



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER

makelaardij

Weeshuistuin 7 Hoorn

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



Beschrijving

Wonen met allure!

Een absoluut eigzinnige woning in een unieke historische sfeer. Uw voordeur aan één van de weinig overgebleven grachtjes van Hoorn, uw achtergevel aan de fraaie weeshuistuin.

Deze ogenschijnlijk introverte woning biedt u het hedendaagse comfort in een sfeer uit historische tijden. Vanuit de drukke binnenstad stapt u door uw woning in de rust van een middeleeuwse kloostertuin.

U heeft ca. 125 m² vloeroppervlak tot uw beschikking in een bijzonder vormgegeven woning met op de begane grond de hoofdentree met hal en tussenhal, toilet, moderne keuken met bijkeuken/berging en speelse living met fantastisch uitzicht op een uit begin 15e eeuw stammende kloostercomplex met tuin en Mariakapel.

Op de 1e verdieping een overloop, een buitengewoon attractieve slaap/werkkamer met pantry en moderne badkamer met ligbad, separate douche en 2e toilet. De 2e verdieping heeft een vaste trap naar 2 slaapkamers en een wegzetvide.

Kortom, een bijzondere onder architectuur gebouwde woning in een bijzondere woonomgeving!

Hoofdentree en hal

Vanaf de straat geeft een gezamenlijke entree toegang tot het appartement op de begane grond en nog een 2e toegang naar de 1e verdieping via de trap.

Achter de voordeur van het appartement een speelse hal met stijlvolle zwart/wit vloertegeltjes, de trapopgang, een diepe en praktische voorraadkast, de toiletruimte waar licht betegelde wanden zijn afgewisseld met rvs, een wandcloset, hoekfonteinje en centraal afzuigstelsel. Er is ook een knus hoekje in de hal. Een hoge deur met glas geeft toegang tot de living.

Living

Bij binnenkomst wordt u ook vast gelijk verliefd op de speelse living met veel lichtinval vanwege de 2x openslaande deuren met zijramen, zijraam en veel raampartijen naar de tuin waarvan alle bovenramen open kunnen zodat er ook fijn geventileerd kan worden. In de hardhouten kozijnen is dubbel glas geplaatst, op de vloer ligt een beton ciré vloer met vloerverwarming en zowel de wanden als het plafond zijn strak gestuukt. Voor de koude winteravonden zorgt een houtkachel voor de gezellige warmte. De gezellige eethoek bij de keuken is de spil van de woning met zicht op de tuin en een leuk detail is dat de vensterbanken zijn uitgevoerd in hetzelfde beton als het werkblad in de keuken.

Keuken

Helemaal in de sfeer die u hier zou verwachten is de moderne keuken in rechte opstelling geplaatst, waaronder een

sfeervolle stenen muur met een platte voeg en een koofje. In het betonnen blad is een diepe spoelbak met een Quooker, 5 pits Atag gaskomfoor en een rvs-afzuigkap met de afvoer naar buiten. Naast de praktische soft-close laden met een geïntegreerde besteklade is er nog een vaatwasser. Aansluitend is de bijkeuken, waar de vloerverwarming is doorgelegd, met de koel/vriescombinatie, een wandrek met de combimagnetron en de wasmachine/drogeraansluiting. In de bijkeuken is een buitendeur met een smal raam en heeft u zicht op de stadsgracht en de Mariaschool aan de overzijde van de gracht. Handige deur om met de boodschappen naar binnen te gaan.

Tuin

De bijzondere tuin verdient een hoofdstuk apart.... Het is echt een belevenis om hier te genieten van de serene rust. De binnenstad ligt om de hoek maar je hoort er niets van. De tuin, met achterin de Mariakapel, wordt onderhouden en is voor gezamenlijk gebruik van alle aanwonenden. Overdag is de poort van de stille-tuin open van 9.00 tot 18.00 uur en toegankelijk voor publiek. Op de tuin zit een gebruikersrecht. Fietsen kunnen geplaatst in de overdekte fietsstalling en via een zijpad heeft u toegang tot de zijpoort. Bij het terras voor het appartement groeit een blauwe, eetbare druif, er zit een buitenstopcontact en zeker geen overbodige luxe, een elektrisch te bedienen zonnescherm met afstandsbediening. Er kan gebruik worden gemaakt van een berging.

1e Verdieping

Vanuit de hal is de trapopgang naar de 1e verdieping met een betonnen verdiepingsvloer waar we de sfeervolle zwart/witte vloertegeltjes ook weer tegenkomen. De overloop geeft toegang tot een hele sfeervolle ruimte waar de huidige bewoners een 2e living hebben gerealiseerd met een pantry en een fijne werkhoeke met vaste internetaansluiting, boekenkast, openslaande ramen met een ventilatierooster met zicht op de gracht en extra deur naar de overloop. Deze kamer kan ook als slaapkamer worden ingericht en een fijne bijkomstigheid bij deze ruimte is de toegang tot een balkon, hoge raampartij bij het verhoogde plafond en meerdere tuingerichte openslaande ramen met horren en ventilatieroosters. In de ruimte bij het balkon kan een 2e houtkachel worden aangesloten.

Badkamer

Een trapje geeft toegang tot de badkamer boven de poort. De badkamer heeft modern betegelde wanden en dito grote vloertegels met vloerverwarming. Naast een ligbad met mengkraan en handdouche is er een separate douchehoek met glazen deur, thermostaatkraan, hand- en regendouche en een drainafvoer. Er is een rvs-designradiator om uw handdoeken lekker op te warmen en te drogen, een centraal afzuigstelsel en Velux raam voor de natuurlijke ventilatie. Boven de porseleinen wasbak met 2 kranen is een spiegel geplaatst met verlichting en spiegelverwarming Het plafond is gestuukt en verlichting via inbouwspots.

Dan is er ook nog een open kast met planken voor uw handdoeken en andere badkamerspulletjes.

2e Verdieping

Vaste trap naar de 2e verdieping met een houten verdiepingvloer en behoorlijk wat bergruimte op de vide. Vanaf de overloop heeft u leuk zicht op de hal.

2e Slaapkamer – speelse kamer met een geïsoleerd dak, Velux dakraam met verduisteringsgordijn met hor. Er zit een raampartij en reling naast het bed wat door de huidige bewoners is geblindeerd vanwege de lichtinval. Een radiator verwarmd deze kamer.
3e Slaapkamer – ontzettend leuke, ruime kamer met als kers op de taart een alkoof. Een leuk weetje....een kleine slaapnis, vaak zonder ramen, verwijst

historisch gezien naar de kleine donkere kamers in oude volkswoningen. U kunt het gebruiken als berging of als slaappleats voor (klein)kinderen. Op de vloer ligt laminaat, ventilatie via het Velux dakraam met gordijn en hor. De kamer heeft een hoog plafond, een ombouw om de deur en een radiator.

Bijzonderheden:

- VVE kosten € 100,- per maand
- Jaarlijks komt de schilder om alles bij te werken en in 2026 wordt het balkon opnieuw geschilderd. Het schilderwerk ziet er goed uit.
- Overige bewoners aan de tuin – de gebouwen zijn eigendom van Intermaris en wordt verhuurd aan zelfstandige bewoners onder begeleiding.
- In het pand met het rode

pannendak zit Het Talententheater en andere culturele instellingen.

- In de Mariakapel zit een kunstenaars-instituut en ook een filmzaaltje waar iedere 2 weken een filmvertoning plaats vindt. Soms met Japanse of Franse films en dan wordt er Japans of Frans gegeten in de tuin naast de kapel.

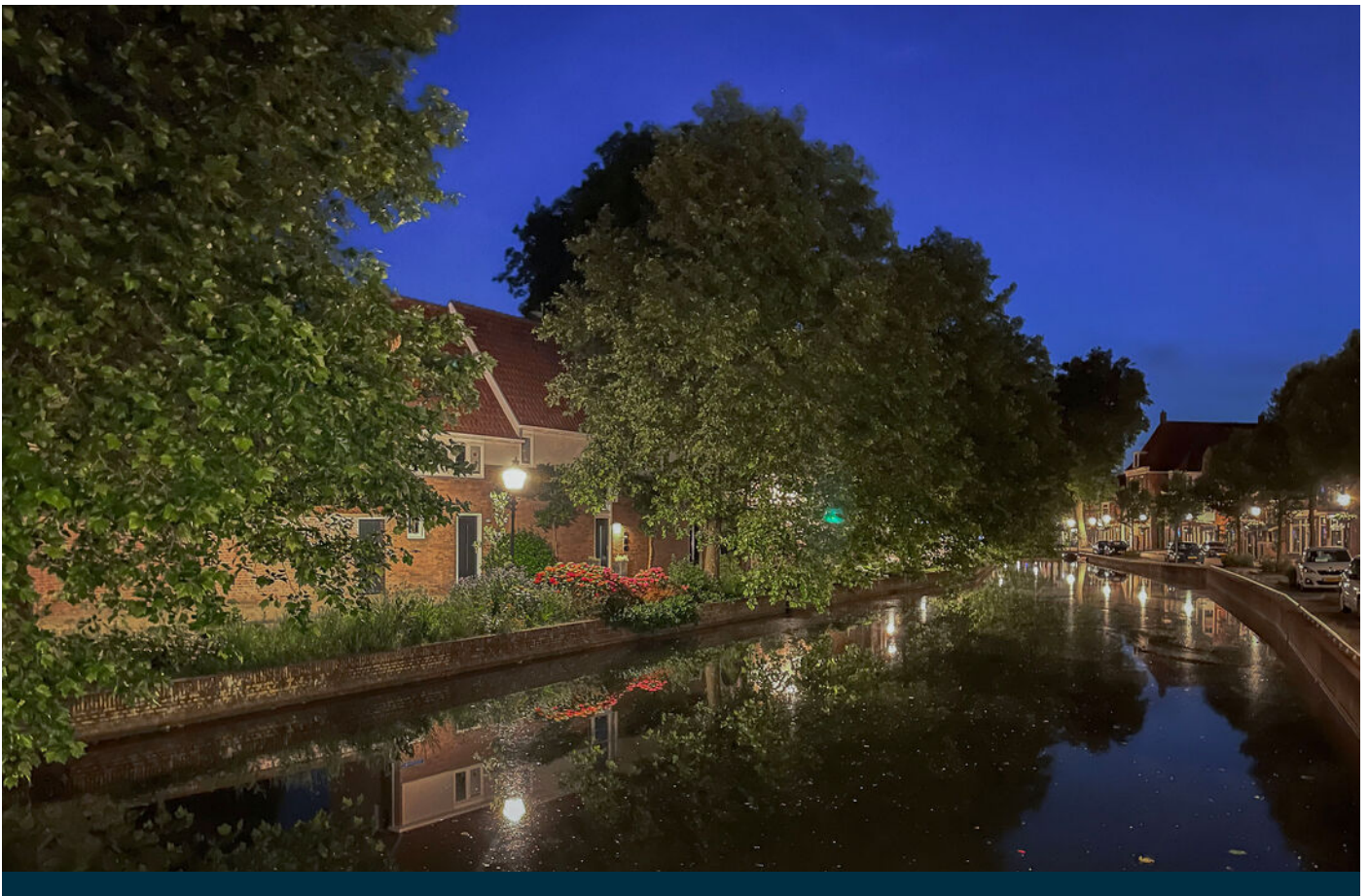
- In de oude school, aan de linkerkant zijn ateliers gevestigd.

