

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

Vraagprijs  
€ 715.000,- k.k.

Lelielaan 44 Hoogkarspel

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



## Beschrijving

Luxe en levensbestendig wonen!  
Deze woning is alles behalve standaard. Op een perceel van maar liefst 888 m<sup>2</sup> staat deze prachtige bungalow met een even zo mooie tuin. Geweldige living met vide, robuuste speksteen houtkachel, open keuken met riante eethoek. Drie slaapkamers, een badkamer en separate toiletruimte op de begane grond.

Een dagelijks gebruikte provisiekelder op een onverwachte plek!  
En op de eerste verdieping een zeer verrassende multifunctionele ruimte van 9.91 x 7.05 meter! en een kleinere ruimte van 4.80 x 2.71 met balkon, grenzend aan de vide.

Ook de tuin is een en al verrassing. Tijdens een wandeling door de tuin treft u tussen de met zorg aangelegde beplanting een mooie kapschuur aan, een groentekas, kippenhok, diverse deels overkapte terrassen, een hout'hok' en natuurlijk een garage.

## **EEN RONDLEIDING....**

### **Hal en gang met zeven deuren**

Als u de voordeur (2017) open doet voelt u de aangename sfeer al. Zeven deuren (opdekdeuren 2020) geven toegang tot de meterkast (2016), woonkamer, toiletruimte, badkamer en drie slaapkamers.

Er is een trapopgang naar de eerste verdieping en okay....we gaan t verklappen.....de toegang tot de provisiekelder via de dekenkist! De wanden zijn tijdloos wit en op de vloer ligt een gemêleerd grijze pvc-vloer.

### **Living met vide**

De living heeft echt de wow-factor! Het gedeeltelijk hoge plafond tot aan de nok van de woning, de vide, de robuuste speksteen houtkachel (1993) met een imponerend hoge schouw is een lust voor het oog. Op de vloer ligt een geoliede massief eiken vloer en de wanden in de zithoek zijn glad gestuct.

De overige wanden zijn bekleed met een spachtelputz met lichte structuur. De vensterbanken en radiatoren zijn vernieuwd in 2020, toen ook de woonkamer 1,5 meter is uitgebouwd aan de voorzijde. Dat geeft net even dat extra stukje ruimte in de zithoek.

### **Open keuken (2016) en eethoek**

De open keuken heeft een sjeke en rustige uitstraling. Rechte opstelling met nog een hoge wandkast in de verlengde keuken. Voorzien van een extra diep granieten werkblad (70 cm), witte kasten met deels matglas. Inbouwapparatuur is van de merken Siemens en Miele.

U beschikt over een vijf pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, quooker kraan, combi oven/magnetron en een koelkast.

In de verlengde keuken hangt een warmwaterboiler van 60 liter voor direct warm water in de keuken. De wasmachine en droger staan opgesteld om het hoekje in de berging naast het wandkast. Daar kunt u ook de tuin in via een loopdeur.

De eettafel staat prachtig in de ruimte, zowel rondom als in de hoogte!

### **Drie slaapkamers op de begane grond**

Waar vindt je deze luxe? Een slaapkamer aan de voorzijde en twee aan de achterzijde, alle zijn goed bemeten.

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

Levensloopbestendig wonen dus, met de badkamer (2016) en toiletruimte gesitueerd naast de slaapkamers. De badkamer heeft een moderne marmer-look vloertegel en frisse witte wandtegels. Voorzien van een inloopdouche met hand- en regendouche en een schuifdeur tegen het gespetter, stijlvolle antracietgrijze handdoekradiator, wastafelmeubel met twee laden en een wastafel en natuurlijk een wandcloset. Comfortabele vloerverwarming ontbreekt niet.

De toiletruimte is iets ouder maar heeft nagenoeg dezelfde stijl met wandcloset en fonteintje met spiegel en is heerlijk ruim!

### **Eerste verdieping met links balzaal en rechts uitzicht op de woonkamer**

Hier treffen we de volgende verrassingen aan.

Op de overloop links loopt u een kamer, nou ja, balzaal, in van maar liefst 9.91 x 7.05 meter. Natuurlijk voor allerlei doeleinden te gebruiken of op te splitsen in meerdere (slaap)kamers.

Op de overloop rechts belandt u in de ruimte met uitzicht op de woonkamer.

Wat zou u hiermee doen?

Lounge-ruimte, speelkamer, werkkamer, hobbykamer, het kan allemaal.

Met mooi weer lekker de deur open naar het zijbalkon. Wie doet je wat?!

### **Buiten**

Ja, en dan de tuin. Daar wilt u zijn!

Deze ligt nagenoeg op het zuiden. Prachtig groen gazon omringd met volwassen beplanting. Een lust voor het oog. U kunt relaxen op een van de terrassen, waaronder een mooie kapschuur (2017) van 5 x 3 meter.

Of bent u liever bezig in de groentekas (2017) met vier automatische raamopeners en schuifdeuren.

Of houdt u van kippen? Zij hebben het reuze naar hun zin in dit paradijsje.

Leuk weetje, achter de tuin is een park. Een buitenkraan, buitenverlichting en een elektrisch bedienbare zonnescherm ontbreekt natuurlijk niet.

## **Garage**

Natuurlijk is er een garage (1976), met carport (2020) en een elektrisch bedienbare sectionaaldeur aan de voorzijde en een houthok langs zij. Twee koepels (2017) zorgen voor daglicht. De dakbedekking is ook vernieuwd in 2017.

