

ONDER DE PANNELEN
YJ
YVONNE VAN DER JAGT
makelaar

Vraagprijs
€ 510.000,- k.k.

Ceder 22 Hoorn

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



Beschrijving

Royale 2/1 kap woning op een mooie locatie met garage, twee dakkapellen en grote achter- en zijtuin .

Royale, goed onderhouden twee onder één kap woning met een lengte van ruim tien meter en een grote zonnige achtertuin met achterom op het zuidwesten. Nu ingedeeld met drie slaapkamers, maar is gemakkelijk te veranderen naar vier nog steeds goed bemeten slaapkamers. Aan de voorzijde heeft u vrij uitzicht op groen en een speeltuintje, maar ook aan de zijkant en achterzijde ervaart u de vrije ligging.

De keuken is gerenoveerd in 2022; de badkamer is vernieuwd in 2008 en ziet er nog meer dan netjes uit.

De 12 zonnepanelen (2021) zullen uw energierekening laten dalen.

Vrije en privacyvolle ligging!

Als u de auto geparkeerd heeft op uw eigen oprijpad kunt u nog even omkijken naar de parkachtige groenstrook aan de voorzijde van de woning. Met op het open veld een speeltuintje voor de kleintjes. Wat een fijne rustige plek in deze woonwijk! Rijdt u elektrisch? Dan kan uw auto opgeladen worden via de laadstation op de gevel. Via de zijentree (kunststof voordeur met driepunts veiligheids-sluiting) betreedt u de hal met deuren naar de toiletruimte, meterkast en woonkamer. De trapopgang bevindt zich ook in de hal.

Licht in de living

Hele fijne living met maximaal lichtinval vanuit het zuidwesten. Ramen, inclusief schuifpui, over de volle breedte van de woning, waardoor u ook volledig uitzicht heeft op uw achter- en zijtuin. Buiten komt naar binnen! Het tussengedeelte richting de open keuken is zo breed dat u er gemakkelijk kasten kunt plaatsen of zelfs een zithoek. Het plafond is netjes gestuukt en de wanden zijn voorzien van een net uitzierende Spachtelputz.

Keuken met voor- en zijramen (gerenoveerd 2022)

Zeer nette keuken in moderne kleurstelling, opgesteld in een U-vorm. Veel kastruimte, mede door de twee hoekkasten met draaicarrousel. De prullenbak is netjes ingebouwd. Het kunststof werkblad met anderhalve spoelbak wordt verlicht door de inbouwspots onder de bovenkasten en in het raamkozijn. De Luxaflex topdown plissé gordijnen blijven voor u achter.

Inbouwapparatuur: Vaatwasser (nog in de garantie), vierpits inductie kookplaat met diagonale afzuigkap (afzuigkap nog in de garantie), oven, magnetron en een koelkast met vriesvak. De plintboiler (10 liter) zorgt voor direct heet water uit de kraan.

Buiten op zuidwest

Geweldige tuin! Twaalf meter breed en zo'n beetje tien meter diep. U heeft er alle uren van de dag en in ieder jaargetijde zon en schaduw. Bij de schuifpui is een fijn terras aangelegd met op de gevel een elektrisch bedienbaar zonnenscherm. Het terras is verlengd met een tweede terras onder een

pergola. Verder is de tuin heerlijk groen met een mooie volwassen beplanting en wordt afgeschermd aan drie zijden met nette houten schuttingen. Aan de zijkant wordt de tuin afgesloten met een stevige poortdeur.

Garage met zadeldak en vliering

De garage is 6.94 meter lang en 2.96 meter breed. Vanwege het zadeldak met pannen heeft u mega veel ruimte op de vliering die met een losse trap te bereiken is. Aan de voorzijde is de garage voorzien van een stalen kanteldeur met loopdeur en aan de achterzijde is tevens een loopdeur naar de achtertuin. De ruimte is voorzien van elektra en water.

Twee (drie te realiseren) slaapkamers op de eerste verdieping

Royale eerste verdieping met nu twee slaapkamers van zeer goed formaat. De slaapkamer aan de achterzijde kan met gemak worden gesplitst in twee kamers. De slaapkamers hebben rechte wanden waardoor de ruimte maximaal is te benutten. Vloerbedekking er uit, laminaat er in...resultaat...superkamers!

Still good looking badkamer (2008)

De voornamelijk wit betegelde badkamer heeft volledig betegelde wanden in hoogglans wit. Op de vloer een tegel met zwartgrijze metal look. Fijne inloopdouche met glazen wanden en glazen deur, een wandcloset, een wastafel met twee laden en een spiegelkast. Er is een kunststof Knipping draaikielkozijn geplaatst met geïntegreerde jaloezieën tussen

het dubbele glas voor lucht en licht! De ruimte wordt ook mechanisch geventileerd.

Voor wie wordt de slaapkamer met dubbele dakkapel?

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt toegang tot een voorzolder met wasruimte en Velux dakraam. Erachter een werkelijk grote zolderkamer met voor en achter een geheel kunststof dakkapel met draaikielpramen van het merk Knipping. Achter de knieschotten aan weerszijden heeft u opbergruimte. Netjes opgeborgen achter een klikdeur vindt u de opstelling van de Cv-ketel (2017/warm water), de Brink type Elan (2017/warmte) en de WarmteTerugWin-installatie van Brink type Renovent Elan (2017).

Zonnepanelen (2021/eigendom)

Op het zuidwestelijke dak liggen 12 zonnepanelen REC Alpha Black 365 Wp met optimizers.

