



Vraagprijs  
€ 475.000,- k.k.

# Middenweg 20 Bovenkarspel

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



## Beschrijving

Superverzorgde, voor en achter uitgebouwde 2/1 kap woning met energielabel A+

De woning ligt in de geliefde woonwijk Zuidervoert in de gemeente Stede Broec. Een mooie parkachtige strook groen aan het water ligt aan het einde van de straat. NS-station Bovenkarspel-Grootebroek en overdekt winkelcentrum het Streekhof bevinden zich op loopafstand van de woning.

Ook naar de grootste en meest favoriete speeltuin van Bovenkarspel kunt u lopen! Recreatiegebied het Streekbos, basis- en middelbaar onderwijscholen, sportfaciliteiten, een overdekt zwembad en zorgvoorzieningen bevinden zich allemaal op 5 tot 10 minuten fietsafstand van de woning. Via de N505/N307 rijdt u binnen 15 minuten op de A7 richting Amsterdam.

## EEN RONDLEIDING....

### Hal

Via de entree komt u in de hal met de moderne toiletruimte (met wandcloset, fonteintje en een mooie combi van friswitte en gemeleerd-bruine tegels), meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en inpandige garage.

### Uitgebouwde living

De living is vanwege de uitgebouwde erker met 90 graden hoeken een heerlijke grote ruimte met veel mogelijkheden voor een riante zithoek. De pelletkachel zorgt voor extra sfeer en het bedieningsgemak ervan is natuurlijk ideaal. Pelletkorrels erin, knop aan, en genieten maar! Het zijraam op de zuidkant van de woning geeft nog fijn extra daglicht. Het screen aan de buitenkant bedient u elektrisch als ook het zonnenscherm aan de voorzijde van de woning.

### Uitgebouwde woonkeuken

Vanwege de geweldige uitbouw aan de achterzijde over de gehele breedte van de woning en drie meter diep is er een heerlijke woonkeuken ontstaan met comfortabele vloerverwarming. Ruimte voor een grote familietafel, de achterzijde volledig glas met brede draaikiepdeur en loopdeur met deurhor waardoor de achtertuin 'naar binnen komt'. De strakke off white hoogglans Grando keuken is super fijn in gebruik. Aan de rechter zijde een keukenunit met granieten werkblad en onder- en bovenkasten en aan de linker zijde een mooi wandmeubel met ook weer

kasten en inbouwapparatuur. U beschikt over een vierpits inductie kookplaat, afzuigkap, spoelbak, combi oven/magnetron, vaatwasser, prullenbak, koelkast en vriezer.

### Tuin met extra berging en veranda

De achtertuin is een mooie mix van kunstgras, terras, borders en een sfeervolle veranda. Het geheel is zeer netjes onderhouden, kortom, lekker genieten! Ook vanuit de tuin uiteraard toegang tot de garage en de ernaast gelegen extra berging. Ideaal voor uw tuingereedschappen- en spullen. Aan de gevel hangt een elektrisch bedienbaar zonnenscherm. Een buitenkraan is aanwezig.

### Inpandige garage en oprijpad

De inpandige garage is voorzien van vloertegels en een elektrische sectionale kunststof paneeldeur (2002) en kan worden verwarmd met een radiator. Er is een watertappunt en de werkbank blijft achter. Ook fijn, de dakbedekking is vernieuwd in 2023! De strook grond/steeg rechts naast het oprijpad is in mandelig bezit.

### Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een draaikiepdeur naar een groot balkon en een inbouwkast. Aan de buitenzijde is een elektrisch bedienbaar rolluik gemonteerd. De beide slaapkamers aan de achterzijde hebben een schuifdeur, waardoor de beide kamers optimaal in ruimte kunnen worden benut. Op het oprijpad kunt u twee auto's kwijt.

### Badkamer

De badkamer ademt een fijne sfeer en is super efficiënt ingericht. Fijne ruime inloopdouche met regen- en handdouchekop en thermostaatkraan, wastafelmeubel met twee laden en wastafel, spiegelkast, wandcloset, inbouwspots, elektrische vloerverwarming en .....muziekboxen in het plafond!

### Tweede verdieping met vierde slaapkamer en kleine vliering

De verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt toegang tot een open zolderruimte waar de wasmachine, Rucon mechanische ventilatie, Intergas kombi kompakt hre 28/24 CW4 CV-ketel en de SMA Sunny Tripower 6000TL omvormer staat opgesteld. De andere helft is ingericht als vierde slaapkamer. Op de kleine vliering kunt u nog wat spullen kwijt.

### Zonnepanelen

Eind 2018 zijn er 23 x 275 Wp Talesun TP 660M-275 zonnepanelen op het zuidelijke pannendak geplaatst door Feenstra (in huur). Het huurbedrag bedraagt 85,91 euro per maand. Het huurcontract kan worden overgenomen door de nieuwe eigenaar of het huurcontract kan worden afgekocht.

