



MARGIT NIJBOER

makelaardij



Visserseiland 173 Hoorn

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



Beschrijving

Spectaculair uitzicht op het Markermeer, het stadsstrand en de skyline van Hoorn vanuit dit fijne 3 kamer appartement op de begane grond groot inpandig balkon.

Via de lift heeft u toegang tot uw eigen garage in het gebouw, niet alleen praktisch maar ook veilig!

De royale living heeft een open keuken en aansluitend een slaapkamer annex kantoor. In een ruime inpandige berging is de wasmachine- en drogeraansluiting, er is een separaat gastentoilet en de slaapkamer heeft een en-suite de badkamer die ook vanuit de hal is te bereiken.

Een heerlijke plek op loopafstand van de binnenstad en het gezellige havengebied met terrasjes en restaurants.

Entree, hal en waskamer/berging

Bij de hoofdingang kunnen uw gasten zich melden en u kan via de videofoon zien wie er voor de deur staat. Vanuit de centrale hal is direct bij binnenkomst de toegang naar het appartement met een brede hal en overal brede deuren. Op de vloer ligt vloerbedekking wat zonder drempels in alle kamers is doorgelegd en de wanden in het hele appartement zijn gespoten. Er is een ruime inpandige berging met lichte vloertegels, de wasmachine- en drogeraansluiting, cv-installatie en nog volop ruimte voor opslag. In de hal is een ruim 2e toilet met licht betegelde wanden en dito vloer, een wandcloset, fonteintje en centraal afzuigsysteem.

Living met inpandig balkon

Fijne en royale living, verwarmd door radiatoren, met enorm veel lichtinval, mede vanwege de zijramen met natuurstenen vensterbanken, elektrisch te bedienen screens, de grote raampartij en de openslaande deuren met hor naar een ruim balkon. Vanwege de afmeting van het balkon, 6.42 x 2.74 meter, kunt u zelfs een zithoekje én tafel met stoelen plaatsen om lekker buiten te eten. Het inpandige balkon ligt op het westen en er is een elektrisch te bedienen zonnesherm geplaatst voor de hele zonnige dagen. Het zal ongetwijfeld de favoriete plek worden want er is altijd wat te zien op het water met ieder avond een levend schilderij vanwege de prachtigste zonsondergangen. En u zit natuurlijk 1ste rang bij het vuurwerk!

Keuken

De keuken is in een hoekopstelling geplaatst met een hoog natuurstenen werkblad voorzien van een waterkering, veel laden en bovenkastjes met bladverlichting. U treft hier diverse inbouwapparatuur, zoals: de vaatwasser, een koel/vriescombinatie, inductie kookplaat, rvs-afzuigkap en een combimagnetron.

Slaap/werkkamer

Aansluitend aan de living is een fijne werkruimte of slaapkamer waar het raam met ventilatierooster en elektrisch te bedienen screen open kan. Fijne plek om een bureautje te plaatsen en/of een (slaap)bank voor logees.

2e Slaapkamer

De "master-bedroom" heeft ook een raampartij met ventilatierooster en de kledingkast met verlichting blijft voor u achter. Vanuit deze kamer heeft u rechtstreeks toegang tot de en-suite badkamer.

Badkamer

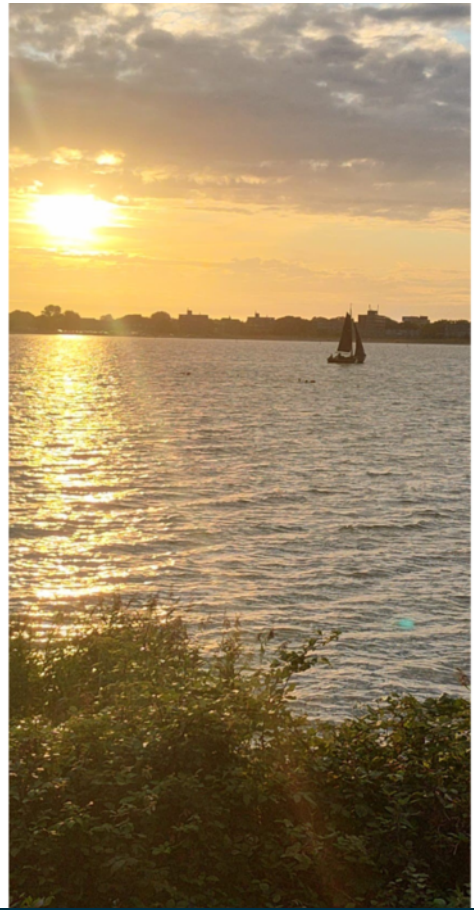
De verrassend ruime badkamer is vanuit de hal én de slaapkamer te bereiken. De wanden zijn licht betegeld en zwart/wit geblokte tegels sieren de vloer. Naast een ligbad met jacuzzi, thermostaatkraan en handdouche is er een separate douchehoek met glazen deur en wand, ook met een thermostaatkraan. Ook wel zo prettig dat hier een 2e wandcloset is geplaatst, een porseleinen wastafel, wandkast en een designradiator om uw handdoeken lekker op te warmen.

Inpandige garage en berging

Uw auto kan in de eigen inpandige garage worden geparkeerd en afgesloten door de kanteldeur. Er zit verlichting en direct lichtinval door hoge ramen. U kunt via de lift naar uw eigen appartement, heel prettig en vooral veilig want de garage is alleen toegankelijk voor de bewoners van de appartementen. De garages in de kelder zijn via de garagestraat te bereiken met een afstandsbediening en een 2e afstandsbediening voor dit complex. Apart is er nog een eigen en tevens af te sluiten berging voor fietsen of opslag.

Bijzonderheden:

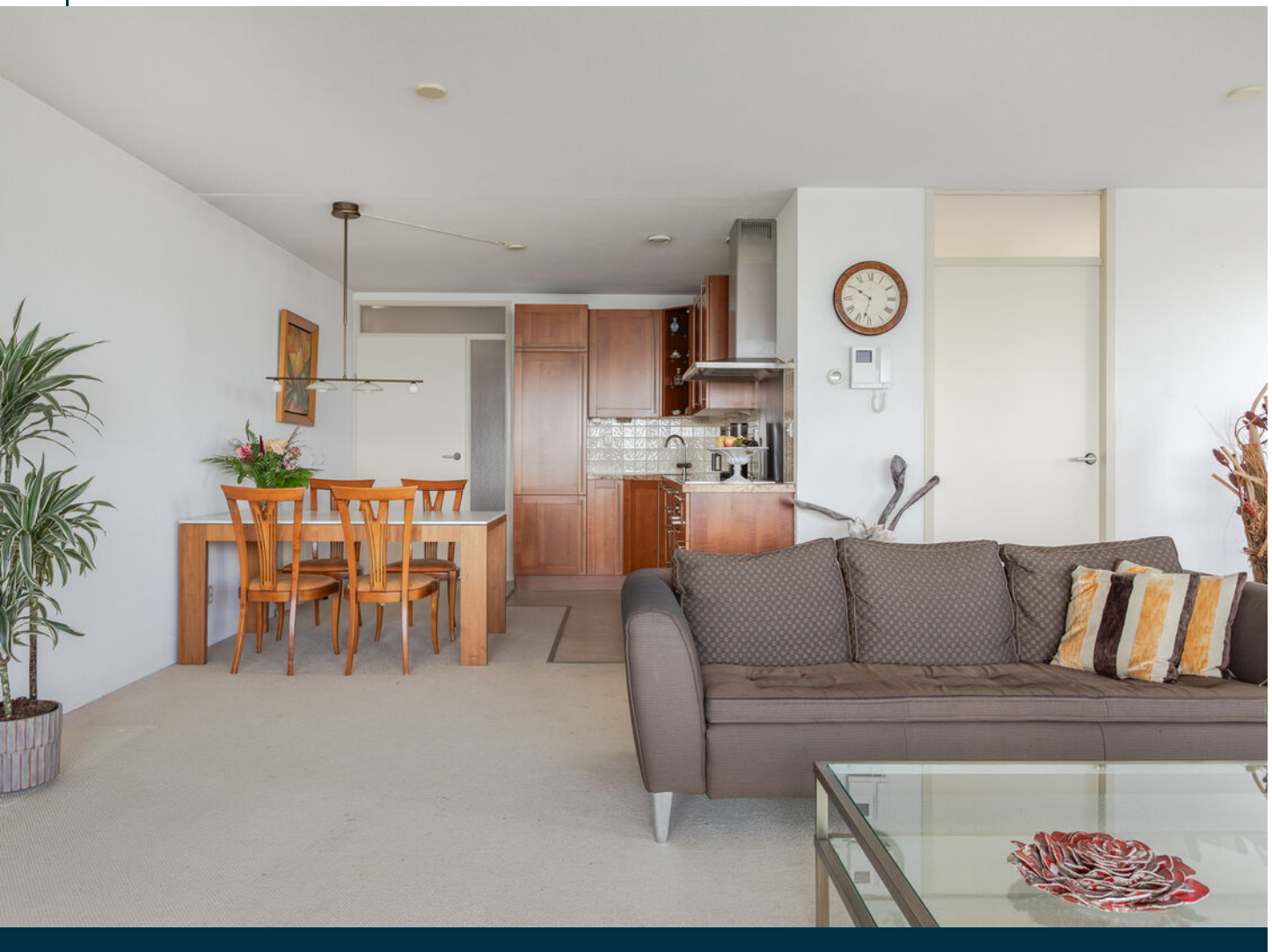
- Beschermd Stadsgezicht
- Buitendijks gebied
- Prachtig zicht op het Markermeer
- Loopafstand van de binnenstad
- Fijn wandelen langs de dijk richting het Stadsstrand
- Fijne woonomgeving
- VVE kosten € 263,47 per maand



