

ONDER DE PANNELEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij



Vraagprijs
€ 300.000,- k.k.

Kamille 29 Opmeer

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



Beschrijving

Verzorgde tussenwoning met open keuken en separate bijkeuken. Op de eerste verdieping drie slaapkamers en de badkamer. Op zolder is nog eens een vierde (slaap)kamer.

Royale onderhoudsarme tuin op het zuidoosten. De twee zonnepanelen (2025) op het tuinhuis reduceren de energieprijzen een beetje.

Er is recentelijk een mooi energielabel B afgegeven voor de woning. Alle woonlagen zijn van beton. Degelijk toch?

Wees welkom!

.... al lopend door de onderhoudsarme voortuin loopt u via de voordeur de hal in. Links is er ruimte voor uw jassen, tassen en schoenen. Verder de deuren naar de meterkast (glasvezelkabel/3 fasen-aansluiting) met moderne groepenkast en de woonkamer.

Licht en strak

Lichte nette living met een witte tegelvloer. Leuke knusse zithoek aan de voorzijde met uitzicht op de ruime straat. Halverwege heeft u mooi de ruimte om uw eethoek te plaatsen.

Tussenhal met toiletruimte

De toiletruimte vindt u in de tussenhal. De inrichting is al wat ouder, maar nog steeds erg netjes met een staande toilet, een fonteintje en een afzuigpunt voor de mechanische ventilatie.

Keuken en bijkeuken

Aan de achterzijde van de woning, met uitzicht op de tuin, is een nette hoekkeuken opgesteld. Kasten en laden in hoogglans zwart met softclose sluitingen, moderne handgrepen en een grijs kunststof werkblad. Prima combi! Boven het werkblad heeft u veel lichtinval door het brede raam. Inbouwapparatuur: elektrische kookplaat met afzuigkap, vaatwasser, combi-oven magnetron met stoom/grill (2023) en een koelkast.

De bijkeuken is een heerlijk verlengstuk van uw keuken. Hier kunt u meer witgoed kwijt en ook de wasmachine- en drogeraansluitingen zijn hier aanwezig.

Boven

De eerste verdieping bestaat uit drie slaapkamers en een badkamer. De grote slaapkamer aan de voorzijde is vergroot met een dakkapel. Op de vloer ligt een nette donkere laminaattegels. De beide andere kamers zijn wat kleiner van formaat, maar het zijn nog steeds mooie kamers met beide een groot Velux dakraam (HR+ beglazing 2026!) en een verduisterend rolgordijn. Het laminaat heeft in beide kamers een beukenprint.

Badkamer met Velux

Prima badkamer met ook hier een groot Velux dakraam (HR+ beglazing 2026!) voor licht, licht en natuurlijke ventilatie. Ruime inloopdouche en verder een wastafel met onderkastje, planchet en spiegel en een radiator.

Van wie wordt deze etage?

De zolder (meegenomen als overig inpandige ruimte m2) is met een vaste trap bereikbaar. Hier heeft u nog een mooie vierde (slaap)kamer tot uw beschikking. De CV-ketel (2022) en de MV-box (2025) staan hier opgesteld. Het originele dakraampje kunt u wellicht vervangen voor een groter Velux dakraam of wellicht een dakkapel!

Buiten

De onderhoudsvrije achtertuin is zo'n 13 diep en ligt op het zonnige zuidoosten. In de smalle border aan de rechterkant kunt u nog wat groen planten. Achter in de tuin staat een houten tuinhuis. De tuin beschikt over een achterom met dubbele schuttingdeur. De schuttingen aan weerszijden zijn netjes en kunnen nog jaren mee!

Opmeer

Gemeente Opmeer bestaat uit acht dorpskernen, waaronder Opmeer. Voor dagelijkse boodschappen hoeft u niet ver: het centrum van Opmeer/ Spanbroek beschikt over winkels zoals Hema, Action, Kruidvat, een bakker, slager en Albert Heijn. Ook een huisartsenpraktijk, apotheek, diverse sportclubs en twee basisscholen zijn aanwezig. Er is een goede busverbinding naar Hoorn, Schagen, Obdam en een snelle verbinding met de A7 richting Amsterdam.





