

ONDER DE PANNEN  
Y  
YVONNE VAN DER JAGT  
*makelaardij*



Vraagprijs  
€ 700.000,- k.k.

Oostwouder Dorpsstraat 36 Oostwoud

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





## Beschrijving

Op de Oostwouder Dorpstraat 36 (en voormalig 37) staat een uniek object; de oude stoomzuivelfabriek van Oostwoud.

Een klein stukje geschiedenis: tot eind 19de eeuw werd melk meestal door boeren zelf verwerkt tot zuivelproducten en rondgebracht. Daarna ontstonden kleine zuivelfabrieken, die het werk van de boeren overnamen. Ook ijs, boter en kaas werd in deze fabrieken gemaakt. De handkracht werd later vervangen door stoomkracht, de bereiding werd grootschaliger, en er ontstonden stoomzuivelfabrieken, waaronder deze in Oostwoud.

Vanaf eind jaren zeventig is de melkfabriek verbouwd tot wat het nu is, een dubbel woonhuis met ernaast een vrijstaande enorme schuur/werkruimte van 31,12 x 7,86 meter. Het geheel staat op een perceel van 1.330 m<sup>2</sup>. De beide woningen hebben een grote hoeveelheid ruimtes en een inhoud van totaal ruim 2000 m<sup>3</sup>.

### **WOONHUIS 1 (voorzijde)**

#### **Begane grond**

Achter de prachtige karakteristieke en oorspronkelijke voorgevel bevindt zich het voorste woonhuis met de entree aan de voorzijde, keuken, werk/woonkamer, en een aantal inpandige kasten. Inpandige garage (met kantel- en loopdeur) met toilet en toegang naar een enorme werkruimte van 8,69 x 9,44 meter.

#### **Eerste verdieping**

Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers met diverse inpandige kasten en een toegang tot een enorme bergzolder van 8,72 x 7,10 meter. Hier staan twee cv-ketels opgesteld, voor beide woonhuizen één.

### **WOONHUIS 2 (achterzijde)**

#### **Begane grond**

Dit woonhuis is in 2003 geheel voorzien (bgg en eerste verdieping) van kunststof draaikiep kozijnen met HR+ glas. Woonkamer met open haard en een brede kunststof schuifpui (ook met HR+ glas), weids uitzicht over de landerijen (zuidkant van de woning), half open grote keuken met eetbar voor ongeveer acht personen en de gebruikelijke inbouwapparatuur. Bijkeuken, grote hal met toilet en inpandige kast. De serre biedt toegang tot een kleinere berging in de tuin en een grote inpandige berging van 5,70 x 4,78 meter, grenzend aan de garage.

#### **Eerste verdieping**

Op deze verdieping zijn maar liefst zes slaapkamers en een grote badkamer met inloopdouche, ligbad, toilet, bidet en dubbele wastafel met dubbele mengkraan. De twee slaapkamers aan de achterzijde hebben een inpandige kast, een rolluik en een balkon. Drie slaapkamers en de badkamer zijn vergroot met een kunststof dakkapel. Vier slaapkamers hebben een wastafel met koud/warm waterkraan. Vanuit de achterste slaapkamer is er een toegang tot de eerder beschreven bergzolder op deze verdieping.

#### **Tweede verdieping**

Over de gehele lengte van het pand bevindt zich een bergzolder, met uitzondering van de tussengelegen vide.

### **SCHUUR/WERKRUIMTE**

Naast het pand staat een enorme vrijstaande schuur/werkruimte van 31,12 x 7,86 meter.

#### **Tuin**

De achtertuin is bescheiden van formaat. Achter de schuur, naast de woning, op de zuidkant, is een groot terras ingericht en achter de woning is een tweede kleiner terras, uitkijkend over de landerijen, ook op het zonnige zuiden. Natuurlijk kunt u de schuur opofferen en daar uw tuin immens vergroten.

#### **Oostwoud**

Oostwoud is één van de dorpen van de gemeente Medemblik. Het is een typisch dijkdorp met langs de klinker-'hoofdstraat' nog vele originele stolpboerderijen en andere karakteristieke woningen. Er zijn in het dorp verrassend veel voorzieningen zoals een openluchtzwembad, tenniscomplex, voetbalvelden, sportzaal, bibliotheek, muziekschool, peuterspeelzaal, basisschool, woon-zorgcomplex en een klein winkelcentrum. Oostwoud grenst aan natuurgebied Het Egboetswater; een waterrijk gebied met fiets- en wandelpaden.