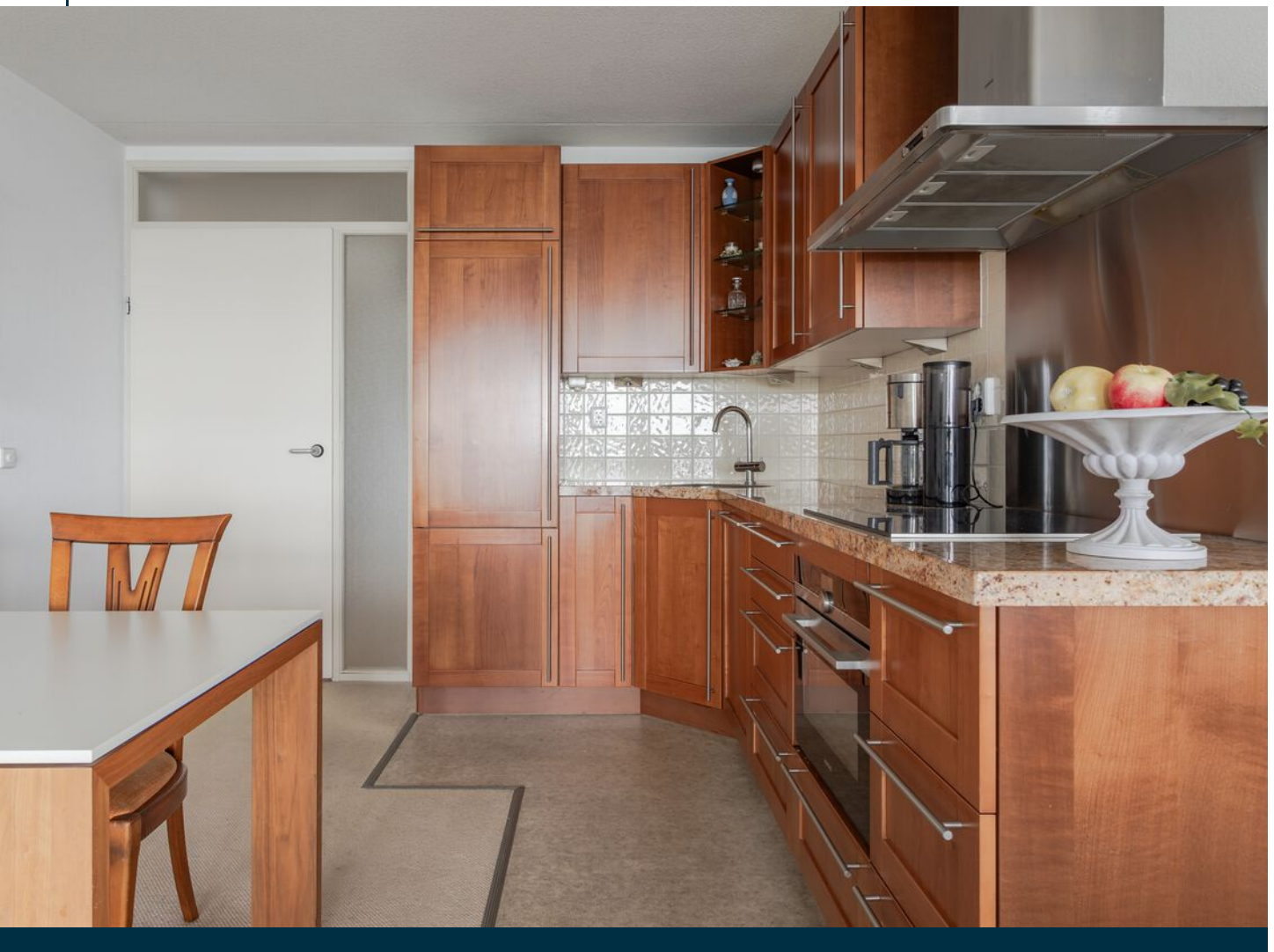
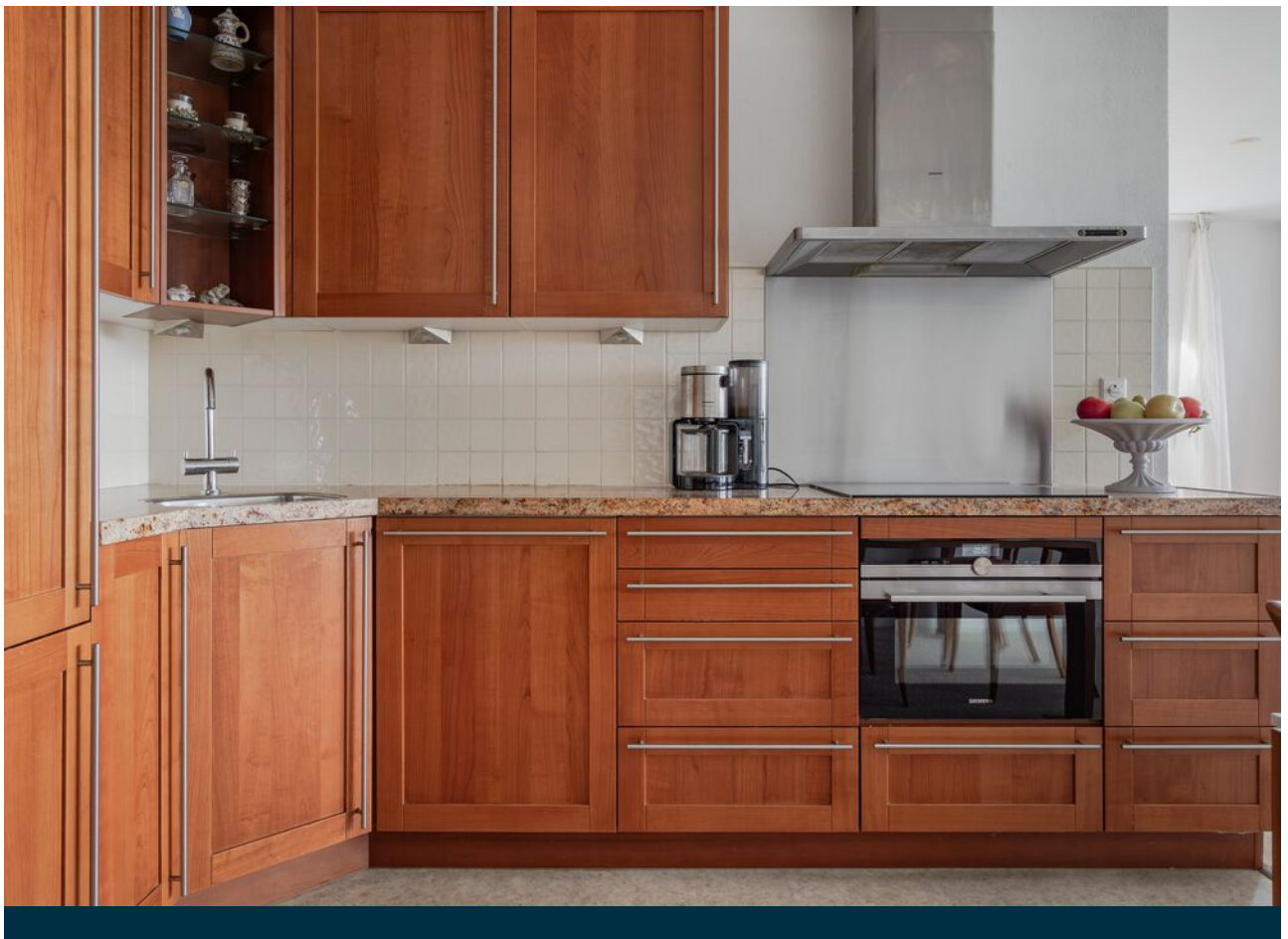


