



*Wonen midden in het centrum van Hoorn*

## Ramen 12 te 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

Mijn naam is Tim van der Kruit, ik ben werkzaam als makelaar bij RE/MAX Direct in Hoorn.

Het werk als makelaar is heel dynamisch en het is dé combinatie tussen de 3 dingen die mij erg enthousiast maken: Het persoonlijke contact gedurende het hele aan- en verkoopproces en de sales & marketing om uw woning zo goed mogelijk te presenteren in de huidige markt. Ik vorm graag een team met u als (ver)koper, en samen zorgen wij voor het beste resultaat!

Makelaardij is mensenwerk en dat is precies waar ik graag het verschil wil maken voor u als klant.

Betrouwbaarheid, eerlijkheid en u zo goed mogelijk begeleiden gedurende het hele aan- en verkoopproces. Een mooi resultaat en zo min mogelijk zorgen voor u, er is toch niks mooiers dan een tevreden klant.



### Tim van der Kruit

RE/MAX Makelaar

06-50616802

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

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

Zijn jullie benieuwd naar wat ik voor jullie kan betekenen? Neem dan even contact 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

Gelegen aan de Ramen, midden in het centrum van de gezellige binnenstad van Hoorn en in de nabije omgeving van het toekomstige stadsstrand, staat deze karakteristieke binnenstadswoning. Dit sfeervolle woonhuis met een snijvoeg in de stijlvolle voorgevel en een prachtige voordeur geeft dit huis direct een statige uitstraling.

Eenmaal binnen geeft de lange hal toegang tot het woongedeelte dat zich kenmerkt door de zeer hoge plafonds wat voor een heerlijk ruimtelijk effect zorgt. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de zitkamer, aan de achterzijde van de woning treft u de ruimte voor een gezellige eettafel en aansluitend de keuken. Daarachter vindt u een verrassend diepe en royale stadstuin.

Boven beschikt de woning over 2 slaapkamers en de badkamer, daarnaast is er nog een ruime zolderverdieping met ruimte voor het opbergen van de spullen.

Globale indruk van de indeling:

Achter de statige voordeur leidt de diepe hal naar het woongedeelte. In de hal zijn ook de trapopgang en meterkast te vinden. De vloer is van massief grenen en is doorgelegd, de wanden zijn gestuukt.

Via de hal komt u binnen in het woongedeelte met een straatgerichte zitkamer. Dit karakteristieke pand kenmerkt zich door een zeer hoog plafond wat een heerlijk ruimtelijk effect geeft. De woning geniet van veel lichtinval door de grote raampartij aan de voorzijde van de woning.

In 2014 is de zijgevel geïsoleerd waarbij de houten staande balken in het zicht zijn gehouden, de tussenwanden zijn gestuukt en er zijn hoge plinten aangebracht. Op de betonnen vloer is een massief grenen vloer gelegd en aan de achterzijde bevindt zich de eethoek met een hoog raam met zicht op de royale stadstuin.

Keuken:

De keuken bevindt zich in de uitbouw met een wat gedateerde keuken in rechte opstelling met een houten werkblad en de achterwand is betegeld.

Er is een 4 pits gasfornuis, wasemkap, vaatwasser en een losstaande koelkast.

Boven het werkblad heeft u prettig lichtinval middels de ramen met enkel glas.

Het bitumen dak van de keuken is in 2017 vernieuwd en geïsoleerd.

Achter in de keuken treffen we een ruim toilet waar de wanden zijn betegeld, staande toiletpot, fonteintje, radiator en een raampje.

Tuin:

De deur in de keuken geeft toegang tot de zeer ruime achtertuin, achter de karakteristieke voorgevel van de woning schuilt deze verrassing van een royale, zonnige maar vooral ook een geluidsstille stadstuin. De tuin is bestraat en heeft royale borders gevuld met

o.a. lavendel, rozenstruiken, klimhortensia's en een druif op een pergola.

Voor het opbergen van o.a. de tuinspullen is er een berging aanwezig, tevens beschikt de achtertuin over een buitenkraan.

1e Verdieping:

Steile houten trap geeft toegang tot de eerste verdieping met houten verdiepingsvloer. De overloop geeft toegang tot de beide slaapkamers en de badkamer.

