



# Uitgebouwde, onderhoudsvrije hoekwoning.

Liedtsstraat 2 te Hoorn



# Fijn wonen nabij alle voorzieningen en op loop/fietsafstand van de binnenstad.

Unieke kans! Deze uitgebouwde en tiptop onderhouden, onderhoudsvrije en geïsoleerde hoekwoning met 4 slaapkamers en zonnige tuinligging zou zomaar uw nieuwe thuis kunnen worden. De huidige bewoners hebben overal kunststof kozijnen geplaatst met screens, een lichte living met aansluitend een gezellige veranda, fijne keuken en bijkeuken, ruime badkamer met sauna op de begane grond en op loop- en fietsafstand van sportfaciliteiten, scholen, supermarkten en binnenstad.

## Tuin

Zonnig gelegen tuin op het zuidoosten en zodanig gelegen dat je de hele dag van de zon kan genieten. De tuin is volledig bestraat dus ook hier geen onderhoud en de degelijke schutting is in 2019 vervangen met een voor en achteringang.

Voorin een overkapping om de fietsen te plaatsen, een veranda bij de schuifpui, uitgevoerd in kunststof met carbonoutplaten en terrastegels en er is ook een buitenkraan en stopcontacten.

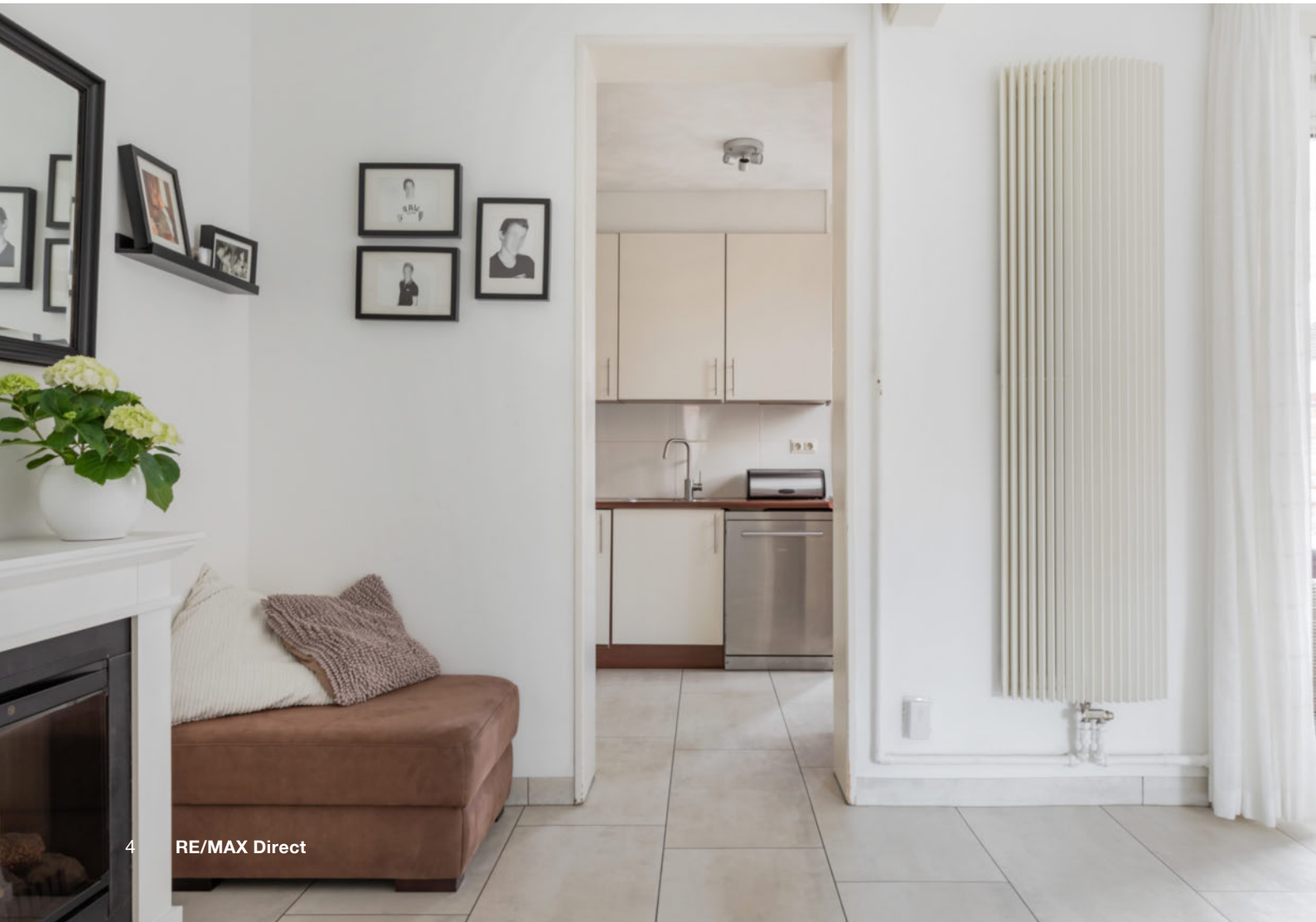
De aangebouwde berging is van binnenuit geïsoleerd, voorziet in veel stopcontacten dus de klusser kan zich hier vermaken. Hier zit ook de unit van de vloerverwarming van de badkamer en bijkeuken.

