

ONDER DE PANNELEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij

Vraagprijs
€ 485.000,- k.k.

Zwaagdijk 74 Zwaagdijk-Oost

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



Beschrijving

Levensloopbestendig wonen?
Fitness- of hobbyruimte?
Kantoor of praktijk aan huis?

Het is allemaal mogelijk in deze fraaie vrijstaande woning gelegen aan de lintbebouwing van Zwaagdijk-Oost met maar liefst 165 m² woonoppervlakte.

Woonkamer met open keuken en erker, drie slaapkamers (vierde op begane grond mogelijk), twee badkamers, drie toiletten, grote inpandige multifunctionele ruimte met bergzolder, oprijpad van ongeveer 30 m lang en een carport voor minimaal drie auto's.

Begane grond

Aan de voorzijde komt u de woning binnen door de robuuste kunststof voordeur met driepunts veiligheidssluiting en starten we de rondleiding in de ruime lichte hal met garderobe. Hier treft u een grote vaste kast aan, voorzien van spiegeldeuren, waarin zich de groepenkast (11 groepen) en de pomp van de vloerverwarming zich bevinden. Daarnaast de hardhouten trap (2020) naar de bovenverdieping en een mooie schuifdeur met beglazing met toegang naar de woonkamer.

Woonkamer en open keuken met kookeiland

Wat een licht en wat een ruimte! De gehele begane grond is voorzien van een betonvloer met plavuizen in een gemêleerde lichte kleurstelling en vloerverwarming + radiatoren. Grappig detail is de grote nis halverwege de woonkamer. Achterin bevindt zich het kookeiland met inductiekookplaat en afzuigkap en de keukenunit welke voorzien is van diverse inbouwapparatuur en close-in boiler. Hier staan ook de Amerikaanse koelkast (2023) met dubbele deuren en de pellet kachel (2018) die aan u ter overname worden aangeboden. Vanuit de keuken kijkt u de prachtige erker in waar nu de zithoek is gesitueerd, maar waar u ook de eethoek zou kunnen plaatsen. De zithoek zou dan naar de voorzijde van de woning kunnen verhuizen. Mogelijkheden te over om uw interieuropstelling naar uw eigen smaak in te richten!

Badkamer en separate toiletruimte op begane grond

Vanuit de keuken/woonkamer komt u in de tussenhal met aan de linkerkant de badkamer en aan de rechterkant de toiletruimte. De badkamer in mooie moderne terracotta stijl is geheel betegeld en voorzien van een glazen/stalen wastafelmeubel met ronde waskom, ligbad met jets met onder-verlichting, een inloopdouche, wandcloset en een op afstand bedienbaar elektrisch uitzetraam. Tegenover de badkamer een fijne XXL-toiletruimte in dezelfde stijl. Ook deze ruimte is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset, een urinoir en een ronde waskom in een stalen meubel.

Inpandige multifunctionele ruimte (6.96 x 4.08 meter) met bergzolder

Verrassing!!! Via de tussenhal belandt u in de enorme multifunctionele ruimte met betonvloer, plavuizen, vloerverwarming (aangesloten op een extra pomp) en radiator. Wat een geweldige ruimte is dit zeg! Een opsomming van een aantal mogelijkheden: levensloopbestendig wonen middels het creëren van een slaapkamer, uw eigen fitness- of hobbyruimte, kantoor/praktijk aan huis, of "gewoon" een grote berging/bijkeuken. Hierboven is de royale wegzettolder met de opstelling van de Remeha CV-ketel (2017).

Eerste verdieping met drie slaapkamers, badkamer en toiletruimte

Vanuit de hal komt u middels de hardhouten trap op de ruime overloop met veel daglicht. Toegang tot drie slaapkamers en een aparte toiletruimte (toilet nummer drie!) met wandcloset. De kamers hebben hoge plafonds waardoor ze zeer ruimtelijk aanvoelen. De twee grote slaapkamers aan de voorzijde van de woning zijn beide voorzien van kunststof draai/kiepkozijnen met HR-beglazing en een keurige laminaatvloer. In een van slaapkamers is tevens een grote inbouwkast met dubbele louvredeuren aanwezig waar u heel veel kleding kunt opbergen (hang + leg). En dan de master bedroom aan de achterzijde van de woning met de tweede badkamer voorzien van douchehoek en wastafel. Deze ruimte wordt op dit moment niet meer als zodanig gebruikt, maar alles werkt en kan zeker snel weer in ere worden hersteld. Leuk aan deze slaapkamer is tevens dat u zo vanuit uw bed via de hardhouten deur het dakterras voorzien van vlonderplanken (2020) op loopt: hoe gaaf is dat! De slaapkamer is tevens voorzien van een inbouwkast met legplanken, een designradiator en een plavuizen vloer met vloerverwarming.

Oprijpad, carport, tuin en overdekt terras

Het eigen oprijpad (ongeveer 30 m lang !!) geeft toegang tot het perceel van 615 m² met carport aan de achterzijde van de woning. In deze zeer ruim bemeten carport kunt u met gemak drie auto's kwijt, maar bijvoorbeeld ook een boot met trailer. Deze unieke ruimte is ook toegankelijk middels een achterom via de naastliggende straat.

