

ONDER DE PANNELEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij

Vraagprijs
€ 475.000,- k.k.

Huisplaats 30 Grootebroek

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



Beschrijving

Een prachtige kans voor wie een zeer recentelijk gebouwde (2021!) instapklare (hoek)-woning zoekt, duurzaam en gasloos wil wonen en een rustige woonplaats zoekt, maar met alle voorzieningen op zeer korte loop-/fietsafstand van de woning.

Deze moderne hoekwoning heeft aan de achterzijde een grote serre-aanbouw (geheid) over de gehele breedte van de woning en een prachtige open keuken. Verder een drietal slaapkamers op de eerste verdieping en natuurlijk een badkamer. Op de tweede verdieping is een mooie vierde slaapkamer gerealiseerd. Een vijfde zou op deze verdieping zeker nog mogelijk zijn.

Verder een compacte, onderhoudsvrije en superknappe achtertuin met berging en op het zuidelijke dak liggen 13 zonnepanelen.

Als u aan komt...

...vallen meteen de mooie kleurnuances van de gevelbakstenen op. Van warm oranje naar roodbruin met hier en daar een vleugje fris grijs. En dat matcht dan weer met de kleur van de voordeur. De rollaag boven het slaapkamerkozijn is speels vooruitspringend gemetseld en verticaal verlengd waardoor het huis een statige 'look' krijgt. Het franse balkon aan de voorzijde is ook een leuk detail! De voor-, zij- en achtertuin zijn in zijn geheel keurig getegeld met mixed grey 60 x 40 tegels.

Welkom binnen!

Via de entree komt u in de hal met de toiletruimte, meterkast en trapopgang (met pvc bekleed) naar de eerste verdieping. Hier ervaart u al de fijne sfeer van het huis. Hoge plafonds en deuren, strakke vloeren en wanden. Uiteraard een meer dan keurige toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

U bent thuis

Goede sfeer hier in de woonkamer! Op de gehele begane grond vloer (en ook op de eerste verdieping) ligt een mooie gietvloer in de kleur mixed graphite, voorzien van vloerverwarming. Prachtig en gemakkelijk schoon te houden! Leuke zithoek, maar de serre lonkt; een geweldige verlenging van uw woonkamer van bijna drie meter! De voorzijde van de serre kan bijna in zijn geheel open, dus op warme dagen haalt u het zonnetje rechtstreeks in huis. En wordt het te warm, dan sluit u de serrezonwering. De kozijnen zijn uitgevoerd in zwart kunststof en op de vloer liggen

dito plavuizen. In het dak zijn enkele dimbare led-spots aangebracht. Halverwege de woonkamer beschikt u nog over een grote trapkast.

Lekker kokkerellen

Heerlijke open keuken met een rechte unit langs beide wanden. Links het kunststof gemêleerde middengrijze werkblad met inductie kookplaat, centrale afzuiging en de vaatwasser. Erboven een speelse plank voor uw snuisterijen en een vleugje warmte in landelijke stijl is verwerkt in de off white wandtegel. Aan deze kant hebben de laden en kasten een eikenhoutprint. Rechts een stoer zwart hoog wandmeubel met daarin meer dan voldoende kastruimte en de overige inbouwapparatuur: een combi oven/magnetron en de koelvriescombinatie.

Buiten

De achtertuin is zo'n 8 meter diep en geheel voorzien van de al eerder genoemde sierbestrating. Aangezien u toch geen tijd heeft om een groene tuin te onderhouden is dit natuurlijk ideaal. Tuinset erin, hier en daar wellicht een plantenbak en genieten maar! Achter in de tuin staat een berging. Er is geen achterom, u verlaat de tuin langs de zijkant van de woning. Een buitenkraan is aanwezig.

Drie fijne slaapkamers

De eerste verdieping heeft drie prima slaapkamers en een badkamer. Op deze gehele verdieping ligt dezelfde gietvloer (met vloerverwarming) als op de begane grond. De slaapkamer aan de voorzijde heeft twee openslaande deuren die tevens

kunnen kiepen; er achter het franse balkon. Ook heeft deze slaapkamer een zijraam, zo ook één van de slaapkamers aan de achterzijde. Alle ramen hebben verduisterende rolgordijnen van goede kwaliteit. Deze blijven voor u achter.

Moderne badkamer

De moderne badkamer is gemêleerd grijs met wit getegeld, heeft een raam voorzien van folie waardoor uw privacy is gewaarborgd, u doucht in een fijne ruime inloopdouche met handdouchekop. Verder is er een wastafelmeubel (twee laden) met een belgisch hardstenen wastafel, een wandcloset en handdoekradiator.

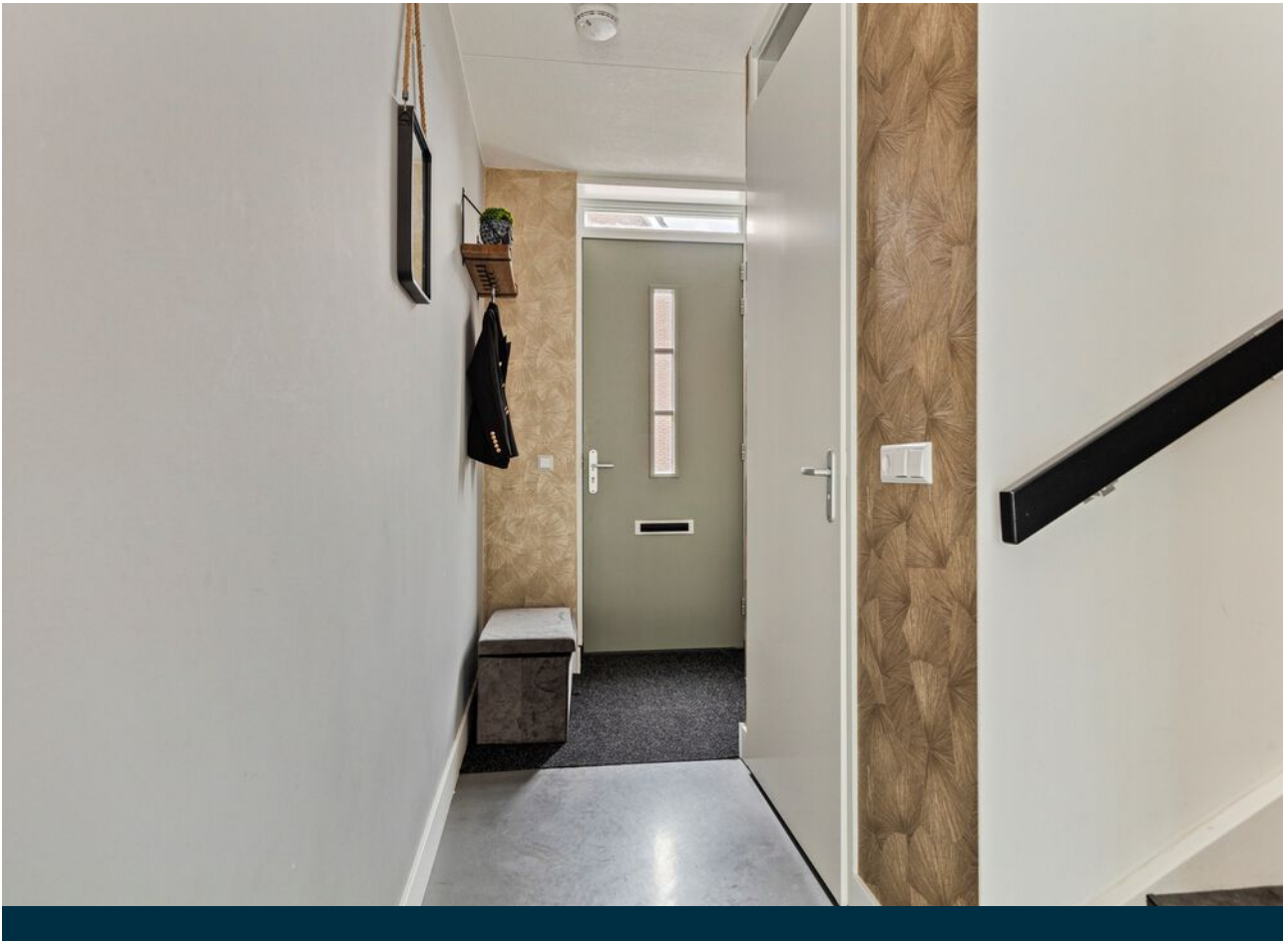
Vierde slaapkamer op de tweede verdieping

