

TE KOOP

Pastoor Gielenstraat 3 LUTJEBROEK



RICHTPRIJS
€ 585.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

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



Pastoor Gielenstraat 3 LUTJEBROEK

Vrijstaande woning met grote schuur met verdieping
gelegen aan vaarwater!
Richtprijs € 585.000,- k.k.

Droomt u van vrijstaand wonen aan het water, met volop
ruimte in en om het huis? Dan is deze sfeervolle woning
aan de rand van Lutjebroek absoluut een bezichtiging
waard.

In een rustige woonomgeving staat deze goed
onderhouden vrijstaande woning uit 1910, met een
woonoppervlakte van circa 152 m² verdeeld over twee
woonlagen. De woning combineert karakteristieke details
met hedendaags wooncomfort en biedt volop leefruimte
voor het hele gezin.

Bij binnenkomst valt direct de warme sfeer op. De
gezellige woonkamer is voorzien van fraaie glas-in-
loodramen, een mooie houten vloer en een lichte erker
aan de achterzijde, waar u heerlijk van de ochtendzon
kunt genieten met een kop koffie.

De landelijke keuken beschikt over diverse
inbouwapparatuur en daarnaast is er een praktische
bijkeuken met witgoed-aansluitingen.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers
en een complete badkamer met onder andere een ligbad
– een fijne plek om heerlijk te ontspannen.
Een absolute meerwaarde van deze woning is de grote
vrijstaande schuur uit 1988.



Dankzij de elektrische overheaddeur, de royale afmetingen en de verdieping boven de garage biedt deze ruimte talloze mogelijkheden voor het stallen van auto's, motoren, fietsen of het creëren van een hobby- of werkruimte.

Op het dak liggen bovendien 12 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energielasten.

De fraai gelegen achtertuin grenst direct aan vaarwater en biedt een prachtig vrij uitzicht over de landerijen. Vanaf uw eigen tuin vaart u zo richting diverse recreatieve routes en natuurgebied Het Streekbos.

De sfeervolle overkapping uit 2023 is voorzien van een glazen schuifwand, waardoor u hier vrijwel het hele jaar comfortabel kunt genieten met familie en vrienden. De beschoeiing is circa vijf jaar geleden vernieuwd.

De woning is door de huidige bewoners gedurende circa 40 jaar met veel liefde en zorg onderhouden. Daarnaast is de woning voorzien van kunststof kozijnen met HR-beglazing en drie airco's, waarmee zowel gekoeld als (bij)verwarmd kan worden.

De ligging is centraal en gunstig, met voorzieningen zoals winkelcentrum Streekhof, scholen en sportaccommodaties in de nabije omgeving. Ook zijn er goede openbaar vervoerverbindingen en snelle uitvalswegen richting Lelystad, de A7, de Randstad en Noord-Nederland.

Bent u nieuwsgierig geworden naar deze verrassend ruime woning op een prachtige locatie aan het water? Wij laten u het geheel graag zien tijdens een uitgebreide bezichtiging.

Bouwjaar: 1910

Perceeloppervlak: 326m²

Woonoppervlak: ca. 152m²

Externe bergruimte: ca. 84m²

Inhoud: ca. 611m³

Ligging achtertuin: zuid-oost

Energie label: C

Indeling

Begane grond: achter-entree, hal met vaste kast, ruime bijkeuken met witgoed-aansluiting, woonkeuken met als inbouwapparatuur een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en combimagnetron, woonkamer met serre en schuifpui, hal, meterkast, trapopgang, kast met opstelling CV-ketel, toiletruimte v.v. wandcloset, achtertuin met ruime garage v.v. verdieping, overkapping met glazen schuifwand.

1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers waarvan 1 met wastafel, bergkast, badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet.

2e verdieping: vlizotrap naar bergverlating.



