

# 4x1 Makelaardij

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



HOORN | Cézannehof 1, 1628 XE



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



Woonoppervlakte:	107 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	226 m <sup>2</sup>
Inhoud:	454 m <sup>3</sup>
Bouwjaar:	1998
Type woning:	hoekwoning
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	3
Tuinligging:	noordoost
Energie label:	A
Overige inpandige ruimte:	20 m <sup>2</sup>



## Cezannehof 1, Hoorn

**Goed onderhouden hoekwoning met aangebouwde garage, energielabel A, zonnepanelen en een strakke achtertuin!**

**Fantastische woonkans in Hoorn! Deze ruime hoekwoning is volledig afgewerkt en fraai gelegen aan het water op een geliefde locatie in de wijk "Kersenboogerd". Met een aangebouwde garage, parkeergelegenheid op eigen terrein, drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer op de eerste verdieping, is dit de ideale gezinswoning! Tot in de puntjes verzorgd, instapklaar en wonen maar! Met een energielabel A en 12 zonnepanelen bent u verzekerd van een energiezuinige woning. Overigens zijn de cv-ketel en de meterkast vernieuwd in 2023.**

**Gelegen in één van de meest gewilde buurten, op korte afstand van de**

**voorzieningen. Op fietsafstand van de woning treft u scholen, sportvoorzieningen en een compleet winkelcentrum aan, met het NS-station en diverse winkels. De supermarkt is op loopafstand en binnen 10 fietsminuten bent u in de binnenstad van Hoorn. Het Markermeer en het strand van Schellinkhout zijn op fietsafstand te bereiken voor een heerlijke wandeling of een middagje weg.**

### **Bijzonderheden**

- Hoekwoning met garage
- Parkeren op eigen terrein
- Energielabel A
- Cv-ketel en meterkast 2023
- Zonnepanelen 2023
- Moderne badkamer en strakke achtertuin
- Fraai gelegen aan het water
- Instapklaar en volledig afgewerkt
- Nabij het strandje van Schellinkhout
- Op fietsafstand van de binnenstad
- Wonen op een geliefde locatie

## Begane grond

Via de entree aan de voorzijde komt u binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en toegang naar de 1e verdieping. De moderne toiletruimte is voorzien van een toilet en fonteintje. Vanuit de hal komt u uit in de woonkamer.

## Woonkamer

De woonkamer is tuingericht en heeft een sfeervolle, eikenhouten vloer. De openslaande deuren aan de achterzijde geven toegang tot de achtertuin. Op een zomerse dag laat u zo heerlijk het frisse briesje de kamer koelen, ideaal! Voor de niet-alledaagse spullen is er onder de trap plek genoeg in de handige trapkast. De keuken en woonkamer vloeien naadloos in elkaar over. Een perfecte plek om te leven, koken en genieten!



## Keuken

De landelijke keuken is gelegen aan de voorzijde en biedt alles wat een kookliefhebber zich kan wensen. Afgewerkt met een granieten werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 90 cm SMEG inductie kookplaat uit 2023, Bosch vaatwasmachine, koel-vriescombinatie, spoelbak en een afzuiger.



## 1e verdieping

De overloop biedt toegang naar 3 slaapkamers en de badkamer. Er is een cv-kast aanwezig en een kast voor de witgoedapparatuur.

## Slaapkamers

Deze verdieping telt drie ruime slaapkamers. Alle kamers hebben recht opgetrokken wanden, verschillende formaten en een laminaatvloer. De 1e en 2e slaapkamer zijn gelegen aan de achterzijde en hebben uitzicht over de tuin. De 3e slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde. Via deze kamer is er toegang tot de 2e verdieping middels een vaste trap.

## Badkamer

Deze moderne badkamer beschikt over een regen-inloopdouche, wandcloset en een wastafel in meubel. Het raam zorgt niet alleen voor daglicht, maar ook voor natuurlijke ventilatie. In deze fijne ruimte komt u heerlijk tot rust!





## 2e verdieping

De 2e verdieping heeft een ruime overloop en twee dakramen. Er is een royale kastenwand aanwezig met veel opbergruimte en luxe spotverlichting. Wie droomt hier nu niet van!

