



ONDER DE PARTNEN

MARGIT NIJBOER

makelaardij



Merensstraat 16
Hoorn

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



Beschrijving

Trendy, instapklare en karakteristieke hoekwoning met de tuin op het zuiden via de zijpoort en een achterom te bereiken.

Echt....je hoeft alleen nog maar je meubels te plaatsen! Deze parel op loopafstand van de binnenstad heeft een ruime en lichte living met openslaande deuren naar de tuin, een luxe keuken en een fijne bijkeuken met diepe inbouwkasten. Op de slaapverdieping zijn 2 slaapkamers en een kleedkamer, een moderne badkamer met dakkapel en een ruime wegzetkamer. Voilà.....jouw droomwoning!

Entree

Je wordt al blij als je de straat in komt lopen, wat een sfeertje!!! De voorgevel van de Merensstraat 16 heeft een snijvoegje en achter de voordeur stap je in een sfeervolle hal met een stijlvolle siervloer waar vloerverwarming onder ligt. Onder de trapopgang is een kastje met de unit voor de vloerverwarming en nog wat bergruimte. De wanden en het hoge plafond zijn strak gestuukt, er zijn hoge plinten geplaatst en een stoere hoge stalen deur met glas geeft toegang tot de living.

Living

Gezellige en ruime living met veel lichtinval. Op de geïsoleerde vloer is een stijlvolle, massieve en lichte eikenhouten vloer in visgraat gelegd met vloerverwarming. De wanden zijn geïsoleerd, strak gestuukt en ook het 2.95 meter hoge plafond is gestuukt en afgewerkt met een platte plint.

Bij de zithoek zijn hoge ramen met zicht op de gezellige straat en de eethoek is tuingericht met openslaande deuren en een plissé hordeur naar de zonnig gelegen tuin.

Een heerlijk plekje om 's morgens je eerste kopje koffie te drinken en gezellig te tafelen met je partner en gasten.

Keuken

Koken is een feestje in deze luxe keuken die in directe verbinding staat met de eethoek.

In de aanbouw is een moderne keuken met verhoogd composiet werkblad geplaatst met een diepe spoelbak, veel soft-close laden, geïntegreerde besteklade, kastruimte, veel stopcontacten en diverse inbouwapparatuur, zoals: een Quooker, hoog geplaatste vaatwasser, koelkast, afzuigkap, een SMEG gasfornuis met 6 gaspitten, een wokbrander, 3 ovens en een opberglade. In 2021 is er een nieuw hardhouten kozijn geplaatst met HR++ glas in het draai/kiepraam en een ventilatierooster in het vaste raam.

Bijkeuken

Vanuit de keuken geeft een paneeldeur toegang tot de super praktische bijkeuken met een tuindeur en waar in 2021 ook een nieuw kozijn met HR++ glas is geplaatst.

De bijkeuken wordt verwarmd door een radiator, er liggen grote donkere vloertegels en achter de diepe kastenwand zit veel bergruimte, de wasmachine- en drogeraansluiting en een vriezer. Zo ziet de bijkeuken er altijd netjes en opgeruimd uit. In de bijkeuken is het toilet met de wanden uitgevoerd in betonlook stucwerk, een wandcloset, hoekfonteintje en inbouwspots.

Tuin

Gezellige en zonnig gelegen tuin op het zuiden met achterom en eigen zijpoort vanaf de straat. Bij de openslaande deuren ligt een groot terras en daarachter een grasveldje. De houten zijgevel van de keuken en bijkeuken zijn in 2019 vernieuwd en toen is er ook een zinken hemelwaterafvoer geplaatst. Een heerlijke tuin waar je ongetwijfeld veel fijne momenten zal doorbrengen!!!

1e Verdieping

De trapopgang vanuit de hal geeft toegang tot de overloop waar op de houten verdiepingsvloer een lichte laminaatvloer ligt die zonder drempels is doorgelegd in de slaapkamers. 2 Velux ramen met verduisteringsgordijnen geven fijn lichtinval, de wanden en het plafond met inbouwspots zijn gestuukt, overal zijn paneeldeuren geplaatst en zowel de overloop als alle slaapkamers zijn van binnenuit geïsoleerd.

Kleedkamer achterzijde – deze kamer is ingericht als kleedkamer waar in december 2020 een hele diepe en praktische kastenwand is geplaatst.

Naast het achterraam met dubbel glas is er een Velux raam, een radiator verwarmd de kamer, de wanden en het plafond zijn gestuukt en er zijn hoge plinten geplaatst.

Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met gestuukte wanden en dito plafond, hoge plinten, raampartij met dubbel glas, radiator en vrij uitzicht want je hebt geen directe achterburen.

Slaapkamer voorzijde – Hele ruime en ontzettend leuke kamer met gestuukte wanden, hoog plafond met de balken en de mansarde kap in het zicht. Kozijn met dubbel glas, een leuk koofje met planken, radiator en een vaste kabel aansluiting. Vanuit deze slaapkamer heb je via een "aangehaakte" losse trap toegang tot een vide met veel bergruimte en achterin de cv-installatie.

Badkamer

Trendy badkamer met licht betegelde wandtegels in combinatie met betonlook gestuukte wanden. Er is veel lichtinval door de in 2024 geplaatste kunststof dakkapel met ventilatieroosters in de vaste ramen, een draai/kiepraam en HR++ glas. Verder een wastafelmeubel met brede wasbak en 2 kranen, ruime douchehoek met glazen wand, thermostaatkraan, hand- en regendouche, een drainafvoer en een koofje in de wand om de shampoo te plaatsen. De badkamer heeft een 2e wandcloset, designradiator, vloerverwarming, centraal afzuigsysteem, inbouwspots in het plafond en een koof naast de deur om je handdoeken

Bijzonderheden:

-Eén van de leukste straatjes van Hoorn

-Loopafstand van de binnenstad, het Julianapark, het station, de gezellige haven en het Stadsstrand

-Aan de voor- en achterzijde van de gevel zit een zinken afdekkap.

-Schilderwerk buitenom in 2021 door schilder uitgevoerd, behalve deur bijkeuken

-Parkeren met vergunning kan in de straat of achtergelegen Commandeur Ravenstraat

-Parkeervergunning voor Hoorn-Noord bedraagt € 31,20 per jaar en er kunnen max 2 vergunningen worden aangevraagd