1e Slaapkamer voorzijde – riante kamer met een speelse raampartij en dubbel glas in het hardhouten kozijn.

De kamer heeft een laag plafond waarbij het een optie is om de zolder bij de kamer betrekken. Er is een vaste kastenwand over de hele wand geplaatst.

Bij de licht schuine wanden zijn de staande balken in het zicht gehouden en de wanden zijn behangen.

2e Slaapkamer achterzijde – leuke afmeting kamer met ook hier een laag plafond. Er is een groot Velux dakraam geplaatst met plissé/verduisteringsgordijn, de wanden zijn behangen en op de vloer ligt laminaat.

Ook in deze kamer geven de houten staande balken de sfeer van een binnenstadswoning.

## ONDSCHRIJVING & INDELING

### Badkamer:

Enigszins gedateerde badkamer met betegelde wanden en donkere mozaïek op e vloer.

We treffen er een douchehoek, een 2e toilet, wastafel, radiator, natuurlijke ventilatie en de wasmachineaansluiting.

### Zolderverdieping:

Vanaf de overloop geeft een luik met uitschuifbare trap toegang tot de royale zolderverdieping met stahoogte, geheel bevoerd, stopcontacten en verlichting. De cv-installatie is hier geïnstalleerd en er is echt enorm veel bergruimte.

In 1982/1984 is het dak vernieuwd en er is een asbest dakbeschot.

Het dak is vanaf de 1e verdieping geïsoleerd, niet op de zolder maar dat is goed te realiseren.

### Bijzonderheden:

- Toekomstig stadsstrand op loopafstand gelegen.
- Beschermd Stadsgezicht
- Schilderwerk buitenom in 2020 gerealiseerd
- Parkeren met parkeervergunning
- Het is een losstaande woning
- Gezellige woonomgeving
- Winkels, station, havengebied op loopafstand
- zeer ruime en stille stadstuin

# KENMERKEN

## ALGEMENE INFORMATIE

Type woning	Tussenwoning
Straatnaam en huisnummer	Ramen 12
Postcode en woonplaats	1621 EL Hoorn
Bouwjaar	1840
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Ligging tuin	Noordoost
Woonoppervlakte	81 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	8 m <sup>2</sup>
Inhoud	326 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	6 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	126 m <sup>2</sup>
Warmwater/verwarming	C.V.-ketel 2010
Isolatie	Dakisolatie en muurisolatie
Energie label	D

## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Hoorn
Sectie	B
Nummer	2867















