

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



Vraagprijs  
€ 385.000,- k.k.

Kronkelbaan 16 Abbekerk

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



## Beschrijving

Deze fijne twee-onder-één-kapper is lekker ruim vanwege de erker (uitbouw 2007) over de gehele breedte van de woning aan de voorzijde en de bijkeuken (uitbouw 2001) aan de achterzijde van de woning. Inpandige garage!

Op het zuidoostelijke dak liggen 14 zonnepanelen (2014/250 Wp per stuk/eigendom). Een drietal slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde op de tweede verdieping.

Diepe tuin met overkapping en berging op noordwest, die de gehele dag garant staat voor zon en schaduw.

### **Bij binnenkomst**

Via de entree komt u in de hal met de moderne toiletruimte (2019/wandcloset/fonteintje), meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

### **Woonkamer met erker**

Superfijne grote woonkamer vanwege de erkeruitbouw over de gehele breedte van de woning. U kunt er echt een riante zithoek kwijt en er is ruimte voor meerdere kasten. De twee smalle ramen in de zijgevel geven de ruimte extra cachet. Op de vloer ligt een nette neutrale laminaatvloer. Achterin de eettafel, vlakbij de openslaande deuren naar de achtertuin.

### **Open keuken en bijkeuken**

De hoekkeuken is in 2018 opgefrist met nieuwe frontjes en nieuwe inbouwapparatuur, te weten een vijfspots gaskookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron en koel/vriescombi. Het overige witgoed staat in de naastgelegen bijkeuken. Ook de wasmachine en droger staat er opgesteld. De halfronde bijkeuken is voorzien van veel ramen en een vloerverwarming; fijne ruimte!

### **Diepe achtertuin met berging en overkapping**

De achtertuin is 14 meter diep en voorzien van sierbestrating, verder aangekleed met een stukje gras en bescheiden beplanting. Achter in de tuin is een gezellige overkapping gebouwd tegen de houten berging aan. De tuin beschikt over een zijentree, tuinverlichting, buitenkraan en een aluminium zonwering met beweegbare lamellen.

### **Inpandige garage**

De inpandige garage heeft een afmeting van 7 x 3.16 meter, net even iets groter dan gemiddeld. De dakbedekking is in 2001 vernieuwd. Aan de voorzijde dubbele openslaande deuren en een overkapping richting de voordeur. Het oprijpad is ongeveer 13 meter lang, waardoor u zeker twee auto's kwijt kunt op het eigen perceel.

### **Eerste verdieping**

De eerste verdieping heeft drie slaapkamers en een badkamer. Ook hier ligt een nette laminaatvloer in alle slaapkamers. Twee slaapkamers zijn recent voorzien van een nieuw Velux dakraam met verduisteringsgordijn en hor.

### **Badkamer**

Prima badkamer met leuke mozaiek-details op de wanden. Verder rustig en neutraal getegeld in wit en donkergrijs. Indeling: inloopdouche met thermostaatkraan en handdouchekop, wastafelmeubel (met twee kasten) met wastafel, planchet en spiegel, een wandcloset en handdoekradiator.

### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap loopt u naar de tweede verdieping met op de voorzolder diverse kastruimte, daglichttoetreding via een raam in de zijgevel en de opstelling van de CV-ketel en mechanische ventilatie-unit. Fijne vierde slaapkamer met ook hier een vernieuwd Velux dakraam.

