

# 4x1 Makelaardij

De 1<sup>e</sup> stap bij verhuizen!



HOORN | Dukaat 41, 1628 PP



0229-285170 | [info@4x1.nl](mailto:info@4x1.nl) | [www.4x1.nl](http://www.4x1.nl)



Woonoppervlakte:	129 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	237 m <sup>2</sup>
Inhoud:	540 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1990
Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Tuinligging:	zuidwest
Energielabel:	C
Overige inpandige ruimte:	28 m <sup>2</sup>



## Dukaat 41, Hoorn

**Wilt u ook wonen op een unieke locatie? Dan is dit uw kans! Deze half vrijstaande woning met stenen garage is vanaf nu beschikbaar! Het betreft een goed onderhouden woning met 4 slaapkamers, energielabel C, luxe keuken en tuingerichte woonkamer. Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid en naast de woning op eigen terrein. De royale achtertuin ligt op het zuidwesten en aan het water, zonder directe achterburen.**

**De woning is uniek gelegen aan de rand van het Muntpark, ligt in een autoluwe en kindvriendelijke straat, kortom op een rustige locatie. Met 10 fietsminuten rijdt u in de binnenstad van Hoorn. Het winkelcentrum Kersenboogaard en het NS-station zijn bereikbaar in 5 fietsminuten. Op korte afstand bevinden zich diverse basisscholen, middelbare scholen, sportverenigingen, kinderopvang en de Rijksweg A7, richting Amsterdam en Leeuwarden.**

**Het Markermeer ligt op enkele minuten fietsen. En ook in de winter is de plek fan-tas-tisch; de grote vijver in het Muntpark die ca. 150 meter van de woning af ligt, kan in de winter als natuur ijsbaan worden gebruikt. Hoe leuk!**

### **Bijzonderheden**

- 2/1 kapwoning met stenen garage
- Parkeren op eigen terrein
- Op een fantastische locatie
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten
- Luxe keuken 2020
- Tuingerichte woonkamer
- 4 slaapkamers
- Ruim opgezet
- Prachtige tuin aan het water
- Geen achterburen
- Energielabel C
- Inbraakwerend hang-/en sluitwerk
- In 2021 buitenom geschilderd
- Goed onderhouden woning
- Korte afstand van de binnenstad Hoorn
- Uniek gelegen nabij het Muntpark
- Dichtbij het NS-station en winkelcentrum

## Begane grond

Via de entree bereikt u de ruime hal. De hal biedt toegang tot de meterkast, 1e verdieping, toiletruimte en de woonkamer.

## Woonkamer

De woonkamer is tuingericht gesitueerd. Wat hier meteen opvalt is de lichtinval. Aan de achterzijde een groot raam en een schuifpui. Verder heeft de kamer een vaste kastenwand, gestuukte muren en plafond, vloerbedekking en vloerverwarming. Middels de schuifpui heeft u toegang tot de tuin.

## Keuken

Wat een fijne keuken! Deze luxe keuken uit 2020 is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en afgewerkt met een zwart natuurstenen werkblad. De keuken is van alle gemakken voorzien, te weten: vaatwasmachine, combi-ovenmagnetron, inductie kookplaat, koelkast, vriezer en afzuiger.





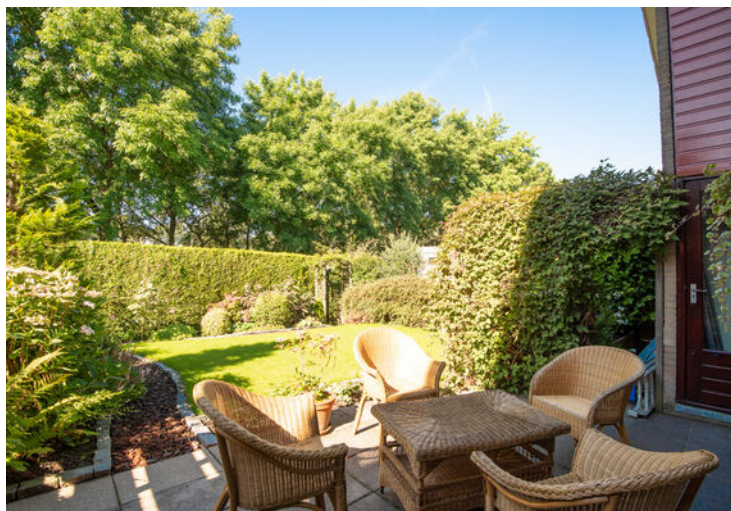


## Garage

Wat een ruimte! Deze royale, aangebouwde garage is voorzien van een loopdeur en een stalen kanteldeur. Middels de vlizotrap is er toegang tot de verdieping in de garage. Deze ruimte is ideaal om te gebruiken als bergzolder.

