

ONDER DE PANNELEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij



Vraagprijs
€ 1.000.000,- k.k.

Oostwouder Dorpsstraat 16 Oostwoud

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



Beschrijving

Unieke woonkansen voor wie op zoek is naar een meergeneratiewoning en/of bedrijf aan huis!

Deze stolpboerderij is in 1985 geheel opnieuw gebouwd en heeft maar liefst een woonoppervlakte van 421 m². Het originele vierkant, dat rond 1885 uit Scandinavië is geïmporteerd, is uit elkaar gehaald, behandeld en weer in zijn oorspronkelijke vorm opgebouwd. Sinds 1996 wonen de huidige eigenaren er en zij hebben de stolp verbouwd tot wat het nu is: een moderne, instapklare stolpboerderij

bestaande uit twee separate woningen met behoud van de karakteristieke elementen. Om u wat gevoel te geven bij de grootte: 11 kamers (2 woonkamers, 8 slaapkamers, 1 kantoor), 2 keukens, 1 bijkeuken/was-/toiletruimte, 2 badkamers, 1 separate toiletruimte, een sauna, immense zolder (in 2 delen), een vliering, een grote werkruimte en een schuur. Het geheel wordt verwarmd met 2 CV-ketels (bouwjaar 2023 en 2019).

De huidige stolp bestaat uit drie delen: aan de voorzijde een woonhuis met eigen zij-entree

(drie verdiepingen en beslaat ongeveer 1/3 deel van de totale stolp), aan de achterzijde een woonhuis met entree aan de achterzijde (drie verdiepingen en beslaat ongeveer 2/3 deel van de stolp) en achter de stolp is een bijgebouw inpandig en van buitenaf te bereiken. De tuin is werkelijk magnifiek te noemen. De totale grootte van het perceel is 1.615 m².

Het gehele object en de tuin zijn in perfecte staat. De stolp is geheel geïsoleerd, heeft een betonnen begane grond vloer en is onderheid. Er is een keurig recent energielabel B afgegeven.

In het verleden is de stolp kadastraal gesplitst geweest in twee woningen. Indien gewenst kunt u de gemeente verzoeken deze splitsing wederom kadastraal vast te leggen. U bent uiteraard afhankelijk van het gemeentelijke besluit of dit wordt vergund.

VOOR EN ZIJKANT STOLP

Aan de voorzijde van de stolp begint het feestje al.

Strakke voortuin met vier leibomen in een grindbed, steiger over de volle breedte met symmetrisch in het midden een mooie ronde zit.

Over uw eigen brug rijdt u met de auto langs de stolp over 40 meter nette bestrating naar de parkeerplaats voor minimaal drie auto's.

Als u voor de stolp staat vermoedt u niet dat zich aan de achterzijde zo'n grote en privacyvolle tuin bevindt.

HET VOORSTE WOONHUIS

(witte gedeelte op plattegrond)
Deze woning is gelegen aan de voorzijde van de stolp.

U komt binnen via de eigen zij-entree alwaar u in de lange gang twee staanders van het vierkant ziet staan, die overal in de woning uiteraard mooi in het zicht zijn gelaten.

Links van u de woonkamer met lichtinval van twee zijden met ruim voldoende plek voor een zithoek en een eettafel. In de volgende ruimte is een meer dan complete hoekkeuken met alle gewenste inbouwapparatuur geplaatst en daarnaast is nog een fijne ruimte die u kunt gebruiken als bijvoorbeeld kantoor of slaapkamer.

Ook op de begane grond een prima badkamer met douche, wastafel en toilet. Op de eerste

verdieping heeft u de beschikking over twee prachtige grote! slaapkamers, waarvan één ensuite met een wasruimte (wastafel, toilet, wasmachine en droger). Via de overloop heeft u toegang tot de bergzolder bereikbaar met vlizotrap.

HET ACHTERSTE WOONHUIS

(gele gedeelte op plattegrond)

Ook hier een veelvoud aan ruimtes.

We starten in de enorme woonkeuken met een keukenblok in U-vorm waarin uiteraard alle benodigde inbouwapparatuur aanwezig is. De kleine (snel ontbijt) eettafel is onderdeel van de keukenunit en er achter staat in de ruimte een grote (diner) eettafel.

Verderop een knusse zithoek bij de haard. Hal met toiletruimte en een inpandige doorgang naar de hal van het voorste woonhuis met meterkast. XXL badkamer met ligbad, toilet, dubbele wastafel een douchehoek.

Aangrenzend een sauna met omkleedruimte. Verder nog een multifunctionele ruimte die nu is ingericht als kantoor.

Op de eerste verdieping beschikt u over vier slaapkamers (waarvan de achterste met dakkapel over nagenoeg de gehele breedte), en waarvan er nu één wordt gebruikt als 'walk in closet'. Dubbele giga overloop met een vaste opbergkast die via een vaste trap toegang geeft tot de bergzolder. Op de bergzolder is nog een vliering bereikbaar via een vlizotrap.

BIJGEBOUW (inpandig/ achterzijde stolp)

Op de begane grond ingericht als werkplaats met ernaast een bijkeuken, alwaar het witgoed staat opgesteld en u een handig

keukenblokje ter beschikking heeft.

Beide ruimtes hebben ook een buitendeur en zijn voorzien van een dubbele vloer, waaronder alle bedrading en leidingwerk keurig is weggewerkt. Op de eerste verdieping een overloop met multifunctionele ruimte en een slaapkamer.

HET BUITENLEVEN IN DE TUIN

De achtertuin is een ware beleving!

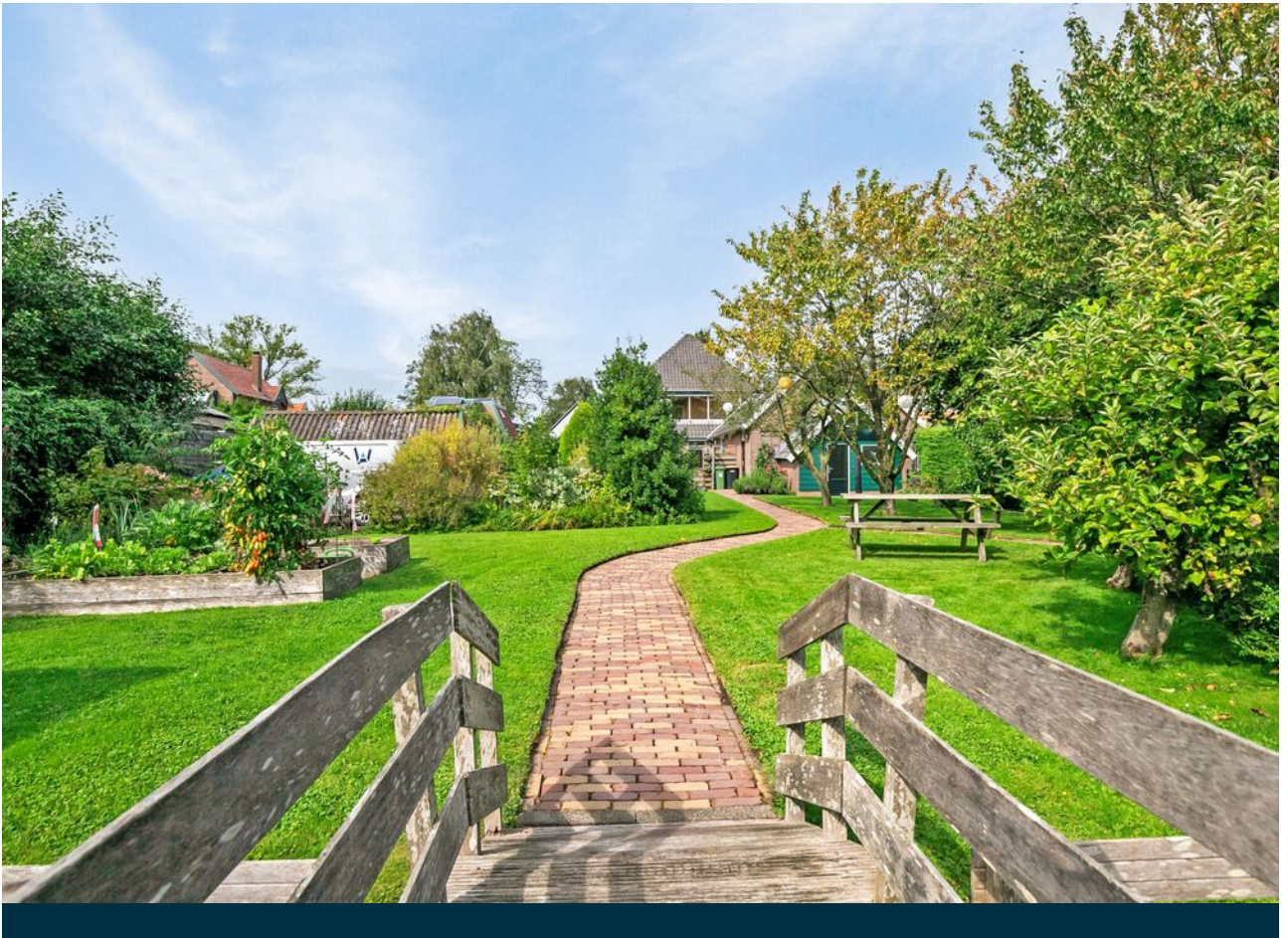
Tegen het huis aan is een knus, bestraat terras ingericht.

