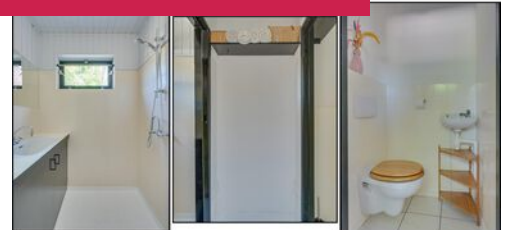


# Verzorgde woning met zonnige tuin!



HOORN | Schoutenstraat 3



**Van't Riet**  
**De-Makelaar**

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366  
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356  
info@vanhetrietmakelaars.nl



funda

# Kenmerken & specificaties



## ALGEMEEN

Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: tussenwoning
Bouwjaar	: 1925

## WONING

Aantal kamers	: 3
Inhoud woning	: 251 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: 96 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 71 m <sup>2</sup>

#### KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente : Hoorn  
Sectie : D  
Nummer : 4347

#### INSTALLATIES & ISOLATIE

Verwarming : elektrische verwarming  
Isolatie : dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas  
Energie label : B

#### EXTRA INFORMATIE

Aanvaarding : in overleg

#### TUIN & SCHUUR

Ligging : in woonwijk  
Tuin : achtertuin  
Schuur : vrijstaand hout  
Parkeergelegenheden : parkeervergunningen



# Omschrijving

## Schoutenstraat 3, 1623 RV Hoorn

Ben je op zoek naar een verzorgde gasloze-woning op een centrale locatie in Hoorn? Dan is deze verzorgde woning aan de Schoutenstraat 3 zeker een bezichtiging waard. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten verbeterd en verduurzaamd, waaronder vernieuwde elektra, dak- en plafondisolatie en geluidswerende isolatie tussen de woning scheidende muur. Daarnaast beschikt de woning over een zonnige tuin, balkon en een praktische indeling.

### INDELING

#### Begane grond

Via de entree kom je in de hal met een vernieuwde meterkast en volledig vernieuwde elektrische installatie. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, die dankzij de aanwezige airconditioning zowel kan koelen als verwarmen. Aanvullend zijn er infraroodpanelen aanwezig voor extra comfort. De kozijnen zijn van hardhout en hebben dubbele beglazing.

Onder de trap bevindt zich een praktische bergkast met de opstelling van de Itho Daalderop boiler (120 liter).

De keuken is functioneel ingericht en voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Vanuit de woning heb je toegang tot de achtertuin. Aan de achterzijde is ook de douche en toilet gesitueerd.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde is ruim van opzet en voorzien van inbouwspots en een eigen airco-unit. Daarnaast beschikt deze kamer over een balkon. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakkapel, een vernieuwd dakraam en praktische bergruimte achter de knieschotten.

#### Zolderverdieping

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

#### Tuin

De achtertuin is recent voorzien van nieuwe bestrating en beschikt over een vrijstaande berging met elektra. Dankzij de gunstige ligging kun je hier vrijwel de gehele dag van de zon genieten. Achter in de tuin ervaar je veel privacy doordat er geen directe achterburen aanwezig zijn.

#### Duurzaamheid en comfort

De woning is voorzien van diverse isolerende maatregelen. Zo zijn het dak en plafond geïsoleerd en is er circa 14 cm PIR-isolatie toegepast in het dak. Ook is de woningscheidende muur voorzien van Acoustifit geluidsisolatie, wat bijdraagt aan extra wooncomfort.

## **BIJZONDERHEDEN**

Vernieuwde elektra en meterkast  
Dak- en plafondisolatie aanwezig  
Circa 14 cm PIR-dakisolatie  
Geluidswerende Acoustifit-isolatie richting de burens  
Verwarming via airconditioning en infraroodpanelen  
Itho Daalderop boiler (120 liter)  
Gasloos

De woning is gelegen aan de Schoutenstraat in de wijk Venenlaankwartier, een populaire en kindvriendelijke woonwijk in Hoorn. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, basisscholen, sportverenigingen en openbaar vervoer. Ook het Markermeer, recreatiegebieden en het stadsstrand zijn eenvoudig bereikbaar.

