

ONDER DE PANNELEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij



Vraagprijs
€ 435.000,- k.k.

Fresiahof 4 Nibbixwoud

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



Beschrijving

Zeer royale, uitgebouwde hoekwoning met grote achter-, zij- en voortuin!

Royale, goed onderhouden hoekwoning van bijna zes meter breed in een autovrij hofje. Grote zonnige achtertuin op voornamelijk het noordwesten, maar u heeft er alle uren van de dag en in ieder jaargetijde zon en schaduw. De uitbouw aan de achterzijde is spectaculair vanwege de kamerbrede lichtstraat! De woning beschikt over vier slaapkamers van echt goed formaat. Verder een ruime, luxe keuken en een prima badkamer!

Privacyvolle ligging!

Als u de auto geparkeerd heeft op de bijna naast de woning gelegen ruime parkeerplaats, loopt u via het trottoir naar Uw Thuis. Wat een fijne rustige plek in deze woonwijk! In de hal zijn er deuren naar de toiletruimte (wandcloset met waskom op toiletmeubel opgebouwd uit glasbouwstenen), trapkast, woonkamer en meterkast (2018 vernieuwd/3 fasen 25 A). De trapopgang bevindt zich ook in de hal.

Leven in de Living

Spectaculair hoor, deze ruimte! Uw aandacht gaat meteen naar de uitbouw met lichtstraat met zes ramen over de volle breedte van de living. Een zee van licht stroomt hier binnen! Aan de voorzijde is een gezellige ruimte voor uw zithoek. Aan de achterzijde heeft u meer dan voldoende ruimte om een grote eettafel te plaatsen met zes tot acht stoelen. Bovendien heeft u een mooi uitzicht uw tuin in, door de openslaande tuindeuren. Op de vloer ligt een chique houtlook tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. Het plafond en de wanden zijn netjes glad gestuukt.

Open keuken met bar (2018)

Grote keuken in een U-opstelling voorzien van een lange keukenbar met een blad in houtlook. Steekt stoer af bij de deels donkerbruine en deels witte kasten en het gemêleerde taupe composiet werkblad. In de hoek een energiezuil met meer dan voldoende stopcontacten en fijne apothekerskasten. Kortom, een heerlijke zee aan ruimte! Inbouwapparatuur: SMEG oven met inductiekookplaat (90 cm breed en vijf kookzones met wokgedeelte!), inbouwafzuigkap, vaatwasser (2026), koel/vries-combinatie, combimagnetron en een Quooker-kraan.

Onmisbare bijkeuken

Aangrenzend aan de keuken is de bijkeuken. Mooi ingericht met kasten waarin uw wasmachine en droger op hoogte kunnen worden geplaatst. Erboven en eronder nog ruimte voor spullen en aan de andere zijde uw (extra) garderobe en meer ...

Het buitenleven

Geweldige tuin! Naast de hele woning is een ongeveer zes meter brede strook grond gehuurd. U kunt dit als toekomstig eigenaar opnieuw huren voor een klein bedragje. Daardoor heeft u een grote, extra brede achter en zijtuin op het noordwest en zuidoost en u heeft er alle uren van de dag en in ieder jaargetijde zon en schaduw. Naast de woning is een grote berging gerealiseerd. Deze is aan de voor- en achterzijde te bereiken. De gehele tuin is afgescheiden met een fraaie beukenhaag en aan de voorzijde staan enkele decoratieve leilindes. Ook hier zult u regelmatig vertoeven!

Drie slaapkamers op de eerste

Fijne eerste verdieping met drie slaapkamers van goed formaat. Alle met rechte wanden en een in alle ruimtes doorgelegde laminaatvloer en gestuukte plafonds met inbouwspots. De grote slaapkamer achter heeft bovendien een goed ingedeelde inbouwkast.