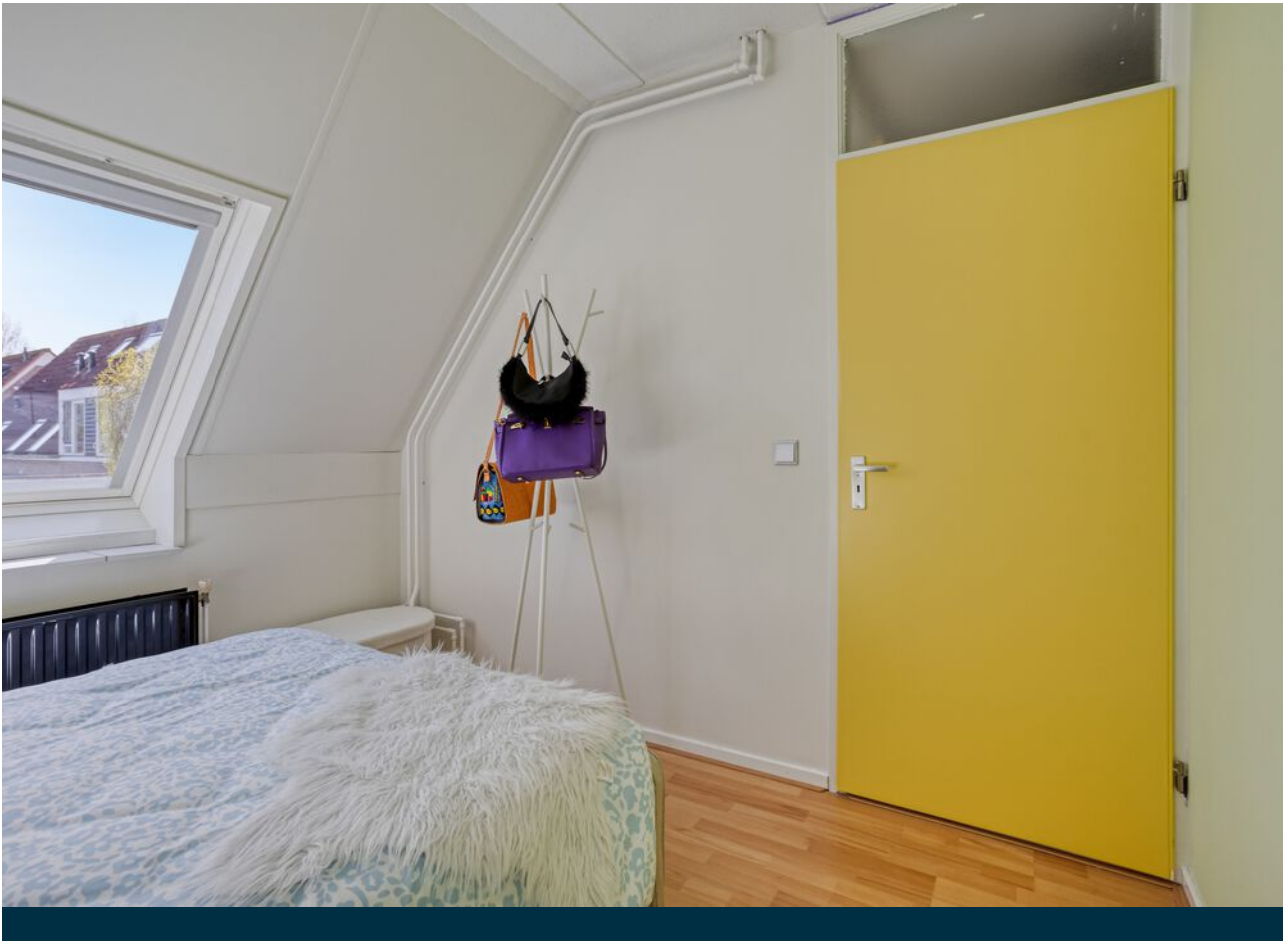


