



ONDER DE PANNEN
MN
MARGIT NIJBOER
makelaardij

Cézannehof 62 Hoorn

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



Beschrijving

Sfeervolle en energiezuinige vrijstaande woning met A label, warmtepomp, 22 zonnepanelen en een zee aan leefruimte vanwege de stijlvolle aanbouw met enorm veel lichtinval. Naast de moderne keuken en dito badkamer telt de woning 5 slaapkamers en is er de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in verduurzaming en modernisering van de woning.

Ook heel prettig is de inpandig te bereiken en geïsoleerde garage met 2 daglichten, de wasmachineopstelling en een meer-persoons sauna.

En dan de tuin... een plaatje waar u de hele dag van de zon en op het heetst van de dag van de schaduw kan genieten. Er is een berging met aangesloten en hele gezellige overkapping. Een heerlijke plek om de dag af te sluiten en heerlijke zomeravonden in door te brengen.

De woning ligt in een rustige woonomgeving met alleen bestemmingsverkeer, speeltuintje en scholen op een steenworp afstand. Als dit uw interesse heeft geprikkeld vertellen wij u graag meer tijdens een bezichtiging waarbij u de sfeer van deze woning zelf kan ervaren.

Entree

Vóór de woning kunnen er op eigen terrein 2 auto's worden geparkeerd, en rijdt u elektrisch dan is kunt u direct inpluggen op het laadstation.

Achter de voordeur, bij de overdekte entree, stapt u een ruime hal in. Op de vloer is een pvc-vloer in visgraat gelegd met vloerverwarming, de wanden zijn spachtelputz gestuukt en het plafond is strak gestuukt. Een designdeur geeft toegang tot de toiletruimte waar de vloer is doorgelegd. In 2024 is deze ruimte vernieuwd en voorziet in een wandcloset tegen een modern betegelde wand met plateau, de wanden zijn sfeervol behangen en er is een hoekfonteintje en centraal afzuigsysteem.

Vanuit de hal is er toegang tot de inpandig te bereiken garage, de trapopgang naar de slaapverdiepingen en een designdeur met glas naar de living.

Living

Royale living met enorm veel lichtinval en een 2e zithoek in de speelse aanbouw. De in visgraat gelegde pvc-vloer met vloerverwarming, tevens hoofdverwarming, is hier doorgelegd. Het plafond is gestuukt met dimbare LED-inbouwspots en bij de wanden wisselen behang, stucwerk en houten sierwanden elkaar af. In de diepe trapkast is de vloer ook doorgelegd en hier bevindt zich de unit voor de vloerverwarming.

De aanbouw is echt een eyecatcher met hoogoplopend gestuukt plafond, veel lichtinval en openslaande deuren naar de tuin. Voor de houten sierwand is een breed tv-meubel met

aansluitend een gashaard in een strakke schouw en in 2024 is hier nog een aircocap geïnstalleerd die niet alleen koelt maar ook verwarmt. Het raam boven de tv-kast kan open zodat er ook geventileerd kan worden.

Keuken

Moderne keuken in lichte kleurstelling waar een kookeiland met bar en een diep keramiek werkblad is geïnstalleerd. Het eiland met inductie kookplaat en de geïntegreerde afzuigkap in het plafond wordt verlicht door LED-inbouwspots. De keuken heeft veel werkblad, soft-close laden, geïntegreerde besteklade, een gloednieuwe vaatwasser, brede spoelbak en een kokendheet waterkraan van het merk Selsiuz met waterfilter, veel kastruimte, waaronder een apothekerskast, groot model oven/magnetron en een koelkast.

Er is in 2024 een groot kunststof kozijn met HR++ glas boven het werkblad geïnstalleerd en een zijraam kan open wat tijdens het koken wel zo fijn is. Op de vloer ligt een donkere pvc-vloer en het plafond is gestuukt. Echt een feest om hier te koken!

Garage

Vanuit de hal geeft een deur met houten sierpaneel toegang tot de inpandig te bereiken garage waar in 2021 kunststof openslaande geïsoleerde deuren zijn geïnstalleerd. 2 Dakramen geven direct daglicht, de garage is geïsoleerd, wordt verwarmd door een radiator, de omvormer voor de zonnepanelen is hier geïnstalleerd en naast de wasmachine- en drogeraansluiting is er voor uw ontspanning en "me time" een meer-persoons sauna.

Tuin

Fijne tuin op het noordwesten waar u de hele dag van de zon kan genieten met op het heetst van de dag bij de pergola een schaduwplek.

De tuin is via de zijpoort met deur te bereiken vanaf de voorzijde. In de sfeervol aangelegde tuin ligt een groot terras, er staat een sierappel- en perenboom en bij de berging met verlichting en elektra is een grote en gezellige overkapping waar u ongetwijfeld hele gezellige zomeravonden zal doorbrengen.

1e Verdieping

De trapopgang naar de slaapverdieping is bekleed met laminaat en trapverlichting op een bewegingssensor. Op de betonnen verdiepingvloer ligt laminaat met brede vloerdelen wat in de slaapkamers is doorgelegd.

1e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden en een groot houten kozijn met dubbel glas en een uitzetraam. De 2 ramen aan de zijkant worden in december nog vervangen voor kunststof kozijnen met HR++ glas.

2e Slaapkamer achterzijde – ruime speelse kamer vanwege het hoogoplopend plafond. Op de wanden zit vliesbehang, er is een vaste kastenwand, een dakraam en een deur naar een klein balkonnetje.

3e Slaapkamer achterzijde – nog een ruime kamer met recht opgetrokken en met vliesbehang behangen wanden.

Deze kamer heeft een vaste kast en breed kozijn met uitzetraam en zicht op de gezellige tuin.

2e Verdieping

Houten trap naar de 2e verdieping met een houten verdiepingsvloer waar marmoleum over de gehele verdieping in de kamers is doorgelegd.

Op de overloop is de cv-installatie en de warmtepomp geplaatst en alle ramen op deze verdieping worden in december vervangen voor kunststof kozijnen met HR++ glas.