## Elektrische installatie

Meterkast (2023) met 7 groepen.

## Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-ketel Intergas HR (2023) in eigendom.

## Isolatie

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



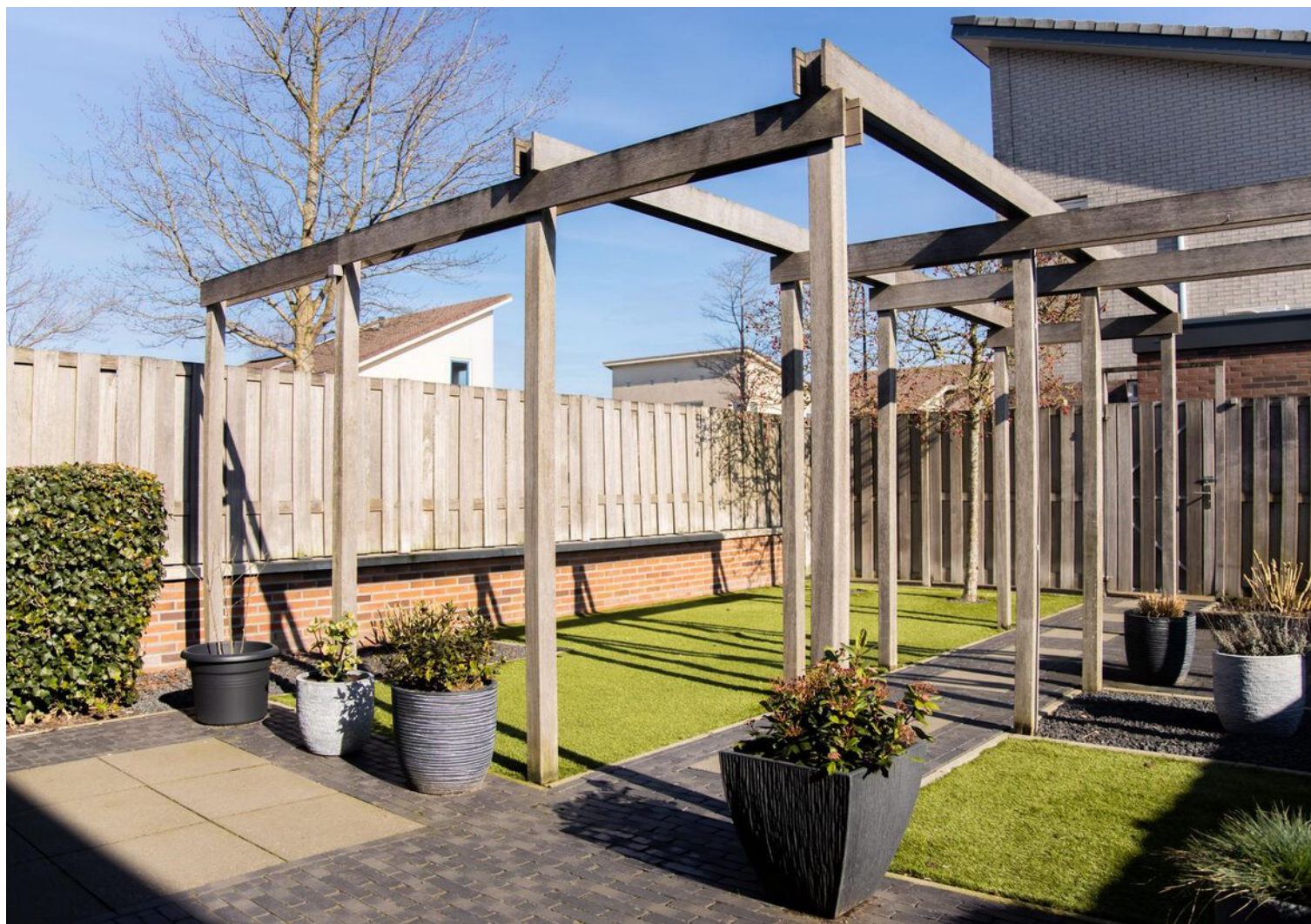


## Garage

De aangebouwde stenen garage beschikt over elektra, verlichting en een elektrische roldeur.

