



ONDER DE PANNE
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij

Vraagprijs
€ 430.000,- k.k.

Romeinstraat 10 Enkhuizen

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



Beschrijving

Karaktervolle, vrijstaande, uitstekend onderhouden en gemoderniseerde stadswoning met een keurig recent afgegeven energielabel C (net geen B). Levensbestendig wonen is gemakkelijk te realiseren door de eetkamer te gebruiken als slaapkamer.

Aangrenzend een beauty van een badkamer (2019) op de begane grond, met alle luxe die u wenst.

Boven een tweede badkamer met toilet en nog twee slaapkamers.

In de nok van de woning een praktische bergzolder.

De grote woonkamer met prachtige ensuite deuren met glas in lood bovenlichten is een fijne sfeervolle ruimte. En niet te vergeten, de superleuke stadstuin met overkapping inclusief houten buitenkeuken en blokhut (2019). U zult er vele uurtjes slijten!

Al blij van het vooraanzicht!
Nette gevel, klassieke blauwgrijze Mulden dakpannen, zinken dakgoten (2018) en regenpijpen, recent schilderwerk, glas in lood (dubbelglas) in de voordeur en in de bovenlichten van de woonkamer en subtiel geplaatste rolluiken boven en beneden. Schattig luifeltje boven de voordeur en achter de bloembak tussen de beide donkerblauwe deuren in wacht u nog een leuke verrassing. Helaas is de betekenis van de ingemetselde gevelsteen boven de voordeur onbekend.

Stijlvol

Stijlvolle entree met deuren naar de meterkast (2020), trapkast en woonkamer en de trap naar boven. Grappig detail: de klassieke wandtelefoon met draaischijf is nog in gebruik!

Ruim 13 meter lang!

De woonkamer en eetkamer (lengte ruim 13 m) worden gescheiden door glas in lood ensuite deuren (2019). Aan de voorzijde kunt u de zithoek in diverse variaties opstellen. Grote kasten? Ruimte voldoende! In het midden is zelfs nog een knusse zit gecreëerd met een elektrische sfeerhaard (2020). Aan de andere kant van de ensuite deuren is de evenzo plezierige eetkamer ingericht met openslaande deuren naar de stadstuin. Vroeger werd de eetkamer gebruikt als slaapkamer en dat is desgewenst zo weer te realiseren. Bed erin en klaar! In beide ruimtes zijn de plafonds glad gestuukt en geïsoleerd. Er ligt een neutrale laminaatvloer met comfortabele vloerverwarming en eronder een geïsoleerde betonvloer. Aan de wand hangt een airco-unit (2021/warmen en koelen).

Hout en graniet

Handgemaakte houten open keuken in hoekopstelling met een onverwoestbaar granieten werkblad. Past leuk in de sfeer van het huis. Nu geschilderd in een warmgrijze tint, maar natuurlijk over te schilderen in iedere gewenste kleur. De inbouwapparatuur is deels recent geplaatst, te weten een gaskookplaat (2020), afzuigkap, vaatwasser, koelkast (2020), combi-oven/magnetron (2019).

Kruispunt in het huis

Via de bijkeuken (met lichtkoepel) heeft u toegang tot de CV (2019) -, toilet (2006) -, wasmachine/mechanische ventilatie-ruimte, badkamer (2019) en overkapte berging naast het huis waar u uw fietsen kunt stallen, met tevens een deur naar de voorzijde van de woning.

Hotelsjiek

De badkamer is eind 2019 vernieuwd. De ruimte doet niet onder voor een ***** hotel! Er is een ruime inloopdouche met zitjes en douchezuil met massagestralen en spa-jets. Een wastafelmeubel met dubbele kraan en twee softclose laden, ernaast is nog een extra wandkast geplaatst. Voor de ultieme ontspanning strijkt u neer in het whirlpool hoekbad voorzien van watermassage jets. Ook over de daglichttoetreding is goed nagedacht; er is een lichtkoepel en er zijn twee bovenramen geplaatst, één met ventilatierooster en één met uitzetraam. De ruimte wordt mechanisch afgezogen en er zijn leds gemonteerd in het plafond.

Eerste verdieping: twee slaapkamers en badkamer (voorheen drie slaapkamers)

Aan de achterzijde de grote slaapkamer met inbouwkast, een rolluik aan de achterzijde en een kunststof dakkapel (2020) aan de gehele zuidelijke zijkant van de woning. Via de overloop met (dakkapel)raam en inbouwkast, loopt u naar de slaapkamer aan de voorzijde die weliswaar een maatje kleiner is, maar nog steeds prima afmetingen heeft.

Badkamer.....of toekomstig derde slaapkamer?

De badkamer, die ook nog profiteert van de dakkapel, is volledig betegeld, heeft een inloopdouche, een open wastafelmeubel met hippe waskom, een open inbouwkast en niet te vergeten een designradiator en een toilet! Van deze ruimte kunt u ook een derde slaapkamer maken.

