



MARGIT NIJBOER

makelaardij



De Wieken 138
Hoorn

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



Beschrijving

Wat een leuke locatie! Deze goed onderhouden eengezinswoning met tuin op het zuidoosten heeft zicht op Gemeentegroen en een brede sloot met daarachter een voetbalveld met speeltuintje.

Nog een fijne bijkomstigheid is dat er geen auto's voor de deur rijden, er loopt een fietspad dus lekker rustig wonen! Naast de moderne keuken en dito badkamer telt de woning 3 slaapkamers met mogelijkheid voor een 4e slaapkamer.

De fijne tuin heeft een ruime schuur met kunststof gevelbekleding en er is een achterom. Het winkelcentrum, scholen, sportfaciliteiten, het centrum met station en het Stadsstrand liggen op een steenworp afstand.

Entree

Parkeren kan op de parkeerplaats achter de woning. Via de keurige voortuin heeft u toegang tot de woning met achter de degelijke voordeur een ruime hal met donkere vloertegels en heeft u toegang tot de fijne en praktische frontberging.

De toiletruimte heeft licht betegelde wanden en de donkere vloer is vanuit de hal doorgelegd. U treft hier een wandcloset, Belgisch hardstenen fonteintje en natuurlijke ventilatie. Een roededeur met zijramen geeft toegang tot de living.

Living

Gezellige living met massief houten parketvloer en de wanden zijn behangen. Vanaf uw bank geeft een groot raam met ventilatierooster zicht op de speelveldjes achter de sloot en heeft u vrij uitzicht. Onder de open trap is een plateau geplaatst voor de computer of een speelhoekje voor de kleintjes.

Bij de eethoek geven grote raampartijen tot aan de vloer zicht op de tuin dus heel fijn lichtinval. En als het heel erg zonnig is kan het elektrisch te bedienen zonnescherf worden uitgezet.

Keuken

Moderne keuken in lichte kleurstelling met een hoog granieten werkblad voorzien van een waterkering.

Op de vloer liggen donkere vloertegels en achter het werkblad zijn lichte wandtegels geplaatst. De keuken voorziet in veel laden, een Le Mans uitschuifstelsel, bovenkastjes met bladverlichting en diverse inbouwapparatuur, zoals: een koel/vriescombinatie, fornuis met 6 gaspitten en een brede oven, rvs-afzuigkap met de afvoer naar buiten en een vaatwasser.

Bij de keuken zit de tuindeur met een plissé-hor.

Tuin

De zonnig gelegen tuin op het zuidoosten is grotendeels bestraat en in de zomer is het echt genieten.

Wordt het te warm... dan kan het zonnescherf worden uitgezet! Er is een achterom richting de parkeerplaats en de ruime schuur met een pannendak is bekleed met kunststof.

1e Verdieping

Bovenaan de trapopgang is een halletje met deur naar de slaapverdieping. Wel zo prettig want zo blijven warmte en geluiden beneden! Op de betonnen verdiepingsvloer is een laminaatvloer doorgelegd in de slaapkamers.

1e Slaapkamer voorzijde – riante slaapkamer over de gehele breedte van de woning met een vaste kastenwand, het raam kan open en een deur geeft toegang tot het balkonnetje met zicht op veel groen en de speelveldjes. Alleen deze kamer heeft nog enkel glas in de houten kozijnen en mocht het nodig zijn dan kunnen hier 2 kamers worden gerealiseerd.

2e Slaapkamer achterzijde – leuke afmeting kamer met een Velux dakraam en een deurtje met toegang tot berging.

Badkamer

De badkamer met modern betegelde wanden en dito vloer voorziet in een 2e wandcloset, designradiator, wastafelmeubel met zijplateau's, 2 laden, een spiegelkastje met verlichting en tot slot een douchehoek met thermostaatkraan, hand- en regendouche, drainafvoer, koofje voor de shampoo en een zitplateau. Hoe lekker is dat ... na een lange werkdag even zitten tijdens het douchen! Voor de ventilatie zit er een centraal afzuigstelsel en het Velux dakraam kan open voor de natuurlijke ventilatie. Het plafond is gestuukt en is voorzien van inbouwspots. Voor de wasmachine is een betegelde ombouw gemaakt met een eveneens betegeld plateau.

2e Verdieping

Trapopgang naar de voorzolder van de 2e verdieping met ook hier een betonnen verdiepingsvloer.