Badkamer in wit met tikkeltje zwart

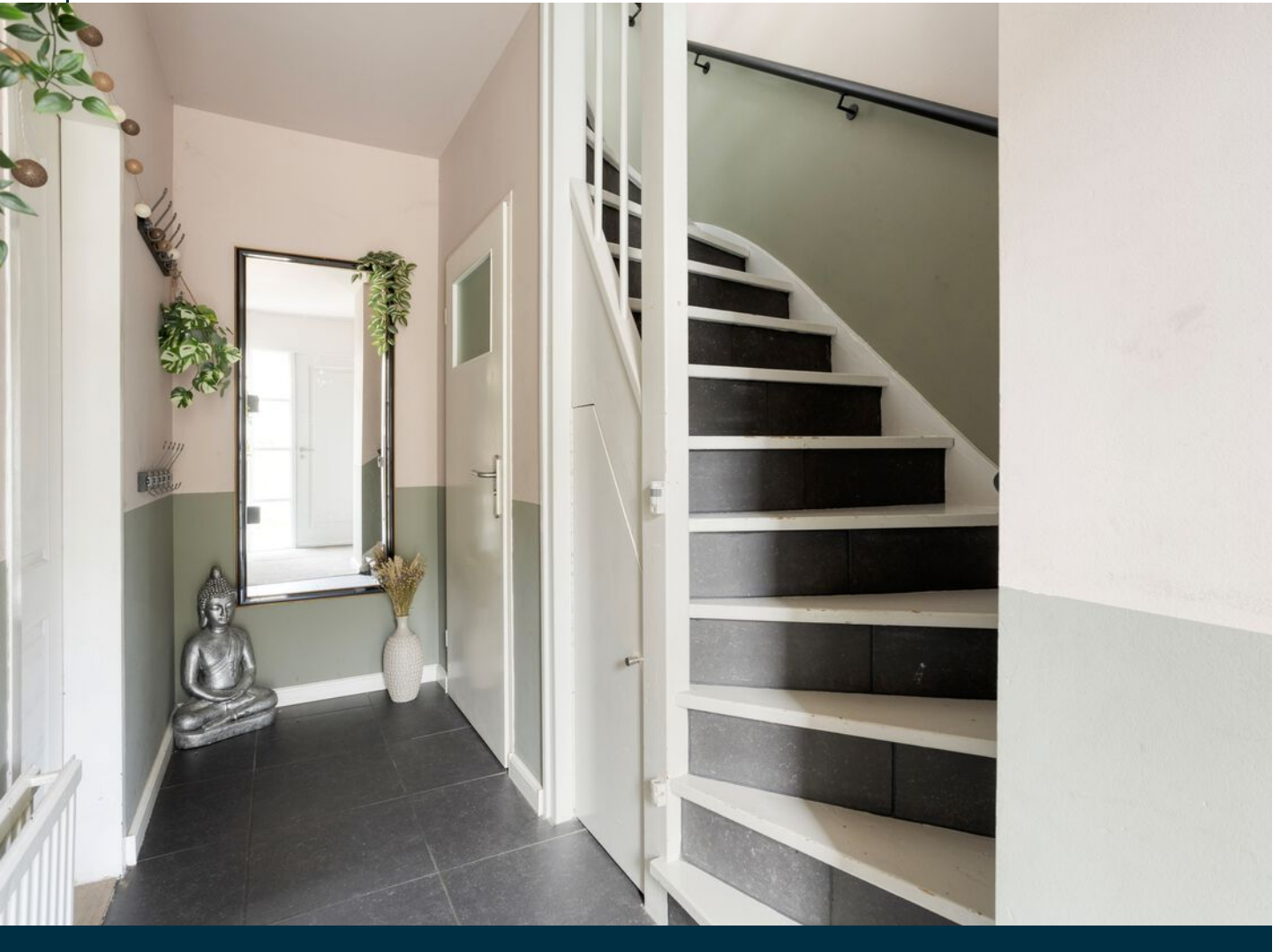
De voornamelijk wit betegelde badkamer heeft volledig betegelde wanden in hoogglans wit. Het plafond is voorzien van inbouwspots. Op de vloer een zwartwit geblokt tegeltje met vloerverwarming. Verder een praktische inloopdouche met glazen scherm en hand- en regendouche, een wandcloset, een wastafel met twee onderkasten en een praktische handdoek-designradiator. Er is een uitzetraam geplaatst voor lucht en licht! Maar de ruimte wordt ook mechanisch geventileerd.