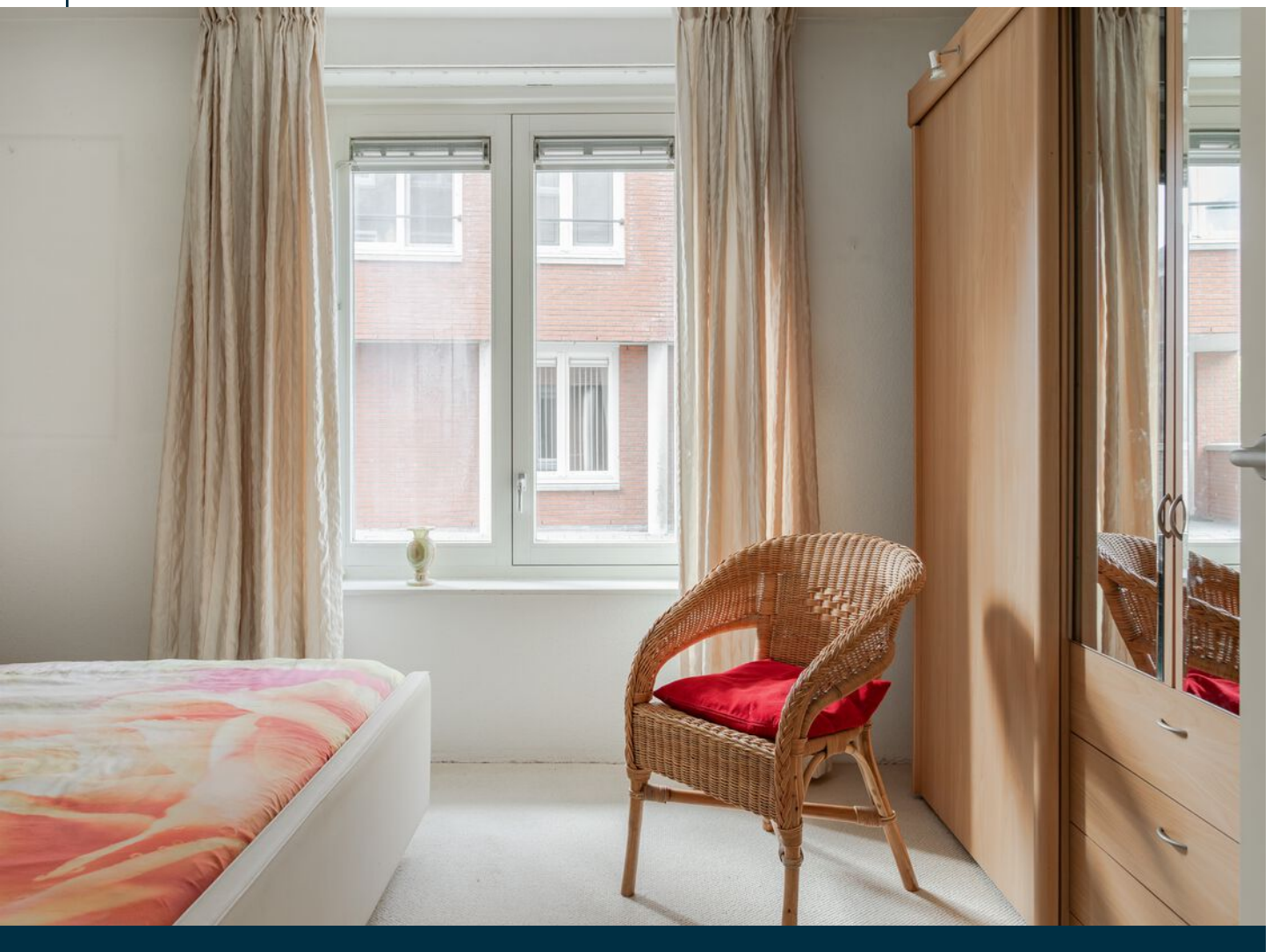
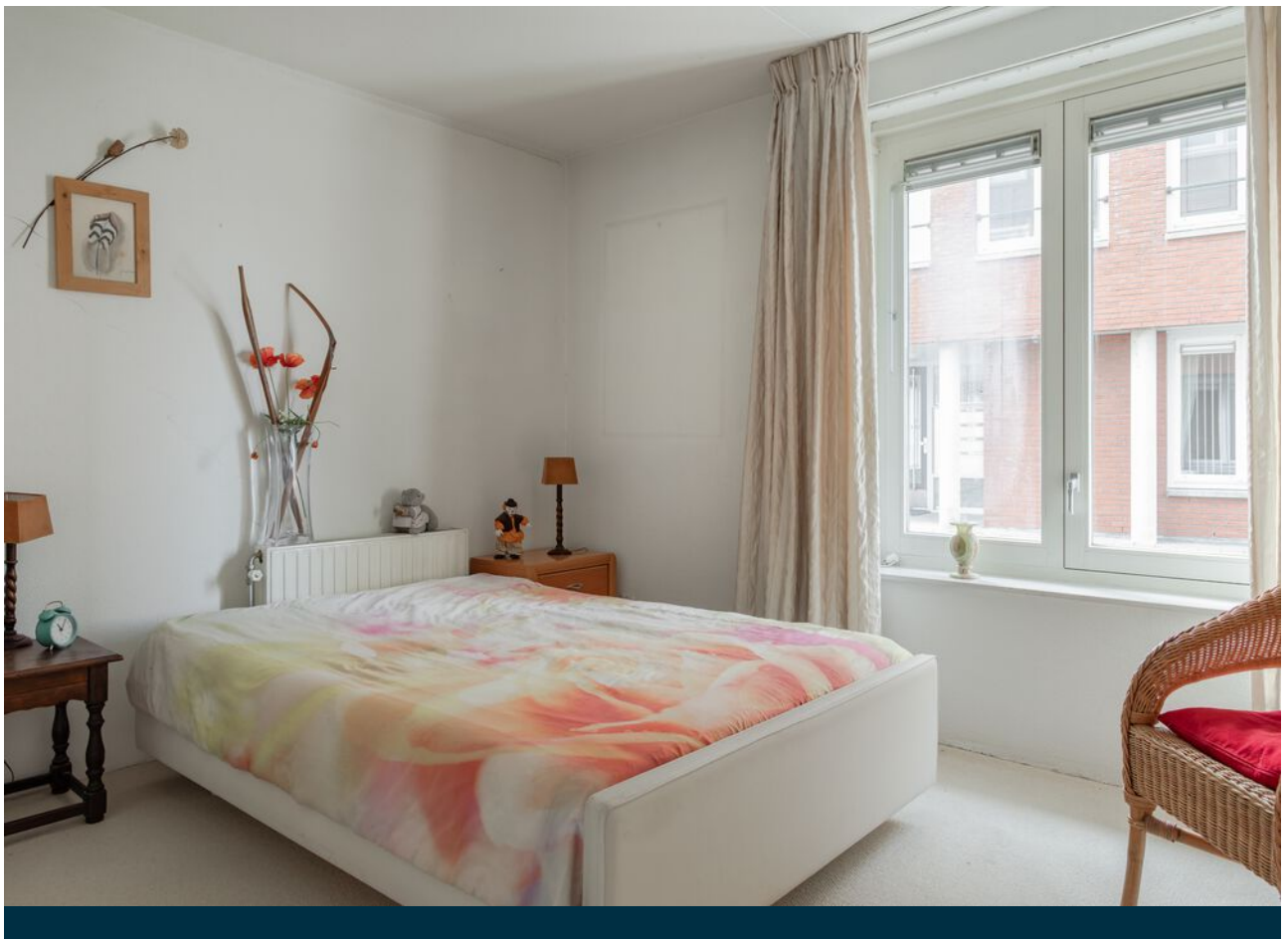


