



MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*

Richtprijs  
€ 535.000,- k.k.

Breed 44 C  
Hoorn

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



## Beschrijving

Wie wil er nou niet midden in het stadshart wonen! Winkels, terrassen, restaurantjes, station, het stadsstrand en de stadse gezelligheid op een steenworp afstand. En binnen hoort u niets!

Dit appartement op de 1e en 2e verdieping is instapklaar, in 2023 compleet gerenoveerd met pvc in visgraat gelegd op beide verdiepingen, een luxe keuken met kookeiland en bar, royale living met daglichten en openslaande deuren naar de loggia, 3 slaapkamers, trendy badkamer en toegang tot het royale dakterras met zicht over de binnenstad.

### **Entree**

Gezamenlijke entree achter de prachtige massief houten voordeur met een lichte tegelvloer, de meterkasten en de trapopgang naar de 3 appartementen. De wanden zijn gestuukt en in de gezamenlijke ruimten is pvc op de vloer gelegd.

### **Hal**

Entree naar het appartement waar een pvc in visgraat de vloer siert en zonder drempels is doorgelegd in alle ruimten. Onder de trapopgang naar de slaapverdieping is de garderobehoek en er kan desgewenst een trapkast worden gemaakt. Het toilet heeft licht betegelde wanden, grote lichte vloertegels, een wandcloset, fonteitje en mechanische afzuiging.

### **Kantoor/slaapkamer**

Op de woonverdieping is in de hal de 1e slaapkamer die door de huidige bewoner als kantoorruimte in gebruik is genomen.

Het is een ruimte met prettig lichtinval vanwege het raam naast de deur en de raampartij met een vast raam en draai/kiepraam met ventilatierooster.

### **Keuken**

Koken op niveau....! Deze moderne keuken voorziet in een kookeiland met bar, een prachtig zogenaamd koud gewalst stalen werkblad, veel laden met geïntegreerde bestekladen en een inductie kookplaat. Boven het werkblad aan de opstelling tegen de muur zit een kozijn met draai/kiepraam voor prettig lichtinval en ventilatie. In deze opstelling bevinden zich ook veel laden, een diepe spoelbak, elektrische oven, de koel/vriescombinatie, vaatwasser en veel stopcontacten waarvan je er nooit genoeg kan hebben in een keuken!

### **Living**

Vanaf de hal en het keukenniveau geeft een brede trap toegang tot de royale living met openslaande deuren en zijramen v.v. ventilatieroosters naar een loggia. Hierdoor heeft u veel lichtinval wat nog eens extra wordt versterkt door 2 brede daglichten. Naast de brede raampartij zijn 2 hoge radiatoren geplaatst en er is ook een mogelijkheid om een open haard te plaatsen.

De eettafel met hetzelfde blad als het werkblad in de keuken en alle witte hanglampen blijven achter.

De loggia is echt een fijne plek, niet alleen kunt u de hele dag de deuren open zetten, het is een knusse ruimte waar de wanden met hout zijn bekleed en er ligt grind om toch het tuingevoel te ervaren.

### **Slaapverdieping**

De open trap geeft toegang tot de 2e verdieping waar ook een lichte pvc vloer in visgraat is doorgelegd in de slaapkamers. Boven de trap zit een raam dus ook hier veel lichtinval. Op de overloop zit een vaste kast en hier treft u de aansluiting voor de wasmachine, de cv installatie en de groepenkast.

2 Slaapkamers op deze verdieping hebben draai/kiepramen én er zit al een aansluiting voor het plaatsen van airco's.

### **Badkamer**

Trendy badkamer met licht betegelde wanden en grote lichte vloertegels. Er is een houten plateau met waskom, wandcloset, douchehoek met drainafvoer, thermostaatkraan en een regendouche. Naast het centraal afzuigstelsel met de bedieningsknop in de badkamer is er een draai/kiepraam met ventilatierooster voor de natuurlijke ventilatie.

