

Karakteristieke woning met binnenstadstuin

Achterom 93 te Hoorn

Richtprijs € 500.000,- k.k.

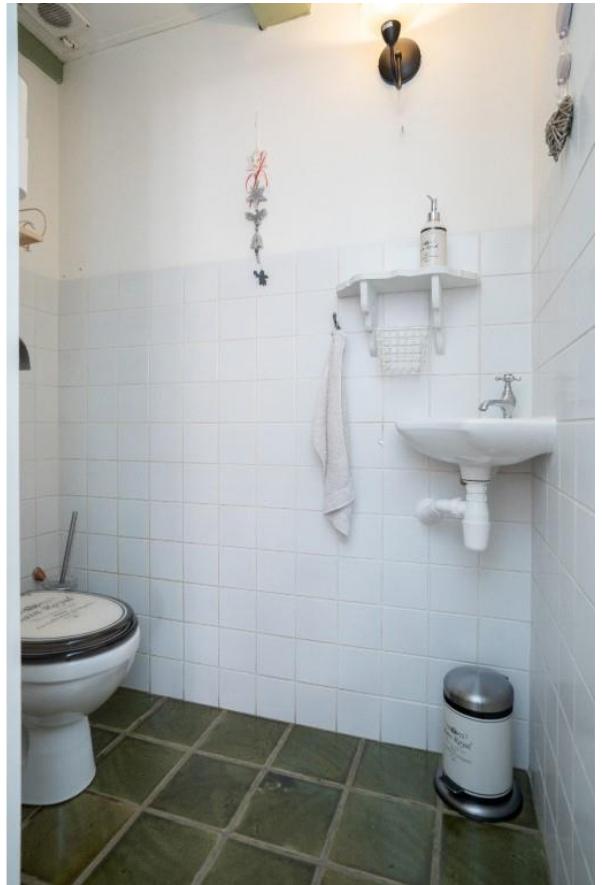






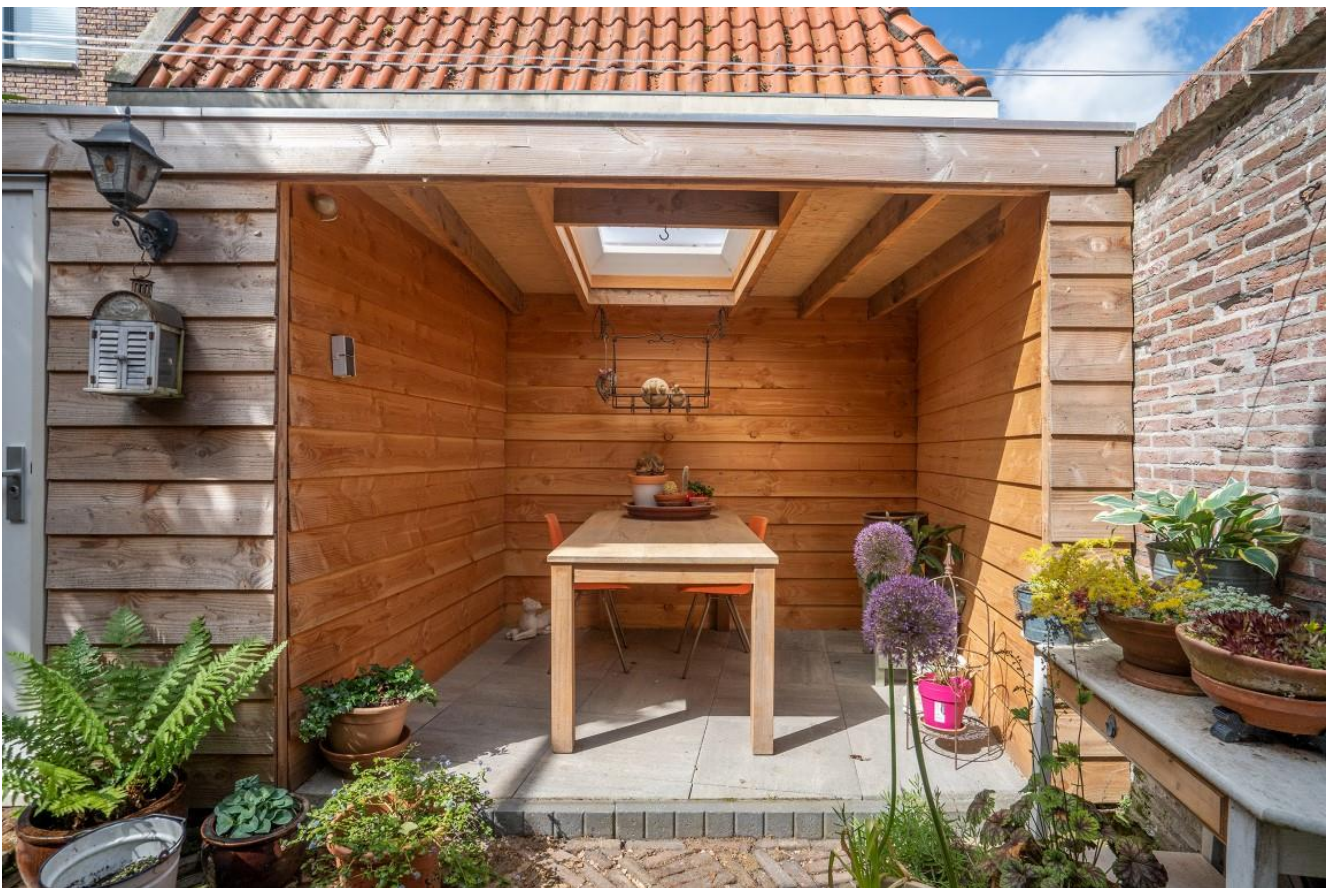
























Als de muren toch eens konden spreken ... Deze vrijstaande woning is een Rijksmonument en een samenvoeging van 3 woningen uit 1812. In het jaar 1909 was het huisnummer 101 en pas in 1948 is het huisnummer 93 geworden. Het pand heeft een café en later een drankenhandel gehuisvest, Pablo Picasso is hier ook eens op de borrel geweest ...

De Stichting Stadsherstel heeft het pand in ere hersteld tussen 1980 en 1983, sinds 2018 zijn ook de badkamer, de toiletruimte en de keuken vervangen. De veranda en buitenberging zijn in 2019 gerealiseerd. In 2020 is het dak inclusief de dakramen er vrijwel compleet vanaf geweest, vakkundig hersteld waar nodig en voorzien van isolatie aan de buitenzijde.

Indeling begane grond:

Entree:

Hal met meterkast, verdeelkast voor de vloerverwarming van de entreehal en garderoberuimte.

Op de vloer liggen klassieke plavuizen. Via de hal komt u in de voorkamer.

Keuken:

Via de voorkamer met ruimte voor een riante eettafel komt u in de open keuken die in een U-opstelling is geplaatst. De plavuizen zijn vanaf de entree hier doorgelegd. De keuken is voorzien van een stenen werkblad en inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, magnetron, afzuigkap, koelvrieskast en een groot 5 pits gasfornuis met een Pizza-oven en een bordenwarmer.

In de keuken is ook een authentiek buitenraam aanwezig met 'uitzicht' op de buitenmuur van de burens.

Tussenhal:

Vanuit de keuken loopt u langs een ruime inbouwkast en de tussenhal met de trap opgang, de toiletruimte en de kantooruimte naar de woonkamer.

Woonkamer:

De ruime woonkamer heeft veel lichtinval door de vele raampartijen, overigens; alle kozijnen op de begane grond zijn voorzien van voorzetdeuren waardoor het net kleine vitrines zijn geworden.

Zes raamkozijnen zijn voorzien van elektrische (gesynchroniseerde) rolgordijnen met afstandsbediening.

Er is een houtkachel die heerlijke warmte straalt, openslaande tuindeuren naar de binnenstadstuin en op de vloer ligt een massieve grenen parketvloer. De oude moerbalken zijn in het zicht gelaten.