Het historische centrum van Hoorn ligt op korte fietsafstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de A7 goed bereikbaar, waardoor steden als Amsterdam en Alkmaar snel te bereiken zijn. De combinatie van rust, voorzieningen en een centrale ligging maakt dit een aantrekkelijke woonomgeving voor zowel starters als doorstromers.













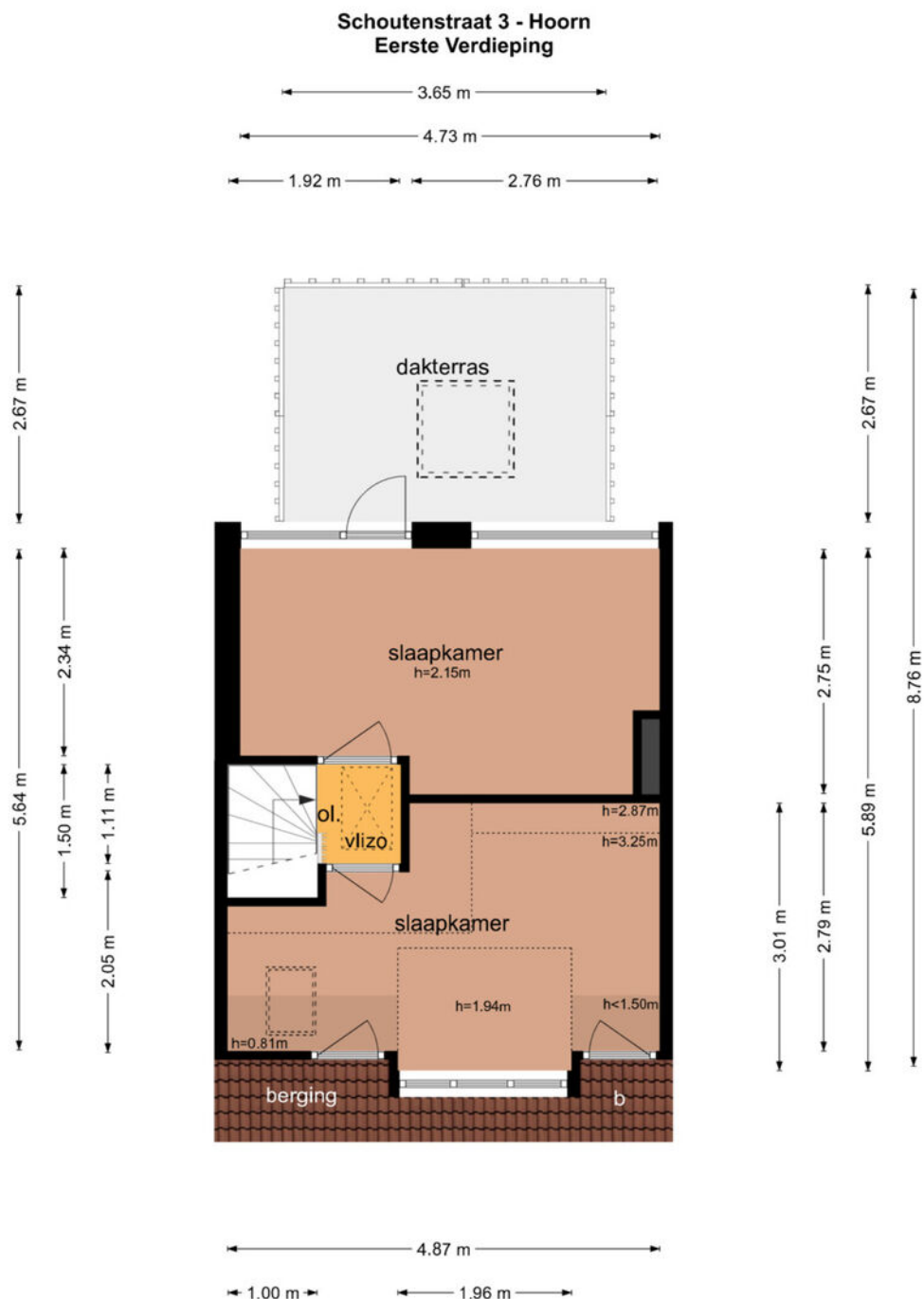


# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

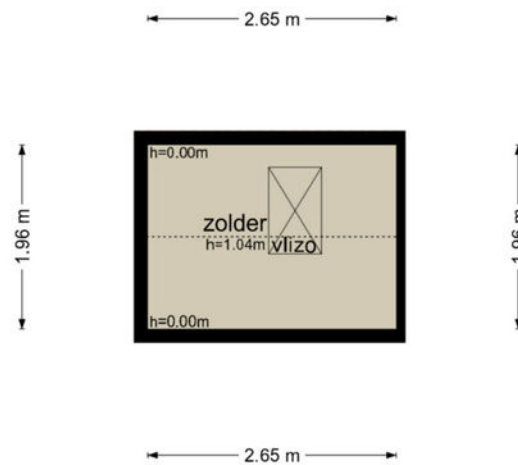
# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

