

ONDER DE PANNELEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij

Vraagprijs
€ 465.000,- k.k.

1e Rozenstraat 1 B Lutjebroek

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



Beschrijving

Luxe en perfect afgewerkte vrijstaande woning .

In deze moderne, goed onderhouden, vrijstaande en karaktervolle woning komt u echt ... thuis!

De woning is luxe ingericht, er zijn mooie materialen gebruikt en is perfect afgewerkt. Zo zijn alle wanden en plafonds voorzien van stucwerk, ligt er een mooie Multi-garantvloer met vloerverwarming en is er een luxe keuken geplaatst in boerenlandstijl.

Alle ruimtes in het huis zijn optimaal benut door het plaatsen van inbouwkasten in landelijke stijl.

De knusse, onderhoudsarme tuin ligt nagenoeg op het zuiden en uw auto kunt u parkeren op uw eigen perceel.

De woning in vogelvlucht

Living met open keuken en openslaande deuren naar de tuin op het zuiden.

Ruime entree met toiletruimte en trap naar boven.

Grote bijkeuken/berging met veel mooie inbandige kasten.

Boven twee royale slaapkamers en een luxe badkamer. En een bergzolder met vlizotrap.

Wees welkom!

Via uw eigen oprijpad met ruimte voor twee auto's bereikt u de zij-entree. Bij binnenkomst valt meteen de luxe uitstraling op. Plafonds met sierlijsten, vloer met hoge plint-afwerking en luxe binnendeuren met facetglas. Hier is de toegang tot de toiletruimte die tot halverwege is betegeld met een luxe witte wandtegel. Op de vloer een antracietgrijze tegel. Ingericht met een wandcloset en grappig rond rvs-fonteintje. Verder de deur naar de meterkast (3 fasen x 25 A en glasvezelkabel) en woonkamer, als ook de trapopgang naar de eerste verdieping.

Living

Supergezellige zithoek aan de voorzijde met uitzicht op de ruime straat. Tijdloze Multi-garant houten vloer met vloerverwarming en sjeke hoge plinten. De Meranti hardhouten kozijnen aan de voorzijde en zijkant tot op de vloer (HR++ glas) zijn alle voorzien van roedes, hetgeen erg mooi past bij de sfeer van het huis. Strak gestucte wanden en plafonds en brede vensterbanken maken het geheel af.

Luxe landelijke keuken

Halverwege de living heeft u royaal de ruimte om uw eethoek te plaatsen! De rechte keuken-opstelling is ingericht met een Belgisch hardstenen werkblad en gootsteen. U kookt op een vierpits gaskookplaat met wokbrander, onder een schouw met afzuiging. De (brug)kraan is in 2025 vernieuwd. De keuken is verder voorzien van een vaatwasser (2022), koelkast (2018) en een combimagnetron met grill- en crisp-functie.

De openslaande deuren geven u toegang tot de knusse tuin.

Tussenhal/bijkeuken/berging/ technische ruimte

Geweldige inpandige multifunctionele ruimte die ook vanaf buiten te bereiken is. Zeer nette ruimte voor uw garderobe en schoenen. Over de volledige lengte zijn er inpandige kasten gemaakt, die onder andere bestemd zijn voor uw wasmachine en droger. Ook de CV-opstelling is er netjes weggewerkt. Daarnaast blijft er veel ruimte over voor uw spullen!

Boven

Ook deze verdieping blinkt weer uit vanwege de luxe uitstraling. Eenheid in kleur en materiaal. Dezelfde mooie binnendeuren met facetglas. Multi-garantvloer met hoge plinten en gestucte wanden en plafonds. Ook op deze verdieping hardhouten Meranti raamkozijnen met roedes. U treft er een overloop, badkamer en twee flink bemeten slaapkamers. Aan de voorzijde de master bedroom met inbouwkasten en boerentimmerwerk op de schuine wanden. Aan de achterzijde de tweede slaapkamer met een Velux dakraam met verduisterend rolgordijn.

Badkamer met dakkapel

Luxe fijn ingerichte badkamer met inloopdouche met thermostatische regendouche (2024), wastafelmeubel met dubbele inbouwkraan en Belgisch hardstenen wasbak en vloer met een comfortabele vloerverwarming! Het toilet hangt op een discrete plaats in de ruimte. Op de wanden

dezelfde witte hoogglans tegels als in de toiletruimte beneden. Praktisch raam waardoor u naast mechanisch ventileren ook natuurlijk kunt ventileren. Met de houten shutters kunt u het daglicht zo instellen als u zelf wilt.

Bergzolder

Op de overloop heeft u middels een vlizotrap toegang tot de geïsoleerde bergzolder.

Het buitenleven

De knusse, onderhoudsarme zijtuin ligt nagenoeg op het zuiden en is zeer privacyvol. Aan twee zijden van de woning zijn authentieke straatklinkers gelegd en aan de voorzijde grove kiezels. Zinken regenpijpen en prachtige antracietgrijze markiezen (2023) aan de voorzijde van de woning (begane grond en boven) sieren de gevels. En let u ook even op de houten nokversiering!

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. In Lutjebroek zelf is een Dekamarkt voor al uw dagelijkse boodschappen. Ook recreatiegebied het Streekbos, basis- en middelbaar onderwijs scholen, sport- en fitnessclubs, een overdekt zwembad en zorgvoorzieningen bevinden zich allemaal op 5 tot 10 minuten fietsafstand van de woning. Binnen 15 minuten rijdt u op de A7 richting Amsterdam.