- 1 sleutel voor alle deuren van het appartement

- Hardhouten kozijnen

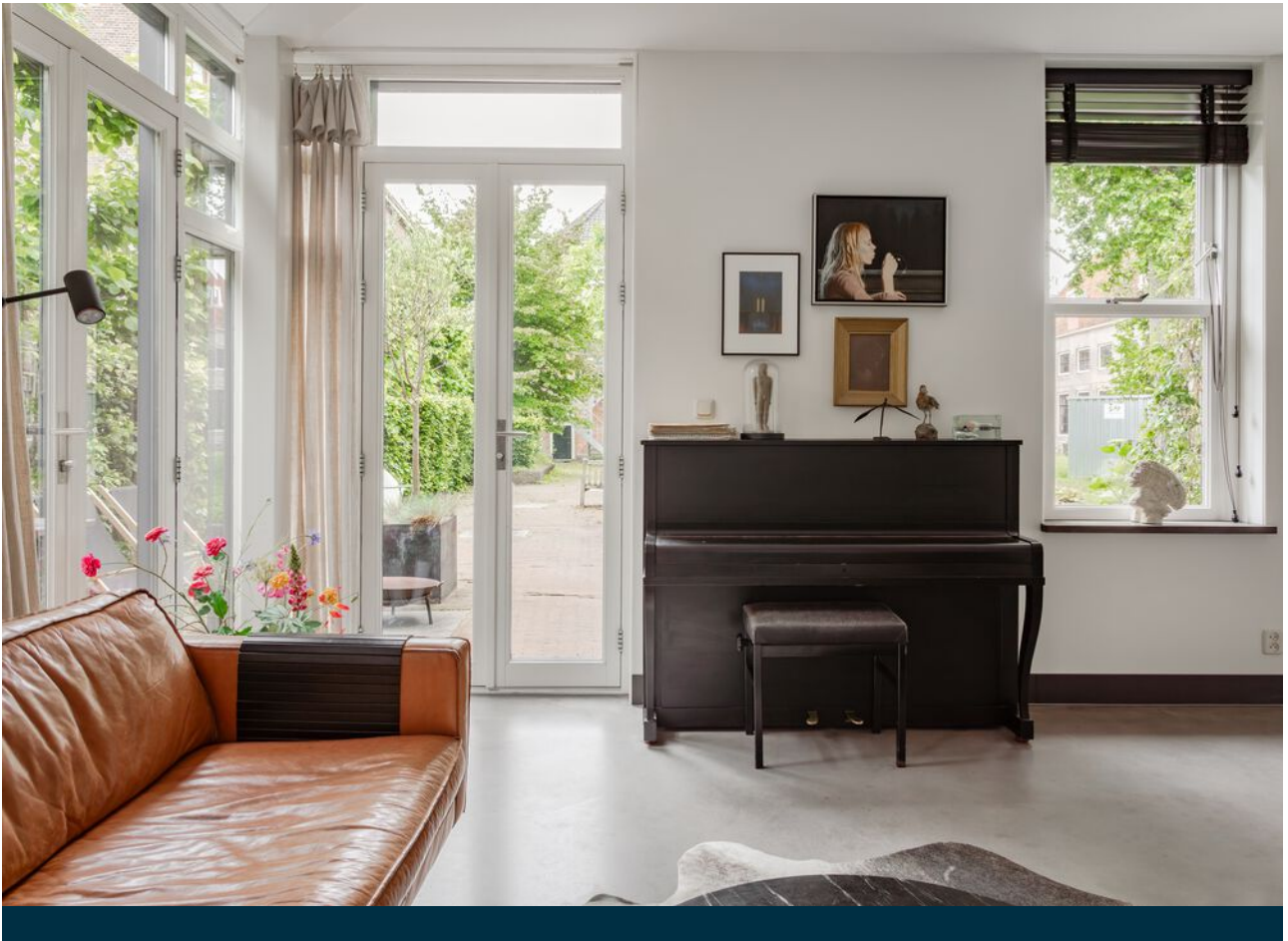
- Dit bijzondere onder architectuur ontworpen appartement heeft een ziel, je voelt de historie en je beleeft er de seizoenen volop.

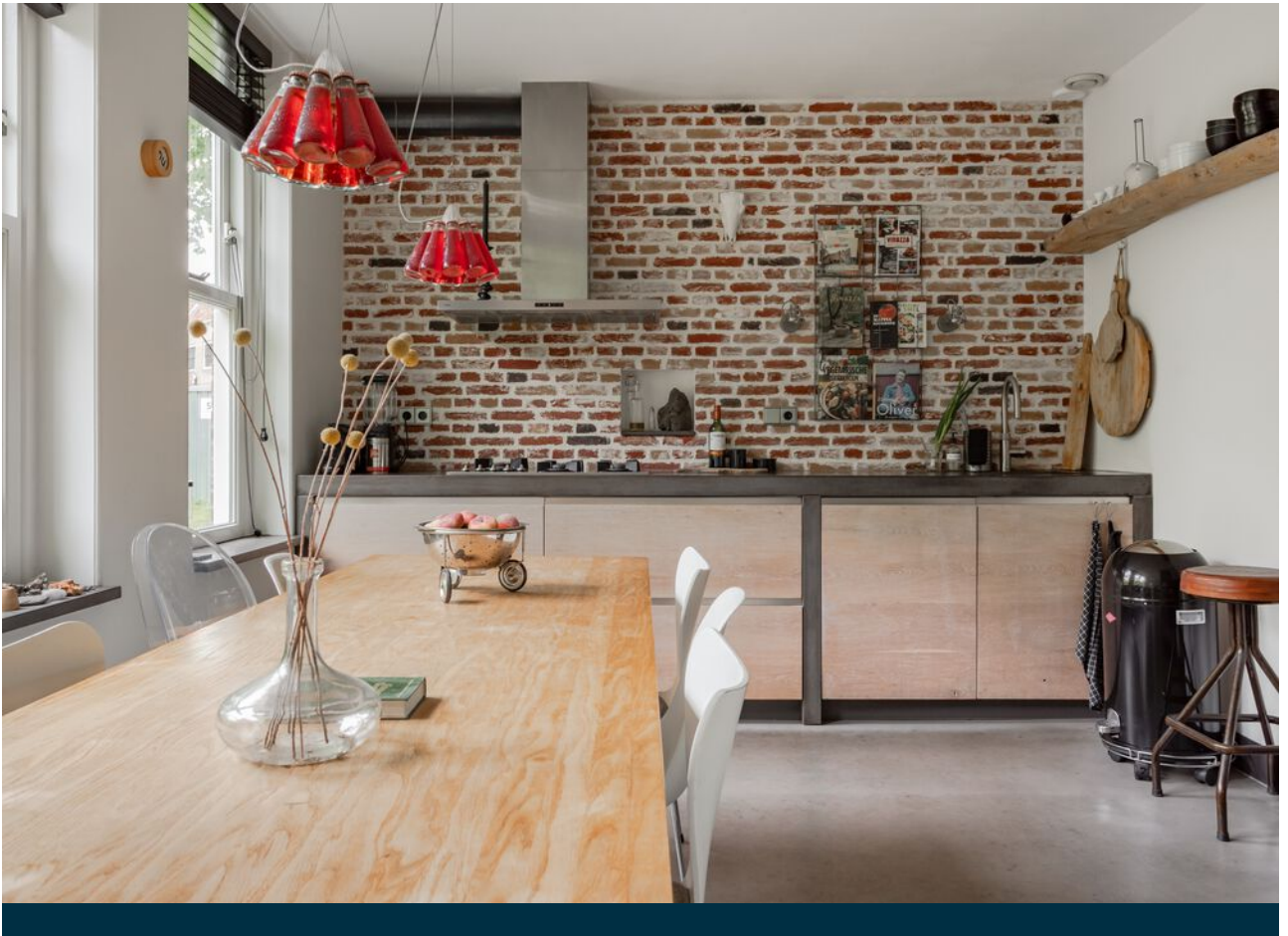
- Stichting Stadsherstel heeft de bouw begeleidt waarbij het gebruik van hoogwaardige materialen hoog in het vaandel stonden.

