

ONDER DE PANNELEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij



Vraagprijs
€ 525.000,- k.k.

Zwaagdijk 109 Zwaagdijk-Oost

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



Beschrijving

Karaktervolle vrijstaande woning (140 m²/energielabel A) met mooi onderhouden perceel (1035 m²).

Verrassend ruime woning met riante aanbouw aan de achterzijde. Deze karaktervolle vrijstaande woning gelegen aan de lintbebouwing van Zwaagdijk-Oost heeft vele mogelijkheden en alle ruimte om te genieten van het buitenleven!

De woning in vogelvlucht:

- Begane grond: woonkamer (houten balken vloer, overige vertrekken betonvloer), werkplek, tussenhof met meterkast en trapopgang, woonkeuken, hal, toiletruimte, bijkeuken/keuken/berging, multifunctionele ruimte met bergzolder
- Eerste verdieping: vier slaapkamers, badkamer, overloop

- Tweede verdieping: bergzolder
- Buiten: schuur/multifunctionele werkruimte, berging/werkruimte, overkapping met glazen schuiframen

Over uw eigen brug

Vanaf de doorgaande weg rijdt u over uw eigen brug het perceel op. Voor en na het houten toegangshek kunt u meerdere auto's parkeren, dus nooit meer zoeken naar een plekje voor je auto. Via de zij-entree komt u in de hal van de aanbouw de woning binnen. Naar links loopt u het originele woonhuis in en rechtdoor loopt u het aangebouwde gedeelte in.

Woonkeuken: wat een leuke ruimte is dit!

Een lange, wat smallere ruimte, maar zo gezellig! De keukenunit is in 2007 vernieuwd. Prima hoekopstelling met raam boven het werkblad en al uw benodigde inbouwapparatuur: combi magnetron-oven (2015), inductiekookplaat (2021), vaatwasser (2021), koelkast (2019) en afzuigkap. Aan de lange tafel kunt u gezellig eten met 6 tot 8 personen. Boven de tafel is een iets verlaagd plafond gemaakt met led spots. De lambrisering langs de wanden geeft een landelijke sfeer aan de ruimte.

Woonkamer met aan drie zijden lichtinval

Via de tussenhal (met toegang tot de meterkast en trap naar boven) loopt u naar de woonkamer. Ook deze ruimte voelt bij binnenkomst als een warm thuis komen. Nu gezellig ingericht met een zithoek, een tafel met 6 stoelen en in de nis is een werkplek gecreëerd. Aan drie zijden valt het licht naar binnen via 5 houten raamkozijnen. Op het plafond zijn gelijk aan de indeling van de ruimte bijpassende sierlijsten gemaakt. Leuk gedaan!

De aanbouw, bijna net zo groot als het woonhuis zelf!

Toiletteren in goede sfeer

De hal geeft toegang tot de toiletruimte. In 2013 vernieuwd, goede sfeer, lekker ruim, wandcloset en fonteintje. Er is ledverlichting aanwezig die werkt op een bewegingssensor.

Verrassing in de multifunctionele ruimte

Achter de andere deur wacht u een leuke verrassing. Een verwarmde en geïsoleerde ruimte van 3.84 x 3.65 m, nu ingericht als tweede woonkamer. Maar u kunt m voor vele doeleinden gebruiken: werk/praktijkruimte, hobbyruimte, man- of vrouwcave, speelkamer voor de kinderen of een extra slaapkamer.

Door het metalen kettinggordijn heen...

...loopt u de (verwarmde) bijkeuken in. De wasmachine en droger kunt u hier opstellen. Ook de CV-ketel is hier opgesteld. Netjes betegeld met plavuizen. Groot raam erin en ruimte voor een grote kast.

Onder het mom, je kunt nooit berguimte genoeg hebben...

...is er nog een (verwarmde) verlengde bijkeuken/berging met toegang via een vlizotrap naar de bergzolder. Aan de rechterzijde is er ruimte voor een kastenwand, er wordt nu de was gedroogd aan een waslijnsysteem en in het garderobegedeelte hangen de jassen van het hele gezin.

Vier slaapkamers en een badkamer op eerste verdieping

De eerste verdieping herbergt een charmante overloop, met toegang tot een bergzolder, en vier slaapkamers. Eén ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde met een inbouwkast, twee aan de achterzijde en één aan de zijkant van de woning. De laatste drie zijn bescheiden van afmeting, maar zijn eventueel samen te voegen tot grotere slaapkamers. Vanwege het mansardedak kunt u de kamers evengoed efficiënt inrichten. Op de gehele verdieping ligt een nette laminaatvloer.

Badkamer met kunststof dakkapel

De moderne, volledig betegelde badkamer heeft een kunststof dakkapel, dus de ruimte is mooi vergroot. Compleet ingericht met ligbad, wastafelmeubel met twee laden, wandcloset en douchecabine met mengkraan, hand- en regendouche. Een comfortabele vloerverwarming is aan gedacht en er zijn led spots in het plafond aangebracht die werken op een bewegingssensor.

De buitenruimte is top!

De tuin, daar doet u het ook voor! Het eerste gedeelte is betegeld, praktisch in gebruik, met daarop geplaatst een dubbele schuur. Het achterste deel (L-vorm) is grasveld met overzichtelijke plantenperken, met daarop een mooie veranda met glazen schuifdeuren. De schutting is in 2020 geplaatst. De beschoeiing van de sloot aan de voorzijde en de "vijver" aan de zijkant van de woning is in 2019/2020 vervangen door een glasvezelversterkte en duurzame betonbeschoeiing welke minimaal 30 jaar meegaatmeegaat

Dubbele schuur/bergruimte/ multifunctionele werkruimte

Meteen links treft u een dubbele schuur/bergruimte (2019), waarvan één met overkapte entree. Werkt u graag aan huis of

heeft u een hobby die wat extra ruimte vraagt, of heeft u simpelweg extra opslagruimte nodig? Dan komt deze schuur goed van pas. U kunt er ook één grote ruimte of een garage van maken als u er een andere deur in plaatst en de tussenwand verwijdert.

Relax!

Achter op het perceel staat een prachtige veranda met glazen schuifdeuren (2020). Vanuit hier kijkt u mooi uit over het gehele perceel, terwijl u geniet van rust, ruimte en privacy. Deze gezellige ruimte is voorzien van een butaankachel, infraroodverwarming en diverse stroomaansluitingen.

Zonnepanelen

Er liggen 21 zonnepanelen (eigendom) op de daken van de woning, schuur en de veranda. Deze zijn geplaatst in 2020 en 2022 en zorgen voor een flinke besparing op uw energierekening.

