



ONDER DE BANNEN
MN
MARGIT NIJBOER
makelaardij

Johan Messchaertstraat 1 F Hoorn

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



Beschrijving

Gelijkvloers 3 kamer appartement op de 2e verdieping en zonnig balkon in de voormalige Gemeenteschool met lift, berging op de begane grond, eigen garage én een parkeerplaats vóór de garage.

Het appartement is ondergebracht in een Gemeentelijk Monument waarbij historische elementen en details intact zijn gehouden bij de renovatie in 2013.

Er is enorm veel lichtinval en geweldig mooi uitzicht vanuit alle ramen. Naast een ruime living met hoog plafond waar de originele balken in het zicht zijn is er een moderne keuken, washok, ruim toilet, badkamer en 2 slaapkamers. De brede doorgangen en praktische indeling zorgen voor een ruimtelijk en comfortabel gevoel in het hele appartement.

Binnenstad, station en de gezellige zaterdagmarkt zijn op loopafstand. Echt een bezichtiging waard!

Entree met berging

De gezamenlijke entree is imposant vanwege het hoge plafond, de intact gehouden gewelven en ruime opzet. Hier bevinden zich van de meterkasten en de individuele bergingen met verlichting, dubbel stopcontact en een enorm hoog plafond. Vanuit de hal is er een extra achterdeur met direct toegang tot de parkeerplaatsen en garages en om naar het appartement te gaan heeft u de keuze tussen de trap of de lift.

Hal met toilet

Achter de voordeur is een brede hal met brede deuren naar alle vertrekken. Op de houten en geluidsisolerende vloeren ligt laminaat wat is doorgelegd in het hele appartement en de wanden zijn strak gestuukt. Het ruime toilet heeft deels licht betegelde wanden, een wandcloset, fonteintje en centrale afzuiging.

Living

Een hoge moderne deur met glas geeft toegang tot de sfeervolle en ruime living met hoog plafond en de historische spanten in het zicht. De wanden zijn strak gestuukt en de lichte laminaatvloer is hier doorgelegd. Er is heel prettig en vooral veel lichtinval met geweldig uitzicht, enkele ramen met hor kunnen open en voor de constante ventilatie is er een ventilatierooster en een suskast. In de raampartij en deur naar het knusse balkon is HR++ glas geplaatst. Er is een glazen balkonhek met stalen leuning en vloer met hardhouten vlonders. Hier beleeft u de middag- en avondzonnetje met de mooiste zonsondergangen

die zich als een levend schilderij aanbieden. Klinkt niet alleen idyllisch maar dat is het ook!!!

Keuken

Moderne keuken in lichte kleursetting in een hoek geplaatst met natuurstenen werkblad, verlengd met een werkhoek. Er is veel bergruimte in de keuken vanwege de vele laden, geïntegreerde bestekladen, een carrouselkast en daarnaast de nodige inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser op hoogte geplaatst, combimagnetron, koel/vriescombinatie, een inductie kookplaat en vlakscherm afzuiger.

Washok

In het washok is plek voor een wasmachine en droger, extra wegzetruimte voor uw schoonmaakspullen en hier bevinden zich ook de cv-installatie, het mechanisch ventilatiesysteem en de groepenkast voor het elektra.

Slaapkamers

1e Slaapkamer – de slaapkamer heeft recht opgetrokken en sfeer vol behangen wanden. In het speelse raam met uitzicht over de Draafsingel zit een ventilatierooster voor de natuurlijke ventilatie en de goed passende hoekkast wordt ter overname aangeboden.
2e Slaapkamer – een speelse kamer met hoog plafond, knus hoekje, grote raampartij waarbij de 2 bovenramen met hor open kunnen en er is een suskast voor de constante ventilatie

Badkamer

Ruime badkamer met licht betegelde wanden en donkere vloertegels. Een designradiator

verwarmd de ruimte en kunt u uw handdoeken lekker voorverwarmen en drogen. Er is een breed wastafelmeubel met 2 wastafels, brede laden en een spiegelkastje met stopcontact en verlichting. Bij de douchehoek is een thermostaatkraan en er zit centrale afzuiging.

Garage met extra parkeerplaats

Dat is fijn, een eigen garage van bijna 4 meter breed waardoor u ook uw fietsen naast de auto kan plaatsen. De garage met elektrisch te bedienen en geïsoleerde segmentendeur voorziet in verlichting en stopcontacten.....heel handig voor als u een elektrische auto heeft. Vóór de garage heeft u ook nog een extra en eigen parkeerplek. Zo heeft u altijd plek voor gasten.

Bijzonderheden:

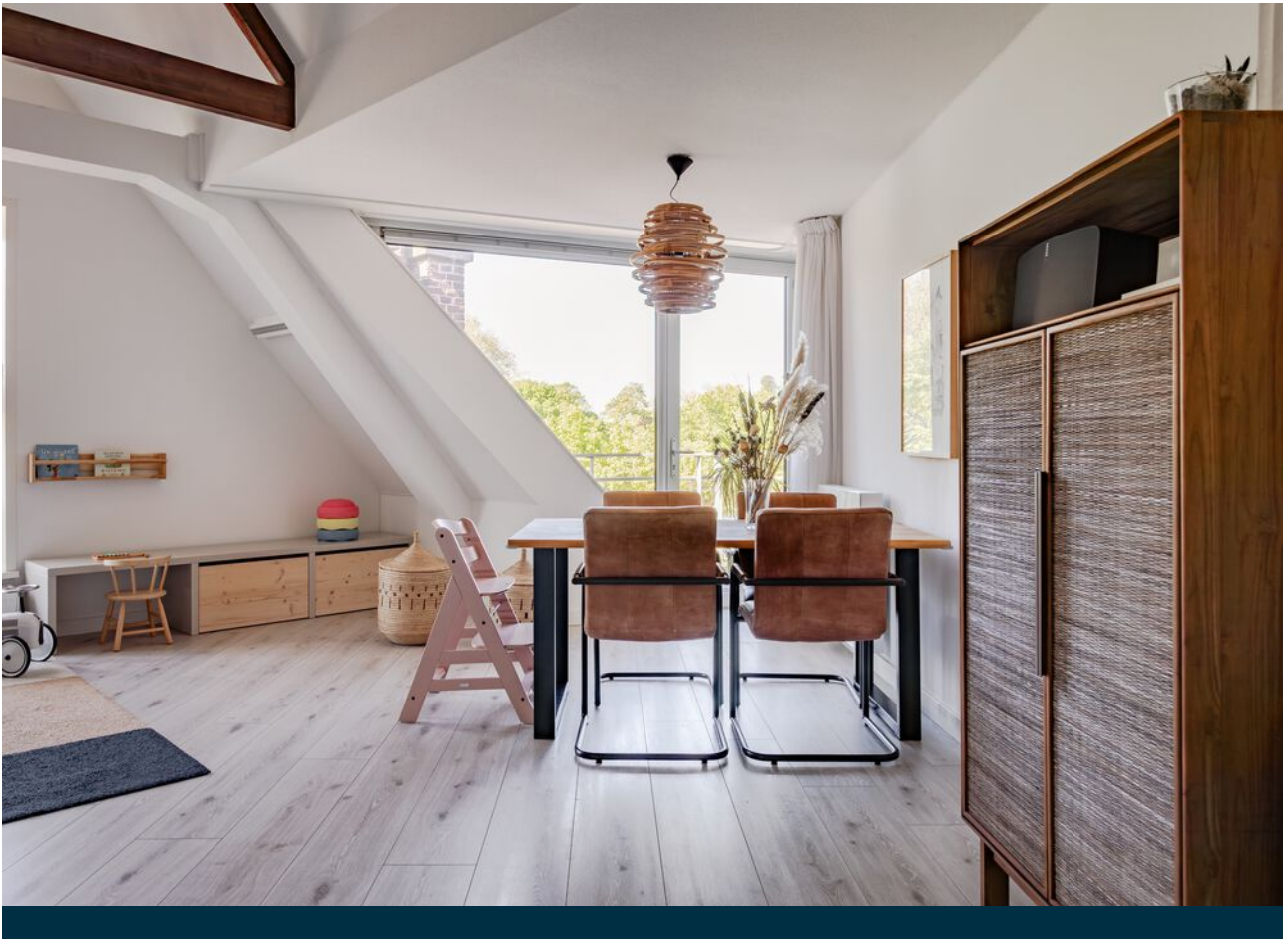
- Gemeentelijk monument
- in 2013 aan Rietvink architecten de opdracht gegeven er appartementen met garages te ontwerpen
- De Wit aannemingsbedrijf heeft de verbouwing uitgevoerd
- VVE (De Singel) kosten € 326,19
- Rolstoelvriendelijk vanwege de brede deuren
- Houten verdiepingsvloer met geluidsisolerende/brandwerende fermacell elementen
- Harde vloeren toegestaan mits vrij van wanden – vanwege div. leidingen in de vloeren mag daarin niet worden geboord, gespijkerd en geschroefd
- Huisdieren zijn toegestaan
- Ramen wassen binnen VVE
- uitgangspunt bij de verbouwing 2013; behoud van de monumentale aspecten met hedendaags comfort en gemak