Als dit uw interesse heeft geprikkeld vertellen we u nog meer bij een bezichtiging!

Tot snel!







# Indeling

## Entree

Als u parkeert voor of naast de woning is gelijk al zichtbaar dat deze woning met zorg is onderhouden. De buitenmuren zijn gereinigd en geïmpregneerd en overal zijn kunststof kozijnen met dubbel glas geplaatst en elektrisch te bedienen screens. Bij de voortuin is nog een zonnescerm geplaatst om het avondzonnetje buiten te houden. De fraaie voordeur is ook in kunststof uitgevoerd met toegang tot de hal. Daar is een ruime garderobehoek, de trapopgang, een trapkast en een deur met roederamen geeft toegang tot de living.

## Living

Gezellige living met veel lichtinval, hier is overal dubbel glas in de kunststof geplaatst. Het voorraam heeft ook een draai/kiepraam en ventilatierooster dus er kan goed worden geventileerd. Het zijraam heeft ook een screen en via kunststof schuifpui wordt uw woongenot verlengd door de veranda. De wanden en het plafond zijn strak gestuukt en op de vloer is gekozen voor licht pvc. Dan is er nog een knusse hoek voor de doorloop naar de keuken.

## Keuken

De keuken is in een hoek geplaatst in lichte kleurstelling en nog een ladenblok met extra werkblad. De achterwand is licht betegeld en er is voldoende kasruimte en bovenkastjes. Dan de nodige inbouwapparatuur, zoals: koelkast met vriesvak, heteluchtoven met pizzastand tot 300 graden, keramische kookplaat, rvs afzuigkap en rvs vaatwasser. Ook hier is een kunststof kozijn met draai/kiepraam en elektrisch te bedienen. Een deur met roederamen geeft toegang tot de naastgelegen bijkeuken.

## Bijkeuken

Hoe handig en praktisch is zo'n bijkeuken. Deze heeft licht betegelde wanden en dito vloer met vloerverwarming, een kunststof tuindeur en zijraam met ook weer een draai/kiepfunctie. Vanuit deze ruimte is er middels een schuifdeur toegang tot de badkamer.

## Badkamer begane grond

Een ruime badkamer met licht betegelde wanden en vloer met vloerverwarming, naast het toilet treft u hier een urinoir, royale douchehoek met glazen deur, drainafvoer, kolom met massagestralen, een regen- en handdouche. Er is een breed wastafelmeubel met kastjes en bijpassende losse kast, de wasmachine- en drogeraansluiting en een sauna voor 3 personen wordt ter overname aangeboden.

