



MARGIT NIJBOER

makelaardij



Dukaat 35
Hoorn

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



Beschrijving

Geschakelde 2/1 kapwoning met garage, uitgebouwde en tuingerichte living met schuifpui naar de zonnige tuin op het zuidwesten en het park als "overbuur".

De woning heeft veel lichtinval, veel ruimte, een B-label en 16 zonnepanelen. We noemen ook de gezellige eethoek bij de keuken en we tellen maar liefst 5 slaapkamers, een leuke badkamer met ligbad en separate douchehoek een hele rustige woonomgeving en toch centraal.

Het winkelcentrum, station, scholen, speeltuinen, Markermeer, Oranje buiten en de binnenstad liggen op een steenworp afstand.

Entree

Parkeren kan op eigen terrein en via de zijentree met dubbel glas in de voordeur heeft u toegang tot de hal met de trapopgang, parketvloer, lambrisering, gespoten wanden, inbouwspots, garderobehoek en een paneeldeur naar de toiletruimte met licht betegelde wanden en dito vloer, staande toiletpot, wastafeltje op een koof en centraal afzuigsysteem.

Living

Vanuit de hal geeft een roededeur toegang tot de royale, uitgebouwde en tuingerichte living met een schuifpui naar de zonnig gelegen tuin. De parketvloer met een toplaag is vanuit de hal doorgelegd, de wanden en het plafond zijn gespoten, lekker veel lichtinval door de ramen met dubbel glas in de hardhouten kozijnen en een gashaard met afstandsbediening voor gezellige warmte tijdens de koude winteravonden. Aan de straatzijde een ruime eethoek met een tegelvloer bij de keuken. De ramen kunnen hier open zodat er fijn geventileerd kan worden. De woning wordt verwarmd door een heteluchtverwarming dus geen stoffige radiatoren in huis.

Keuken

De keuken is in een hoekopstelling geplaatst met massief houten werkblad, dubbele spoelbak en direct daglicht op het werkblad middels het raam wat ook open kan. Altijd prettig in een keuken! Boven het werkblad zijn lichte wandtegeltjes aangebracht en er is veel bergruimte in de kastjes, laden, carrouselkast en

bovenkastjes met bladverlichting. En dan is er nog de nodige inbouwapparatuur, zoals: de vaatwasser (2021), combi-oven/magnetron (2025), koelkast (2025), keramische kookplaat, vlakschermafzuiger met de afvoer naar buiten

Garage

De garage heeft veel opslagruimte en is voorzien van een kanteldeur met inloopdeur dus makkelijk met de fietsen naar binnenlopen. Er is een waterbakje om de handen te spoelen als u in de tuin heeft gewerkt of heeft geklust in de garage, de vaste werkbank blijft namelijk achter. Er is een scheidingswandje gemaakt en op de vide kunt u veel spullen wegzetten.

Tuin

Een hele fijne tuin op het zuidwesten met meerdere terrassen waar u de hele dag van de zon kan genieten en ook nog van het avondzonnetje onder het zonnescherm. Inkijk heeft u niet want het achtergelegen park is de "overbuur"! Er ligt een speelse houten vlonder, er staat een pergola en een trapje geeft toegang tot het waterterras aan de sloot. Tegen de achtergevel groeit een druivenrank met blauwe en eetbare druiven. De huidige bewoners hebben er zelfs wijn van gemaakt, hoe leuk is dat!!

1e Verdieping

De trapopgang met vloerbedekking geeft toegang tot de overloop waar op de betonnen verdiepingsvloer een laminaatvloer ligt, wat is doorgelegd in de slaapkamers. Er zijn 2 diepe vaste kasten met verlichting.

1e Slaapkamer voorzijde – leuke kamer met recht opgetrokken wanden, door de huidige bewoners in gebruik als kantoorruimte en waar de bureauplaat en wandplank met verlichting achterblijft. Het raam met dubbel glas kan open en er zit een hor.

2e Slaapkamer voorzijde – ruime kamer ook met recht opgetrokken wanden, deels speelse wandbekleding en een kurkwandje. In de raampartij zit 1 raam met hor en een vast raam.

3e Slaapkamer achterzijde – ruime slaapkamer met recht opgetrokken en gespoten wanden, een vaste kastenwand met schuifdeuren en een spiegeldeur. De beide ramen kunnen open en er is een deur met hor naar een leuk dakterras (voorzien van vlonders) met een prachtig uitzicht. Er is ook veel bergruimte in de diepe trapkast en achter het bed is een houten sierwand geplaatst.

Badkamer

De badkamer heeft in 2025 een kleine metamorfose ondergaan, heeft lichte wandtegels en een sfeervolle vloertegel. Er is een modern wastafelmeubel met porseleinen wasbak, spiegelkastje, 2e toilet, ligbad met nieuwe mengkraan en een douchehoek met douchebak, glazen deur, plateau om de shampoo een plekje te geven.

2e Verdieping

Vaste rechte trap naar de zolderverdieping met een houten verdiepingsvloer waar over de gehele verdieping laminaat is gelegd. Op de overloop is een diepe kast met de heteluchtverwarming uit 2021, de cv-ketel voor het warme water, centraal afzuigstelsel, de omvormer van de 16 zonnepanelen en nog wat bergruimte.

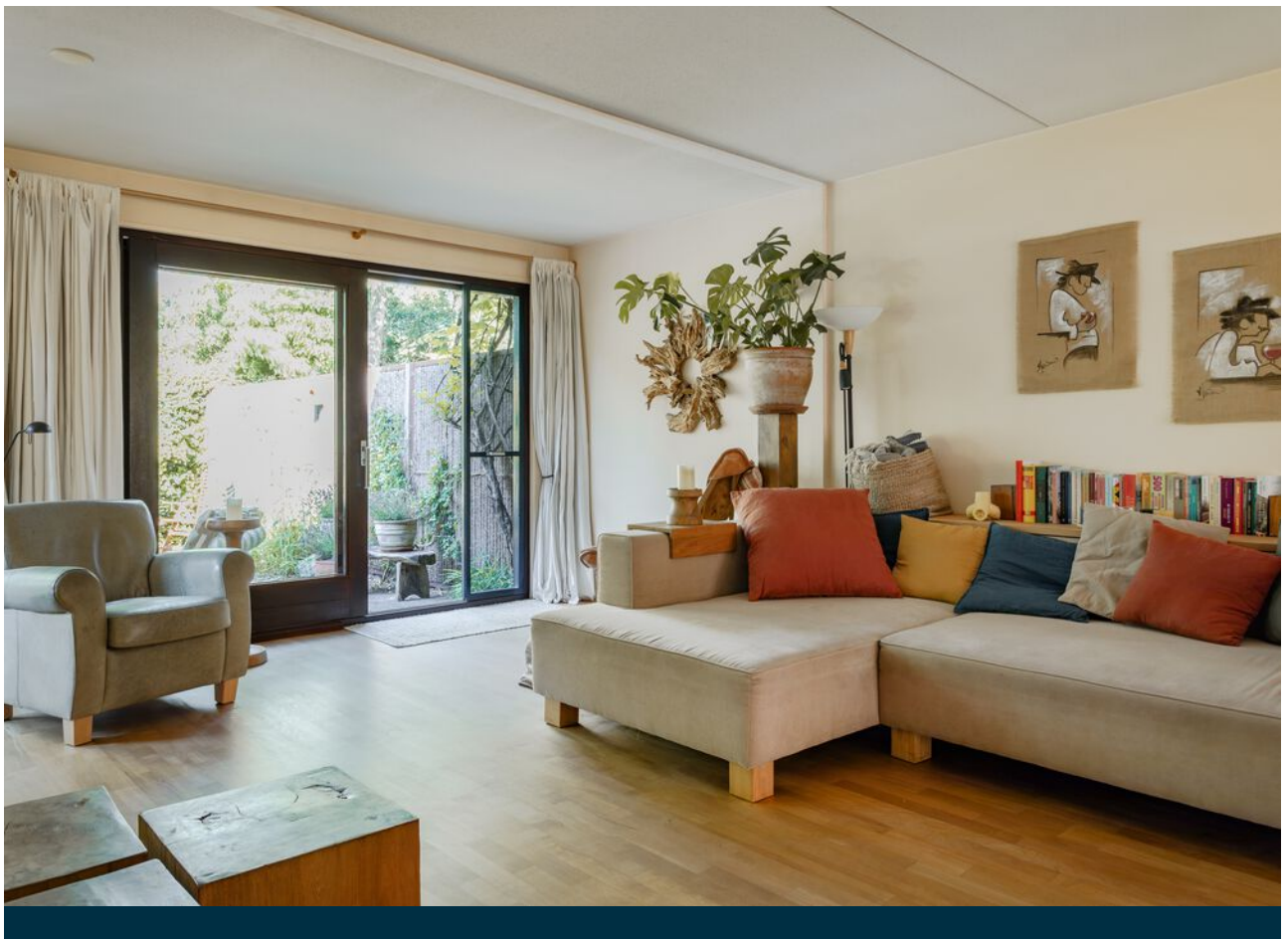
4e Kamer voorzijde – vanaf de overloop een ruime kamer waar ook de wasmachine- en drogeraansluiting zijn geplaatst, een groot Velux dakraam met hor, veel bergruimte achter de knieschotten en de wanden zijn gesausd.

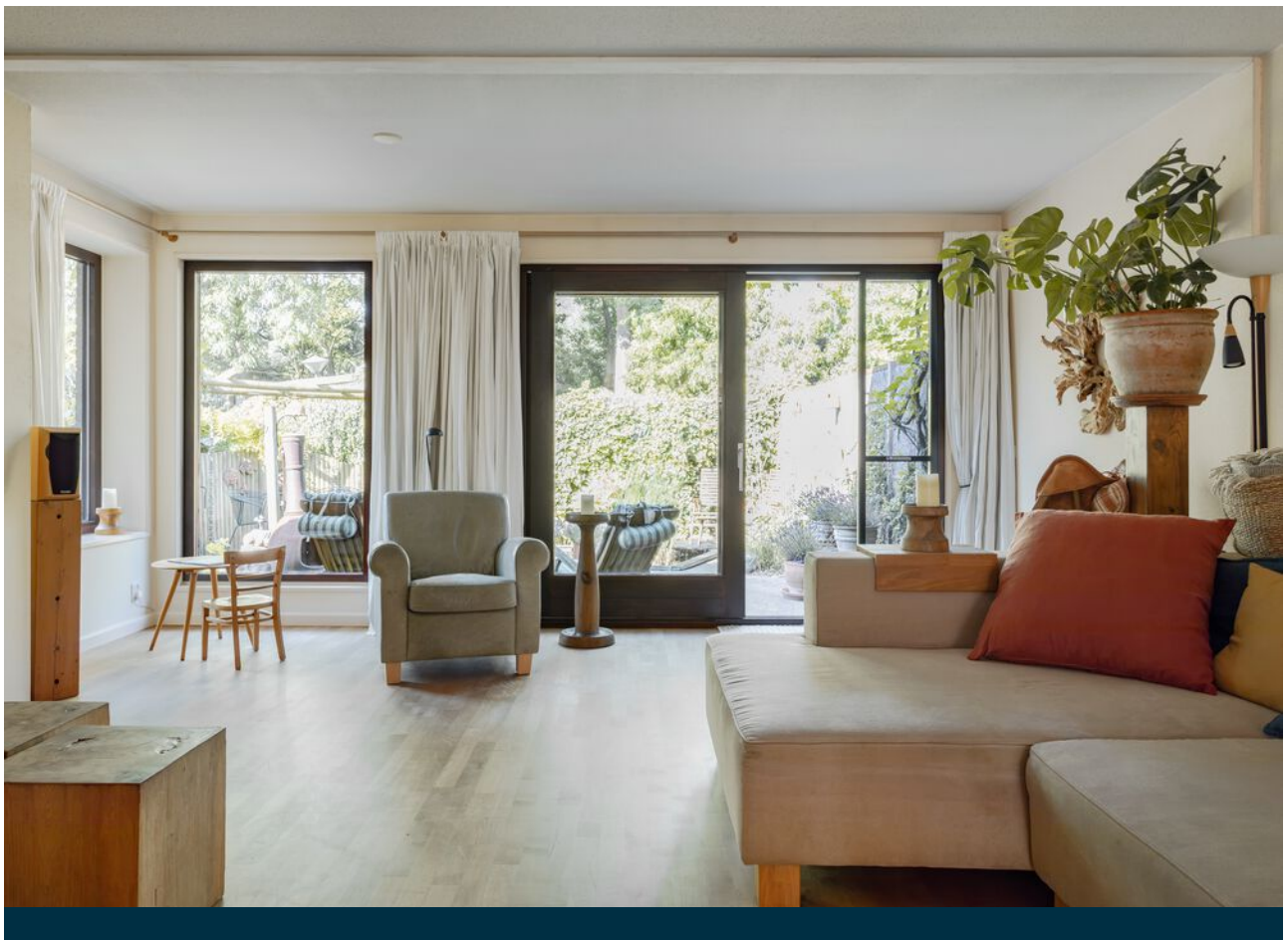
5e Slaapkamer achterzijde – leuke afmeting kamer met een Velux dakraam met verduisteringsgordijn, een raam wat open kan met hor en zicht op het park en veel bergruimte achter de knieschotten.

