Refter 22 Grootebroek

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

Beschrijving

Vrijstaande woning op unieke plek!

Deze vrijstaande woning staat op een unieke, privacyvolle plek met uitzicht op een prachtige waterpartij, tevens doorgaand vaarwater! U beschikt over maar liefst 196 m2 woonoppervlakte. De woning staat op een mooi perceel van 525 m2.

De woning in vogelvlucht:
woonkamer met vol uitzicht op de tuin en de waterpartij, open keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond met ernaast een multifunctionele kamer (hobby/speel/kantoor/praktijk). Verder een grote inpandige berging/bijkeuken en een ruime hal met toiletruimte. Op de eerste verdieping vier slaapkamers, waarvan één a big surprise: xxl afmeting met een badkamer ensuite. In de nok nog een bergzolder over de gehele lengte van de woning.

INDELING

Op weg naar
Het lijkt uw eigen oprijpad, want samen met uw buren bent u de enige huiseigenaren die er gebruik van maken, maar de grond waarover u naar uw woning rijdt is van de gemeente. Op uw eigen perceel kunt u maar liefst drie auto's parkeren. Aan de voorzijde van de woning is een houten berging gemaakt.

Entree
Via de zij-entree (voordeur met driepuntsluiting/2022) komt u in de ruime hal met trap naar boven en deuren naar de toiletruimte (met wasbakje), meterkast (3 fasen/groepenkast 2025: 12 groepen + 3 x aardlek) en living.

Living met vol zicht naar buitenbuiten
Ramen aan drie zijden zorgen ervoor dat buiten naar binnen komt. Een brede schuifpui (HR++glas/2024) en zeven raamkozijnen maken de living aangenaam licht. Wordt het een beetje kil buiten, dan zorgt u voor sfeer en warmte met een vuurtje in de vrijstaande houtkachel (merk Leenders/2025/rookkanaal tevens vernieuwd). Op de vloer ligt een tijdloze plavuis. Staat 't u niet aan, legt u er gewoon een mooie pvc-vloer overheen.

Keuken met mogelijkhedenmogelijkheden
De open keuken is nu in een U opgesteld. Wilt u de ruimte wat meer openen, dan kunt u het lage muurtje verwijderen en voor iedere andere denkbare opstelling kiezen. Een kookeiland of een schiereiland is zeker mogelijk! De keuken heeft een kunststof werkblad met dubbele spoelbak.
Inbouwapparatuur: elektrische kookplaat, afzuigkap, combi oven-magnetron (2020) en een vaatwasser.

Geweldige berging/bijkeuken
(voormalig voorste deel van de garage)
Via de gang (met glazen bouwstenen) loopt u de berging cq bijkeuken in. Hier kunt u uw overige witgoed kwijt en zijn er de aansluitingen voor uw wasmachine en droger. Ook de CV-ketel staat hier opgesteld. Een uitstortgootsteen met warm en koud water is tevens aanwezig. Op de vloer liggen degelijke plavuizen. Wilt u de garage weer in ere herstellen, dan zijn de oorspronkelijke garagedeuren nog aanwezig.

Hobby's, speelplek kids, kantoor-/praktijkruimte in de multifunctionele kamer
(voormalig achterste deel van de garage)
Verzint u het maar! Het kan allemaal in deze mooie ruimte van 6 bij 3.40 m! Rustige plek aan de achterzijde van de woning.

Slaapkamer en badkamer op de begane grond
Levensloopbestendig woont u er ook met deze slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer heeft een prima afmeting van 4.63 x 2.87 m. Er ligt een nette laminaatvloer.

Badkamer
Geheel wit-grijs gemêleerd betegelde badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad met douche-gelegenheid, toilet en badkamermeubel met wastafel en inbouwspots.

Boven vier slaapkamers en tweede badkamer
Op de eerste verdieping verbindt de overloop maar liefst vier slaapkamers, waarvan één werkelijk indrukwekkende XXL slaapkamer met ensuite badkamer. Deze bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Hoge nok, geweldige dakkapel met schuifpui en toegang naar het balkon met metalen spijlhek, en ernaast een dubbel dak/vloerraam. Het badkamergedeelte is ingericht met een whirlpool met jets, glazen hoekdouchecabine met luxe rvs douchekolom, een toilet en een badkamermeubel met wasbak.

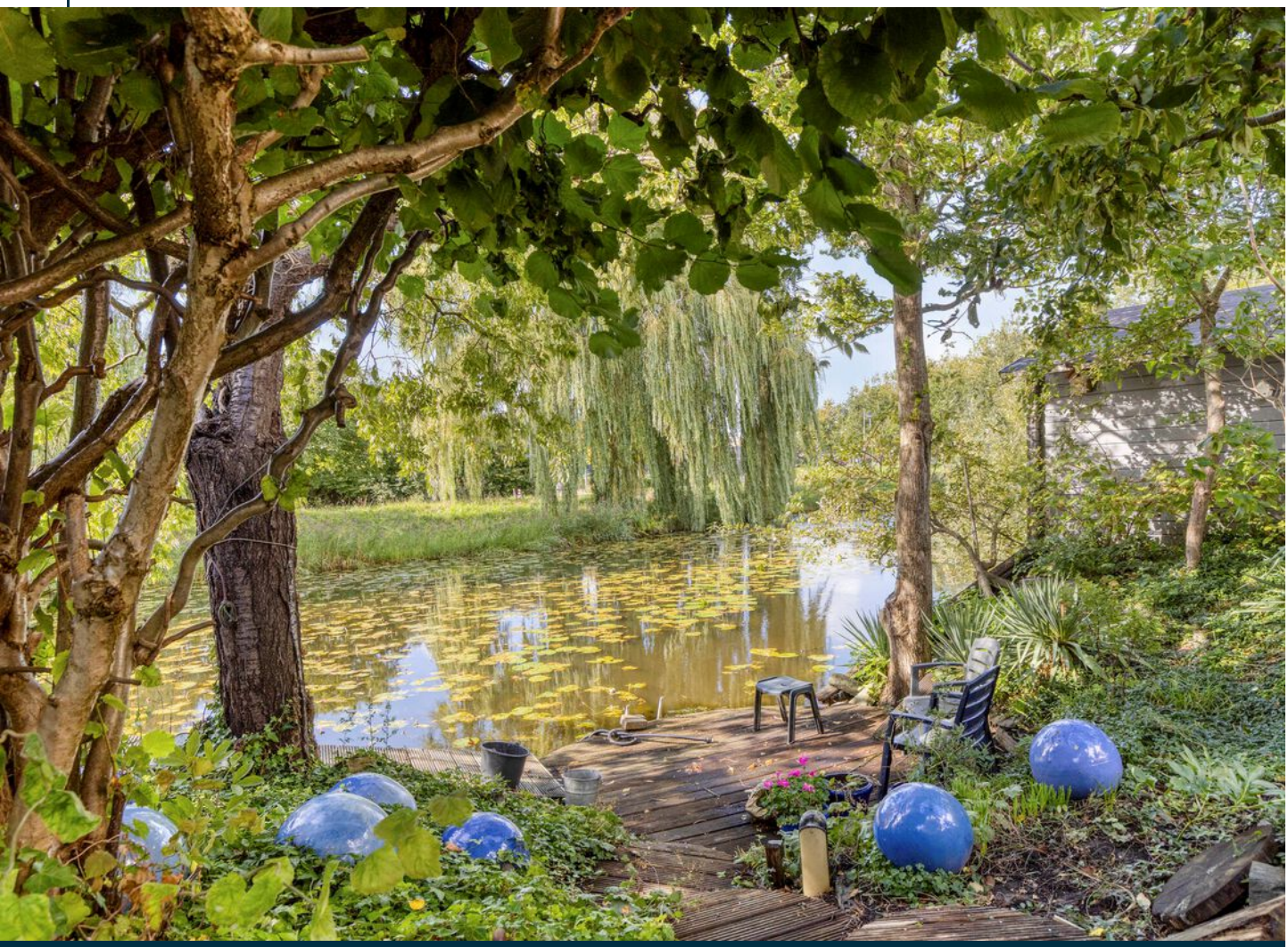
Aan de linkerzijde profiteren twee slaapkamers van een dakkapel. Een van deze slaapkamers heeft tevens een grote inbouwkast met schuifdeuren. Een vierde, kleinere slaapkamer, is gesitueerd aan de voorzijde.

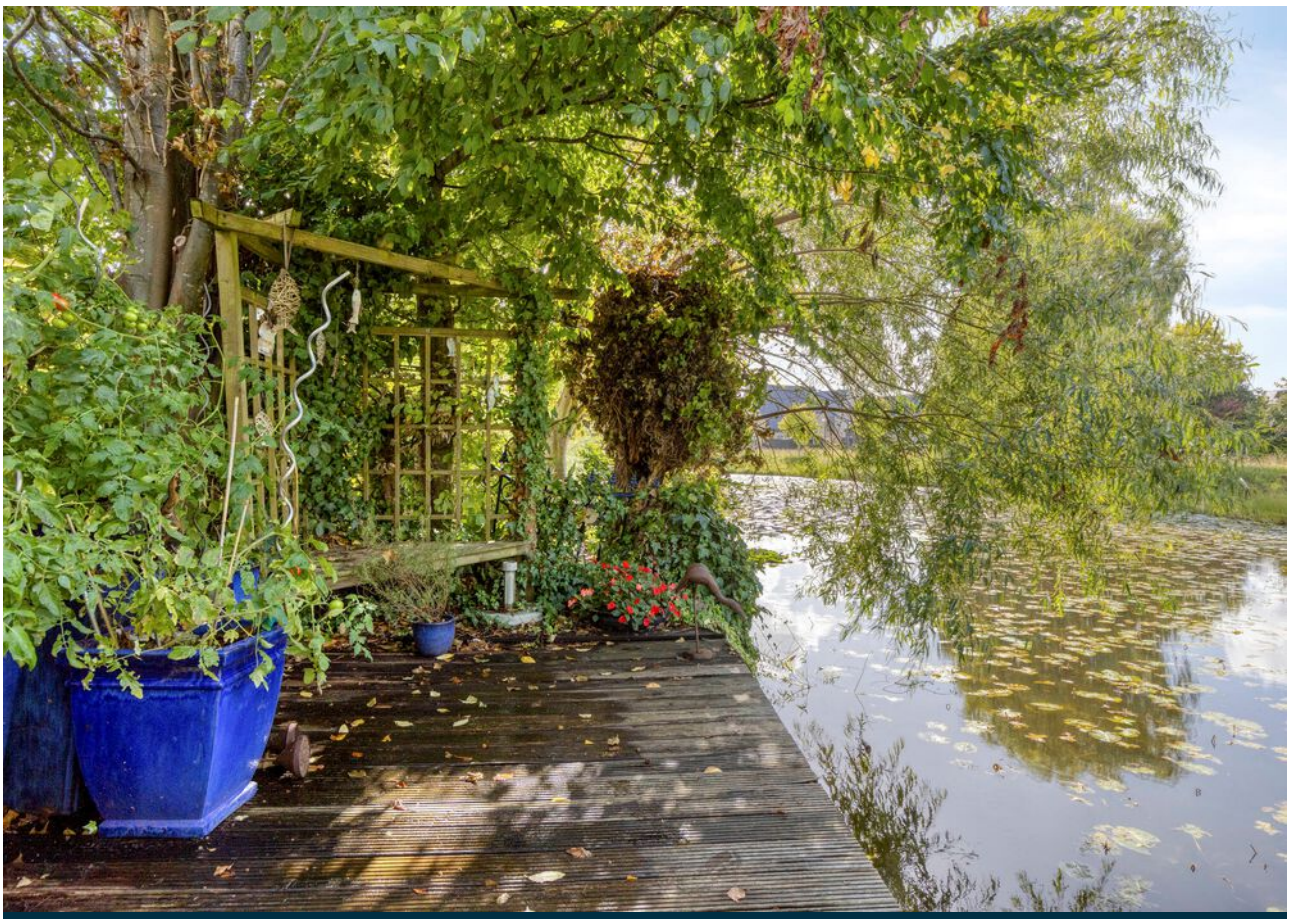
Bergzolder
Op de overloop bereikt u via het toegangsluik een bergzolder van 9 meter lang, over de gehele lengte van de woning.

Buitenleven aan prachtige waterpartij
Via de schuifpui loopt u het terras op van uw riante, privacy-volle achtertuin op het westen. Deze grenst aan een prachtige waterpartij dat tevens doorgaand vaarwater is. Dus, bootje aan de steiger! Hengeltje uit! De tuin is mooi groen, dus uw groene vingers kunnen aan het werk! In het lommerrijke, achterste deel van de tuin met uitzicht over het water staat heel romantisch een prieeltje. Vanaf het zonneterras kijkt u mooi uit

over de gehele tuin! Op de gevel is een buitenkraan gemonteerd en een elektrisch bedienbaar zonnescherm geplaatst. Rechts achterin de tuin staat een groot tuinhuis voorzien van elektra.