## Tuin

Prachtige, privacy volle achtertuin op het zuidwesten. De tuin is groen aangelegd, vanaf het voorjaar tot aan de herfst is er altijd een plant of heester die in bloei staat. Verder is er een ruim zonneterras aanwezig en ligt de tuin aan het water. Doordat de woning aan de rand van het park staat, heeft u geen directe achterburen.







## 1e verdieping

Overloop met twee overloopkasten en toegang naar drie slaapkamers, de badkamer en de tweede verdieping.

## Slaapkamers

De 1e slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde over de volledige breedte van de woning. Deze kamer is gemakkelijk te splitsen in twee kamers. De ruimte biedt ook de mogelijkheid voor een vaste kastenwand, vloerbedekking en een trapkast. De 2e en 3e slaapkamer zijn gesitueerd aan de voorzijde en hebben een vinyl vloer.

## Badkamer

De badkamer is compleet uitgevoerd, voorzien van een wastafel, ligbad 2e toilet en een separate douche.





## 2e verdieping

Via de vaste trap bereikt u de 2e verdieping. De voorzolder heeft aan de voorzijde een inloop bergruimte met wasmachineaansluiting, dakraam, ketelopstelling en plaats voor de droger.

## Slaapkamer

Aan de achterzijde bevindt zich de 4e slaapkamer. Deze kunt u ook gebruiken als kantoor, hobby/ of logeerkamer. De ruimte heeft een achterraam, dakraam en opbergruimte achter de knieschotten.

## Elektrische installatie

Meterkast met 7 groepen, kookgroep en 2x aardlekschakelaar.

## Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Heteluchtverwarming Brink uit 2017 en Cv-ketel Intergas HR uit 2017 in eigendom.

## Isolatie

De woning is geïsoleerd doormiddel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en



# Lijst van zaken

	<b>blijft achter</b>	<b>gaat mee</b>
Tuinaanleg/beplanting	<b>x</b>	
(sier)bestrating	<b>x</b>	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	<b>x</b>	
Buitenverlichting	<b>x</b>	
Zonneschermen	<b>x</b>	
Gordijnrails: begane grond, 1 <sup>e</sup> verdieping, 2 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Gordijnen: - begane grond; - 1 <sup>e</sup> verdieping; - 2 <sup>e</sup> verdieping.	<b>x</b> <b>x</b>	<b>x</b>
Vitrage: begane grond, 1 <sup>e</sup> verdieping, 2 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Vloer: tapijt, pvc, linoleum/marmoleum	<b>x</b>	
Klokthermostaat; merk Honeywell	<b>x</b>	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (inductie); - afzuigkap; - combimagnetron/oven; - koel-vriescombinatie; - vaatwasmachine.	<b>x</b> <b>x</b> <b>x</b> <b>x</b> <b>x</b>	
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	<b>x</b>	
Boeken-, legplanken: begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Opbouwverlichting: - (losse) wandlampen; - hanglampen/plafonnières.		<b>x</b> <b>x</b>
Kasten: - begane grond (boekenkast); - 1 <sup>e</sup> verdieping; - 2 <sup>e</sup> verdieping.	<b>x</b>	<b>x</b> <b>x</b>
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<b>x</b>	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc. )	<b>x</b>	

