



Zevenster 15 Hoorn

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



Beschrijving

Instapklare en trendy 2/1 kapwoning met geschakelde garage, een A-label, 13 zonnepanelen, tuingerichte living, moderne keuken, dito badkamer, 5 slaapkamers en een zonnig gelegen tuin op het westen.

Deze leuke woning ligt in een rustig straatje met alleen bestemmingsverkeer waardoor het een veilige plek is voor kinderen die hier gewoon op straat kunnen spelen.

Sportfaciliteiten en het park liggen op een steenworp afstand en het de huidige bewoners hebben het als een hele fijne woonomgeving ervaren.

Kortom, een fijne en goed onderhouden woning!

Entree

Parkeren kan op eigen terrein, en heeft u een elektrische auto dan kan deze gelijk worden ingeplugd want de laadpaal blijft achter.

Achter de voordeur is een lichte hal vanwege een groot raam, een grote inloopmat, gestuukte wanden, een lichte pvc-vloer in visgraat gelegd, de trapopgang en het toilet met modern betegelde wanden, wandcloset, fonteintje, centrale afzuiger en de pvc-vloer is hier zonder drempel doorgelegd. Een glazen designdeur geeft toegang tot de living.

Living

Fijne tuingerichte living met een kunststof schuifpui met HR++ glas en ventilatierooster naar de zonnig gelegen tuin.

Alle wanden en het plafond zijn strak gestuukt en een lichte pvc-vloer in visgraad gelegd met vloerverwarming, wat ook de hoofdverwarming is, zorgt voor warme voeten.

De diepe en praktische trapkast heeft verlichting en hier is de pvc-vloer ook doorgelegd.

Keuken

Moderne keuken in warme kleurstelling, uitgevoerd in hoogglans met veel kastuimte en laden, geïntegreerde besteklade en veel werkblad. Zoals te verwachten is er de nodige inbouwapparatuur, zoals: de koel/vriescombinatie, inductie kookplaat, rvs-afzuigkap met de afvoer naar buiten, vaatwasser, Quooker en een grote heteluchtoven. Boven het werkblad is een houten plank met bladverlichting geplaatst om wat spullen op te zetten. Staat erg gezellig!

Bij de keuken zit een groot hardhouten kozijn met HR++ glas wat veel lichtinval geeft en 1 raam kan open zodat er goed geventileerd kan worden.

Garage

De garage heeft een kanteldeur met loopdeur wat ideaal is om de fietsen naar binnen te rijden en achterin is de tuindeur dus uw tuinafval kan via de garage worden afgevoerd.

Er is verlichting en er zijn stopcontacten...handig voor als u wil klussen.

Tuin

Zonnig gelegen tuin op het westen waar u in het voorjaar vanaf de ochtend op het terras achter in de tuin al in het zonnetje kan zitten. Er liggen grote terrastegels die zijn gevoegd, dus geen onkruid tussen de tegels!

Bij het grote terras bij de schuifpui hangt een elektrisch te bedienen zonnescherm wat beslist geen overbodige luxe is want u heeft echt de hele dag de zon in deze tuin...ook het avondzonnetje. De drainafvoer zorgt dat regenwater goed wegloopt en er is een buitenkraan om het gras en de vaste plantenbakken te sproeien. Het schilderwerk buitenom is recent, in april, door een schilder uitgevoerd dus daar heeft u voorlopig geen omkijken naar.

1e Verdieping

Een zogenaamde "luie" trap geeft toegang tot de slaapverdieping met een betonnen verdiepingsvloer waar laminaat ligt wat zonder drempels is doorgelegd in de slaapkamers.

Alle wanden op deze verdieping zijn gestuukt en er is prettig lichtinval op de overloop vanwege het raam boven in het trappenhuis.

1e Slaapkamer achterzijde – leuke afmeting kamer met recht opgetrokken en gestuukte wanden, groot uitzetraam met ventilatierooster en een Belgisch hardstenen vensterbank.

2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met 2 hoge ramen waarvan 1 uitzetraam met ventilatierooster en Belgisch hardstenen vensterbanken. De kastenwand in deze kamer blijft achter.

3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken wanden, 2 grote ramen en vrijwel identiek aan de 2e slaapkamer.

De slaapkamers op deze verdieping worden verwarmd door radiatoren.

Badkamer

Ruime badkamer met eigentijdse, trendy betegelde wanden en vloer met vloerverwarming.

Er is een ruime douchehoek met thermostaatkraan, hand- en regendouche, drainafvoer en een glazen wand, een breed wastafelmeubel met zijplateau's, 2 laden en een spiegelkast met verlichting en stopcontact.

De handdoeken kunnen worden gedroogd en opgewarmd aan de designradiator, er is een diep duo ligbad met thermostaatkraan en handdouche en een 2e wandcloset. Naast het centrale afzuigstelsel kan het raam open voor de natuurlijke ventilatie en heeft u direct lichtinval.

2e Verdieping

De open "luie" trap brengt u naar de 2e verdieping met ook hier een betonnen verdiepingvloer waar laminaat ligt en wat is doorgelegd in de slaapkamers.

Vanwege het raam in het trappenhuis heeft u fijn lichtinval op de ruime voorzolder met een hoog plafond. Daar bevinden zich de verhoogde wasmachine- en drogeropstelling in een meubel, de cv-installatie en het centraal afzuigstelsel.

In 2025 is de indeling op deze verdieping vernieuwd waardoor er 2 kamers zijn gerealiseerd. Op de overloop is een koof met verlichting en boven de kamers is nog wat wegzetruimte. Ook op deze verdieping zijn de wanden gestuukt.

4e Slaapkamer voorzijde – knusse kamer waar in de praktische kasten ontzettend veel weggezet kan worden zodat de kamer er altijd netjes uitziet.

Ook achter de kastjes van de knieschotten kan het nodige worden bewaard en er zit een kunststof Velux dakraam. De kasten blijven achter.

5e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer waar in februari 2025 een brede kunststof dakkapel met dubbel glas is geplaatst en waar 3 draai/ kiepramen open kunnen. Onder de dakkapel is een diepe vensterbank en is over de hele breedte bergruimte achter de deurtjes. Bergruimte kan je nooit genoeg hebben! Voor de warme zomeravonden is er in 2025 een airco geplaatst die tevens verwarmd.

