

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



Vraagprijs  
€ 350.000,- k.k.

Hoofdstraat 212 Bovenkarspel

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





## Beschrijving

### The Place To Be !

Deze woning staat op een superleuke locatie, in het hart van Bovenkarspel, met als overburen 't Klooster Interieurmakers, als naaste burens Dirk de Wit Mode en Juwelier van den Mosselaar, en iets verderop op het pleintje Mini Snackbar Peter Patat, met de lekkerste friet van de regio!

Levensbestendig wonen met twee grote garages op ruim eigen perceel !

De woning beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond en boven nog eens drie slaapkamers en een dakterras.

De woning heeft modernisering (bouwkundig keuringsrapport is beschikbaar), heeft absoluut karakter en staat op een toplocatie!

### **Wees welkom via de zijentree**

Via het brede stalen toegangshek loopt u over het keurige en geheel bestrate perceel naar de zijentree van de woning.

U betreedt een L-vormige hal met de meterkast en garderobevoorziening.

Via de tussenhall, met deuren naar de toiletruimte, keuken, trapkast en berging, en trap naar boven, loopt u de woonkamer in.

### **Woonkamer met houtkachel**

Superknusse woonkamer met drie ramen aan de voorzijde en twee aan de zijkant.

U heeft er altijd een levendig uitzicht op de Hoofdstraat en het winkelend publiek!

De houtkachel blijft voor u achter.

### **Keuken met karakter**

Dichte keuken met een rechte keukenunit met houten kasten en laden en een granieten werkblad.

In de hoek een karakteristieke fornuisopstelling met vijf gaspitten en een oven. In de andere hoek kunt u nog spullen opbergen in de inpanidige kast.

### **Gelijkvloers slapen**

Mooie ruime gelijkvloerse slaapkamer met een rustieke houtenwandbetimmering.

### **Badkamer en separate toiletruimte op begane grond**

De badkamer en separate toiletruimte hebben een granieten vloer.

De wanden van de badkamer zijn geheel betegeld. Er is een inloopdouche met wastafel, spiegelkast en radiator.

### **Wasruimte**

Aangrenzend aan de slaapkamer heeft u de beschikking over een wasruimte met een aansluiting voor de wasmachine.

De CV-opstelling staat hier ook opgesteld.

Via een loopdeur kunt u hier ook naar buiten.

### **54 m2 garage of toekomstige praktijk/kantoorruimte?**

U heeft op uw eigen perceel achter de woning de beschikking over twee garages (voorheen drie) met drie kanteldeuren.

Het totale vloeroppervlakte is ongeveer 54 m2. Ideaal voor uw hobby, het opbergen van vele spullen of het stallen van meerdere auto's.

U kunt de ruimte natuurlijk ook ombouwen tot een praktijk/kantoorruimte!

Twee dakkoepels zorgen voor daglicht.

### **Eerste verdieping**

Via de bordestrap bereikt u via de overloop (met raam) de drie slaapkamers. Op de gehele verdieping ligt een fraaie houten vloer en een brede dakkapel (4.30 m) vergroot de middelste slaapkamer. In totaal zijn er vier inbouwkasten op de verdieping. De achterslaapkamer geeft toegang tot het grote dakterras van ruim 30 m2!

### **Bovenkarspel**

De woning staat in de gemeente Stede Broec/dorpskern Bovenkarspel. NS-station Bovenkarspel-Flora bevindt zich op 2 minuten fietsafstand van de woning.

Overdekt winkelcentrum het Streekhof bevindt zich op 5 a 10 minuten fietsafstand van de woning.

De grootste en meest favoriete speeltuin van Bovenkarspel met op de achtergrond de bekende korenmolen Ceres is ook binnen handbereik!

Recreatiegebied het Streekbos, basis- en middelbaar onderwijs scholen, sportfaciliteiten, Theater Het Postkantoor, 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.

