4x1 Makelaardij

De 1e stap bij verhuizen!



HOORN | Florijn 137, 1628 RP

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



Woonoppervlakte:	93 m²
Perceeloppervlakte:	185 m²
Inhoud:	395 m³
Bouwjaar:	1992
Type woning:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Tuinligging:	noordwest
Energielabel:	C
Overige inpandige ruimte:	16 m²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	3 m²
Externe bergruimte:	7 m²



Florijn 137, HOORN

Uitgebouwde 2/1 kapwoning met parkeergelegenheid op eigen terrein, 3 slaapkamers, woonkeuken en een zonnige tuin! Alweer zo’n leuke woonkans op de Florijn! Deze 2/1 kapwoning staat in een rustige straat en is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor de woning heerlijk ruim is! Parkeren kan hier op eigen terrein, hoe fijn is dat! Beneden vindt u een sfeervolle woonkamer met visgraatvloer, een praktische bijkeuken en een grote woonkeuken met openslaande tuindeuren! De 1e verdieping telt 3 slaapkamers en een badkamer met ligbad. Momenteel functioneert de 2e verdieping als ruime bergzolder, maar hier heeft u ook de mogelijkheid om een 4e slaapkamer te realiseren! Een echte eyecatcher is ook de verzorgde tuin met berging en achterom.

Prettige woonomgeving! De woning is gelegen in een geliefde buurt met op loopafstand een sportveldje en diverse speeltuintjes. De straat is rustig, er is volop parkeergelegenheid en de buurt is kindvriendelijk. Op korte afstand vindt u het winkelcentrum Betje Wolfplein met NS-station Hoorn-Kersenboogerd, scholen en sportvoorzieningen. Zoekt u liever de drukte op? De gezellige binnenstad van Hoorn is gelegen op fietsafstand en heeft diverse winkels, horeca, bioscoop, de haven, schouwburg en een fantastisch stadsstrand! Met de auto rijdt u binnen 8 minuten op de Rijksweg A7, waardoor Amsterdam bereikbaar is in 30 minuten. Wonen op een centrale locatie doet u hier!
Bijzonderheden
- Uitgebouwde 2/1 kapwoning
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Sfeervolle woonkamer met visgraatvloer
- Woonkeuken met openslaande deuren
- 3 slaapkamers met de optie tot 4
- Zonnige achtertuin met berging
- Bouwjaar 1992 en 3 x betonvloeren
- Energielabel C en rustige straat
- Nabij het winkelcentrum met NS-station
- Op fietsafstand van de binnenstad

Begane grond
Fantastische woonkans! Welkom bij deze uitgebouwde 2/1 kapwoning aan de Florijn. Via de verzorgde zijentree komt u binnen in de hal met daarin een meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en een toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een fonteintje. Via de hal heeft u toegang tot de sfeervolle woonkamer.



Woonkamer
Wat een fijne ruimte is dit, hier voelt u zich snel thuis! Er zijn veel ramen, dus de woonkamer is heerlijk licht en de aanwezige visgraatparketvloer straalt sfeer en warmte uit. Wat een plaatje! Het ruime zitgedeelte is gelegen aan de voorzijde en kijkt uit over de straat. Een grote zitbank past hier met gemak en de sierhaard zorgt voor extra sfeer! Ziet u uzelf hier al zitten?





Keuken
De ruime woonkeuken is gelegen aan de achterzijde en beschikt over een 5-pits gaskookplaat met een 90 cm dubbele oven, afzuiger, vaatwasmachine en veel kastruimte. Doordat de woning aan de achterzijde is uitgebouwd, heeft u hier genoeg ruimte voor een grote eettafel. Door middel van de openslaande deuren heeft u toegang tot de zonnige achtertuin! Een fijne plek om lekker te tafelen met familie!



Bijkeuken
De bijkeuken is gesitueerd in de aanbouw en bereikbaar vanuit de keuken. Hier is er plaats voor de witgoedapparatuur en de voorraad. Lekker uit het zicht! Een praktische ruimte en een mooie toevoeging aan deze woning.





Tuin
Buiten vindt u een onderhoudsvriendelijke voortuin met oprit en plaats om twee auto’s te parkeren op eigen terrein. De achtertuin maakt het verhaal compleet! Gelegen op het noordwesten en voorzien van een zonnig terras. Er is plek voor meerdere zitjes en er is een praktische achterom aanwezig. Deze tuin is perfect voor gezellige barbecues, tuinfeestjes of gewoon om rustig van een kop koffie te genieten. Groene vingers zijn hier niet nodig! Achter in de tuin vindt u een berging, ideaal voor het stallen van de fietsen en tuinspullen.











