



ONDER DE DAKEN

MARGIT NIJBOER

makelaardij



Pelmolenpad 21
Hoorn

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



Beschrijving

Wat een ruimte!! Dat verwacht je echt niet als je voor de woning staat!

Achter de voordeur met glas-in-lood raam stap je via de hal de royale en uitgebouwde living in met een sfeervol massief houten vloer en gestuukte wanden.

Bij de eethoek kan het dakraam open en er zijn openslaande deuren naar de tuin met een overkapping. De trendy keuken met diep werkblad en diverse inbouwapparatuur is een lust voor het oog en aansluitend zit de bijkeuken.

De open trap met verlichting op een sensor brengt je naar de slaapverdieping die in 2022 een

complete metamorfose heeft ondergaan met 2 ruime slaapkamers, een moderne badkamer en deur naar het platte dak waar een dakterras gerealiseerd kan worden.

Dan is er nog een flinke wegzetzolder die via een vaste trap is te bereiken.

De tuin verdient ook een pluim! Naast de overkapping bij de openslaande deuren is er nog een fijne plek om heerlijk buiten te zitten met veel groen en nóg een flinke overkapping met toegang tot het achterom.

De binnenstad, het Stadsstrand, station, terrasjes en de schouwburg zijn letterlijk op een steenworp afstand.

Entree

Parkeren kan voor de deur in de rustige straat met enkel bestemmingsverkeer.

Achter de mooie voordeur met een glas-in-lood raam is de hal met een moderne deur naar de living.

Living

Sfeervolle en vooral royale living met een grote raampartij bij de zithoek en zicht op Gemeentegroen dus geen inkijk van overburen. Op de vloer ligt een massief houten vloer die vanuit de hal is doorgelegd, de wanden zijn gestuukt en het hoge plafond met inbouwspots heeft sierbalken. Naast de trapopgang geeft een paneeldeur toegang tot de diepe trapkast. De eethoek is gesitueerd in de aanbouw waar een groot daglicht zit die opengedraaid kan worden. Heel fijn op warme dagen! Vanuit de eethoek geven openslaande deuren toegang tot de tuin met een overkapping.

Keuken

De trendy keuken in een rechte opstelling geplaatst waar in 2022 een nieuw en diep werkblad is geplaatst met een inductie kookplaat, diepe spoelbak en kokendheet waterkraan. Naast de vele laden en LED-bladverlichting is er een vaatwasser, heteluchtoven en afzuigkap met de afvoer naar buiten. De Amerikaanse koelkast met ijsblokjes en ijswater dispenser is 1 jaar oud en wordt ter overname aangeboden. Een hele fijne keuken met veel werkblad om uitgebreid te kokkerellen als de overige gezinsleden en/of gasten aan een grote eettafel zitten.

Bijkeuken

Vanuit de keuken geeft een moderne paneeldeur met melkglas toegang tot de bijkeuken met een buitendeur, de wasmachine- en drogeraansluiting op een verhoging, de cv-installatie, designradiator en de

toiletruimte. Het toilet met licht betegelde wanden is ruim en voorziet in een wandcloset, designradiator, kastjes, inbouwspots en klapraam met dubbel glas voor de ventilatie.

Tuin

Zonnige tuin op het noordwesten met zicht op veel groen en gezellige bamboebekleding tegen de schutting waar je 's morgens al kan genieten van je eerste kopje koffie. De tuin is grotendeels bestraat met grote tegels, er is een ruime overkapping waar je een gezellig tuinset kan plaatsen en toch nog buiten kan zitten als het een beetje regent. In deze overkapping zijn meerdere stopcontacten en geeft een poortdeur toegang tot het achterom. Er is een opstap met verlichting naar de overkapping bij de openslaande deuren. Wel zo fijn om de deuren open te kunnen zetten als het regent en er kan ook hier een gezellig zitje worden geplaatst. Kortom, een hele fijne tuin met veel privacy.

1e Verdieping

Vanuit de living geeft een open trap bekleed met laminaat en trapverlichting op een bewegingssensor toegang tot de overloop. Op de houten verdiepingsvloer is laminaatvloer doorgelegd in de slaapkamers en zijn de deuren vervangen voor paneeldeuren met glas-in-lood. De hele slaapverdieping heeft in 2021/2022 een metamorfose ondergaan en heeft geresulteerd een moderne slaapverdieping. 1e Slaapkamer voorzijde – royale kamer met een brede dakkapel met dubbel glas waar alle ramen open kunnen, brede houten vensterbanken en de

wanden van de dakkapel zijn in 2024 vervangen. De wanden zijn strak gestuukt en daarna gespoten, inbouwspots verlichten de kamer en als er een warme zomer is, verkoelt de airco de slaapkamer, dus je bent gegarandeerd van een goede nachtrust.

2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, ook hier zijn de wanden strak gestuukt en gespoten en verlichting door middel van inbouwspots in het geïsoleerde plafond.

