



ONDER DE PANNE
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij

Vraagprijs
€ 500.000,- k.k.

Hauwert 73 Hauwert

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



Beschrijving

Halverwege de verbouwing
verliefd op een ander (huis)

Deze prachtig en vrij gelegen
sfeervolle woning ligt aan het
dorpslint van Hauwert. Het
weidse uitzicht over de
landerijen is beslist uniek te
noemen. Mooi perceel van 415
m2 met aan twee zijden een
sloot. Halverwege de
verbouwing werden deze
eigenaren onverwacht verliefd
op een andere woning. Maar, de
uitbouw aan de achterzijde is
prachtig verbouwd en klaar. Hier
vindt u een moderne bijkeuken,
toilettruimte, achterentree met
garderobe en berging op de

begane grond, en een
slaapkamer en badkamer op de
eerste verdieping. In de originele
woning vindt u op deze
verdieping nog eens twee
slaapkamers en op de begane
grond de woonkamer met erker,
kelder, de keuken en de
voorentree van de woning. Aan u
de keuze of u de originele
woning nog moderniseert, of
niet.

Over Hauwert: het lintdorp heeft
een basisschool en een
voetbalvereniging. Het is enkele
minuten rijden naar het
winkelcentrum in Zwaagdijk-
Oost en u rijdt binnen 10
minuten op de A7 richting
Amsterdam.

INDELING VAN DE ORIGINELE WONING

Begane grond

Via de voorentree (die eigenlijk nooit wordt gebruikt) komt u in de hal met garderobe, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

Goede sfeer in deze woonkamer! Geweldige erker met hoge ramen, het balkenplafond in het zicht, houten vloerdelen, schuifpui naar de zijtuin en vanaf de eettafel 'beautiful' uitzicht over de landerijen.

Half open keuken met kelder

De in een U-vorm opgestelde grote, half open keuken in landelijke stijl heeft een granieten aanrechtblad met dubbele spoelbak, apothekerskast en een carrouselkast. Inbouwapparatuur: vijf pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. De twee ramen aan de voorzijde en zijkant zorgen voor een fijne lichtinval. De kelder is prima te gebruiken als provisieruimte en is 2,77 x 1,68 meter groot.

Eerste verdieping

De eerste verdieping (van de originele woning) heeft twee slaapkamers en een overloop met dakkapel. De slaapkamer aan de voorzijde bestrijkt de gehele breedte van de woning, de tweede slaapkamer is een maatje kleiner.

INDELING VAN DE VOLLEDIG VERNIEUWDE UITBOUW

Begane grond

Via de achterentree komt u in de hal met prachtige garderoberuimte met inbouwspots.

Bijkeuken en toiletruimte

De luxe bijkeuken heeft hoogglans witte wandtegels totaan het plafond en plavuizen met houtprint op de vloer, is voorzien van een keukenblok met granieten werkblad en spoelbak, kastruimte en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier is de toegang tot de grote toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Beide ruimtes, en ook de achterentree, worden verwarmd middels vloerverwarming.

Inpandige berging

Via de andere deur in de hal loopt u de inpandige berging in. Aan de voorzijde ook te betreden via een loopdeur. Hier heeft u ruimschoots opbergmogelijkheden. Ook hier staat een keukenblok opgesteld met kastruimte. Verder is de ruimte verwarmd en is er elektra. De CV-ketel staat hier opgesteld. Deze is om te bouwen tot een toekomstbestendige hybride-ketel.

Badkamer met toilethoek

Op de eerste verdieping bevindt zich de supermoderne badkamer. Hier wilt u absoluut geen haast hebben! Want u kunt kiezen tussen het ligbad of de luxe inloopdouche (let u op de sjeke wandtegels) met hand- en regendouchekop. Aan de andere zijde van de wand is een toilethoek met wandcloset. En

gezellig samen tanden poetsen doet u bij de dubbele waskom die staan op een modern meubel met vier lades. Leuk is ook de moderne spiegelkast. Ook deze ruimte is gerieflijk voorzien van vloerverwarming en inbouwspots.

Slaapkamer

Dit deel van de woning heeft nog één riante slaapkamer met een raam aan de voor- en achterzijde van de woning. Knusser kunt u niet slapen!

