



MARGIT NIJBOER

makelaardij



Rietzanger 92
Hoorn

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



Beschrijving

Wat een leuke woning! Deze trendy en perfect onderhouden eengezinswoning heeft een sfeervolle living, halfopen keuken met aangesloten bijkeuken, 4 slaapkamers en vrijwel gloednieuwe moderne badkamer.

De ruim 13 meter diepe tuin op het noordoosten staat in de zomer garant voor veel zonuren, ook het avondzonnetje! In 2023 zijn op de begane grond kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst nadat er in 2022 een A-label is afgegeven.

Scholen, winkels, station en de binnenstad zijn op een steenworp afstand dus qua locatie zit u hier helemaal top!

Entree

Parkeerplaatsen zijn voor de deur en via de keurig bestrate tuin geeft een overdekte entree toegang tot de woning. Achter de kunststof voordeur die in 2023 is geplaatst is de hal met een tegelvloer, lambrisering en plek voor de jassen. Een paneeldeur geeft toegang tot de living.

Living

De sfeervolle en trendy living heeft strak gestuukte wanden, op de vloer is een laminaat met brede vloerdelen gelegd en in 2023 zijn de kunststof kozijnen met HR++ glas en ventilatieroosters geplaatst. De ruimte wordt verwarmd door de heteluchtverwarming, dus geen stoffige radiatoren. Bij de eethoek naast de halfopen keuken zijn in 2023 ook kunststof openslaande deuren geplaatst met HR++ glas. Echt een fijne woonruimte voor uzelf, een gezin en om vrienden en kennissen te ontvangen.

Keuken

Halfopen keuken, compact maar heel praktisch ingericht! Er is een hoog natuurstenen werkblad met waterkering, 1½ spoelbak, kunststof draai/kiepraam met HR++ glas boven het werkblad, meerdere stopcontacten en veel laden, kastjes, een carrouselkastje en bovenkastje met bladverlichting. Daarnaast ook nog plek gemaakt voor de nodige inbouwapparatuur, zoals: een combimagnetron, separate oven, vaatwasser (2024), koel/vriescombinatie met een 4 laden vriezer, 6 pits gaskomfoor en een rvs-afzuigkap met de afvoer rechtstreeks naar buiten.

Bijkeuken

Vanuit de keuken geeft een paneeldeur met glas-in-lood toegang tot de geïsoleerde en best ruime bijkeuken met een groot raam en tuindeur, beiden in een houten kozijn met dubbel glas. U treft hier de wasmachine- en drogeraansluiting en er is veel ruimte voor voorraad, schoonmaakspullen of nog een 2e koelkast.

Tuin

Diepe tuin op het noordoosten en hoewel de tuinligging anders doet vermoeden heeft u in de zomer de hele dag de zon én het avondzonnetje. Om de ochtendzon buiten te houden is er een handmatig te bedienen zonwering bij het terras bij de openslaande deuren en achter in de tuin is nog een groot terras dus u kunt kiezen voor zon of schaduw. De tuin is in 2024 onder handen genomen en in 2025 is er nog een nieuwe schutting geplaatst. Er zit een buitenkraan, overigens ook

naast de voordeur, om het gras te sproeien, een poortdeur naar het achterom en dan is er nog een verrassend ruime houten berging met pannen zadeldak. De elektra is al aangelegd maar moet nog worden aangesloten en het is echt een verrassend ruime schuur.

1e Verdieping

Vanuit de living geeft een tussenhal toegang tot de trapopgang naar de slaapverdieping met gespoten wanden en de toiletruimte. Het toilet heeft licht betegelde wanden en dito vloer, een staande toiletpot, fonteintje en centraal afzuigstelsysteem. Op de betonnen verdiepingvloer is op de overloop laminaat in brede vloerdelen geplaatst wat is doorgelegd in de slaapkamers. De 3 slaapkamers hebben allen recht opgetrokken wanden, dubbel glas in de houten kozijnen en ook deze ruimtes worden verwarmd door de heteluchtverwarming.

Badkamer

Begin 2025 is deze moderne badkamer in gebruik genomen na een grondige metamorfose. De wanden en vloer zijn modern betegeld, het plafond is gestuukt, inbouwspots verlichten de badkamer en naast het centraal afzuigstelsysteem is er een uitzetraampje met dubbel glas voor de natuurlijke ventilatie. U treft hier een wandcloset, inloofdouche met glazen wand, thermostaatkraan met hand- en regendouche en een drainafvoer. Het wastafelmeubel heeft 2 laden en een spiegel met tiptoetsen voor verlichting en verwarming dus geen beslagen spiegel na het douchen.

2e Verdieping

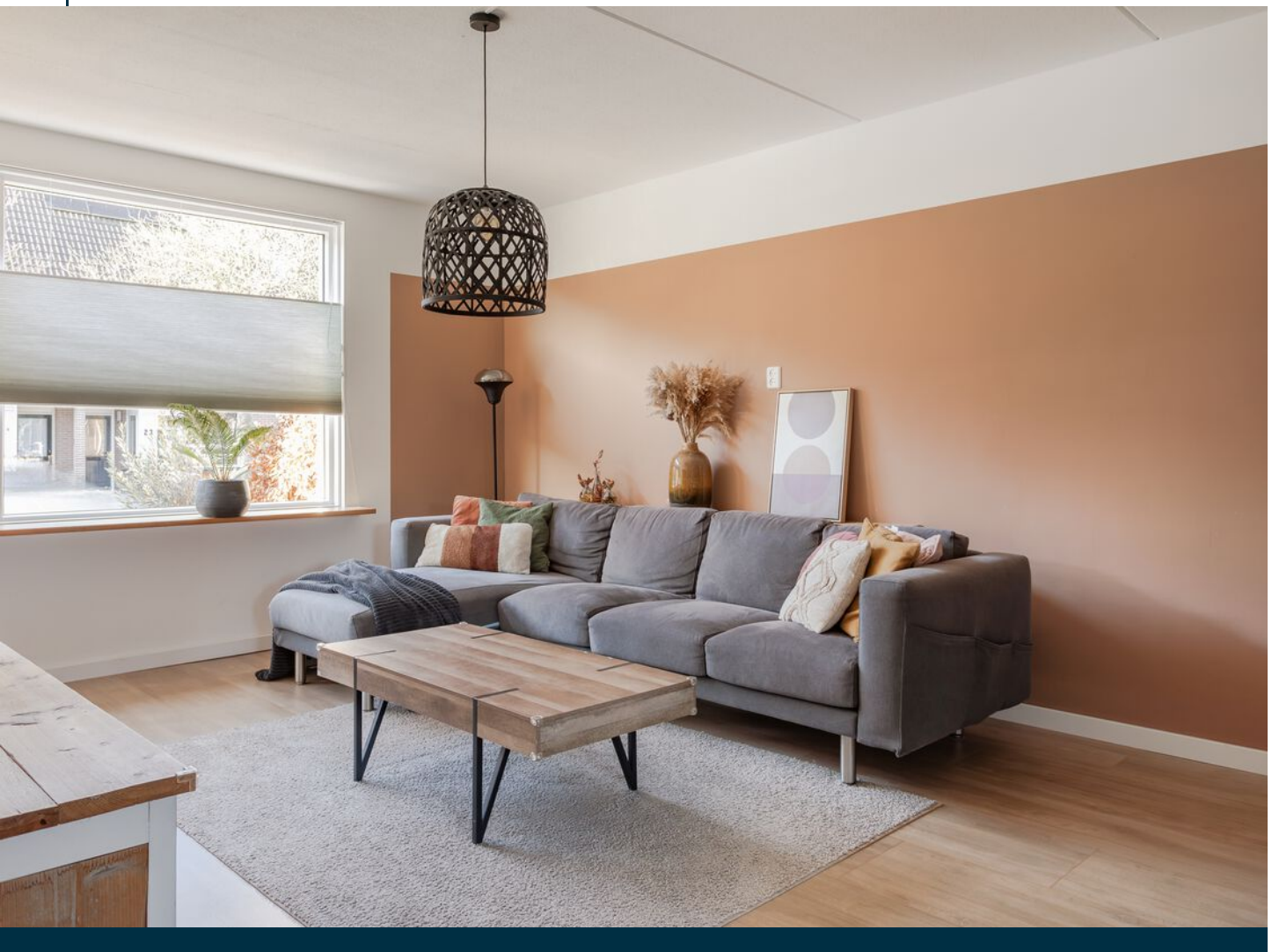
Open trap naar de 2e verdieping naar een ruime voorzolder waar zelfs ruimte is voor logees. De huidige bewoners hebben er een slaaphoek met een 2-persoons bed staan, er is een Velux dakraam met plissé/verduisteringsgordijn en een screen aan de buitenzijde. Op de betonnen verdiepingvloer ligt linoleum, er is bergruimte achter de knieschotten en er is veel bergruimte bij het verlaagde plafond wat doorloopt in de ruimte boven de slaapkamer.

Op de voorzolder treffen we ook de heteluchtverwarming, de cv-installatie, het centraal afzuigstelsysteem en nog een 4-pans Velux raam met verduisteringsgordijn. Kortom...veel ruimte!

4e Slaapkamer – Ruime kamer waar een laminaatvloer is gelegd, in het houten plafond zitten inbouwspots, er is een vaste kastenwand met schuifdeuren en deze kamer heeft een groot Velux raam met plissé/verduisteringsgordijn, hor en screen aan de buitenzijde.