Bijzonderheden:

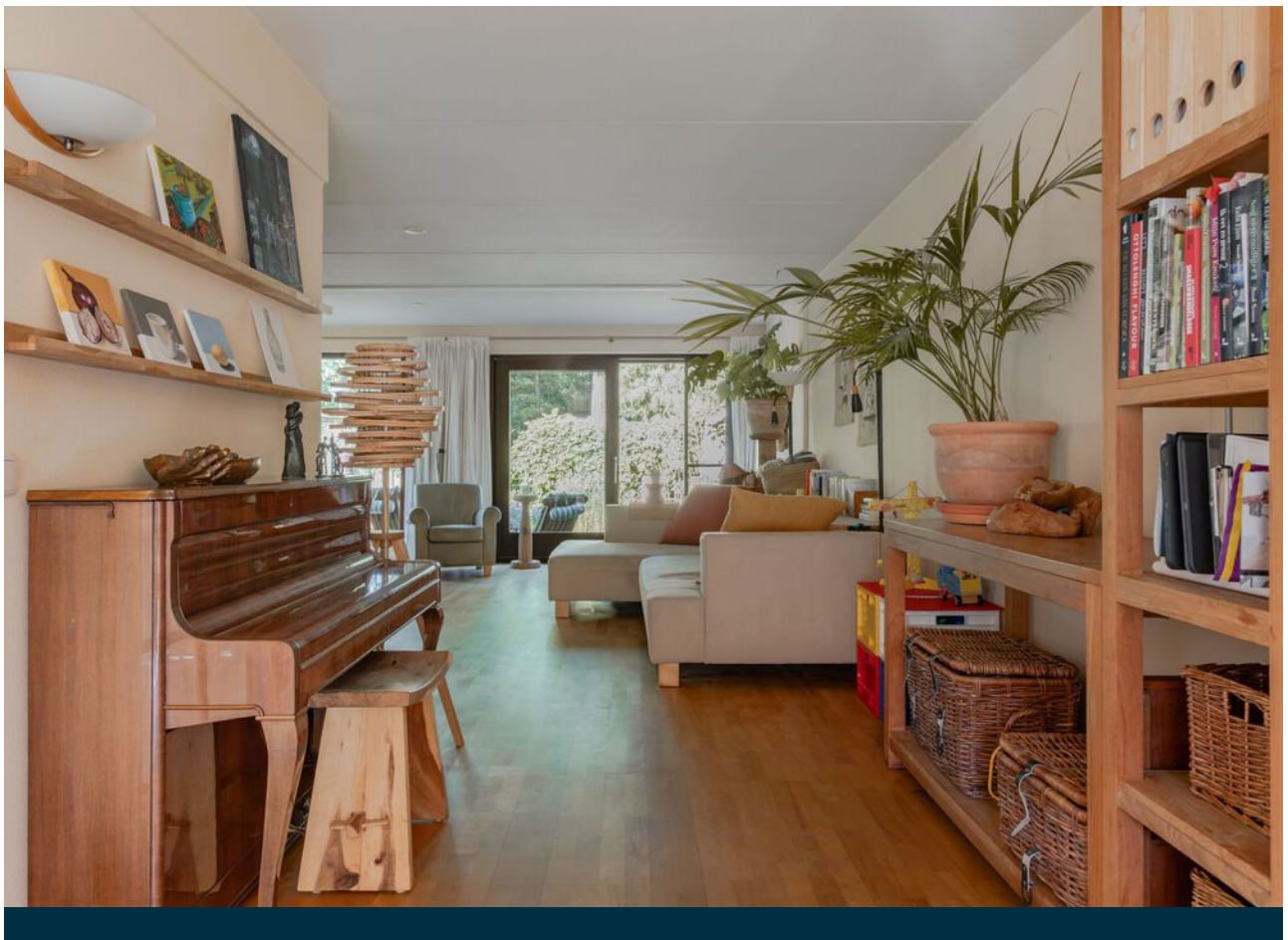
- Aquacell waterfiltersysteem is in 2026 aangeschaft en wordt ter overname aangeboden
- Schilderwerk buitenom in 2023
- Park achter de woning met een natuurspeeltuin en pondje naar een eilandje
- 2 speeltuinen op steenworp afstand
- Winkelcentrum, station, diverse scholen dichtbij en ook over de brug naar het Markermeer, Oranje Buiten en het centrum
- Rustige woonomgeving met alleen bestemmingsverkeer
- Woonervaring van de verkopers: fijn en ruim wonen, zonnige tuin, veilig voor kids, auto op eigen terrein parkeren, rust, licht en zonnig huis