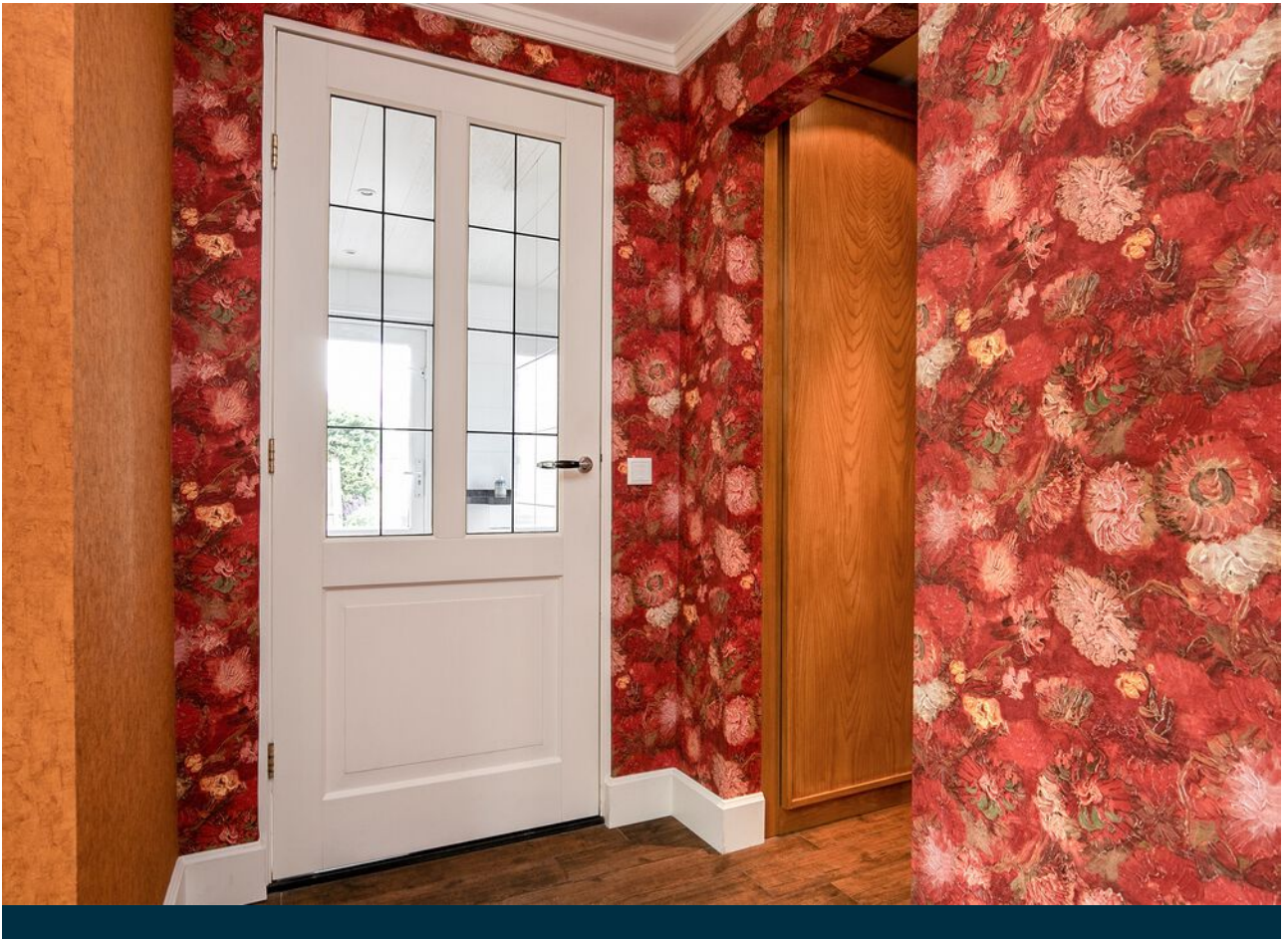
Tweede verdieping

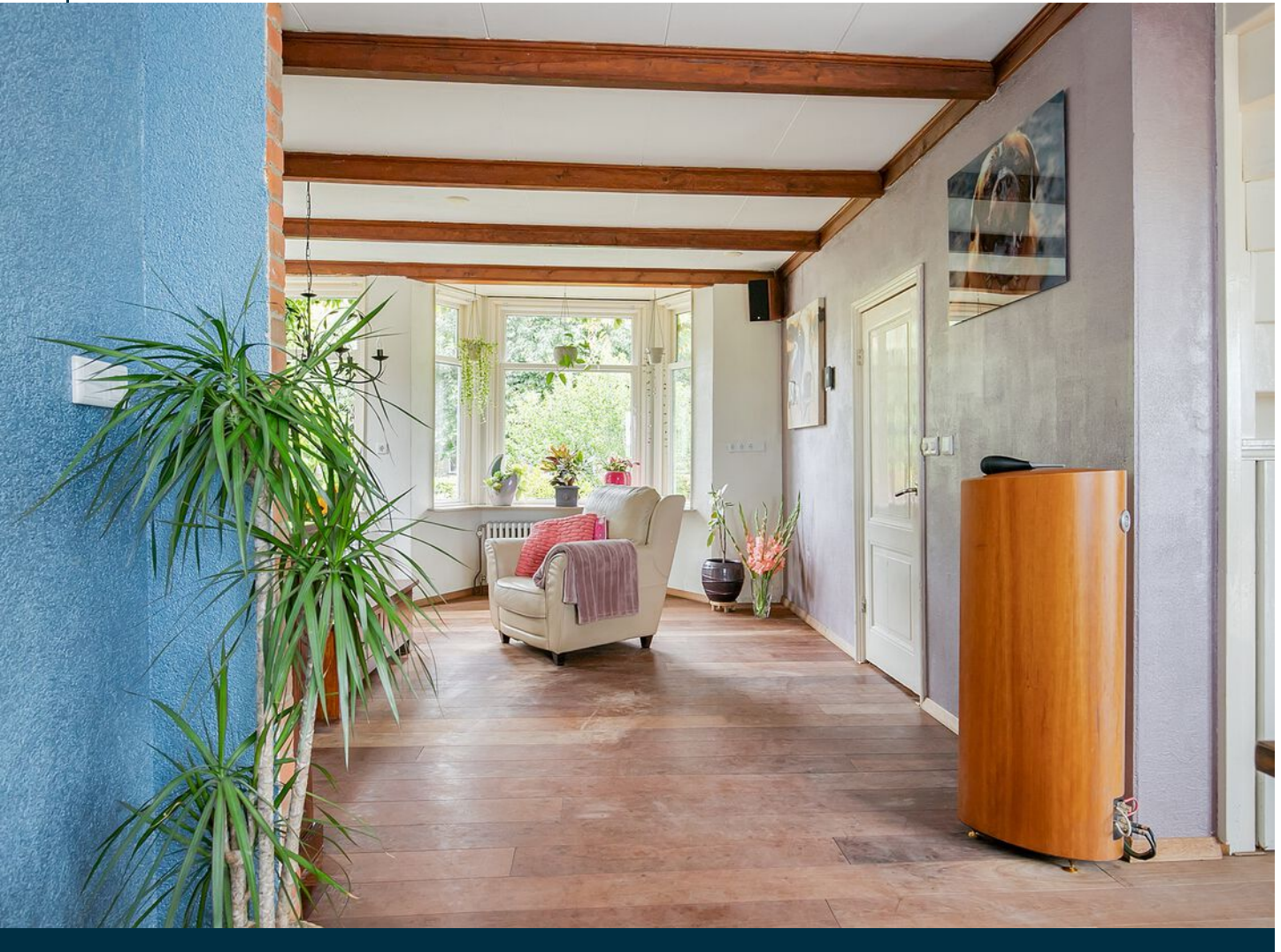
De ruime bergzolder is bereikbaar met een vlizotrap.