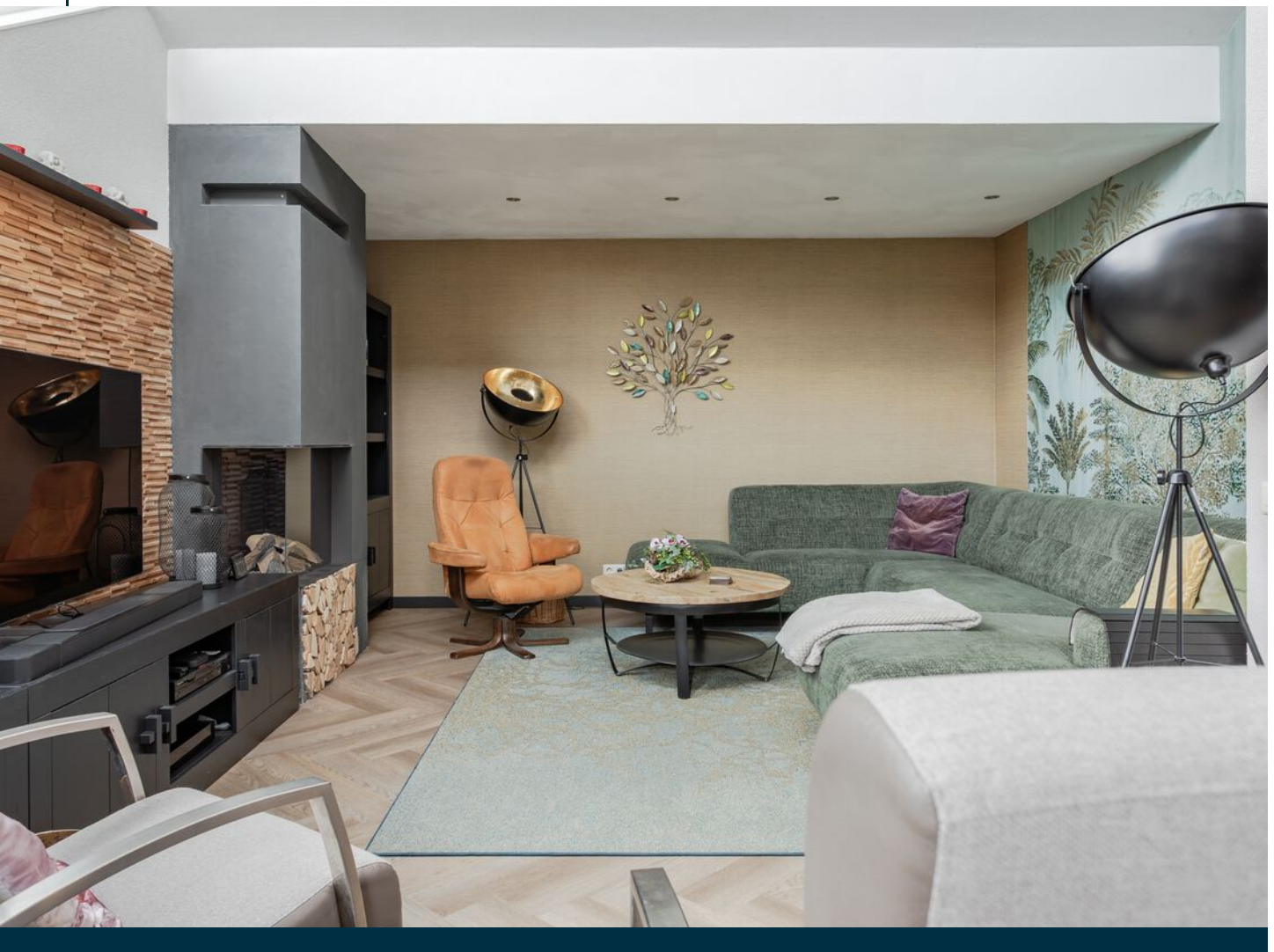
4e Slaapkamer – leuke kamer met schuin en geïsoleerd dak en bergruimte achter de knieschotten, hier komen dus ook nieuwe kozijnen.

5e Slaapkamer – kleine kamer wat door de huidige bewoners als bergruimte wordt gebruikt maar bijvoorbeeld ook goed te gebruiken als werkruimte. Achter het knieschot zit het centraal afzuigstelsel.

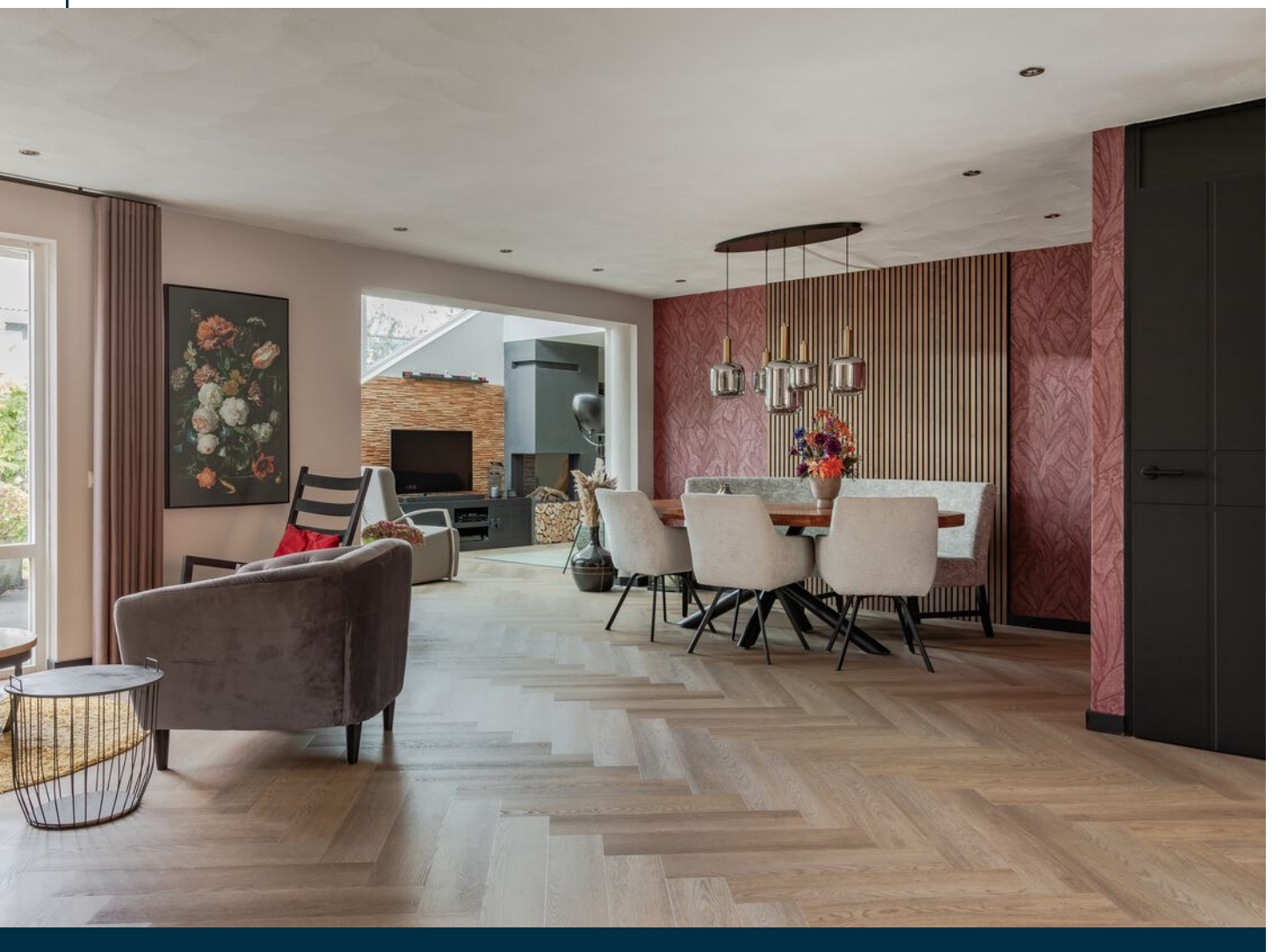
Bijzonderheden:

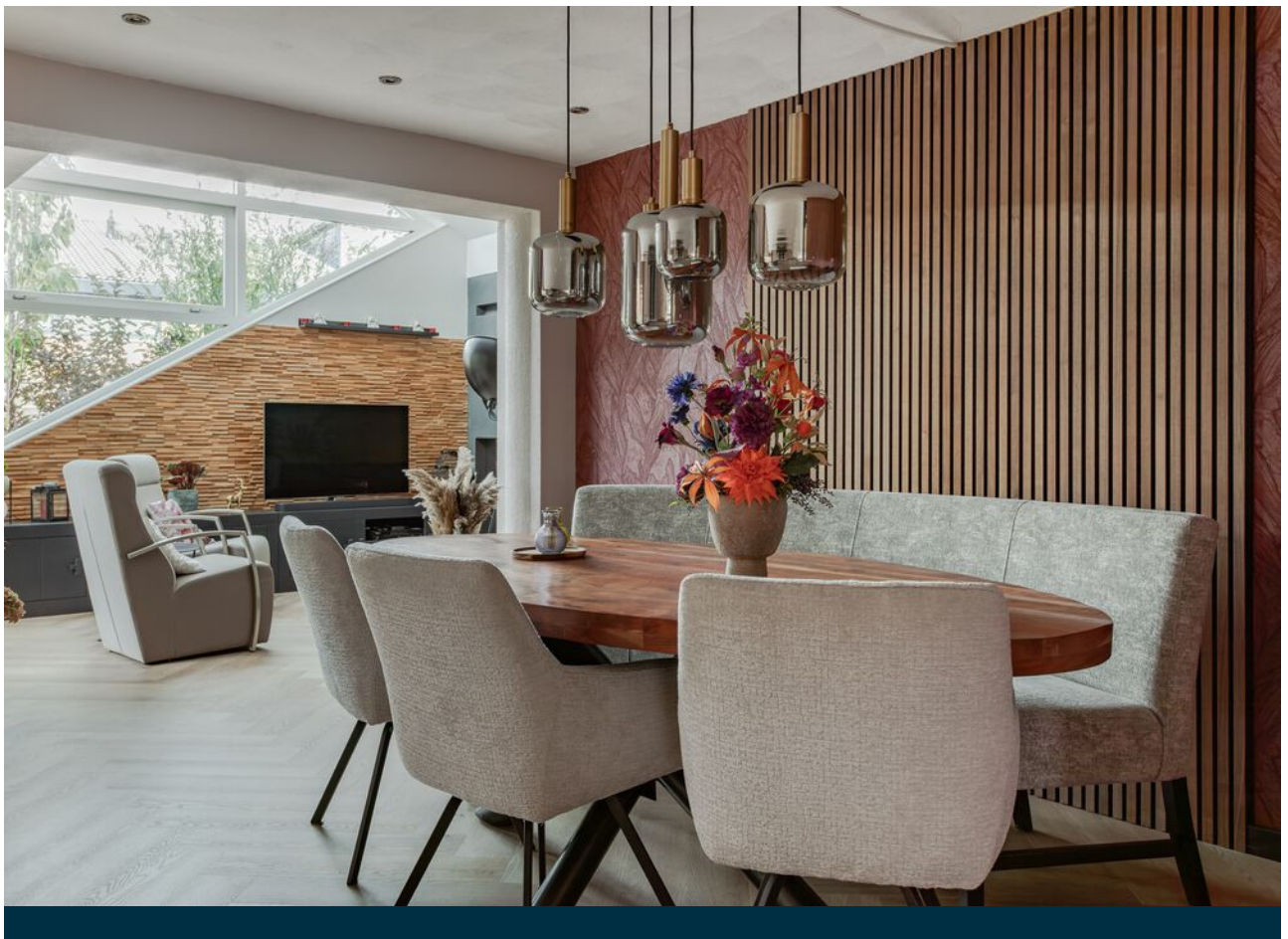
- In december worden 3 kozijnen op de 1e en 2e verdieping vervangen voor kunststof kozijnen met HR++ glas
- 22 Zonnepanelen in 2018 en 2023 geplaatst met fabrieksgarantie
- Garantie airco, vaatwasser, zonnepanelen en kunststof kozijnen gaat over op nieuwe eigenaar
- Trespa gevelbekleding bij de aanbouw en kunststof gevelbekleding onder het keukenraam
- Rustige woonomgeving en alleen bestemmingsverkeer
- Speeltuintje en scholen op een steenworp afstand
- Vlakbij supermarkt, park en honden uitlaatveld