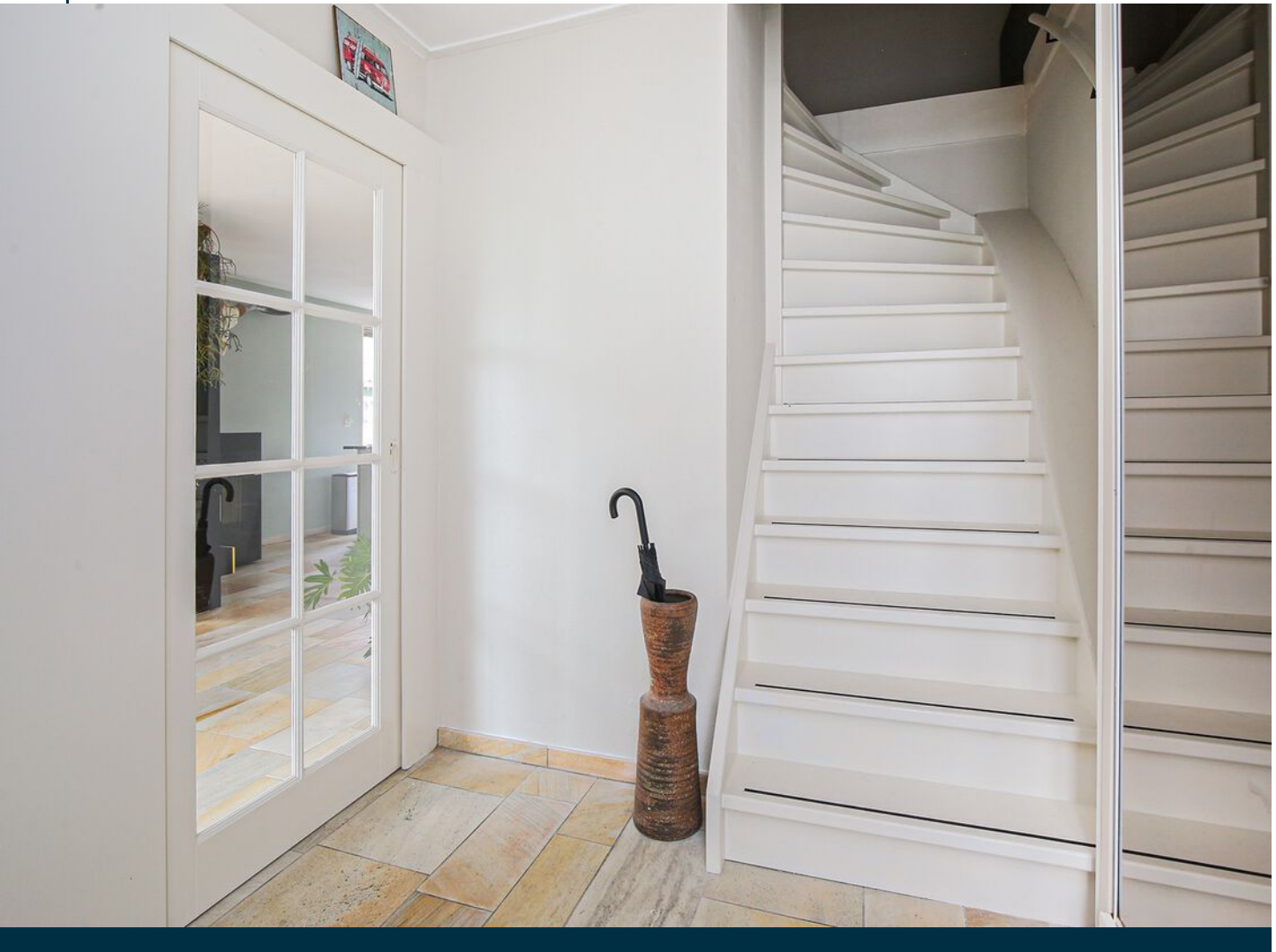
Tuin

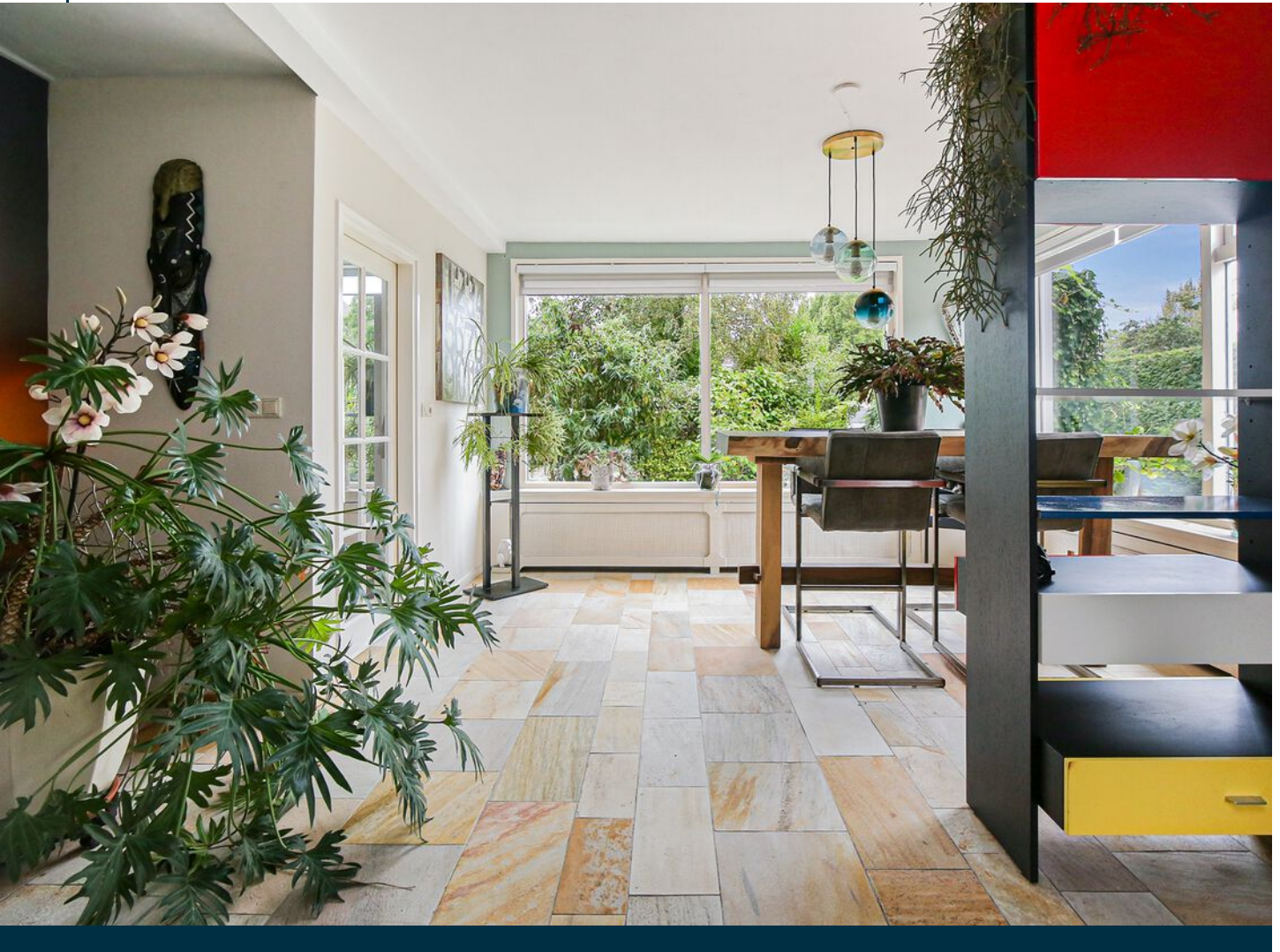
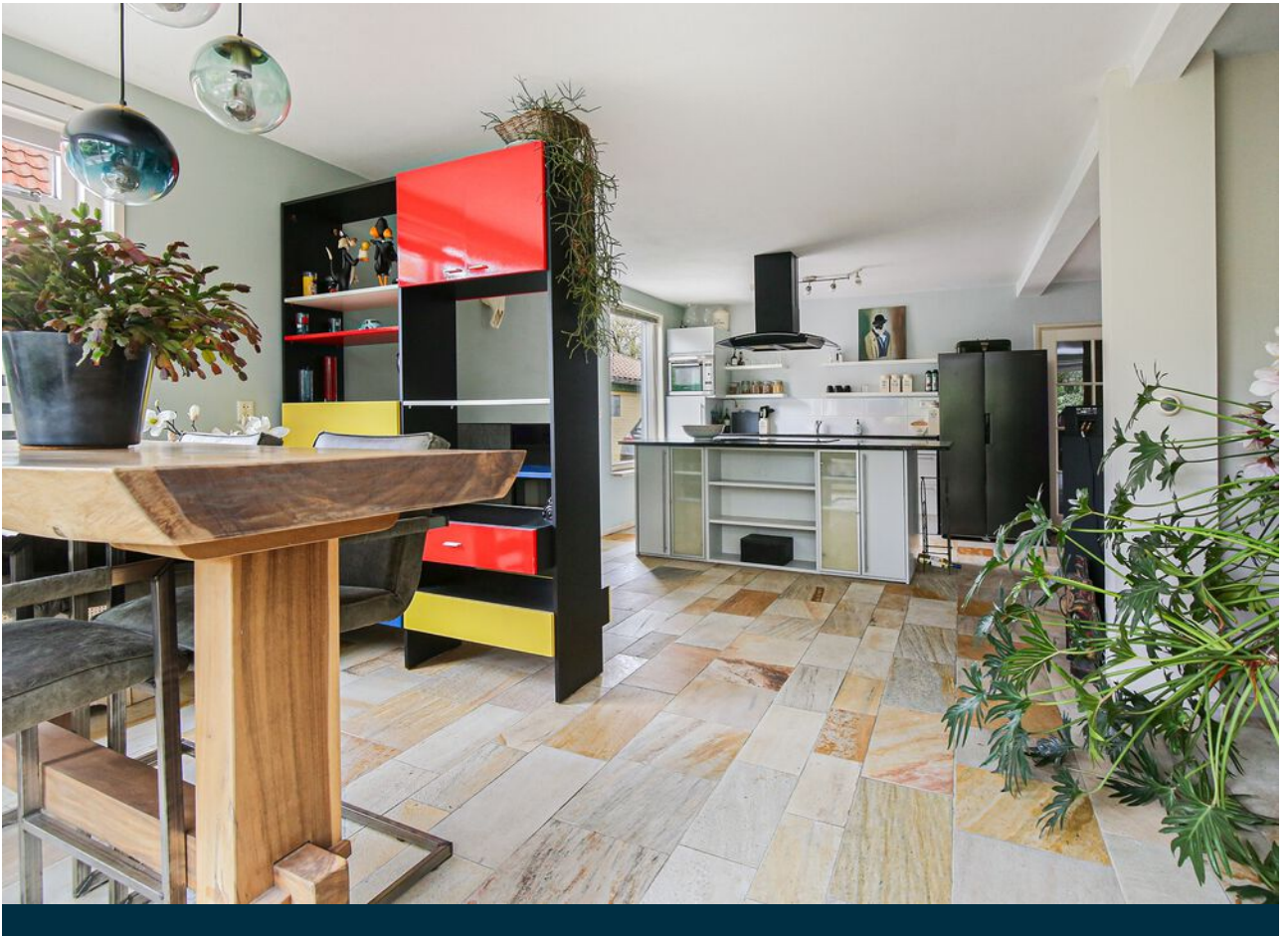
De grote voortuin op het zuidoosten biedt veel privacy en is voorzien van een leuke kleine vijver met water en zwengelpomp. Aan de zijkant van de woning een knus overdekt vlonderterras en een strook tuin tot aan de achterzijde van het perceel. Aan de andere kant van de woning ligt nog een vlonderterras (2020) van ongeveer 17 m². Ook hier kunt u een gezellige zithoek creëren.