# Plattegrond begane grond

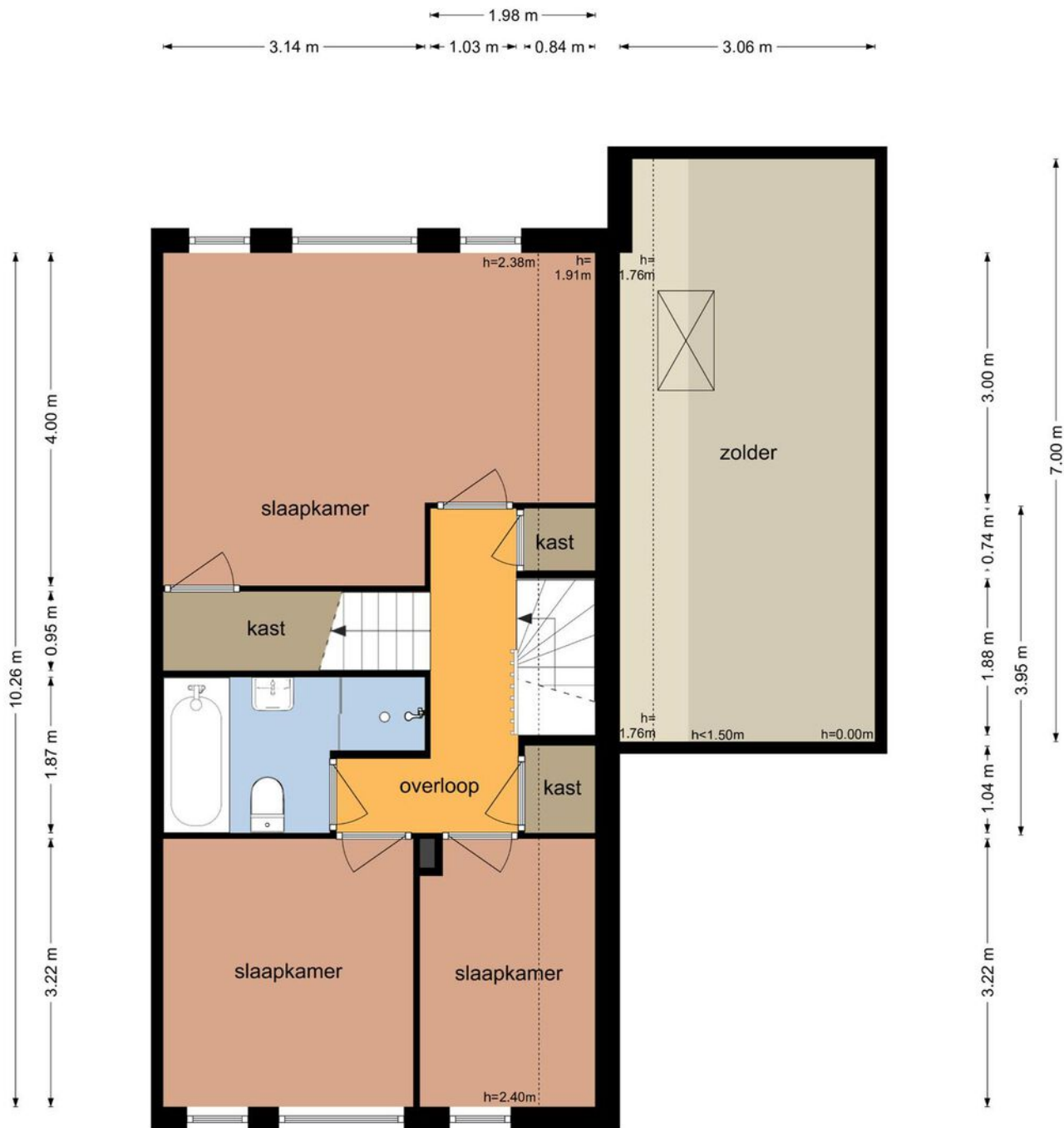
Dukaat 41 - Hoorn  
Begane Grond



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

