

ONDER DE PANNELEN  
Y  
YVONNE VAN DER JAGT  
*makelaardij*

Vraagprijs  
€ 329.000,- k.k.

Rotiusstraat 17 Hoorn

0228 - 751 795  
yvonne@yvonnevanderjagt.nl  
www.yvonnevanderjagt.nl



## Beschrijving

Ruim appartement op begane grond met drie slaapkamers en twee balkons.

Fijn ingedeeld, super leuk appartement met maar liefst drie slaapkamers van goed formaat! Een woonkamer met een lengte van bijna tien meter en zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het appartement een balkon.

Het appartement heeft een mooi energielabel A (label vervaardigd op 10 april 2024) en zeer binnenkort vier zonnepanelen (445 Wp per stuk).

U woont op drie minuten fietsen van het NS-treinstation, het centrum van Hoorn en het ziekenhuis en binnen enkele minuten rijdt u op de A7 richting Amsterdam.

### **Work in progress!!!**

Als u aan komt lopen ziet u steigers staan. Work in progress....!!! Want op dit moment wordt de dakbedekking van het gebouw vernieuwd, waarna er zonnepanelen worden geplaatst. Iedere eigenaar heeft de keuze gekregen om vier panelen te laten plaatsen op het dak van het gebouw.

De huidige eigenaar heeft hier nog in geïnvesteerd en deze zijn in eigendom aangeschaft. En zo is dit appartement nog aantrekkelijker geworden voor de nieuwe eigenaar!

### **Naar binnen...**

Via één van de centrale entrees komt u binnen in de hal, waar alleen uw voordeur uitkomt. U vindt er de brievenbussen, de trap naar de verdiepingen en de deur naar de bergingen.

### **Achter de voordeur**

Entree met garderobe en intercom en deuren naar de meterkast (glasvezel wordt binnenkort aangelegd), inpandige kast, toiletruimte, slaapkamer 1 en de woonkamer. Alle binnendeuren zijn van massief hout.

### **Dat verwacht je niet!**

In de woonkamer beleeft u echt een zee van ruimte. Het achterste gedeelte is bijna 4 meter breed. U kunt er een riante zithoek inrichten! Leuk is ook de deur naar het balkon op de zuidoost-zijde. Aan de voorzijde is de woonkamer iets minder breed (bijna 3 meter), maar er is zeker voldoende plek voor een leuke eethoek. Ook hier is een deur naar het balkon op de noordwest-zijde.

### **Dichte keuken met balkon**

Een dichte keuken is meestal niet de wens maar in dit appartement is dat een prima indeling. De keukenunit is eenvoudig en altijd zeer netjes gebruikt. Inbouwapparatuur is, behalve een afzuigkap, niet aanwezig. De gaskookplaat met combi gaat mee met de huidige eigenaar. In de hoekkast hangt de CV-ketel (2016). Ook de keuken grenst aan het noordwest balkon.

### **Drie slaapkamers van goed formaat**

De beide slaapkamers aan de achterzijde hebben een deur naar het zuidoost balkon. De kleinste slaapkamer aan de voorzijde heeft een afmeting van 3.52 x 2.89 m. De grootste slaapkamer heeft een afmeting van 4.66 x 2.89 m. Daar kunt u iets mee! In alle ruimtes ligt een neutrale laminaatvloer.

### **Badkamer**

Via de tussenhal met inbouwkast loopt u naar de badkamer. Deze is in 2001 gerenoveerd maar is inmiddels best toe aan modernisering. De ruimte op zich is prima en nu voorzien van een inloepdouche, (tweede) toilet, wastafel met planchet en spiegelkast en handdoekradiator.

### **Uw fiets en dergelijke**

Vlak bij uw voordeur heeft u nog externe berging tot uw beschikking van 3.70 x 2.20 m. Prima om uw fiets en dergelijke te stallen.

### **Uw auto**

Het parkeren van uw auto kunt u zonder kosten doen op de openbare parkeerplaats voor het gebouw.

