



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*



# Het Gangwerk 18 Hoorn

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



## Beschrijving

Wat een ruimte biedt deze riante 2/1 kap woning met maar liefst 883 m inhoud in een fijne woonomgeving met alleen bestemmingsverkeer en een speeltuintje in het hofje.

Na 46 jaar woonplezier en de nodige verbouwingen en renovaties draagt de verkoper graag het stokje over aan een volgende generatie waarbij gemeld kan worden dat er een goed onderhouden woning wordt overgedragen.

De woning met royale living, een grote tuinkamer en kantoor telt maar liefst 5 royale slaapkamers, 2 badkamers, een waskamer, in pandig te bereiken garage, 2 dakterrassen en een fantastische zonnige tuin aangelegd door een tuinarchitect.

De woning heeft 7 zonnepanelen en ligt op een steenworp afstand van scholen, de binnenstad, het winkelcentrum en het Stadsstrand.

Echt een bezichtiging waard om de sfeer en de mogelijkheden te ervaren!

## **Entree**

Parkeren kan op eigen terrein en een overdekte entree met buitenkraan en stopcontacten, deur naar de garage en de voordeur met enkel glas en een zijraam geeft toegang tot de woning.

Achter de voordeur een ruime hal met tegelvloer die is doorgelegd in de living en tuinkamer, een garderobehoek, radiator en een toilet met lichte wandtegels, wandcloset, hoekfonteintje en centraal afzuigstelsysteem.

## **Keuken**

Een van Gils keuken in hoekopstelling met hoog natuurstenen werkblad en achterwand met lichte "witjes" wandtegeltjes, een groot raam in kunststof uitgevoerd met HR+ + glas en ventilatierooster en zicht op het gezellige hofje. De keuken voorziet in veel kastruimte, laden, 2 carrouselkasten, bovenkastjes met bladverlichting en diverse inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser (2024), oven (2020), koel/vriescombinatie (2022), rvs afzuigkap (2025) met de afvoer naar buiten, magnetron, 5 pits gaskomfoor en de 1½ spoelbak met een Quooker en close-in boiler.

## **Living**

Een riante tuingerichte living met veel lichtinval, openslaande deuren met hor naar de fijne tuin, zijraam tot aan de vloer en de kozijnen zijn in 2010 uitgevoerd in kunststof met HR+ + glas. De wanden zijn granol gestuukt, voor de koude winteravond kunt de open haard, met een breed plateau, lekker opstoken en er zit een schilderij ophangstelsysteem.

Er is een open trap naar de slaapverdieping en toegang tot de tuinkamer.

## **Tuinkamer**

Fijne en eveneens royale tuinkamer met grote raampartijen in kunststof kozijnen met HR++ glas en ventilatieroosters. De kamer wordt verwarmd door plaatradiatoren, is de spil van de woning en zal ongetwijfeld een favoriete plek zijn om de dag door te brengen. Vanuit de tuinkamer heeft u toegang tot het kantoor.

## **Kantoor**

Vanuit de tuinkamer heeft u toegang tot het kantoor met een laminaatvloer, een tuindeur en vanuit deze kamer is er toegang tot de inpandig te bereiken garage.

De ruimte leent zich ook uitstekend voor een praktijk aan huis, via de zijpoort in de tuin heel eenvoudig te bereiken.

## **Garage**

Ruime inpandig te bereiken garage met spouwmuur, extra deur naar de overdekte entree en geïsoleerde segmentendeur. De garage is vorstvrij, er zit een radiator, de omvormer van de zonnepanelen en loopt taps toe. Enorm veel bergruimte dus!

## **1e Verdieping**

Open trap naar de slaapverdieping met betonnen verdiepingsvloer, een afgesloten "tussenhal" en toegang tot de overloop en een ruim dakterras met zicht op de tuin. Het dakterras is overigens ook vanuit de slaapkamer te bereiken. Bij het dakterras zit kunststof gevelbekleding en trespa afwerking.

1e Slaapkamer achterzijde – royale kamer met recht opgetrokken en behangen wanden, kunststof kozijnen met draai/kiepramen en horren en ook het hoge zijraam is in kunststof geplaatst. Ook hier zijn de ramen in HR++ uitgevoerd. 2e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken en behangen wanden en zicht of het hofje. In deze kamer staat een infrarood sauna die voor u achterblijft.

3e Slaapkamer – riante kamer, type balzaal, met draai/kiepdeur en plissé hor naar het dakterras, ook hier zijn de kozijnen in kunststof met HR++ glas uitgevoerd. Achter de louverdeuren treft u een diepe inloopkast en er is enorm veel bergruimte achter de knieschotten.

## **1e Badkamer**

In 2010 is de badkamer vernieuwd en uitgevoerd in licht betegelde wanden en een donkere vloer, aluminium plafond met inbouwspots, raampartij met draai/kiepraam in kunststof kozijn voor de natuurlijke ventilatie, ook centrale afzuiging en een douchehoek met glazen deur, thermostaatkraan, drainafvoer en een zitplateau.

Neemt u even "me-time" dan nodigt dit grote ligbad met jacuzzi wel uit om daar lekker van te genieten.

Verder treffen we hier nog een 2e wandcloset, brede porseleinen wastafel met 2 kranen, een spiegelkast, stopcontacten en een designradiator om de handdoeken op warmen en te drogen.

