



Het Gangwerk 50 Hoorn

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



Beschrijving

Zoekt u ruimte en comfort op een toplocatie? Dan zien we u graag bij deze royale 2/1 kap woning met een A-label, 13 zonnepanelen, royale living met open keuken, ruime badkamer en deze woning telt 4 ruime slaapkamers met de mogelijkheid om 6 slaapkamers te realiseren. Een fijn weetje voor de zoonbidders... de ruime, geheel bestrate tuin met een grote overkapping ligt op het zuidoosten en staat garant voor veel zon, de hele dag én avond.

Nog een extraatje bij deze woning is de inpandig te bereiken berging in de voormalige garage met aansluitend een heuse "pub"! Kortom, een verrassende woning!

Entree

Parkeren kan op eigen terrein en/of op de parkeerplekken naast de woning. Via de bestrate voortuin komt u binnen bij de zij-entree met achter de voordeur een ruime hal met garderobekast, toegang tot de inpandig te bereiken berging en de toiletruimte met modern betegelde wanden, wandcloset, betonlook wasbakje, verwarmde muur en het raam kan open voor de natuurlijke ventilatie. Een paneeldeur met melkglas en zijraam geeft toegang tot de royale living.

Living

Fijn hoor, zo'n ruime living! De royale zithoek nodigt uit om een grote bank te plaatsen met zicht op de open haard met plateau, wat een gezellige warmte geeft op de koude winteravonden.

Op de vloer is pvc in visgraat gelegd met vloerverwarming voor een hele behagelijke warmte, mede vanwege de chips vloerisolatie in de kruipruimte. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en het voorraam is uitgevoerd in een kunststof kozijn met HR++ glas en een ventilatierooster.

Achter de open trap naar de slaapverdieping is de eethoek naast de keuken met grote raampartij en een schuifpui naar de zonnig gelegen tuin. Het kozijn is uitgevoerd in kunststof met HR++ glas. In de wand bij de eettafel is een sfeervolle elektrische haard ingebouwd.

Keuken

De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met veel kastruimte en een werkeiland waardoor u veel werkruimte heeft. De keuken voorziet in 1½ spoelbak, close-in boiler, koel/vriescombinatie, vaatwasser een breed Smeg fornuis met 5 gaspitten, een brede oven en een rvs-afzuigkap met verlichting en de afvoer naar buiten.

Tuin

De zonnig gelegen en hele ruime tuin is geheel bestraat en hier kunt u de hele dag van de zon genieten, ook de avondzon! Bij de schuifpui is een grote overkapping geplaatst met geïntegreerde verlichting op een dimmer dus ook als het donker

is zit u hier heel gezellig! In de schutting is een deur naar het achterom en voor de tuinspullen is er een houten berging voorzien van verlichting en stopcontacten.

Inpandige berging met aansluitend een "pub"

In de voormalige garage is een ruime, geïsoleerde berging gerealiseerd en is de pui vervangen voor een loopdeur met zijraam, beiden voorzien van triple glas. Op de vloer ligt zeil, de wanden zijn deels betegeld, er is mechanische ventilatie en een radiator verwarmt de ruimte. Via een tussenhalletje, wat overigens een fijne bergruimte is, stapt u een heuse "pub" in, compleet met bar en barstoelen, tapkraan en de daarbij behorende gezelligheid. Er ligt een houten vloer, het hoogoplopende plafond geeft een fijne sfeer aan de ruimte en er is een buitendeur met zijraam, beiden met dubbel glas. Echt de ideale plek voor als u tieners heeft, van een feestje houdt of uw eigen wekelijkse "vrijmibo" wil vieren! Radiator aanwezig.

1e Verdieping

Via de open trap in de living heeft u toegang tot de afgesloten tussenhal op de slaapverdieping. Geluiden van beneden dringen niet door in de slaapkamers omdat het hele trappenhuis, ook naar de 2e verdieping is afgesloten door deuren en een raampartij. Op de overloop ligt laminaat op de betonnen verdiepingsvloer wat is doorgelegd in de slaapkamers. Waskamer – ideaal zo'n waskamer waar de wanden deels zijn betegeld en ook een

betegelde vloer.

U treft hier de wasmachine- en drogeraansluiting en ruimte voor een kast.

1e Slaapkamer – via een halletje vanaf de overloop heeft u toegang tot deze ruime en speelse kamer waar de wanden in schoonmetselwerk zijn uitgevoerd, er zit een balken-plafond, kunststof kozijn met draai/kiepraam, hor, bergruimte achter het knieschot en een extra luik naar een diepe wegzetruimte.

2e Slaapkamer – leuke afmeting kamer met recht opgetrokken en gestuukte wanden, dito plafond, kunststof kozijn met HR++ glas, een draai/kiepraam met hor en ventilatierooster in het vaste raam.

3e Slaapkamer en suite – ruime kamer met recht opgetrokken en gespoten wanden, doorloop naar een kleedkamer, kunststof kozijnen met draai/kiepramen, horren, ventilatieroosters en HR++ glas en ook nog een zijraam met kunststof kozijn voor extra lichtinval. Deze kamer heeft 2 deuren en hier kunnen met een kleine ingreep weer 2 kamers worden gerealiseerd.

Badkamer

Een hele ruime badkamer met licht betegelde wanden en vloer. Hier loopt u elkaar niet in de weg! De badkamer voorziet in een ligbad, 2e toilet, design-radiator, wastafel met grote spiegel en een inloofdouche met thermostaatkraan en plateau om na een drukke dag even op te zitten als u een lange werkdag heeft gehad. In de zijwand zitten glasblokken voor een speels effect. Inbouwspots in het kunststof plafond verlichten de ruimte.

Er is een centraal afzuigsysteem en een brede raampartij met draai/kiepraam en een ventilatierooster in het vaste raam voor de natuurlijke ventilatie. Ook hier voorzien van HR++ en bewerkt glas in een kunststof kozijn.

2e Verdieping

Via het afgesloten trappenhuis met gestuukte wanden heeft u toegang tot de overloop op de 2e verdieping. Op de betonnen verdiepingsvloer ligt laminaat wat is doorgelegd over de gehele verdieping.

CV-ruimte – hier bevinden zich de combiketel met vulkraan, een gloednieuwe hybride 100 liter warmteboiler, in 2025 geplaatst, het centraal afzuigsysteem en bergruimte.

Vanaf de overloop geeft een deur met zijraam toegang tot het balkon. Dit kozijn is nog in hout uitgevoerd.

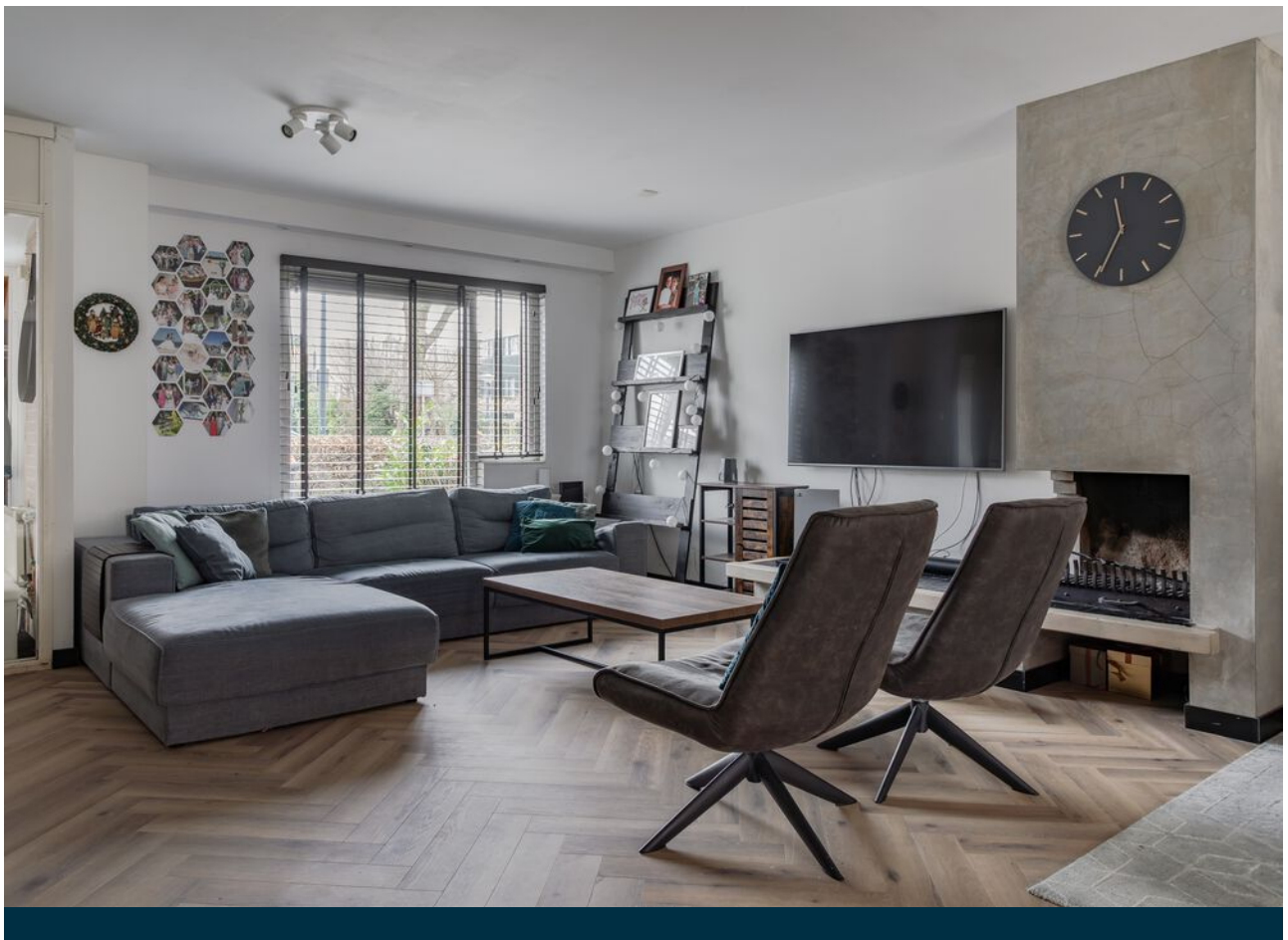
Zolderkamer – een hele royale wegzetruimte! Mocht u echter nog een extra kamer nodig hebben dan kan deze ruimte bij de overloop worden betrokken met toegang tot het balkon. Dit is met een relatief kleine ingreep te realiseren.

