



ONDER DE NAMEN  
**Y**  
YVONNE VAN DER JAGT  
*makelaardij*

Vraagprijs  
€ 490.000,- k.k.

Hoofdstraat 30 Bovenkarspel

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



## Beschrijving

2/1 kap woning aan doorgaand vaarwater, diepe tuin!, grote werkschuur, berging en overkapping/carport.

Deze leuke karakteristieke twee onder één kap woning heeft HET allemaal en ligt bovendien super centraal in Bovenkarspel op letterlijk steenworp afstand van overdekt winkelcentrum Het Streekhof en op 2 minuten loopafstand van treinstation Bovenkarspel-Grootebroek.

Tegenover de woning staat Medisch Centrum Stede Broec met ernaast de apotheek. En voor een avondje uit in theater Het Postkantoor steekt u schuin de straat over.

De woning is in de jaren 70 uitgebouwd aan de achterzijde, rond 2000 is de woning grondig gerenoveerd en verduurzaamd, met als resultaat een recent energielabel B. In 2010 is er nog eens een grote serre aangebouwd. De zuidelijk gelegen tuin is zo'n 60 meter diep.

Halverwege staat een grote werkschuur, ernaast een berging en aan de andere zijde een overkapt gedeelte. Via het ruime in eigendom zijnde oprijpad met toegangshek kunt u naar achteren rijden. Bij het doorgaande vaarwater een nagenoeg nieuw vlonderterras en een botenhelling. De boot en trailer die op de foto staan, worden ook van u! Cadeautje van de eigenaar! Boven zijn drie slaapkamers en een badkamer. Via de overloop is nog een bergzolder toegankelijk.

## **Voorom of achterom?**

Vaak zult u de voordeur niet gebruiken. Want achterom naar binnen is veel handiger. De voortuin ziet er verzorgd uit met een keurig metalen sierhek. In de hal de deuren naar de meterkast (groepenkast en bedrading 2000/3 fasen aansluiting) en living en tevens de trapopgang naar de eerste verdieping.

## **Lange living**

Leuke ruimte met de living aan de voorzijde en de eettafel en keuken aan de achterzijde. Via de voor- en zijramen kijkt u de levendige Hoofdstraat in, maar toch is het verrassend stil binnen. Een compacte houtkachel siert de ruimte. Het traditionele houten balken plafond is in het zicht gelaten. Er ligt een betonnen (mogelijk geïsoleerd?) vloer met vloerverwarming. Dus aan comfort geen gebrek.

## **Leef-keuken**

Ook dit gedeelte zal u verrassen. Grote keuken die in 2024 gerenoveerd is. Ook de apparatuur is toen grotendeels vernieuwd. U beschikt over een diagonaalafzuigkap, heteluchtoven 60 cm en gaskookplaat 60 cm met wokfunctie, alle uit 2024. De koelvriescombinatie, vriezer, vaatwasser en magnetron zijn ouder. Er is meer dan voldoende ruimte om te tafelen met een groot gezin.

## **Serre (benoemd als overig inpandige ruimte)**

Openslaande tuindeuren naar de serre (2010). Wat een fijn verlengstuk van uw woning! Hier zult u vaak toeven. Het is er lekker licht....en u heeft een

prachtig vergezicht de tuin in! Het polycarbonaat dak is dit jaar nog vervangen. Via de dubbele aluminium schuifpui kunt u naar buiten aan de zij- en achterkant.

## **Toiletruimte**

Naast de serre is de toiletruimte gesitueerd. Nette ruimte, volledig betegeld, met wandcloset en hoekfonteinje.

## **Het buitenleven en de schuur (11.90 x 4.14m)4.14m) berging (5.93 x 2.45m) en overkapping/carport (11.90 x gemiddeld 4.67m)**

Klinkt als een sprookje, maar het is er allemaal. Via de schuifpui stapt u een zeer net en privacyvol terras op, omzoomd door een lage schutting met een mooie pergola begroeid met een blauwe druif. Tuinset plaatsen, parasol erboven, en genieten maar! Achter het terras links een keurig gazon met wat bescheiden beplanting en rechts het lange, keurig bestrate, oprijpad naar de schuur, berging en overkapping/carport. U heeft ruimte voor meerdere (veel!) auto's.

De geïsoleerde schuur is gebouwd in 1996 en heeft een gewapend betonnen fundering, een zadeldak met stalen dakpanplaten, kunststof kozijnen, hardhouten deuren en damwand profielplaten wanden. Er hangt een CV-ketel die al langere tijd niet meer in gebruik is en er is krachtstroom. Binnen beschikt u over een lier-systeem en oneindig veel ruimte en mogelijkheden, ook vanwege de vliering! Links van de schuur staat een aparte berging en rechts van de schuur is een grootse, hoge overkapping/carport die aan de voor- en

achterzijde open is. Zeer geschikt voor uw camper, caravan, trailer, noem maar op.

## **Cadeautjes voor u, mooier wordt het niet!**

Aan de achterzijde van deze opstallen loopt het mooie gazon door. En passant passeert u nog een mooie hobbykas welke voor u achter blijft. De bestrating gaat hier in één rechte lijn over in een nette botenhelling. De sloep met passende trailer die op de helling staat laten de huidige eigenaren ook voor u achter. De sloep is zelflozend, heeft een elektrisch startende 8pk Honda buitenboordmotor en een zonnedek en rode cabrioletkap. U woont dus aan doorgaand vaarwater. Vanuit hier vaart u de hele Streek door. Het vlonderterras en de beschoeiing zien er netjes uit en is enkele jaren oud.

## **Boven**

De eerste verdieping heeft een drietal slaapkamers en een badkamer. Vanwege de mansarde kap heeft u er verrassend veel ruimte. De raamkozijnen en buitendeur naar het platte dak op deze verdieping zijn in kunststof uitgevoerd en kunnen draaien en kiepen. De dakkapel aan de voorzijde is ook geheel in kunststof uitgevoerd. De boeidelen, windveren en geveldelen aan de zij- en achterkant ook. Deze vernieuwingen zijn in 2011 en 2014 uitgevoerd. Verder ligt er een multigarant houten vloer in alle ruimtes. De overloop beschikt over twee inpandige kasten en de slaapkamer aan de voorzijde eveneens. De CV-ketel (2022/laatste onderhoud juni 2026) staat ook opgesteld op deze verdieping in een eigen inpandige kast.

### **Verrassend complete badkamer**

Op de eerste verdieping beschikt u over een prima badkamer (2000) met ligbad, douchecabine, wandcloset en wastafel met planchet en spiegel. U profiteert in deze ruimte nog een stukje van de dakkapel, waardoor u ook goed natuurlijk kunt ventileren. Volledig betegeld in een wit/creme neutrale kleur. Kan echt nog jaren mee! De badkamer is voorzien van een comfortabele vloerverwarming.

### **Via vlizotrap naar bergzolder**

Op de overloop zit de ingang naar de bergzolder. Uw niet alledaagse spullen kunt u daar prima kwijt.

### **Zonnepanelen**

Op het zuidelijke dak liggen 9 Longi Solar 410 Wp zonnepanelen. Bijbehorende omvormer is van Solis 3.6K 1-fase (2023).