1e verdieping
Via de vaste trap komt u uit op de 1e verdieping. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamers
Deze verdieping beschikt over drie slaapkamers, perfect voor een gezin of voor het creëren van een werkplek! De 1e slaapkamer is gelegen aan de voorzijde over de volledige breedte van de woning. Er is plaats voor een tweepersoonsbed, een grote kledingkast en er is toegang tot het balkon. De 2e en 3e slaapkamer zijn gelegen aan de achterzijde en hebben uitzicht over de tuin.

Badkamer
De badkamer is voorzien van een heerlijk ligbad/douchecombinatie, een wastafel en een 2e toilet.











2e verdieping
De 2e verdieping is bereikbaar via een vlizotrap vanuit de 3e slaapkamer. De verdieping is nu in gebruik als grote zolder, ideaal voor het opbergen van koffers, wintersportspullen en kerstartikelen. Heeft u toch liever behoefte aan een extra kamer? Hier heeft u de mogelijkheid om een 4e slaapkamer te realiseren.





Elektrische installatie
Meterkast met 7 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

Verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening
Cv-combiketel Intergas HR 2012 in eigendom.



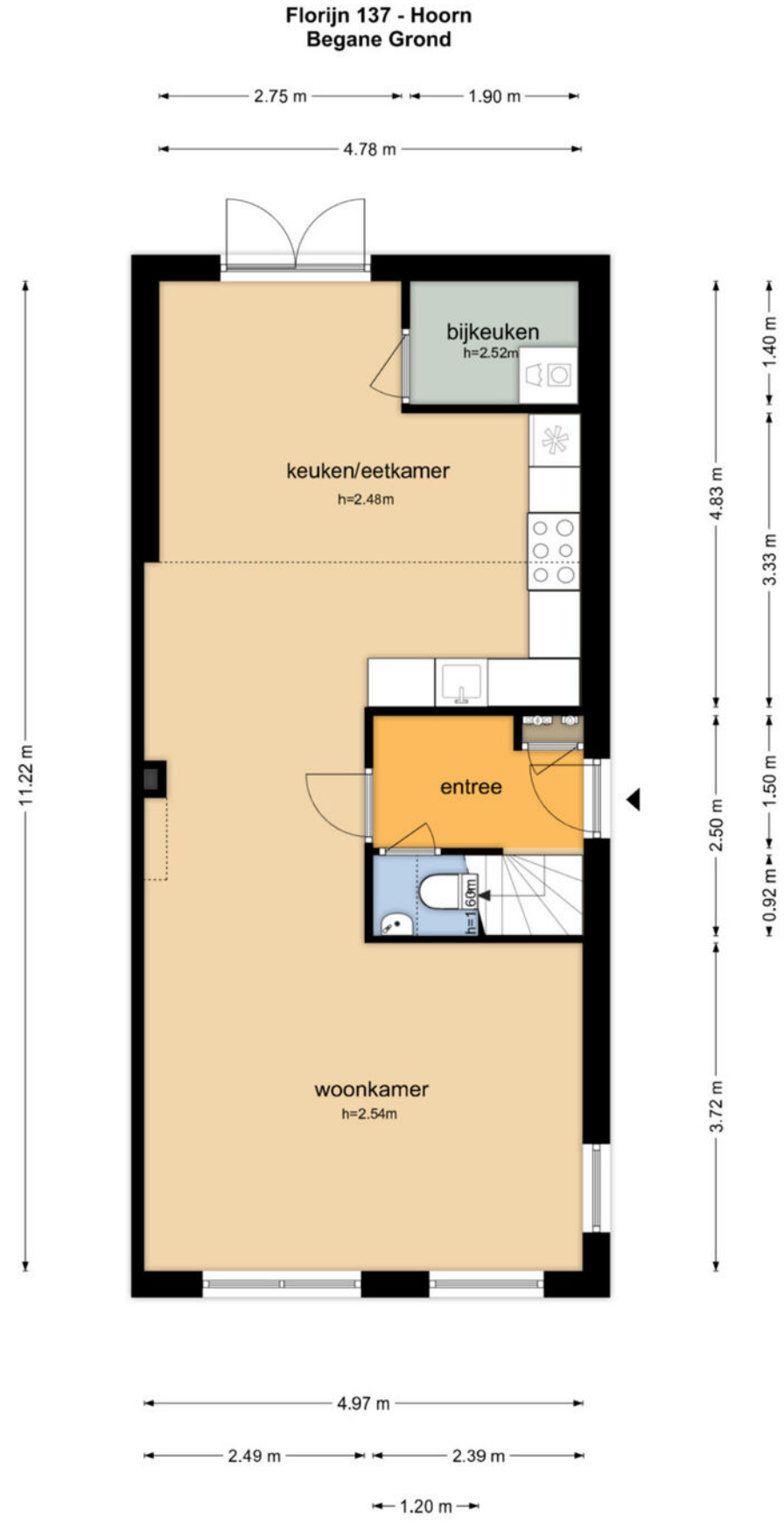
Isolatie
De woning is geïsoleerd door middel van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbele beglazing.



