

ONDER DE PANNELEN  
Y  
YVONNE VAN DER JAGT  
*makelaardij*

Vraagprijs  
€ 450.000,- k.k.

## Oude Gracht 27 Enkhuizen

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





## Beschrijving

Sfeer en romantiek.

Dat is het gevoel als u deze woning betreedt. Als een grote broer toont deze woning boven zijn burens uit. Stoere voorgevel zonder tierelantijnen, maar wel met prachtige boerenvlechtingen in de topgevel en een getoogde strek boven de raamkozijnen en voordeur.

Binnen wacht u een gastvrije ruimte met een balkenplafond van 3,50 meter hoog, ensuite deuren en twee sets hoge openslaande tuindeuren naar de achtertuin op het westen. Boven twee (voormalig drie) slaapkamers, een badkamer (met toilet!) en twee entresols. Achter in de tuin een berging en een tuinkamer.

Aan de voorzijde kijkt u uit over de oude gracht aan doorgaand vaarwater.

### **Vrolijke entree**

Via de entree komt u in de hal met bont gekleurde vierkante 10 x 10 cm tegeltjes. U vindt hier de toiletruimte (met wandcloset en fonteintje), garderobekast, meterkast (groepenkast 1999), trapkast met CV-opstelling (2015), wasmachine-aansluiting en trapopgang met leuke nisjes in de wand naar de eerste verdieping.

### **Hier wilt u nooit meer weg**

De woonkamer (met uitbouw) of woonkeuken of allebei is werkelijk een zeer fraaie ruimte. Hier wilt u eindeloos zijn!! U betreedt de ruimte via de ensuitedeuren en loopt over een massief frans eiken vloer met vloerverwarming (deelverwarming). Het houten balken plafond is maar liefst 3,50 meter hoog!! Daarna wordt uw aandacht getrokken naar de hoge openslaande tuindeuren, waar de achtertuin op het westen naar u lonkt. Rechts ernaast loopt u ook via openslaande deuren naar de verlengde woonkamer. Een fijne aparte ruimte die u bijvoorbeeld kunt inrichten als televisiekamer, kantoorruimte, kinderspeelplek of lounge-ruimte. Ook hier kunt u bij mooi weer openslaande tuindeuren heerlijk openzetten voor een optimale sfeer!

Aan de linker zijde in de woonkamer/woonkeuken staat een recht keukenblok (2008) met bovenkasten en een mooi belgisch hardstenen werkblad. Op de linker kop is de vaatwasser (2020) ingebouwd en op de rechter kop de oven. Grappig toch?

### **Westelijk georiënteerd**

De achtertuin is vanaf de openslaande tuindeuren 15 meter diep en vanaf de uitbouw 8 meter diep. Bestraat met oude klinkertjes, hier en daar een rozenstruik en wat bamboe langs de randen. Achterin vindt u nog verrassend veel ruimte in rechts een tuinkamer, of atelier of extra berging zo u wilt en links een berging/doorgang naar de achterzijde van het perceel.

Vanaf hier is het 1 minuut lopen naar Albert Heijn! De gevel van de berging/tuinkamer is voorzien van western red cedar, als ook de achtergevel van de woning en uitbouw.

### **Feestje op de trap en in de nok**

Via de trap met leuke nisjes in de wand waarin u uw kunstwerkjes kunt etaleren bereikt u de eerste verdieping met nu twee (voormalig drie/beide deuren zijn behouden) slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een inbouwkast en een open bergvliering. De slaapkamer aan de achterzijde heeft toegang tot twee entresols, te bereiken met een vaste ladder, de één voorzien van een velux dakraam en de ander voorzien van een mooi rond raam. Deze zijn nu ingericht met logeerbedden, maar zijn natuurlijk functioneel te gebruiken.

### **Badkamer met tweede toilet**

De badkamer (2008) is vergroot met een dakkapel. Prima ruimte met een wandcloset, ligbad (waarin u ook doucht), wastafel en radiator.

### **Langs het (doorgaande) vaarwater**

Tegenover de woning en aan het water is een perceeltje grond (D 646) nu in eigendom van de gemeente. Verkopers hebben de vraag bij de gemeente uitstaan of dit perceeltje grond gekocht kan worden door de nieuwe eigenaar. Uw boot mag u zowiezo aanmeren langs de walkant.

### **Bouwkundige keuring**

Vanwege de leeftijd van de woning heeft de eigenaar de woning laten keuren. Hieruit zijn geen noemenswaardige aandachtspunten naar voren gekomen. Het rapport is inzichtelijk voor belangstellenden van de woning.