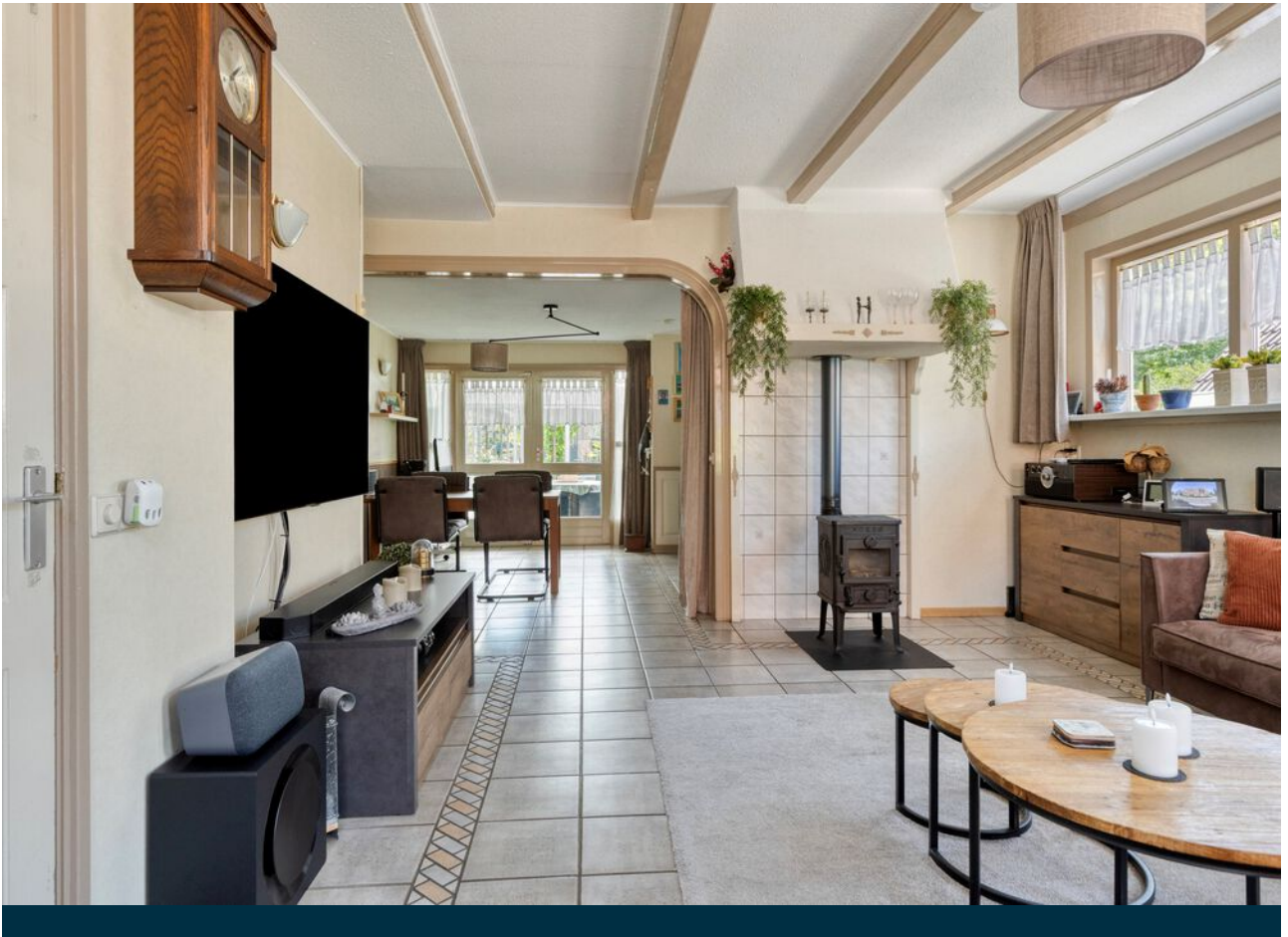
### **Gemeente Stede Broec**

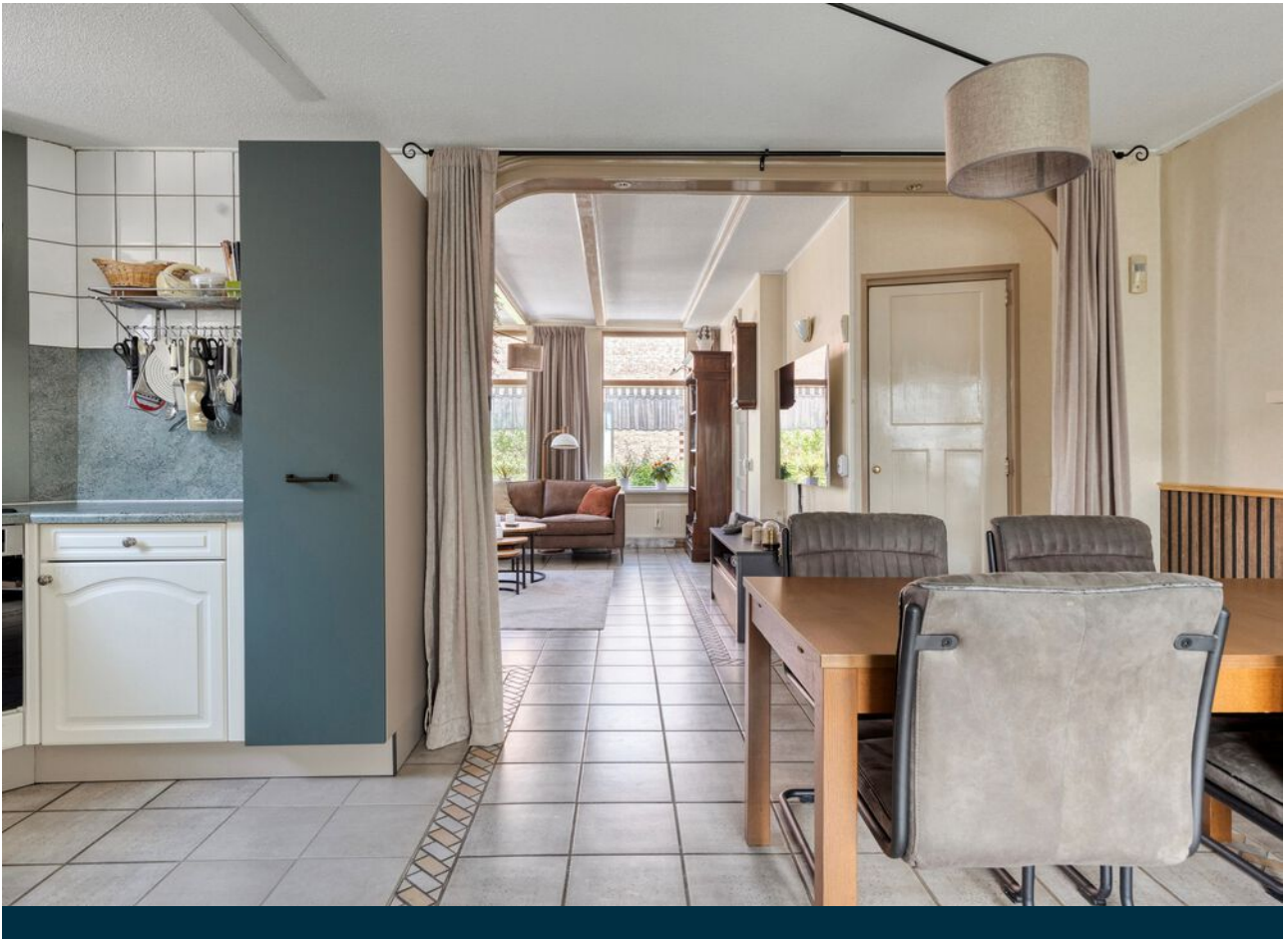
Gemeente Stede Broec voorziet in alles voor het hele gezin: naast de voorzieningen die al werden genoemd in de eerste alinea zijn er basis- en middelbaar onderwijs scholen, vele sportfaciliteiten, prachtige parken, een overdekt zwembad, zorgvoorzieningen en Recreatiegebied Het Streekbos. Deze bevinden 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.

