



ONDER DE PAKKEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij

Vraagprijs
€ 289.500,- k.k.

Sluisdeur 34 Grootebroek

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



Beschrijving

Fijne tussenwoning op rustige locatie met vier slaapkamers en zonnige tuin!

Aan een brede, groene straat in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving staat deze verrassend ruime tussenwoning met vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden en vrij uitzicht aan de achterzijde. Ideaal voor bijvoorbeeld starters en jonge gezinnen!

De Dekamarkt, twee basisscholen De Hussel en 't Vierspan en middelbare school Martinus college zijn op enkele minuten loopafstand van de woning. De woning, al geheel leeg en klaar voor de overdracht, biedt een uitstekende basis en wacht op een nieuwe eigenaar die haar naar eigen smaak wil moderniseren en verduurzamen!

Om u een indruk te geven hoe de woning er modern ingericht uitziet, hebben we meerdere artist impression foto's toegevoegd in de fotoserie.

Fijne brede straat

Over het algemeen is er ruimte voldoende om uw auto te parkeren in de brede straat. Diepe voortuin met aan de rechterzijde een opslag met pannendakje voor uw hardhout (hardhout blijft voor u achter). In de hal treft u de deuren naar de inpandige berging, meterkast (moderne groepenkast/ glasvezel tot aan voordeur), toiletruimte (met wandtoilet en hoekfonteintje), trapkast (met wandplanken) en de woonkamer. De trap naar boven is eveneens in de hal.

Woonkamer

Doorzon-woonkamer met voor en achter kunststof raamkozijnen met HR++glas. Een logische opstelling zou zijn om uw zithoek aan de voorzijde te plaatsen en uw eethoek aan de achterzijde, bij de half open keuken. De houtkachel in het midden van de woonkamer is een eye-catcher, maar kan uiteraard worden verwijderd.

Keuken

De half open hoekkeuken met granieten werkblad en dubbele spoelbak is in redelijke staat. Als de kleur u niet aan staat, kunt u deze eventueel (laten) wrappen of spuiten, of de fronten vernieuwen. Inbouwapparatuur: koelkast met vriesvak, oven, elektrische kookplaat en een vaatwasser

Eerste verdieping met vier slaapkamers (betonnen verdiepingsvloer)

Maar liefst vier slaapkamers op deze verdieping! De twee slaapkamers aan de voorzijde hebben houten kozijnen met ventilatieroosters, de twee aan de achterzijde hebben kunststof

draaikiep kozijnen met HR++glas en elektrische buitenzonwering (screens).

Badkamer

Volledig wit betegelde badkamer. Ruimte is prima! Nu voorzien van een vierkante douchecabine, ligbad, wandtoilet en een wastafel met onderkast en spiegelkast. De ruimte is voorzien van een mechanische afzuiging.

Bergzolder

Verrassend grote beloopbare bergzolder over de volle breedte van de woning, te bereiken met een vlizotrap.

Achtertuint met eigen achterom

Lekkere achtertuin op het zonnige zuiden met een mooie afmeting van ongeveer 6 x 12 meter, waardoor u de hele dag kunt genieten van de zon. Links achterin de tuin staat een houten blokhut met overkapping. Bij (te) warm weer zit u daar fantastisch! Ook is er bergruimte voor fietsen, tuingereedschap etc. De tuin is mooi bestraat met een betongrijze tegel. Aan weerszijden is een leuke verhoogde plantenbak gemaakt, daar kunt u uw groene vingers op los laten! De schutting aan de rechterzijde is vorige maand vernieuwd door de burens. Rechts achterin de poortdeur die uitkomt op gemeentegroen. Buitenverlichting, diverse elektra en een buitenkraan is aanwezig.

Voortuin

De voortuin is ingericht in dezelfde stijl als de achtertuin met dezelfde verhoogde plantenbakken. Bij de ingang

staat een houten pergola over de gehele breedte van de tuin en de al eerder genoemde opslag met pannendakje voor uw hardhout.