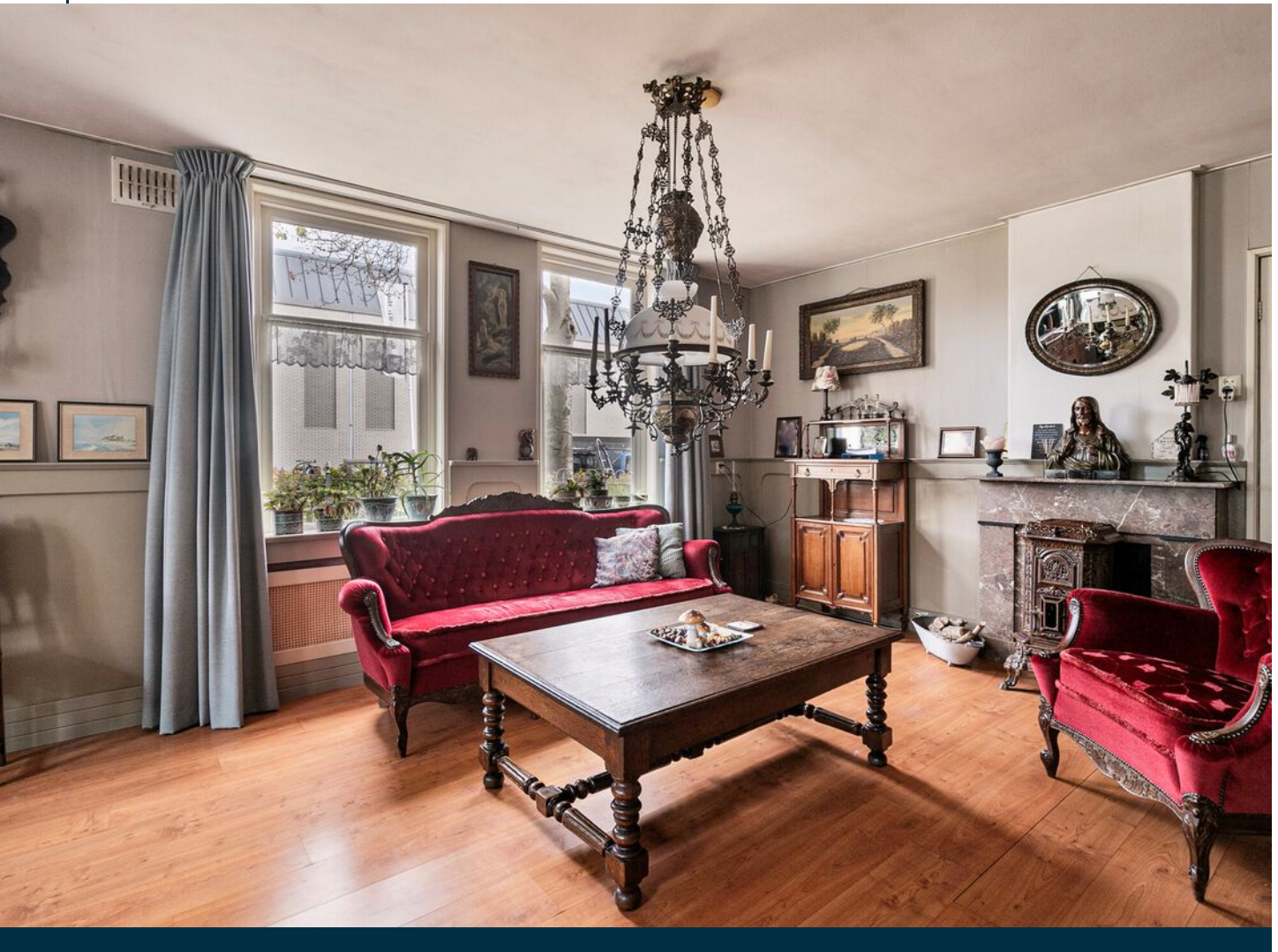
