



MARGIT NIJBOER
makelaar

Bieden vanaf
€ 429.000,- k.k.

Liornestraat 141
Hoorn

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



Beschrijving

Verrassend ruime en onderhoudsvriendelijke hoekwoning met zonnig gelegen tuin op het westen en aansluitend een garage. De ruime doorzonliving heeft een massief houten parketvloer in visgraat gelegd, een speksteen houtkachel, veel lichtinval en een schuifpui met grote zijramen naar de tuin.

Ook bij de keuken met een rechte opstelling en diverse apparatuur heeft u veel lichtinval vanwege een zijraam en de tuindeur. De badkamer is eenvoudig maar netjes, voorziet in een 2e toilet en ook hier weer veel lichtinval. Door de opbouw is er een extra verdieping gerealiseerd waardoor de woning maar liefst 5 ruime slaapkamers telt.

De centrale locatie maakt dit plaatje compleet, u zit op een steenworp afstand van de binnenstad, supermarkt, De Huesmolen, het zwembad, sportfaciliteiten, het station en scholen. Kortom, een bezichtiging waard!

Entree

Parkeren kan voor de deur, de voortuin is grotendeels bestraat en rondom de voordeur zitten unieke geëmailleerde gevelsteentjes. De overige gevelbekleding is uitgevoerd in kunststof.

Achter de voordeur komt u eerst in een tussenhal met de garderobehoek en de meterkast en vervolgens een deur met een zogenaamd bommerscharnier die 2 kanten opdraait die toegang geeft tot de hal waar een tegelvloer ligt die is doorgelegd in de keuken, het toilet en de trapkast. Onder de trapopgang is een praktische trapkast met waterkraan. Op de wanden zit vliesbehang wat op de living na in alle vertrekken terug te vinden is. Niet alleen op de begane grond maar ook op de verdiepingen zijn de deuren vervangen voor paneeldeuren. Het toilet heeft lichte wandtegels, een wandcloset, fonteintje en de verlichting werkt op een sensor.

Living

Ruime doorzon living met veel lichtinval. Het plafond is gestuukt, op de vloer ligt een hardhouten parketvloer in visgraat gelegd en de wanden zijn behangen. Aan de straatzijde zit een grote raampartij met dubbel glas, een draai/kiepraam en een ventilatierooster in een kunststof kozijn.

Aan de tuinzijde een schuifpui met 2 grote raampartijen tot aan de vloer en een elektrisch te bedienen screen.

Naast stijlvolle kolomradiatoren kunt u de living gezellig verwarmen met de speksteen houtkachel.

Een speksteen houtkachel houdt

warmte langdurig vast en blijft ook nog lang na het stoken warmte afgeven. U hoeft maar kort te stoken om lange tijd de stralingswarmte van de speksteenkachel te voelen. Een energiezuinige wijze om uw woonruimte te verwarmen.

Keuken

Een gesloten keuken waar u indien gewenst via het plaatsen van een steunbalk de keuken bij de living kan betrekken. Veel burens hebben dit al gedaan. De keuken voorziet in een rechte opstelling met een houten werkblad, laden, kastjes, een bovenkastje en inbouwapparatuur, zoals een 4 pits gas-op-glas komfoor, afzuigkap met de afvoer naar buiten en een losse vaatwasser. Vanwege het raam met ventilatierooster boven het werkblad en een rolluik aan de buitenzijde heeft u fijn licht tijdens het kokkerellen en vanuit de keuken is er nog een tuindeur met zijraam.

Tuin

Da's fijn... een zonnig gelegen tuin met veel privacy op het westen waar u de hele middag en avond kan genieten van de zon!

Achter in de tuin staat de garage met een overkapping waar u beschut kan zitten, in de ochtend al het zonnetje kan meepikken en er is een ruimte voor het haardhout.

Garage

De losstaande garage met de uitgang aan de Sint Chrispijnstraat. De garage is vanuit de tuin te bereiken en voorziet in verlichting, stopcontacten en een elektrisch te bedienen segmentendeur.

Een klapraam zorgt ervoor dat ook deze ruimte geventileerd kan worden.

1e Verdieping

Trapopgang met vliesbehang naar de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer waar linoleum ligt wat zonder drempels is doorgelegd in alle slaapkamers.

Op de overloop is een diepe vaste kast, alle slaapkamers zijn te bereiken via een paneeldeur, er zit vliesbehang op de wanden en worden verwarmd door kolomradiatoren.

1e Slaapkamer achterzijde – recht opgetrokken wanden, een kunststof kozijn met dubbel glas, draai/kiepraam en zijraam en een elektrisch te bedienen screen

2e Slaapkamer achterzijde – royale kamer met recht opgetrokken wanden, vaste kast, grote raampartij met 1 draai/kiepraam, 2 vaste ramen en een ventilatierooster. Ook deze kamer heeft een elektrisch te bedienen screen.

3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, een vaste kast, grote raampartij met een draai/kiepraam en ventilatierooster. Vanuit deze kamer kunt u leuk weggijken op veel groen zonder directe overburen.

Badkamer

De badkamer heeft licht betegelde wanden en dito vloer, veel lichtval via een klapraam én nog een vast raam.

Naast de douchecabine met schuifdeuren en een thermostaatkraan treft u hier een 2e wandcloset, wastafel met spiegelkastje en een designradiator.

2e Verdieping

Vaste open trap naar de zolderverdieping.

Rond 1974 is er een verdieping op de woning geplaatst, in 2001 geïsoleerd, wat heeft geresulteerd in een enorm ruim huis. Er zit een raam bij de trapopgang én ramen in de dakkapel met bewerkt glas en ventilatierooster. De wanden zijn met hout bekleed en op de houten verdiepingsvloer ligt linoleum wat zonder drempels over de gehele verdieping is doorgelegd. Ook hier geven paneeldeuren toegang tot de kamers.

