



Vraagprijs
€ 475.000,- k.k.

Habijt 105 Grootebroek



Beschrijving

2/1 kap woning met uitbouw achterzijde, inpandige en verbrede garage, garageopbouw, carport en vijf (slaap)kamers!

Met een woonoppervlakte van maar liefst 137.90 m² kunnen we met recht spreken van een woning van formaat! De verdieping op de garage is uitermate geschikt voor een praktijk/kantoor aan huis.

Achtertuint op het zuiden met achterin een mooie terrasoverkapping en een grote stenen berging annex tuinkamer met openslaande deuren. Het perceel is extra breed, waardoor u naast uw geparkeerde auto('s) onder de carport nog veel ruimte over heeft!

De woning beschikt over een recent afgegeven energielabel A en is volledig geïsoleerd. Er liggen 11 zonnepanelen (440 Wp per stuk/2024) op het zuidelijke dak.

Sjieke uitstraling

... want met de afstands-bediening opent u eerst het elektrisch bedienbare metalen sierhek voordat u uw auto('s) parkeert onder de carport. De voortuin is in zijn geheel keurig bestraat. Via de overkapte zij-entree komt u binnen.

Best een ruime hal...

...met deuren naar de toiletruimte (met wandcloset en wasbakje), meterkast (drie fasen aansluiting en krachtstroom in de garage) en de woonkamer.

Living

Prachtige grote ruimte! Leuke, lichte zithoek aan de straatzijde. Onder de plavuizen vloer bevindt zich een comfortabele vloerverwarming (gehele begane grond). Naast het brede voorraam is er aan de zijkant ook een raam, fijn voor extra lichtinval. De open trap naar de eerste verdieping is een leuke eyecatcher!

Lopend naar achteren... keuken en bijkeuken

...ziet u de kunststof openslaande tuindeuren. In deze beschutte hoek zult u ze vaak open hebben! Met een mooi uitzicht in uw achtertuin tot gevolg! In de hoekkeuken heeft u de beschikking over een elektrische kookplaat, afzuigkap, oven en een losstaande koelvriescombinatie.

Het verlengstuk van uw keuken, de bijkeuken, is natuurlijk ideaal. Hier kunt u uw overige witgoed opstellen in de houten open inbouwkasten, waaronder een vaatwasser (blijft voor u achter) en wasmachine en droger (op hoogte!)

Via de bijkeuken loopt u de garage in.

Inpandige garage (1991) met kamer op verdieping (2009) en bergzolder (2009)

Extra brede, zeer ruime garage met maar liefst een oppervlakte van 24.80 m²! Extra onderheid met drie stalen buispalen. De vloer is netjes gecoat, de wanden zijn grotendeels betegeld en de ruimte wordt verwarmd middels een radiatorverwarming en....vloerverwarming! Verder is er een wasbak en een krachtstroomaansluiting in een aparte groepenkast. De geïsoleerde elektrisch bedienbare sectionaaldeur is te bedienen met een afstandsbediening. Daarnaast nog een praktische loopdeur, voor als u op de fiets of te voet bent.

Via een vaste trap bereikt u de verdieping. Mooie verrassing hoor! Aan weerszijden is een groot Velux dakraam met verduisteringsgordijn gemonteerd, dus lichtinval en ventilatiemogelijkheden voldoende. De ruimte wordt verwarmd en op de vloer ligt een keurige laminaatplank.

In de nok bevindt zich nog een prima bergzolder, te bereiken met een nette vlizotrap.

De drie slaapkamers op de eerste verdieping

Keurige eerste verdieping met drie slaapkamers en een badkamer. De dakvensters in de beide slaapkamers aan de achterzijde hebben een verduisterend rolgordijn. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel.

Op de gehele verdieping ligt een zeer nette doorgelegde laminaatvloer. De wanden zijn netjes gestuukt.

Badkamer

De badkamer is super efficiënt ingedeeld. U beschikt over een ligbad met alles erop en eraan: hydrojets, bubbels, massagestralen, radio, verlichting, watervalkraan en doucheslang. En, alles werkt! Verder een separate inloopdouche met thermostaatkraan, wandcloset, wastafel met meubel (twee laden) en een handdoekradiator. In het plafond zijn inbouwspots en geluidsboxjes gemonteerd.

Riante zolder met slaapkamer

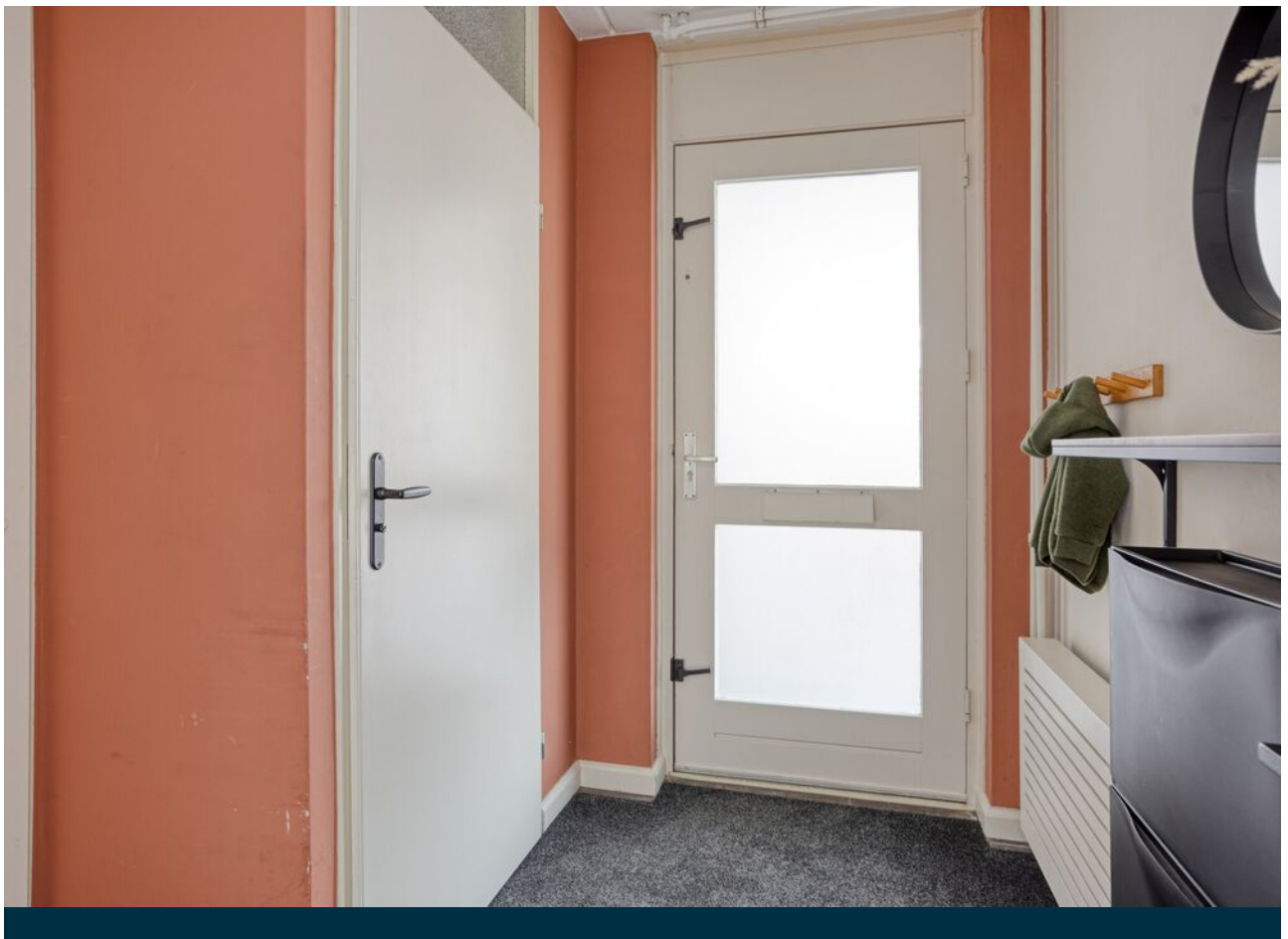
De wederom keurige tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt toegang tot een zeer ruime slaapkamer. Achter het bed staat netjes opgeborgen in een vaste kast de CV (2025/eigendom) en de mechanische ventilatiebox.

