

ONDER DE PANNEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij

Vraagprijs
€ 650.000,- k.k.

Meerkoetstraat 32 Oosthuizen

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



Beschrijving

Duurzaam en landelijk wonen in een 2/1 kap woning in het pittoreske Oosthuizen.

Een prachtige kans voor wie een zeer recentelijk gebouwde (2023 !!) instapklare woning zoekt, duurzaam en gasloos wil wonen en een rustige woonplaats zoekt binnen metropoolregio Amsterdam. De woning ligt aan de rand van het Plan Waterrijk en is in authentieke Oudhollandse bouwstijl uitgevoerd met een zwart keramisch pannendak, matgrijze composiet (onderhoudsarme) gevelbekleding en oranjebruine

bakstenen. Pal naast de woning ervaart u de eindeloze landerijen met in de verte het Westeinde.

In deze luxueus afgewerkte woning zijn kosten noch moeite gespaard. Dat is te zien aan het hoge afwerkingsniveau in de gehele woning en de keuze voor luxe materialen, zowel in de woning als in de tuin. De tuin is afgelopen zomer geheel nieuw aangelegd. Het recent afgegeven energielabel resulteert in een A+++.

Voordat u binnen komt...

...zult u zich positief verbazen over de breedte van het perceel. Ruimte voor twee a drie auto's op het eigen perceel. Er is een laadpunt (wallbox) geplaatst voor het opladen van uw elektrische auto. Hoe fijn is dat! In de voortuin al een voorproefje van de sfeer in de achtertuin: twee strakke cortenstalen plantenbakken met een weelderige beplanting staan u uitnodigend op te wachten.

Statige entree

Via de statige entree komt u in de hal met een aangenaam hoog plafond (met extra wifipunt), geheel passend bij de landelijke stijl van de woning. Hier treft u deuren aan naar de meterkast, toiletruimte en woonkamer. Aan het einde van de hal loopt u de met sandstone buttes pvc beklede hardhouten trap op naar de eerste verdieping. Op de vloer van de begane grond ligt een lichtgrijze betonlook pvc-tegel. De gehele woning wordt verwarmd middels een vloerverwarming.

Ruim toilet

De toiletruimte is plezierig groot, met een closet aan de wand, een fonteintje en op de vloer grote betonlook tegels, uiteraard ook voorzien van vloerverwarming.

U bent thuis!

De woning heeft beslist een huiselijke sfeer. Ruim, maar ook knus. Er is eenheid in materiaalgebruik en kleuren, waardoor het geheel rust uitstraalt. Aan de voorzijde twee symmetrische hoge raamkozijnen met roeden, voorzien van een verduisterend top/down duette systeem en hor aan de buitenzijde van het openslaande raam. Hier kunt u een gezellige 'zit' inrichten, tegenover de cinewall met sfeerhaard en warmte-element. Voor extra sfeer zijn ernaast houten panelen geplaatst met inbouwspots. De foto met avondlicht spreekt voor zich! Aan de achterzijde is voldoende ruimte om de eethoek te plaatsen, gezellig bij de keuken en de openslaande tuindeuren (met hordeuren) naar de achtertuin. Halverwege de woonkamer kunt u nog veel

spullen kwijt in de diepe trapkast.

Gezellig tafelen bij het schiereiland

Luxe Bruynzeel (open) keuken, ruim opgezet, met een strak, greeploos design, dat tevens warm en landelijk oogt. De kasten zijn in wildeiken kleur uitgevoerd, afgewisseld met kristalgrijze kasten. Het schiereiland heeft aan twee zijden kastruimte met aan de buitenzijde 10 vakken voor uw mooiste wijnen. Midden op het metara corten stenen werkblad is de Bora inductie kookplaat met ingebouwde kookveld-afzuiging (recirculatie) geplaatst. Verdere inbouwapparatuur: een Neff bakoven met stoomfunctie, AEG no frost koelvrieskast en een Siemens vaatwasser met timelight. Last but not least is er boven het werkblad een prachtige dubbele rij keramische tegeltjes geplaatst met een zeer verfijnd souk kasbah turquesa design.

Riante zijtuin op zuidwest en achtertuin op noordwest met achterom

Geweldige zonnige tuin, waar de zon in het voorjaar en zomer tot in de avond heerlijk schijnt! Afgelopen zomer (2024) is de tuin in zijn geheel aangelegd. Ook hier zijn kosten noch moeite gespaard! Mooie sfeer met een strak gazon, een sfeervolle pergola van Douglas balken op betonpoeren bij de openslaande tuindeuren, voorzien van een schutter scherm voor extra privacy en een harmonica-schaduwdoek voor extra schaduw. De borders zijn vol zorg beplant met onder meer grote Magnolia's, een tamme kastanje, Judasbomen en

Hybiscussen. Een wand van Toscaanse jasmijn onder dakplatanen geplaatst zorgt voor een natuurlijke en schaduwrijke buitenplek om lekker te zitten. Het geheel zal de komende jaren uitgroeien tot een privacy volle, kleurrijke buitenruimte. De schuttingen zijn opgebouwd met in beton gezette hardhouten palen en zwarte Zweeds rabat schuttingdelen. De gehele tuin is voorzien van drainage, aangesloten op de hemelwaterafvoer. Op de foto's bij avondlicht genomen ziet u de rondom het huis aangelegde HUE-verlichting met schemerdimmer die de tuin uiterst sfeervol verlicht. De tuin is behoorlijk breed, zodat u naast de garage nog buitenom de achtertuin kunt bereiken via een poortdeur. Een buitenkraan (aftapbaar en afsluitbaar) op de voor- en achtergevel ontbreekt niet.

Aanpandige garage met parkeerplek voor 2 a 3 auto's op eigen perceel

De afmeting van de aanpandige garage is 5.89 x 3.19 meter. Het dak van de garage is extra en volledig geïsoleerd. Deze ruimte kunt u indien gewenst gemakkelijk ombouwen tot extra slaapkamer of praktijkruimte. De voorzijde is afgesloten met een stalen kanteldeur van verzinkt staal.

Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft ook een extra wifipunt op de overloop en heeft drie slaapkamers. De grootste aan de achterzijde, de kleinste aan de zijkant en de middelgrote aan de voorzijde van de woning. Op de gehele verdieping ligt een mooie off white getinte laminaatvloer (met vloerverwarming). Alle ramen zijn voorzien van horren en het raam voor en achter zijn tevens voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik die met een handzender te bedienen is en door zonnepaneeltjes wordt gevoed.

Dat is prettig opstaan.....

.... met een bezoek aan deze badkamer! Met recht een mooie grote ruimte. Naast vloerverwarming kunt u de badkamer extra verwarmen met de elektrische handdoekradiator

(180 cm met digitale thermostaat) aan de wand. De ruimte is voorzien van inbouwspots met dimlicht. Ruime inloopdouche met een strakke douchewand met nanoglas en zwart profiel. Naast de douchecabine bevindt zich een wastafelmeubel (solid eiken) met natuurstenen wastafel en mooie gebogen kraan, twee laden en een geweldige, te verlichten, ronde spiegel (doorsnede 100 cm). Verder naar rechts treft u het wandcloset aan. De badkamer heeft matte witte tegels op de wanden en donkergrijze betonlook tegels op de vloer.

Technische ruimte, tevens berging

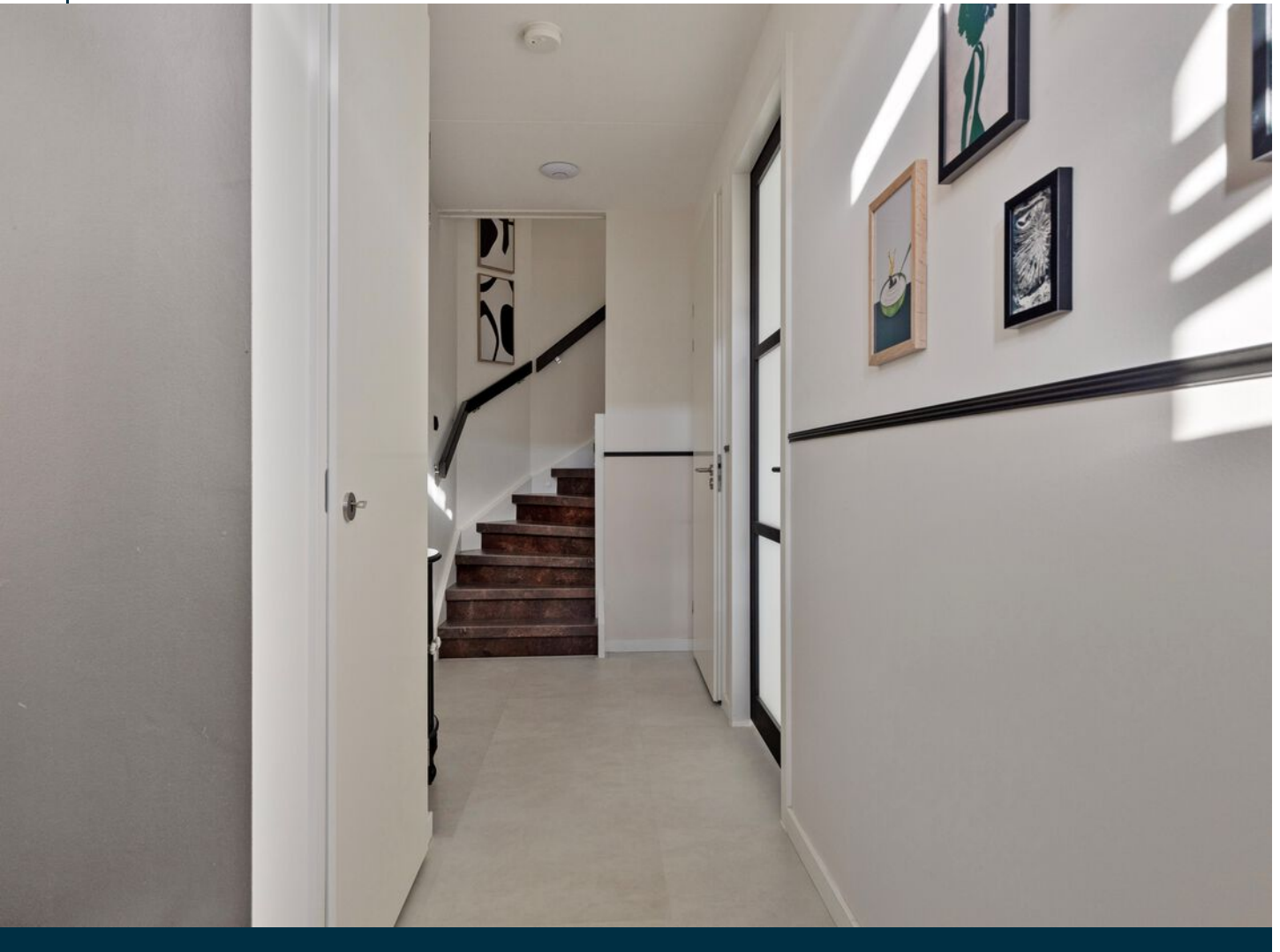
In deze ruimte staat de cilinderunit (boilervat) van de warmtepomp opgesteld, als ook het Buva ventilatiesysteem, de