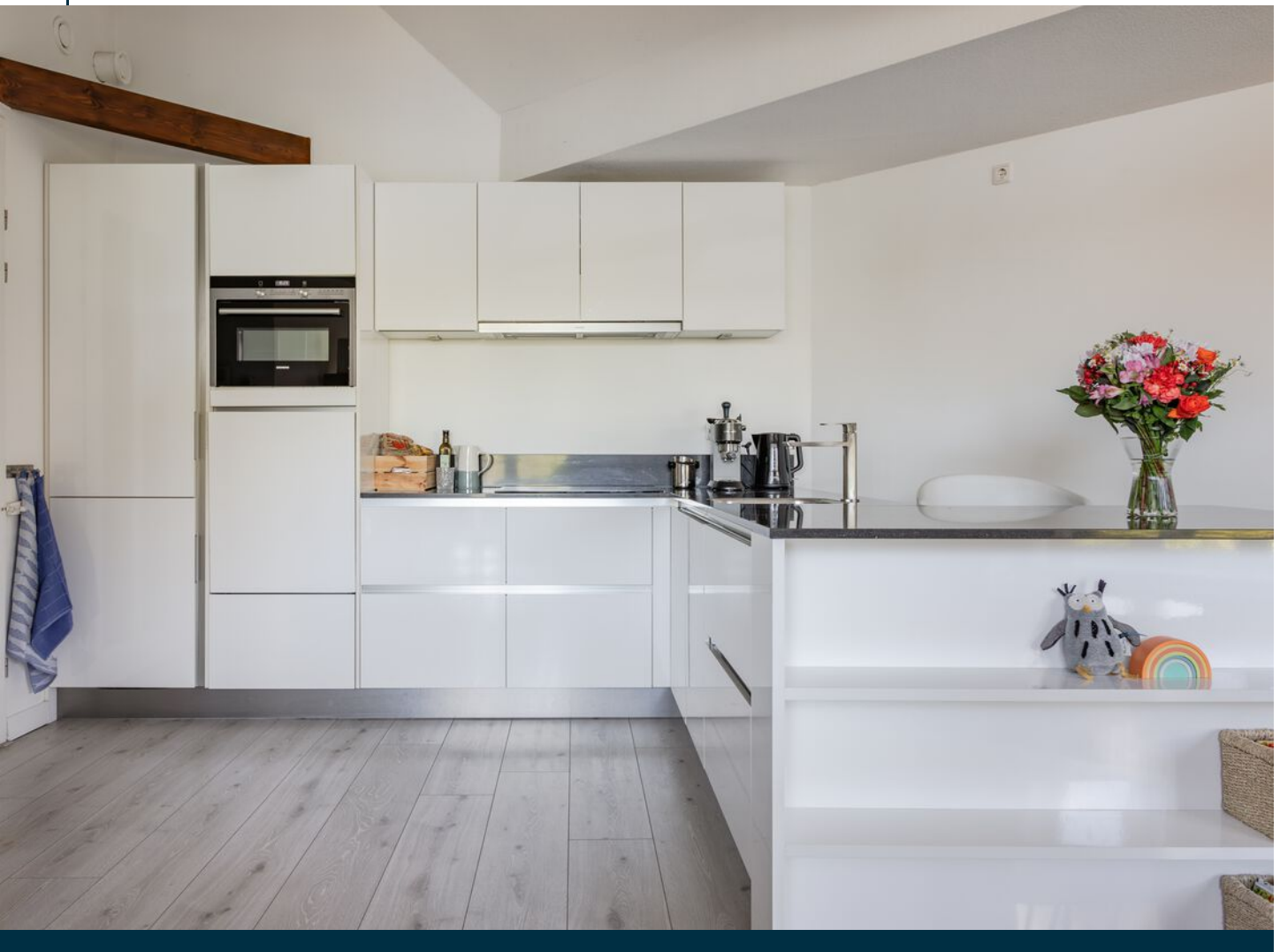


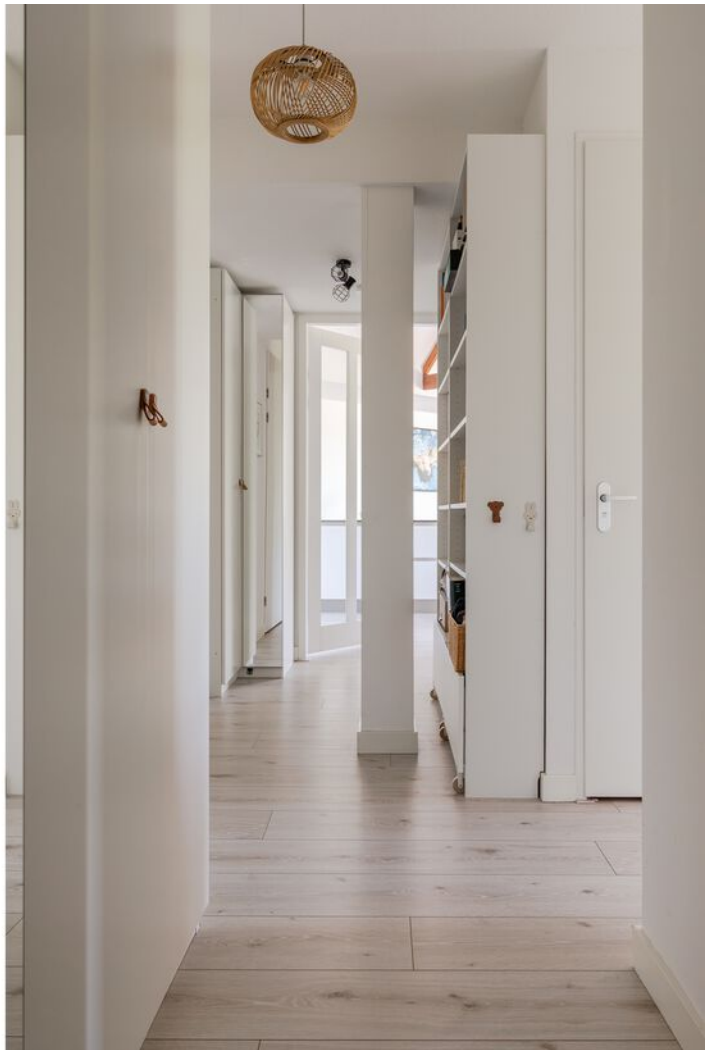
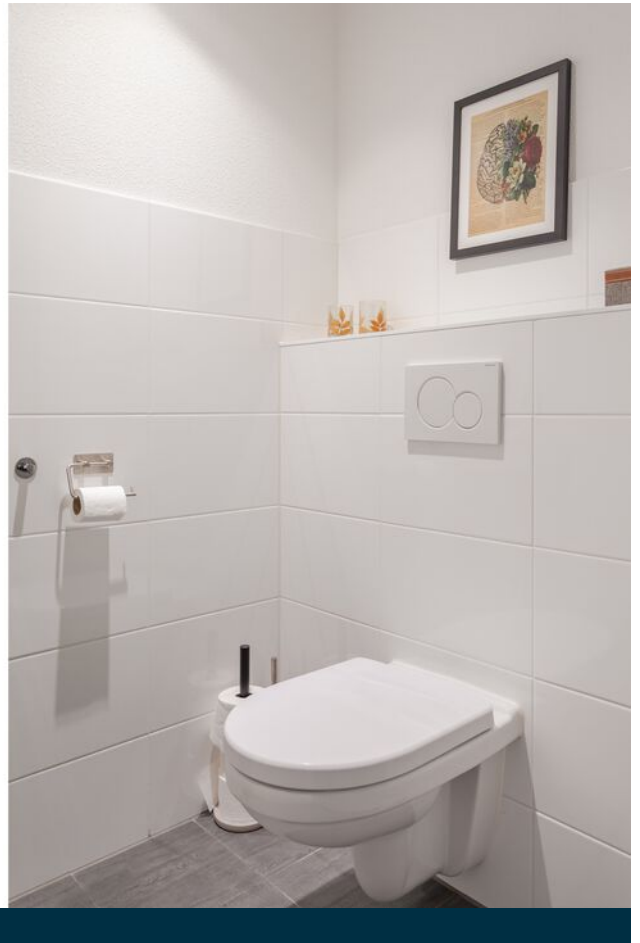