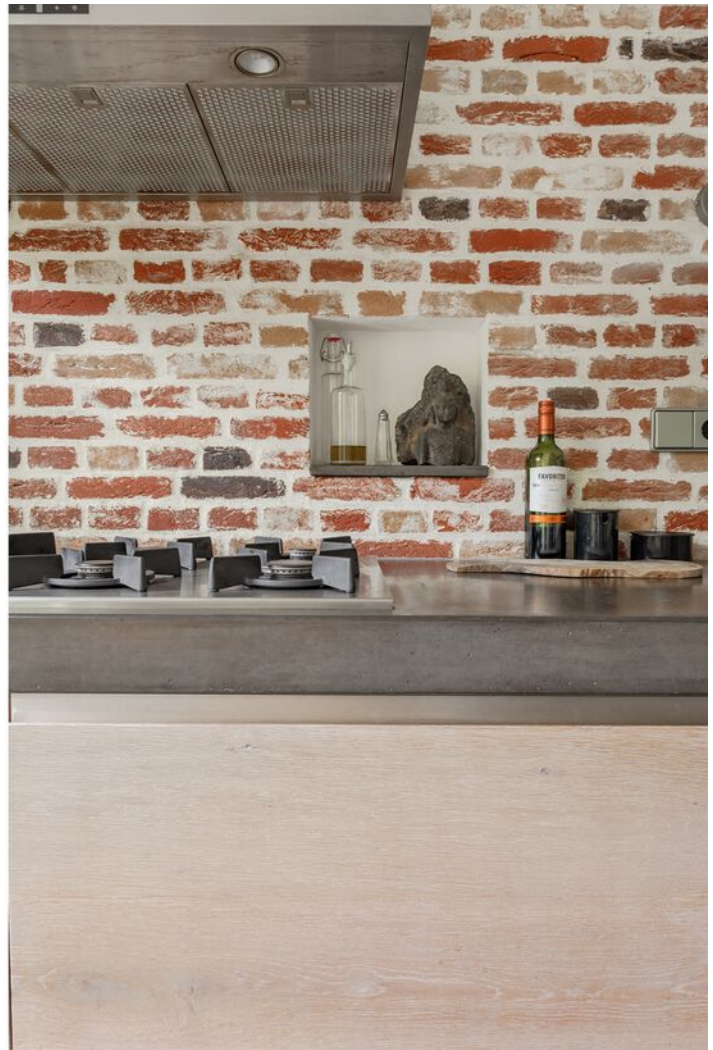




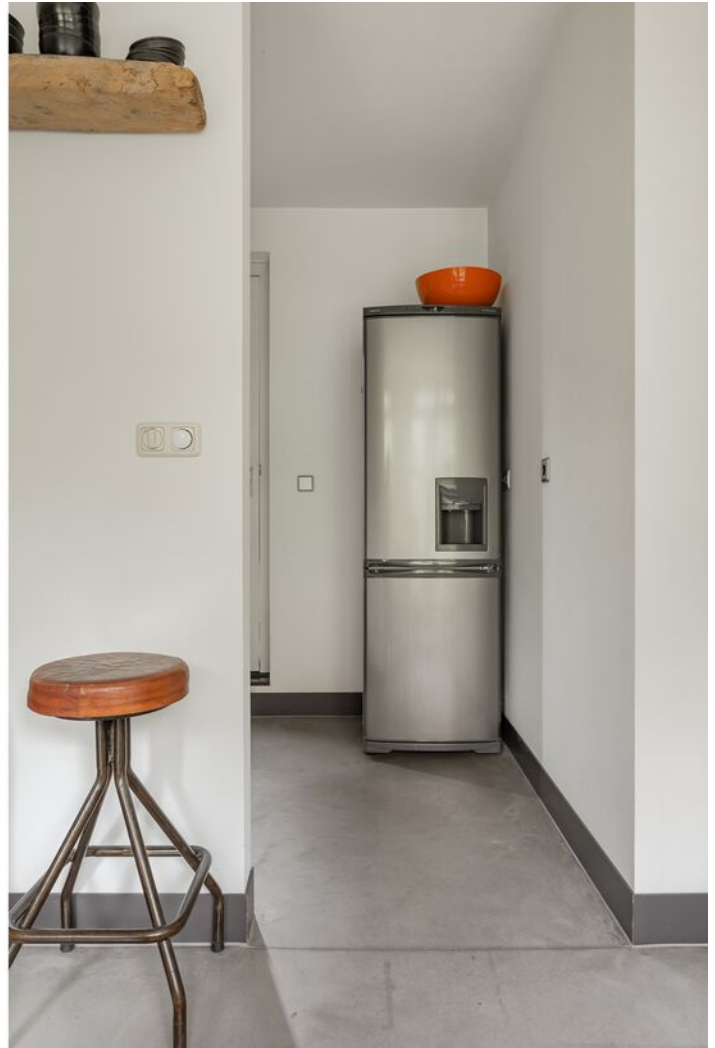


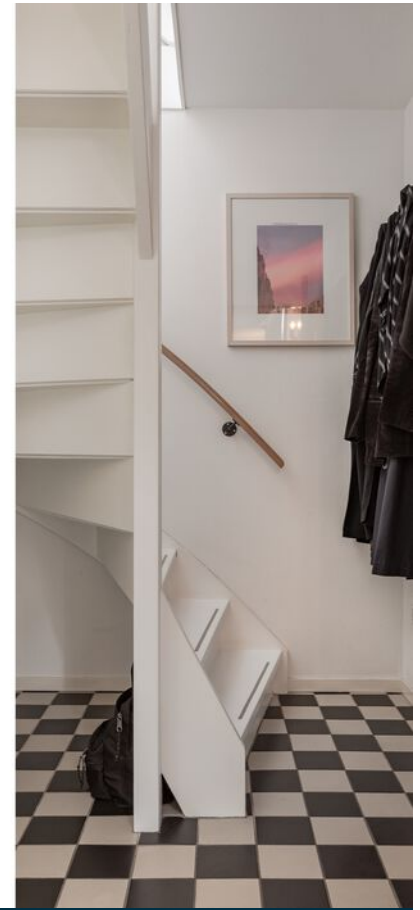


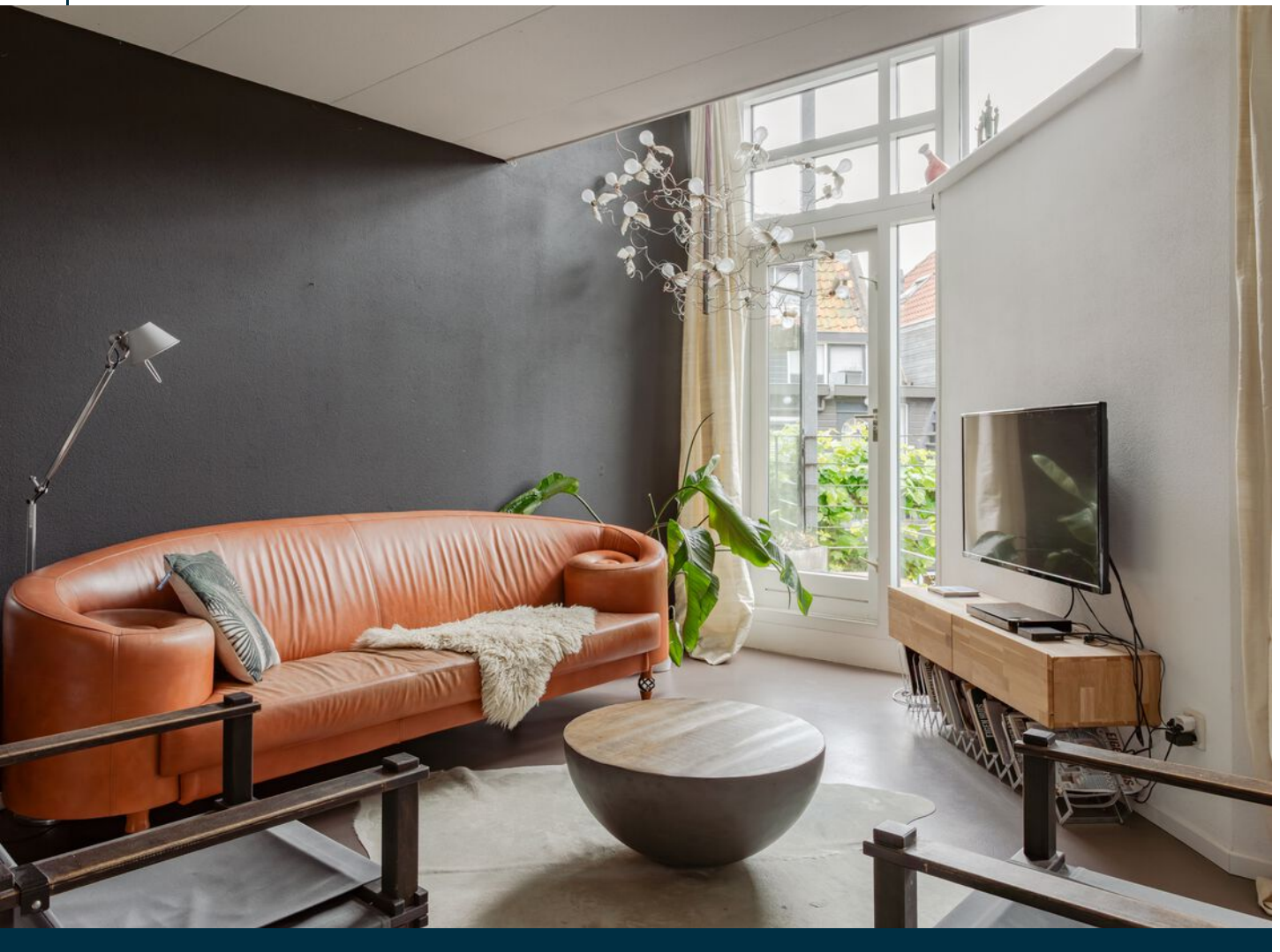