## **Zonnepanelen op het zuidelijke dak**

In 2012 zijn er negen 9 panelen (250 Wp) gemonteerd en in 2018 zijn er nog vier extra panelen (300 Wp) bijgelegd. De energiekosten van de huidige eigenaren zijn ongeveer 60 euro per maand. Mooi meegenomen, niet?

## **Hoogkarspel**

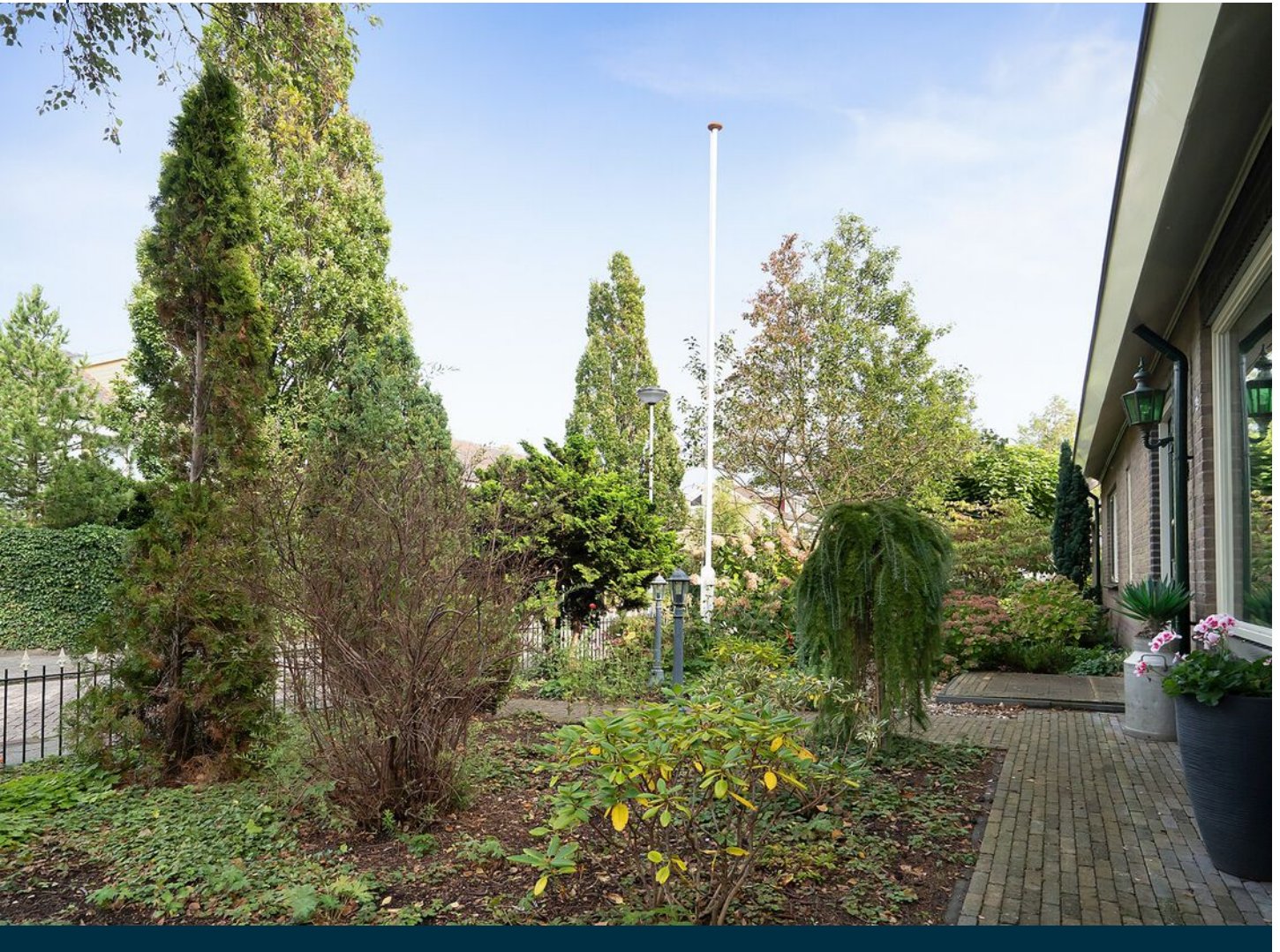
Het westfries dorp Hoogkarspel is een van de dorpen in de gemeente Drechterland, heeft ongeveer 8000 inwoners en is van alle gemakken voorzien.

Overdekt Winkelcentrum Reigerspassage voorziet in uw dagelijkse behoeften en in de ernaast gelegen 'hippe tent' Van Dis kunt u heerlijk eten en drinken.

Er is een voetbalclub, een tennisvereniging en openluchtzwembad Het Streekbad. Ook zijn er meerdere basisscholen. Hoogkarspel heeft een NS-treinstation.

En ook de uitvalswegen naar Hoorn, Lelystad, Alkmaar en Amsterdam zijn snel met de auto te bereiken. Via de nieuwe N307 rijdt u in ongeveer een half uur naar de ring A10.















