



**BAKKER**<sup>SC</sup>  
MAKELAARDIJ



**Anna Paulowna**  
**Klaverblad 9**

**Vraagprijs € 499.000 k.k.**



☎ 0224 - 21 54 56

✉ [info@scbakker.nl](mailto:info@scbakker.nl)

[www.scbakker.nl](http://www.scbakker.nl)



# Omschrijving:

Aan een rustig woonhofje in Anna Paulowna ligt Klaverblad 9, een fijne twee-onder-één kap woning met garage, oprit en carport waar comfort, ruimte en energiezuinig wonen samenkomen. De woning valt direct op door de grote uitbouw aan de achterzijde, waardoor de leefruimte royaal aanvoelt. In de luxe keuken kook je onder een fraaie lichtstraat die zorgt voor extra daglicht en een open sfeer. Strak afgewerkte wanden en plafonds geven het geheel een moderne en verzorgde uitstraling. Er is een praktische bijkeuken. De luxe badkamer sluit perfect aan bij het hoogwaardige afwerkingsniveau van de woning. In totaal zijn er vier volwaardige slaapkamers en op zolder is bovendien een fijne werkruimte gecreëerd, ideaal voor thuiswerken of studeren. Een royaal dakkapel op de tweede verdieping zorgt voor verrassend veel extra ruimte en licht. Het huis scoort uitstekend op energiezuinigheid met een energielabel A++ door de 18 zonnepanelen en twee luchtwarmtepompen, wat bijdraagt aan lage energielasten en toekomstbestendig wonen. De omgeving is prettig en kindvriendelijk met winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Den Helder, Alkmaar en de A7 zijn snel bereikbaar.

## Indeling:

Via de entree kom je in de hal met laminaatvloer, deels betegelde toiletruimte met fontein. De meterkast telt 11 groepen + krachtstroom + 3 x aardlekschakelaar. Vanuit hier loop je door naar de lichte woonkamer met laminaatvloer, waar de grote ramen zorgen voor een aangename sfeer en prettig contact met de voortuin. Aan de achterzijde sluit de woonkeuken mooi aan op de leefruimte; een praktische plek om te koken en samen te komen. De woonkeuken is luxe uitgevoerd en beschikt onder andere over een inductiekookplaat, een oven, een magnetron, een vaatwasser, de quooker (ter overname), inclusief koud bruiswater functie, een koelkast, een vriezer en een afzuigkap. De keukenopstelling is afgewerkt met een composiet werkblad. Via openslaande deuren in de woonkeuken is de tuin bereikbaar die voldoende privacy biedt om in alle rust buiten te zitten. De voormalige garage is gesplitst in een bijkeuken en een berging. In de bijkeuken vind je een aansluiting voor je wasmachine, de omvormer van de zonnepanelen en zowel een deur naar de berging als een deur naar de achtertuin. De begane grond, is behoudens de berging, voorzien van vloerverwarming.

## Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en de luxe badkamer, logisch ingedeeld en passend bij dagelijks gezinsgebruik. Alle slaapkamers hebben een laminaatvloer waarvan één met een Velux dakraam. In de volledig betegelde badkamer vind je volop comfort mede door de elektrische vloerverwarming, het ligbad, het dubbele wastafelmeubel, het tweede toilet en de inloopdouche.

## Tweede verdieping:

De tweede verdieping, bereikbaar met een vaste trap, biedt extra ruimte die je flexibel kunt inzetten, bijvoorbeeld als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Hier tref je een kastenwand met CV opstelling (Intergas combi HR 2013) en twee luchtwarmtepompen. De extra bergruimte is beschikbaar achter knieschotten. De extra ruimte is voorzien van een dakkapel en een laminaatvloer. De vierde slaapkamer vind je op deze verdieping met ook hier bergruimte achter knieschotten en een dakkapel.

## Tuin:

Buiten geniet je van een verzorgde tuin op het noordwesten waar je zowel zon als beschutting vindt; een prettige plek om te ontspannen, te spelen of gezellig te tafelen. De tuin is bestraat maar heeft ook een gazon en een pergola en is voorzien van drainage. Een vorstvrije buitenkraan, een oprit en carport maken het compleet.