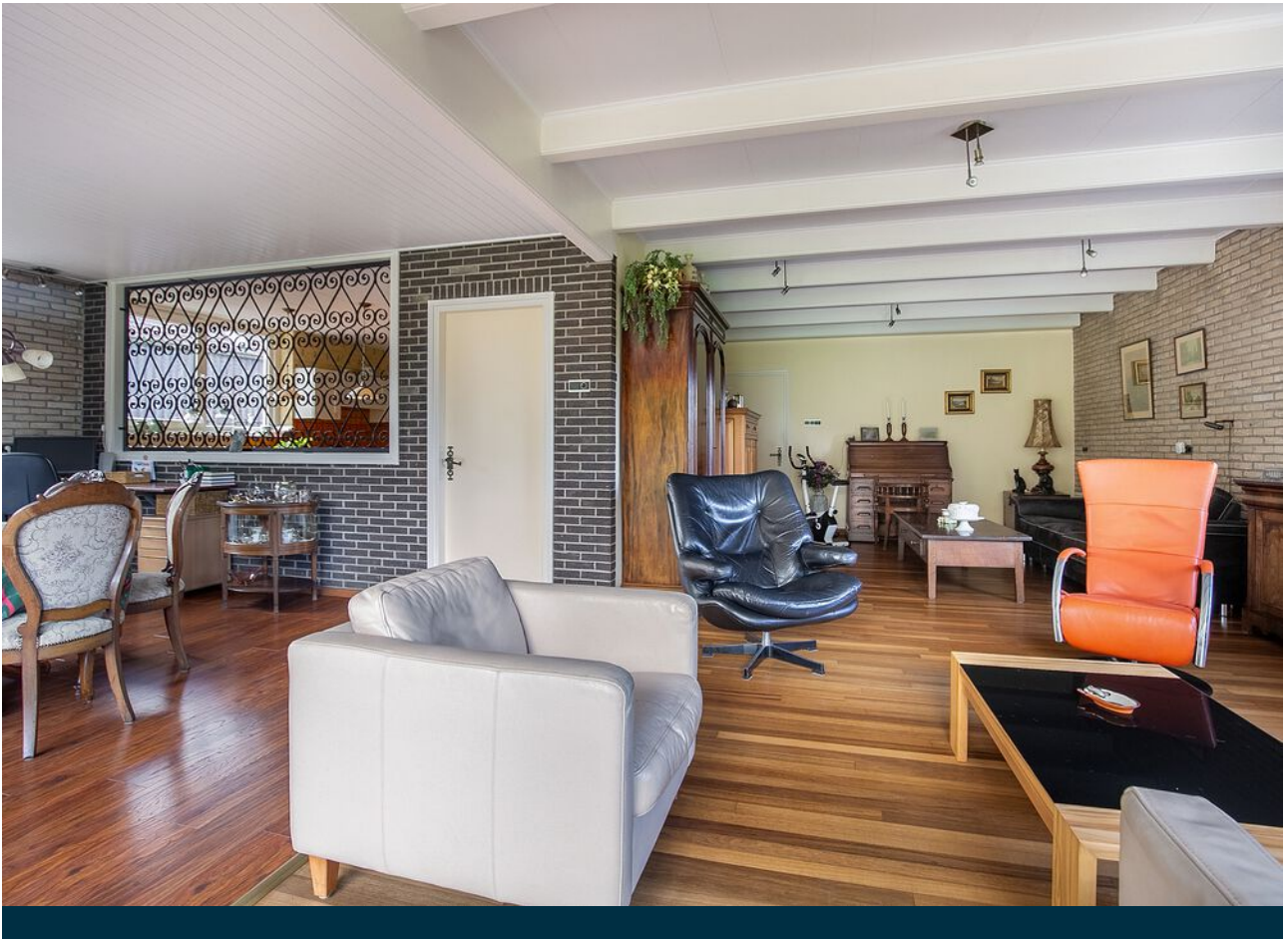