-Heb je een elektrische auto, dan is er een laadpaal op de Koepoortsweg

-Snijvoeg aan de voorzijde van de woning

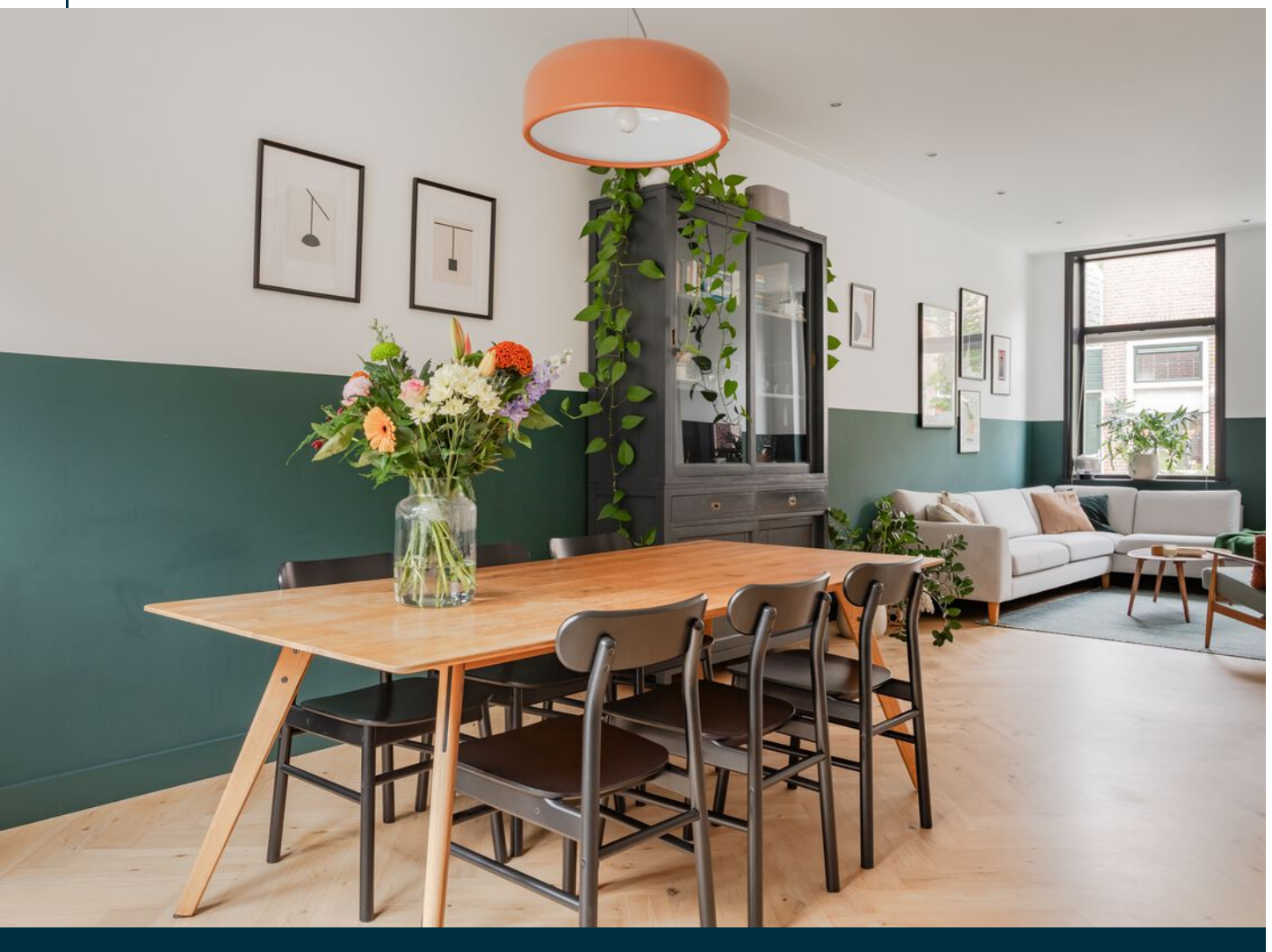
-Gezellige sfeer in de straat

-Jaarlijks burendag

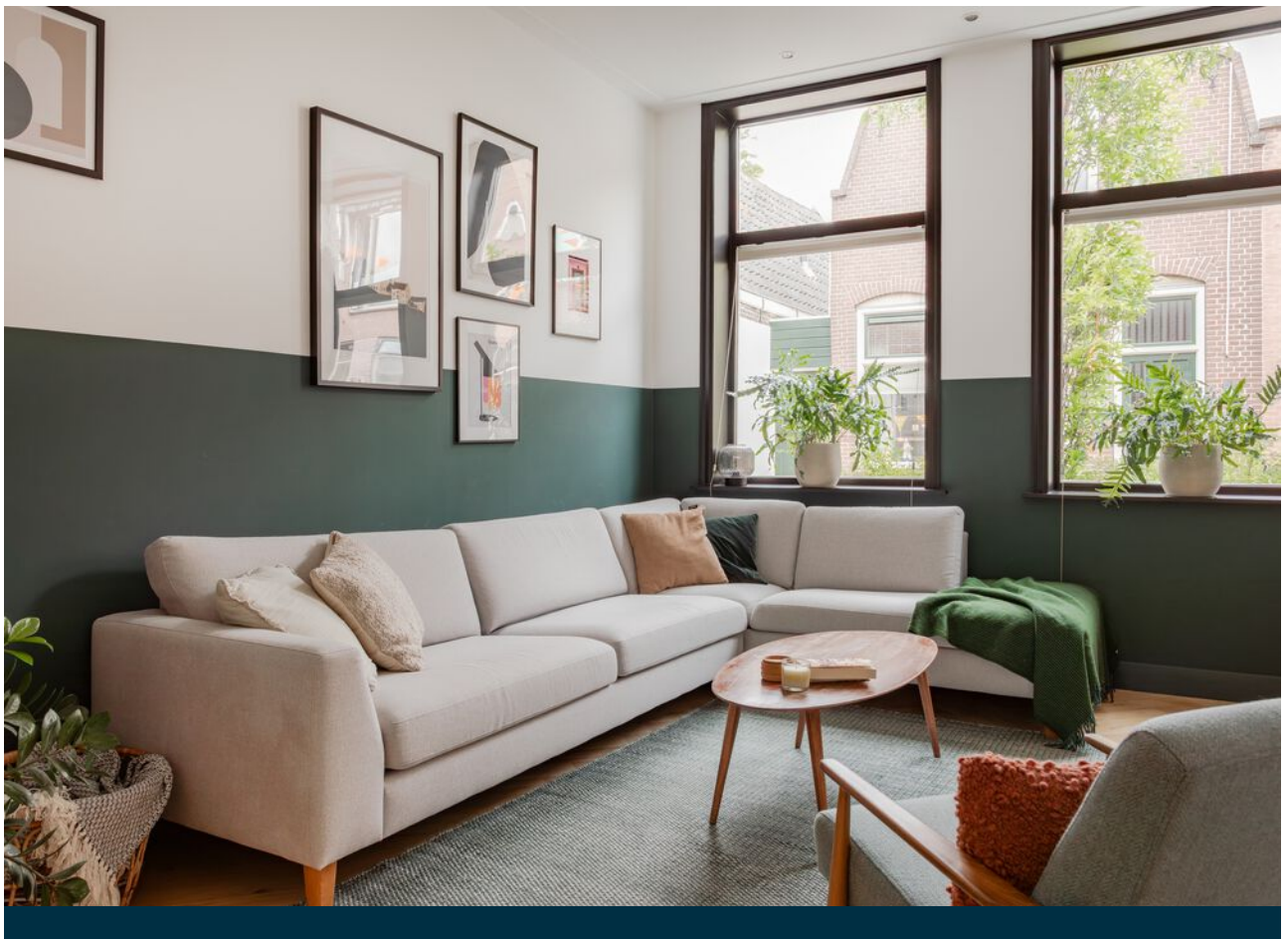