Bijzonderheden:

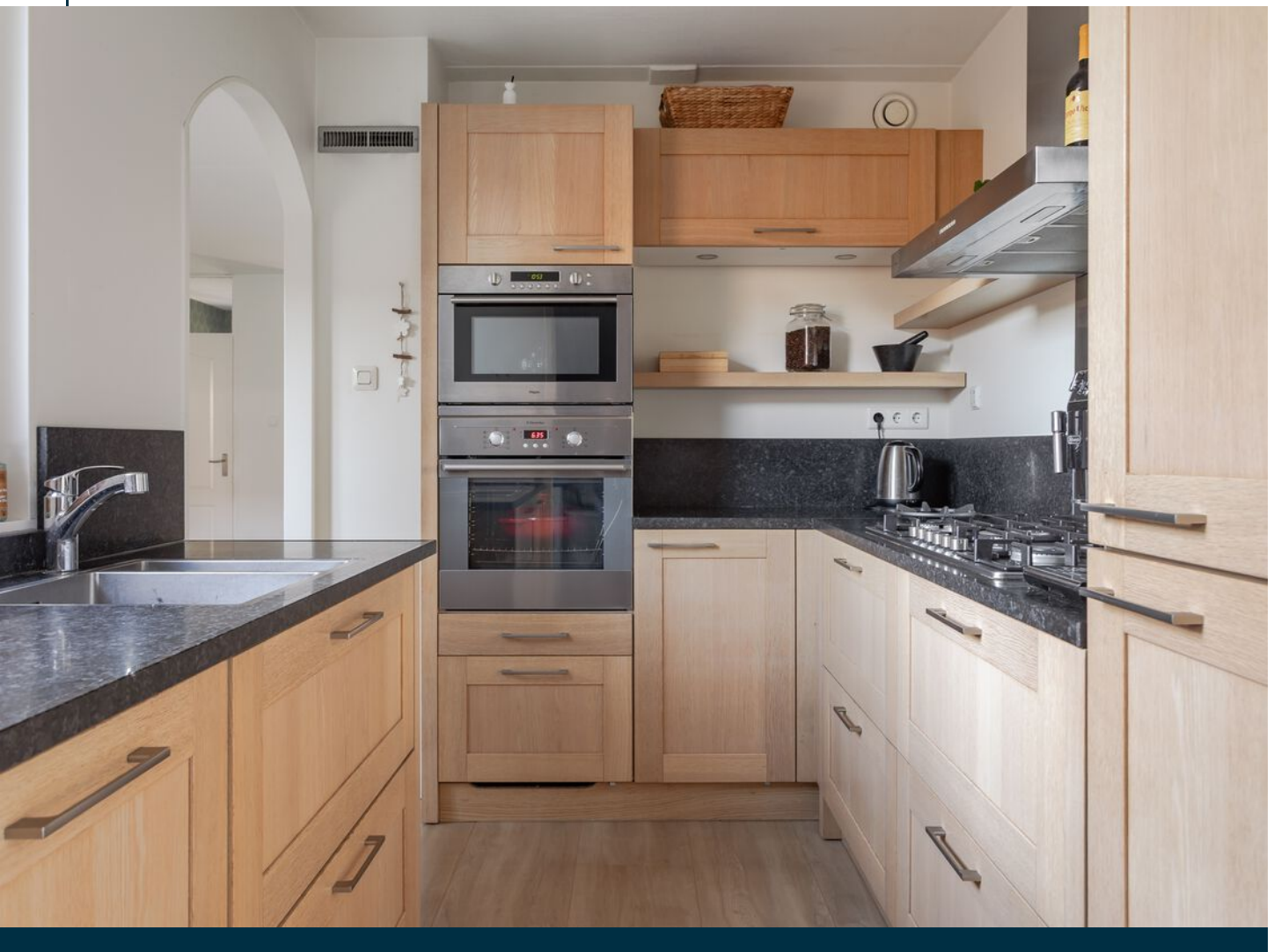
- Schilderwerk buitenom bovenverdieping in 2021 voor het laatst geschilderd
- Garantie op kunststof kozijnen begane grond en voordeur
- Betonnen verdiepingvloeren
- Fijne woonomgeving
- Veel faciliteiten in de directe omgeving-



