



Vraagprijs
€ 435.000,- k.k.

De Weed 72 Lutjebroek

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



Beschrijving

2/1 kap woning met vijf (slaap)kamers en diepe privacyvolle achtertuin.

Deze twee onder één kap woning ligt aan de buitenrand van Lutjebroek in een zeer rustig autovrij hofje. De woning telt maar liefst vijf slaapkamers, waarvan er één in de opbouw van de garage is gerealiseerd.

Diepe, privacyvolle achtertuin op het oosten waardoor u er beslist de gehele dag zon (en schaduw!) heeft. De inpandige garage en de bijkeuken maken het geheel compleet.

Vriendelijke uitstraling

U parkeert uw auto uiteraard op uw eigen ruime oprijpad, natuurlijk en ruimtelijk afgescheiden met de burens door drie boompjes. Een mooi metalen sierhek omsluit de voortuin. Via de overkapte zij-entree komt u binnen.

Best een ruime hal...

...met deuren naar de toiletruimte, meterkast en de woonkamer. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de hal.

Living

Leuke, lichte zithoek aan de straatzijde. Met aan de voorzijde drie gelijke ramen, mooi verdeeld over de voorgevel, en aan de zijkant twee speelse hoge smalle ramen tot op de vloer. In de hoek is een bescheiden schouw gebouwd, met een kleine inzethoutkachel.

Lopend naar achteren...

...ziet u de kunststof openslaande tuindeuren. De roeden zijn tussen het glas geplaatst, gemakkelijk ramen zemen dus! In deze beschutte hoek zult u ze vaak open hebben! Met een mooi uitzicht in uw achtertuin tot gevolg! De hoekkeuken is in 1993 geplaatst. Inbouwapparatuur: een koelvriescombinatie (4 jaar geleden vernieuwd), vierpits gaskookplaat, oven en een afzuigkap.

Onmisbaar, een bijkeuken

Via de keuken loopt u de bijkeuken in. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De ruimte is verwarmd en de beide loopdeuren leiden naar de achtertuin en de inpandige garage.

Inpandige garage

Ruime garage met een afmeting van 6.13 bij 3.19 meter. Aan de voorzijde een klein stukje overkapt en voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur met afstandsbediening.

Diepe, privacyvolle achtertuin

De achtertuin is op het langste stuk maar liefst (ongeveer) 17 meter diep en ongeveer 9 meter breed. Mooi natuurlijk aangelegd met inmiddels volwassen beplanting en een echt grasveld! Aan de linker zijde is een terras aangelegd en er staat een tuinhuis, handig voor uw tuingereedschappen enzo.

Vier slaapkamers op de eerste!

Keurige verdieping met vier slaapkamers en een badkamer. De vierde (slaap)kamer is boven de garage gerealiseerd en wordt ook verwarmd. De diverse dakramen in de slaapkamers hebben verduisterende rolgordijnen. De slaapkamer aan de voorzijde (de grootste) heeft een wastafel. Overal ligt een zeer nette doorgelegde laminaatvloer, behalve in de kamer boven de garage. Op de wanden zit overschilderbaar glasvezelbehang.