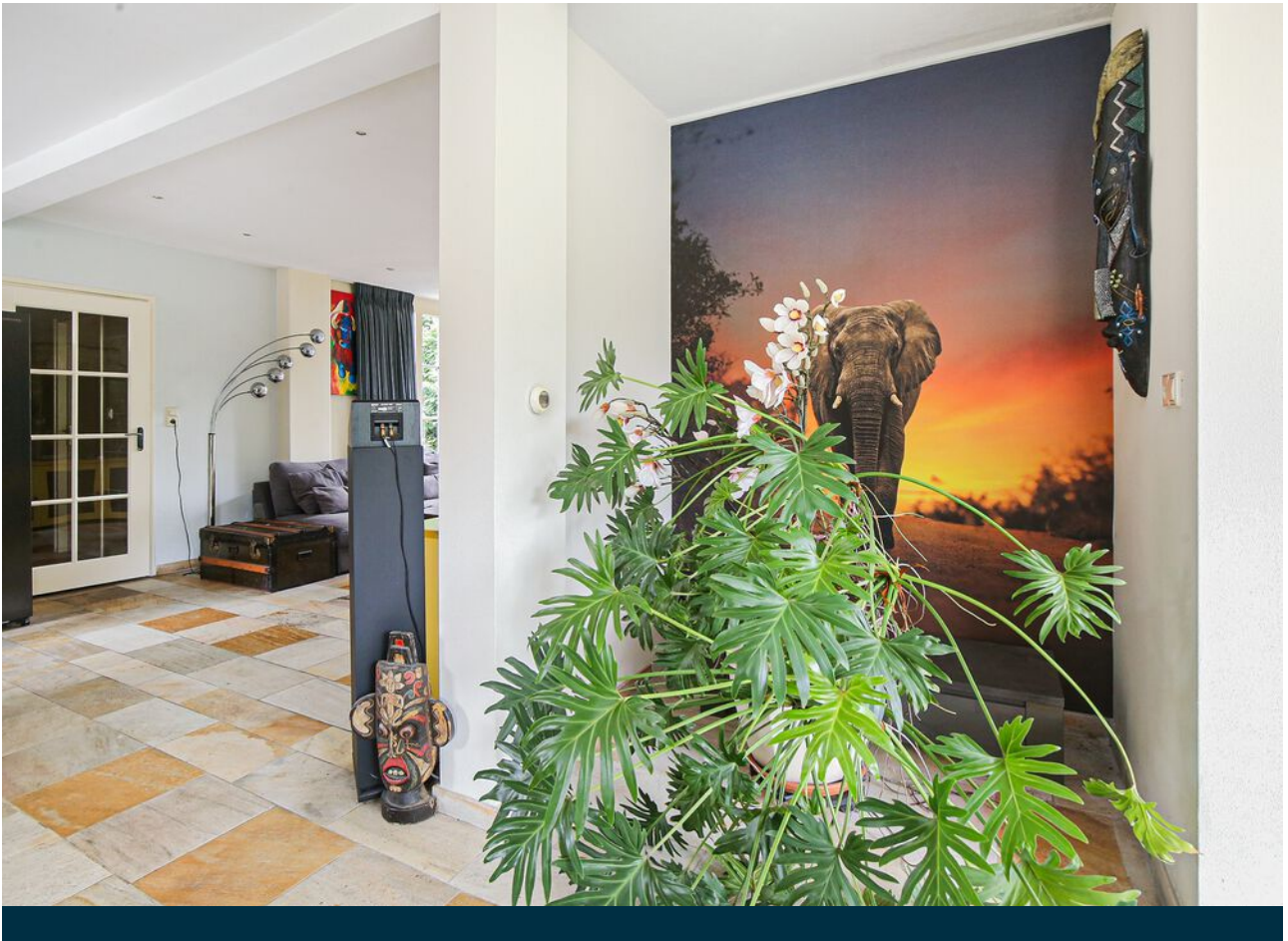
Aanpalend nog een overkapping, waar u bijvoorbeeld een motor of tuingereedschap kunt opbergen.

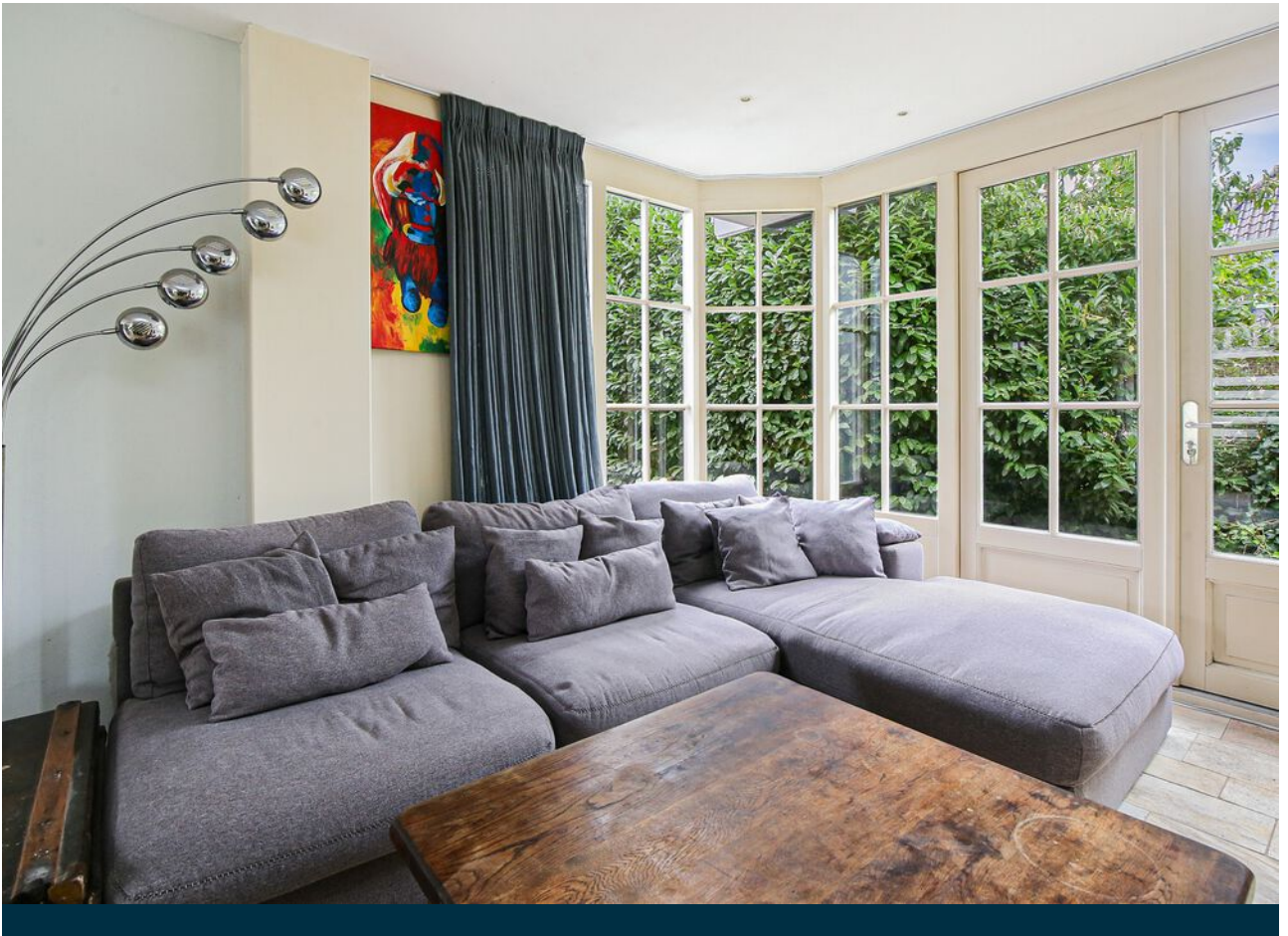
De pluspunten op een rij:

- Inpandige multifunctionele ruimte (6.96 x 4.08 meter)
- Twee badkamers, drie toiletten
- Erker
- Drie slaapkamers, vierde te realiseren op begane grond
- Parkeren op eigen terrein (oprijpad ongeveer 30 m lang)
- Grote carport achterzijde woning (minimaal 3 auto's)
- Energielabel C