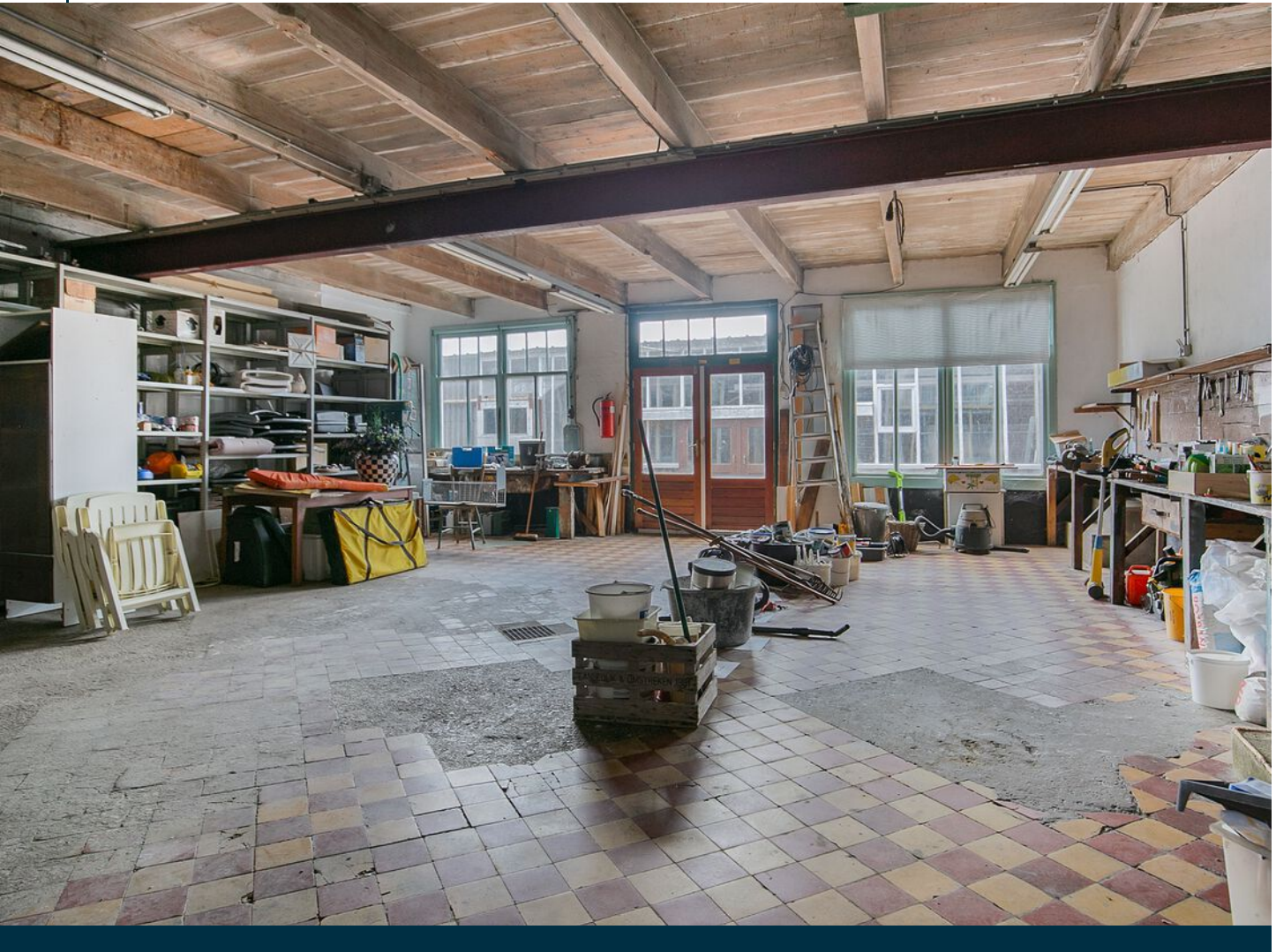
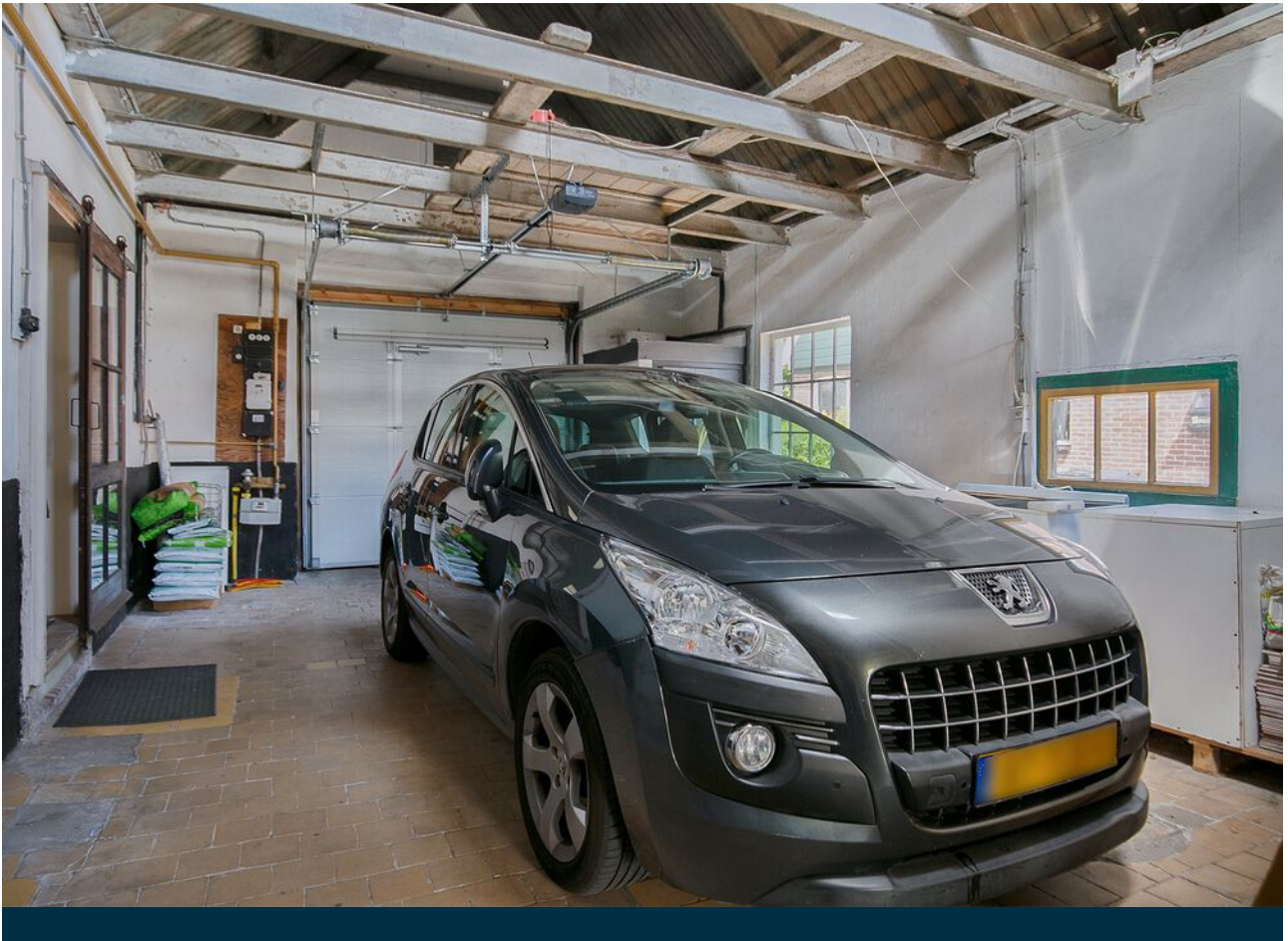




