

ONDER DE PANNELEN  
**Y**  
YVONNE VAN DER JAGT  
*makelaardij*



Vraagprijs  
€ 340.000,- k.k.

Dorpsstraat 220 Wervershoof

0228 - 751 795  
yvonne@yvonnevanderjagt.nl  
www.yvonnevanderjagt.nl



## Beschrijving

Wat een leuke 2/1 kap-woning  
aan de Dorpsstraat in  
Wervershoof.

Gezellige woonkamer met open  
keuken. In totaal drie  
slaapkamers en voor degenen  
die een riante (in pandige)  
garage zoeken....zoek niet  
verder!

De garage heeft namelijk een  
oppervlakte van 5,27 x 5,84 m.  
Er bovenop is een dakterras  
gerealiseerd.

## **Begane grond**

Via de entree komt u in de hal met de toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

## **Woonkamer**

Vanuit de zithoek kunt u het straatleven gadeslaan op de Dorpsstraat. Niet te druk, maar gezellig levendig. Achter in de woonkamer is er meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel en zo creëert u een knusse woonkeuken.

## **Open keuken en kelder**

De rechte keukenunit is in 2006 geplaatst en het granieten werkblad vorig jaar. U kookt op een keramische kookplaat (2019) voorzien van een afzuigkap (2022). Verder is er een vaatwasser (2015) en koelkast (2006). Op de andere muur is nog een extra kastenwand geplaatst met een combi-oven/magnetron (2010). En, charmant en praktisch detail: in de ernaast gelegen kelder met stahoogte kunt u de nodige provisie opslaan.

## **Garage met oprijpad**

De onderheide in pandige garage met betonvloer, afvoerputje, dubbelglas, radiator en vernieuwde dakbedekking in 2021, is ideaal voor diegenen met veel benodigde opslagruimte. Natuurlijk is het ook een heerlijke werk- of hobbyruimte. Met drie ramen aan de achterzijde, een loopdeur aan de linker- en rechterzijde en een elektrisch (ook op afstand) te bedienen sectionaaldeur aan de voorzijde is het echt een fijne, lichte ruimte. Er is een aansluiting aanwezig voor de wasmachine en droger. Ook de CV-ketel is hier opgesteld. Op

het oprijpad heeft u ruimte om uw auto te parkeren.

## **Patio en dakterras op het zuiden**

Zo leuk! U heeft de keuze uit hoog en droog met uitzicht chillen op het grote dakterras of beschut en privacy vol genieten op de patio aan het water.

## **Eerste verdieping**

De eerste verdieping heeft twee slaapkamers, beide voorzien van een inbouwkast, een badkamer en een voormalige badkamer die heringericht kan worden als bijvoorbeeld wasmachineruimte, opbergkast of walk-in closet. U kunt de ruimte ook betrekken bij de slaapkamer.

