

ONDER DE PANNELEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij

Vraagprijs
€ 425.000,- k.k.

Pastoor Van Haasterstraat 12 Ursem

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



Beschrijving

Levensloopbestendig wonen? Uw eigen saunaplein? Gasloos wonen? Het is allemaal mogelijk in deze fraaie vrijstaande bungalow gelegen aan water. Om alvast maar een aantal highlights te noemen: een woonkamer met een stoere Vermont houtkachel, een woonkeuken met serre, uw eigen oprijpad van ongeveer 18 m lang naar de garage, en natuurlijk een slaap(werk)kamer, badkamer en separaat toilet op de begane grond. Eerste verdieping met twee dakkapellen.

Duurzaam wonen

De woning is nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen en dakkapellen, wordt verwarmd en gekoeld met twee Mitsubishi airconditioning-units (2022) in de woonkamer en woonkeuken. Warm water wordt verkregen via de elektrische boiler (100 liter/2022). De badkamer wordt verwarmd met een infraroodpaneel. Op het westelijke dak liggen 12 zonnepanelen (2022/390 Wp per stuk/huur € 65,82 p.m.). Er is geen gasaansluiting meer aanwezig en er wordt dus geen gebruik gemaakt van een CV-ketel!

Ursem is een gezellig dorp en beschikt over een supermarkt aan het einde van de straat, twee basisscholen, kinderopvang, bibliotheek en diverse (sport)verenigingen. Recreatiegebied Ursemmerplas ligt op twee kilometer afstand en in Avenhorn, op 3 kilometer van Ursem, kunt u boodschappen doen in Winkelcentrum Vijverhof. Hier vindt u een mix van landelijke winkelketens en lokale winkels. Ook bent u met de auto binnen 15 minuten in Alkmaar, Heerhugowaard en Hoorn. En binnen 10 minuten rijdt u op de A7 richting Amsterdam.

Bij binnenkomst

Fijne ruime hal (kunststof voordeur met driepuntssluiting 2023) met toegang naar de woonkeuken, woonkamer, slaap(werk)kamer, toiletruimte en meterkast.

Woonkamer met houtkachel

Woonkamer met plek voor een riante zithoek, rondom de eyecatcher van deze ruimte, de stoere Vermont houtkachel. Aan de voorzijde en zijkant grote ramen voor fijne daglichttoetreding. Inbouwspots zijn gemonteerd boven de televisiehoek en op de vloer liggen gemêleerd grijze laminaattegels.

Woonkeuken met doorkijk naar serre

En ook hier zult u graag menig uurtje slijten. Wat een fijne ruimte! De keuken is leuk en zeker niet standaard te noemen met een schiereiland met een mooi licht granieten werkblad, een keramische kookplaat met plafondafzuigkap en spoelbak met mengkraan en voorspoeldouchekraan. Twee barkrukken aan de ene zijde en kasten onder het werkblad aan de andere zijde. Verder twee wandmeubels in lichte kleurstelling en deels matglas met meer dan voldoende kastruimte en nog diverse inbouwapparatuur, namelijk een combi-oven/magnetron en vaatwasser (2021). Grappig detail is nog het RVS-paalsysteem met plateaus waarop je allerlei accessoires kwijt kunt. Daarnaast heeft u meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel met zes stoelen.

De combinatie van de woonkeuken met de serre is erg leuk! Mooie doorkijk vanuit de keuken via de serre naar de achtertuin. In de serre komt de tuin 'naar binnen' vanwege de ramenpartij tot op de vloer. Superleuke chill-plek!

Slaapkamer (nu werkkamer) begane grond

De huidige eigenaren slapen nu op de eerste verdieping maar deze kamer kunt u natuurlijk idealiter inrichten als slaapkamer. In de bergkast staan nu de wasmachine en condensdroger opgesteld.

Badkamer in sauna-sferen begane grond

Fijne ruimte in sauna-sferen. U doucht in een extra grote douchecabine van 90 x 1.20 m met regen- en handdouchekop, zes massagejets en een schuifdeur. Het badkamermeubel heeft een dubbele wasbak, twee mengkranen, twee laden en een moderne spiegelkast met planchet. Daarnaast hangen nog twee wandkasten. U kunt de ruimte verwarmen met een infraroodpaneel bevestigd op het plafond.

Eerste verdieping met nu 2 slaapkamers

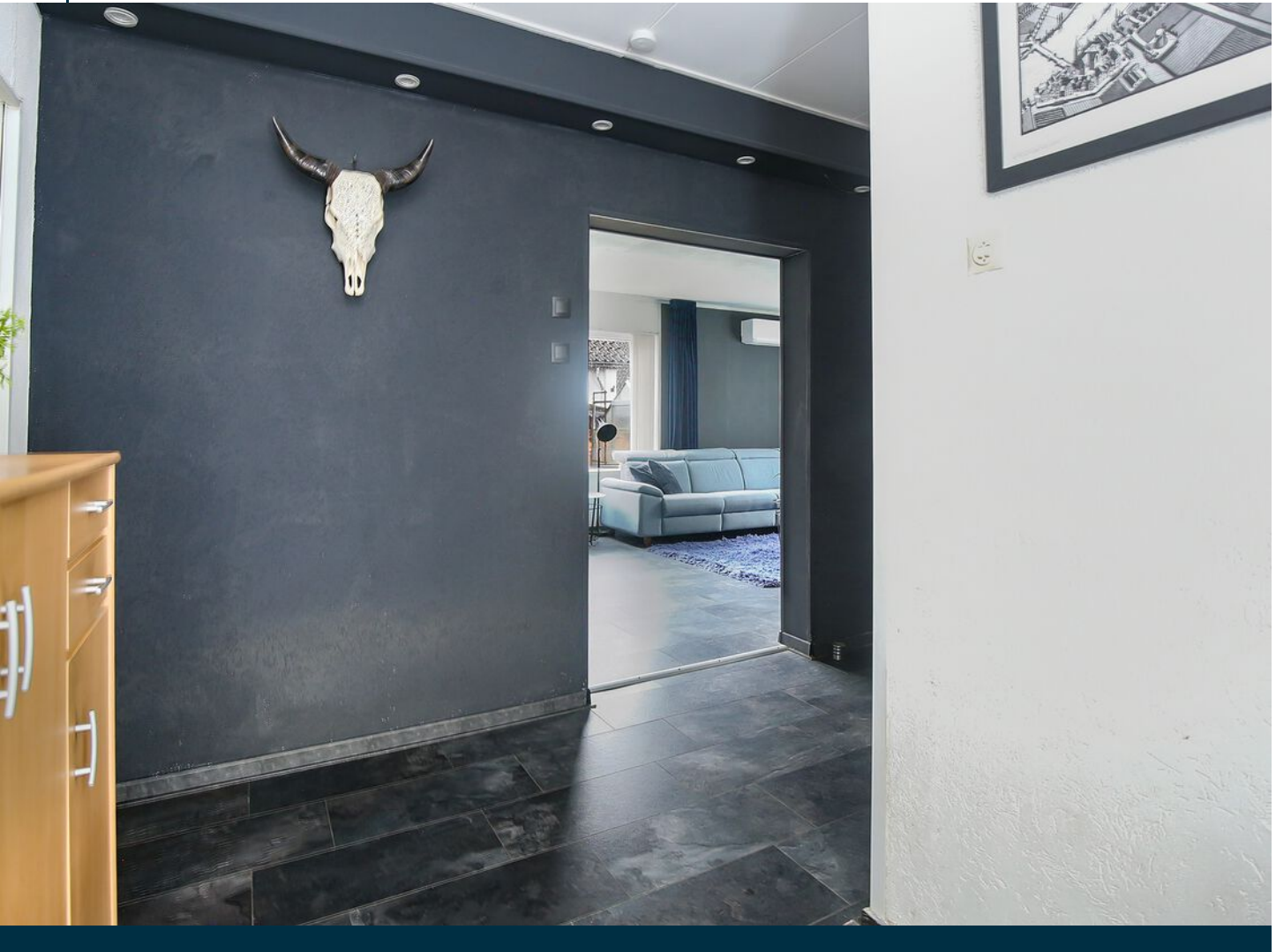
Het zadeldak is nagenoeg 2 m hoog in het midden waardoor er 'gewoon' twee slaapkamers zijn ingericht. Beide slaapkamers hebben een dakkapel (2019) waardoor de ruimtes ruim aanvoelen. Het voorste gedeelte is ingericht als garderoberuimte. Nota bene: deze verdieping is vanwege de hoogte meegeteld in de m2's als overig inpandige ruimte.