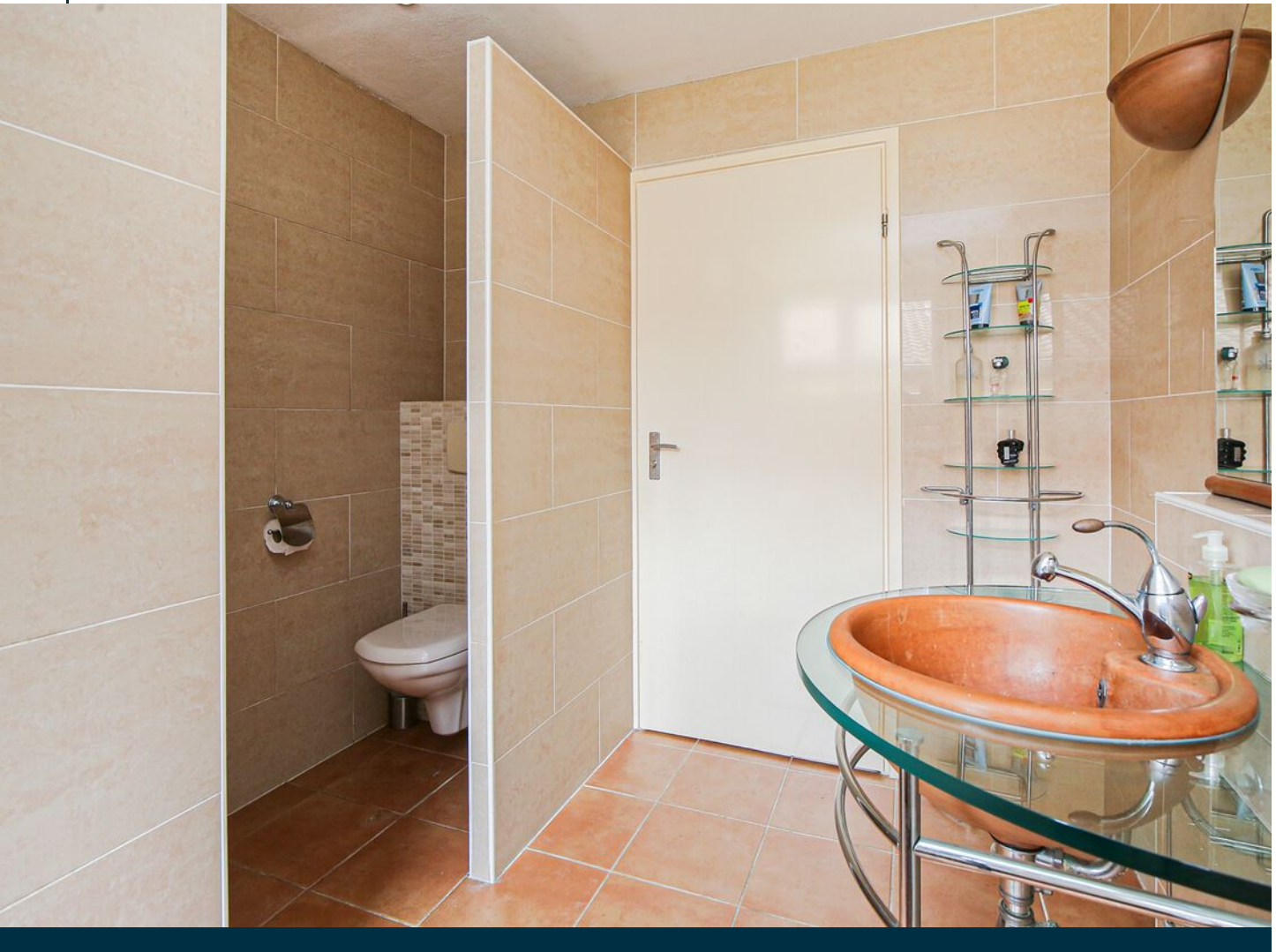
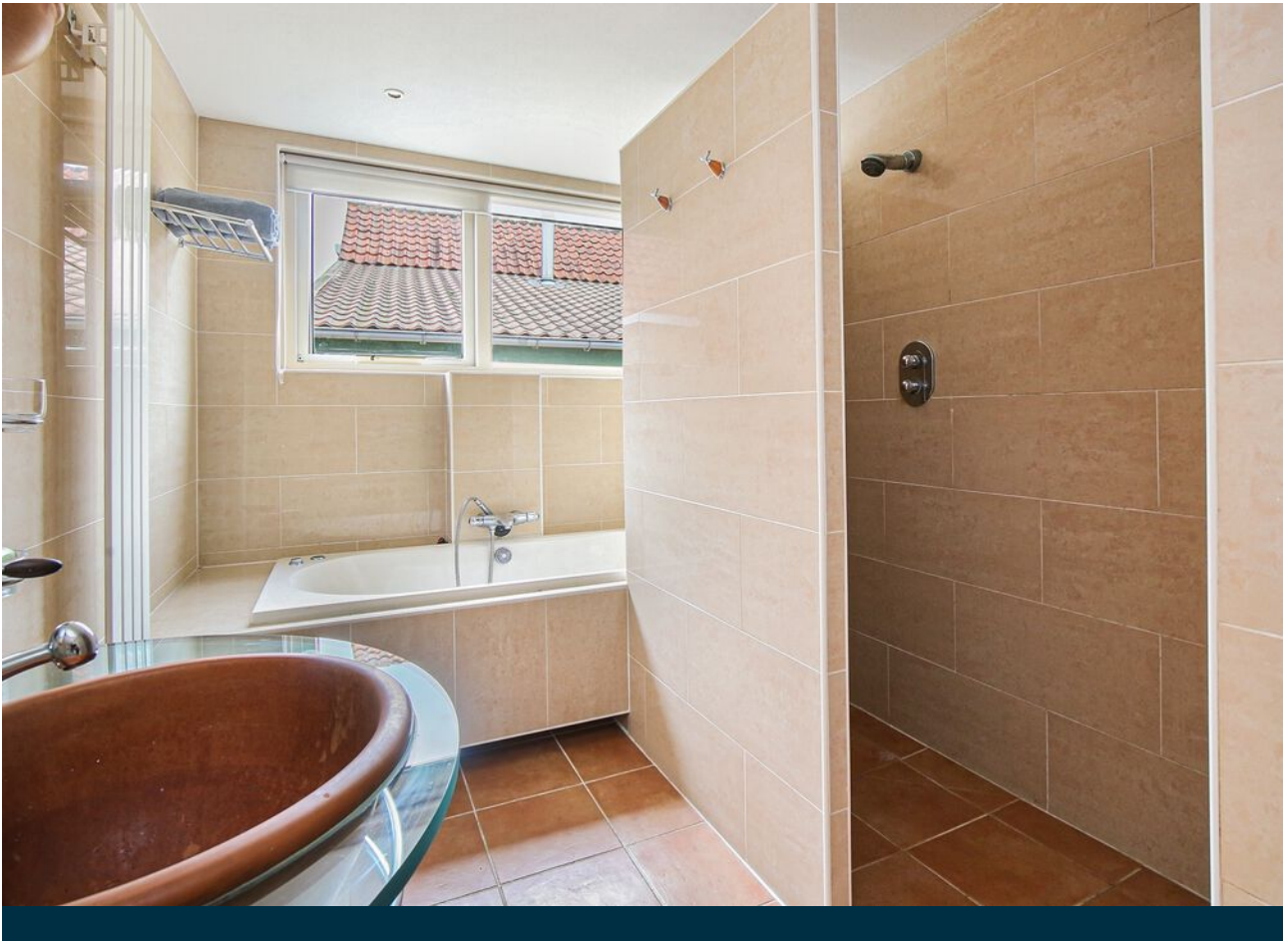