Tuin op zuid

Heerlijke zonnige, brede achtertuin die supersiek is betegeld met plavuizen (met drainage). Achterin een sfeervolle terrasoverkapping met glazen dakpanelen en een zonnedoek en een stenen berging annex tuinkamer (1994), met openslaande deuren, gestuikte wanden en een aparte kleine groepenkast. De tuin heeft een achterom. Op de gevel is een buitenkraan gemonteerd.

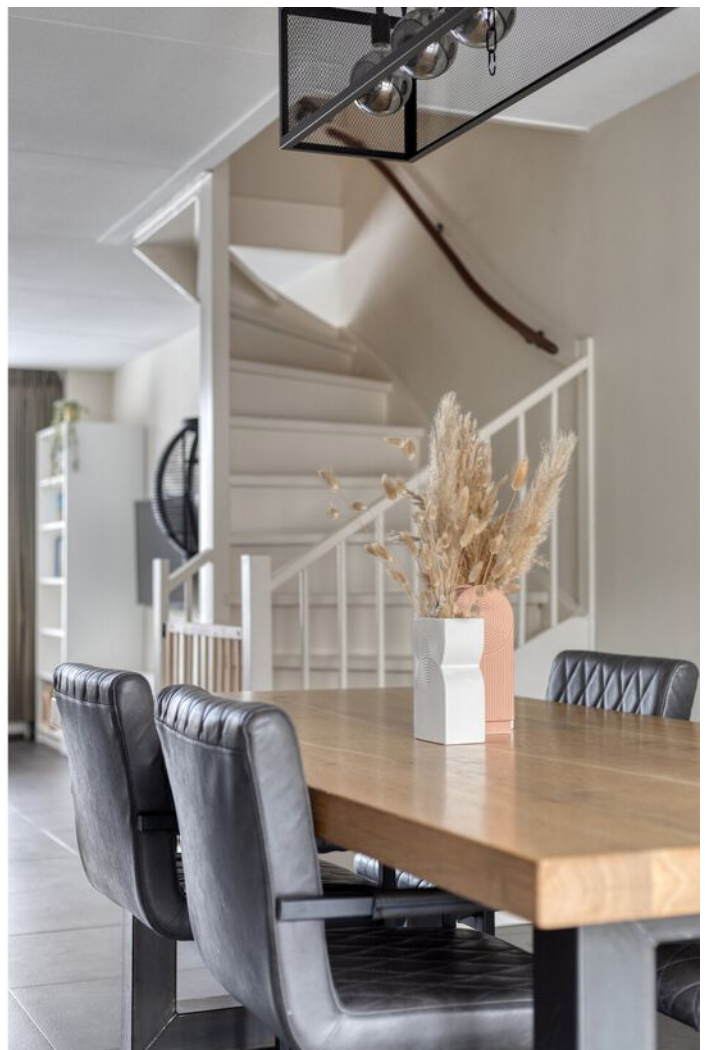
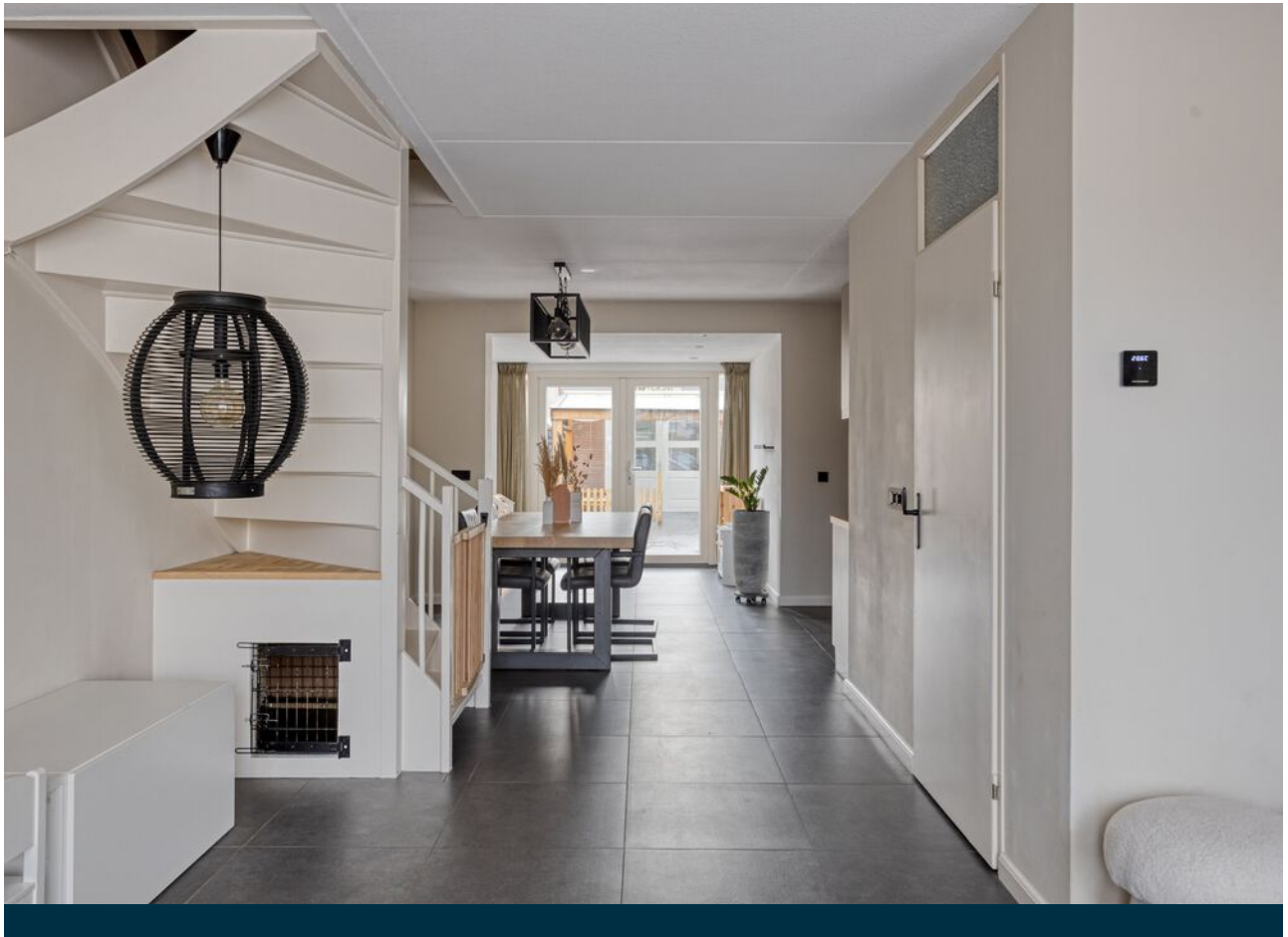
11 zonnepanelen