-Jaarlijks burendag

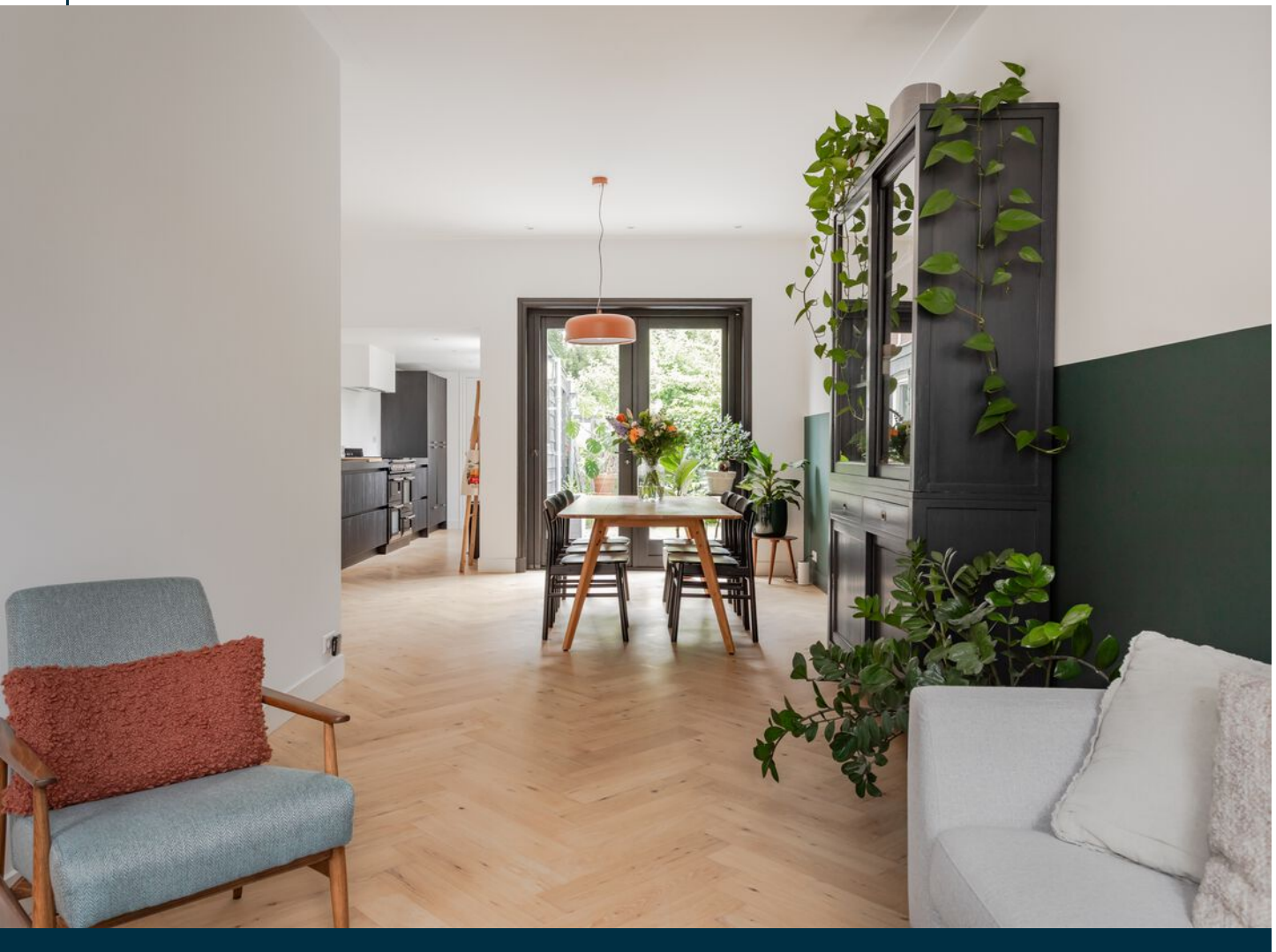
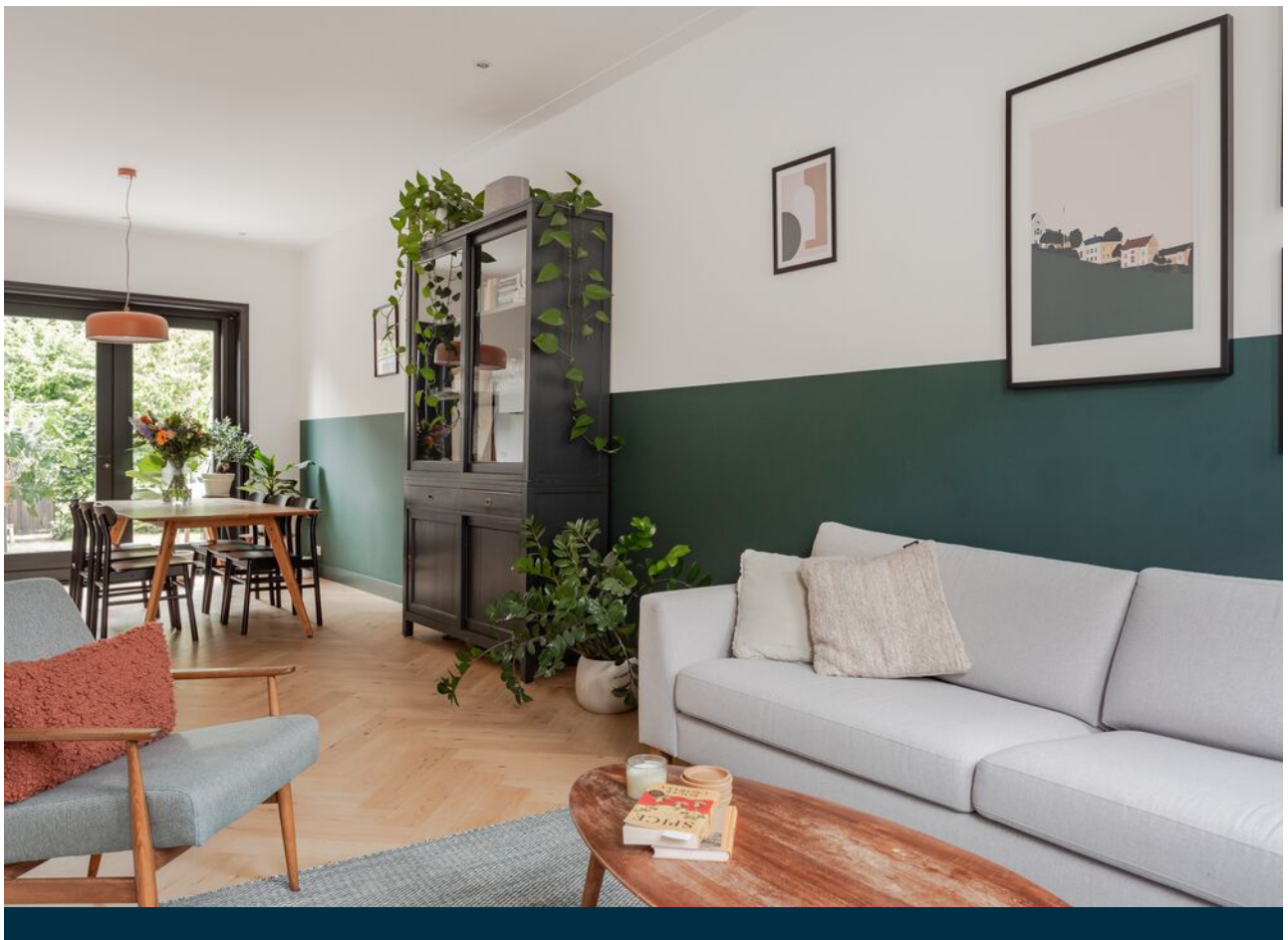
-Jaarlijks burendag



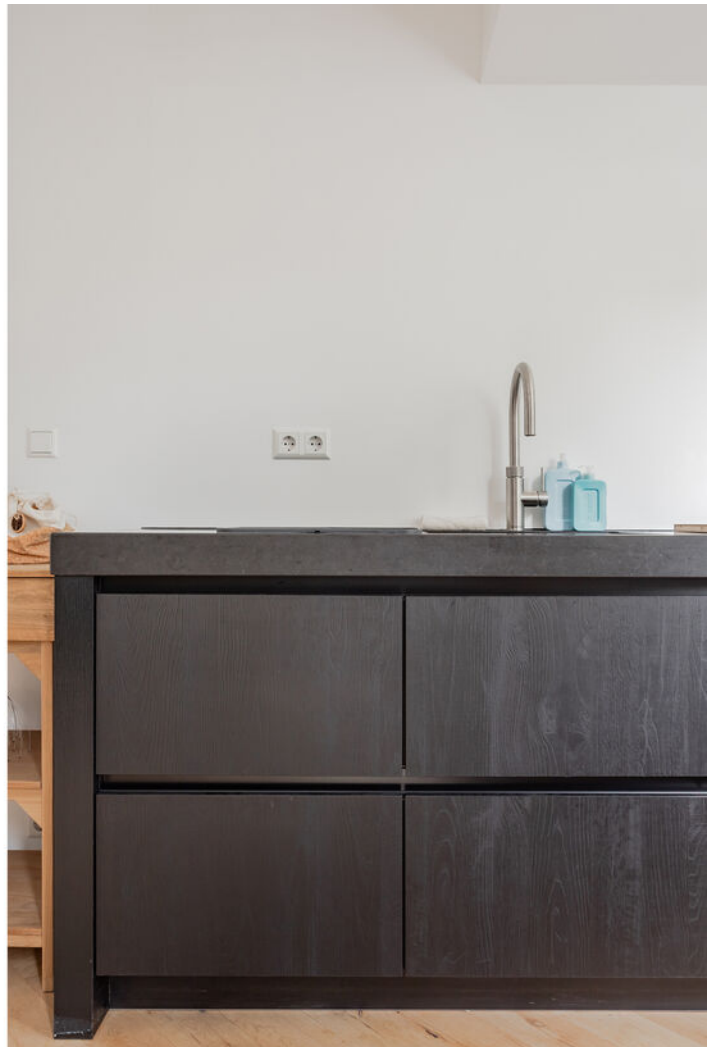
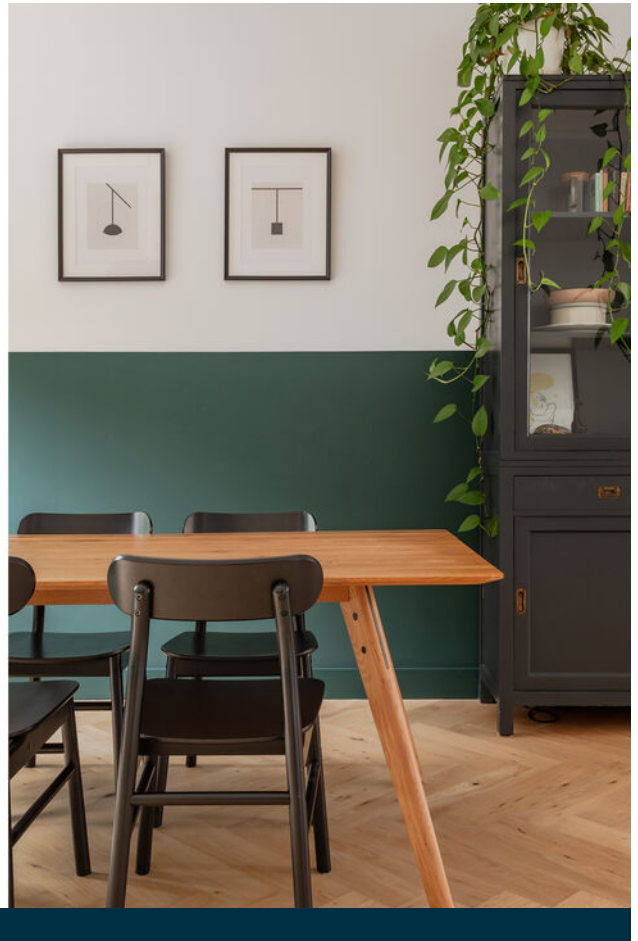