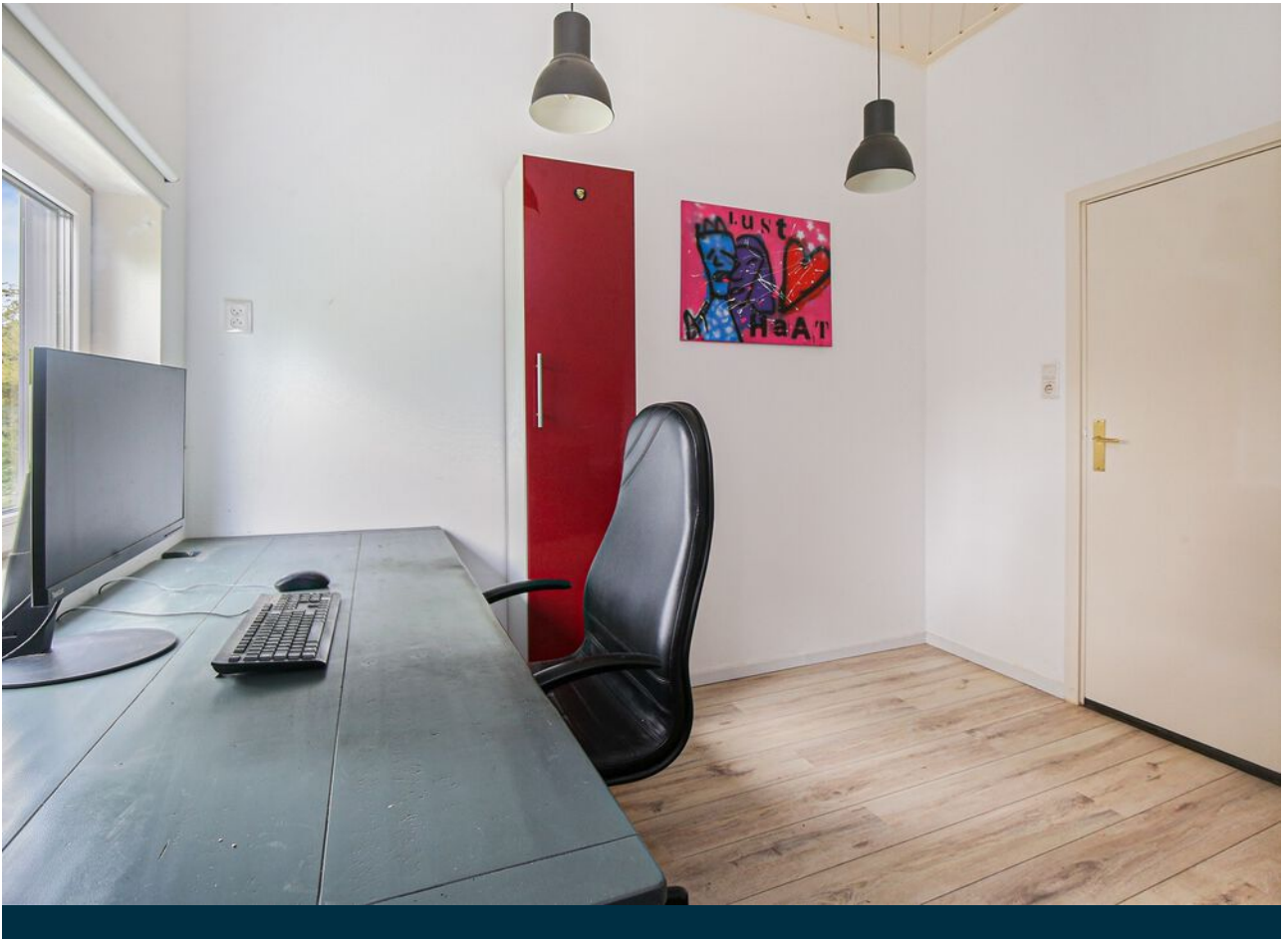


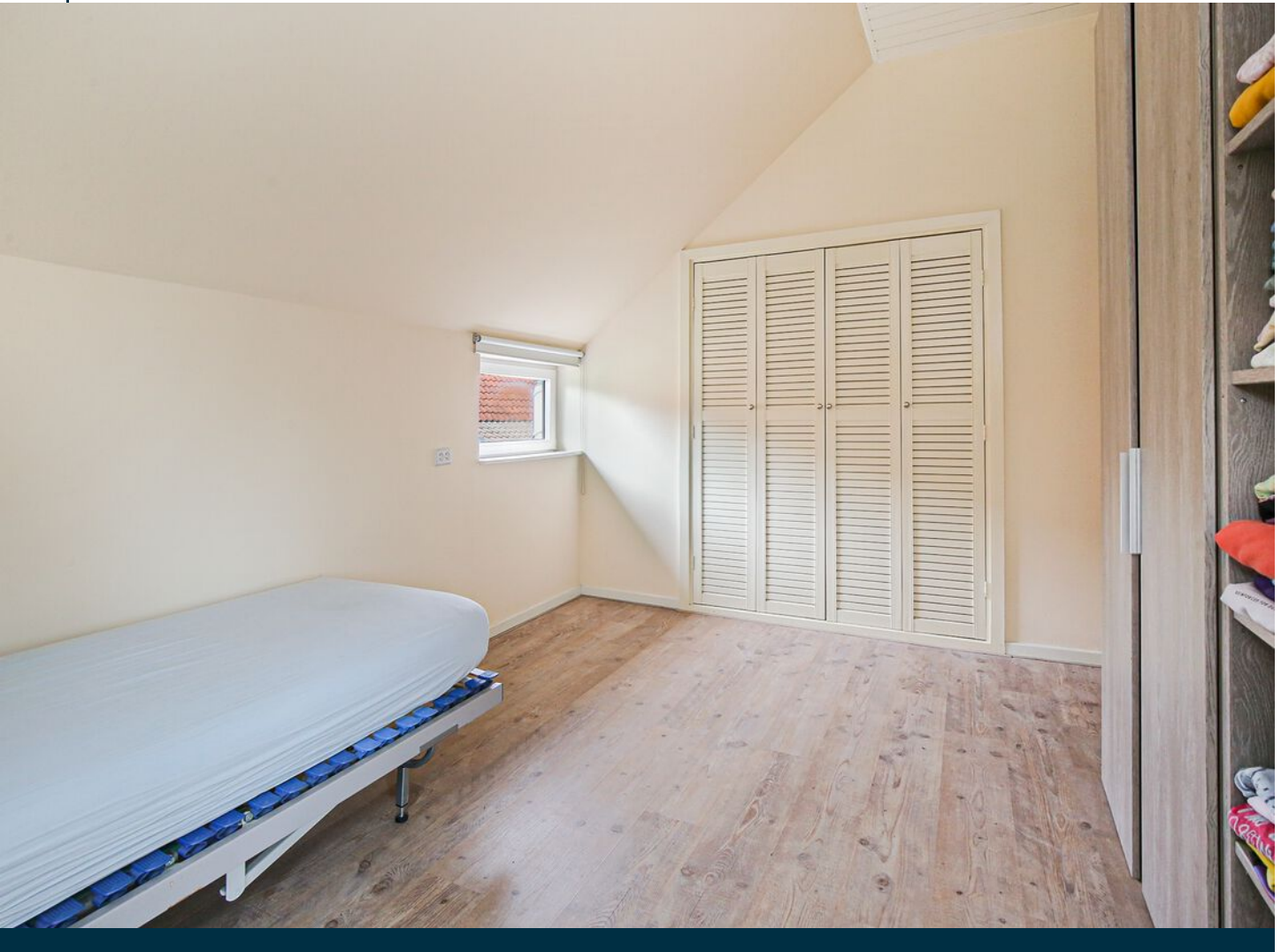