Omgeving

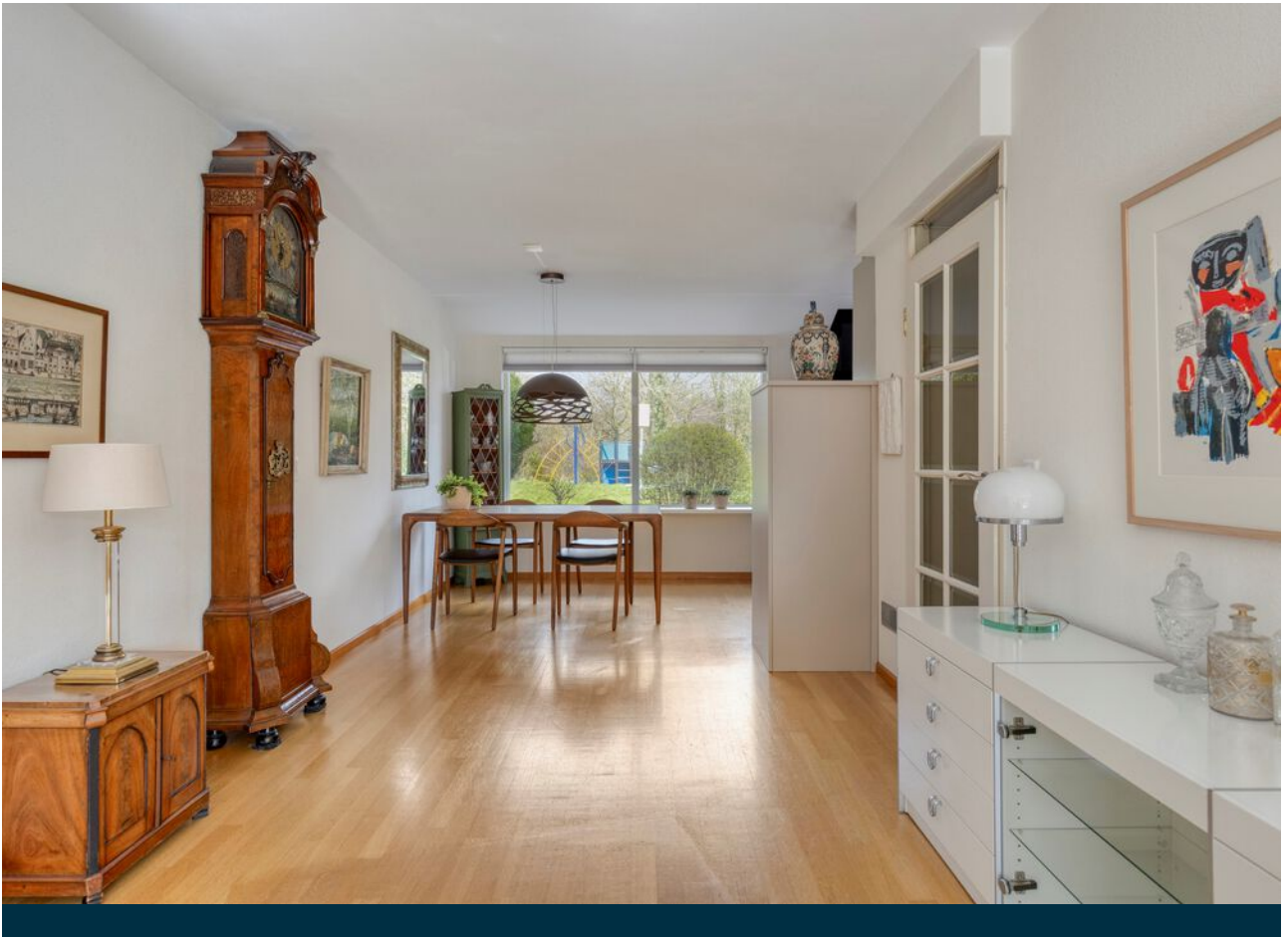
De woning staat in de geliefde wijk Kersenboogerd. In deze rustige en kindvriendelijke woonwijk zijn alle voorzieningen bij de hand: scholen, speeltuintjes, winkels, sportaccommodaties en het openbaar vervoer. Wilt u meer brengen aan de binnenstad van Hoorn (15 fietsminuten), stad aan het Markermeer, met gezellige havens, vele winkels en restaurants, schouwburg Het Park, meerdere bioscopen, een ijsbaan en het nieuwe Stadsstrand. Binnen 10 minuten rijdt u op de A7 richting Amsterdam.





