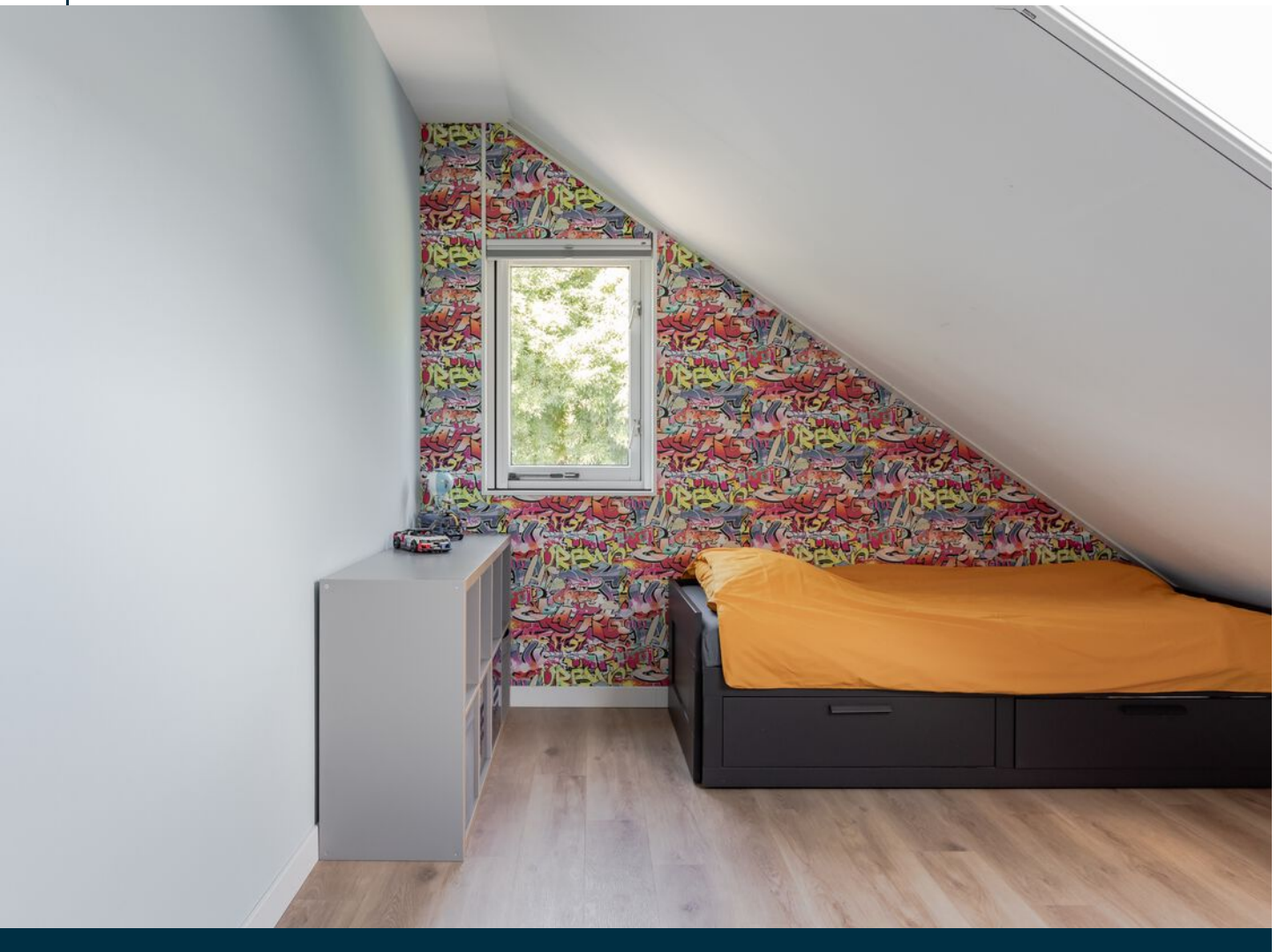
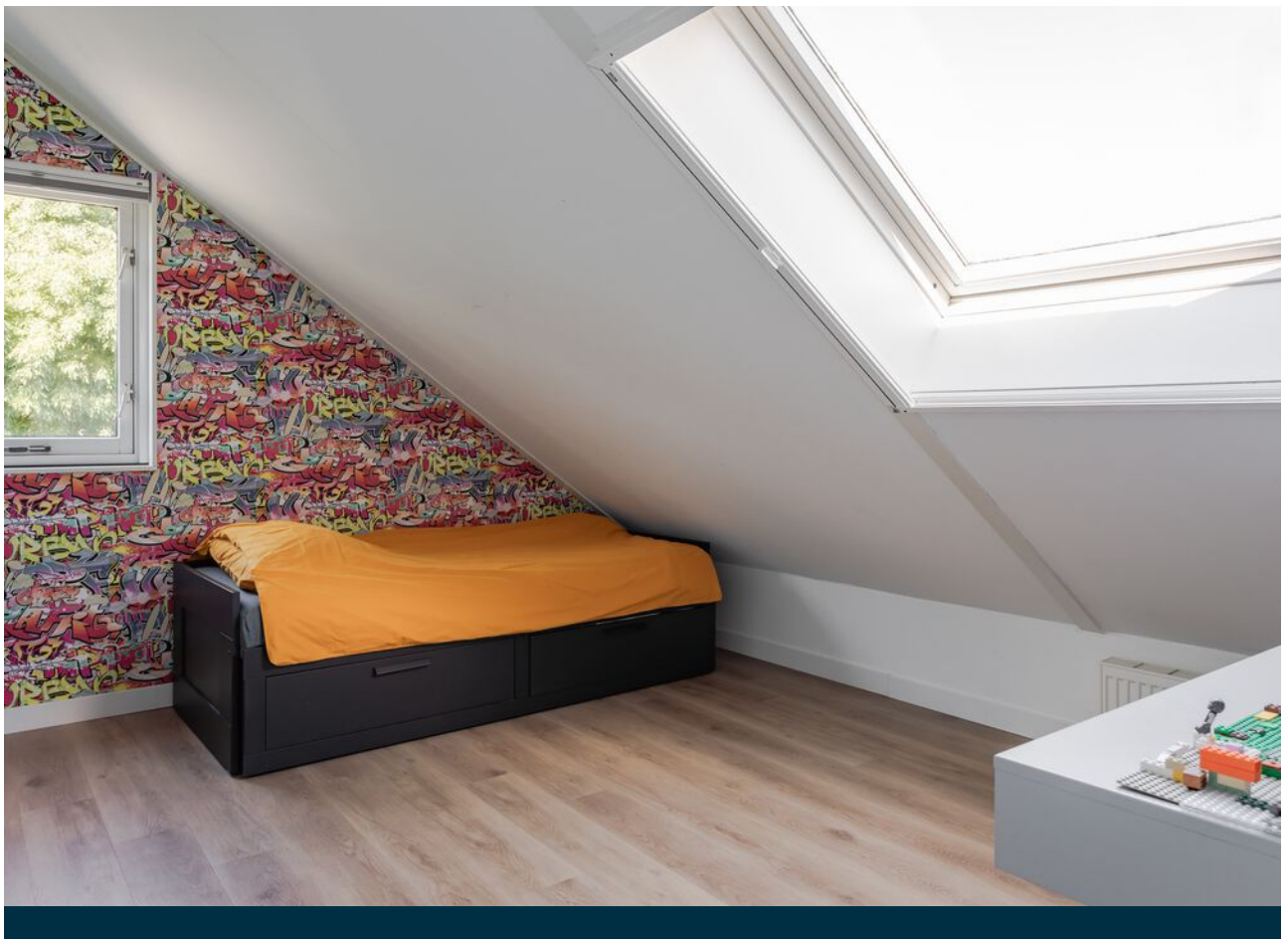


