

# TE KOOP

Pastoor Gielenstraat 26 f LUTJEBROEK



RICHTPRIJS  
€ 350.000,- k.k.



**Anna de Graaff**  
makelaars

0227-200 000  
info@annadegraaff.nl  
www.annadegraaff.nl



## Pastoor Gielenstraat 26 f LUTJEBROEK

Nette 2-onder-1-kapwoning met zonnige tuin op het westen, gelegen aan vaarwater!  
Richtprijs € 350.000,- k.k.

Bent u op zoek naar een nette gezinswoning op een unieke locatie aan vaarwater?  
Dan is deze 2-onder-1-kapwoning zeker een bezichtiging waard!

De woning is gelegen aan de rand van Lutjebroek, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De zonnige achtertuin is gesitueerd op het westen, waardoor u vanaf de middag tot in de avond optimaal kunt genieten van de zon.

Daarnaast beschikt de woning over een eigen aanlegsteiger aan vaarwater, waar u uw boot kunt

aanmeren en direct toegang heeft tot diverse prachtige vaarroutes, bijvoorbeeld richting het Streekbos in Enkhuizen.

Op de begane grond bevinden zich de nette keuken en een lichte woonkamer. De eerste verdieping beschikt over 3 slaapkamers en een badkamer. In ca. 2018 zijn alle dakramen op deze verdieping vernieuwd en vervangen door moderne Velux dakramen. Op de 2e verdieping is de mogelijkheid aanwezig om nog een 4e slaapkamer te realiseren.

De afwerking van de woning is eenvoudig, maar biedt kopers juist de mogelijkheid om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten.



Het schuine dakvlak aan de achterzijde biedt uitstekende mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen, wat kan bijdragen aan lagere energiekosten.

In 2006 is bovendien een ruime stenen schuur met kap gerealiseerd, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen. Op eigen erf is ruimte om 2 auto's te parkeren.

Diverse woningen hebben aan de voorzijde al uitgebouwd. Bij deze woning is de mogelijkheid ook aanwezig na goedkeuring Gemeente Stede Broec.

In de directe nabijheid van de woning bevindt zich een speelveld, waar kinderen en kleinkinderen zich heerlijk kunnen vermaken. De ligging is centraal te noemen, met diverse voorzieningen in de omliggende plaatsen, zoals winkelcentrum Streekhof, basis- en middelbare scholen en sportaccommodaties. Daarnaast zijn er goede openbaar vervoerverbindingen en gunstige uitvalswegen richting Lelystad en de A7, met snelle verbindingen naar de Randstad en het noorden.

Kortom: een heerlijke (gezins)woning op een unieke plek aan het water. Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf wat deze woning u te bieden heeft!

Bouwjaar: 1992

Perceeloppervlak: 212m<sup>2</sup>

Woonoppervlak: ca. 92m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: ca. 20m<sup>2</sup> (vrijstaande schuur)

Inhoud: ca. 335m<sup>3</sup>

Ligging achtertuin: west

Energie label: B

Indeling

Begane grond: zij-entree, hal, meterkast, toiletruimte met staand toilet en fonteintje, trapopgang, open keuken met als inbouwapparatuur een gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser, woonkamer met trapkast en achterentree naar tuin met vrijstaande schuur met kap, aanlegsteiger aan vaarwater en achterom.

1e Verdieping: overloop, 3 slaapkamers, badkamer met douche, staand toilet, wastafel en wasmachine-aansluiting.

2e Verdieping: vaste trap naar verdieping met opstelling CV-ketel en mogelijkheid voor 4e slaapkamer.