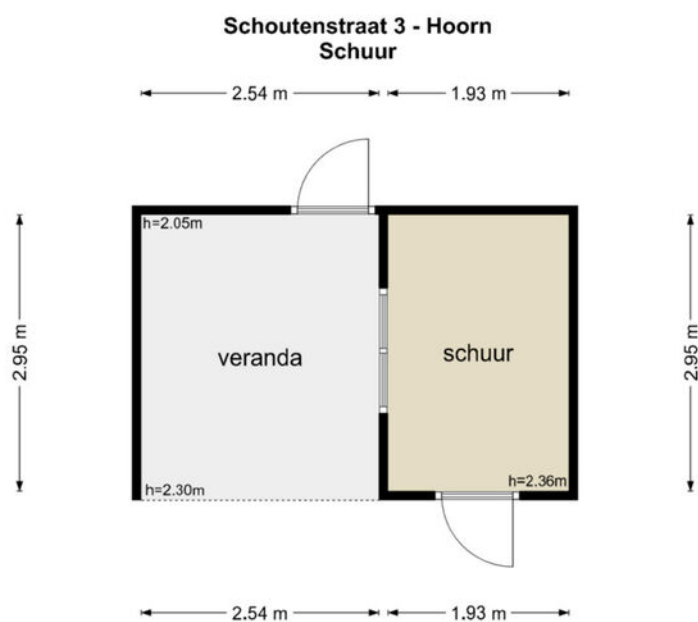
# Plattegrond

## Schoutenstraat 3 - Hoorn Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