Bijzonderheden

Energielabel A (uitgegeven dec 2023)

21 zonnepanelen (eigendom)

Ruim perceel (1035 m²)

Aan water

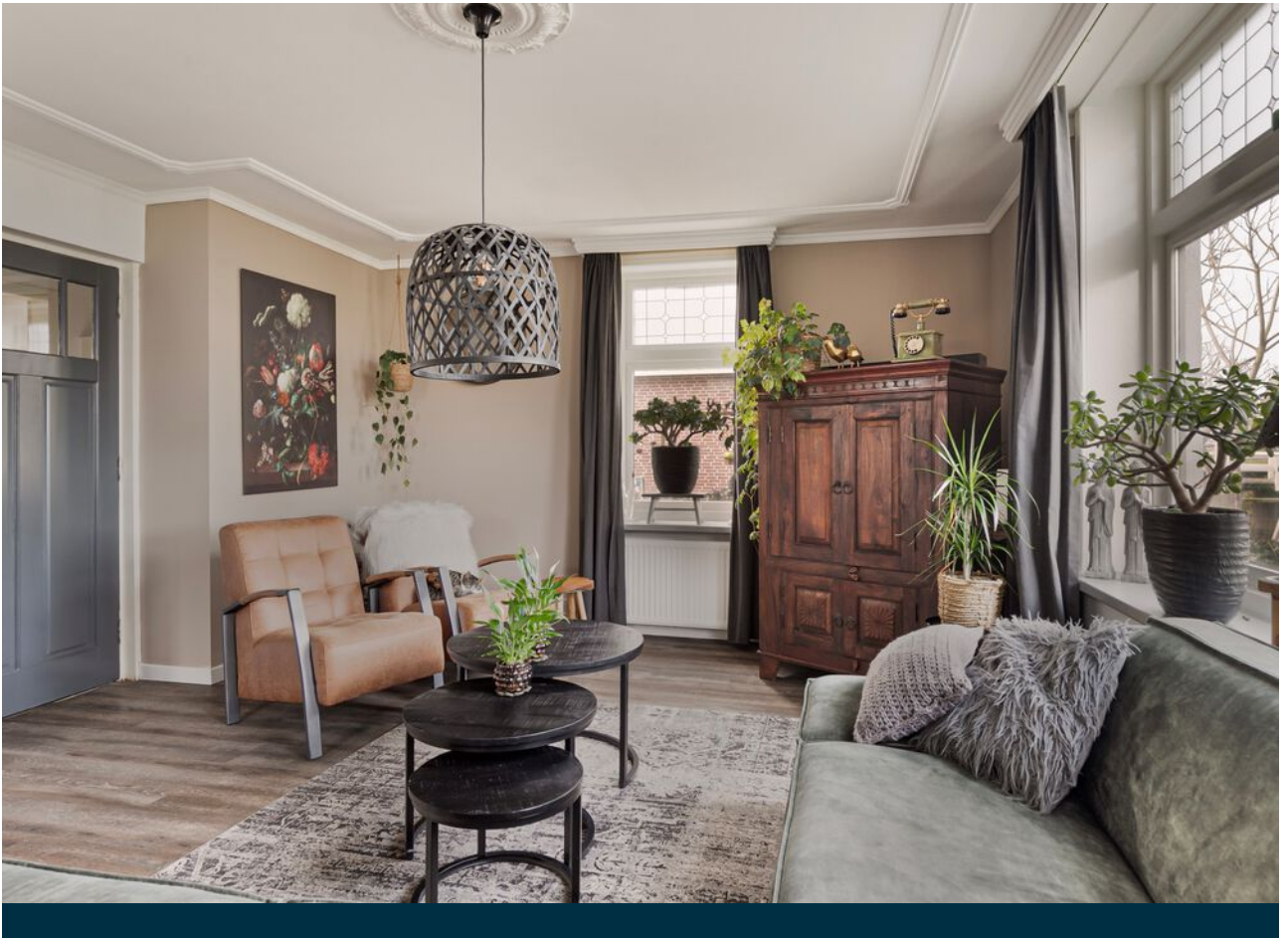
4 slaapkamers met mogelijkheid voor 5e

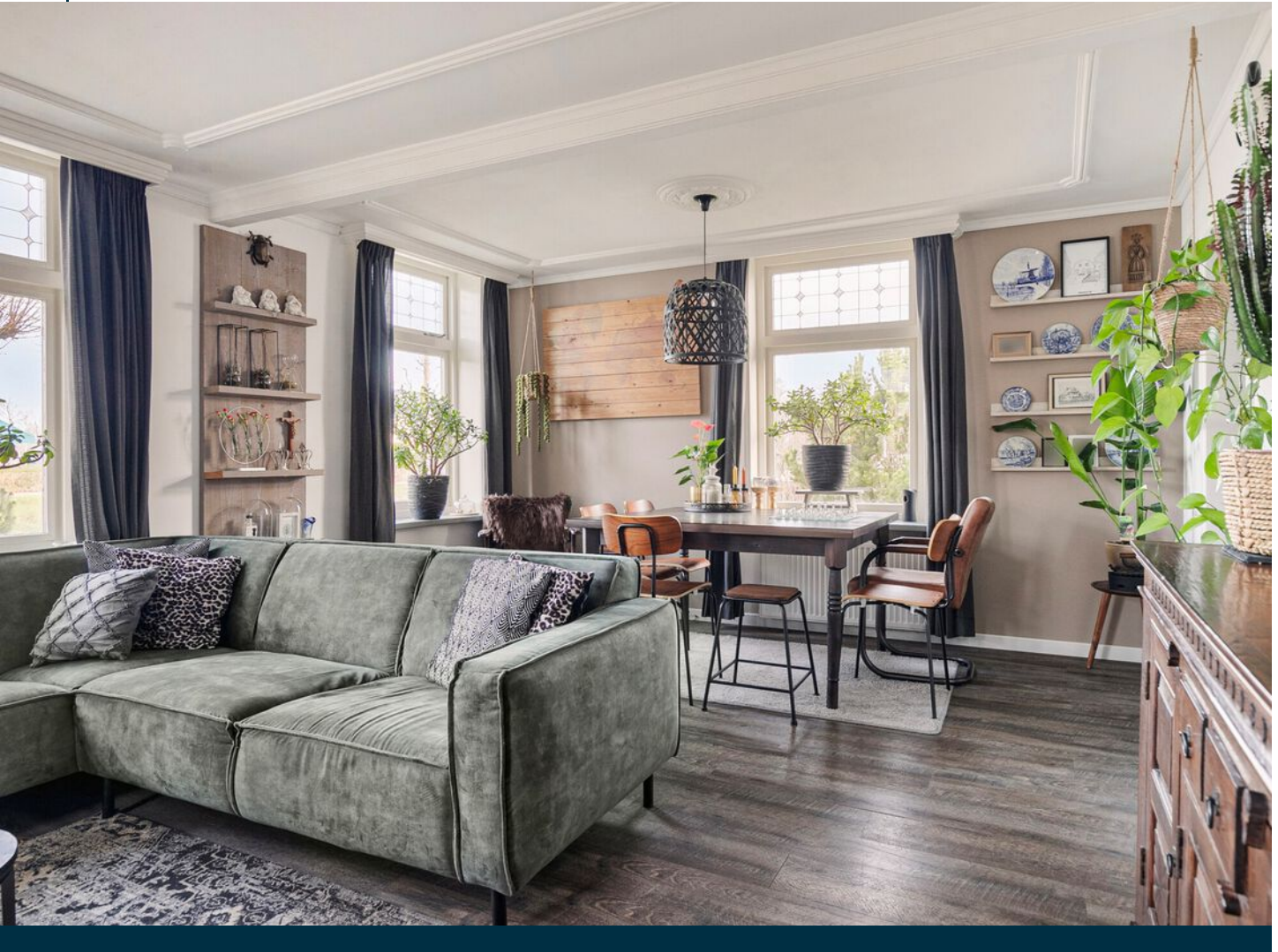
Overkapping (2020)

Dubbele schuur/bergruimte/
multifunctionele werkruimte
(2019)