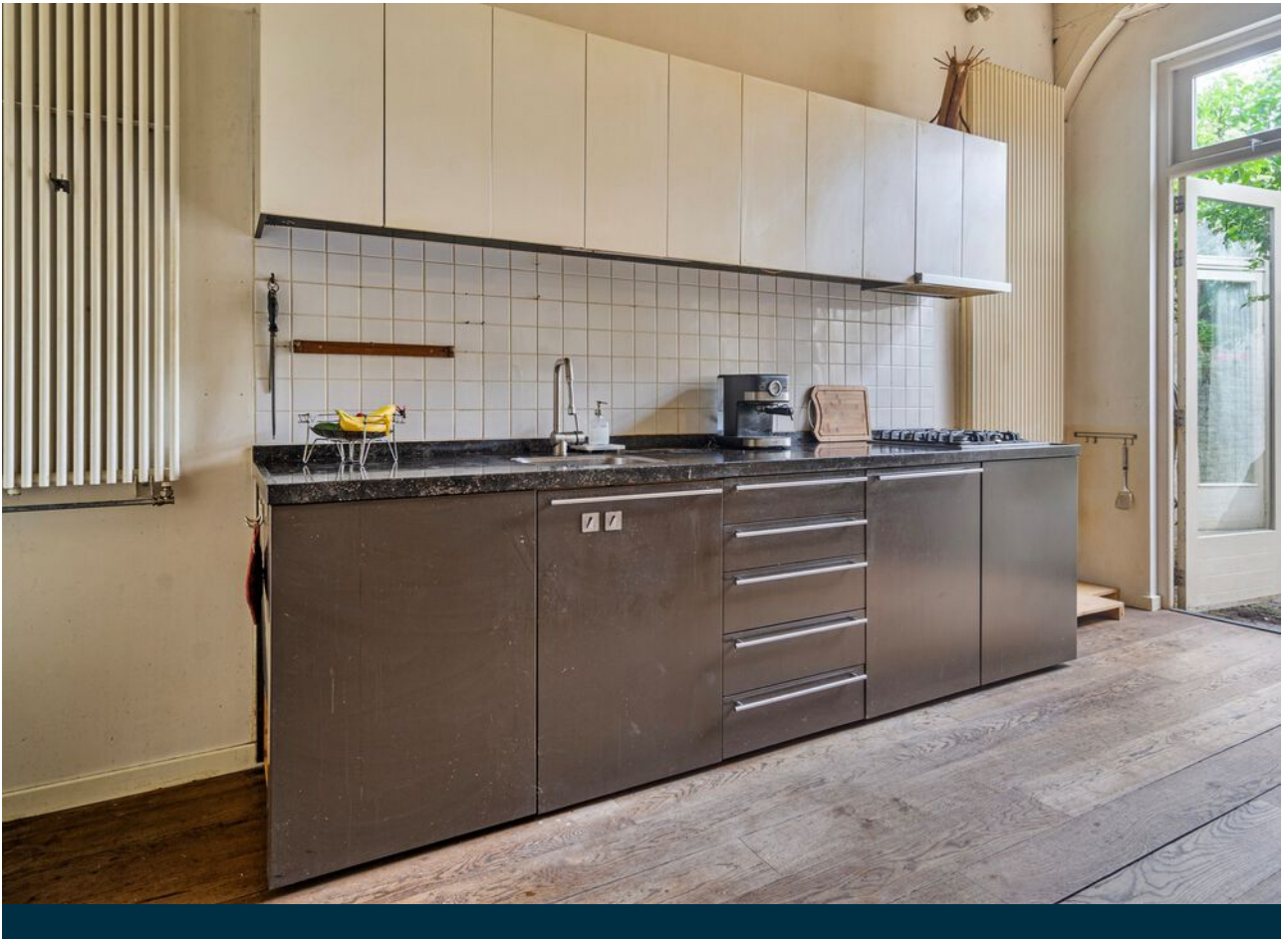




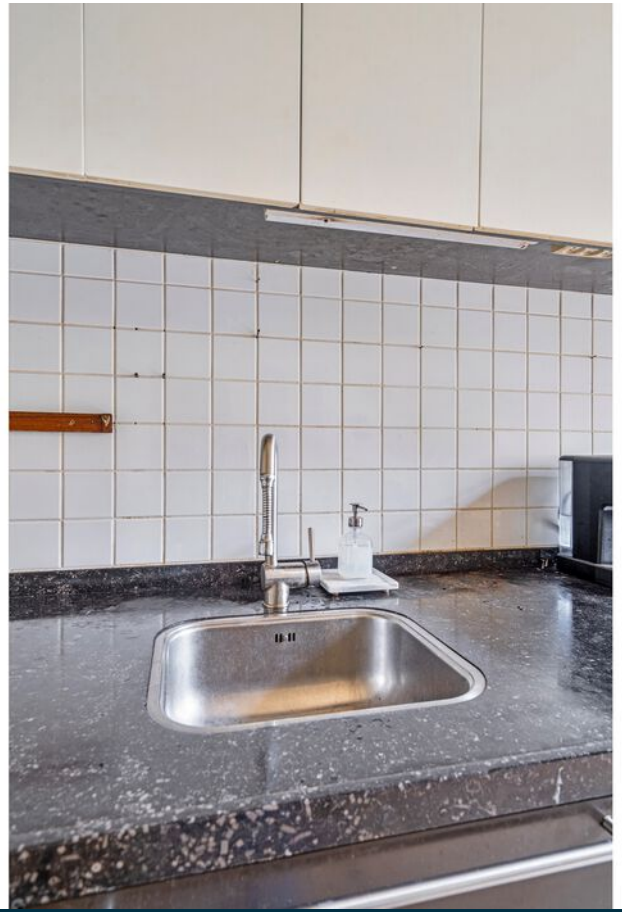