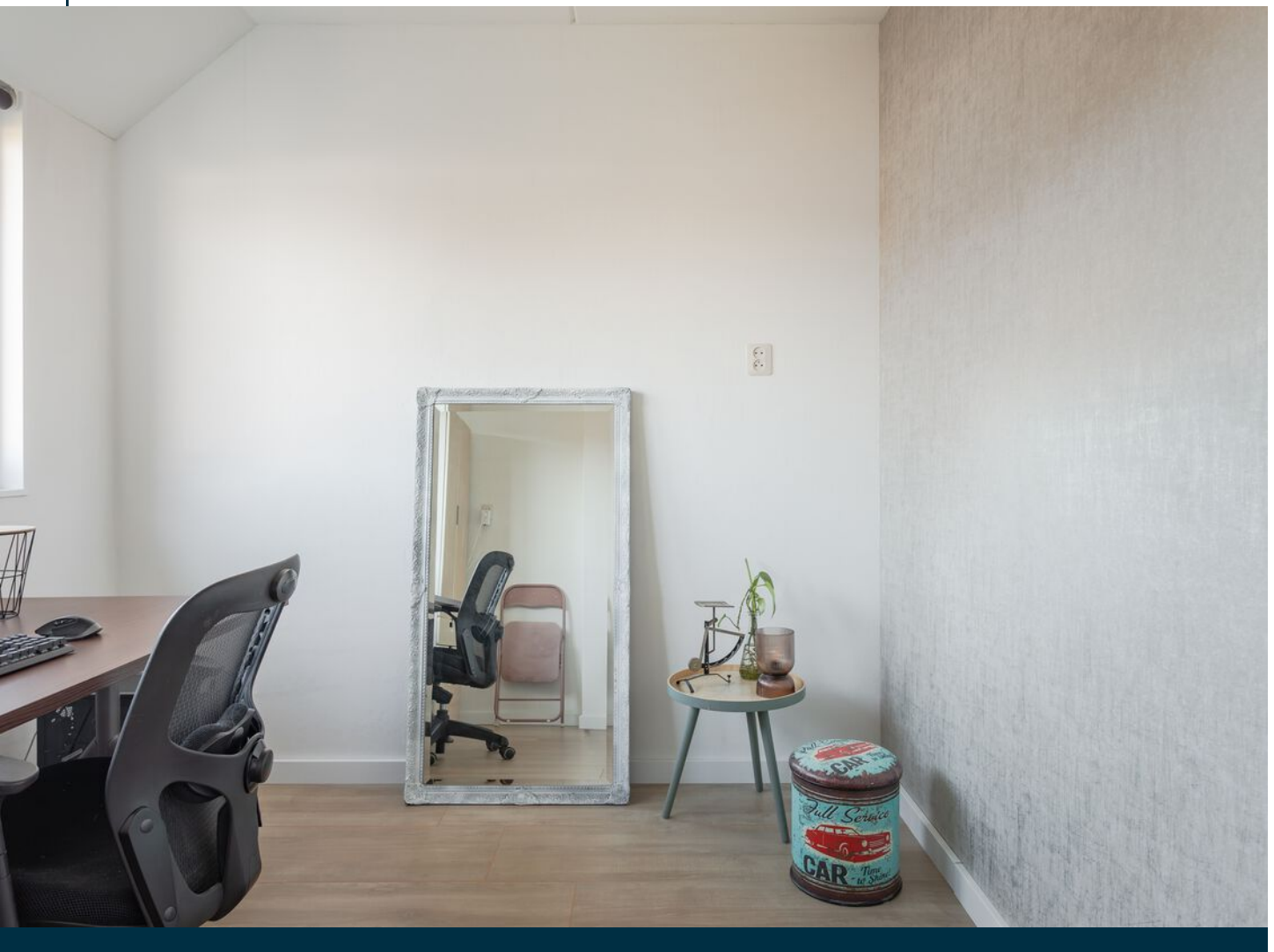


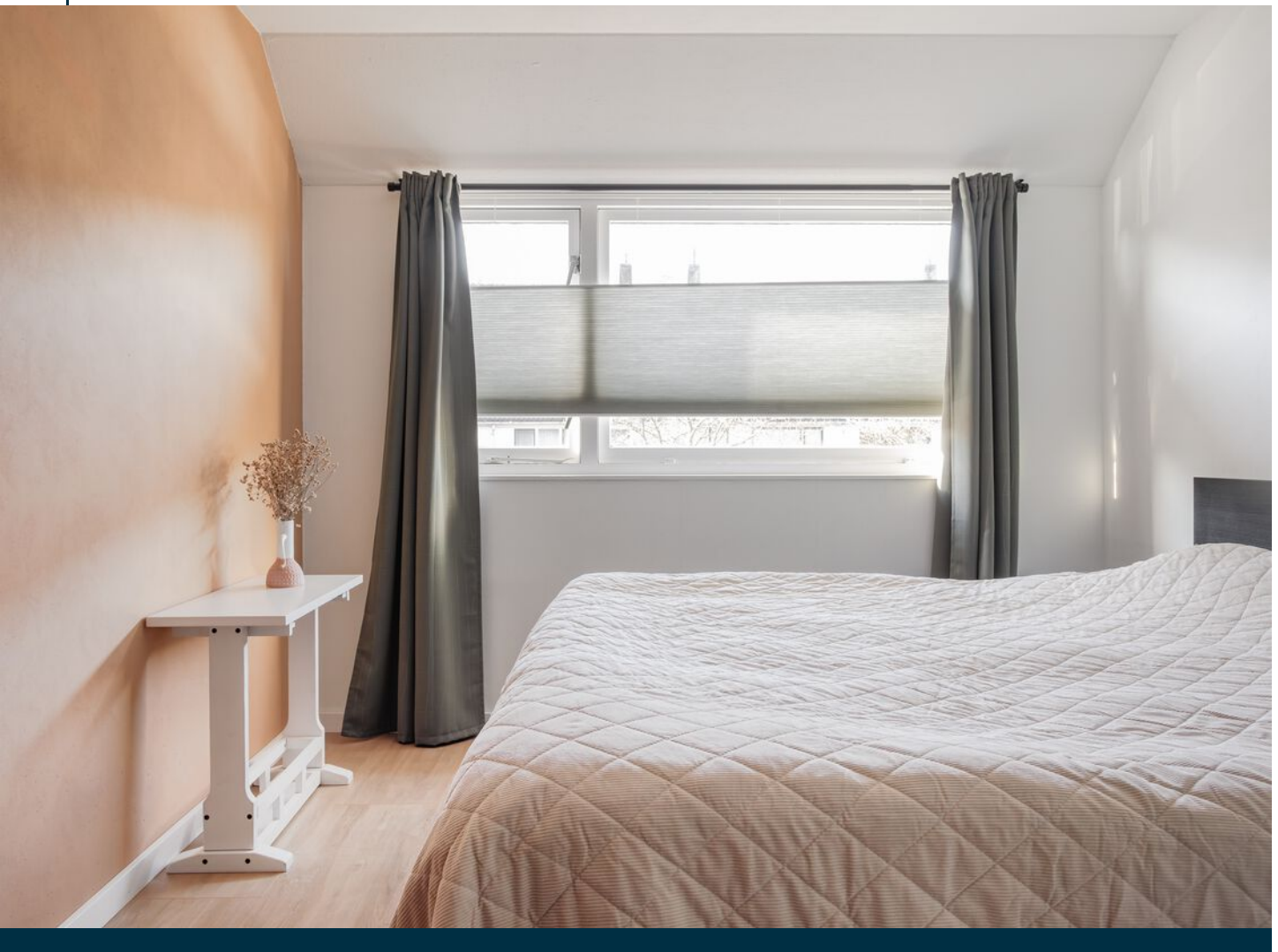
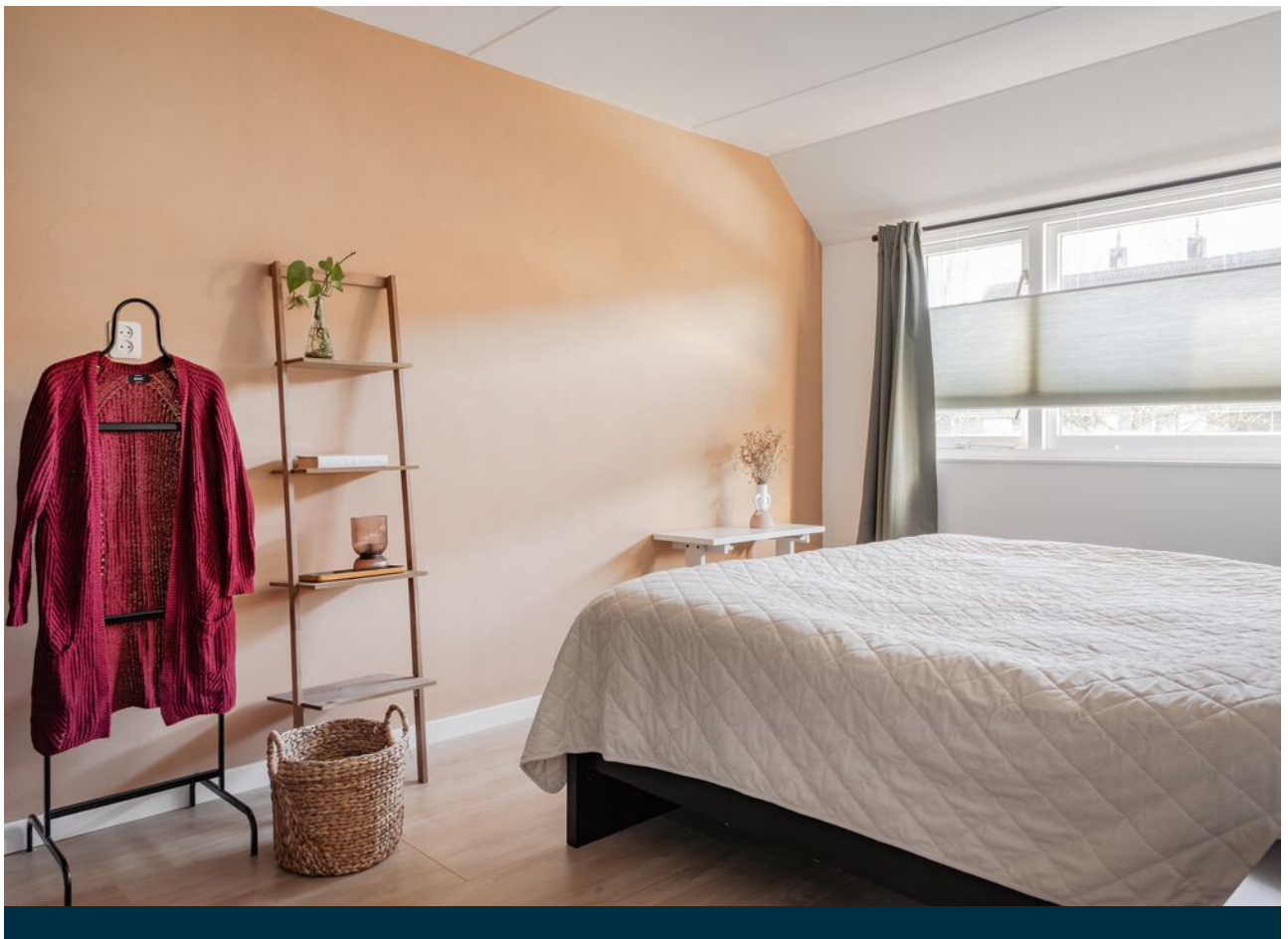


