



ONDER DE PANEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij

Vraagprijs
€ 435.000,- k.k.

Rietzanger 22 Hoogkarspel

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



Beschrijving

Als u aan komt rijden...

... ervaart u meteen een oase van rust en ruimte. Royale straat, voldoende en brede parkeerplekken en naast de woning een prachtige lange groenstrook met twee moderne speeltuintjes. Geen water in de nabijheid (er ligt doorgaand vaarwater rondom de wijk), geen doorgaand verkeer! Kortom, een fijne, veilige wijk waar gezinnen zich helemaal thuis voelen.

EEN RONDLEIDING.....

In de voortuin ingericht met hortensia's en twee bescheiden boompjes zult u zeker, zo nu en dan een kopje koffie drinken in het ochtendzonnetje. Prettige hal, voordeur met driepuntsluiting. Op de wand is voldoende ruimte voor planken en haakjes voor uw jassen en tassen. Grote inloopmat, ideaal voor de 'vieze schoenen'. Rechts de meterkast (met glasvezelaansluiting) en de toiletruimte, volledig betegeld met diagonaal gelegde zwarte vloertegels en witte hoogglans wandtegels.

Verder een net wandcloset en een hoekfonteinje. Plezierig ook, een valraampje voor daglicht en frisse lucht. Rechtdoor de trap naar boven, lekker fris wit geschilderd, en de deur met glas naar de living.

Verliefd....

.... als u de woonkamer in komt. Beauty van een ruimte! Vijf meter breed en totaal bijna elf meter lang vanwege de 2,5 meter uitbouw aan de achterzijde. Aan de tuinzijde mooie openslaande tuindeuren en symmetrisch ernaast nog twee grote ramen. Op de gehele begane grond vloer ligt een robuuste eikenhouten vloer. Spullen kunt u opbergen in de onmisbare ruime trapkast.

Stijlvol....

.... is de keuken (Keukenstudio De Streek/2023) die aan de straatzijde in een L-vorm is opgesteld. U kookt op het kookschiereiland aan de andere zijde. Voldoende zijdegrijze kasten en laden voor uw spullen en een houten plank aan de wand voor uw mooiste items. Op de wand verticale smalle hoogglans vergrijsd witte tegels en de rest van de wanden zijn gestuct. Het TopCore kunststof keukenblad heeft een warmgrijze kleur met een bescheiden frisse marmerprint, erg mooie combi! Luxe inbouwapparatuur: inductiekookplaat met centraal plasma afzuigstelsel, vaatwasser, Quooker kraan, koel-vriescombi en een stoom-hetelucht-grill-oven. Het brede raam boven het werkblad zorgt voor licht en uitzicht!

Drie slaapkamers op de eerste

Op deze verdieping beschikt u over drie fijne slaapkamers. Rechte wanden, maximaal gebruik van de ruimte!

Efficiënt ingedeeld....

....is de badkamer. Kleurstelling en tegels zijn gelijk aan die in de toiletruimte. Indeling: een ruime

inloopdouche met hand- en regendouche en een glazen deur, een wastafel met twee laden, dubbele Grohe kraan en wandkast (2023) en een wandcloset. Erboven hangt een grote ronde anti-condens spiegel met ledverlichting (2023). Op de designradiator kunnen uw handdoeken drogen (2023). Fijn is ook het raam waardoor u, naast mechanisch, ook natuurlijk kunt ventileren.

Twee (slaap)kamers op de tweede

Via een vaste trap loopt u naar een verrassend sfeervolle en grote tweede verdieping! Zo ziet u ze zelden! Twee (slaap)kamers, twee dakkapellen met kunststof kozijnen en elektrisch bedienbare rolluiken. Op de gehele verdiepingvloer wit gelakte houten vloerdelen. Op de overloop staat de witgoedopstelling, CV-opstelling en MV-box verdekt opgesteld in een grote inpandige kast welke ook bereikbaar is via de slaapkamer. De wanden en het plafond zijn keurig glad gestuct en voorzien van dimbare halogeen inbouwspots! De slaapkamer aan de voorzijde heeft een stijlvolle inpandige kast met schuifdeuren die voor u achterblijft. De slaapkamer aan de achterzijde wordt nu gebruikt als luxe walk in closet die ook voor u achterblijft. Leuk detail en efficiënt in de ruimte is de vintage schuifdeur. Beide kamers hebben vintage uitgevoerde knieschotten die te benutten zijn als bergruimte.

Buiten in Mediterraanse sfeer

De trots van de eigenaren! Niets aan doen, gewoon meteen genieten van de bijzondere sfeer

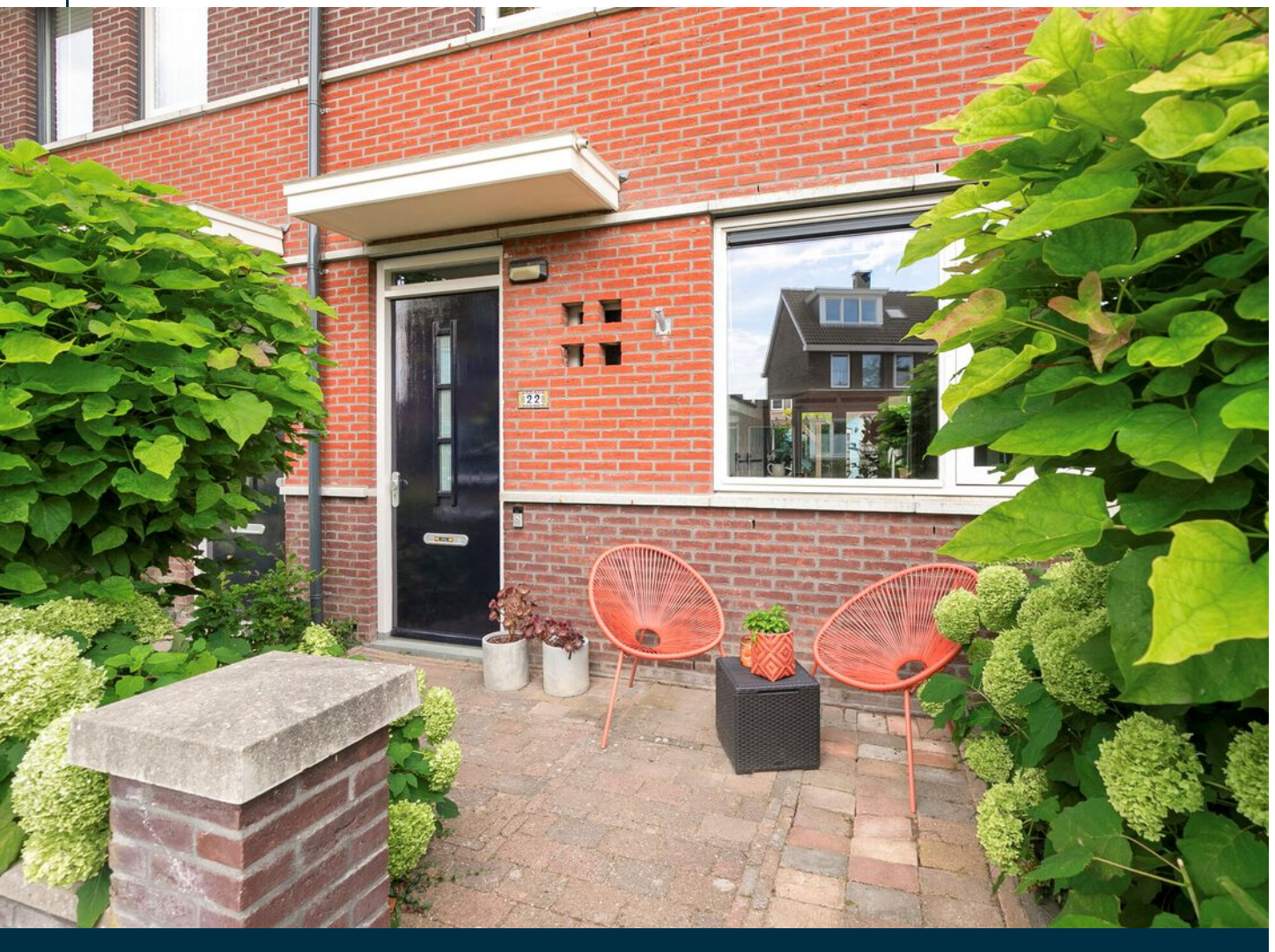
in deze kleurrijke en groene tuin. U geniet hier van de middag- en avondzon. Het terras is vernieuwd in 2022 en bestaat uit grijsgemêleerde terrastegels. Twee geweldige zits! Eén is op maat gemaakt op, jawel, een bloembak, onder de groenblijvende jasmijn, een hoekbank die nu wordt gecombineerd met een speelse ronde tafel en aan de andere zijde stoelen. Avondeten wordt hier een feestje. Wilt u iets meer schaduw dan geniet u onder de pergola met weelderig groeiende druif op een luie loungebank. Een buitenkraan en elektra voor tuinverlichting is aanwezig, als ook een berging en een achterom.