## **Waskamer**

Dat is fijn, zo'n aparte waskamer met betegelde vloer en wanden, de wasmachine- en drogeraansluiting, een radiator, ruimte voor kasten en centrale afzuiging.

## **2e Verdieping**

Vanuit het afgesloten trappenhuis geeft een dichte trap toegang tot de 2e verdieping met een betonnen verdiepingsvloer. Op de vloer ligt houtlook zeil wat in de slaapkamers is doorgelegd. Deze verdieping is in 2010 verbouwd naar de huidige indeling.

4e Slaapkamer achterzijde – nog zo'n riante kamer! Ook hier treft u een kunststof kozijn met HR+ + glas, wanden met vliesbehang, bergruimte en een pantry met spoelbak, tafelmodel koelkast, bovenkastjes met bladverlichting en stopcontacten.

5e Slaapkamer voorzijde – speelse kamer met ook hier weer kunststof kozijnen, toegang tot een eigen dakterras met balkontegels, de dakbedekking eronder is in 2023 vervangen, en u heeft hier super uitzicht met de mooiste zonsondergangen. In 2025 is er een airco geplaatst die niet alleen koelt maar ook verwarmd, de wanden zijn behangen met vliesbehang en er zit nog een Velux dakraam met verduisteringsgordijn. In het kastje bij het knieschot zit het 2e centraal afzuigstelsel voor de 2e badkamer.

Dé ideale verdieping voor bijvoorbeeld thuiswonende kinderen.

CV ruimte – flinke ruimte waar niet alleen de cv-installatie met vulkraan is geplaatst maar ook het centraal afzuigstelsel en er ook best nog wat bergruimte.

## **2e Badkamer**

In 2010 is de 2e badkamer gerealiseerd en uitgevoerd in licht betegelde wanden, donkere vloer, een diepe inloopdouche met thermostaatkraan en drainafvoer, elektrische designradiator, wastafel, 3e wandcloset, centraal afzuigstelsel en het Velux dakraam kan open voor de natuurlijke ventilatie. Inbouwspots voor het licht en stopcontacten voor het opladen van de elektrische tandenborstel.