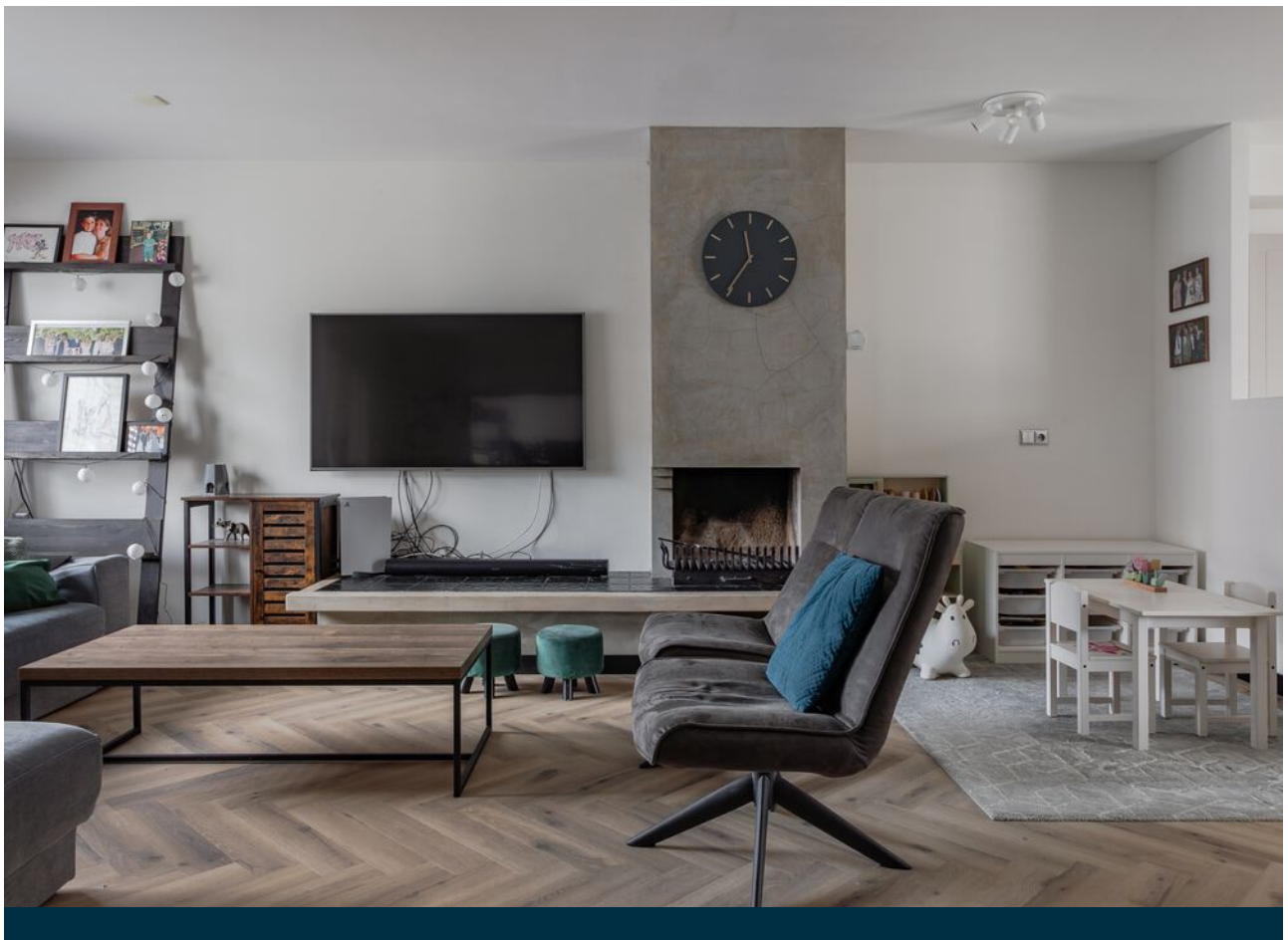
4e Slaapkamer – riante kamer – type balzaal – met gestuukte wanden en ook deze kamer heeft een kunststof kozijn met HR++ glas in de raampartij met een draai/kiepraam en hor.

Bijzonderheden:

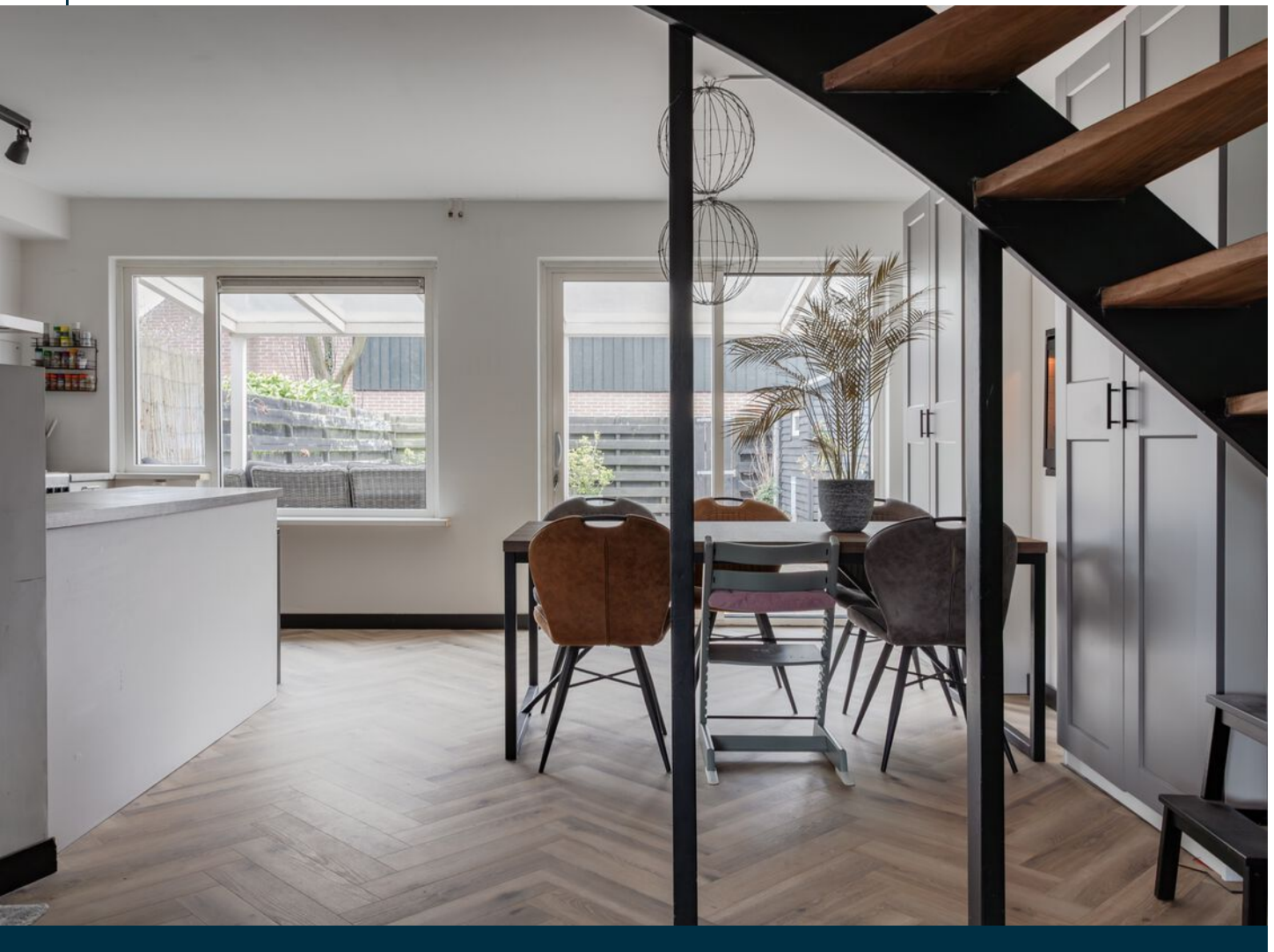
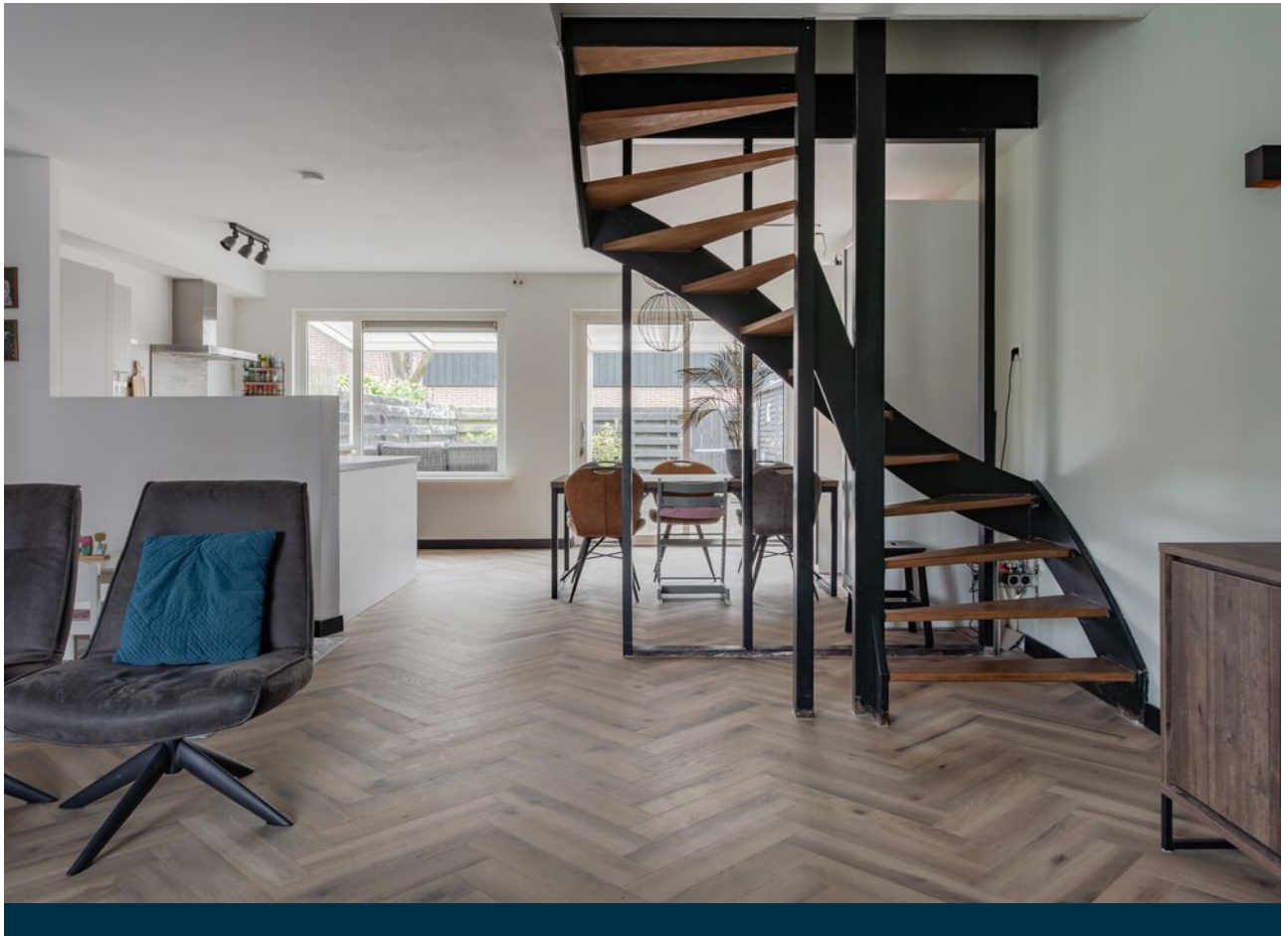
- 13 Zonnepanelen en een A-label
- Zonnige tuinligging
- Fijne woonomgeving
- Kunststof kozijnen met HR++ glas in 2005 geplaatst. Alle ramen die open kunnen hebben een draai/kiepfunctie met hor
- Betonnen verdiepingsvloeren
- Op steenworp afstand van het Stadsstrand, scholen, winkelcentrum, binnenstad met het gezellige havengebied, station en aansluiting op de A7