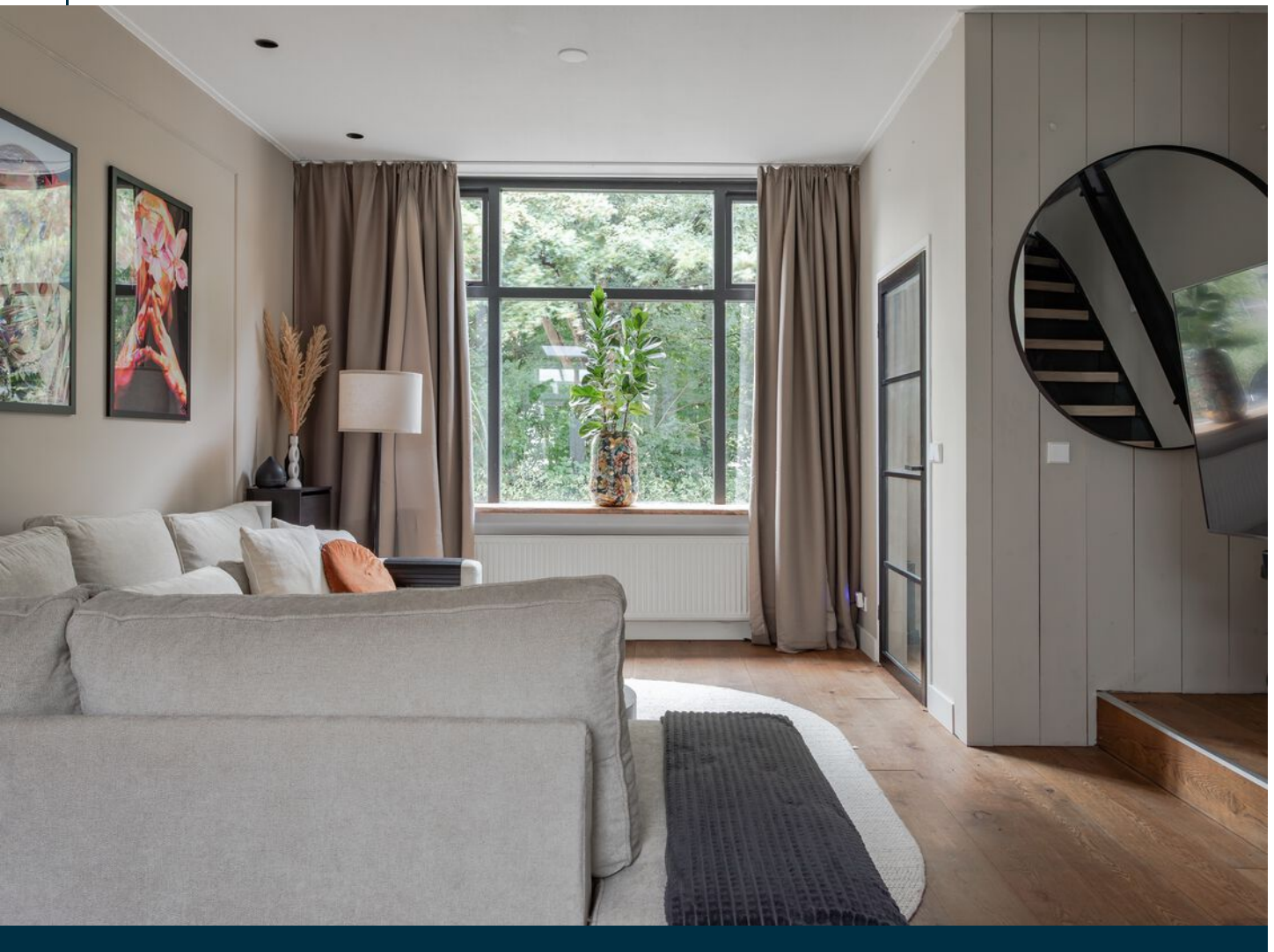
Badkamer

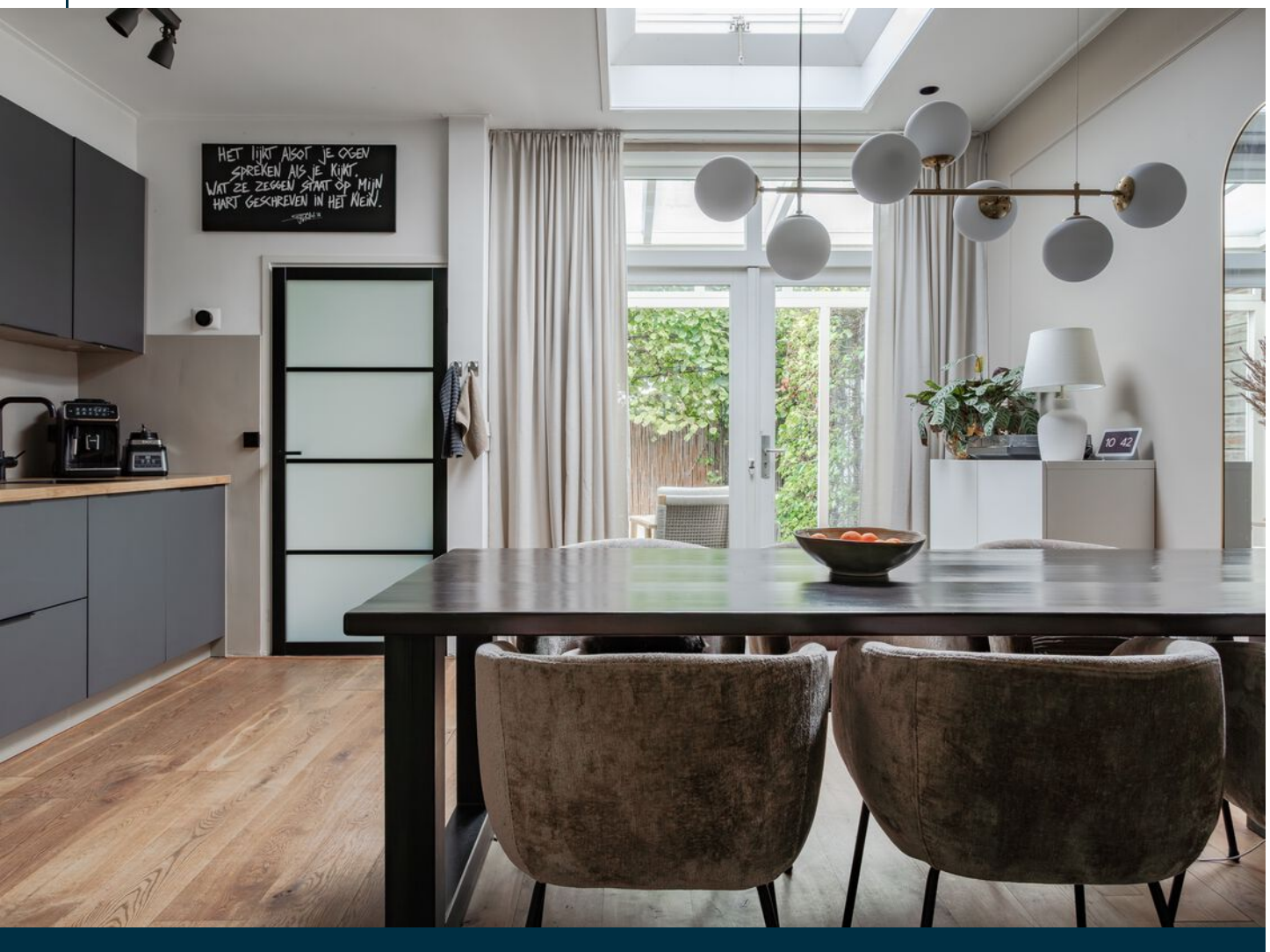
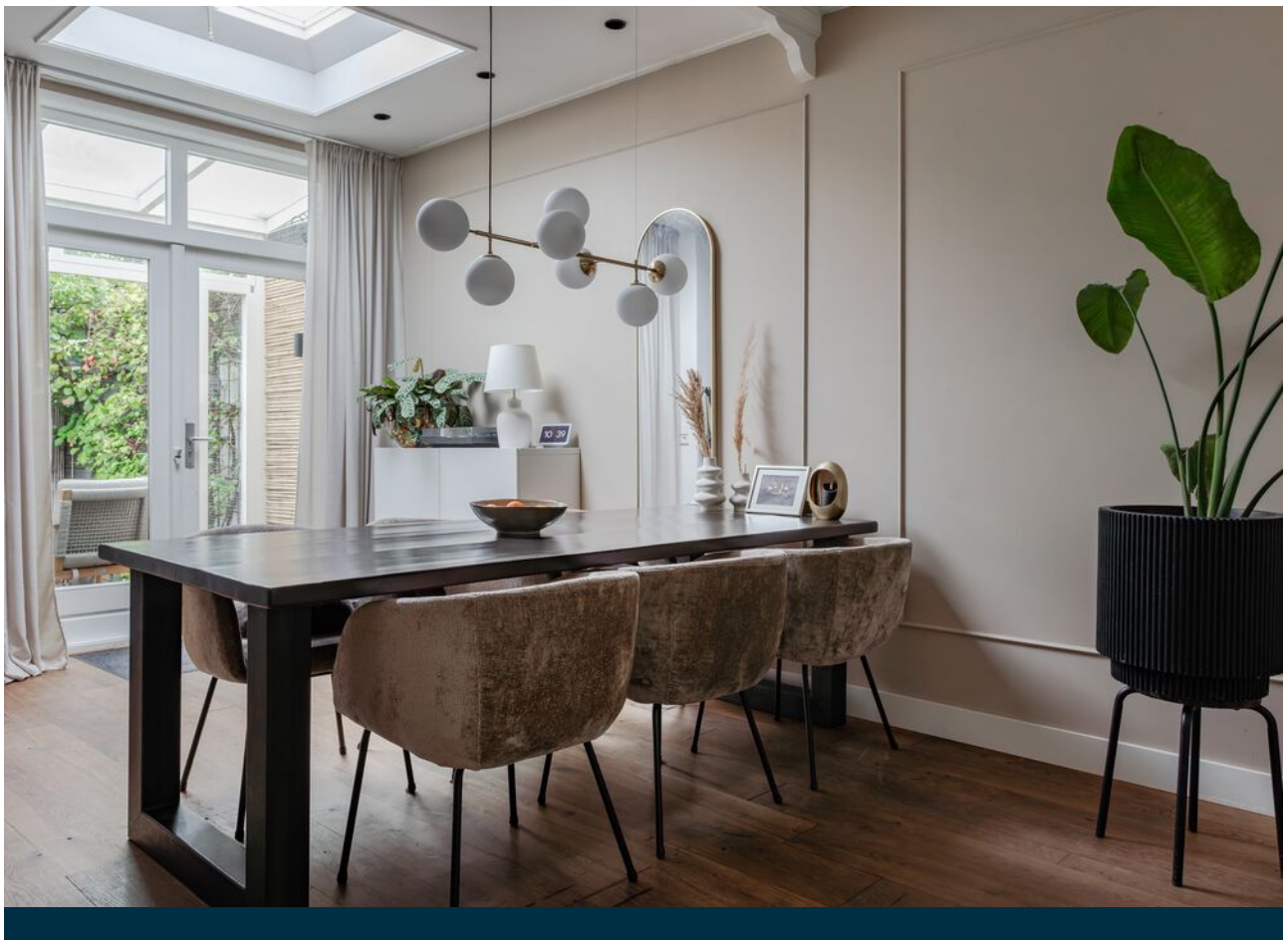
In 2022 is deze trendy badkamer met modern betegelde wanden en vloer met vloerverwarming ook meegenomen in de verbouwing. Het is echt een pareltje geworden met een wastafelmeubel met 2 waskommen, 4 laden en een grote spiegel, een 2e wandcloset, inbouwspots, mechanische afzuiger en een douchehoek met glazen deur, thermostaatkraan met hand- en tegendouche, drainafvoer en een koofje voor de shampoo. Vanuit de badkamer geeft een deur toegang tot het platte dak waar ook nog een flink dakterras gerealiseerd kan worden als je er een reling plaatst.

Zolderverdieping

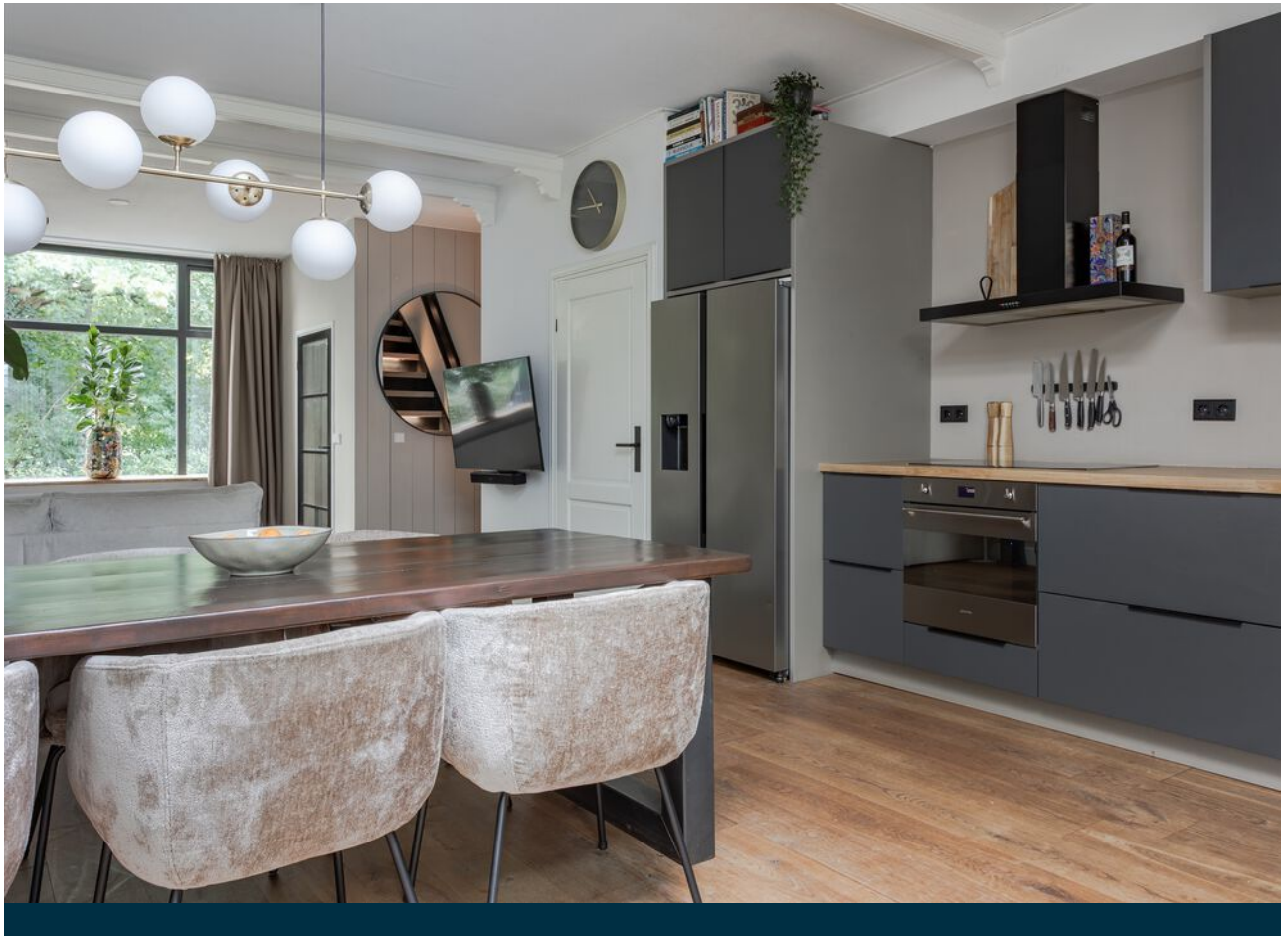
Vanaf de overloop is een vaste open trap naar de wegzetzolder. Het is net geen stahoogte maar wel opvallend ruim, mede door de kunststof dakkapel met dubbel glas in het houten kozijn en 2 Velux dakramen. Op de houten verdiepingsvloer liggen plaktegels, de omvormer van de 3 zonnepanelen hangt hier en het aanwezige rookkanaal is in zicht.