## **Badkamer**

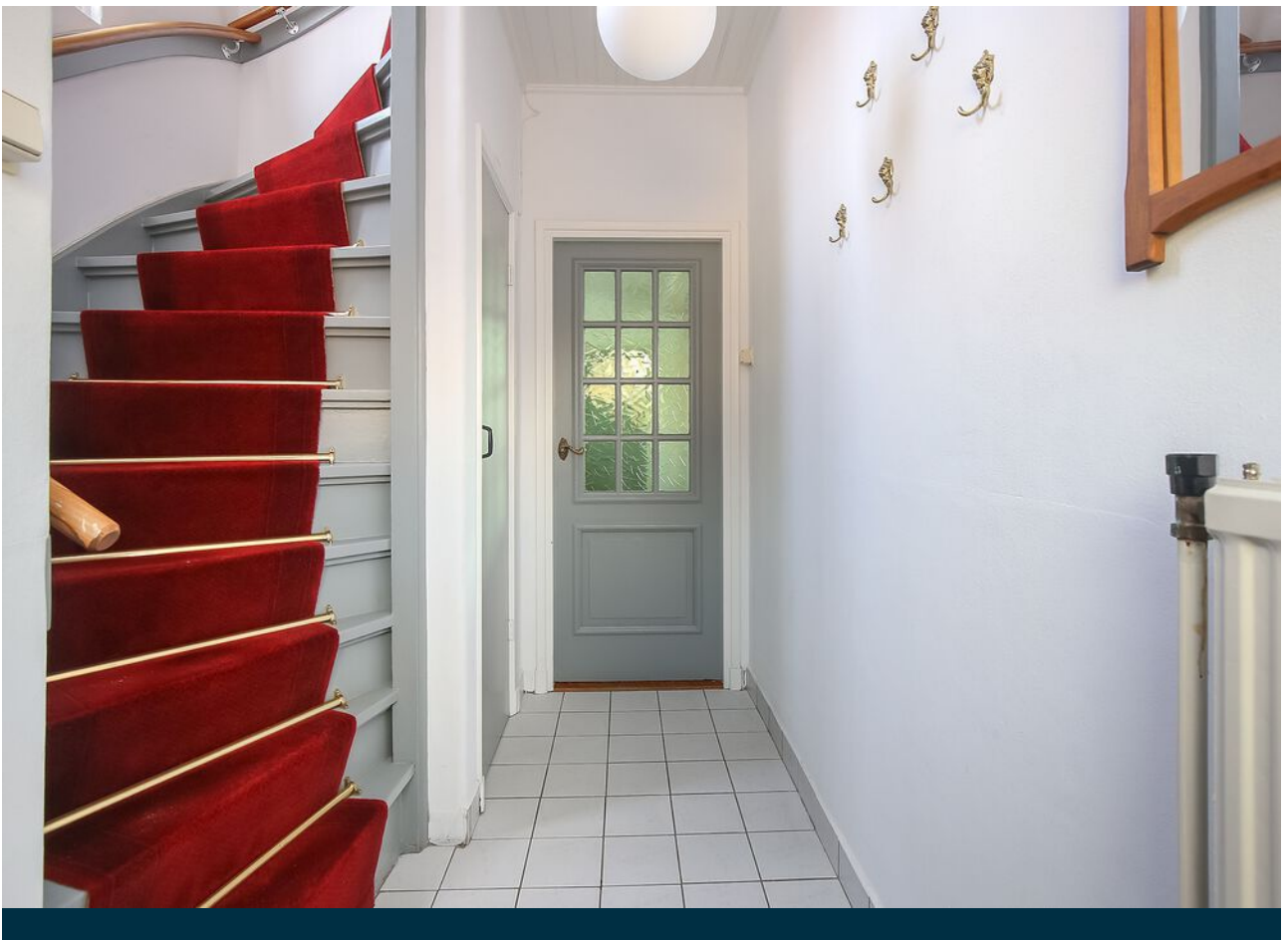
De badkamer is ongeveer 15 jaar oud en is voorzien van alle gemakken als een inloopdouche, ligbad, wandcloset, wastafel met planchet en spiegel en een handdoekradiator.

## **Tweede verdieping**

En hier is slaapkamernummer drie. Met dakkapel, dus een fijne, ruime, lichte en privacy volle kamer. Op de overloop en de grote inbouwkast is veel opbergruimte gecreëerd.

## **Wervershoof**

Volgens zeggen "het mooiste dorpje aan de rand van het IJsselmeer" Het dorp is rijk aan voorzieningen, maar ook aan gemeenschapsgevoel. Er zijn verschillende basisscholen, een sportcentrum, een sportpark, het museum, de mooiste molen van Nederland (2010) en diverse uitgaansgelegenheden. Beroemd is ook de Wervershoofse kermis, waar mensen van heinde en verre op af komen. Het uitgebreide winkelcentrum en een variëteit aan winkels maakt dat je de stad nauwelijks mist en recreatief is er ook genoeg te doen. Het is prachtig gelegen aan het IJsselmeer. U hoeft dus alleen de dijk over om te genieten van strand en water. Binnen een kwartier zit u op de snelweg die naar de randstad leidt.



