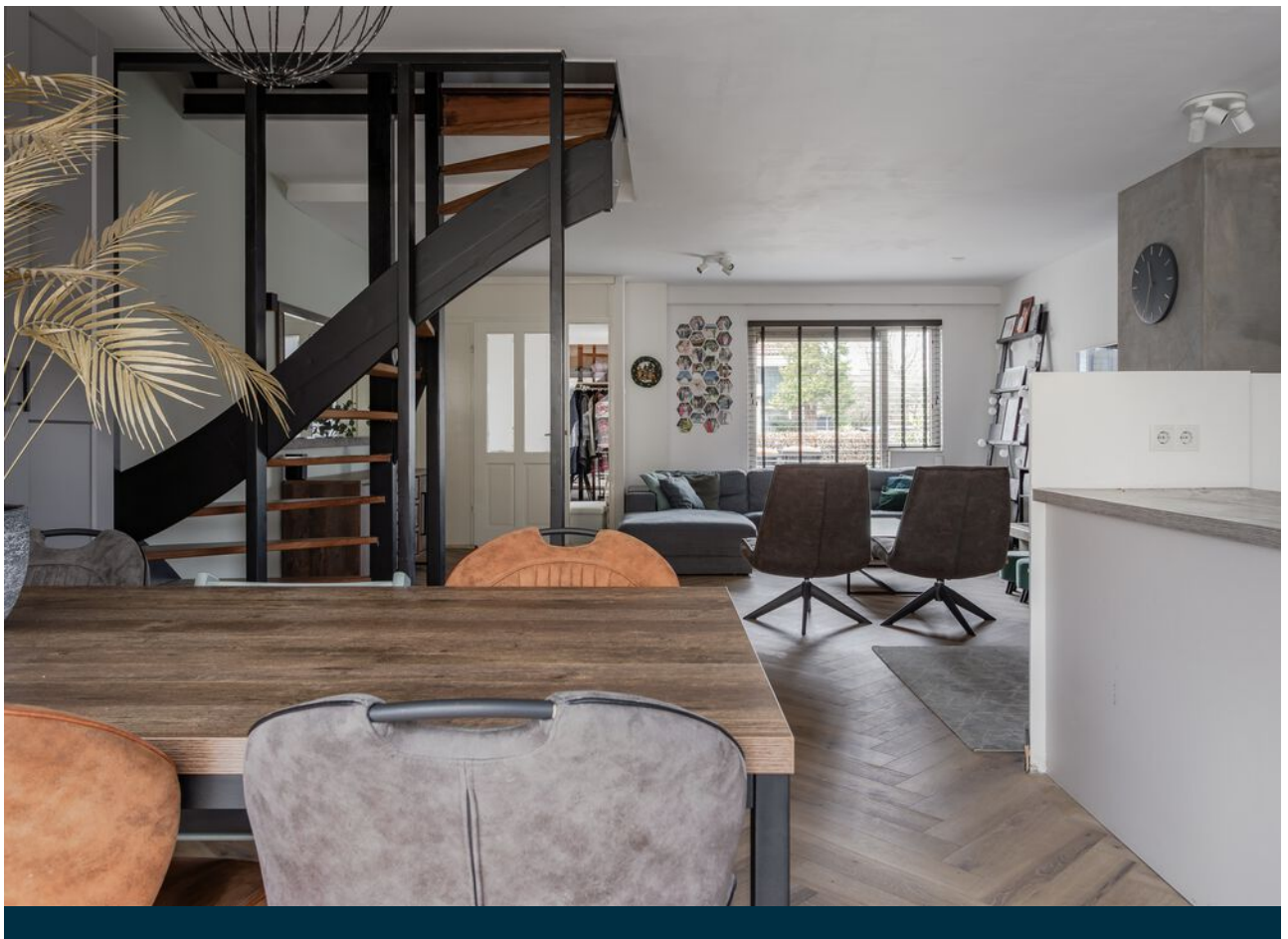


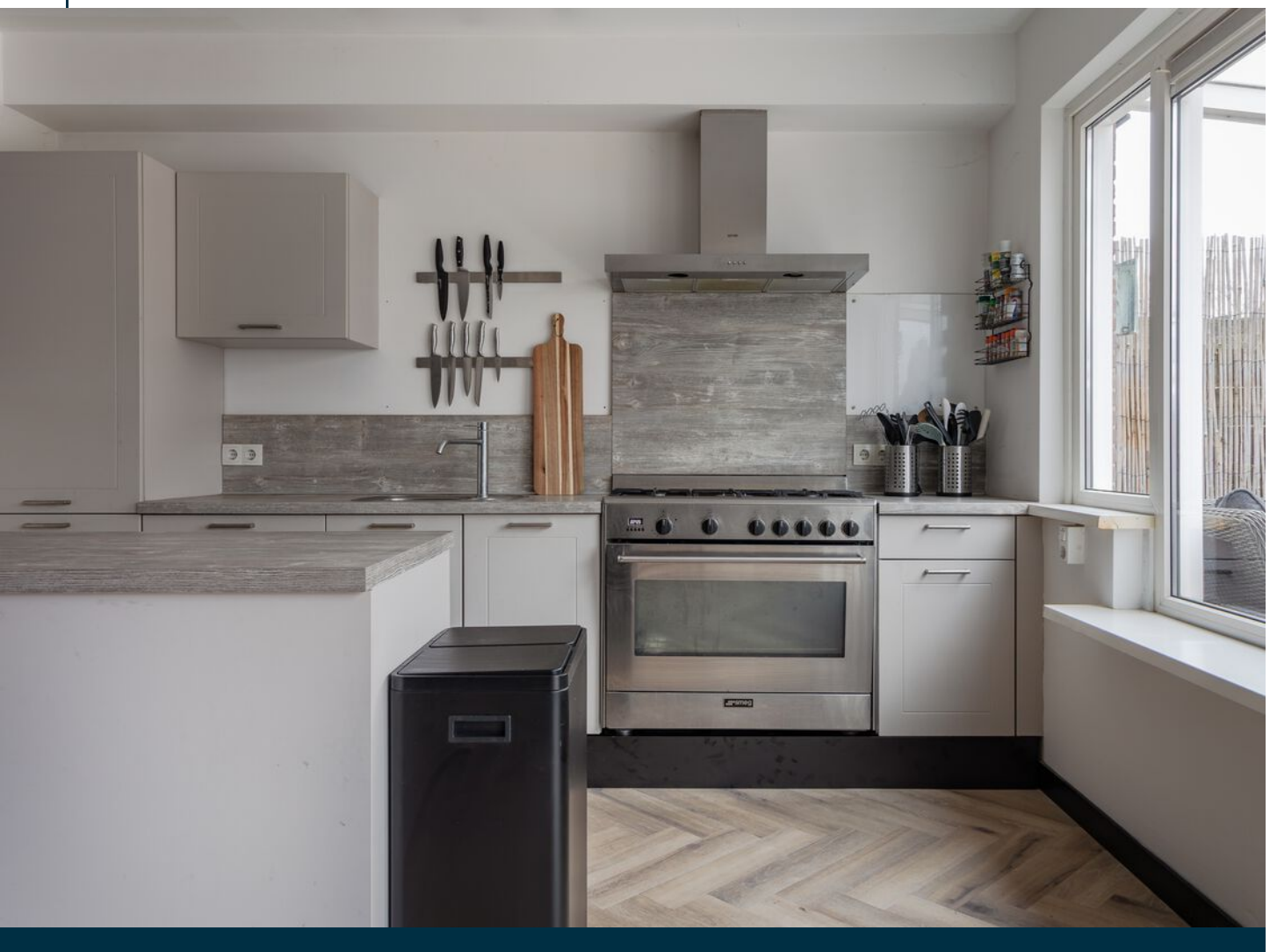


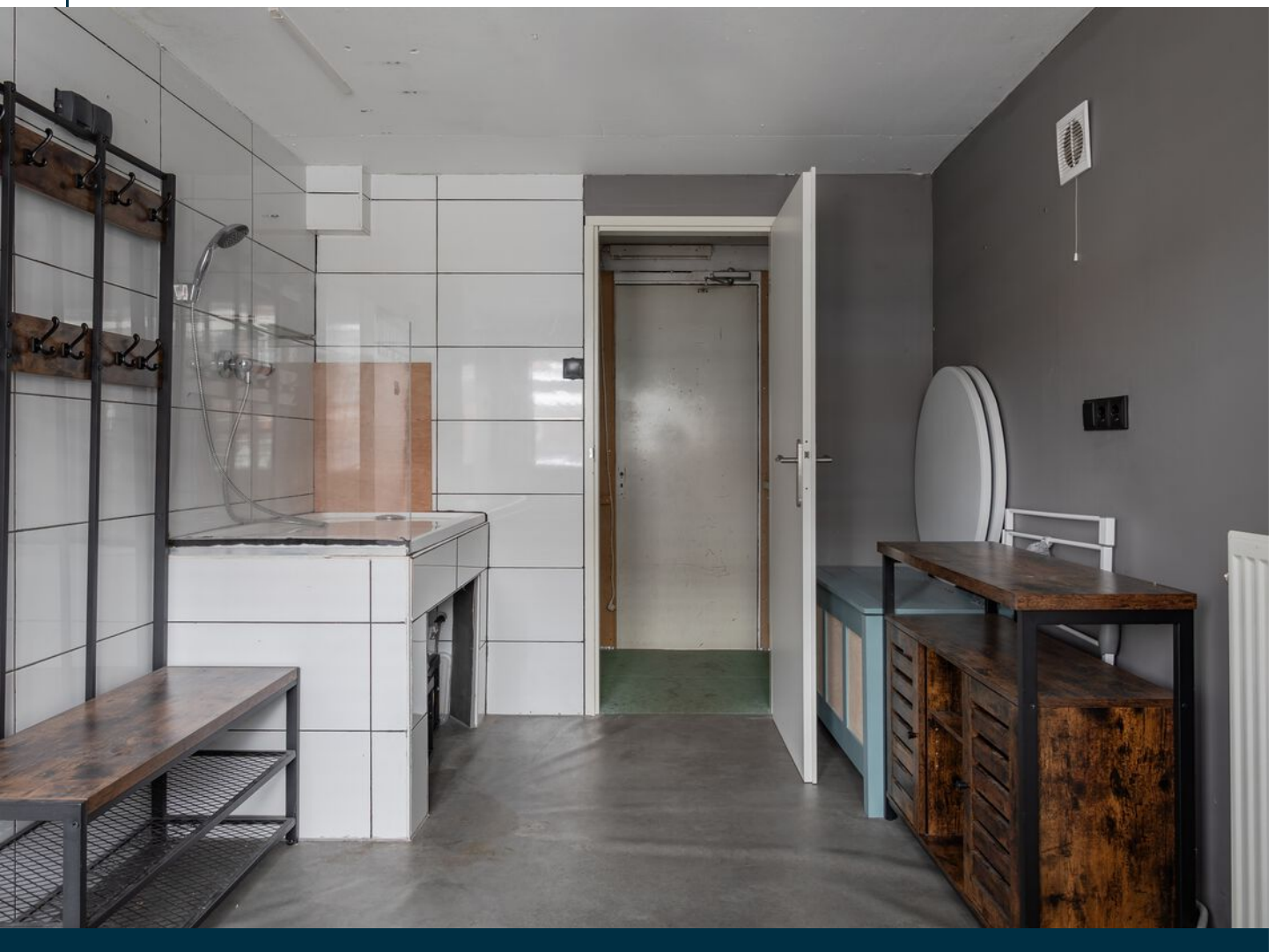
