

Totaal gerenoveerd hoekappartement

Visserseiland 194 te Hoorn

Vraagprijs € 750.000,- k.k.





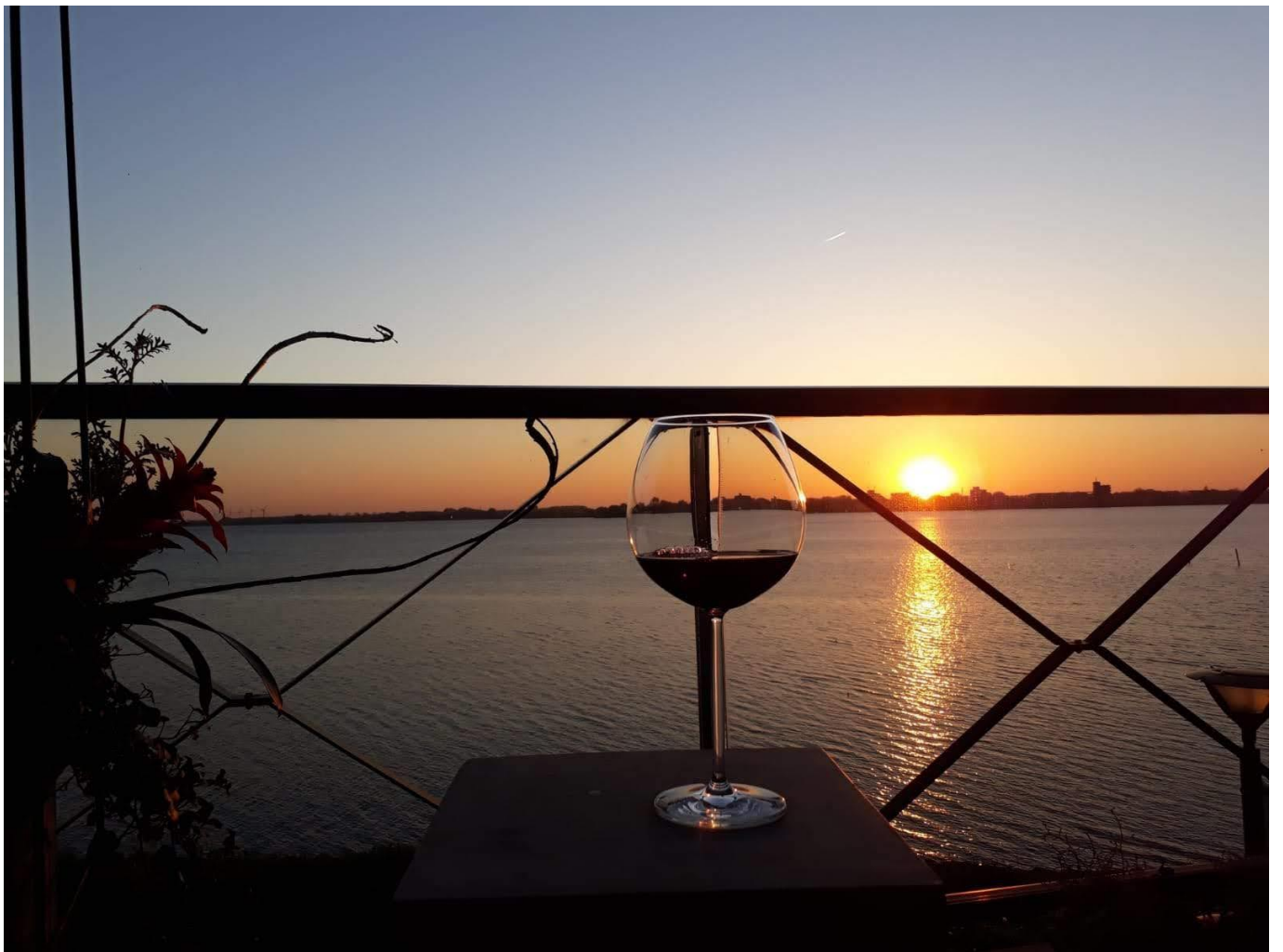


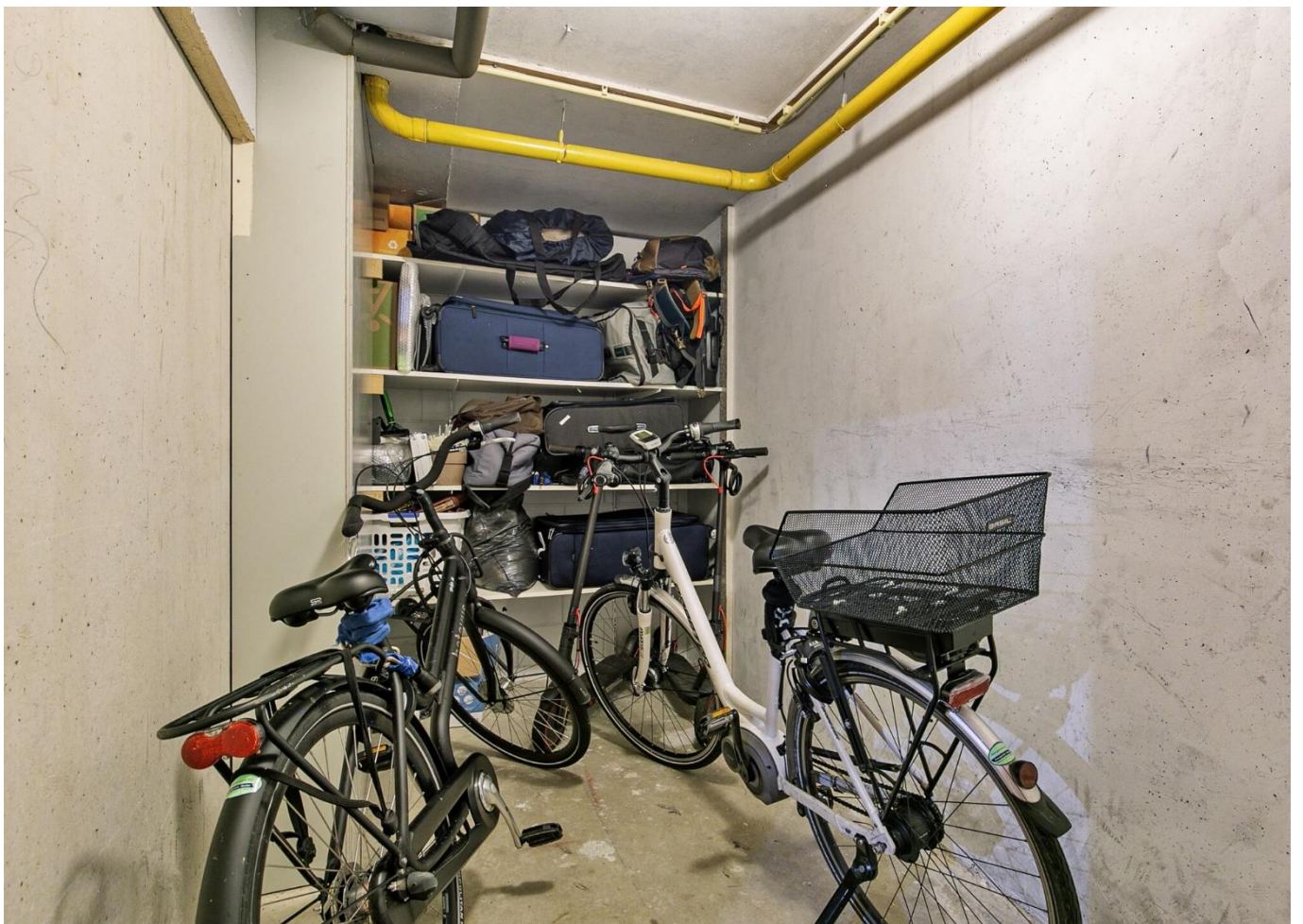












Dit totaal gerenoveerde hoek-appartement van circa 119 m² is op een geweldige locatie aan het Hoornse Hop gelegen op de 1e verdieping (dus de 2e woonlaag) met 2 (voorheen 3) slaapkamers, een inloopkast, 2 badkamers en een mega woonkamer met kookeiland en toegang tot het zonnige terras. De eigen garage en extra berging bevinden zich in de kelder van het complex.