## Alle pluspunten van deze geweldige woning:

**2005** Buitenzonwering voor (2005) en achter (2001) geplaatst.

**2006** Voorzijde woning eerste etage kunststof kozijnen geplaatst.

**2006** Uitbouw erker voorzijde en het erboven gelegen balkon vernieuwd.

**2012** Voor- en achtergevel rabbatdelen en boeidelen, dakgoten vernieuwd met Keralit.

**2015** Achterzijde woning eerste etage kunststof kozijnen geplaatst.

**2015** Uitbouw achterzijde (3 meter) over gehele breedte woning met vloerverwarming.

**2015** Woonkamer wanden gestuct, plafonds gespoten en pelletkachel geplaatst.

**2015** Keuken vernieuwd (Grando).

**2015** Toilet vernieuwd (met vloerverwarming).

**2015** Veranda geplaatst in achtertuin.

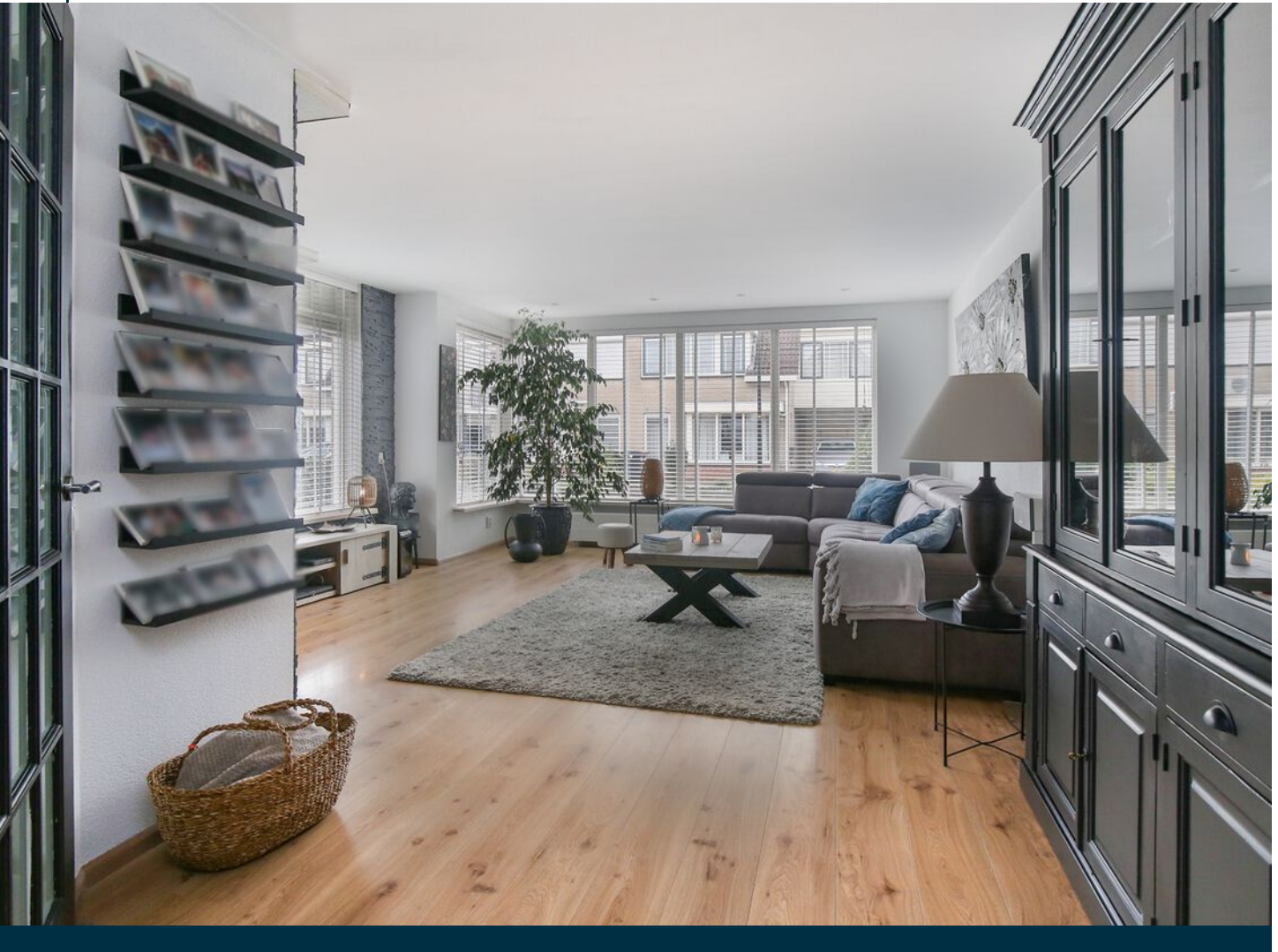
**2015/2018** Meterkast vernieuwd en uitgebreid.

**2018** 23 zonnepanelen (275 Wp) geplaatst (huur).

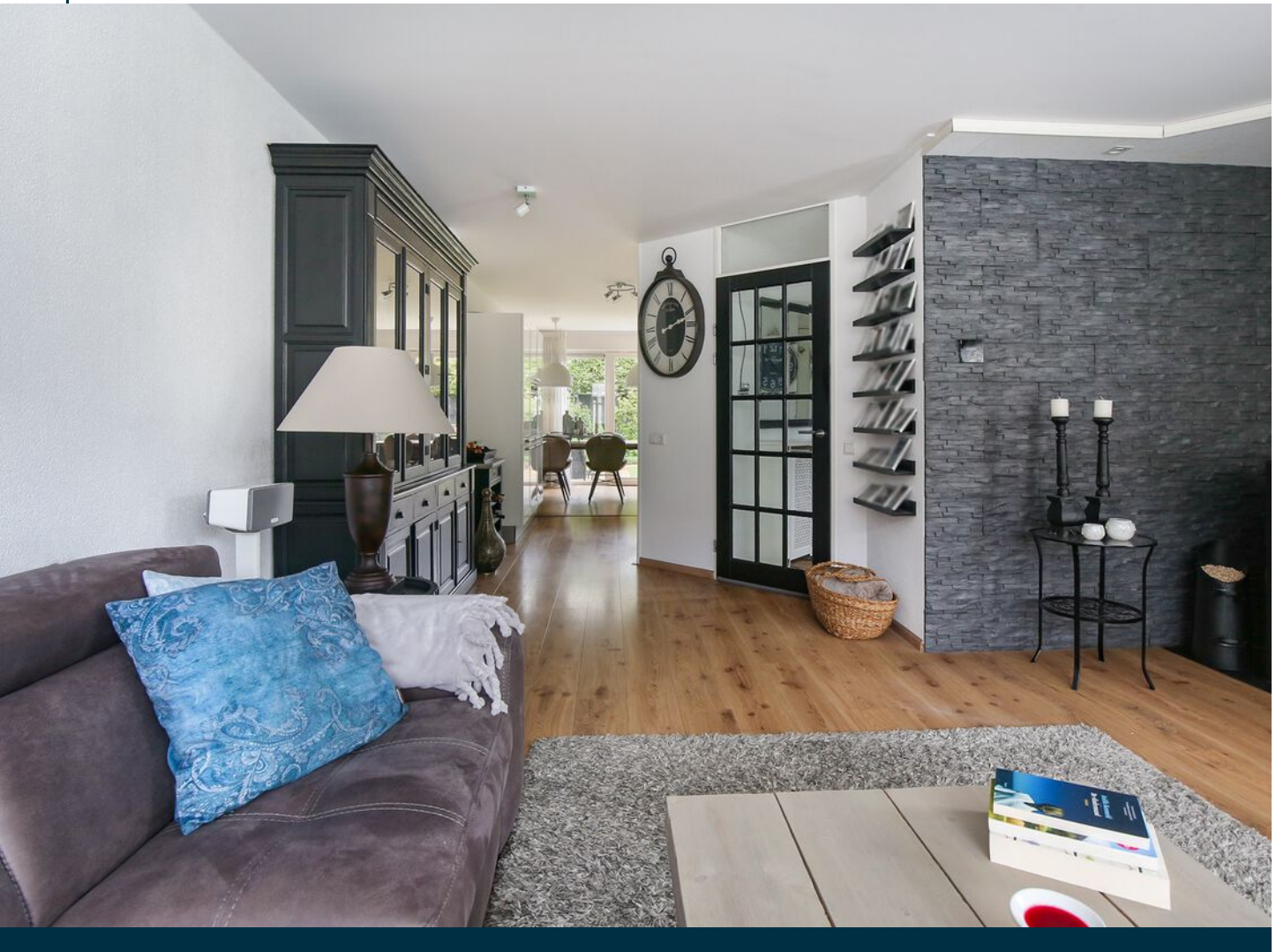
**2019** Badkamer vernieuwd.

