



ONDER DE NAMEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij

Vraagprijs
€ 425.000,- k.k.

Cole Porterhof 115 Hoorn

0228 - 751 795
yvonne@yvonnevanderjagt.nl
www.yvonnevanderjagt.nl



Beschrijving

Perfectie bestaat! Want hoewel de woning in 1994 is gebouwd, betreedt u een woning en een voor/achtertuint die in 2022 geheel, maar dan ook geheel tot in de puntjes is gerenoveerd en verduurzaamd. Kosten noch moeite zijn gespaard, en dat is te zien aan het hoge afwerkingsniveau en de keuze voor luxe materialen. Het recente afgegeven energielabel resulteert in een A++.

De begane grond is bijzonder leuk en origineel ingedeeld met de eethoek aan de voorzijde en de zeer uitgebreide keuken met kookeiland aan de achterzijde.

Boven treft u twee (voorheen drie) slaapkamers, een luxe badkamer en op zolder een derde slaapkamer. De tuinen voor en achter (zuidwest) stralen dezelfde perfectie uit. Op het dak liggen 12 x 325 Wp zonnepanelen.

Moderne speeltuin achter u, mooie voortuin voor u

Het feestje begint hier al. Via de staptegels en links en rechts van u strakke cortenstalen plantenbakken loopt u richting de voordeur. U aanschouwt meteen de sjeke donkergrijze kunststof kozijnen met HR++ glas, die overal in de woning zijn geplaatst.

Eenheid in kleuren en materialen

De entree heeft een grote droogloopmat en deuren naar de vernieuwde meterkast (drie fasen aansluiting) en de toiletruimte (met wandcloset en

fonteintje). Hier ziet u al de eenheid in materialen en kleuren, waardoor de woning een fijne rustige uitstraling heeft. In beide toiletten en in de badkamer zijn dezelfde wandtegels (mustang white en eban black) en vloertegels (mustang black) gebruikt; mooie zachte aansprekende tinten.

Bijzondere en originele indeling

Een zwarte stalen deur met veel glas verbindt de hal met de woonkamer. De woonkamer heeft een bijzondere en originele indeling en is drie meter uitgebouwd (en onderheid). Aan de voorzijde staat de ovale eethoek opgesteld. Mooie ruime hoek voor een grote tafel met tenminste zes stoelen. In het midden is de zithoek geplaatst, die op verschillende manieren kan worden ingericht. En, met zicht op de achtertuin, het pronkstuk van de begane grond, de keuken met kookeiland. Op de gehele begane grondvloer ligt een prachtige lichtgekleurde visgraat laminaatvloer met vloerverwarming. Uiteraard zijn alle wanden en het plafond glad gestuct. Onder de trap heeft u in de trapkast veel extra opbergruimte.

In de uitbouw

Hier kokkerelt u alsof het een lieve lust is! Er is gekozen voor prachtige Amerikaans notenhouten kasten en laden. De ruimte op de gehele zijwand, maar ook het kookeiland is benut met laden, kasten, inclusief een apothekerskast en inbouwapparatuur: een vier zone inductie kookplaat met centrale afzuiging, vaatwasser, koelkast, combi oven/magnetron en Quooker kraan.

Het werkblad op het kookeiland is van rvs met een naadloos ingelaste spoelbak. Prachtig! Het geheel wordt van natuurlijk daglicht voorzien door de lichtstraat die centraal boven het kookeiland is geplaatst.

Bij mooi weer: openslaande tuindeuren open!

De achtertuin is zo'n negen meter diep en ligt lekker op het zonnige zuidwesten. De schutting links en de poort achter is vernieuwd met betonnen palen en douglas houten schermen. Het terras is gelegd met mooie antracietgrijze 60 x 60 cm tegels. Aan weerszijden is er plaats gemaakt voor groen in de beide borderplantenbakken. Aan de gevel hangt een met de hand te bedienen zonnenscherm. Achterin de tuin staat een houten berging. Een achterom is aanwezig.

Zonnepanelen

Op het zuidwestelijke dak liggen 12 JA Solar full black zonnepanelen (bouwjaar 2021) met een capaciteit van 325 Wp per paneel. Deze zijn uitgerust met micro-omvormers en hadden in 2023 een totale opbrengst van 4100 kWh.

Van drie naar vier slaapkamers?

De fraai opnieuw beklede trap leidt u naar de eerste verdieping, waar zich momenteel twee (voorheen drie) slaapkamers en een badkamer bevinden. Ook hier ligt een keurig doorgelegde laminaatvloer met extra brede planken. De Wanden en plafonds zijn glad gestuct, en de deuren inclusief beslag zijn identiek aan die van de begane grond, wat eenheid creëert. Deze verdieping