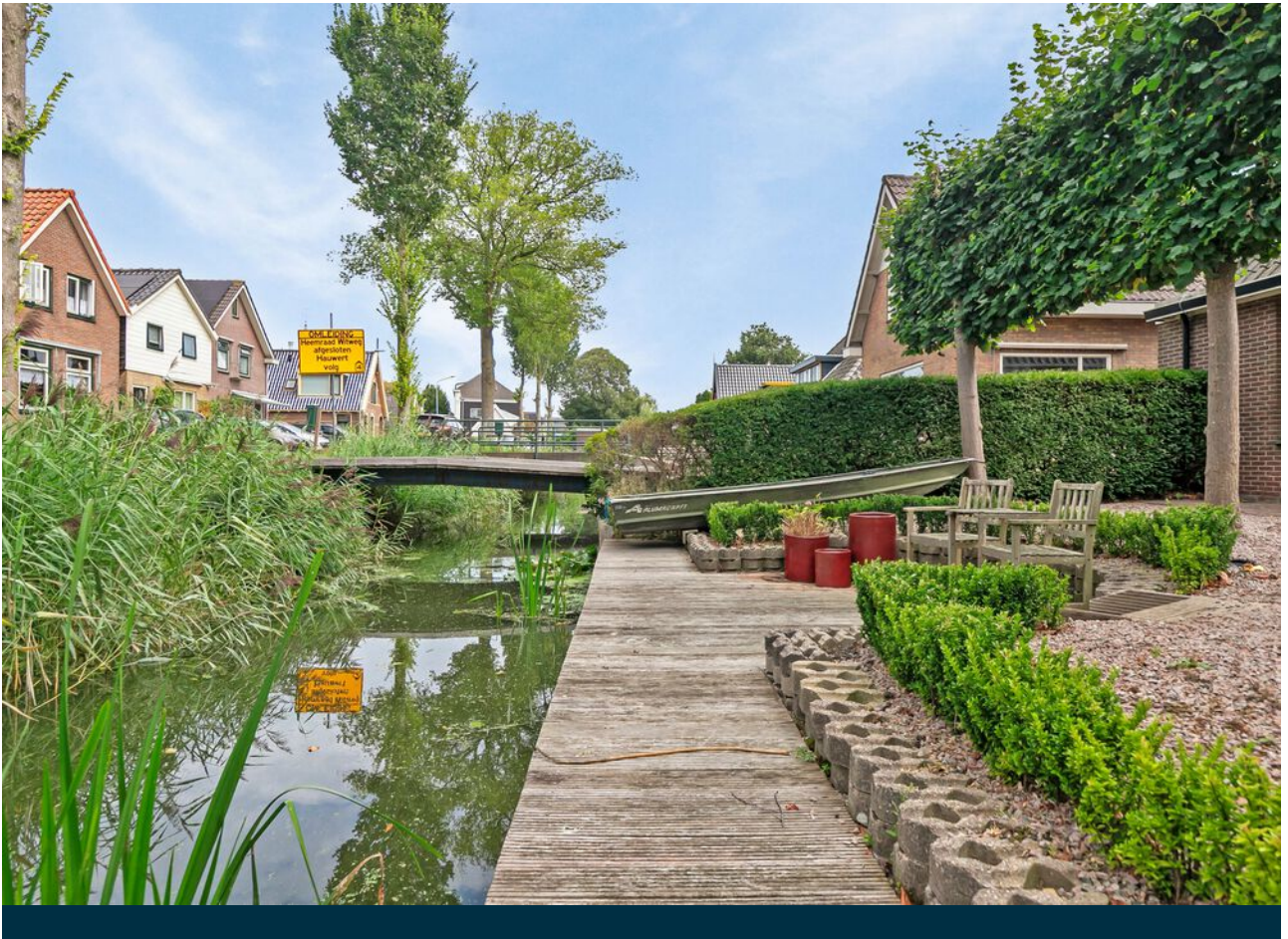
Achter een nette schuur, tegen het bijgebouw aangebouwd, een perfect onderhouden gazon, keurig aangelegde wandelpaden door de gehele tuin en een prachtige beplanting. Kleuren en soorten zijn mooi op elkaar afgestemd. Een waar paradijs voor bijen, vlinders en vogels. Vele fruitbomen en struiken sieren de tuin, zoals een appel, peer, kers en verschillende soorten bessen.

Ieder zitje in de tuin ademt zijn eigen sfeer: relaxen op het terras, romantisch op het bankje onder een boom, verstopt onder de druivenranken aan een idyllisch slootje, vuurtje stoken en lekker chillen in het overdekte (jeugd)hok, lekker lunchen aan de picknicktafel of over het bruggetje helemaal achterin lekker privé zonnen.

De kippen hebben laten weten liever niet te willen verhuizen, zij worden, als u dat wilt, graag uw huisgenoten. De gehele tuin is voorzien van een irrigatiesysteem.

In deze tuin raak je nooit uitgekeken!