Bijzonderheden:

- Schilderwerk buitenom in april 2026 door schilder uitgevoerd
- Goede sfeer in de straat
- Kindvriendelijke straat, kinderen kunnen veilig buiten spelen
- Rustige woonomgeving
- Park op loopafstand
- Sportfaciliteiten op steenworp afstand, zoals tennis, hockey, atletiekbaan en de schaatsbaan
- Fietsafstand van de binnenstad en het station
- Zinken goten
- Trespa boeidelen
- Fijne woonomgeving













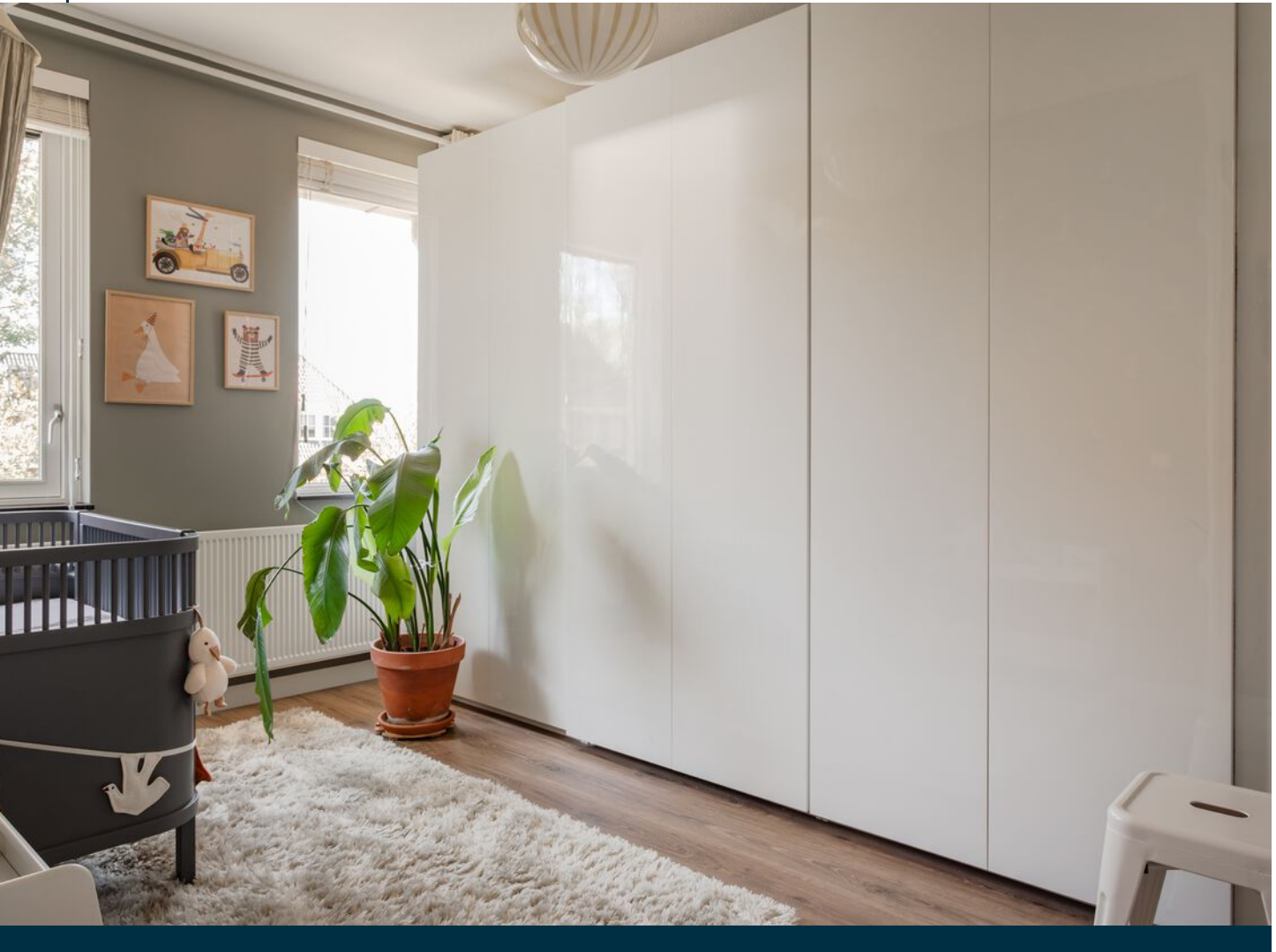


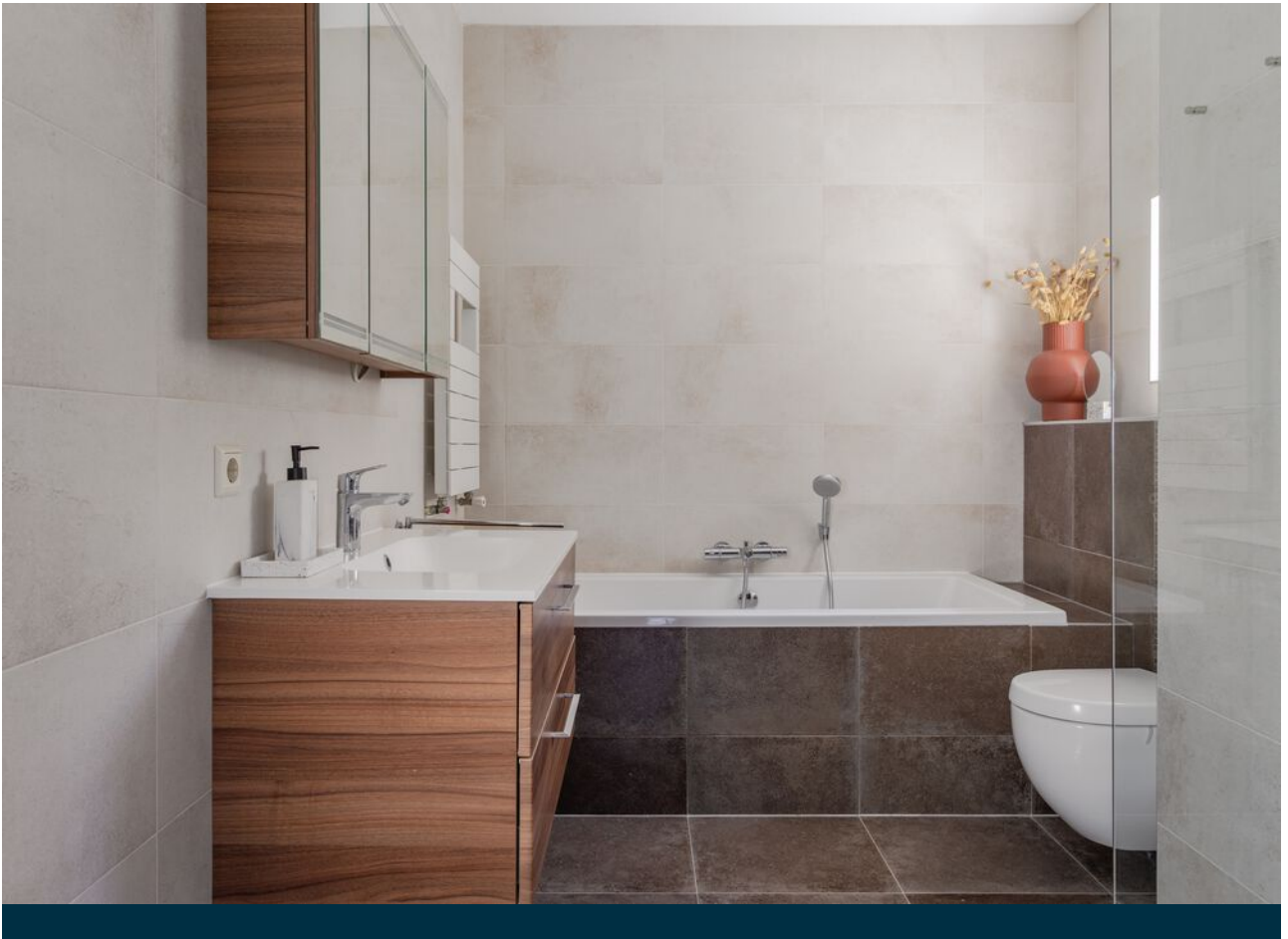


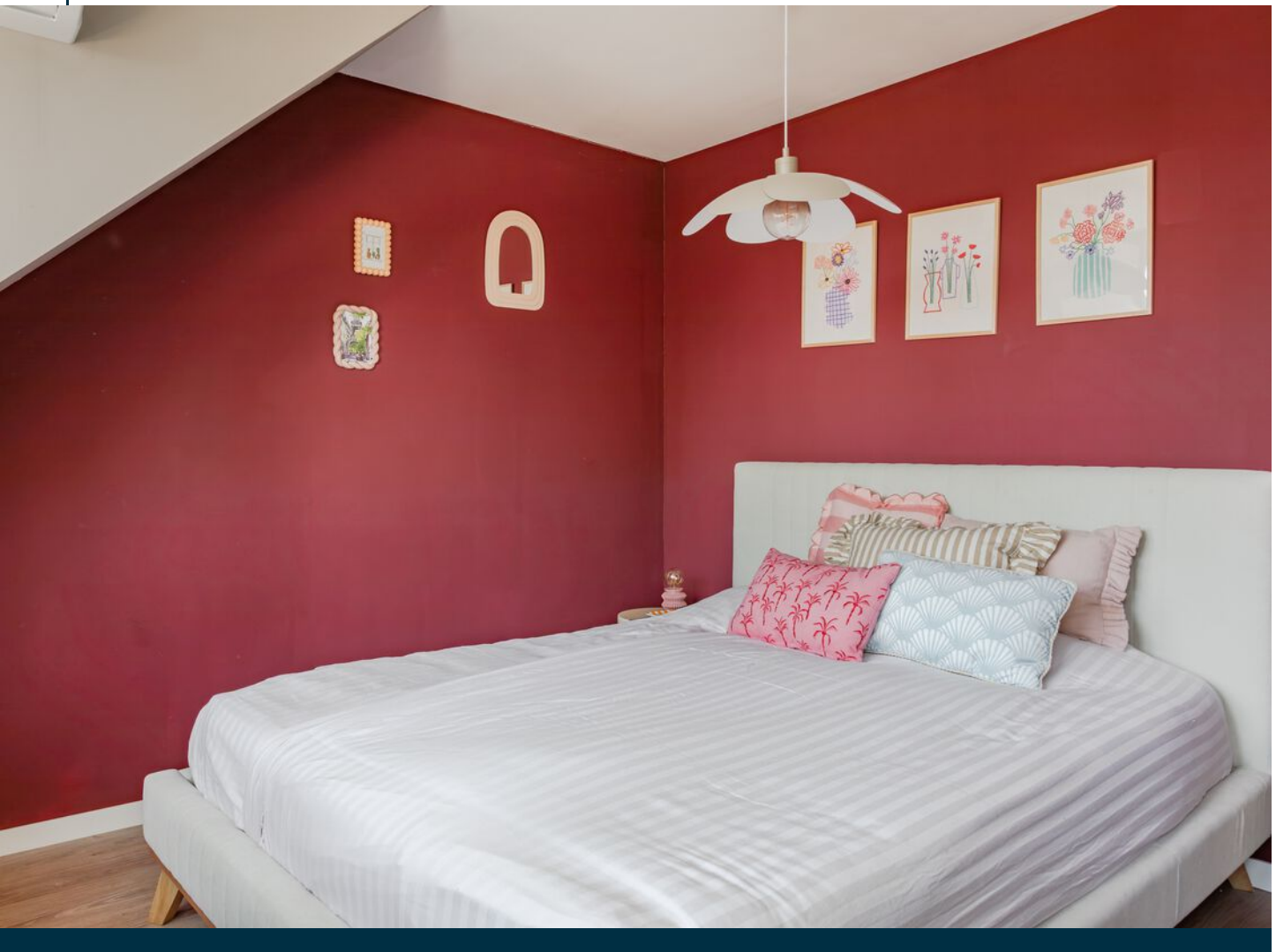


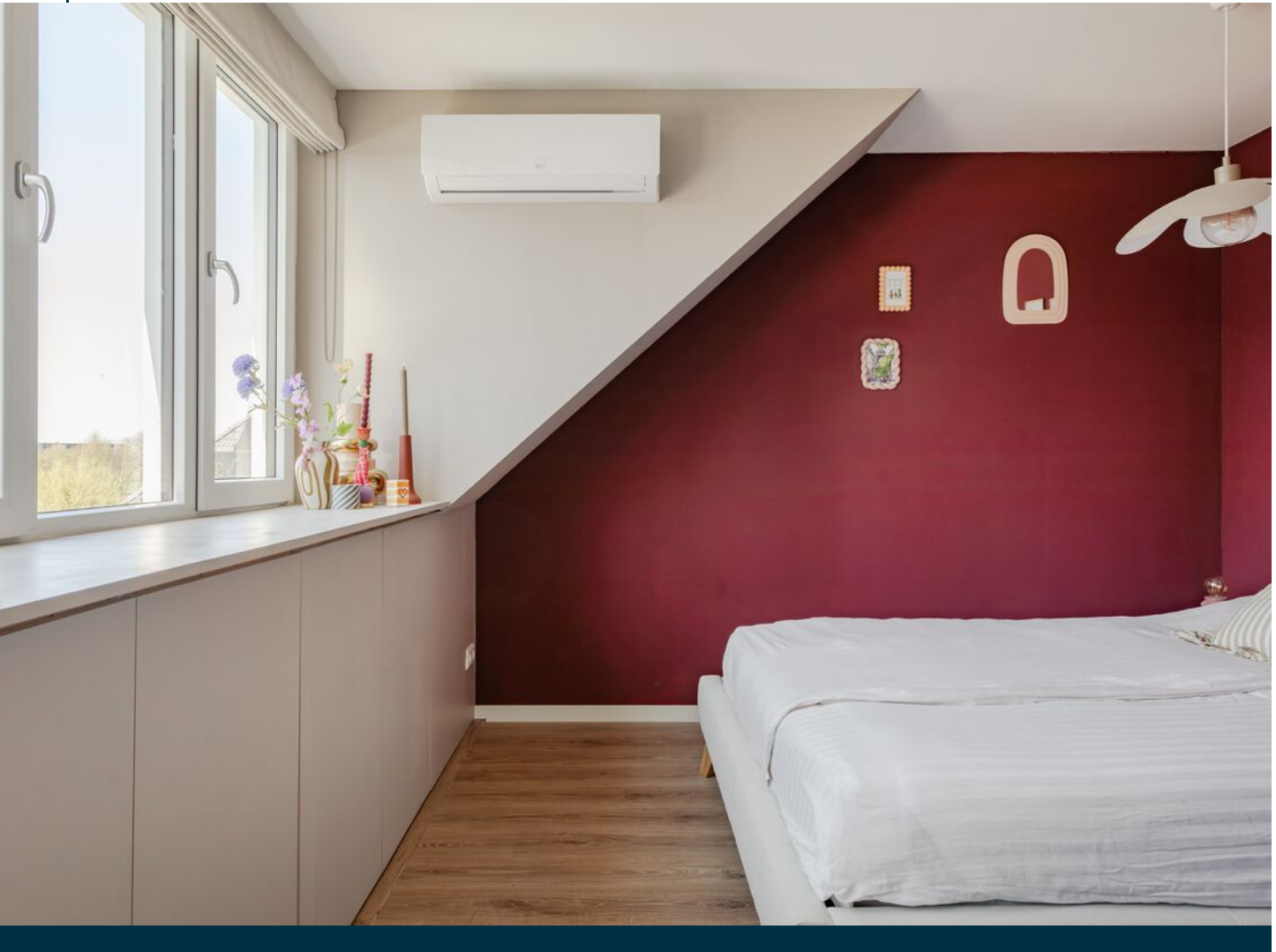
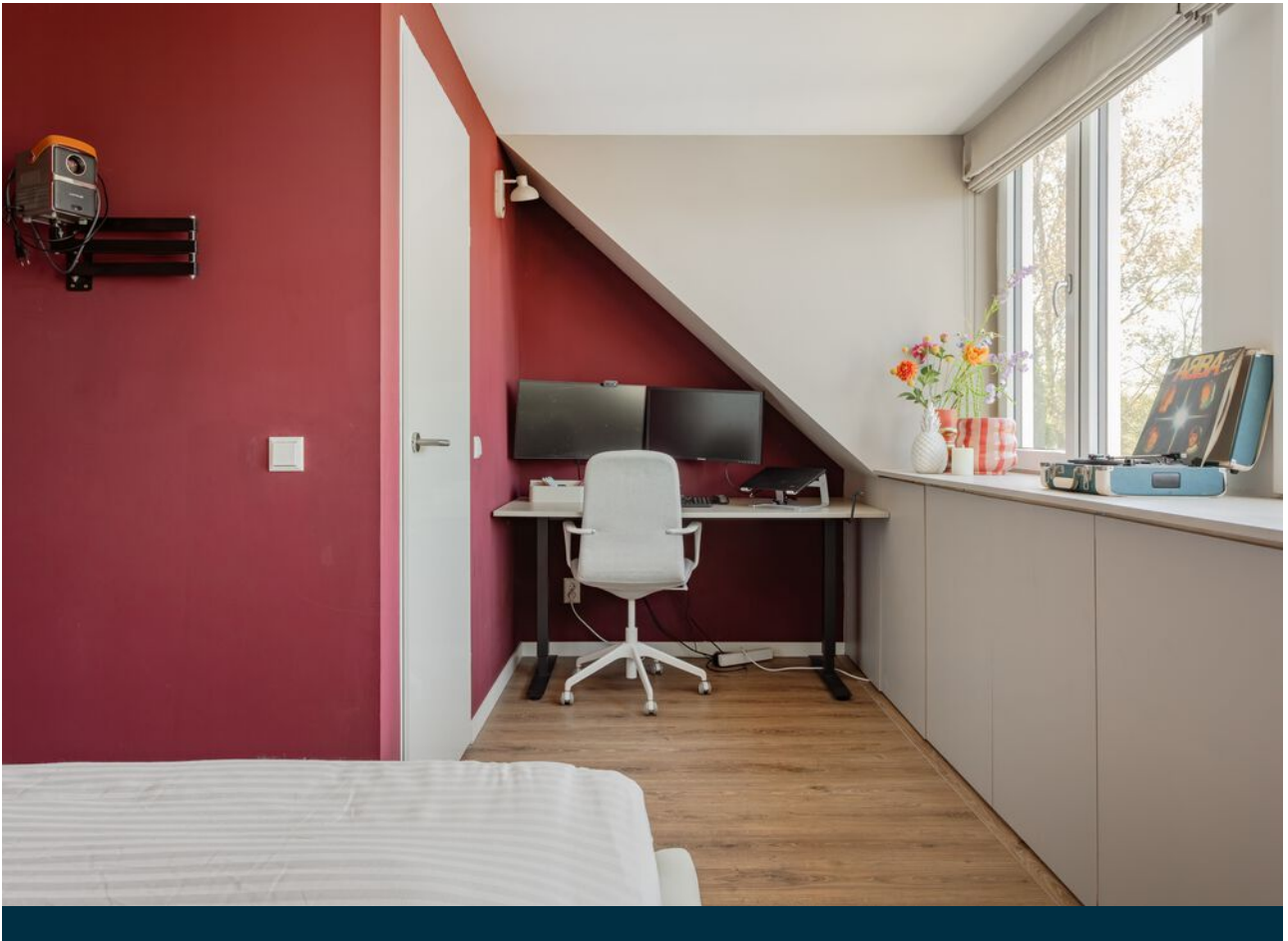