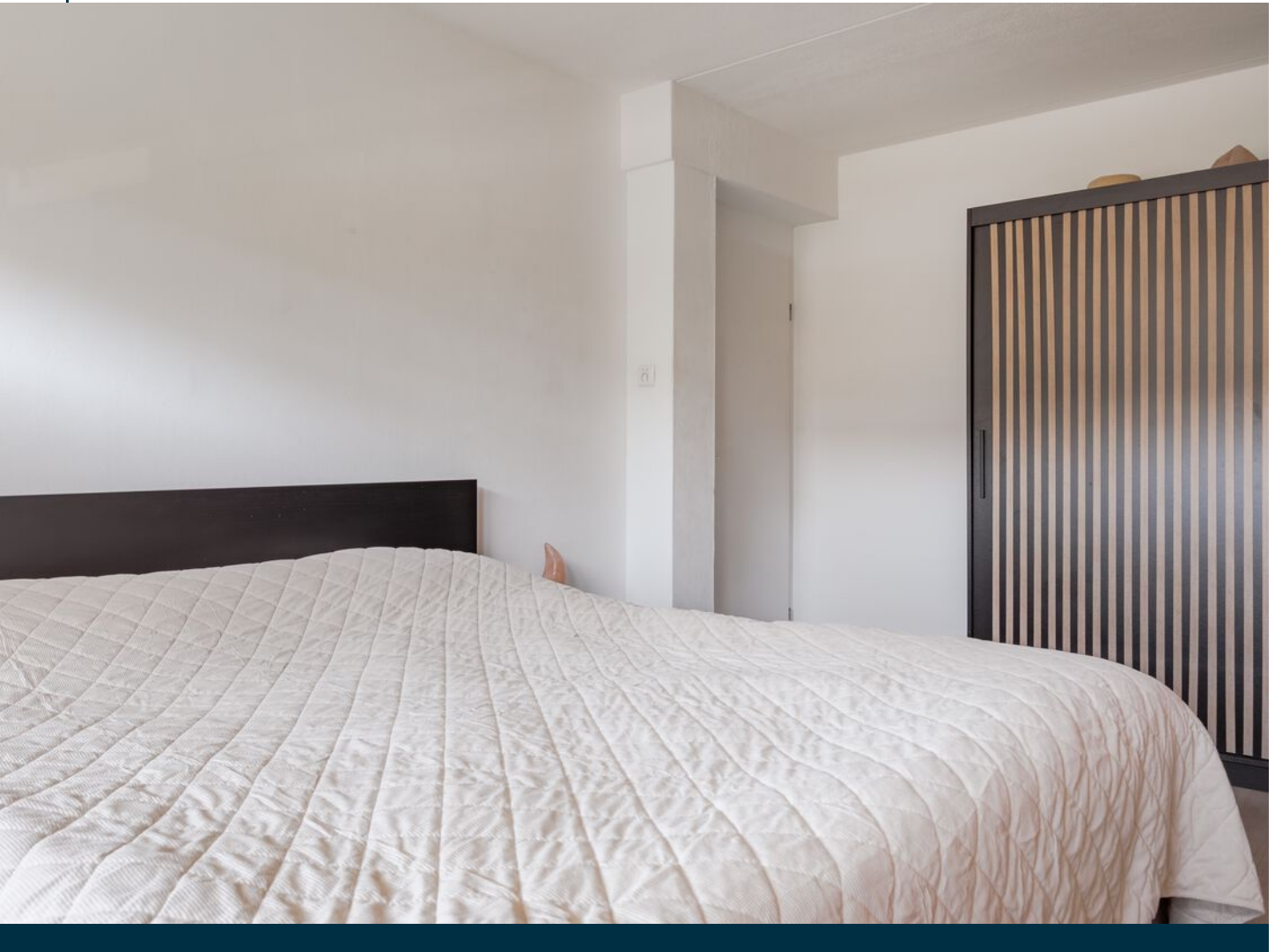
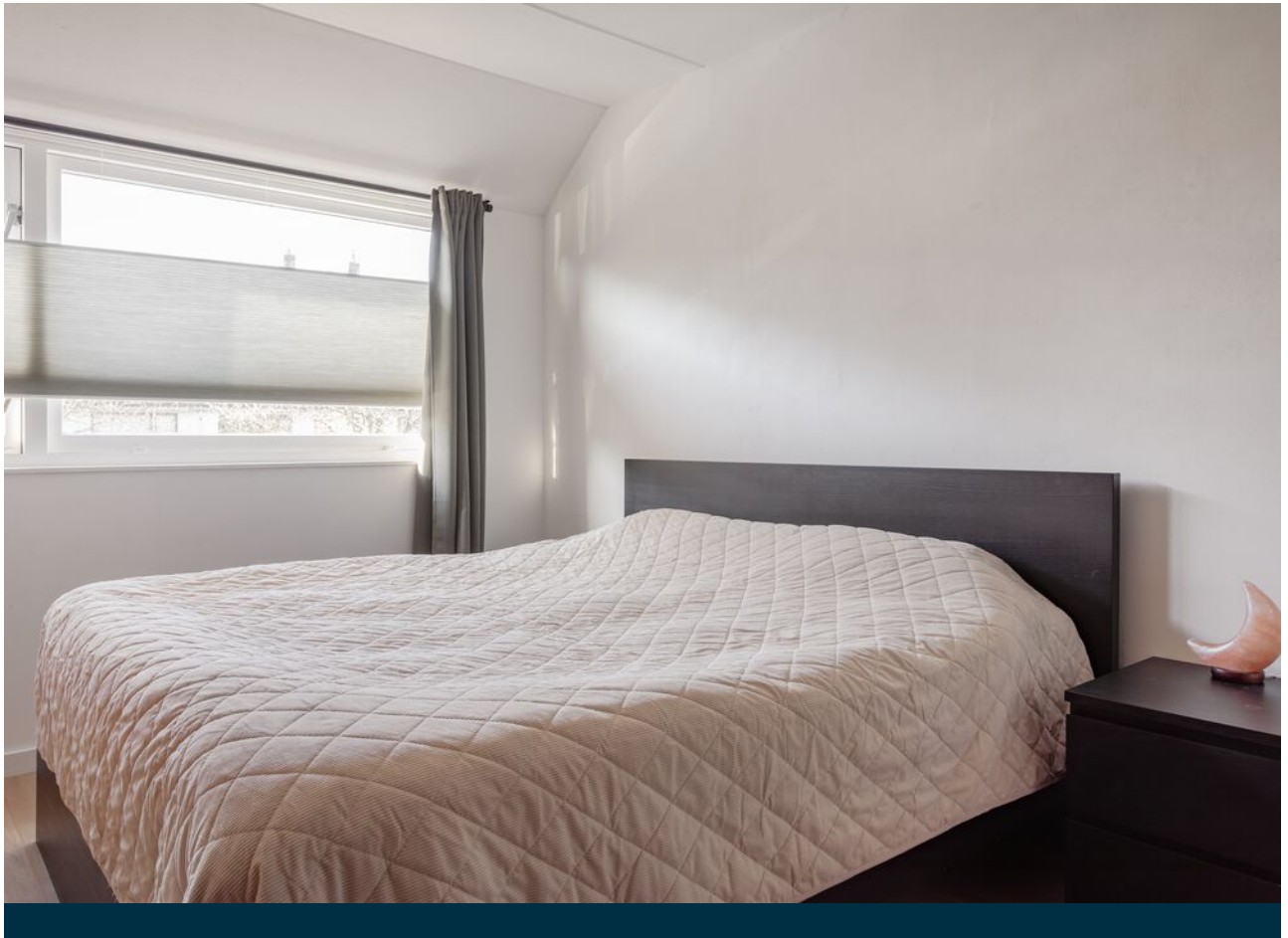