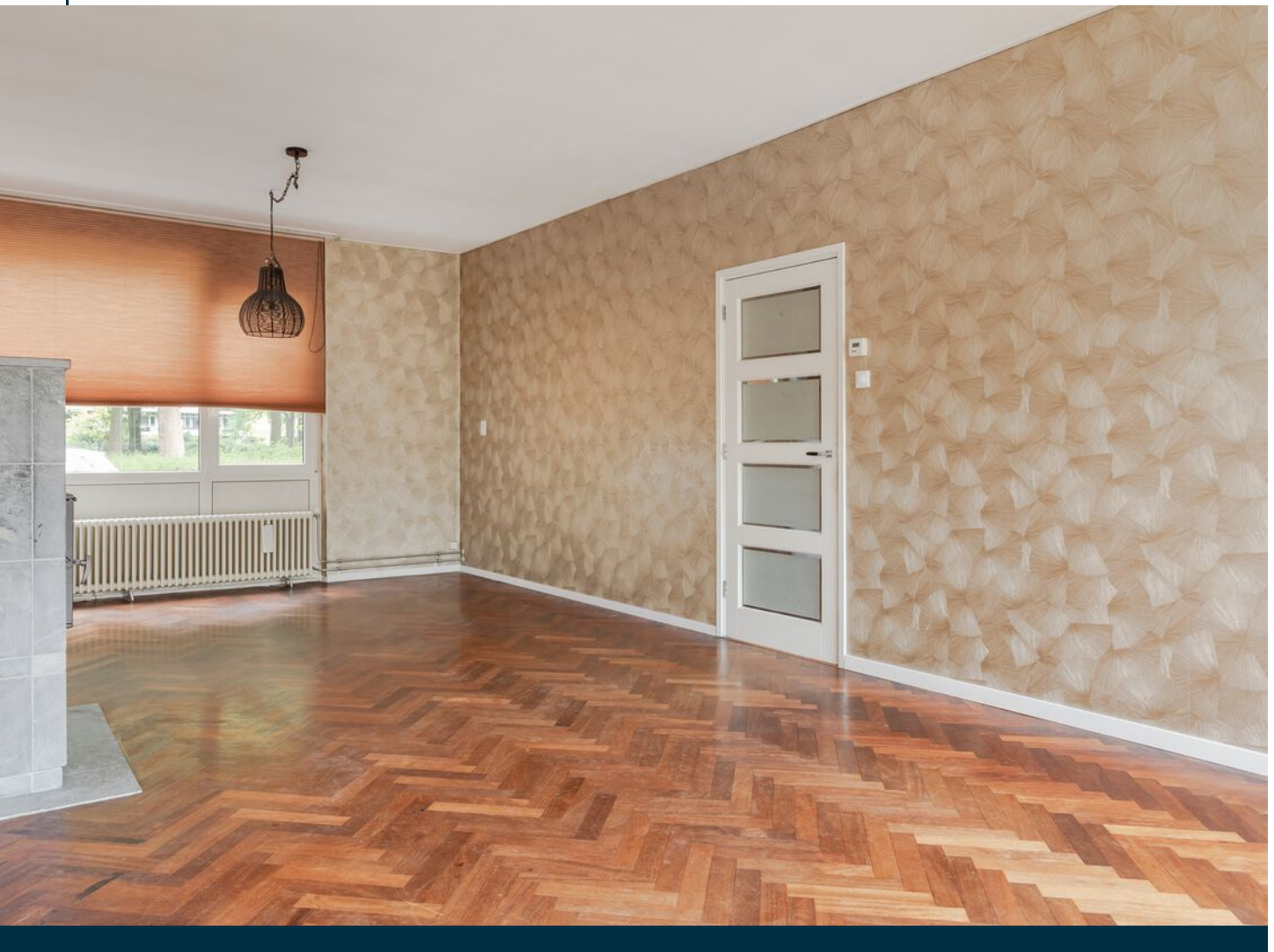
4e Slaapkamer achterzijde – riante slaapkamer met 2 grote Velux dakramen met verduisteringsgordijnen, hor en een draai/kiepraam met hor in een kunststof kozijn. In de hoek zien we het geïsoleerde rookkanaal van de speksteen houtkachel terugkomen.
5e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer waar naast een groot Velux dakraam met luxaflex en een hor ook nog een groot draai/kiepraam met hor in een kunststof kozijn is. In deze kamer is ook de cv-installatie en de wasmachine- en drogeraansluiting. Door een wandje te plaatsen zou dit afgeschermd kunnen worden.

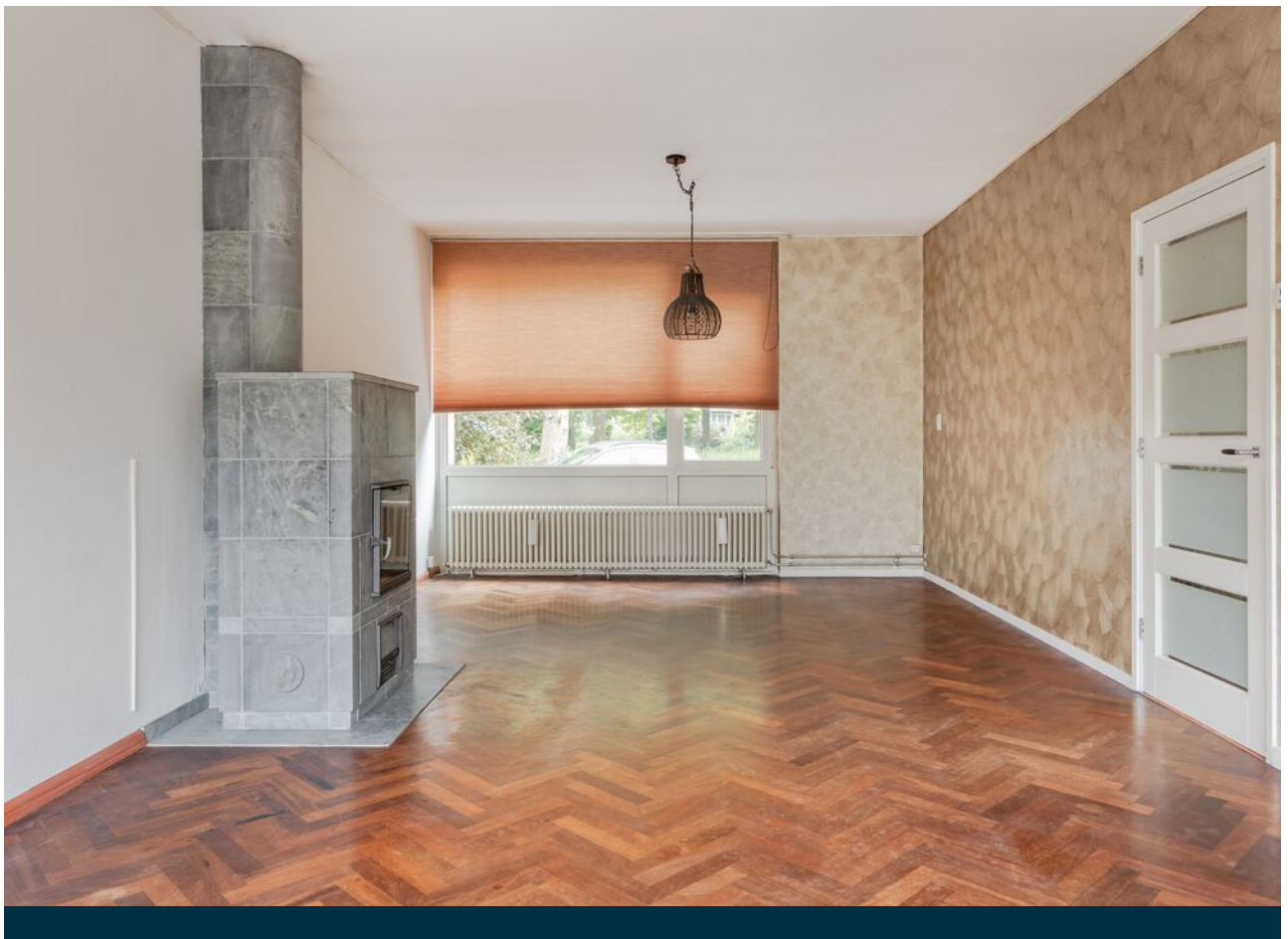
Bijzonderheden:

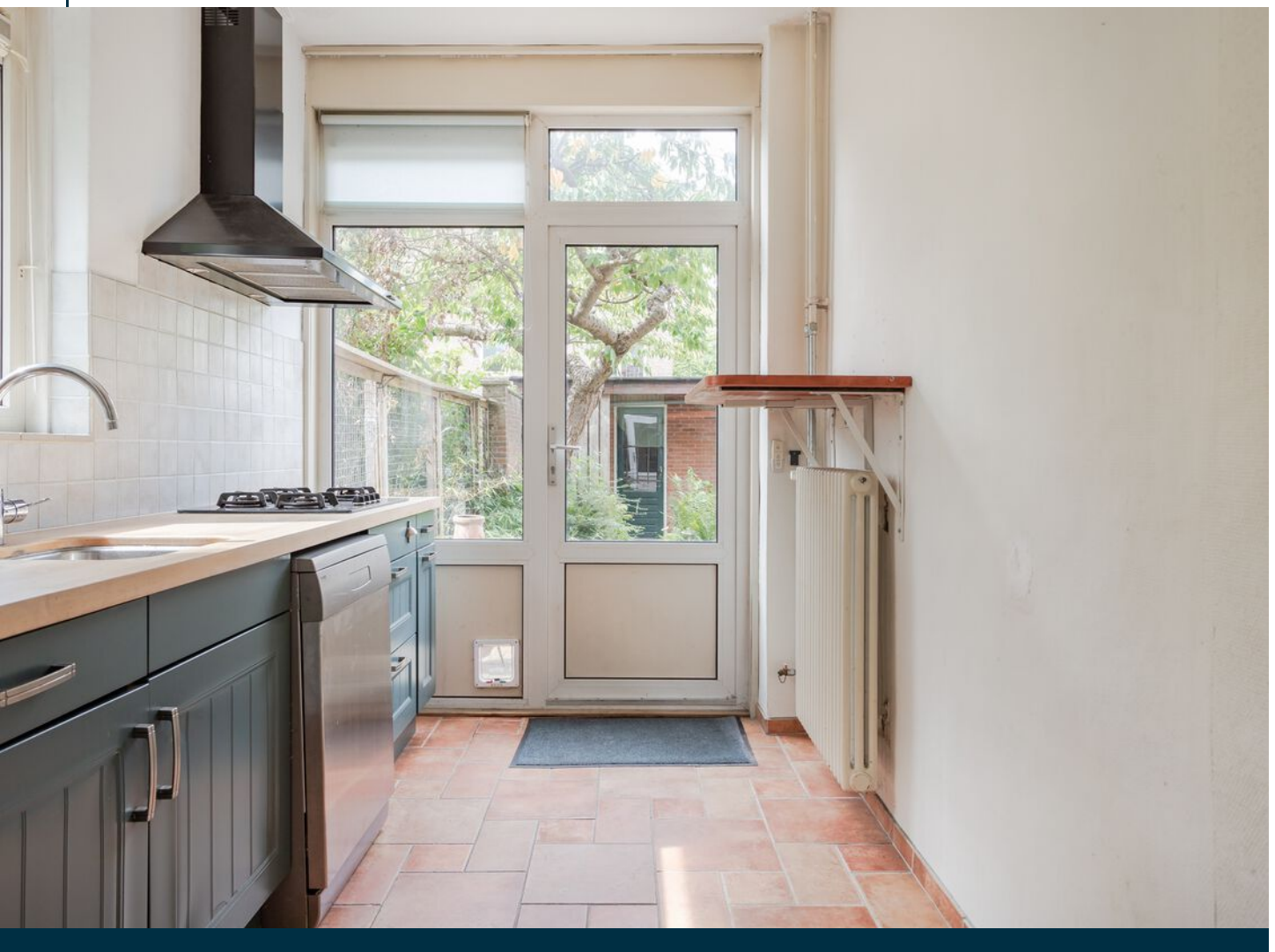
- Niet bewonersclausule
- De kunststof gevelbekleding is in 2003 geplaatst
- Overall dubbel glas in kunststof kozijnen
- Op steenworp afstand van de binnenstad, winkelcentrum De Huesmolen, het zwembad, sportfaciliteiten en het station