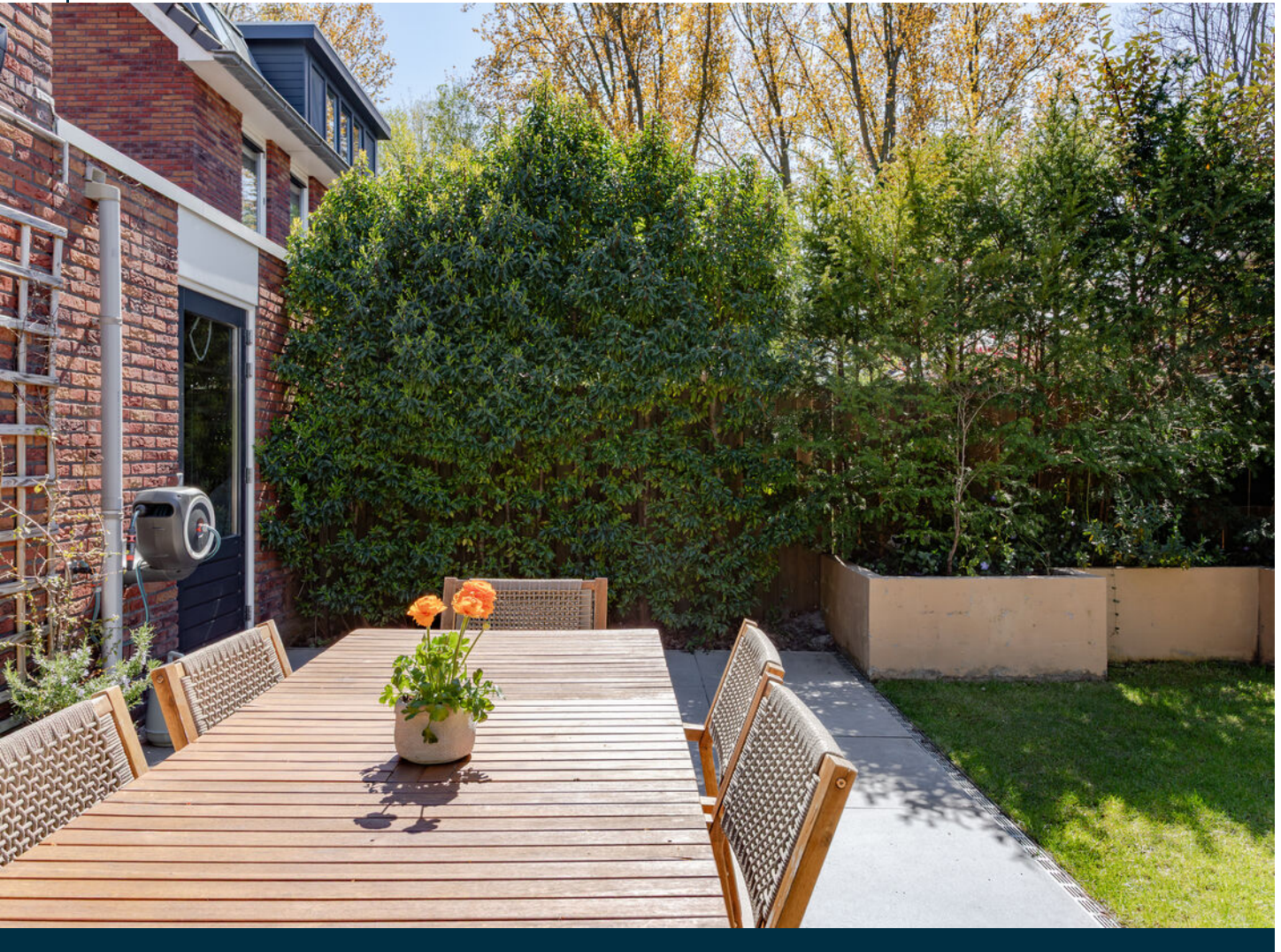
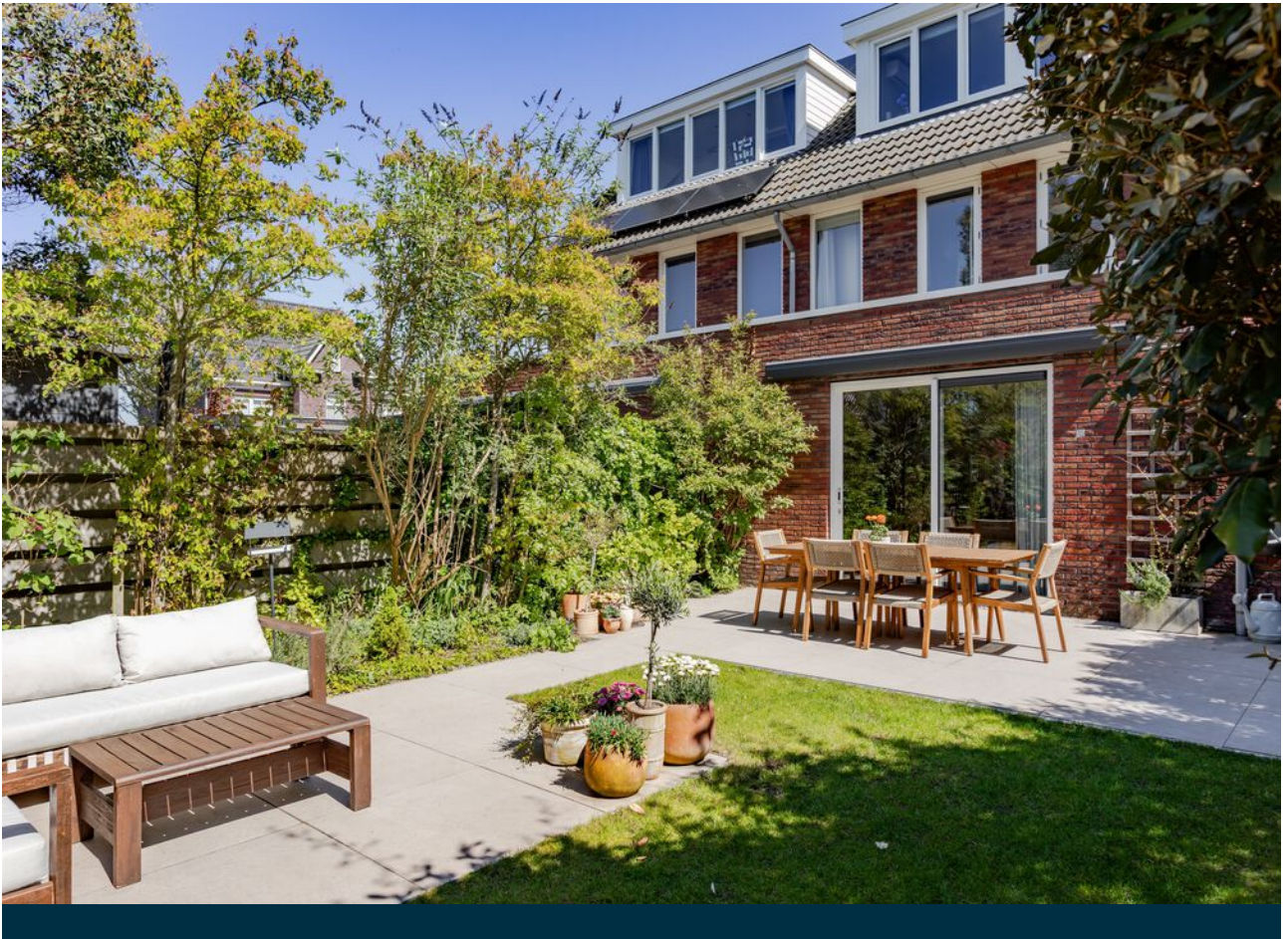


