

ONDER DE PANNELEN  
**Y**  
YVONNE VAN DER JAGT  
*makelaardij*



Vraagprijs  
€ 450.000,- k.k.

Groene Steen 8 Hoorn

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





## Beschrijving

Na een verbouwing je echte droomwoning vinden!

Tja, wat doe je dan? Dan ga je toch verhuizen, en lever je een meer dan instapklare hoekwoning (met voormalige garage, nu barbershop) aan de nieuwe eigenaar. Unieke woonkans dus!

Want, in 2022 is de gehele begane grond vernieuwd. Aan de achterzijde is er over de gehele breedte twee meter aangebouwd, er is een nieuwe keuken geplaatst, toiletruimte is vernieuwd, alle wanden zijn gestuct, er is vloerverwarming aangebracht met er overheen een mooie pvc-vloer. Ook boven wacht u een leuke verrassing want ook de badkamer is geheel vernieuwd en volgens de laatste trends ingericht.

Er zijn in totaal vier royale slaapkamers, de garage is omgebouwd tot barbershop, onder de carport (2019) staat uw auto droog en fijn voor de deur. De nog steeds ruime tuin ligt op het zuidoosten. Energielabel A en zeven zonnepanelen (2018?) op het dak. In de loop van de jaren zijn de meeste kozijnen vervangen voor kunststof kozijnen. Kortom, een meer dan complete hoekwoning!

## **Kom binnen!**

Ruime hal met ruimte voor een garderobehoek, moderne toiletruimte met wandcloset, rond hoekfonteintje (ja echt!), draaikiepraam en op de vloer een leuke, niet alledaagse gemêleerde mozaïekvloer. Verder de meterkast (2022/3 fasen/glasvezel is 'onderweg'), de trapopgang naar boven en de toegangsdeur naar de woonkamer die is voorzien van glaspanelen (glas in lood).

## **Woonkamer + 2 meter extra**

De woonkamer is, zoals u al weet, twee meter uitgebreid. Door de grote lichtkoepel in het dak is de woonkamer fijn licht gehouden. De ledspots in het plafond geven 's avonds ook fijn licht.

Via de prachtige brede schuifpui, waarvan de twee deuren ieder een kant op kunnen schuiven, betreedt u de achtertuin. De Over Svendsen houtkachel is een mooie sfeermaker in de ruimte.

Onder de trap is een fijne trapkast gemaakt om uw spullen op te bergen.

## **Gezellig tafelen aan het eiland**

Eindelijk eens een keuken op een niet standaard plek. Deze beauty van een keuken staat centraal opgesteld in de woonkamer.

De eethoek heeft een knusse plek gekregen aan de voorzijde van de woning. Erg leuk!

De keukenunit is uitgevoerd in mat zwart met enkele houtaccenten en een mooie donkergroene hoogglans smalle tegel op de achterwand.

Op het kookeiland kookt u op een inductiekookplaat met centrale afzuiging en babbelt u ondertussen met uw huisgenoot

aan de andere kant op de barkruk. Behalve onder het eiland heeft u langs de wand ook nog voldoende kastruimte en ook hier de benodigde inbouwapparatuur: een vaatwasser XXL, combi oven/magnetron, oven, koel/vriescombi en natuurlijk een quookerkraan.

## **Barbershop (meegeteld als overig inpandige ruimte)**

De voormalige garage is omgebouwd tot barbershop en is vanaf de achterzijde van de woning te bereiken. Voorheen was deze ruimte in gebruik als inpandige eetkamer.

U kunt de ruimte weer gemakkelijk inpandig maken door het deurkozijn met binnendeur terug te plaatsen. Kortom, deze geïsoleerde en verwarmde multifunctionele ruimte is te gebruiken zoals u dat wilt.

Zowel de voor- als achterzijde heeft een raamkozijn tot op de grond. Aan licht ontbreekt het dus niet!

Op de vloer liggen stoere brede eikenhouten planken. De dakbedekking is in 2021 vernieuwd.

## **Wie krijgt de mooiste slaapkamer? slaapkamer?**

De slaapkamer aan de voorzijde is de mooiste en heeft in de zij/voorgevel een hoekraam.

De slaapkamer erachter heeft iets meer lengte en ernaast nog een iets kleinere slaapkamer, maar nog steeds een prima formaat. De nette laminaatvloer op deze verdieping loopt door in alle kamers en de chique paneeldeuren maken het geheel mooi af!

## **Dat is prettig opstaan.....**

### **.... met een bezoek aan deze badkamer!**

Met recht een mooie ruimte. De badkamer is voorzien van een strakke en moderne douchecabine met helder glas in de draaideur en zijwand, afgewerkt met matzwarte profielen. Ernaast een wandcloset en tegenover de douchecabine bevindt zich een 'wild eiken' wastafelmeubel met waskom en verhoogde mengkraan, twee laden en een spiegel met ledlicht. De badkamer is bekleed met powder warm beige decortegels (60 x 60 cm) op de vloer en op de wand, maar achter het wastafelmeubel wordt een statement gemaakt met diagonaal donkergroene smalle hoogglans tegels. Natuurlijk ontbreekt een handdoekradiator niet en zijn er inbouw ledspots in het plafond verwerkt.

## **Een verrassing in de nok**

Want misschien is dit eigenlijk wel de mooiste slaapkamer! Door de verhoogde nok voelt deze ruimte fantastisch aan. Aan de voorzijde zijn drie Velux dakvensters geplaatst (2020/ met elektrisch bedienbare rolluiken) en aan de achterzijde heeft u ook over de volle breedte ramen. Een zee van licht stroomt hier binnen.

Verder op de overloop verrassend veel bergruimte. Alle 'techniek' staat hier opgesteld: CV-installatie (2021), mechanische ventilatie-unit (2022), zonneboiler (1996), omvormer van de zeven zonnepanelen (bouwjaar onbekend). Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.



### **Buiten vertoeven**

De gezellige brede achtertuin is gelegen op het zuidoosten en heeft meer dan voldoende ruimte voor meerdere zit- en/of speelplekken voor uw kids. De tuin is via de zijpoort bereikbaar. Fijn onderhoudsvrij bestraat en achter in de overkapping vangt u 's middags/ 's avonds het laatste zonnetje. De houten berging staat netjes op vier palen maar is wel aan een verfje toe. Aan de gevel hangt een elektrisch te bedienen zonnescherm (1997).

### **Omgeving**

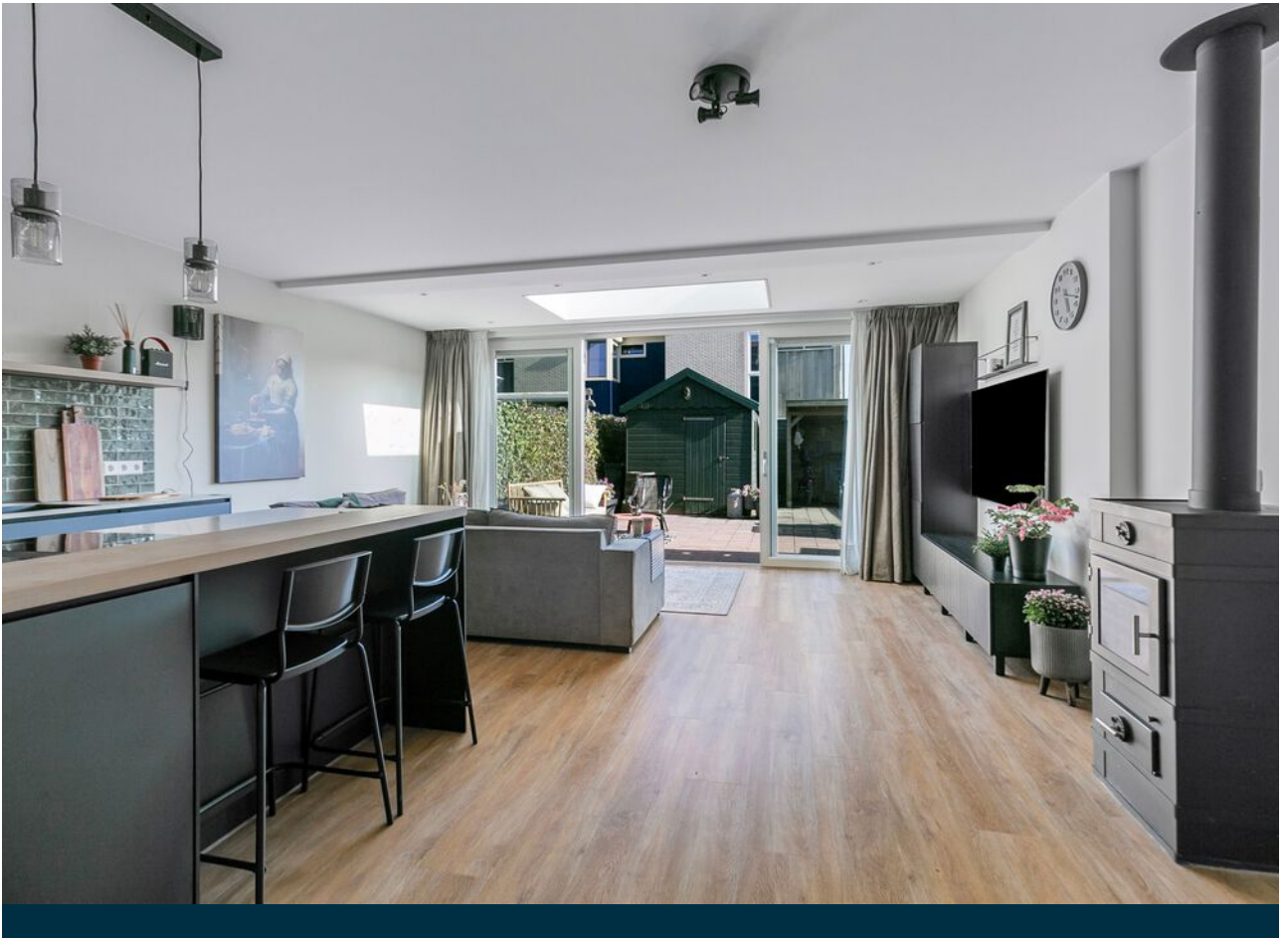
De woning staat in de geliefde wijk Kersenboogerd. In deze rustige en kindvriendelijke woonwijk zijn alle voorzieningen bij de hand: scholen, speeltuintjes, winkels, sportaccommodaties en het openbaar vervoer.