# Plattegrond eerste verdieping

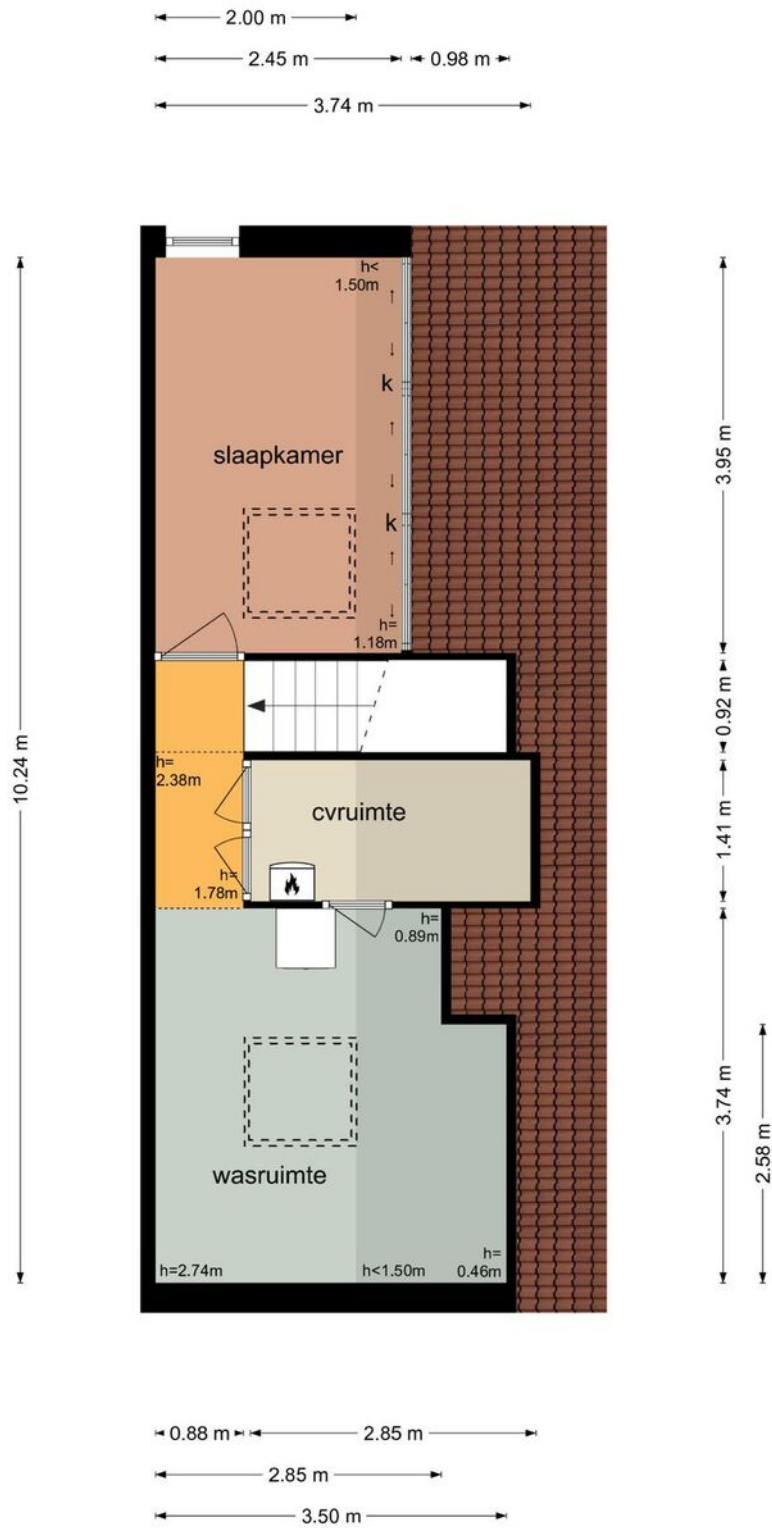
Dukaat 41 - Hoorn  
Eerste Verdieping



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