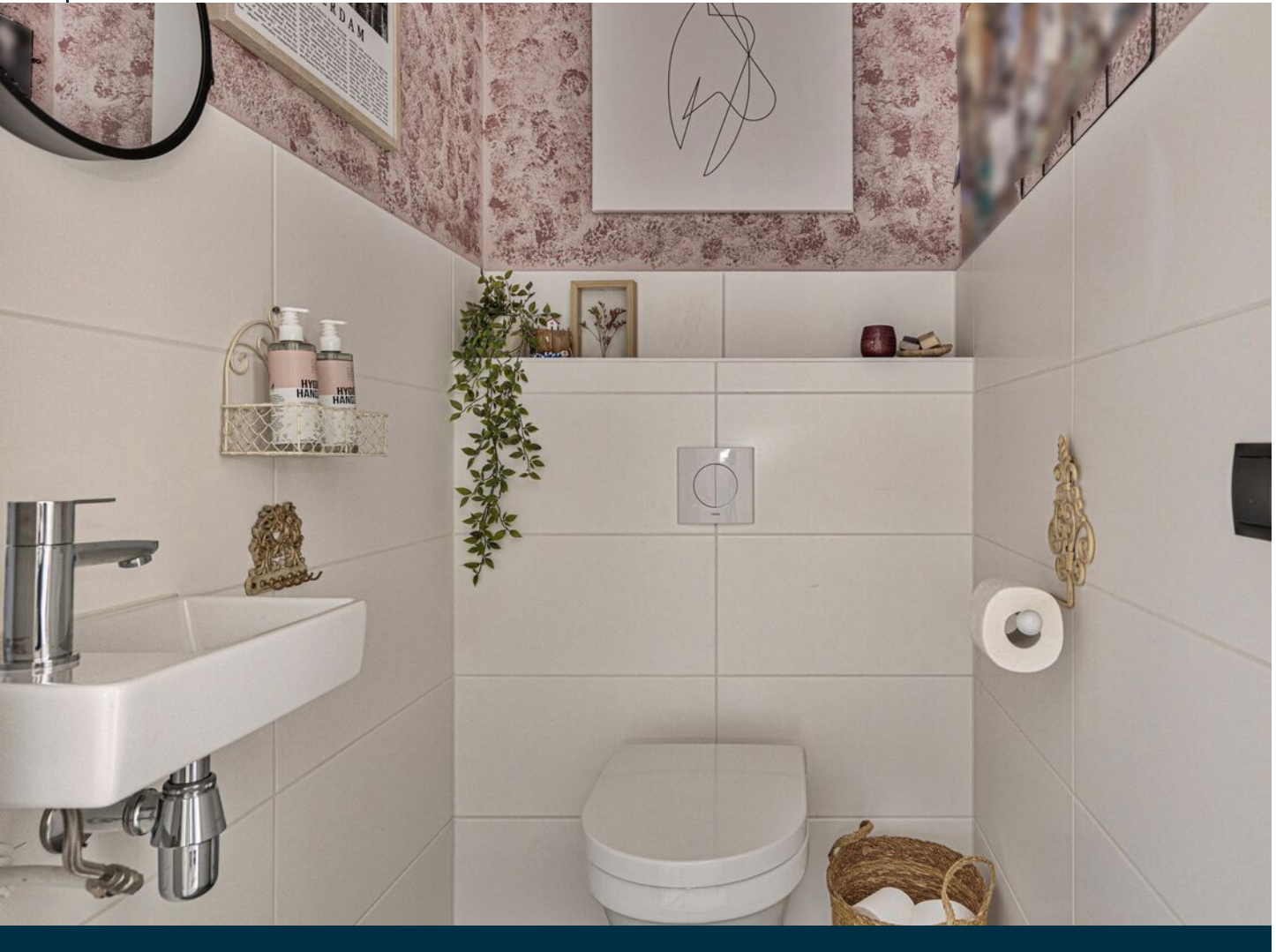
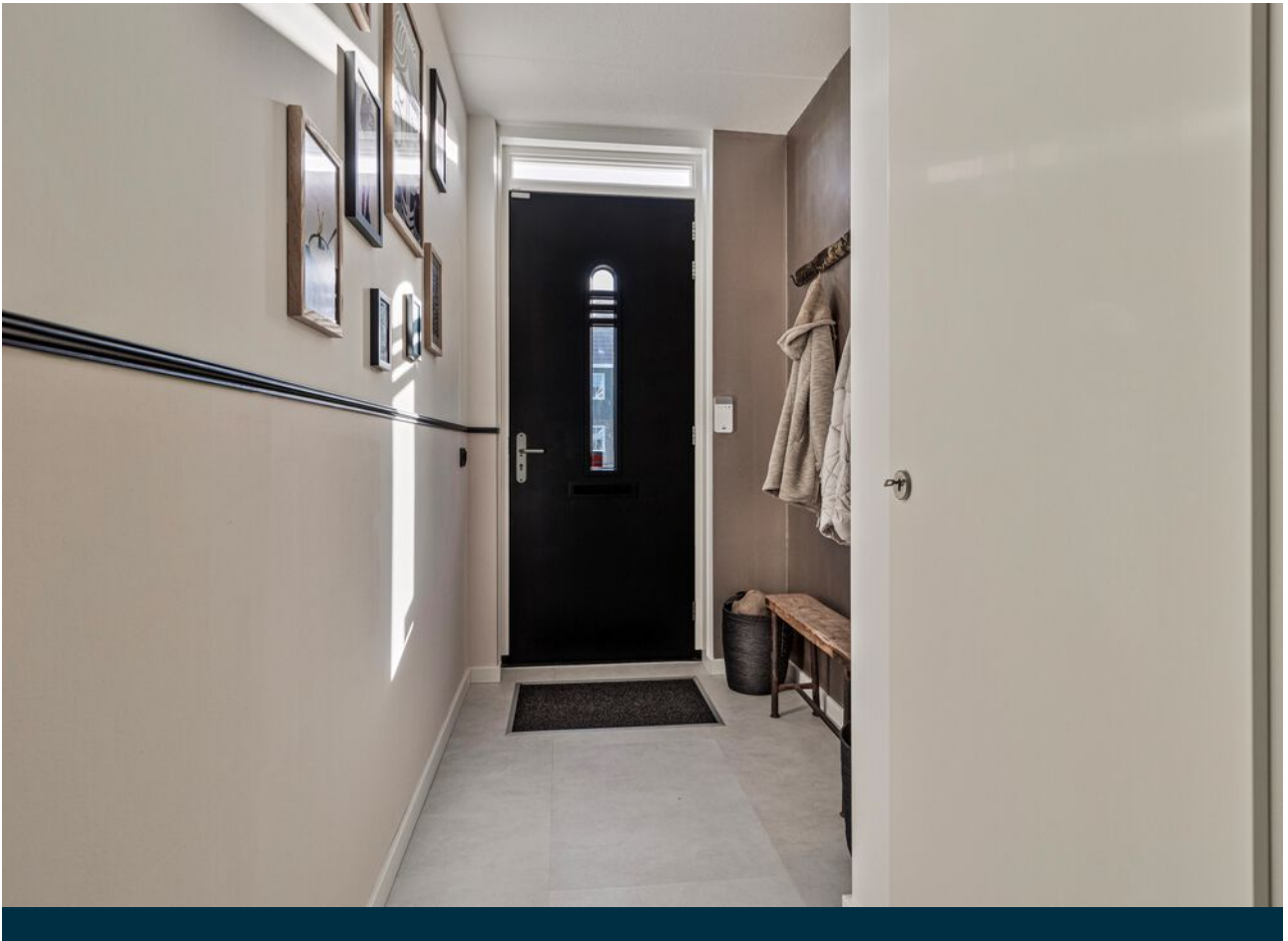
omvormer voor de zonnepanelen. Ook zitten hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. U houdt nog opbergruimte over voor uw spullen.

