



Vraagprijs
€ 595.000,- k.k.

Nico Kolenbergstraat 18 Lutjebroek



Beschrijving

Vrijstaande woning aan vaarwater met grote schuur, dubbele garage en berging.

U kunt wonen op één van de mooiste plekjes in Lutjebroek! Op een mooi perceel van 930 m² staat deze eenvoudige, maar leuke woning, aan vaarwater, uitgebouwd aan de achterzijde. Op het perceel staat verder een garage en een grote landbouwschuur met tweede garage en overkapping voor uw boot!

De woning heeft op de begane grond een dubbele zij-entree, een woonkamer, een aparte keuken, bijkeuken, kelder, toiletruimte, slaapkamer/kantoorruimte en een aangebouwd fietsenschuurtje. De eerste verdieping telt een viertal slaapkamers en een badkamer. Op de tweede verdieping treft u de bergzolder.

Achterom!

Natuurlijk komt u in Lutjebroek achterom! Maar wilt u formeel aanbellen bij de hoofdentree, dan kan dat natuurlijk ook. Via de hoofdentree met luifeltje komt u in de hal met deuren naar de toiletruimte (met staande pot en fonteintje), keuken, woonkamer, slaapkamer/kantoorruimte, meterkast (2022/drie fasen aansluiting), kelder (2.08 m x 1.80 m en ongeveer 1.50 m hoog) en trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

De woonkamer heeft aan de voorzijde een schattig klein erkertje, een mooie partij zijramen en aan de achterzijde openslaande tuindeuren. Vanwege het beschutte buitenterras en de westelijke ligging, zult u deze deuren snel open hebben en kunt u genieten van uw vorstelijke tuin!

Keuken

De separate keuken is opgesteld in een U-vorm, is ongeveer 20 jaar oud en voorzien van een vierpits gaskookplaat met afzuigkap, combi oven/magnetron, plintverwarming en anderhalve spoelbak. Boven het werkblad heeft u een heerlijk breed raam en in de hoek is nog extra opbergruimte in de inpandige kast. De los opgestelde koelvriescombinatie en vaatwasser blijft voor u achter.

Slaapkamer/kantoorruimte

Deze leuke ruimte is gesitueerd aan de voorzijde en heeft een raam aan de voorzijde en zijkant van de woning. Prettig licht en op verschillende manieren te gebruiken.

U kunt zelfs overwegen dit gedeelte bij de woonkamer te betrekken. Deze ruimte is voorzien van twee inpandige kasten en een wastafel.

Tweede hal en Bijkeuken

Via de tweede hal (met inpandige kast) loopt u de grote, verwarmde bijkeuken in. Hier kunt u uw wasmachine en droger opstellen. Ook is hier de CV-ketel-opstelling (2015).

Eerste verdieping

De eerste verdieping is verrassend ruim en heeft vier slaapkamers en een badkamer, grenzend aan een ruime overloop.

Twee slaapkamers hebben een grote inbouwkast en de grote slaapkamer achter beschikt over een wastafel en een (niet formeel vergund) groot dakterras!

Badkamer

De badkamer is drie jaar geleden vernieuwd.

Zeer praktisch ingericht met een fijne ruime inloopdouche met glazen scherm en handdouchekop, een wastafel met planchet en spiegel en een handdoekradiator. Vanwege de dakkapel heeft deze ruimte rechte wanden.

Bergzolder

De bergzolder is bereikbaar met een schuiftrap. Grote open ruimte met in het midden stahoogte. Aan de achterzijde twee raampjes voor daglicht. Prettig.

Buiten

De buitenruimte! Daar gaat u zo van genieten! Aan de voorzijde nog een lekker stukje tuin en op de linker zijde van het perceel een dubbel autopad! Een ervan leidt naar de garage en de ander leidt naar de schuur achter op het perceel. Achter de woning een heerlijke tuin met een grasveld en aan de randen een overzichtelijke beplanting. Bij de openslaande deuren is een privacyvol terras. Aan twee zijden grenst het perceel aan vaarwater. Uw schuit of boot ligt natuurlijk onder de overkapping! Vanuit hier kunt u de gehele 'Streek' en een heel leuk een rondje door Enkhuizen varen.

Perceel Stede Broec B423 en B425

Het perceel waarop de woning en de bijgebouwen staan betreft kadastraal nummer B423 en is 930 m² groot.

U wordt ook eigenaar van een stukje water, ten zuiden van het perceel, dat betreft kadastraal nummer B425 en is 105 m² groot.

(Fietsen)schuurtje

Grenzend aan de bijkeuken is een (fietsen)schuurtje aangebouwd. Natuurlijk ook handig voor uw tuinspullen.

Garage

Het linker oprijpad leidt naar de houten garage van 4.93 x 3.01 m. Natuurlijk kan uw auto hierin, maar u kunt deze ook als schuurtje gebruiken. Aan de voorzijde is deze voorzien van een kanteldeur.

(Landbouw)schuur met tweede garage en overkapping

Achter op het perceel staat een indrukwekkende oude landbouwschuur, zeker nog in goede staat! Vroeger dienst gedaan voor de opslag van met name tulpenbollen en aardappelen, nu een giga multifunctionele ruimte met een grote zolder op de eerste verdieping, te bereiken met een vaste trap. Achter de schuur is een tweede garage met overkapping gebouwd, voor als u nog steeds ruimte te kort komt.

Zonnepanelen

In 2022 zijn er op het dak van de schuur 16 x 410 Wp zonnepanelen geplaatst door Zonzo. De panelen zijn in eigendom en er zit nog 8 jaar productieggarantie en 21 jaar lineaire vermogensgarantie op de panelen. Een laadpaal is nog niet aanwezig, maar is natuurlijk zo geplaatst als u een elektrische auto heeft.

Gemeente Stede Broec

Lutjebroek is één van de dorpskernen van Gemeente Stede Broec. Deze gemeente voorziet in alles voor het hele gezin: NS-station Bovenkarspel-Grootebroek, NS-station Bovenkarspel-Flora, winkelcentrum het Streekhof en Theater Het Postkantoor bevinden zich op 10 minuten fietsafstand van de woning. In Lutjebroek zelf is een Dekamarkt voor al uw dagelijkse boodschappen.