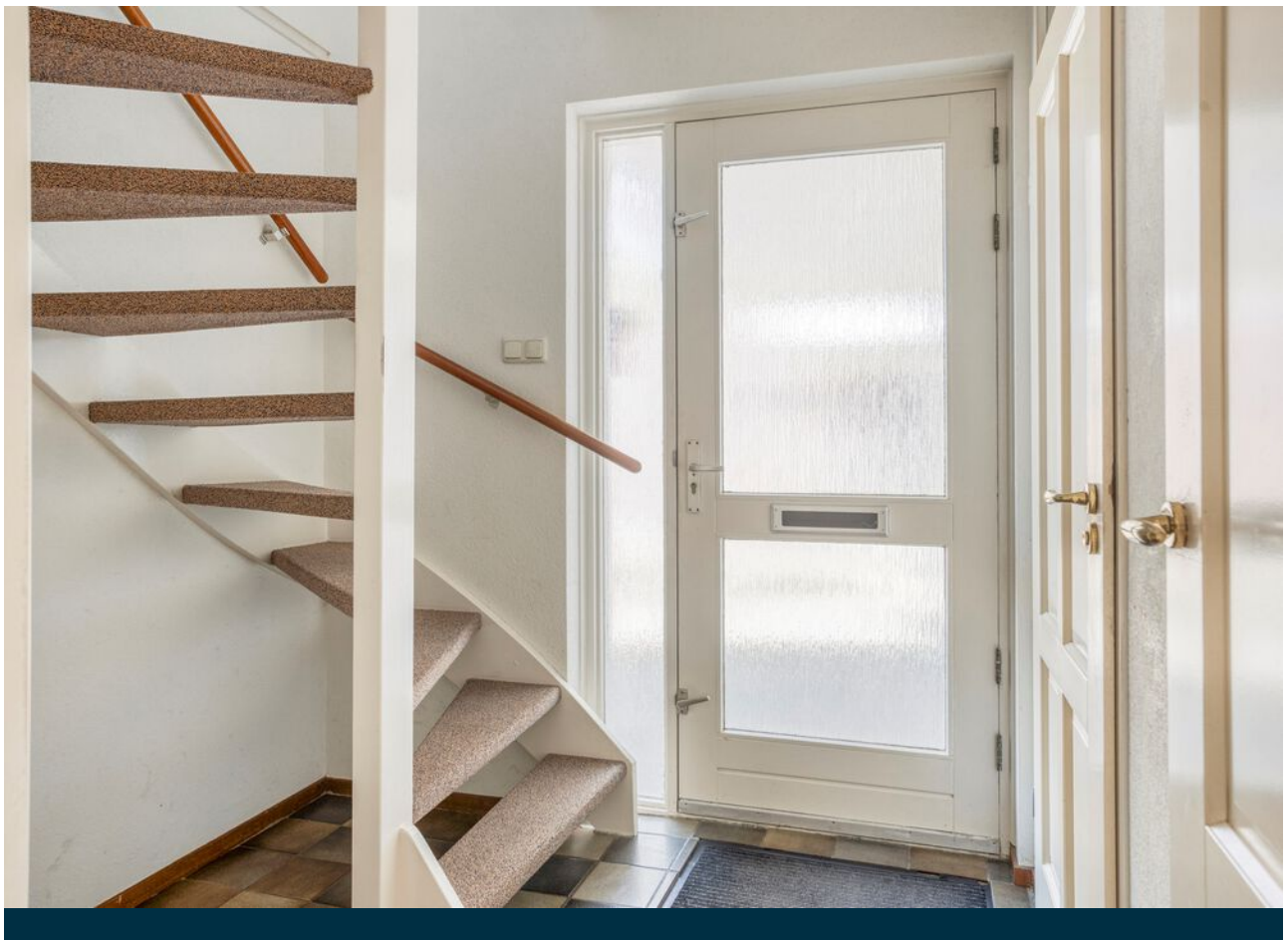
Badkamer

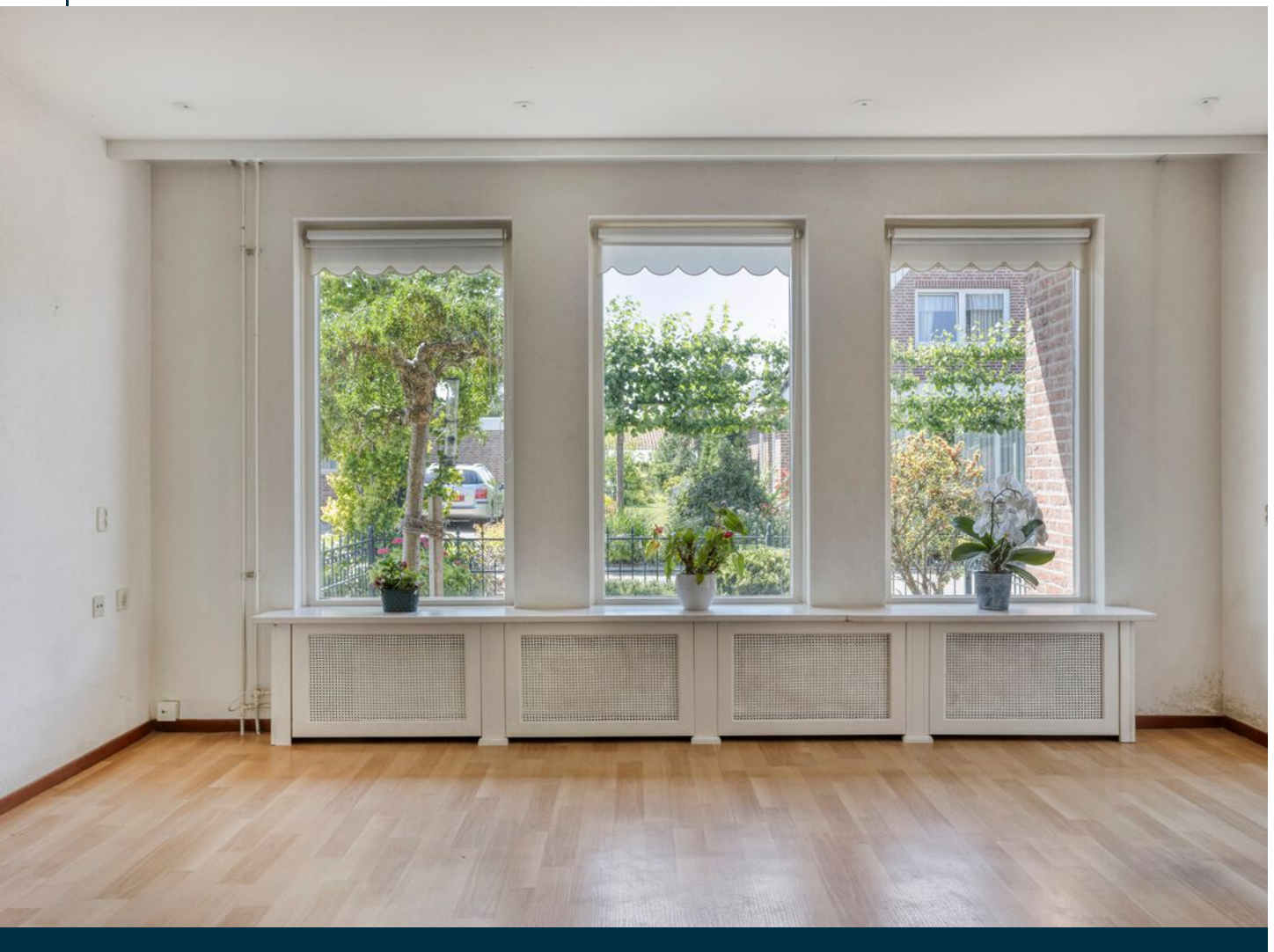
De badkamer is vier jaar geleden voorzien van een ruime kunststof inloopdouche. Verder een wastafel met onder- en bovenkasten, een net wandcloset en een handdoekradiator.

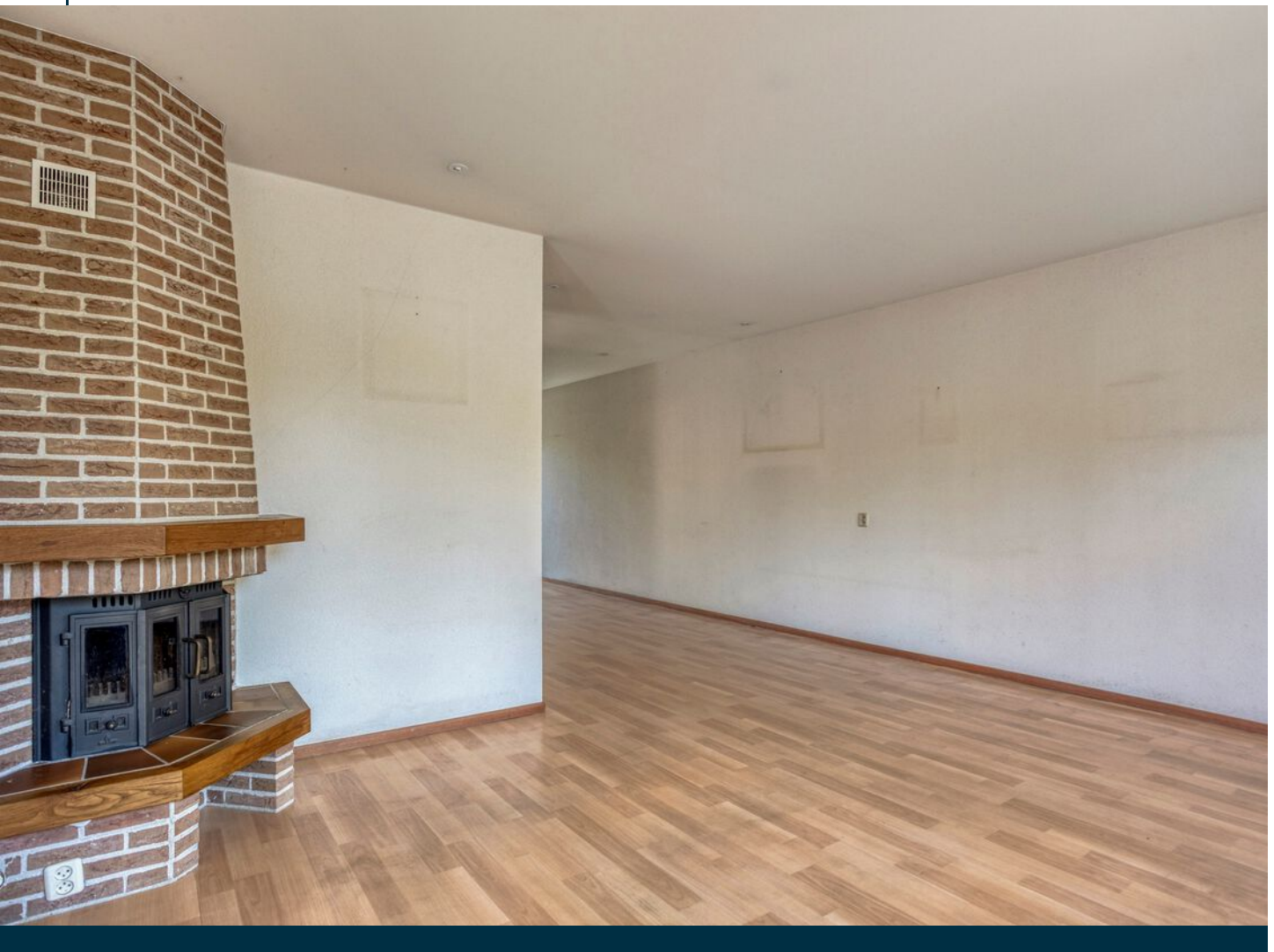
Zeer nette zolder met slaapkamer vijf!