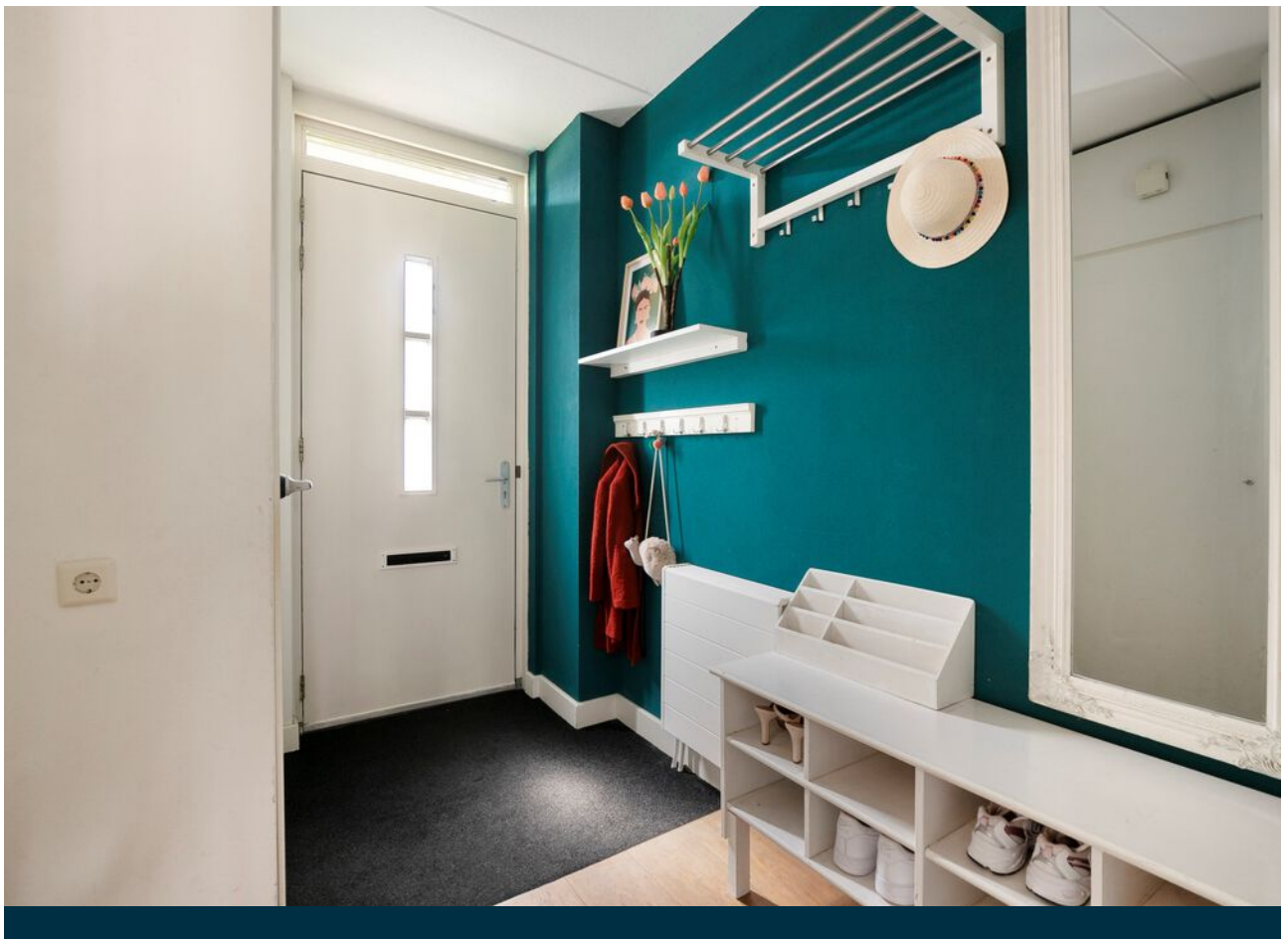
Zonnepanelen (2022)

Op het zuidoostelijke dak liggen zes in eigendom zijnde zonnepanelen (JA Solar - Full Black)

