



MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*



Dr. C.J.K. Van Aalstweg 17  
Hoorn

0229-228 014  
[info@margitnijboer.nl](mailto:info@margitnijboer.nl)  
[www.margitnijboer.nl](http://www.margitnijboer.nl)



## Beschrijving

Riante half vrijstaande woning met ruime losstaande garage op steenworp afstand van het park in een fijne en rustige woonomgeving.

Er is een ruime living met open haard en een gezellige tuinkamer in de flinke aanbouw met zicht op het park. De keuken in een hoekopstelling heeft een schuifpui naar de tuin op het zuidwesten, er is een bijkeuken en een hal met zijentree en bergzolders.

De slaapverdieping telt 3 ruime slaapkamers, een kantoorruimte en de badkamer.

Vanaf de overloop geeft een vlizotrap toegang tot de enorme zolderruimte met mogelijkheden voor een dakopbouw waardoor er nog 2 kamers gerealiseerd kunnen worden. Kortom... een woning met legio mogelijkheden!

De woning is vanaf de bouw in 1976 door eerste eigenaren bewoond geweest.

Veel authentieke details van toen zijn nog steeds aanwezig, de woning is gedateerd en behoeft wel de nodige modernisering.

Zo zijn er retro betegelde wanden, wat toch ook wel weer z'n charme heeft en gecombineerd kan worden met een eigentijdse inrichting.

## Entree

Het pad in de met zorg aangelegde en grote voortuin brengt u naar de voordeur met een zijraam.

Achter de voordeur is de hal waar de wanden zijn uitgevoerd in schoon metselwerk en op de vloer liggen kleurrijke plavuizen die zijn doorgelegd in de living. Er is een garderobehoek, de meterkast met een schoenenkast en de trapopgang naar de slaapverdieping.

## Living en tuinkamer

De straatgerichte living heeft een deels verlaagd houten plafond met inbouwspots, een gemetselde schouw met open haard en betonnen plateau, een brede raampartij met dubbel glas in een houten kozijn en een uitzetraam zodat er goed geventileerd kan worden. De wanden zijn gestuukt en bij de eethoek naast de keuken geeft een schuifpui toegang tot de zonnig gelegen tuin. Vanuit de living geven openslaande deuren toegang tot de ruime tuinkamer die in 1993 is aangebouwd.

Dit is eigenlijk wel de mooiste plek in deze woning vanwege het vele lichtinval en de laag geplaatste ramen die zicht geven op de diepe voortuin en het park aan de overkant van de straat. Op de vloer zijn lichte tegels met vloerverwarming als bijverwarming gelegd en onder de raampartijen zijn ook nog convectorradiatoren geplaatst. Het plafond is in hout uitgevoerd met inbouwspots, dakramen geven extra lichtinval en er is een brede schuifpui naar het zijterras waar u de hele dag van de zon kan genieten.

De wanden zijn gestuukt en in de hardhouten kozijnen is dubbel glas geplaatst.

## Keuken

Halfopen keuken met een schuifpui voorzien van dubbel glas bij de eethoek en een convectorput.

Een groot tuingericht raam kan open en ook hier is het plafond verlaagd met inbouwspots voor de verlichting.

De keuken is in een hoek geplaatst en is gedateerd. Er is wel veel werkblad, retro wandtegels, veel kastruimte, een carrouselkast zonder deurtjes, bovenkastjes, een dubbele spoelbak, 4 pits gaskomfoor, een oven en een afzuigkap.

Als er toch een nieuwe keuken geplaatst gaat worden is het qua ruimte mogelijk om een kookeiland te installeren.

## Bijkeuken

Aansluitend aan de keuken is een ruime bijkeuken met gemetselde spouwmuren, zeshoekige terracotta vloertegels, een grote radiator, uitzetraam en een tuindeur, beiden met enkel glas. De wasmachine- en droger opstelling is hier en het toilet met retro wandtegels, de vloer is doorgelegd en de ruimte voorziet in een staande toiletpot, aansluiting voor een fonteintje, een radiator en een klappaampje voor de natuurlijke ventilatie.

Vanuit de bijkeuken een hal met lichte vloertegels, de unit van de vloerverwarming van de tuinkamer, praktische bergruimte en via een losse trap te bereiken is er een hoog plateau met aan beide zijden flinke en bevloerde weggezolders.

Aan opbergruimte is in deze woning geen gebrek!

Hier is ook de zijentree met een massief houten deur die toegang geeft tot de zijtuin met terras, de parkeerplaats naast de woning en de garage.

## Garage

Rond 1995 is de garage met verdieping en pannendak gebouwd, de garage is enkelsteens gemetseld en voorziet in een buitenkraan, elektrisch te bedienen deur, verlichting, stopcontacten en een enorme weggezolder met raam voor direct lichtinval. De weggezolder is met een losse trap te bereiken maar voor het gemak zou er een vlizo- of vaste trap geplaatst kunnen worden. Als u de auto in de garage parkeert is er ook nog voldoende ruimte voor fietsen en/of opslag. Naast de garage zijn ook openbare parkeerplaatsen.

## Tuin

Naast de fraai aangelegde voortuin is er een fijn en heel zonnig zijterras naast de tuinkamer en een brede achtertuin met terras, grasveld en struiken waar u volop van de middag- én avondzon kan genieten.

Met de achtertuin op het zuidwesten heeft u echt de ideale tuinligging!

De achtertuin grenst aan een brede sloot.

### **1e Verdieping**

Vanuit de hal geeft de trapopgang toegang tot de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer. Op de overloop ligt vloerbedekking wat in alle kamers is doorgelegd en vanaf de overloop is de zolderverdieping met een uitschuiftrap te bereiken.

**1e Kamer** – een leuk formaat kamer wat altijd als kantoor is gebruikt maar ook uiterst geschikt is als kleedkamer. De wanden zijn gestuukt en er zijn 3 kleine uitzetraampjes in een hardhouten kozijn met enkel glas.

**2e Slaapkamer achterzijde** – ruime kamer met gestuukte wanden, groot uitzetraam met enkel glas, ventilatierooster in de spouwmuur en een wastafel.

**3e Slaapkamer achterzijde** – royale kamer met recht

opgetrokken en gestuukte wanden. Er zijn 2 uitzetramen met enkel glas en een vaste kledingkast.

**4e Slaapkamer voorzijde** – ruime kamer met recht opgetrokken en gestuukte wanden, groot raam en een deur naar het balkon, ook beiden met enkel glas.

### **Badkamer**

Ruime in pandige badkamer met retro wandtegels en lichte vloer. Je stapt echt de jaren 70 in!! De badkamer voorziet in een ligbad met mengkraan en handdouche, douchehoek met mengkraan, wastafel, radiator en een 2e toilet.

### **Zolderverdieping**

Vanaf de overloop geeft een uitschuiftrap toegang tot de ruime zolderverdieping met enorm veel wegzetruimte, geheel bevloerd en voorzien van verlichting.