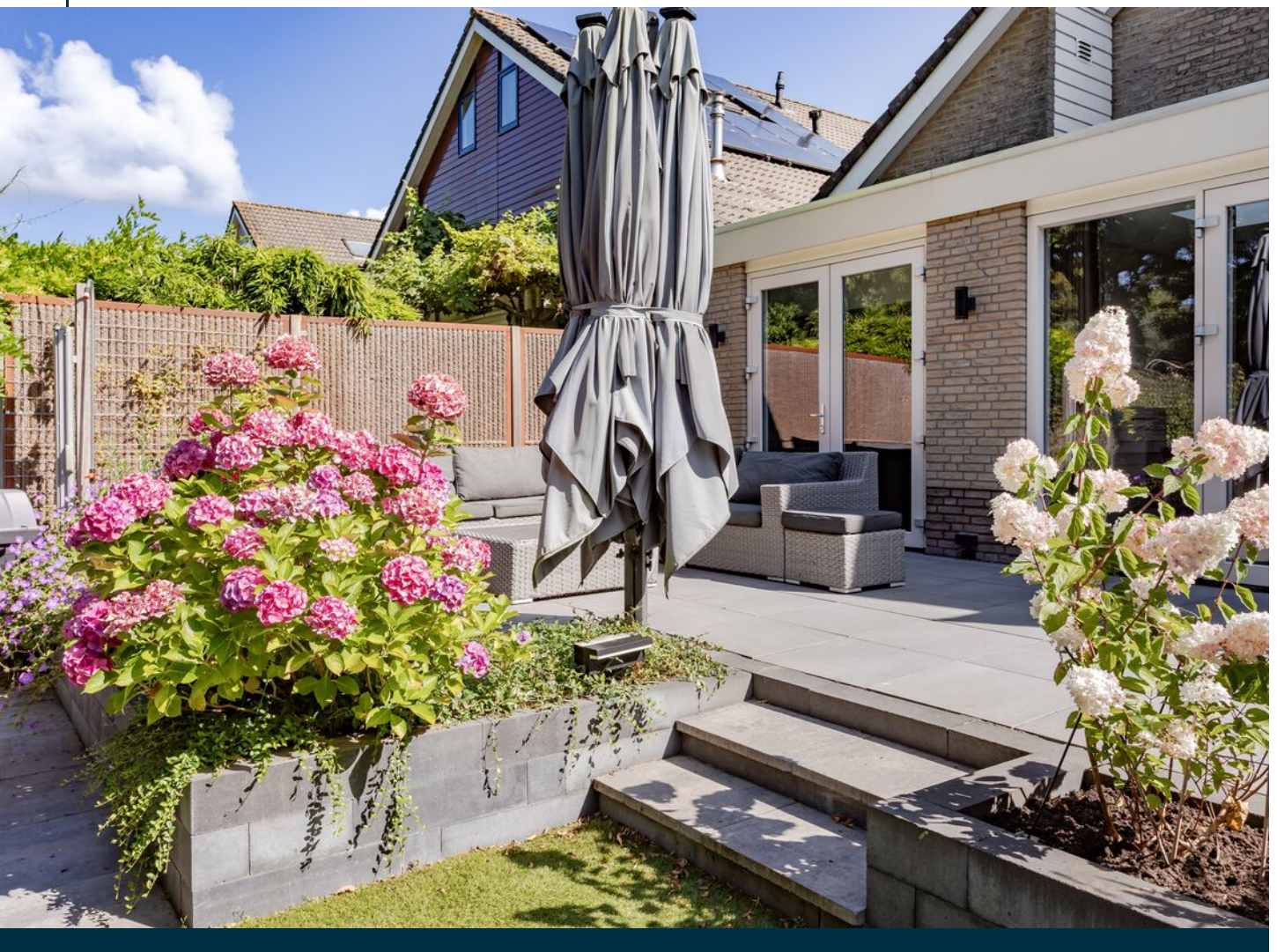


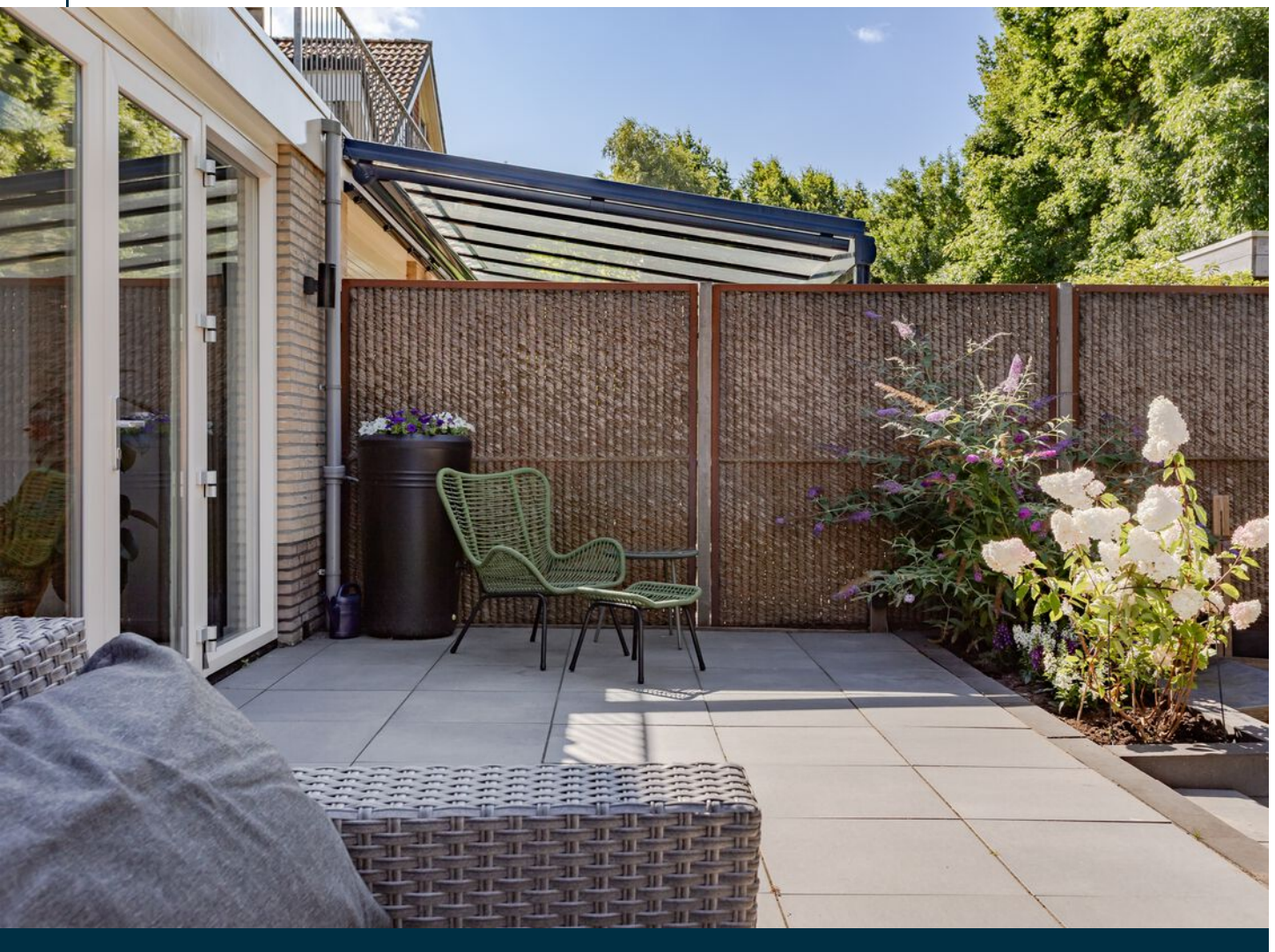