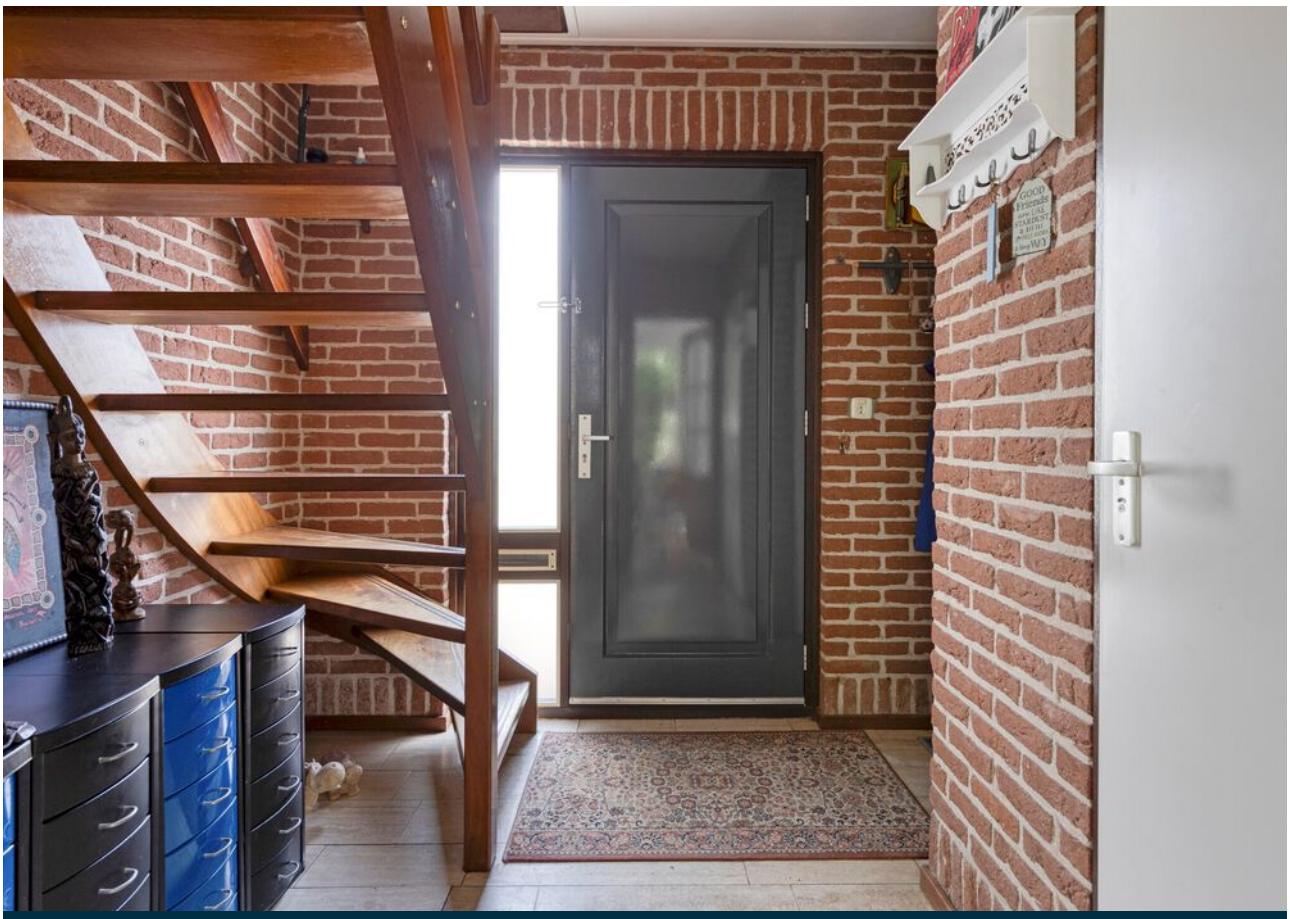
Gemeente Stede Broec
Gemeente Stede Broec voorziet in alles voor het hele gezin: NS-station Bovenkarspel-Grootebroek en overdekt winkelcentrum het Streekhof (met gratis parkeren) is vijf a tien minuten fietsen. Naast het winkelcentrum kunt u gezellig een avondje uit in Theater Het Postkantoor. Recreatiegebied het Streekbos, meerdere basis- en middelbaar onderwijsscholen, sportfaciliteiten, een overdekt zwembad en zorgvoorzieningen bevinden zich allemaal op 5 tot 10 minuten fietsafstand van de woning. Via de N307 rijdt u binnen 10 a 15 minuten op de A7 richting Amsterdam.