Bergzolder

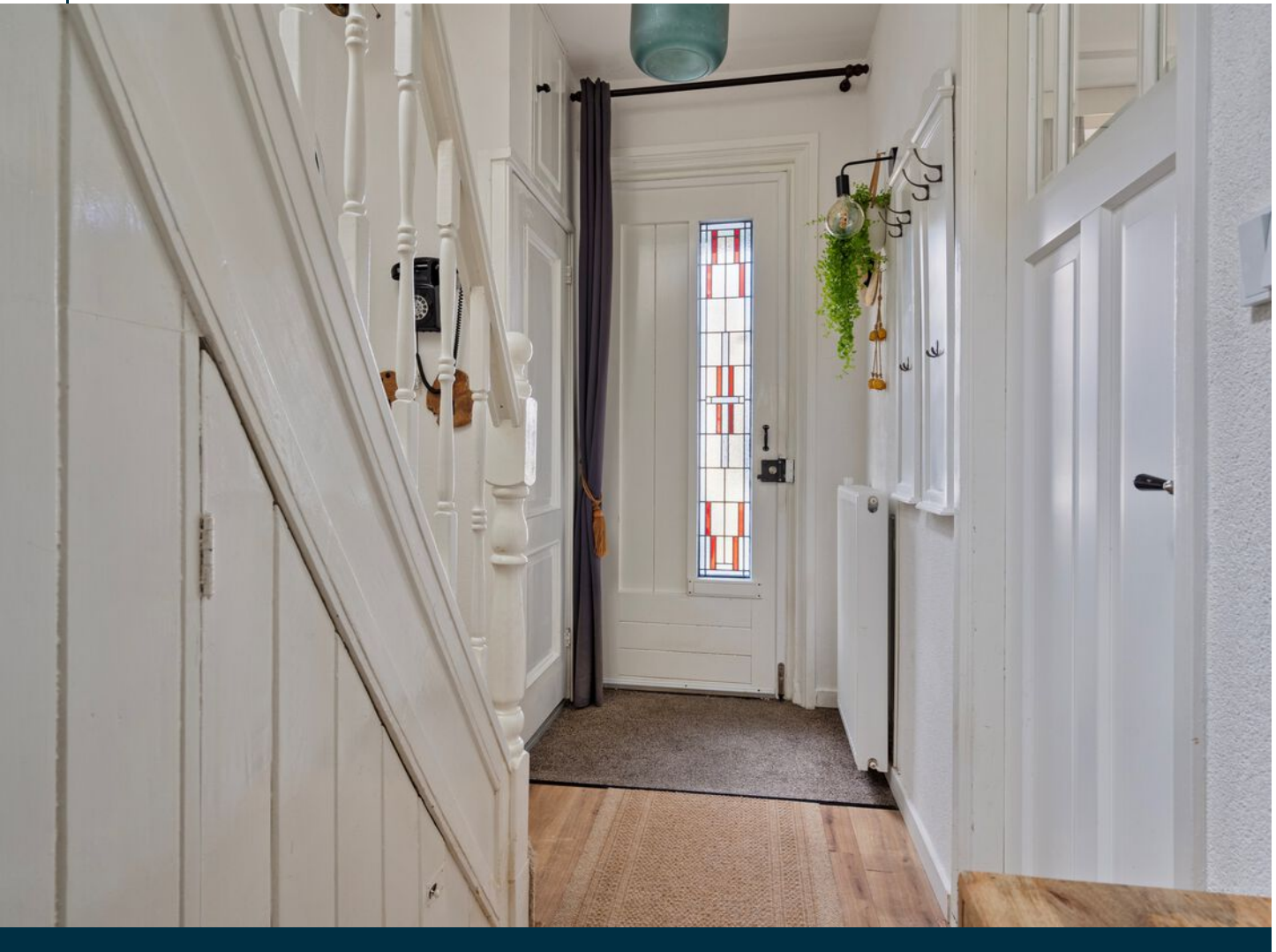
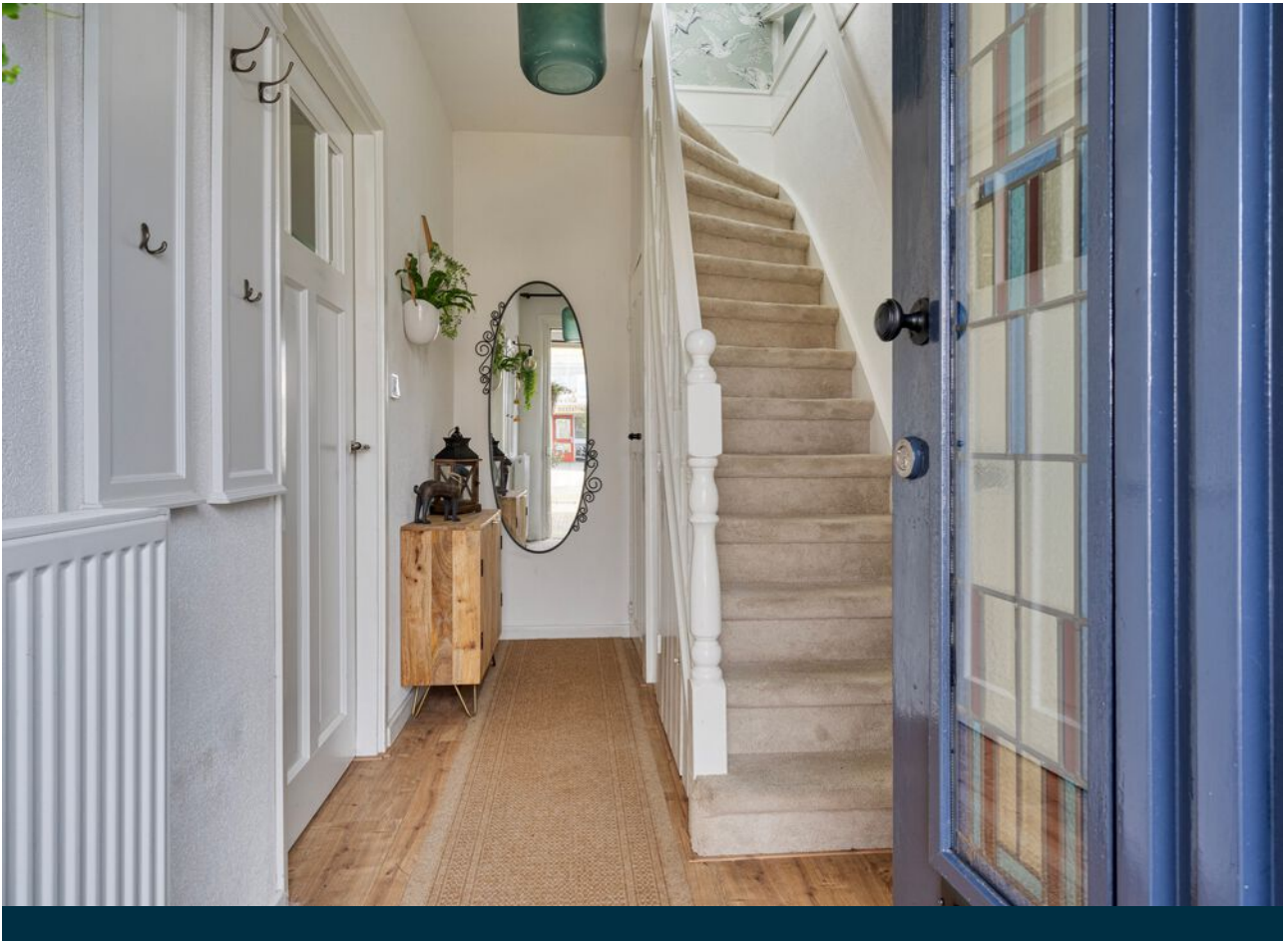
Deze extra bergruimte is met een vlizotrap, die uitkomt op de overloop, te bereiken.

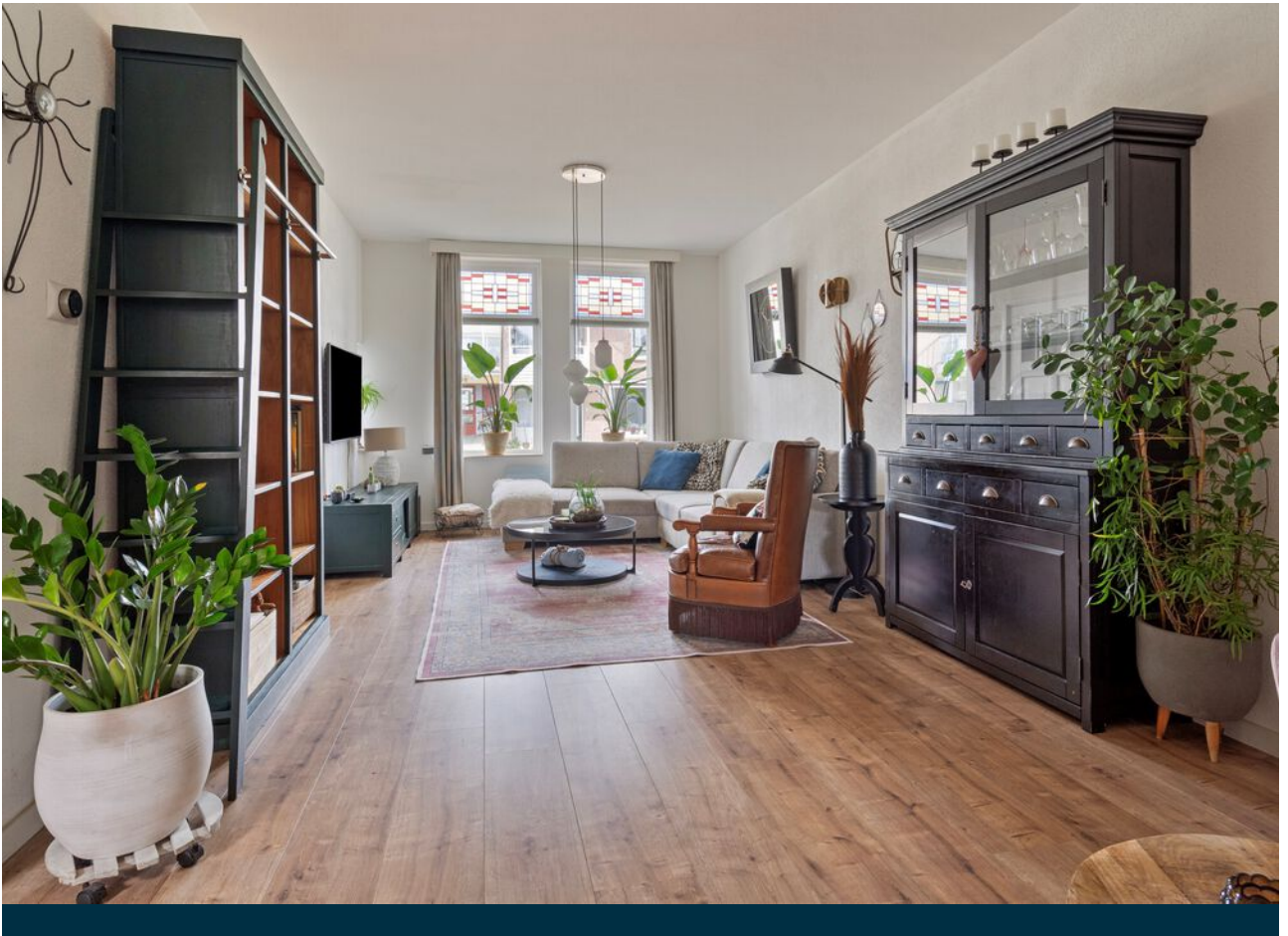
Relax en kook!