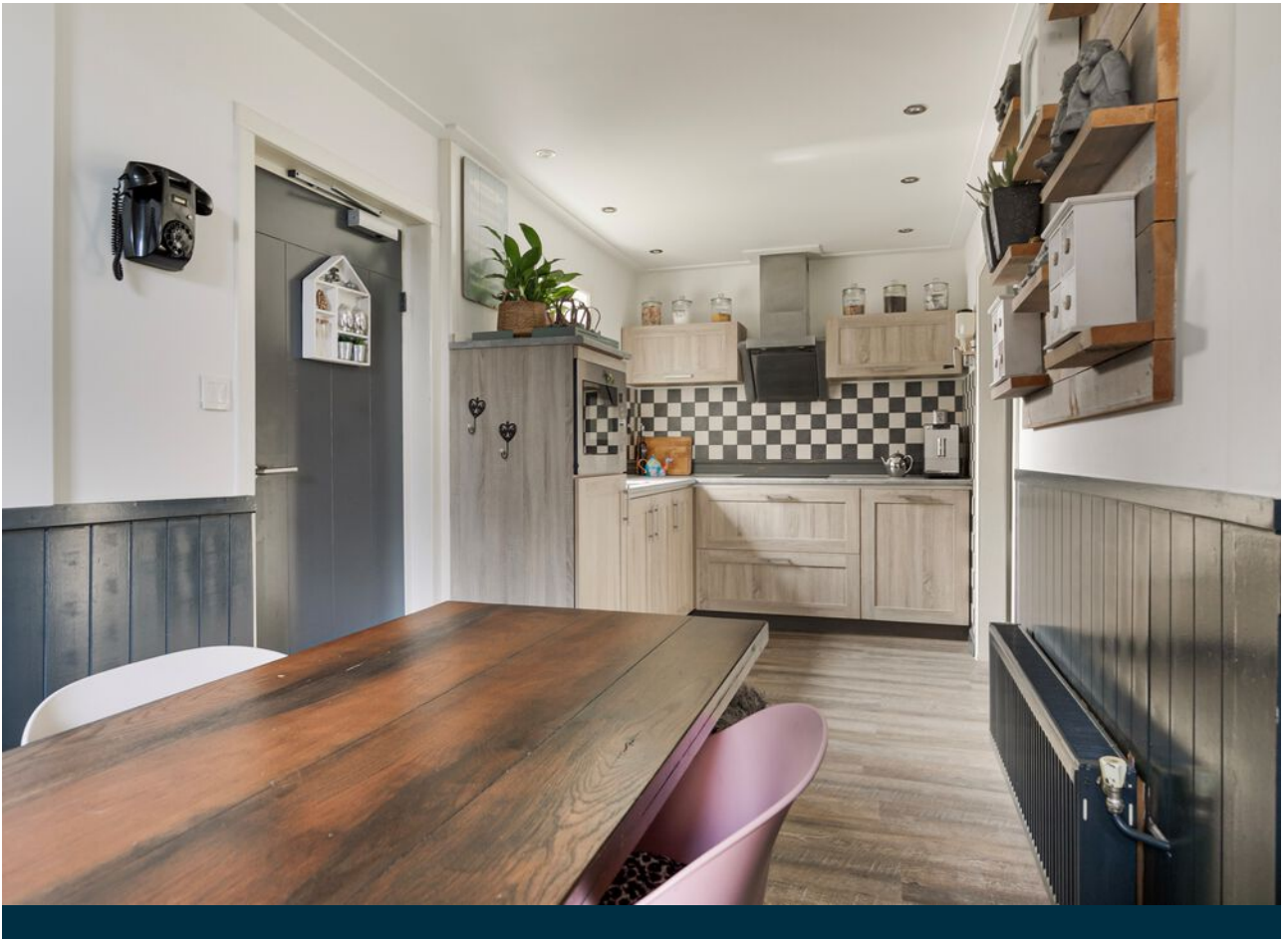




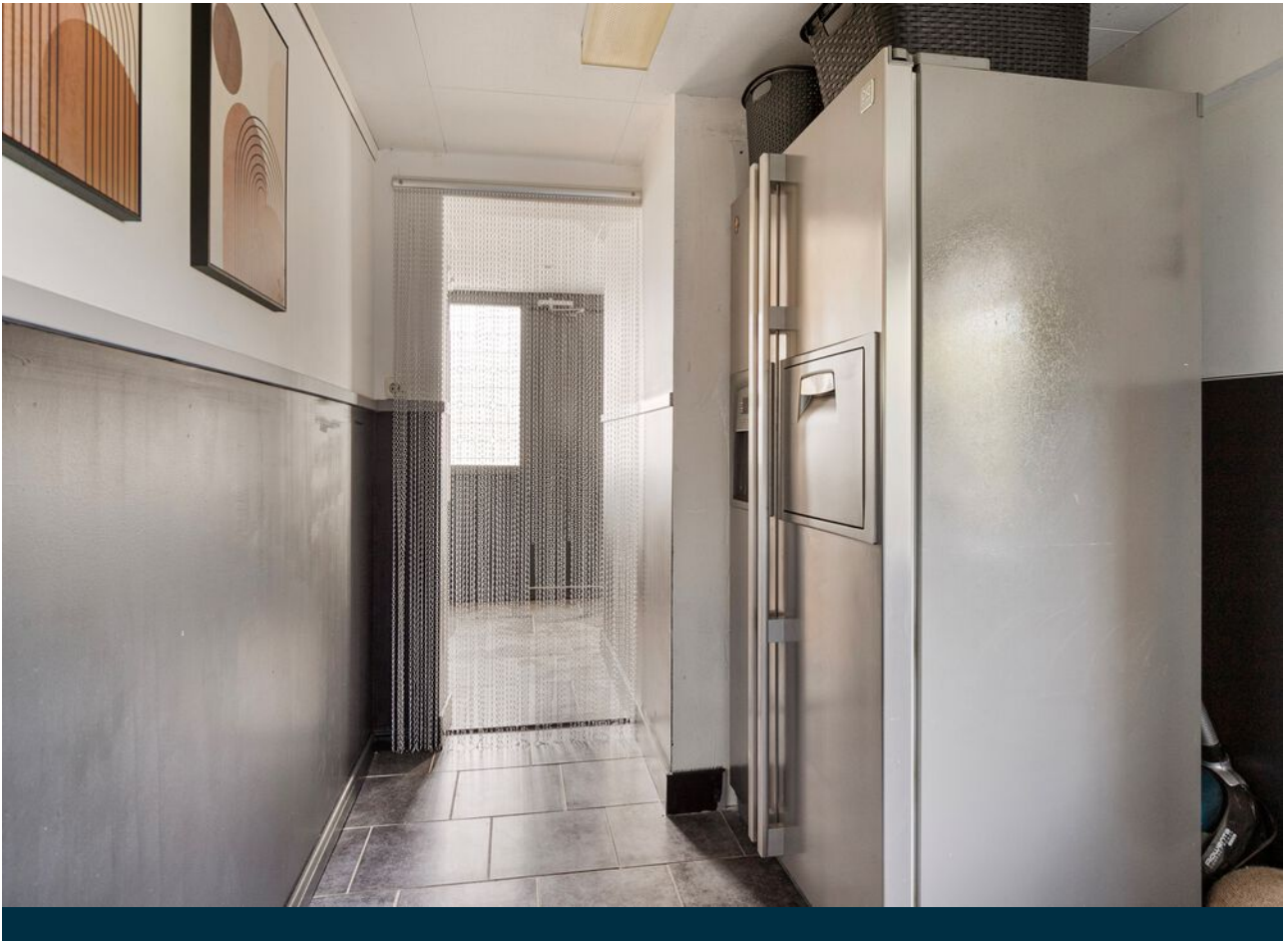