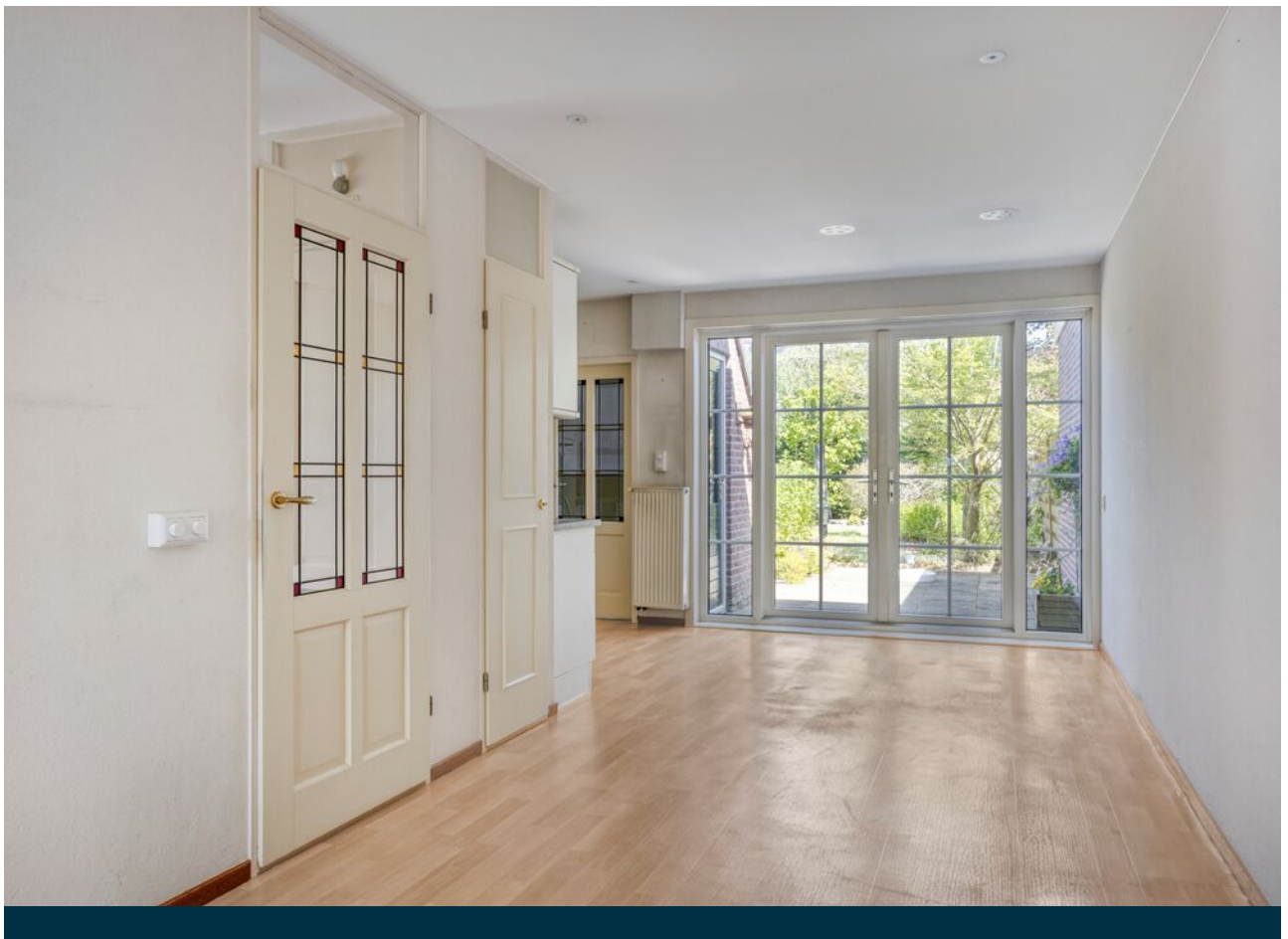
De wederom keurige tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt toegang tot een zeer ruime voorzolder met de CV en MV-opstelling. Er achter een supernette vijfde slaapkamer. Ook hier ligt een mooie laminaatvloer en zijn de wanden bekleed met glasvezelbehang. De kamer is voorzien van een wastafel.





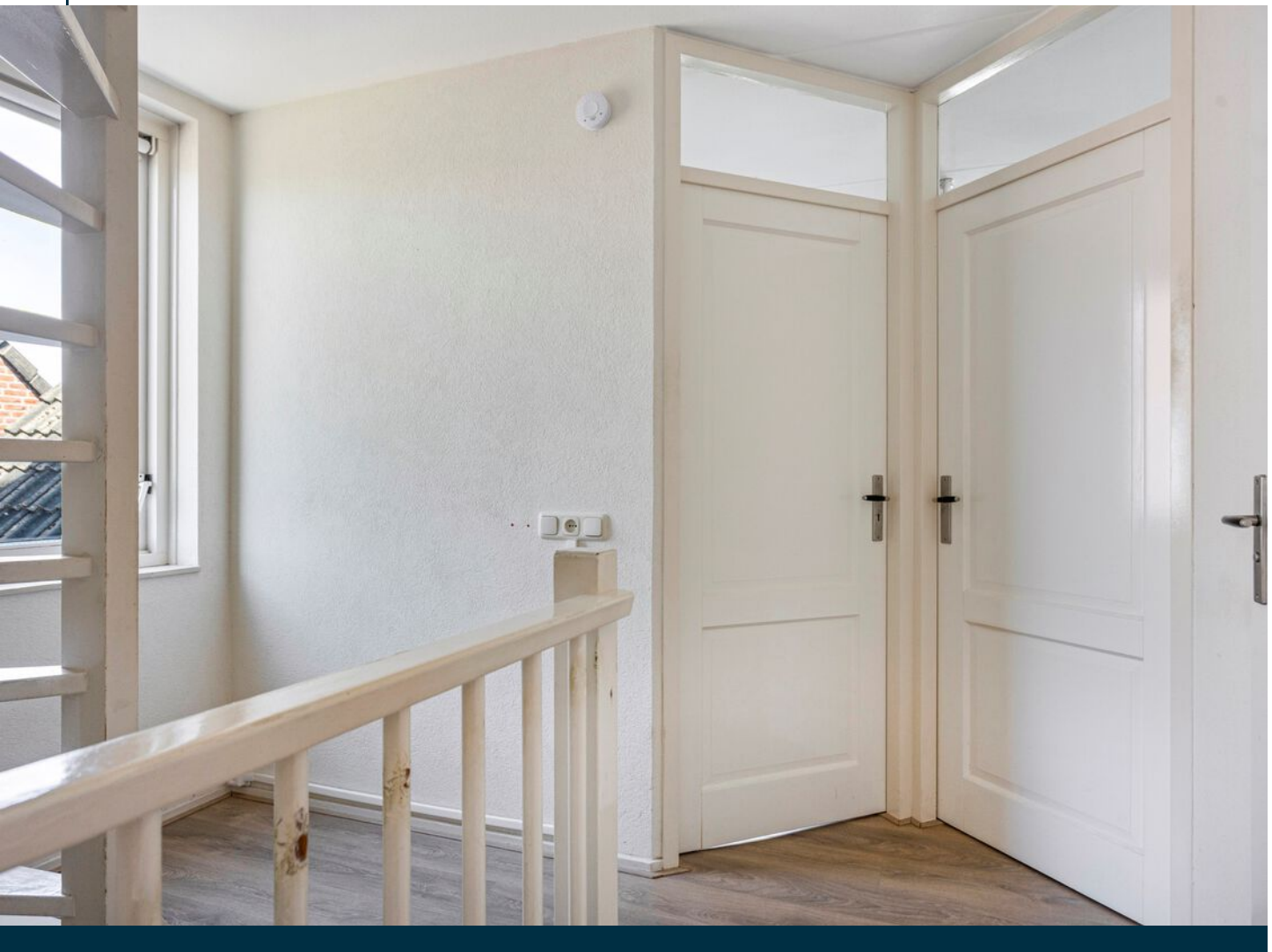
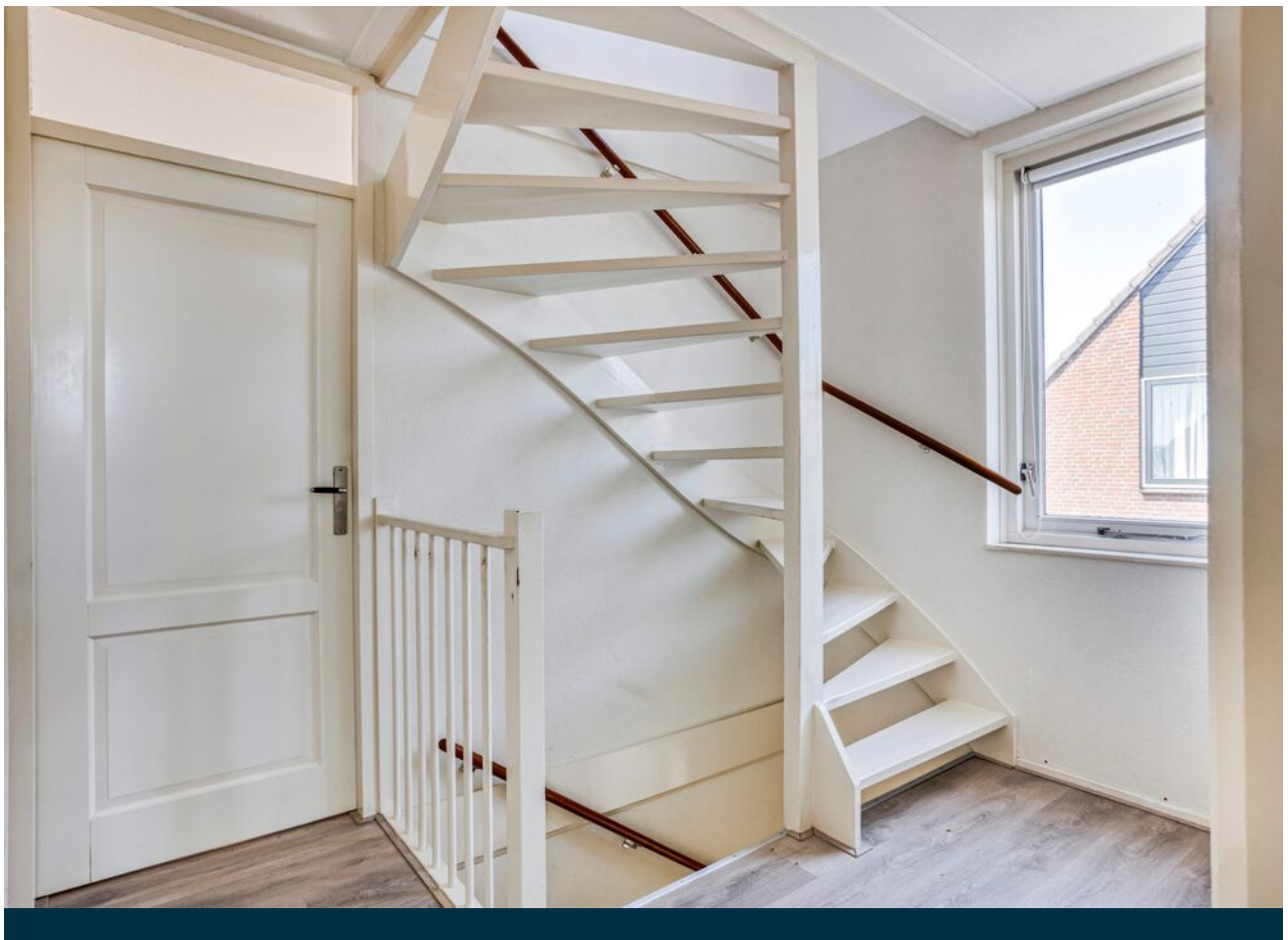