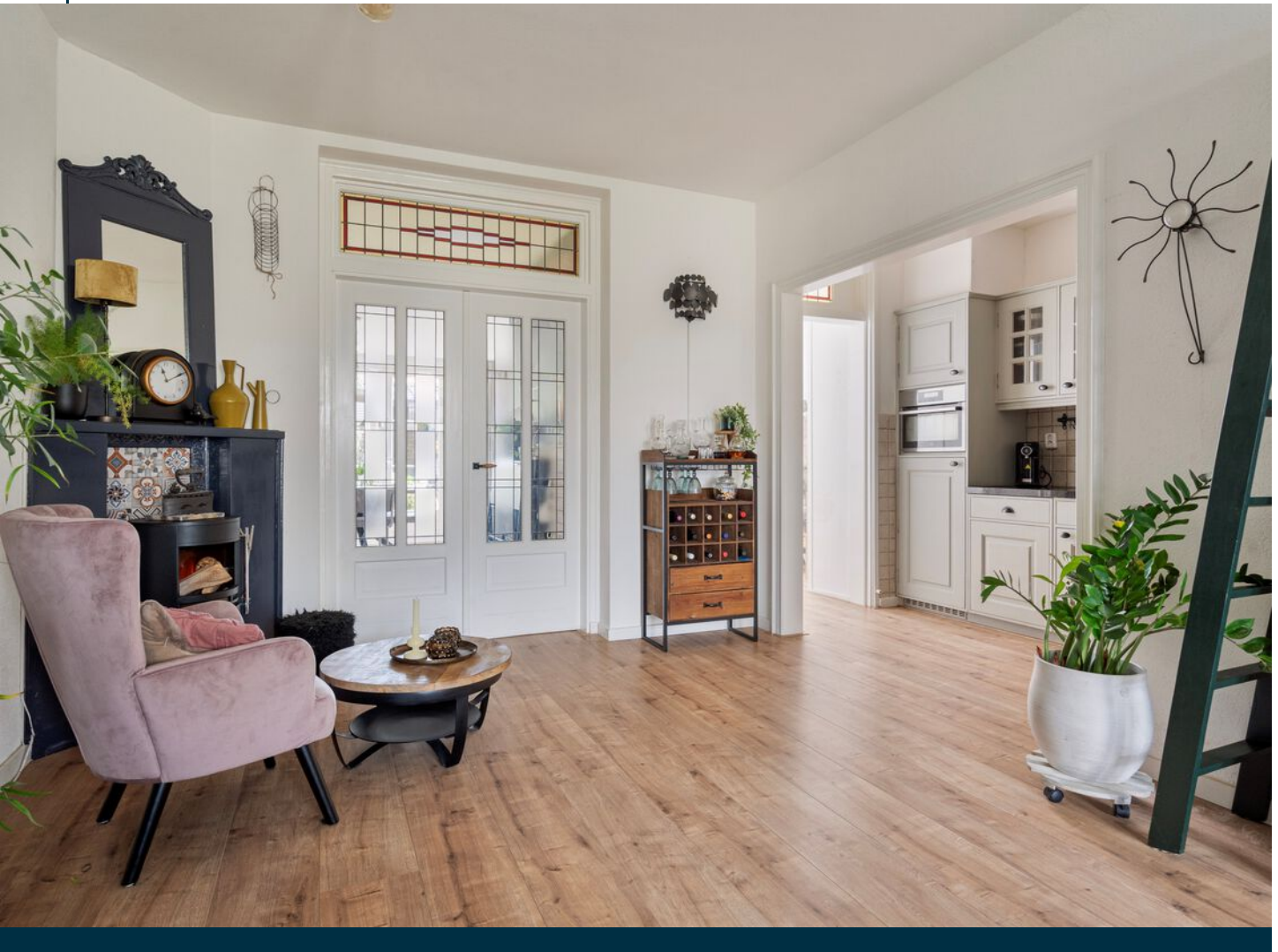
In de superleuke op het oosten georiënteerde stadstuin zult u menig uurtje slijten. Achter op het perceel staat een mooie blokhut met overkapping (2019/afmeting 6.50 x 3.50 m). Deze supergezellige ruimte is voorzien van infraroodverwarming, een houten buitenkeuken en diverse stroomaansluitingen. Op het terras is ook nog plek voor twee zitjes. Er is zelfs nog plek gemaakt voor een mooi opgebouwde border met planten en kleine boompjes met in het midden verstopt, een mini-vijvertje met waterpomp.

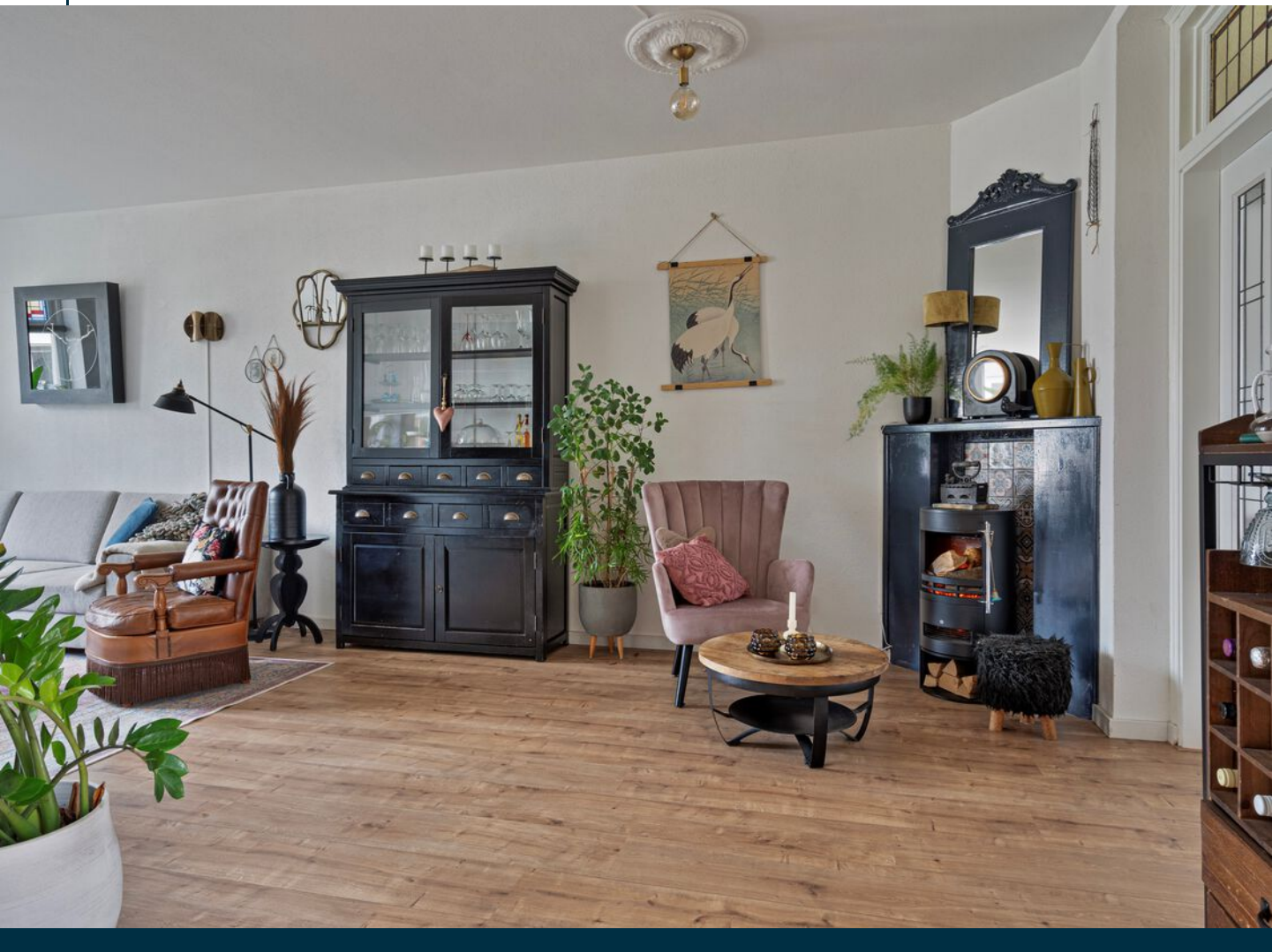
Zonnepanelen

Er liggen 6 zonnepanelen (2020/eigendom) op het zuidelijke dak. Uiteraard zorgen deze voor een mooie besparing op uw energierekening.