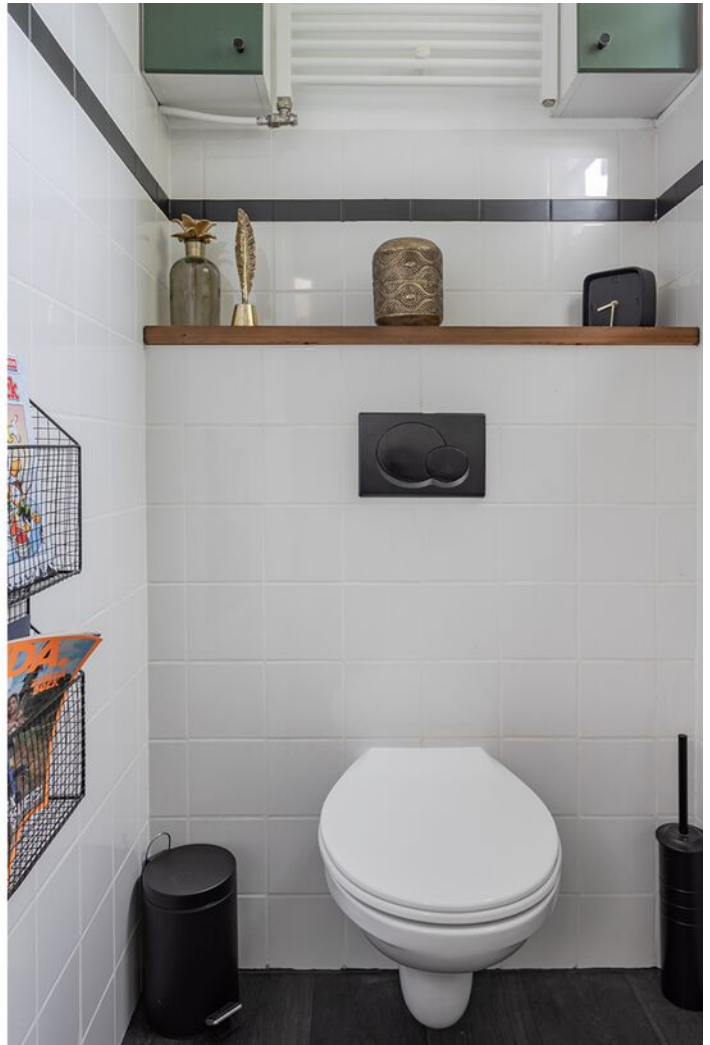






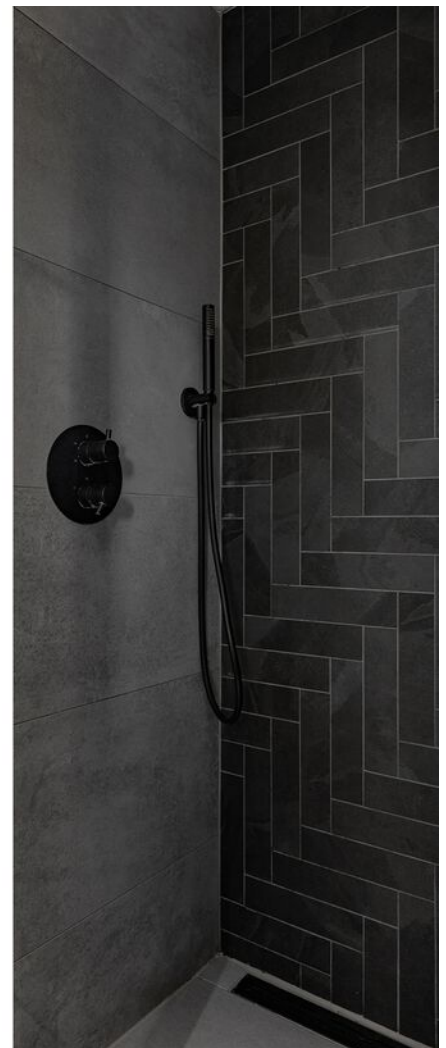
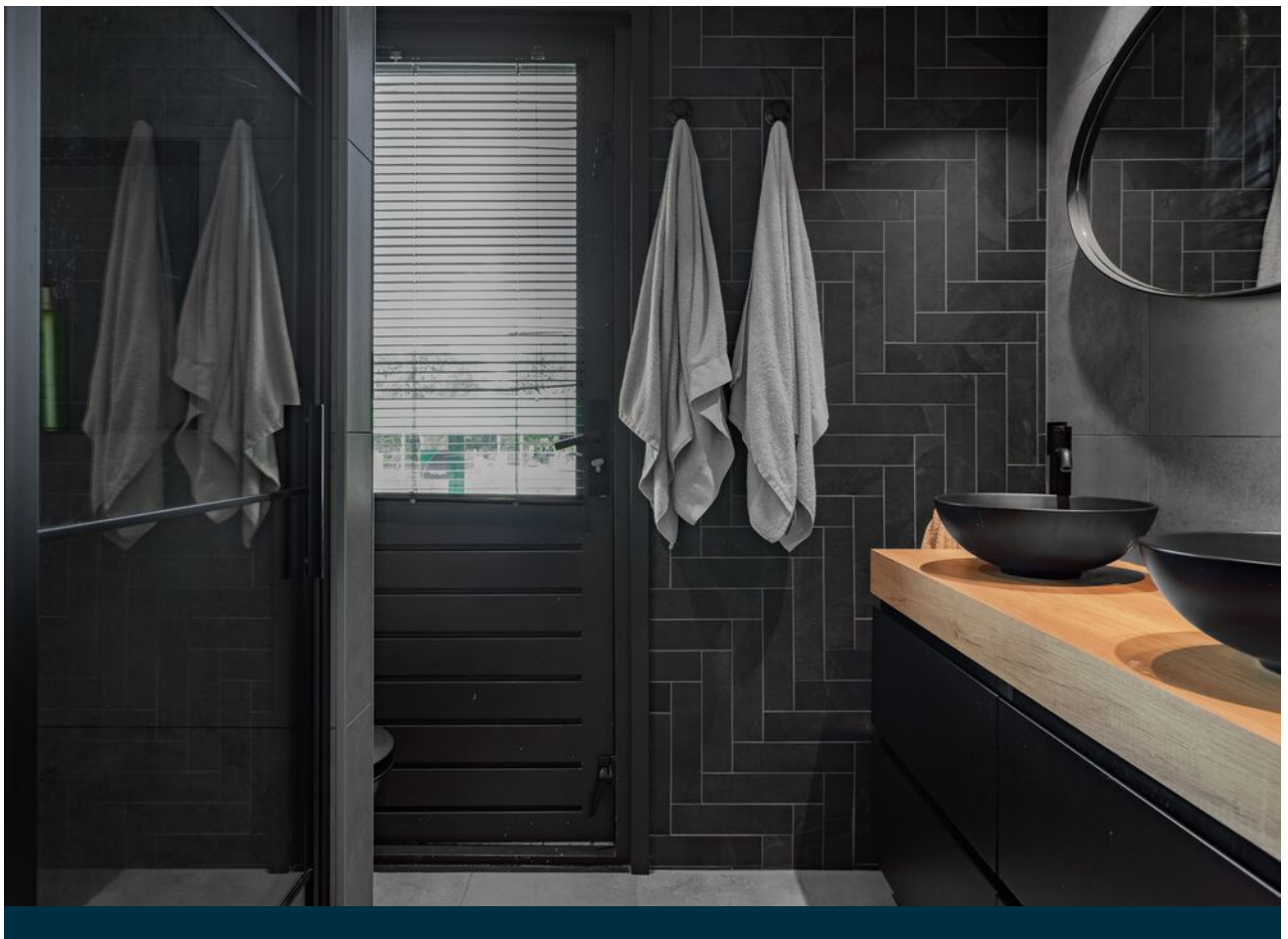