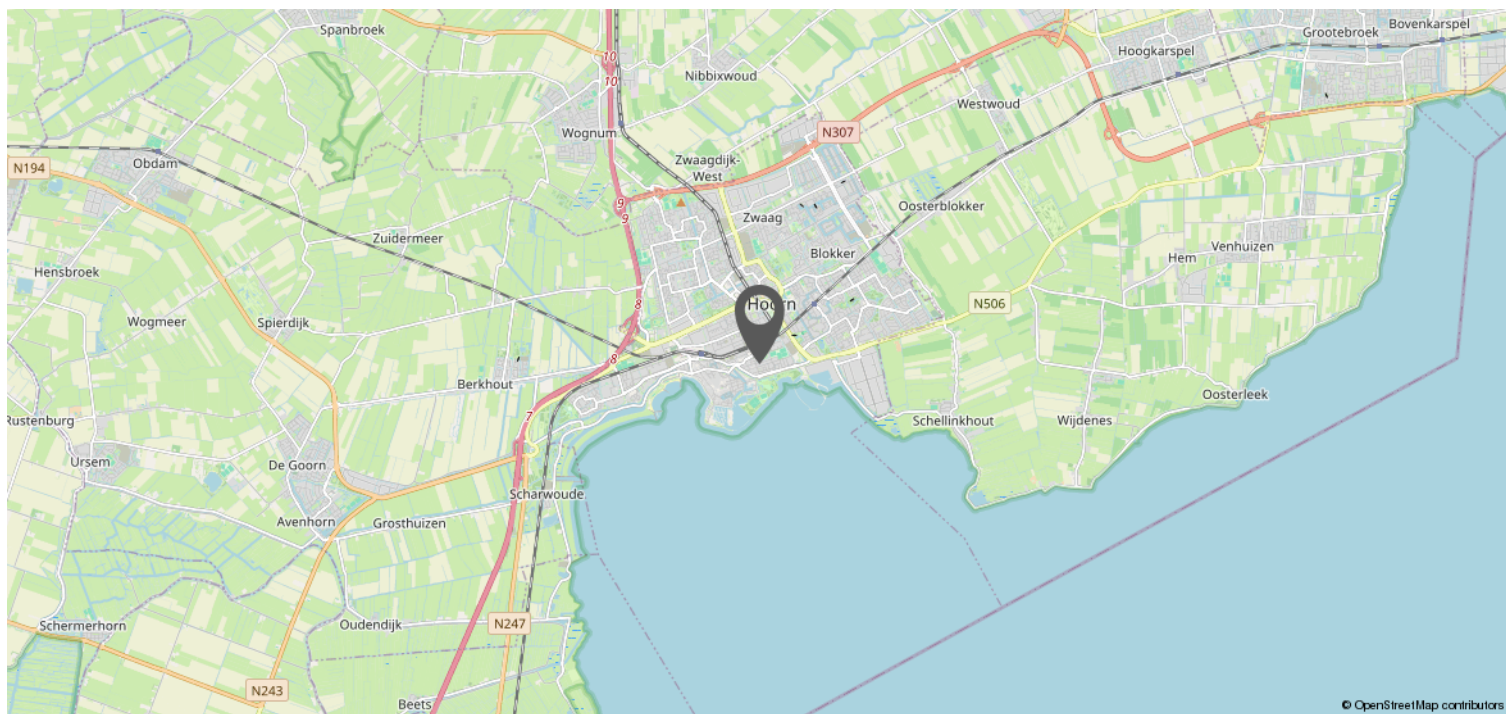
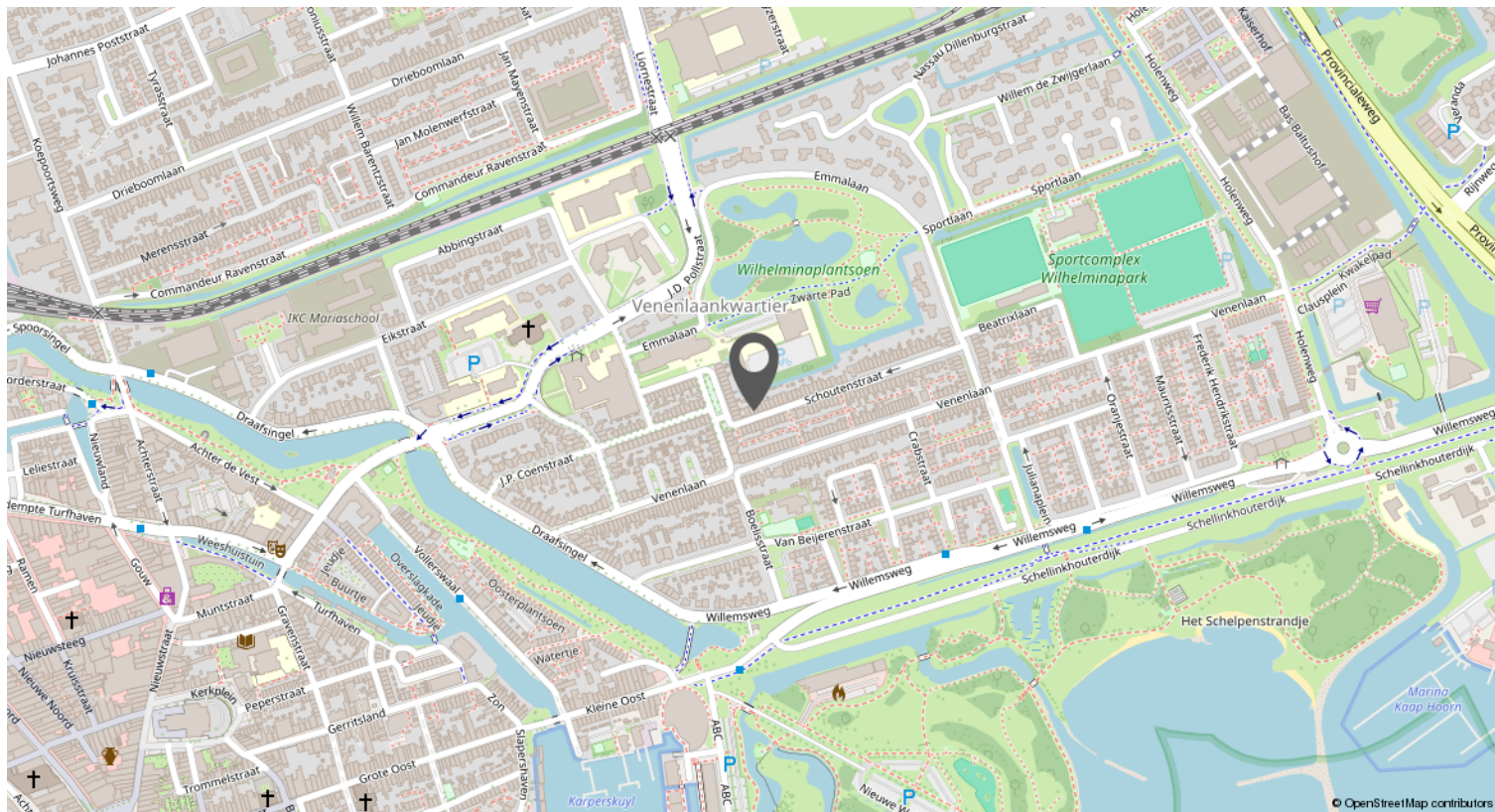
# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Locatie op de kaart