# Kenmerken

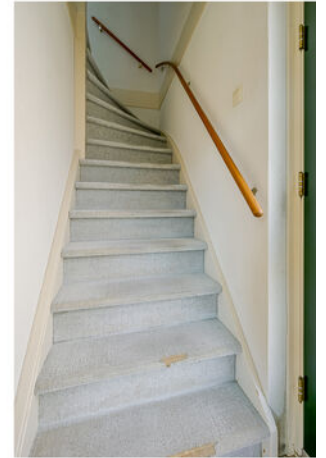
Woonoppervlakte	92 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	212 m <sup>2</sup>
Inhoud	335 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1992
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	B
<b>Richtprijs</b>	<b>€ 350.000,- k.k.</b>

















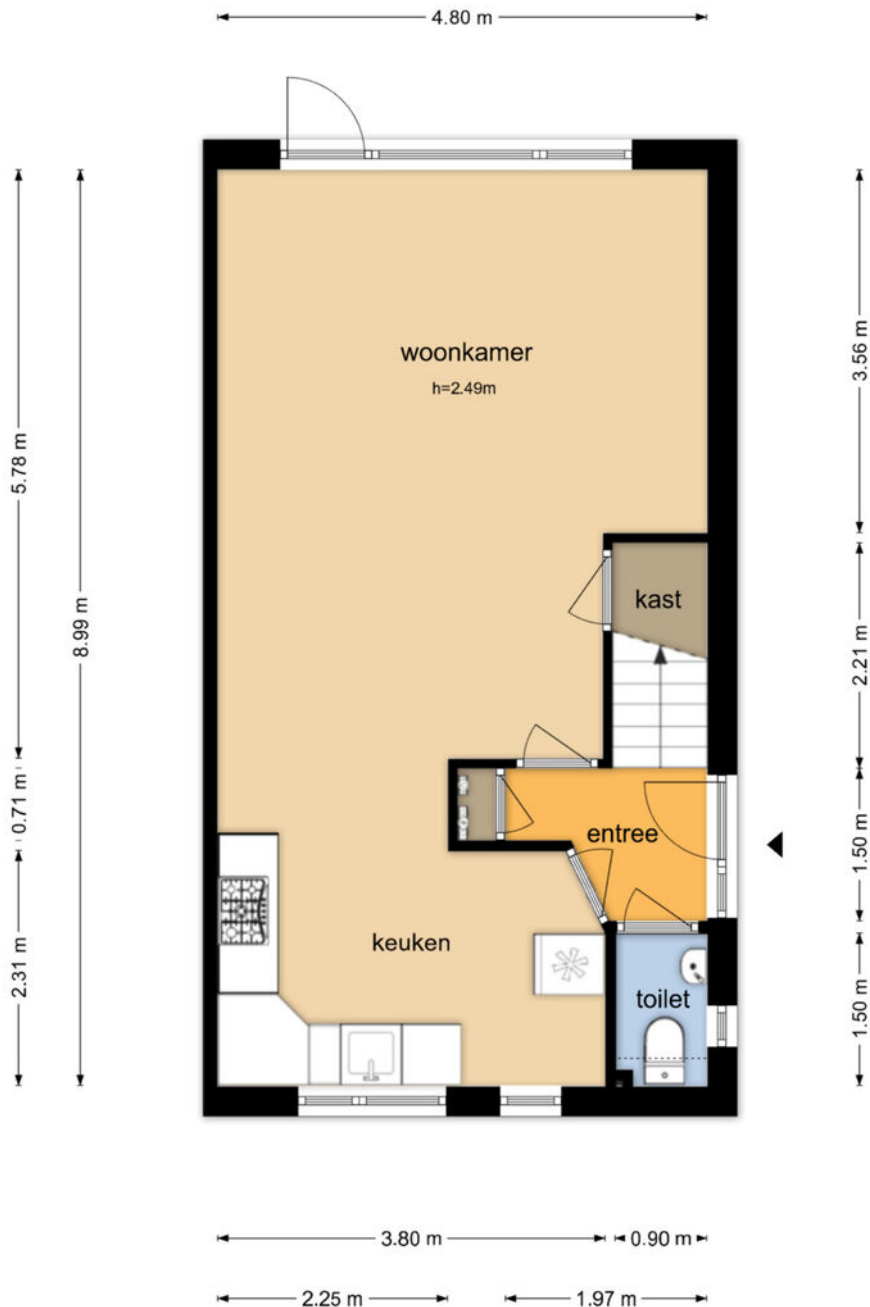






# Plattegrond begane grond

Pastoor Gielenstraat 26 F - Lutjebroek  
Begane Grond

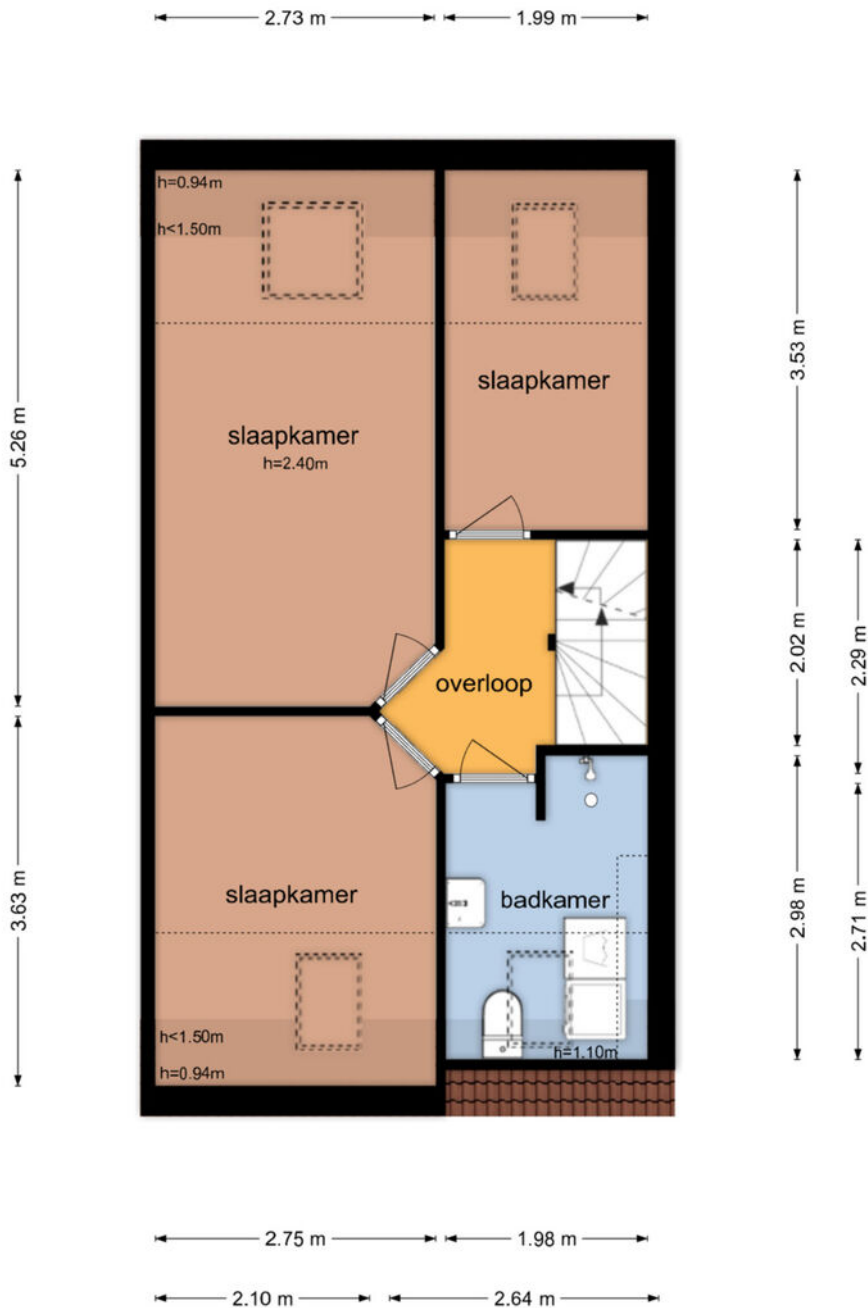


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond 1e verdieping

Pastoor Gielenstraat 26 F - Lutjebroek  