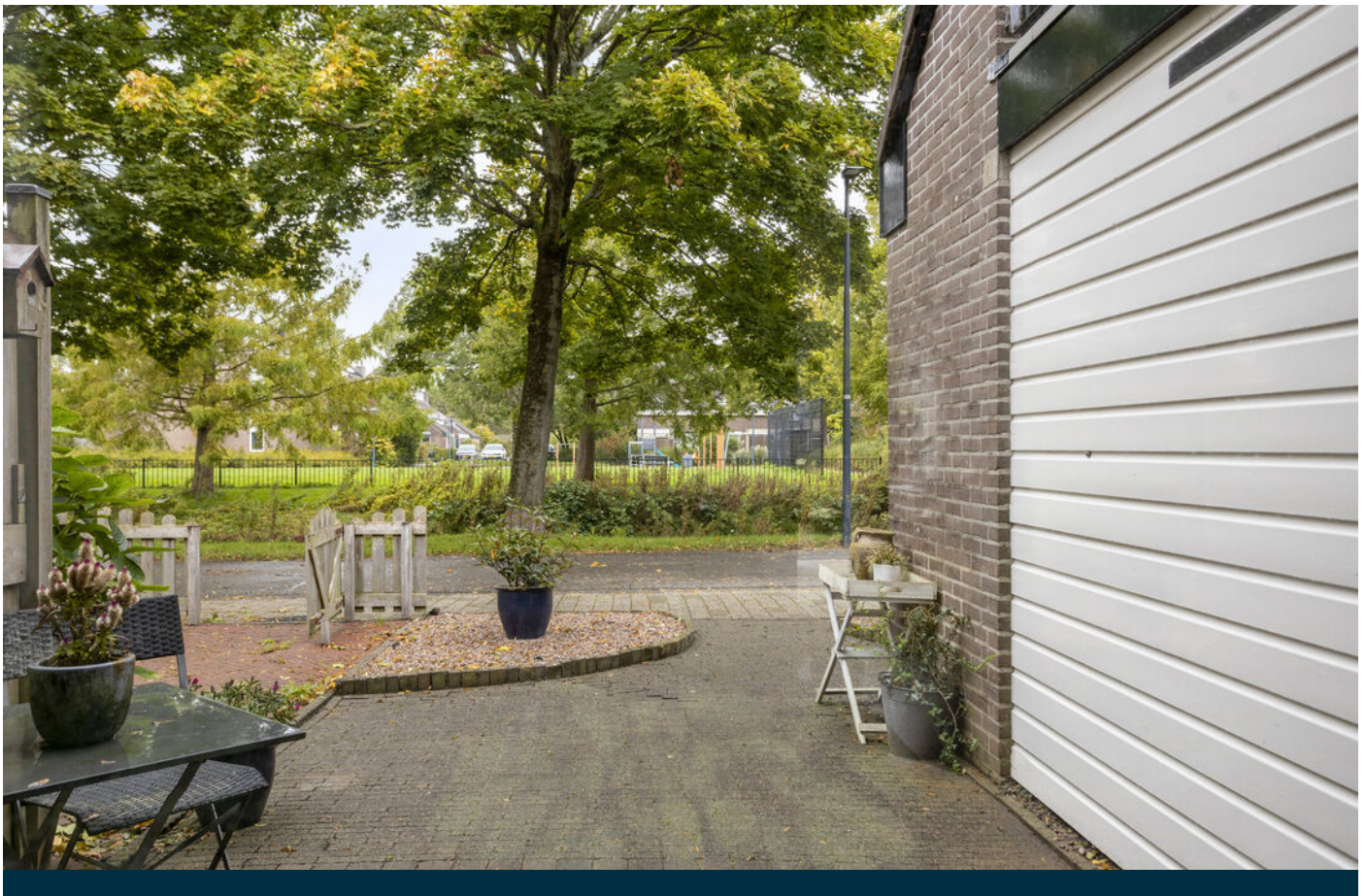
Er is fijn lichtinval vanwege een draai/kiepraam met hor in een kunststof kozijn en toegang tot de 3e slaapkamer. Dit is een royale slaapkamer met een laminaatvloer, dubbel glas in een kunststof kozijn met een draai/kiepraam met hor en 2 vaste zijramen aan de tuinzijde. Aan de voorzijde is een dakkapel geplaatst met dubbel glas in een houten kozijn, een uitzetraam en aan de buitenzijde afgewerkt met trespas.

CV ruimte – naast de cv-installatie met vulkraan, in 2020 in eigendom is geplaatst, is er plek voor de droger en kan er indien gewenst een 2e wasmachineaansluiting worden gerealiseerd.

Het centraal afzuigstelsel zit in deze ruimte, de dakkapel loopt in deze ruimte door met een uitzetraam en er is volop bergruimte.

Bijzonderheden:

- Betonnen verdiepingsvloeren
- Schilderwerk buitenom 2020
- Glasvezel bij de voordeur en voor aan de tuin – keuze nieuwe bewoner KPN of Ziggo
- Fijne en rustige woonomgeving







