

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

Vraagprijs  
€ 645.000,- k.k.

Dorpsweg 78 b Twisk

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



## Beschrijving

### Paradijs aan de Dorpsweg

Deze woning is Het Complete Plaatje; idyllisch gelegen aan de Dorpsweg, een perfect onderhouden en hoogwaardig afgewerkte woning aan zowel de buiten- als binnenzijde, verbouwd en verduurzaamd in 2003, volledig geïsoleerd, een mooi perceel van 655 m<sup>2</sup>, fijne indeling van de ruimtes op alle woonlagen en een garage met breed oprijpad en schuur. En wat dacht u van een zeer recent afgegeven energielabel A!

### Indeling in vogelvlucht:

- Kelder
- Begane grond:  
Woonkamer ensuite,  
woonkeuken, bijkeuken (met  
bergzolder), slaapkamer/  
kantoor, toilet
- Eerste verdieping:  
Drie slaapkamers, badkamer,  
wasruimte
- Tweede verdieping:  
Bergzolders

### **Chique entree**

Via de entree komt u in de chique lange hal met deuren naar de woonkamer, slaapkamer/kantoor, kelder, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

### **Prachtige woonkamer ensuite**

Wat een geweldige ruimte! Aan de voorzijde een knusse zithoek met een charmante erker met pannendakje, aan twee zijden ramen met een prachtig zicht op de levendige Dorpsweg en op de schilderachtige landerijen. Het feestje is hier compleet met in de hoek een schouw met authentieke houtkachel die u ter overname wordt aangeboden. Aan de andere kant van de ensuite deuren het eetgedeelte. Er staat nu een bescheiden eettafel, maar u ziet het al, er kan een tafel staan waaraan zeker acht personen kunnen plaatsnemen.

### **Woonkeuken met veranda**

Een hoekkeuken van formaat met als eye catcher een Boretti vijfspots gasfornuis met oven en diverse inbouwapparatuur. De drie ramen boven het werkblad geven een fijn uitzicht de achtertuin in. En ook hier kunt u met gemak een tweede eettafel kwijt. Rechts van de keuken loopt u via de openslaande deuren de overdekte veranda op. Bij mooi weer, buiten eten dus!

### **Slaapkamer/kantoor/of ....**

Aan de voorzijde van de woning is er nog zo'n mooie kamer, multifunctioneel te gebruiken met aan twee zijden ramen.

### **Bijkeuken met pannendak en bergzolder**

Vanuit de keuken, langs nog

twee handige inbouwkasten, loopt u de bijkeuken in. Hier staat een mooi keukenblok met bovenkast en met een handige verdiepte spoelbak. Verder zijn er nog aansluitingen en is er nog voldoende ruimte voor witgoed-apparaten. De hybride HR-combiketel (2022) die uitblinkt door energiezuinigheid en de omvormer voor de zonnepanelen (2022) hangen aan de wand. Twee loopdeuren geven toegang tot de voor- en achterzijde van de woning. De bergzolder is heel slim ingericht als "machinekamer" met als kloppend hart de warmtepomp (2022) die in 2023 is geïnstalleerd.

### **Verwarmde toiletruimte**

Een van de binnendeuren in de bijkeuken geeft toegang tot de verwarmde en geheel betegelde toiletruimte met wandcloset.

### **Drie slaapkamers op eerste verdieping, waarvan één een 'balzaal'**

De slaapkamer aan de achterzijde is met recht de 'master bedroom' te noemen. Super-de-luxe ruim, iedere opstelling is hier te realiseren. Ook hier zijn de wanden en het plafond uiteraard weer meer dan hoogwaardig afgewerkt.

Twee slaapkamers aan de voorzijde waarvan één met een schattig dakkapelletje met oren. Beide kamers hebben twee superefficiënte inbouwkasten. De deuren en de houten wandafwerking zijn vakkundig geschilderd in een hoogglans lichte kleurstelling.

### **Bergzolders**

Via de overloop en via de slaapkamer aan de voorzijde is

er toegang tot de twee bergzolders.

### **Badkamer met dakkapel**

En ook dit is weer een superfijne, geheel betegelde en lichte ruimte, voorzien van een grote dakkapel. Goed ingericht en voorzien van een douchehoek, wastafel, wandcloset en een mooie handdoekradiator die de gehele breedte van de ruimte beslaat.