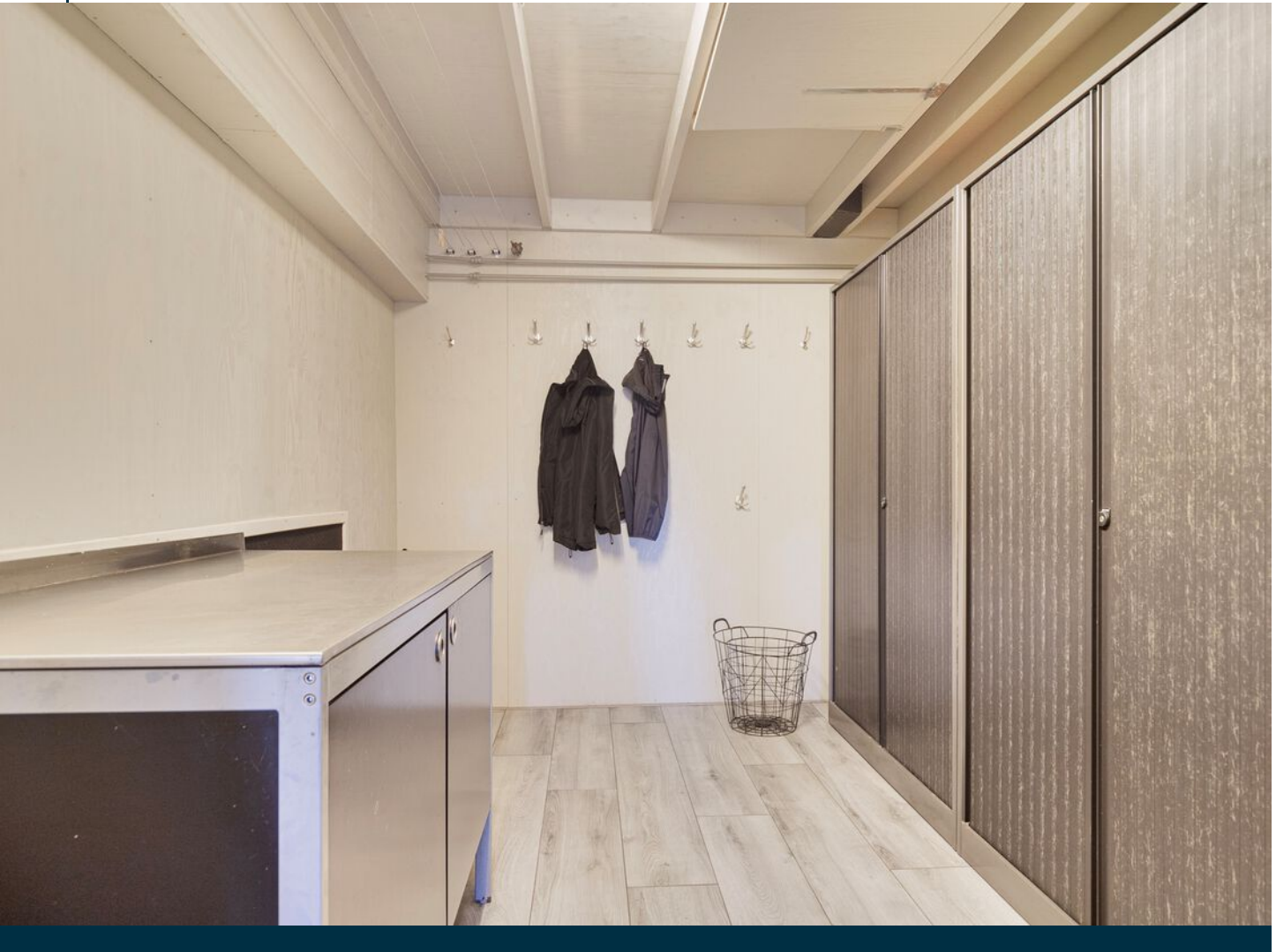
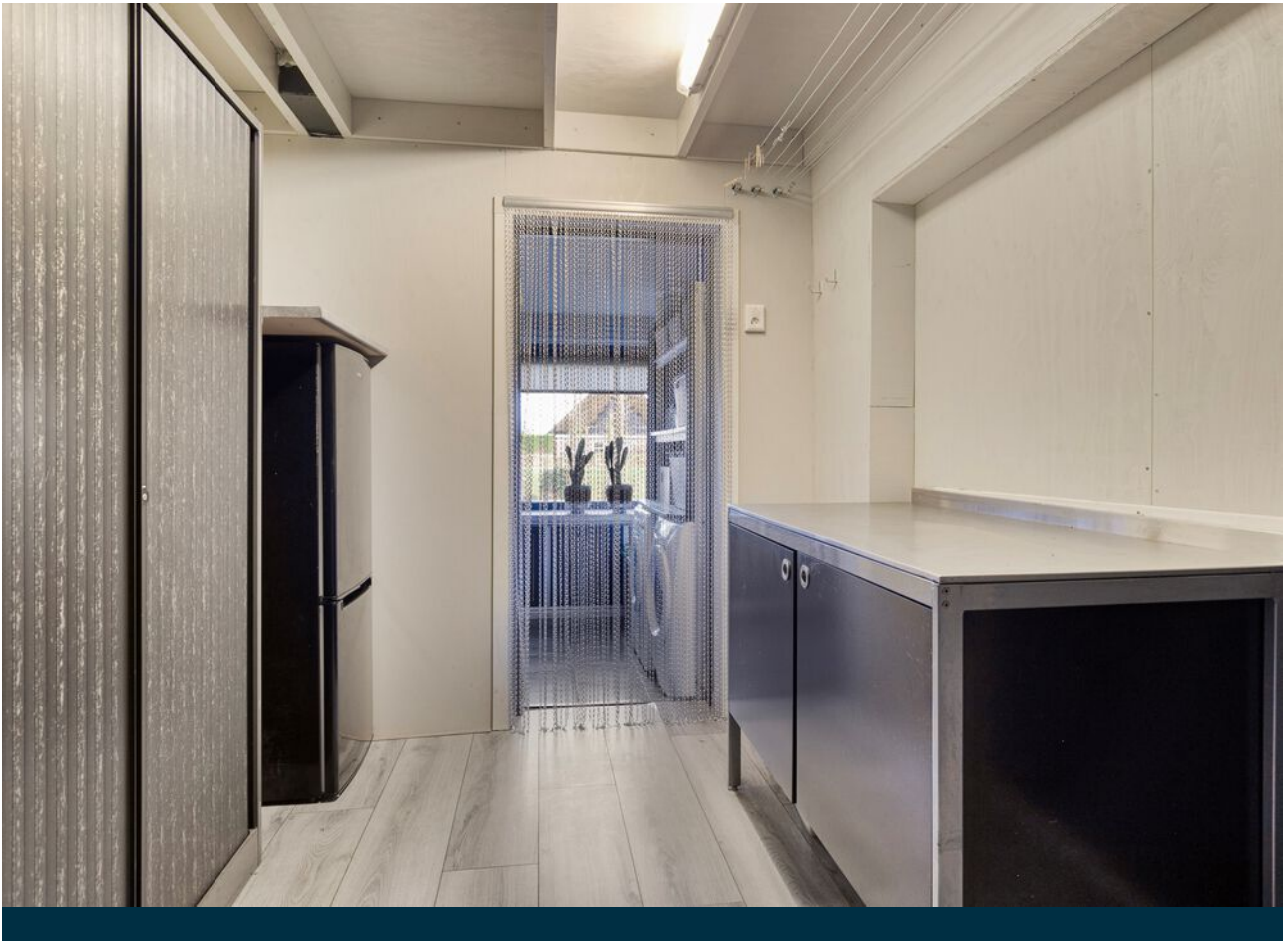