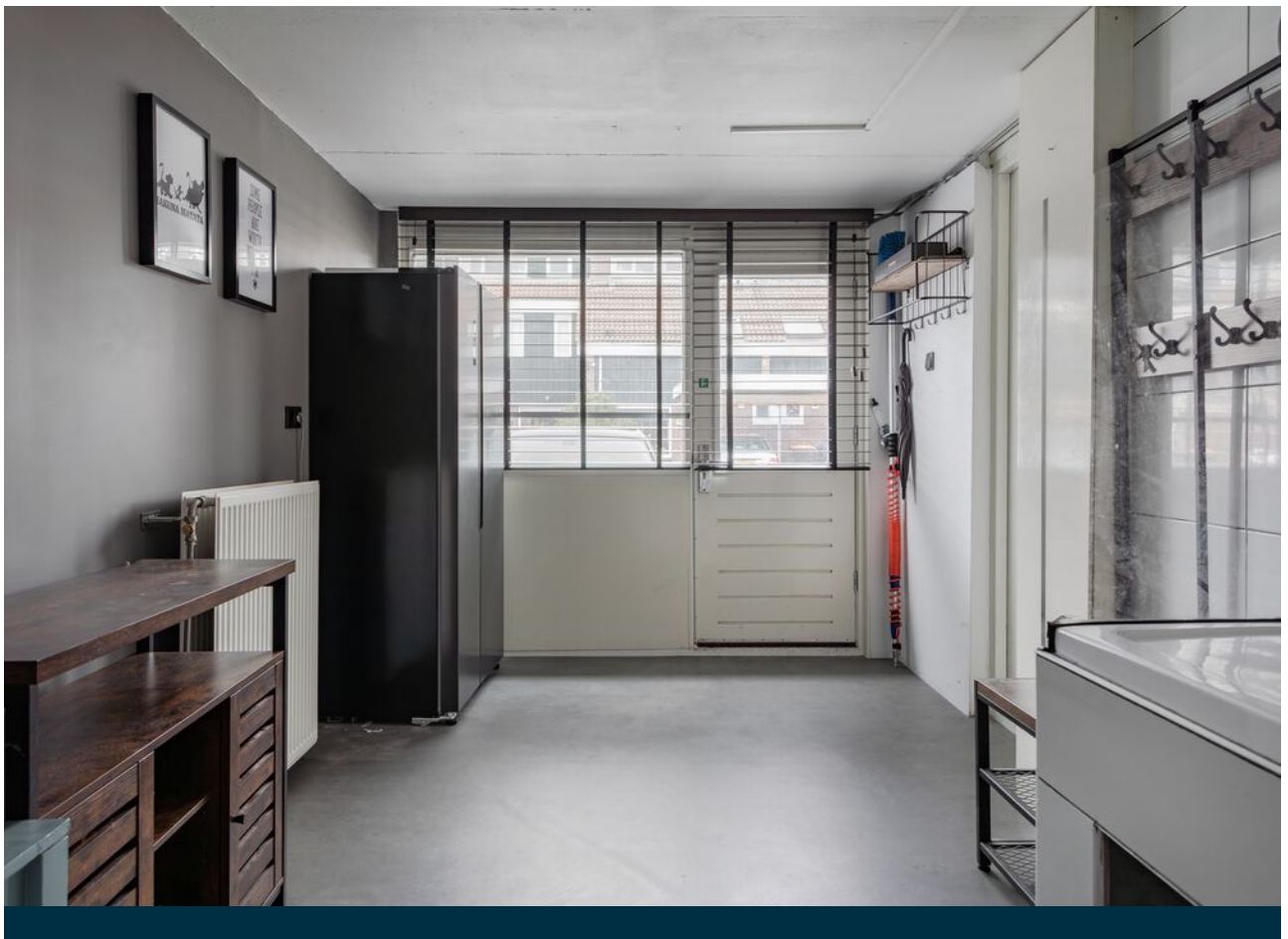


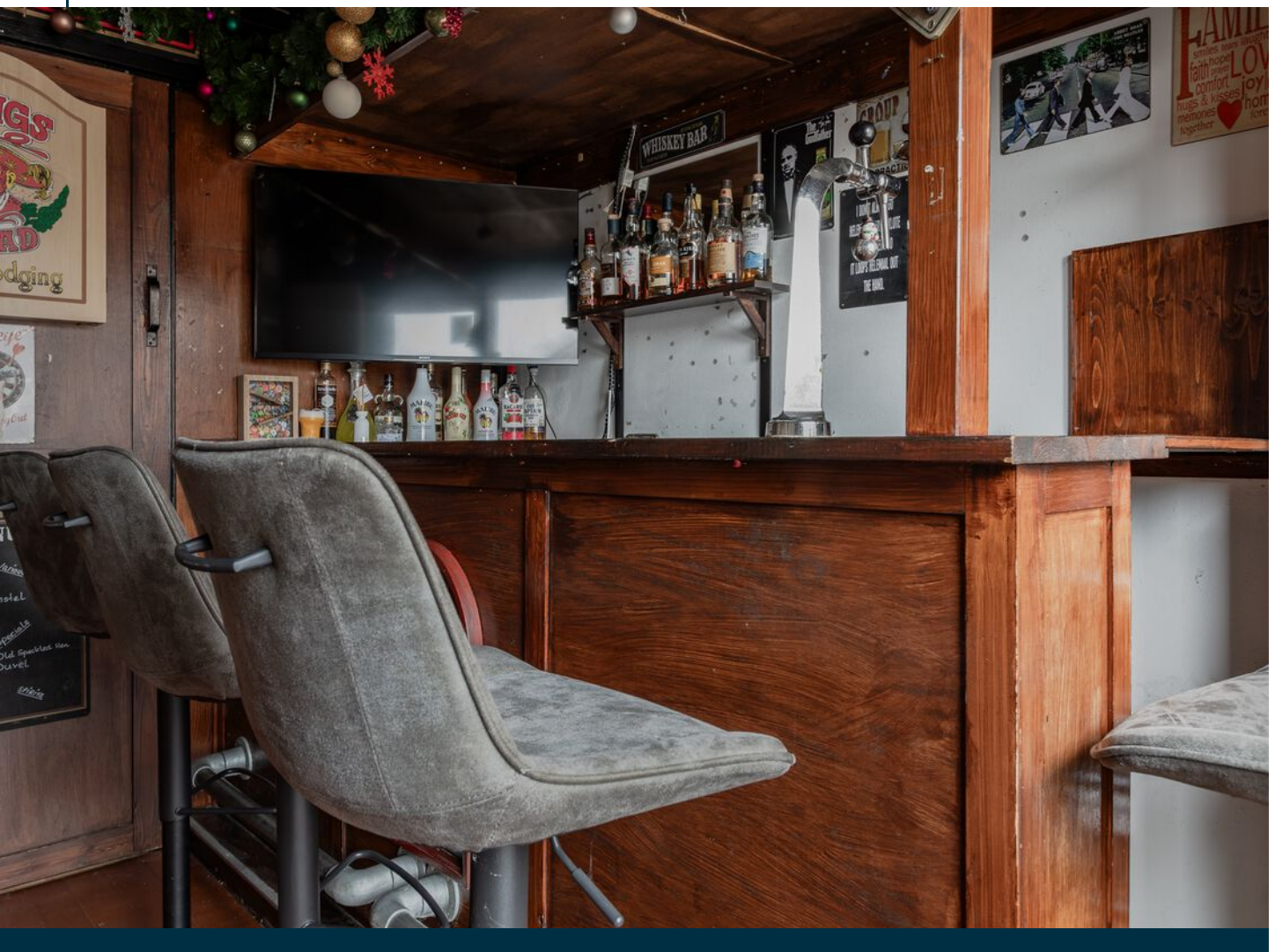
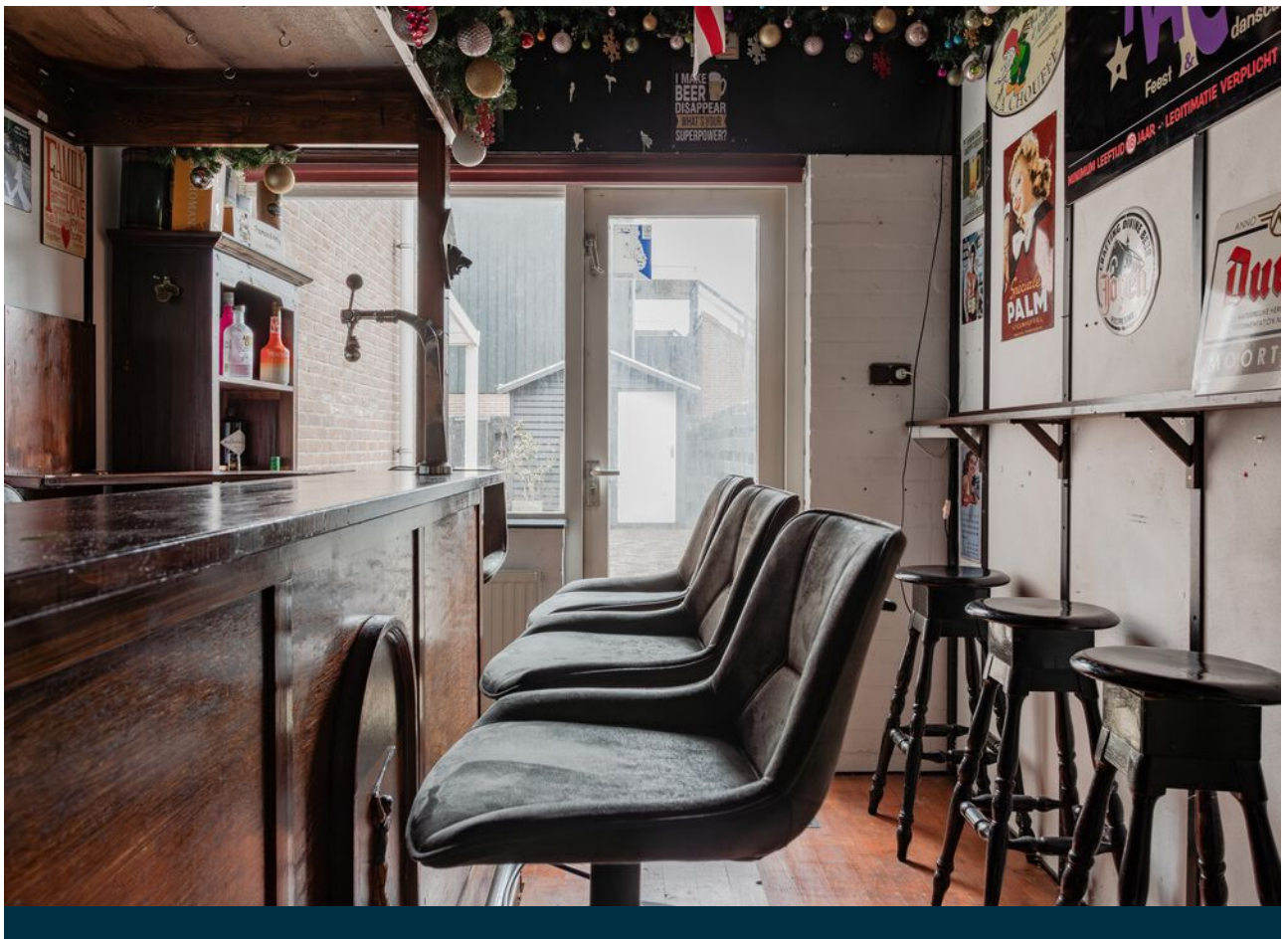