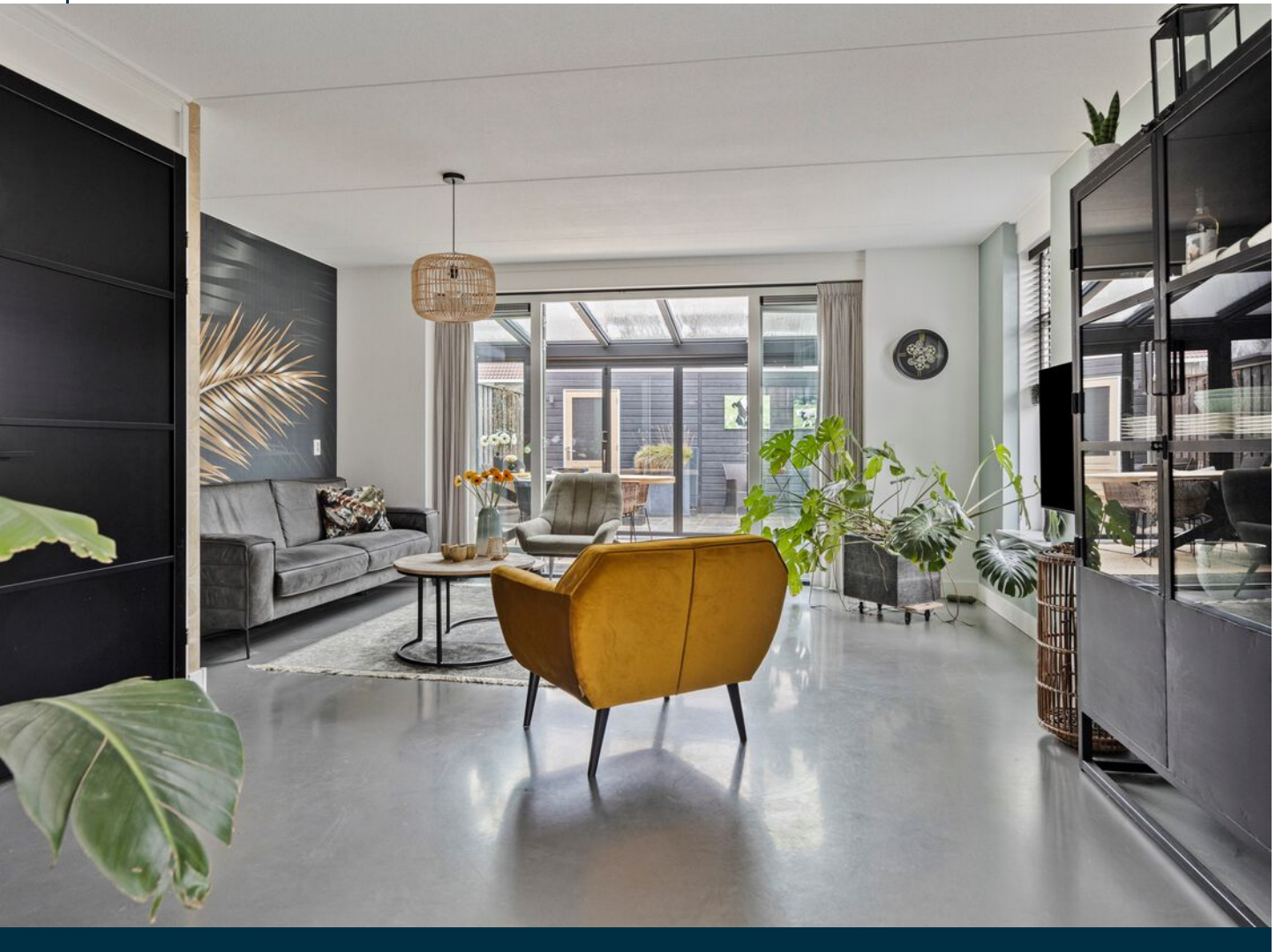
Er is een toffe vierde slaapkamer gerealiseerd op deze verdieping met voldoende daglicht middels twee ramen. Op de vloer ligt pvc. Er zou zelfs een vijfde slaapkamer mogelijk zijn op deze verdieping.

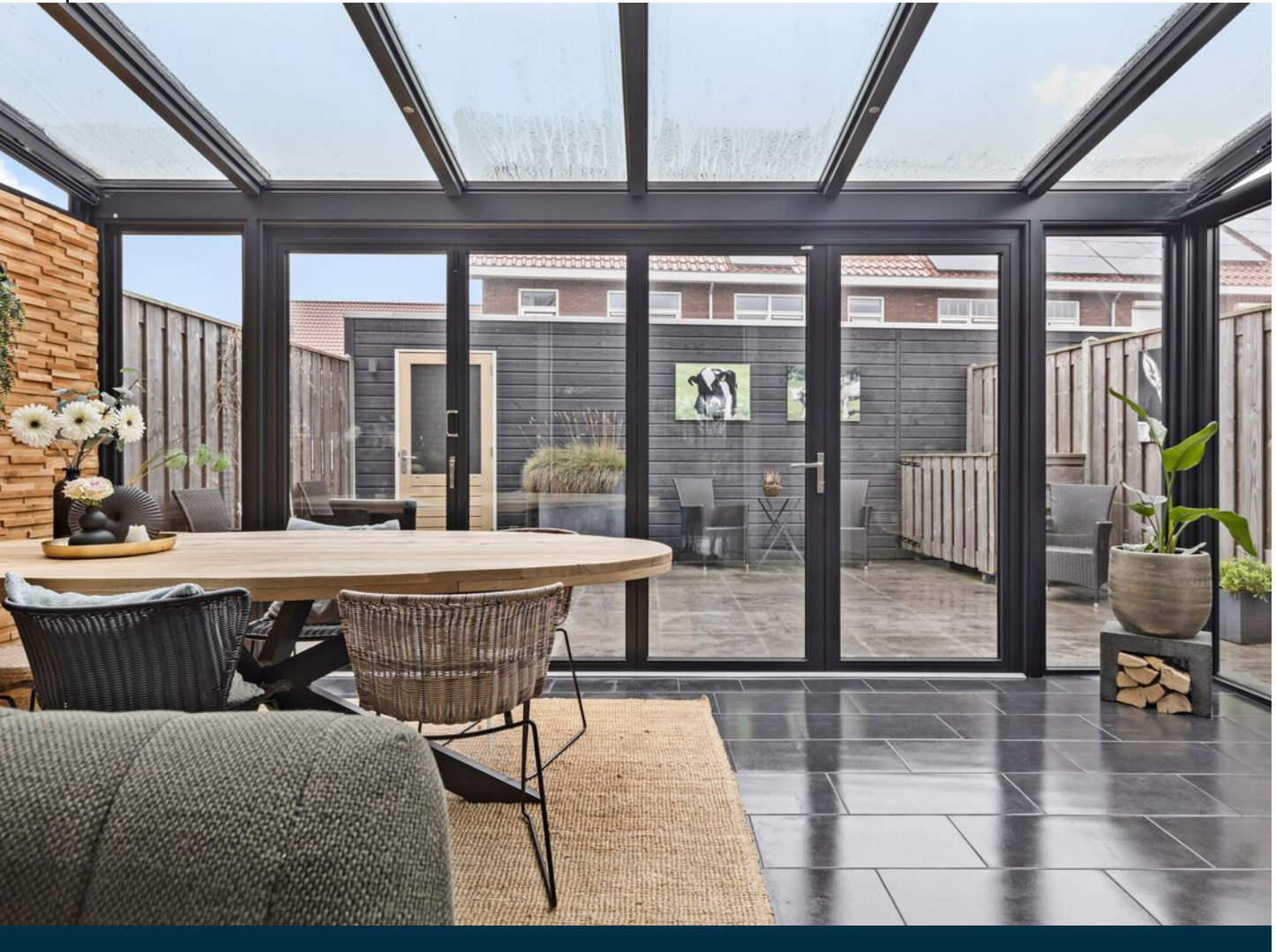
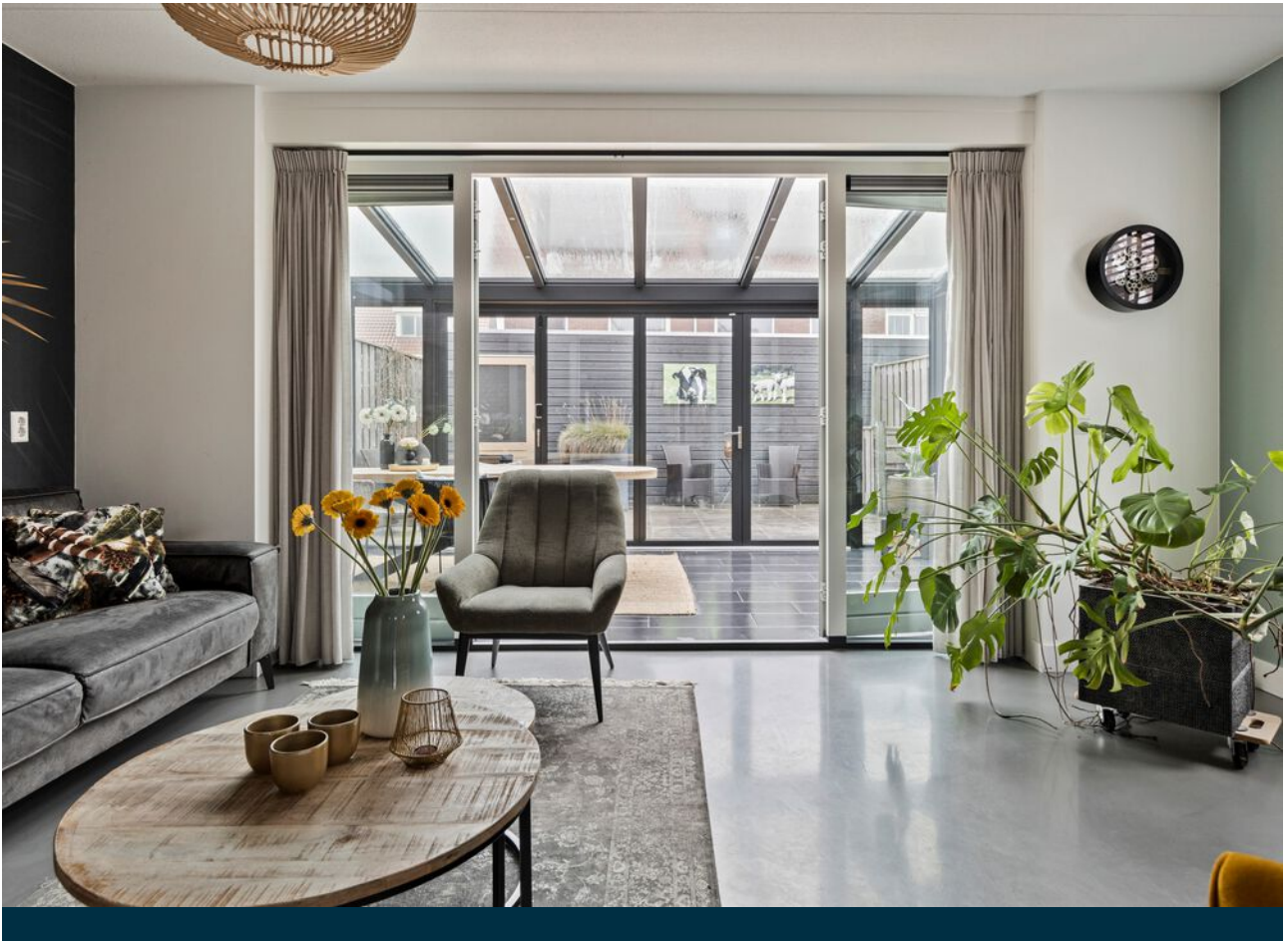
Het overige deel op deze verdieping is nu open. In de hoek staat de cilinder-unit (boilervat 200 liter) van de warmtepomp opgesteld, als ook het Buva ventilatiesysteem en de omvormer van de zonnepanelen. Ook zitten hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger. U houdt nog voldoende opbergruimte over voor uw spullen.