Kenmerken

Woonoppervlakte	152 m ²
Perceeloppervlakte	326 m ²
Inhoud	610 m ³
Bouwjaar	1910
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	C
Richtprijs	€ 585.000,- k.k.









































Plattegrond 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

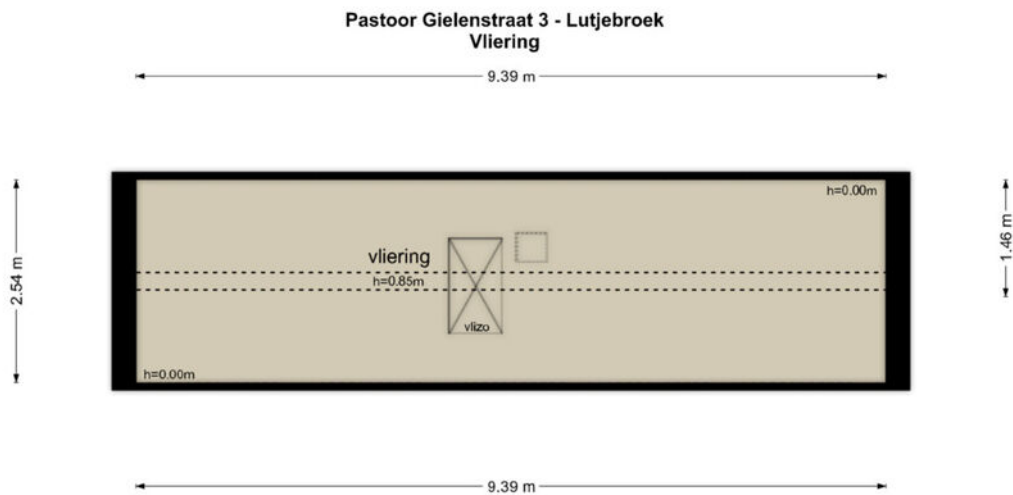
Pastoor Gielenstraat 3 - Lutjebroek
Eerste Verdieping



