



ONDER DE PANNE
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaar

Vraagprijs
€ 535.000,- k.k.

Ganzehof 52 Midwoud

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



Beschrijving

Levensloopbestendig, vrijstaand en aan doorgaand vaarwater wonen op een vrije en privacyvolle locatie.

De titel van de kernvisie van de dorpen Midwoud en Oostwoud is: 'Op weg naar ons paradijs'. Niets teveel gezegd, want de vrijstaande woning waar u nu naar kijkt is een paradijs! Zowel de locatie als de woning zelf voelt als een warm thuis komen. Het perceel (465 m²) ligt aan twee zijden aan doorgaand vaarwater en ligt mooi vrij en privacyvol. De woning zelf is super comfortabel en heel prettig ingedeeld.

De woning in vogelvlucht: woonkamer met zijkamer, open keuken, tuindeuren naar achtertuin op het zuiden met terrasoverkapping, slaapkamer en badkamer op de begane grond, een separaat toilet en natuurlijk een bijkeuken en inpandig bereikbare garage. Op de eerste verdieping staat een mooie ruimte tot uw beschikking die nu wordt gebruikt als hobby/ logeer-ruimte en er is ook een aparte toiletruimte op deze verdieping.

De huidige eigenaren zijn in 2015 eigenaar geworden en hebben in dat jaar de gehele woning 'aangepakt'. Keuken, badkamer, beide toiletruimtes zijn vernieuwd. Er is een nieuwe travertin vloer gelegd met vloerverwarming op de gehele begane grond. De tuin is geheel opnieuw ingericht en zo nog meer. Zij hebben alle jaren zeer goed voor de woning gezorgd, alles ziet er nog als nieuw uit.

We nemen u mee

Met droge voeten naar binnen

Via de overkapte entree komt u in de hal met deuren naar de inpandige garage, meterkast gemoderniseerd in 2015), trapkast/garderobe en woonkamer.

Comfortabele living met vloerverwarming en open gashaard

Tuingerichte living. Op de vloer (gehele begane grond, behalve garage) ligt een tijdloze (drepelloze) travertin natuurstenen vloer, speels gelegd in een zogenaamd 'groot romaans verband'. Iedere kleur meubilair past erbij! Bij de zithoek is een gashaard geïnstalleerd. Gemak dient de mens, knopje aan en een aangename warmte verspreidt zich door de ruimte. De openslaande deuren, met plissé hordeuren, verbinden de zithoek met de heerlijke achtertuin op het zuiden. De zijker aan de oostkant (lees, ochtend/middagzon) van de woning is ook een superplek om te zitten. U kunt er tafelen met zeker 6 (tot 8) personen, de lichtinval en uitzicht aan drie zijden is fijn!

Lekker kokkerellen

Aan de voorzijde van de woning de open keuken. Er is gekozen voor een hoekopstelling met een extra losstaande unit met kastjes en laden. Ruimtelijk en efficiënt met veel kastruimte. Er is gekozen voor een natuurstenen werkblad en anderhalve spoelbak, er zijn een aantal inbouwspots gemonteerd en de volgende inbouw-apparatuur is aanwezig: oven, magnetron, vaatwasser, 4-pits inductie kookplaat, schouwkap en een koelvriescombinatie.

's Avonds niet de trap op

Vanuit uw stoel, via de tussenhal, zo uw slaapkamer in, want u woont levensloopbestendig! De slaapkamer is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. Ook hier heeft u via een loopdeur toegang tot de tuin. Uniek! Er past uiteraard een ruim tweepersoonsbed in en een grote kledingkast.

Samen tanden poetsen

En ook op de begane grond een fijne grote badkamer met mooie ruime inloopdouche en twee muursteunen. Praktisch breed wastafelmeubel met dubbele kraan en vier laden. Ernaast hangt nog een handdoekradiator en aan de andere zijde een wandkast, kortom, ook hier, opbergruimte voldoende. En ook hier is de travertin vloer gewoon doorgelegd op de vloer. De wanden zijn ook volledig betegeld in een lichte bijpassende kleurstelling. De mechanische ventilatie is hier op drie standen in te stellen.