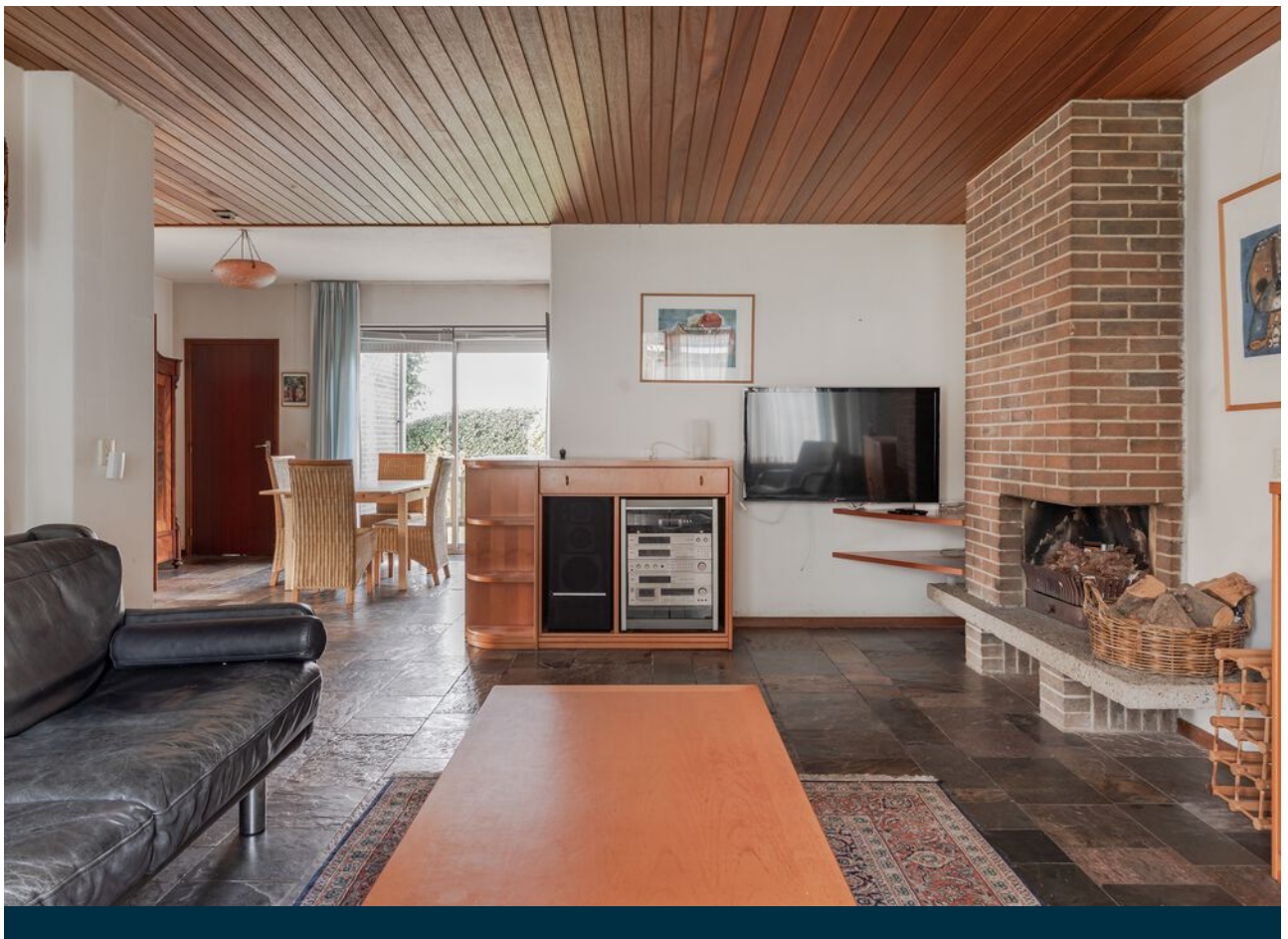
Een 4-pans uitzetraam zorgt voor direct lichtinval en middels het plaatsen van een vaste trap en een dakopbouw kunnen hier zelfs nog 2 extra kamer gerealiseerd worden. Legio mogelijkheden dus!