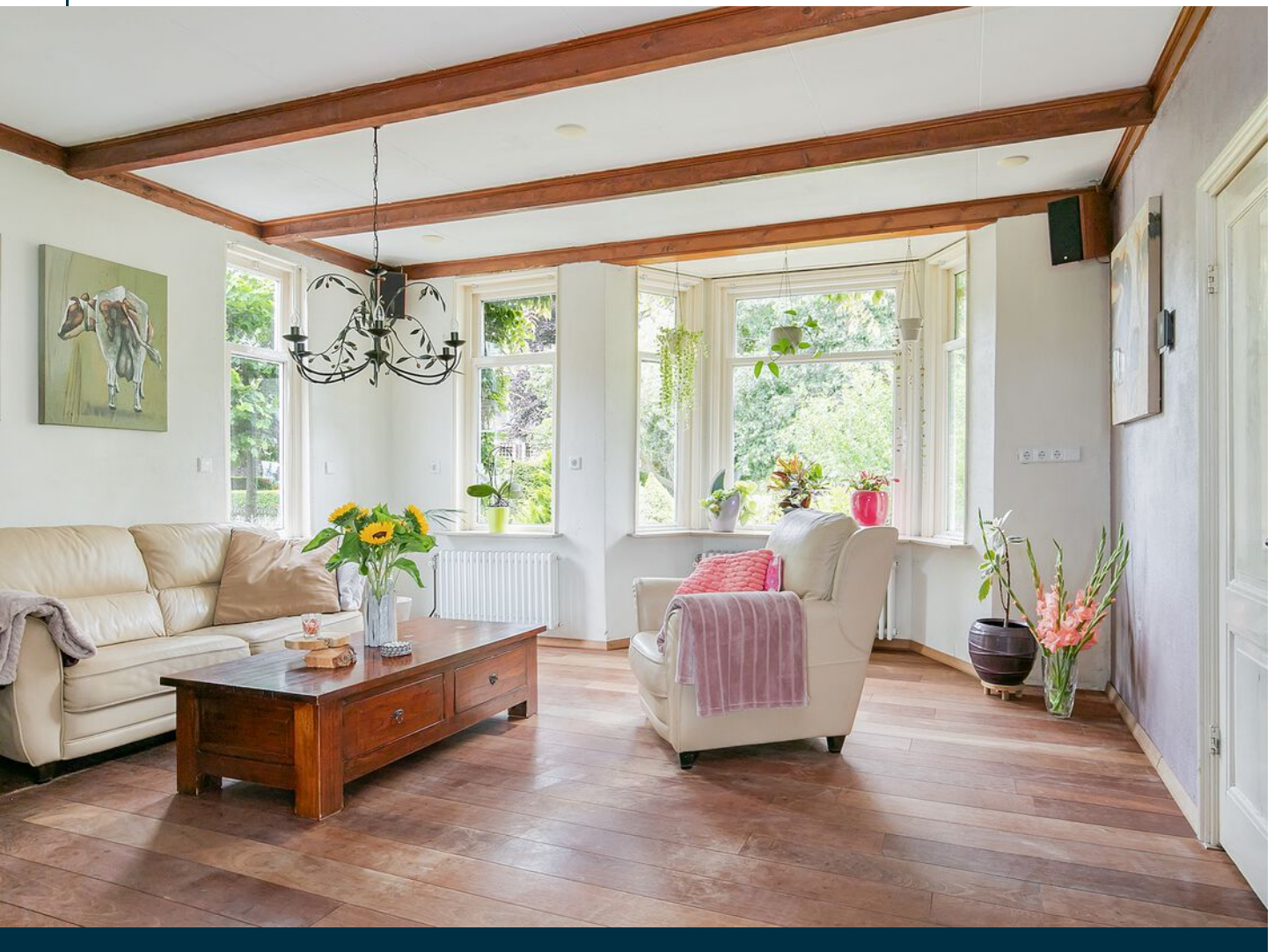
Tuin met buitenberging

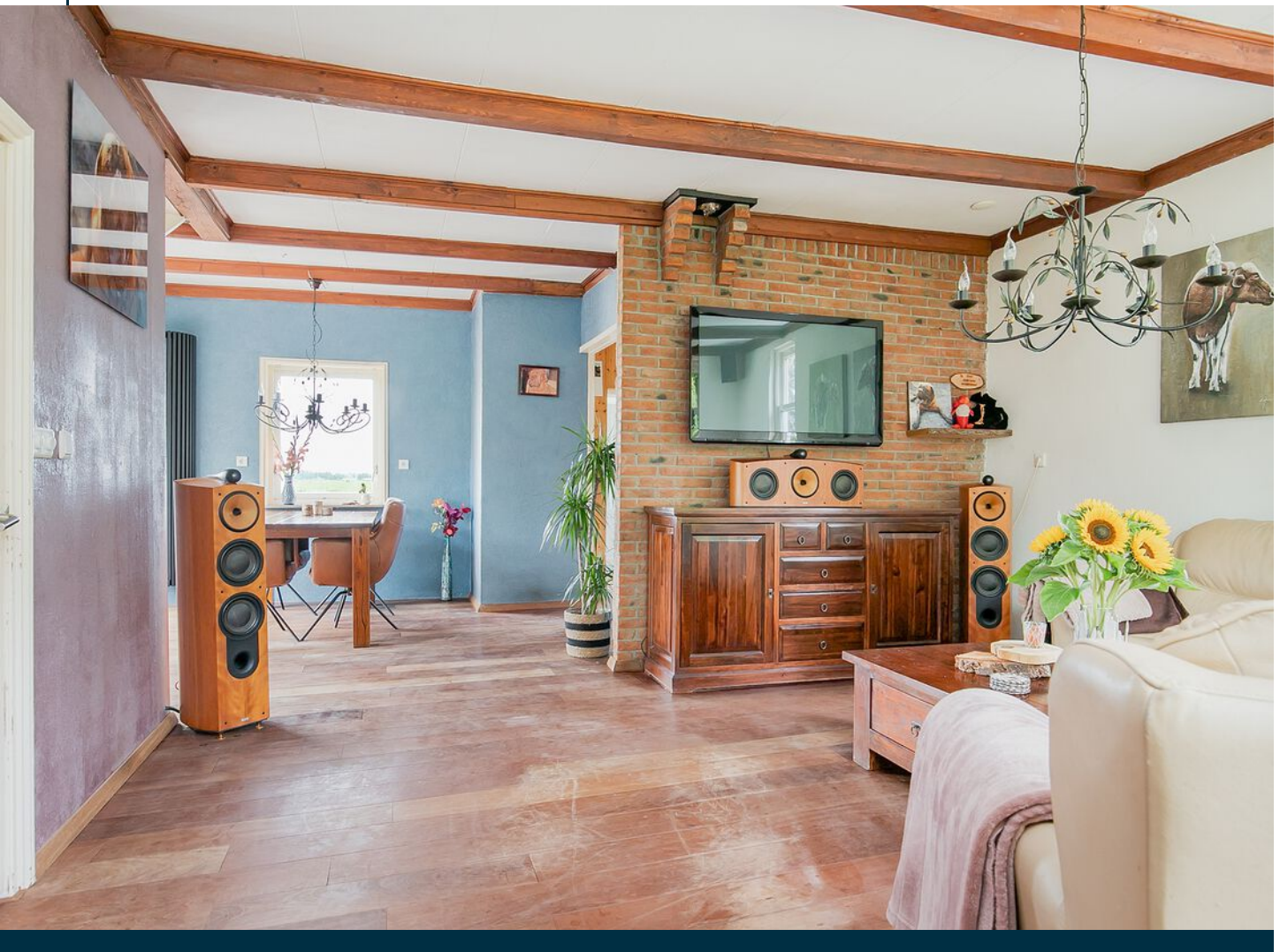
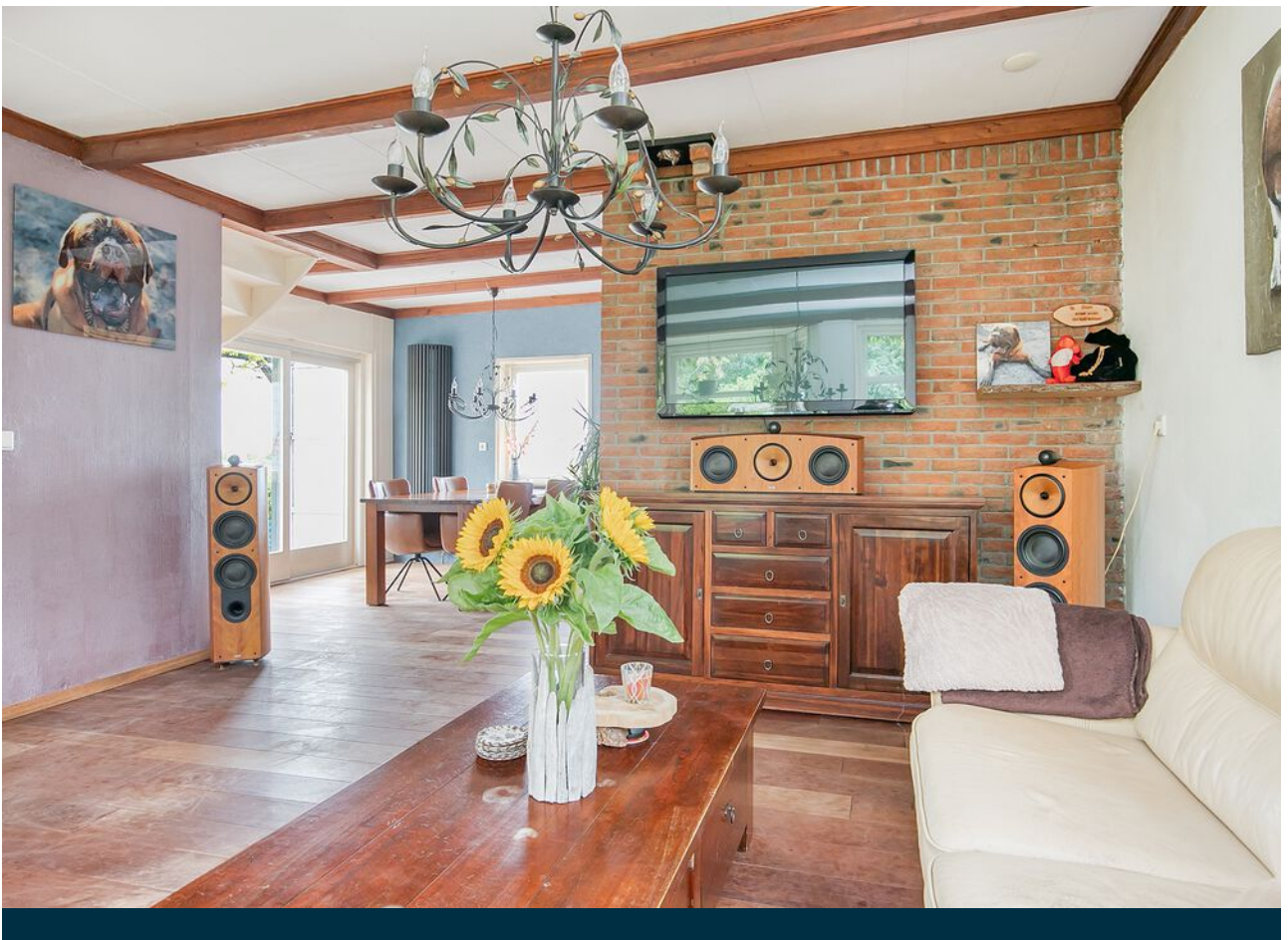
En dan 'last but not least' de geweldige buitenruimte! Wat zult u hier onthaasten met uitzicht op het oerhollandse weidelandschap. Schapen en koeien zijn regelmatig uw achterburen en ook tulpenvelden zullen in menig voorjaar niet ontbreken. De beschoeiing langs de achterzijde van het perceel is vernieuwd, langs de zijkant van het perceel moet dit nog gebeuren. Grotendeels is de achter- en zijtuin voorzien van sierbestrating, verder aangekleed met een klein stukje gras. In uw loungeset zult u hier menig uurtje slijten, dat is wel zeker! Op de hoek van het perceel staat nog een extra buitenberging.