# Plattegrond tweede verdieping

## Dukaat 41 - Hoorn Tweede Verdieping



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2593521\_3



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoorn

Sectie L

Perceel 3050

kadaster

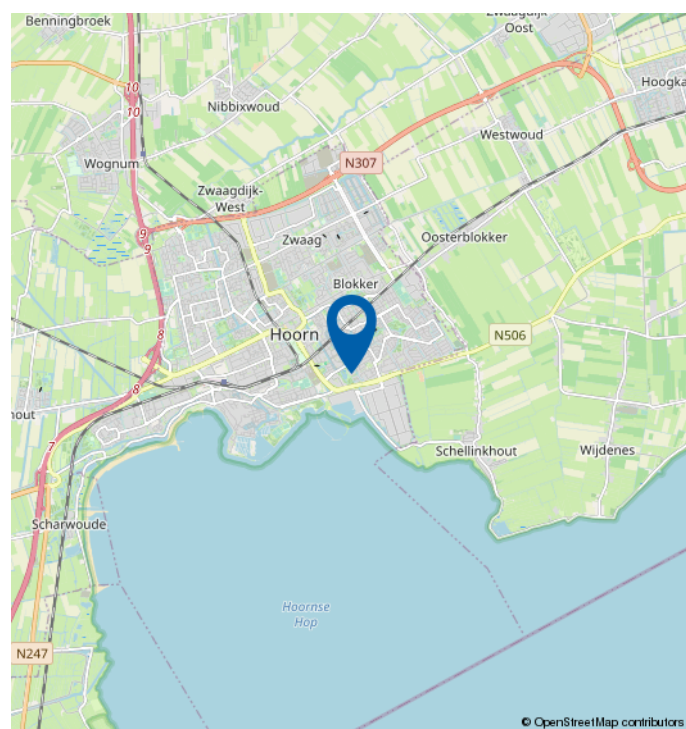
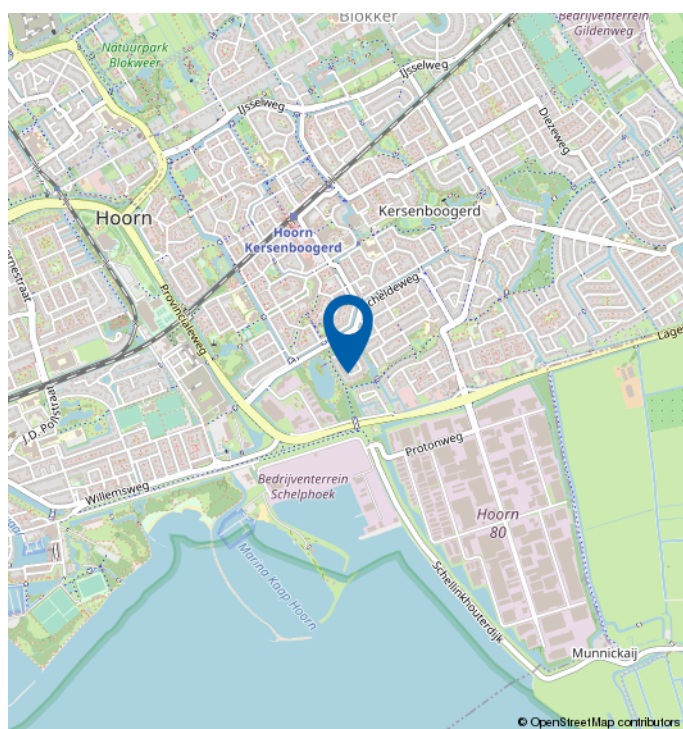
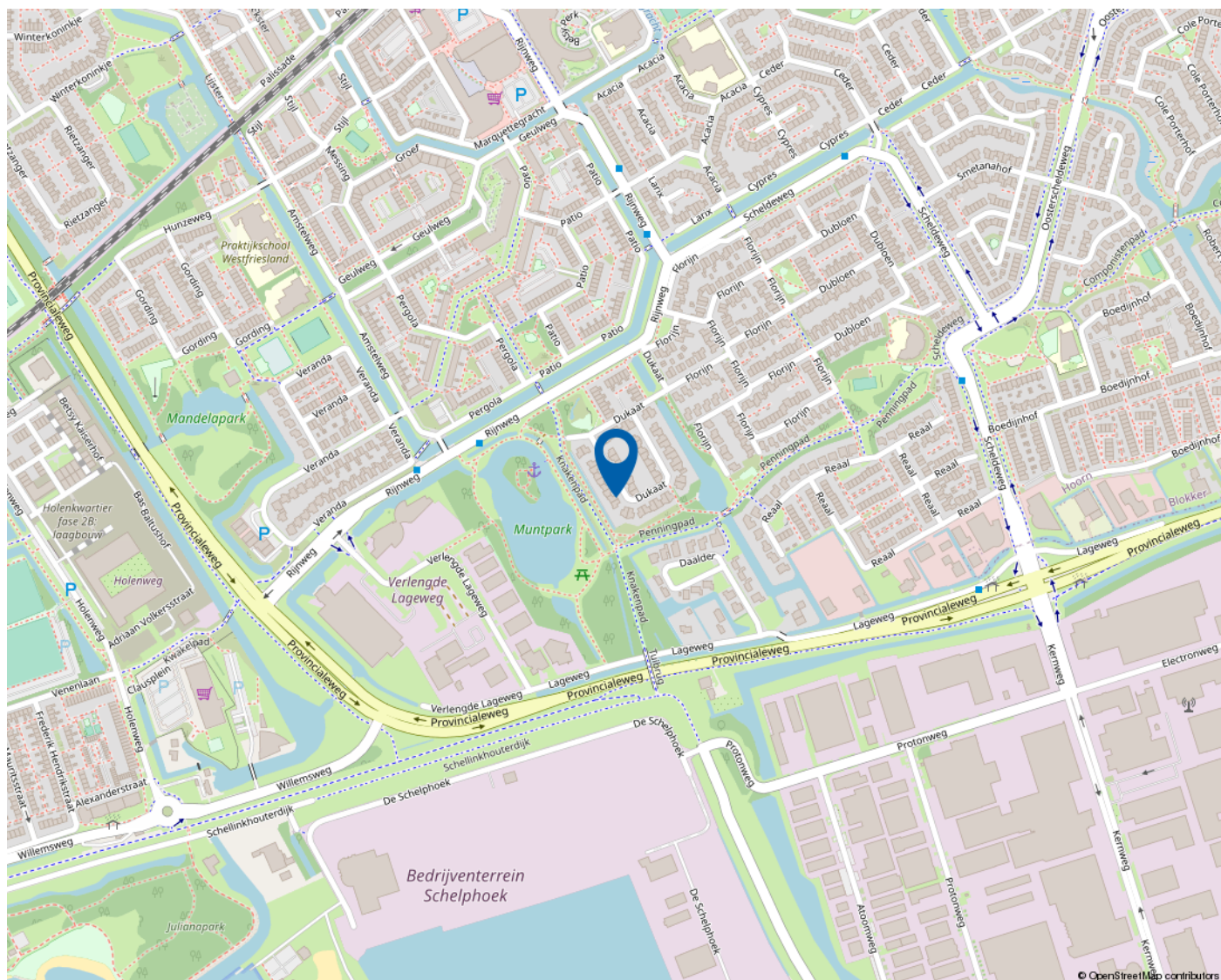