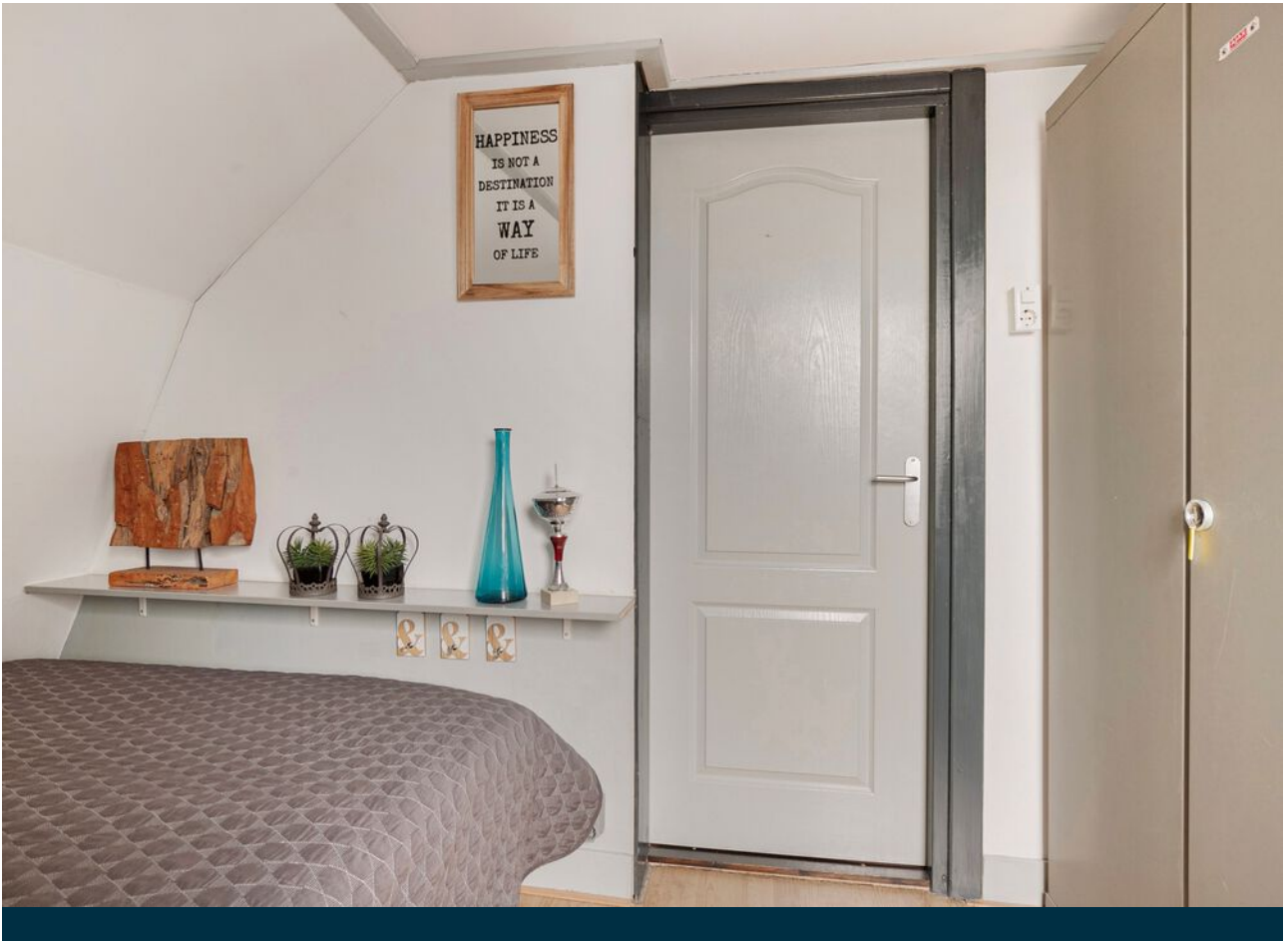




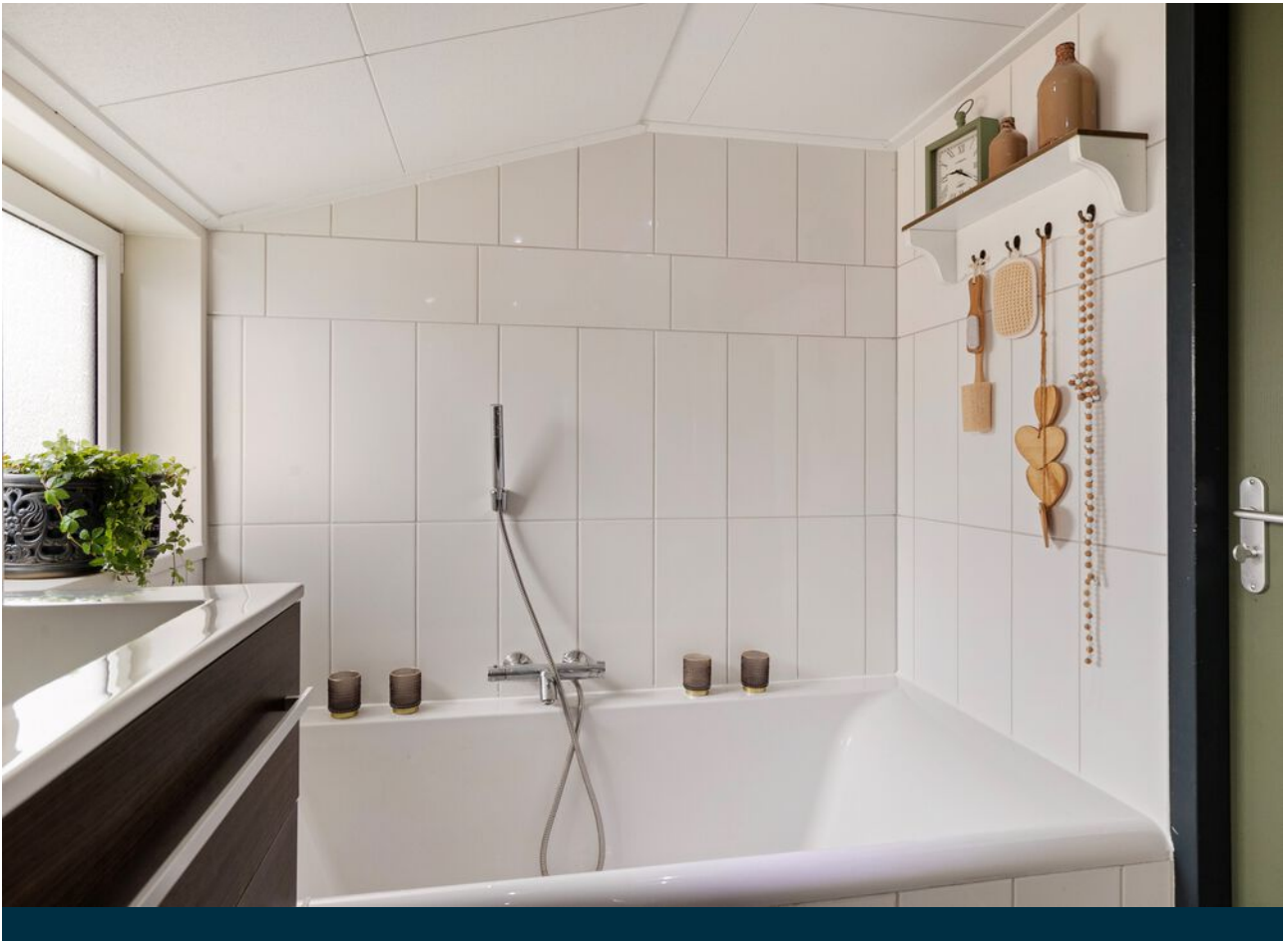






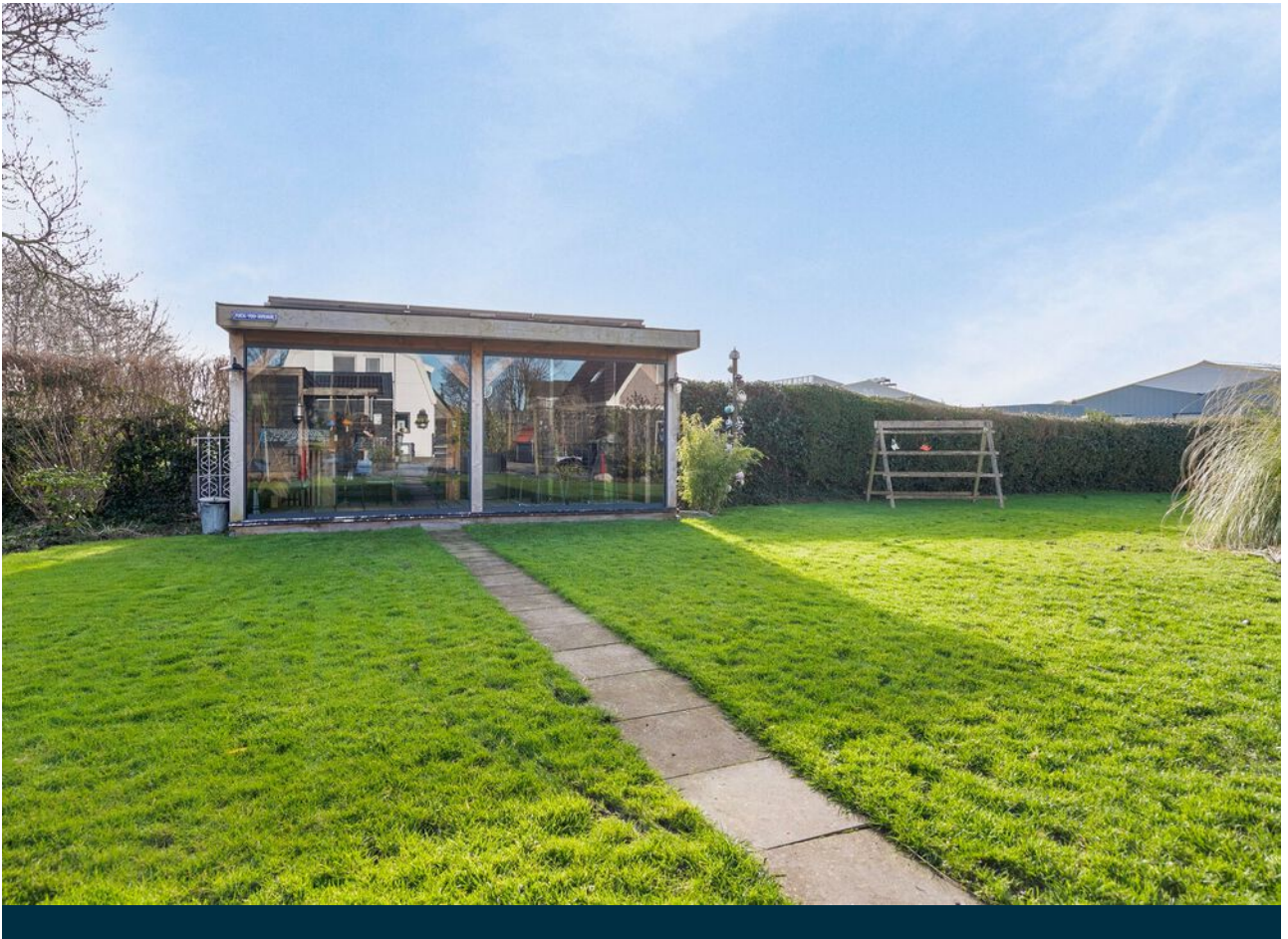




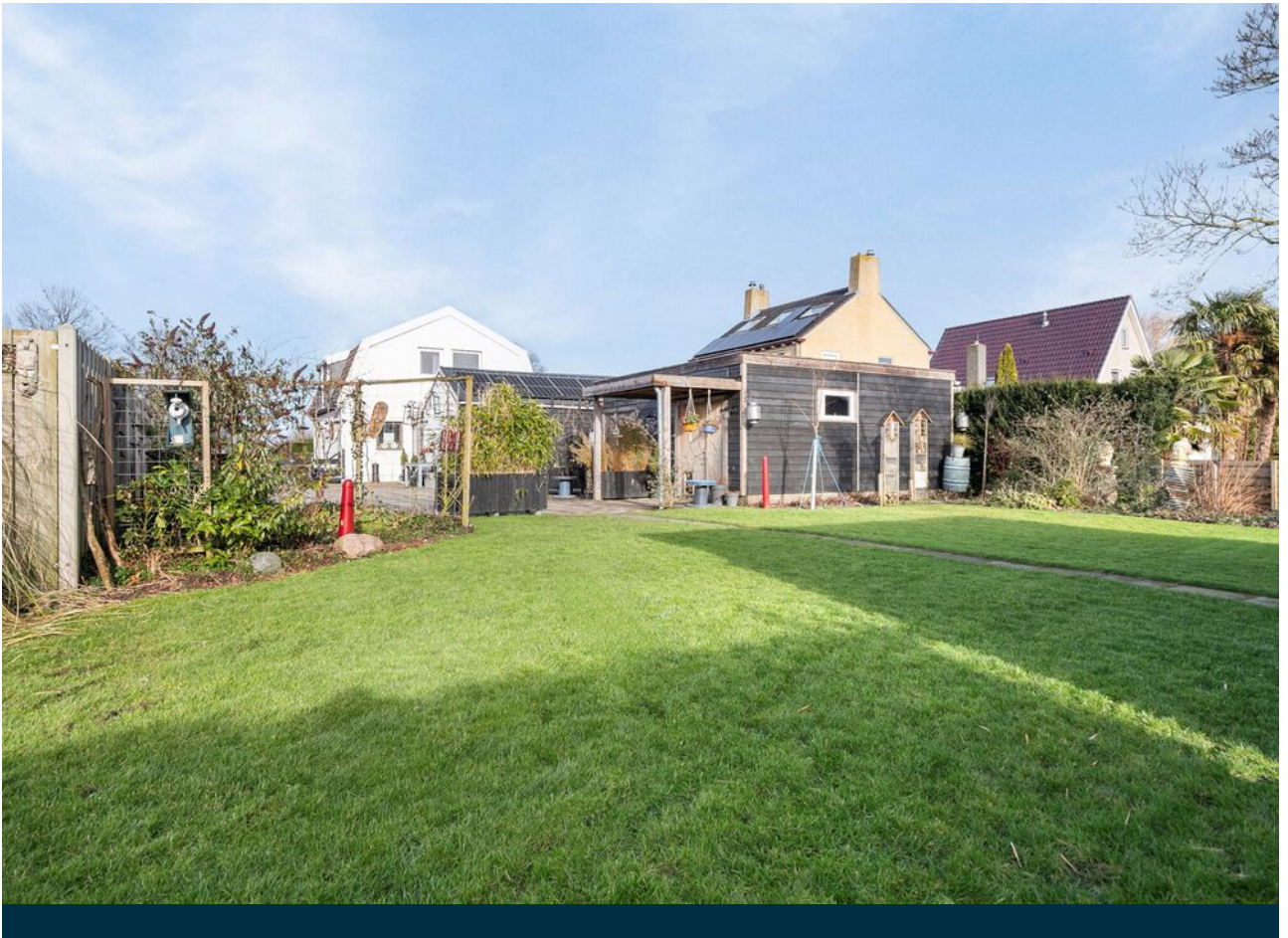


















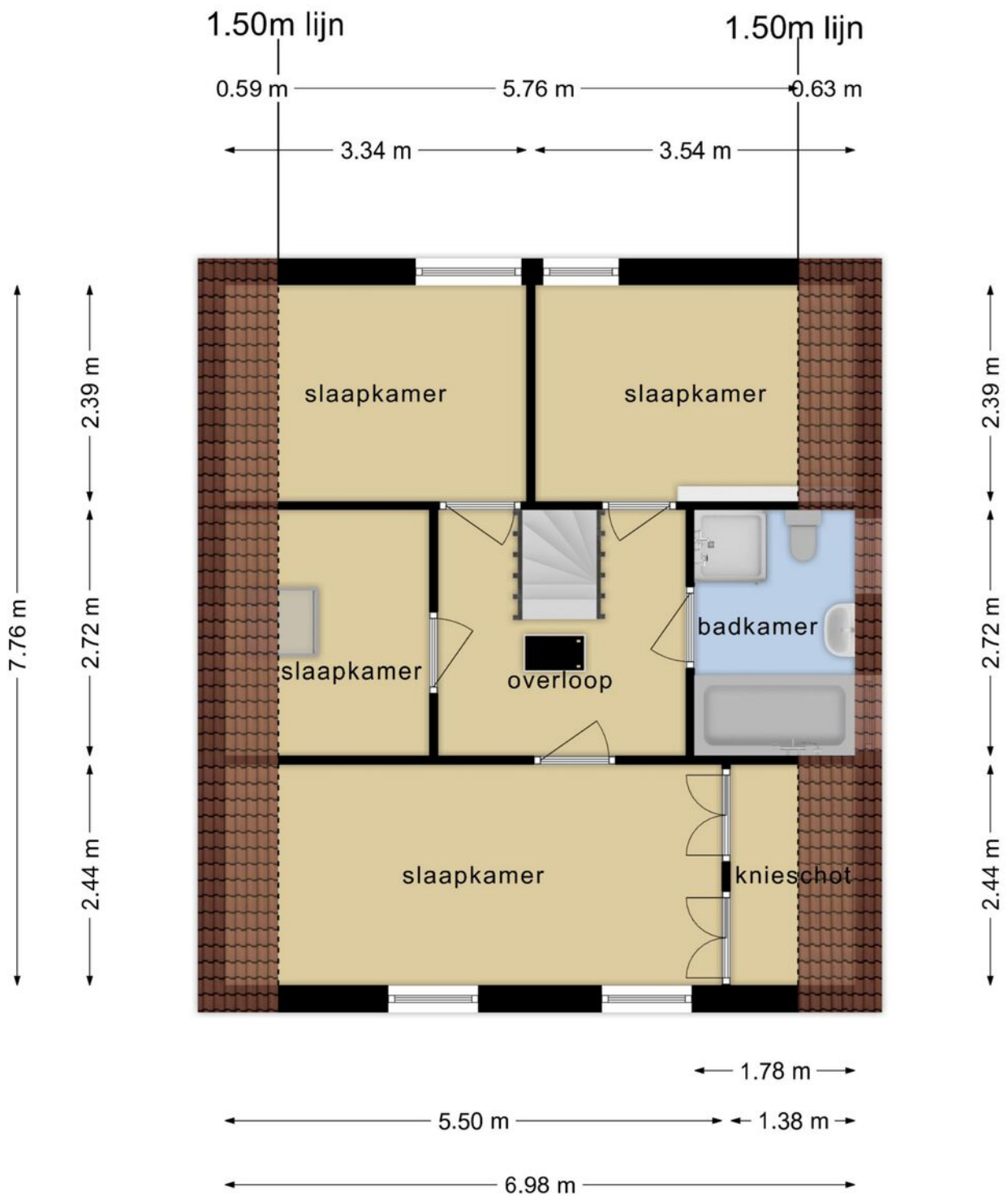
Begane grond



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



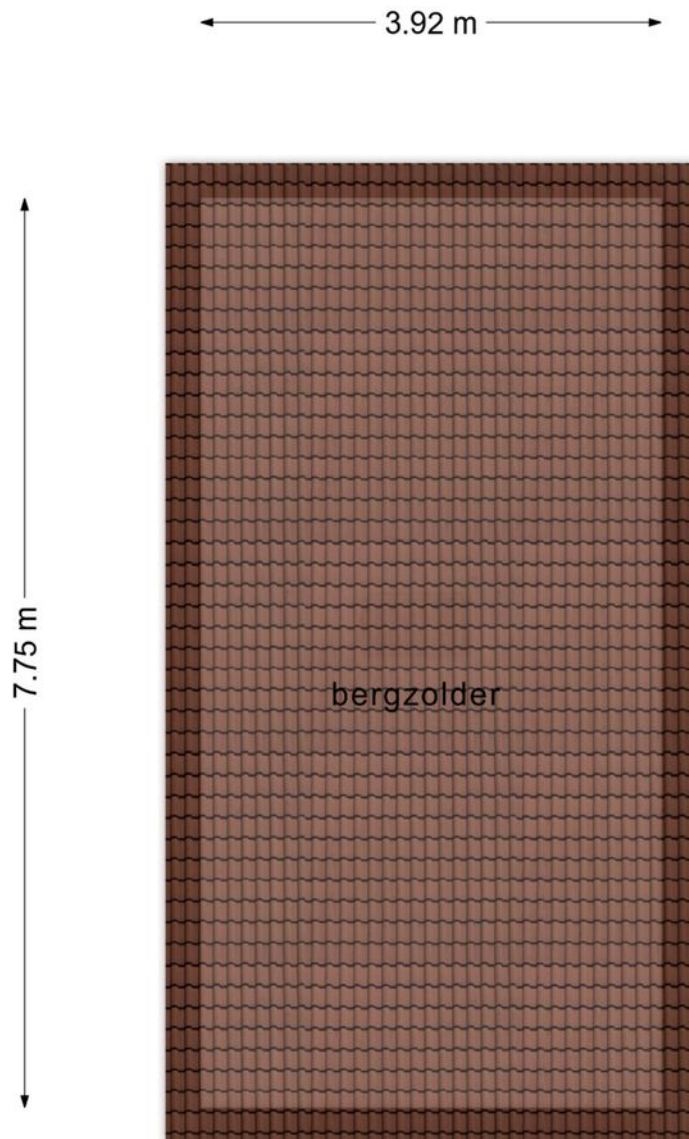
1e verdieping



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



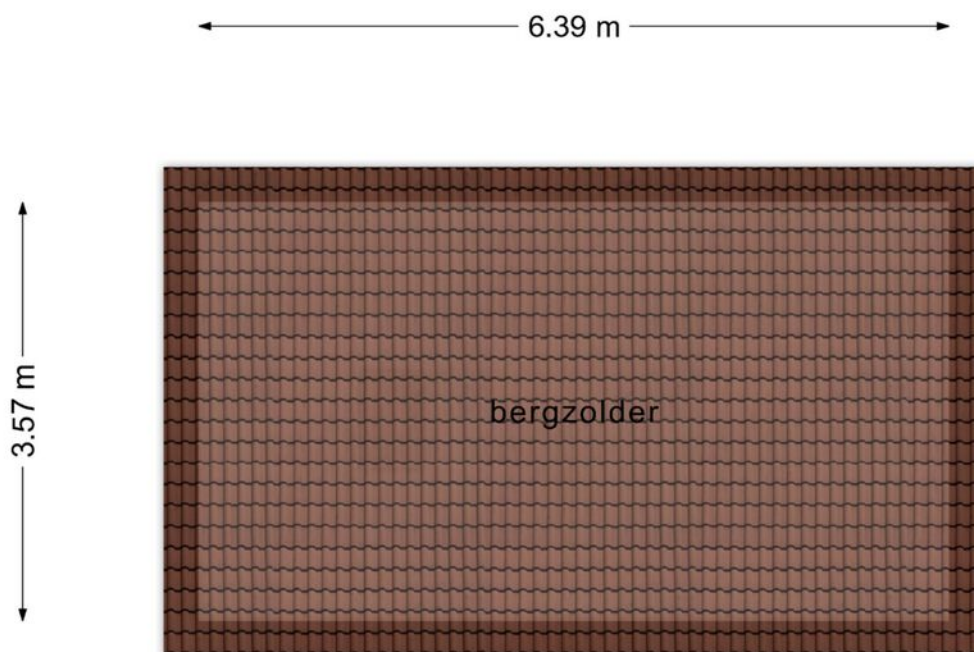
Bergzolder 1