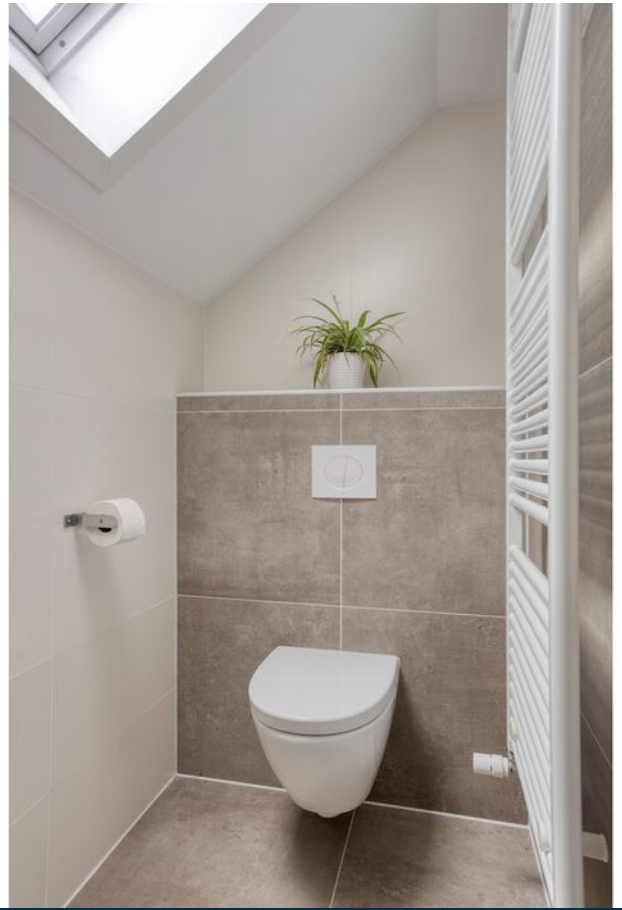


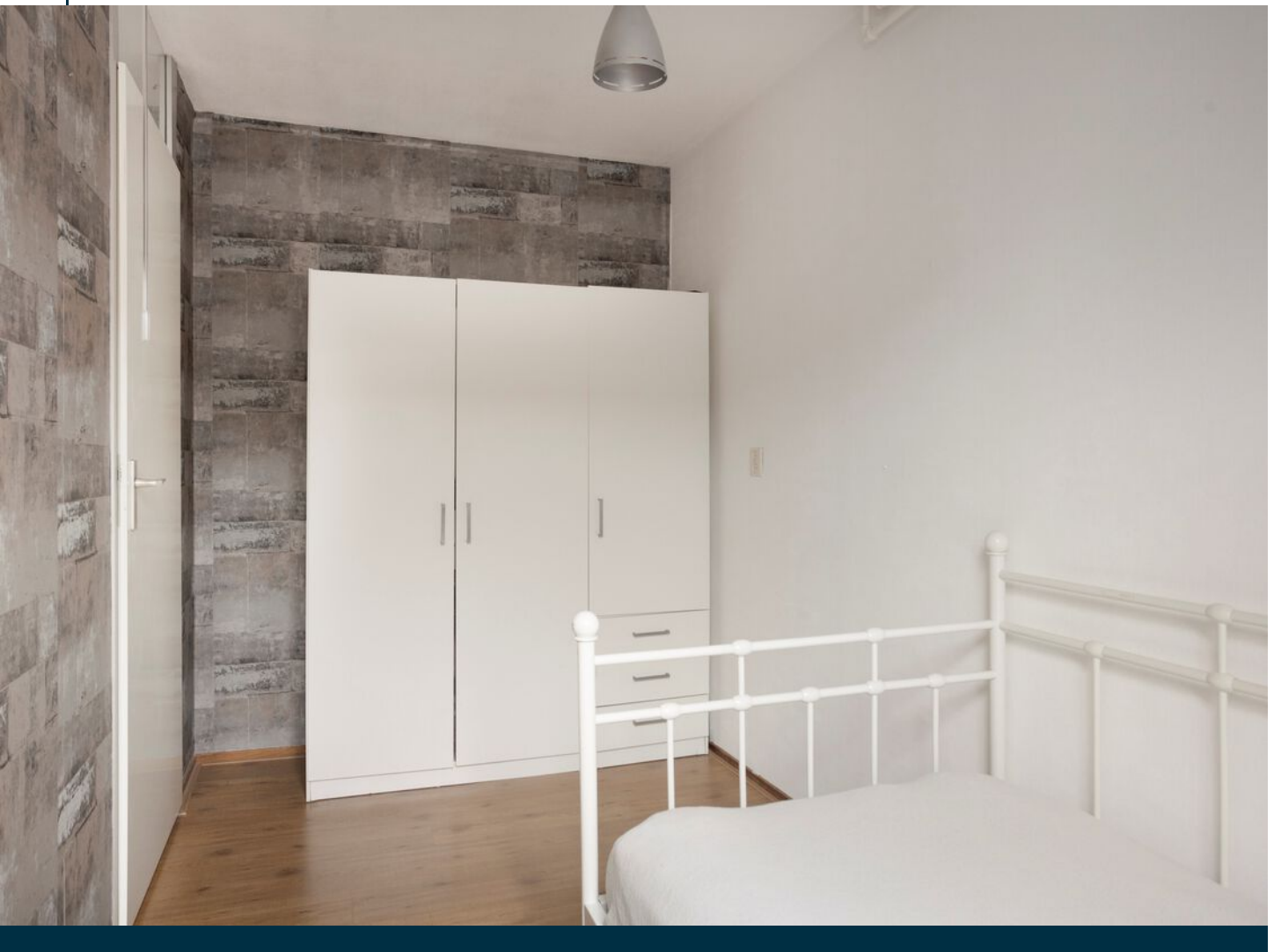