# Kenmerken

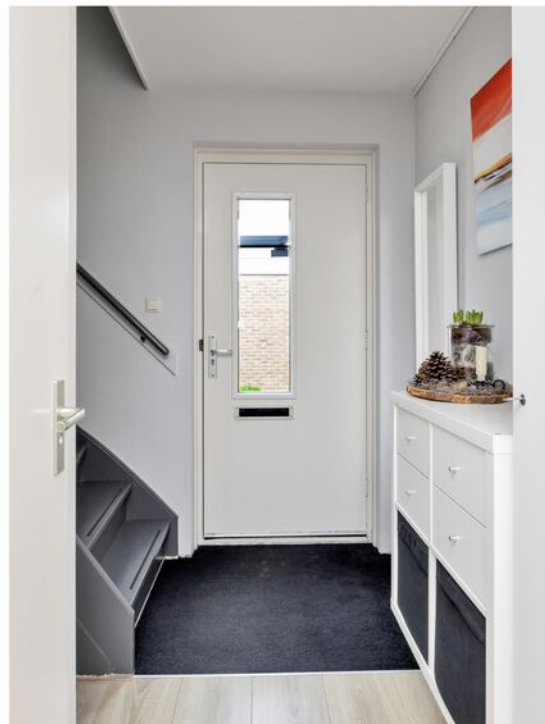
| Object gegevens |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Soort woning    | Eengezinswoning          |
| Type woning     | Twee onder een kapwoning |
| Bouwjaar        | 1994                     |

| Object details     |                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------|
| Inhoud             | 501 m <sup>3</sup>                                    |
| Woonoppervlakte    | 131 m <sup>2</sup>                                    |
| Perceeloppervlakte | 259 m <sup>2</sup>                                    |
| Soort bouw         | Bestaande bouw                                        |
| Aantal kamers      | 5                                                     |
| Aantal slaapkamers | 4                                                     |
| Energie label      | A ++                                                  |
| Isolatie           | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |

| Voorzieningen       |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Onderhoud Binnen    | Goed                                |
| Onderhoud Buiten    | Goed                                |
| Parkeerfaciliteiten | openbaar parkeren, op eigen terrein |
| Schuur / Berging    | -                                   |

| Tuin gegevens                |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Tuin oppervlakte (hoofdtuin) | 79 m <sup>2</sup> |
| Type van hoofdtuin           | Achtertuint       |
| Tuin locatie                 | Noordoost         |













