

4x1 Makelaardij

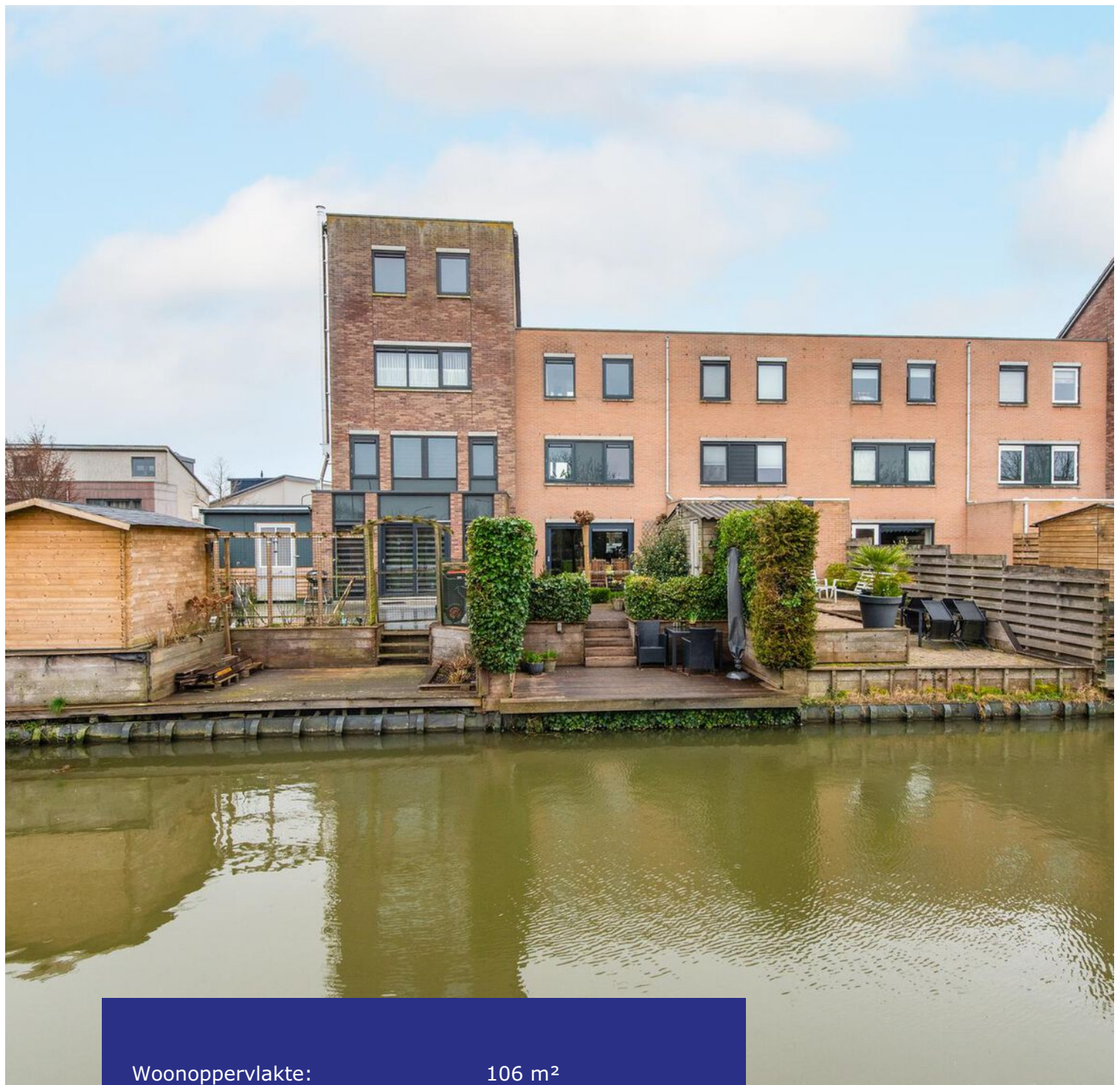
De 1^e stap bij verhuizen!