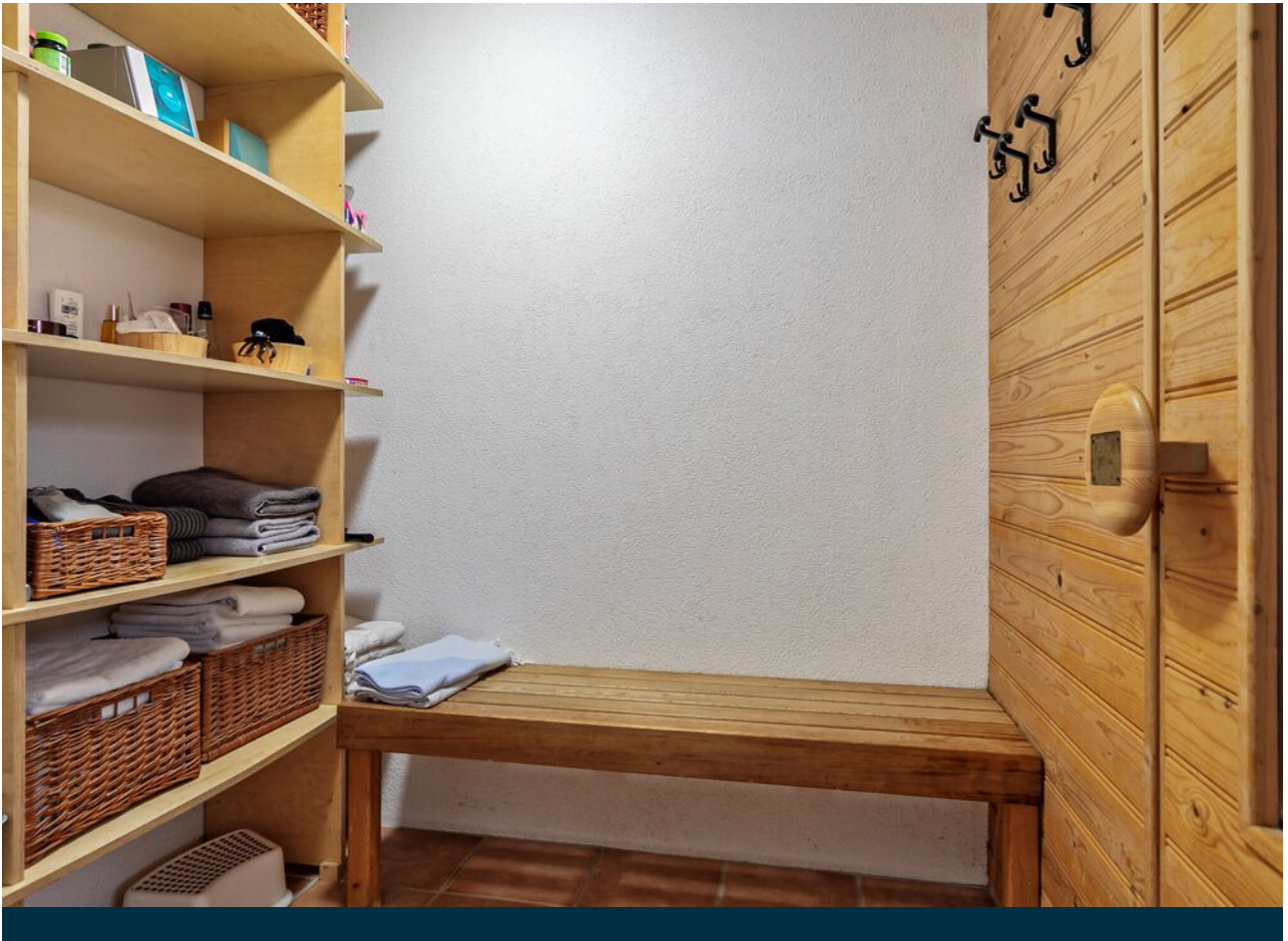
*Het achterste
woonhuis*

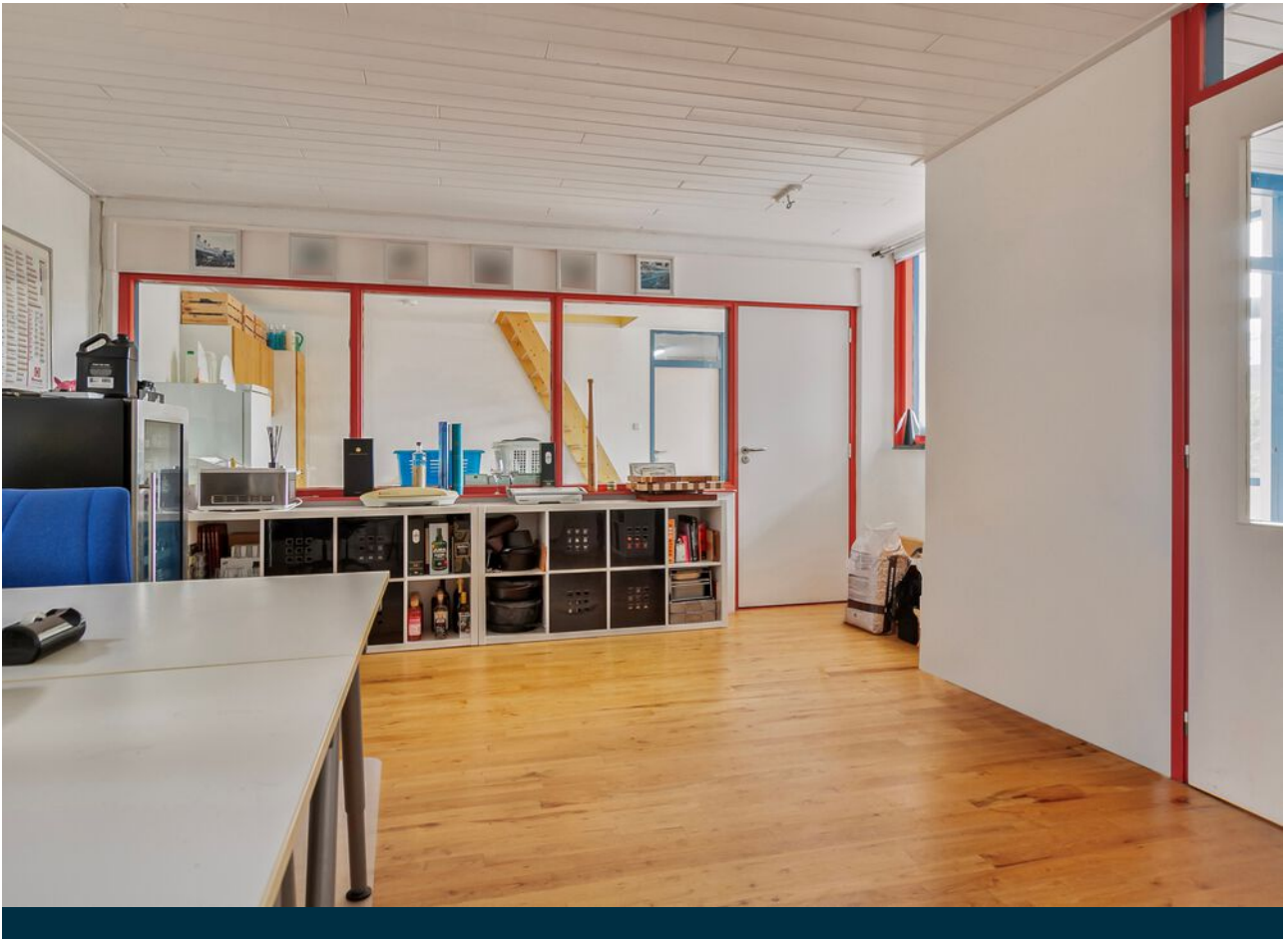






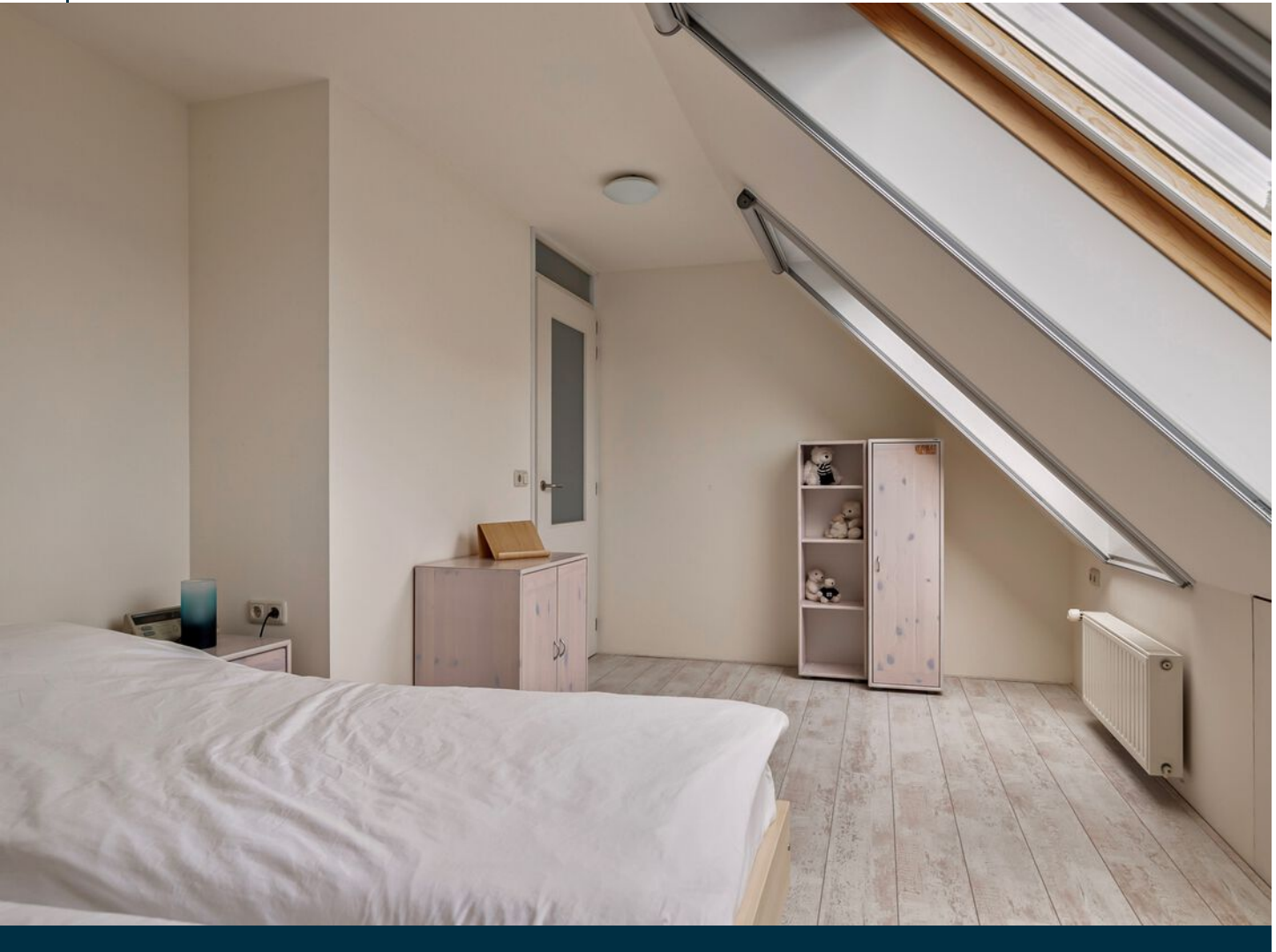
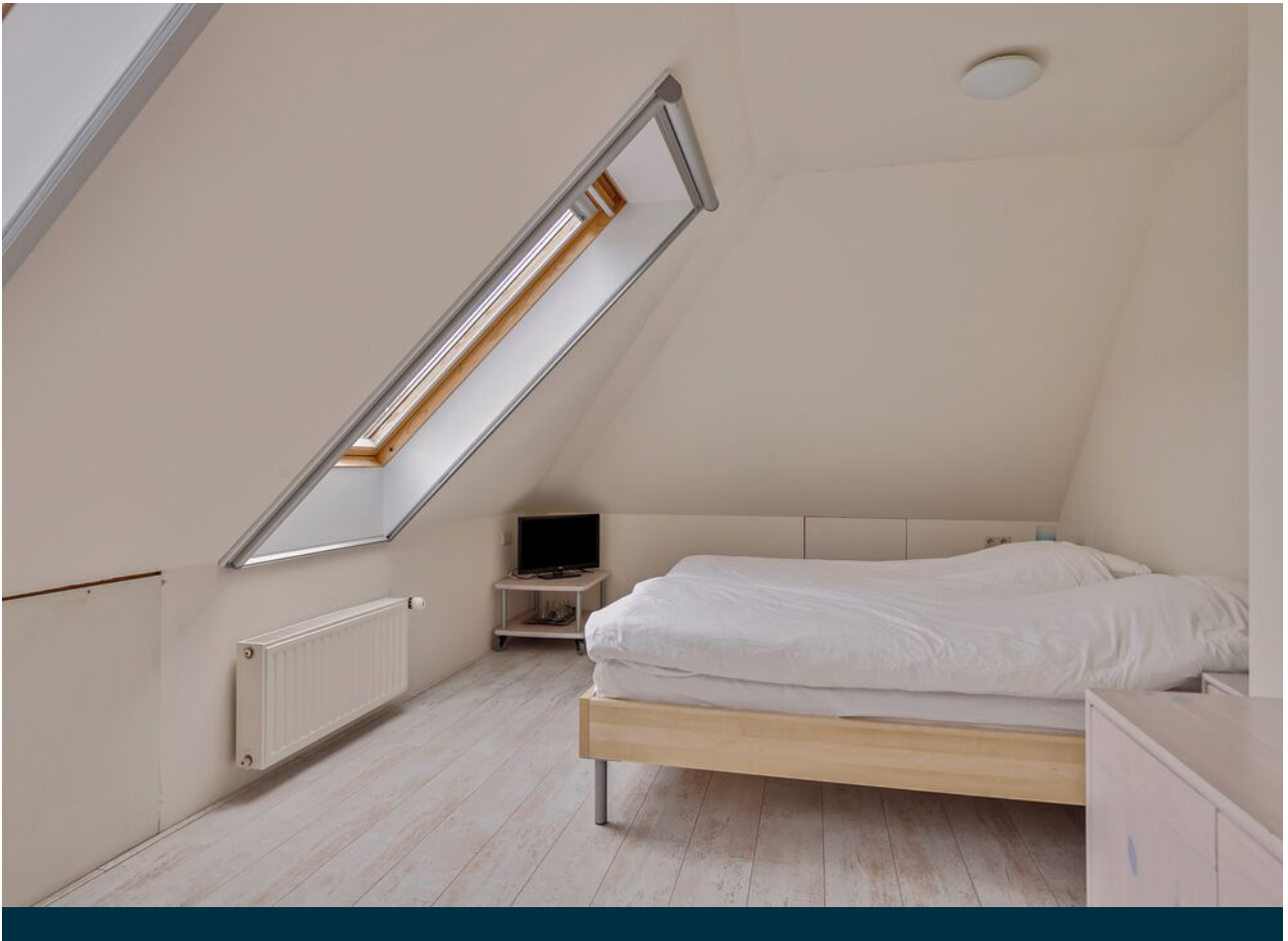


