



ONDER DE PARTNEN

MARGIT NIJBOER

makelaardij



Acacia 7 Hoorn

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



Beschrijving

Leuke hoekwoning met veel lichtinval, brede tuingerichte living en maar liefst 5 slaapkamers, een nette keuken en badkamer, tuin met veranda, zijpoort én achterom.

De woning heeft betonnen verdiepingvloeren en wordt verwarmd door een heteluchtverwarming die in eigendom is geplaatst.

Dit leuke huis ligt op loopafstand van het winkelcentrum, scholen en station en op fietsafstand van de binnenstad.

Entree

Via de bestrate voortuin heeft u toegang tot de woning met achter de voordeur de hal met trapopgang, een lichte Lamett vloer en de toiletruimte met licht betegelde wanden en dito vloer, wandcloset, fonteintje, inbouwspot, centraal afzuigstelsysteem en een raampje voor direct lichtinval. Een roededeur met facet geslepen glas geeft toegang tot de living.

Living

Ruime en brede tuingerichte living waar de lichte Lamett vloer vanuit de hal is doorgelegd. De wanden zijn behangen, er is een praktische trapkast. In een houten ombouw zit een elektrisch sierkacheltje en de living wordt verwarmd door heteluchtverwarming dus geen stoffige radiatoren! Het zijraam kan open voor de natuurlijke ventilatie en dat kan natuurlijk ook door de tuindeur met hor op een kiertje te zetten.

Keuken

De keuken in lichte kleurstelling is in een hoek geplaatst met lichte wandtegeltjes achter het werkblad. Vanaf het werkblad heeft u zicht op Gemeentegroen en de sloot aan de overkant van de straat dus dat is leuk weggijken tijdens het kokkerellen en er kan een raam open voor de ventilatie. Naast veel werkblad met 1½ spoelbak is er voldoende bergruimte in de kastjes, laden en de carrouselkast en u treft er de diverse inbouwapparatuur, zoals: een 4 pits gaskomfoor, afzuigkap, vaatwasser, koel/vriescombinatie, groot model heteluchtoven en een separate magnetron.

Tuin

In deze vrijwel volledig bestrate tuin kun je heerlijk genieten van het ochtendzonnetje én van de middagzon. De tuin bevat onder andere een appelboom en rozenstruiken, die in de lente en zomer prachtig in bloei staan en zorgen voor een weelderige, groene uitstraling. Er is een gezellige veranda wat het extra aantrekkelijk maakt. De tuin is via de zijpoort én via het achterom te bereiken en voor uw fietsen en tuinspullen is er een stenen berging met pannen zadeldak, voorzien van verlichting en stopcontact. Echt een fijne tuin!

1e Verdieping

Trapopgang naar de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer. Op de overloop ligt een laminaatvloer.

1e Slaapkamer achterzijde – recht opgetrokken wanden, een raampartij met dubbel glas en op de vloer ligt laminaat.

2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, een groot raam en zijraam met hor. Voor de warme zomernachten is er een airco geplaatst en op de vloer ligt zeil.

3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, ook deze kamer heeft veel lichtinval, het zijraam kan open en op de vloer ligt laminaat.

Badkamer

De hele nette badkamer heeft licht betegelde wanden, dito vloer en voorziet in een wastafel met plateau, wandkastje, douchecabine met glazen schuifdeuren en een thermostaatkraan, een 2e

wandcloset, centraal afzuigstelsysteem en 2 ramen waarvan er 1 open kan voor de natuurlijke ventilatie.

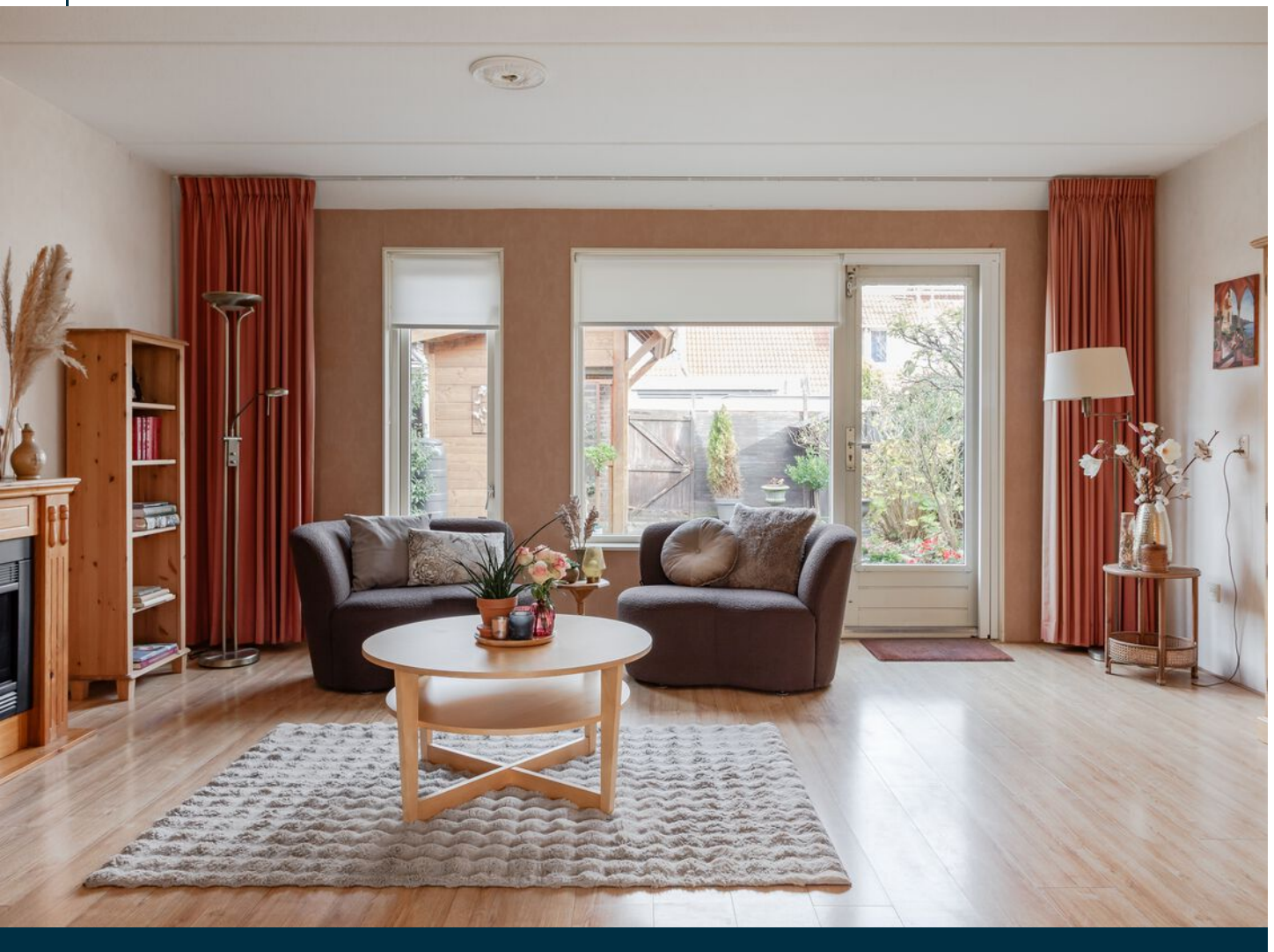
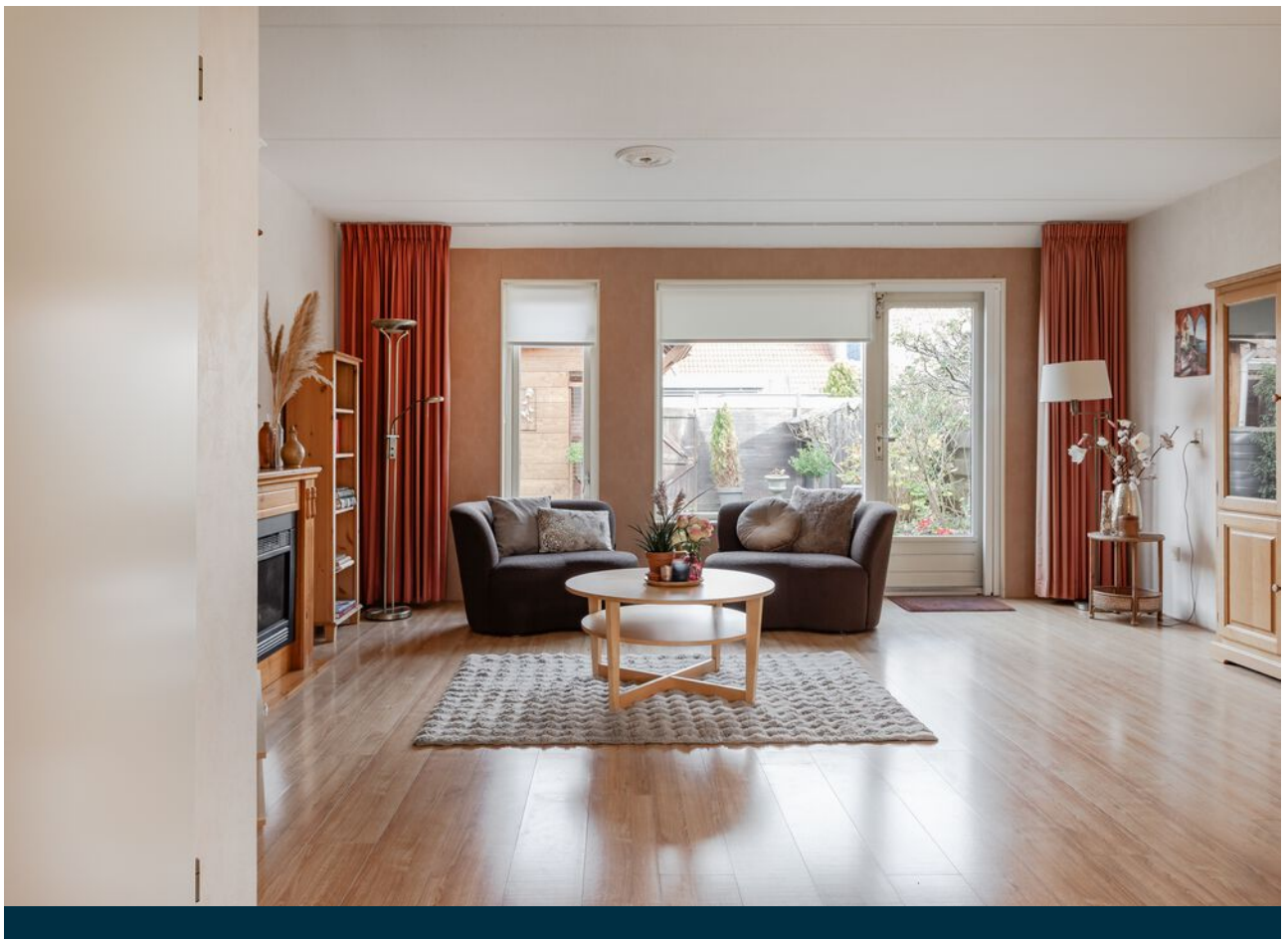
2e Verdieping