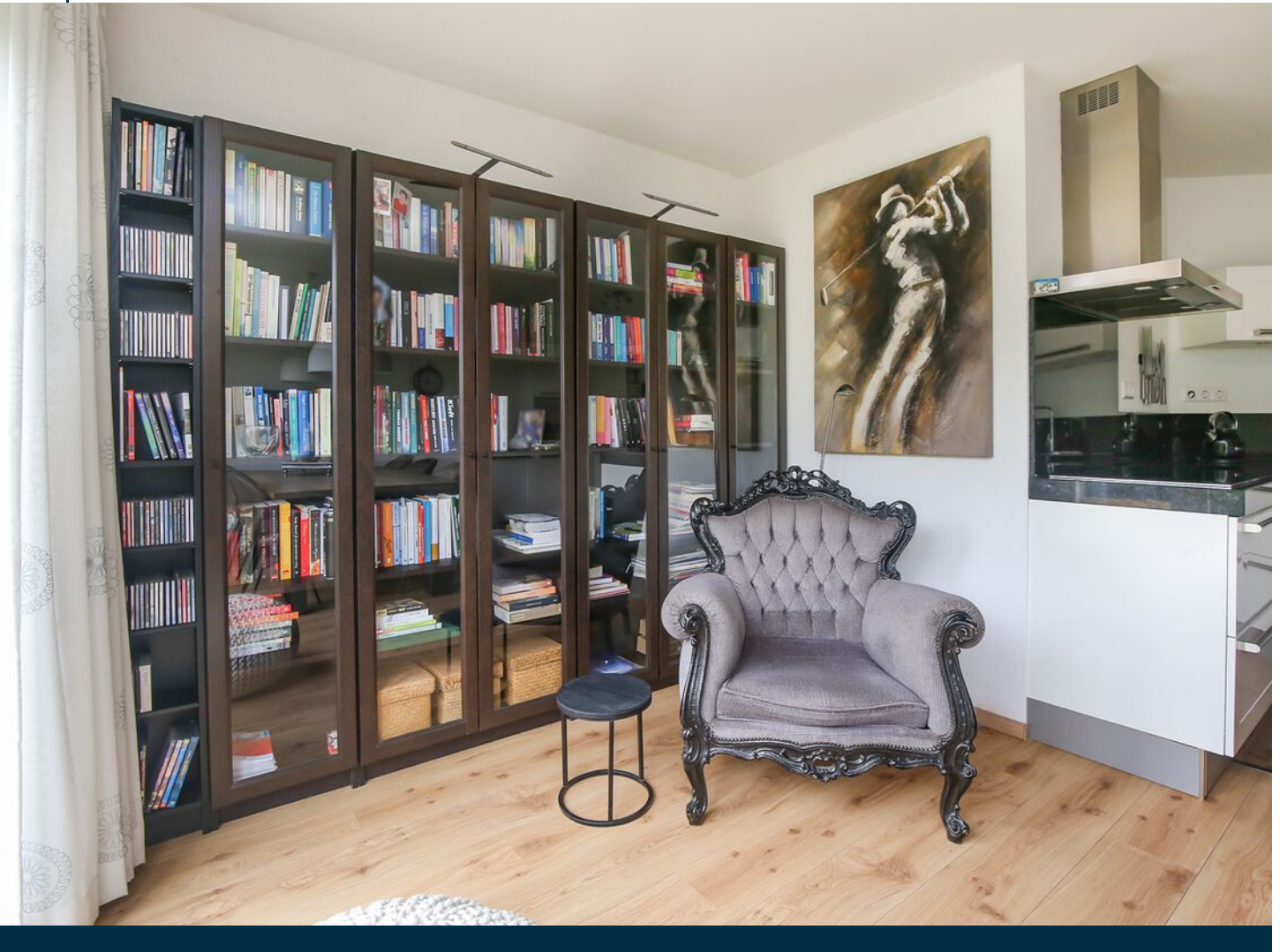
**2023** Garage dakbedekking vernieuwd.