Zonnepanelen

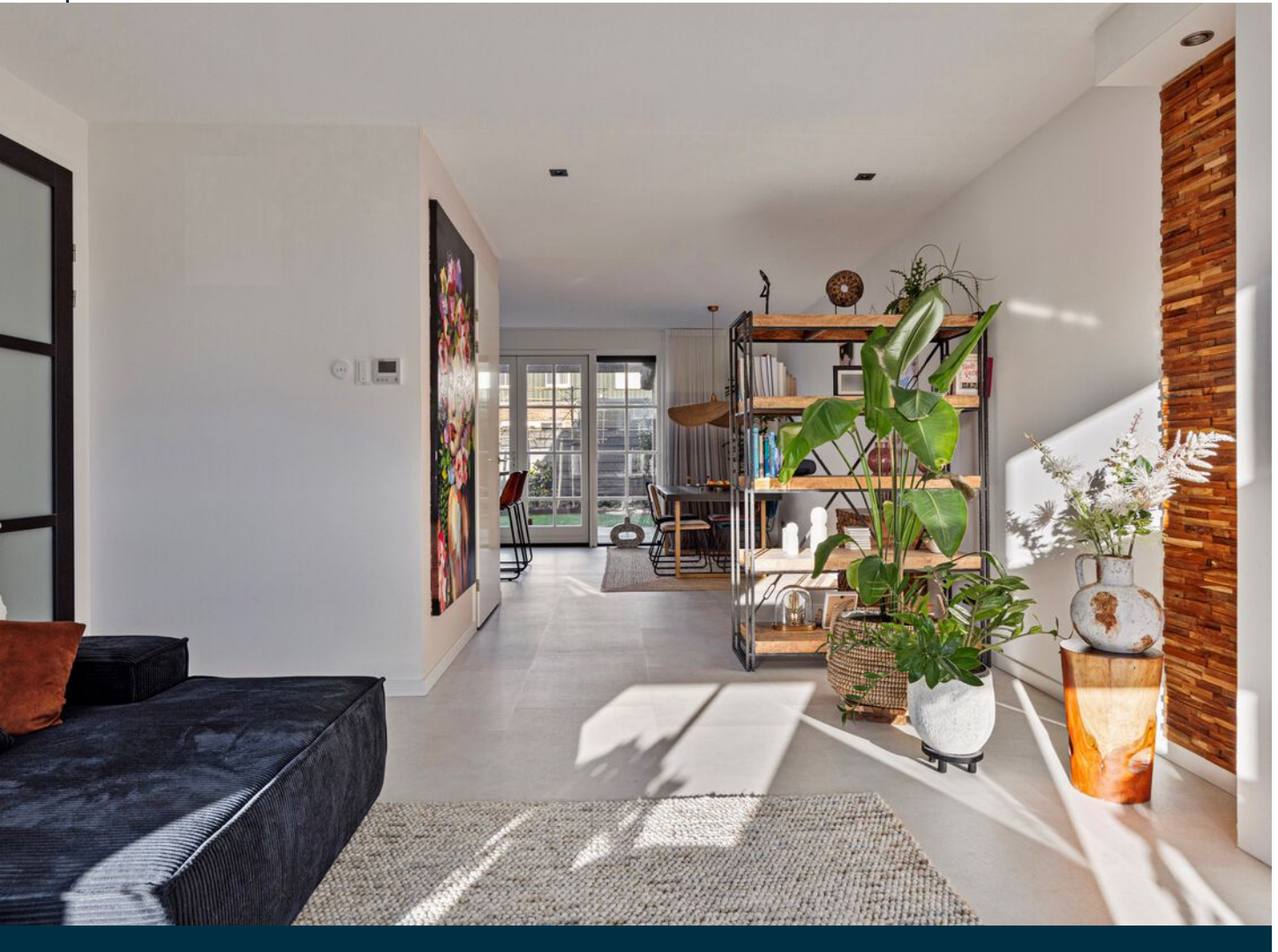
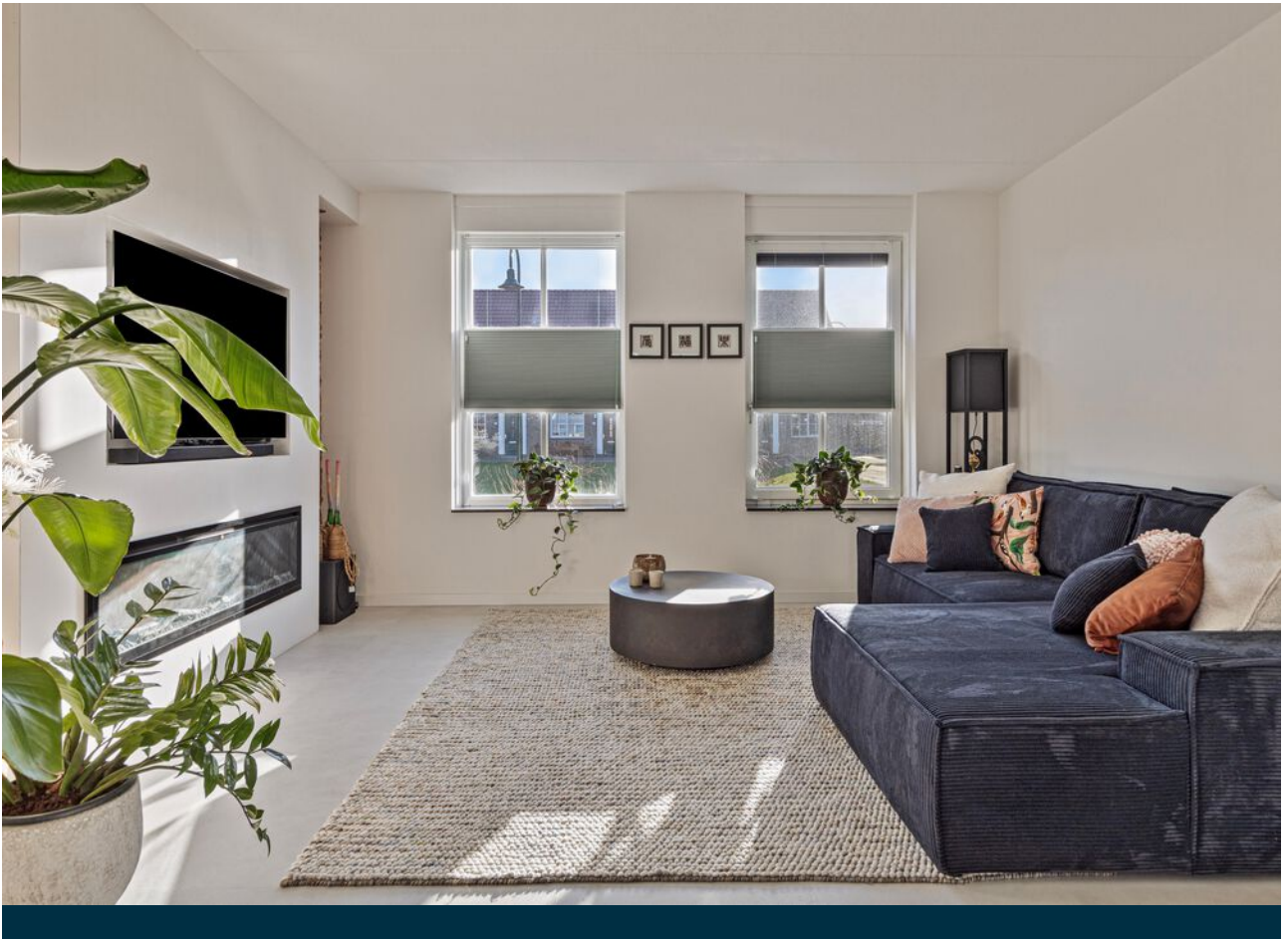
Op het zuidwestelijke dak liggen negen stuks Jinko Solar Tiger All Black Mono-facial 325 Wp per stuk (12 jaar productgarantie, 25 jaar power garantie). Er is nog ruimte voor meer zonnepanelen op het dak of op de garage, als u dat wenst.