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Locatie op de kaart



*Mooie regio vol mogelijkheden*

# WEST-FRIESLAND

West-Friesland is een waardevolle woonomgeving. Een regio waar water en land zorgen voor een afwisselende en aantrekkelijke leefomgeving. Met rust en ruimte, maar ook met bruisende binnensteden waar je heerlijk kunt shoppen, stappen en socializen. Dat het heerlijk toeven is in deze veelzijdige en verrassende woonomgeving waarderen de bezoekers en weten de bewoners. Ook de bloeiende woningmarkt van deze mooie regio bevestigt de waarde van West-Friesland.

## **Omsloten door de Omringdijk**

West-Friesland is een regio in het noorden van de provincie Noord-Holland, omsloten door de Westfriese Omringdijk en gelegen ten zuiden van de Wieringermeer. Hoorn, Enkhuizen, Medemblik en Schagen zijn de belangrijkste plaatsen in de regio. Ook een gedeelte van de gemeente Alkmaar valt binnen de Westfriese Omringdijk. Het karakter van het gebied is voornamelijk agrarisch met lange lintdorpen. De havenplaatsen Hoorn, Enkhuizen en Medemblik zijn populair vanwege hun historische karakter en vele moderne voorzieningen.

## **Wonen bij het water**

Het water is een van de belangrijkste trekpleisters van West-Friesland. Zowel recreatief als sportief. Omdat West-Friesland zowel aan het IJsselmeer als aan het Markermeer ligt, kan de regio zich met trots wereldwijd profileren als watersportgebied. De

steden Hoorn en Medemblik hebben zich ingezet om de disciplines openwaterzwemmen en zeilen te organiseren indien Nederland zich kandidaat stelt voor de Olympische Zomerspelen 2028. Beide steden zijn aangewezen als kandidaat.

Kijk voor meer informatie op  
[www.westfriesland.nl](http://www.westfriesland.nl)

---

# Algemene informatie

Na het bestuderen van deze brochure komen er mogelijk vragen bij u op. Onderstaand vindt u het antwoord op vragen die veel gesteld worden. Mocht u meer of andere informatie wensen, horen wij dat uiteraard graag. Mail uw vraag naar [info@4x1.nl](mailto:info@4x1.nl). Wij geven dan zo spoedig mogelijk antwoord.

## **Informatie onder voorbehoud**

In deze brochure geven wij een zo goed mogelijke inventarisatie van de beschikbare informatie. Deze gegevens hebben wij mondeling of schriftelijk van de verkopende partij aangeleverd gekregen en zijn derhalve indicatief. U kunt hierdoor geen rechten aan deze informatie ontlenen en 4x1 Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden in omschrijvingen, afmetingen, bedragen, oppervlakten of jaartallen. Tevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele bodemverontreiniging. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Daartoe behoort o.a. het bestuderen van deze brochure, een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden en/of het inschakelen van een bouwkundige of andere deskundigen.

## **Ouderdomsclausule**

Indien de woning meer dan 15 jaar oud is, geldt er een ouderdomsclausule. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper dit expliciet vermeldt, staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van vloeren, daken, leidingen, rioleringen of de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) of de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik. Verkoper is verplicht om - zover het in zijn kennis ligt - gebreken te melden aan koper.

## **Asbestclausule**

Indien het pand van 1993 of ouder is, kunnen er asbesthoudende materialen in het pand verwerkt zijn. Bijvoorbeeld in het kruipluik, de schoorsteen of het luchtkanaal, in golfplaten op de berging of in plaatmateriaal achter of onder de CV-ketel of de meterkast. Verkoper stelt zich hiervoor niet aansprakelijk. Bij verwijdering en afvoer van asbestmaterialen dient u rekening te houden met aanvullende milieubeperkingen. Indien van toepassing wordt deze clausule opgenomen in de koopovereenkomst. Verkoper is verplicht de aanwezigheid van asbest te melden wanneer dit bij hem bekend is.

## **Uitbrengen van een bieding**

Deze brochure dient als uitnodiging voor een vervolgesprek of het uitbrengen van een bieding. Indien er min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een bieding wordt uitgebracht, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit dat het voor potentiële kopers raadzaam is direct een zo goed mogelijk voorstel te doen qua prijs en aanvullende voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet dat daar rechten aan ontleend kunnen worden. Indien de vraagprijs exact of hoger wordt geboden, kan de verkoper nog steeds beslissen of hij dit bod wel of niet aanvaardt.

## **Onderhandeling**

Er is pas sprake van een onderhandeling als er door verkoper een tegenvoorstel is gedaan op een openingsbod. Indien verkoper een openingsvoorstel afwijst, dan is deze (nog) niet in onderhandeling en dus vrij om met een andere partij in onderhandeling te gaan.

## **Koopovereenkomst**

Een verkoop komt pas tot stand wanneer er overeenstemming is bereikt over zowel de hoofdzaken (koopsom) als de details (oplevering, roerende zaken). Pas hierna stelt 4x1 Makelaardij de koopovereenkomst op, waarin een betaling door koper wordt opgenomen door middel van een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. Ontbindende voorwaarden (zoals financiering, NHG, bouwkundige keuring) kunnen alleen worden opgenomen als deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld. Na het verlopen van de ontbindende voorwaarden is de koop definitief.

---



**4x1 Makelaardij**

Breed 3a  
1621 KA Hoorn

0229-285170  
info@4x1.nl

Corné van Dis  
cornevandis@4x1.nl  
06-52048865



wie is de  
**beste makelaar**



**vastgoedcert**  
gecertificeerd