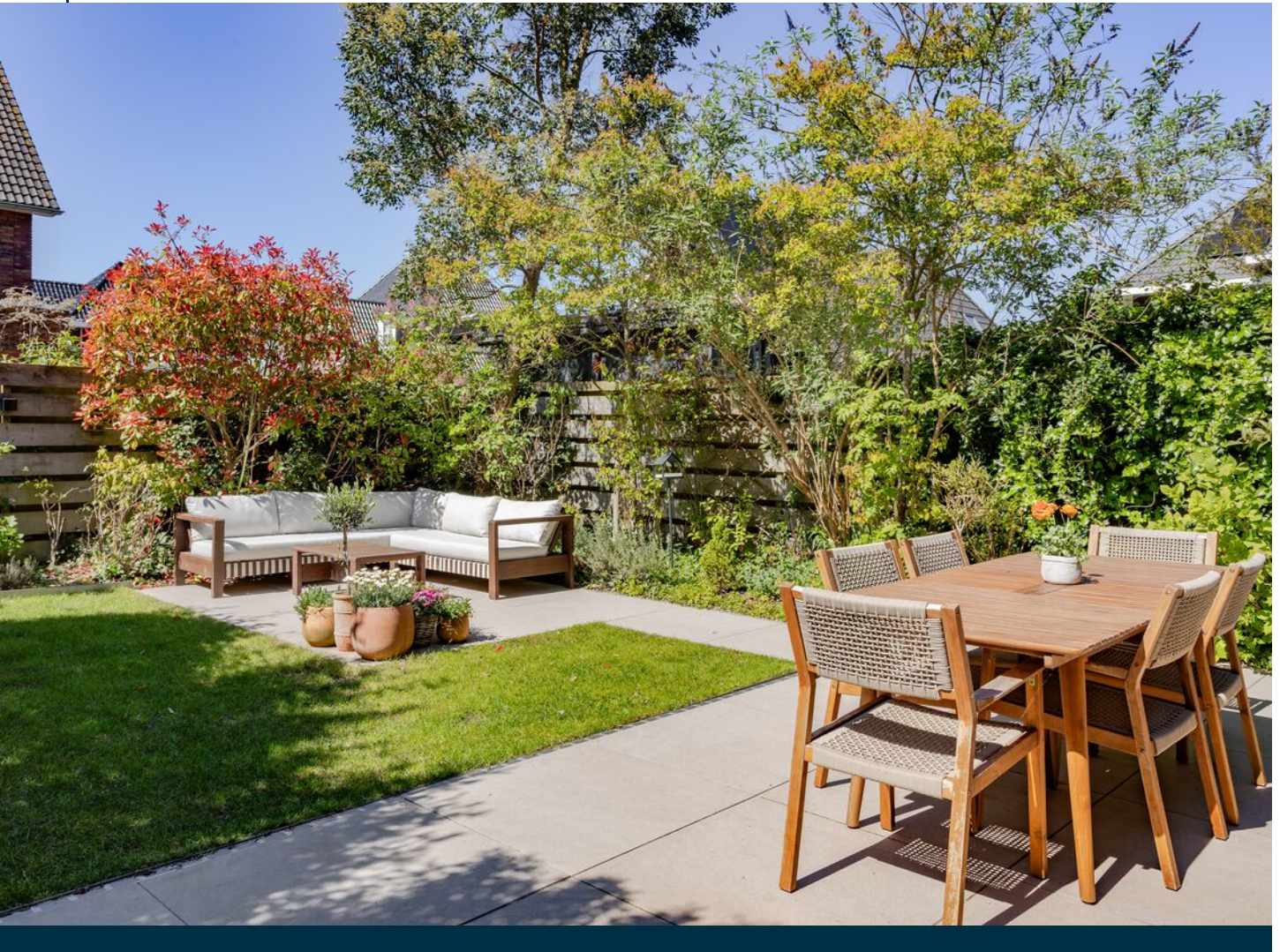
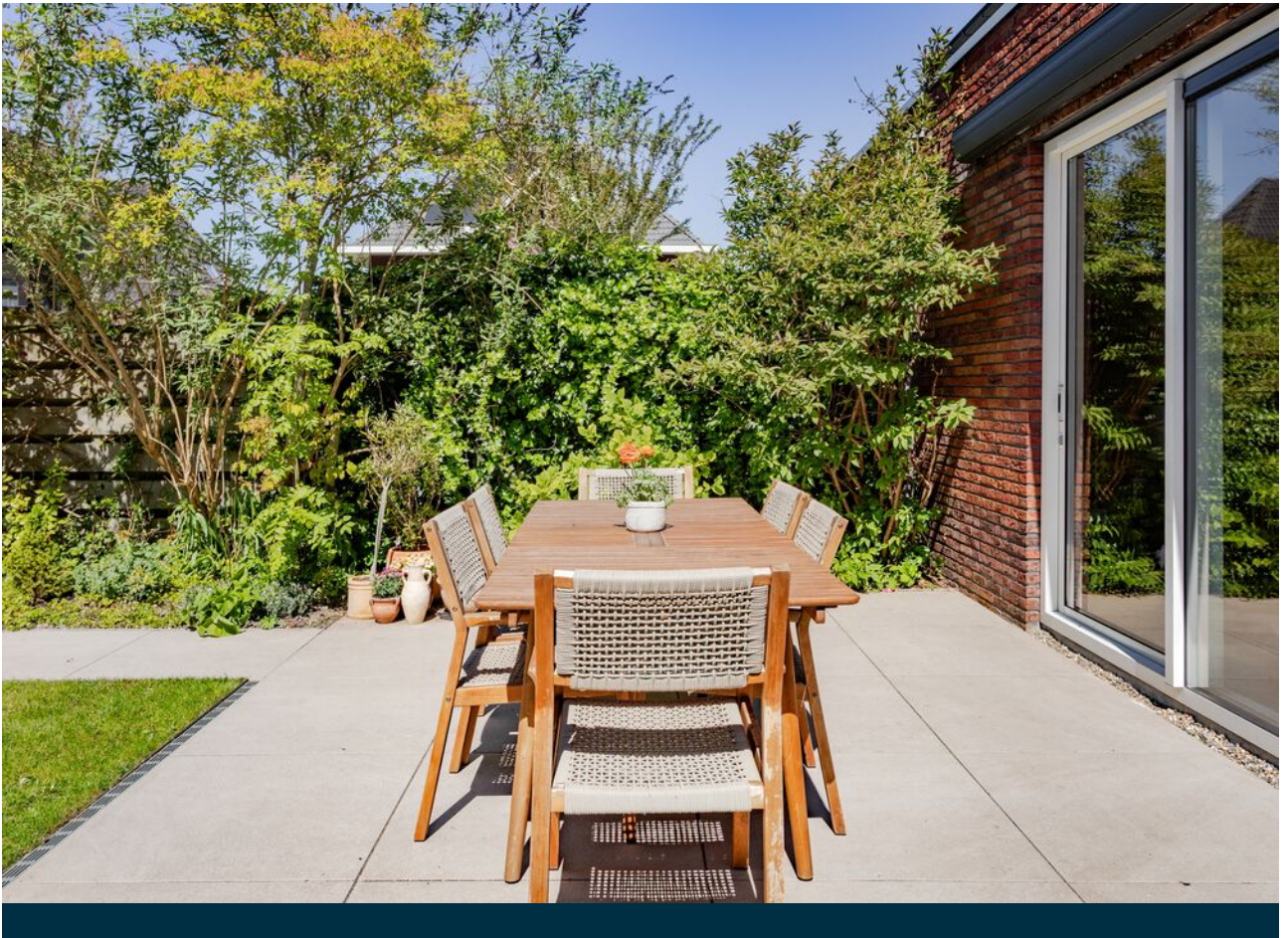
