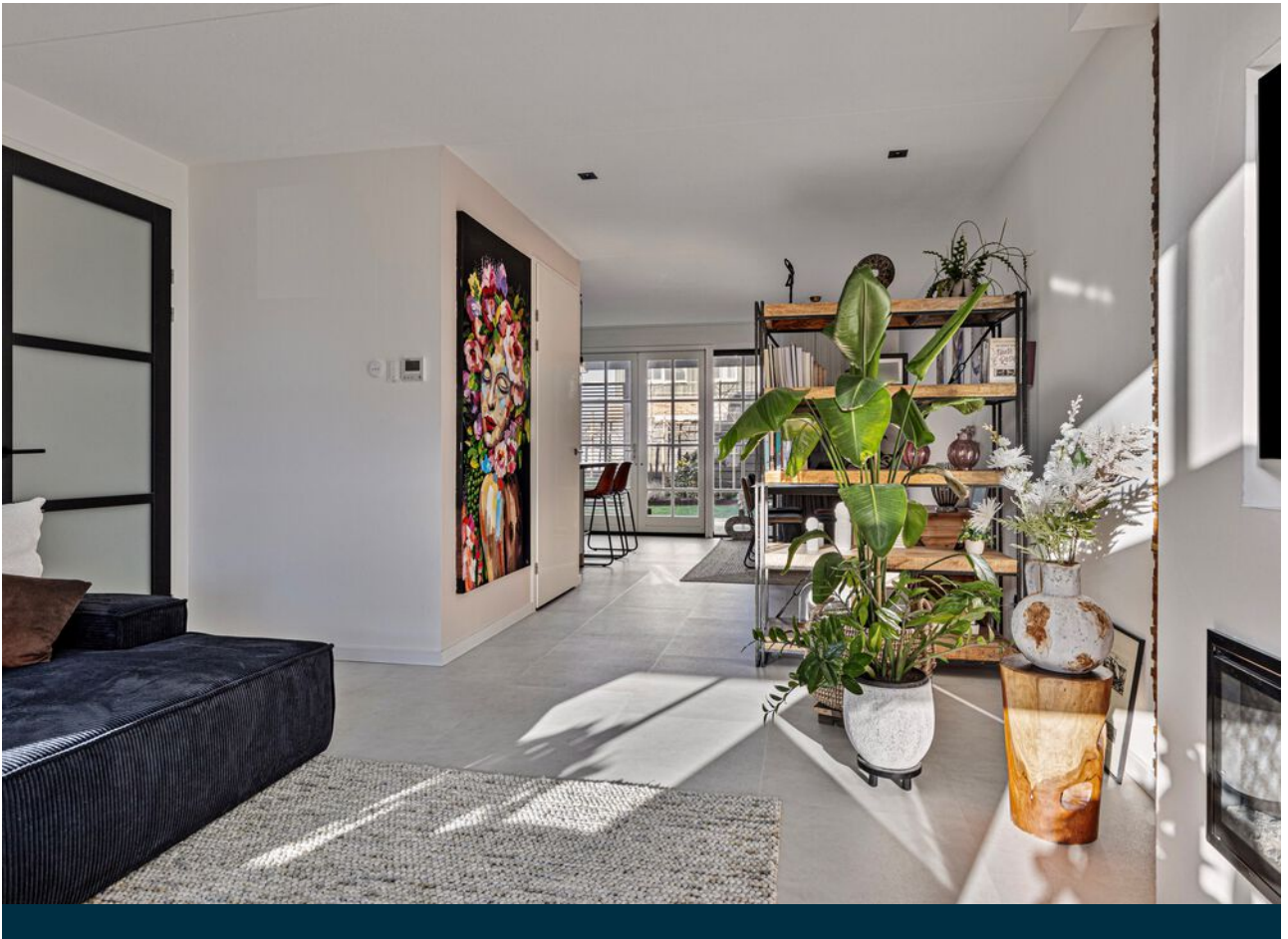


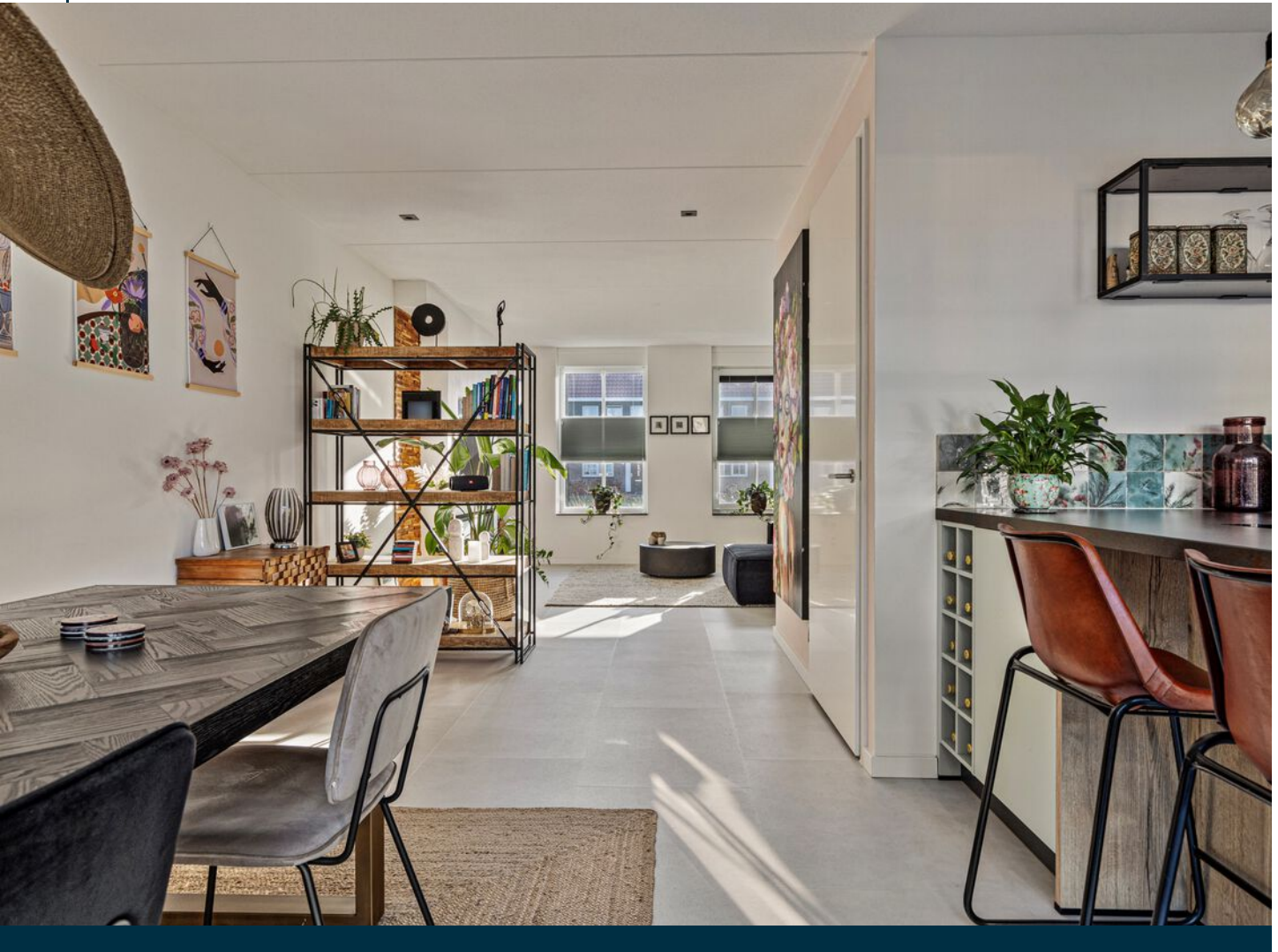
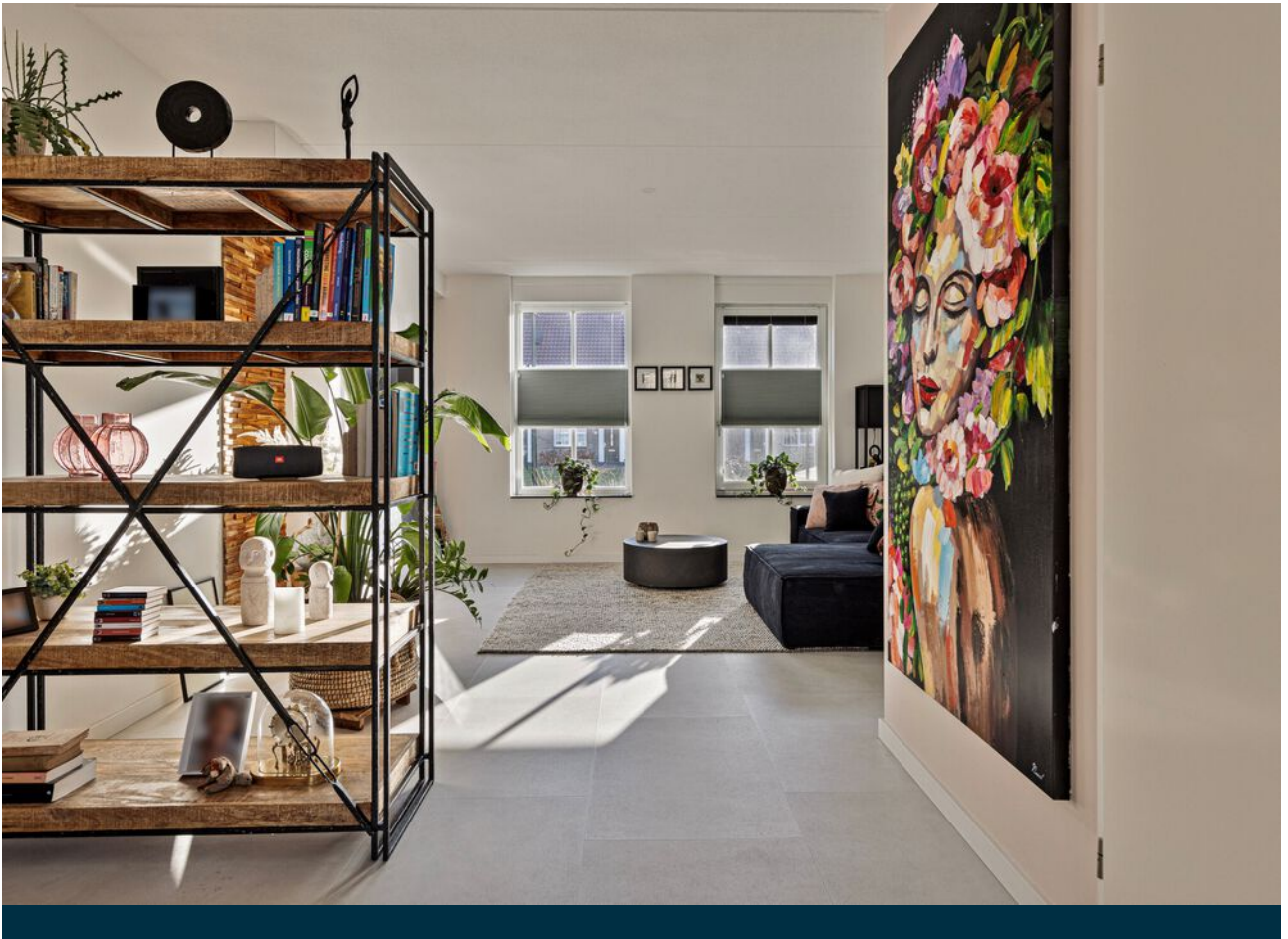