Separate toiletruimte

Dat is toch het fijnst, een aparte toiletruimte (met mechanische ventilatie), en naast de badkamer. De wand- en vloertegels zijn (uiteraard!) in dezelfde stijl als in de badkamer. Wandcloset met softscharnier, fonteintje, muursteen, wandkastje voor toiletrollen en handdoekjes, kortom, keurige ruimte!

Onmisbaar in iedere woning

Natuurlijk.....de bijkeuken! U kunt hier de wasmachine en droger opstellen. Er is een uitstortgootsteen en de CV-ketel hangt er. Verder is er ruimte voor

extra witgoed en kasten. Er ligt een nette plavuizenvloer en er is een afvoerputje. Via de loopdeur kunt u hier ook naar buiten.

Inpandige garage

De inpandig bereikbare garage heeft een afmeting van 5.26 x 3.12 meter en is voorzien van een elektrisch te bedienen sectionaaldeur. De ruimte kan worden verwarmd met een radiator. Ook de omvormer van de zonnepanelen hangt hier.

Ja, en dan de tuin.....aan doorgaand vaarwater gelegen!

U verlangt meteen naar het voorjaar, want hier wilt u zijn! Via de openslaande tuindeuren stapt u het terras op met warm gekleurde tegels, dat wordt opgesierd met een aluminium terrasoverkapping met veiligheidsglas, ledspots en een hemelwaterdoorvoer. Onder de terrasoverkapping, en eraast, zit u tijdens warme dagen koel onder één van beide elektrisch bedienbare zonneschermen. Verder wat overzichtelijk groen, waaronder een grasveldje met een waterornament, een prachtige zilverberk en rondom enkele borders. Op de oevers is een worteldoek aangebracht, dus voor onkruid is er geen plaats! De schutting is van eikenhout, van goede kwaliteit en waarborgt uw privacy. Aan de zijkant loopt u via een poortdeur naar de voorzijde van de woning waar nog een extra blokhut/fietsenberging is geplaatst. Uiteraard ontbreekt een buitenkraan niet en is er rondom het huis buitenverlichting geïnstalleerd.

Mooie buitenkans!

De eigenaar biedt separaat hun boot, type Wayler 490 met Honda 15 pk buitenboordmotor en trailer te koop aan. Meer informatie ontvangt u tijdens de bezichtiging.

Ruimte onder het 'tent'dak op de eerste verdieping

Wat een leuke (verwarmde) ruimte is dit! U kunt de ruimte als hobbyruimte inrichten, of gebruiken voor logés, of natuurlijk als bergruimte. De ruimte is nu open, maar u kunt er ook een officiële (slaap)kamer van maken door een wandje met deur te plaatsen. Aan de noord- en zuidzijde zijn ramen geplaatst voor daglichttoetreding.

Op deze verdieping is een riante toiletruimte gemaakt met radiator, wastafelmeubel met koud en warm (d.m.v. elektrische boiler) water en een wandkast.

Zonnepanelen en laadstation auto

Op het garagedak liggen 12 zonnepanelen (300 Wp per stuk / JA Solar Percium) die in 2017 zijn geplaatst. Er loopt nog een garantie tot 2027. Er is een laadstation aanwezig voor het opladen van uw elektrische auto.

Nog even iets meer over Midwoud

Midwoud (en Oostwoud) zijn lintdorpen. In beide dorpen staan langs 'het lint' prachtige oude boerderijen, statige notabelenwoningen, kerken een oud gemeentehuis en oude

werkmanhuizen. Het geheel ligt in een weids weide- en akkerbouwgebied. Inmiddels woont er een mix van mensen en zijn er kleinschalige nieuwbouwprojecten gerealiseerd. Er is een uiterste inspanning gedaan om deze nieuwe woningen te laten passen in de landschappelijke omgeving, en dat is gelukt!