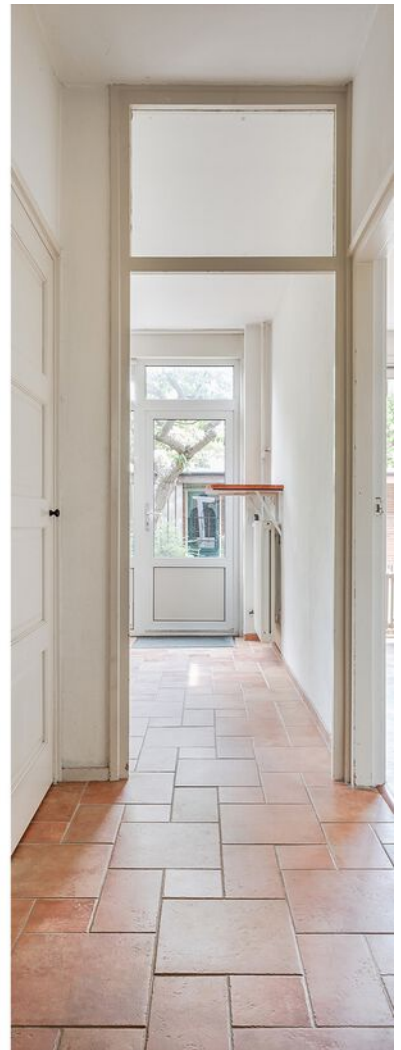
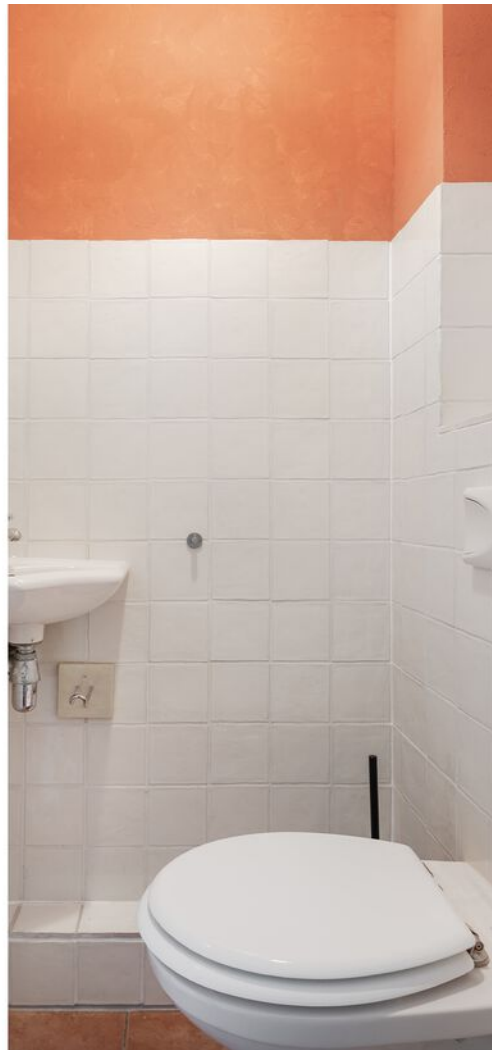