Berging aan voorzijde

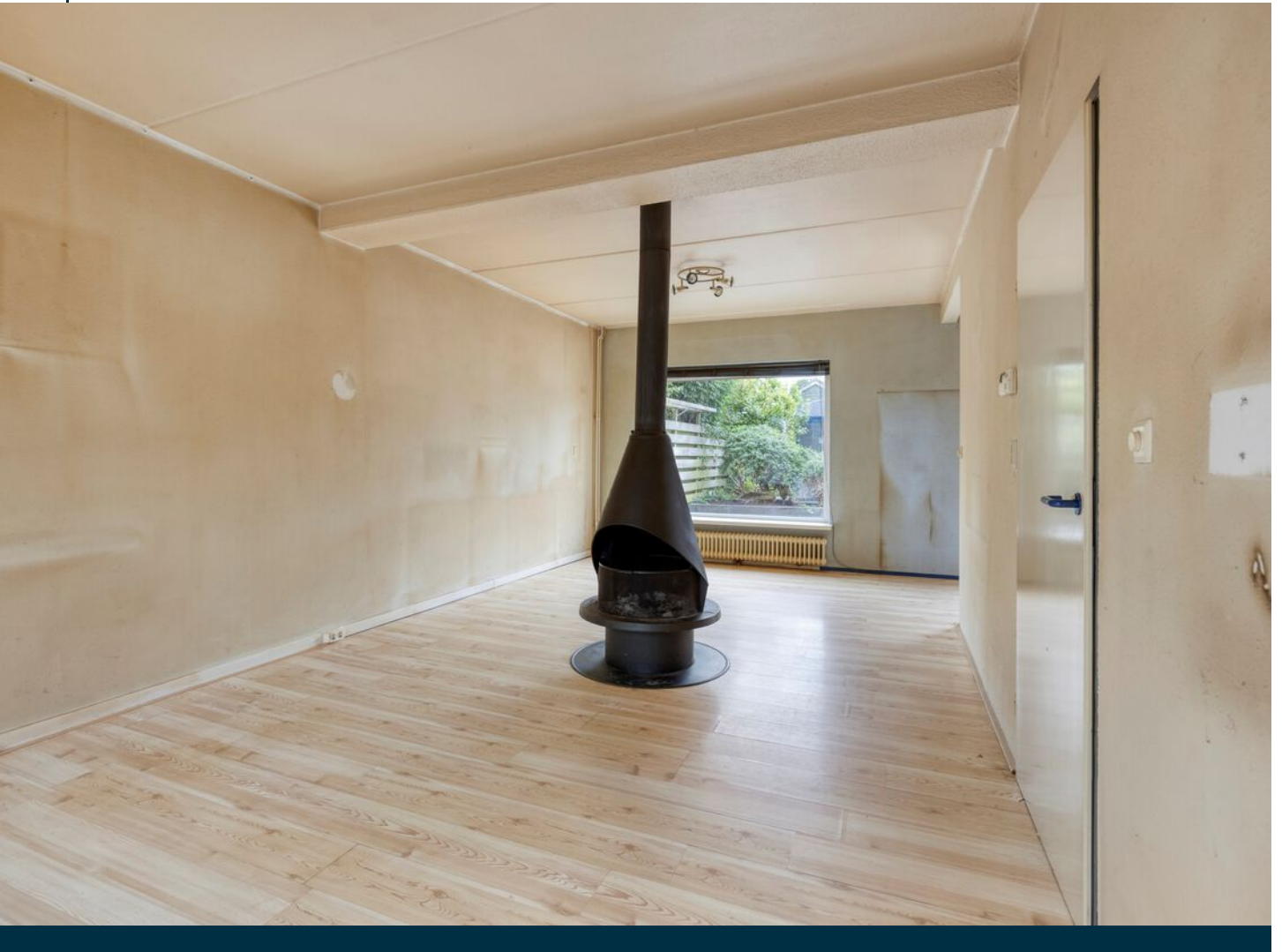
Aan de voorzijde van de woning is een grote inpandige, verwarmde berging beschikbaar die ook vanaf buiten bereikbaar is. De aansluitingen voor uw witgoed zijn hier aanwezig. In een aparte ruimte (van buitenaf te bereiken) is de Cv-ketel opgesteld.

Bouwkundig rapport

Een recent uitgevoerd bouwkundig keuringsrapport van de woning is aanwezig.

