

ONDER DE PANNELEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij

Vraagprijs
€ 335.000,- k.k.

Driebanen 23 Enkhuizen

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



Beschrijving

Charmante, moderne, geïsoleerde, instapklare stadswoning!

Unieke kans in hartje binnenstad Enkhuizen!

Deze charmante en recent volledig gemoderniseerde twee onder een kap woning met vrij uitzicht op de stadsgracht en zonnige stadstuin op het zuiden zal niet lang hoeven wachten op een nieuwe eigenaar. Karaktervol, modern, volledig geïsoleerd en instapklaar zijn hier de kernwoorden.

Zo zijn in 2020 de gevels van binnenuit geïsoleerd, is er een geïsoleerde schuimbetonvloer met vloerverwarming gerealiseerd, een aantal raamkozijnen voorzien van nieuwe hardstenen dorpels en is alle houtwerk geschilderd. Ook de badkamer en toiletruimte zijn in dat jaar vernieuwd en alle wanden en plafonds glad gestuukt. En in de achtertuin zijn nieuwe terrastegels gelegd. In 2024 is de gehele zijgevel gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd.

Klassieke details, zoals de lateien in de vorm van hanekammen boven de ramen, de geel gekleurde bovenramen met getrommeld glas en de klassieke dakgoot met houten klossen aan de onderzijde zijn mooi behouden gebleven.

Stijlvol

Stijlvolle voordeur naar de hal, met voldoende ruimte voor jassen, tassen en een kast.

Charmante living

U voelt zich meteen echt thuis. De living is ruimtelijk vanwege het hoge plafond, licht vanwege de hoge ramen met bovenlichten in de voor- en zijgevel. Onder de sjeke brede houten vensterbank aan de voorzijde zijn, zeer efficiënt, opbergkasten gemaakt. In het midden van de living kunt u een leuke zithoek kwijt. Het uitzicht op de straat en over de stadsgracht doet idyllisch aan. In de gehele woning zijn de wanden en plafonds glad gestuukt. Op de vloer ligt een mooie neutraal gekleurde laminaatplank met eronder een comfortabele vloerverwarming op een geïsoleerde schuimbetonvloer.

Open keuken (2008)

Aan de achterzijde treft u de eethoek met open keuken in hoekopstelling en lichte neutrale kleur. Past leuk in de sfeer van het huis.

Inbouwapparatuur: vijf pits gasfornuis met afzuigkap, combi-magnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer.

Bijkeuken/berging

De onmisbare bijkeuken/berging grenst aan de keuken. Zeer nette ruimte met ook hier glad stucwerk en een mooie grijze vloertegel. Hier zijn de aansluitingen voor uw wasmachine en droger en er is ruimte voor een grote kast. Via de loopdeur loopt u de achtertuin in.

Toiletruimte (2020)

Moderne toiletruimte met wandcloset. Mooie diagonaal geplaatste antraciet hoogglans tegels sieren de achterwand. Op de vloer ligt een lichtere grijze tegel. De houten plank op de achterwand kleedt de ruimte warm aan.

Boven twee slaapkamers en de badkamer

Boven bereikt u via de overloop de twee slaapkamers, een opslagruimte en de badkamer. Aan de voorzijde een slaapkamer van echt goed formaat! Deze slaapkamer is voorzien van een inbouwkast met verlichting en een airco-unit die kan koelen en warmen. De tweede kleinere (slaap)kamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een groot dakraam en zijraam. Verder een praktische bergruimte achter de schotten. De overloop biedt ook nog toegang tot meer opslagruimte, alwaar ook de CVketel (2018) is opgesteld. Op de gehele bovenverdieping ligt dezelfde laminaatvloer als beneden.

Hotelsjeke badkamer ensuite (2020)

Compact maar compleet! Links is het op maat gemaakte wastafelmeubel. Moderne vierkante was'kom' op een marmerplaat met erboven inbouwkransen. De organisch gevormde spiegel met ledverlichting geeft een speelse 'look'. Op de wanden en vloer 100x100cm tegels in een taupe kleur. Rechts een grote inloopdouche met glazen deur. Op de achterwand kleine zeskanten donkere tegeltjes; weer eens wat anders!

Over de daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie is goed nagedacht, want boven de douche is een lichtkoepel die opengedraaid kan worden.