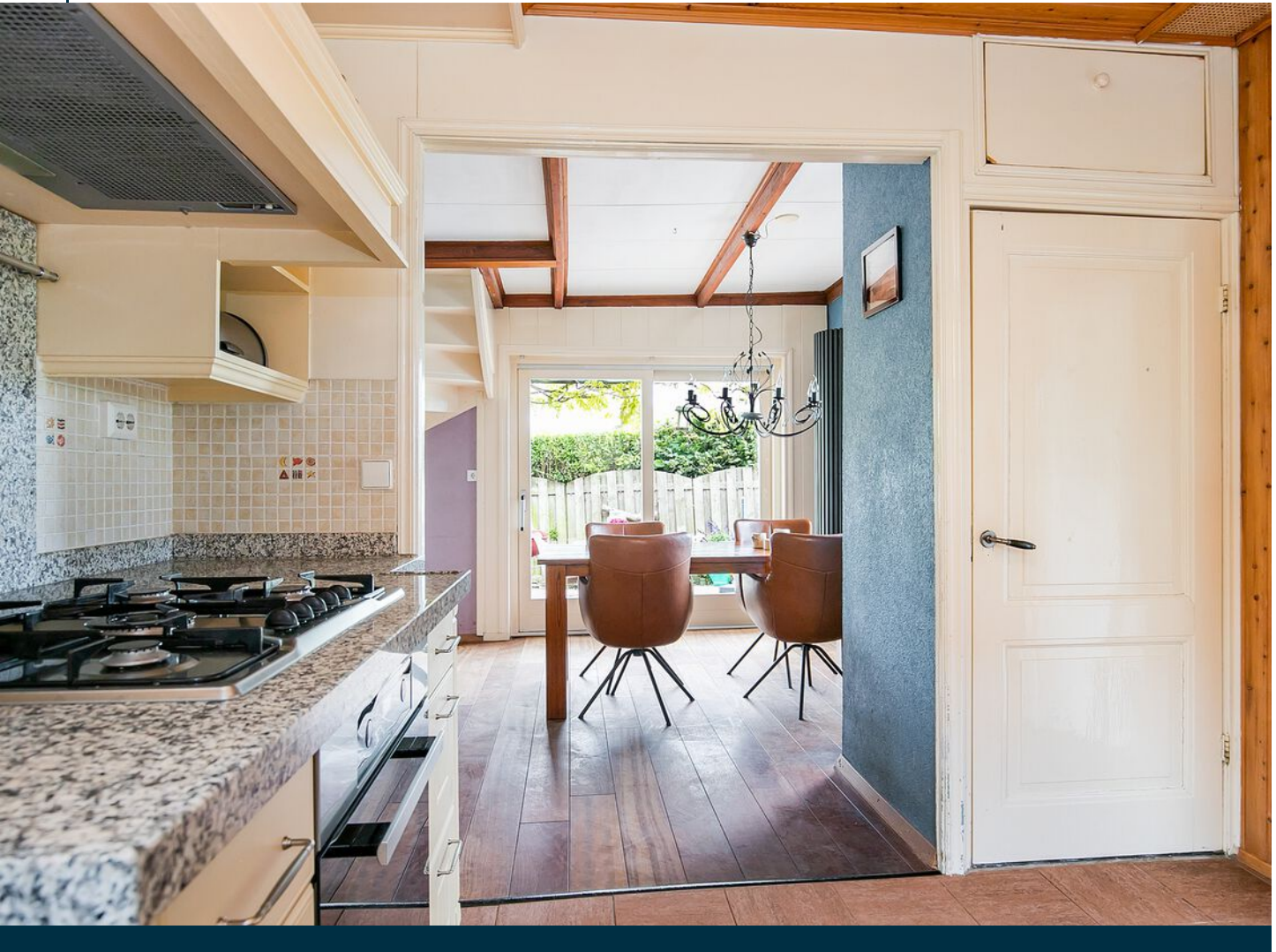




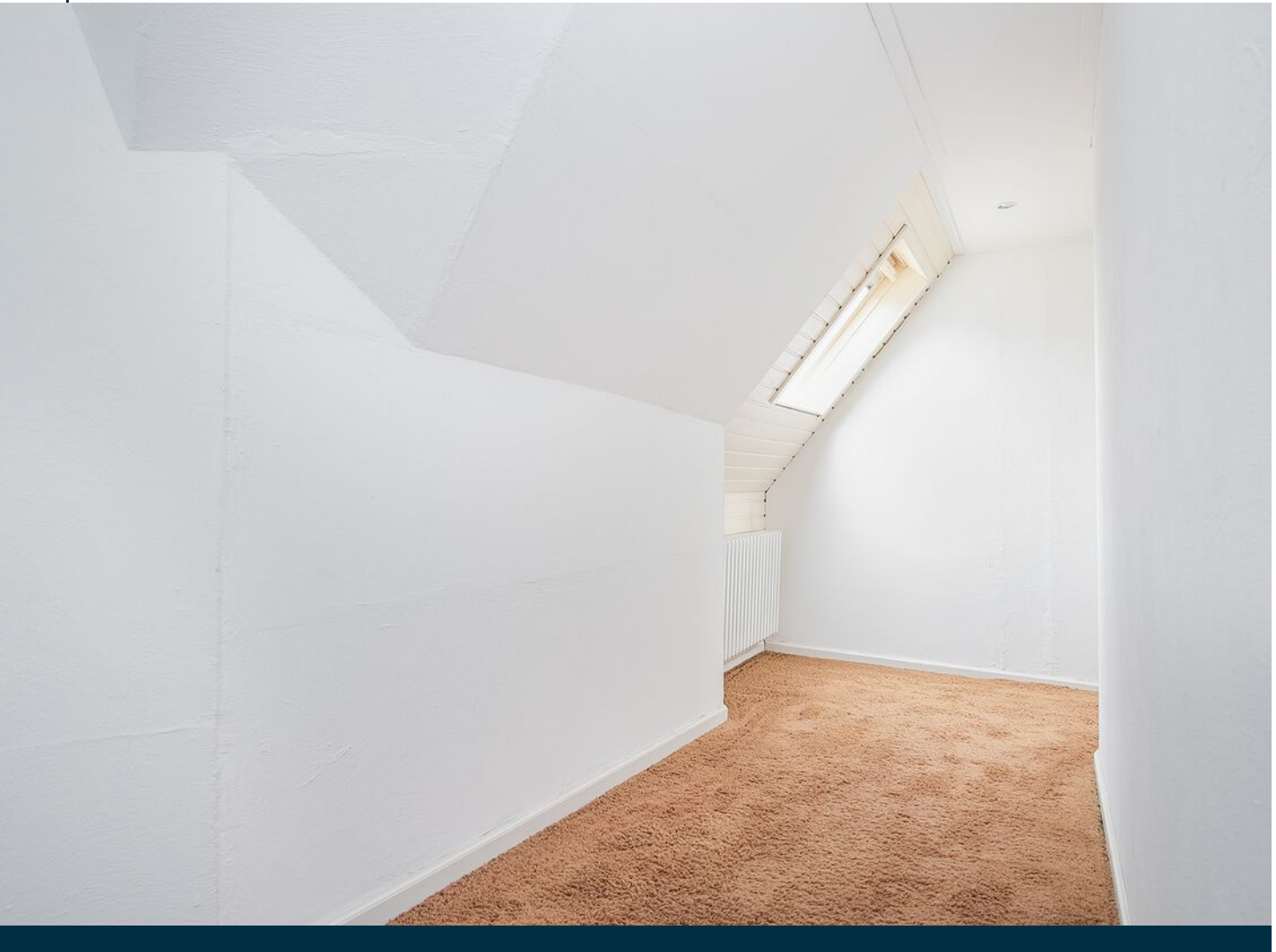
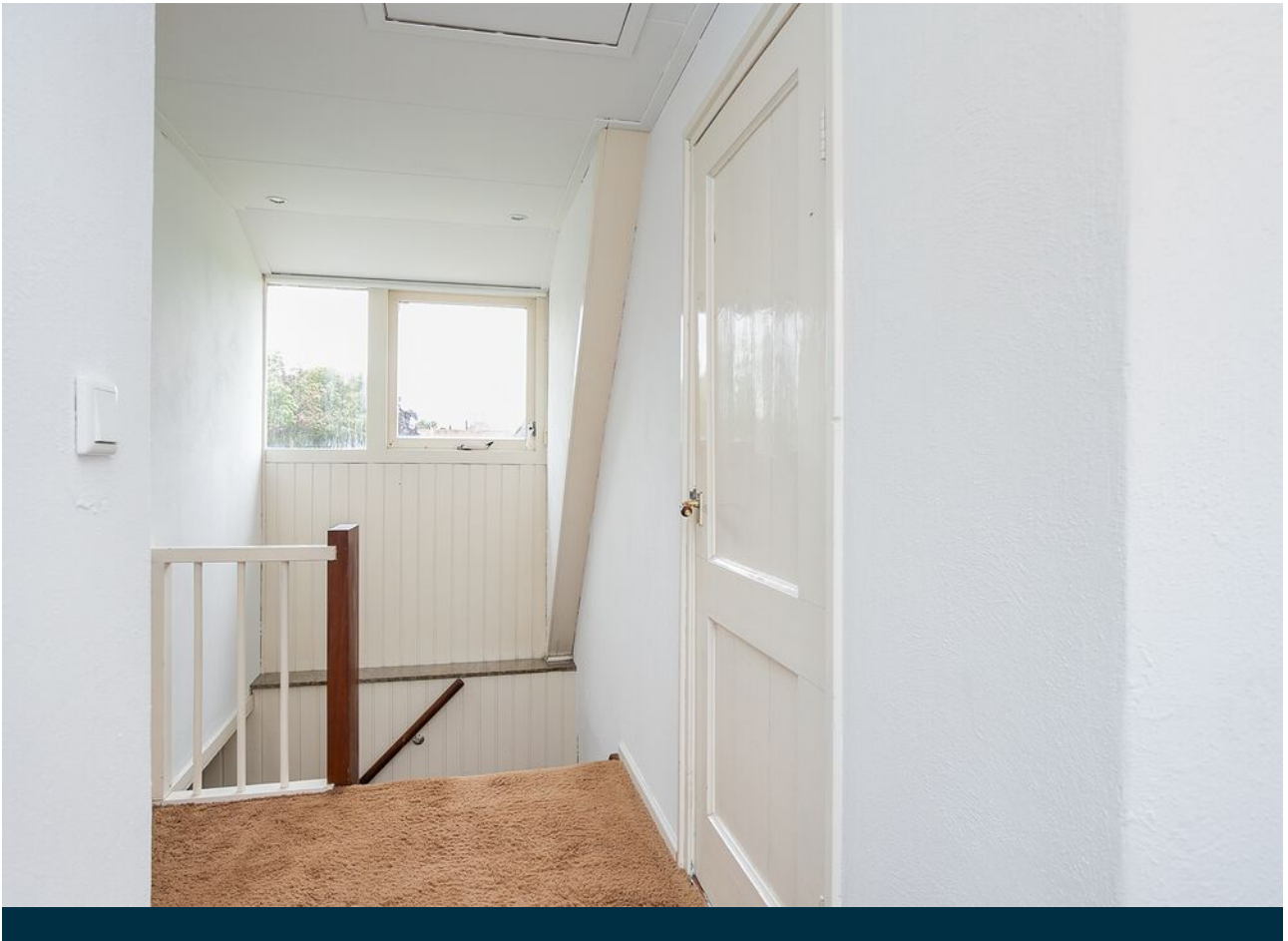