Hoogkarspel

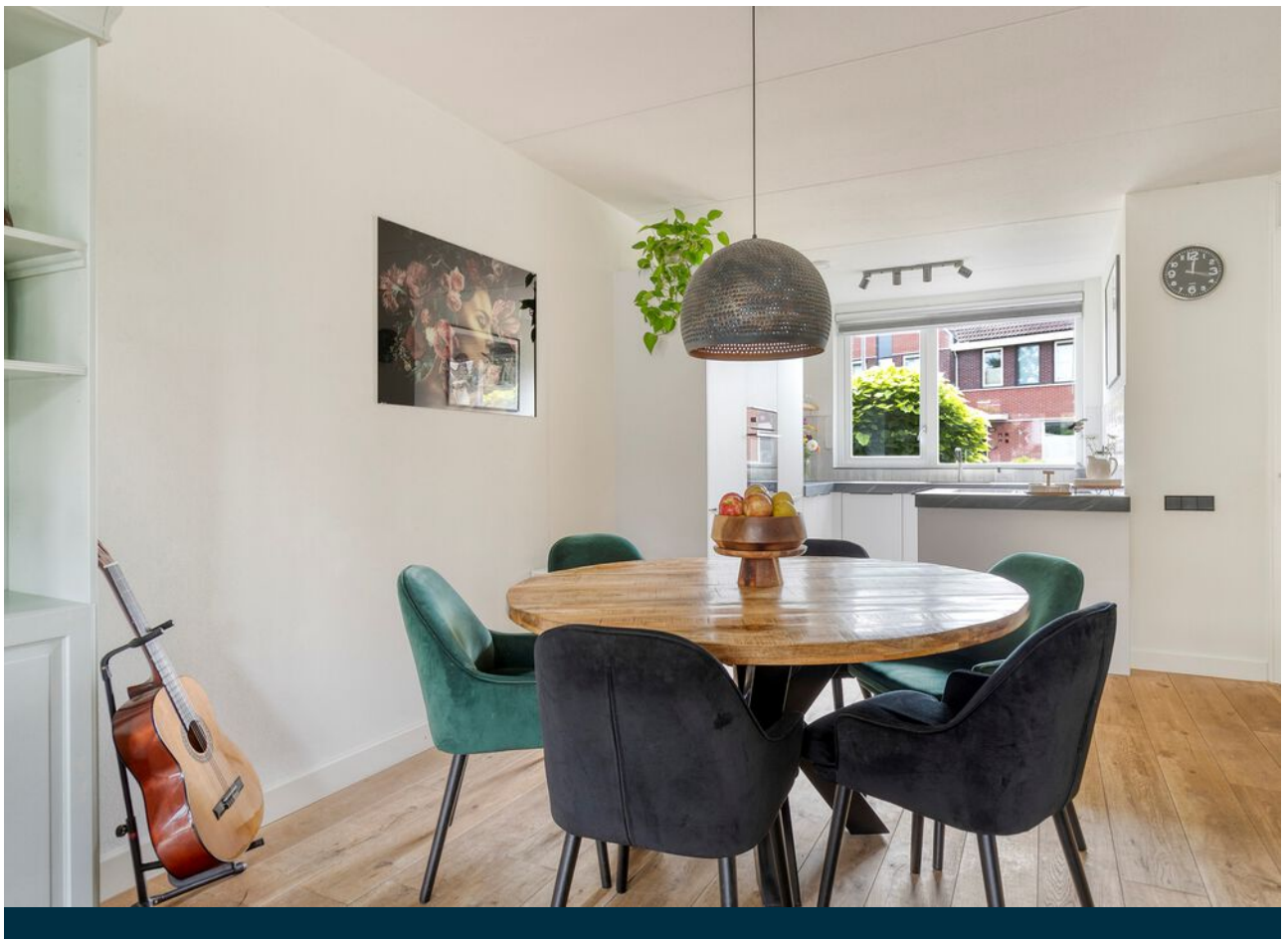
Het West-Friese dorp Hoogkarspel is een van de dorpen in de gemeente Drechterland, heeft ongeveer 8000 inwoners en is van alle gemakken voorzien. Een overdekt Winkelcentrum voorziet in uw dagelijkse behoeften. Er is een voetbalclub, tennisvereniging, openlucht zwembad, kinderboerderij, Stichting De Schooltuinen, voetbalkooi, natuurspeeltuin en het park met Heemtuin De Reigersbek. Ook zijn er meerdere basisscholen. Hoogkarspel heeft een treinstation. En ook de uitvalswegen naar Hoorn, Lelystad, Alkmaar en Amsterdam zijn snel met de auto te bereiken. Via de nieuwe N307 rijdt u in ongeveer een half uur naar de ring A10.