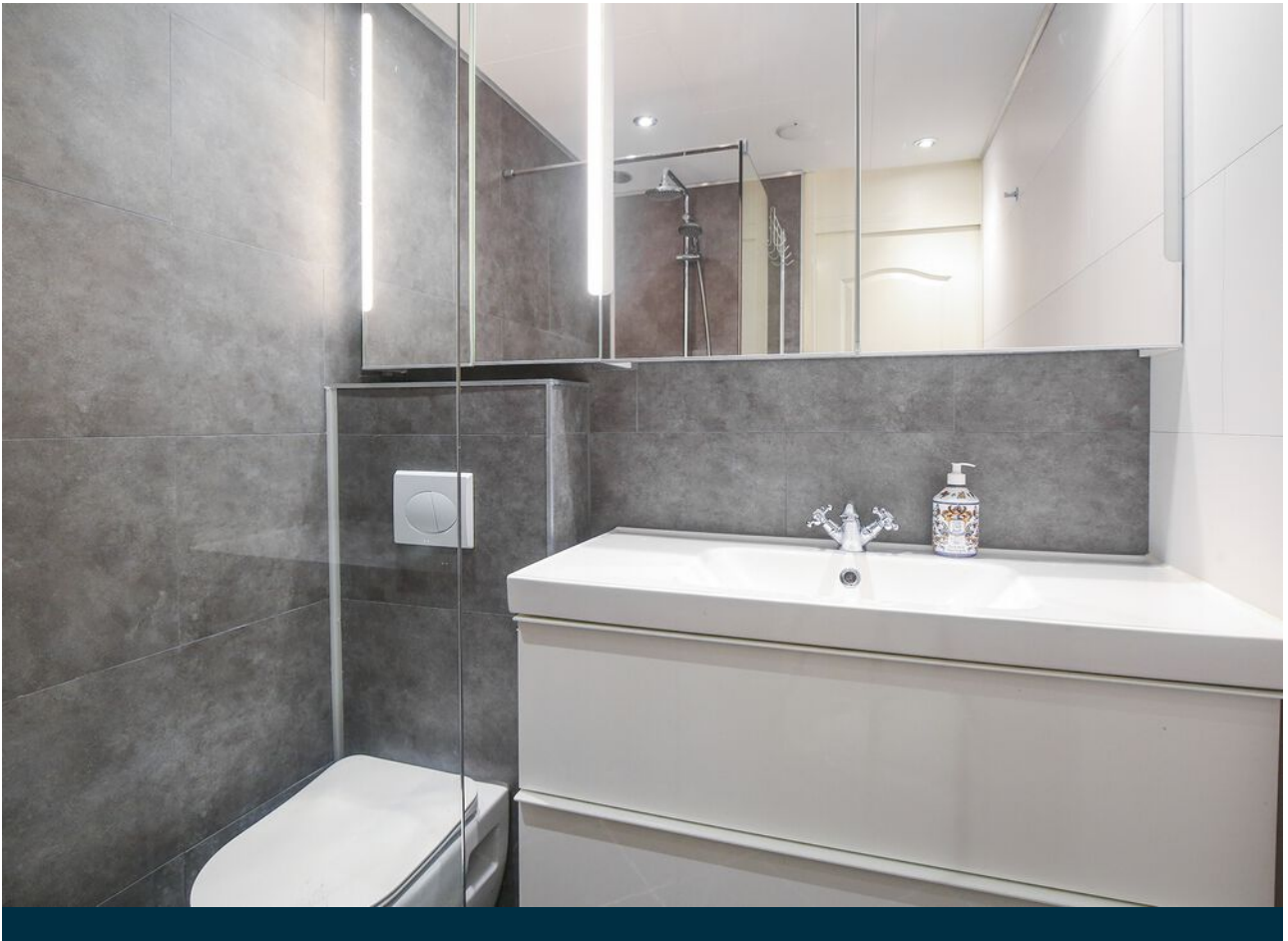


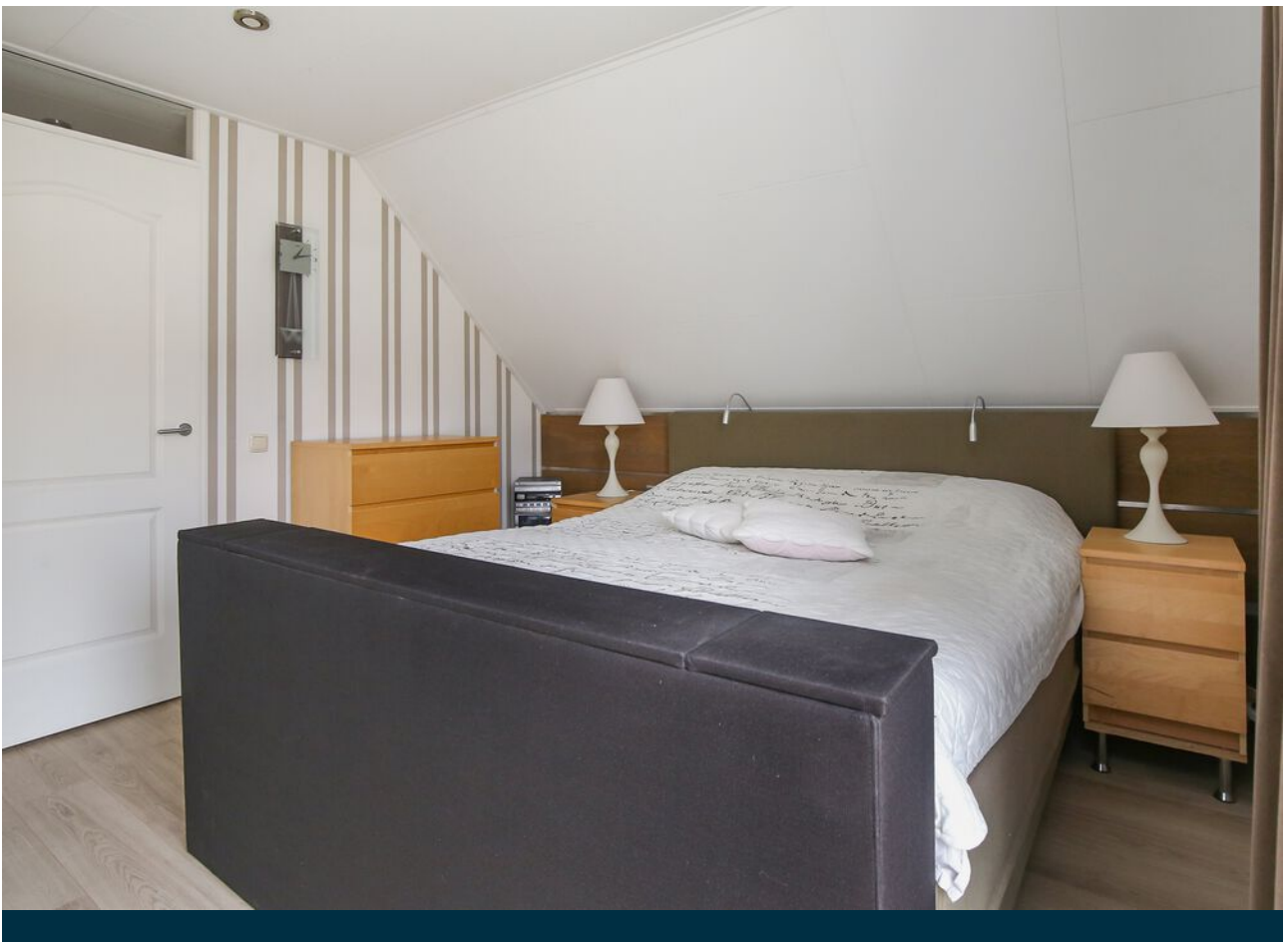




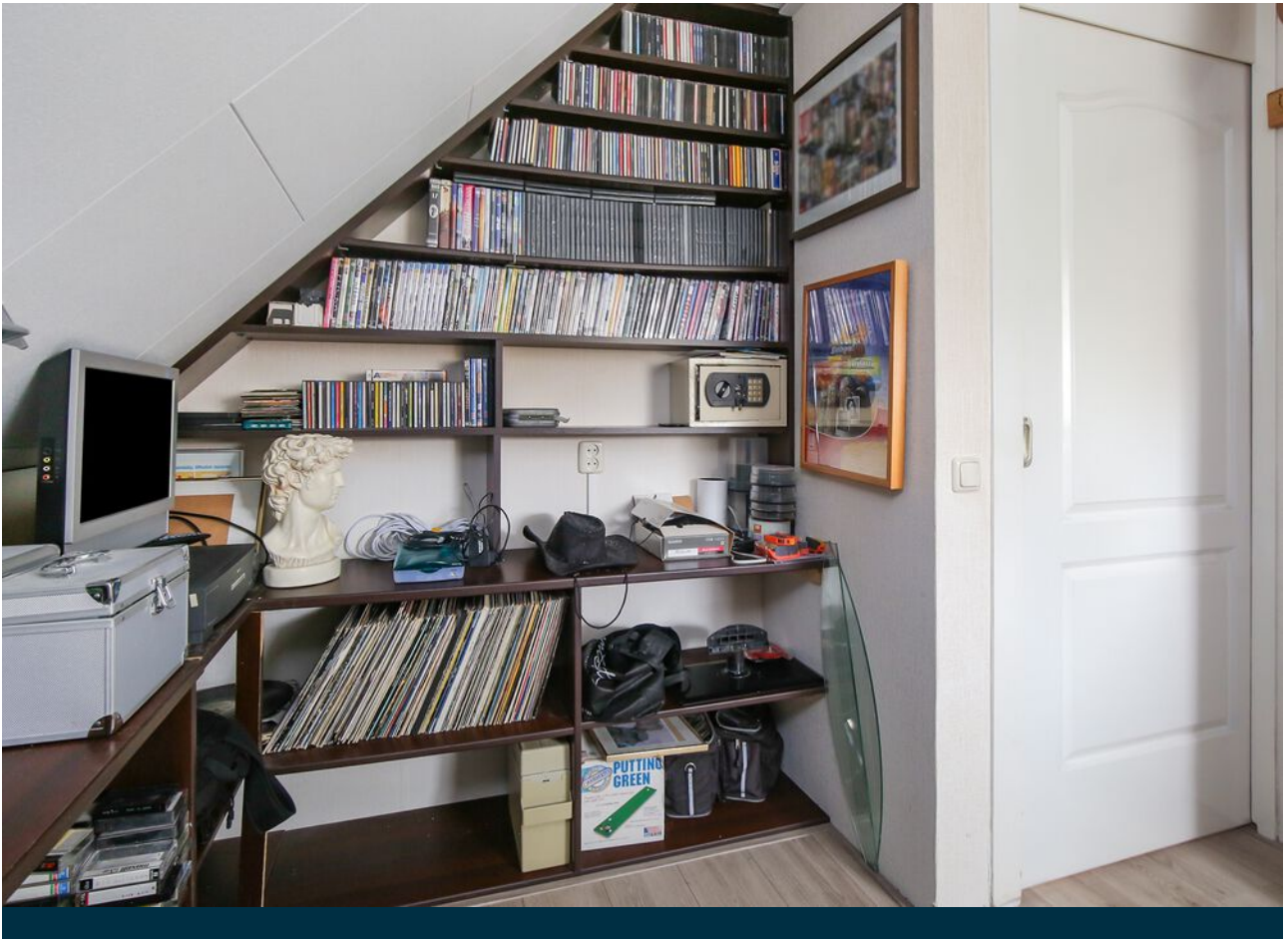








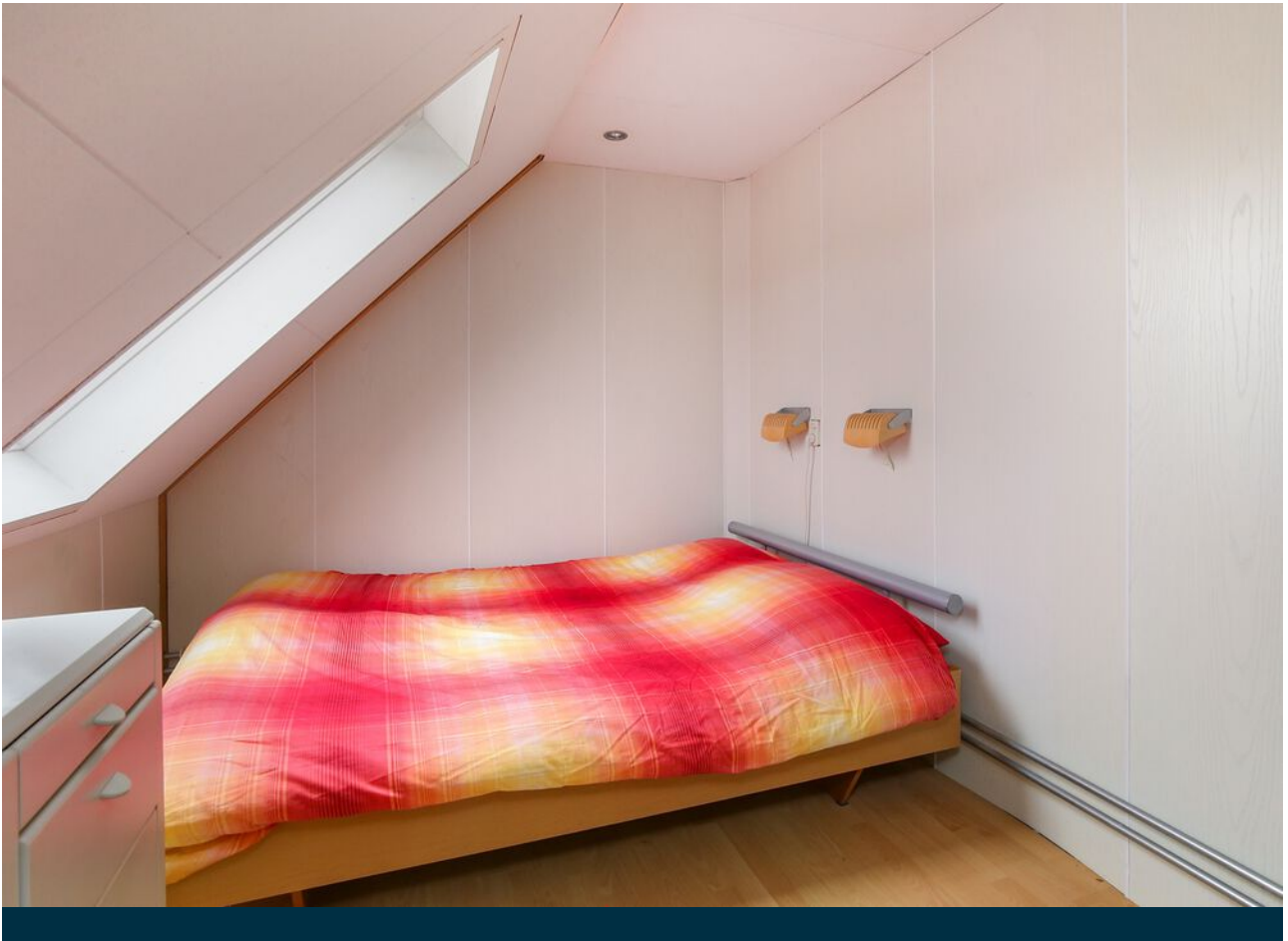


