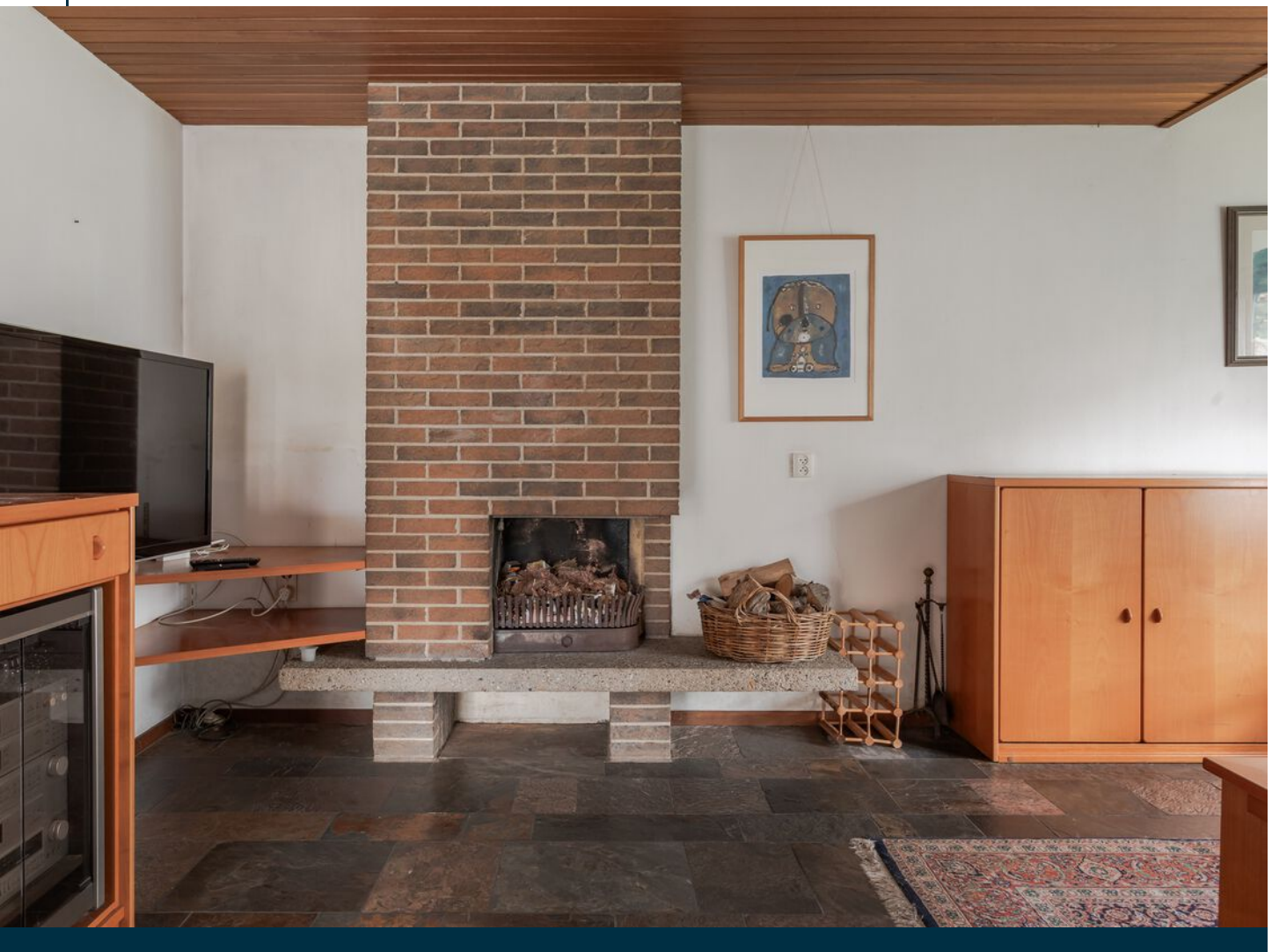
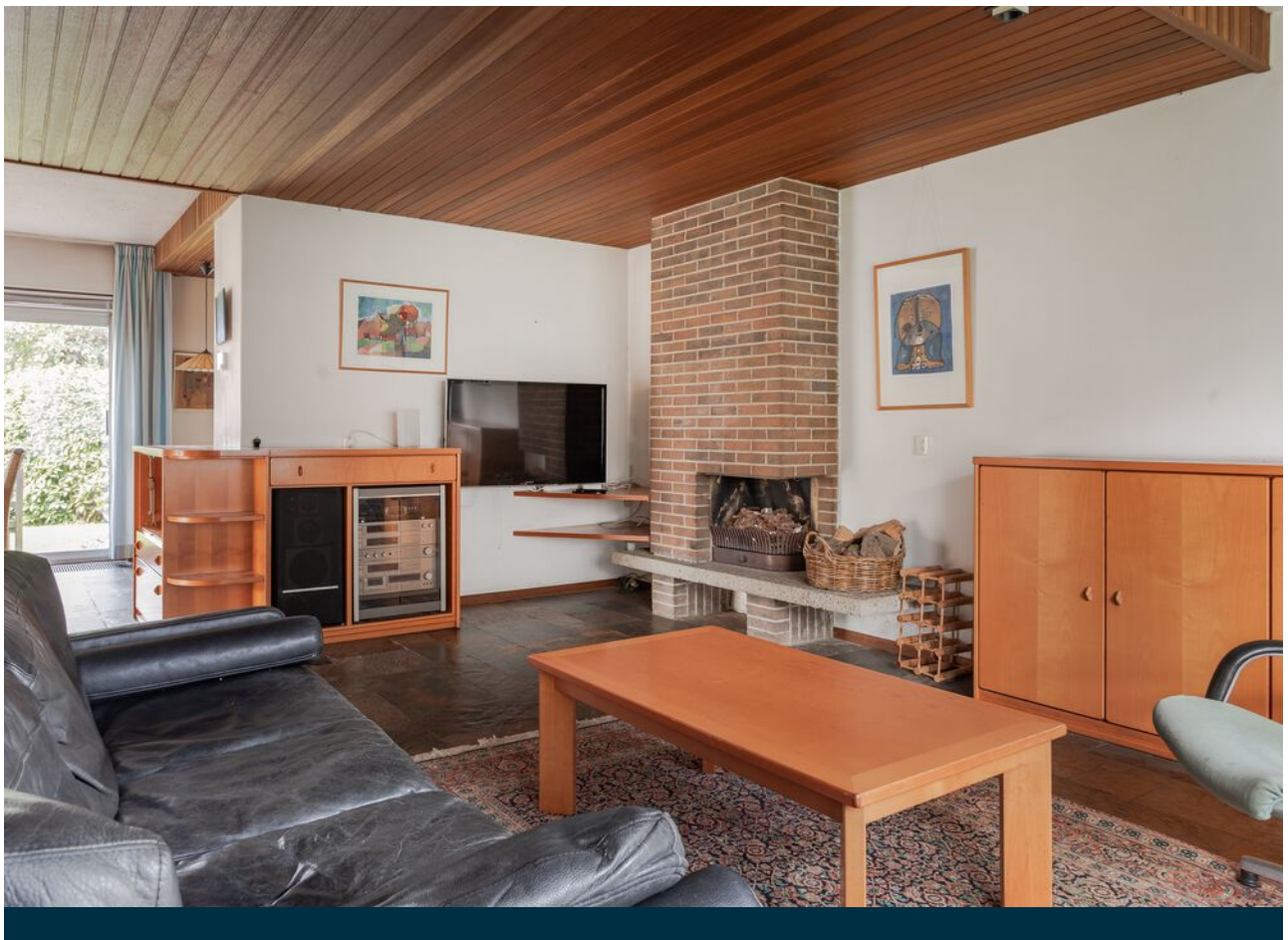
### **Bijzonderheden:**

- NIET BEWONERS CLAUSULE
- 1e Bewoners
- Fijne en rustige woonomgeving
- Veel faciliteiten in de directe omgeving
- Op steenworp afstand van het park