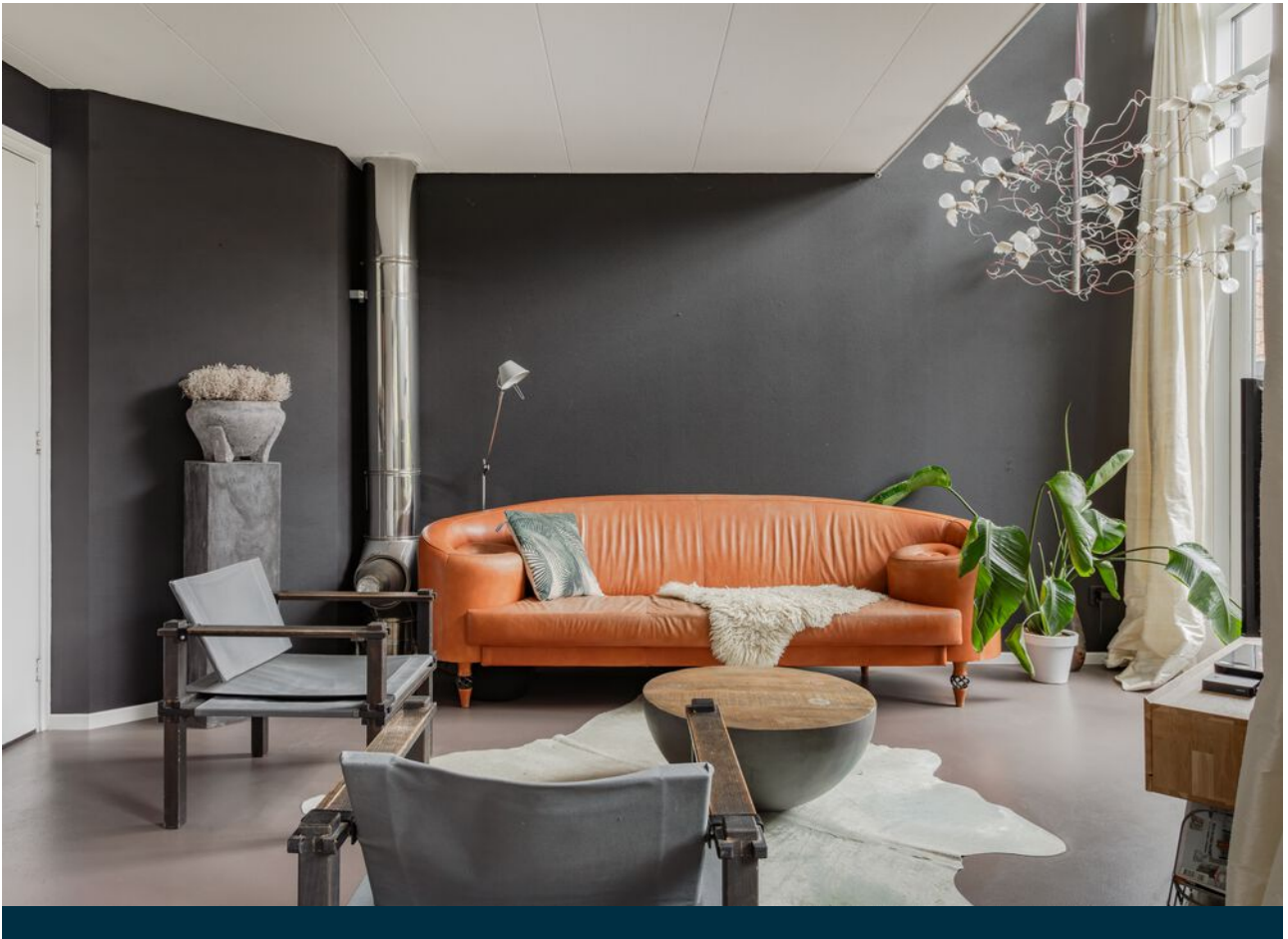


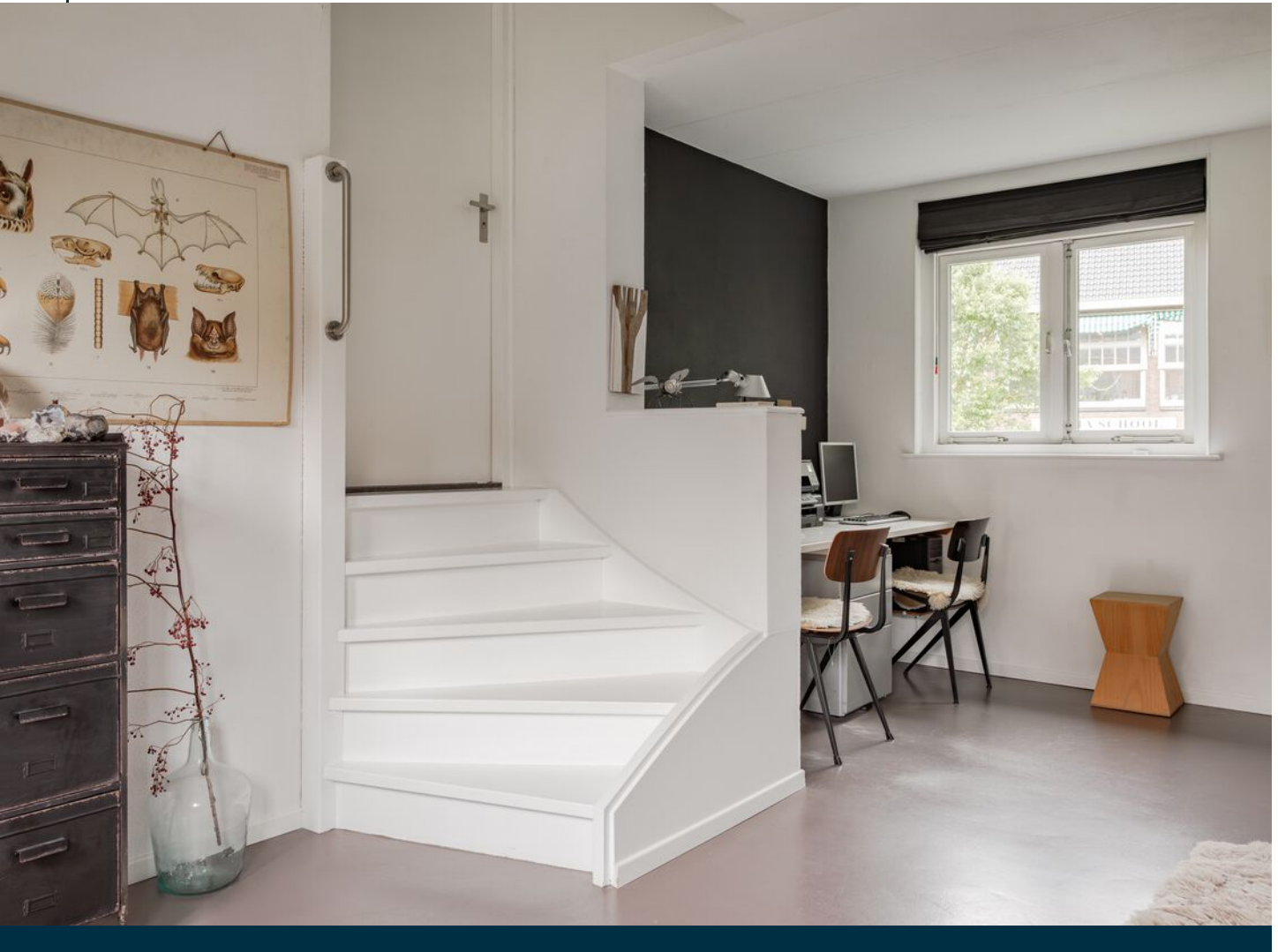


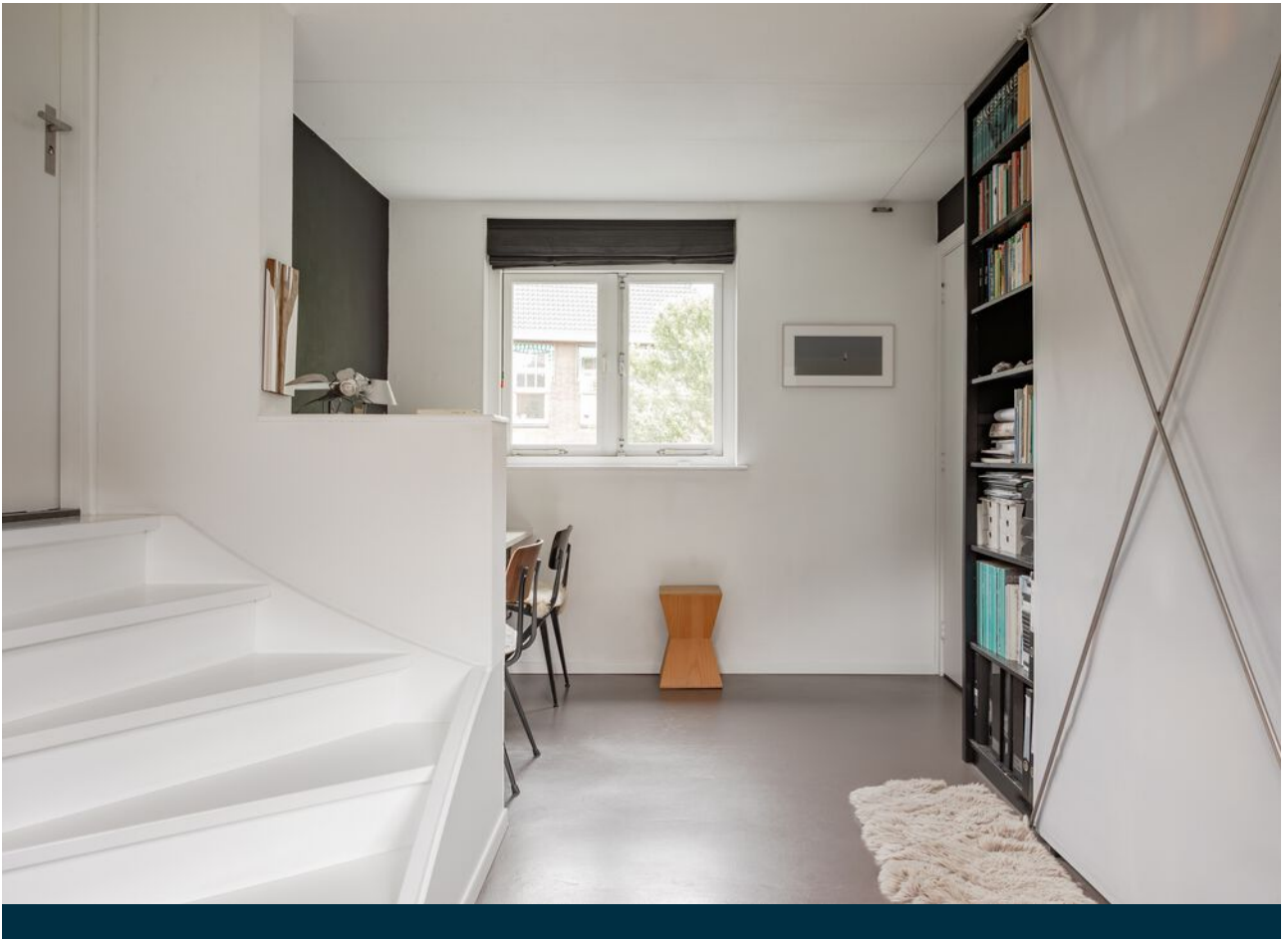


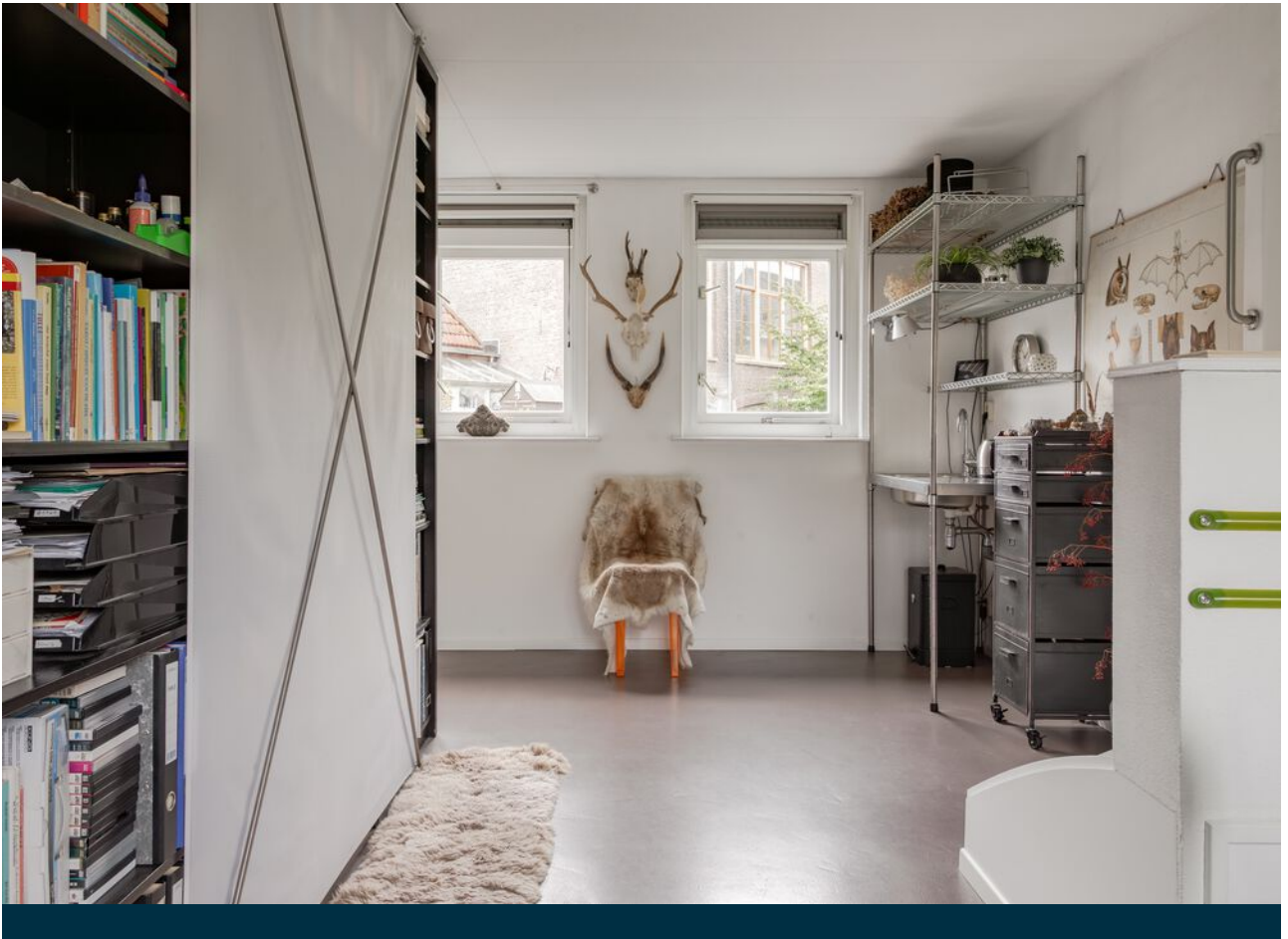