Gemeente Stede Broec

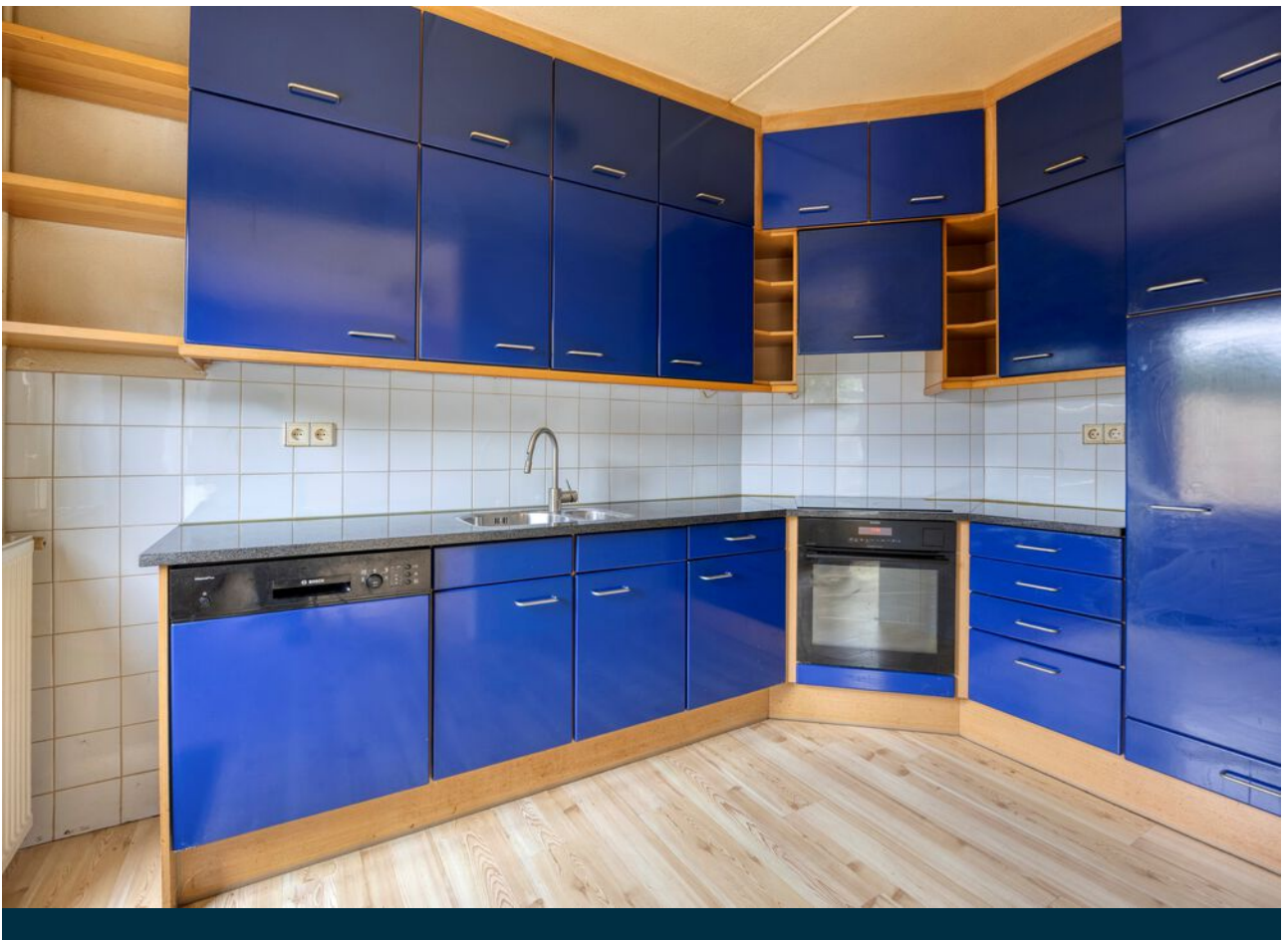
Gemeente Stede Broec voorziet in alles voor het hele gezin: de Dekamarkt, twee basisscholen De Hussel en 't Vierspan en middelbare school Martinus college zijn op enkele minuten loopafstand van de woning. NS-station Bovenkarspel-Grootebroek en overdekt winkelcentrum het Streekhof is vijf minuten fietsen. Naast het winkelcentrum kunt u gezellig een avondje uit in Theater Het Postkantoor. Recreatiegebied het Streekbos, basis- en middelbaar onderwijs scholen, sportfaciliteiten, een prachtig park, een overdekt zwembad en zorgvoorzieningen bevinden zich allemaal op 5 tot 10 minuten fietsafstand van de woning. Via de N307 rijdt u binnen 10 a 15 minuten op de A7 richting Amsterdam.