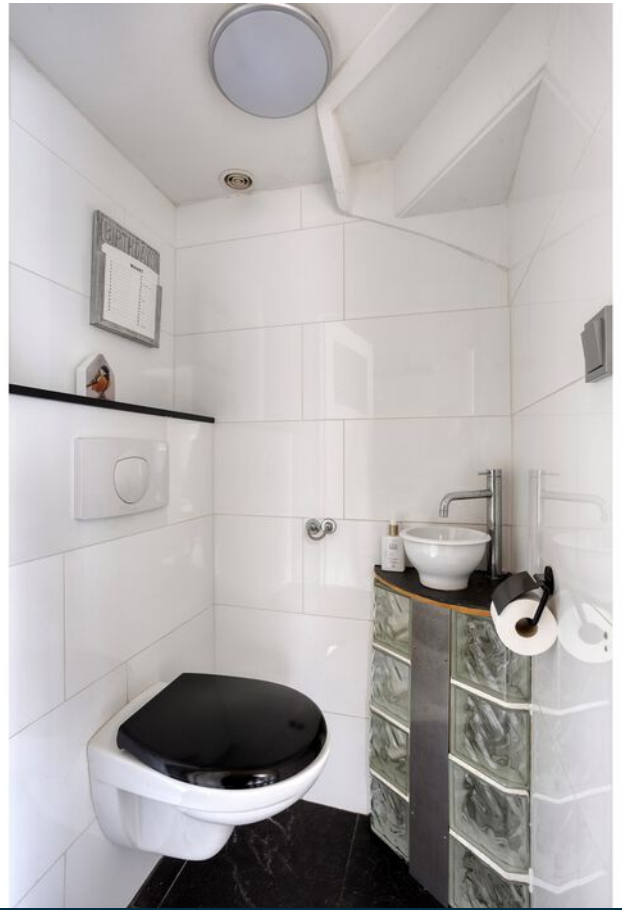
Tweede verdieping met geweldige vierde slaapkamer

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt toegang tot een zeer ruime voorzolder met Velux dakraam en groot zijraam. Hier staat de cv-ketel opgesteld en is er in dit gedeelte ruimte voor bijvoorbeeld een kantoorinrichting. Erachter een werkelijk grote zolderkamer met een breed Velux dakraam. Ook hier ligt een keurige laminaatvloer en zijn de plafonds en wanden gestuukt en voorzien van inbouwspots. Achter de knieschotten aan weerszijden heeft u veel opbergruimte.

De Nibbickers

Iets ten noorden van Hoorn ligt Nibbixwoud met ca. 2600 inwoners (Nibbickers genoemd). Het is één van de dorpen in de gemeente Medemblik. U woont er landelijk en rustig. Enkele voorzieningen zijn in het dorp aanwezig op enkel 200 meter loopafstand, zoals meerdere winkels, waaronder een grote AH supermarkt, een basisschool en kinderopvang. Vergeet niet de hand-voetbalvereniging van SEW (bekend vanwege nationale en internationale successen), maar ook de biljartvereniging. Er is van alles te doen voor jong en oud. Binnen een paar minuten rijdt u op de A7 richting Amsterdam. Wilt u meer vertier, dan kunt u een bezoek brengen aan Hoorn, stad aan het Markermeer, met gezellige havens, binnenstad met vele winkels, restaurants, schouwburg Het Park, meerdere bioscopen, ijsbaan en het nieuwe Stadsstrand!