### **Aparte wasruimte: hoe fijn is dat!**

De voormalige badkamer dient nu als wasruimte. En ja, het wordt saai, maar ook hier is weer goed nagedacht over de inrichting. Geheel betegeld, opstelling van wasmachine en droger, kastruimte en een handdoekradiator.

### **De garage met oprijpad en laadstation**

De stenen garage van 3.03 x 5.04 meter heeft aan de voorzijde brede dubbele houten toegangsdeuren en aan de zijkant een loopdeur. De vloering biedt maximale opbergruimte. Het oprijpad met toegangshek biedt ruimte aan twee a drie auto's. Een laadstation (2022) voor uw elektrische auto is aanwezig en wordt u ter overname aangeboden. Naast de garage zijn er de dubbele houten toegangsdeuren naar de achtertuin.

### **Schuur, maar het lijkt wel een mini-huisje**

De schuur heeft een afmeting van 2.77 x 4.73 meter. Ook hier is een vloering aanwezig voor extra bergruimte. Vanwege het pannendak en de ramen aan twee zijden oogt het gebouwtje vriendelijk.

### **Tuin, wat een heerlijke buitenruimte!**

Doordat het woonhuis redelijk in de hoek op het perceel staat, houdt u een tuin van formaat over. Vanaf de veranda met vlonderterras heeft u mooi uitzicht over uw eigen 'landgoed'. Er is een gewoon 'ouderwets' grasveld, waar kinderen heerlijk kunnen spelen, afgewisseld met nette bestrating. Naast de veranda een bescheiden vijver en achterin een hobbykas. De voorzijde en zijkanten van de woning worden in de zomer opgesierd met markiezen, charmant en fijn tegen de zon. De gevels zijn in 2020 gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd met een prachtig resultaat!

### **Zonnepanelen**

Op het dak zijn in 2022 zeven zonnepanelen gelegd van 405 Wp per stuk. In 2023 hebben deze +/- 2300 kWh opgeleverd.

### **Bijzonderheden**

- Beschermd dorpsgezicht
- Energielabel A (uitgegeven dec 2023)
- Perfecte algehele staat en afwerking van de woning
- Woning verbouwd in 2003
- Gevels in 2020 gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd
- 7 zonnepanelen 2022
- Laadpaal 2023
- HR-combi ketel 2022 (installatie 2023)
- Hybride warmtepomp 2022 (installatie 2023)

### **Twisk**

Het lang gerekte monumentendorp Twisk met 51 rijksmonumenten, is één van de mooiste dorpen van West-Friesland en is in 2019 zelfs verkozen tot het mooiste dorp van Noord-Holland! Het hele dorp is in 1974 tot beschermd dorpsgezicht verklaard. De twee kilometer lange Dorpsweg is een plaatje met prachtige monumentale en beeldbepalende panden en de historische stoomtram Hoorn-Medemblik maakt hier een stop. Twisk kent een zeer levendig verenigingsleven en tevens is er een basisschool aanwezig. In de omgeving kunt u eindeloos mooi wandelen en fietsen.