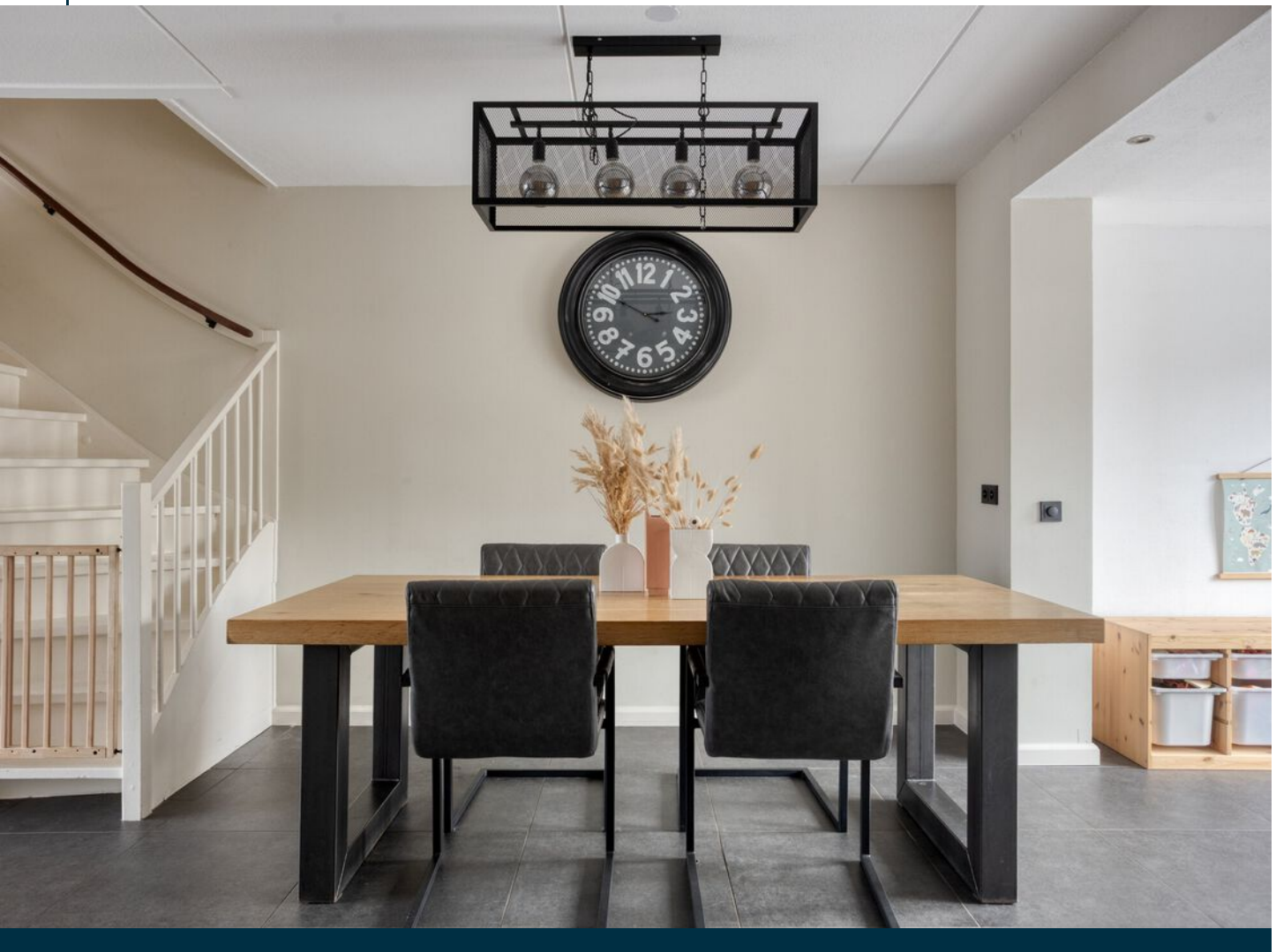
Op het zuidelijke dak liggen 11 zonnepanelen van 440 Wp per stuk, de panelen zijn in eigendom en in 2024 gemonteerd.