Er zijn in het dorp verrassend veel voorzieningen zoals een openluchtzwembad, tenniscomplex, voetbalvelden, sportzaal, bibliotheek, muziekschool, peuterspeelzaal, basisschool, woon-zorgcomplex en een klein winkelcentrum. Het dorp grenst aan natuurgebied Het Egboetswater; een waterrijk gebied met fiets- en wandelpaden.







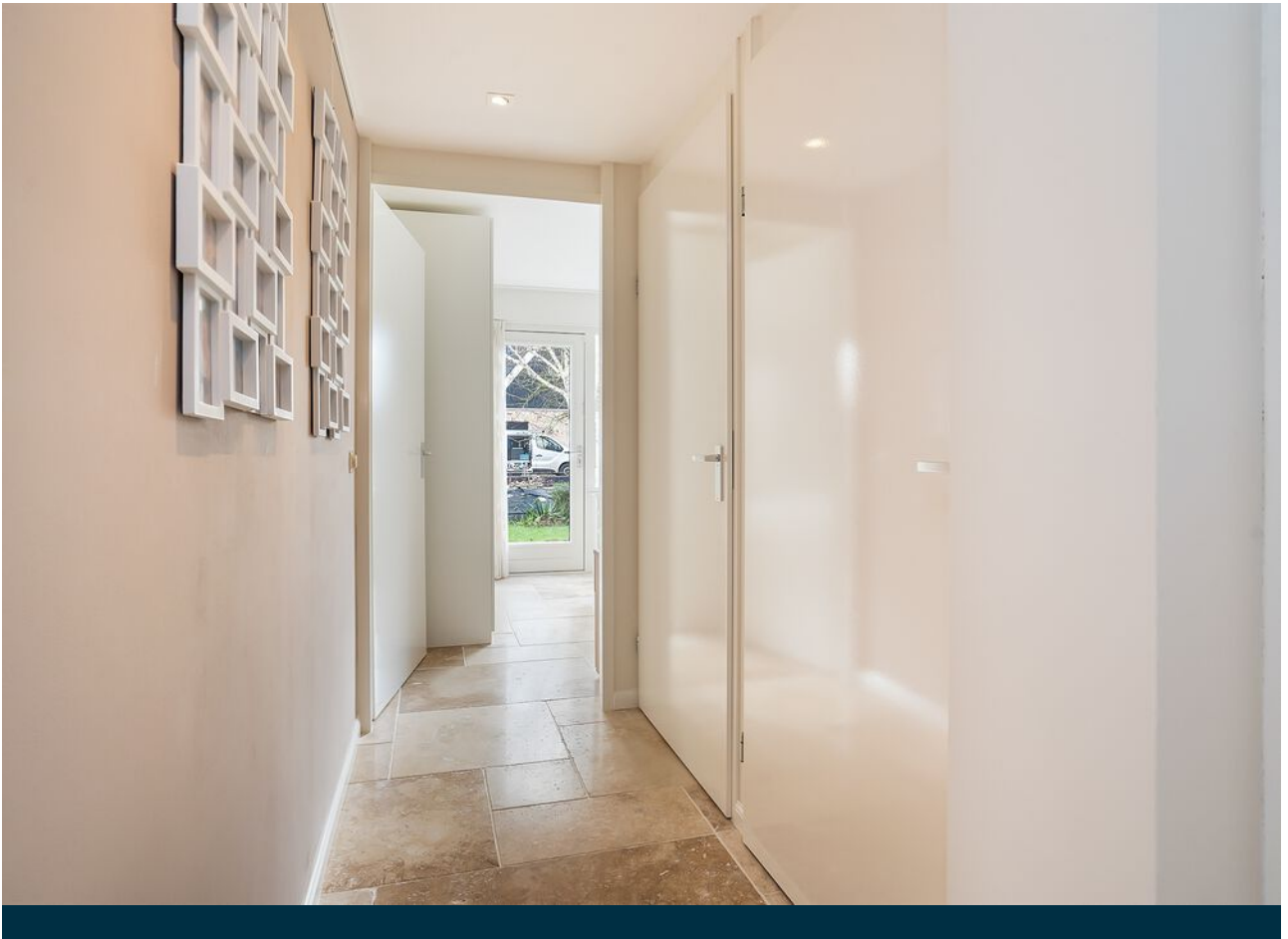


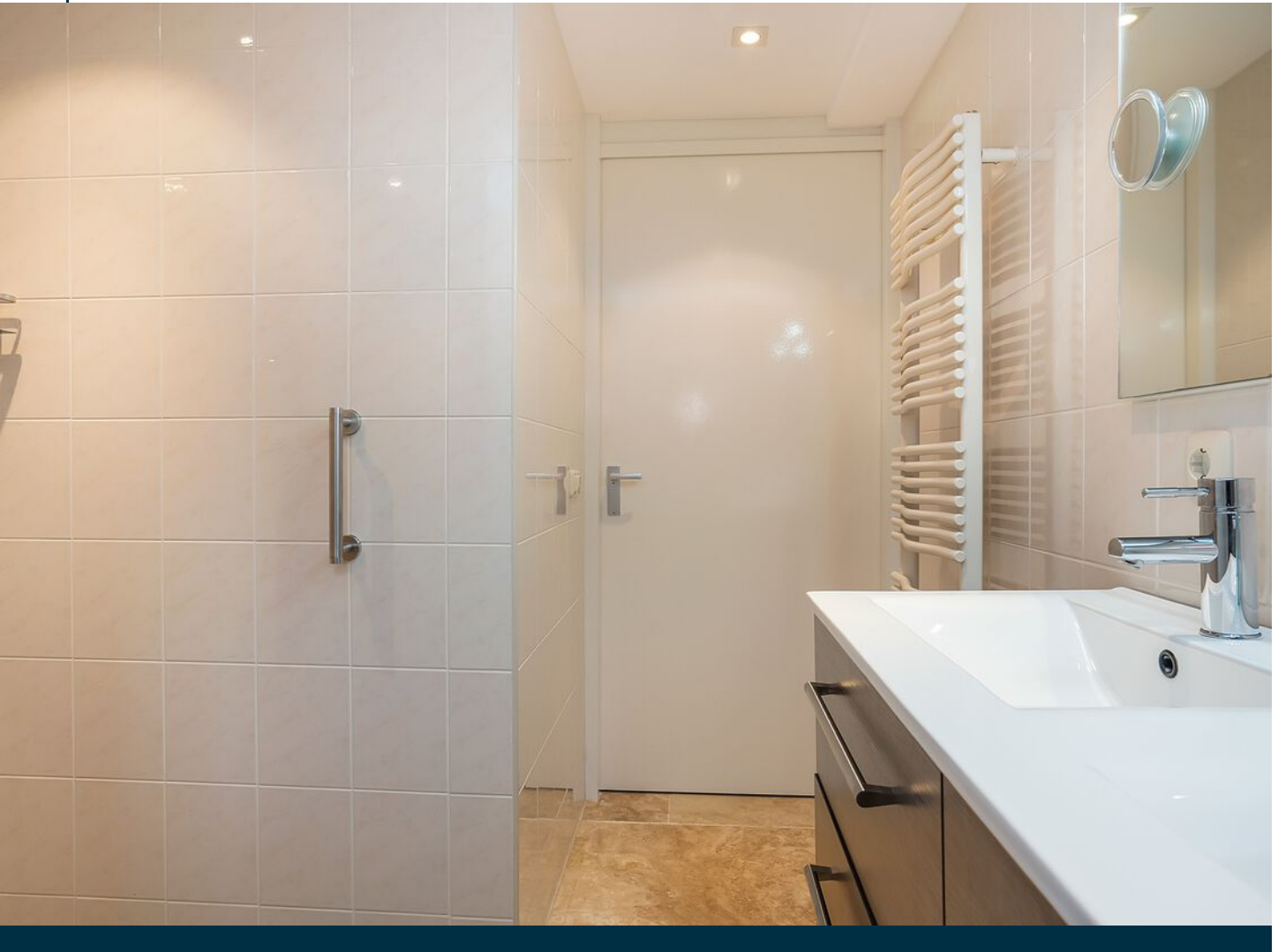
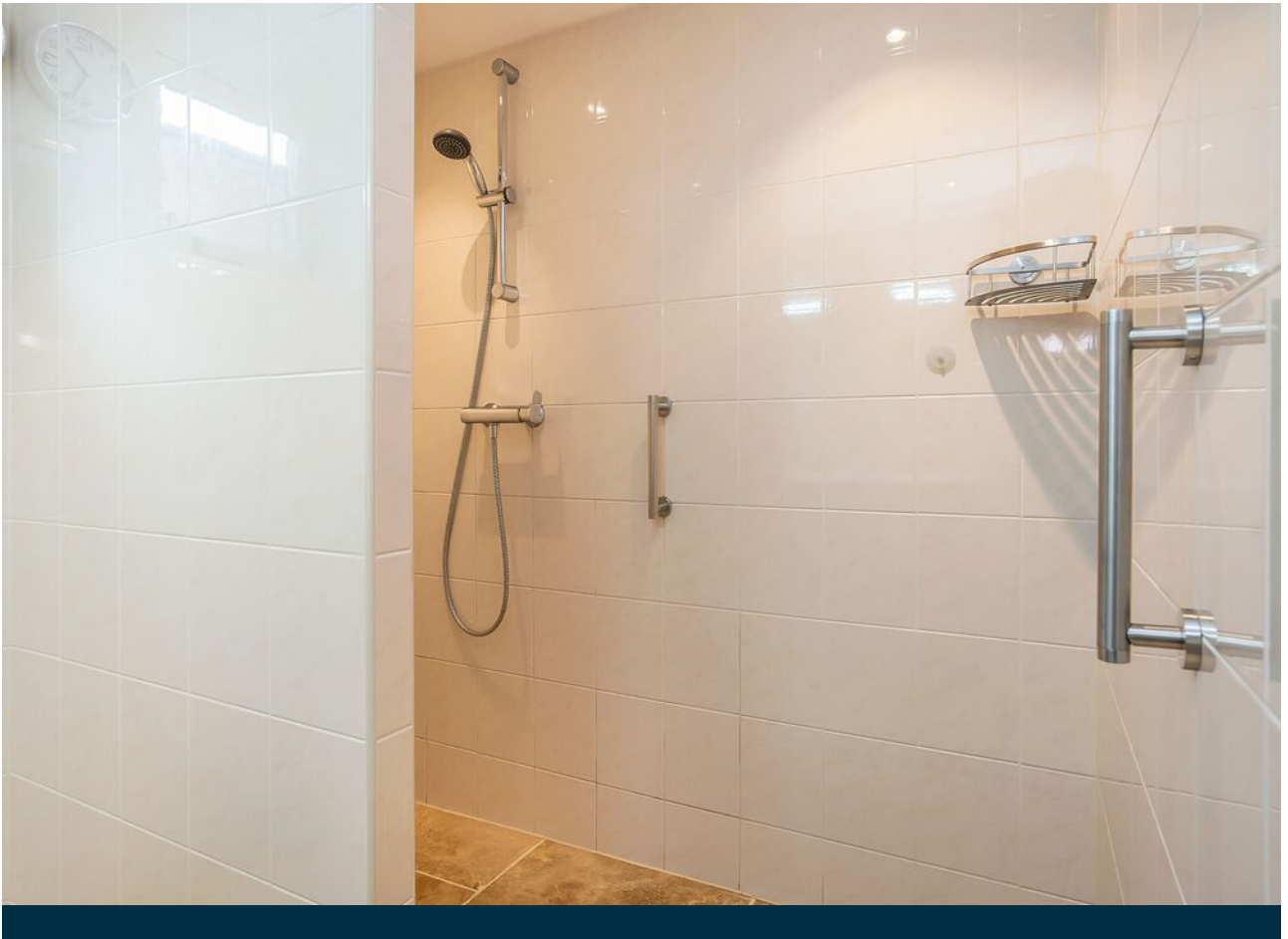