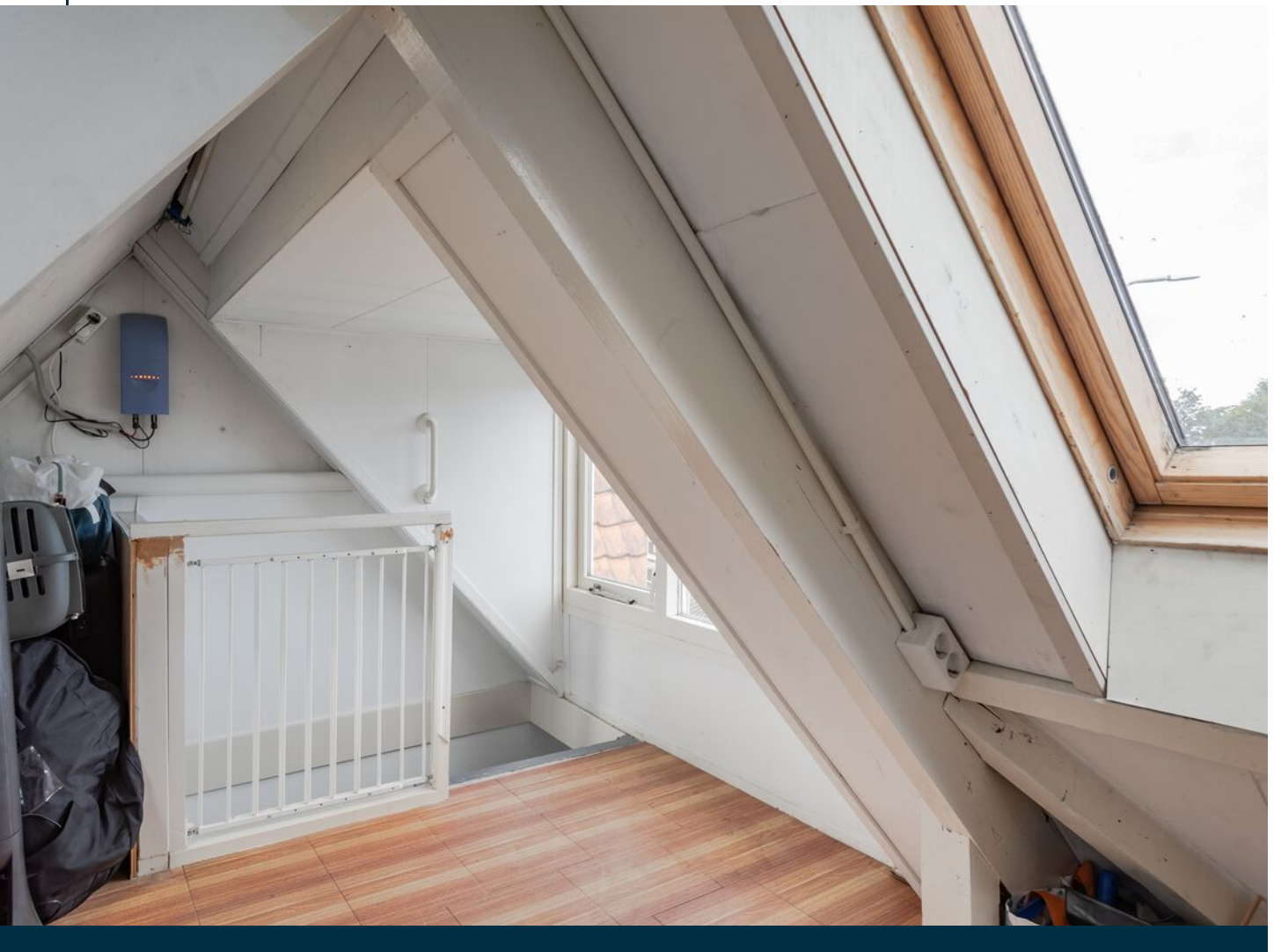
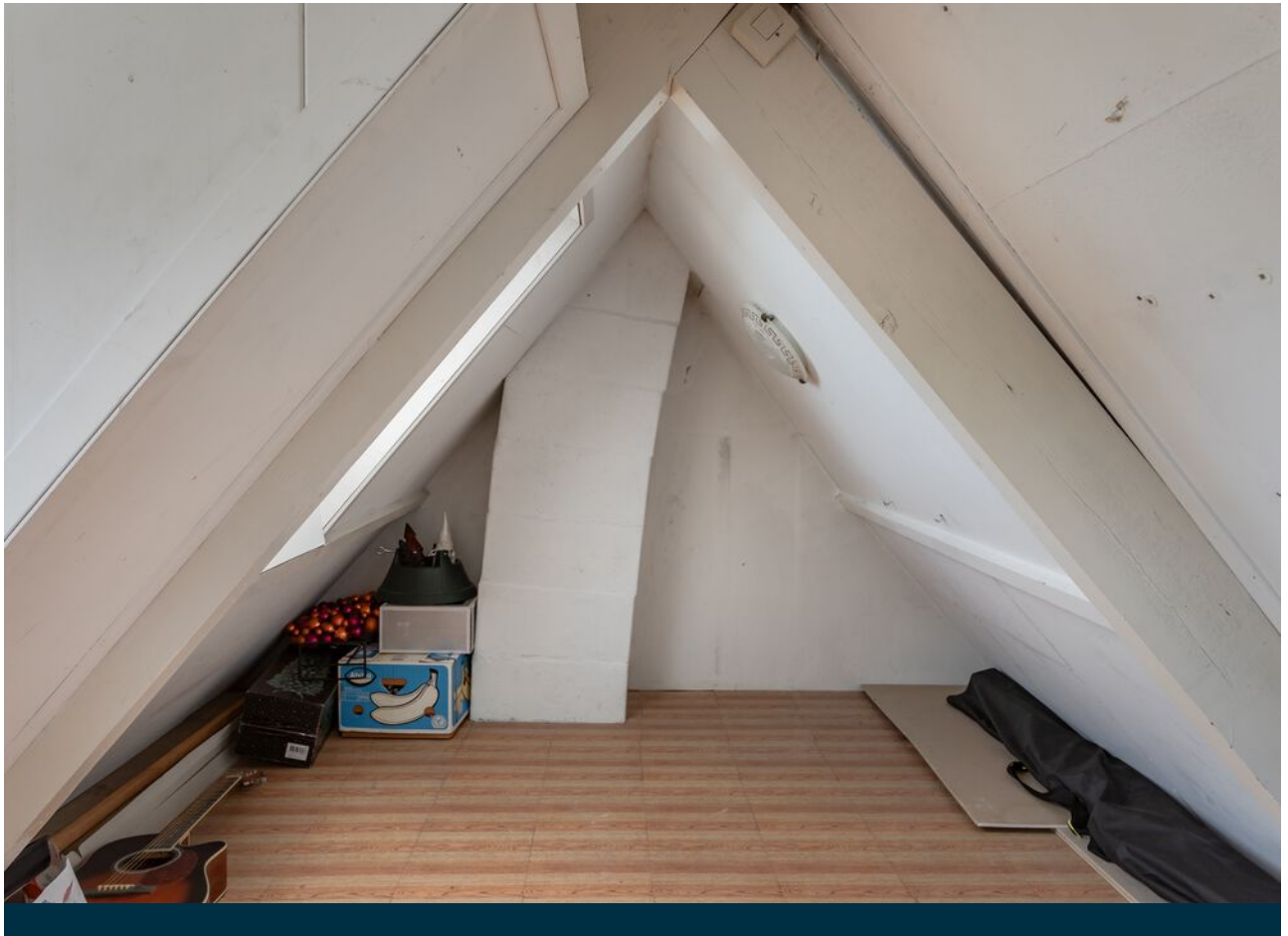