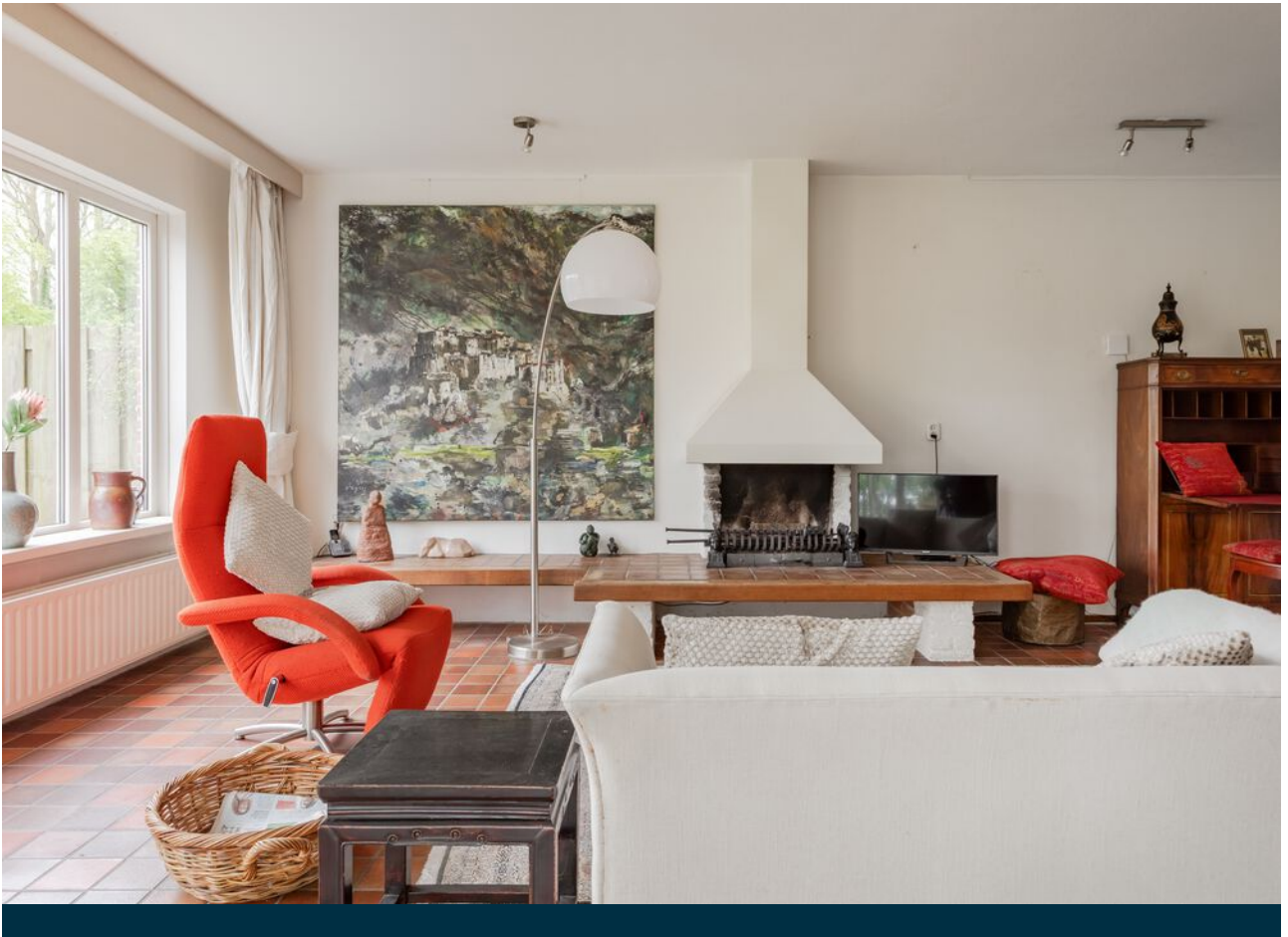
## **Tuin**

Deze fantastische en grote tuin is de trots van de huidige eigenaar.... en met recht! De tuin is aangelegd door een Engelse tuinarchitect die er een mooie sfeer in heeft gebracht. Er zijn meerdere terrassen zodat er gedurende de dag kan worden gekozen voor zon of schaduw. Zo is er ook een terras met "borrelbank" waar u in de zomer tot ca. 21.00 uur van de zon kan genieten. Er is een zijpoort, overkapping, een vijvertje, buitenkraan, buitenstopcontacten en een fruitboom, een heerlijk stoofpeertje! Oftewel.... een tuin om vooral van te genieten!

