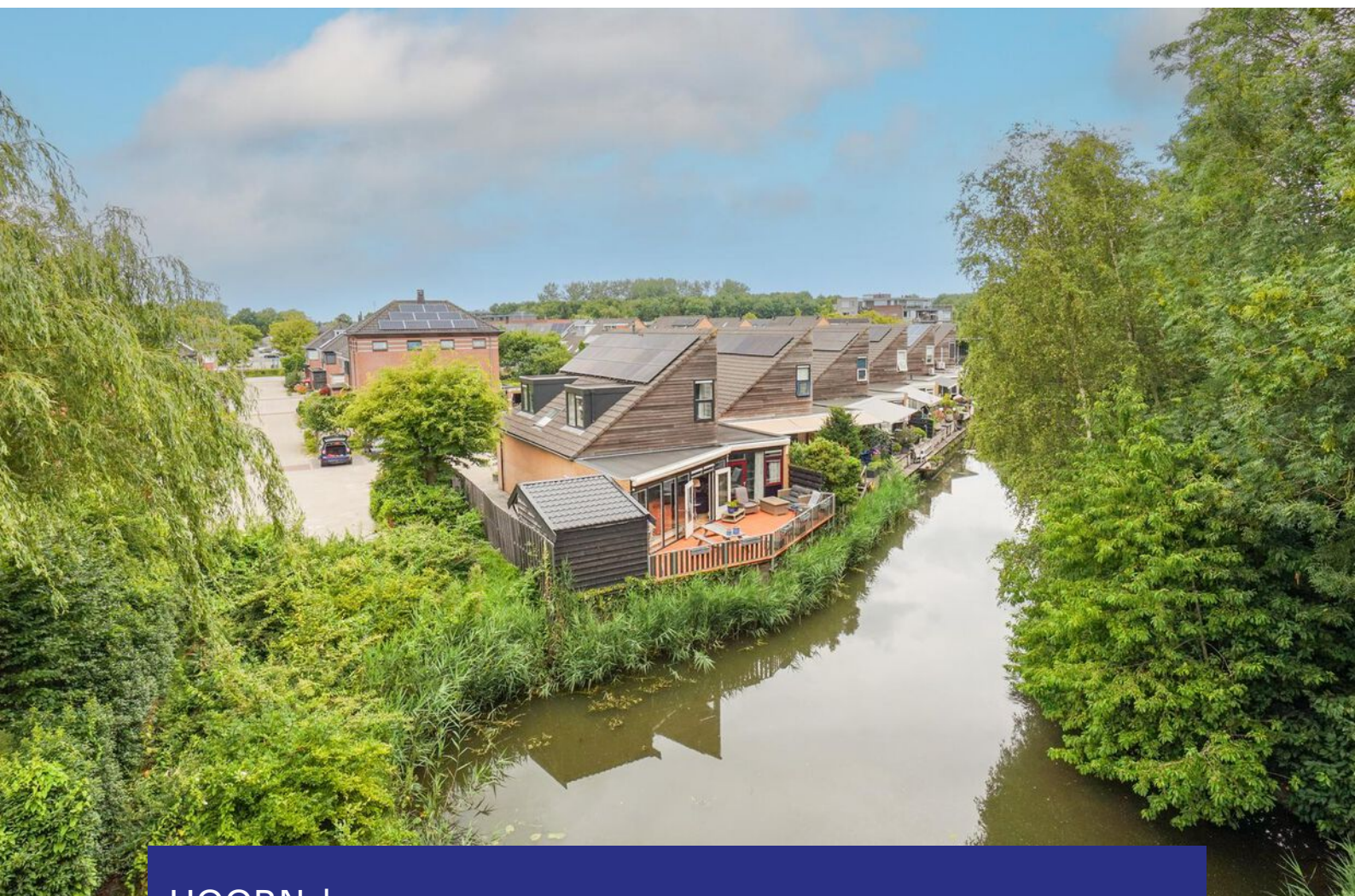


4x1 Makelaardij