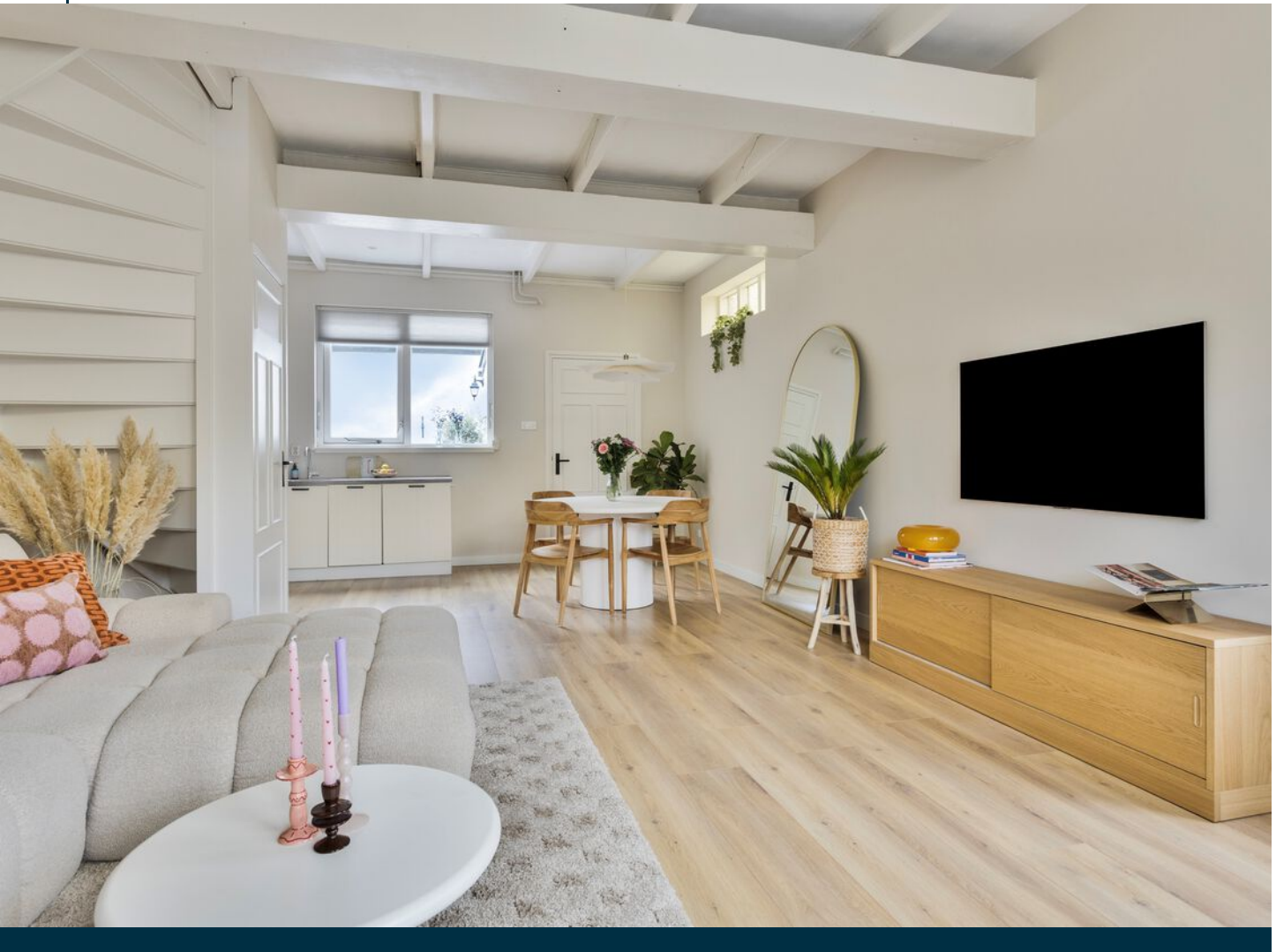
Romantisch buiten

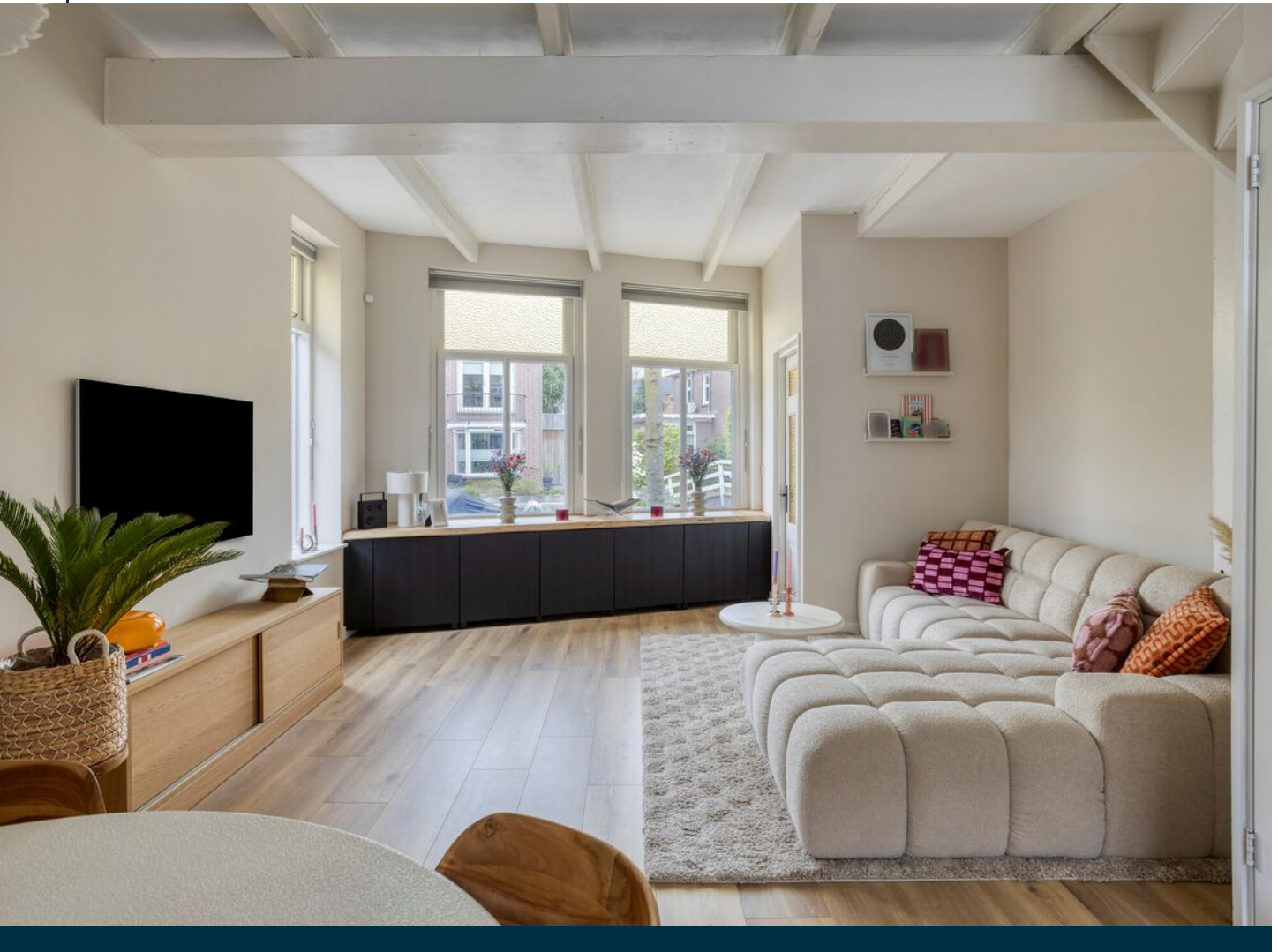
De privacyvolle stadstuin aan de achterzijde is georiënteerd op het zonnige zuiden en is in 2020 opnieuw bestraat. In 2025 zijn de gevels wit geschilderd hetgeen zorgt voor een frisse uitstraling. De schuttingen zijn netjes. Dus, loungeset erin en genieten maar! De tuin is achterom bereikbaar.