Schoutenstraat 3, 1623 RV Hoorn



# Verkoopinformatie & procedures

Omdat je interesse toont in deze woning hebben wij een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet:

## **UITBRENGEN VAN EEN BOD**

Alle door Van 't Riet De-Makelaar en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

## **OVEREENSTEMMING**

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat de overeenstemming niet eerder tot stand komt dan dat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt en de ondertekening van de koopovereenkomst heeft plaatsgevonden.

## **ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelijke) koop. Als bieder krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. Je dient dit expliciet bij het bod te vermelden.

## **HYPOTHEEK**

Voorafgaand aan de oriëntatie naar een nieuwe woning is het van belang om inzicht te verkrijgen in jouw hypothecaire mogelijkheden.

## **KOOPOVEREENKOMST**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopovereenkomst.

## **WAARBORG SOM**

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen maximaal 7 weken na overeenstemming een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze in de koopovereenkomst opgenomen.

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor gebreken aan vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Wij nodigen de kandidaat-koper uit ook zelf onderzoek naar de staat van onderhoud van het gehele object te (laten) doen.

## **ASBEST**

Is de onroerende zaak gebouwd voor 1994 dan bestaat de mogelijkheid dat er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering hiervan dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze milieuwetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien. Dit wordt ook vermeld in de koopovereenkomst.

## **BODEMONDERZOEK**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de bodem en/of het grondwater van de woning op enige verontreiniging te laten onderzoeken door een erkend milieubedrijf. De kosten voor dit onderzoek komen voor rekening van de koper.