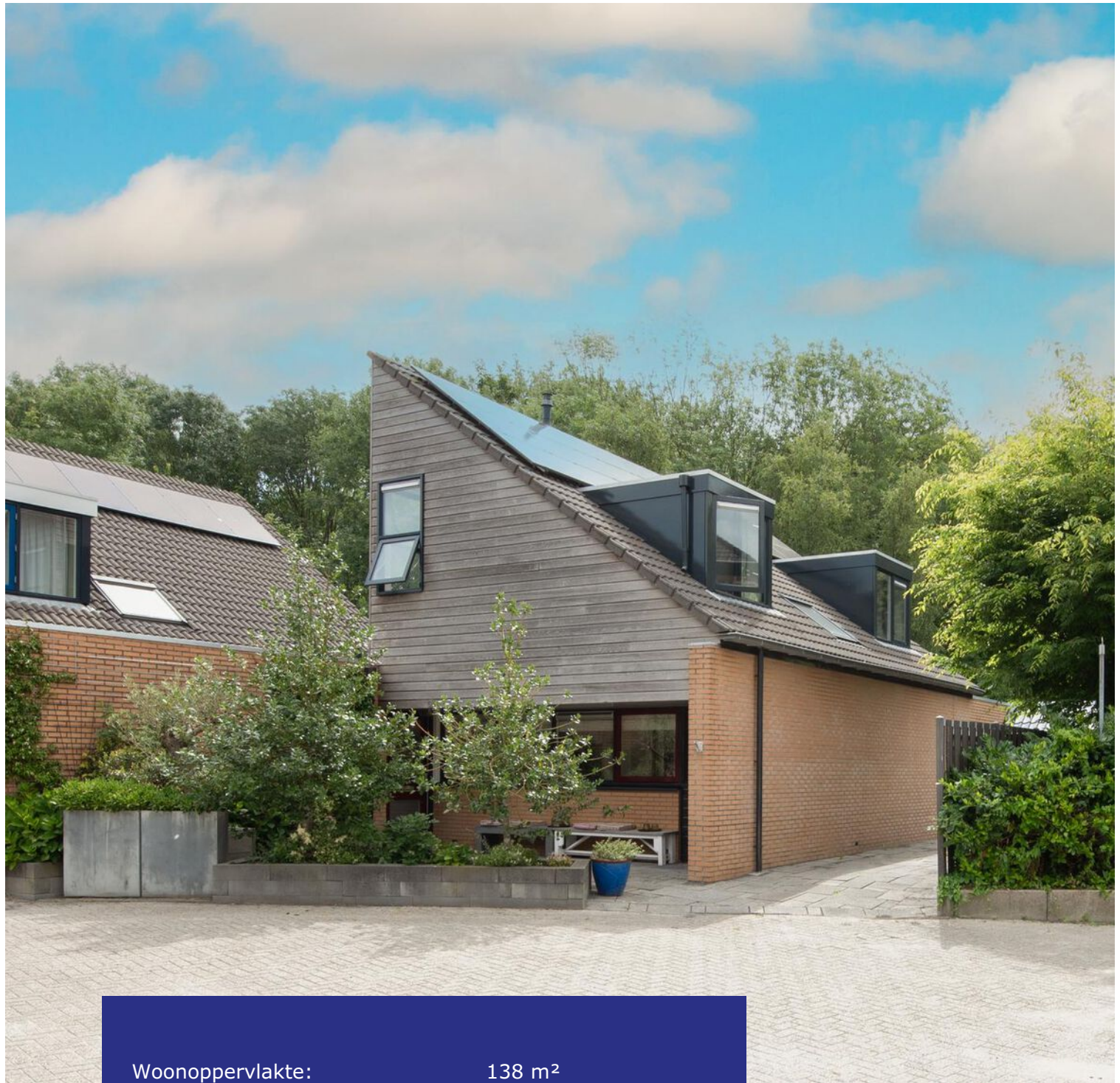
De 1^e stap bij verhuizen!



