

ONDER DE PANNELEN
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij



Vraagprijs
€ 385.000,- k.k.

Koorkap 41 Grootebroek

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



Beschrijving

Wonen met vrij uitzicht op doorgaand vaarwater, tuin op zuid en uitgebouwde living met nieuwe keuken!

De ligging van deze woning in deze kindvriendelijke wijk is uniek. U kijkt uit op een prachtige waterpartij dat ook nog eens doorgaand vaarwater is. Vanuit hier kunt u door de hele streek varen! Uw bootje kunt u voor de deur aanleggen.

De staat van deze woning is eveneens uniek te noemen. Binnen en buiten is alles zeer goed onderhouden en het geheel maakt een zeer verzorgde indruk. In 2024 is de living aan de achterzijde uitgebouwd en is er een prachtige keuken geplaatst. Daarnaast een drietal slaapkamers op de eerste verdieping en op de tweede verdieping een vierde slaapkamer.

De woning is volledig geïsoleerd en is grotendeels voorzien van HR beglazing. Op het dak liggen de 10 zonnepanelen (395 Wp per stuk/micro-omvormers/in eigendom/2022).

Dit alles leverde recentelijk een energielabel A op, oftewel zeer energiezuinig! En, de woning heeft zowel op de begane grond als op de beide verdiepingen betonnen vloeren. Het schilderwerk is in zijn geheel in 2023 voor het laatst gedaan, dus ook daar heeft u voorlopig geen omkijken naar.

Bij aankomst

..... loopt u een verzorgde, net bestrate, voortuin in, met in het midden twee decoratieve Laurierboompjes. Via de voorzijde betreedt u de woning. De hal wordt verwarmd en voor uw jassen hangen haakjes aan de muur. In de hal vindt u tevens de meterkast (2024/ glasvezelaansluiting is aangevraagd).

Living met uitbouw

De living heeft een prachtige laminaatvloer met brede planken en hoge plinten. De beide binnendeuren hebben facetglas met gestraalde "middenstukken" waardoor het daglicht behouden blijft. Vanuit uw zithoek kijkt u op de prachtige waterpartij die in dit seizoen opgesierd worden door de vele waterlelies. De uitbouw is onderheid, het geheel is geïsoleerd en voorzien van een comfortabele vloerverwarming.

Eye catcher

Want dat is ie, de keuken uit 2024!! Super strakke opstelling van zes meter lang alleen al op de wand plus een schiereiland en barkrukken aan de buitenkant. Zeer veel kastruimte (lees, u heeft nooit teveel kookspullen) en laden, inbouwspots (Gunmetal) in het plafond en onder de bovenkasten (met afstandsbediening). De kasten zijn uitgevoerd in mat satijn met stoere handgrepen en het werkblad en achterwand hebben een donkergrijze tint met marmerlook. In de beide hoeken is een energiezuil gemonteerd met voldoende stopcontacten. Heel veel daglichttoetreding door de openslaande deuren (met

vliegengordijn).

Inbouwapparatuur: Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (recirculatie), Quooker met 3 liter boiler en uittrekbare uitloop boven een vierkante spoelbak (beiden in de kleur Gunmetal), extra grote combi-oven, koelkast en vriezer (beide 178 cm hoog!) en last but not least de vaatwasser.

Toiletruimte in tussenhal

Keurige ruimte met witte hoogglans wandtegel en antracietgrijze vloertegel. Tevens voorzien van een wasbakje.

Zonnen op Zuid

De achtertuin is ondanks de uitbouw vanaf de tuindeuren nog ruim 13 meter lang en ligt op het zonnige zuiden. Bij de openslaande tuindeuren zit u heerlijk op het terras en kijkt u uit over overzichtelijk groen en een grasveld. De tuinschuttingen aan beide zijden zijn netjes. Op de gevel is een vorstvrije buitenkraan gemonteerd als ook een dubbele opbouwcontactdoos. Achterin de tuin staat een houten tuinhuis met dubbele toegangsdeur, elektra aan de binnen- en buitenzijde en heeft een oppervlakte van 11,6 m². De tuin is achterom bereikbaar via de steeg.

Eerste verdieping

Ook aan de gerenoveerde trappen en het trappenhuis ziet u dat de huidige eigenaren zuinig zijn geweest op de woning. De eerste verdieping heeft drie slaapkamers en een badkamer. De overloop en alle slaapkamers zijn voorzien van dezelfde mooie brede

laminaatplank met hoge plinten. De beide slaapkamers aan de voorzijde zijn voorzien van een uitzetraam met ventilatierooster. De slaapkamer achter heeft een klein dakkapelletje.

Badkamer zo goed als nieuw

De badkamer is ongeveer 10 jaar oud maar toont nog als nieuw. De wanden zijn tot aan het plafond betegeld met een zijdeglans witte tegel met koperkleurige sierrand. Op de vloer ligt een antracietgrijze tegel. De douchecabine met handdouchekop is voorzien van een halfronde deur. Ernaast een wandcloset met er tegenover een wastafel met meubel en spiegel en side-kast. Halverwege is op de wand een handdoekradiator gemonteerd. U kunt mechanisch ventileren of natuurlijk via het kunststof dakraam. De vloer is comfortabel warm vanwege de vloerverwarming.

Vierde slaapkamer en bergzolder

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt toegang tot een voorzolder met links de CV-opstelling (2009) en de aansluitingen voor uw witgoed. Rechts de MV-box. Tevens heeft u de beschikking over een wandkast. Ook op deze verdieping ligt dezelfde mooie laminaatvloer. De zolderkamer is aan beide zijden voorzien van een Velux kunststof dakraam met verduisteringsgordijn. Aan beide zijden heeft u opbergruimte achter de knieschotten. Op de bergzolder kunt u uw niet alledaagse spullen kwijt en is bekruipbaar.