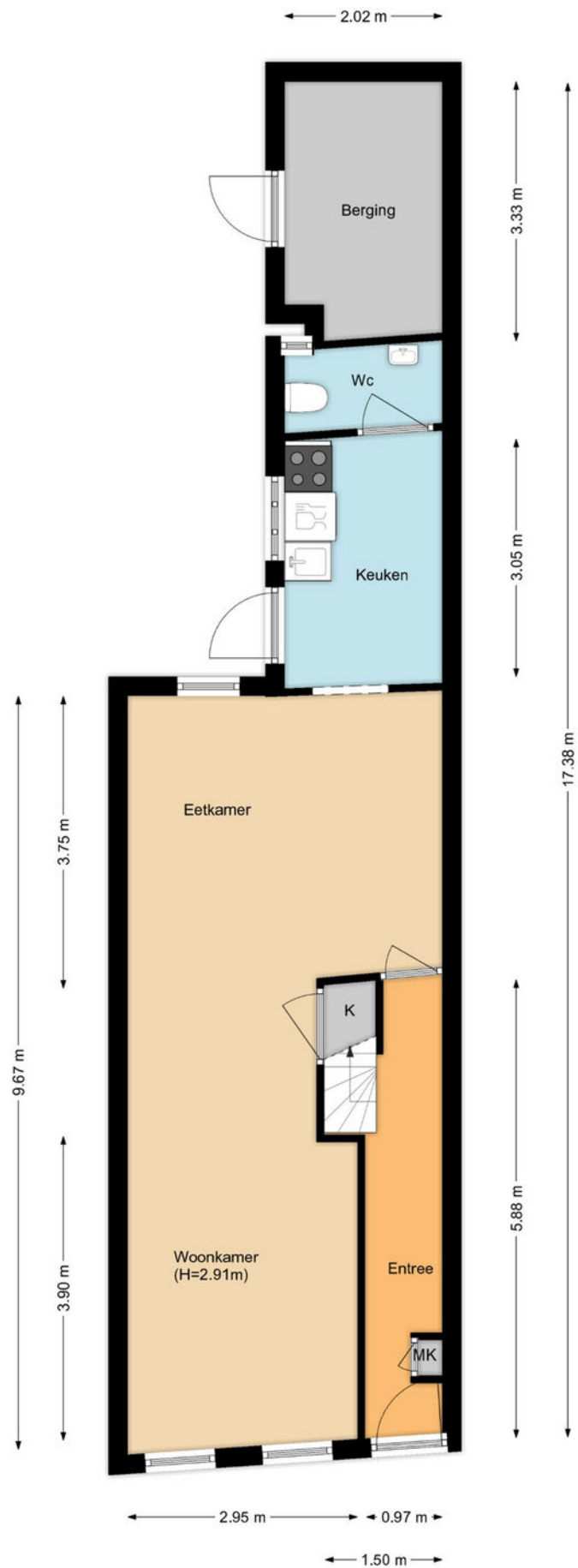






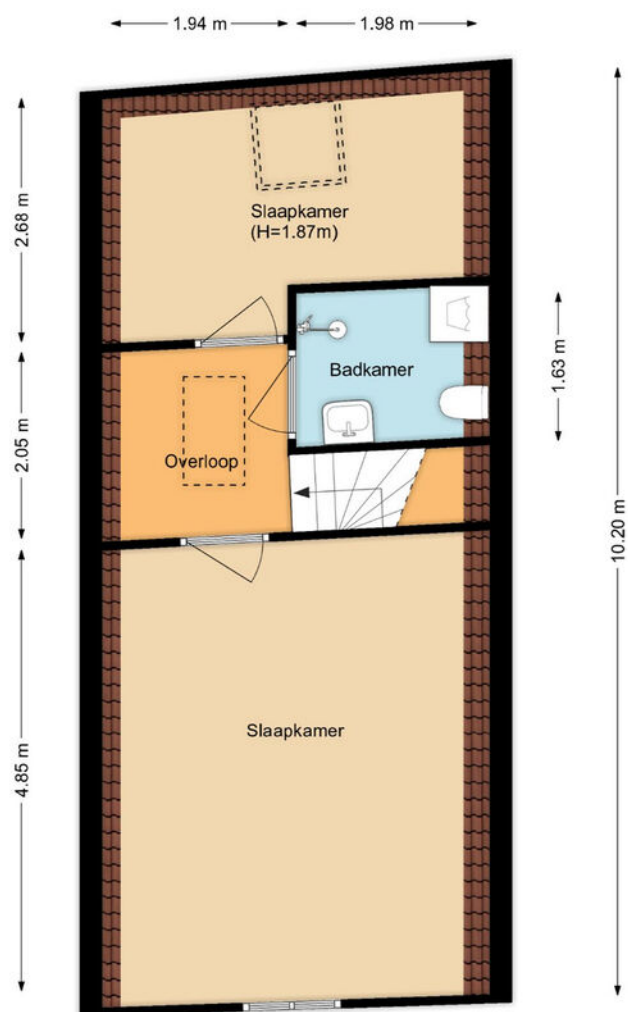


# PLATTEGROND BEGANE GROND