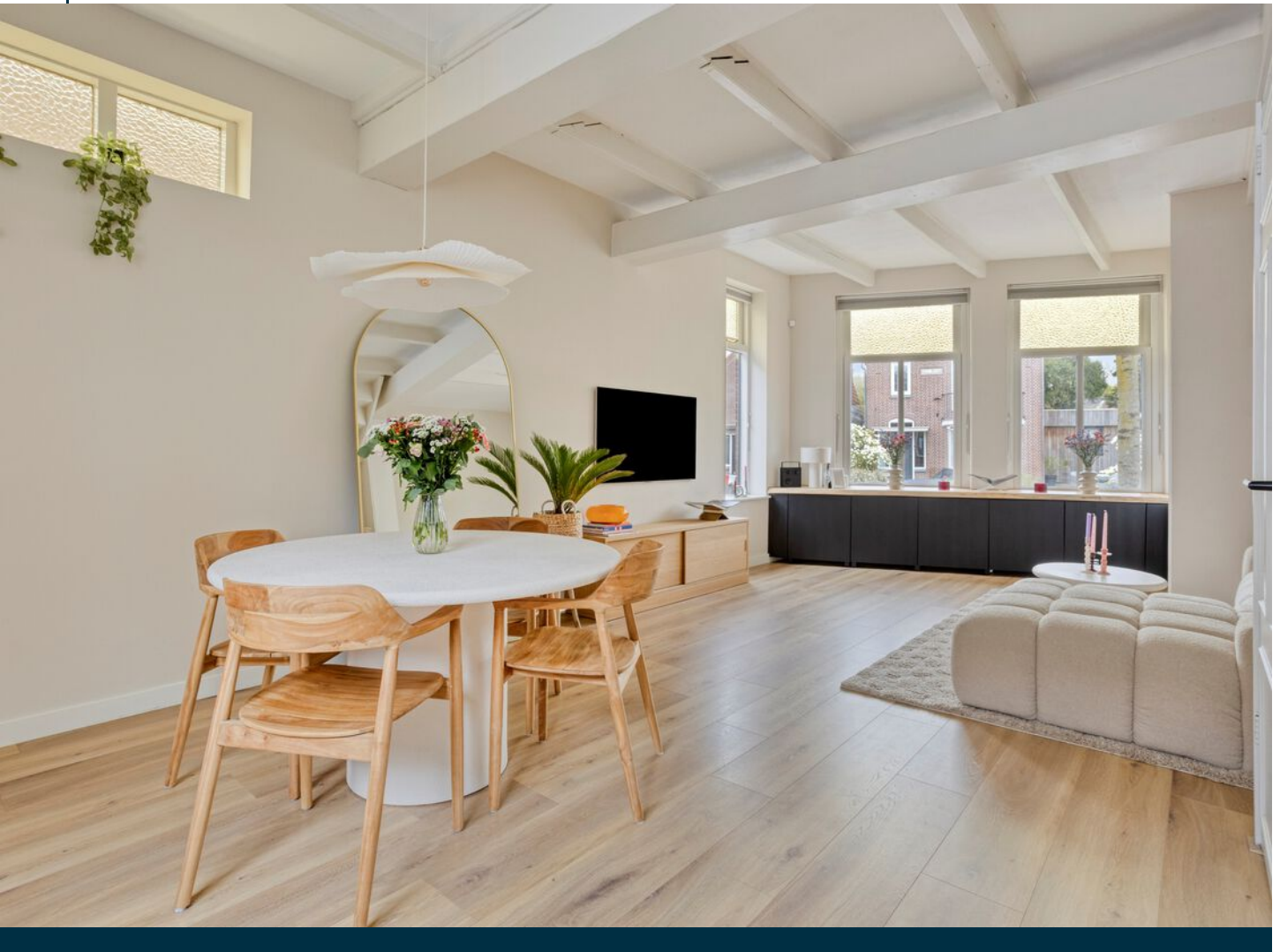
Enkhuizen

Enkhuizen heeft alles! U woont midden in de gezellige binnenstad met winkels en horeca, attractiepark Sprookjeswonderland, recreatiezwembad Enkhuizerzand, het strand, het Zuiderzeemuseum en diverse jachthavens. Er zijn meerdere basisscholen, een middelbaar voortgezet onderwijs-school (RSG) en tal van sportvoorzieningen in de directe nabijheid van de woning. Op de nabij gelegen parkeerplaats aan de Clarissenplaats met daar de Vomar supermarkt kunt u parkeren met de blauwe kaart. Bij gemeente Enkhuizen kunt u ook een parkeervergunning aanvragen om dichterbij te parkeren. Er is een NS-treinstation en diverse busverbindingen. Binnen een paar autominuten rijdt u op de dijk naar Lelystad en binnen 1 minuut op de N505 richting de A7.