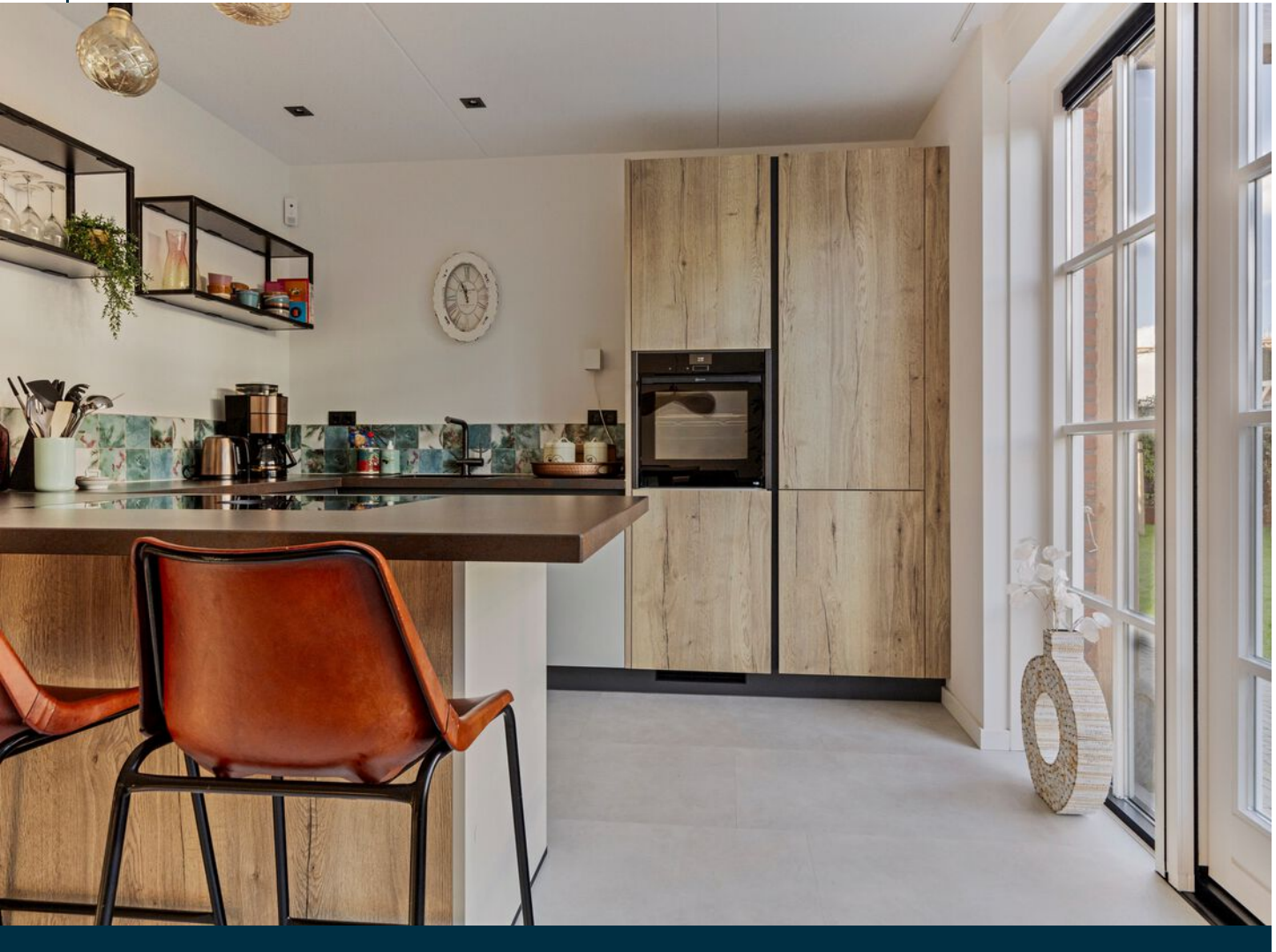


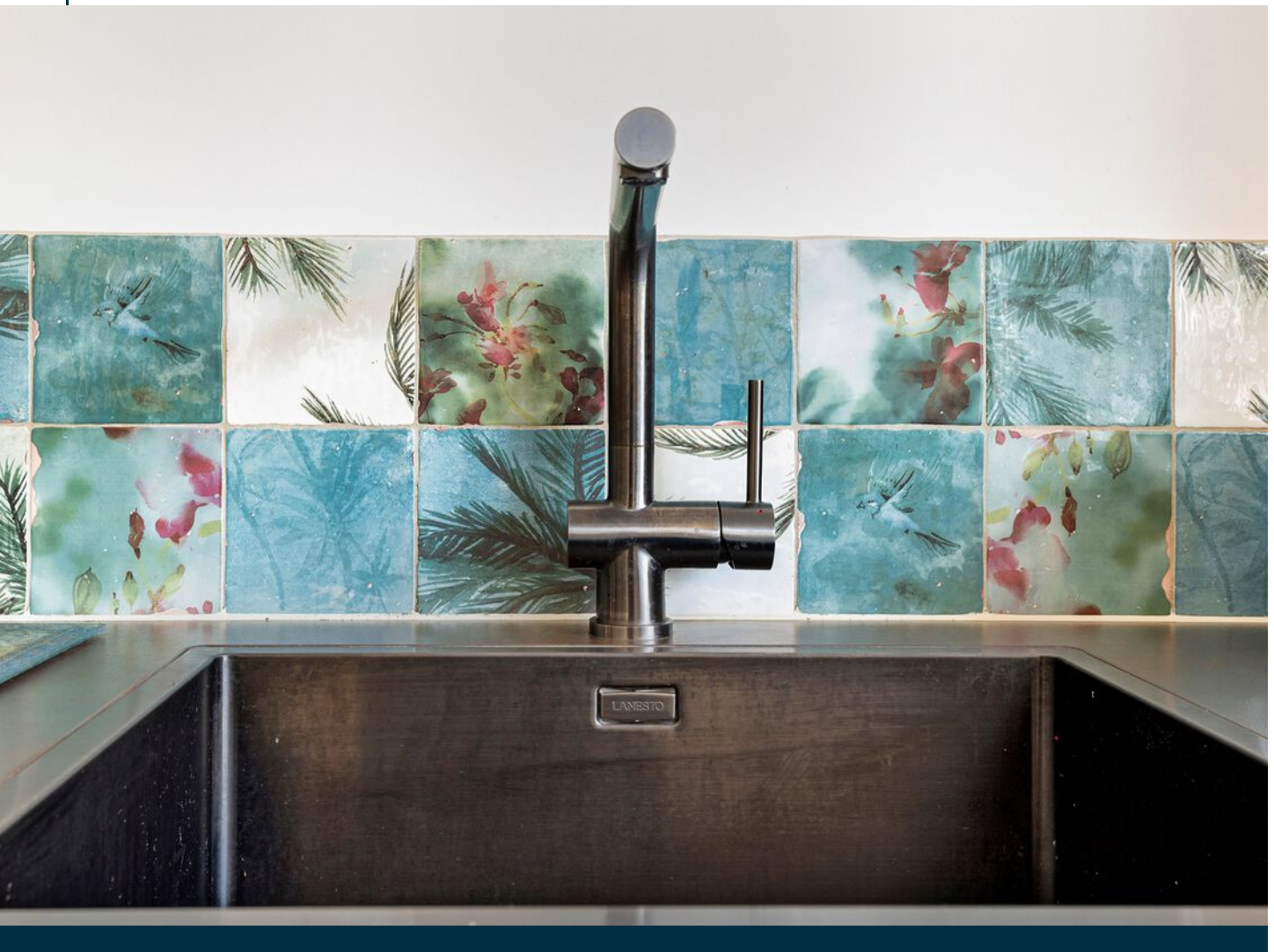


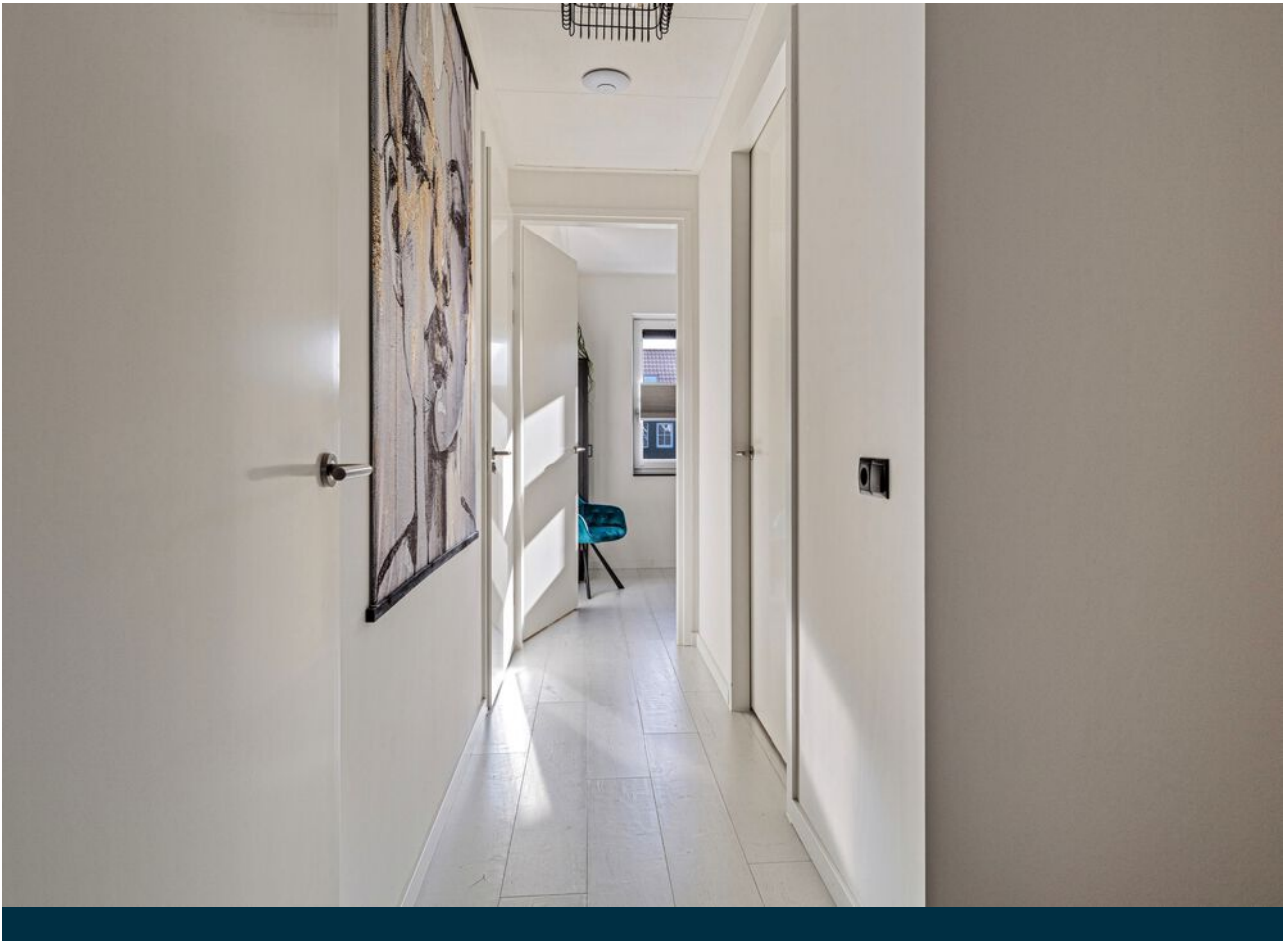