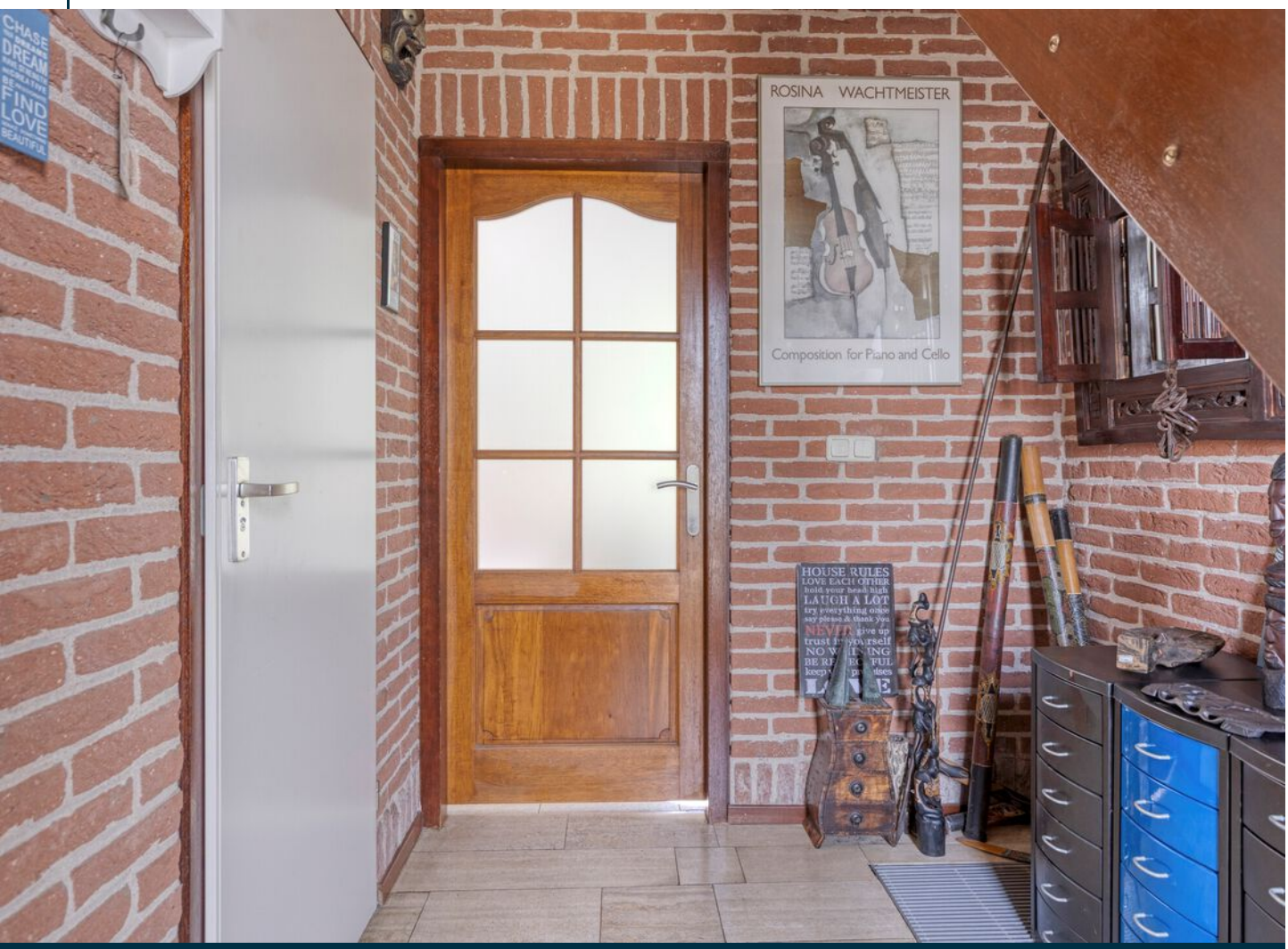




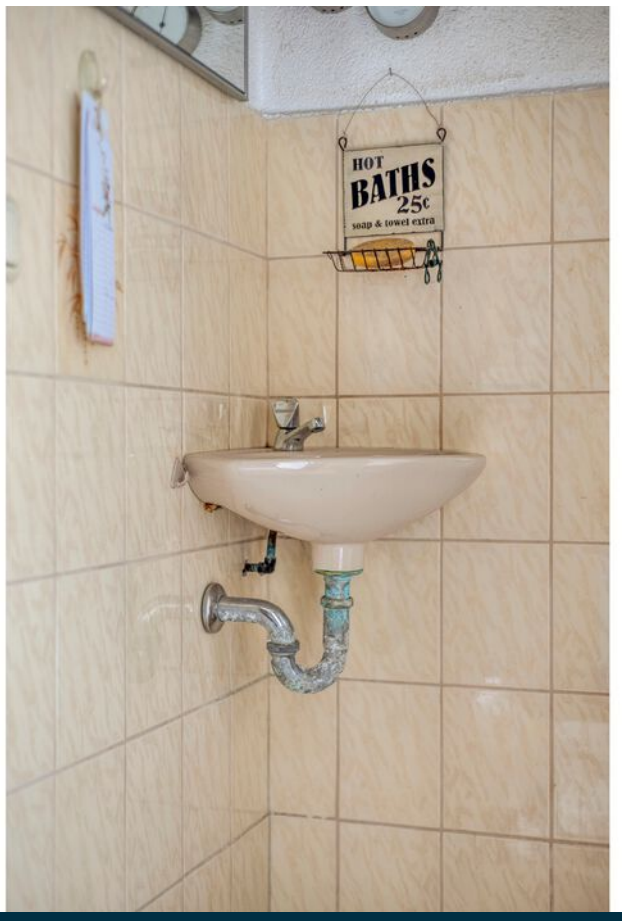
VERBODEN
PARKEREN

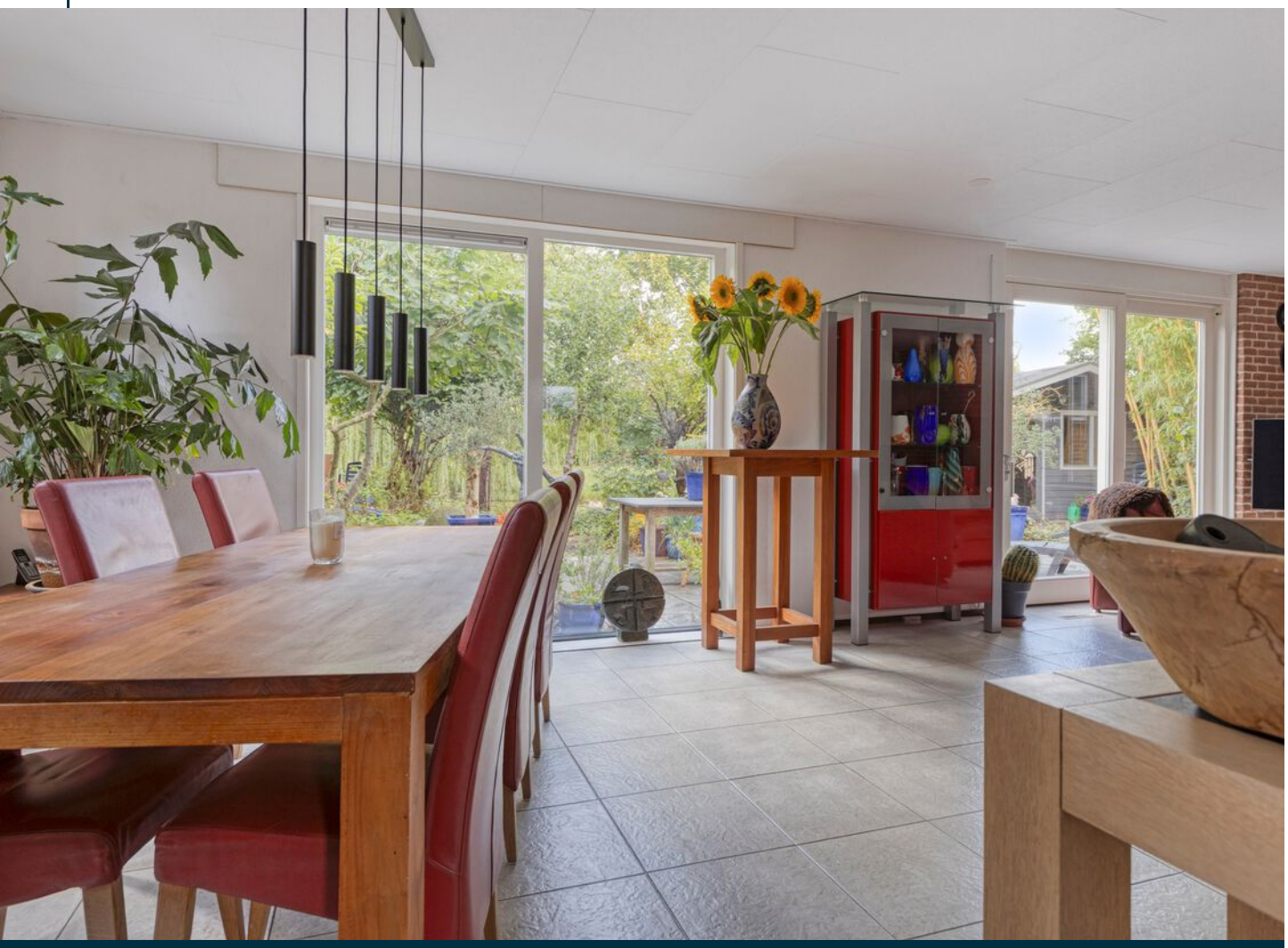
PLEASE KEEP
GATE CLOSED

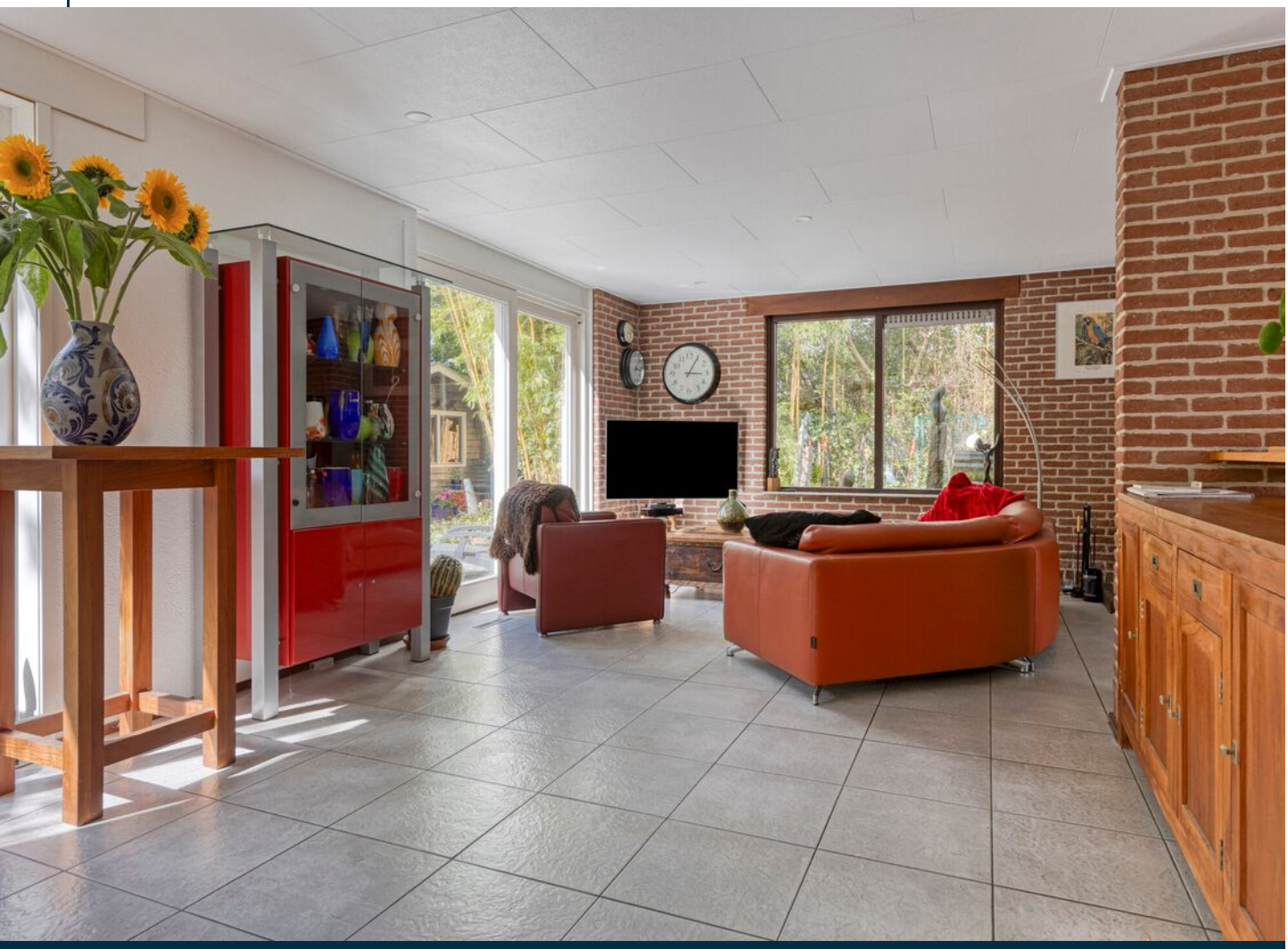


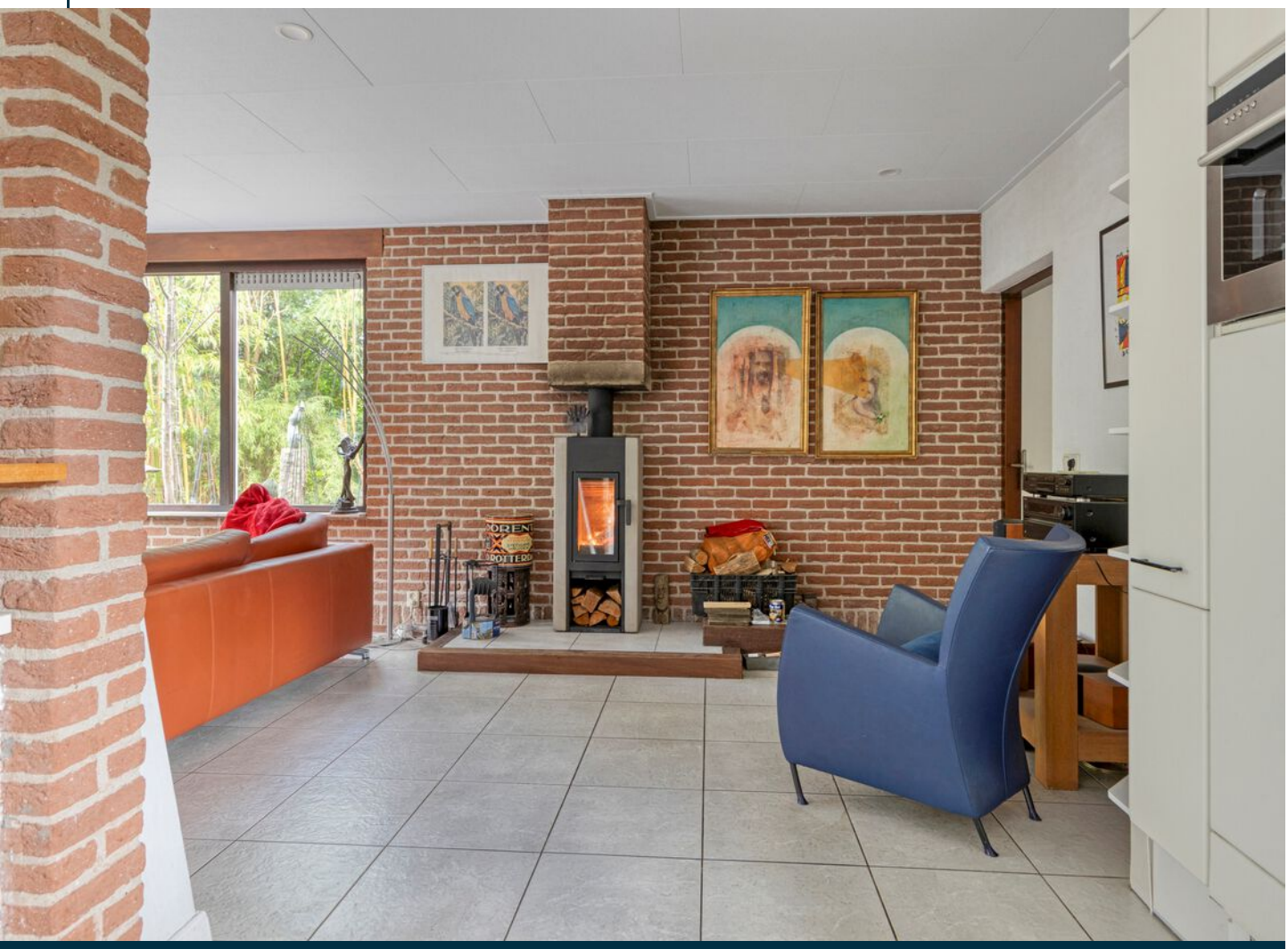

CHASE
DREAM
FIND
LOVE
BEAUTIFUL
ROSINA WACHTMEISTER
Composition for Piano and Cello
HOUSE RULES
LOVE EACH OTHER
hold your head high
LAUGH A LOT
try everything once
say please & thank you
NEVER give up
trust yourself