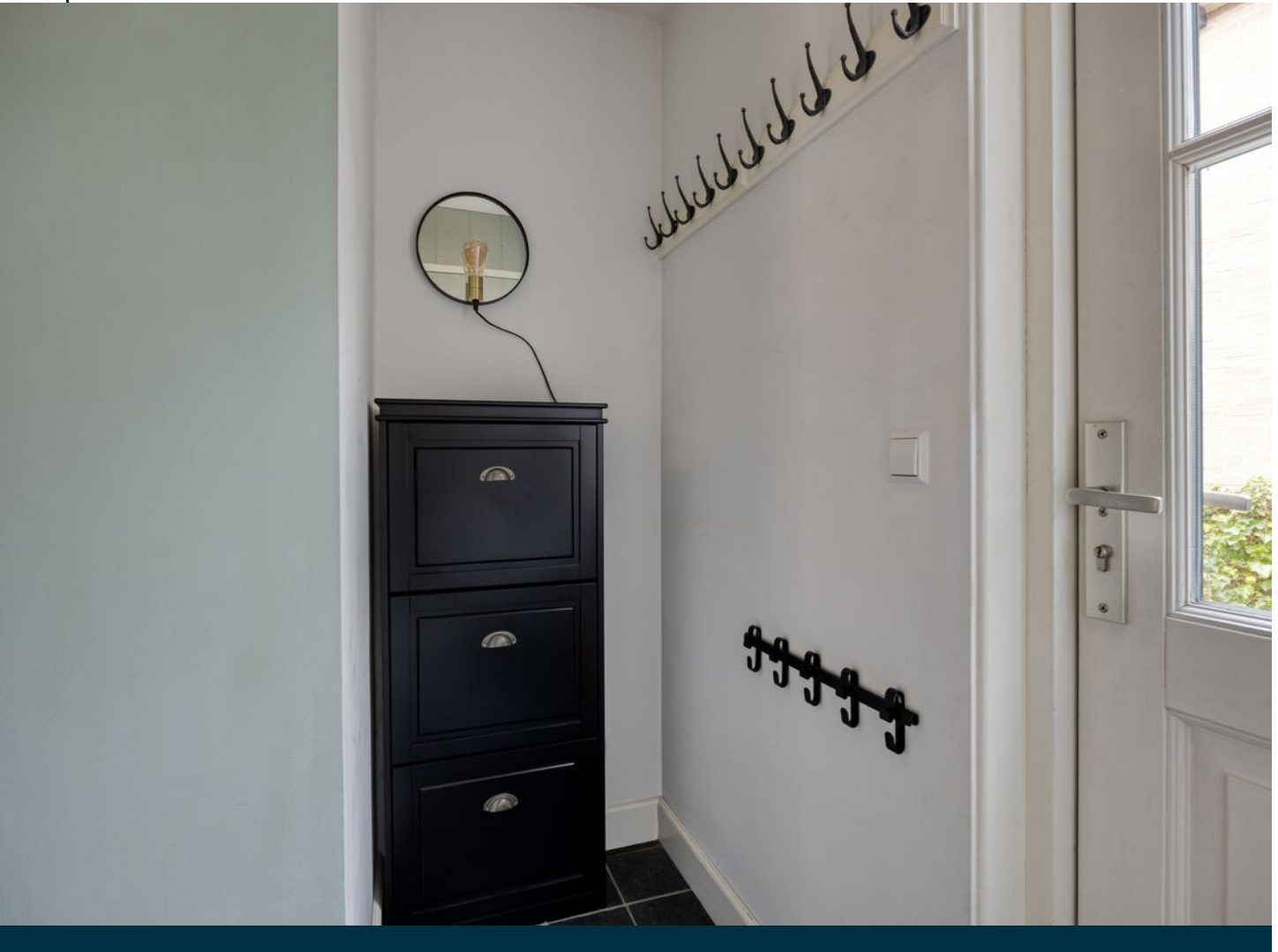