Lijst van zaken

	blijft achter	gaat mee
Tuinaanleg/beplanting	x	
(sier)bestrating	x	
Erfafscheiding/ schutting/ tuinschermen	x	
Buitenverlichting	x	
Tuinhuisje/buitenberging	x	
Speciale deurbel/ bel & trafo	x	
Gordijnrails: begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping	x	
Rolgordijnen: begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping	x	
Rolhorren: 1e verdieping	x	
Vloer: tapijt en parketvloer	x	
Klokthermostaat; merk Nefit	x	
Sierhaard	x	
Keuken (inbouw) apparatuur: - afzuigkap; - fornuis met oven; - magnetron; - vaatwasmachine.	 x x x x	
Opbouwverlichting: - (losse) wandlampen; - hanglampen/plafonnières.	 x	 x
Dimmer	x	
Toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)		x
Badkameraccessoires (planchet, spiegel, handdoekrekje etc.)	x	
Rookmelders	x	

Plattegrond begane grond



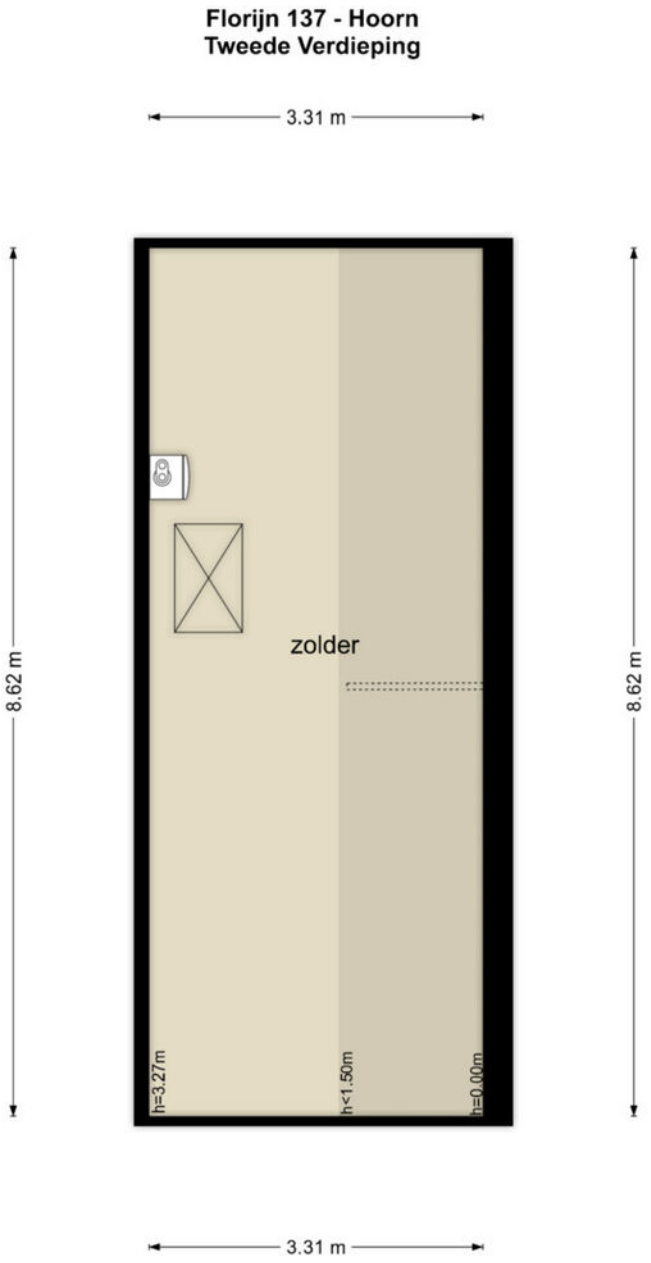
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond eerste verdieping