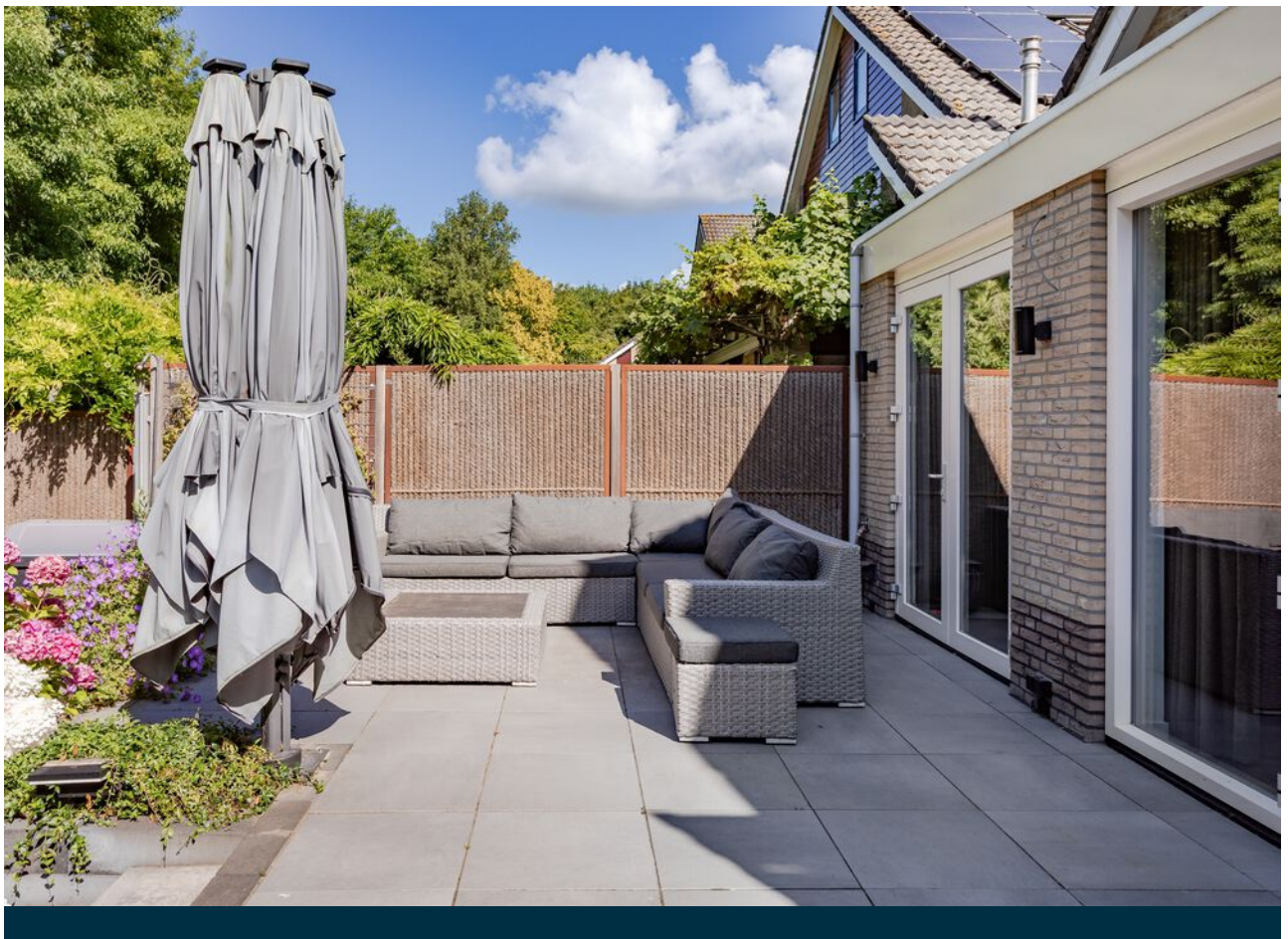