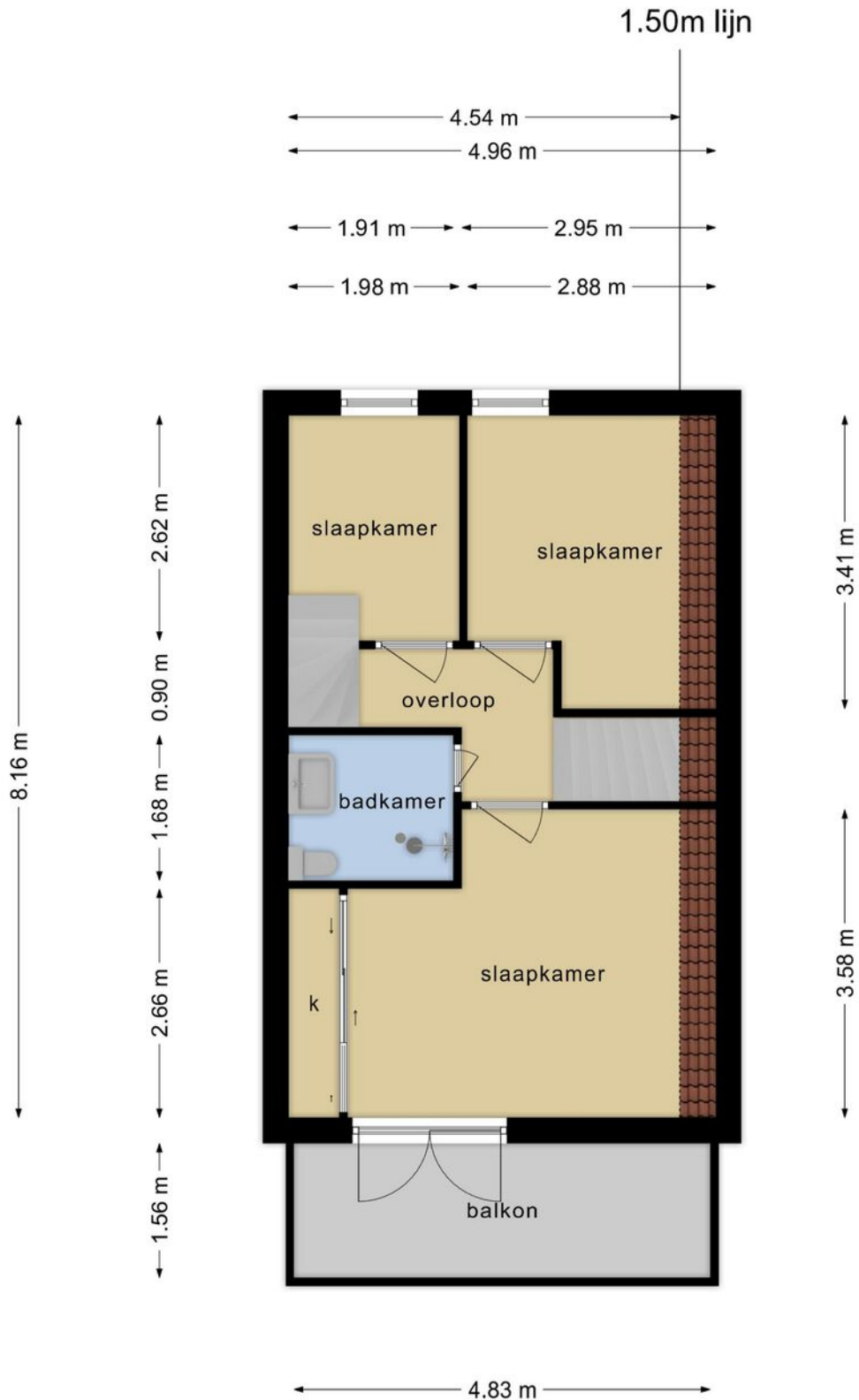
# Begane grond



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



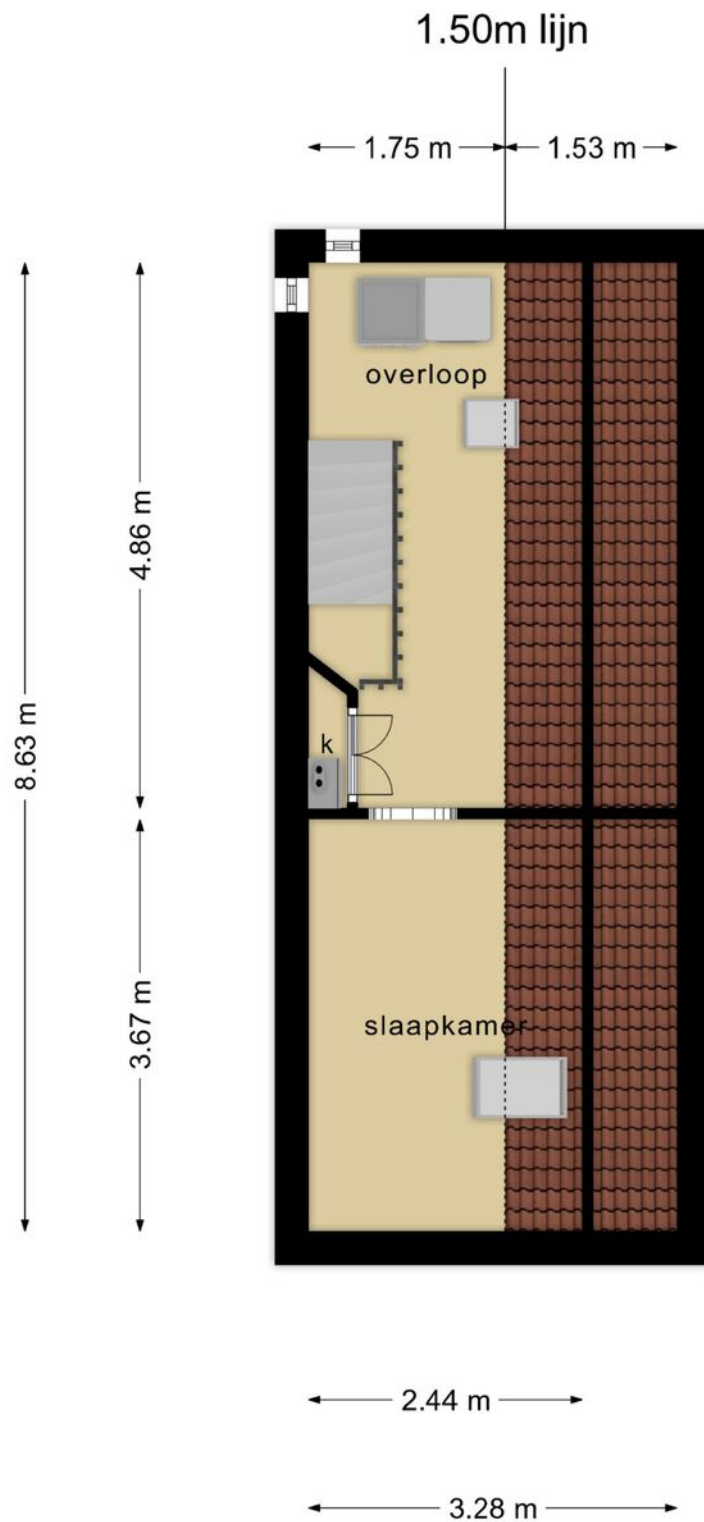