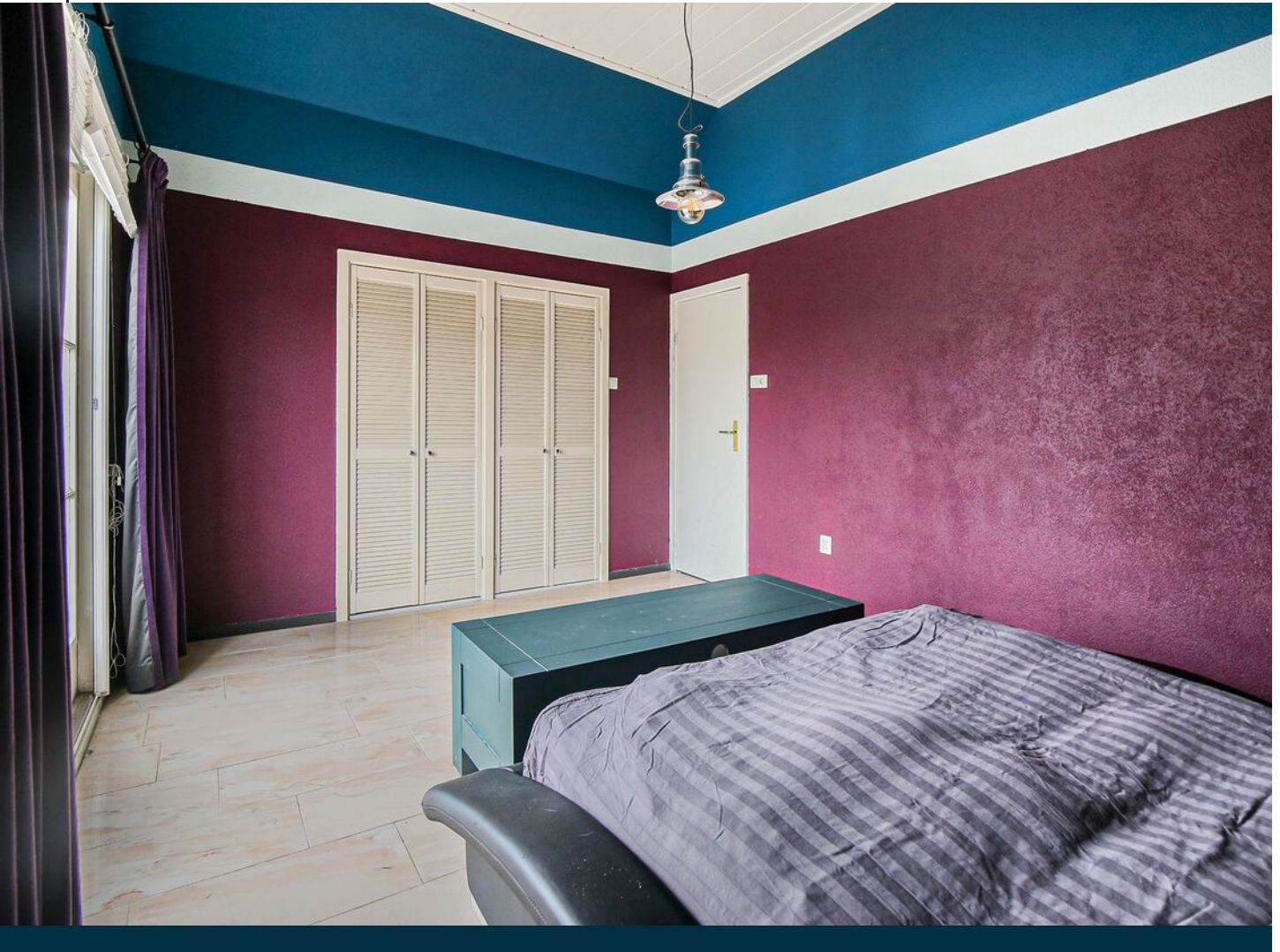
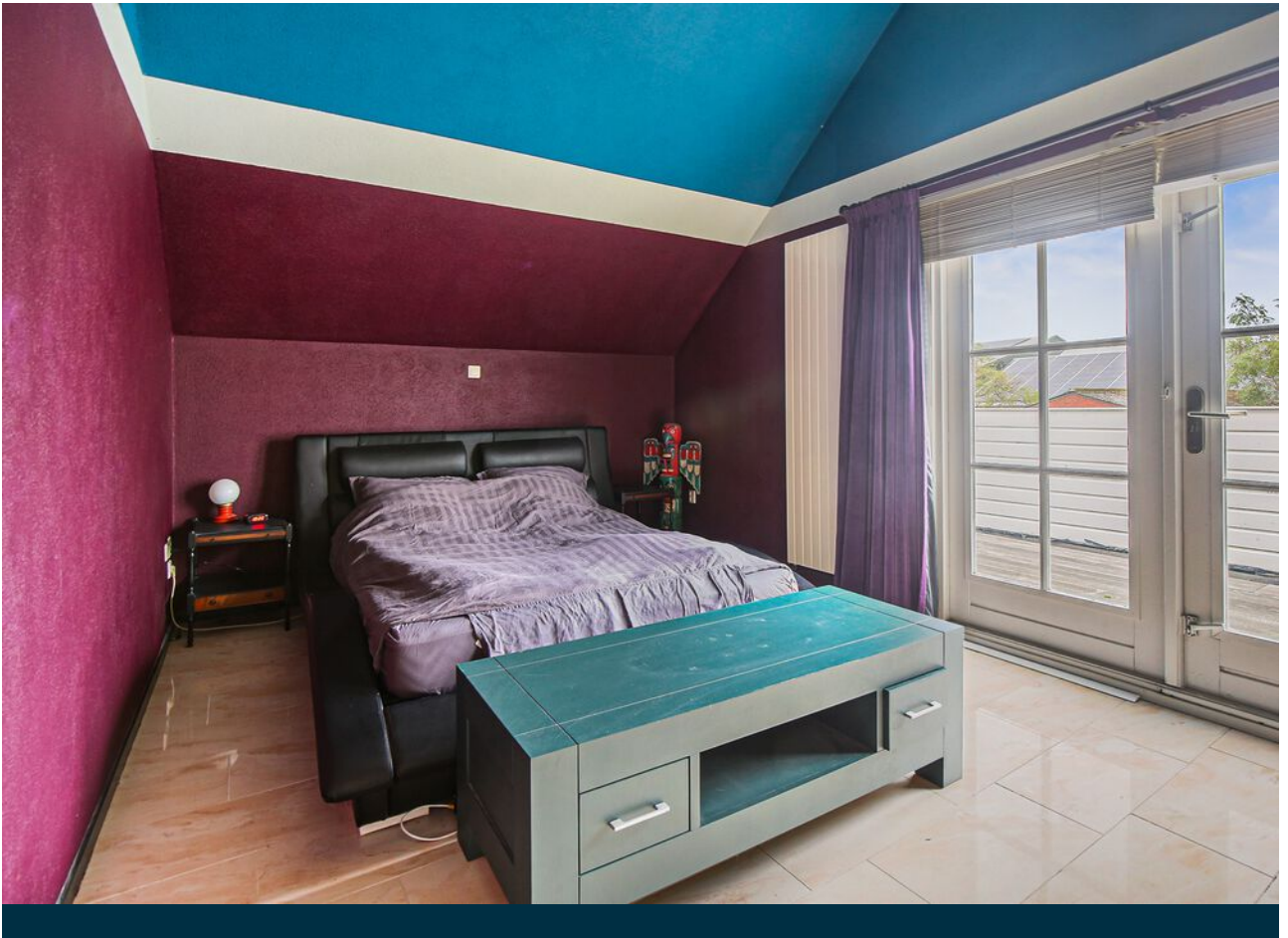




