



MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*



# Vismarkt 4 Hoorn

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



## Beschrijving

Unieke woonkans!!!

U heeft werkelijk geen idee hoeveel ruimte zich achter deze gevel bevindt dus nemen we u graag mee in een korte samenvatting. Vanuit de ruime living heeft u zicht op de sfeervolle stadsgracht met de monumentale brug, vervolgens een tussenhal met deur naar de binnenplaats met toegang tot de poort aan de straatzijde en in 2022 is er een zeer complete keuken ontworpen en geplaatst door een Italiaanse meubelmaker.

Aansluitend aan de keuken een enorm ruime eet/tuinkamer met schuifdeuren naar de zonnig gelegen tuin. Op de slaapverdiepingen zijn 4 ruime slaapkamers, alle wanden en plafonds zijn gestuukt, moderne badkamer, zolderverdieping en als kers op de taart is er ook nog een ruim 50 m<sup>2</sup> groot dakterras. Deze sfeervolle en perfect onderhouden binnenstad woning mag na 39 jaar woongenot over naar een volgende generatie en bij een bezichtiging laten we u de mooie sfeer in deze woning graag zelf ervaren.

### **Entree**

Achter de paneeldeur is hal en de trapopgang met gestuikte wanden naar de slaapverdiepingen en het dakterras.

### **Living**

Een paneeldeur met roederamen geeft toegang tot de ruime living waar een massief houten vloer ligt met roosters voor de heteluchtverwarming dus geen last van stoffige radiatoren in deze woning! Er zit dubbel glas in de ramen aan de straatzijde, een diepe vensterbank en de bovenramen kunnen open voor de ventilatie, alsmede de schuifpui naar de

binnenplaats waardoor ook extra lichtinval binnenkomt. De wanden zijn spachtelputz gestuukt en het plafond is strak gestuukt met een sierrand.

### **Tussenhal met binnenplaats en keuken**

Een paneeldeur met roederamen brengt u naar de tussenhal met moderne vloertegels, deur naar de binnenplaats met buitenkraan en toegang tot de poort aan de straatzijde. In deze tussenruimte is een hele praktische en diepe werk/voorraadkast en de toiletruimte met strak gestuukte wanden, een wandcloset en natuurlijke ventilatie.

Directe doorloop naar de keuken die in 2022 door een Italiaanse meubelmaker is ontworpen en uitgevoerd. De moderne vloer is doorgelegd, de wanden zijn gestuukt, afgewisseld met beton ciré boven het eveneens van beton ciré werkblad. Een brede raampartij geeft direct lichtinval op het werkblad, er kan een raam open kan en het grenst aan de binnenplaats.

Een airco koelt en/of verwarmd de keuken. Deze stijlvolle keuken heeft massief houten frontjes, een betonnen werkblad en diepe spoelbak met Quooker. Daarnaast biedt het een scala aan bergruimte in de laden, geïntegreerde besteklade, kasten met schuifladen en treft u er de diverse inbouwapparatuur, zoals: een vaatwasser, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiger naar buiten, groot formaat koelkast en dito vriezer, klimaat-wijnkast, oven met stoomfunctie en een separate combi-oven/magnetron. Kortom, een droomkeuken waar u direct contact heeft met de medebewoners in de eetkamer.

### **Eetkamer**

De riante eetkamer in de aanbouw is de spil van de woning en een plek waar een grote eettafel past om samen met uw gezin en gasten gezellig te tafelen. De vloertegels zijn in deze ruimte doorgelegd met vloerverwarming via de cv-ketel, de wanden en het plafond met inbouwspots zijn strak gestuukt, er is een raampartij naar de binnenplaats en een grote raampartij met een schuifpui naar de zonnig gelegen tuin. Er is een fijne werkhoeke gecreëerd en een praktisch vast wandmeubel blijft achter. Vervolgens is er een vaste voorraadkast met de unit voor de vloerverwarming, een 2e diepe kast met de heteluchtverwarming en de cv-installatie en achter de 3e deur is een washok. Deze heeft betegelde wanden en vloer, een gestuukt plafond, een verhoging voor de wasmachine en droger en volop plek voor extra kasten en bergruimte.

### **Tuin**

Een hele fijne en flinke binnenstad tuin van maar liefst 65 m<sup>2</sup> waar u vrijwel de hele dag van de zon kan genieten. Dus ook als u na uw werk thuiskomt en nog even in het zonnetje wil relaxen en bijkomen van de dag! De ligging is noordwest, de tuin is geheel bestraat en er is een drainafvoer, buitenkraan en meerdere stopcontacten. De grote plantenbakken blijven achter die via een drain worden voorzien van water dus daar heeft u geen omkijken naar. Ook kunt u van binnenuit de verlichting in de plantenbakken aanzetten wat het hele jaar door een sprookjesachtige sfeer geeft en er is veel groen aangebracht.

### **1e Verdieping**

De trapopgang vanuit de hal geeft toegang tot de 1e verdieping met een houten verdiepingsvloer waar een goed geïsoleerde beton ciré vloer is gelegd en zonder drempels doorgelegd in de slaapkamers. Een speelse ruime overloop heeft prettig lichtinval via de deur naar het dakterras. De wanden en het plafond op deze verdieping zijn strak gestuukt.

1e Slaapkamer voorzijde – royale slaapkamer met 3 raampartijen voorzien van dubbel glas, alle bovenramen kunnen open en er zit een diepe vensterbank met tegeltjes, de roosters van de heteluchtverwarming en een airco voor de warme nachten maar die ook verwarmd. Voor uw kleding is er een vaste kastenwand met schuifdeuren en heeft u zicht op de stadsgracht en de prachtige boompartijen.

2e Slaapkamer achterzijde – een ruime kamer met recht opgetrokken en gestuukte wanden, dubbel glas in het kozijn met een uitzetraam en een vast raam. Ook deze kamer heeft een diepe en brede kast. Dakterras – vanaf de overloop stapt u een ruim 50 m<sup>2</sup> dakterras op met houten vlonders, buitenstopcontacten en verlichting. Naast de tuin dé ideale plek om menig zomeravond op door te brengen met vrijwel de hele dag de zon en vanwege de noordwest ligging ook de avondzon. Daarnaast is het zicht op de binnenstad woningen ook best uniek te noemen!

## Badkamer

Stijlvolle badkamer met modern betegelde wanden en dito vloer met vloerverwarming, gestuukt plafond met inbouwspots en mechanische afzuiger. Eén wand is beton ciré gestuukt waar een brede spiegel is geplaatst, er is een breed wastafelmeubel met Belgisch hardstenen wasbak en laden geplaatst, een 2e wandcloset, inloofdouche met thermostaatkraan, hand- en regendouche en een drainafvoer.

## 2e Verdieping

Trapopgang naar de ruime overloop op de 2e verdieping waar een geïsoleerde beton ciré vloer is gelegd op de houten verdiepingsvloer. Er is een vaste diepe kastenwand en nóg een vaste kast, in het totaal 4, ideaal voor bijvoorbeeld het wisselen van de zomer- en

wintergarderobe. Een dakraampje geeft direct lichtinval. Ook op deze verdieping zijn alle wanden en het plafond strak gestuukt. 3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer waar de vloer vanaf de overloop is doorgelegd, de kamer wordt verwarmd door de heteluchtverwarming en er is ook een airco geplaatst die naast het koelen ook verwarmd. In de openslaande ramen zit dubbel glas met zicht op de stadsgracht.

4e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met ook hier gestuukte wanden, dito plafond, geïsoleerde beton ciré vloer, er zit een aansluiting voor het plaatsen van een wastafelmeubeltje, dubbel glas in de ramen met 1 openslaand raam en 1 vast raam en ontzettend leuk zicht op de binnenstad panden, de kerk en

het dakterras. Deze kamer wordt ook verwarmd met heteluchtverwarming.

## Zolderverdieping

Vanaf de overloop heeft u via een schuiftrap toegang tot de geheel bevloerde zolderverdieping, houten dakbeschoot, 4 pans dakraampje, verlichting, het centraal afzuigstelsel en heel veel wegzetruimte.