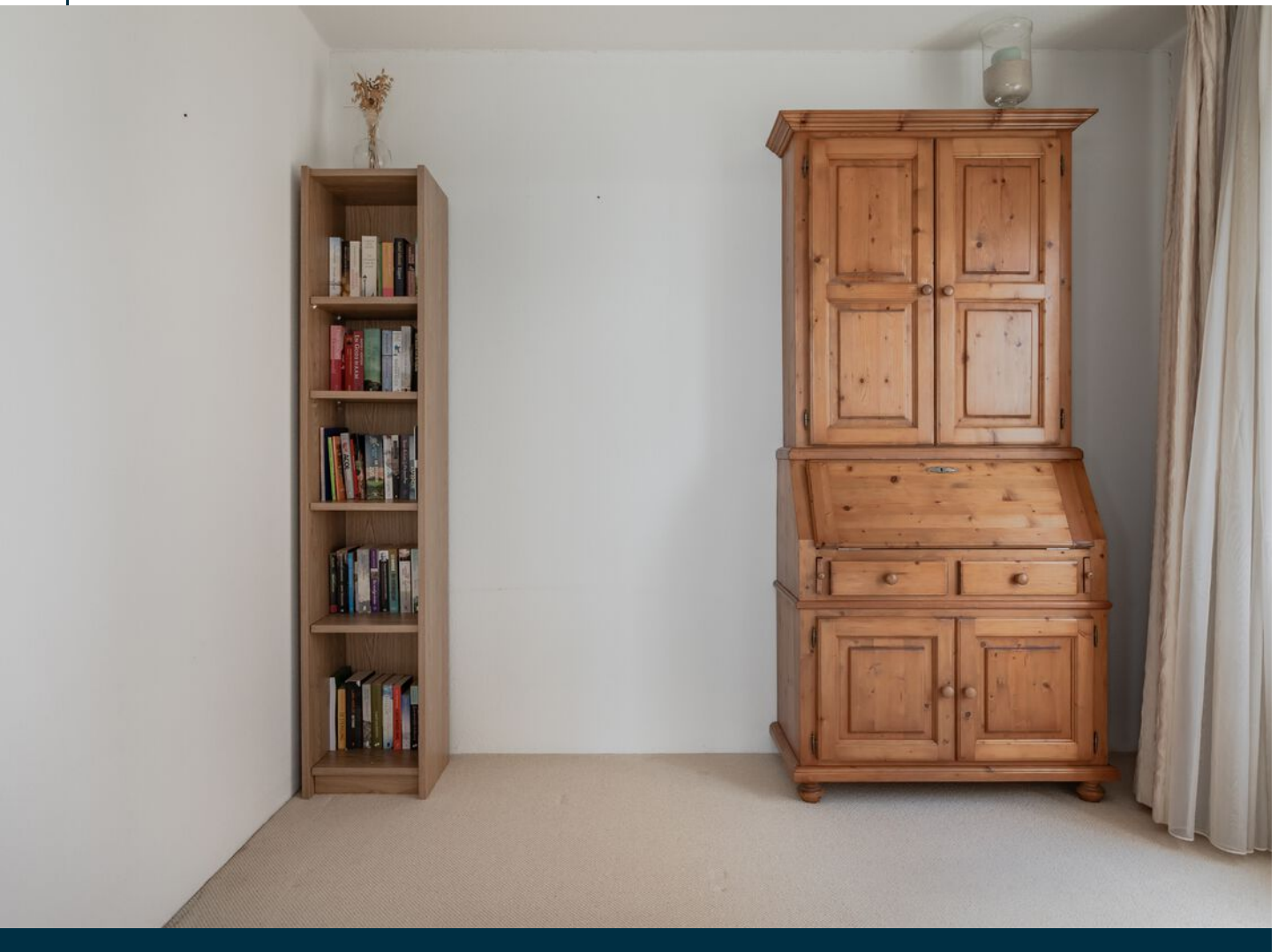


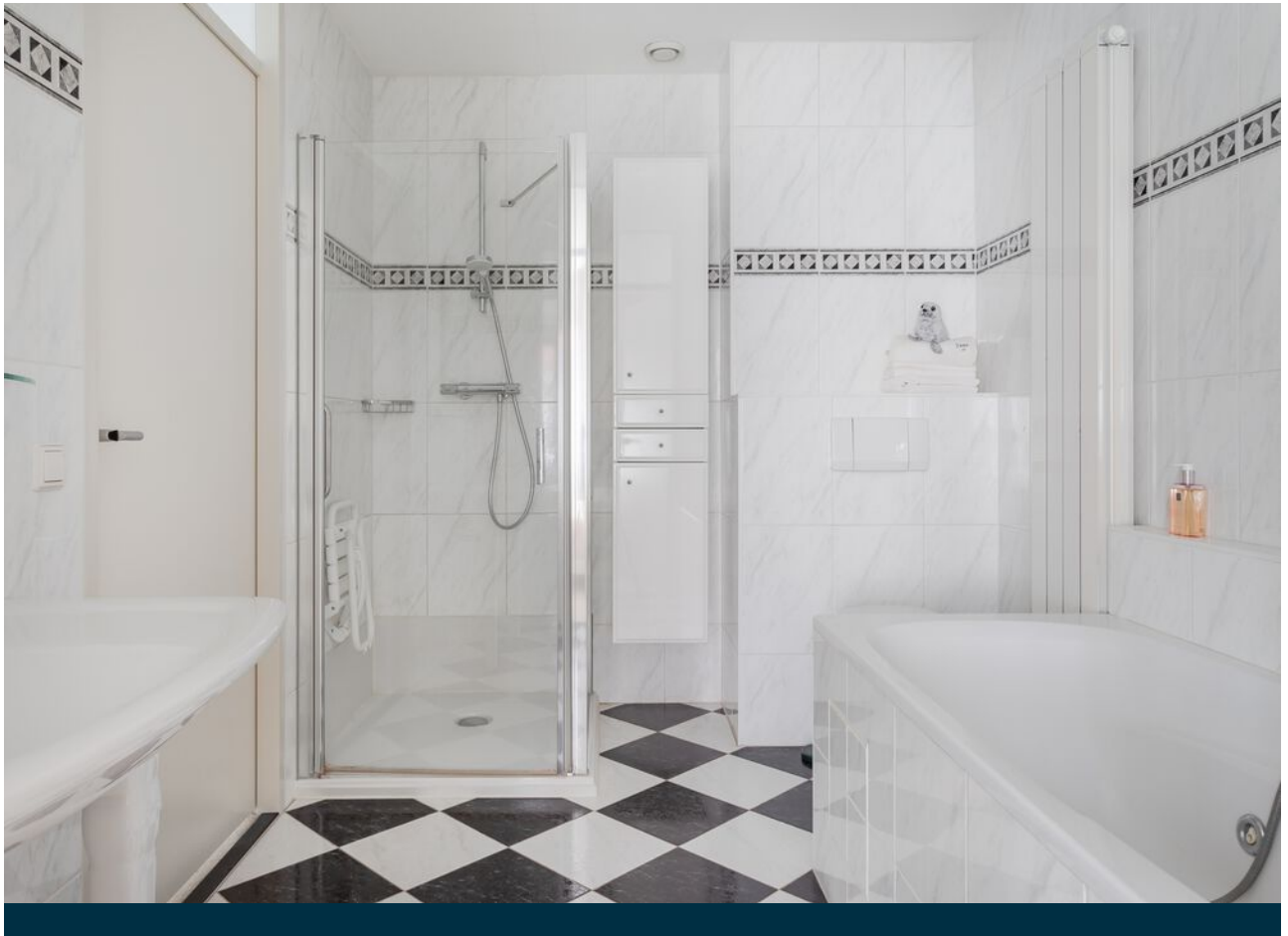