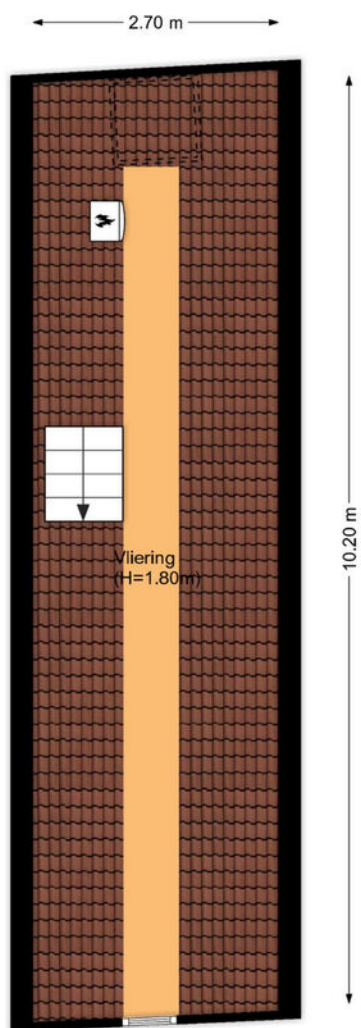




# PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



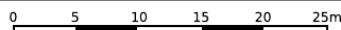