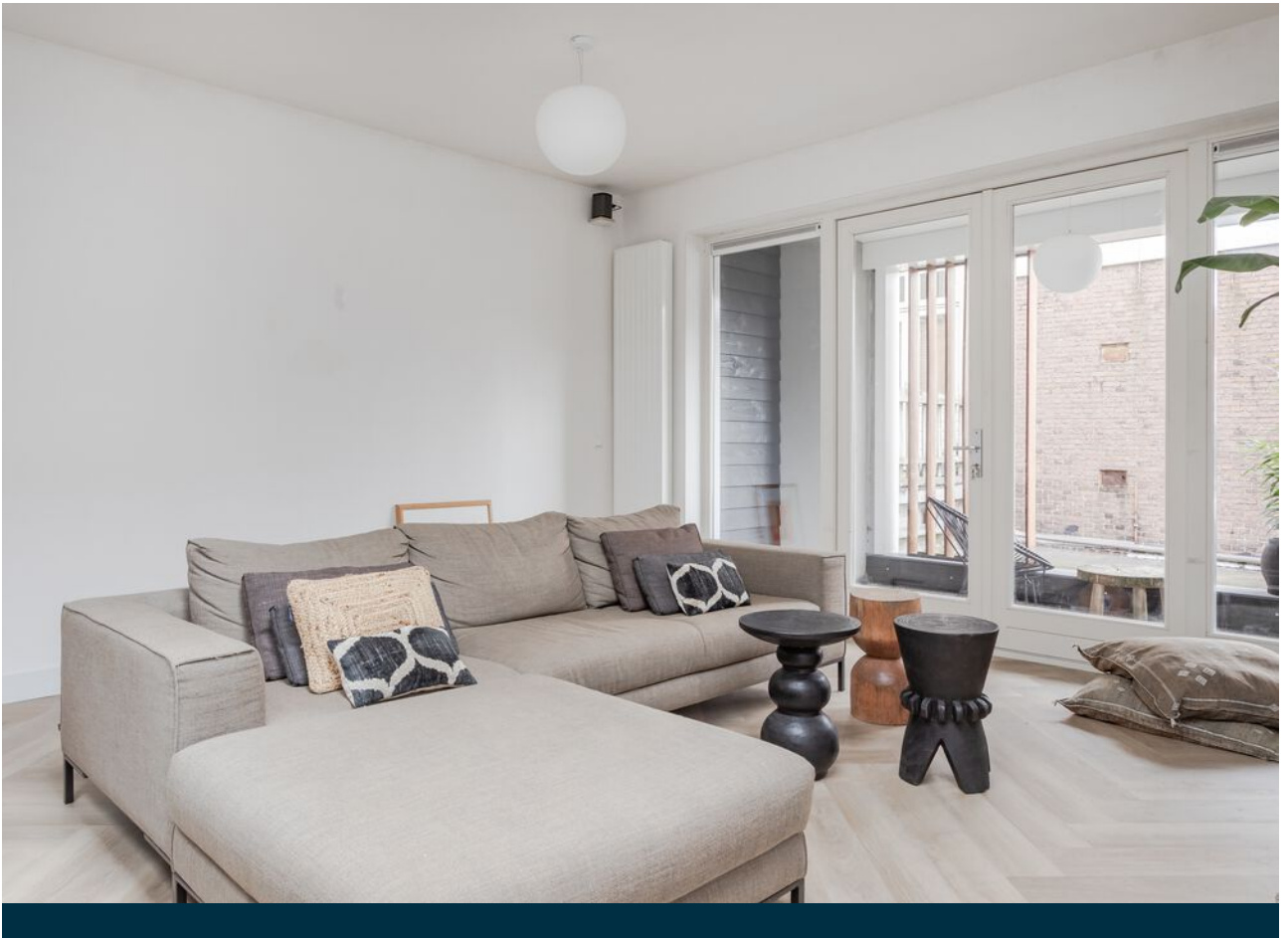
### **Dakterras**

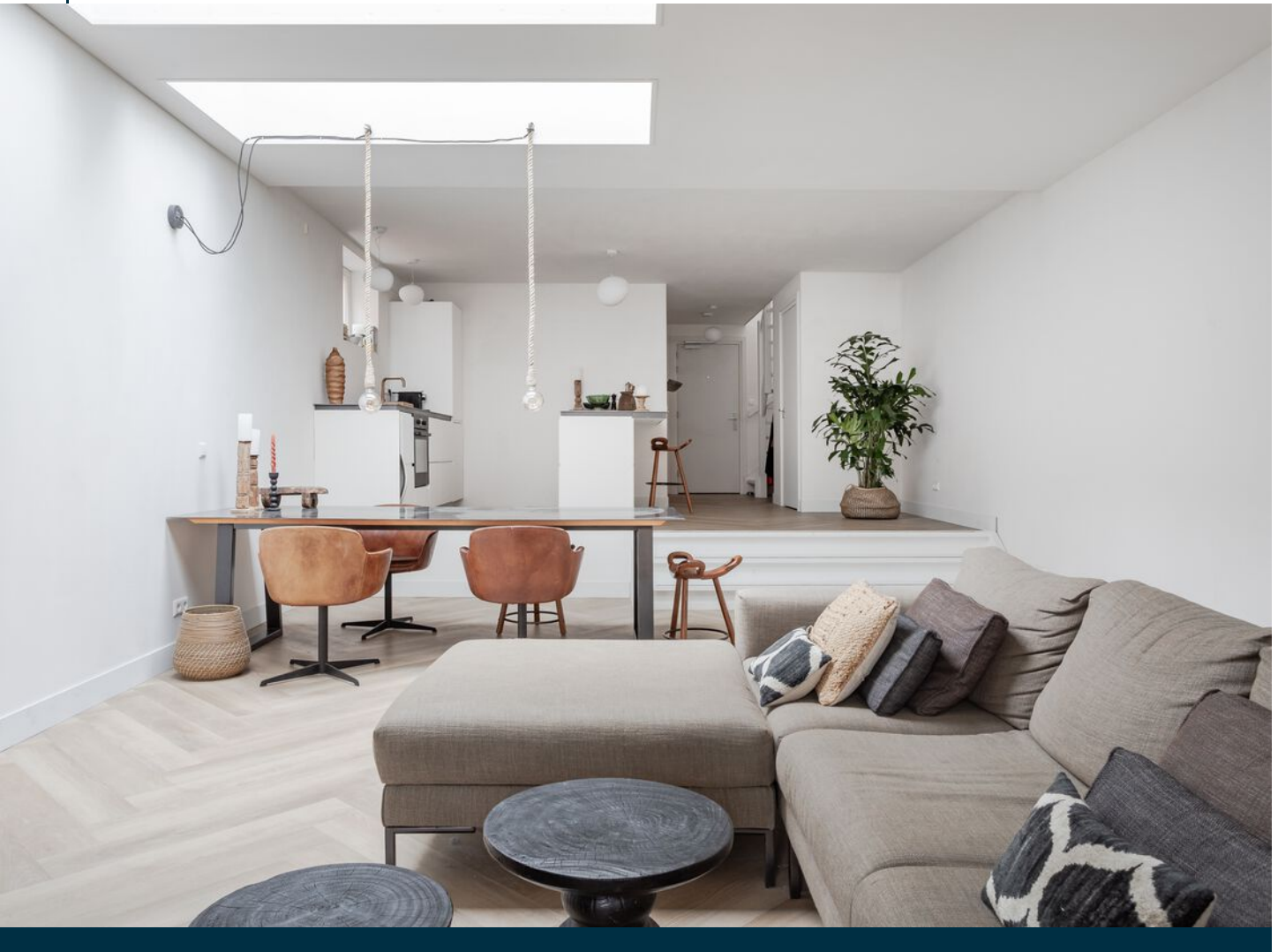
En dan hebben we nog een fijn dakterras! Via het gezamenlijke trappenhuis is het terras te bereiken middels een grote lichtkoepel met direct toegang tot het eigen terras. Er is een kunststof vlonder, prettig qua onderhoud, met hekwerk geplaatst en het uitzicht is echt spectaculair!

### **Bijzonderheden:**

- Beschermd Stadsgezicht
- Servicekosten VVE € 221,21 per maand
- Gezamenlijke watermeter met meters voor onderlinge verrekening via de VVE
- Onderhoud t/m vloer 1e verdieping is v.r.v. de winkel, daarboven voor de eigenaren van de appartementen
- Bij dit appartement zijn de voorbereidingen getroffen om zonnepanelen te laten plaatsen.
- Hardhouten kozijnen met HR+ + glas
- Alle vloeren en wanden zijn vlak en haaks gerenoveerd, volledig geïsoleerde gevel, binnenmuren, vloeren, dak en HR++ glas.
- Op de geïsoleerde (OSB) wanden is gips geplaatst en zodanig afgewerkt dat u direct kan schilderen.
- Glasvezel wordt eind voorjaar 2024 aangelegd
- De wanden zijn gestuukt, er zijn hoge plinten geplaatst en dat is doorgevoerd in het hele appartement.
- Alle gestuukte wanden zijn voorbehandeld en kunnen in iedere gewenste kleur worden geschilderd
- in het hele appartement zijn hardhouten kozijnen met HR++ glas