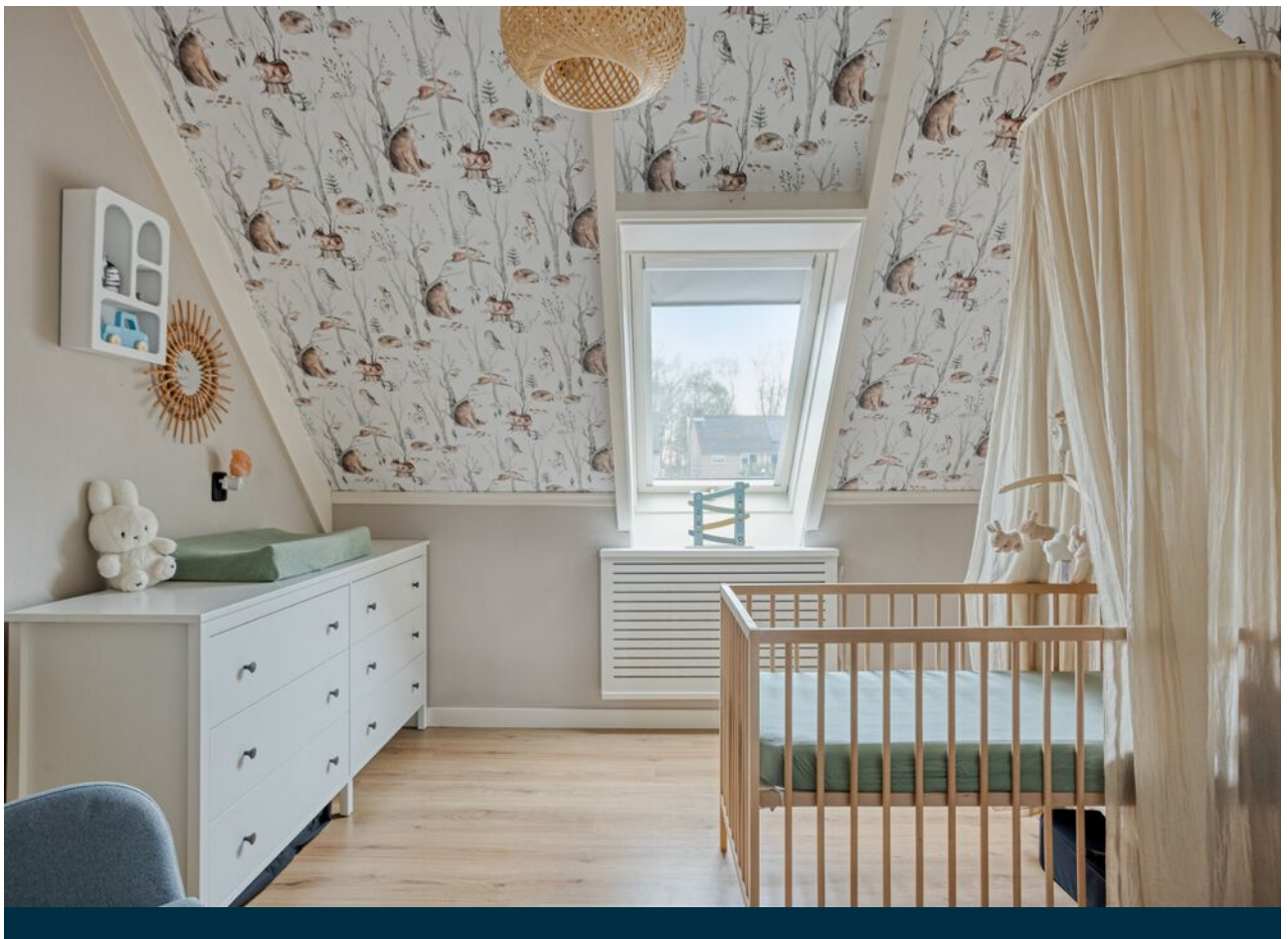


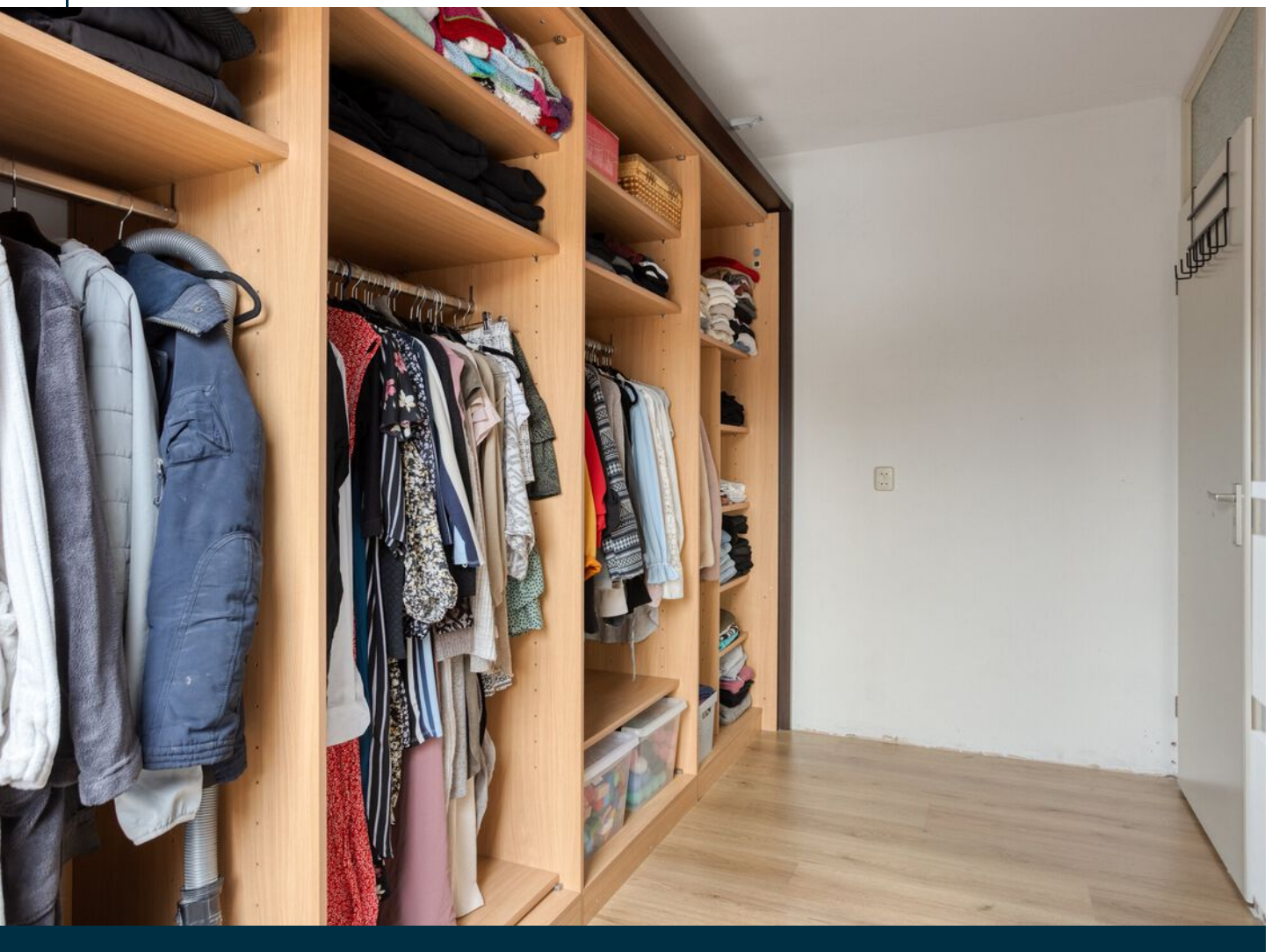
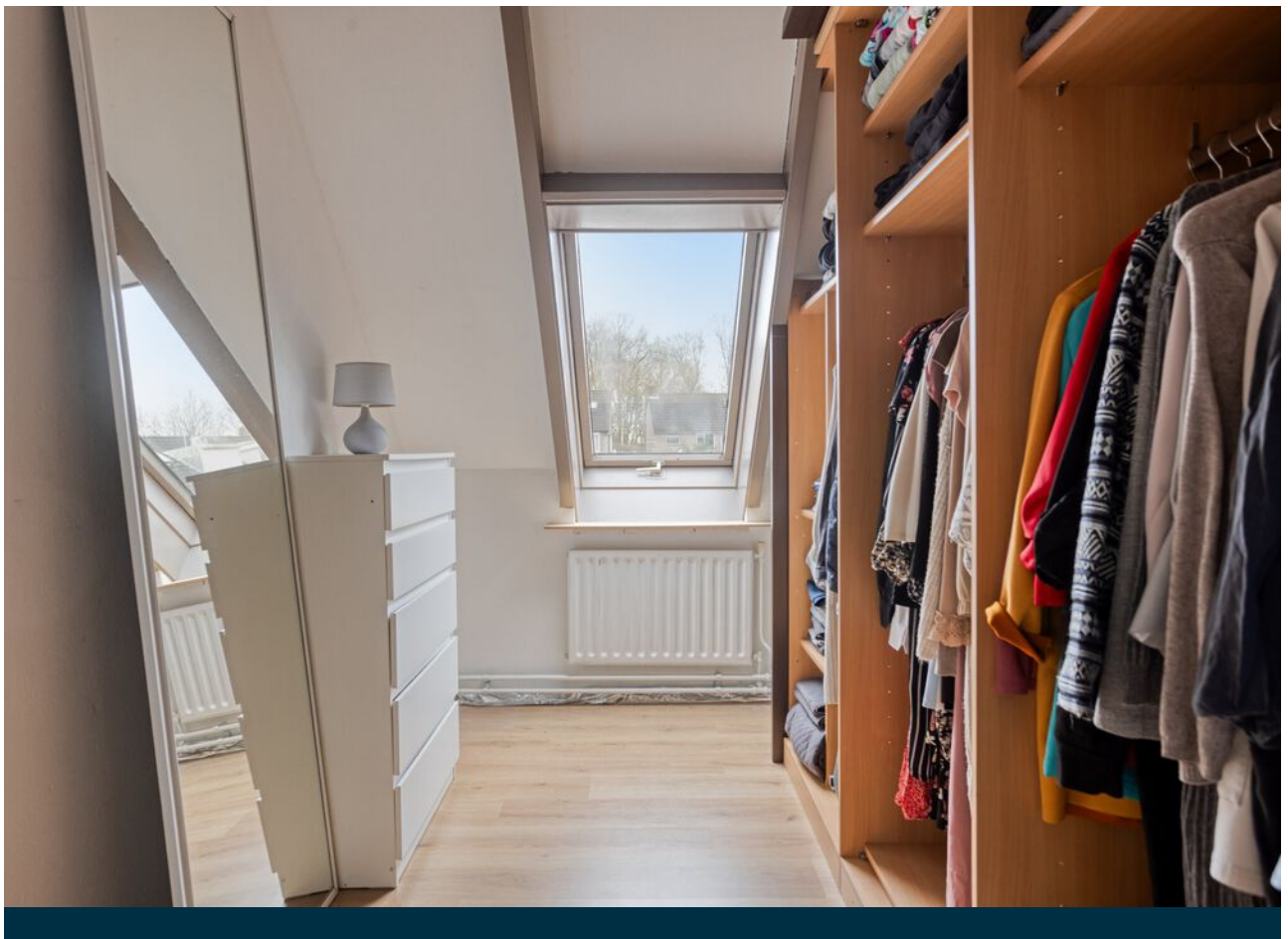