## Bijzonderheden:

- De woning wordt deze zomer door een schilder buitenom geschilderd
- Parkeervergunninggebied
- Loopafstand van de gezellige haven met restaurants en terrassen
- De gezelligheid van de binnenstad en de eveneens gezellige zaterdagmarkt





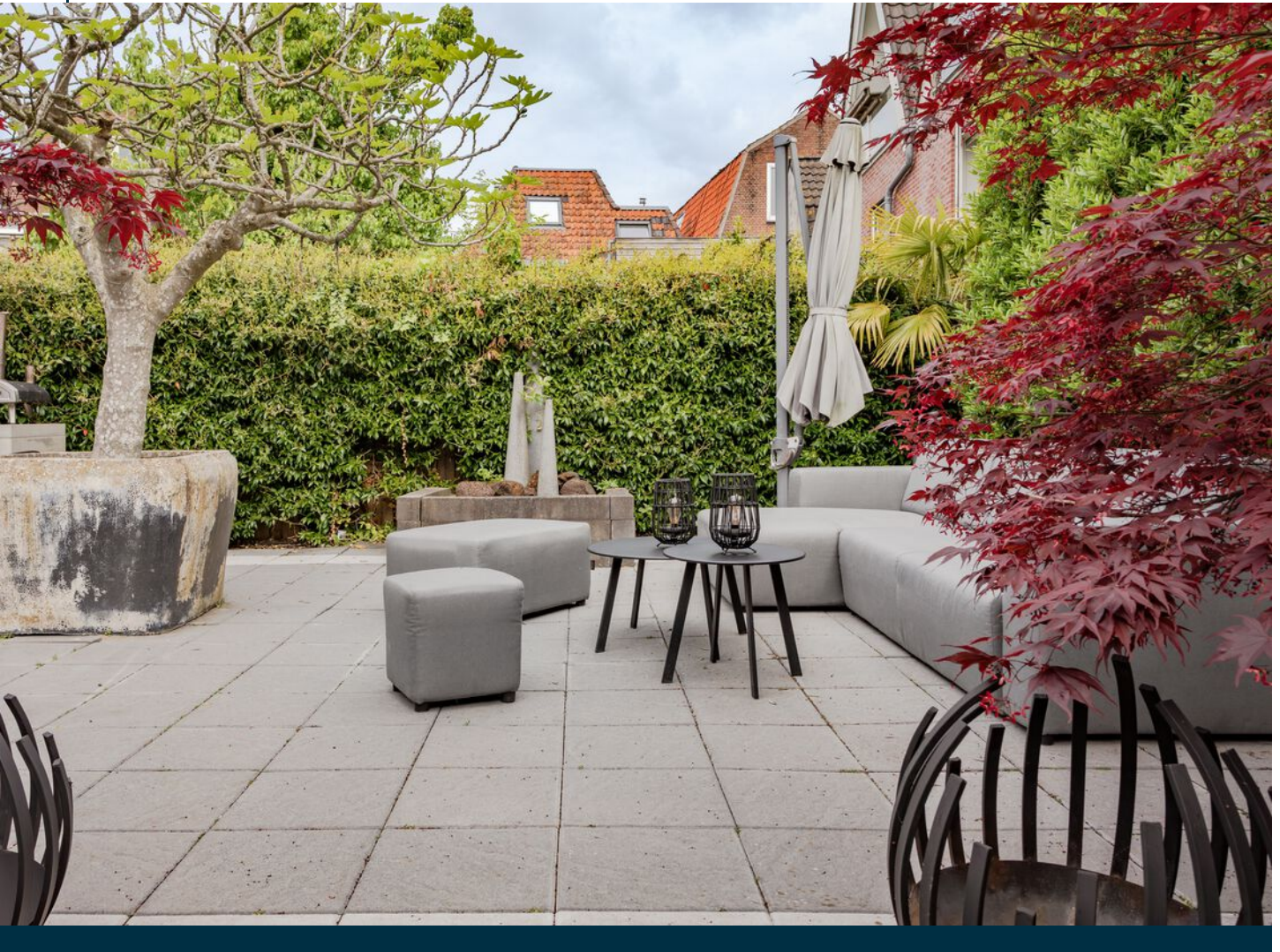
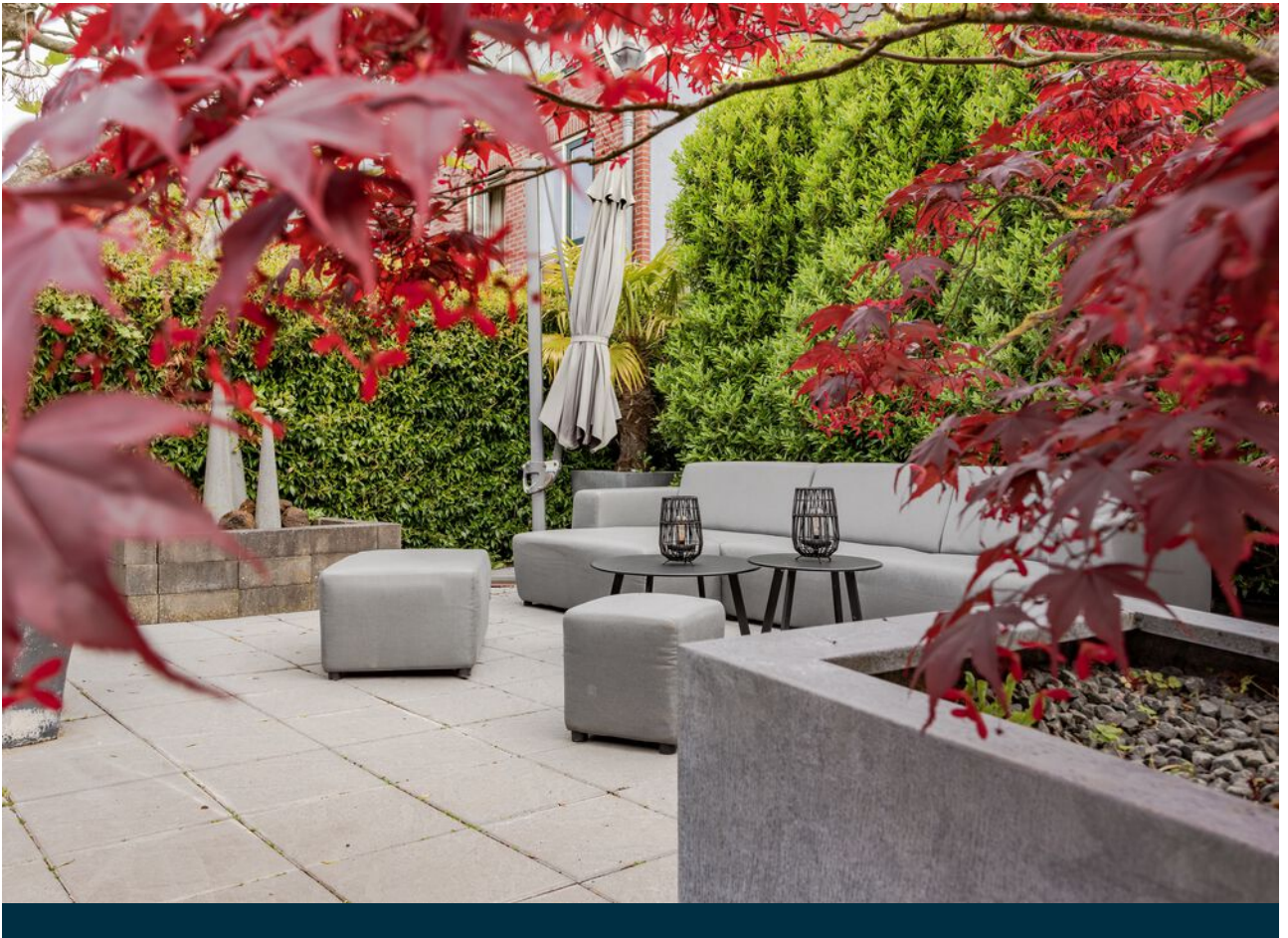