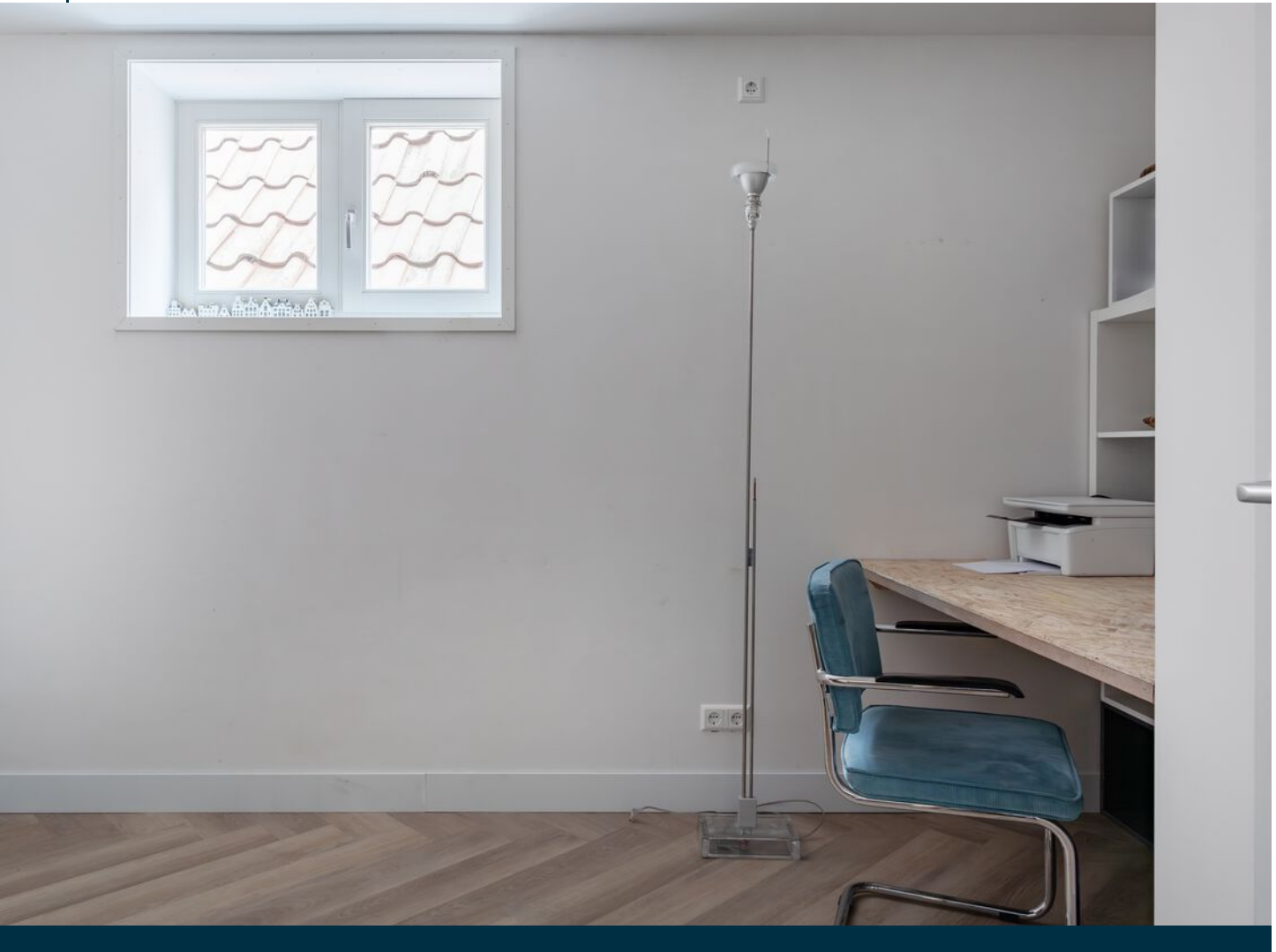




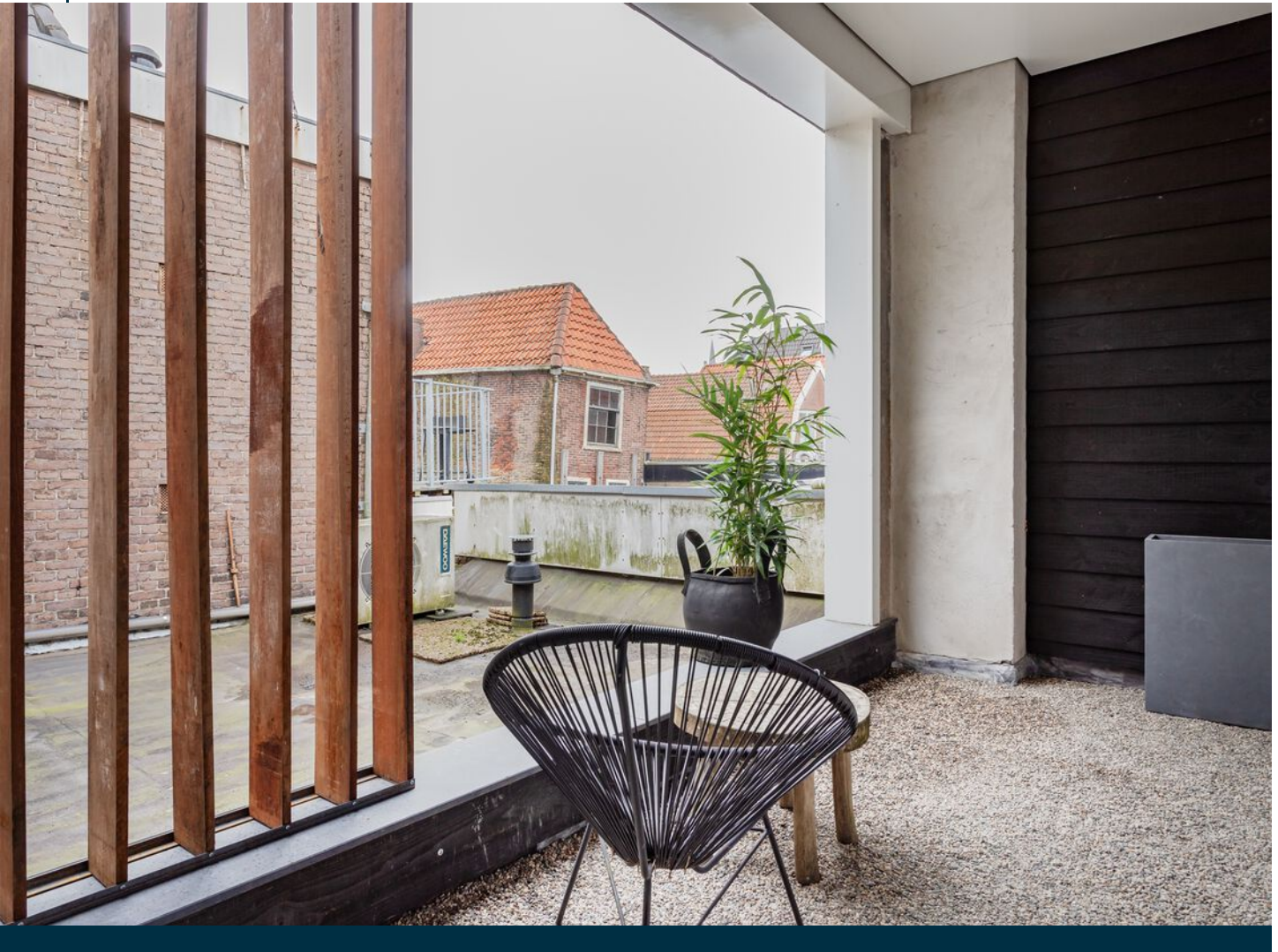