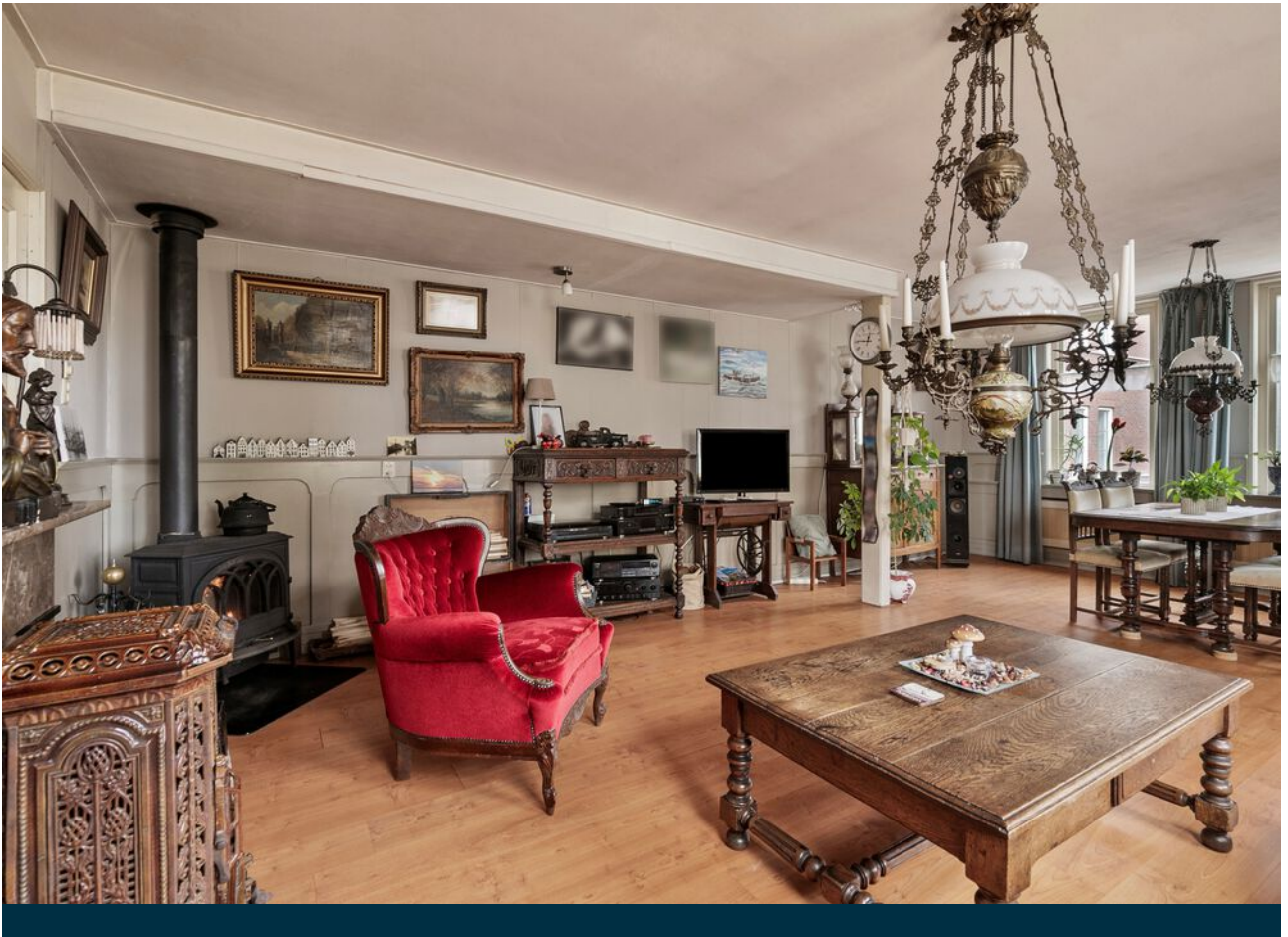




