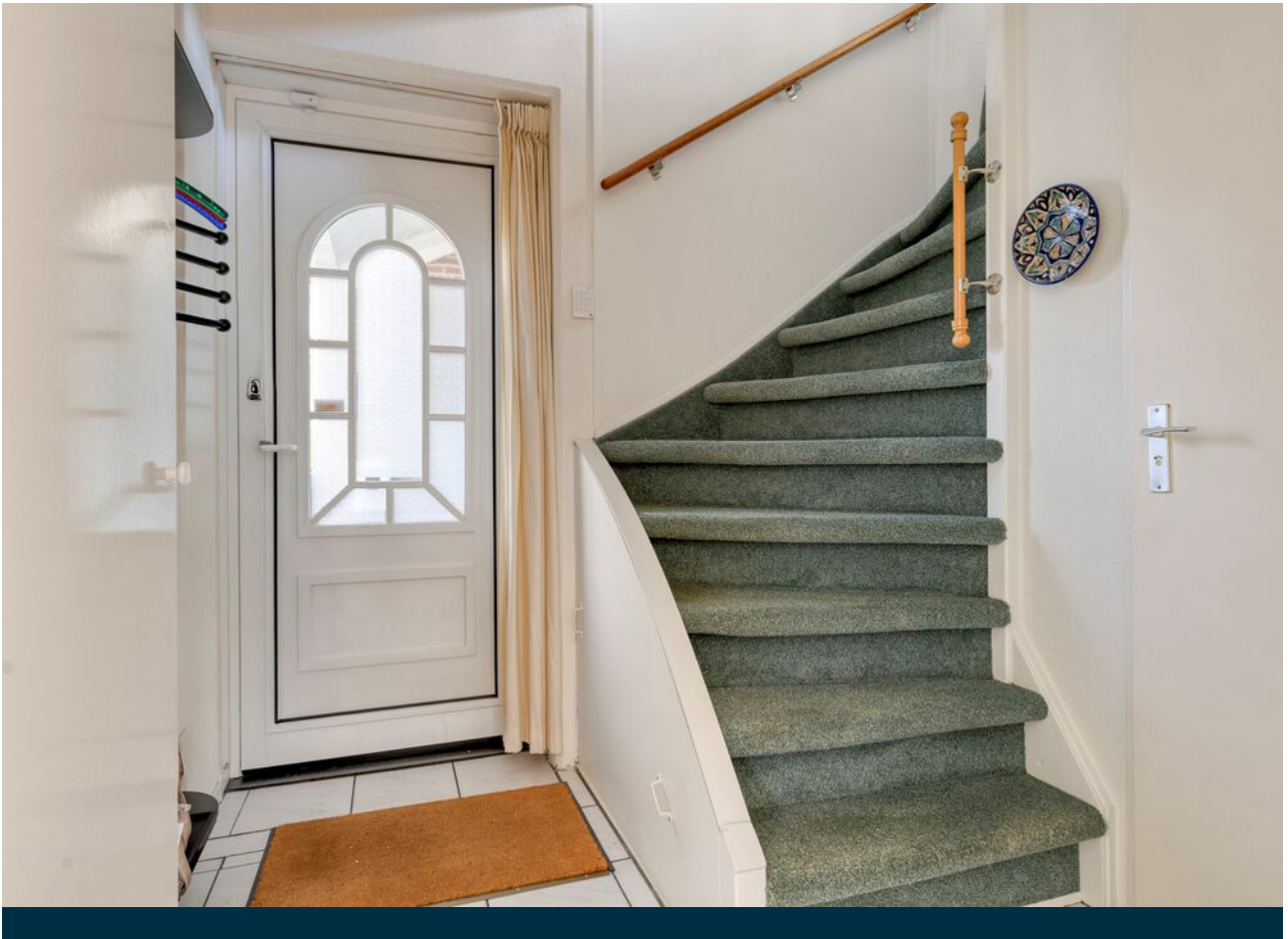








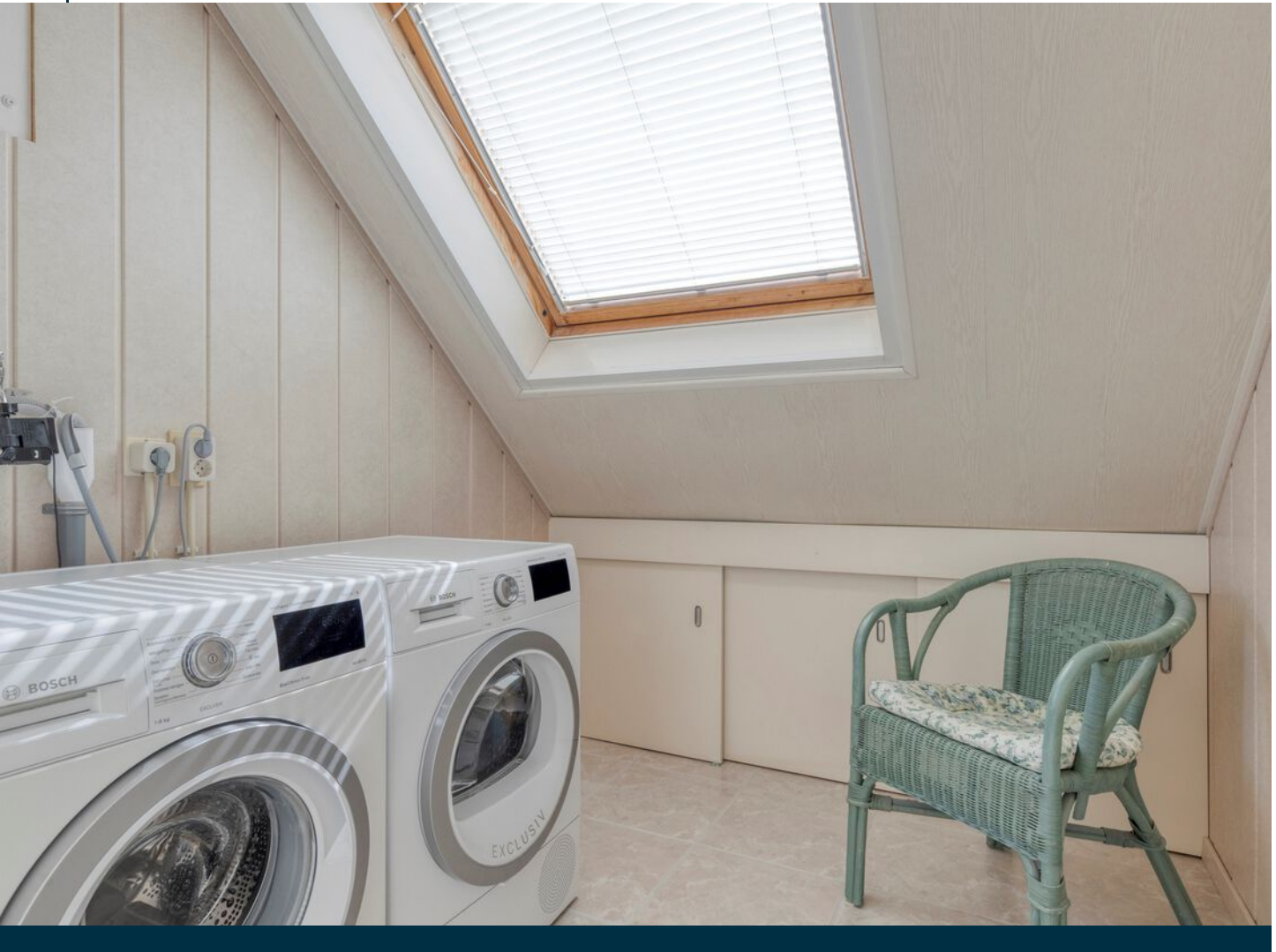