## **BOUWKUNDIGE KEURING**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## **ONDERZOEKSPlicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Dit kan zeer complex zijn, daarom raadt Van 't Riet De-Makelaar je aan om een eigen aankoopmakelaar in te schakelen die je kan ondersteunen bij de aankoop.

## **MEDEDELINGSPLICHT VERKOPER**

De verkoper heeft een mededelingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden. Deze staan ook vermeld op de verkoopvragenlijst van de woning, deze kan je desgewenst opvragen. De lijst wordt bijgesloten bij de koopovereenkomst.

## **VOORBEHOUDEN**

Hoewel er gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens moet er van uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen geven soms de standaardsituatie van de woning weer.

## **HET BIEDLOGBOEK**

Per 1 januari 2023 is het gebruik van het digitale biedlogboek bij verkoop van woningen verplicht voor leden van de NVM. Dat betekent dat als je biedt op een huis, je inzicht kunt krijgen in de biedingen. Daardoor is het koopproces bij een NVM-makelaar transparant voor iedereen. Alle biedingen van kandidaat-kopers worden automatisch vastgelegd in een geanonimiseerd Biedlogboek.

Het biedlogboek bevat alle biedingen (met roerende zaken) met tijdstip van ontvangst, eventuele voorbehouden en of er een persoonlijke boodschap door de kandidaat-koper is toegevoegd. De inhoud van de voorbehouden en/of persoonlijke boodschap wordt niet in het biedlogboek opgenomen.

## **EEN WONING BEZICHTIGD.. EN DAN?**

Graag ontvangen wij een reactie op deze bezichtiging, zodat wij de verkoper hierover kunnen informeren. Mocht je nog vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

## **TOCH EEN ANDERE WONING?**

Het zou kunnen zijn dat deze woning niet de woning van je keuze is. Misschien kunnen wij dan toch iets voor je betekenen als aankoopmakelaar. Wij weten wat er speelt op de woningmarkt en kennen het aanbod. Ook zijn wij op de hoogte van de omgevingsfactoren die voor jou van belang kunnen zijn, zoals bestemmingsplannen en regio- en wijkinformatie. Wij gaan graag samen met jou op zoek!

# Heb je interesse?

## Van 't Riet De-Makelaar? Actief, betrokken en professioneel!

Van 't Riet De-Makelaar is gevestigd in Hoorn en Heerhugowaard en we focussen ons dan ook op de regio's in en rondom Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn. Met onze ervaren, gecertificeerde makelaars en taxateurs gespecialiseerd in het verkopen, aankopen en taxeren van woningen helpen we je graag verder. Kenmerkend is onze actieve, professionele, no-nonsense inzet waarmee we samen met de klant het hele traject van het begin tot het eind doorlopen. Onze resultaatgerichte aanpak en persoonlijke begeleiding helpen jou snel naar een succesvolle aan- of verkoop!

### Jouw eigen woning?

Wellicht ben je nu eigenaar van een woning en vraag je je af welke kansen er voor jou zijn op de woningmarkt. Om je huidige woning op de juiste waarde te schatten en je te informeren over de mogelijkheden komen we graag bij je langs. Vrijblijvend vertellen we je in een persoonlijk gesprek wat Van 't Riet De-Makelaar voor je kan betekenen!



## Team Van 't Riet De-Makelaar

**Ashley Hoebe**, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 10 86 39 63

**Vincent Vermeulen**, NVM Register Makelaar en NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 51 53 77 24

**Michael van Mullum**, NVM Makelaar o.z.: 06 - 13 96 75 47

**Steyn Klaver**, NVM Makelaar: 06 - 59 87 25 52

**Lois Riksten**, NVM Makelaar o.z.: 06 - 82 76 49 75

**Floor Ottervanger**, NVM Register Taxateur o.z.: 06 - 59 87 25 50

**Randy Wiesell**, Vastgoed adviseur : 06 - 23 92 48 69

# Van't Riet De-Makelaar

Gildestraat 1, Heerhugowaard | 072-5766366  
Lepelaar 6, Hoorn | 0229-235356  
info@vanhetrietmakelaars.nl