## Tuin

Ondanks het onderhoudsvriendelijke ontwerp biedt deze verzorgde achtertuin voldoende bloemen en planten om een levendige en natuurlijke sfeer te creëren. Keurig aangelegd met moderne tegels en een strakke afwerking. Deze prachtige tuin is een droom die uitkomt voor iedereen die houdt van het rust en ontspanning. Diverse zitjes bieden u een gezellige plek, waardoor u de zon en schaduw kunt opzoeken.





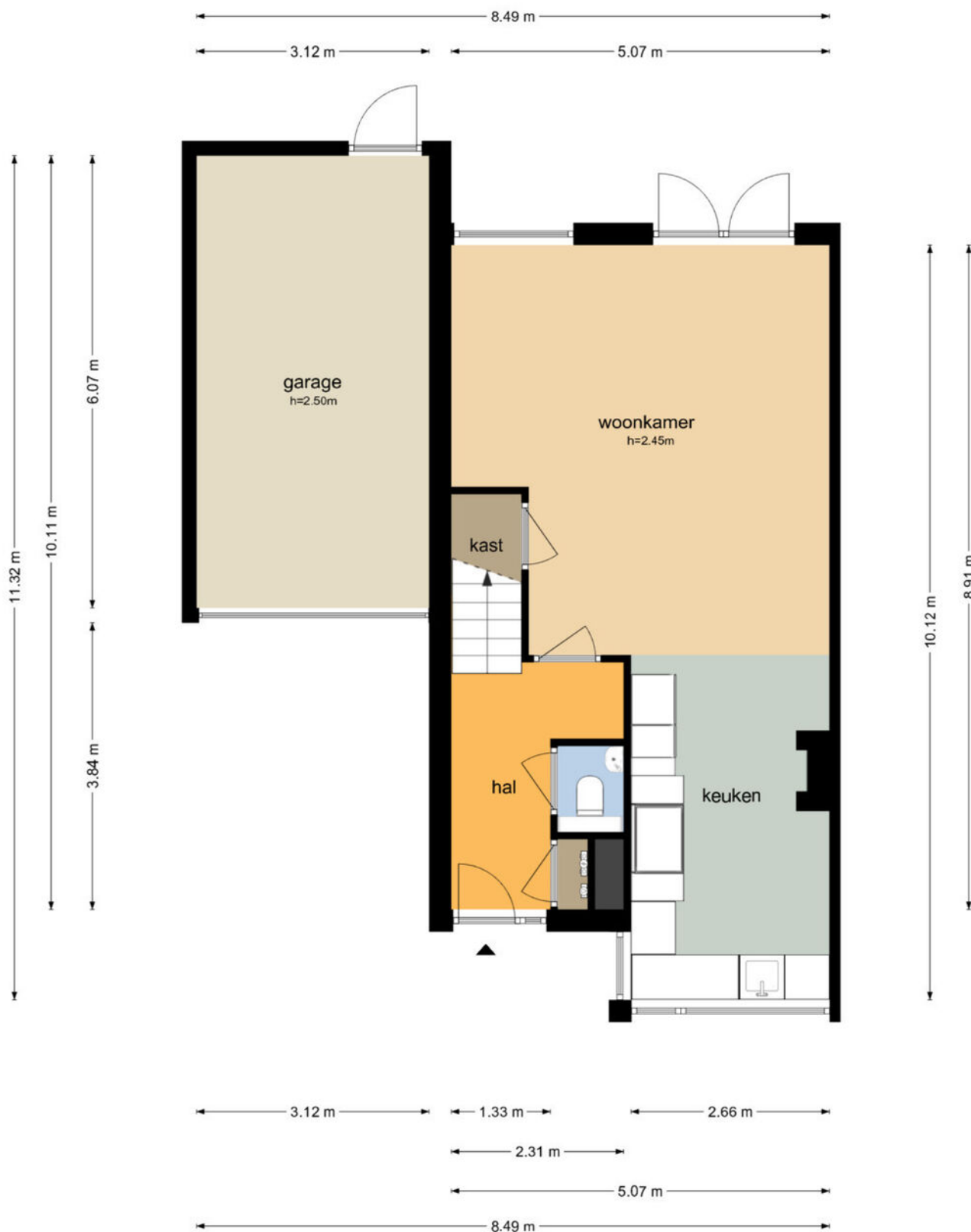


# Lijst van zaken

	<b>blijft achter</b>	<b>gaat mee</b>
Losse potten met planten		<b>x</b>
Tuinaanleg/beplanting en (sier)bestrating	<b>x</b>	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	<b>x</b>	
Buitenverlichting	<b>x</b>	
droogmolen incl. voet	<b>x</b>	
Zonnepanelen	<b>x</b>	
Rolluiken	<b>x</b>	
Gordijnrails: begane grond	<b>x</b>	
Gordijnen: begane grond	<b>x</b>	
Rolgordijnen: 1 <sup>e</sup> verdieping en 2 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Luxaflex: begane grond	<b>x</b>	
Lamellen: 1 <sup>e</sup> verdieping	<b>x</b>	
Vloer: - laminaat (1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> verdieping); - houtenvloer (begane grond).	<b>x</b> <b>x</b>	