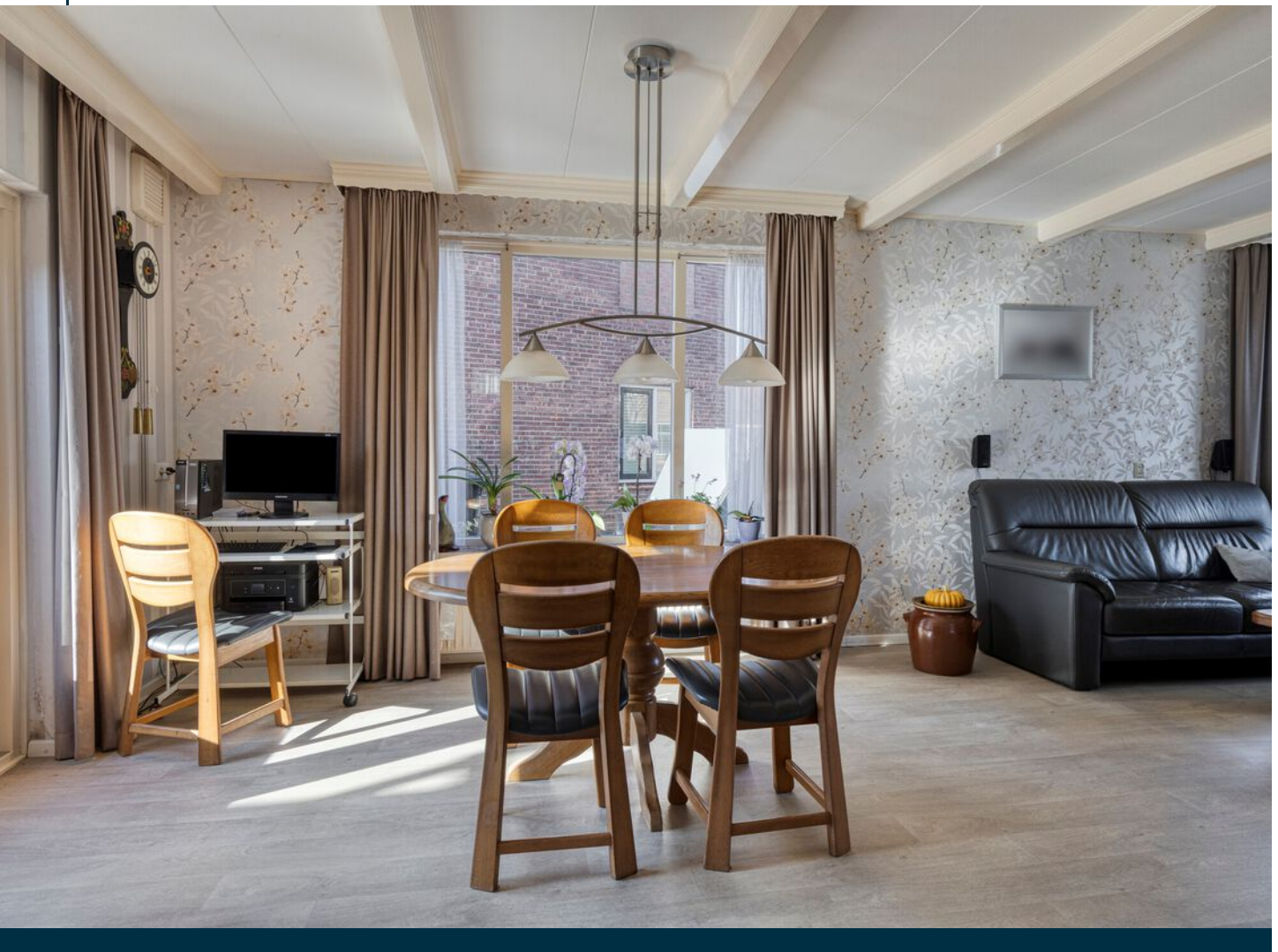
Ook recreatiegebied het Streekbos, basis- en middelbaar onderwijscholen, sport- en fitnessclubs, een overdekt zwembad en zorgvoorzieningen bevinden zich allemaal op 5 tot 10 minuten fietsafstand van de woning. Via de N505/N307 rijdt u binnen 15 minuten op de A7 richting Amsterdam.