Open trap naar de verdieping met ook hier een betonnen verdiepingsvloer. Op de voorzolder is een wasruimte met de wasmachine- en drogeraansluiting en afvoer naar buiten voor de droger. Op deze verdieping bevindt zich bergruimte, de heteluchtverwarming en cv-installatie met vulkraan voor warm water, beiden in eigendom geplaatst.

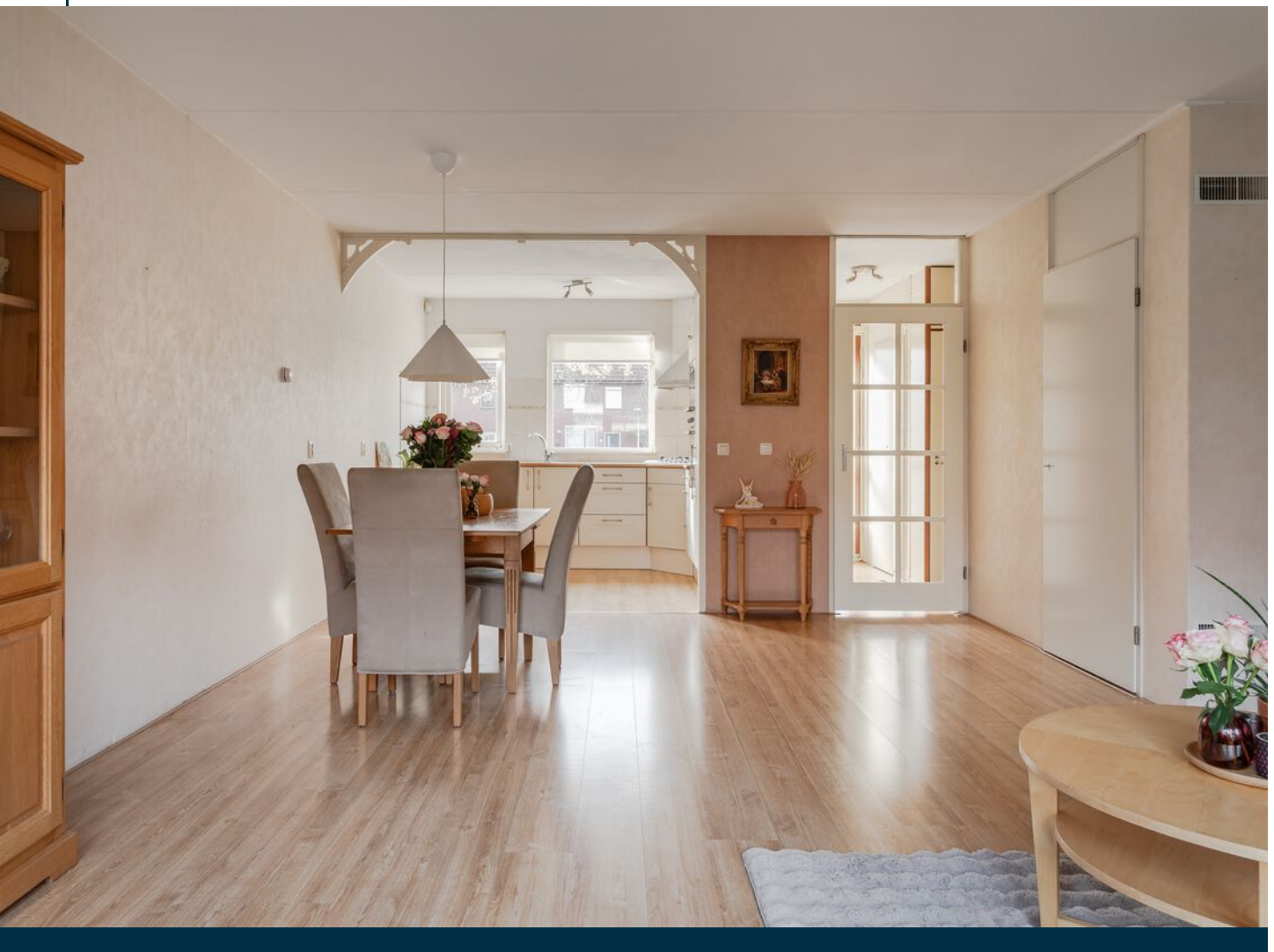
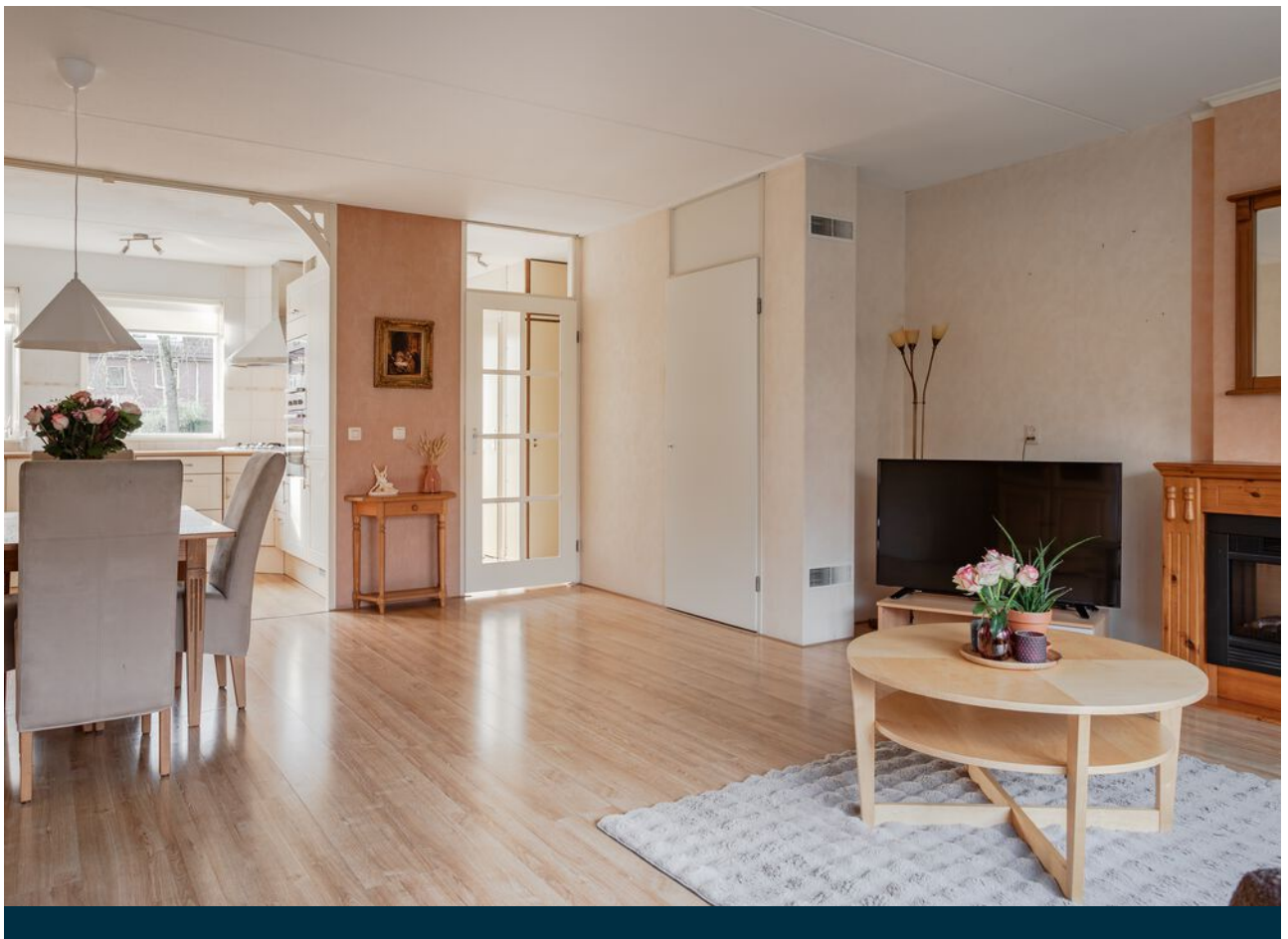
4e en 5e slaapkamer – qua afmeting identieke kamers met een leuke afmeting. Beide kamers hebben een laminaatvloer en een groot Velux dakraam.