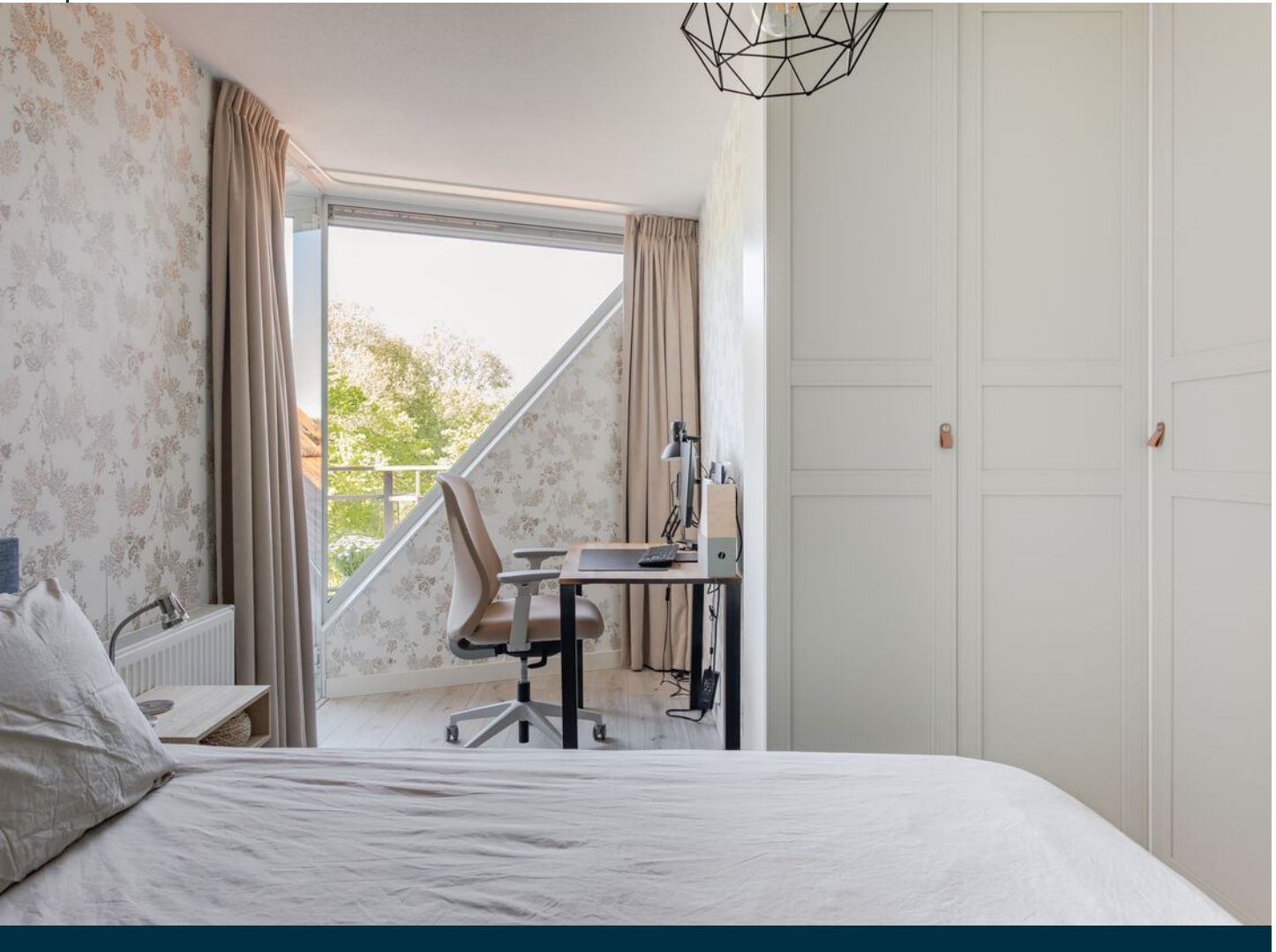
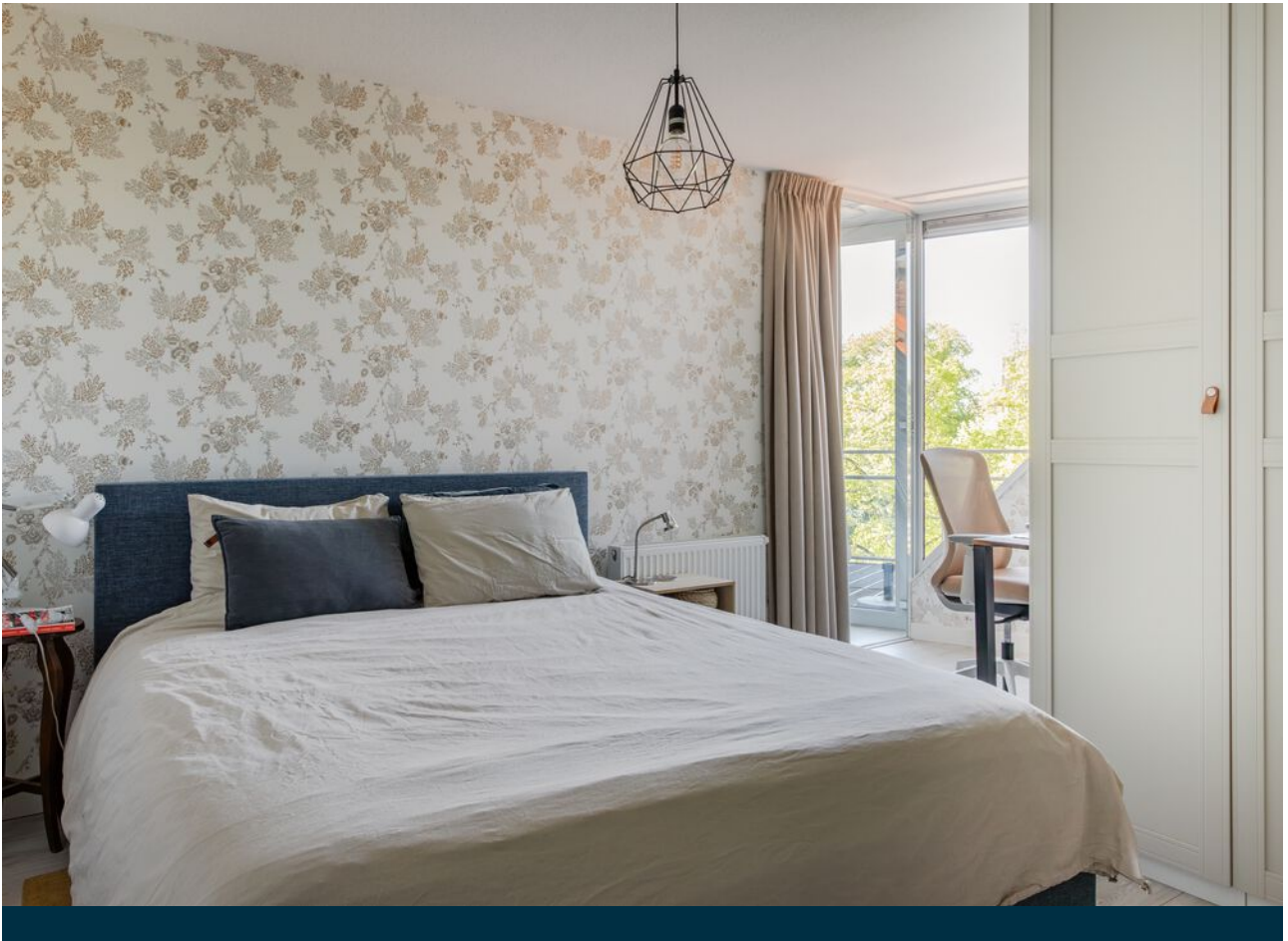