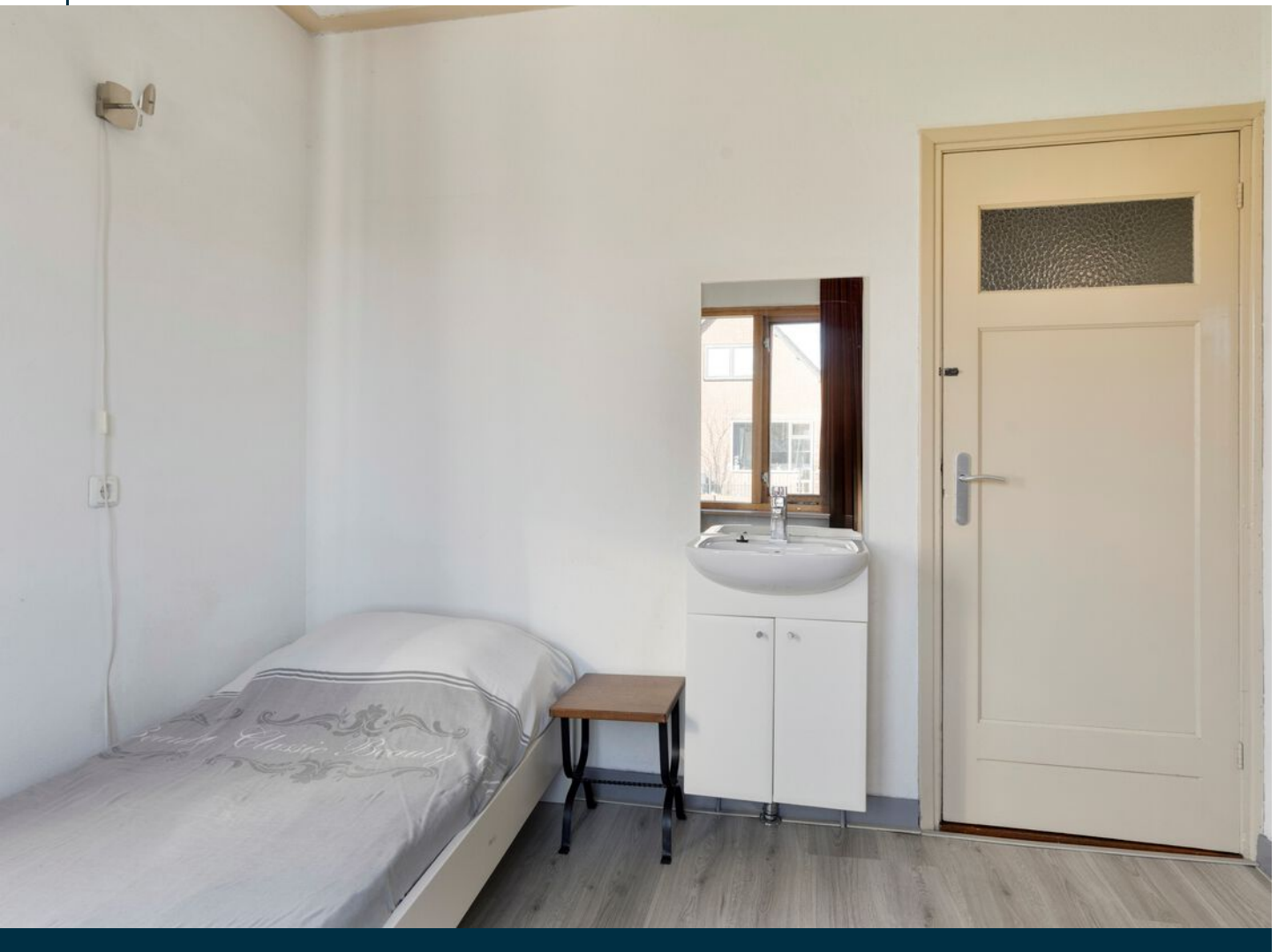




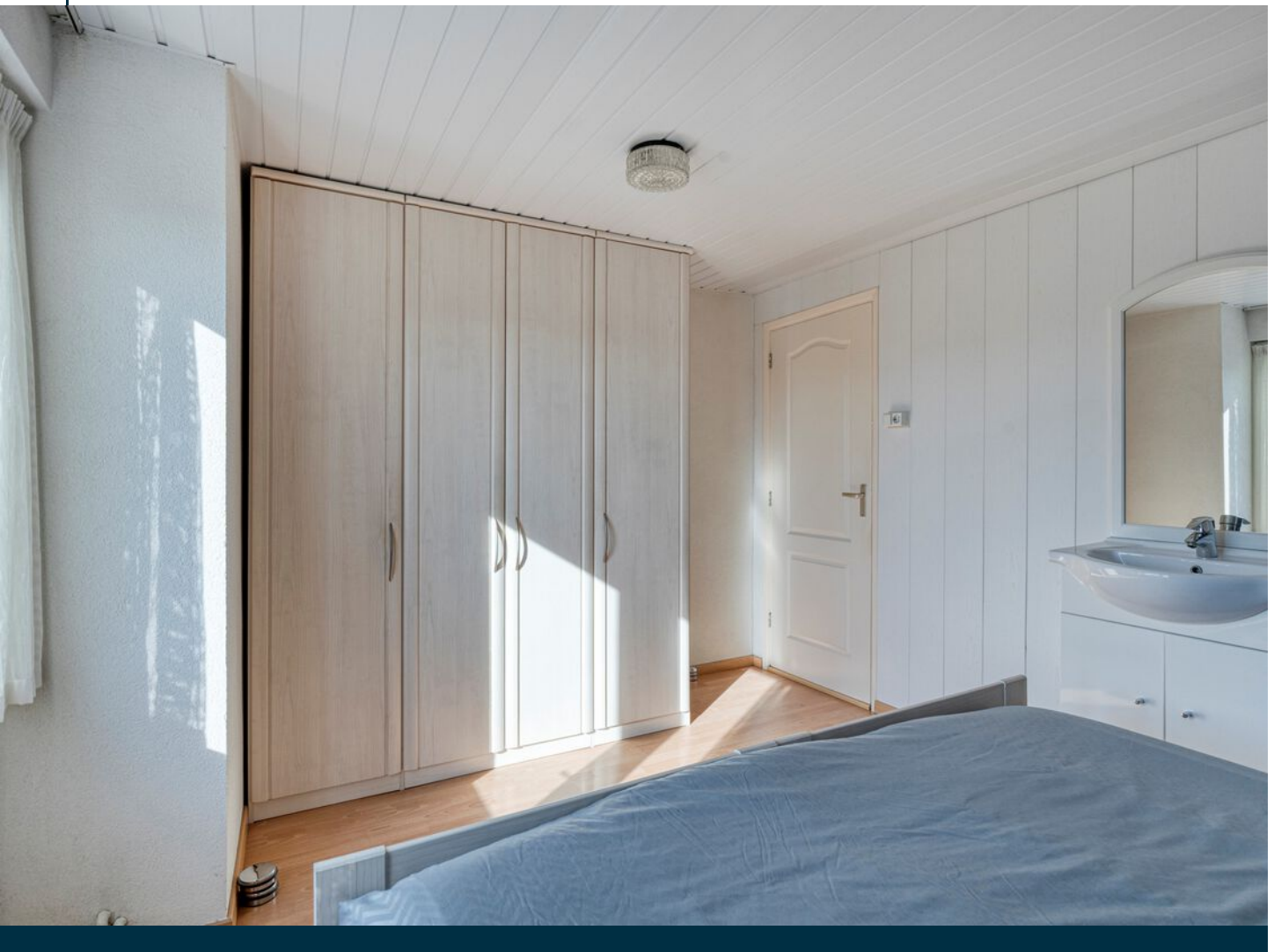