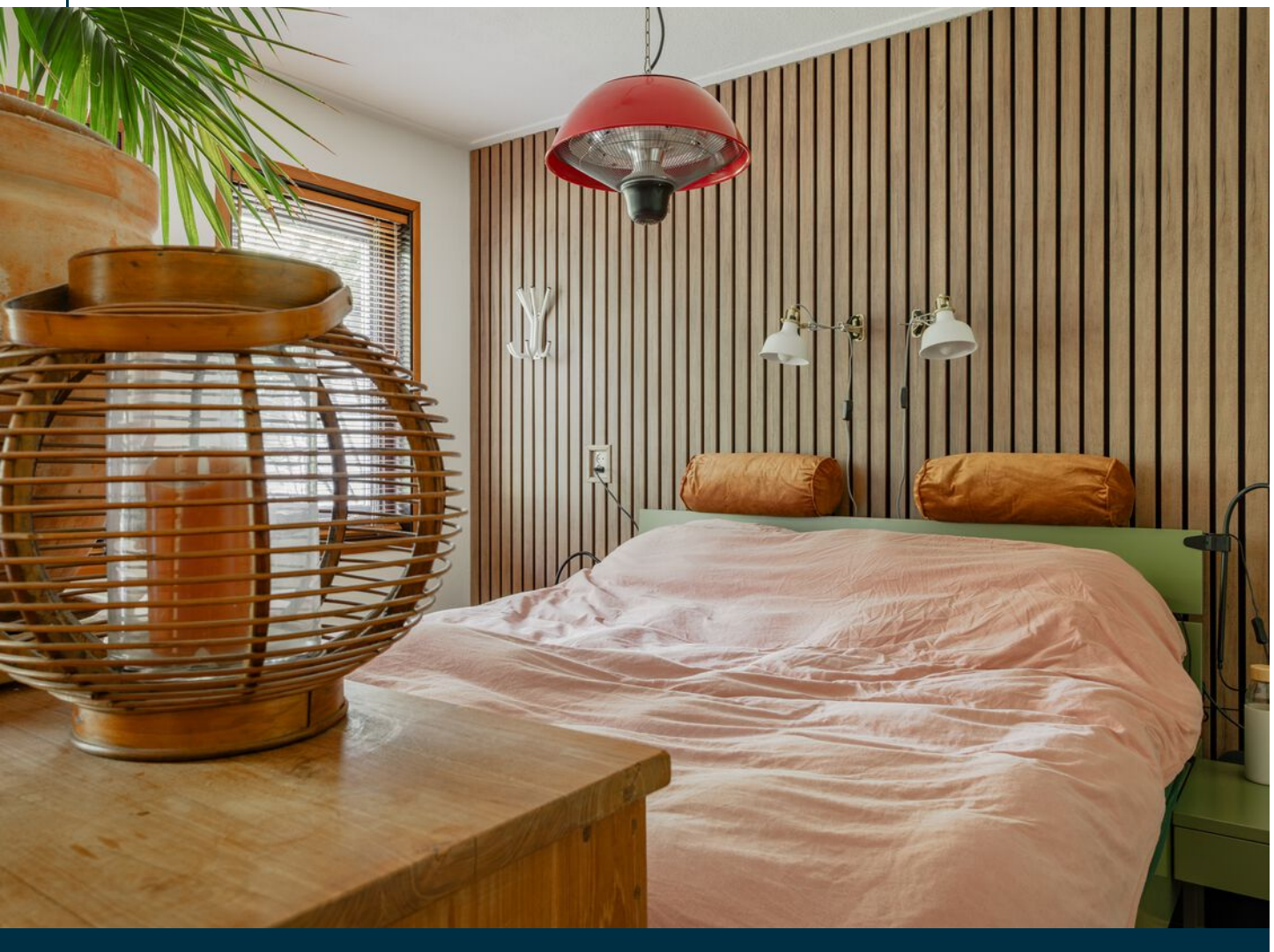


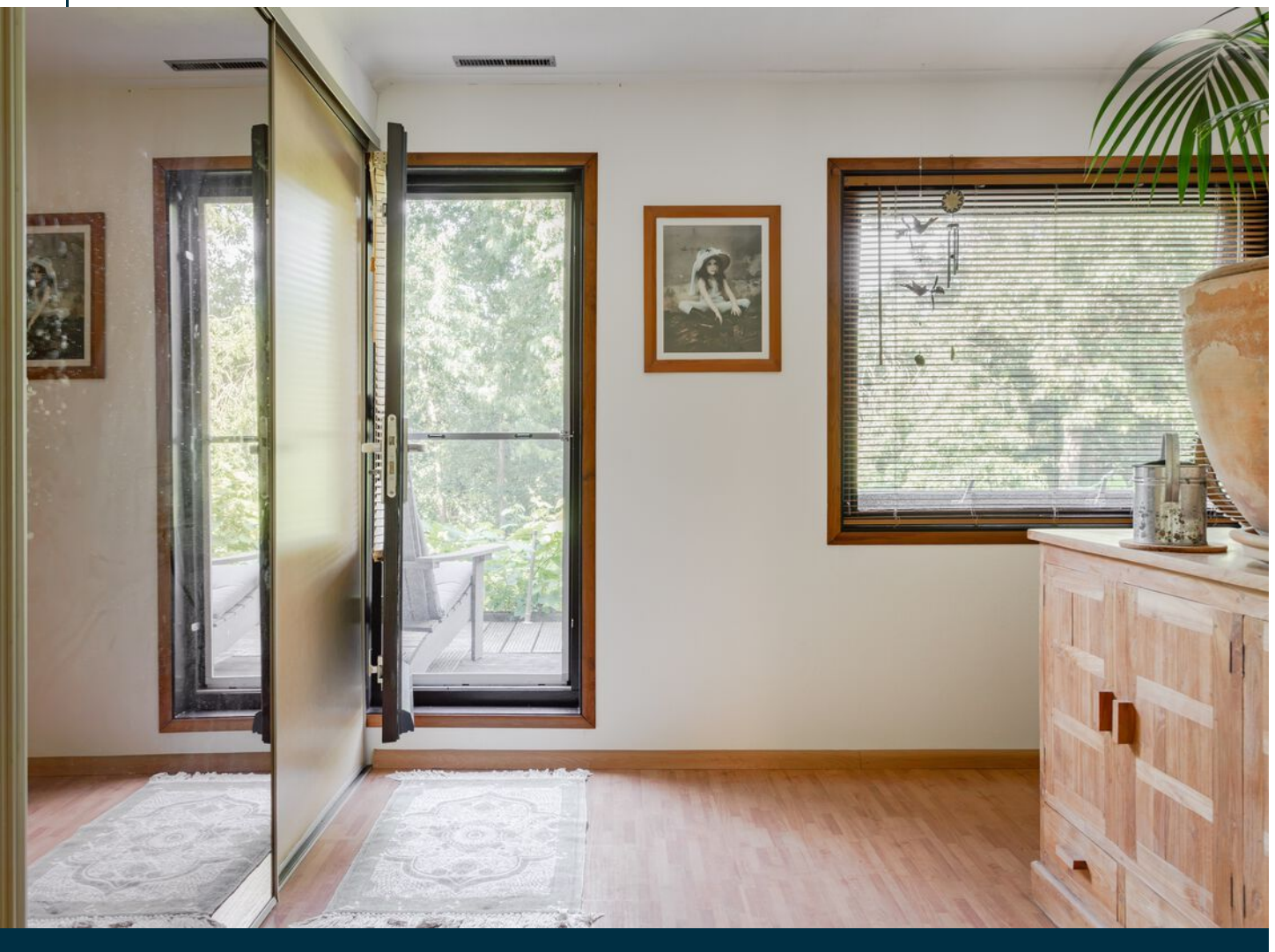
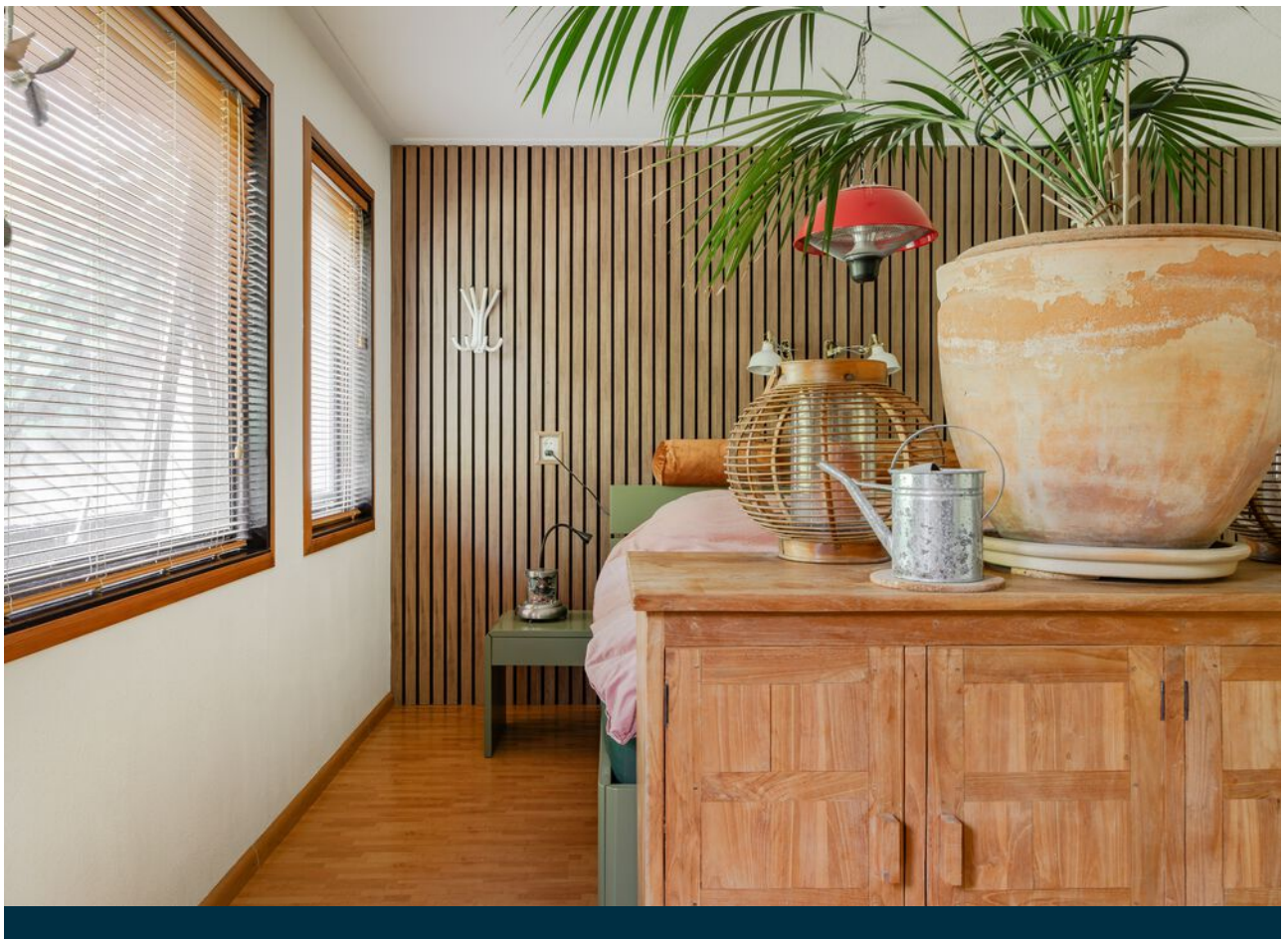