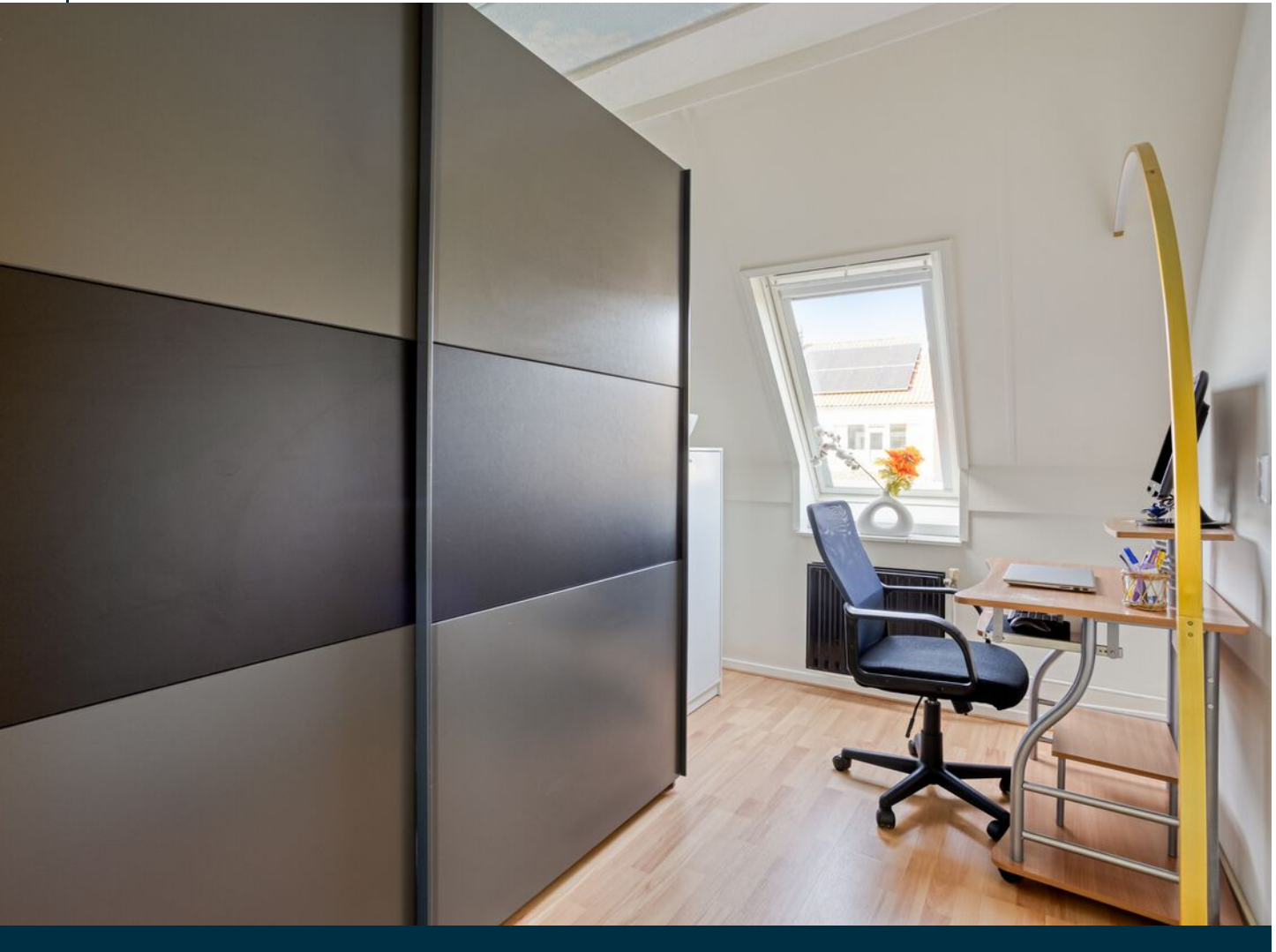