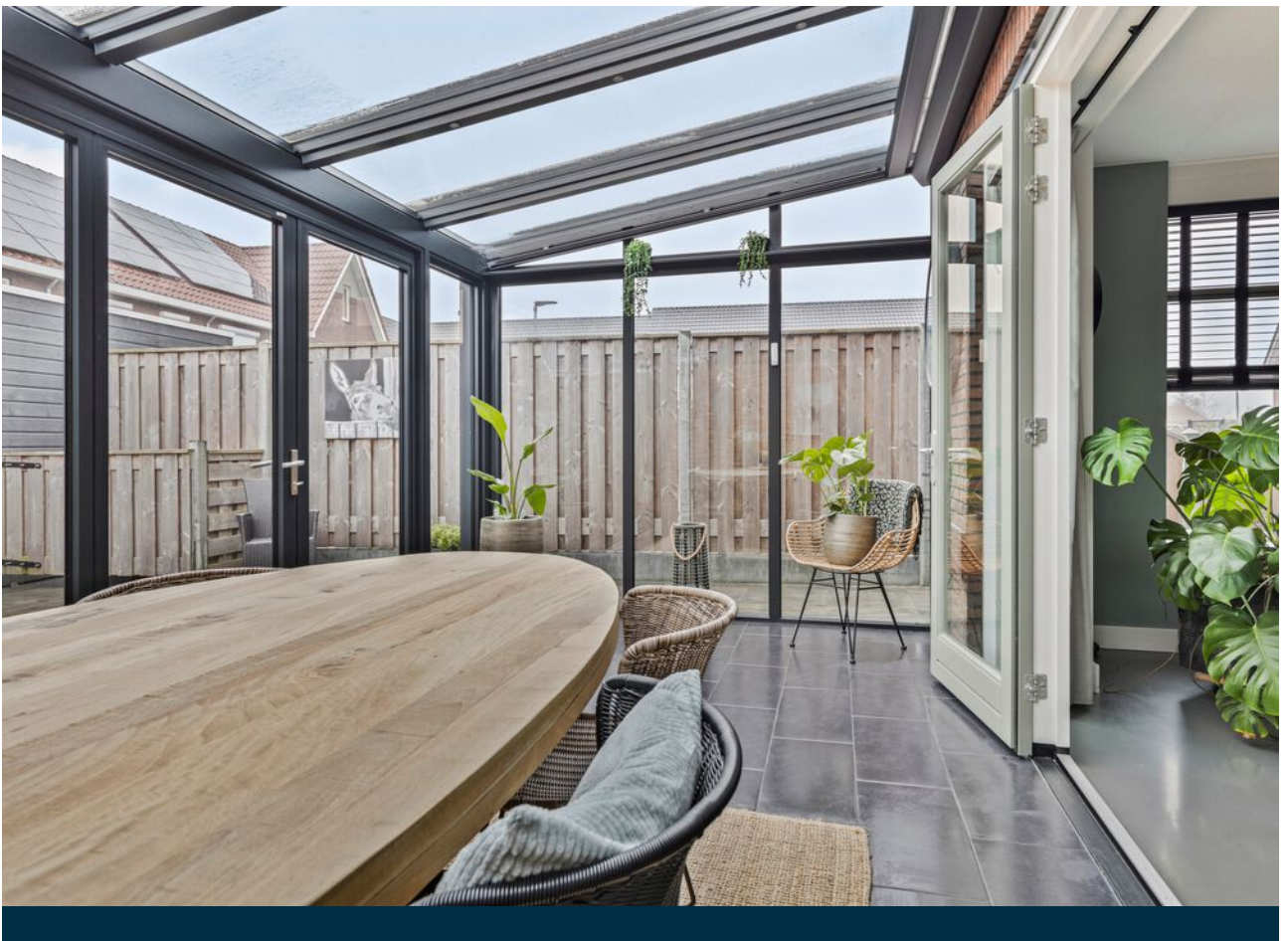
Zonnepanelen

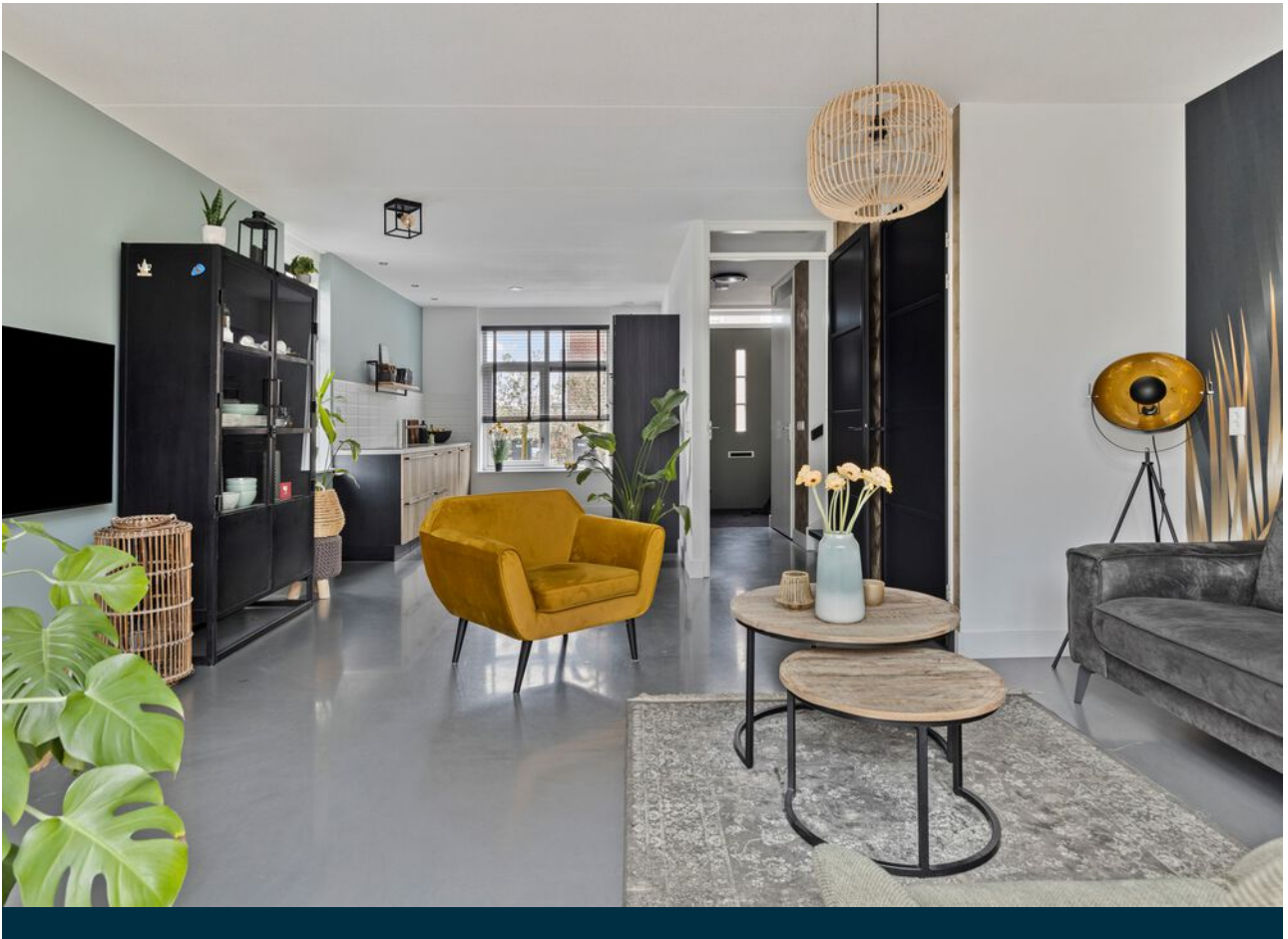
Op het zuidelijke dak liggen 13 stuks Canadian Solar zonnepanelen met ieder een vermogen van 305 Wp.