Klokthermostaat; merk ENECO	<b>x</b>	
Keuken (inbouw) apparatuur: - kookplaat (inductie); - afzuigkap; - fornuis met oven; - koel-vriescombinatie; - vaatwasmachine.	<b>x</b> <b>x</b> <b>x</b> <b>x</b> <b>x</b>	
Legplanken: begane grond (trapkast)	<b>x</b>	
Opbouwverlichting: - (losse) wandlampen; - hanglampen/plafonnières.		<b>x</b> <b>x</b>
Garage/berging: - opbouwverlichting; - legplanken helft; - legplanken andere helft.	<b>x</b> <b>x</b>	<b>x</b>
Losse kasten: 1 <sup>e</sup> verdieping		<b>x</b>
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<b>x</b>	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc. )	<b>x</b>	
Wastafelmeubel	<b>x</b>	
Veiligheidsschakelaar wasmachine	<b>x</b>	
Sunshower		<b>x</b>
Rookmelders	<b>x</b>	

# Plattegrond begane grond

## Cezannehof 1 - Hoorn Begane Grond



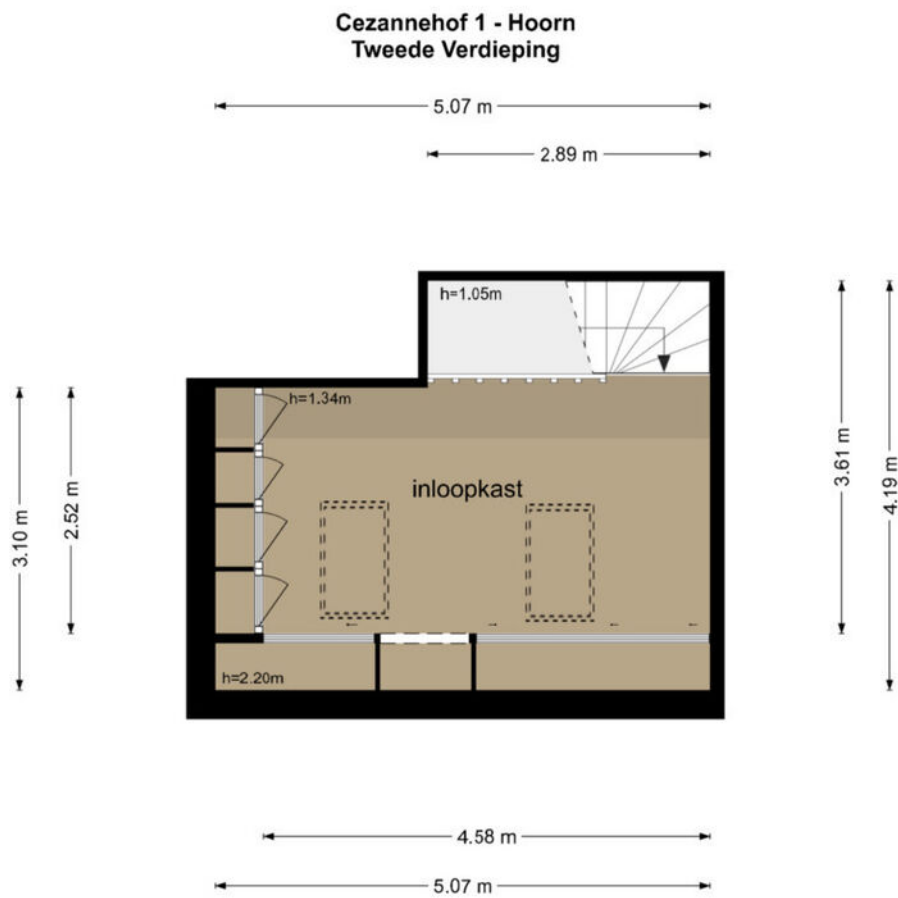
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# 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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3248022\_1