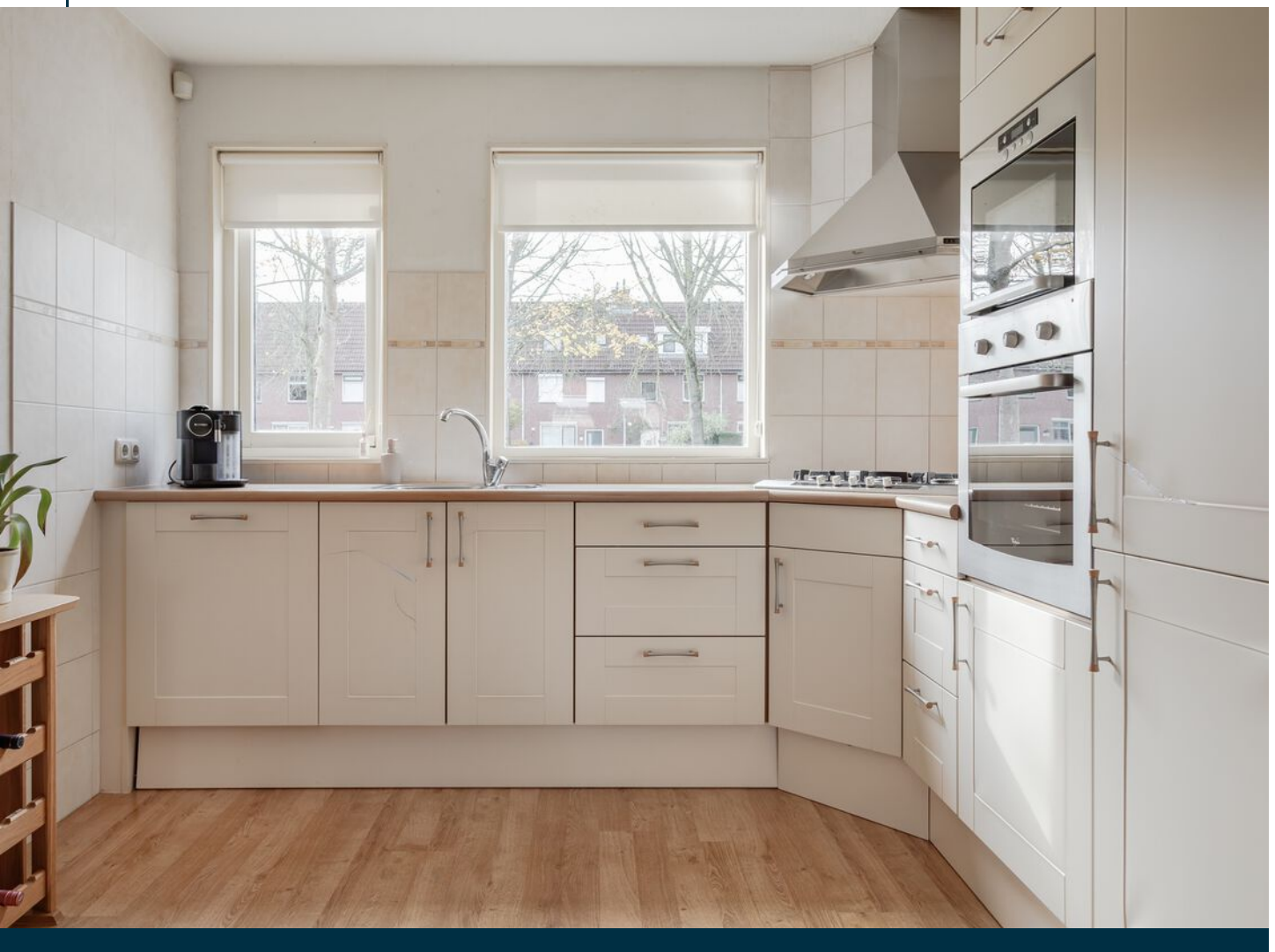
Bijzonderheden:

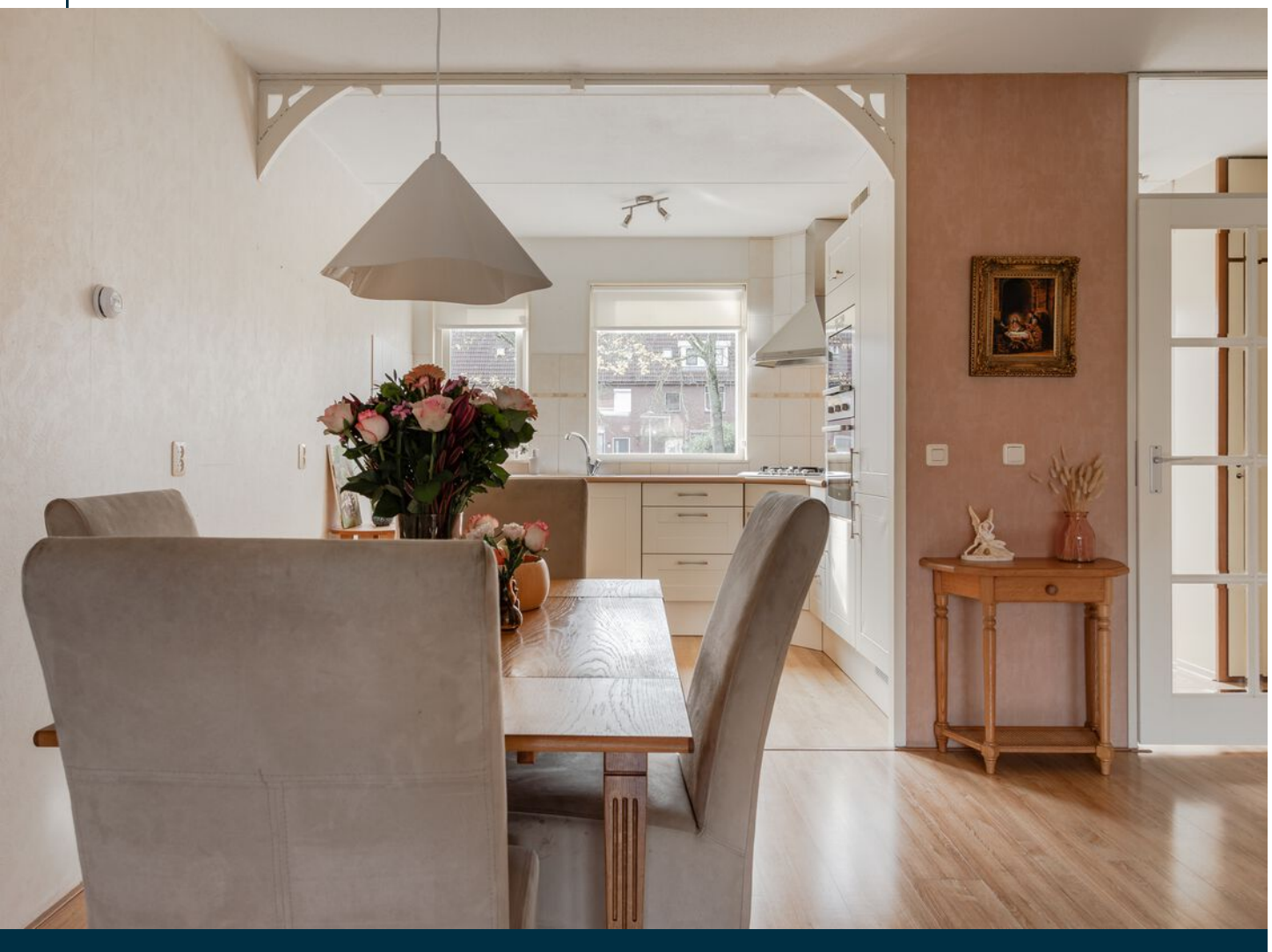
- NIET BEWONERS CLAUSULE
- Alle wanden behangen
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Parkeren kan in de zijstraat
- Loopafstand van het station, winkelcentrum, park en buurtcentrum
- Aanvaarding kan op korte termijn