Begane grond met tuin



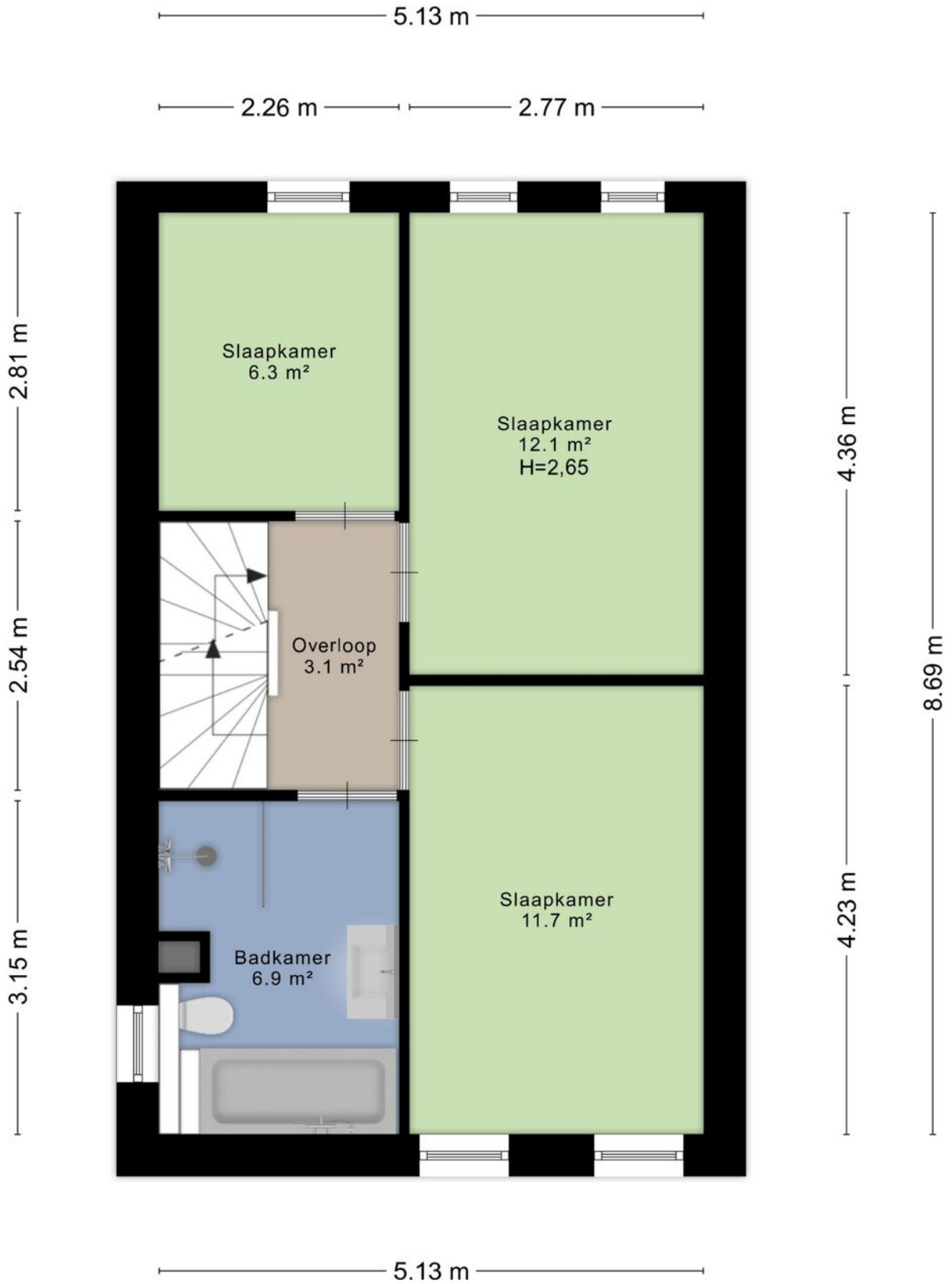


Begane grond



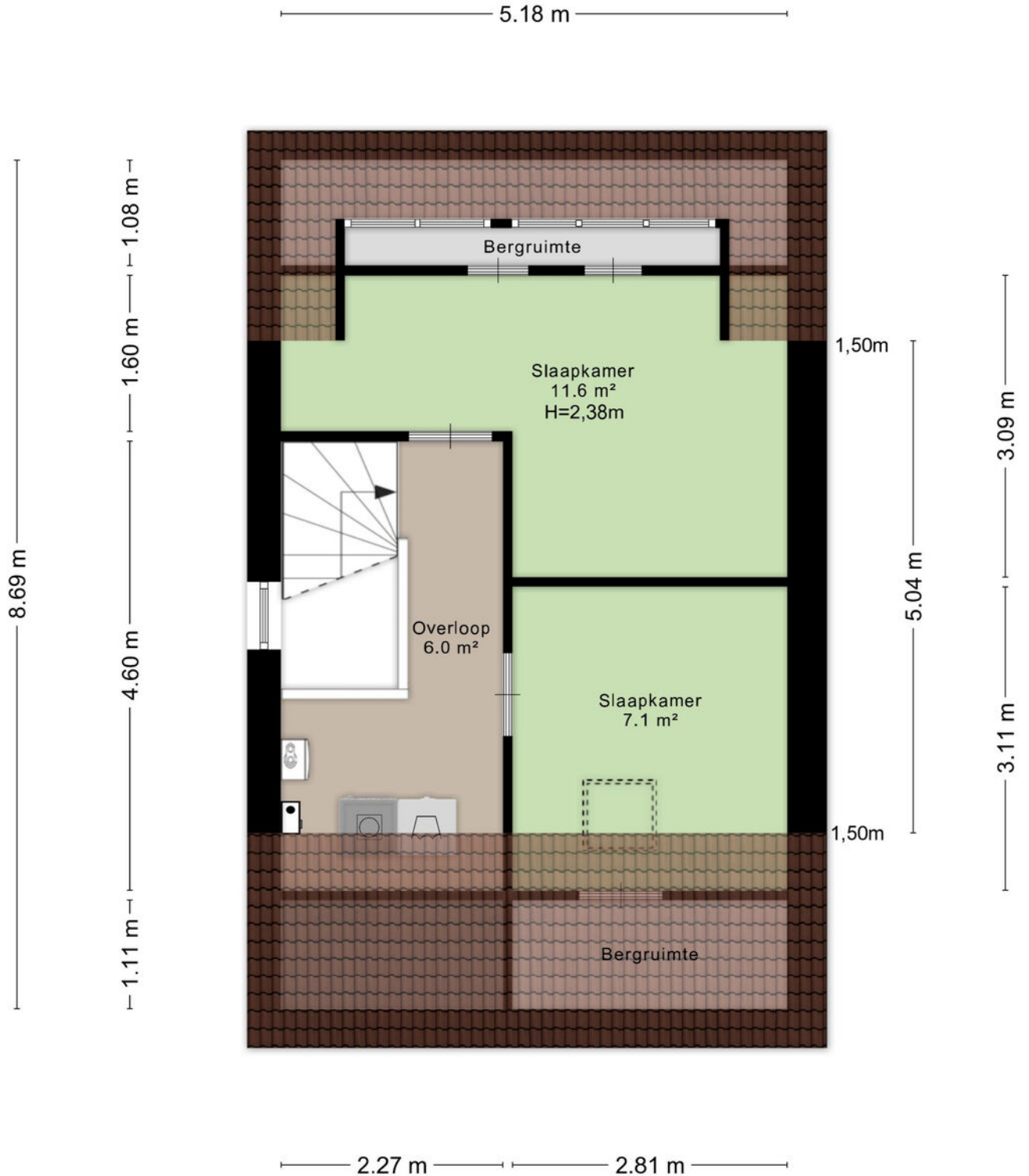


1e verdieping



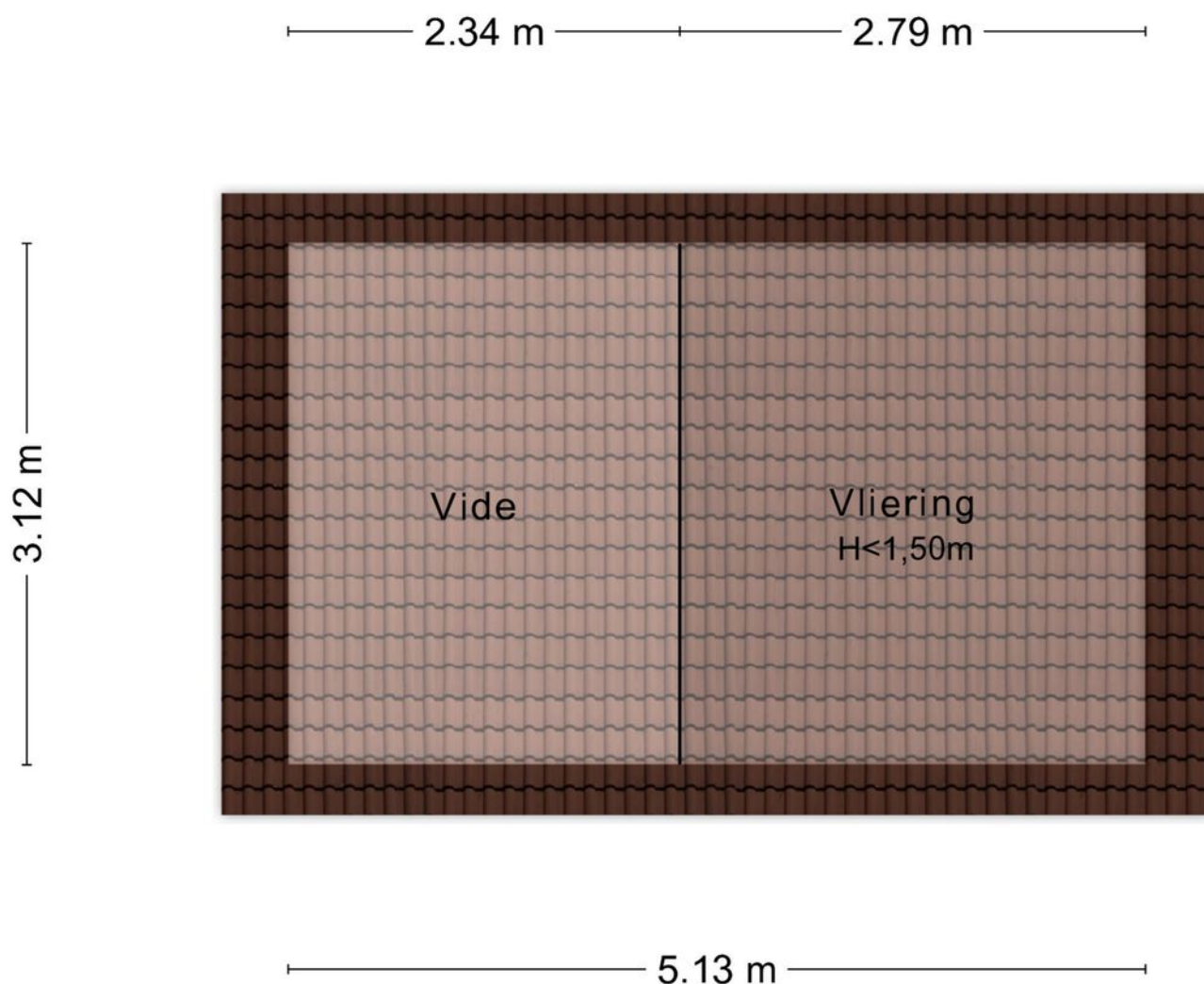


2e verdieping





Vide/vliering



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3508	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 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

Algemene informatie	
Type object	2/1 kapwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2013
Inhoud	543 m ³
Gebruiksoppervlakte	135 m ²
Overige inpandige ruimte	18,60
Perceeloppervlakte	220 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie C, nummer 3508
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	10,5 x 8,87 meter
Oriëntatie	West
Heeft een achterom	Nee
Garage	Aangebouwd steen
Lengte/Breedte	6 x 3,10 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Nefit
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja
Elektra	Ja
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 719550490, geldig tot 30 maart 2030
Zonnepanelen	13 zonnepanelen in 2020 in eigendom geplaatst – aparte groep Per paneel 330 Wattpiek (Wp)



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