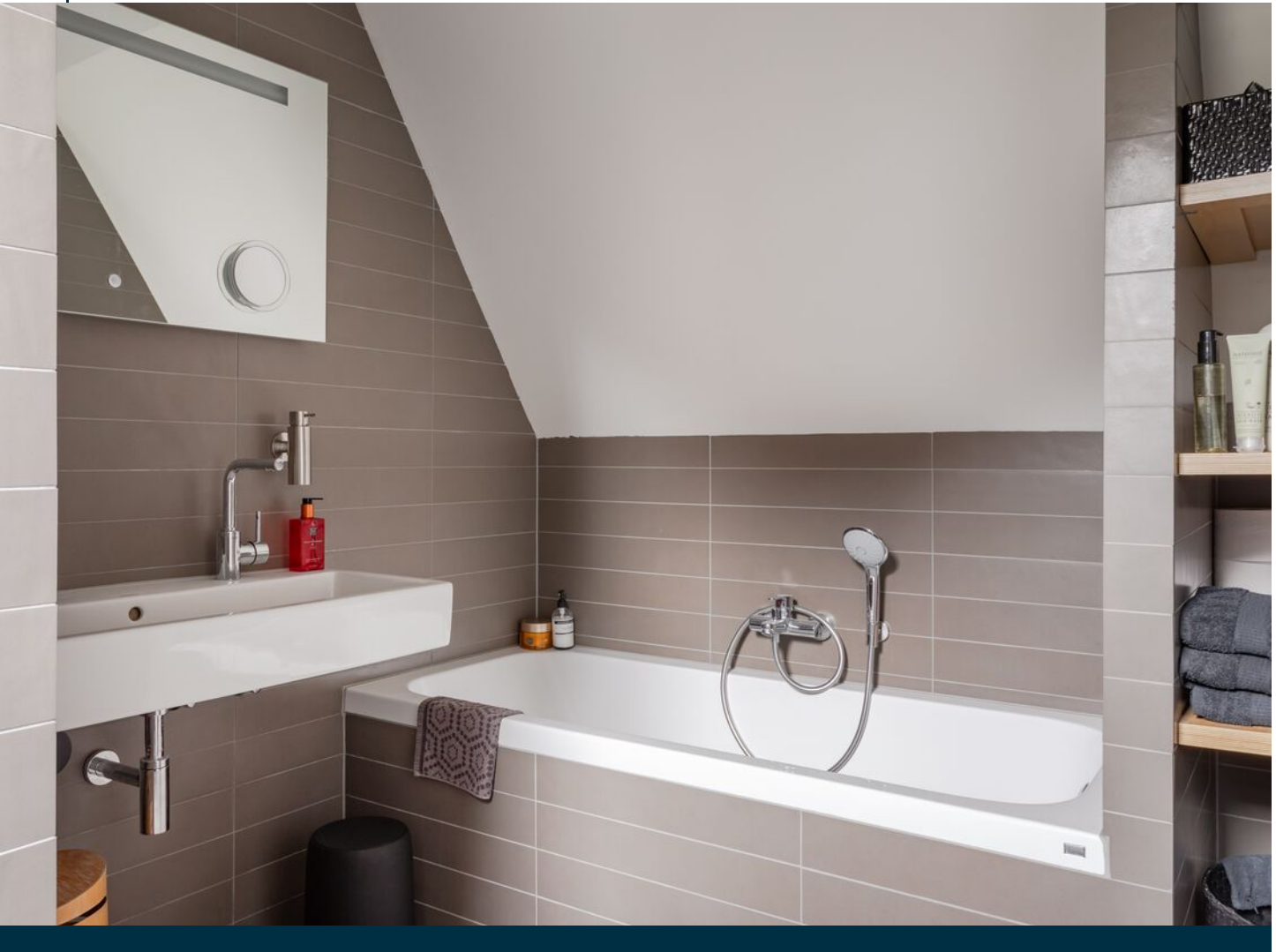


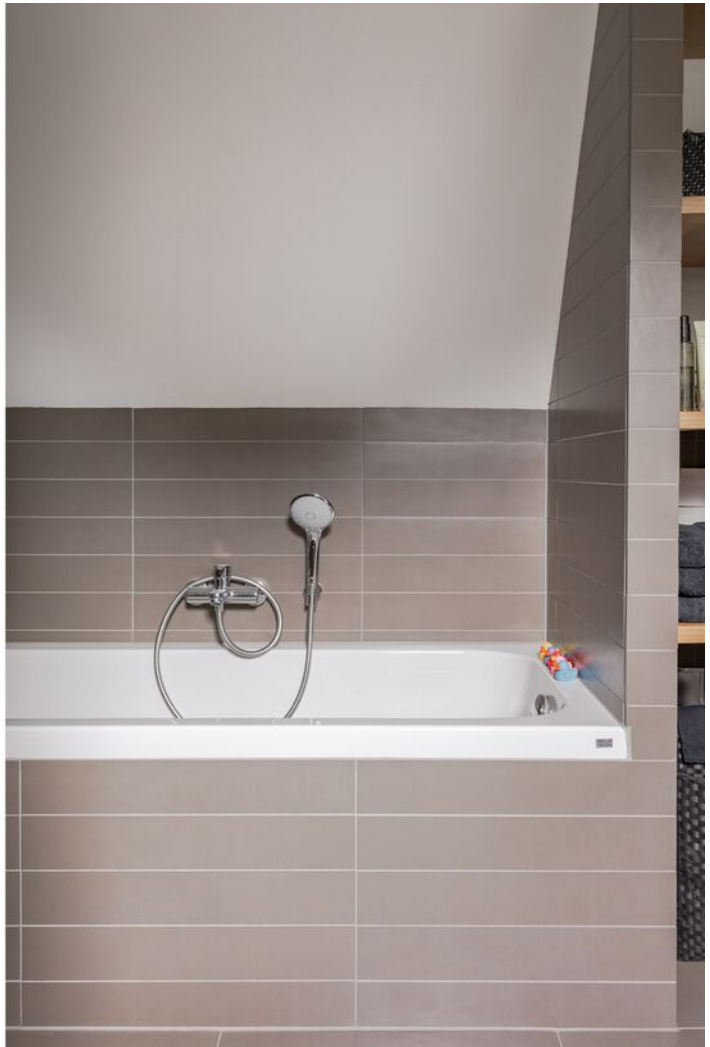




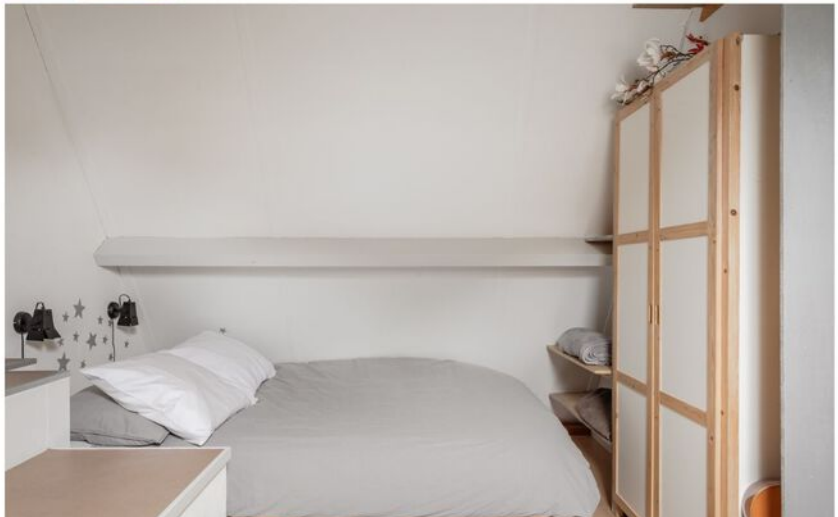