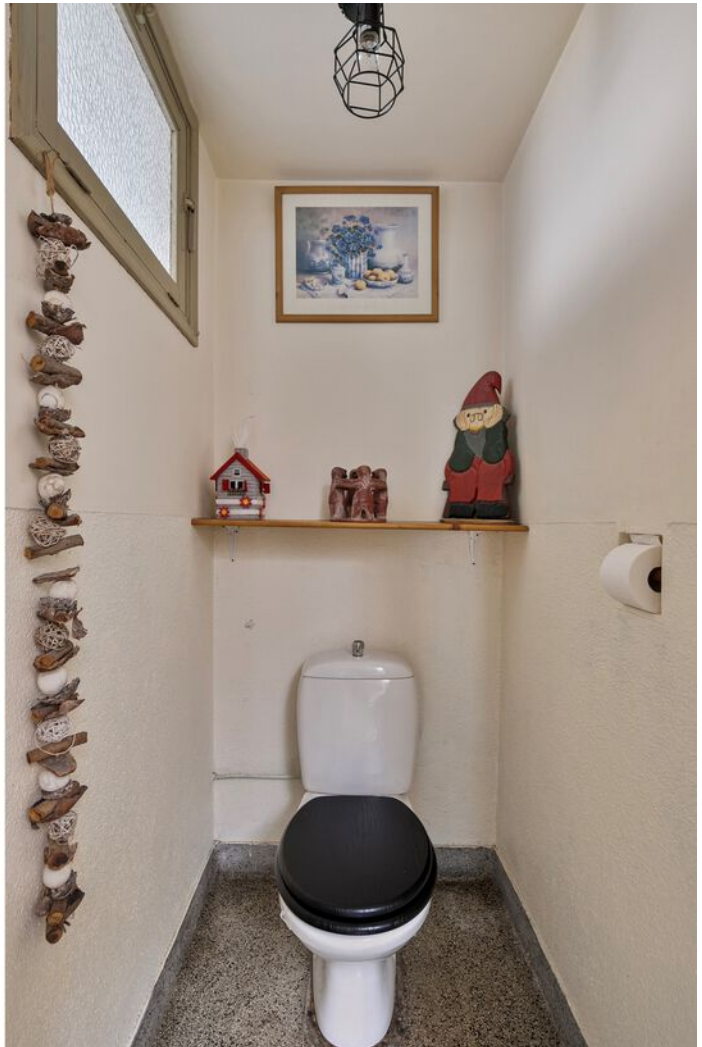