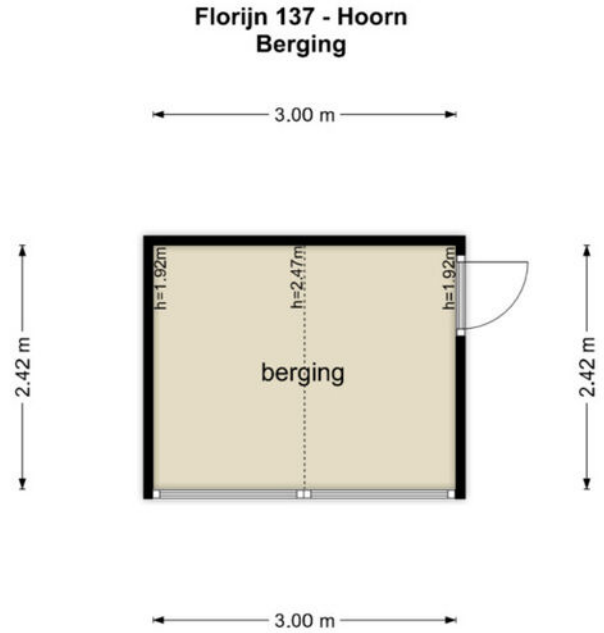
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

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 berging



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: 4165166_2



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

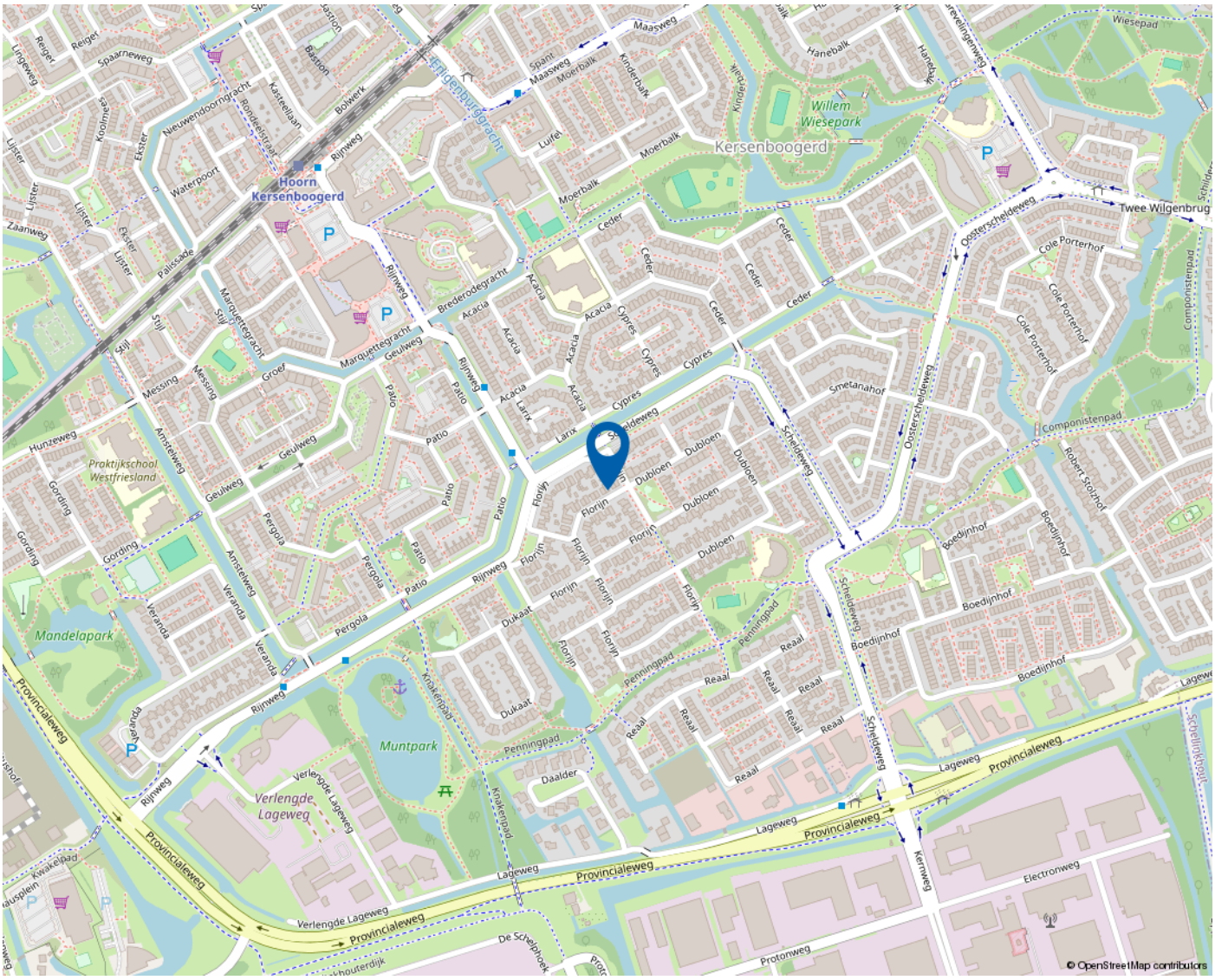
Kadastrale gemeente	Hoorn
Sectie	L
Perceel	3217