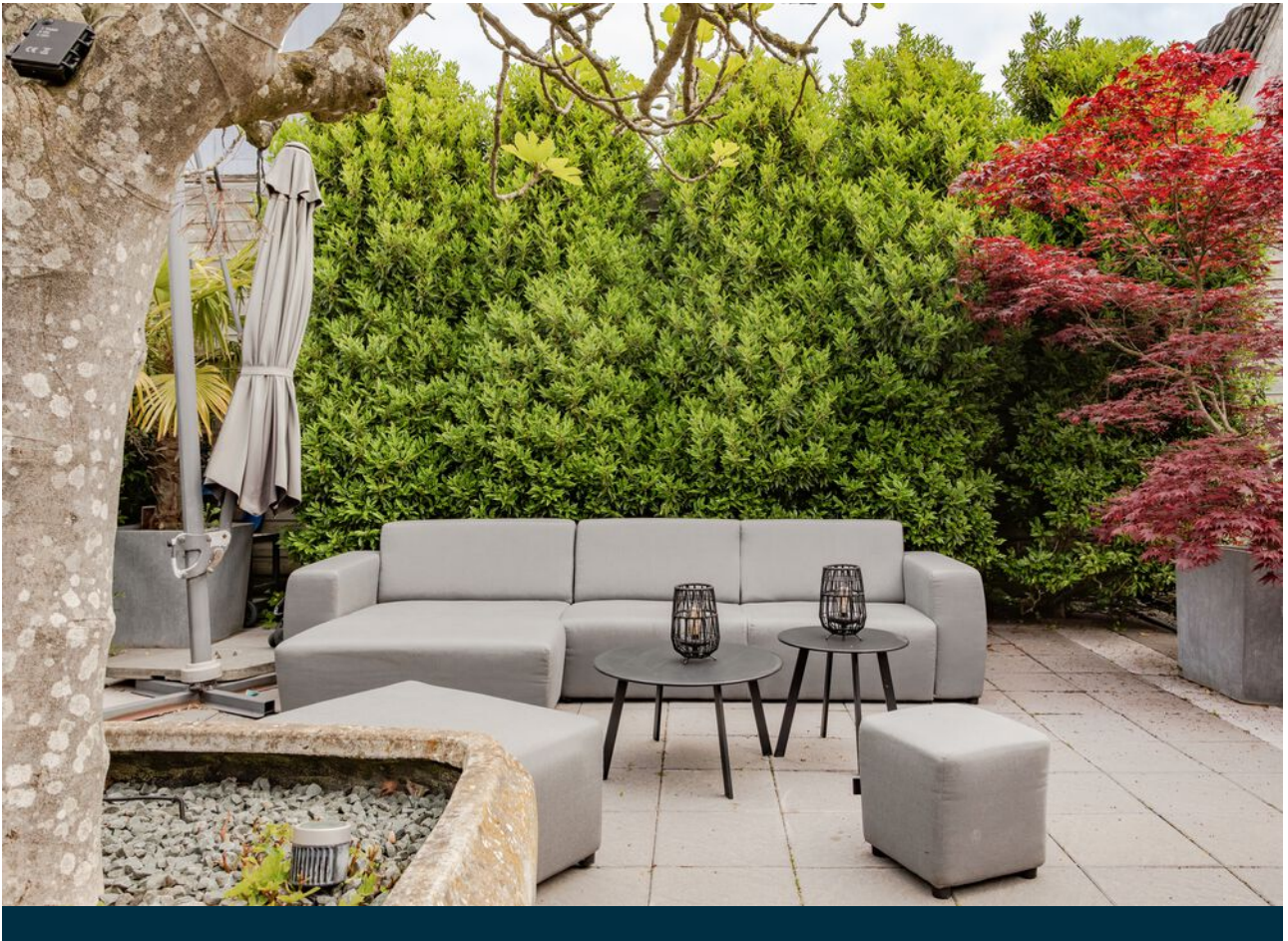


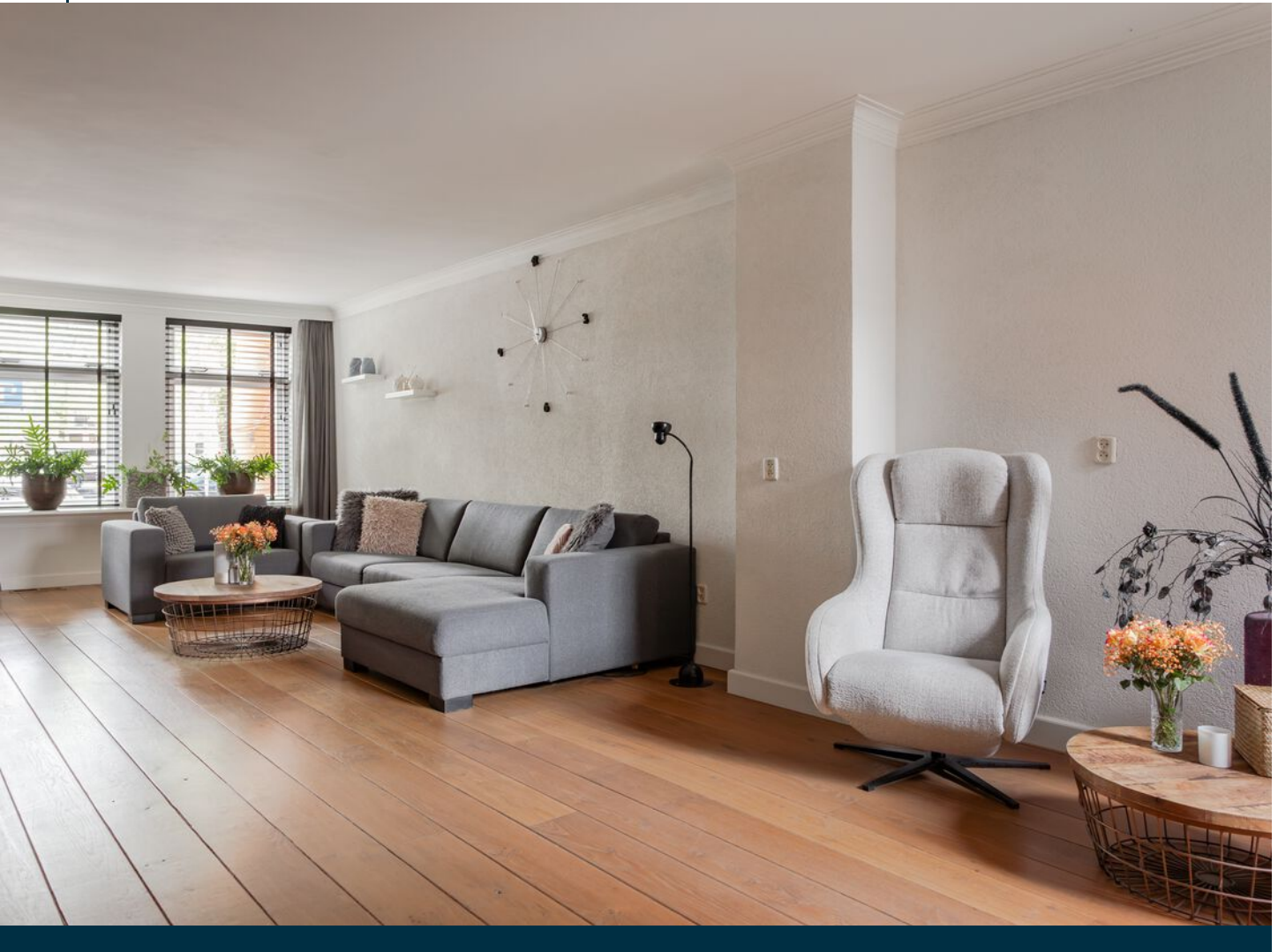
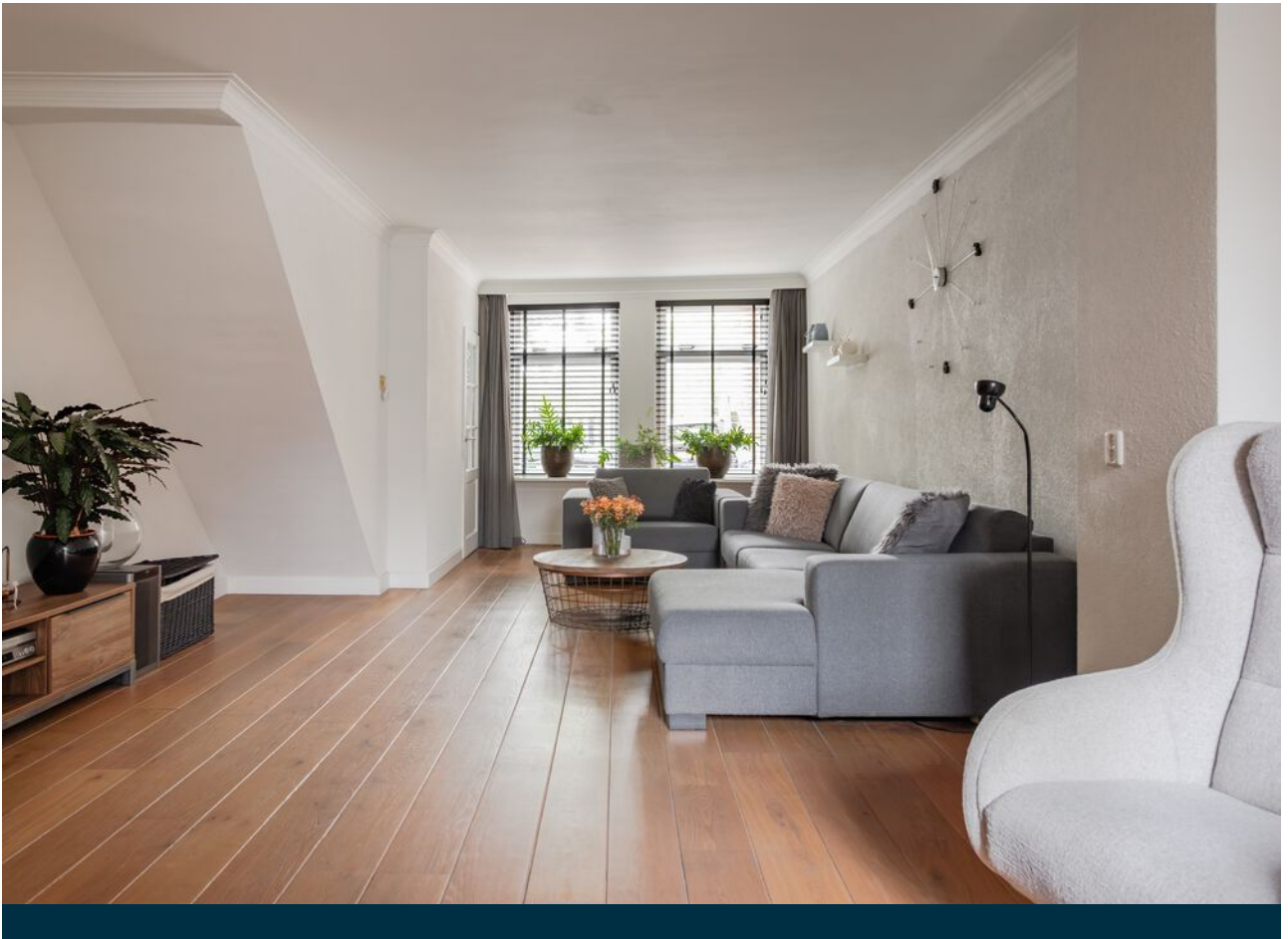