Wilt u meer vertier, dan kunt u een bezoek brengen aan de binnenstad van Hoorn (15 fietsminuten), stad aan het Markermeer, met gezellige havens, vele winkels en restaurants, schouwburg Het Park, meerdere bioscopen, een ijsbaan en het nieuwe Stadsstrand (in wording). Binnen 10 minuten rijdt u op de A7 richting Amsterdam.







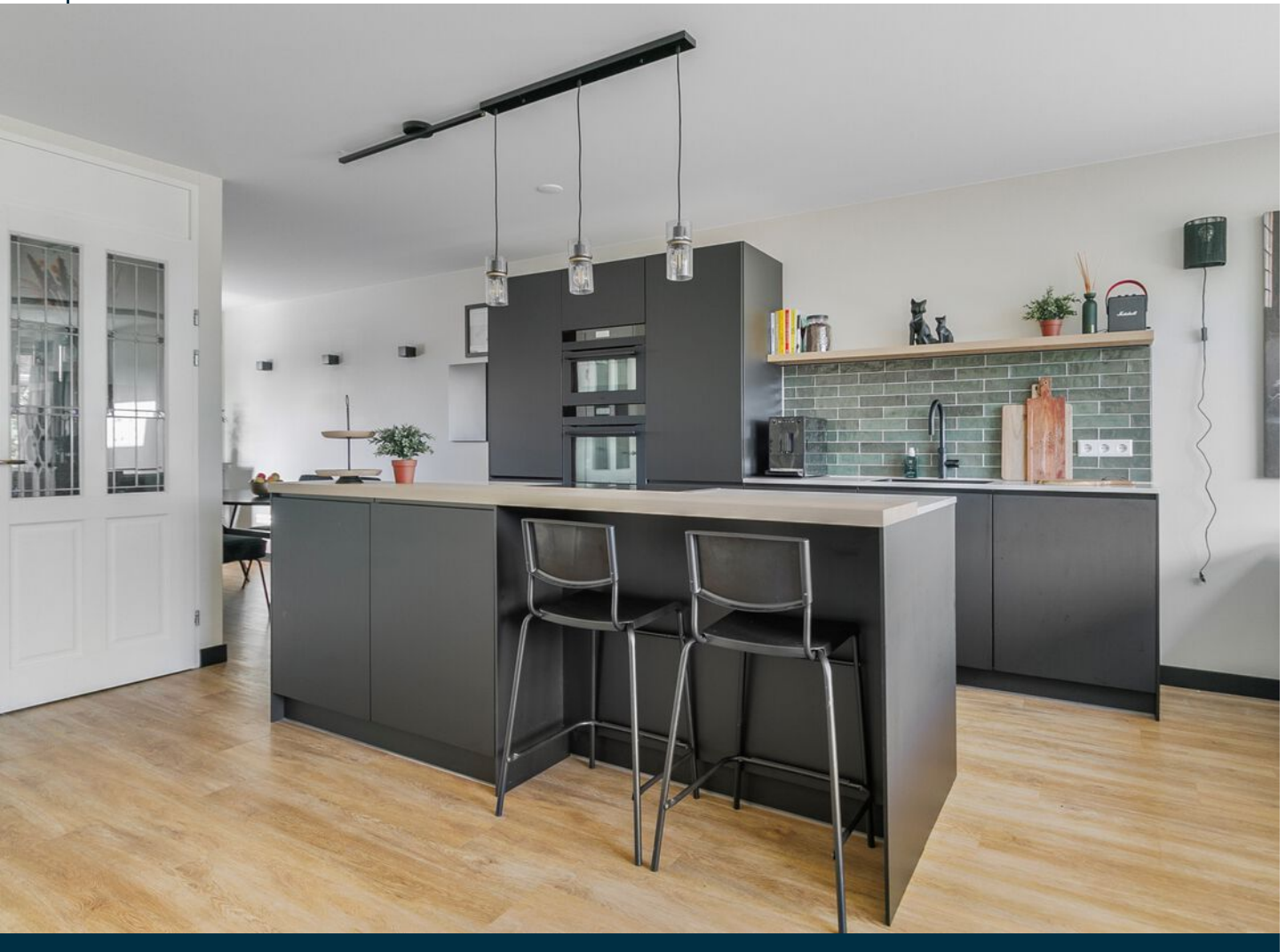


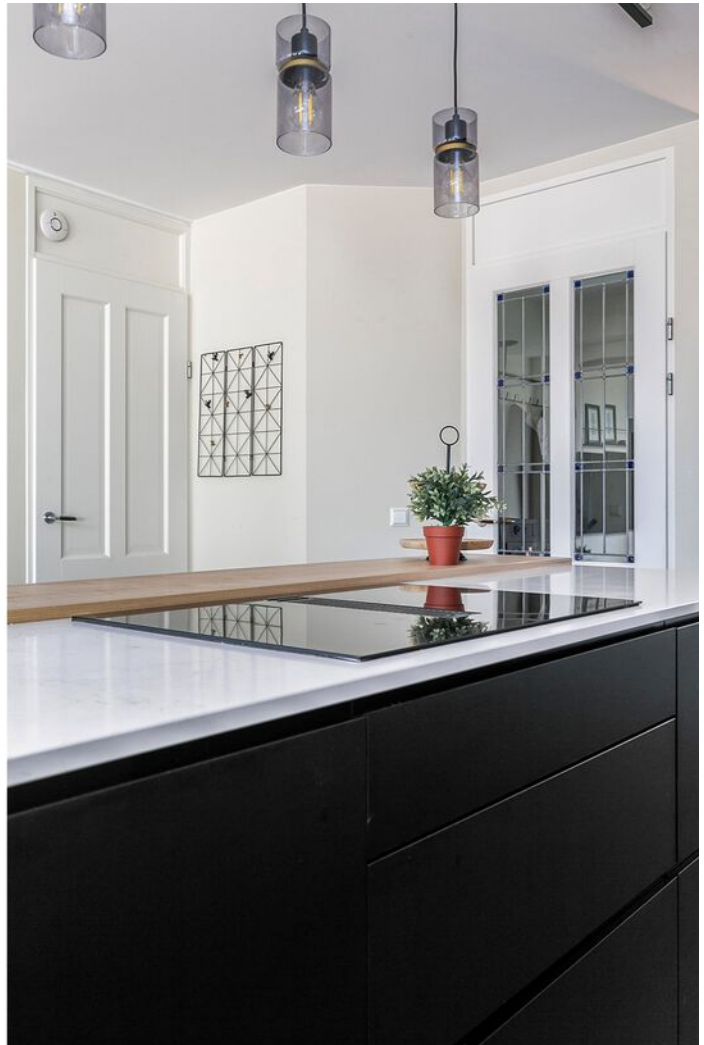




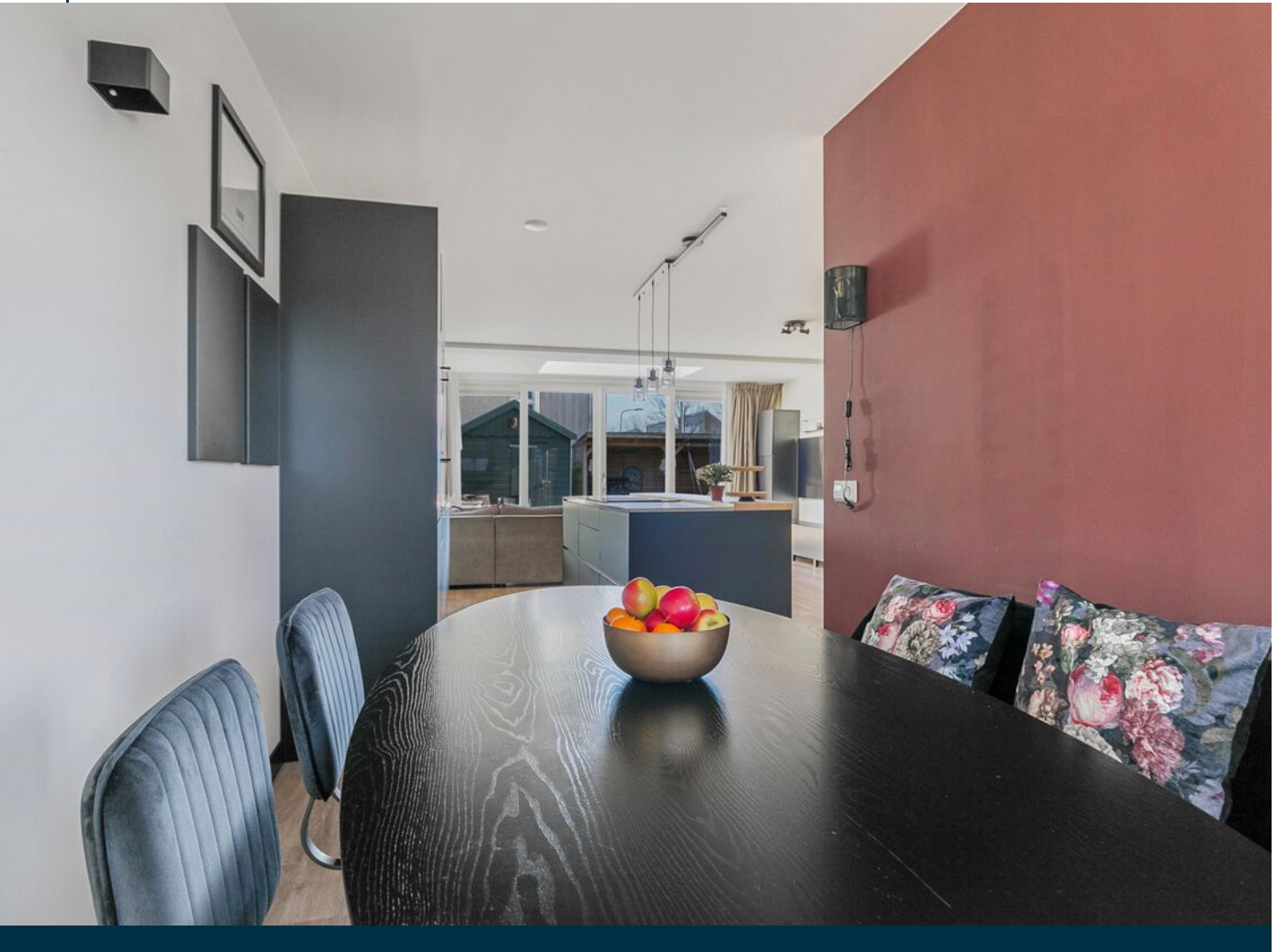
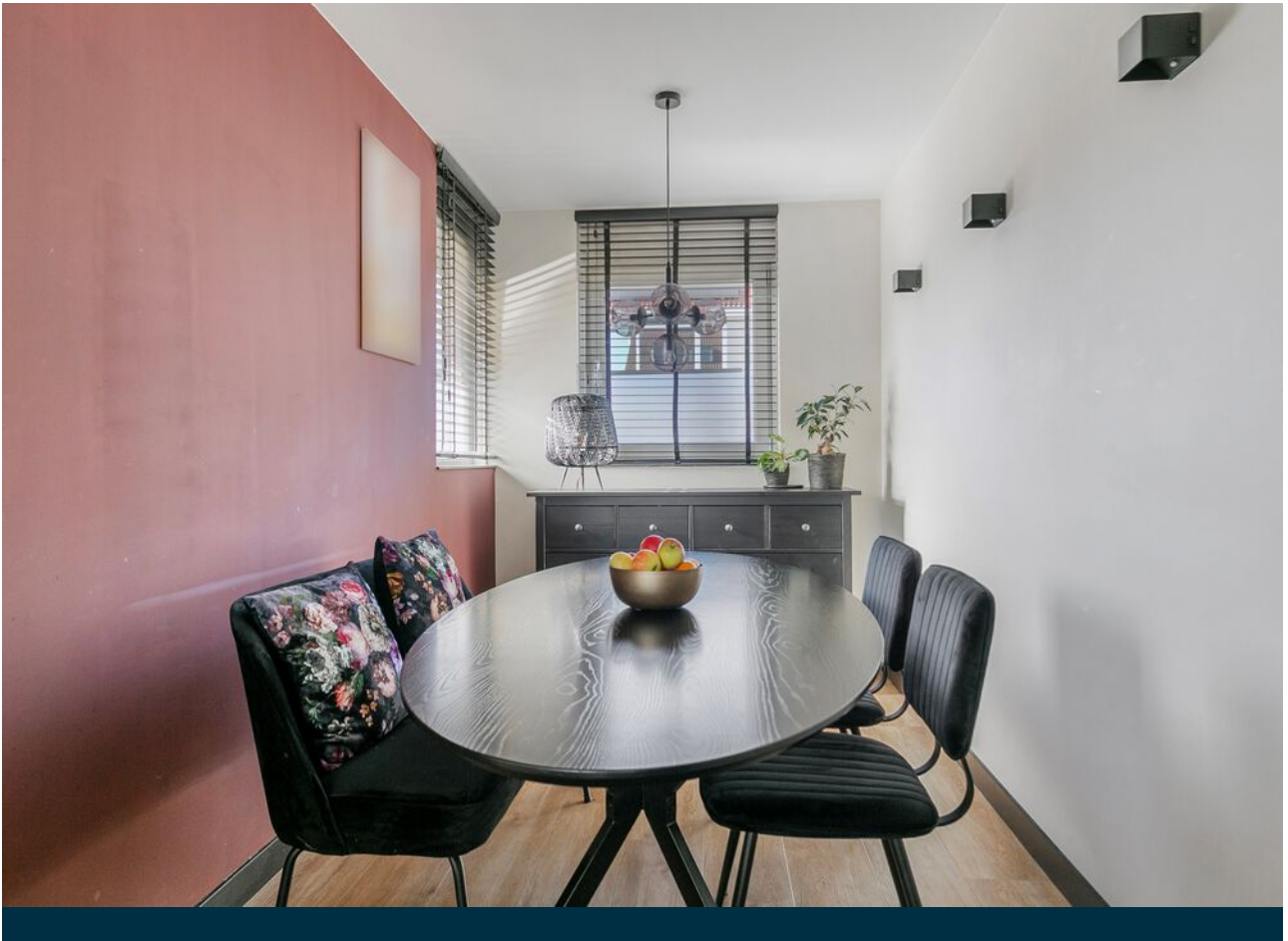