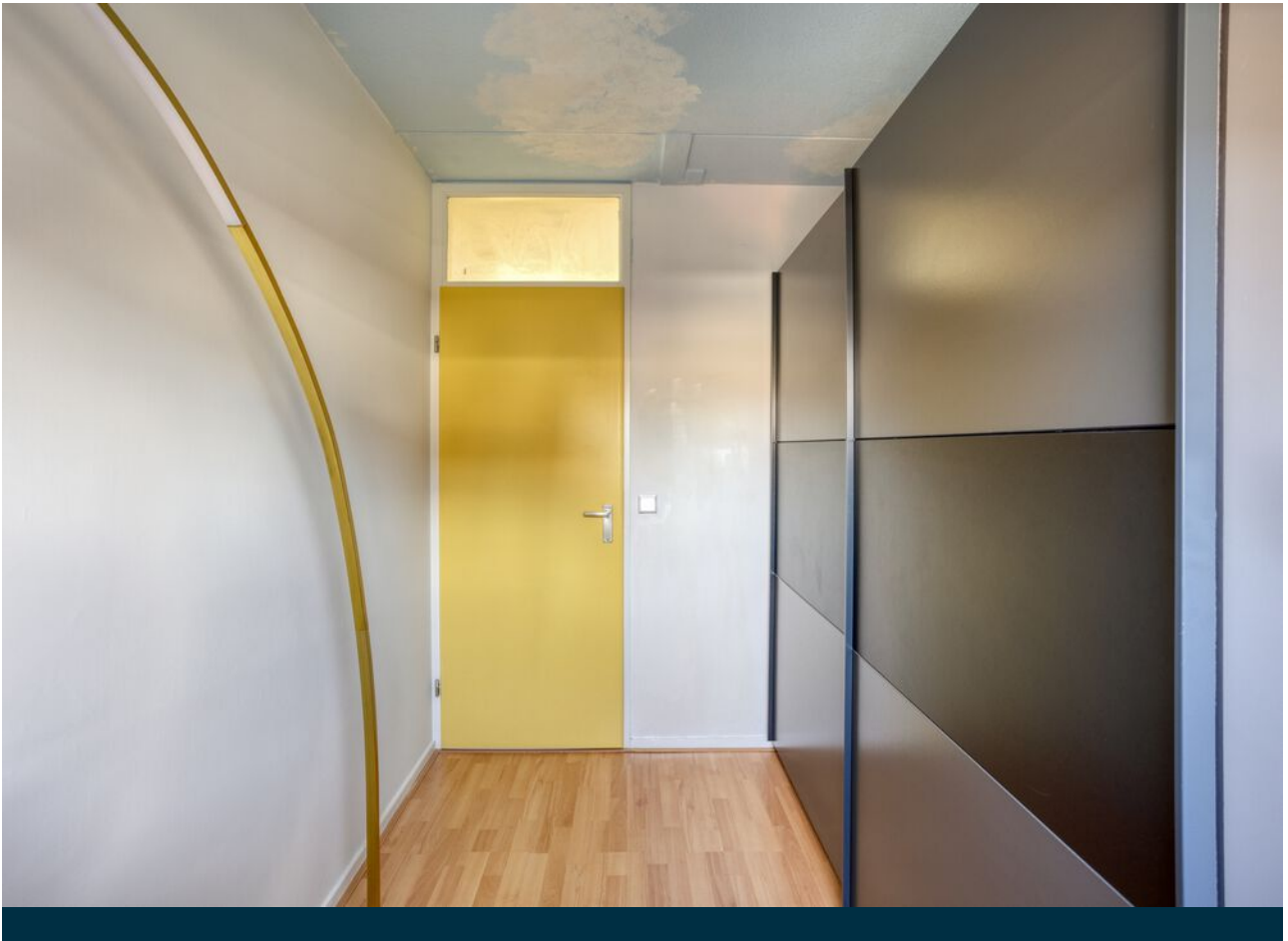