Achter- en zijtuin met saunaplein aan het water

Deze eigenaren hebben voor privacy gekozen maar achter de schutting ligt een mooi breed water, te bereiken via een poortdeur. Geen vaarwater, maar wel leuk om eventueel een steiger aan te leggen en een zithoek te creëren aan het water! De achtertuin op zuidoost is leuk aangelegd met diverse borders en een vlonderterras van larixhout met diverse lichtpunten. Op het terras een regendouche, in de hoek de hottub (2020) en tussen de serre en de garage is een zespersoons sauna met krachtstroomkachel geplaatst (2013). In totaal zijn er drie zonneschermen gemonteerd, waarvan één elektrisch te bedienen op de garage, en twee aan de westkant op de woning. Aan de westkant is ook nog een leuk stukje tuin met onder andere het houthok en een hobbykas.

Garage met pannendak en 18 m lang oprijpad

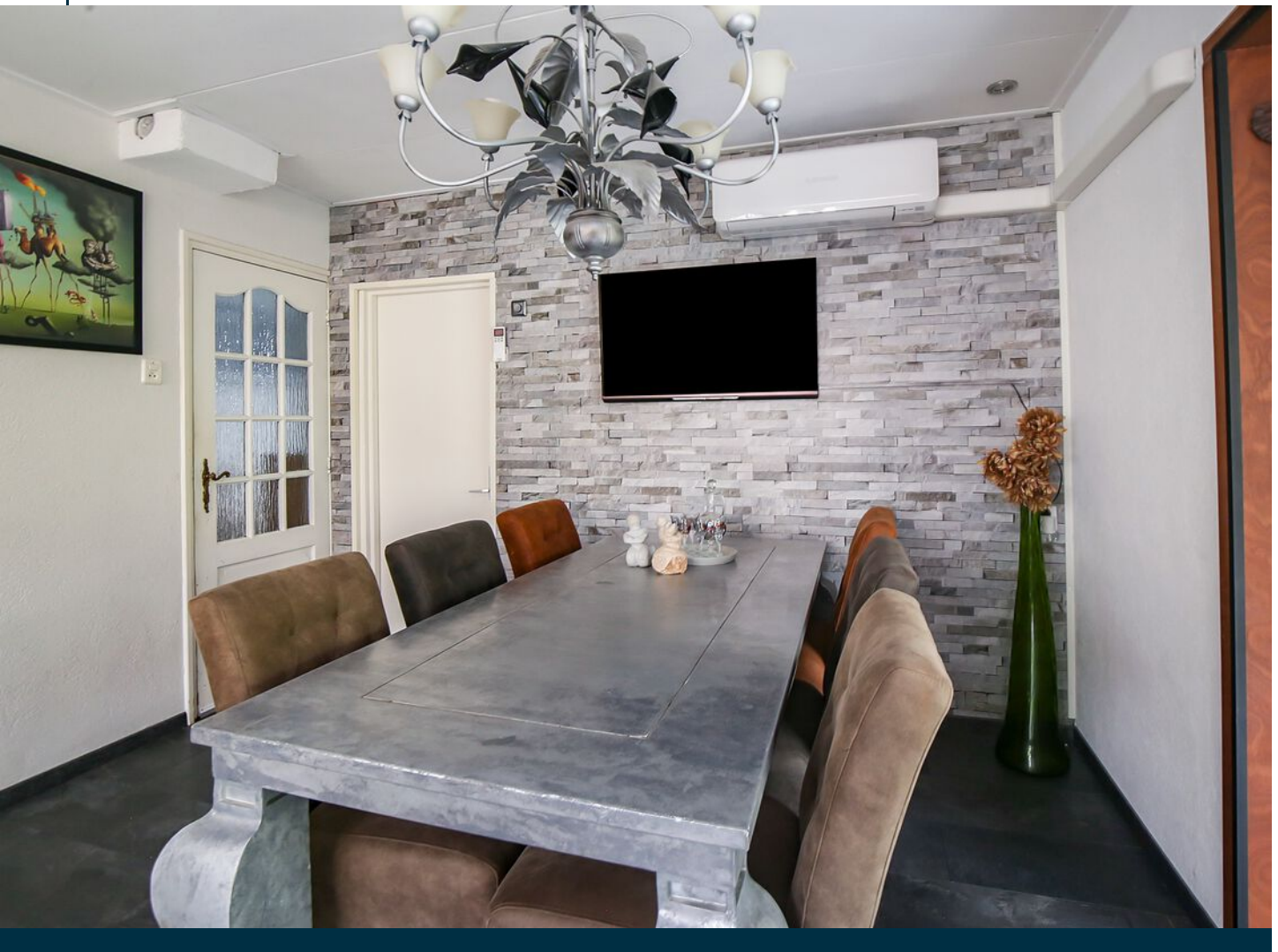
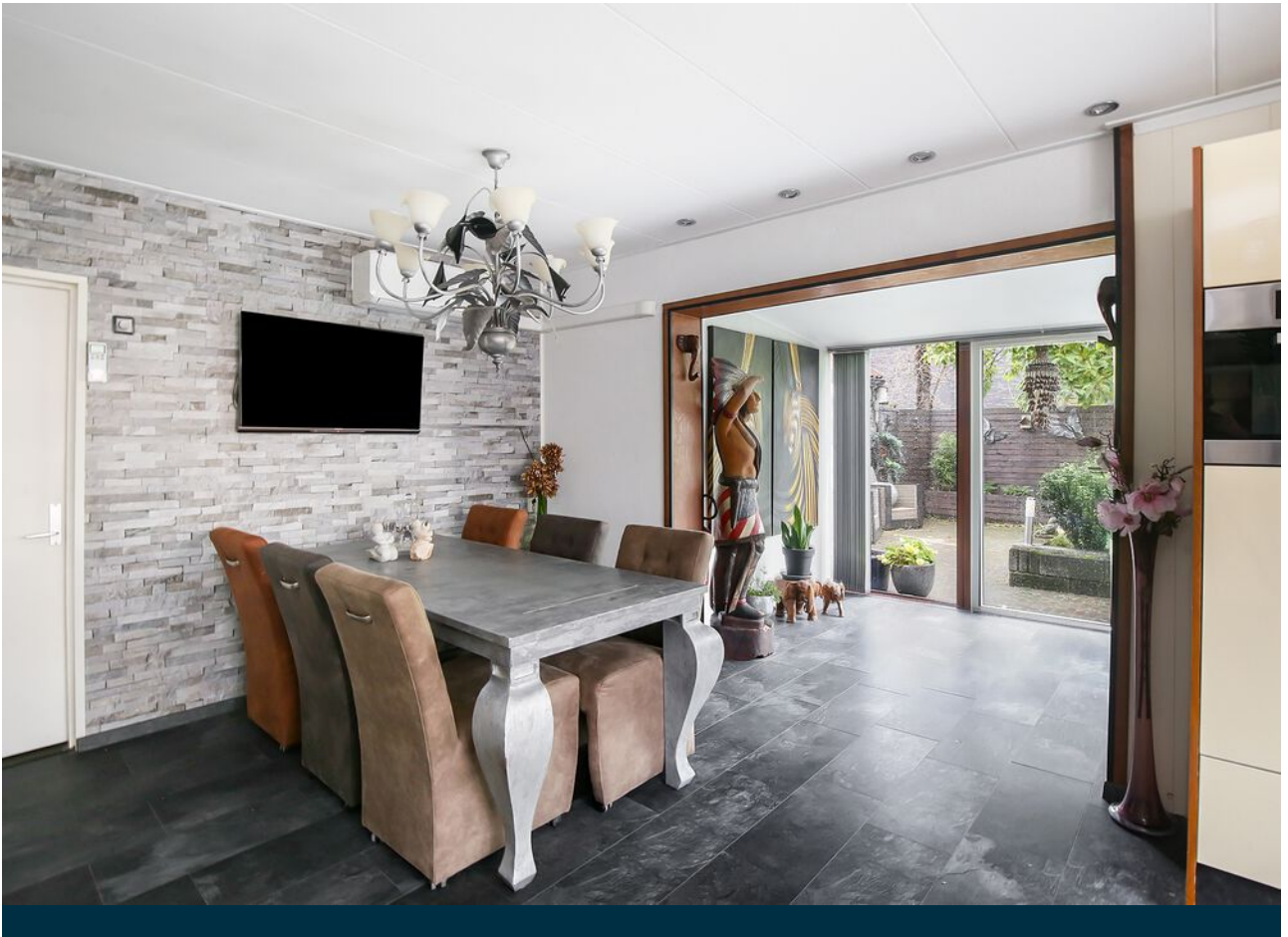
Van oorsprong vrijstaande garage (5.70 x 3.25 m) met pannendak, waardoor er een fijne extra bergruimte is op de vliering. Aan de voorzijde een sectionaaldeur en een loopdeur aan de zijkant.