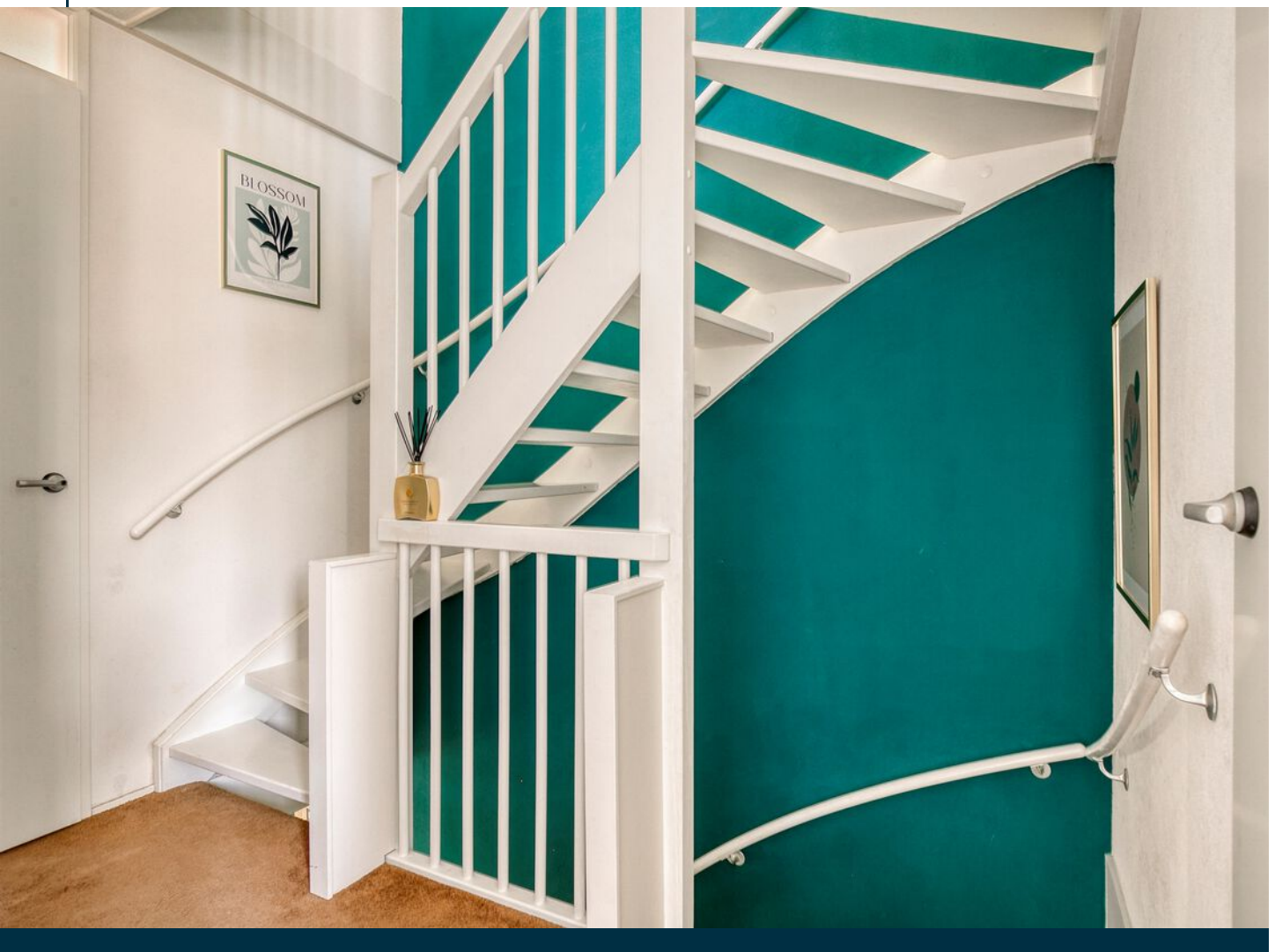


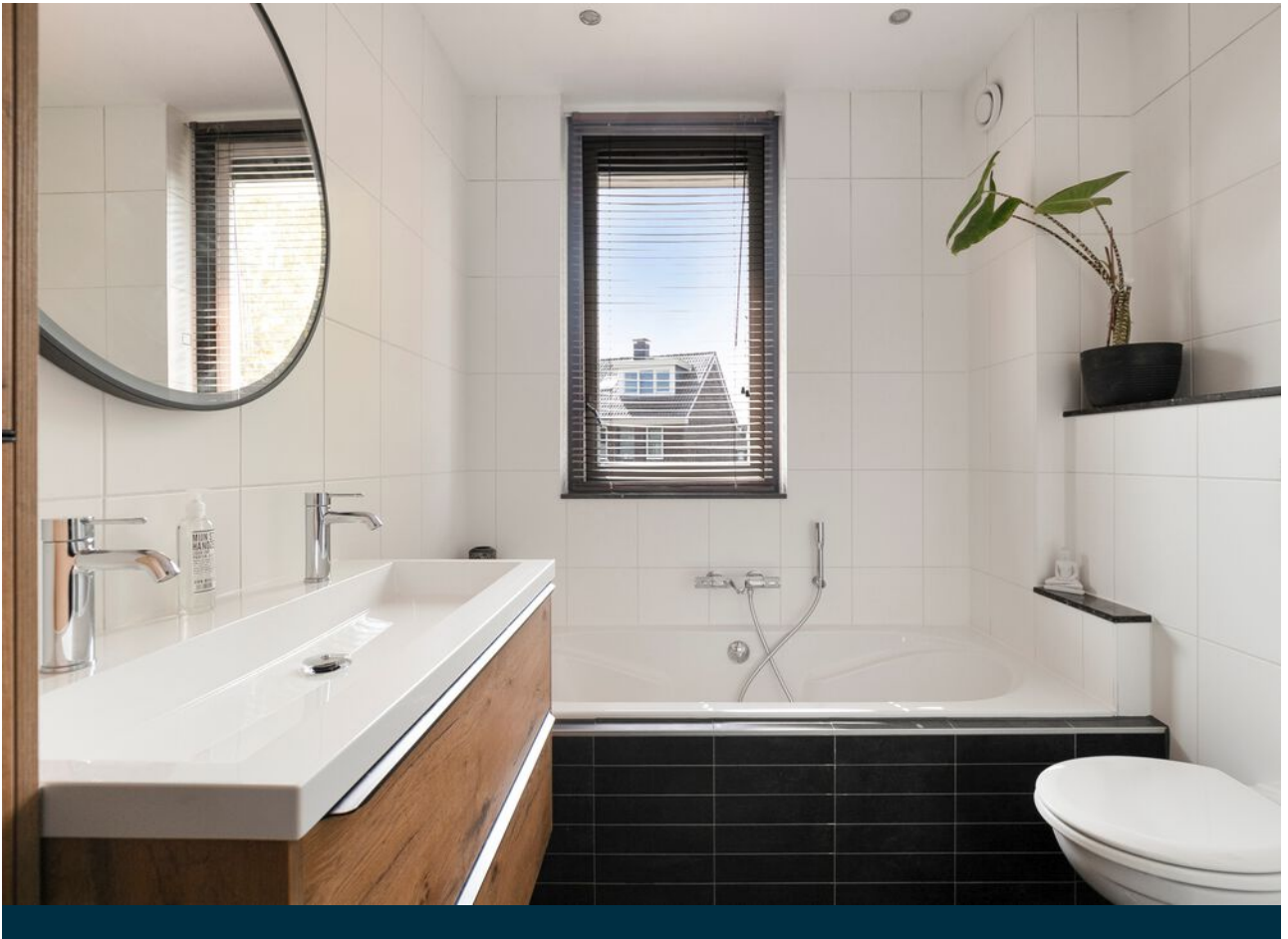