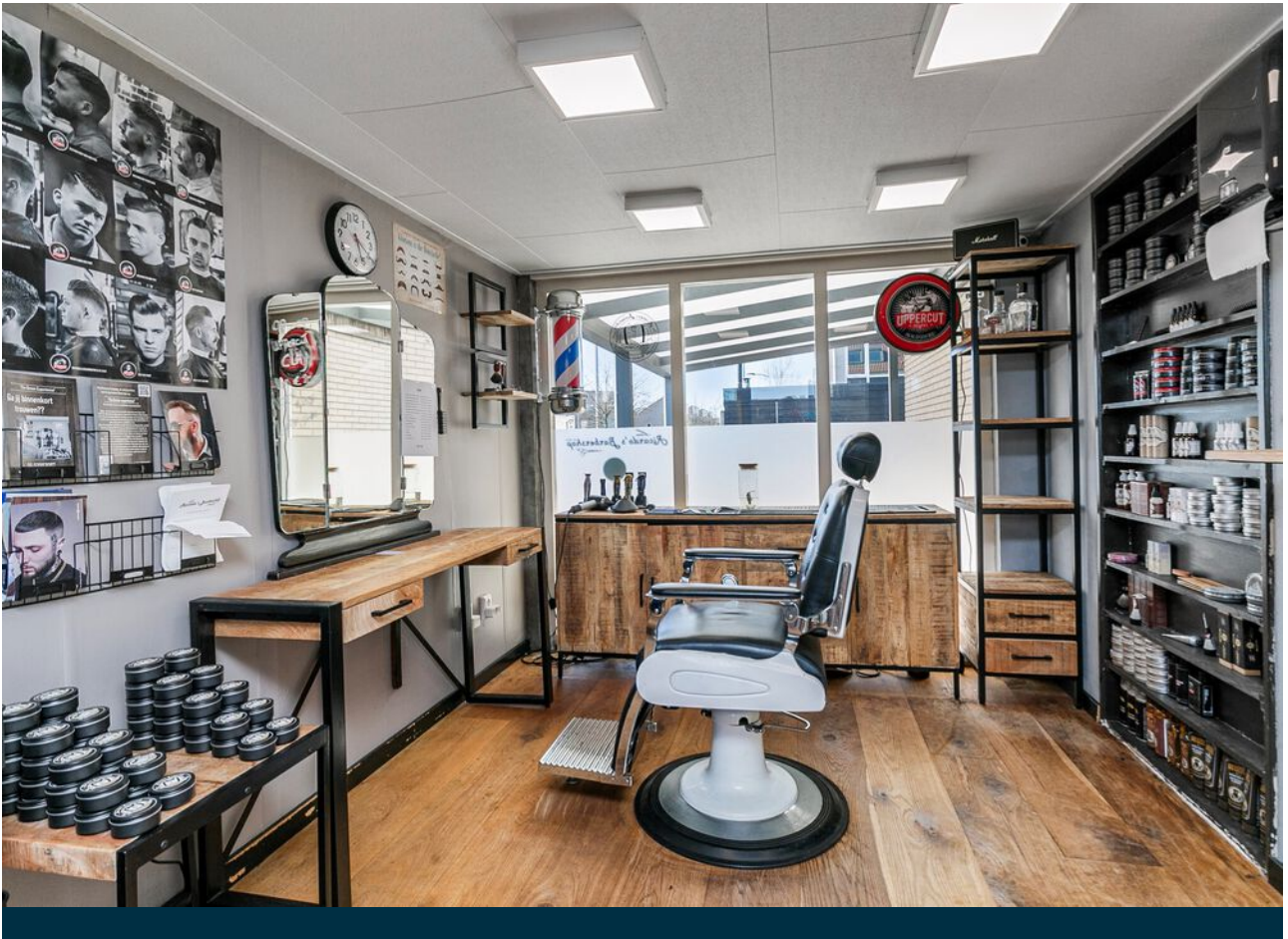




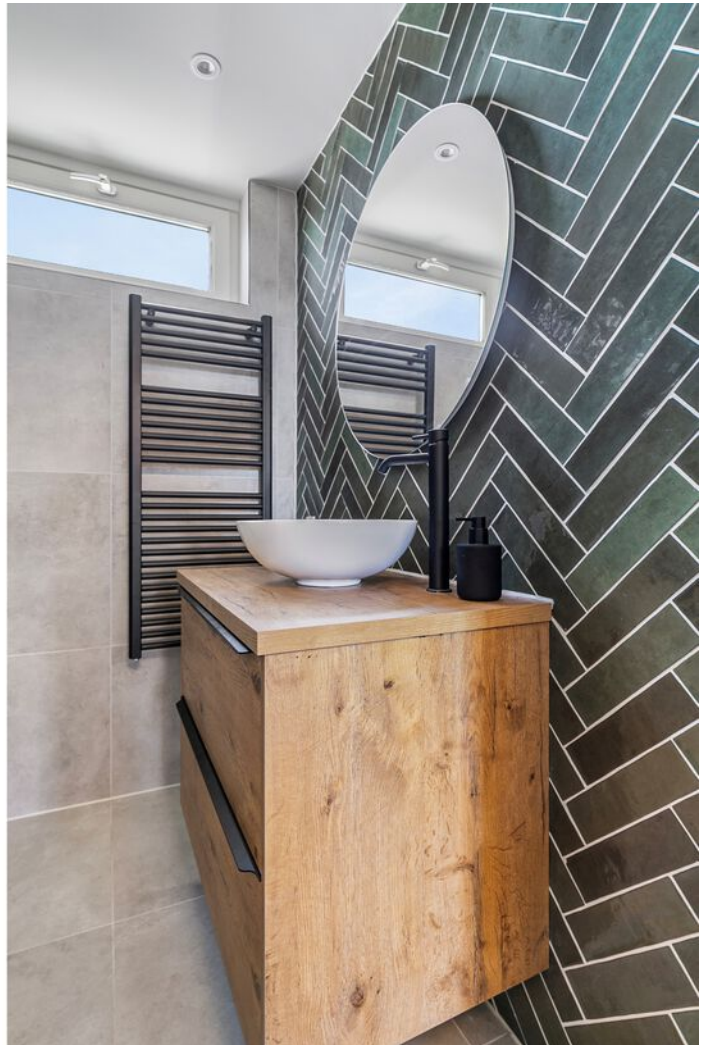
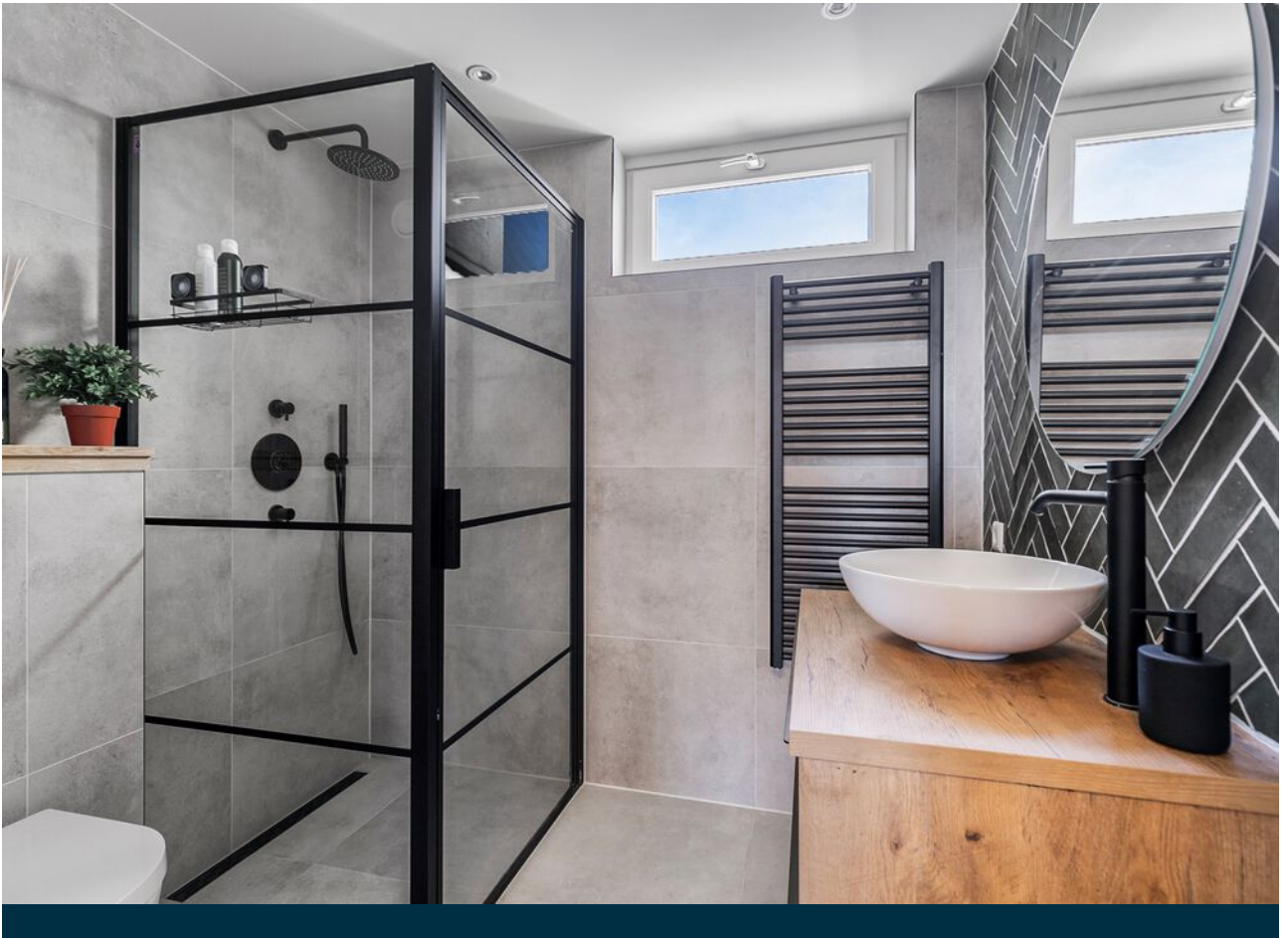