HOORN | Cole Porterhof 156, 1628 TN



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



Woonoppervlakte:	138 m ²
Perceeloppervlakte:	255 m ²
Inhoud:	614 m ³
Bouwjaar:	1994
Type woning:	geschakelde woning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Tuinligging:	zuid
Energie label:	A
Overige inpandige ruimte:	27 m ²



Cole Porterhof 156, Hoorn

Levensloopbestendige en moderne woning met garage, energielabel A en prachtig zicht over groen en water!

Bent u op zoek naar een levensloopbestendige woning met de allure van een riant woonhuis? Dan is dit uw kans! Mensen die nog niet aan een appartement toe zijn, kunnen hier hun hart ophalen. Gelegen op een rustige locatie treft u deze moderne geschakelde semibungalow met garage en onderhoudsvriendelijke tuin. Met een slaap- en badkamer op de begane grond is het huis zeer geschikt voor ouderen, maar met nog 2 extra slaapkamers én een 2e badkamer op de verdieping is het ook een fijne gezinswoning voor ouders met nog thuiswonende kinderen.

Kenmerkend is het bijzondere ontwerp van de woning. Beneden is de woonkamer uitgebouwd en voorzien van een vide. Hier komen

comfort en stijl samen in een huis dat voelt als een warme omhelzing. Met een woonoppervlak van 138 m², energielabel A en 18 zonnepanelen is dit een unieke kans. Verder beschikt de woning over een achtertuin op het zuiden met prachtig uitzicht over water en groen. Een woning die u van binnen gezien móet hebben om de ruimte te kunnen ervaren en de sfeer te kunnen proeven!

Wonen in alle rust én vlakbij het centrum van Hoorn. Het betreft een parel van een woning op een zeer aantrekkelijke locatie. Gelegen op een hoek in een rustige straat en aan de rand van een prachtig park. De supermarkt en een gezondheidscentrum bevinden zich op loopafstand. Het winkelcentrum en het NS-station Hoorn-Kersenboogerd zijn gemakkelijk te bereiken per fiets, net zoals de binnenstad van Hoorn.

Begane grond

Middels de overdekte entree aan de voorzijde komt u uit in de hal. Deze hal leidt u naar de woonkamer en geeft u toegang tot de meterkast, toiletruimte, garage, wasruimte, slaapkamer, badkamer en de trapopgang naar de 1e verdieping. De toiletruimte is modern ingericht met een wandcloset en een fonteintje.

Woonkamer

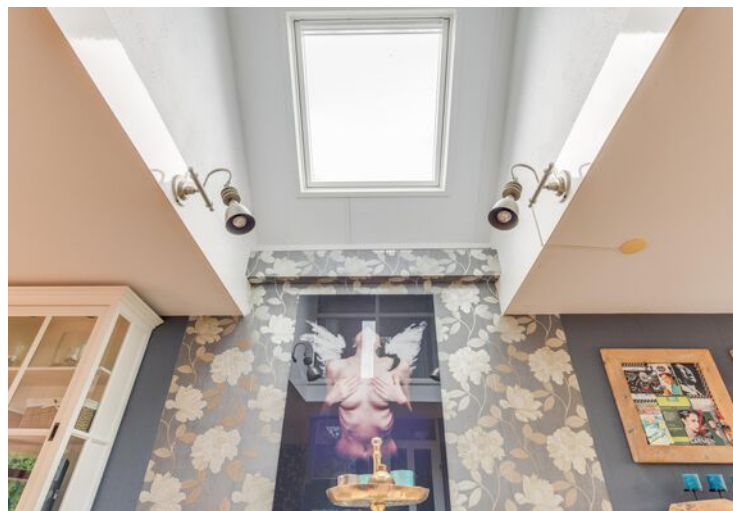
Zodra u binnenkomt, valt de royale opzet meteen op. De lichte woonkamer staat in directe verbinding met de tuin via grote raampartijen en openslaande deuren. Dit zorgt niet alleen voor een prettige lichtinval, maar ook voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Er is meer dan genoeg ruimte voor een grote zithoek en de parketvloer zorgt voor een sfeervol geheel. Aan de achterzijde zijn twee elektrische zonneschermen aanwezig.