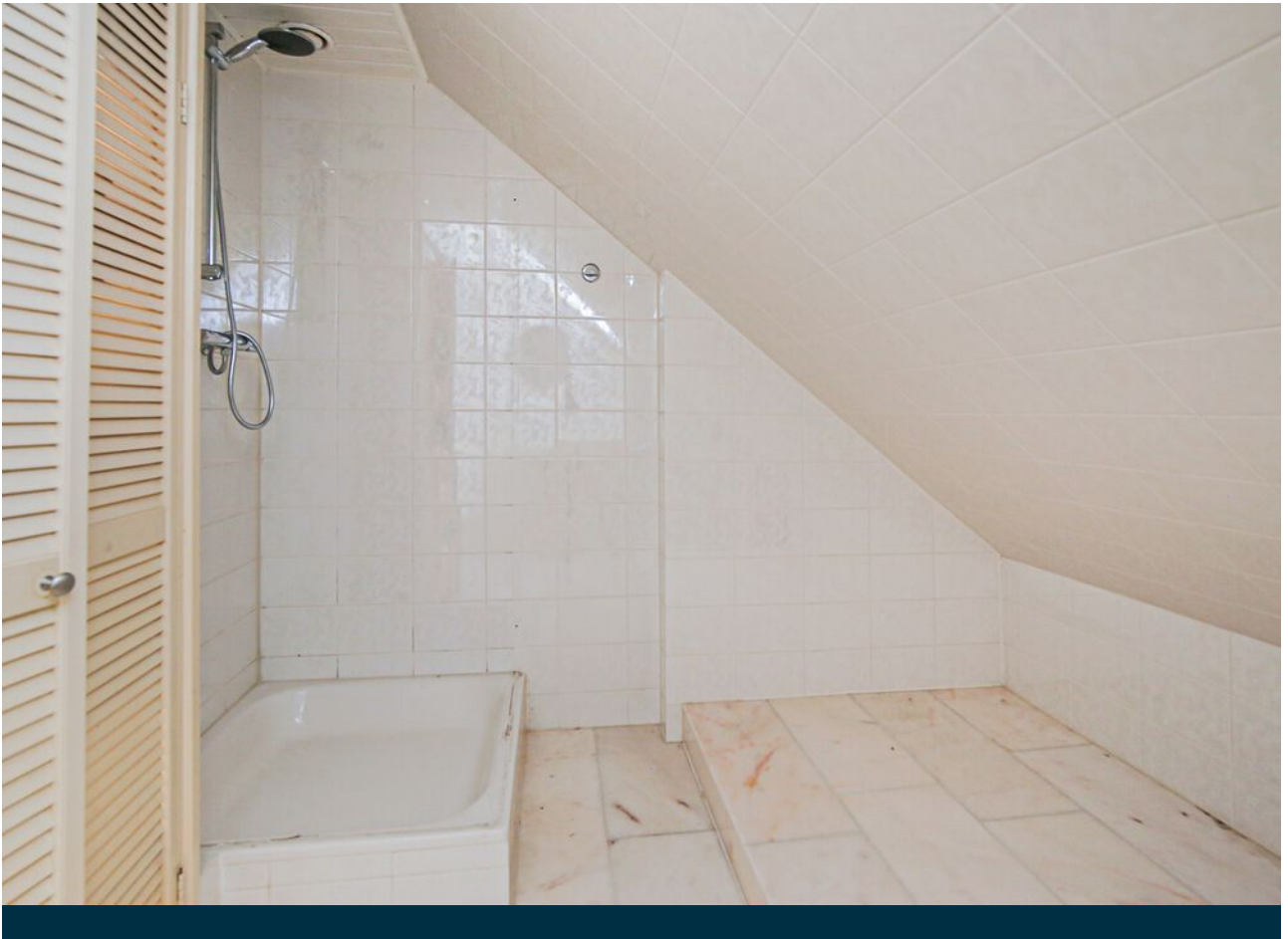












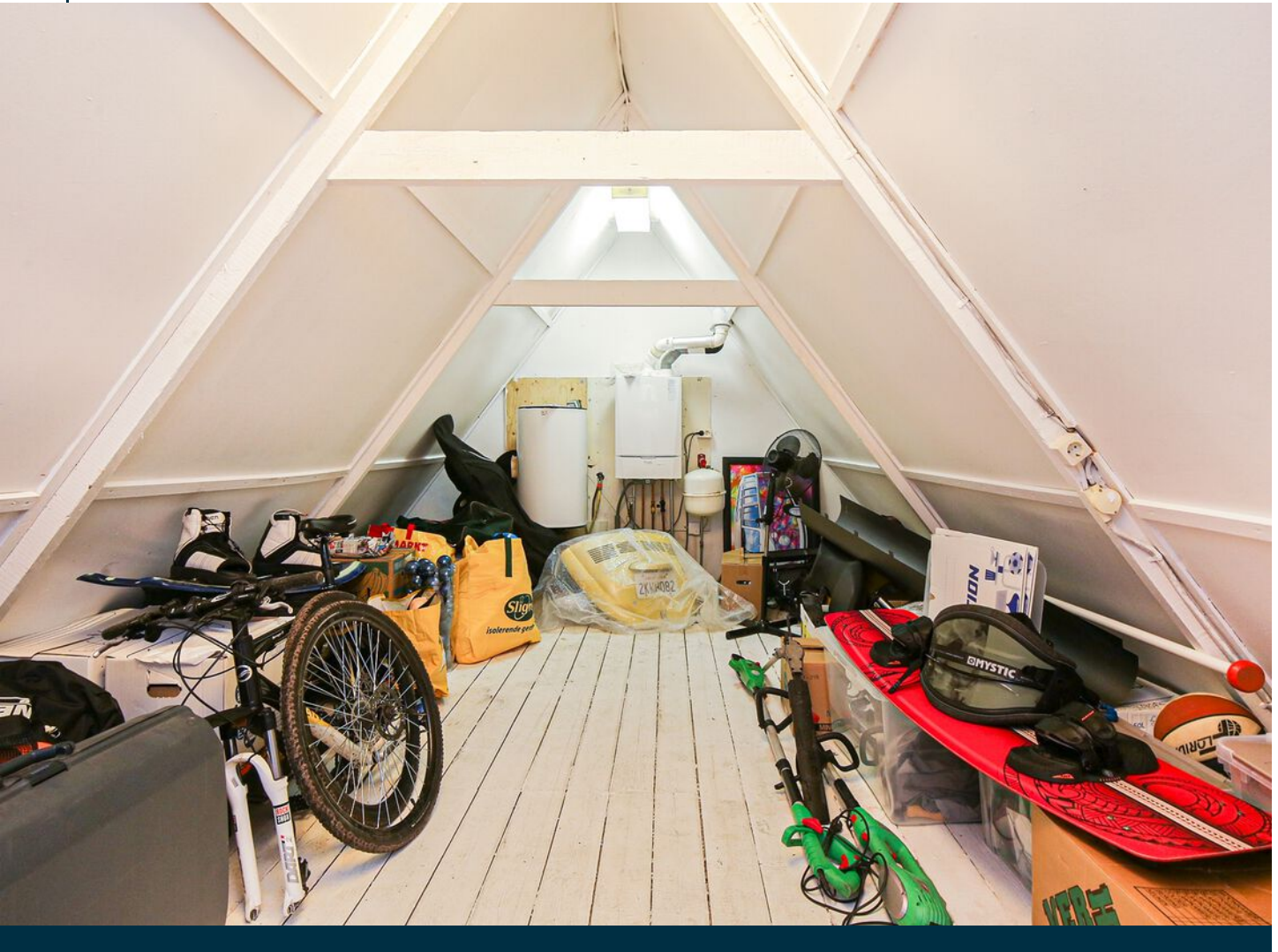
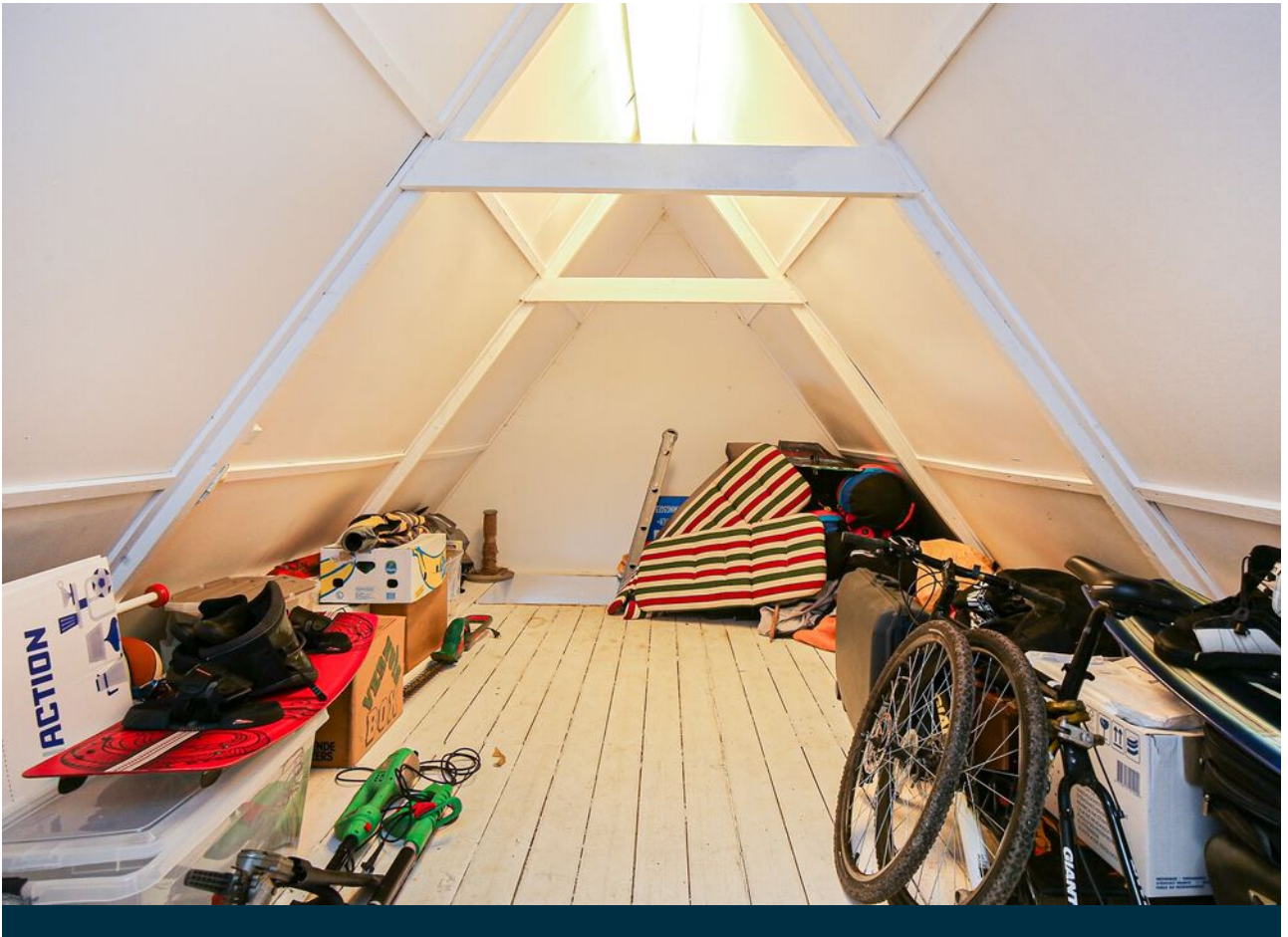