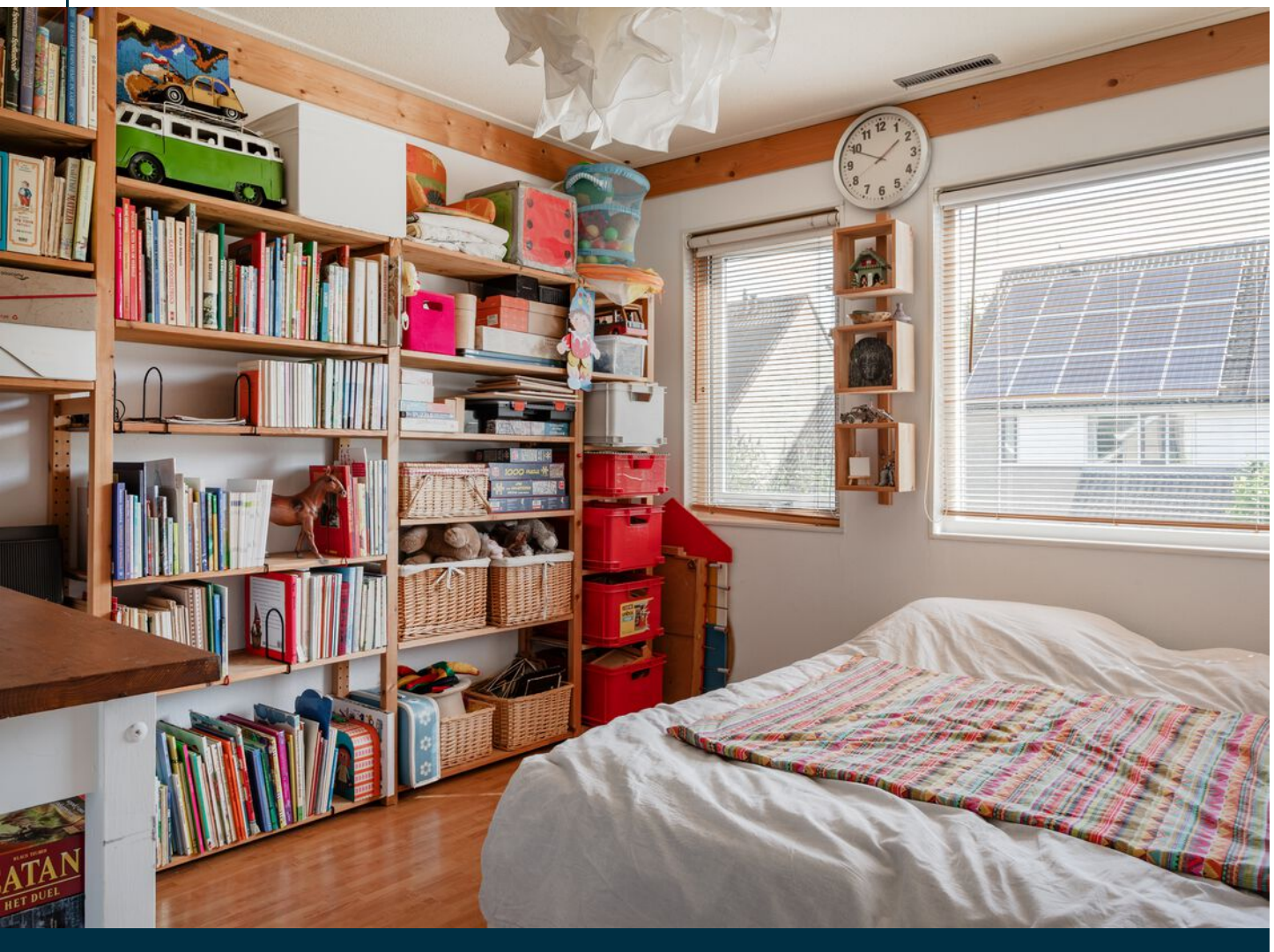


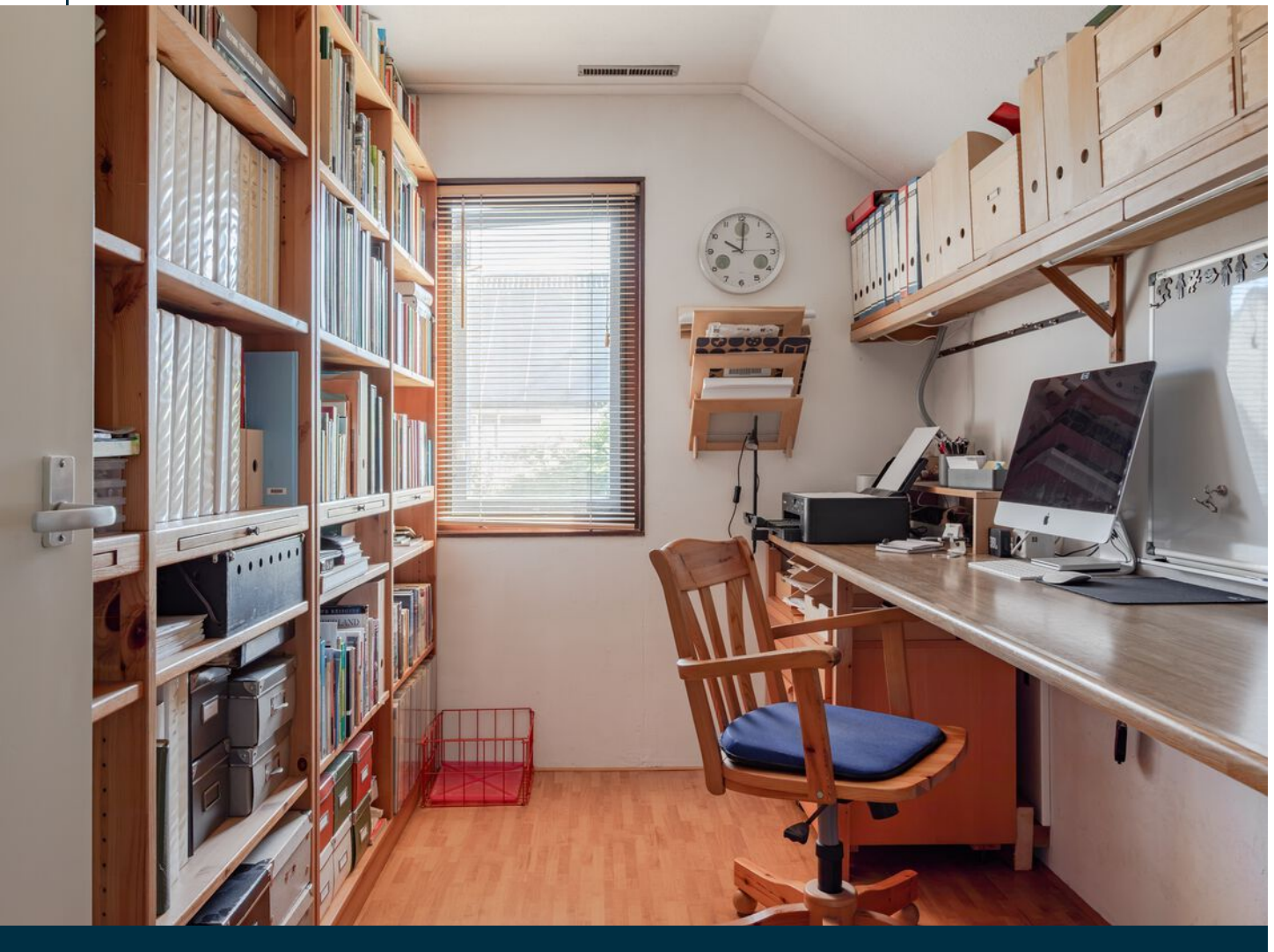




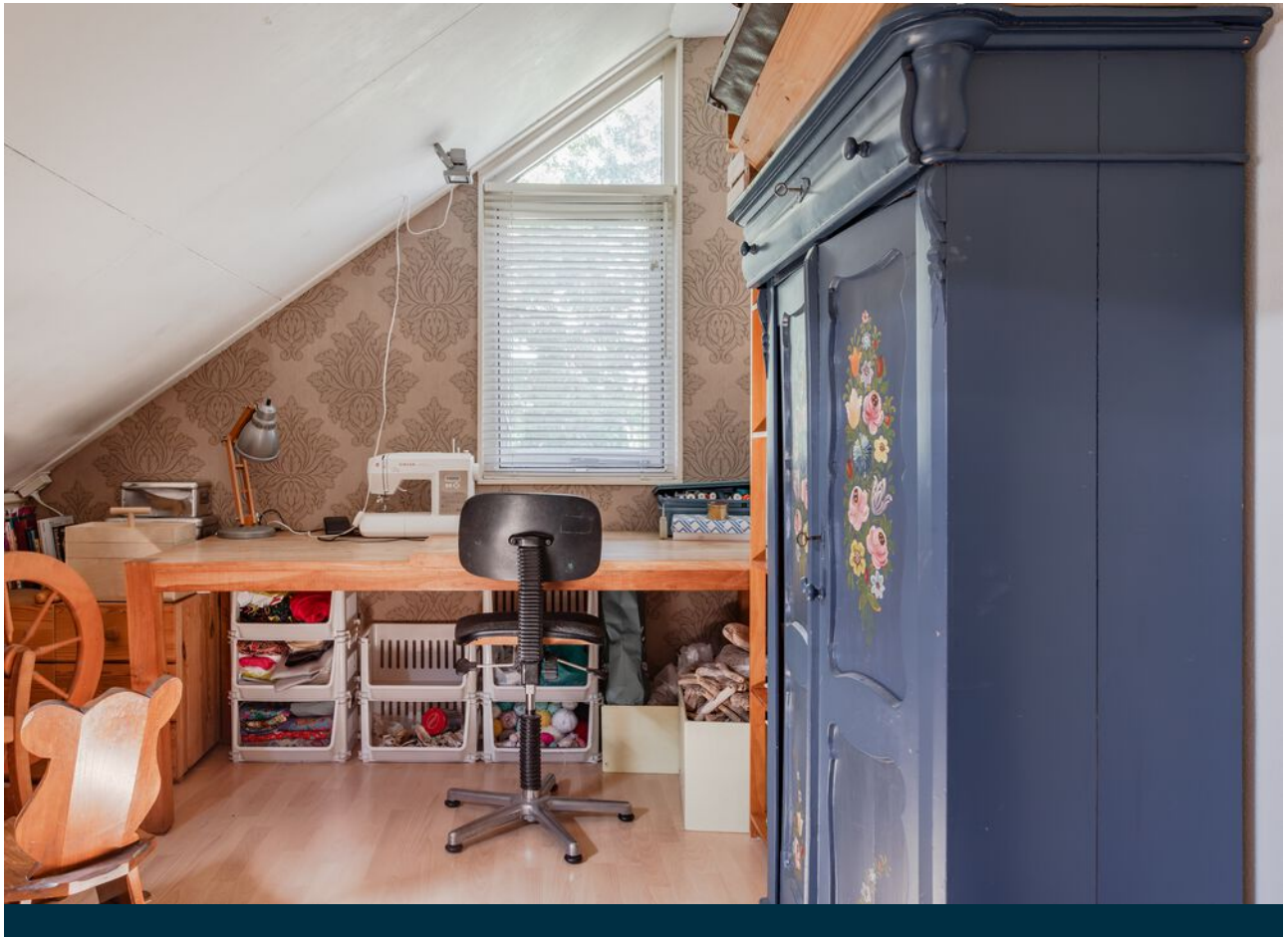


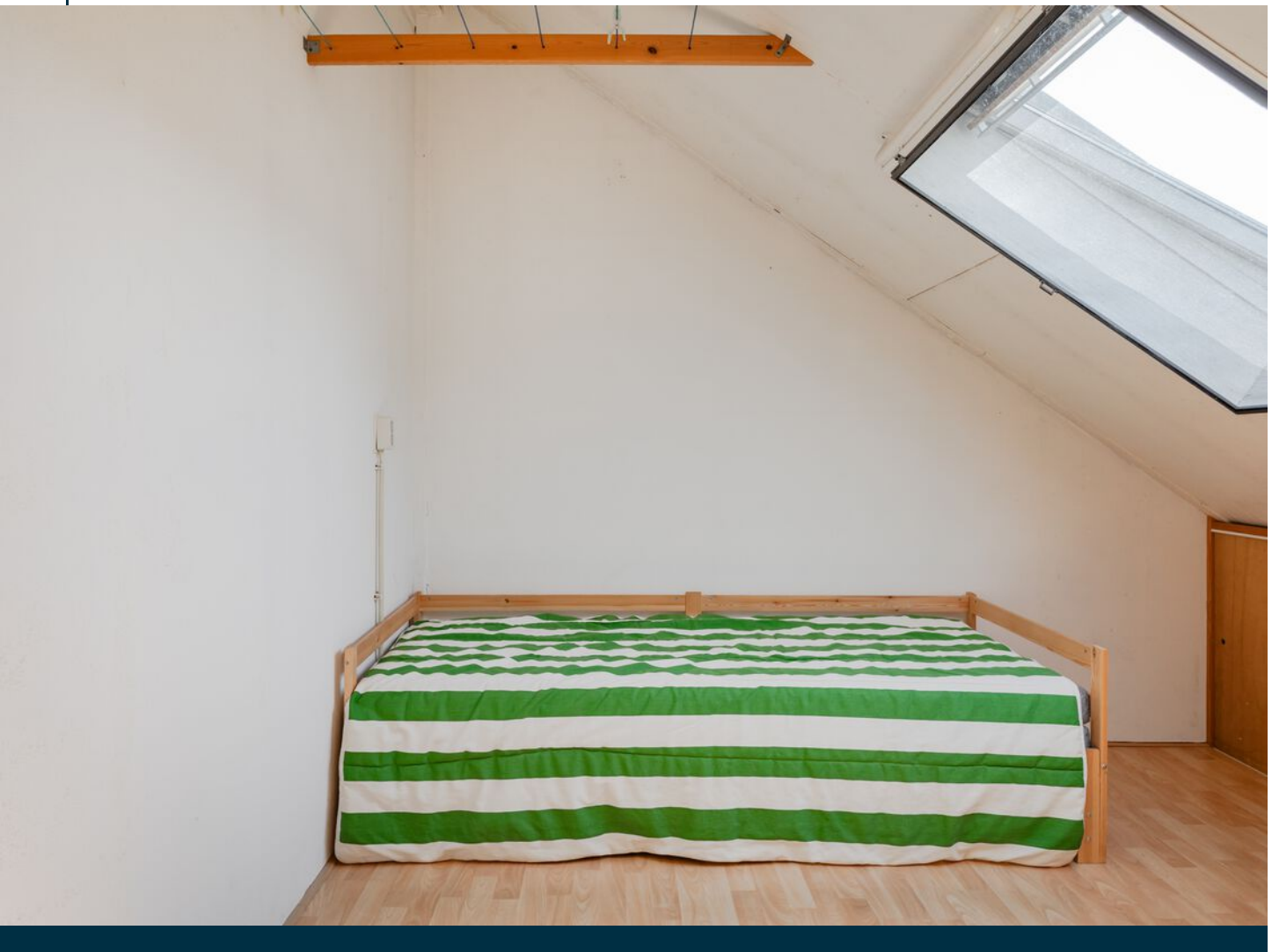