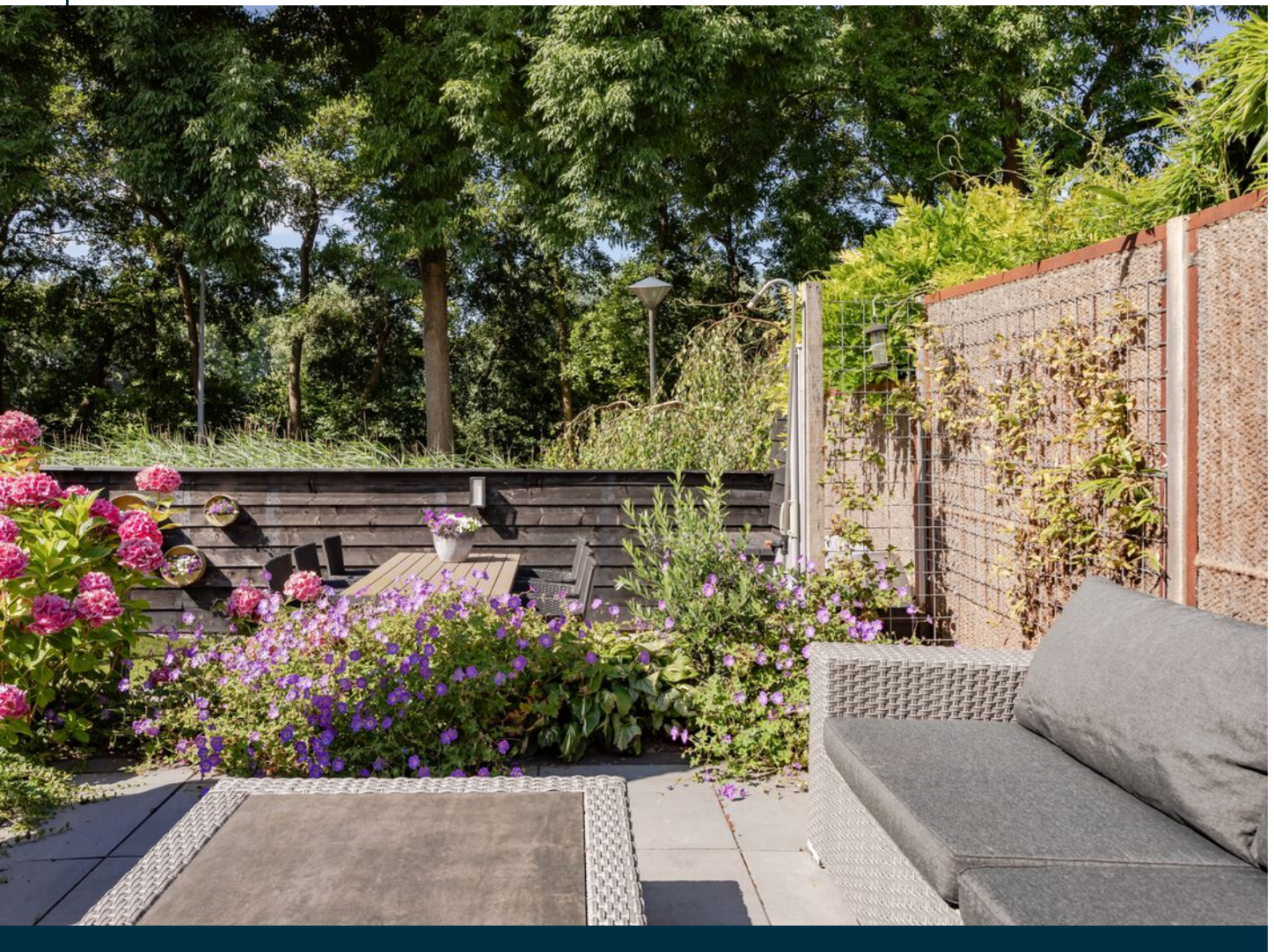
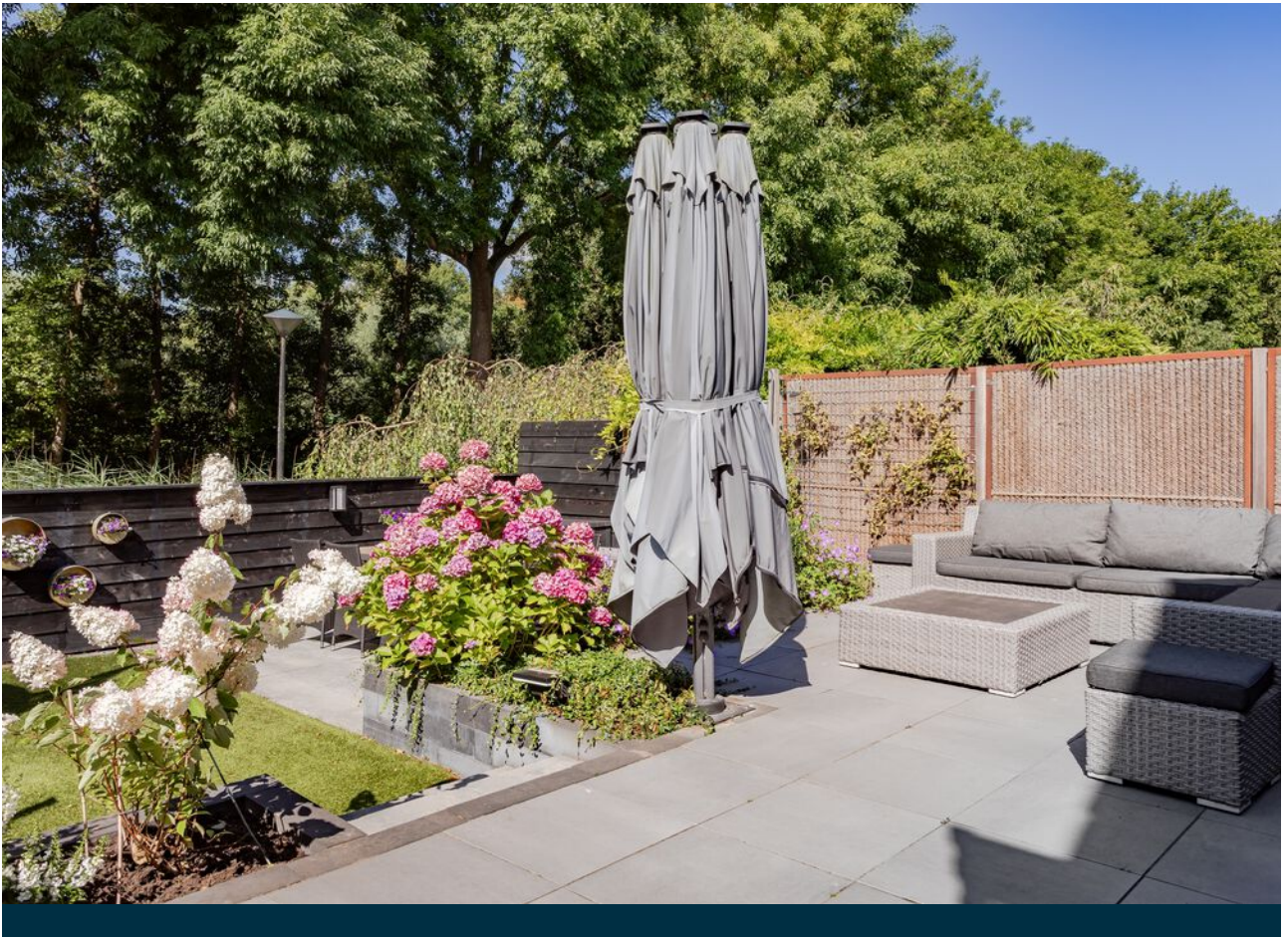