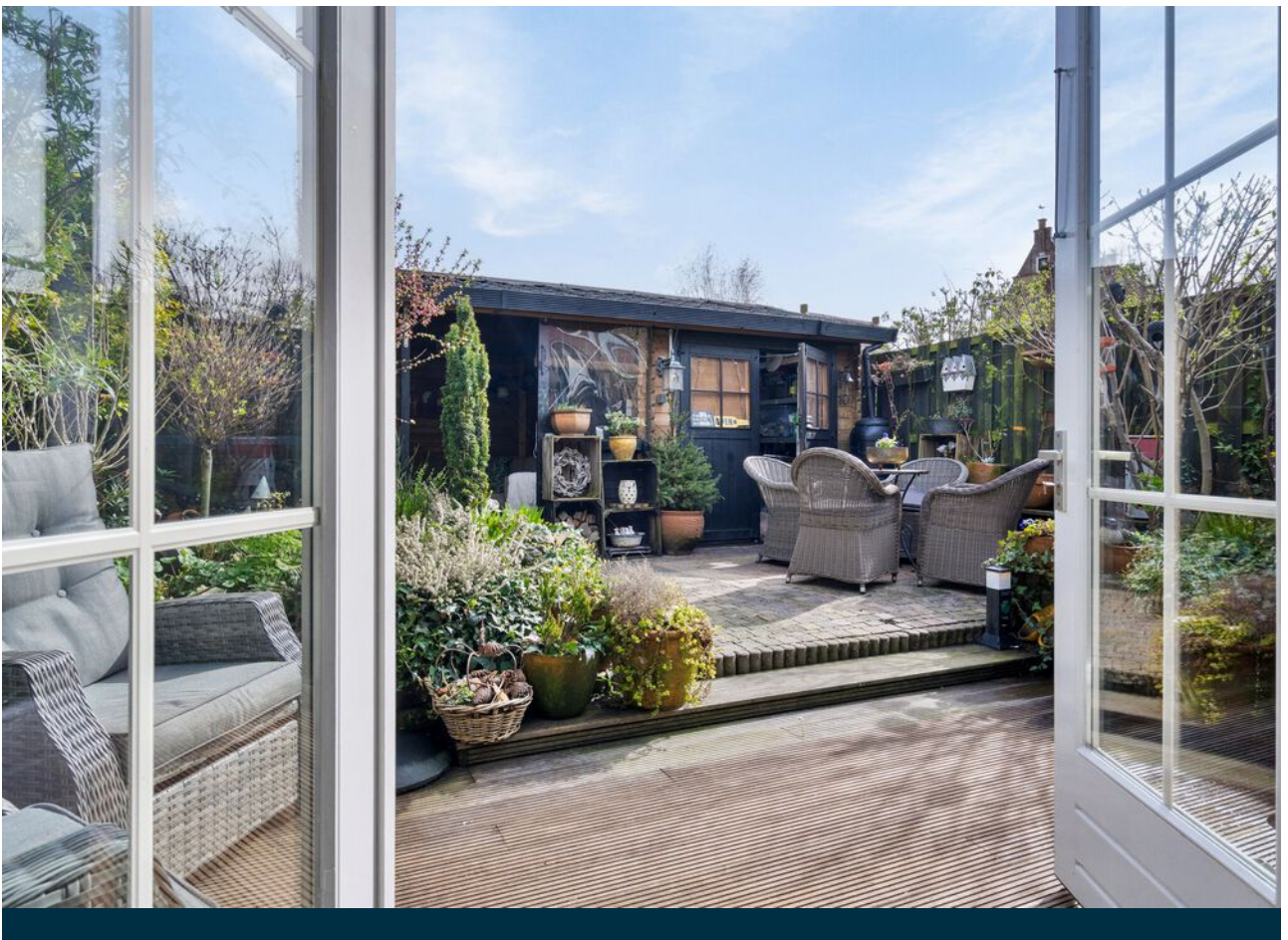


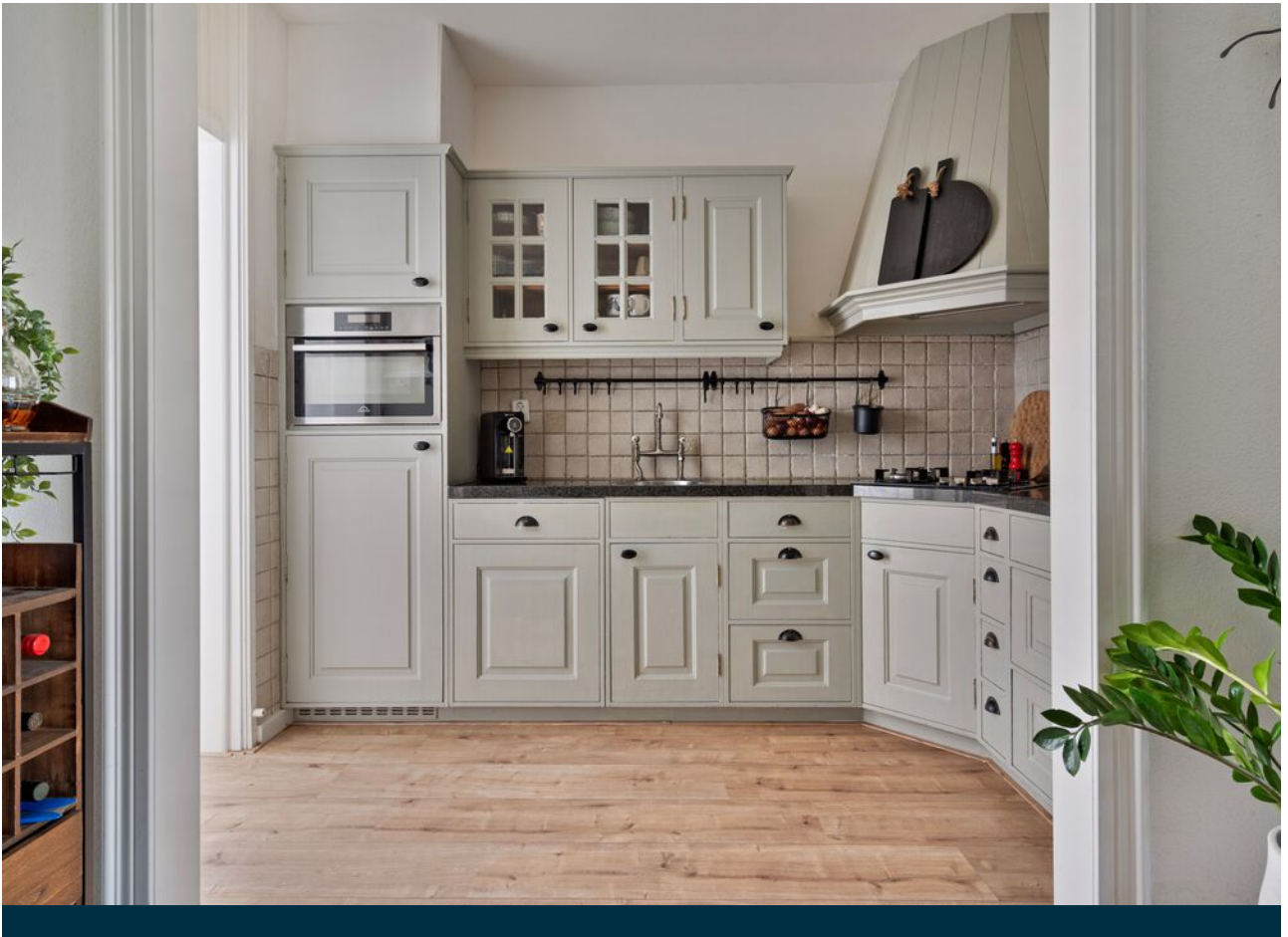










