



MARGIT NIJBOER

makelaardij



Boedijnhof 36
Hoorn

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



Beschrijving

Harstikke leuke woning met de tuin op het zonnige zuidwesten en een Energielabel A. In 2021 zijn alle kozijnen op de begane grond vervangen voor kunststof met HR++ glas. De woning heeft een tuingerichte living met veel lichtinval en een ruime keuken.

Op de verdieping tellen we 3 slaapkamers en een badkamer met douche en 2e toilet en dan is er nog een fijne zolderverdieping met een vaste trap te bereiken, veel bergruimte en de wasmachine- en droger opstelling.

De locatie is top, op fietsafstand van de supermarkt, winkelcentrum, station, scholen en het centrum van Hoorn.

Entree

Parkeren kan voor de woning op de parkeerplekken en via de bestrate voortuin heeft u toegang tot de woning.

Achter de voordeur die in kunststof is uitgevoerd is de hal met de trapopgang en de toiletruimte met deels licht betegelde wanden en dito vloer, toiletput, fonteintje en centraal afzuigsysteem.

Op de vloer ligt pvc en er is een lambrisering bij de lange wand.

Living

Tuingerichte living waar de sfeervolle pvc-vloer vanuit de hal is doorgelegd.

De wanden zijn gespoten en in 2021 zijn de kozijnen van de begane grond vervangen, uitgevoerd in duurzaam kunststof met HR++ glas. De tuindeur, ook uitgevoerd in kunststof geeft toegang tot de zonnig gelegen tuin en er is een draai/kiepraam met ventilatierooster en hor zodat er goed geventileerd kan worden. De living wordt verwarmd door een hete luchtinstallatie dus geen stoffige radiatoren.

Keuken

Royale keuken in een hoekopstelling uitgevoerd met ook hier een kunststof kozijn boven het werkblad met een vast en draai/kiepraam met hor. Er is veel werkblad wat heel prettig is als u van koken houdt en naast veel kastruimte, laden en bovenkastjes met bladverlichting is er de nodige inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser (2022), koelkast, 4 pits gaskomfoor, vlakschermafzuiger met de afvoer naar buiten en een combi magnetron/oven.

Tuin

Fijne tuin op het zuidwesten, wat inhoudt dat u de hele middag én avond van de zon kan genieten.

Echt een fijne tuinligging! Achter in de tuin geeft een overkapping toegang tot het achterom, een berghok en de houten berging met elektra en stopcontact. Ook een leuke plek om te zitten als het een beetje regent of een schaduwplek tijdens een hele warme zomerdag.

De prachtige laurierbomen blijven in de winter ook kleur houden.

Er is een handmatig te bedienen zonnenscherm waarvan het doek wel aan vervanging toe is en er is een buitenkraan.

1e Verdieping

De trapopgang met een speelse trapeuning en vloerbedekking geeft toegang tot de slaapverdieping.

Op de overloop ligt laminaat wat ook is doorgelegd in de slaapkamers.

1e Slaapkamer achterzijde – recht opgetrokken en gestuukte wanden, houten kozijn met triple glas in het uitzetraam en top-down gordijn. De ruiten hebben aan de buitenzijde een coating tegen UV stralen wat de warmtetoegang beperkt.

2e Slaapkamer achterzijde – ruime ouderkamer met recht opgetrokken wanden, ook hier triple glas met een coating in een houten kozijn.

3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met gestuukte wanden, berg ruimte achter het knieschot en een groot Velux raam, uitgevoerd in kunststof, met verduisteringsgordijn en een screen aan de buitenzijde.

Badkamer

De badkamer heeft licht betegelde wanden en dito vloer, een douchehoek met glazen deuren en thermostaatkraan (2023), 2e toilet en een wastafelmeubeltje met porseleinen wasbak. Naast het centraal afzuigsysteem is er een kunststof Velux dakraam met luxaflex en screen aan de buitenzijde voor de natuurlijke ventilatie.

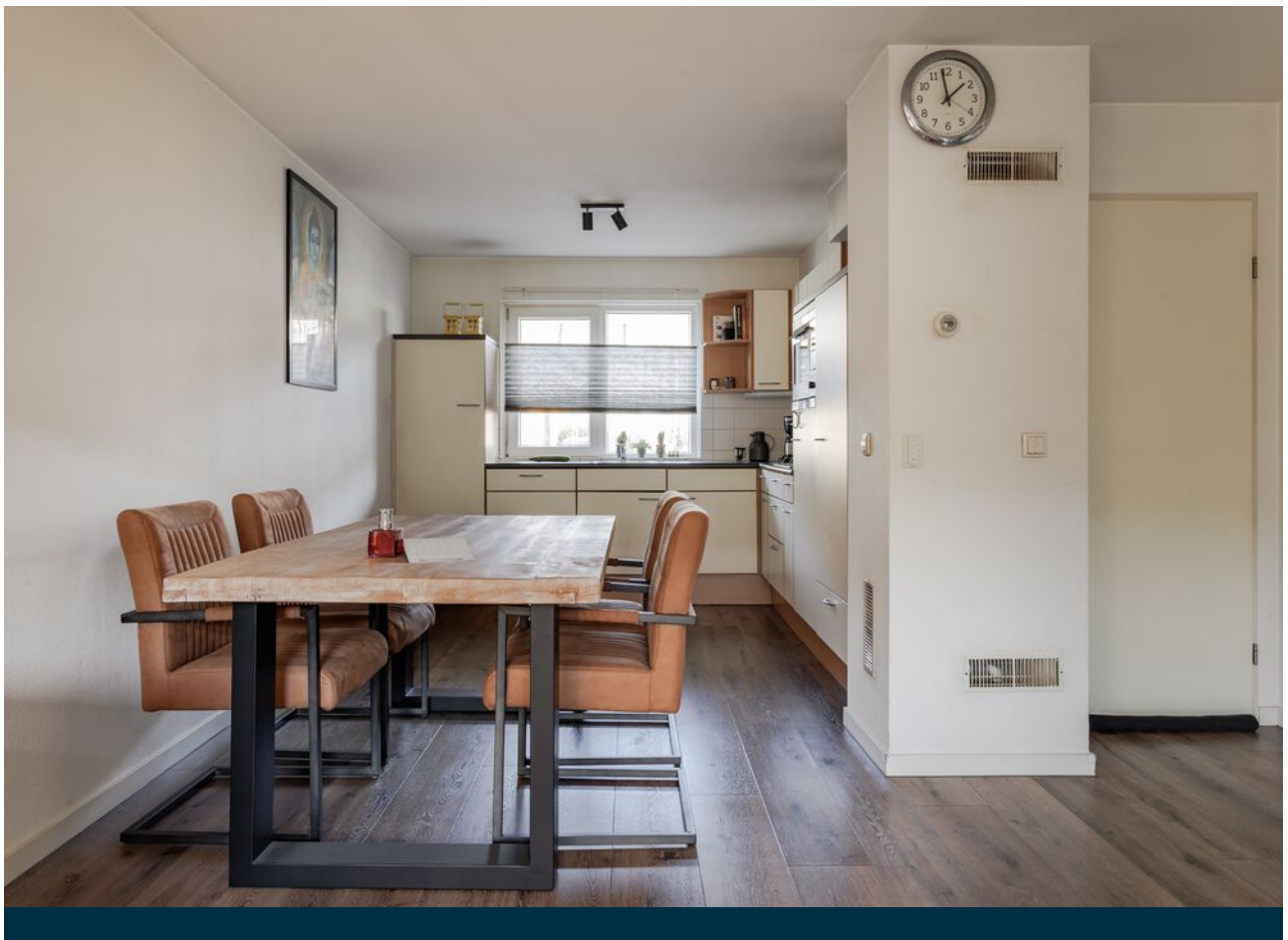
2e Verdieping

Vaste open trap naar de zolderverdieping met een houten verdiepingsvloer waar licht laminaat ligt.