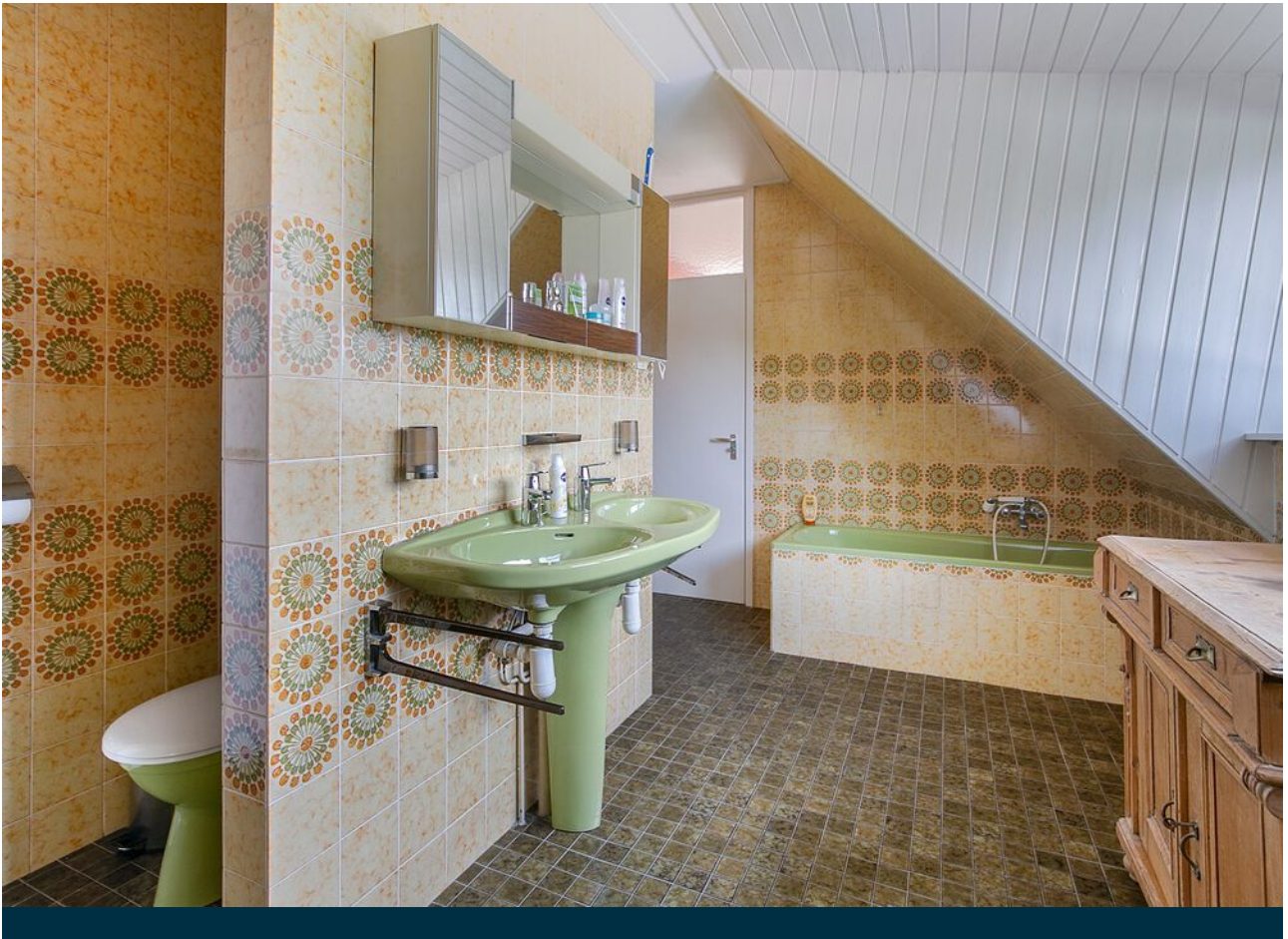












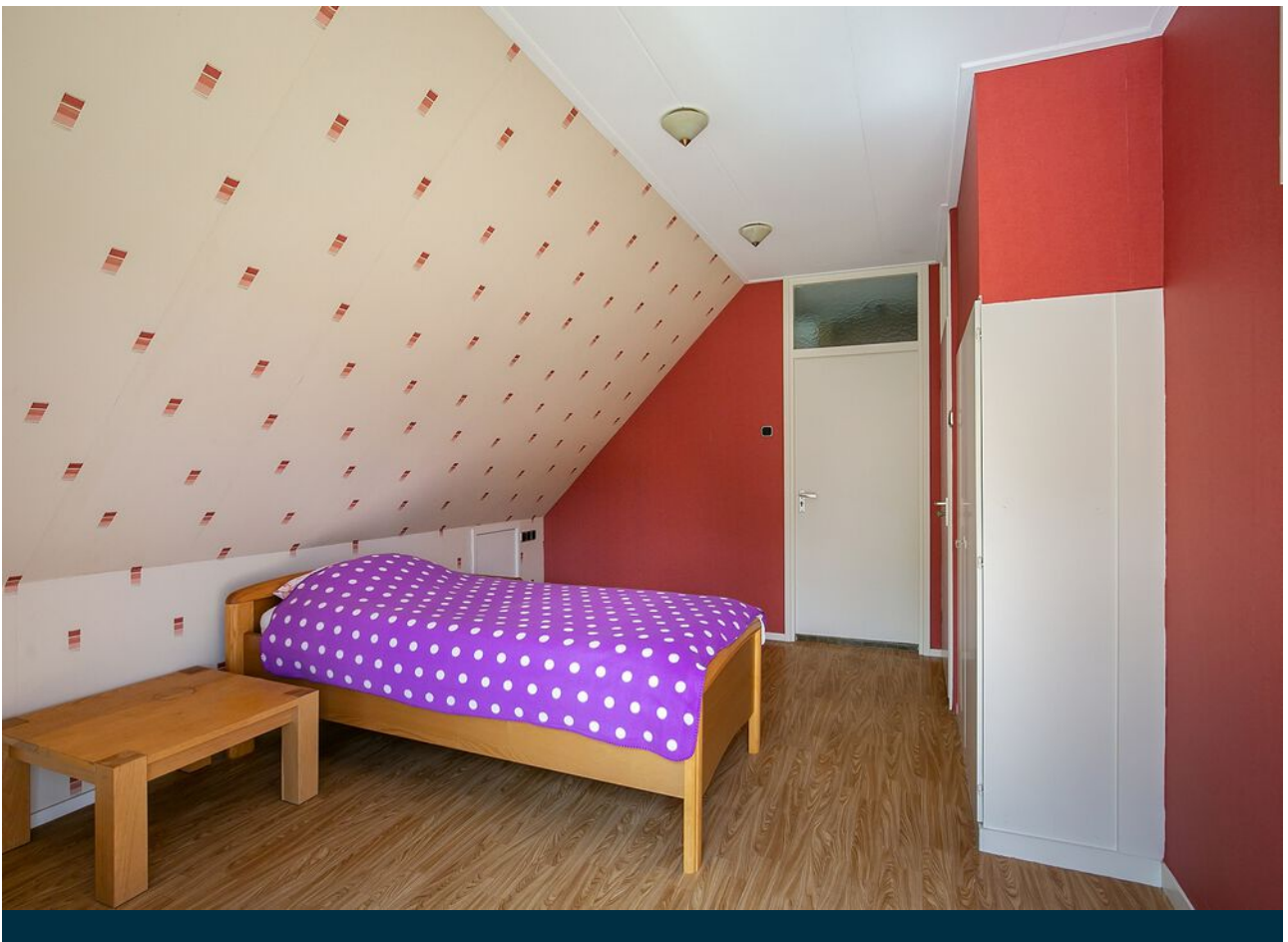




















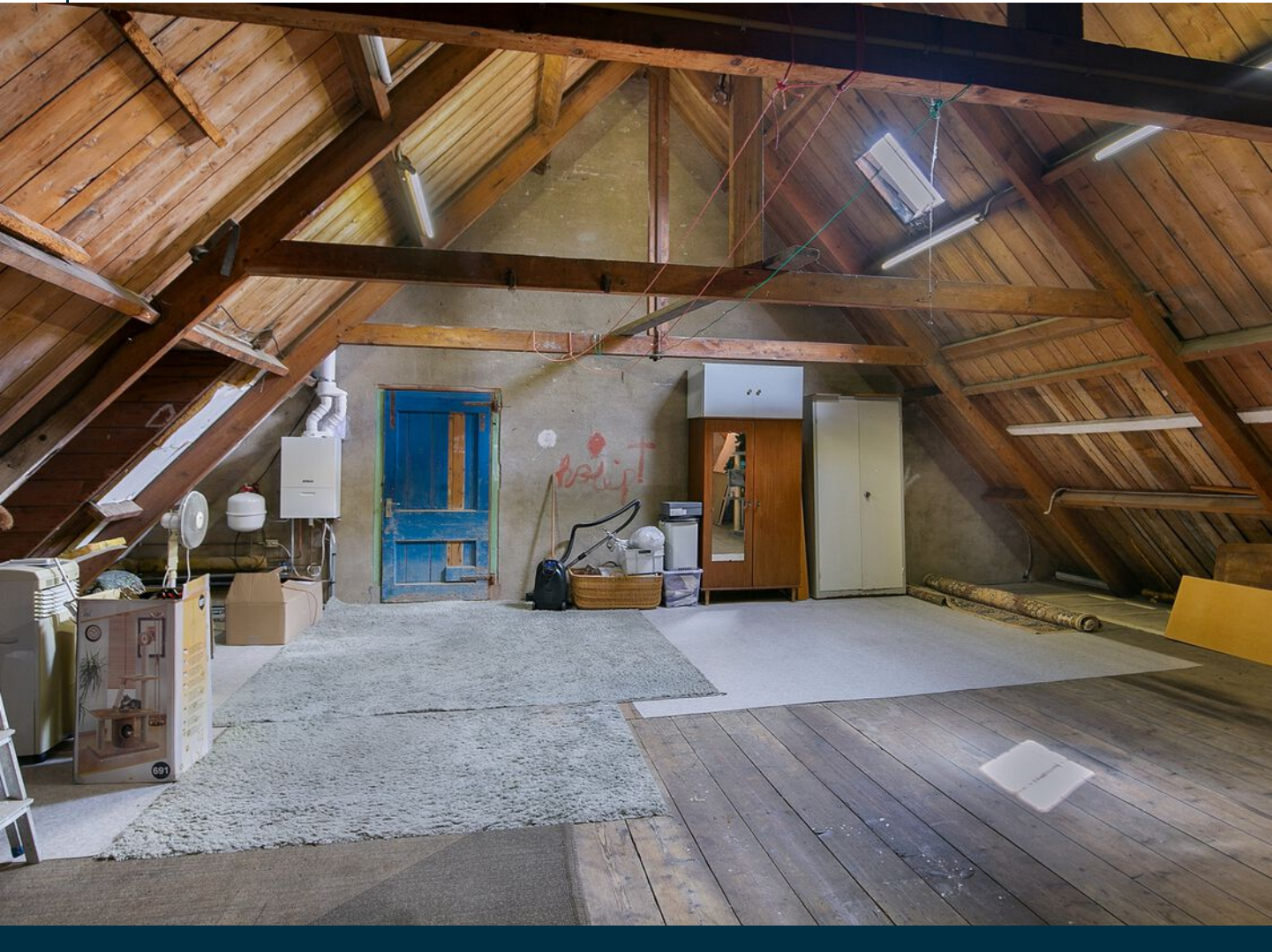












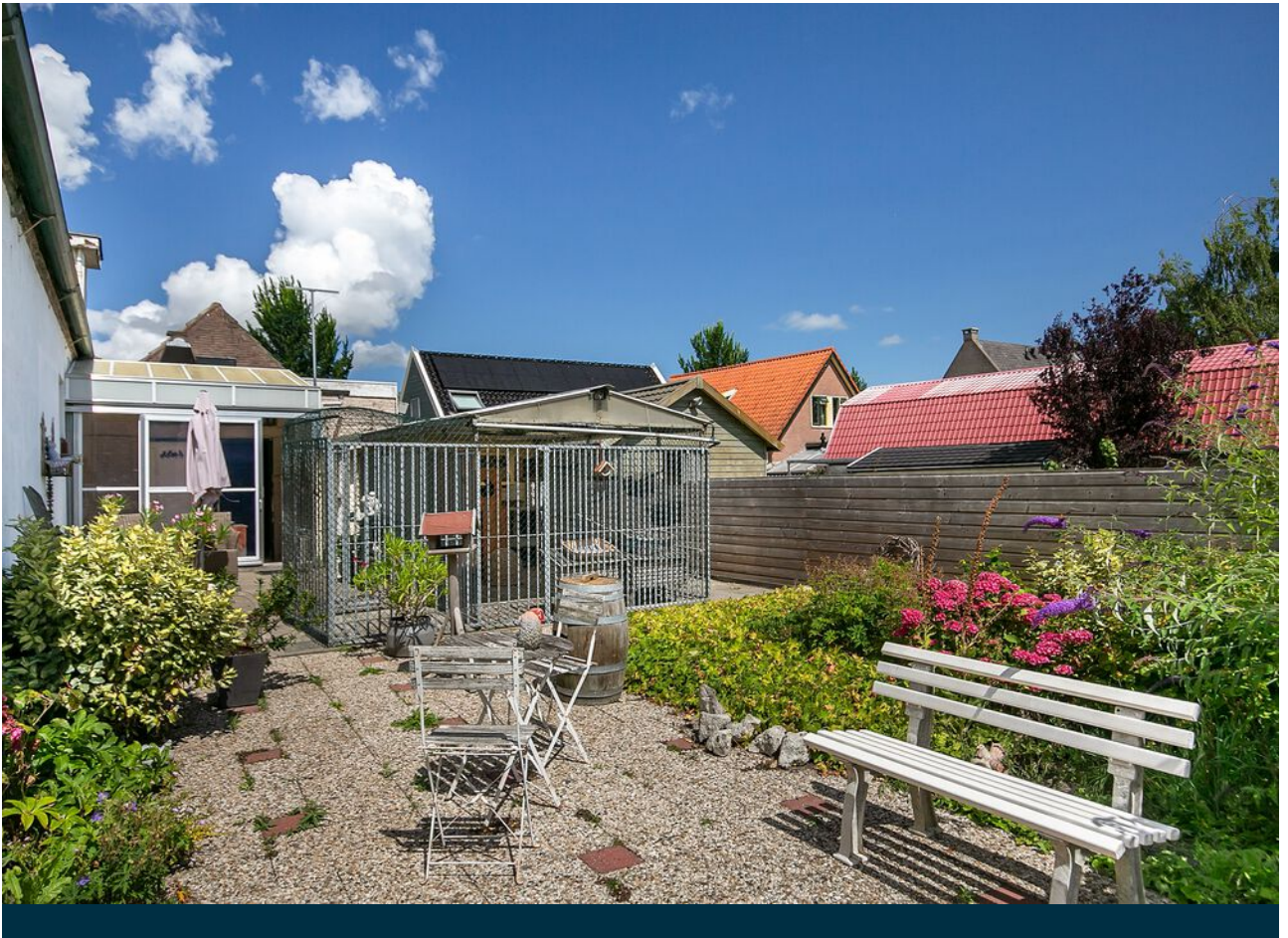




















# Begane grond



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





# 1e verdieping

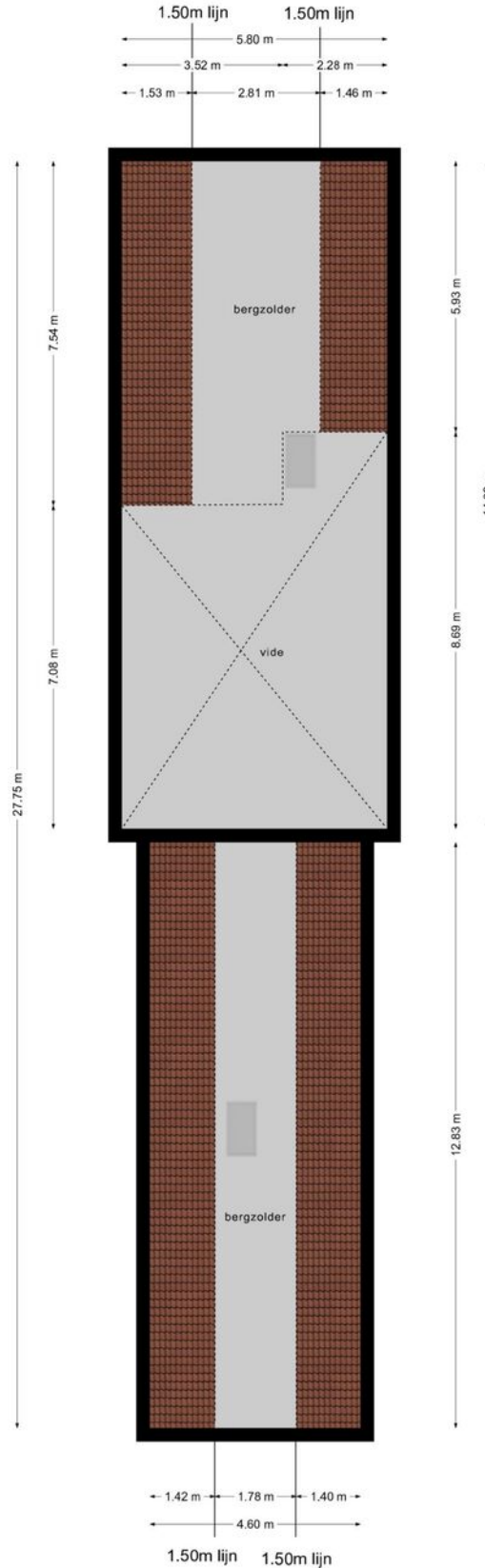


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# 2e verdieping

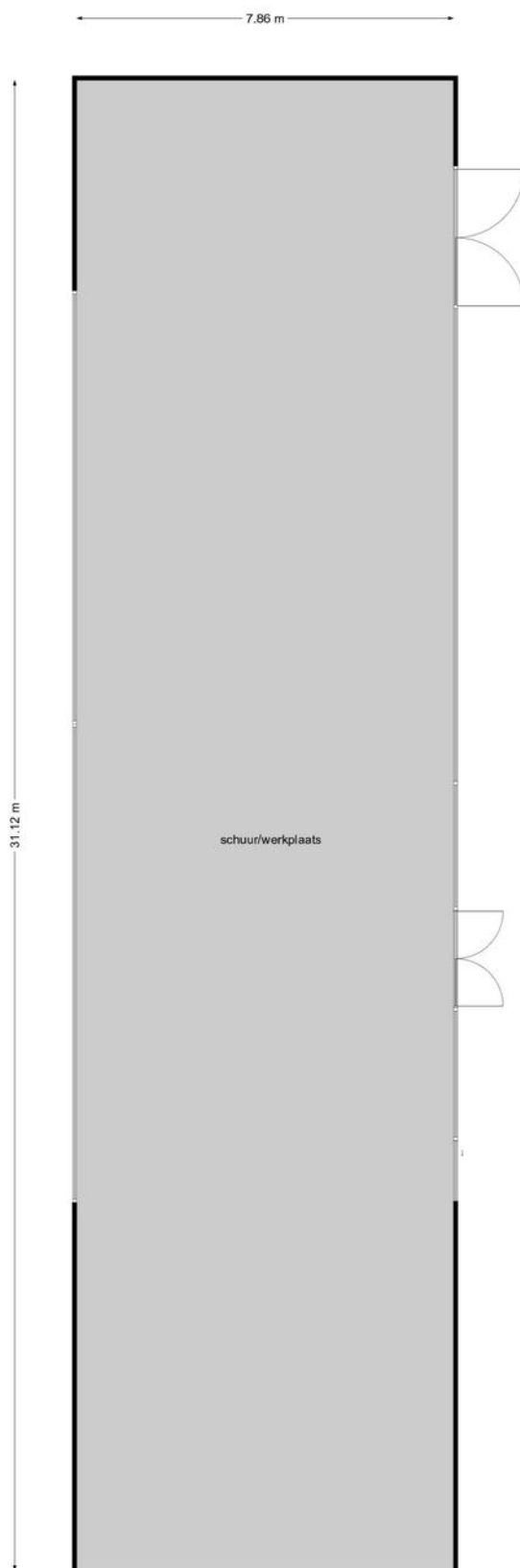


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# Schuur/werkruimte

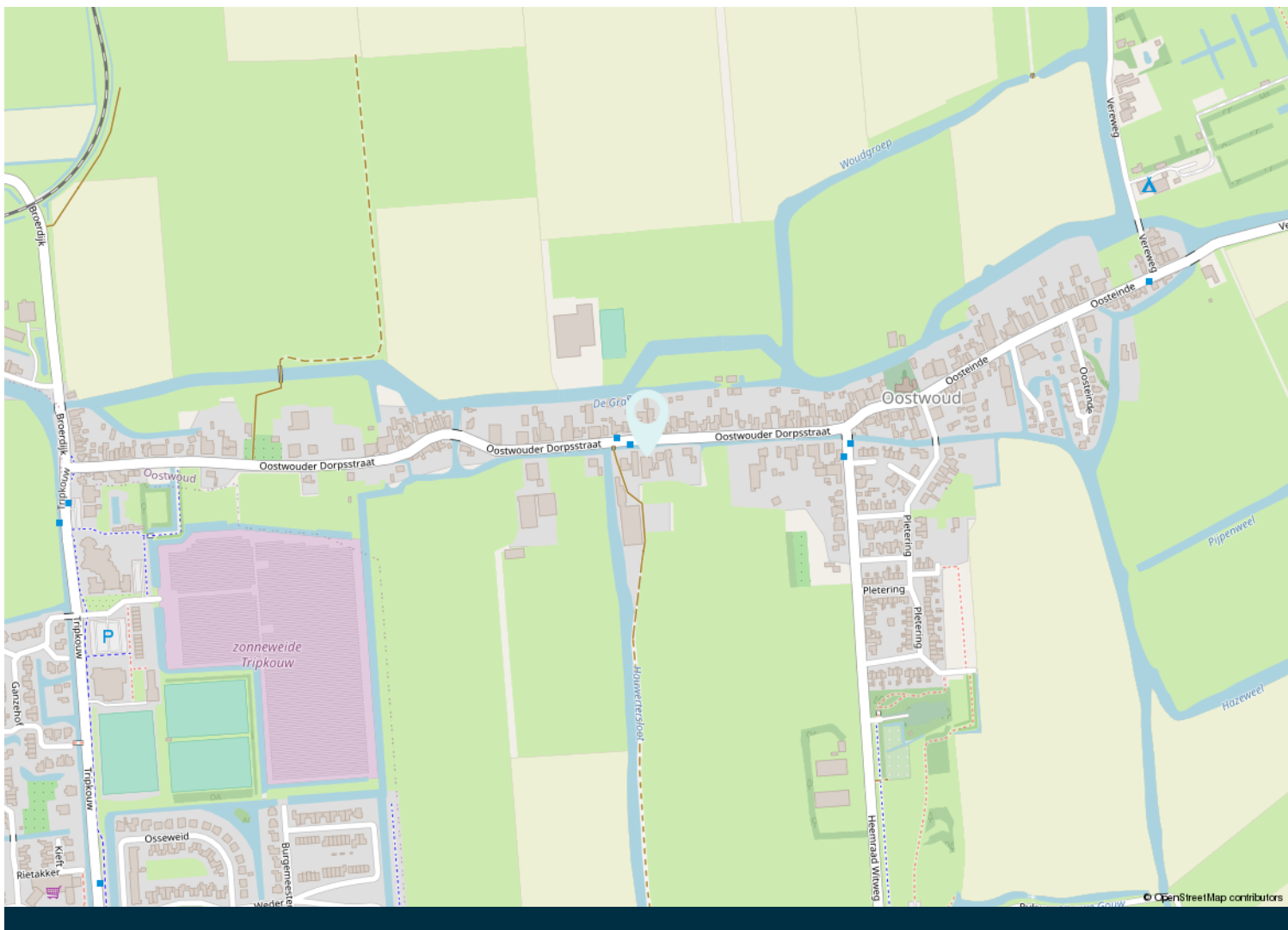
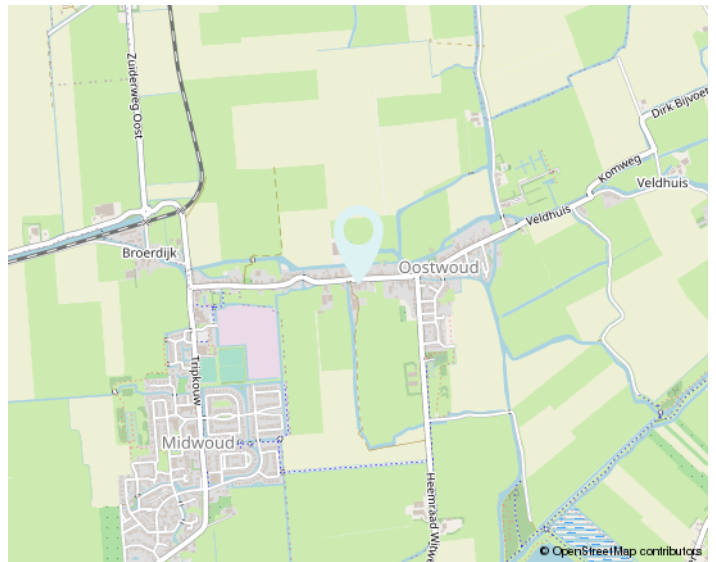
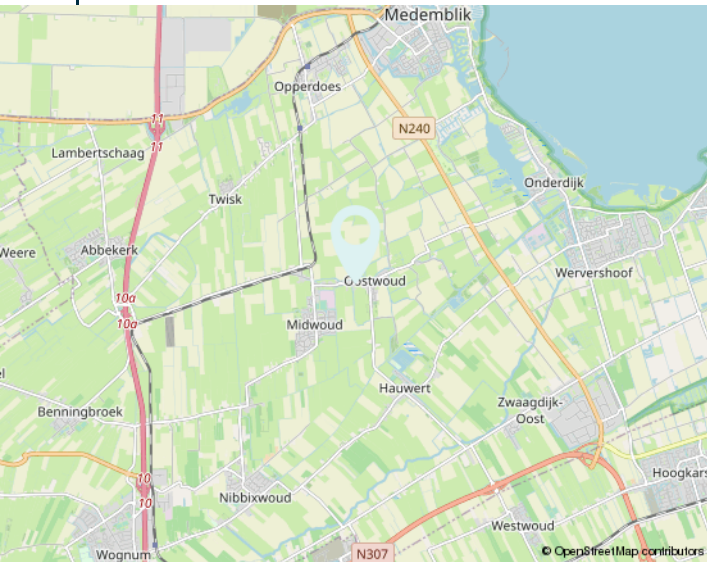