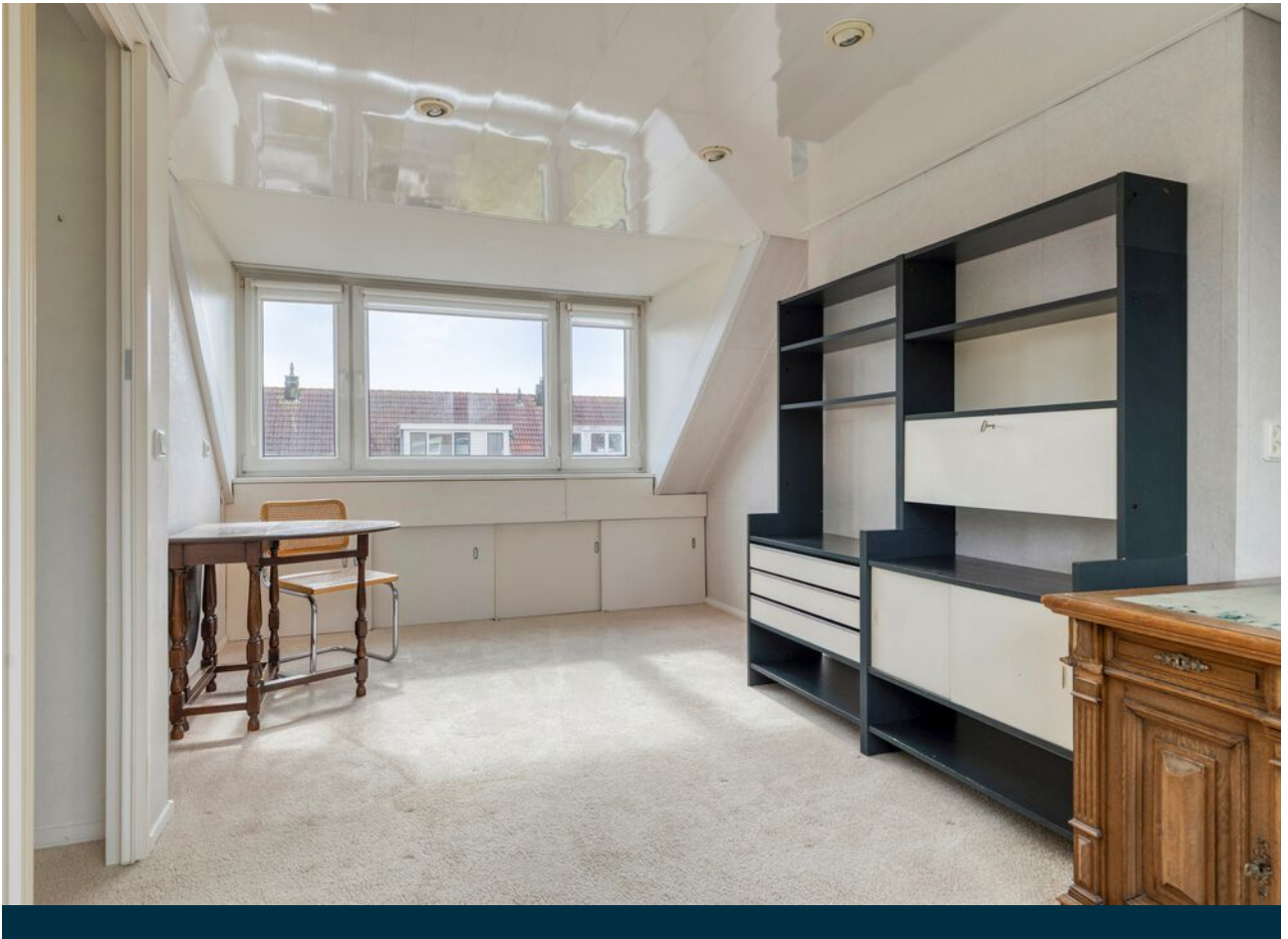