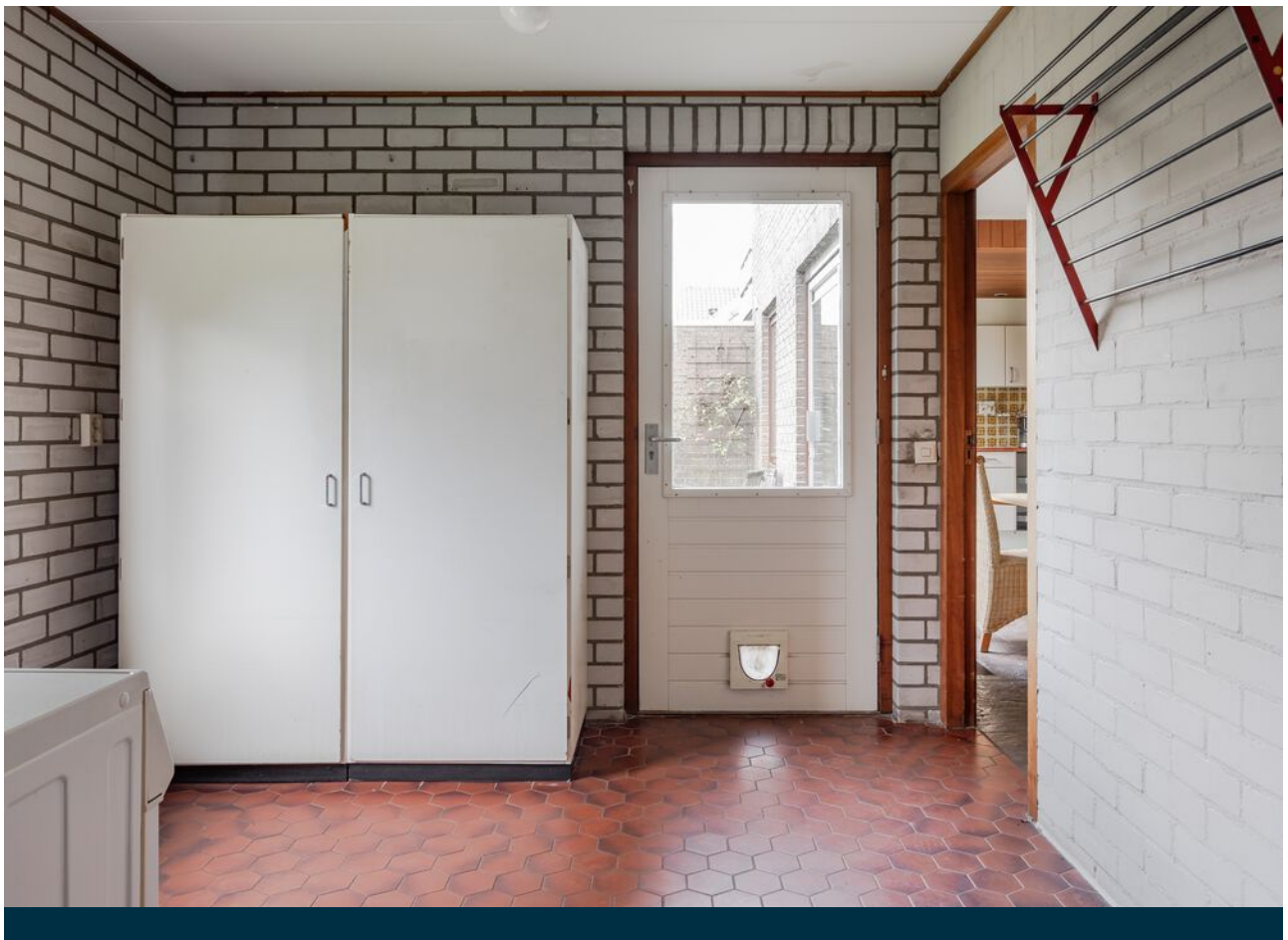


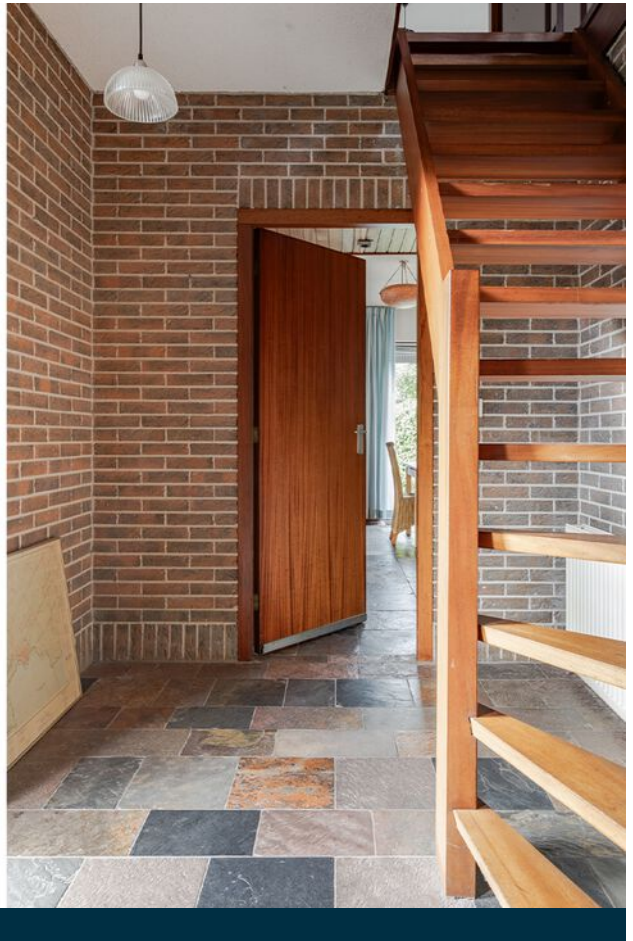


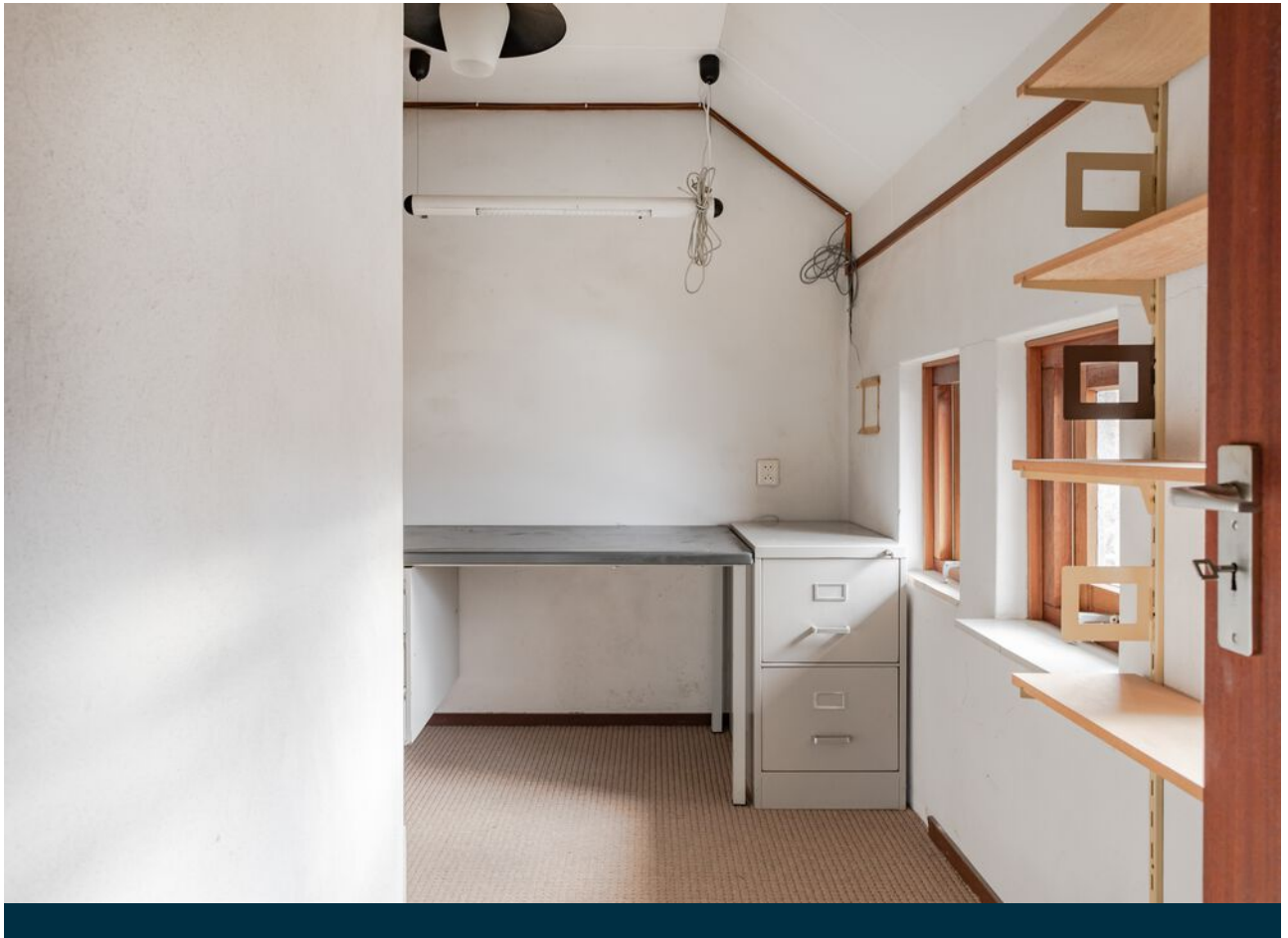




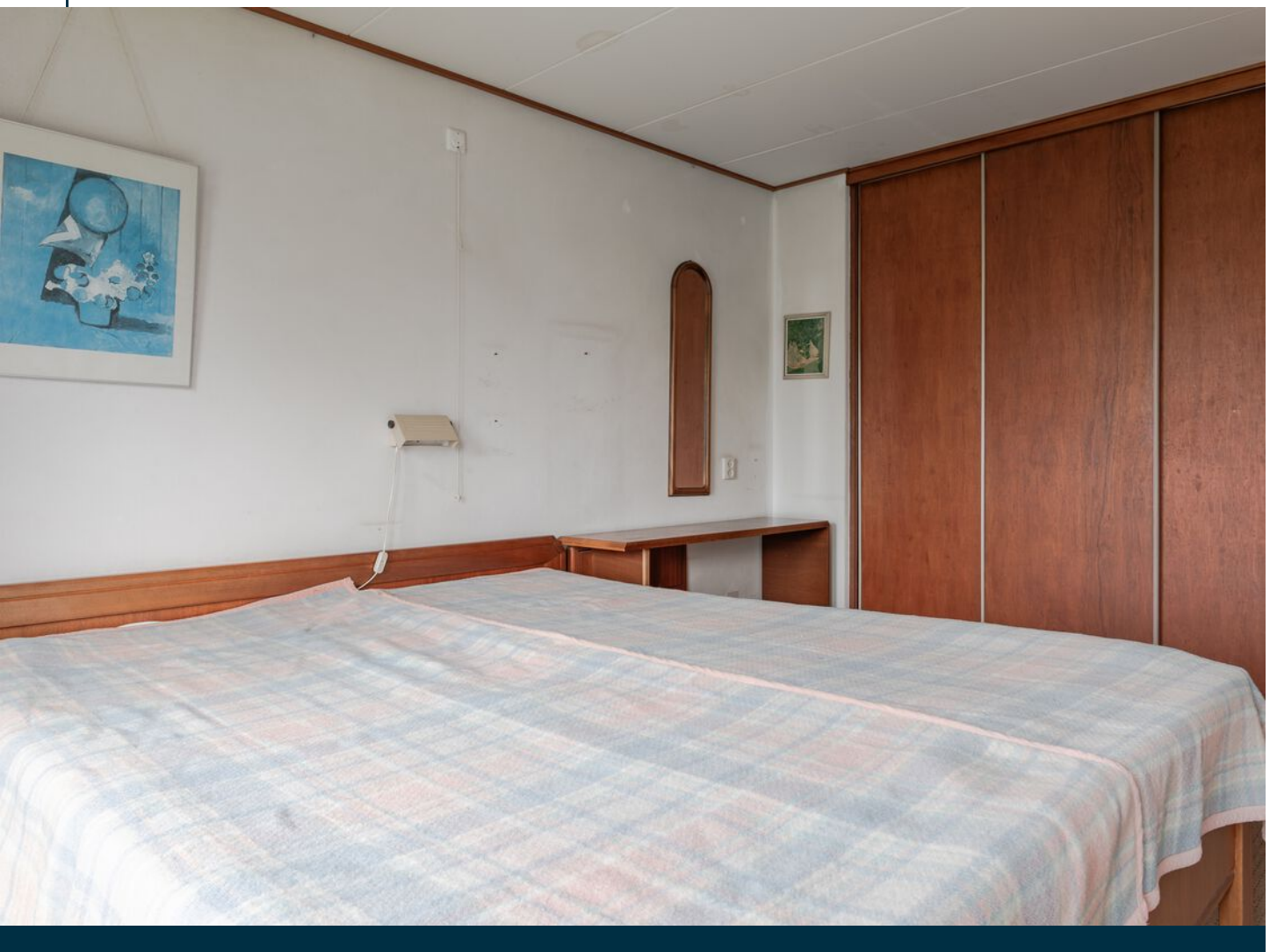


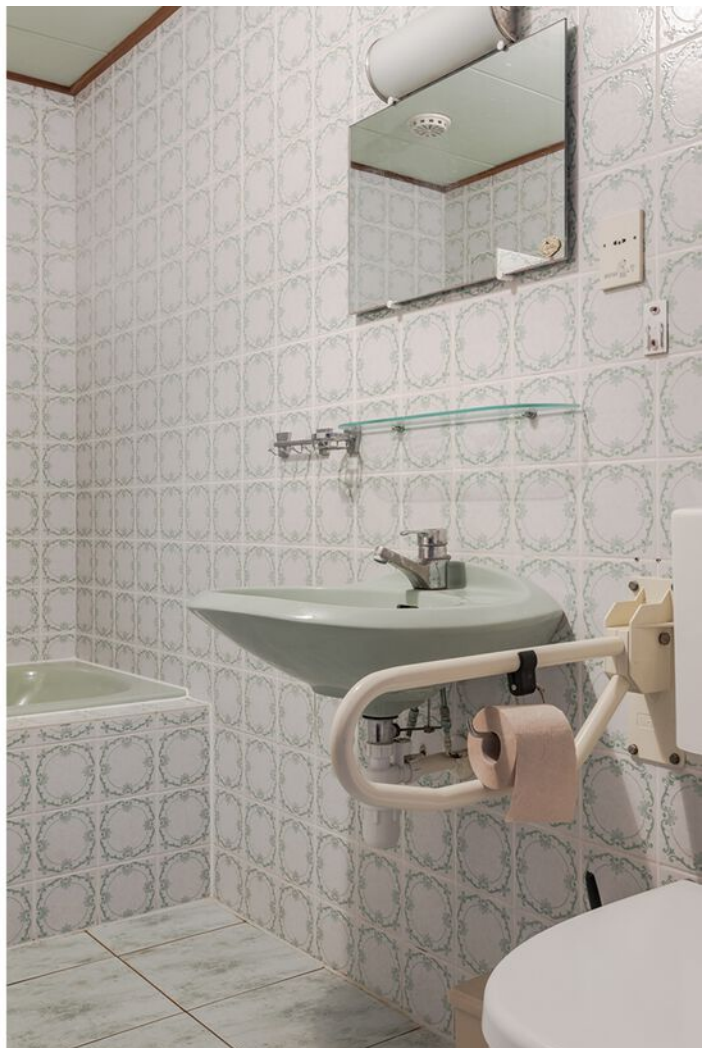


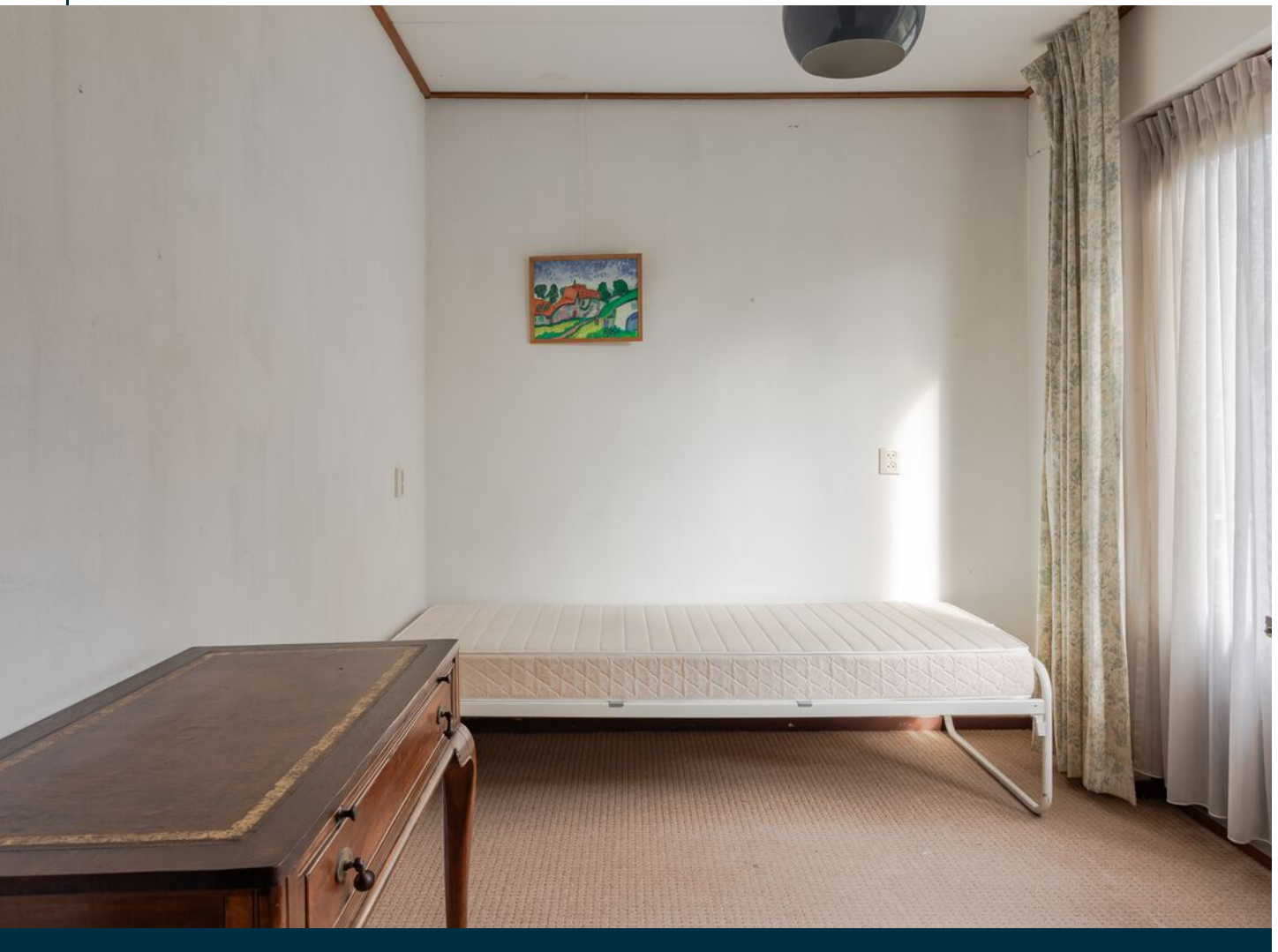




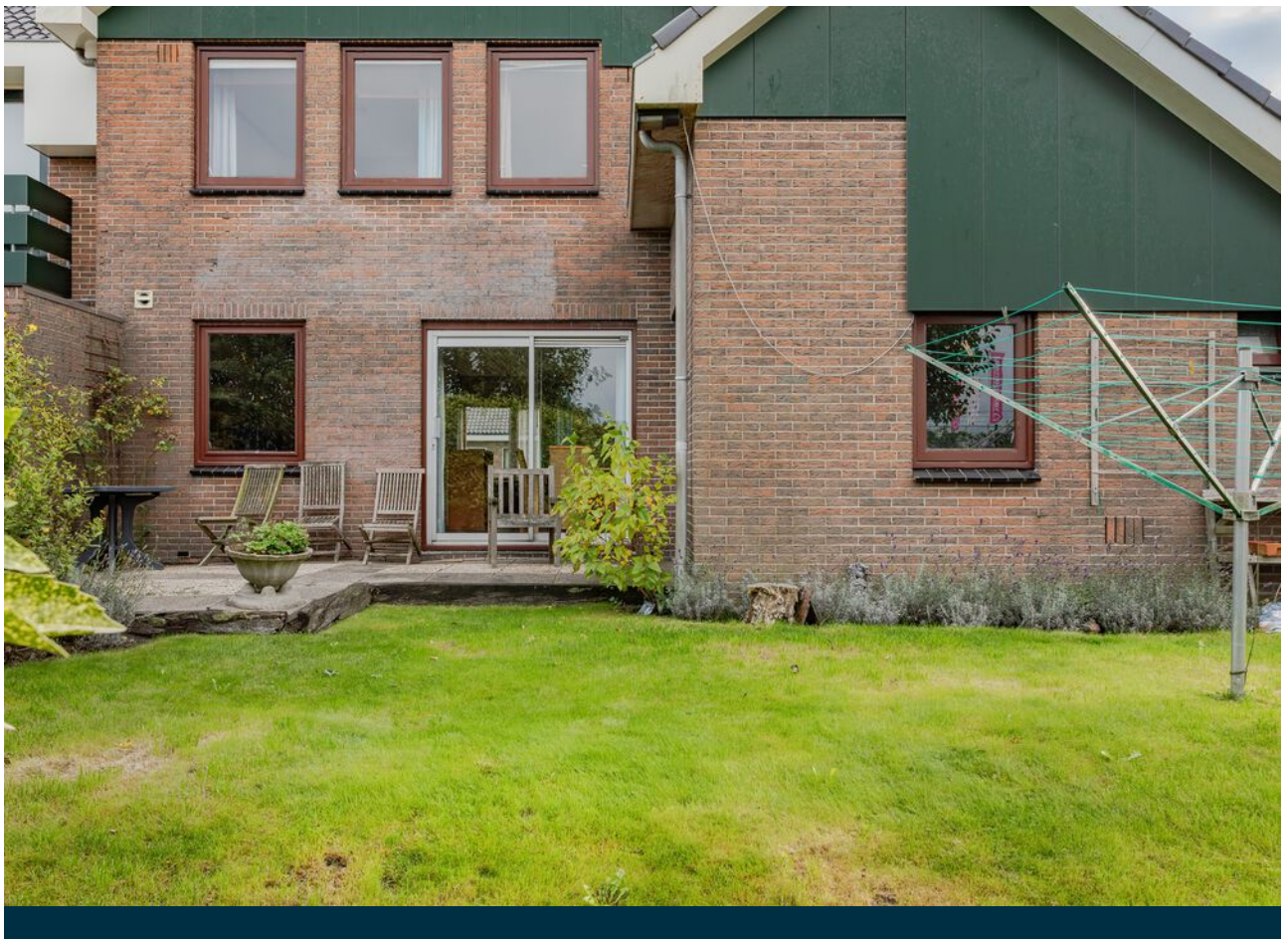




















# Begane grond met tuin





# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

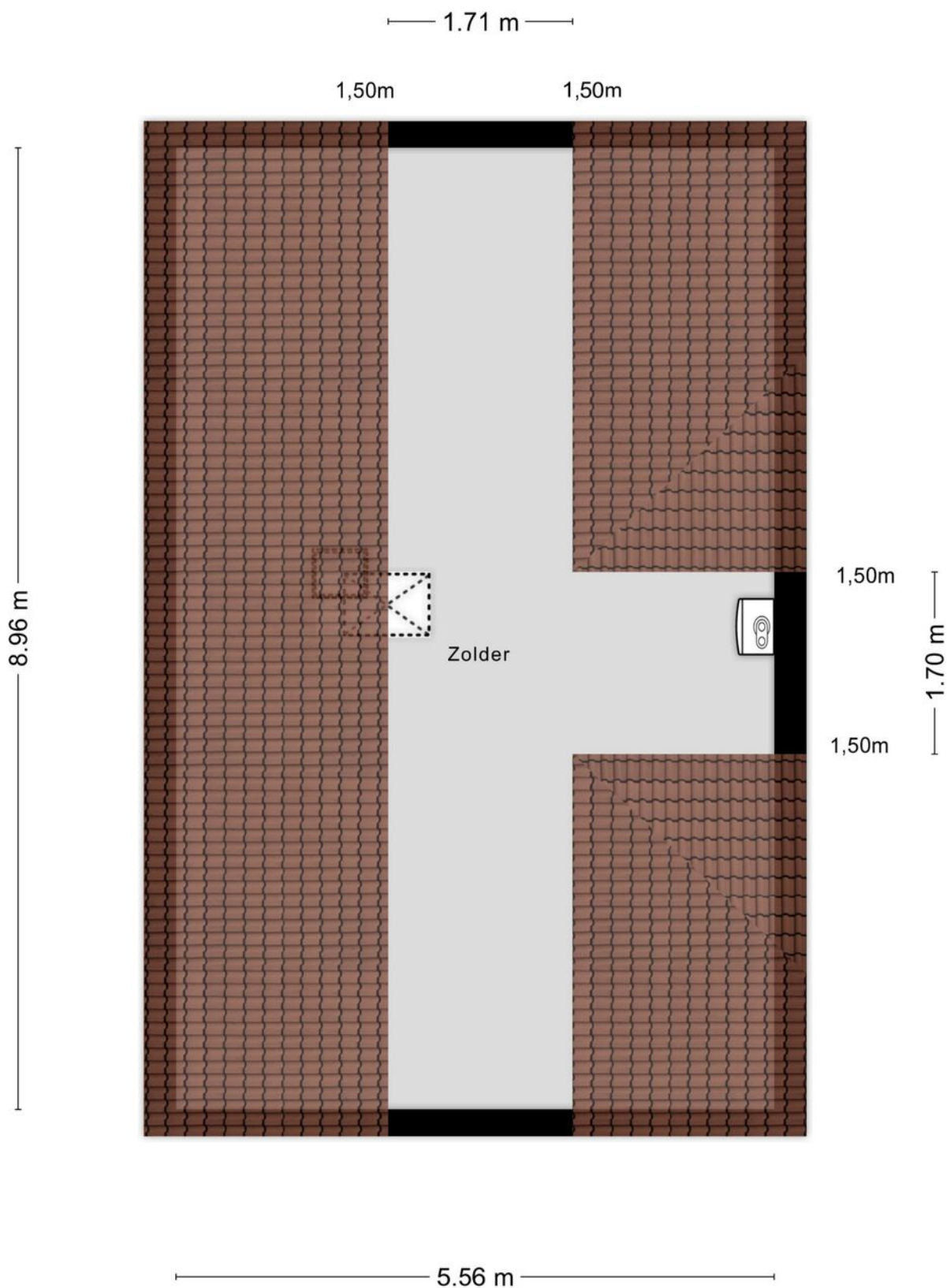


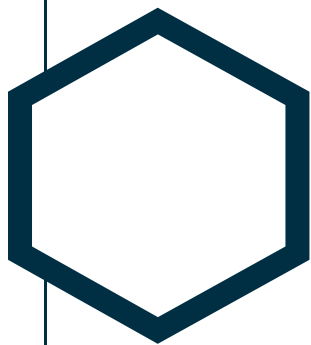
# 1e verdieping



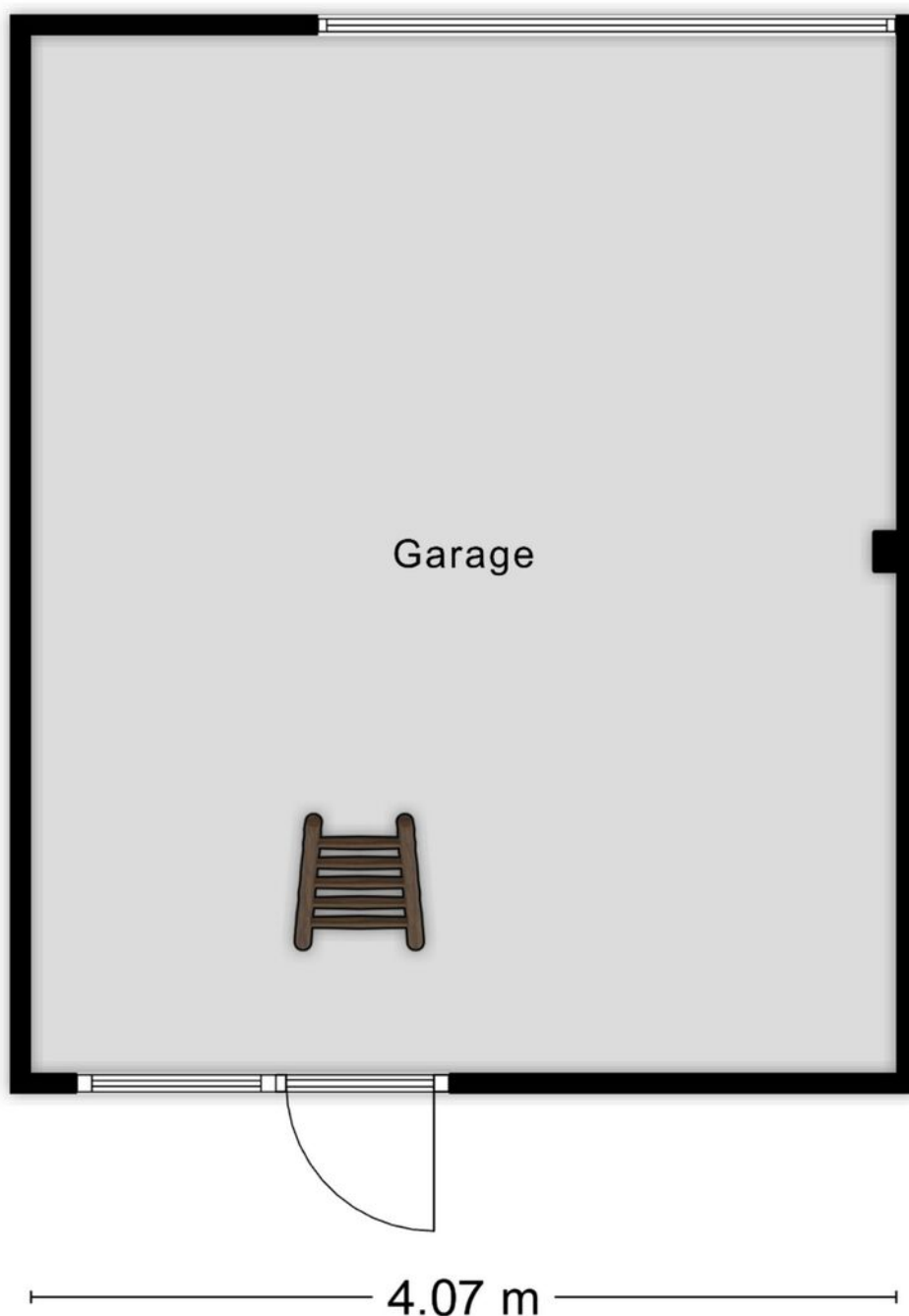


## 2e verdieping





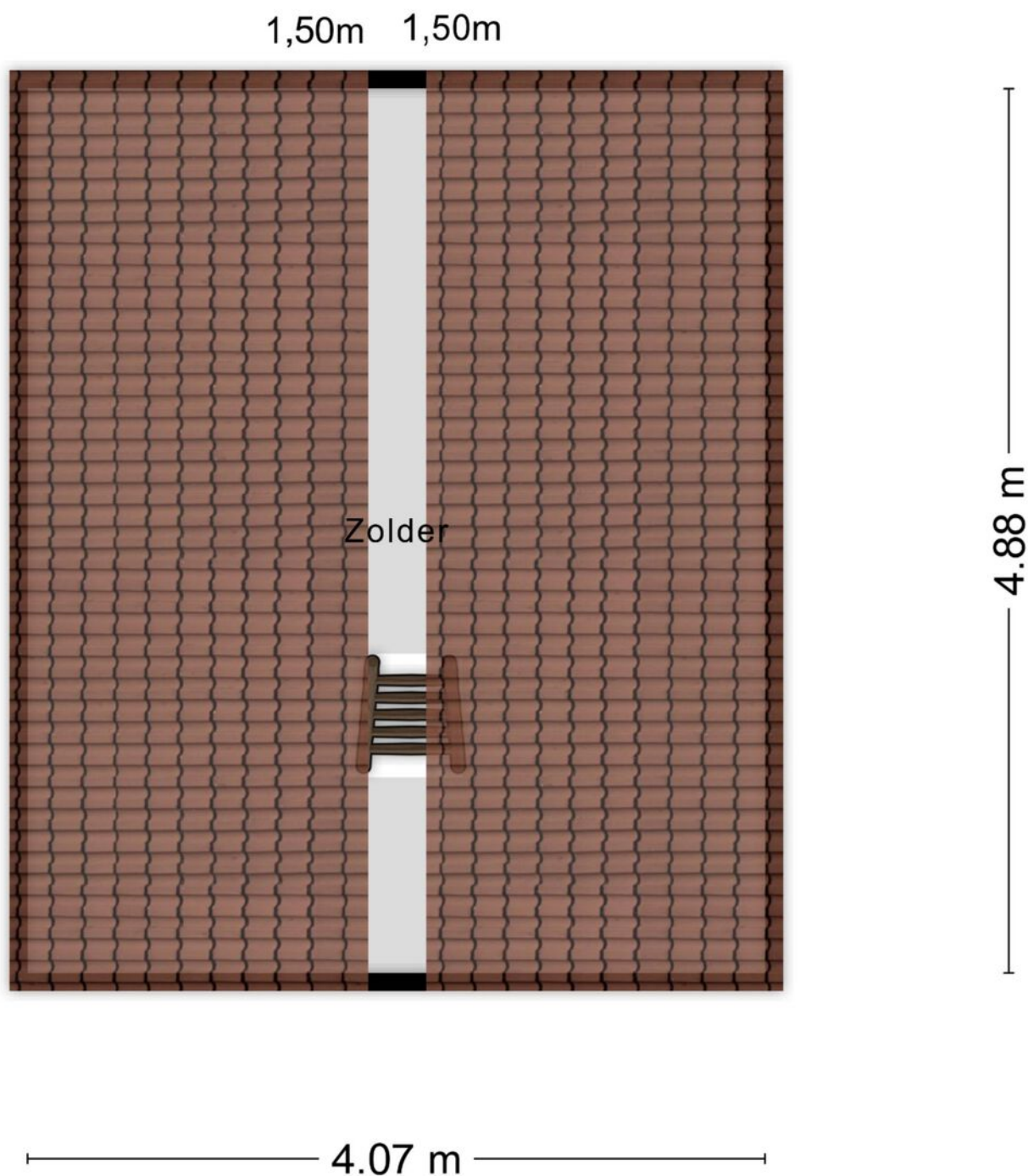
Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Verdieping garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345 Deze kaart is noordgericht

25 Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn

Sectie D

Perceel 5427

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