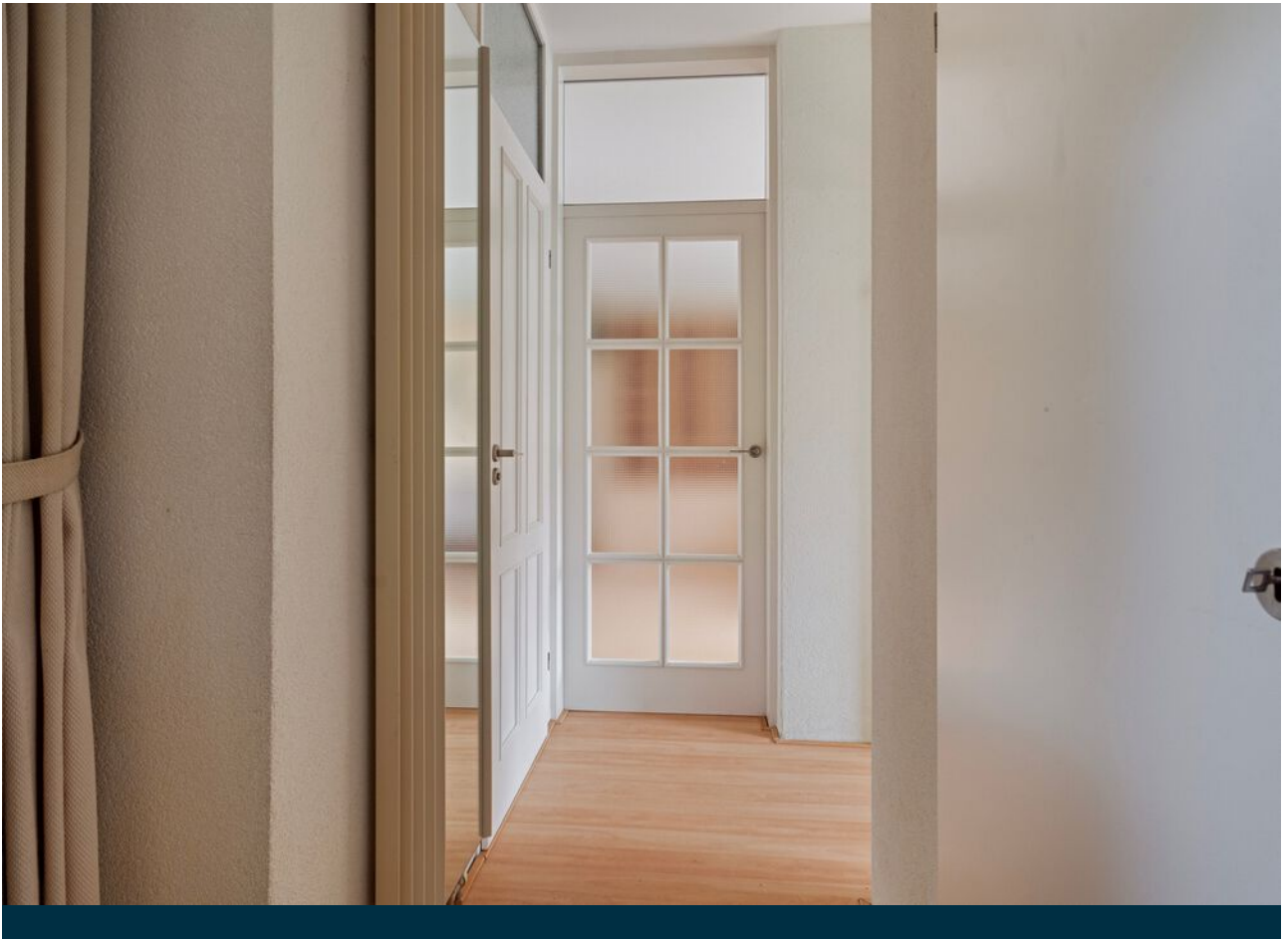
### **V.v.E. en servicekosten**

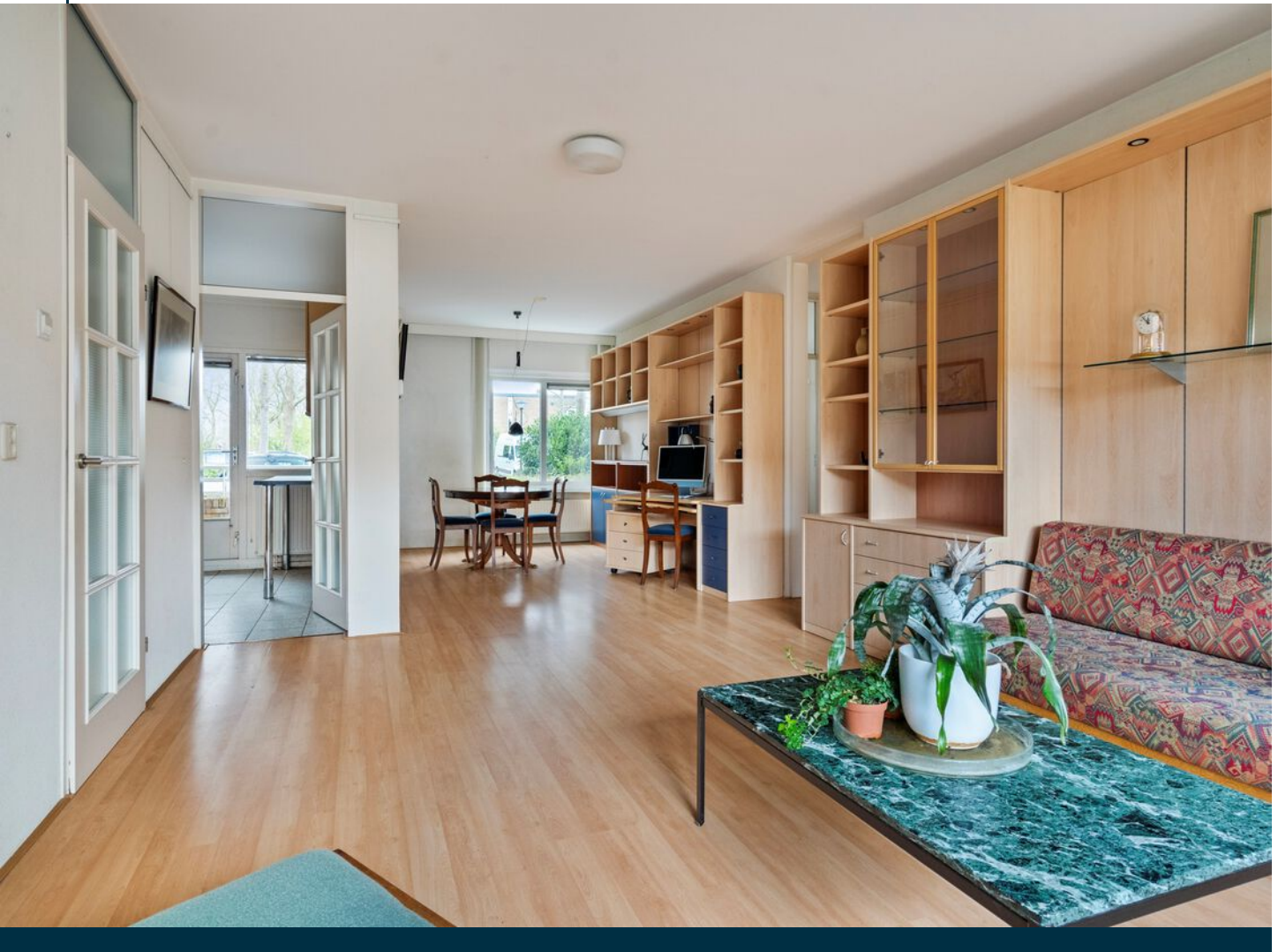
De VvE (21 appartementen) is in goede handen bij DK VvE Beheer. De financiële status van de VvE is gezond, het gebouw wordt goed onderhouden en alle VvE-stukken zijn aanwezig. Zoals al gemeld wordt dit jaar de dakbedekking vernieuwd waarna de zonnepanelen worden geplaatst. Het schilderwerk aan de buitenzijde wordt de volgende grote uitgave, wellicht gevolgd door het opnieuw voegen van de gevels. Voor deze grote uitgaven is goed gespaard.