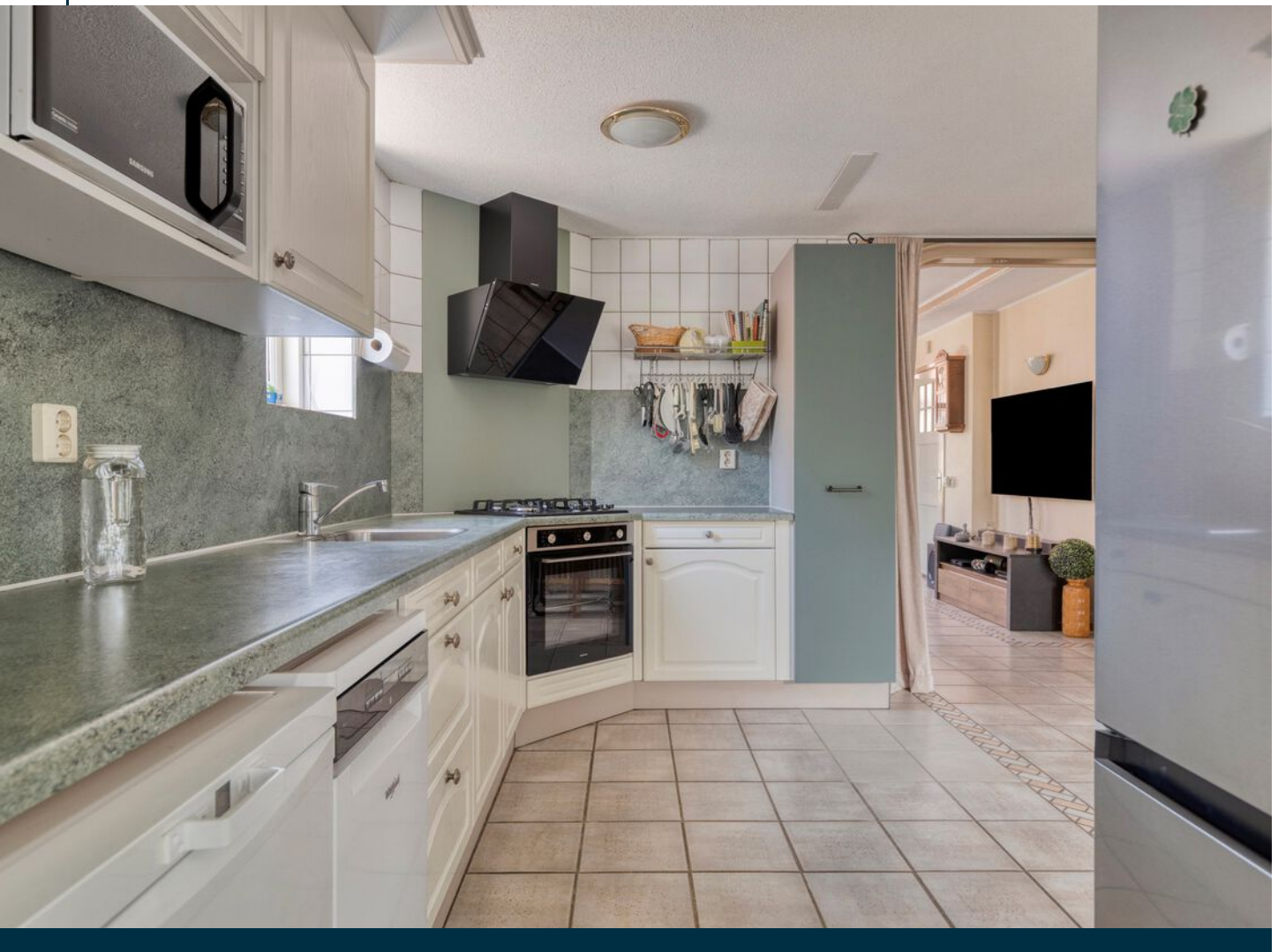




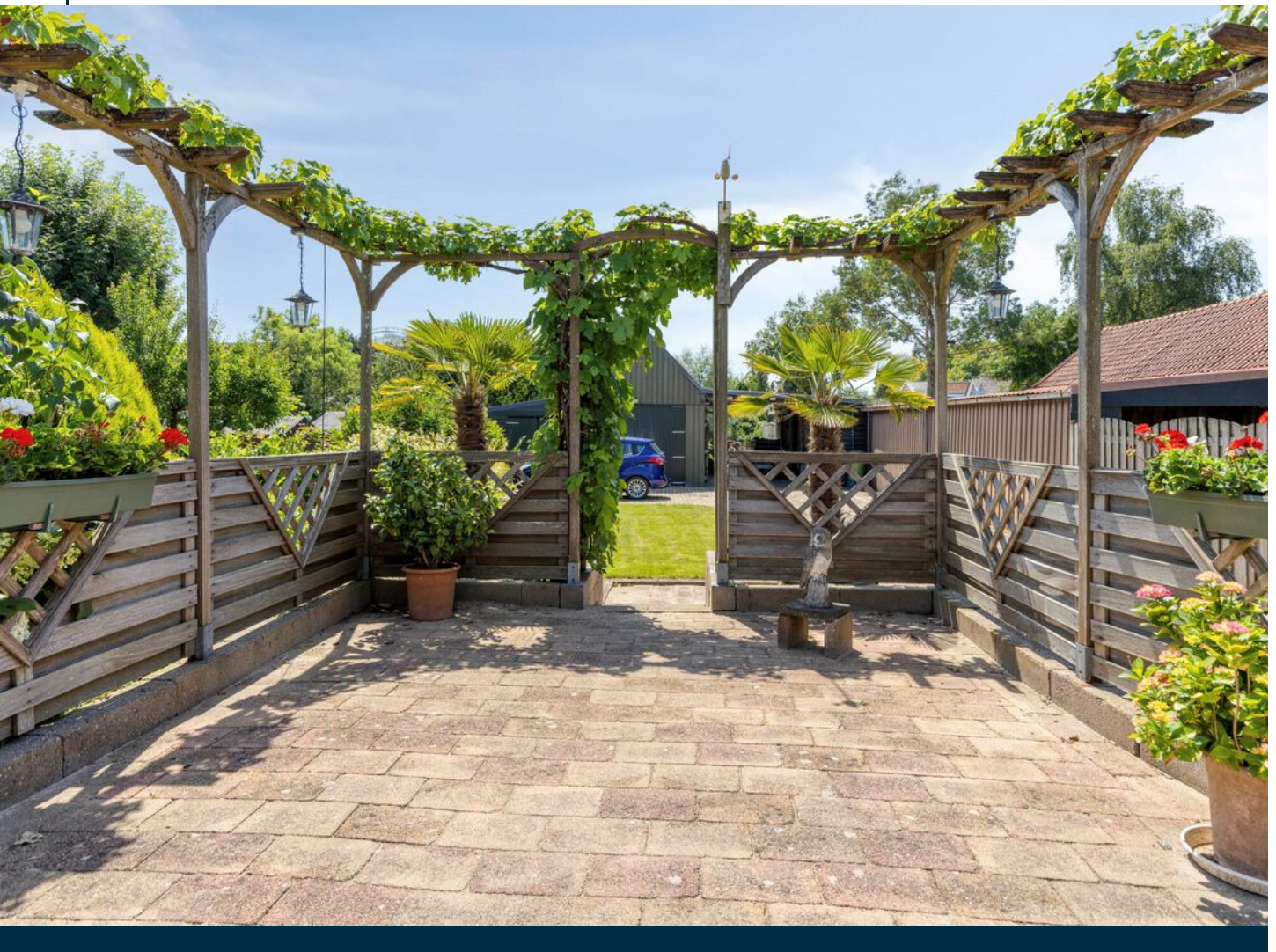




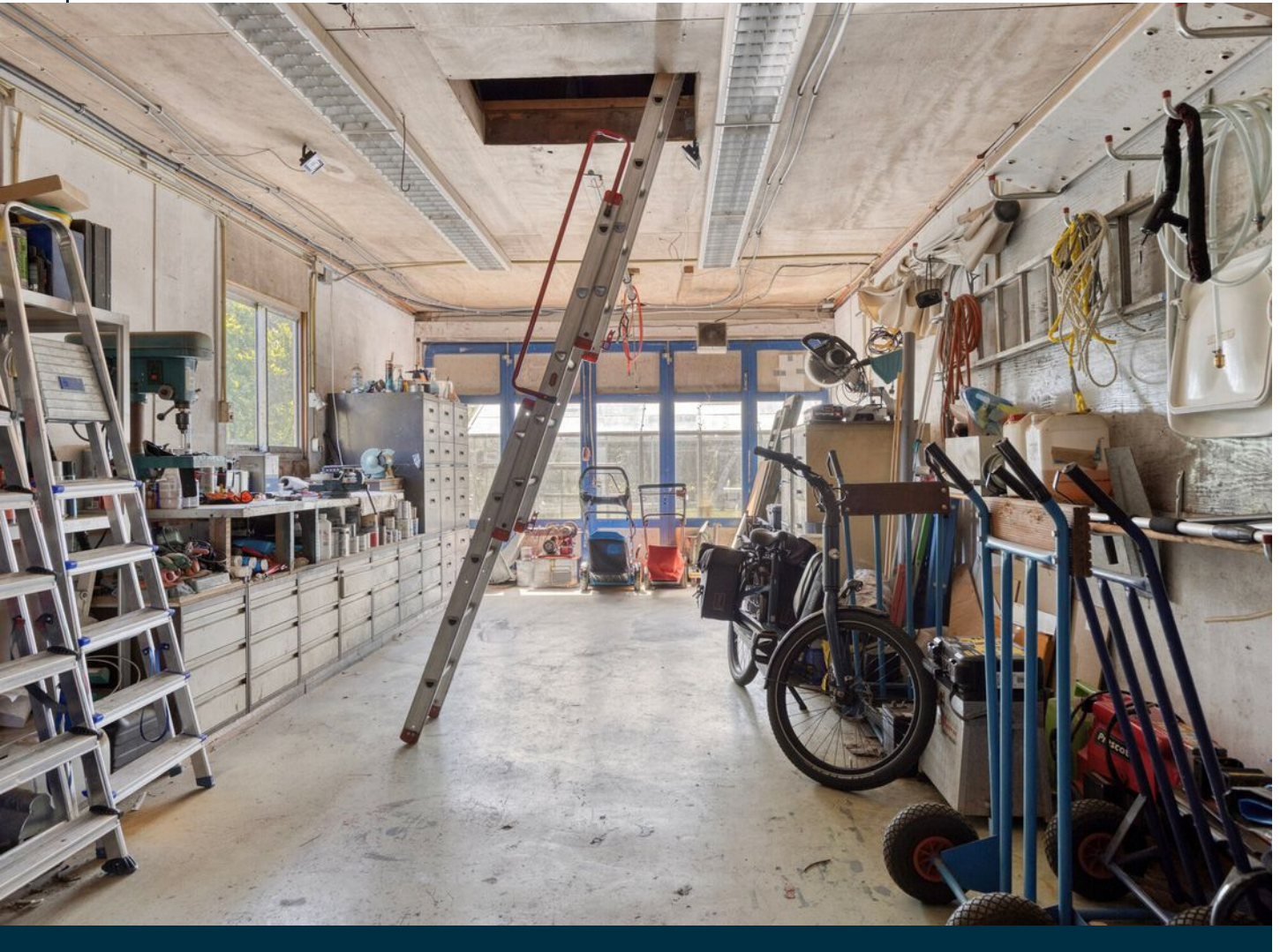