# 1e verdieping



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



## 2e verdieping

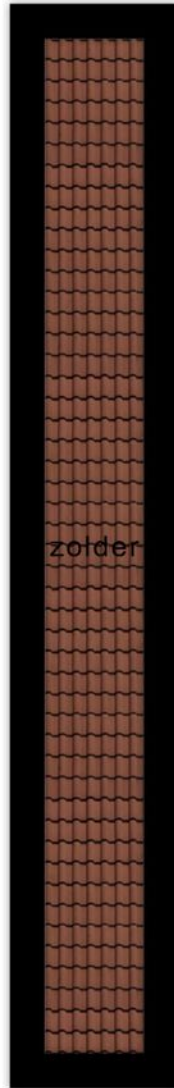


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Zolder

8.65 m

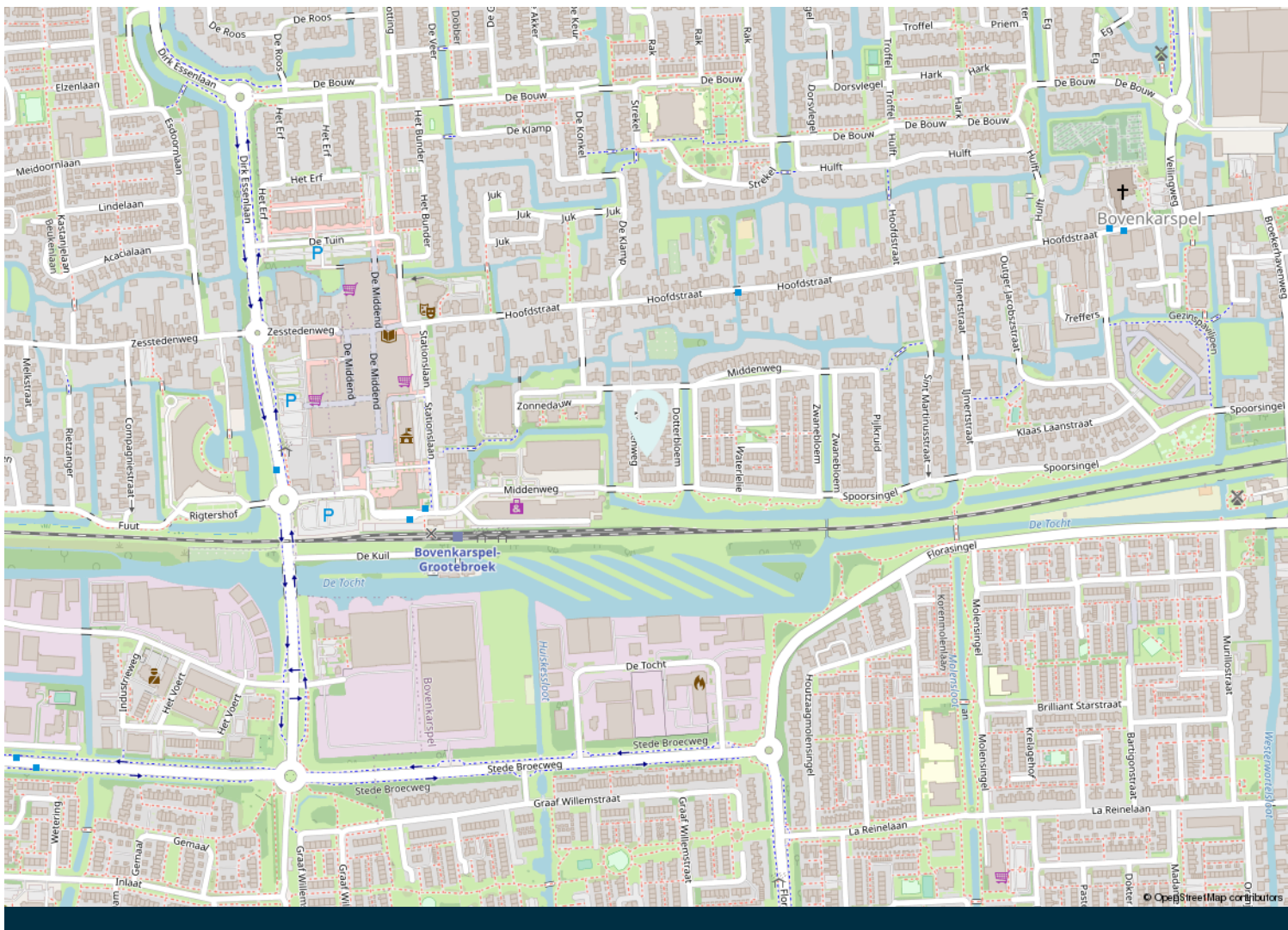
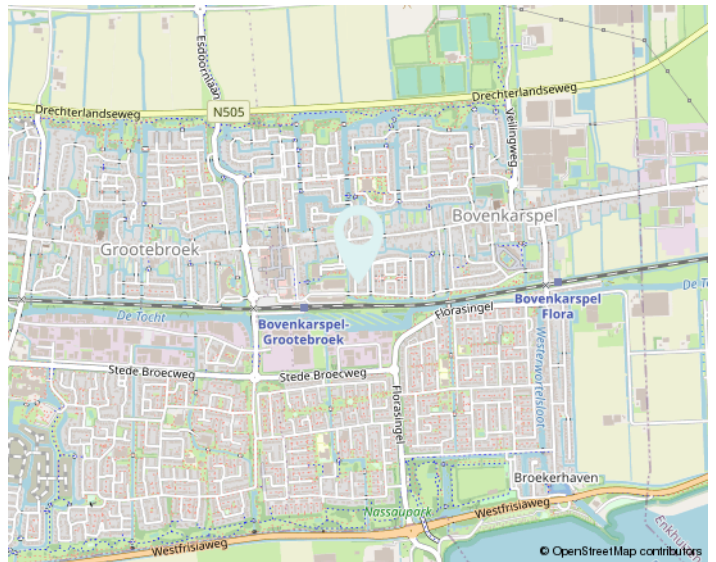
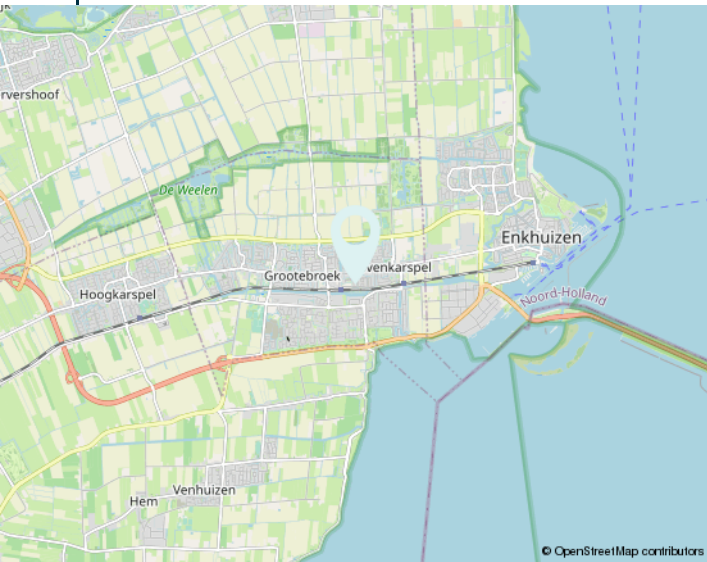