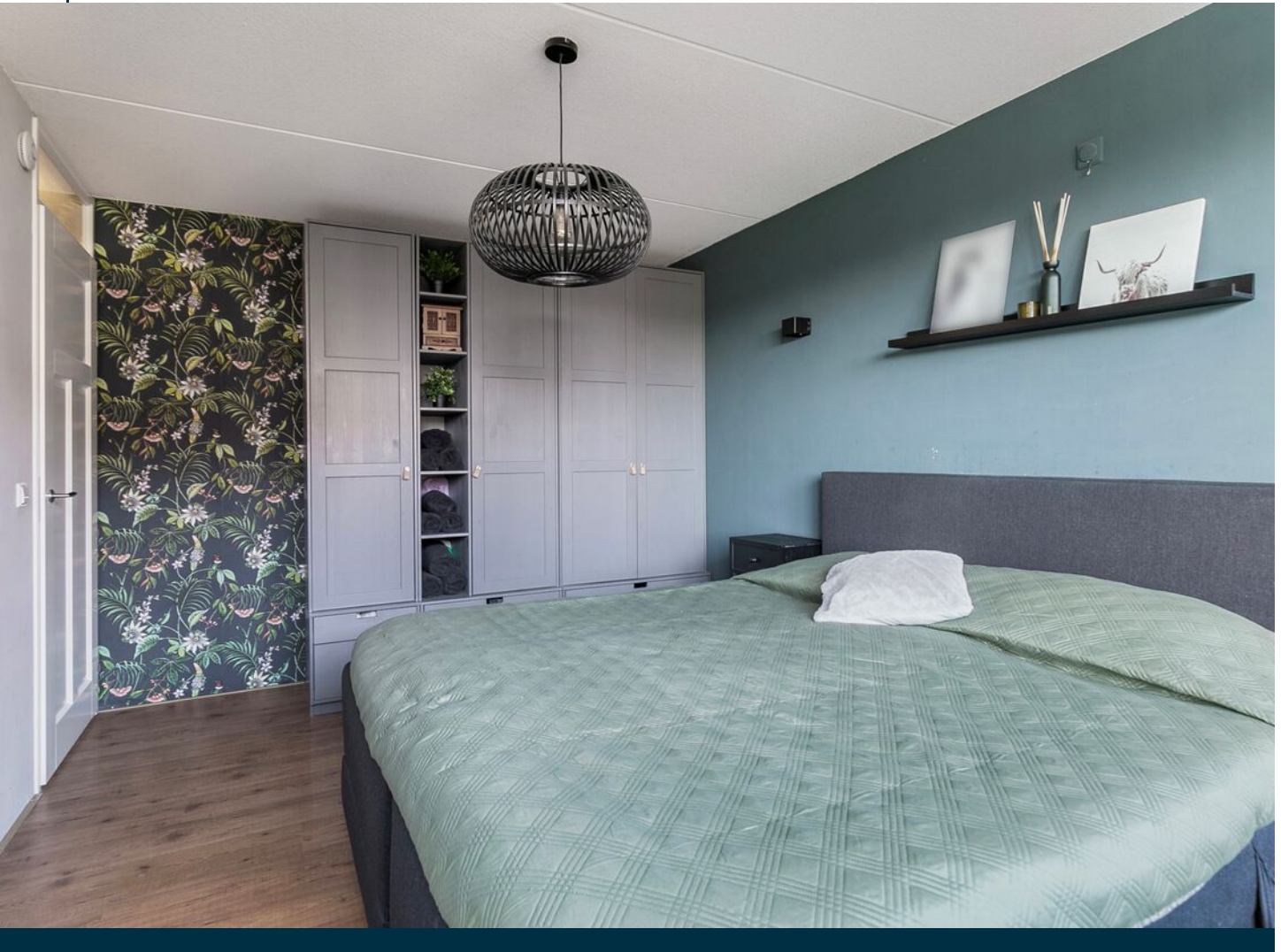




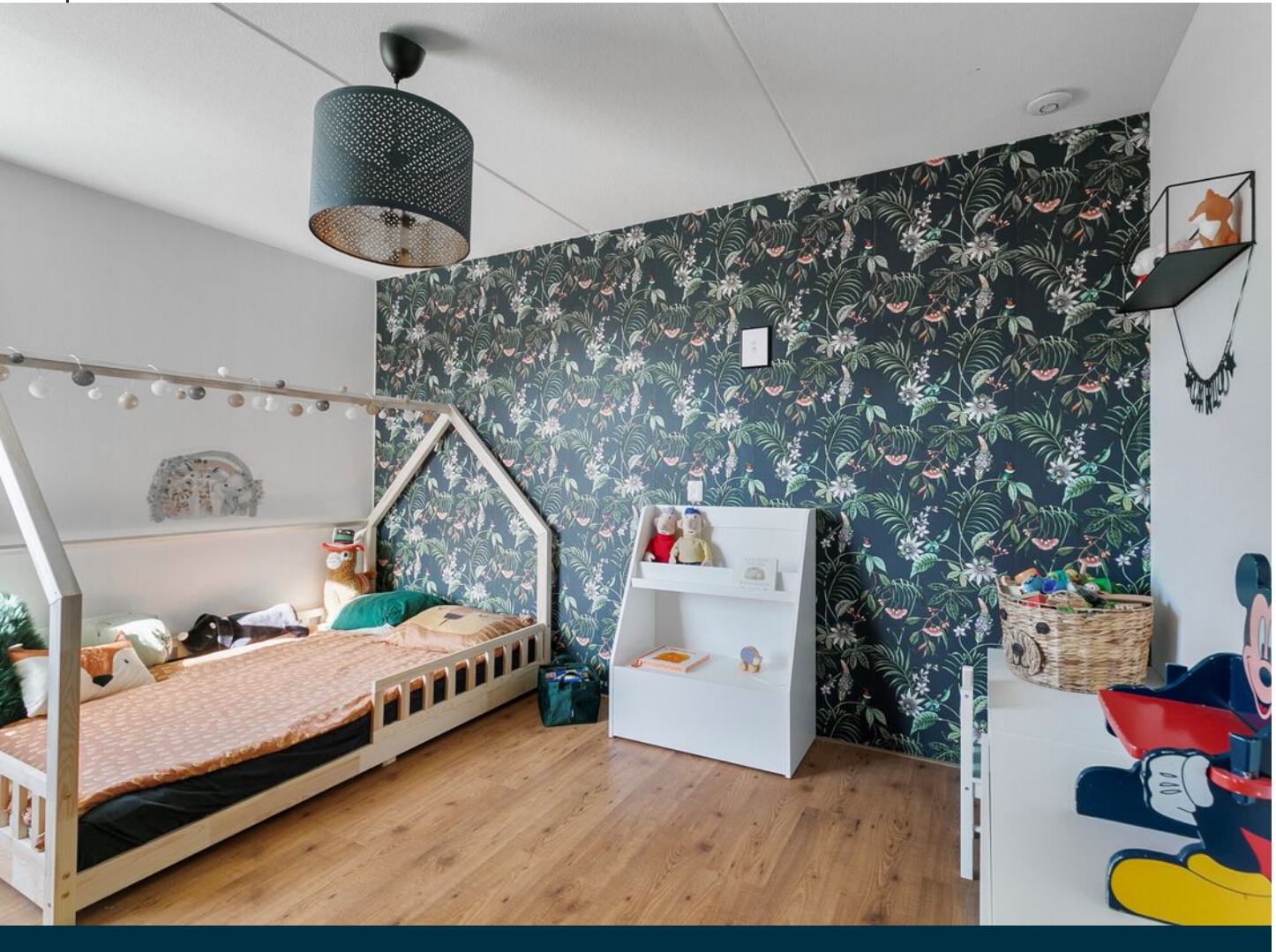