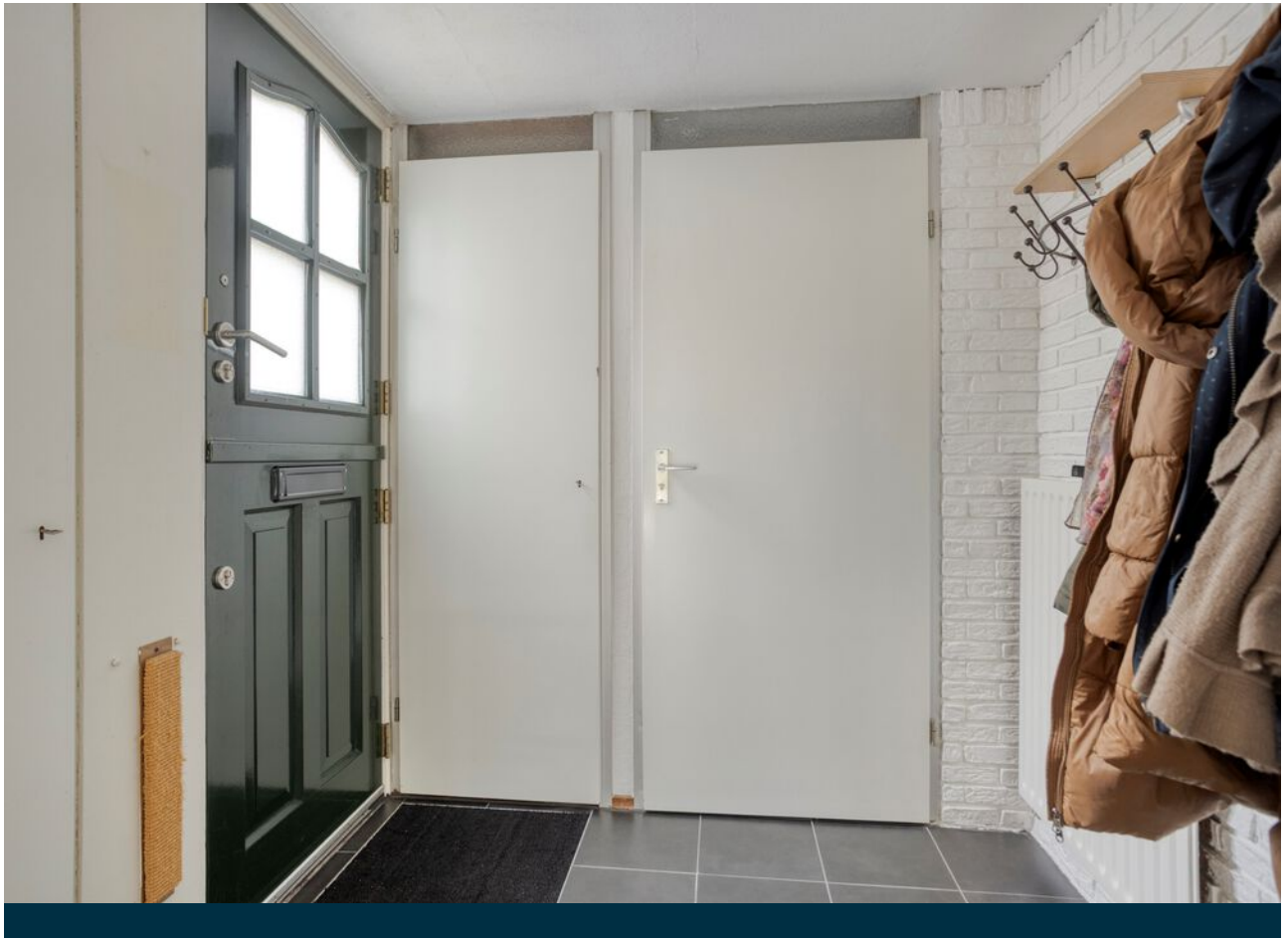




















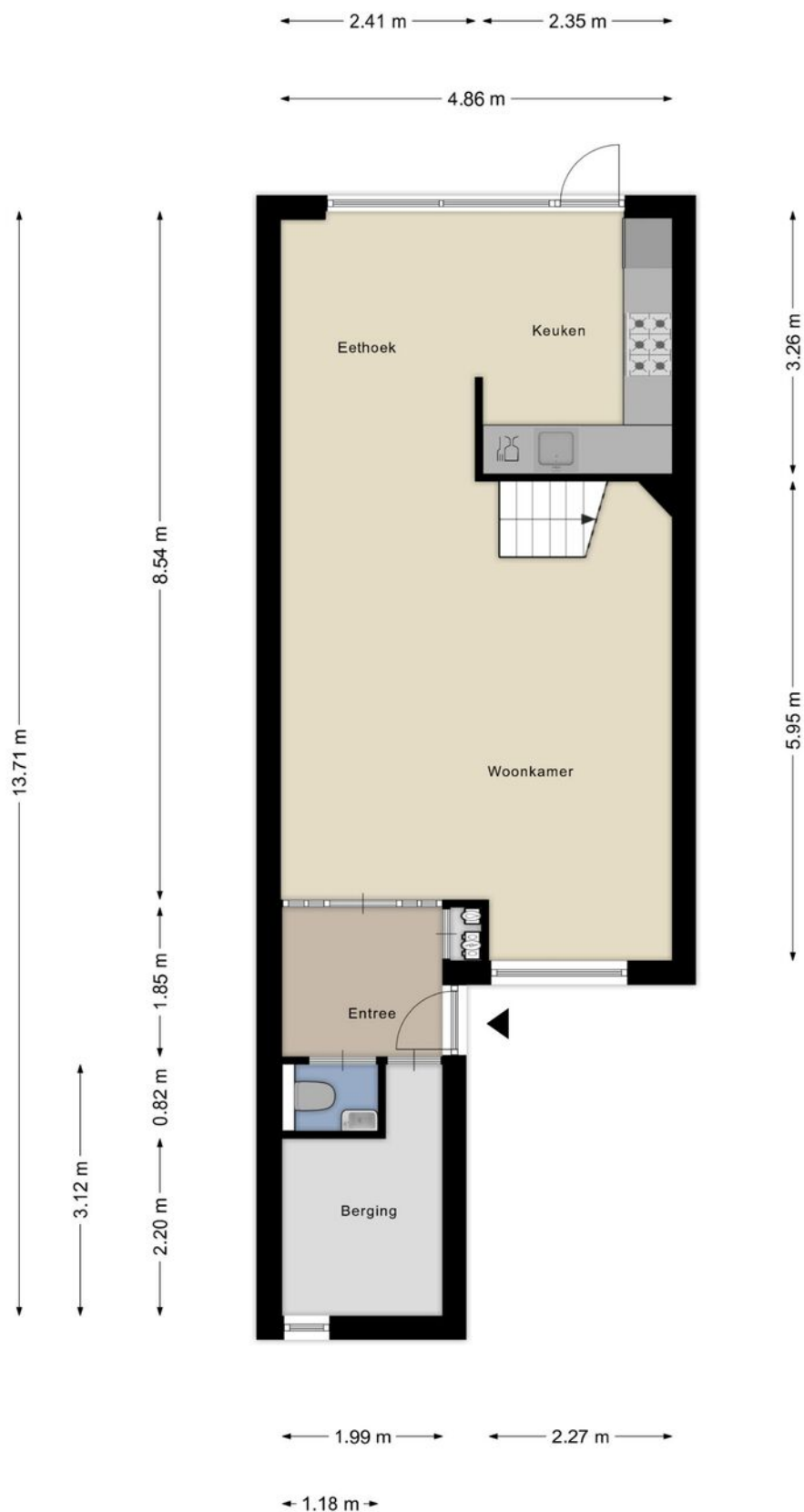


Begane grond met tuin