0.84 m

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

# Locatie

## op de kaart



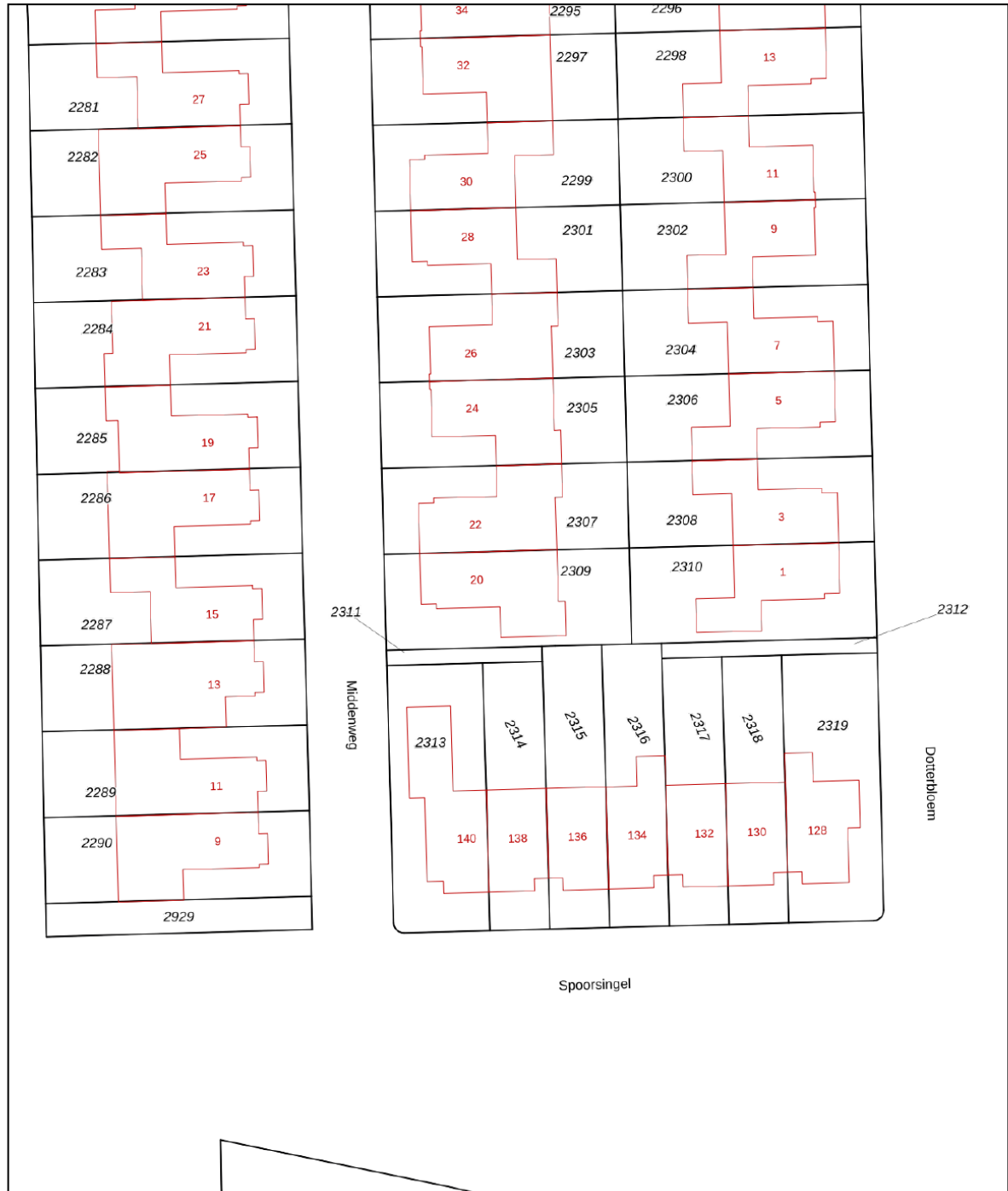




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Middenweg20 Bovenkar



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stede Broec	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2309	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 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	2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1998
Inhoud	459,09 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	116,48 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4,68 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	17,08 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	7,55 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	249 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Stede Broec, sectie A, nummer 2309 en 2311

## Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2

## Tuin

Type	Achertuin
Lengte/Breedte	7 x 9 meter
Oriëntatie	Oosten
Heeft een achterom	Nee
Heeft garage	Inpandig, 6,03 x 2,95 meter

## Energie label informatie

CV ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 CW4
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming badkamer en uitbouw achter, pelletkachel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Energie label	A+, registratienummer 178180750, geldig tot 26 oktober 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 kennismaking 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**

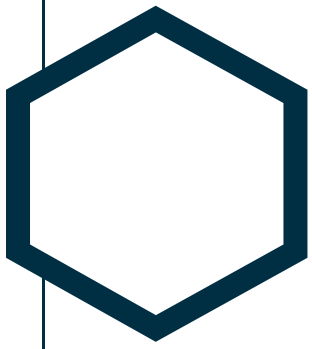
De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

### **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.



# Aantekeningen

A series of horizontal lines for writing notes, spanning most of the page width.





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)