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Locatie

## op de kaart







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 36 Oostw



|       |                                  |  |  |
|-------|----------------------------------|--|--|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                          |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland |  |
|       | Huisnummer                       | Sectie N                               |  |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 329                            |  |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |  |  |
|       | Administratieve kadastrale grens |  |  |
|       | Bebouwing                        |  |  |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2022  
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

| <b>Algemene informatie</b>      |  |
|---------------------------------|--|
| Type object                     | Vrijstaand   |
| Aanvaarding                     | In overleg   |
| Bouwjaar                        | 1907   |
| Inhoud                          | 2070 m <sup>3</sup>  |
| Woonoppervlakte                 | 306 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte              | 259 m <sup>2</sup>   |
| Gebouw gebonden buitenruimte    | 22 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte        | 234  |
| Perceeloppervlakte              | 1330 m <sup>2</sup>  |
| Kadastrale gegevens             | Gemeente Noorder-Koggenland, sectie N, nummer 329                      |
| <b>Indeling</b>                 |  |
| Aantal kamers                   | 12   |
| Aantal slaapkamers              | 8  |
| Aantal badkamers                | 1  |
| Aantal toiletten                | 3  |
| <b>Tuin</b>                     |  |
| Type                            | Random, diverse terrassen  |
| Heeft schuur/berging            | Ja   |
| <b>Energie label informatie</b> |  |
| CV ketel                        | Woonhuis voorzijde: ATAG I28EC, woonhuis achterzijde: Intergas G22 VRT |
| Verwarmingssysteem              | CV ketel   |
| Warmwater                       | CV ketel   |
| Bouwjaar                        | ATAG 2016 / Intergas 1994  |
| Combiketel                      | Ja   |
| Isolatie                        | Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbelglas, hr+glas            |
| Energie label                   | F, geldig tot 11 augustus 2032 met registratienummer 909860993         |



*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](mailto:yvonne@yvonnevanderjagt.nl)  
[www.yvonnevanderjagt.nl](http://www.yvonnevanderjagt.nl)