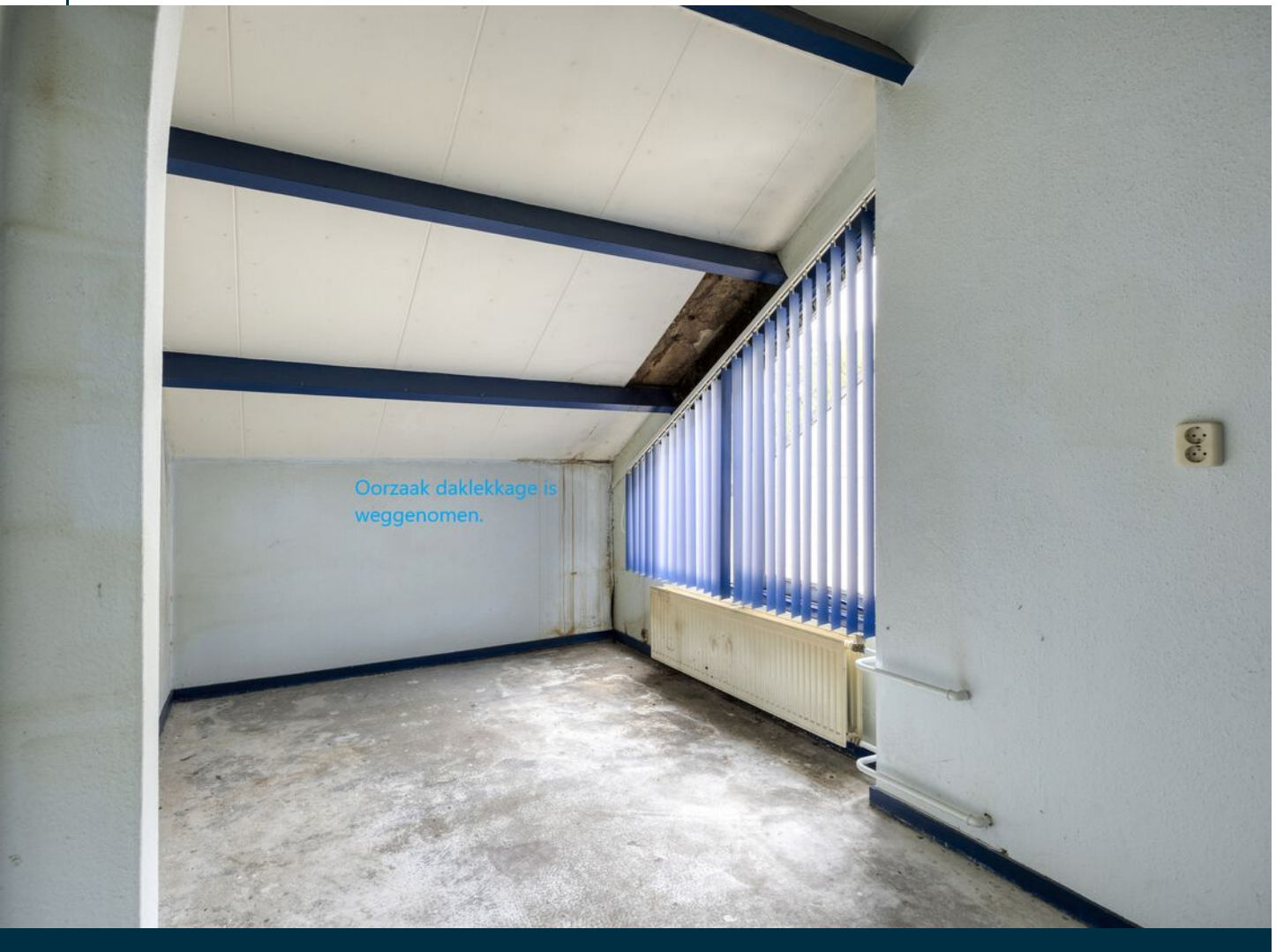




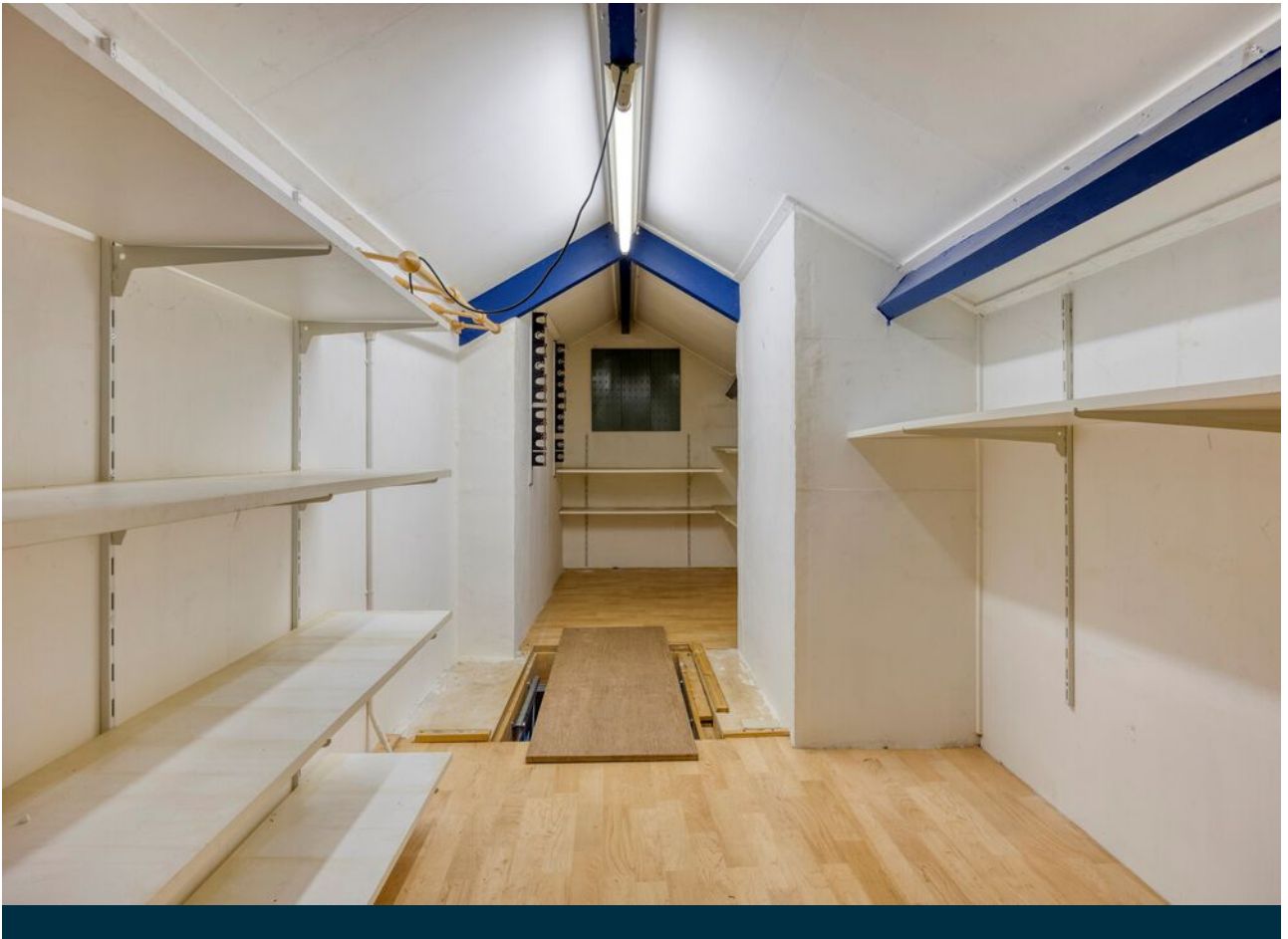






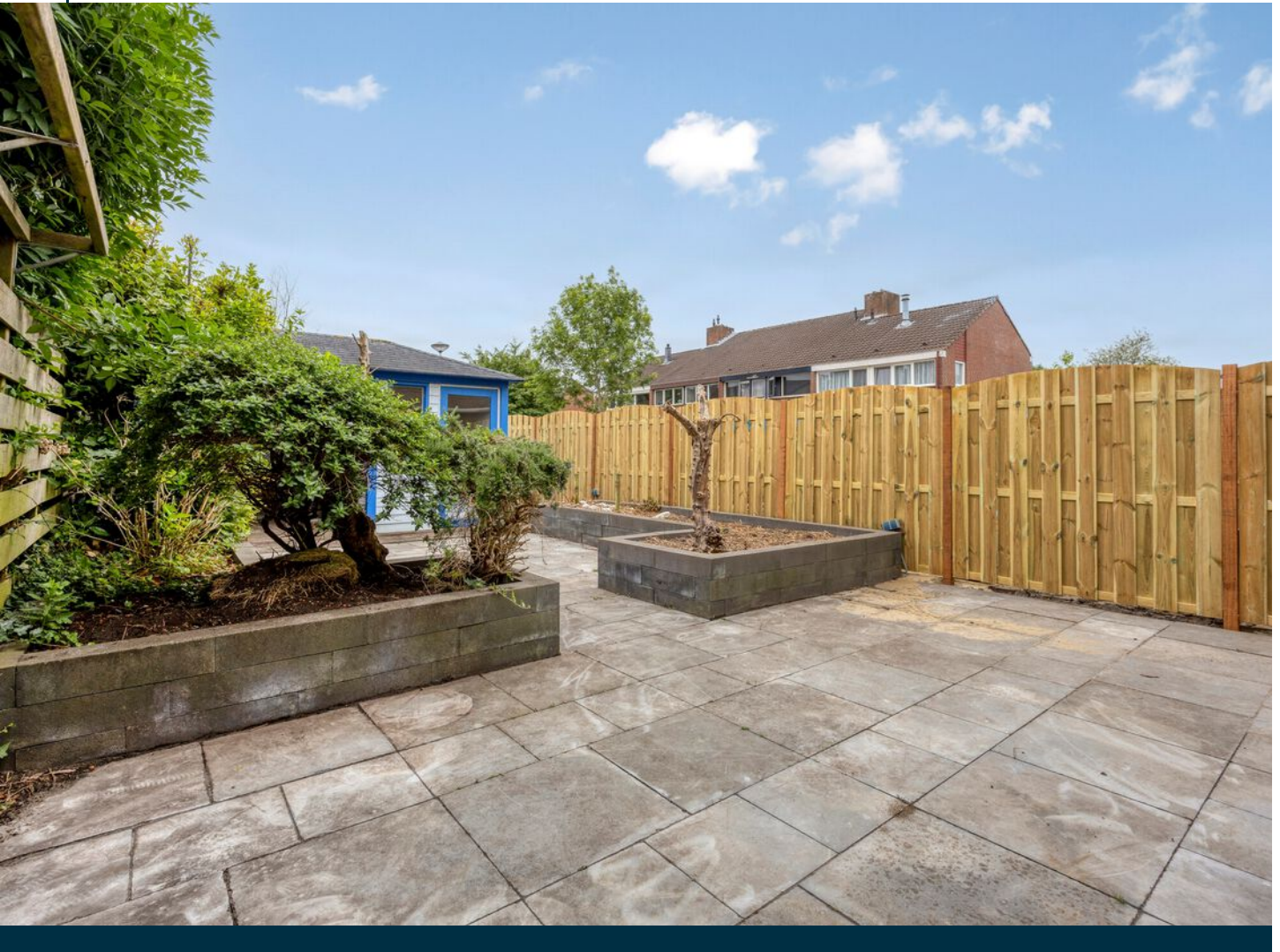














Begane grond





Begane grond met tuin



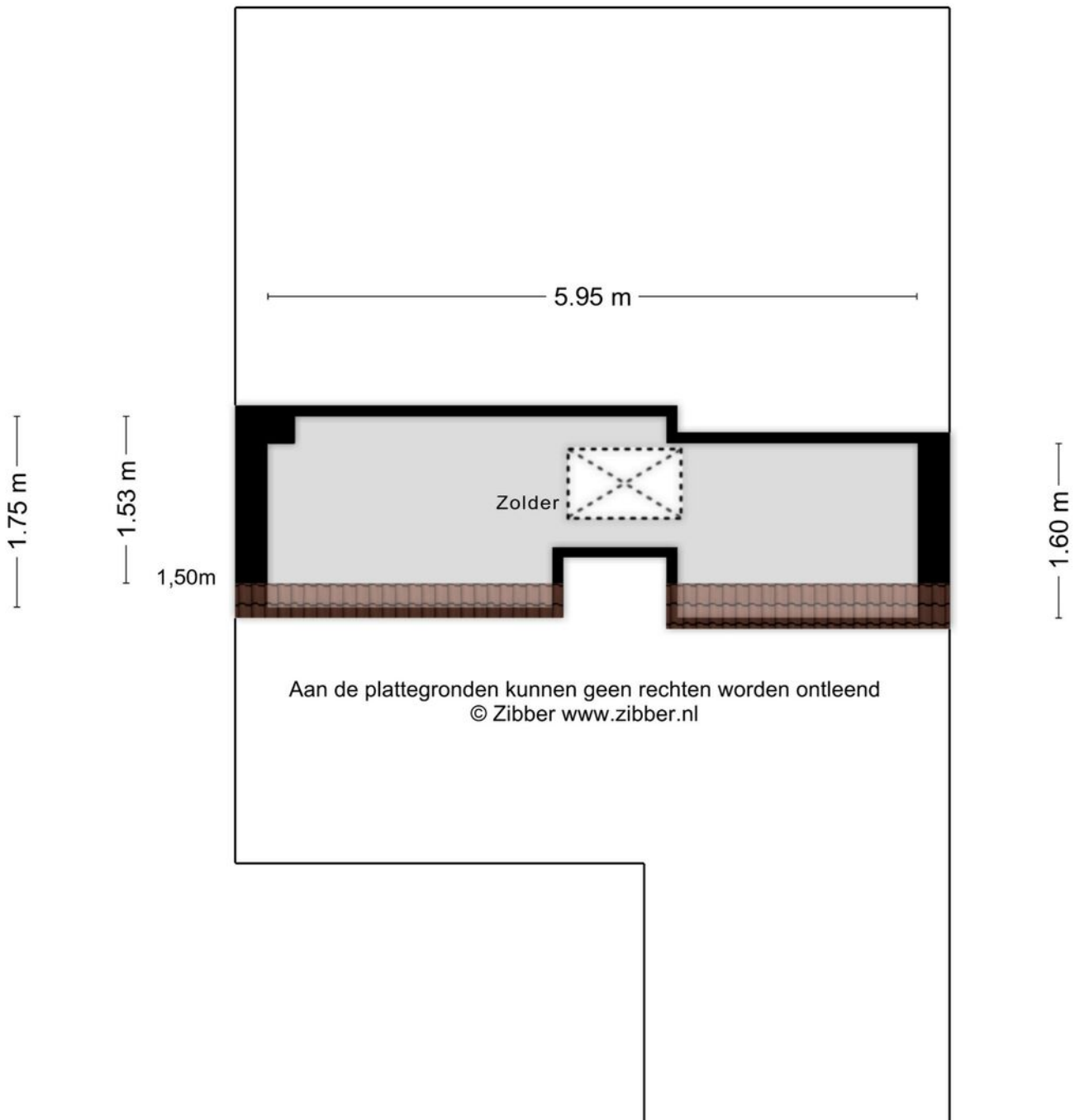


1e verdieping



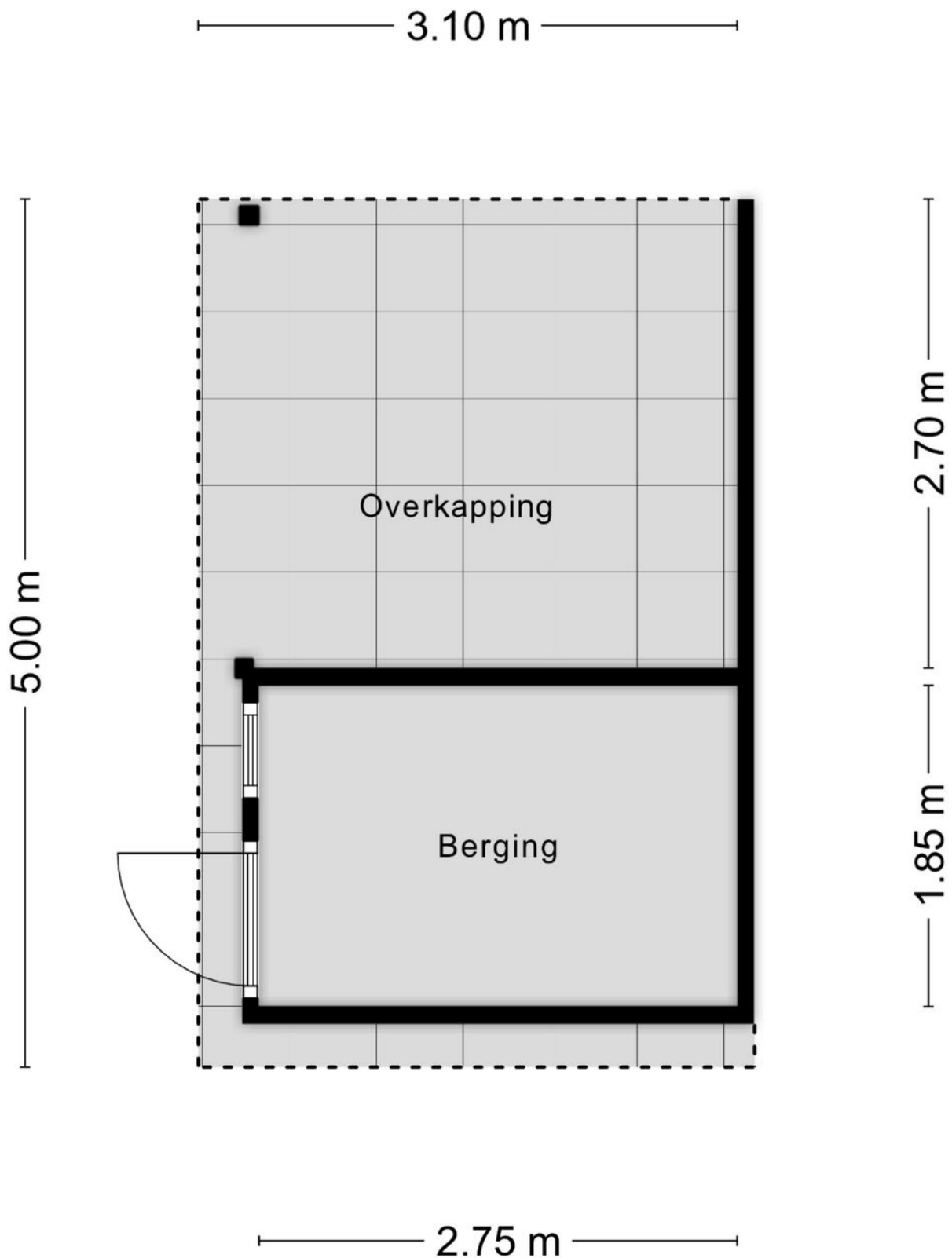


2e verdieping





Berging