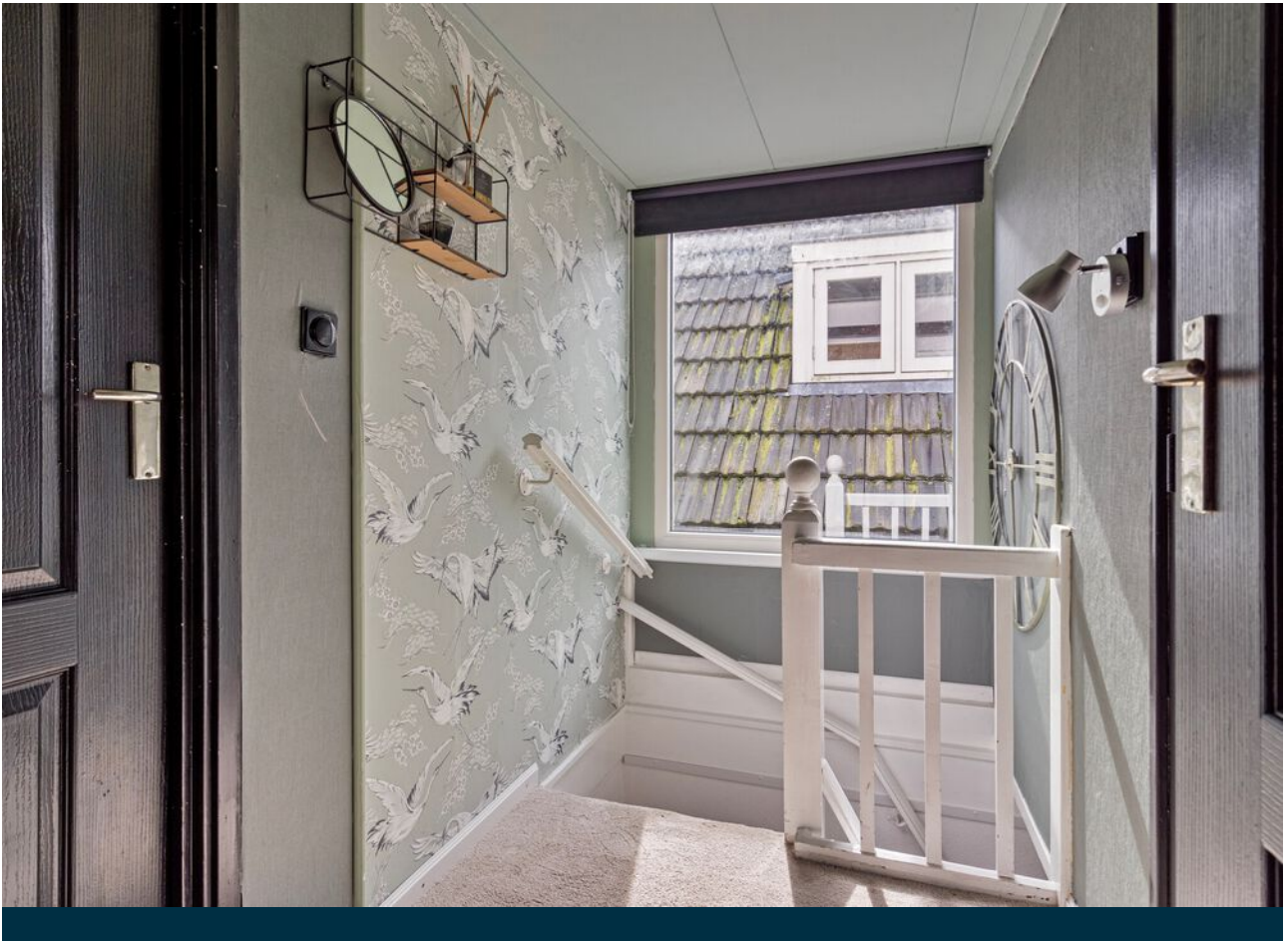


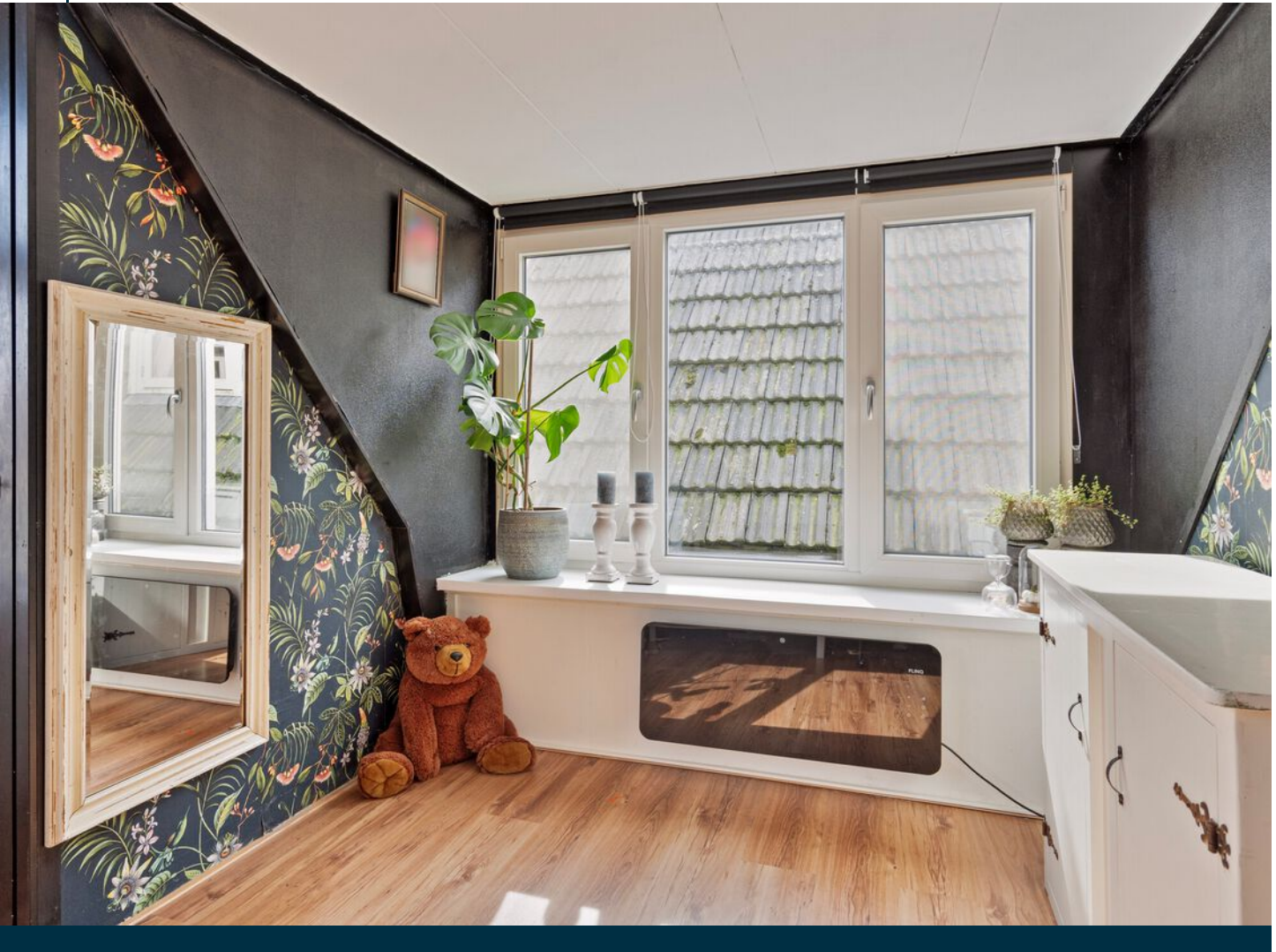