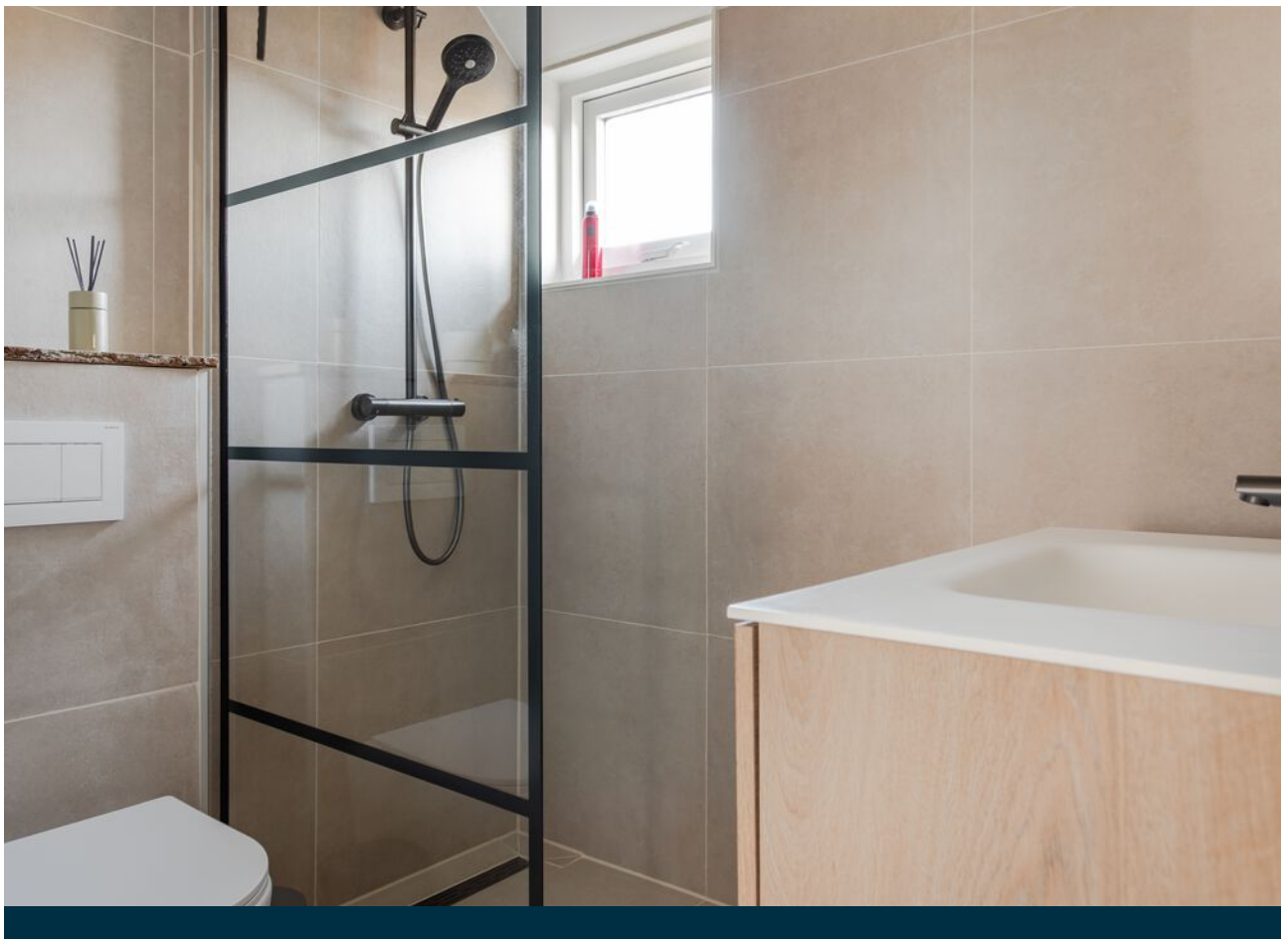


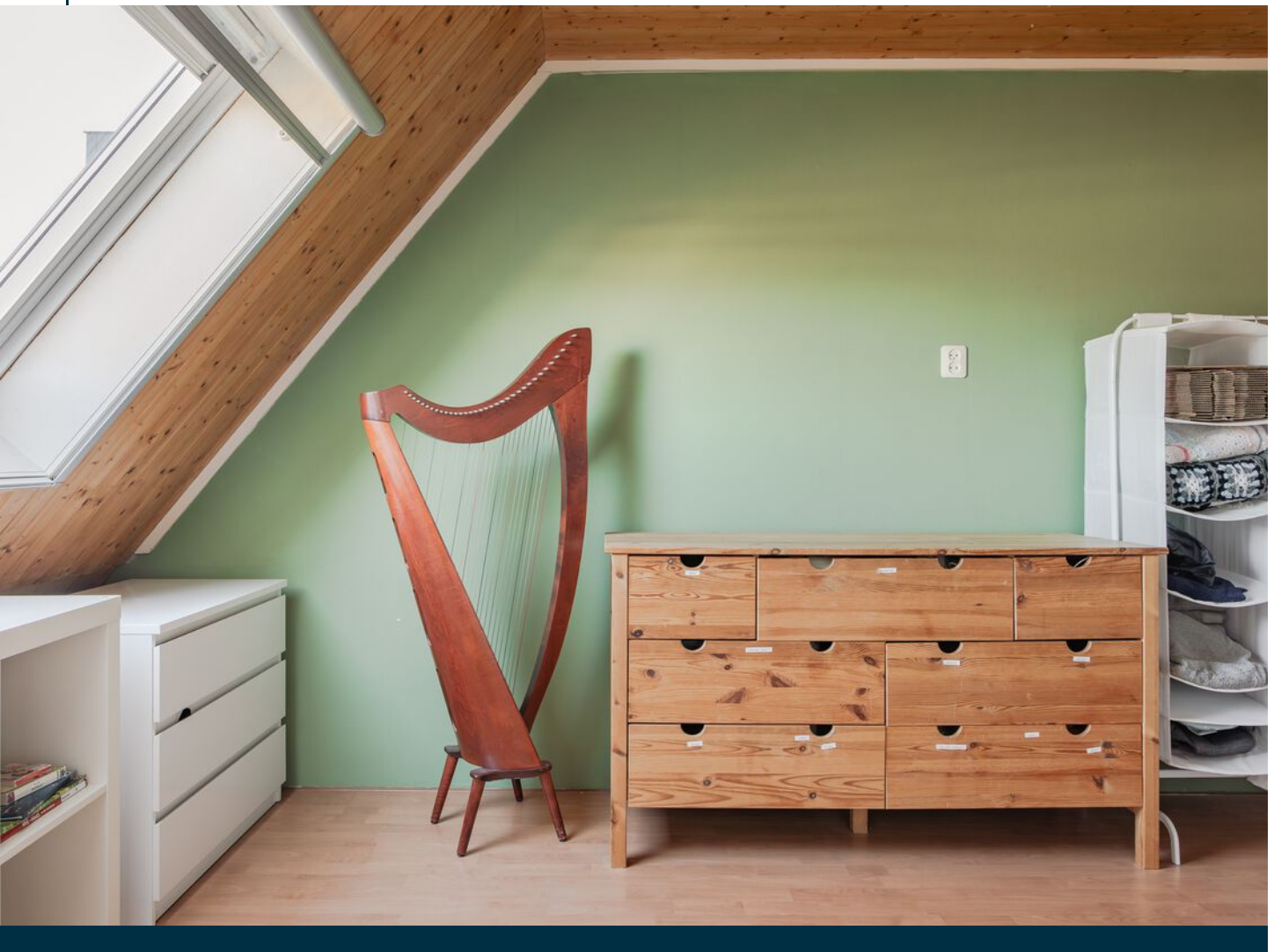
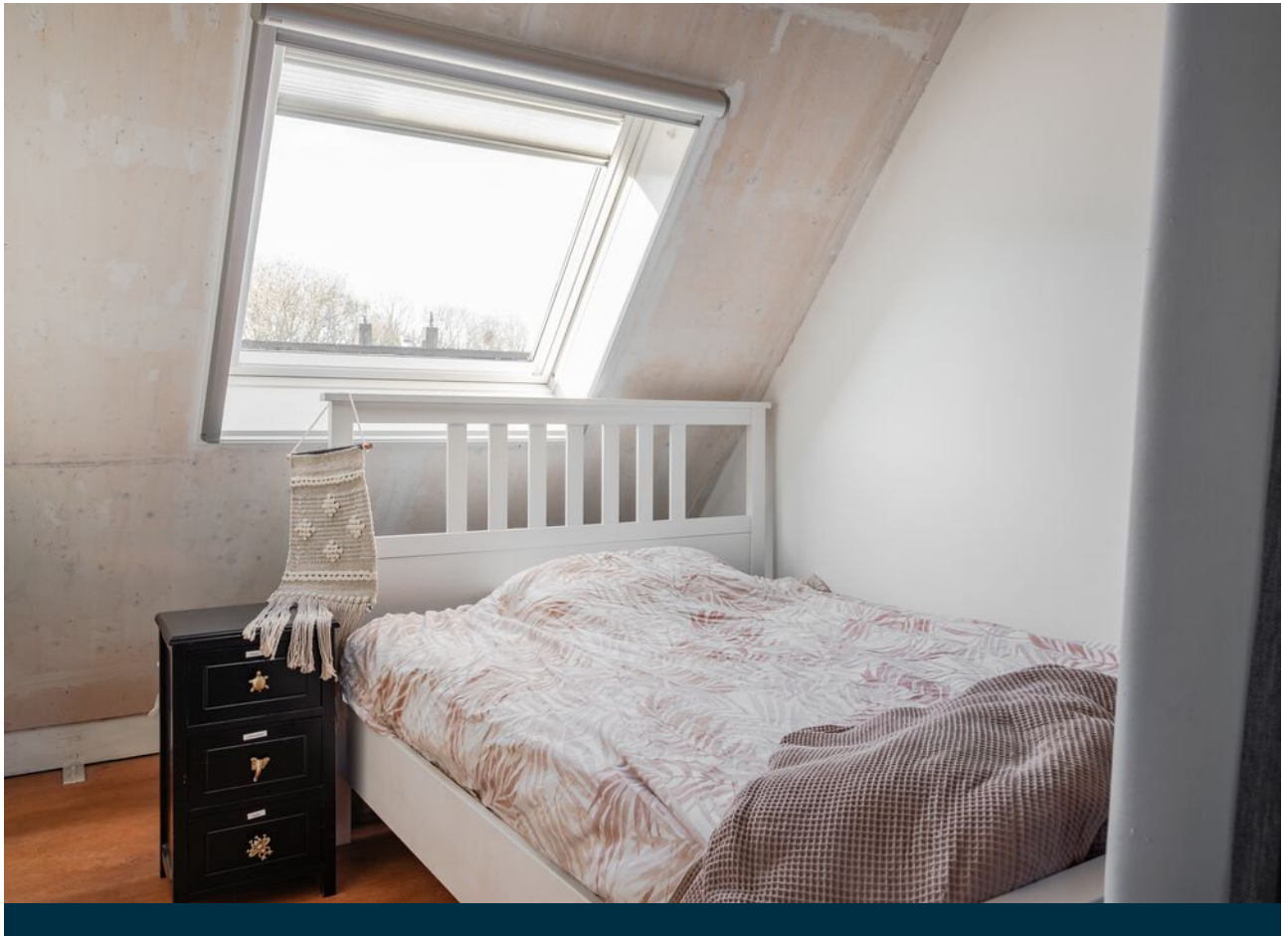