Tuin:

De binnenstadstuin (5.58 breed x 5.38 diep) is geheel ommuurd en West tot Zuidwest gericht, geheel bestraat, heeft een eigen waterput, een (kraan)water aansluiting, een poort naar de Gortsteeg en een vrijwel nieuwe (Douglas hout) veranda met lichtkoepel en afsluitbare berging met elektra aansluiting.

Kantooruimte op de begane grond:

In de tussenhal bevindt zich een afsluitbare kantooruimte met een bureau en diverse legplanken.

Toiletruimte:

Tussen de keuken en de kantooruimte is de half betegelde toiletruimte met fonteintje en mechanische ventilatie gelegen.

1e Verdieping:

Boven het trapgat is een Velux dakraam (op het zuiden) geplaatst wat voor veel extra daglicht zorgt, eenmaal boven treft u een ruime overloop aan met een Velux dakraam (op het Noorden) 2 vaste kasten en een doorgelegde massieve grenen parketvloer. Er is via een luik in het plafond toegang tot de bergzolder boven de badkamer. De sparren zijn op de verdieping in het zicht gelaten.

Inloopkast:

Deze kleine kamer heeft momenteel de functie van inloopkast met daglichtinval door een Velux dakraam, heeft een vide en is voorzien van een radiator .

Slaapkamer voorzijde:

Deze slaapkamer heeft 2 Velux dakramen, een kleine dakkapel, heeft een vide en is voorzien van een radiator.

Slaapkamer achterzijde:

Dit is de grootste slaapkamer en is voorzien van 2 Velux dakramen en een kleine dakkapel, er is via een luik toegang tot de bergzolder boven de badkamer en uiteraard is ook hier een radiator geplaatst.

Badkamer:

De badkamer is modern van opzet, volledig betegeld, heeft daglichtinval door een kunststof Velux dakraam, is voorzien van een wastafelmeubel, een ruime douchehoek met dubbele deur. Ook de wasmachine en de droger hebben hier hun plek, met een dak doorvoer voor de droger.

Bergzolder:

De bergzolder bevindt zich boven de badkamer en bied o.a. ook plaats aan de CV ketel en de geiser.

Inhoud woning:

Circa 325 m2.

Gebruiksoppervlakte wonen:

Circa 121 m2.

Overige inpandige ruimte:

Circa 2 m2. (bergzolder)

Oppervlakte externe bergruimte:

Circa 4 m2. (berging in tuin)

Oppervlakte perceel:

113 m2 eigen grond.

Kadastrale gegevens: Gemeente Hoon, Sectie: B, Nummers: 1295 (37 m2), 1296 (25 m2) en 3607 (51 m2).

Bouwjaar:

Circa 1812

Ventilatie:

Mechanische ventilatie voor de toiletruimte.

Elektra:

8 groepen en een aardlekschakelaar.

Verwarming:

Bosch CV ketel, bouwjaar 2013.

Warmwatervoorziening:

Via de Vaillant atmoMAG geiser, de hoeveelheid warmwater is instelbaar van 5 tot 11 liter per minuut.

Isolatie:

In 2020 is het dak inclusief de dakramen er vrijwel compleet vanaf geweest, vakkundig hersteld waar nodig en voorzien van Kingspan isolatieplaten (Rd waarde 3.5) met waterdicht en damp open folie aan de buitenzijde. Verdere isolatie is niet bekend, wellicht wel onder de vloer en in de muur aangebracht tijdens de renovatie door de Stichting Stadsherstel in de periode 1980 – 1983.

Energielabel:

Een Rijksmonument heeft ontheffing voor een energielabel, er is daarom geen energielabel.

Bijzonderheden:

De prijs betreft een richtprijs.

Hoewel het dicht op het pand van Achterom 91 staat is er een olopende spleet tussen de 2 panden en is het adres Achterom 93 dus een vrijstaande woning.

Het Monumentnummer is 22282.