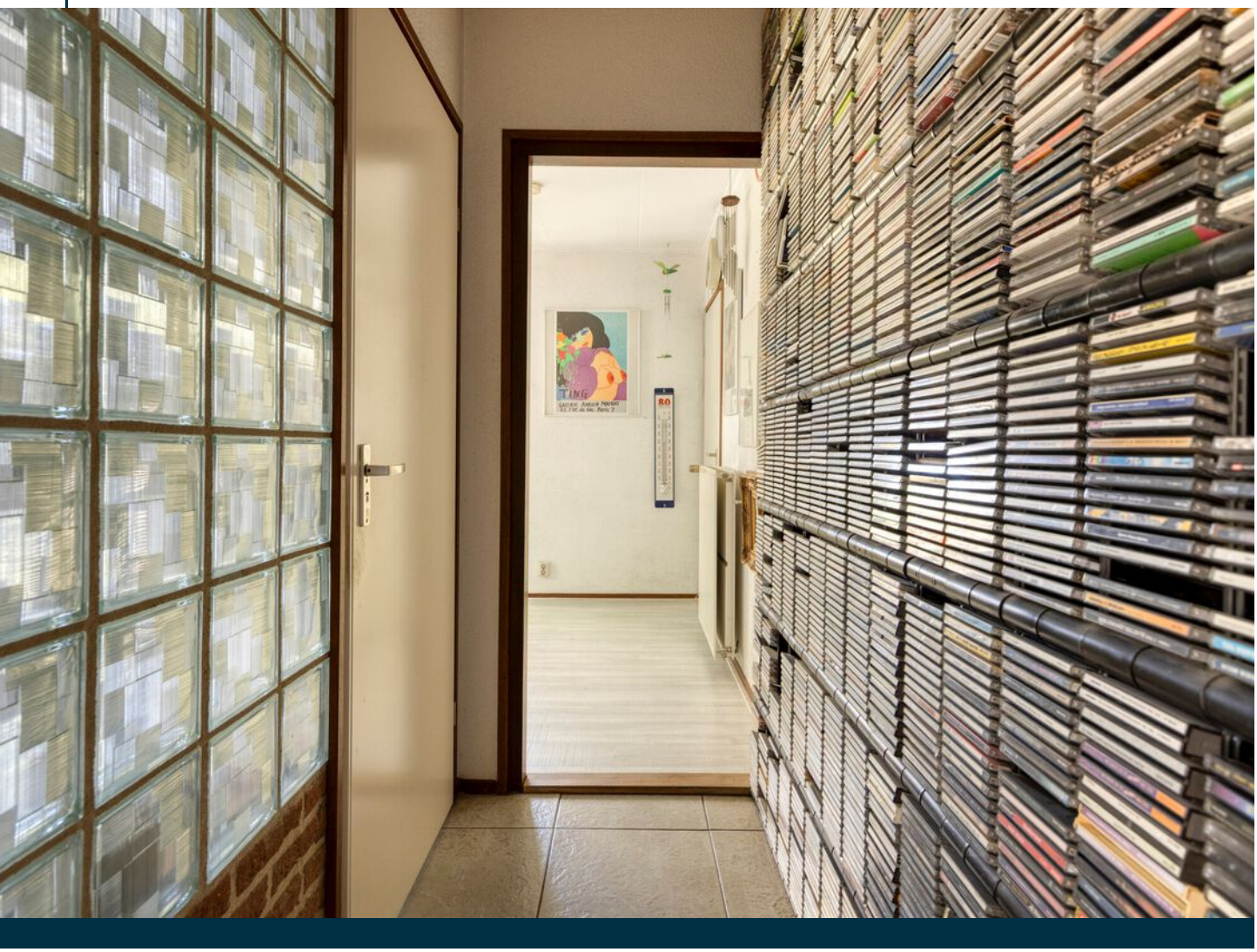
HOT
BATHS
25¢

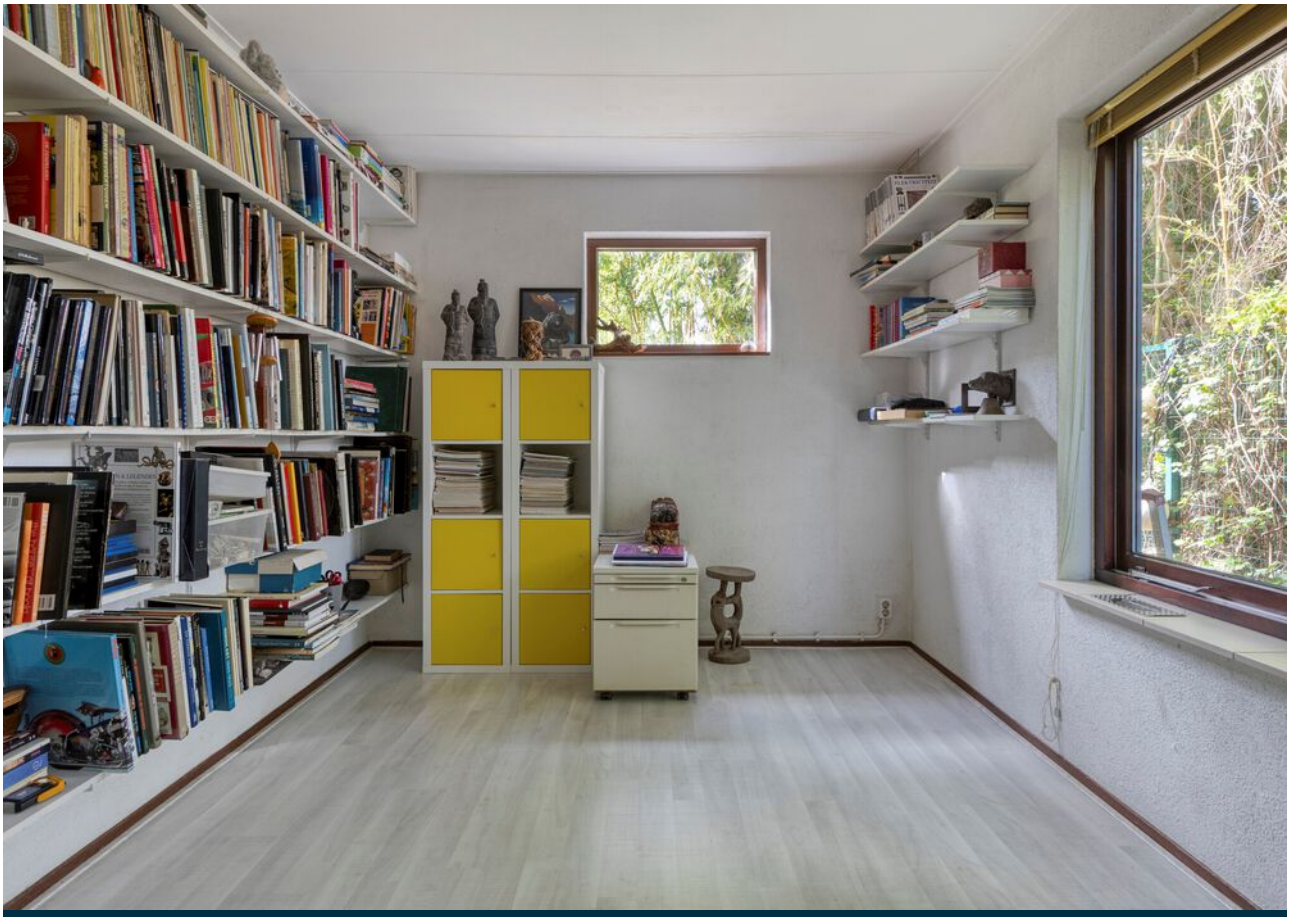

HOT
BATHS
25¢
soap & towel extra



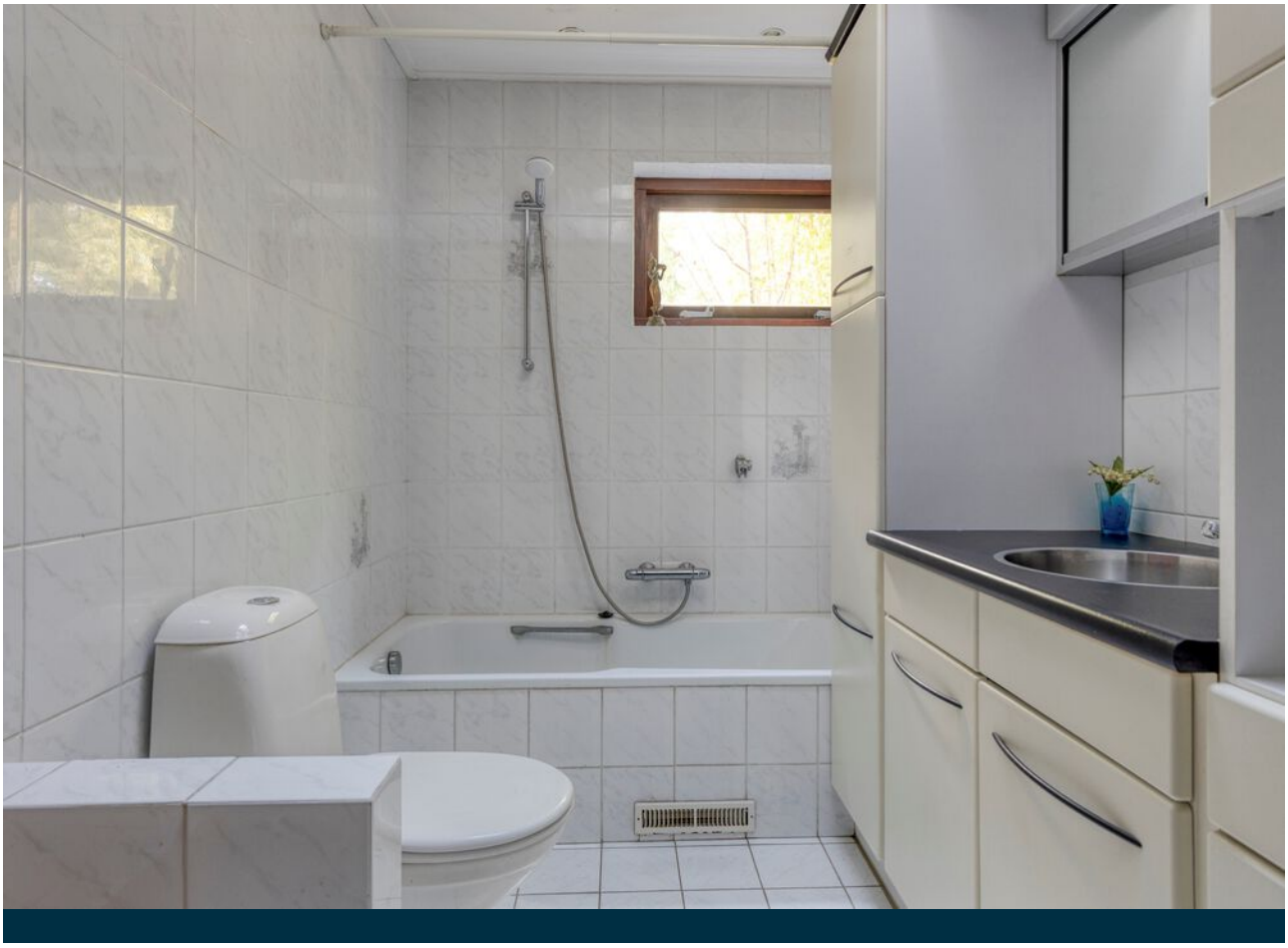


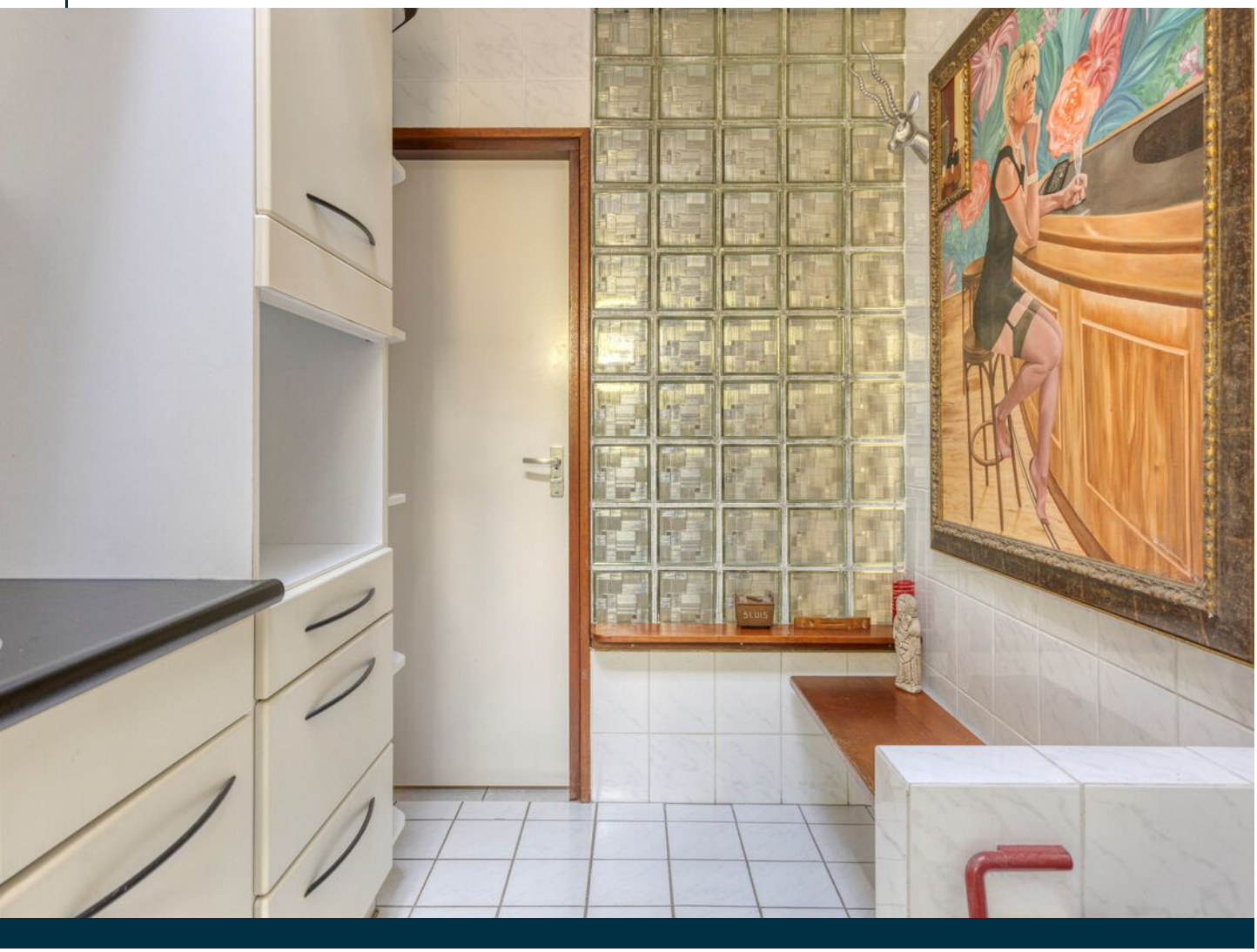