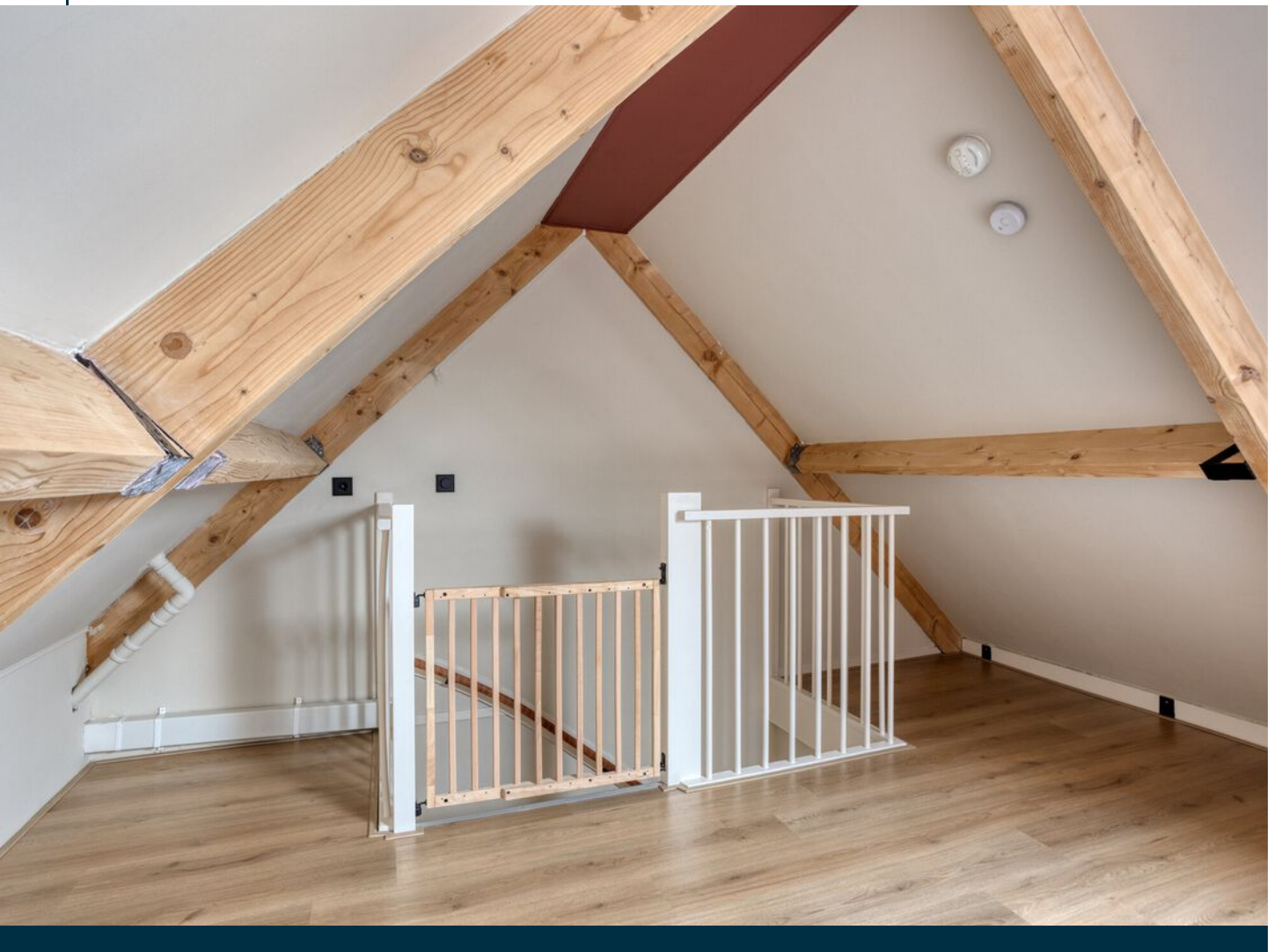
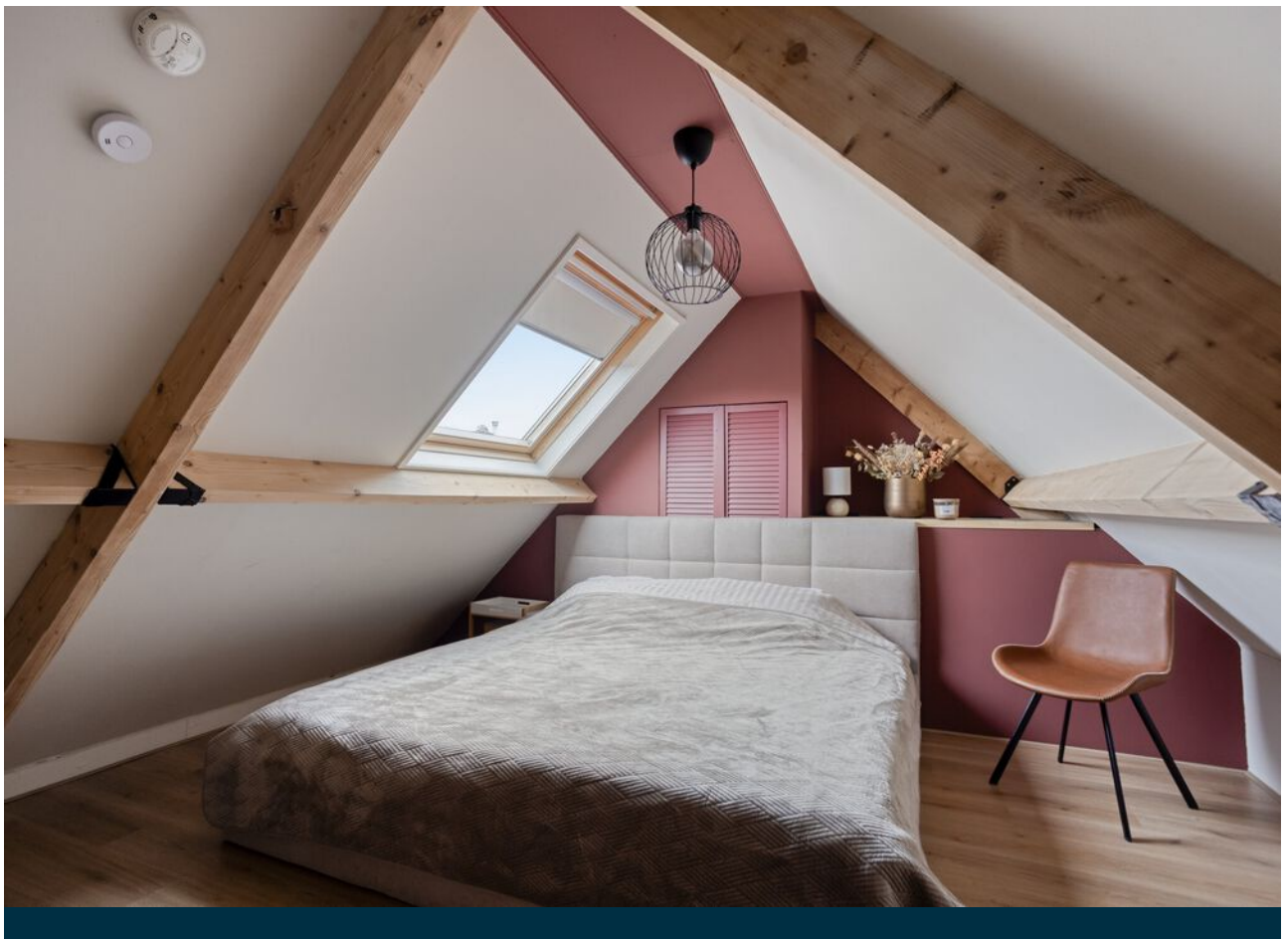