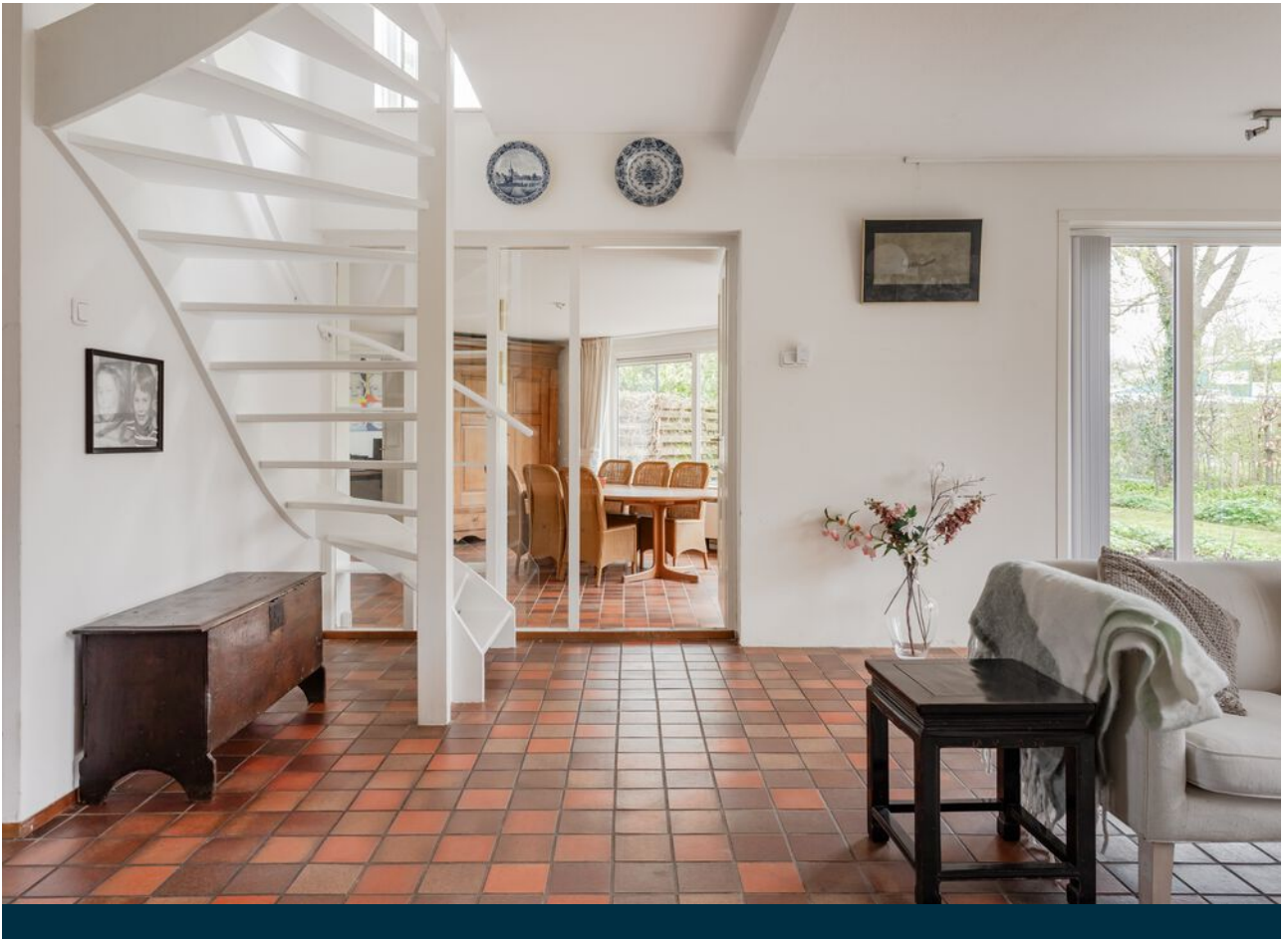
## **Bijzonderheden:**

- Kunststof kozijnen in 2010 geplaatst met HR++ glas, keralit gevelbekleding en trespaboedelen waardoor de woning als onderhoudsvriendelijk gekenmerkt kan worden
- Dakbedekking platte daken in 2022 vernieuwd, zit nog garantie op
- Kruipruimte geïsoleerd met hydro schelpen in 2001
- In 2008 zijn de gevels opnieuw gevoegd en geïmpregneerd
- Op steenworp afstand van scholen, winkelcentrum, de binnenstad en het Stadsstrand
- Speeltuintje in het hofje voor de kleintjes en een voetbalveldje aan de achterzijde
- Fijne en rustige woonomgeving