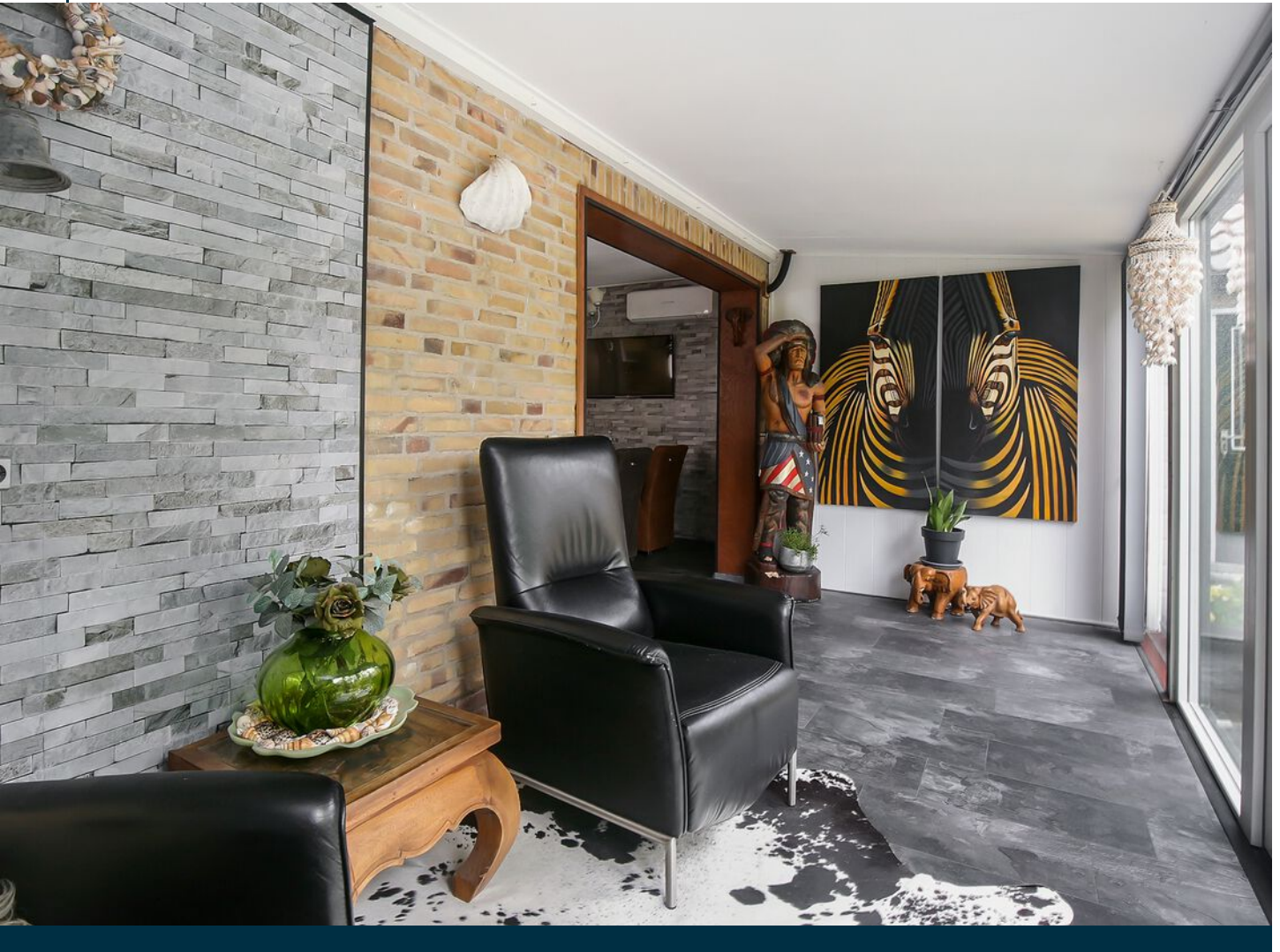


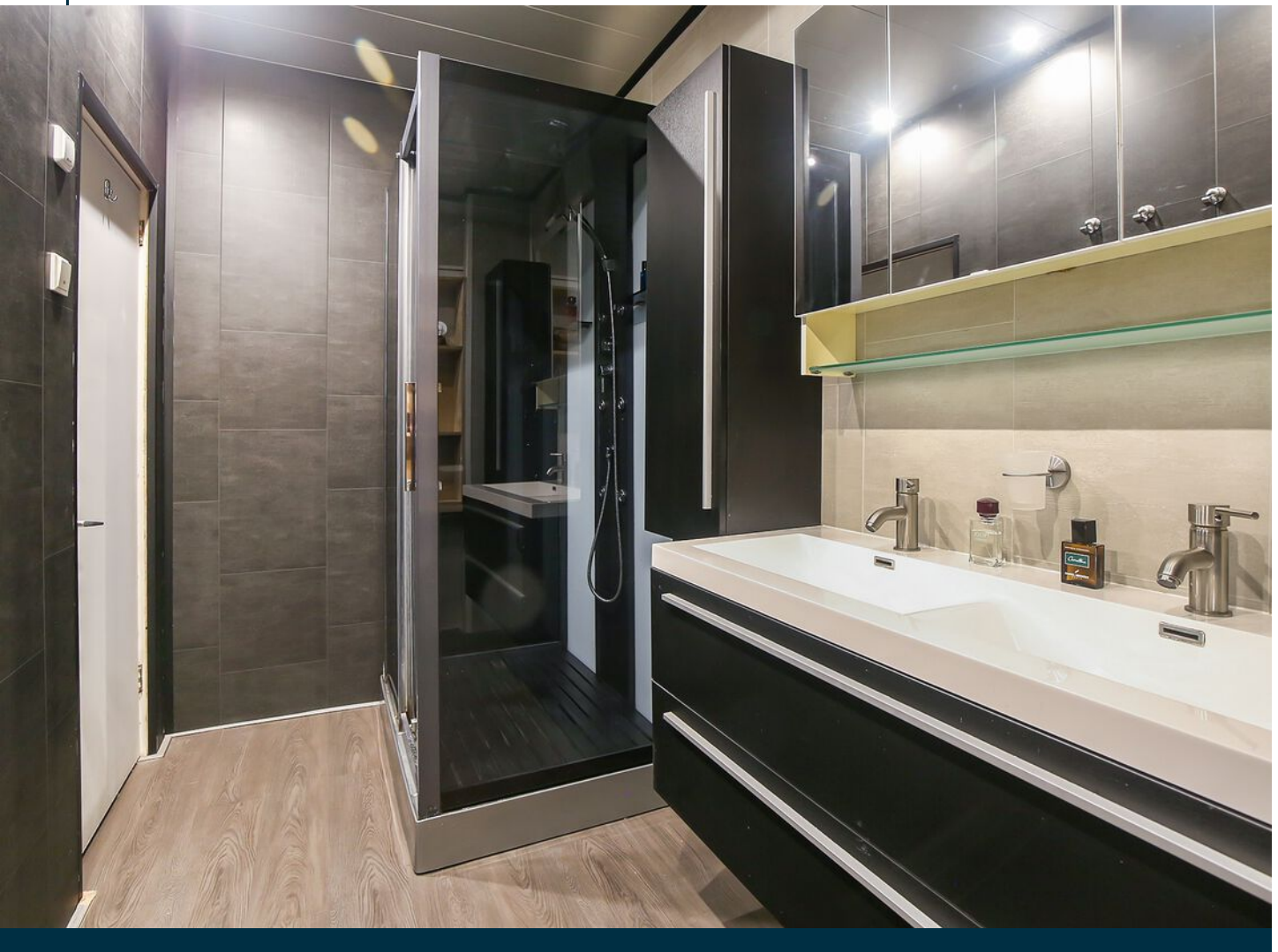