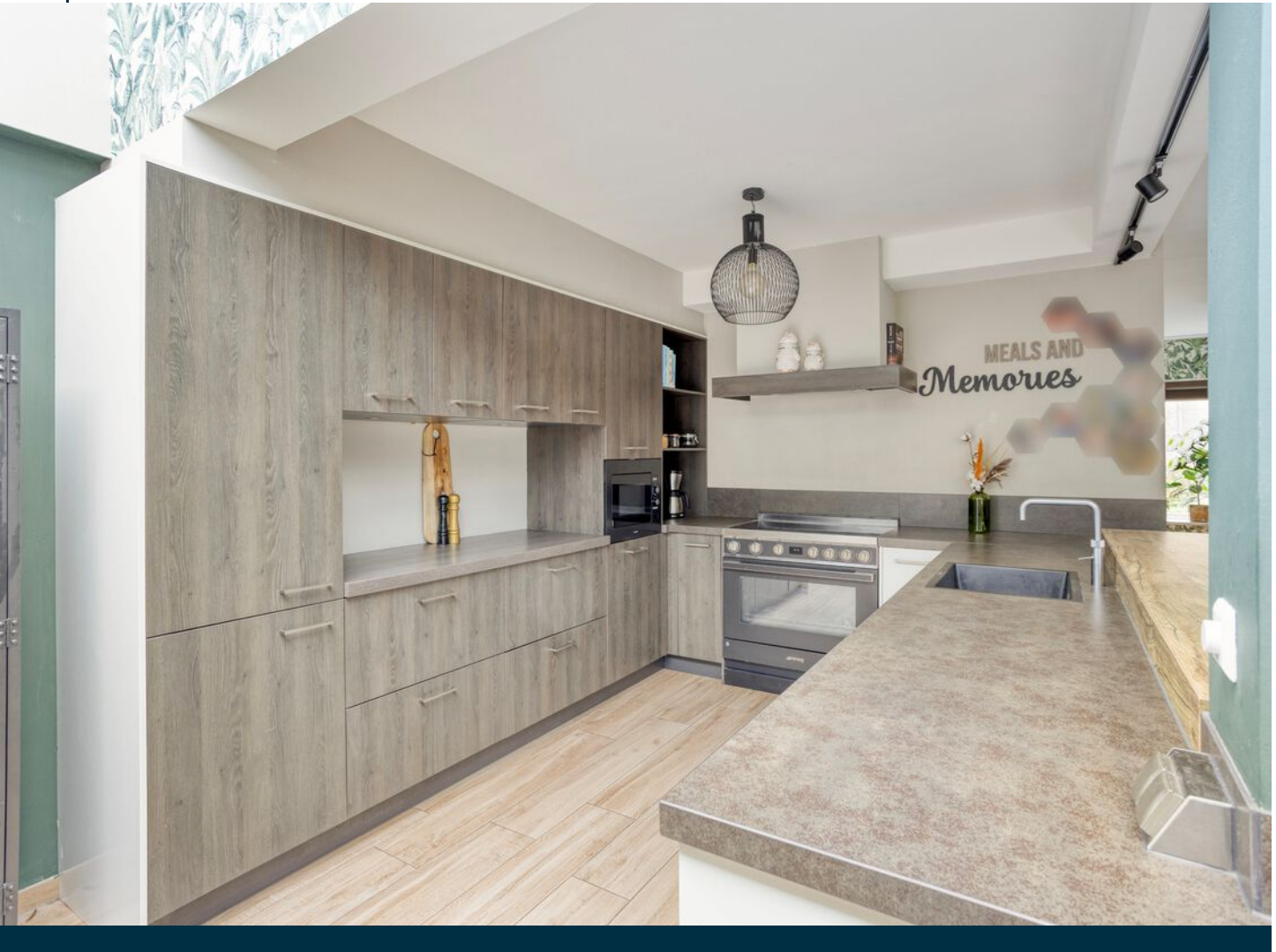
















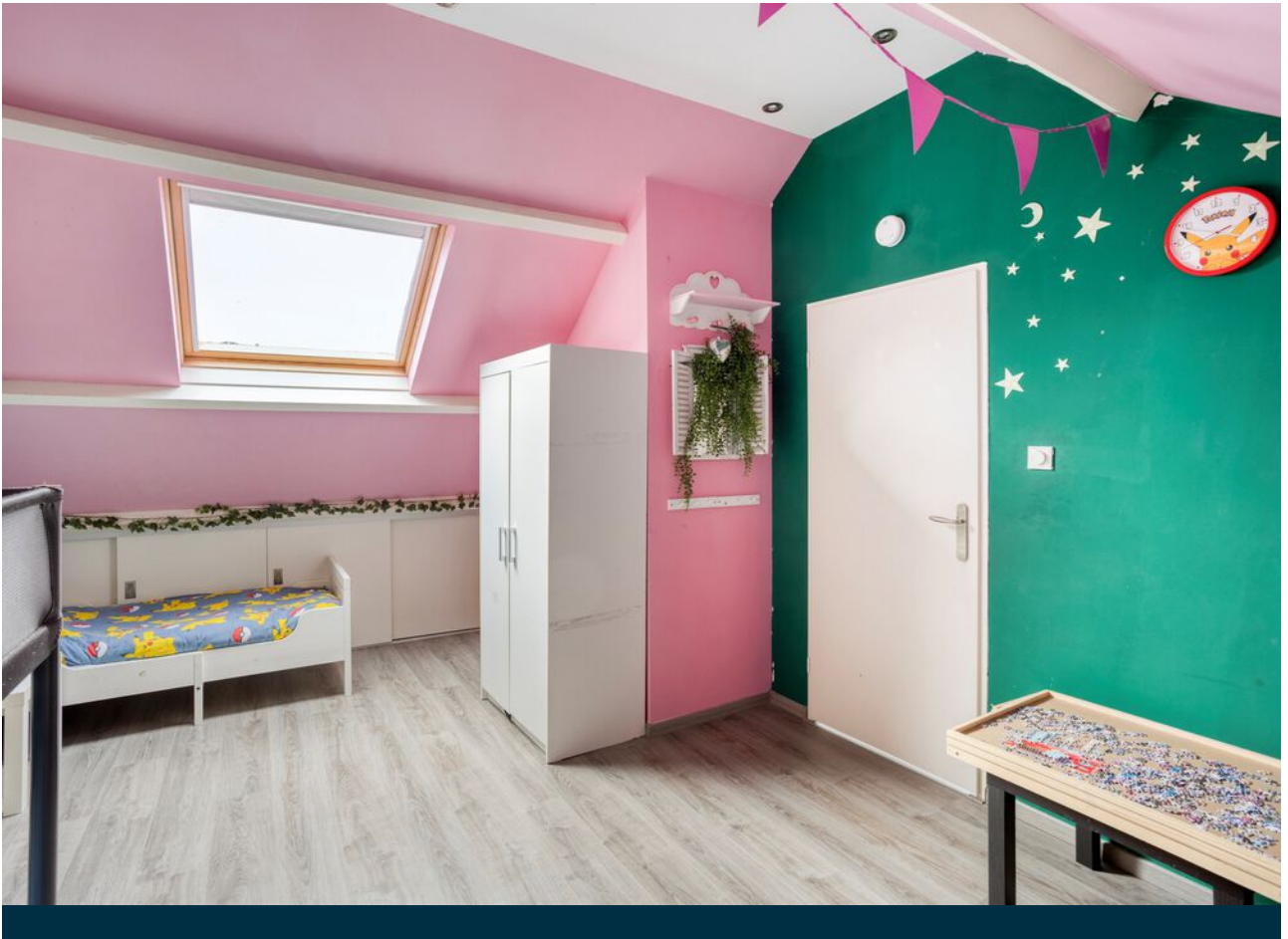






