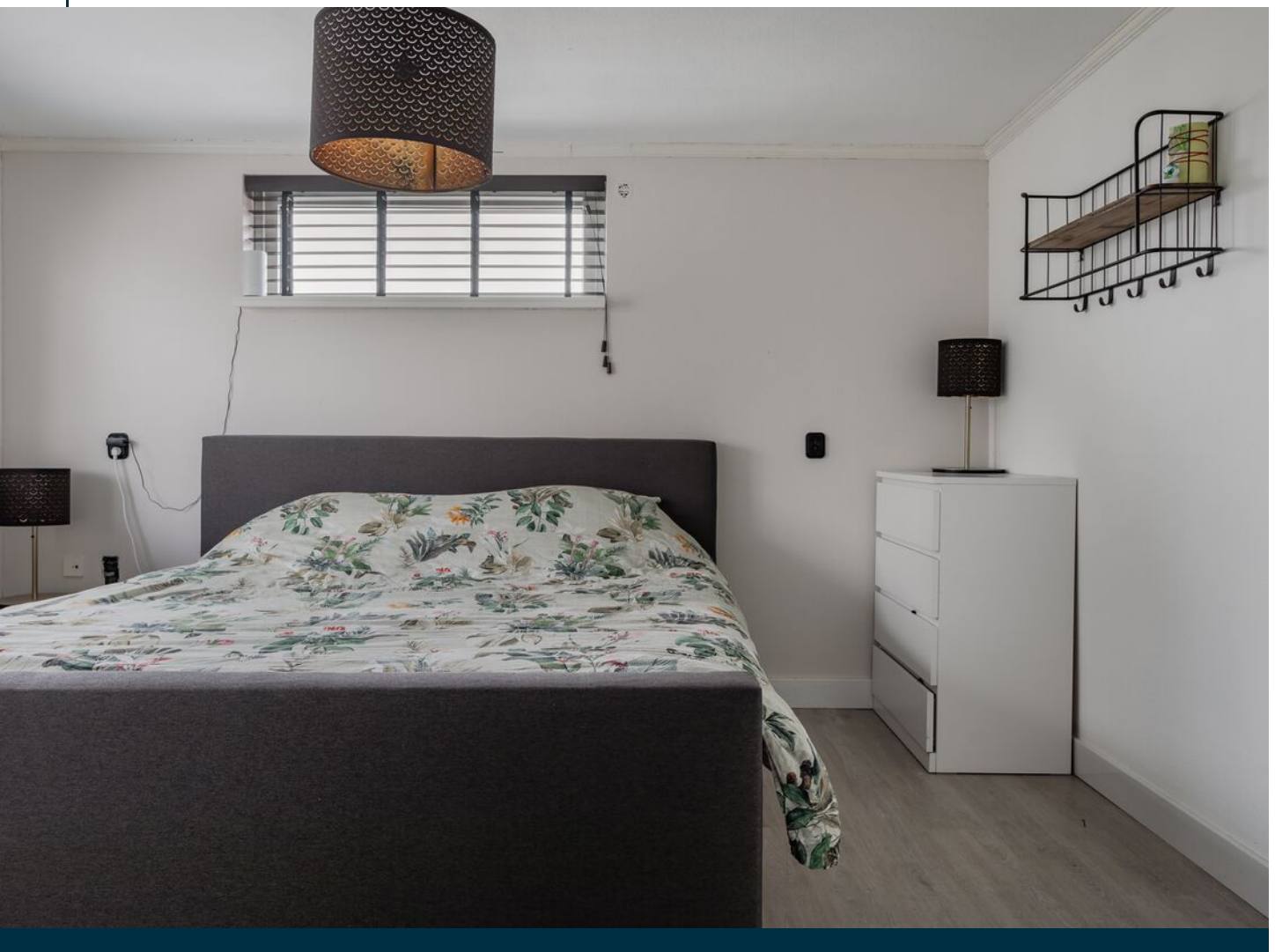


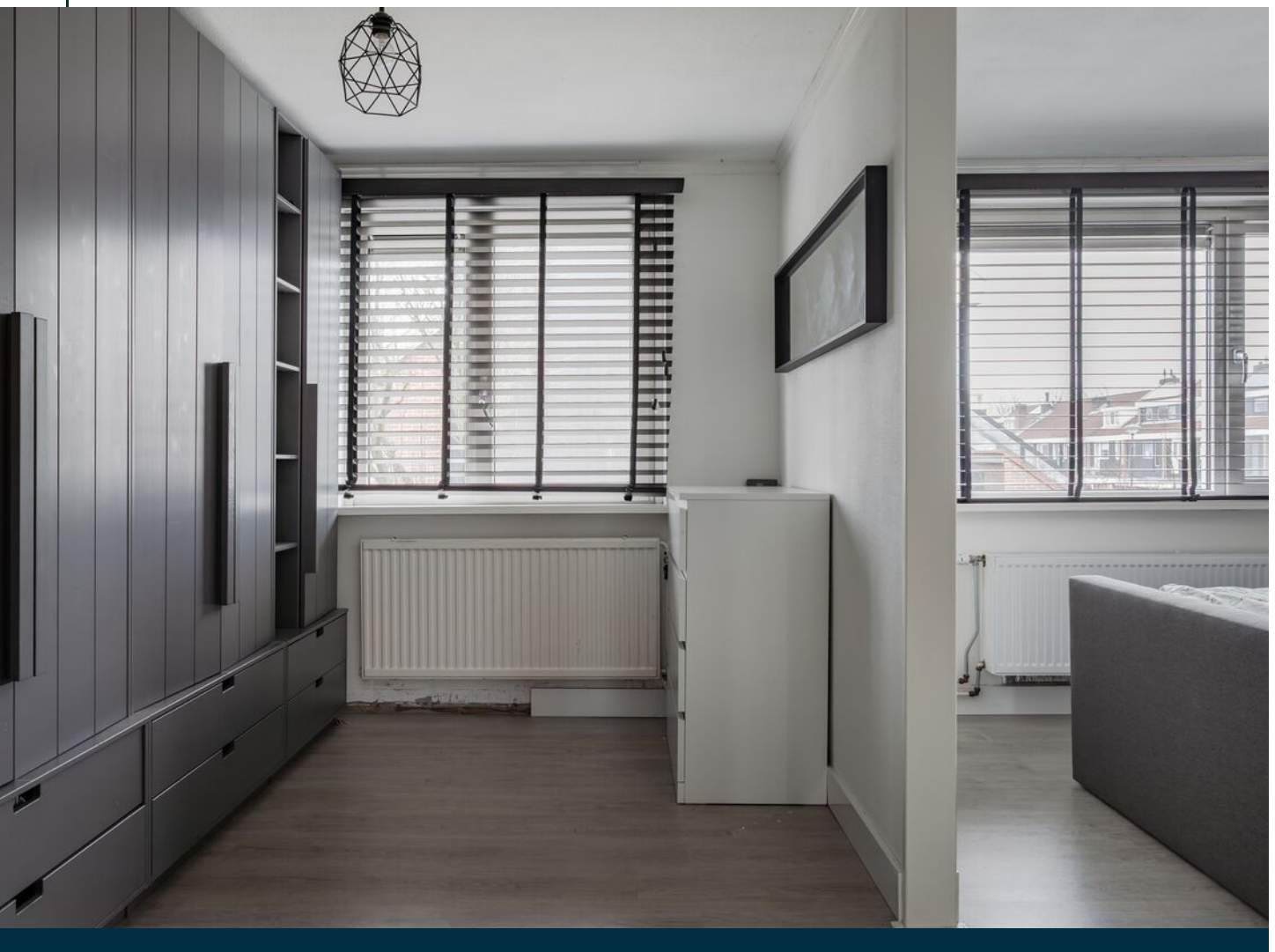