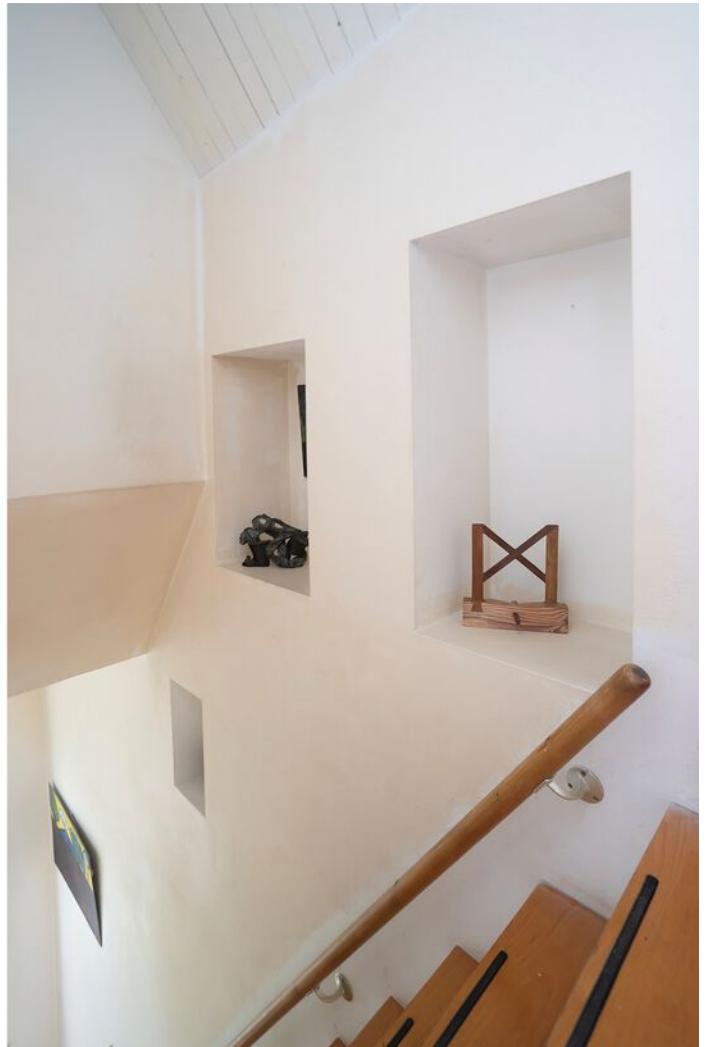
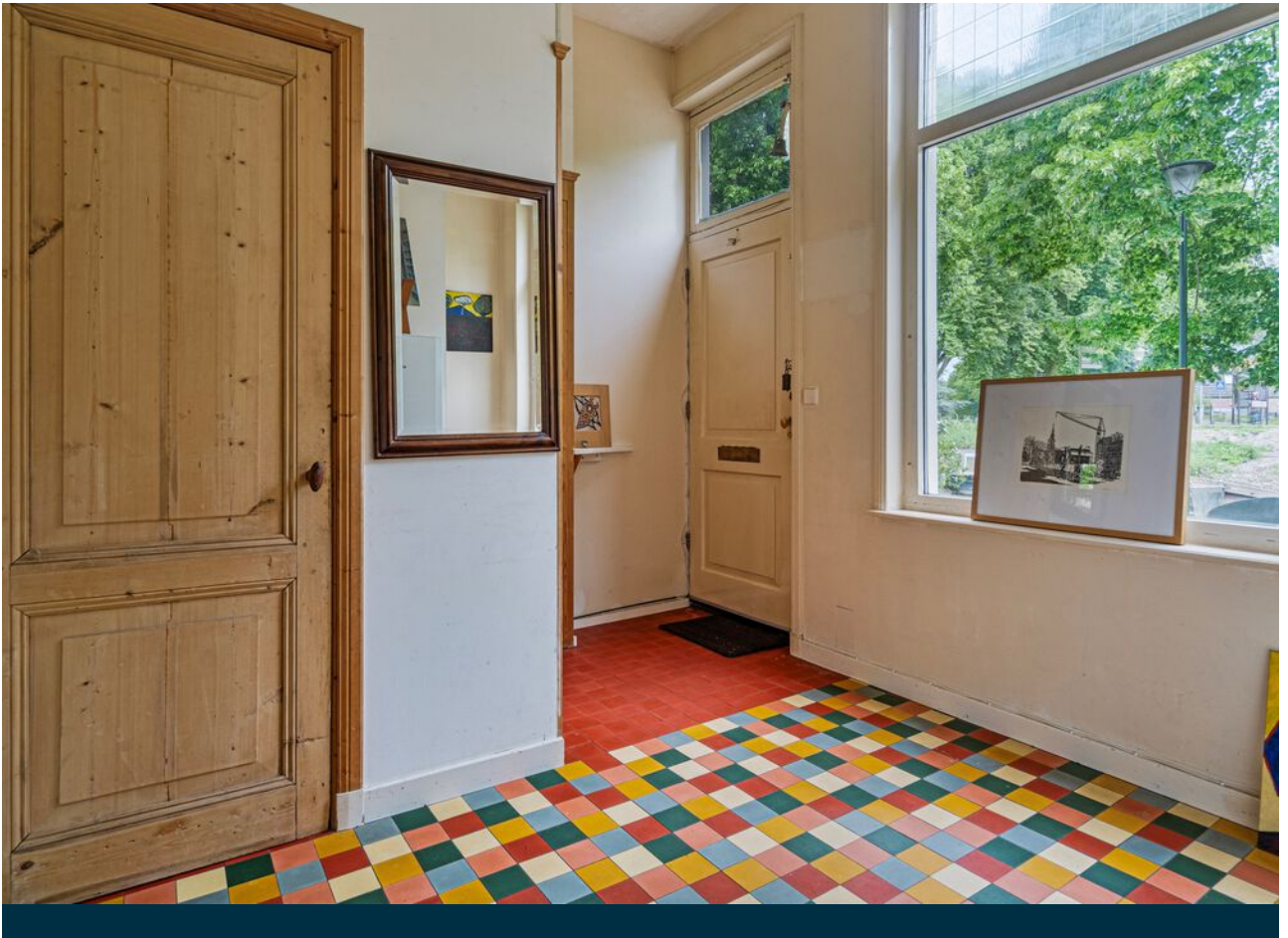