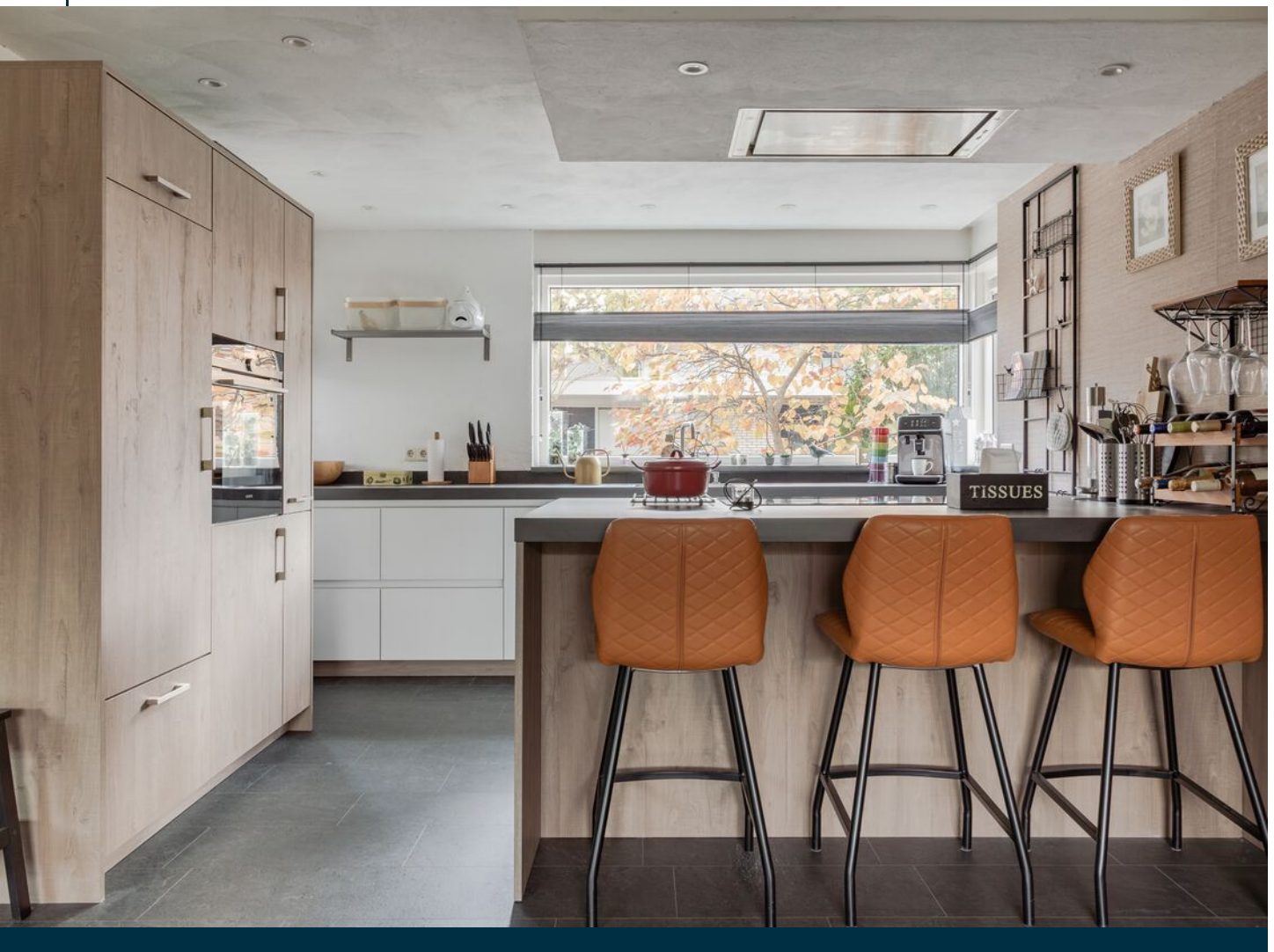


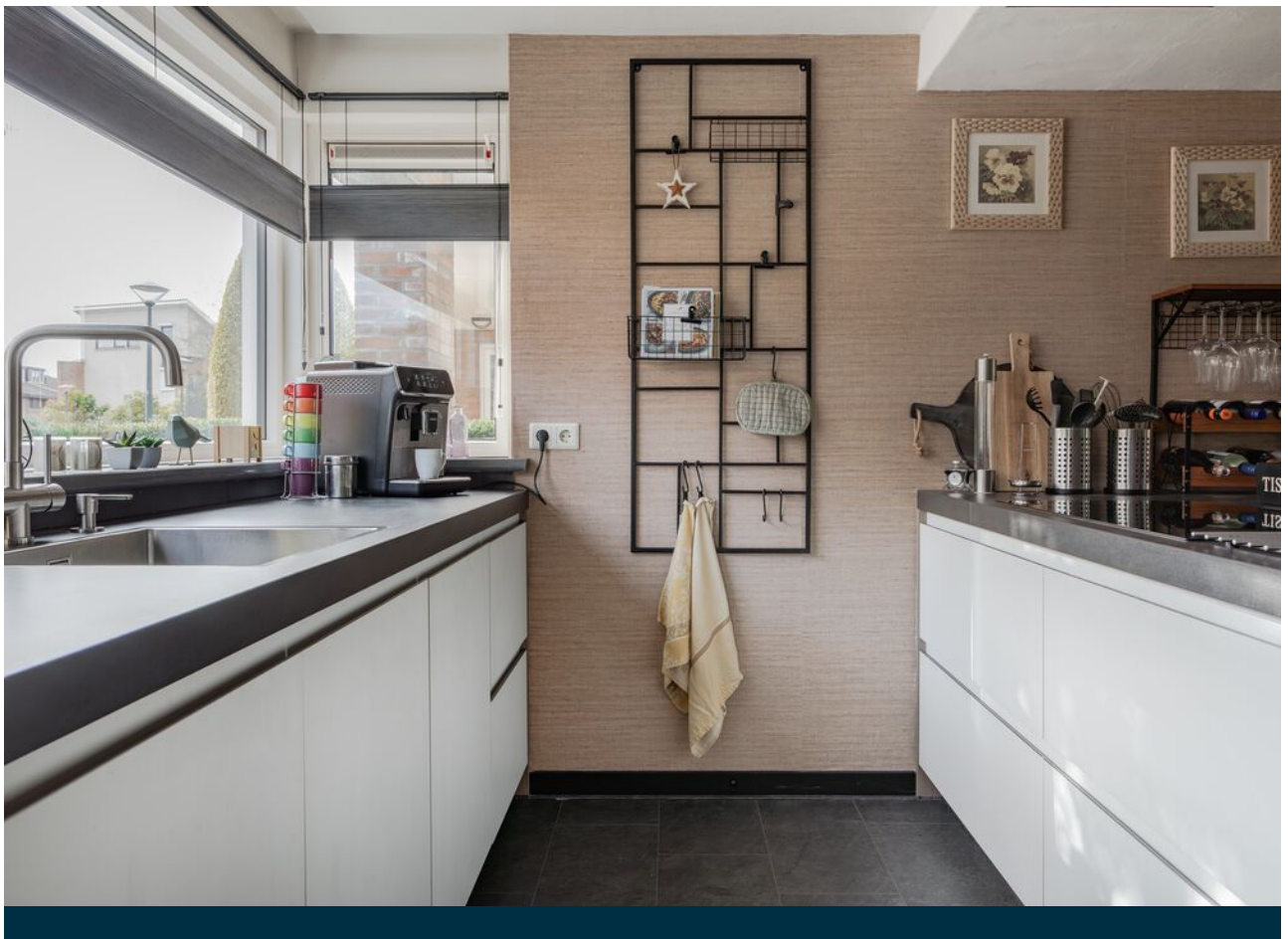