Eerste Verdieping

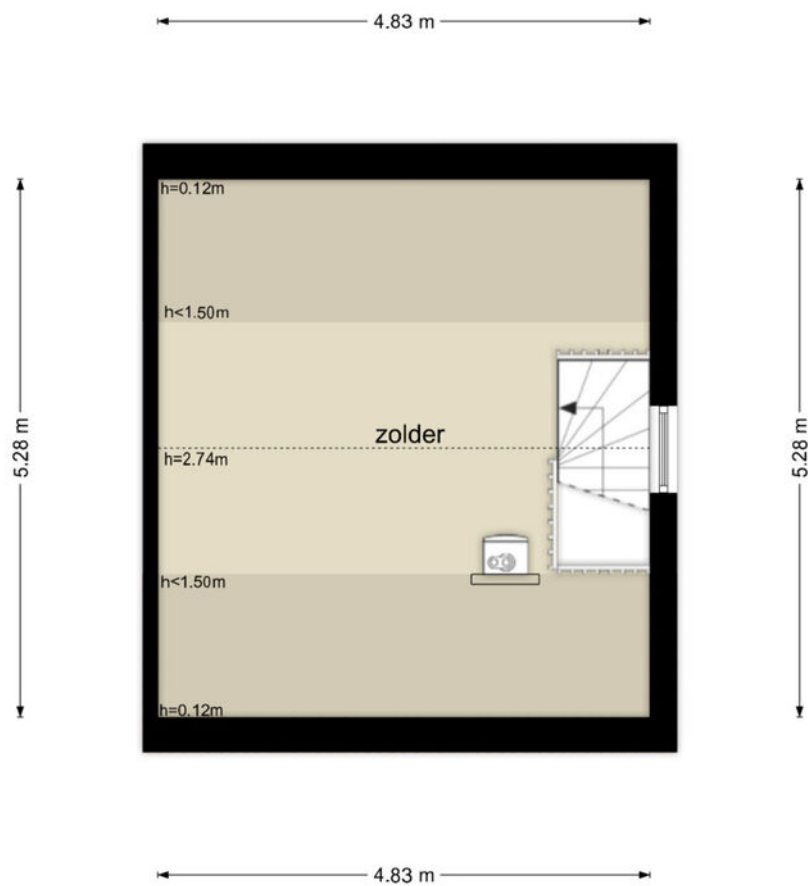


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond 2e verdieping

## Pastoor Gielenstraat 26 F - Lutjebroek Tweede Verdieping

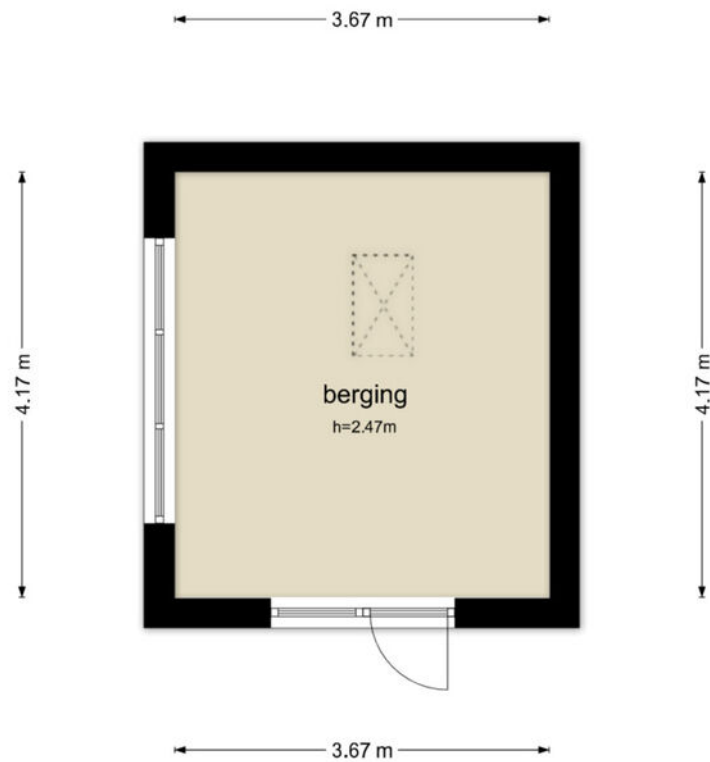


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond schuur b.g.g.