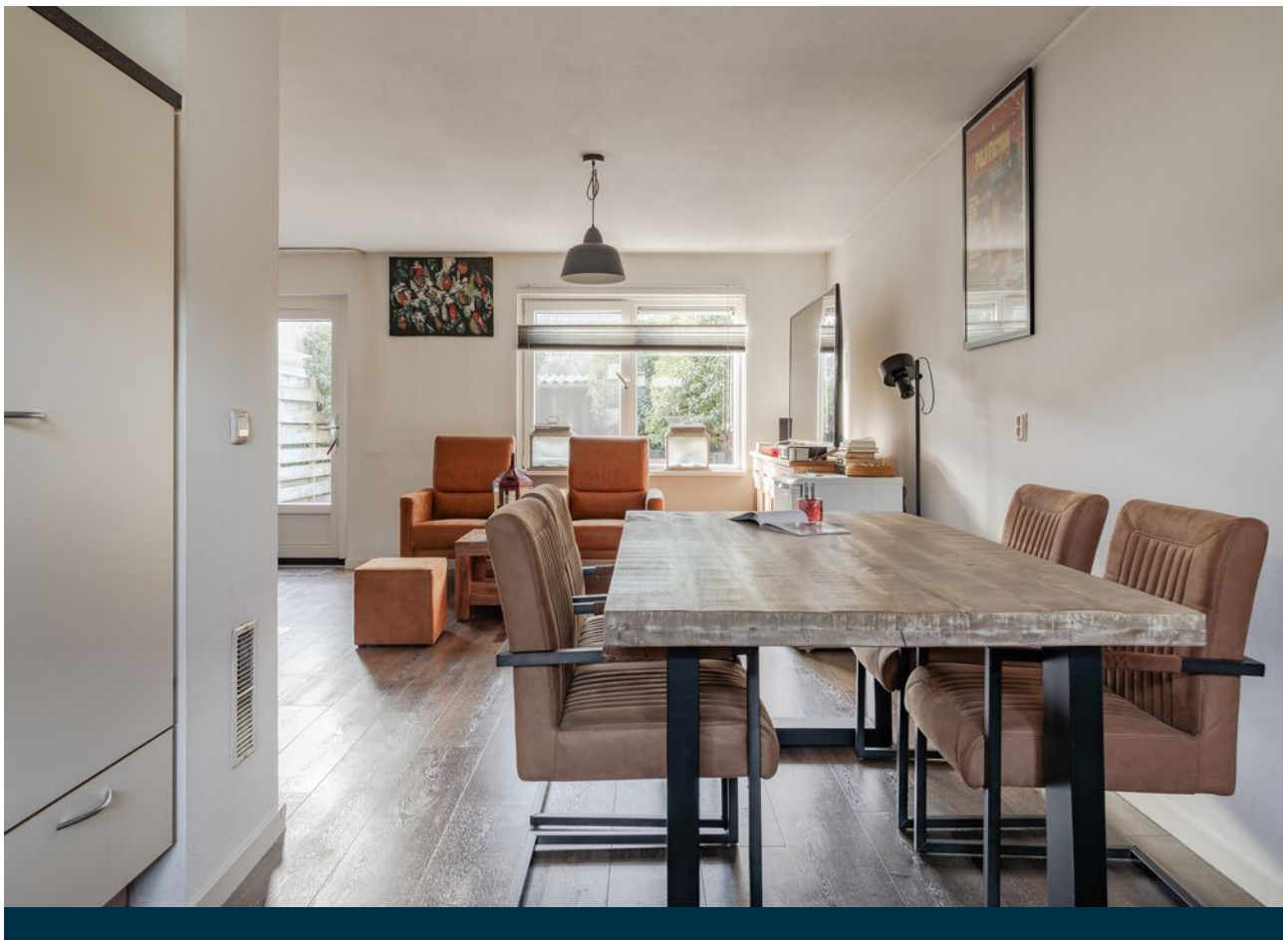
Er zit berg ruimte achter de knieschotten en er is een Velux raam met verduisteringsgordijn voor het lichtinval en ventilatie. U treft hier de wasmachine- en drogeraansluiting, de Brink heteluchtverwarming die in 2019 in eigendom is geplaatst en de cv-installatie voor het warme water.

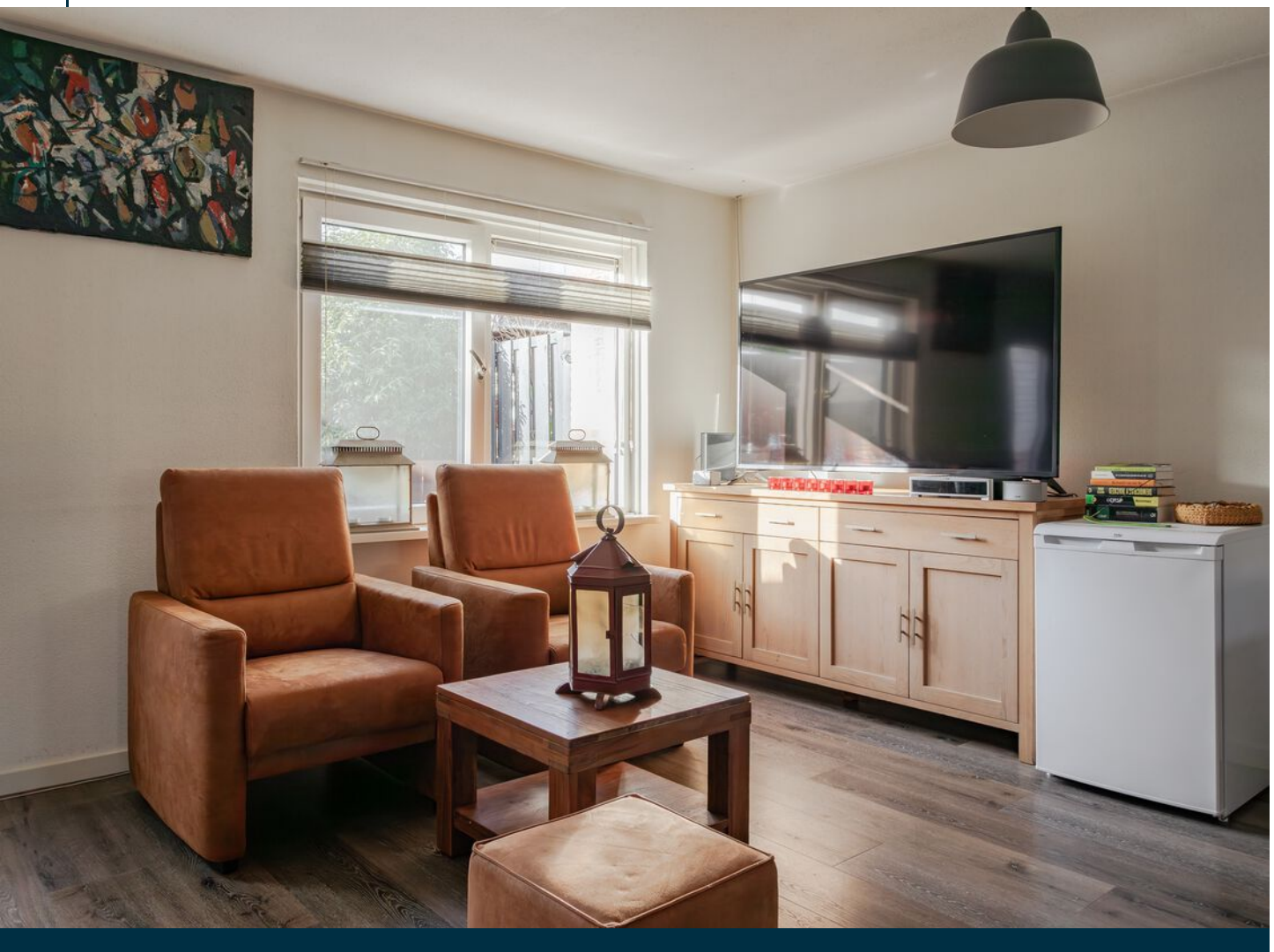
Bijzonderheden:

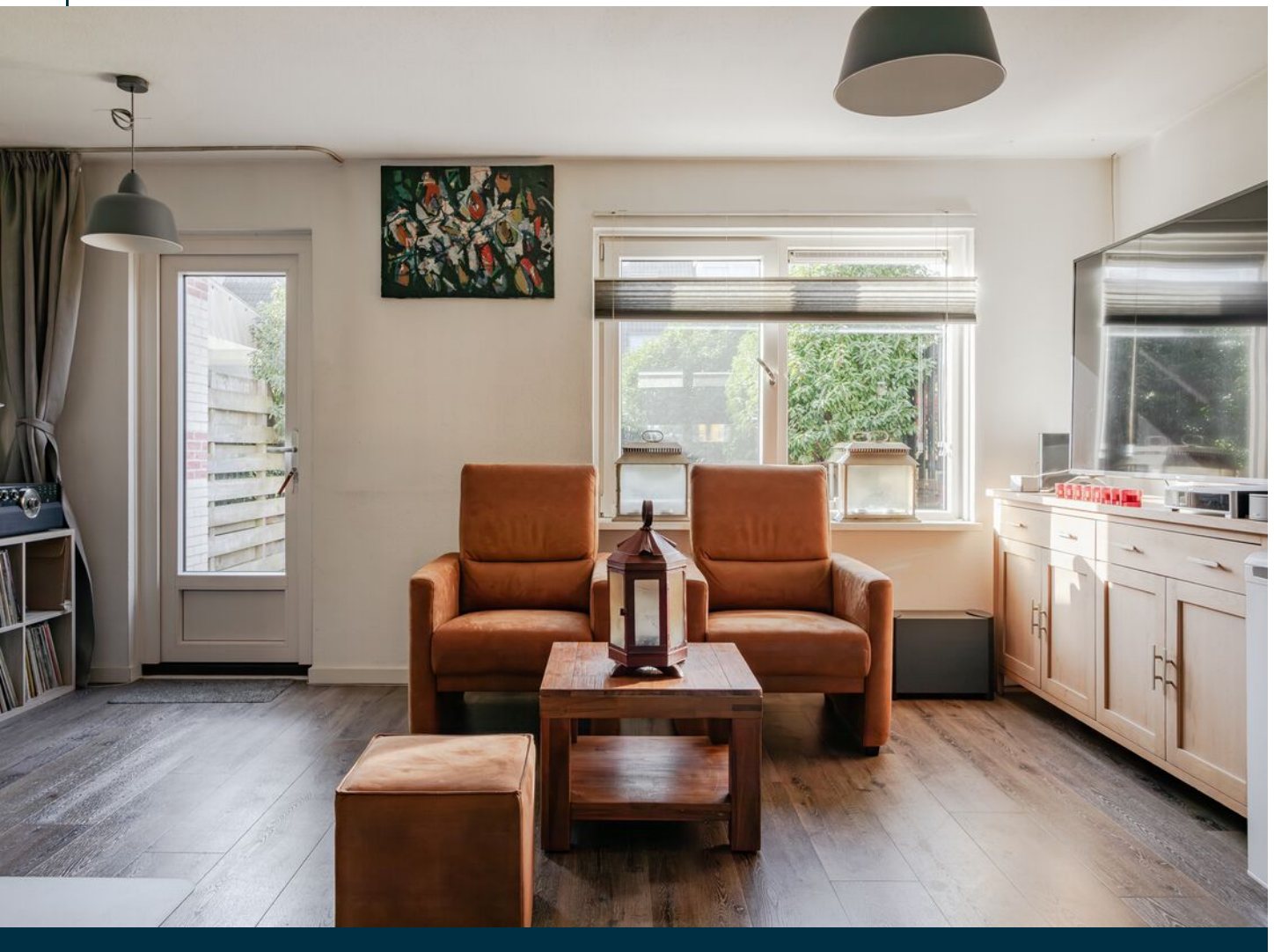
- Houten skeletbouw
- Fietsafstand van het station, winkelcentrum, kinderdagverblijf, scholen, de binnenstad en Oranje