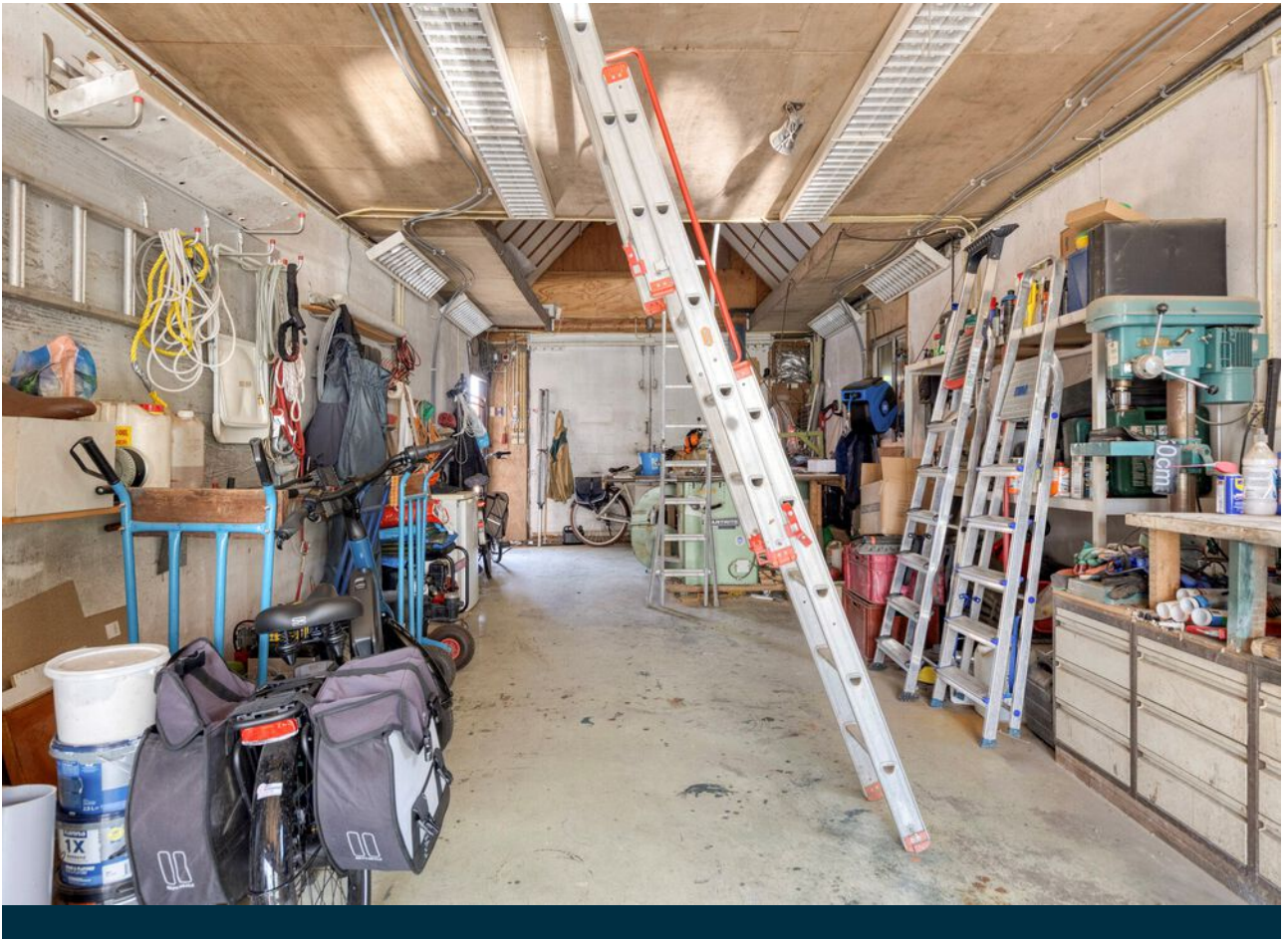






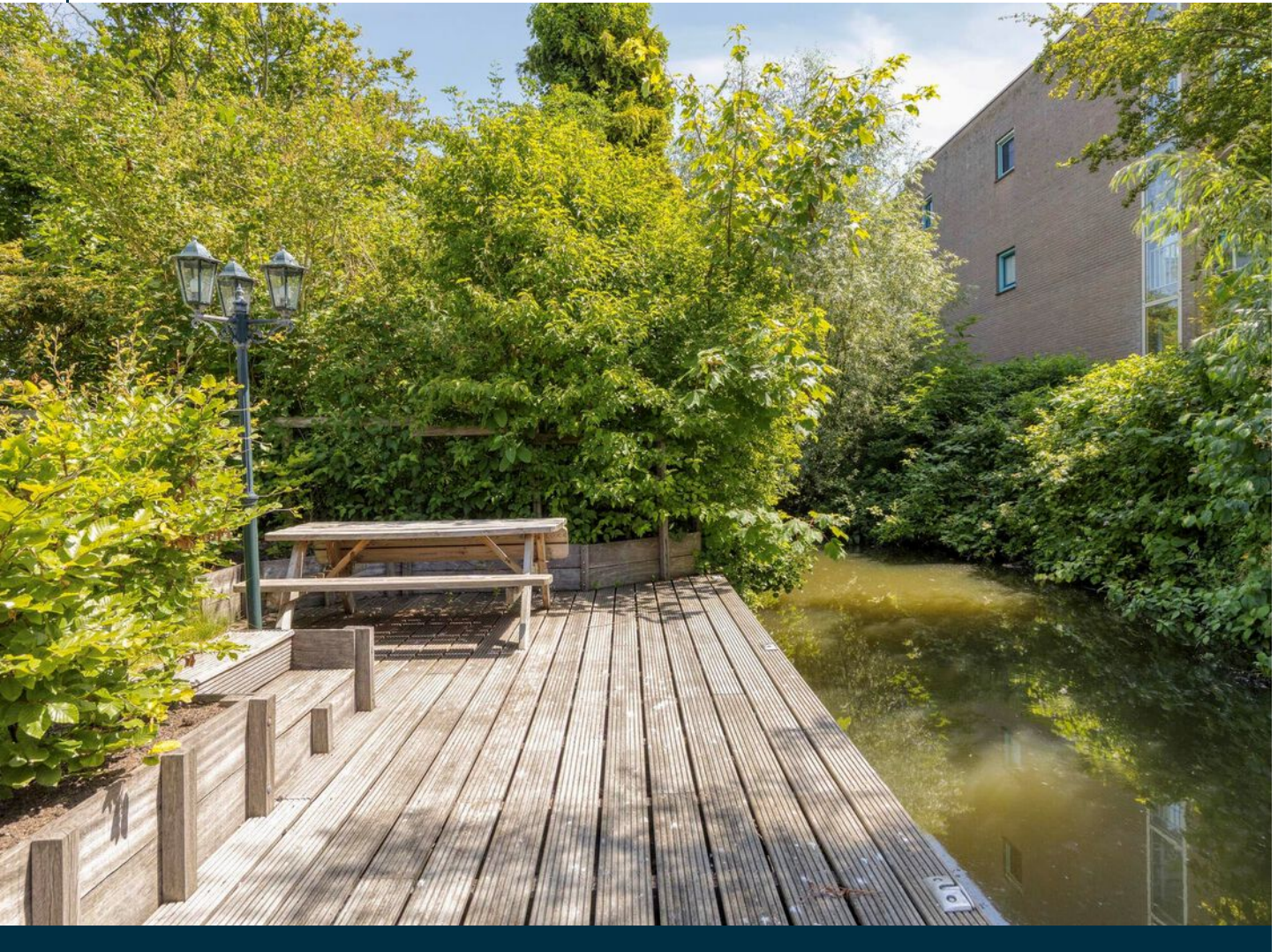
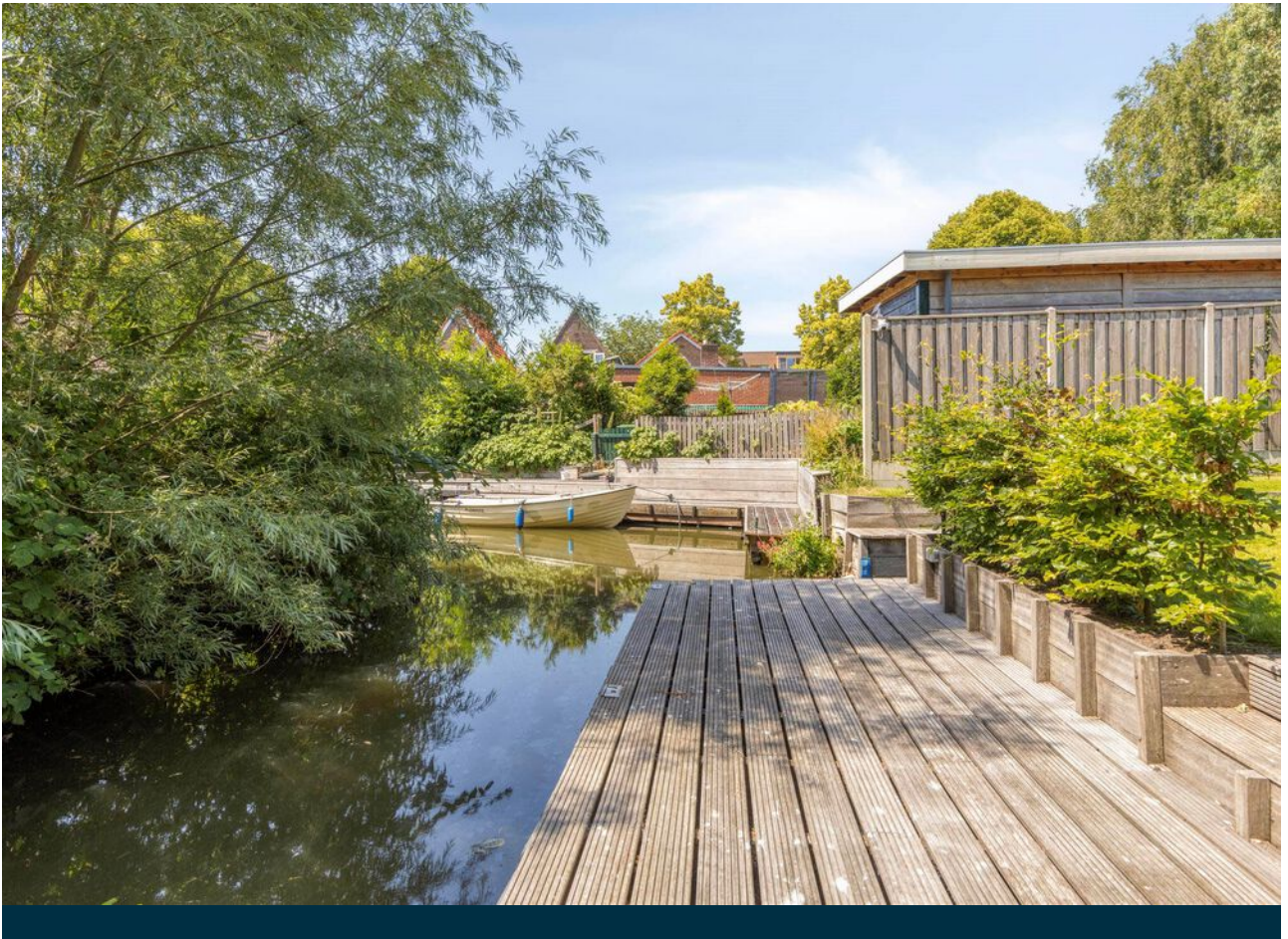