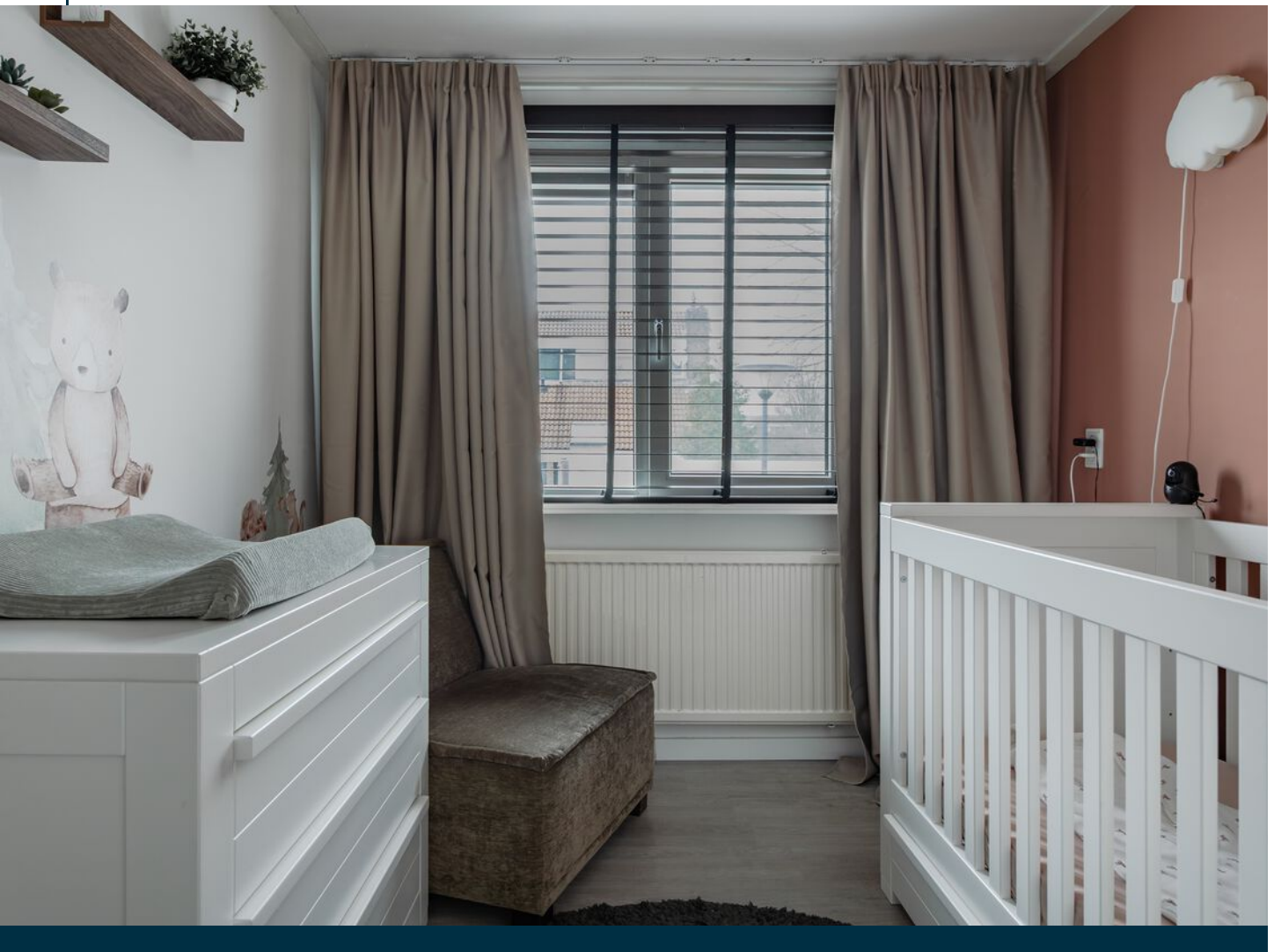
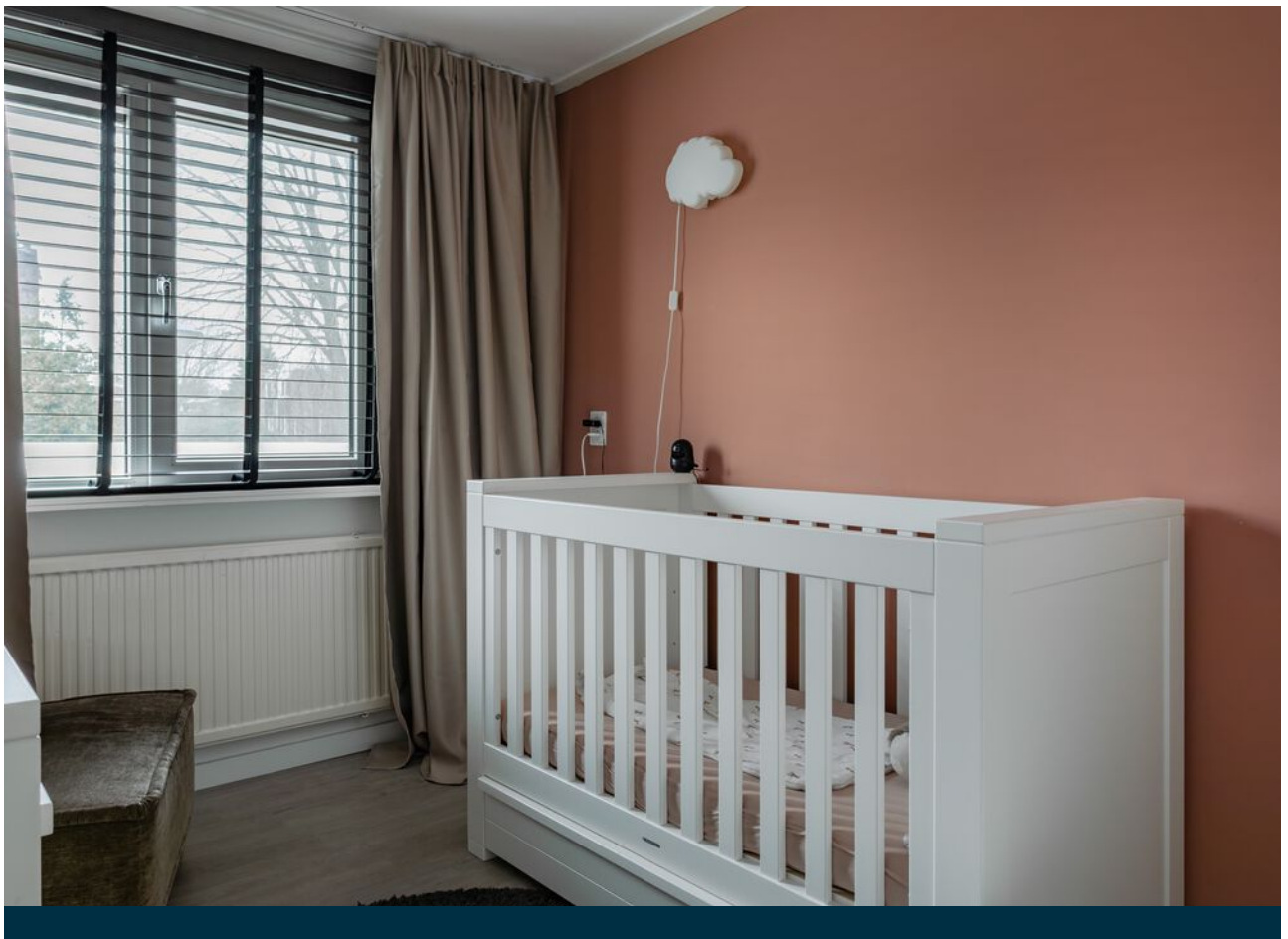




