



ONDER DE PANNELEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
reclame

Vraagprijs
€ 395.000,- k.k.

Hertog Albrechtstraat 171 Bovenkarspel

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



Beschrijving

2/1 kap woning met erker aan voorzijde en een dakopbouw op de garage.

De eigenaren van deze geschakelde 2/1 kap woning hebben 45 jaar lang goed voor de woning gezorgd! En daar zal de volgende eigenaar fijn van profiteren!

Want:

2001: kunststof kozijnen, openslaande tuindeuren (+ hordeuren 2009) en overige deuren in de gehele woning geplaatst. Voordeur met driepuntssluiting.
2006: erker voorzijde geplaatst

2006: gesealde grindvloer aangelegd

2006: wanden woonkamer gestuct

2006: keuken vernieuwd

2006: trap naar 1e etage gerenoveerd

2006: balkonhek en glazen panelen vernieuwd

2007: screens erker gemonteerd

2007: nieuwe CV-ketel geïnstalleerd

2009: dakopbouw op garage geplaatst

2014: 9 zonnepanelen ZNShine 250 Wp per stuk gemonteerd

2014: toiletruimte begane grond vernieuwd

2014: groepenkast vernieuwd

2014: badkamer vernieuwd

2016: gevels gevoegd, gereinigd en geïmpregneerd

De woning ligt aan de rand van een prachtig park en heeft een viertal royale slaapkamers, waarvan drie op de eerste verdieping en één op de tweede verdieping.

Begane grond

Via de overkapte entree komt u in de hal met moderne toiletruimte (2014) met wandcloset, fonteintje en vloerverwarming, vernieuwde meterkast (2014) en hardhouten eiken trapopgang (trap 2006) naar de eerste verdieping.

Woonkamer

Het zitgedeelte, met gezellige haardkachel, is straatgericht en mooi vergroot met een erker (2 meter in 2006). Aan de buitenzijde zijn zonnescreeens aangebracht. In dat jaar is ook de gesealde grindvloer aangelegd en zijn alle wanden opnieuw gestuct. Aan de tuinkant is een zeer royaal eetgedeelte nabij de openslaande deuren naar de achtertuin. Onder de trap nog een trapkast met twee deuren, waarvan één mooie glazen deur voor een deel van het serviesgoed.

Open keuken

Moderne hoogglans vanillewitte hoekkeuken (2006) met loopdeur naar de achtertuin. Kunststof werkblad en RVS achterwand voor een stoere 'look'. Inbouwapparatuur: vierpits gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en koelkast.

Tuin

De achtertuin is 10 meter diep en ingericht met meerdere zon- en schaduwterrassen met bestrating en vlonders. Kleine vijver in het midden, kortom, een gezellige groene tuin! Een aparte berging is nog geplaatst voor het tuingereedschap.

Garage

De garage is in 2009 verhoogd met een dakopbouw. Aan de

voorzijde is een dakraam geplaatst. Nu gebruikt als extra bergzolder, maar ook te voorzien van een vaste trap om bijvoorbeeld als kantoortje te gebruiken. De garage zelf heeft aan de voorzijde een kantel deur met op het oprijpad ruimte voor tenminste twee auto's. Aan de achterzijde een loopdeur naar de achtertuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft drie royale slaapkamers en een badkamer. In alle slaapkamers ligt een laminaatvloer. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een inbouwkast. De slaapkamer aan de voorzijde een wastafel en balkon. Het balkonhek is van gegalvaniseerd staal met ertussen glazen panelen. Op het loopvlak zijn drainage tegels gelegd (2006). Zeker ook een leuke plek om te zitten!

Badkamer

Ook de badkamer hoeft u niets aan te doen. Indeling is fijn en de ruimte is van alle gemakken voorzien. Grijs vloertegels (voorzien van vloerverwarming) en creme wandtegels, zijraam met matglas en inbouwspots in het plafond. Zeer ruime inloopdouche met regen- en handdouchekop, wastafelmeubel (met twee laden) met wastafel en spiegel, een wandcloset en een mooie chroom handdoekradiator.

Tweede verdieping

De verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt toegang tot de voorzolder met aan beide zijden een Velux dakraam met hor (plus aan de voorzijde een zonnescreeen), wasmachineaansluiting en CV-

ketel opstelling. En hier de enorme zolderkamer met ook aan beide zijden een groot Velux dakraam met hor (en aan de voorzijde een zonnescreeen).

Zonnepanelen

Op het dak liggen 9 zonnepanelen (2014 / ZNShine 250 Wp per stuk).

Gemeente Stede Broec

Gemeente Stede Broec voorziet in alles voor het hele gezin: NS-station Bovenkarspel-Grootebroek en winkelcentrum het Streekhof bevinden zich op 5 minuten fietsafstand van de woning. Ook recreatiegebied het Streekbos, basis- en middelbaaronderwijsscholen, sportfaciliteiten, een overdekt zwembad en zorgvoorzieningen bevinden zich allemaal op 5 tot 10 minuten fietsafstand van de woning. Via de N505/N307 rijdt u binnen 15 minuten op de A7 richting Amsterdam.