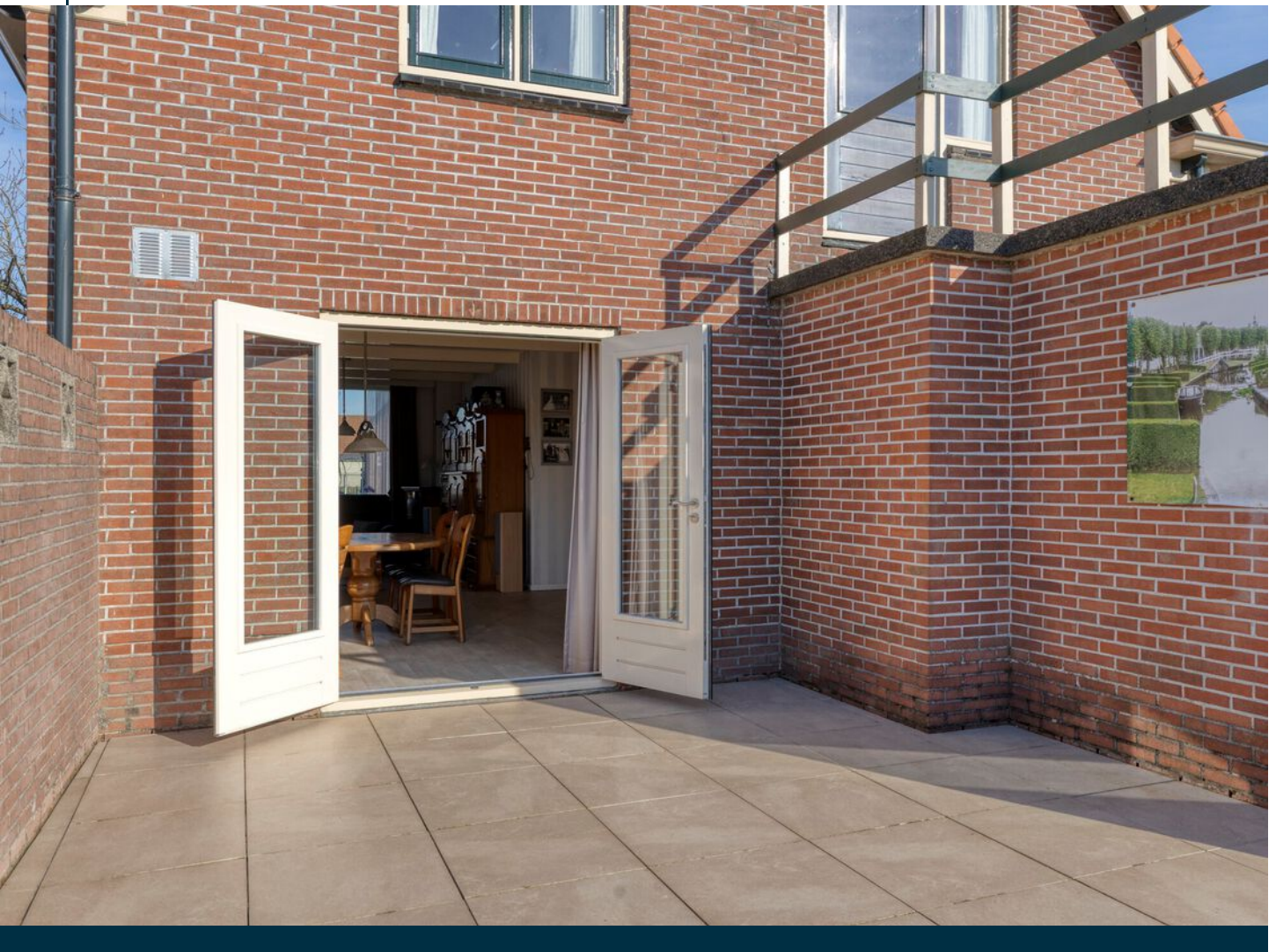
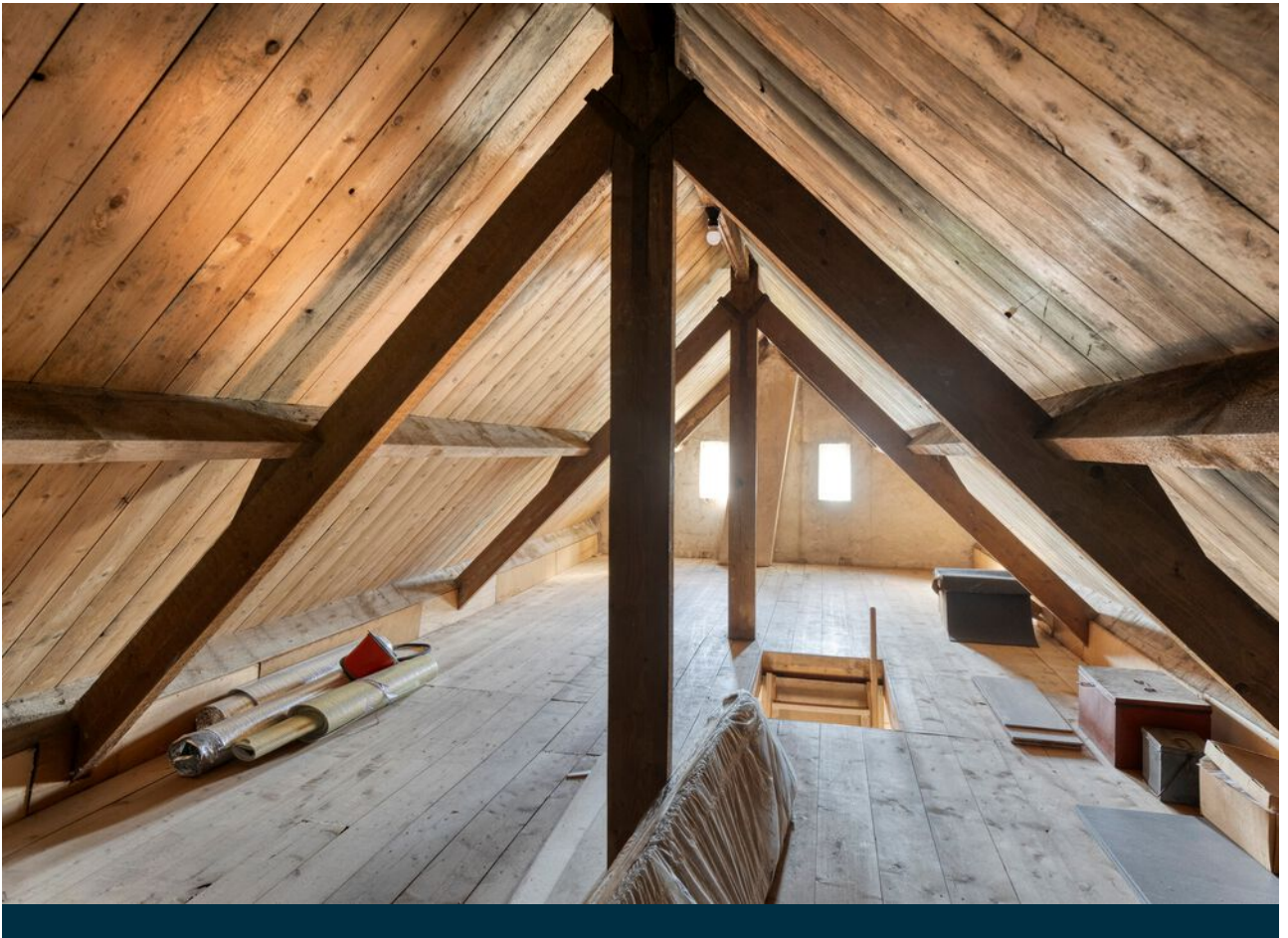