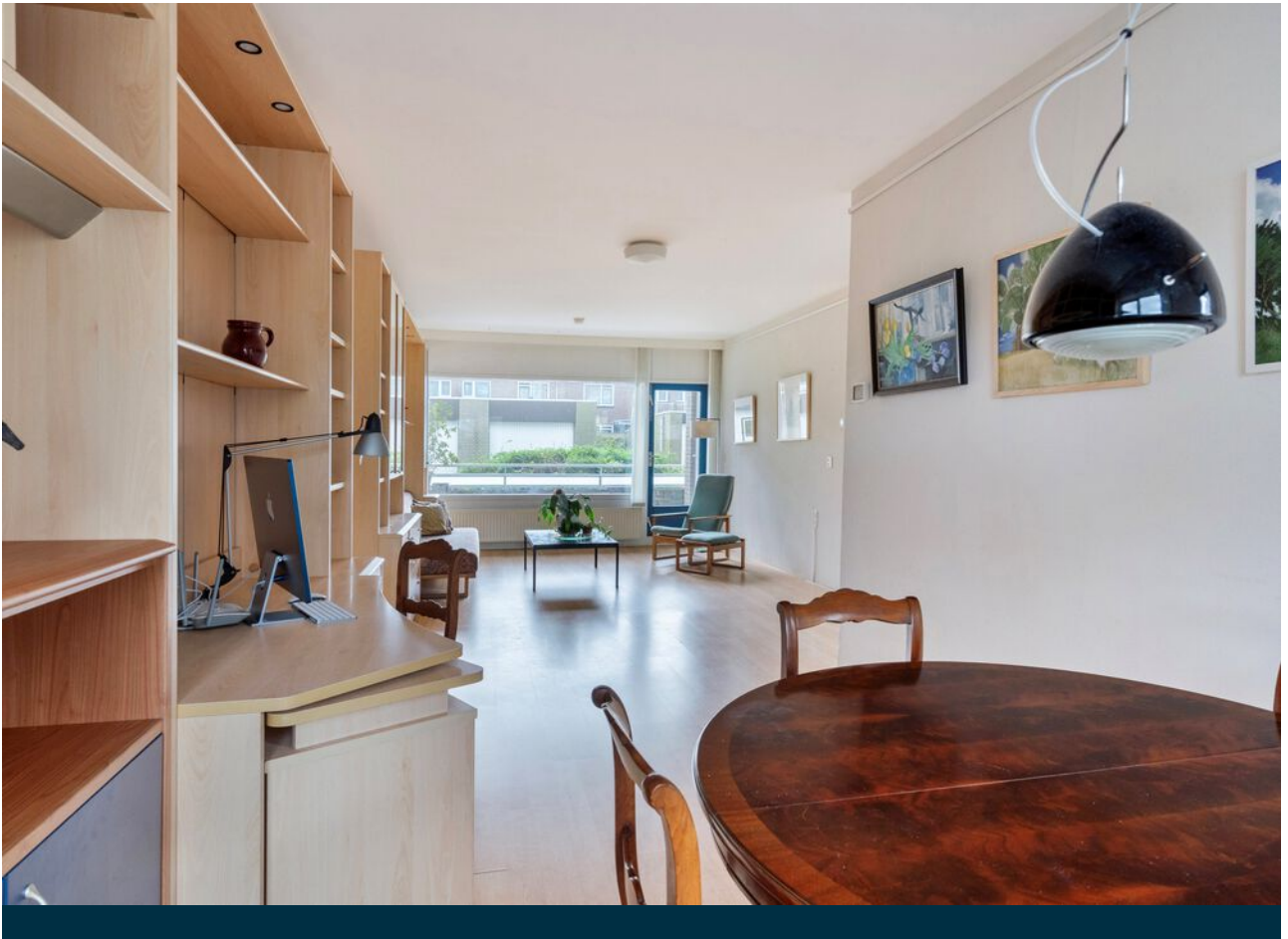
U betaalt € 170,- servicekosten per maand. Dit wordt gebruikt voor het groot onderhoud aan het gebouw, algemene schoonmaakkosten en diverse verzekeringen, waaronder een opstalverzekering.