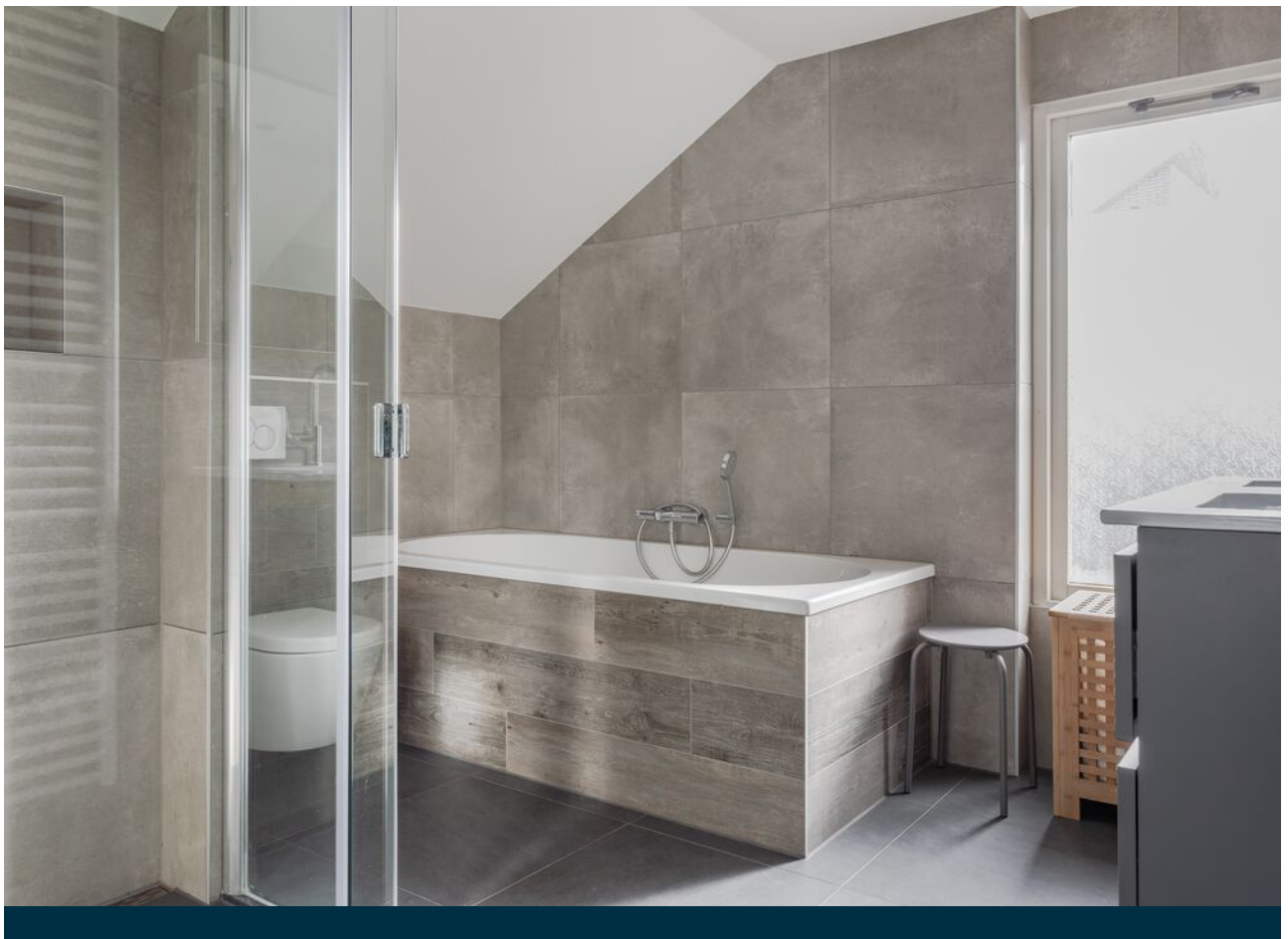


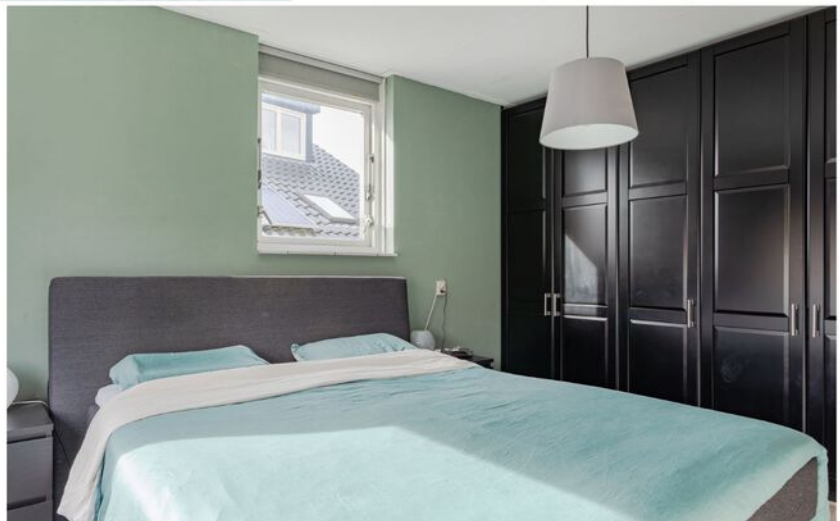