Buiten met een heel gezellig strand
- Fijne woonomgeving
- Tuin op het zuidwesten

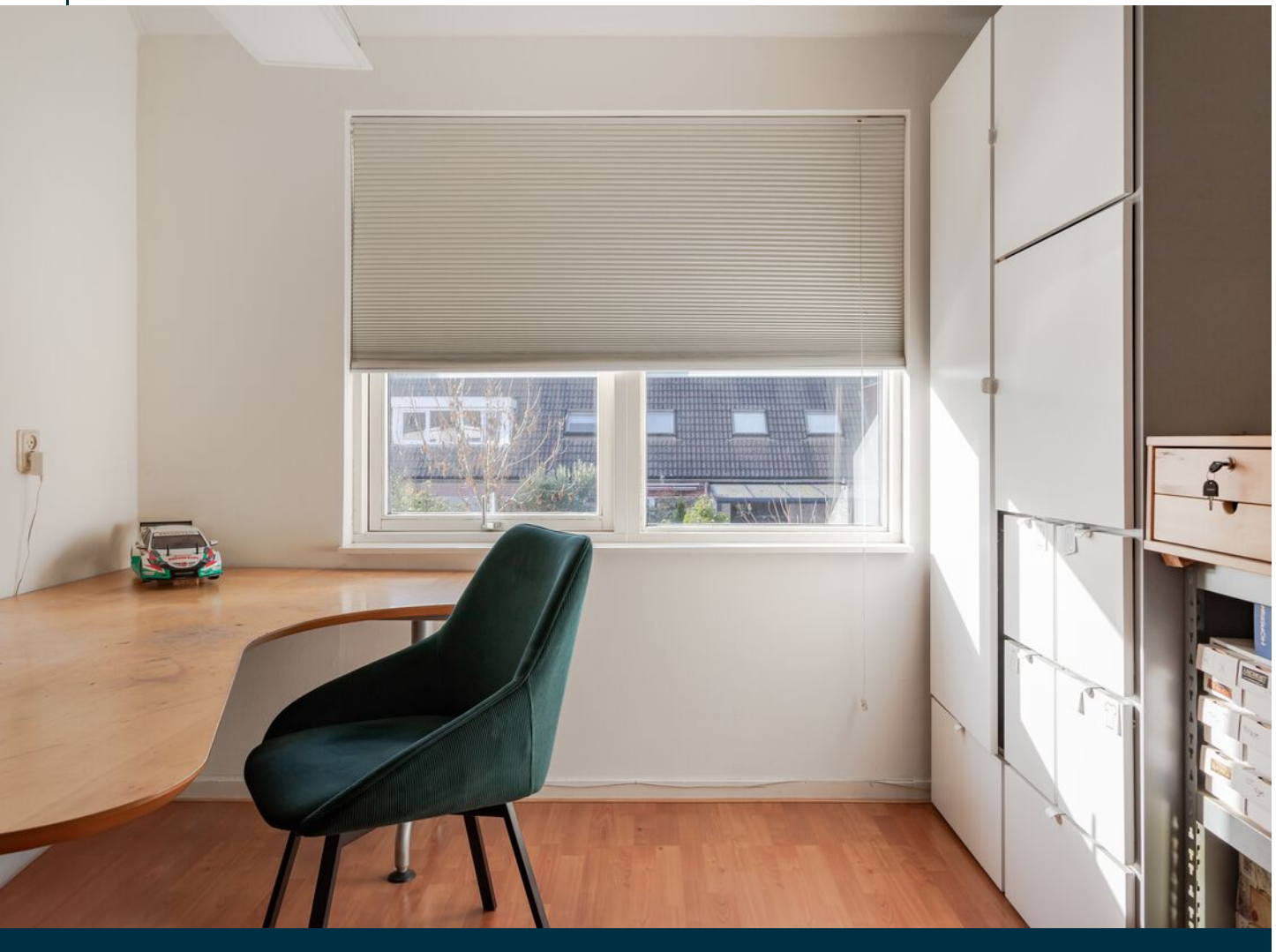
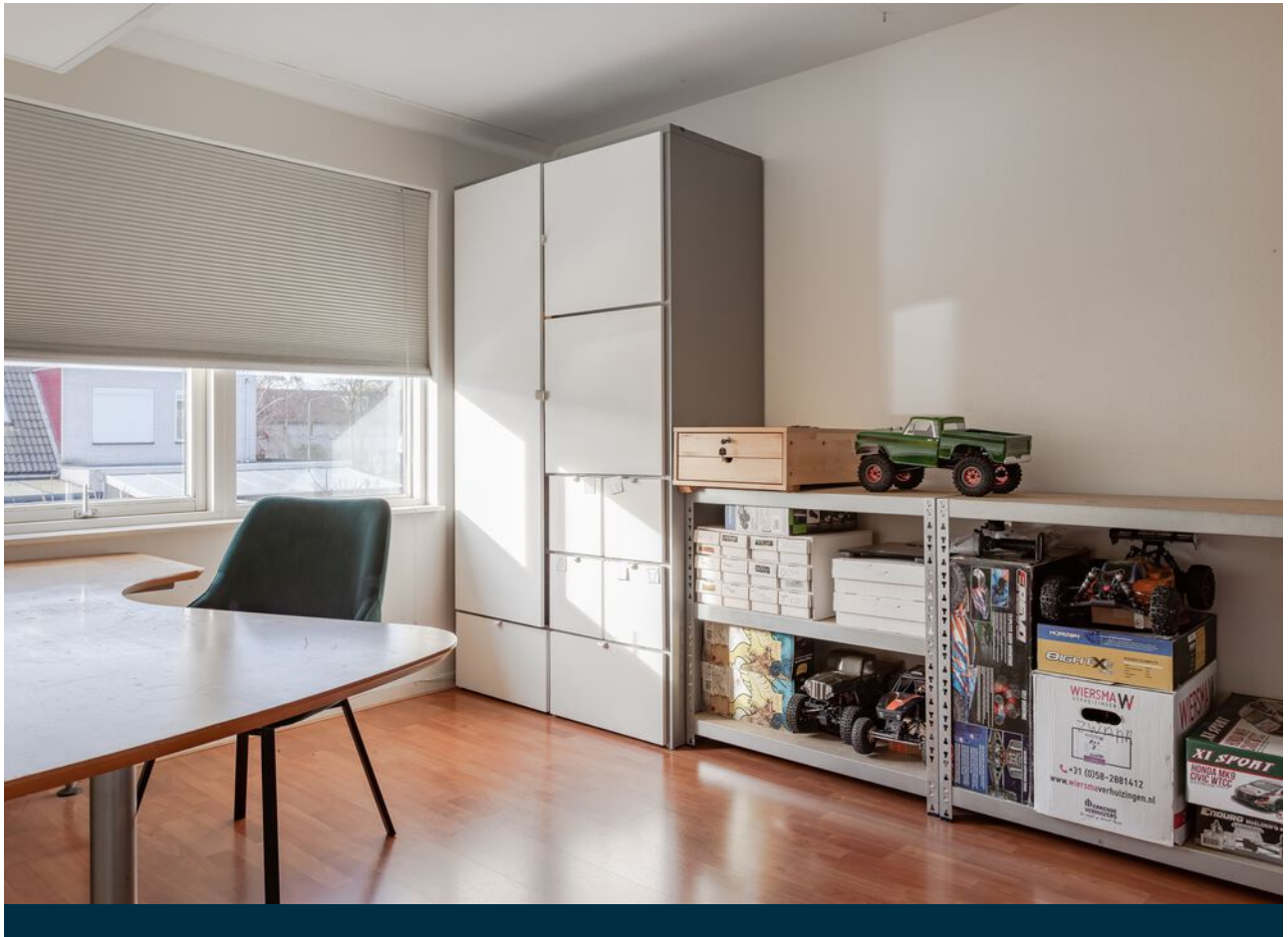