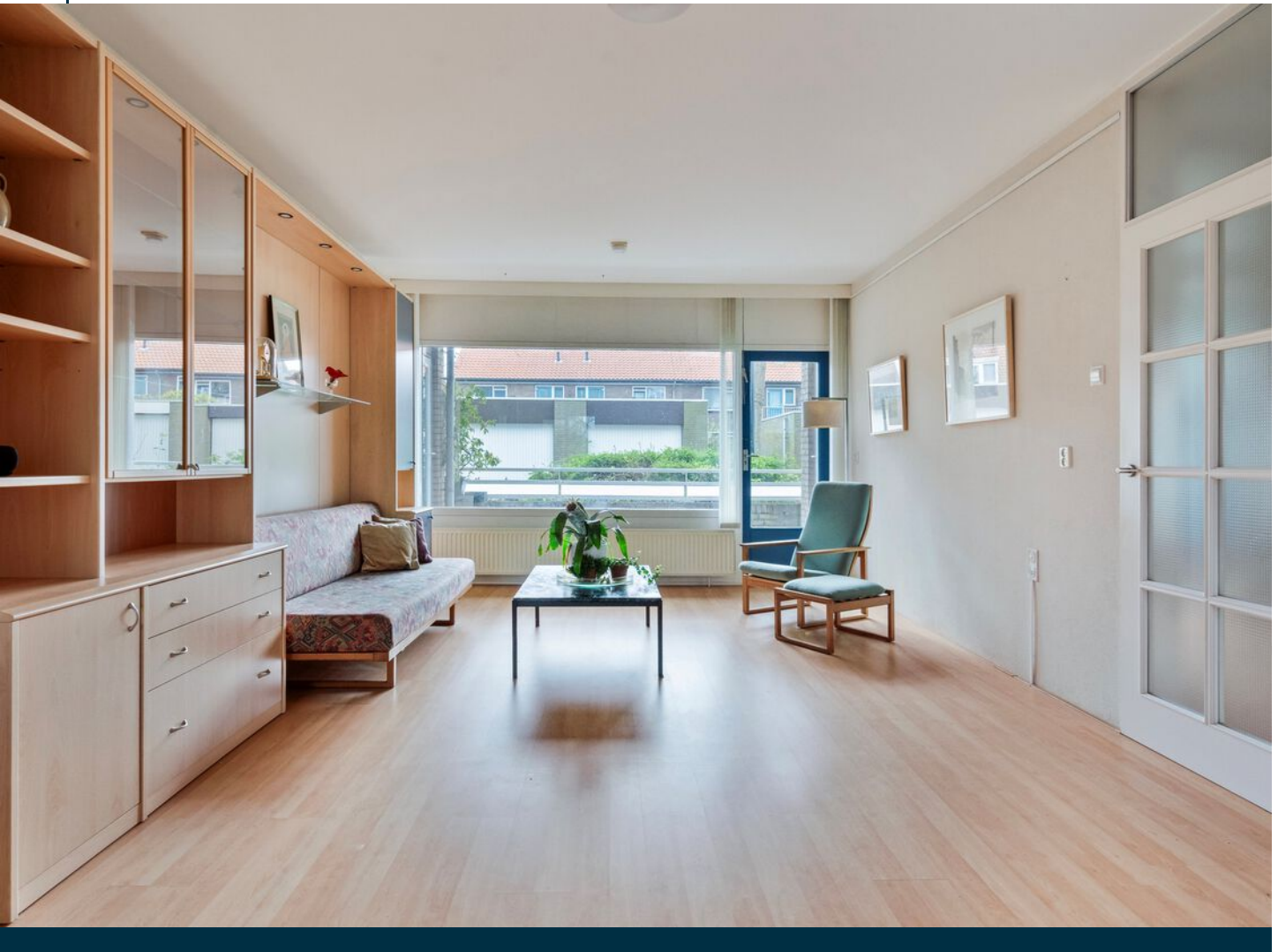
**Hoorn**, stad met vele sporen vanuit de VOC-tijd, zeer welvarend tijdens de Gouden Eeuw. De historie leeft voort in de vele monumentale gebouwen, bijzondere architectuur en musea vol historische schatten. Hoorn, stad aan het Markermeer, gezellige havens, de binnenstad met vele winkels en restaurants, schouwburg Het Park en het nieuwe Stadsstrand. U hoeft zich nooit meer te vervelen.