# PLATTEGROND VLIERING




# KADASTRALE KAART

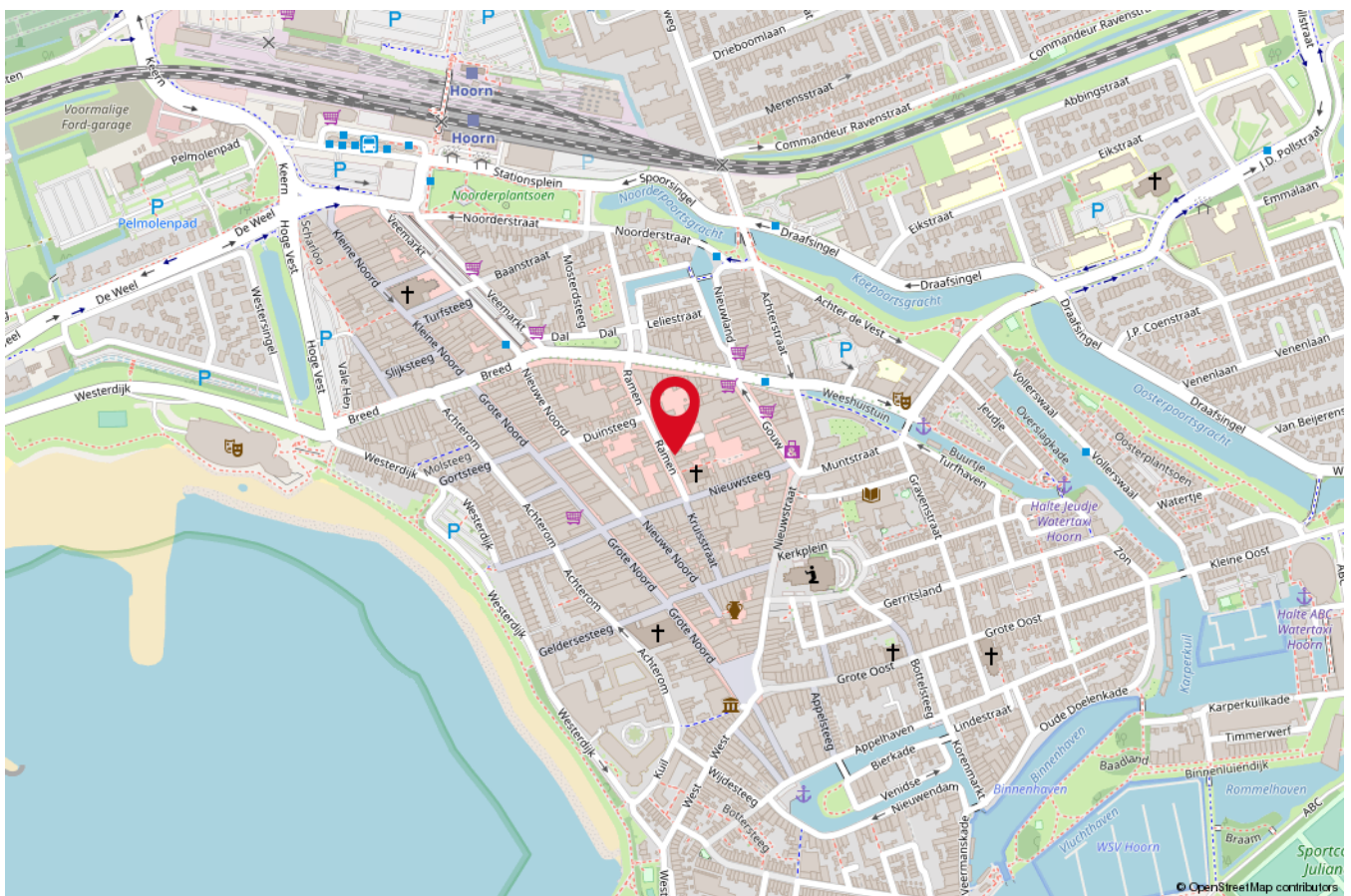
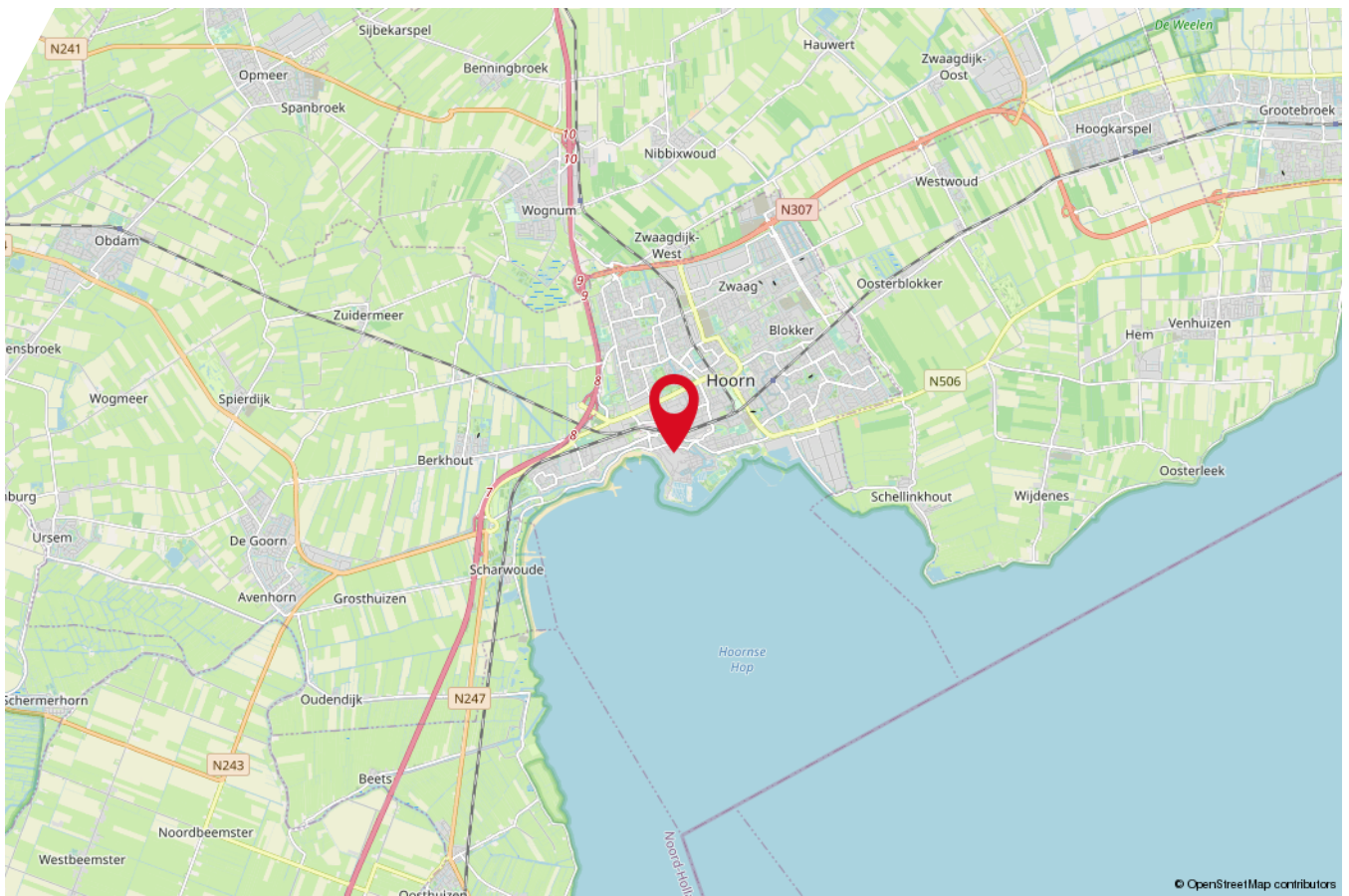
Kadastrale kaart

