



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

Vraagprijs  
€ 525.000,- k.k.

Uitlaat 20 Grootebroek

0228 - 751 795  
[yvonne@yvonnevanderjagt.nl](mailto:yvonne@yvonnevanderjagt.nl)  
[www.yvonnevanderjagt.nl](http://www.yvonnevanderjagt.nl)



## Beschrijving

Ontsnapt uit een VT wonen magazine.

Wat een unieke woonkans, deze uitgebouwde, geschakelde woning met vijf slaapkamers en twee badkamers, waarvan één slaapkamer en badkamer op de begane grond, 20 zonnepanelen en een inpandige garage.

In 2012 is de woning ten tijde van het realiseren van de uitbouw volledig gerenoveerd op de begane grond.

In 2014 is de bovenverdieping geheel onder handen genomen, hetgeen heeft geresulteerd in een perfect plaatje, inclusief kunststof kozijnen met HR++ - beglazing en kunststof gevelbekleding.

Een parel, INSTAPKLAAR in hoofdletters.

### **Stoere uitstraling**

De bijna tien meter brede voorgevel verdient al uw aandacht. Daar staat wel echt een huis! De onderhoudsarme kunststof gevelbekleding in dennengroen oogt vriendelijk. Net als de voortuin. Deels bestraat maar voldoende ruimte voor groen in de beide borders. Ernaast het oprijpad naar uw garage met plek voor één auto buiten. Op de gevel is een vorstvrije buitenkraan gemonteerd en een dubbele wandcontactdoos. En, er is een laadstation voor uw elektrische auto. Dat komt fijn thuis!

### **Kom binnen!**

Sjieke hal, voordeur met driepunt-veiligheidssluiting, grote inloopmat, ideaal voor de 'vieze schoenen'. Rechts de klassieke paneeldeuren naar de meterkast en de toiletruimte, met wandcloset, hoekfonteintje, witte wandtegels, antracietgrijze tegels op de achterwand en een uitzetraampje. Op de vloer een middengrijze tegel (tevens de gehele begane grond). De gehele begane grond is voorzien van een vloerverwarming (hoofdverwarming).

### **Verliefd....**

.... als u de living in komt. Beauty van een ruimte! Vanwege de (onderheide) uitbouw aan de achterzijde heeft deze ruimte een prachtige lichtstraat gekregen. Zoveel mogelijkheden hier qua inrichting! Aan de tuinzijde is nu de zithoek ingericht, bij de openslaande tuindeuren. Rechts een geweldige hoek voor uw eettafel. Door de twee unieke lichttubes boven de eettafel komt hier fris en helder daglicht naar binnen! Wanden en plafond zijn gestukt (tevens de gehele woning). In het midden, jawel, van de living, staat een gesloten houtgestookte inbouwhaard met een driezijdige doorkijk.

### **Stijlvol....**

.... is de grote eikenhouten open keuken met zwart granieten werkblad aan de voor/straatzijde van de woning. Opgesteld in een U-vorm met een eiland in het midden met twee hoge rotan 'bar'stoelen aan de rechter zijde. Stoere greeploze kasten en (bestek)laden, waaronder twee hoekkasten met ieder twee zwenkplateaus. Boven het

werkblad is een koof gemaakt met inbouwspots. De brede ramen zorgen voor veel daglichtinval!

Inbouwapparatuur van Siemens: inductiekookplaat, diagonale afzuigkap, koelkast, vriezer (7 laden!), vaatwasser, combi oven-magnetron en separate oven.

### **Slaapkamer (of hobby-/werkkamer) en badkamer en suite begane grond**

Prachtig geheel! Ook hier zijn in beide ruimtes de grijze vloertegels met vloerverwarming gelegd en de wanden zijn voorzien van spachtelputz. De grote! slaapkamer is net als de living voorzien van openslaande tuindeuren! De kledingkast blijft voor u achter. De ruimte is ook heel goed te gebruiken als hobbykamer, kantoorruimte of praktijkruimte.

In de badkamer zijn dezelfde wandtegels gebruikt als in de toiletruimte. De toegangsdeur is een glazen gematteerde ruimtebesparende schuifdeur. Van ditzelfde materiaal is ook de douchewand en -deur. Eenheid in kleur en materiaal! Ruime inloofdouche met hand- en regendouchekop en thermostaatkraan. De Velux dakkoepel geeft lekker veel daglicht. Prachtig wandmeubel met ronde vormen voorzien van een wastafel en een spiegelkast. Verder een wandcloset en een handdoekradiator. Het gestucte plafond is afgewerkt met inbouwspots. Het complete plaatje!