Nog even alle plussen op een rij:

- Zeer verzorgde woning, binnen en buiten
- Unieke ligging en vrij uitzicht op waterpartij en doorgaand vaarwater
- Uitbouw living van twee meter in 2024
- Keuken vernieuwd in 2024
- Vloerverwarming in uitbouw, keuken en badkamer
- 10 zonnepanelen (395 Wp per stuk/micro-omvormers/in eigendom/2022)
- Energie label A
- Groepenkast vernieuwd 2024
- Volledig geïsoleerd en grotendeels HR-glas
- Schilderwerk buiten 2023
- Door de gehele woning een zeer nette drempelloze laminaatvloer met brede planken en hoge plinten
- Vier slaapkamers
- Betonnen vloeren

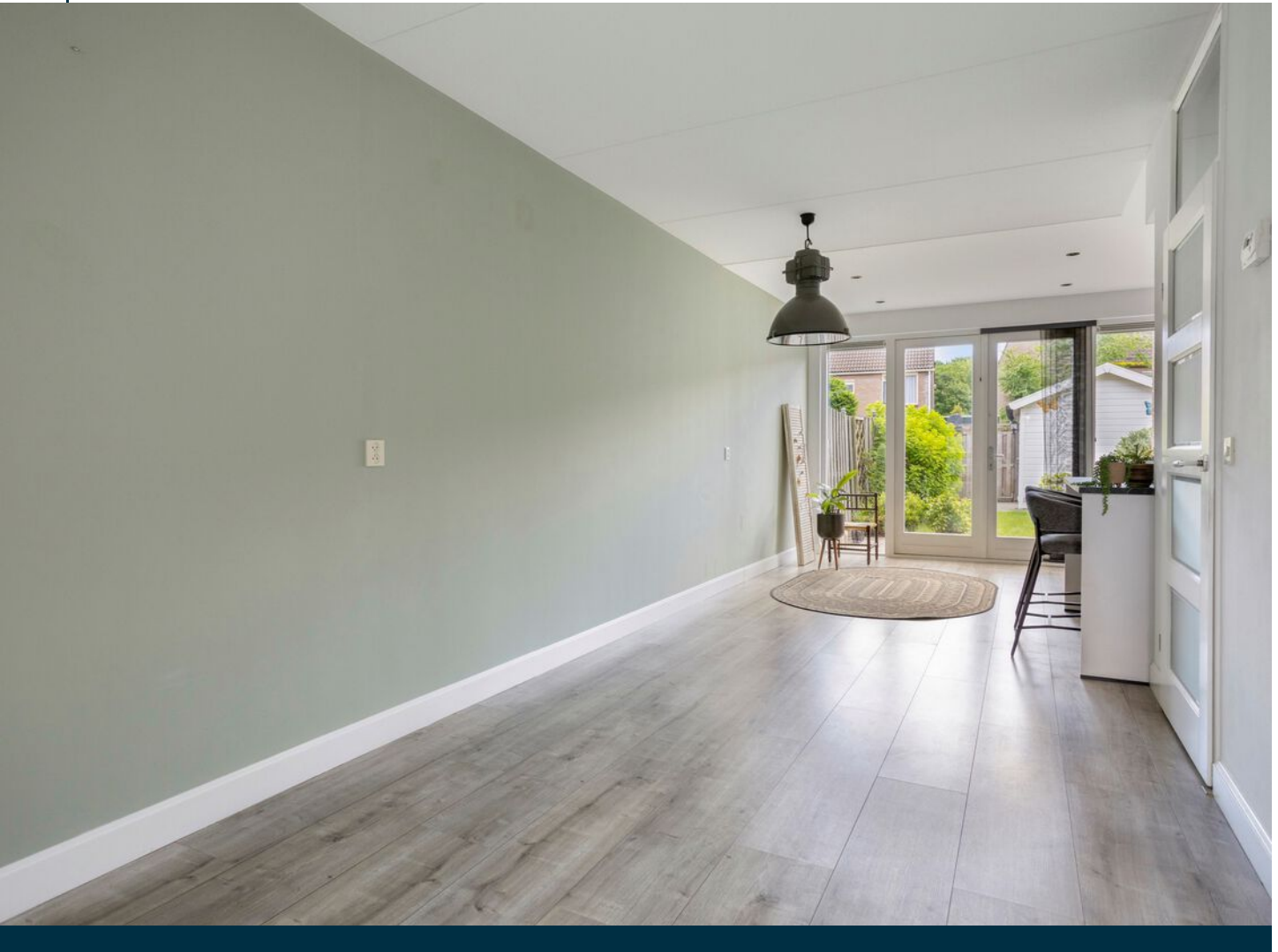
Gemeente Stede Broec

Vanuit uw woning heeft u uitzicht op de leukste speeltuin van Stede Broec. Aan de achterkant en zijkant van de woning ligt een groot park. Op 5 minuten loopafstand is een basisschool en een middelbare school, een kleine sporthal en een Dekamarkt. Verder voorziet Gemeente Stede Broec in alles voor het hele gezin: NS-station Bovenkarspel-Grootebroek en overdekt winkelcentrum het Streekhof (met gratis parkeren) is vijf a tien minuten fietsen. Naast het winkelcentrum kunt u gezellig een avondje uit in Theater Het Postkantoor.