TING

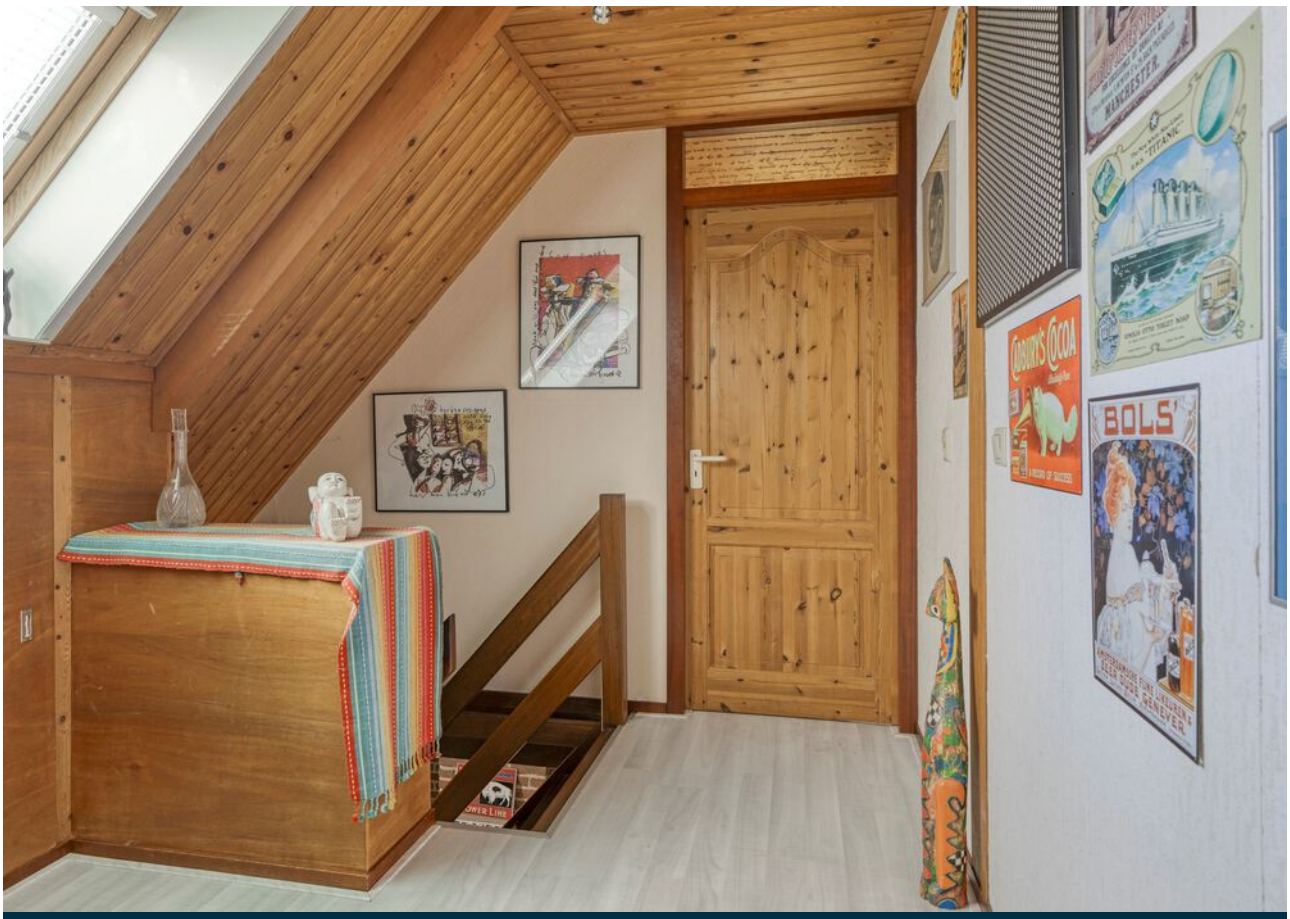


are
Waiting
Behind
this
Door

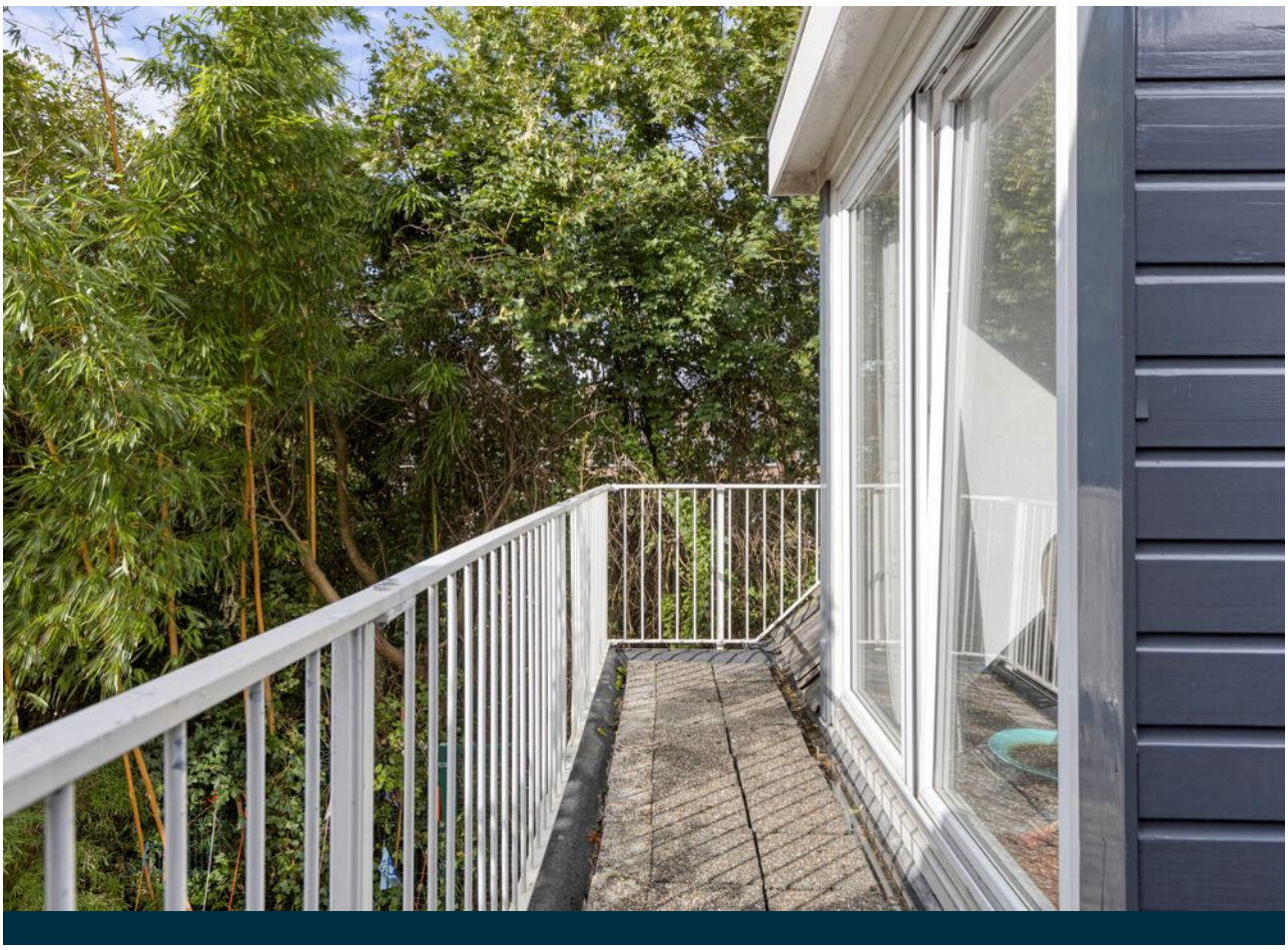


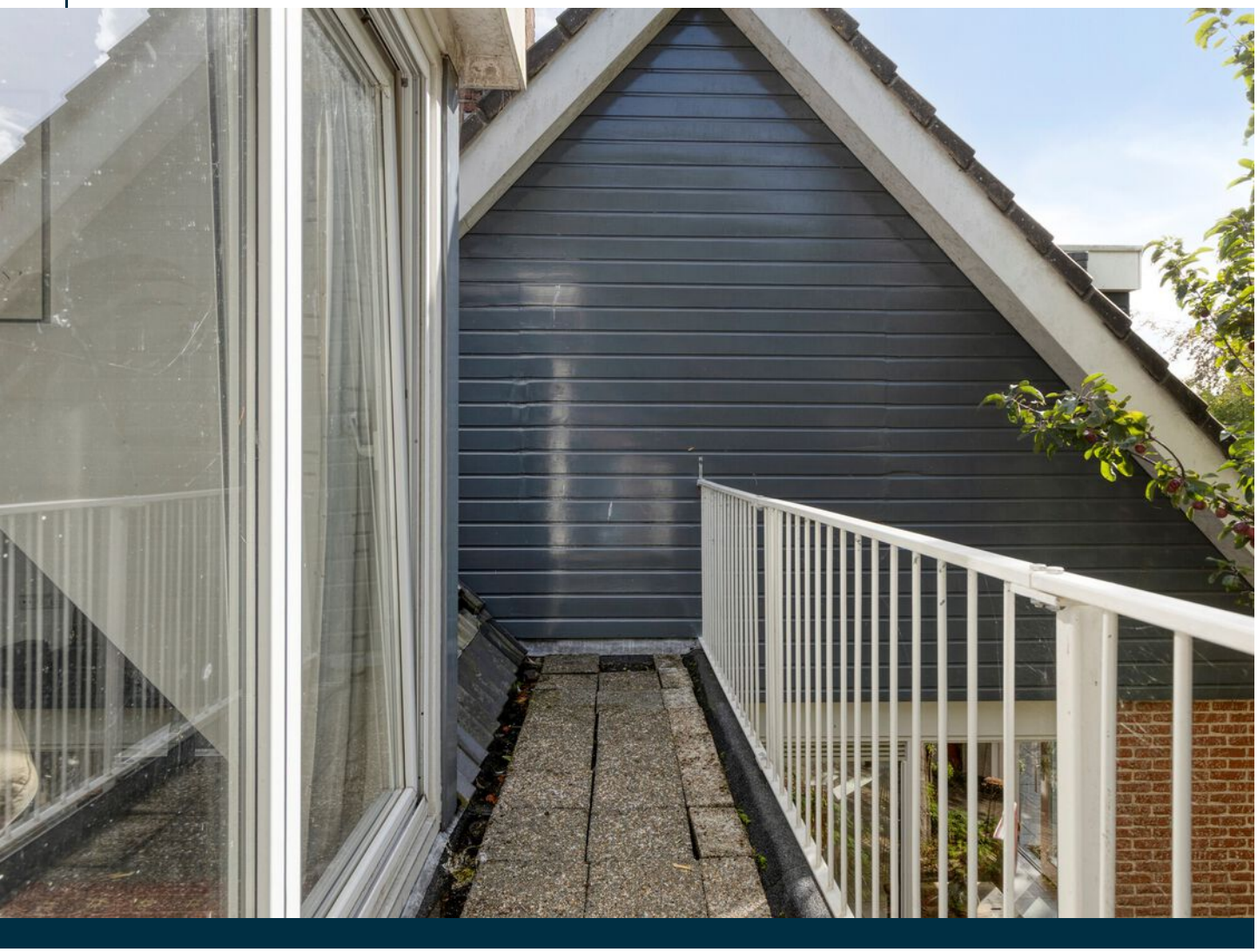

SLUIS

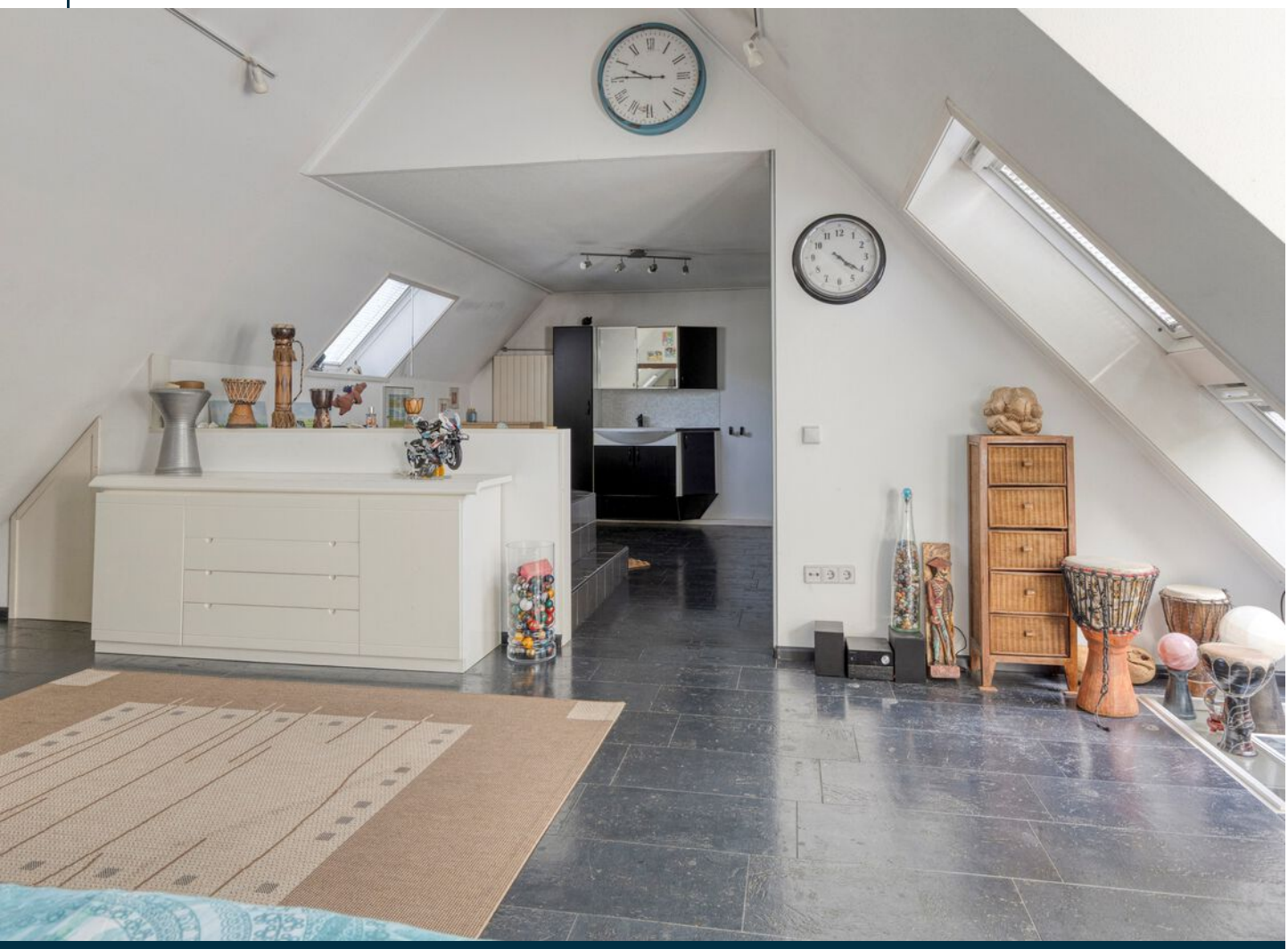