HOORN | Pissarrohof 83, 1628 XG



0229-285170 | info@4x1.nl | www.4x1.nl



Woonoppervlakte:	106 m ²
Perceeloppervlakte:	133 m ²
Inhoud:	360 m ³
Bouwjaar:	1998
Type woning:	tussenwoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Tuinligging:	noordoost
Energie label:	B
Gebouw gebonden buiten ruimte:	12 m ²
Externe bergruimte:	3 m ²



Pissarrohof 83, Hoorn

Instapklare woning met luxe keuken (2023), moderne badkamer, energielabel B en tuin aan het water! Is dit de leuke en instapklare eengezinswoning waar u al enige tijd naar op zoek bent? Plan dan snel een bezichtiging in! Deze goed onderhouden woning biedt ruimte en comfort. De cv-ketel is namelijk vernieuwd in 2020 en de woning heeft hardhouten kozijnen, dubbele beglazing en energielabel B! De woonkamer is tuingericht en de luxe keuken (2023) is gelegen aan de voorzijde. Op de eerste verdieping ligt een moderne badkamer en een dakterras op het zuidwesten. Door de aanwezigheid van drie volwaardige grote slaapkamers is dit een echte gezinswoning!

De woning is gelegen op een rustige locatie in een kindvriendelijke buurt. Aan de achterzijde grenst de woning aan water en heeft daardoor een open

ligging en geen directe achterburen. Centraal wonen met op fietsafstand de supermarkt, winkelcentrum en NS-station Kersenboogerd, het Markermeer en het strand van Schellinkhout. De binnenstad van Hoorn is met 10 fietsminuten bereikbaar, met een groot aanbod van winkels, horeca, musea, het nieuwe stadsstrand en de gezellige haven.

Bijzonderheden

- Luxe keuken 2023
- Cv-ketel 2020
- Energielabel B
- Hardhouten kozijnen, dubbele beglazing
- Drie ruime slaapkamers
- Tuin aan het water met waterterras
- Dakterras op het zuidwesten
- Geen directe achterburen
- Buitenkraan in achtertuin
- Zonwering/screens op dakterras
- Glasvezel aansluiting aanwezig
- Voorgevel gereinigd en geïmpregneerd in 2023

Begane grond

U komt deze leuke woning binnen in de hal met meterkast en vaste opbergkast. Naast de hal ligt de inpandige berging, ideaal voor het opbergen van fietsen en het tuingereedschap. Deze berging is inpandig te bereiken via de hal en buitenaf via een aparte ingang aan de voorzijde van de woning.

Woonkamer

Het woongedeelte is gelegen aan de tuinzijde wat zorgt voor veel privacy. Het plafond is strak gestuukt en er is een ruime trapkast aanwezig, waar u al uw voorraad kunt opbergen. De ruimte biedt genoeg plaats voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Vanuit de woonkamer bereikt u een tweede hal met het toilet en de trap naar boven.



Keuken

De woonkamer loopt vloeiend over in de luxueuze keuken (2023). Deze L-vormige keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met een natuurstenen werkblad en moderne, groene tegels. Verder is de keuken voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasmachine, combimagnetron-oven en een spoelbak.



1e verdieping

Via de trap komt u aan op de overloop van de 1e verdieping. De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en de trapgang naar de tweede verdieping.

Slaapkamers

De 1e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en biedt toegang tot een dakterras, waar u kunt genieten van het zonnetje en uitzicht over de omgeving. Een rustige plek om even aan de drukte van het dagelijks leven te ontsnappen! De 2e slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde en ligt over de volledige breedte. Er is veel lichtinval en de vaste kastenwand biedt een praktische oplossing voor al uw kledij. Beide slaapkamers hebben recht opgetrokken wanden en zijn voorzien van een laminaatvloer.