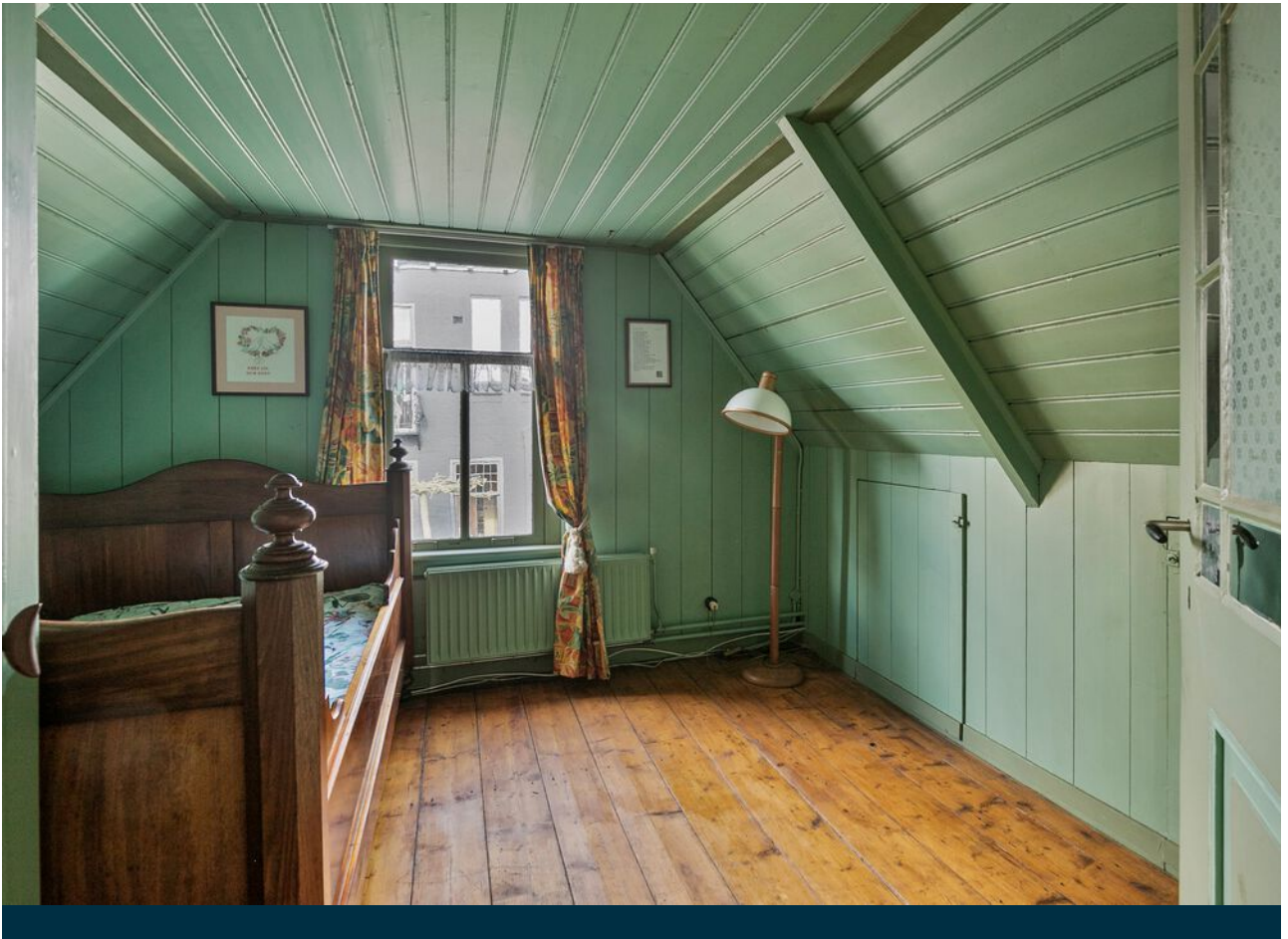




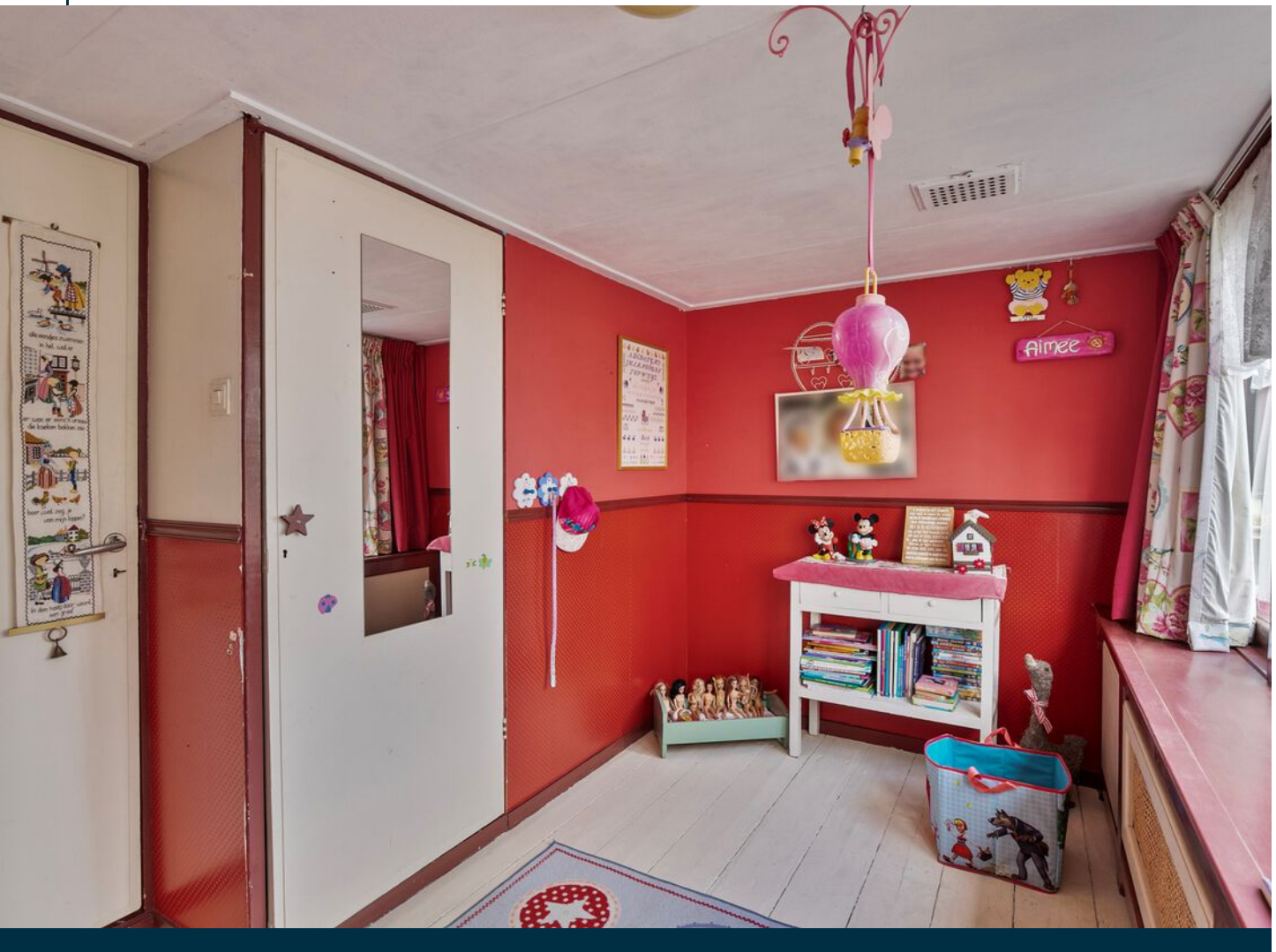