Inbouwspots verlichten de ruimte en naast de mechanische afzuiger is er een kunststof klapraam voor de natuurlijke ventilatie. Er is ook een bad-aansluiting en mocht u geen interesse hebben in de sauna dan kan deze worden weggehaald, de vloertegels lopen hier onderdoor.

## 1e Verdieping

Toilet en wastafelmeubel in de voormalige badkamer met licht betegelde wanden, kunststof kiepraam met dubbel glas, inbouwspots in het gestuukte plafond en convectorradiator.

1e Slaapkamer voorzijde – recht opgetrokken wanden, vaste kast, pvc vloer, dubbel glas in de kunststof kozijnen met draai/kiepraam, ventilatierooster, hor en elektrisch te bedienen screen.

2e Slaapkamer achterzijde – de “masterbedroom” met recht opgetrokken wanden, dubbel glas in de kunststof kozijnen met 2 draai/kiepramen en elektrisch te bedienen screen. In deze kamer is een vaste kastenwand geplaatst.

3e Slaapkamer achterzijde – recht opgetrokken wanden, dubbel glas in kunststof kozijn met draai/kiepraam, ventilatierooster en elektrisch te bedienen screen.

Alle slaapkamers hebben tv via de kabel.

## 2e Verdieping

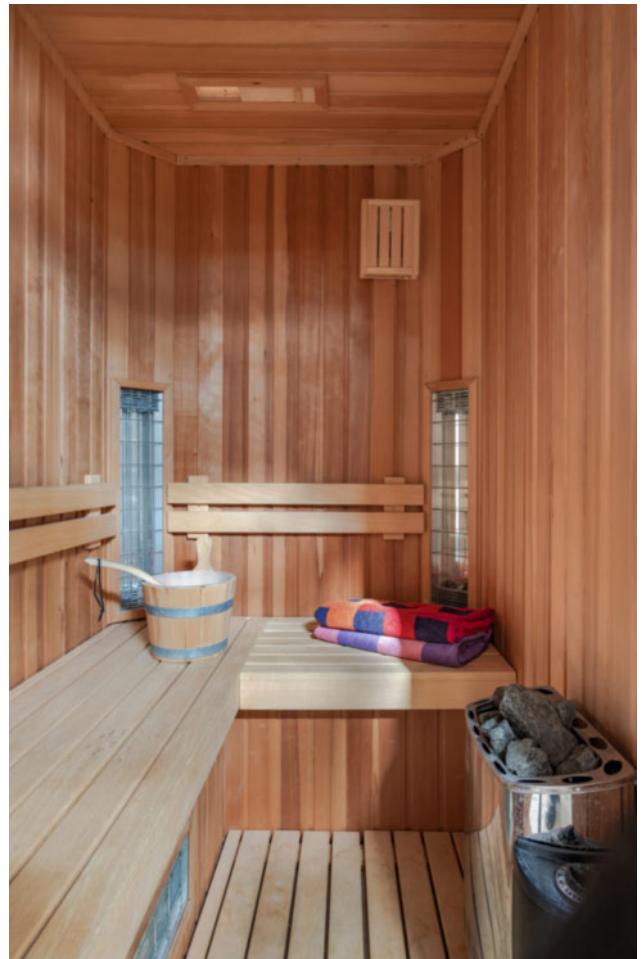
Vaste trap naar de 4e slaapkamer, een speelse kamer vanwege de dakopbouw uitgevoerd met een raampartij tot aan de vloer, ook hier een kunststof kozijn met 2 draai/kiepramen en elektrisch te bedienen screens. Bergruimte bevindt zich achter de knieschotten en het dak is geïsoleerd.