Begane grond



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



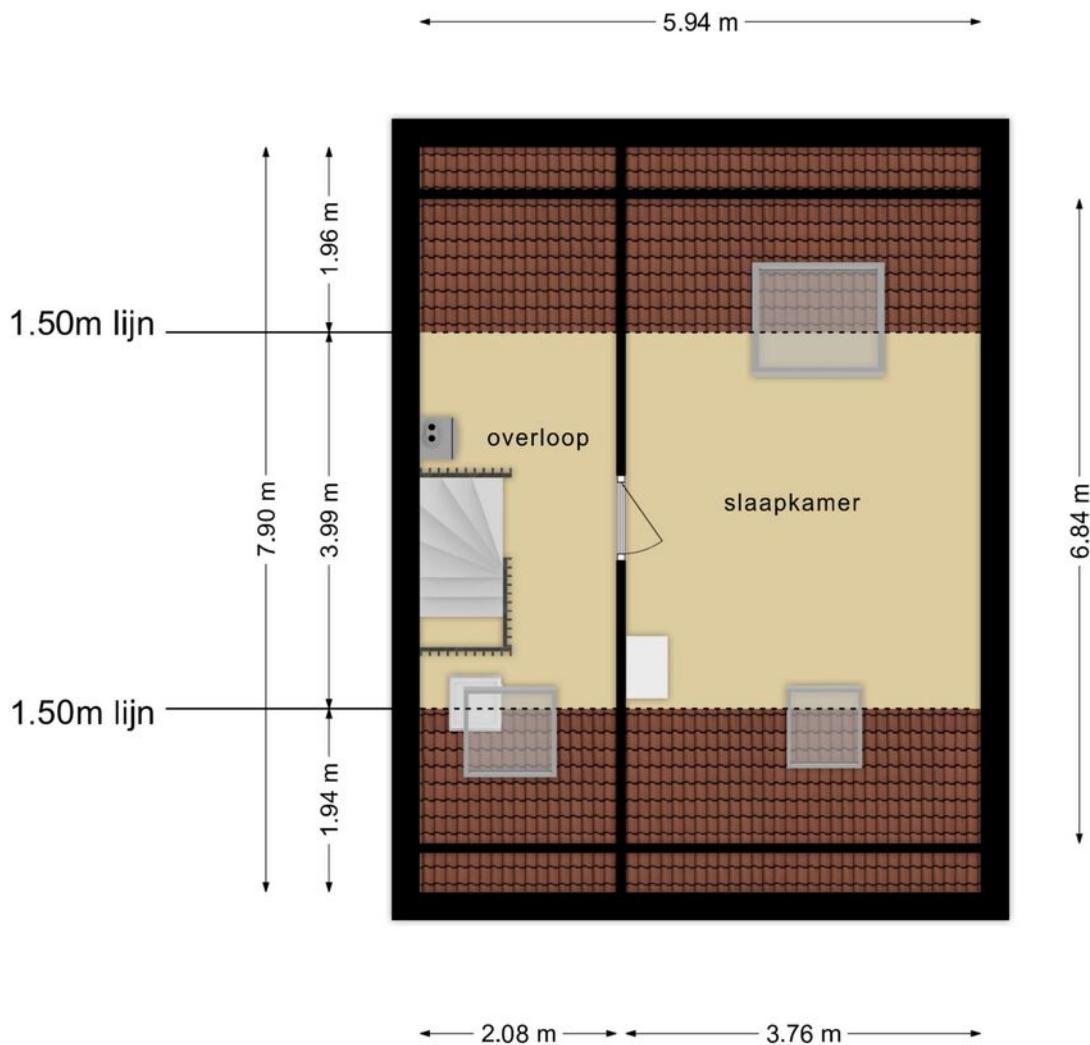
1e verdieping



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



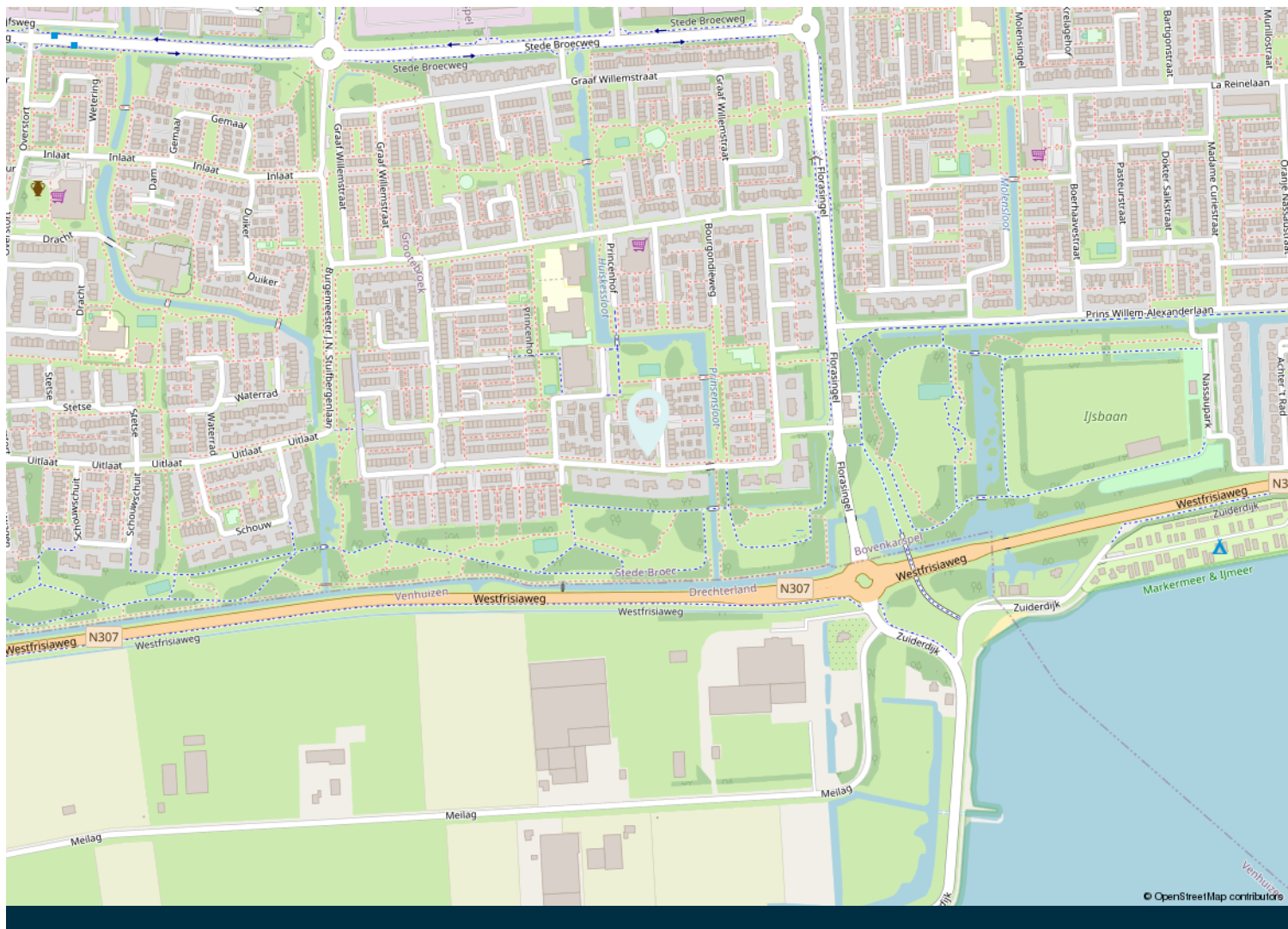
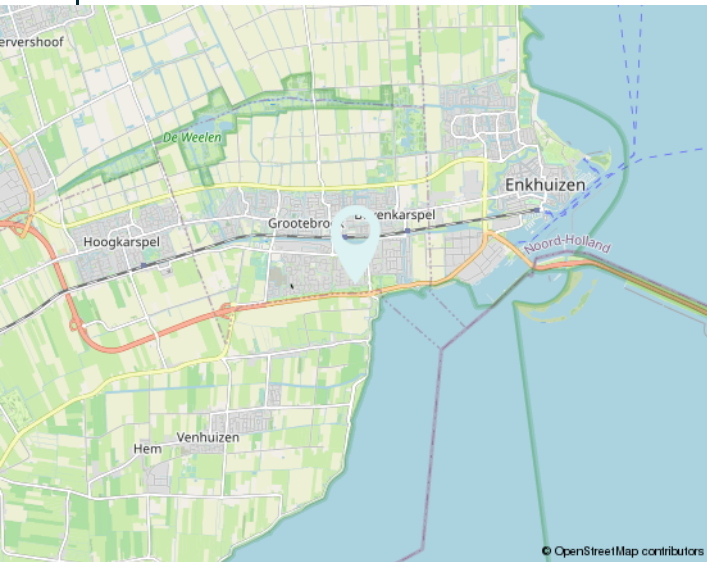
2e verdieping



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

Locatie

op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: H.Albrechtstr171 Bov



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stede Broec	
	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2167	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juli 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	Geschakelde 2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1973
Inhoud	523,05 m ³
Woonoppervlakte	126,54 m ²
Externe bergruimte	5,44 m ²
Overige inpandige ruimte	24,72 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	8,82 m ²
Perceeloppervlakte	234 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Stede Broec, Sectie C, nummer 2167
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	10 x 7 meter
Oriëntatie	Noord
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft garage	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Bosch
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2007
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie en dubbelglas
Energie label	B, geldig tot 15 oktober 2030, registratienummer 857370819

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



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 clausule.

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
www.yvonnevanderjagt.nl