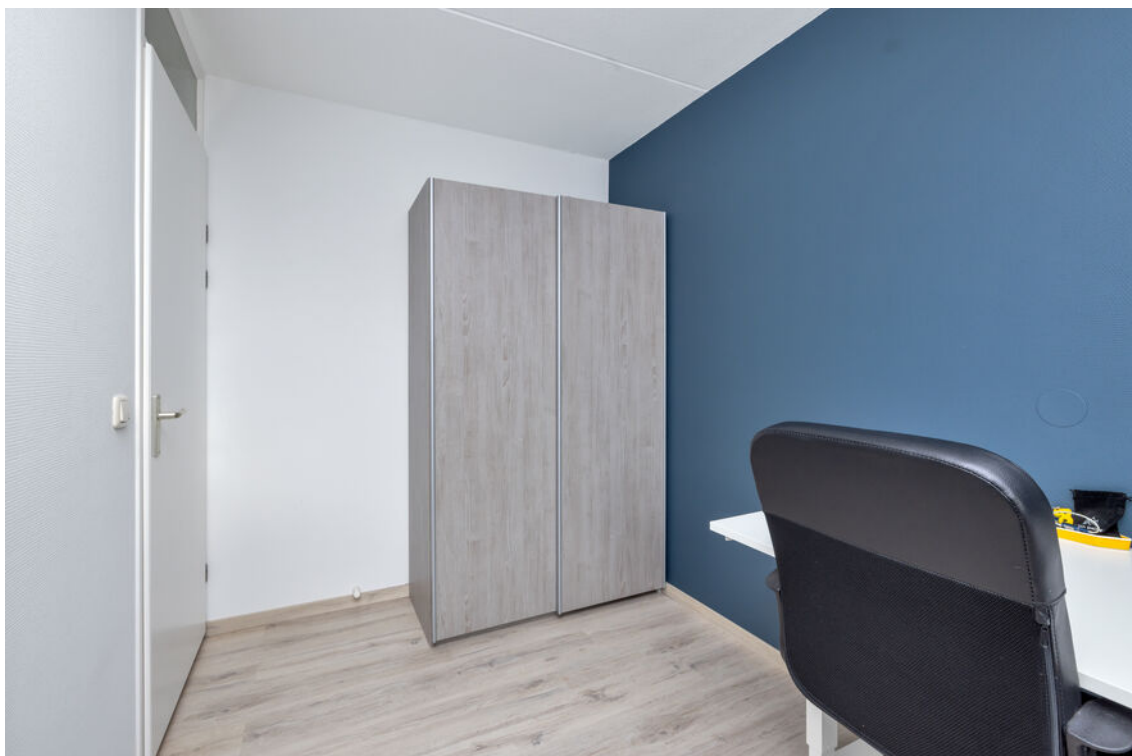






















# Lijst van zaken

|                                      | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|--------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>            |                  |             |                           |     |
| Inbouwspots/dimmers                  | x                |             |                           |     |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | x                |             |                           |     |
| Losse (hang)lampen                   |                  |             | x                         |     |
| Kast grote slaapkamer                |                  |             | x                         |     |
| Kasten andere slaapkamers            |                  | x           |                           |     |
| Gordijnrails                         |                  |             |                           | x   |
| Gordijnen                            |                  |             |                           | x   |
| Overgordijnen                        |                  |             |                           | x   |
| Vitrages                             |                  |             |                           | x   |
| Rolgordijnen                         |                  |             |                           | x   |
| Lamellen                             | x                |             |                           |     |
| Jaloezieen                           |                  |             |                           | x   |
| (Losse) horren/rolhorren             |                  |             |                           | x   |
| Plissé gordijnen gehele woning       | x                |             |                           |     |
| Vloerbedekking                       |                  |             |                           | x   |
| Parketvloer                          |                  |             |                           | x   |
| Houten vloer(delen)                  |                  |             |                           | x   |
| Laminaat                             | x                |             |                           |     |
| Plavuizen                            | x                |             |                           |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren   |                  |             |                           | x   |
| Allesbrander                         |                  |             |                           | x   |
| Houtkachel                           |                  |             |                           | x   |
| (Gas)kachels                         |                  |             |                           | x   |
| Designradiator(en)                   | x                |             |                           |     |
| Radiatorafwerking                    |                  |             |                           | x   |
| Spiegelwanden                        |                  |             |                           | x   |
| Schilderij ophangstelsel             | x                |             |                           |     |
|                                      |                  |             |                           |     |
| <b>Woning - Keuken</b>               |                  |             |                           |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | x                |             |                           |     |
| Kookplaat                            | x                |             |                           |     |
| (Gas) fornuis                        |                  |             |                           | x   |
| Afzuigkap                            | x                |             |                           |     |
| Magnetron                            | x                |             |                           |     |



# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| Oven                                                               | x                |             |                           |     |
| Combi-oven/combimagnetron                                          |                  |             |                           | x   |
| Koelkast                                                           | x                |             |                           |     |
| Vriezer                                                            | x                |             |                           |     |
| Koel-vriescombinatie                                               |                  |             |                           | x   |
| Vaatwasser                                                         | x                |             |                           |     |
| Quooker                                                            |                  |             | x                         |     |
| Koffiezetapparaat                                                  |                  | x           |                           |     |
| Quooker Cube                                                       |                  |             | x                         |     |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |                  |             |                           |     |
| Toilet                                                             | x                |             |                           |     |
| Toiletrolhouder                                                    |                  |             |                           | x   |
| Toiletborstel(houder)                                              |                  | x           |                           |     |
| Fontein                                                            | x                |             |                           |     |
| Ligbad                                                             | x                |             |                           |     |
| Jacuzzi/whirlpool                                                  |                  |             |                           | x   |
| Douche (cabine/scherf)                                             | x                |             |                           |     |
| Stoomdouche (cabine)                                               |                  |             |                           | x   |
| Wastafel                                                           | x                |             |                           |     |
| Wastafelmeubel                                                     | x                |             |                           |     |
| Planchet                                                           |                  |             |                           | x   |
| Toiletkast                                                         |                  |             |                           | x   |
| Badkamer Toilet                                                    | x                |             |                           |     |
| Badkamer Toiletrolhouder                                           |                  | x           |                           |     |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                     |                  | x           |                           |     |
| Sauna met toebehoren                                               |                  |             |                           | x   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                  |             |                           |     |
| Schotel/antenne                                                    |                  |             |                           | x   |
| Brievenbus                                                         | x                |             |                           |     |
| Kluis                                                              |                  |             |                           | x   |
| (Voordeur)bel                                                      | x                |             |                           |     |
| Alarminstallatie                                                   |                  |             |                           | x   |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    |                  |             |                           | x   |



# Lijst van zaken

|                                            | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Kan worden<br>overgenomen | NVT |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|-----|
| Rookmelders                                | x                |             |                           |     |
| (Klok)thermostaat                          | x                |             |                           |     |
| Airconditioning                            |                  |             |                           | x   |
| CV-installatie                             | x                |             |                           |     |
| Boiler                                     |                  |             |                           | x   |
| Geiser                                     |                  |             |                           | x   |
| Quatt warmtepomp (2x)                      | x                |             |                           |     |
| Screens                                    |                  |             |                           | x   |
| Rolluiken                                  |                  |             |                           | x   |
| Zonwering buiten                           | x                |             |                           |     |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting    | x                |             |                           |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat          |                  |             |                           | x   |
| Waterslot wasautomaat                      |                  |             |                           | x   |
| Zonnepanelen                               | x                |             |                           |     |
| Oplaadpunt elektrische auto                |                  |             |                           | x   |
| <b>Tuin</b>                                |                  |             |                           |     |
| Tuinaanleg/bestrating                      | x                |             |                           |     |
| Beplanting                                 | x                |             |                           |     |
| Trampoline                                 | x                |             |                           |     |
| Buitenverlichting                          | x                |             |                           |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | x                |             |                           |     |
| Tuinhuis/buitenberging                     | x                |             |                           |     |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |                  | x           |                           |     |
| (Broei)kas                                 |                  |             |                           | x   |
| (Sier)hek                                  |                  |             |                           | x   |
| Vlaggenmast(houder)                        |                  |             |                           | x   |

Vraag onze  
adviseur

# Hoe bent u verzekerd voor uw woning en spullen?



**univé** daar plukt ú  
de vruchten van



**BAKKER**<sup>SC</sup>  
MAKELAARDIJ

# Welkom bij SC Bakker Makelaardij

Al meer dan 45 jaar is SC Bakker Makelaardij een alert en gedreven makelaarskantoor. Wij bieden u alle zekerheid van een vertrouwd en deskundig kantoor met de bijbehorende service.

Vanuit onze centraal gelegen vestiging, in het gezellige centrum van Schagen, staat ons team voor u klaar. Veel opdrachtgevers gingen u al voor in Anna Paulowna, Wieringen, Wieringermeer, Niedorp (gemeente Hollands Kroon) en Schagen, Zijpe en Harenkarspel (gemeente Schagen).

U kunt bij ons terecht voor verkoop/verhuur van uw woning of bedrijfspand, aankoopbemiddeling en taxaties. Wij zijn 100% thuis in de regionale woningmarkt en specialist in bedrijfsmatig onroerend goed. Als u verkoopplannen heeft kunt u ons altijd bellen voor een gratis waardebeoordeling!