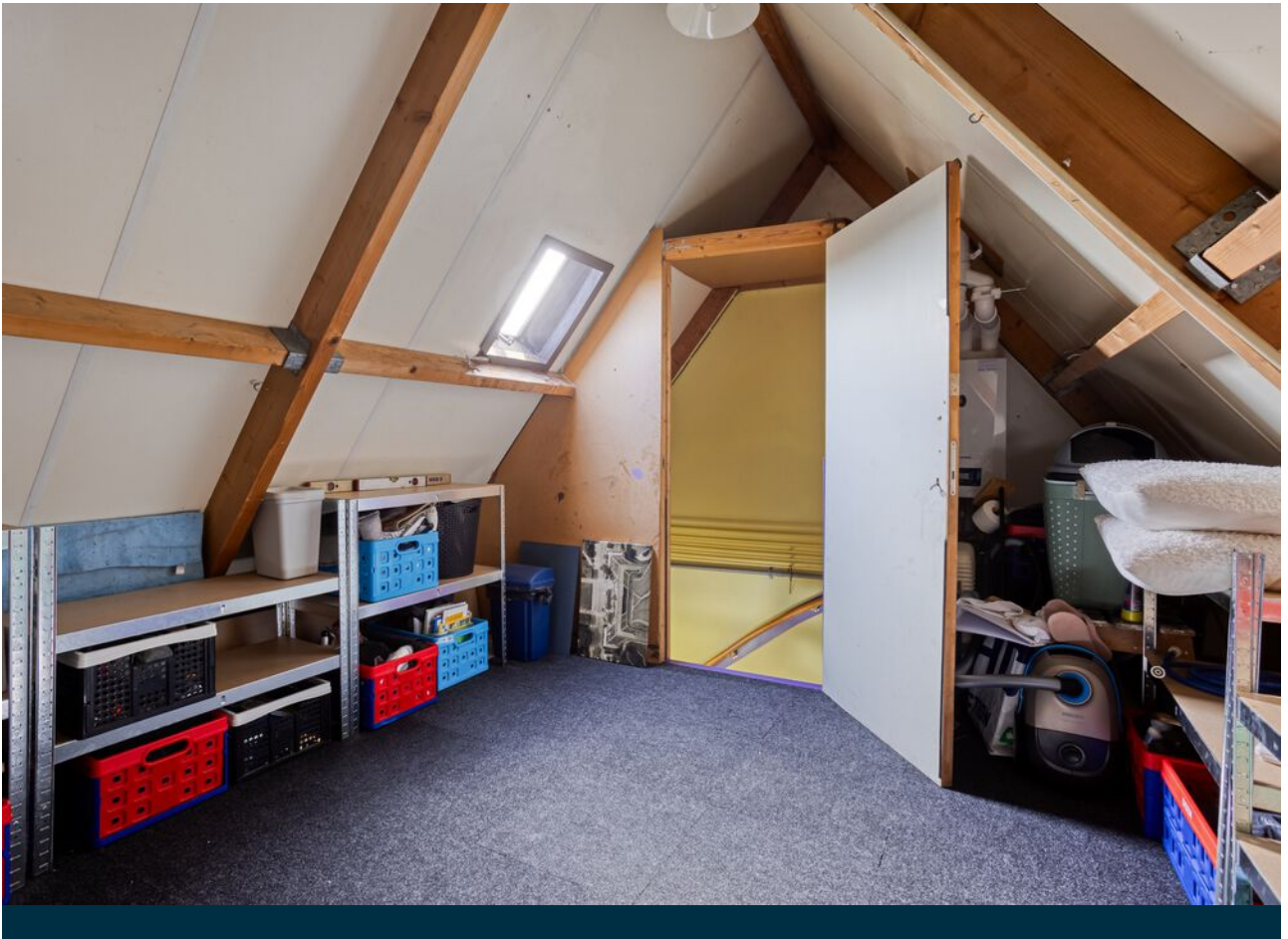






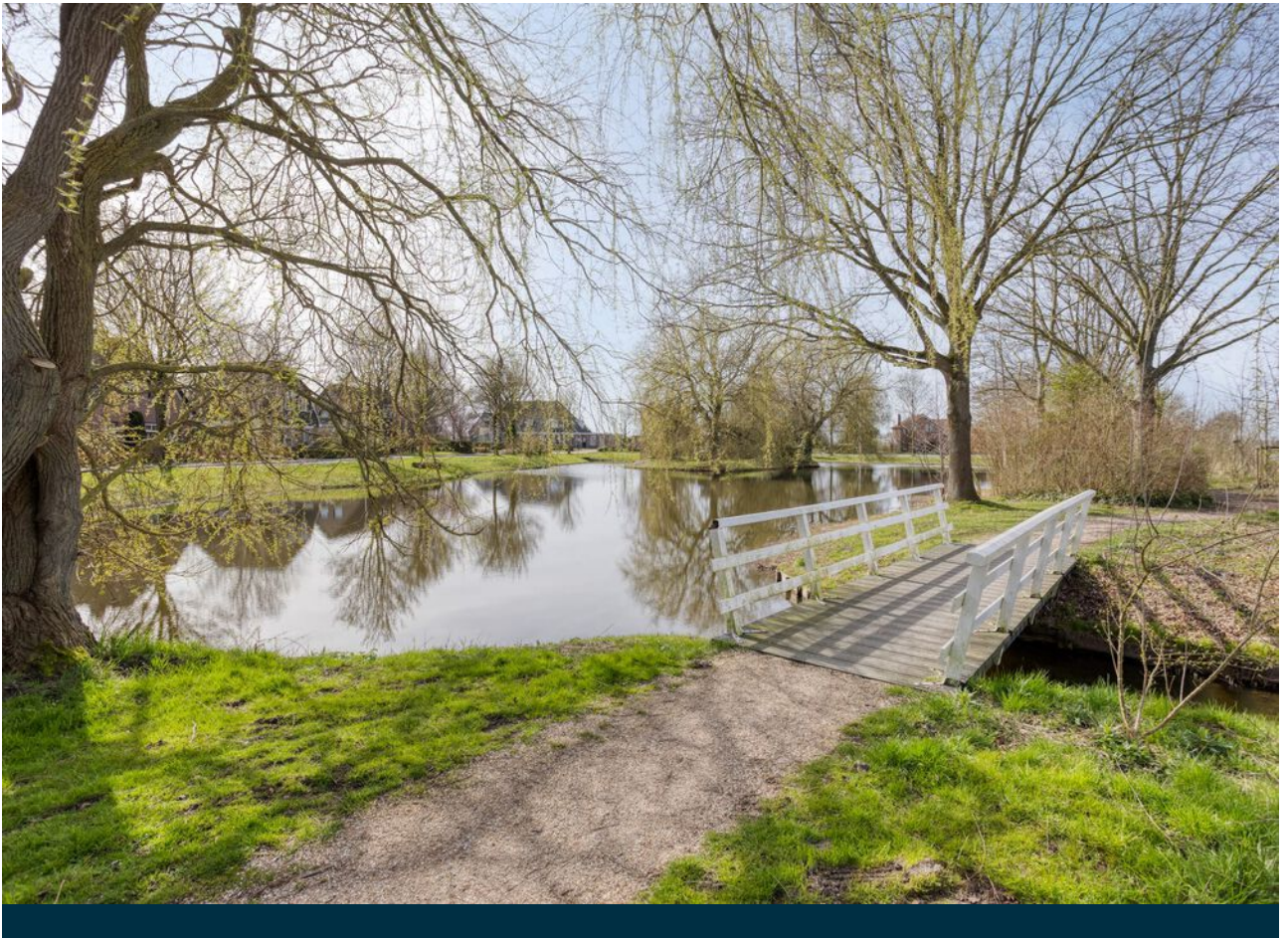






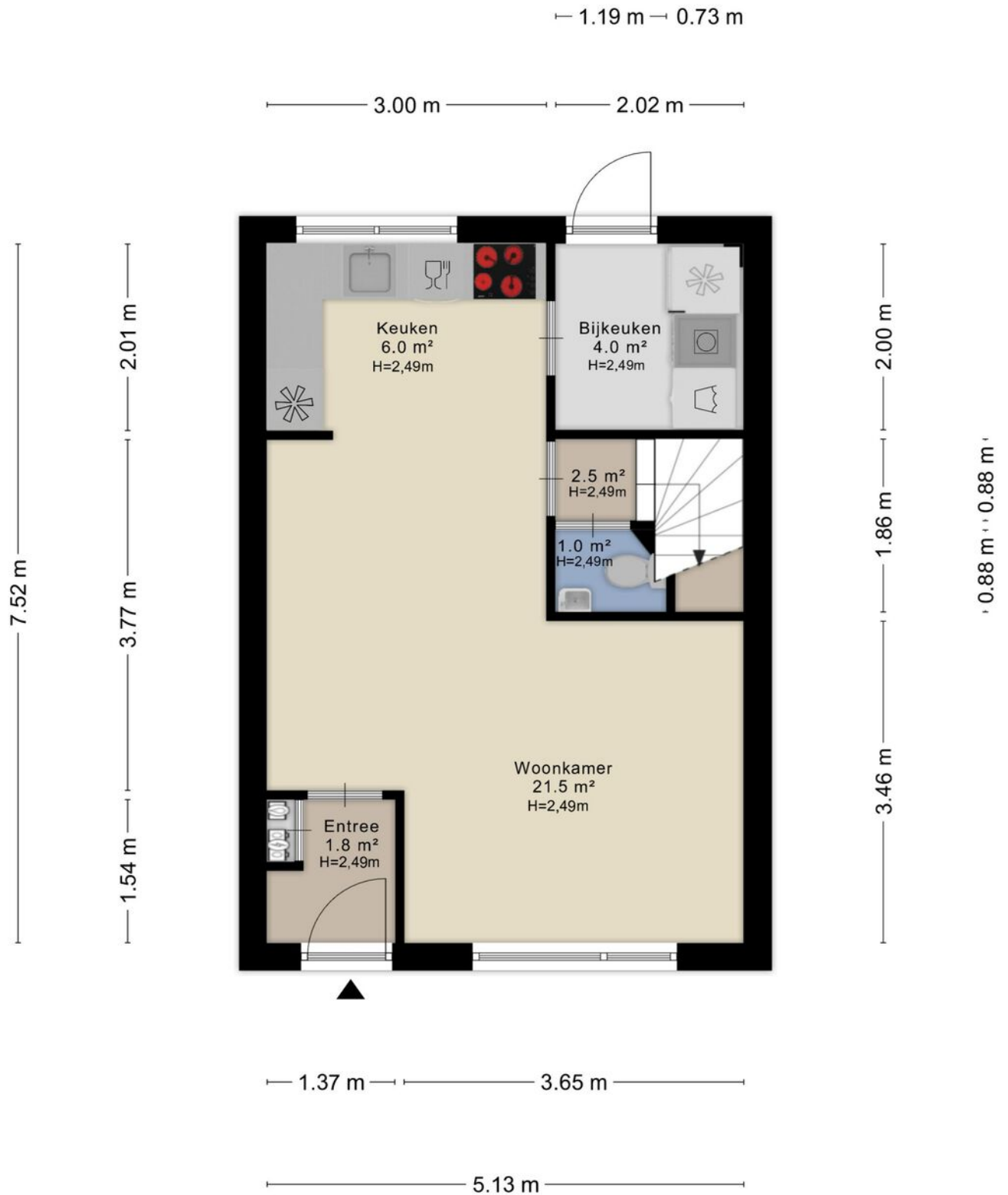








Begane grond





Begane grond met tuin

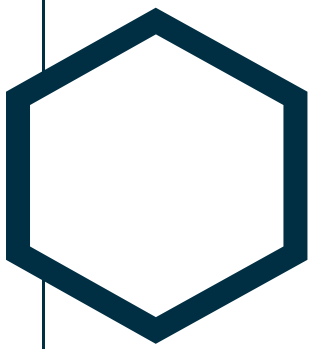




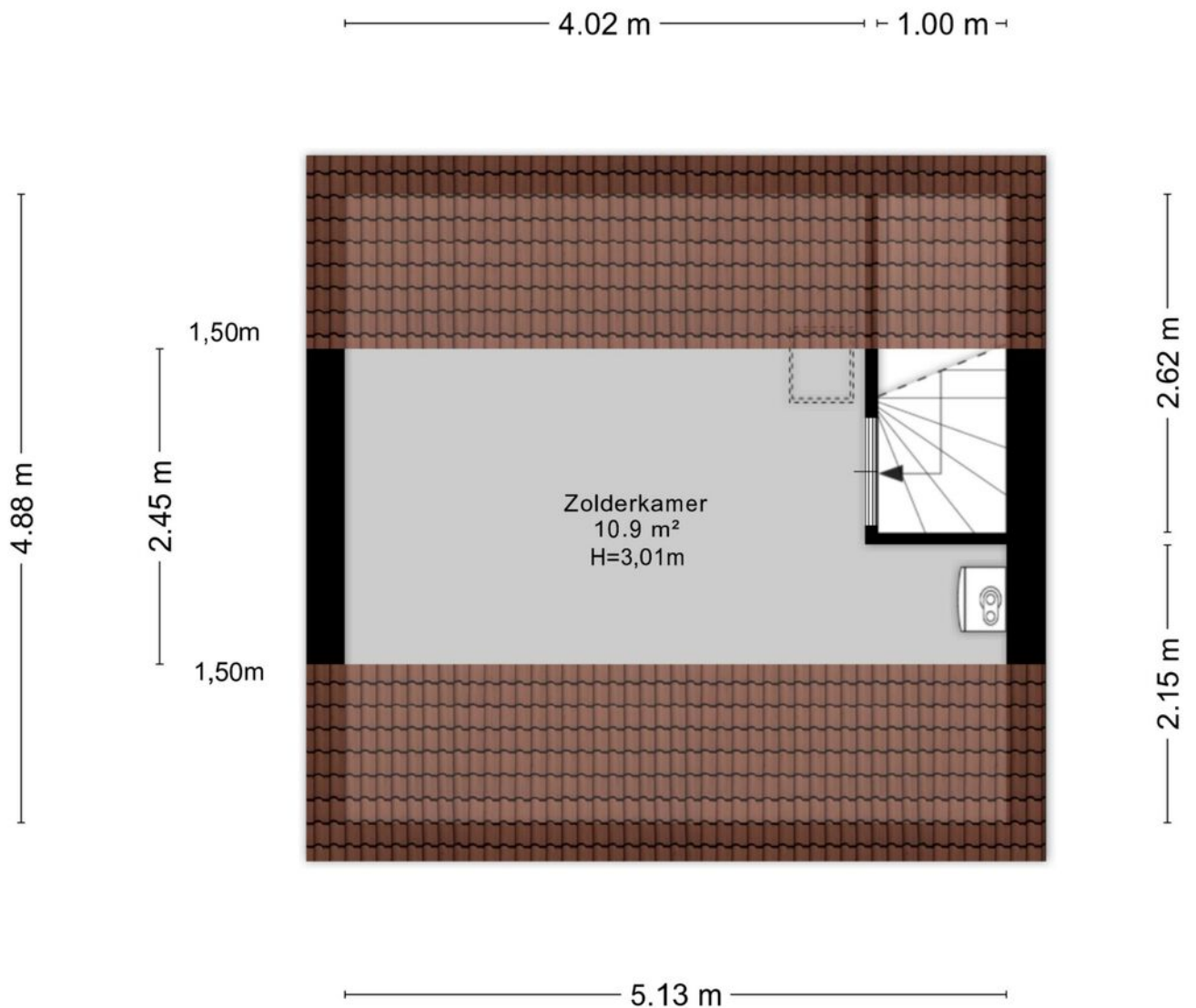
1e verdieping



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



2e verdieping