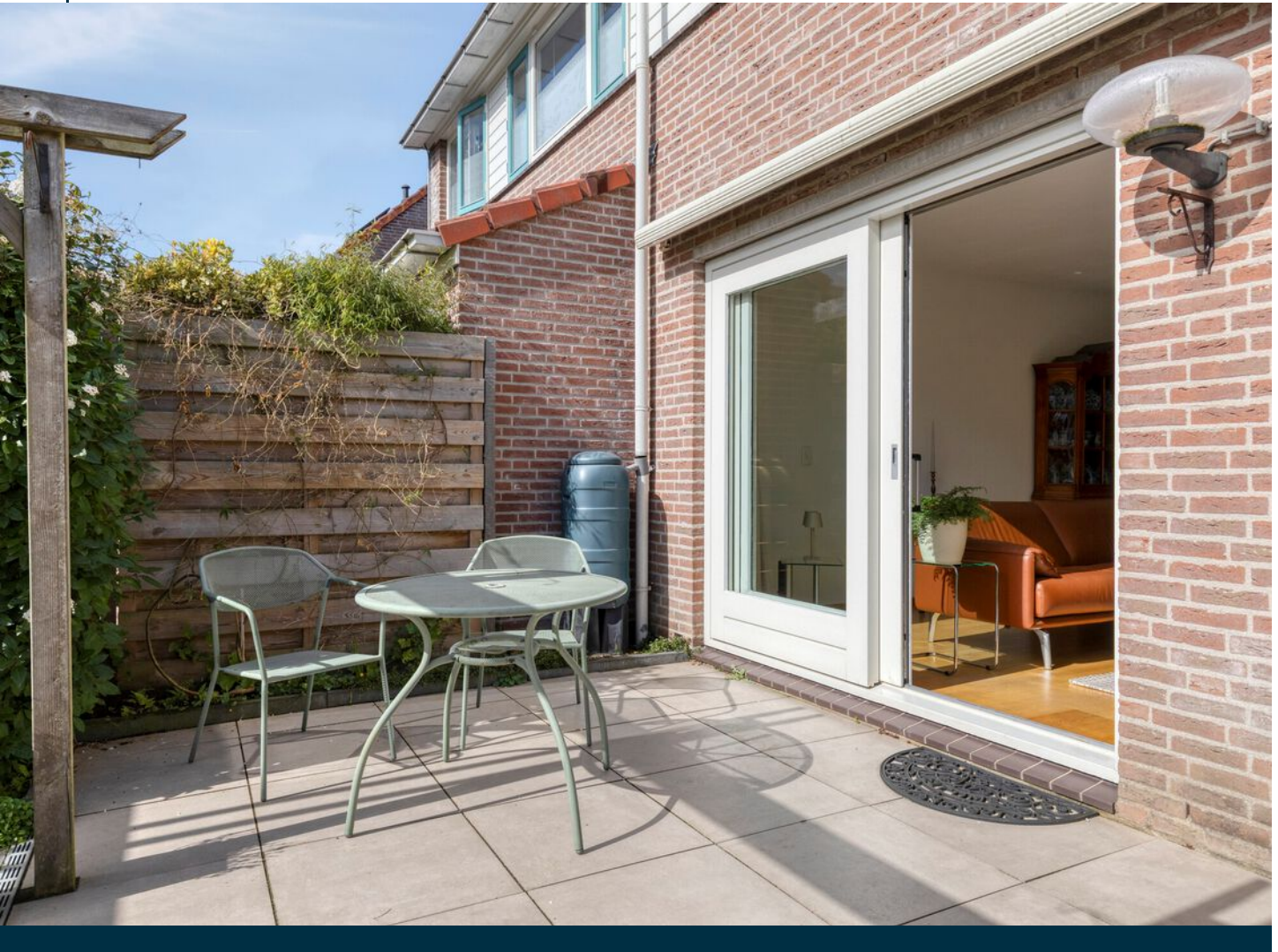
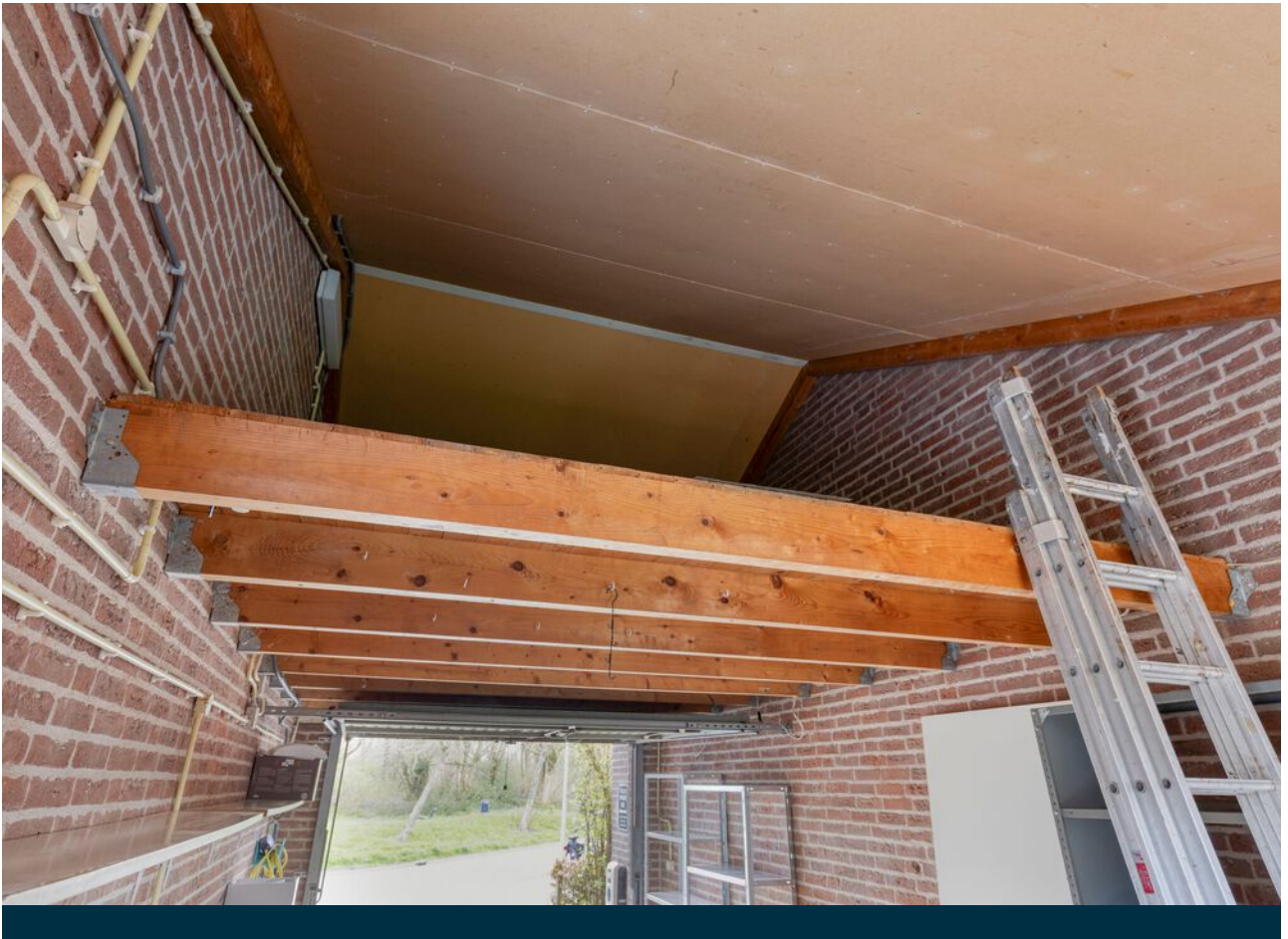