Het appartement is gelegen aan het einde van het in het jaar 2000 opgeleverde complex De Paerel aan de uiterste rand van het Hoornse Hop en de Grashaven Jachthaven, tevens op loopafstand van de historische en gezellige Hoornse binnenstad met alle voorzieningen en horeca (zonder daar verder last van te ondervinden).

Indeling:

De entree van het gebouw is aan de Noordzijde met een intercom / beltableau op straatniveau, binnen treft u een luxe hal met een natuurstenen vloer, er is toegang tot het trappenhuis en de lift die u recht voor de deur van het appartement brengt.

Overloop met meterkast:

Op de eerste verdieping (tevens 2e woonlaag) treft u een ruime overloop aan die u met slechts 2 andere burens deelt, hier bevindt zich ook de eigen afsluitbare meterkast.

Entree appartement:

In de ontvangsthall krijgt u al rap het gevoel dat het geen doorsnee appartement is waar u binnen komt. De vloer is een gebleekte en geborstelde eiken vloer, die het gevoel van rust, ruimte en luxe onderstreept.

Pantry / Technische ruimte:

In de gang is een bergruimte / pantry die plek biedt aan de vernieuwde CV installatie met vloerverwarmingsunit, de mechanische ventilatie, de wasmachine en droger en uiteraard is er ruim plek door de extra legplanken voor de praktische dagelijkse spullen, boodschappen en kleding / jassen.

Toiletruimte / 2e badkamer:

Waar normaal gesproken de toiletruimte is, treft u nu een verrassend grote 2e (gasten) badkamer aan die volledig is betegeld en voorzien van een hangend toilet, een inbouw stortdouche met thermostaatkraan en extra handdouche, een glazen scheidingswand en een wastafel met verwarmde spiegel. De verlichting gaat hier automatisch aan (en uit) en kan gedimd worden met behulp van het Philips HUE systeem.

Inloopkast / kleine slaapkamer:

De kleinste slaapkamer is gedeeltelijk gebruikt om de 2e badkamer te realiseren, deze kamer doet nu dienst als riante inloopkast met daglichtinval maar kan bijvoorbeeld ook als kantoor ruimte gebruikt gaan worden.

Slaapkamer met ensuite badkamer:

De grote slaapkamer (3.99 x 3.92 Mtr.) grenst aan de inloopkast aan het einde van de gang, heeft veel daglichtinval, de kozijnen zijn voorzien van luchtroosters en via de schuifdeur betreedt u uw eigen grote volledig betegelde badkamer die is voorzien van een hangend toilet, een tweetal inbouw stortdouches met thermostaatkraan en 2 extra handdouches, 2 glazen scheidingswanden, een hangkast en een mega wastafelmeubel met verwarmde spiegel en veel extra bergruimte.

De verlichting gaat ook hier automatisch aan (en uit) en kan gedimd worden met behulp van het Philips HUE systeem.

2e slaapkamer:

Ook de 2e slaapkamer is best groot (3.59 x 3.32 Mtr.) hier treft u wederom veel daglichtinval aan, de kozijnen zijn hier ook voorzien van luchtroosters.

Woonkamer met open keuken en kookeiland:

De gebleekte en geborstelde eiken vloer is hier doorgelegd, er zijn geen radiatoren in het zicht maar er is vloerverwarming aangelegd door het hele appartement, het uitzicht is werkelijk adembenemend, *niet te hoog, niet te laag ... precies goed*, je kijkt uit over het Hoornse Hop en ziet in de verte het stadsstrand en de schouwburg. Door de vele kozijnen stroomt het daglicht hier naar binnen en voelt de ruimte nog groter.