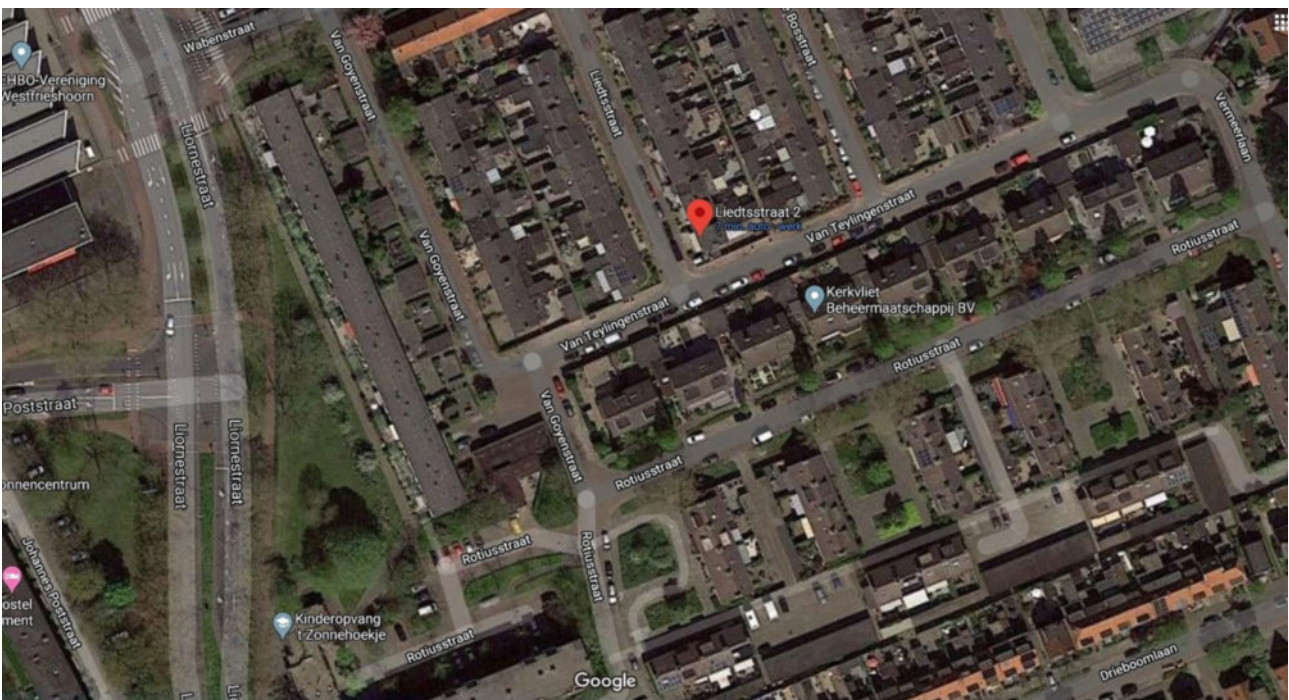
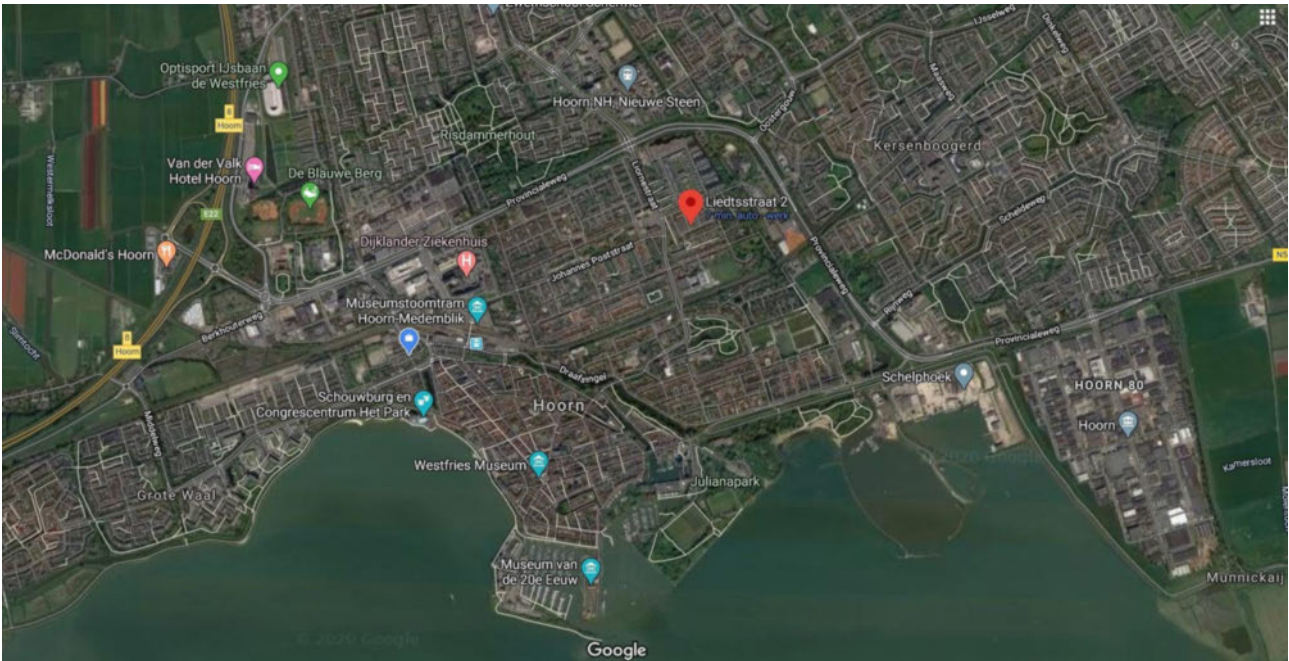