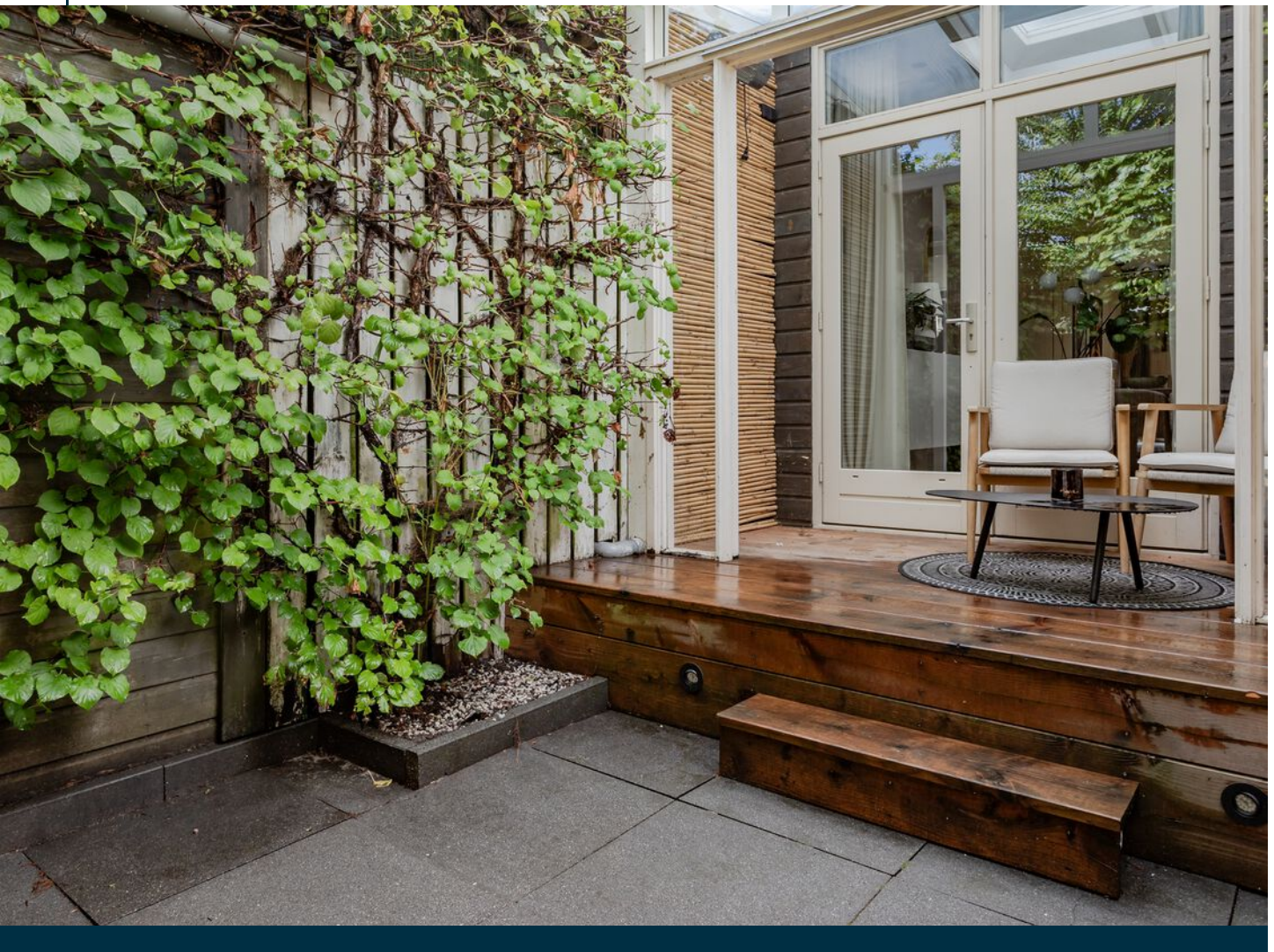
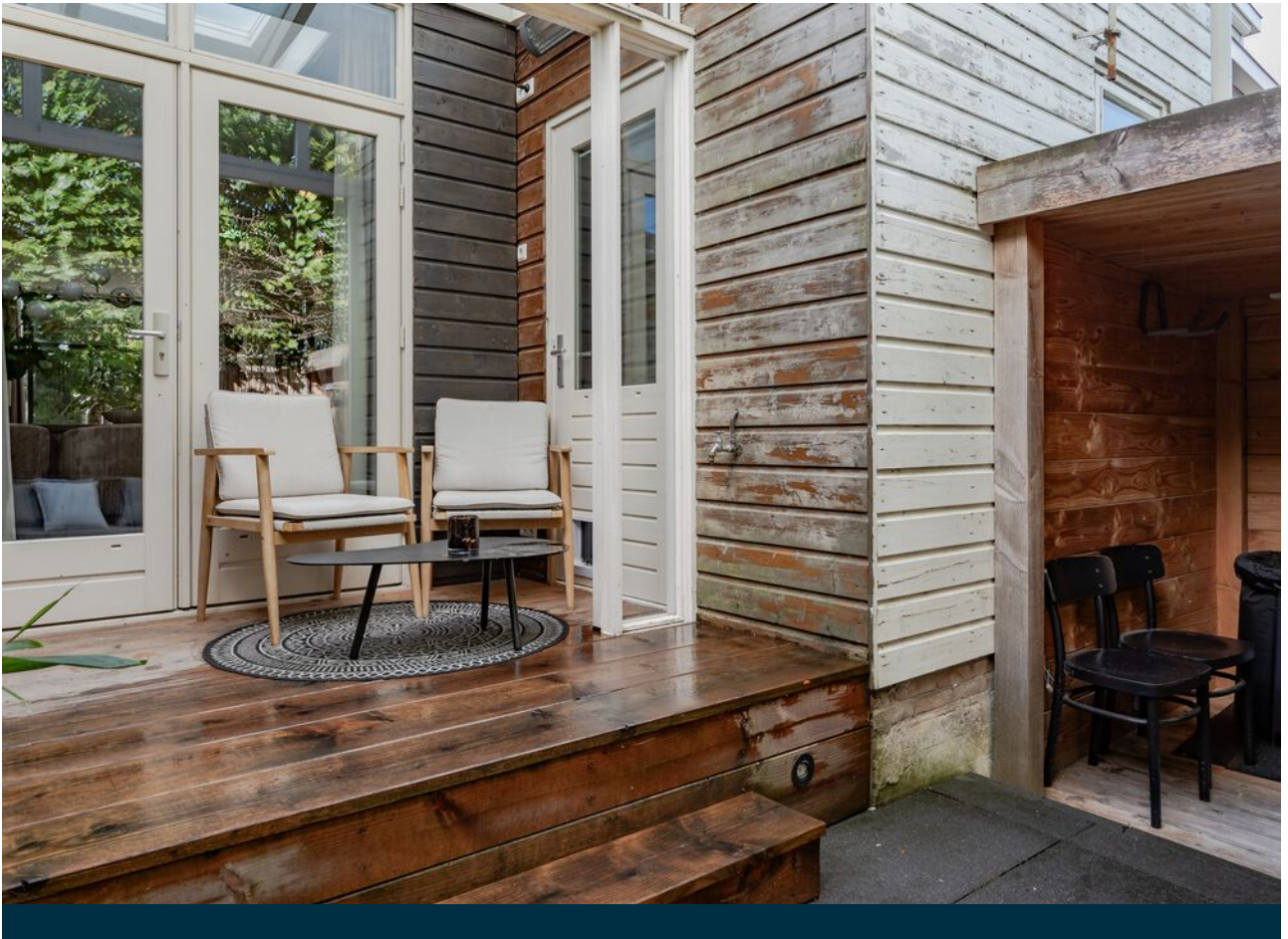


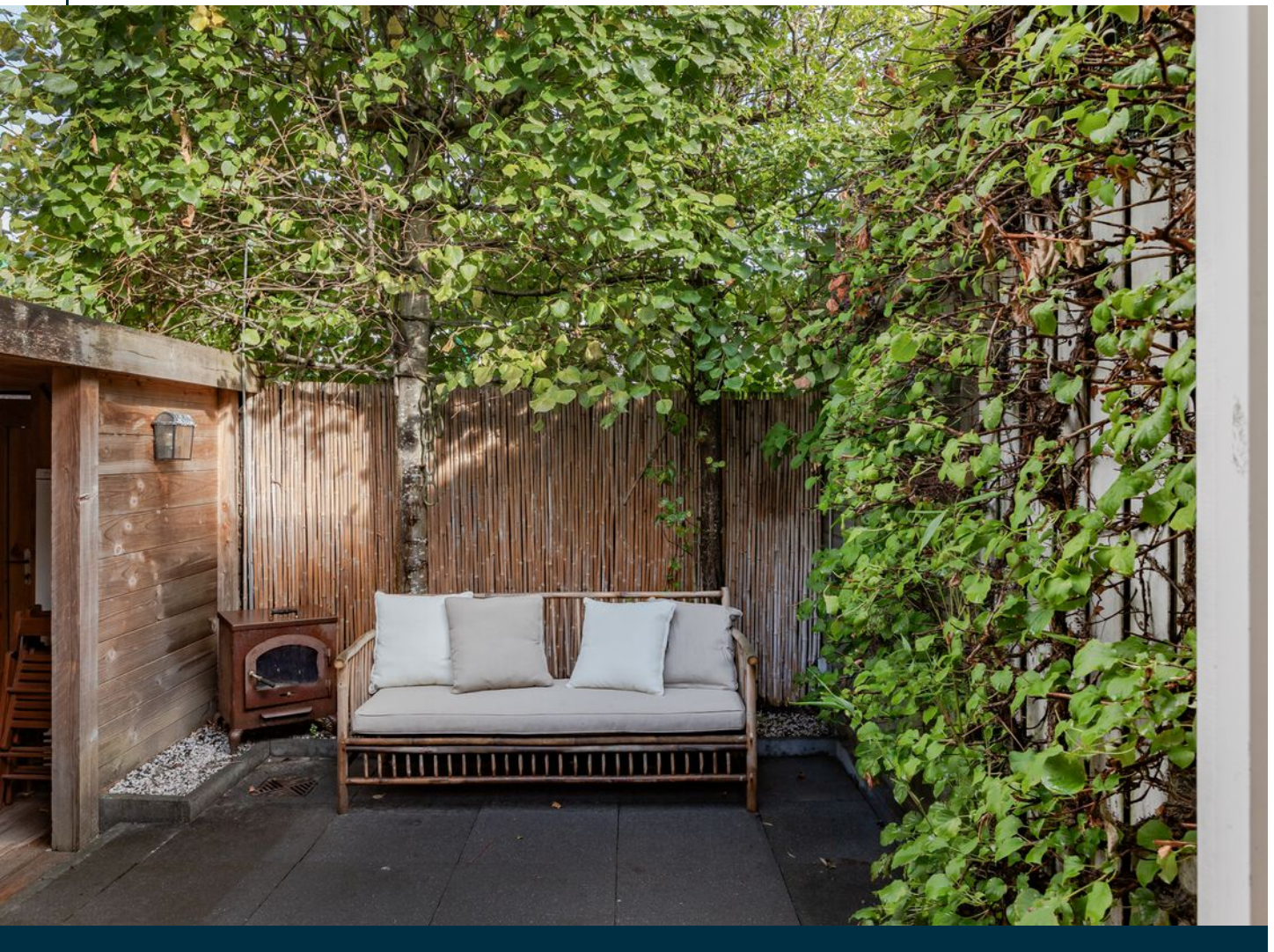
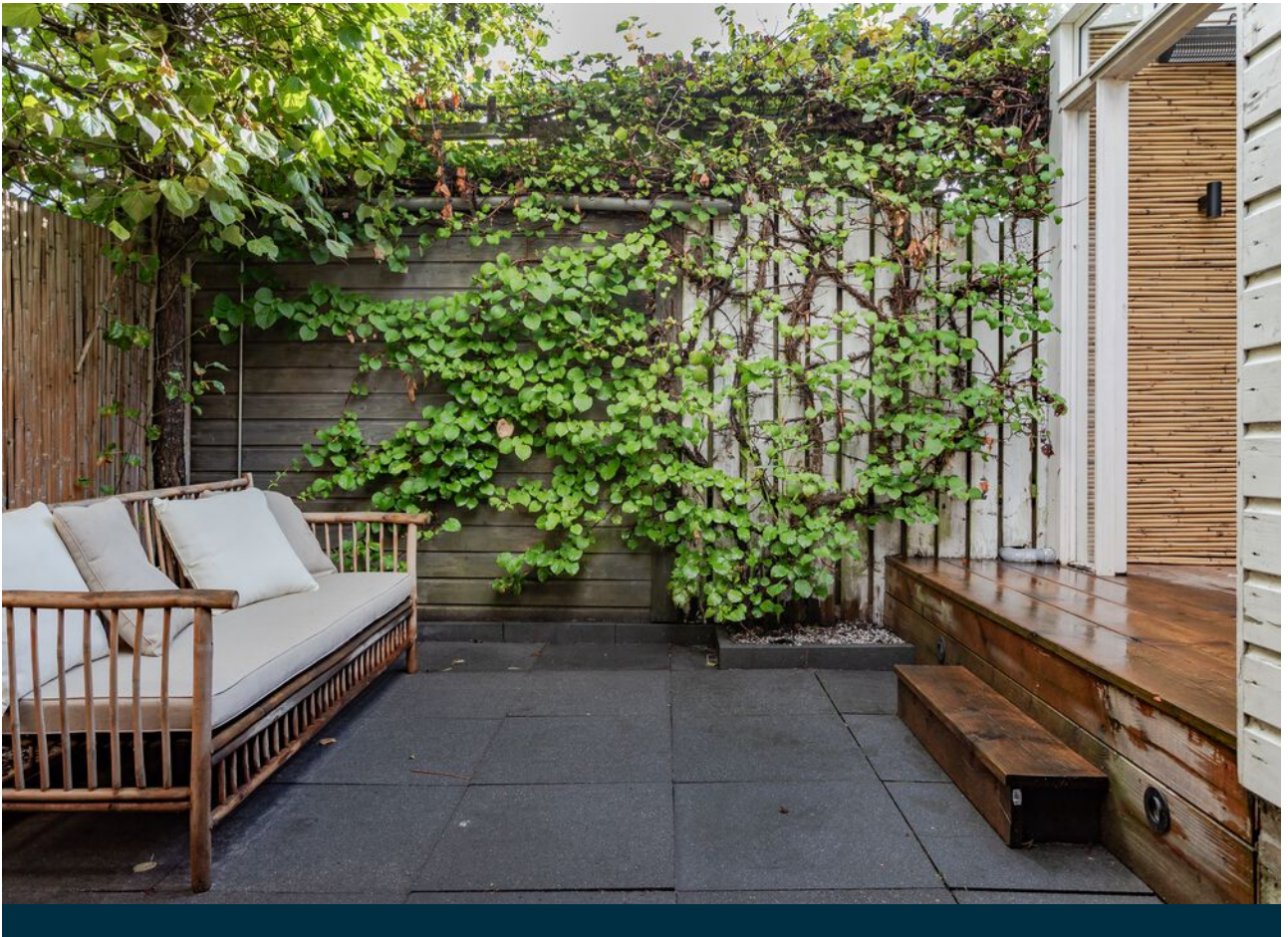