Badkamer

De moderne badkamer is uitgerust met een douche, wandcloset, wasmachineaansluiting en plaats voor een droger. De dubbele wastafel heeft een meubel met voldoende opbergruimte voor al uw toiletartikelen. Het raam zorgt niet alleen voor daglicht, maar ook voor natuurlijke ventilatie.

Elektrische installatie

Meterkast met 10 groepen en 2 aardlekschakelaars.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-ketel Vaillant HR 2020 in eigendom.

Isolatie

De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing.



2e verdieping

Via een vaste trap komt u aan op de 2e verdieping. Deze verdieping bestaat uit een voorzolder en een slaapkamer. De voorzolder is een multifunctionele ruimte en biedt plaats voor cv-ketel en mechanische ventilatie. Door de kunststof dakkapel is er extra ruimte gecreëerd. Ideaal! De dakkapel bevat een elektrisch rolluik. Bovendien zijn er achter de schuine kanten van het dak diverse opbergmogelijkheden gecreëerd. Deze slimme opbergruimtes bieden voldoende plek voor het netjes opbergen van seizoensgebonden spullen, koffers, en andere items die u niet dagelijks nodig heeft.

Slaapkamer

De 3e slaapkamer is een grote en lichte kamer, gelegen over de volledige breedte van de woning. De ruimte is voorzien van vaste kasten en een laminaatvloer.



Tuin

Via de schuifpui (over de gehele breedte) in de woonkamer is er toegang naar de achtertuin. De tuin is zorgvuldig ontworpen om een balans te vinden tussen functionaliteit en esthetiek. De betegelde delen bieden voldoende ruimte voor tuinmeubilair, een eettafel of zelfs een kleine loungehoek, terwijl groenvoorzieningen zorgen voor een aangename en natuurlijke sfeer. Aan de achterzijde grenst de tuin aan het water, wat zorgt voor een open ligging en geen directe achterburen. Er is hier een fijn waterterras gecreëerd met plaats voor een gezellig zitje. De tuin is eveneens voorzien van een handige berging.