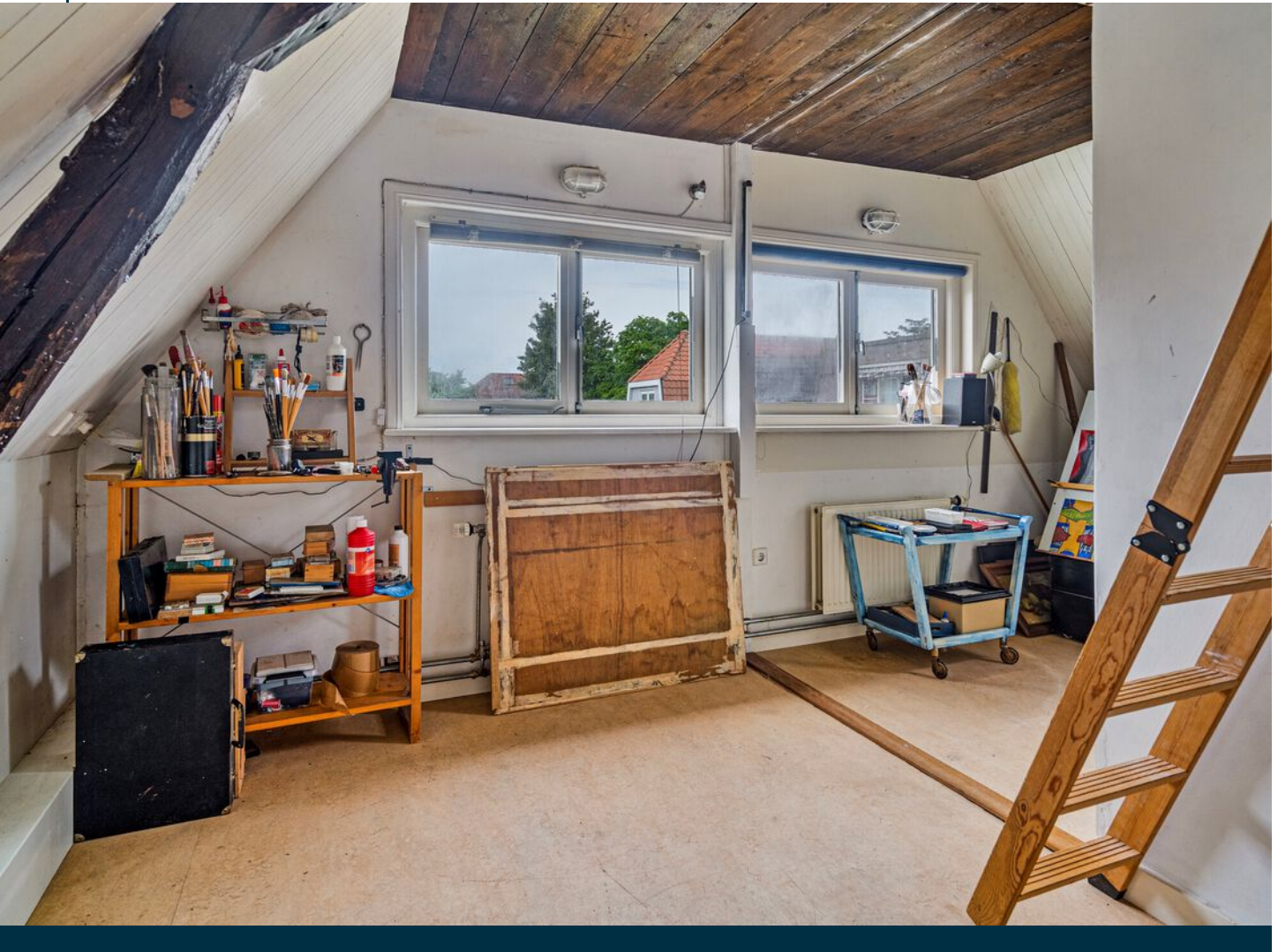








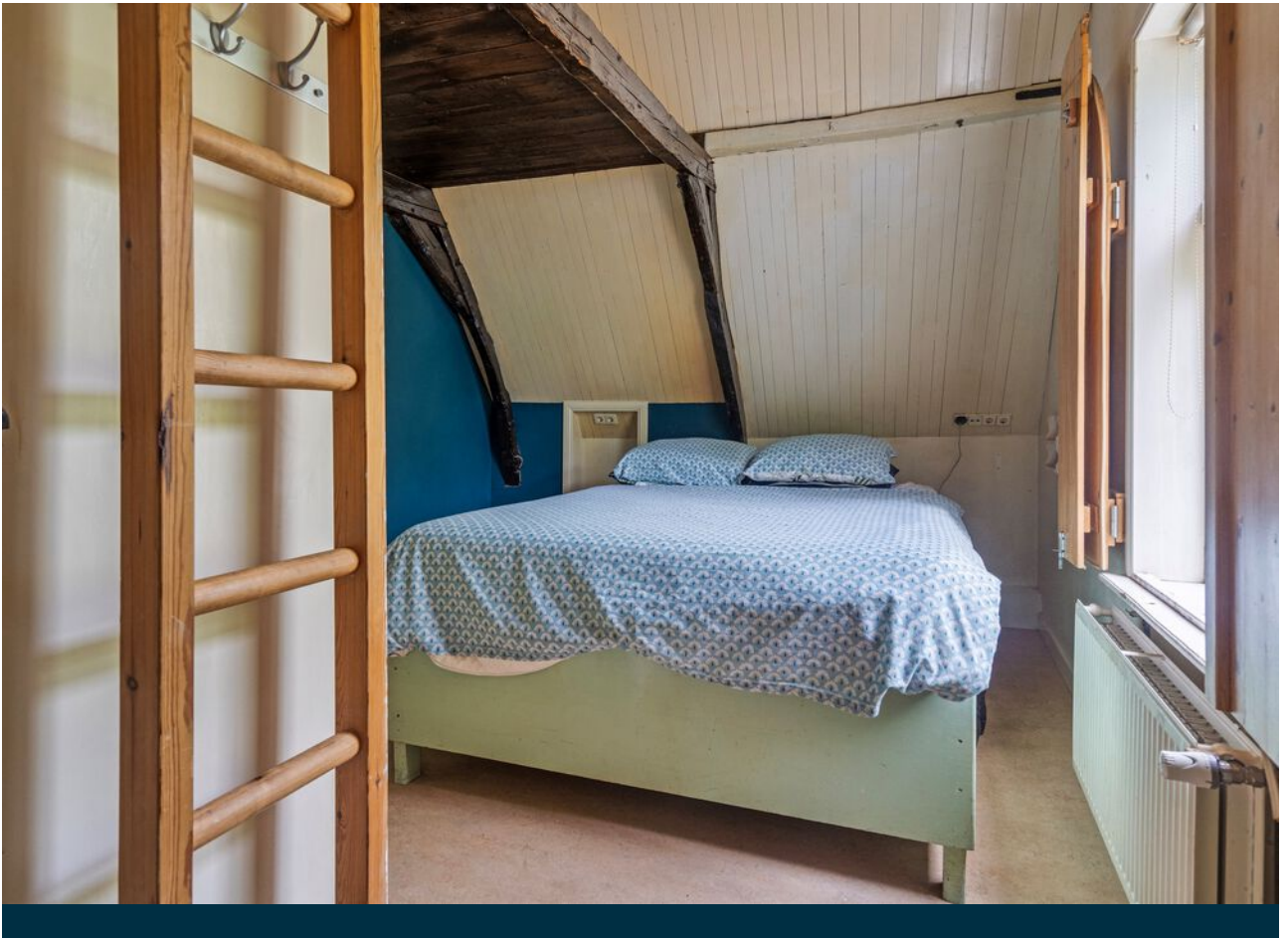




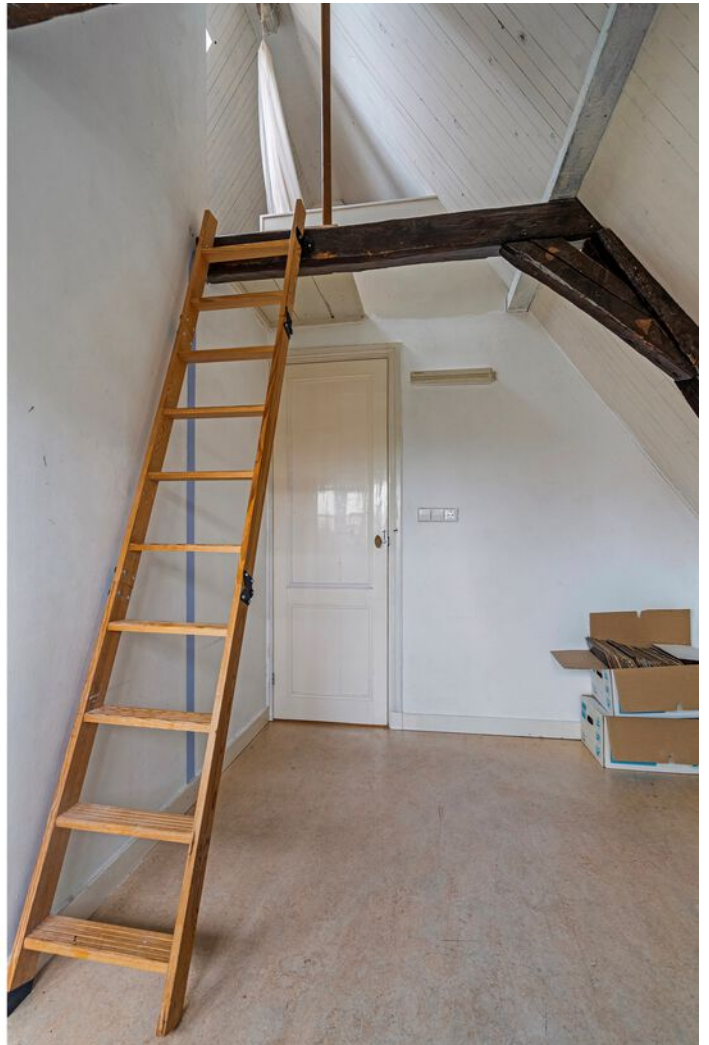
















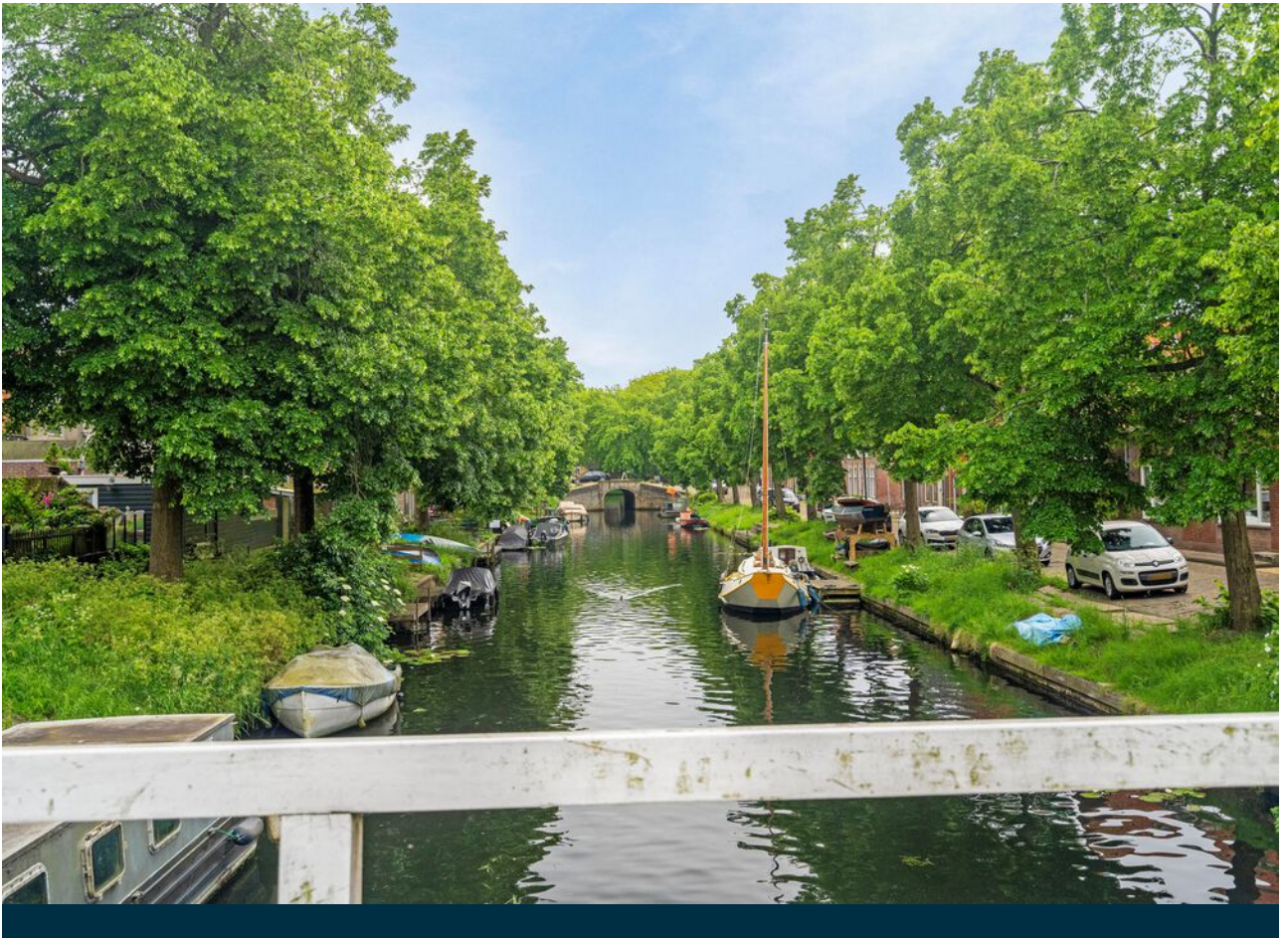








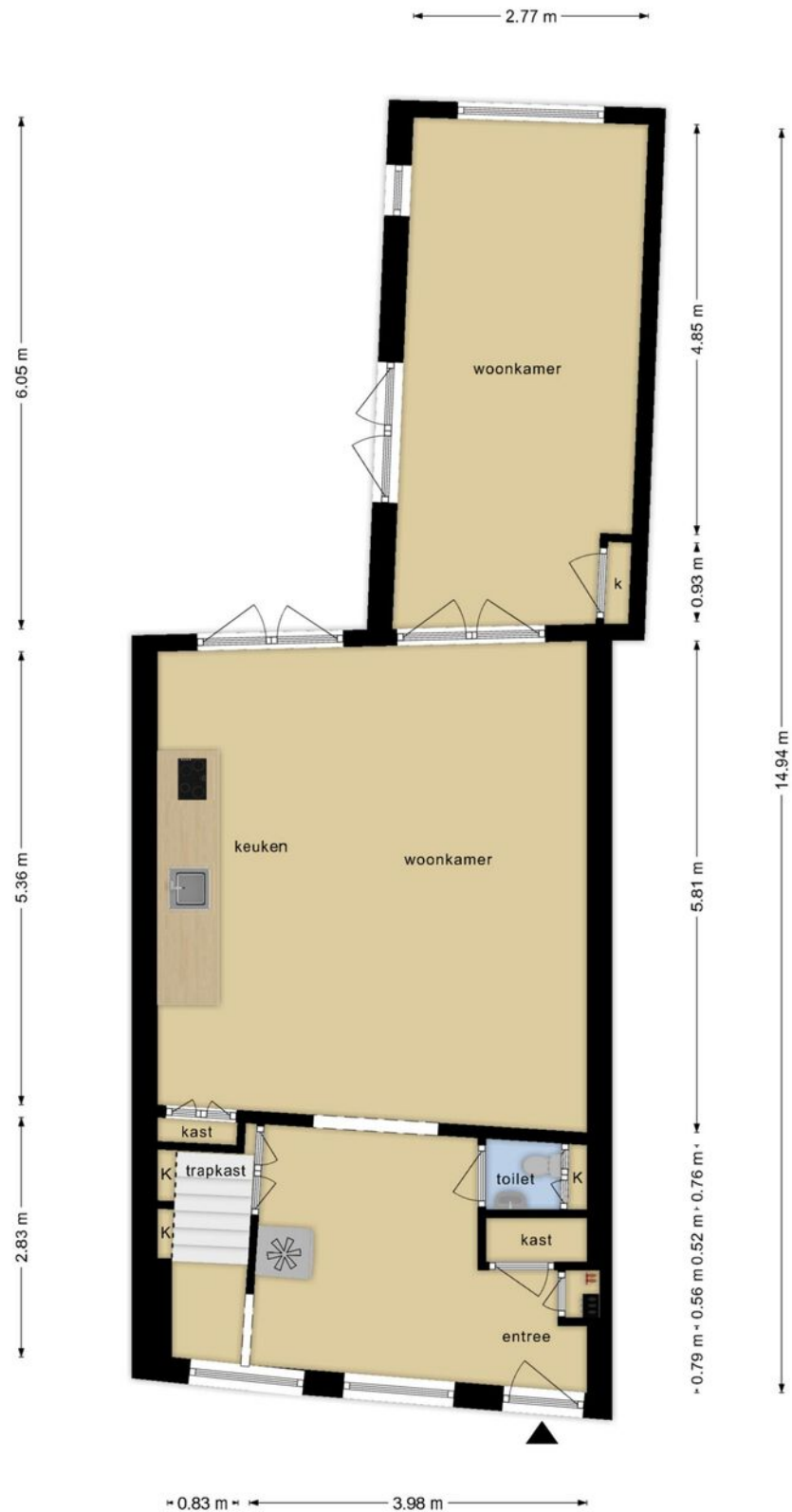








# Begane grond

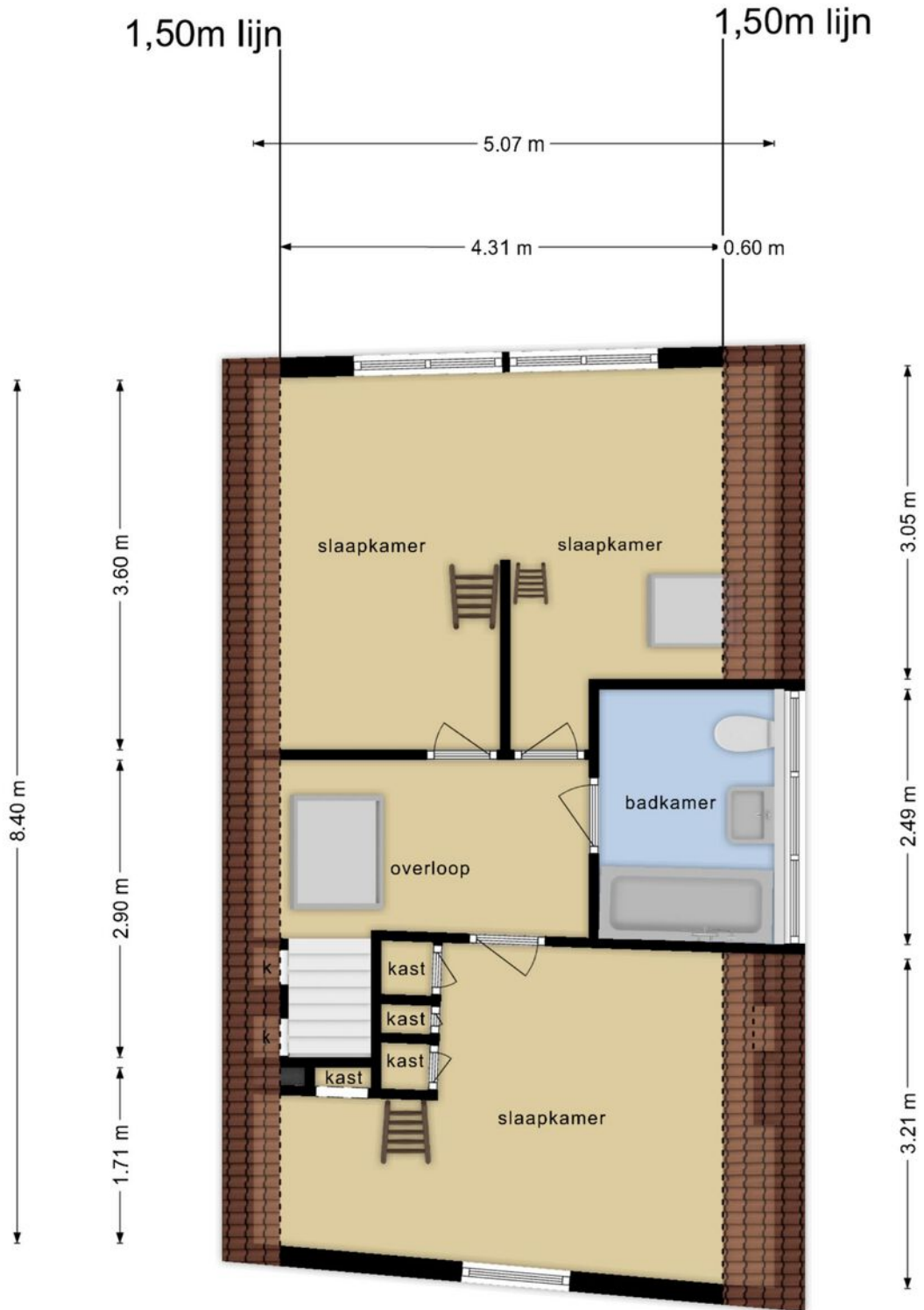


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