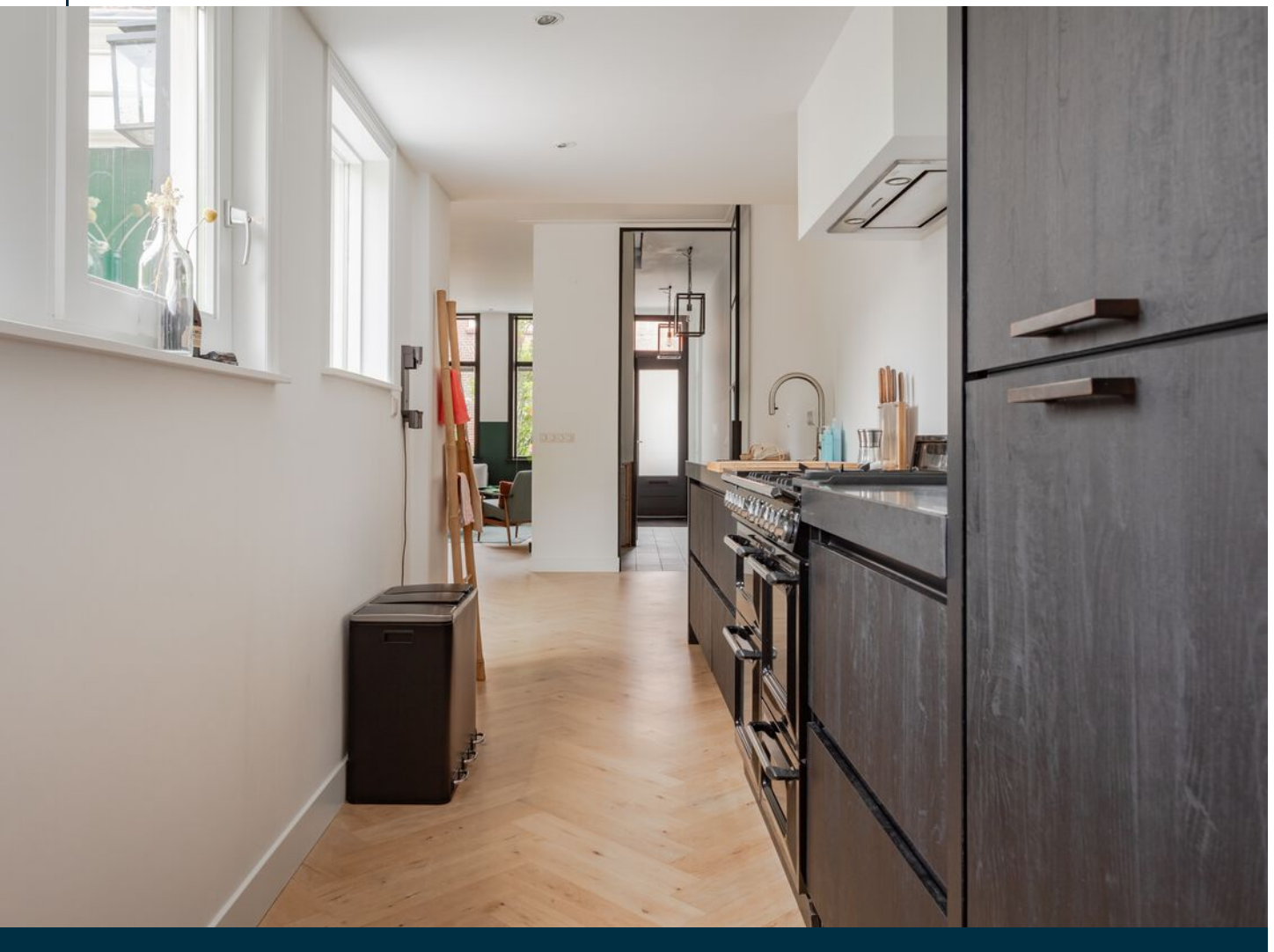
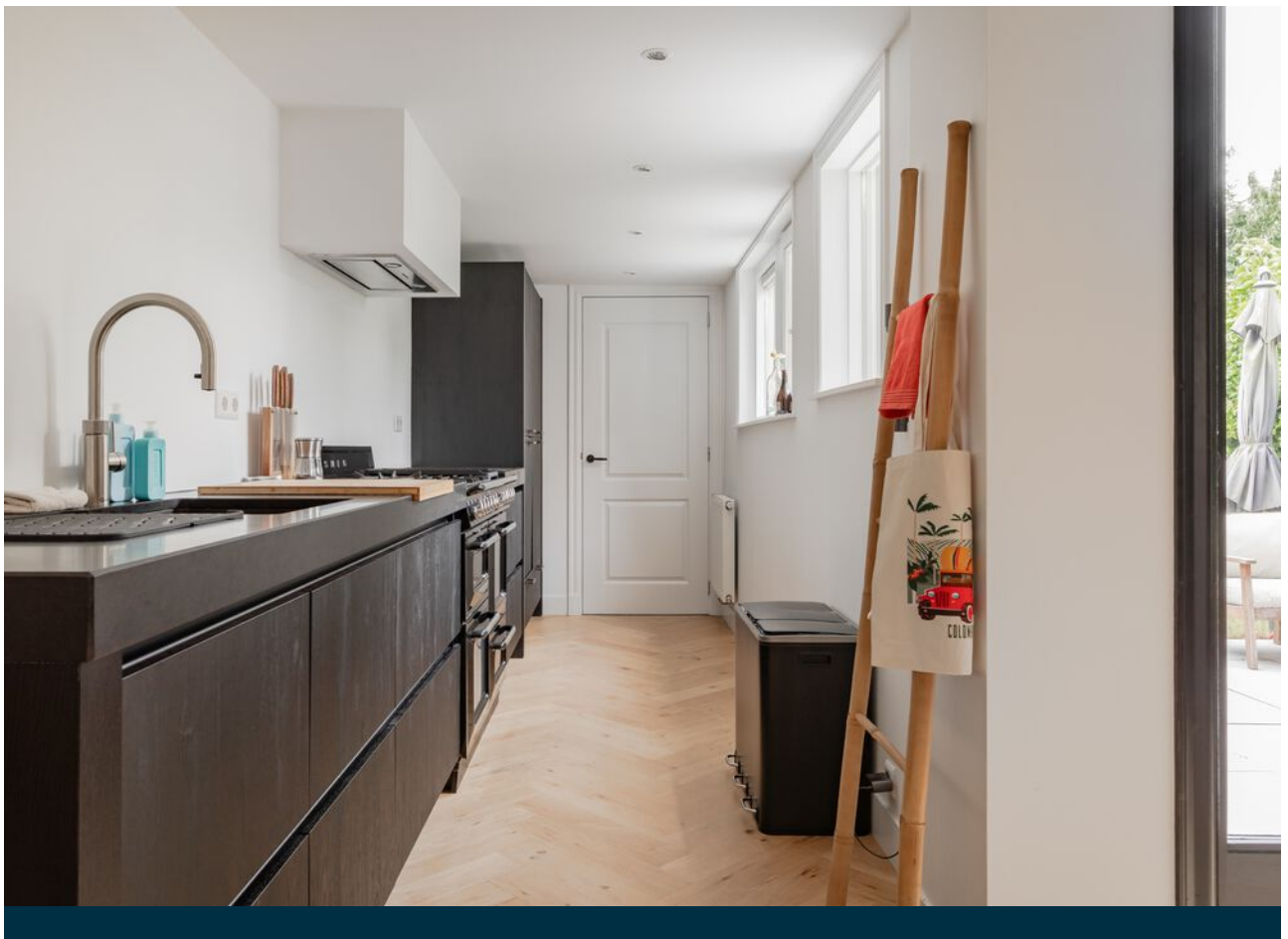