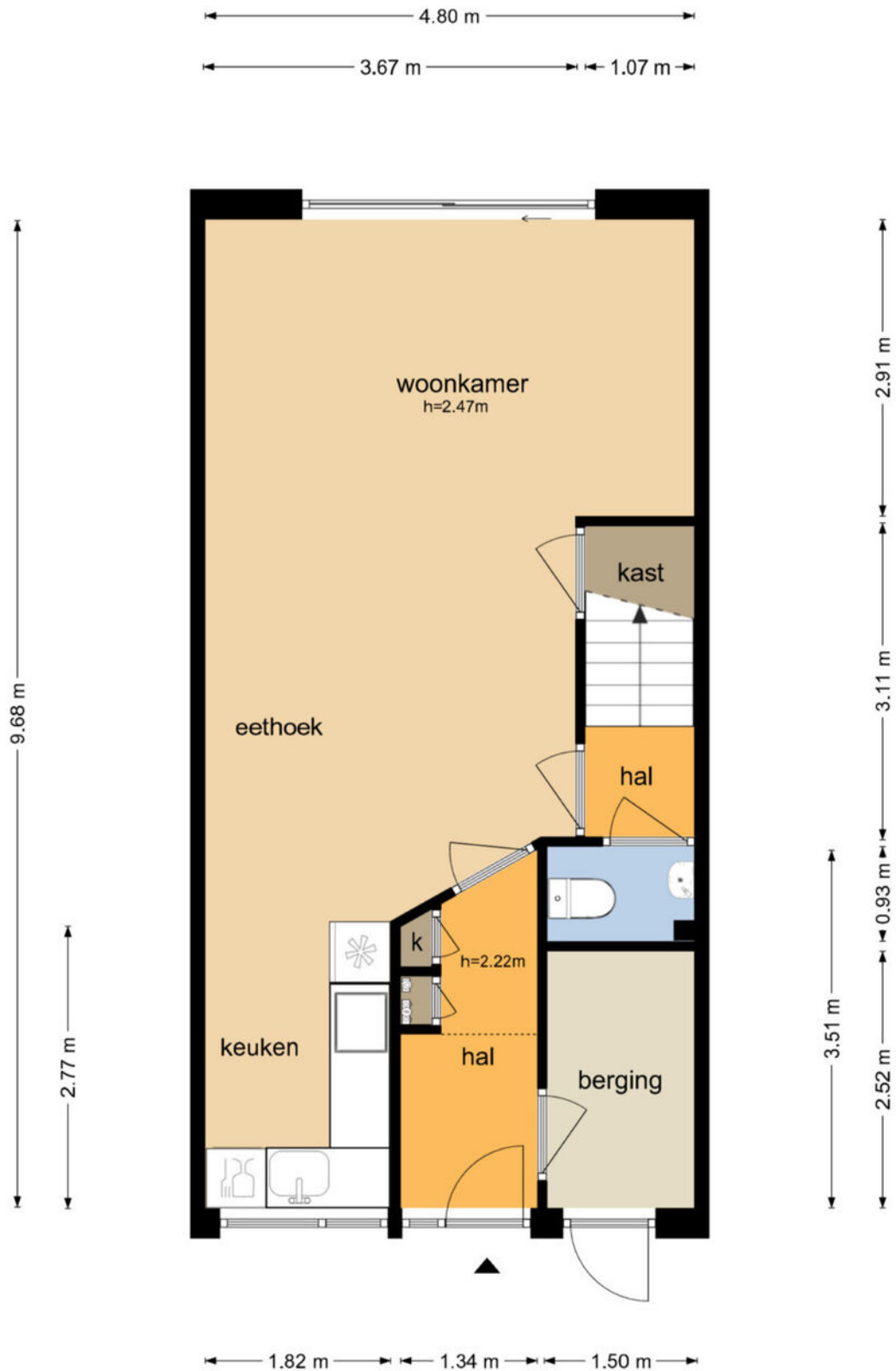


Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee	ter overname
Tuinaanleg/beplanting	x		
(sier)bestrating	x		
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinverlichting achter		x	
Tuinhuisje/buitenberging	x		
Rolluiken	x		
Screens	x		
Gordijnrails: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Vitrage: begane grond			x
Rolgordijnen: begane grond, 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Luxaflex: 1 ^e verdieping	x		
Losse horren: 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Vloer: tapijt en laminaat	x		
Klokthermostaat; merk Vaillant	x		
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat; - afzuigkap; - combimagnetron/oven; - koelkast; - vaatwasmachine.	x x x x x		
Keukeninbouwverlichting (spotjes)	x		
Boeken-, legplanken: begane grond			x
Opbouwverlichting: - (losse) wandlampen; - hanglampen/plafonnières.		x x	
Dimmers	x		
Berging: opbouwverlichting en legplanken	x		
Vaste kasten: 1 ^e verdieping en 2 ^e verdieping	x		
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x		
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x		
Wastafelmeubel	x		
Rookmelders	x		