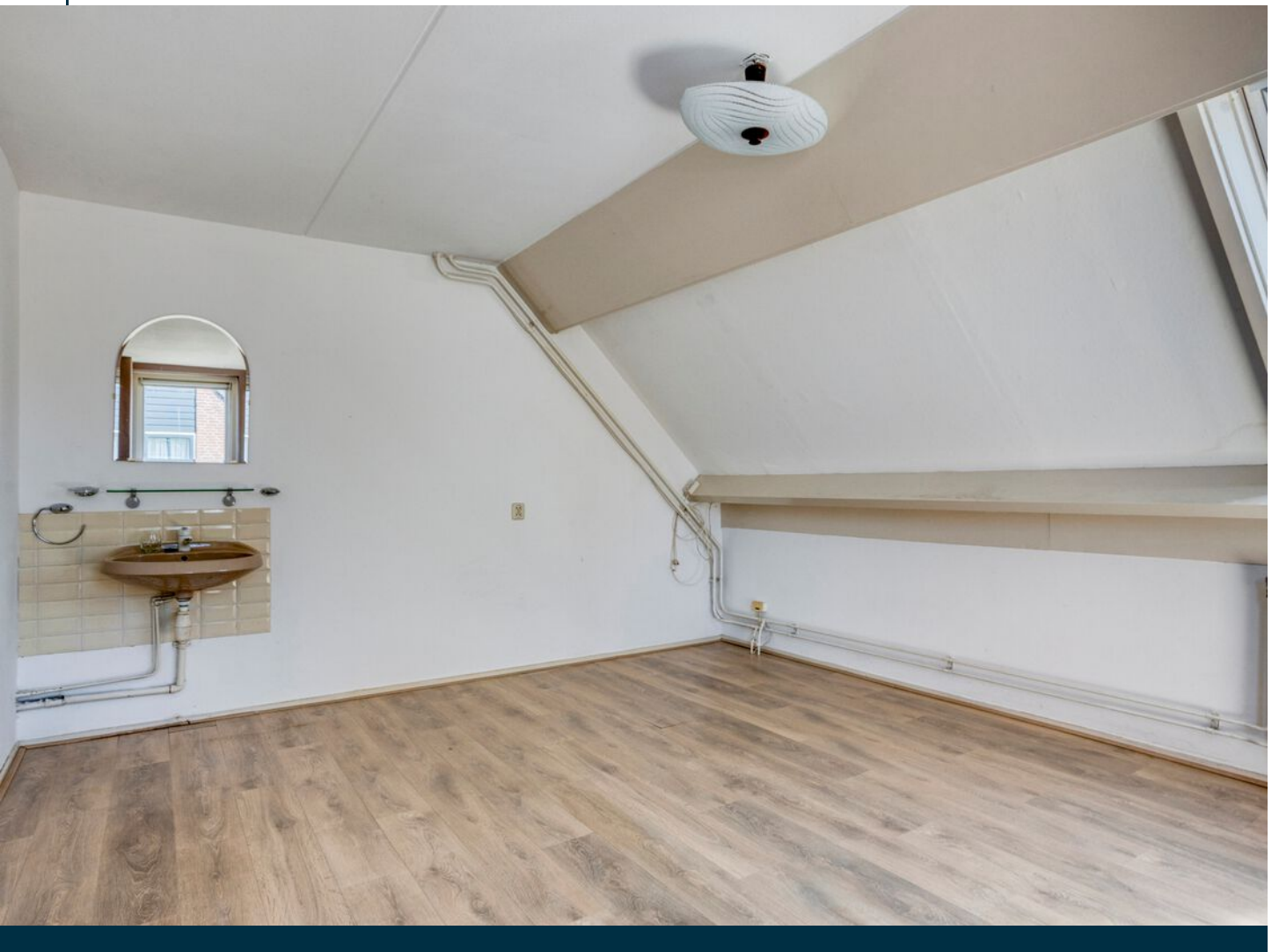
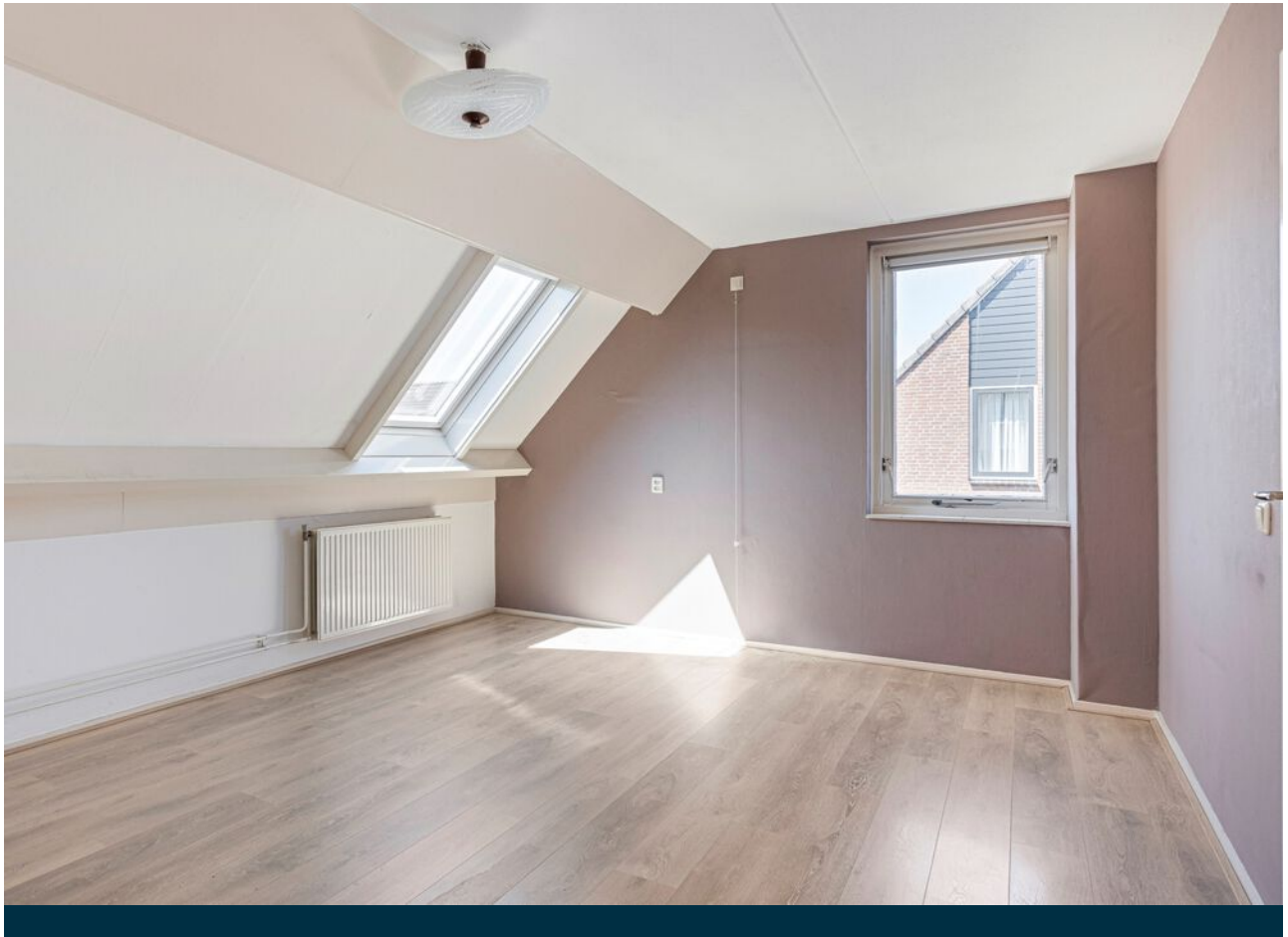