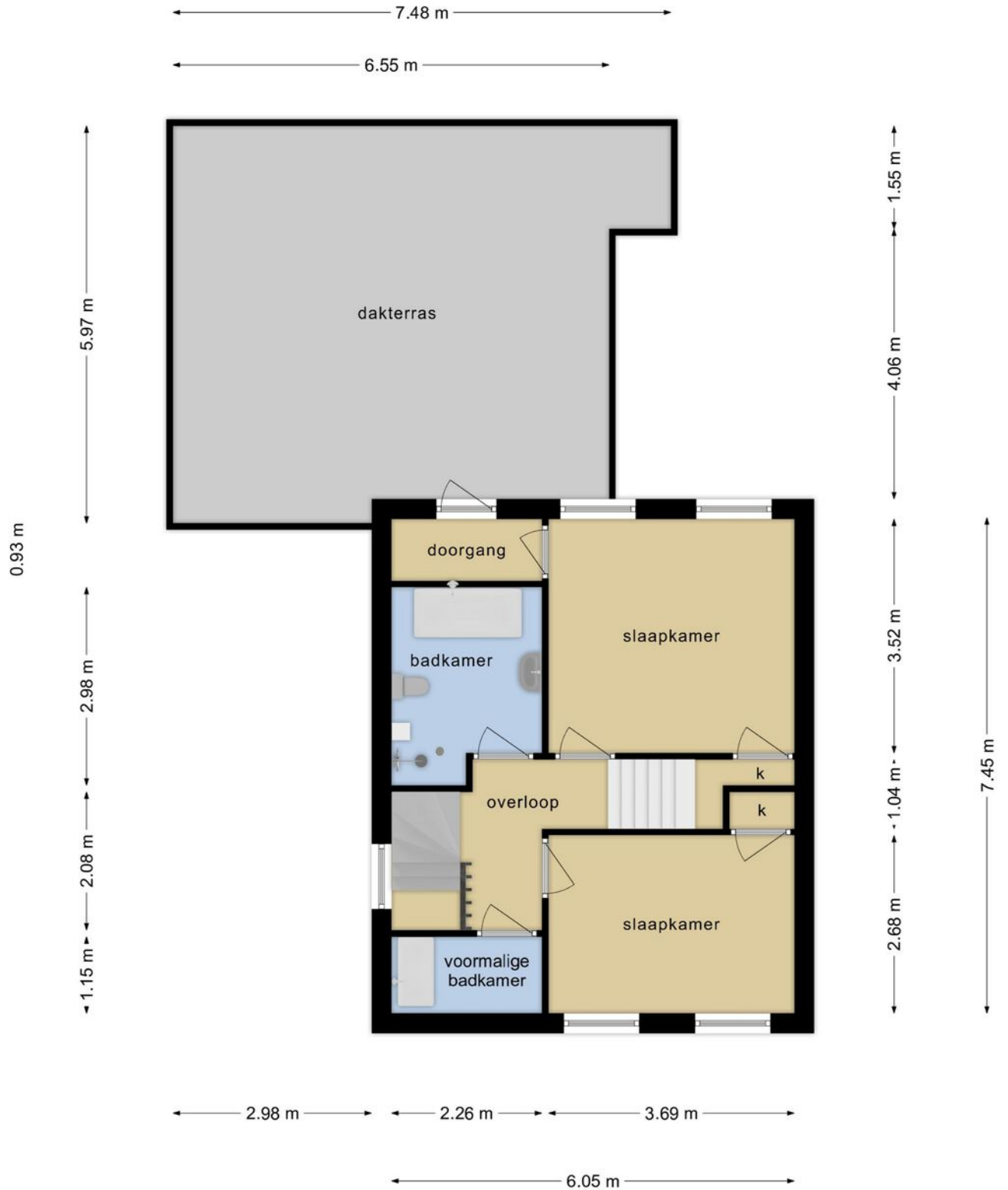
# Begane grond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# 1e verdieping