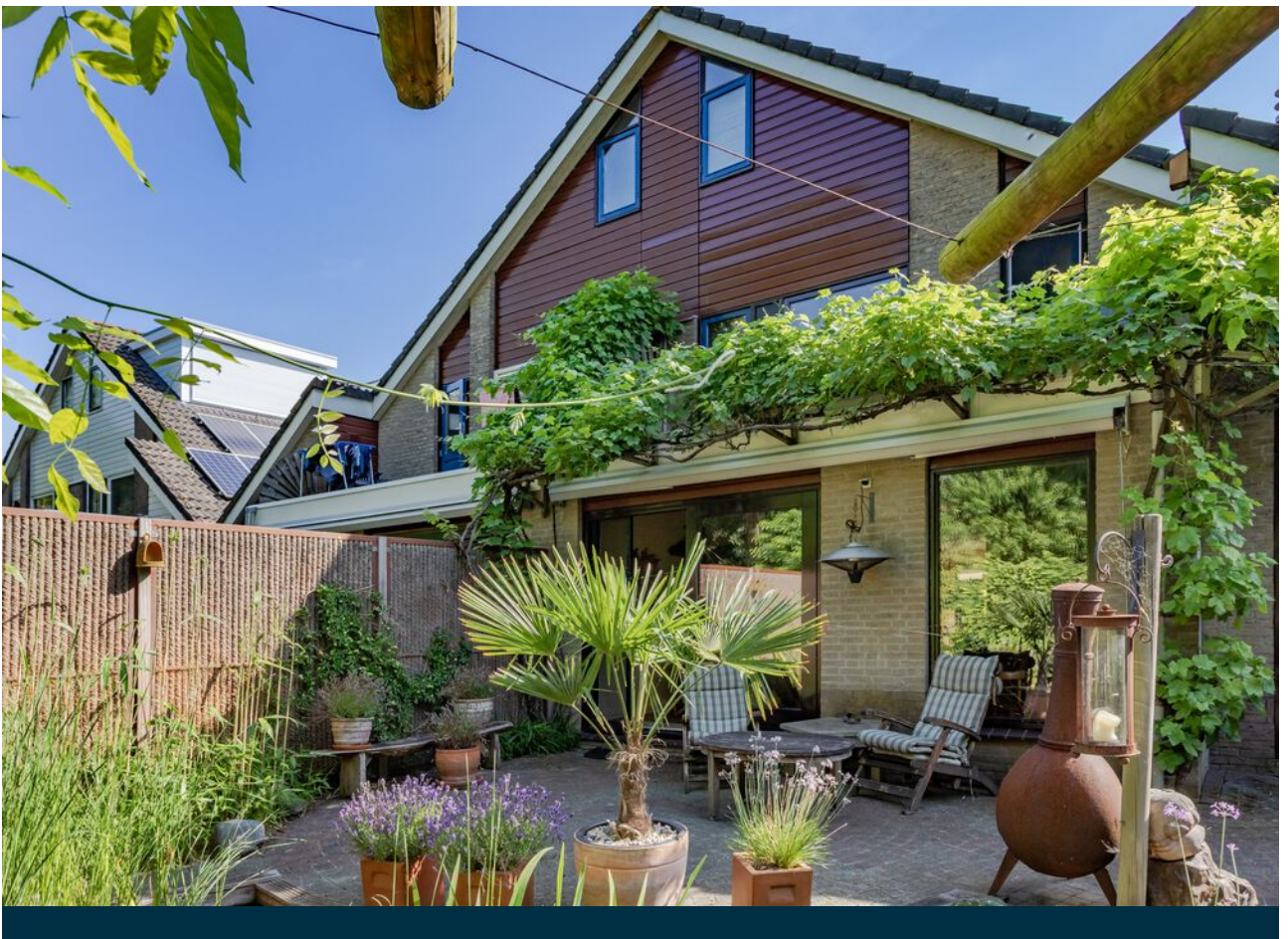


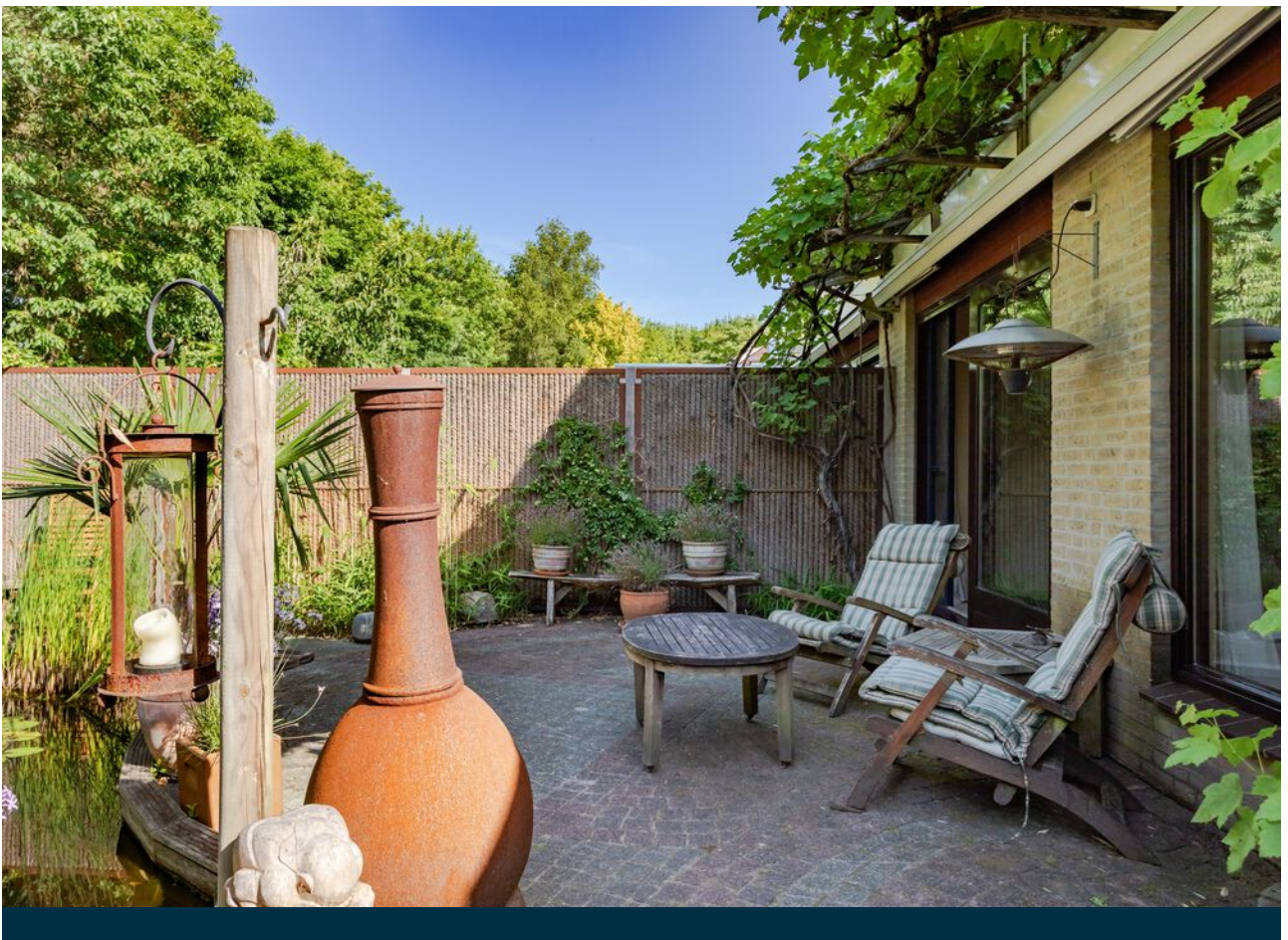


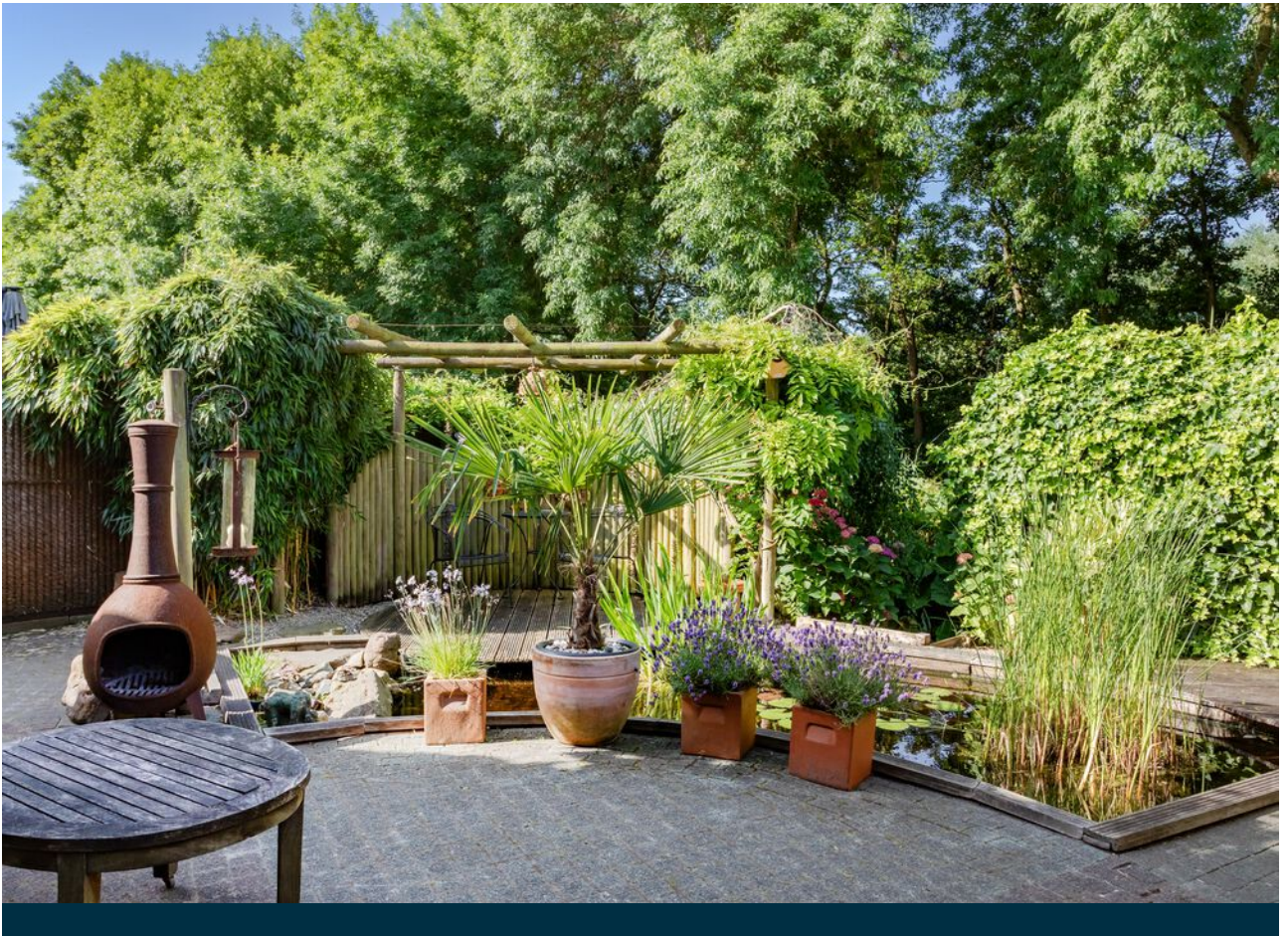