Begane grond



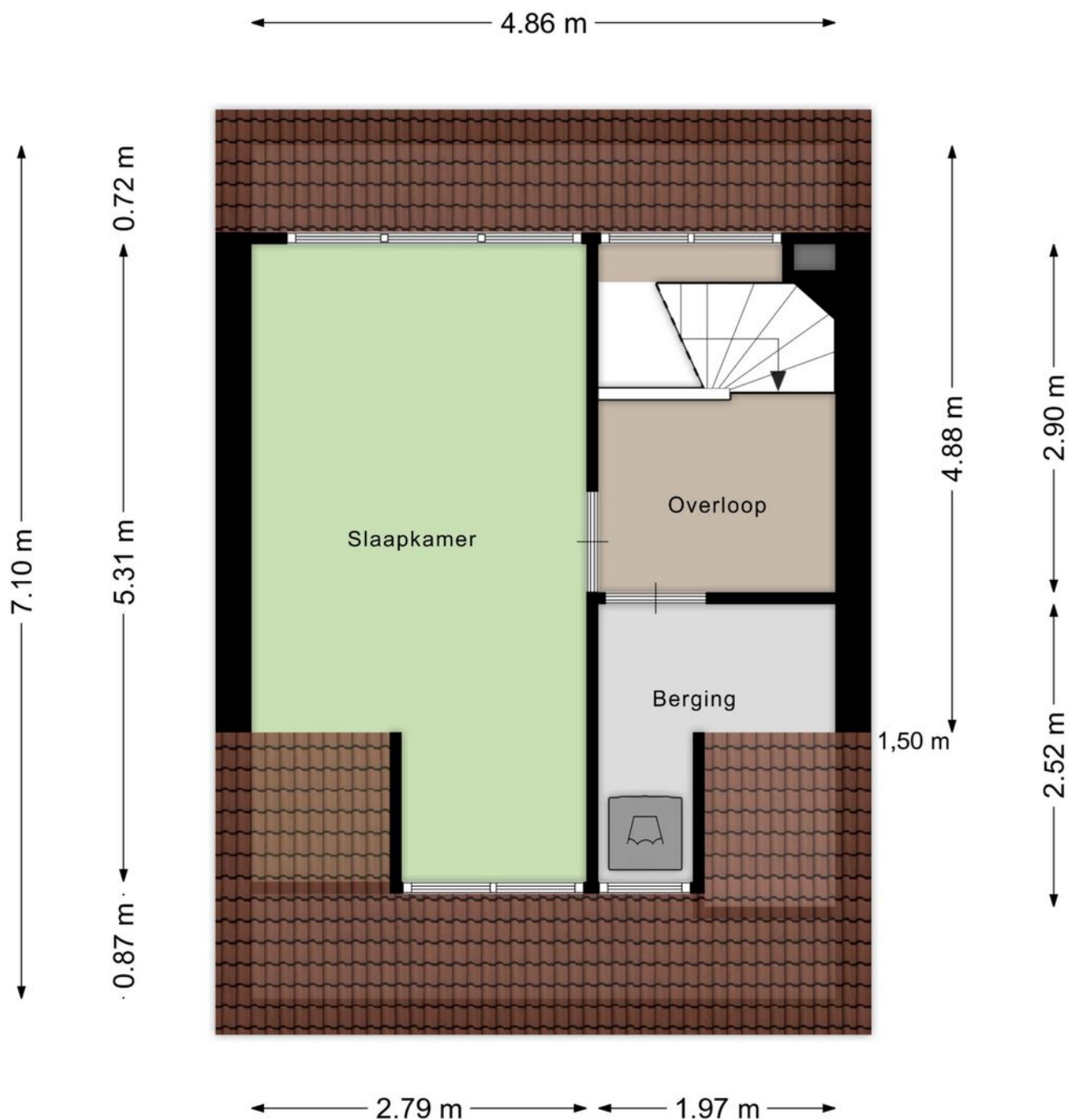


1e verdieping





2e verdieping