Uw referentie: Ramen 12



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>For an enclosing extract, delivered on 7 April 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoorn</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2867</p> <p><small>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.</small></p>	
---	--	---

# LOCATIE OP DE KAART



## ONS TEAM



### RE/MAX Direct, West-Friesland. Wie anders!

Bent u op zoek naar de beste makelaar in Hoorn? Laat RE/MAX Direct dan uw woning verkopen. De makelaars van RE/MAX Direct zijn trendsettend en ondernemend, doordat men als zelfstandig ondernemer werkzaam is. Hierdoor doen RE/MAX makelaars meer.

Een RE/MAX makelaar is een makelaar die elke klant 100% aandacht geeft. Een makelaar die 24/7 bereikbaar is. Kortom, een ervaren, doortastende makelaar met verstand van de lokale huizenmarkt in West-Friesland.

Daarnaast heeft RE/MAX elke maand zo'n 42.000 unieke website bezoekers en zal een RE/MAX makelaar uw woning op een bijzondere en unieke wijze in de markt zetten. Iedere RE/MAX makelaar in West-Friesland wordt daarnaast ondersteund door minstens 140 collega makelaars in Nederland.

Samen staan wij sterk en helpen meer dan honderden mensen om een nieuw huis te vinden. Of dit nu gaat om een nieuwbouw of bestaande bouw.

Ook kunnen wij u voorzien van advies over hypotheek en verzekeringen en kunnen wij een gratis waardebeoordeling doen.

### Van een RE/MAX makelaar mag je dus méér verwachten. Bij ons ben je op het juiste adres voor:

- Aankoopmakelaar
- Verkoopmakelaar
- Aanhuurmakelaar
- Verhuurmakelaar
- Waardebeoordeling
- Nieuwbouwmakelaar
- NWWI Taxaties
- Hypotheek
- Verzekeringen

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe verkopen wij uw woning?

U heeft het besluit genomen om uw woning te verkopen. En nu? Om uw huis succesvol te verkopen is het zinvol om een RE/MAX makelaar in te schakelen. RE/MAX heeft een verkooptraject voor u klaar liggen. Deze is ingedeeld in stappen die stuk voor stuk met u worden doorlopen. Het hele verkooptraject doorloopt u met één makelaar.

### Stap 1: Kennismaking makelaar

Tijdens het eerste gesprek legt uw persoonlijke RE/MAX makelaar uit waar RE/MAX voor staat en wat wij voor u kunnen betekenen. We inventariseren in welke situatie u zich bevindt en bespreken de kansen en mogelijkheden ten aanzien van de verkoop. Uw verwachtingen zijn net zo belangrijk. We nemen door of deze haalbaar en reëel zijn.

### Stap 2: Huizenmarkt analyse

Uw huis dient verkocht te worden voor de beste verkoopprijs onder meest gunstige condities. Uw RE/MAX makelaar neemt hiervoor de woning op en neemt diverse factoren mee in het bepalen van de waarde van uw huis. Locatie, de staat van onderhoud, grootte, eventuele verbouwingen en de buurt spelen een rol. De woning wordt vergeleken met reeds verkochte woningen en gepositioneerd ten opzichte van vergelijkbare te koop staande woningen in de wijk. In de huidige woningmarkt met blijvend stijgende prijzen is het juiste advies erg belangrijk om up-to-date te zijn over de meest recente ontwikkelingen om u zelf nooit te kort te doen. U ontvangt een vraagprijs advies en hiermee bepaalt u gezamenlijk welke verkoopstrategie het beste bij uw wensen past.

Met RE/MAX bespaart u duizenden euro's, door aantoonbare hogere verkoopprijzen (opbrengstwaarden). Bij uw RE/MAX makelaar zijn de verkoopprijzen gemiddeld 3,12% hoger ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Dit komt door de beste commerciële verkoopstrategie als het grootste bereik van kandidaten.