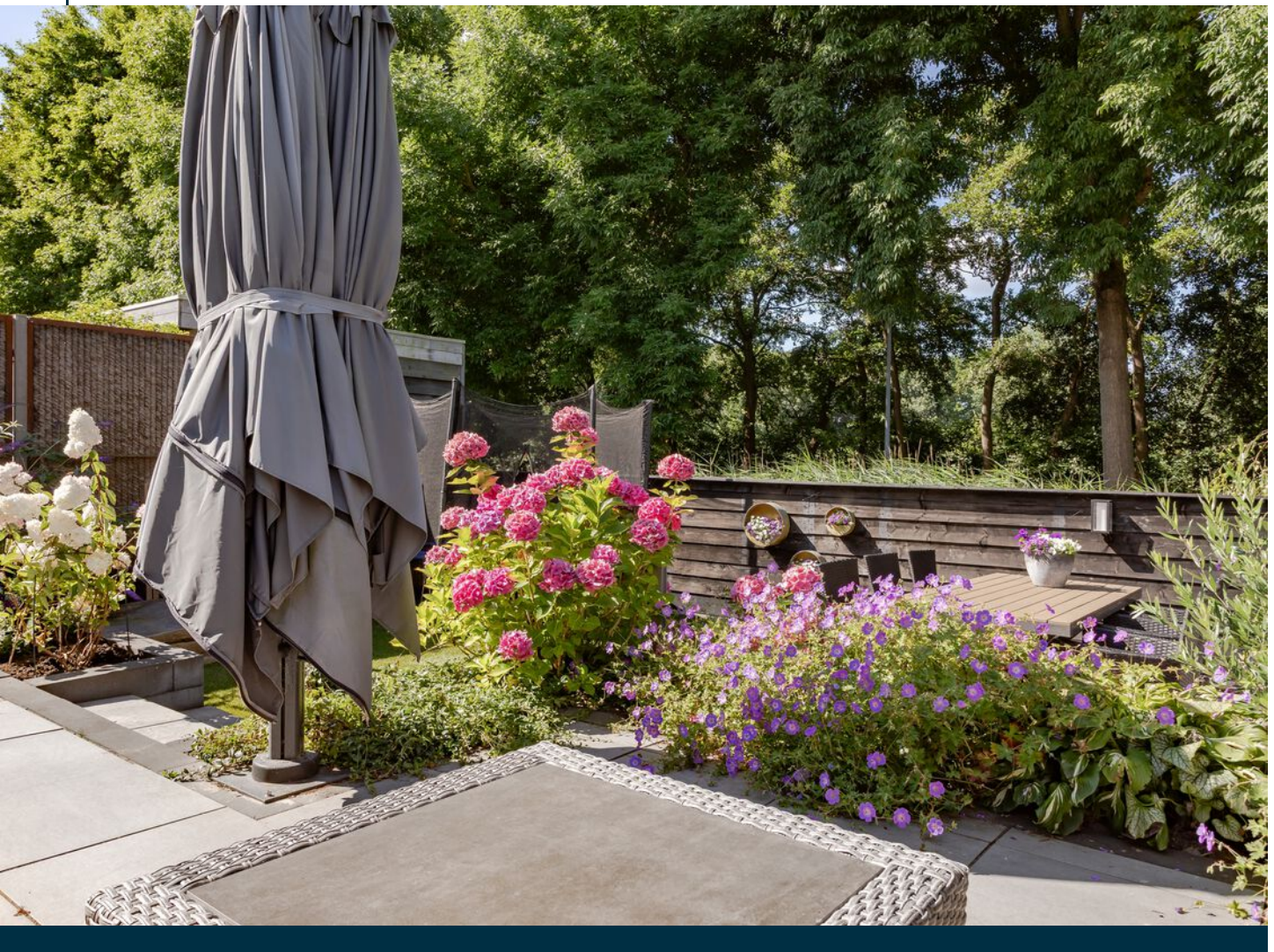
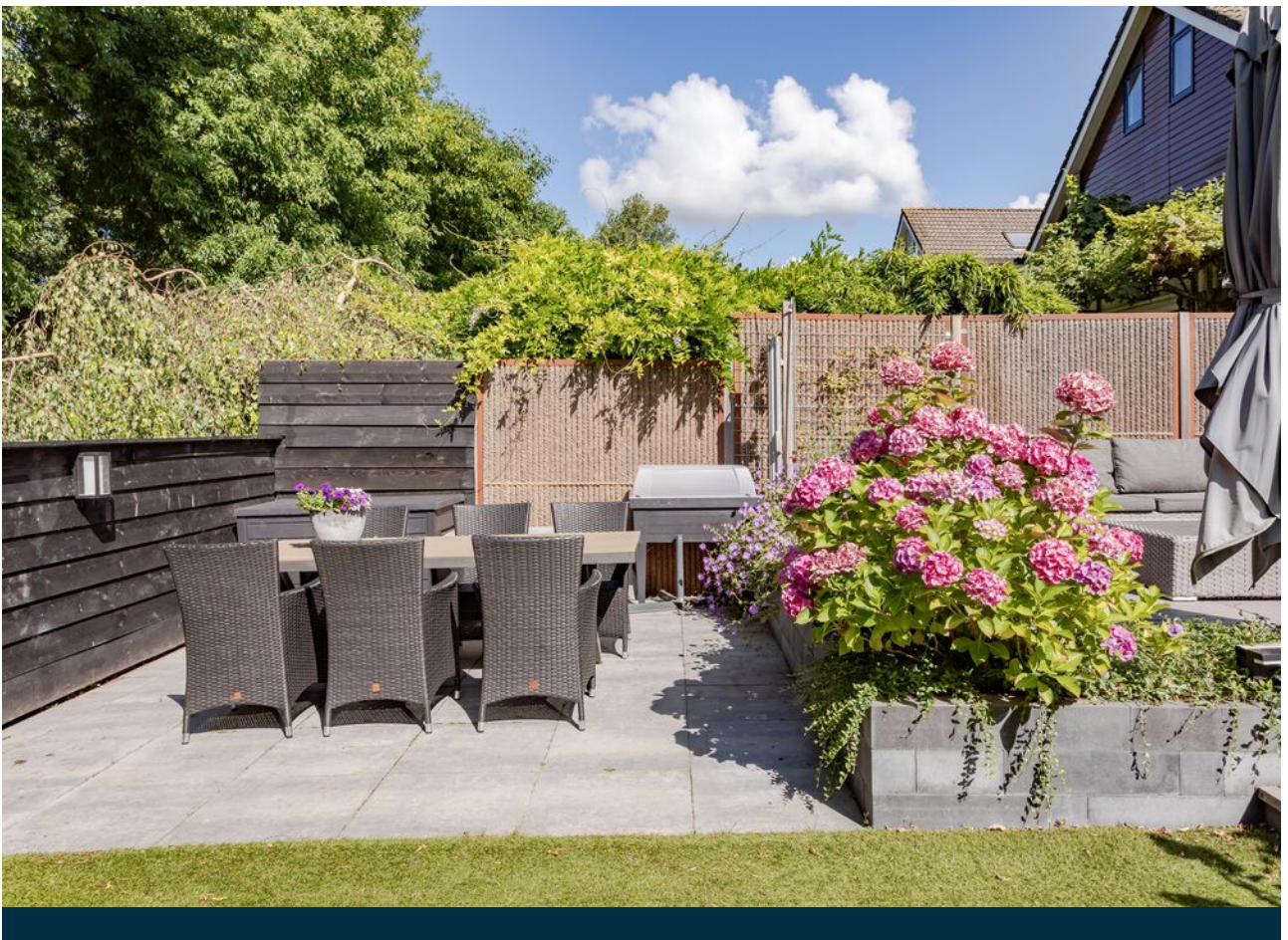