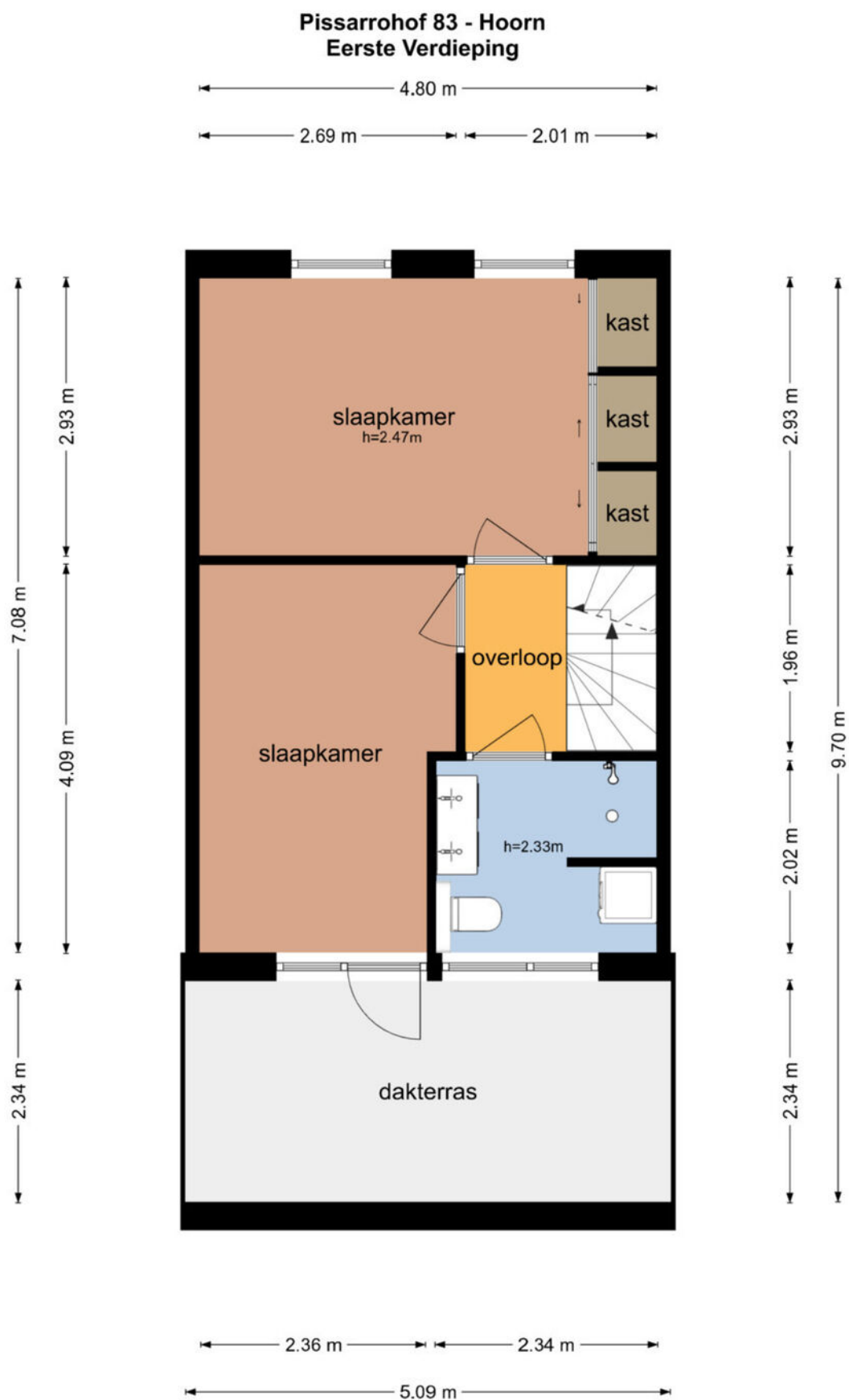
Plattegrond begane grond

Pissarrohof 83 - Hoorn Begane Grond