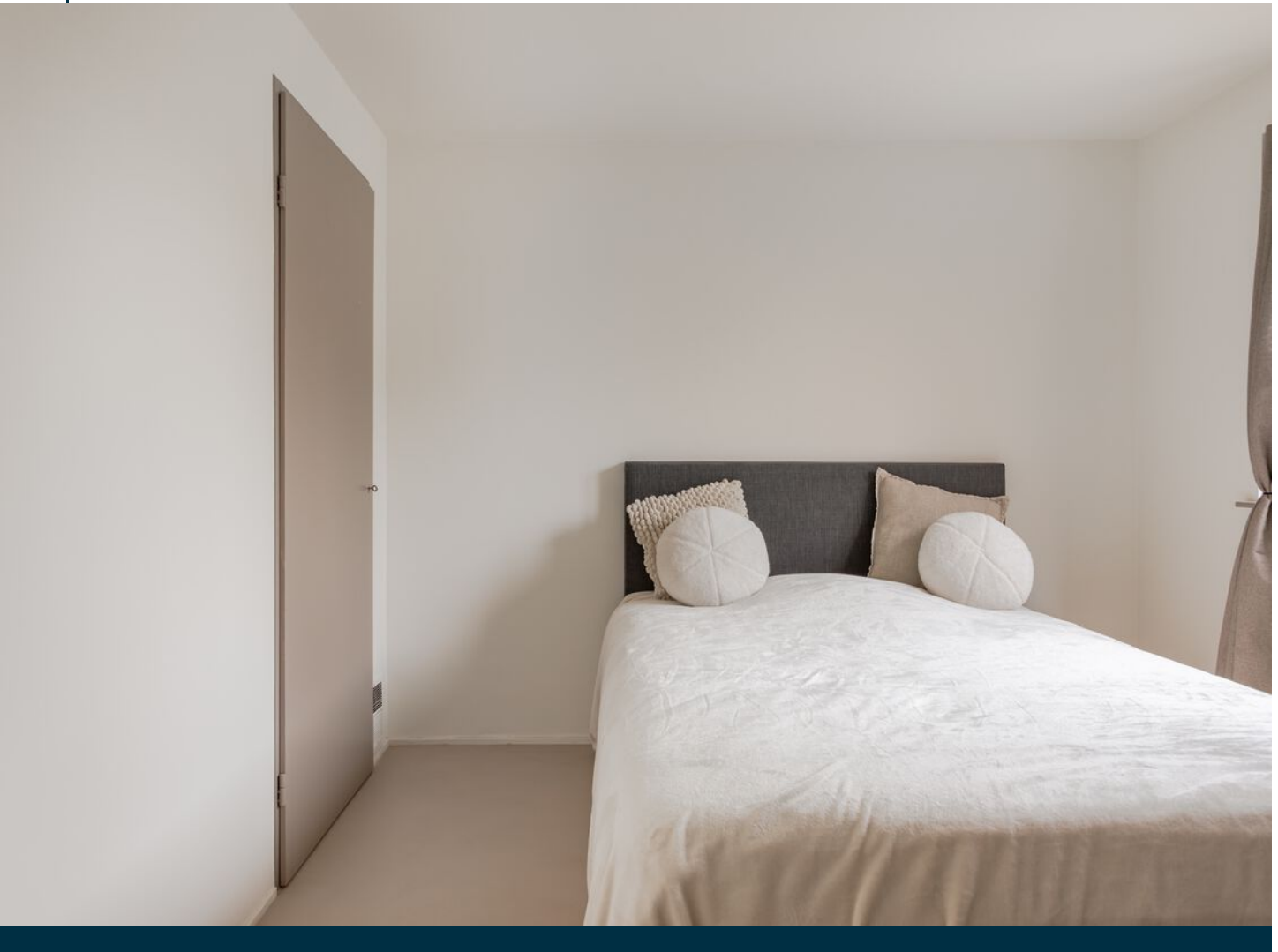


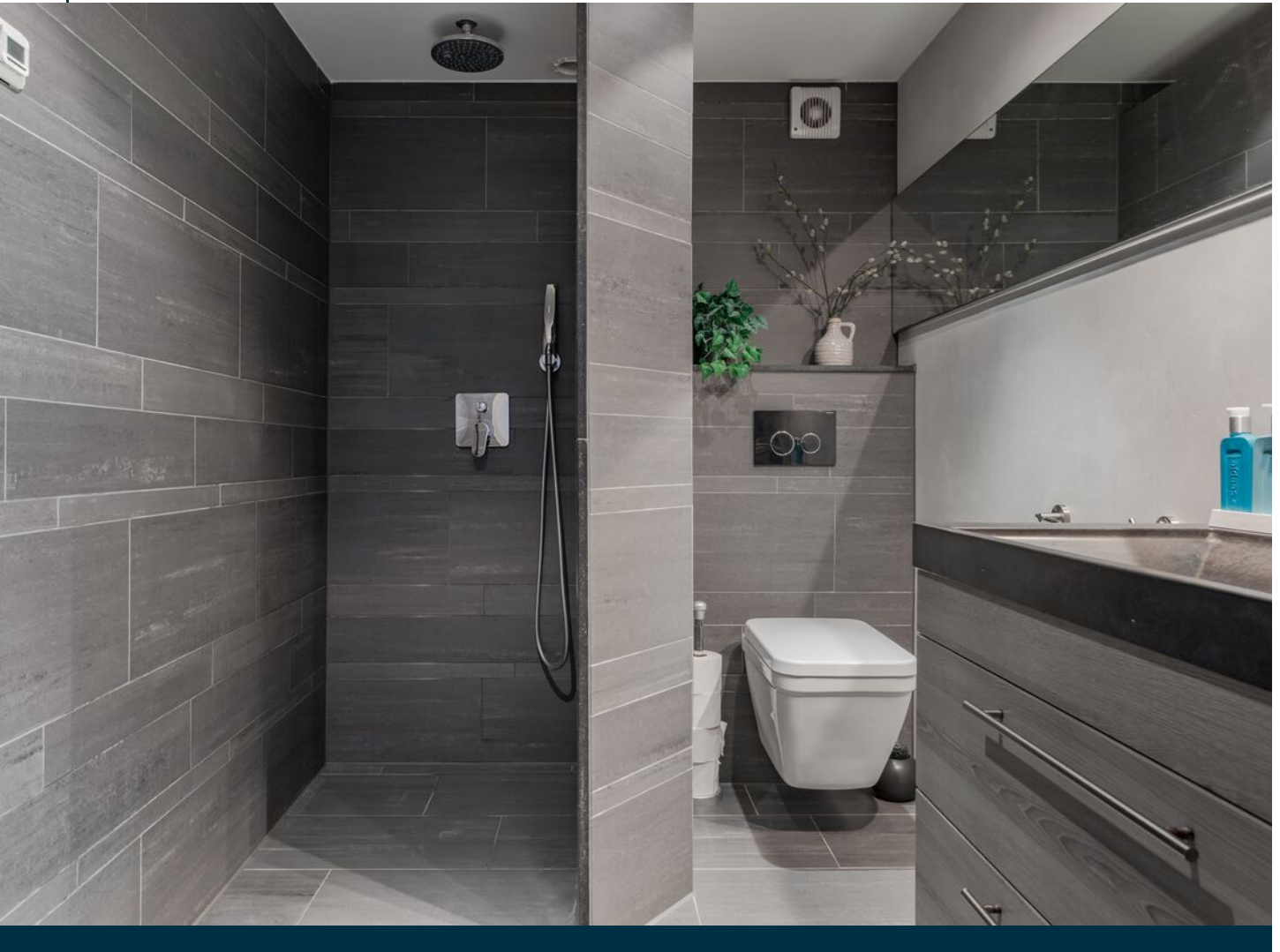