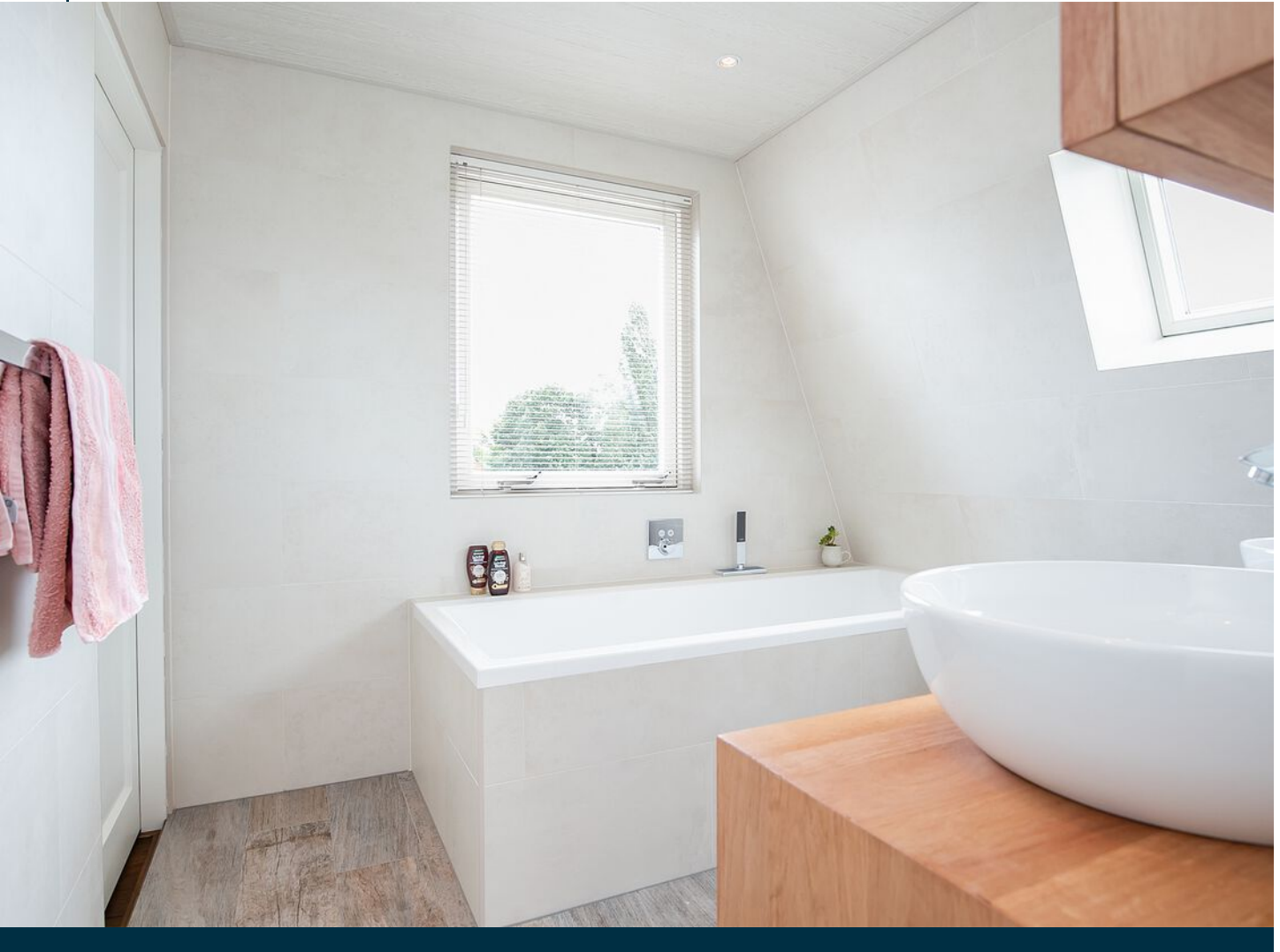
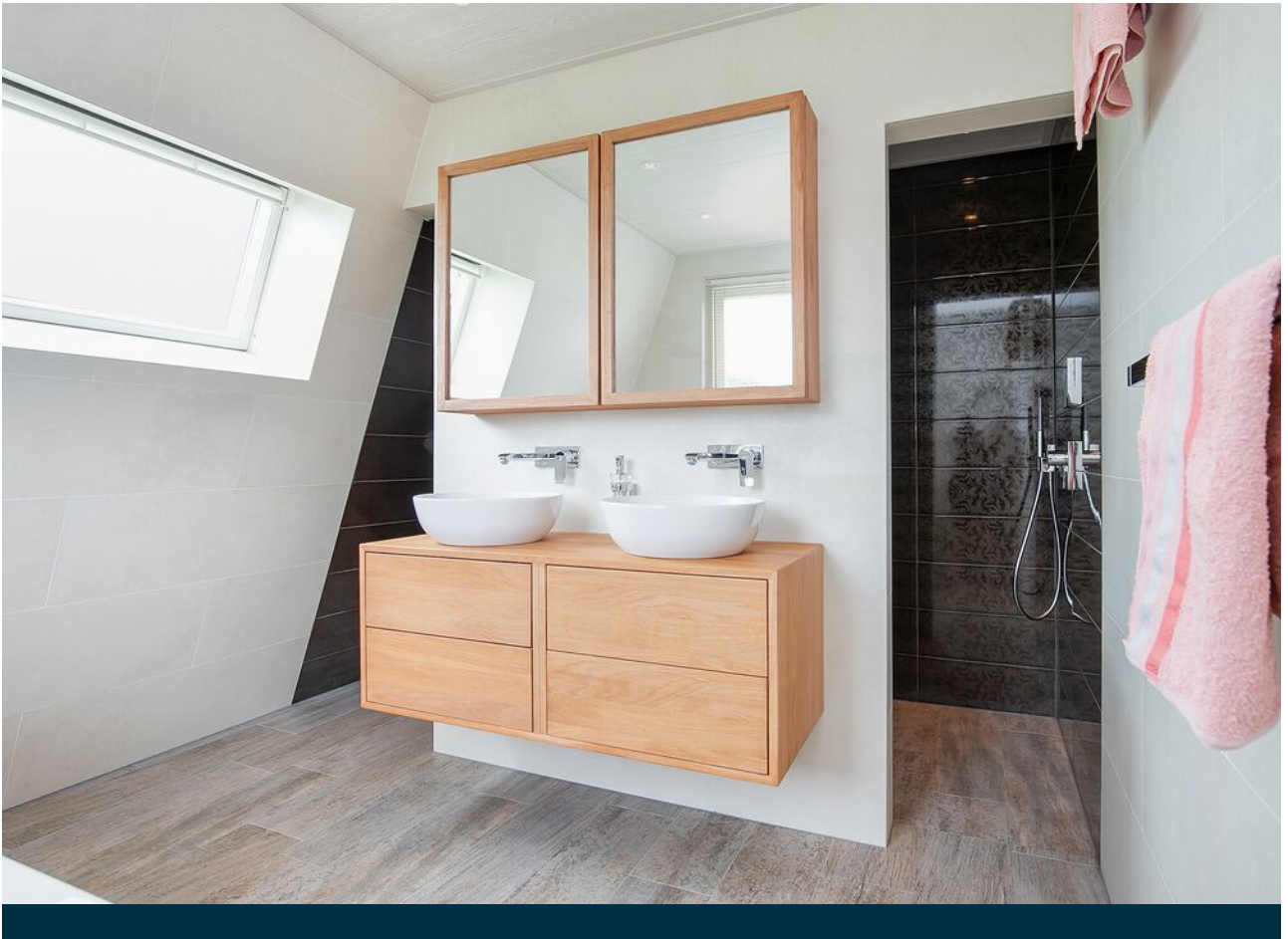