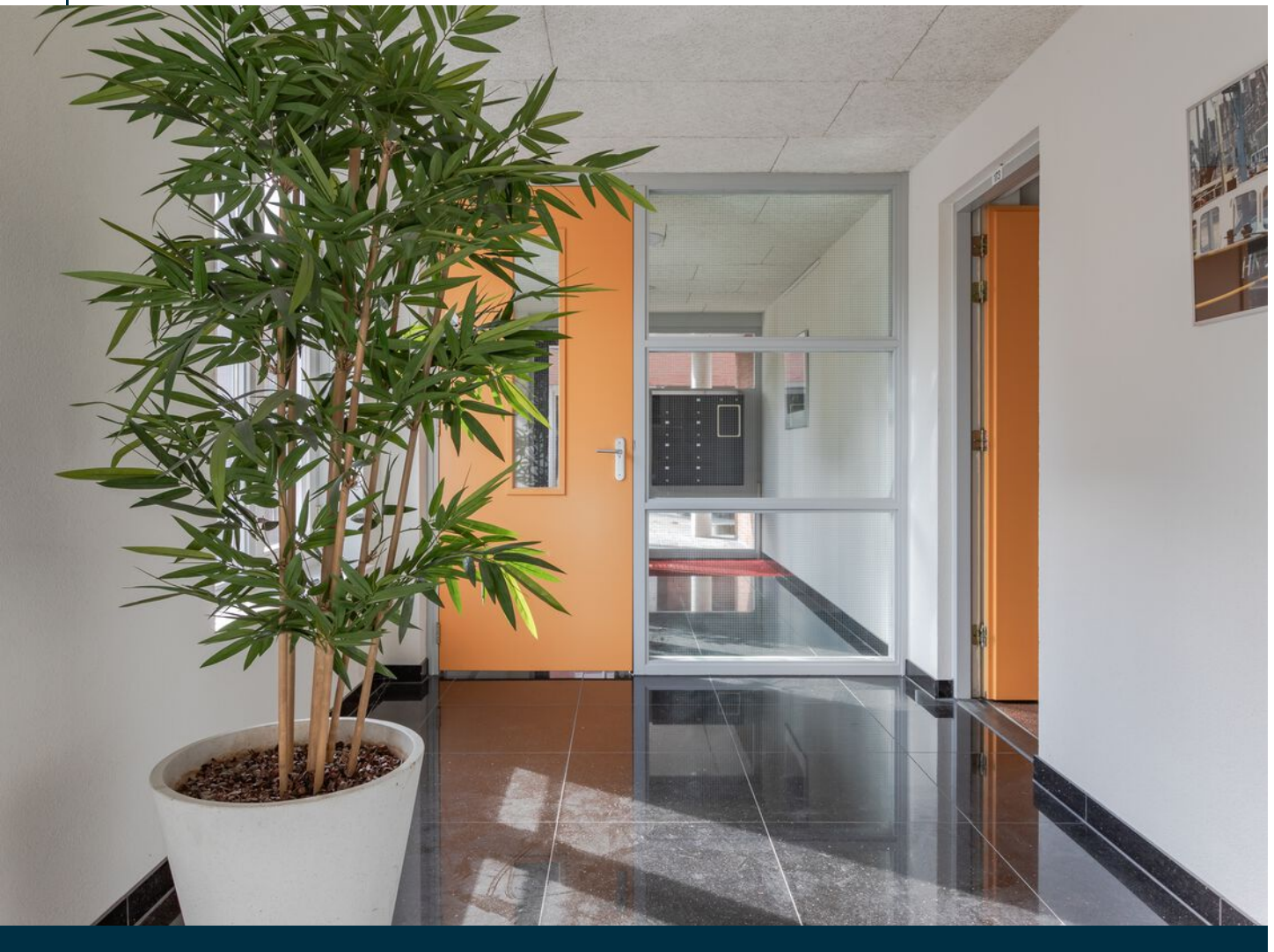
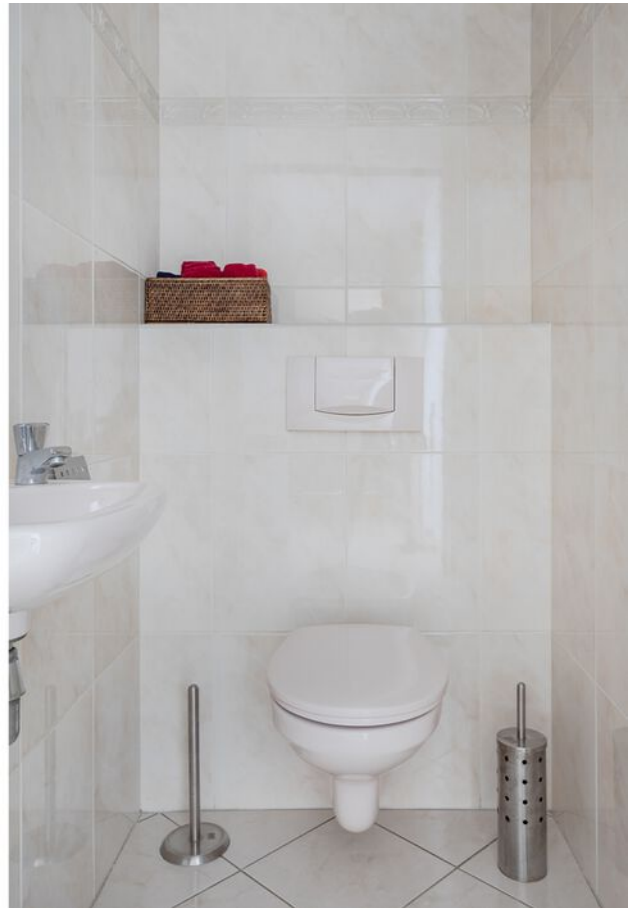