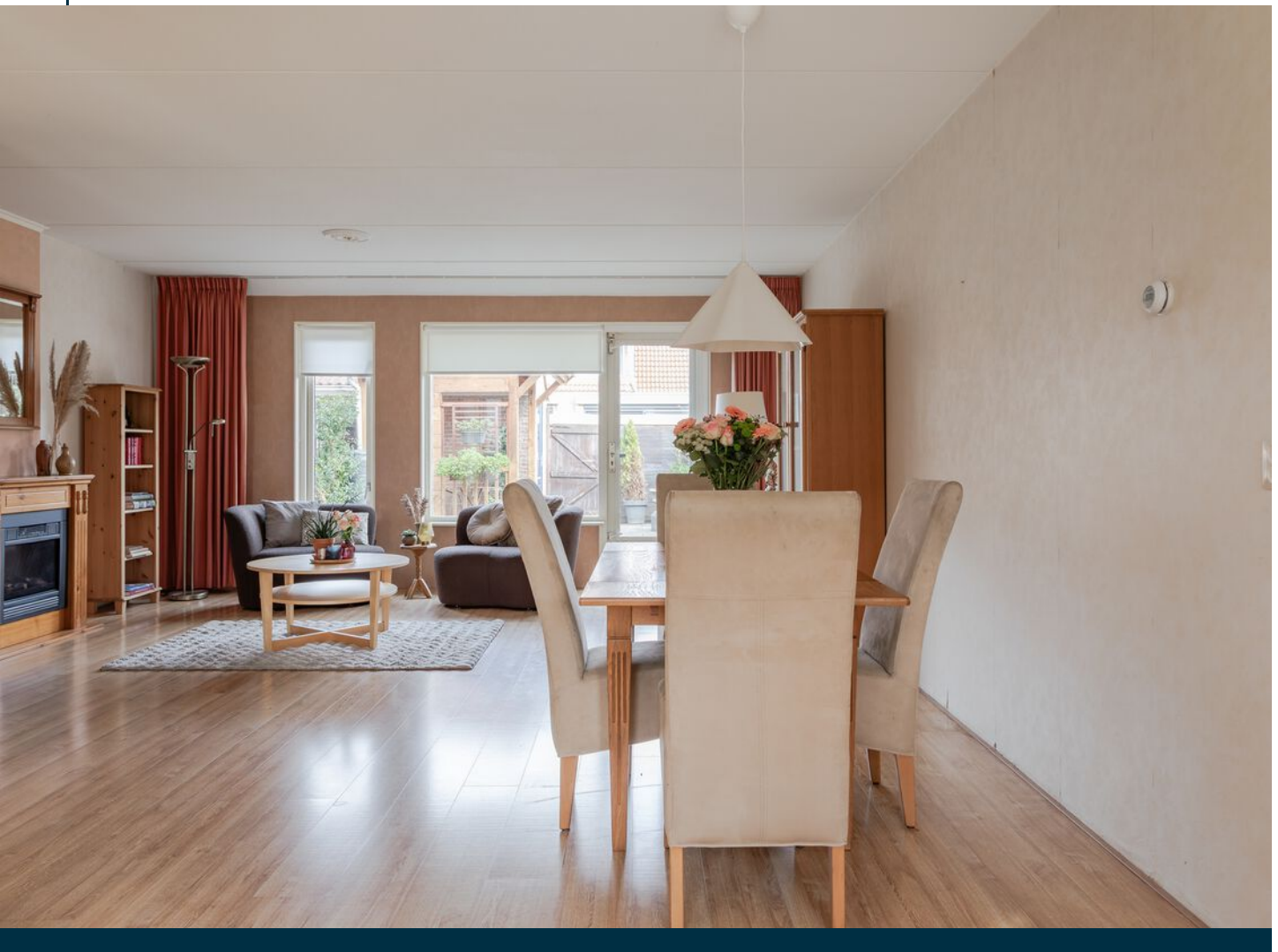
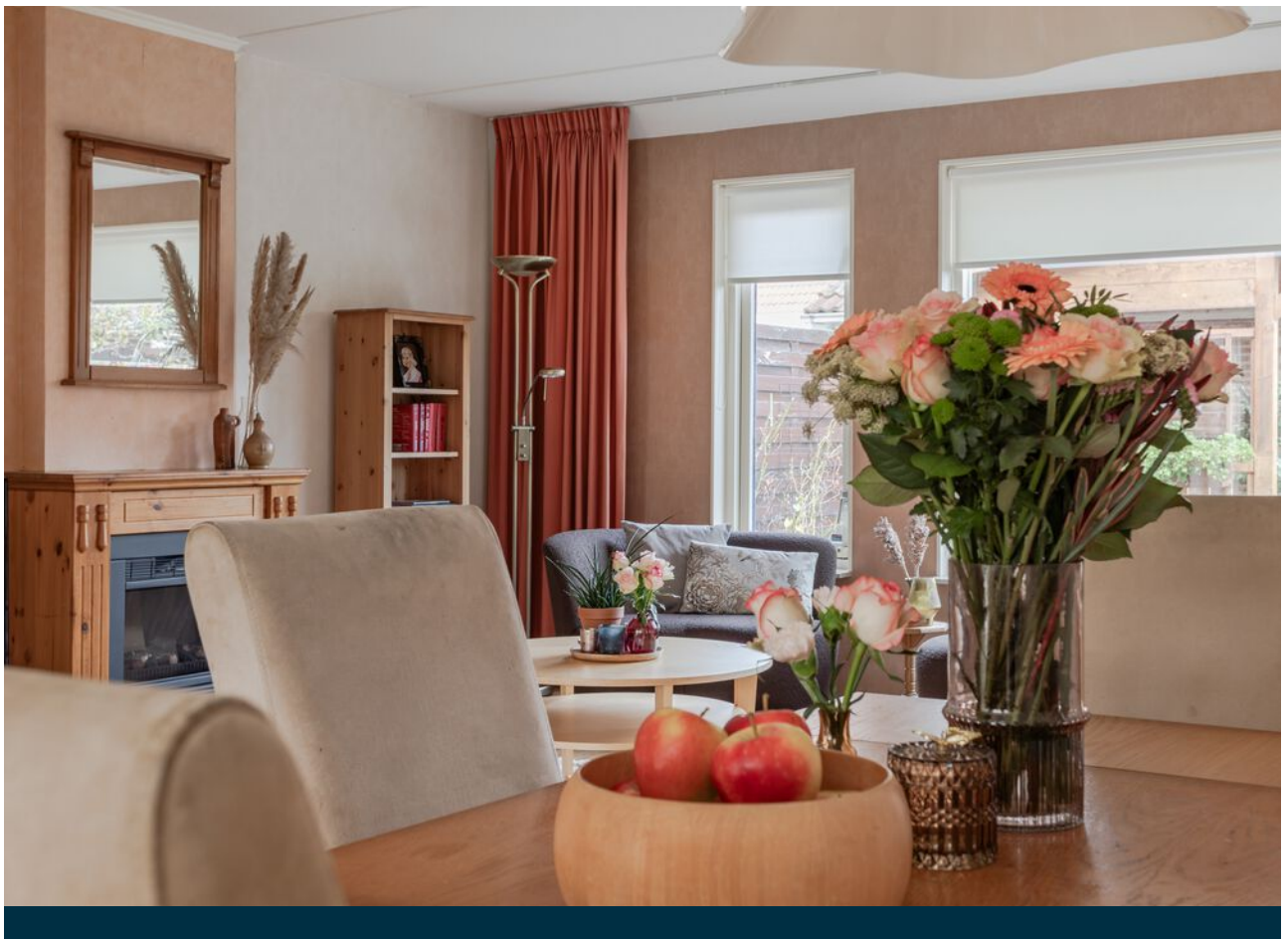