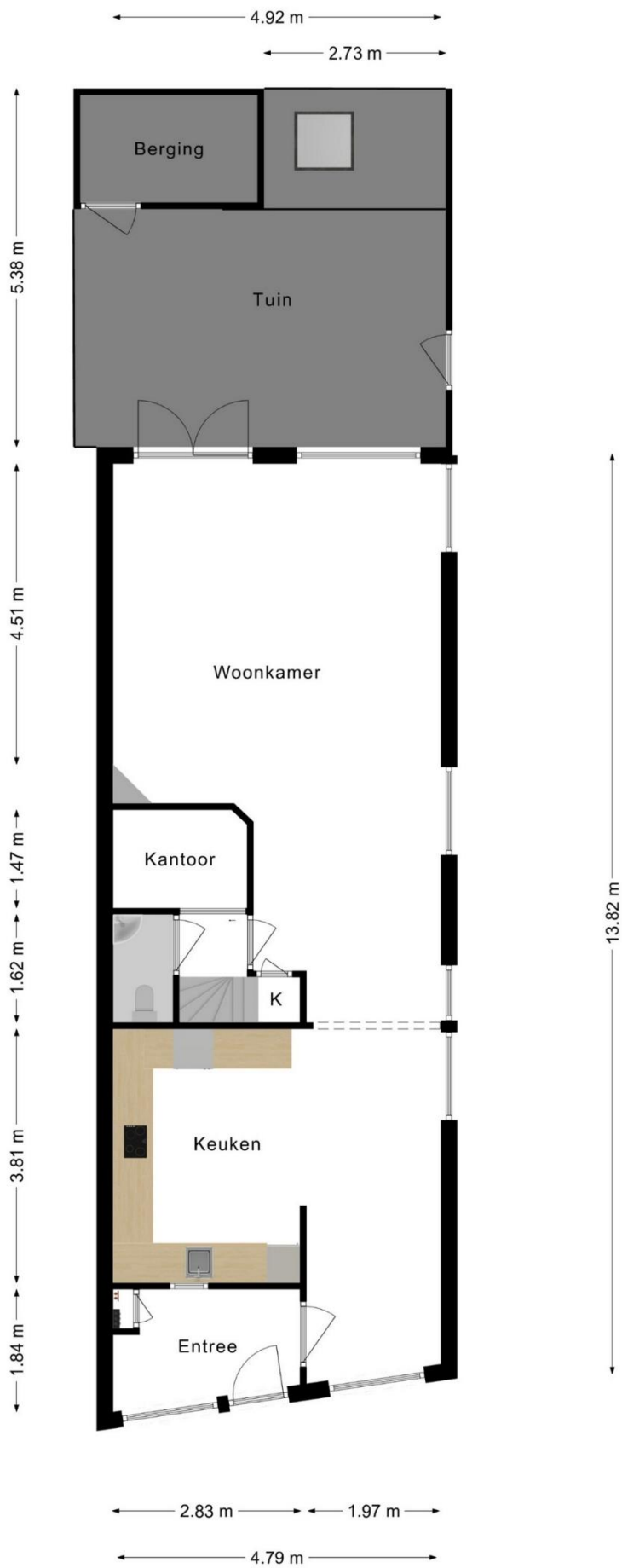
Het geheel betreft het pand aan de voorzijde aan het Achterom 93 en de Gortsteeg 4 en 6, één van de voordeuren aan de Gortsteeg is nog in het zicht aan de binnenzijde.

Parkeren kan voor (vergunning of kraskaart) en (betaald en vergunning) achter de woning aan de Westerdijk ter hoogte van nr. 23, hier is tevens een PitPoint Charging Station voor het laden van elektrische auto's.