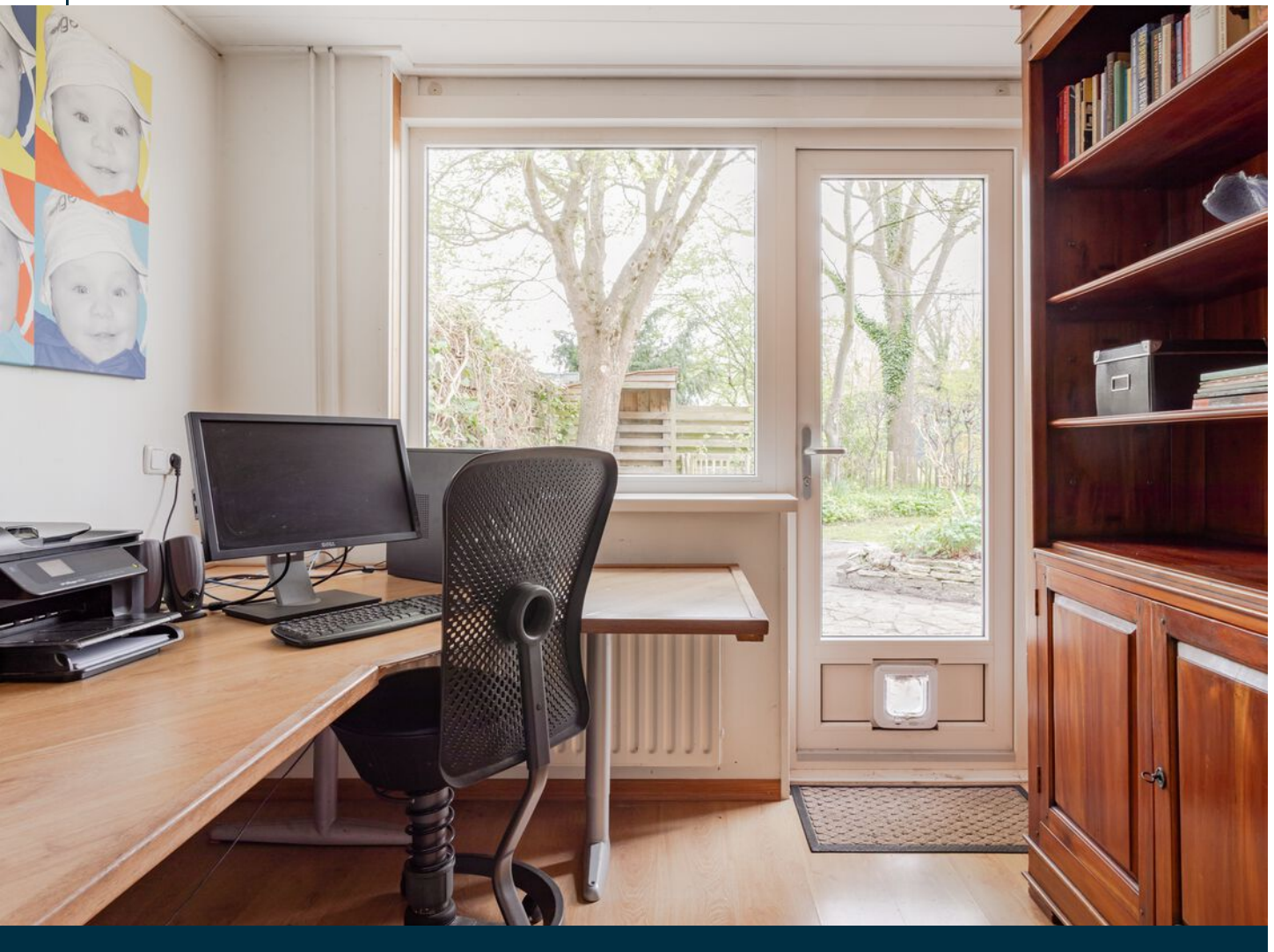
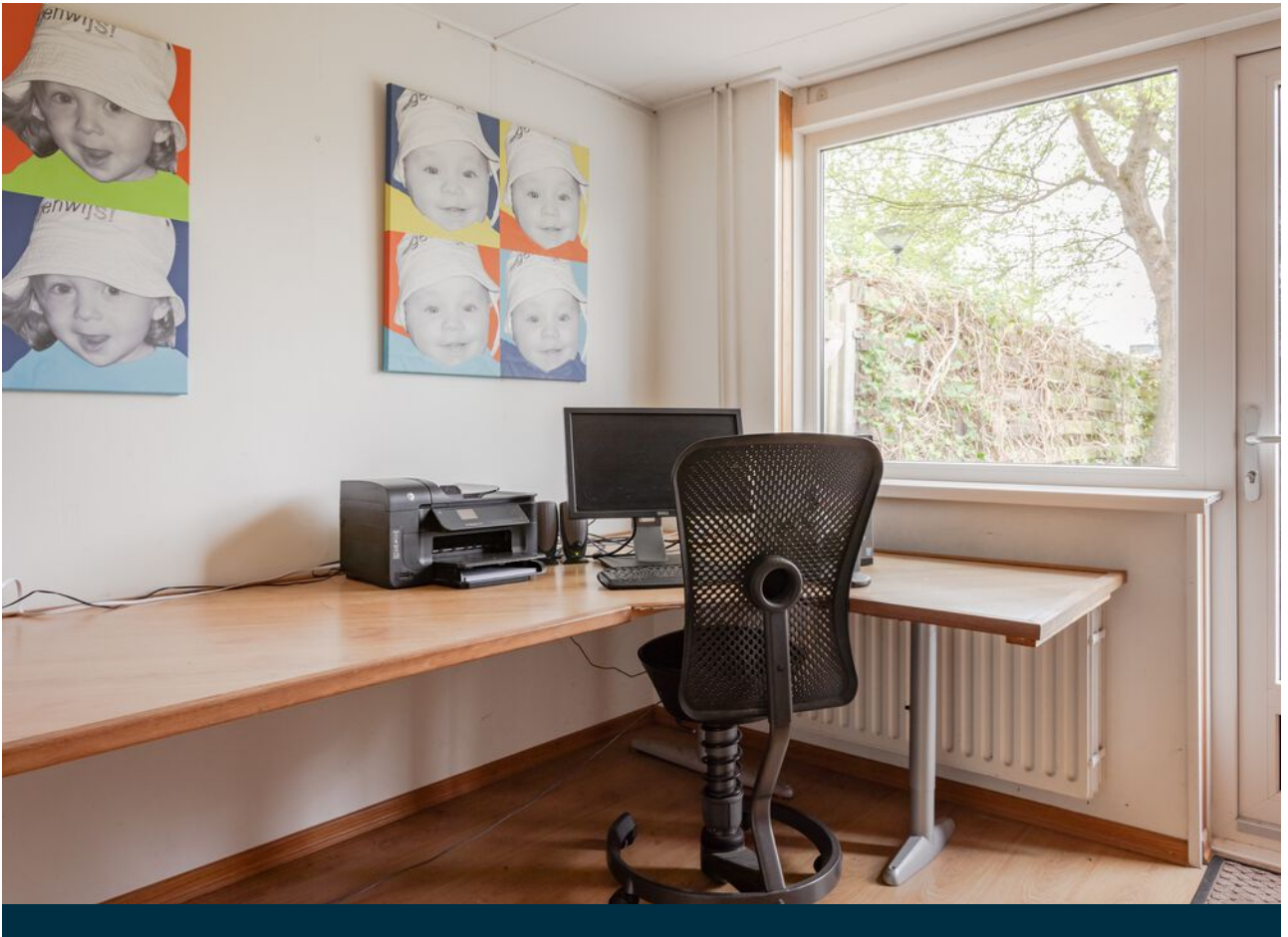






