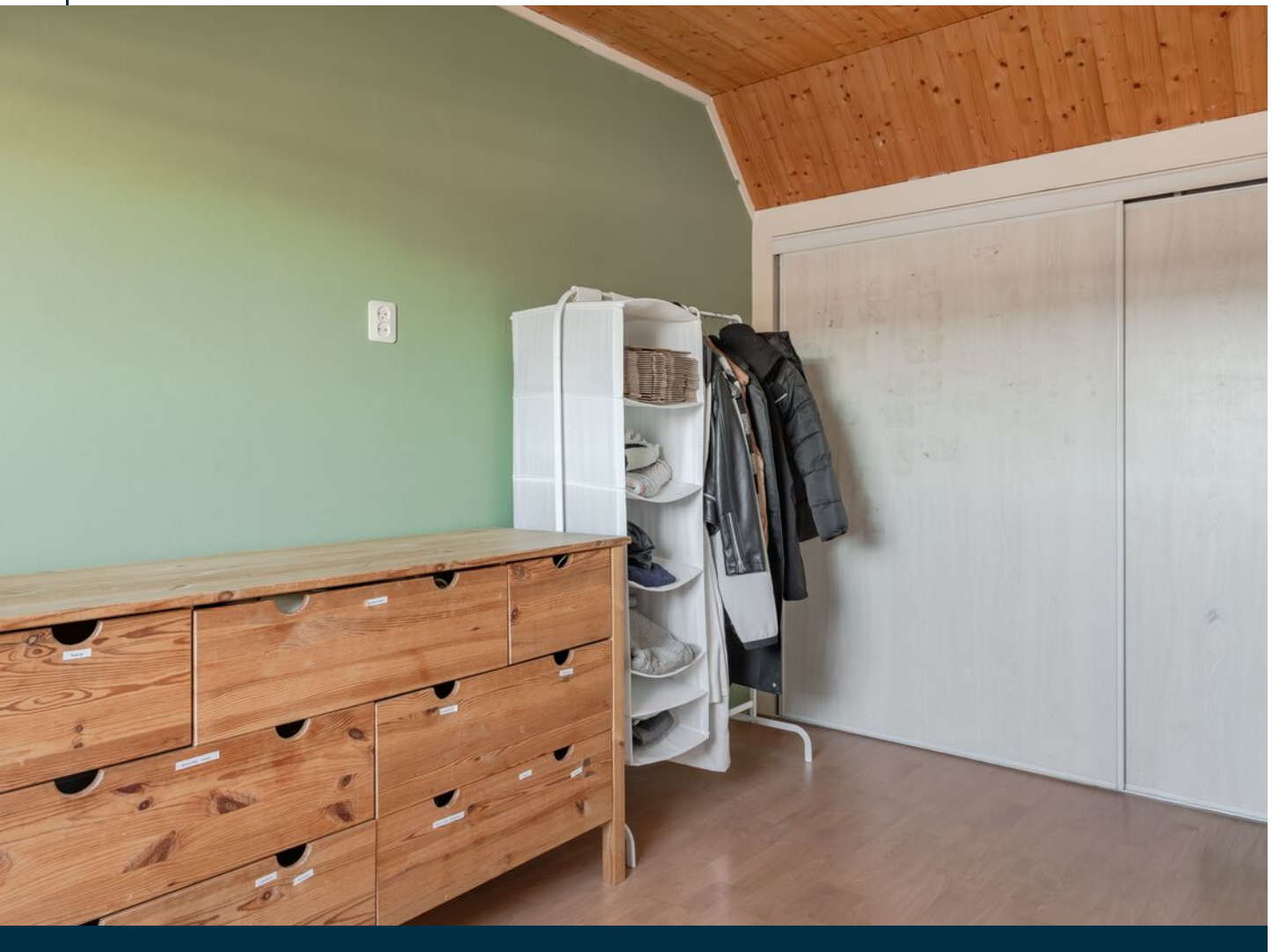
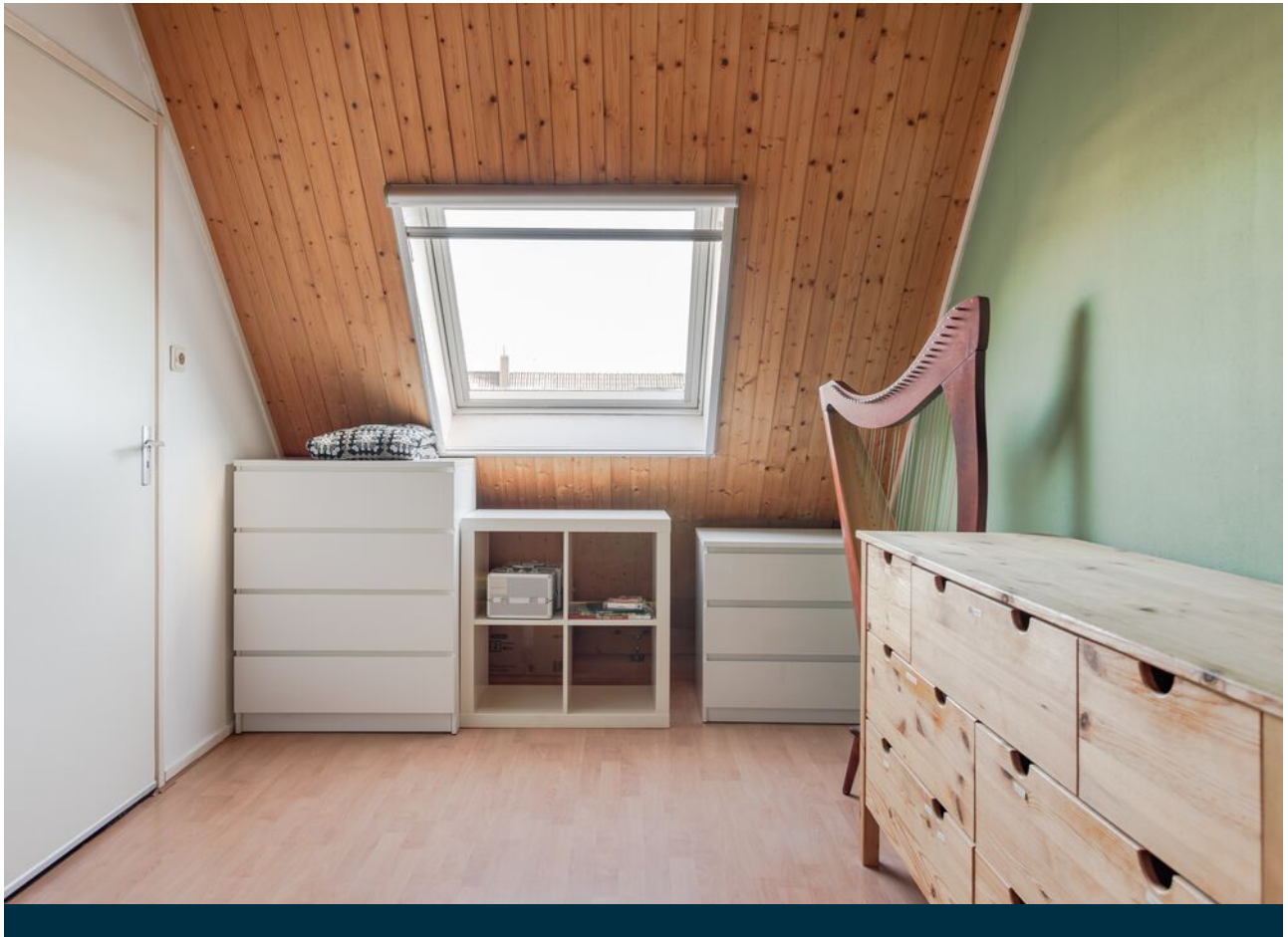