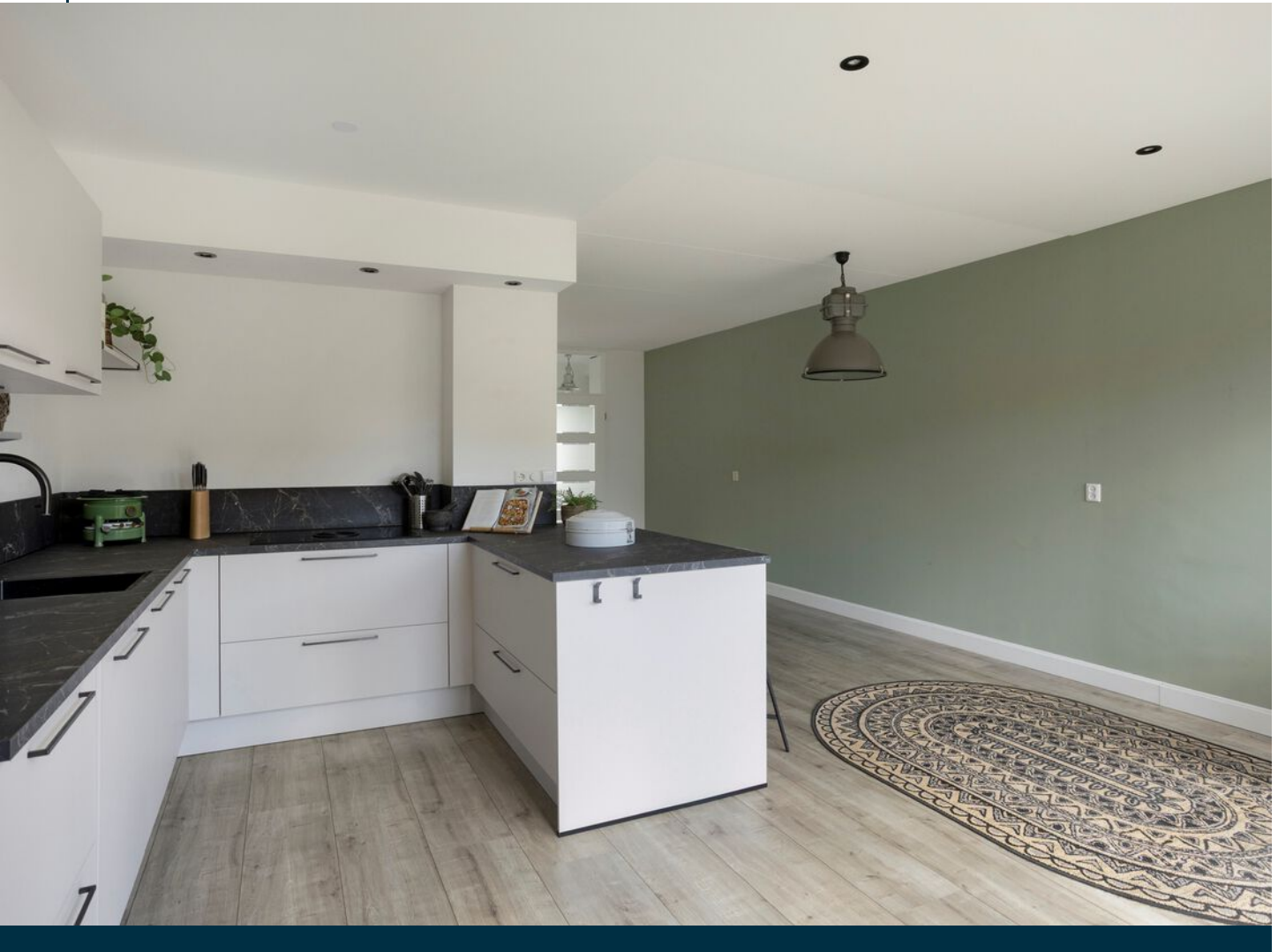
Recreatiegebied het Streekbos, meerdere basis- en middelbaar onderwijs scholen, sportfaciliteiten, een overdekt zwembad en zorgvoorzieningen bevinden zich allemaal op 5 tot 10 minuten fietsafstand van de woning. Via de N307 rijdt u binnen 10 a 15 minuten op de A7 richting Amsterdam.