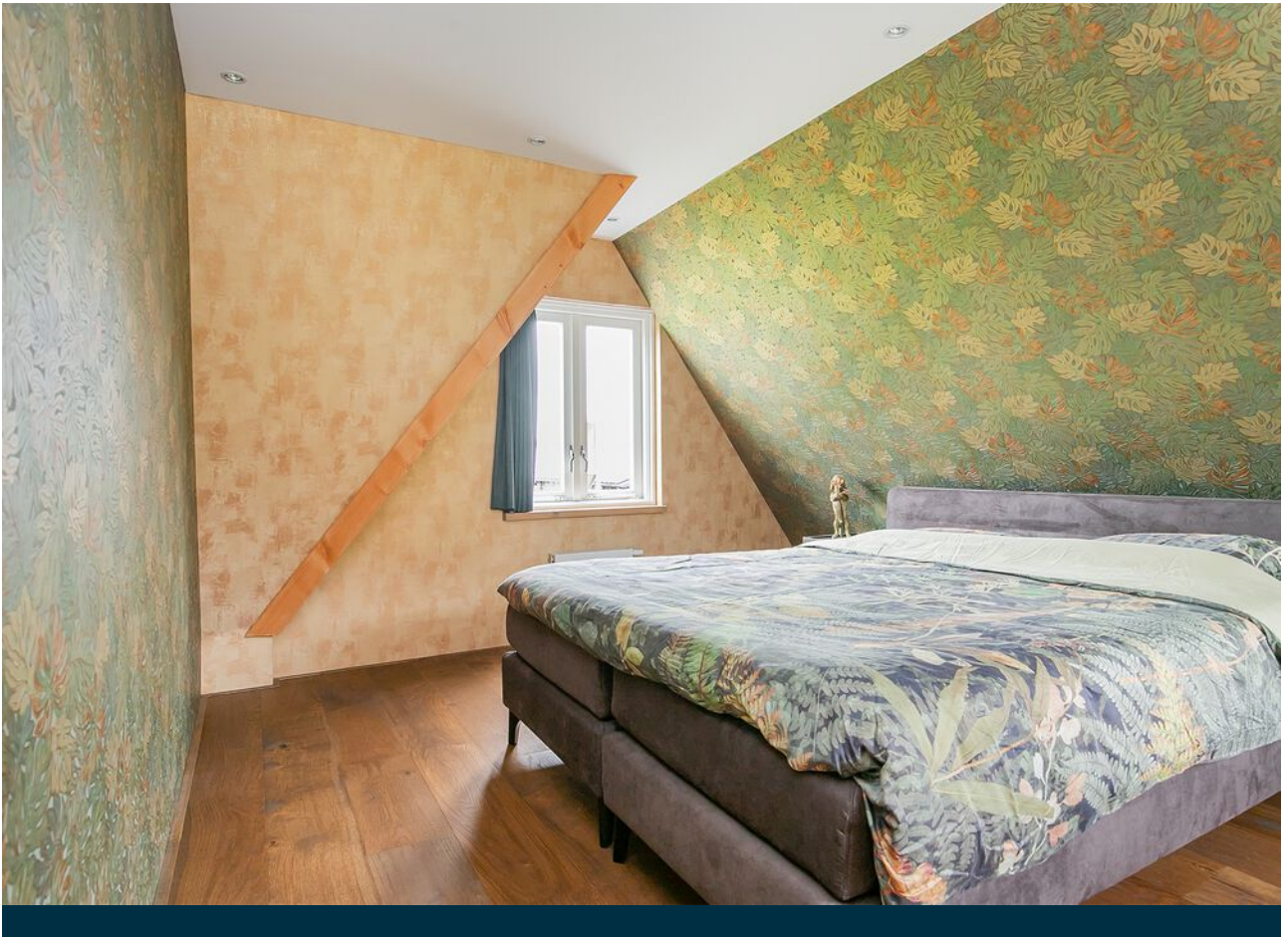


















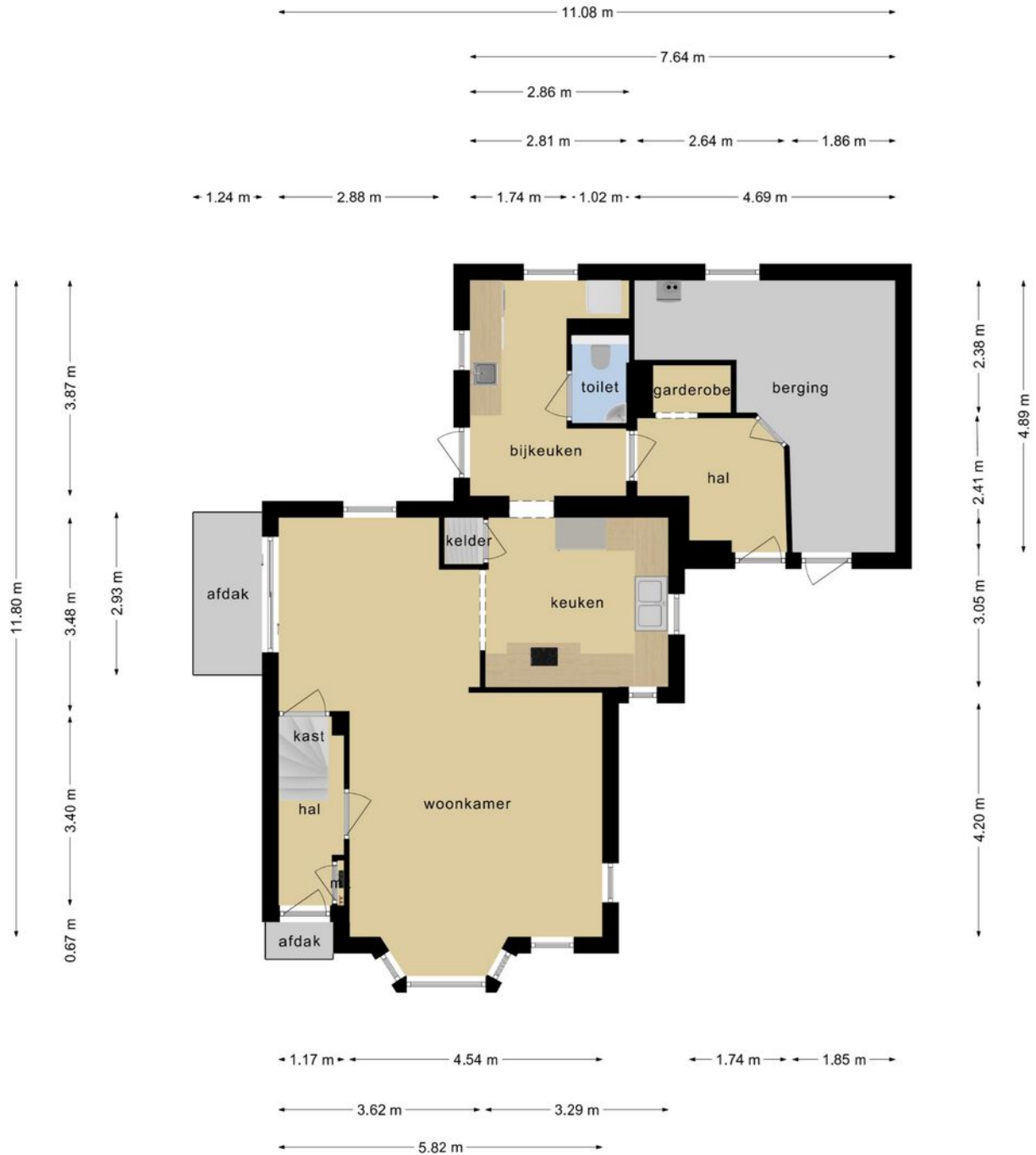








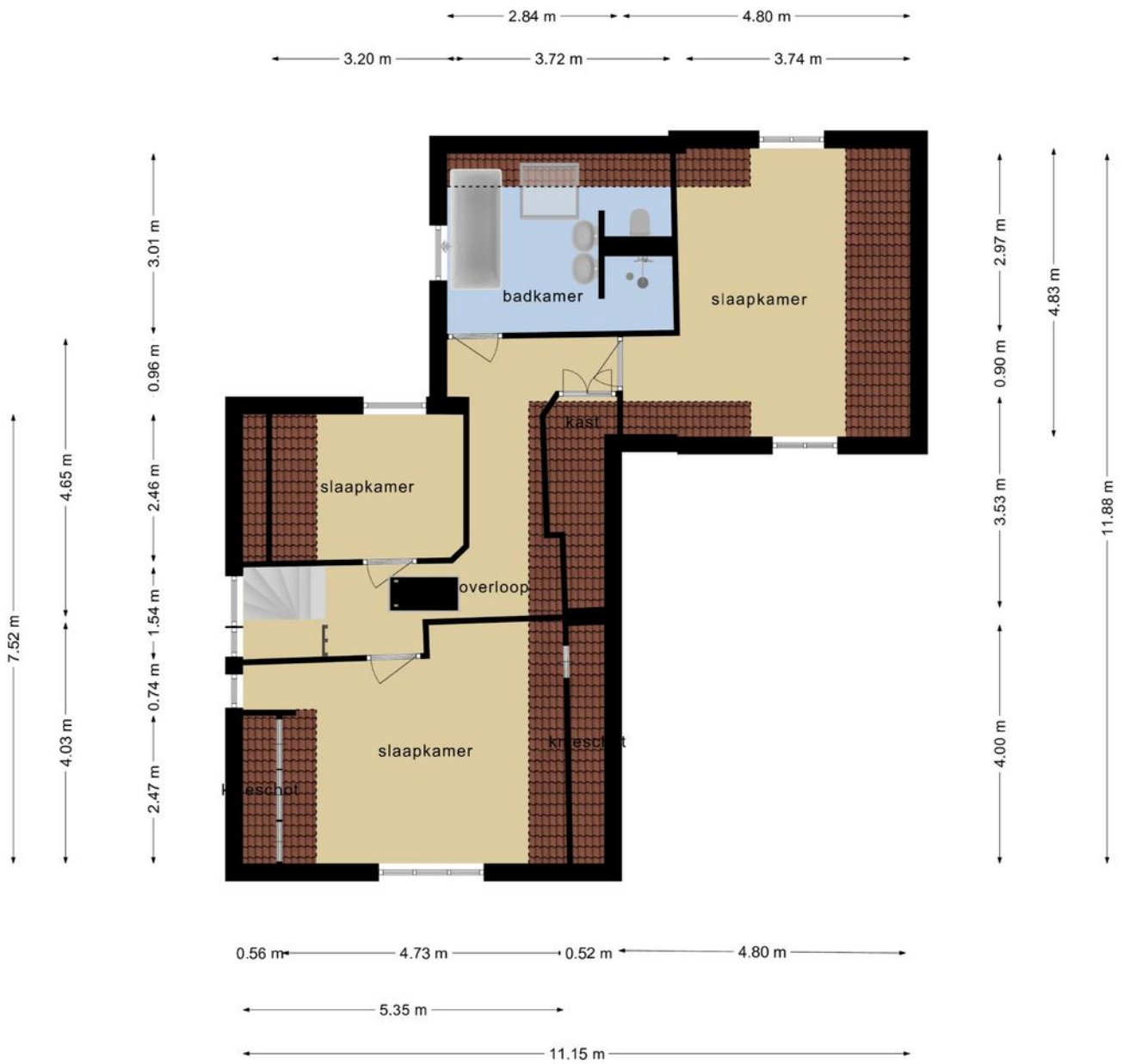
Begane grond



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



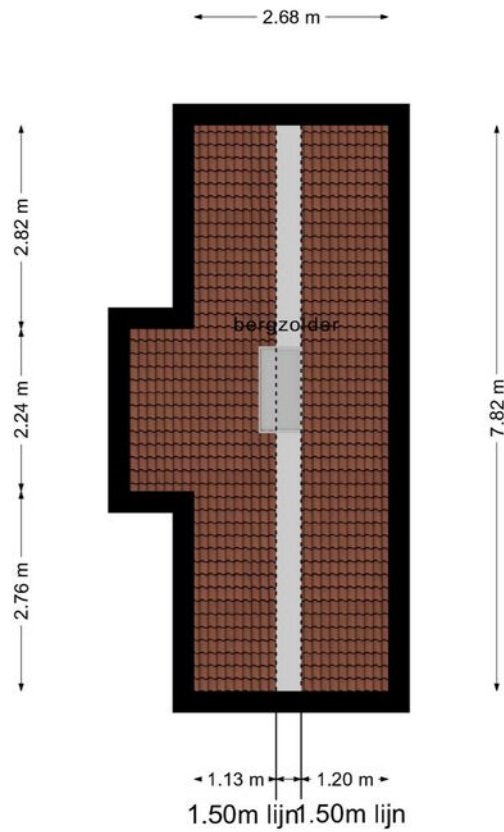
1e verdieping



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



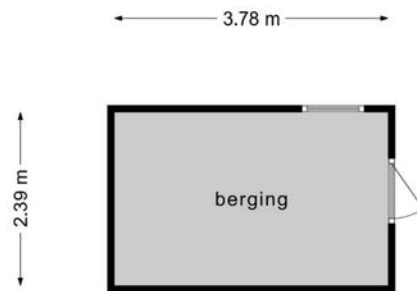
2e verdieping



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



Berging

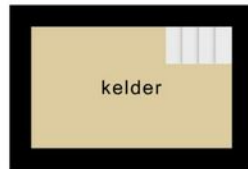


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Kelder

← 2.77 m →



↑ 1.68 m ↓

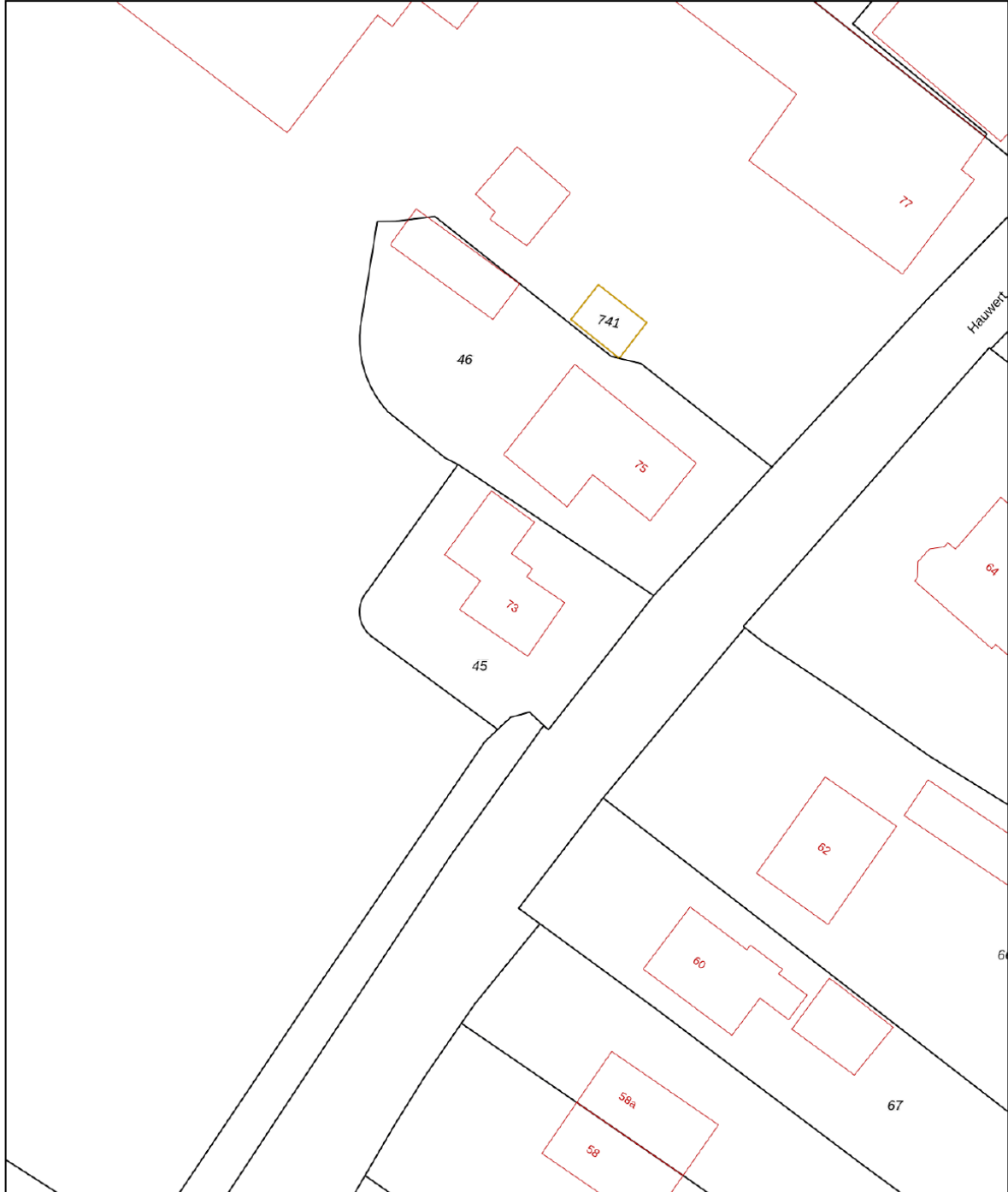
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hauwert 73 Hauwert



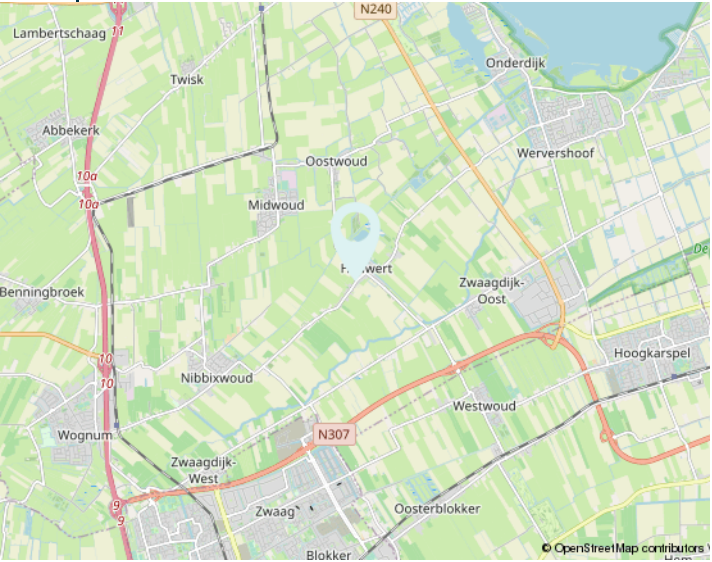
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland	
	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 45	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juni 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.

Locatie

op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Over te nemen	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenberging	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plantenbakken/meubilair	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenkraan	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Brievenbus (aan de weg)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(voor deur)bel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsloten en overige inbraakpreventie	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vliegenhorren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnrails *	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen *	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jaloezieën/lamellen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Gordijnen en rails in hoofdslaapkamer	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerbedekking/linoleum	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parketvloer/laminaatvloer/pvc-vloer	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CV met toebehoren	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenblok	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kookplaat	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap/schouw	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vrieskast	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inbouwverlichting/dimmers	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting (losse lampen) *	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
* Hangende lampen in woonkamer	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse legplanken	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkbank in schuur/garage	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse kast in schuur	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamermeubel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toilet, toiletbril, toilethouder	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiegel	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Douchewand/badwand	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterontharder	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inbouwkasten garderobe	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasmachine / droger	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1902
Inhoud	506 m ³
Woonoppervlakte	139 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ²
Perceeloppervlakte	415 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Noorder-Koggenland, sectie L, nummer 45
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin en zijtuin
Oriëntatie	Noordwest / Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Nefit Trendline AquaPower Plus HRC 30/CW6
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbelglas.
Energie label	E, geldig tot 14 juni 2032 met registratienummer 975577700

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