### **Riante bovenverdieping met 4 slaapkamers en 1 badkamer (betonvloer)**

In 2014 is deze gehele verdieping onder handen genomen. Zo zijn de radiatoren, thermostaatknoppen en leidingen vernieuwd. Is alles geschilderd en grotendeels gestukt. En zijn de binnendeuren vernieuwd. Er ligt een laminaatvloer die drempelloos is doorgelegd in alle ruimtes. U beschikt over vier geweldige slaapkamers, een badkamer en overloop met vlizotrap naar de bergzolder.

Twee slaapkamers aan de voorzijde, en twee aan de achterzijde. Stuk voor stuk fijne kamers met ook vernieuwde kunststof kozijnen in 2012. Alle slaapkamers hebben tevens een elektrisch (op afstand) te bedienen rolluik.

De badkamer op deze verdieping is in 2013 vernieuwd. Vanzelfsprekend een supernette sanitaire ruimte met grotendeels dezelfde kleurstelling als de badkamer en toiletruimte beneden. Douchecabine van 90 x 90 cm, wandcloset, badkamermeubel met dubbele wastafel en twee laden en een spiegel, een wandcloset en een handdoekradiator. U kunt hier gemakkelijk natuurlijk ventileren via het Velux dakvenster.

De lange overloop is lekker licht vanwege een Velux dakvenster boven de trap (met verduisteringsgordijn). een dubbele wandcontactdoos.

### **Bergzolder**

Verrassend grote bergzolder die via een nette vlizotrap te bereiken is. Op het middengedeelte heeft u stahoogte. Best prettig!

### **Inpandige garage**

Prima garage met een afmeting van 5.17 x 2.95 meter en een geïsoleerde elektrisch bedienbare overheaddeur. In de garage treft u de CV-opstelling en de vloerverwarmingsunit. De verhoogde kastopstelling voor uw wasmachine en droger en de grote kast met schuifdeuren blijft voor u achter!

### **Het buitenleven**

De achtertuin is met zorg aangelegd en biedt een fraai geheel van groene borders en drie terrassen. Speels diagonaal aangelegd met verschillende soorten grijze tegels, waardoor de tuin nog groter lijkt dan deze al is. Links achterin staat een grotendeels kunststof tuinhuis (2013), voorzien van stroompunten en verlichting. Rechts om het hoekje staat een houtopslag met een leuk groen sedumdakje. Ook de achtergevel is voorzien van een vorstvrije buitenkraan en een dubbele wandcontactdoos.