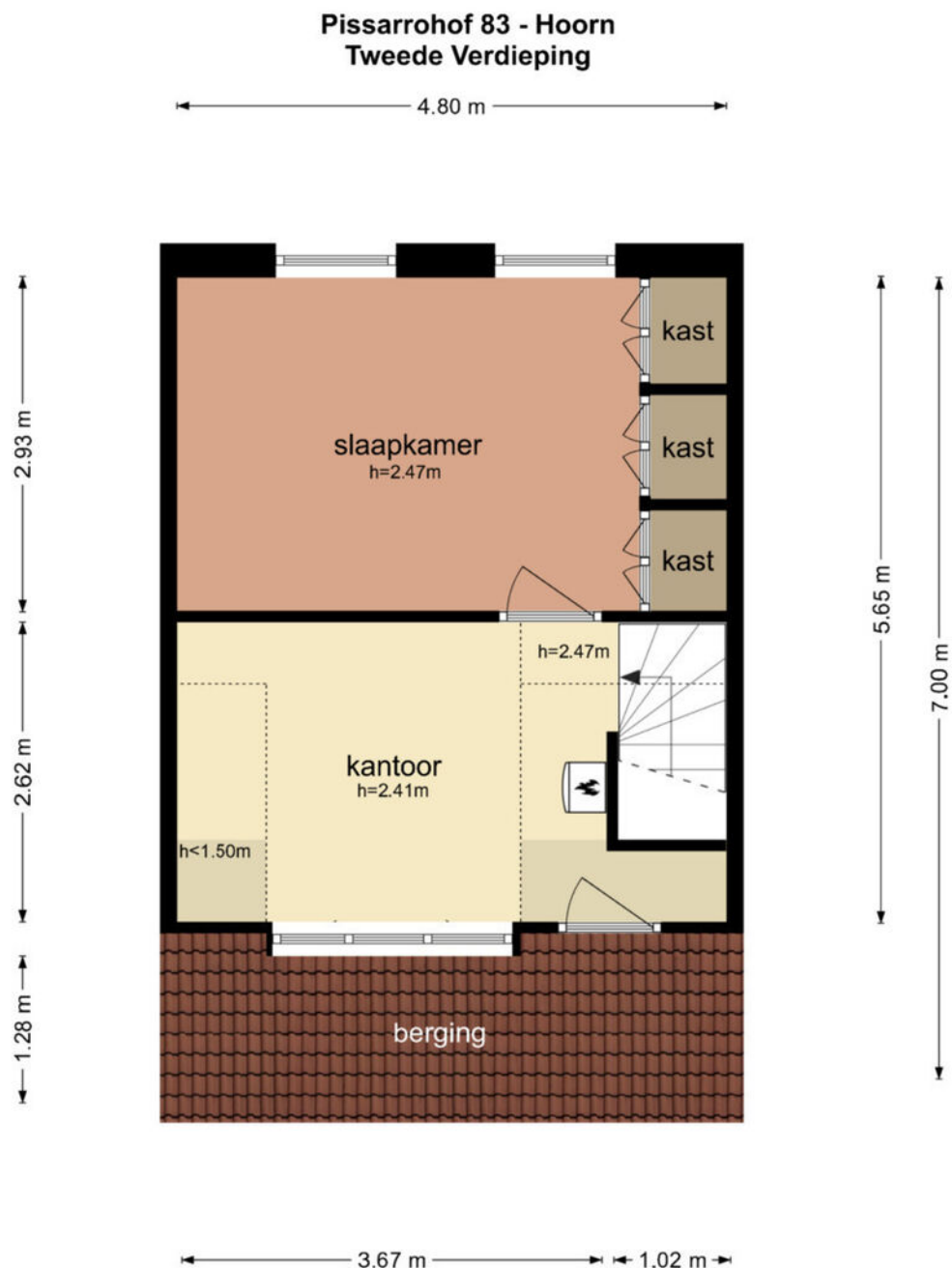
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