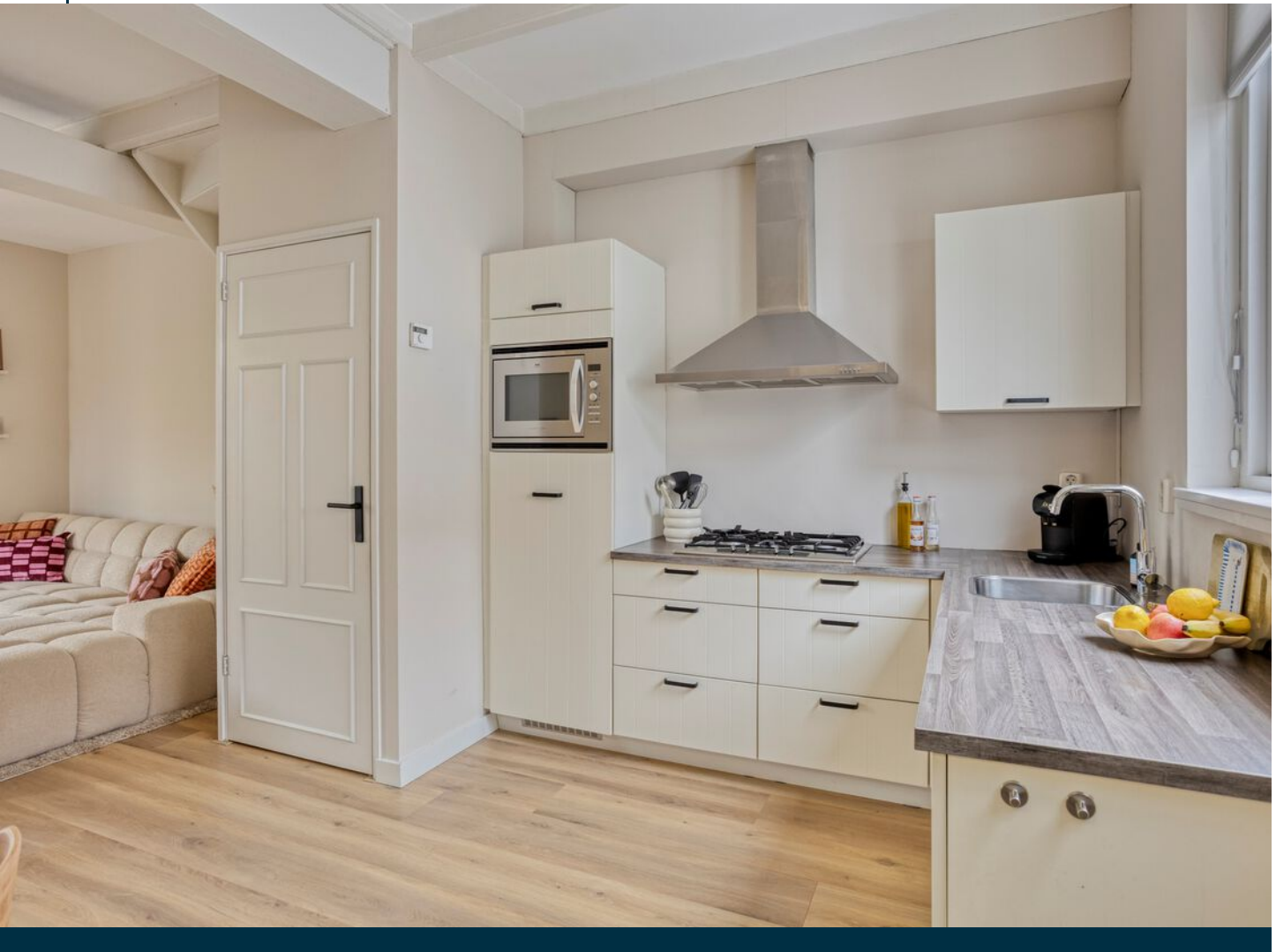






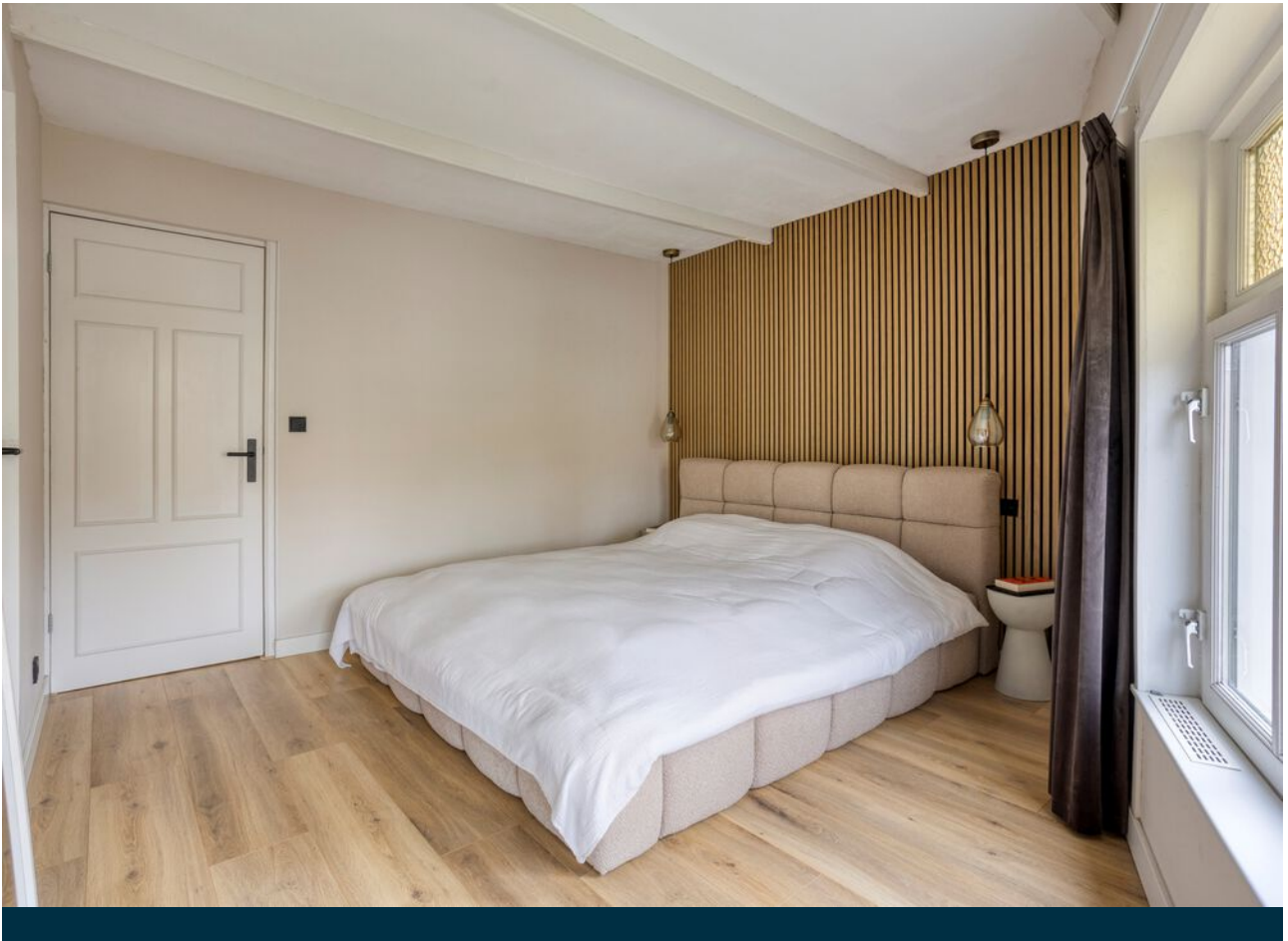




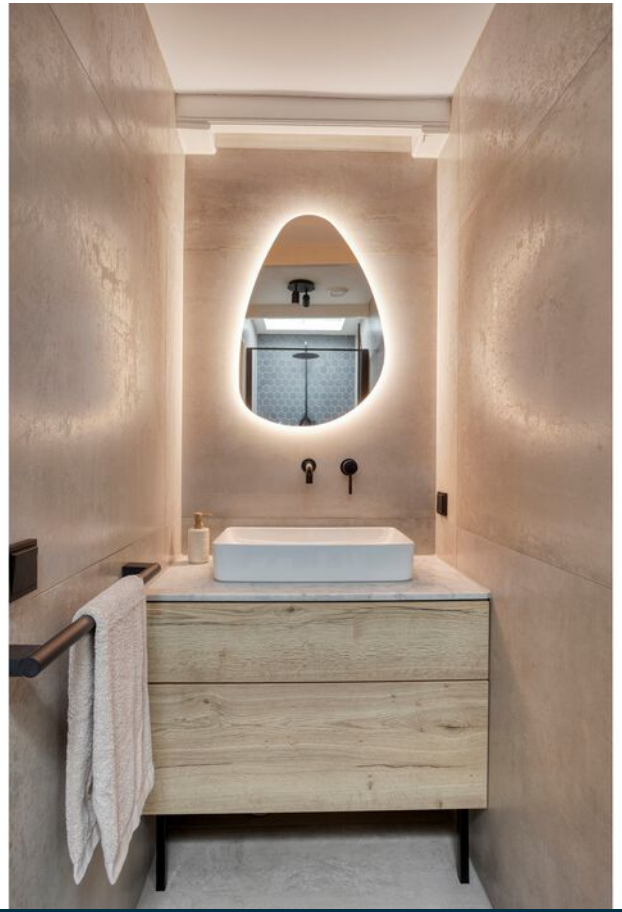


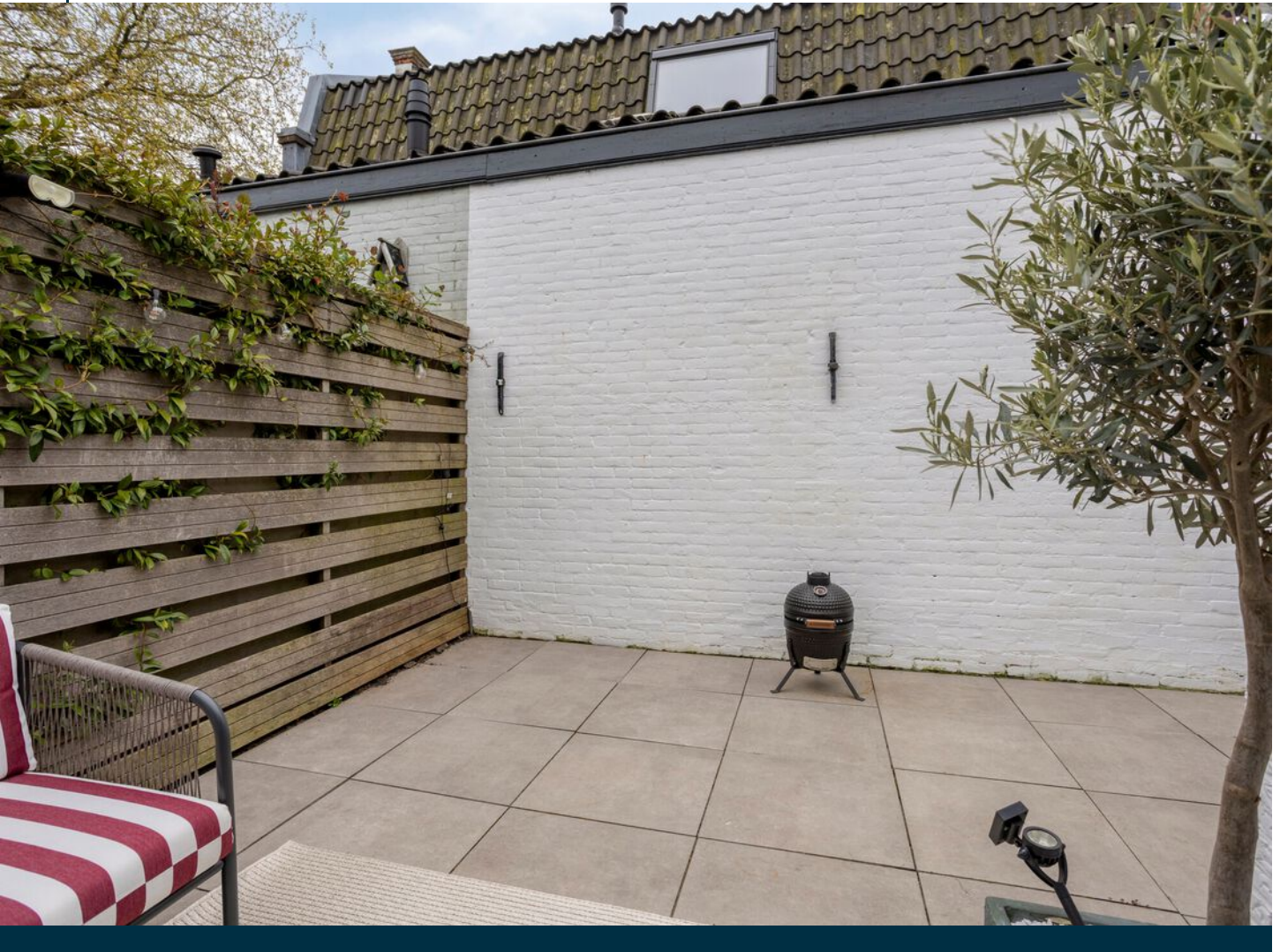


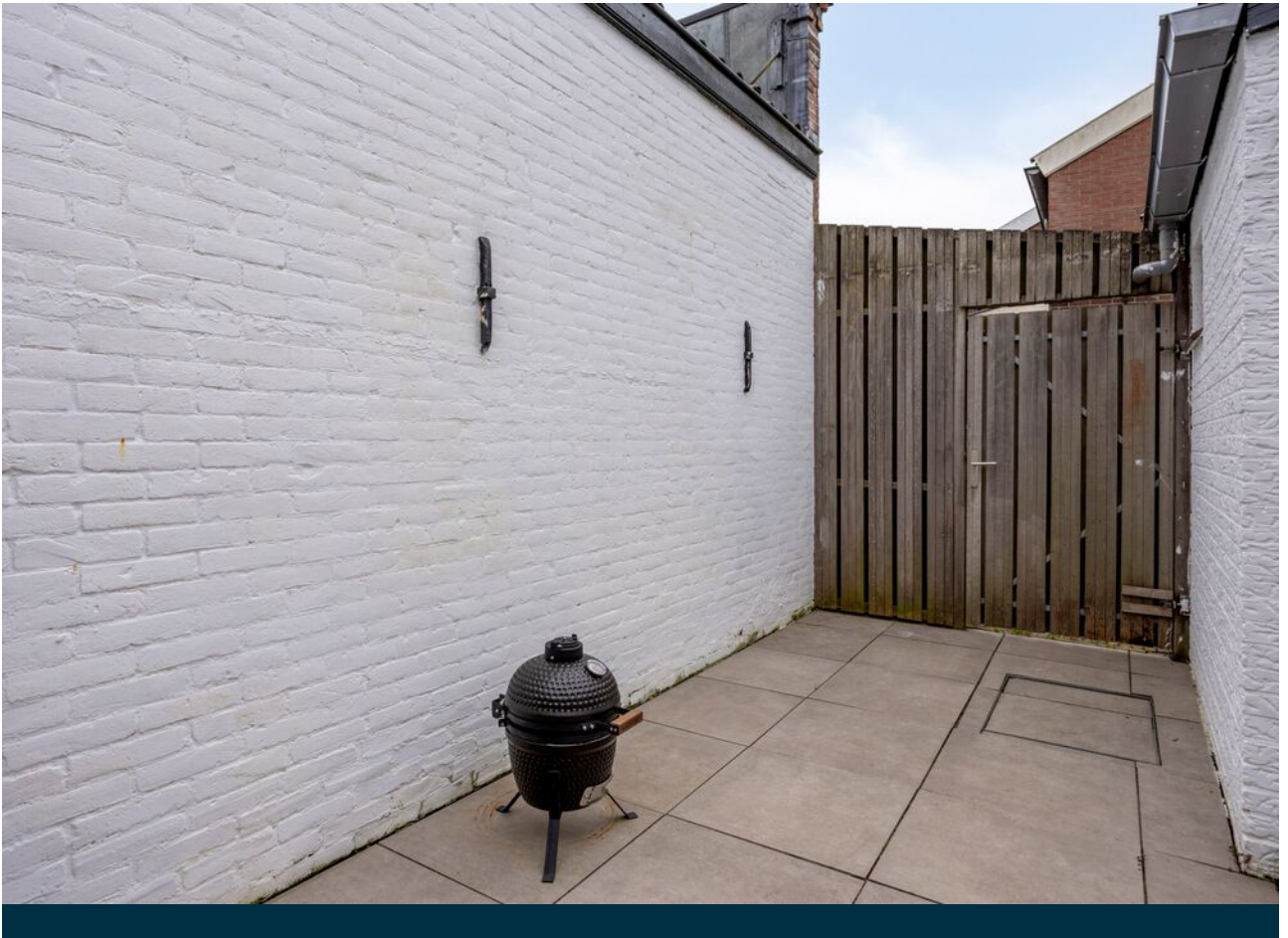






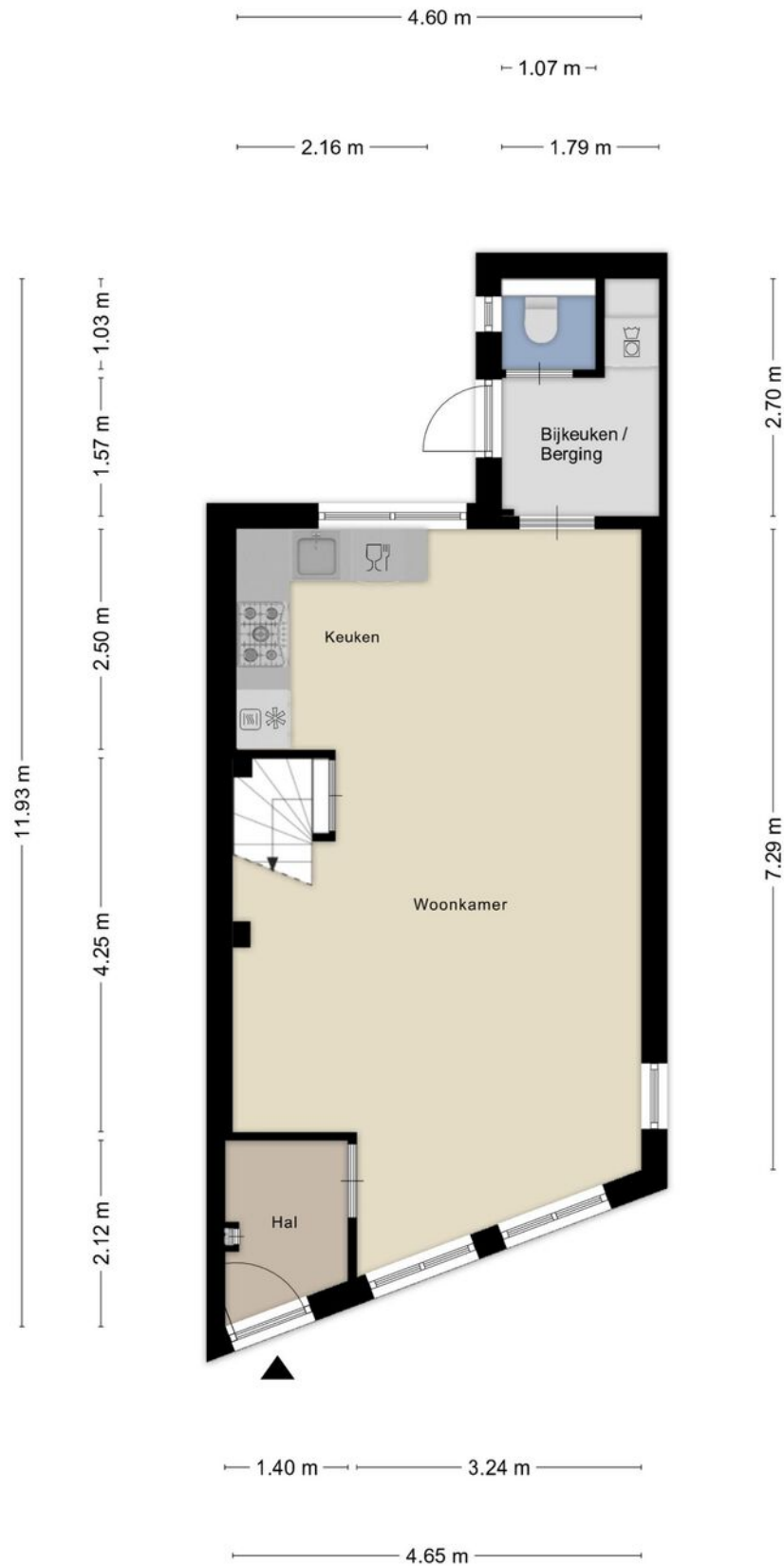








Begane grond





Verdieping





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Yvonne van der Jagt



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Enkhuizen	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4145	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1910
Inhoud	245,44 m ³
Woonoppervlakte	69,30 m ²
Perceeloppervlakte	85 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Enkhuizen, sectie E, nummer 4145
Indeling	
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	4 x 3 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Nee
Energie label informatie	
CV ketel	Nefit Trendline HRC 30
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR ++ glas
Energie label	C, registratienummer 647056628, geldig tot 1 februari 2034

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 bevoegden 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