### Stap 3: Verkoopstrategie

Om uw huis optimaal in de markt te zetten, verrijken we uw woningpresentatie met professionele fotografie van een vakfotograaf. De woning, de omgeving en de sfeer worden met gemiddeld 30 foto's perfect in beeld gebracht. Deze foto's plaatsen we met een vakkundige en doelgroepgerichte verkooptekst op Funda.nl, in de verkoopbrochure en andere verkoopkanalen.

Het is mogelijk om een interieurstylist in de arm te nemen. RE/MAX makelaars werken hiermee samen. Het is verrassend om te zien wat kleine aanpassingen met uw woning doen. De praktijk bewijst dat een interieurstylist bijdraagt aan een succesvolle verkoop.

### Stap 4: Bezichtigingen plannen

Nadat uw woning perfect in de markt is gezet, plant uw RE/MAX makelaar bezichtigingen in met geïnteresseerden. De makelaar coördineert en begeleidt deze ook. RE/MAX kent verschillende bezichtigingen: een persoonlijke bezichtiging, een centrale bezichtiging waarbij de makelaar meerdere bezichtigingen achter elkaar plant en de 'Kom en Kijk'. De Kom en Kijk is een vrij inloopmoment waarbij potentiële kopers zonder specifieke afspraak uw woning kunnen bezichtigen.

Uw makelaar stemt met u af wanneer de bezichtigingen plaatsvinden. Het is niet de bedoeling dat u als opdrachtgever aanwezig bent bij de huisbezoeken. Kijkers zijn eerlijker en kritischer over de woning bij een makelaar. Zij hebben minder het gevoel op visite te zijn en leven zich beter in hoe het is om in de woning te wonen. Een bezichtiging is voor de makelaar ook het moment om feedback te vragen. Deze informatie is van waarde om uw woning in het vervolg nog beter te presenteren en komt van pas bij latere onderhandelingen.

### Stap 5: Onderhandelingen

Iedere onderhandeling is uniek en dus anders. De makelaar kiest samen met u voor een strategie om de woning te verkopen. Hierin is niet alleen de prijs belangrijk, de voorwaarden zijn even essentieel. Uw RE/MAX makelaar is 100% transparant en geeft IEDERE bieding aan u door. Iedere RE/MAX makelaar tekent voor onze code of ethics en behandelt alleen uw belangen en niet die van de kopers. U bepaalt op basis van de bieding en voorwaarden aan welke koper u uw woning gunt. Uw RE/MAX makelaar staat u bij met het juiste (objectieve) advies in deze.

### Stap 6: Naar de notaris

RE/MAX verzorgt u van de juiste afspraken en bereidt u voor op de afspraak met de notaris. Hier zijn afhankelijk van de omstandigheden verschillende documenten voor nodig. Een uittreksel uit het kadaster, een verklaring van erfrecht, een kadastrale kaart, het register van openbare erfdienstbaarheden, een verklaring van afsplitsing en de annulering van vorige grondkosten. Door goed voor te bereiden op de afspraak bent u beschermd tegen aansprakelijkheidsrisico.

50 YEARS OF RE/MAX!



2023 is voor ons een bijzonder jaar:  
het is het jaar dat RE/MAX 50 jaar bestaat!

Wij zijn er trots op dit lustrum te mogen vieren.  
Deze mijlpaal in ons bestaan was echter niet mogelijk geweest  
zonder het vertrouwen van onze Broker/Owners, makelaars en  
opdrachtgevers. Hier zijn wij zeer dankbaar voor!

Er is niemand in de makelaardij met zo'n groot netwerk als RE/  
MAX,  
maar ook weinig die met gepaste trots kunnen zeggen al 50 jaar  
actief te zijn.

Wij hopen nog vele jaren met onze opdrachtgevers te mogen  
samenwerken en kijken er naar uit om dit 50-jarig jubileum  
dit jaar te vieren!



**AL 5 DECENNIA  
DE MEEST  
ERVAREN  
MAKELAAR!**



*Interesse in deze woning?*

**Neem vrijblijvend contact met ons op!**



# RE/MAX

**RE/MAX Direct**

Breed 36, 1621 KC Hoorn

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