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



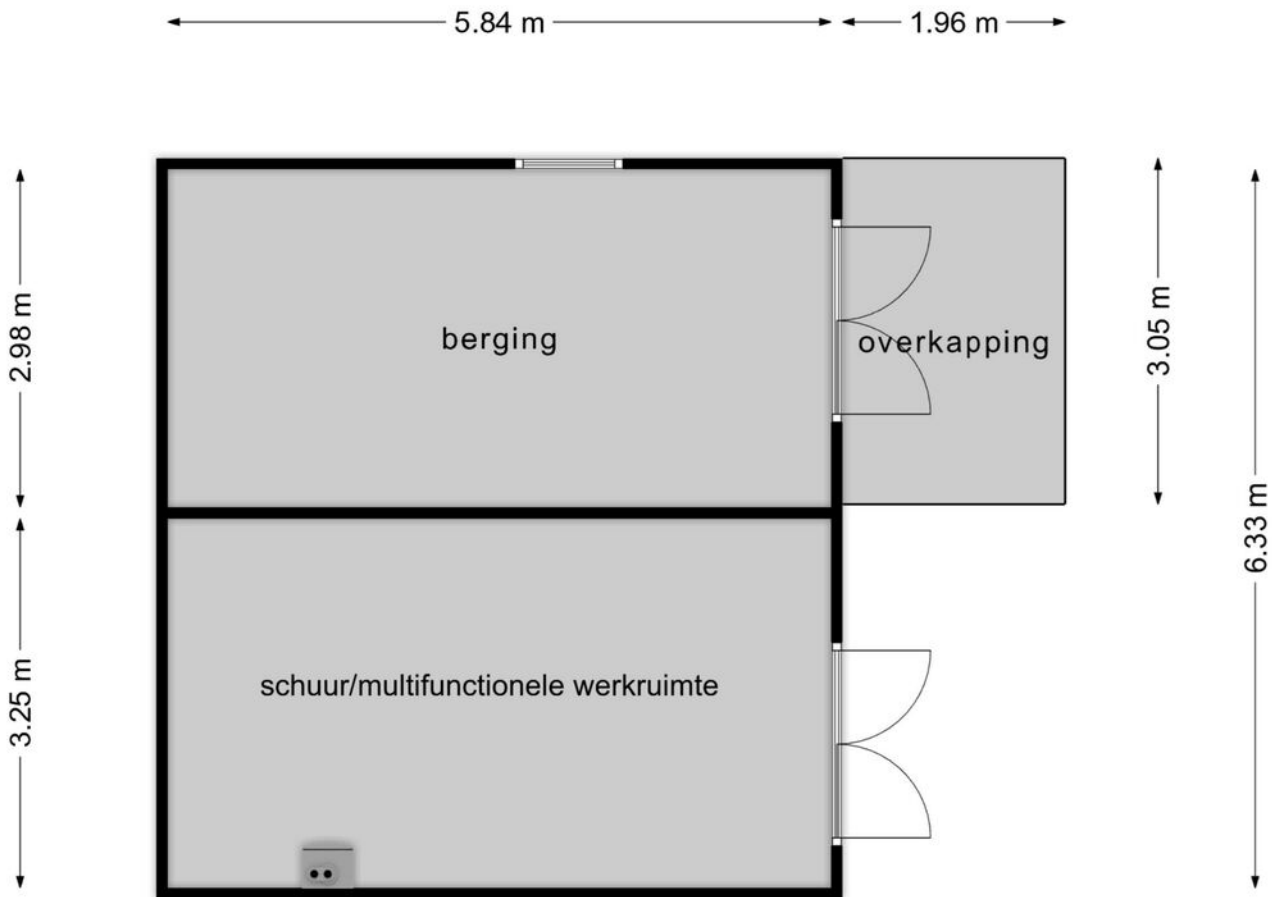
Bergzolder 2



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



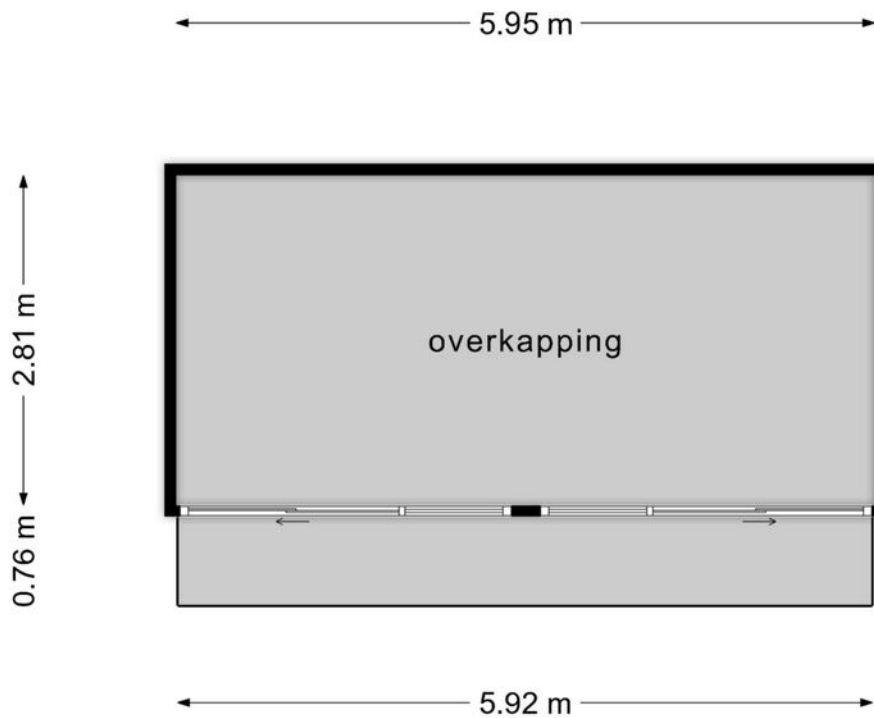
Multifunctionele ruimte



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



Overkapping



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zwaagdijk109 Zwaagdi



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wervershoof	
	Huisnummer	Sectie S	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 250	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2024
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	1910
Inhoud	503,14 m ³
Woonoppervlakte	140,23 m ²
Externe bergruimte	53,76 m ²
Perceeloppervlakte	1035 m ² (850 m ² + 185 m ²)
Kadastrale gegevens	Gemeente Wervershoof, sectie S, nummer 250 en 252
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtereinde / Voortuin / Zijtuin
Lengte/Breedte	12,13 x 37,50 meter / 19 x 15,15 meter / 24,60 x 4,60 meter
Oriëntatie	Zuid / Noord / Oost
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Vaillant EcotecPlus VHR 25-30 CW4
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbelglas, HR glas
Energie label	A, registratienummer 799850810, geldig tot 22 januari 2034
Zonnepanelen	21

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!





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
www.yvonnevanderjagt.nl