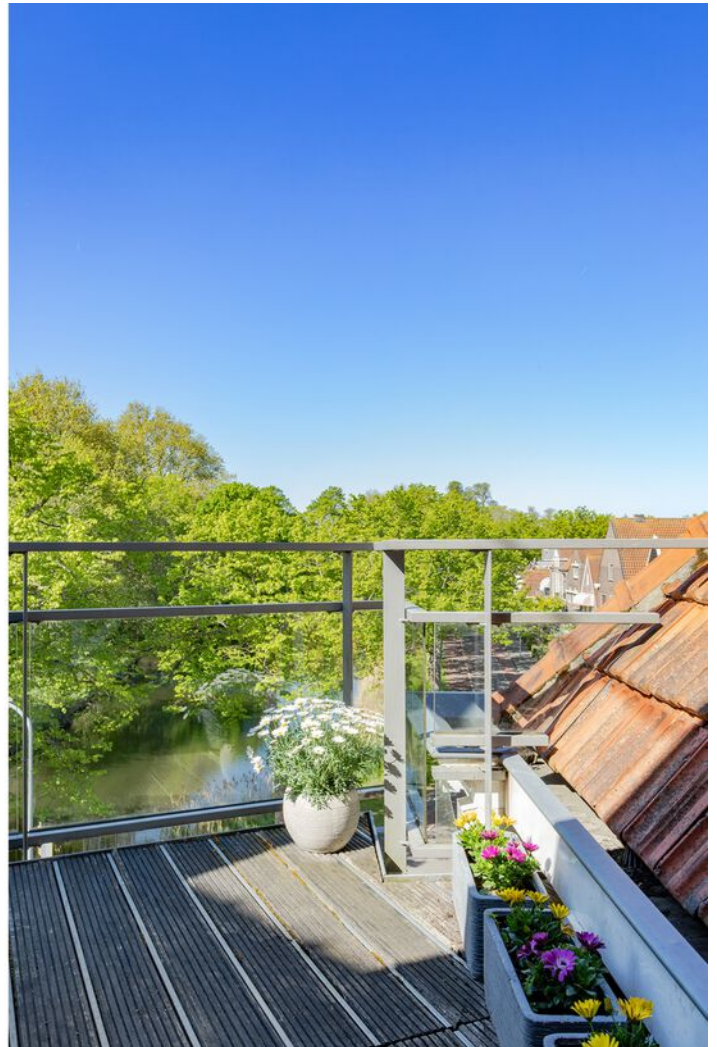
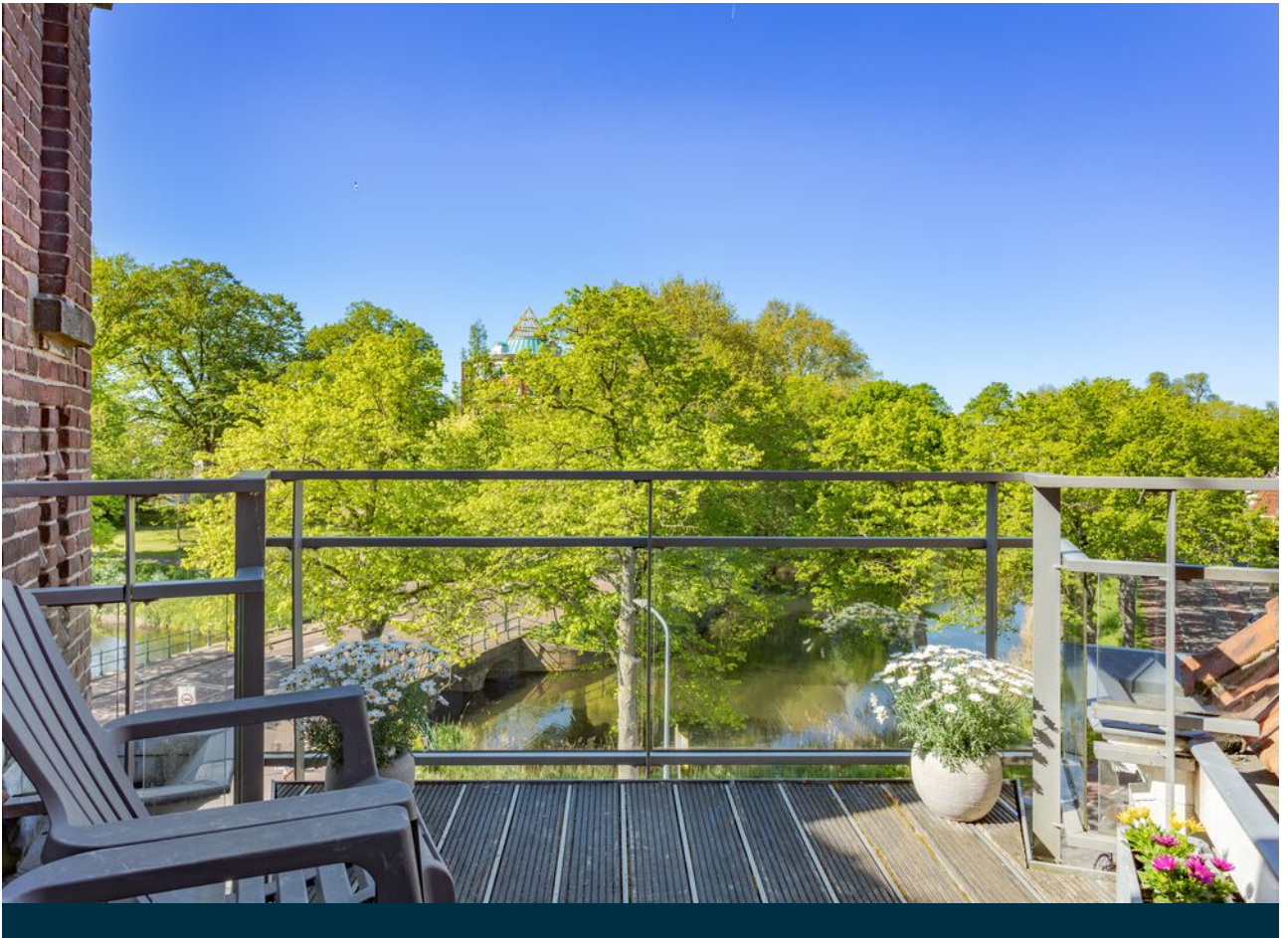