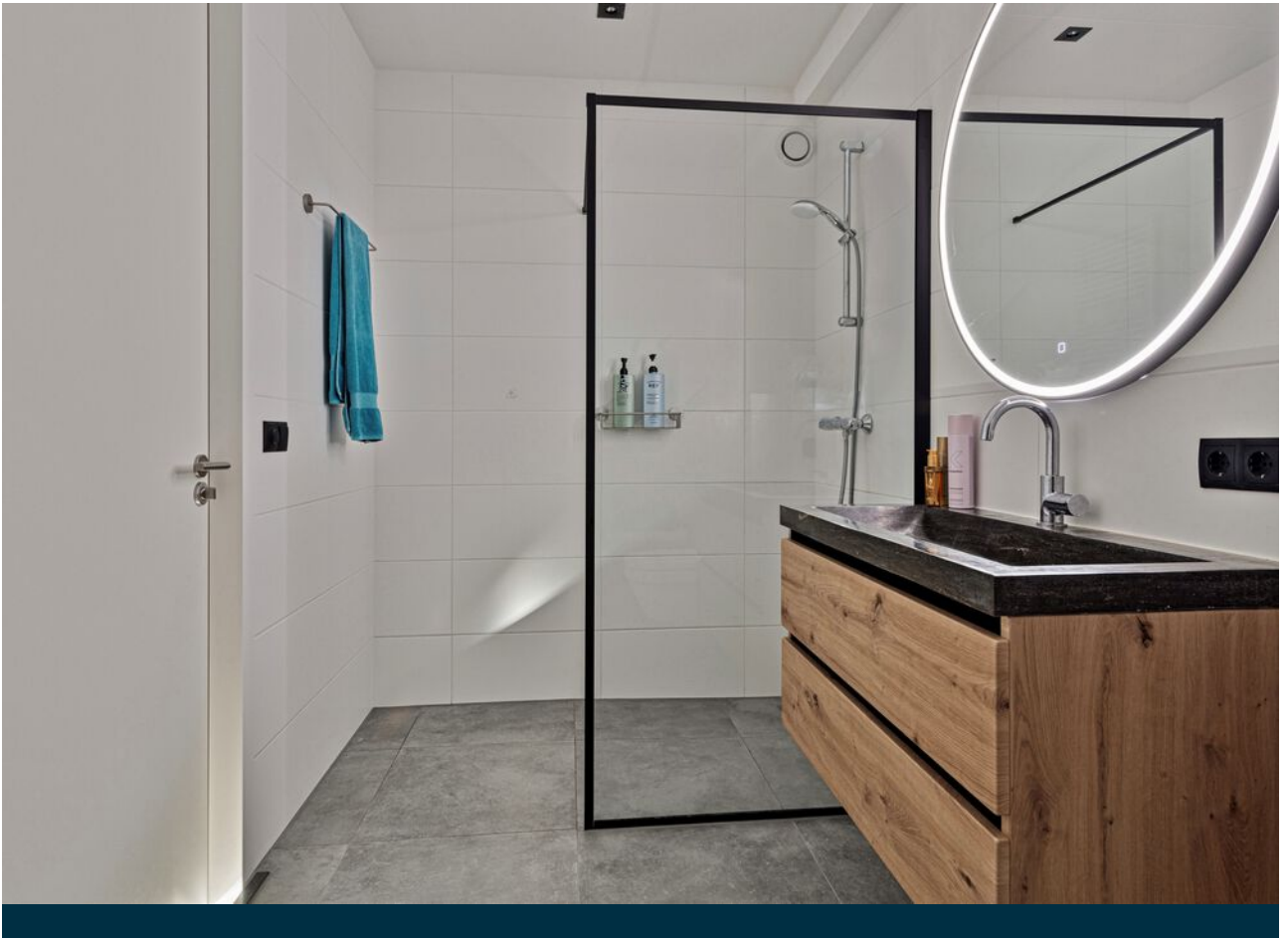


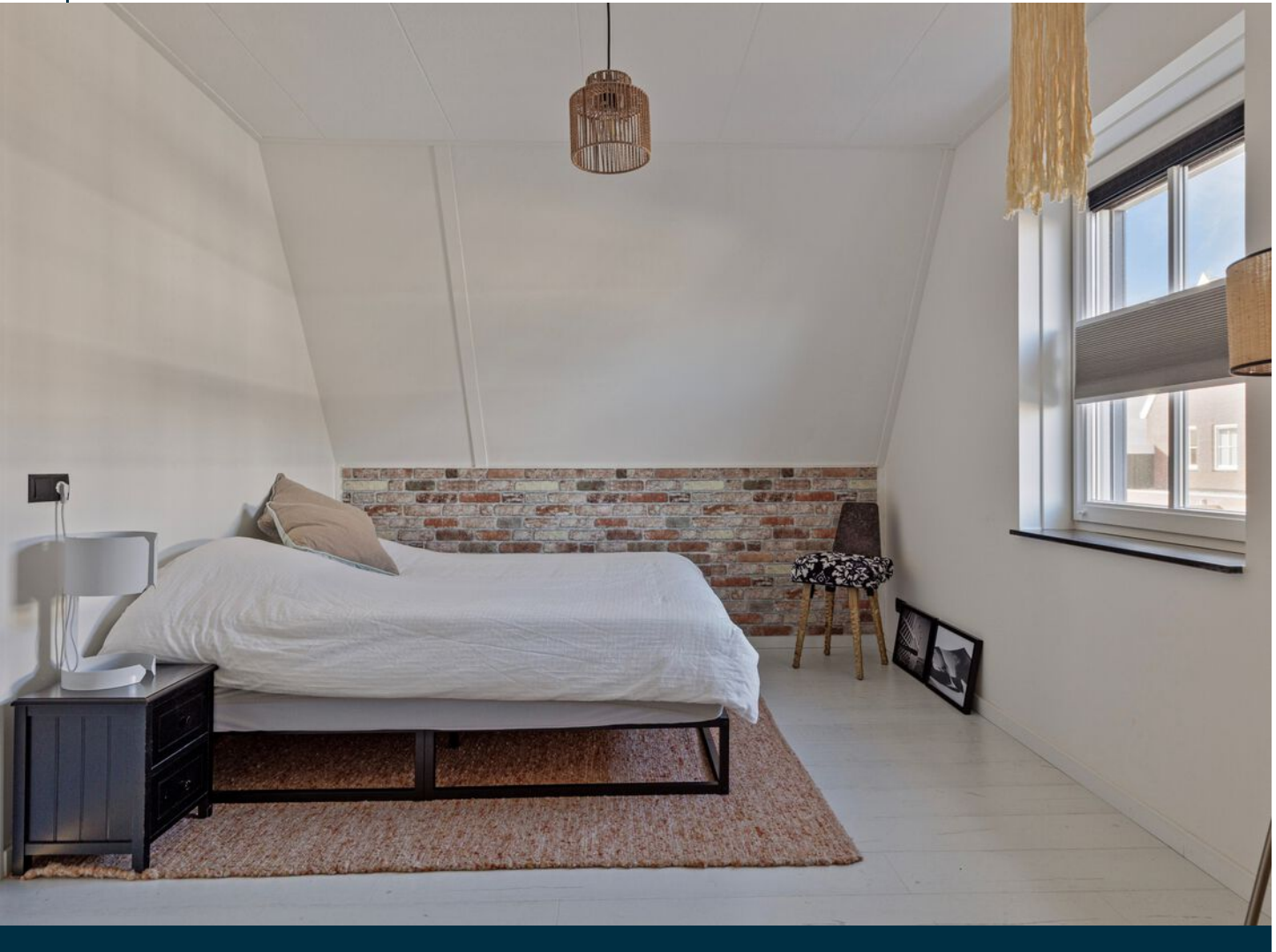
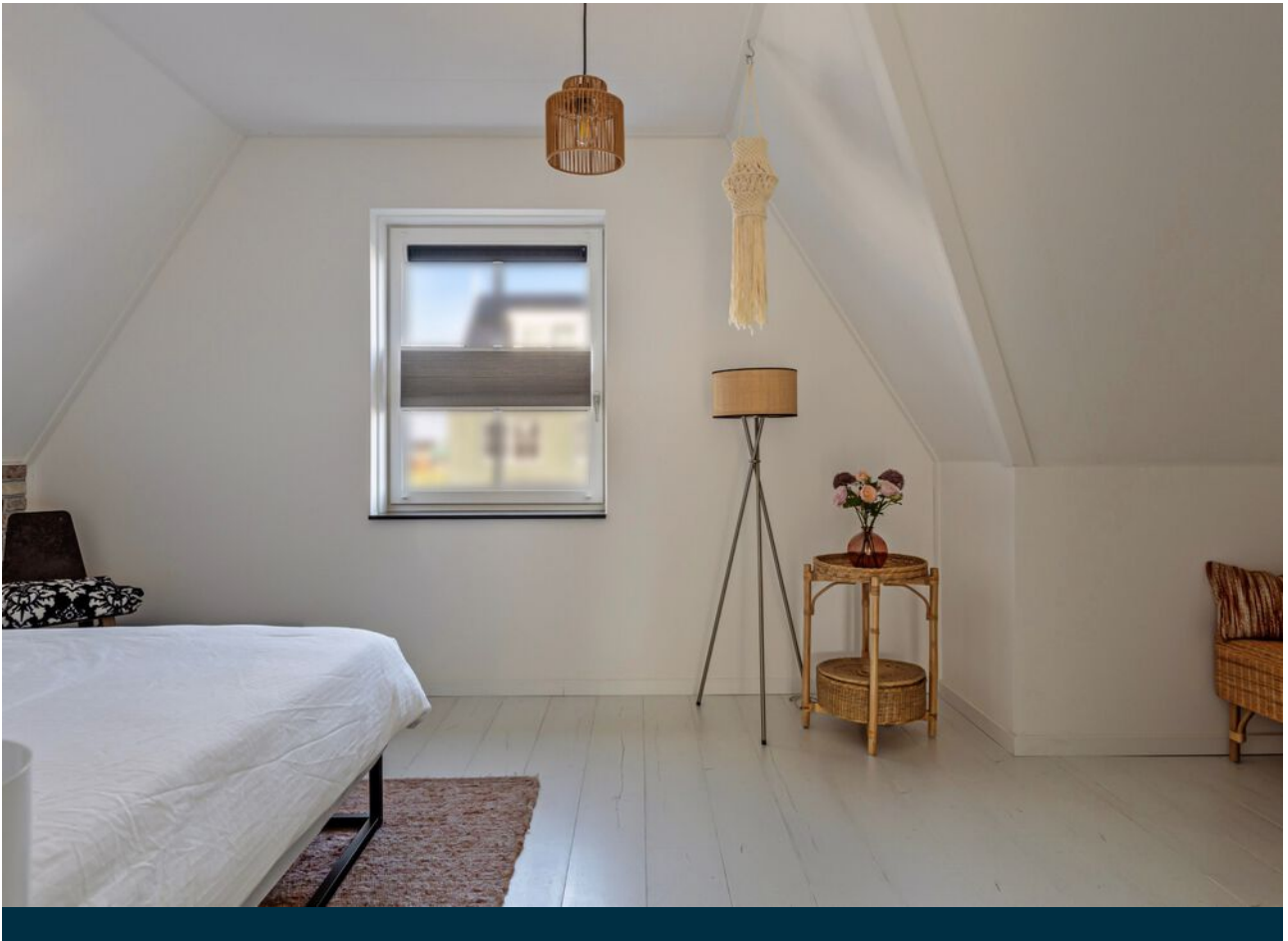