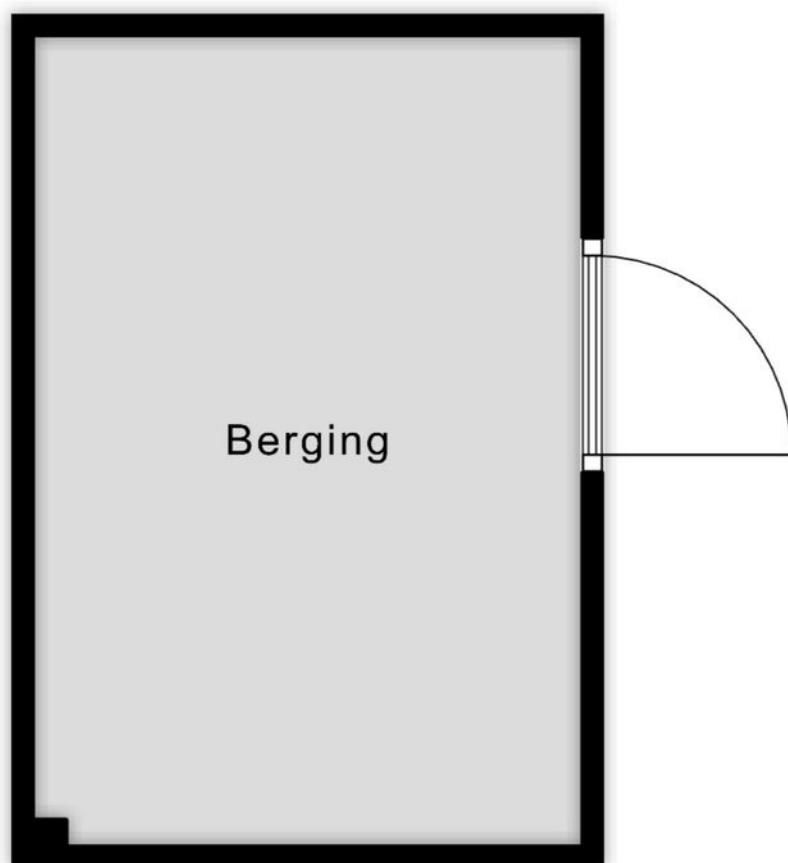
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Berging