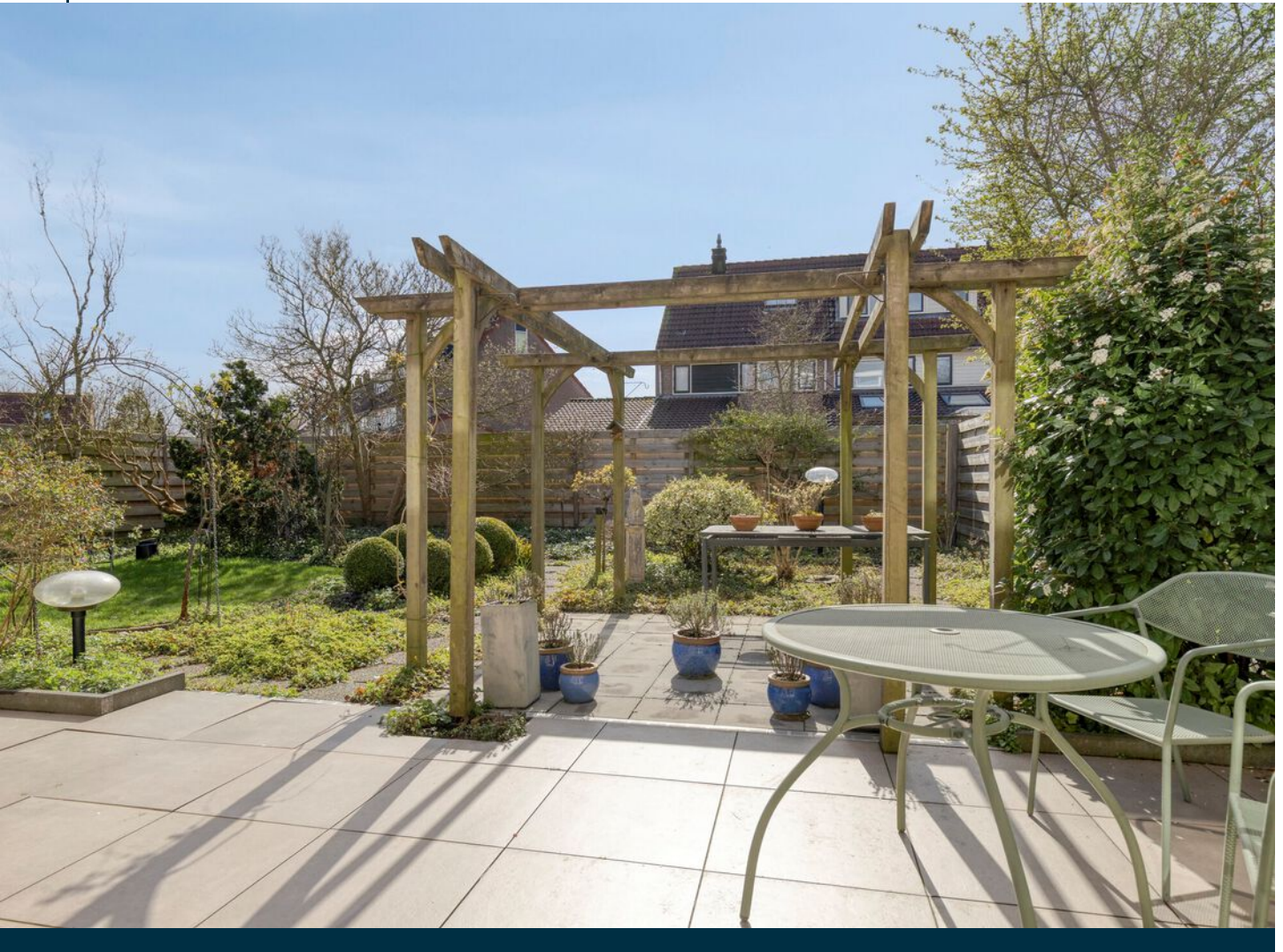




















Begane grond met tuin



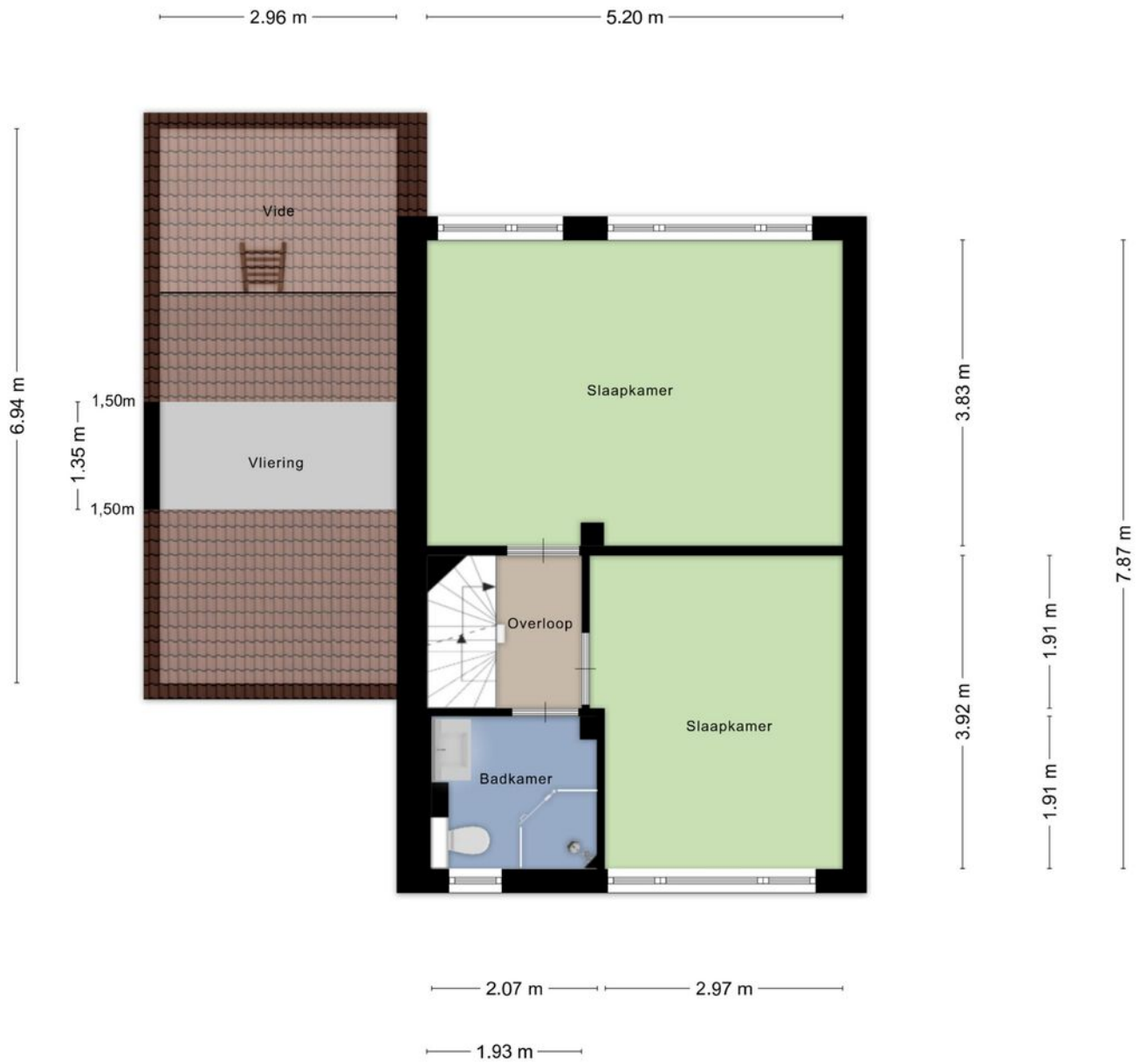


Begane grond





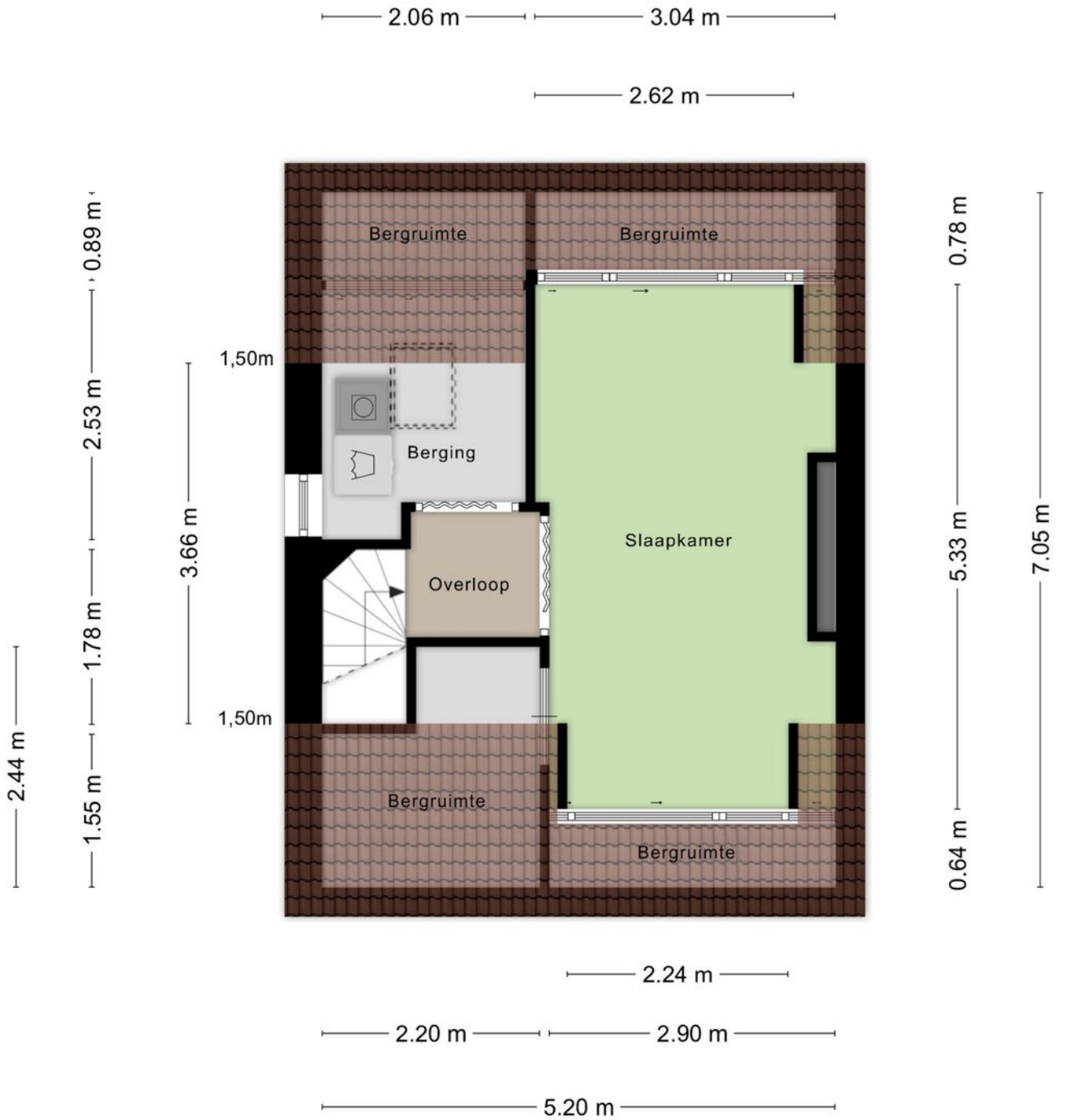
1e verdieping



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



2e verdieping



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: YvanderJagtMakelaars



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2231	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 februari 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	2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1989
Inhoud	509,30 m ³
Woonoppervlakte	119,30 m ²
Overige inpandige ruimte	24,5 m ²
Perceeloppervlakte	283 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie L, nummer 2231
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin / Zijtuin
Lengte/Breedte	10 x 12 meter / 7 x 2,50 meter
Oriëntatie	Zuidwest / Oost
Heeft een achterom	Ja
Garage	Aangebouwd steen
Lengte/Breedte	6,94 x 2,96 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Brink (Intergas) Kombi Kompakt HRE 36/30 CW5
Verwarmingssysteem	Hetelucht verwarming, warmte terug win-installatie
Warmwater	CV ketel, elektrische boiler
Bouwjaar	2017
Combiketel	Nee