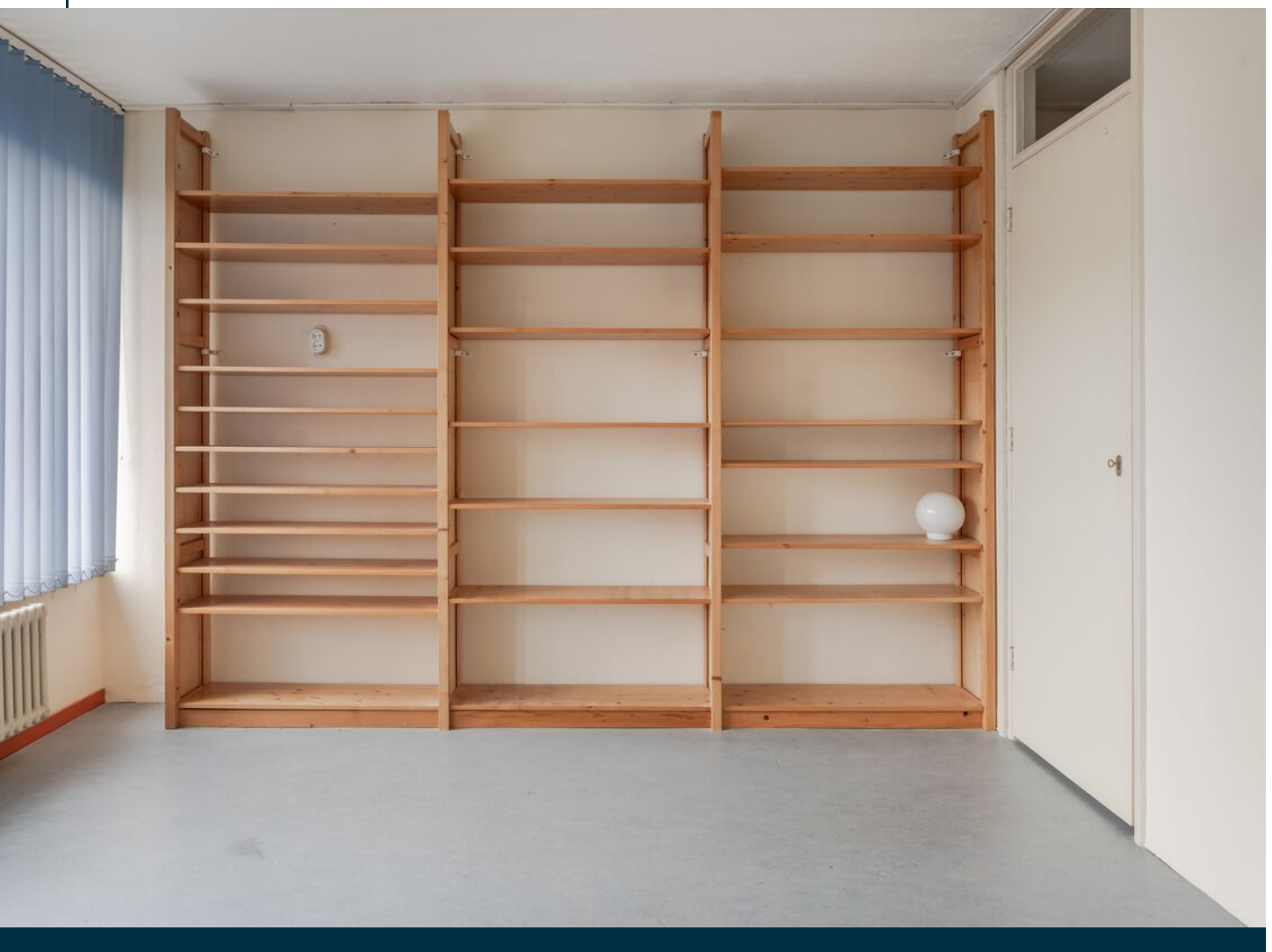








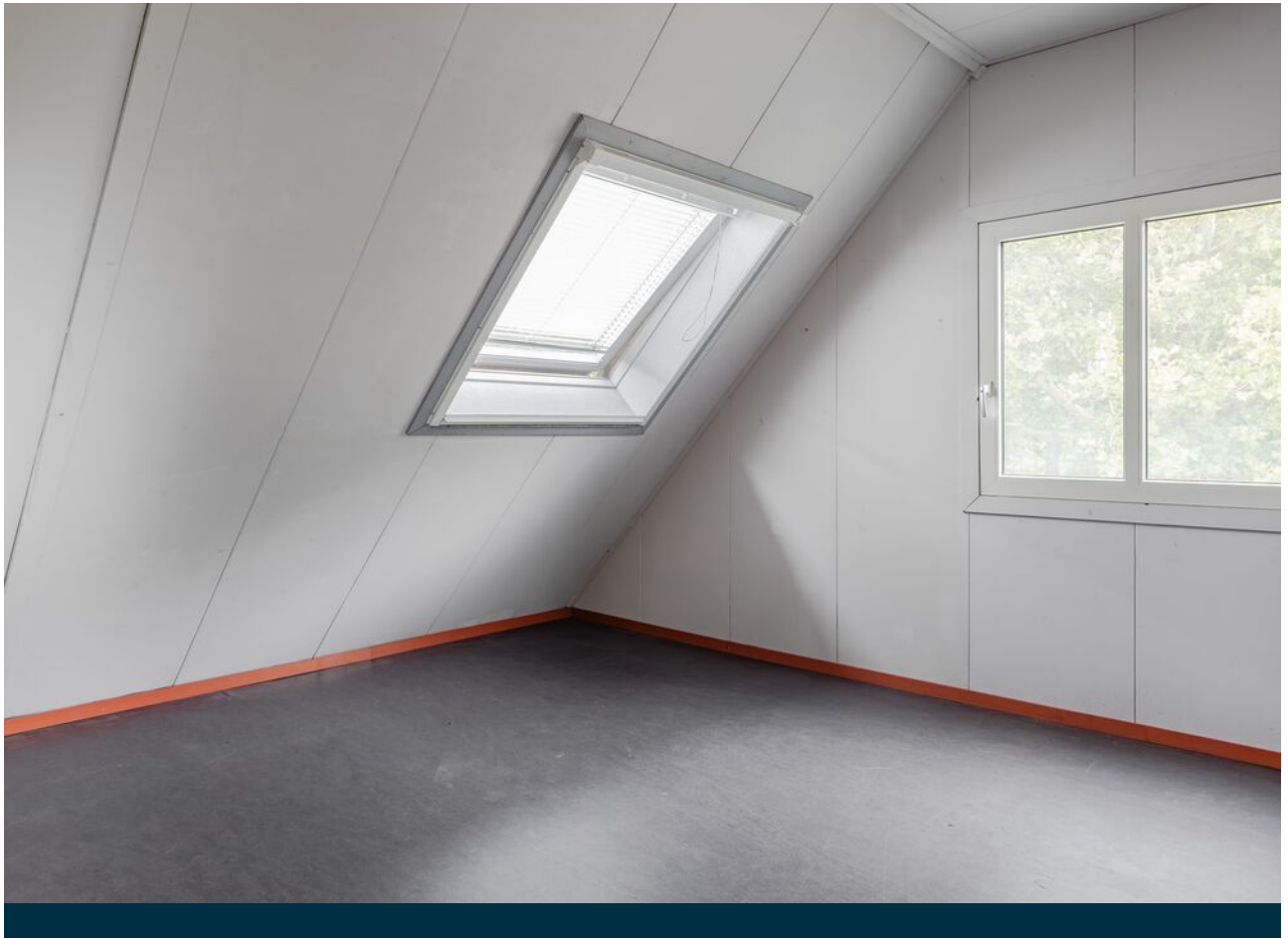






