



ONDER DE PARTNER

MARGIT NIJBOER  
*makelaardij*



Richtprijs  
€ 635.000,- k.k.

# Cézannehof 66

## Hoorn

0229-228 014  
[info@margitnijboer.nl](mailto:info@margitnijboer.nl)  
[www.margitnijboer.nl](http://www.margitnijboer.nl)



## Beschrijving

Achter de voordeur treft u een verrassend ruime vrijstaande woning met een royale living, kantoor, woonkeuken, bijkeuken, inpandige berging, moderne badkamer, 4 ruime slaapkamers, een ruime voorzolder en zonnige tuinligging.

Er kunnen 2 auto's op eigen terrein worden geparkeerd en de woning ligt in een gezellig en rustig hofje op steenworp afstand van scholen, supermarkt, park en station.

## **Entree met inbandig te bereiken berging**

Op eigen terrein kunnen 2 auto's worden geparkeerd en als u een elektrische auto heeft is de laadpaal al aanwezig.

Achter de voordeur is een ruime hal met de trapopgang, toegang tot de inbandig te bereiken berging met zeil, een handige opstelling voor opslag en een deur naar de straat dus handig om met de fiets naar binnen te rijden. De toiletruimte is in 2022 modern betegeld en is voorzien van een wandcloset, fonteintje en centraal afzuigstelsel.

## **Living met kantoor**

Een paneeldeur met glas-in-lood geeft toegang tot de ruime living met veel lichtinval en openslaande deuren naar de zonnig gelegen tuin met een elektrisch te bedienen zonnenscherm op een zon- en windsensor. De ruimte wordt verwarmd door verzonken convectorradiatoren en een gashaard in een beton cire gestuukte schouw. Vanuit de hal is de massief houten vloer doorgelegd in de living en de keuken. De wanden zijn gespoten en aangesloten is een fijne kantooruimte of speelkamer met een daglicht die ook open kan dus heerlijk in de zomer. Door het plaatsen van en-suite deuren kunt u de ruimte ook afsluiten.

## **Keuken**

Vanuit de living geeft een paneeldeur met glas-in-lood toegang tot de fijne woonkeuken die als het ware midden in de tuin ligt. Er is veel lichtinval vanwege de vele raampartijen, een raam kan open, er zijn ventilatieroosters en een elektrisch te bedienen

screen om de zon buiten te houden.

Openslaande deuren geven toegang tot de tuin. Er is een rechte keukenopstelling met hoog en natuurstenen werkblad, veel laden en bovenkastjes met bladverlichting, een vaatwasser en een boiler voor warm water. Met het Boretti fornuis met 5 gaspitten en een brede oven kunt u de lekkerste maaltijden bereiden, de rvs stalen afzuigkap heeft een afvoer naar buiten en er staat een grote Amerikaanse koelkast met vriezer en een koud water en ijsblokjes dispenser.

## **Bijkeuken**

Vanuit de keuken geeft een deur toegang tot de bijkeuken met de wasmachine/drogeraansluiting, bovenkastjes en een losse kast voor het opbergen van uw spullen, radiator en een daglicht voor direct lichtinval.

## **Tuin**

Zonnig gelegen en onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden, afgesloten door de zijpoort. De tuin is onder architectuur aangelegd met een vijverpartij, houten vlonders, een pergola en grote terrastegels. Een palmboom siert de tuin, er is een buitenkraan en het elektrisch te bedienen zonnenscherm is beslist geen overbodige luxe. Leilinden achter in de tuin geven in de zomer veel privacy samen met de 2 bomen naast het terras. Tegen de achterschutting is sfeervolle verlichting aangebracht en naast de keuken zit ook een buitenlamp op een sensor. Er zijn buiten-stopcontacten en een buitenkraan.

## **1e Verdieping**

De trapopgang vanuit de hal brengt u naar de overloop met een betonnen verdiepingsvloer waar vloerbedekking is doorgelegd in de slaapkamers. Boven de trap is een dakraam wat prettig lichtinval geeft.

1e Slaapkamer voorzijde – fijne kamer met recht opgetrokken en behangen wanden, vaste kastenwand met paneeldeuren, 2 ramen kunnen open en er zit een hor bij het raam aan de straatzijde.

2e Slaapkamer achterzijde – ruime kamer met een hoog plafond wat een speels element aan deze kamer geeft. Vanaf schouderhoogte begint het schuine dak met dakraam. De wanden zijn behangen en er is ook een raam aan de tuinzijde die open kan.

3e Slaapkamer achterzijde – ook een ruime kamer met recht opgetrokken en behangen wanden, hor voor het uitzetraam en een diepe trapkast.

## **Badkamer**

In 2022 heeft deze badkamer een metamorfose ondergaan en heeft modern betegelde wanden, lichte vloertegels, inloopdouche met thermostaatkraan, ligbad met thermostaatkraan en handdouche, een diep plateau voor de handdoeken, designradiator, wandcloset en een wastafelmeubel met 2 waskommen en laden. Naast het centraal afzuigstelsel en het dakraam kan er nog een raam open waardoor er goed geventileerd kan worden. De spiegel heeft geïntegreerde verlichting en verwarming dus de spiegel beslaat niet als u staat te douchen.

## 2e Verdieping

Vaste trap naar de zolderverdieping met een houten verdiepingsvloer en vloerbedekking.

4e Slaapkamer – ruime kamer met hoog plafond, raampartij met uitzetraam, een dakraam en een wegzetruimte.

Er is een grote voorzolder waar desgewenst nog een extra kamer gerealiseerd kan worden want ook daar zijn 2 ramen waarvan 1 uitzetraam.

De cv installatie is naast de trap geplaatst en achter een schot zit het centraal afzuigstelsel.

## Bijzonderheden:

-Schilderwerk buiten in 2019 door schilder uitgevoerd.

-Schilderwerk living en keuken maart 2024

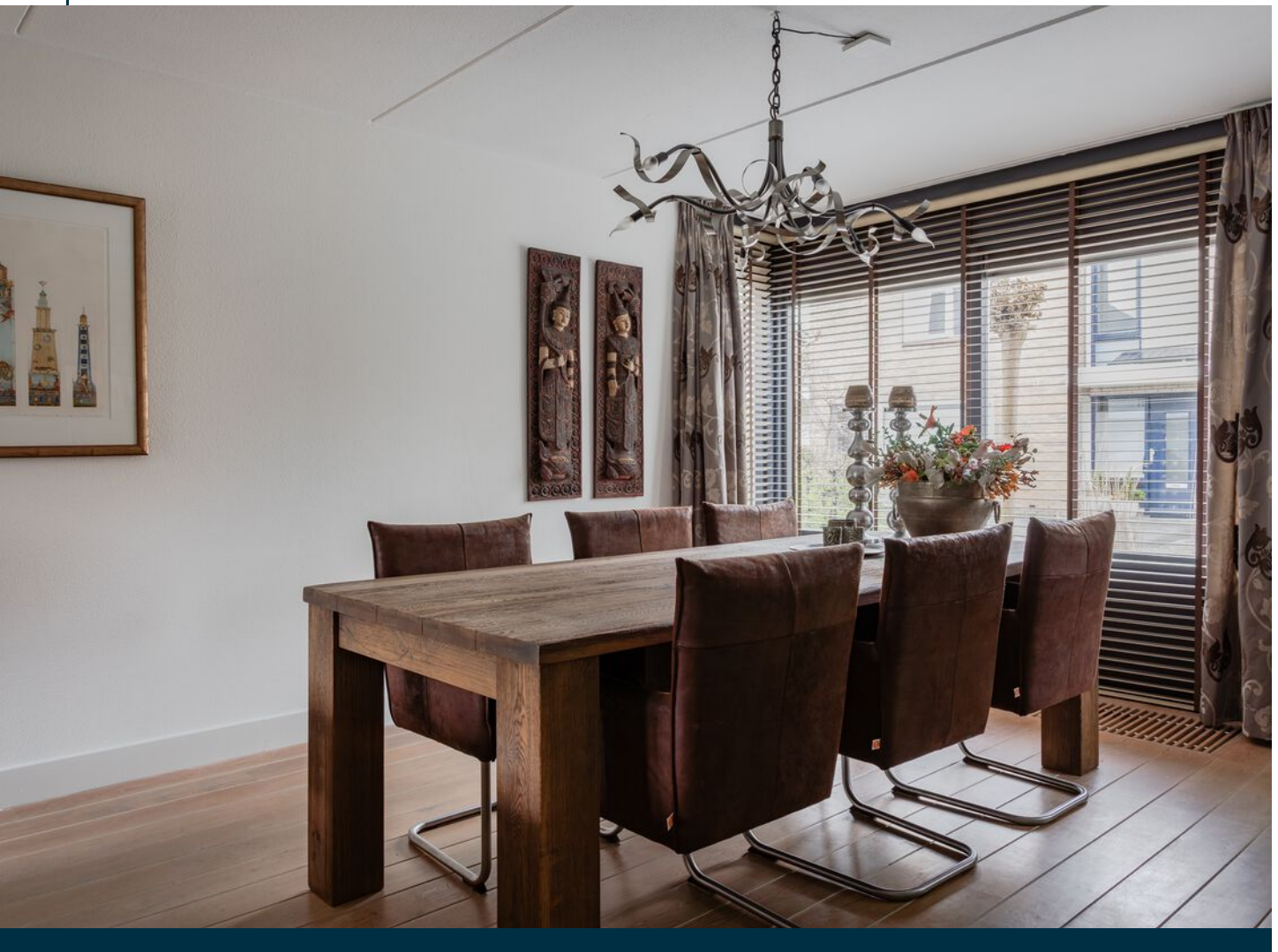
-Hardhouten kozijnen met dubbel glas

-Fijne en rustige woonomgeving

-Speelpleintje verderop in de straat





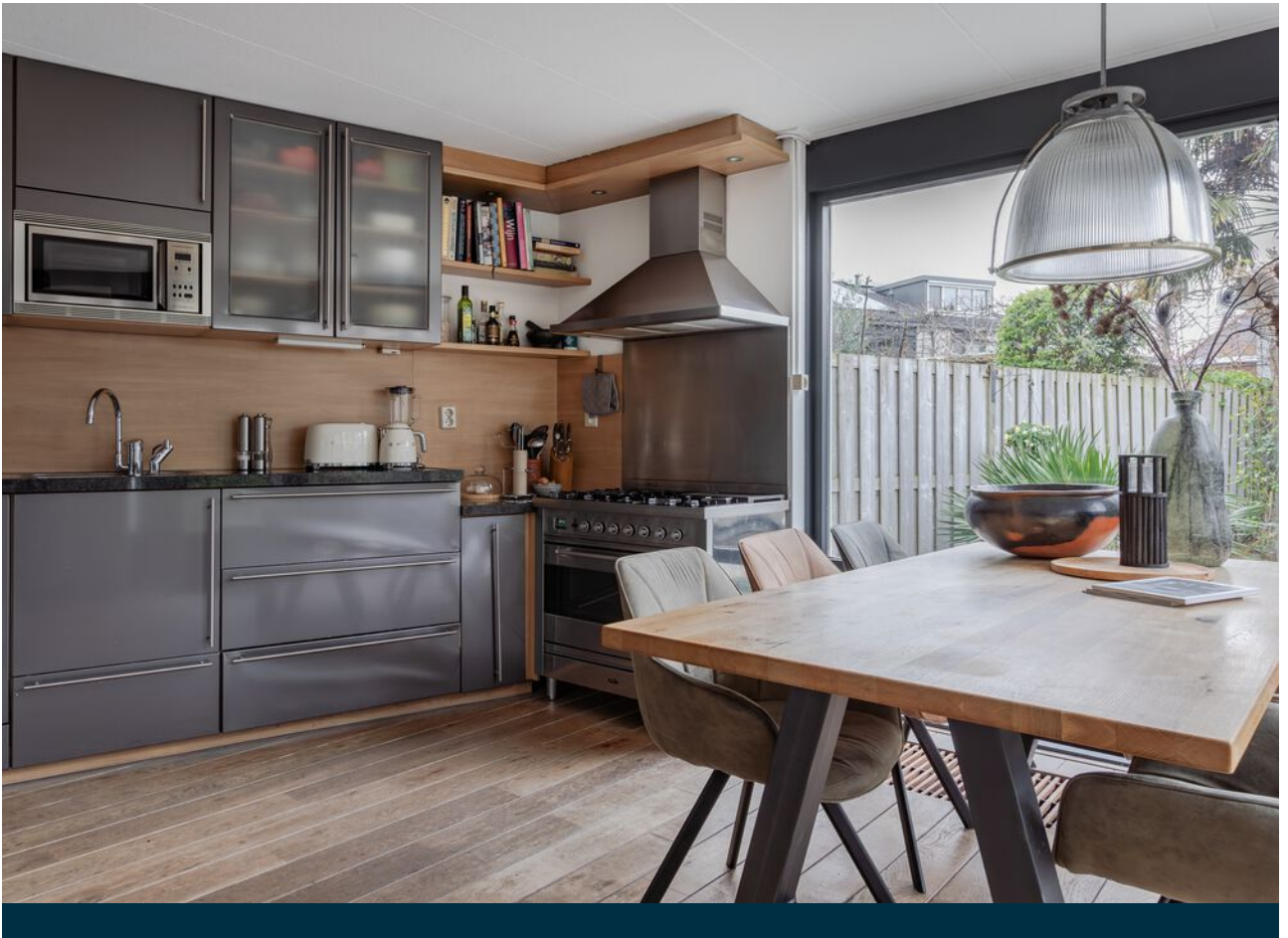


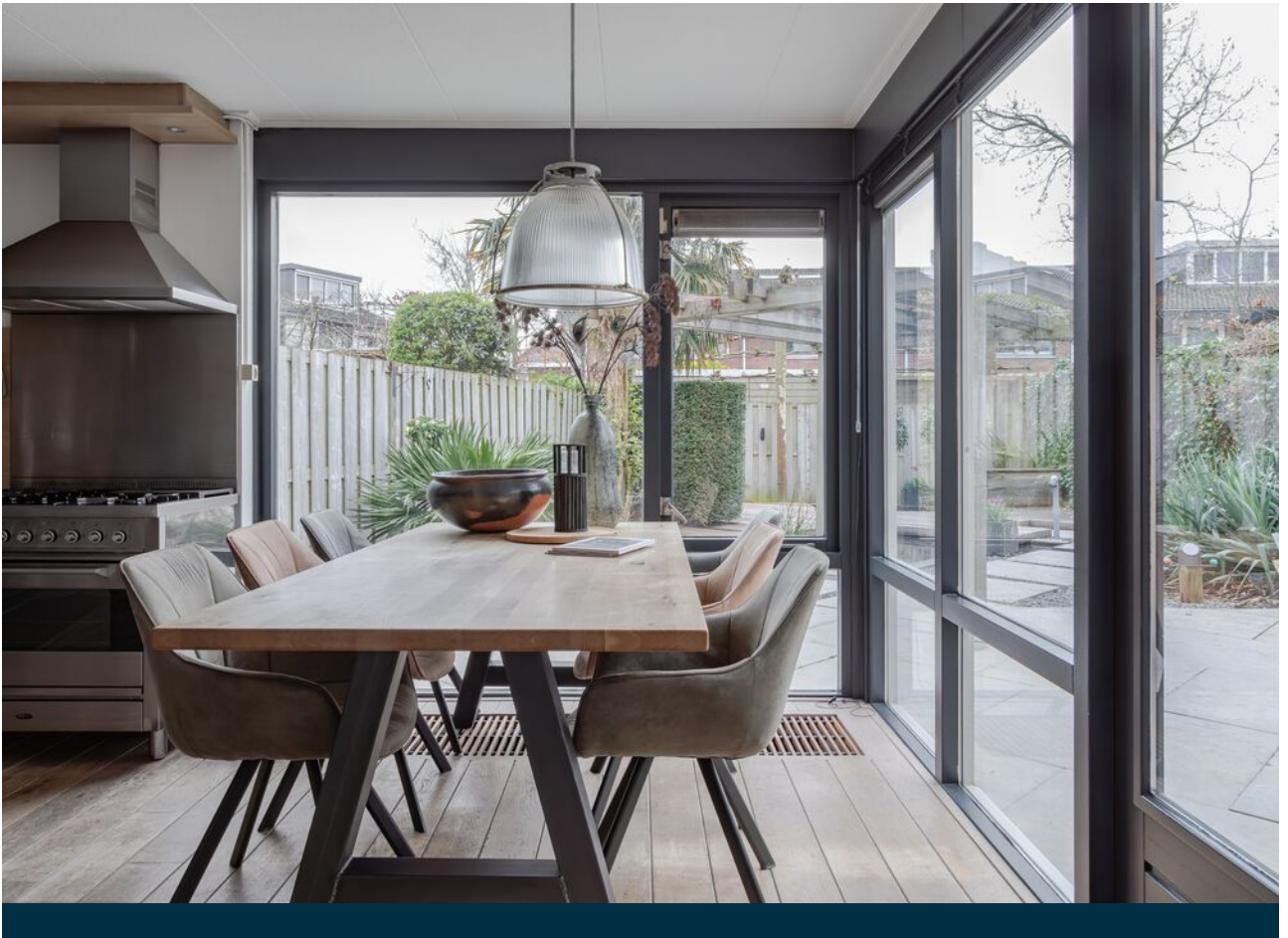






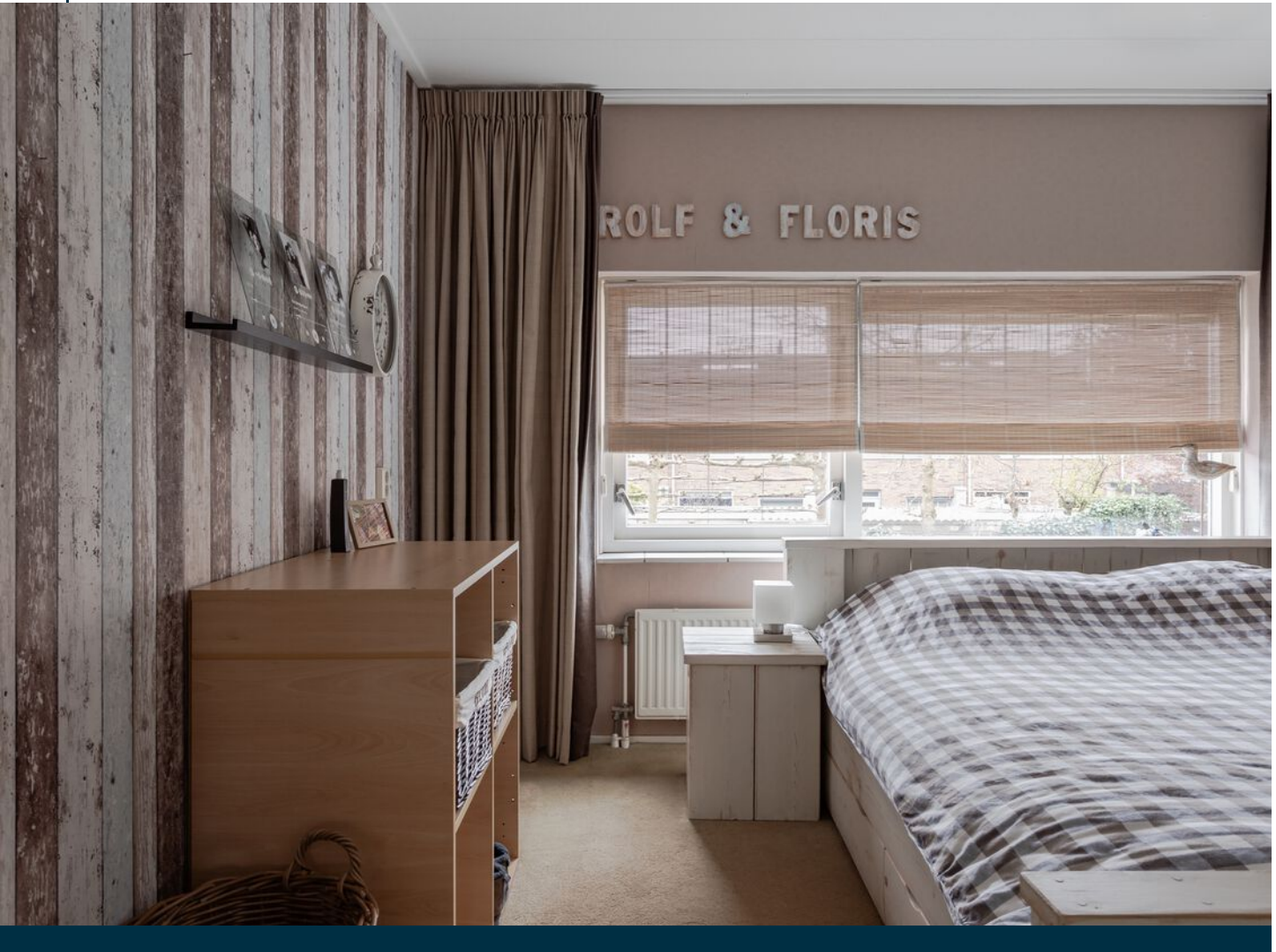


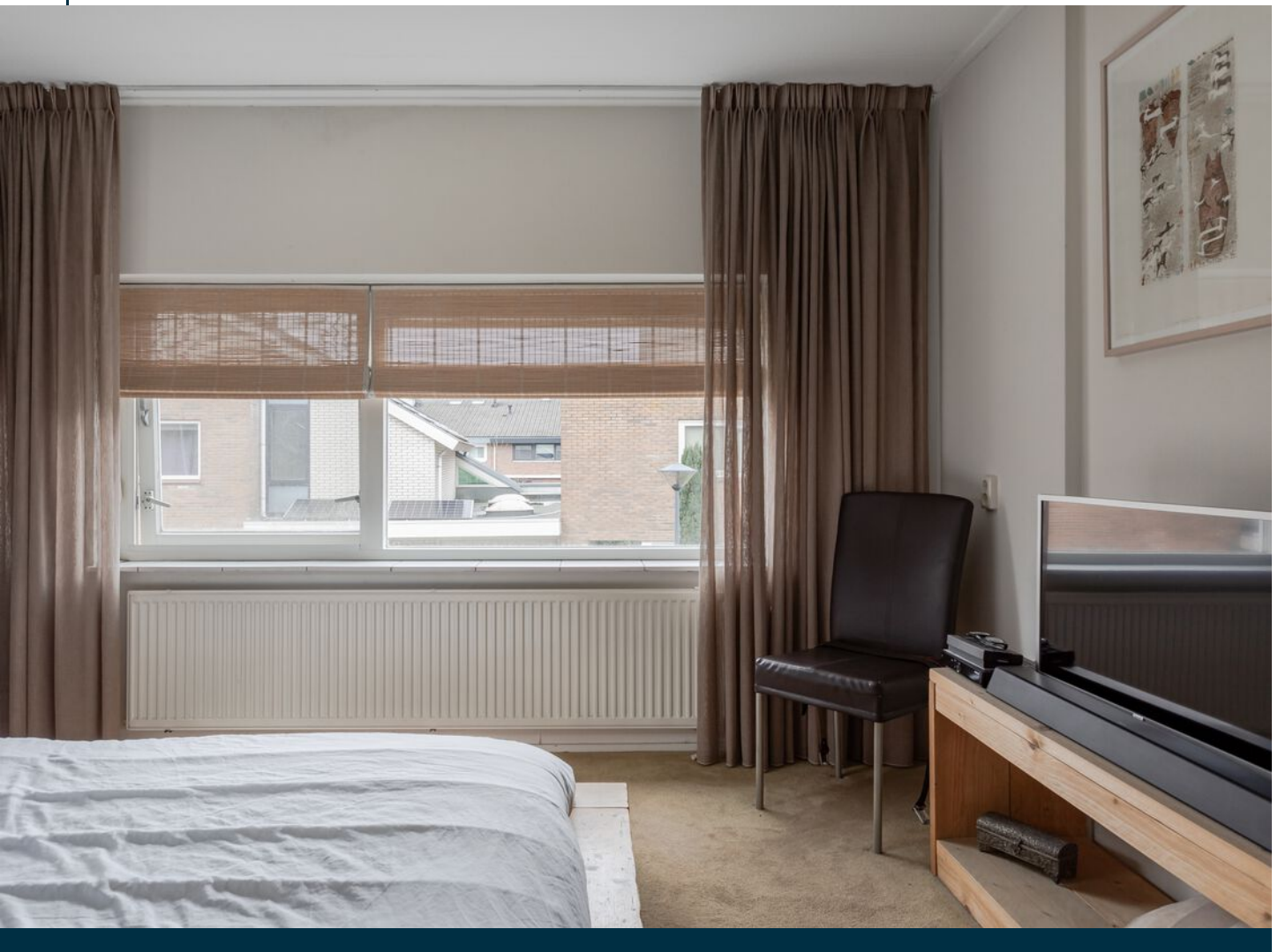
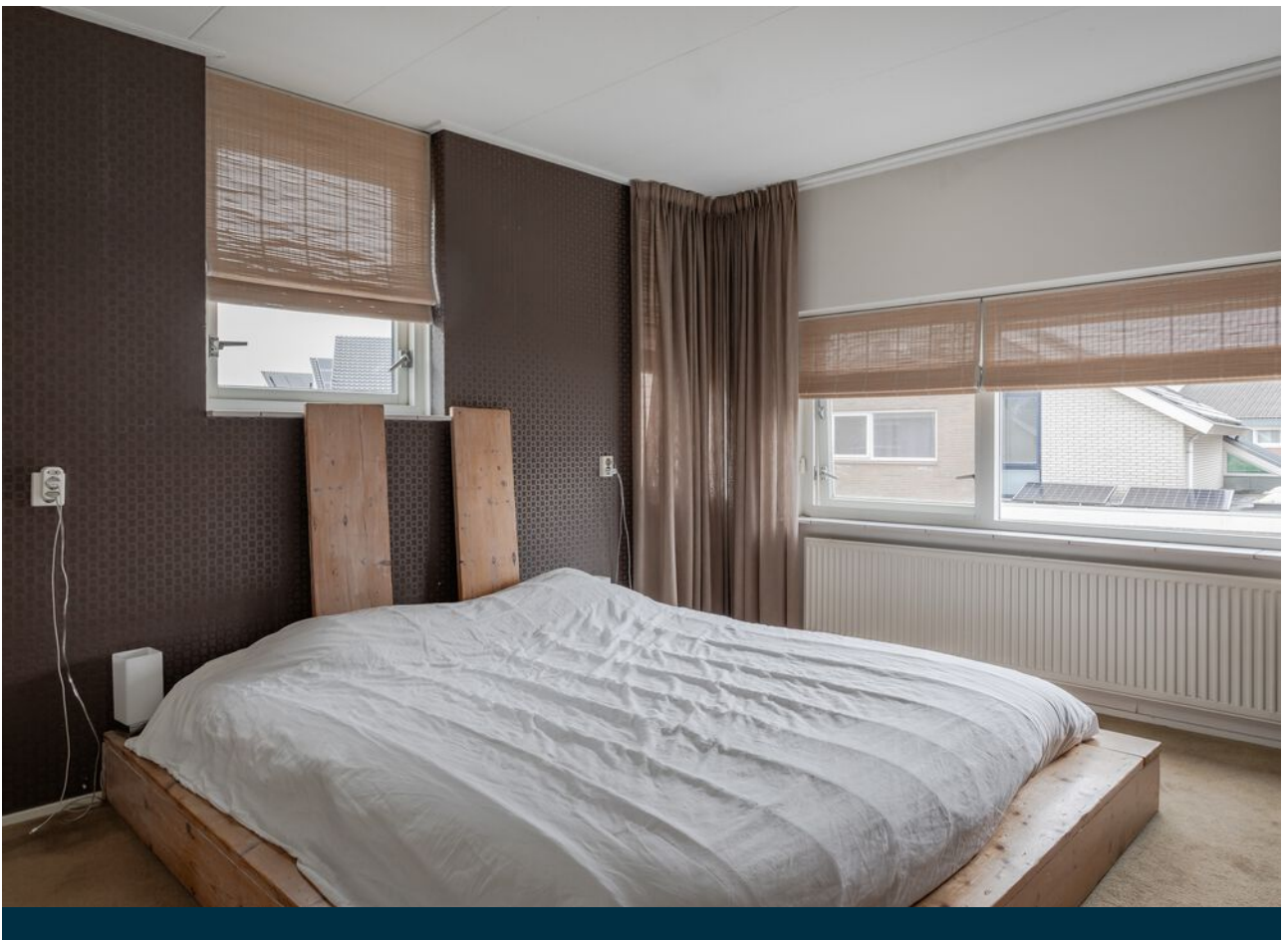


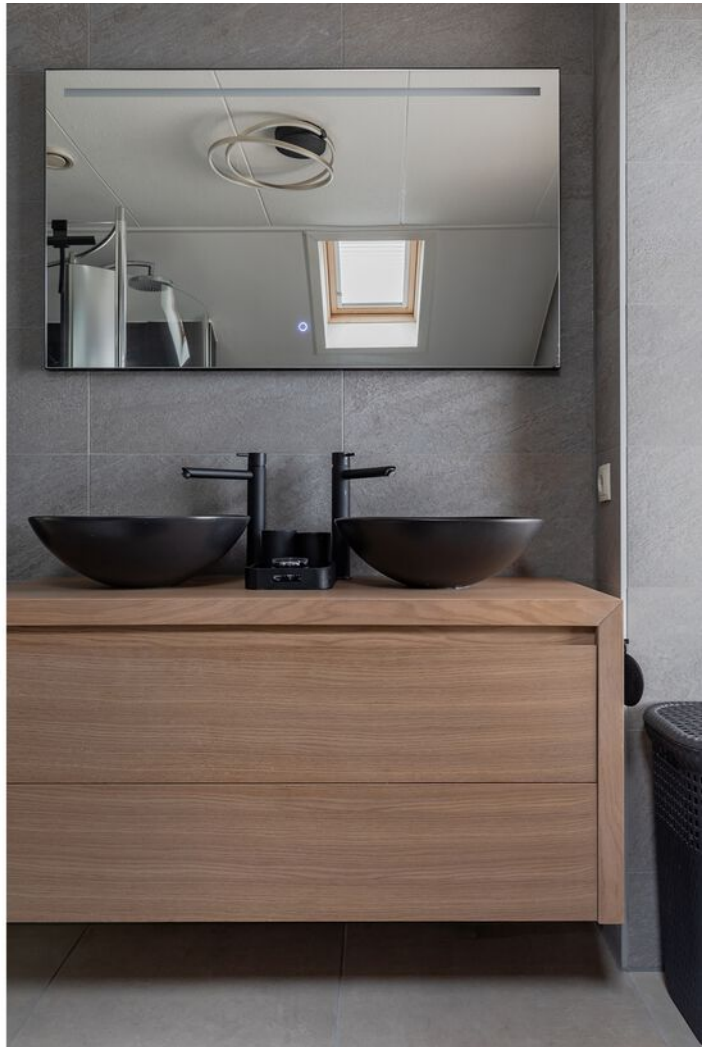
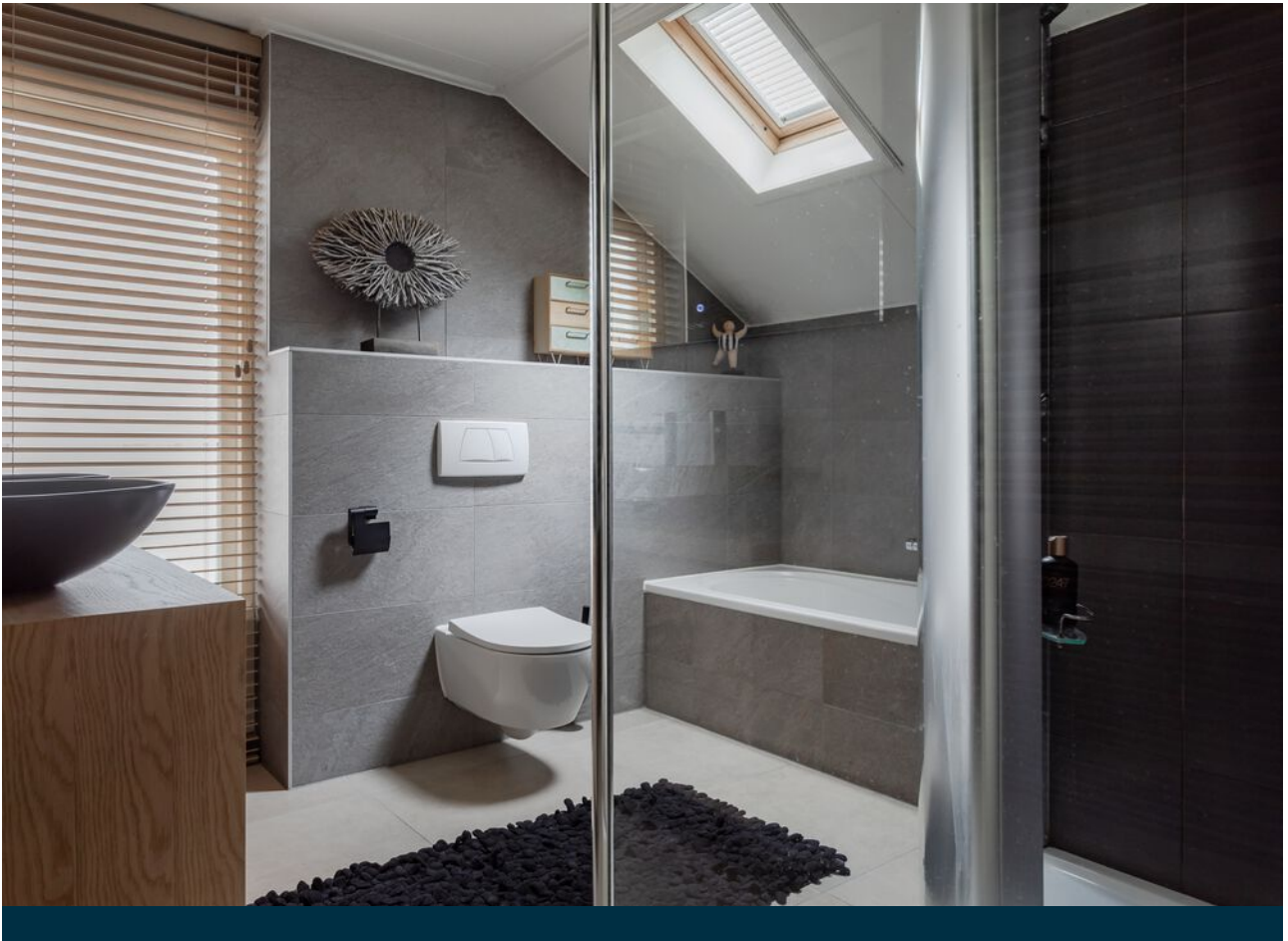






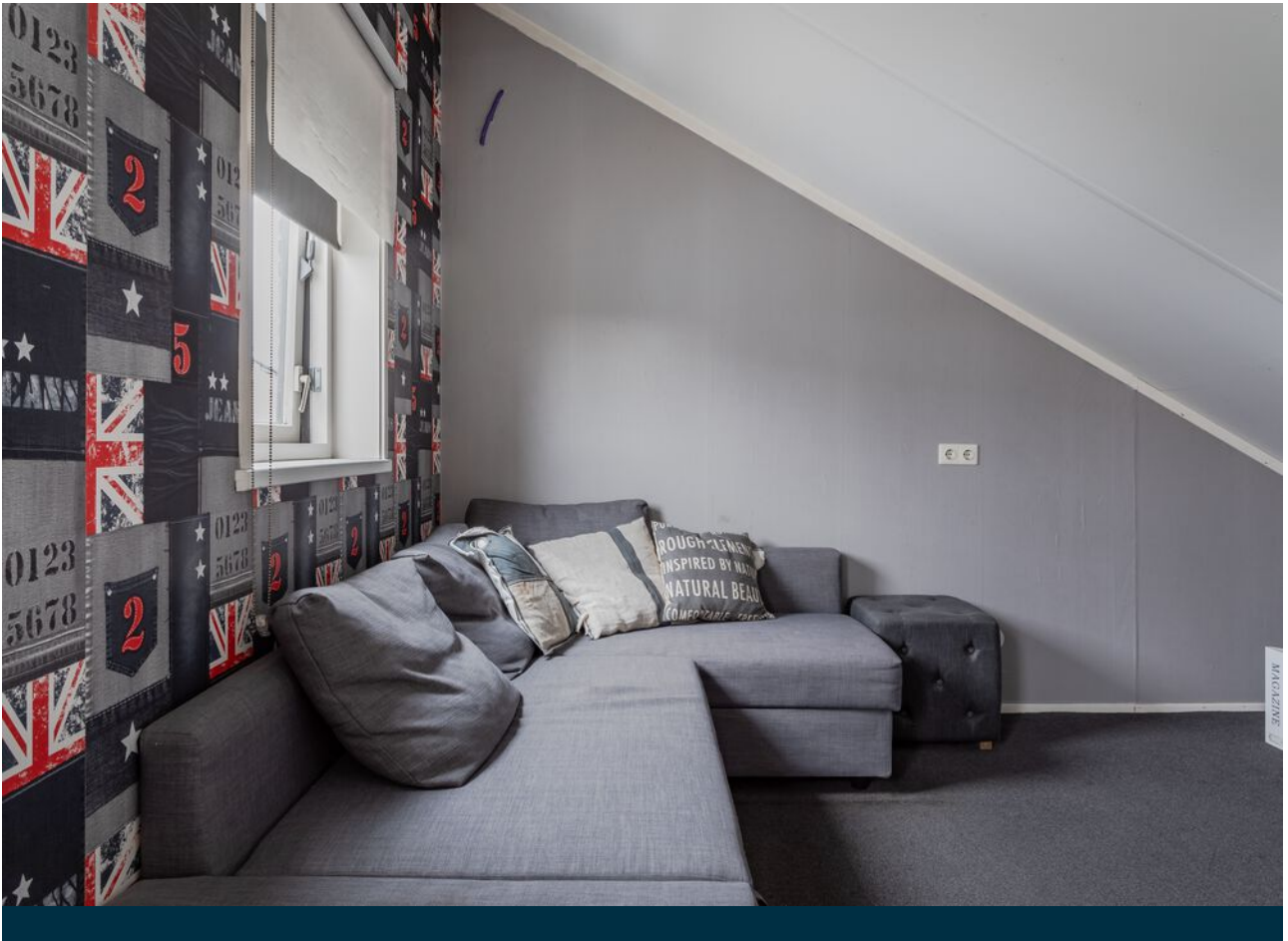








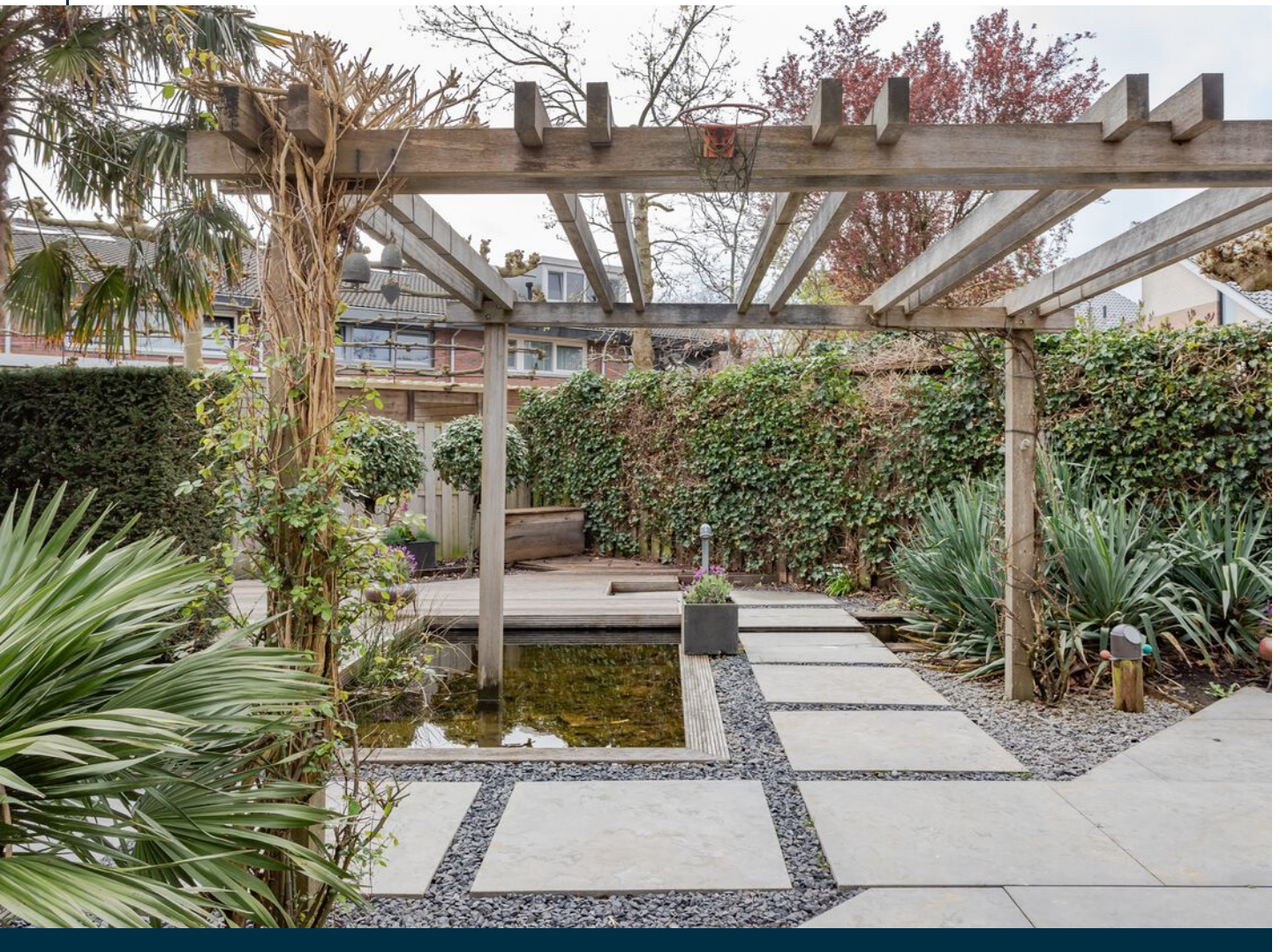
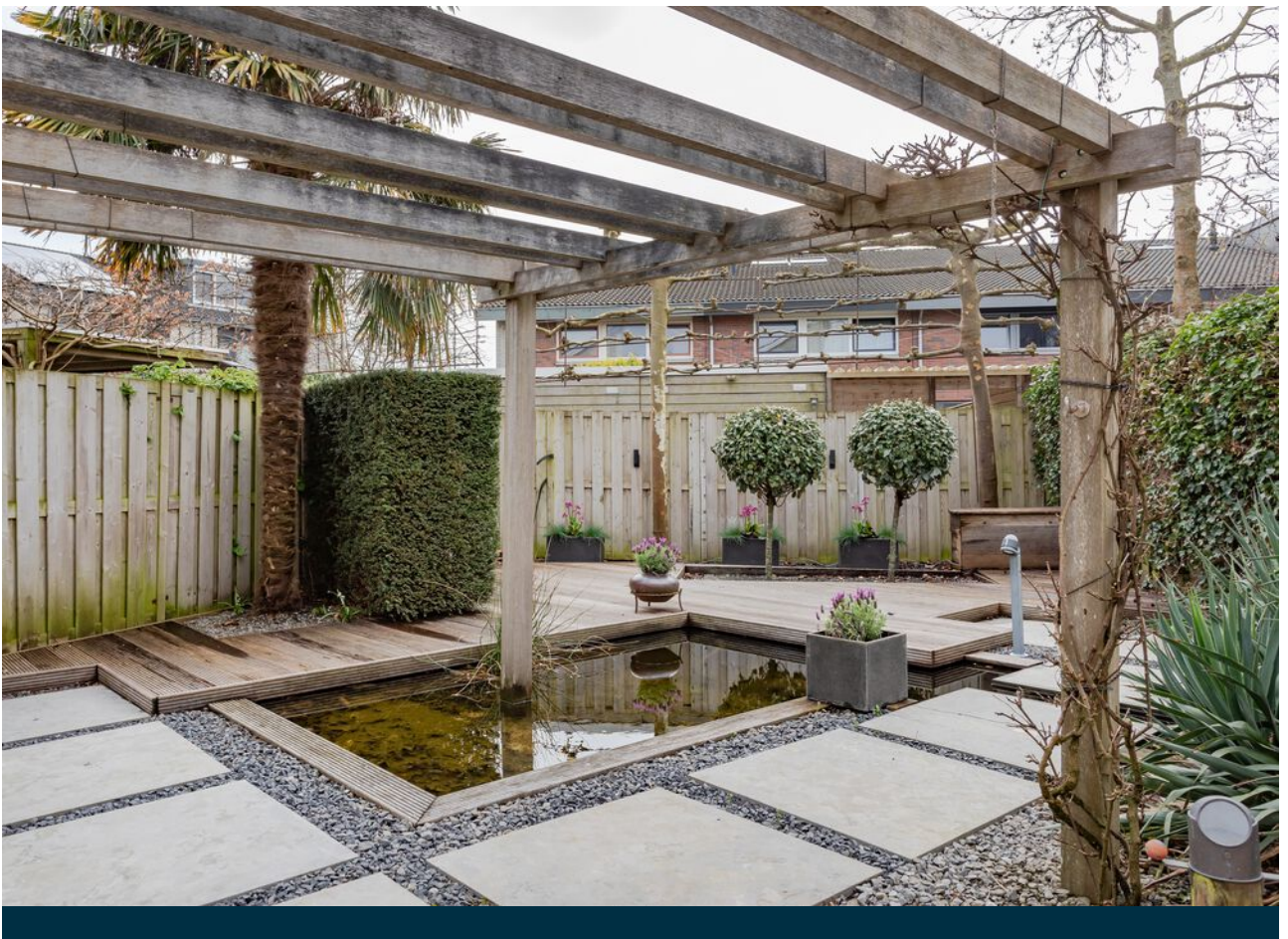






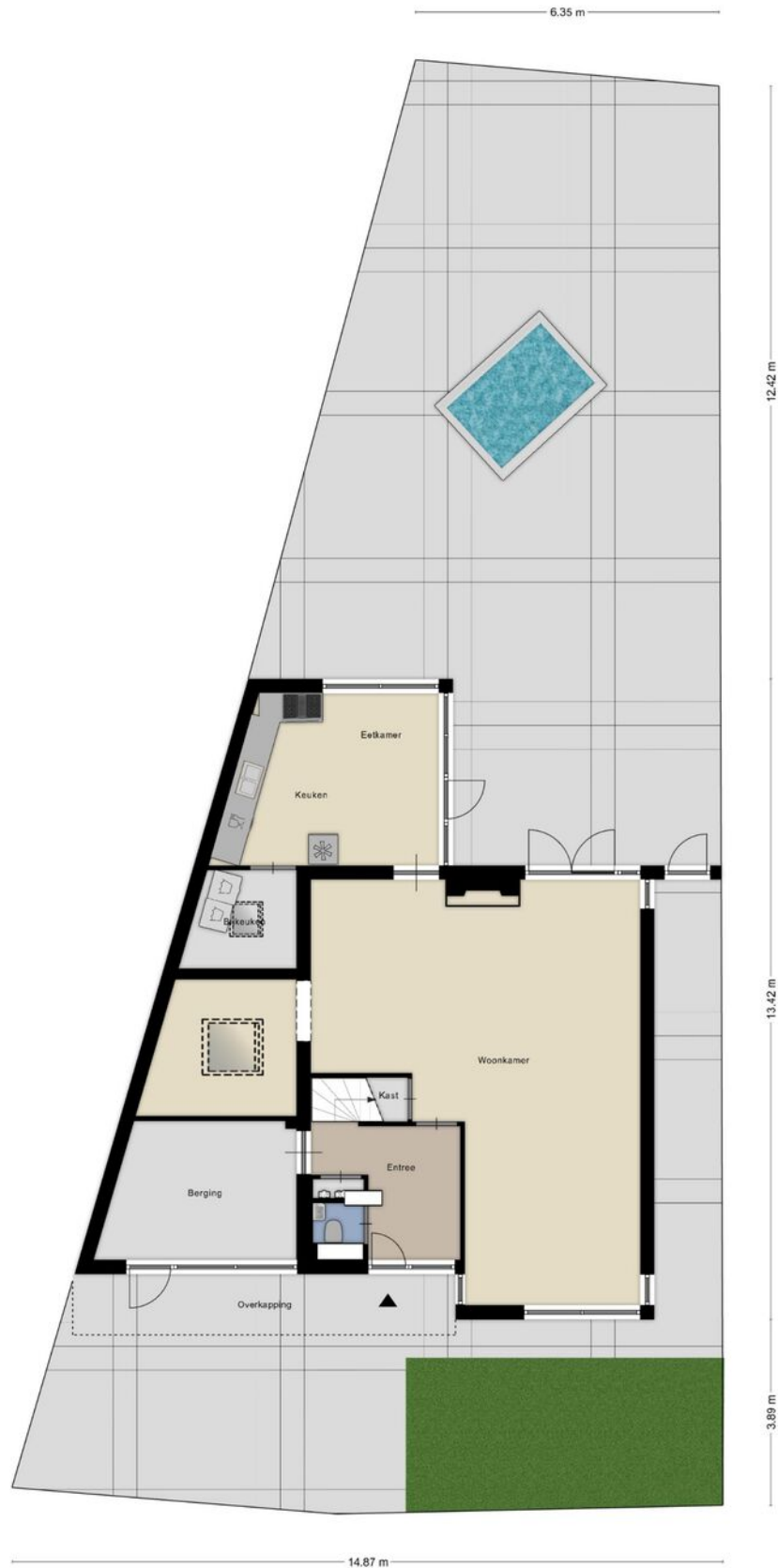








# Begane grond met tuin





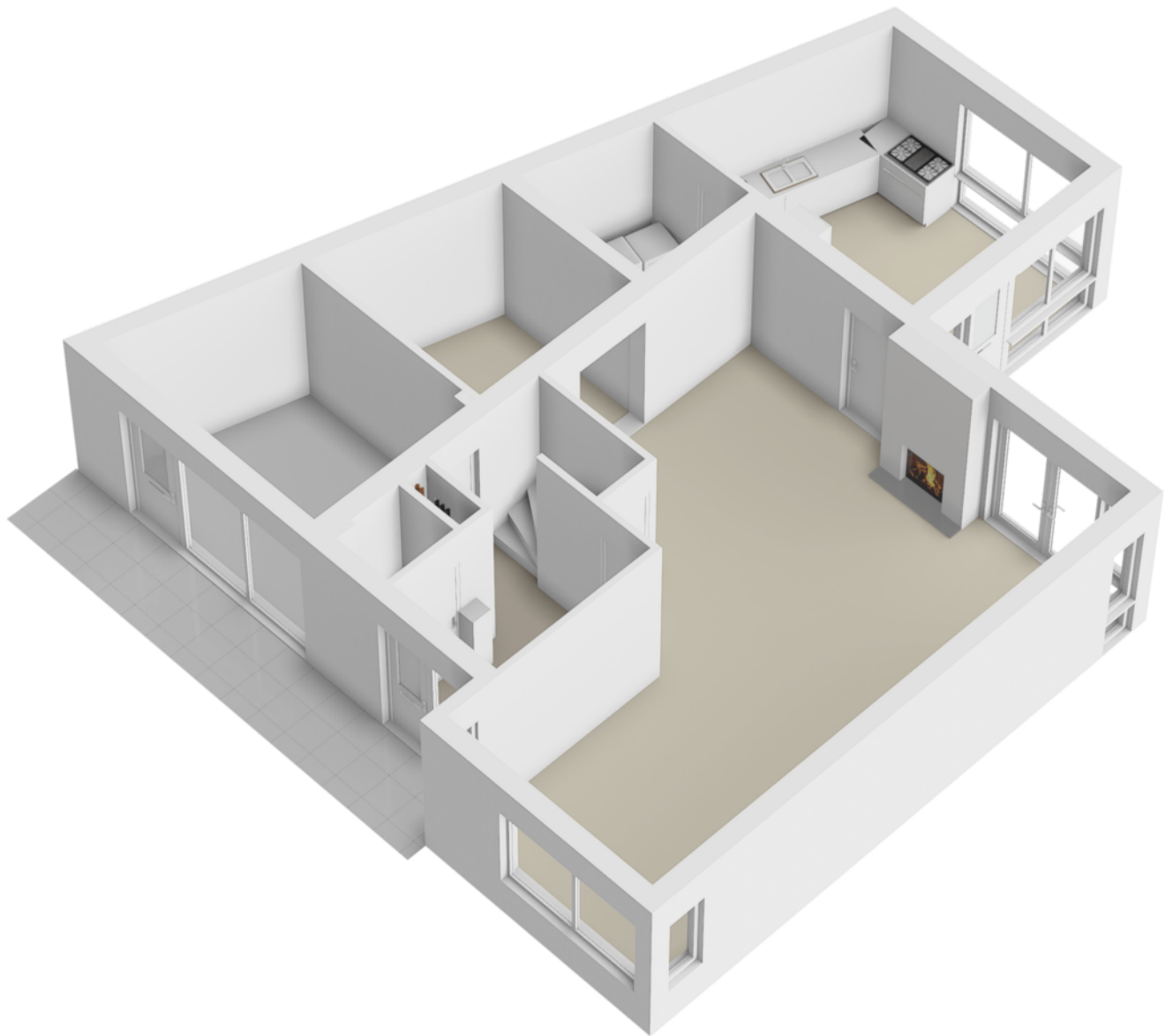
# Begane grond







# Begane grond 3D



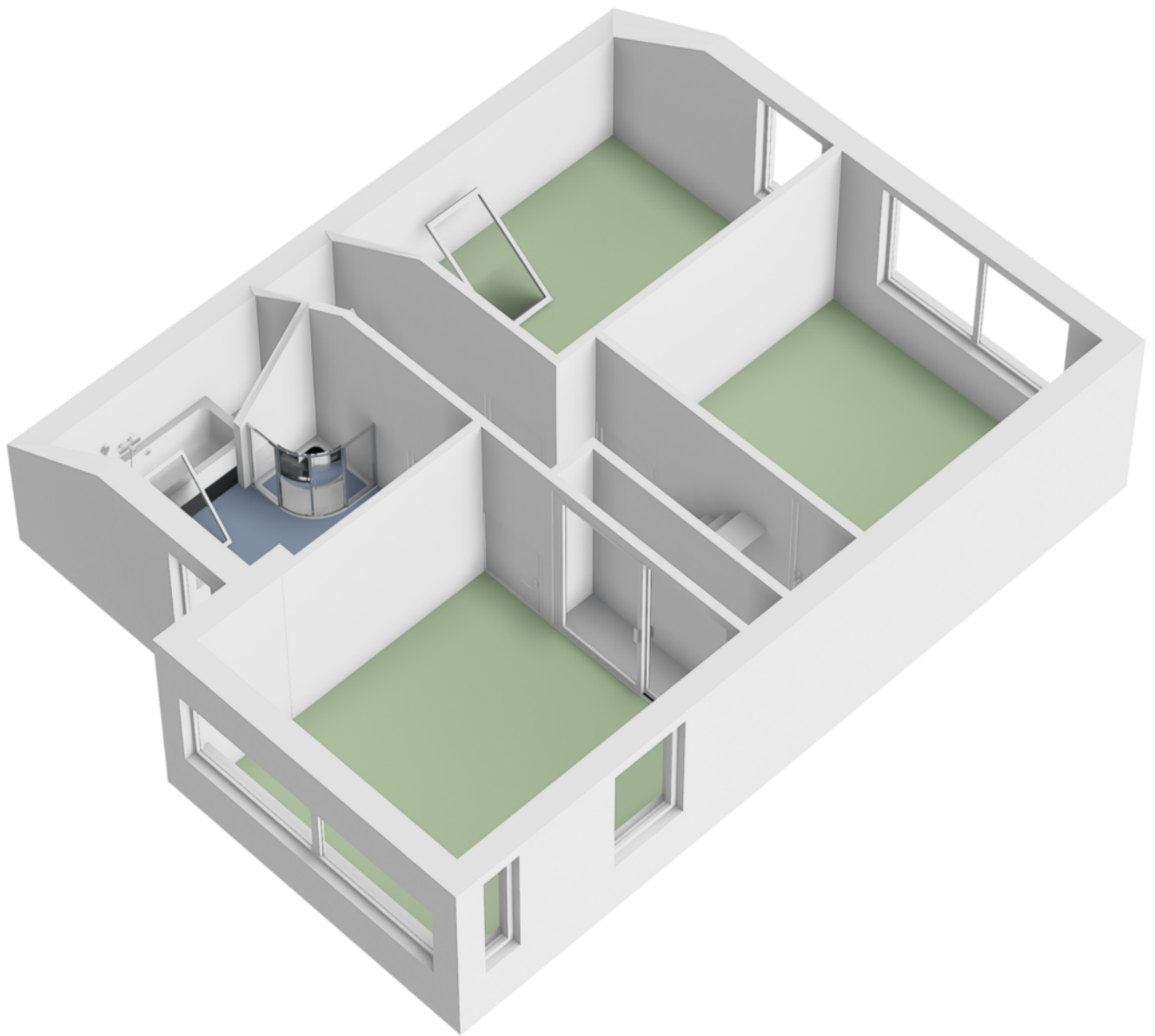


# 1e verdieping



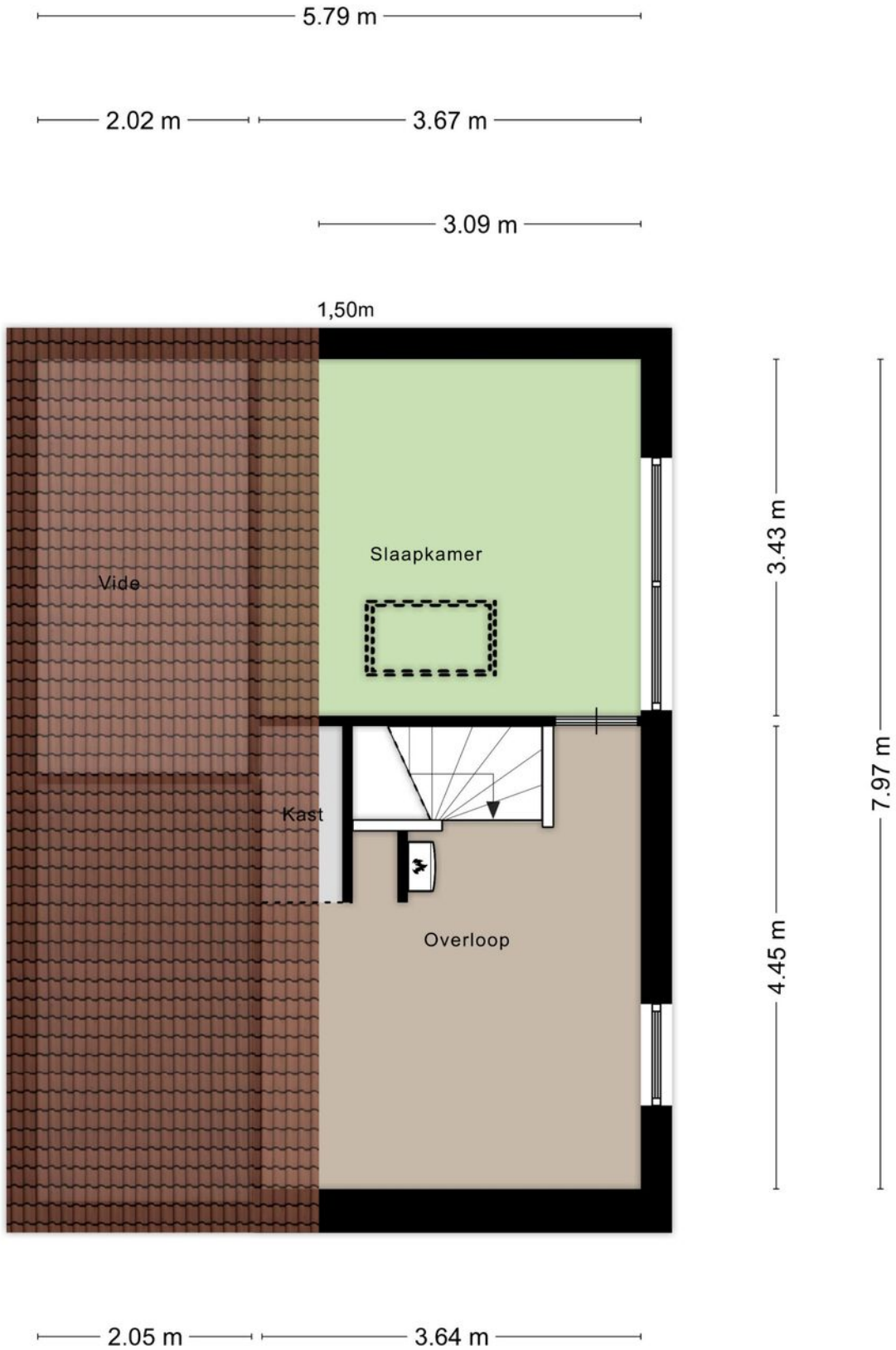


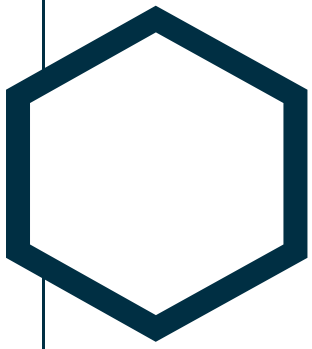
# 1e verdieping 3D



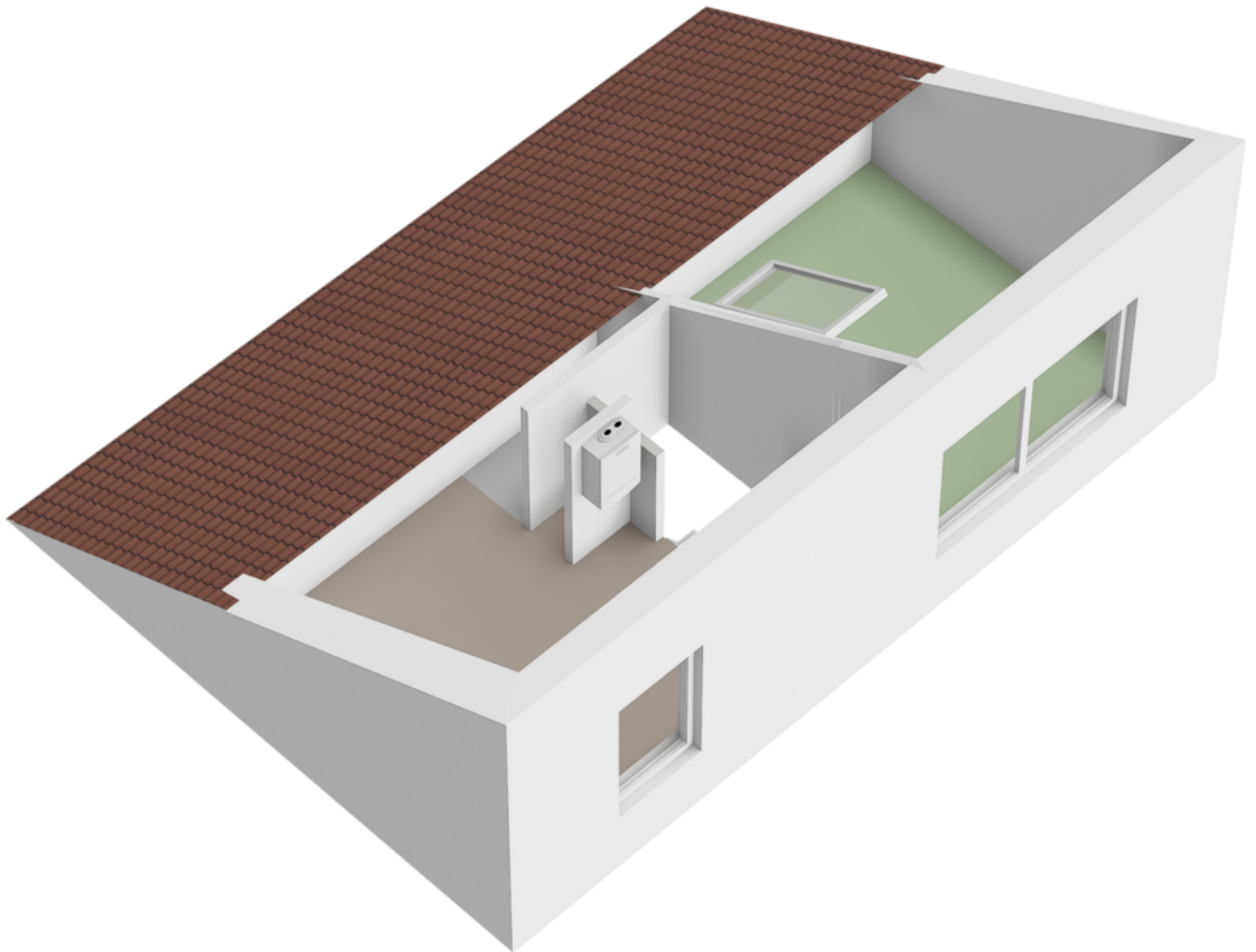


# 2e verdieping





## 2e verdieping 3D

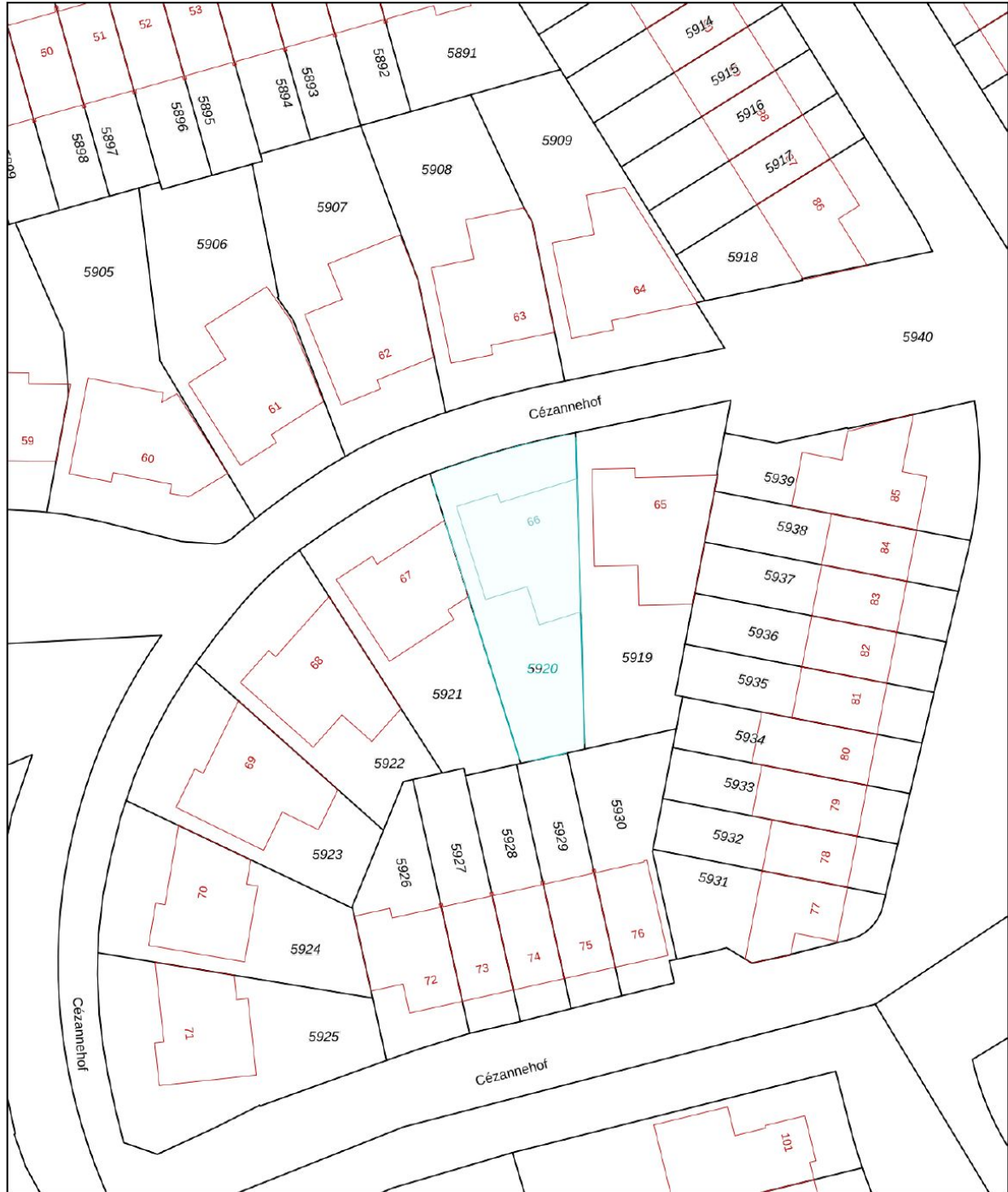




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5920	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 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	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1998
Inhoud	686 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte	174 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	11 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	10 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	320 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 5920
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	16 x 9 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Ja
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE 36-30
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel en boiler in de keuken
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Elektra	12 groepen, aparte groep voor de laadpaal, aardlekschakelaars en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, geldig tot 28 december 2030, registratienummer 641371470

*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