# 1e verdieping

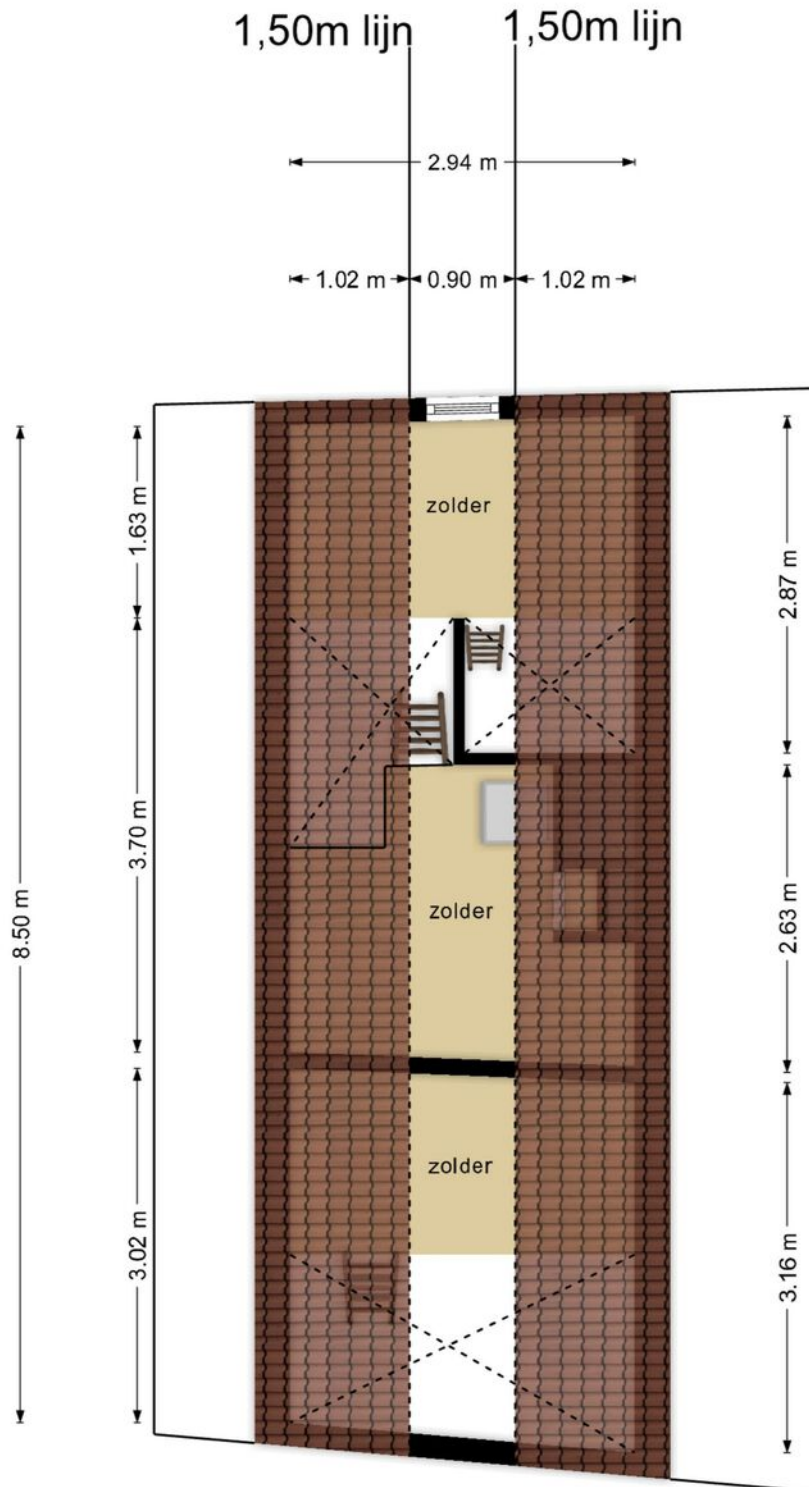


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





## 2e verdieping

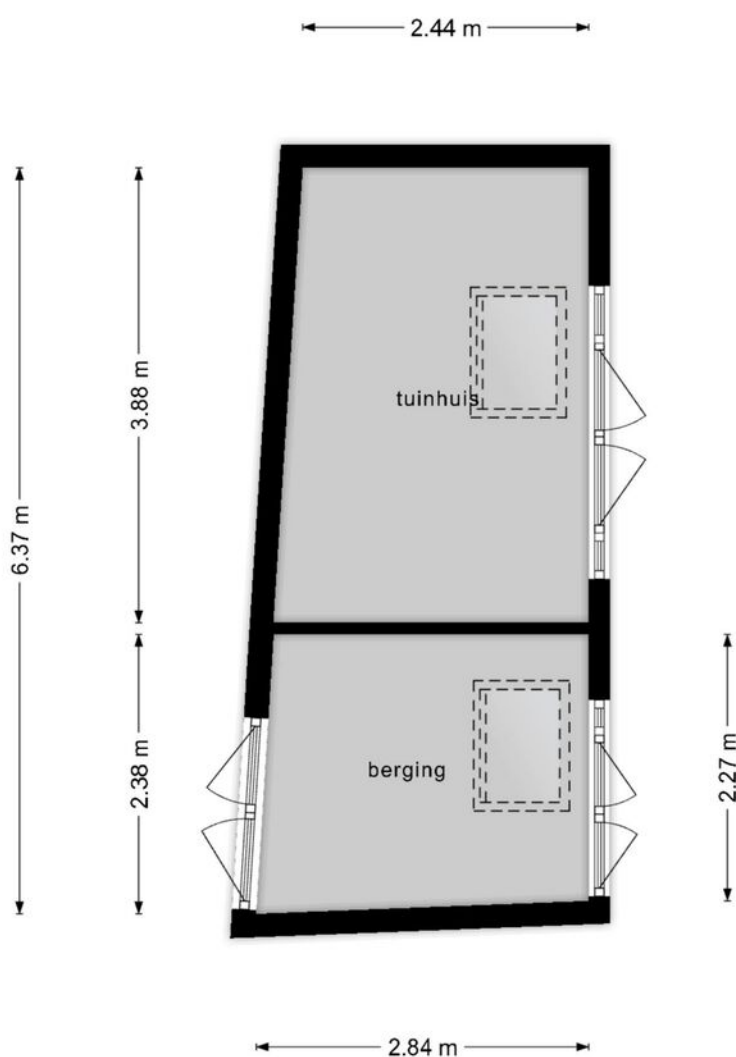


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



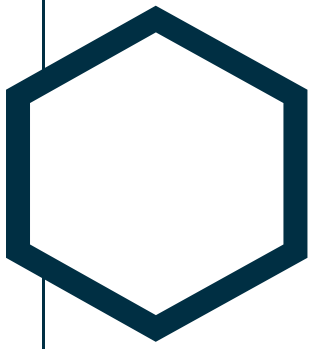


# Tuinhuis/berging



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





# Afdak

0.86 m



0.58 m

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





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: OudeGracht27 Enkhuizen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Enkhuizen	
	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 155	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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	1910
Inhoud	376 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	100 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	17 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	5 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	159 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Enkhuizen, sectie D, nummer 155
<b>Indeling</b>	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
<b>Tuin</b>	
Type	Achtertuintuin
Lengte/Breedte	15 x 8 meter
Oriëntatie	West
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Energie label informatie</b>	
CV ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24A CW4
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Energie label	D, geldig tot 16 april 2025, registratienummer 758220911
Beschermde stadsgezicht	Ja



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