# Kenmerken

| Algemene informatie          |                                                                                                 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Type object                  | 2/1 kapwoning                                                                                   |
| Aanvaarding                  | In overleg                                                                                      |
| Bouwjaar                     | 1975                                                                                            |
| Inhoud                       | 677 m <sup>3</sup>                                                                              |
| Gebruiksoppervlakte          | 155 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Externe bergruimte           | 21,50 m <sup>2</sup>                                                                            |
| Overige inpandige ruimte     | 27,7 m <sup>2</sup>                                                                             |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 3,6 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Perceeloppervlakte           | 593 m <sup>2</sup>                                                                              |
| Kadastrale gegevens          | Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 5427 en 6475, grootte 395 m <sup>2</sup> en 198 m <sup>2</sup> |
| Indeling                     |                                                                                                 |
| Aantal kamers                | 6                                                                                               |
| Aantal slaapkamers           | 3                                                                                               |
| Aantal badkamers             | 1                                                                                               |
| Aantal toiletten             | 2                                                                                               |
| Tuin                         |                                                                                                 |
| Type                         | Achtertuin                                                                                      |
| Lengte/Breedte               | 12,38 x 18 meter                                                                                |
| Oriëntatie                   | Zuidwest                                                                                        |
| Heeft een achterom           | Ja                                                                                              |
| Garage                       |                                                                                                 |
| Type                         | Losstaande stenen garage                                                                        |
| Lengte/Breedte               | 4,88 x 4,07 meter                                                                               |
| Energie label informatie     |                                                                                                 |
| CV ketel                     | Combiketel Remeha Calenta 28C                                                                   |
| Verwarmingssysteem           | CV ketel                                                                                        |
| Warmwater                    | CV ketel                                                                                        |
| Bouwjaar                     | 2010                                                                                            |
| Combiketel                   | Ja                                                                                              |
| Elektra                      | 7 groepen (stoppen), aardlekschakelaar en slimme meters                                         |
| Isolatie                     | Muur- en dakisolatie en volledig dubbel glas.                                                   |
| Energie label                | C, registratienummer 290262550, geldig tot 20 oktober 2035                                      |



# 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