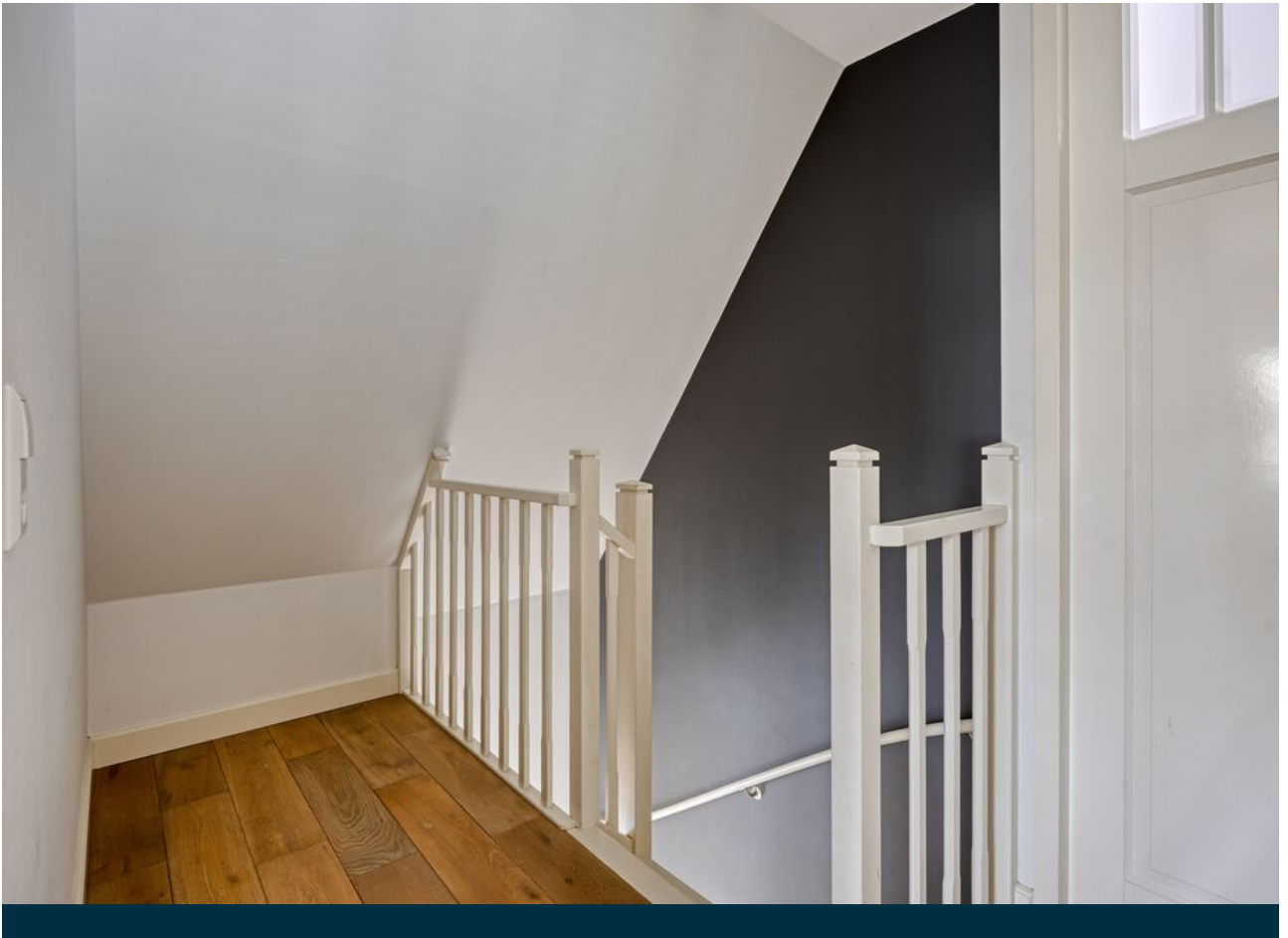