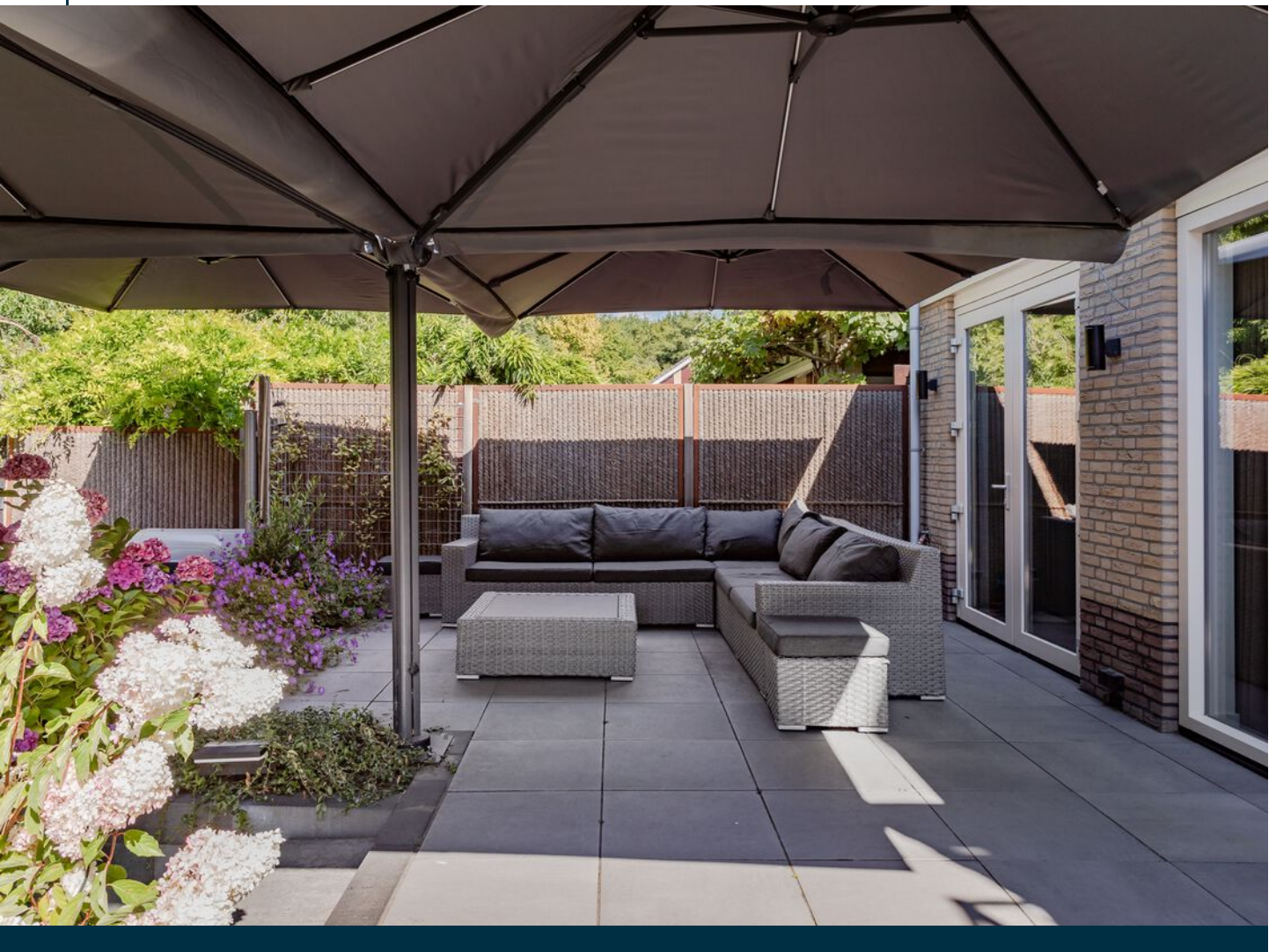
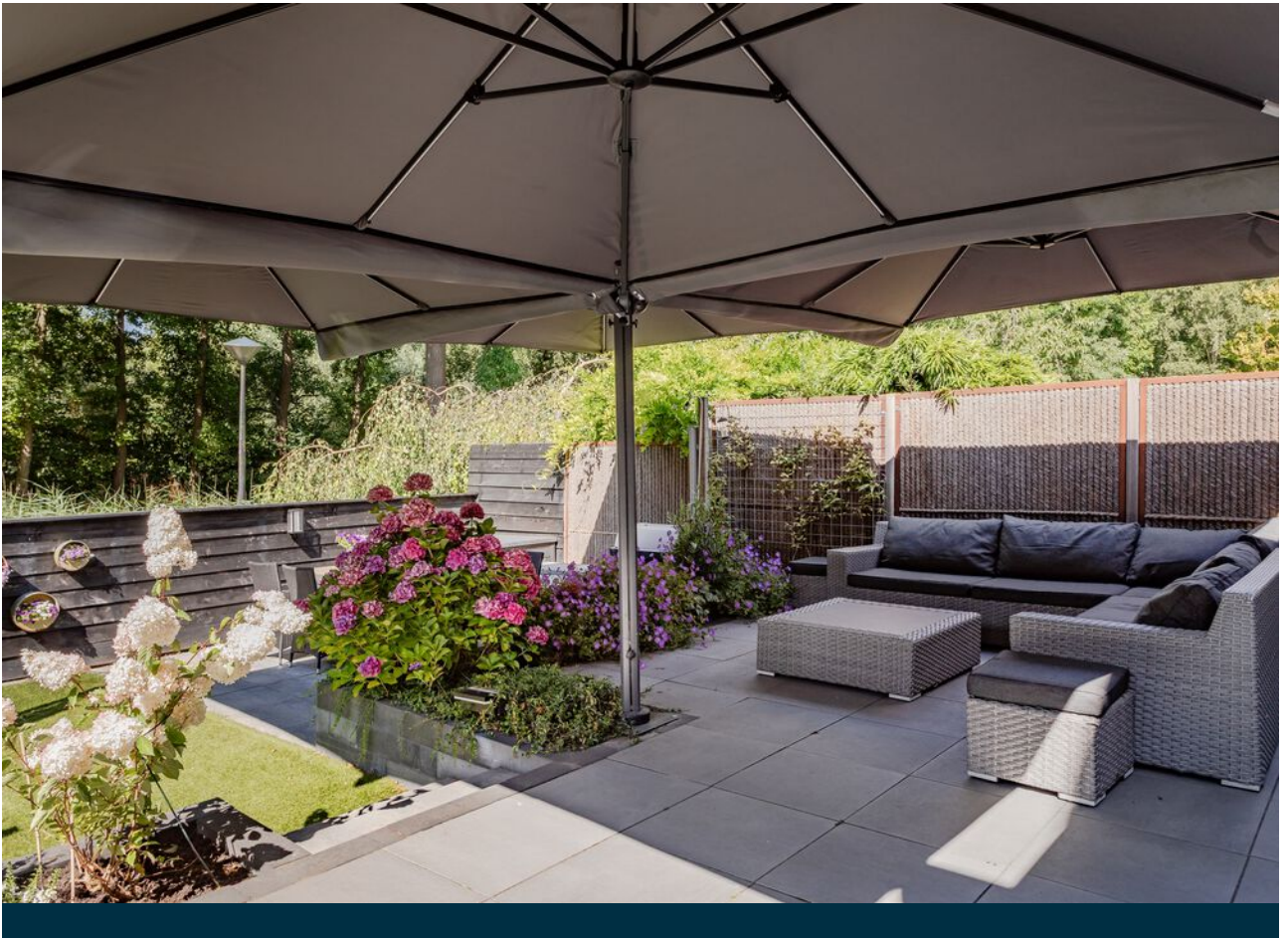