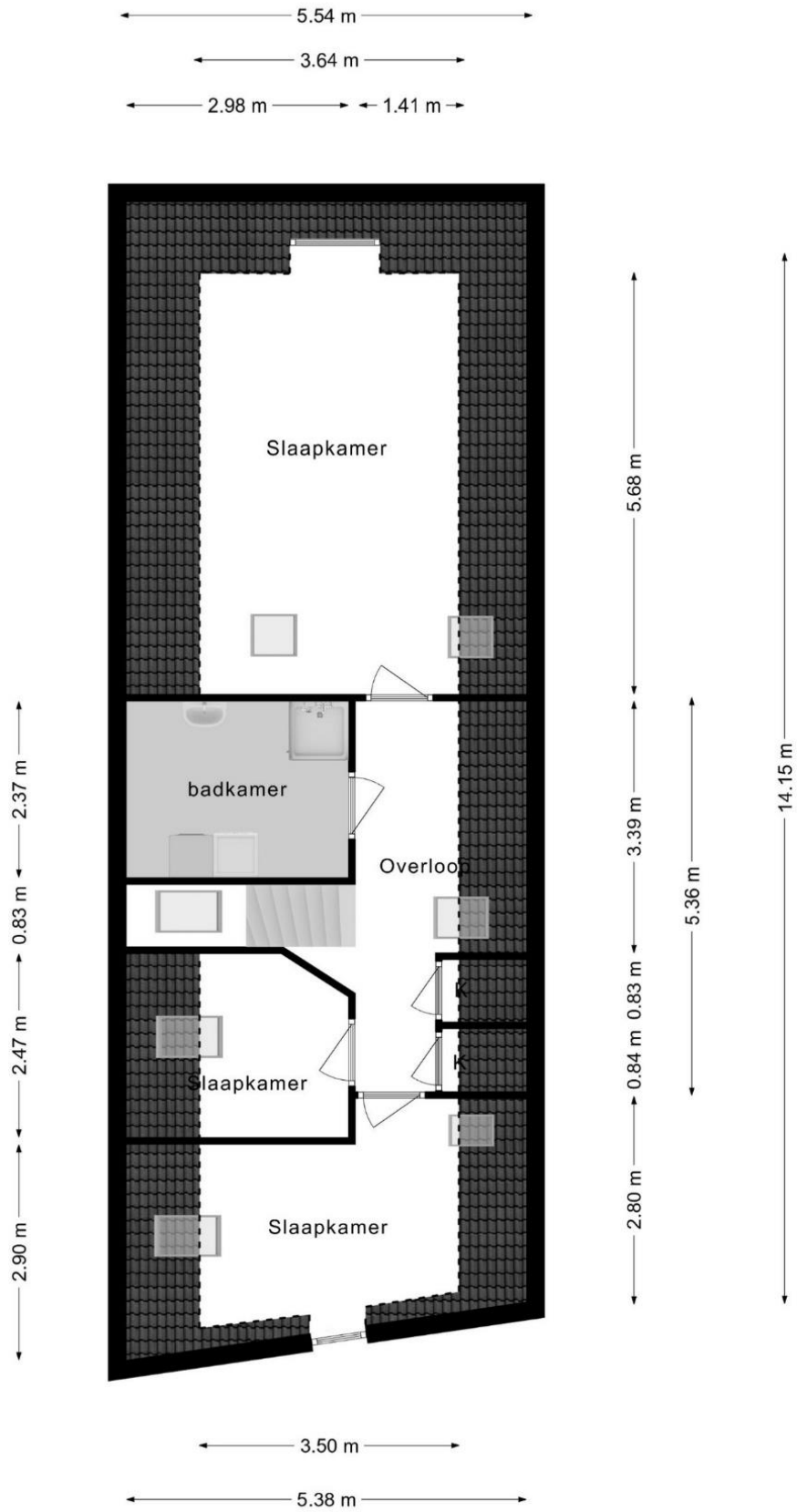
De voordeur is aan het Achterom gelegen en de gehele zijgevel is aan het begin van de autovrije Gortsteeg gelegen, de visite is na het parkeren dus binnen 50 meter bij de voordeur.

Binnen een straal van 100 meter bevinden zich het nieuwe Stadsstrand, de schouwburg van Hoorn en de Hoornse binnenstad. Aan het begin van de Gortsteeg bevinden zich prive parkeergarages, wellicht is er nu of binnenkort weer 1 te huur indien u dit wenst.

Er zijn financiële voordelen aan een rijksmonument, zo zijn de onderhoudskosten van een rijksmonument deels aftrekbaar van de inkomstenbelasting en kunt u mogelijk gebruik maken van financiële ondersteuning (subsidie/laagrentende lening) bij onderhoud en restauratie.