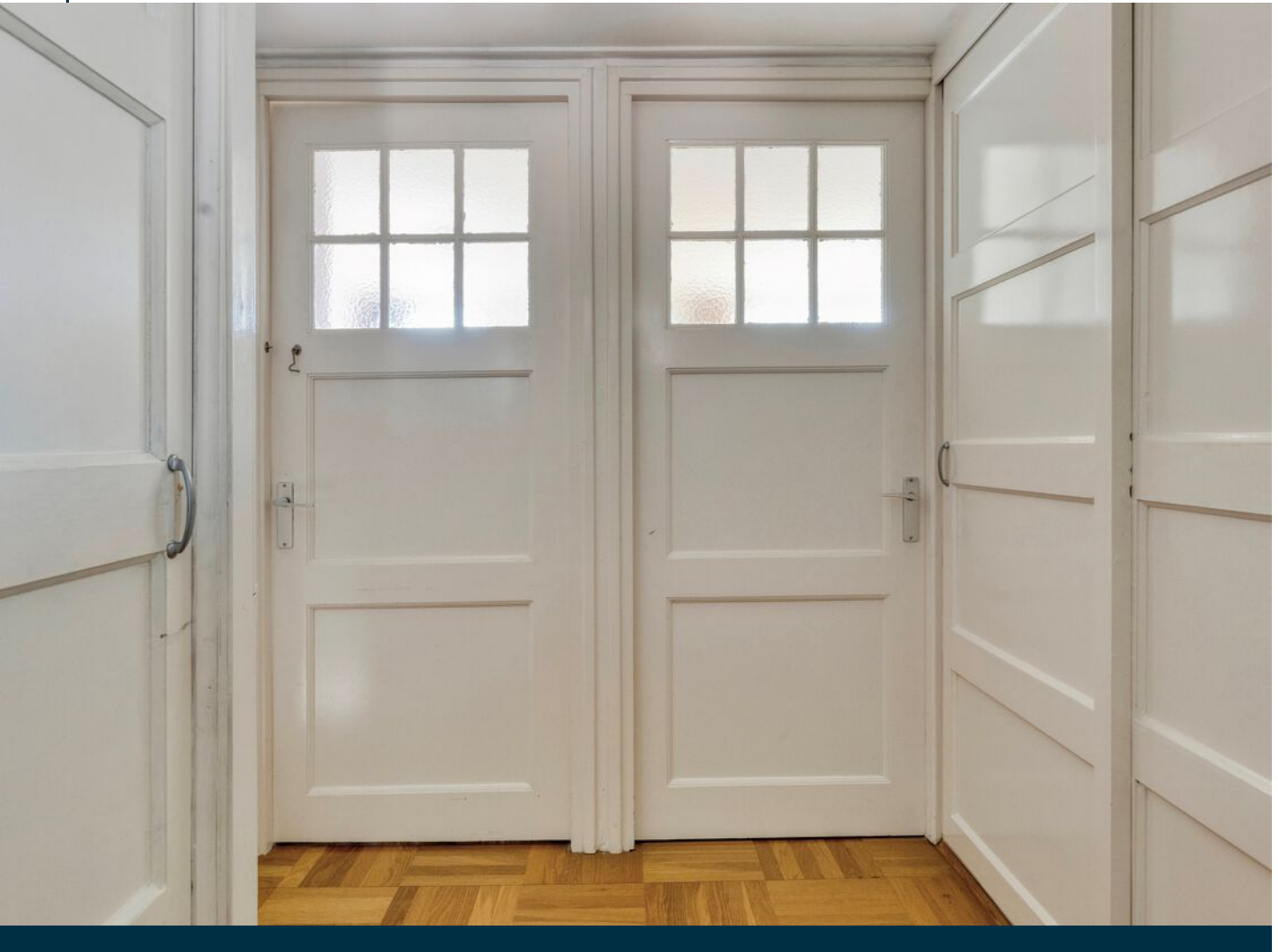
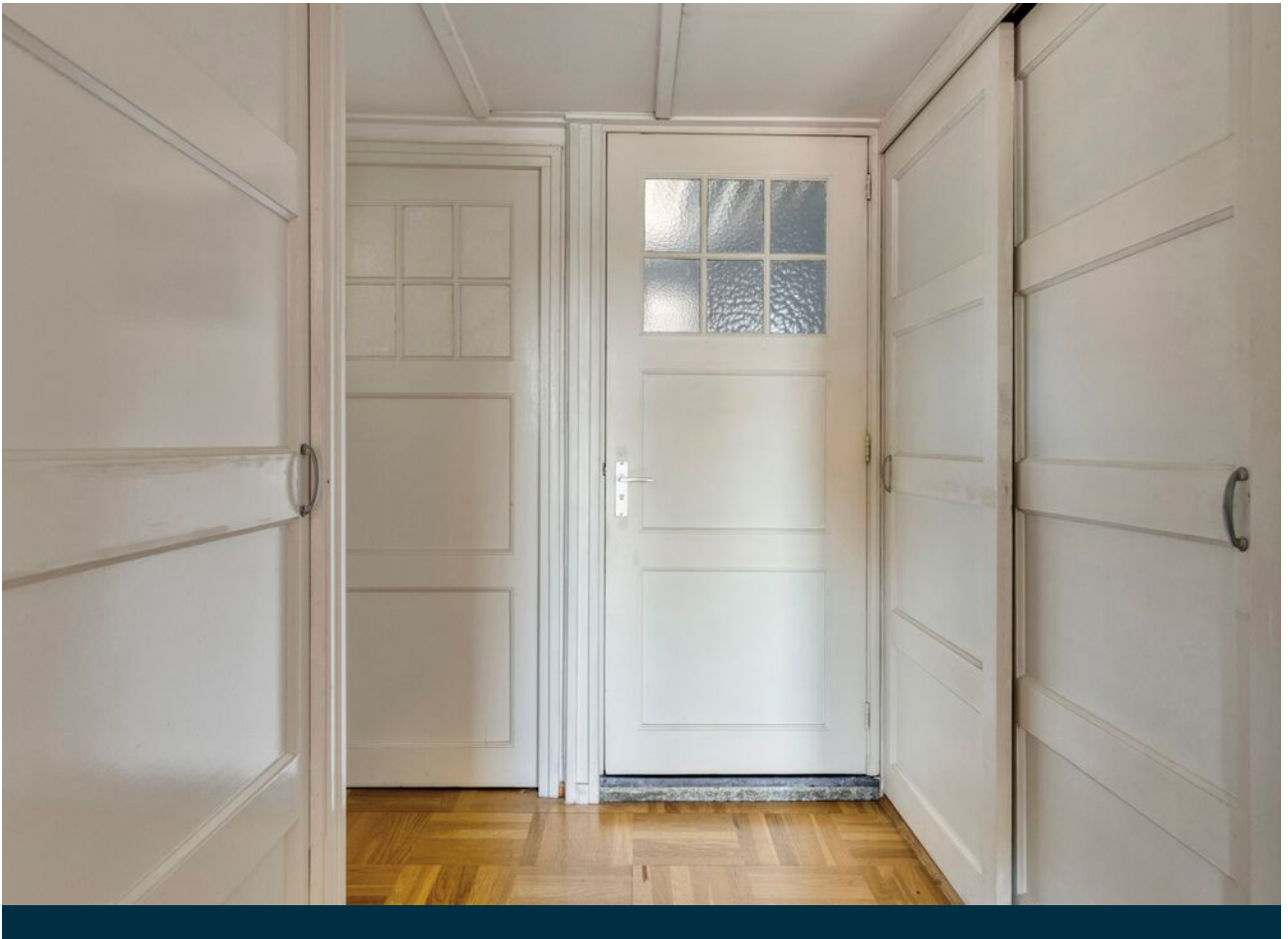