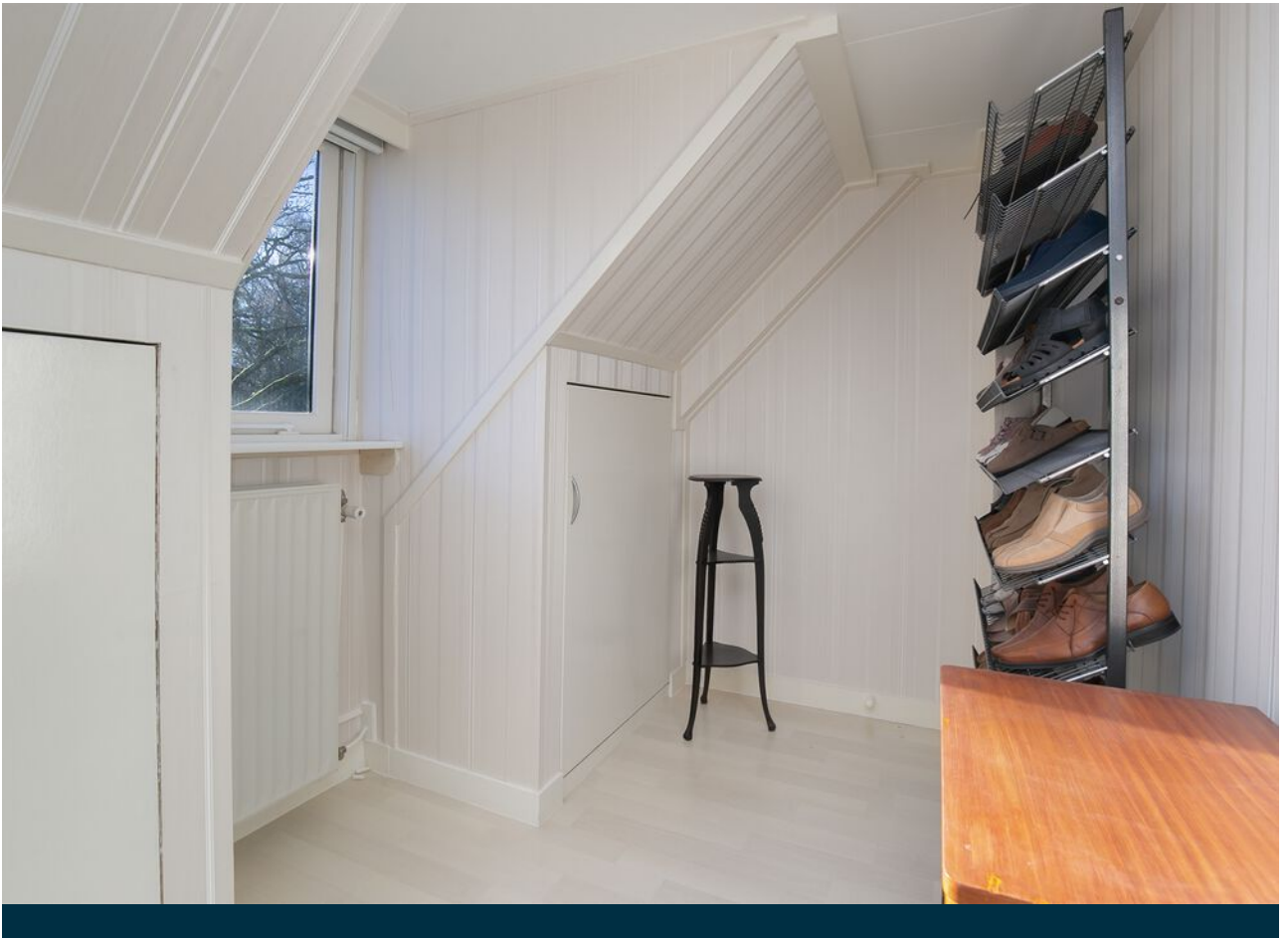




















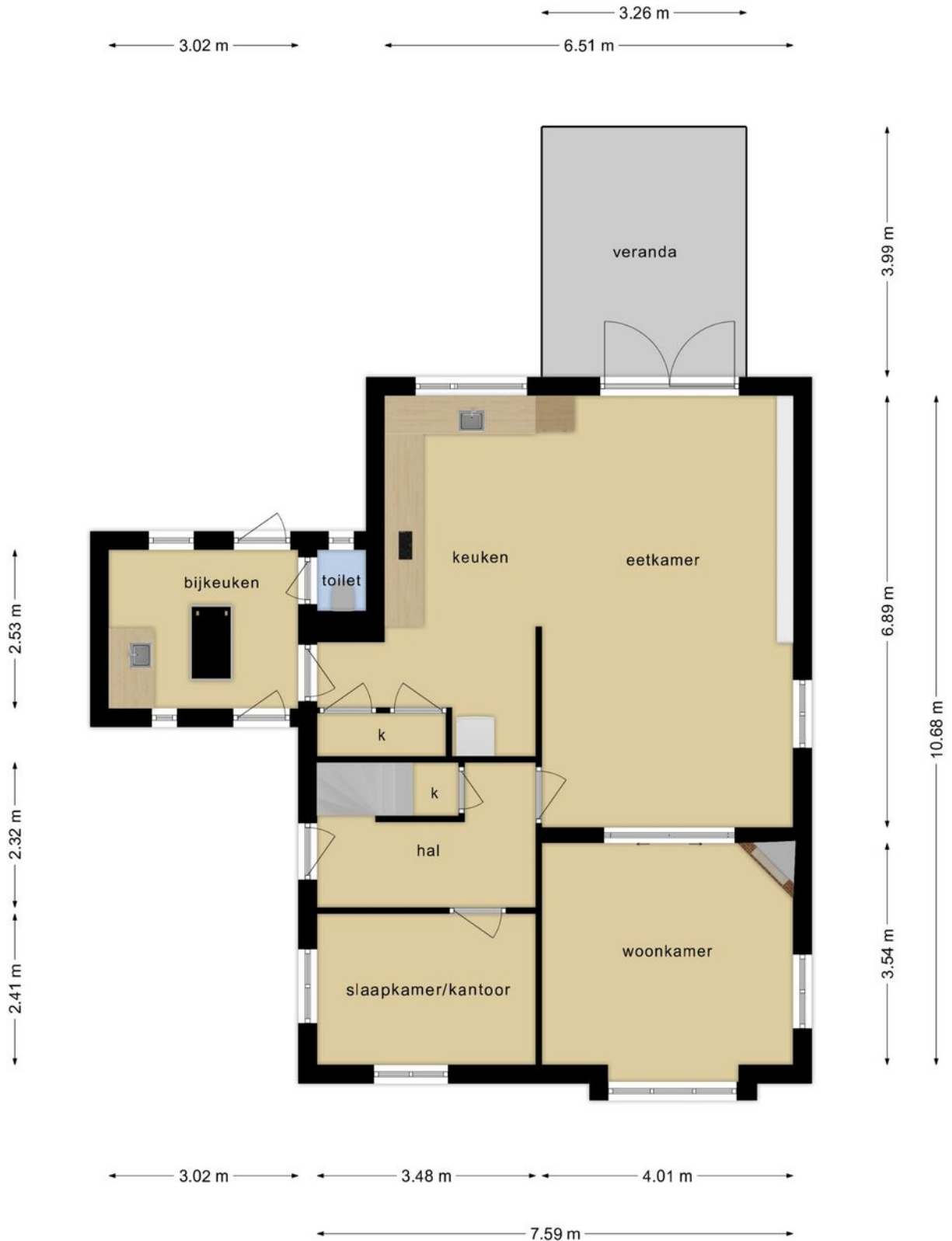








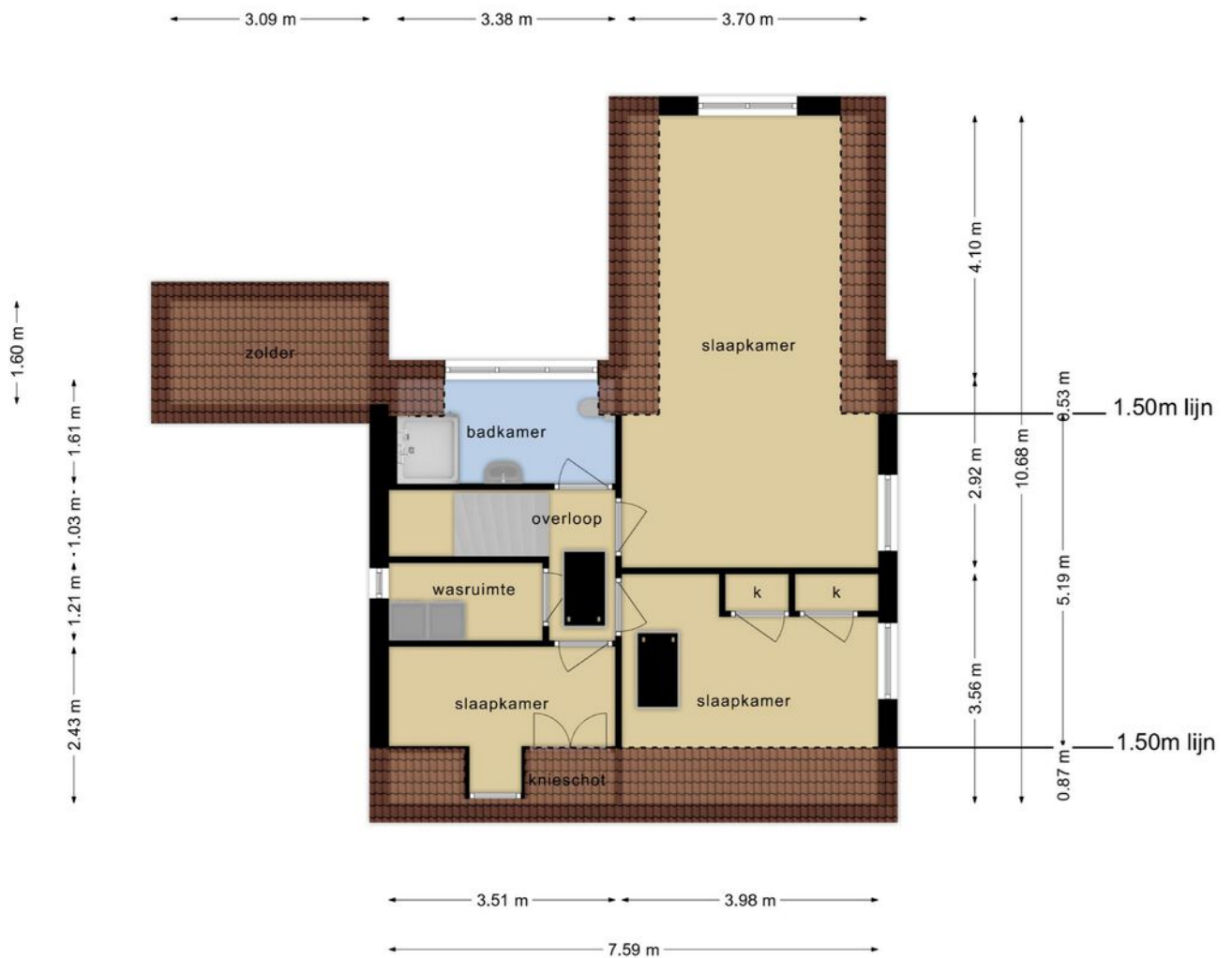