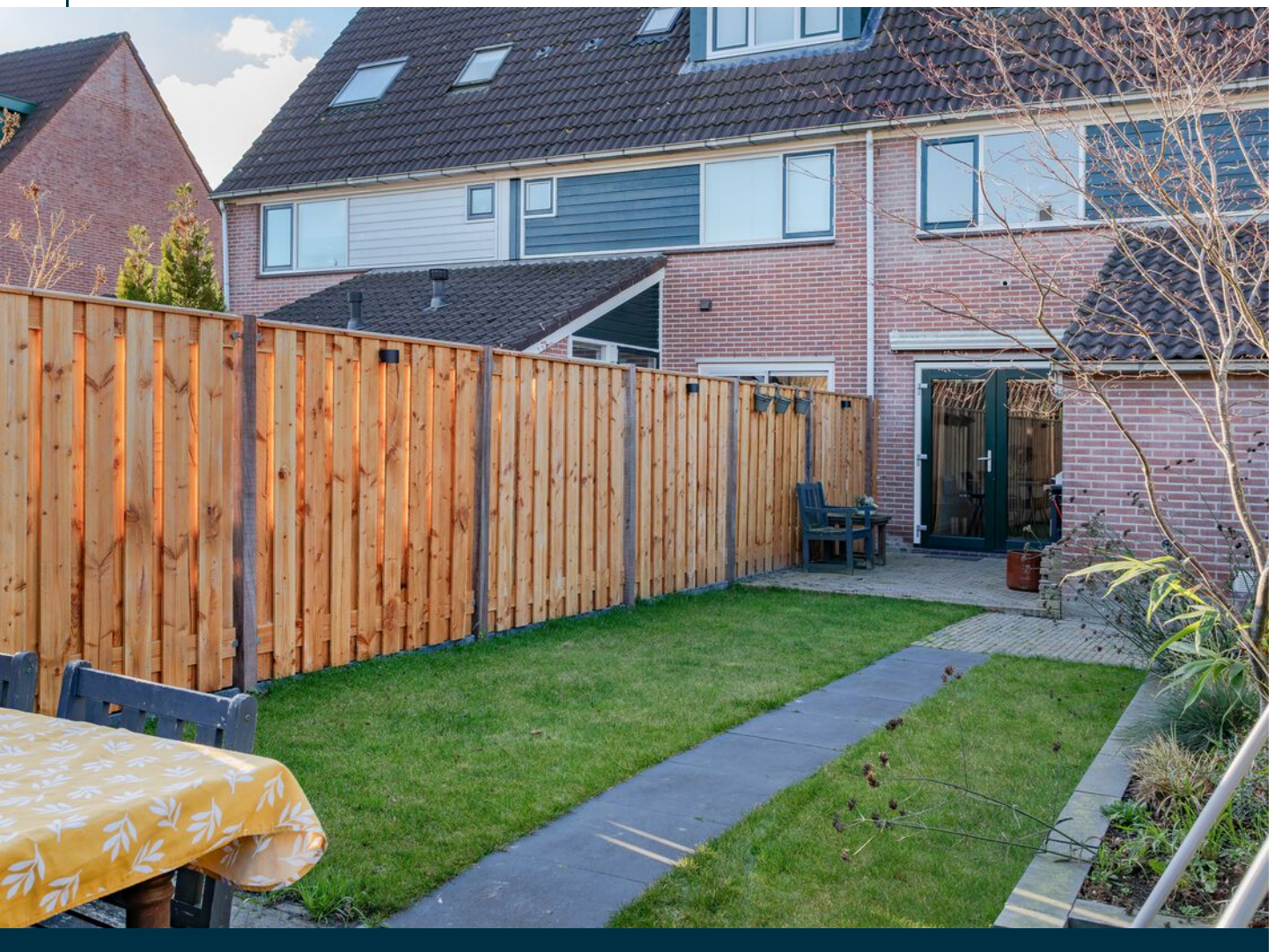


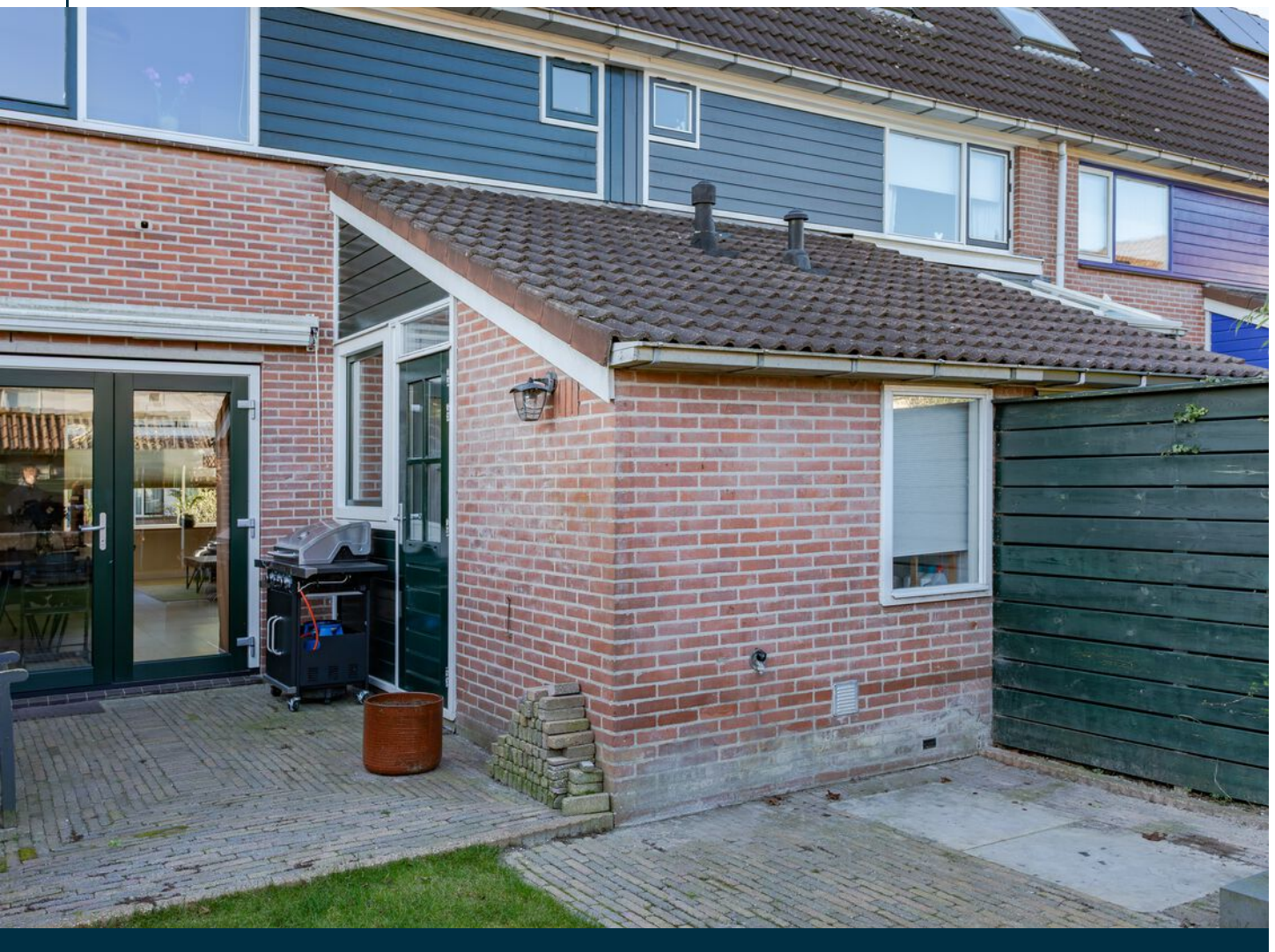
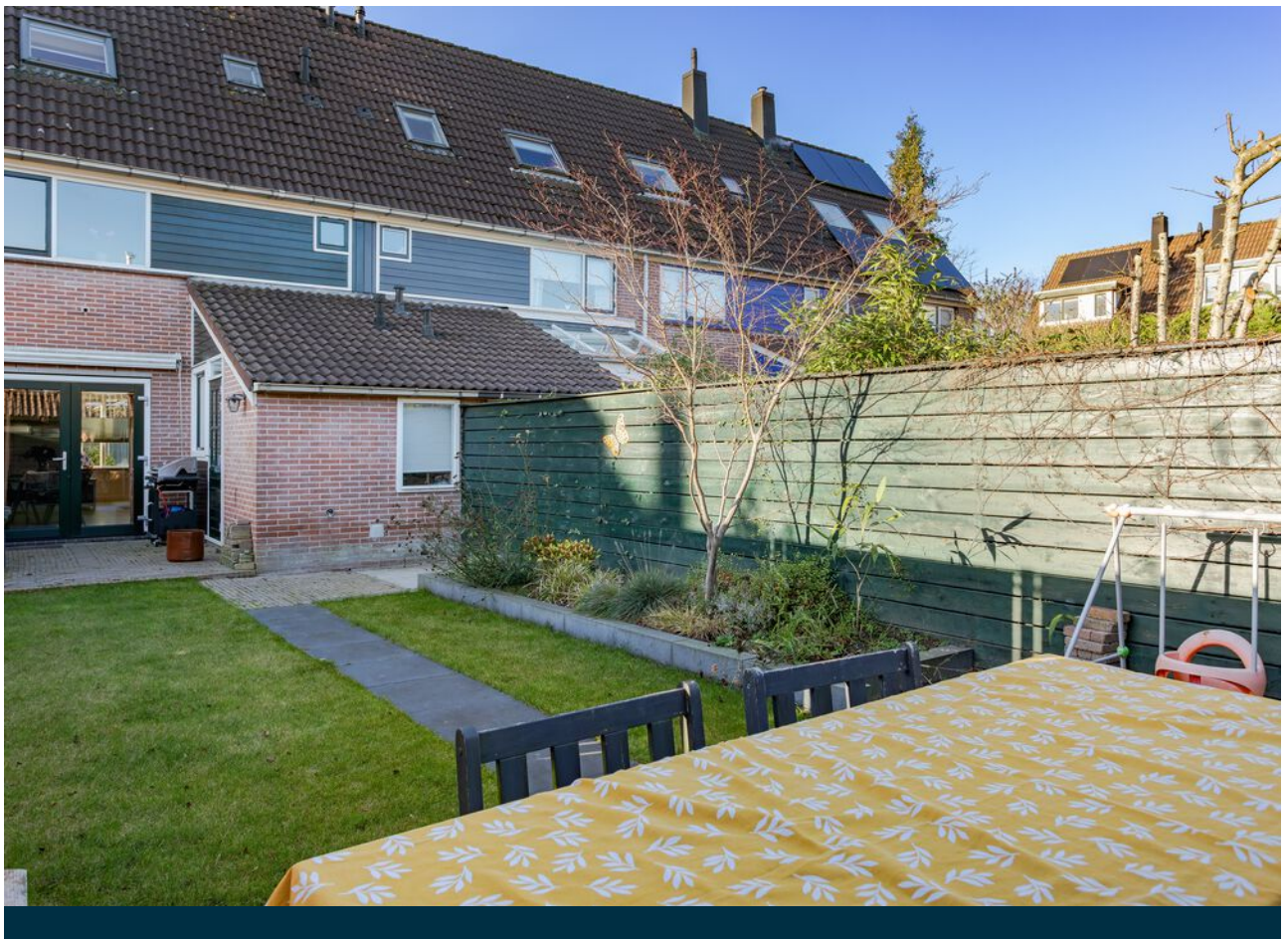
















