

ONDER DE PANNELEN  
Y  
YVONNE VAN DER JAGT  
*makelaardij*



Vraagprijs  
€ 500.000,- k.k.

Kolgans 4 Nibbixwoud

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



## Beschrijving

In Nibbixwoud kunt u de nieuwe eigenaar worden van een verzorgde, uitgebouwde, geschakelde 2/1 kap woning van maar liefst 560 m<sup>3</sup>. Deze royale, goed onderhouden woning met garage/berging van het type Nachtegaal is in het jaar 2000 gebouwd en heeft een recent afgegeven energielabel A. Zo is de gehele woning geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing!

In 2006 is de woning aan de achterzijde vergroot met een prachtige aanbouw en voorzien van openslaande tuindeuren. De eerste verdieping heeft een drietal slaapkamers en uiteraard een badkamer. Op de tweede verdieping is een mooie vierde en eventueel vijfde slaapkamer te realiseren.

### **De straat in...**

Als u aan komt rijden ervaart u de rust en de ruimte in deze mooie wijk. Via een fijne brede straat rijdt u gerieflijk het keurig bestrate oprijpad op. Er is ruimte voor twee auto's. Via de zij-entree komt u in de hal met de toiletruimte (wandcloset en fonteintje), meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.



### **Woonkamer van formaat!**

De woonkamer is straatgericht en heeft een mooie erker aan de voorzijde, waardoor extra veel daglicht uw woonkamer binnenstroomt. Op de gehele begane grondvloer ligt een prachtige, speels in vier formaten gelegde, tegelvloer. De vloer in de woonkamer en in de leefkeuken zijn voorzien van een comfortabele vloerverwarming. In uw wandeling op weg naar de woonkeuken loopt u door statige ensuite deuren, voorzien van facetglas. De scheidingswand tussen beide ruimtes, met kasten aan weerszijden, is handgemaakt.

### **Oneindig tafelentafelen**

Misschien verblijft u in deze leefkeuken nog wel liever dan in de woonkamer. Wat een geweldige ruimte is dit! De openslaande tuindeuren (met deurhor) met brede zijramen ernaast vallen meteen op. Het uitzicht op uw tuin is hier maximaal zichtbaar. Een eettafel met acht stoelen kunt u hier met gemak kwijt! Fijne hoekkeuken met crème witte kasten en laden, een apothekerskast, granieten werkblad en achterwand. Diverse inbouwapparatuur: vierpits gaskookplaat, handgemaakte schouw met afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en combi oven/magnetron (2023).

### **Onmisbare bijkeuken**

In deze ruimte liggen dezelfde vloertegels. Eenheid in materialen. Over de gehele breedte is een zeer nette inbouwkast met schuifdeuren geïnstalleerd, voor maximale opbergruimte. Via de loopdeur met draadglas kunt u hier ook de tuin in en is via een

binnendeur de garage/berging inpandig te bereiken.

### **Inpandige garage/berging met brede toegangsdeuren**

Fijne ruimte met betonvloer en houten, brede openslaande deuren. Mooi om te zien en praktisch in gebruik.

### **Achtertuintuin van 11 x 8 meter**

Grote achtertuin op het noordwesten. Achterin zit u op het terras altijd in de zon. Wilt u schaduw, dan zit u lekker op het grote terras tegen het huis aan, onder het elektrisch te bedienen grijs/witte zonnenscherm van bijna vijf meter breed. De terrassen zijn gelegd met natuurstenen tegels (50 x 50 cm). De schutting met de naaste burens is in 2020 vernieuwd. In het tuinhuisje achterin de tuin kunt u fijn uw tuingereedschap en stoelkussens opbergen.

### **Luxe inbouwkasten**

Via de lichte ruime overloop bereikt u de drie slaapkamers en de badkamer op de eerste verdieping. Twee slaapkamers zijn v.v. luxe ingebouwde linnenkasten met hangroedes, legplanken en laden. Alle slaapkamers hebben draaikiepramen met ventilatieroosters en horren.

### **Badkamer uit het boekje**

Fijne lichte, frisse ruimte, in 2013 nog vernieuwd. Wand- en vloertegels in twee kleuren gemêleerd bruin, frisse lichte meubels en een vloer die is v.v. vloerverwarming. Faciliteiten: inloopdouche met glazen scherm en regen- en handdouchekop, wandcloset met natuursteen planchet en wastafelmeubel met twee laden en een extra wandkast ernaast

en een spiegel met verlichting.

### **Mogelijkheid voor meer**

Wat een grote ruimte op zolder! Hier heeft u de mogelijkheid om gemakkelijk een vierde en eventueel vijfde slaapkamer te realiseren. Ook kunt u hier de wasmachine en droger opstellen. Het mechanische ventilatiesysteem en de cv-ketel (bwj 2016, geplaatst nov 2018) staan hier opgesteld. Achter de knieschotten aan beide zijden kunt u veel spullen opbergen. Het grote Velux-dakraam is voorzien van HR++ glas en een verduisterings-gordijn. In de zijgevel is ook een raam. Deze verdieping is (uiteraard!) bereikbaar via een vaste trap.

### **De Nibbickers**

Iets ten noorden van Hoorn ligt Nibbixwoud met ongeveer 2600 inwoners (Nibbickers genoemd). Het is één van de dorpen in de gemeente Medemblik. U woont er landelijk en rustig. Enkele voorzieningen zijn in het dorp aanwezig op enkel 200 meter loopafstand, zoals meerdere winkels, waaronder een grote supermarkt, een basisschool en kinderopvang. Vergeet niet de hand-voetbalvereniging van SEW (bekend vanwege nationale en internationale successen), maar ook de biljartvereniging. Er is van alles te doen voor jong en oud. Binnen een paar minuten rijdt u op de A7 richting Amsterdam. Wilt u meer vertier, dan kunt u een bezoek brengen aan Hoorn, stad aan het Markermeer met gezellige havens, binnenstad met vele winkels en restaurants, schouwburg Het Park, bioscopen, ijsbaan en het nieuwe Stadsstrand!

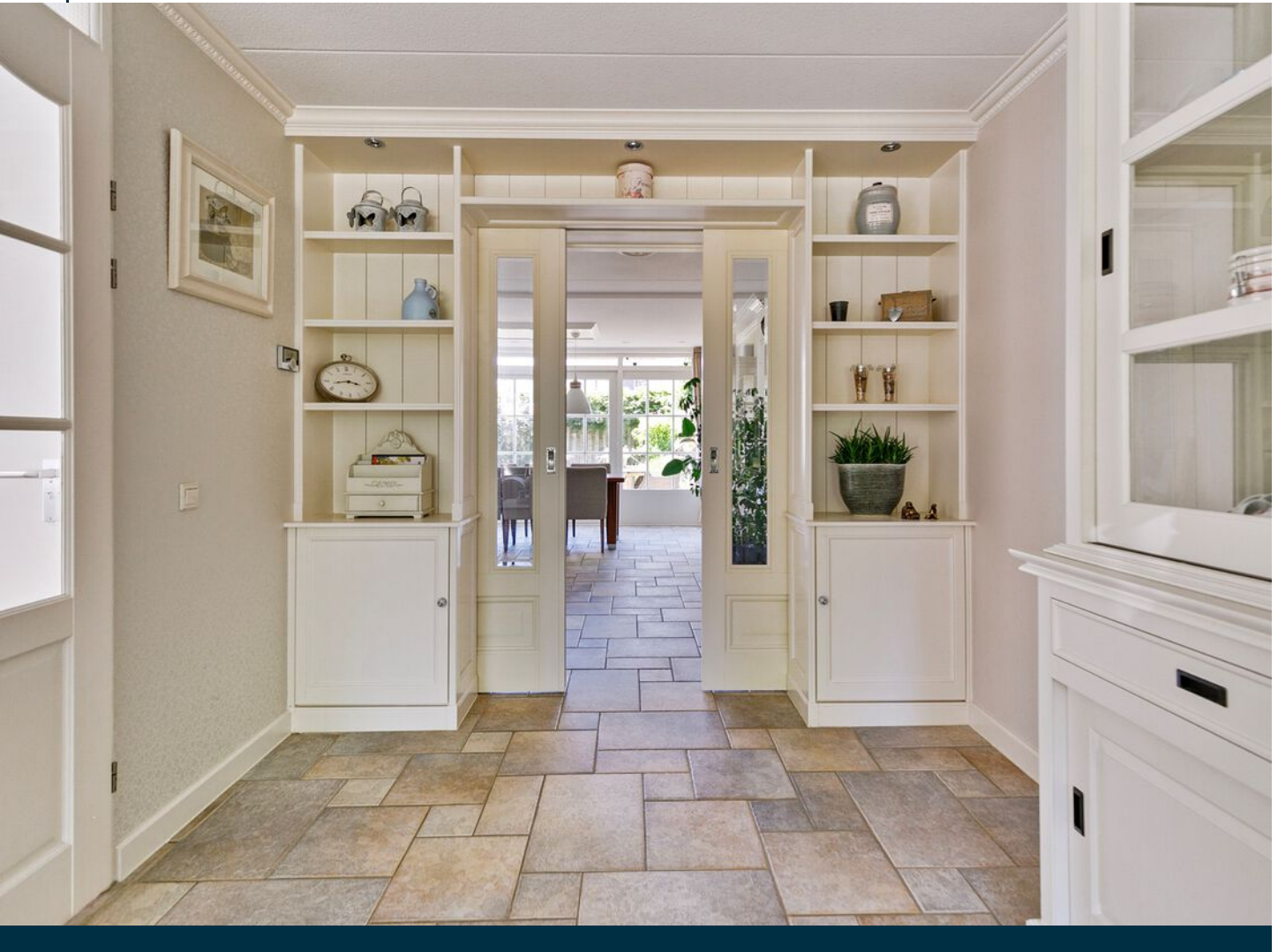














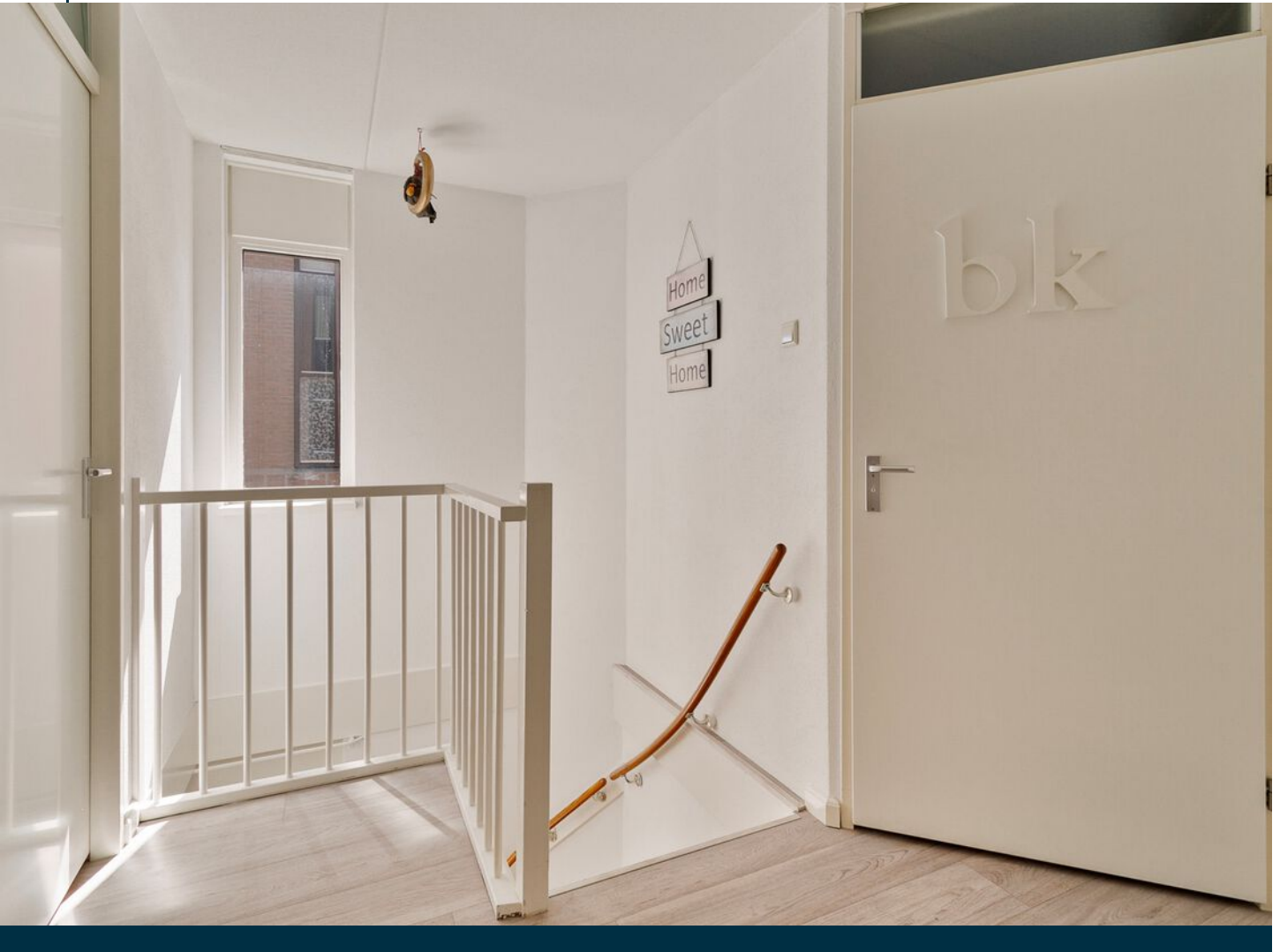






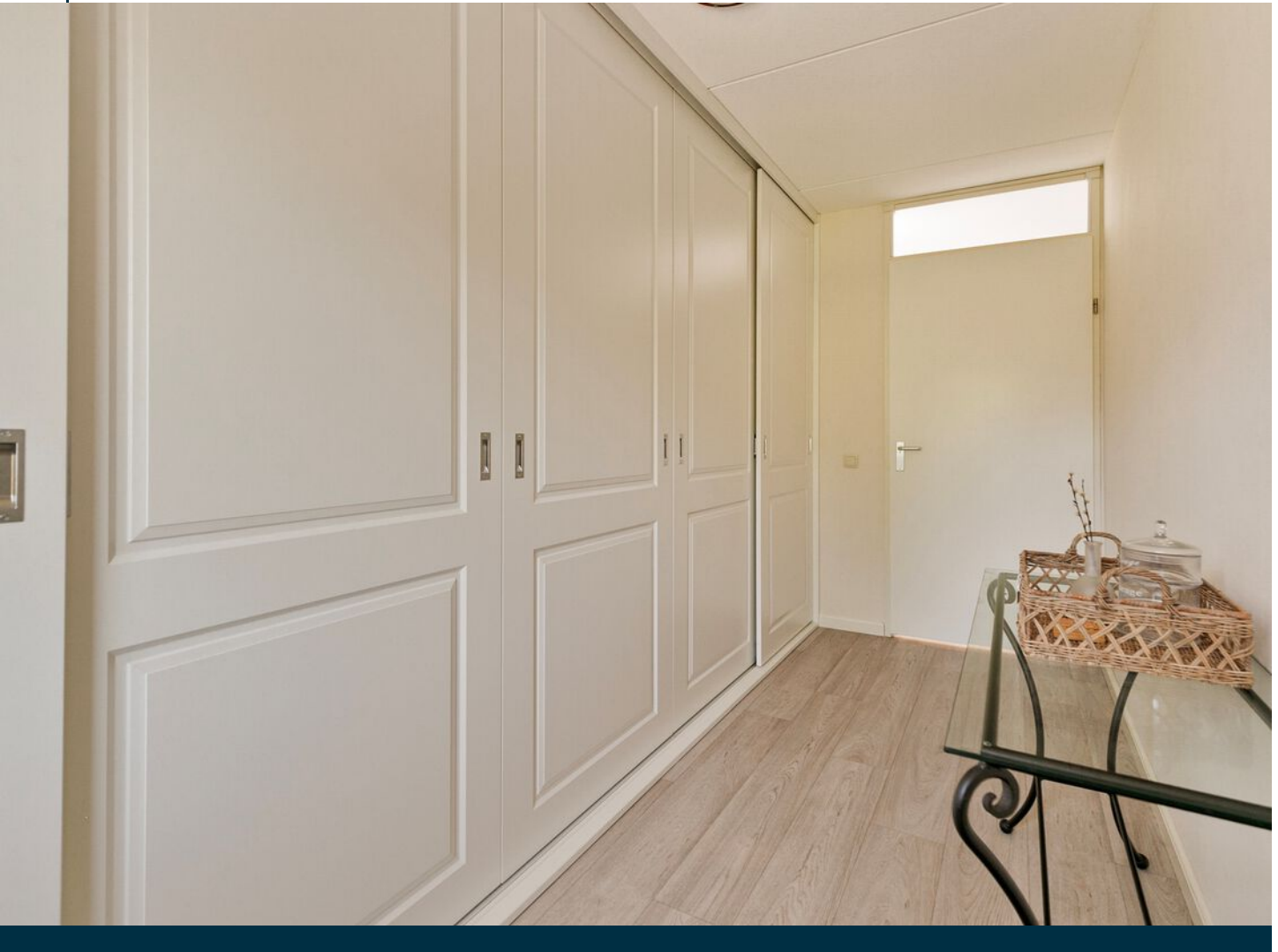




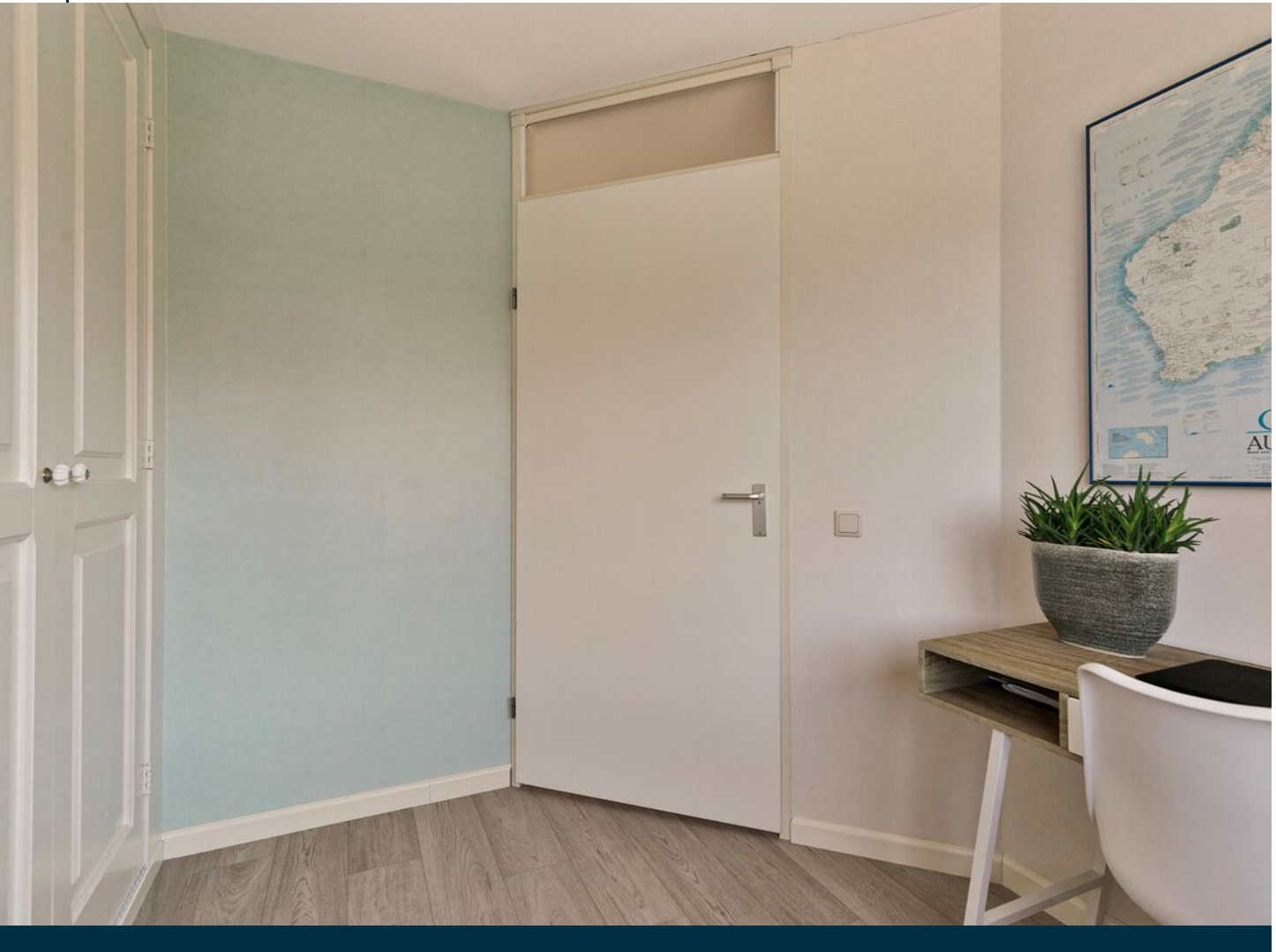
















# Begane grond



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



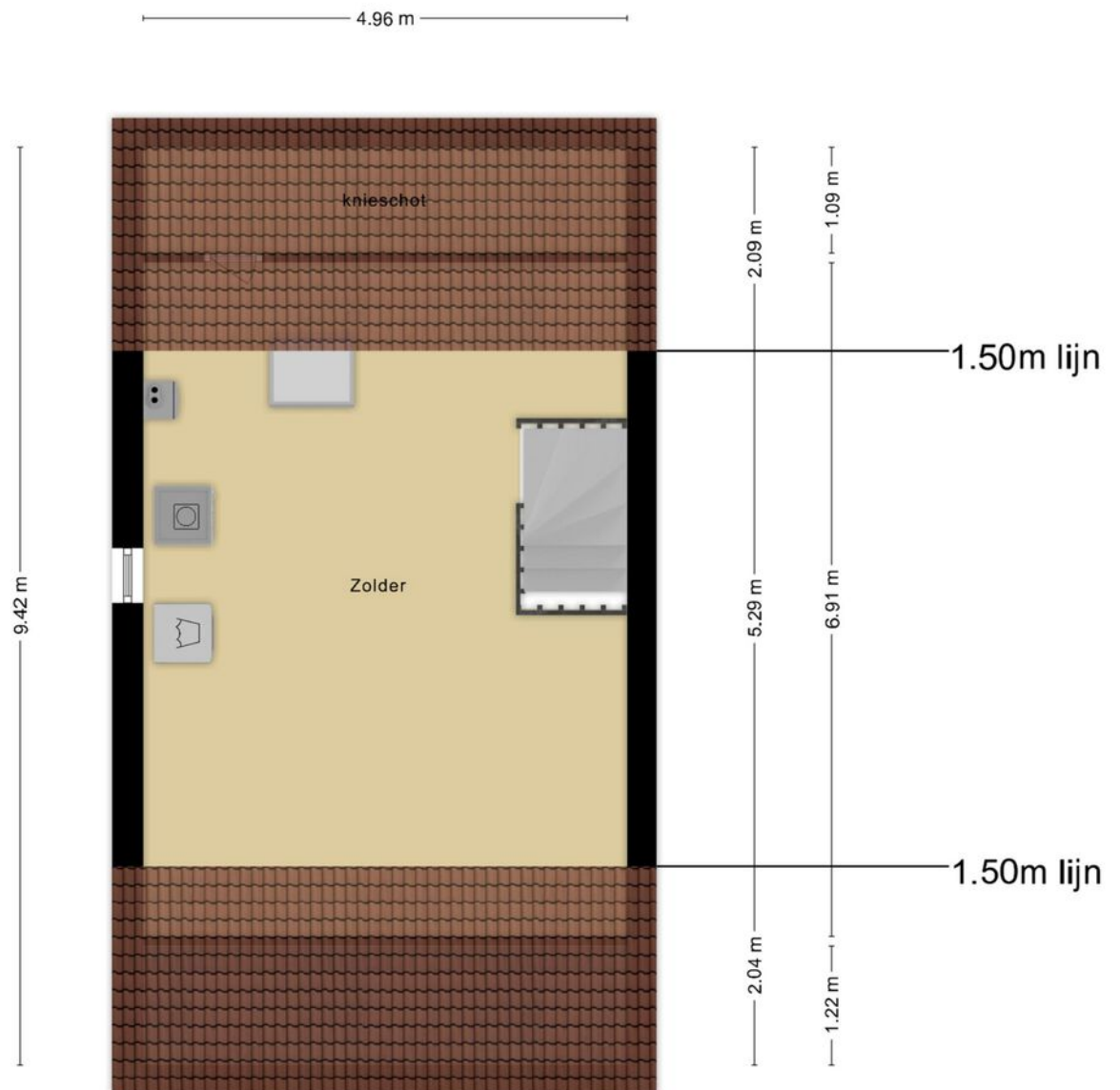
# 1e verdieping



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



## 2e verdieping

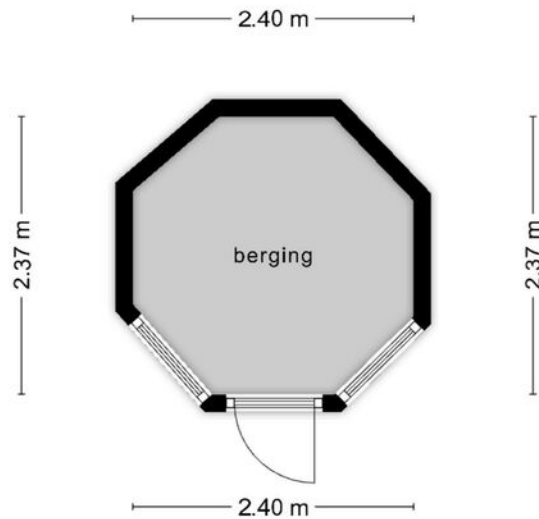


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





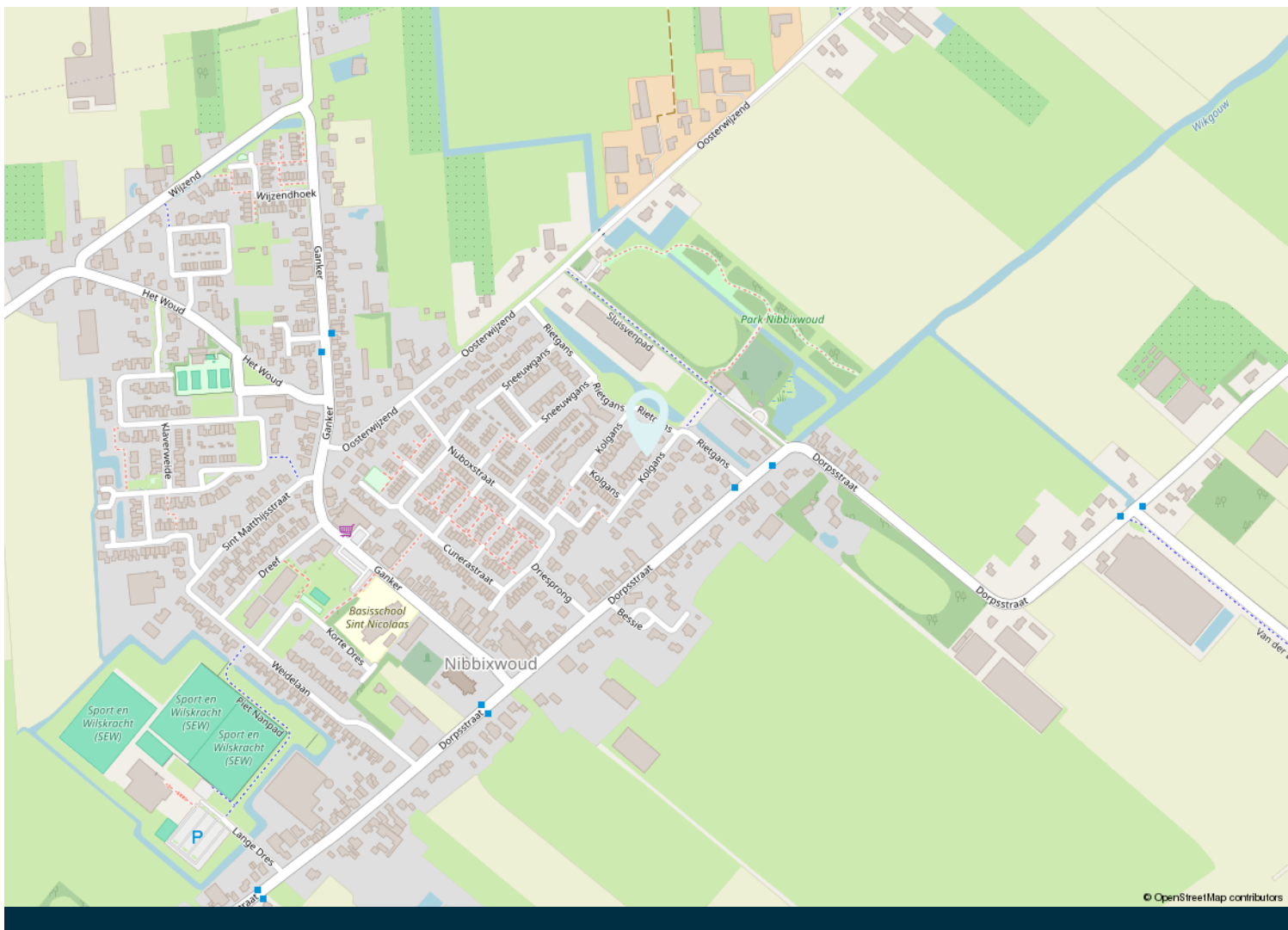
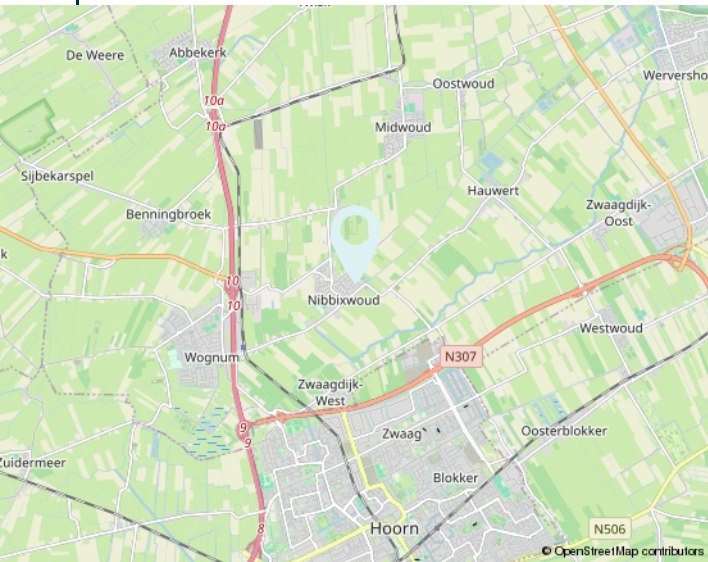
# Berging



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

# Locatie

## op de kaart





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kolgans 4 Nibbixwoud



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wognum	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 697	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 mei 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

Type object	Geschakelde 2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2000
Inhoud	560 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	147 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	5 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	11 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	238 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Wognum, sectie N, nummer 697
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	11 x 8 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Remeha 28C
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2016 (geplaatst nov. 2018)
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR glas
Energie label	A, registratienummer 569035820, geldig tot 19 juni 2034

*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)