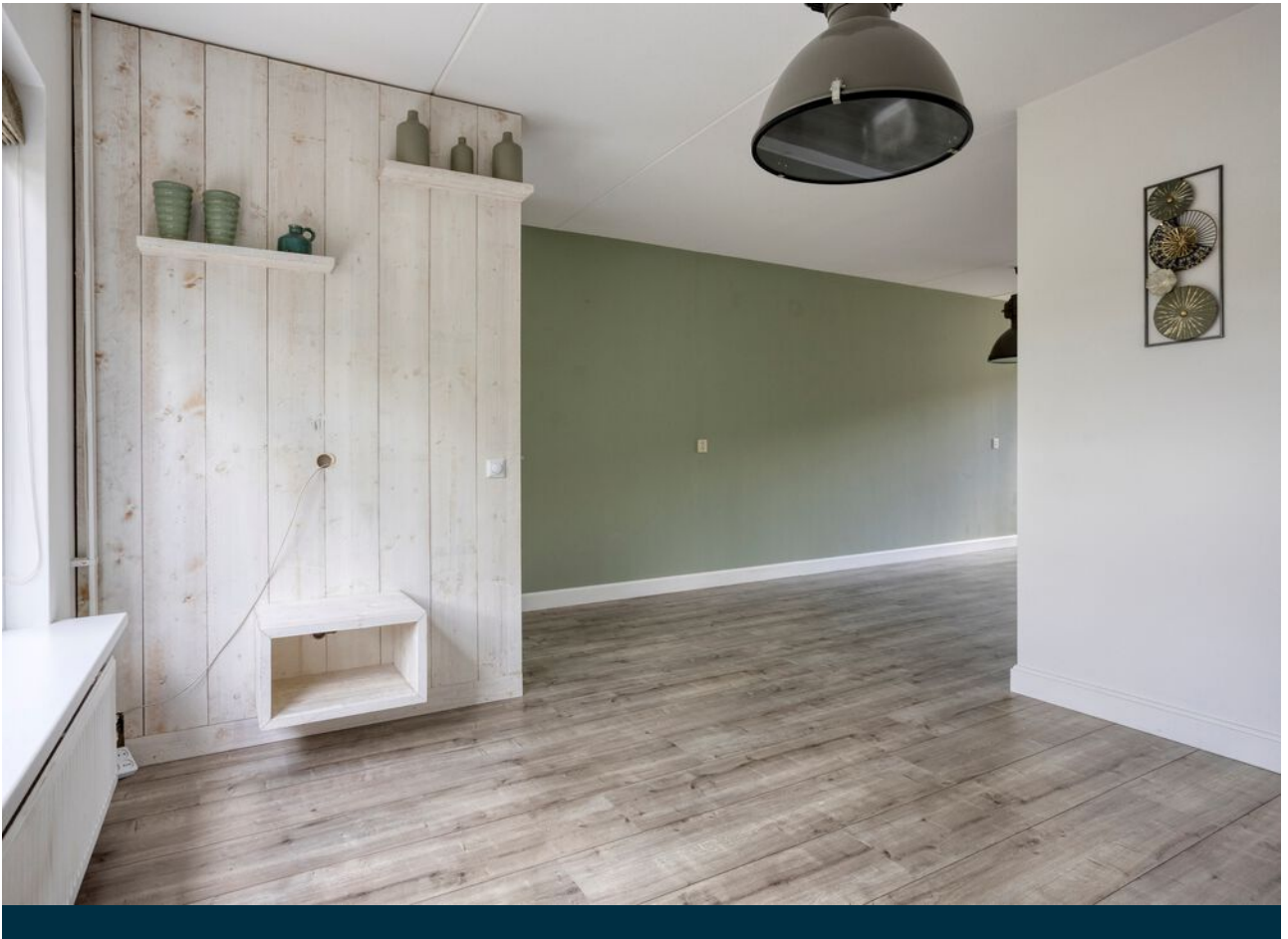


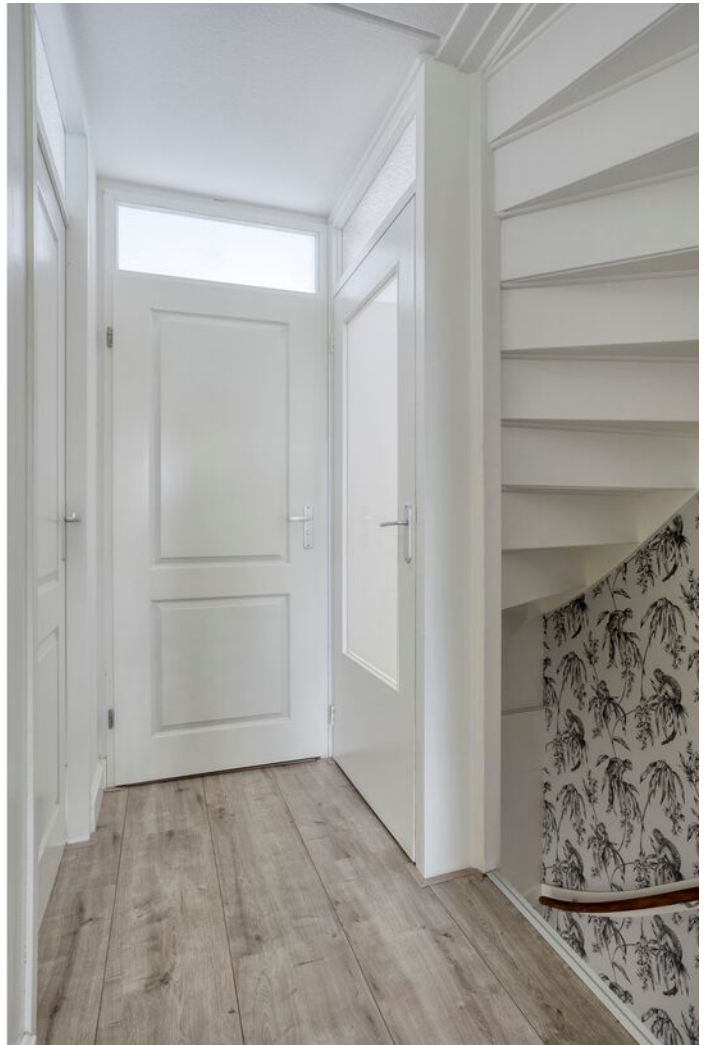


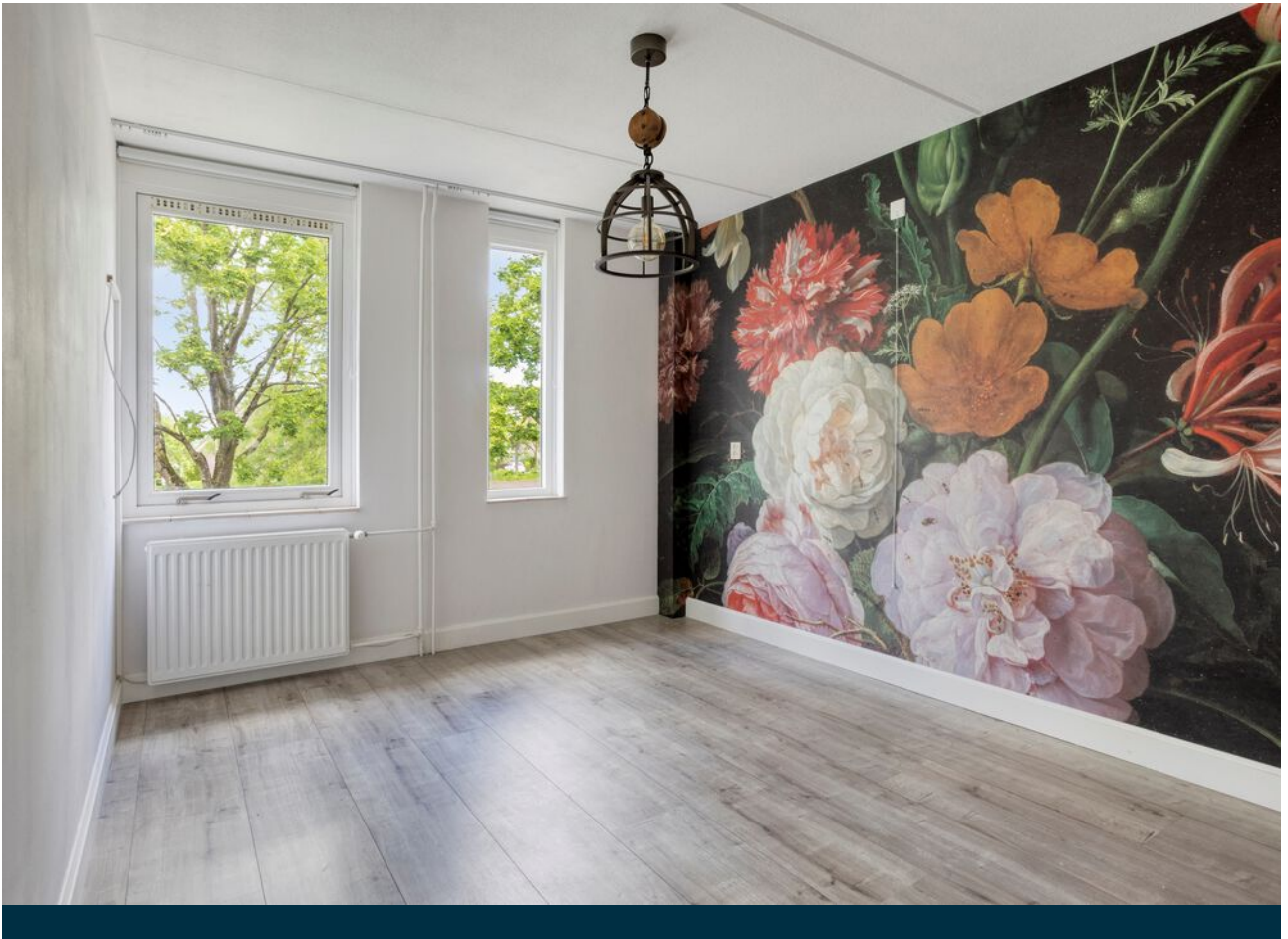


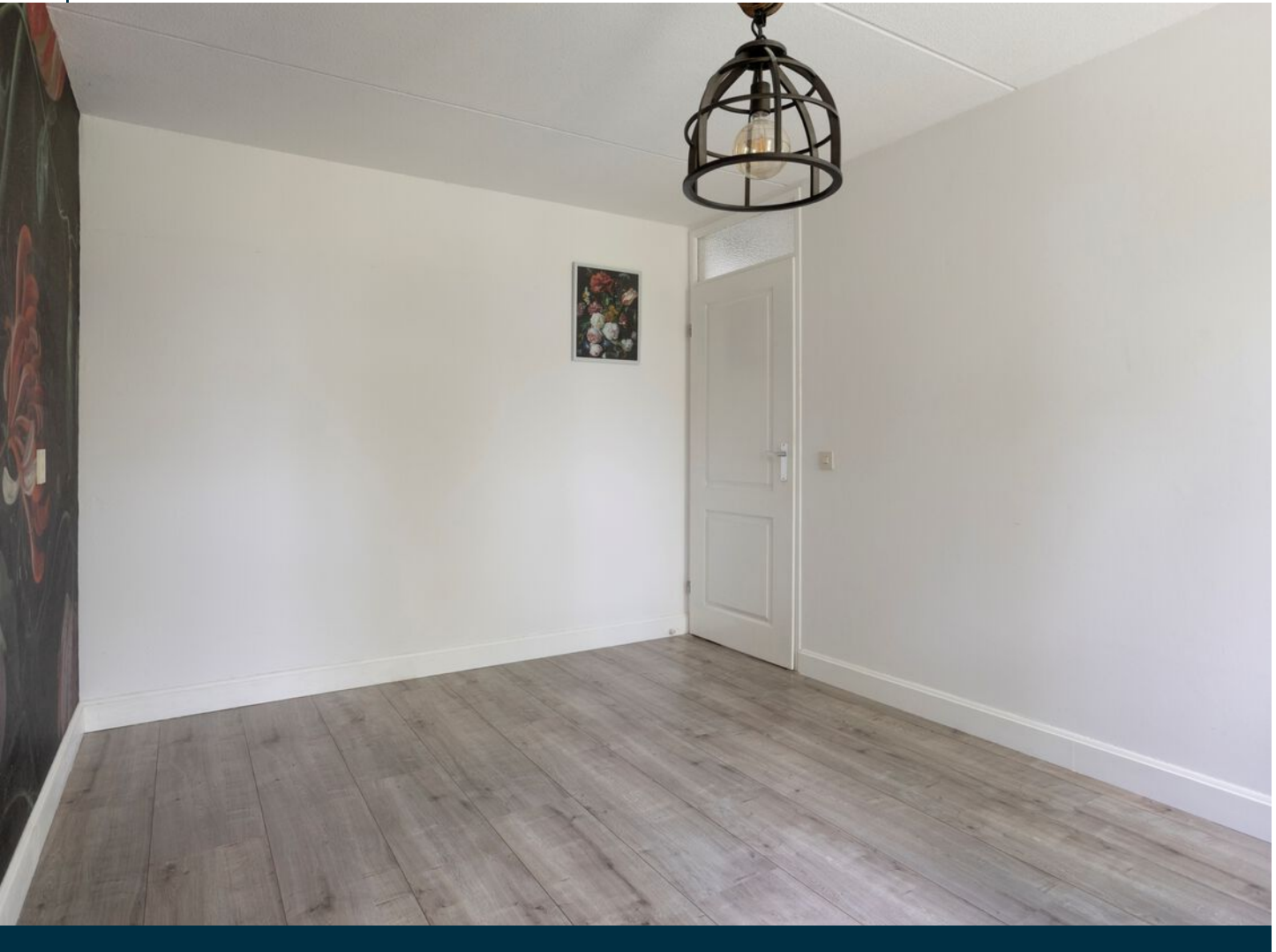


















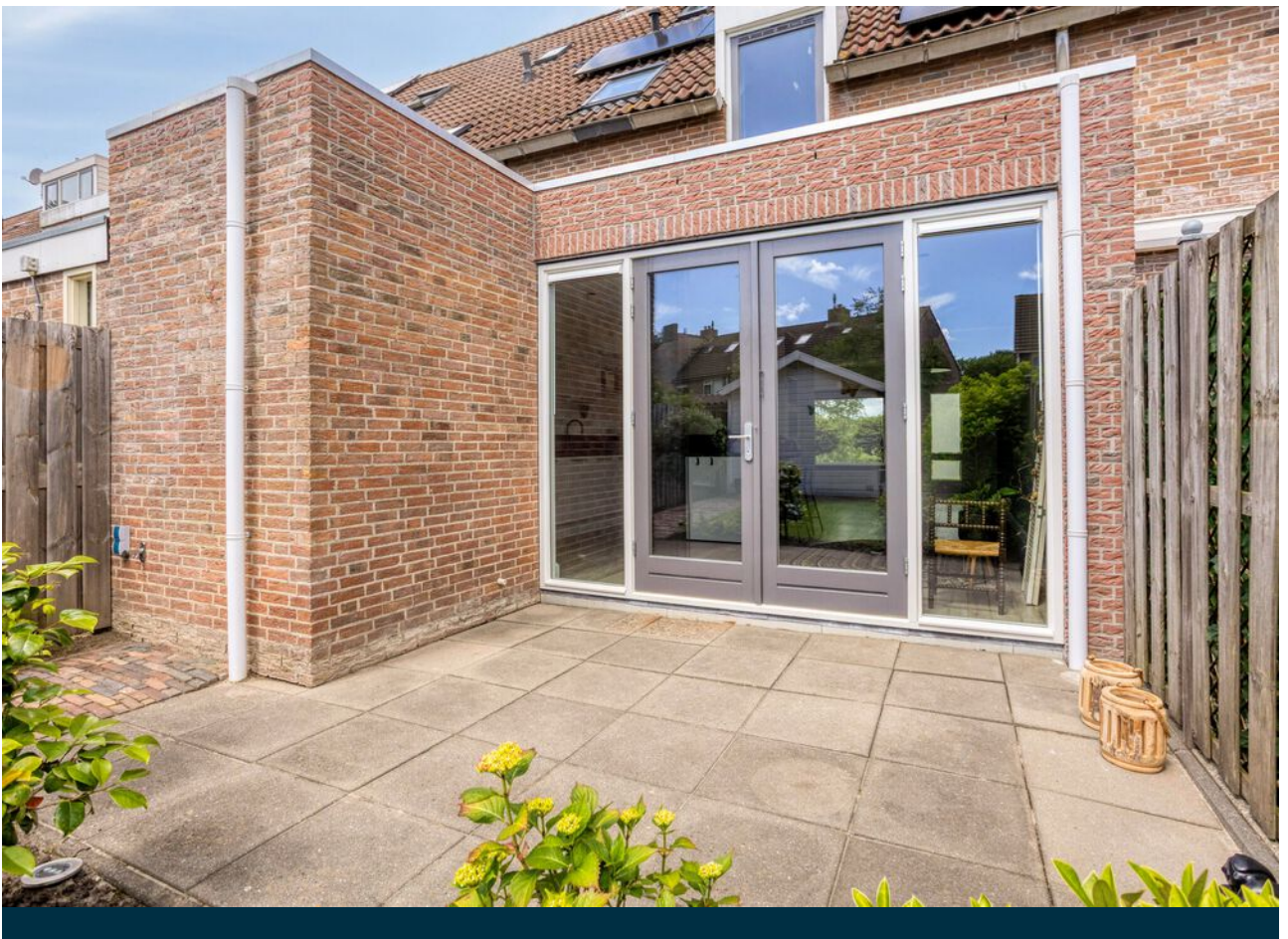


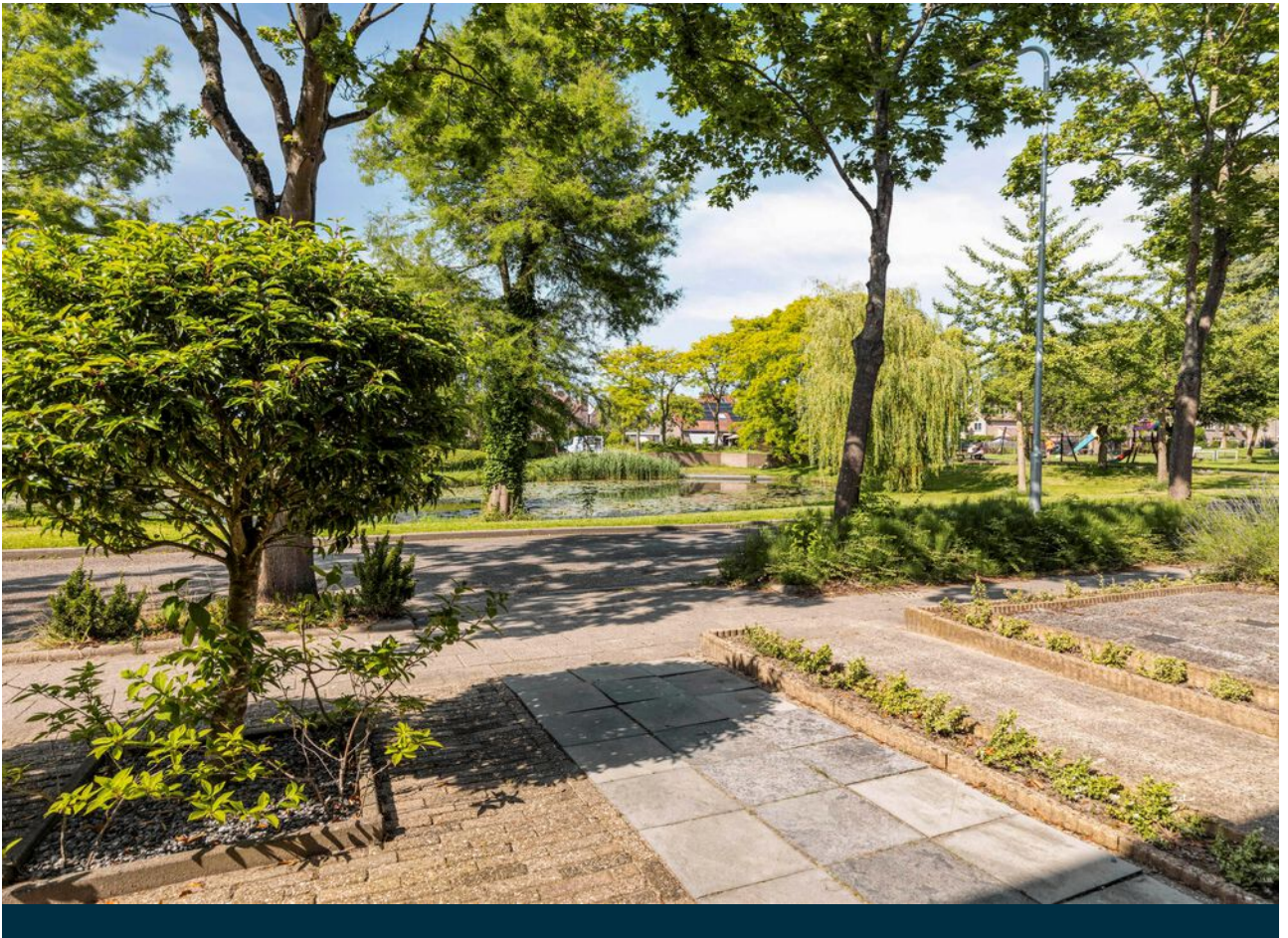














Begane grond





Begane grond