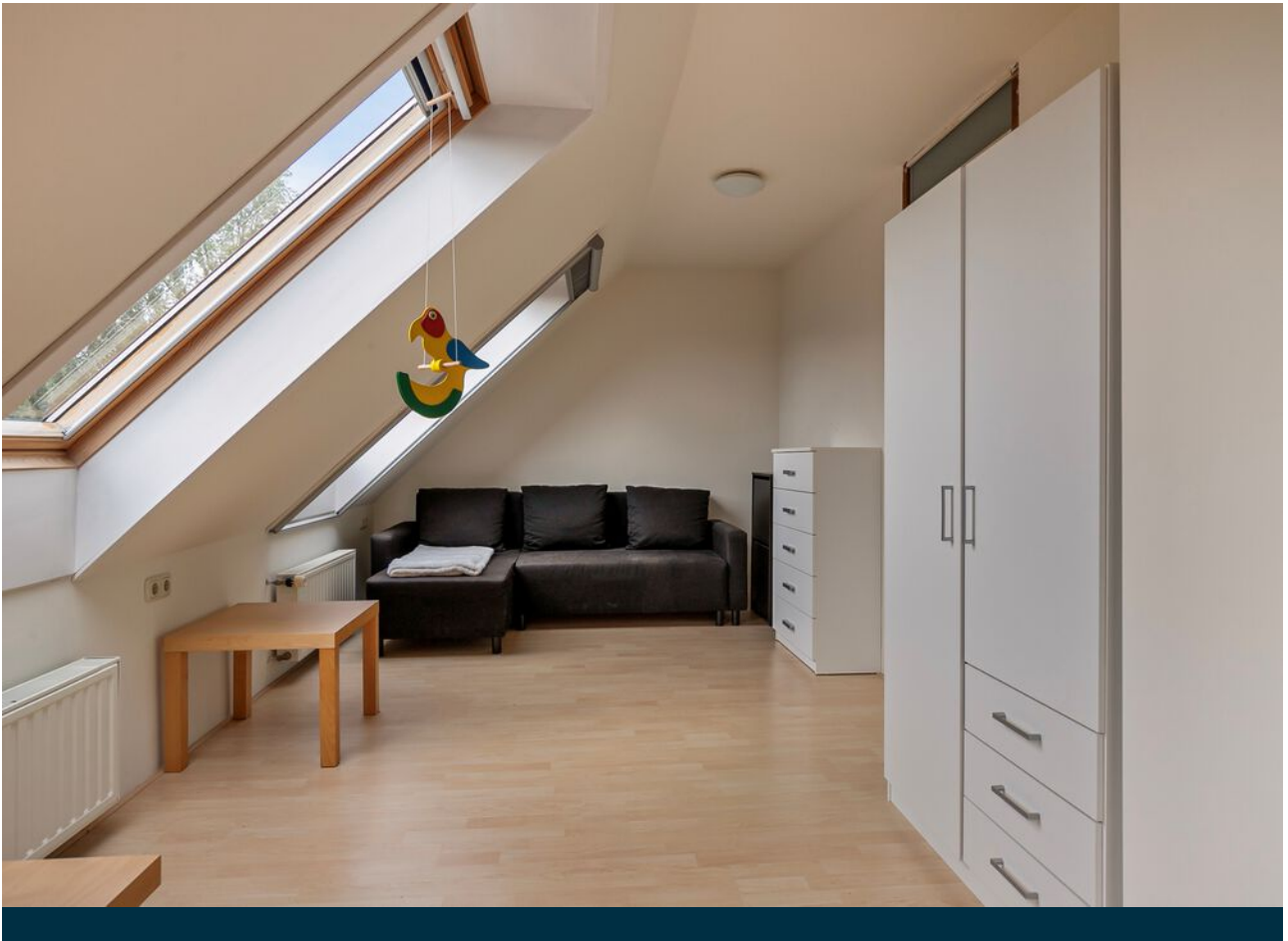


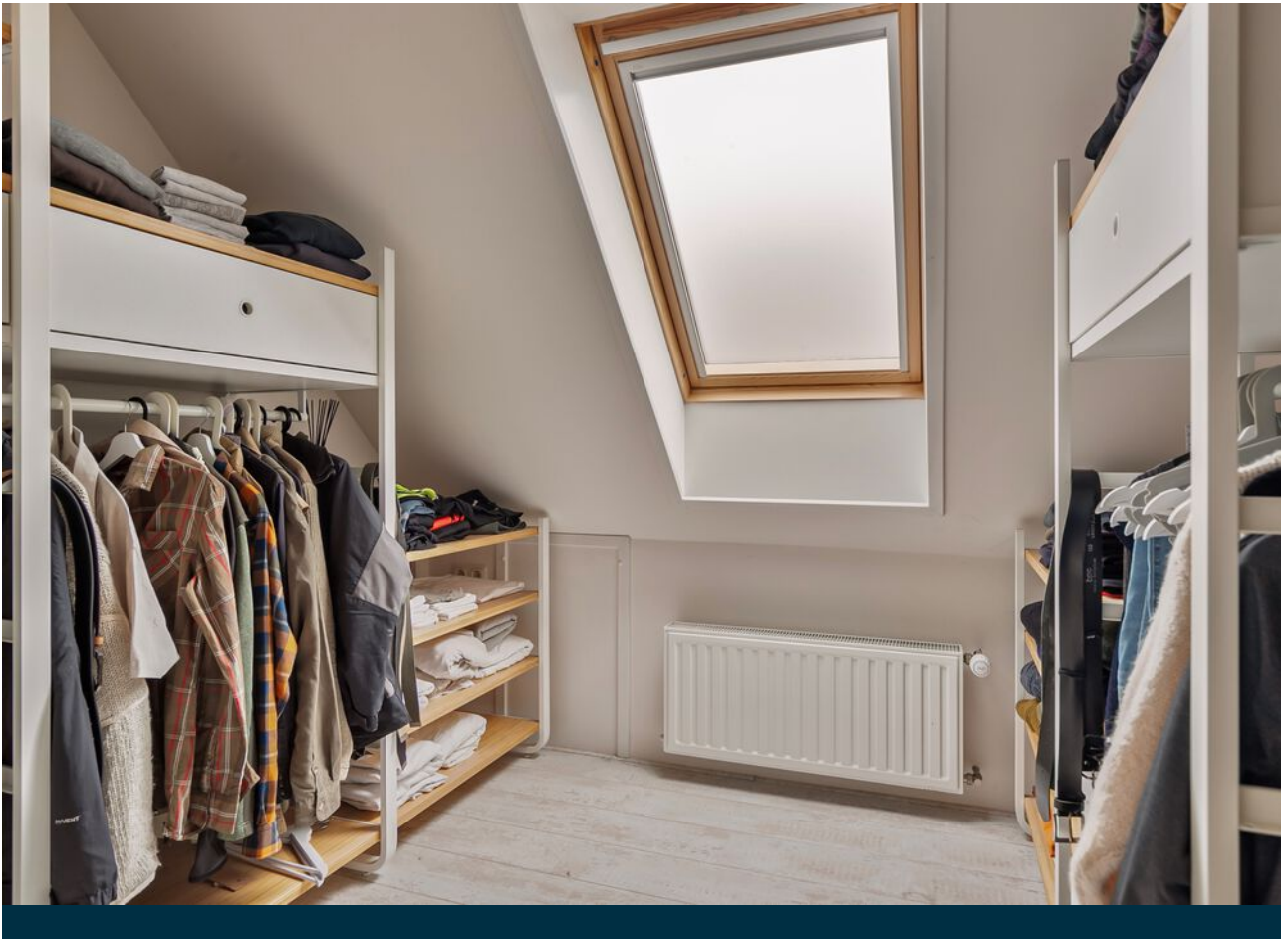














*Het voorste
woonhuis*



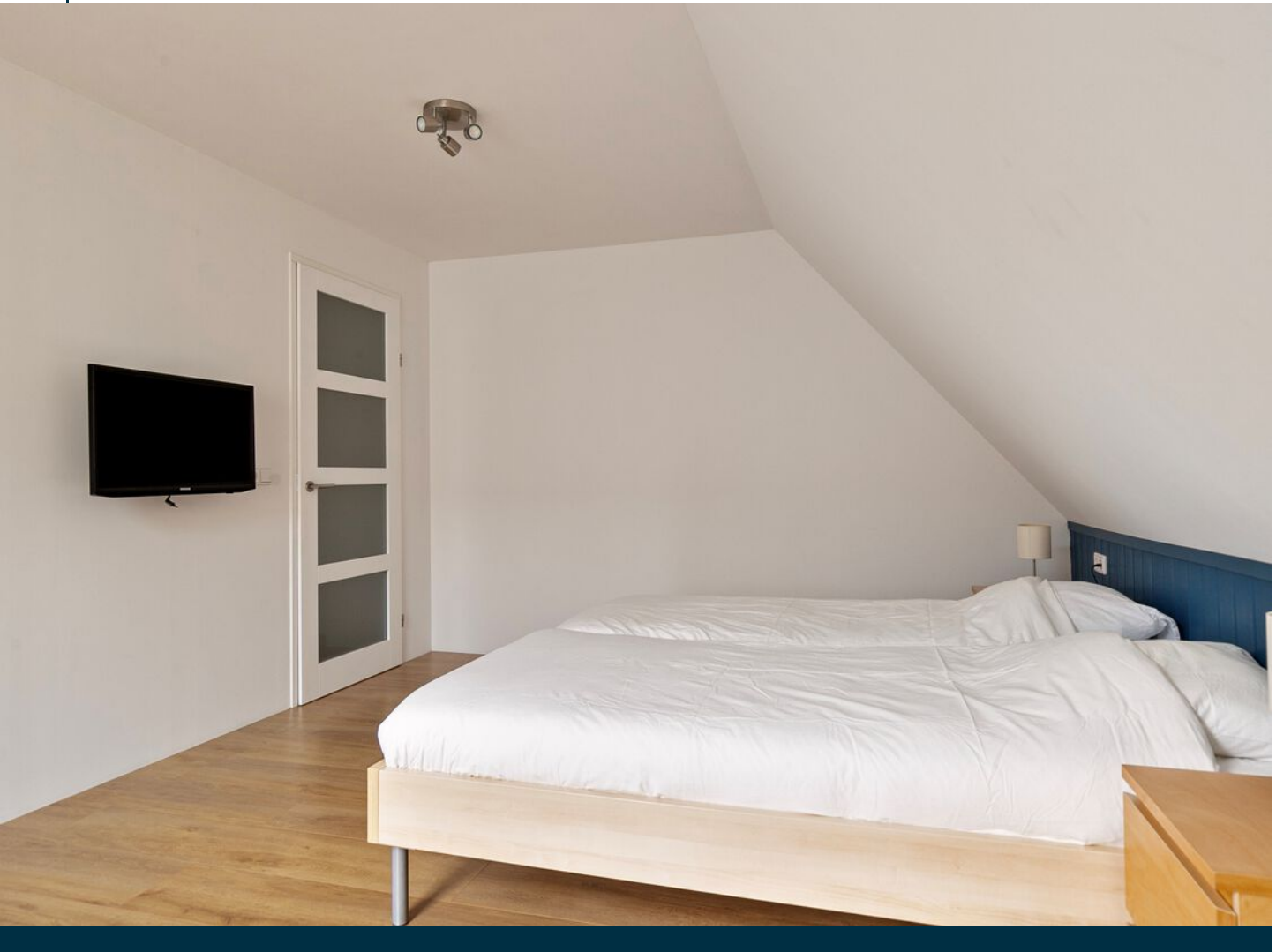
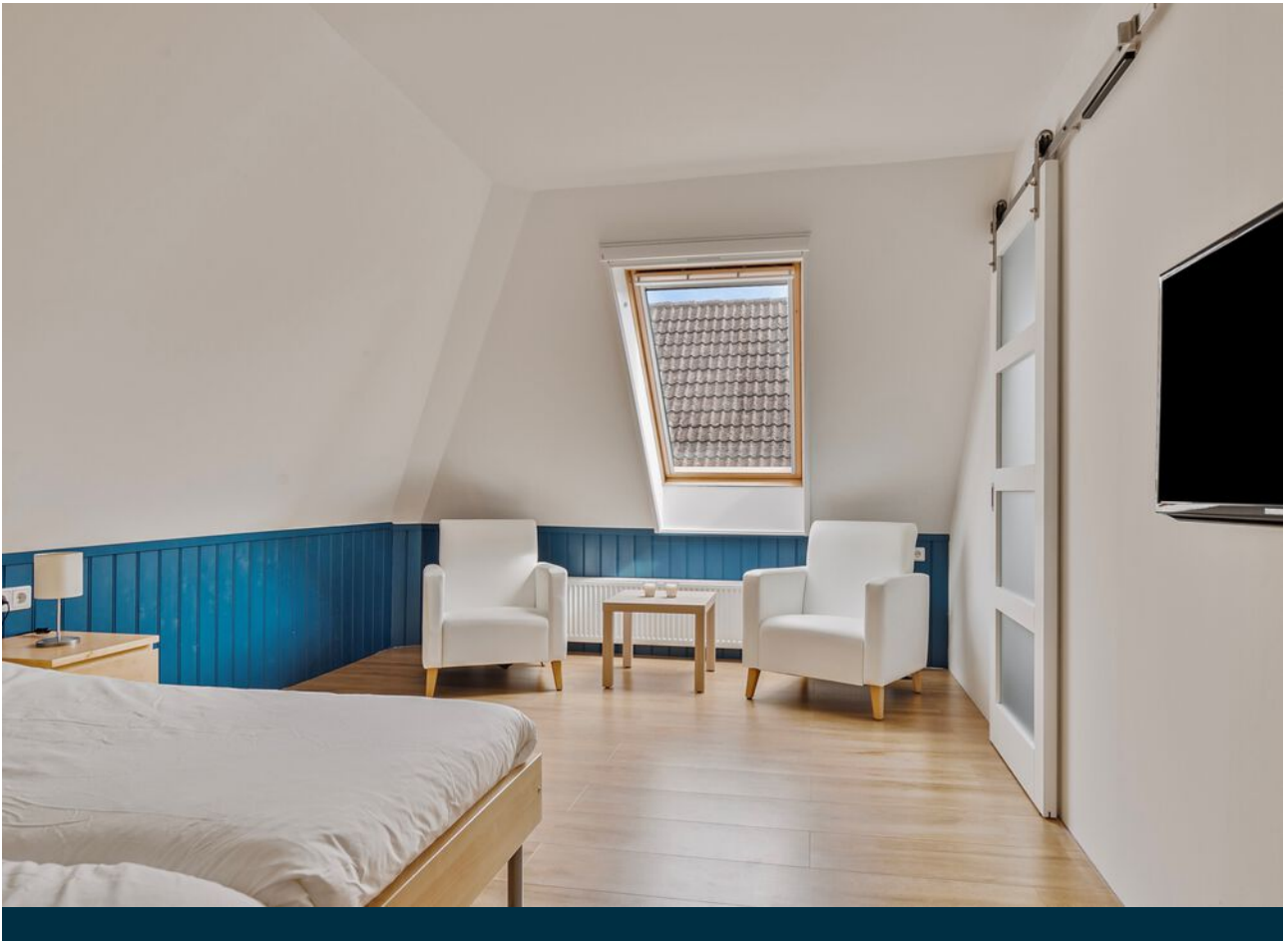