Begane grond



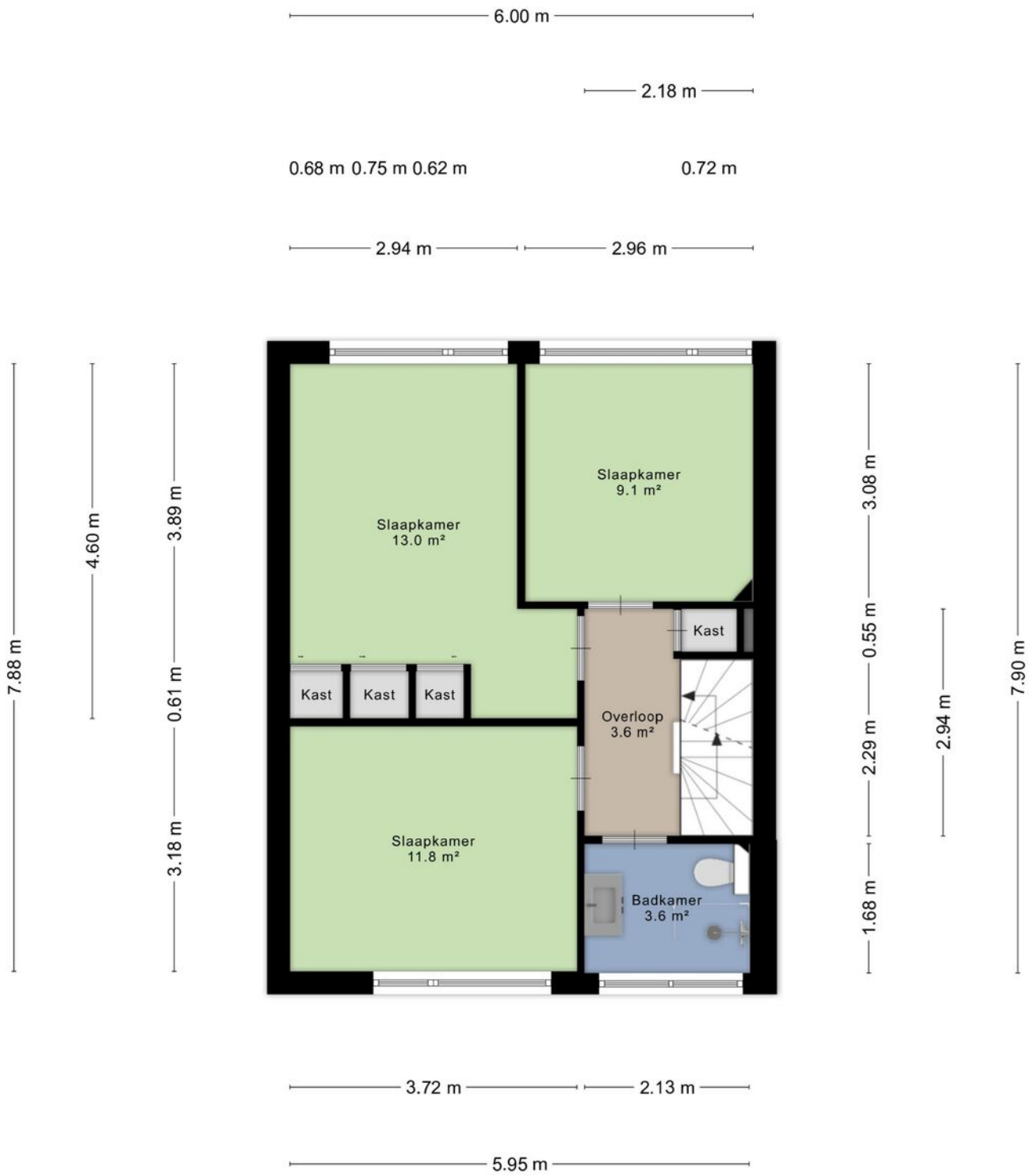


Begane grond met tuin