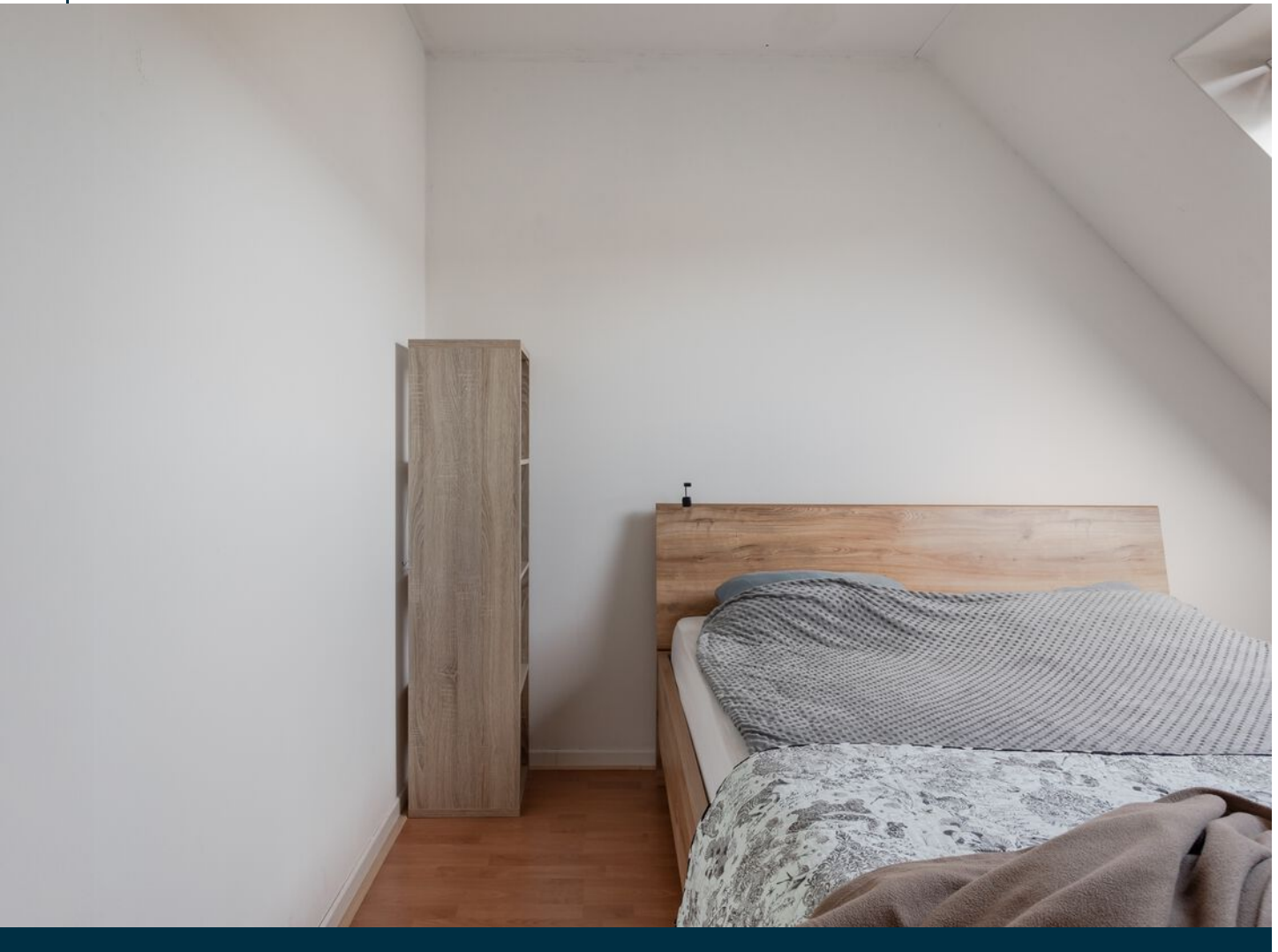


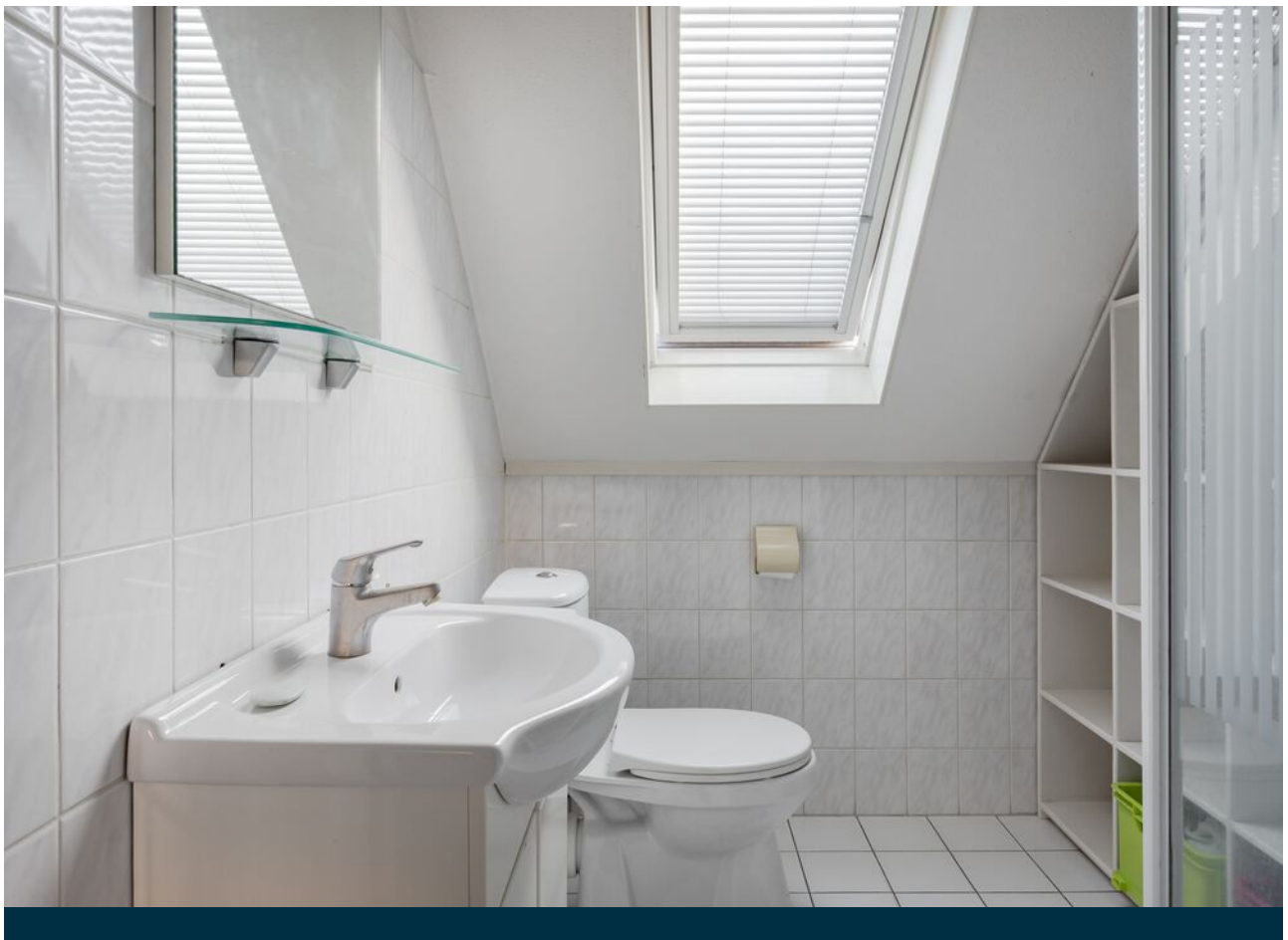