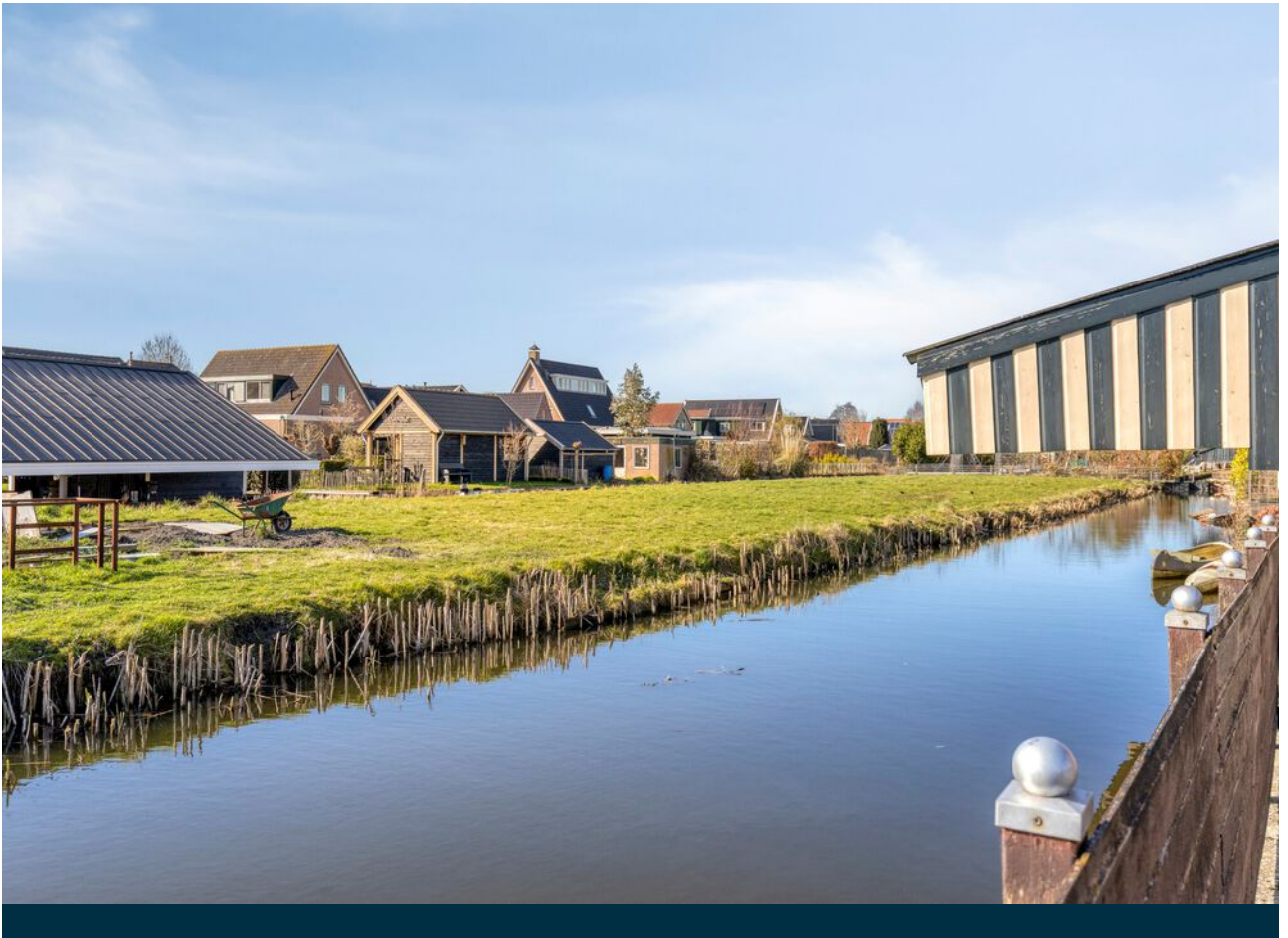


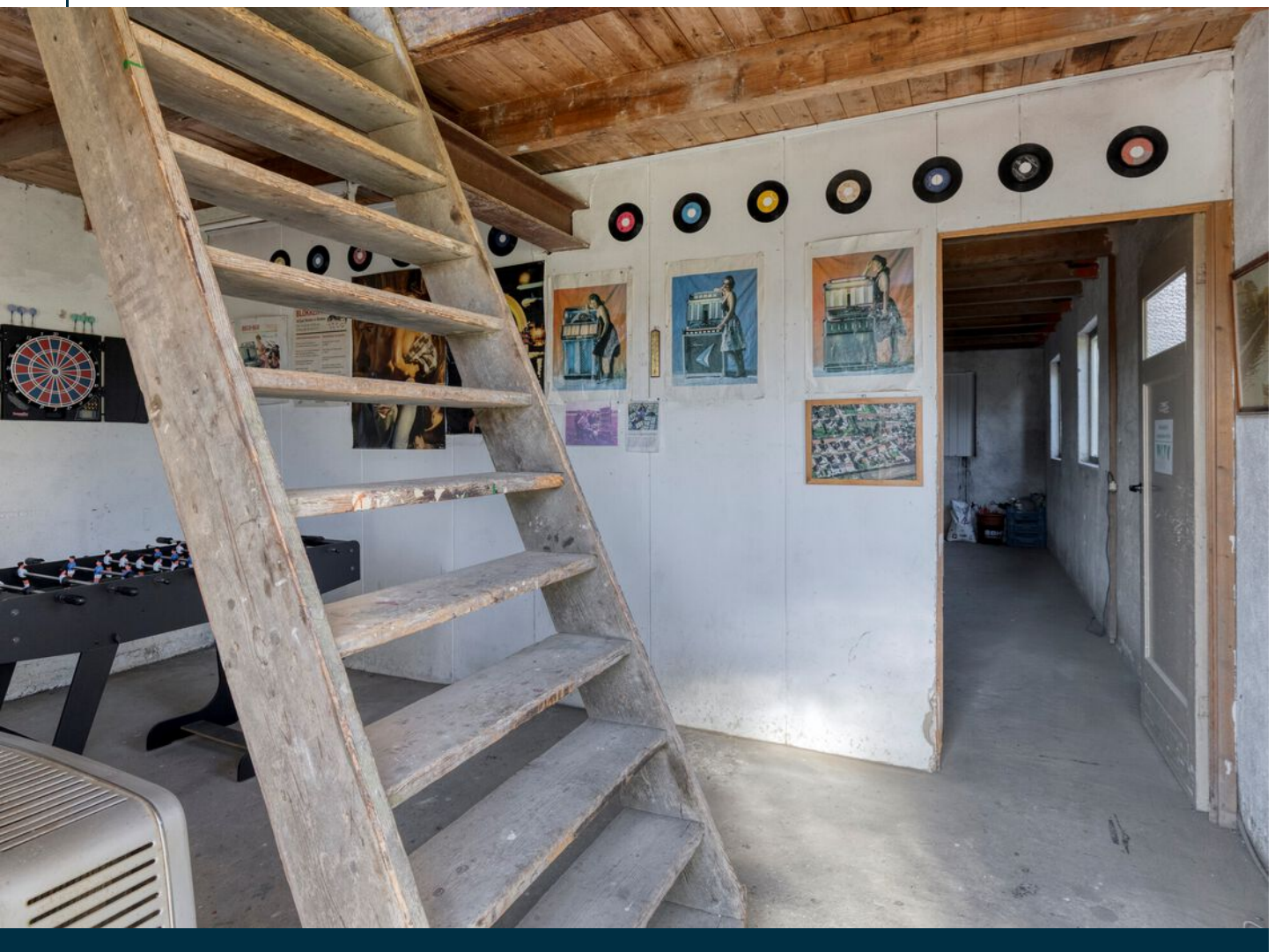
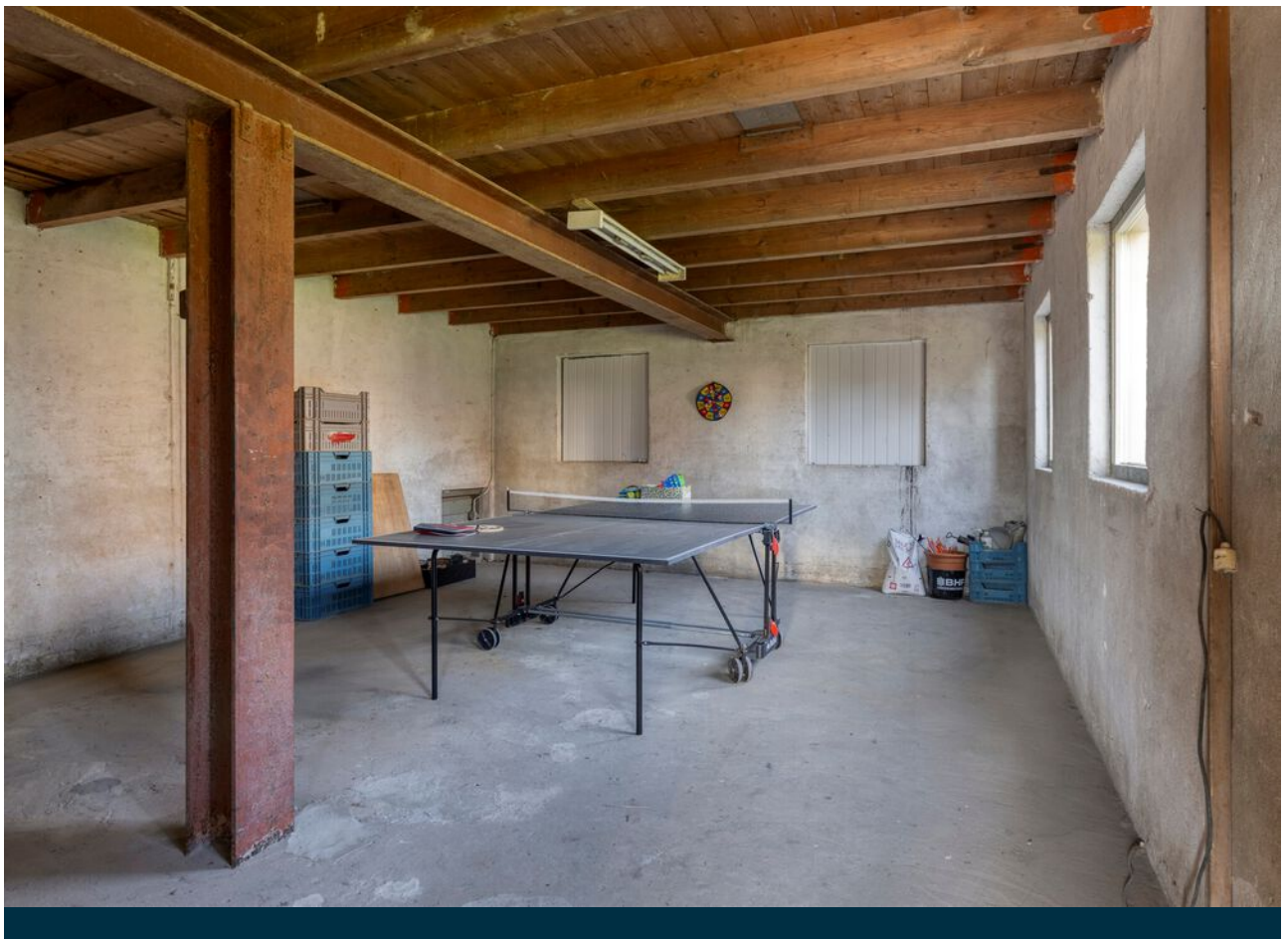