## Pastoor Gielenstraat 26 F - Lutjebroek Berging Begane Grond

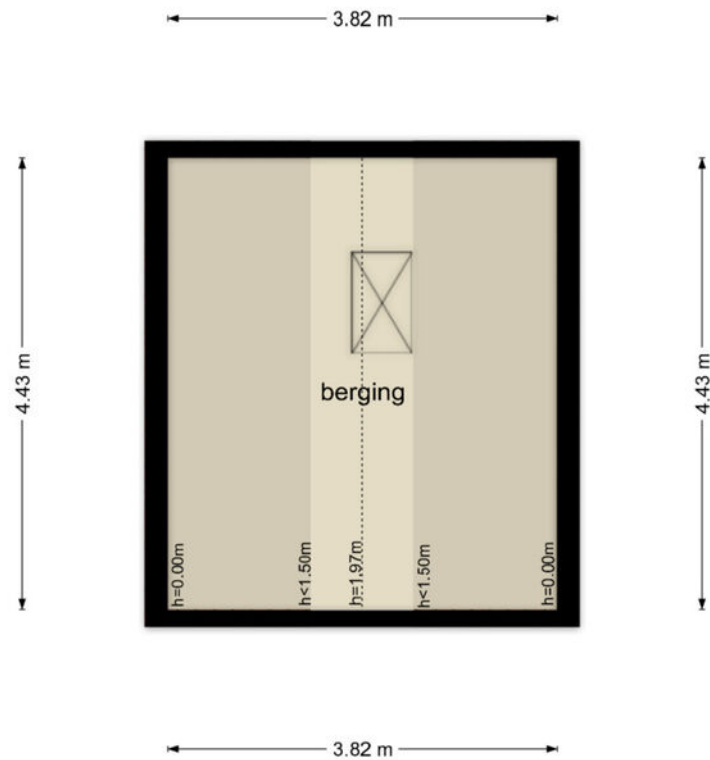


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl



# Plattegrond schuur 1e verd.