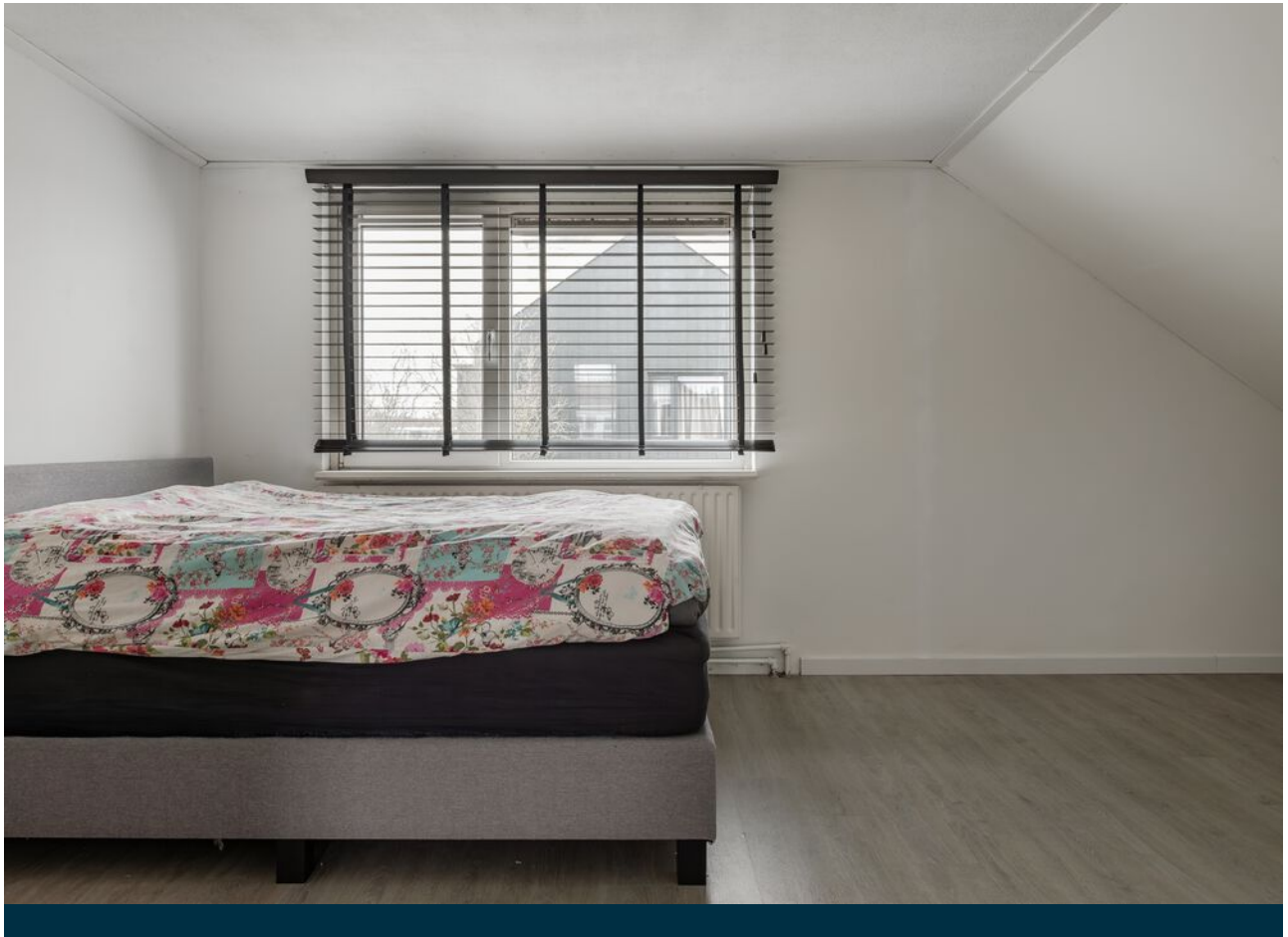




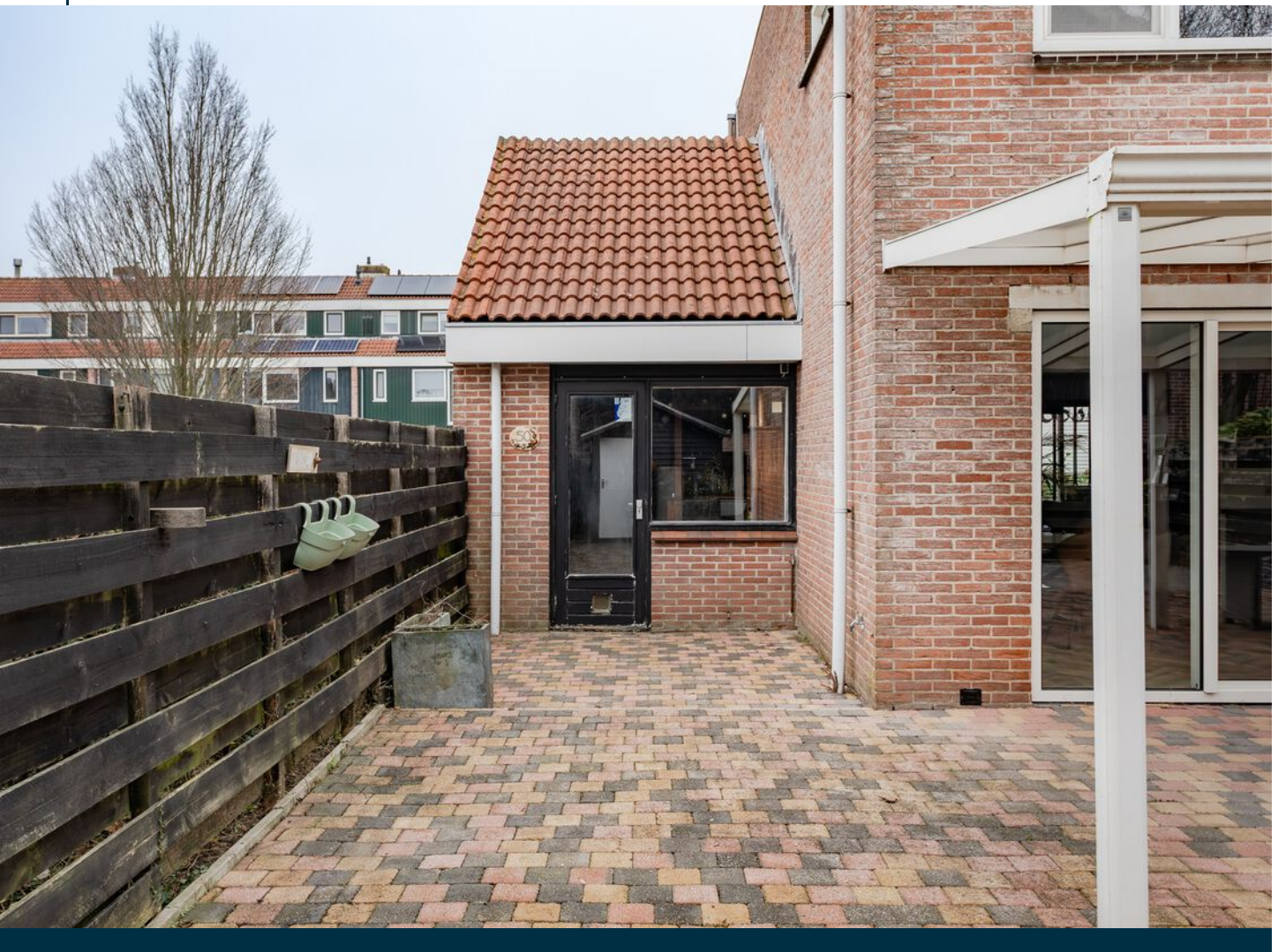




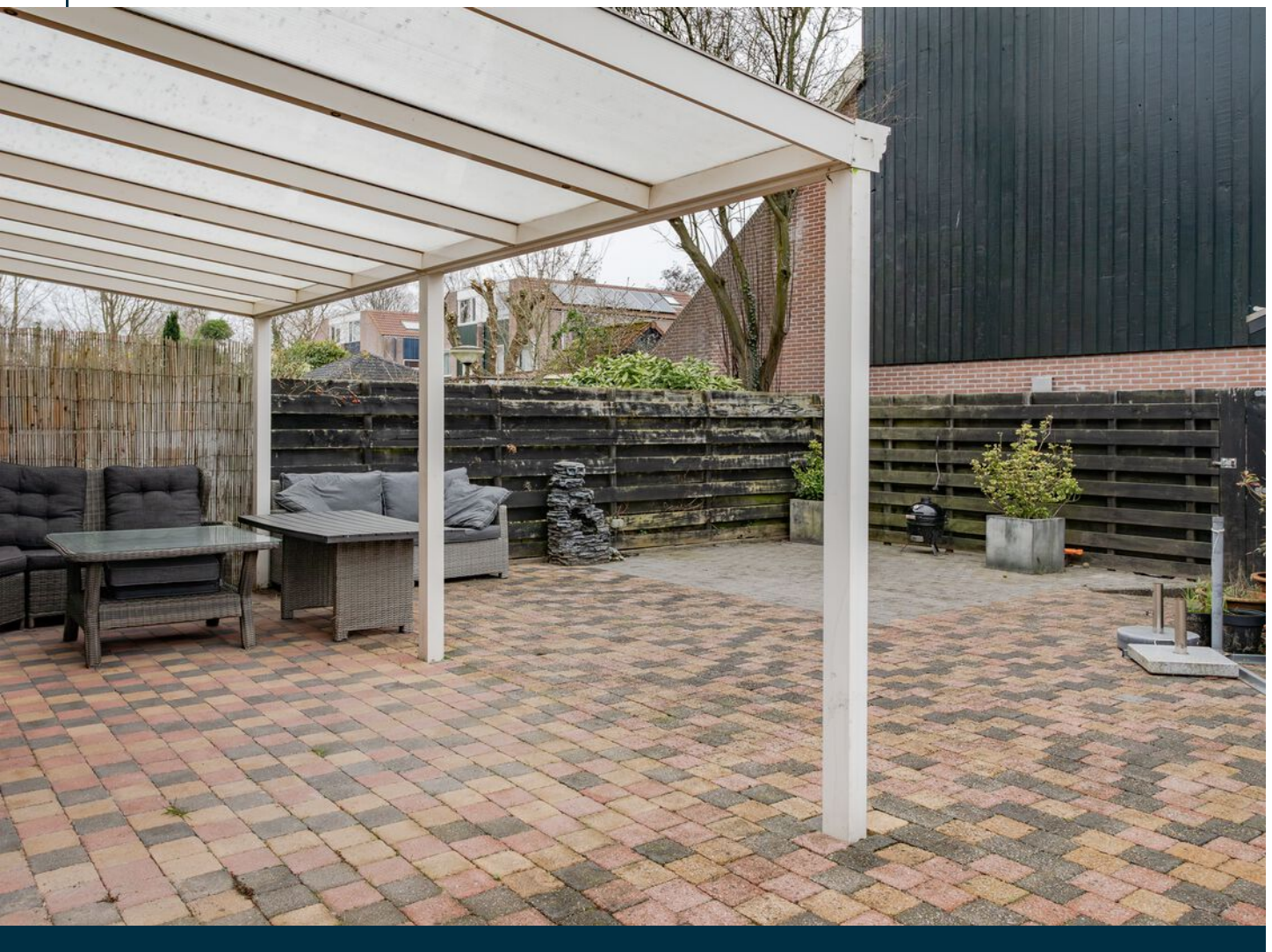
















Begane grond





Begane grond met tuin





1e verdieping



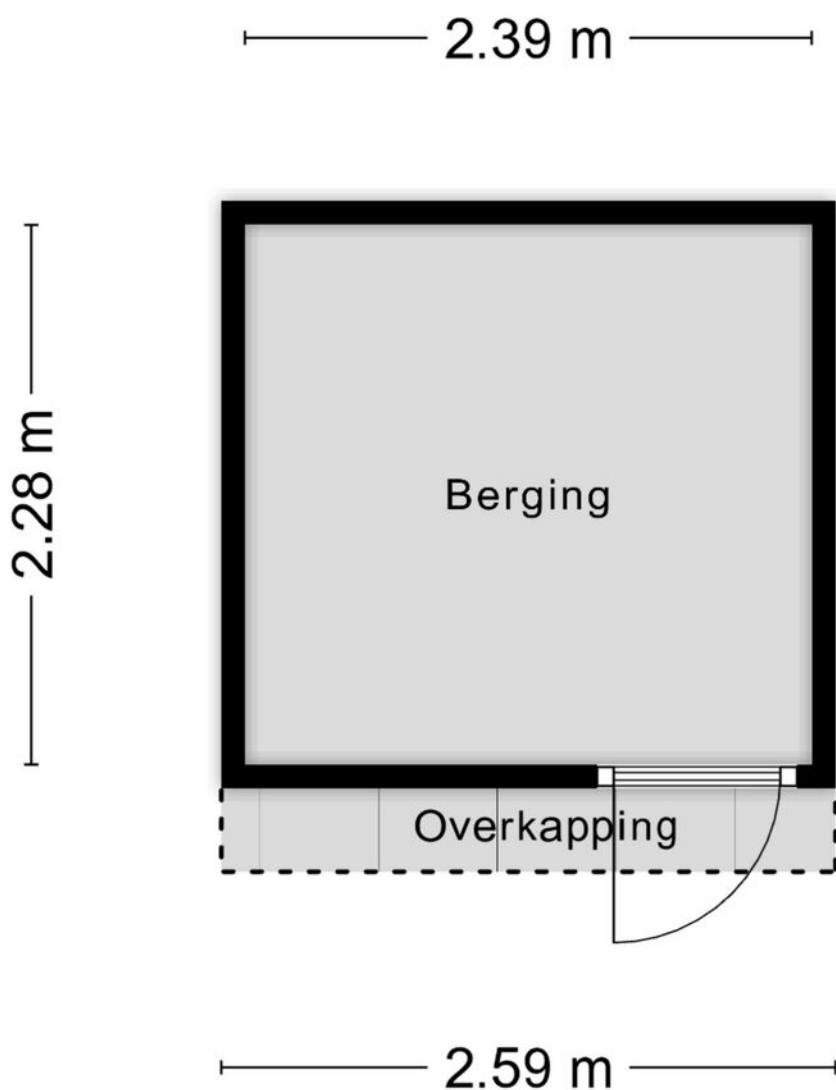


2e verdieping





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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn

Sectie C

Perceel 2366

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.

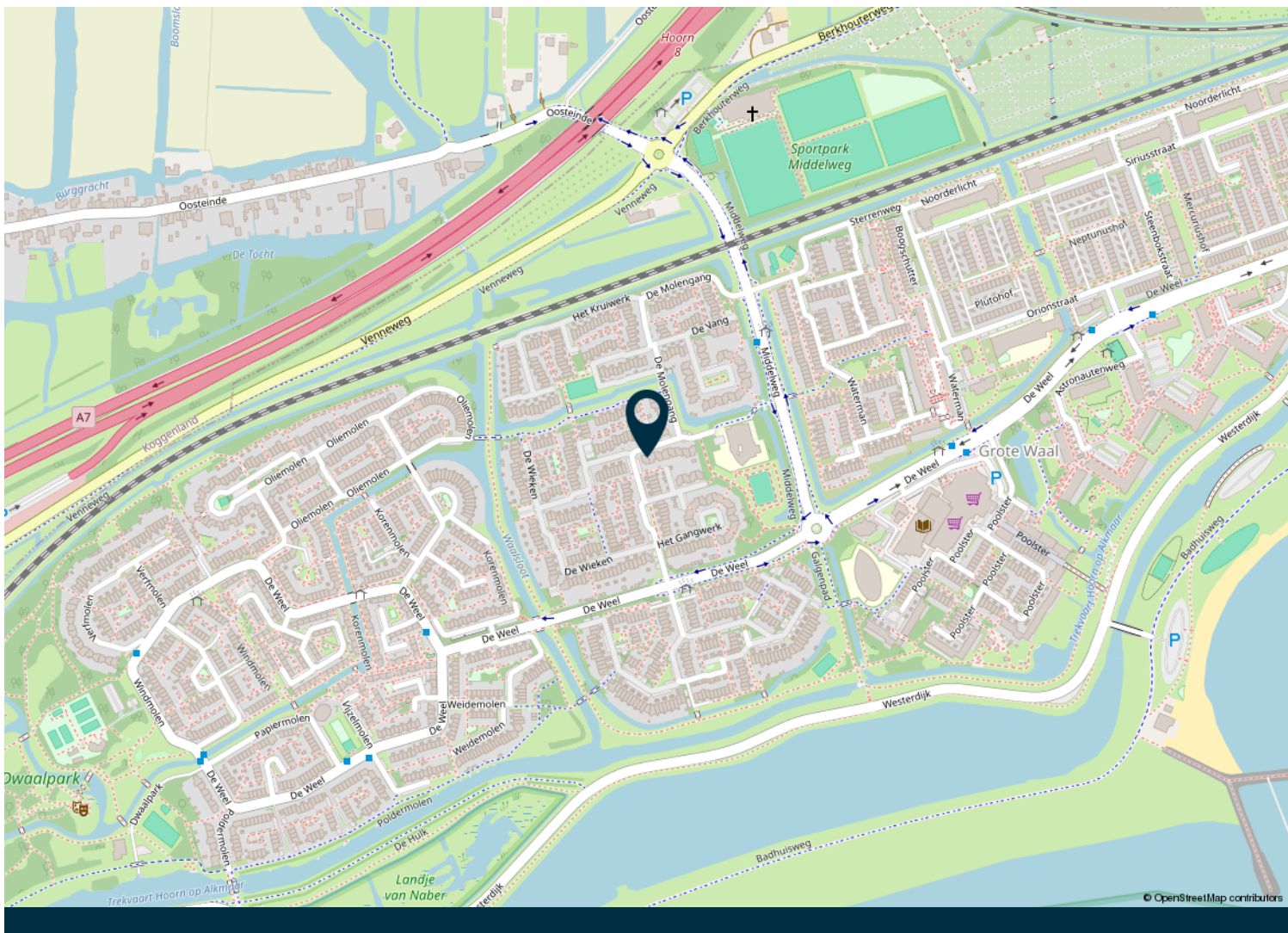
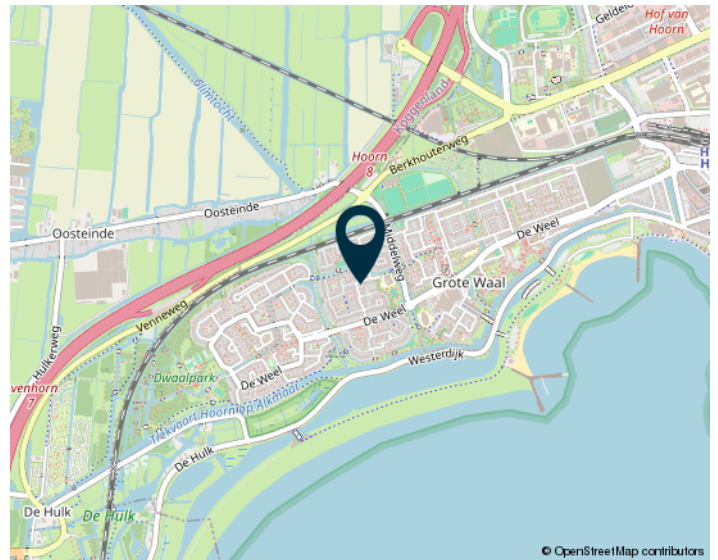
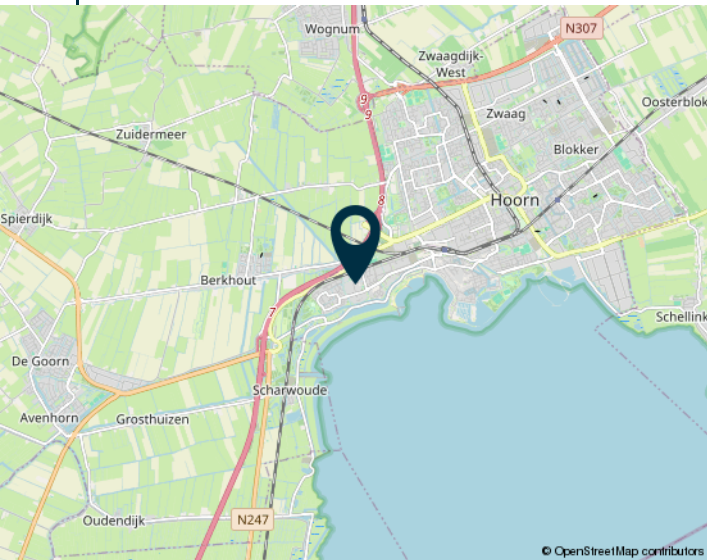
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie

op de kaart





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	2/1 kapwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1980
Inhoud	702 m ³
Gebruiksoppervlakte	198 m ²
Externe bergruimte	5.40 m ²
Gebouw gebonden ruimte	23,8 m ²
Perceeloppervlakte	236 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie C, nummer 2366
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	10,8 x 9,27 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Nefit Topline
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	Hybride 100 liter warmteboiler (2025)
Combiketel	Ja
Elektra	12 groepen, aardlekschakelaars, extra groep voor de zonnepanelen en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 869037134, geldig tot 4 november 2035
Zonnepanelen	13 zonnepanelen

Onder de pannen met MARGIT NIJBOER MAKELAARDIJ

Margit