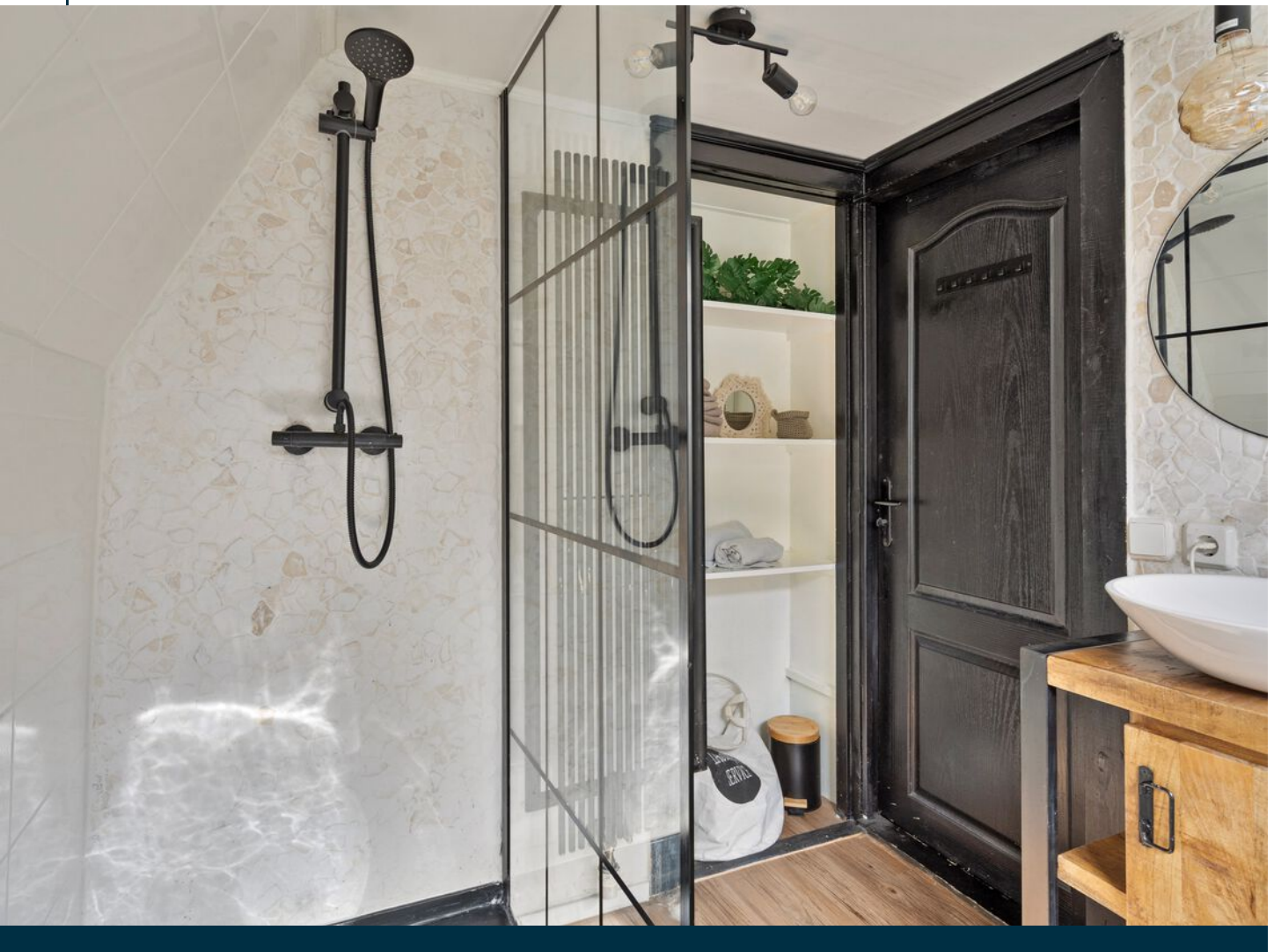
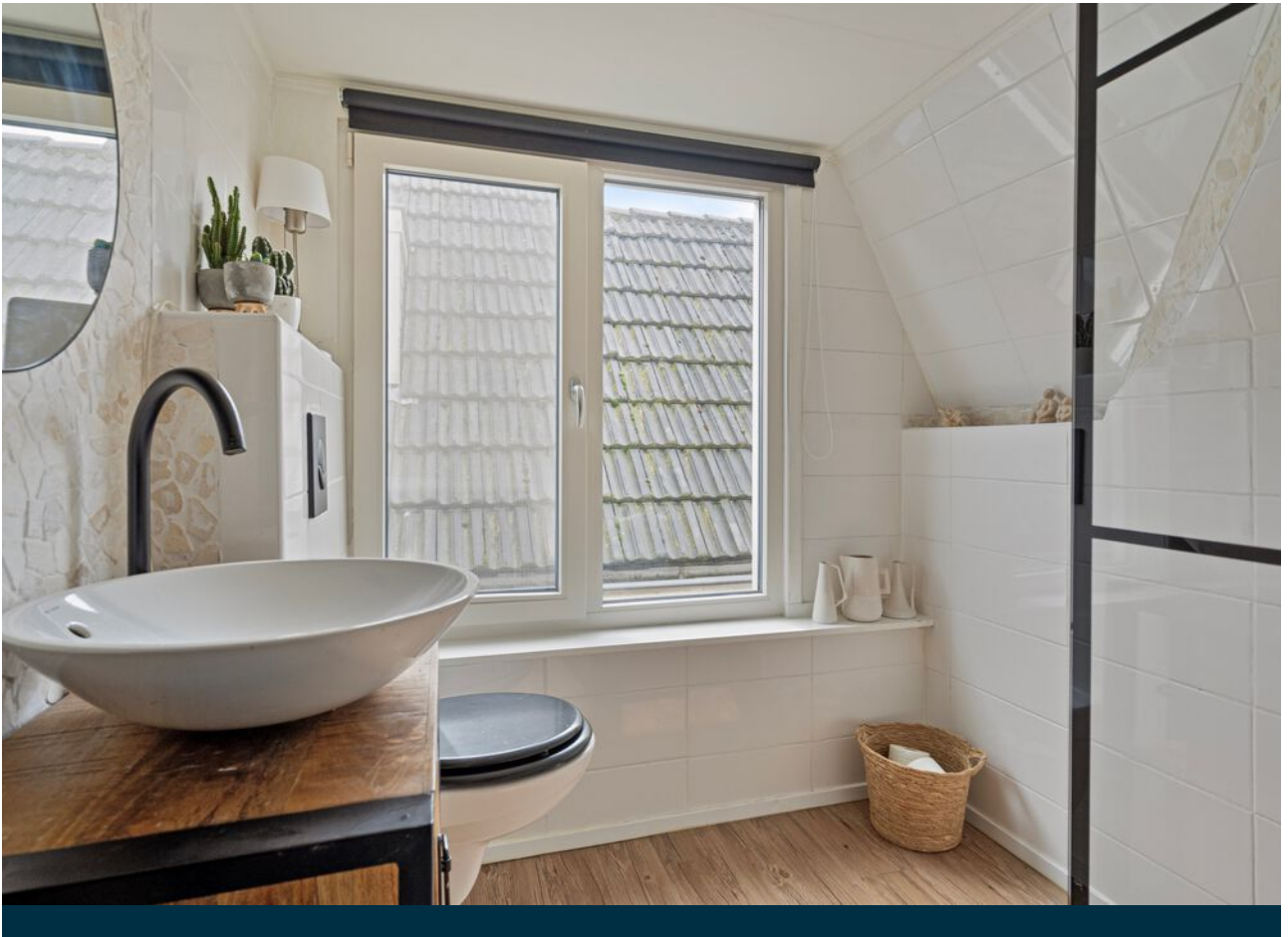