Begane grond



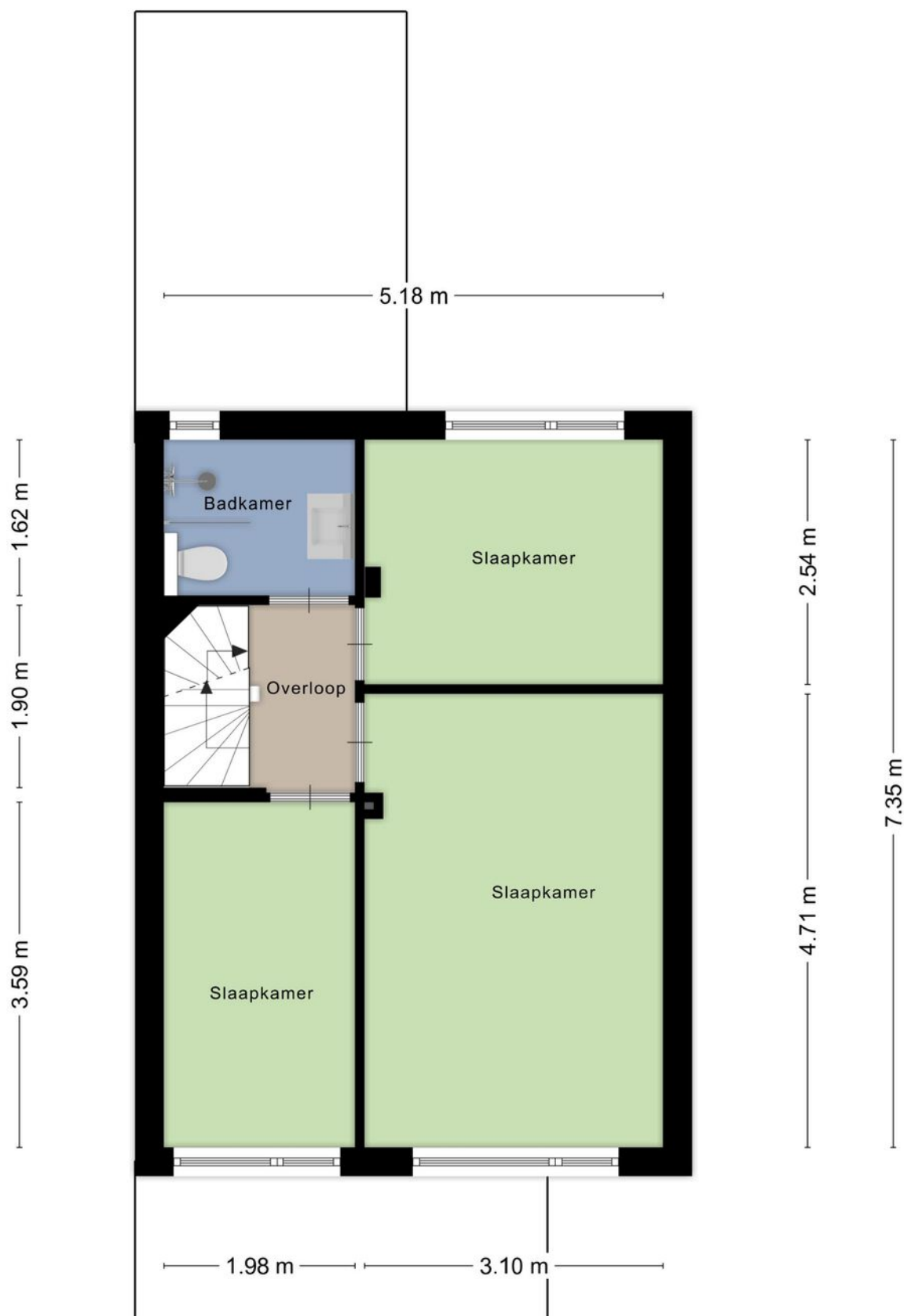


Begane grond met tuin



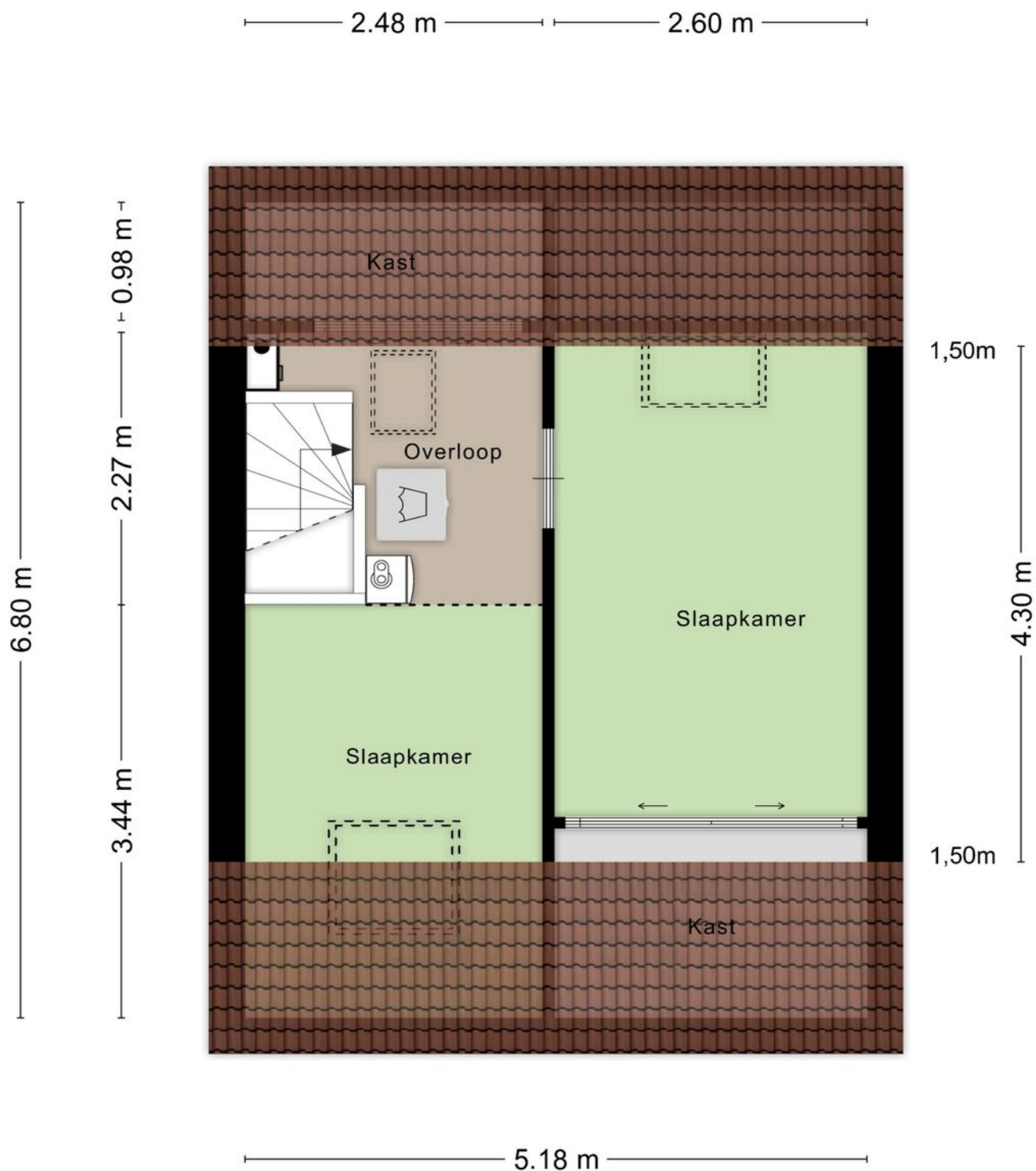


1e verdieping





2e verdieping



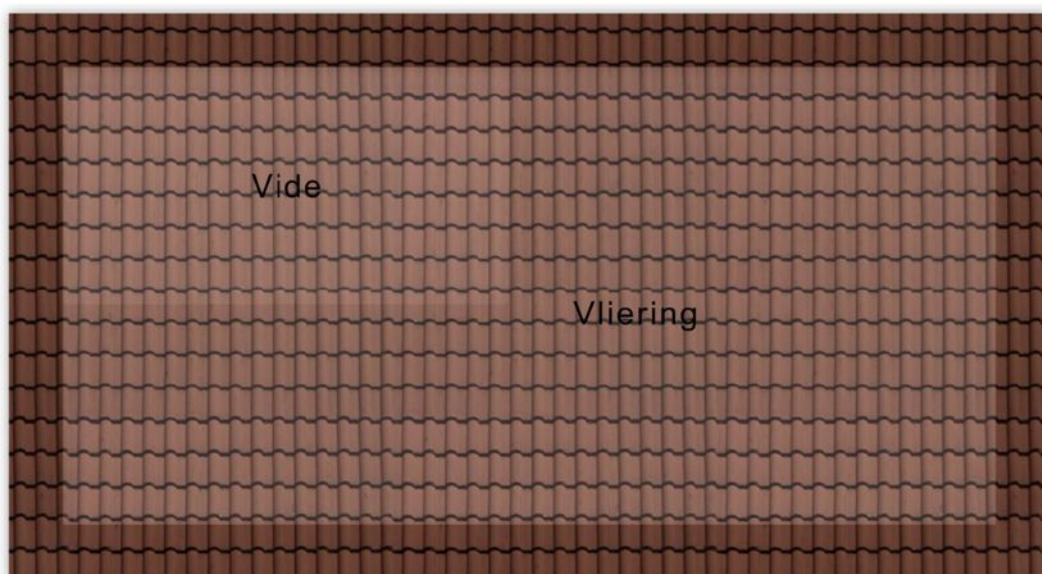
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Vliering/vide

5.18 m

2.54 m



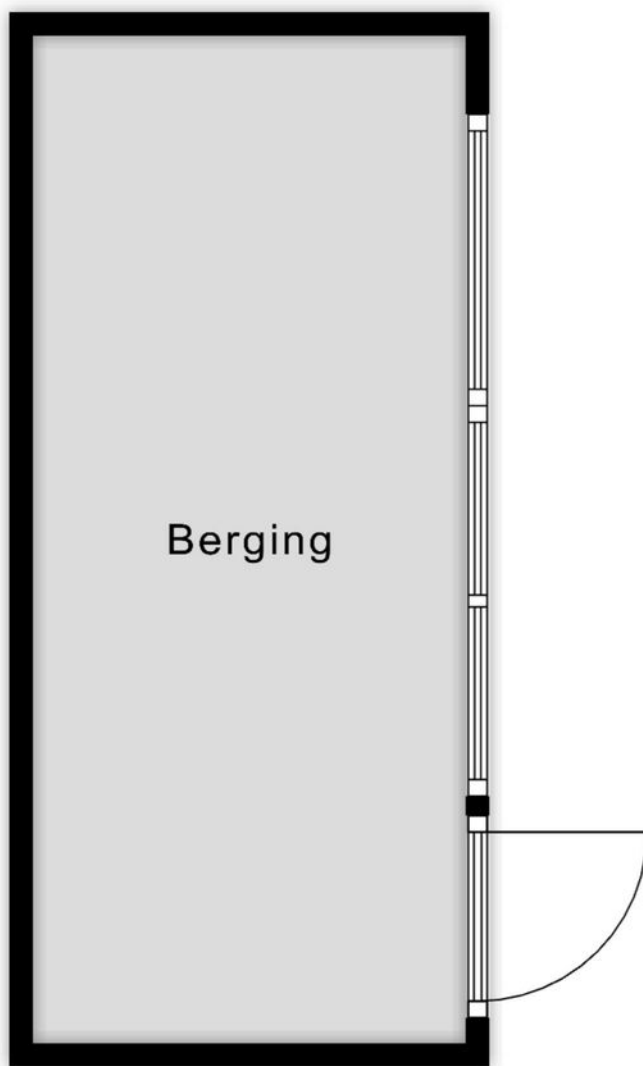
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Berging

1.82 m

4.25 m



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



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 17 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn
Sectie D
Perceel 5812

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	In overleg
Bouwjaar	1985
Inhoud	400 m ³
Gebruiksoppervlakte	113 m ²
Externe bergruimte	7,70 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,8 m ²
Perceeloppervlakte	166 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 5812

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2

Tuin

Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	13,65 x 5,74 meter
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Energie label informatie

CV ketel	Intergas HR Eco
Verwarmingssysteem	Heteluchtverwarming
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2017
Elektra	5 groepen, aardlekschakelaar, slimme meters en KPN-glasvezel.
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A met registratienummer 972086432 Begindatum 13-10-2022 en einddatum 07-10-2032

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