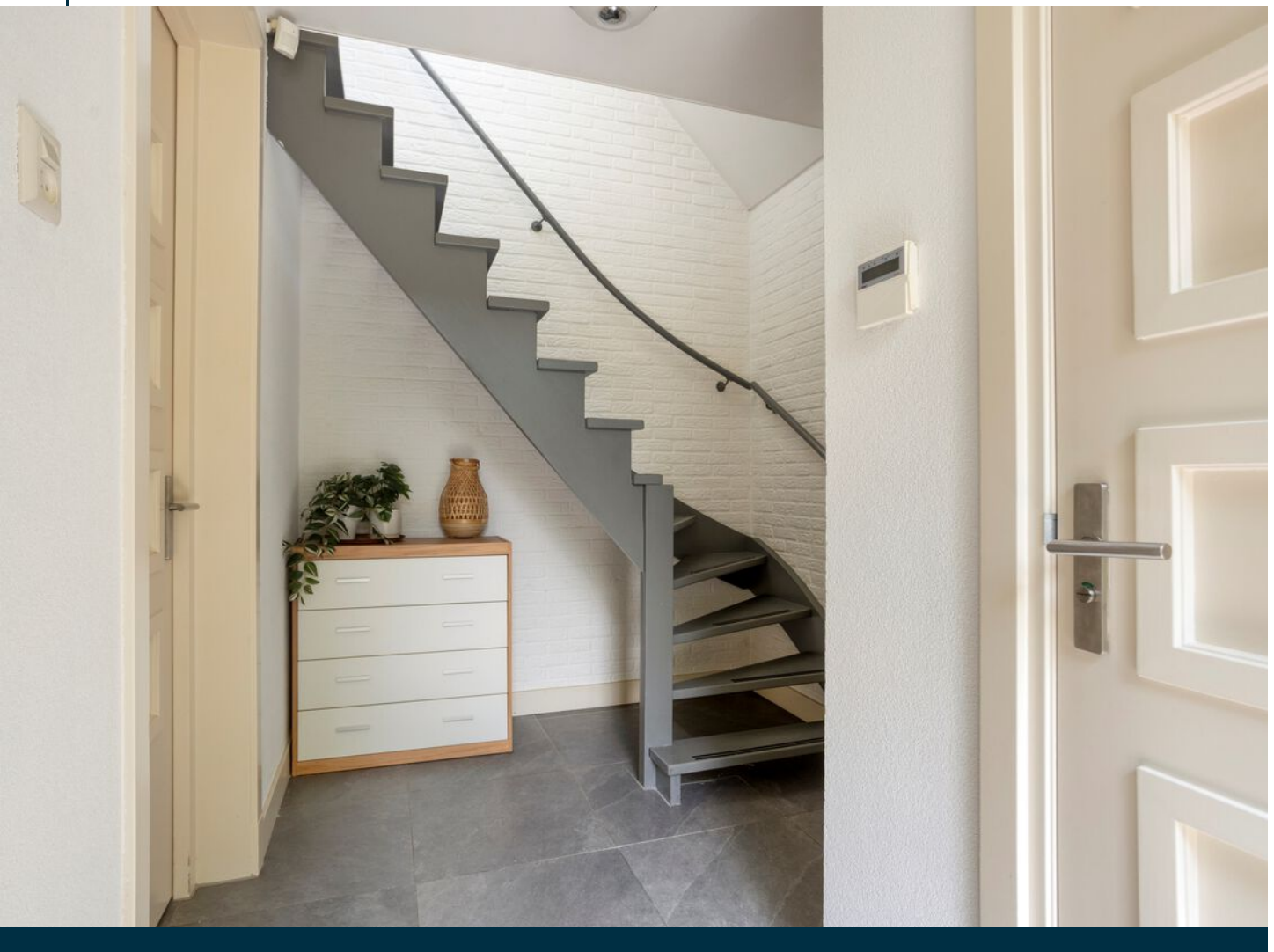
### **Dakgoten**

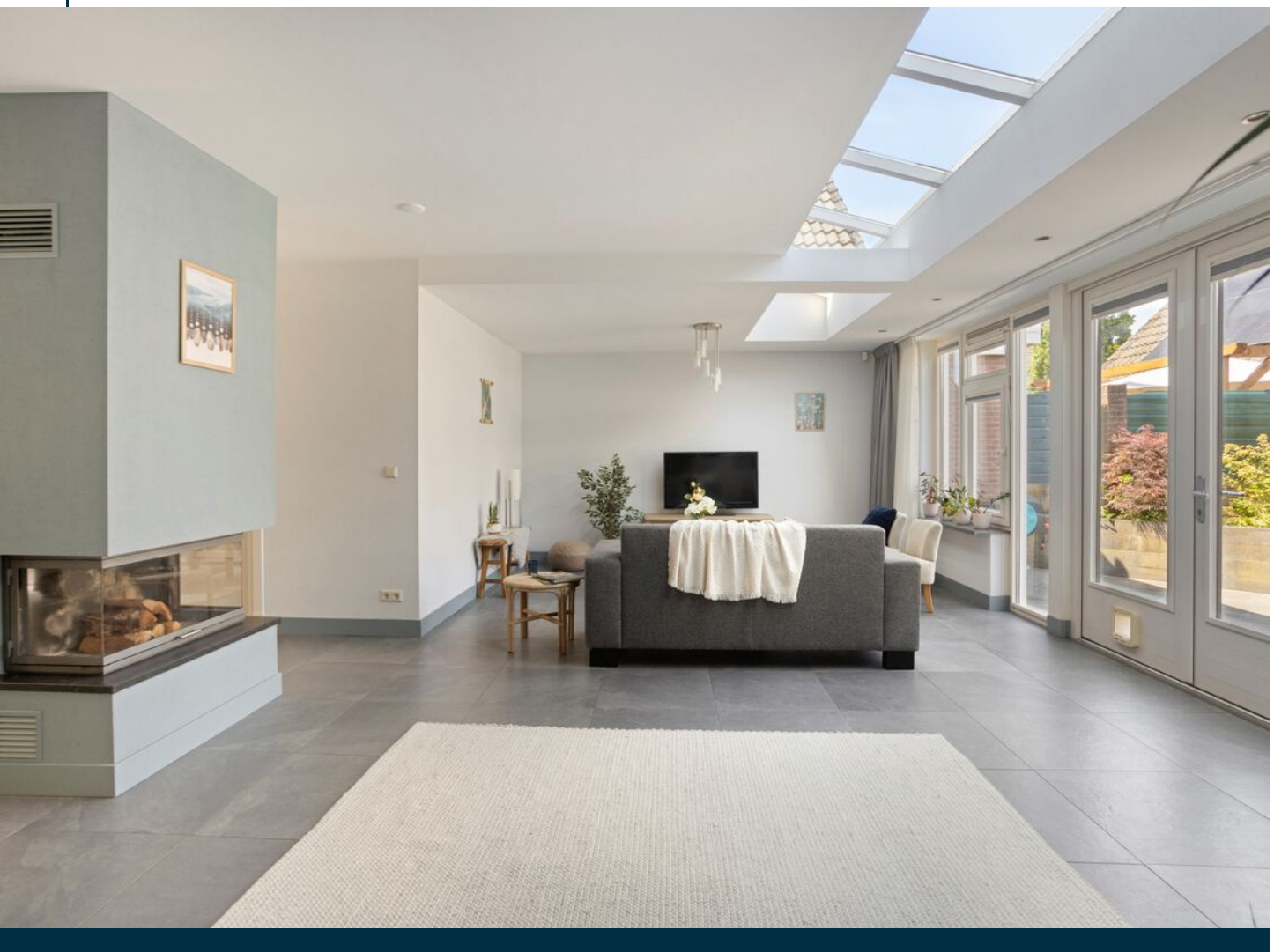
Last but not least is het vermelden waard dat de dakgoten (met bladvangers) in 2024 zijn vernieuwd. Ook daar heeft u geen omkijken naar!