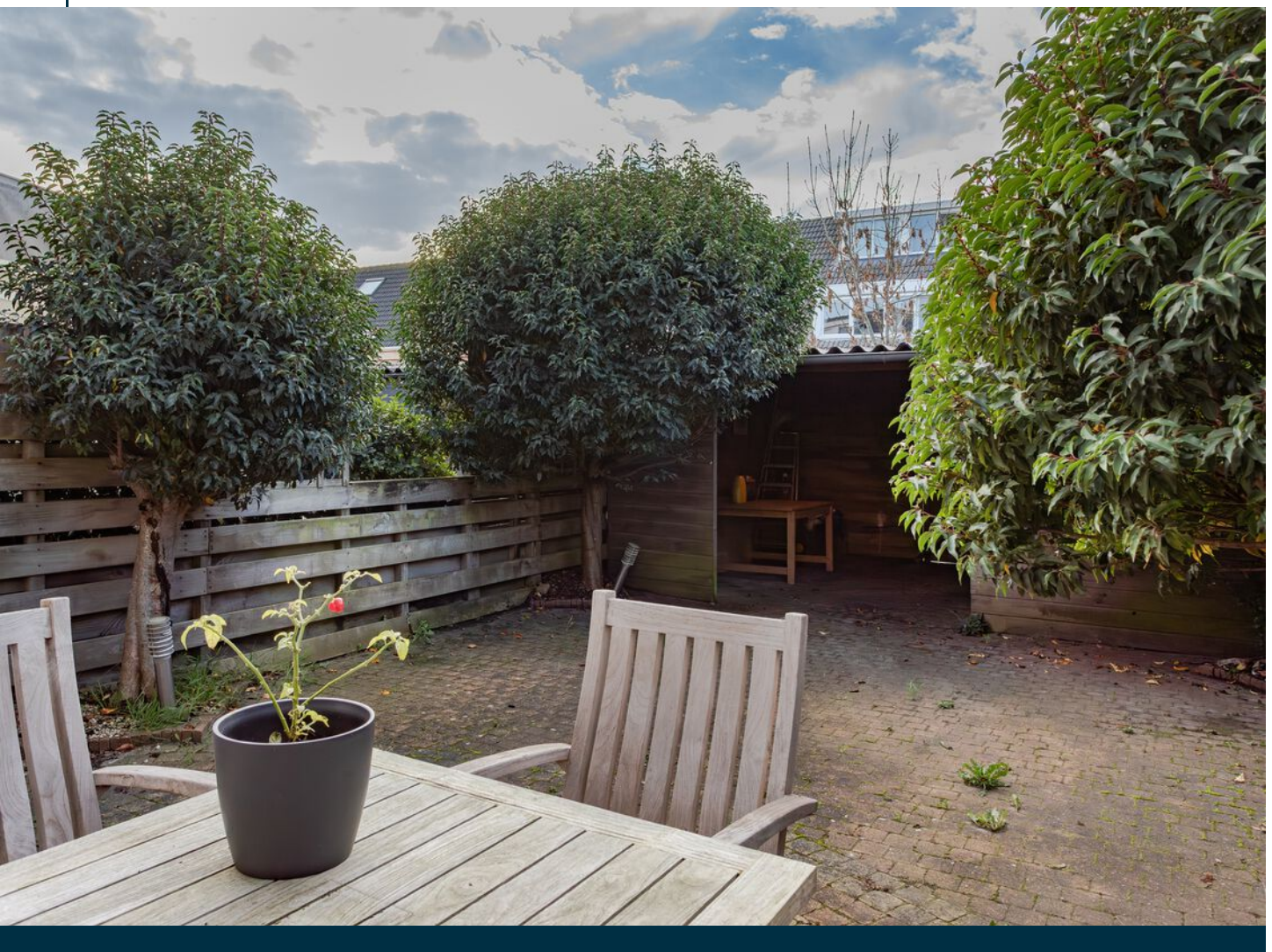


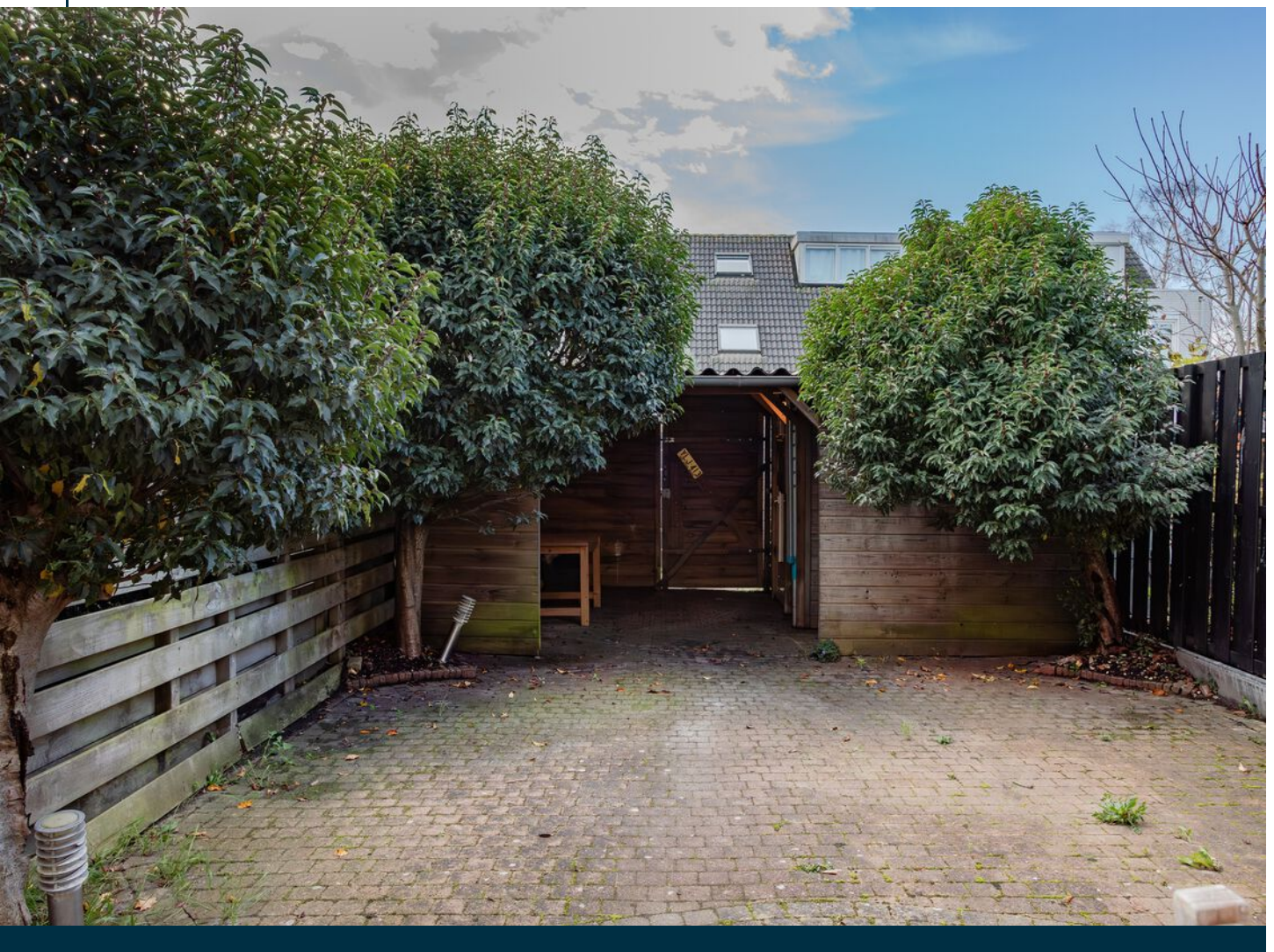
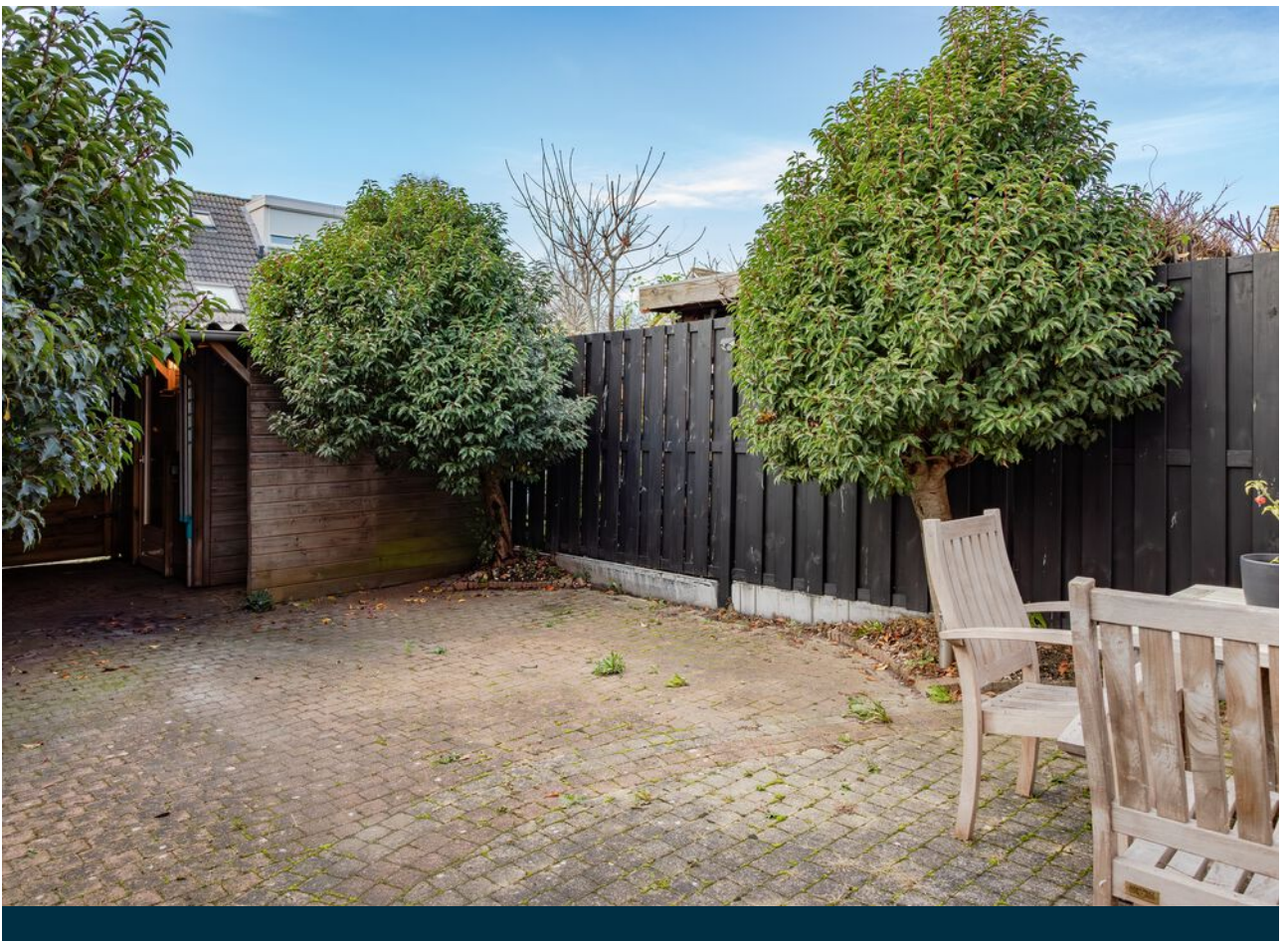