# Begane grond



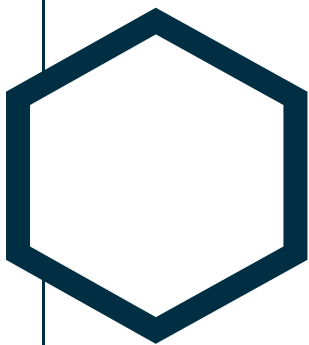
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



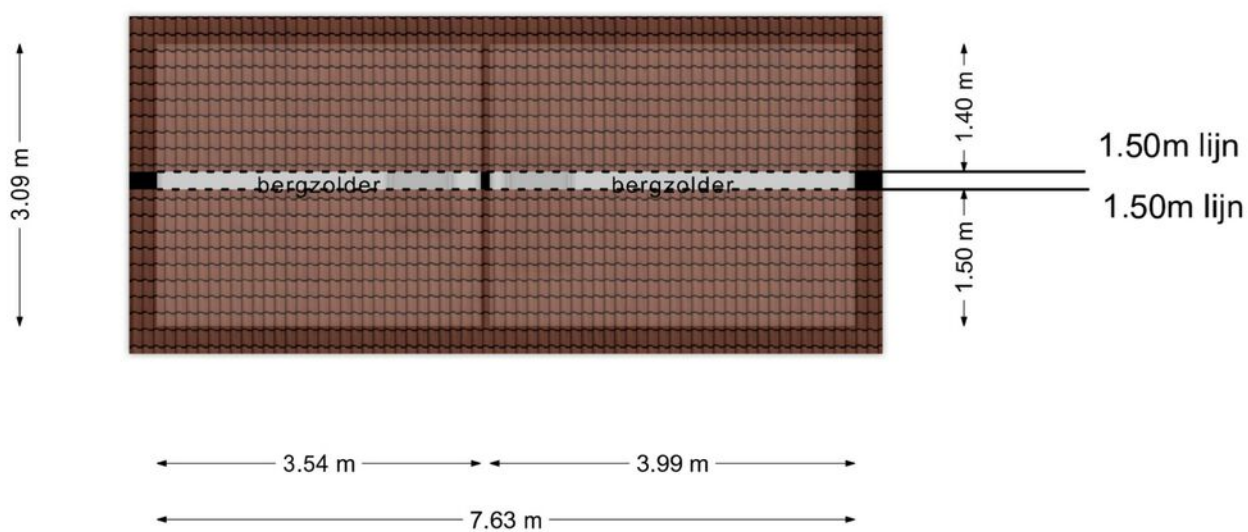
# 1e verdieping



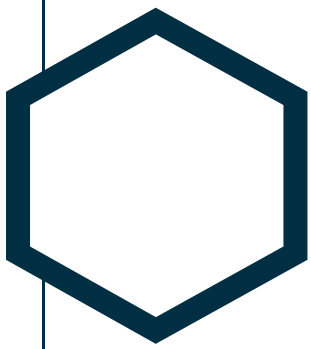
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## 2e verdieping