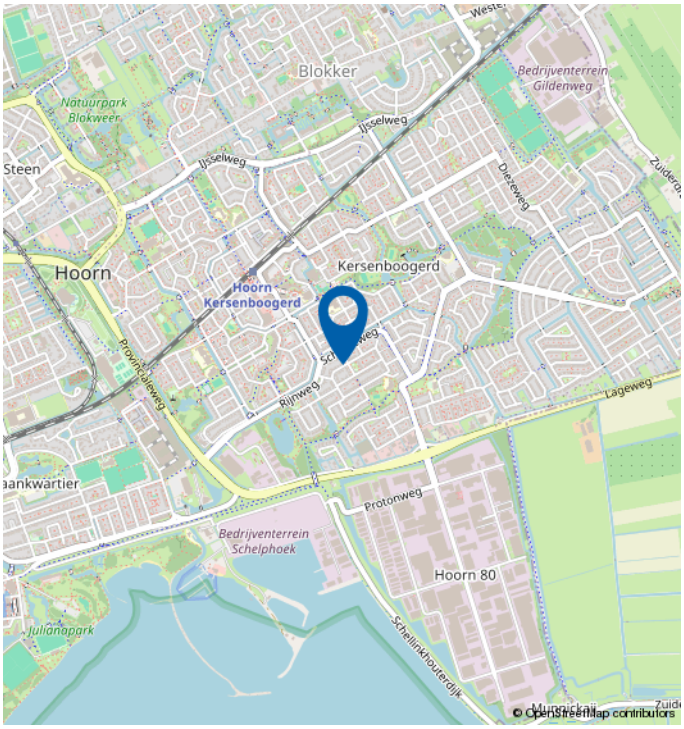
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

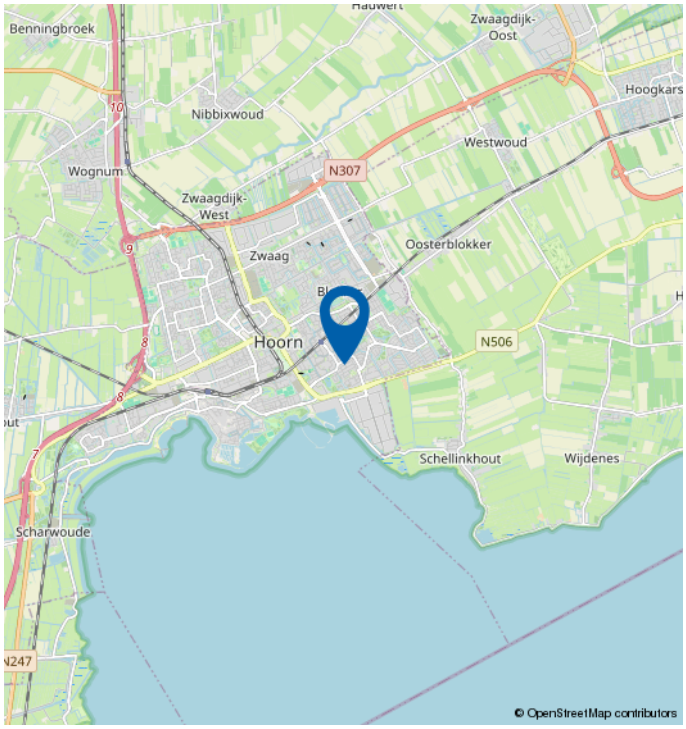
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

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 aanvaard 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 vervolggesprek 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