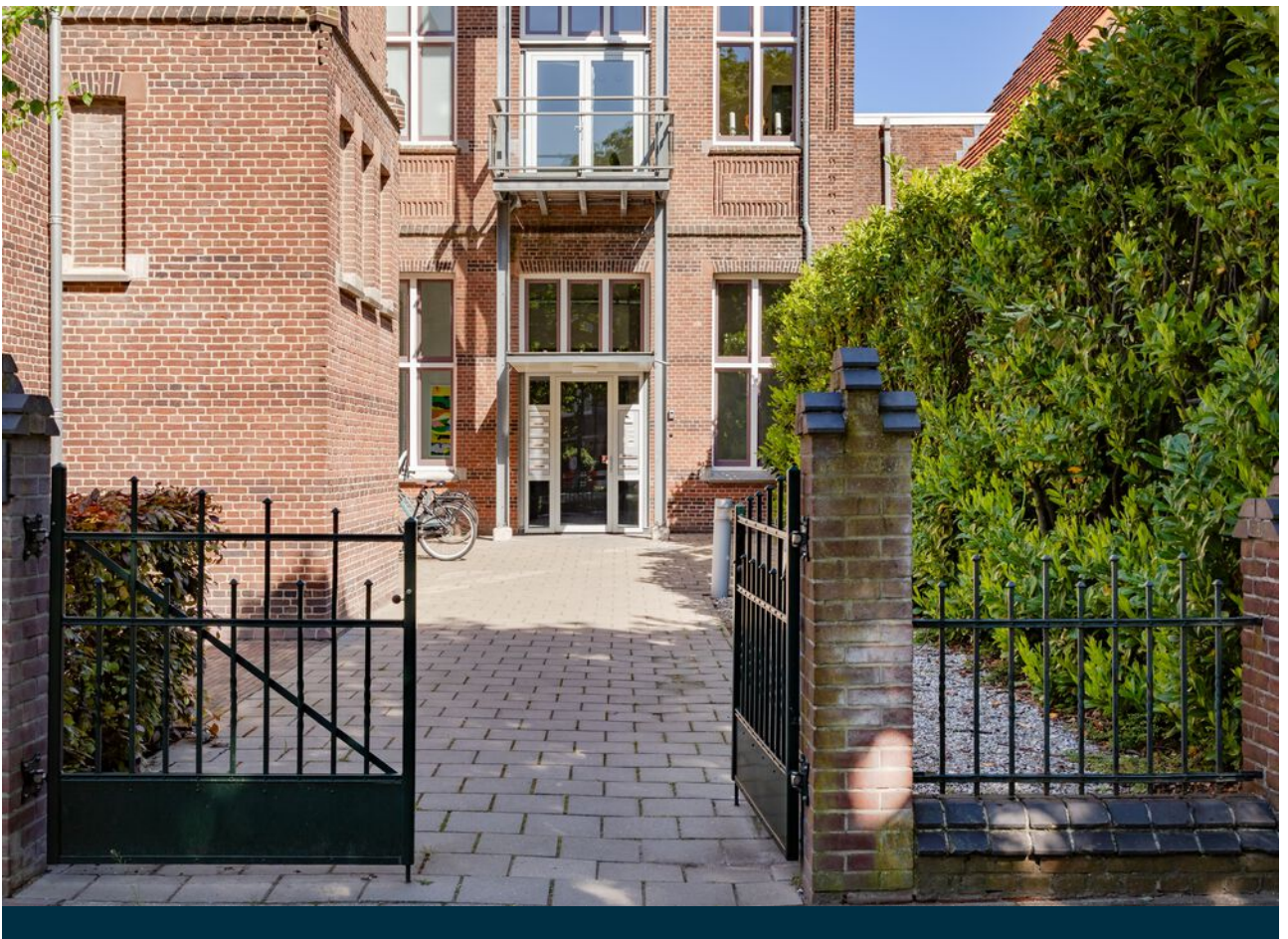




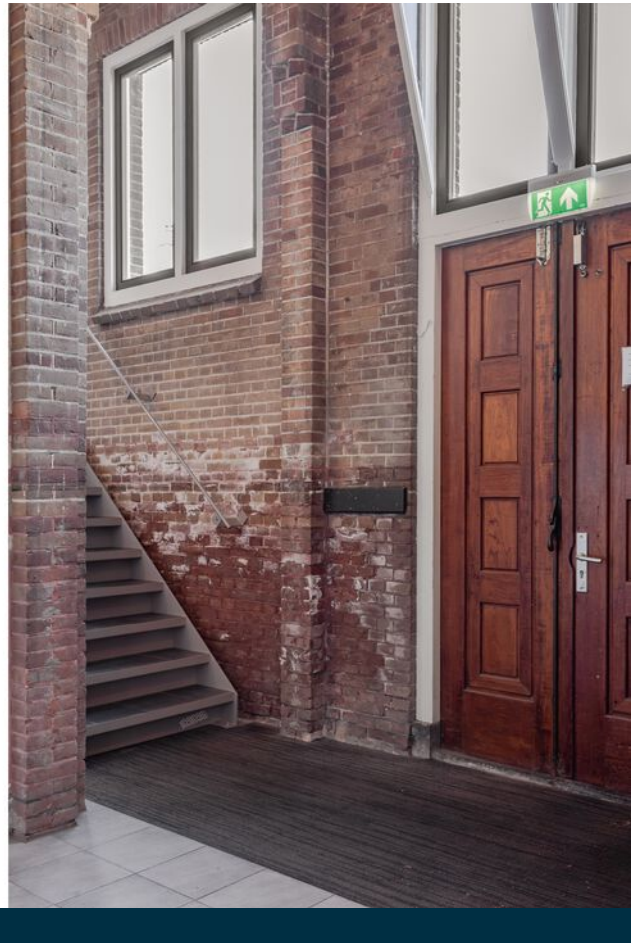


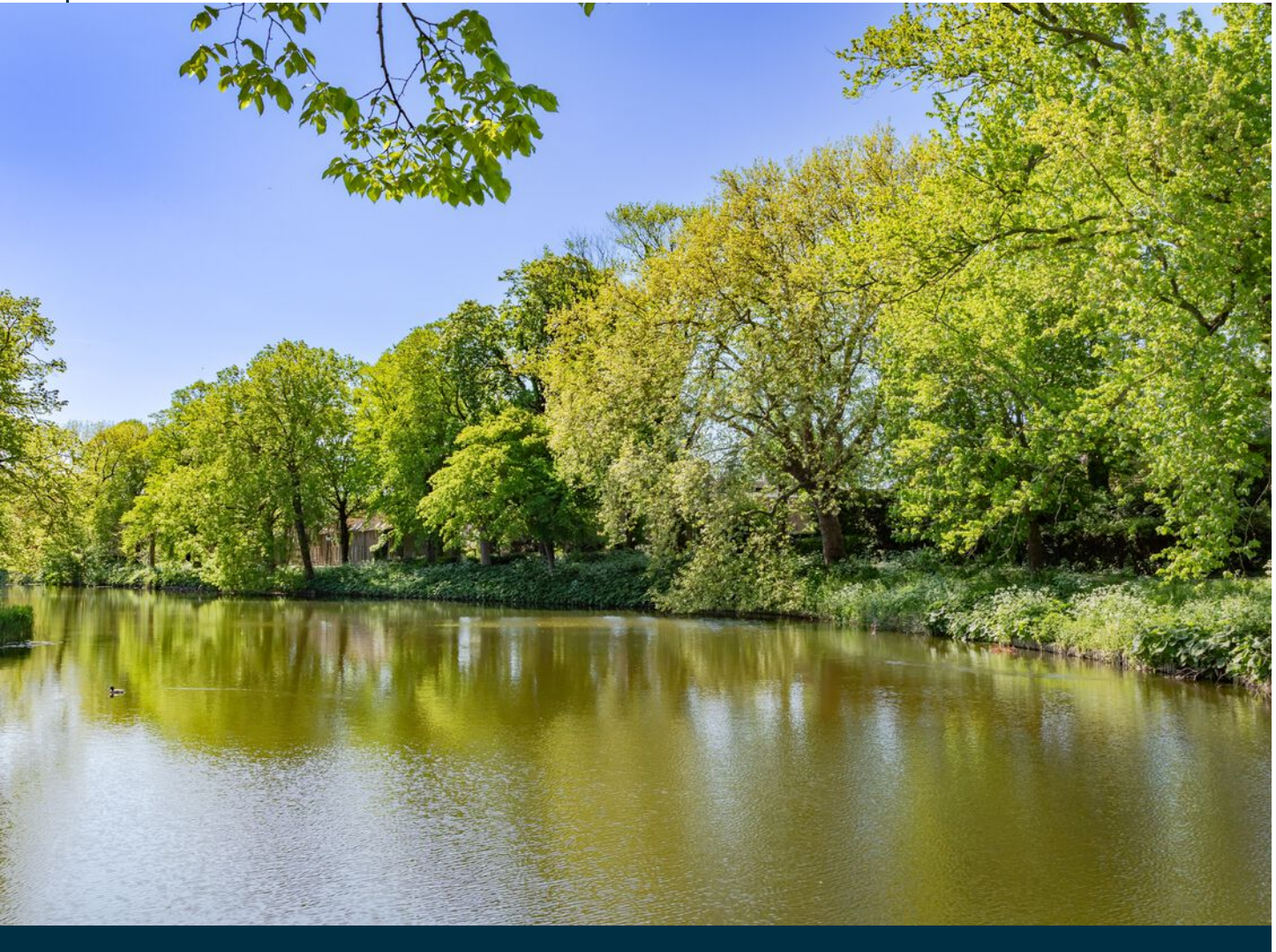


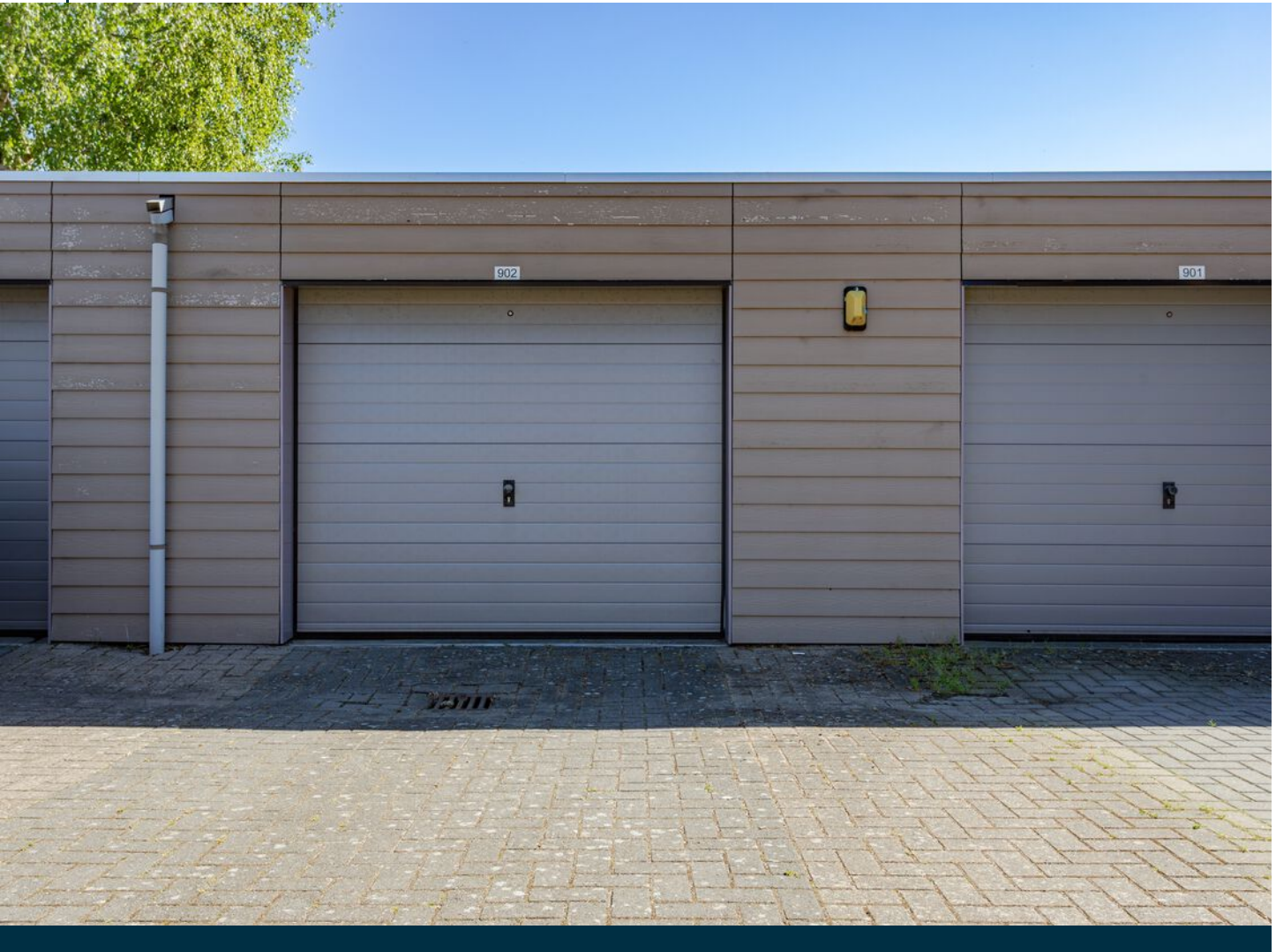














Plattegrond

Appartement 5



De opgegeven
maatvoering is
indicatief.



Plattegrond

Garages en parkeerplaatsen





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7535	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 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	Appartement
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1915
Inhoud	260 m ³
Gebruiksoppervlakte	94 m ²
Externe bergruimte	23 m ²
Overige inpandige ruimte	2 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 7628 A7 en 7628 A12 (garage)

Indeling

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Garage Lengte/Breedte/Hoogte	6 x 3,8 x 2,3 meter

Energie label informatie

CV ketel	Intergas HRE 36/36
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Elektra	4 groepen en aardlekschakelaar
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	

Over ons



MARGIT NIJBOER
makelaardij

**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



Neem dan contact op met ons kantoor:

Breed 34
1621 KC Hoorn
0229-228 014
info@margitnijboer.nl
www.margitnijboer.nl