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



Kelder

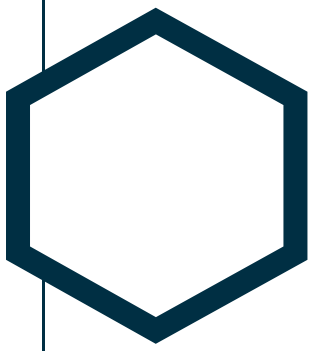
0.77 m



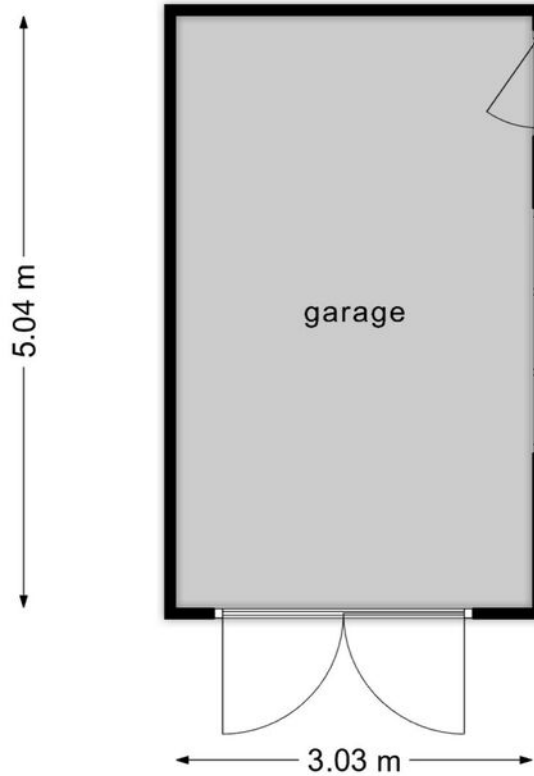
← 2.19 m →

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





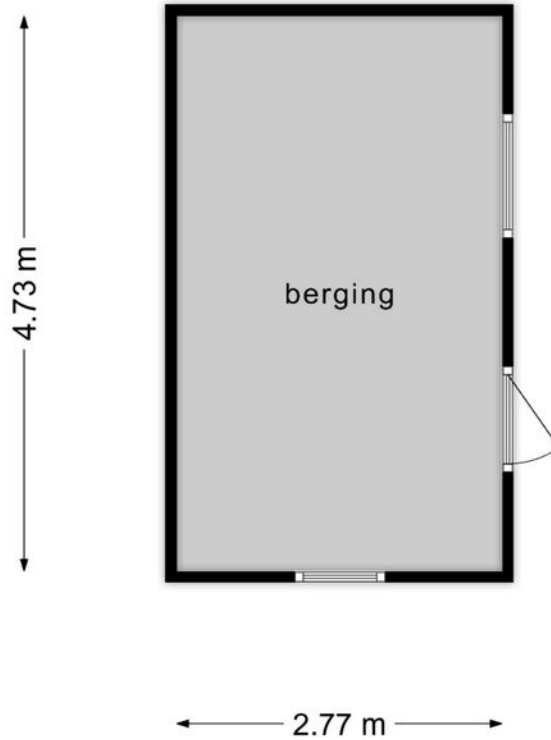
Garage



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



# Berging



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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsweg78b Twisk



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland	
	Huisnummer	Sectie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 112	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 2023  
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.



# Kenmerken

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1953
Inhoud	540,09 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	141,21 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	28,40 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	1,48 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	13,05 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	655 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Noorder-Koggenland sectie P, nummer 112 en 359
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Tuin rondom
Oriëntatie	Noord-West
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	HR Atag, I36ECZ
Verwarmingssysteem	CV ketel, warmtepomp en houtkachel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Warmtepomp	Atag hybride, type ATAG Energion 5kW (installatie 2023)
Zonnepanelen	7 stuks, type Phono Solar Mono 405 All Black panelen met 7 SolarEdge poweroptimizers en 1 SolarEdge 3000H 1-fase omvormer (installatie okt 2022)
Laadstation + paal	Merk Easee (installatie okt 2022)
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas en HR glas
Energie label	A, registratienummer 173744965, einddatum 27 december 2033

*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 kennismaking 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**  
*makelaardij*  
0228-751 795  
www.yvonnevanderjagt.nl

95  
jt.nl



# Eerlijk bieden

Heeft u na de bezichtiging serieuze interesse in deze woning, dan nodigen wij u graag uit om een bod uit te brengen.