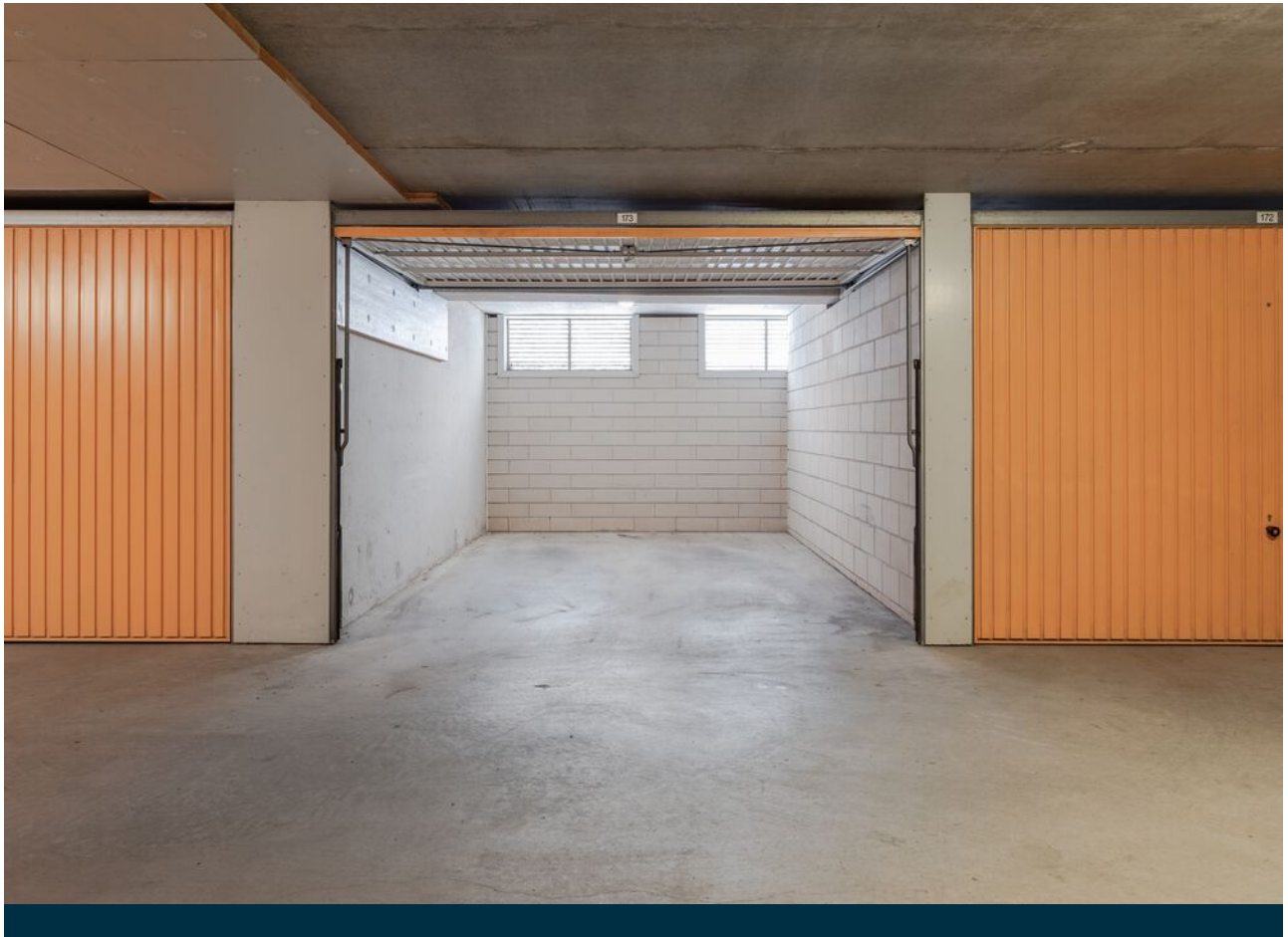




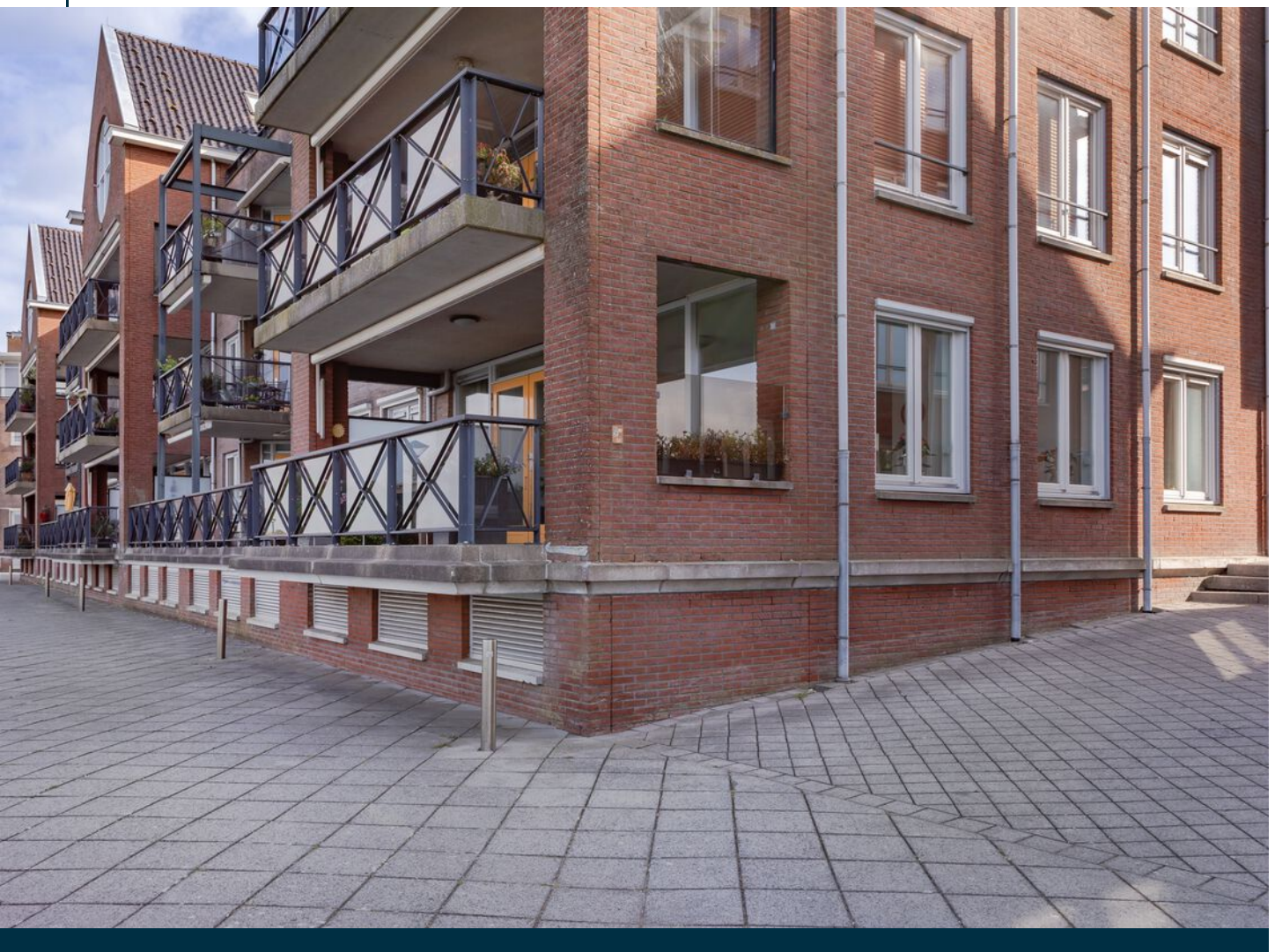
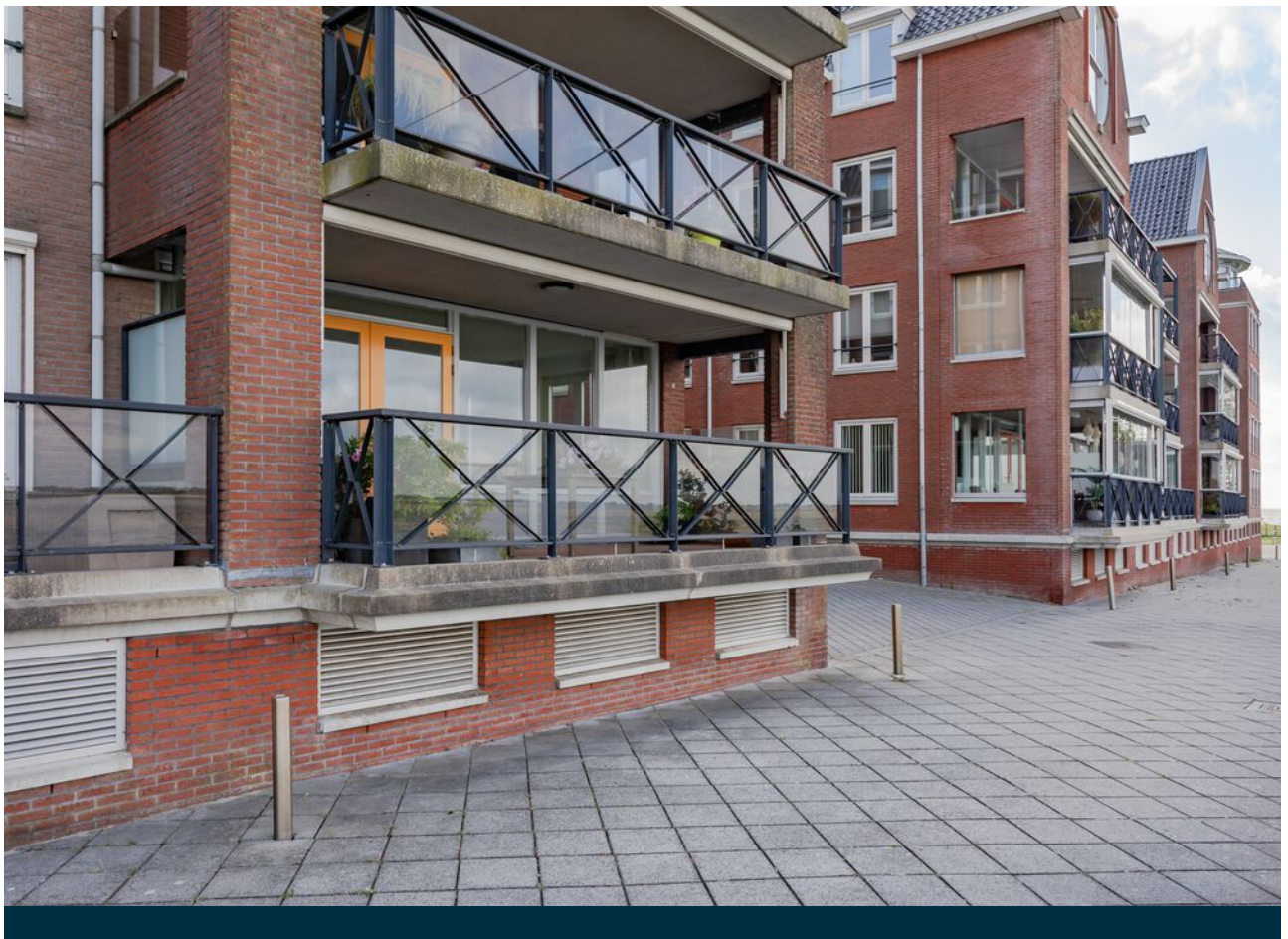