Keuken

De open indeling zorgt voor een natuurlijke overgang van zithoek naar eethoek, met voldoende ruimte voor een grote eettafel. Het unieke ontwerp geeft deze woning een eigen identiteit. Zo zorgt de vide voor ruimtelijkheid en een zee van licht, door middel van een dakraam. Aan de voorzijde van de woning is de keuken gesitueerd. Deze luxe keuken is afgewerkt met een werkblad van Italiaans marmer en voorzien van een koffiemachine, 5-pits gas, vaatwasmachine, koel-vriescombinatie, oven, spoelbak en een afzuiger.





Slaapkamer

Een bijzonder kenmerk van deze woning is de levensloopbestendigheid. Op de begane grond vindt u zowel een slaapkamer als de badkamer. De slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft toegang tot de tuin. Hier vindt u een vaste schuifkastenwand en er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed.

Badkamer

De badkamer is uitgerust met een luxe regendouche, een heerlijk ligbad, wastafel in meubel en een designradiator. Dit is echt een plek om te ontspannen!

Wasruimte

Aparte ruimte met de opstelplaats van de cv-ketel, de omvormer voor de zonnepanelen en de aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger.



1e verdieping

Via een vaste trap komen we terecht op de 1e verdieping. De overloop met vide biedt toegang tot 2 slaapkamers en de 2e badkamer.

Slaapkamers

De woning biedt twee goed bemeten slaapkamers op de verdieping. Deze kamers zijn groot genoeg voor een tweepersoonsbed. Natuurlijk zijn het ook perfecte kamers voor uw hobby's. De 1e slaapkamer is gelegen aan de achterzijde, heeft een hoog plafond, een dakkapel en een zijraam. De 2e slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde, heeft een dakkapel en biedt voldoende ruimte om de kamer te splitsen.

Badkamer

De 2e badkamer is voorzien van een douche, 2e toilet en een wastafel in meubel.



Tuin

Welkom in uw eigen stukje paradijs! Buiten is het heerlijk vertoeven. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime voortuin met plantenbordes en een gezellig zitje. Aan de zijde is er plaats om drie auto's te parkeren op eigen terrein en er is een houten berging aanwezig. De achtertuin is werkelijk een pareltje en bestaat uit mooie kunststof, onderhoudsvriendelijke vlonderdelen. Stap binnen in een oase van groen en stilte. Hier geniet u elke dag opnieuw van een adembenemend uitzicht over kabbelend water, wuivend riet en de natuurlijke pracht die elk seizoen iets nieuws te bieden heeft.



Garage

Deze aangebouwde garage biedt volop ruimte voor het parkeren van uw auto of het opslaan van spullen. De garage is direct verbonden met de woning, waardoor u gemakkelijk toegang heeft tot zowel de tuin als het huis. Deze stenen garage is voorzien van een elektrische roldeur, lichtkoepel, elektra en verlichting.

Elektrische installatie

Meterkast met 7 groepen en een aardlekschakelaar.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening

Cv-combiketel Remeha Avanta 2009.

Isolatie

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



Bijzonderheden

- Geschakelde semibungalow met garage
- Badkamer en slaapkamer op de BG
- Energielabel A
- Prachtig uitzicht op water en groen
- 18 zonnepanelen
- Schilderwerk 2023
- 3 auto's parkeren op eigen terrein
- Uitgebouwde en tuingerichte woonkamer
- Luxe keuken en vide
- Twee badkamers en 3 slaapkamers
- Mogelijkheid 4e slaapkamer
- Tuin op het zuiden
- Gelijkvloers wonen
- Twee elektrische zonneschermen
- Ruimtelijk en licht
- Hoek gelegen
- Winkelcentrum op korte afstand
- Unieke woonkans!