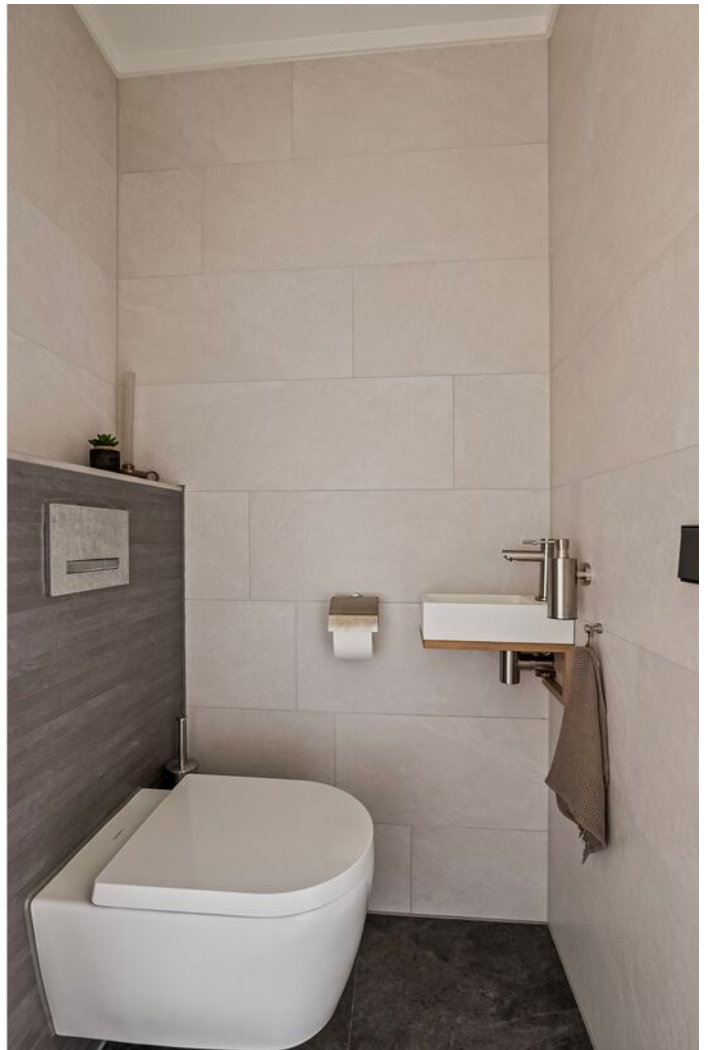
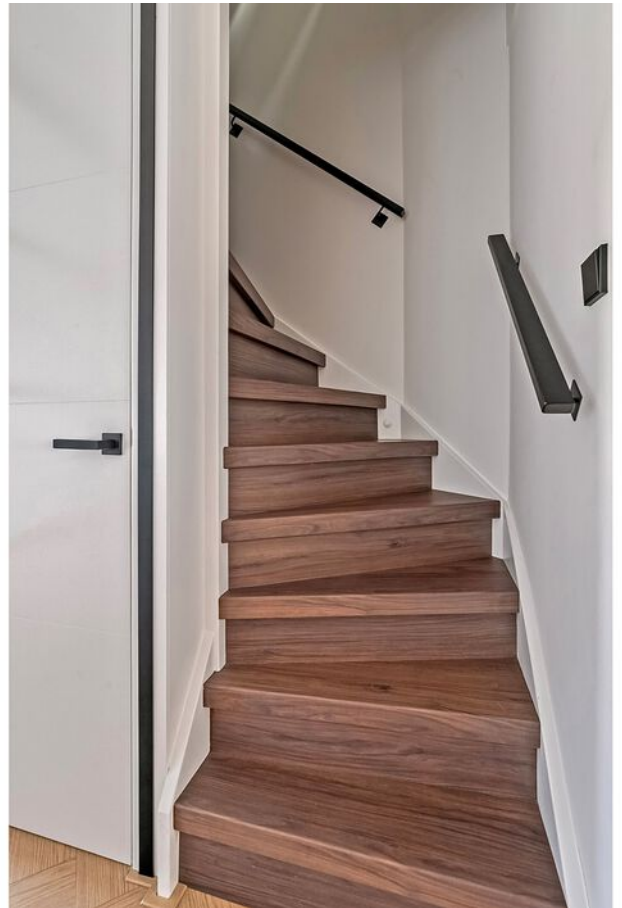
is ook geheel voorzien van vloerverwarming! De slaapkamer aan de achterzijde heeft twee (uiteraard) kunststof Velux dakramen. De slaapkamer aan de voorzijde is al klaar als kinderkamer. Een geweldige met de hand geschilderde kersenboom siert daar de wand, een knipoog naar de kersenvormen in de straat.

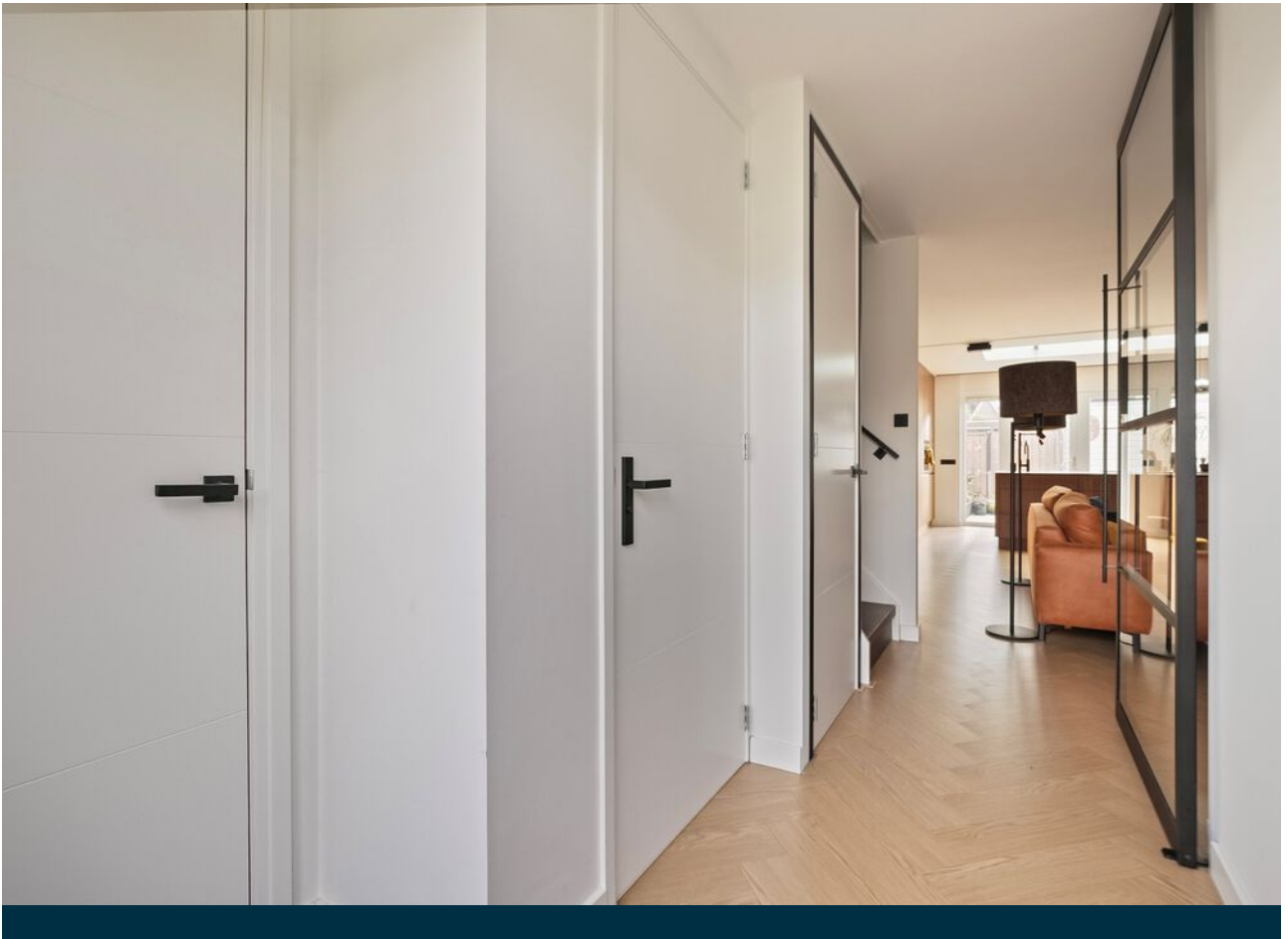
Prachtige badkamer en dito separate toiletruimte