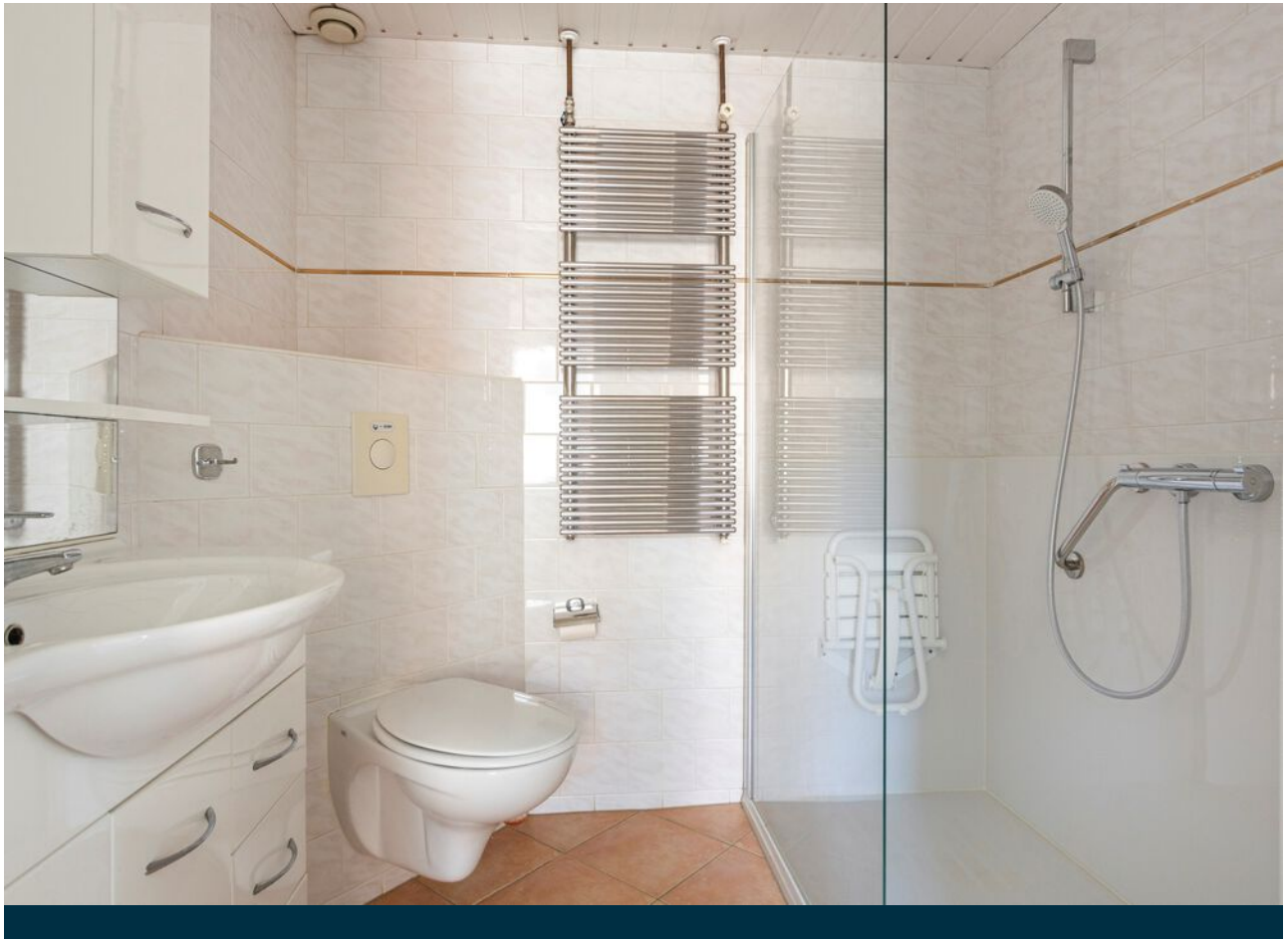




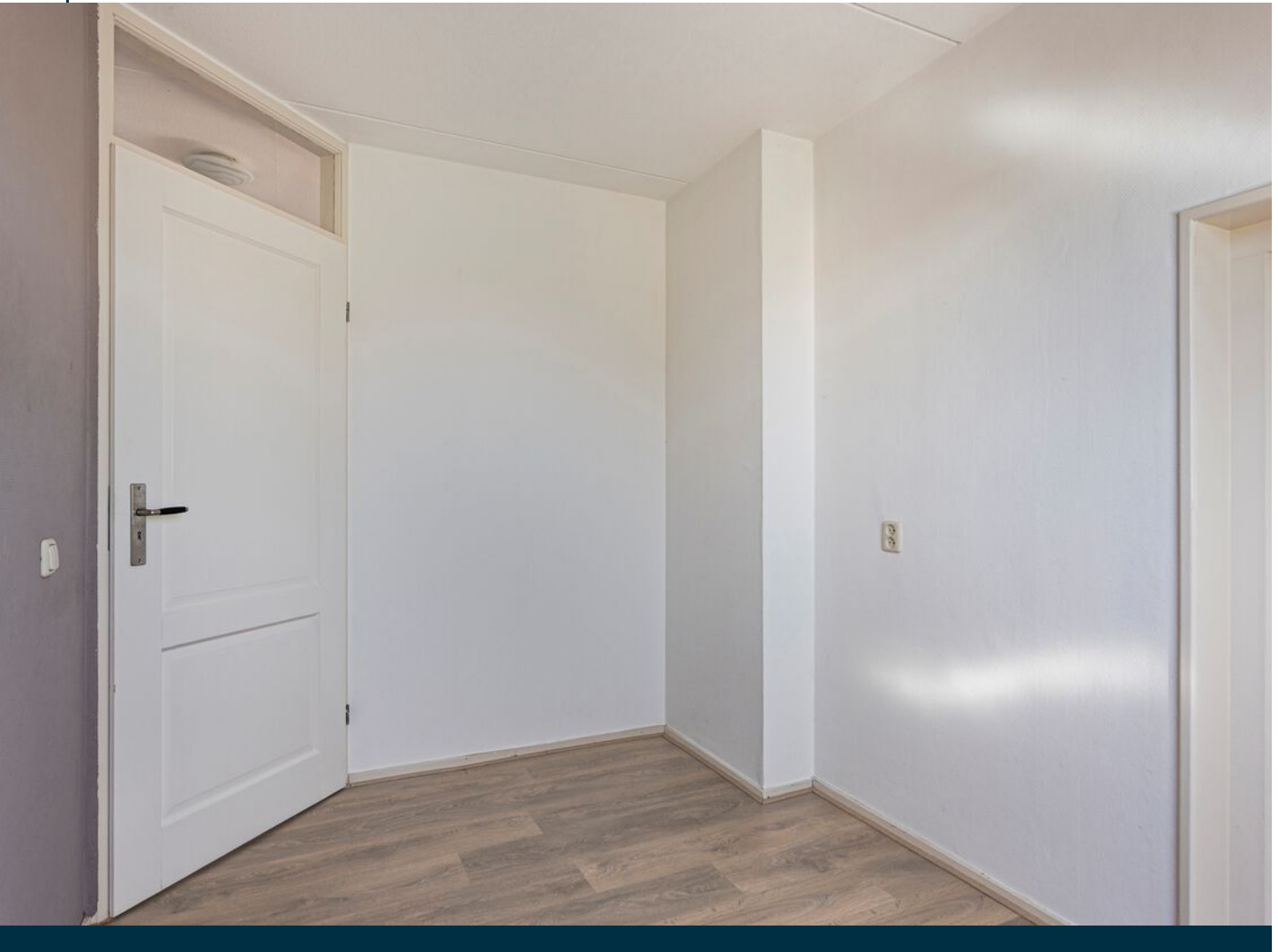




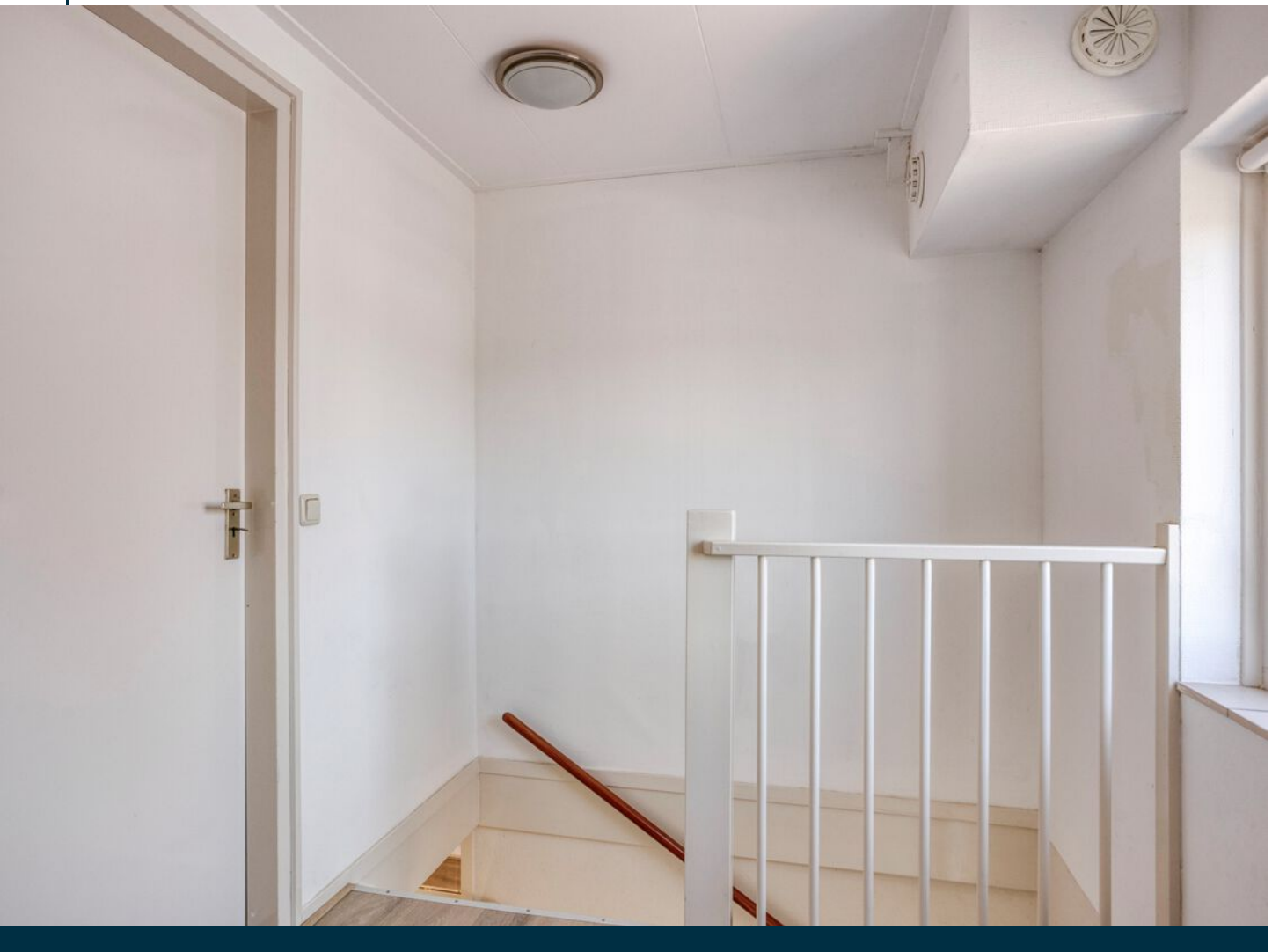


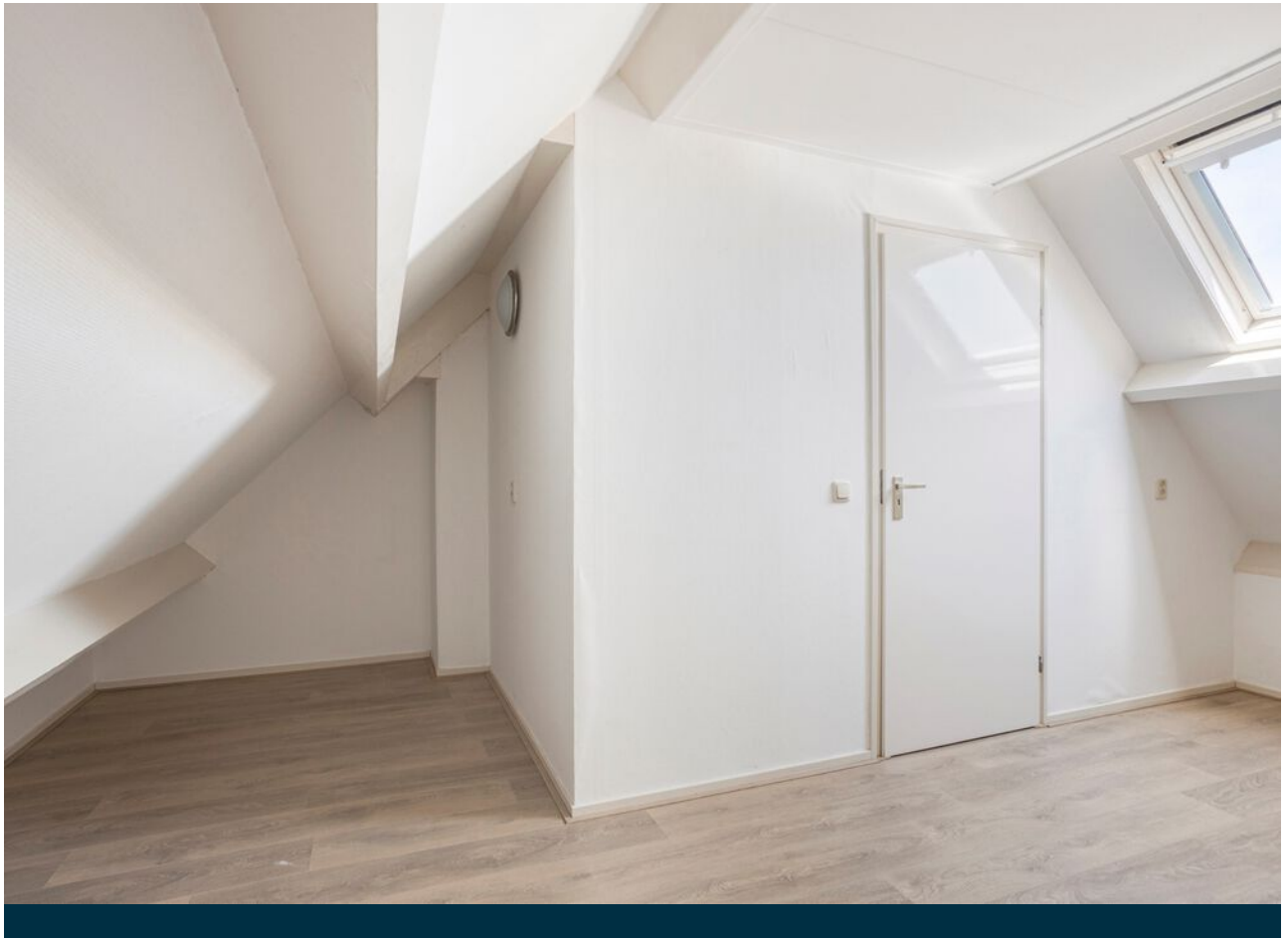




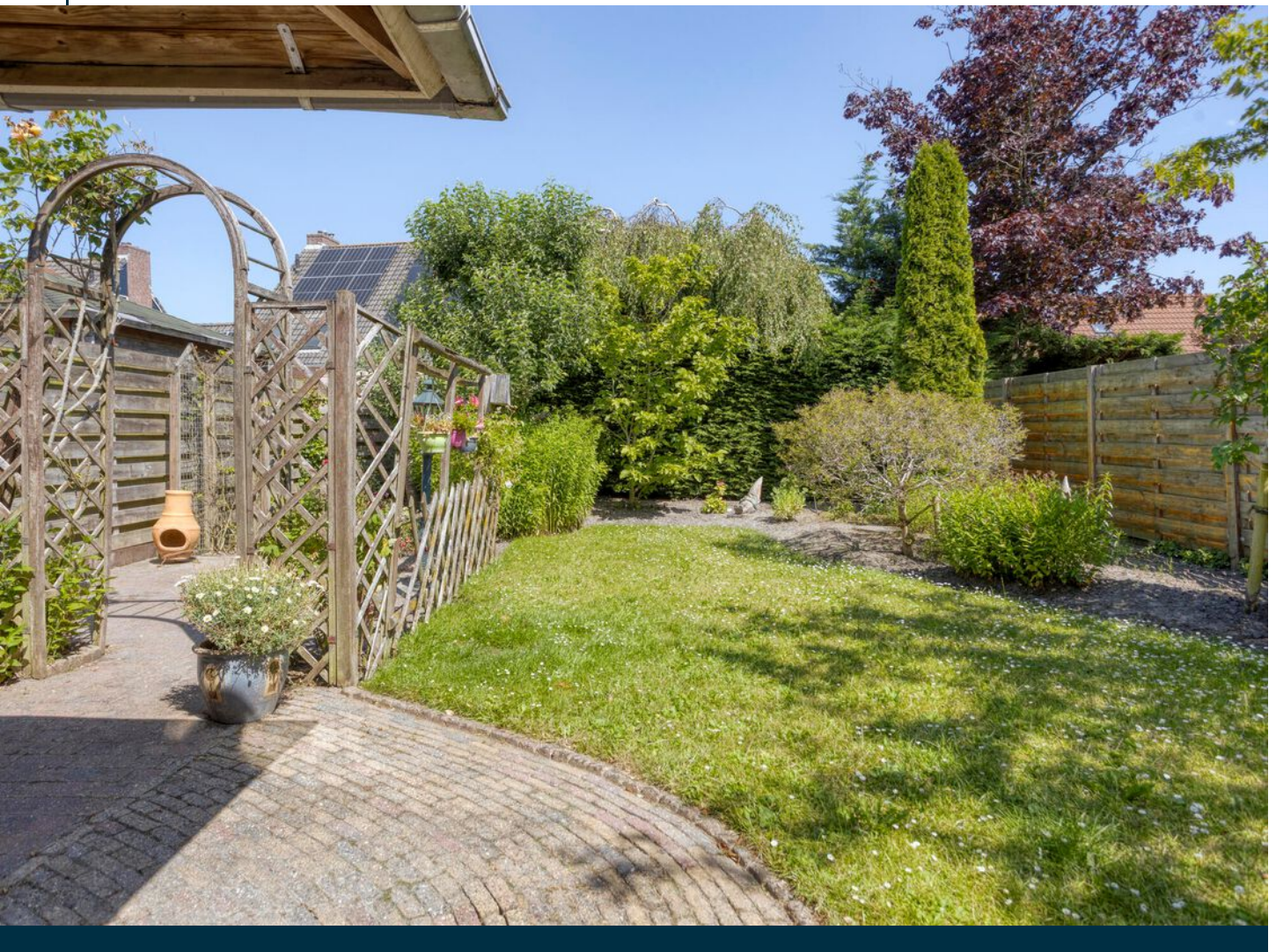


















Begane grond met tuin





Begane grond



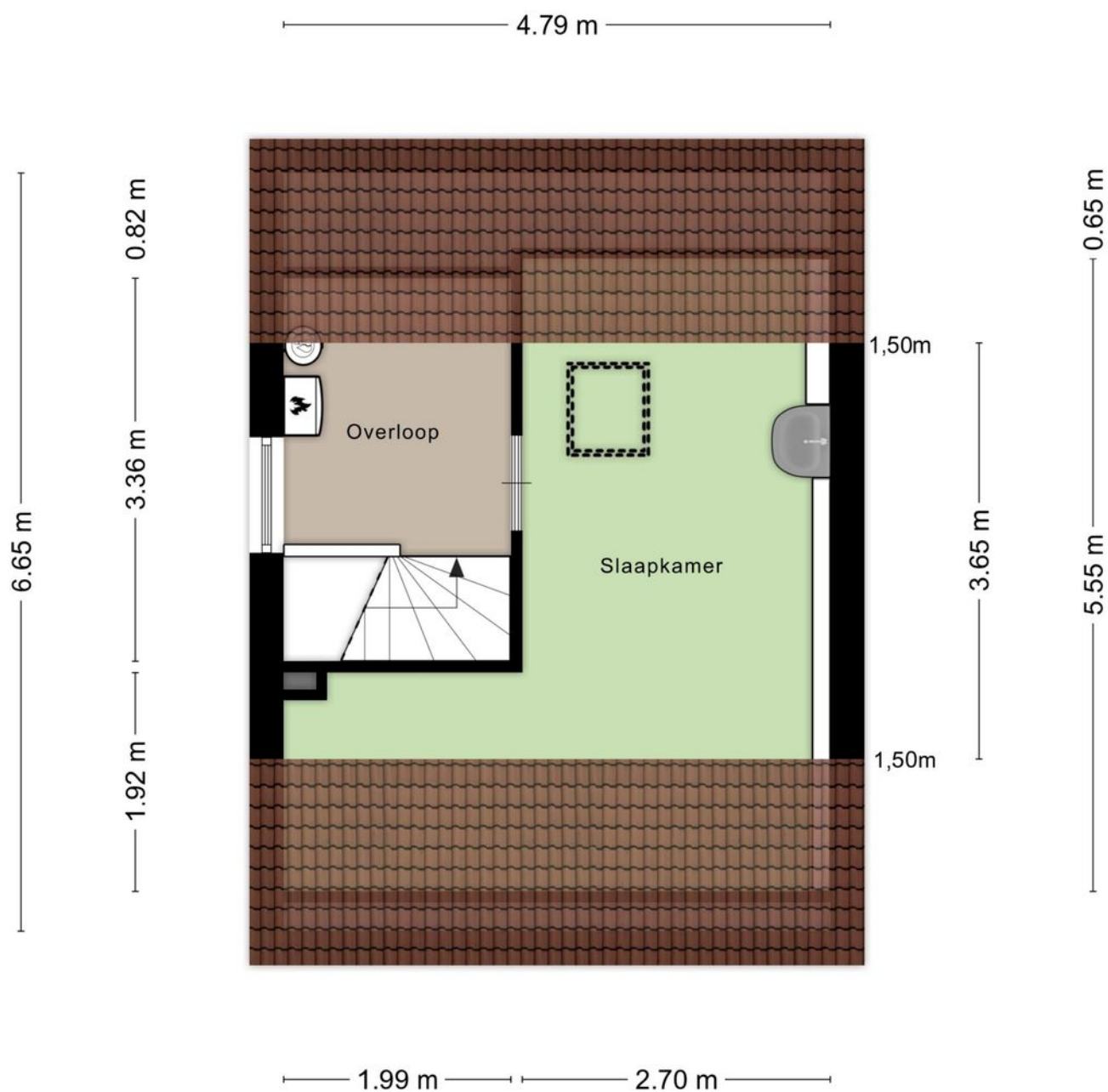


1e verdieping

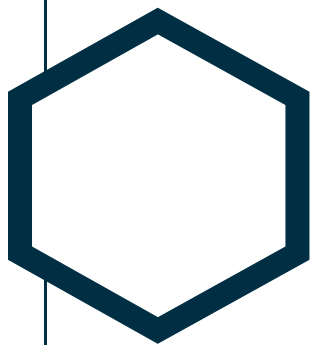




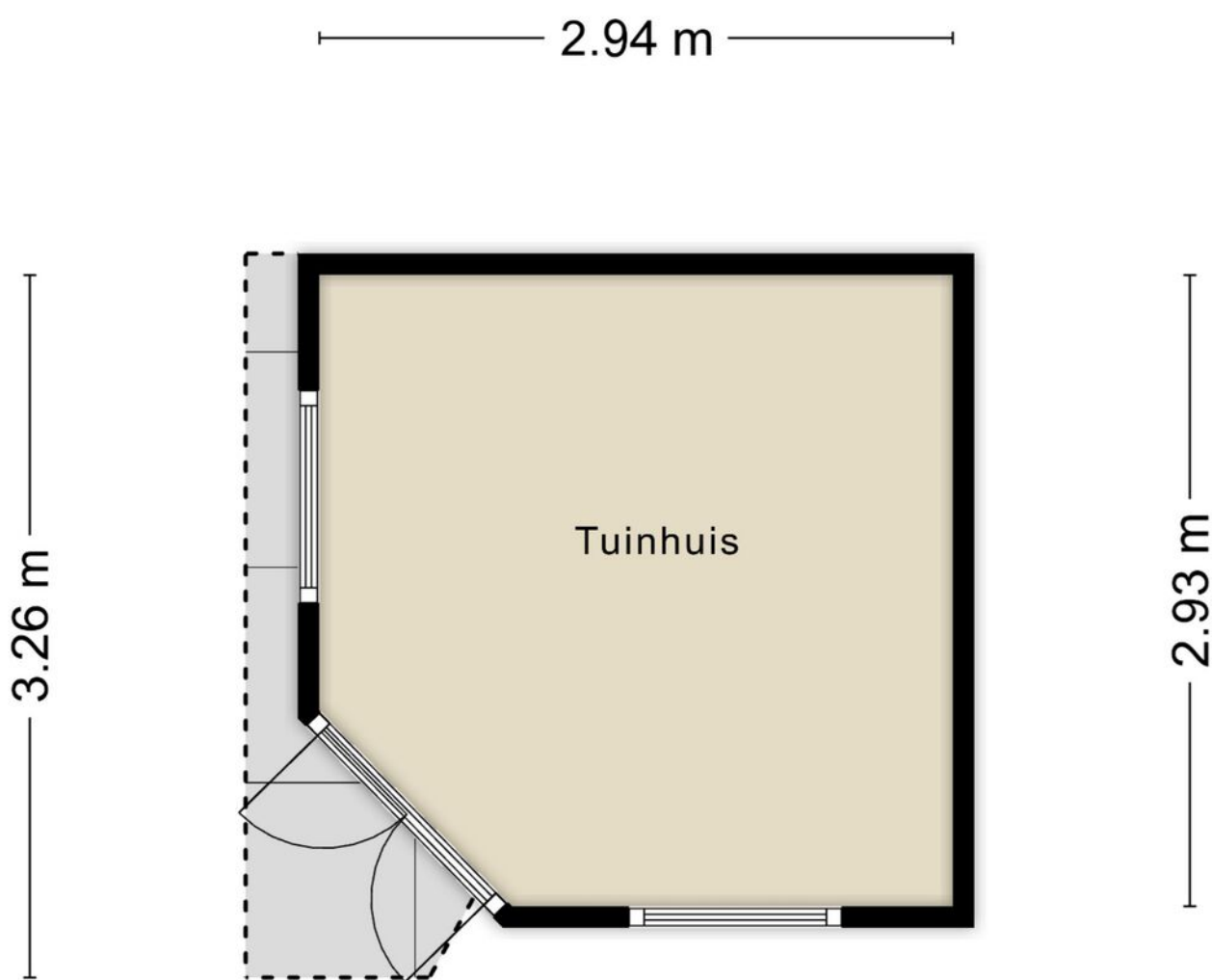
2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Tuinhuis



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: YvanderJagtMakelaard



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Stede Broec

Sectie B

Perceel 2254

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.

kadaster



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	2/1 kapwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1988
Inhoud	491,23 m ³
Woonoppervlakte	120,60 m ²
Externe bergruimte	8,20 m ²
Overige inpandige ruimte	18,10 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4,60 m ²
Perceeloppervlakte	296 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Stede Broec, sectie B, nummer 2254
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	15 x 9 meter
Oriëntatie	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout
Garage	
Type	Inpandig
Lengte/Breedte	6,13 x 3,19 meter
Energie label informatie	
CV ketel	Vaillant Eco Tec Plus VHR NL 25-30/5-5L R6
Verwarmingssysteem	CV ketel en houtkachel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Energie label	C, registratienummer 724370936, geldig tot 11 juni 2035

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 kennismaking 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.

Interesse
in de woning?



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