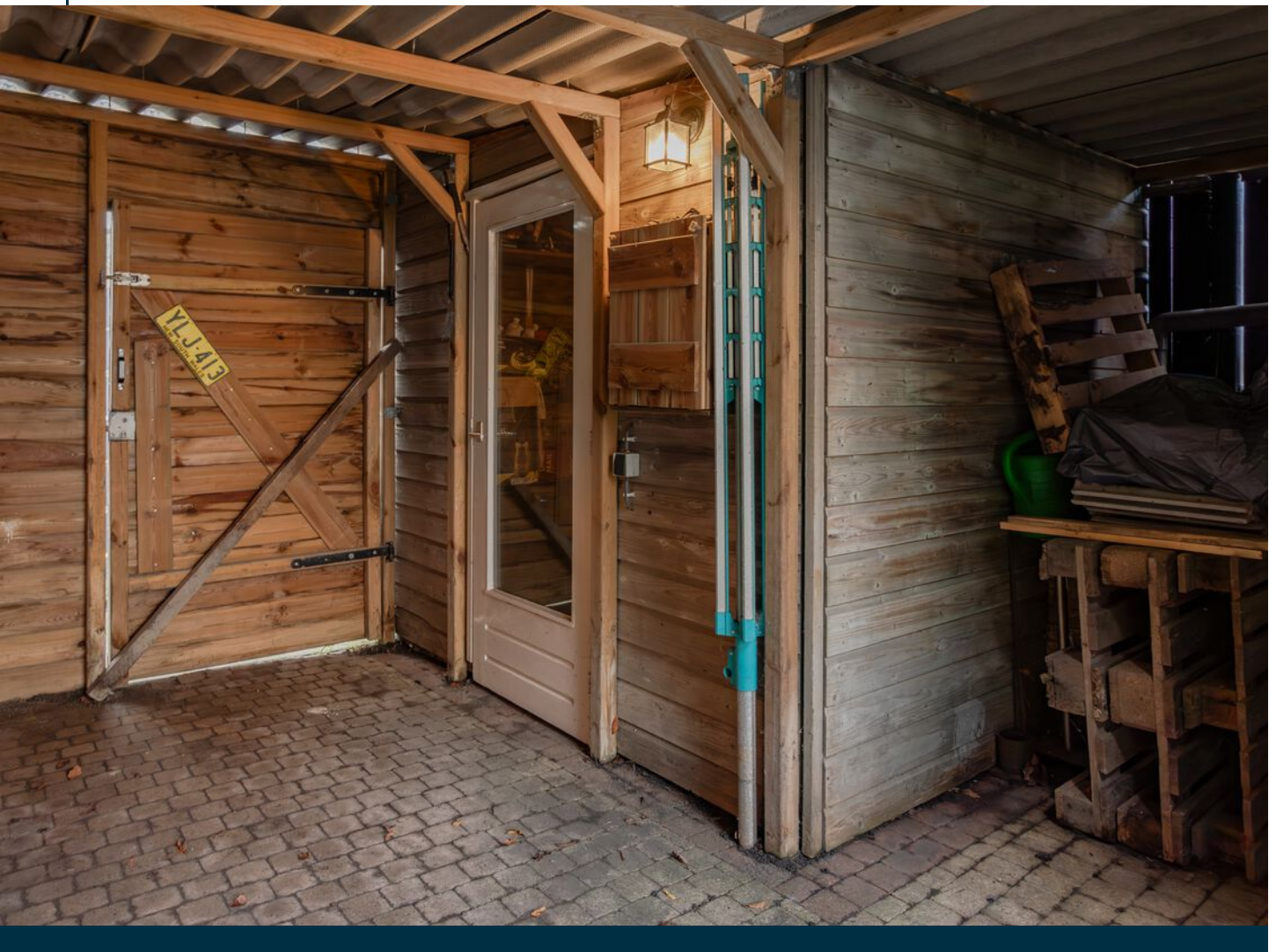
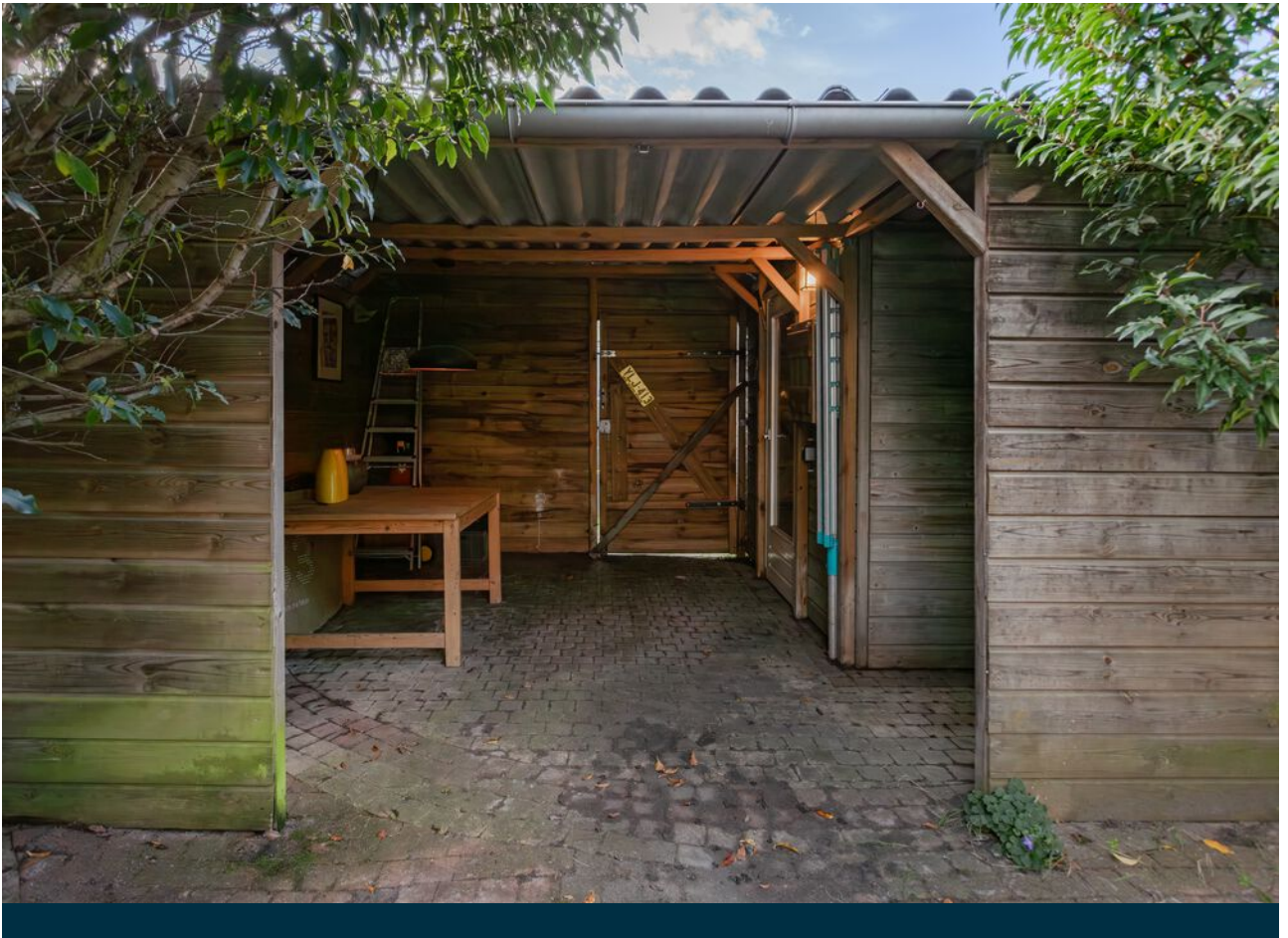