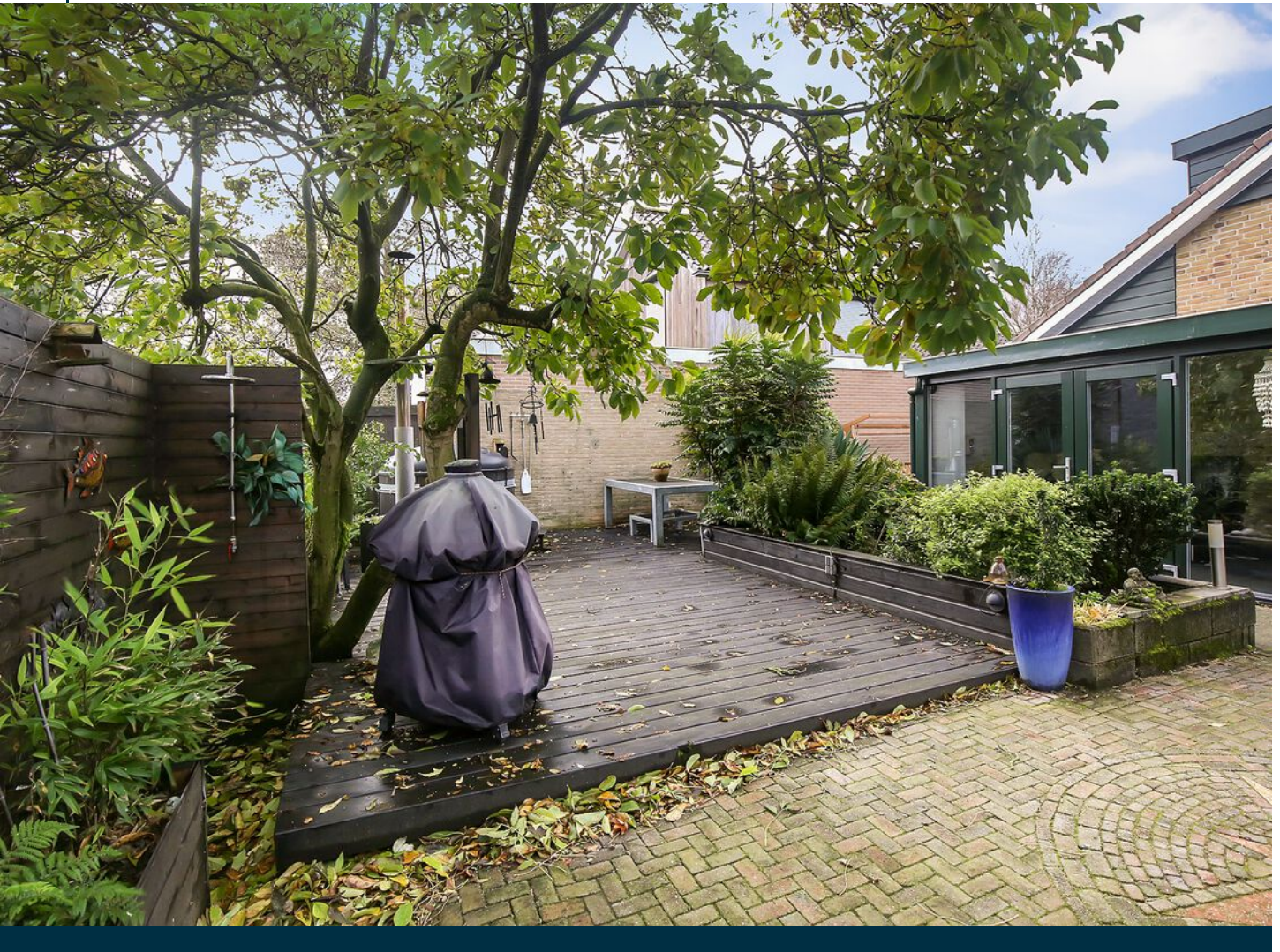