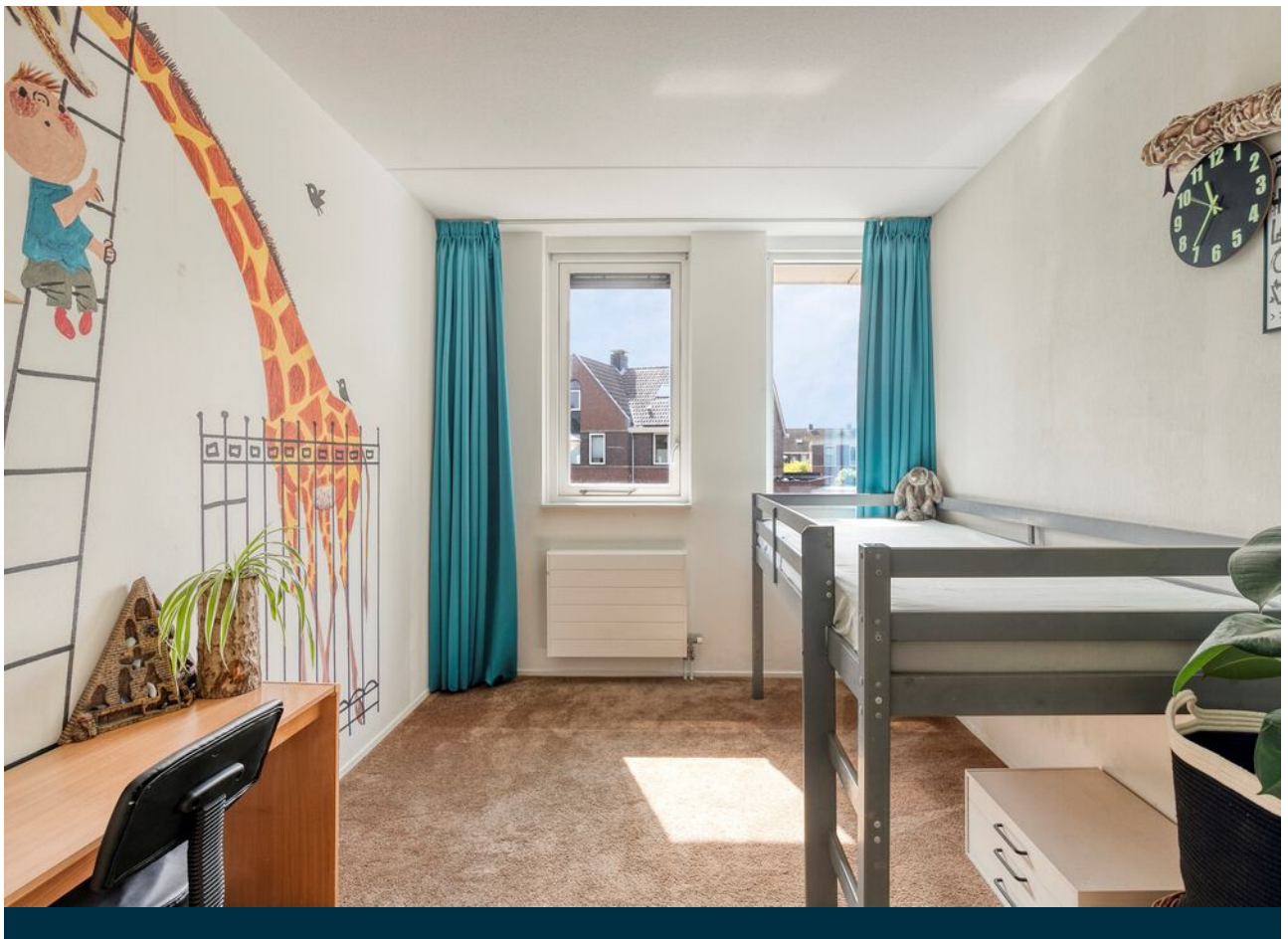


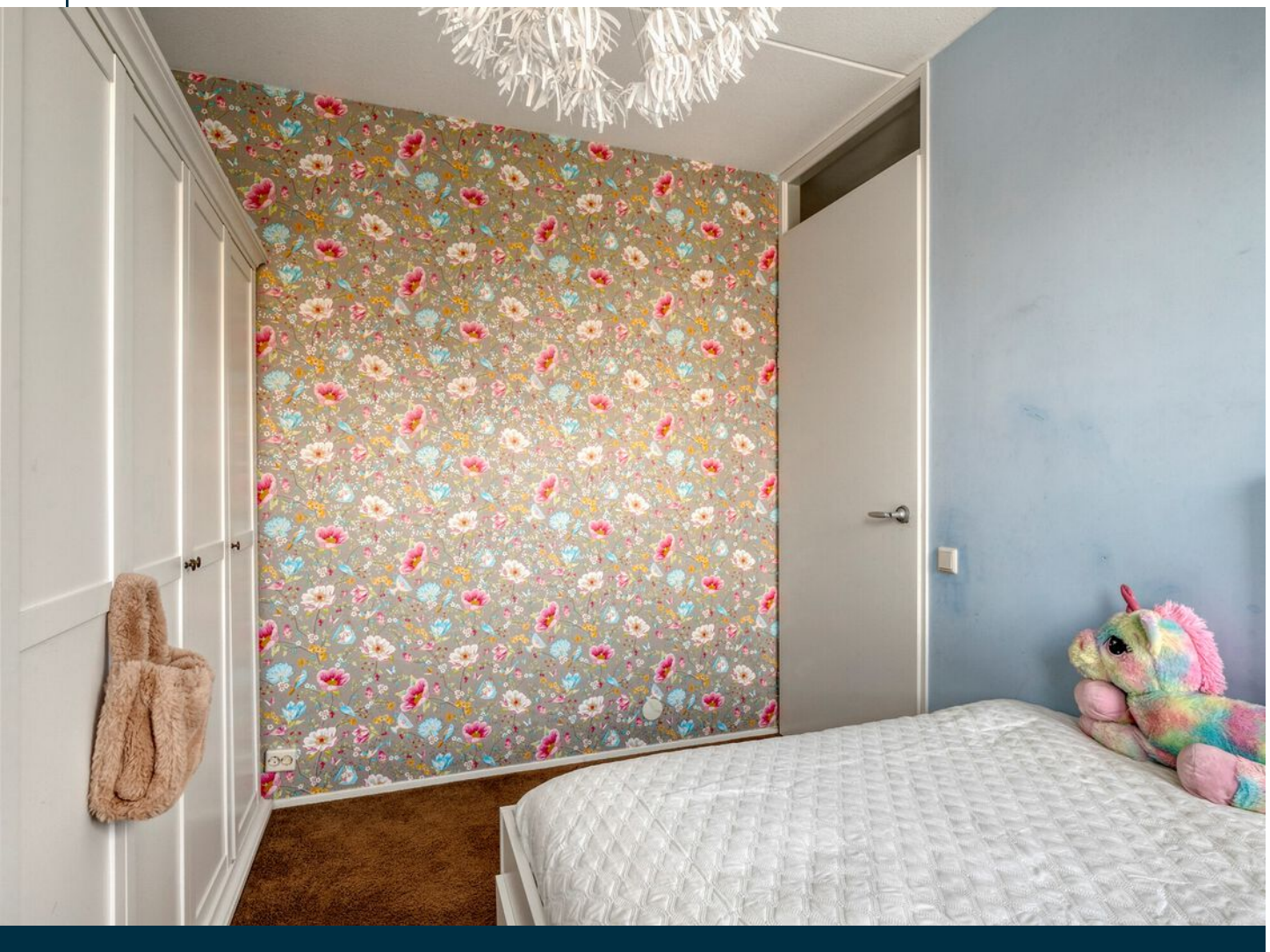