☎ 0224 - 21 54 56  
✉ [info@scbakker.nl](mailto:info@scbakker.nl)  
[www.scbakker.nl](http://www.scbakker.nl)



**BAKKER**<sup>SC</sup>  
MAKELAARDIJ

# Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. 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 kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 4. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het beste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## 6. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden, legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. In de koopakte wordt gebruikelijk een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom opgenomen. Deze wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen, indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld (bijv.; financiering, Nationale Hypotheek Garantie, bouwkundige keuring, etc.). Indien er op het object erfdienstbaarheden of kettingbedingen rusten, gaan deze over op de koper. Zo mogelijk worden deze aan de koopovereenkomst gehecht, meestal in de vorm van een eigendomsbewijs. Pas nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben getekend is de koop tot stand gekomen. De koper (particulier, die niet bedrijfsmatig koopt) van een woning heeft vanaf het moment van ontvangst van de kopie van de door beide partijen ondertekende schriftelijke koopovereenkomst 3 dagen bedenktijd. Binnen deze periode kan hij de koopovereenkomst zonder reden ontbinden.



**BAKKER**<sup>SC</sup>  
MAKELAARDIJ



## Waarom ons als aankoopmakelaar?

Bekijk de 8 redenen.



☎ 0224 - 21 54 56

✉ [info@scbakker.nl](mailto:info@scbakker.nl)

[www.scbakker.nl](http://www.scbakker.nl)



**BAKKER**<sup>SC</sup>  
MAKELAARDIJ

# De 8 redenen voor een goede aankoopmakelaar

- 1** Stel, u wilt een huis kopen. In de meeste gevallen krijgt u dan te maken met de makelaar van de verkopende partij. Deze verkoopmakelaar behartigt echter **niet úw belang**, maar dat van de verkoper. Veel mensen zijn zich dat onvoldoende bewust.
- 2** De aankoopmakelaar **onderhandelt** voor u met de verkoopmakelaar. Vergelijkt u het maar eens met twee mensen die een juridisch geschil hebben. Ook dan neemt elke partij een eigen adviseur (advocaat) in de arm. Met makelaars is het eigenlijk net zo. Een huis kopen doet u immers niet zomaar en juist dan is het prettig als een deskundige adviseur voor uw belangen opkomt.
- 3** Wij betalen onszelf terug. Wanneer u ons inschakelt als aankoopmakelaar dan is het onze hoofddoelstelling om de **scherpste prijs** voor u te bedingen. Wij berekenen voor onze diensten als aankoopmakelaar een prestatiebeloning.
- 4** Wij zorgen dat er **geen onaangename verrassingen achteraf** opduiken. Wij doen degelijk onderzoek naar kadastrale gegevens, het bestemmingsplan en de historische gegevens.
- 5** Wij **bestuderen** het **verkoopcontract** dat u moet tekenen tot op de letter. Niet zelden halen wij er zaken uit waar u in de toekomst last van zou kunnen krijgen.
- 6** Wij kunnen een bouwkundige keuring voor u organiseren die uitgevoerd wordt door een gespecialiseerd bureau. Deze keuring geeft u **garantie op 'niet bekende gebreken'**.
- 7** Op de dag dat u de sleutels krijgt doen wij samen met u en de verkopers een **eindcontrole op de woning**. We stellen vast of de woning volgens afspraak wordt opgeleverd. Als alles in orde is gaan we over tot ondertekening van het contract bij de notaris.
- 8** Wij bieden u de **rust en de zekerheid** dat uw aankoopbeslissing de juiste is geweest.