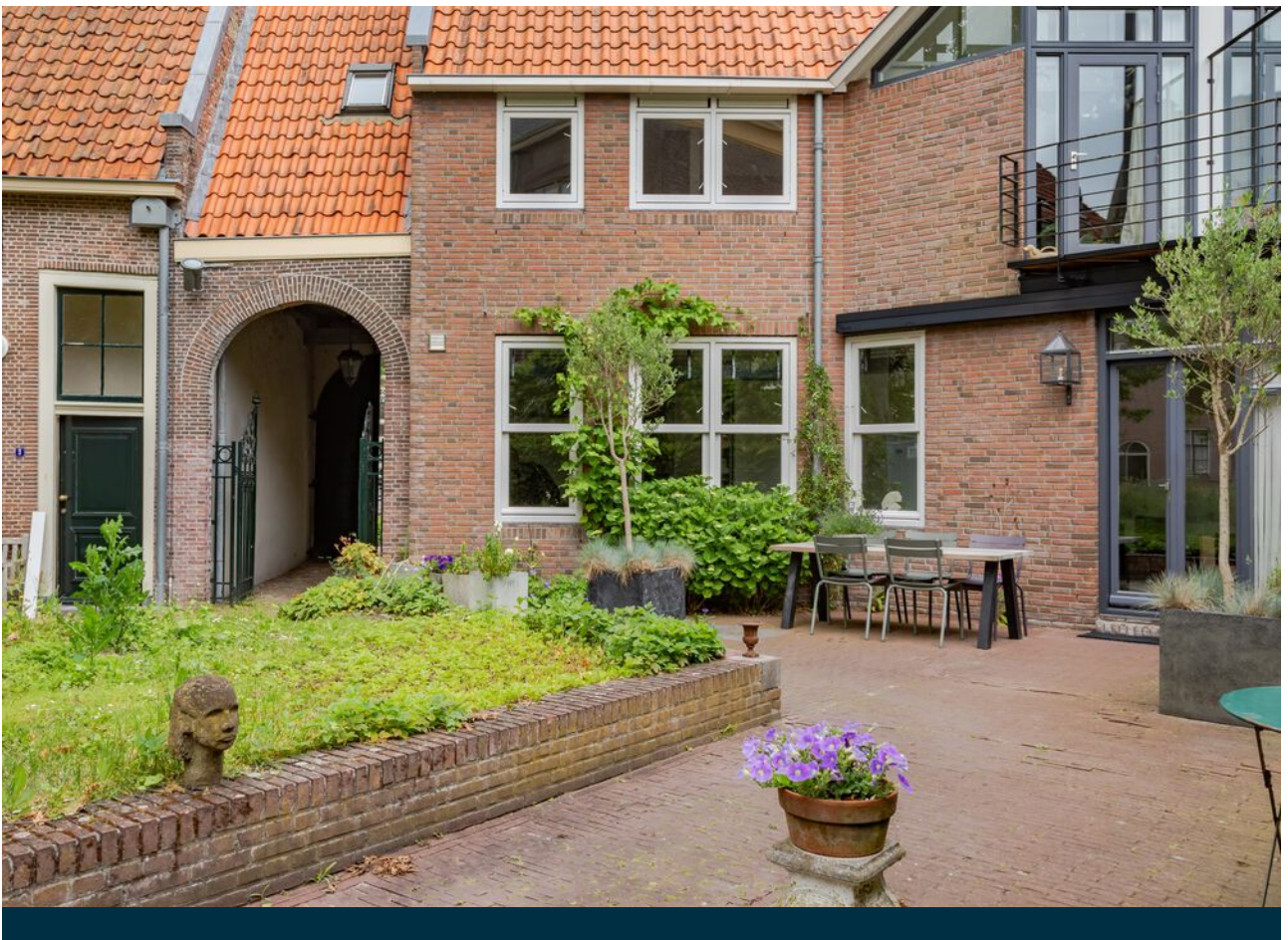


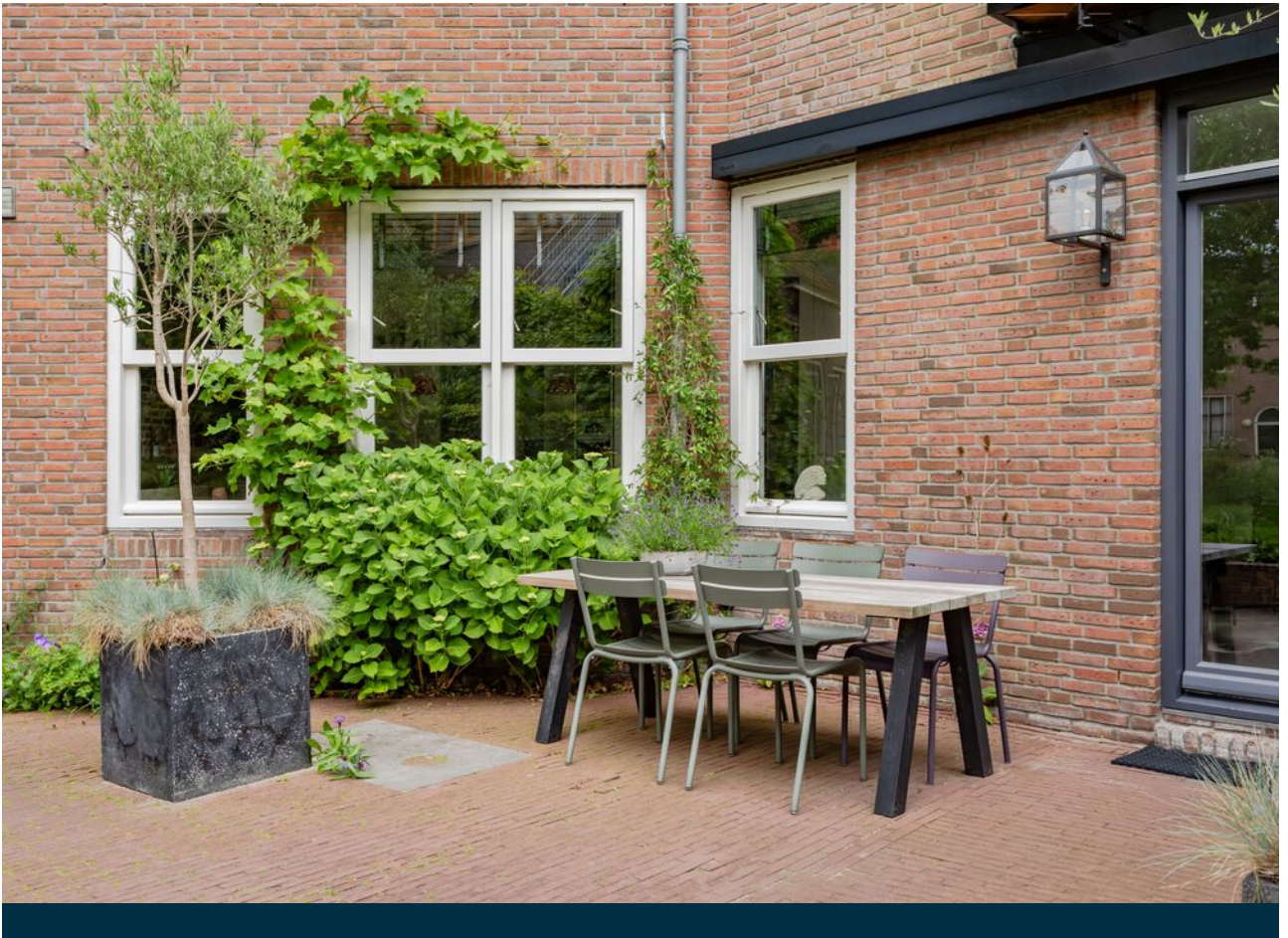


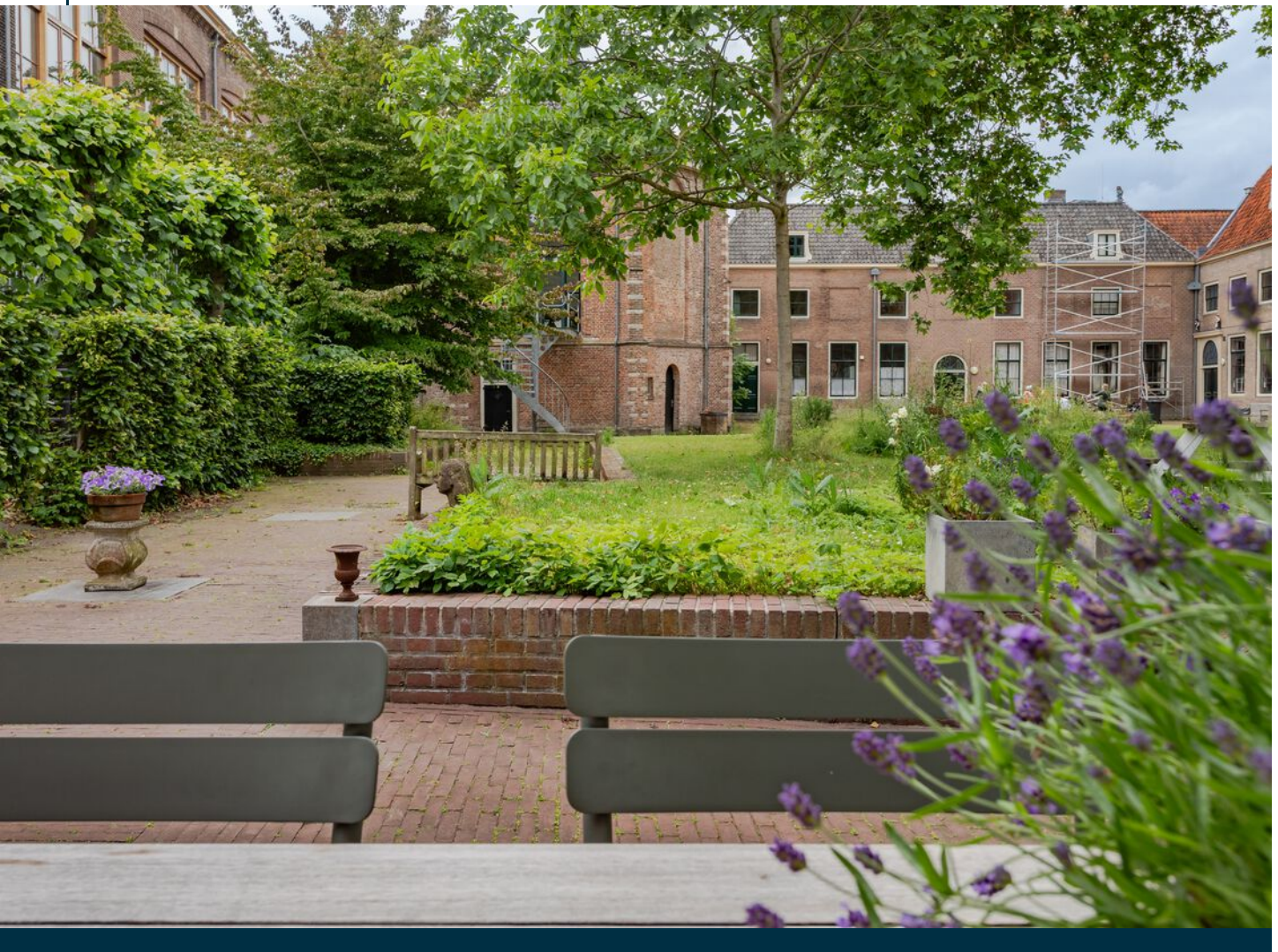
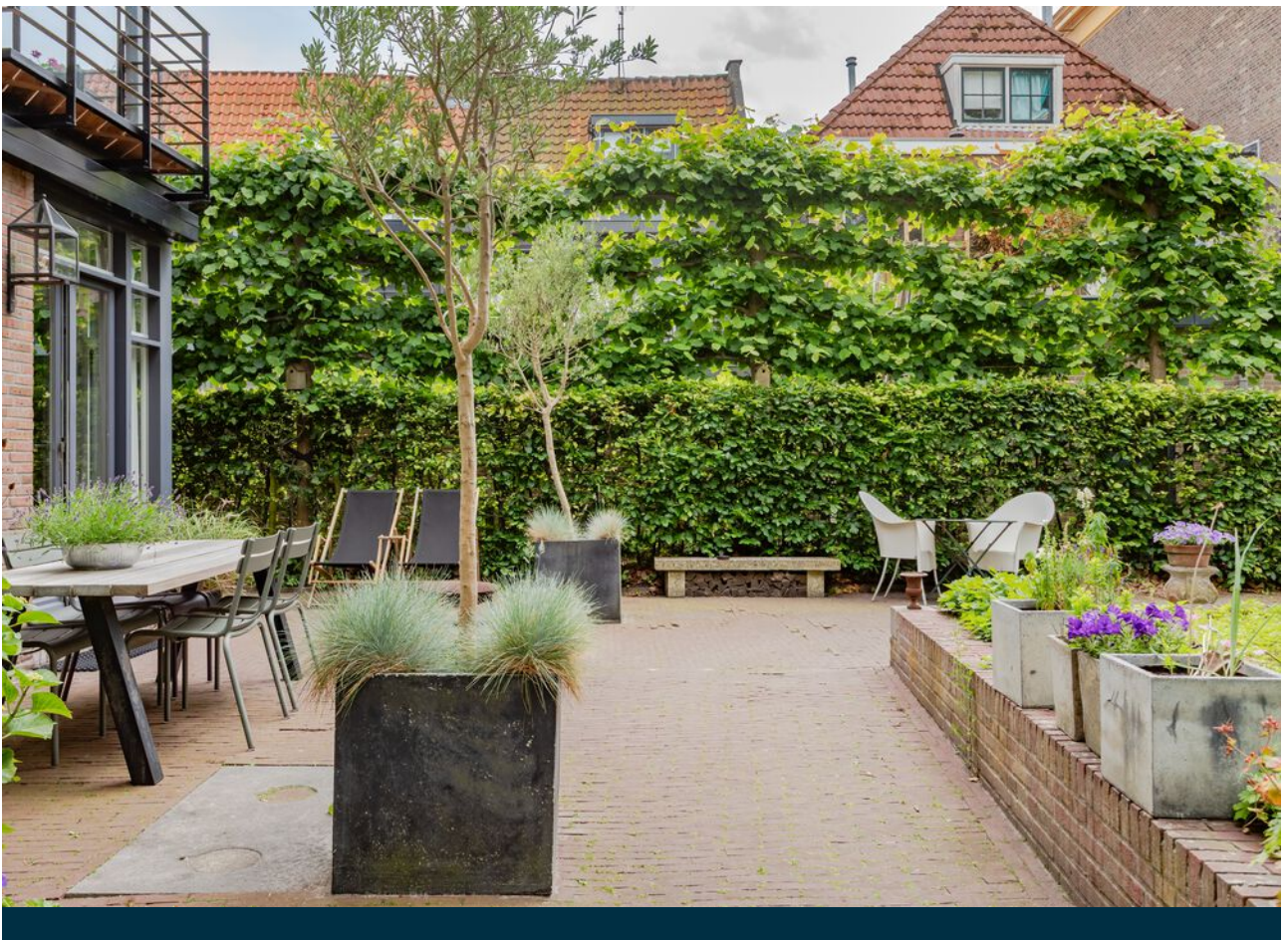




