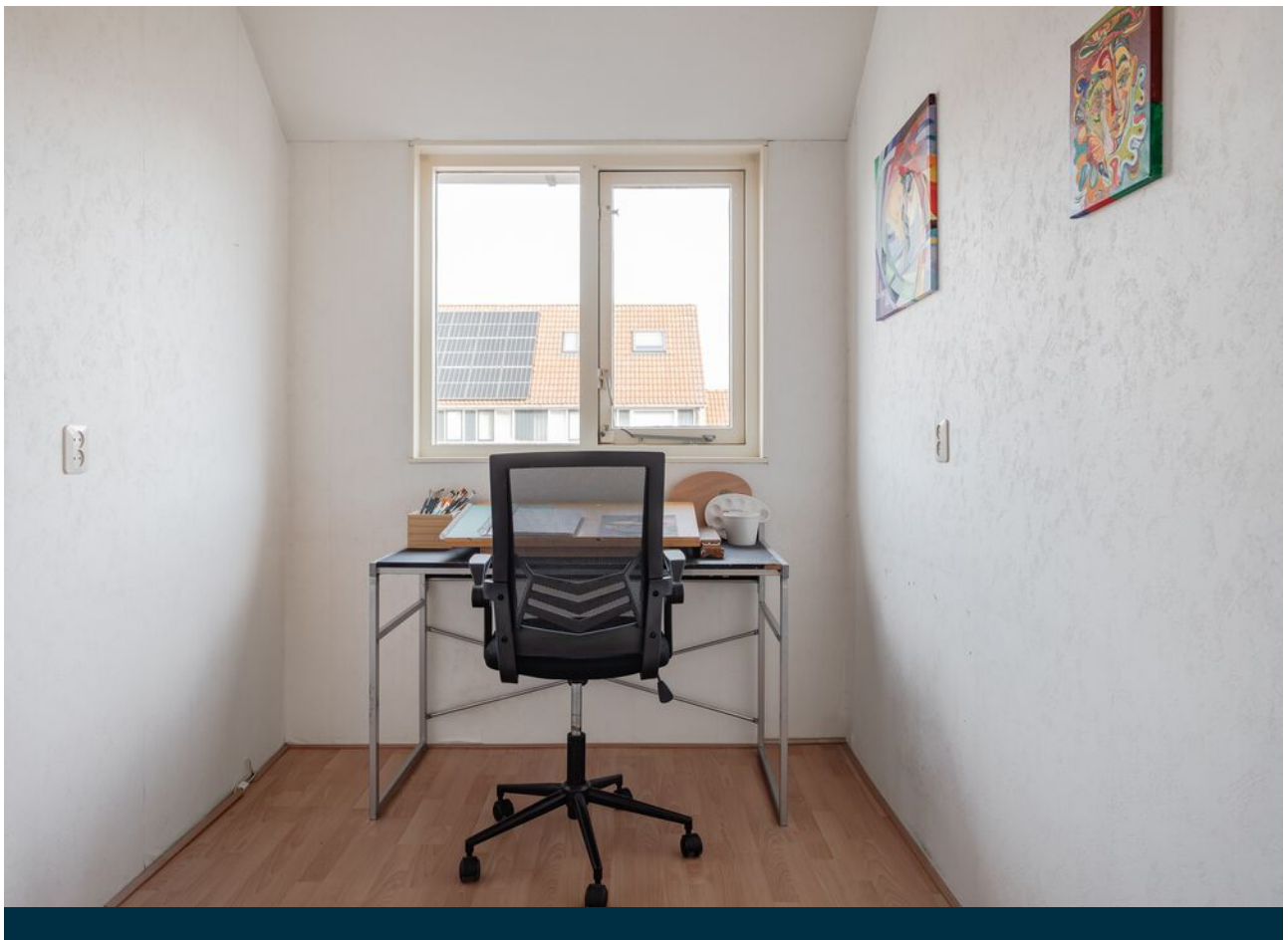






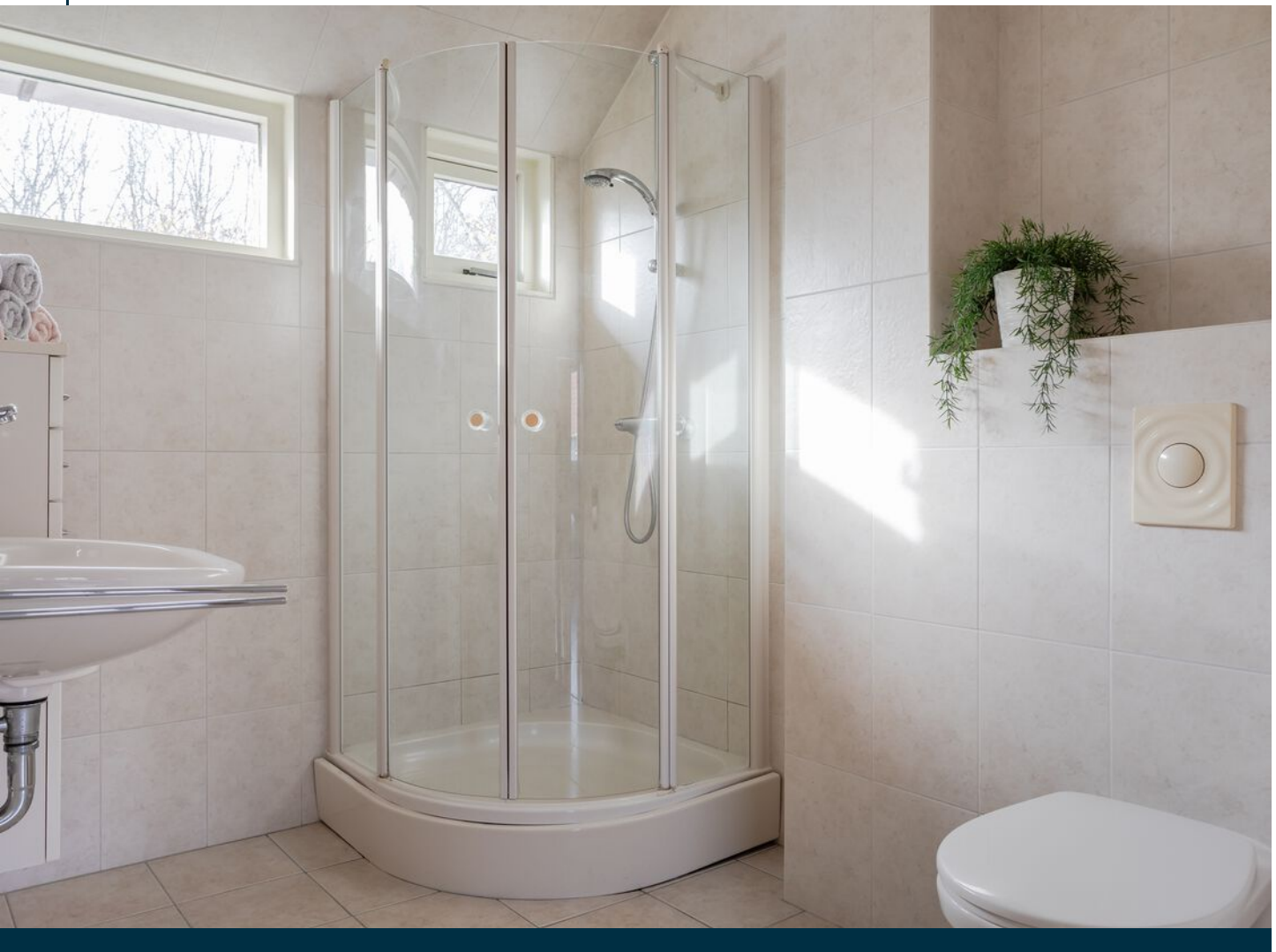
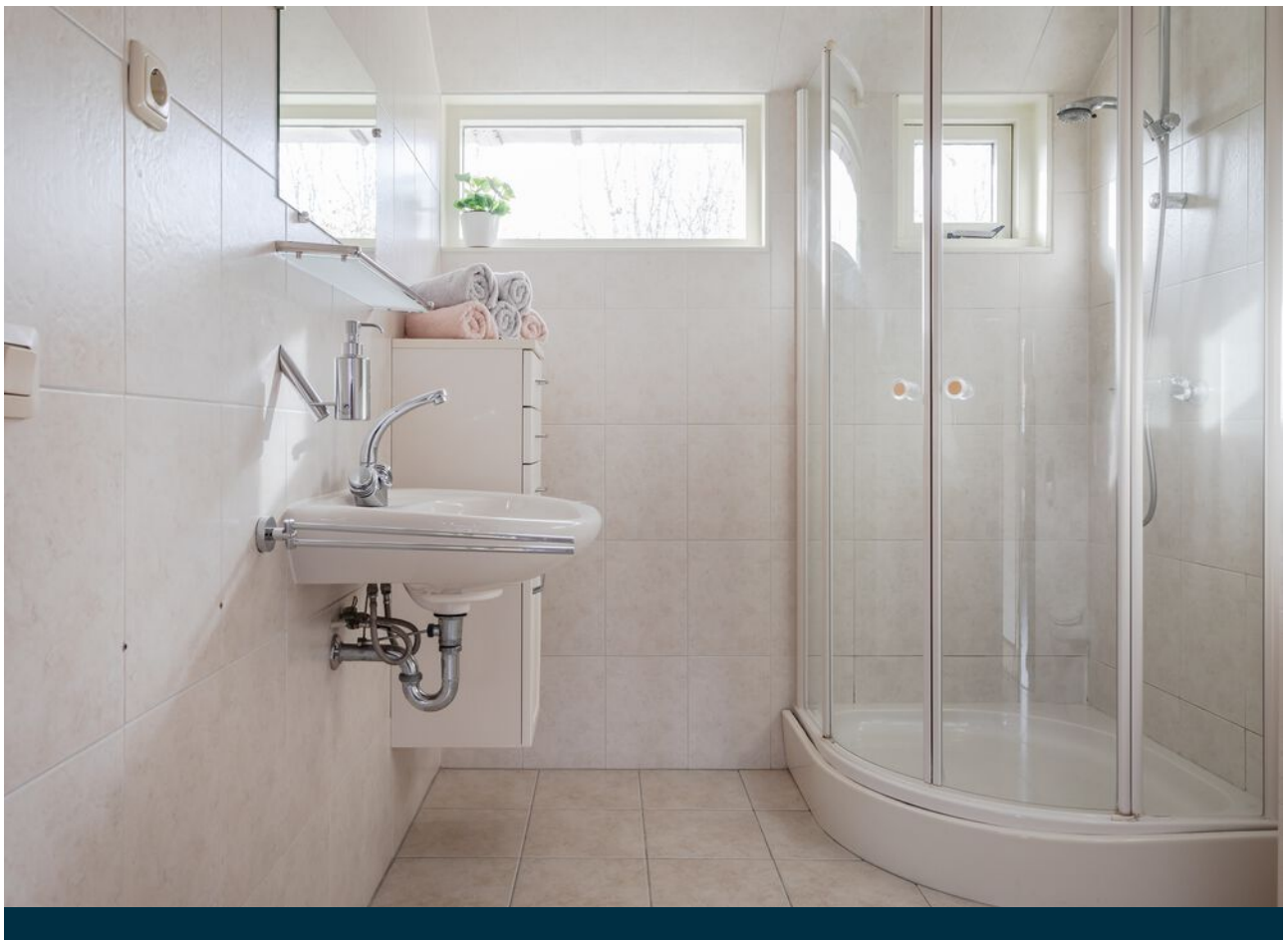