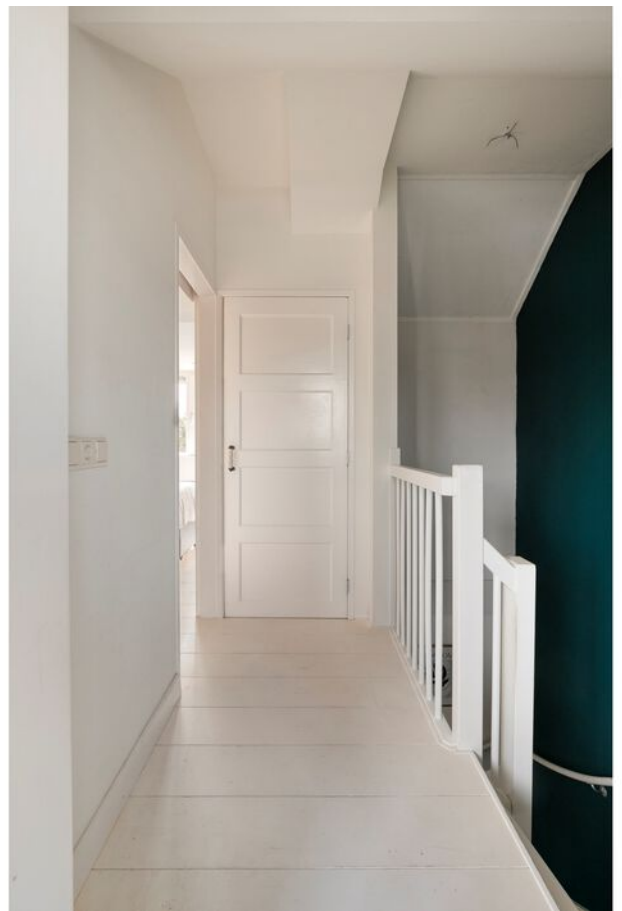




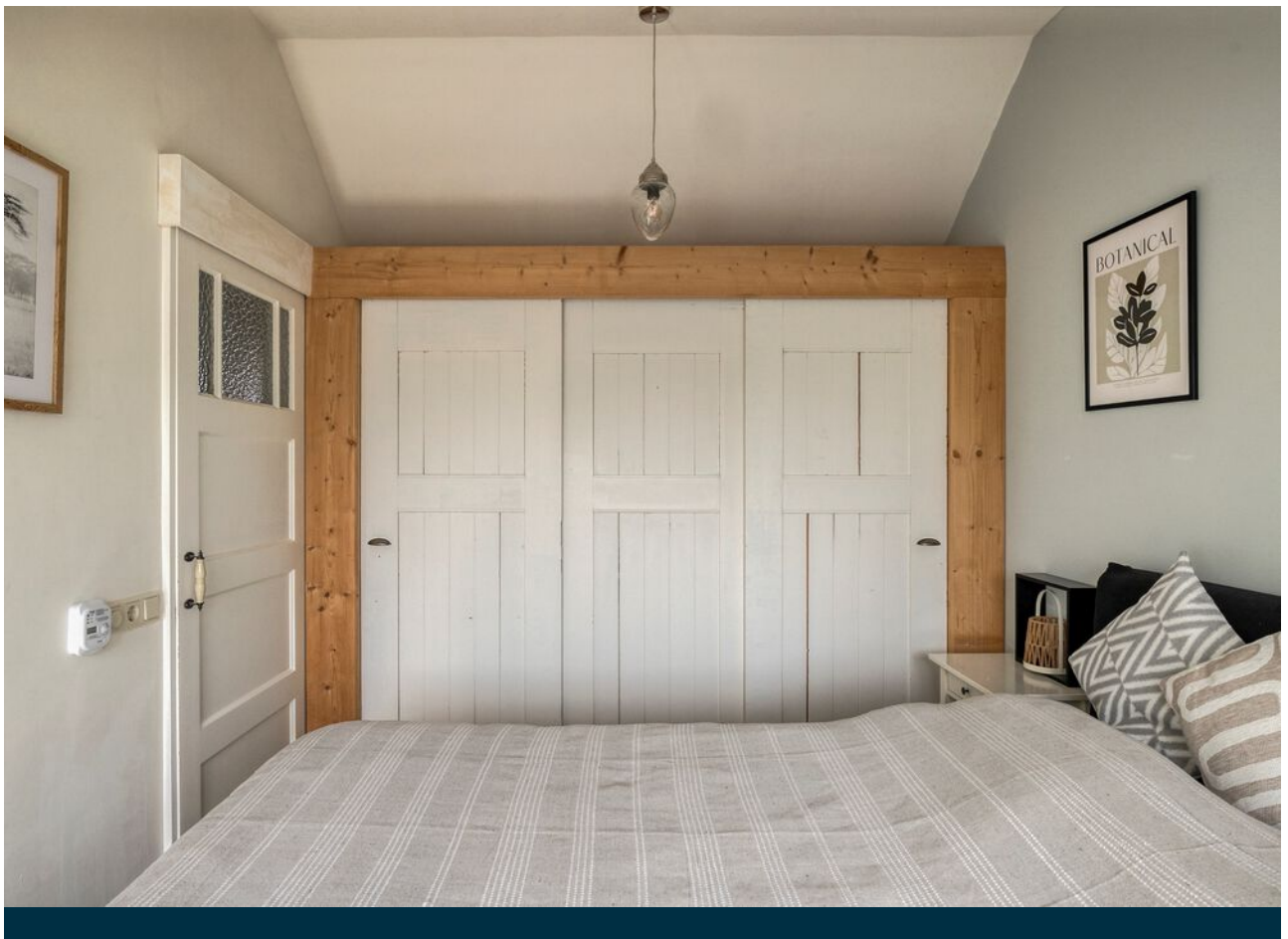


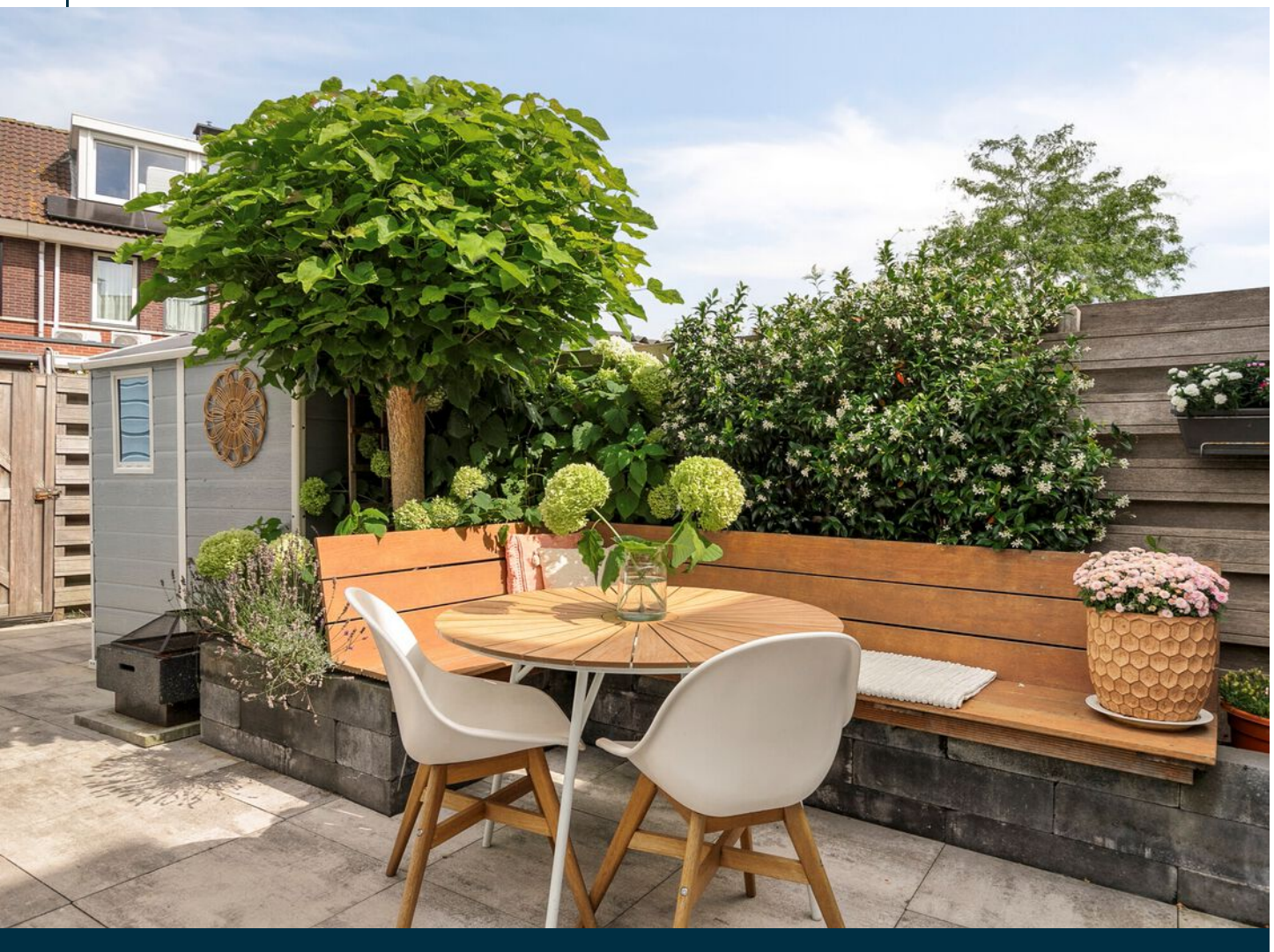