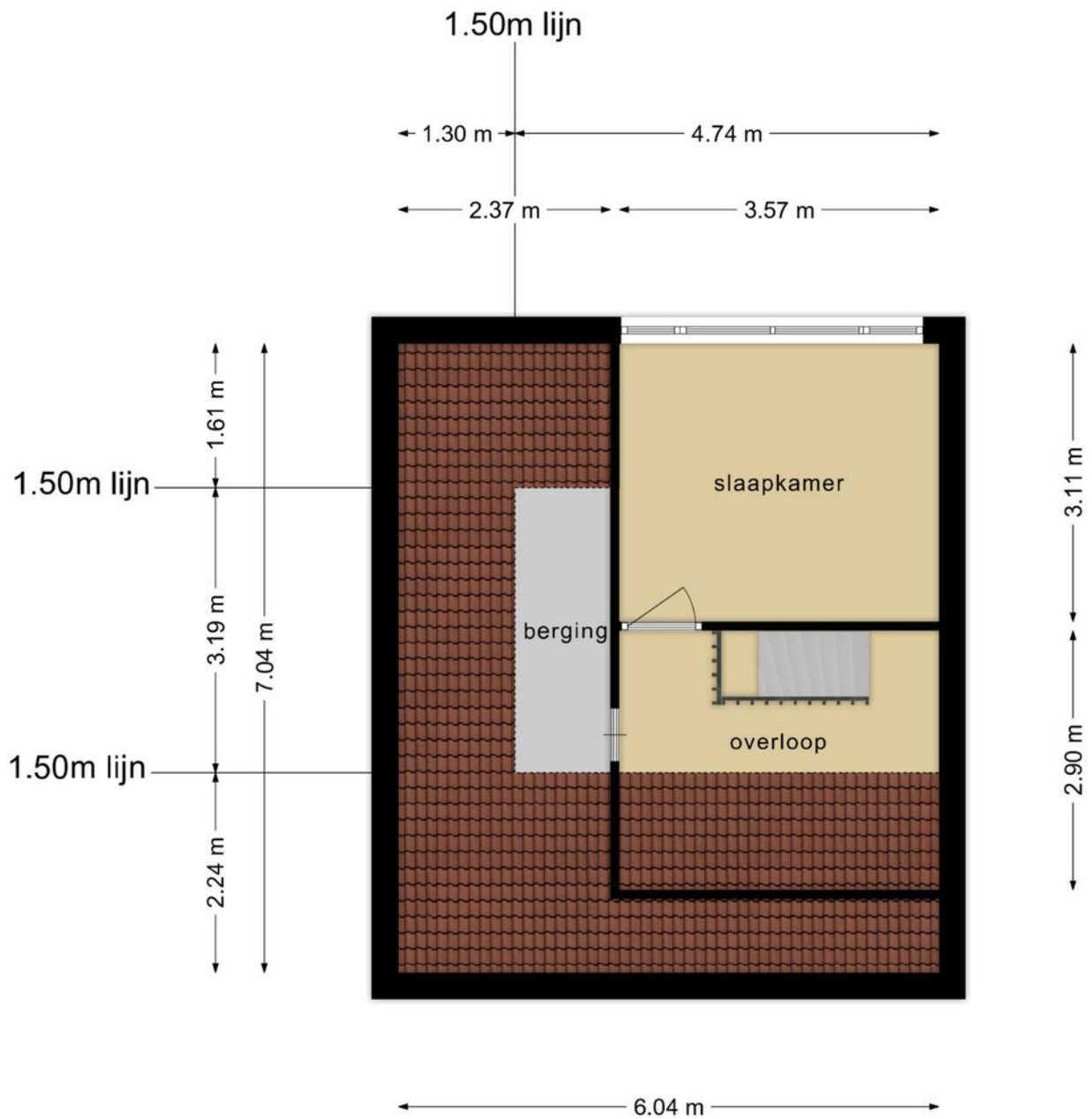


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





## 2e verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstr.220 Wervers



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wervershoof	
—	Huisnummer	Sectie O	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 265	
—	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 12 september 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Kenmerken