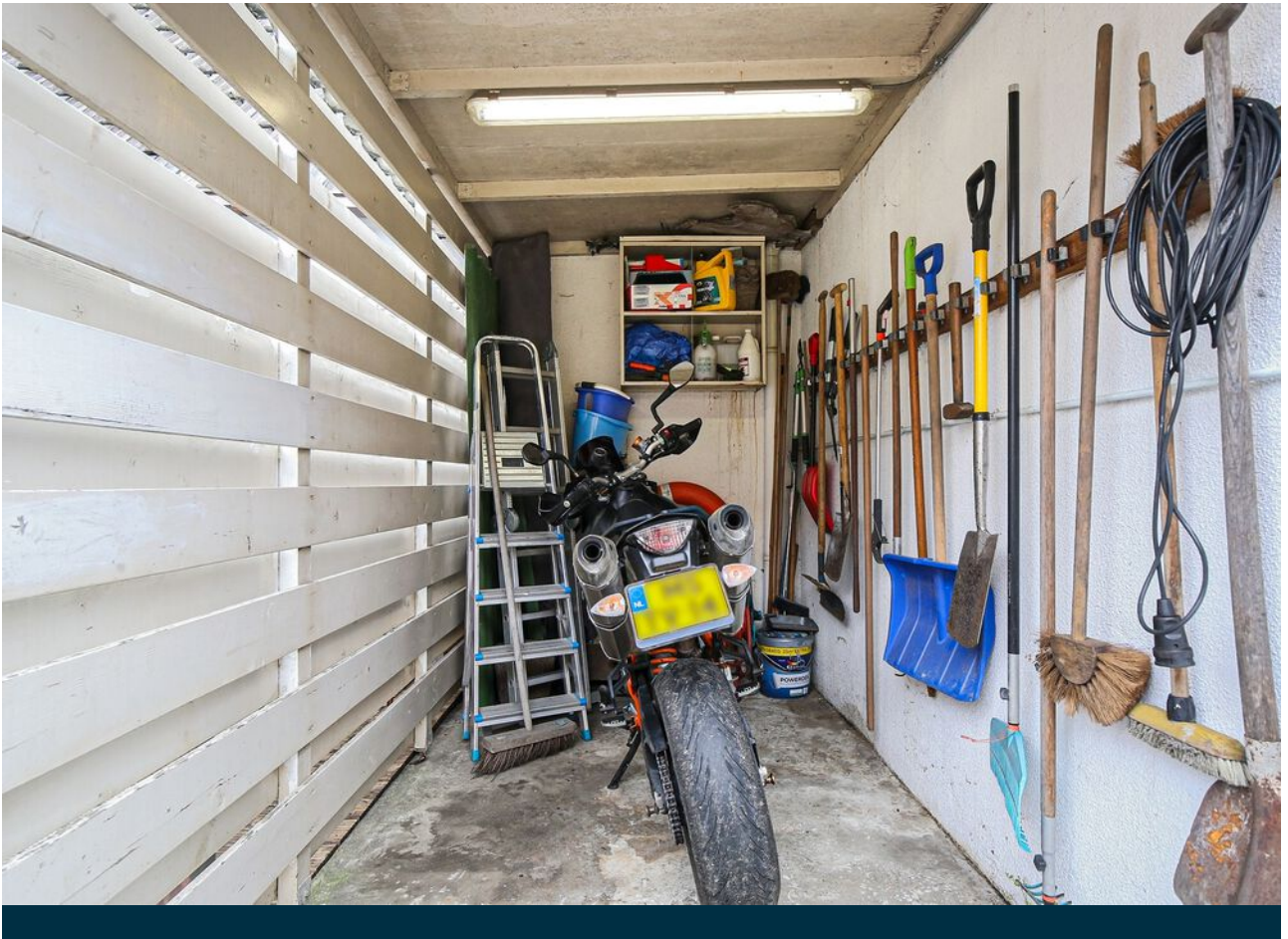
ENJOY
ALL THE
LITTLE
THINGS
IN LIFE

100%
100%
100%
100%
100%
100%
100%
100%
100%
100%













Begane grond



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



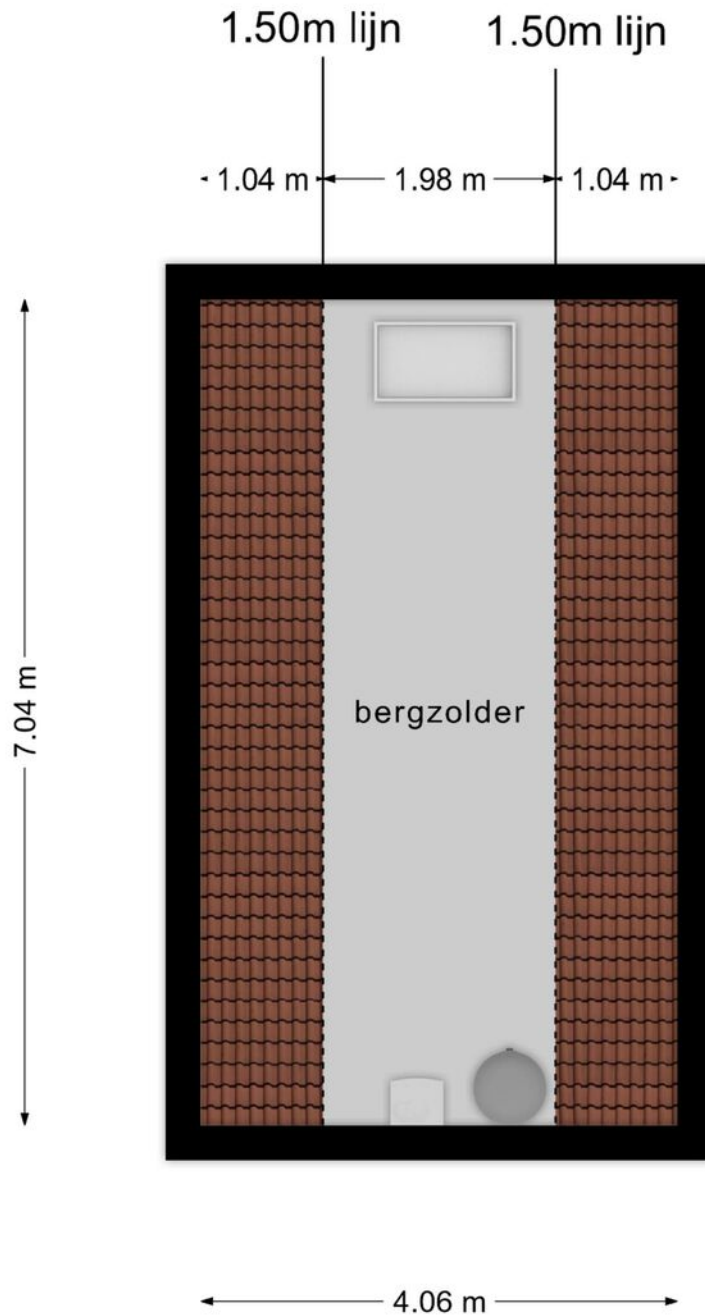
Verdieping



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



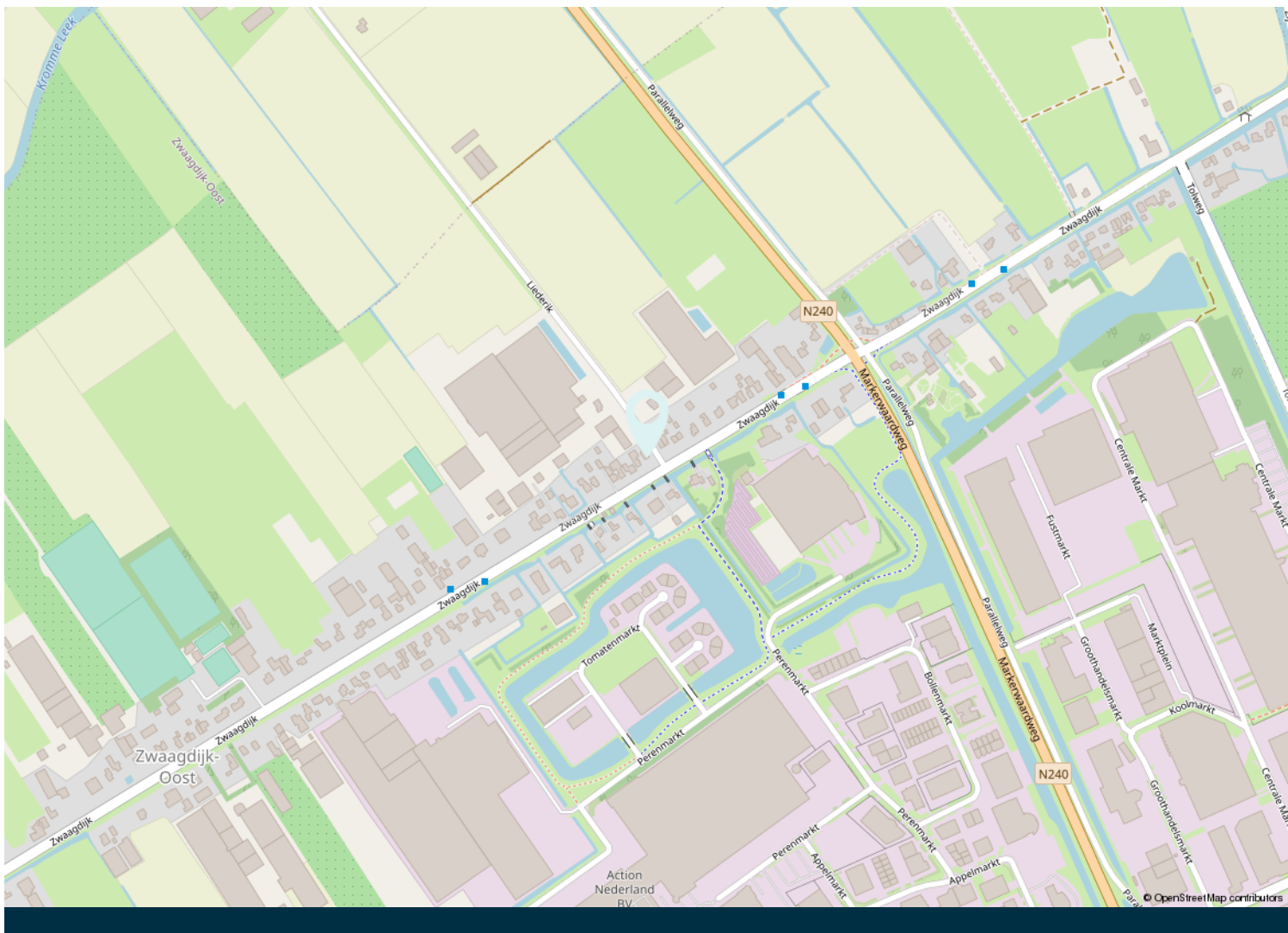
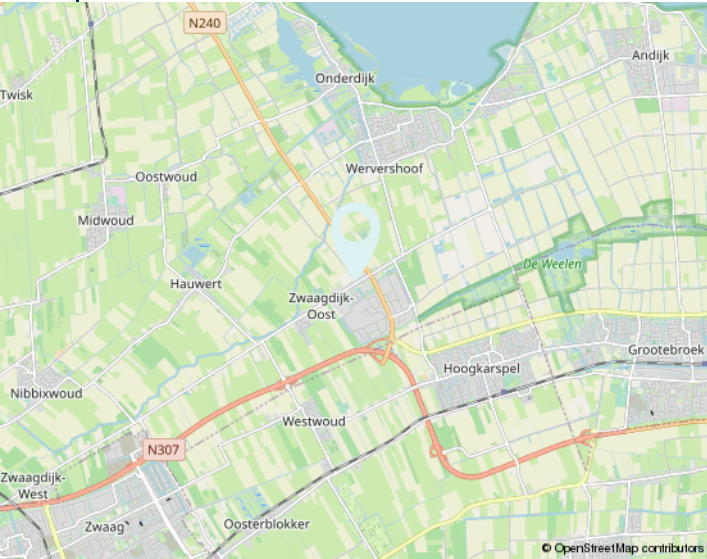
Bergzolder



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

Locatie

op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zwaagdijk74 ZwDOost



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wervershoof	
	Huisnummer	Sectie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 76	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 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	1950
Inhoud	667,48 m ³
Woonoppervlakte	164,89 m ²
Gebouw gebonden buitenruimtes	97 m ²
Perceeloppervlakte	615 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Wervershoof, sectie P, nummer 76
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	3
Tuin	
Type	Voortuin
Lengte/Breedte	13,85 x 17,60 meter
Oriëntatie	Zuidoost
Heeft schuur/berging	Ja
Dakterras	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Calanta 40C (CW5)
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, pelletkachel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Isolatie	Dubbelglas, HR glas
Energie label	C, registratienummer 134326416, geldig tot 5 april 2030

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.

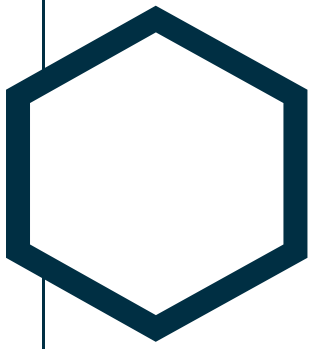
Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 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
www.yvonnevanderjagt.nl