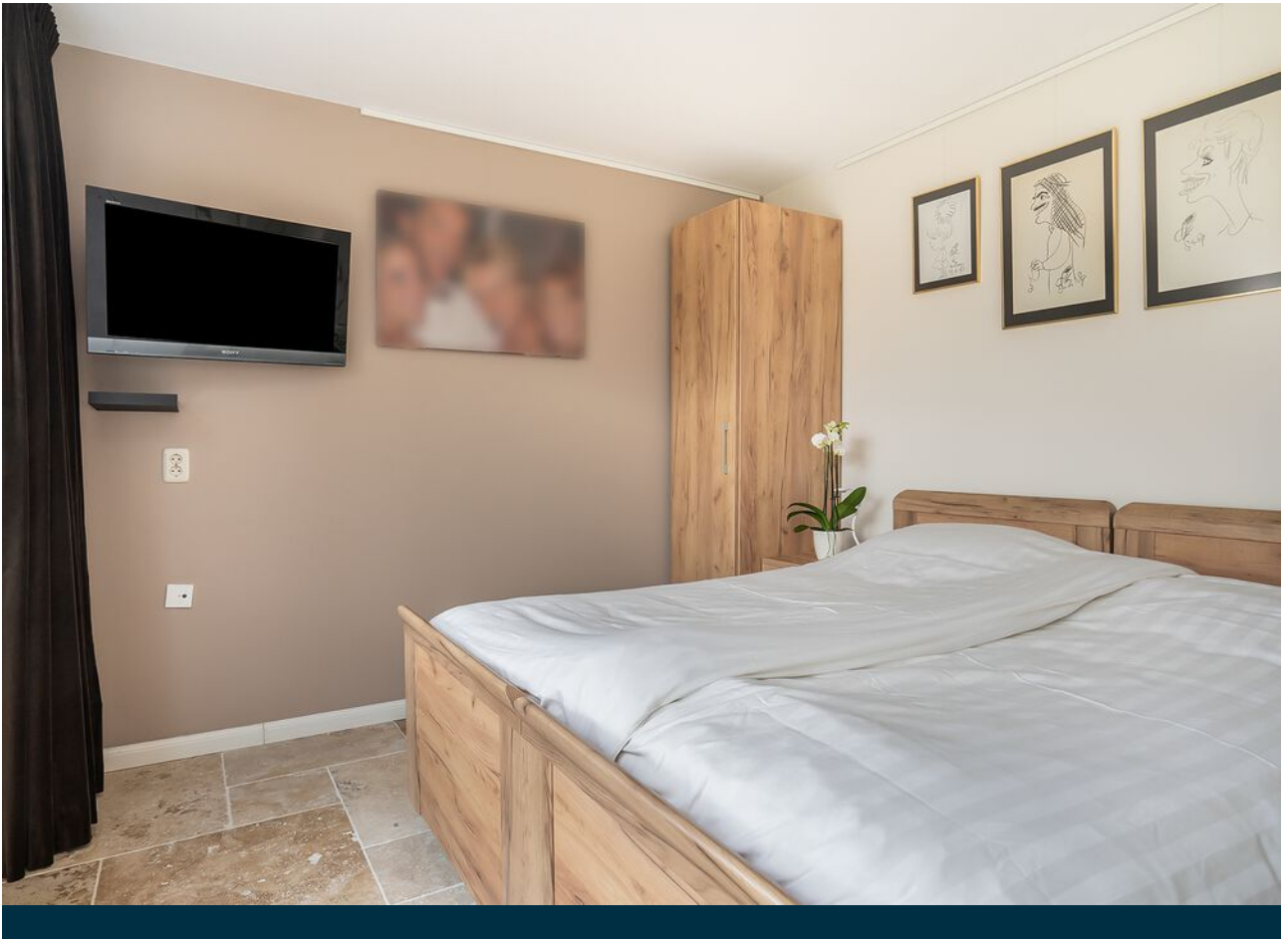








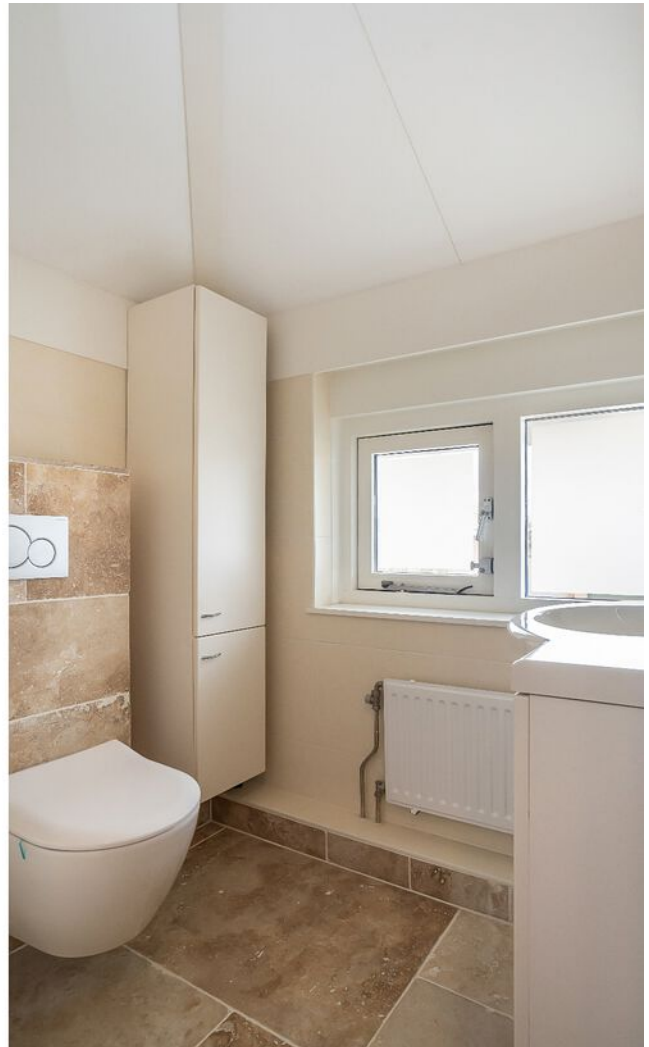






















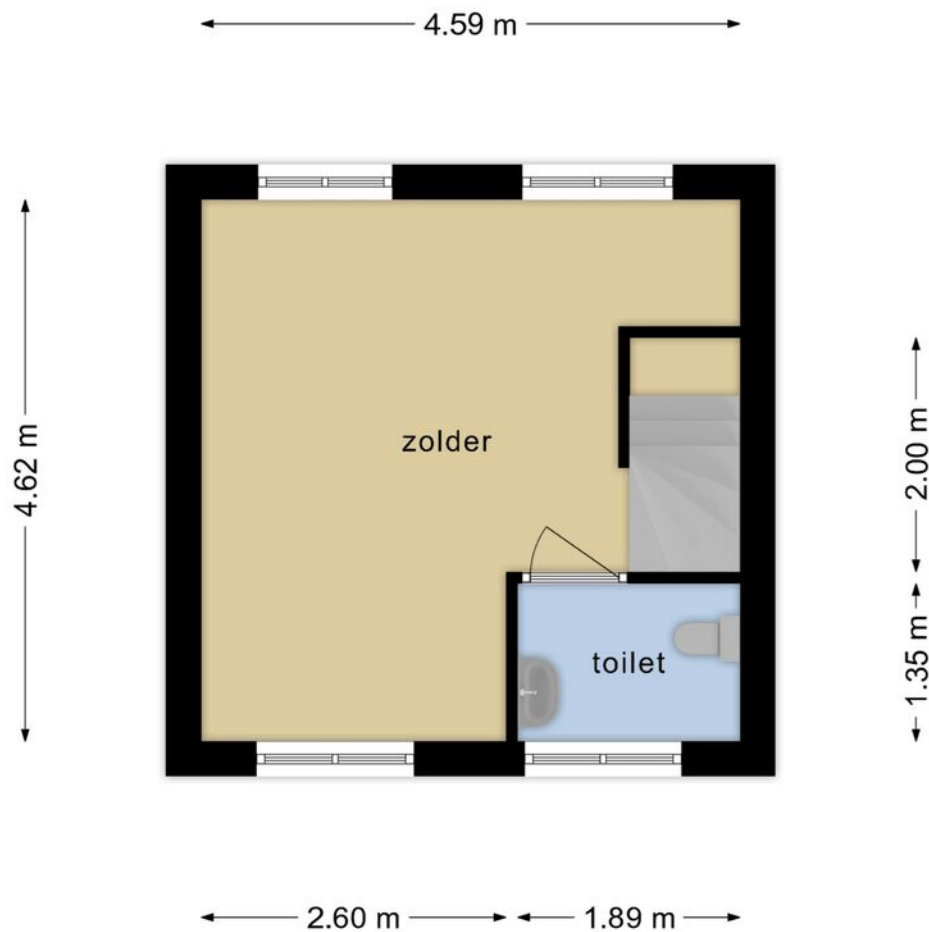
Begane grond



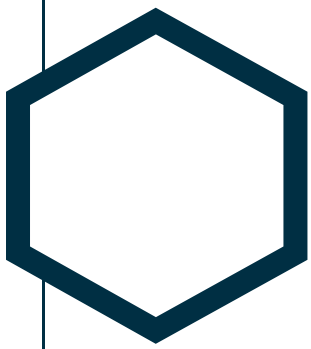
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



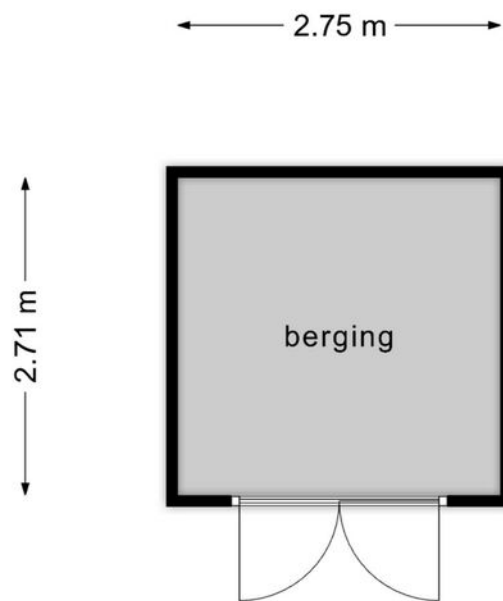
Verdieping



**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: Ganzehof52 Midwoud



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 864	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 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

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2001
Inhoud	408,24 m ³
Woonoppervlakte	102,04 m ²
Externe bergruimte	7,50 m ²
Overige inpandige ruimte	16,21 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	16,13 m ²
Perceeloppervlakte	465 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Noorder-Koggenland, sectie M, nummer 864
Indeling	
Aantal kamers	2/3
Aantal slaapkamers	1/2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	13,5 x 15 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Calenta 28C
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Energie label	A, geldig tot 13 februari 2034, registratienummer 173580520

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
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
www.yvonnevanderjagt.nl