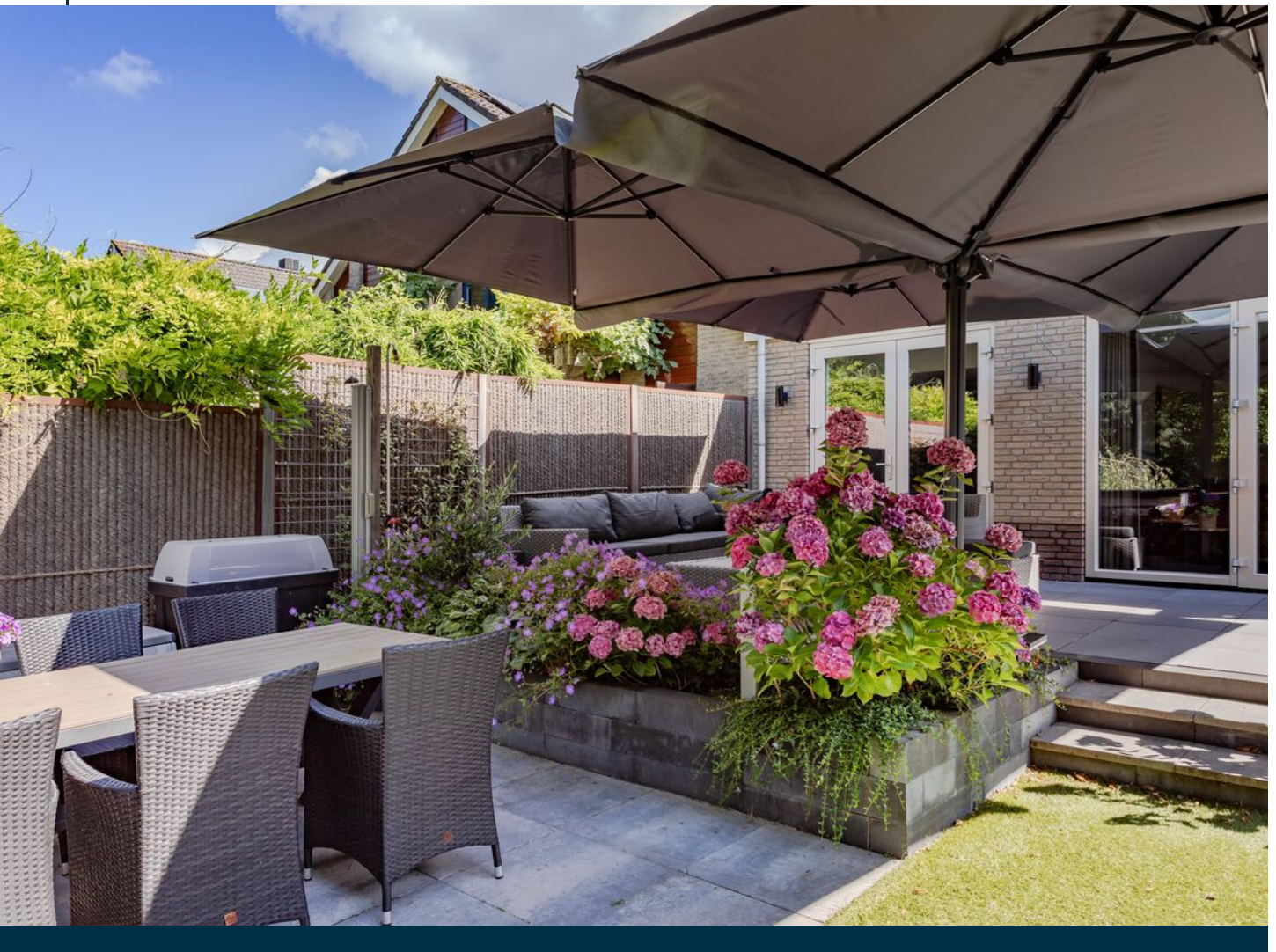
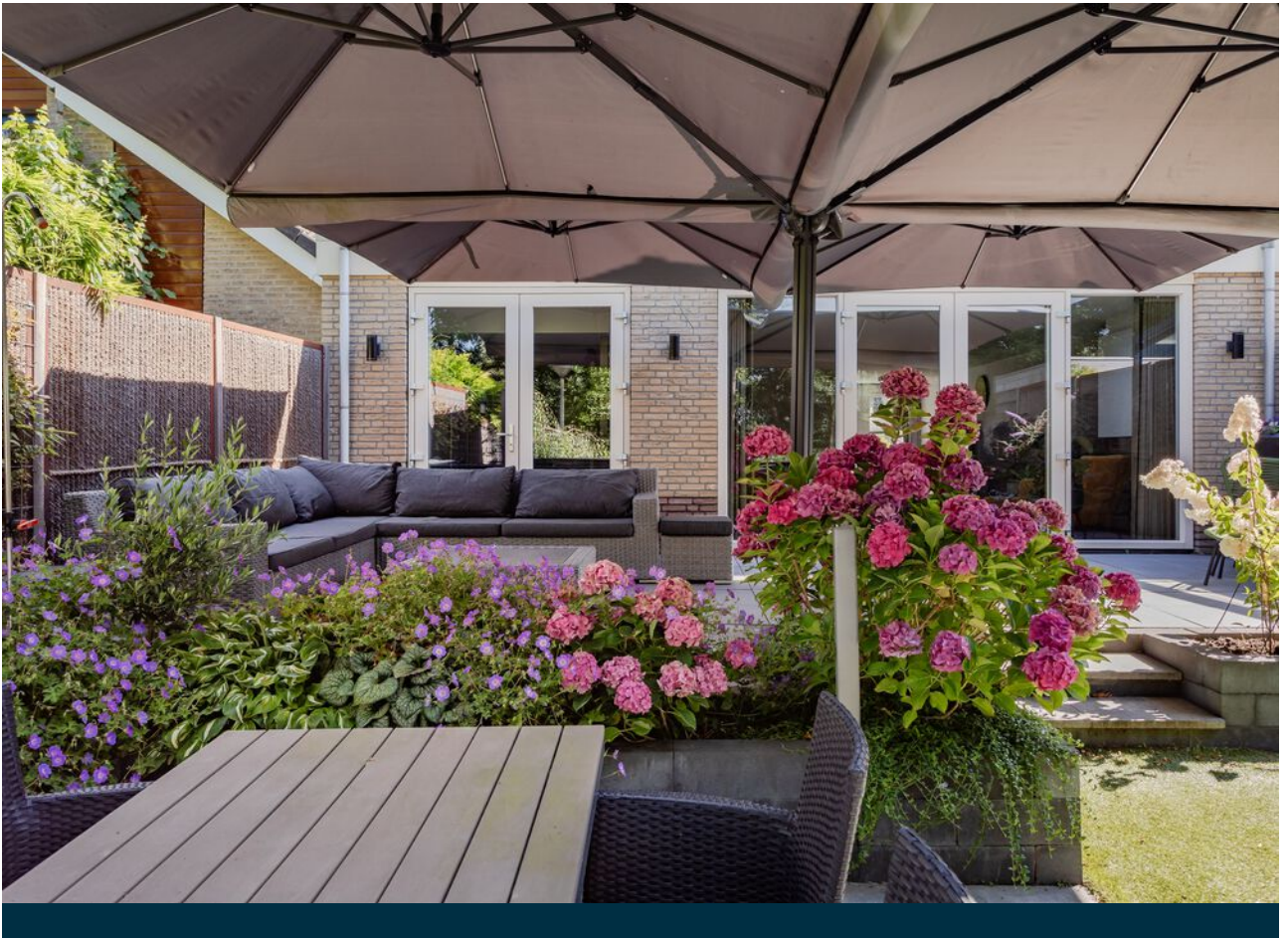