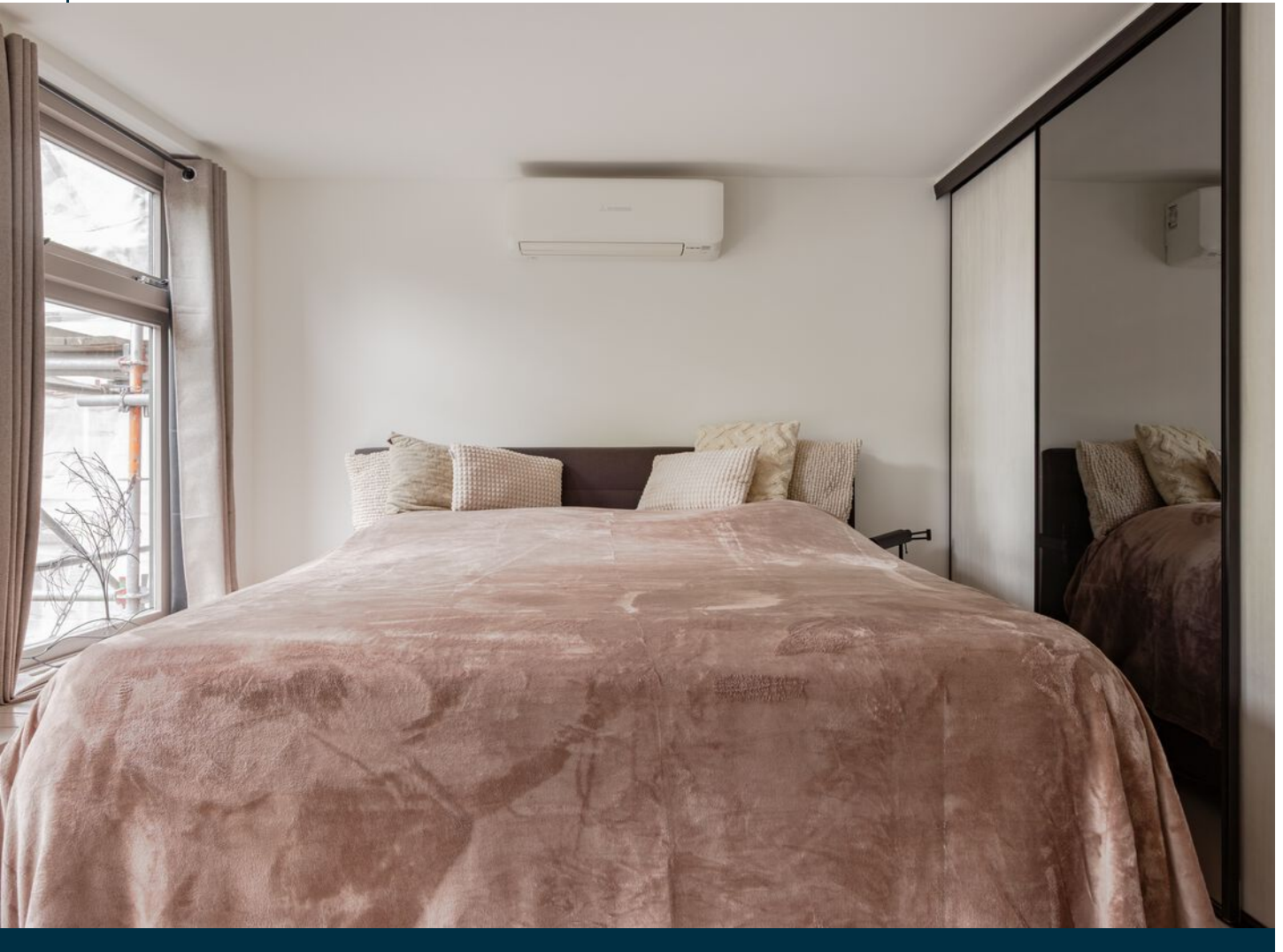


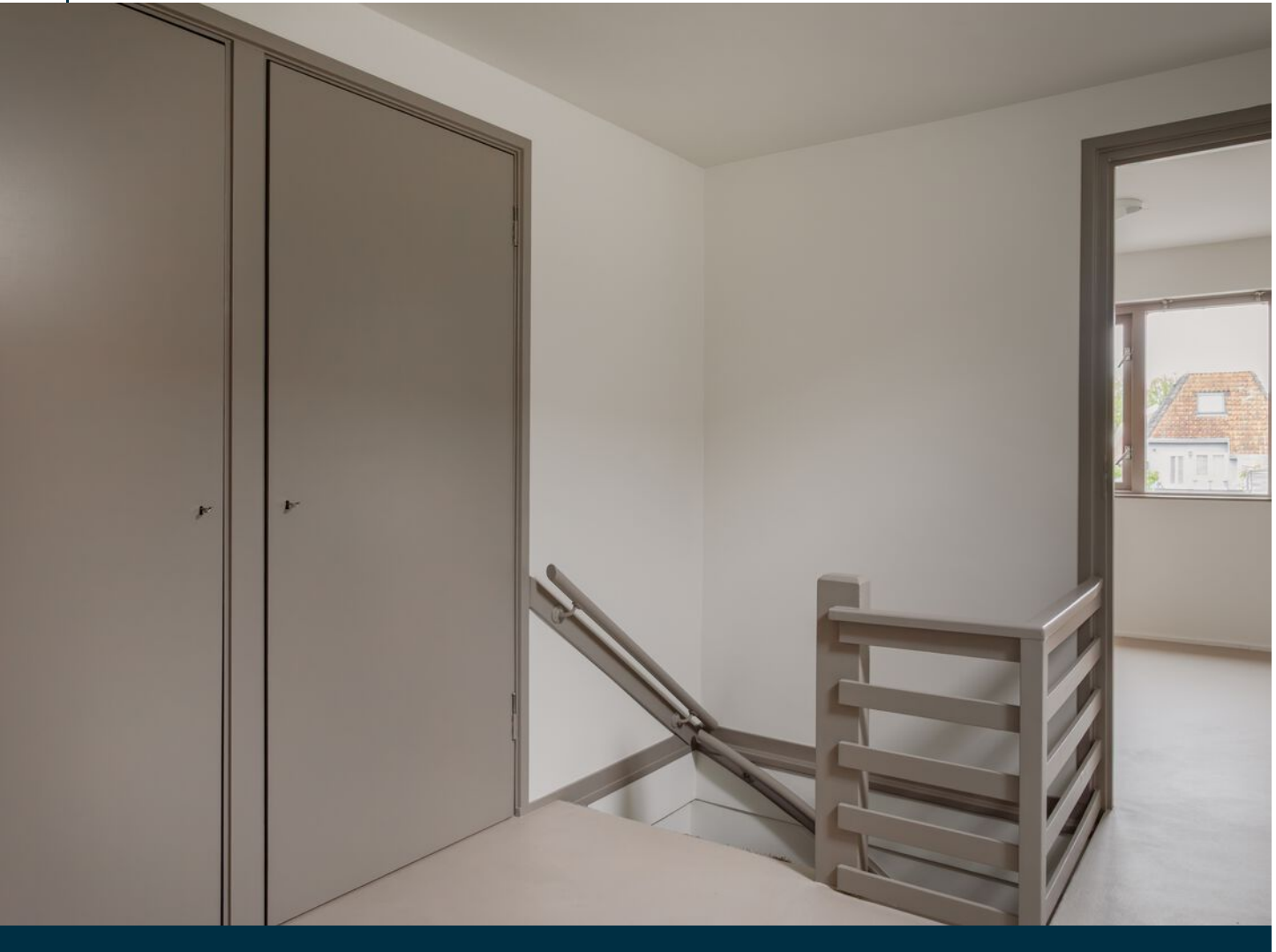






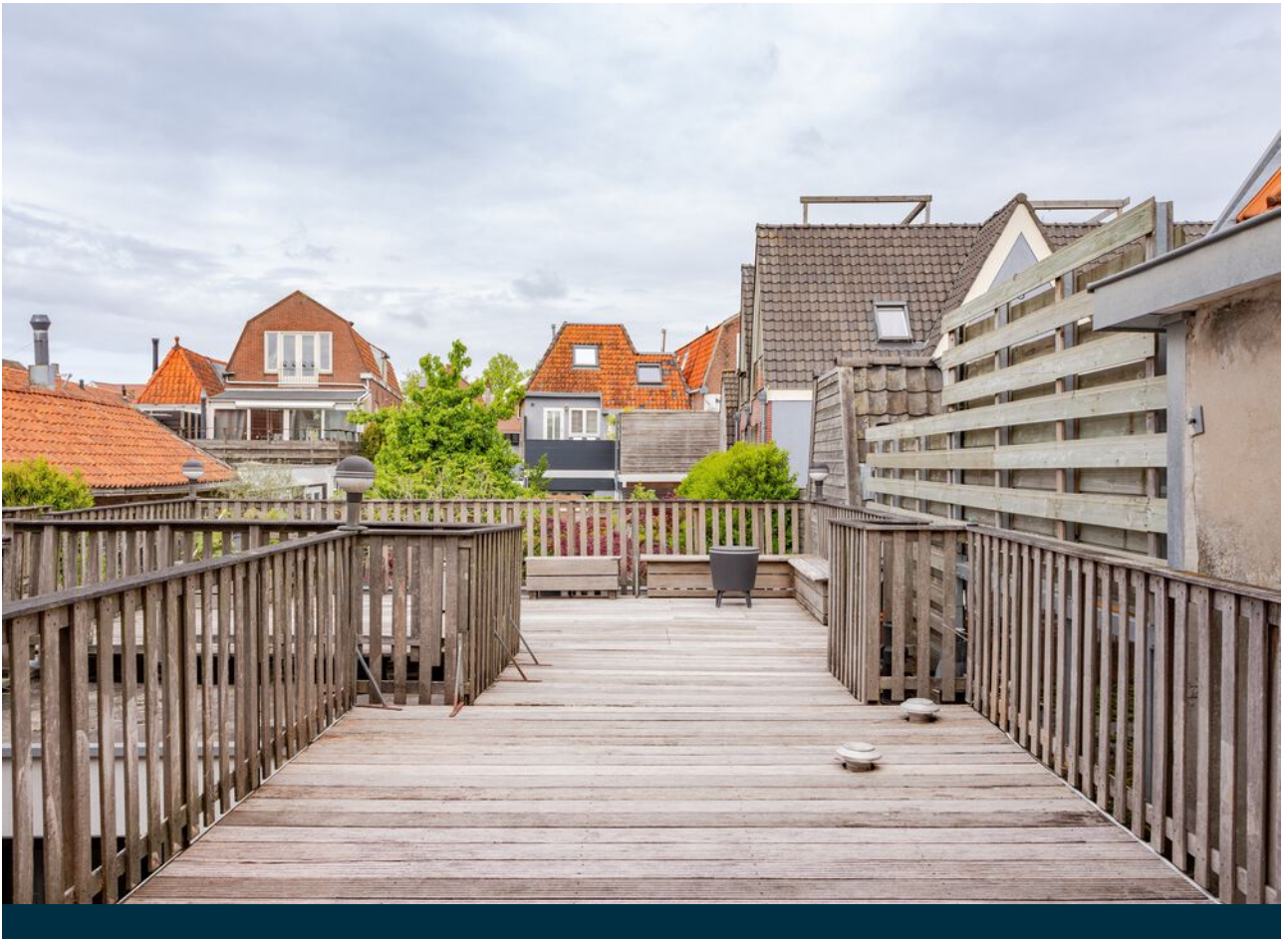