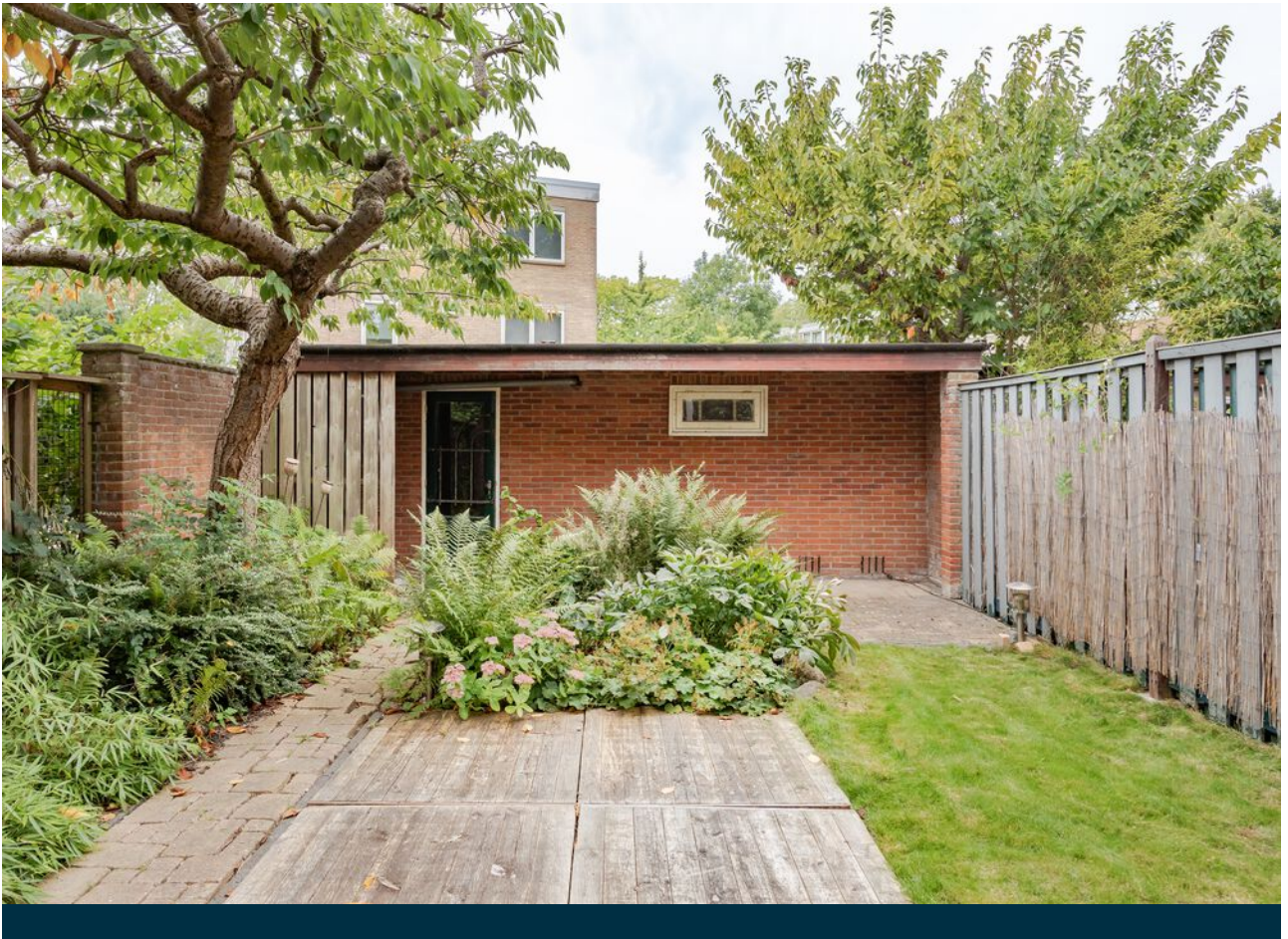


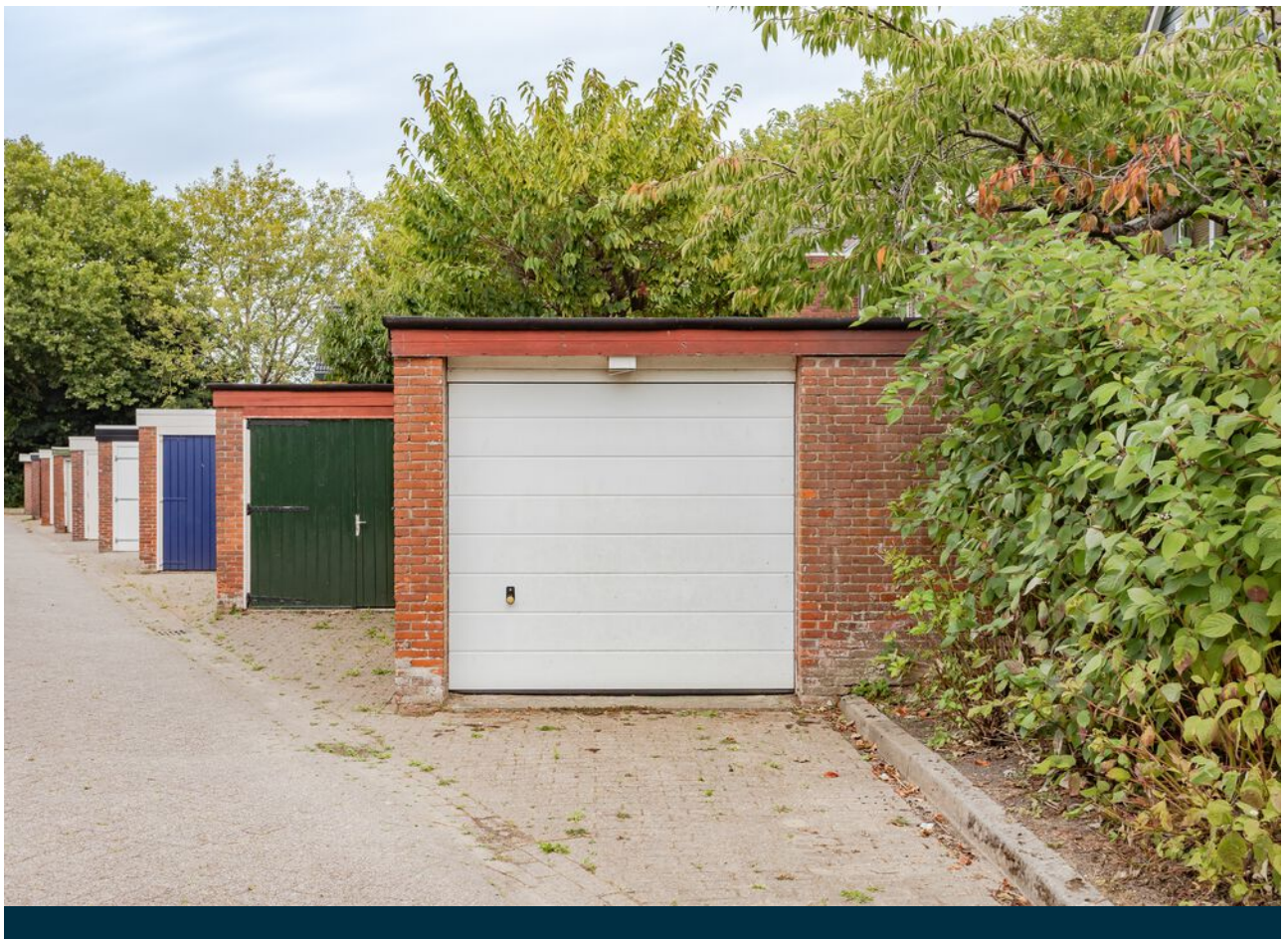