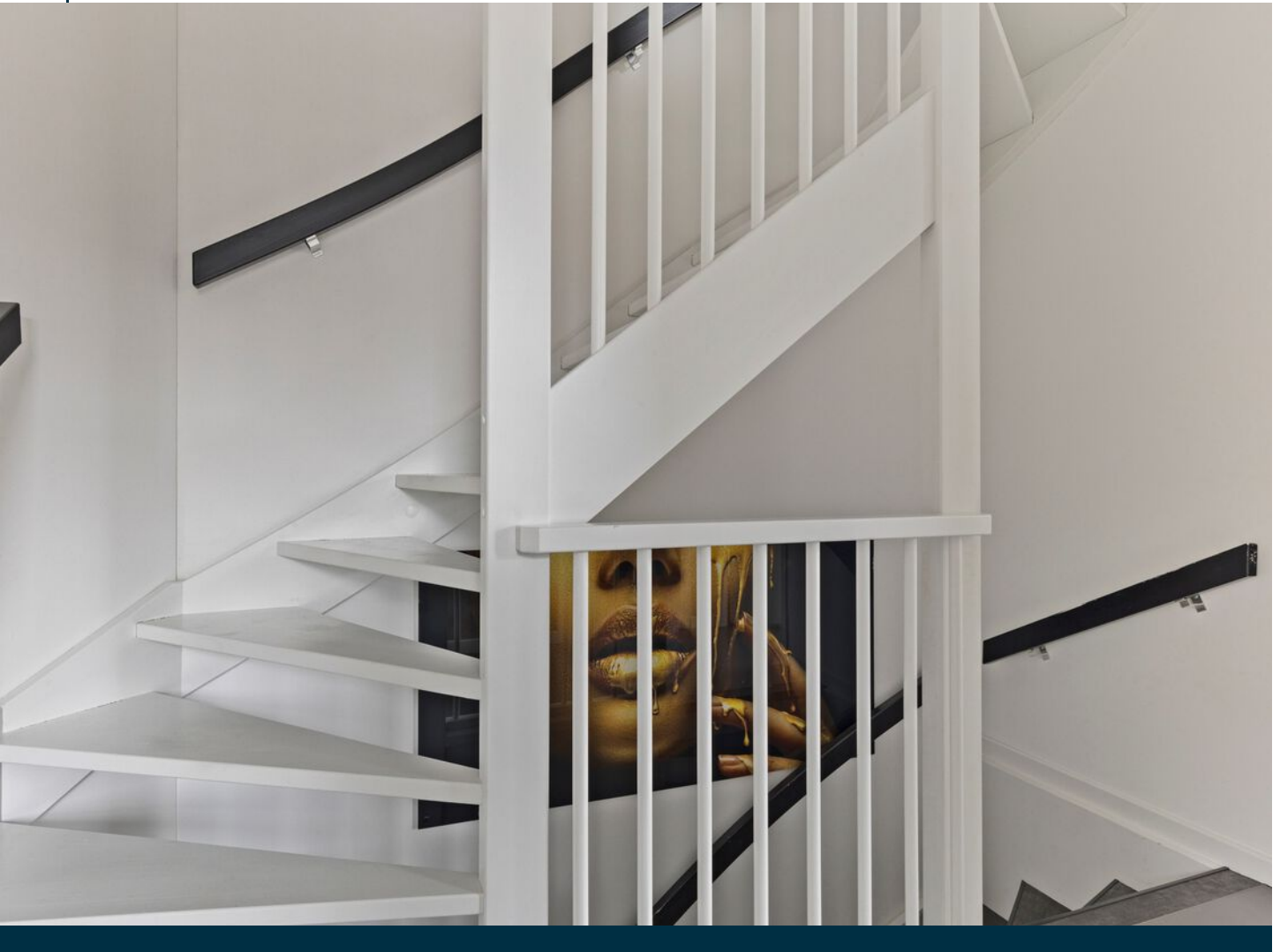
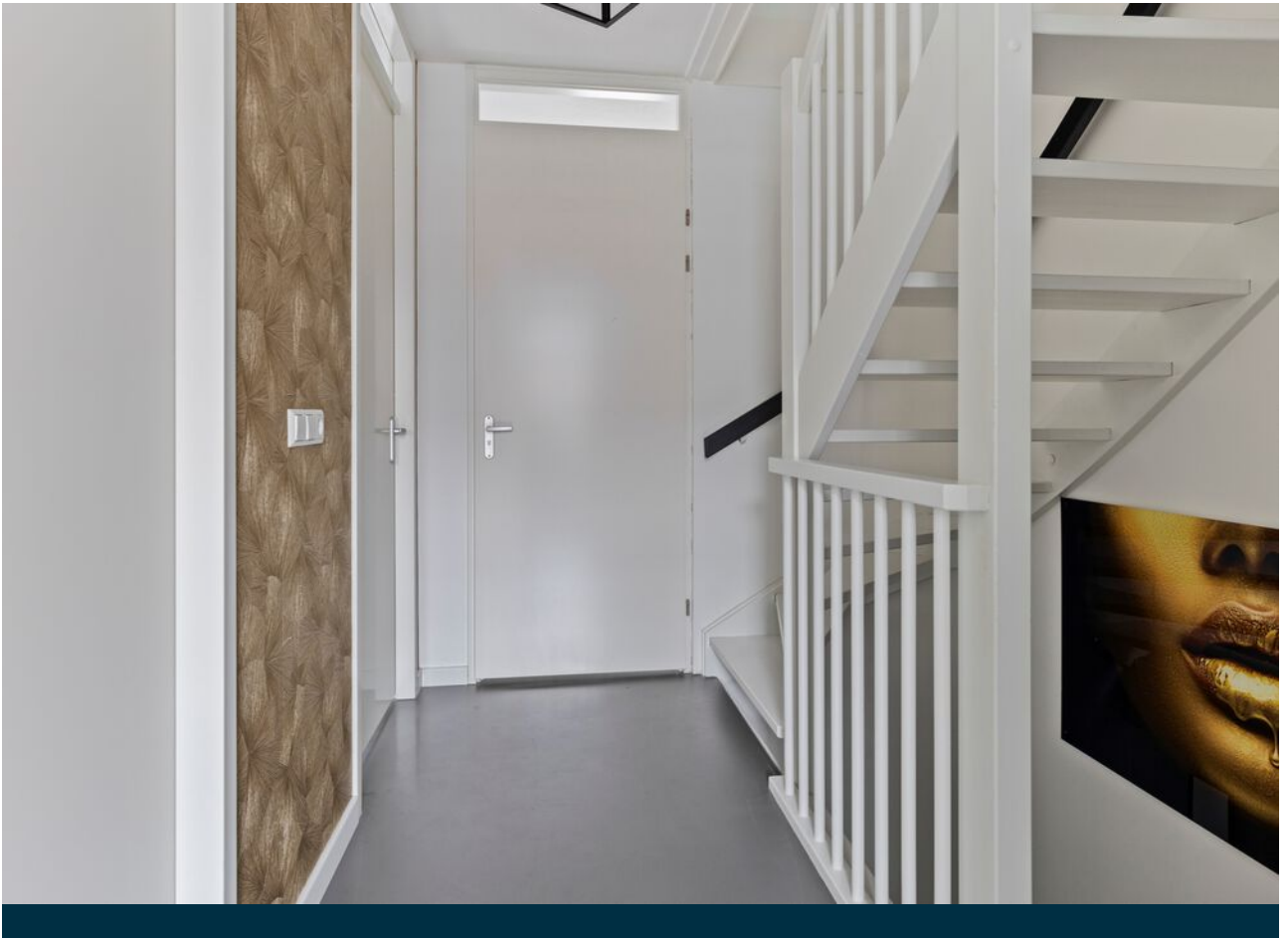


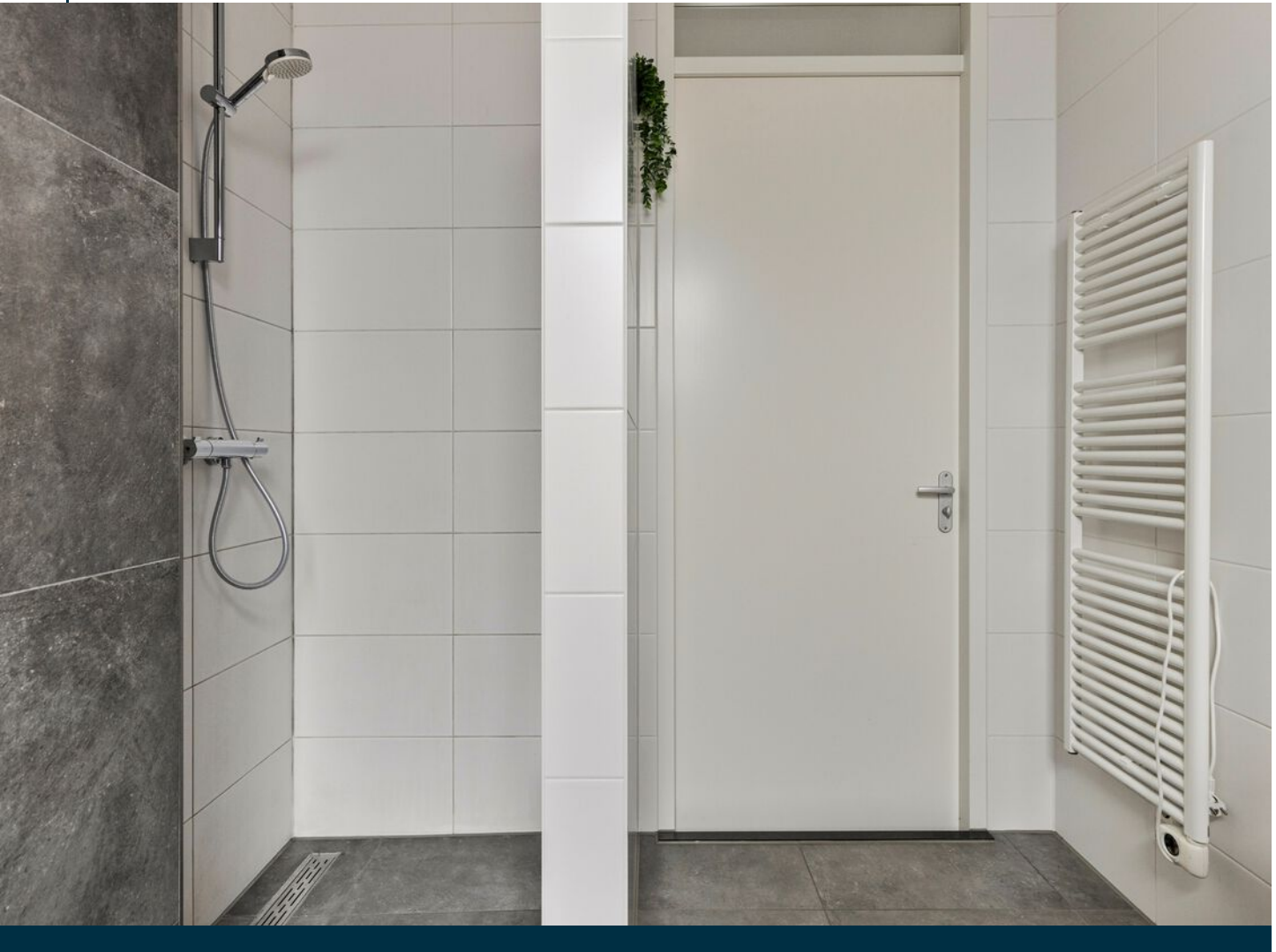
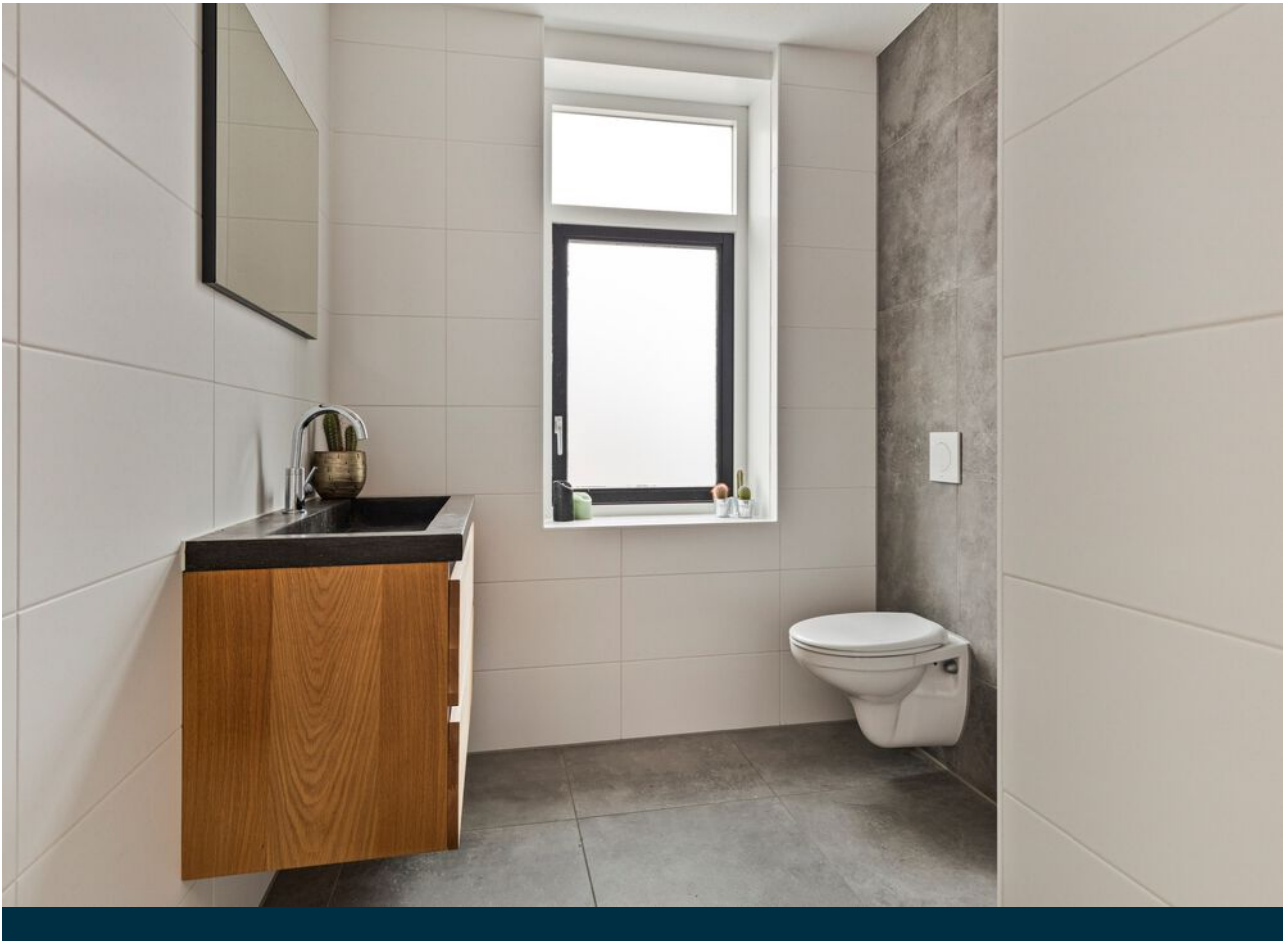