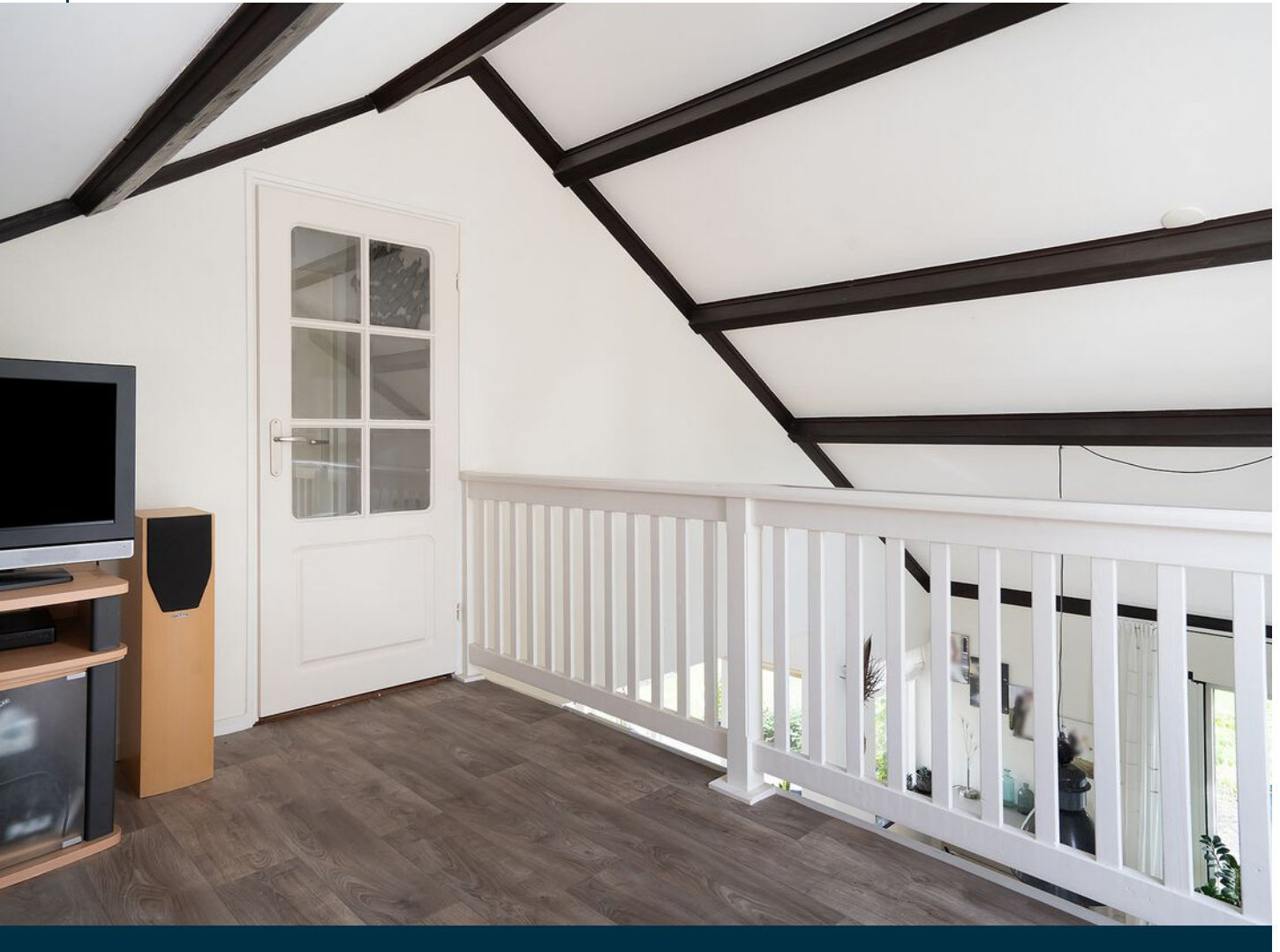


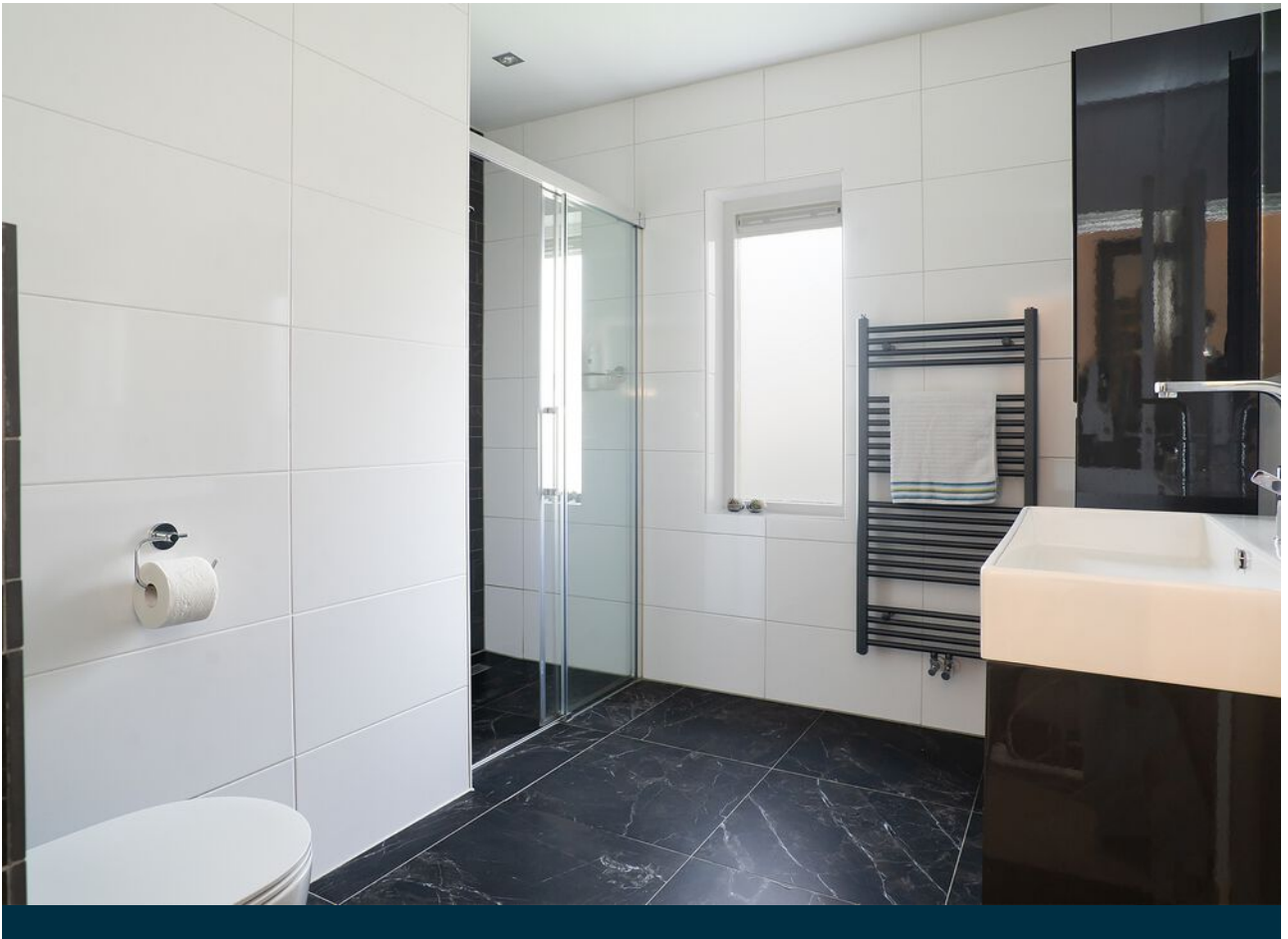


















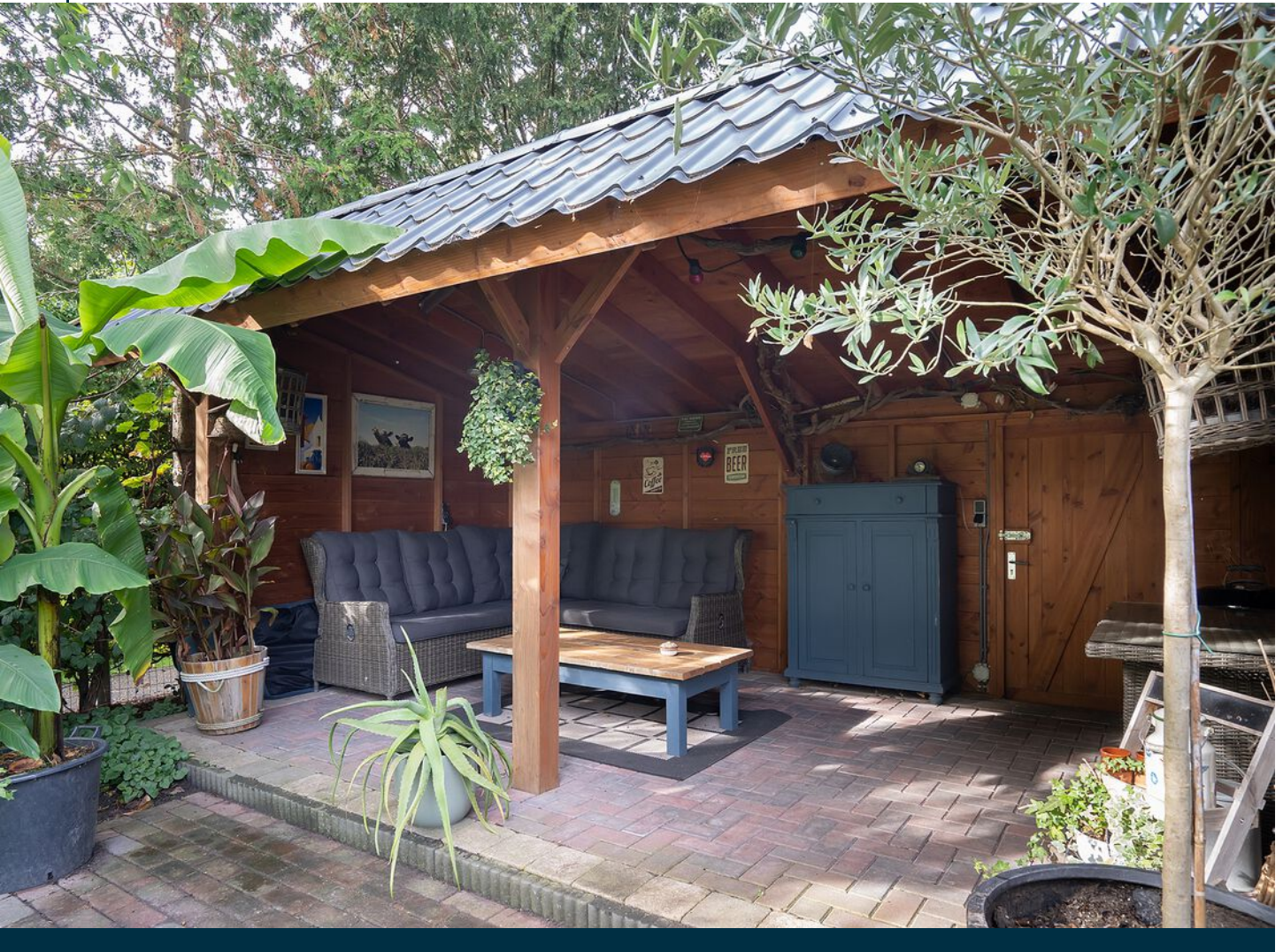
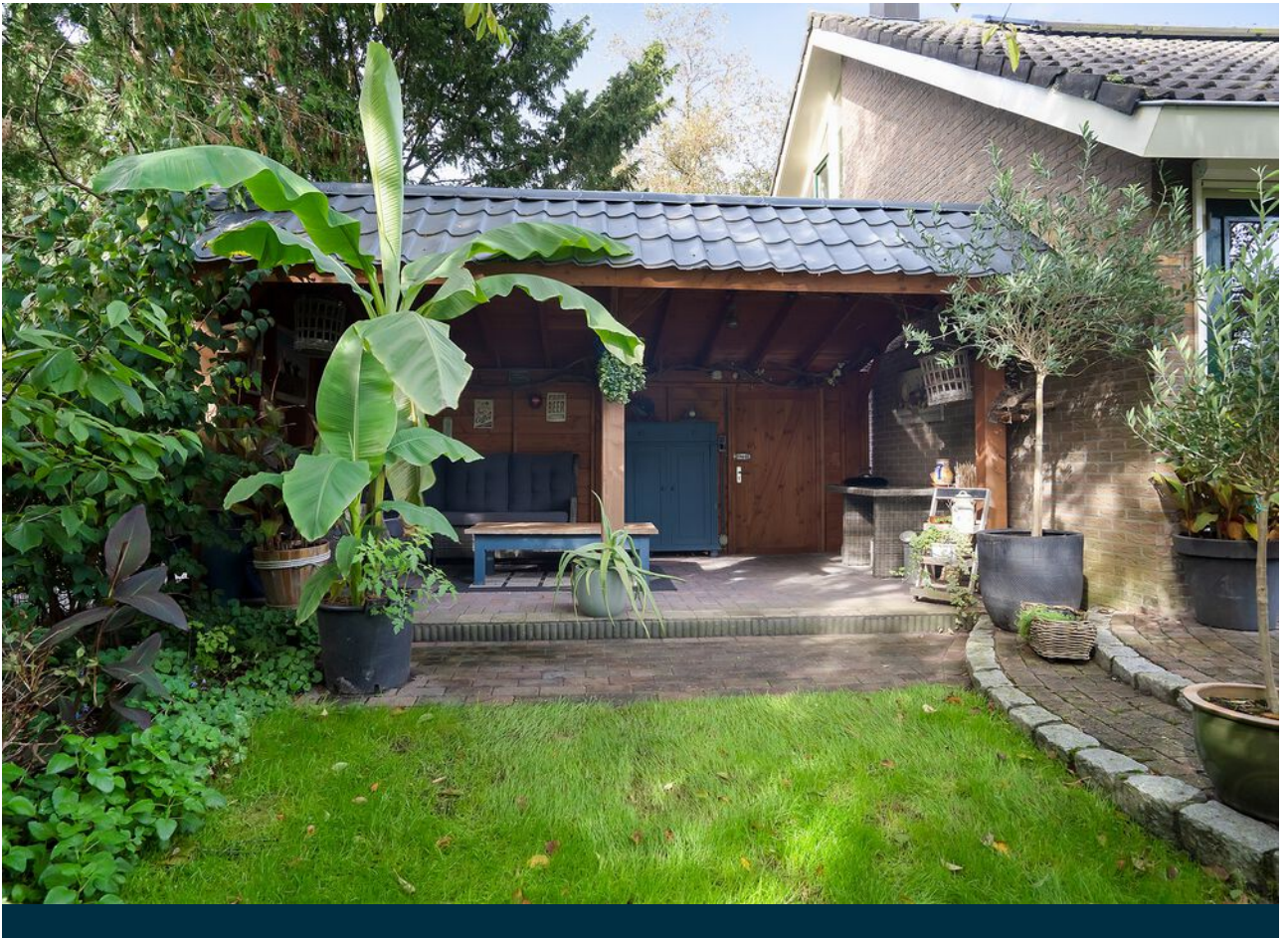




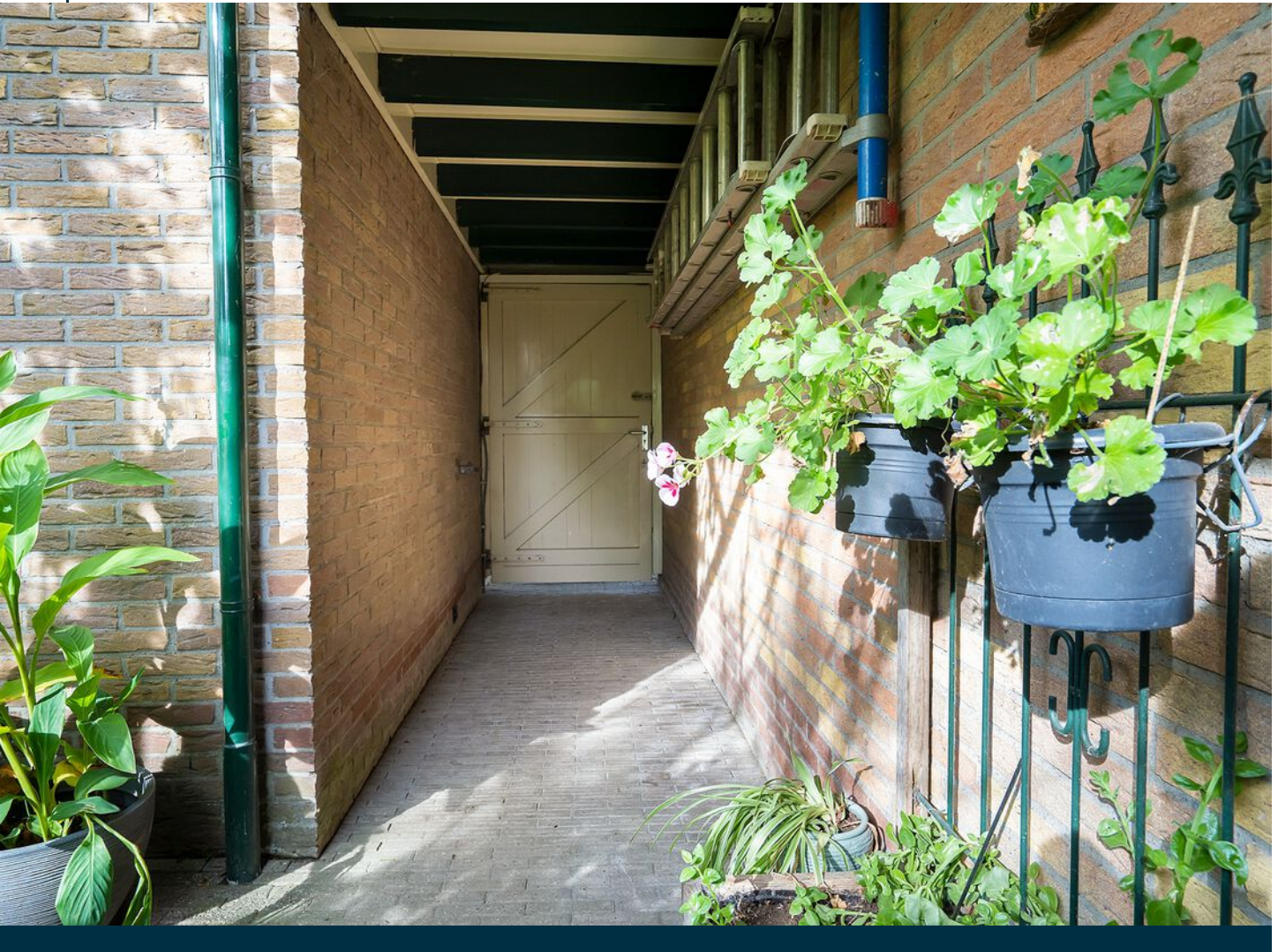
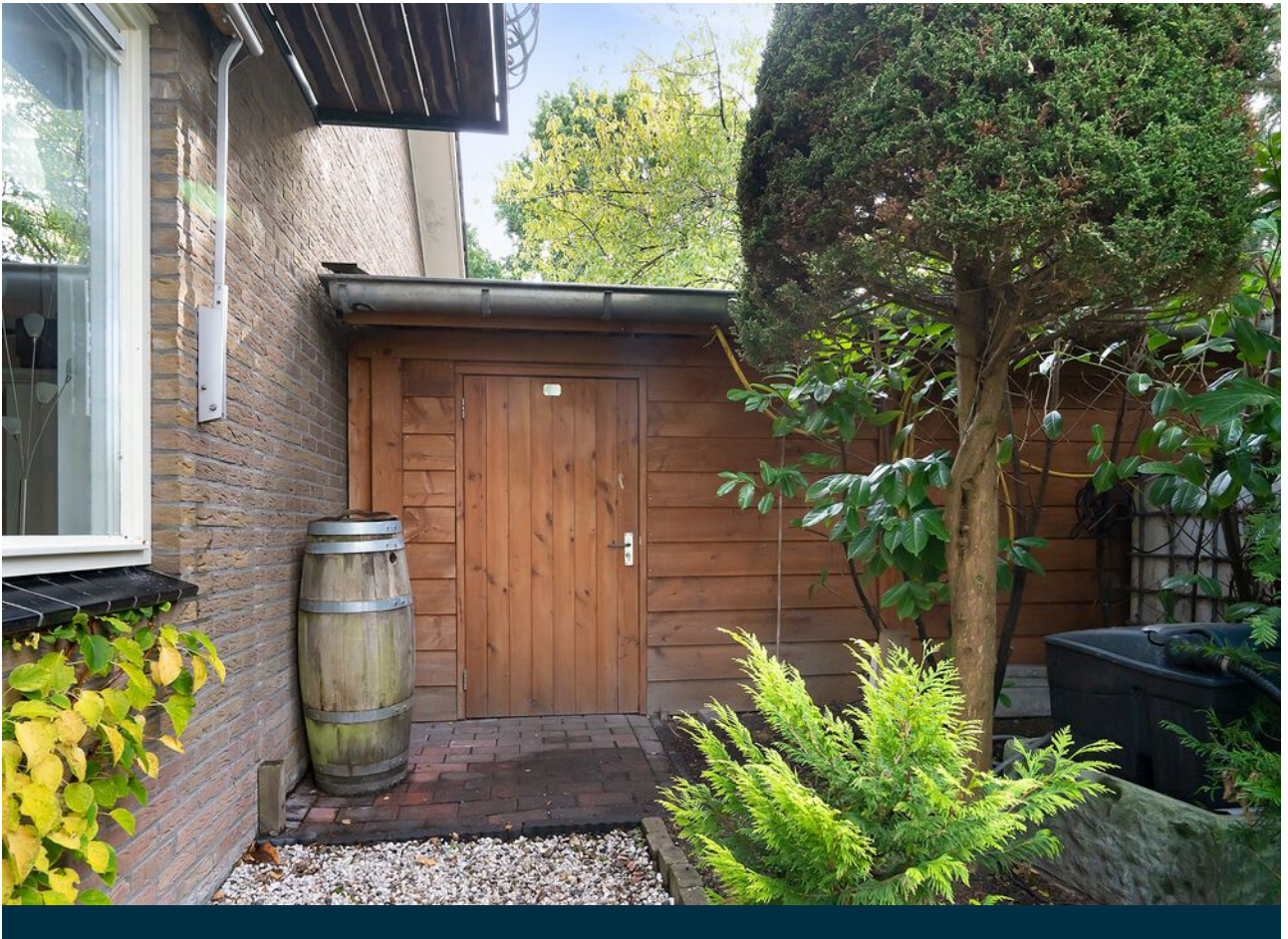