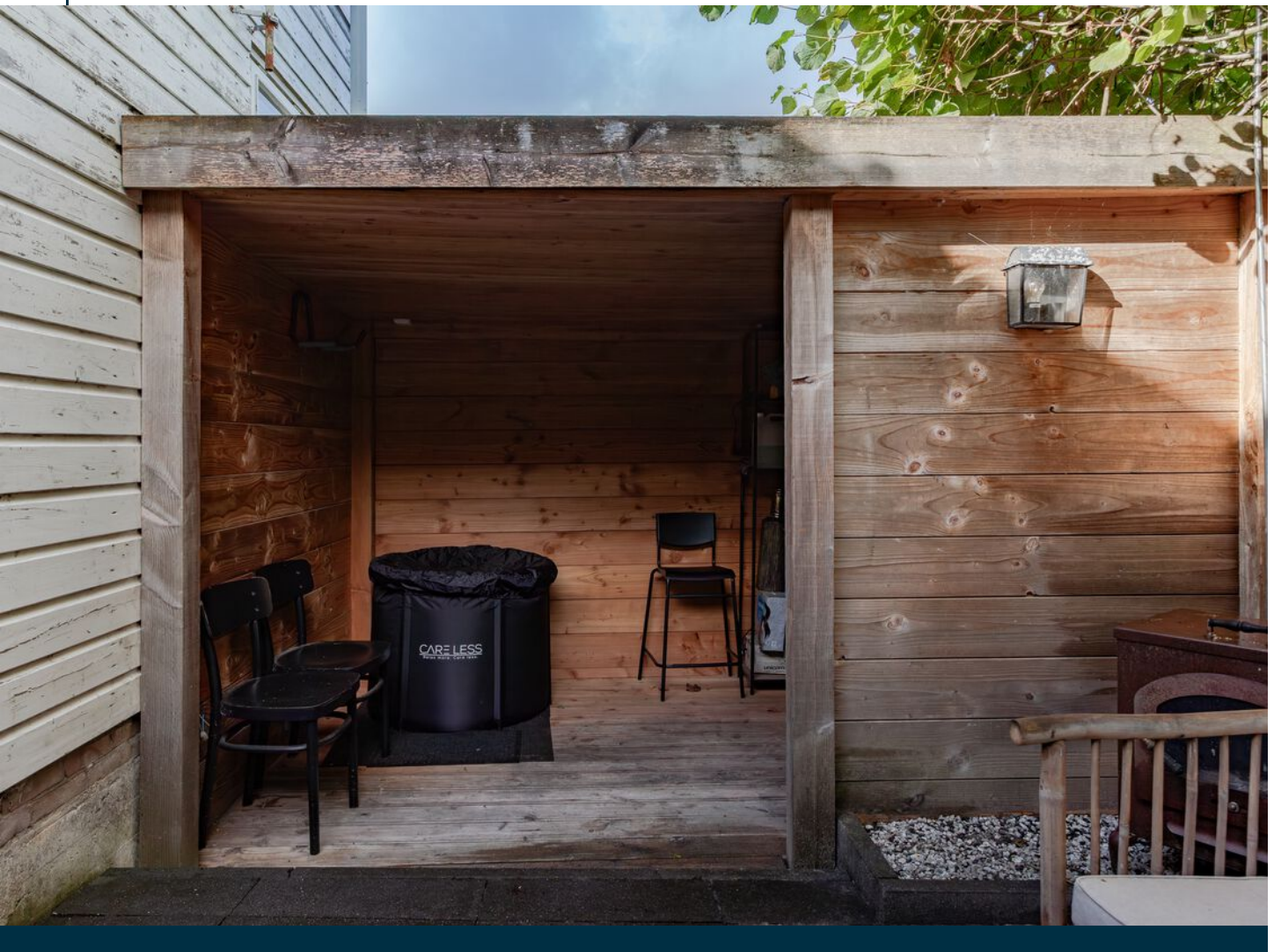
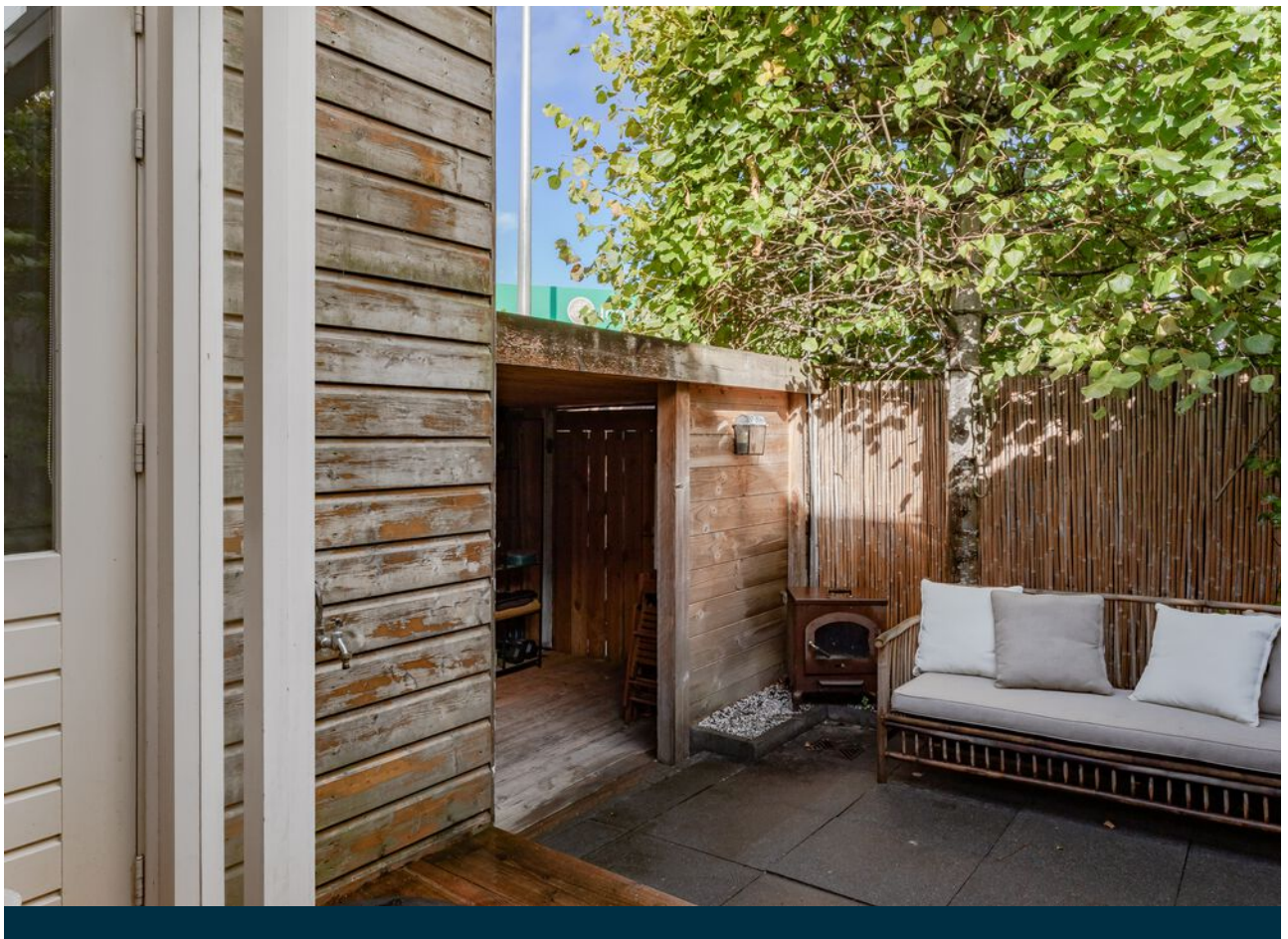