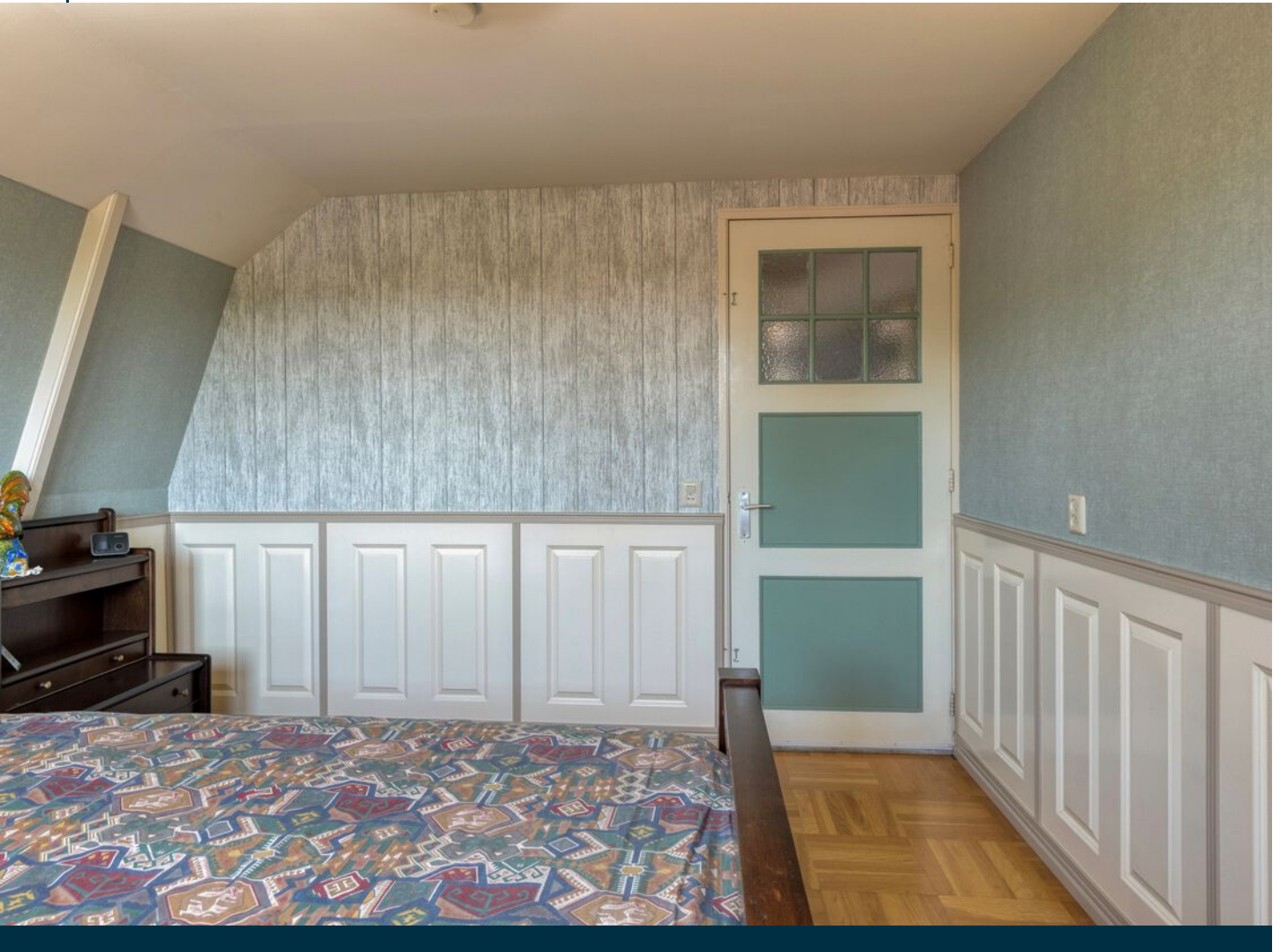


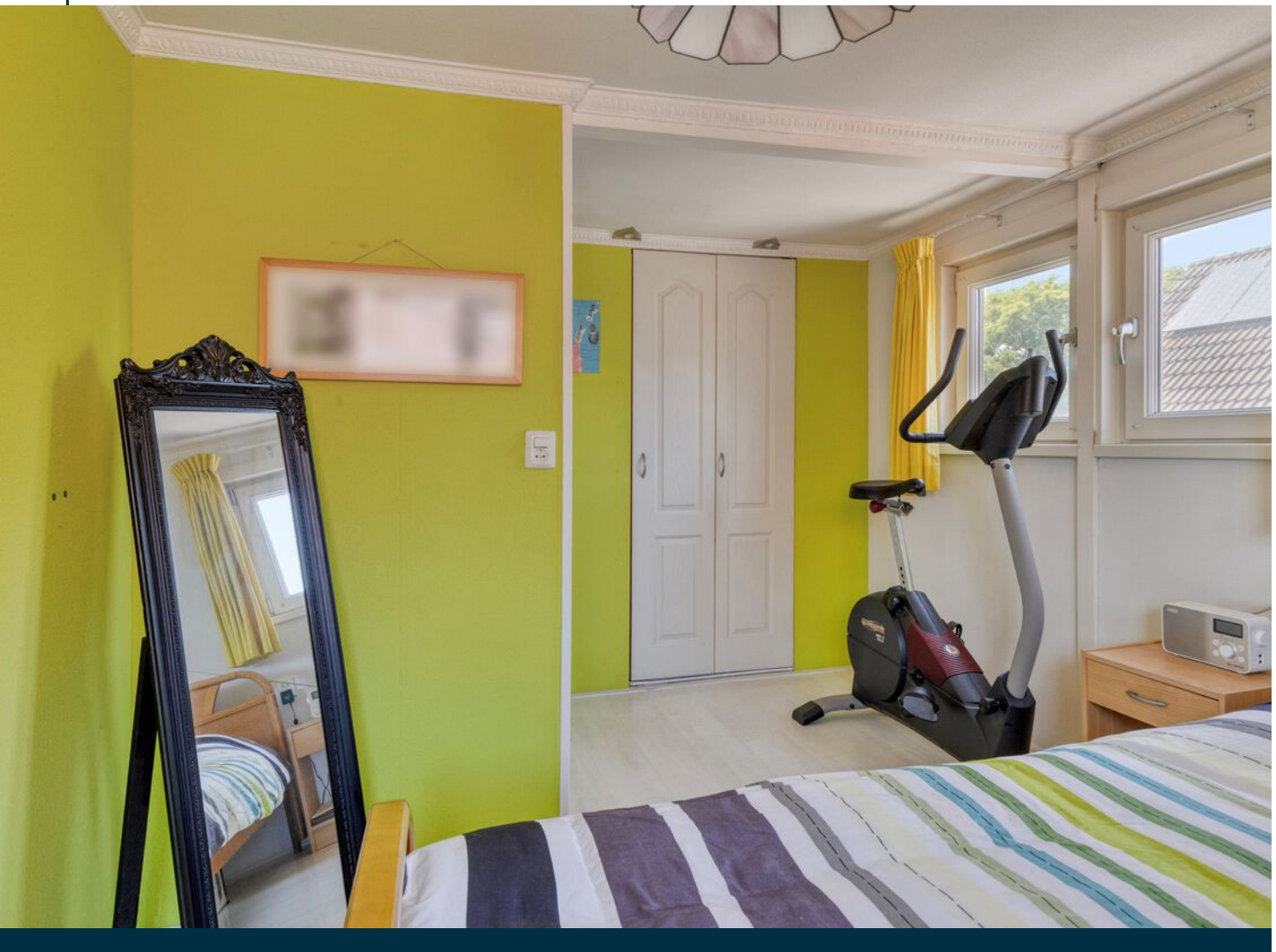
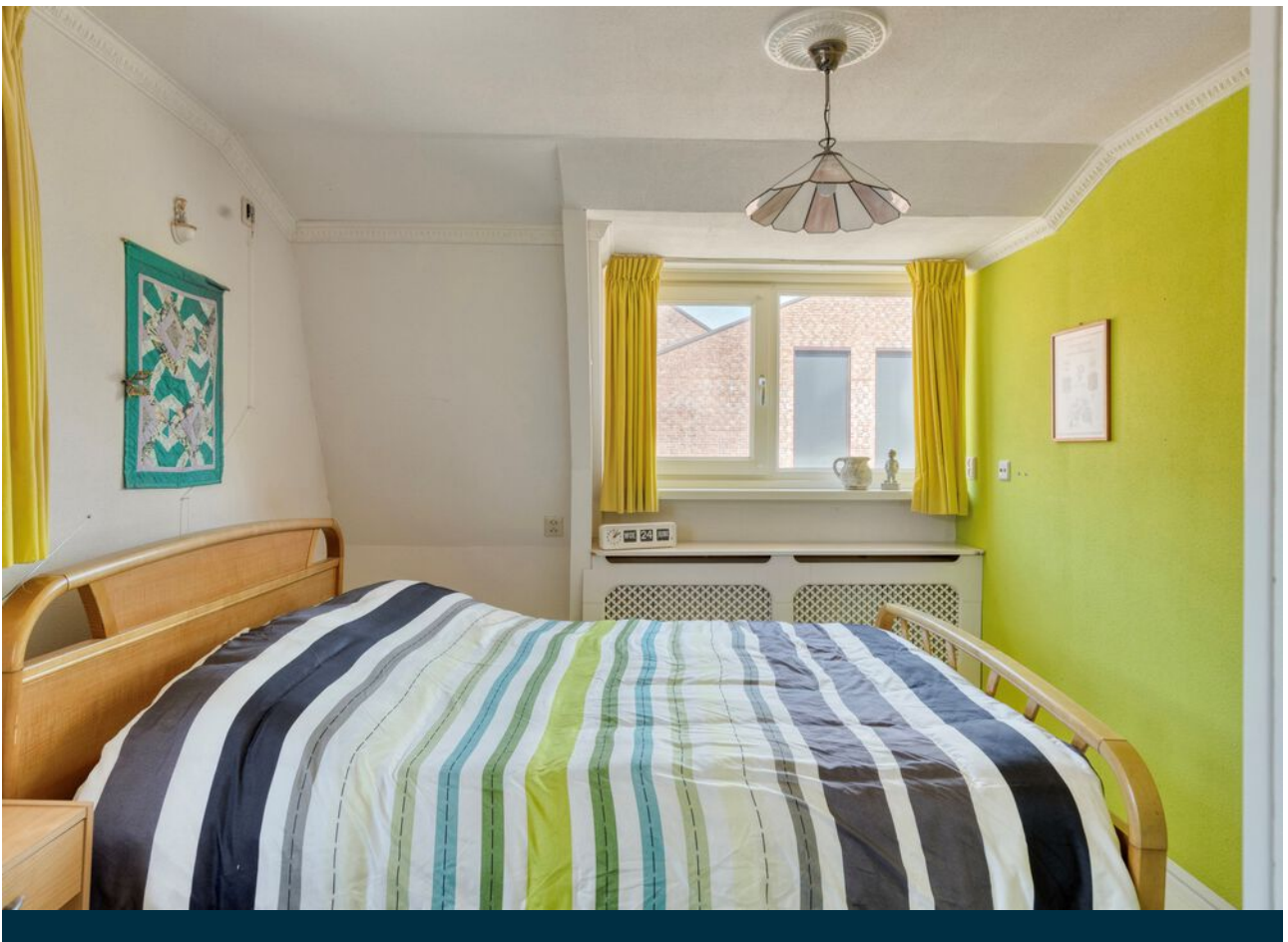