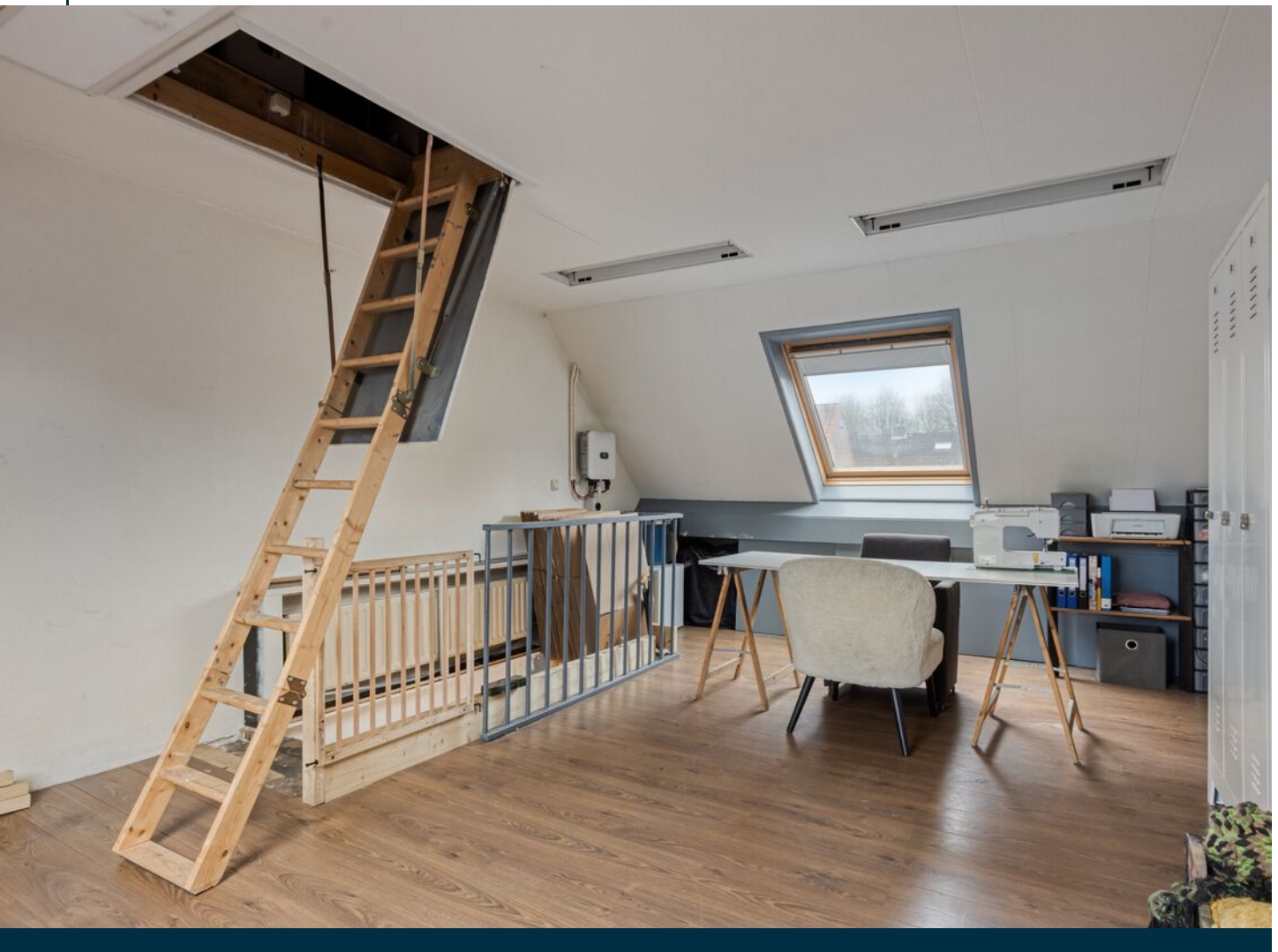






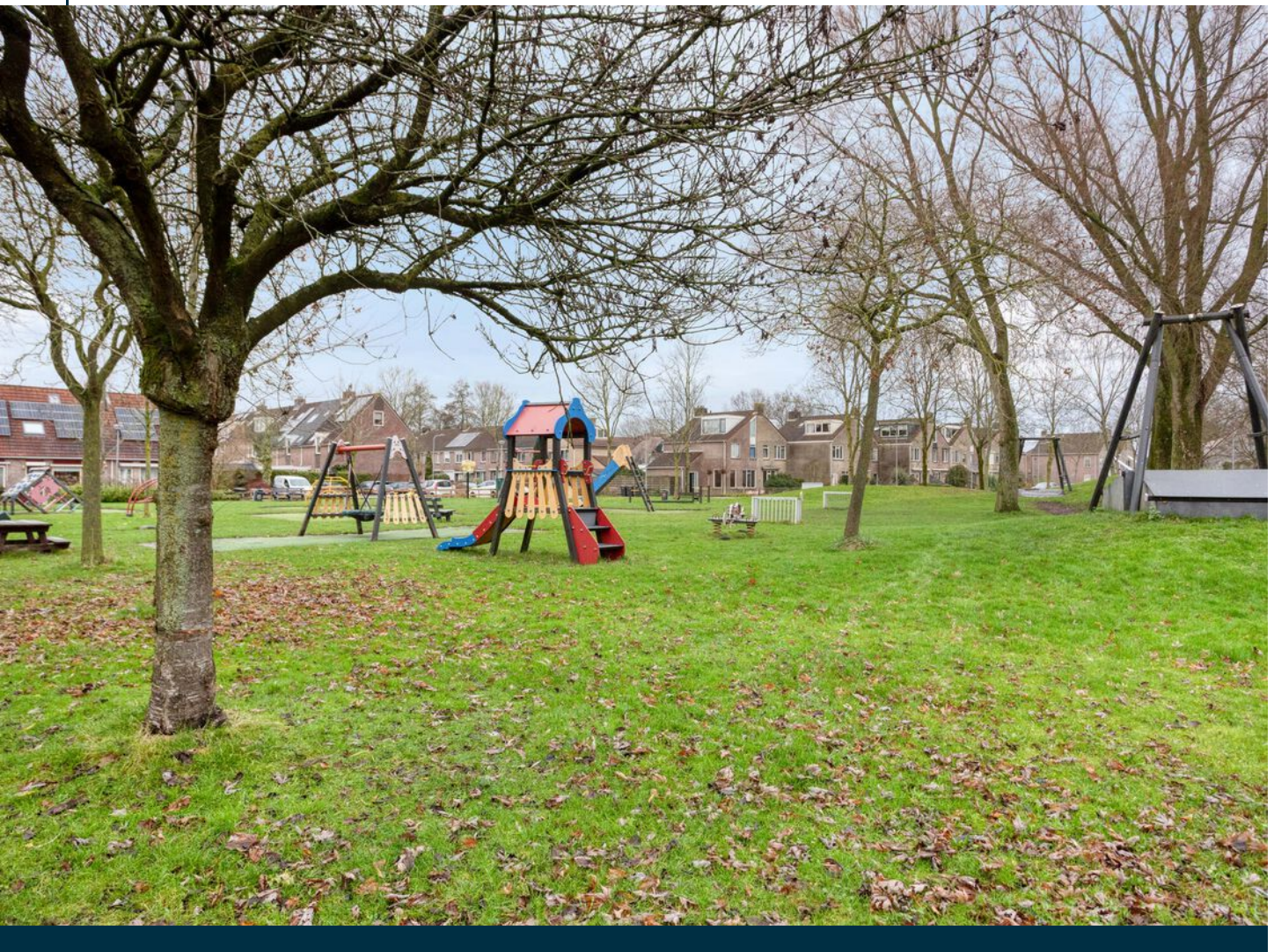


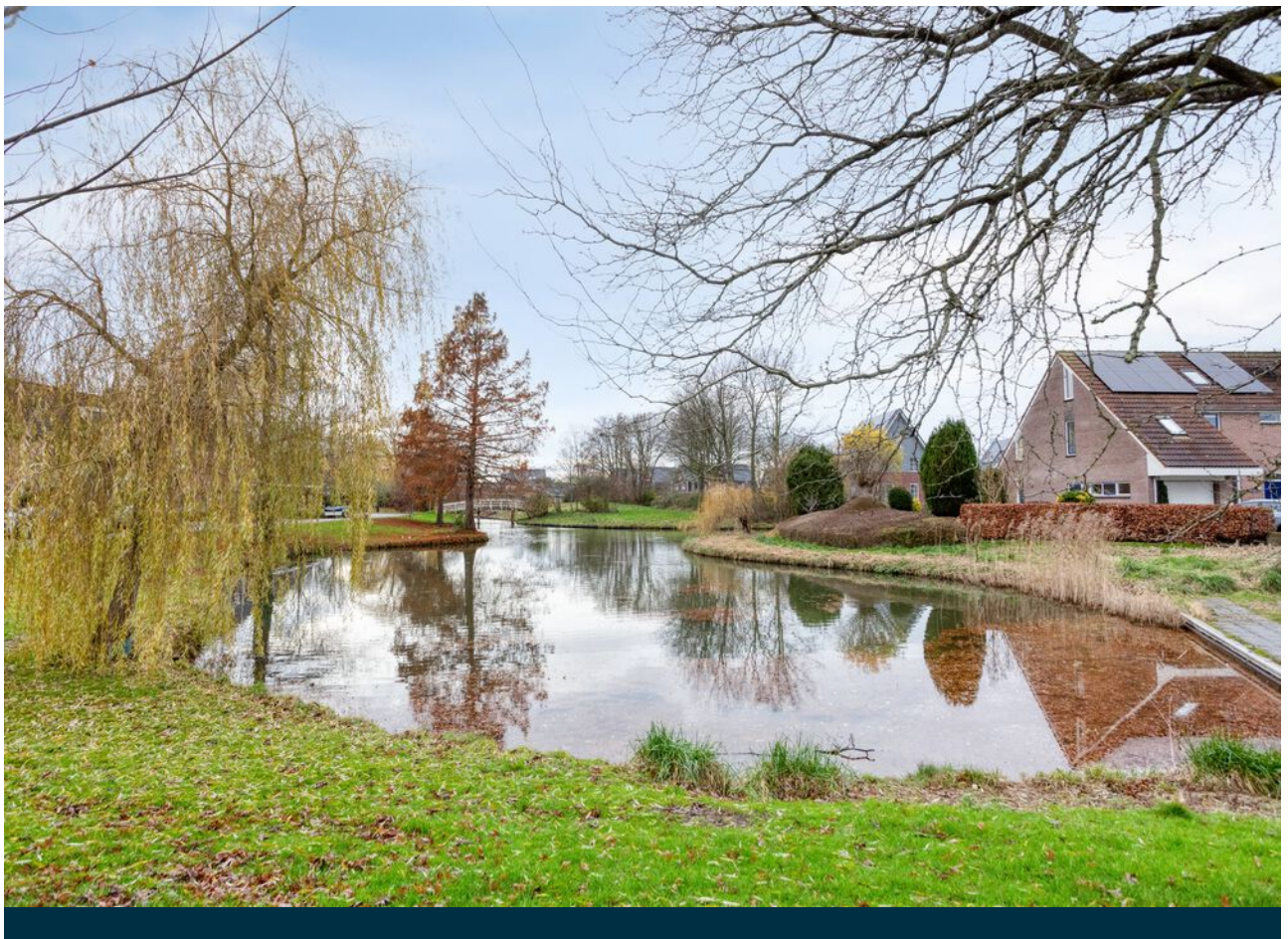














Begane grond





Begane grond met tuin



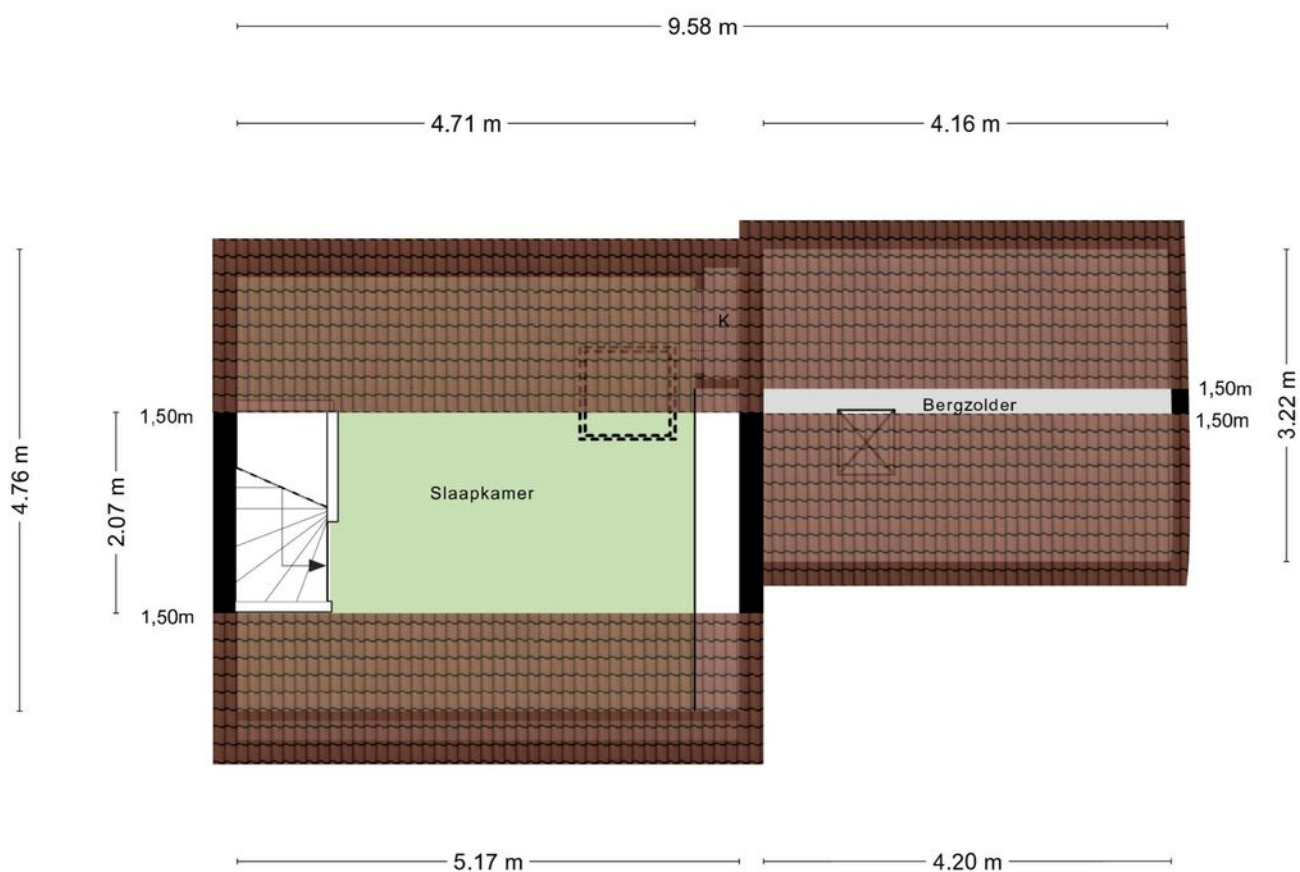


1e verdieping





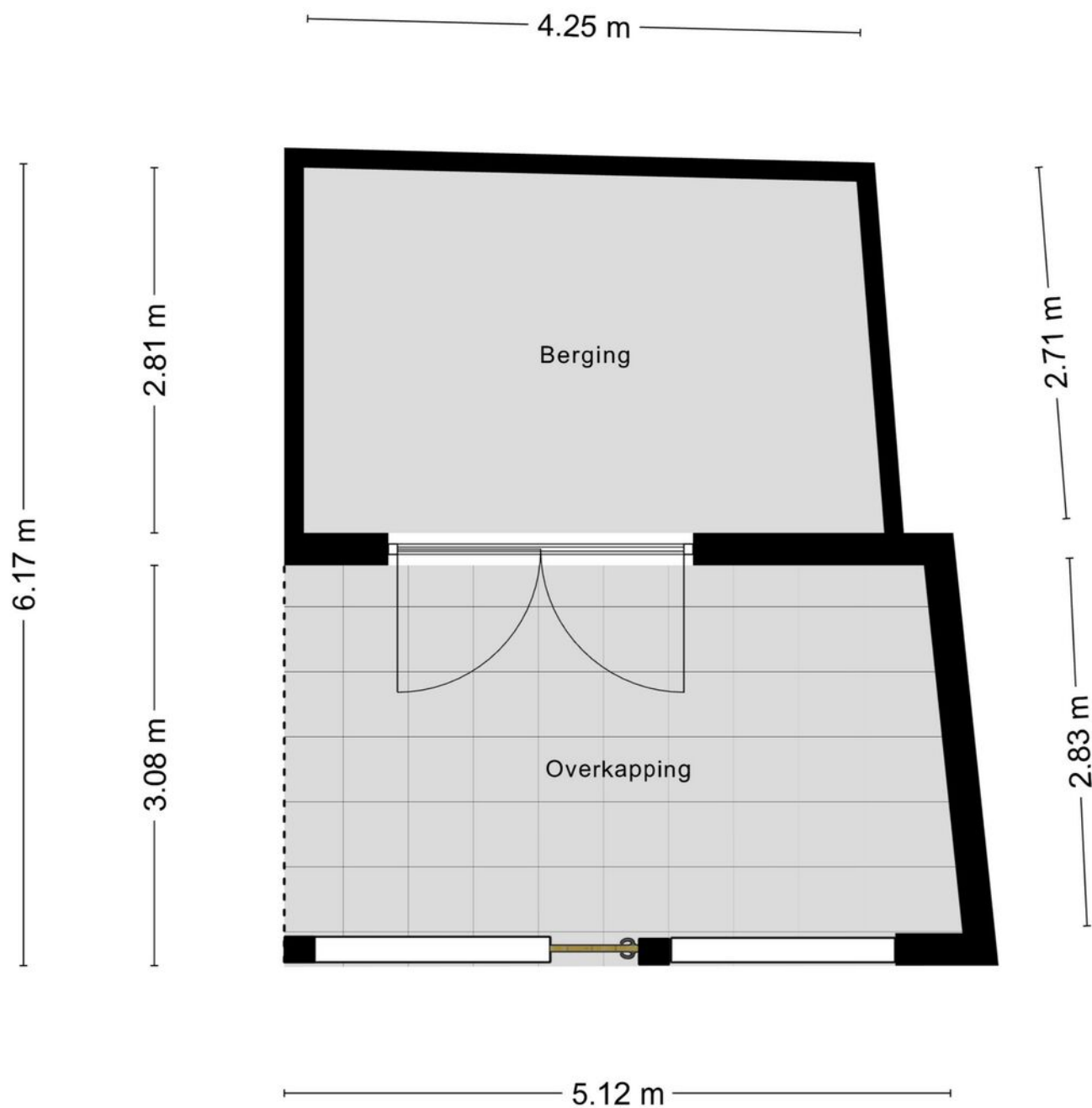
2e verdieping



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



Berging/overkapping



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



Uw referentie: YvanderJagtMakelaard





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	2/1 kapwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1989
Inhoud	576,24 m ³
Woonoppervlakte	137,90 m ²
Externe bergruimte	12 m ²
Overige inpandige ruimte	24,80 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	23,60 m ²
Perceeloppervlakte	227 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Stede Broec, sectie E, nummer 2313 en nummer 2471
Indeling	
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	13 x 6 meter
Oriëntatie	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Intergas HRE 36/30 A CW5
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2025
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, spouwmuur, gedeeltelijk dubbelglas, HR ++ glas