Begane grond

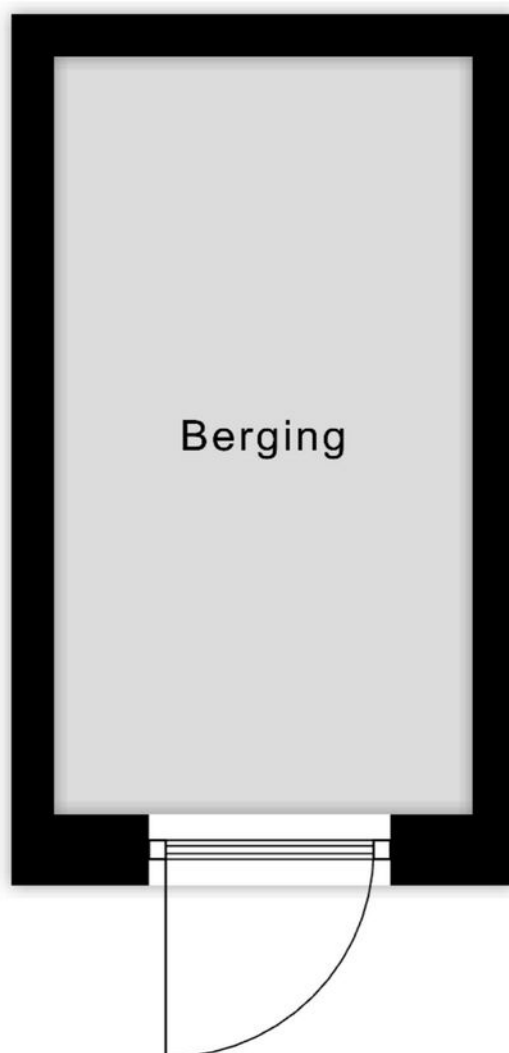




Berging

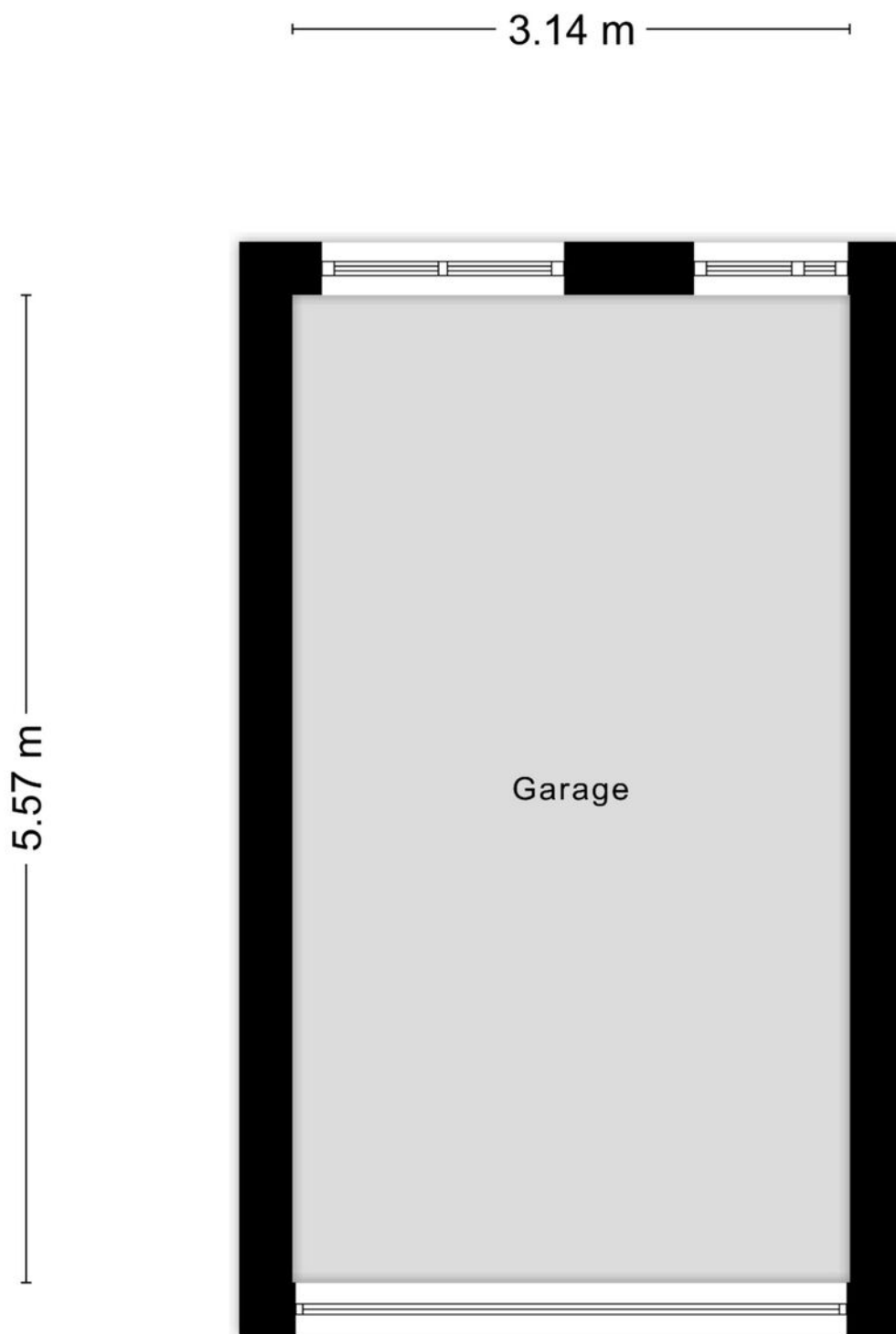
3.19 m

1.76 m



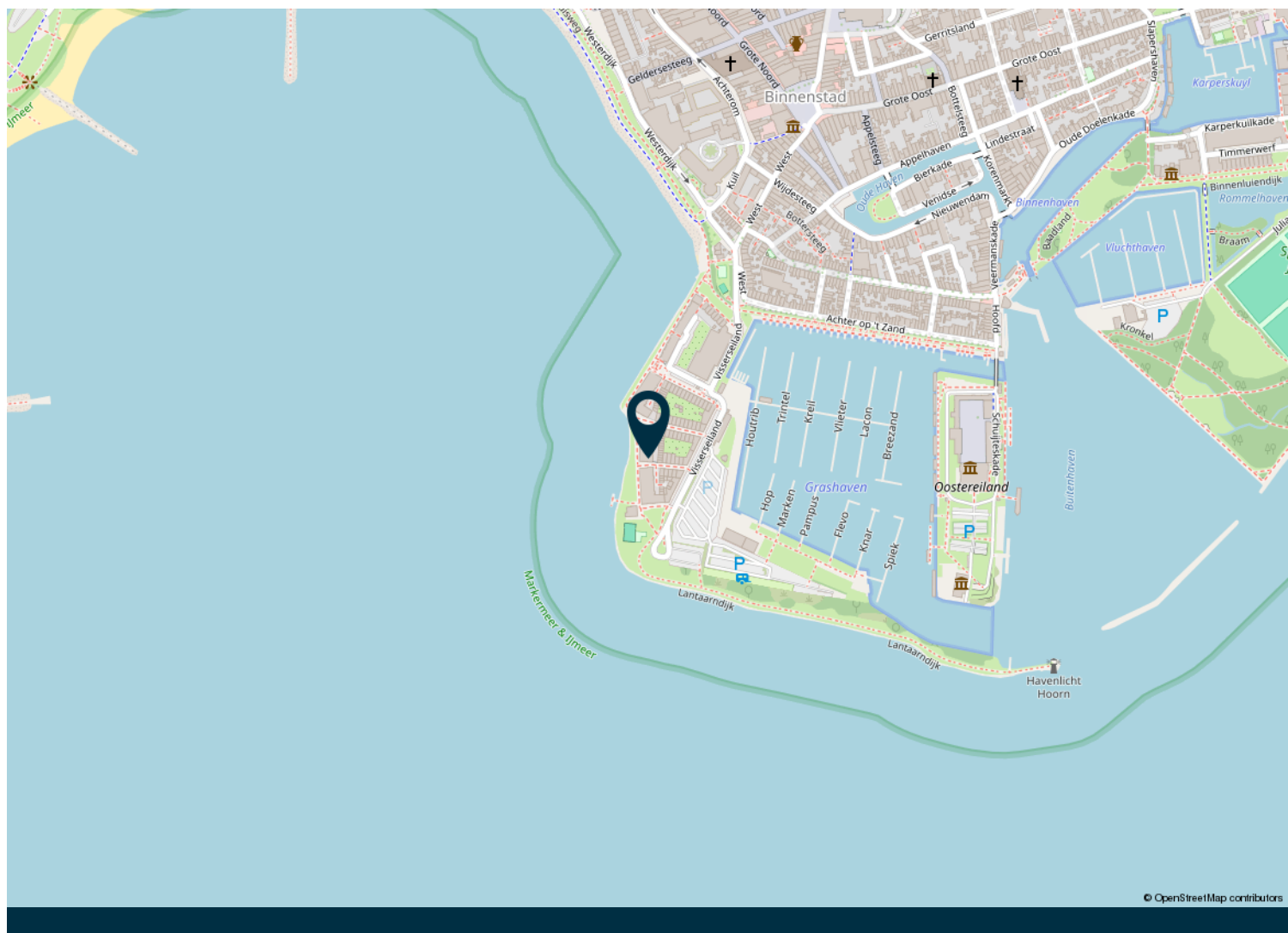
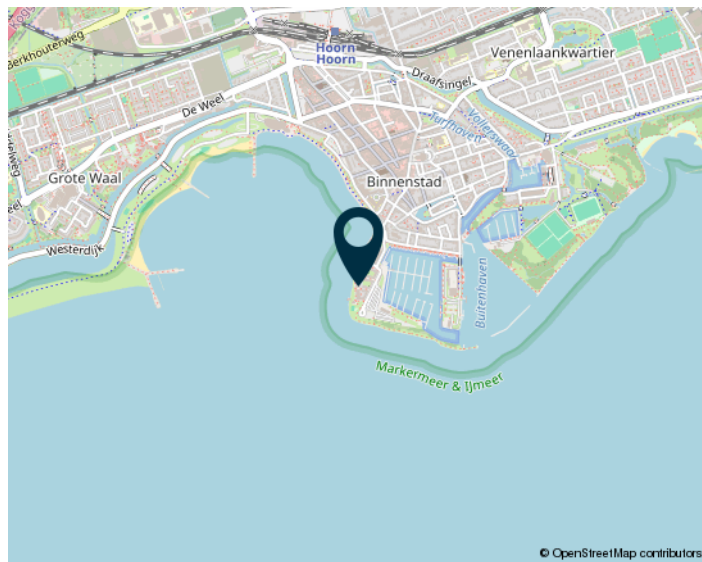
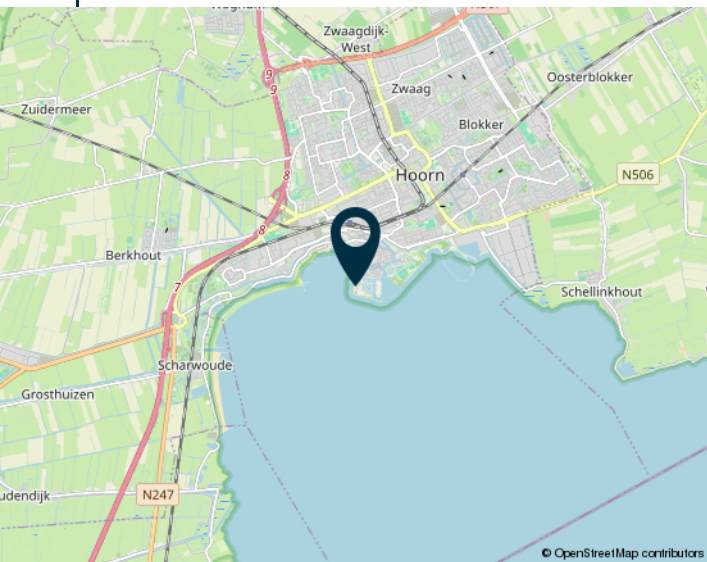


Garage



Locatie

op de kaart

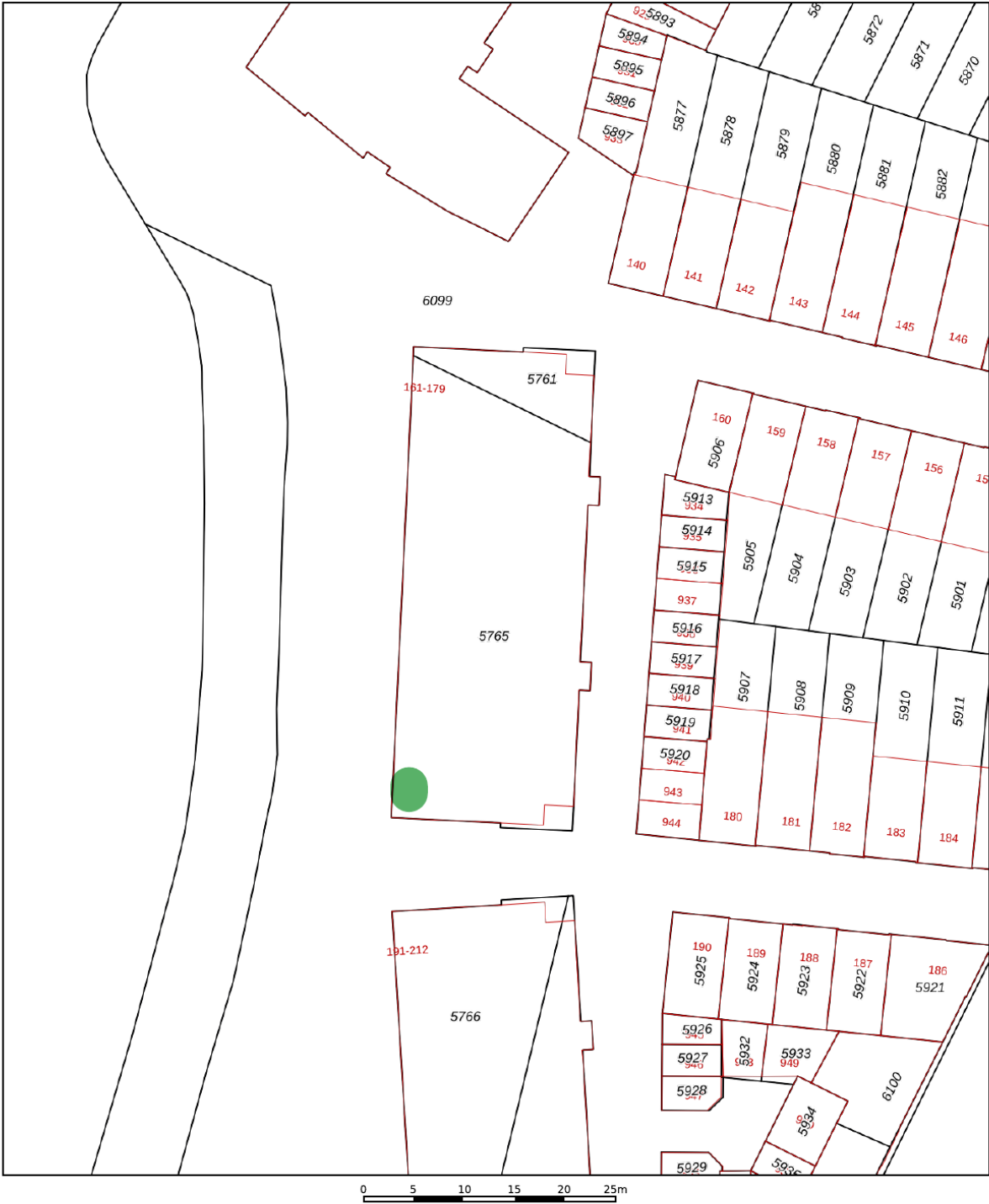




Kadastrale kaart

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoor

Sectie A

Perceel 5765

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 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.



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Appartement
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2000
Inhoud	293 m ³
Gebruiksoppervlakte	89 m ²
Externe bergruimte	23 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie A, 5791 A5
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Balkon	
Type	Inpandig balkon
Lengte/Breedte	2,74 x 6,42 meter
Oriëntatie	West
Inpandige garage	1
Inpandige berging	1
Afmeting garage	5,57 x 3,14 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Vaillant
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Elektra	7 groepen, aardlekschakelaar, slimme meters, 3 fase stroom
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 256540445, geldig tot 1 september 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. 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