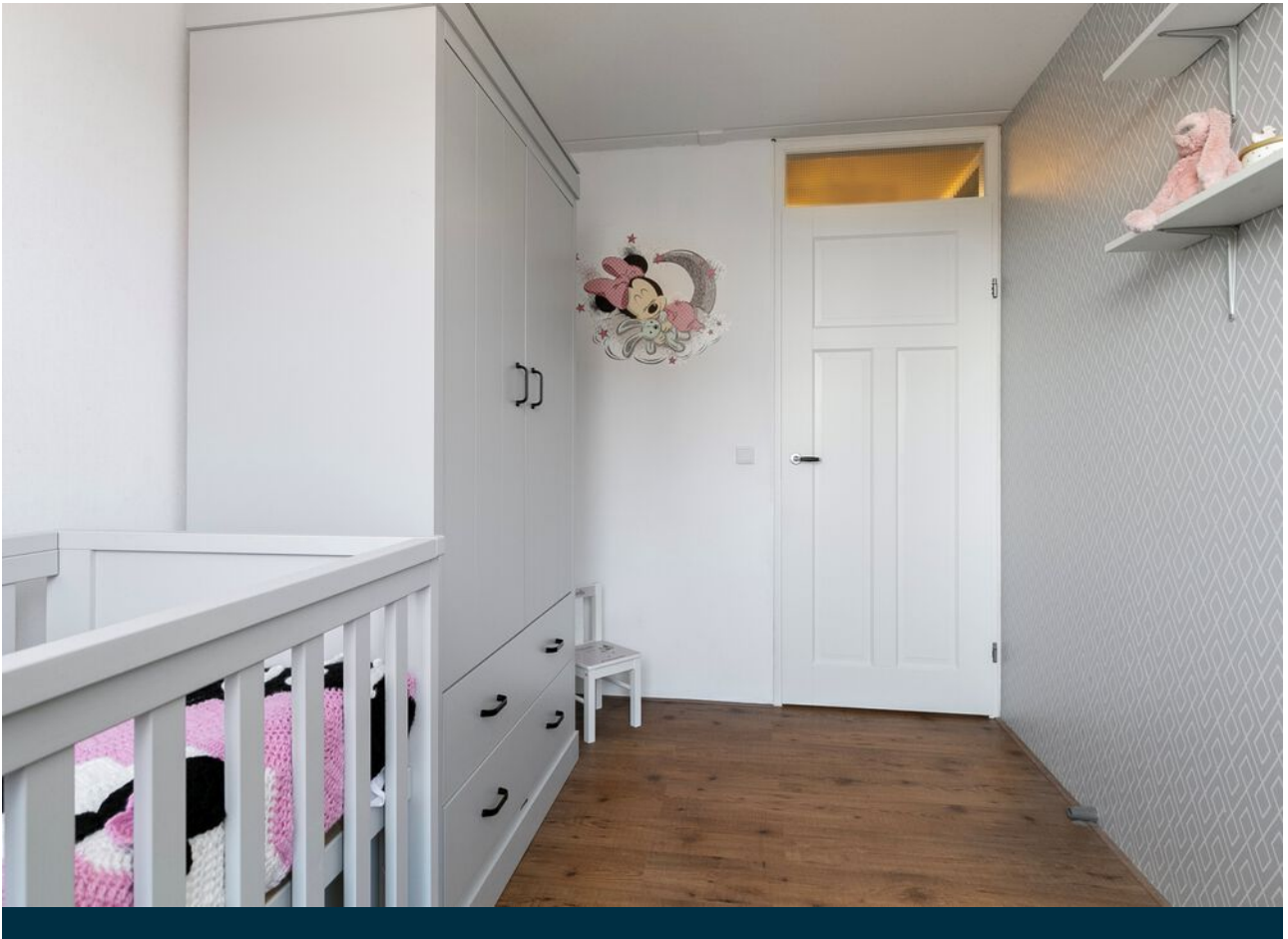




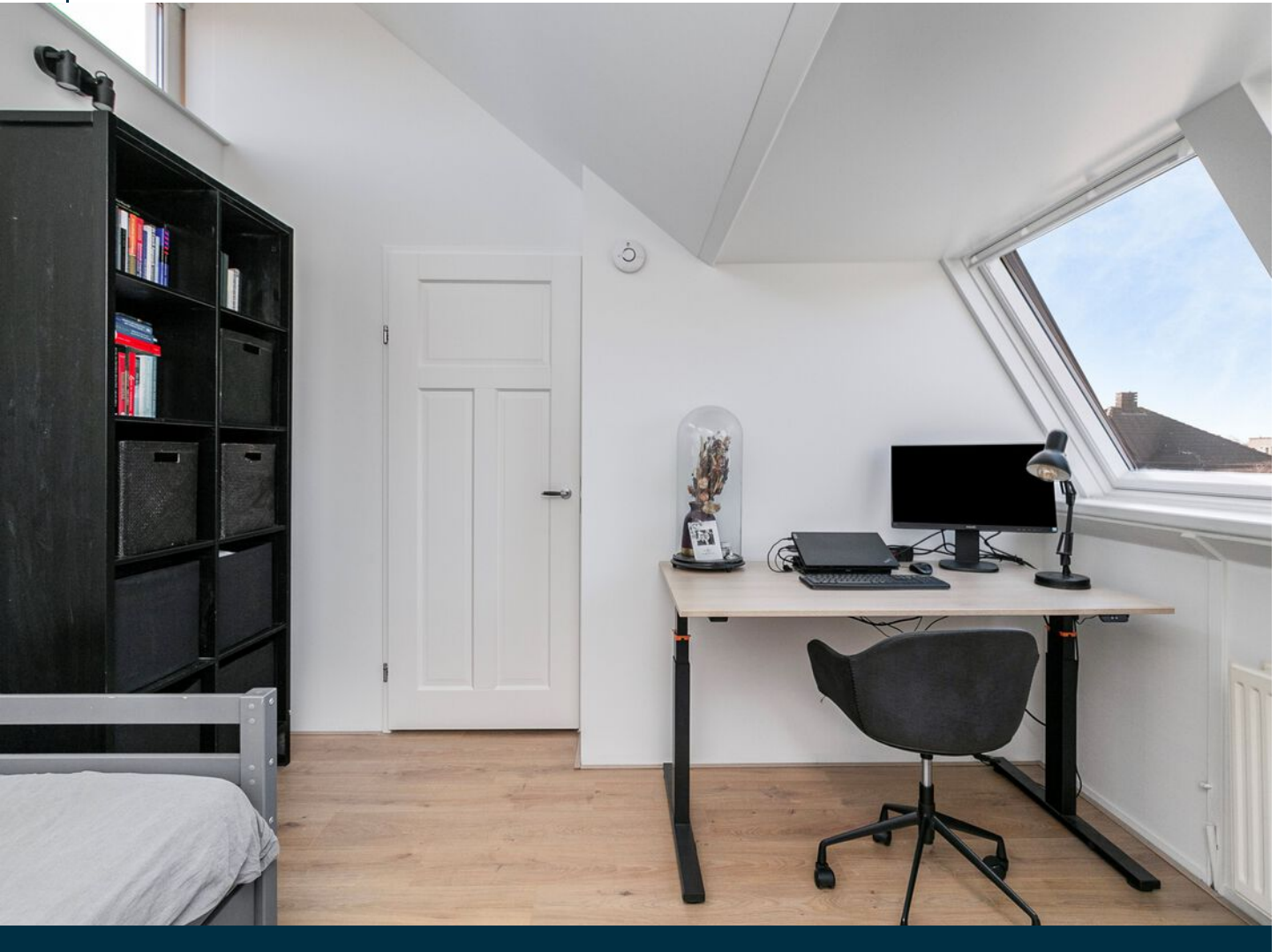
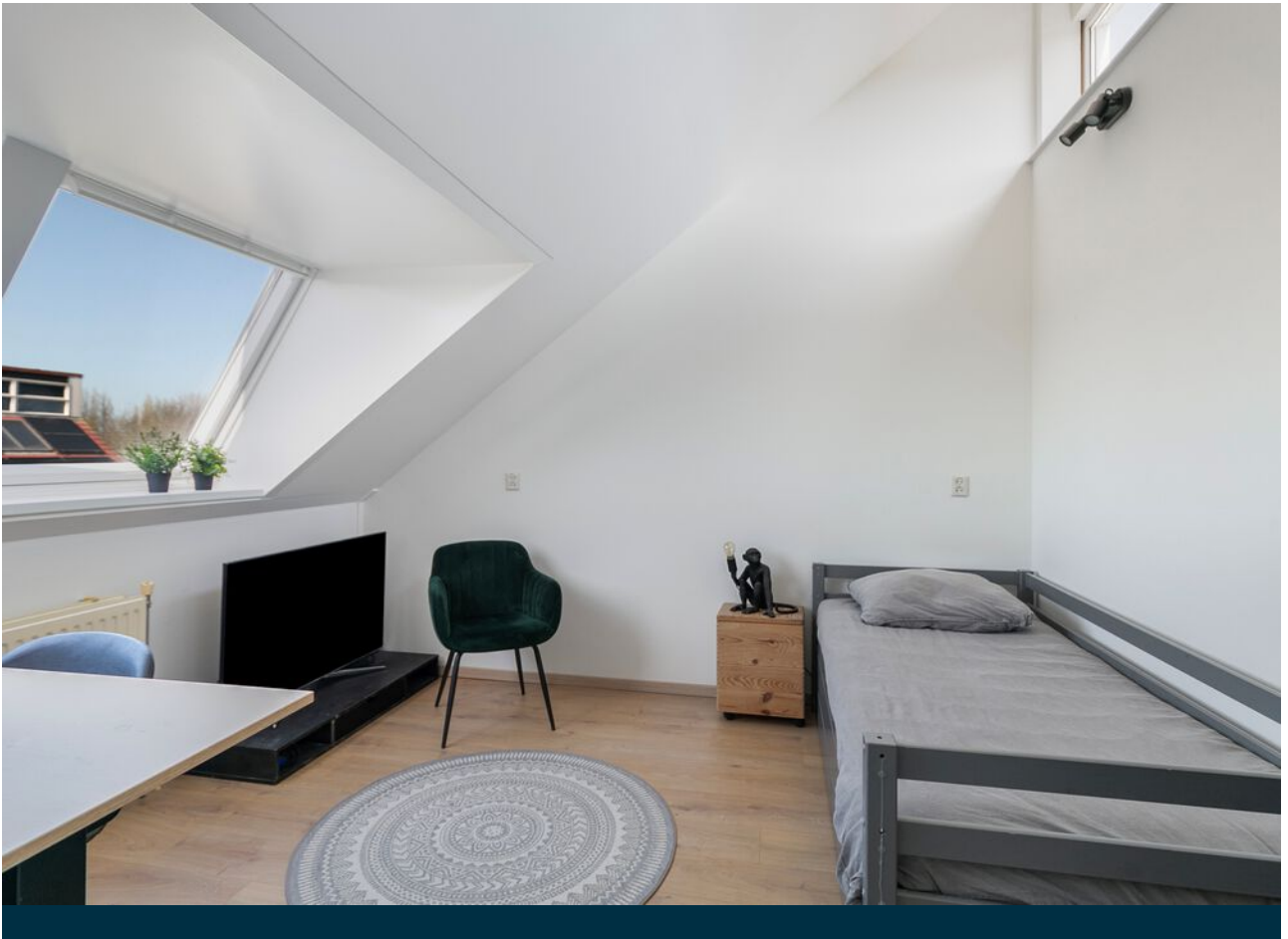