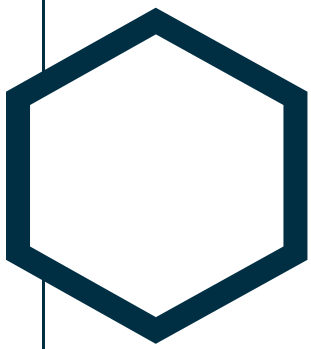
1e verdieping





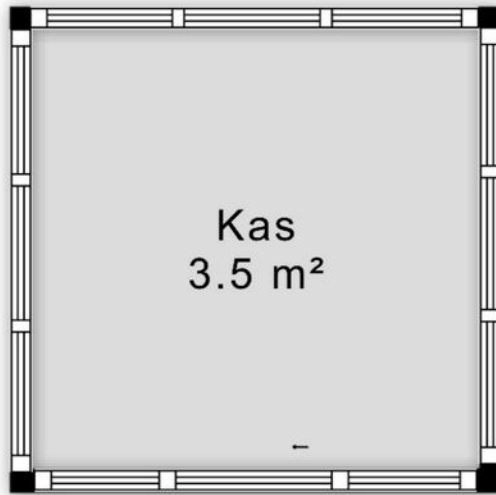
2e verdieping





Kas

1.85 m

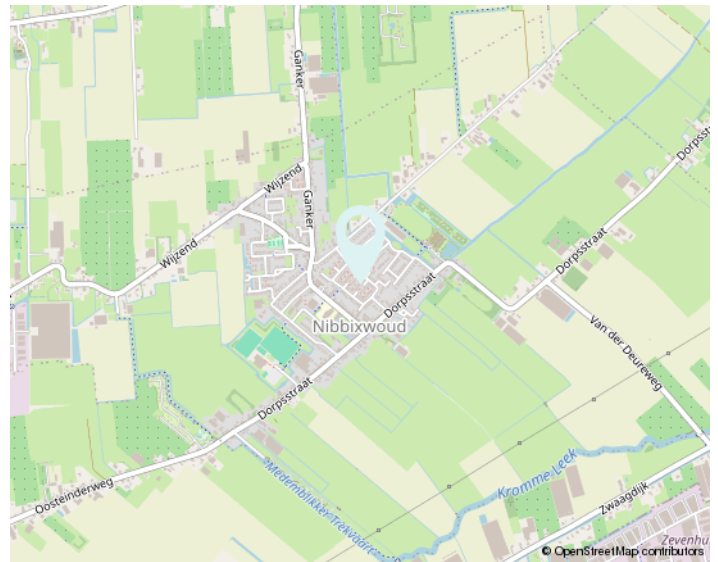
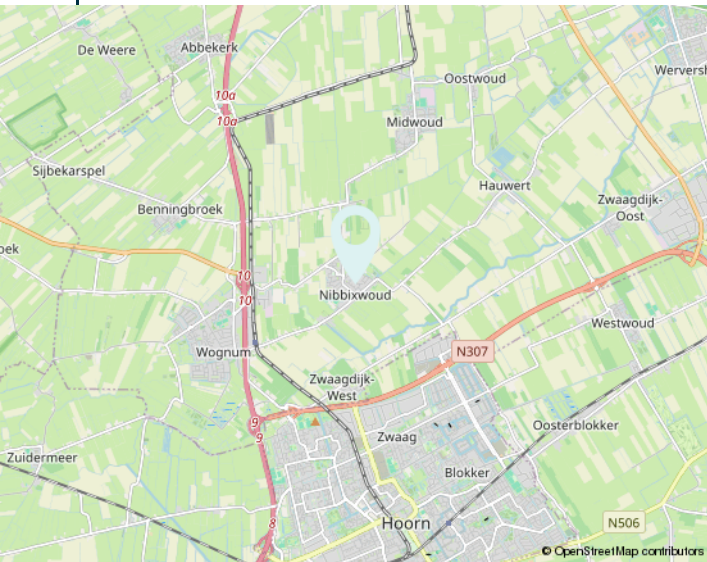