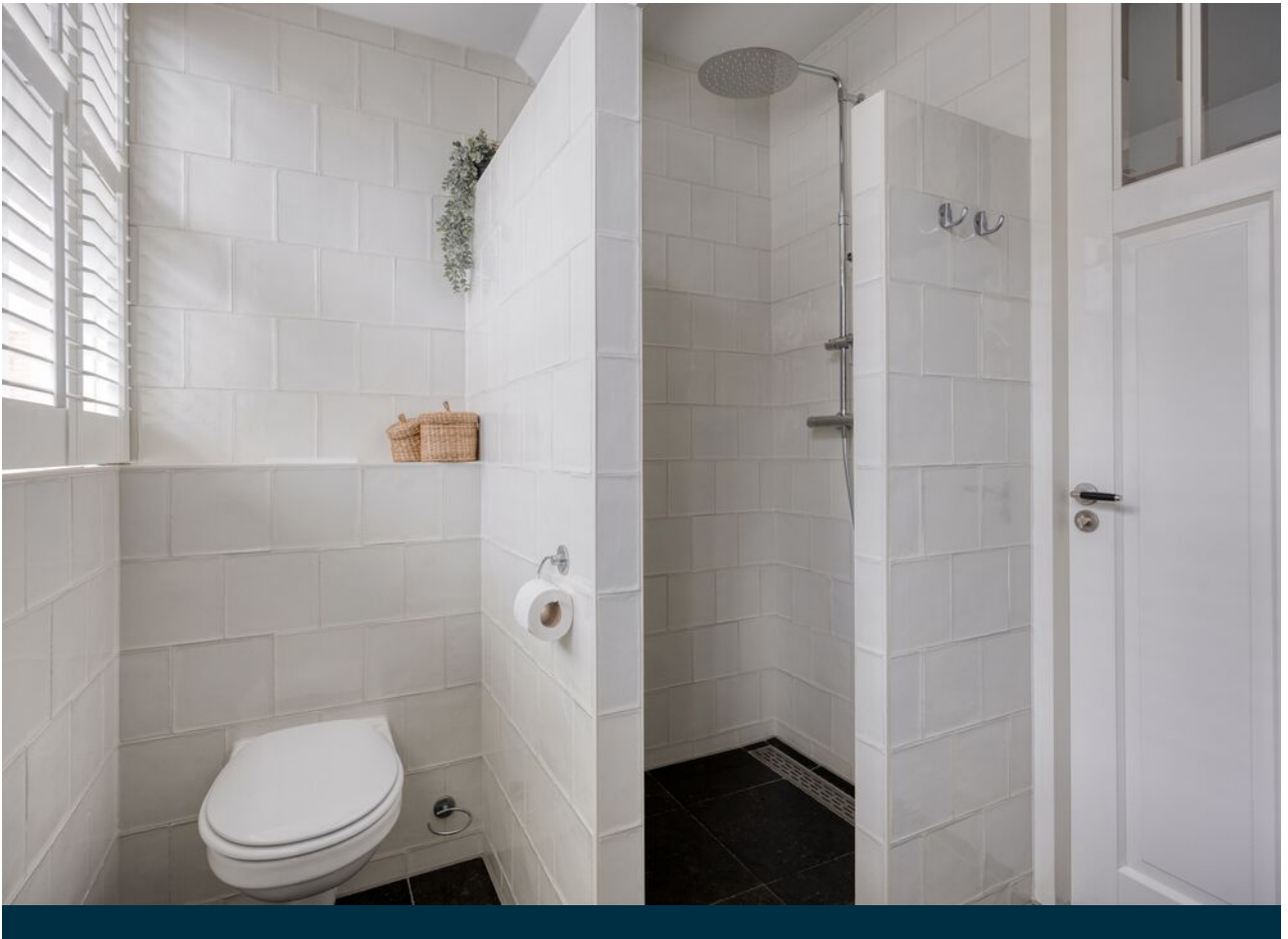




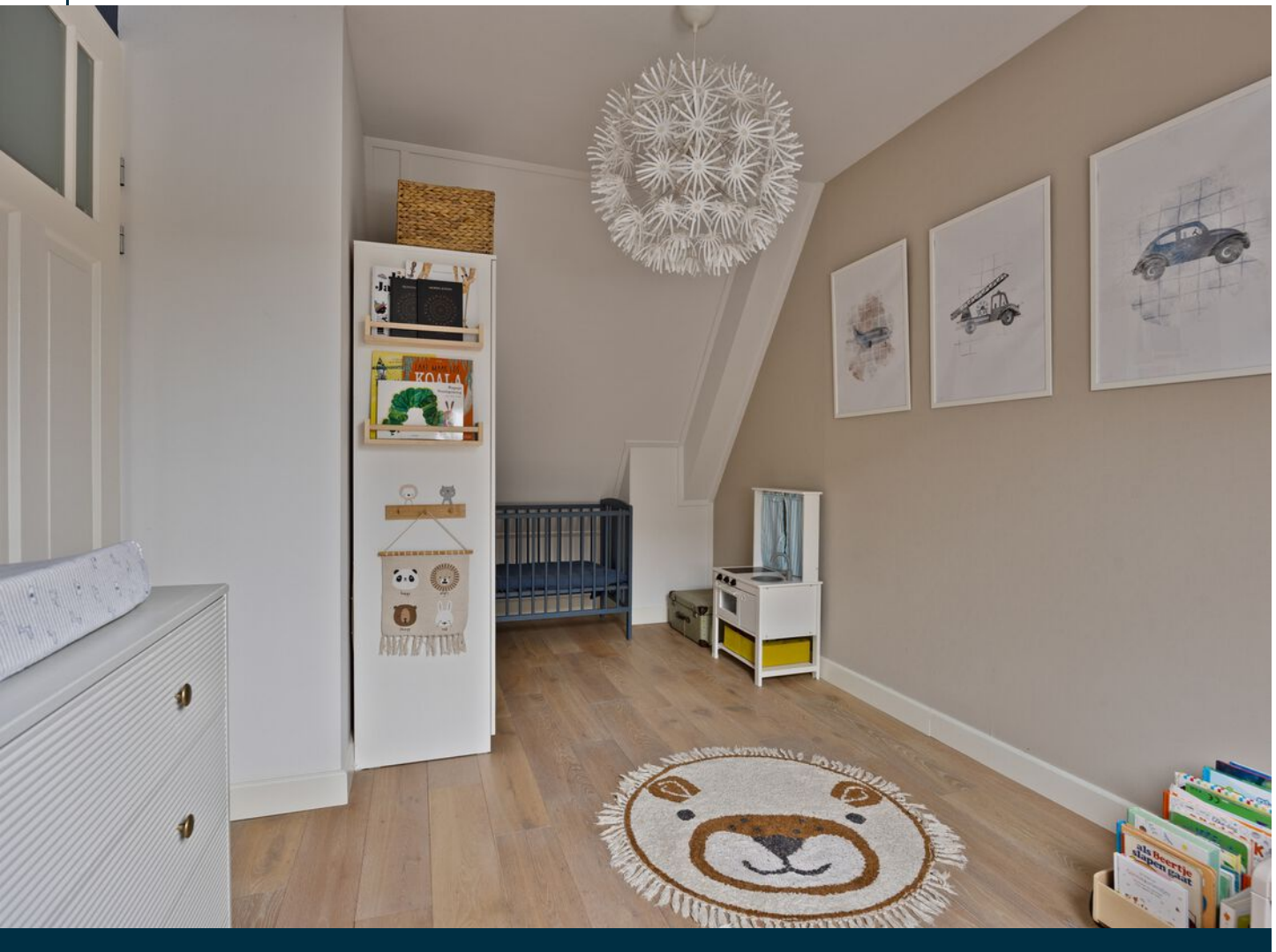