Een succesvol makelaar kijkt eerst naar de mensen en dan naar de woning. Zo luidt in een notendop de filosofie van Margit Nijboer. Mensen gaan niet op zoek naar een stapel stenen en een dak, maar naar een plek waar ze lief en leed gaan delen, aldus Margit. Of andersom: wie een woning verkoopt, laat ook een stukje geschiedenis achter. Dat vraagt om een makelaar met begrip. En met een scherp oog voor het beste resultaat.

Met aan- en verkoopervaring van talloze woningen in Hoorn en West-Friesland, schaaft Margit zich onder de meest succesvolle regionale makelaars. Vrijwel ieder woningtype passeerde via haar bemiddeling de notaris. Van stolpboerderij tot starterswoning, van appartementen tot museale objecten; de onroerendgoedmarkt kent voor Margit geen geheimen.

Een huis aankopen of verkopen heeft alles te maken met de juiste prijs en het juiste moment. Zodra je die onder de ogen van de juiste mensen brengt, is de deal al snel bezegeld.

Margit Nijboer Makelaardij kent de markt en de media. Optimale presentatie, professionele fotografie, opvallende aanwezigheid op sociale media; het kantoor heeft alles in huis voor een geslaagde aan- of verkoop.

Marijke

Als backoffice manager zorgt Marijke achter de schermen dat alles soepel verloopt. 'Samen zijn we perfect op elkaar ingespeeld en nemen we onze klanten alles uit handen, van het eerste gesprek tot aan de notaris'.

Michel

Michel komt u tegen bij het plaatsen van de borden en hij regelt diverse klussen.





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