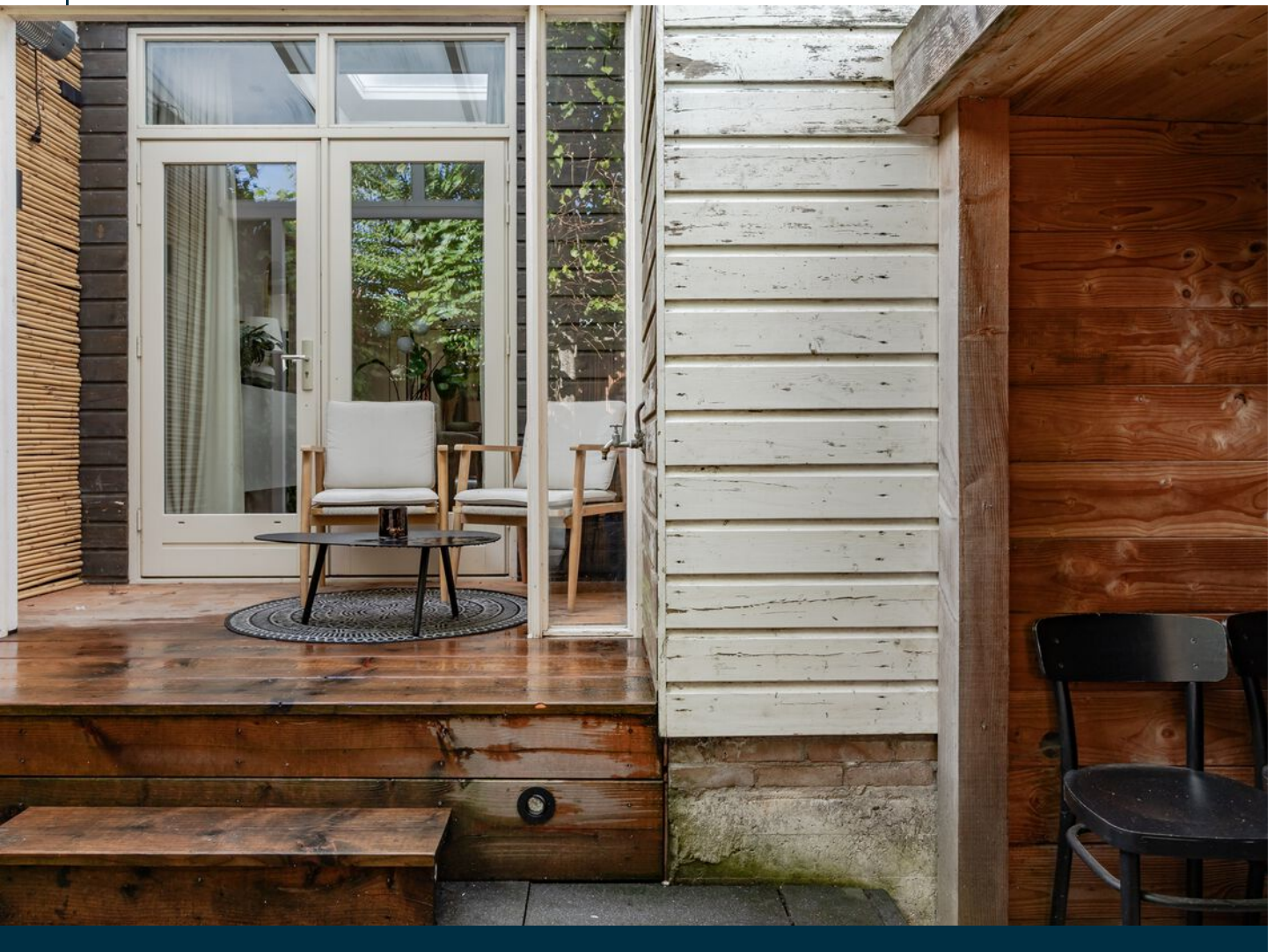
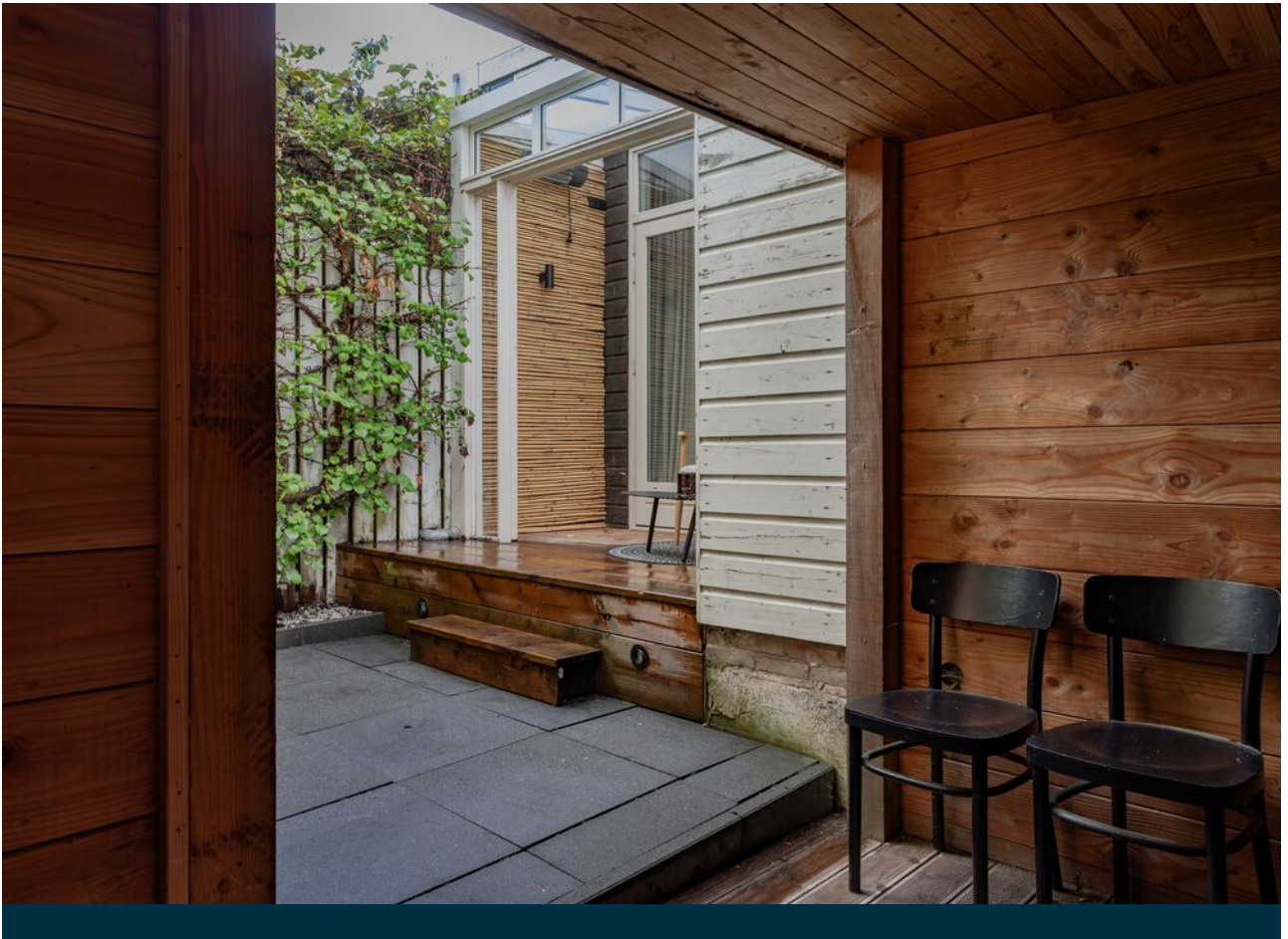