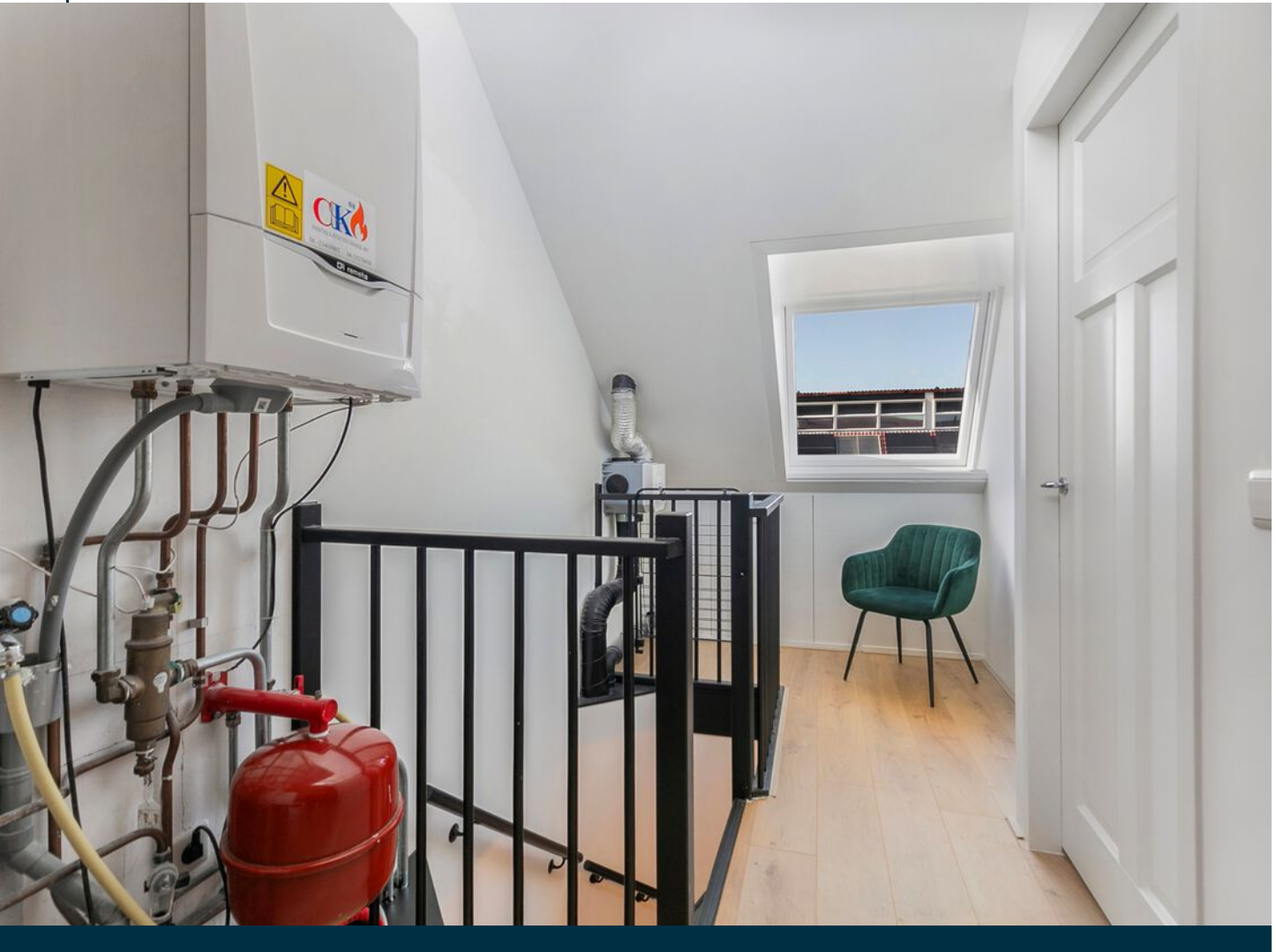




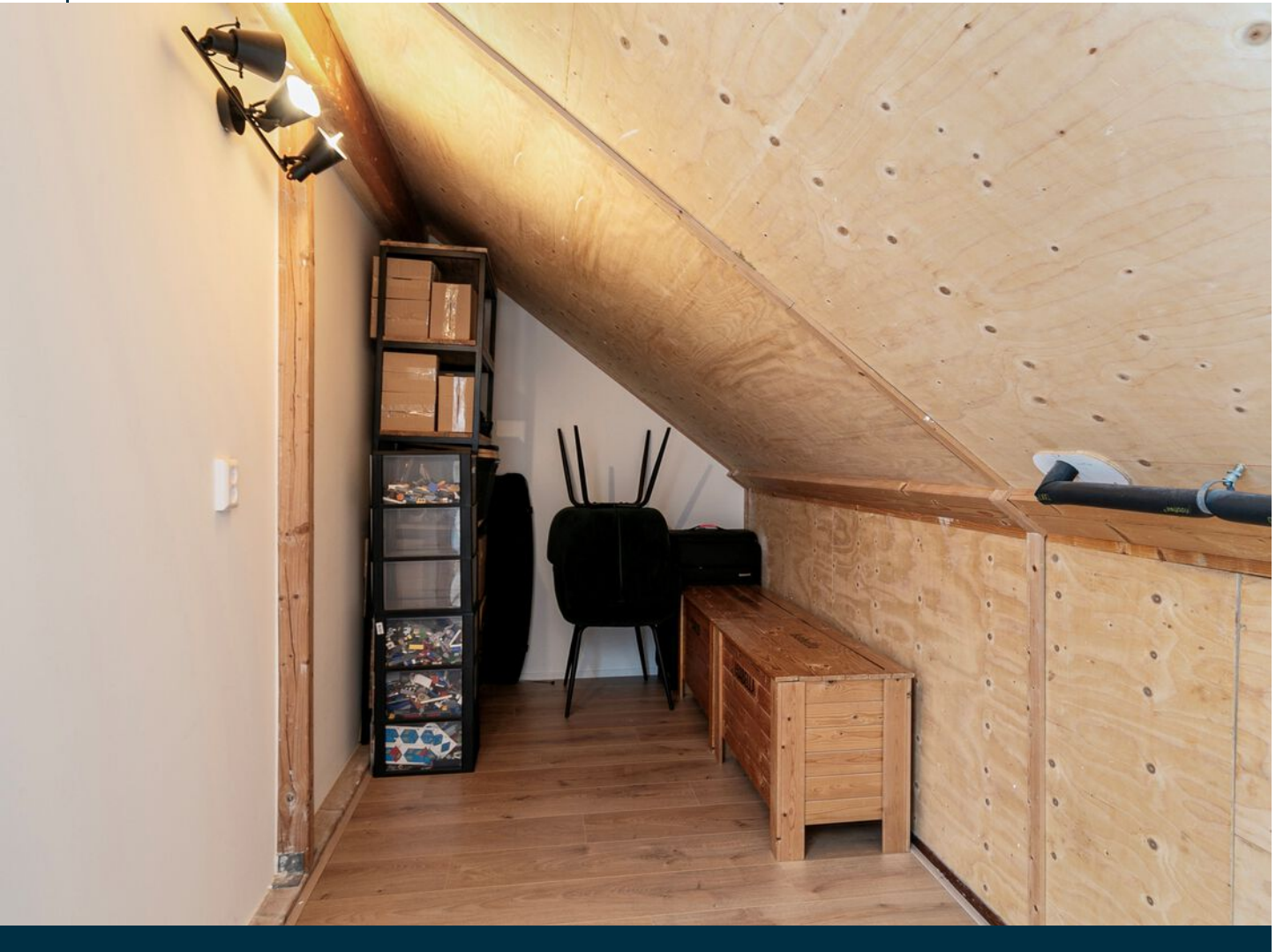
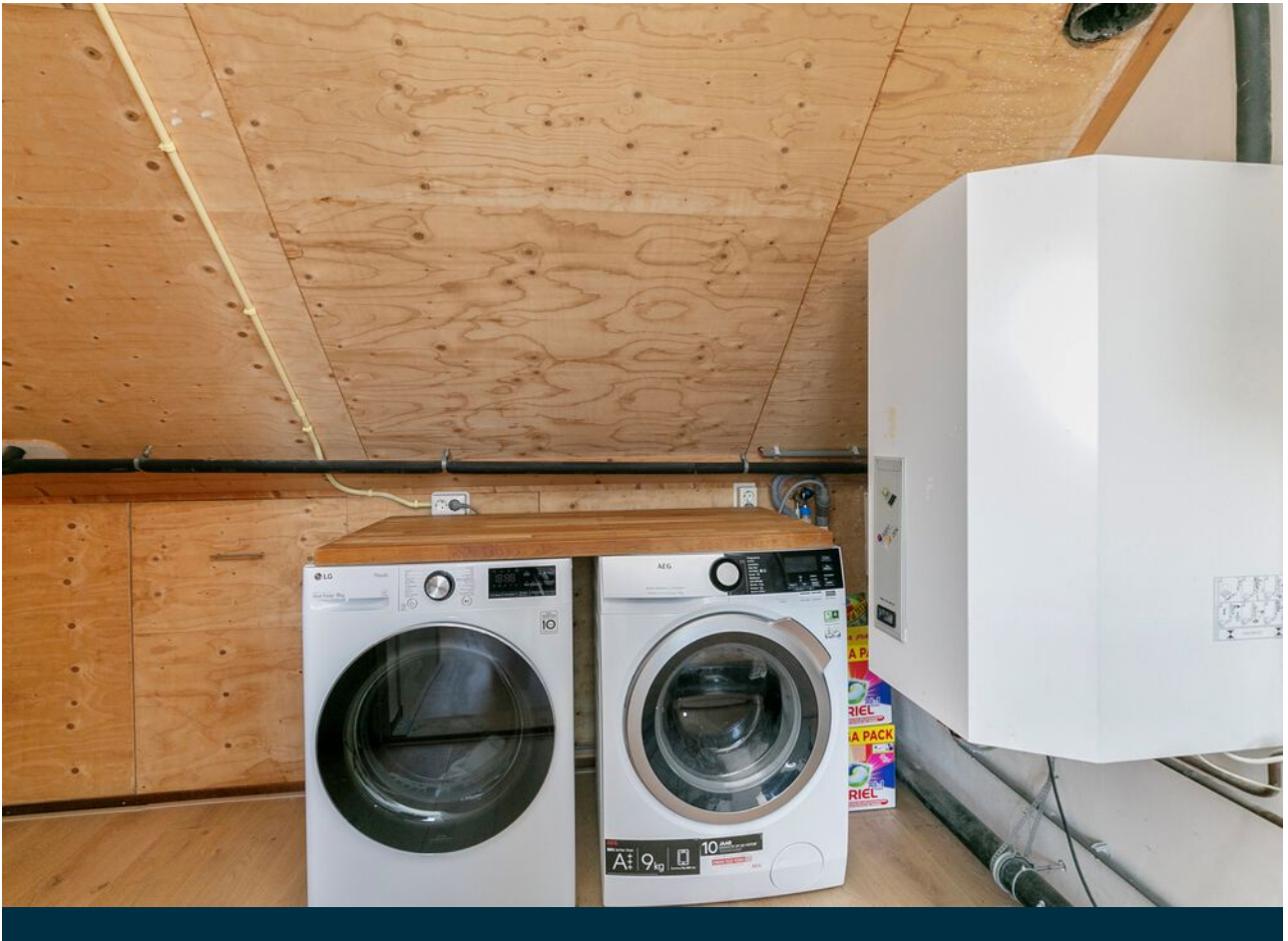