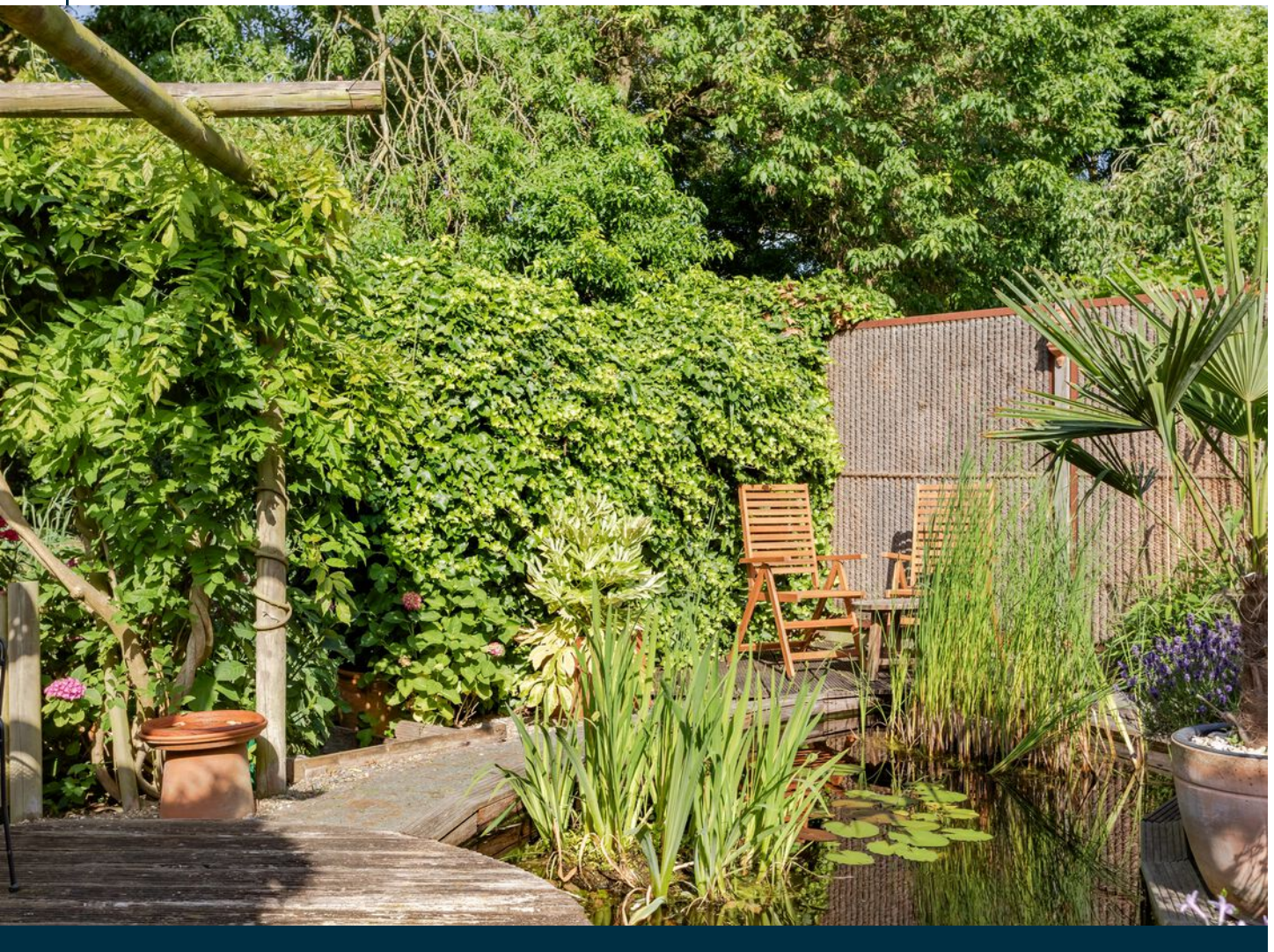
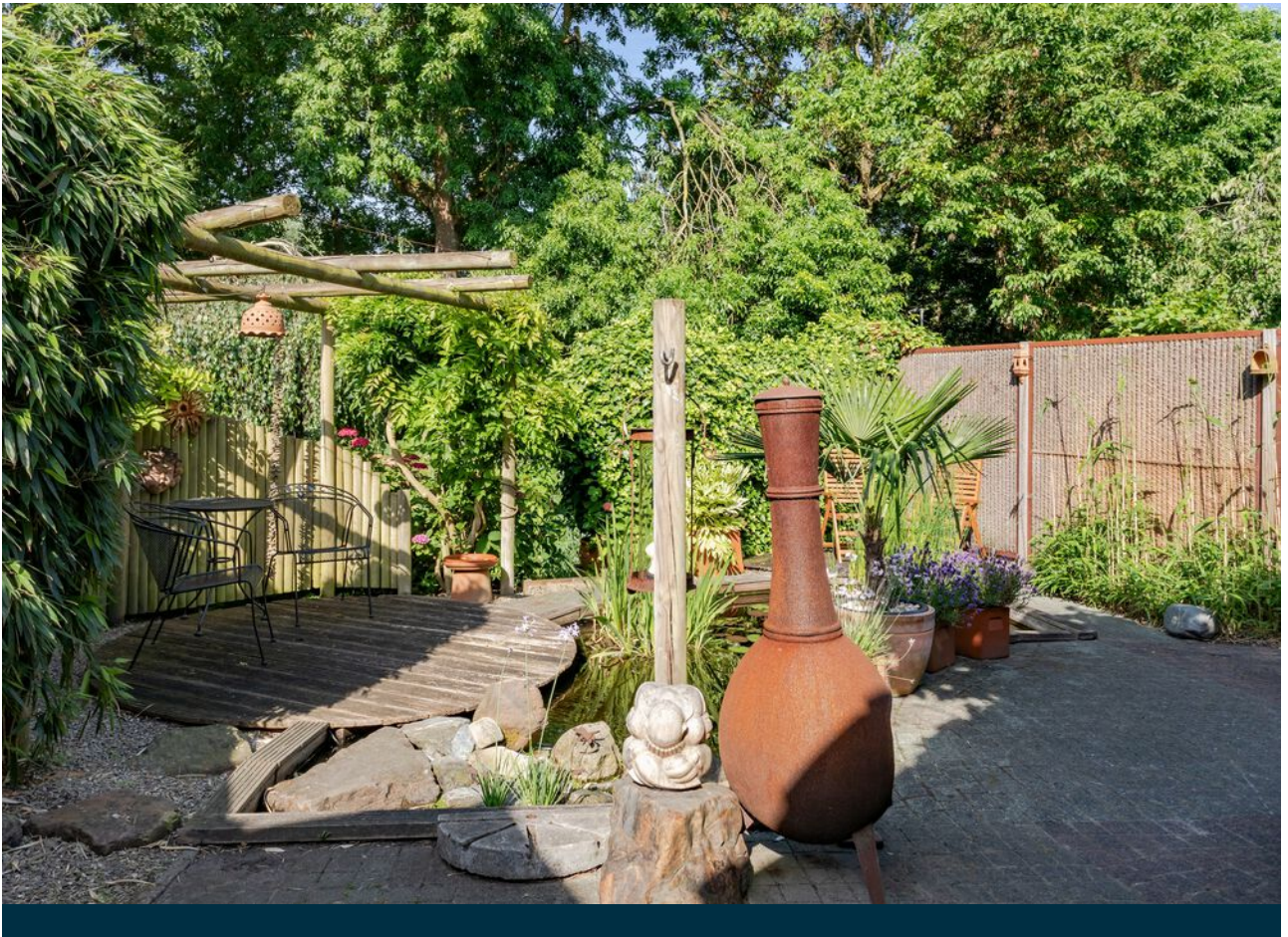


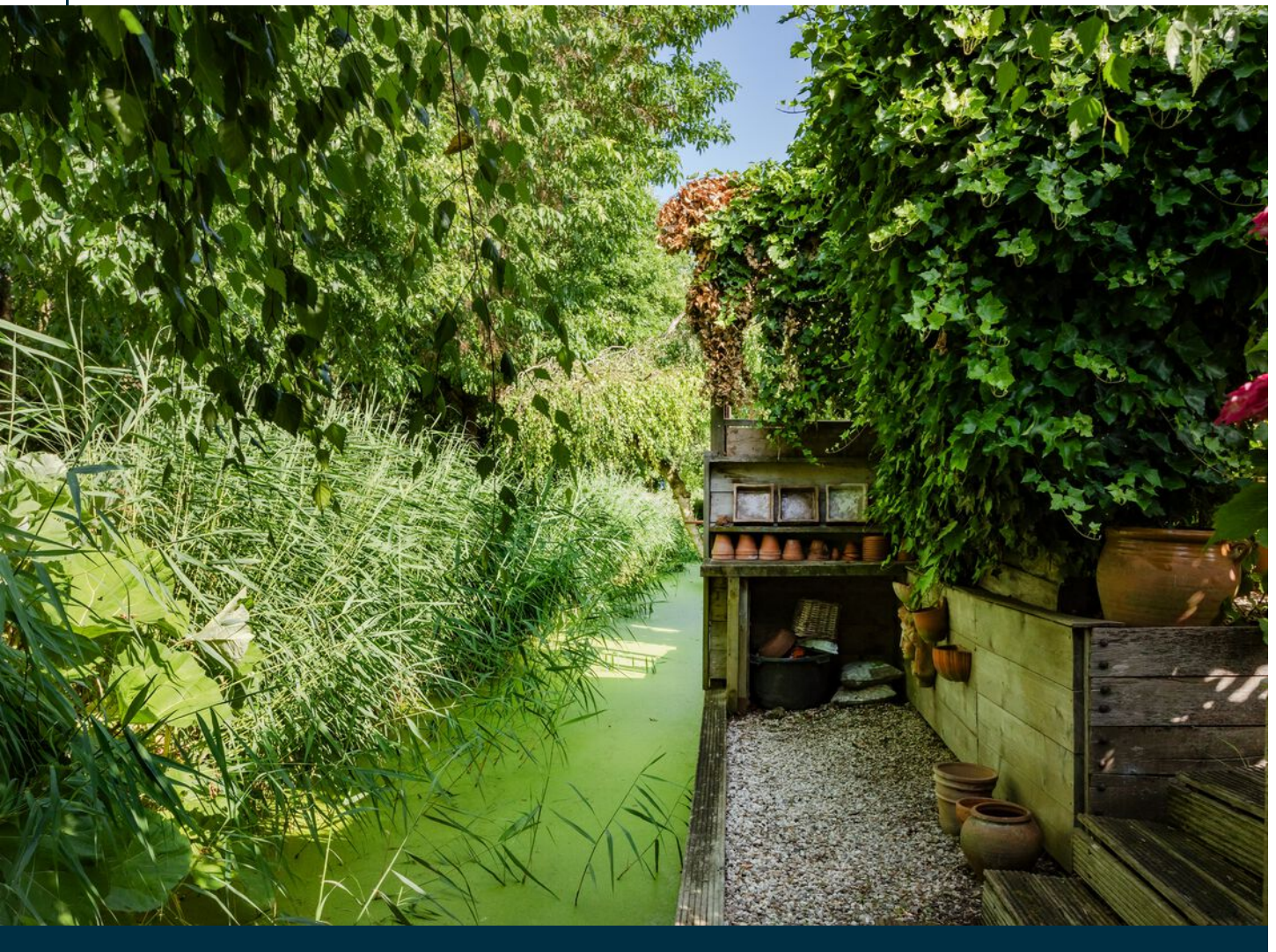
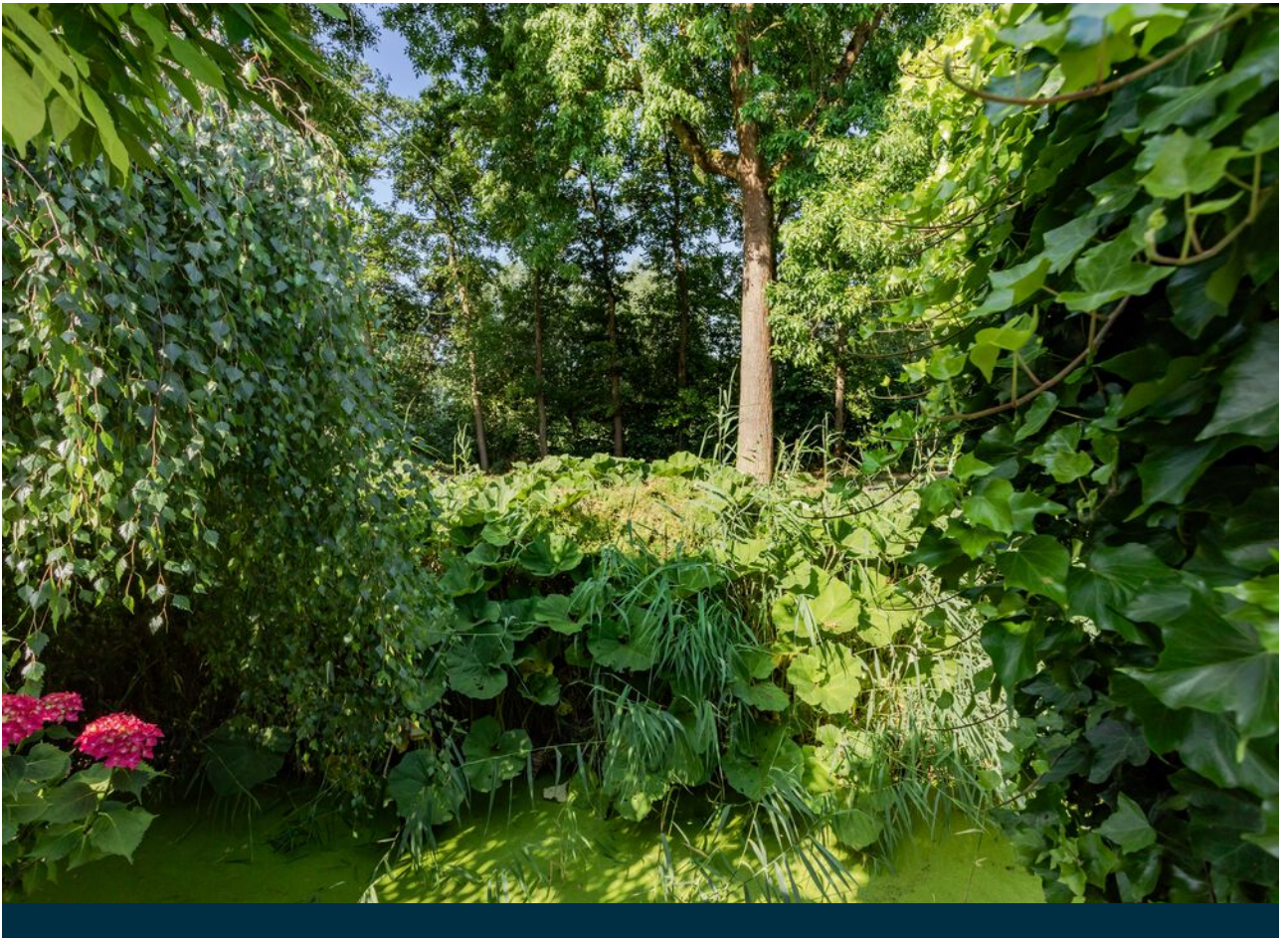