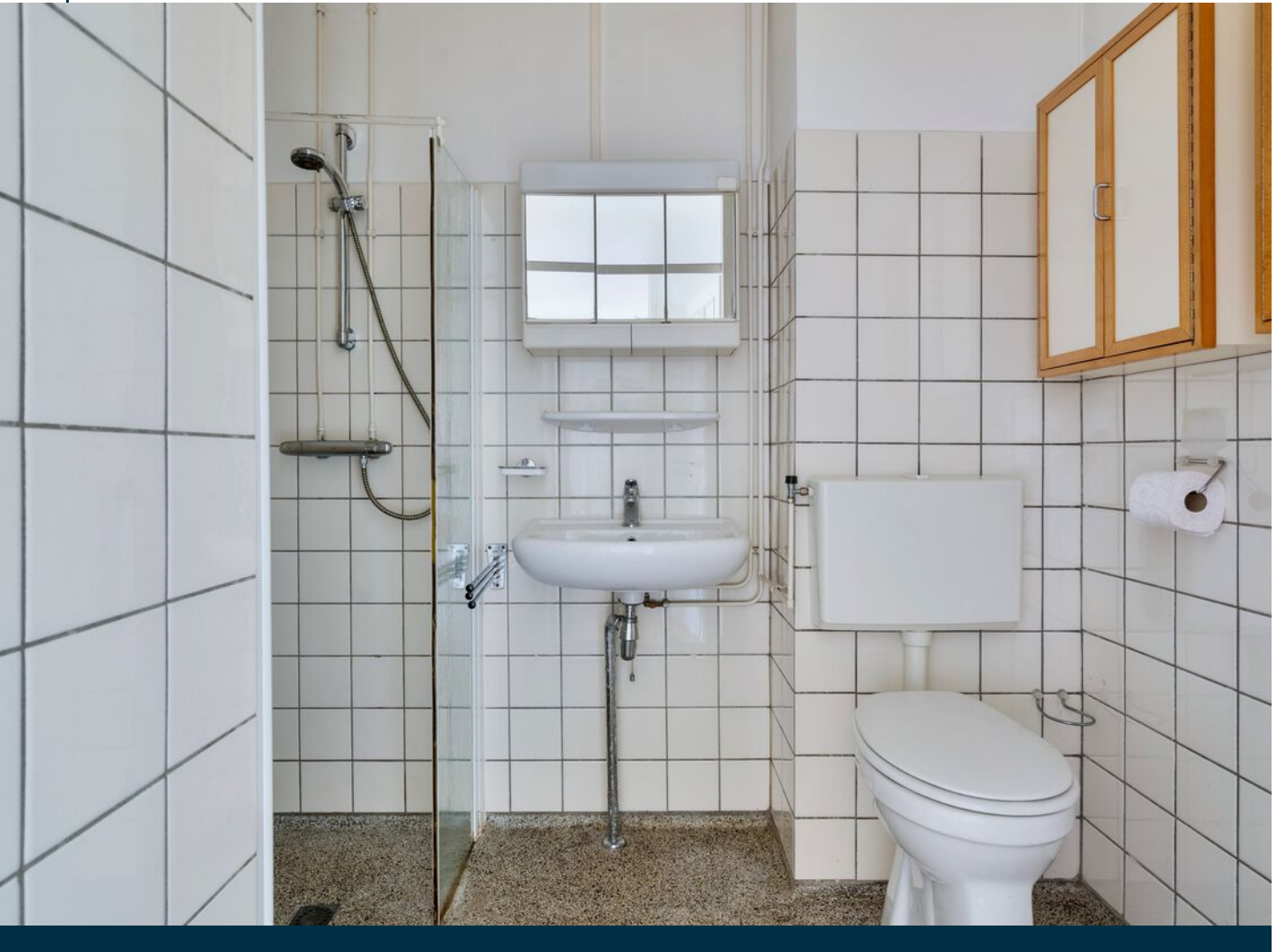
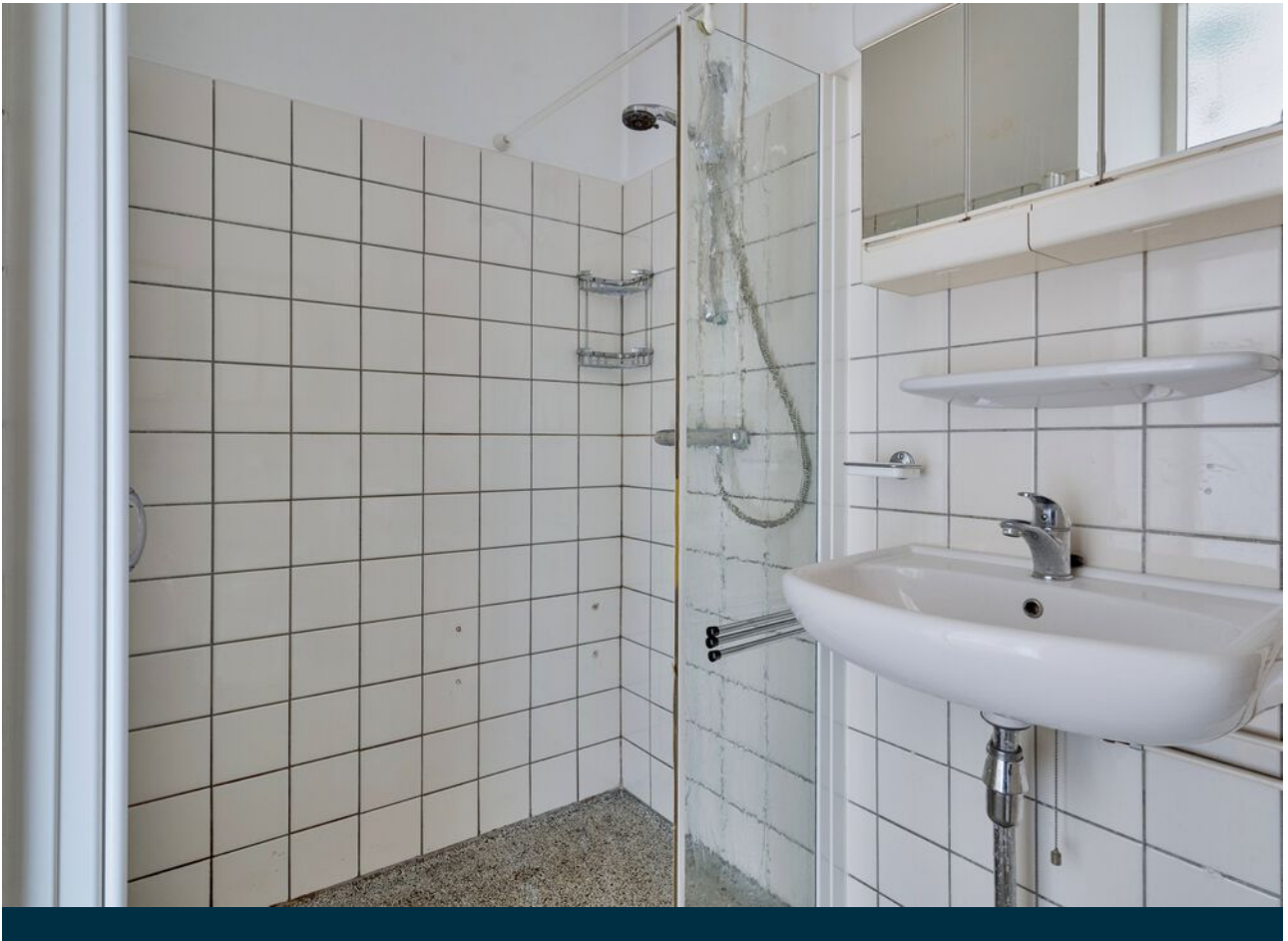