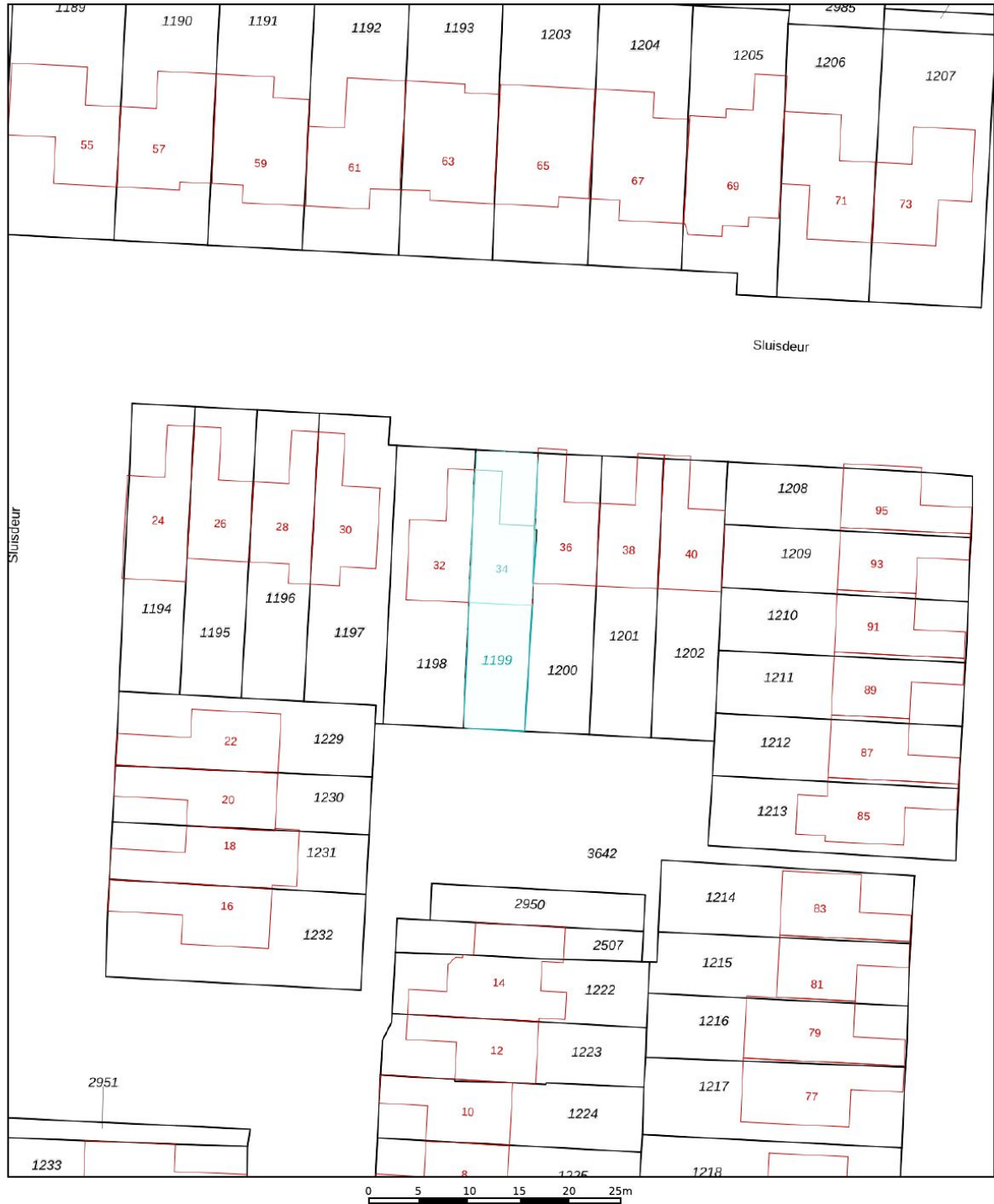




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: YvdJ



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stede Broec	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1199	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 maart 2026
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	Tussenwoning
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1976
Inhoud	394,55 m ³
Woonoppervlakte	94,30 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Overige inpandige ruimte	17,1 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,3 m ²
Perceeloppervlakte	175 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Stede Broec, sectie E, nummer 1199
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint / Voortuint
Lengte/Breedte	12 x 6 meter / 4,90 x 6 meter
Oriëntatie	Zuid / Noord
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Nefit Ecomline HR
Verwarmingssysteem	CV ketel, houtkachel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2006
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, HR++ glas
Energie label	D, registratienummer 796737885, geldig tot 28 mei 2036

Over ons

We geven u graag een inblik 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 dicht bij 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 bevoegd 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