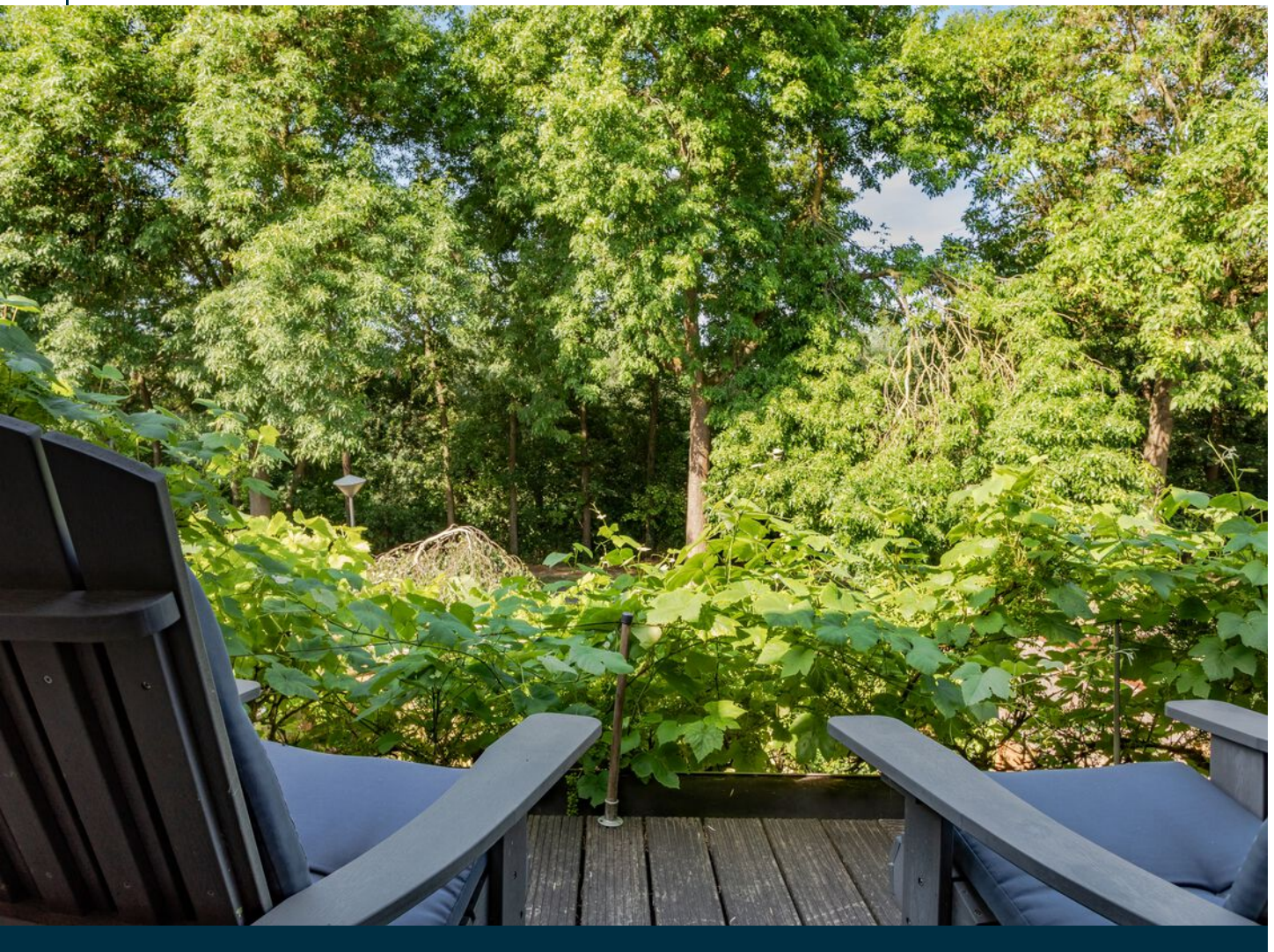
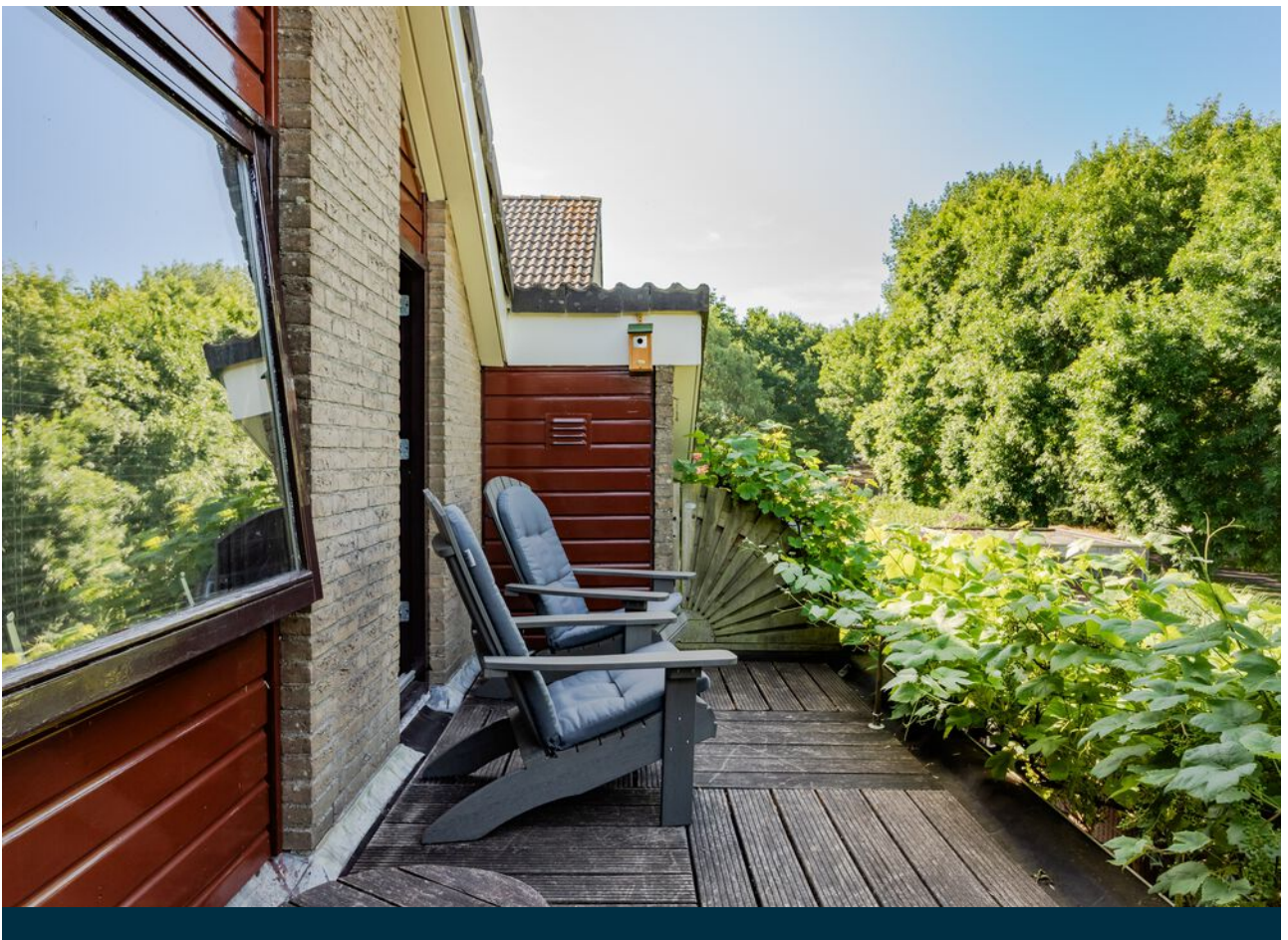