# Omgeving



# Begane grond

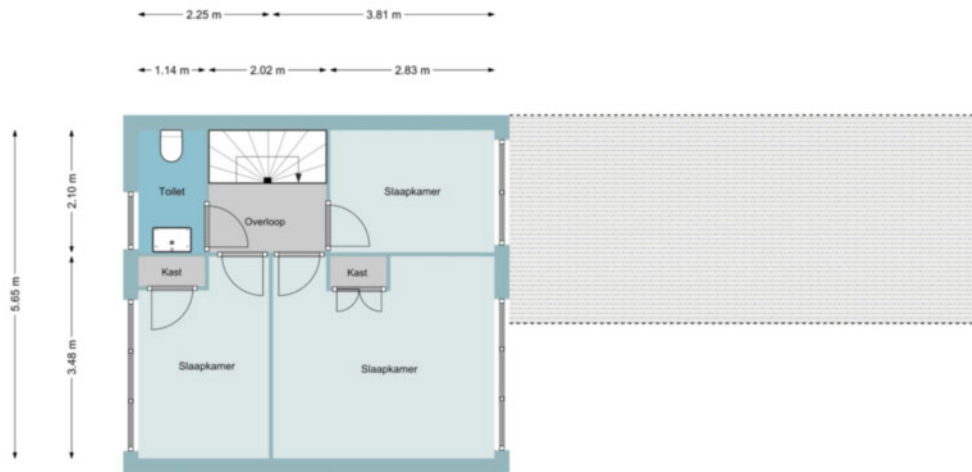


NICOLET GROEN  
INTERIEURFOTOGRAFIE

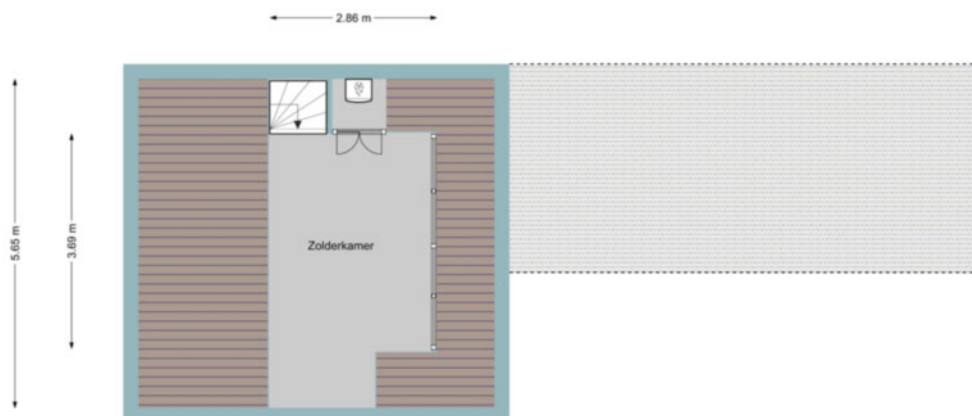
De maten in deze tekening zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# 1e & 2e Verdieping



De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de bouwplannen. De afmetingen kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.