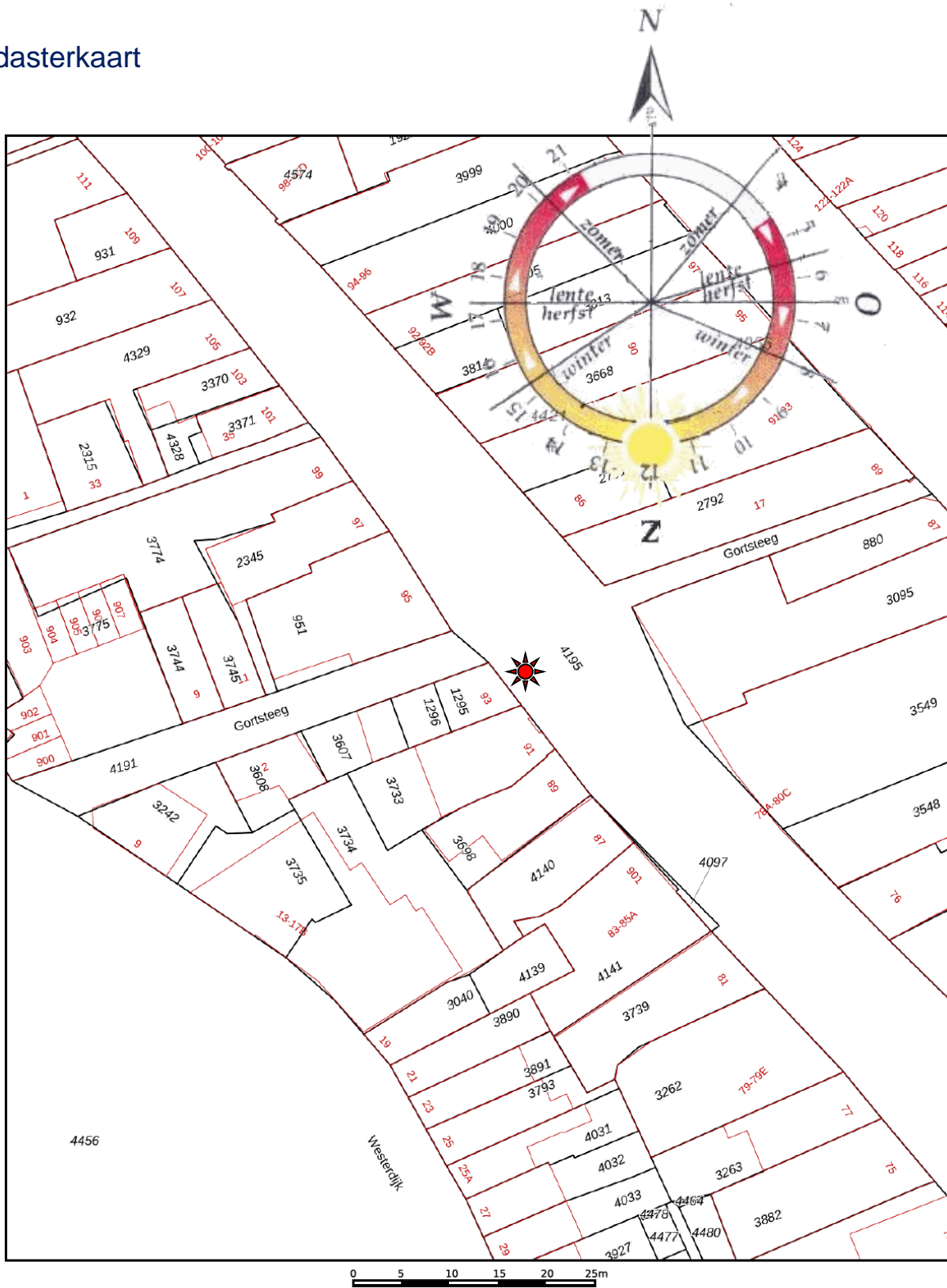


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadasterkaart



| | | |
|--|---|--|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoorn</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1295</p> | |
|--|---|--|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juni 2021.
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.