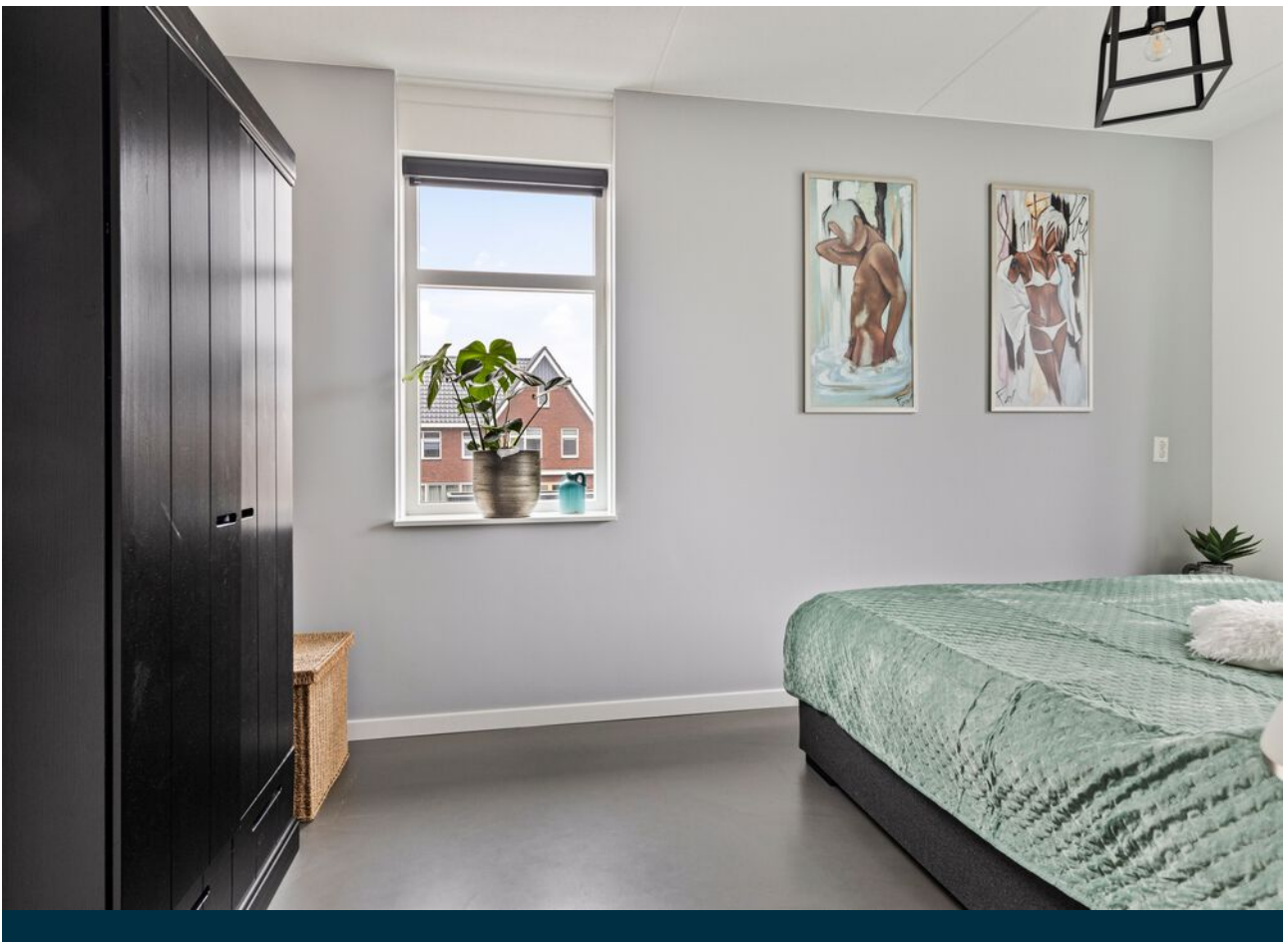


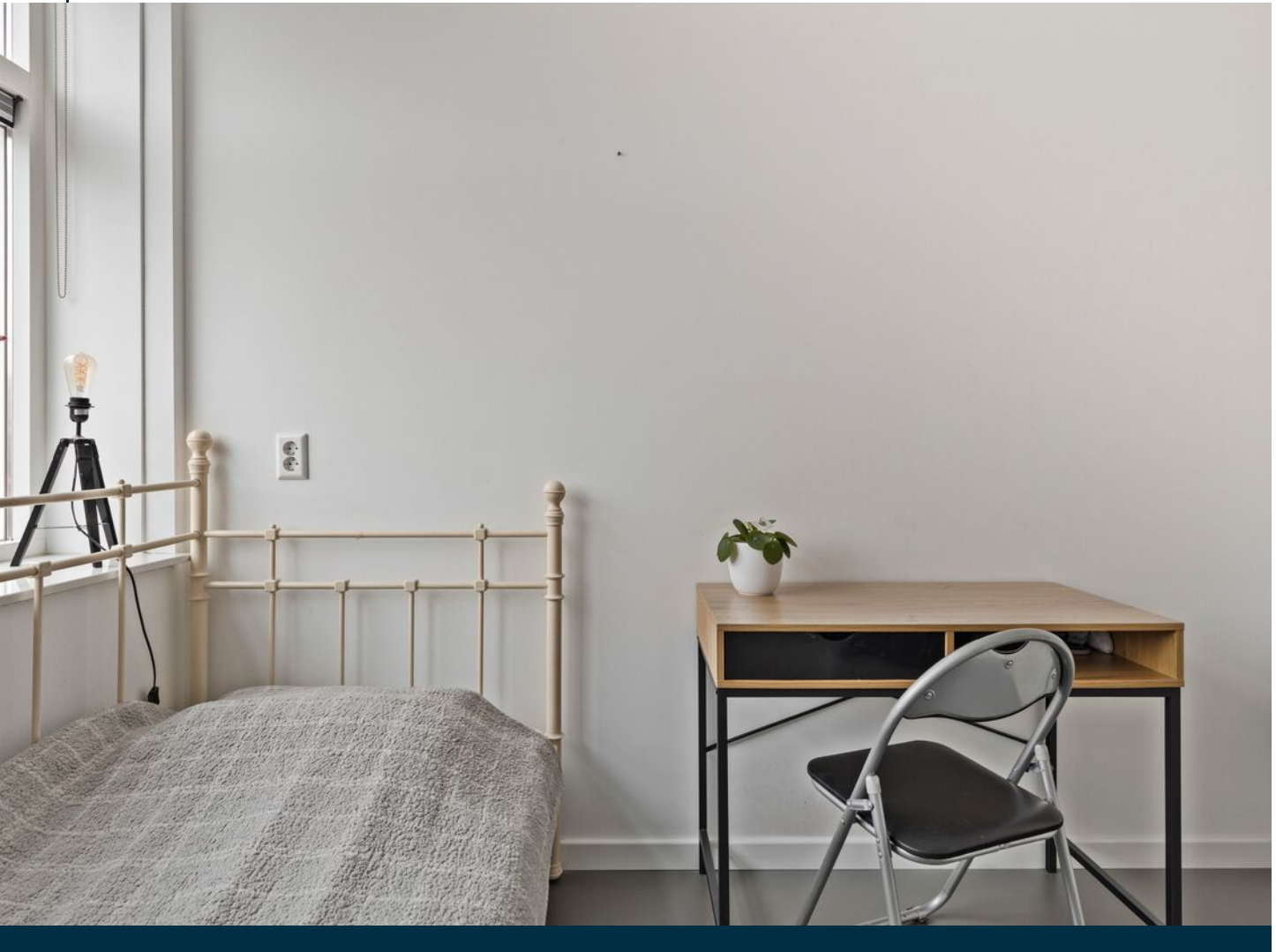