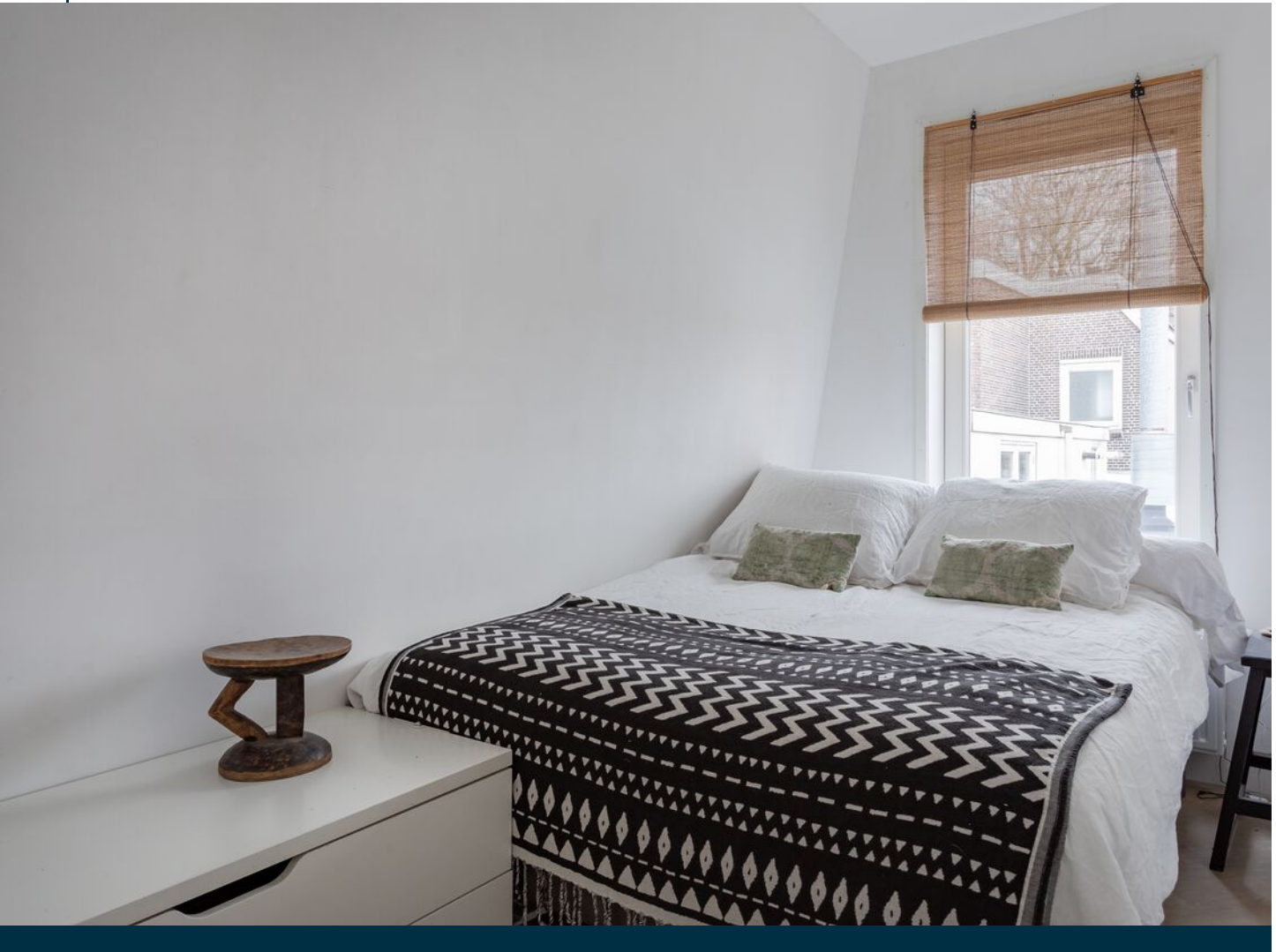
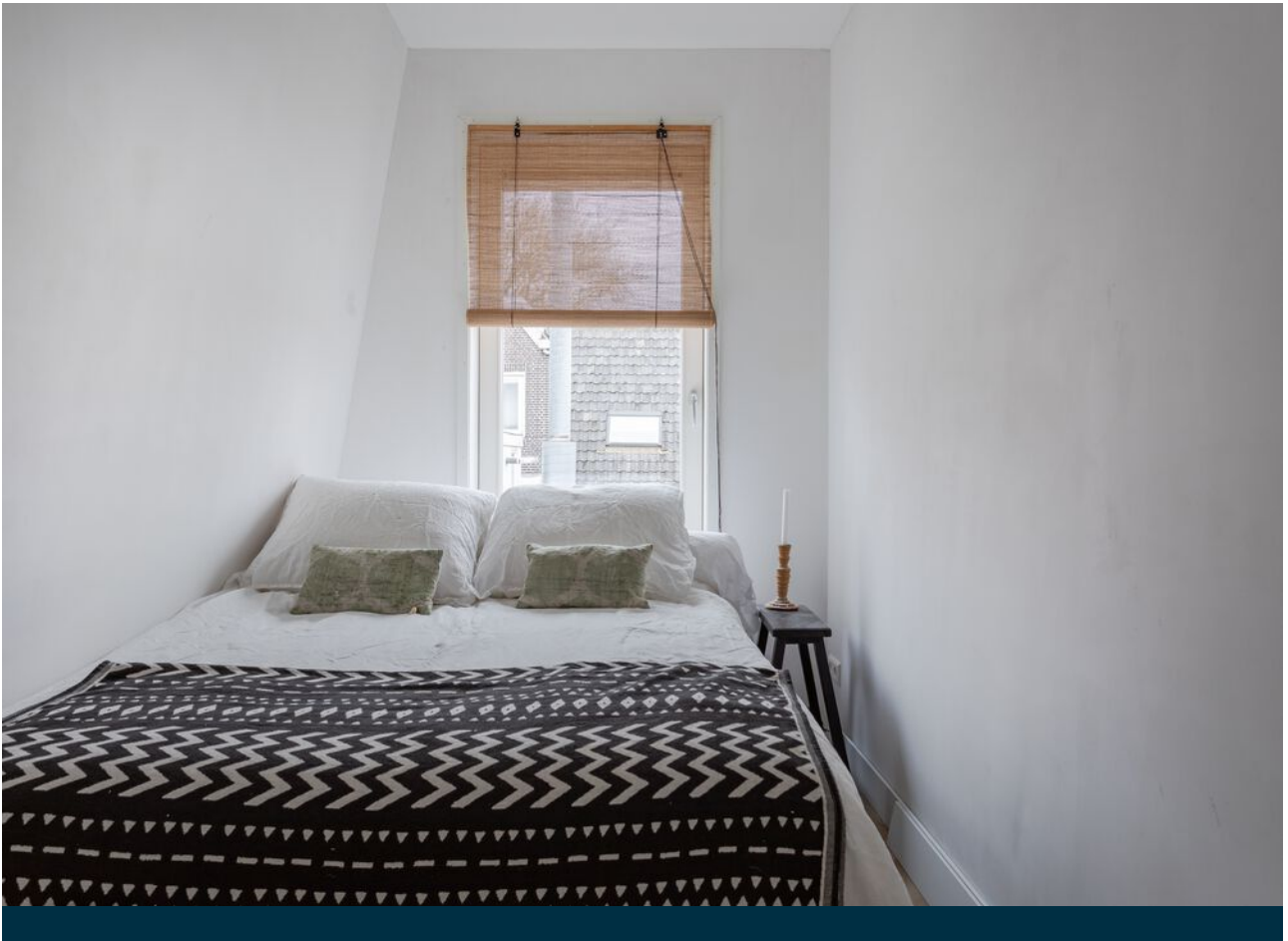