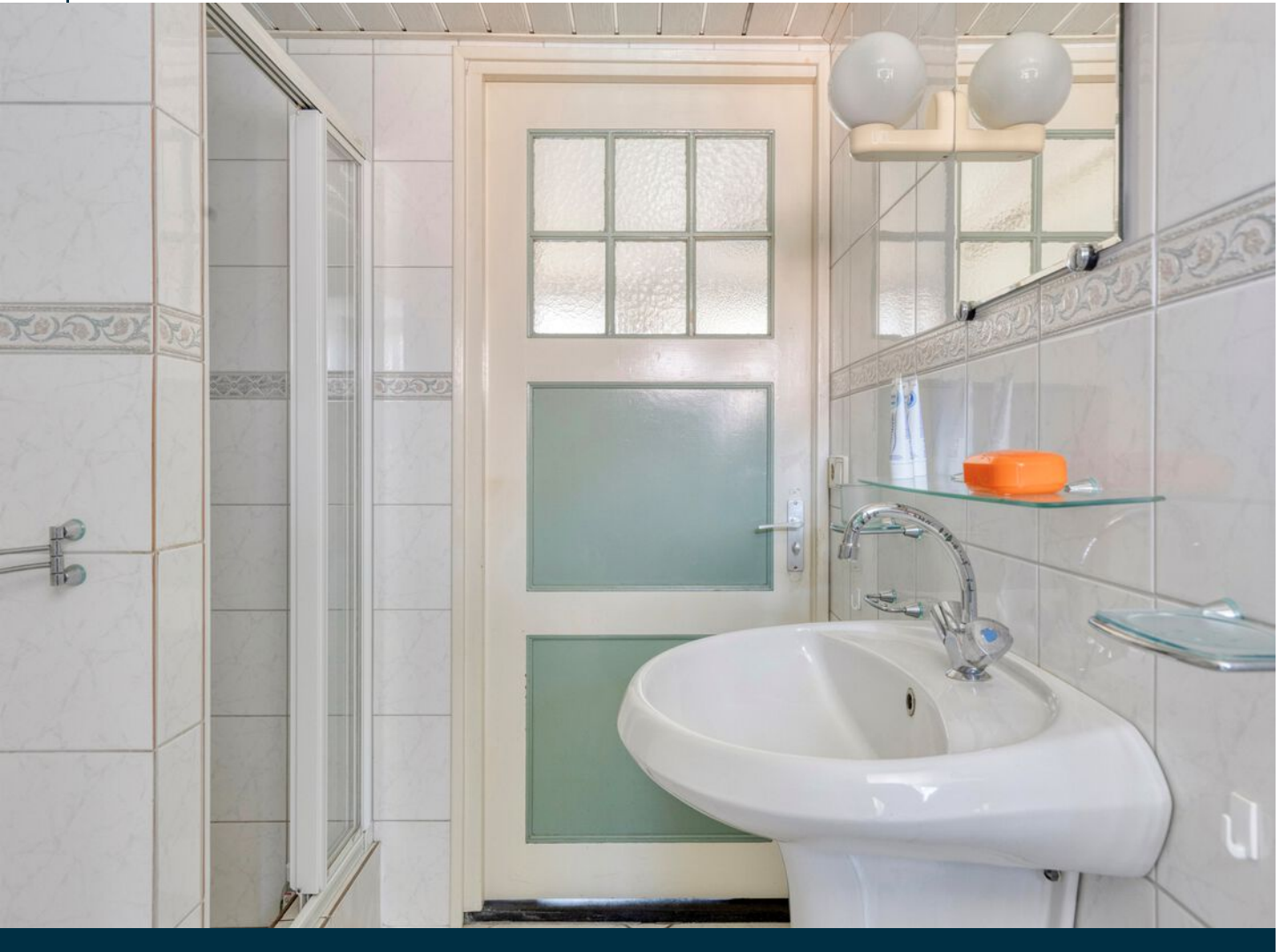


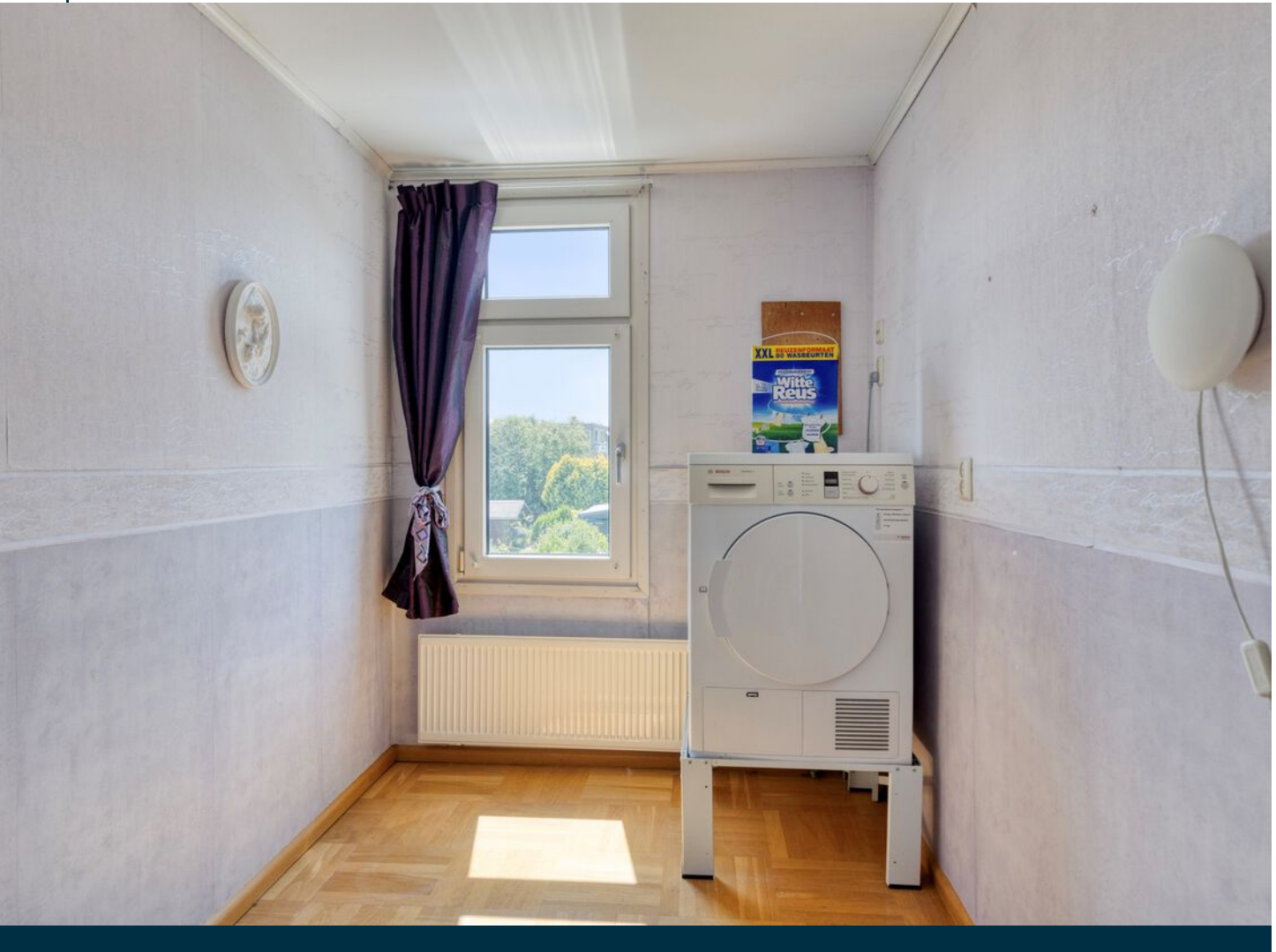
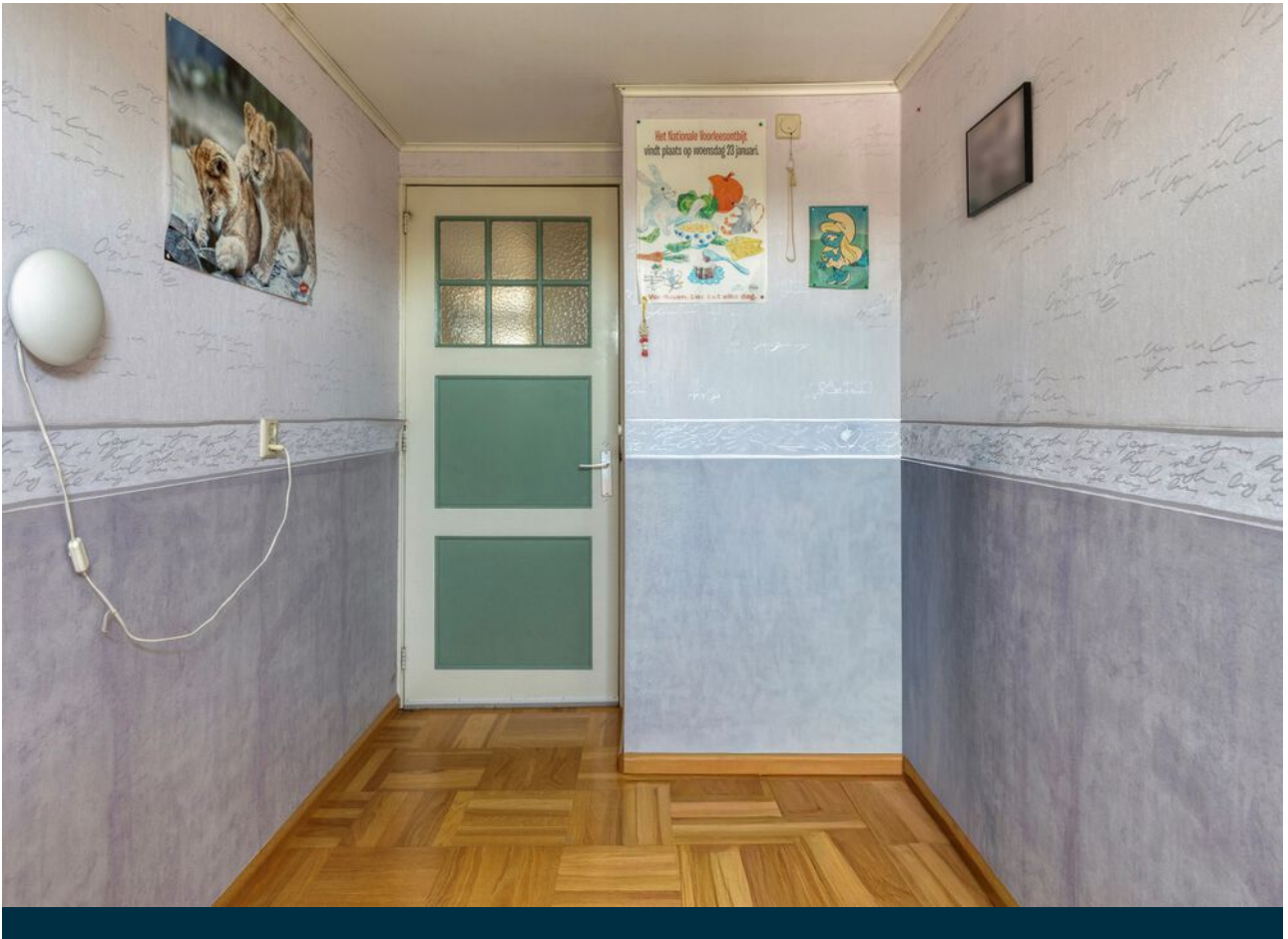