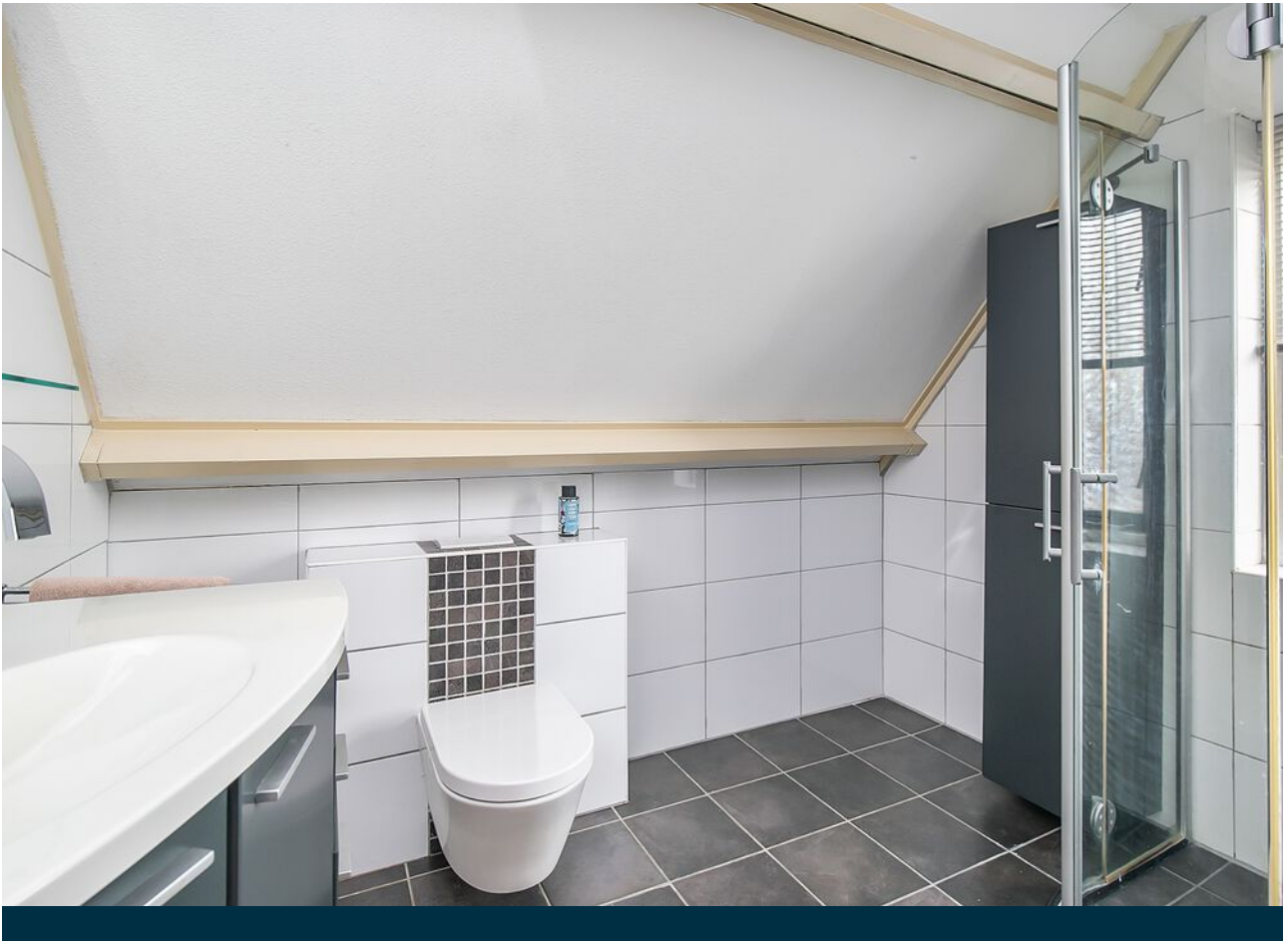
### **Abbekerk**

Abbekerk is één van de dorpen in de gemeente Medemblik en heeft ongeveer 2000 inwoners. Er zijn diverse voorzieningen, zoals een supermarkt, openbare basisschool De Plaats, peuterspeelgroep 't Tweide Woidje, diverse sportverenigingen en openluchtzwembad De Spetter. Naast de woning is een klein speeltuintje en verderop een mooi park. Binnen enkele minuten rijdt u op de A7 richting Hoorn en Amsterdam.