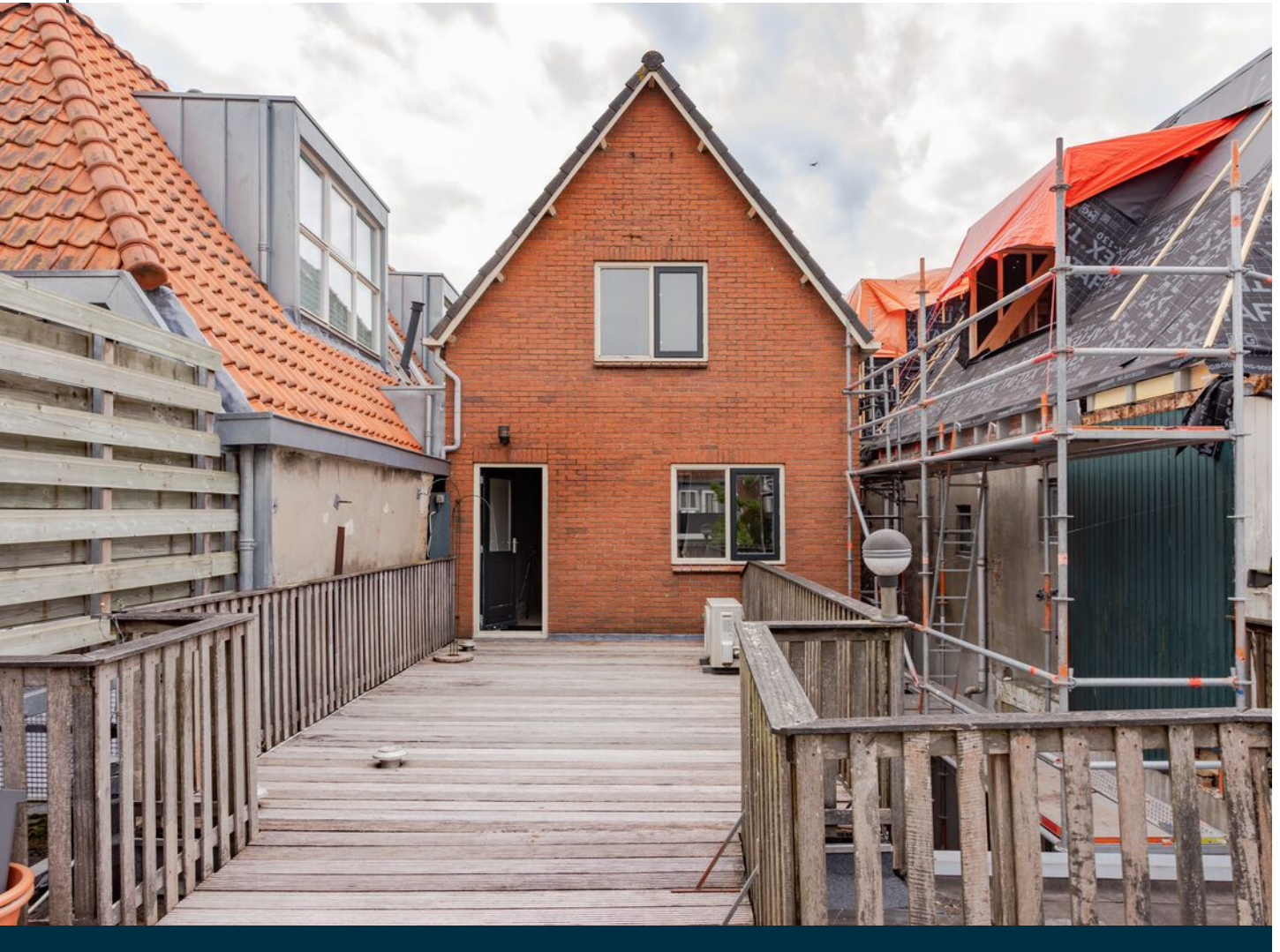
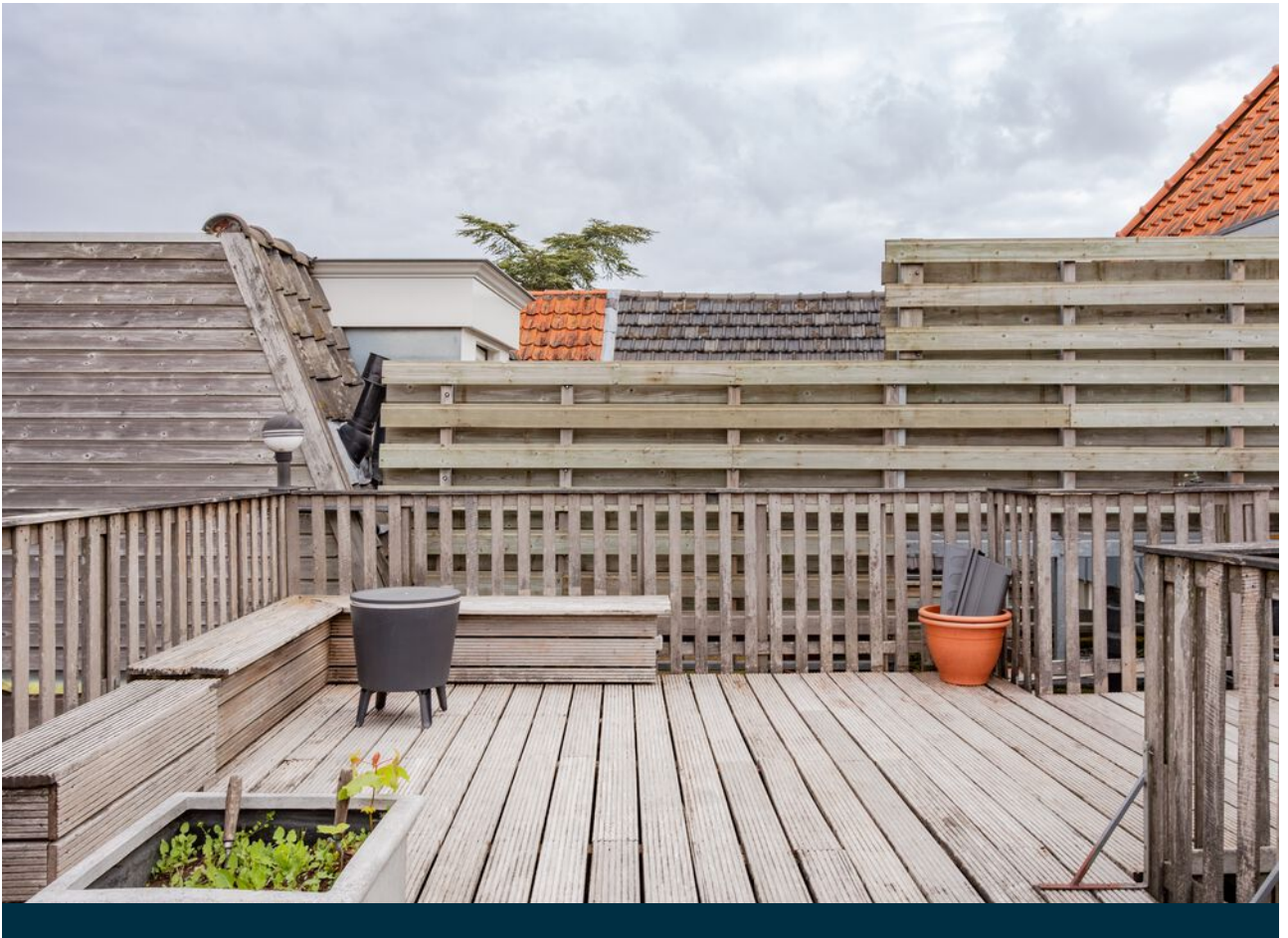
