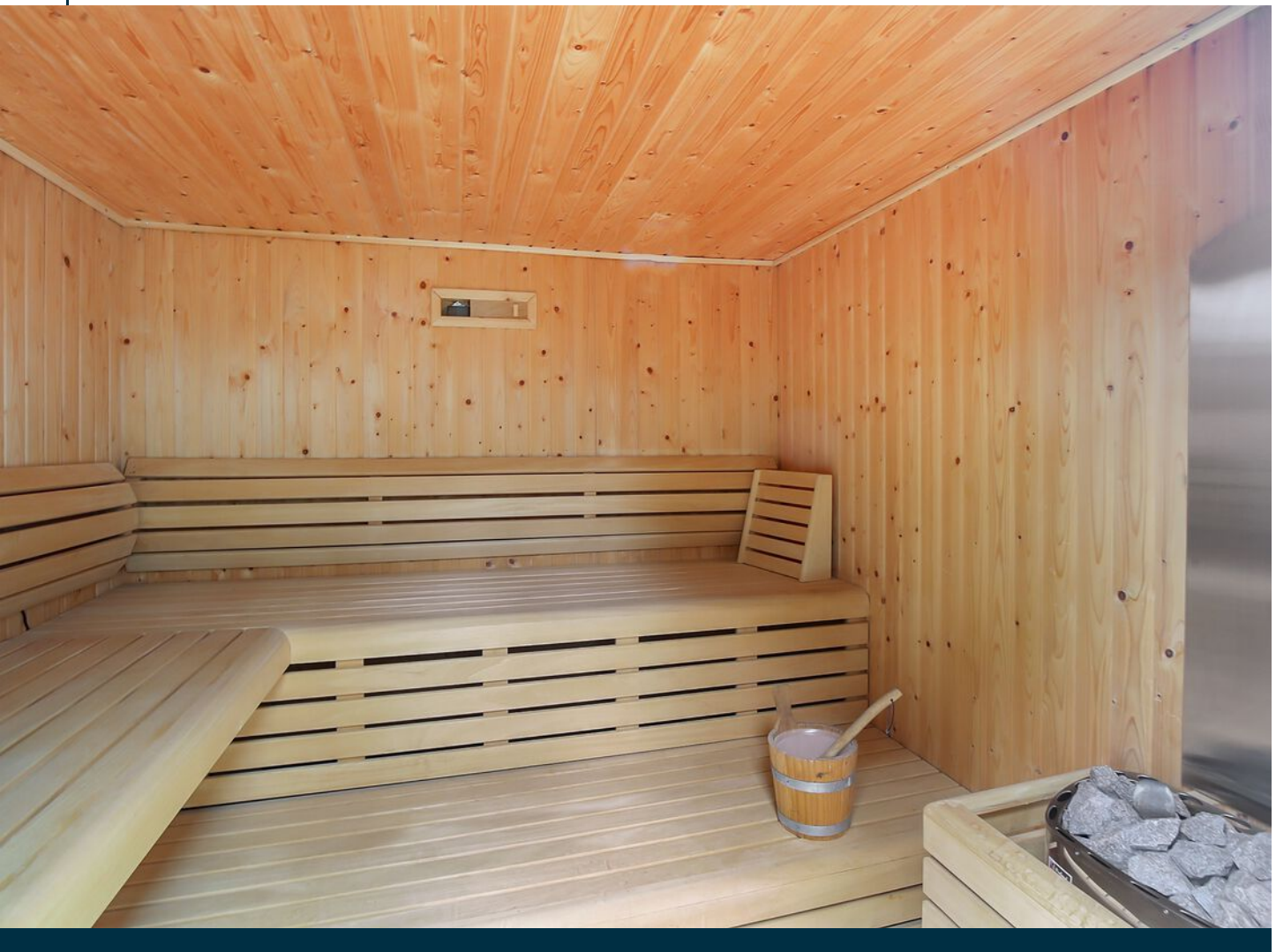
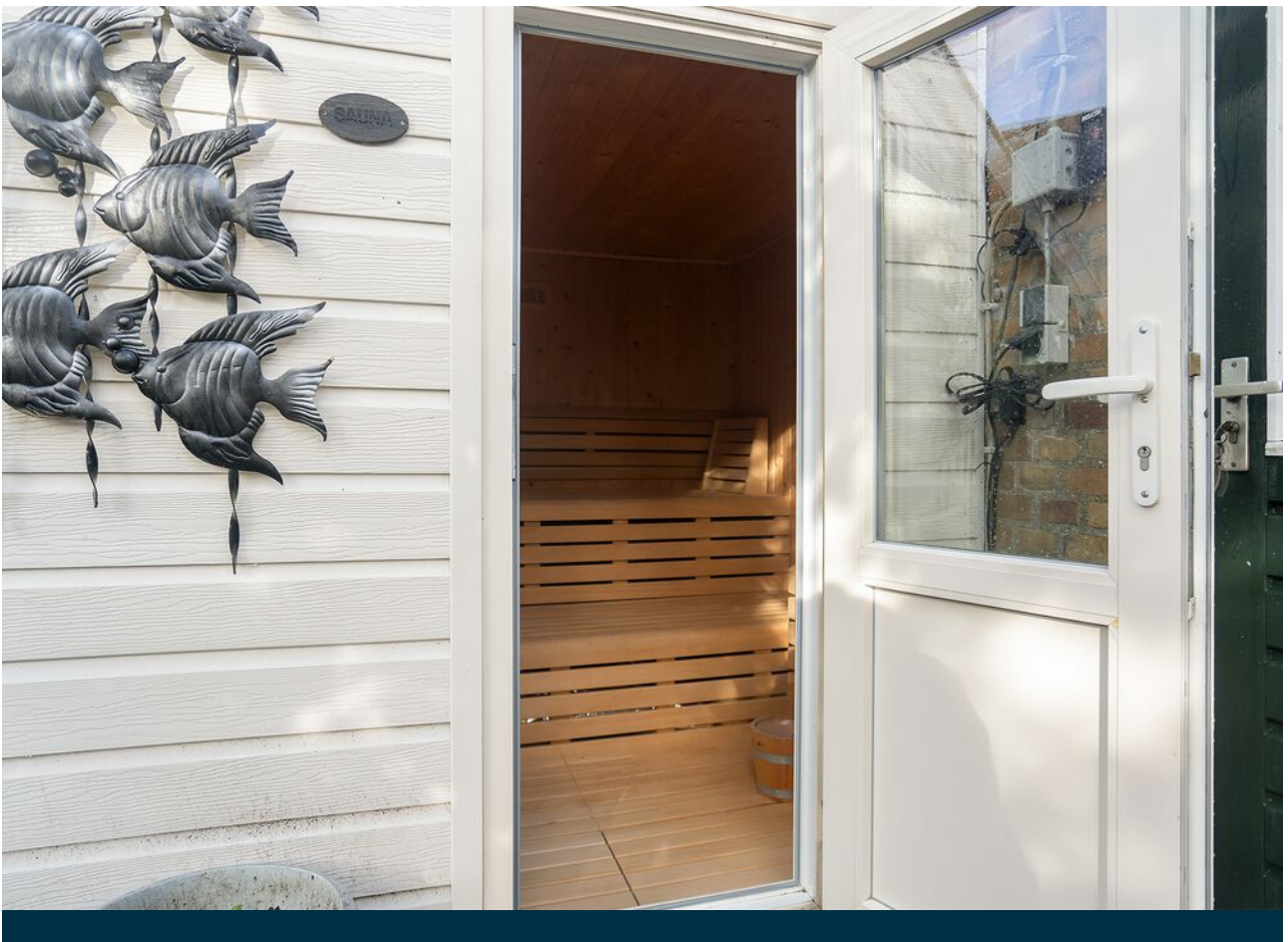




