



MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*

Richtprijs  
€ 385.000,- k.k.

# Poldermolen 32 Hoorn

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



## Beschrijving

Hartstikke leuke geschakelde hoekwoning met inpandig te bereiken garage, lichte doorzon living met pelletkachel, luxe en zeer complete keuken, 4 slaapkamers, eenvoudige badkamer met 2e toilet en mogelijkheid deze te vergroten, zonnige achtertuin op het zuiden en grote voortuin op het noordwesten.

In 2022 is er veel geïnvesteerd in de woning voor extra woonplezier wat een prettige bijkomstigheid is voor de nieuwe bewoners.

Als u nieuwsgierig bent geworden zien we u graag bij een bezichtiging!

### **Entree**

Parkeren kan op eigen terrein met ook parkeergelegenheid rondom de woning. Achter de voordeur met roederaam en dubbel glas ligt een grote inloopmat in de ruime hal met de trapopgang, toegang tot de inpandig te bereiken garage en het toilet met licht betegelde wanden, staande toilet, fonteintje en centraal afzuigstelsel. Bij de garderobe is een raam dus prettig lichtinval en de lichte laminaatvloer is doorgelegd in de living

## **Living**

Fijne doorzon living met veel lichtinval en aan de straatzijde vrij uitzicht. Naast de nieuwe radiatoren verwarmt de vrijwel nieuwe Rika pelletkachel de living. Er is een tuindeur naar de zonnig gelegen tuin op het zuiden waar in 2022 een elektrisch te bedienen zonnescerm is geplaatst. Beslist geen overbodige luxe! De wanden zijn gestuukt en er is een lichte laminaatvloer gelegd.

## **Keuken**

Royale keukenruimte waar in 2022 een zeer complete keuken is geplaatst. Bij binnenkomst is er een soort tussenruimte met een kast in de trapkast... ideaal!!!! De Amerikaanse koelkast met vriezer is uitgevoerd met een "door-in-door" en ijsdispenser. Er is een keukenmeubel met inbouw-magnetron en de keukenunit zelf is in een U-vorm geplaatst met veel werkblad, 1½ spoelbak met een Quooker, witte hoogglans kastjes en soft close laden met geïntegreerde bestekladen. Daarnaast is er de nodige inbouwapp. zoals: combi oven/magnetron, stoomoven, vaatwasser (beiden AEG) en een Bora inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiger. Aan de zijde van de eetkamer zijn ook nog eens extra kastjes dus enorm veel bergruimte! Er zit een raam boven het werkblad wat niet alleen prettig is voor het lichtinval maar het kan ook open.

## **Inpandig te bereiken garage**

IGarage waar in 2019 een elektrisch te bedienen geïsoleerde segmentendeur is geplaatst. De garage wordt verwarmd door een radiator en

direct lichtinval is er middels de tuindeur en het zijraam, beiden met dubbel glas. Op de vloer is zeil op een ondervloer gelegd.

## **Tuin**

De achtertuin ligt op het zuiden en is geheel bestraat. De tuinset blijft achter dus deze zomer kunt u gelijk genieten van het zonnetje met het vrijwel nieuwe elektrisch te bedienen zonnescerm. Er zit een buitenkraan en stopcontacten en er staan degelijke schuttingen. De voortuin is ook de moeite waard en ligt op het noordwesten. Er is een hekwerk met beplanting geplaatst, er liggen houten vlonders en vanaf ca.16.00 uur heeft u hier de zon tot zonsondergang. Ook hier is een buitenkraan geplaatst.

## **1e Verdieping**

De trapopgang is met laminaat bekleed met verlichting op een bewegingssensor. De wanden zijn gespoten en eenmaal boven is er een royale overloop met daglicht, een nieuwe radiator en op de betonnen verdiepingsvloer is een lichte laminaatvloer geplaatst en doorgelegd in de slaapkamers.

1e Slaapkamer - ruime kamer met recht opgetrokken, gespoten wanden en een deur naar het deels overdekte balkon met kunststof beklede gevelbekleding. Voor het raam met houten kozijn en dubbel glas is een elektrisch te bedienen rolluik geplaatst waarvan de motor in 2022 is vervangen. Toen is ook de airco geplaatst.

2e Slaapkamer voorzijde – leuke kamer ook met recht opgetrokken en gespoten wanden, raampartij met dubbel glas in een houten kozijn,

radiator en de losse kasten blijven achter.

3e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer met recht opgetrokken en gespoten wanden, eveneens een grote raampartij met dubbel glas in een houten kozijn. Ook hier blijven de losse kasten achter.

4e Slaapkamer achterzijde – deze ruime kamer is door de huidige bewoners als een kleedkamer in gebruik genomen. Er is een Velux dakraam met verduisteringsgordijn en zicht op de dijk van het Markermeer met daarachter het standsstrand.

Waskamer – naast de wasmachine/drogeraansluiting treffen we hier de CV installatie en de omvormer voor de zonnepanelen.

## **Badkamer**

De badkamer heeft licht betegelde wanden, een douchehoek met thermostaatkraan, 2e toilet, wastafel, radiator en bovenramen waar ook een uitzetraam open kan voor de natuurlijke ventilatie. Er is een mogelijkheid om het balkon bij de badkamer te betrekken.

## **Bijzonderheden:**

- Schilderwerk buitenom in 2019 door schildersbedrijf uitgevoerd.
- 12 zonnepanelen in 2020 geplaatst, worden gehuurd voor € 63,- per maand.
- Voordat de zonnepanelen zijn gelegd is het bitumen dak gecontroleerd en goed bevonden om de panelen te plaatsen.
- In 2019 zijn alle radiatoren in de gehele woning vervangen behalve in de badkamer.
- Betonnen verdiepingsvloeren.



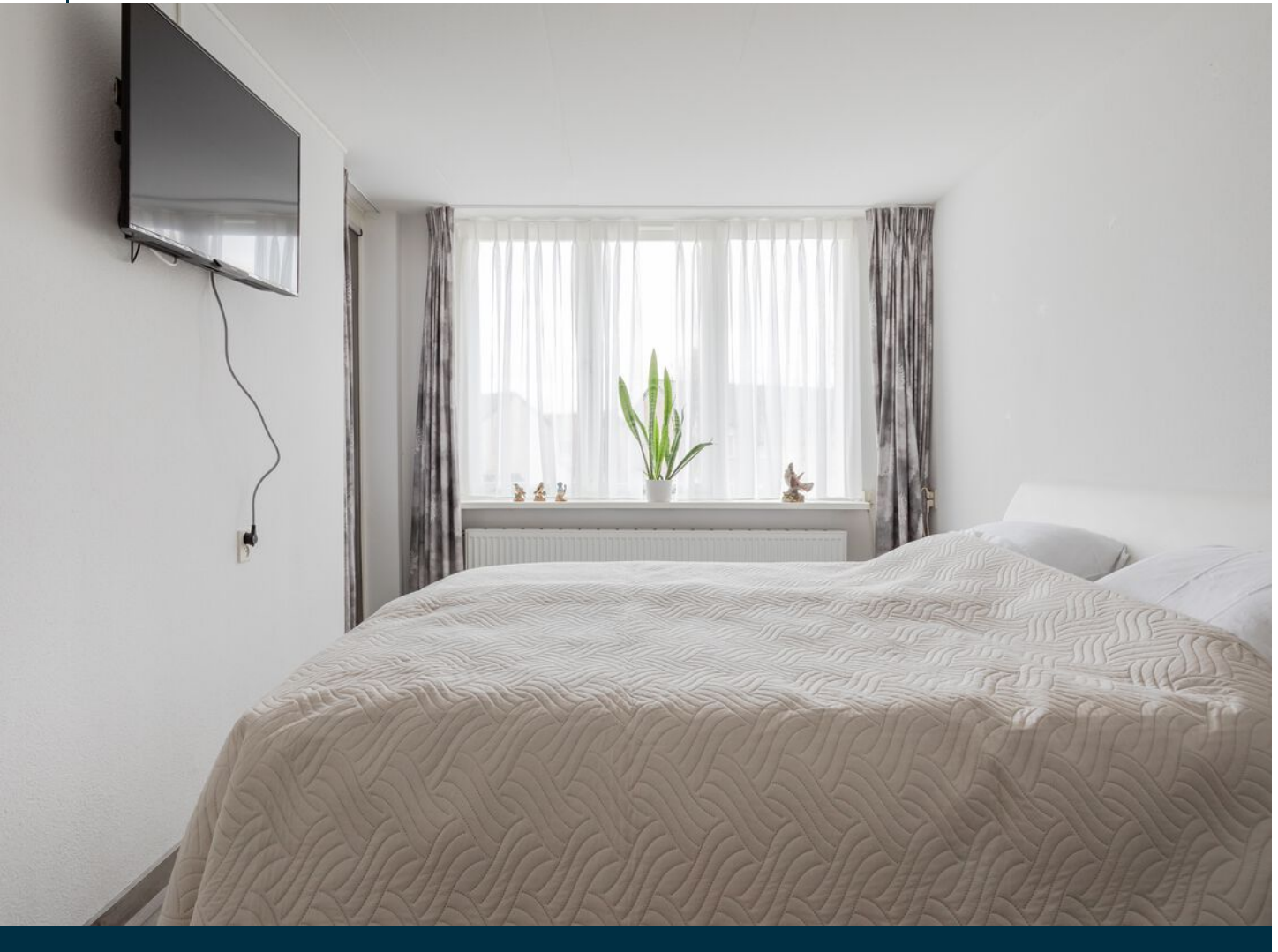
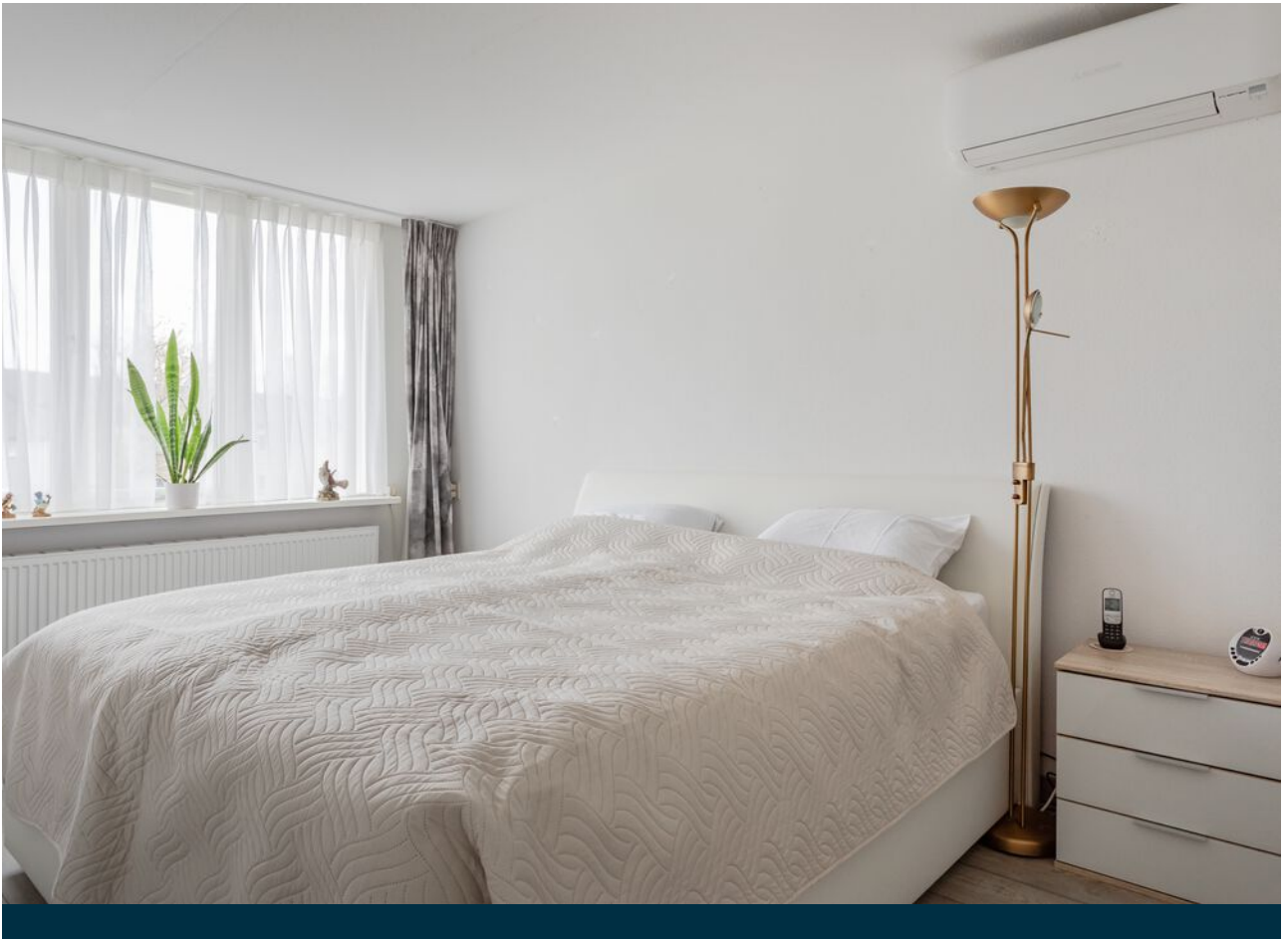




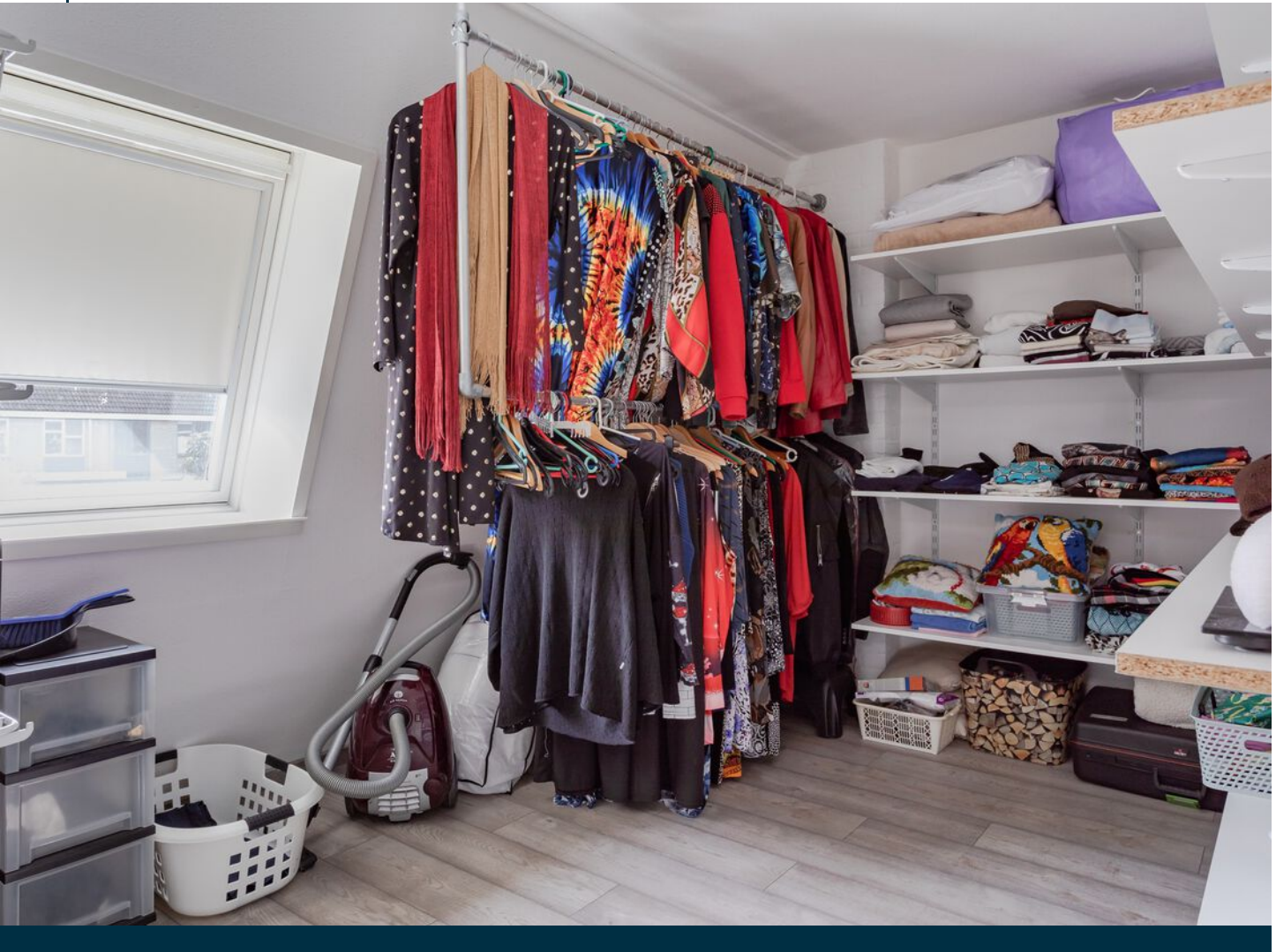
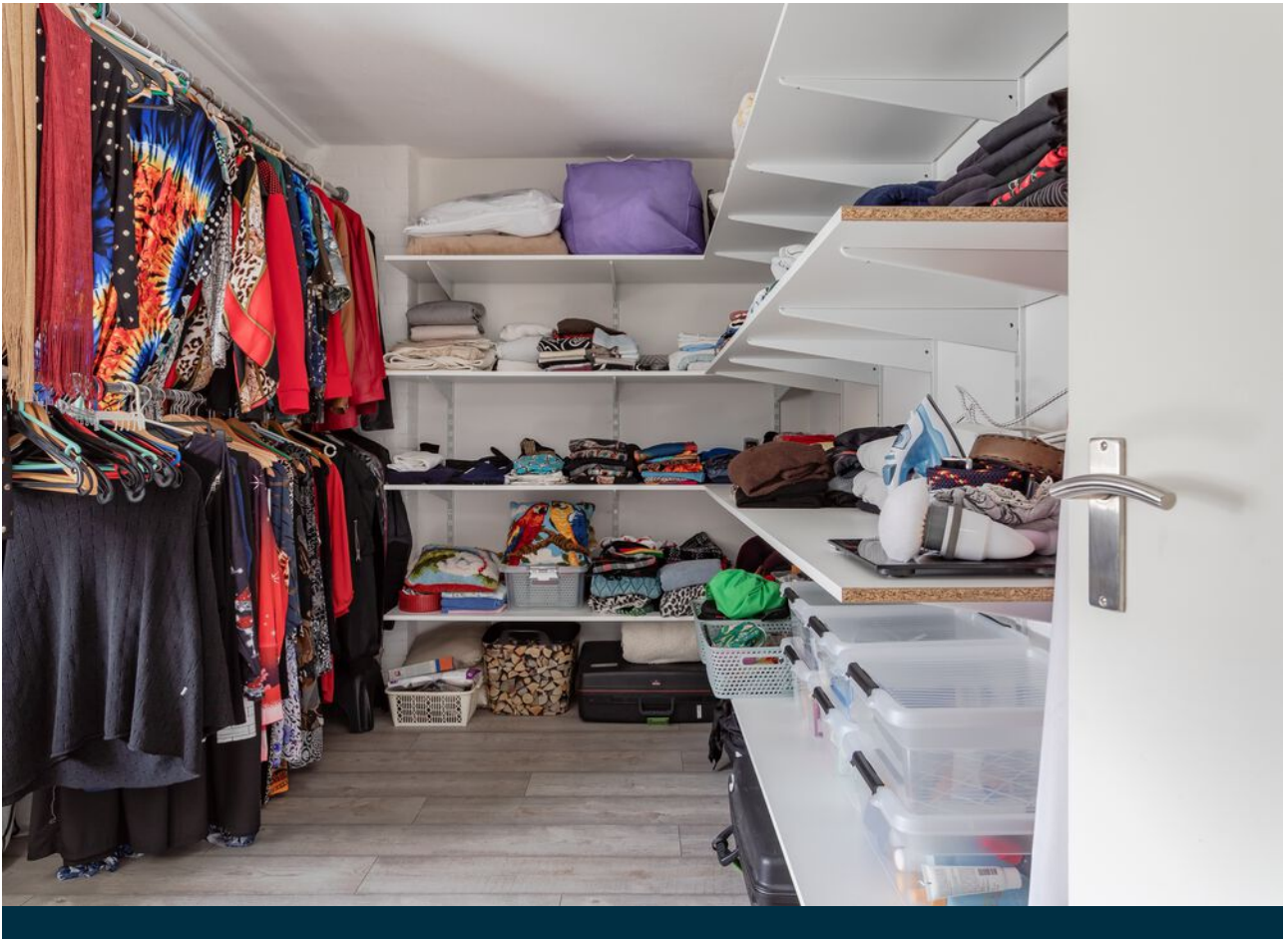


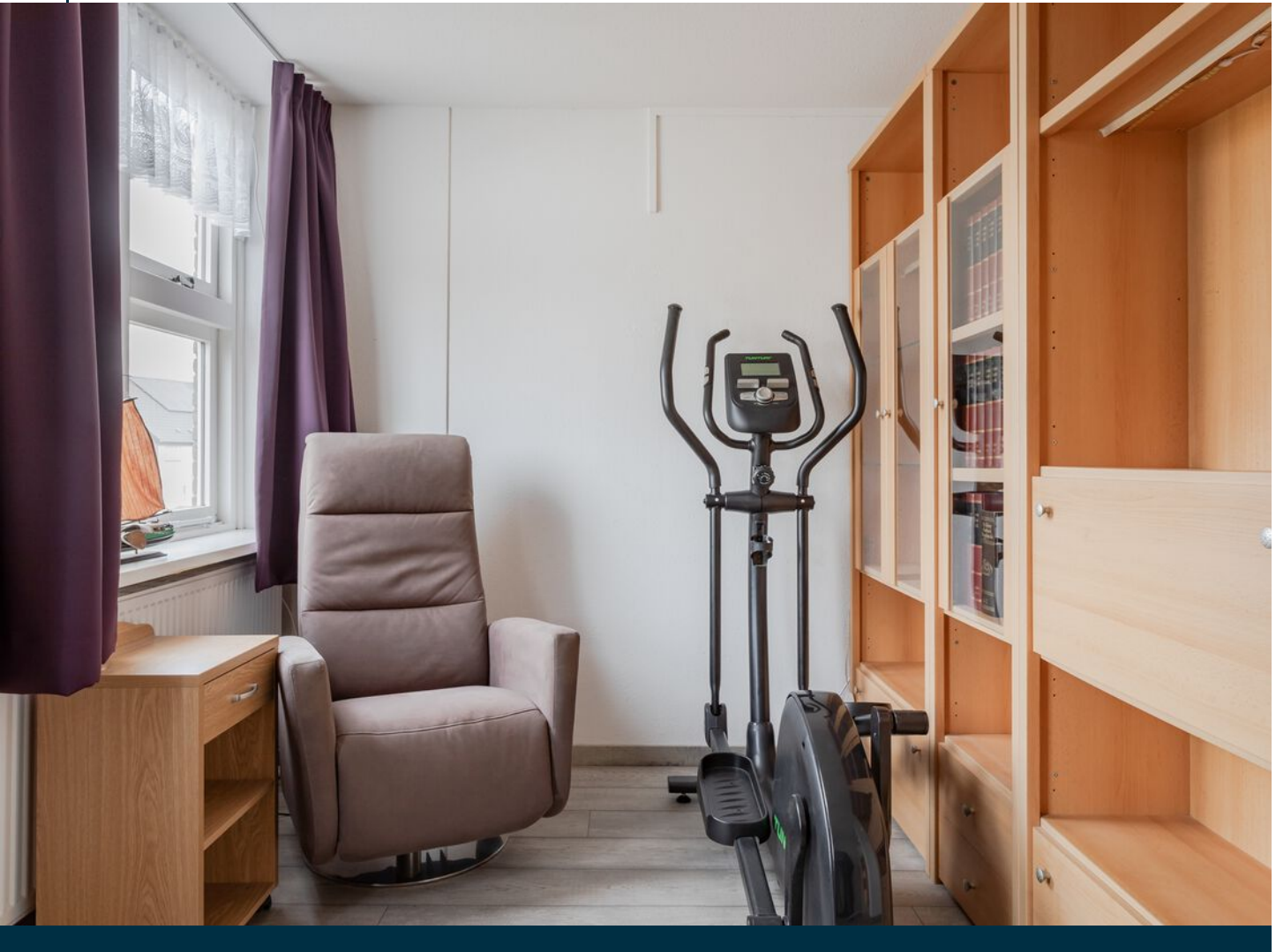


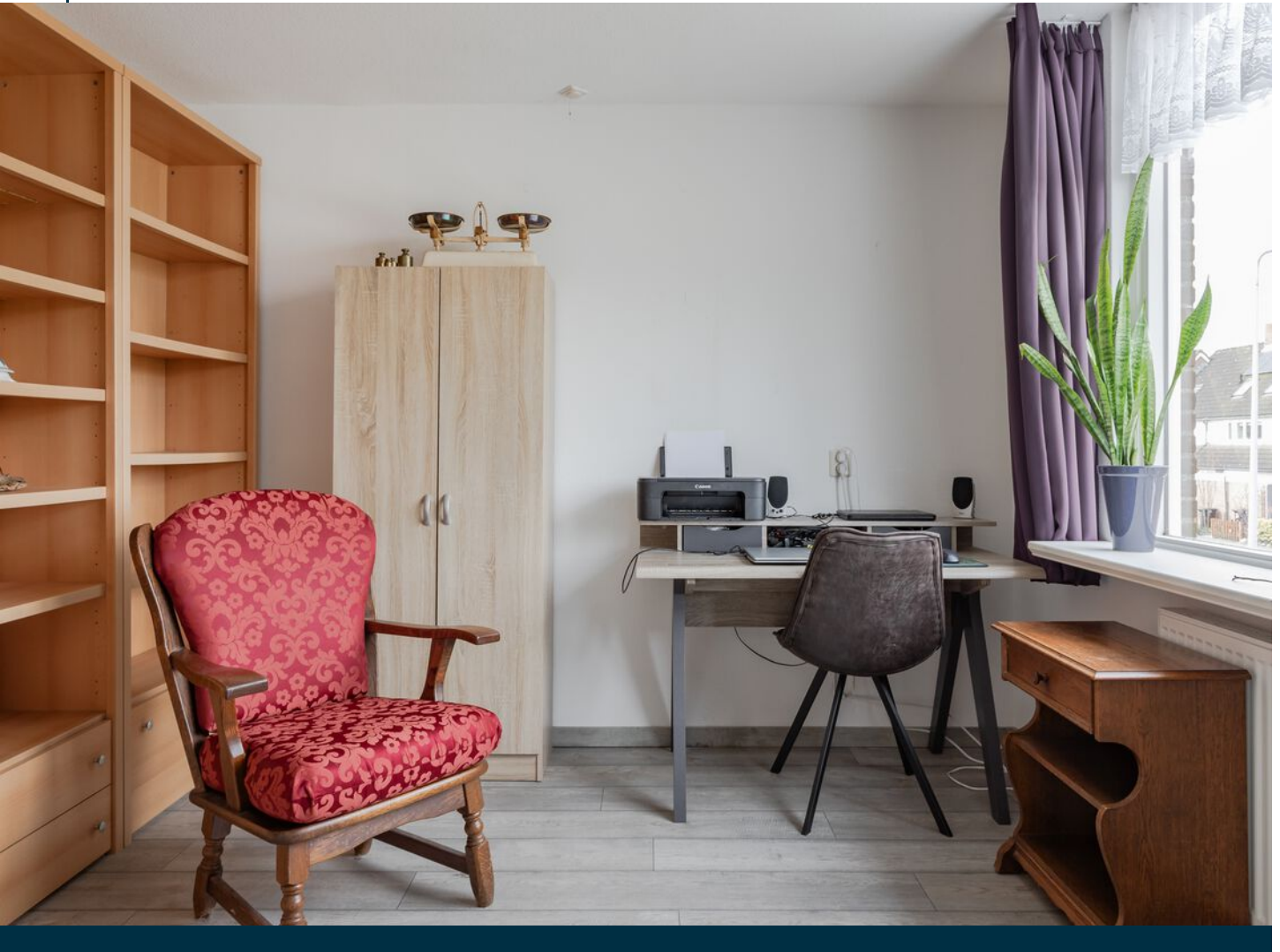




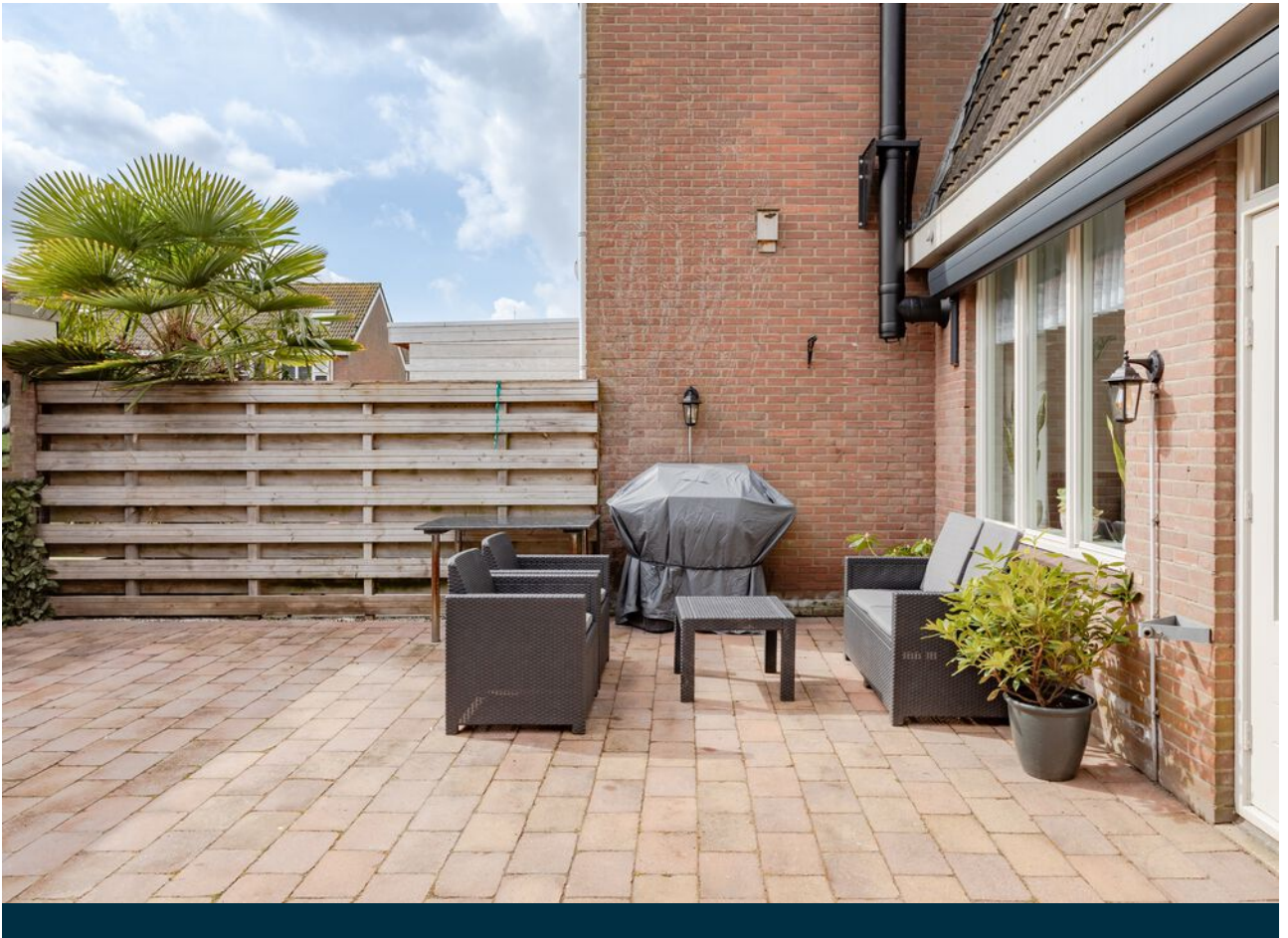


















# Begane grond

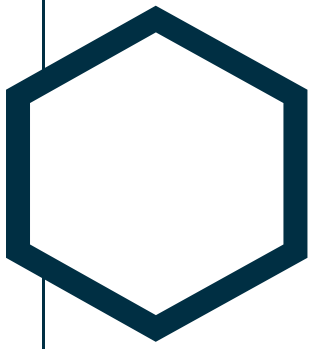




# Begane grond met tuin



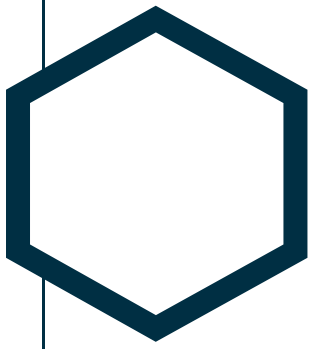
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



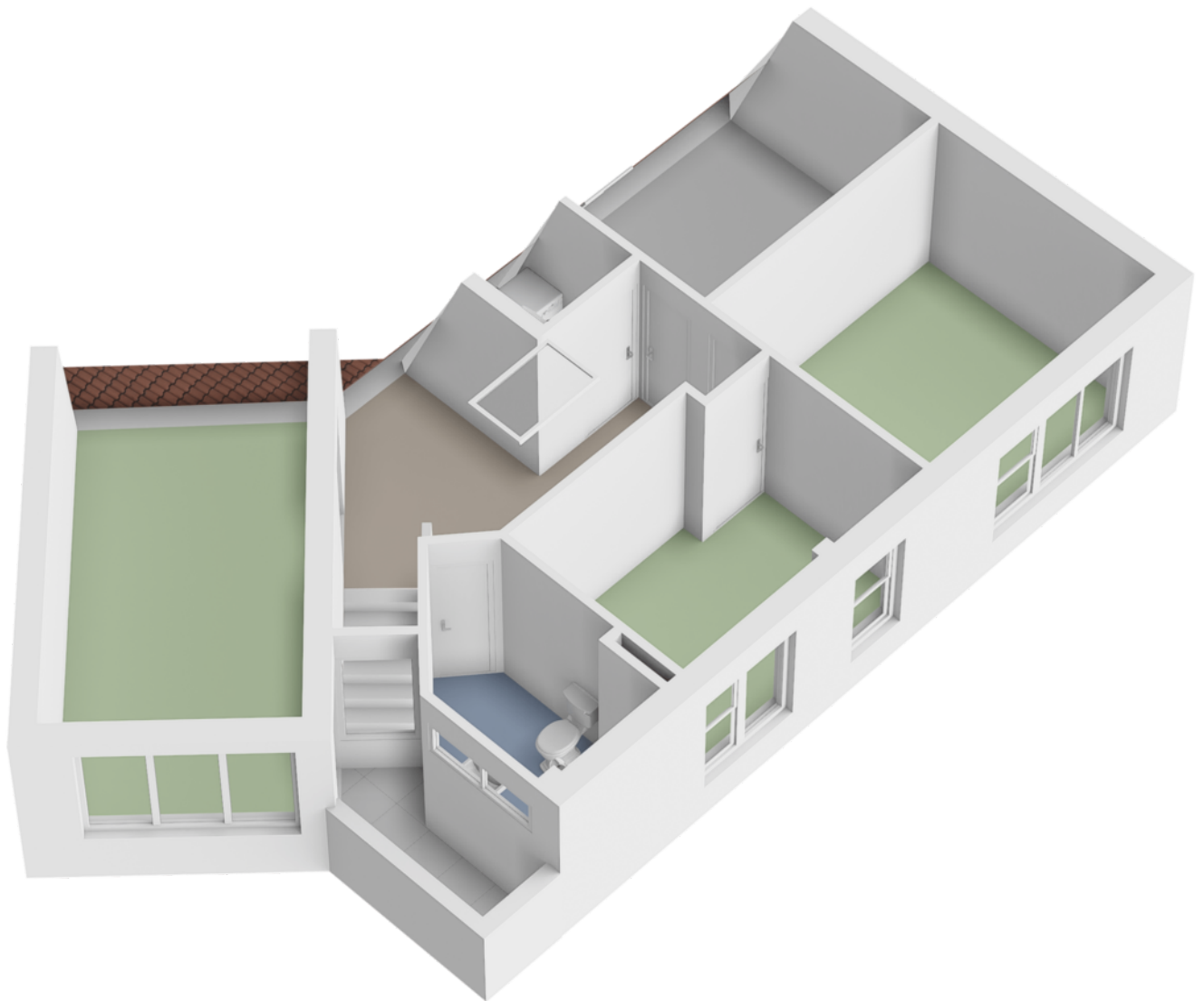
# Begane grond 3D







# 1e verdieping 3D





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1028	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 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

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1981
Inhoud	508 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	15 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	240 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie M, nummer 1028
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Voortuin / achtertuin
Lengte/Breedte	5,5 x 15 / 6 x 8 aflopend naar 4 meter
Oriëntatie	Noordwest / Zuid
Heeft een achterom	Nee
Garage	5,8 x 2,73 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Atag
Verwarmingssysteem	CV ketel, pelletkachel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Elektra	9 groepen, 2 fase kookgroep, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 151324633 geldig tot 7 februari 2034

*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