← 2.30 m →

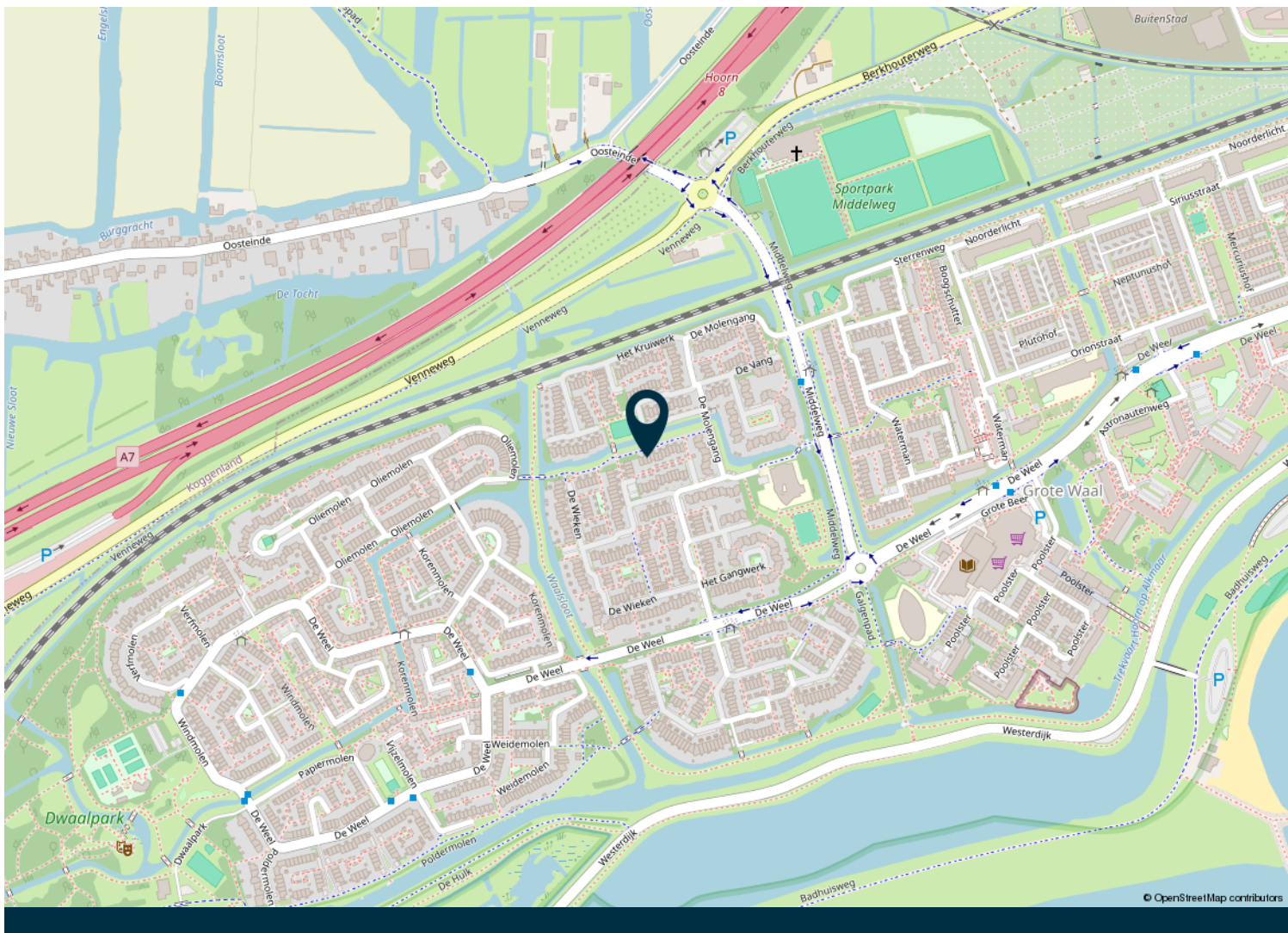
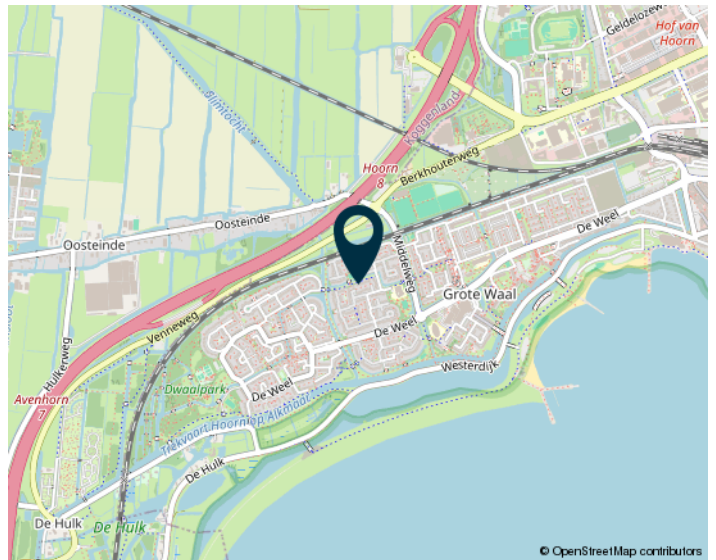
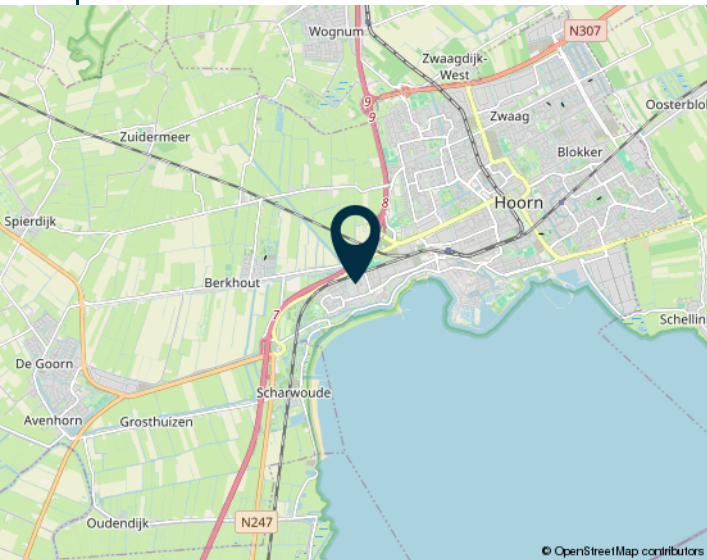
3.40 m ↑ ↓