Lijst van Zaken, behorende bij: Achterom 93 te Hoorn

| | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. | | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
|---|----------|---------------|----------|--------|---|----------|---------------|----------|--------|
| Exterieur: | | | | | Warmw atervoorziening / CV: | | | | |
| tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding | | | X | | geiser, type: Vaillant atmoMAG | | | X | |
| vijver | | | | X | CV, type: Bosch | | | X | |
| buitenverlichting | | | X | | close-in-boiler | | | | X |
| tuinhuis / buitenberging | | | X | | thermostaat | | | X | |
| Gardena slanghaspel | | | X | | kachels, aantal: ____ | | | | X |
| Veiligheid / Alarm: | | | | | Isolatievoorzieningen: | | | | |
| veiligheidssloten | | | | X | voorzetramen | | | X | |
| alarminstallatie | | | | X | radiatorfolie | | | | X |
| rookmelders | | | | X | Keukenblok + kastjes: | | | | |
| Rolluiken / Zonw ering: | | | | | Keukenblok + kastjes | | | | |
| rolluiken buiten | | | | X | | | | X | |
| zonw ering buiten | | | | X | (Inbouw)apparatuur, te w eten: | | | | |
| Jaloezieën / Lamellen: | | | | | Koelvriestkast | | | | |
| begane grond | | | | X | Magnetron | | | X | |
| eerste etage | | | | X | Kooktoestel/ Gasfornuis 90 cm. | | | X | |
| tw eede etage | | | | X | Vaatw assen | | | X | |
| Rol gordijnen: | | | | | In- / Opbouw verlichting: | | | | |
| begane grond (elektrisch met A.B.) | | | X | | inbouw verlichting / dimmers / keuken | | | X | |
| eerste etage | | | X | | inbouw verlichting / dimmers / ____ | | | | X |
| tw eede etage | | | | X | opbouw verlichting | | | | X |
| Gordijnrails: | | | | | Sanitaire voorzieningen: | | | | |
| begane grond | | | X | | w astafels, aantal: 1 | | | X | |
| eerste etage | | | X | | badkameraccessoires | | | | X |
| tw eede etage | | | | X | toiletaccessoires | | | | X |
| Gordijnen: | | | | | veiligheidsschakelaar w asautomaat | | | | |
| begane grond | | | X | | (Losse) Kasten / Planken: | | | | |
| eerste etage | | | X | | losse kast(en), aantal: ____ | | | | X |
| tw eede etage | | | | X | boeken- / legplanken | | | X | |
| Vitrage: | | | | | Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar w aarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te w eten: | | | | |
| begane grond | | | | X | | | | | |
| eerste etage | | | | X | | | | | |
| tw eede etage | | | | X | | | | | |
| losse horren / rolhorren | | | | X | | | | | |
| Vloerbedekking / Linoleum: | | | | | Overige zaken: | | | | |
| begane grond | | | | X | | | | | |
| eerste etage | | | | X | | | | | |
| tw eede etage | | | | X | | | | | |
| Parketvloer: | | | | | | | | | |
| begane grond (Grenen) | | | X | | | | | | |
| eerste etage (Grenen) | | | X | | | | | | |
| tw eede etage | | | | X | | | | | |
| Open haard/ Houtkachel Woonkamer: | | | | | | | | | |
| open haard met korf | | | X | | | | | | |
| toebehoren t.b.v. open haard | | | X | | | | | | |

Wat is mijn woning waard bij verkoop?



GRATIS WAARDEBON

Voor een waarde-taxatie van uw woning



Maak rechtstreeks een afspraak met: Makelaar-Taxateur Herman de Jong RMT.

Gebruik maken van deze service is eenvoudig; maak een afspraak via **tel: 06-164 06 750** en laat een **waarde-taxatie** van uw woning maken (*op vertoon van deze waardebon*).

Ik neem de tijd om u van het juiste advies te voorzien.

