



*Riante twee onder een kap woning op fraaie locatie*

**Zevenster 16 / Hoorn**



**RE/MAX**

RE/MAX Direct  
0229-291313 | [direct@remax.nl](mailto:direct@remax.nl) | [remax.nl/kantoor/direct](https://remax.nl/kantoor/direct)

*Kom binnen!*

Kijk snel verder naar de rest  
van de woning



# Welkom

## bij RE/MAX Direct

Graag stel ik mijzelf aan u voor:

Mijn naam is André Hesterman en in 2014 ben ik met RE/MAX in aanraking gekomen en was meteen enthousiast. De manier van werken, denken maar bovenal klantgericht handelen sprak mij enorm aan. Niet voor niets is onze slogan: niet pandgericht maar klantgericht.

Dit houdt in proactief de markt benaderen en actief het huis verkopen en/of aankopen. Makelen is mensenwerk en daarmee maak ik graag het verschil. Betrouwbaarheid en eerlijkheid en u als klant voorzien van een goed gedegen advies, staan bij mij hoog in het vaandel. Afspraak is afspraak en doen wat je belooft is voor de een bijzonder en voor mij vanzelfsprekend.



### André Hesterman

RE/MAX Makelaar

06-52011883

[andréhesterman@remax.nl](mailto:andréhesterman@remax.nl)

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

Zijn jullie benieuwd naar wat ik voor jullie kan betekenen? Neem dan even contact op met mij op.



**RE/MAX Direct**  
**Breed 36**  
**1621 KC Hoorn**  
**[direct@remax.nl](mailto:direct@remax.nl)**  
**0229-291313**  
**[www.remax.nl](http://www.remax.nl)**



# OMSCHRIJVING & INDELING

## Een eerste indruk

Wordt dit uw nieuwe woning? Op slechts enkele minuten van het centrum van Hoorn staat deze op een hoek gelegen riante twee onder een kap woning met garage en extra aangebouwde berging op een perceel van 274m<sup>2</sup> eigen grond en maar liefst 132 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte. De woning is gebouwd in 2013 en volledig en hoogwaardig afgewerkt met onder andere een moderne maatwerk keuken en diverse maatwerk inbouwkasten van hoge kwaliteit met spuitwerk afwerking. In totaal heeft de woning vier slaapkamers waarvan één met een dakkapel over de gehele breedte, een moderne keuken en een ruime vernieuwde (2023) badkamer. De woning is gelegen in een rustige straat in de geliefde woonwijk "De Blauwe Berg". Sportgelegenheden zoals bijvoorbeeld tennis, padel en de ijsbaan de Westfries liggen om de hoek net als de bioscoop en het winkelcentrum de Huesmolen. Parkeren doet u op eigen terrein en biedt plaats aan meerdere auto's. Kortom een unieke woonkans die een bezichtiging meer dan waard is.

## Begane grond

Via de zijentree betreedt u de ruime hal met toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De ruime lichte woonkamer met open keuken is voorzien van een houten vloer en via een schuifpui heeft u toegang tot de achtertuin. De keuken in dubbele wandopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inbouw koffiemachine, Quooker kraan, koelkast, inductie kookplaat met afzuiger en heeft veel bergruimte in de diverse kasten en lades. Het geheel is afgewerkt met een graniet stenen aanrechtblad. De geïsoleerde garage met dubbele houten deuren is via een tussenhal bereikbaar en voorzien van een kastenwand met grote koelkast en vriezer. Via een loopdeur heeft u toegang tot de achtertuin. De begane grond vloer in de hal, keuken en garage is voorzien van vloerverwarming.

## Eerste verdieping

Via de vaste trap vanuit de hal bereiken we de overloop van de eerste verdieping met toegang tot twee slaapkamers met inbouwkasten, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De badkamer met vloerverwarming is aan de voorzijde gelegen en voorzien van een inloopdouche met regen en handdouche, wandcloset, wastafelmeubel met dubbele waskommen met spiegel en een sierradiator. Het raam aan de zijkant zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

## Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de overloop van de tweede verdieping waar nog eens twee slaapkamers zijn gerealiseerd. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een grote

dakkapel met draaikiep vensters en bergruimte achter de knieschotten. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een tweetal Velux dakvensters. Op de overloop is ook de opstelling voor de wasmachine, de droger en de cv-installatie.