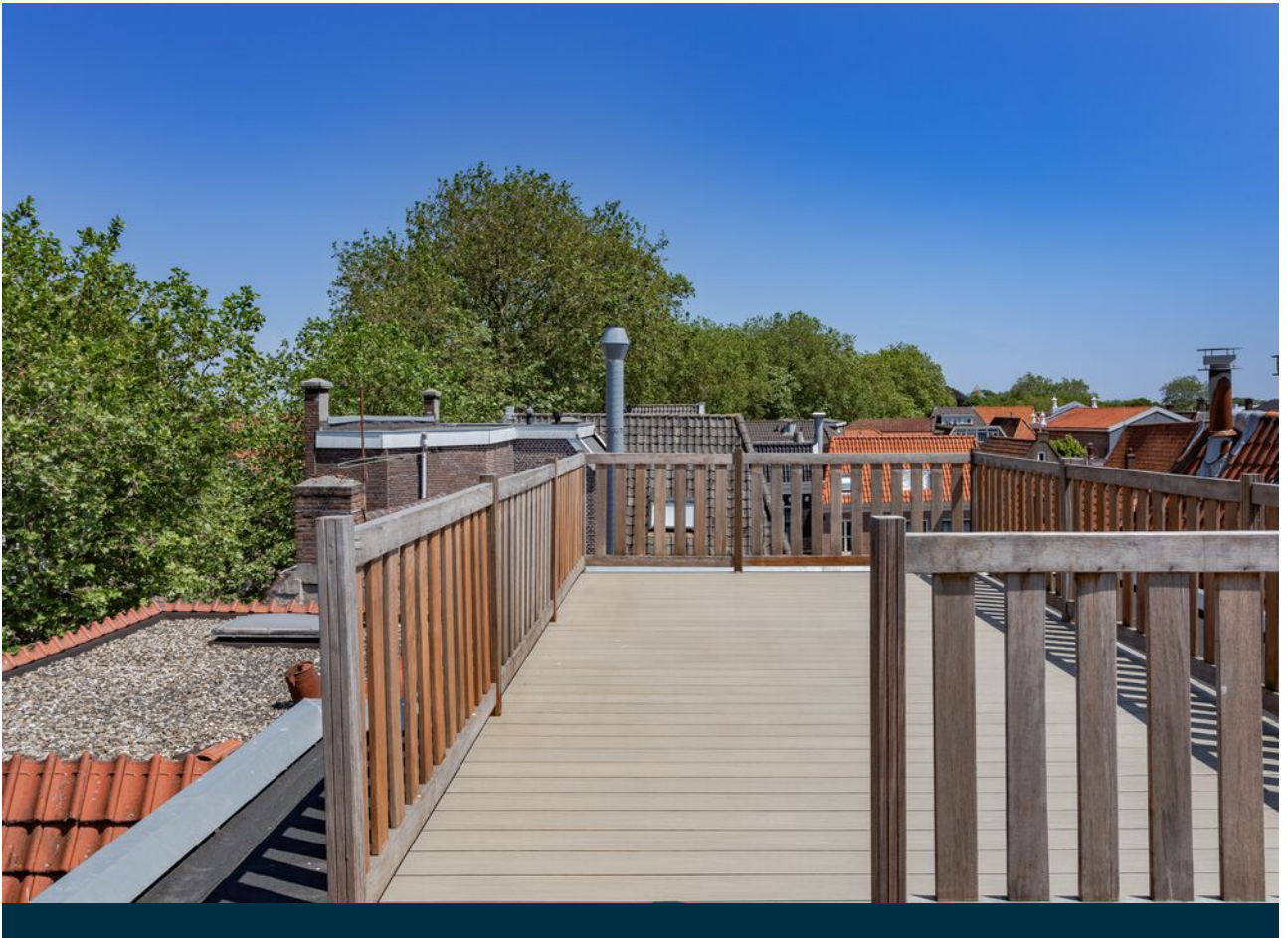






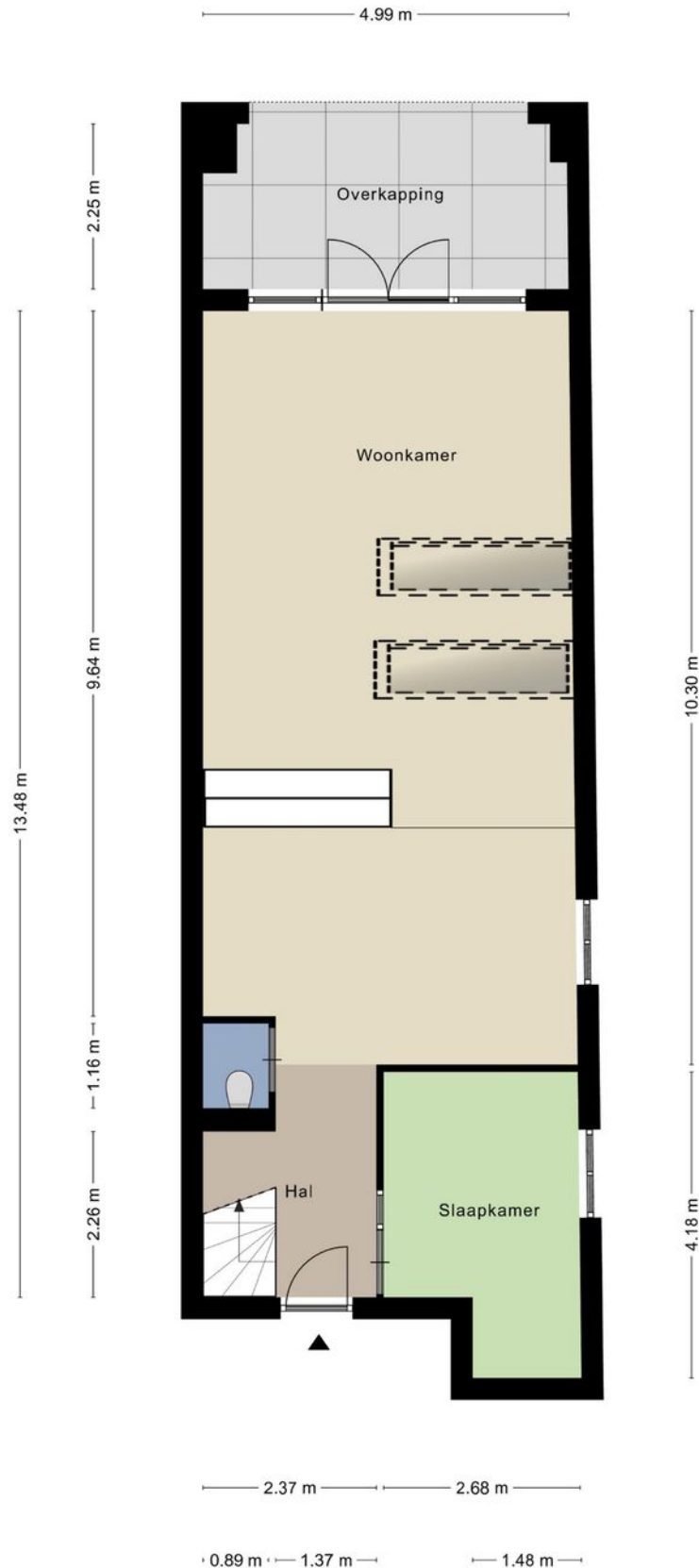








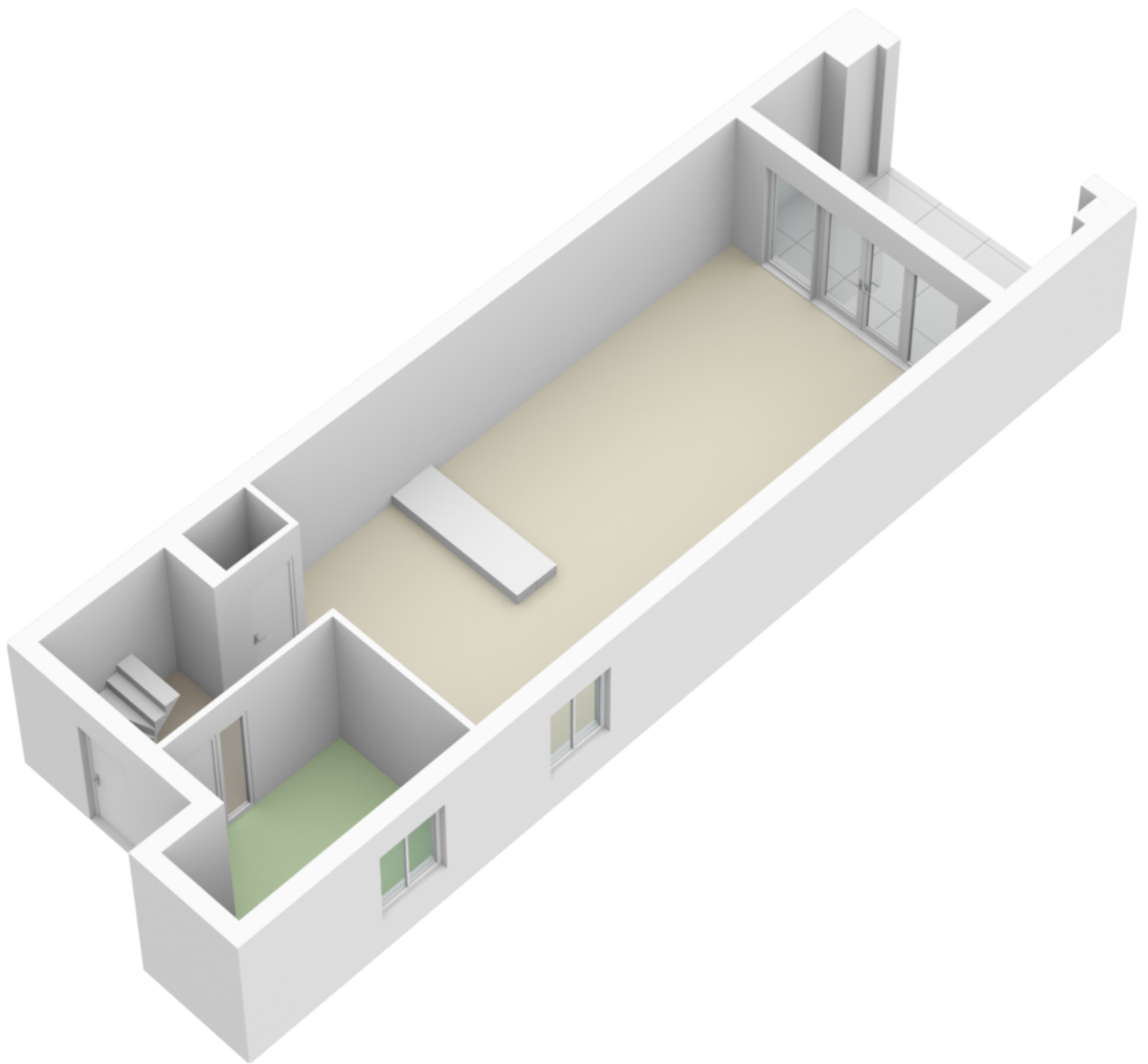
# Woonverdieping







# Woonverdieping 3D



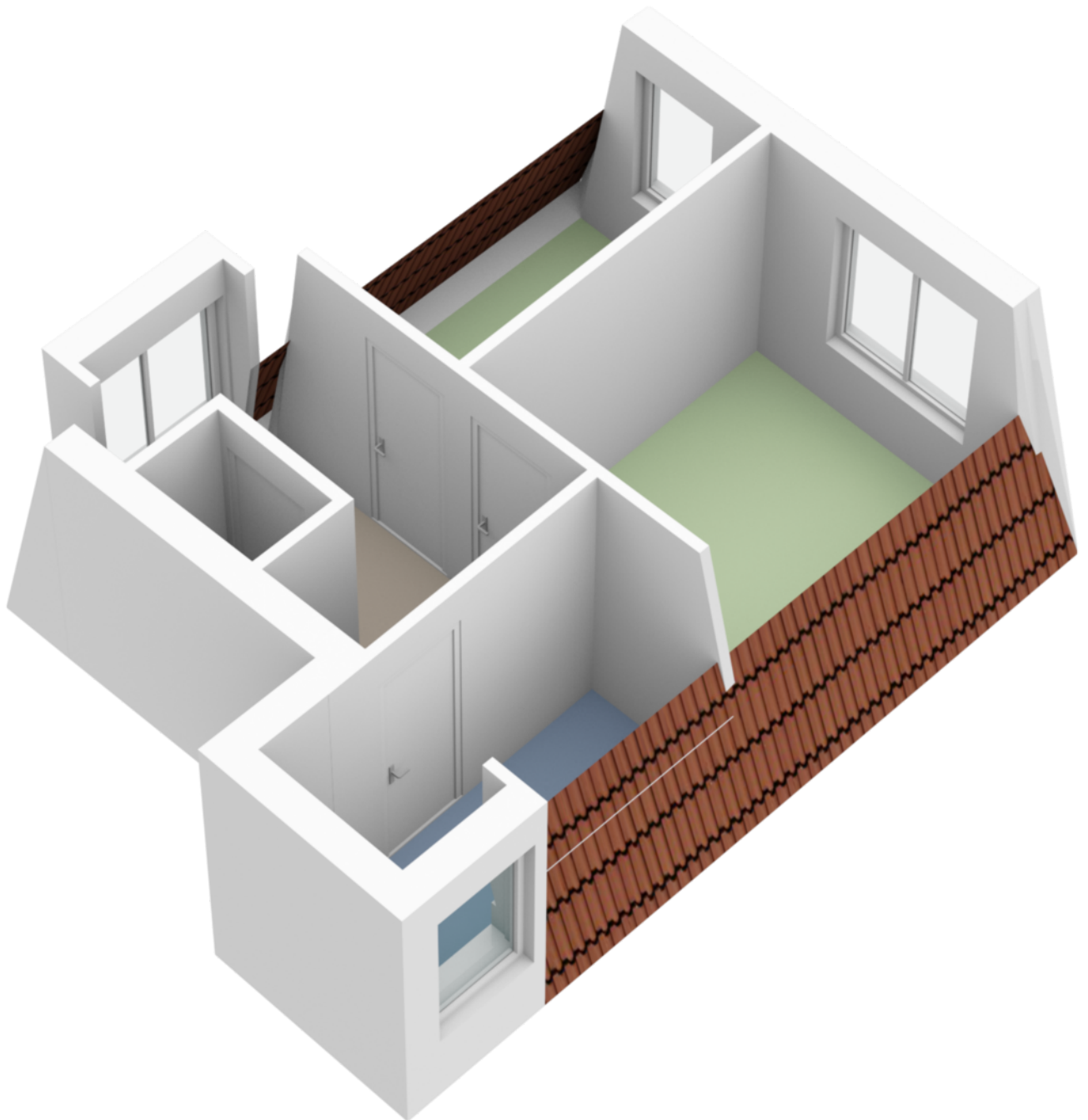


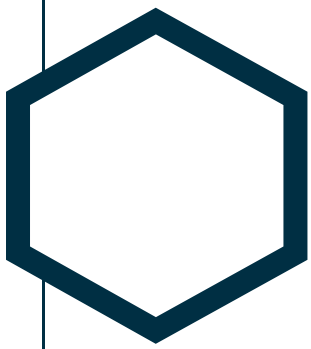
# Slaapverdieping



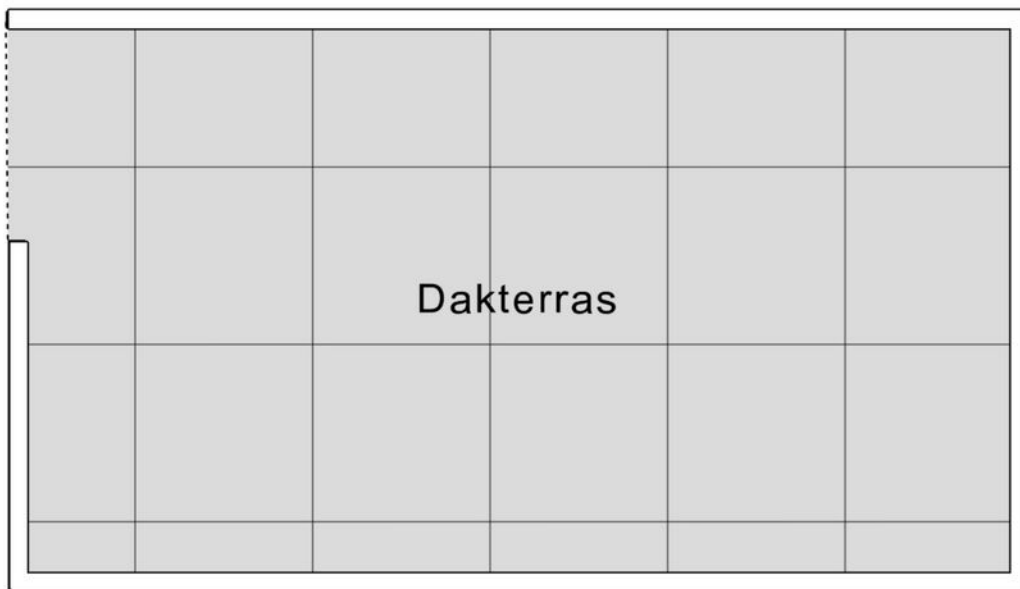


# Slaapverdieping 3D





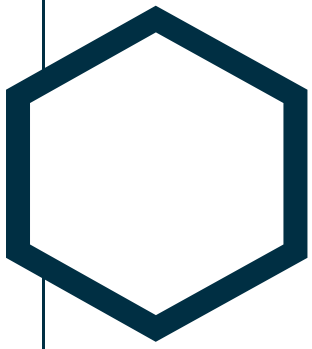
# Dakterras



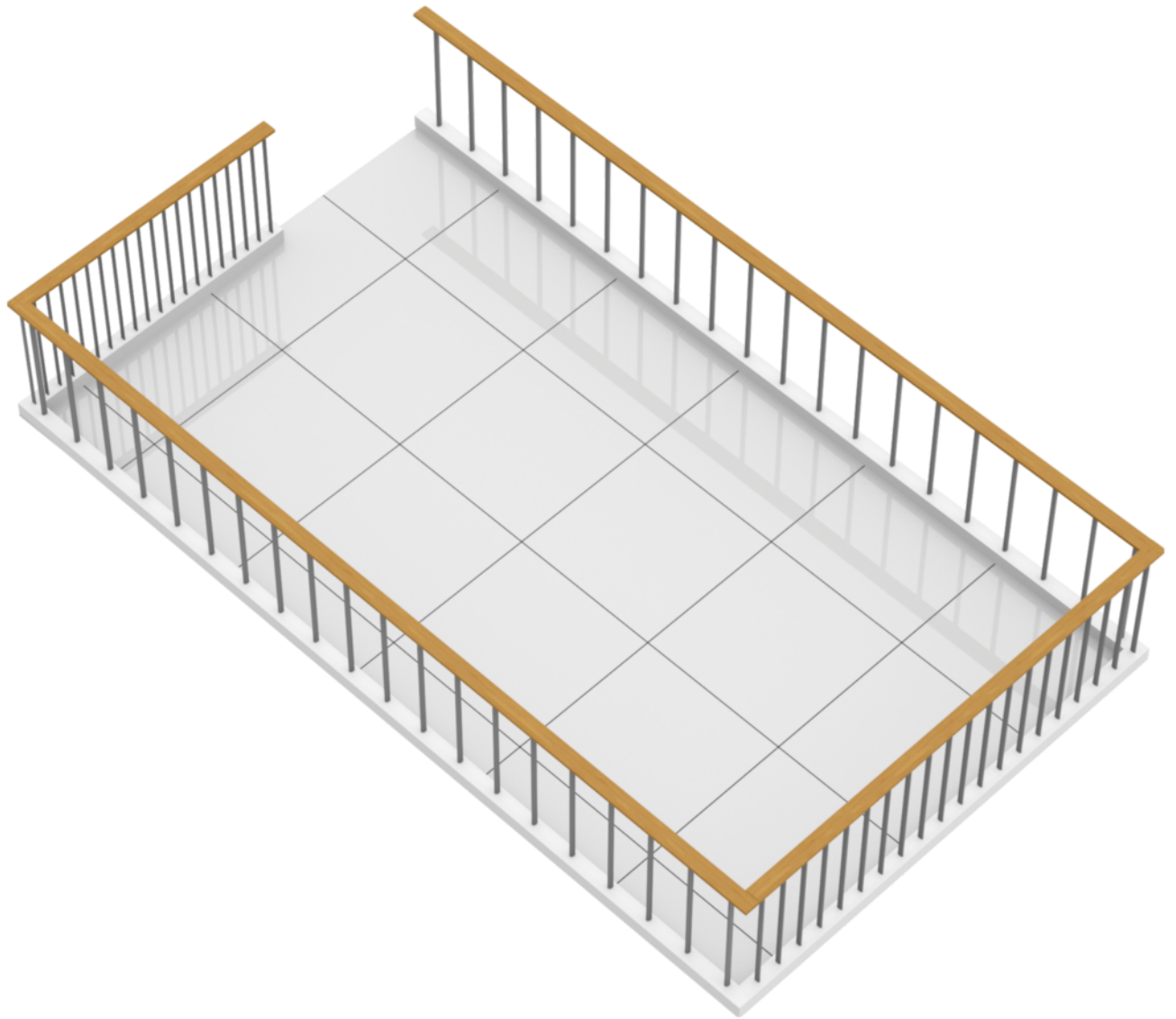
5.56 m

3.08 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Dakterras 3D





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 25 Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Hoorn  
Sectie B  
Perceel 3631



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 maart 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	1897 - 2023 gerenoveerd
Inhoud	323 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	98 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	30 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, Sectie B, nummer 4502 A2
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
<b>Buiten</b>	
Type	Dakterras en vide
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Remeha CW5
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Elektra	10 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, registratienummer 477817798, geldig tot 27 november 2033

*Over ons*



MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*

**Onder de pannen met  
MARGIT NIJBOER  
MAKELAARDIJ**

Margit Nijboer, makelaar sinds 1997 en Marijke Leegwater sinds 2001 de scepterzwaaijer over de backoffice, vormen door onze jarenlange samenwerking een 'dreamteam'.

Wij zijn de lokale experts en kennen de regio Hoorn en West-Friesland van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen.

Margit Nijboer Makelaardij ondersteunt u bij elke stap: Van tips om het huis verkoopklaar te maken, de beste presentatie tot aan de verkoop van uw woning.







# 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. 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.



## 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.



Marijke Leegwater - Backoffice manager  
Margit Nijboer - Makelaar RMT



Neem dan contact op met ons kantoor:

Lepelaar 2G  
1628GZ Hoorn  
0229-228 014  
info@margitnijboer.nl  
www.margitnijboer.nl