1.88 m

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

Locatie

op de kaart

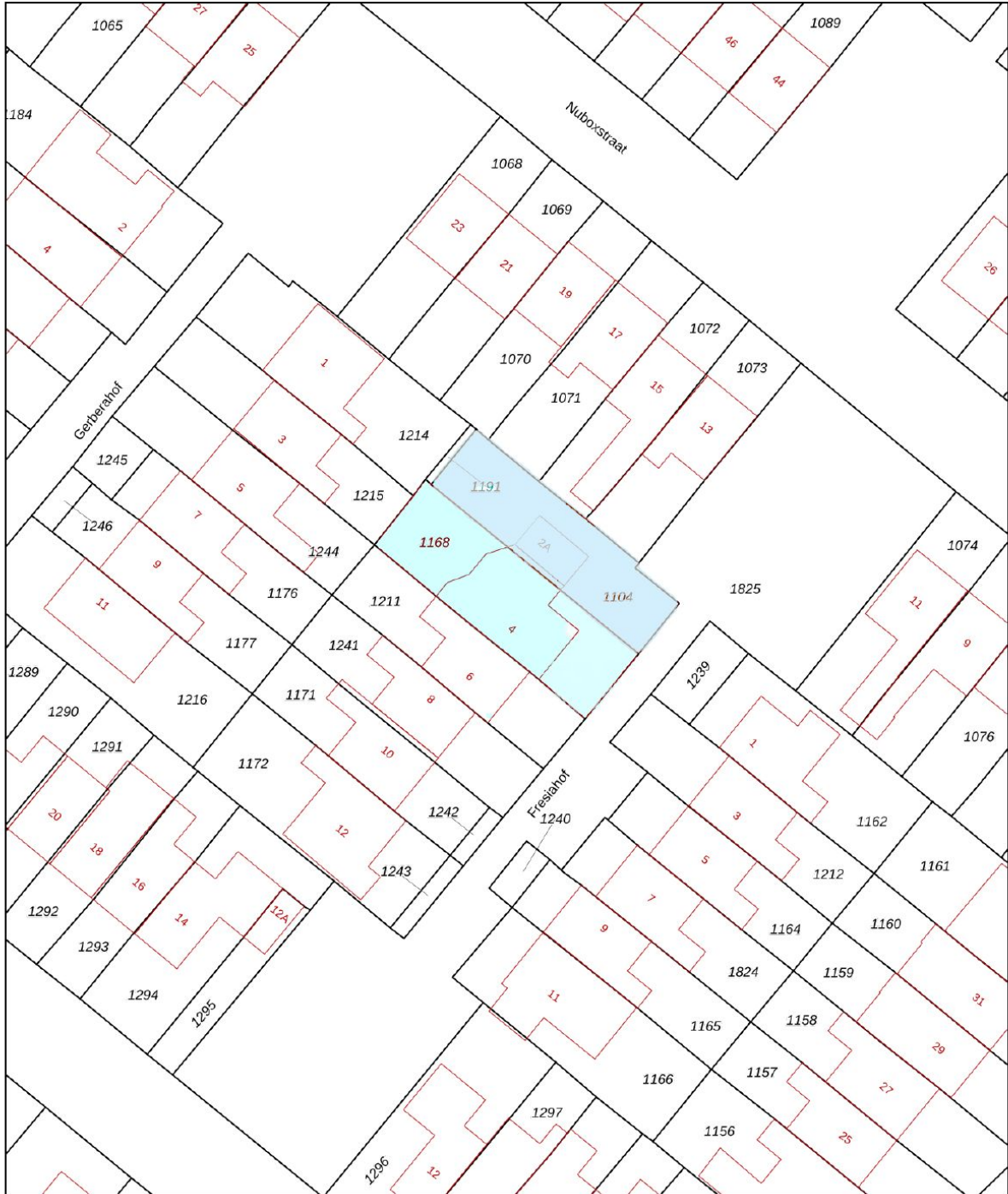




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: YvanderJagtMakelaar



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wognum	
	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1168	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2025
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	Hoekwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1973
Inhoud	503,28 m ³
Woonoppervlakte	142,10 m ²
Externe bergruimte	16,30 m ²
Perceeloppervlakte	221 m ² en strook naast woning gehuurd
Kadastrale gegevens	Gemeente Wognum, sectie H, nummer 1168
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achertuin / Voortuin
Lengte/Breedte	8 x 8 meter / 7 x 8 meter
Oriëntatie	Noordwest / Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Bosch 35 HRC
Verwarmingssysteem	CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2008
Combiketel	Ja
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Energie label	B, geldig tot 20 oktober 2035, registratienummer 112537509
Zonnepanelen	8 Jinko Tiger Neo N-Type 430Wp + 8 x Enphase IQ8M Micro omvormer

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