Lijst van zaken

	blijft achter	ter overname
Tuinaanleg/beplanting	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting	x	
Tuinhuisje/buitenberging	x	
Zonneschermen	x	
Zonnepanelen	x	
Gordijnrails: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Gordijnen: begane grond en 1 ^e verdieping	x	
Rolgordijnen: begane grond	x	
Vouwgordijnen: begane grond	x	
Rolhorren: begane grond	x	
Vloer: tapijt, laminaat en parketvloer	x	
Klokthermostaat	x	
Keuken (inbouw) apparatuur:		
- kookplaat (gas);	x	
- afzuigkap;	x	
- oven;	x	
- koel-vriescombinatie;	x	
- vaatwasmachine;	x	
- inbouwkoffzetapparaat.	x	
Boeken-, legplanken: 1 ^e verdieping (2x)	x	
Opbouwverlichting:		
- (losse) wandlampen;	x	
- hanglampen/plafonnières.	x	
Dimmers	x	
Garage/berging: opbouwverlichting en legplanken	x	
Kasten: 1 ^e verdieping (2x)	x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	x	
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Wastafelmeubel	x	
Alarminstallatie	x	
Rookmelders	x	
Meubels + overige		x

Plattegrond 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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3446290_1



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hoorn

K

3882

kadaster

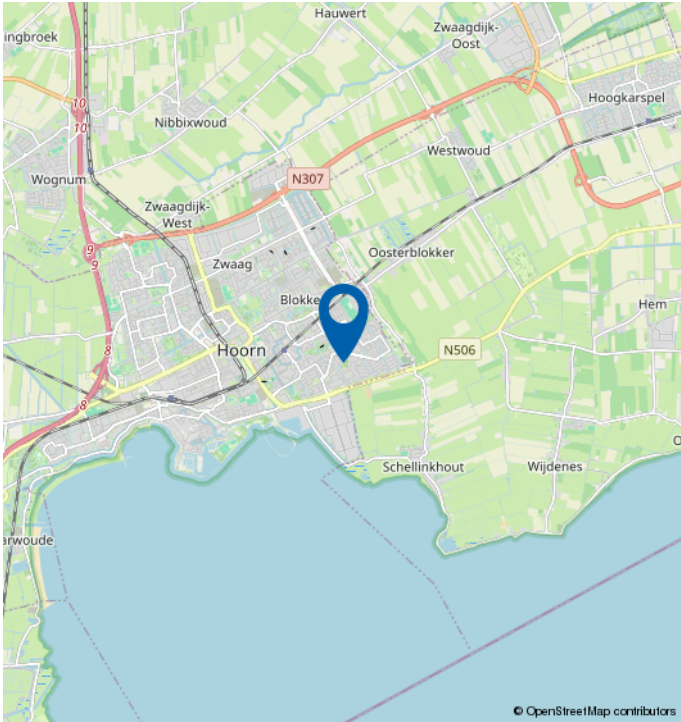
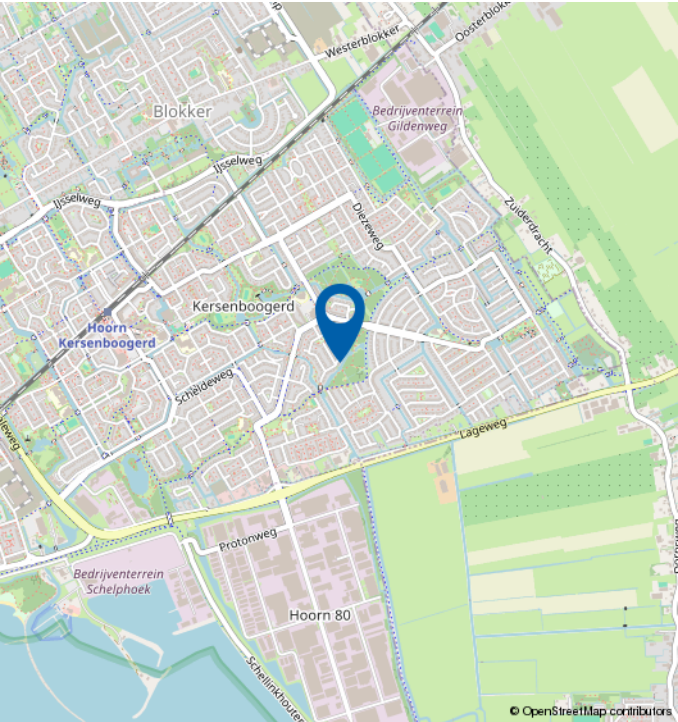
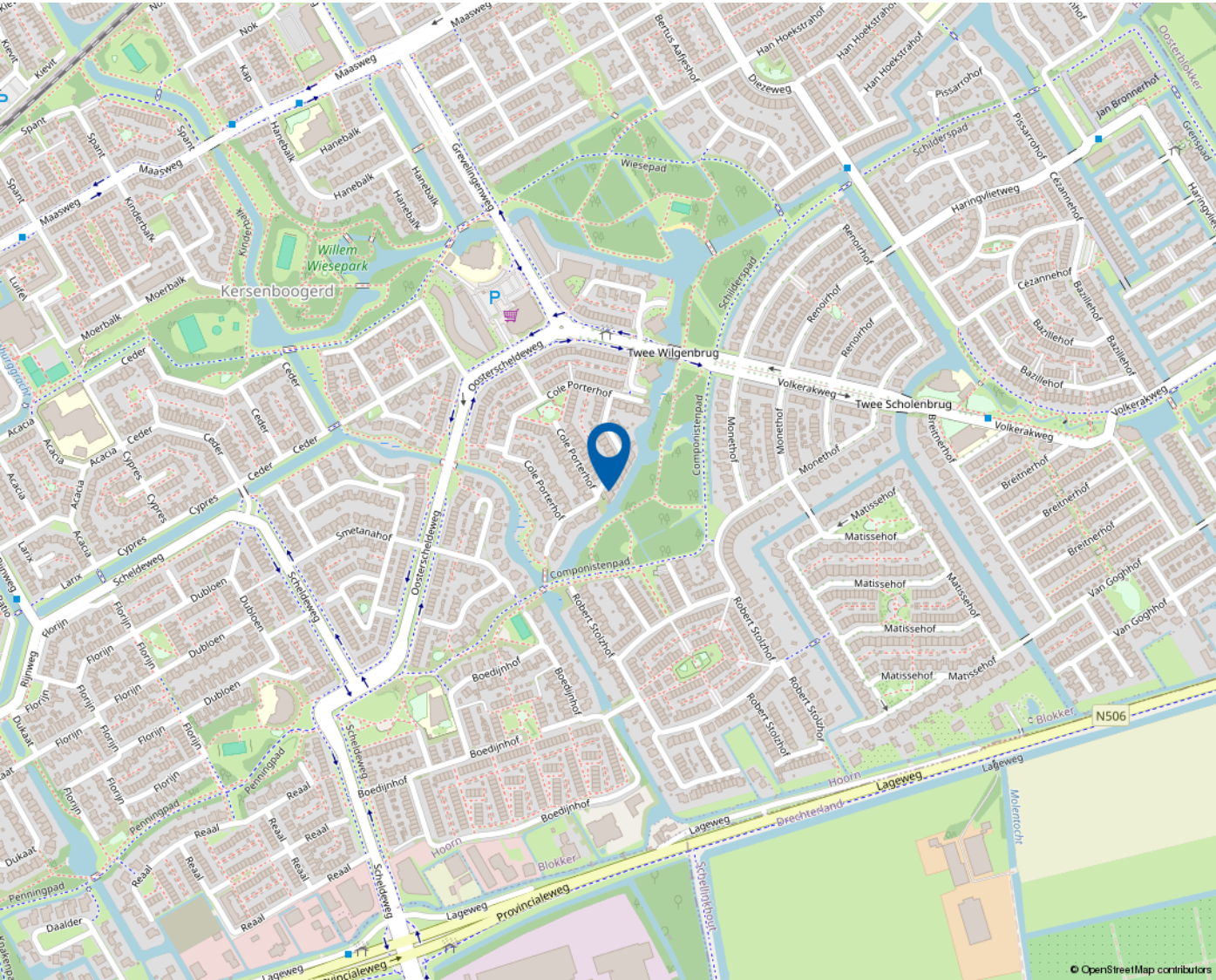
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juli 2025

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

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 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