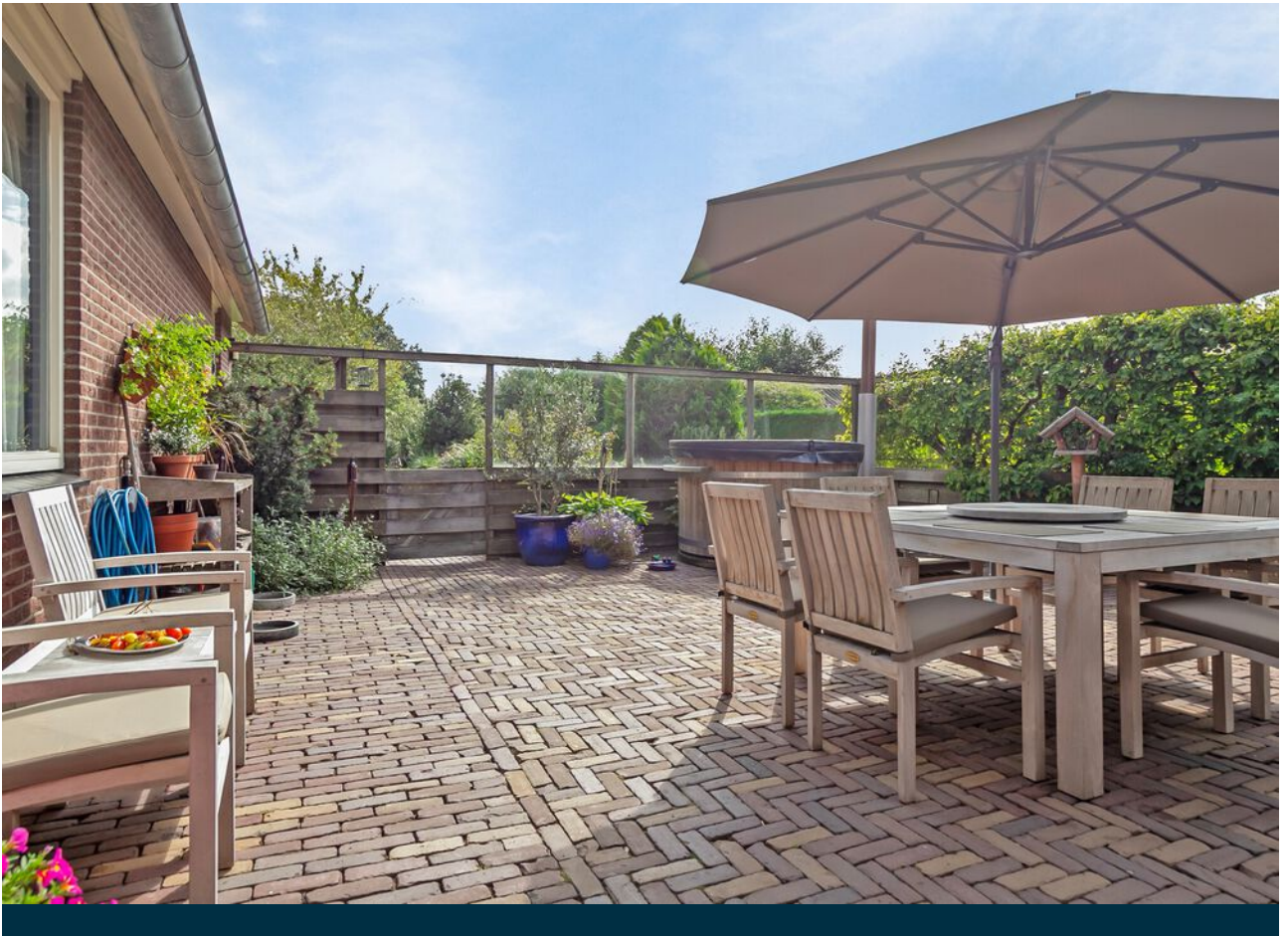


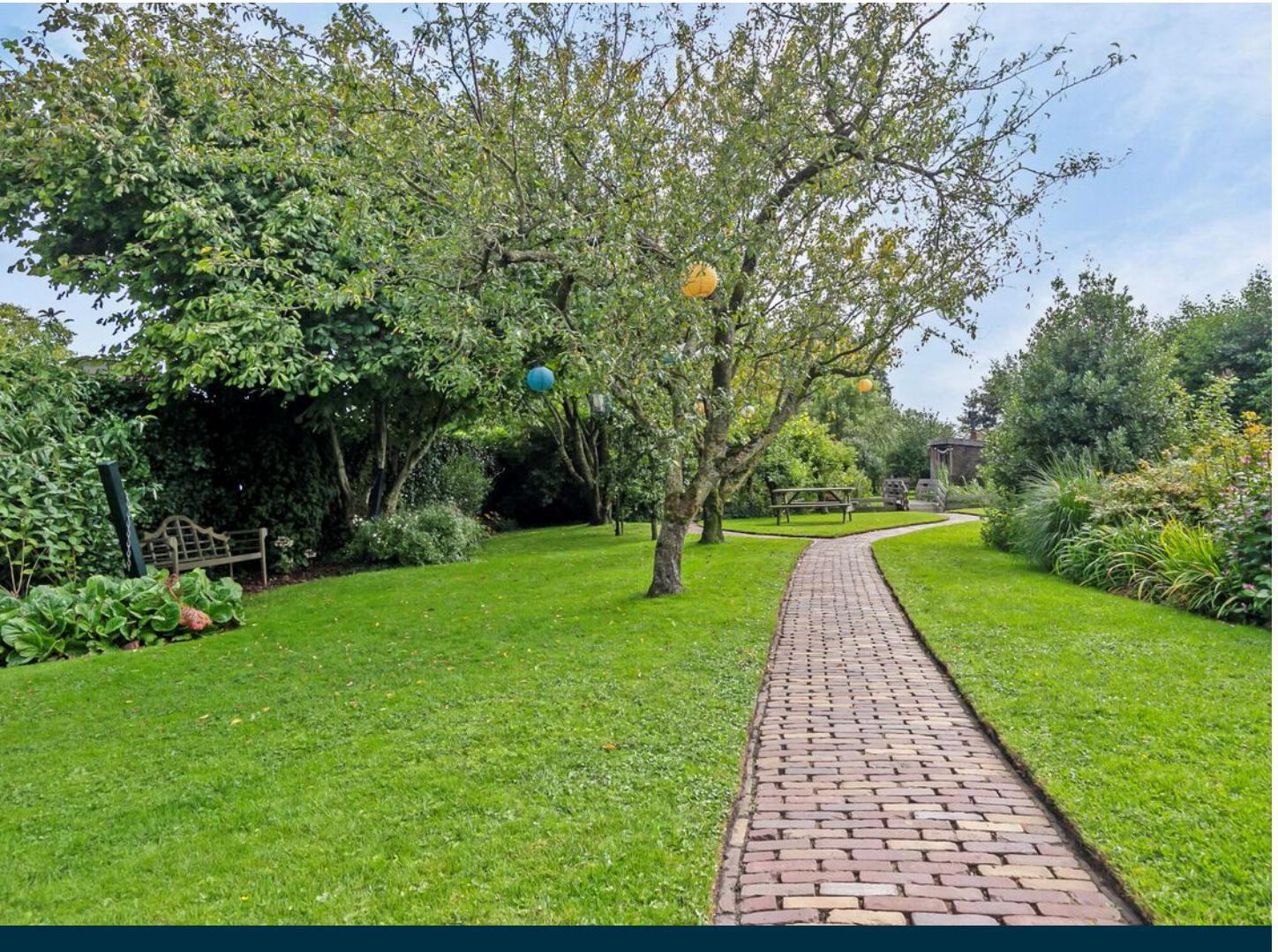
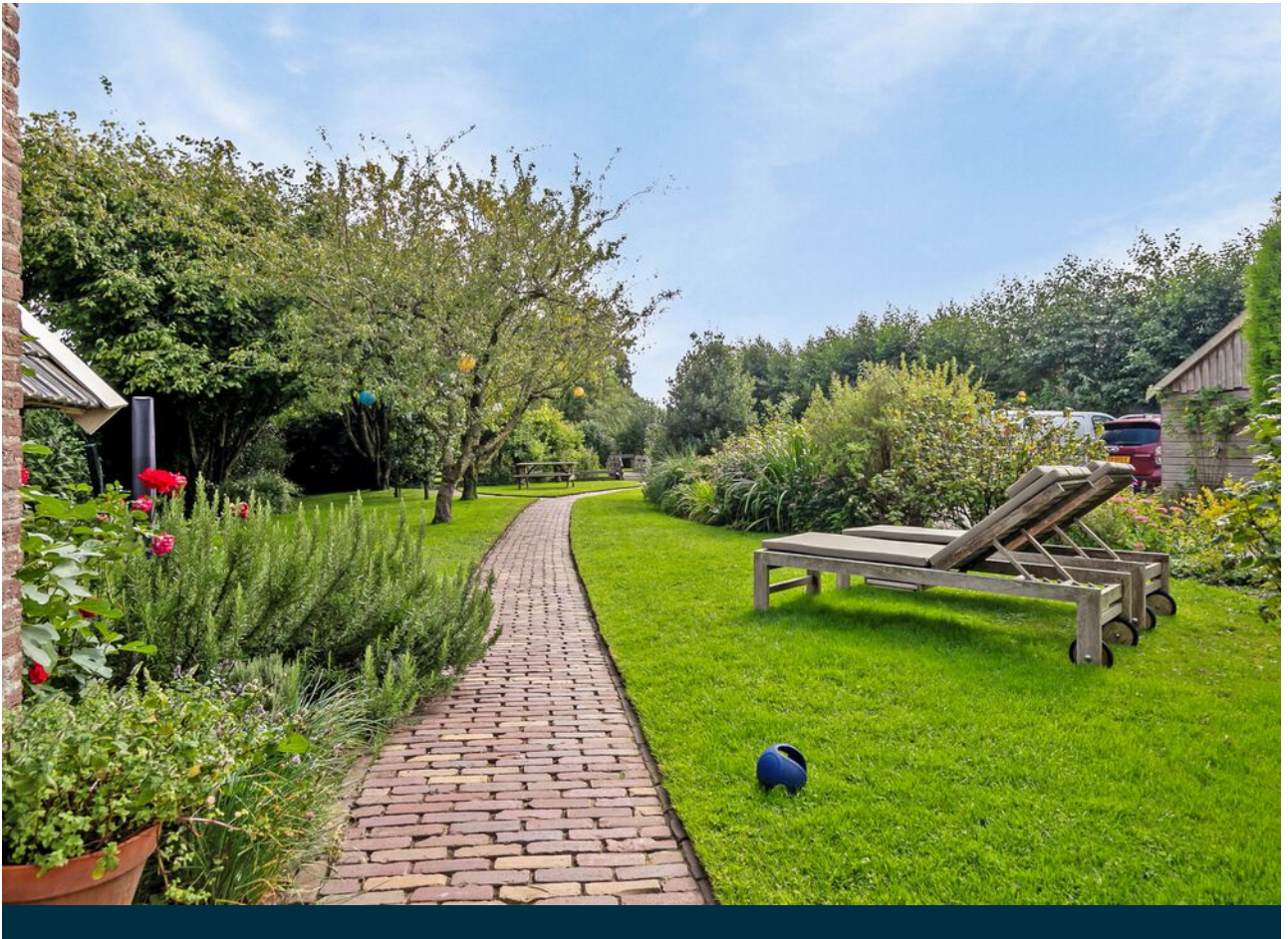
Bijgebouw