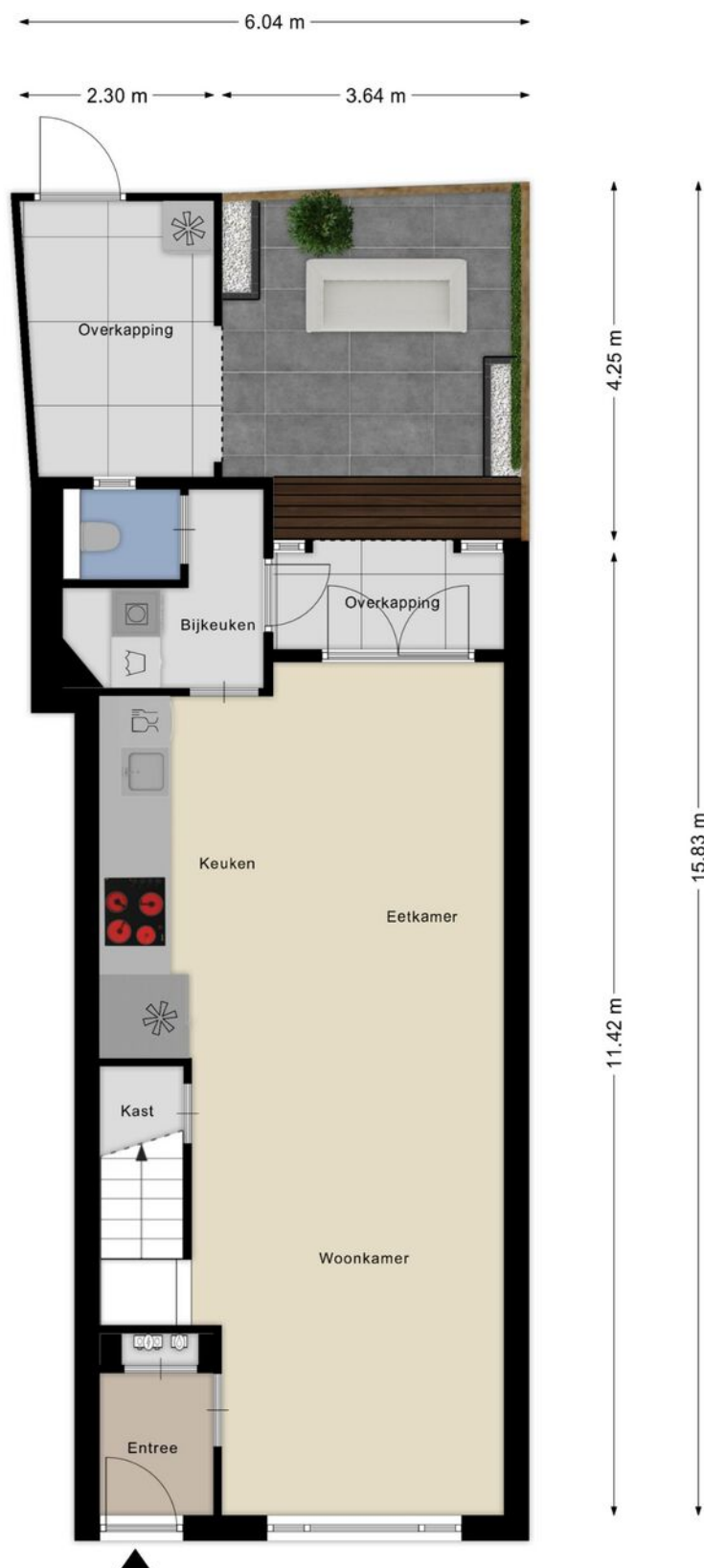








Begane grond met tuin





Begane grond



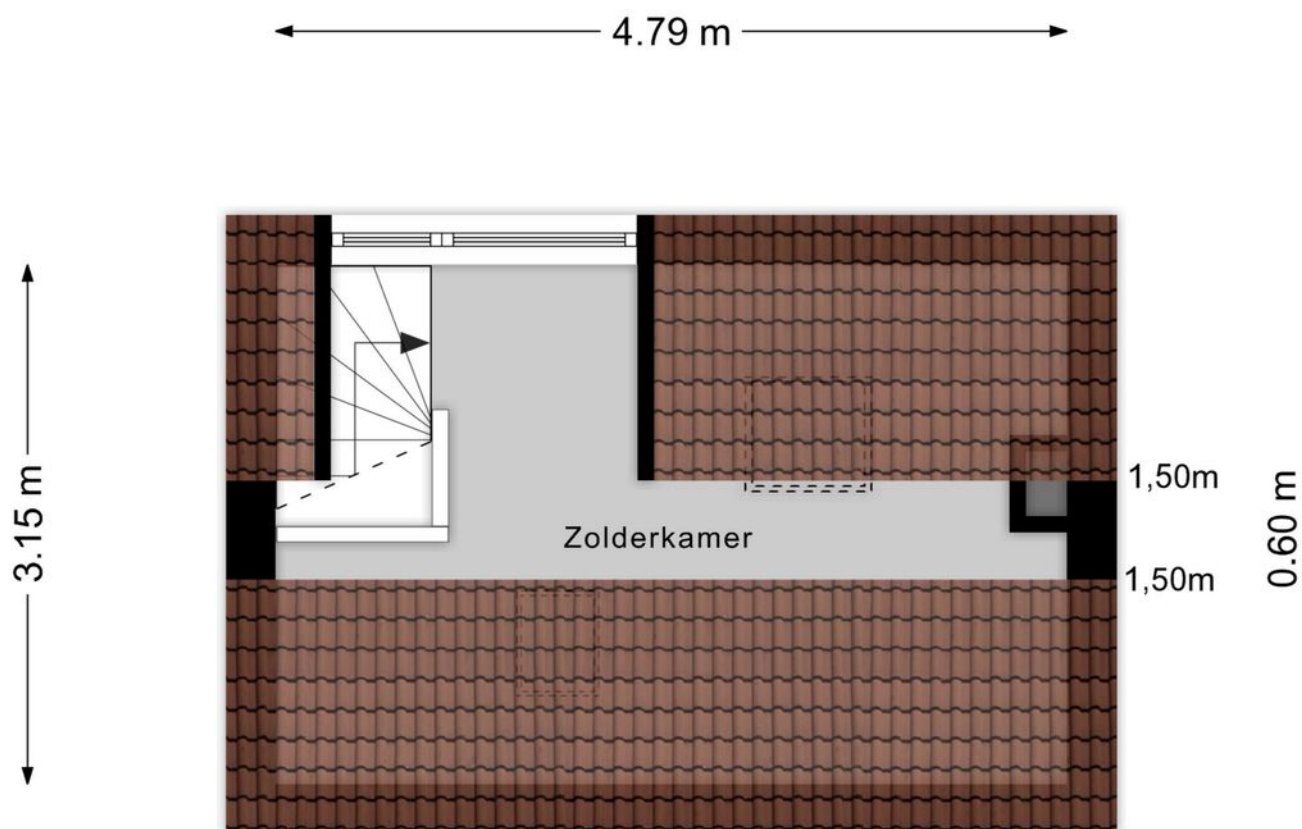


1e verdieping





2e verdieping



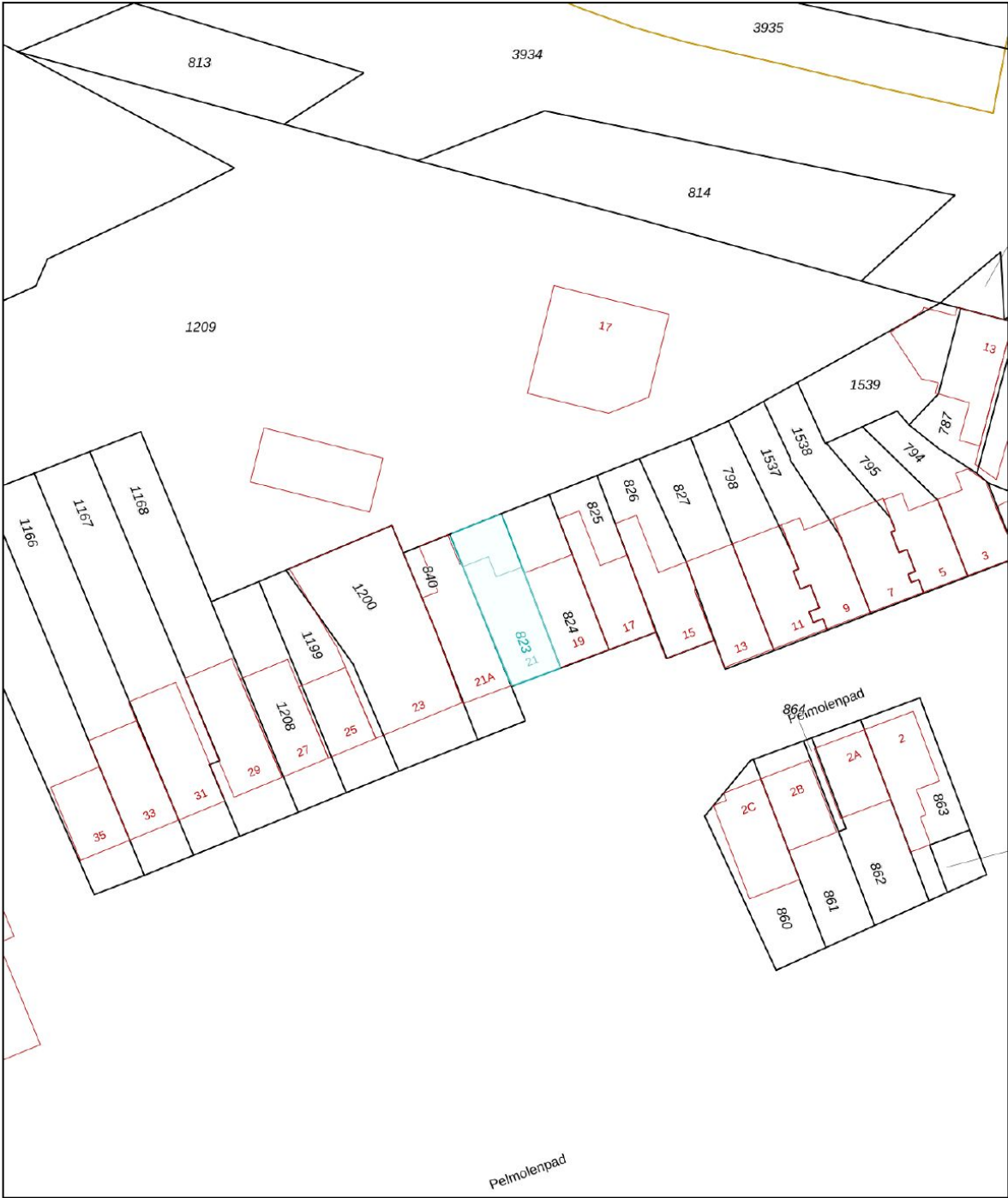
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Sectie

Perceel

Hoor

C

823

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 3 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1925
Inhoud	319 m ³
Gebruiksoppervlakte	85 m ²
Overige inpandige ruimte	5,6 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11 m ²
Perceeloppervlakte	85 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie C, nummer 823
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	4,25 x 6,04 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	ATAG
Verwarmingssysteem/warmwater	CV ketel en (kokend)heet waterkraan
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Elektra	10 groepen, aardlekschakelaars, slimme meters en 1 fase
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	C, geldig tot 16 september 2035, registratienummer 676269667
Zonnepanelen	3 zonnepanelen
Bijzonderheden	Vloerisolatie met platen tegen de vloer en in mei 2025 zijn er bolletjes in gespoten
Vergunningshouders gebied en er kunnen 2 aanvragen worden ingediend. Dit adres valt onder de Grote Waal met een korte wachtlijst voor de aanvragen	
Schilderwerk buitenom – 2021	
Bij de aanbouw van de eethoek is op het platte dak in 2024 nieuwe bitumendakbedekking geplaatst en een extra afvoer	

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.

Interesse
in de woning?



Marijke Leegwater - Backoffice manager
Margit Nijboer - Makelaar RMT

Neem dan contact op met ons kantoor:

Breed 34
1621 KC Hoorn
0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl