



MARGIT NIJBOER
makelaardij

Richtprijs
€ 365.000,- k.k.

Schoutenstraat 65
Hoorn

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



Beschrijving

Jaren 30 eengezinswoning met erker en openslaande deuren naar de zonnig gelegen tuin op het noordwesten met uitzicht op het Wilhelminapark en een brede waterpartij.

De woning telt 3 slaapkamers en een ruime zolderverdieping waar middels het plaatsen van een vaste trap een 4e slaapkamer gerealiseerd kan worden.

In de aanbouw achter de keuken is het toilet en de douchegelegenheid met daarachter een ruime berging in de tuin.

U zit op loopafstand van het Julianapark met het Markermeer, de binnenstad, het havengebied, de gezellige zaterdagmarkt, station en kort samengevat, een TOP locatie! Na 63 jaar woonplezier wordt het stokje graag overgedragen aan een volgende generatie en wellicht bent u straks de gelukkige nieuwe bewoner!

Entree

In de Schoutenstraat kunt u zonder parkeervergunning parkeren. Via het poortje in de voortuin heeft u toegang tot de woning, met achter de voordeur toegang tot de kruipruimte. Een radiator verwarmt de hal, er zit een wateraansluiting, hoog plafond, de trapopgang en toegang tot de living.

Living

Gezellige doorzonliving met een karakteristieke jaren 30 erker waar dubbele beglazing in de houten kozijnen is geplaatst en het bovenraampje kan open voor de ventilatie.

Een grote radiator verwarmt de zithoek, er is een gipsplaten plafond en op de vloer ligt een parketlamelvloer met een houten toplaag op de houten balklaag.

De wanden zijn behangen, er is een open kast en een praktische trapkast met verlichting. In de trapkast zit een keldertje met 3 treden, deze is nog wel aanwezig maar afgesloten.

Er is een schouw met gasaansluiting met het rookkanaal tot aan het dak zonder ontsluiting naar buiten. Het rookkanaal kan dus worden weggehaald.

Bij de eethoek zijn openslaande deuren met toegang tot de fijne en zonnig gelegen tuin, aan beide zijden radiatoren en vanaf de eettafel heeft u zicht op het Wilhelminapark.

Keuken

Open keuken, wel gedateerd, maar dat geeft u de gelegenheid een eigentijdse keuken naar eigen smaak te plaatsen.

De huidige keuken is in 1975 in een hoekopstelling geplaatst met kastruimte, bovenkastjes

met bladverlichting, lichte wandtegeltjes, dubbele spoelbakken en diverse inbouwapparatuur, zoals: een 4 pits gaskomfoor, wasemkap met de afvoer naar buiten, heteluchtoven en een tafelmodel koelkast. Vanuit de keuken geeft een paneeldeur toegang tot de bijkeuken.

Bijkeuken met toilet en doucheruimte

De bijkeuken met tegelvloer voorziet in de wasmachine-aansluiting, de cv installatie, paneeldeur naar de toiletruimte met staande toiletpot, betegelde wanden en een klpraampje.

De eenvoudige doucheruimte heeft eveneens betegelde wanden, een mengkraan, radiator en klpraampje met enkel glas.

Vanuit de bijkeuken heeft u ook toegang tot de tuin.

Tuin

Fijne diepe tuin op het noordwesten, grotendeels bestraat met toegang tot de ruime berging.

De houten berging is onderaan opgemetseld, voorziet in verlichting, stopcontacten, een daglicht, dubbel glas, ventilatioeroosters en aan de buitenzijde is nog een buitenstopcontact geplaatst.

Achterin de tuin ligt gras en er is een achterom, grenzend aan het water.

De zanaanbidder zal zich op zijn/haar plaats voelen in deze tuin want mede vanwege de diepte is het volop genieten van de zon en dan met name de middag- en avondzon.

Een mooiere plek kan je haast niet bedenken om na te genieten van de dag!

In het verlengde van de tuin ligt het Wilhelminapark met de brede waterpartij, leuk om met een klein bootje op te dobberen of als we weer eens een strenge winter krijgen, schaatsen! Voor de kleintjes zijn er speeltoestellen.

U kunt zich zelfs aansluiten bij de "Vrienden van het Wilhelminapark".

1e Verdieping

De trapopgang met vloerbedekking en lambrisering geeft toegang tot de overloop met houten verdiepingsvloer en een vaste kast op de overloop.

Een leuk weetje.....onderweg naar boven komen we nog een koof/open kastje tegen in de houten wand wat "vroeger" als schoenenkastje werd gebruikt. Een deur met dubbel glas geeft toegang tot het platte dak van de aanbouw wat ideaal is voor het onderhoud buitenom.

Deze verdieping telt 3 slaapkamers met recht opgetrokken wanden en bij alle kamers zijn de originele paneeldeuren nog aanwezig.

1e Slaapkamer voorzijde – leuke afmeting kamer met dubbel glas in het houten kozijn en een hor om de muggen buiten te houden.

Deze kamer heeft een open vaste kast en een zachtboard plafond.

2e Slaapkamer voorzijde – recht opgetrokken wanden met behang en hier ook nog een zachtboard plafond.

Alle slaapkamers hebben radiatoren, deze kamer heeft een eigen wastafel met warm watertoevoer en ook dubbel glas in een houten kozijn met een hor.

3e Slaapkamer achterzijde – een ruime kamer met lambrisering, vaste kastenwand met schuifdeuren, brede raampartij met dubbel glas in de houten kozijnen en 2 ramen kunnen open met zicht op het Wilhelminapark. Er is altijd wat te zien want de natuur heeft veel gezichten en ook heel fijn....geen achterburen! Deze kamer heeft een gipsplaten plafond en behang.

2e Verdieping

Via een vlizotrap heeft u vanaf de overloop toegang tot de ruime zolderverdieping. Het is een verrassende ruimte, waar nog een extra slaapkamer gerealiseerd kan worden, want een vaste trap plaatsen behoort zeker tot de mogelijkheden! We treffen er een houten verdiepingsvloer, een dakraam met enkel glas en zicht op het houten dakbeschot wat eenvoudig geïsoleerd kan worden.

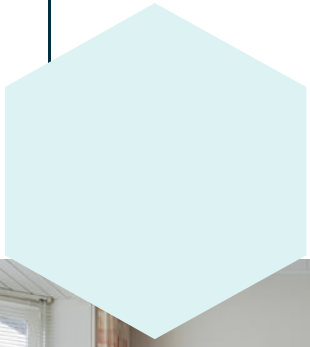
Bijzonderheden:

- Niet bewoners clausule
- Schilderwerk buitenom in 2022 door schilder uitgevoerd
- Glasvezel aanwezig
- Steenworp afstand van het Julianapark, het Markermeer, sportfaciliteiten, binnenstad, station, terrasjes in het havengebied etc.
- Parkeren zonder vergunning



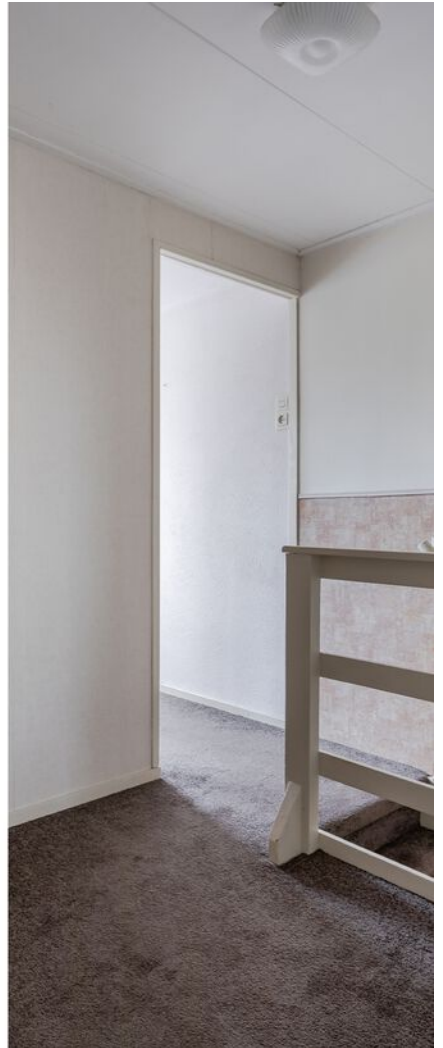




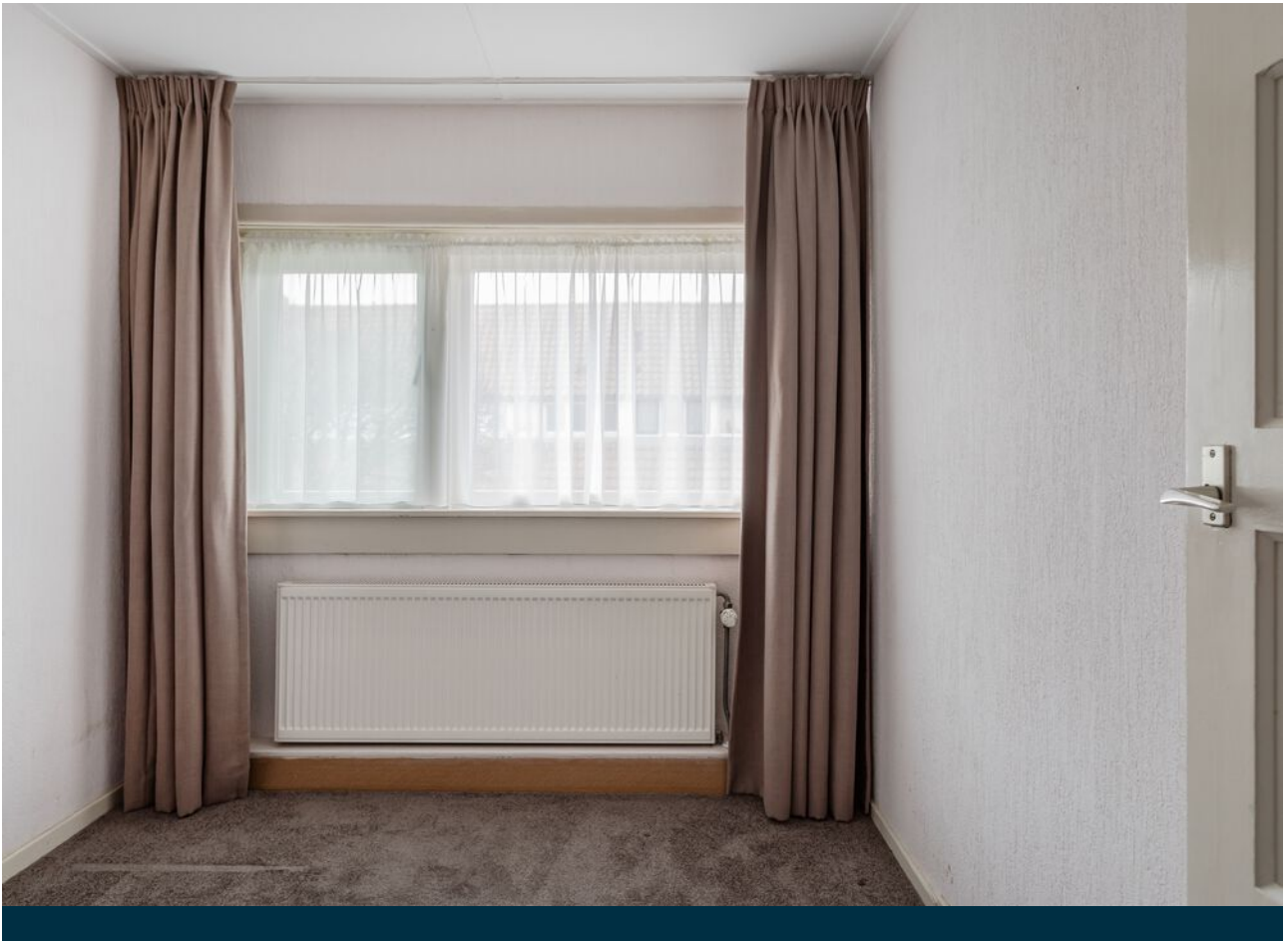


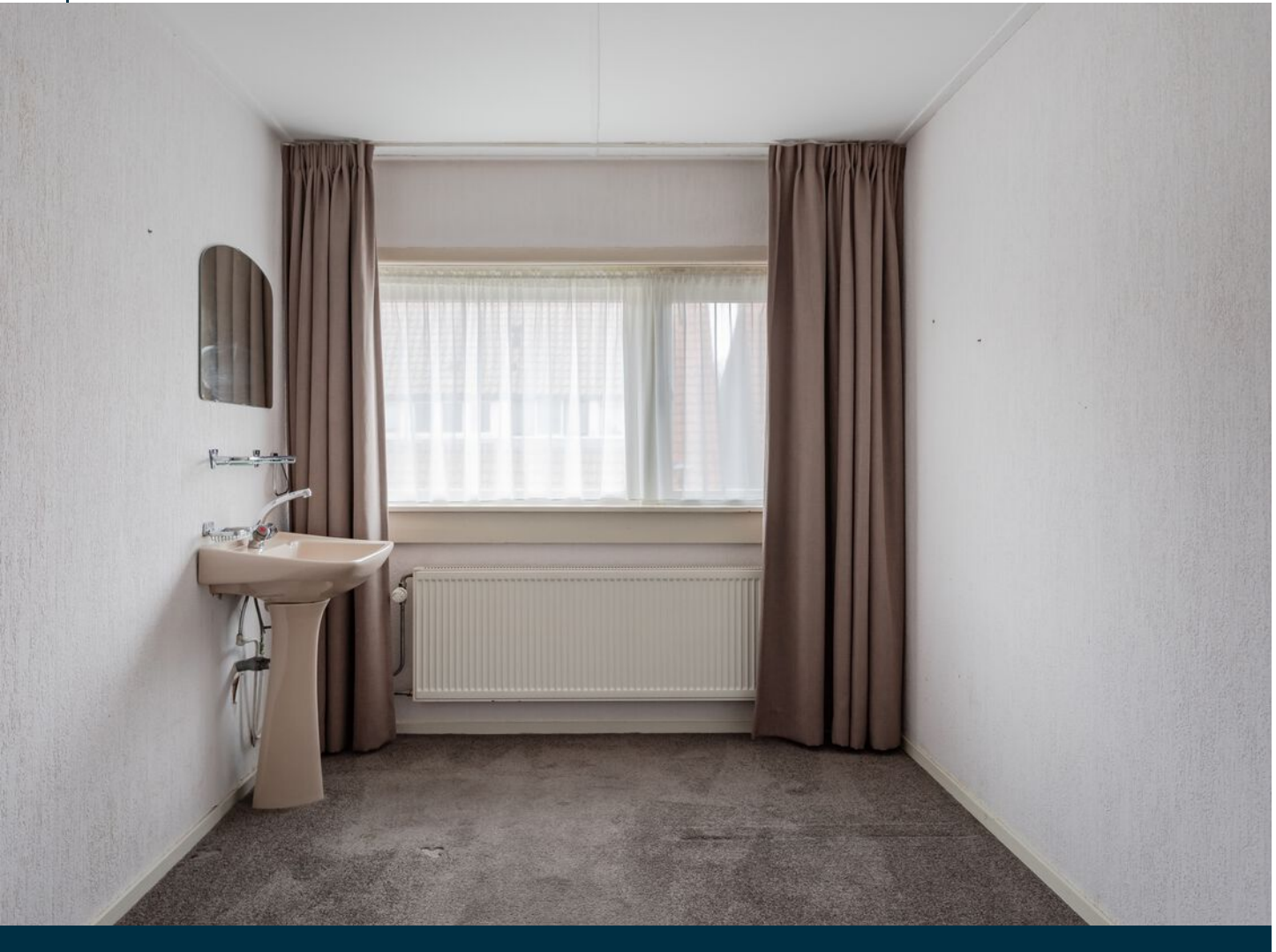


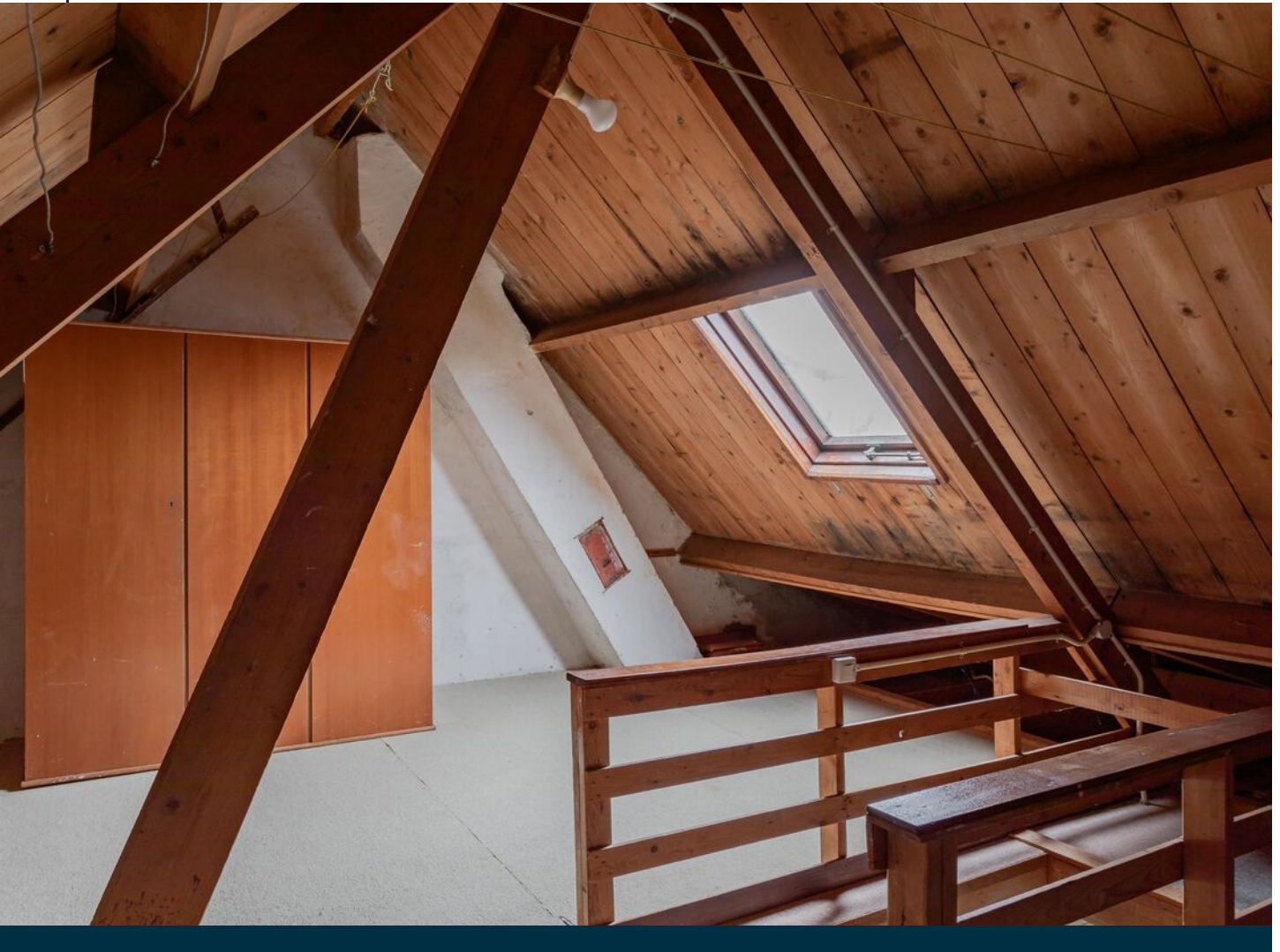
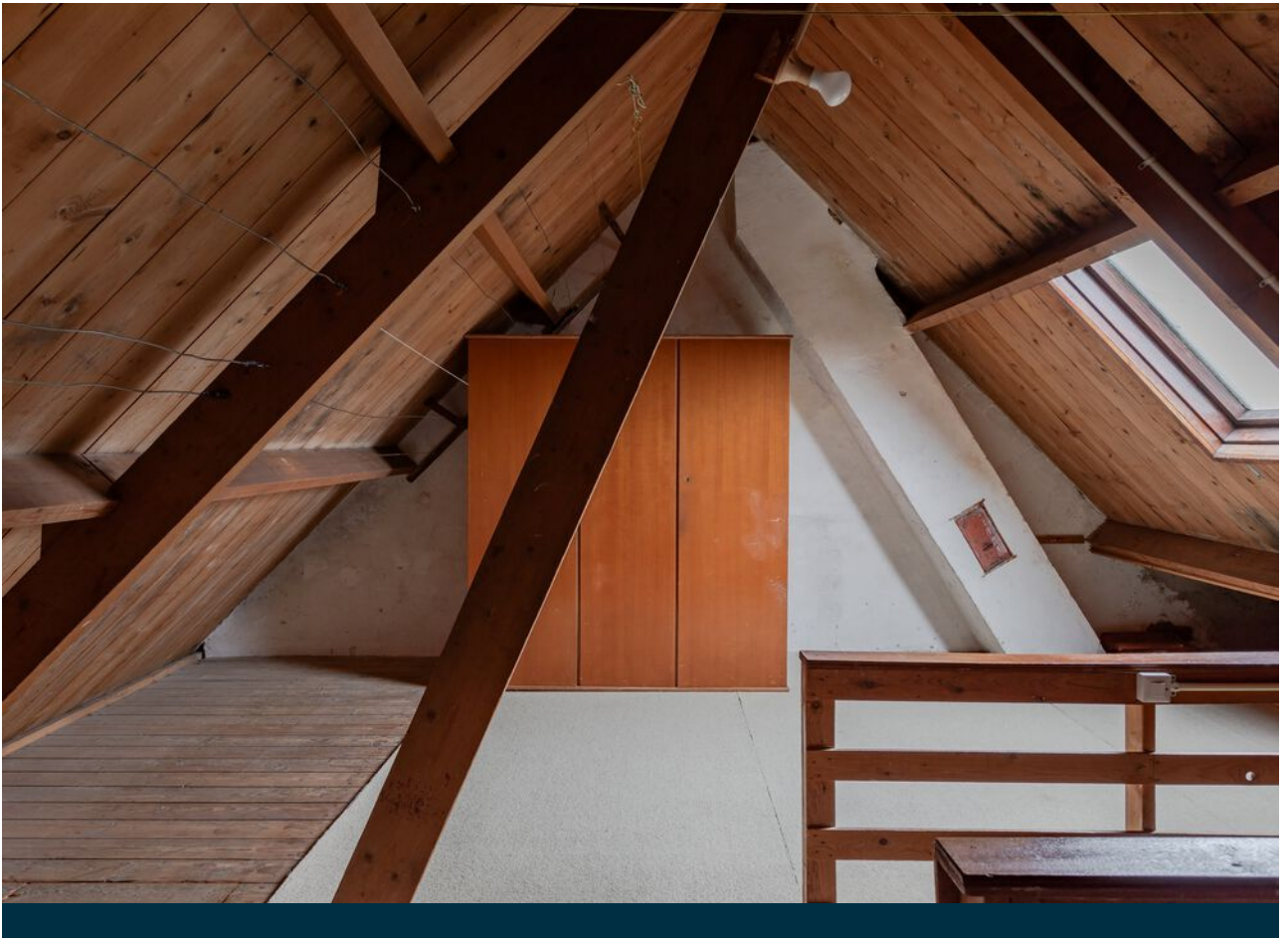




















Begane grond





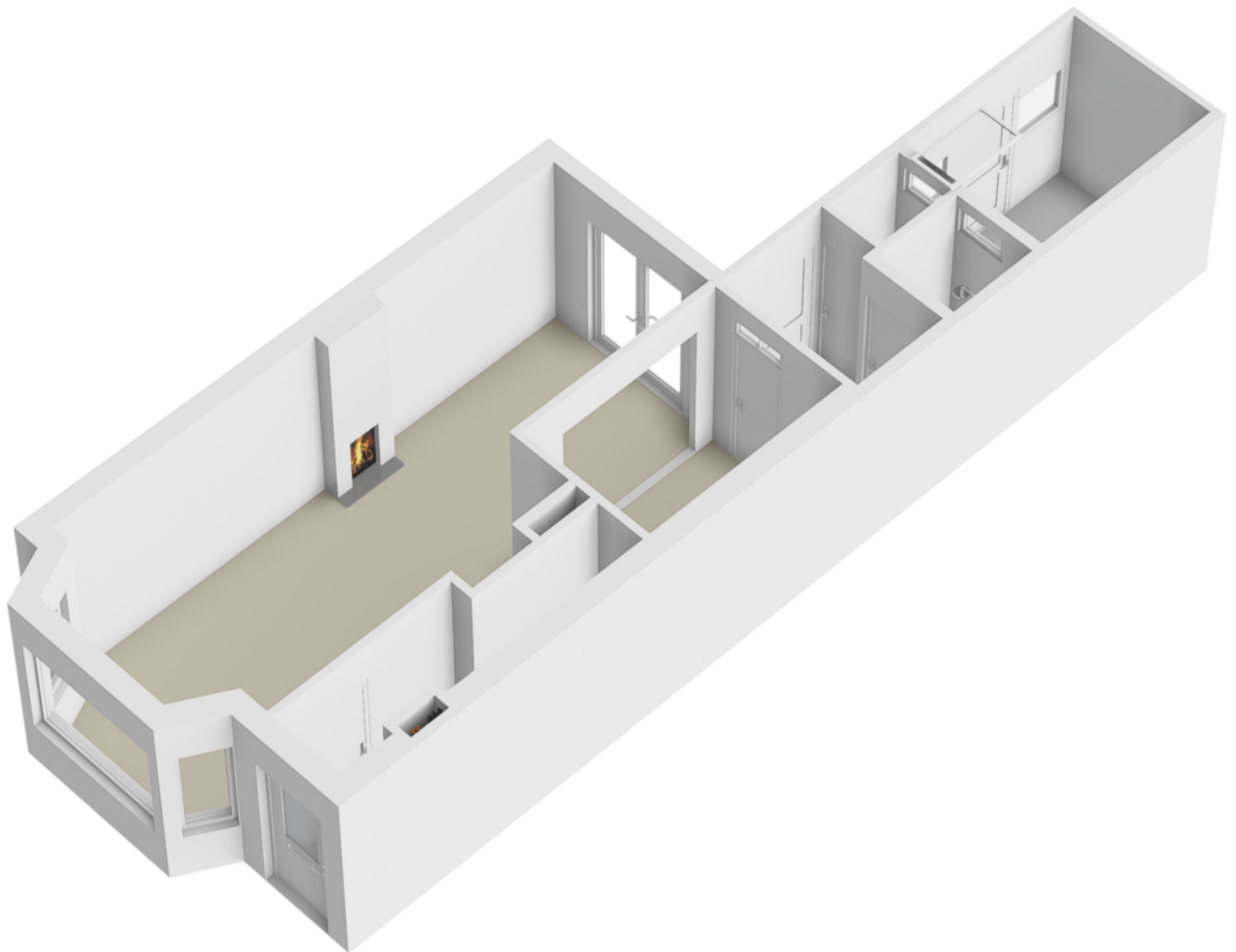
Begane grond met tuin



5.28 m

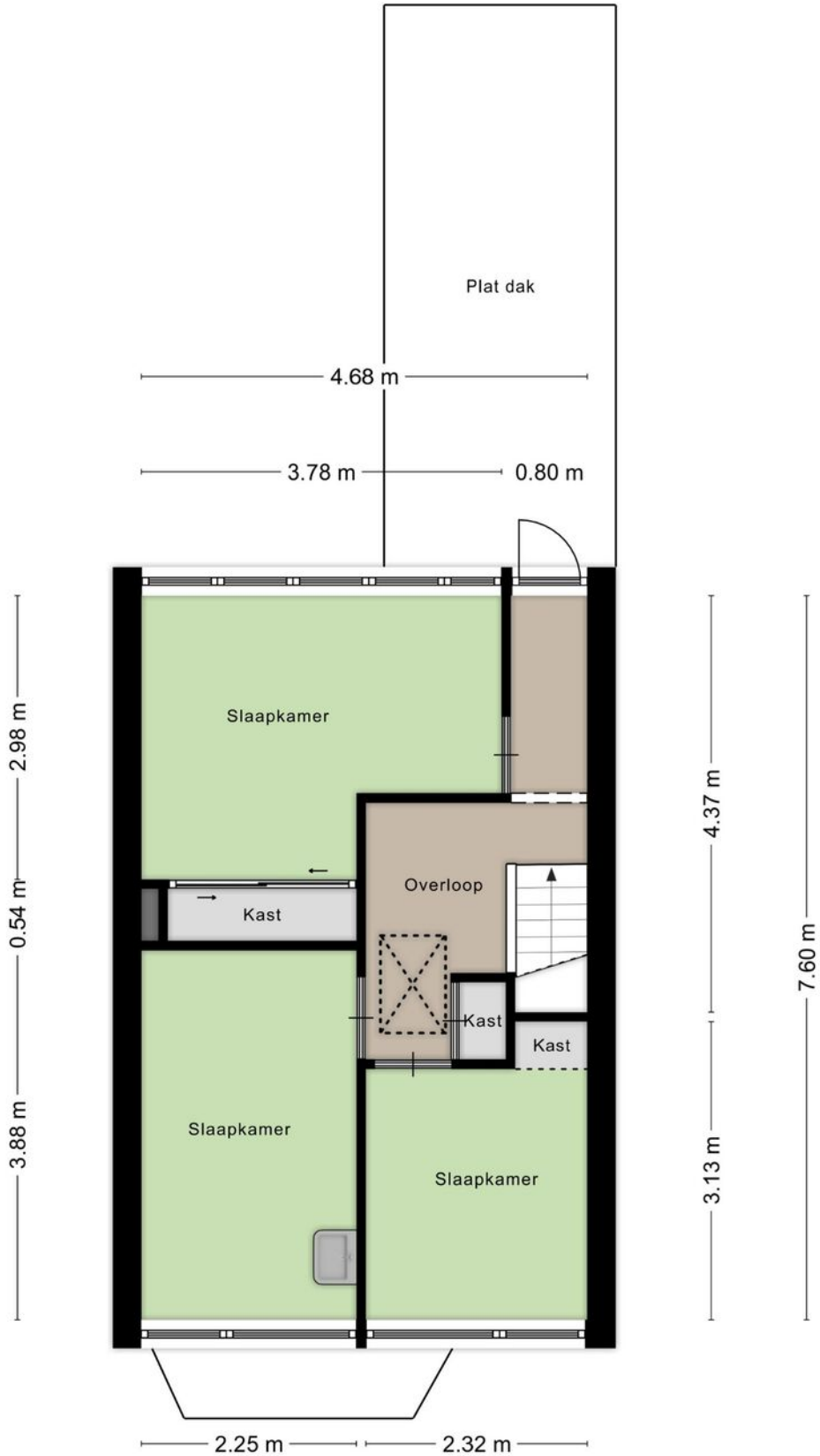


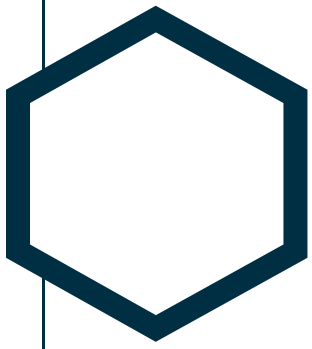
Begane grond 3D



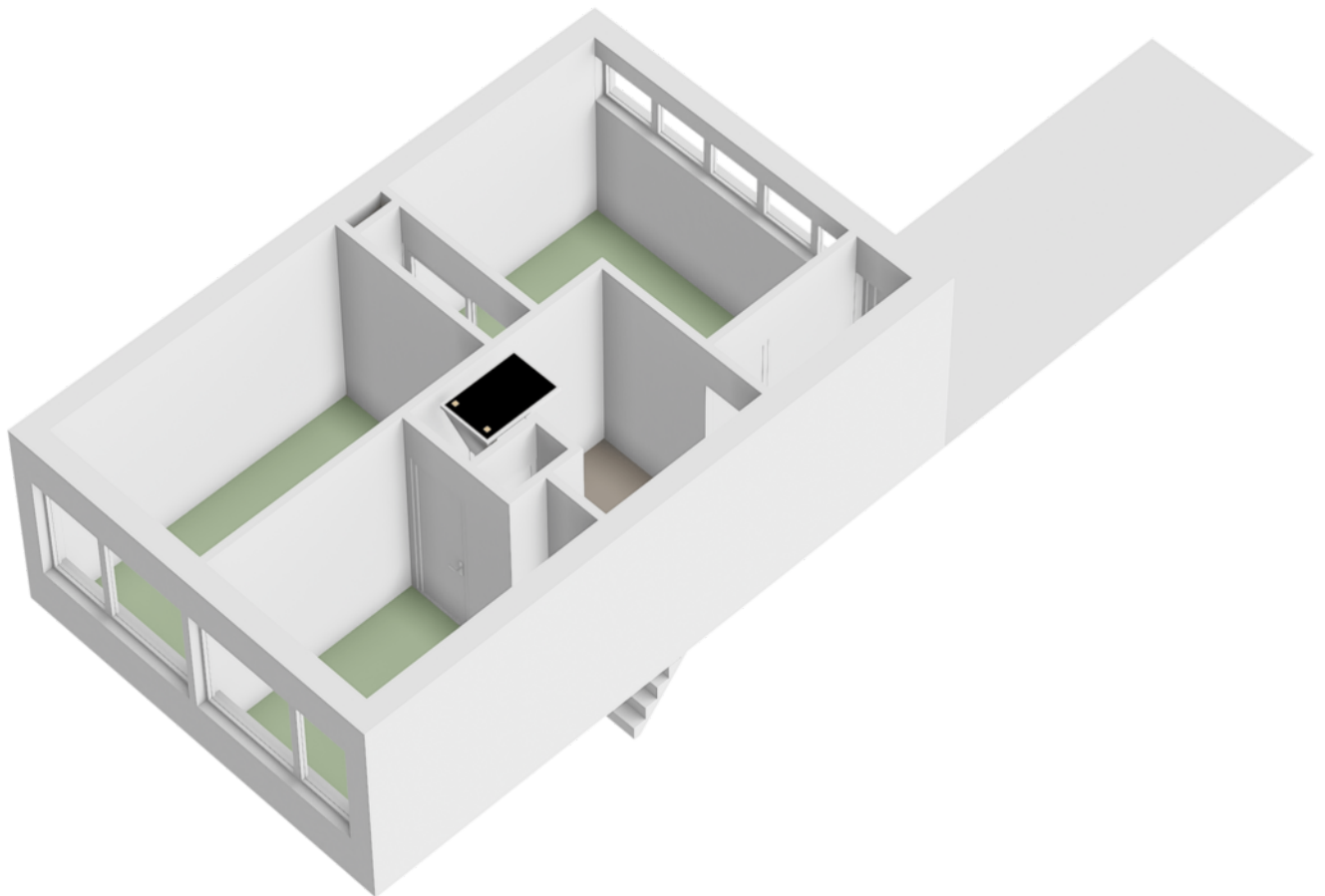


1e verdieping



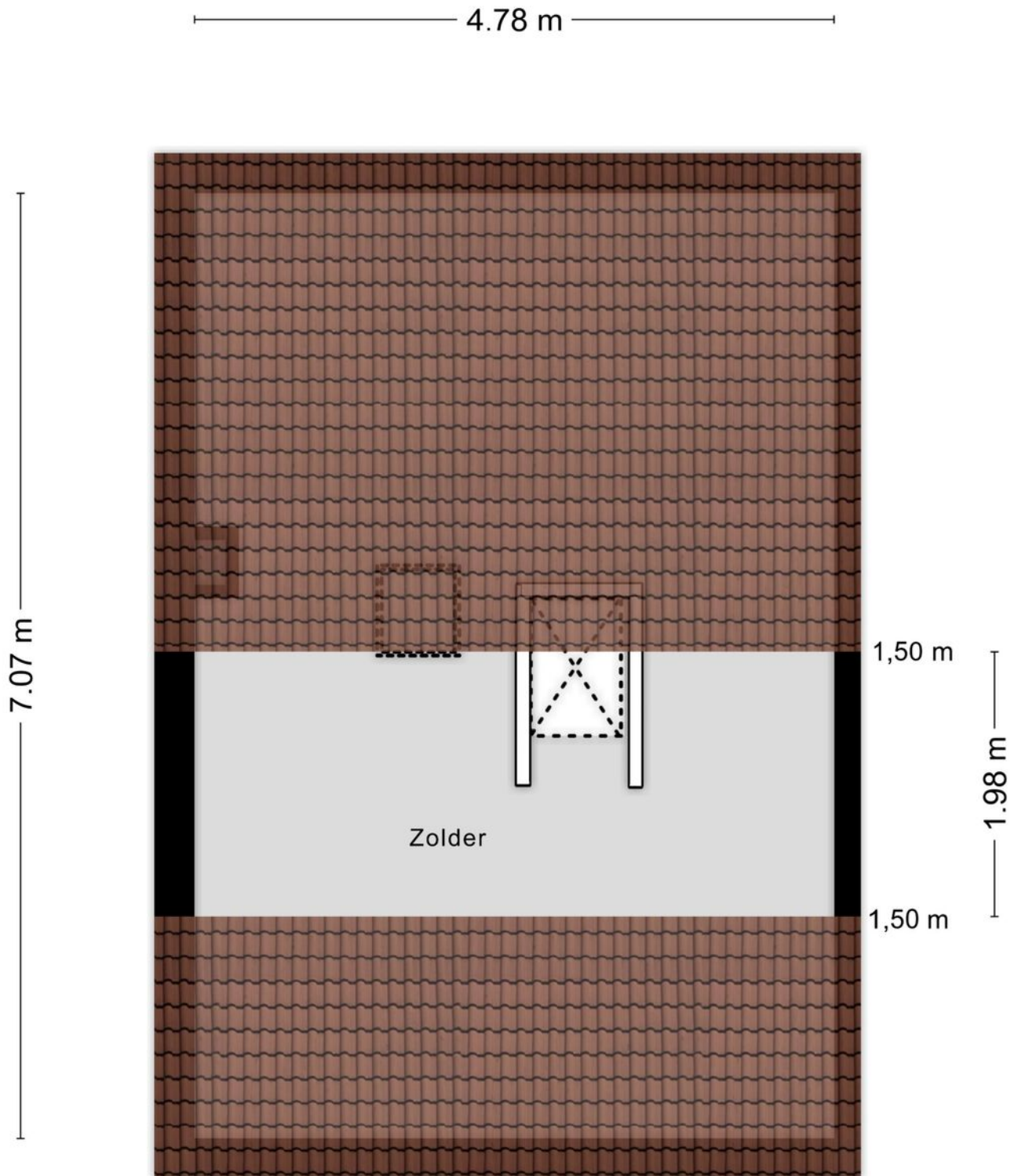


1e verdieping 3D



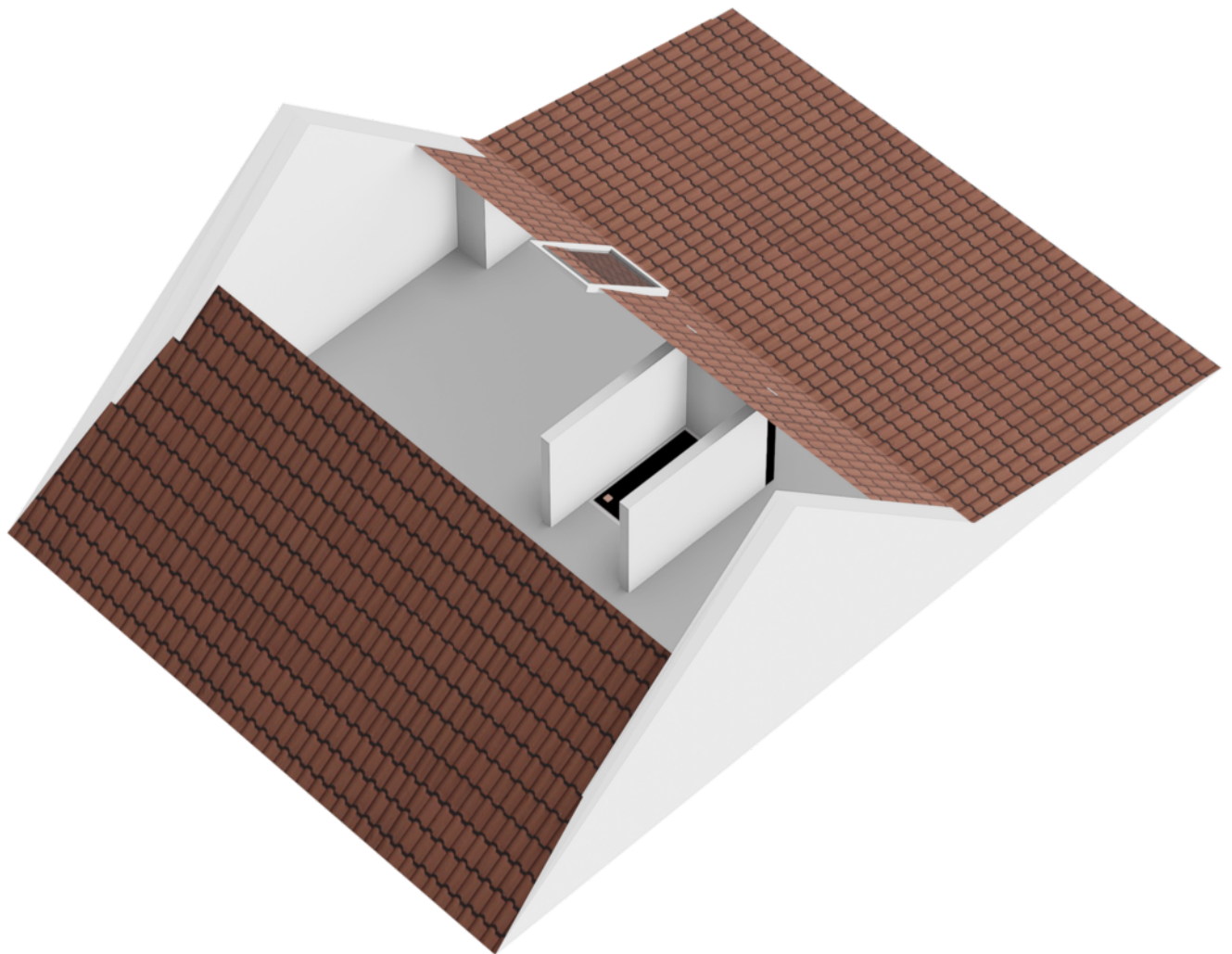


2e verdieping



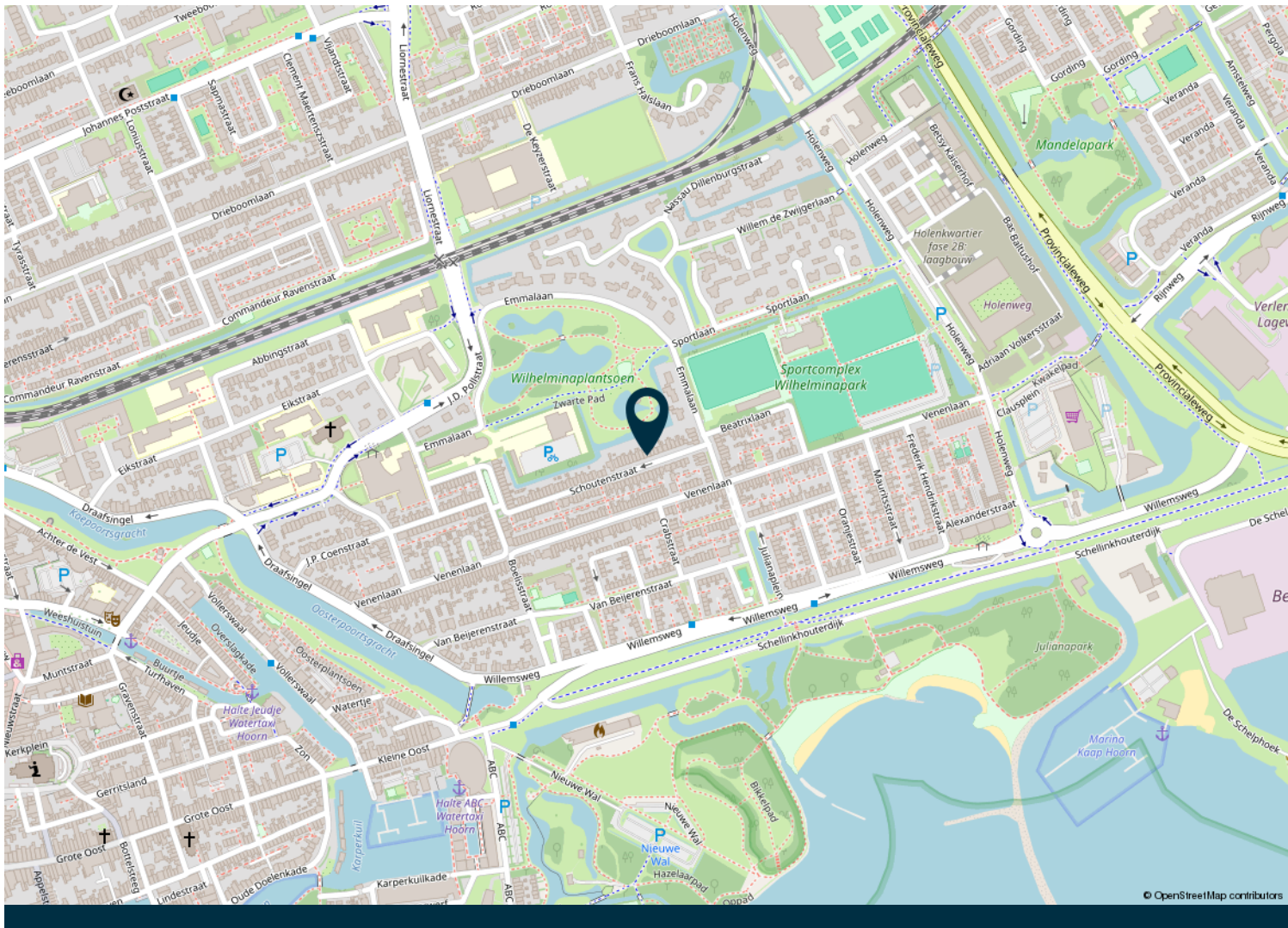
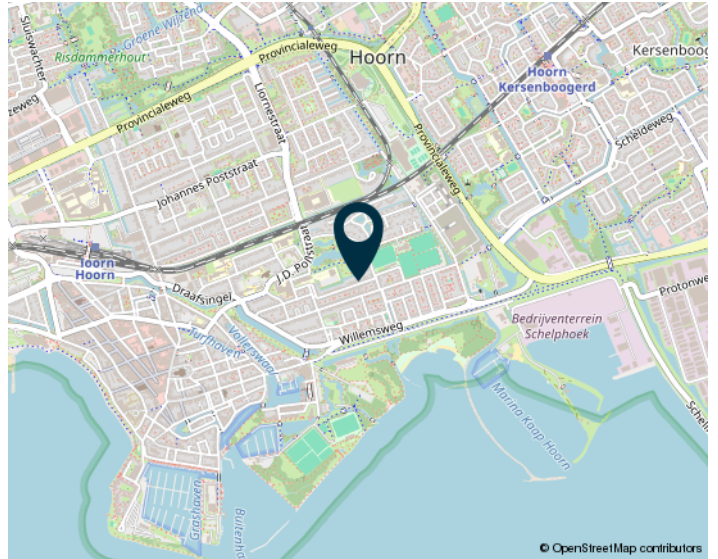
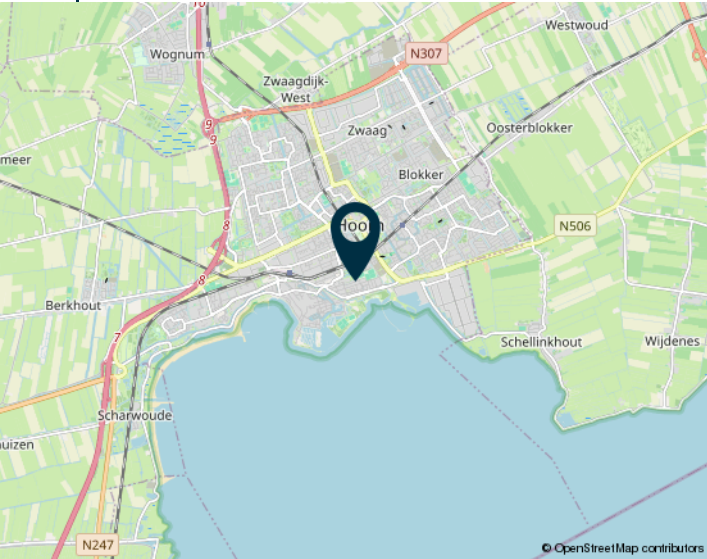


2e verdieping 3D



Locatie

op de kaart

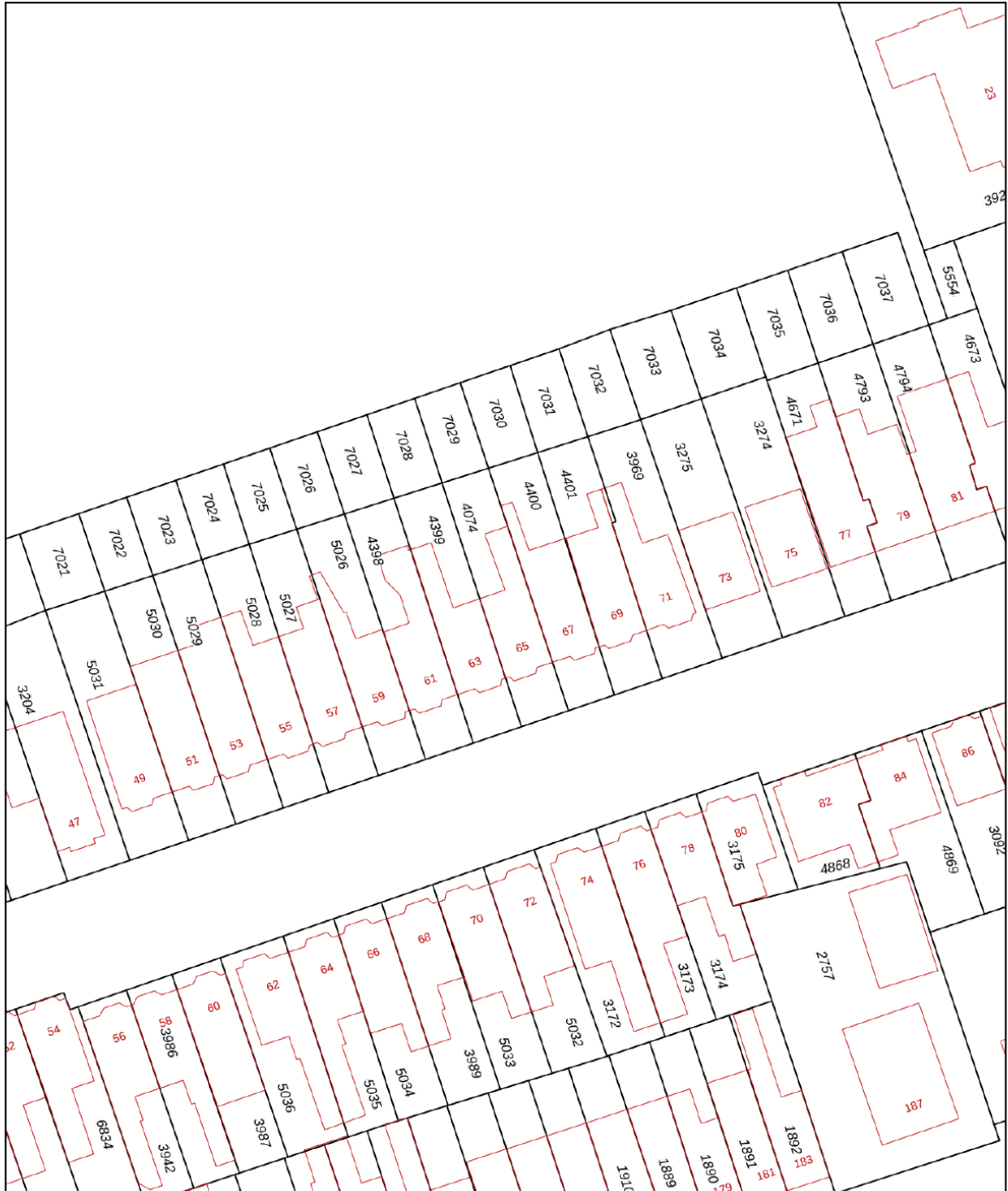




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4074	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1939
Inhoud	339 m ³
Gebruiksoppervlakte	80 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Perceeloppervlakte	168 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie D, nummer 4047 en 7029, grootte 125 m ² en 43 m ²
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1 (doucheruimte)
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	19 x 5 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Houten berging (onderaan opgemetseld)
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas Combi Compact HRE 28/24
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Elektra	4 groepen en slimme meters
Isolatie	Gedeeltelijk dubbele beglazing
Energie label	D, registratienummer 660381450, geldig tot 10 januari 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.

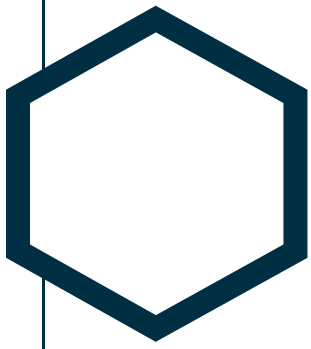
Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 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