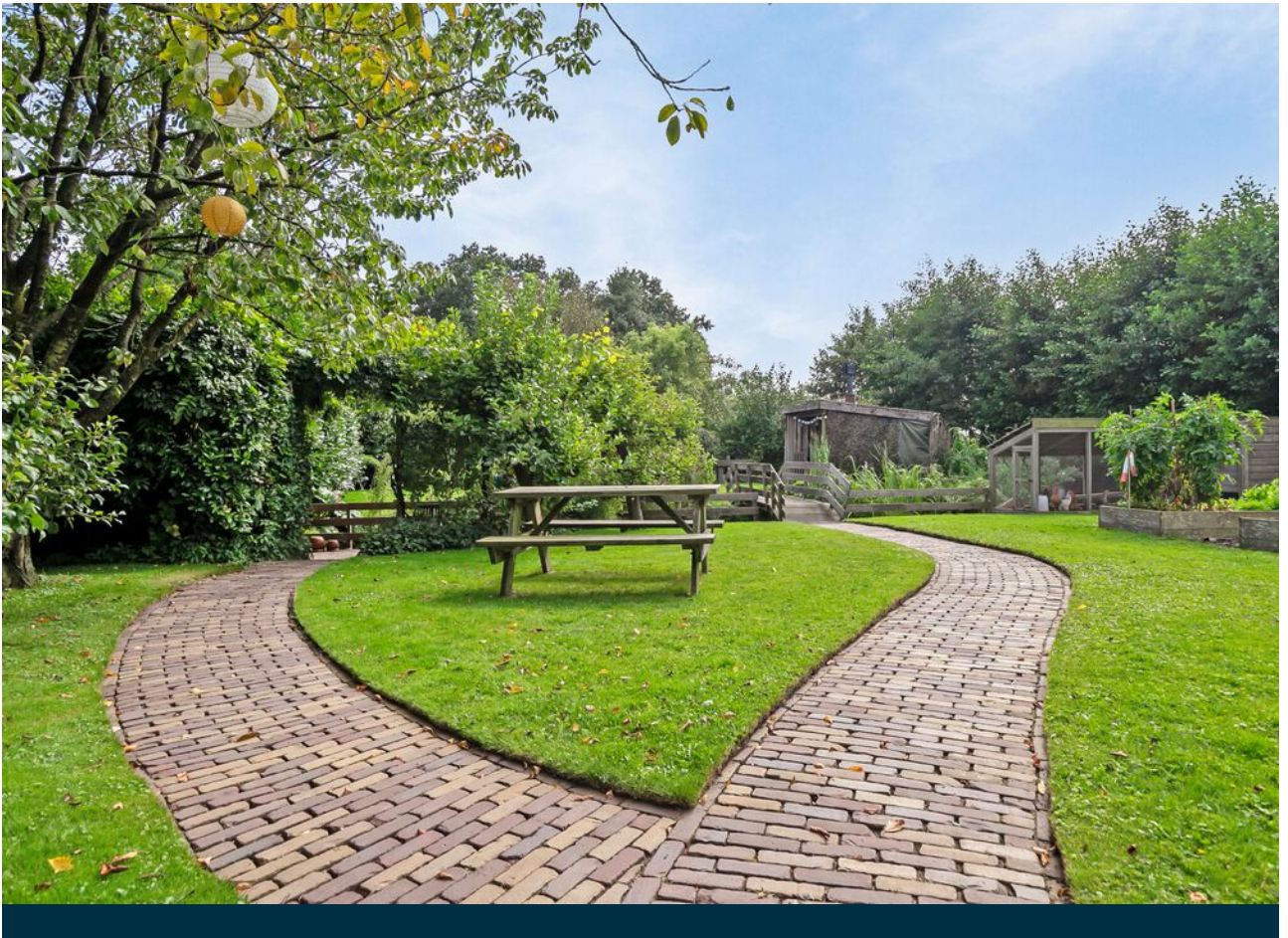


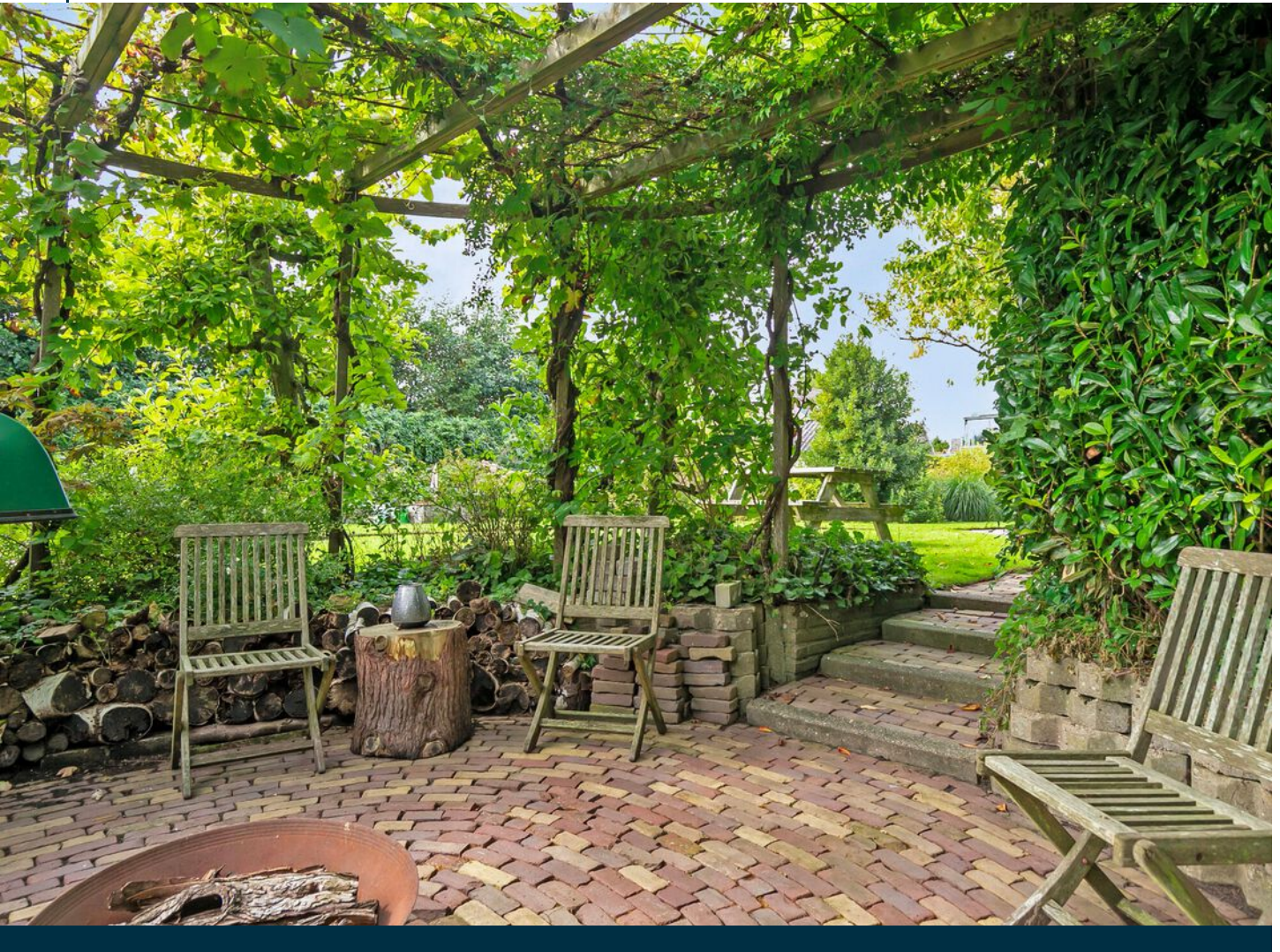
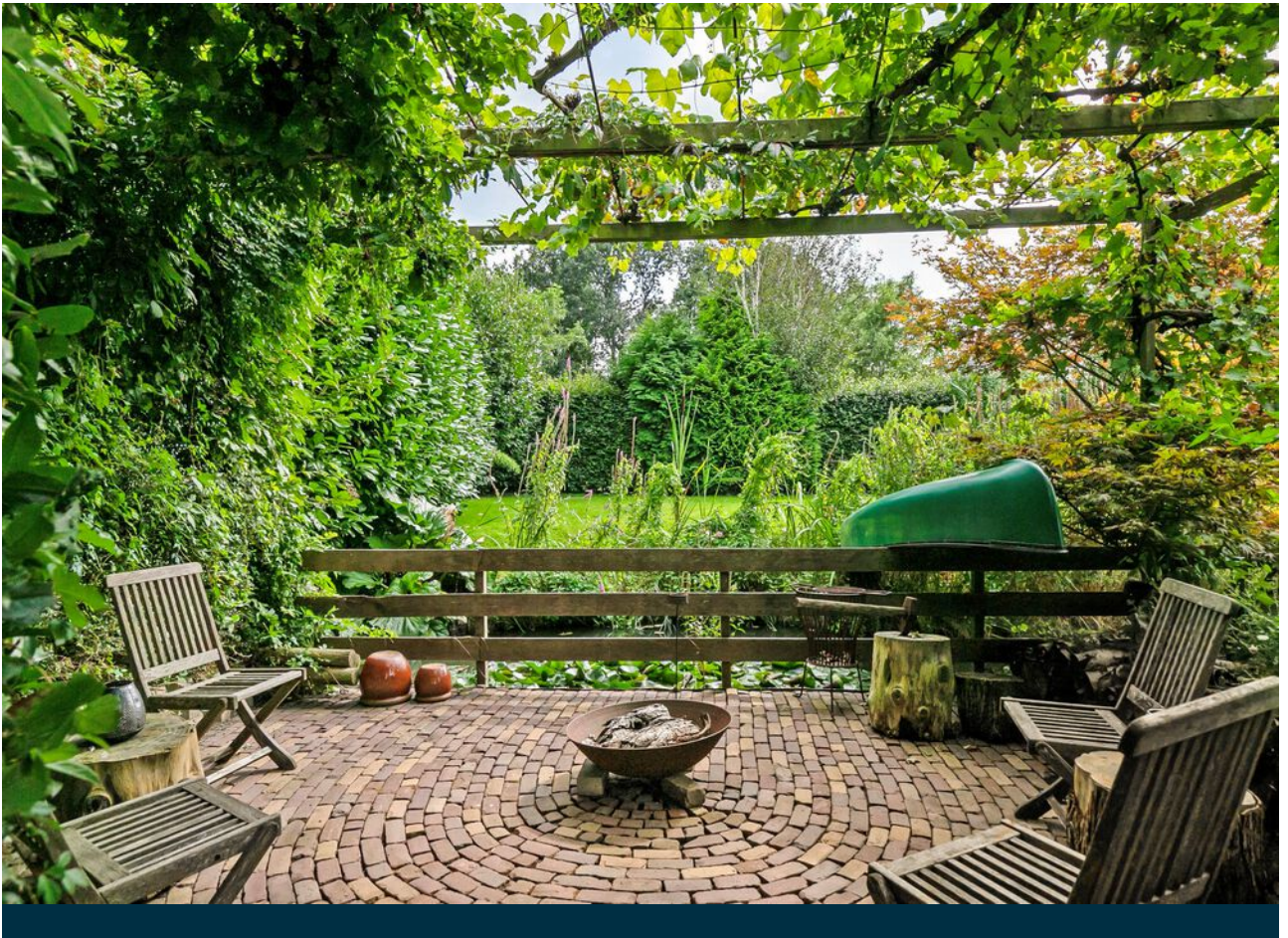