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	2/1 kap woning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1966
Inhoud	487,17 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	107,62 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	39,35 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	34,53 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	160 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Wervershoof, Sectie O, nummer 265
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Patio en dakterras
Lengte/Breedte patio	4 x 3 meter
Oriëntatie	Zuid
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Nefit Ecomline HR
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	Geiser Vaillant
Bouwjaar	2012 / 2017
Combiketel	Nee
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas, hr ++ glas
Energie label	D, geldig tot 18 augustus 2033, registratienummer 263777492

*Over ons*

### **Van Circus tot Makelaardij**

Voordat ik de makelaardij in stapte heb ik veel van de wereld gezien en in verschillende branches gewerkt.

Groepsreizen geleid in Azië en veel zelf gereisd in grote delen van de wereld, in het ziekenhuiswezen in diverse functies doorgestroomd, als tourneemanager de tournees van het Groot Russisch Staatscircus in de BeNeLux voorbereid, jarenlang een HR-functie bekleed bij een zorgorganisatie, en zo meer. Het makelaarsvak heeft mij altijd getrokken, en.....

wat een goede keuze is dit geweest! Niets mooier dan mensen op een persoonlijke manier begeleiden naar een nieuwe woning. Ik kan op deze manier veel betekenen voor iemand! En daar ga ik voor!

Zeven dagen per week, ook in de avonden, tot uw dienst. Als zelfstandig ondernemer, professioneel en gedreven, ben ik gericht op het resultaat en een prettige relatie met u als opdrachtgever. Kwaliteit gaat voor kwantiteit; ik wil graag tijd en aandacht hebben voor u.

U kent op ieder moment de voortgang van het verkoop en/of aankooptraject van uw woning, waarbij u maximaal wordt ontzorgd. De werkwijze stemmen we uiteraard samen af.

Ik begeleid persoonlijk het verkoop en/of aankooptraject van uw woning van begin tot eind, dus vanaf de kennisgeving met u tot en met het zetten van uw handtekening bij de notaris.

Dat betekent: een korte 'lijn' met u, heldere communicatie, transparante werkwijze. Wilt u kennismaken met mij?

*Ik neem graag de tijd voor u!*



ONDER DE PANNEN  
**YVONNE VAN DER JAGT** R JAGT  
*makelaardij*  
0228-751 795  
www.yvonnevanderjagt.nl

95  
jt.nl



# Vraag en antwoord

## **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## **2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien

moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## **5. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## **6. Mag een makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## **7. Wat is een optie? Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:**

- a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.



# Vraag en antwoord

De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

## **8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## **9. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit mee-nemen in de onderhandelingen.

Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

## **10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.



## Extra informatie

Alle door Yvonne van der Jagt Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

### **Erfdienstbaarheden**

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte VBO, NVM, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging eigen huis.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

### **Ontbindende voorwaarden**

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **Ouderdomsclausule**

In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, worden opgenomen dat koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 15 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld worden, lager kunnen liggen dan bij nieuwere objecten.



Yvonne van der Jagt - Makelaar KRMT

Neem dan contact op met ons kantoor:

Nuwendoorn 38  
1613 LD Grootebroek  
0228 - 751 795  
[yvonne@yvonnevanderjagt.nl](mailto:yvonne@yvonnevanderjagt.nl)  
[www.yvonnevanderjagt.nl](http://www.yvonnevanderjagt.nl)