VERSE
ANS MARKUS

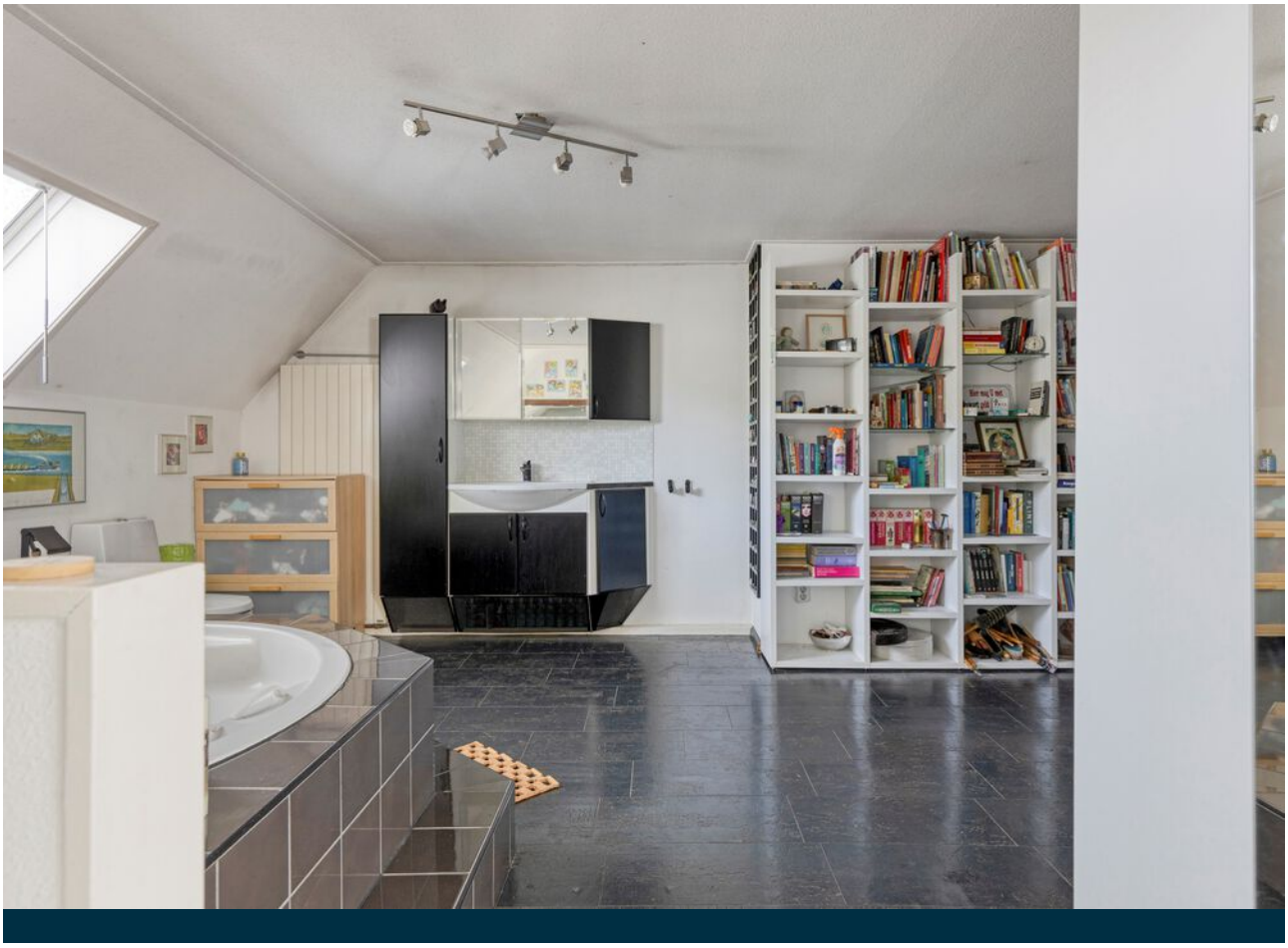

BOLS'
MANCHESTER
TITANIC

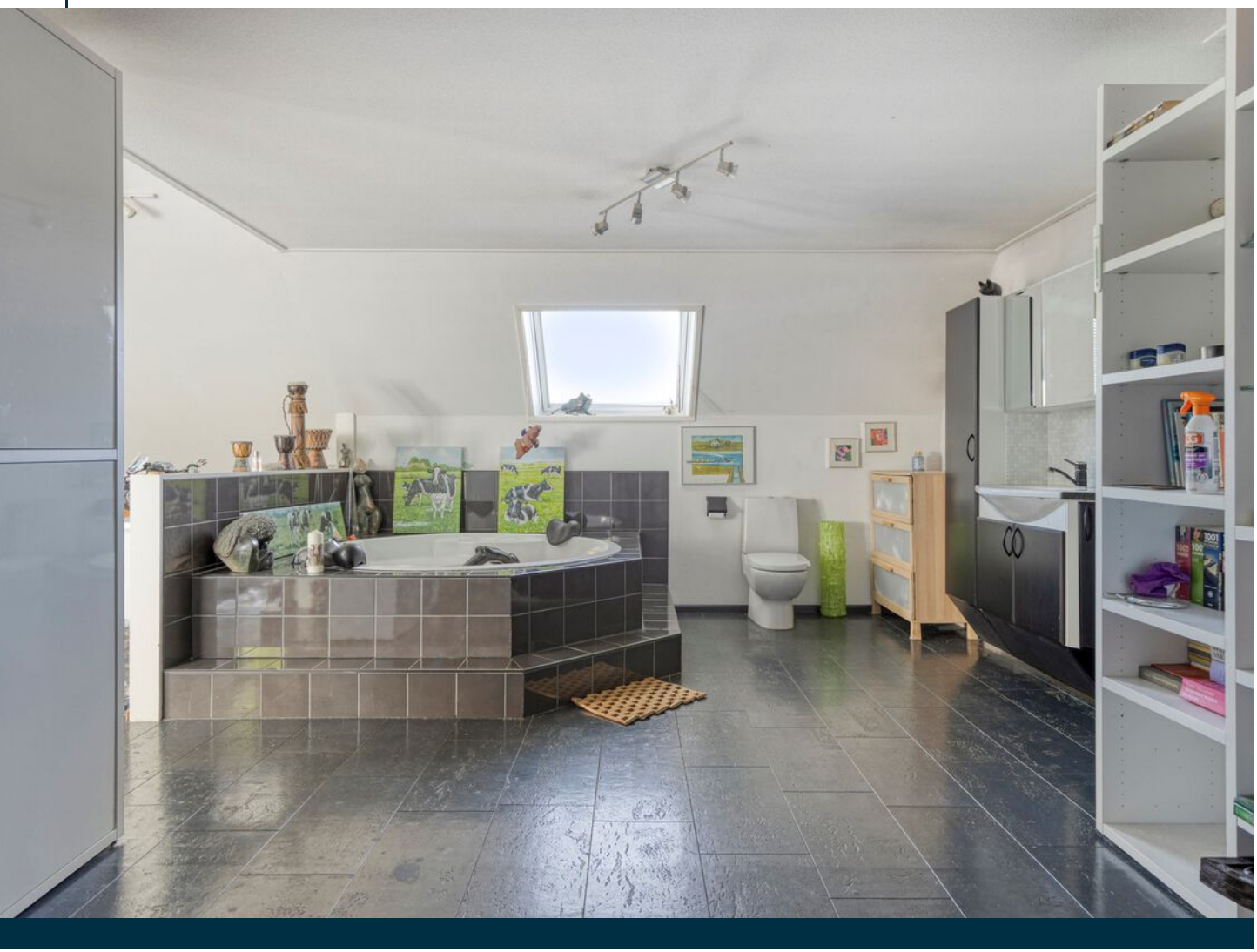
COCOA
Absolutely Pure
BOLS'
MANCHESTER
TITANIC
JENS LAPIDUS