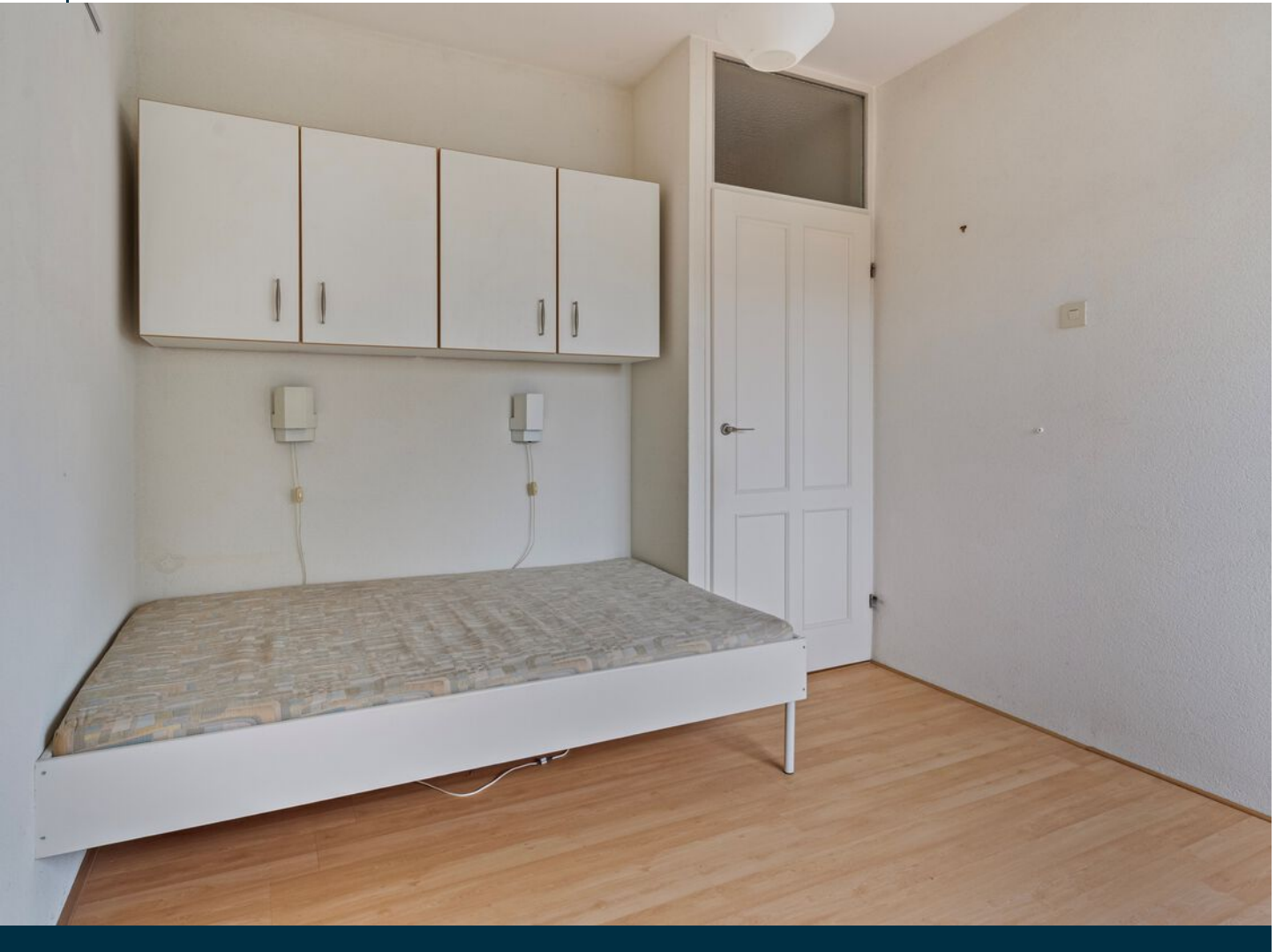


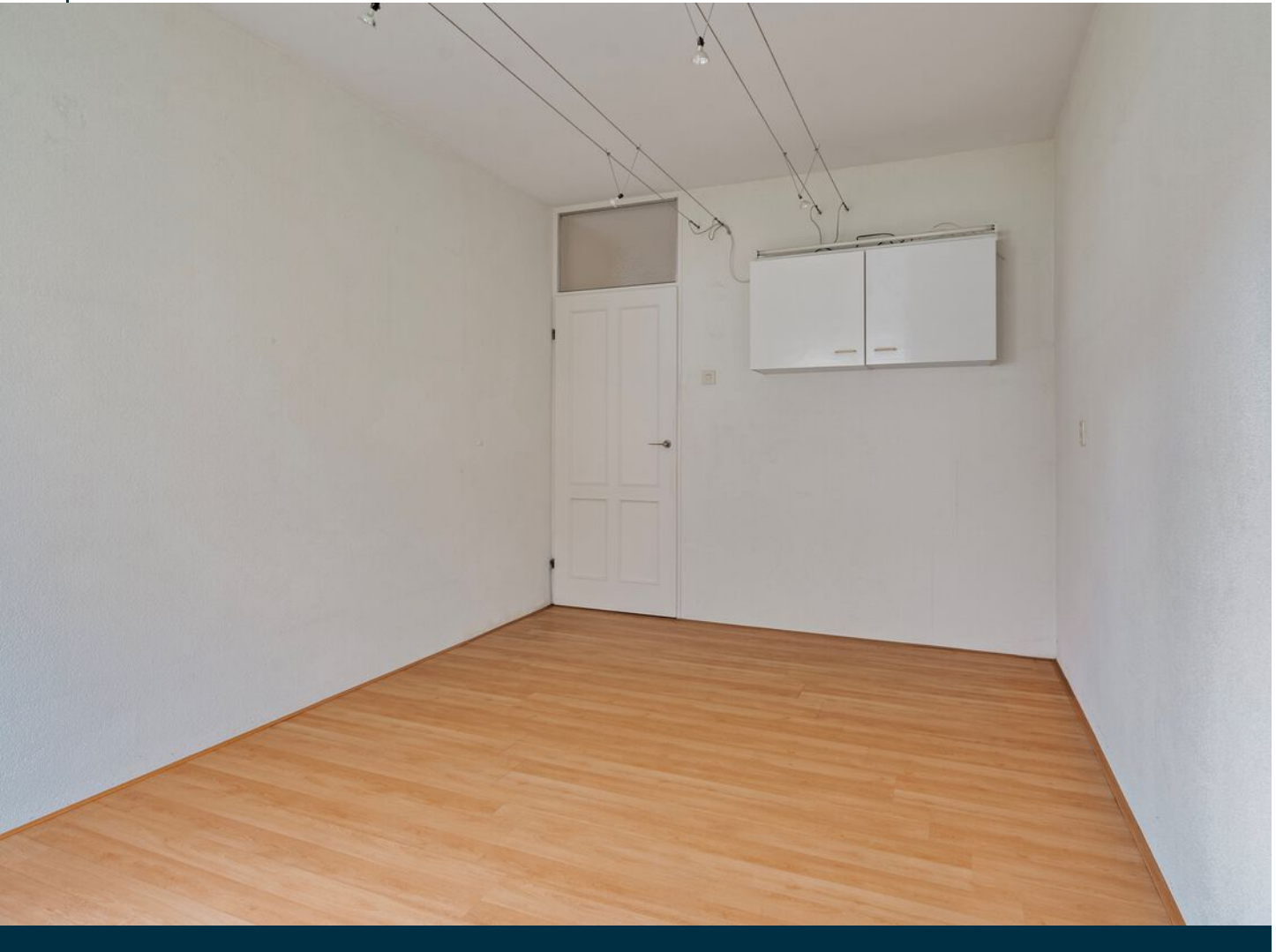
















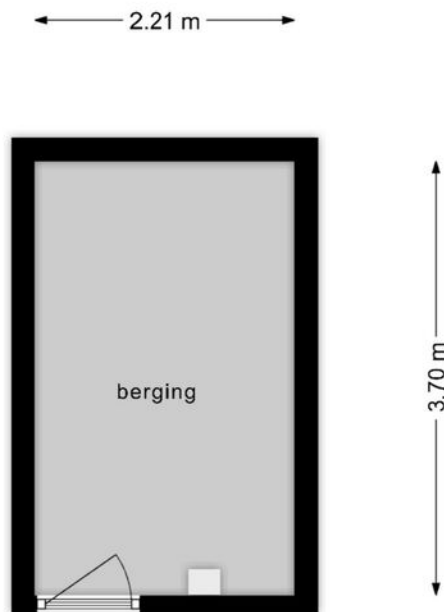
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Berging