## Pastoor Gielenstraat 26 F - Lutjebroek Berging Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

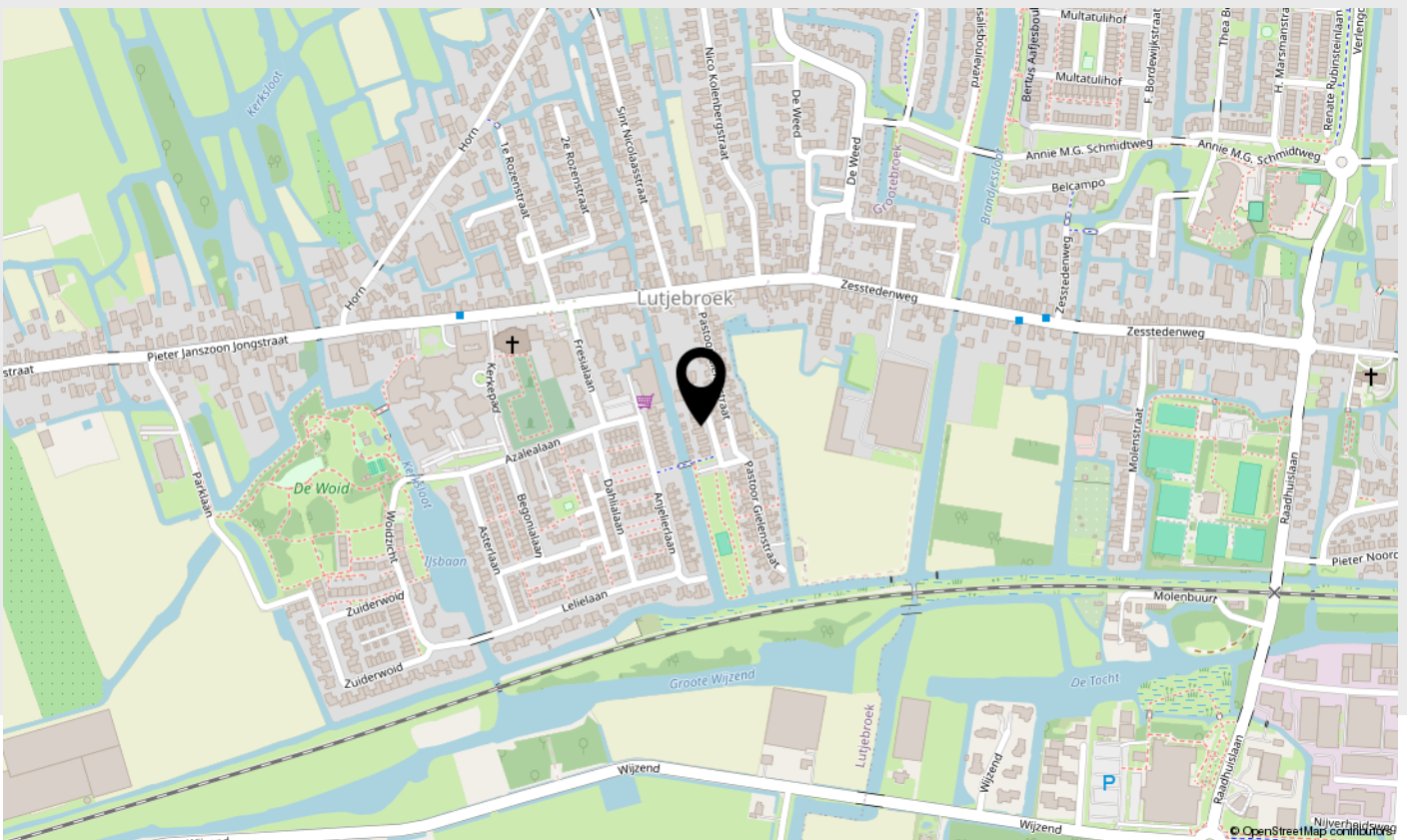
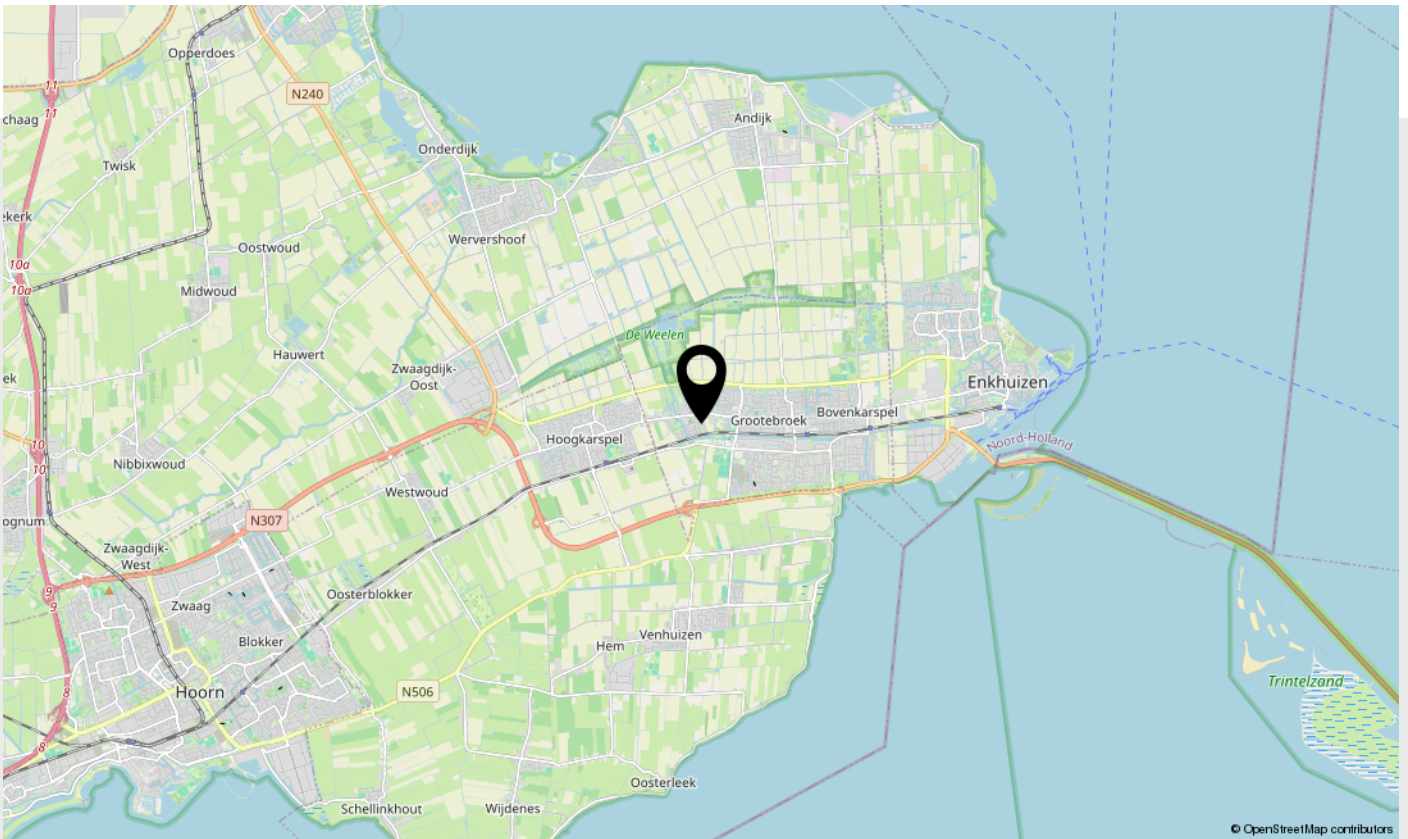
Uw referentie: ---