Energie label	A, registratienummer 205301551, geldig tot 10 december 2035
Zonnepanelen	11 zonnepanelen, 440 Wp, DMEGC Solar 440 Wp All Black, 2024 geïnstalleerd

Over ons

We geven u graag een inblik in wie wij zijn, wat we doen én hoe we u kunnen helpen bij de aan- en/of verkoop van uw woning.

Yvonne

Voordat ik de stap naar de makelaardij zette, heb ik een bijzondere reis afgelegd – letterlijk en figuurlijk. Ik leidde groepsreizen in Azië, werkte in het ziekenhuis, begeleidde tournees van het Groot Russisch Staatscircus en vervulde jarenlang een HR-functie in de zorg. Elke ervaring bracht me dicht bij wat ik nu dagelijks doe. Sinds drie jaar run ik de makelaardij samen met mijn echtgenoot, Cock.

Samen maken we dit vak nog mooier! Persoonlijke aandacht vind ik enorm belangrijk. Eerst de mens, dan de woning. Heldere communicatie, natuurlijk! Doen wat je zegt, en zeggen wat je doet. Maximale ontzorging, want u heeft wel iets beters te doen.

Cock

Cock heeft een indrukwekkende carrière achter de rug bij grote multinationals, waar hij zich bewezen heeft in commerciële en leidinggevende rollen. Met zijn positieve instelling, oplossingsgerichte aanpak en oog voor de mens achter het proces weet hij altijd het beste resultaat te behalen. “Ik was toen aan een frisse uitdaging

en raakte geïnspireerd door Yvonne, tevens mijn echtgenote. Samen besloten we om onze makelaardij een nieuwe impuls te geven”, vertelt hij enthousiast. Als bevoegde en zelfstandig ondernemer staan we zeven dagen per week – ook in de avonden – voor u klaar. We combineren professionaliteit met persoonlijke aandacht en gaan altijd voor kwaliteit boven kwantiteit. Want uw woonwensen verdienen tijd, zorg en oprechte interesse.

Marijke

Als backoffice officemanager zorg ik ervoor dat Cock en Yvonne zich volledig kunnen richten op hun kernactiviteiten, doordat ik diverse administratieve taken uit handen neem.

Wij nemen 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 (makelaar)

Ziet niets over het hoofd. Altijd tijd en aandacht voor de klant!

Cock (makelaar)

Laat niets aan het toeval over. Altijd maximaal voorbereid en iedere dag weer blij op pad.

Marijke (back-office manager)

Onmisbaar talent op het backoffice. Zorgt dagelijks voor overzicht, zodat Cock en Yvonne niets vergeten!



Neem dan contact op met ons kantoor:

0228 - 751 795

yvonne@yvonnevanderjagt.nl

www.yvonnevanderjagt.nl