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



Berging

2.37 m

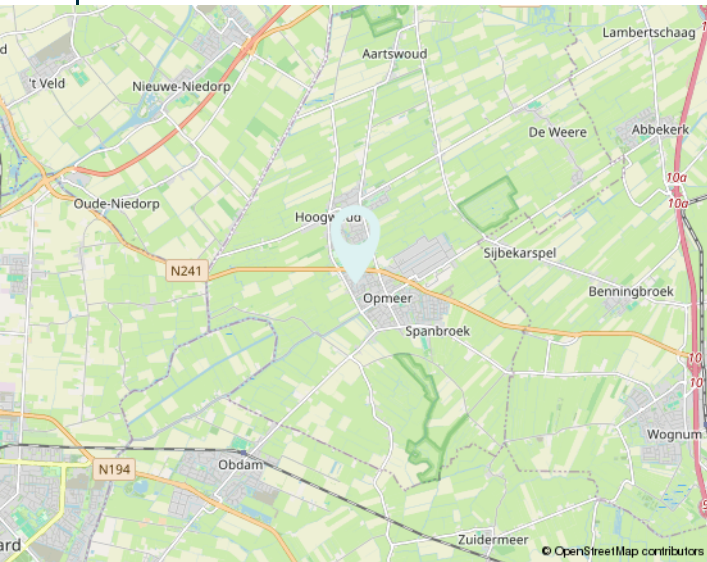
2.95 m



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

Locatie

op de kaart





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kamille29 Opmeer





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1989
Inhoud	307,77 m ³
Woonoppervlakte	74,40 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Overige inpandige ruimte	12,5 m ²
Perceeloppervlakte	145 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Opmeer, sectie C, nummer 1440
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Tuin	
Type	Achtertuin / Voortuin
Lengte/Breedte	13 x 5 meter / 4 x 5 meter
Oriëntatie	Zuidoost / Noordwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Avanta Ace 35c
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, spouwmuur, grotendeels dubbele beglazing, HR-glas
Energie label	B, registratienummer 454812851, geldig tot 27 maart 2035
Zonnepanelen	2 stuks, JA Solar 445 Wp all black glas-glas – september 2025

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 bevoegde 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