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stede Broec</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2339</p> <p>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.</p>	
--	---	---



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- losse (hang)lampen	X		
----------------------	---	--	--

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails	X		
----------------	---	--	--

- rolgordijnen	X		
----------------	---	--	--

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking	X		
------------------	---	--	--

- houten vloer(delen)	X		
-----------------------	---	--	--

## Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
------------------------------	---	--	--

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis	X		
----------------	---	--	--

- afzuigkap	X		
-------------	---	--	--

- koel-vriescombinatie	X		
------------------------	---	--	--

- vaatwasser	X		
--------------	---	--	--

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
----------	---	--	--

- toiletrolhouder	X		
-------------------	---	--	--

- fontein	X		
-----------	---	--	--

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherf)	X		
--------------------------	---	--	--

- wastafel	X		
------------	---	--	--

- planchet	X		
------------	---	--	--

- toilet	X		
----------	---	--	--

- toiletrolhouder	X		
-------------------	---	--	--



# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
--------------	---------------	----------	--------------

## Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Combiketel	X		

## Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

## Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--



# Belangrijke zaken

## Algemeen

Wij hopen natuurlijk dat u enthousiast bent over de woning en wellicht een bod wilt uitbrengen. In het kader daarvan hebben wij hieronder een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet.

## Uitnodiging

Deze door Anna de Graaff Makelaars en de verkoper verstrekte brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

## Schriftelijke overeenstemming

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object), maar ook over zaken als oplevering, voorwaarden, roerende zaken etc. overeenstemming is bereikt. De overeenstemming is pas bindend als de koopovereenkomst door verkoper en koper is getekend.

## Ontbindende voorwaarden

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als u biedt krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door VastgoedPro. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

## Voorbehouden

Hoewel Anna de Graaff Makelaars streeft naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u hierover uw eigen makelaar te raadplegen. Uiteraard zullen wij u naar behoefte informeren.

## Brochure

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. De informatie op onze website en in onze brochures is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Echter wij geven geen enkele garantie inzake de juistheid of de volledigheid, of het bijgewerkt zijn van de informatie die op deze website of in onze brochures werd geraadpleegd of die via deze website of onze brochures werd uitgewisseld.

## De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U wordt te allen tijde aangeraden, indien voor u van belang, zelf na te meten.