De keuken is voorzien van een iets vergroot werkblad met een Grohe Blue kraan (gekoeld en bruisend water rechtstreeks uit je keukenkraan) verder is er een inbouw oven-steamer, een combimagnetron, een vaatwasser met handige comfortlift en een koel-vries kast met ijsblokjes maker. In de bergkasten bevinden zich o.a. de waterkoker en koffiemachine in een handige uittrekbare lade waardoor alles netjes bij elkaar staat en niet in het zicht op het werkblad.

Het kookeiland is voorzien van een 4 pits inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging, er is veel ruimte in de brede lades en aan de woonkamerzijde is het eiland ingericht als eetbar voor 4 personen.

Het gedeelte naast het kookeiland is de meest ideale plek voor een ruime eettafel.

Terras / balkon:

Aan de waterzijde (op het zonnige westen gelegen) bevindt zich het ruime balkon / terras (van circa 6.49 x 2.71 Mtr.) dat is voorzien van composiet vlonderplanken, hier kunt u dagelijks genieten van de ondergaande zon. Er zijn meerdere elektra punten in de muur en het plafond aanwezig. Het balkon is geheel afsluitbaar d.m.v. een glazen schuif / kantel wand waardoor het gehele uitzicht benut blijft als de pui open staat. Dus ook als er wat wind staat kunt u hier heerlijk genieten van het uitzicht.

Garage en berging:

In de kelder van het gebouw (met de lift te bereiken) bevindt zich een eigen ruime en afsluitbare garage, en er is ook nog een eigen separate en afsluitbare berging, de afmetingen zijn slechts bedoeld als een indicatie en moeten niet als exacte/ juiste maten worden gezien.

Energie label:

Voor dit appartement is een energie label B afgegeven, geldig tot 30-07-2028.

Servicekosten:

De maandelijkse servicekosten zijn € 209,57

Inhoud:

Circa 300 m3.

Gebruiksoppervlakte Wonen:

Circa 119 m2.

Gebouwgebonden buitenruimte:

Circa 16.5 m2. (terras / balkon)

Overige inpandige ruimte:

Circa 25.5 m2. (circa 17.46 m2. garage en 8 m2. aan extra berging in de kelder).

Kadastrale gegevens:

Gemeente Hoorn sectie: A perceel: 5810 appartementsrecht: A7 (appartement) en A23 (garage en berging)

Bouwjaar:

2000

Meterkast:

Voorzien van 11 groepen en een aardlekschakelaar.

CV installatie / Vloerverwarming:

Remeha Calenta Ace 40L. - CW6 - combiketel, bouwjaar 2018.

Warmwatervoorziening:

Via de CV Combiketel.

Isolatie:

Er is tijdens de bouw van het complex volledige isolatie toegepast en HR++ glas aangebracht.

Vanwege het bouwjaar 2000 kunnen hier de ramen nog gewoon geopend worden, tezamen met de luchtroosters en de mechanische ventilatie kan hier dus fijn geventileerd worden.

Oplevering:

De oplevering is in goed overleg, als richtdatum kan de overdracht eventueel plaatsvinden op 12 augustus 2024, of later in overleg.

Bijzonderheden:

Het afwerkingsniveau in het hele appartement is van hoog niveau.

Omdat het een hoek appartement is heeft u meer privacy en daglichtinval.

Alle verlichting is te dimmen met behulp van het Philips HUE LED (smart lighting system).

De wanden en de plafonds zijn voorzien van strak stucwerk, tezamen met de doorgelegde gebleekte en geborstelde eiken lamel-parketvloer maakt dit het geheel tot een begerenswaardig en verhuis klaar gelijkvloers appartement.

Eigen ruime garage en extra berging in de kelder van het complex.