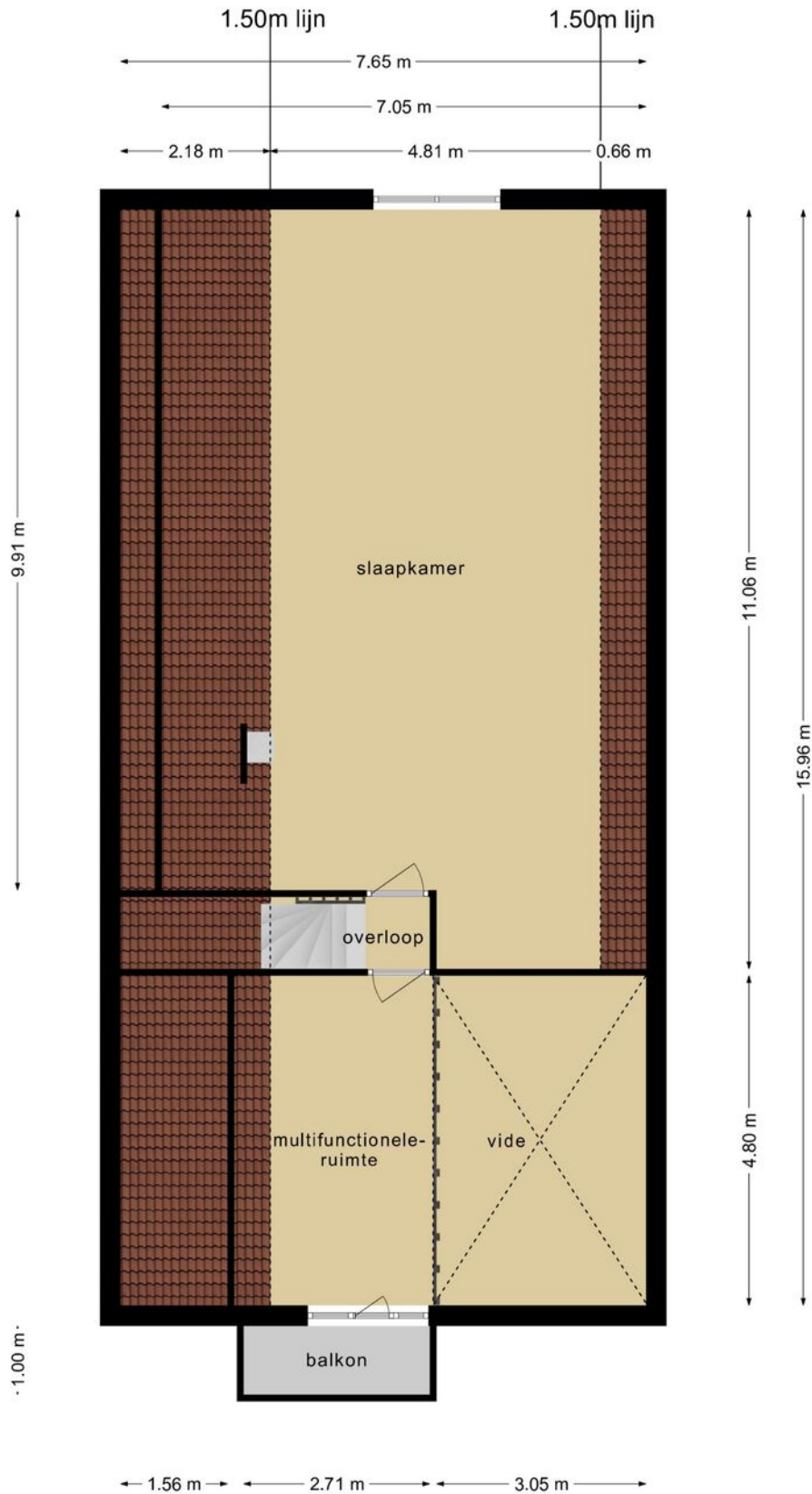
# Begane grond



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



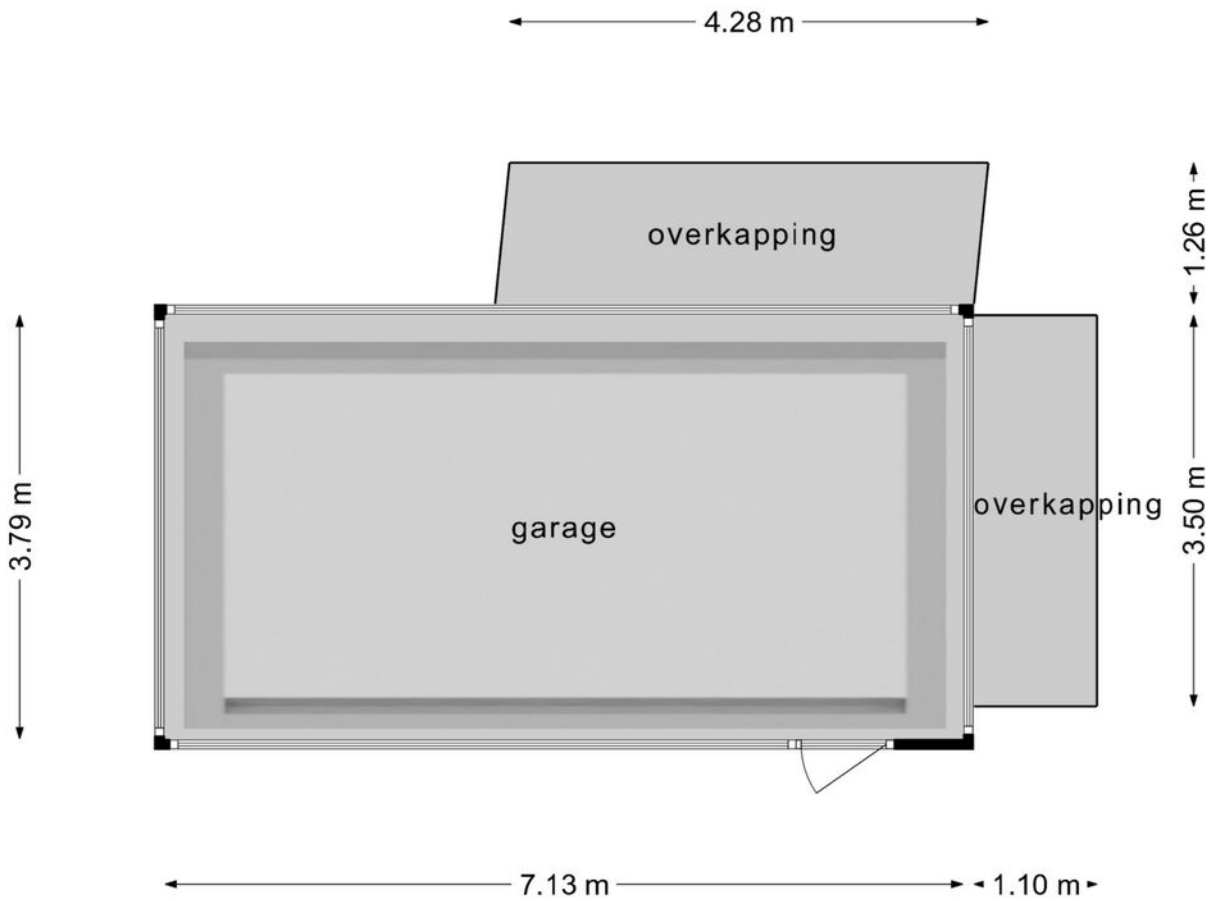
# 1e verdieping



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



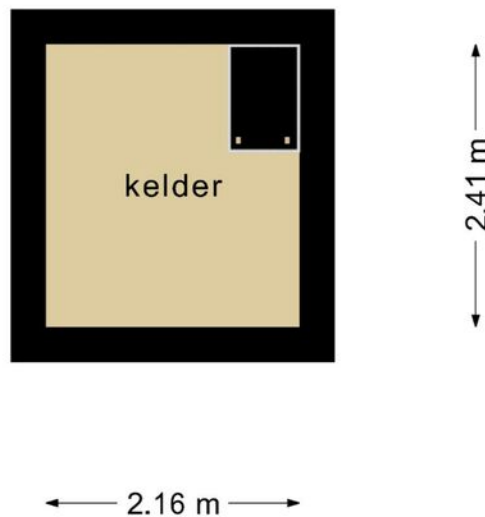
# Garage



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



Kelder



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









# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lelielaan44 Hoogkars



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Drechterland
	Huisnummer	Sectie	I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1678
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 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

<b>Algemene informatie</b>	
Type object	Vrijstaande bungalow
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1973
Inhoud	733,85 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	194,11 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	27,09 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	5,24 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	56,92 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	888 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Drechterland, sectie I, nummer 1678
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	6 (waarvan 1 multifunctionele)
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	15 x 30 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Garage
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Intergas HRE kombi compact 28/24
Verwarmingssysteem	CV ketel, houtkachel
Warmwater	CV ketel, elektrische boiler
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas, HR +/HR+ +glas
Energie label	A, registratienummer 821007178, geldig tot 9 augustus 2033

*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.

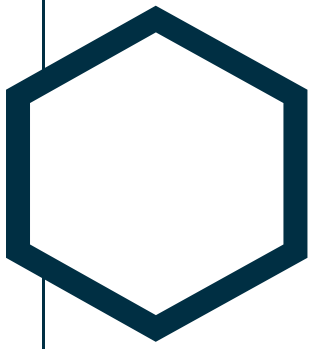
Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 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)