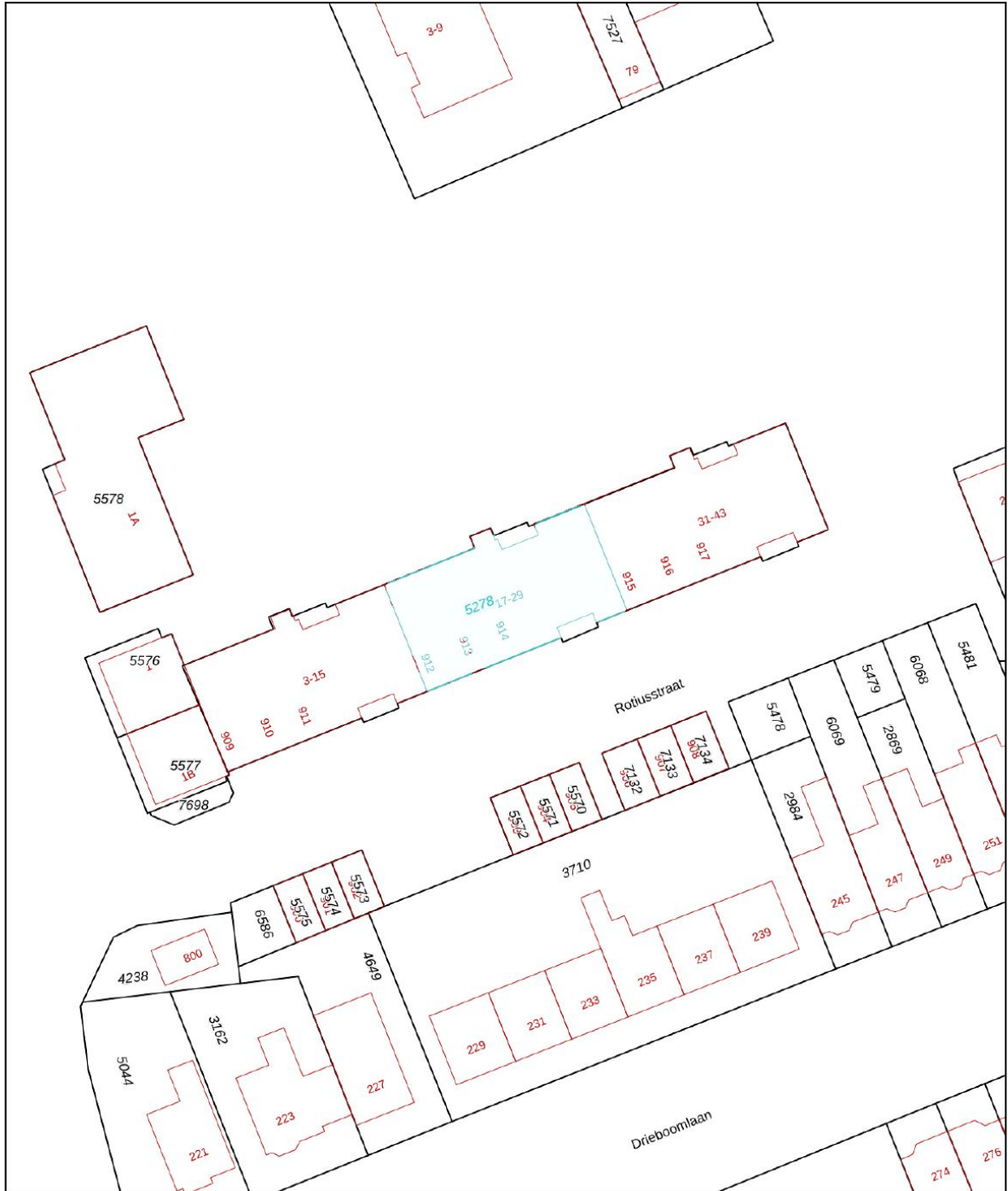
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rotiusstraat17 Hoorn



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 5278	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2024  
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

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	Appartement
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1977
Inhoud	315,82 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	95,60 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	8,20 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	9,40 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 5278
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Balkon</b>	
Aantal	2
Oriëntatie	Noordwest / Zuidoost
Heeft schuur/berging	Externe berging
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	HR Intergas Kombi Kompakt 28-24A
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Isolatie	Muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, HR glas
Energie label	A, registratienummer 239132610, geldig tot 26 februari 2034
Zonnepanelen	4 x Jinko 445 Wp

*Over ons*

### **Van Circus tot Makelaardij**

Voordat ik de makelaardij in stapte heb ik veel van de wereld gezien en in verschillende branches gewerkt.

Groepsreizen geleid in Azië en veel zelf gereisd in grote delen van de wereld, in het ziekenhuiswezen in diverse functies doorgestroomd, als tourneemanager de tournees van het Groot Russisch Staatscircus in de BeNeLux voorbereid, jarenlang een HR-functie bekleed bij een zorgorganisatie, en zo meer. Het makelaarsvak heeft mij altijd getrokken, en.....

wat een goede keuze is dit geweest! Niets mooier dan mensen op een persoonlijke manier begeleiden naar een nieuwe woning. Ik kan op deze manier veel betekenen voor iemand! En daar ga ik voor!

Zeven dagen per week, ook in de avonden, tot uw dienst. Als zelfstandig ondernemer, professioneel en gedreven, ben ik gericht op het resultaat en een prettige relatie met u als opdrachtgever. Kwaliteit gaat voor kwantiteit; ik wil graag tijd en aandacht hebben voor u.

U kent op ieder moment de voortgang van het verkoop en/of aankooptraject van uw woning, waarbij u maximaal wordt ontzorgd. De werkwijze stemmen we uiteraard samen af.

Ik begeleid persoonlijk het verkoop en/of aankooptraject van uw woning van begin tot eind, dus vanaf de kennisgeving met u tot en met het zetten van uw handtekening bij de notaris.

Dat betekent: een korte 'lijn' met u, heldere communicatie, transparante werkwijze. Wilt u kennismaken met mij?

*Ik neem graag de tijd voor u!*



ONDER DE PANNEN  
**YVONNE VAN DER JAGT**  
*makelaardij*  
0228-751 795  
www.yvonnevanderjagt.nl

95  
jt.nl



# 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 Yvonne van der Jagt' 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.

## Aanwijzen van de koper

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.



Yvonne van der Jagt - Makelaar KRMT

Neem dan contact op met ons kantoor:

Nuwendoorn 38  
1613 LD Grootebroek  
0228 - 751 795  
[yvonne@yvonnevanderjagt.nl](mailto:yvonne@yvonnevanderjagt.nl)  
[www.yvonnevanderjagt.nl](http://www.yvonnevanderjagt.nl)