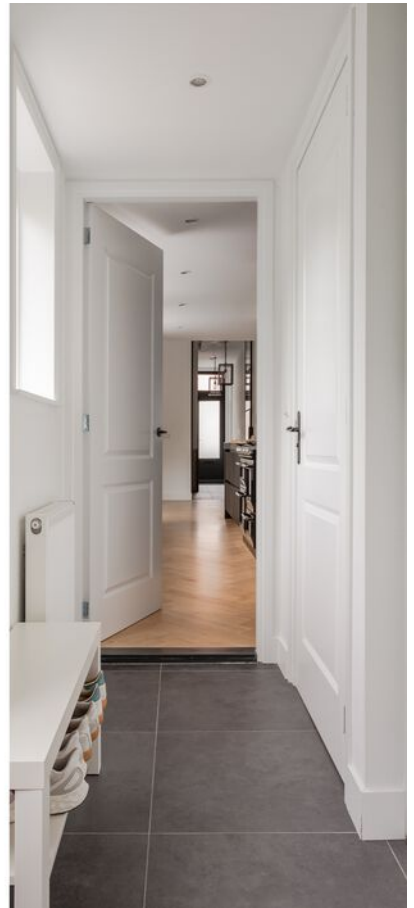






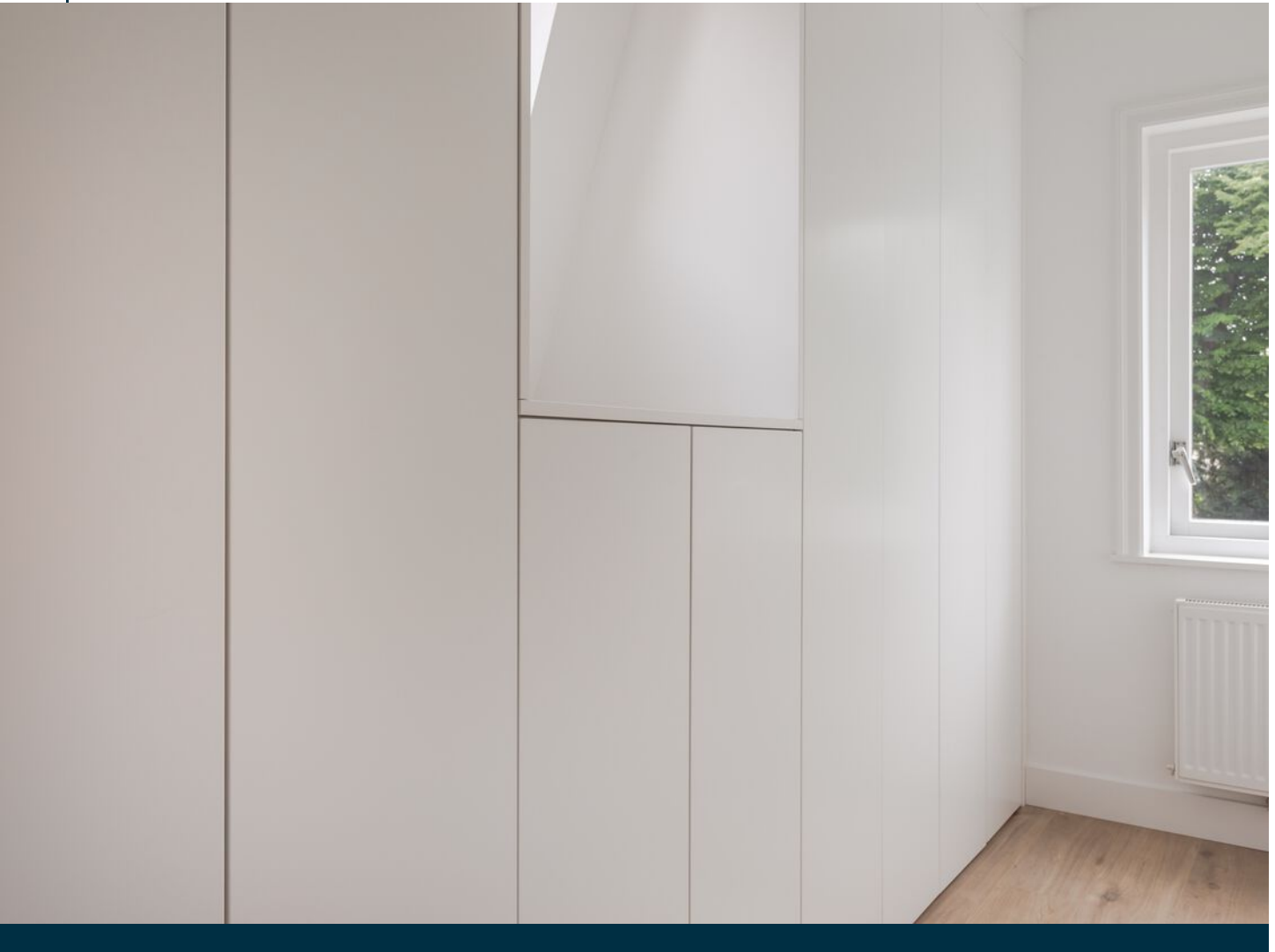


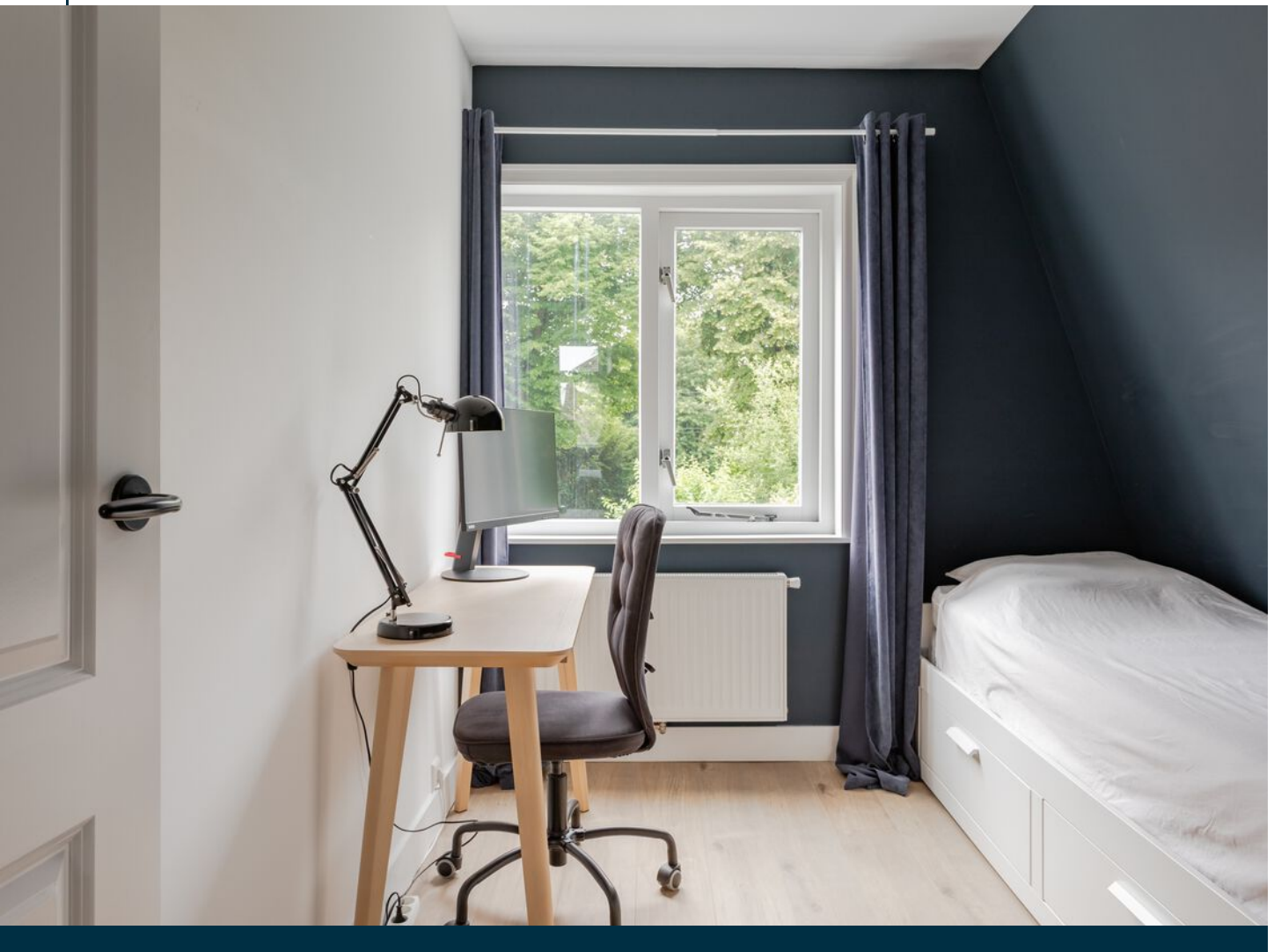
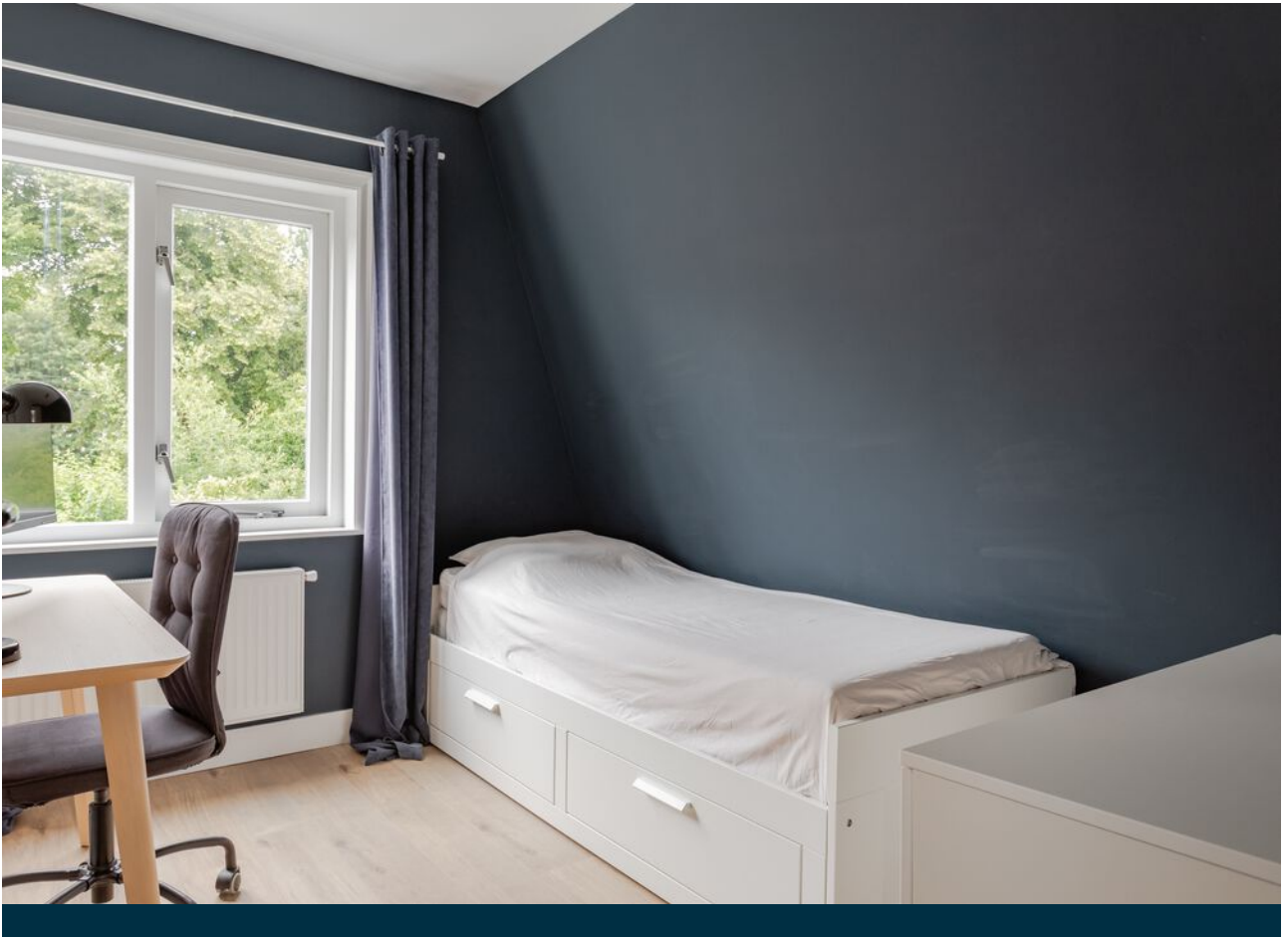