**Overtuigd? Bel of mail ons.**

☎ 0224 - 21 54 56

✉ [info@scbakker.nl](mailto:info@scbakker.nl)

[www.scbakker.nl](http://www.scbakker.nl)



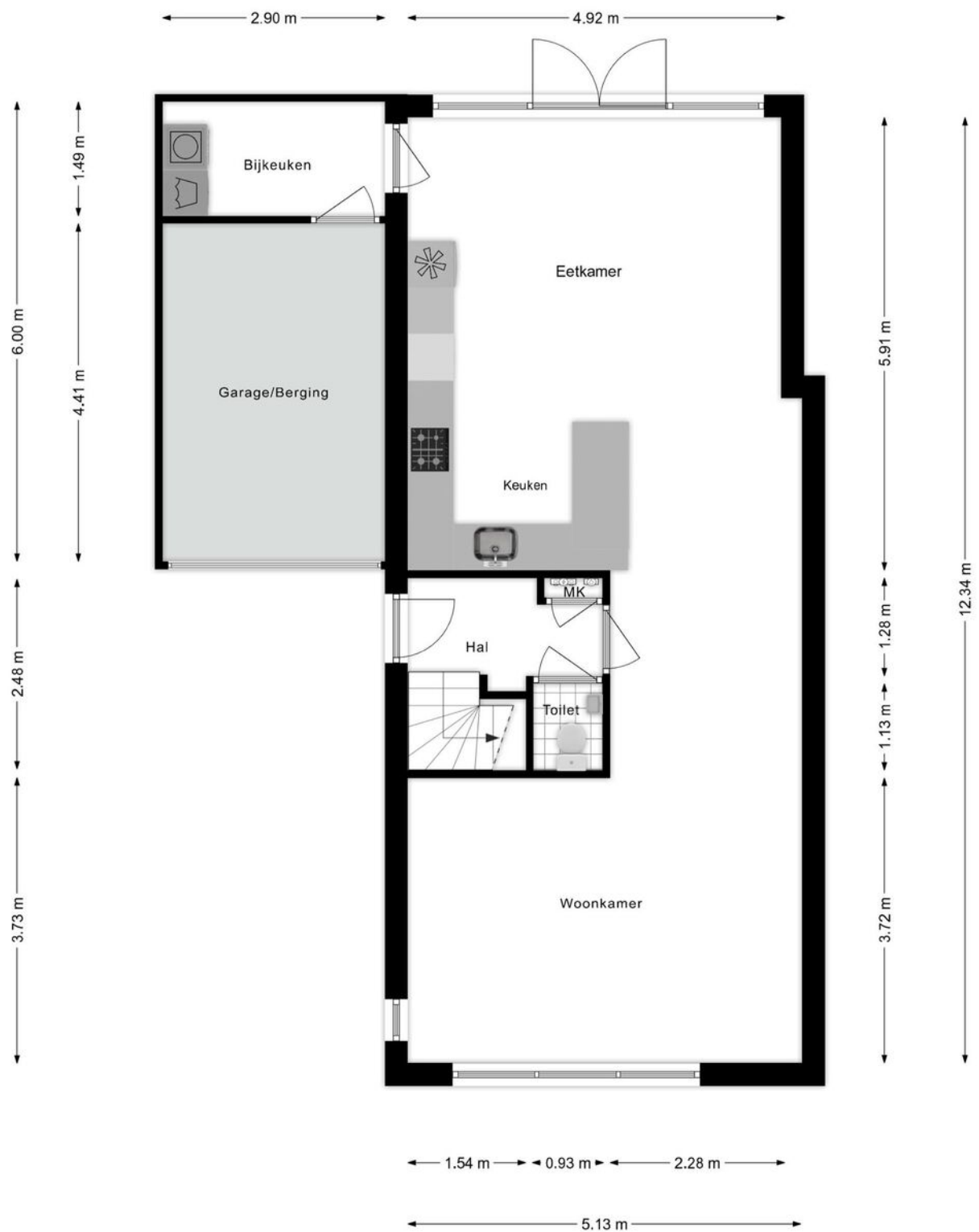
# Kadaster

| Kadastrale gegevens |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Adres               | Klaverblad 9          |
| Postcode / Plaats   | 1761 HA Anna Paulowna |
| Gemeente            | Anna paulowna         |
| Sectie / Perceel    | L / 5051              |
| Oppervlakte         | 259 m²                |
| Soort               | Volle eigendom        |