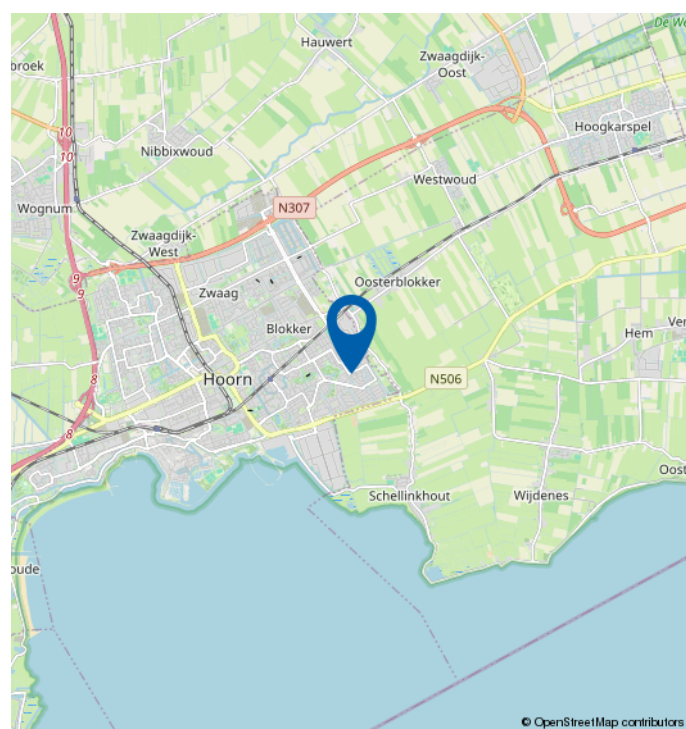
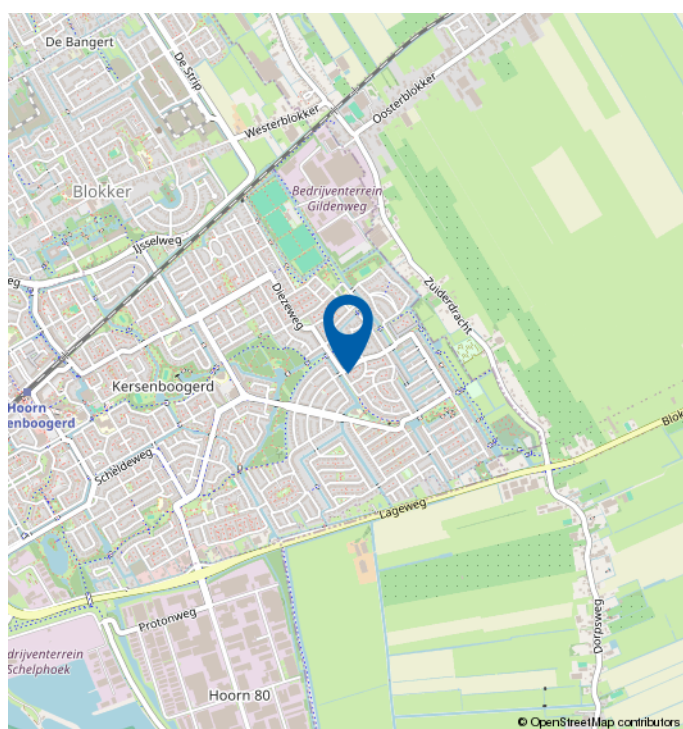
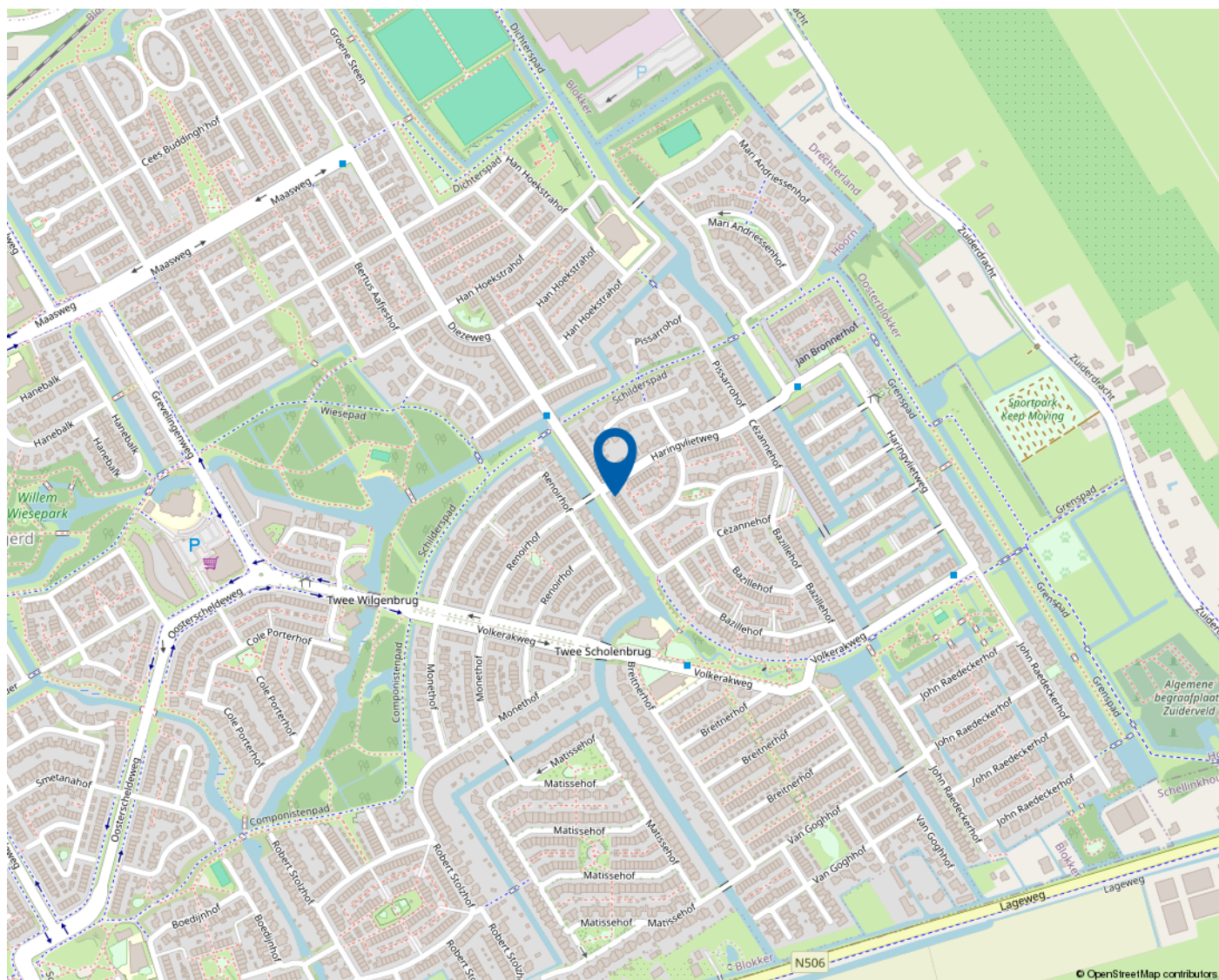
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoorn	
	Huisnummer	Sectie K	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5844	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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 27 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](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