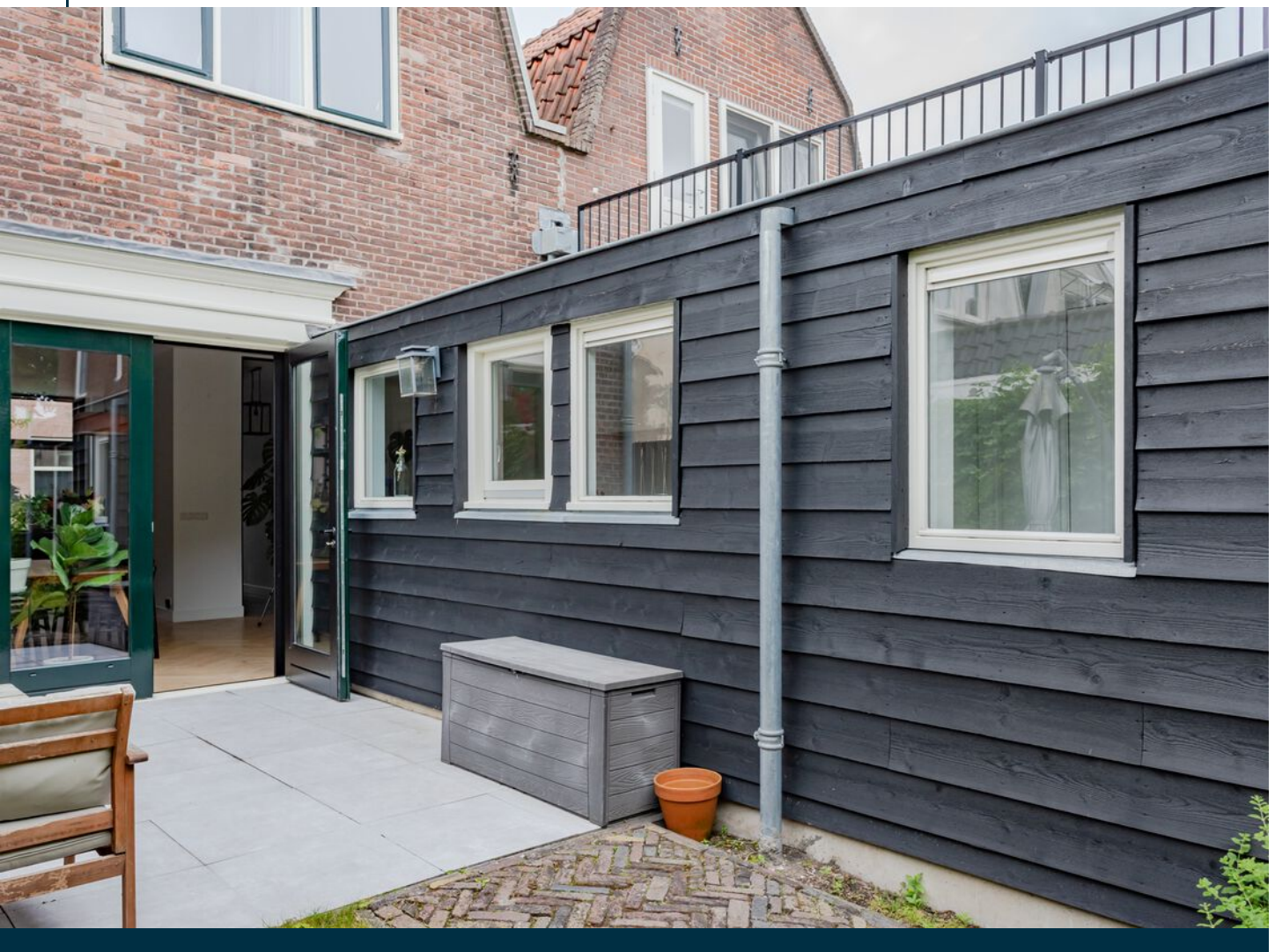
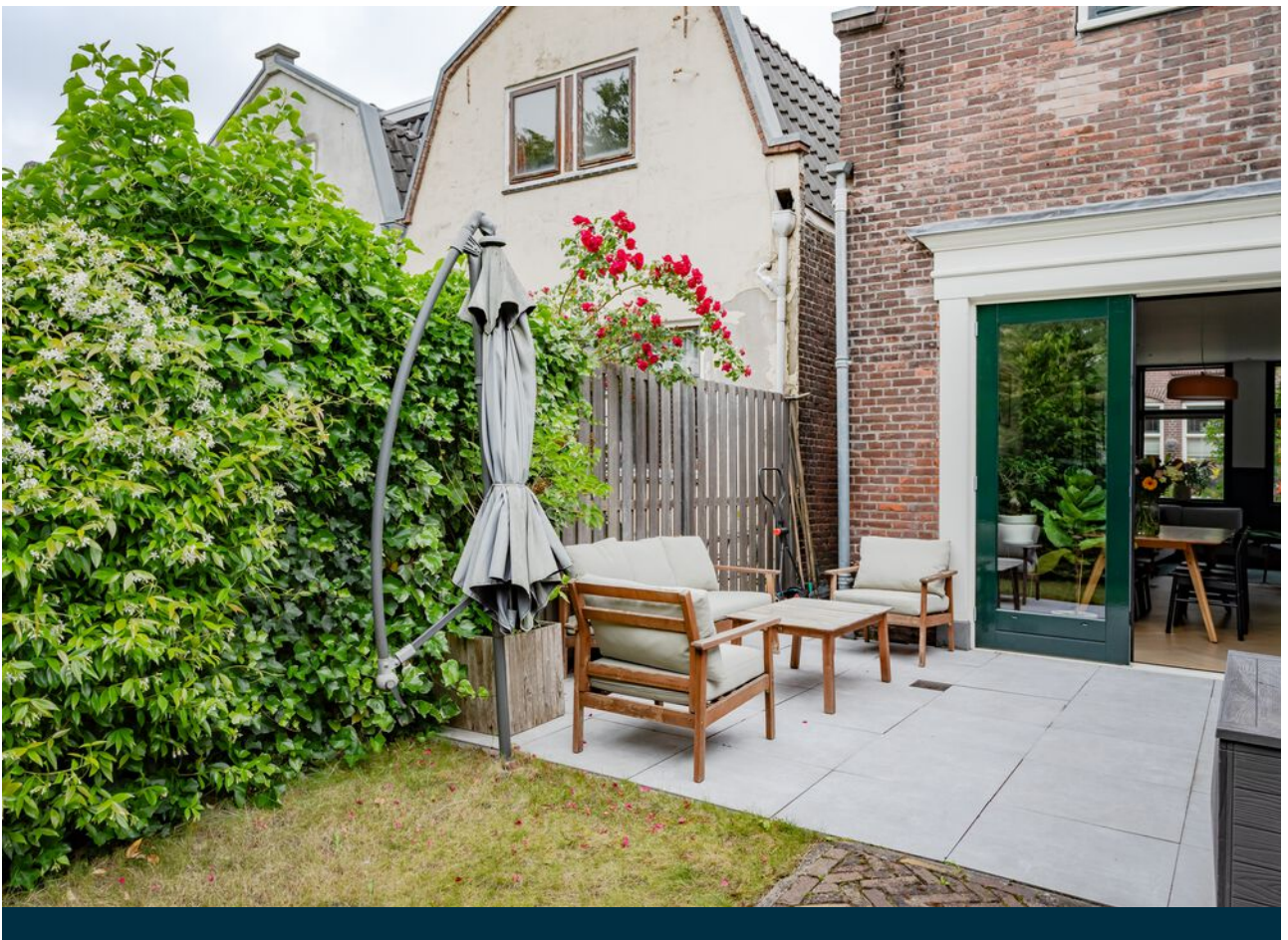