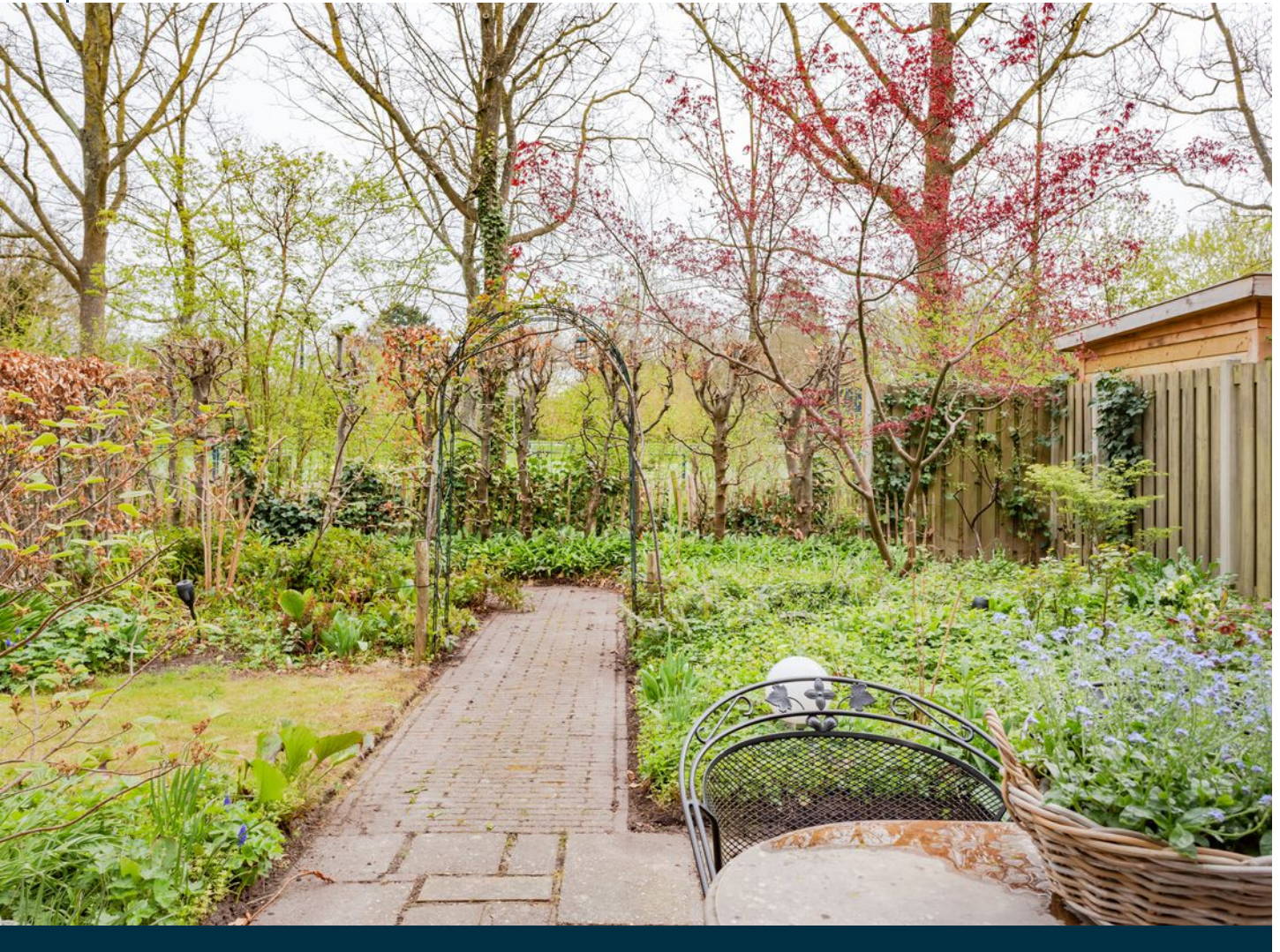


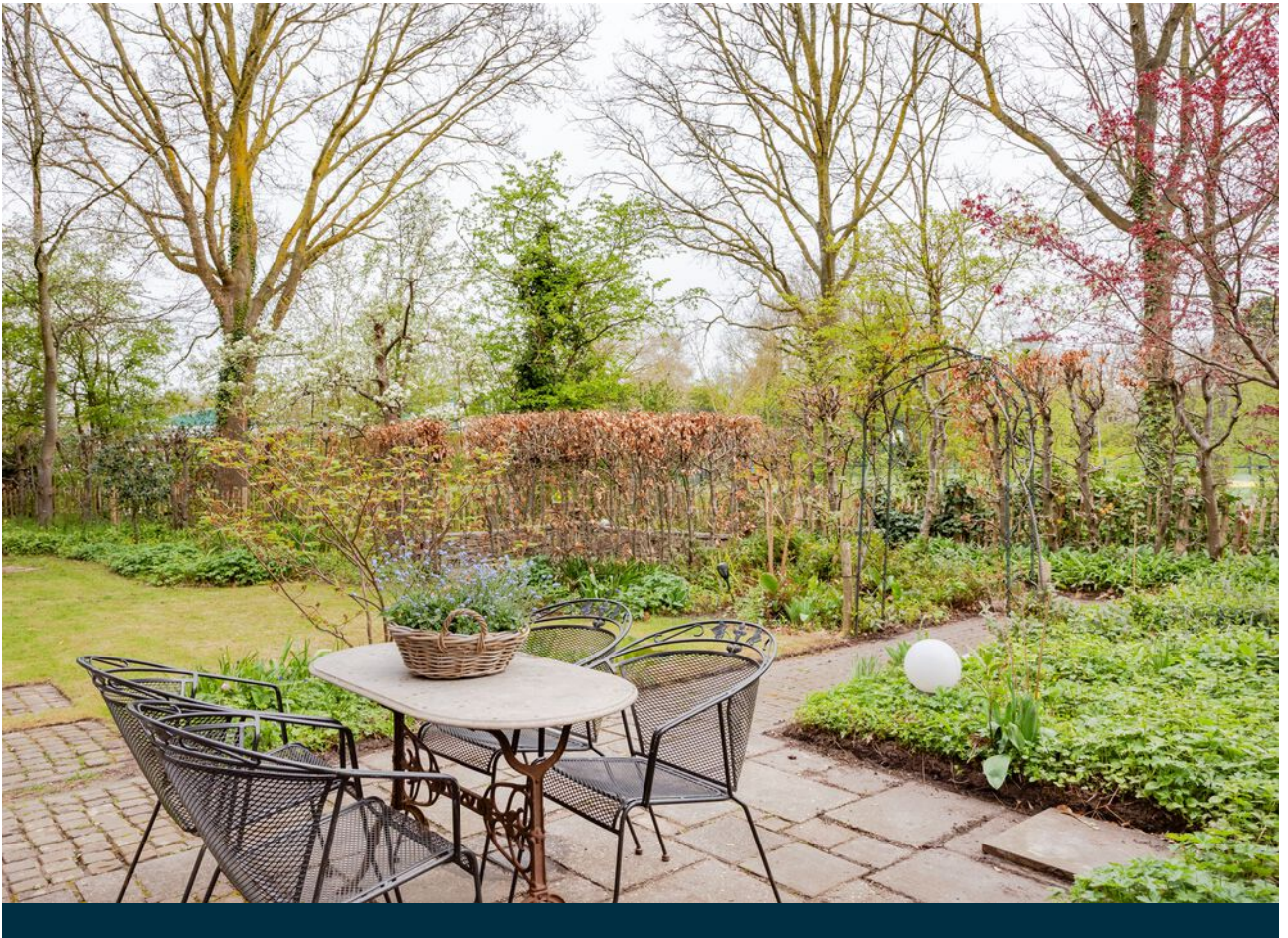


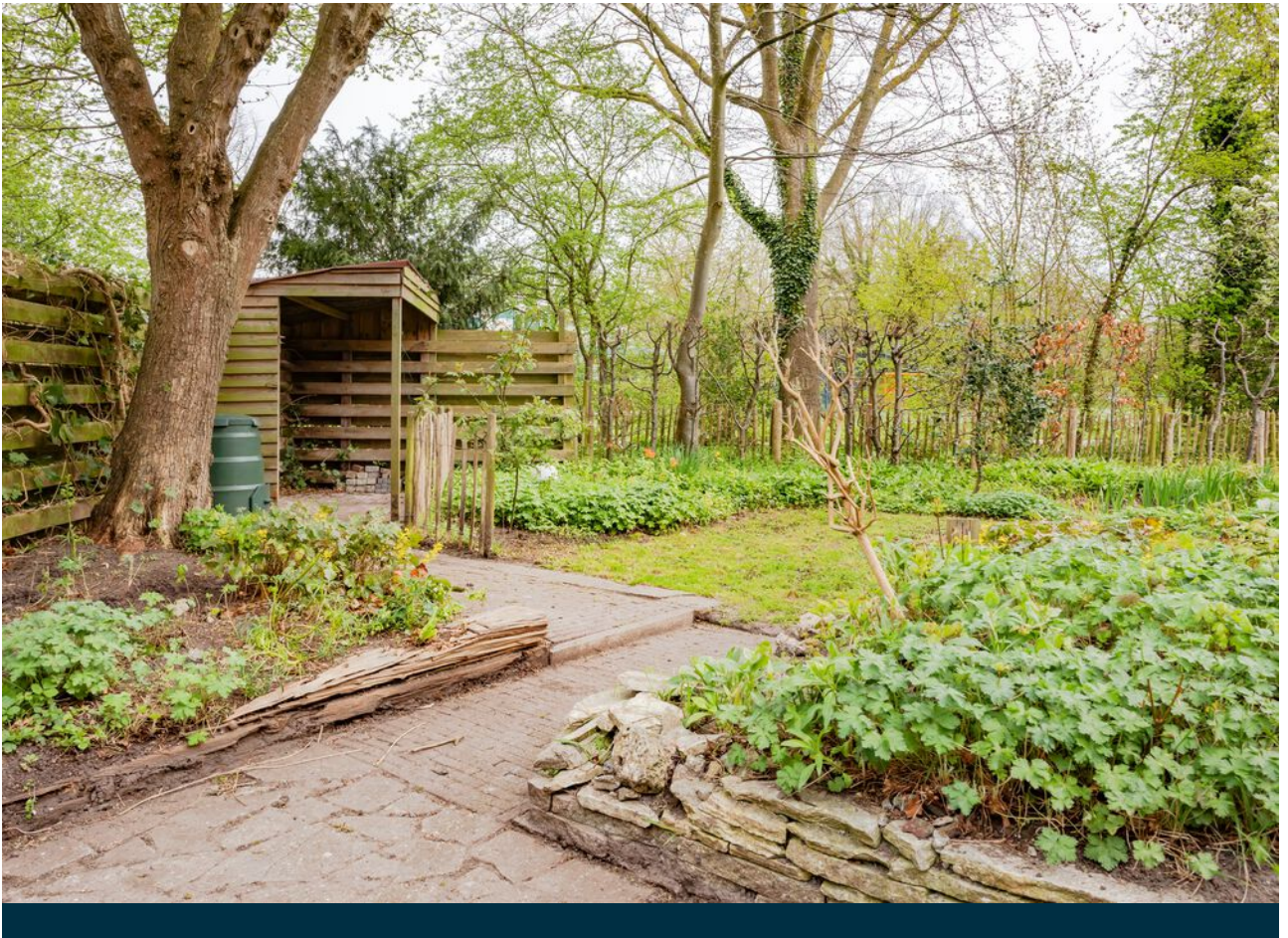












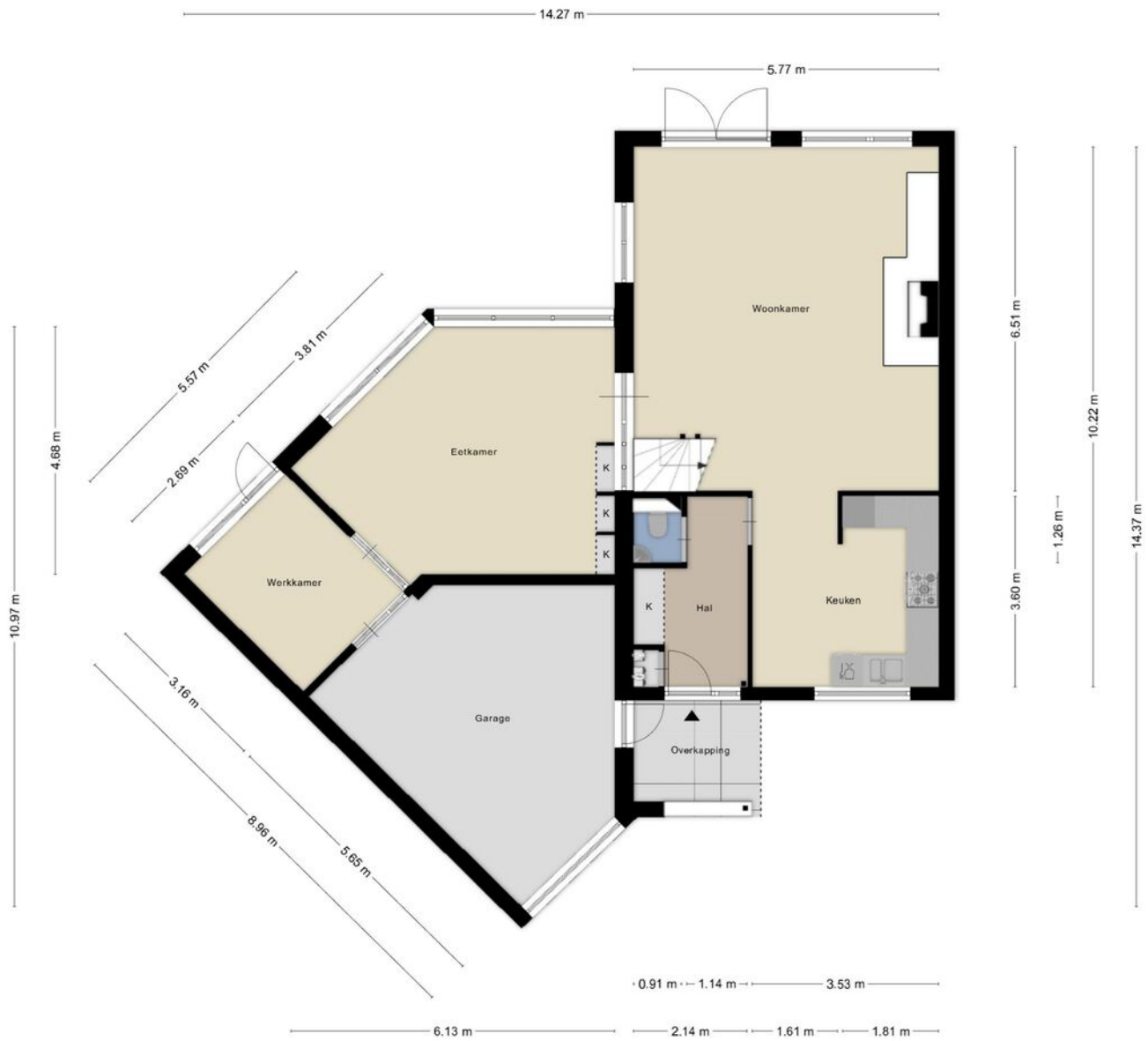


# Begane grond met tuin





# Begane grond



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



# 1e verdieping



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

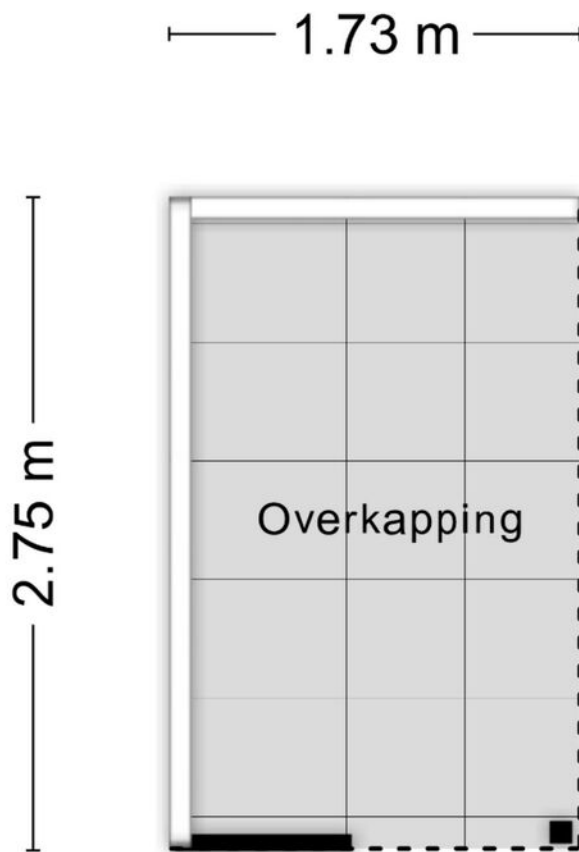


# 2e verdieping





# Overkapping



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	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2384	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Kenmerken

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1980
Inhoud	883 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	225,80 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	23,50 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	422 m <sup>2</sup> (374 m <sup>2</sup> en 48 m <sup>2</sup> )
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie C, nummer 2384 en 2699
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	3
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	10 x 25 meter
Oriëntatie	Noordoost
Heeft een achterom	Ja
Garage	Aangebouwd steen
Lengte/Breedte	5,65 x 6,13 meter
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Remeha
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel, close-in boiler en Quooker
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Elektra	11 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volldig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 732359569, geldig tot 18 november 2030
Zonnepanelen	7 zonnepanelen 400 Wp bouwjaar 2020



# 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