## Energielabel

Het energielabel is vanaf januari 2015 verplicht. Het geeft een indicatie van de energieprestatie van een woning. Koper of huurder van een woning dient geïnformeerd te worden over de hoogte van o.a. de stookkosten en de eventueel genomen maatregelen om dit te verbeteren. Verkoper is verplicht bij de eigendomsoverdracht het definitieve energielabel te overhandigen. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel, kan vanaf januari 2015 een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Anna de Graaff Makelaars legt - bij het woningaanbod wat via hen wordt verkocht - alle details inzake het energielabel vast in de koopovereenkomst.

## Erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en/of kwalitatieve verplichtingen

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Via uw persoonlijke Move account kunt u de 'vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B' inzien en deze is ook op te vragen bij Anna de Graaff Makelaars. De vragenlijst is een onderdeel van de koopakte, aangezien het is aangehecht als bijlage. De koper is bekend met en aanvaardt de inhoud van hetgeen is vermeld door verkoper in de 'vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B'.

## Privacyverklaring

Anna de Graaff Makelaars hecht veel waarde aan de bescherming van uw persoonsgegevens en wij doen er alles aan om uw privacy te waarborgen. In alle gevallen worden de wet- en regelgeving nageleefd, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Voor onze uitgebreide privacyverklaring verwijzen wij u graag door naar onze website [www.annadegraaff.nl](http://www.annadegraaff.nl)



# Belangrijke zaken

## **Eigen verantwoordelijkheid verkrijgen vergunningen**

Koper is verplicht om te onderzoeken of het gekochte geschikt is voor de doeleinden waarvoor het wordt aangekocht waarbij tevens geldt dat koper de verantwoordelijkheid draagt om de daarmee gemoeide vergunningen te verkrijgen voor bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, een eigen bewoningsplicht of (andere) gemeentelijke verplichtingen.

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 34 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

## **Asbest mogelijk aanwezig**

Doch mede gezien het bouwjaar van de opstallen (vóór 1994) kunnen er asbesthoudende stoffen in de "onroerende zaak" aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van die asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak zou kunnen voortvloeien.

## **Zelf niet bewoond**

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte zelf feitelijk niet heeft bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel of geen gebruik gemaakt.



# Over ons

**Anna de Graaff**, makelaar-taxateur en eigenaresse. Al op haar 23e werd zij als makelaar beëdigd. Vanaf 1998 werkte zij voor diverse makelaars-kantoren, tot zij in 2009 besloot als zelfstandige aan de slag te gaan. Zij is ingeschreven in het register van stichting VastgoedCert en lid van branche-organisatie Vastgoed Nederland. Daarnaast beschikken wij over het NWWI-keurmerk voor woningtaxaties.



Martine Molenaar-de Leeuw, A-RMT Assistent Register Makelaar Taxateur al sinds 2000 werkzaam in de makelaardij, Janneke Van der Blonk-Wijdenes, commercieel medewerkster binnendienst al sinds 2013 werkzaam bij Anna en Cherise Ligthart-de Vries versterkt ons team sinds 2023.

**Hier zijn we trots op!**  
Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een:

9,5

Kenmerkend zijn de persoonlijke en frisse aanpak. Het kopen of verkopen van een huis is een unieke gebeurtenis. Het team van Anna de Graaff neemt u graag bij de hand en combineert vakmanschap met betrokkenheid.

## Weten wat uw woning waard is?



**Neem contact met ons op voor een GRATIS  
en geheel vrijblijvende waardepebaling**

Anna en Martine, met hun jarenlange ervaring, gespecialiseerd in West-Friesland, kennen de woningmarkt zeer goed. Daardoor kunnen zij u een realistische indicatie geven van de marktwaarde van uw woning.



Scan deze code voor  
meer informatie

Schootsvel 2 a, 1671 NW Medemblik | 0227-200000 | [info@annadegraaff.nl](mailto:info@annadegraaff.nl)

[WWW.ANNADEGRAAFF.NL](http://WWW.ANNADEGRAAFF.NL)