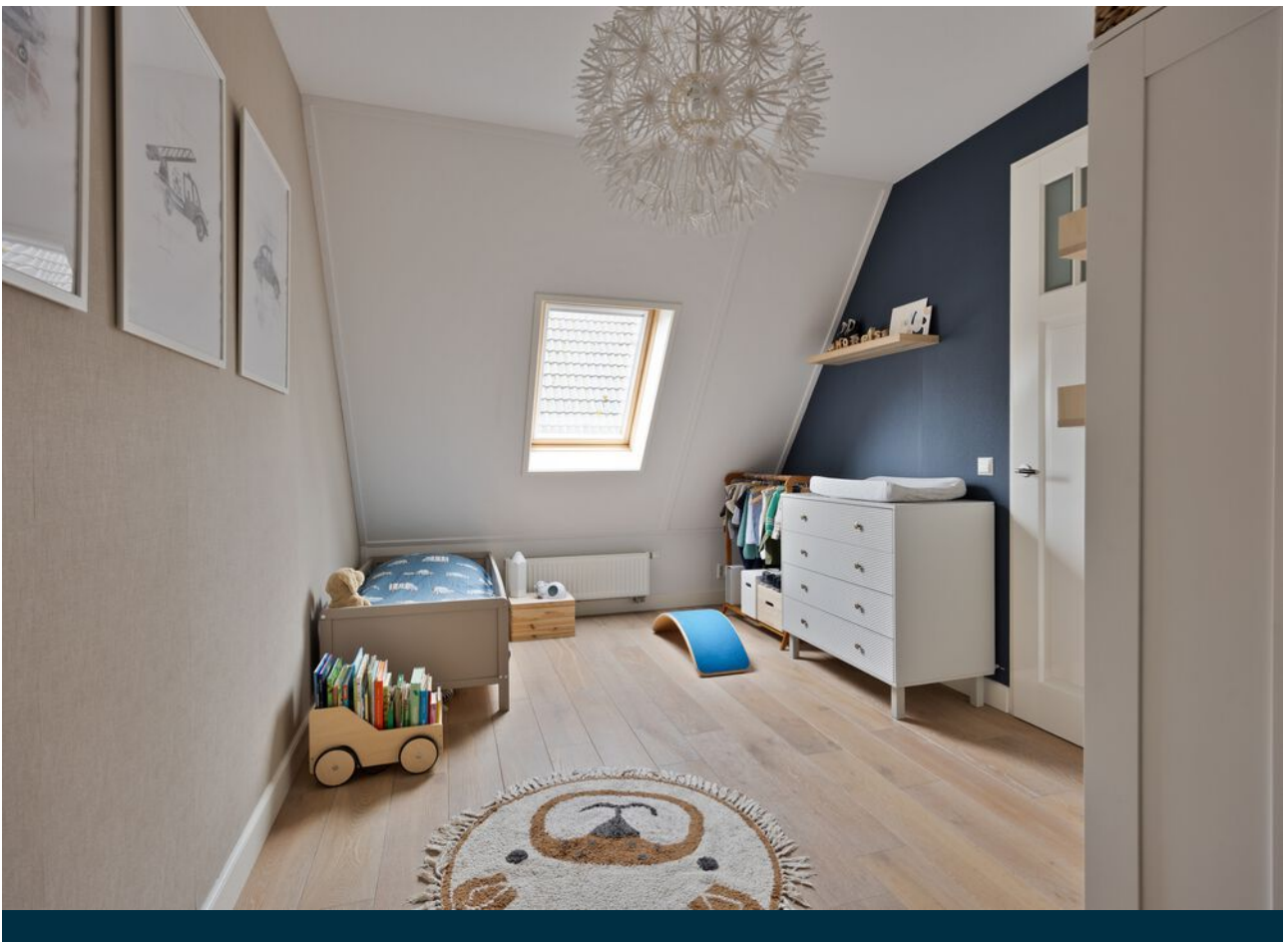