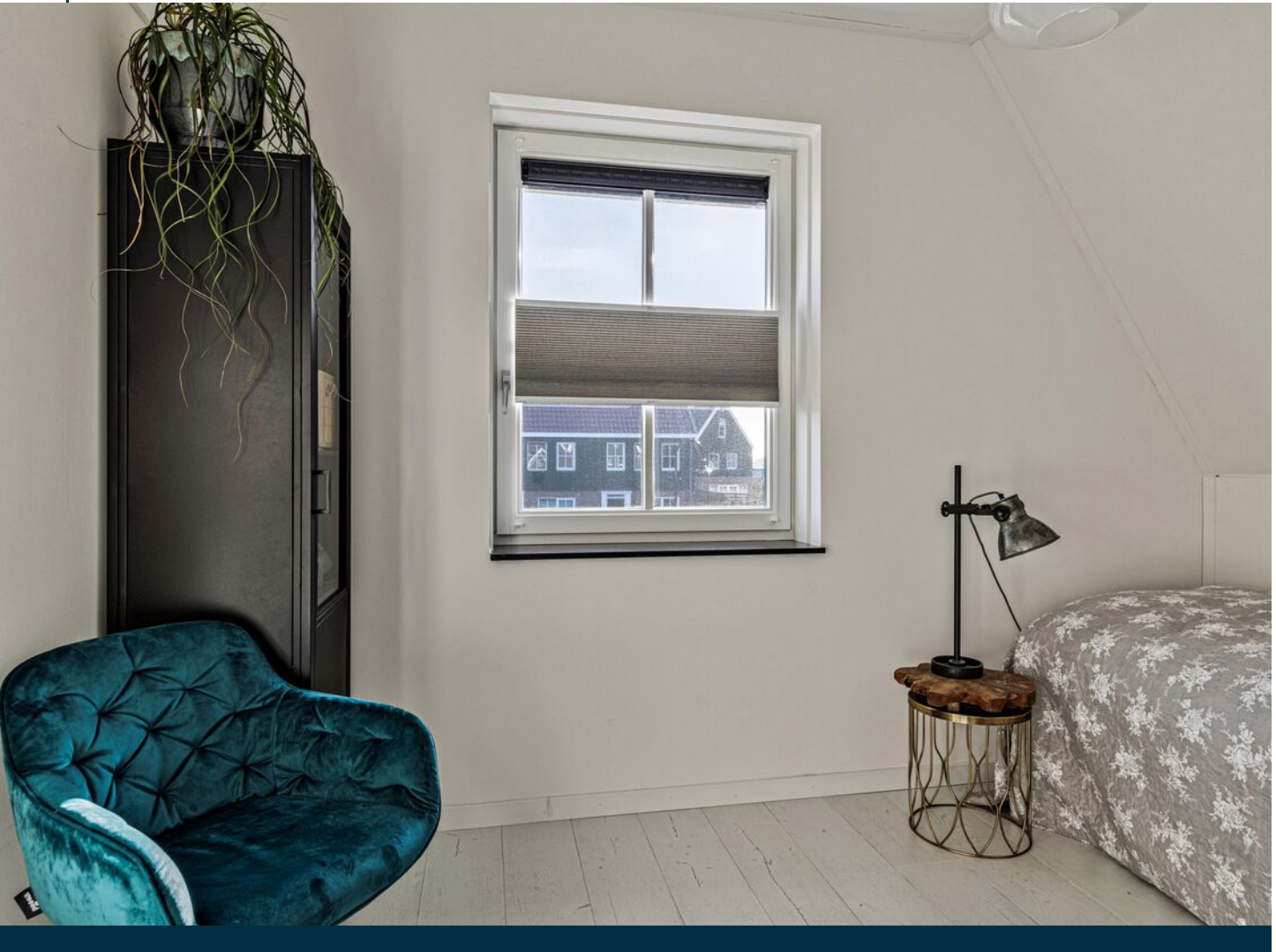






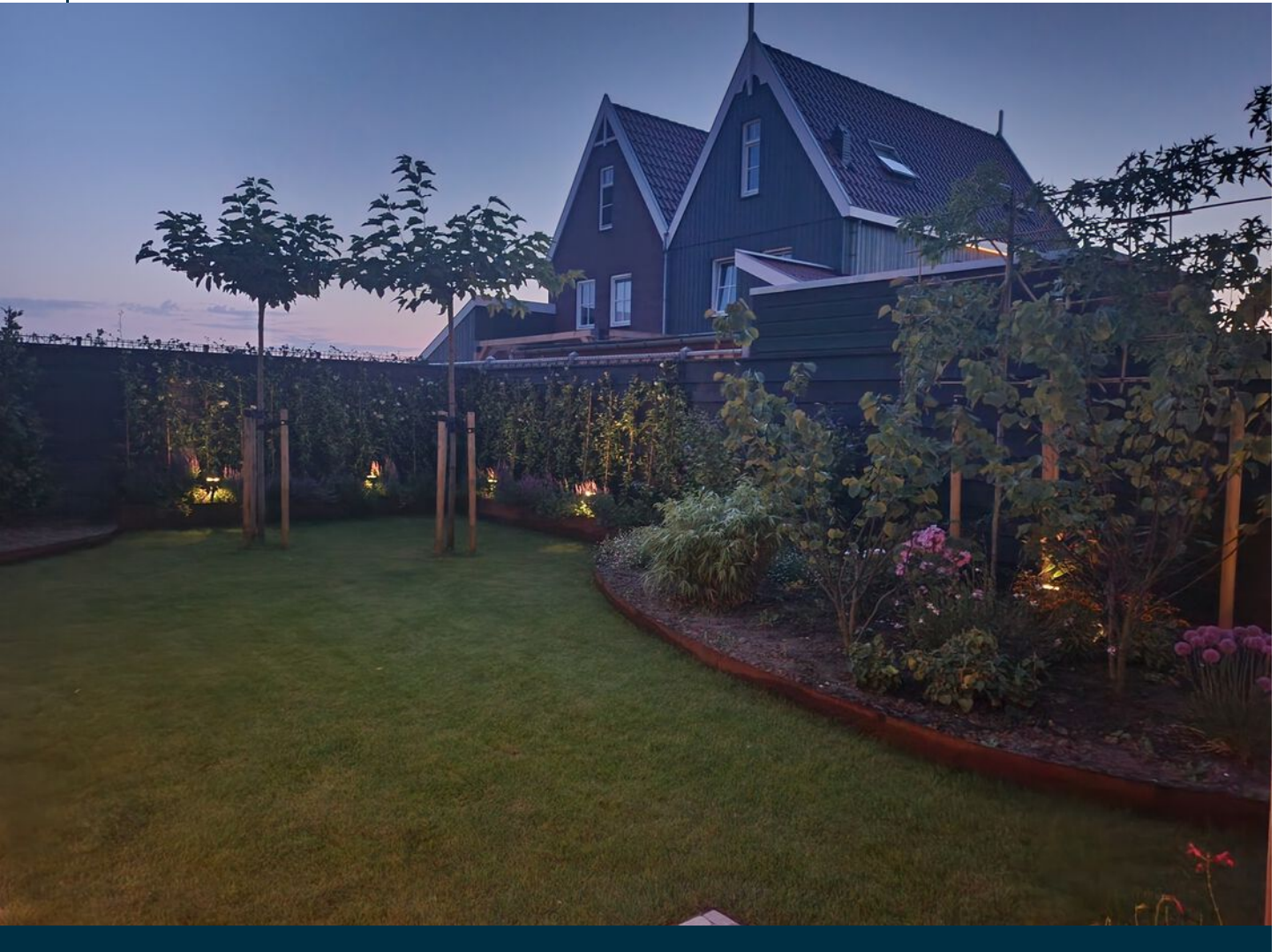
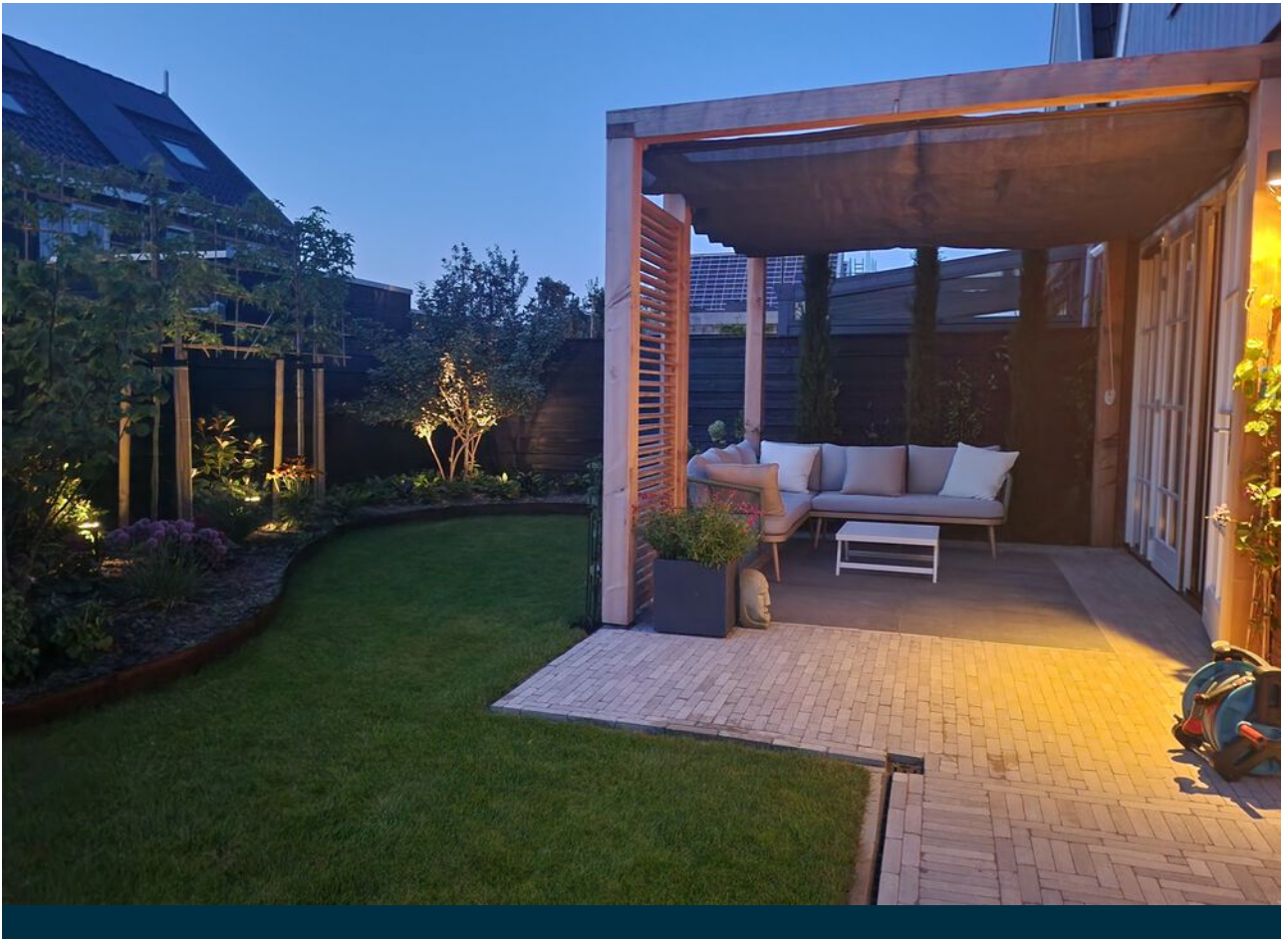






