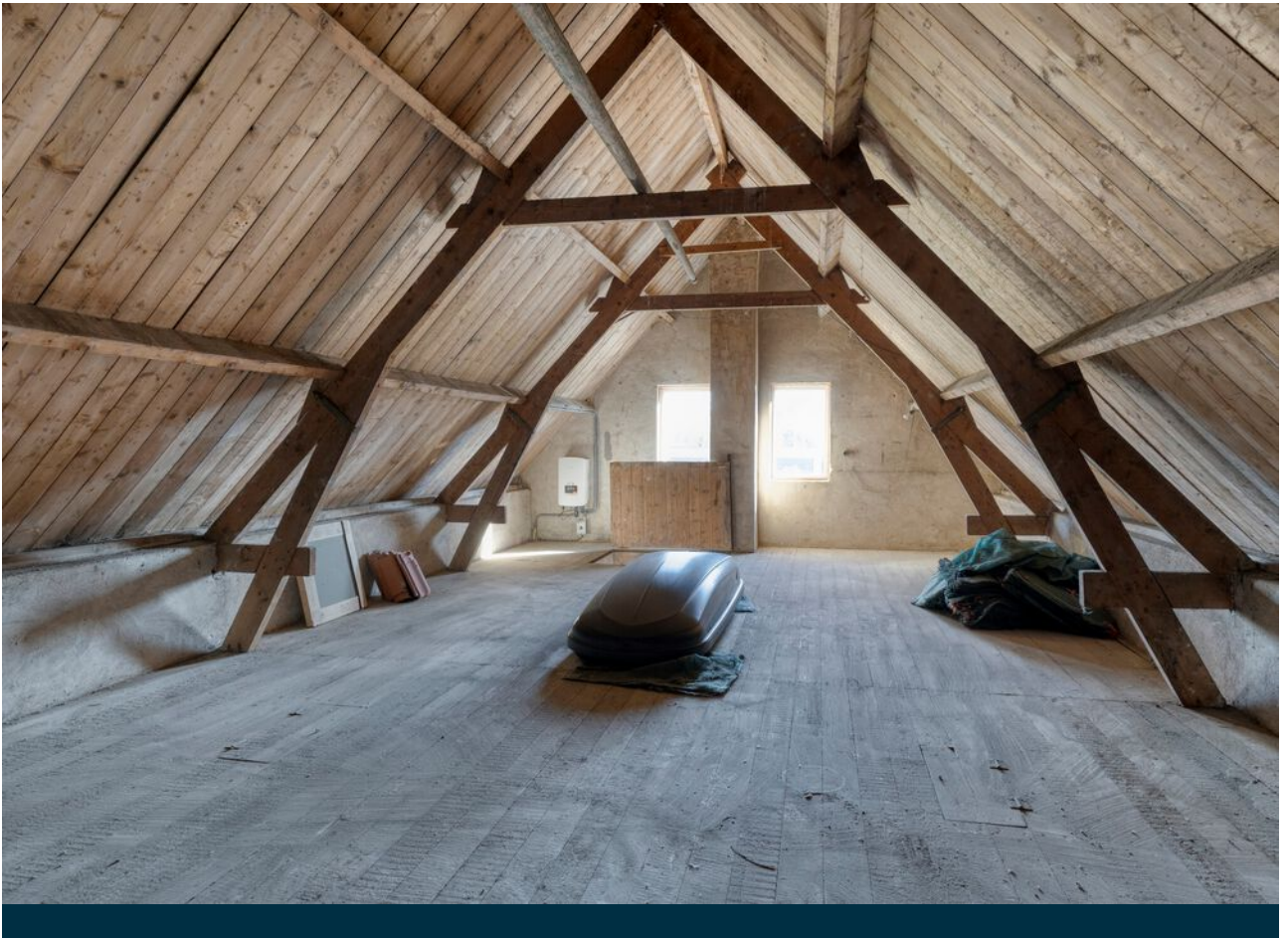


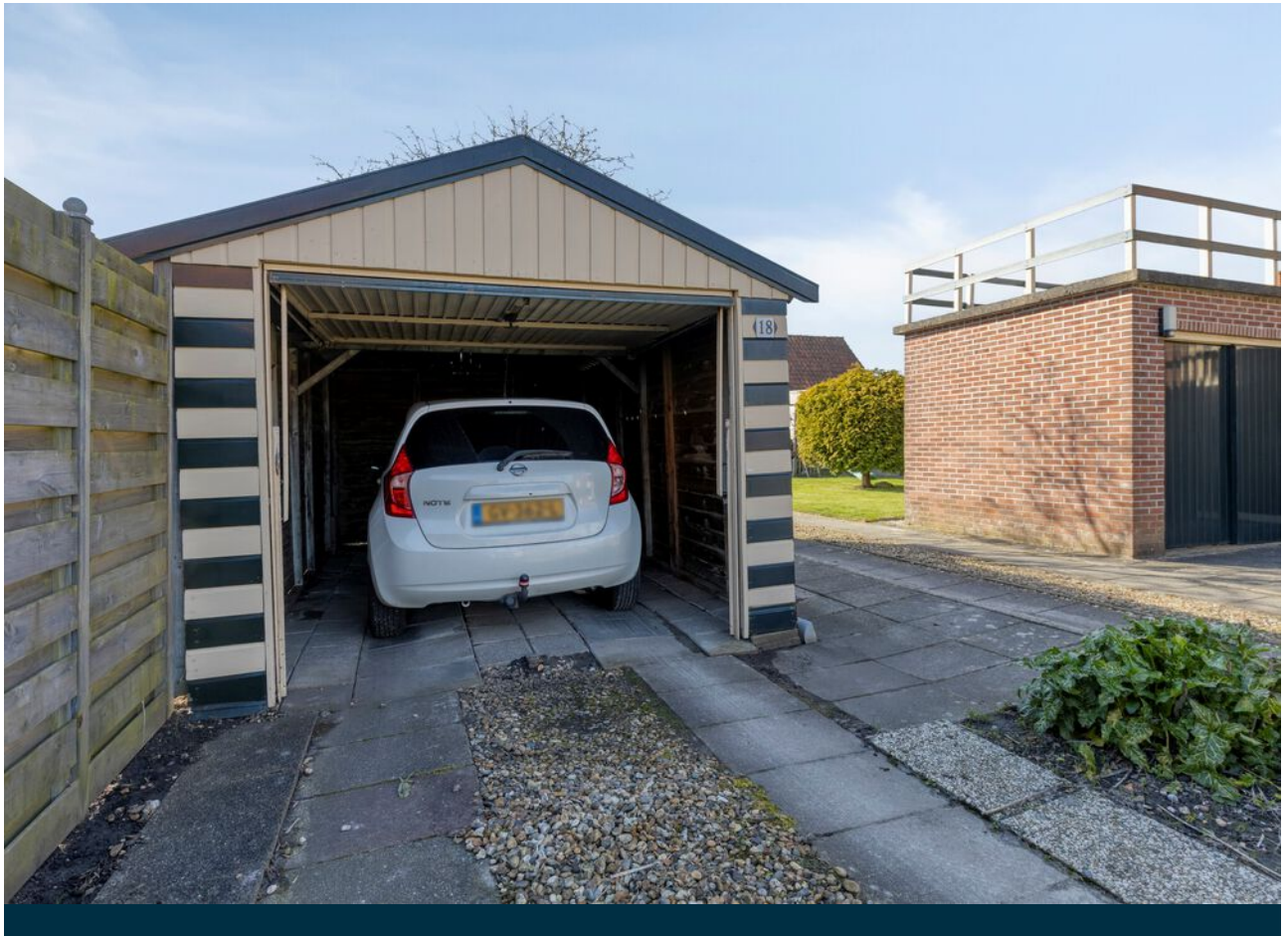














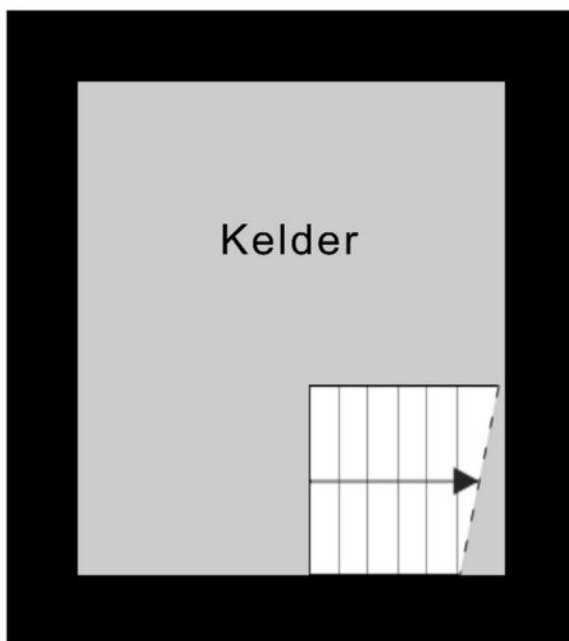
Begane grond





Kelder

1.80 m



2.08 m

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

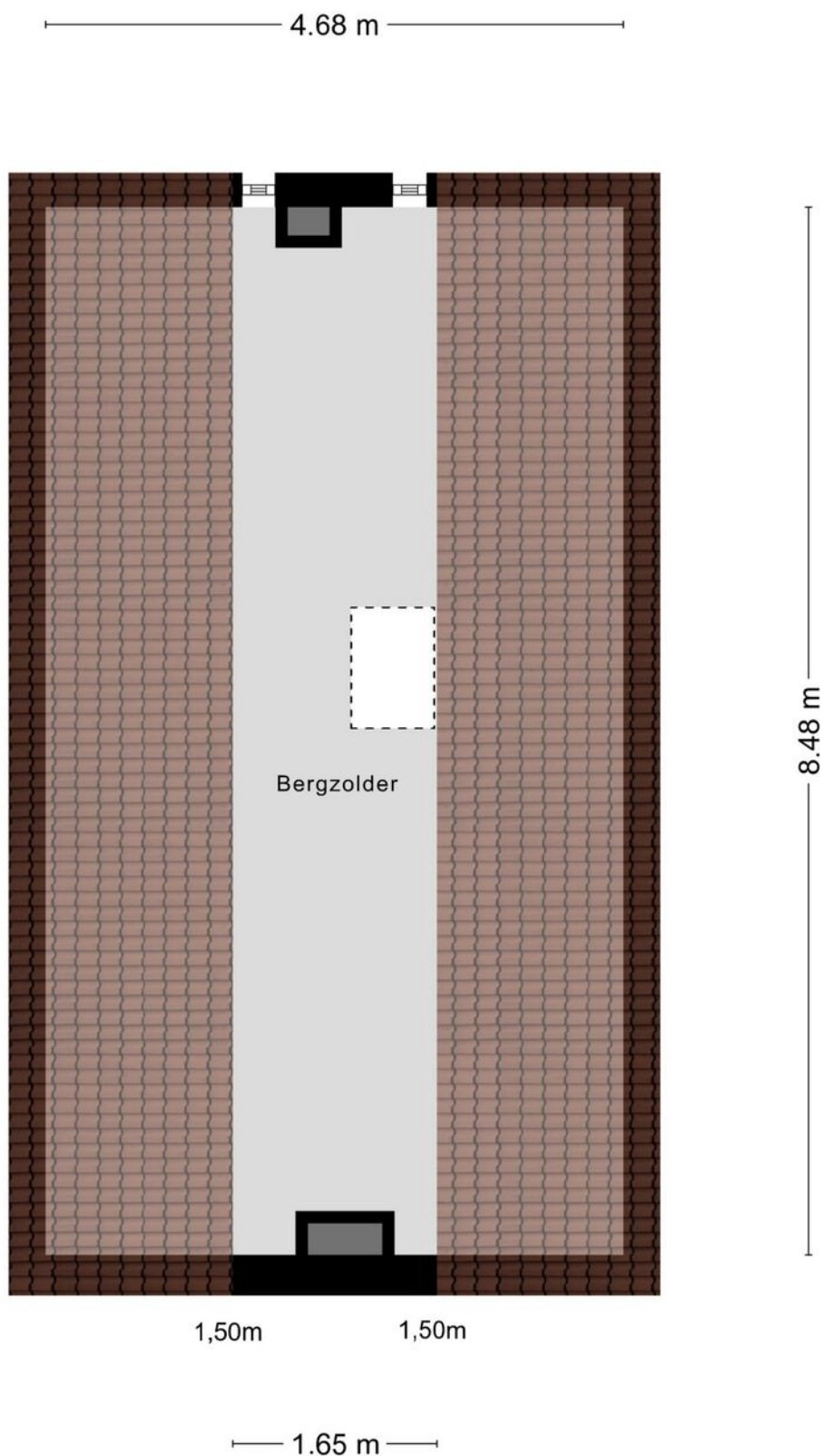


1e verdieping





Bergzolder





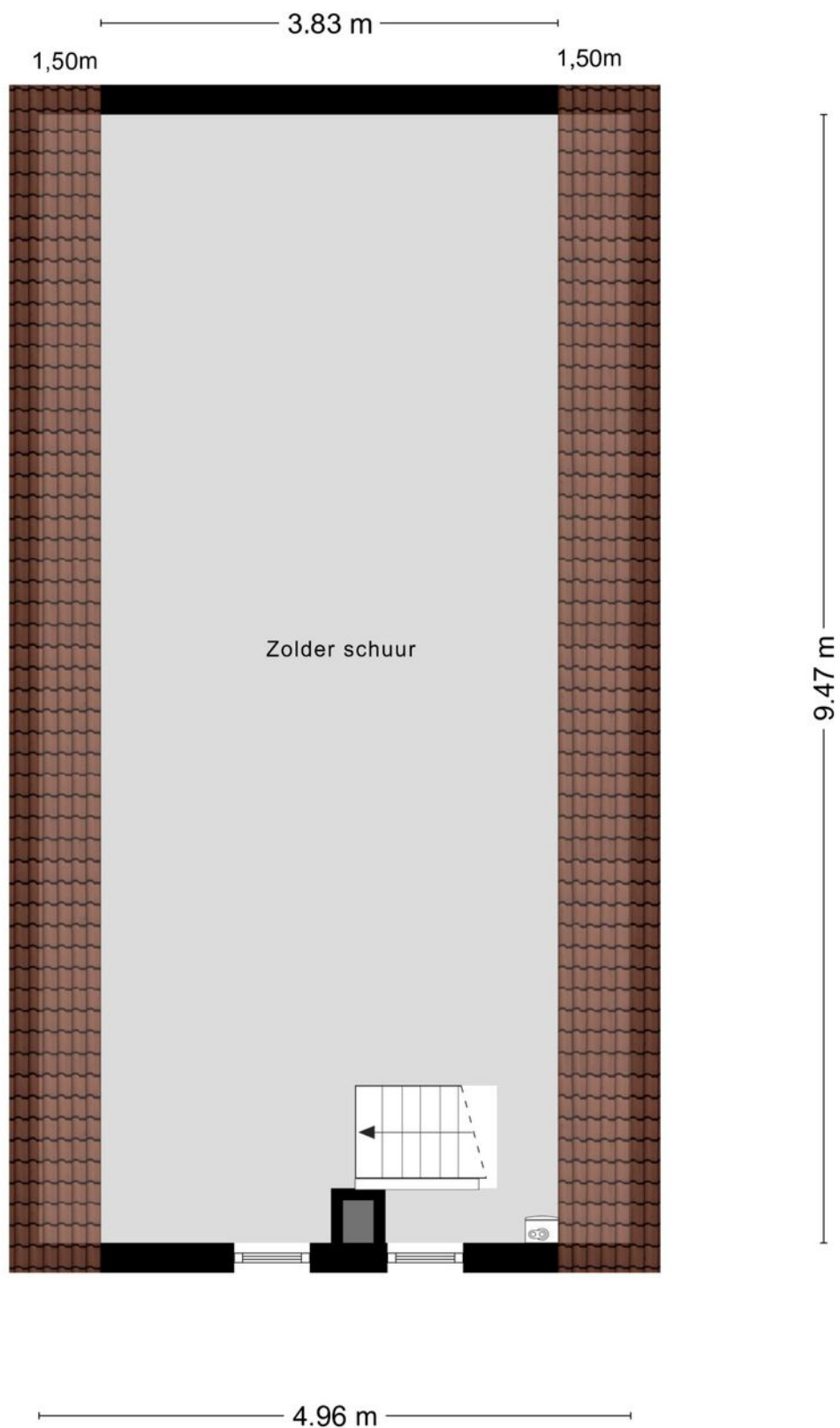
Garage/schuur



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



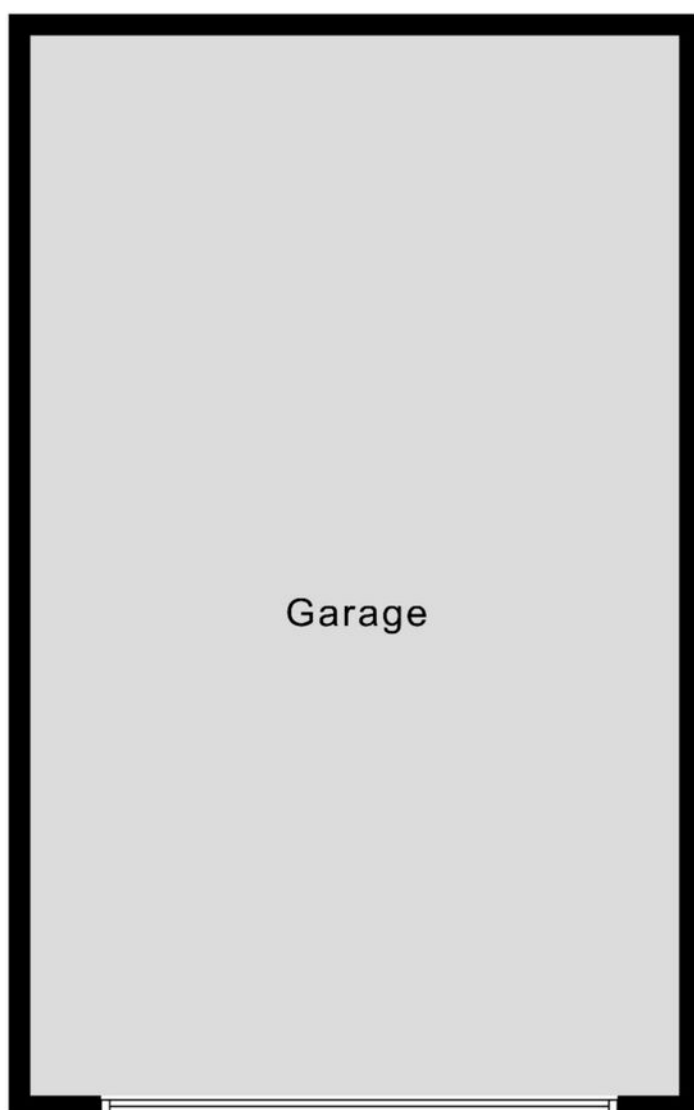
Zolder schuur





Garage

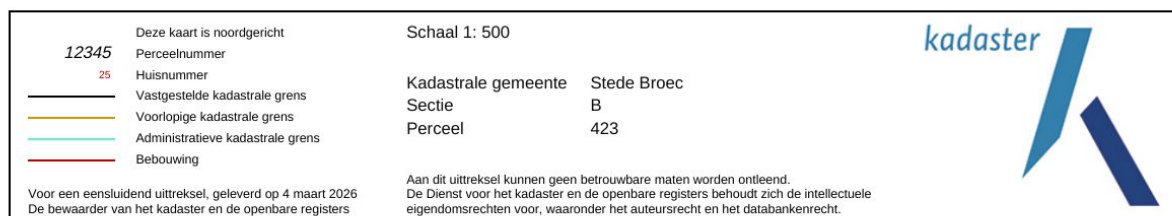
3.01 m



4.93 m



Uw referentie: YvdJ





Kenmerken

Algemene informatie

Type object	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1955
Inhoud	553,75 m ³
Woonoppervlakte	124,30 m ²
Externe bergruimte	127,30 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	23,30 m ²
Overige inpandige ruimte	25 m ²
Perceeloppervlakte	1035 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Stede Broec, sectie B, nummers 423 (930 m ² perceel grond) en 425 (105 m ² water)

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1

Tuin

Type	Zijtuin / Achtertuin
Lengte/Breedte	20 x 9,5 meter / 25 x 18 meter
Oriëntatie	Zuid / West
Heeft een achterom	Ja
Garage	2 stuks; losse garage en landbouwschuur met garage erachter (aan vast)
Berging	(fietsen)berging aan het huis

Energie label informatie

CV ketel	Vaillant Eco Tec Plus 25-30
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Isolatie	Grotendeels dubbelglas, HR glas
Energie label	D, registratienummer 951668055, geldig tot 11 maart 2036
Zonnepanelen	16 x 410 Wp zonnepanelen, Bouwjaar 2022

Over ons

We geven u graag een inkijkje 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 bevoegen 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