Hier geniet u iedere dag weer van de luxe die deze badkamer uitstraalt. Grote inloopdouche met zowel hand- als regendouche, een plateau en nis voor uw zeep en shampoo en een wastafel met dubbele kraan en twee lades. Boven de wastafel hangt een verlichte anticondensspiegel. Een handdoekradiator maakt het geheel compleet. De separate toiletruimte heeft dezelfde wand- en vloertegels als de toiletruimte beneden.

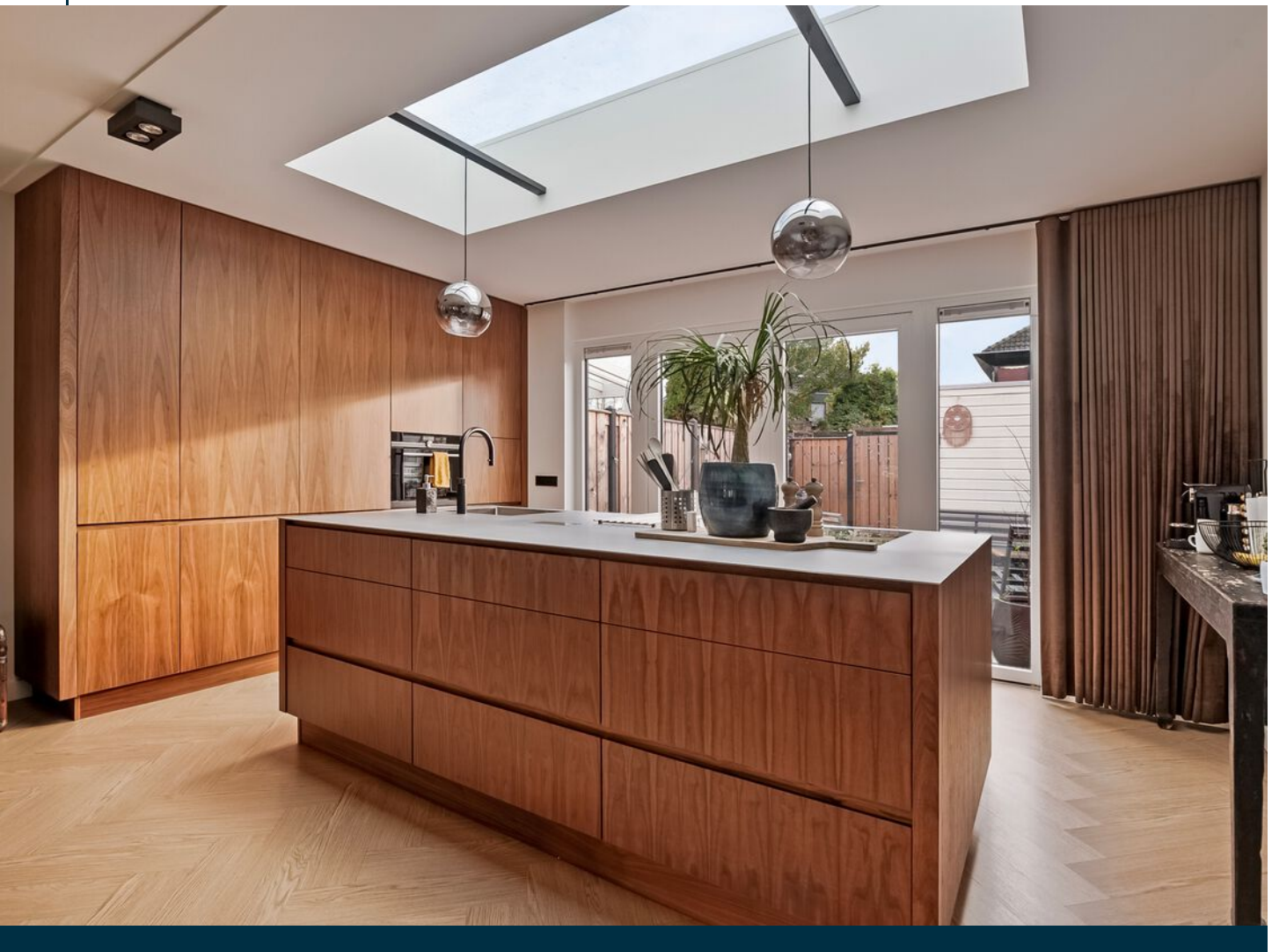
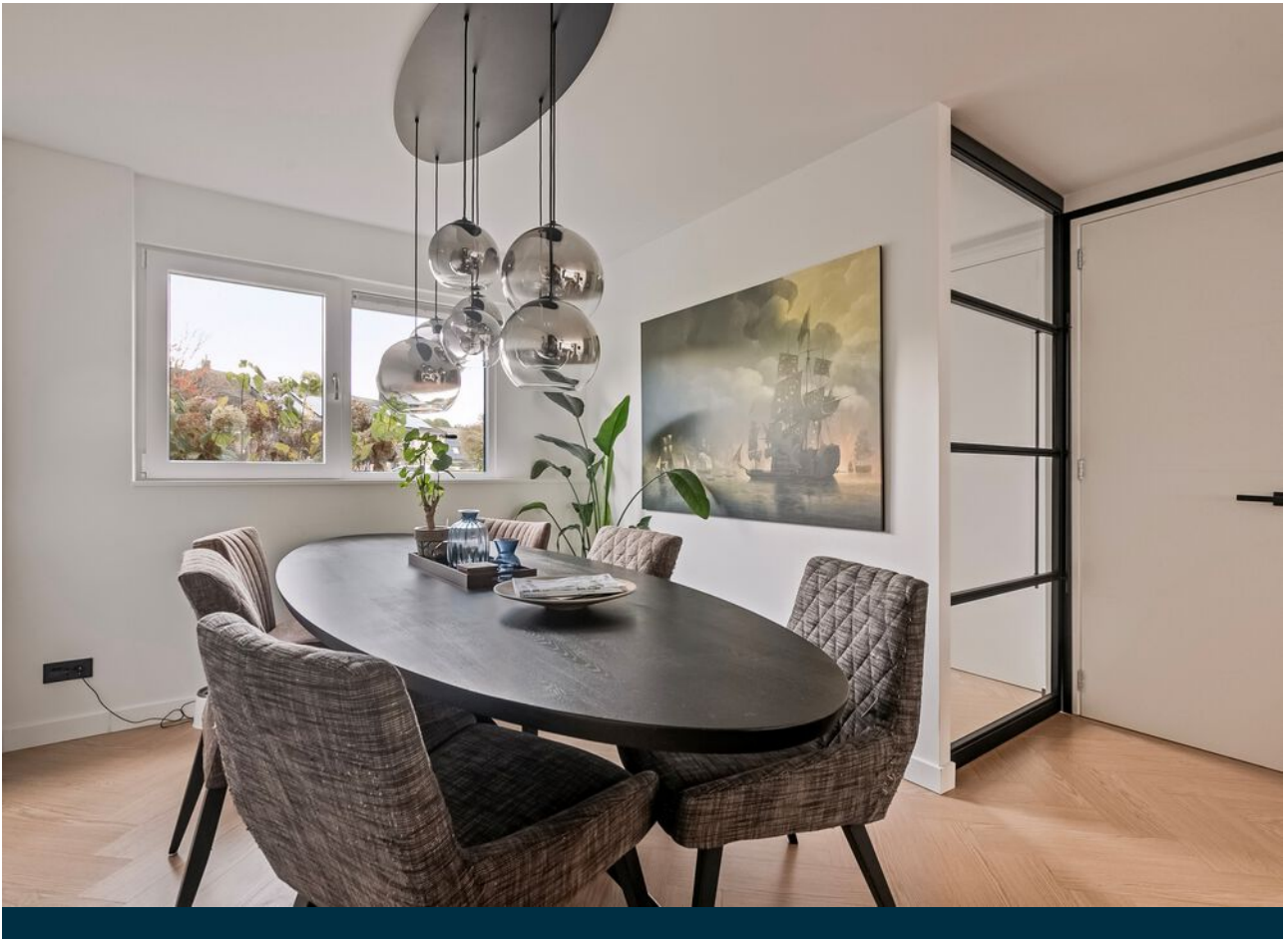
Slaapkamer drie (of vier?)