De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de bouwplannen. De afmetingen kunnen afwijken van de werkelijke afmetingen.



# Lijst met zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar / Bewegingsmelder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plantenpotten	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Schommel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vlaggenmast/houder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Brievenbus	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens – voor / achter	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten – voor	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering binnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnrails	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrages	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jaloezieën / lamellen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerbedekking / linoleum	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
parketvloer/laminaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plavuizen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CV met toebehoren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) open haard	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Keukenmeubel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse (Combi)magnetron	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Keramische plaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap / schouw	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast / vrieskast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inbouwverlichting / dimmers	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur / garage	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkameraccessoires	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Sauna met / zonder toebehoren € 1.250,-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: RE/MAX



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4574	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 februari 2020  
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.

# Vraag & Antwoord

## LEES DEZE INFORMATIE GOED DOOR, ZO VOORKOMT U TELEURSTELLINGEN.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

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 onderhandeld worden. 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.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft 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 zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. 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.

### 5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem 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 zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### 6. Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### 7. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

# Vraag & Antwoord

## **8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## **9. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de 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. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van bouwkundige keuring.
- Niet verkrijgen van Nationale hypotheekgarantie.
- No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktime in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## **10. Wat houdt de drie dagen bedenktime voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktime houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktime van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktime kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktime loopt.

# Kenmerken woning

## ALGEMENE INFORMATIE

Soort woning	Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Straatnaam en huisnummer	Liedtsstraat 2
Postcode en woonplaats	1624 GG HOORN
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1963
Inhoud	410 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	106 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	191 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	15 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	6,6 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente: HOORN, Sectie: D, Nummer: 4574, Grootte: 191 m <sup>2</sup>

## ENERGIELABEL INFORMATIE

Soort verwarming/warmwater	Combiketel Intergas Kombi Kompact HR
Bouwjaar	2019
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Elektra	9 groepen, kookgroep, aardlekschakelaar en slimme meters.

## INDELING

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2
Achtertuint:	Ligging - Zuidoost
Lengte	14,5 meter
Breedte	5,5 meter

### Bijzonderheden:

- Alle verbouwingen en aanbouwen met vergunning uitgevoerd
- Buitenmuren geïmpregneerd
- Onderhoudsvriendelijk, geen schilderwerk
- Zwembad en sportfaciliteiten op loopafstand en ook supermarkten, de binnenstad, station, scholen en het winkelcentrum De Huesmolen dichtbij
- Geen parkeervergunning



## Extra informatie

Alle door RE/MAX 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.



## Onze ervaring en expertise maakt ons sterk in ons werk!

Margit Nijboer, makelaar sinds 1997 en aangesloten bij RE/MAX vanaf de opening van het RE/MAX kantoor in Hoorn, eind 2000. Marijke Leegwater zwaait vanaf 2001 de scepter over de backoffice. Door de jarenlange samenwerking zijn wij een 'dreamteam'. Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen onze regio van binnen en buiten, daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen. RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan de verkoop van uw woning.



### **Margit Nijboer**

Makelaar RMT

M 06 51529546

T 0229 29 13 25

E [margitnijboer@remax.nl](mailto:margitnijboer@remax.nl)

### **RE/MAX Direct**

Breed 36

1621 KC HOORN NH

E [margitnijboer@remax.nl](mailto:margitnijboer@remax.nl)

[www.remax.nl/margitnijboer](http://www.remax.nl/margitnijboer)

**RE/MAX**  
Direct