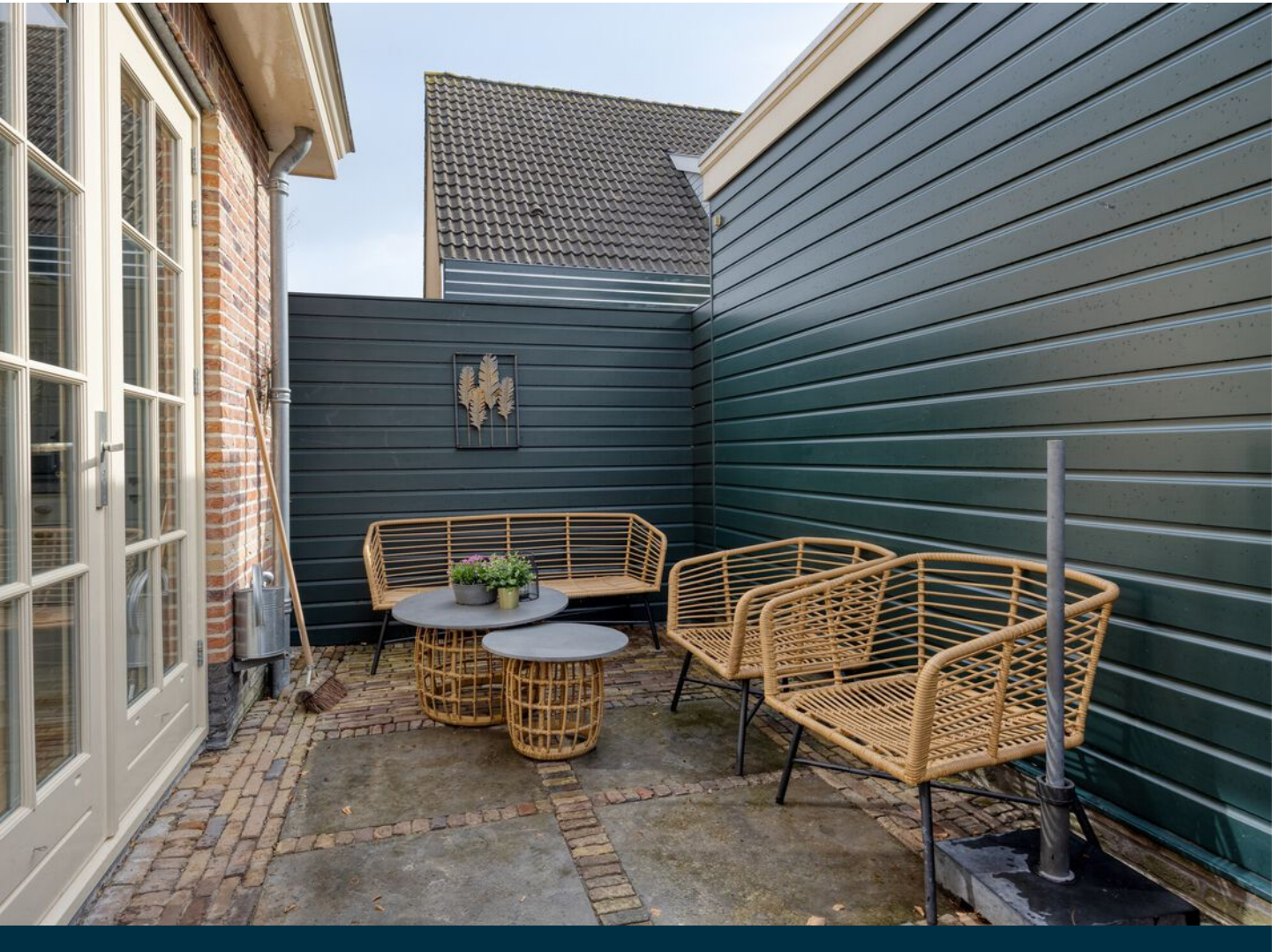












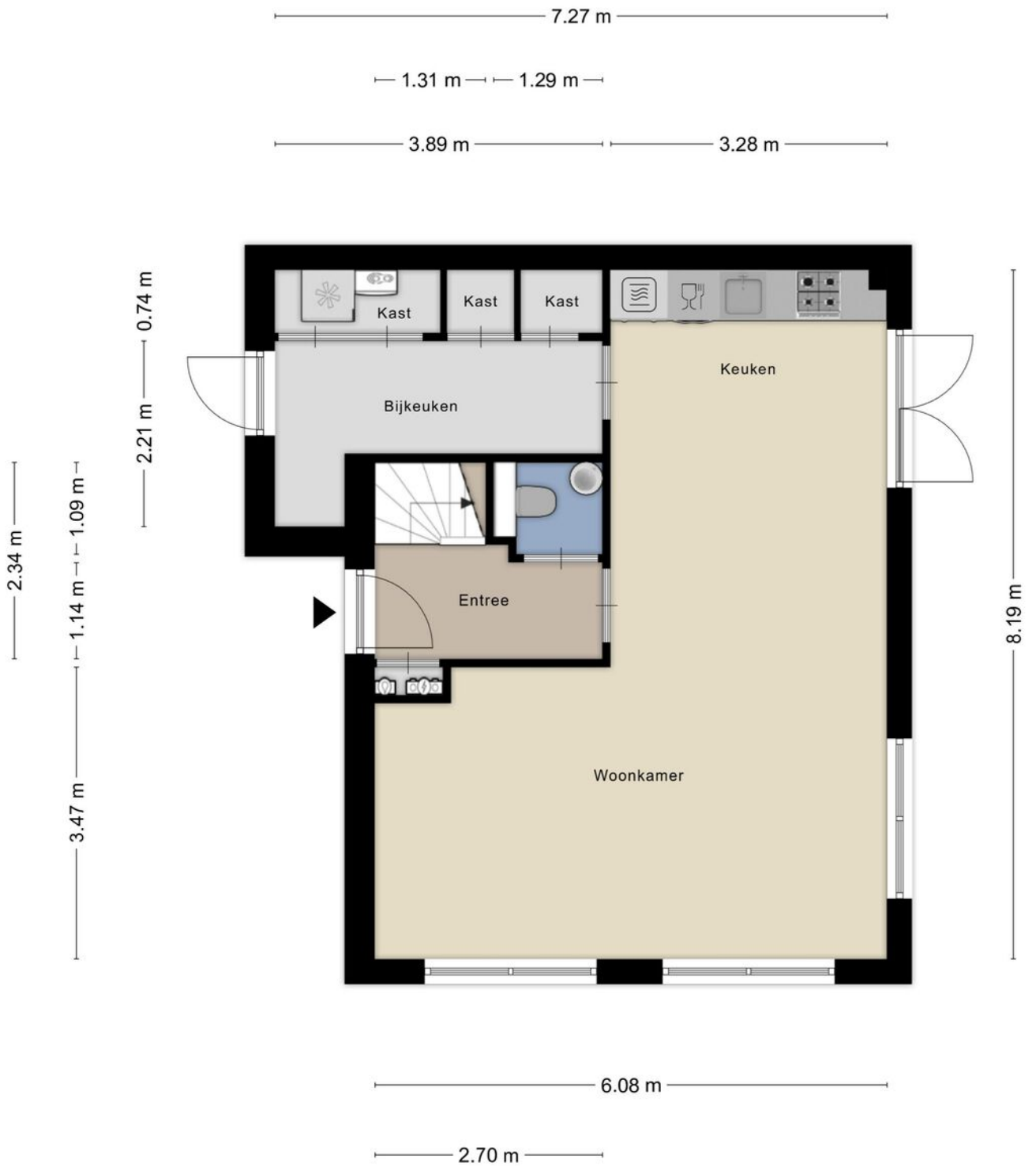








Begane grond





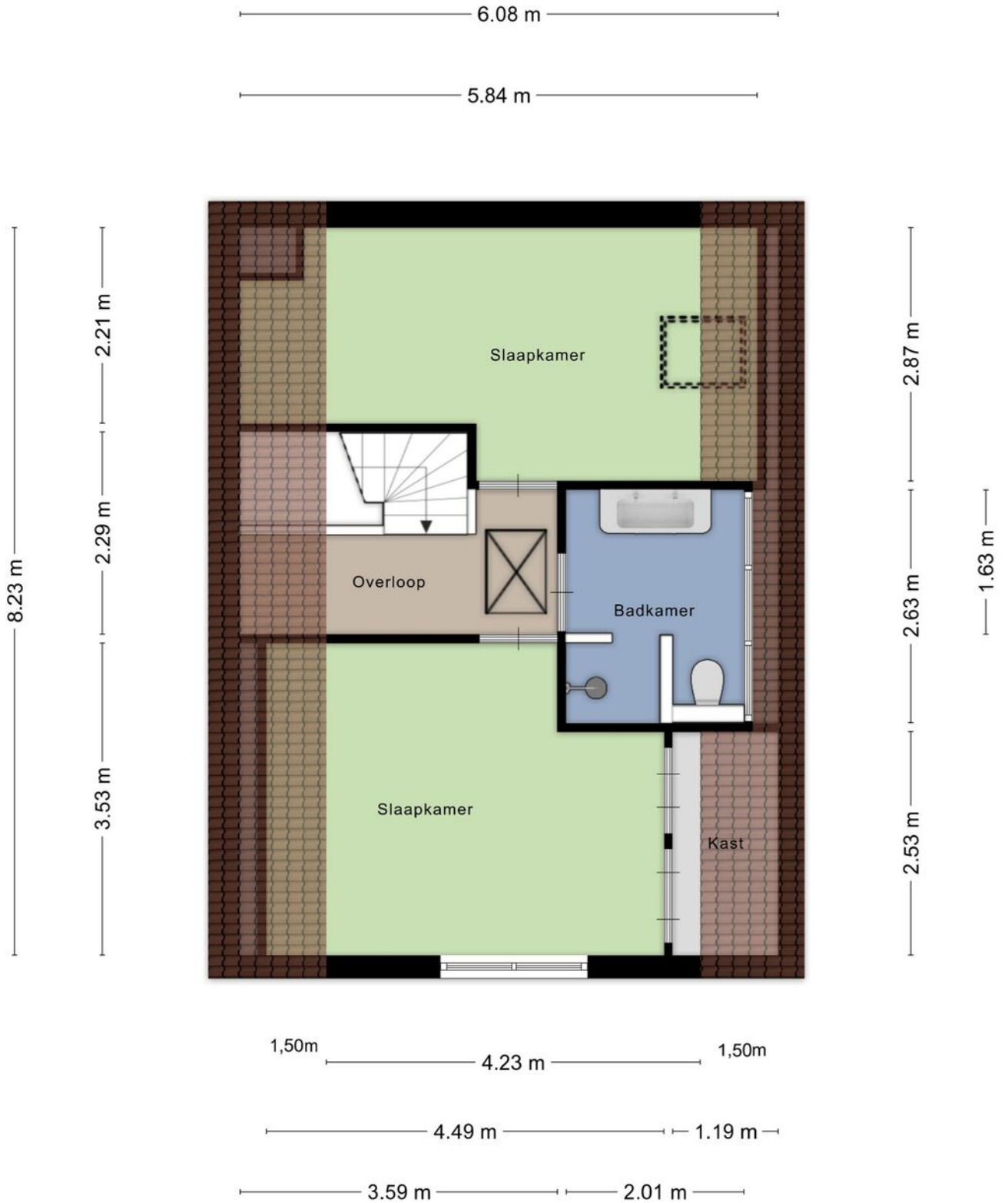
Begane grond met tuin

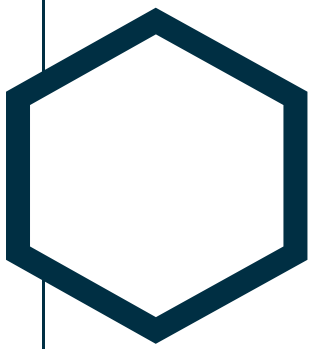


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

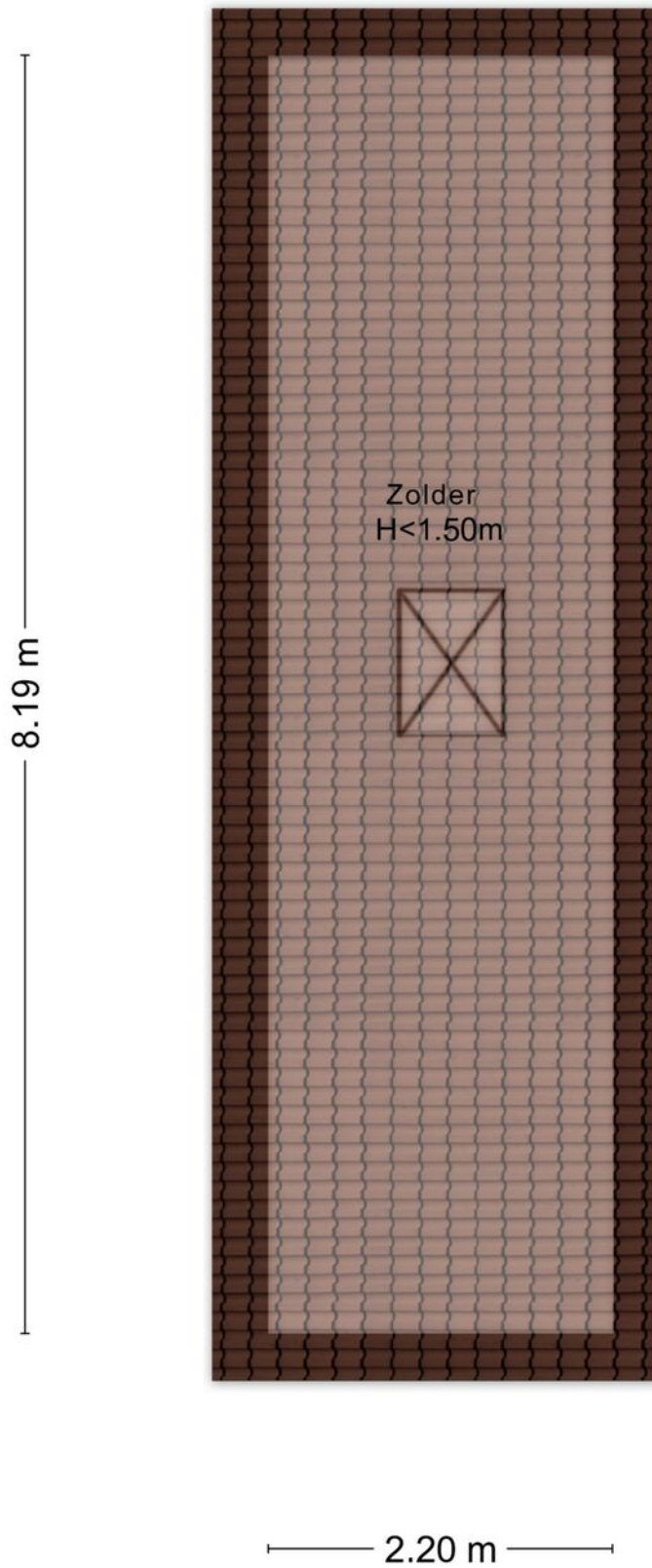


1e verdieping



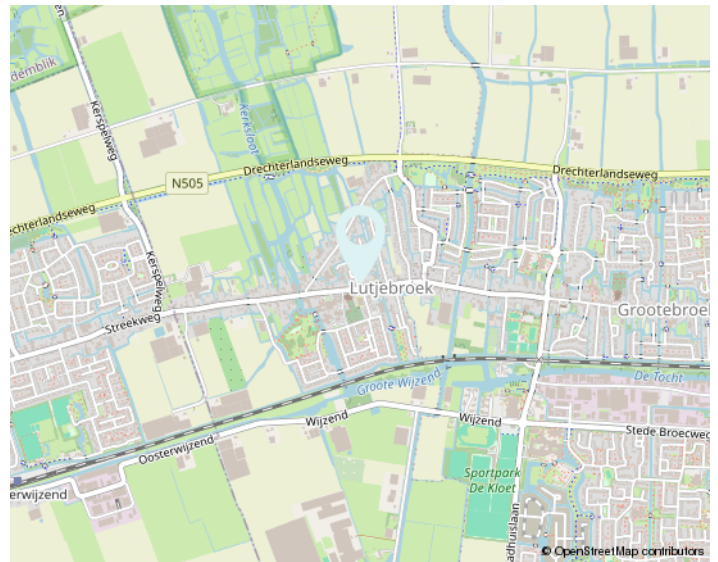
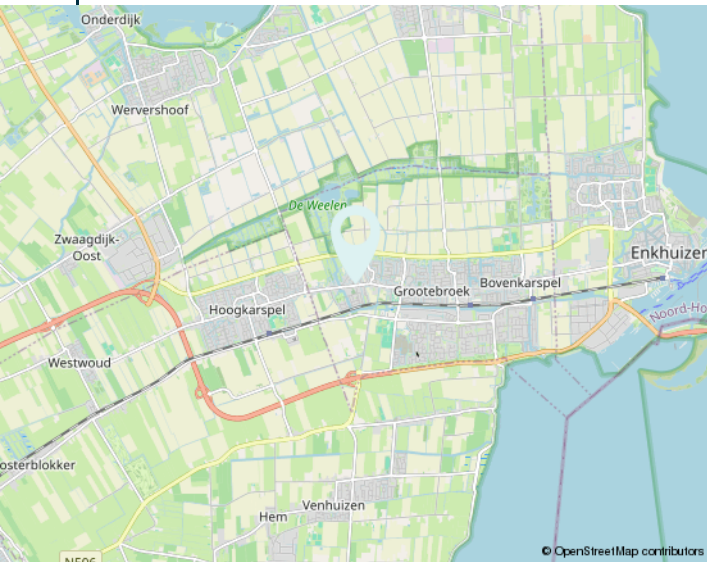


2e verdieping



Locatie

op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: YvanderJagtMakelaars



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stede Broec	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3472	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 februari 2026
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	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2007
Inhoud	331,96 m ³
Woonoppervlakte	89,50 m ²
Perceeloppervlakte	150 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Stede Broec, sectie B, nummer 3472
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Zijtuin
Lengte/Breedte	10 x 2,5 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Nee
Heeft schuur/berging	Nee
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Tzerra M 39c Plus CCS / CW5
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	A, geldig tot 31 december 2030, registratienummer 478933575

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 dichterbij 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