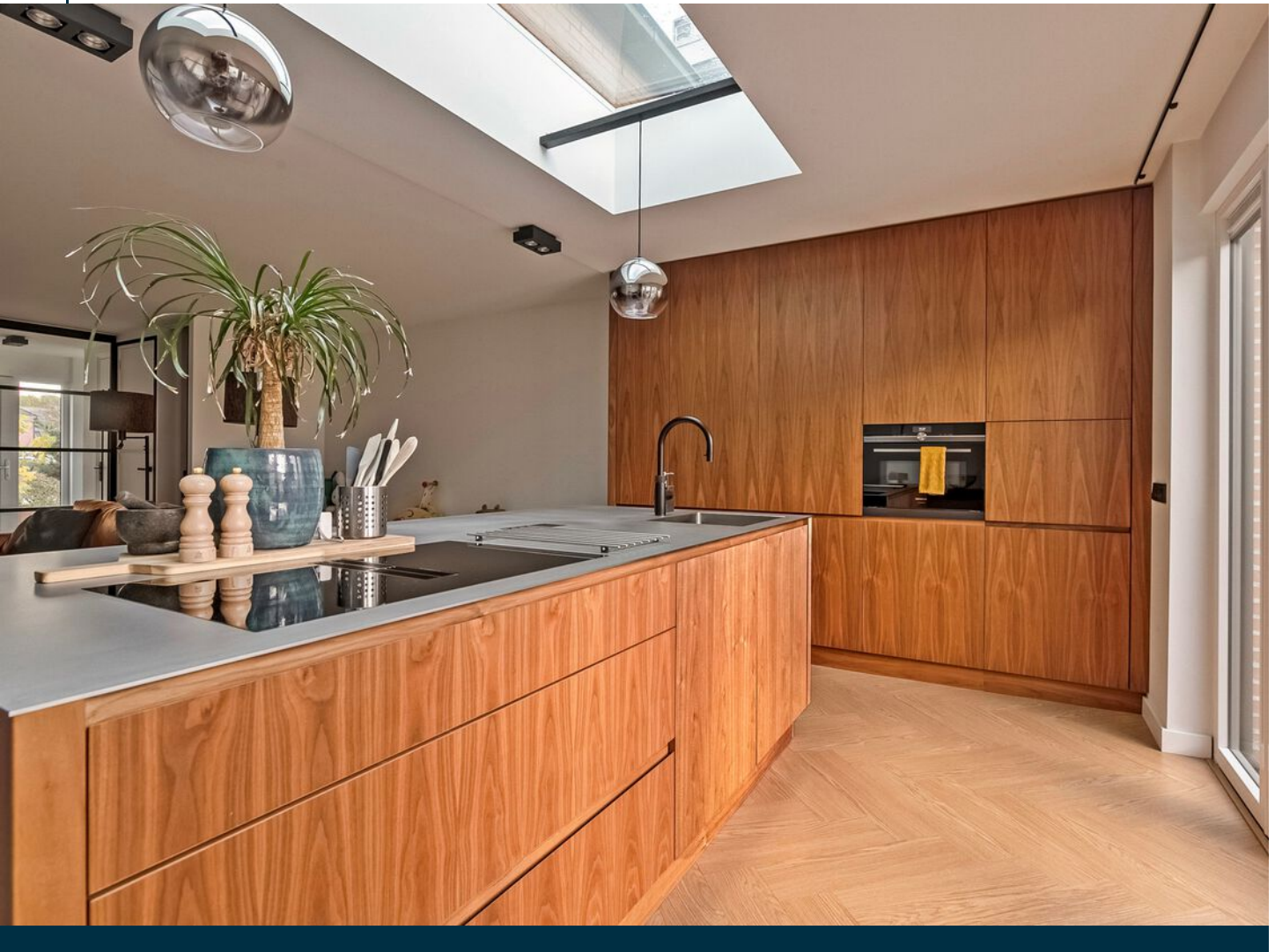
De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt toegang tot een meer dan keurige voorzolder met Velux dakraam. Hier is ruimte voor de wasmachine en droger en de mechanische ventilatiebox en cv-ketel staan hier opgesteld. Erachter toegang tot de fijne derde (of vierde) slaapkamer met groot kunststof Velux dakraam en aan weerszijden knieschotten. Ook deze verdieping is strak afgewerkt met op de vloer dezelfde stoere brede laminaatplank als op de eerste verdieping.