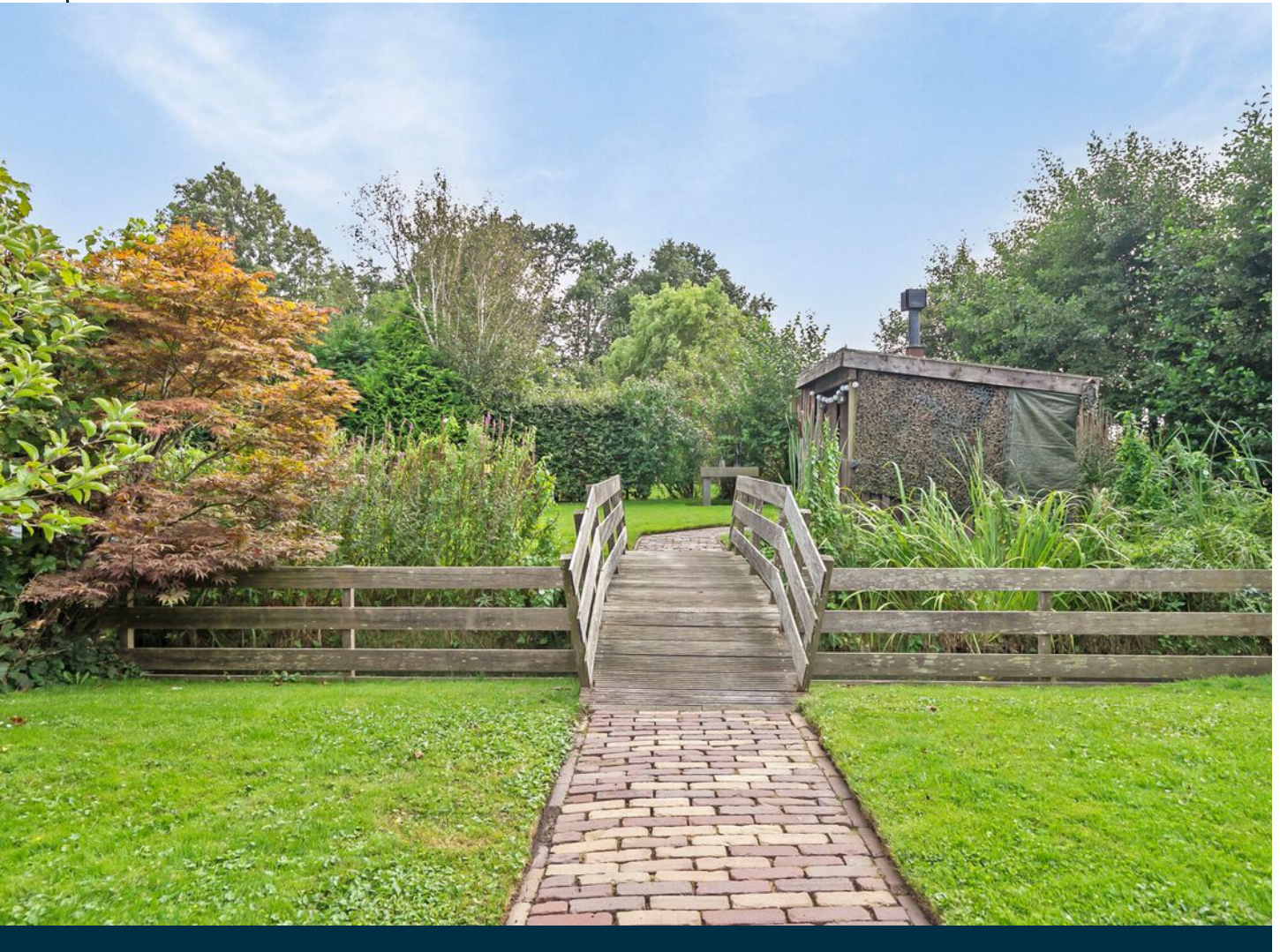
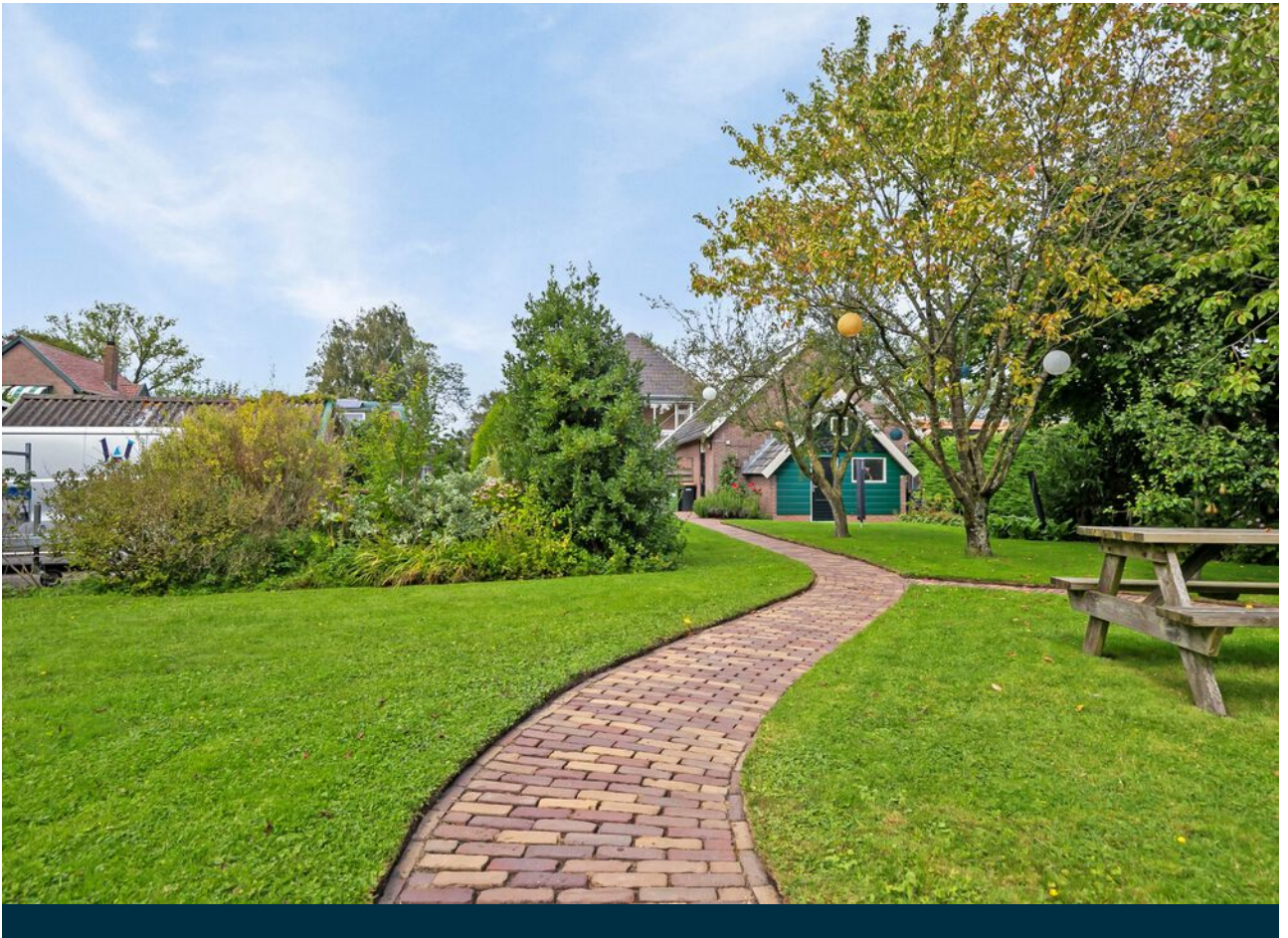