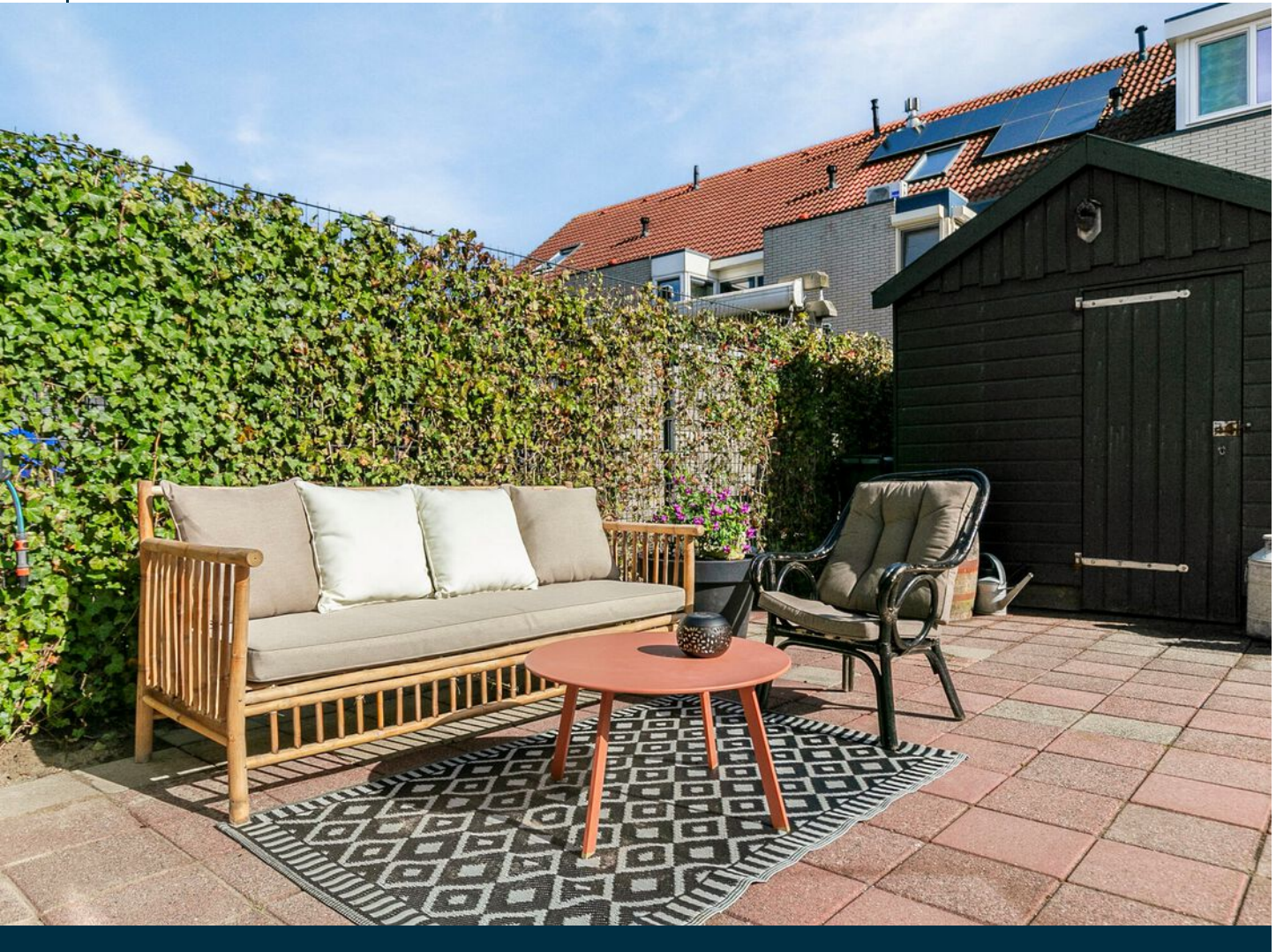








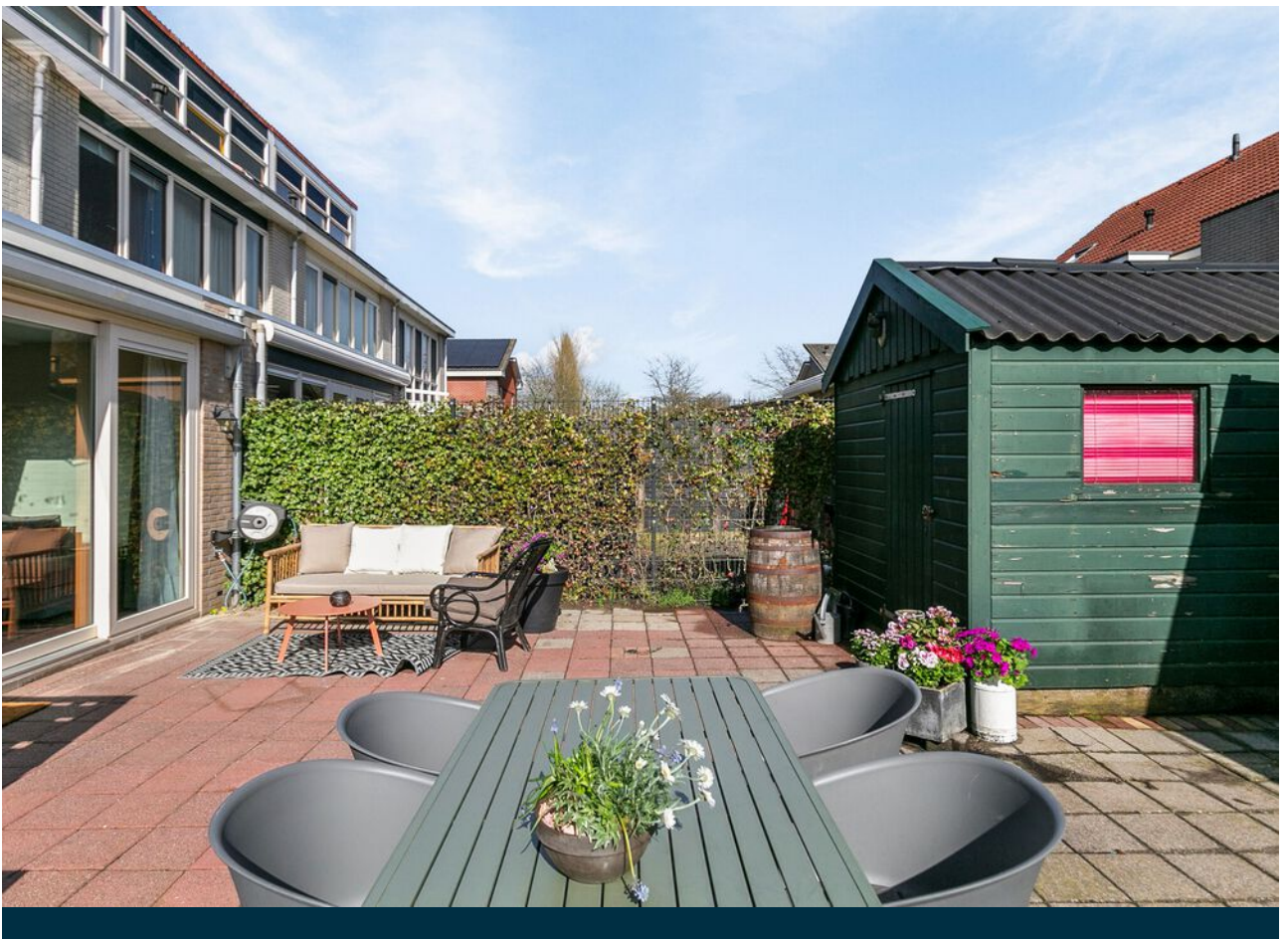




















# Begane grond



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





# 1e verdieping

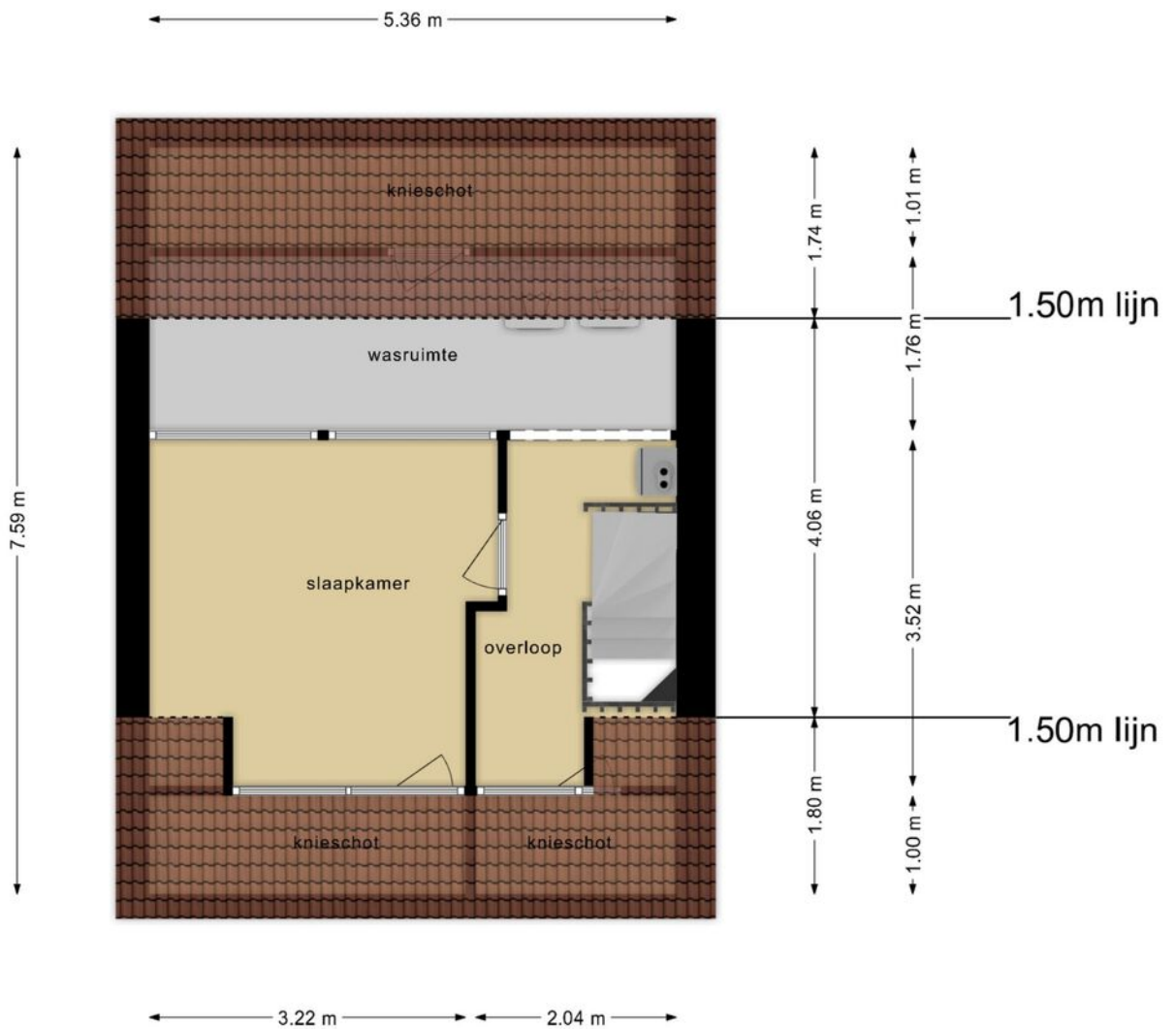


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





## 2e verdieping

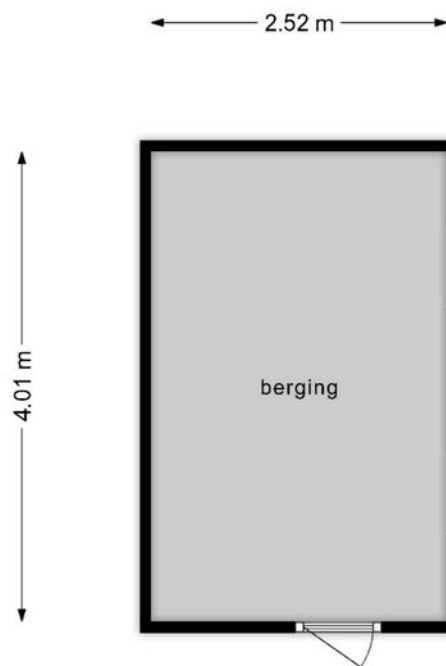


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





# Berging

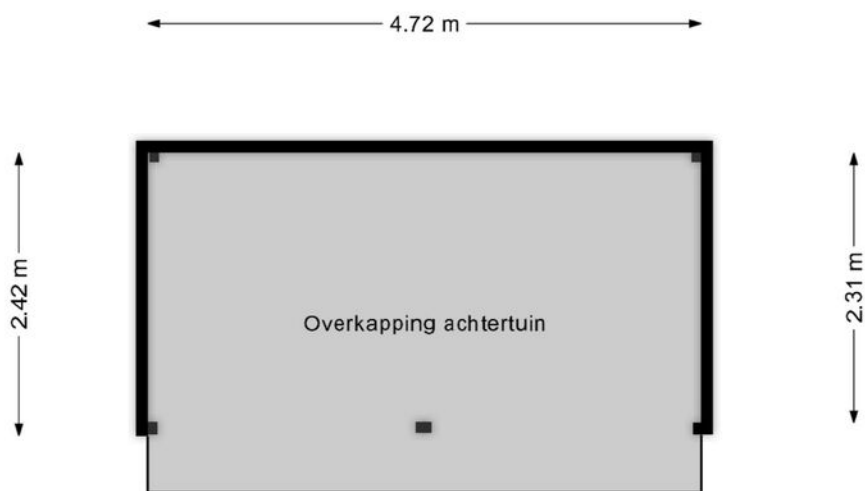


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





# Overkapping



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









# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Groene Steen 8 Hoorn



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 5045	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 februari 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	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1996
Inhoud	508 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	126 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	16 m <sup>2</sup> (barbershop)
Perceeloppervlakte	215 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	16 m <sup>2</sup> (carport)
Kadastrale gegevens	Gemeente Hoorn, sectie K, nummer 5045
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	10 x 8,5 meter
Oriëntatie	Zuid-Oost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Remeha Calenta Ace 40c + E-twist kmth
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR glas. Volledig geïsoleerd.
Energie label	A, geldig tot 16 januari 2029, registratienummer 456459870
Zonnepanelen	7 stuks

*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!*







# 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](mailto:yvonne@yvonnevanderjagt.nl)  
[www.yvonnevanderjagt.nl](http://www.yvonnevanderjagt.nl)