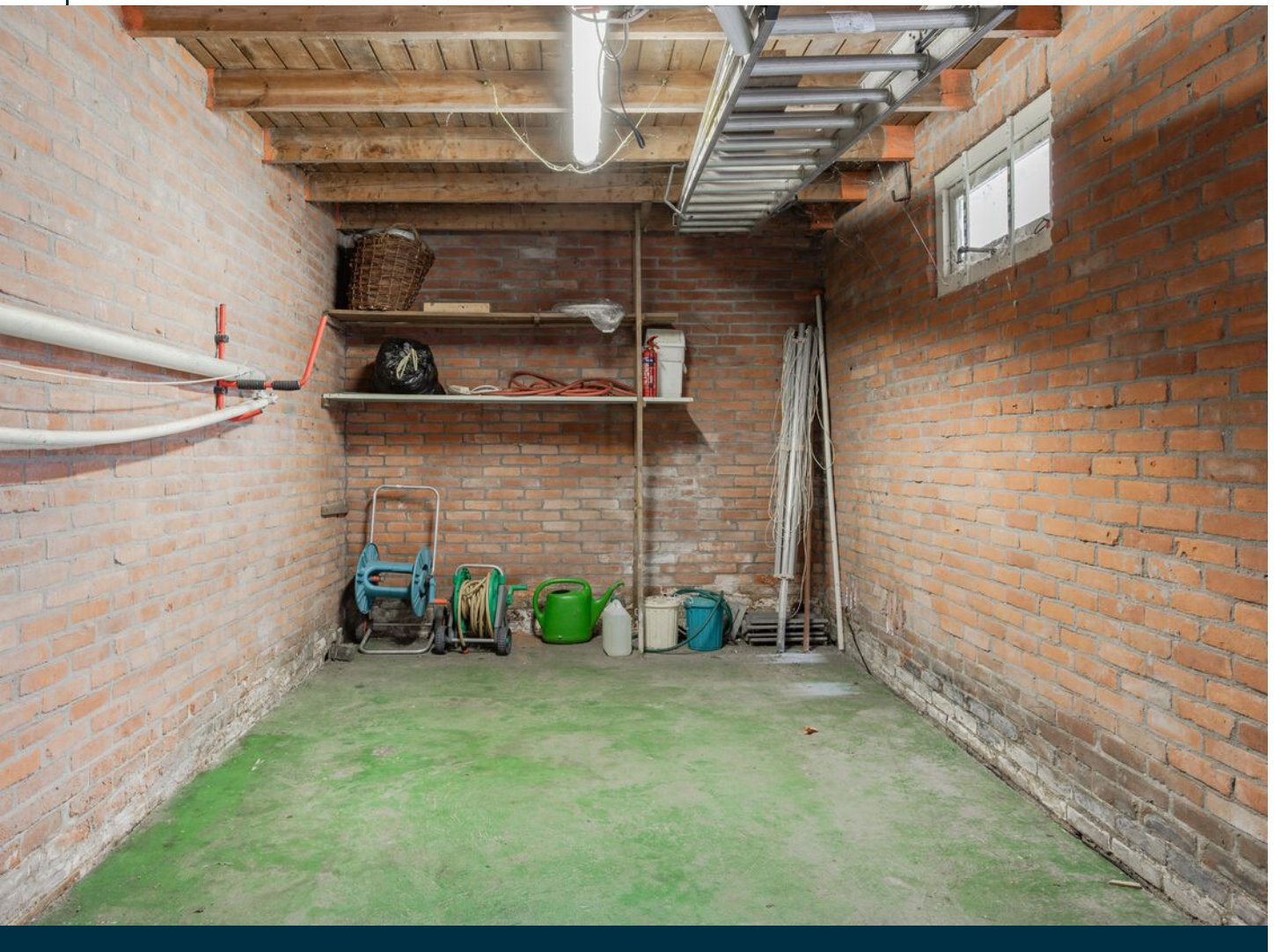
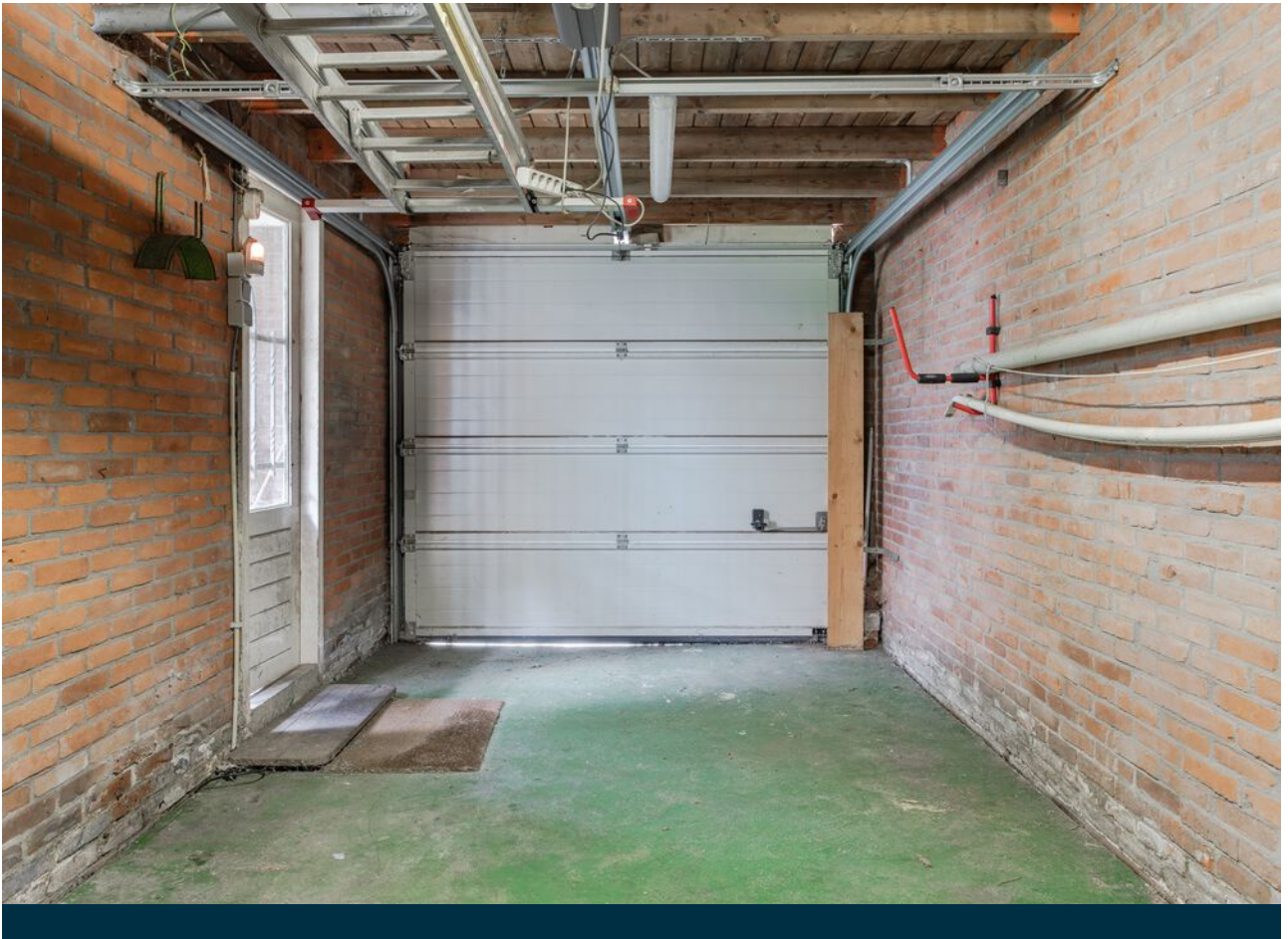