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



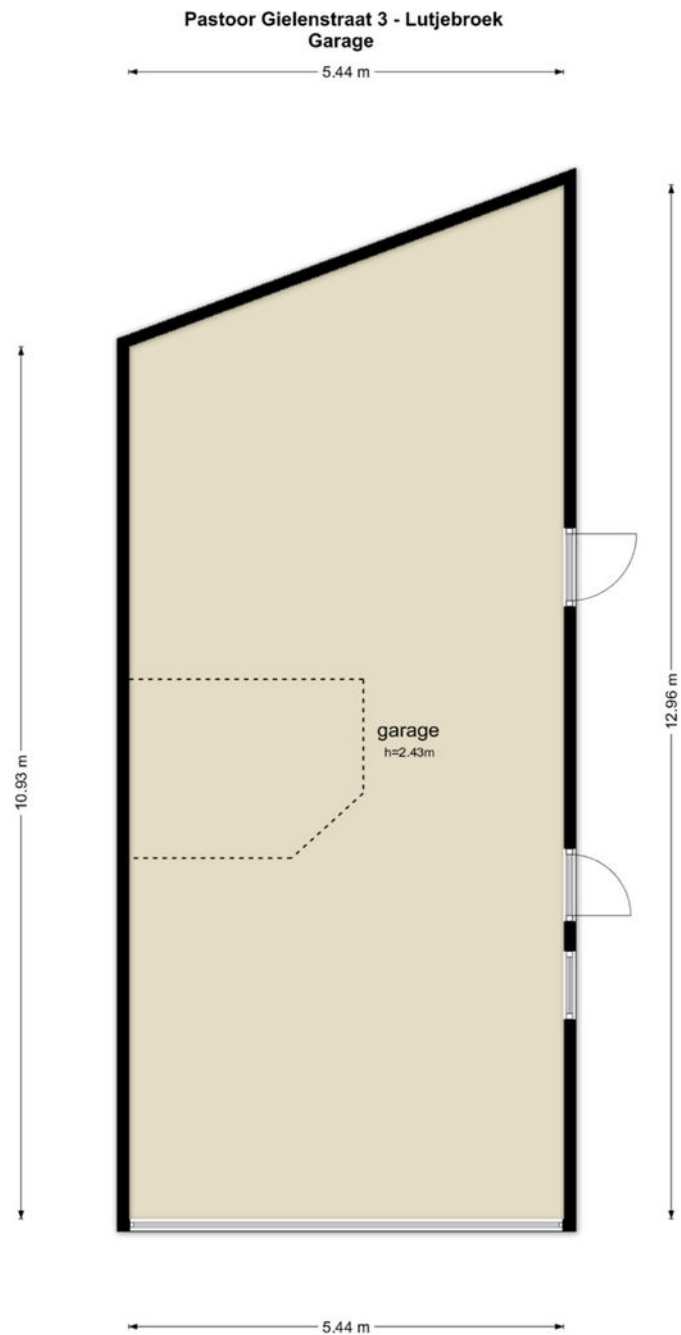
Plattegrond vliering



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



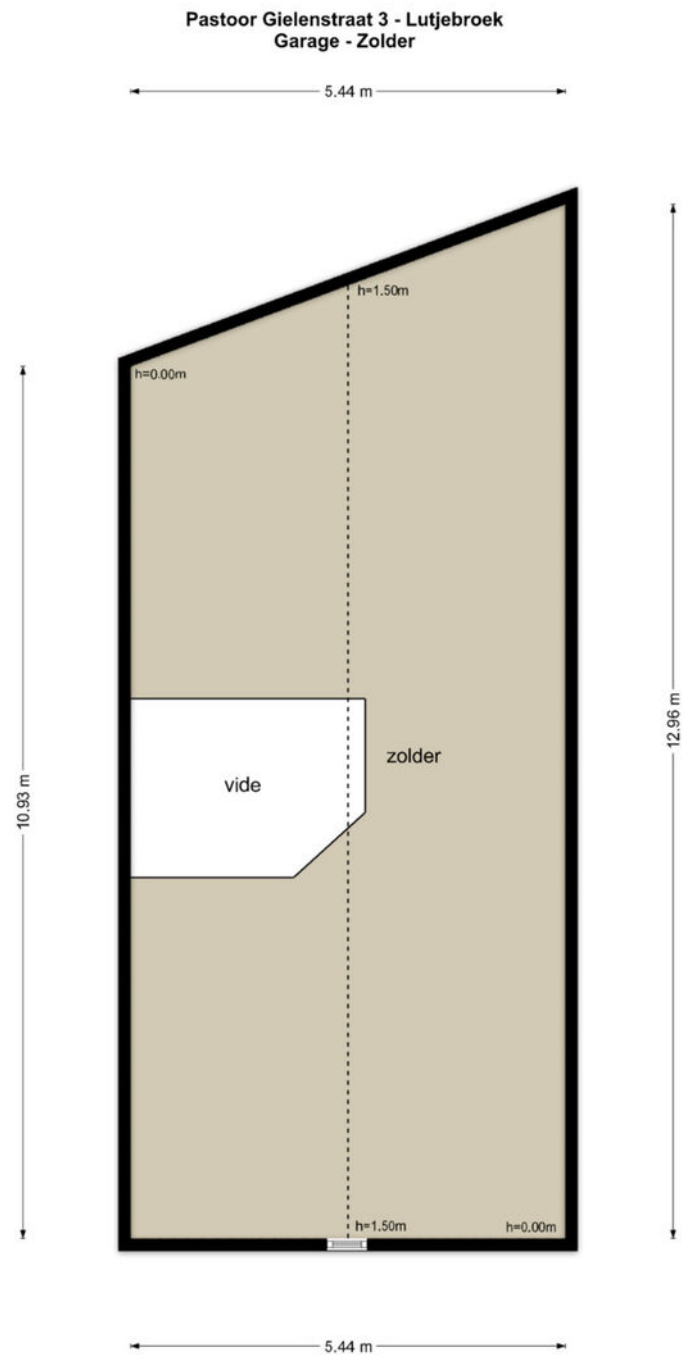
Plattegrond schuur



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



Plattegrond schuur zolder

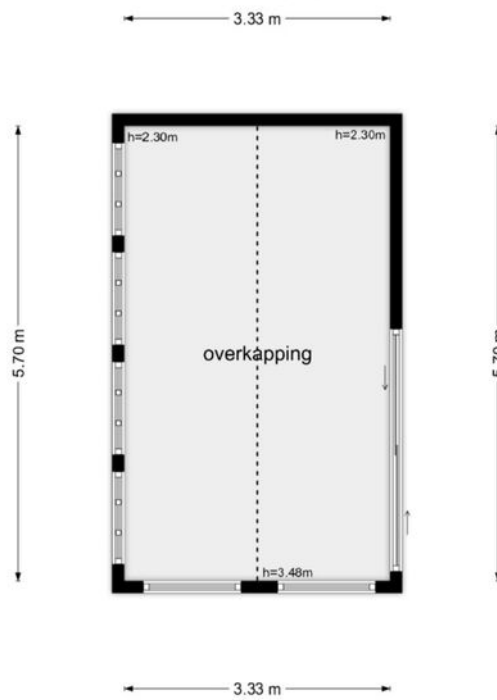


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond overkapping

Pastoor Gielenstraat 3 - Lutjebroek
Overkapping




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

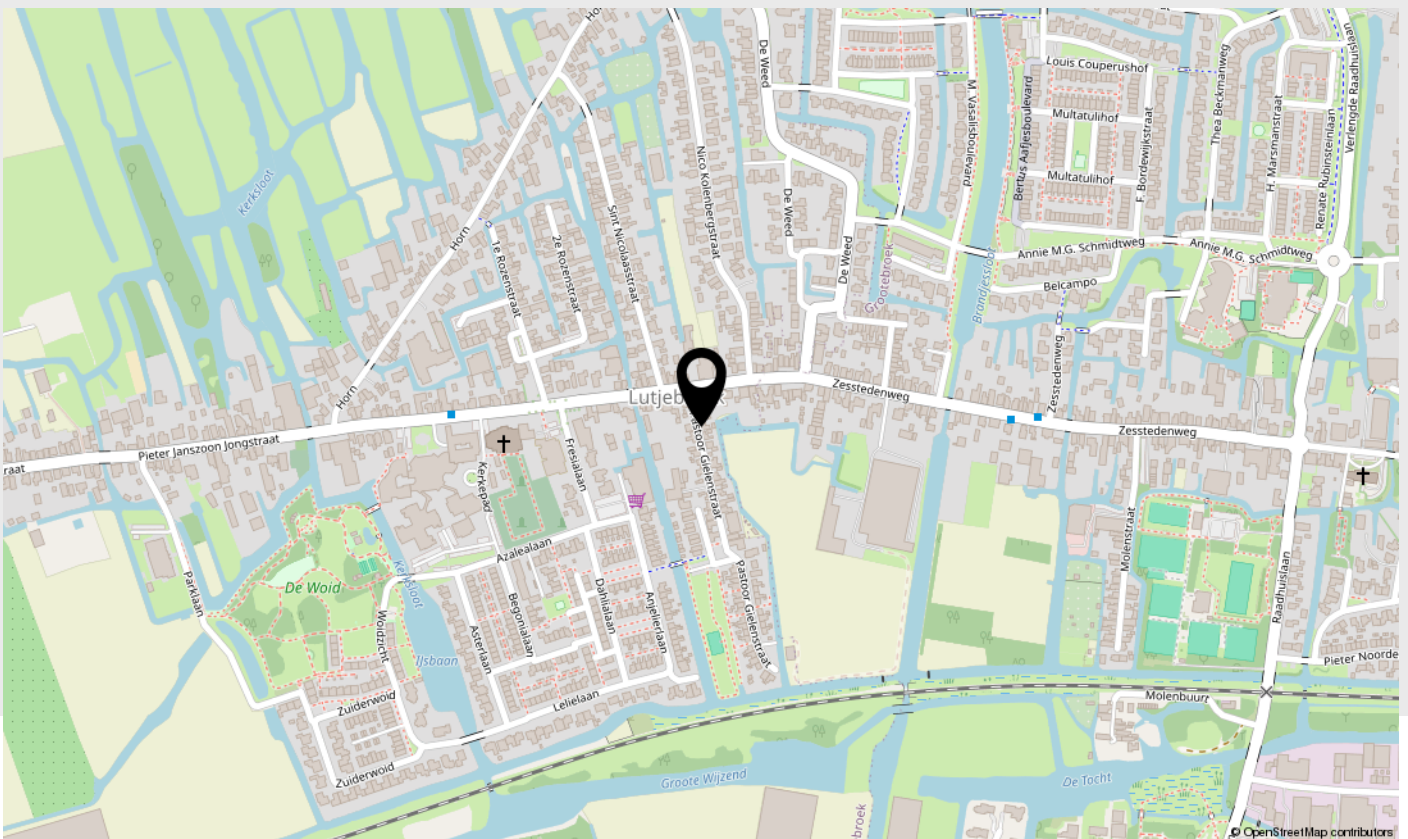
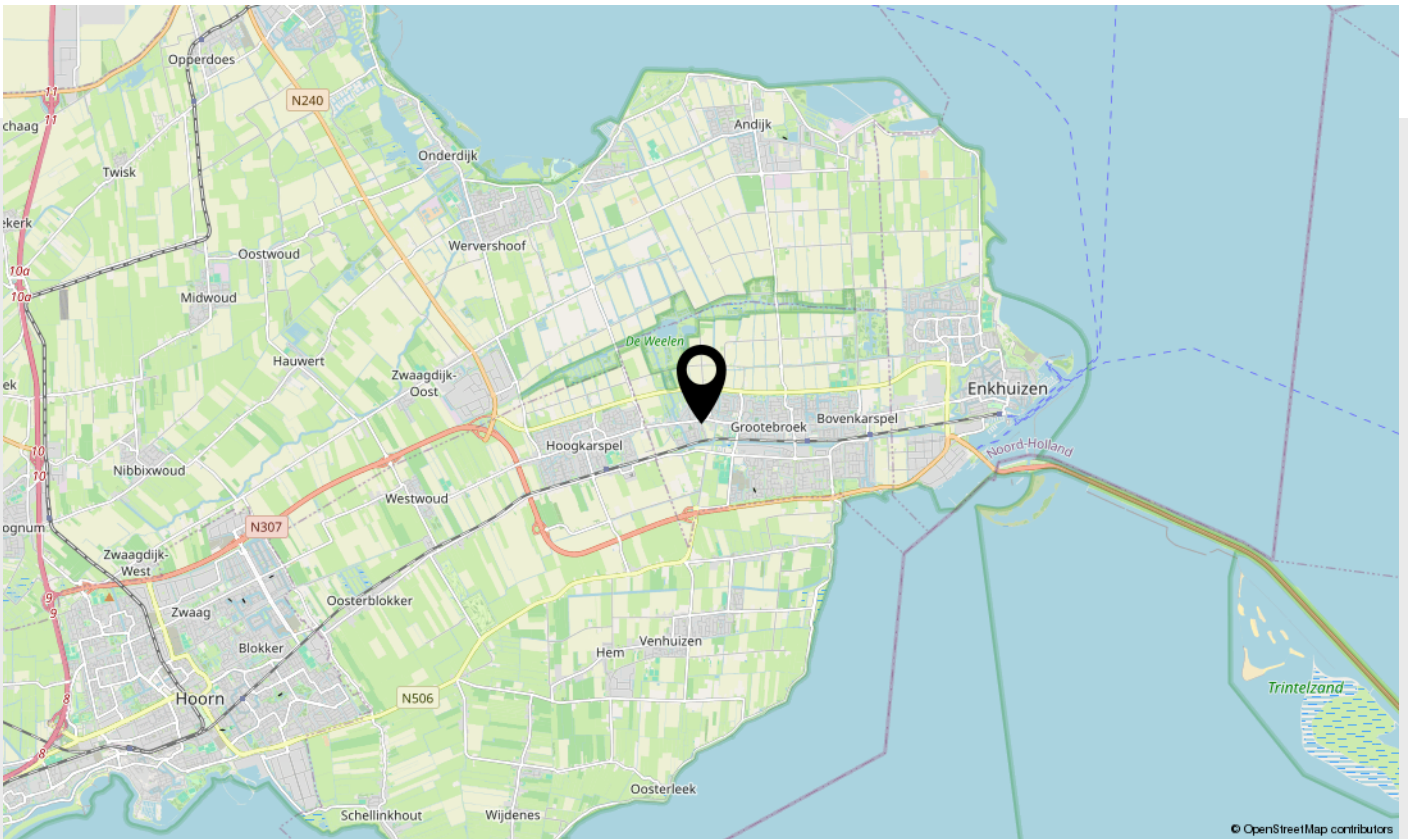
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Stede Broec Sectie B Perceel 779</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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenlampen schuur gaan mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		



Lijst van zaken

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

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

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

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
----------	---	--	--

- stoomdouche (cabine)	X		
------------------------	---	--	--

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

- wastafelmeubel	X		
------------------	---	--	--

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

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
------------	---	--	--

Kluis	X		
-------	---	--	--

(Voordeur)bel	X		
---------------	---	--	--

Rookmelders	X		
-------------	---	--	--

Airconditioning	X		
-----------------	---	--	--

Rolluiken	X		
-----------	---	--	--

Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
---	--	---	--

Waterslot wasautomaat		X	
-----------------------	--	---	--

Zonnepanelen	X		
--------------	---	--	--

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie	X		
------------------	---	--	--

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
-----------------------	---	--	--

Beplanting	X		
------------	---	--	--

Tuin - Verlichting/installaties

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



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Ronde bloembakken blijven achter	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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 (mondelijke) 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



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

Koper verklaart bekend te zijn met het bouwjaar van de opstallen, 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.



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

WWW.ANNADEGRAAFF.NL