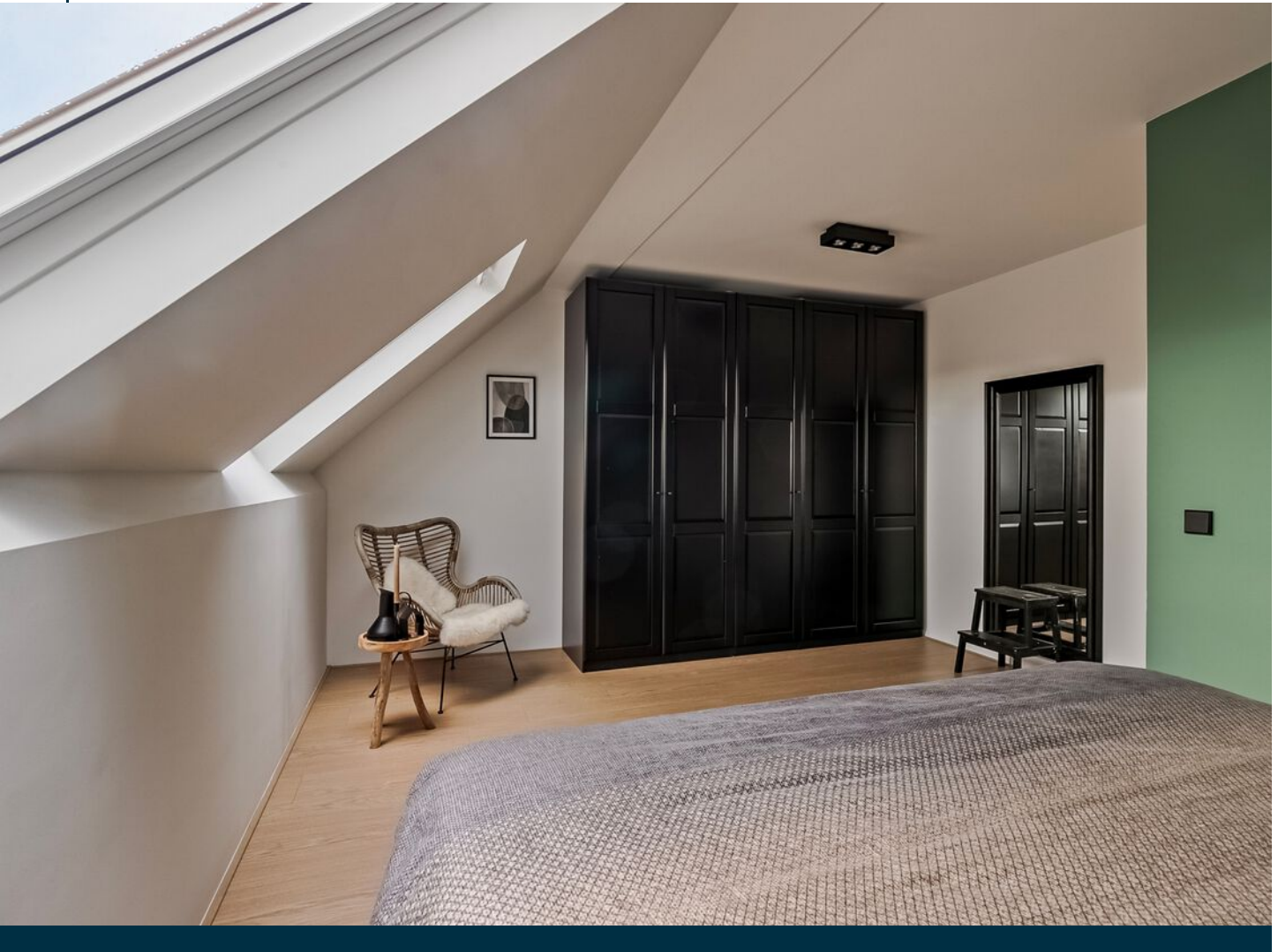
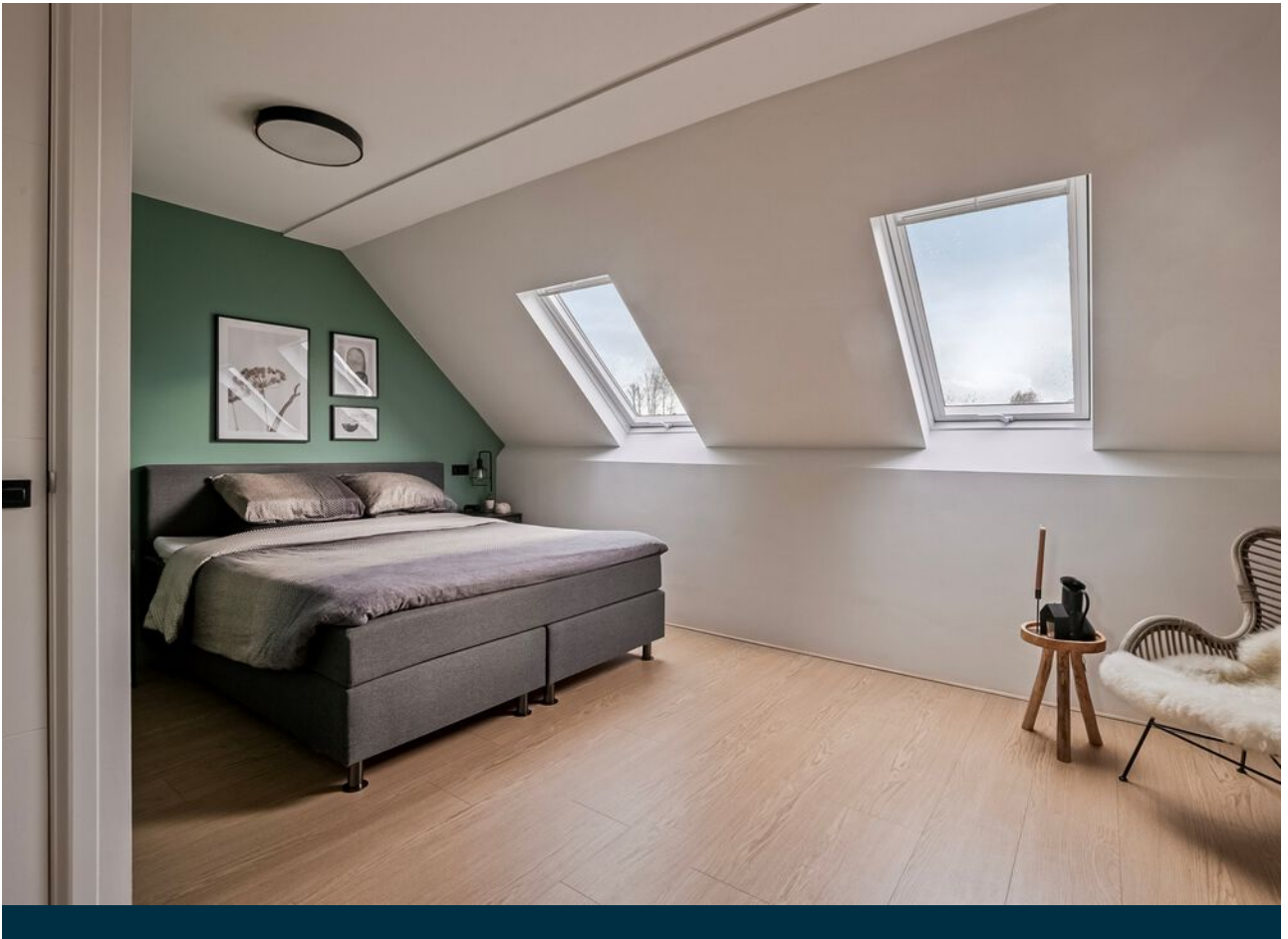