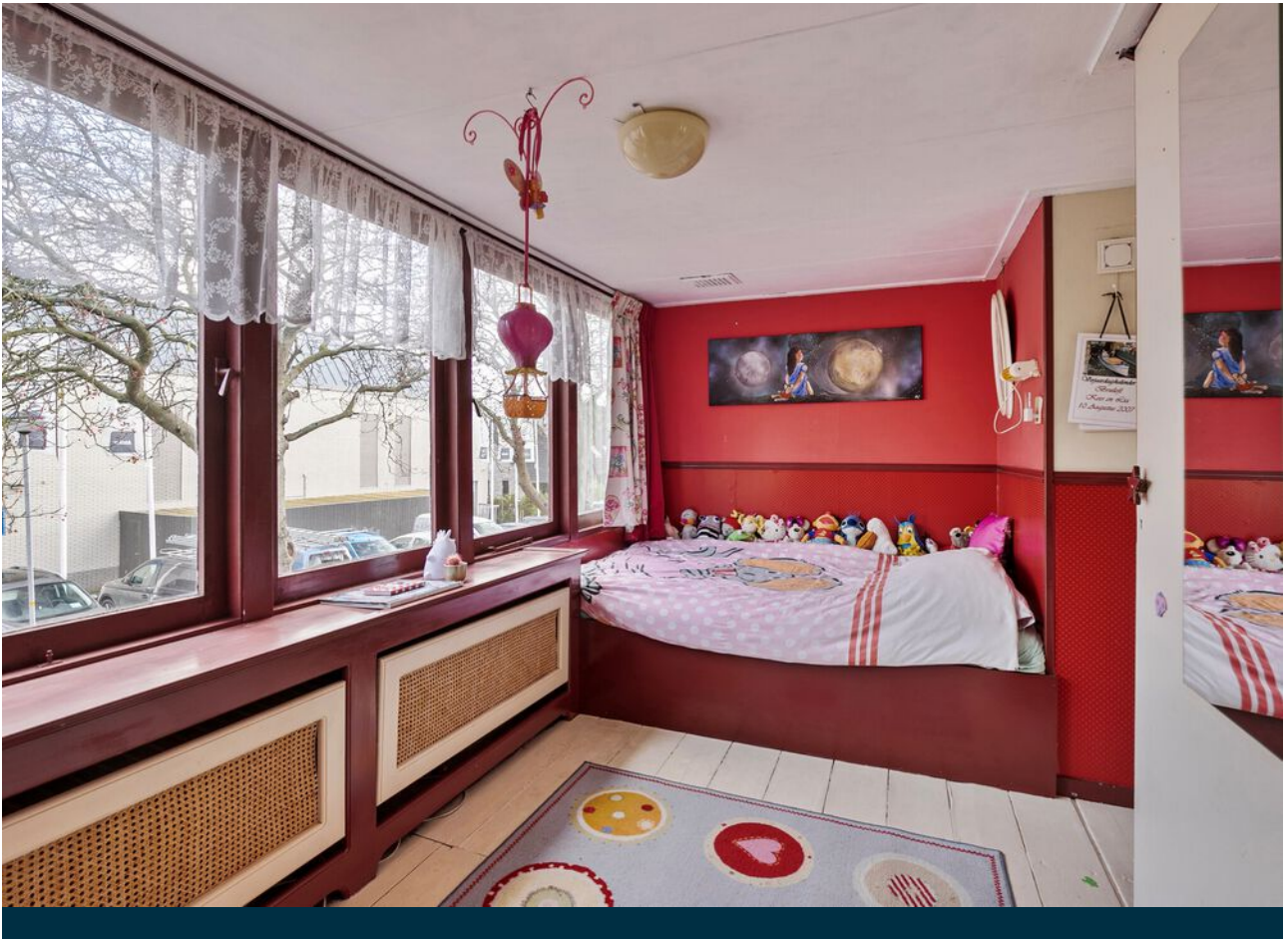