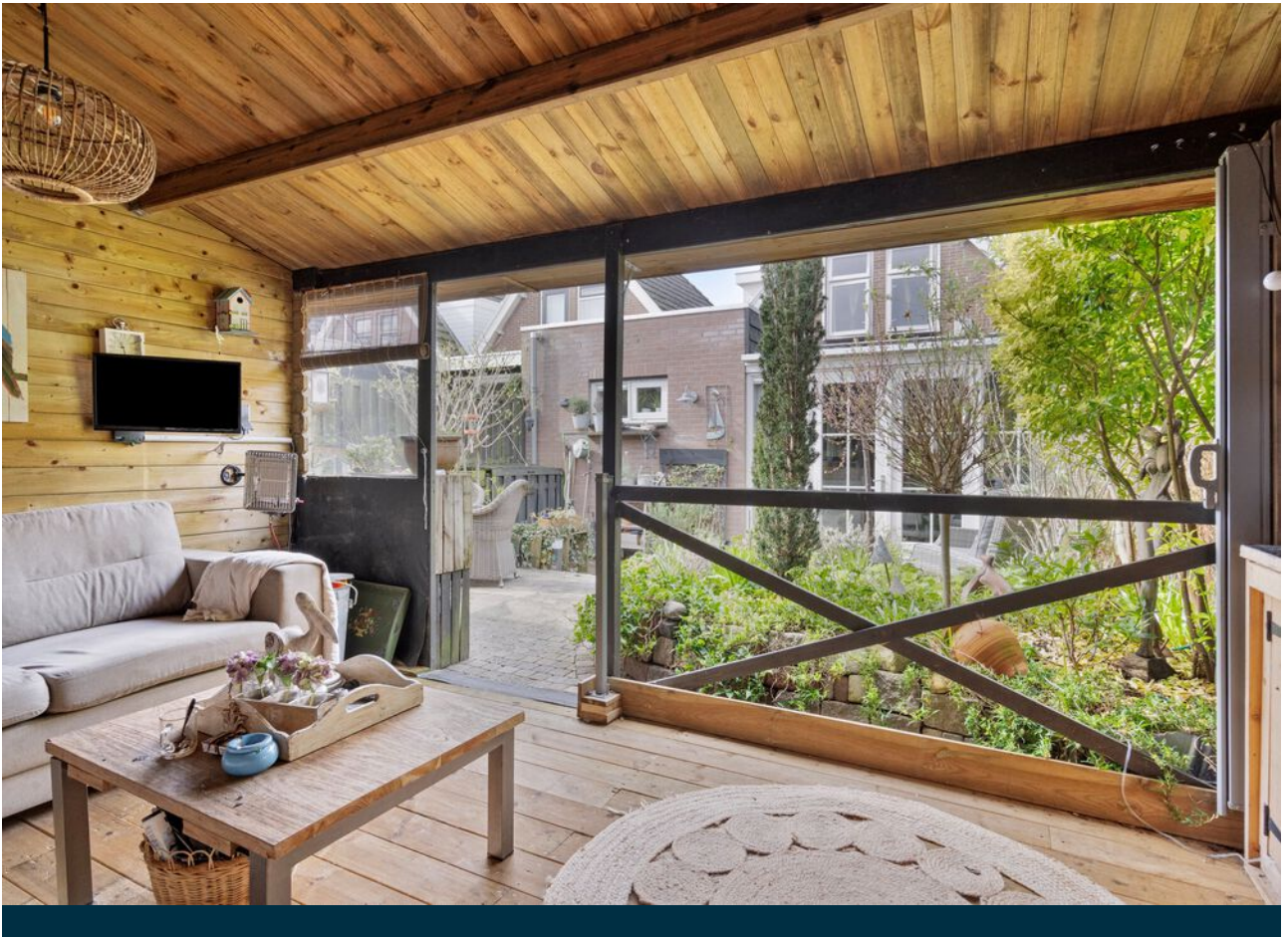


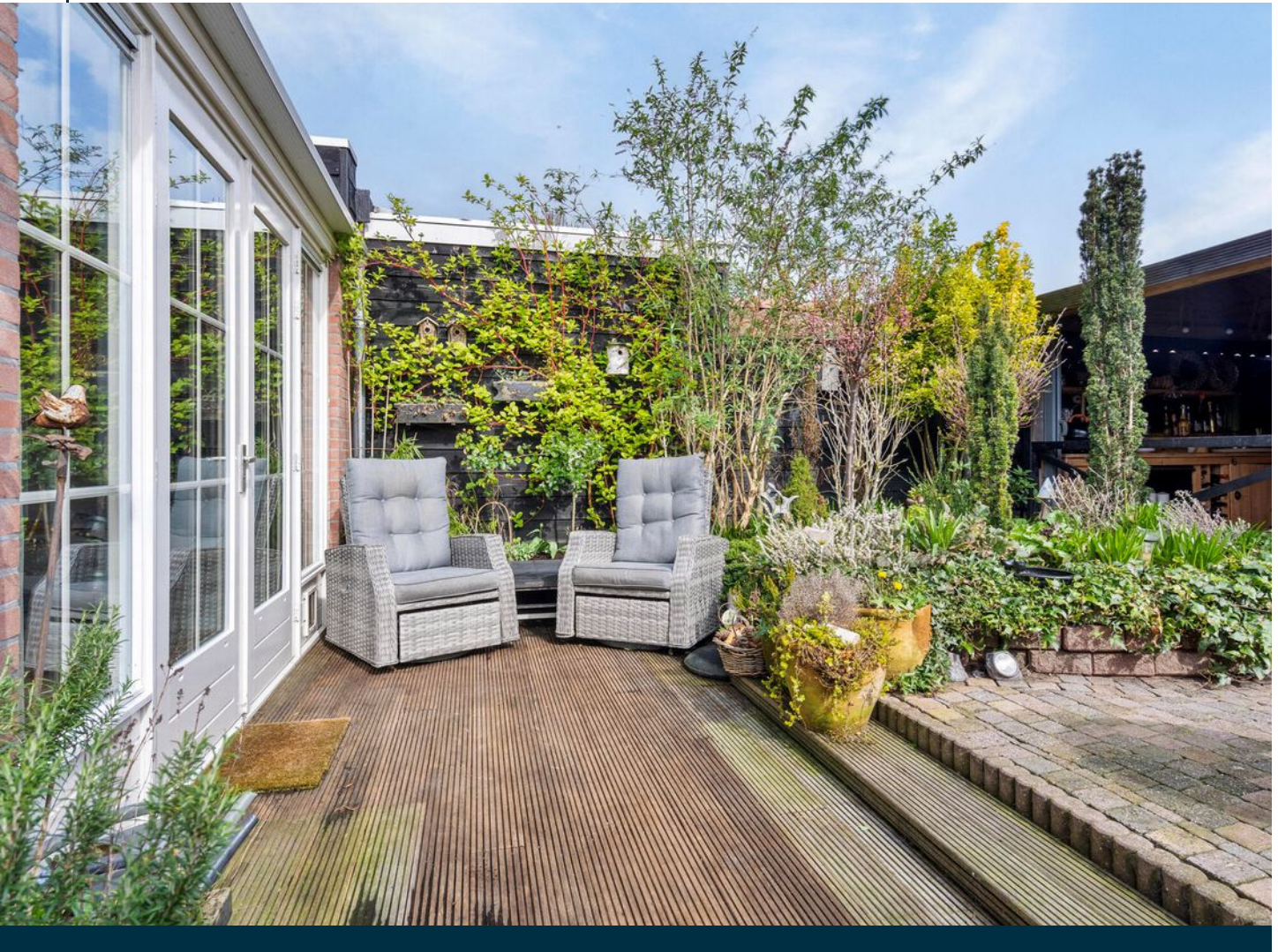














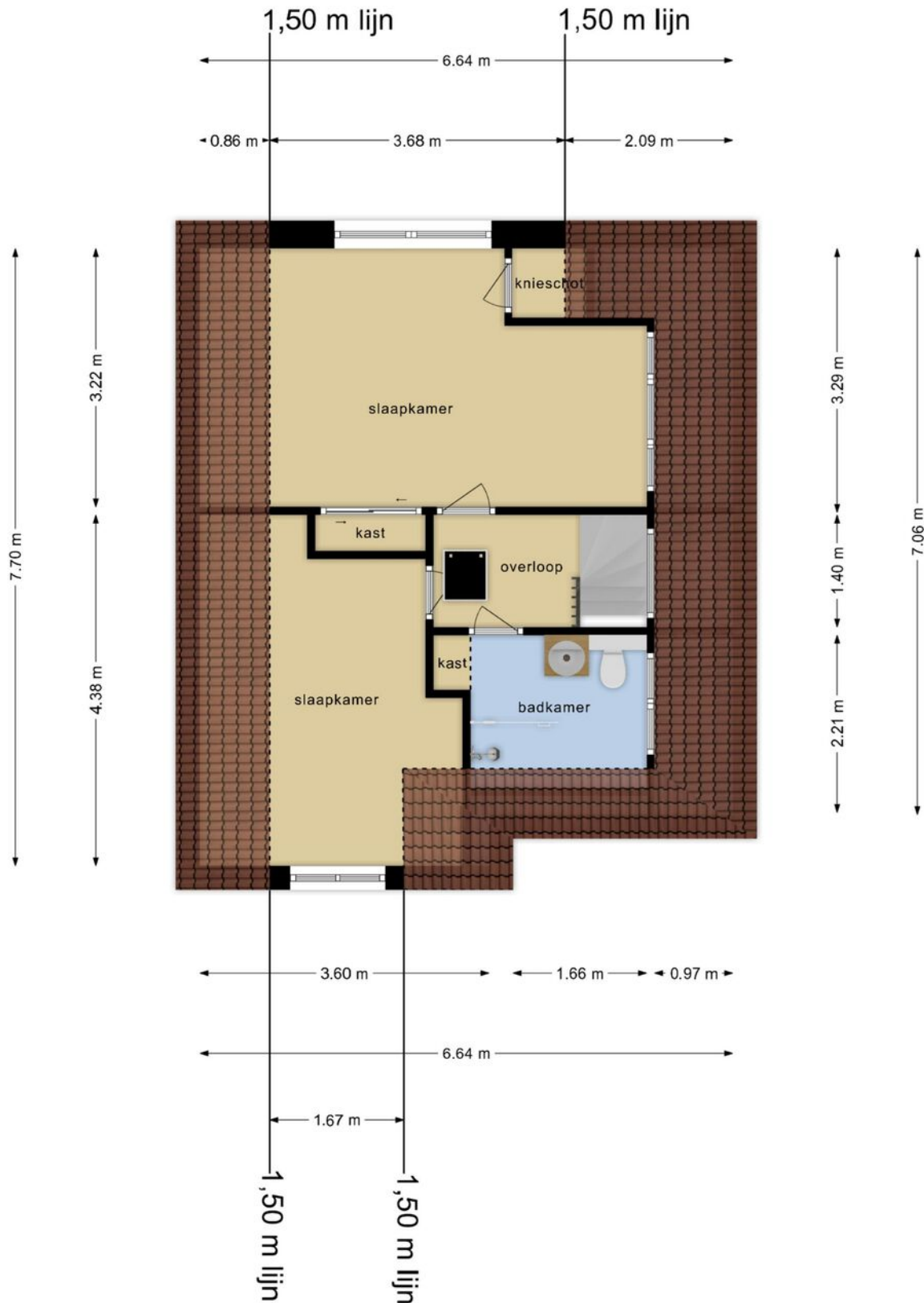
Begane grond



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



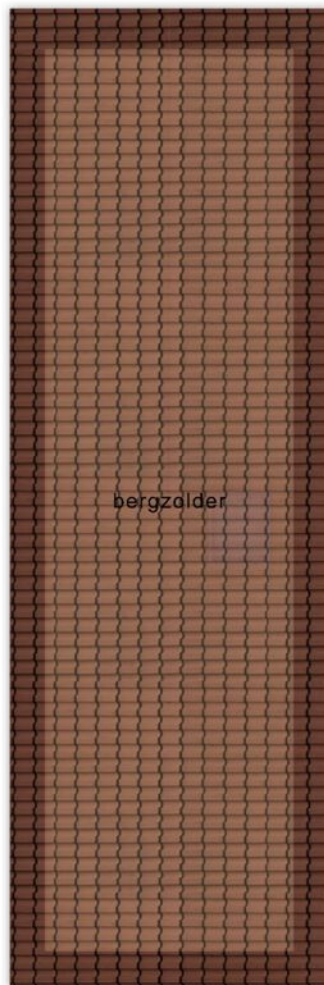
1e verdieping



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



Bergzolder



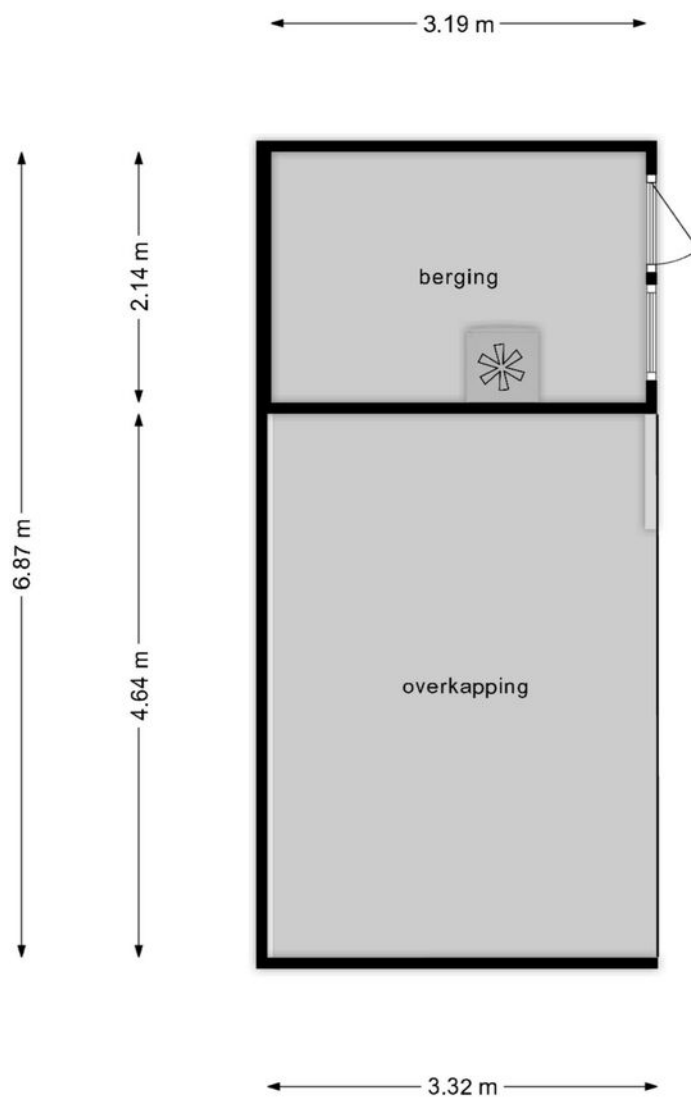
7.70 m

2.12 m

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



Overkapping/berging



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Romeinstraat10 Enkhu



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Enkhuizen	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3408	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 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
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1924
Inhoud	391 m ³
Woonoppervlakte	110,40 m ²
Externe bergruimte	6,80 m ²
Perceeloppervlakte	159 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,40 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Enkhuizen, sectie D, nummer 3408
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	8,80 x 7,30 meter
Oriëntatie	Oost
Heeft een achterom	Nee
Energie label informatie	
CV ketel	HR combiketel Intergas XTREME
Verwarmingssysteem	CV ketel, airconditioning, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas, HR+ en HR++ glas
Energie label	C, geldig tot 21 maart 2034, registratienummer 579629855
Zonnepanelen	6 stuks (DMEGC type DM325G1-60BB Full Black, 325 Wp)
Omvormer	Hosala Smarter 2000TL-S

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