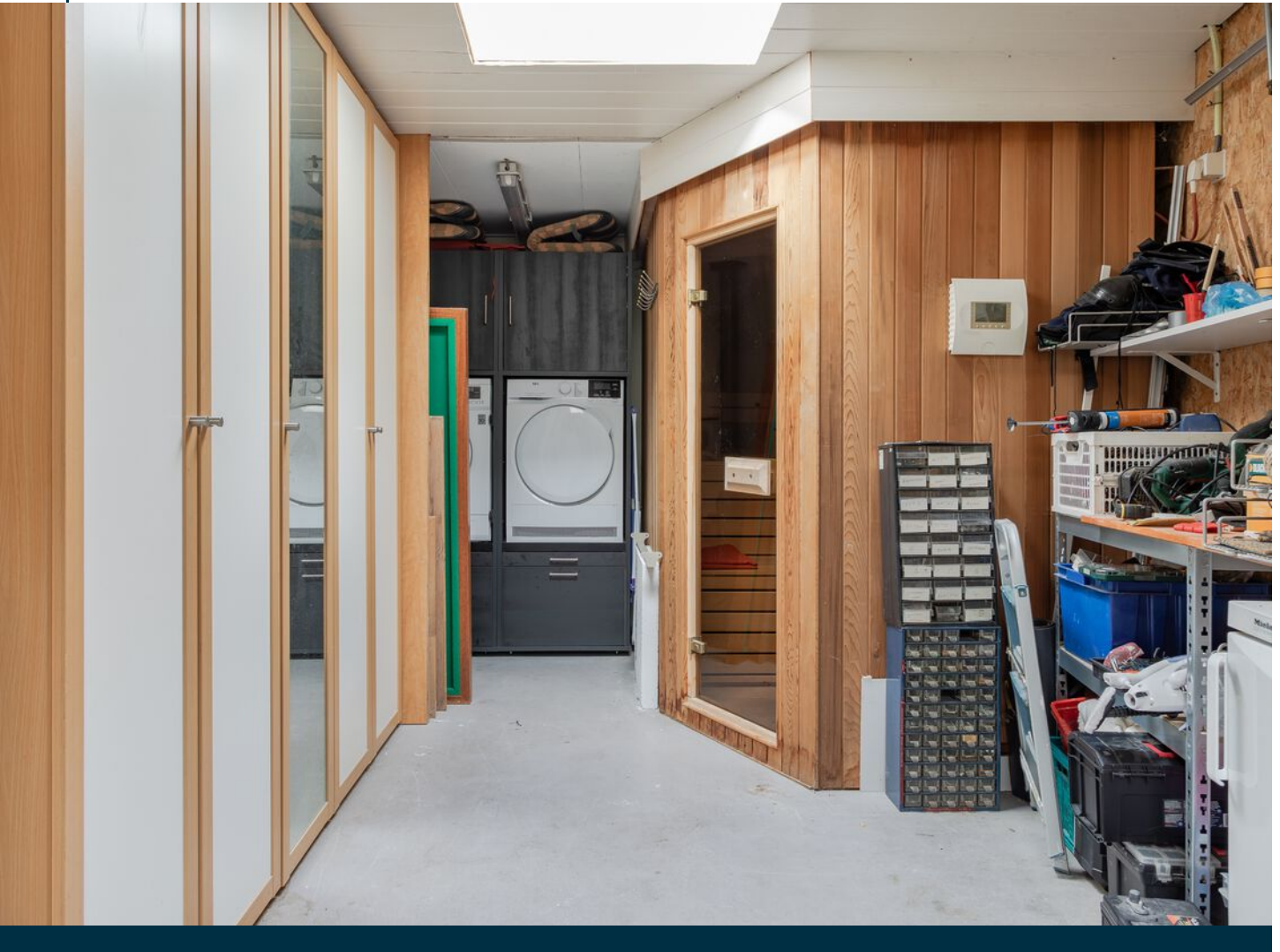
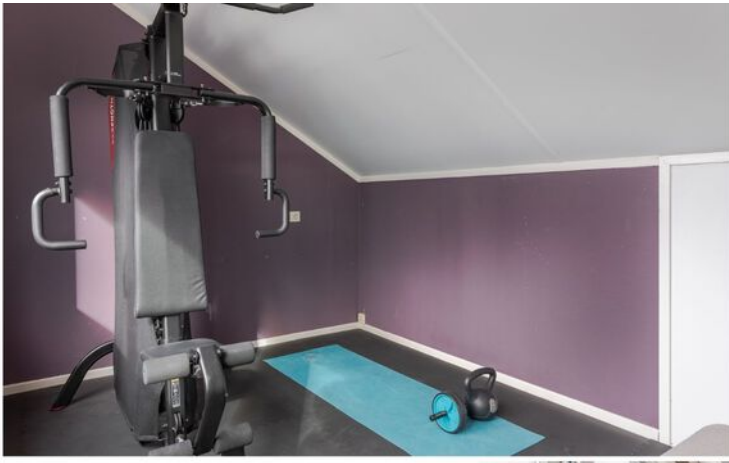