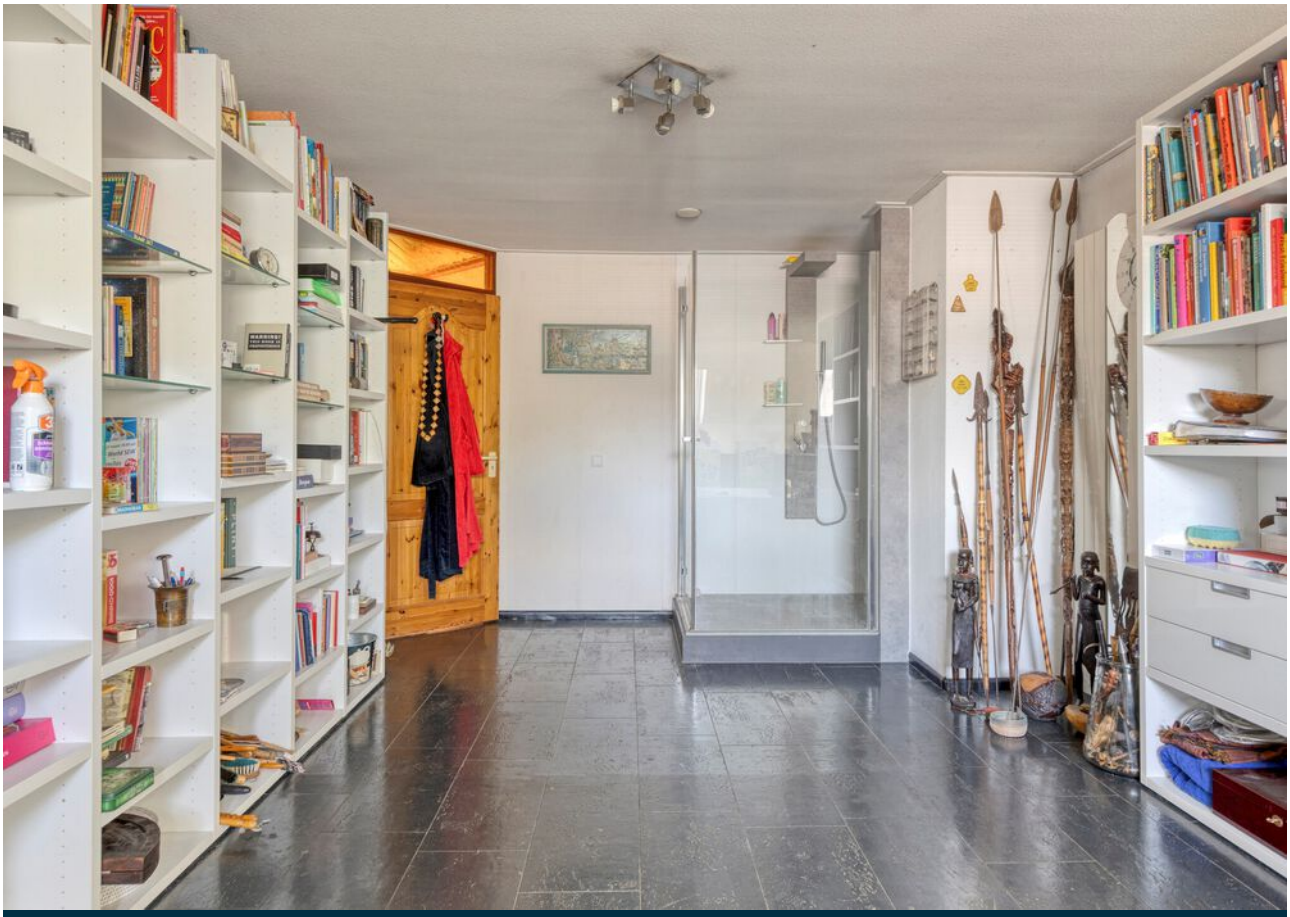








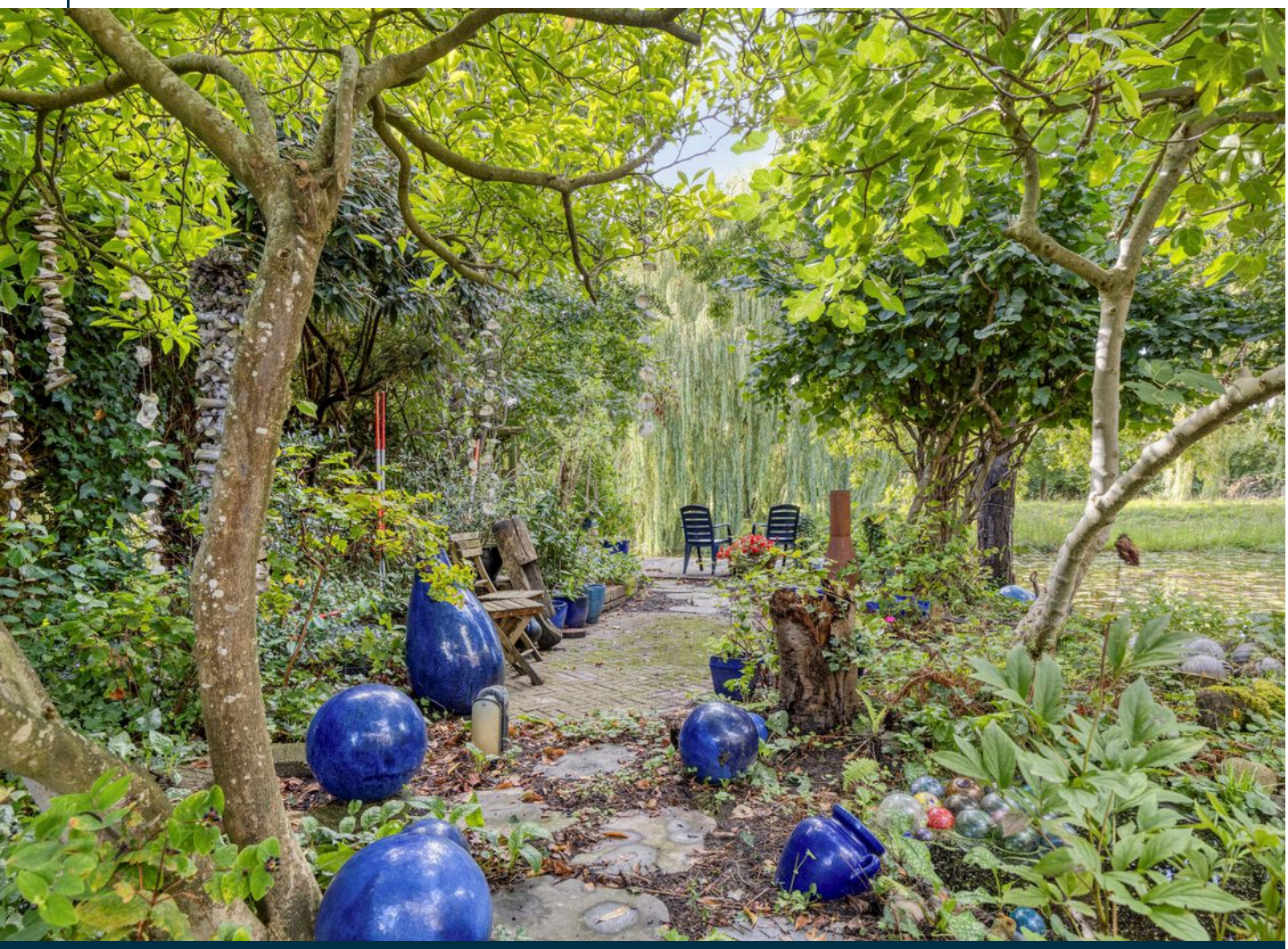


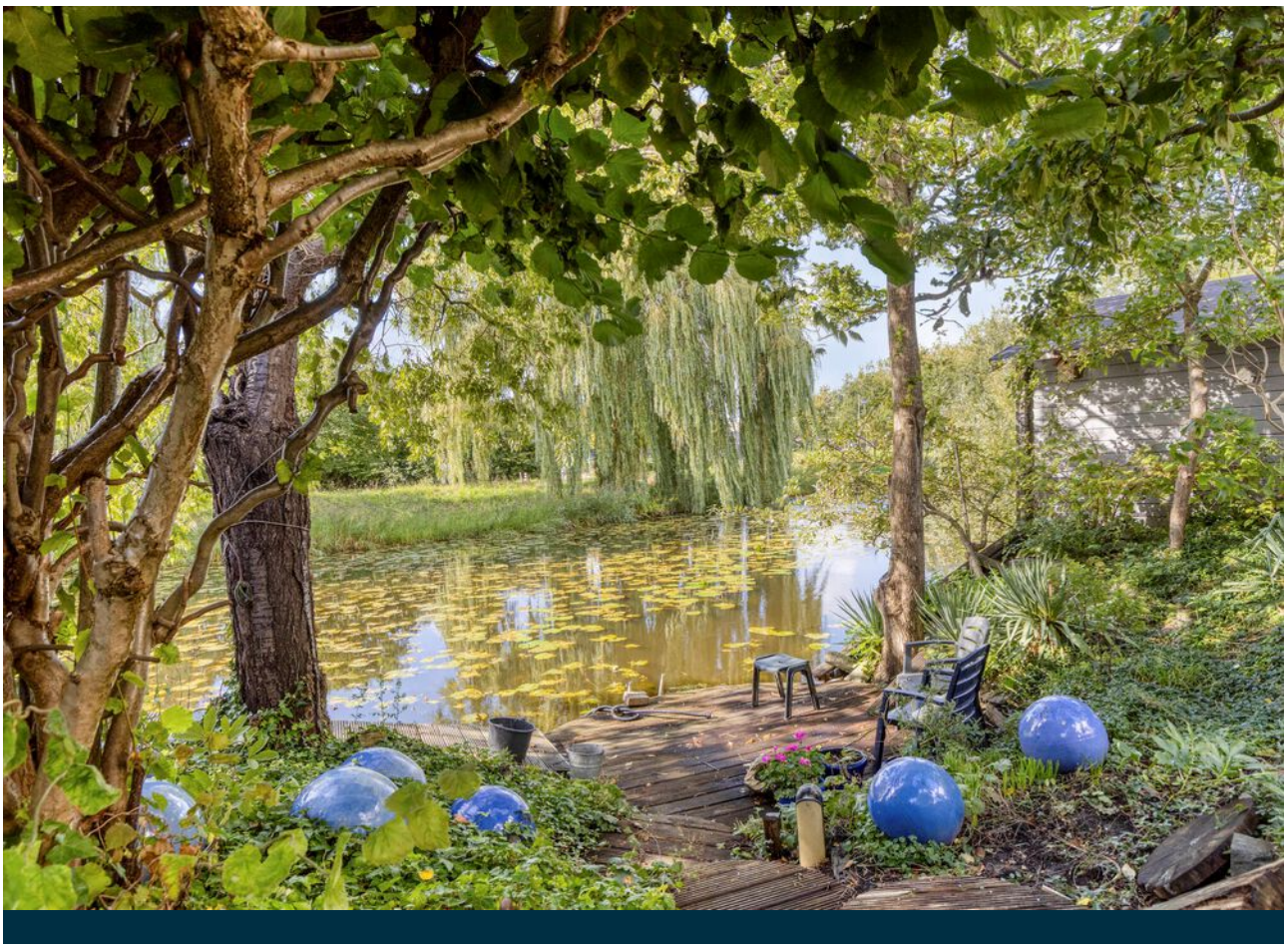


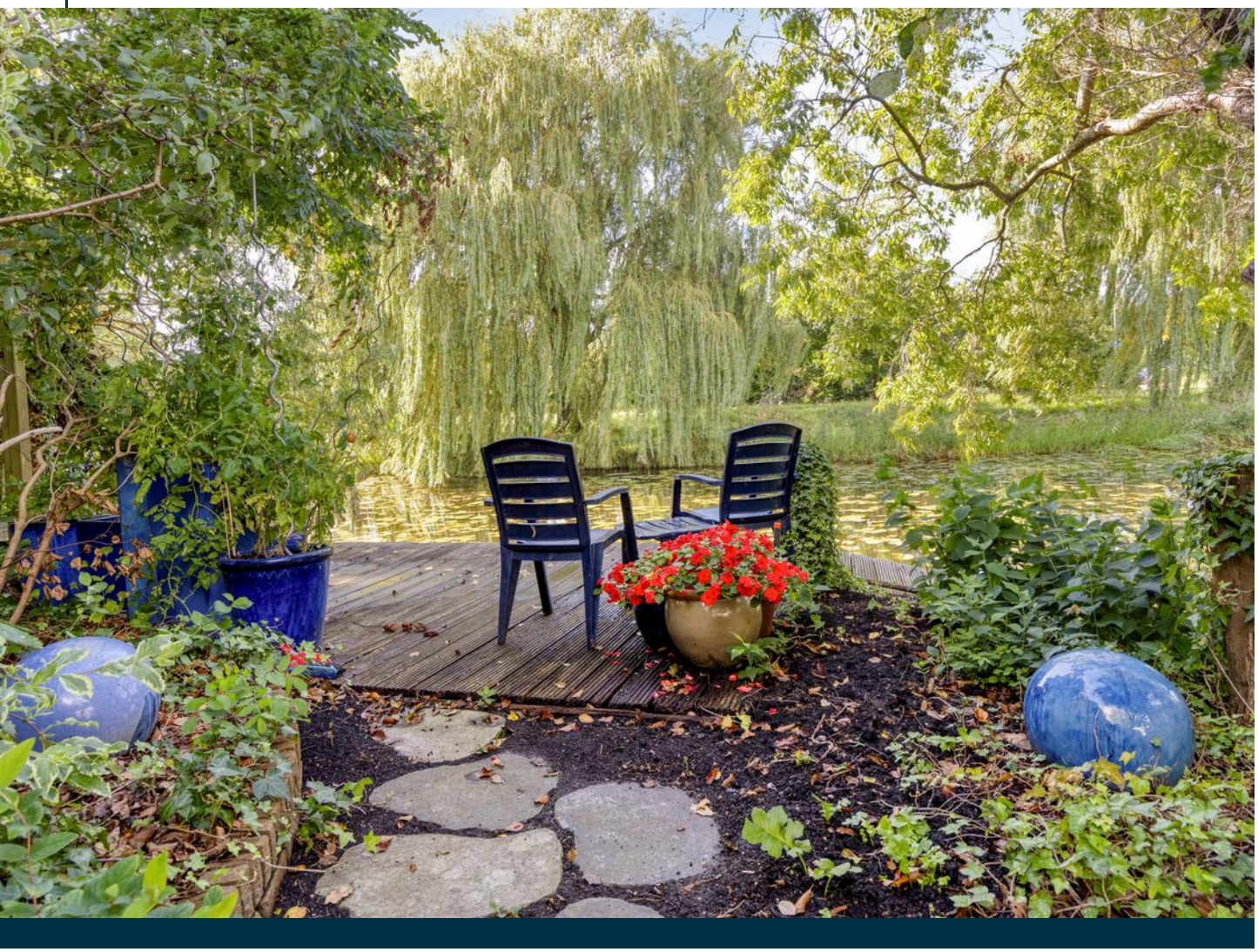
Lief
Stout
Ondeugend
Stoer
Eigenwijs
LOVE
LOVE

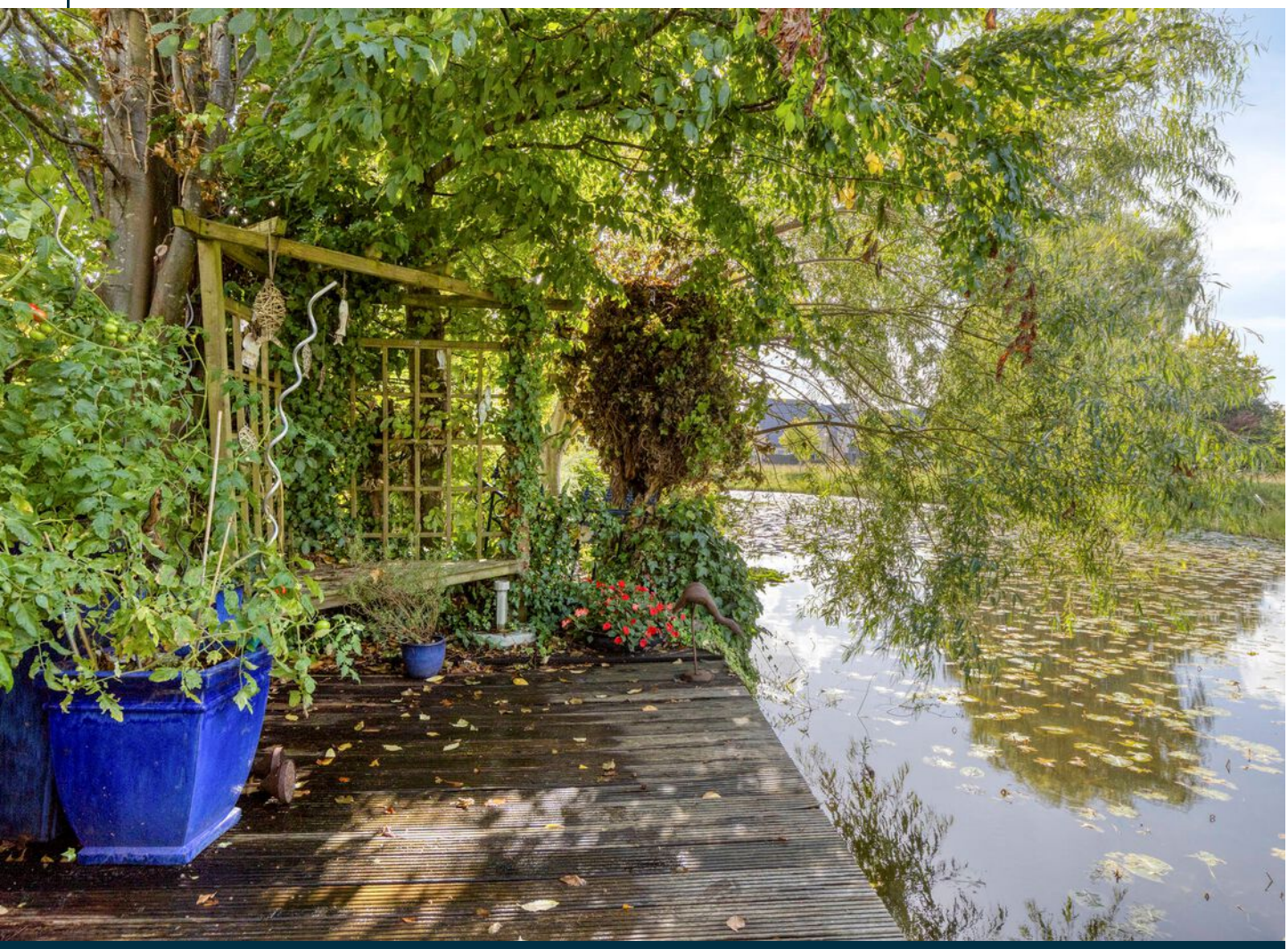
FREE
BEER
WHITE STAR LINE

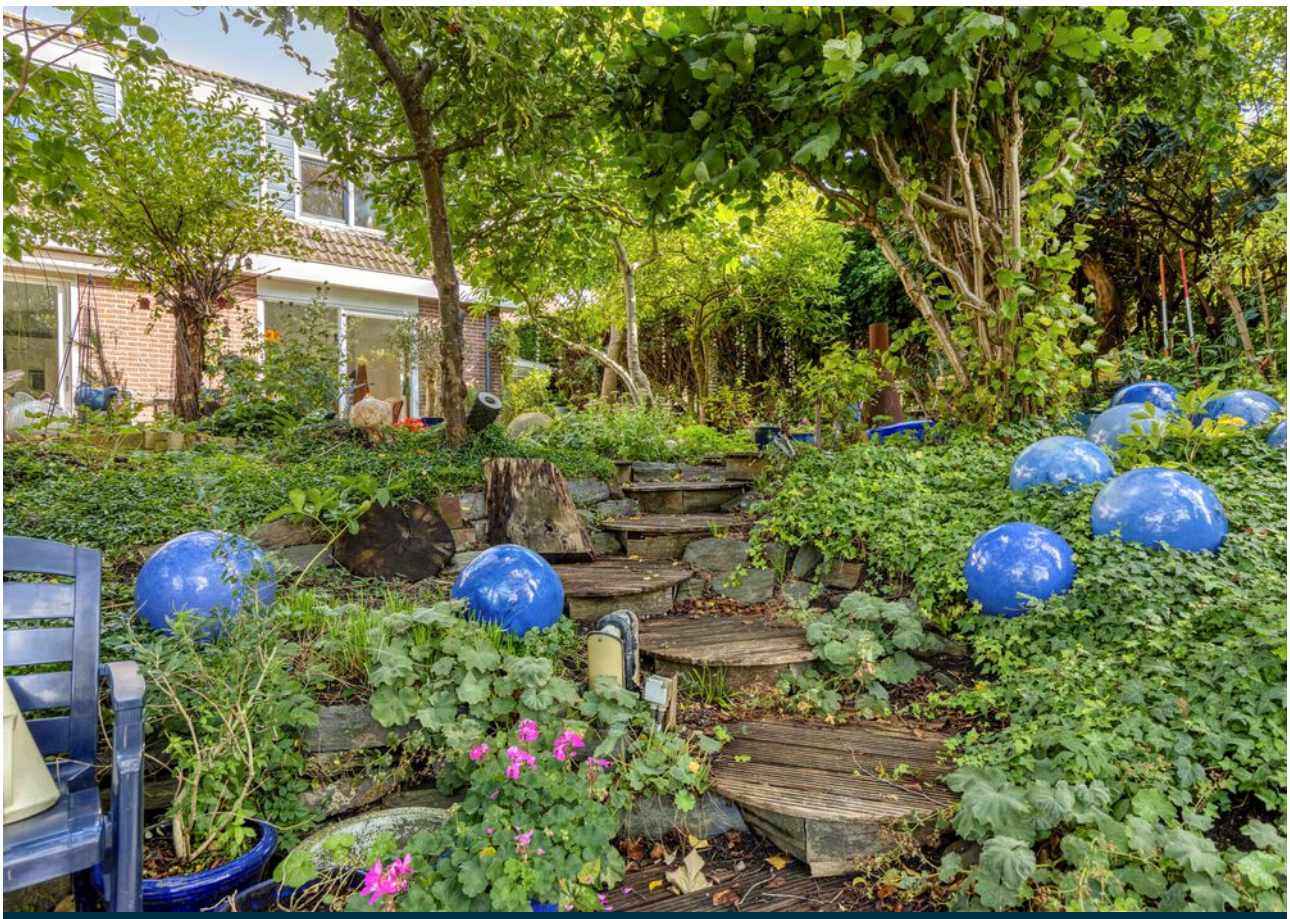
STEAMBOAT
WILLIE
Dragonfly
HAMBURG-AMERIKA
OSTASIEN