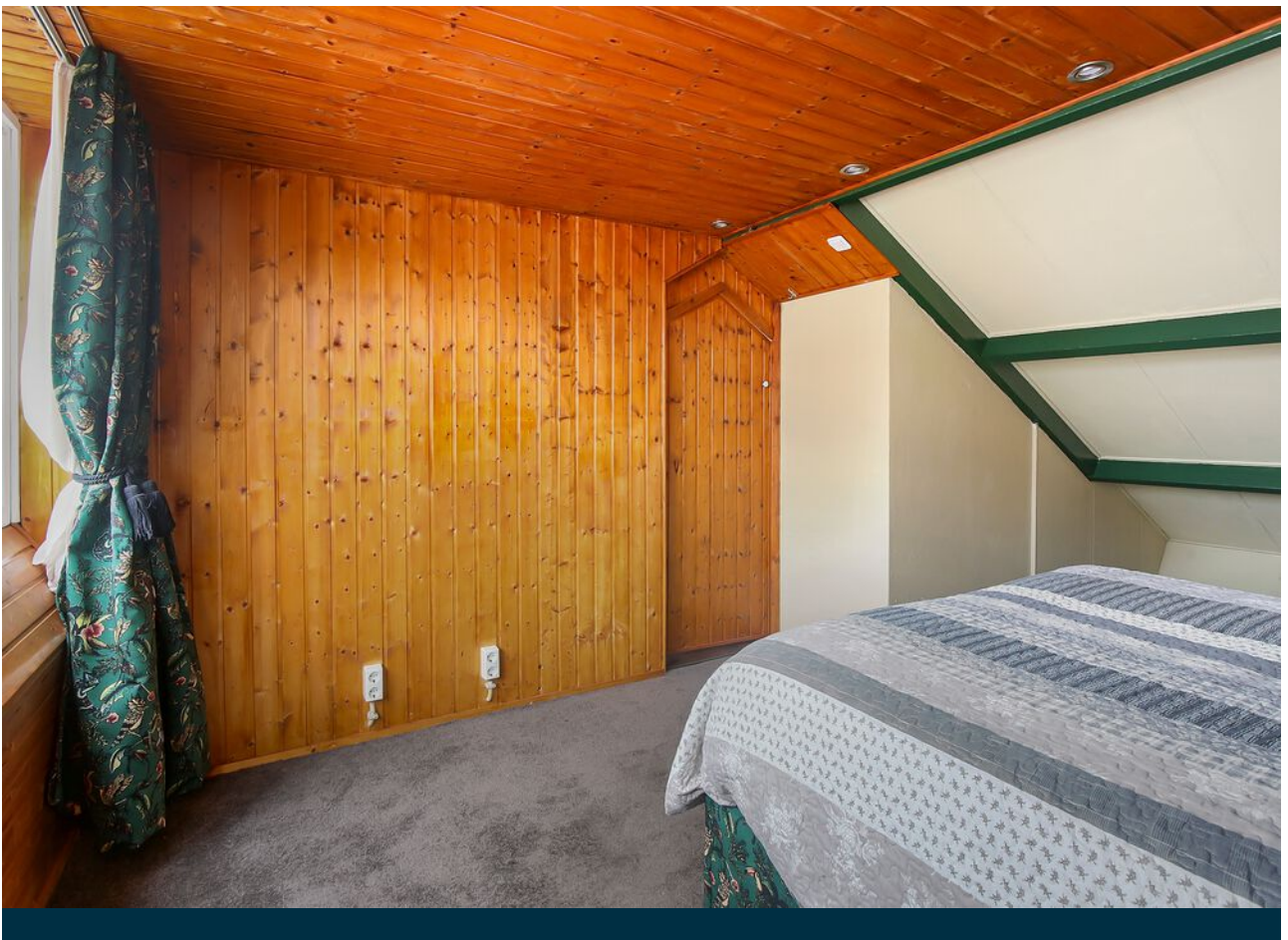


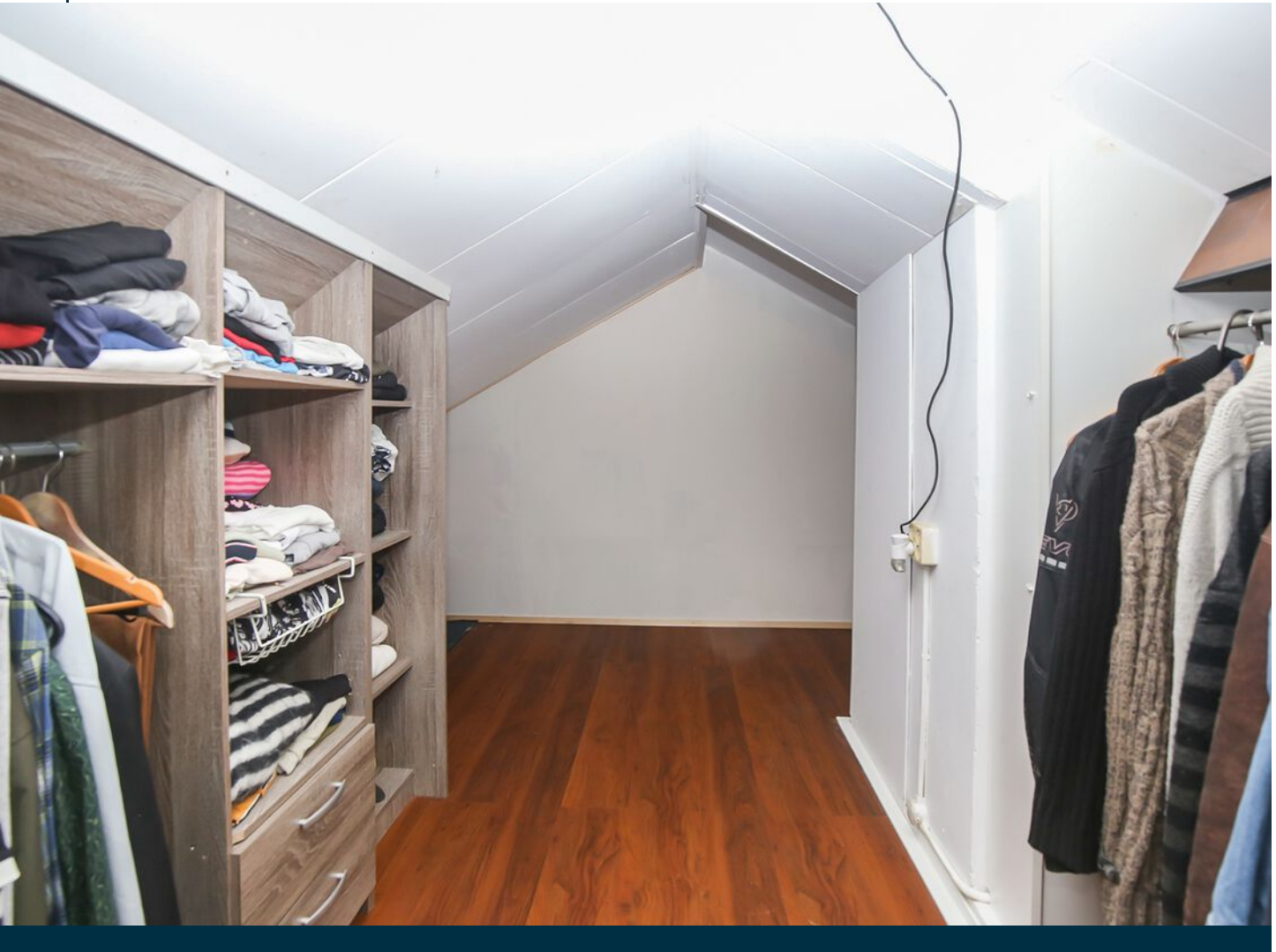


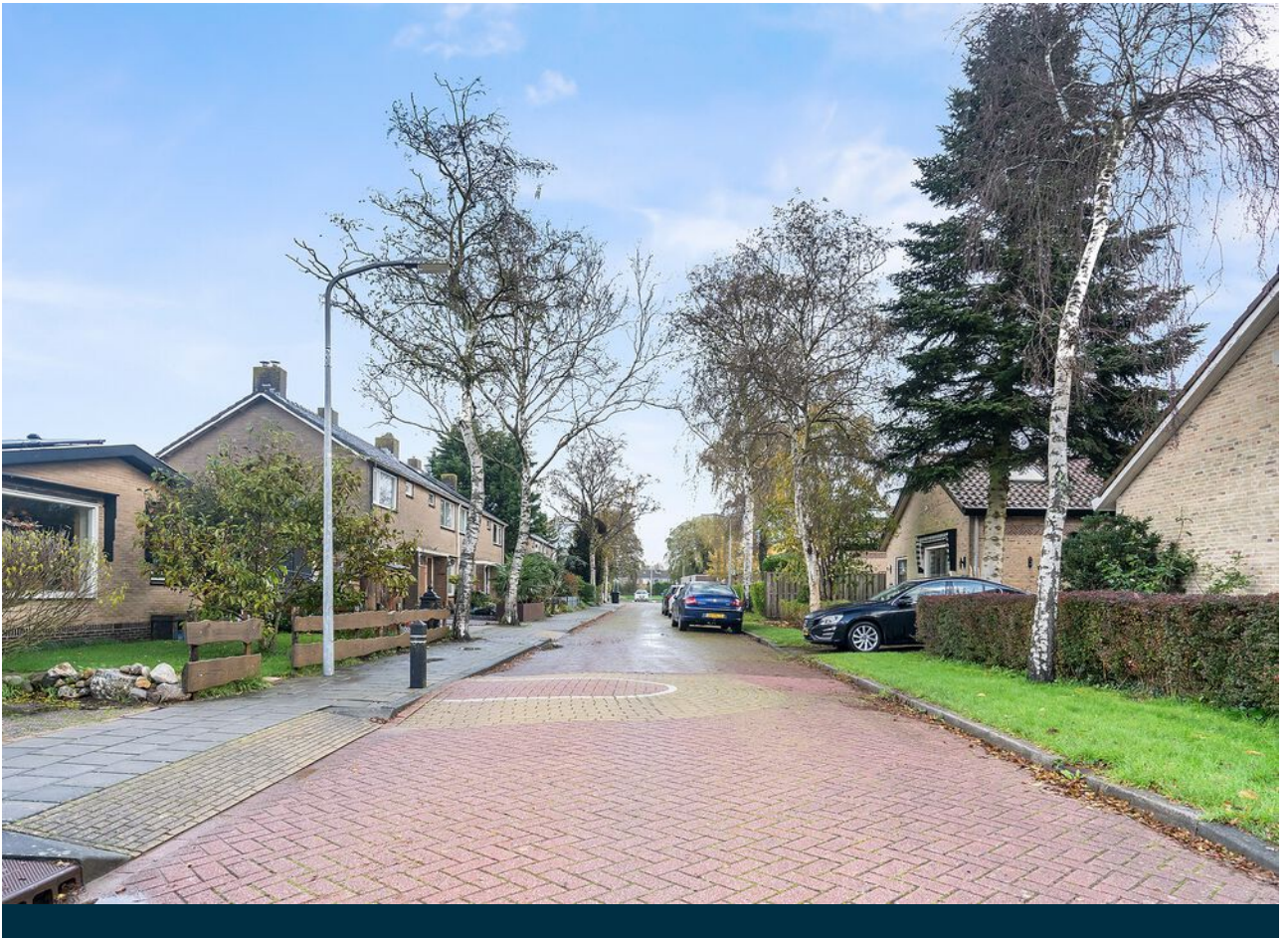














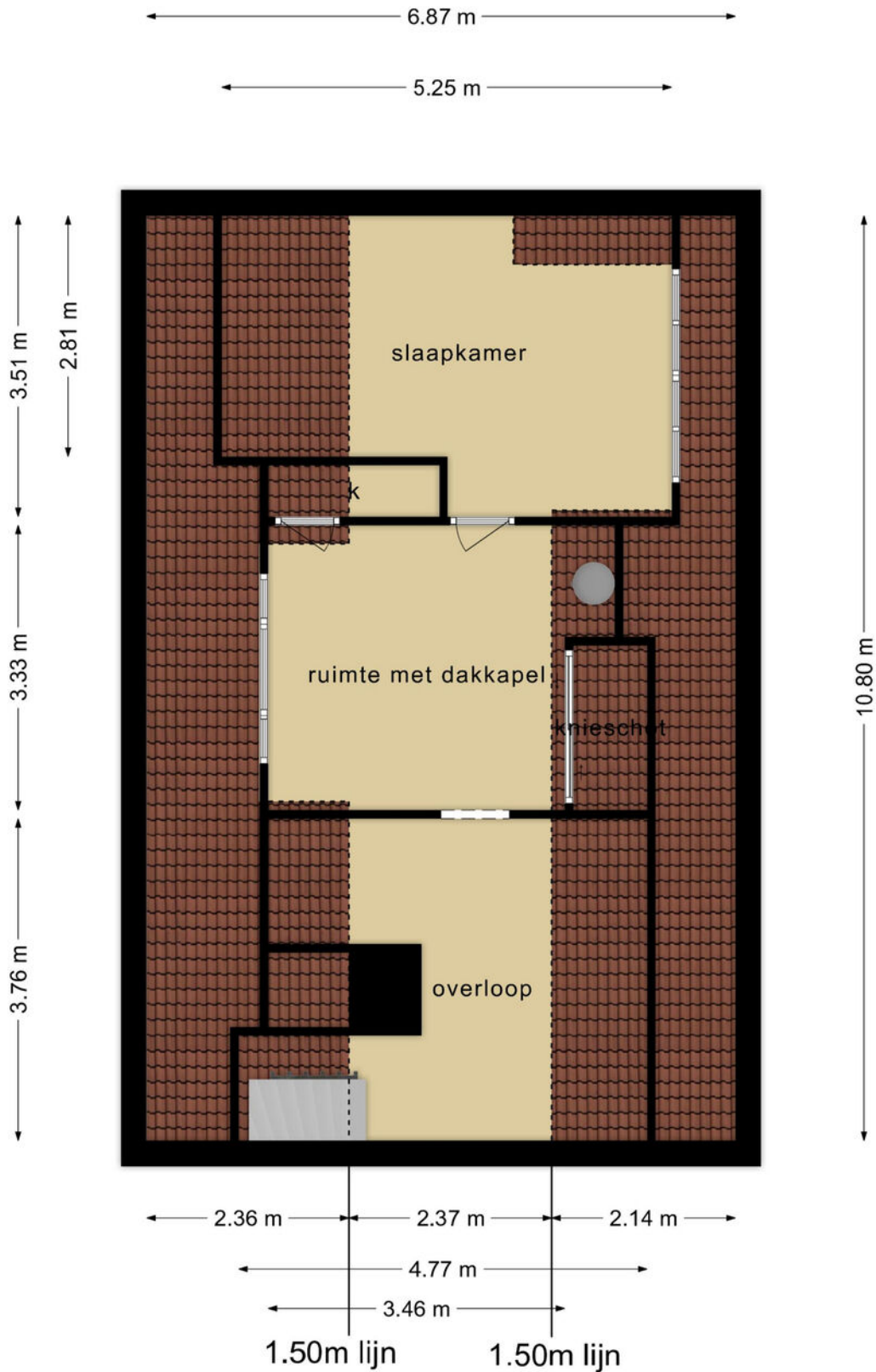
Begane grond



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



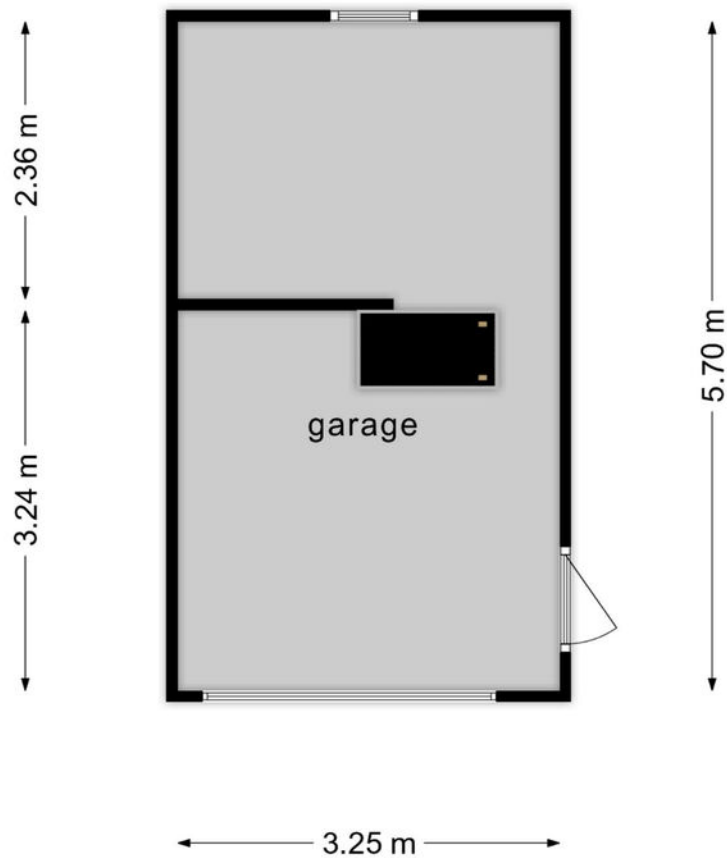
Verdieping



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



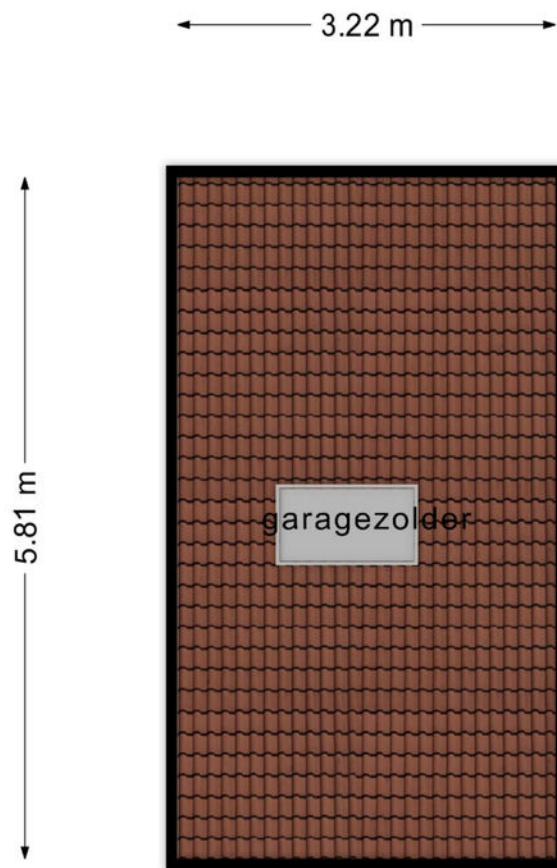
Garage



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



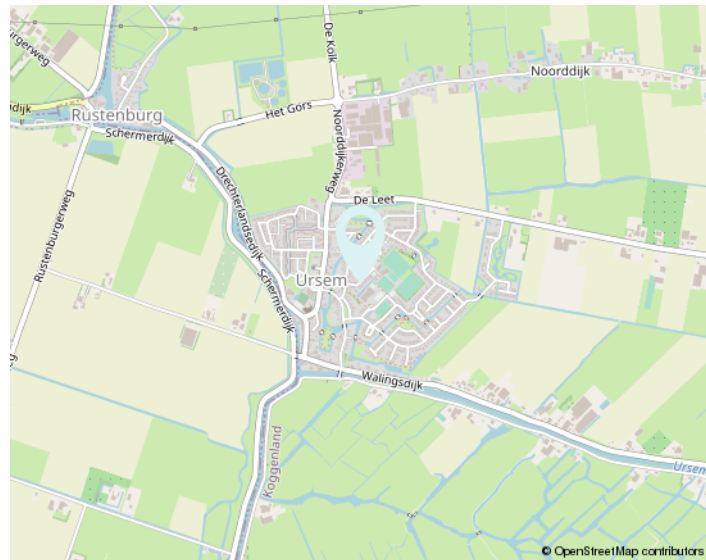
Garagezolder



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

Locatie

op de kaart