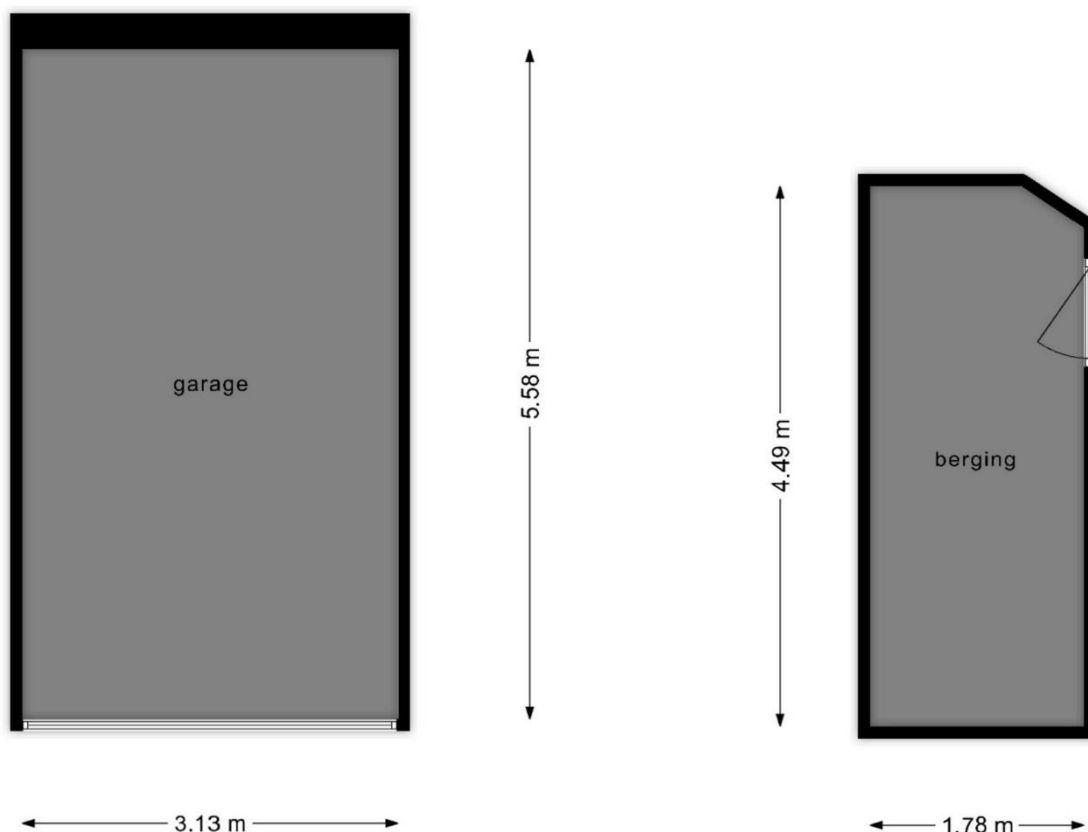
De Remeha CW6 combiketel heeft een ingebouwd 40 liter voorraadvat en levert daardoor direct veel warm water (24 liter per minuut) waardoor de 3 stort-douches ook echt als zodanig kunnen worden ervaren.

De lift brengt u recht voor de entree van het appartement.

De Grashaven / jachthaven is net als de kapsalon 'de Kapperij & Beauty Company' echt net om de hoek gelegen. Parkeren kan met een vergunning aan / langs de weg of betaald op het parkeerpleintje aan het einde van het Visserseiland.

Wonen doet u hier op loopafstand van het gezellige centrum van Hoorn met de bekende winkelstraten, restaurants, bars, stadsschouwburg / theater, Vue bioscoop, het nieuwe stadsstrand en het NS Station Hoorn kortom openbaar vervoer met Intercity, Sprintertreinen en busverbinding naar steden in heel Nederland. Tevens slechts 32 minuten van Amsterdam gelegen.