## 1. Vraag naar de verkoopmethode

In principe geeft de makelaar altijd vooraf, in bv de verkooptekst, of tijdens de bezichtiging, aan welke verkoopmethode er wordt gehanteerd. De meest voorkomende zijn: 1. Regulier bieden; u kunt direct een bod doen en er wordt met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is en 2. Een verkoop via inschrijving; u kunt voor een bepaalde deadline uw bod kenbaar maken aan de makelaar. Als er gekozen is voor een verkoop via inschrijving heeft iedereen een gelijke en eerlijke kans om deze woning te kunnen kopen. De verkoper en de makelaar hebben tot het moment van sluiting geen inzage in de biedingen, wat een eerlijke en transparante manier van verkopen garandeert.

## Wij maken gebruik van het keurmerk 'Eerlijk Bieden'.

## 2. Dien uw bod in via Eerlijk Bieden

Afhankelijk van de verkoopmethode zijn er twee manieren om uw bod kenbaar te maken via Eerlijk Bieden. Eerlijk bieden heeft een overzichtelijk online biedformulier ontwikkeld. Hoe dit systeem precies werkt leggen, wij graag uit.

## Bod kenbaar maken via inschrijving

Via de knop onderaan de homepage 'bieden bij Yvonne van der Jagt' op onze site kunt u een bod uitbrengen bij de betreffende woning. Er worden gegevens gevraagd ter verificatie en dan komt u bij het formulier uit. Hier kunt u alle gegevens invullen die nodig zijn voor het uitbrengen van een bod. Komt u er niet uit, u kunt ons altijd even bellen!

## Bevestiging van uw bod

Zodra u op 'verzenden' heeft gedrukt, is uw bod succesvol geplaatst. Vanuit Eerlijk Bieden krijgt u altijd ter bevestiging een mail met uw gebruikerscode. Met deze code kunt u uw bod tot het verlopen van de deadline aanpassen of intrekken.

## De biedingen beoordelen

Nadat de sluitingsdatum/tijd voorbij is worden alle biedingen tegelijkertijd naar de verkoper en de makelaar verzonden en worden deze beoordeeld.

## Aanwijzen van de koper

De keuze wordt gemaakt en de koper wordt geïnformeerd. De andere kandidaten krijgen een bericht dat hun voorstel niet is geaccepteerd.

## Aanleveren personalia

Bent u de gelukkige koper? Dan kunt u direct uw personalia delen, zodat de makelaar aan de slag kan met het opstellen van de concept koopovereenkomst.

## Bod kenbaar maken via regulier bieden

Bij regulier bieden kunt u direct een bod doen en wordt er met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door 1. Een tegenbod te doen of 2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent. U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat zij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 3. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod wordt onderhandeld?

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 worden onderhandeld. 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.

## 4. Als u de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan u verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht



# Eerlijk bieden

de woning dan aan u te verkopen. Er is 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 haar makelaar een tegenbod doet.

## **5. 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.

## **6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling de procedure 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 haar makelaar, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen van regulier bieden naar verkoop via inschrijving. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure wordt veranderd.

## **7. Moet de makelaar als eerste met u in onderhandeling als u**

## **de eerste bent die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als u als eerste een bod uitbrengt?**

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

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

Als verkoper en koper het eens zijn over alle belangrijke zaken, namelijk koopsom, aanvaardingsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende makelaar de afspraken vast in een 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 meenemen in de onderhandelingen. Koper en verkoper moeten het eens zijn over alle afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgesteld.

## **Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:**

- Een voorbehoud voor het rondkomen van de financiering.
- Een voorbehoud voor het niet verkrijgen van NHG (Nationale Hypotheek Garantie)
- Een voorbehoud voor een negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het 'schriftelijkheidsvereiste'. Een mondelinge of per email bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de getekende koopovereenkomst 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 er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

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

De wettelijke vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van reden de koop kunt ontbinden. Zonder kosten. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan koper ter hand gesteld is. 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 aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt. De verkoper heeft geen drie dagen bedenktijd.



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)