Begane grond met tuin





Begane grond



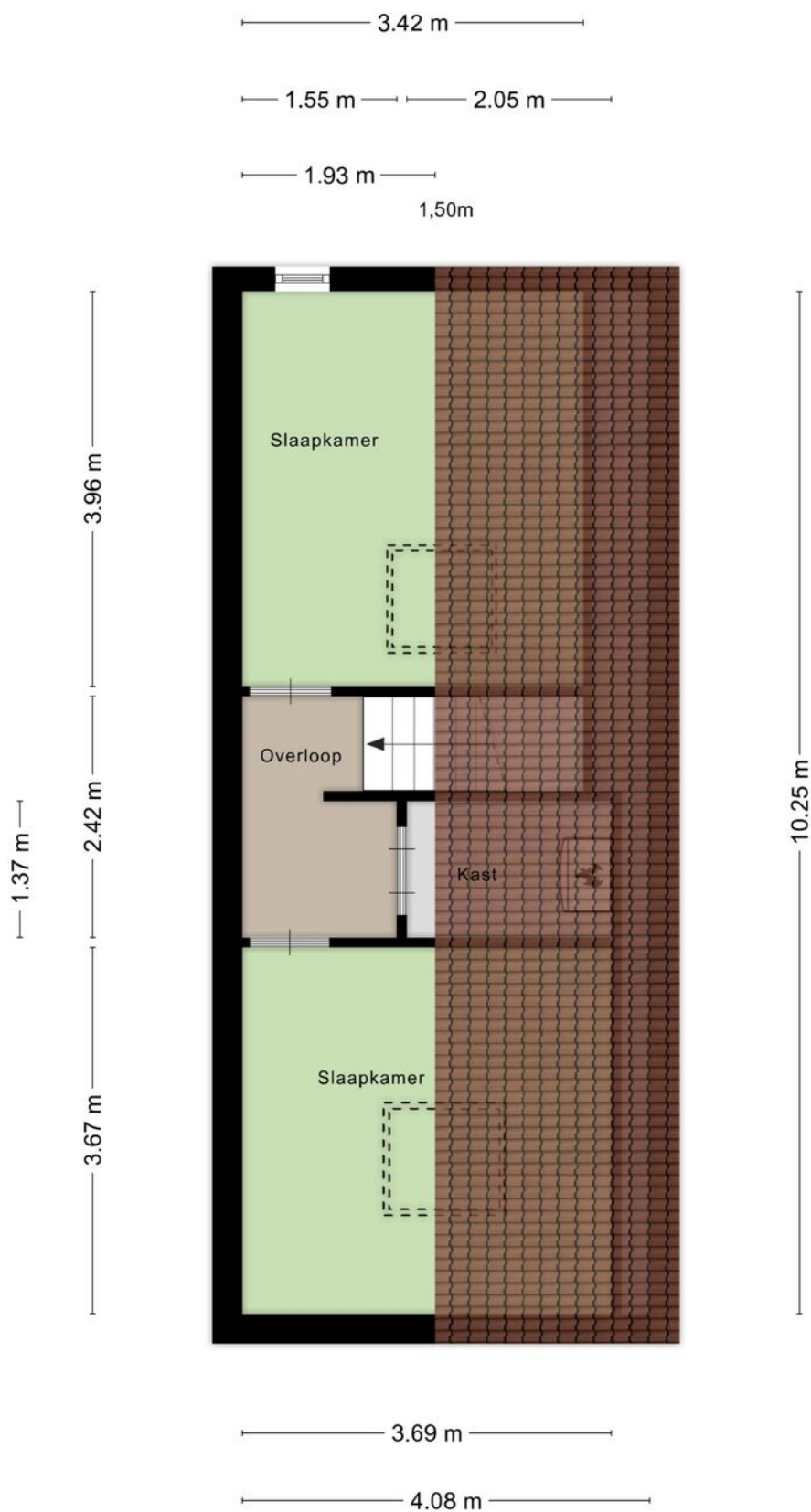


1e verdieping



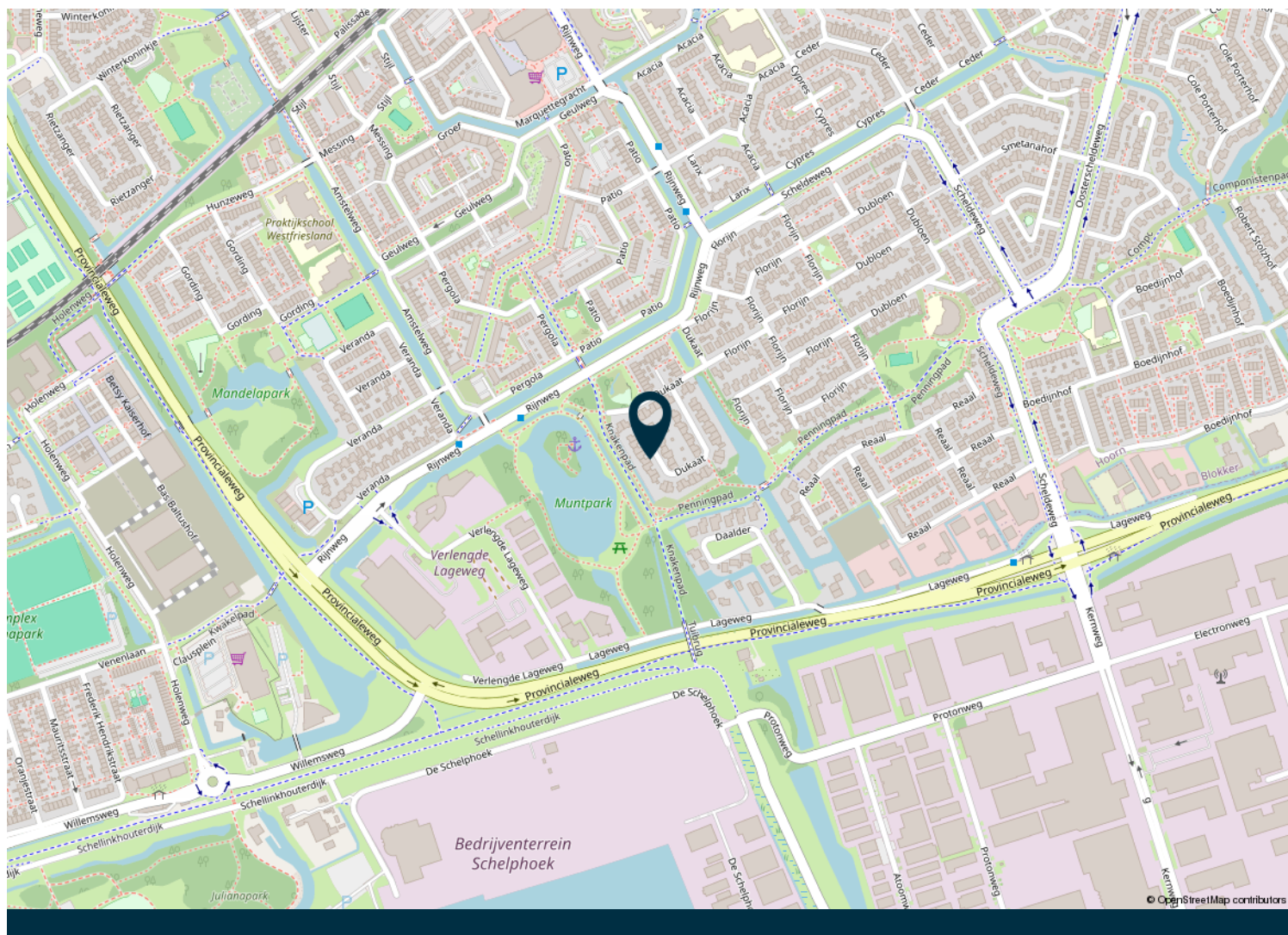
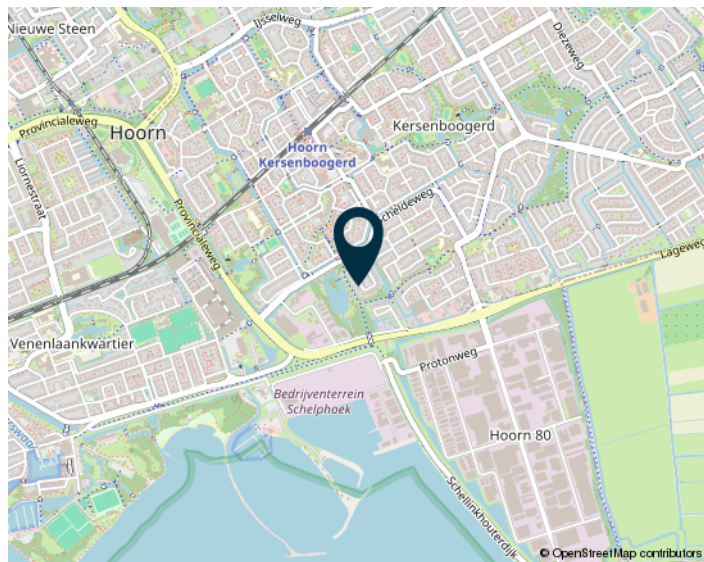
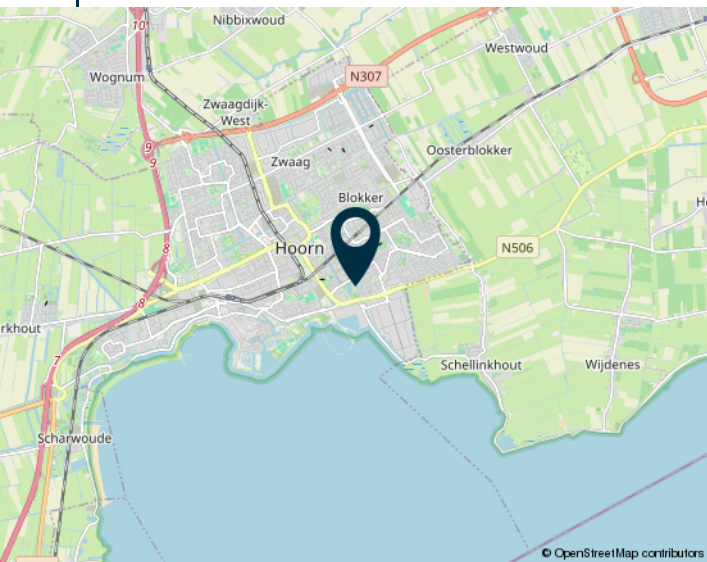


2e verdieping



Locatie

op de kaart





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 L

Perceel 3046

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 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.

kadaster



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	2/1 kapwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1990
Inhoud	604 m ³
Gebruiksoppervlakte	160 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4,6 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Perceeloppervlakte	237 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie L, nummer 3046
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	9,65 x 8,72 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Garage
Energie label informatie	
CV ketel	Vaillant
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Elektra	12 groepen, aparte groep voor de laadpaal, aardlekschakelaar, slimme meters, 3 fasestroom
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 810578281, geldig tot 6 augustus 2035

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