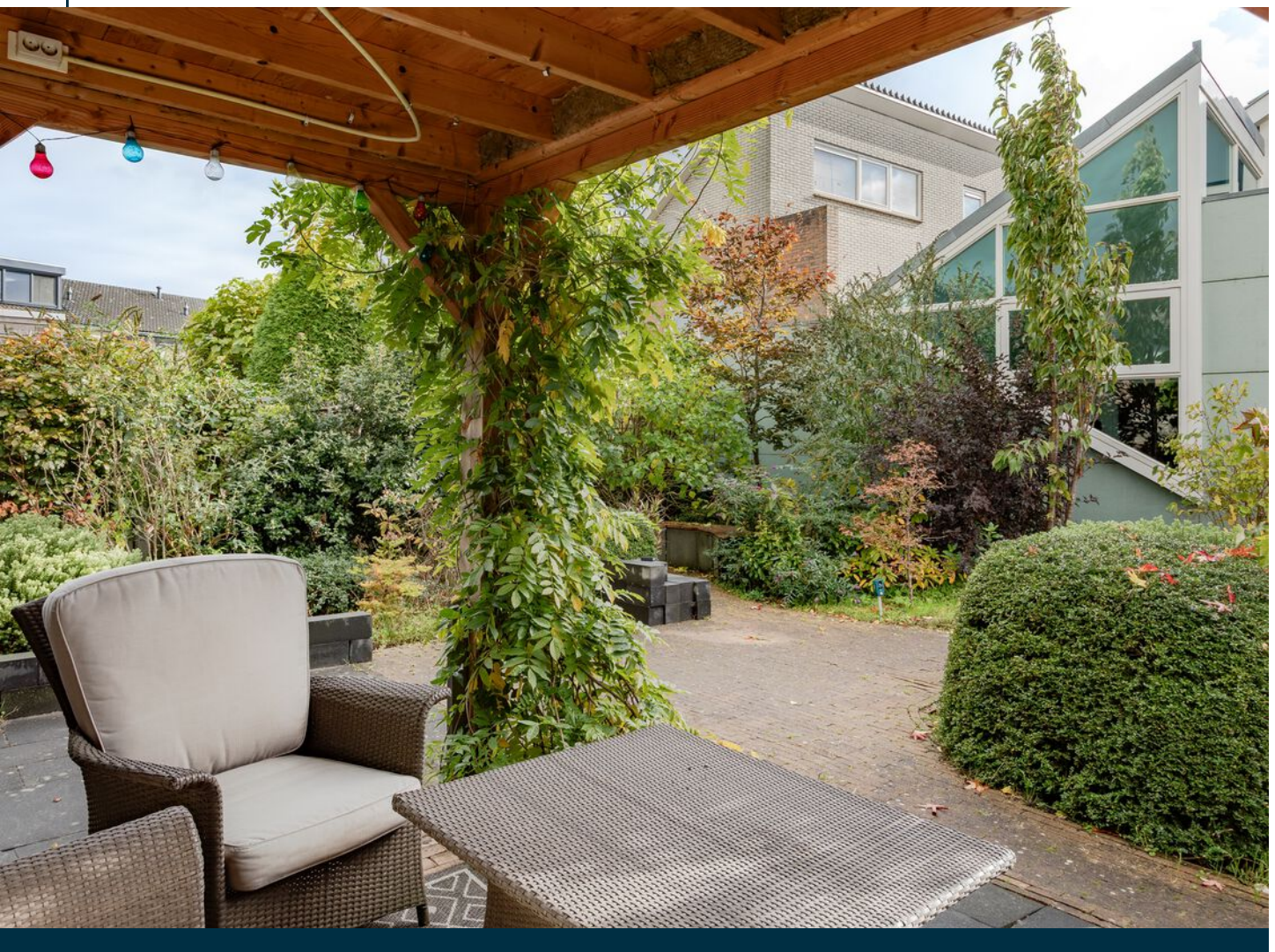














Begane grond met tuin





Begane grond



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

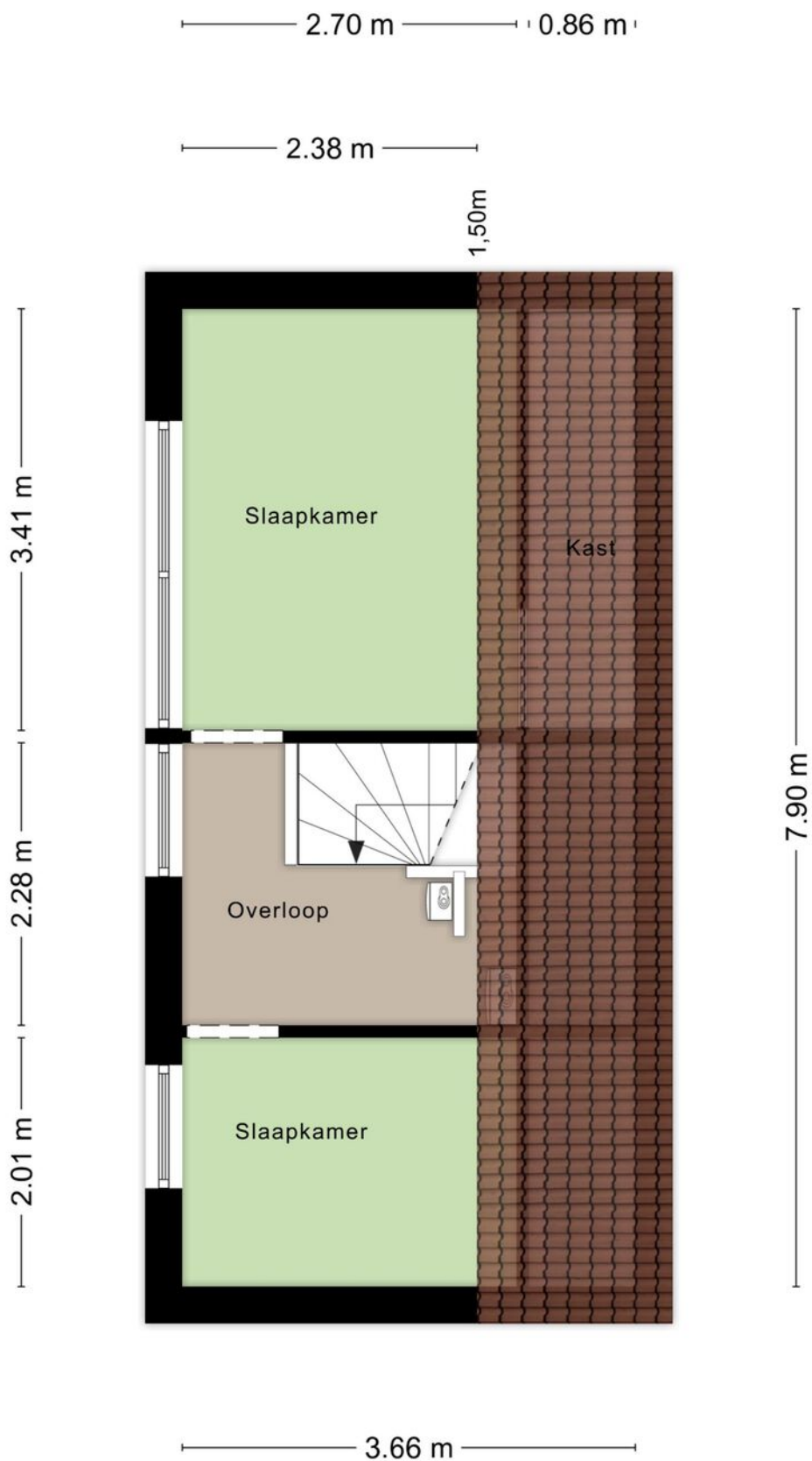


1e verdieping



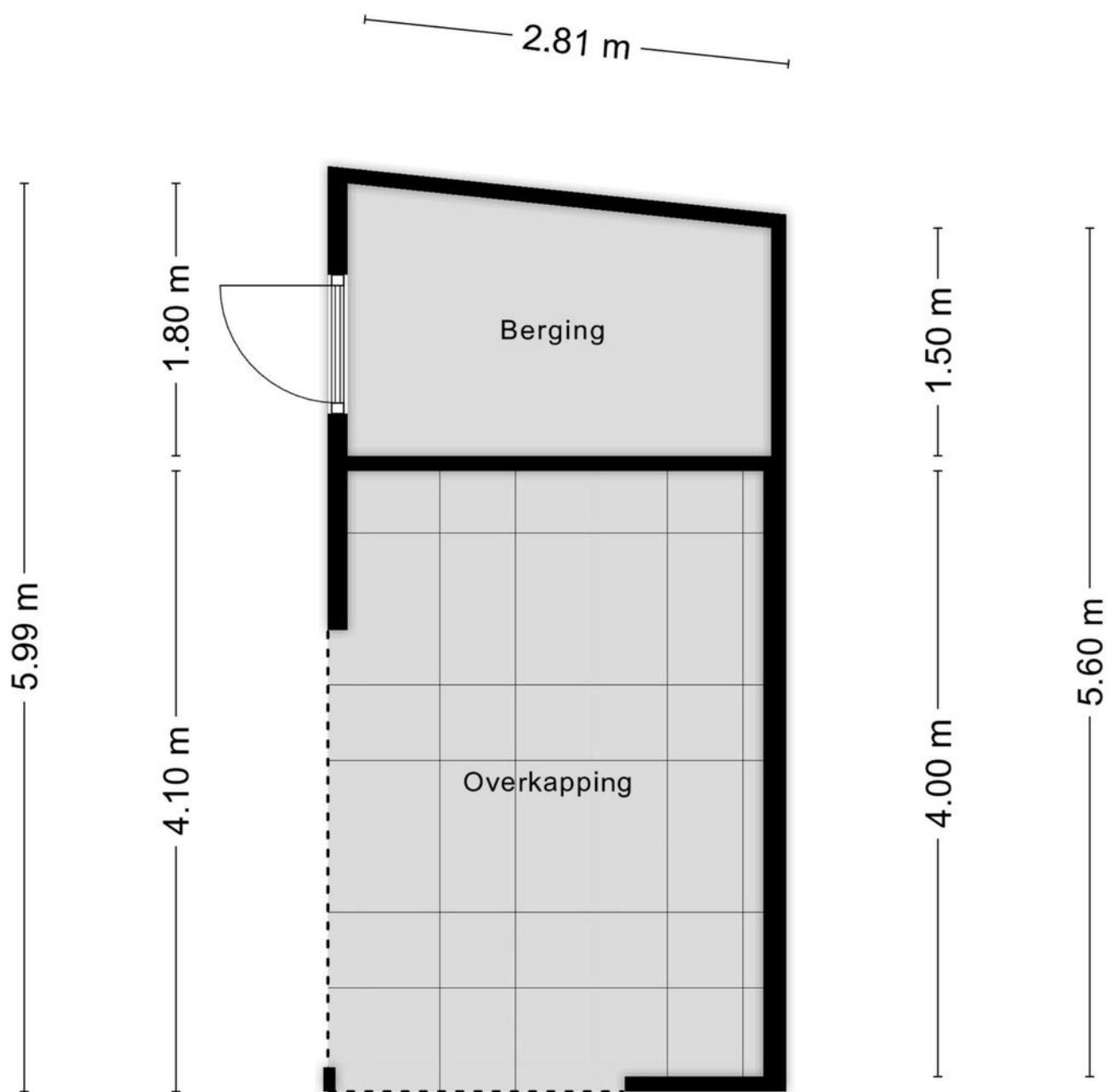


2e verdieping





Overkapping/berging



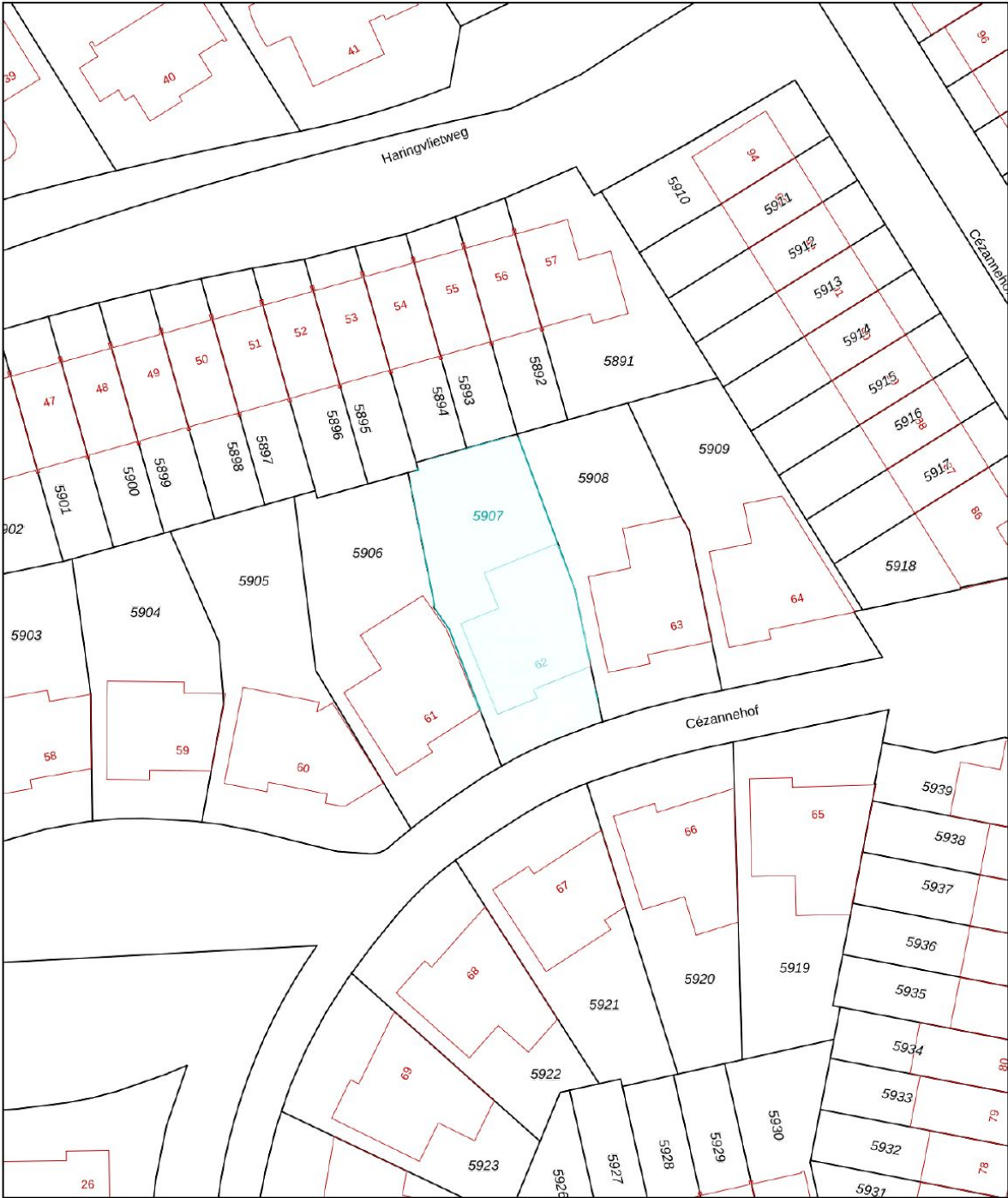
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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 10 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn
Sectie K
Perceel 5907

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	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1999
Inhoud	696,18 m ³
Gebruiksoppervlakte	166,30 m ²
Externe bergruimte	4,60 m ²
Overige inpandige ruimte	21,40 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	10,50 m ²
Perceeloppervlakte	360 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 5907
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	11,75 x 11,15 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha
Verwarmingssysteem	CV ketel, warmtepomp
Warmwater	Warmtepomp en Quooker
Bouwjaar	2010 / 2018
Combiketel	Ja
Elektra	9 groepen + groep voor de zonnepanelen + groep voor de laadpaal, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 463900376, geldig tot 25 februari 2035
Zonnepanel	22 stuks in eigendom

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