# Begane grond met tuin



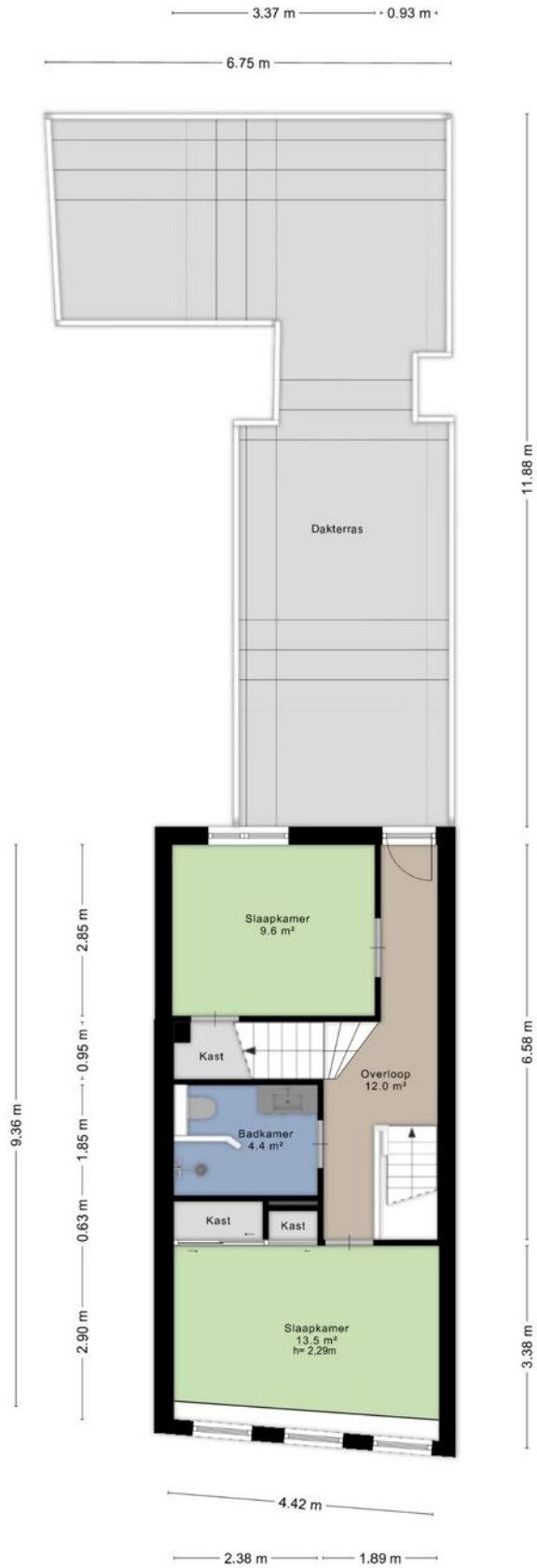


# Begane grond



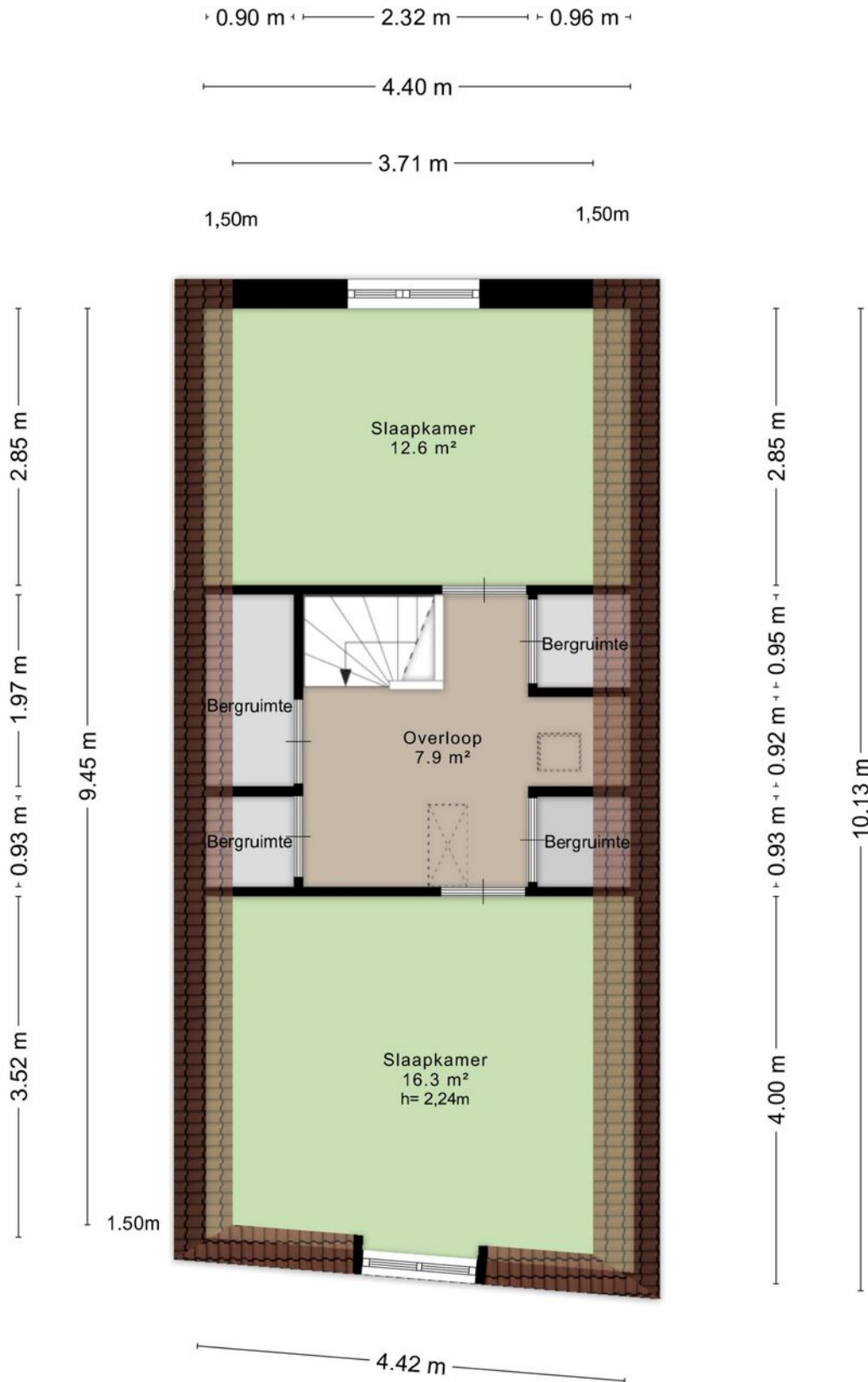


# 1e verdieping



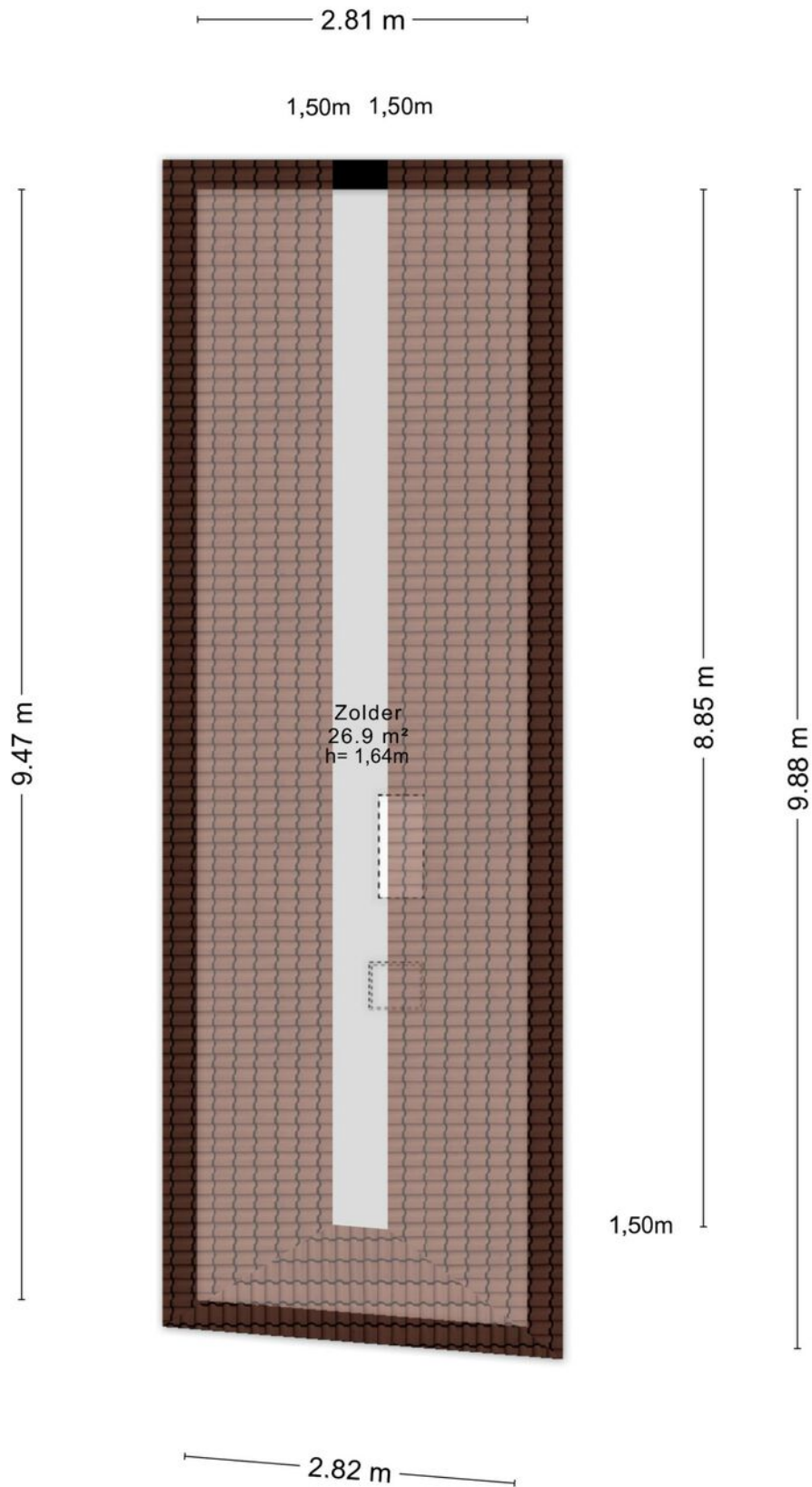


# 2e verdieping





# Zolder





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



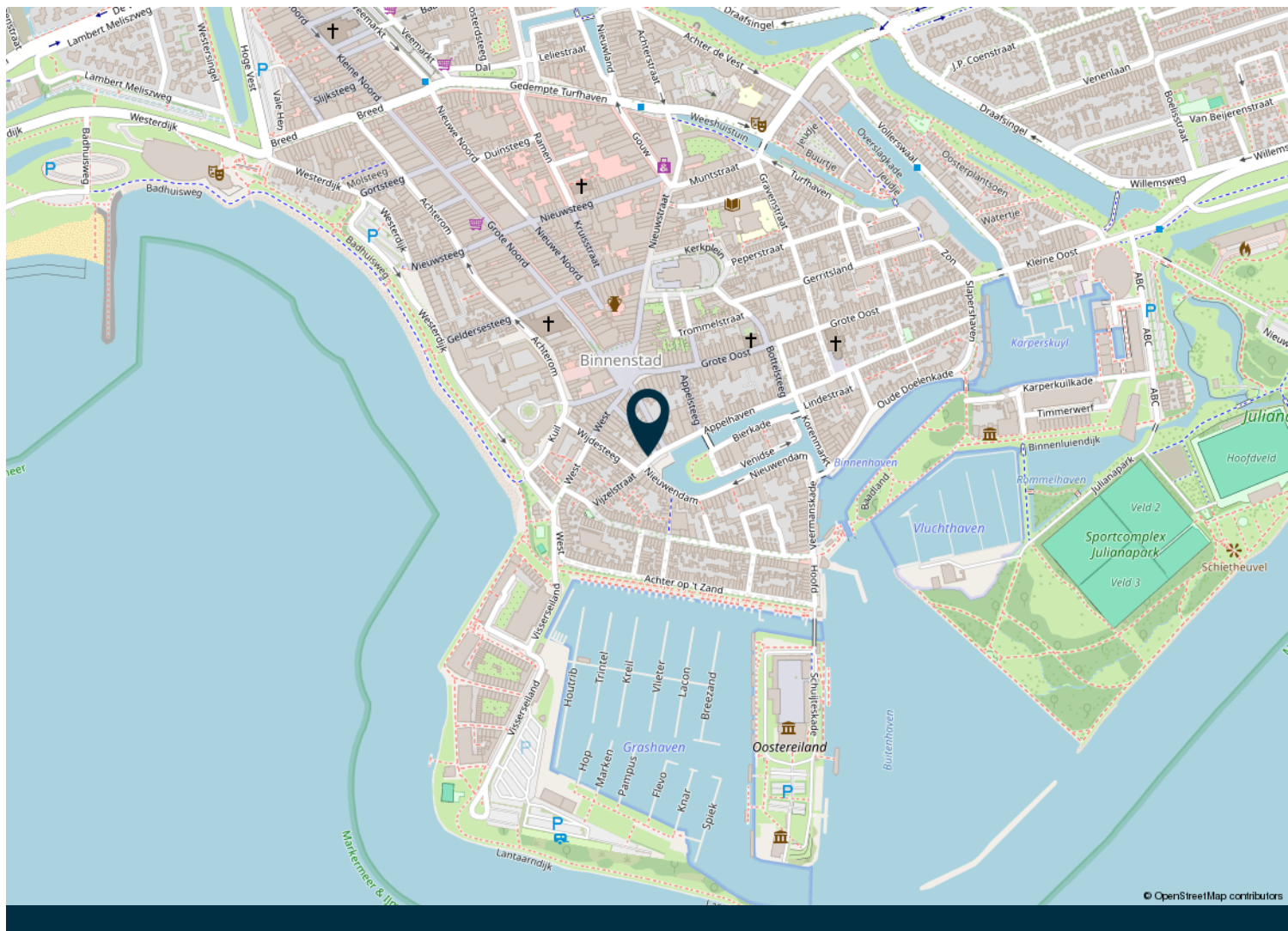
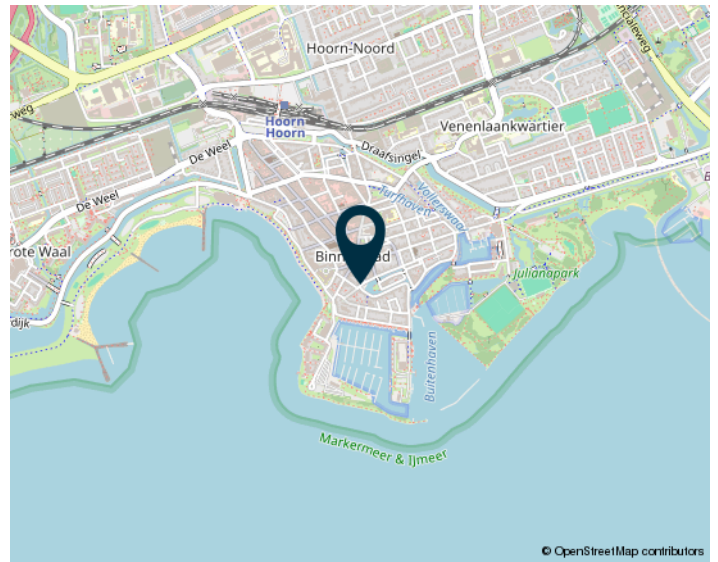
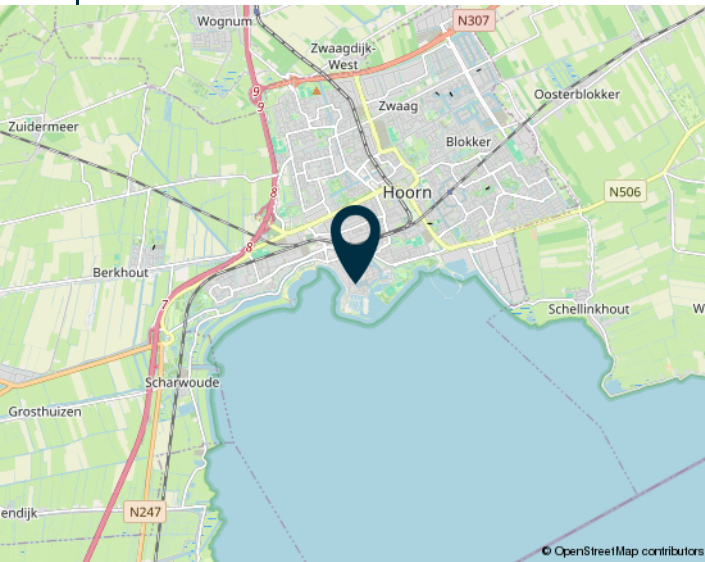
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4432	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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.

# Locatie

## op de kaart





# Kenmerken

## Algemene informatie

Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1971
Inhoud	695 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	183 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	4,2 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	52,7 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	157 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie A, nummers 4432 en 6061, grootte 157 m <sup>2</sup> en 81 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2

## Tuin

Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	8,61 oplopend naar 9,17 x 7,66 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Nee

## Energie label informatie

CV ketel	Remeha Avanta 35C
Verwarmingssysteem	CV ketel, heteluchtverwarming Brink Allure (2003)
Warmwater	CV ketel en Quooker
Bouwjaar	2009
Combiketel	Ja
Elektra	11 groepen, 3 fasestroom en aardlekschakelaar
Isolatie	
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