Begane grond





Begane grond met tuin



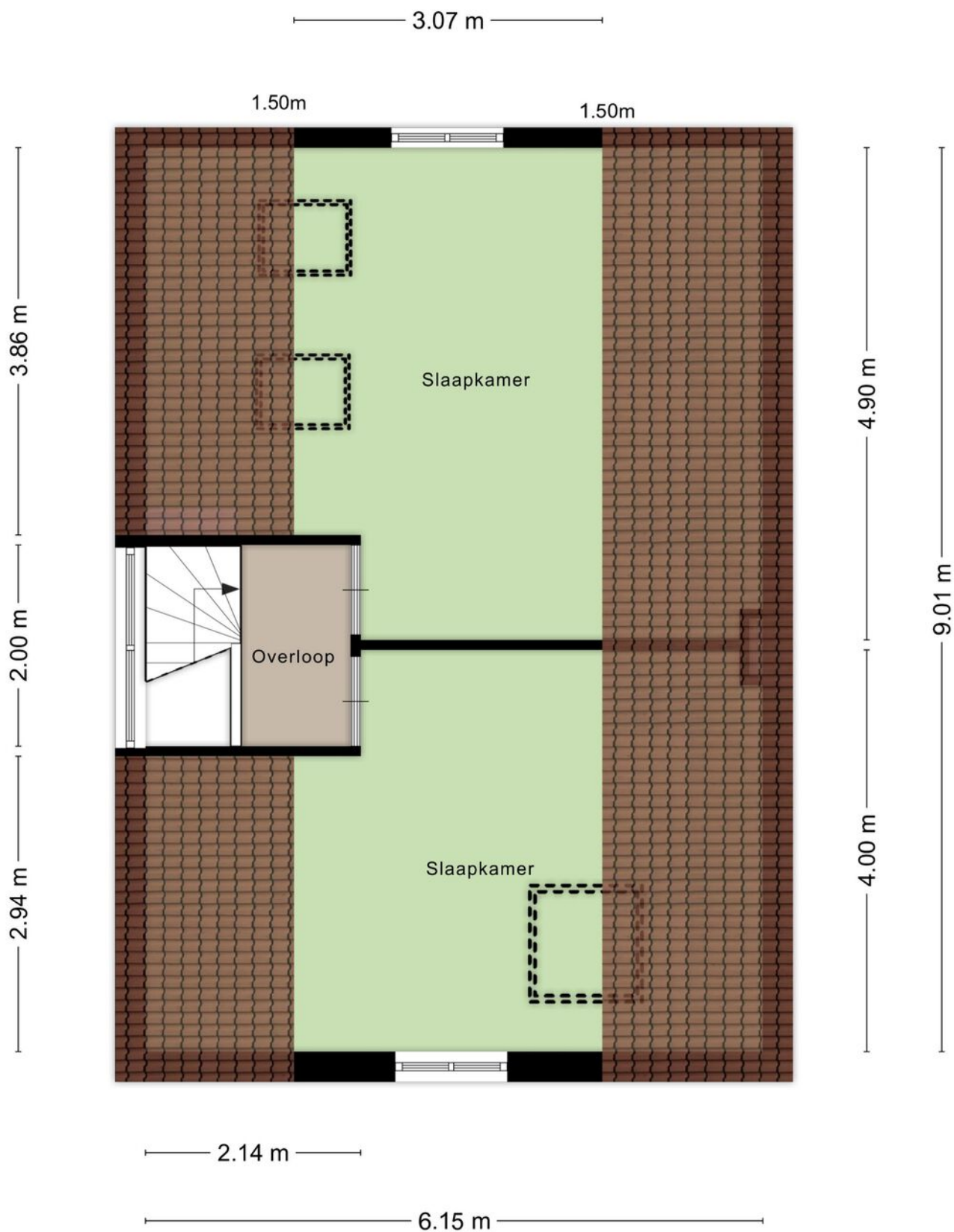


1e verdieping



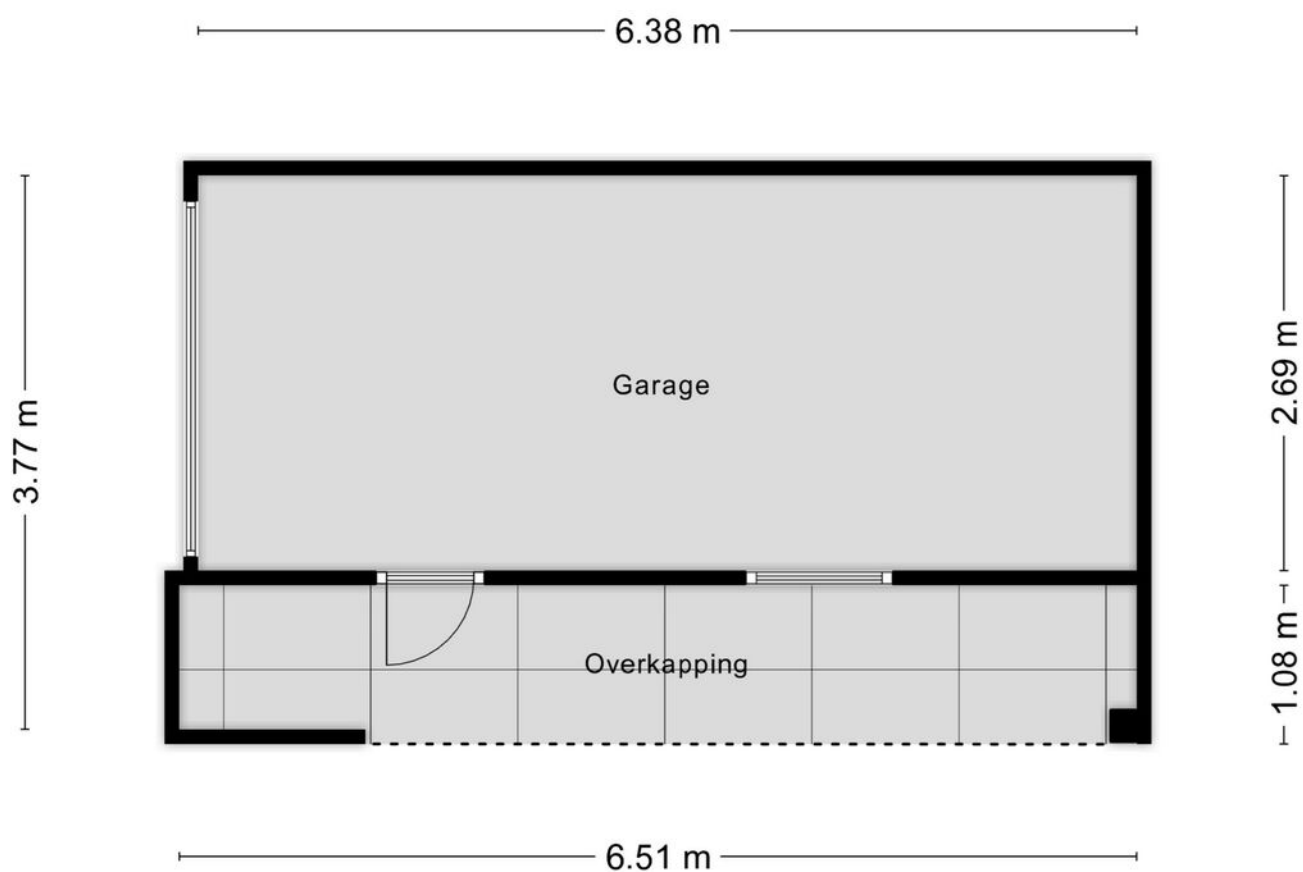


2e verdieping





Garage



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn

Sectie D

Perceel 4416

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	1966
Inhoud	455,46 m ³
Gebruiksoppervlakte	128,60 m ²
Externe bergruimte	17,10 m ²
Perceeloppervlakte	184 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 4416
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	9,01 x 6,75 meter
Oriëntatie	West
Heeft een achterom	Via garage
Heeft schuur/berging	Losstaande garage
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Elektra	5 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Dakisolatie en dubbele beglazing
Energie label	D, geldig tot 5 augustus 2035, registratienummer 308126749

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. 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