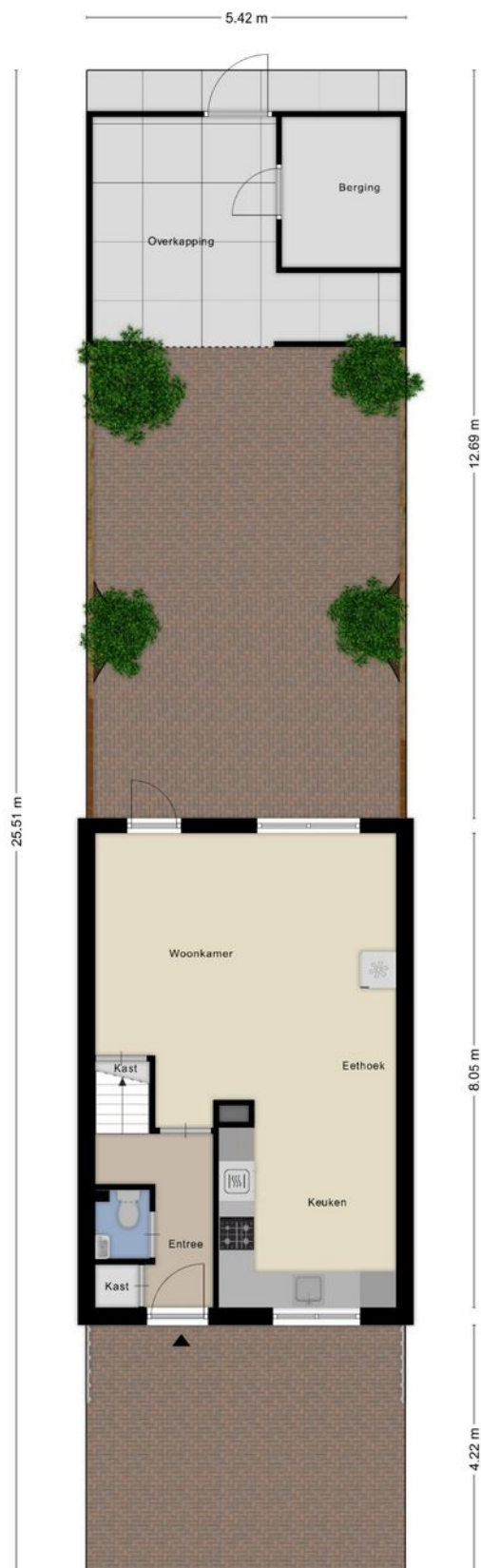








Begane grond met tuin





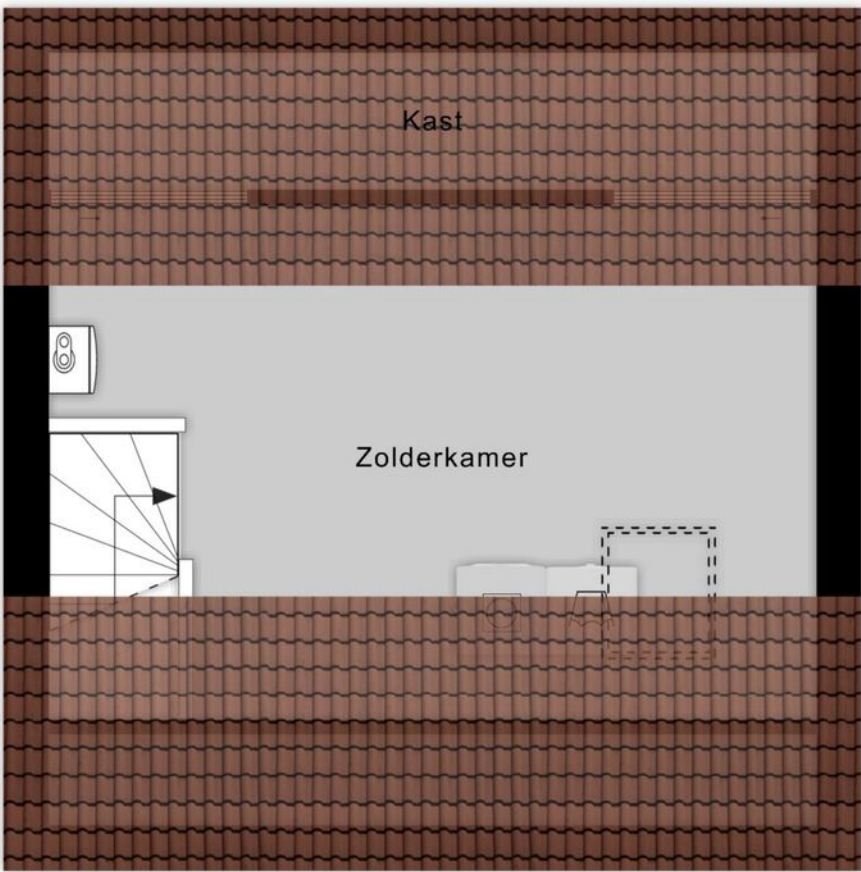
Begane grond





1e verdieping

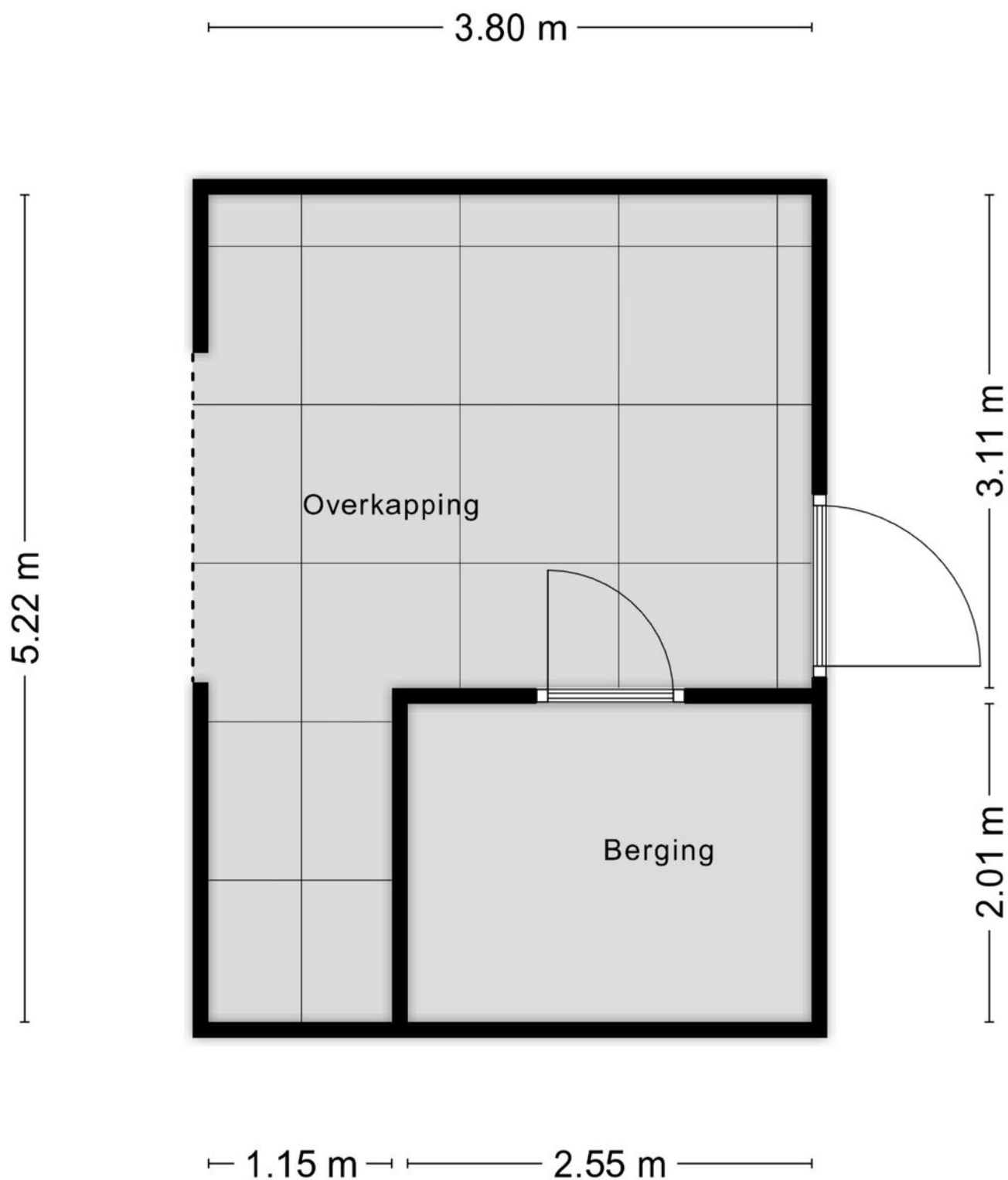




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Berging/overkapping





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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn
Sectie K
Perceel 3572

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	Voorkeur 15 januari 2026
Bouwjaar	1993
Inhoud	304 m ³
Gebruiksoppervlakte	86 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Perceeloppervlakte	137 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 3572
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	11,5 x 5,4 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE 28/24
Verwarmingssysteem	Heteluchtverwarming Brink Elan 2019
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja
Elektra	5 groepen, aardlekschakelaar, 3 fase stroom, waarvan 1 in gebruik en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, geldig tot 8 juni 2030, registratienummer 610778754

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