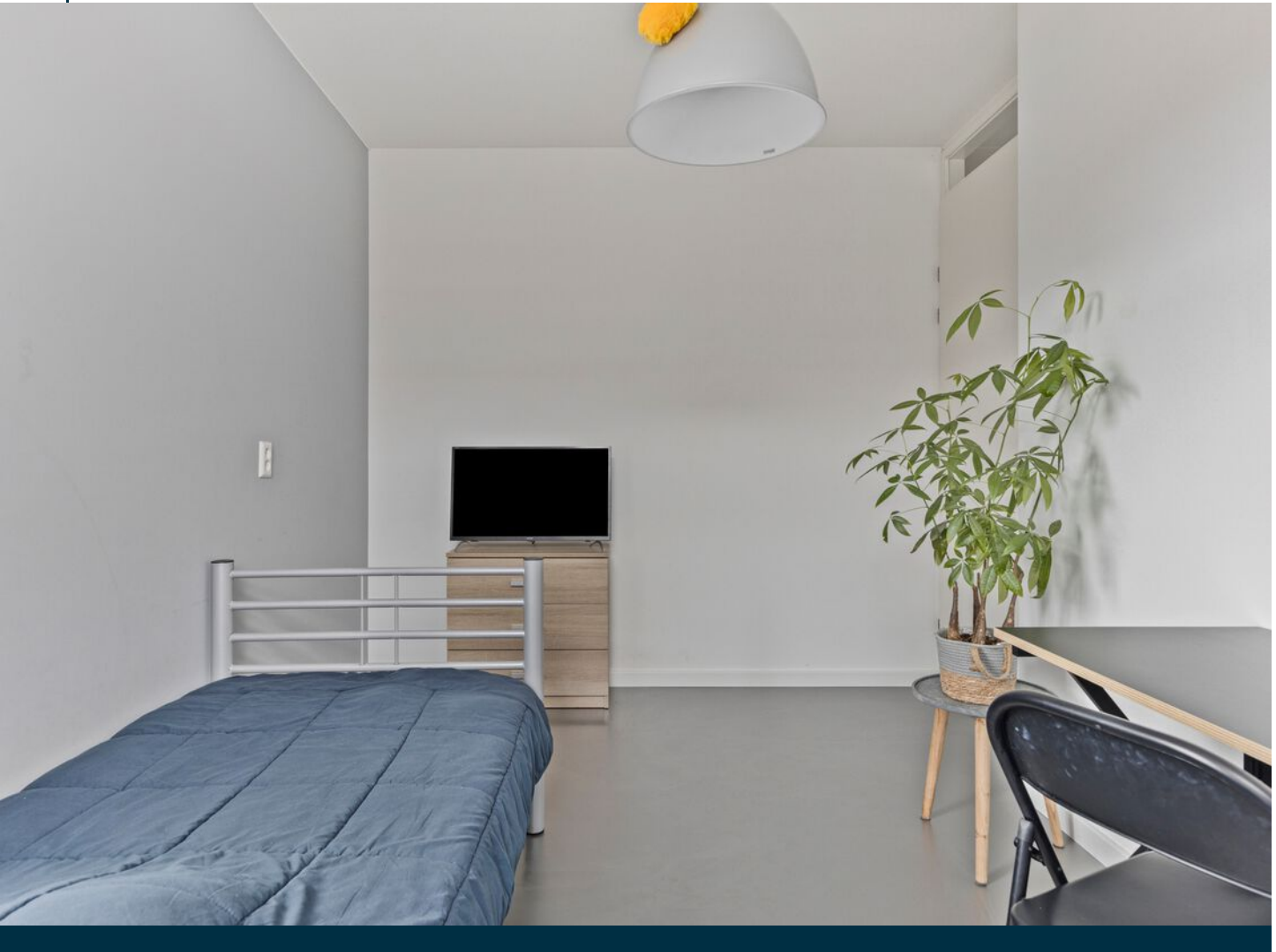


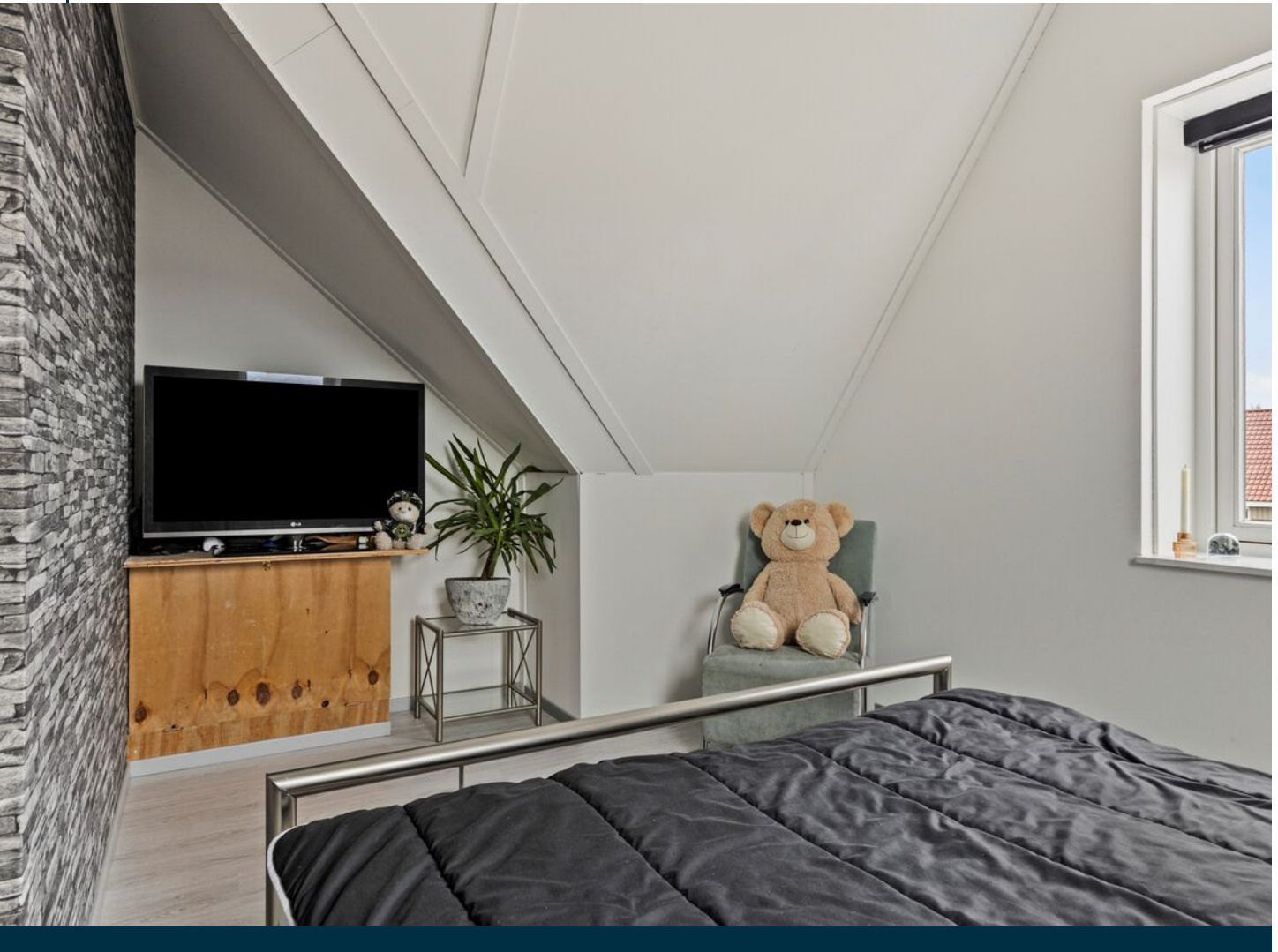
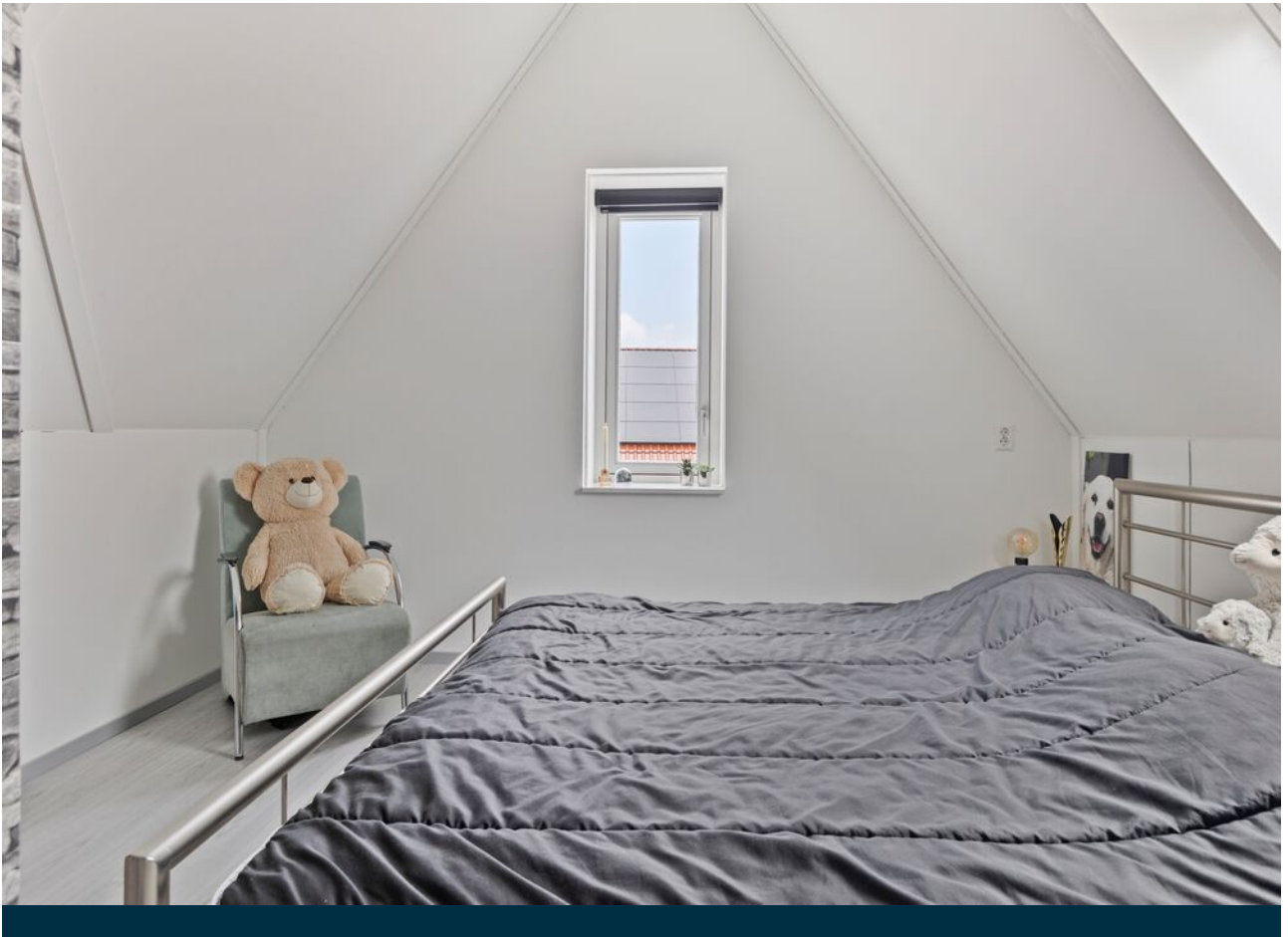