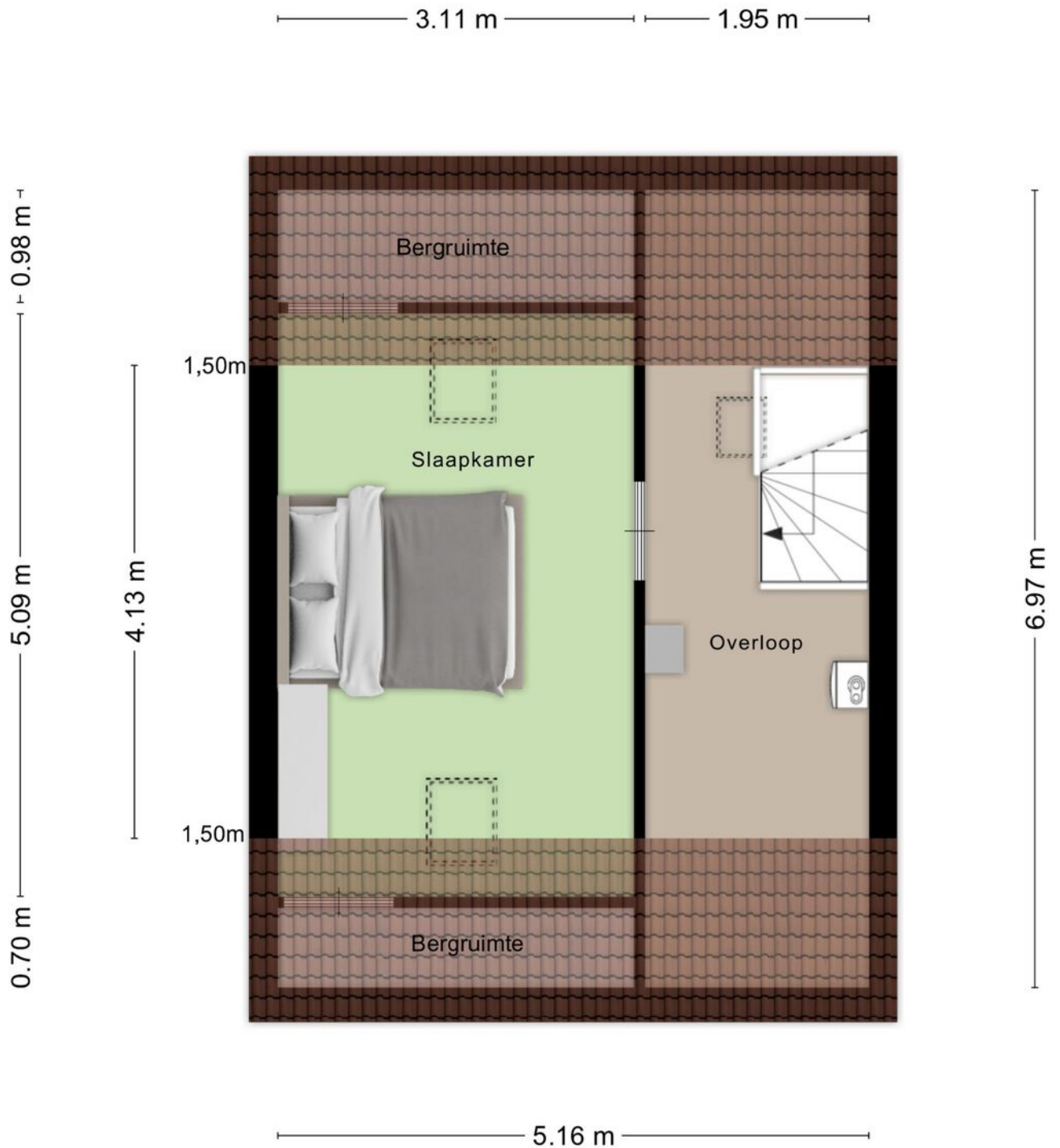


1e verdieping





2e verdieping



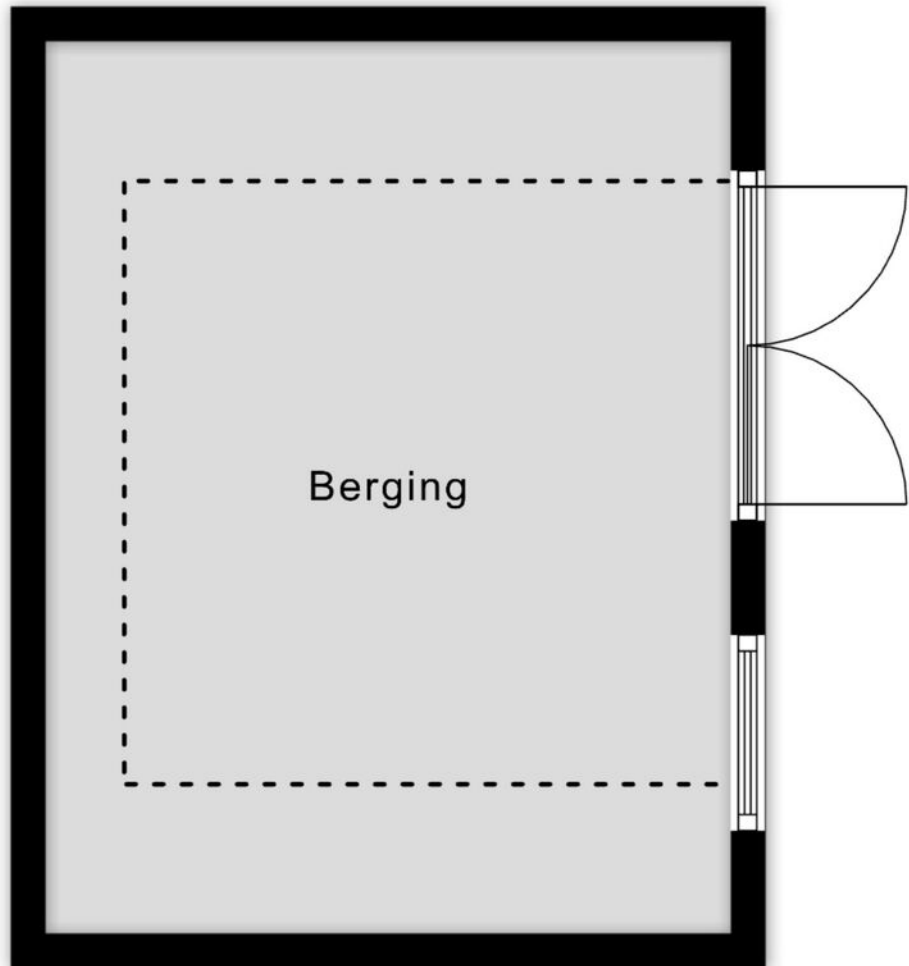
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Berging

2.98 m

3.88 m



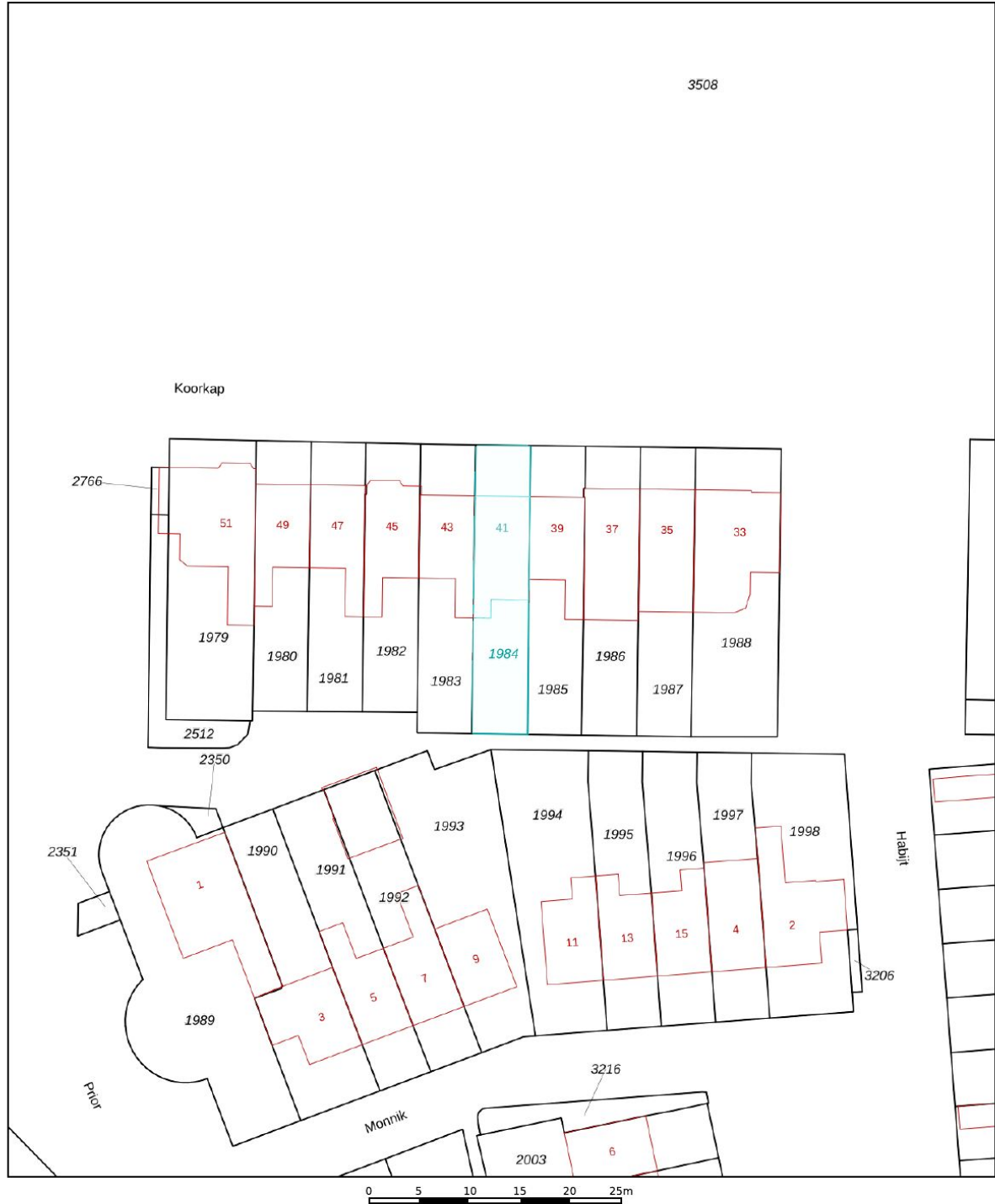
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: YvanderJagtMakelaars



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Stede Broec	
	Huisnummer	Sectie E	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1984	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 juni 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	1983
Inhoud	395,25 m ³
Woonoppervlakte	111,60 m ²
Externe bergruimte	11,60 m ²
Perceeloppervlakte	156 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Stede Broec, sectie E, nummer 1984
Indeling	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	13 x 5 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Energie label informatie	
CV ketel	Remeha Avanta 28c CW4
Verwarmingssysteem	CV ketel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2009
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, gedeeltelijk dubbelglas, HR++ glas
Energie label	A, registratienummer 158357851, geldig tot 10 juni 2036
Zonnepanelen	10 stuks, 395 Wp, bouwjaar 2022



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