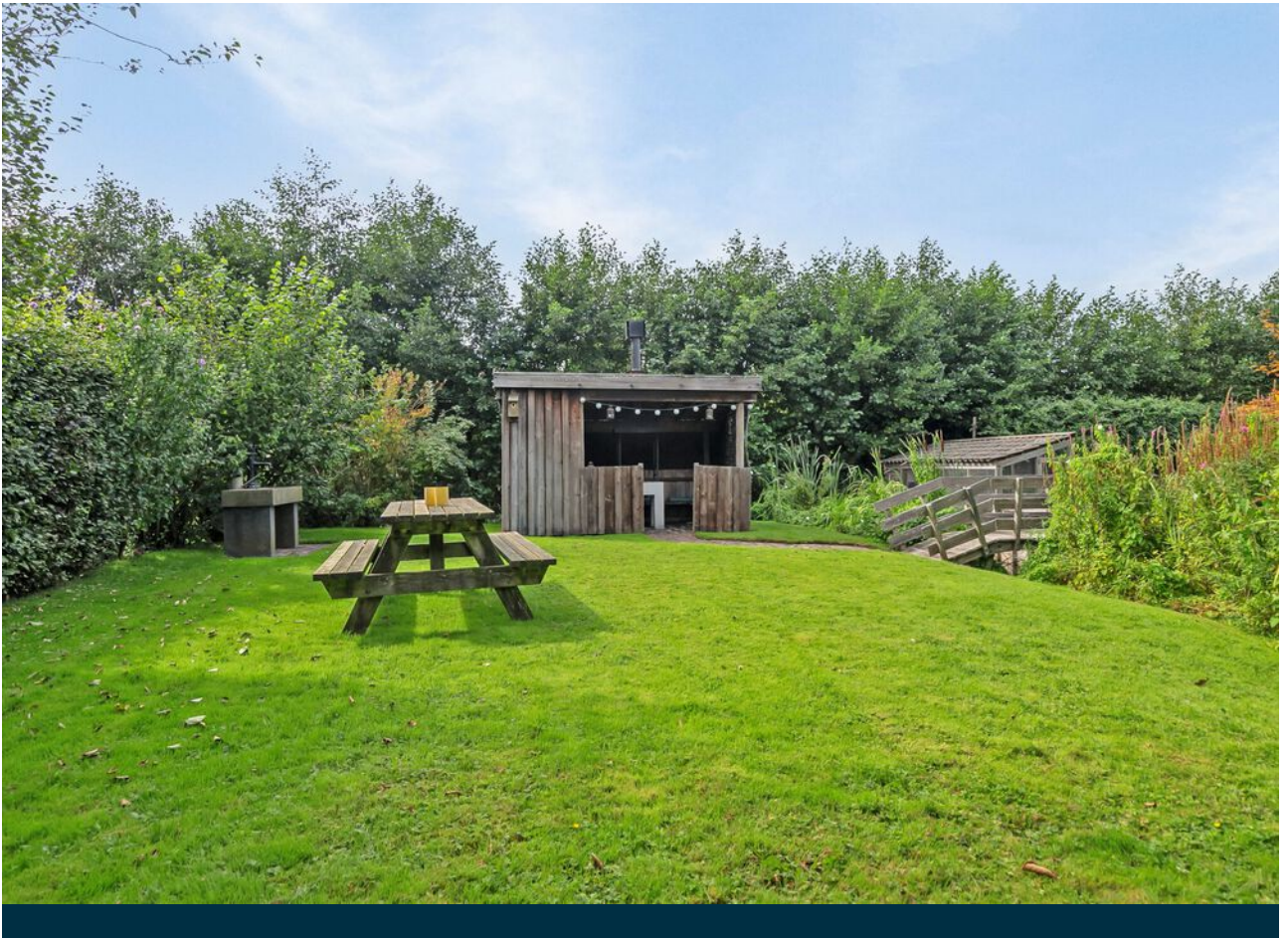
















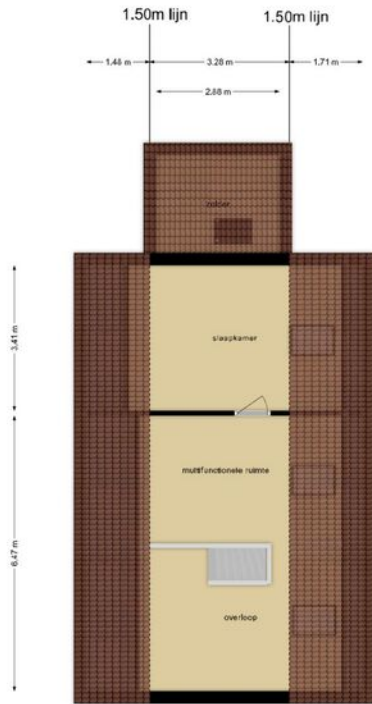
Begane grond



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



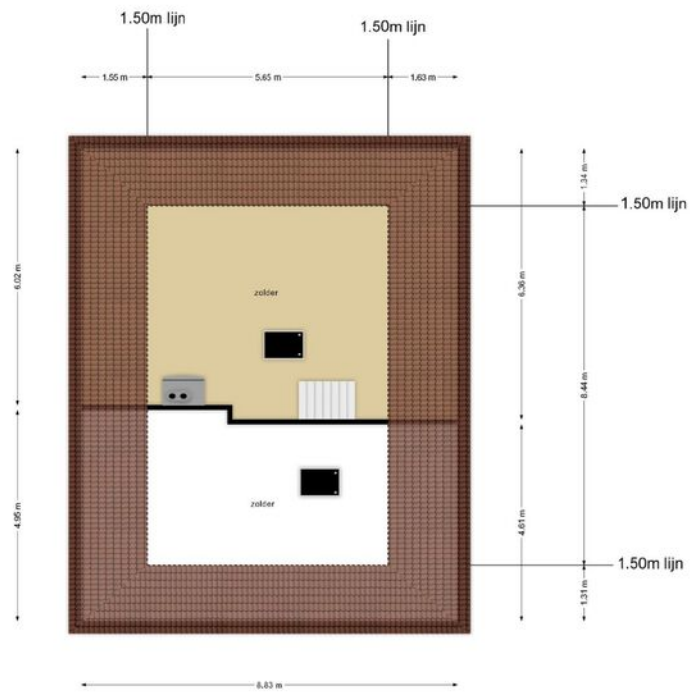
1e verdieping



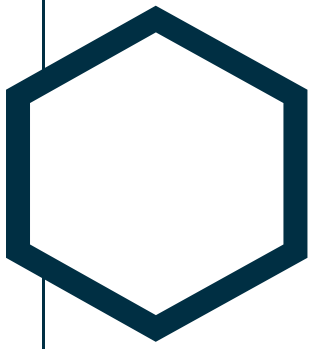
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



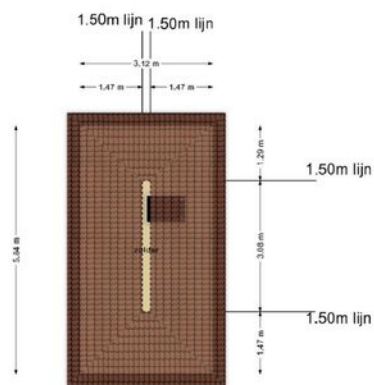
2e verdieping



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



Vliering



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oostwouder 16



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 510	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 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

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand / Stolp
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1985
Inhoud	1895,67 m ³
Woonoppervlakte	421,10 m ²
Externe bergruimte	9,70 m ²
Overige inpandige ruimte	90 m ²
Perceeloppervlakte	1615 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Noorder-Koggenland, sectie N, nummer 510 en 765
Indeling	
Aantal kamers	12
Aantal slaapkamers	8
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	4
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	40 x 23 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Tzerra Ace 28C
Verwarmingssysteem	CV ketel, houtkachel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR ++ glas
Energie label	B, registratienummer 565727540, geldig tot 12 september 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
www.yvonnevanderjagt.nl