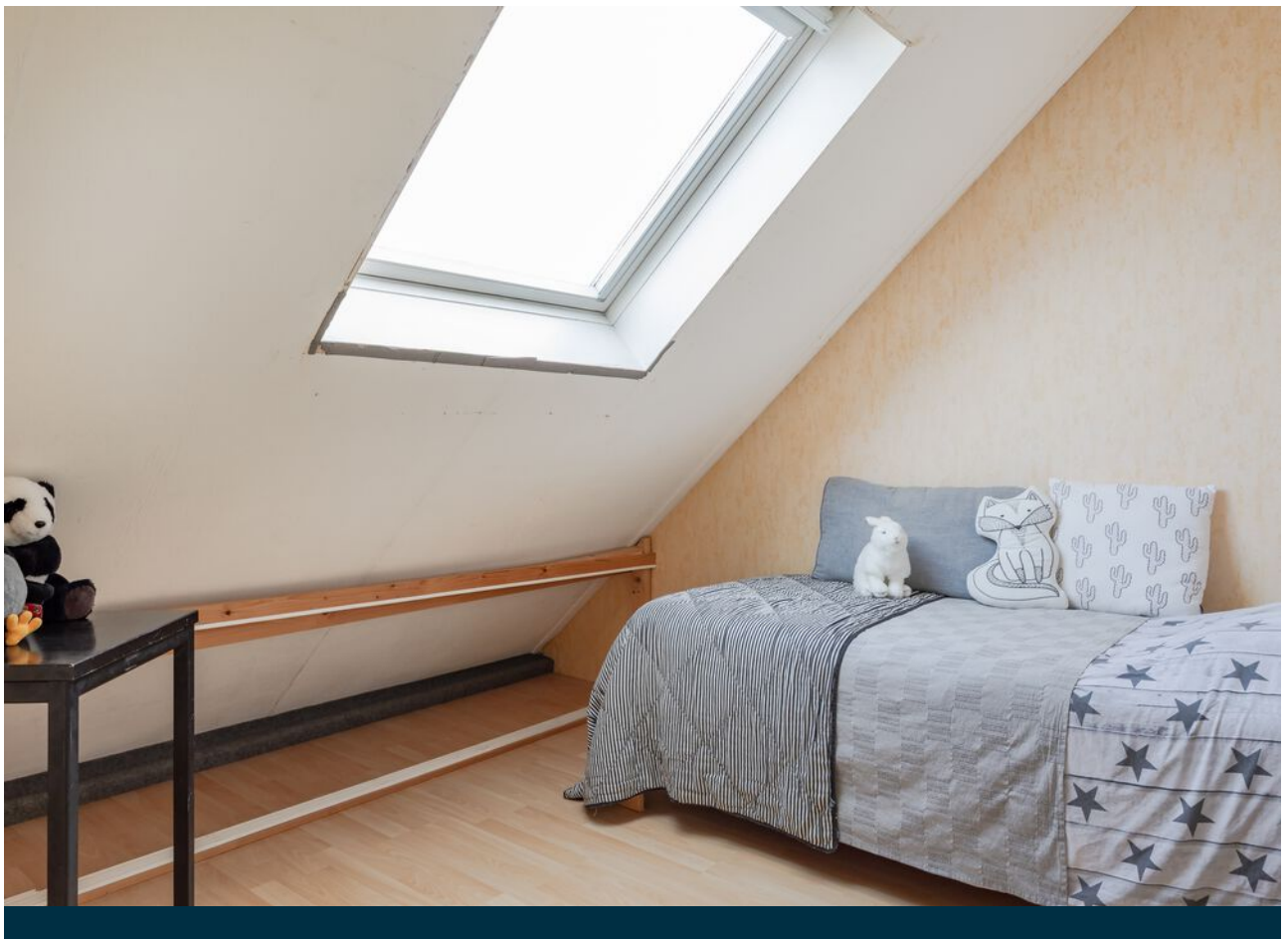


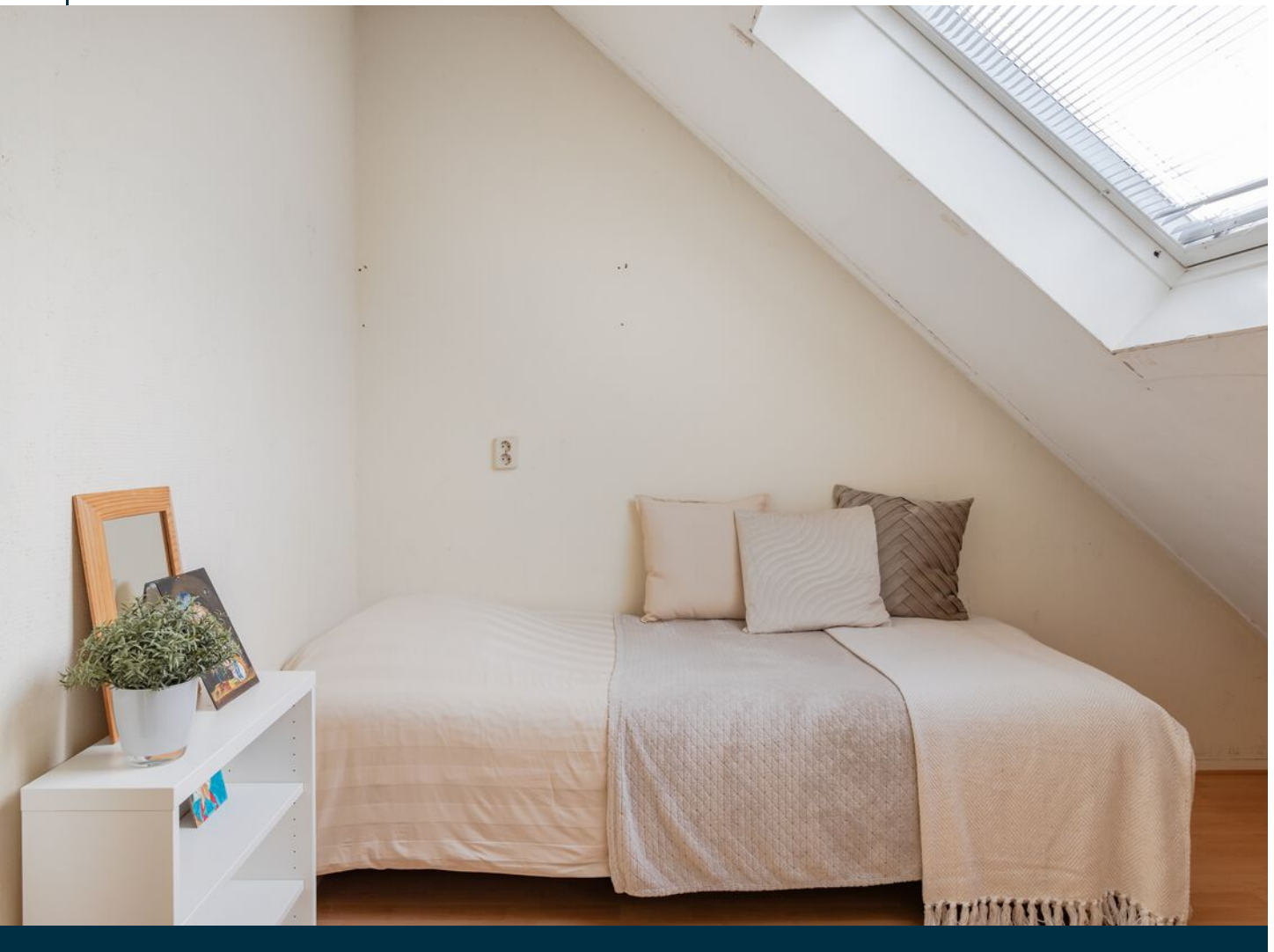


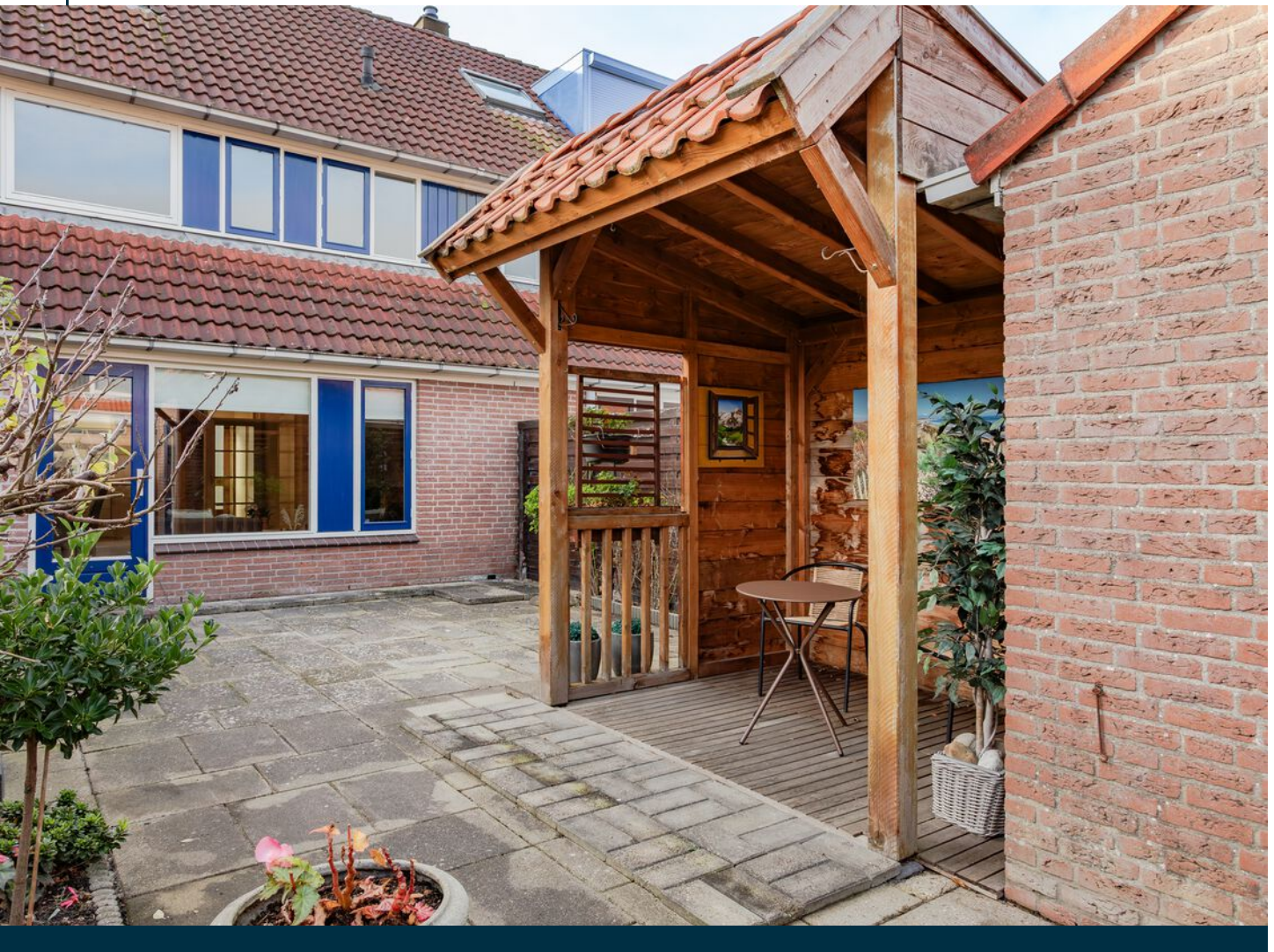


















Begane grond met tuin



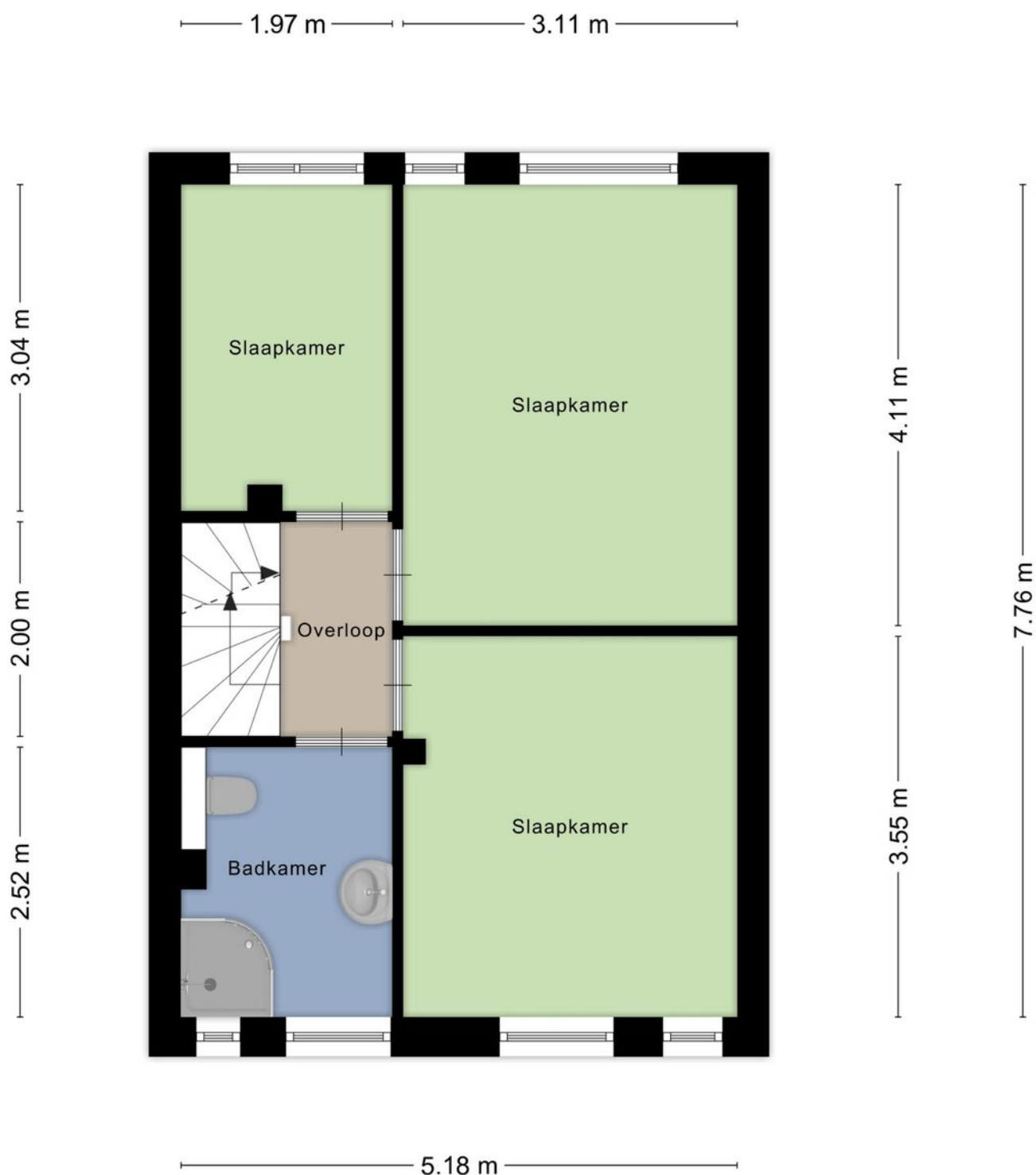


Begane grond





1e verdieping





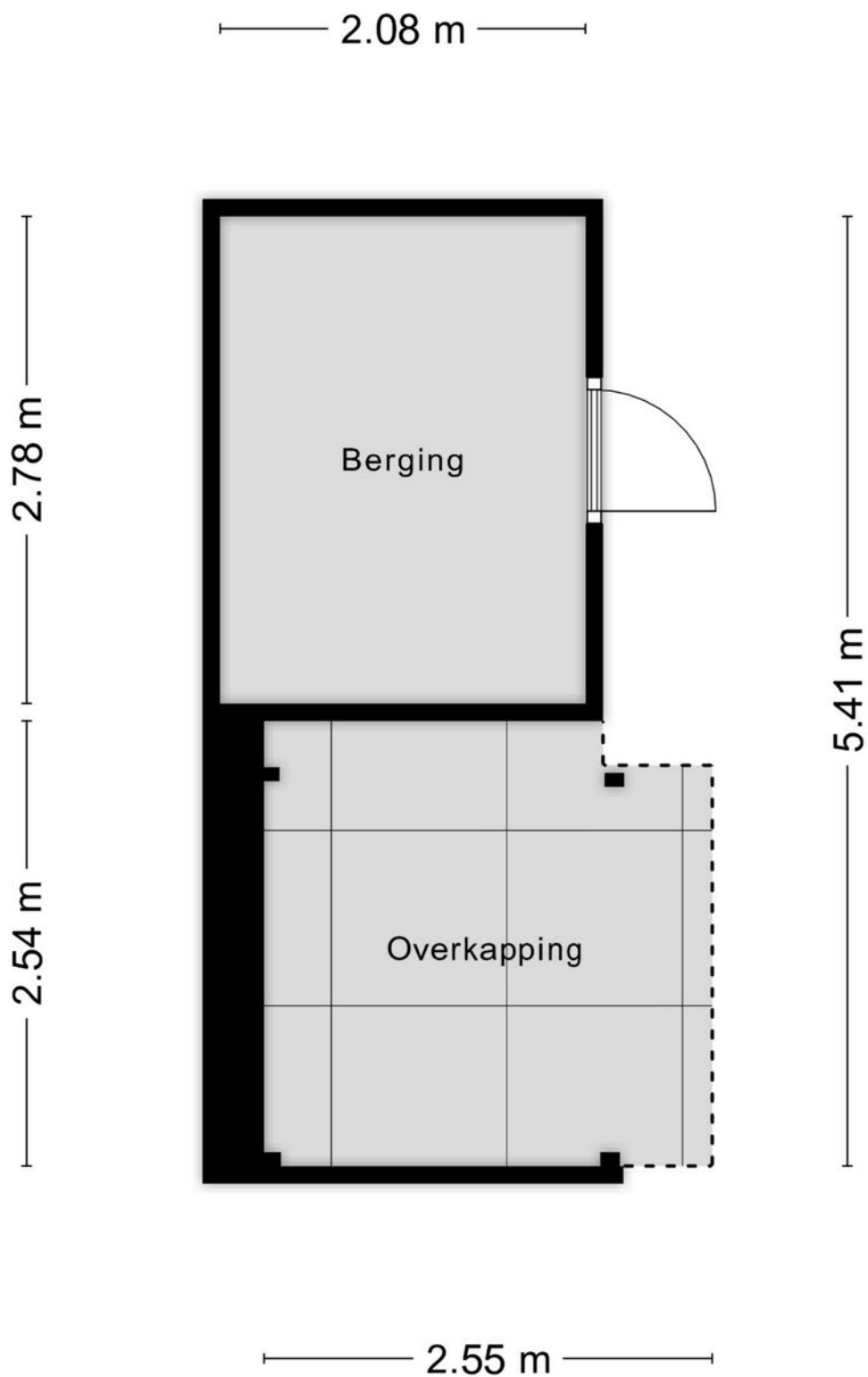
2e verdieping



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



Berging





Overkapping

— 1.51 m —

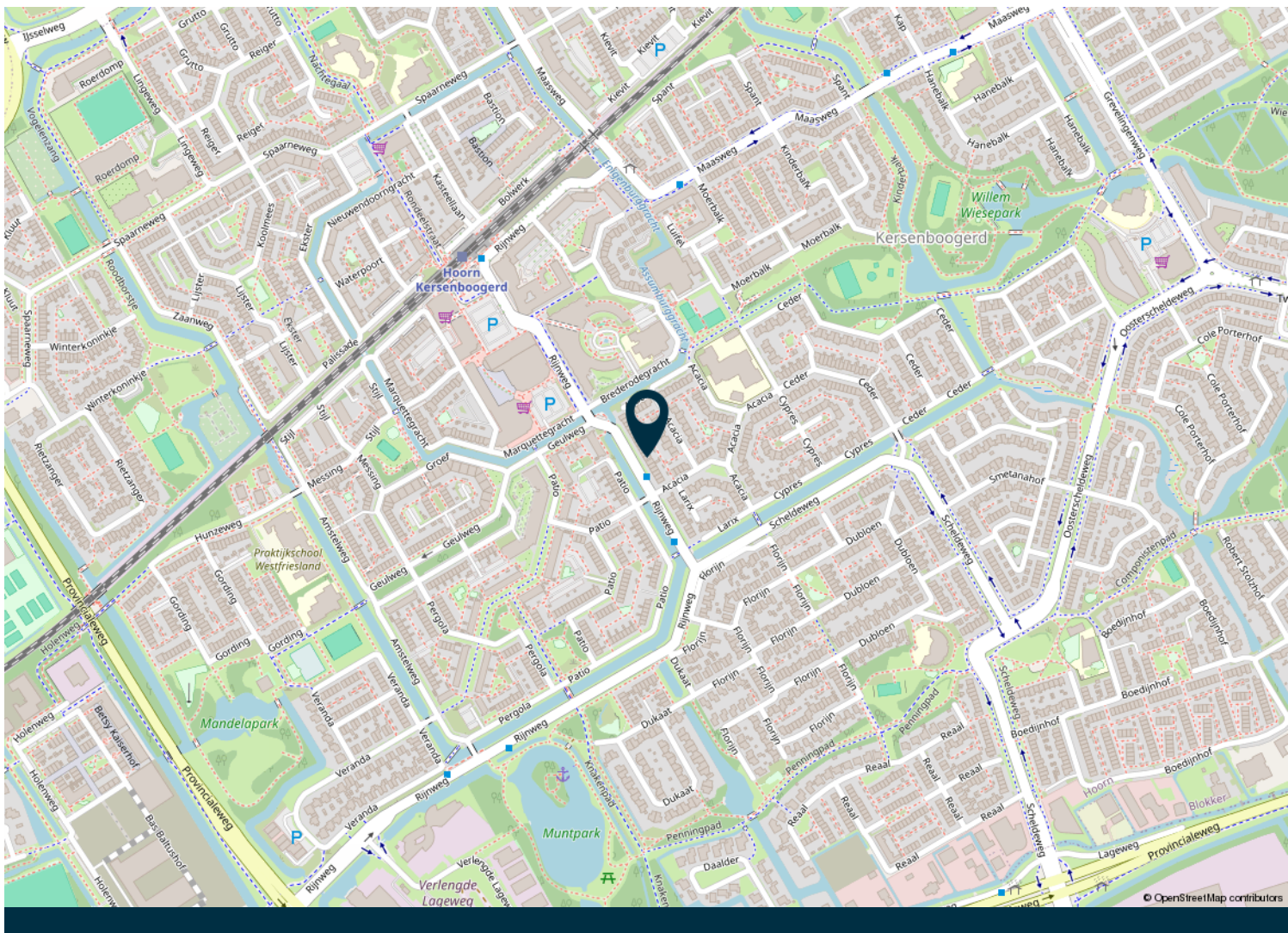
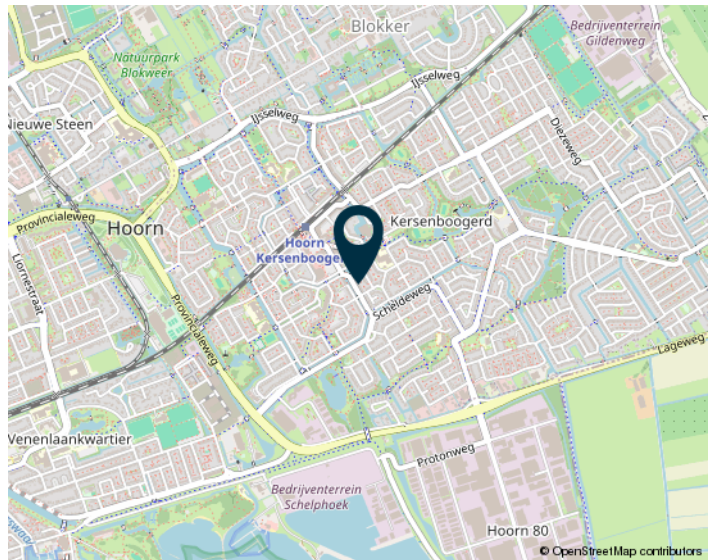
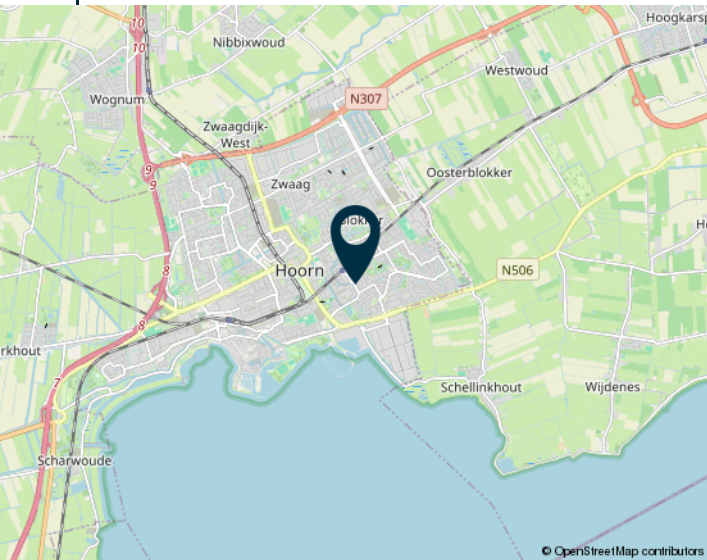


— 1.76 m —

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hoorn

L

2358

kadaster

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 16 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie

Type object	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1988
Inhoud	375 m ³
Gebruiksoppervlakte	106 m ²
Externe bergruimte	5,80 m ²
Perceeloppervlakte	159 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie L, nummer 2358

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2

Tuin

Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	10 x 6,6 meter
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Energie label informatie

CV ketel	Intergas HRE
Verwarmingssysteem	Heteluchtverwarming Brink 2017
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Elektra	6 groepen, 3 fase groep, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 729780170, geldig tot 20 november 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.



Margit Nijboer - Makelaar RMT
Marijke Leegwater - Backoffice manager



Neem dan contact op met ons kantoor:

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