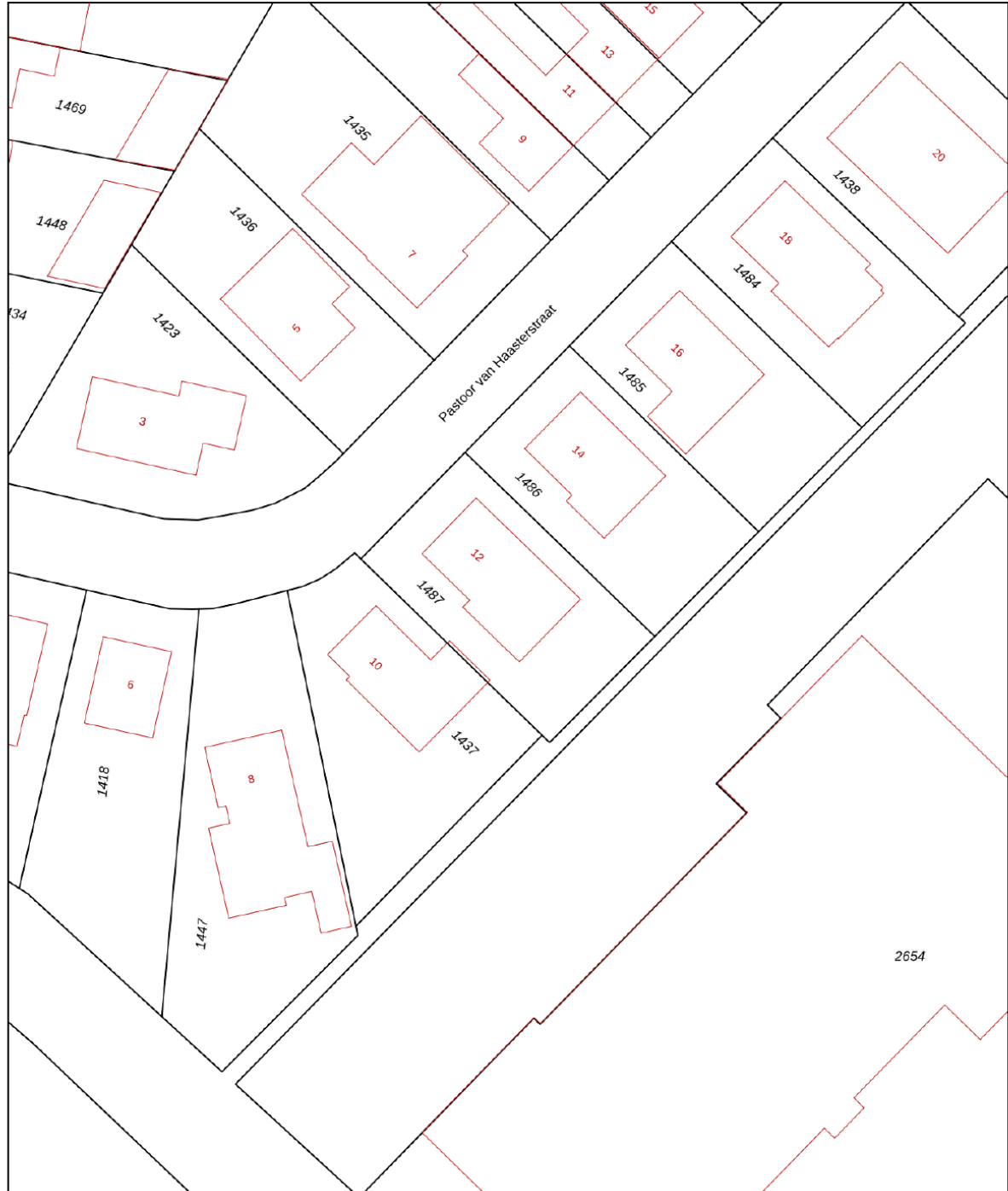




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PastoorvanHstr12 Urs



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wester-Koggenland	
	Huisnummer	Sectie O	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1487	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1965
Inhoud	489,18 m ³
Woonoppervlakte	95,29 m ²
Externe bergruimte	18,54 m ²
Overige inpandige ruimte	37,04 m ²
Perceeloppervlakte	369 m ²
Oppervlakte met beperkte stahoogte	42,7 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Wester-Koggenland, sectie O, nummer 1487
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	7,8 x 10,9 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja, poortdeur naar achtertuin
Heeft schuur/berging	Garage
Energie label informatie	
Verwarmingssysteem	Airconditioning, elektrische verwarming, houtkachel
Warmwater	Elektrische boiler
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbelglas, HR en HR+ glas
Energie label	A, registratienummer 892125895, geldig tot 1 november 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



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.



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
www.yvonnevanderjagt.nl