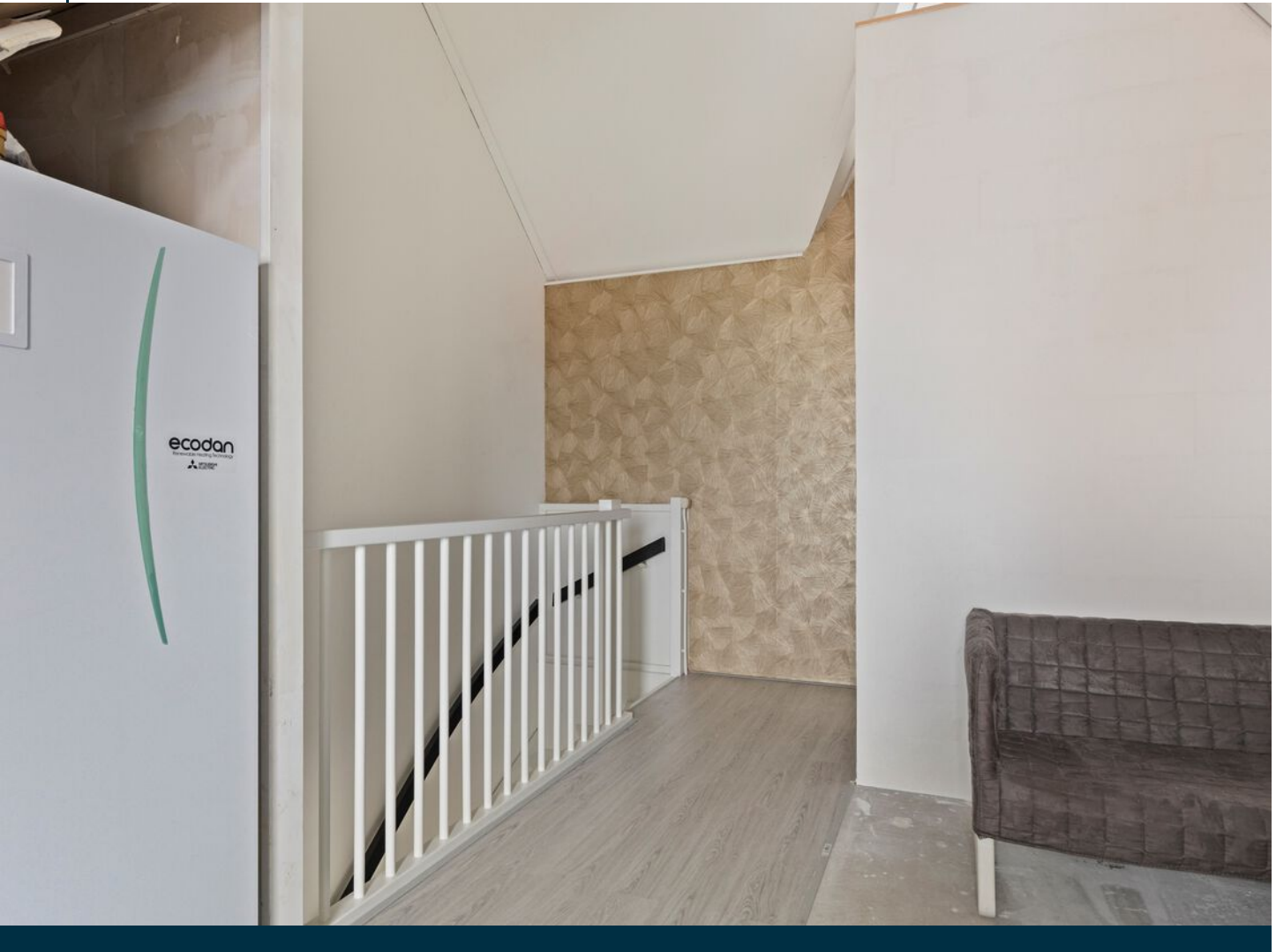








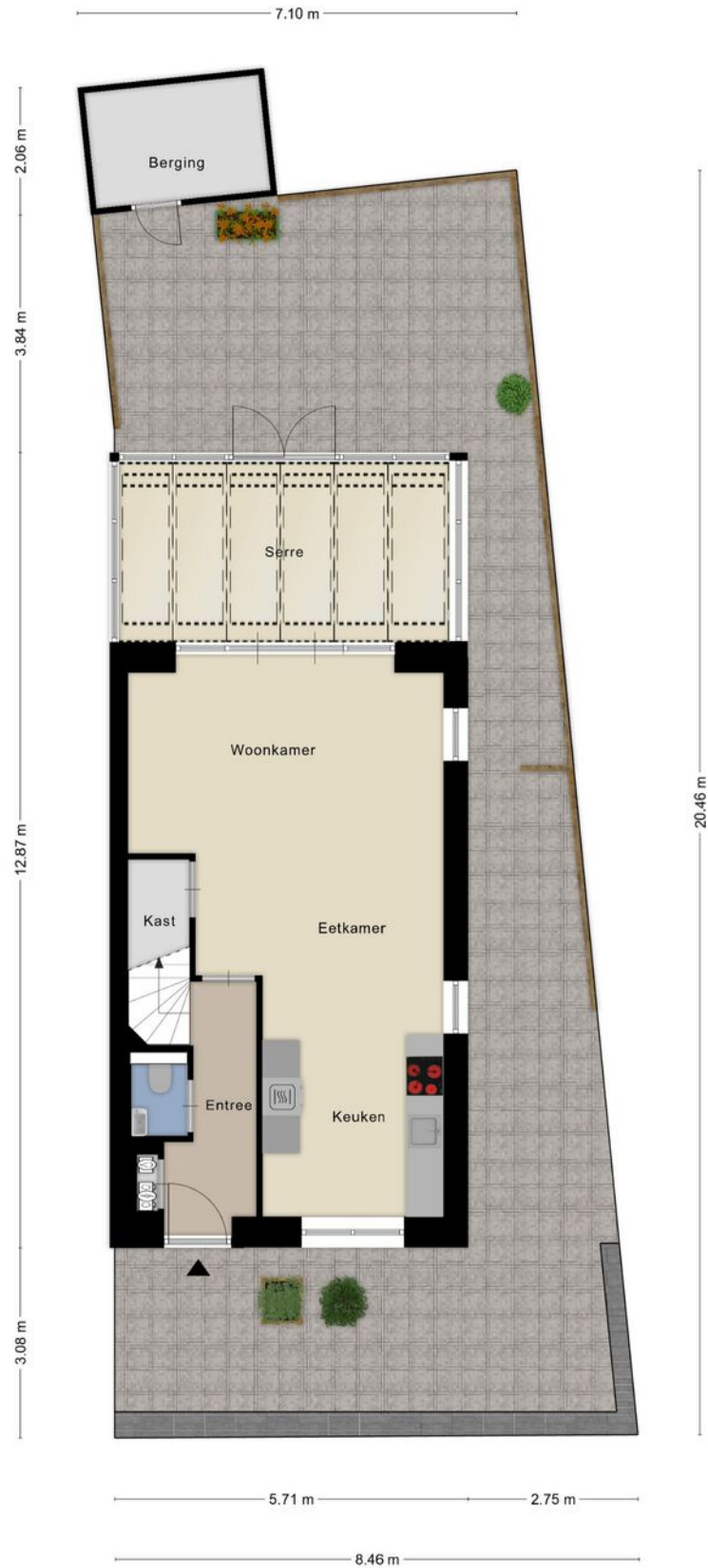








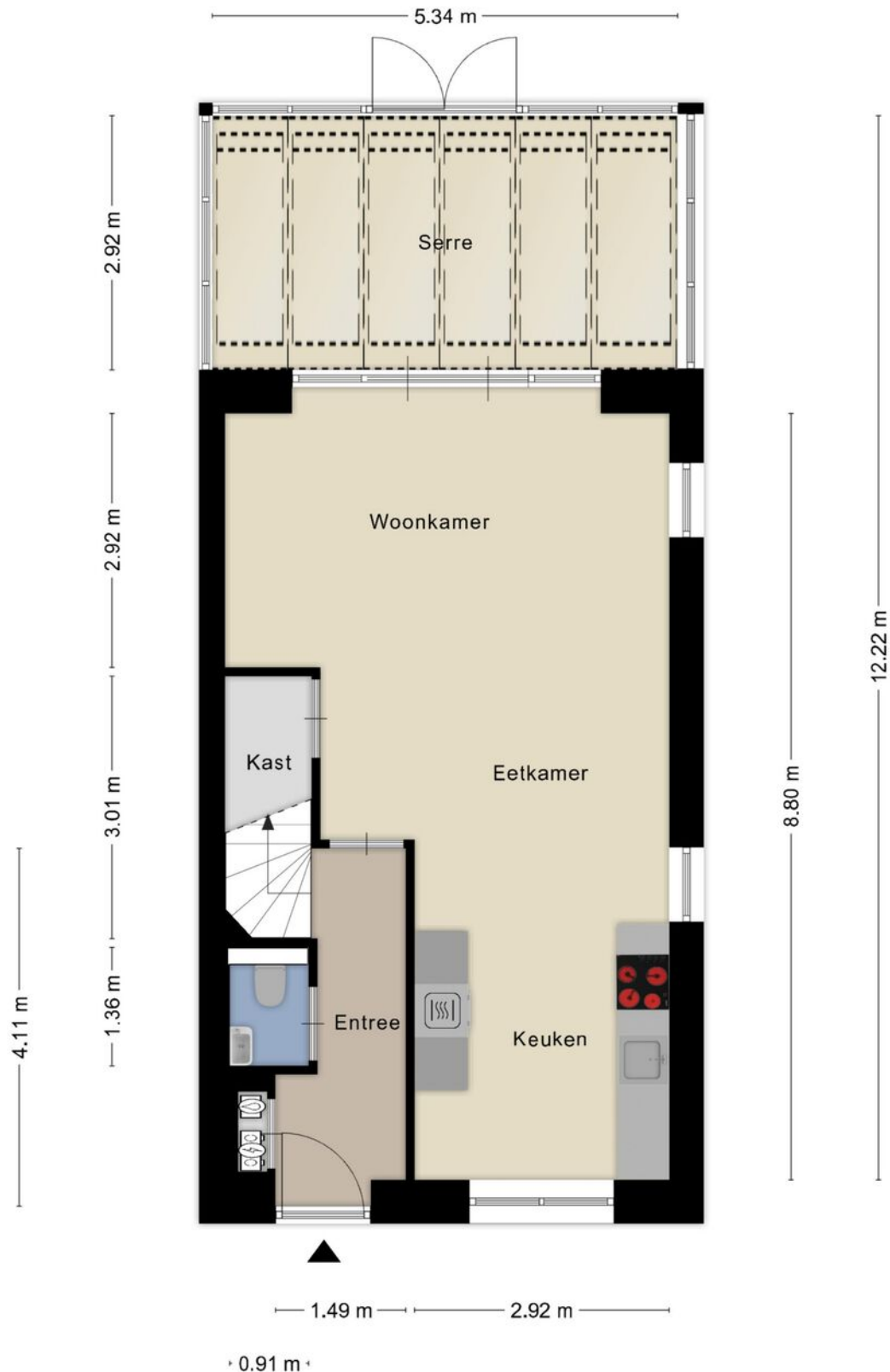
Begane grond met tuin



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



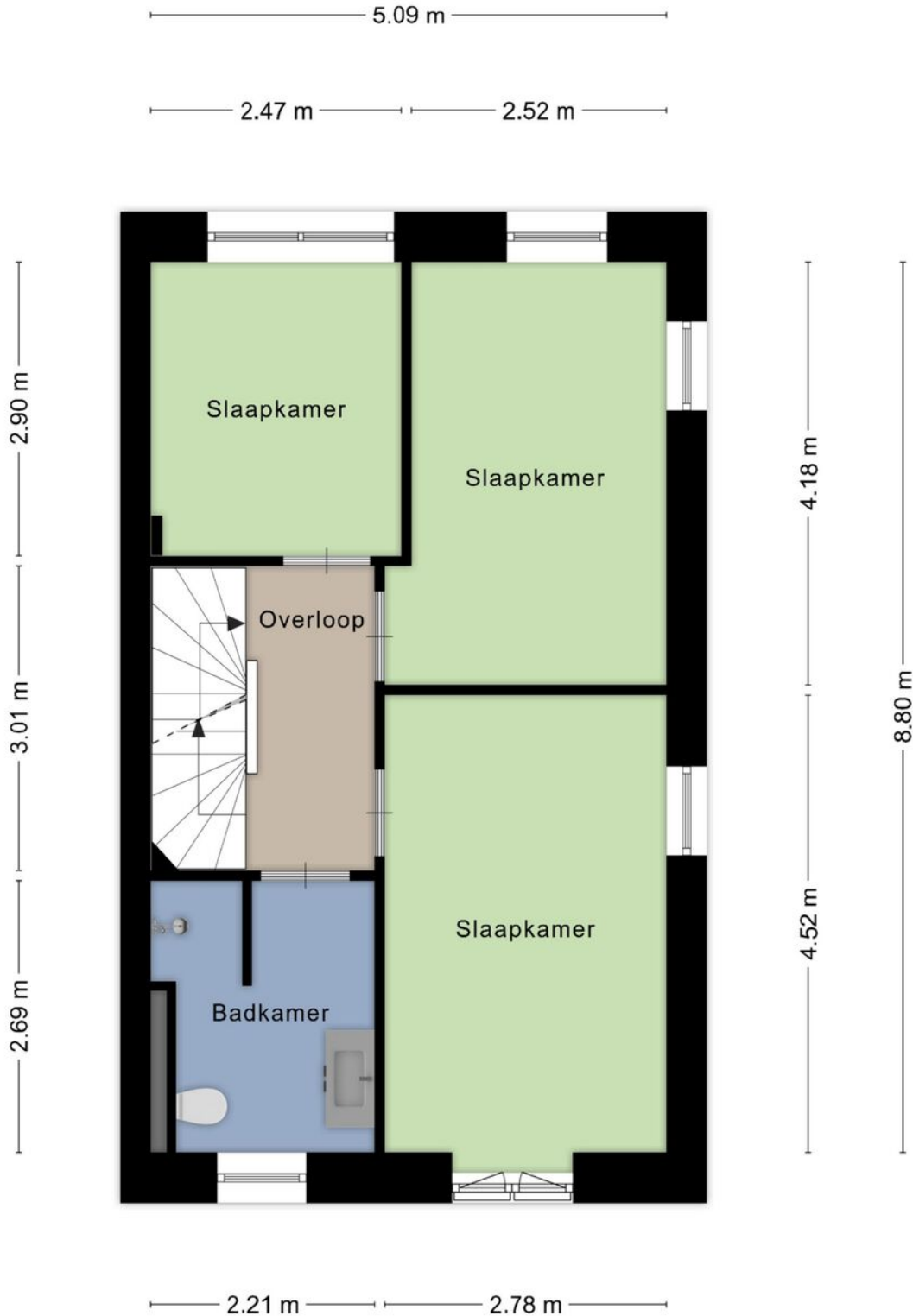
Begane grond



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



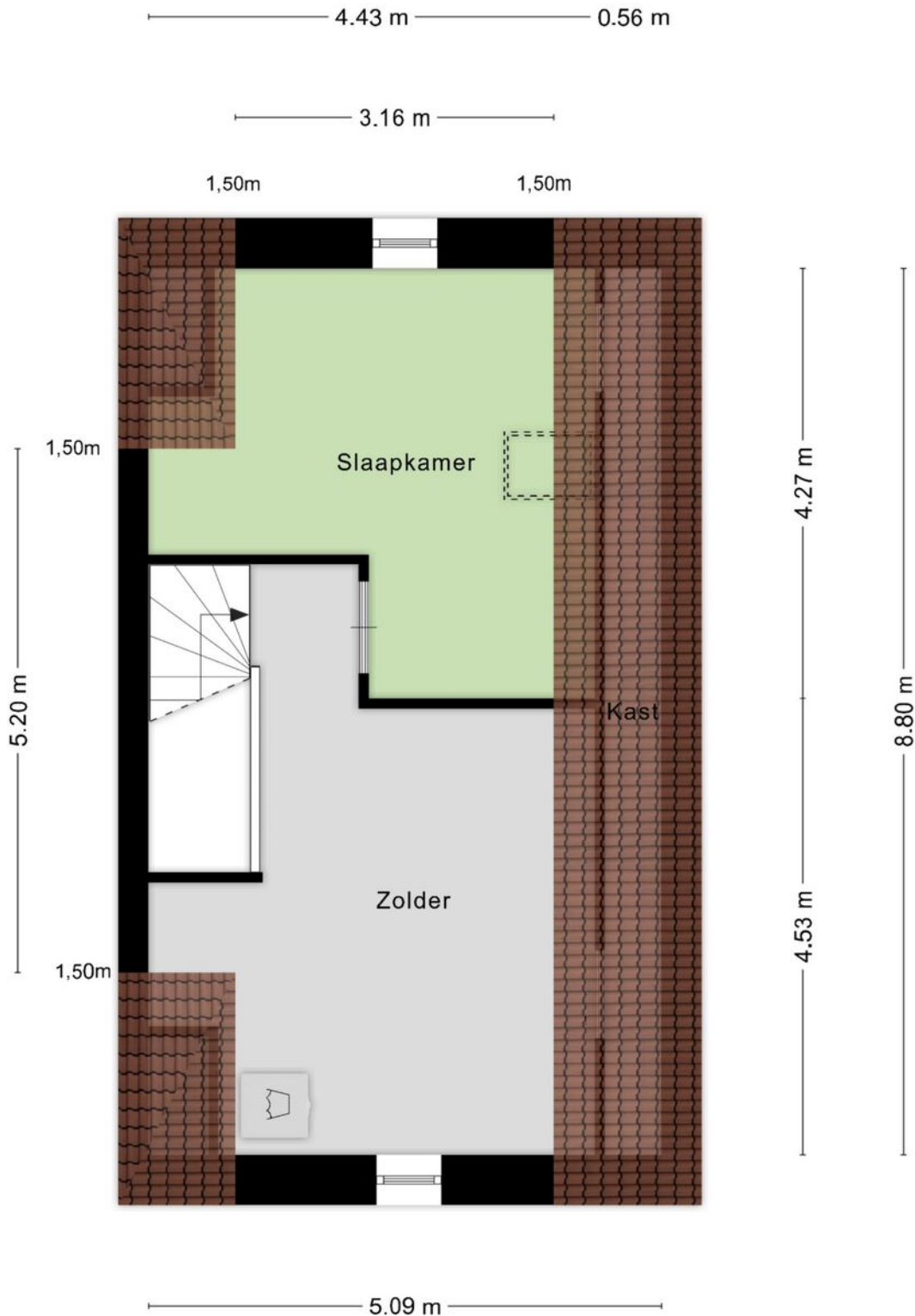
1e verdieping



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



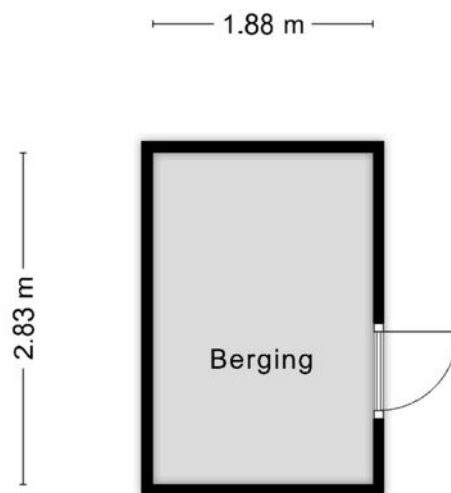
2e verdieping



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



Berging



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Yvonne van der Jagt



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stede Broec	
	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3106	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 januari 2025
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	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2021
Inhoud	503,44 m ³
Woonoppervlakte	124,70 m ²
Externe bergruimte	5,30 m ²
Overige inpandige ruimte	15,60 m ²
Perceeloppervlakte	156 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Stede Broec, sectie E, nummer 3106
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	8 x 6,50 meter
Oriëntatie	Oost
Heeft een achterom	Nee, wel via zijkant bereikbaar
Heeft schuur/berging	Vrijstaande houten berging
Energie label informatie	
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR ++ glas
Energie label	A, registratienummer 420521793, geldig tot 6 april 2030

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