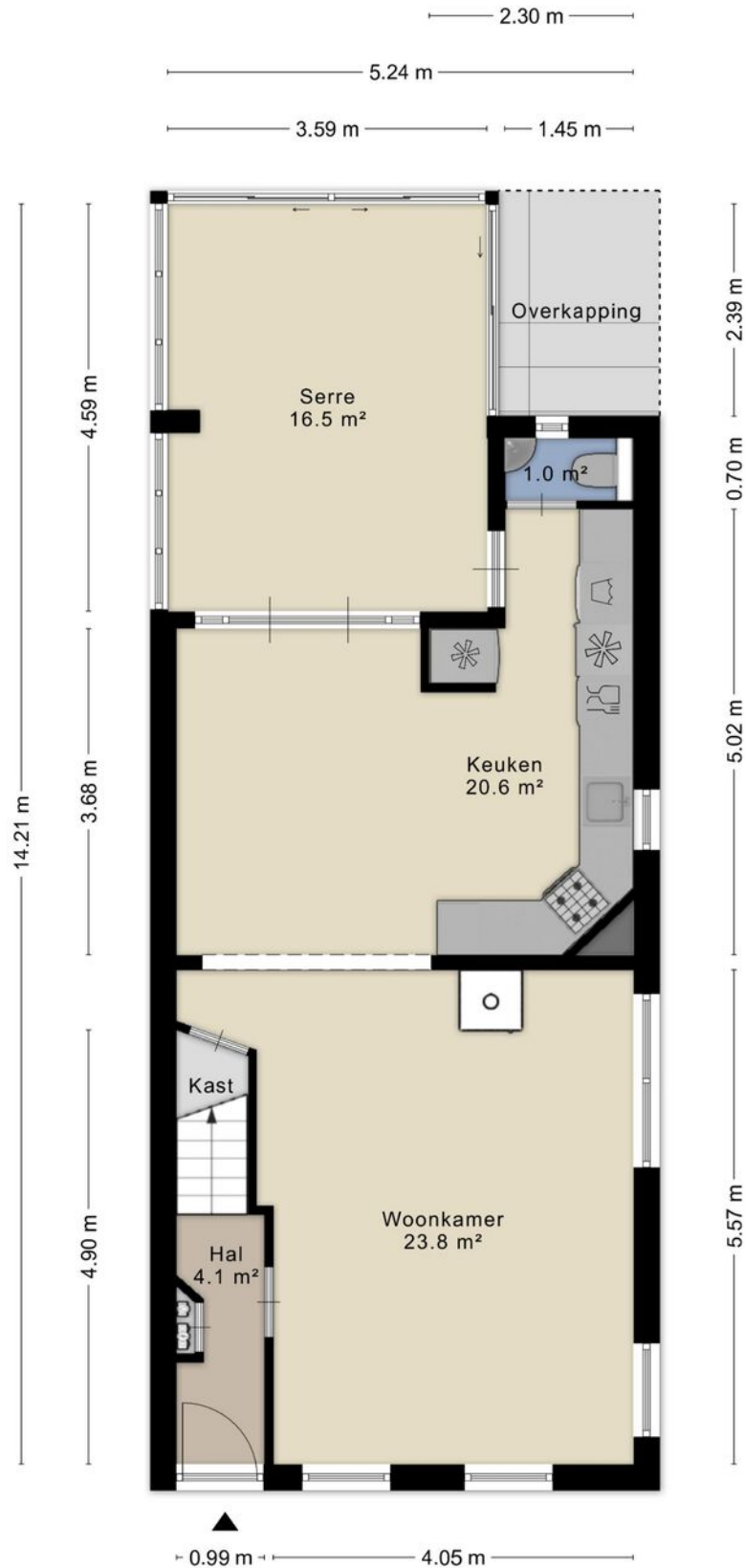








# Begane grond





# 1e verdieping

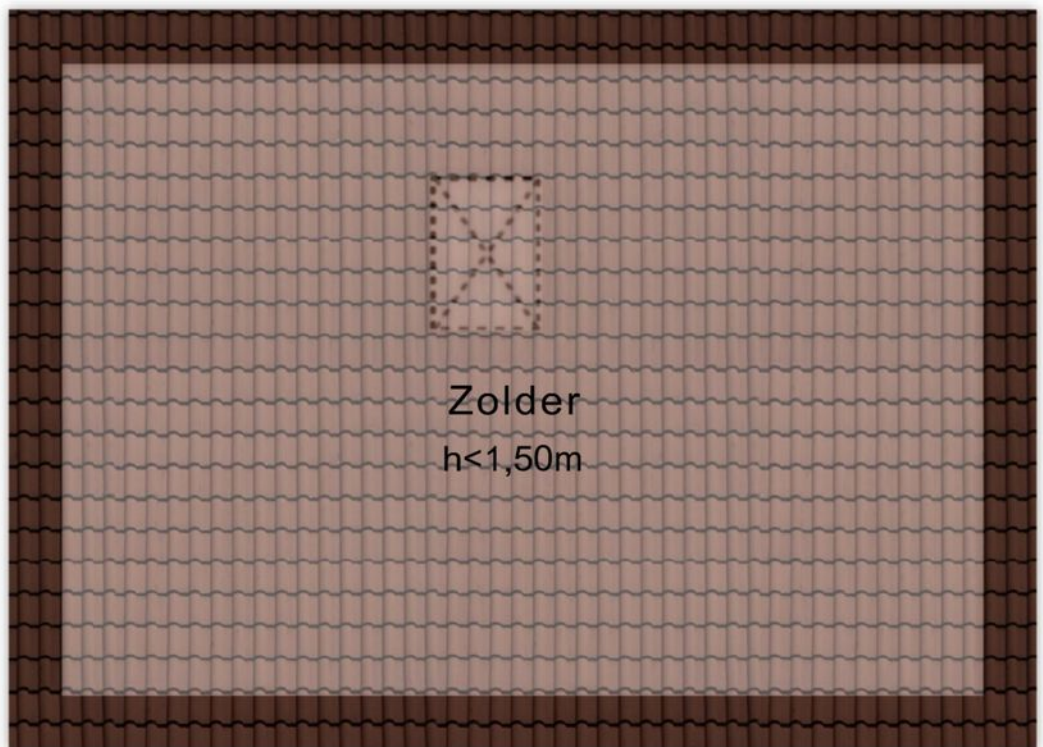




Zolder

5.14 m

3.53 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

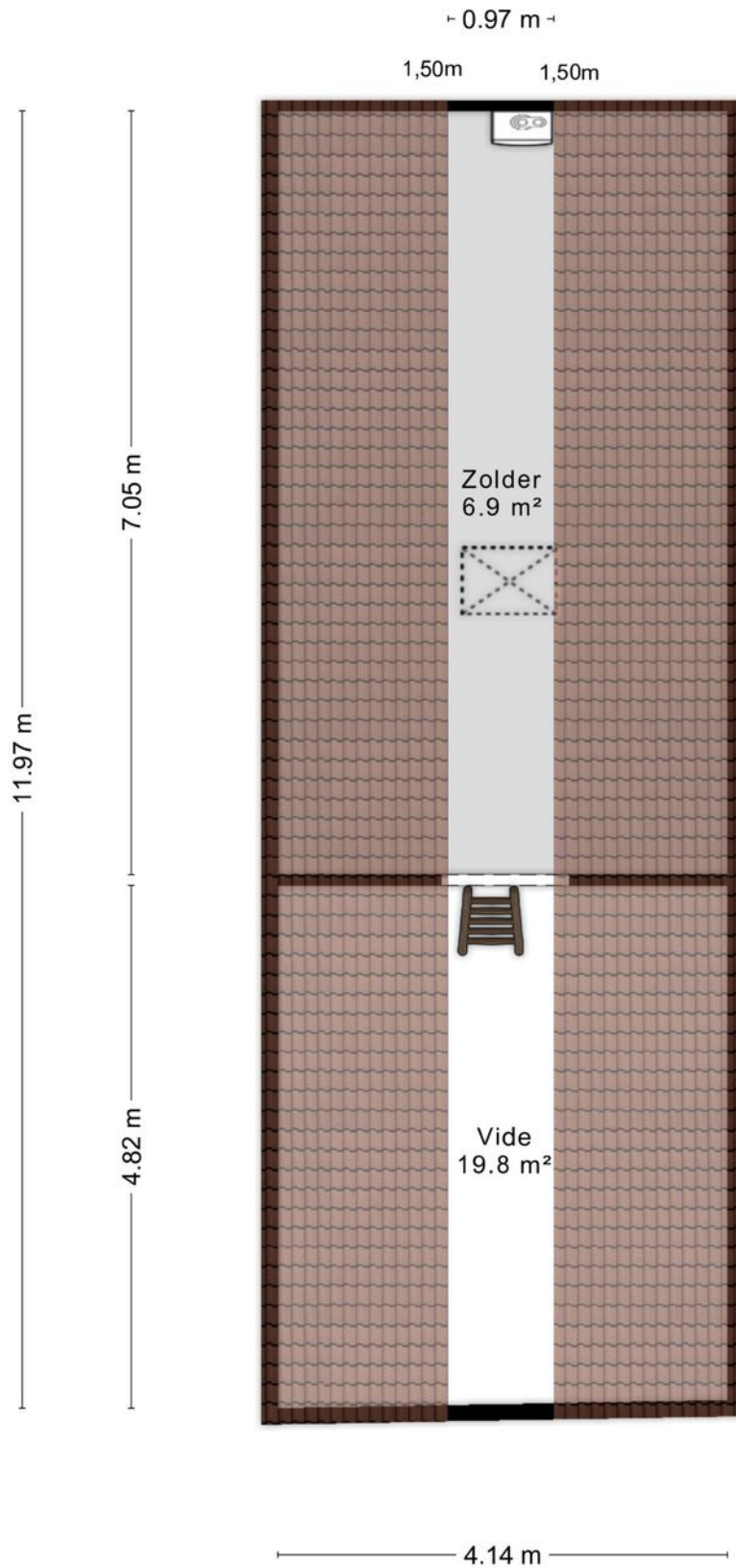


# Garage





# Zolder garage





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: YvanderJagtMakelaars



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer		Kadastrale gemeente Stede Broec	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie A	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 348	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	



# Kenmerken

## Algemene informatie

Type object	2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1910
Inhoud	424,68 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	98 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	71,80 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	16,50 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	782 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	4,60 m <sup>2</sup>
Kadastrale gegevens	Gemeente Stede Broec, sectie A, nummer 348 en 910, grootte 755 m <sup>2</sup> en 27 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2

## Tuin

Type	Achtertuint
Lengte/Breedte	60 x 10 meter
Oriëntatie	Zuid
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

## Garage

Type	Vrijstaand steen
Lengte/Breedte	11,90 x 4,14 meter

## Energie label informatie

CV ketel	Intergas Xtreme 36 HR CW5
Verwarmingssysteem	CV ketel, houtkachel
Warmwater	CV ketel
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbele beglazing/HR++ glas
Energie label	B, registratienummer 132225130, geldig tot 17 juni 2036
Zonnepanelen	9 zonnepanelen, Longi Solar 410 Wp

## 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 bevoegen 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](mailto:yvonne@yvonnevanderjagt.nl)

[www.yvonnevanderjagt.nl](http://www.yvonnevanderjagt.nl)