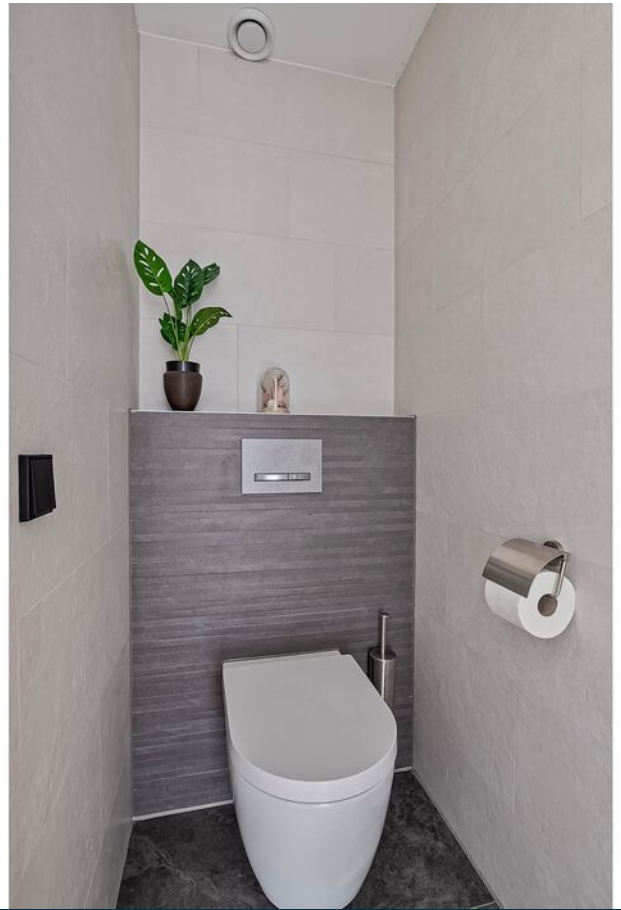


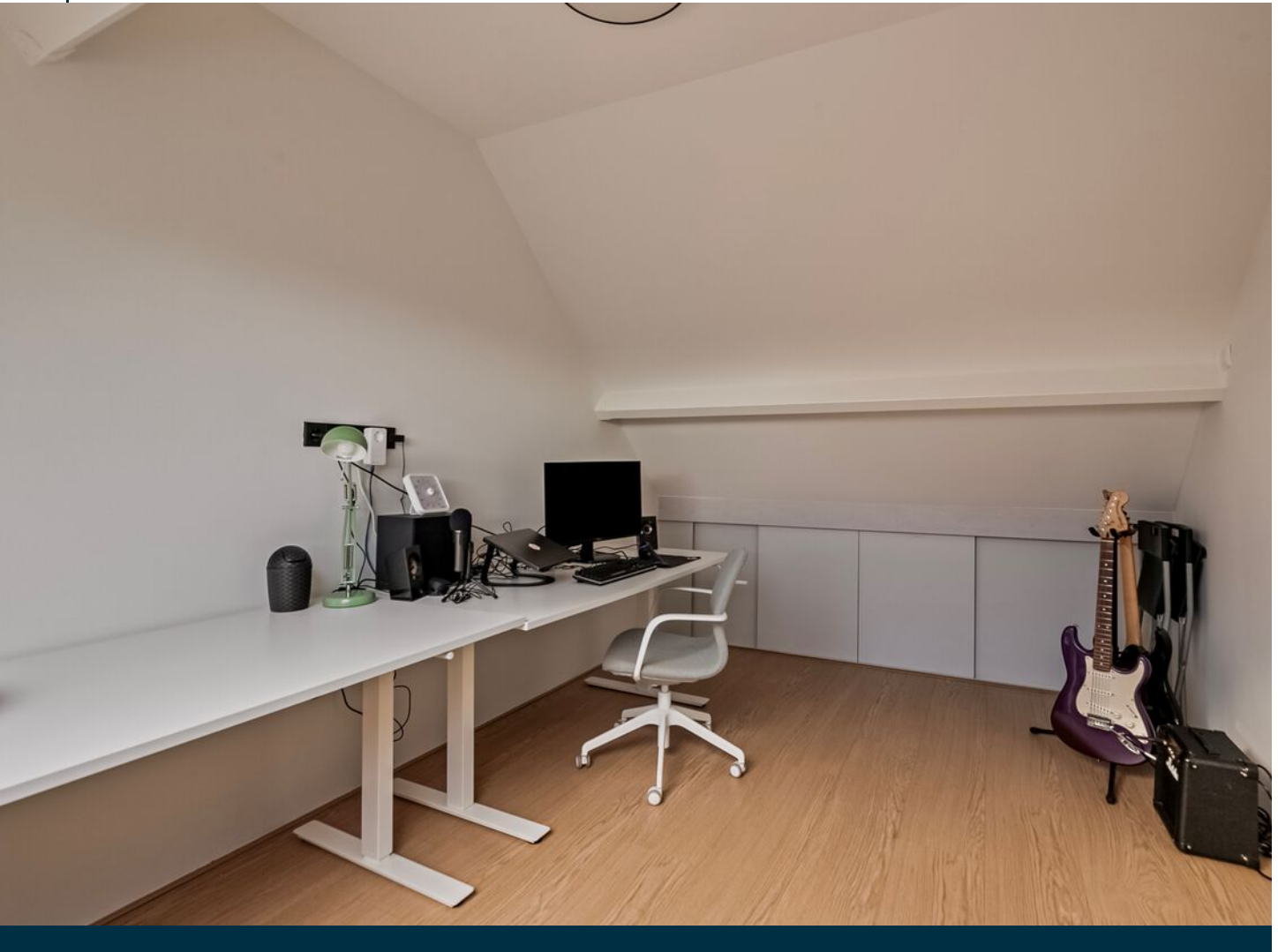












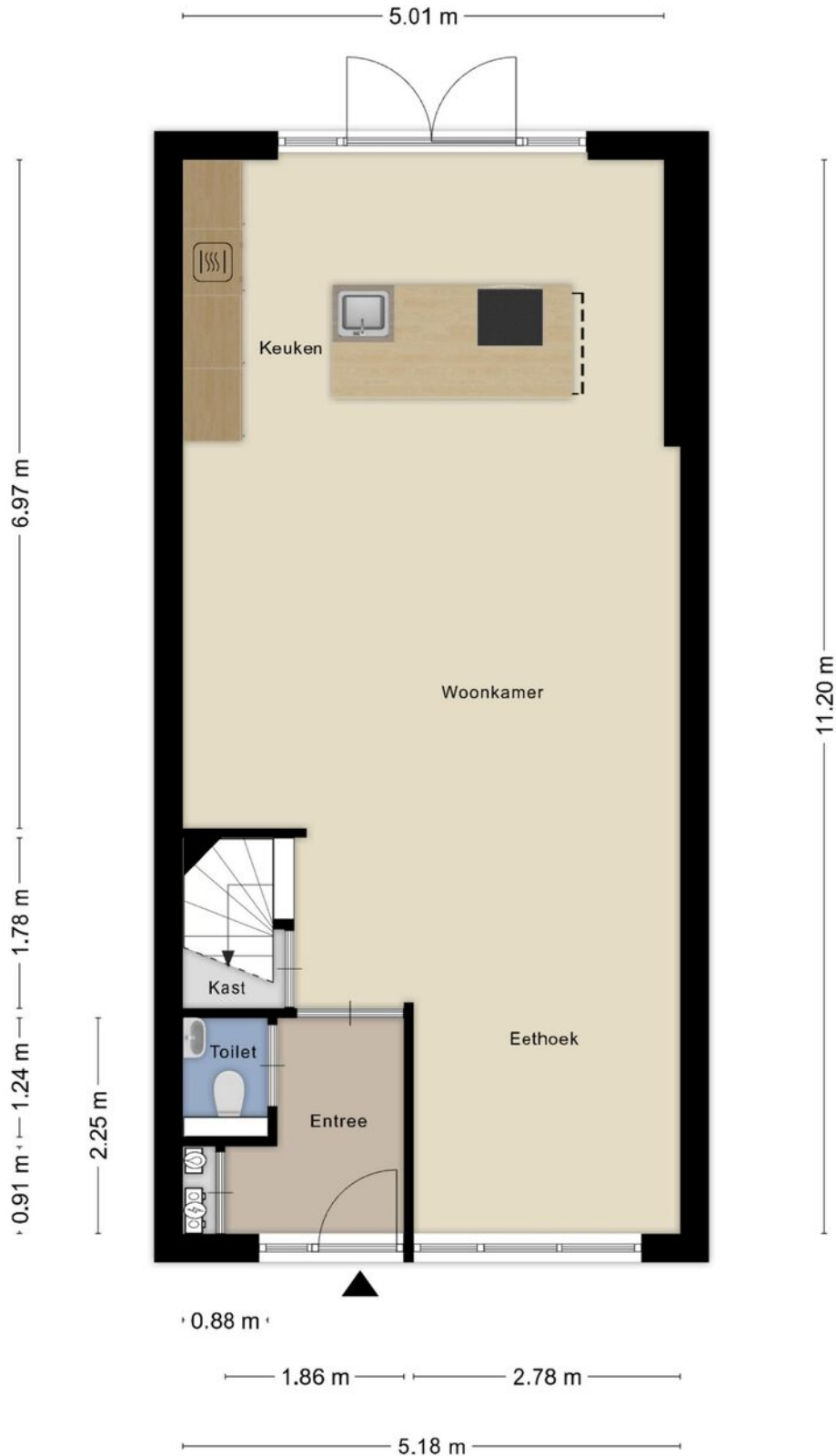








Begane grond



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



Begane grond met tuin



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



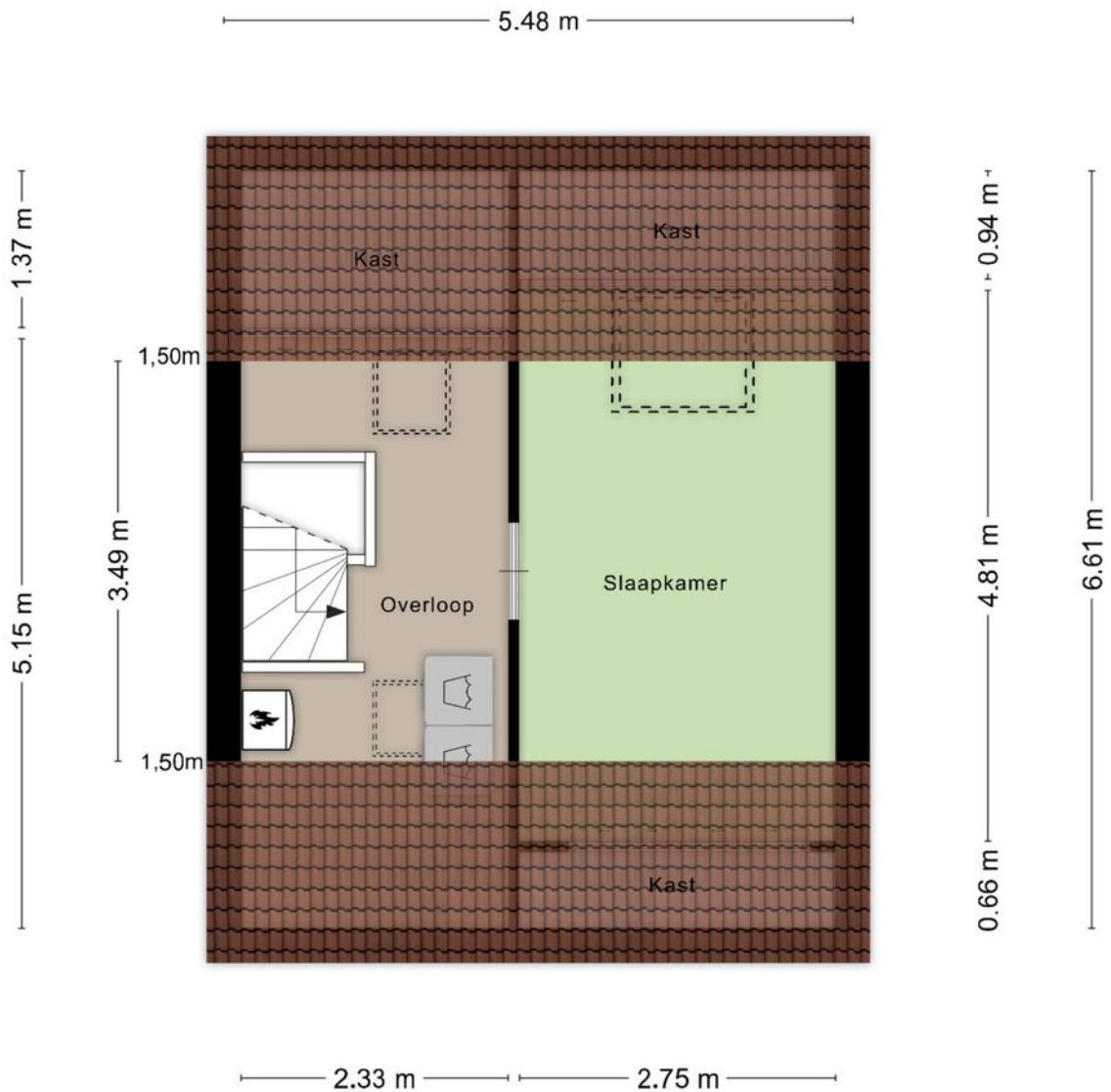
1e verdieping



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



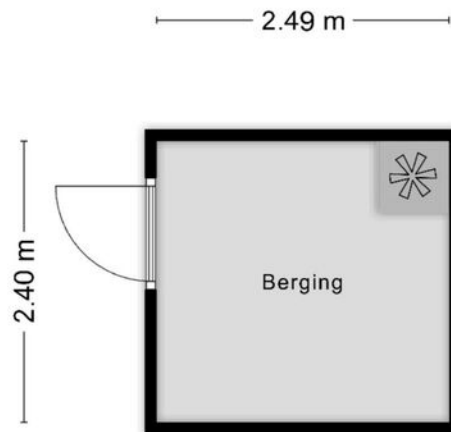
2e verdieping



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



Berging



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ColePorterhof115Hoor



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3944
	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 16 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1994
Inhoud	413,67 m ³
Woonoppervlakte	116,80 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Perceeloppervlakte	133 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 3944
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	9 x 5 meter
Oriëntatie	Zuid-West