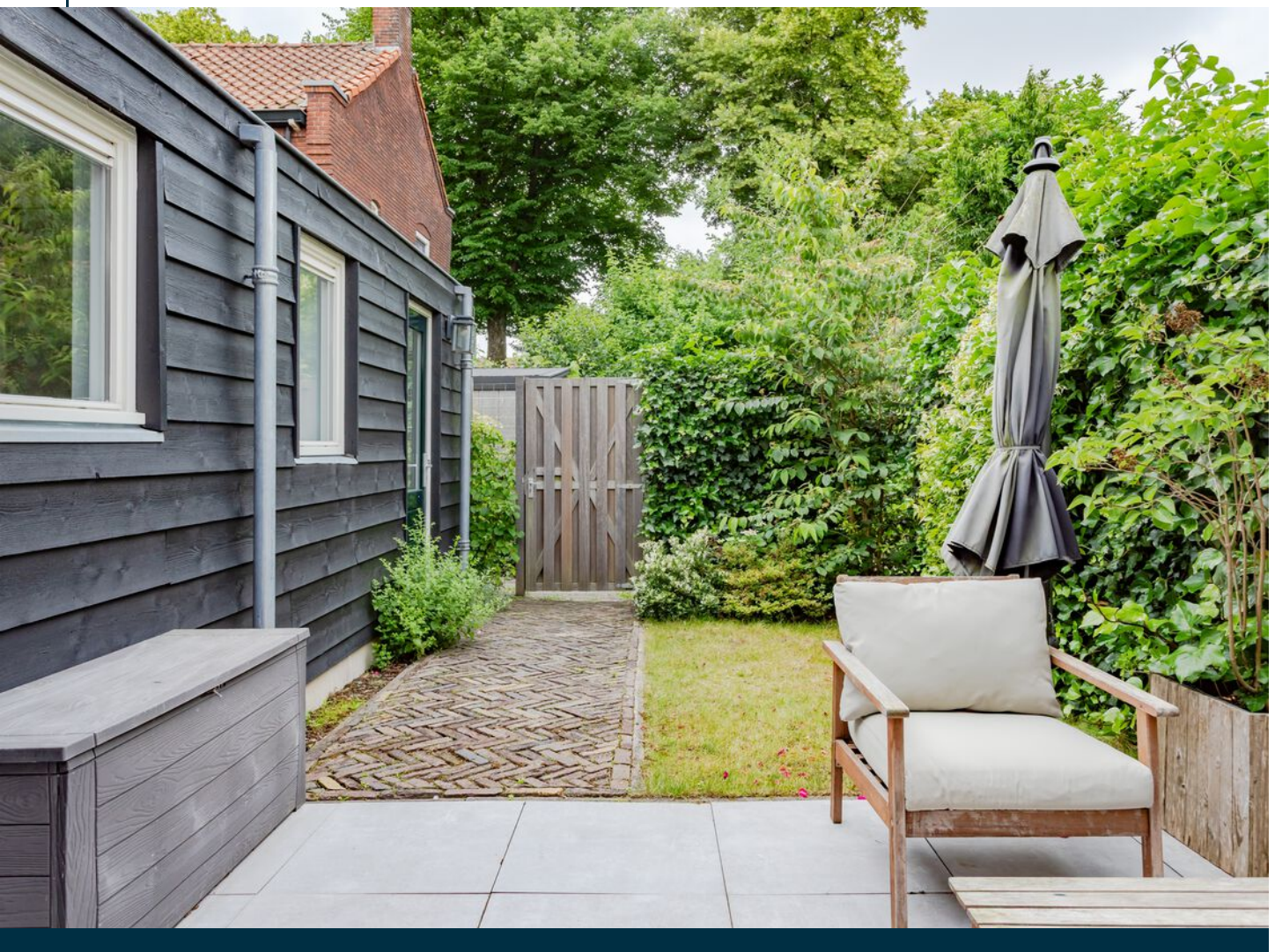


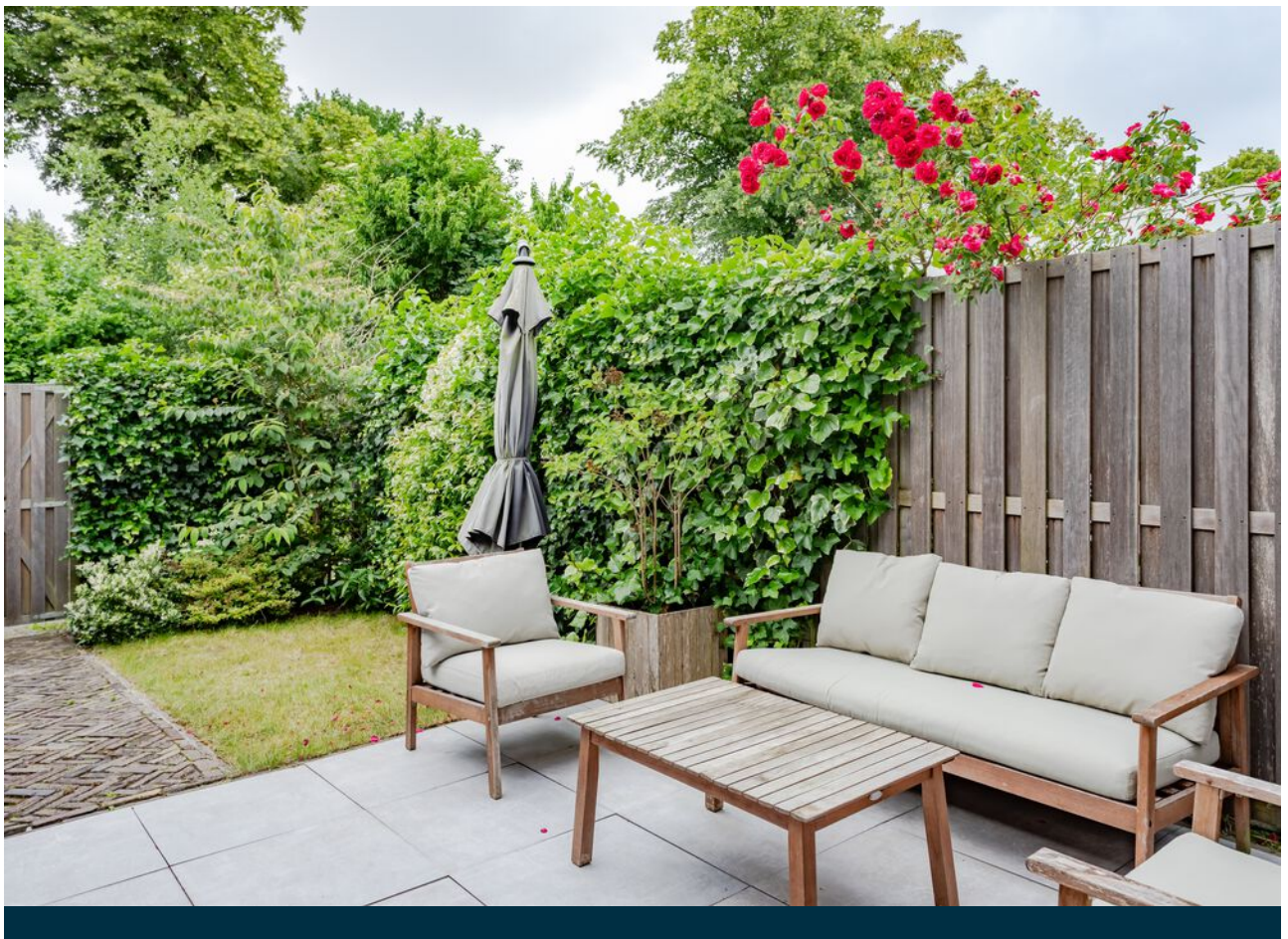






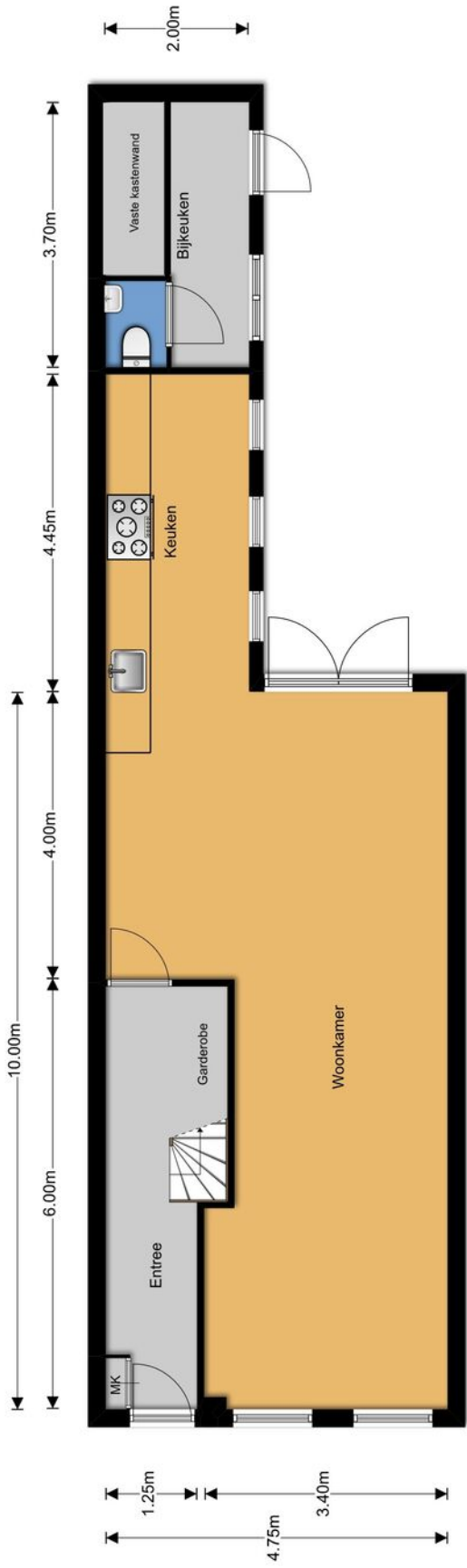








Begane grond



De maten in deze tekening zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



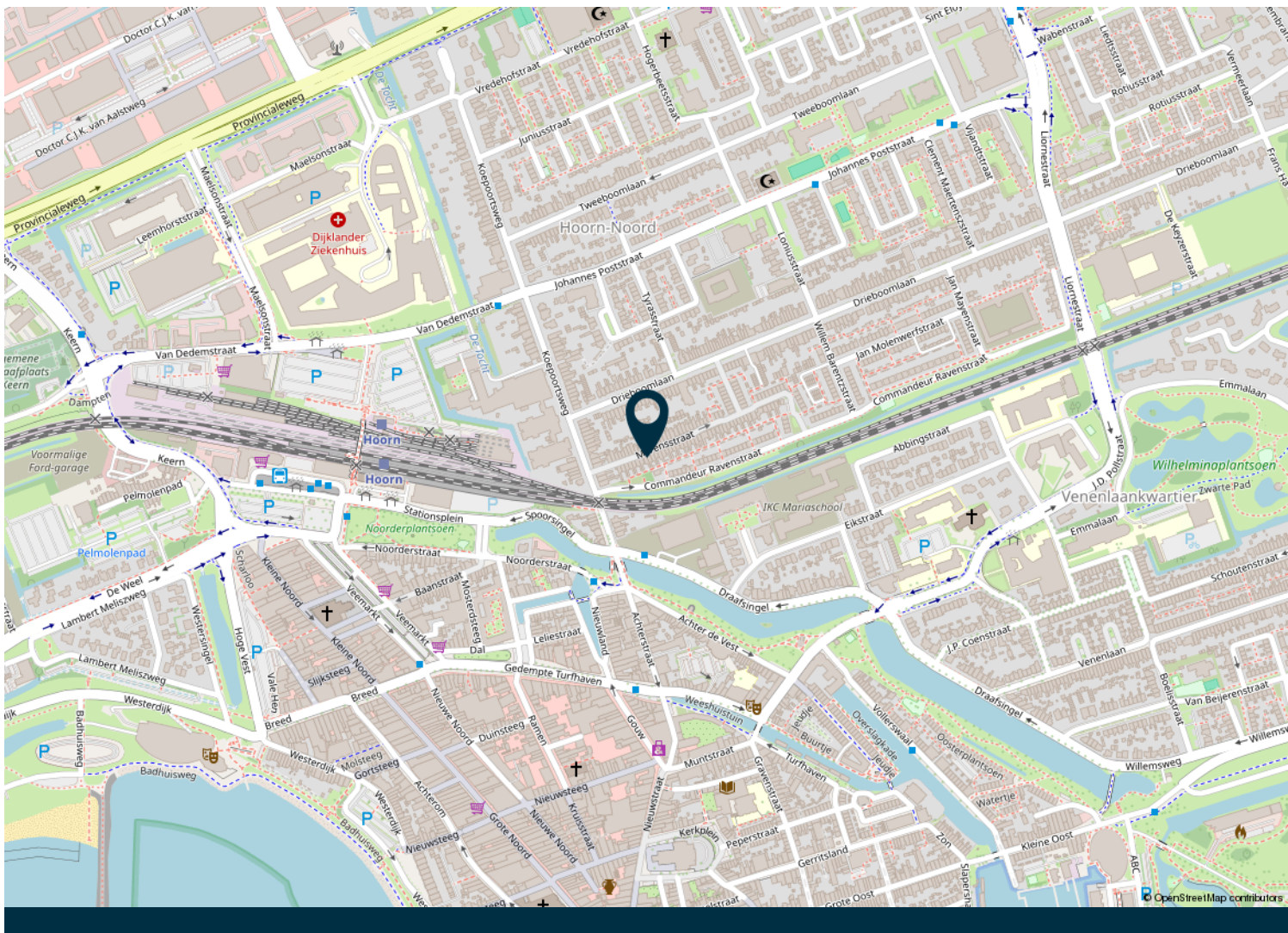
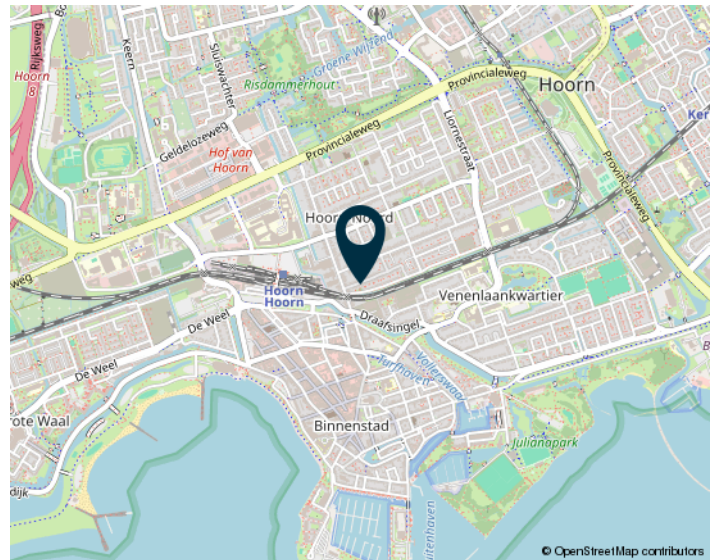
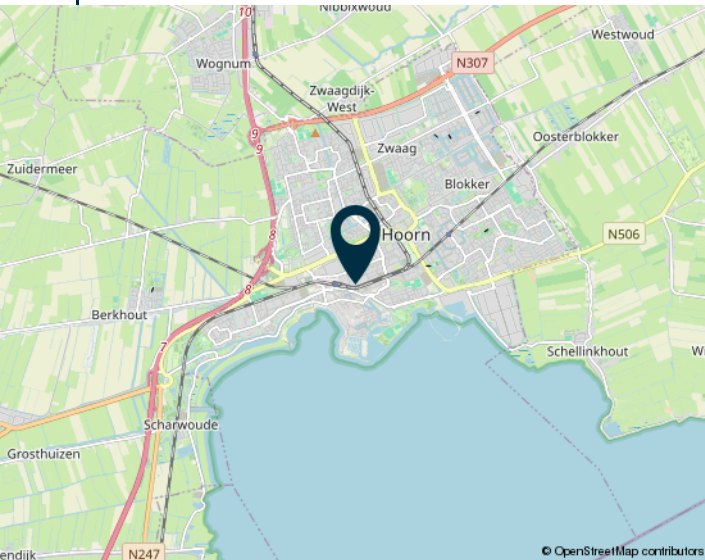
1e verdieping



De maten in deze tekening zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Locatie

op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hoor

D

1614

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1906
Inhoud	394 m ³
Gebruiksoppervlakte	95 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Perceeloppervlakte	110 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 1614
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	7,5 x 4 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas Kompact HRE
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel en Quooker
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Elektra	12 groepen, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Dak-, muur- en vloerisolatie en grotendeels dubbele beglazing
Energie label	C, registratienummer 626861792, geldig tot 12 juni 2036

**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

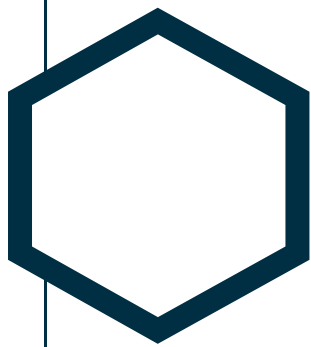
Bij regulier bieden kunt u direct een bod doen en wordt er met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door 1. Een tegenbod te doen of 2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent. U bent dus 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