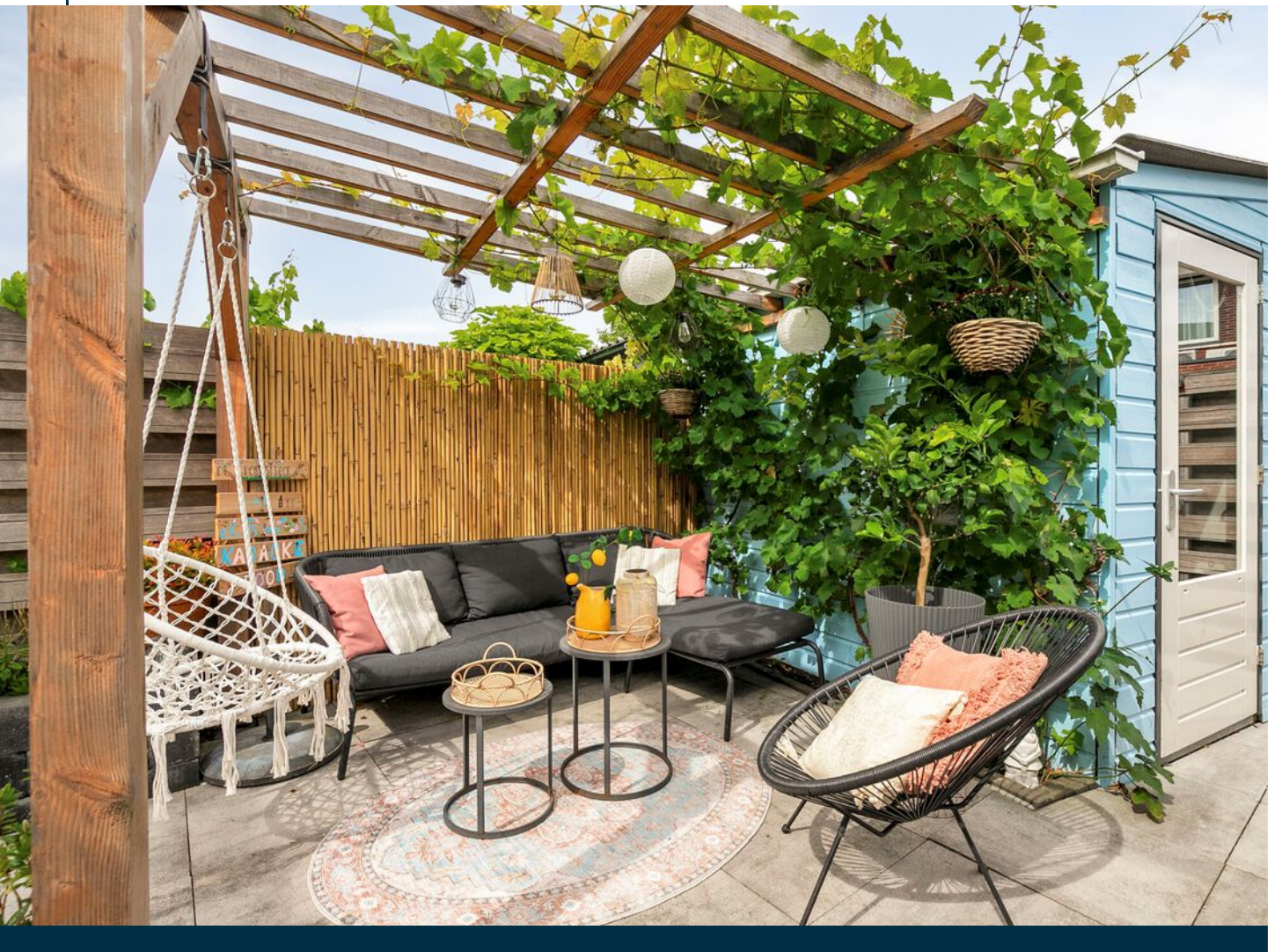
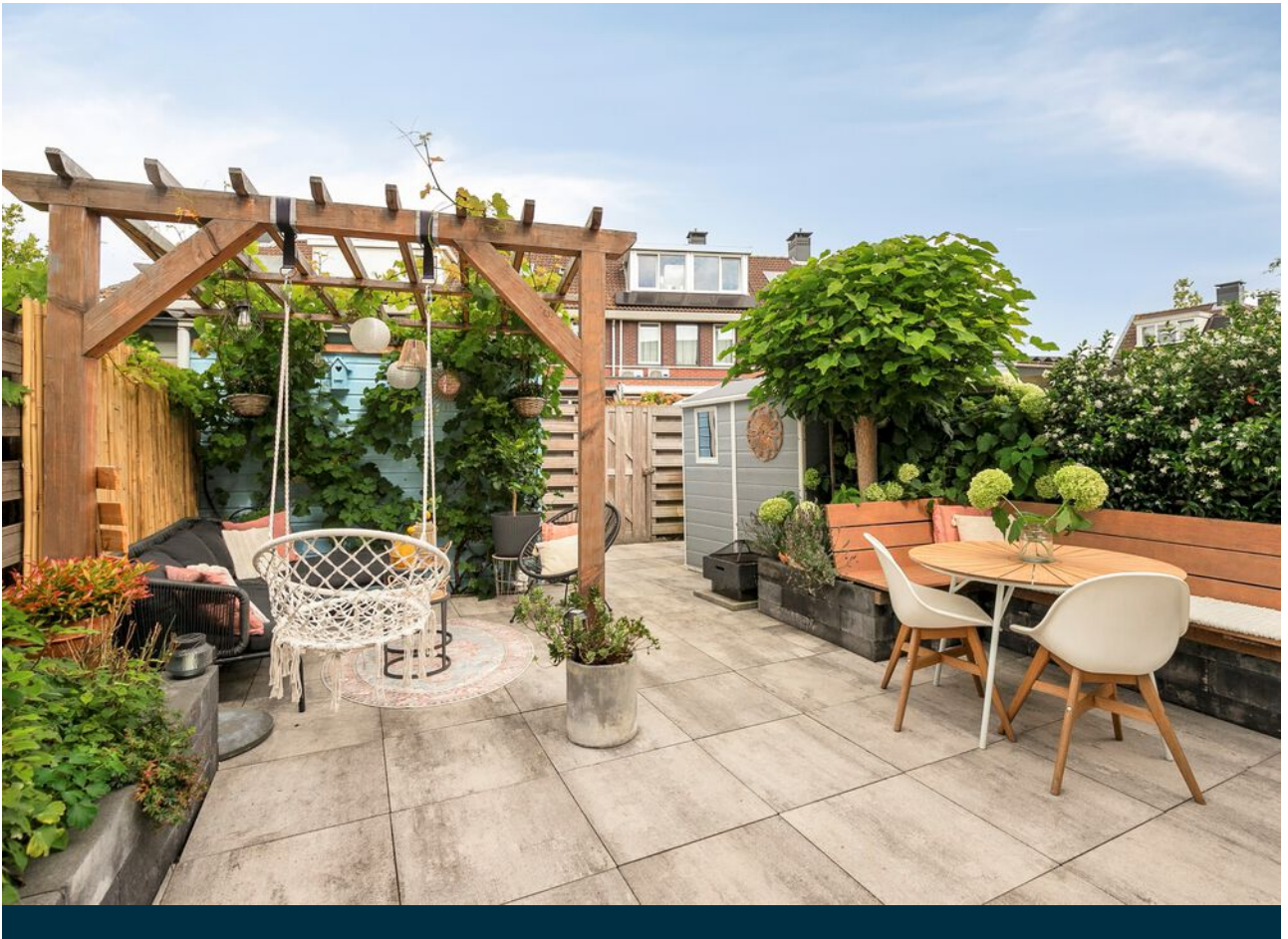