## Garage/Berging

De geïsoleerde garage (thans als volwaardige bijkeuken in gebruik) is voorzien van dubbele houten deuren en heeft een vaste maatwerk kastenwand met kasthoge koelkast en vriezer. Via een loopdeur is er toegang tot de achtertuin. Naast de garage is een extra aangebouwde berging met separate deur voor onder andere de fietsen.

## Tuin:

De achtertuin is gelegen op het westen en bereikt u via de schuifpui vanuit de woonkamer of via de garage en berging. Achter in de tuin staat een overkapping en aan de achtergevel is een zonnescherm gemonteerd zijn er buitenstopcontacten en is er een watertappunt.

## Verwarming en warmwater

De woning wordt verwarmd door een cv-installatie van het merk Intergas CW5 bouwjaar 2013.

## Bijzonderheden

- Op korte afstand gelegen van de historische binnenstad van Hoorn
- Gehele woning is geïsoleerd en voorzien van isolatieglas HR++
- Schilderwerk buiten is in het najaar van 2022 gedaan
- De woning beschikt over 15 zonnepanelen (in 2022 goed voor 4070 kWh)
- Vloerverwarming in hal, keuken, toilet, garage en badkamer
- Maatwerk keuken en inbouwkasten
- Hoog afwerkingsniveau door de gehele woning
- Rustige hoekligging in kindvriendelijke straat
- Basisscholen en voortgezet onderwijs in de buurt
- Binnen enkele autominuten bereikt u de oprit naar de A7 richting Amsterdam en Den Oever

# KENMERKEN

## ALGEMENE INFORMATIE

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Type woning              | 2-onder-1-kapwoning                                   |
| Straatnaam en huisnummer | Zevenster 16  |
| Postcode en woonplaats   | 1625 MD Hoorn   |
| Bouwjaar                 | 2013  |
| Aantal kamers            | 5   |
| Aantal slaapkamers       | 4   |
| Ligging tuin             | West  |
| Woonoppervlakte          | 132 m <sup>2</sup>                                    |
| Overige inpandige ruimte | 20 m <sup>2</sup>                                     |
| Inhoud                   | 549 m <sup>3</sup>                                    |
| Externe bergruimte       | 18 m <sup>2</sup>                                     |
| Perceeloppervlakte       | 274 m <sup>2</sup>                                    |
| Warmwater/verwarming     | C.V.-ketel 2013                                       |
| Isolatie                 | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Energietabel             | A   |

## KADASTRALE GEGEVENS

|          |       |
|----------|-------|
| Gemeente | Hoorn |
| Sectie   | C     |
| Nummer   | 3509  |



