Een heus totaal gerenoveerd en van alle luxe voorzien - 2 bedroom 2 bath apartment - in het bruisende Hoorn dat zomaar van u kan worden, **kom kijken!**

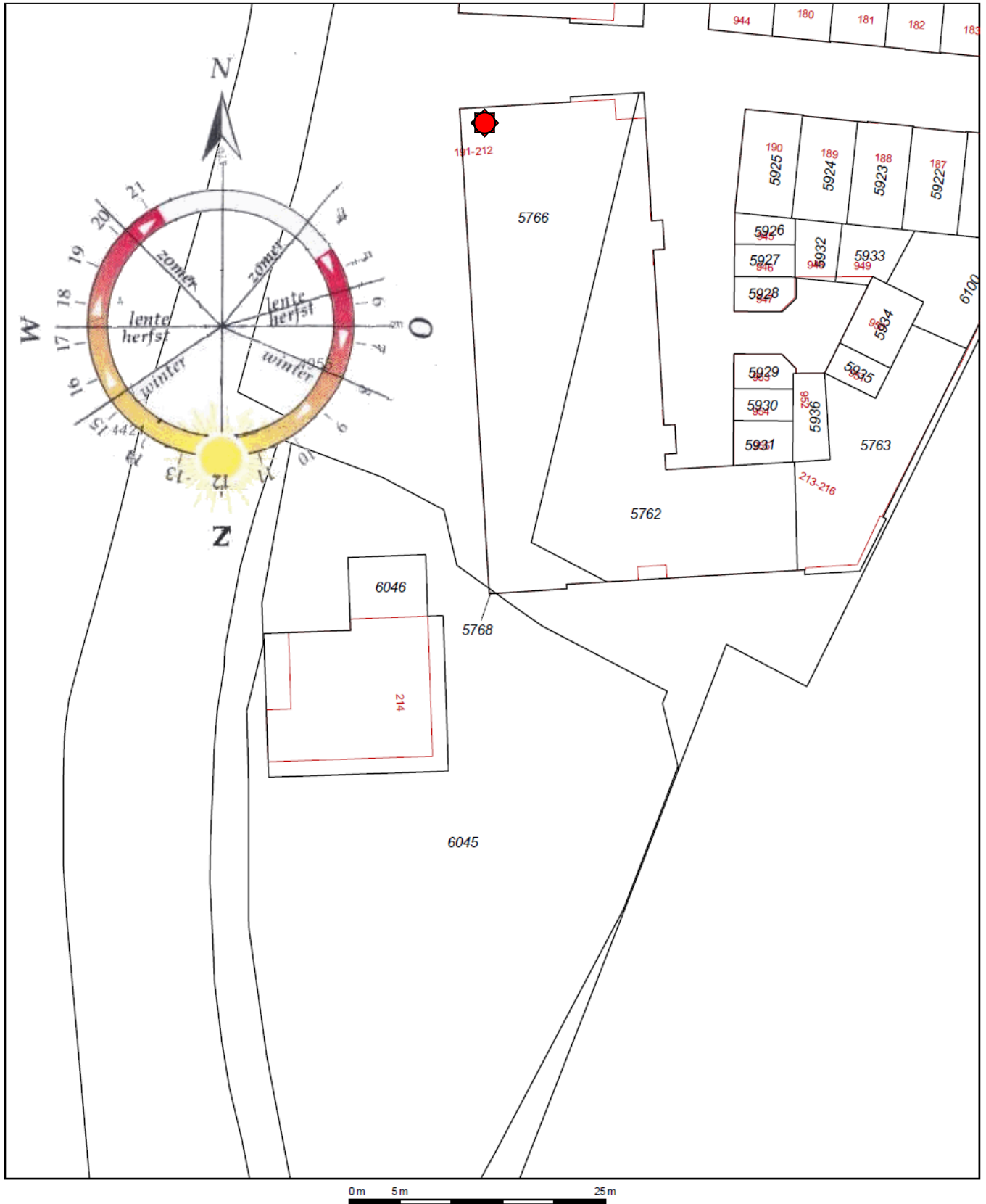




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadasterkaart

Deze kaart is noord-gericht



Lijst van Zaken, behorende bij:

Adres: Visserseiland 194 te Hoorn

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Exterieur:				
tuinaanleg / (sier)bestrating / beplanting / erfafscheiding				X
vijver				X
buitenverlichting				
tuinhuisje / buitenberging				X
Veiligheid / Alarm:				
veiligheidssloten		X		
alarminstallatie				
rookmelders - 2x Nest		X		
Rolluiken / Zonwering:				
rolluiken buiten				X
zonwering buiten				X
Jaloezieën / Lamellen:				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
Rolgordijnen:				
appartement		X		
eerste etage				X
tweede etage				X
Gordijnrails:				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
Gordijnen:				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
Vitrage:				
begane grond				X
eerste etage				X
tweede etage				X
losse horren / rolhorren				X
Plavuizen / (vloer)tegels:				
Vloer appartement		X		
eerste etage				X
tweede etage				X
Lamel parket vloer:				
Vloer appartement		X		
eerste etage				X
Open haard met toebehoren:				
open haard met korf				X
toebehoren t.b.v. open haard				X

LIJST VAN ZAKEN

	overname	blijft achter	gaat mee	n.v.t.
Warmwatervoorziening / CV:				
geiser				X
cv Ketel, type: Remeha		X		
close-in-boiler				X
thermostaat		X		
Gas kachel - Op Balkon, aantal: 1x			X	
Vloerverwarming		X		
Isolatievoorzieningen:				
voorzetramen				X
radiatorfolie				X
Keukenblok + kastjes:				
Keukenblok + kastjes		X		
(Inbouw)apparatuur, te weten:				
Vaatwasser AEG		X		
4 Pits kookplaat met afzuiging AEG		X		
Combimagnetron AEG		X		
Stoomoven AEG		X		
Koel-Vrieskast		X		
Grohe Blue systeem + Kraan		X		
Losse Wijnkoelkast in pantry			X	
In- / Opbouwverlichting:				
inbouwverlichting keuken		X		
inbouwverlichting / dimmers (HUE Systeem)		X		
opbouwverlichting - 1 HUE lamp blijft wel achter			X	
Sanitaire voorzieningen:				
wastafels, aantal: 2x		X		
badkameraccessoires				
toiletaccessoires / Rolhouders		X		
veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Wandkast badkamer		X		
Wastafelmeubel badkamer		X		
2 x verwarmde spiegel in badkamers		X		
2x hangtoiletten		X		
(Losse) Kasten / Planken:				
losse kast(en) en planken Walk-in-closet		X		
boeken- / legplanken in garage & berging			X	
Witte kast in bergruimte kelder			X	
Metalen Rack / rek garage			X	
Wasmachine & Droger			X	
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:				
Geen				
Overige zaken:				
Philips HUE systeem / dimmers (alle)		X		
TV meubel & beugel muur in woonkamer		X		
Losse gashaard op balkon			X	
Plafond ventilator - 2 stuks			X	
Rookmelders 2x Nest		X		
Afsluitbaar glazen balkon schuifwand		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 waardebond*) bij verkoop.

Ook het eerste gesprek met de hypotheekadviseur is dan desgewenst zonder kosten.

Deze waardebbon 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.

- Uitbrengen van een bod met logboek:

Een bod brengt u uit via de website van Eerlijk Bieden, u krijgt daarvoor een inlogcode van de makelaar. Daarmee krijgt u tevens toegang tot de Dataroom met alle relevante informatie over het appartement.

- 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.

- 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 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.

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 inpandige gebruiksoppervlakte onder in gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige 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 staal van 10 Km. van de verkochte woning te liggen, anders komen bijkomende kosten van machtigingen voor de verkoper voor rekening van de koper.

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 of haar van belang zijn.

Herman de Jong

Register makelaar-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 bezichtiging 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 blijkt te zijn wat u zoekt; een ander onderdeel van mijn servicepakket is aankoop begeleiding, 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: 0227-234 234 | 0229-311 411

W: www.zatermakelaardij.nl

Kon. Julianalaan 25

1774 AZ Slootdorp