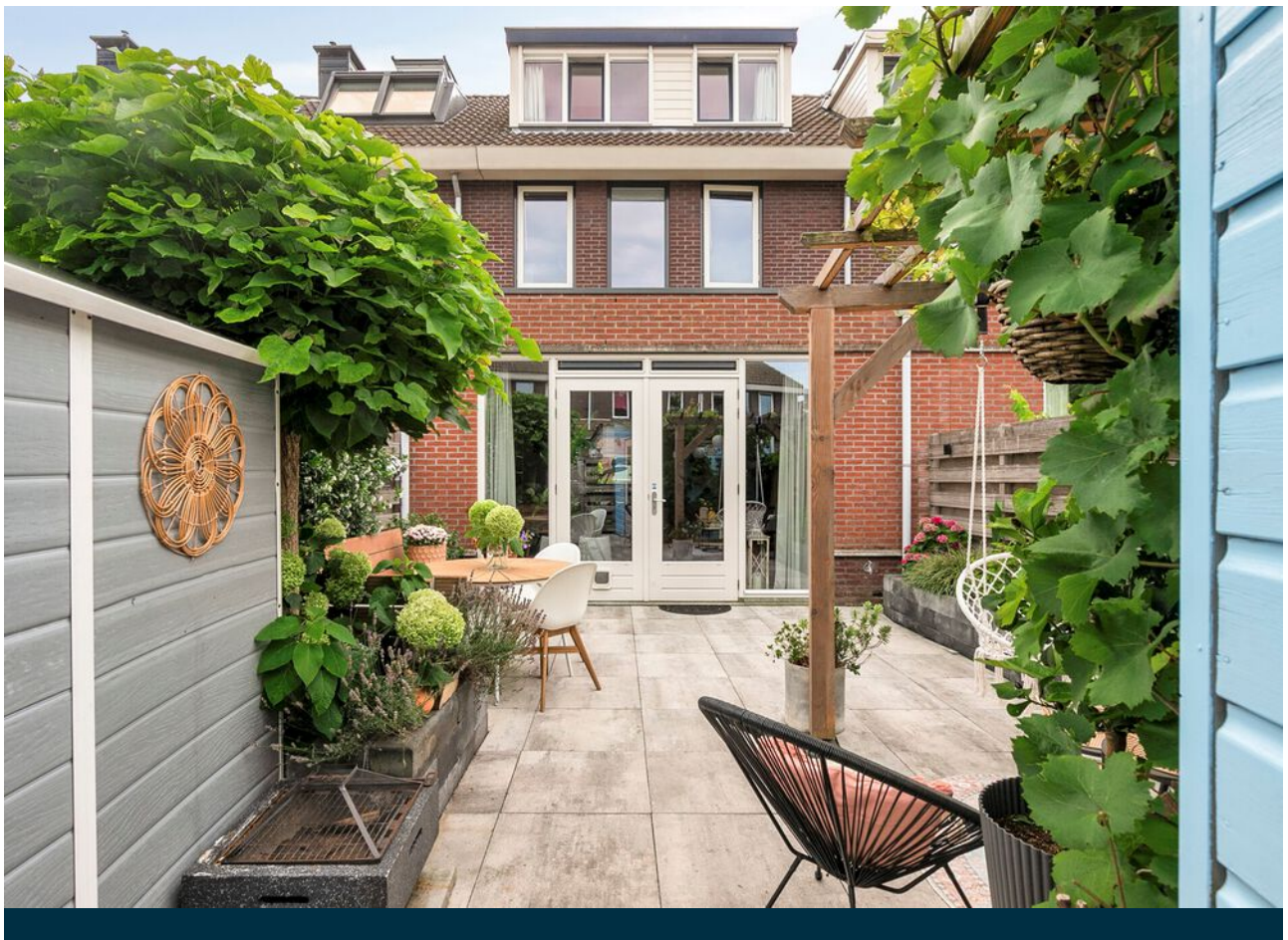














Begane grond





Begane grond met tuin





1e verdieping

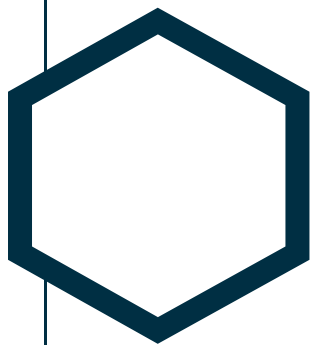




2e verdieping



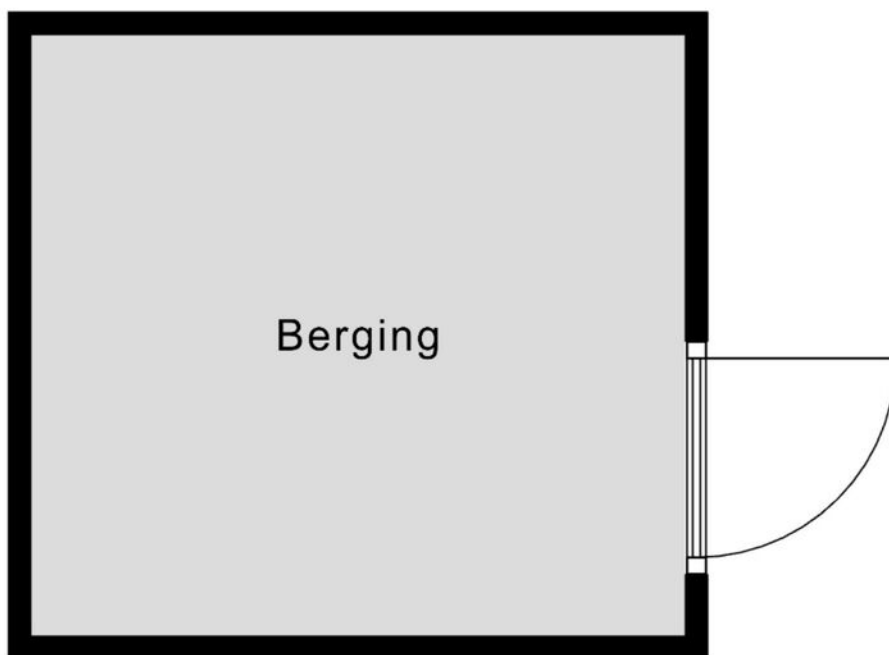
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Berging

2.75 m

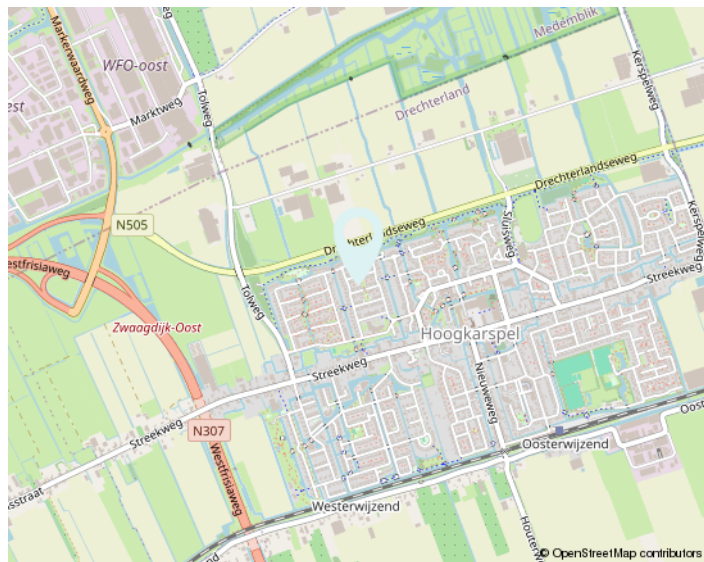
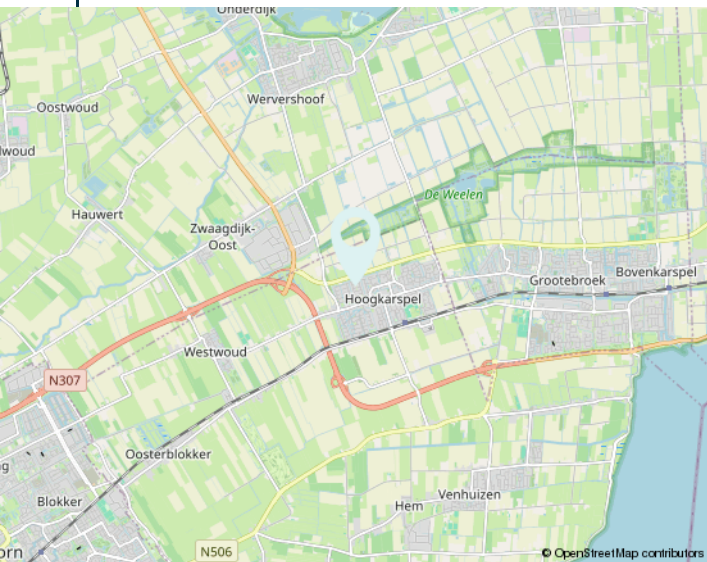
2.53 m



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

Locatie

op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: YvanderJagtMakelaar



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Drechterland
Sectie K
Perceel 2796

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	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2006
Inhoud	445,55 m ³
Woonoppervlakte	125,80 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1 m ²
Perceeloppervlakte	130m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Drechterland, sectie K, nummer 2796
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	8,75 x 5 meter
Oriëntatie	Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja, vrijstaand hout
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas Kombi Kompakt HReco 36 CW5
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel/zonneboiler Agpo Ferroli, type AquaSol 3
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd , spouwmuur, HR++ glas
Energie label	A, geldig tot 11 augustus 2035, registratienummer 756241595
Zonnepanelen	6 zonnepanelen - JA Solar JAM60S21/370 Half Cell Full Black (04-08-2022)

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

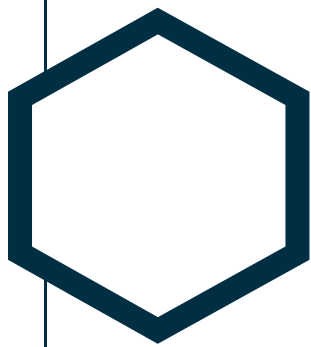
Bij regulier bieden kunt u direct een bod doen en wordt er met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door 1. Een tegenbod te doen of 2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent. U bent dus 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