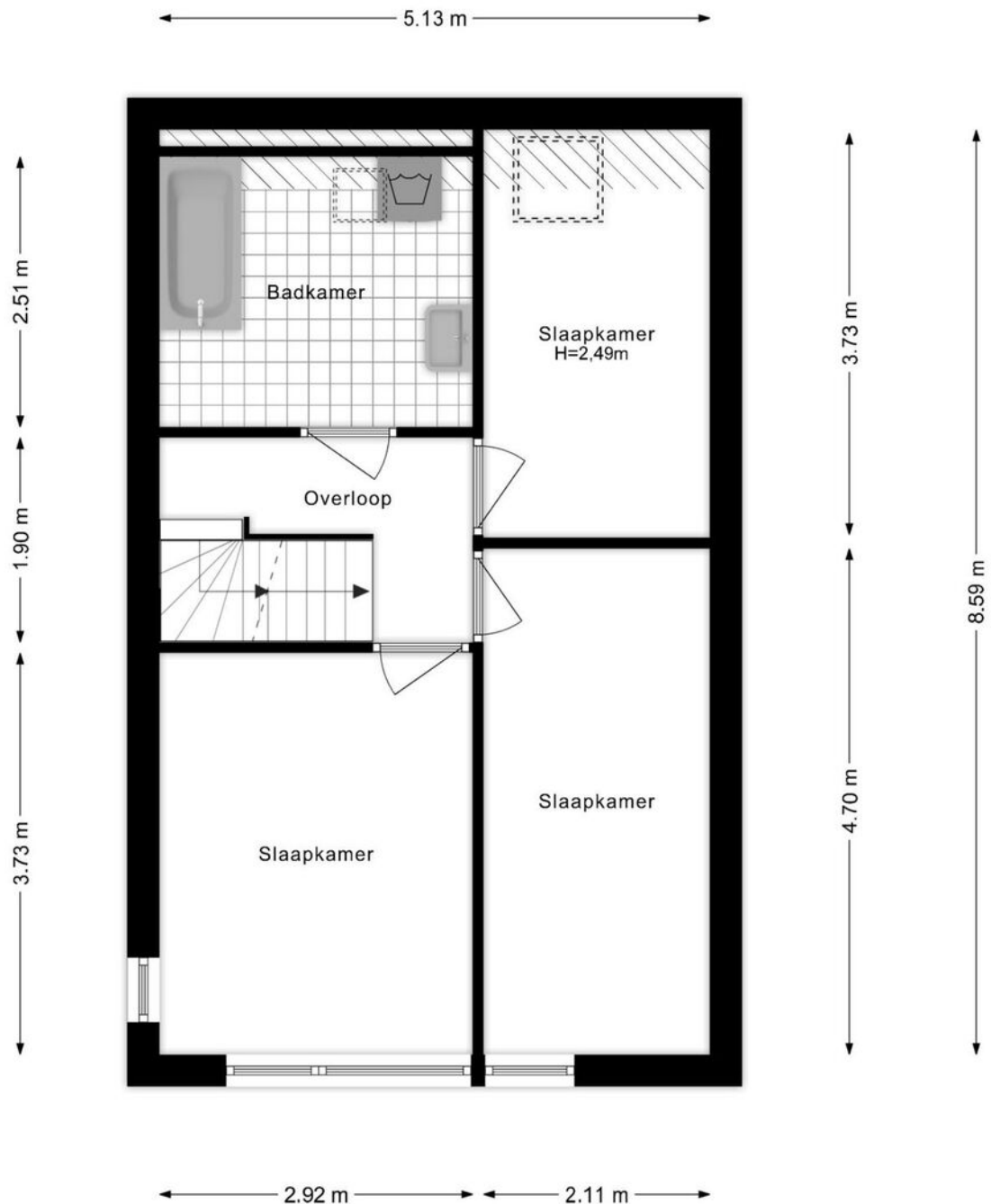


# Begane grond



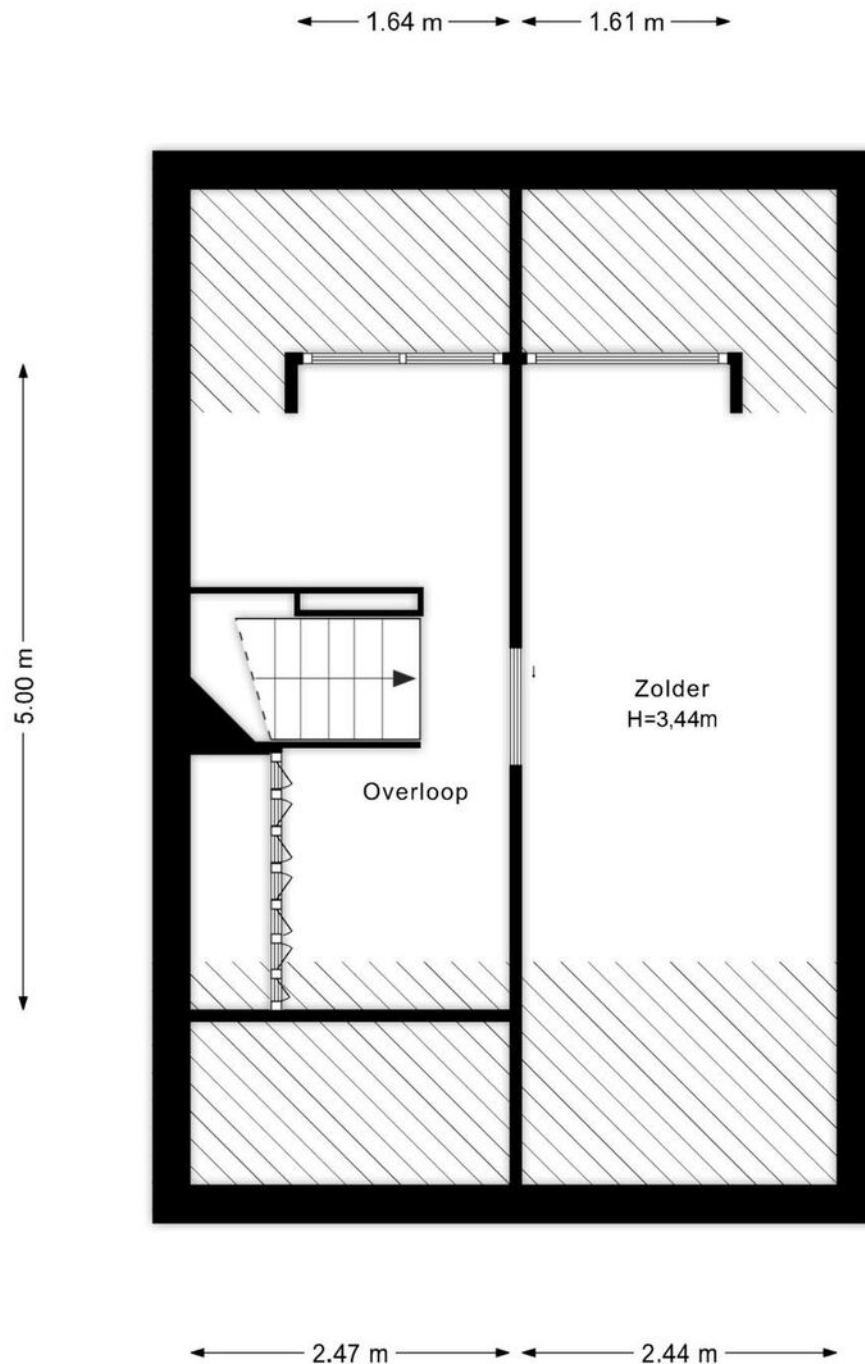


# Eerste verdieping





## Tweede verdieping





**BAKKER**<sup>SC</sup>  
MAKELAARDIJ



**We gaan graag  
voor u aan de slag!**



☎ 0224 - 21 54 56  
✉ [info@scbakker.nl](mailto:info@scbakker.nl)  
[www.scbakker.nl](http://www.scbakker.nl)