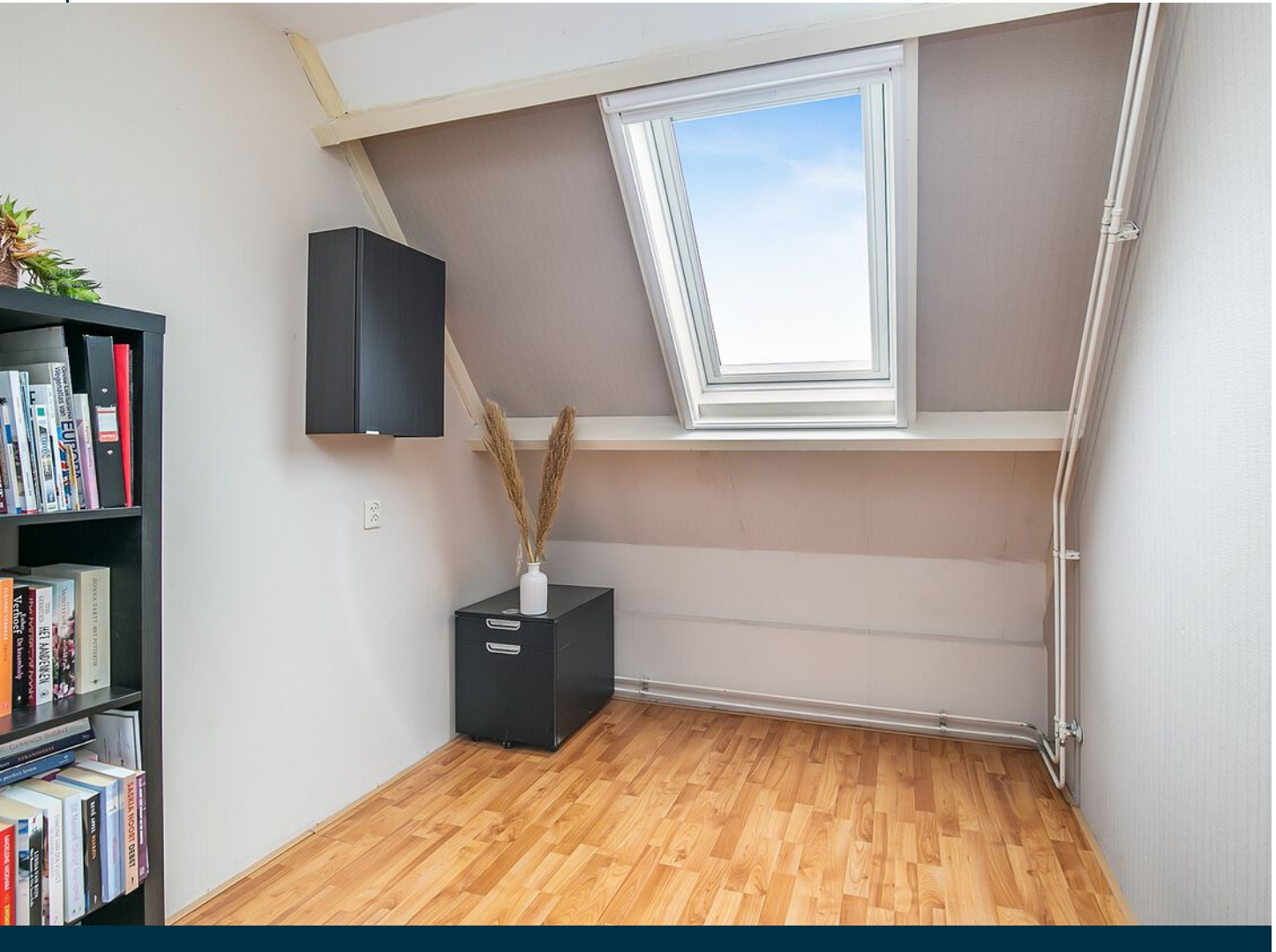
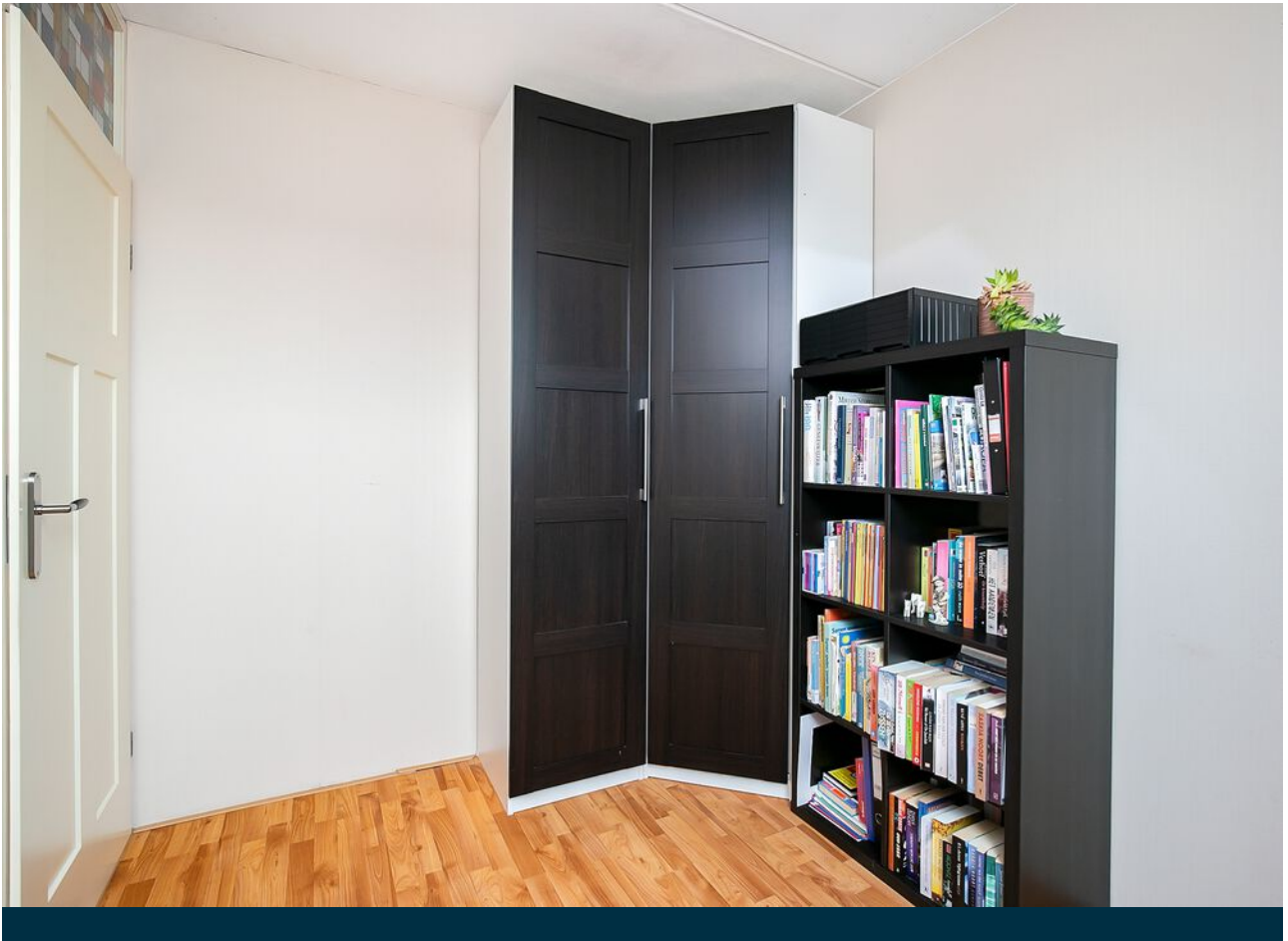












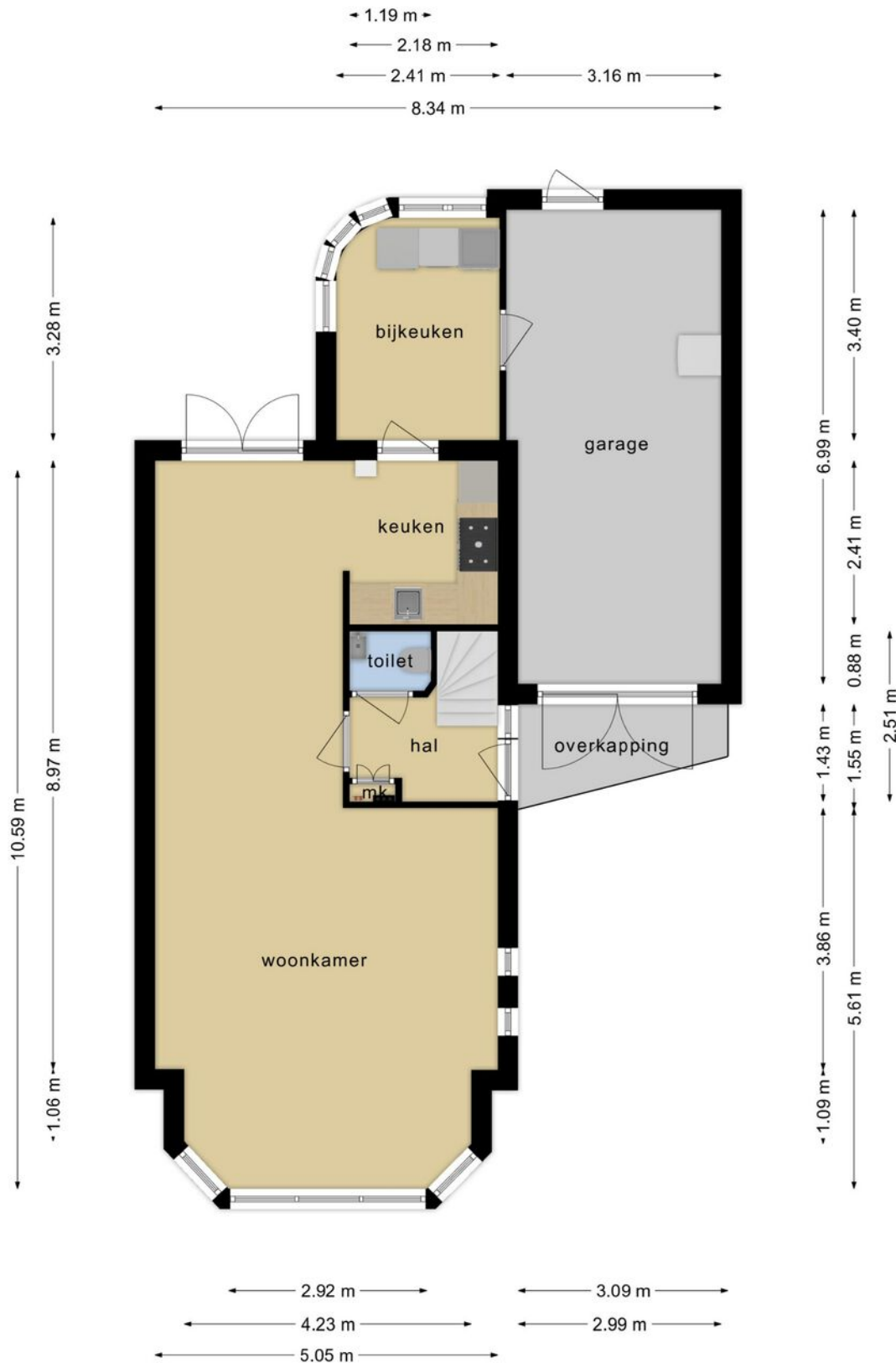








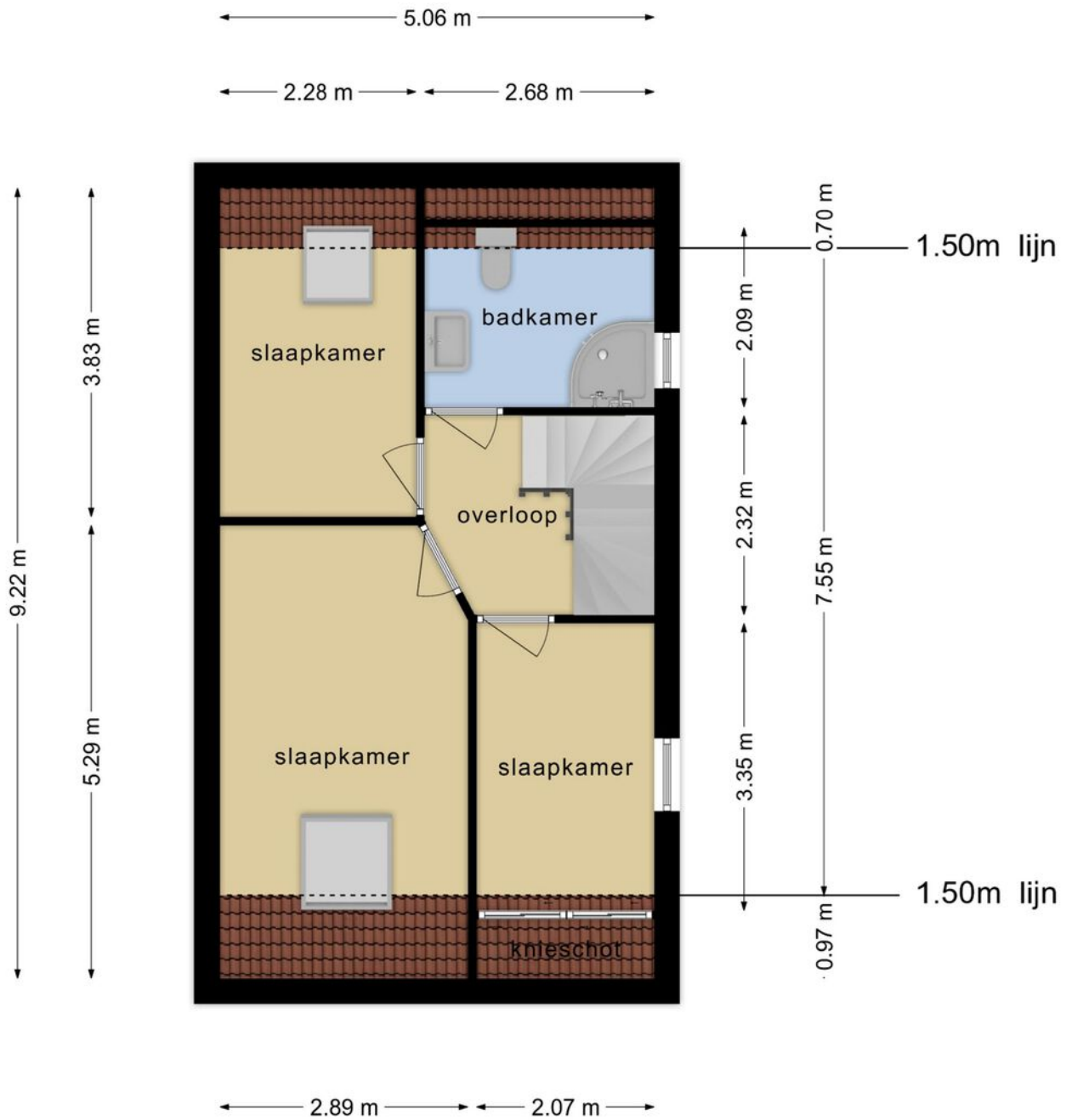
# Begane grond



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



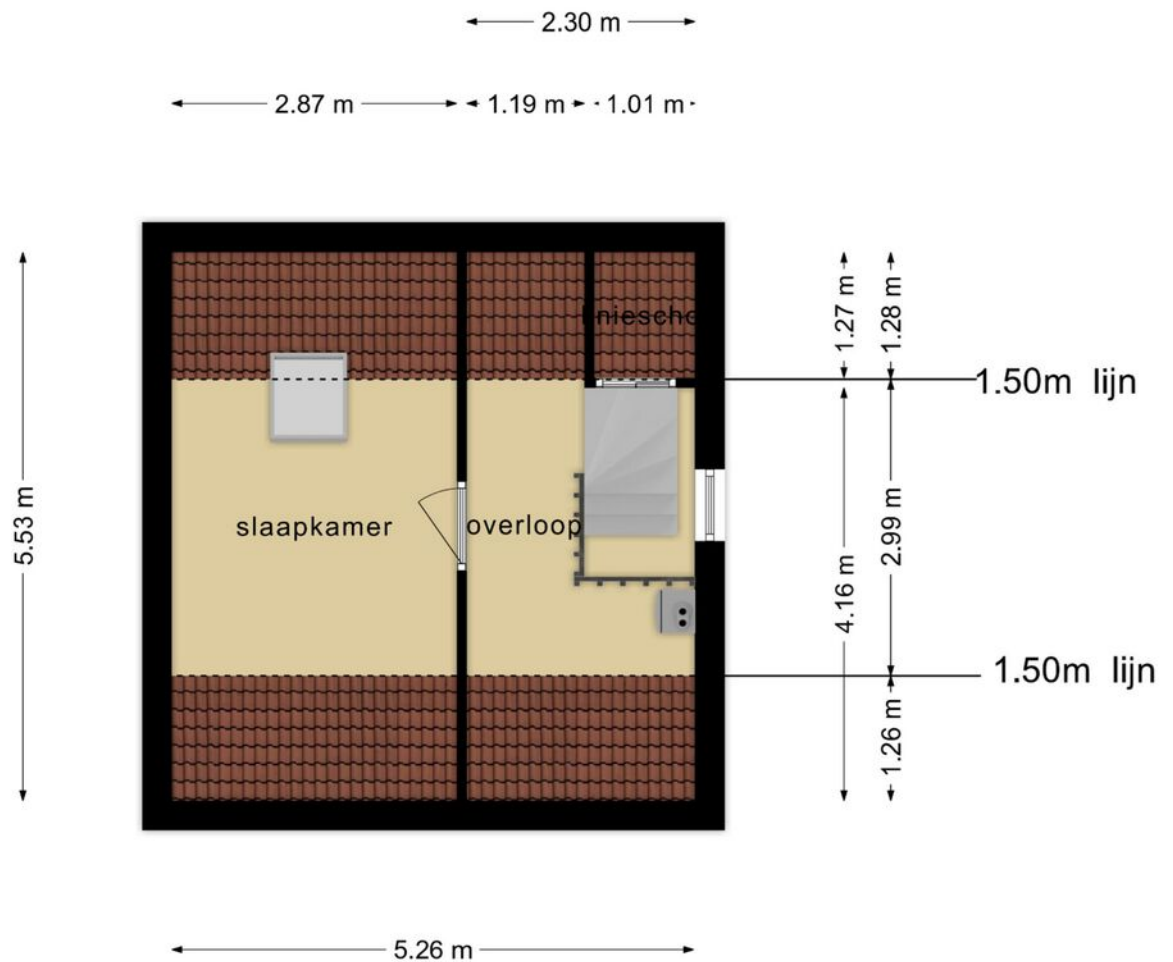
# 1e verdieping



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



## 2e verdieping

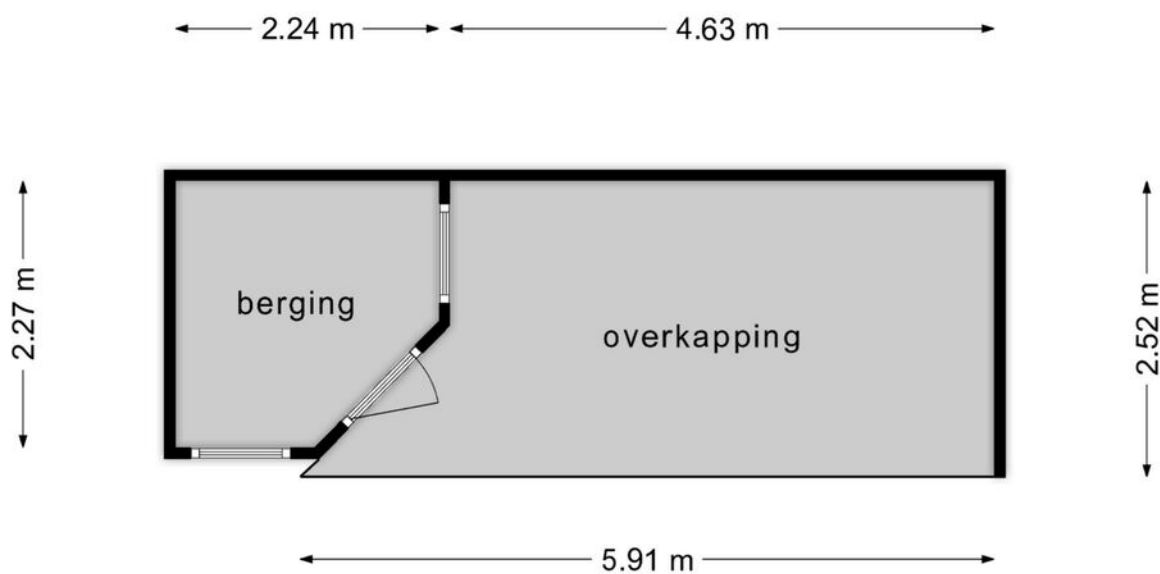


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





# Overkapping



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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Kronkelbaan 16 Abbek



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Noorder-Koggenland
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1158
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





# Kenmerken

## Algemene informatie

Type object 2/1 kapwoning

Aanvaarding In overleg

Bouwjaar 1988

Inhoud 474,97 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte 116,72 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte 4,50 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buitenruimte 3,59 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte 21,27 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte 301 m<sup>2</sup>

Kadastrale gegevens Gemeente Noorder-Koggenland, Sectie C, nummer 1158

## Indeling

Aantal kamers 5

Aantal slaapkamers 4

Aantal badkamers 1

Aantal toiletten 2

## Tuin

Type

Lengte/Breedte 14 x 7,5 meter

Oriëntatie Noordwest

Heeft een achterom Ja

Heeft schuur/berging Ja

Garage 7 x 3.16 meter

## Energie label informatie

CV ketel Nefit Proline HRC 24/CW4

Verwarmingssysteem CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Warmwater CV ketel

Bouwjaar 2009

Combiketel Ja

Isolatie Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas, HR glas

Energie label B, registratienummer 434093841, geldig tot 5 december 2027

*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.

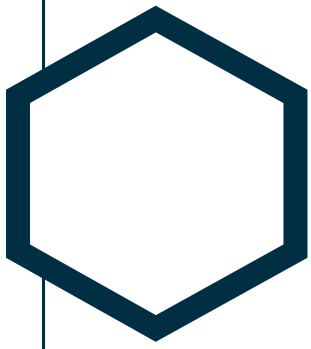
Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

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