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

Locatie

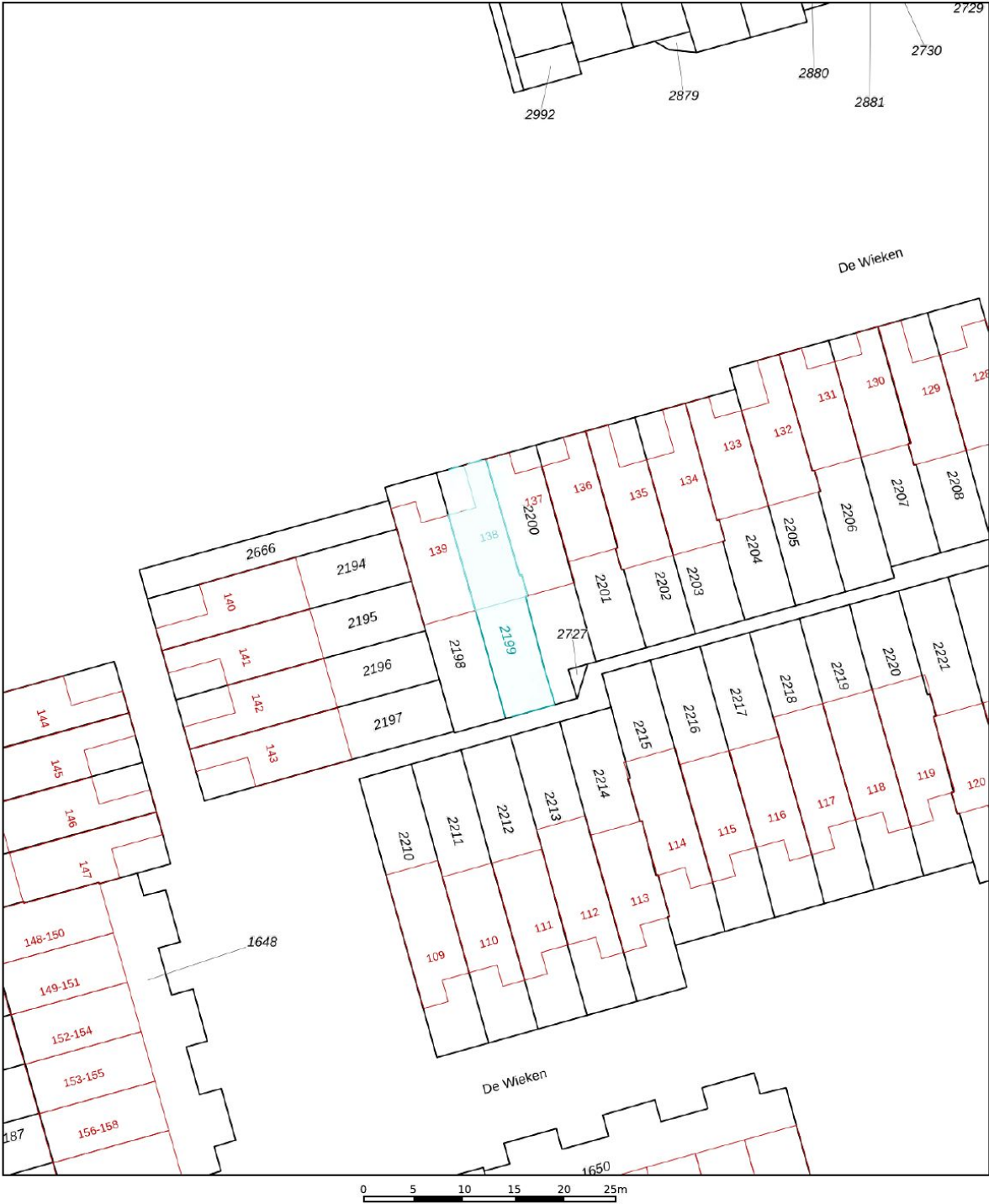
op de kaart





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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hoorn

C

2199

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	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1978
Inhoud	425 m ³
Gebruiksoppervlakte	120 m ²
Externe bergruimte	7,80 m ²
Perceeloppervlakte	130 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5,7 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie C, nummer 2199
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	11 x 5 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Calenta Ace 40C
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Elektra	7 groepen, 2 aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie en dubbele beglazing
Energie label	C, registratienummer 664805346, geldig tot 25 juli 2034

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