*Eén dag in de week is het **Zater**-dag, wanneer mag ik bij u langskomen?*

Deze waardebon is ook overdraagbaar.

Verkoopprocedure

Alle door de makelaar en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

- Schriftelijkheidsvereiste:

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. De koper kan aan het mondelinge akkoord geen rechten ontleen.

- Erfdienstbaarheden:

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten staan deze in het eigendomsbewijs vermeld en gaan deze over op de koper.

- 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/ ontbindende voorwaarden zoals het verkrijgen van een woonvergunning, financiering/ hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie worden alleen in een koopovereenkomst vermeld als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken.

In de koopovereenkomst zal altijd een bouwkundig voorbehoud worden opgenomen, tenzij koper een bouwtechnisch onderzoek niet nodig vindt of verkoper het niet toestaat. Als de kosten van ernstige gebreken of noodzakelijke herstelkosten boven een afgesproken maximum bedrag uitkomen kan de koopovereenkomst worden ontbonden.

- Koopovereenkomst:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze beschreven staan in de model koopovereenkomst van VBO, NVM, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging eigen huis.

In de regel zal er pas een koopovereenkomst worden opgesteld nadat er een bouwtechnisch onderzoek van de woning heeft plaatsgevonden, tenzij koper een bouwtechnisch onderzoek niet nodig vindt.

Indien de koper eerst een getekende koopovereenkomst wenst met daarin een bouwkundig voorbehoud is dit wel mogelijk, **echter als na ondertekening de koper de koopovereenkomst ontbind** door gebruik te maken van het bouwkundig voorbehoud zal de verkopende makelaar voor de werkzaamheden m.b.t. de koopovereenkomst € 217,80 inclusief BTW in rekening brengen bij de koper.

- Ouderdomsclausule:

In de koopovereenkomst kan, indien van toepassing, net als een asbestclausule een ouderdomsclausule worden opgenomen.

- NEN-2580 Clausule:

De maatvoering van de woning is vastgesteld met gebruikmaking van de NEN 2580 normering.

De meetinstructie wijkt op de volgende twee aspecten af van NEN 2580:

1. De meetinstructie verdeelt de in pandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet.
2. Omdat het vaak lastig te bepalen is of een wand of muur al dan niet dragend is, gaat de meetinstructie uit van de oppervlakte inclusief dragende binnenwanden. NEN 2580 gaat uit van de oppervlakte exclusief dragende wanden.

Koper zal in de gelegenheid gesteld worden om indien gewenst de maatvoering van de woning zelf te (laten) controleren.

- Notariskeuze:

Als de woning Kosten Koper (k.k.) is verkocht kiest de koper de notaris waar de overdracht van de woning plaatsvindt.

Het kantoor van de notaris dient echter wel binnen een straal van 10 Km. van de verkochte woning te liggen.

Voorbehouden

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat alles in deze brochure slechts indicatief is. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.



Herman de Jong

Register makelaar

Register taxateur

Namens de verkoper bedank ik u voor uw getoonde belangstelling.
De verkoper van deze woning is net als ikzelf zeer benieuwd naar uw reactie.

Na een bezichting heeft u een goed beeld gekregen van de woning en mijn werkwijze als verkoop makelaar. Voor het verkopen van uw eigen woning wilt u uiteraard een verkoopwaarde weten, ik laat u graag in een presentatie zien wat ik als makelaar-taxateur bij de verkoop van uw woning voor u kan betekenen. Tevens verzorg ik dan een vrijblijvende **waarde-taxatie** van de te verkopen woning voor u.

*Eén dag in de week is het **Zater**-dag, wanneer mag ik bij u langskomen?*

Als deze woning toch niet is wat u zoekt; een ander onderdeel van mijn servicepakket is aankoopbegeleiding, ik maak graag tijd vrij om u te helpen met het zoeken naar, en aankopen van uw nieuwe woning.



Herman de Jong RMT

Register makelaar & taxateur o.z.

M: 06-164 06 750

E: herman@zatermakelaardij.nl

T: 0229-311 411

W: www.zatermakelaardij.nl

Westerblokker 44

1695 AH Blokker