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbele beglazing, HR-glas
Energie label	A, registratienummer 704604371, geldig tot 18 februari 2036
Zonnepanelen	12 x REC Alpha Black 365Wp + 12 x Solar Edge Optimizer P404 1 x SolarEdge omvormer SE5000H HD-Wave

Over ons

We geven u graag een inkijkje in wie wij zijn, wat we doen én hoe we u kunnen helpen bij de aan- en/of verkoop van uw woning.

Yvonne

Voordat ik de stap naar de makelaardij zette, heb ik een bijzondere reis afgelegd – letterlijk en figuurlijk. Ik leidde groepsreizen in Azië, werkte in het ziekenhuis, begeleidde tournees van het Groot Russisch Staatscircus en vervulde jarenlang een HR-functie in de zorg. Elke ervaring bracht me dichterbij wat ik nu dagelijks doe. Sinds drie jaar run ik de makelaardij samen met mijn echtgenoot, Cock.

Samen maken we dit vak nog mooier! Persoonlijke aandacht vind ik enorm belangrijk. Eerst de mens, dan de woning. Heldere communicatie, natuurlijk! Doen wat je zegt, en zeggen wat je doet. Maximale ontzorging, want u heeft wel iets beters te doen.

Cock

Cock heeft een indrukwekkende carrière achter de rug bij grote multinationals, waar hij zich bewezen heeft in commerciële en leidinggevende rollen. Met zijn positieve instelling, oplossingsgerichte aanpak en oog voor de mens achter het proces weet hij altijd het beste resultaat te behalen. “Ik was toen aan een frisse uitdaging

en raakte geïnspireerd door Yvonne, tevens mijn echtgenote. Samen besloten we om onze makelaardij een nieuwe impuls te geven”, vertelt hij enthousiast. Als bevoegen en zelfstandig ondernemer staan we zeven dagen per week – ook in de avonden – voor u klaar. We combineren professionaliteit met persoonlijke aandacht en gaan altijd voor kwaliteit boven kwantiteit. Want uw woonwensen verdienen tijd, zorg en oprechte interesse.

Marijke

Als backoffice officemanager zorg ik ervoor dat Cock en Yvonne zich volledig kunnen richten op hun kernactiviteiten, doordat ik diverse administratieve taken uit handen neem.

Wij nemen graag de tijd voor u!





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 (makelaar)

Ziet niets over het hoofd. Altijd tijd en aandacht voor de klant!

Cock (makelaar)

Laat niets aan het toeval over. Altijd maximaal voorbereid en iedere dag weer blij op pad.

Marijke (back-office manager)

Onmisbaar talent op het backoffice. Zorgt dagelijks voor overzicht, zodat Cock en Yvonne niets vergeten!



Neem dan contact op met ons kantoor:

0228 - 751 795

yvonne@yvonnevanderjagt.nl

www.yvonnevanderjagt.nl