Begane grond met tuin



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



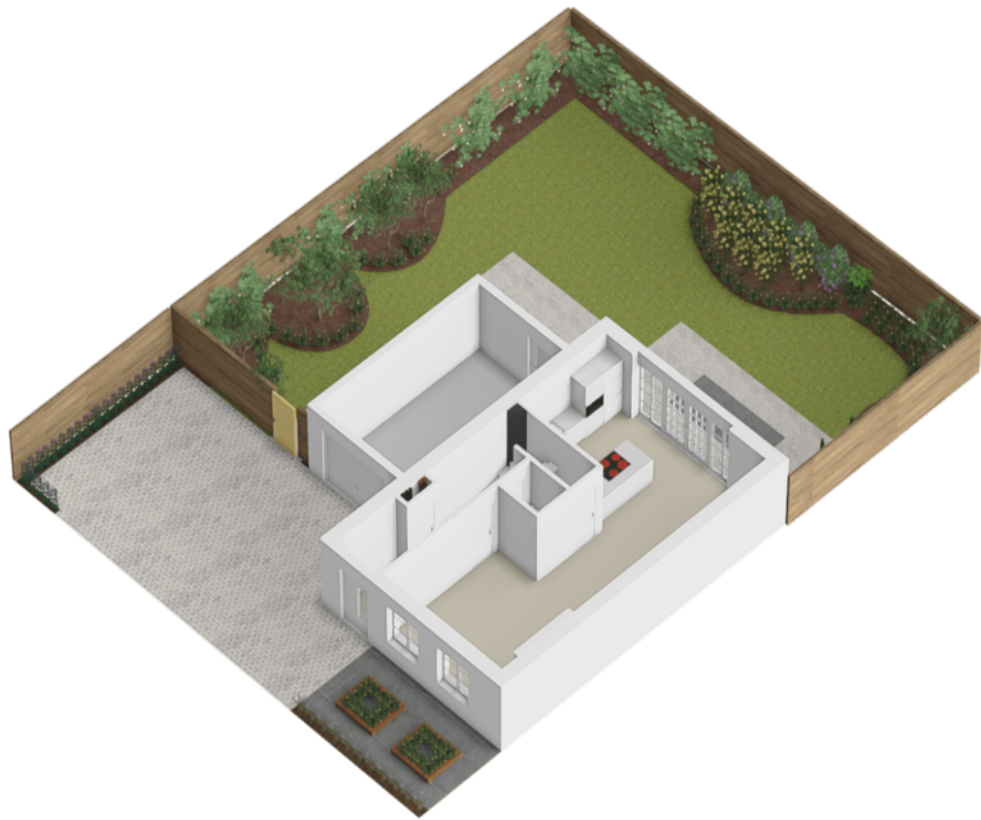
Begane grond



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

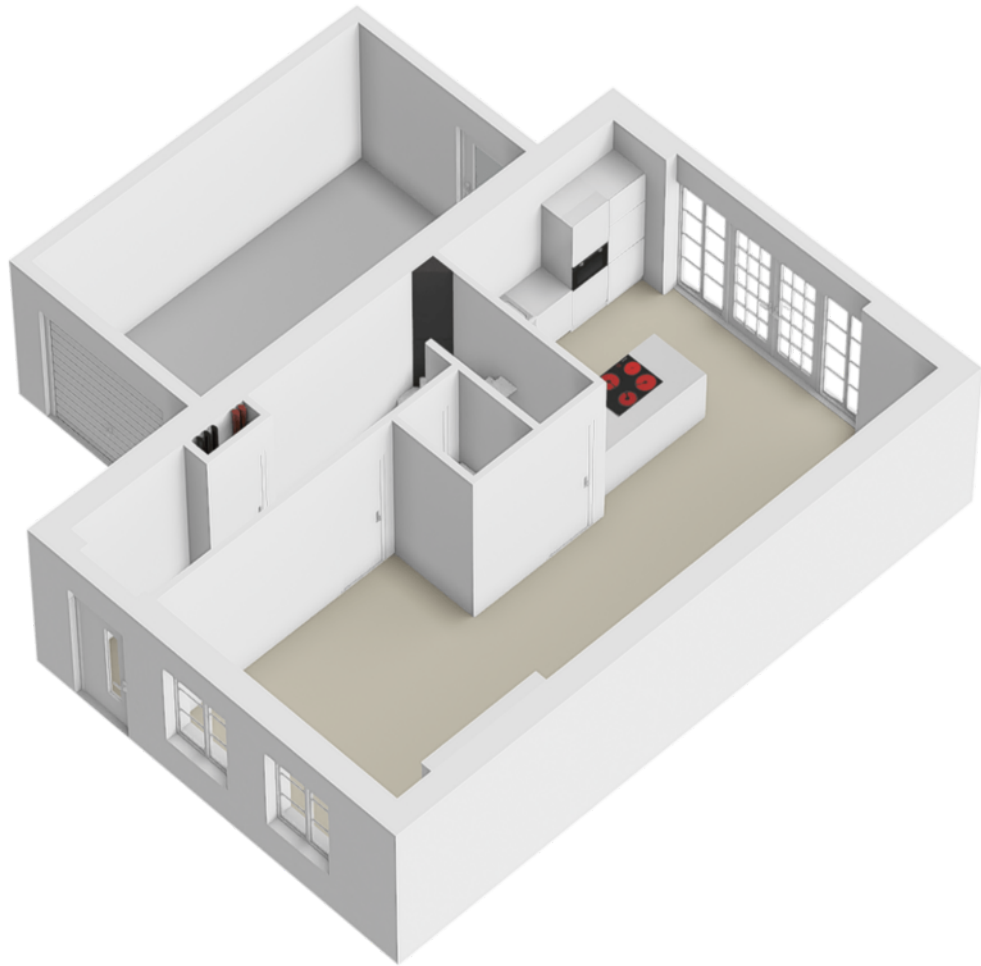


Begane grond met tuin 3D



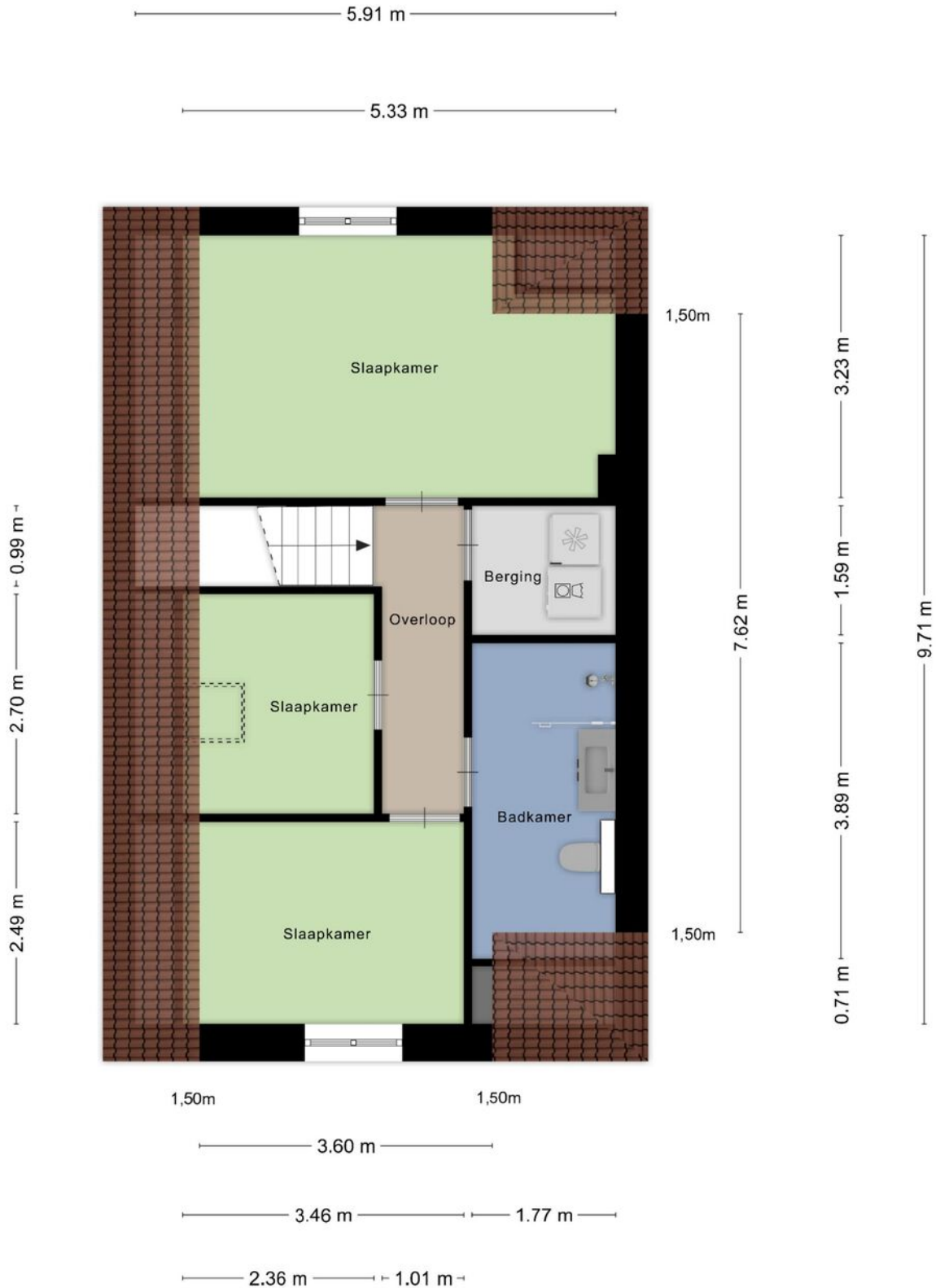


Begane grond 3D





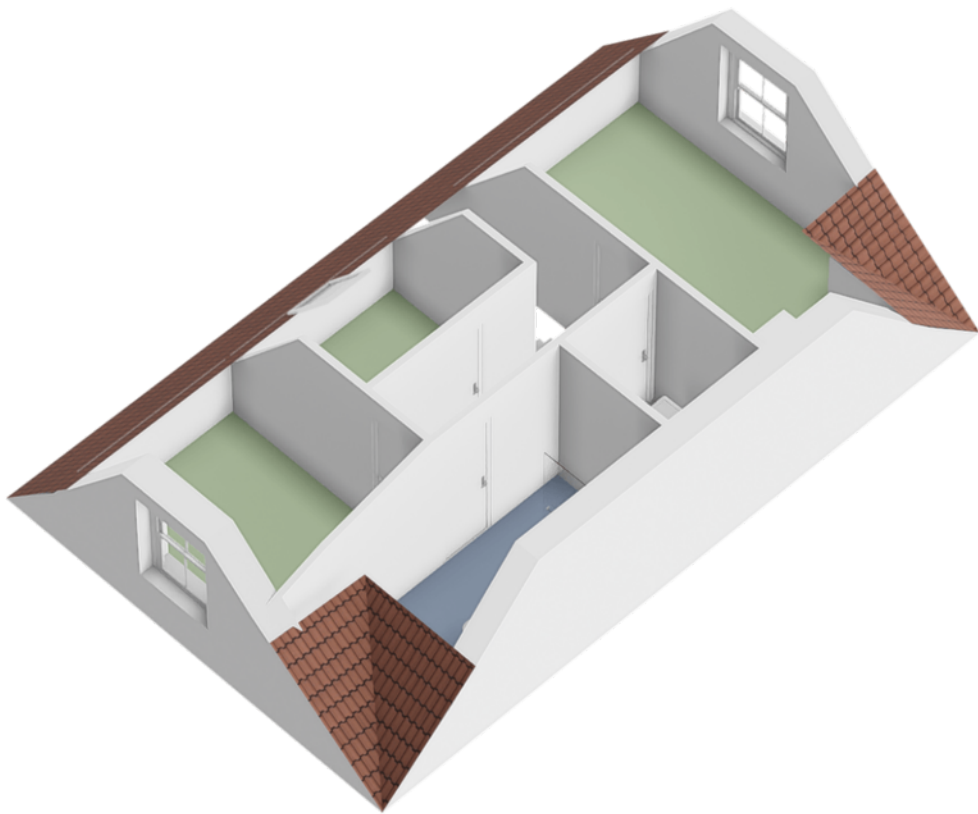
1e verdieping



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



1e verdieping 3D





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oosthuizen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2645	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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.

Locatie

op de kaart





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	2/1 kapwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2023
Inhoud	452,13 m ³
Woonoppervlakte	107,20 m ²
Overige inpandige ruimte	18,80 m ²
Perceeloppervlakte	325 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Oosthuizen, sectie E, nummer 2645
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin/Zijtuin
Lengte/Breedte	7 x 9 meter/16 x 5 meter
Oriëntatie	Noordwest/Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Nee
Garage	Aangebouwd steen
Lengte/Breedte	5,89 x 3,19 meter
Energie label informatie	
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming geheel, warmtepomp
Warmwater	Electrische boiler
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR glas
Energie label	A+++ , registratienummer 358981062, geldig tot 14 februari 2033
Zonnepanelen	9 stuks - Jinko Solar Tiger All Black Mono-facial 325 Wp per stuk

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
www.yvonnevanderjagt.nl