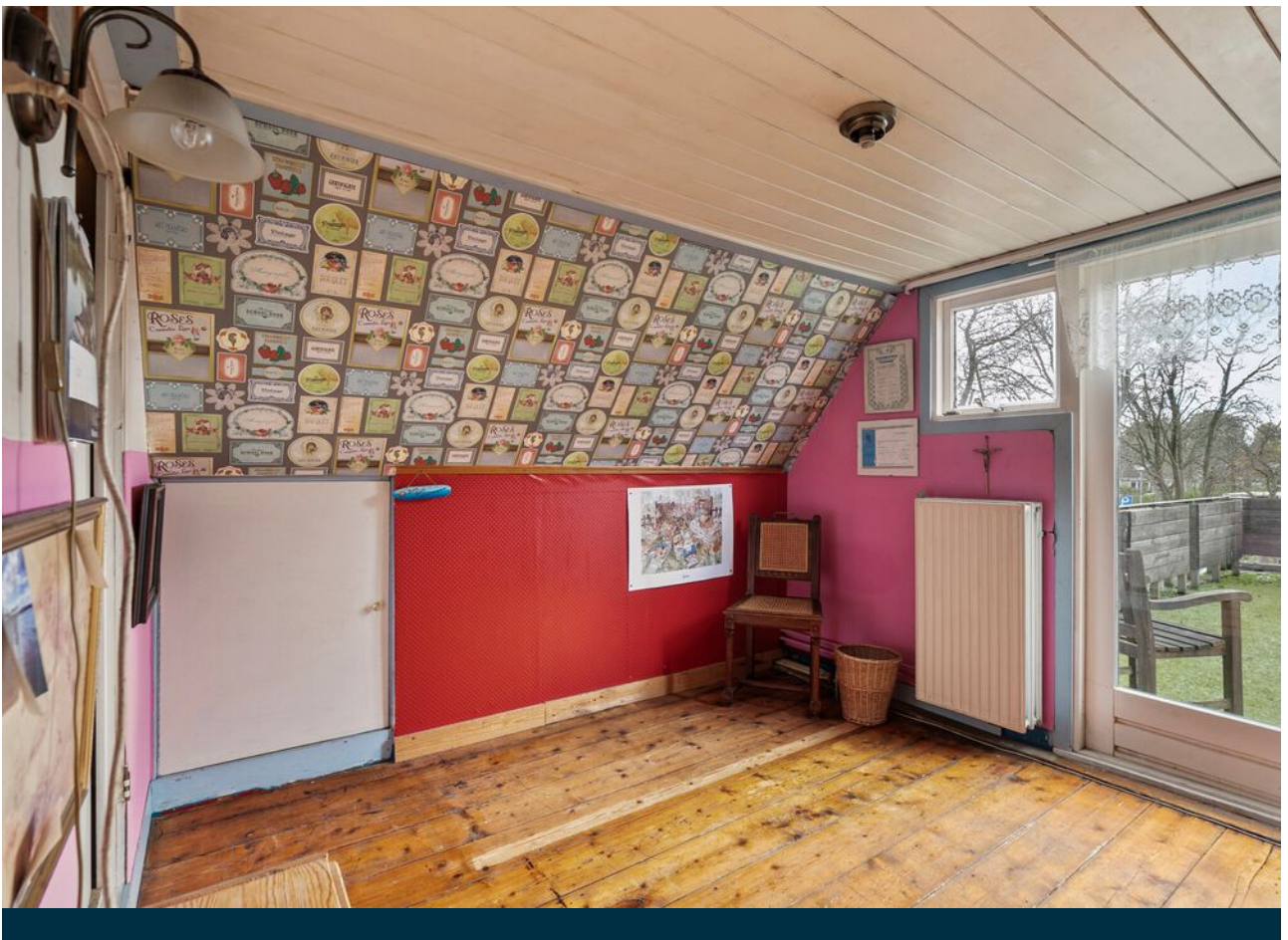
























# Begane grond



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





# Begane grond met tuin

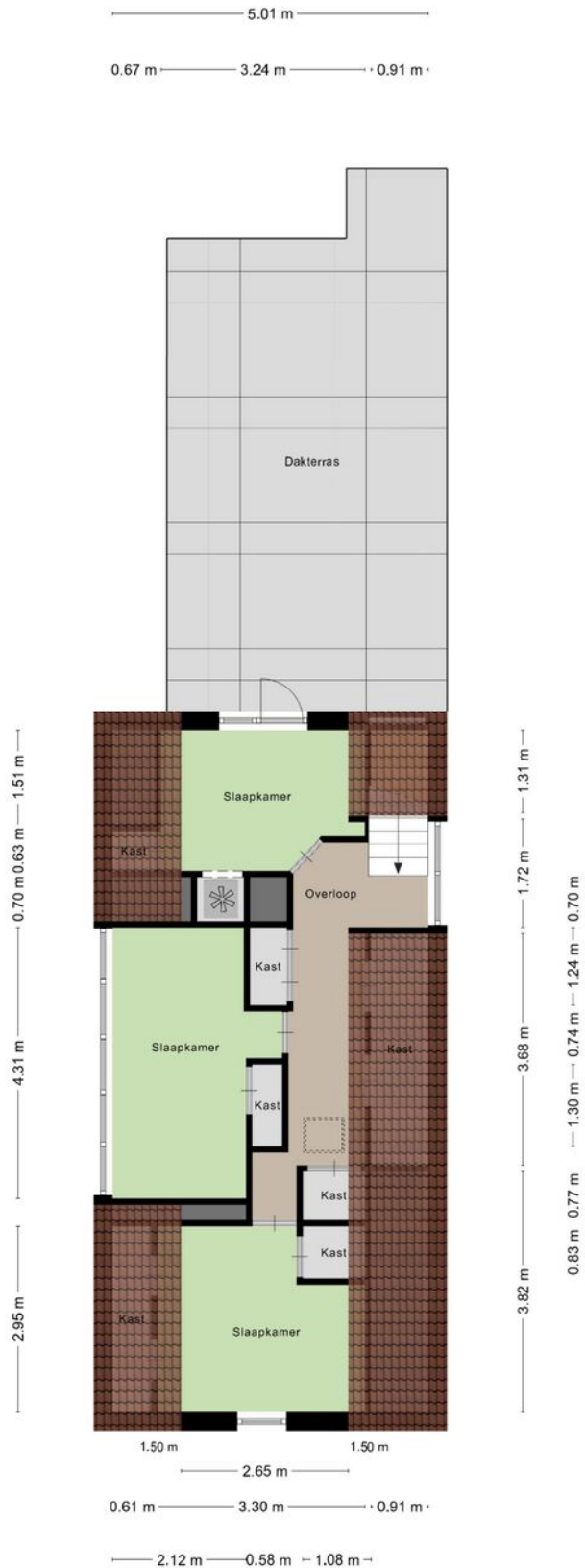


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# 1e verdieping



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





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Yvonne van der Jagt



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stede Broec	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 875	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2024  
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	Half vrijstaande woning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1905
Inhoud	427,73 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	119,20 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	54,50 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	33,90 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	310 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Stede Broec, sectie A, nummer 875
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	30 x 3,5 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Ja
Garage	2
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Intergas Kombi HRE
Verwarmingssysteem	CV ketel, houtkachel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbelglas, HR glas
Energie label	E, geldig tot 17 september 2034, registratienummer 449208813



*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](mailto:yvonne@yvonnevanderjagt.nl)  
[www.yvonnevanderjagt.nl](http://www.yvonnevanderjagt.nl)