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

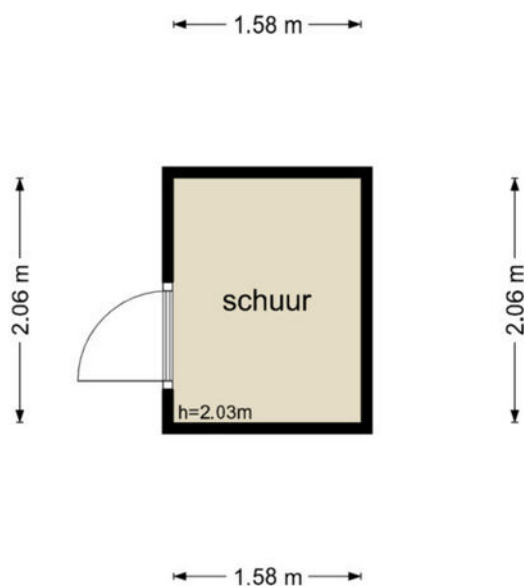
Plattegrond tweede verdieping



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

Plattegrond schuur

Pissarrohof 83 - Hoorn Schoor



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: 3243938_2



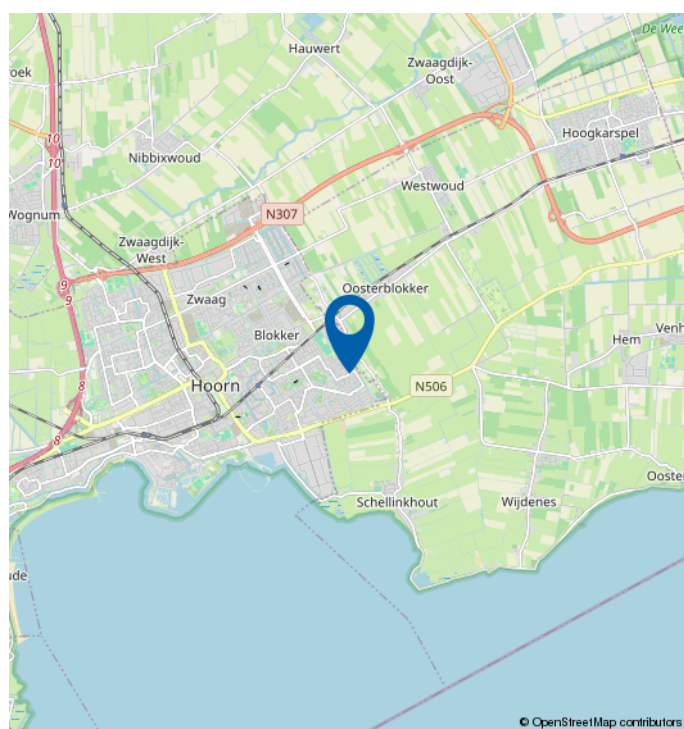
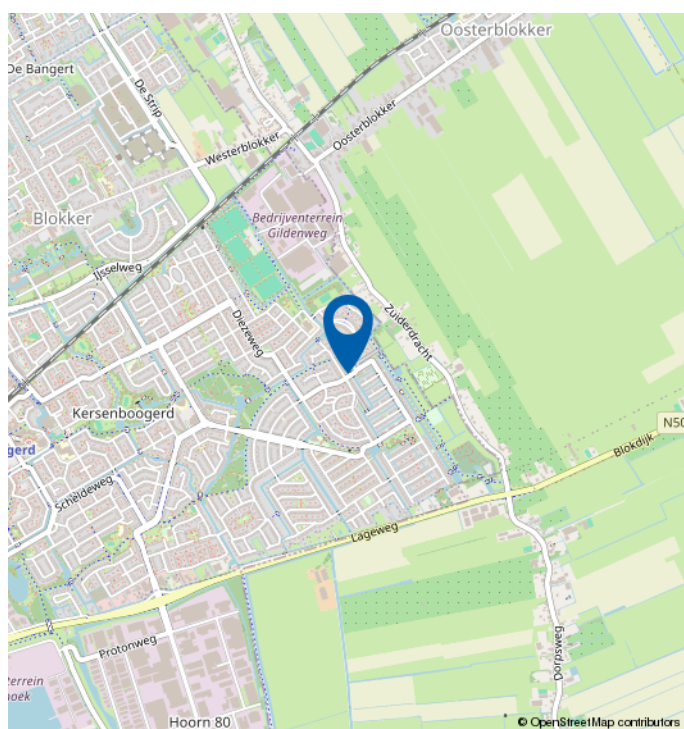