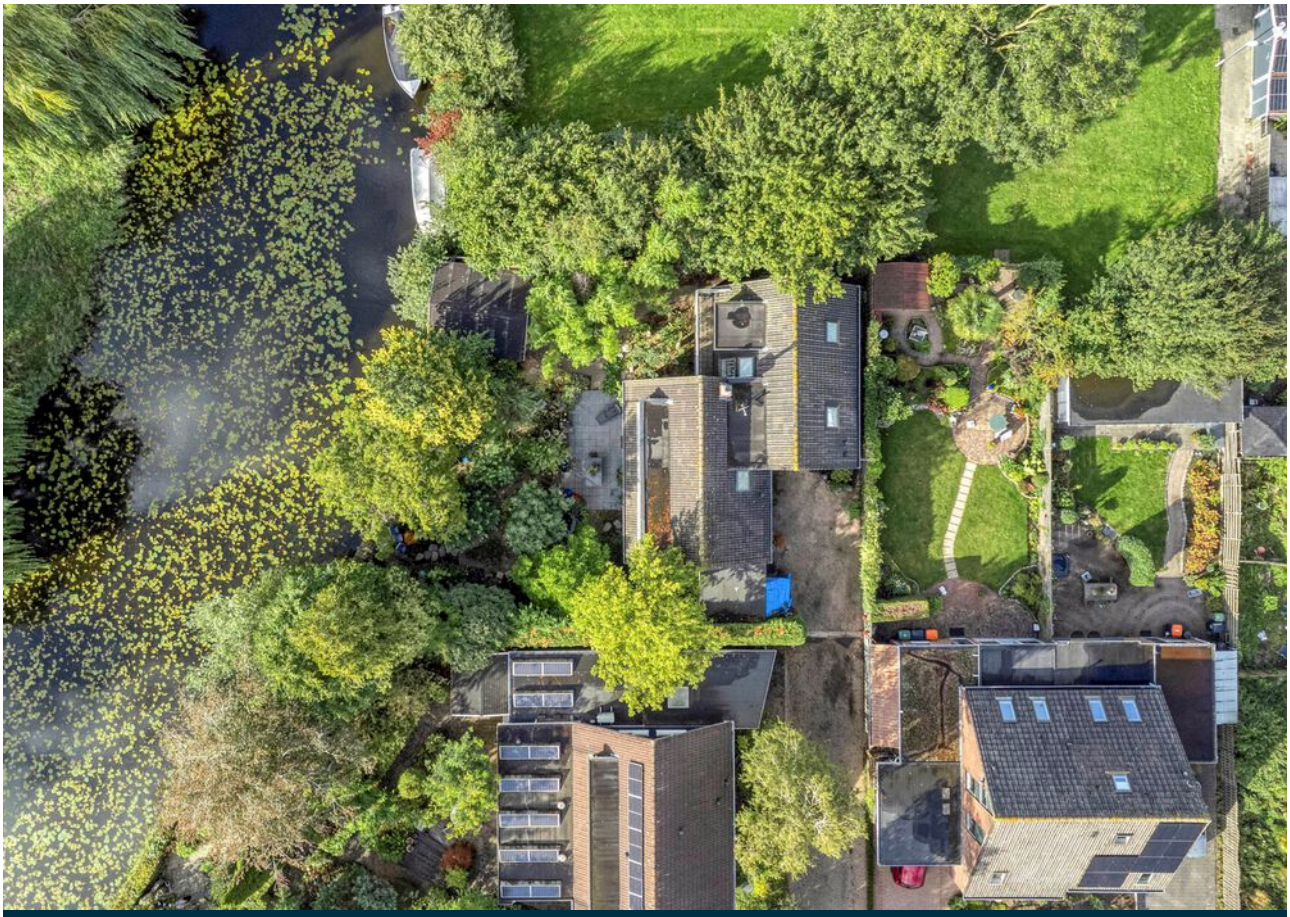








EIGEN



DEKAMARKT

Begane grond

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

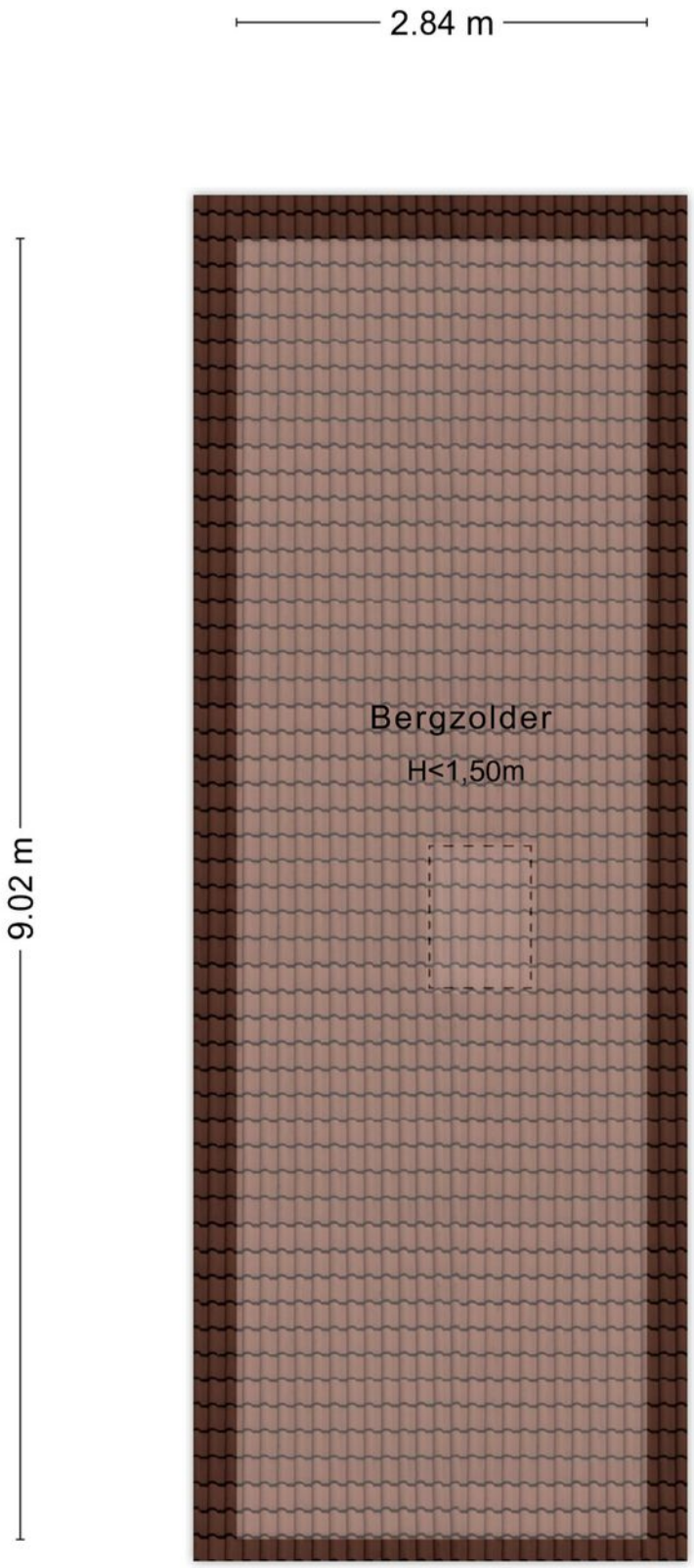
Begane grond met tuin

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

Eerste verdieping

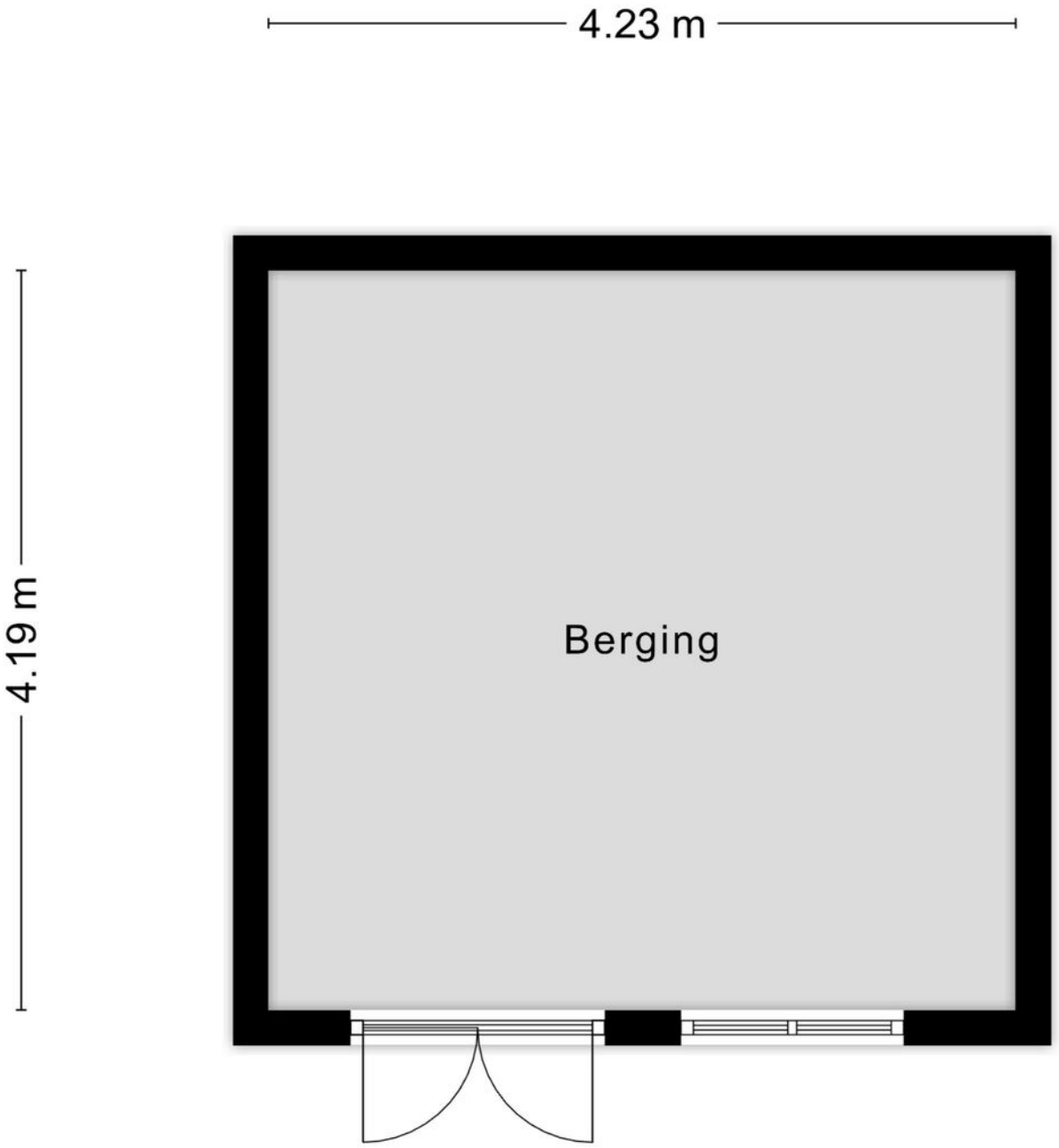
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bergzolder



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

Berging in tuin

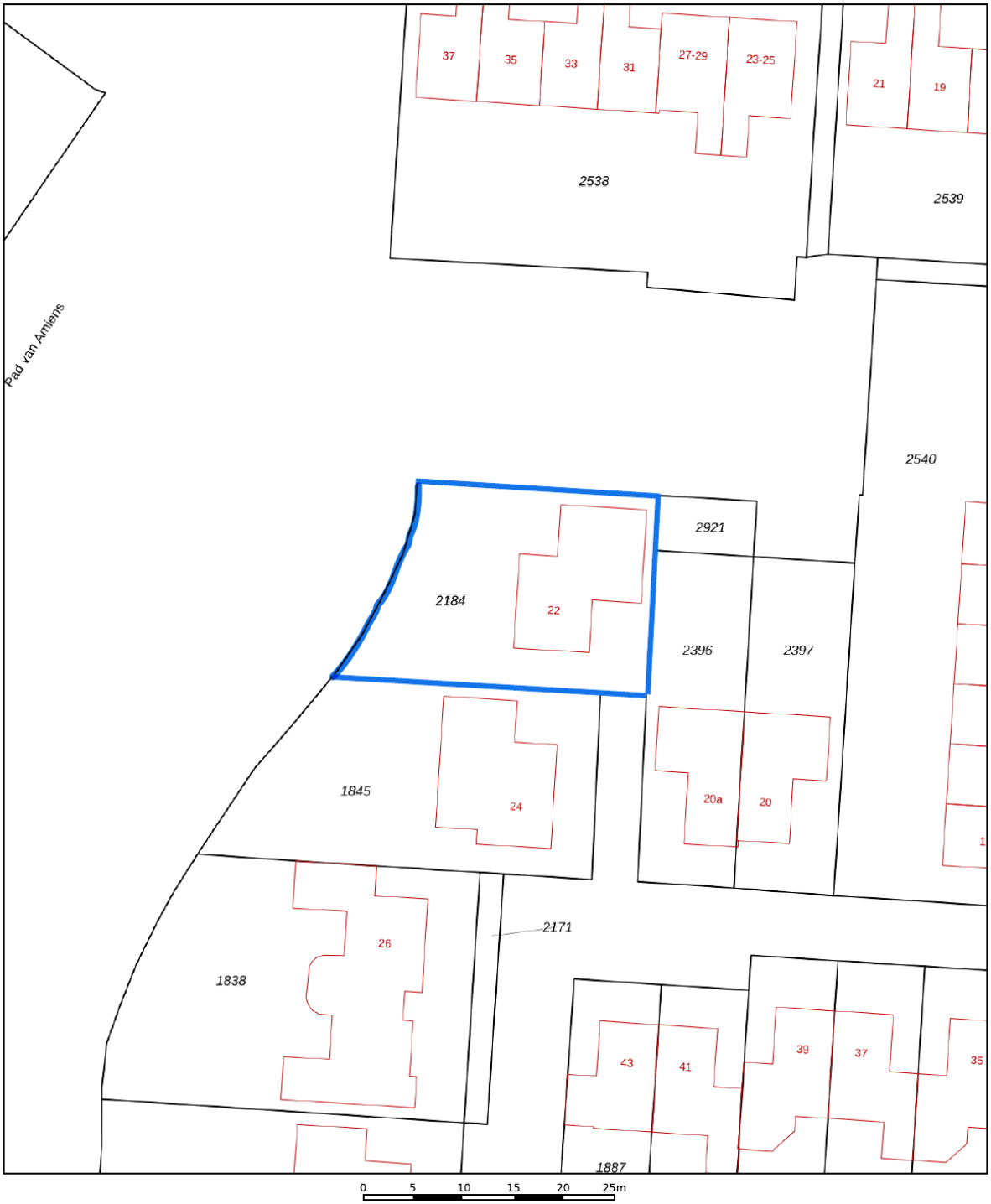


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: YvanderJagtMakelaars



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Stede Broec
Sectie	E
Perceel	2184

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	Vrijstaand
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1985
Inhoud	774.81m^3
Woonoppervlakte	195.90m^2
Externe bergruimte	29.90m^2
Overige inpandige ruimte	13.0 m2
Perceeloppervlakte	525m^2
Kadastrale gegevens	Gemeente Stede Broec, sectie E, perceel 2184
Indeling	
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Aantal badkamers	2
Aantal toiletten	3
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	12 (l) x 19.50 (b) meter
Oriëntatie	West
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja, voorzijde en achterzijde woning
Energielabel informatie	
CV ketel	
Verwarmingssysteem	Luchtverwarming, houtkachel
Warmwater	CV-ketel
Bouwjaar	1985 en 2011
Combiketel	Nee
Isolatie	Volledig geisoleerd
Energielabel	C

Over ons

YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij

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 dichter 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 bevlogen 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 verkoop-tekst, 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 verkoop-methode 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 homepagina '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 onderhan-deling 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 onder-handeld. 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 (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:

YVONNE VAN DER JAGT makelaardij

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