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Calenta ACE 40C CW5
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR++ glas
Energie label	A++, registratienummer 439719574, geldig tot 31 oktober 2034
Zonnepanelen	12 x JA Solar 325 Wp full black

Over ons

Van Circus tot Makelaardij

Voordat ik de makelaardij in stapte heb ik veel van de wereld gezien en in verschillende branches gewerkt.

Groepsreizen geleid in Azië en veel zelf gereisd in grote delen van de wereld, in het ziekenhuiswezen in diverse functies doorgestroomd, als tourneemanager de tournees van het Groot Russisch Staatscircus in de BeNeLux voorbereid, jarenlang een HR-functie bekleed bij een zorgorganisatie, en zo meer. Het makelaarsvak heeft mij altijd getrokken, en.....

wat een goede keuze is dit geweest! Niets mooier dan mensen op een persoonlijke manier begeleiden naar een nieuwe woning. Ik kan op deze manier veel betekenen voor iemand! En daar ga ik voor!

Zeven dagen per week, ook in de avonden, tot uw dienst. Als zelfstandig ondernemer, professioneel en gedreven, ben ik gericht op het resultaat en een prettige relatie met u als opdrachtgever. Kwaliteit gaat voor kwantiteit; ik wil graag tijd en aandacht hebben voor u.

U kent op ieder moment de voortgang van het verkoop en/of aankooptraject van uw woning, waarbij u maximaal wordt ontzorgd. De werkwijze stemmen we uiteraard samen af.

Ik begeleid persoonlijk het verkoop en/of aankooptraject van uw woning van begin tot eind, dus vanaf de kennisgeving met u tot en met het zetten van uw handtekening bij de notaris.

Dat betekent: een korte 'lijn' met u, heldere communicatie, transparante werkwijze. Wilt u kennismaken met mij?

Ik neem graag de tijd voor u!



ONDER DE PANNEN
YVONNE VAN DER JAGT R JAGT
makelaardij
0228-751 795
www.yvonnevanderjagt.nl

95
jt.nl



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 Yvonne van der Jagt' 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.



Yvonne van der Jagt - Makelaar KRMT

Neem dan contact op met ons kantoor:

Nuwendoorn 38
1613 LD Grootebroek
0228 - 751 795
yvonne@yvonnevanderjagt.nl
www.yvonnevanderjagt.nl