Begane grond





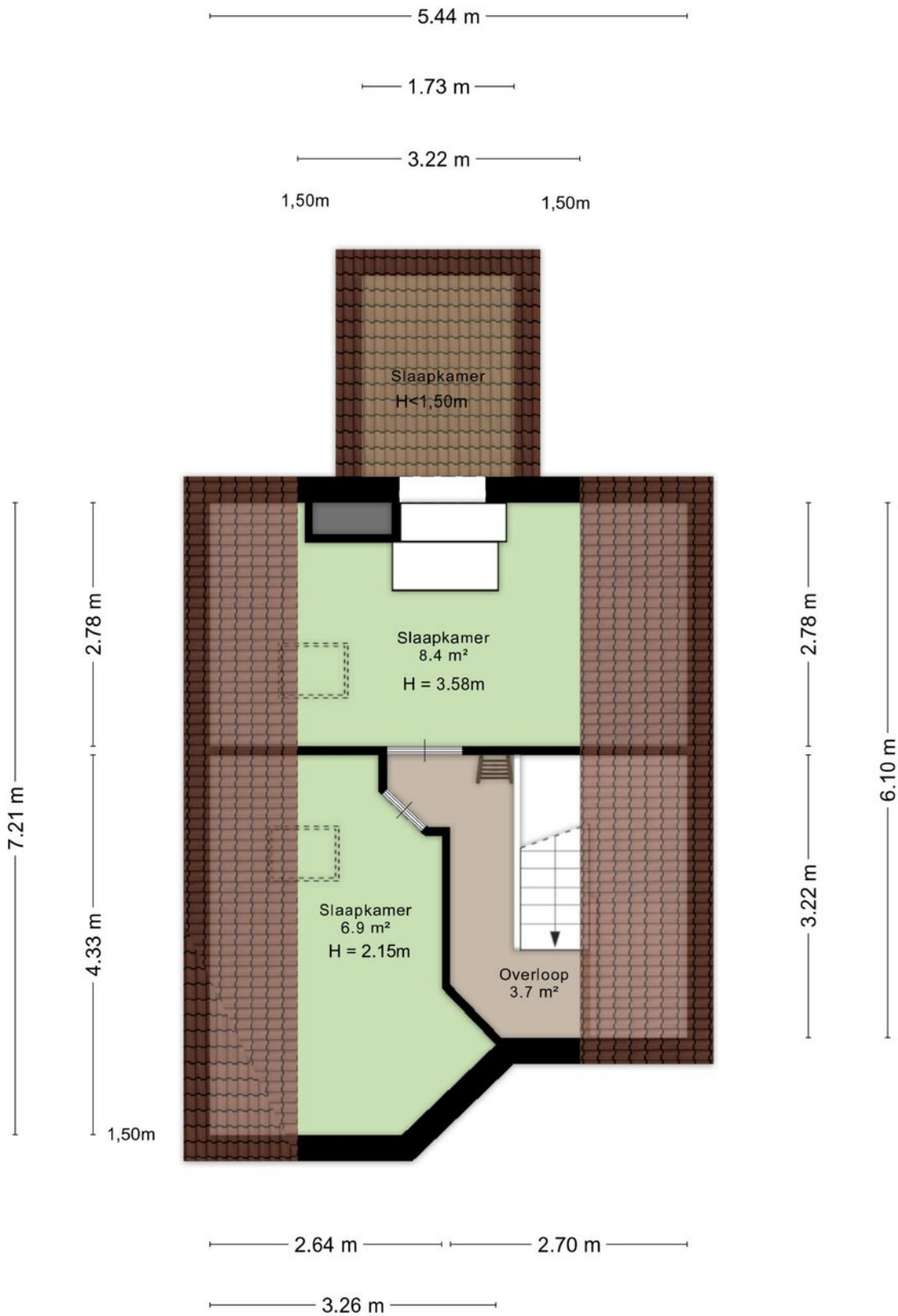
1e verdieping



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



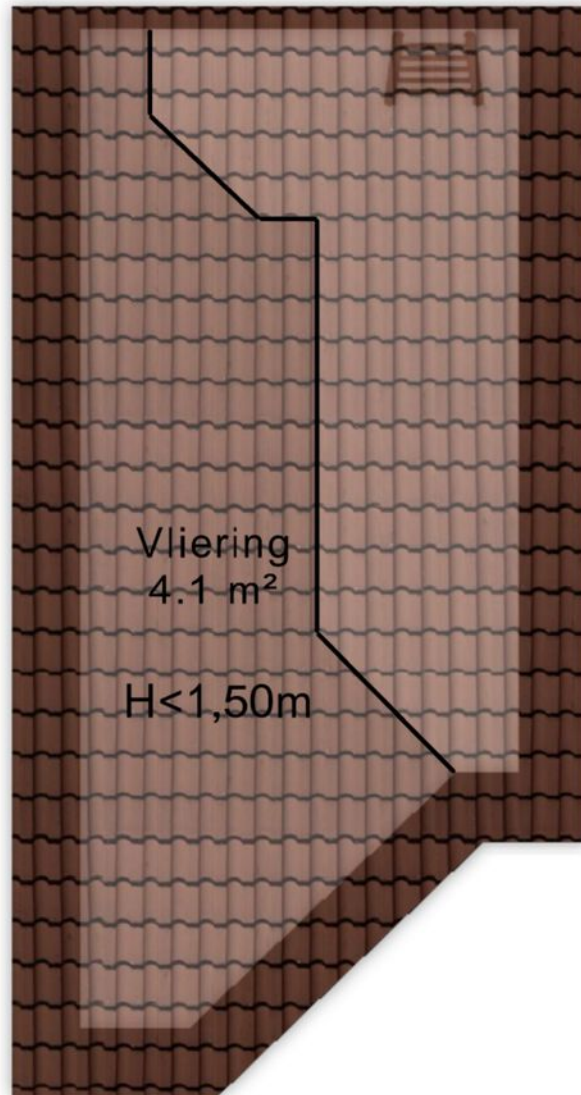
2e verdieping





Vliering

4.33 m

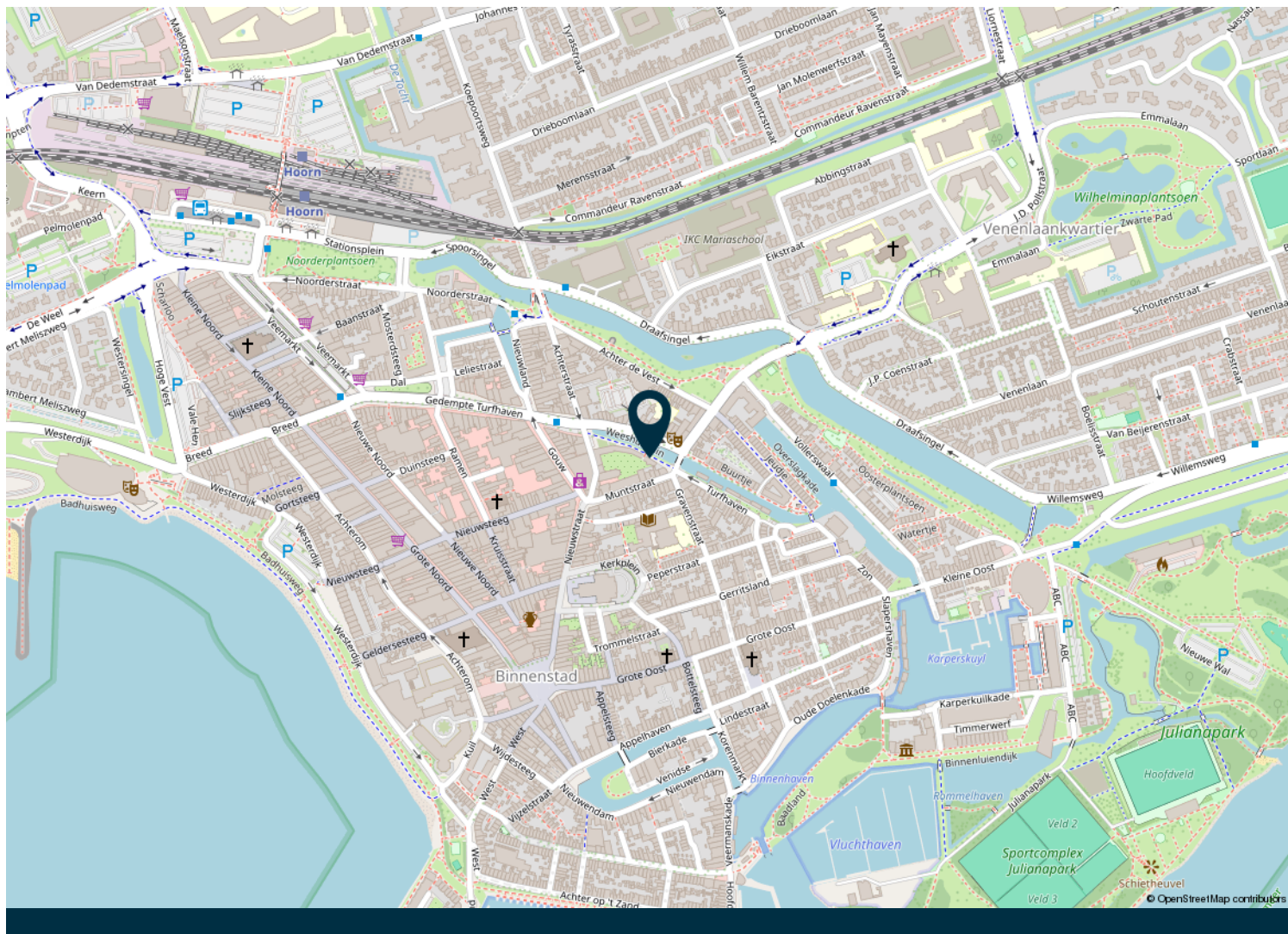
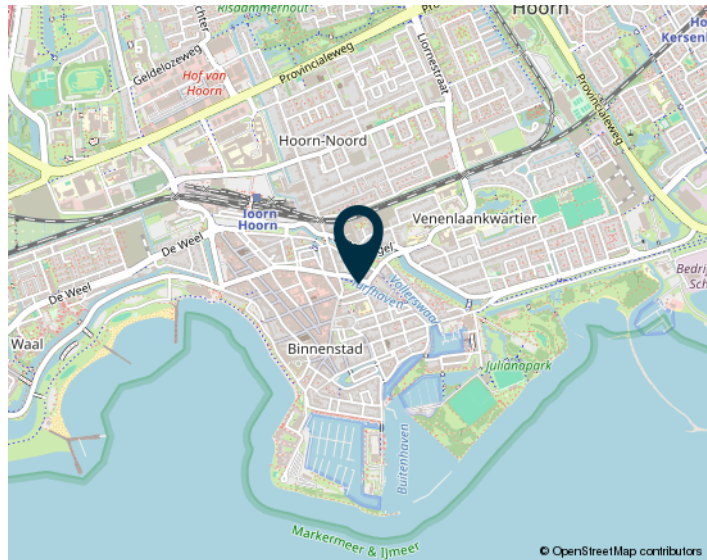
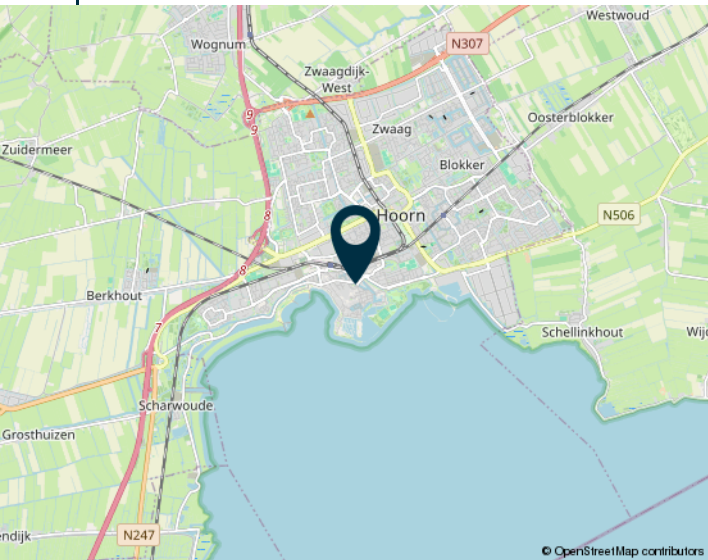


3.22 m

1.89 m

Locatie

op de kaart

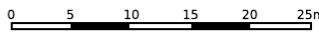
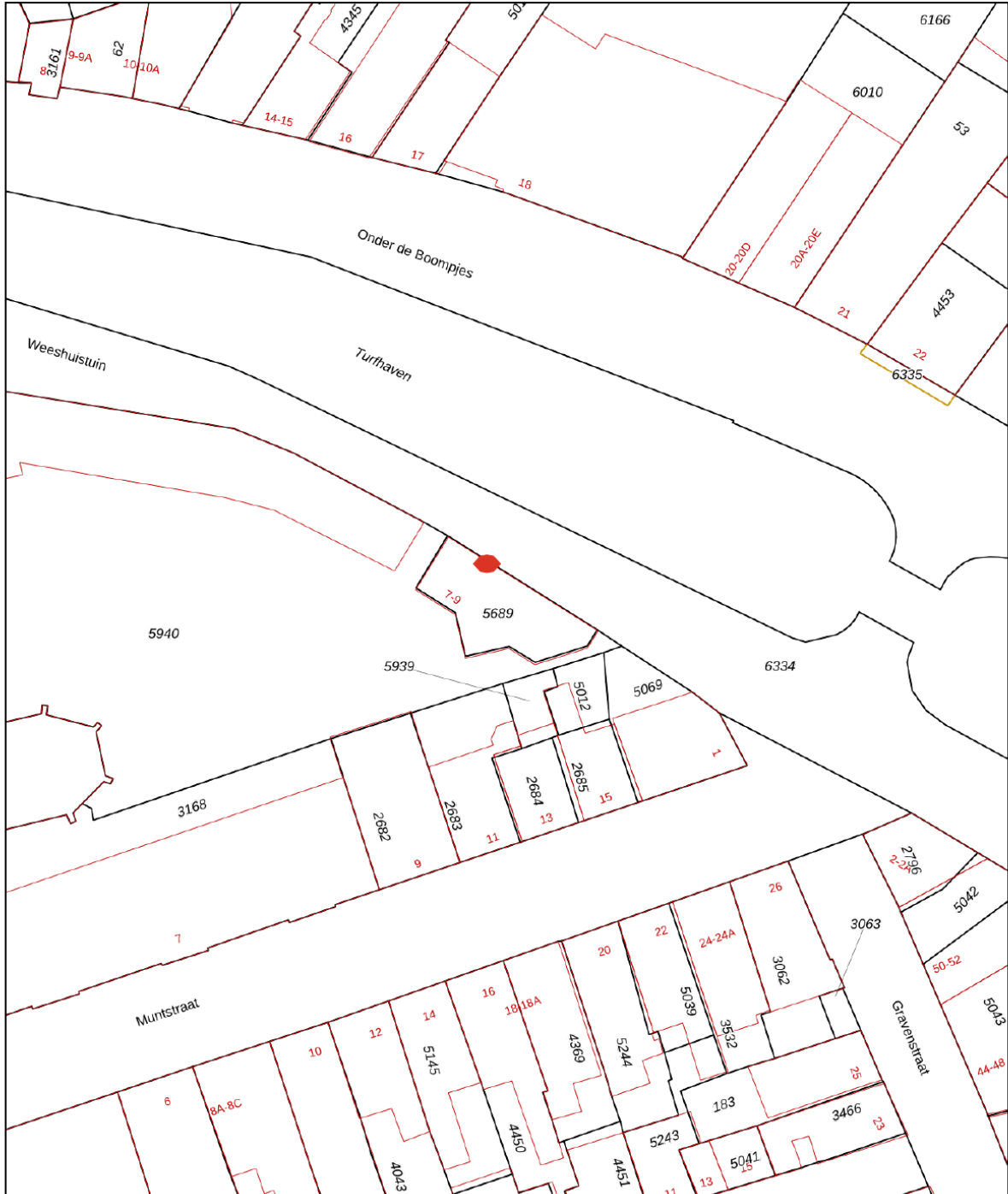




Kadastrale kaart

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 5689	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 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	1995
Inhoud	376 m ³
Gebruiksoppervlakte	113,80 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2,5 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie A, nummer 5691 A1
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Besloten tuin, gezamenlijk
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Er kan gebruikt gemaakt worden van een berging
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE 28/24A
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Elektra	6 groepen, aardlekschakelaar, 1 fase en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	C, registratienummer 552699913, geldig tot 5 mei 2036

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