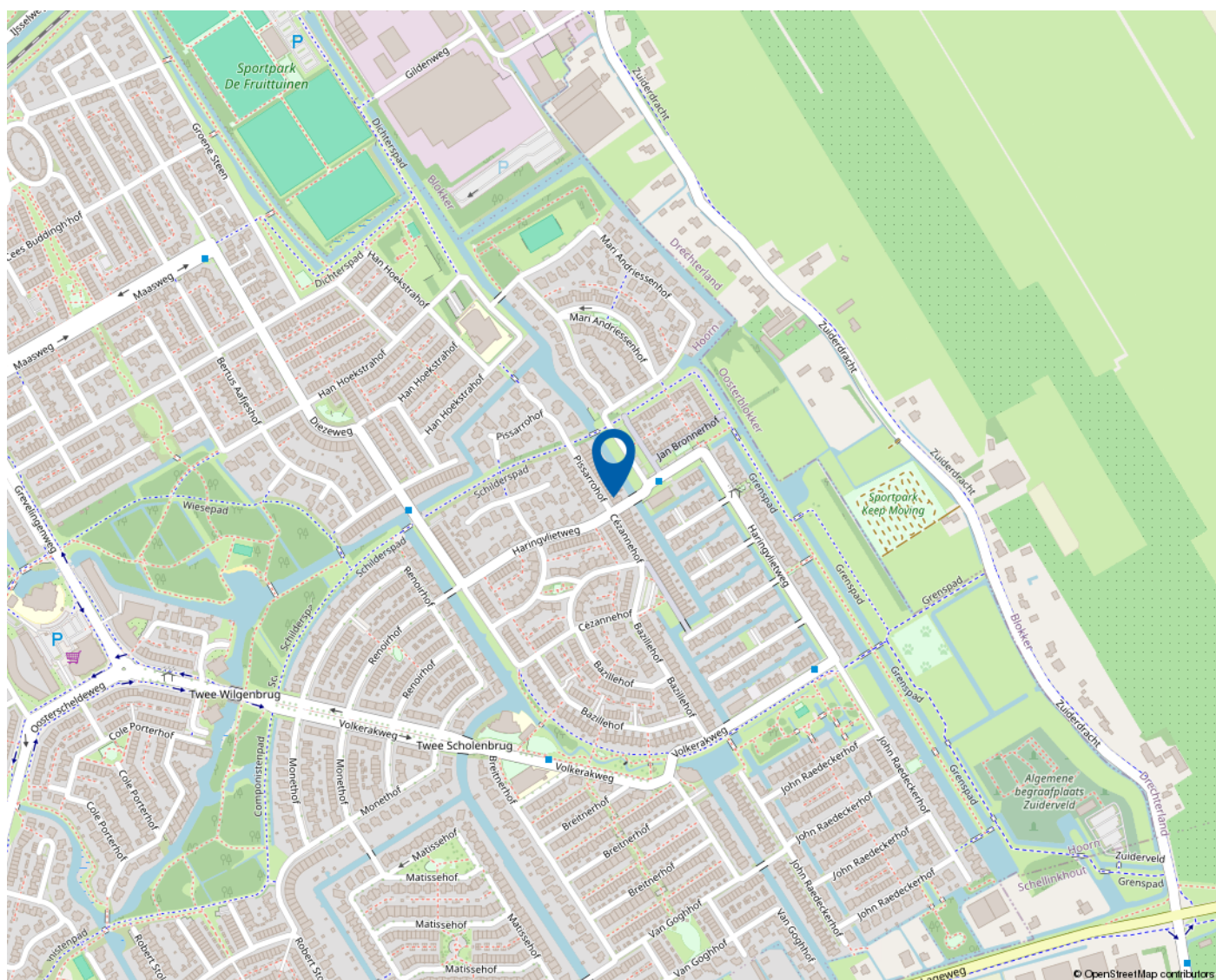
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Hoorn
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel	6041
— (cyan line)	Bebouwing		
— (red line)			

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.



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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. 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