# PLATTEGROND

Zevenster 16 - Hoorn  
Begane Grond



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

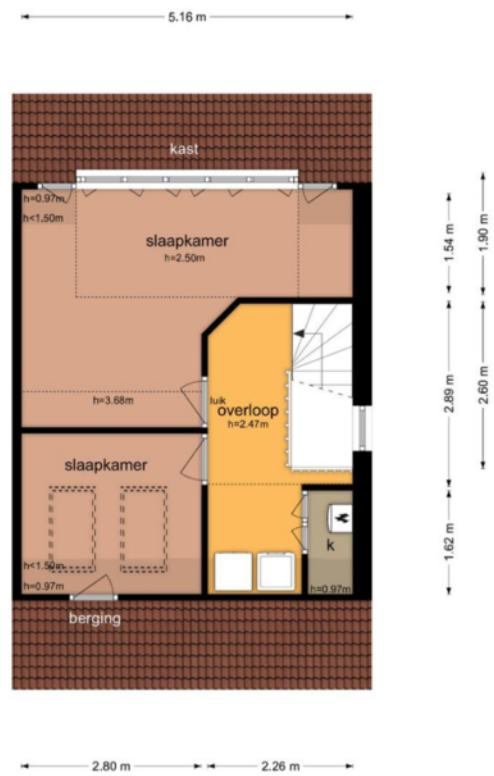
# PLATTEGROND

Zevenster 15 - Hoorn  
Eerste Verdieping



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

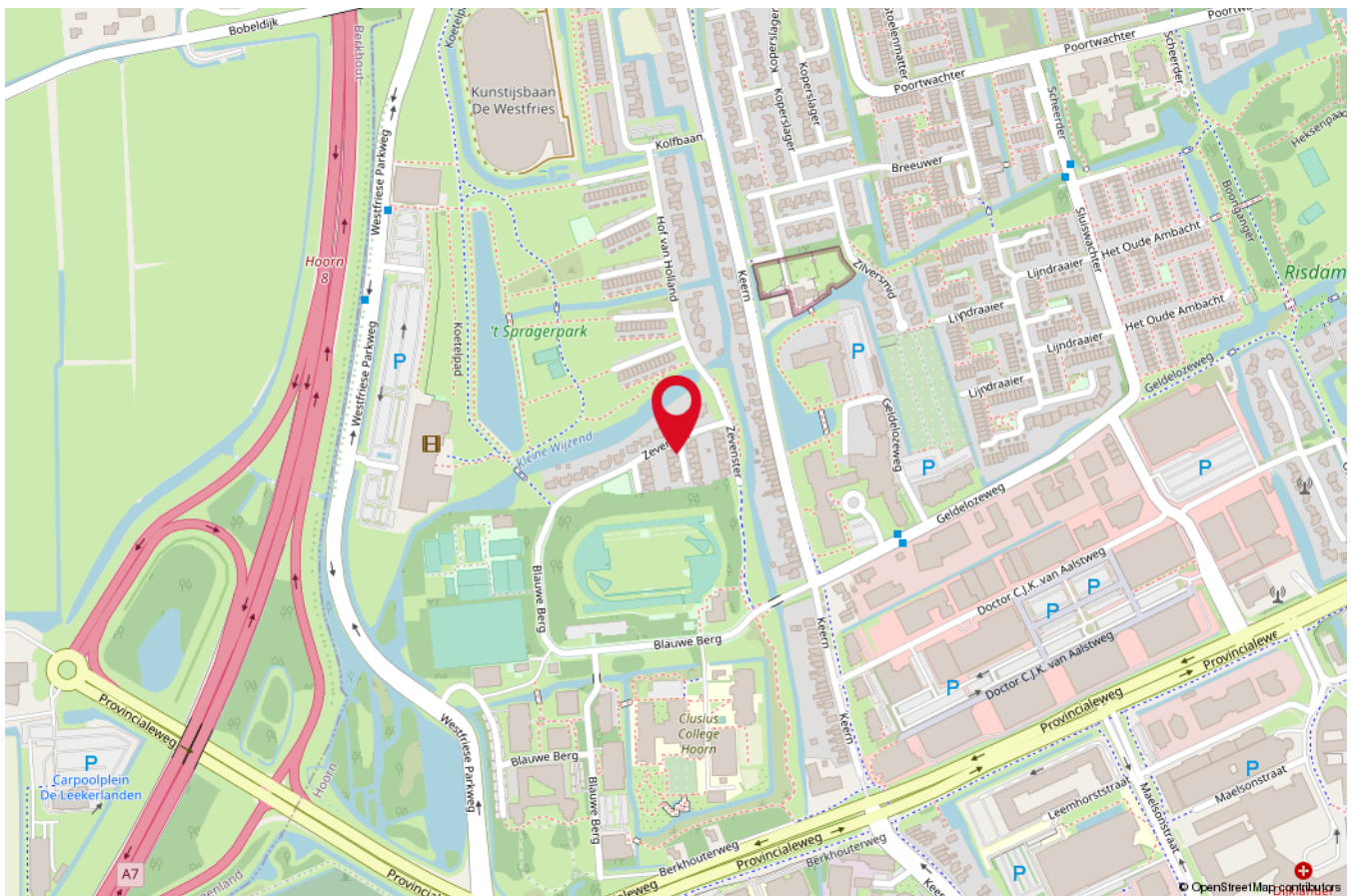
Zevenster 16 - Hoorn  
Tweede Verdieping



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



# LOCATIE OP DE KAART







# Vraag & antwoord

## 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 bidders 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 bedenktijd 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.



## Extra informatie

Alle door RE/MAX en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

### **Schriftelijkheidsvereiste:**

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

### **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 behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

### **Ontbindende voorwaarden:**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen vermeld in de koopovereenkomst als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

### **Waarborgsom/bankgarantie:**

De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

### **Ouderdomsclausule**

In de koopakte zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.

### **Koopakte:**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.



*Wilt u een waardebeoordeling van uw eigen woning?*

**Neem dan vrijblijvend contact met ons op!**



**RE/MAX**

**RE/MAX Direct**

Breed 36, 1621 KC Hoorn

06-52 01 18 83 | [andrehesterman@remax.nl](mailto:andrehesterman@remax.nl) | [remax.nl/kantoor/direct](https://remax.nl/kantoor/direct)