Begane grond met tuin





Begane grond



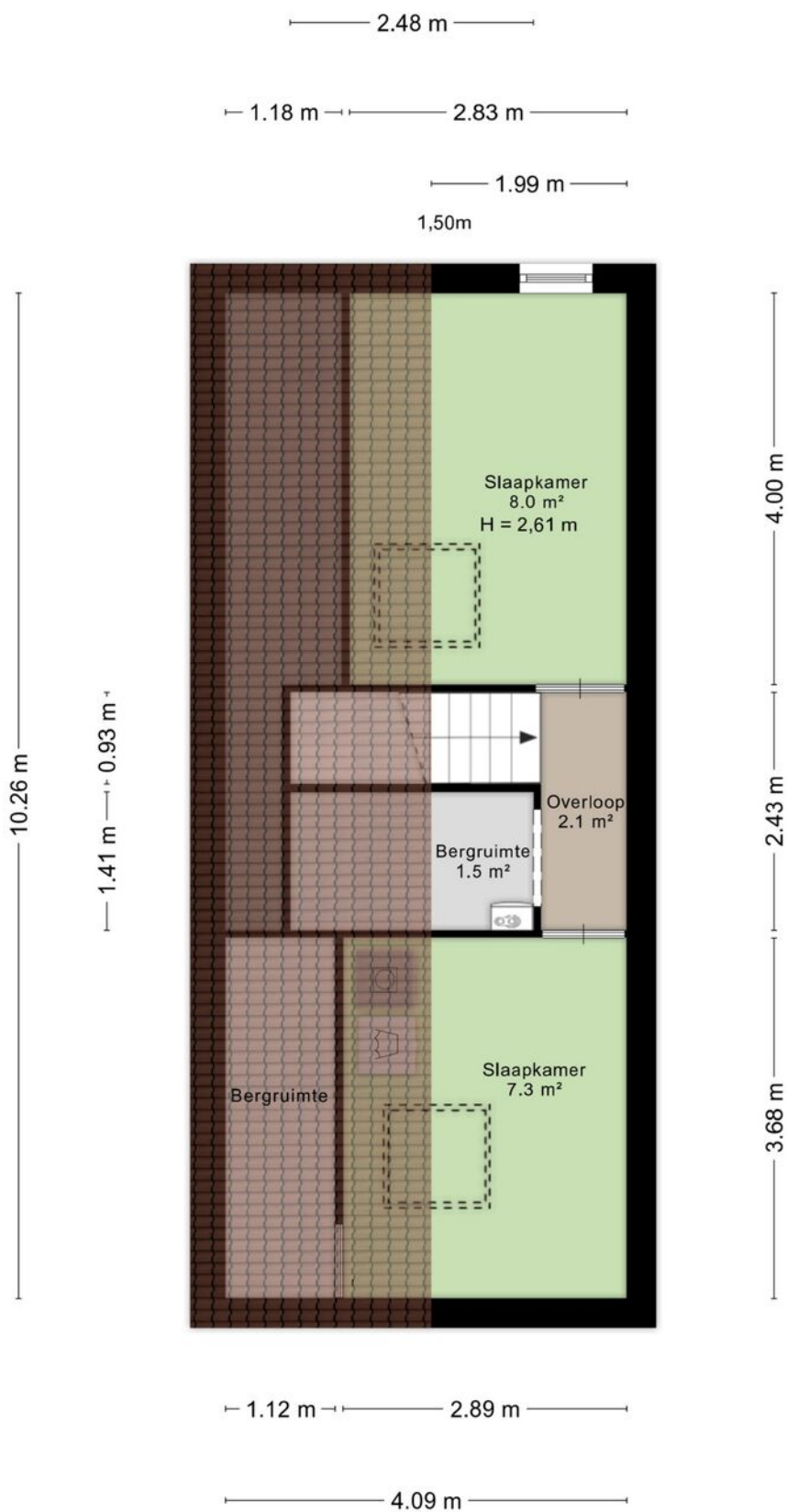


1e verdieping



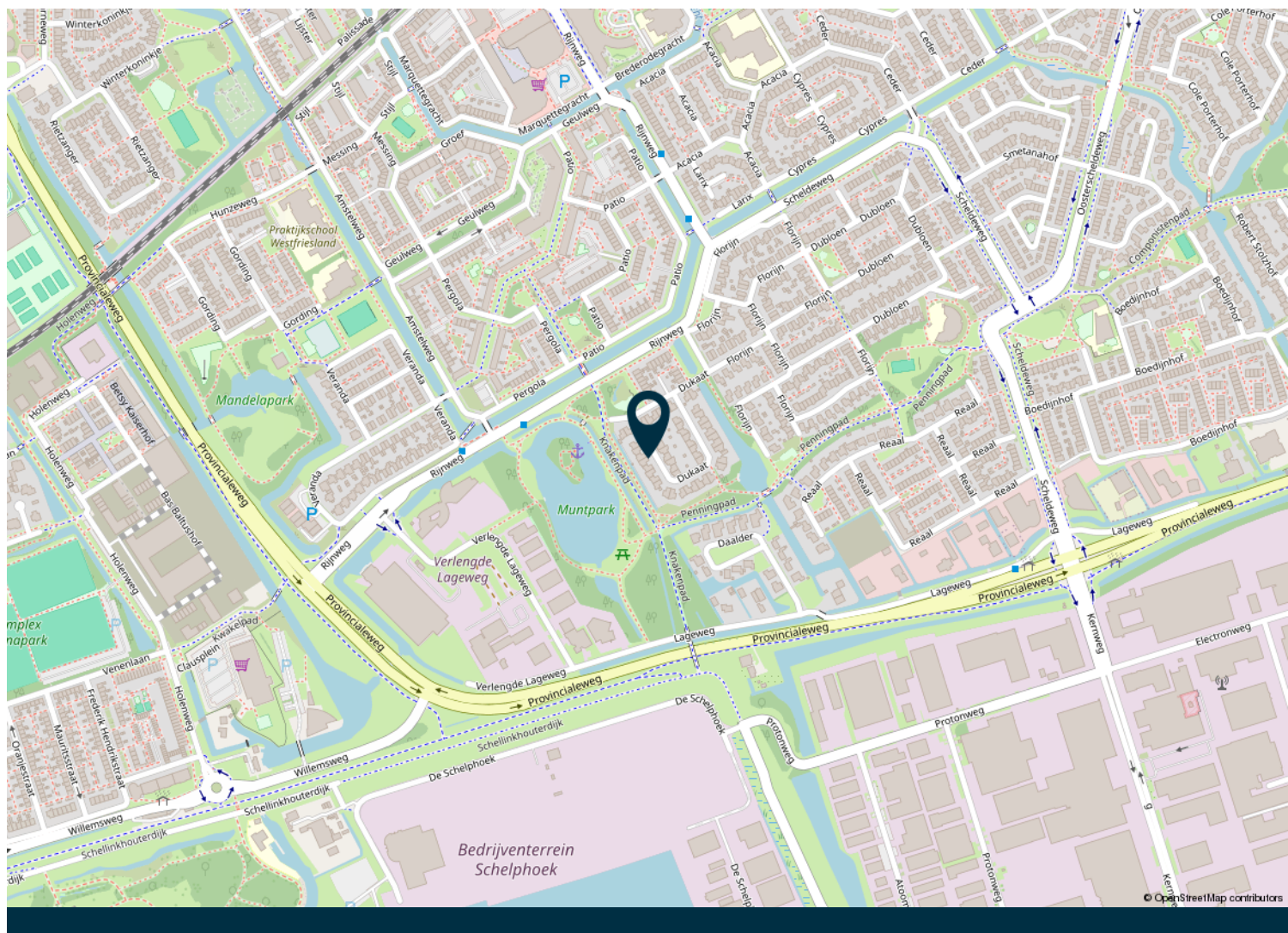
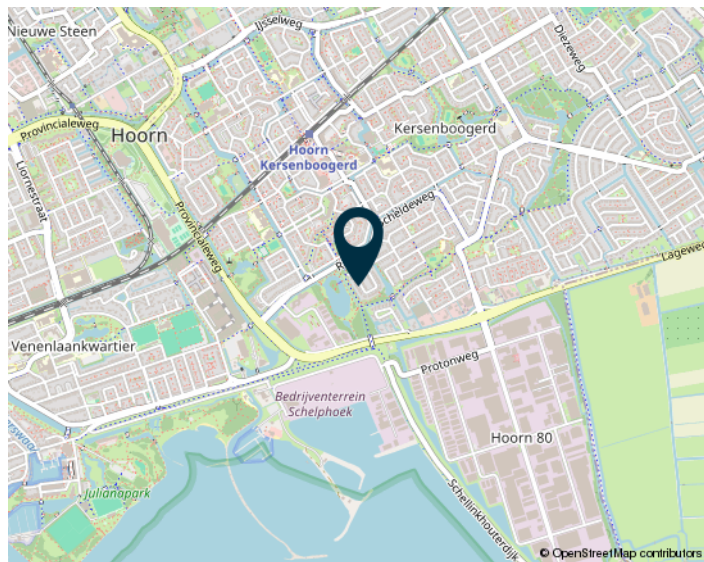
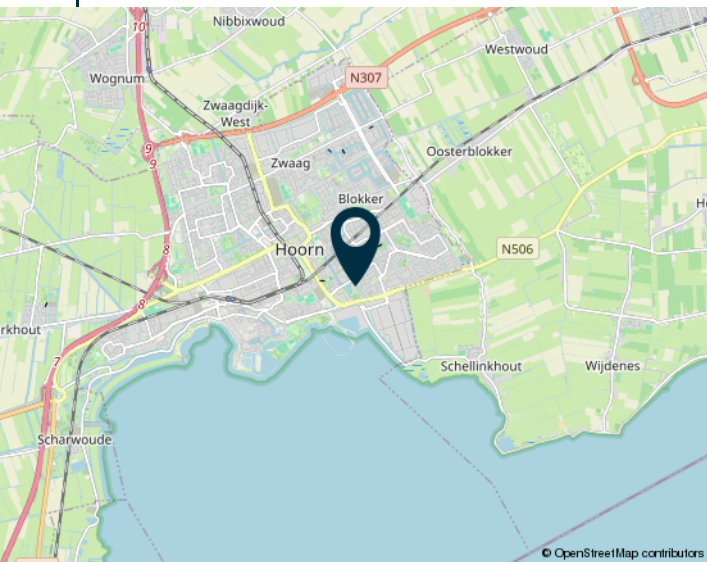


2e verdieping



Locatie

op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Margit Nijboer



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn

Sectie L

Perceel 3044

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 2 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1990
Inhoud	570 m ³
Gebruiksoppervlakte	140 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4,3 m ²
Overige in pandige ruimte	20,5 m ²
Perceeloppervlakte	237 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie L, nummer 3044
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	9,56 x 8,70 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Brink Elan 10 2.0
Verwarmingssysteem	Heteluchtverwarming
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2017
Combiketel	Nee
Elektra	6 groepen, aardlekschakelaar en slimme meters
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, registratienummer 180992296, geldig tot 27 september 2029
Zonnepanelen	16 stuks, 270 Wp All Black mono

Onder de pannen met MARGIT NIJBOER MAKELAARDIJ

Margit

Een succesvol makelaar kijkt eerst naar de mensen en dan naar de woning. Zo luidt in een notendop de filosofie van Margit Nijboer. Mensen gaan niet op zoek naar een stapel stenen en een dak, maar naar een plek waar ze lief en leed gaan delen, aldus Margit. Of andersom: wie een woning verkoopt, laat ook een stukje geschiedenis achter. Dat vraagt om een makelaar met begrip. En met een scherp oog voor het beste resultaat.

Met aan- en verkoopervaring van talloze woningen in Hoorn en West-Friesland, schaaft Margit zich onder de meest succesvolle regionale makelaars. Vrijwel ieder woningtype passeerde via haar bemiddeling de notaris. Van stolpboerderij tot starterswoning, van appartementen tot museale objecten; de onroerendgoedmarkt kent voor Margit geen geheimen.

Een huis aankopen of verkopen heeft alles te maken met de juiste prijs en het juiste moment. Zodra je die onder de ogen van de juiste mensen brengt, is de deal al snel bezegeld.

Margit Nijboer Makelaardij kent de markt en de media. Optimale presentatie, professionele fotografie, opvallende aanwezigheid op sociale media; het kantoor heeft alles in huis voor een geslaagde aan- of verkoop.

Marijke

Als backoffice manager zorgt Marijke achter de schermen dat alles soepel verloopt. 'Samen zijn we perfect op elkaar ingespeeld en nemen we onze klanten alles uit handen, van het eerste gesprek tot aan de notaris'.

Michel

Michel komt u tegen bij het plaatsen van de borden en hij regelt diverse klussen.





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. 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.

Wwft cliëntenonderzoek

Op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme (Wwft) is een makelaar wettelijk verplicht om een cliëntenonderzoek uit te voeren bij zowel de opdrachtgever als de wederpartij (koper).

Hier volgen de belangrijkste punten die u moet weten:

Identificeren en Verifiëren van de Identiteit

1. Cliëntidentificatie
2. Identificatie van Rechtspersonen

Onderzoek naar de Bron van de Middelen

3. Legale Herkomst van de Koopsom

Geheimhouding

4. Vertrouwelijkheid

Uitbesteding van het Cliëntenonderzoek

5. Uitbesteden aan een derde partij

Bovenstaande punten staan verder uitgelegd in het document van ComplyNow welke u kunt vinden in de dataroom van de woning. Ook kunt u dit document per email opvragen bij de makelaar.



Margit Nijboer - Makelaar RMT

Marijke Leegwater - Backoffice manager