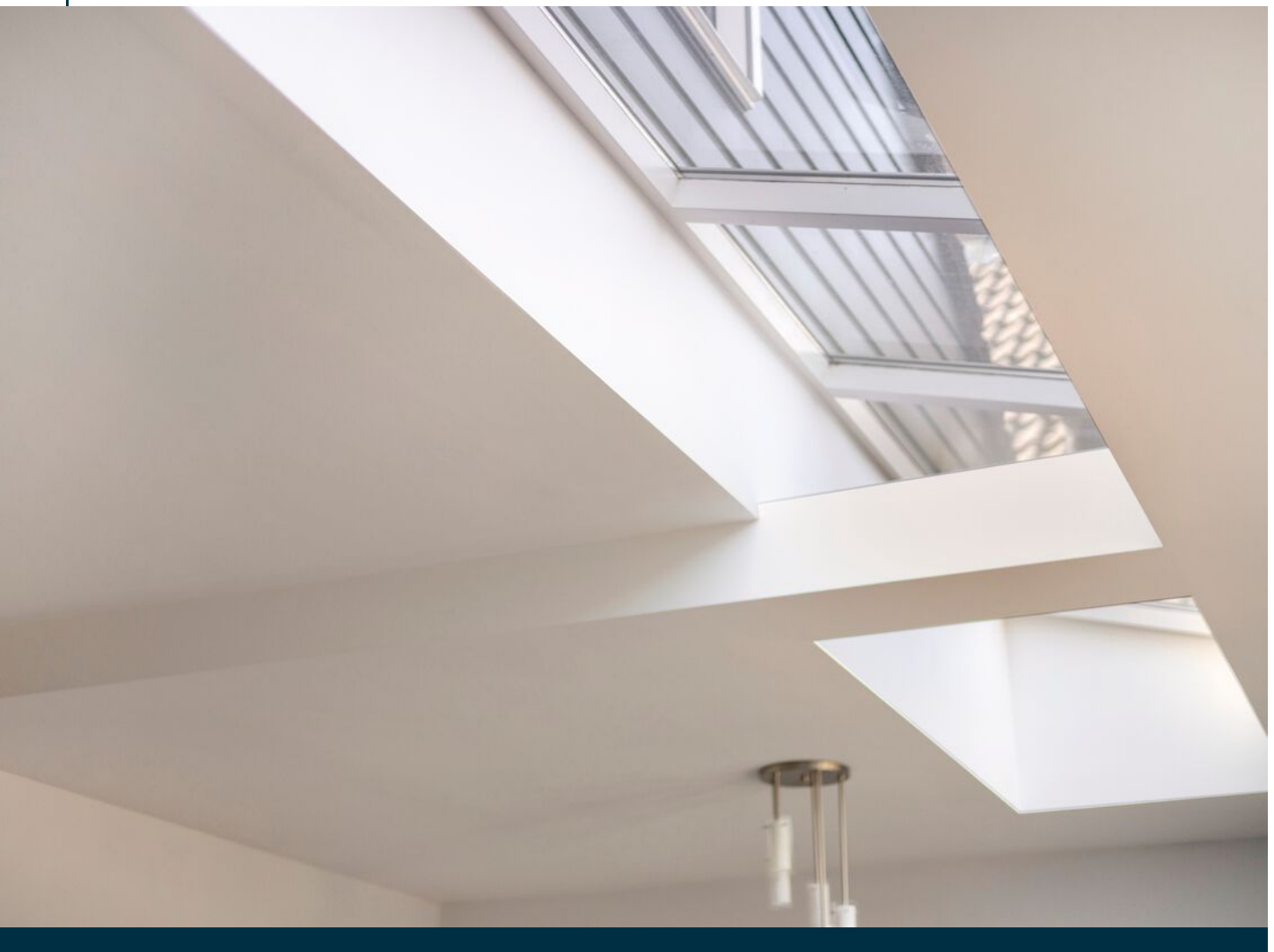
### **Zonnepanelen**

Verdeeld over het zadeldak liggen 20 zonnepanelen van het merk Astronergy/Canadian Solar 250 Wp, in 2013 geïnstalleerd.





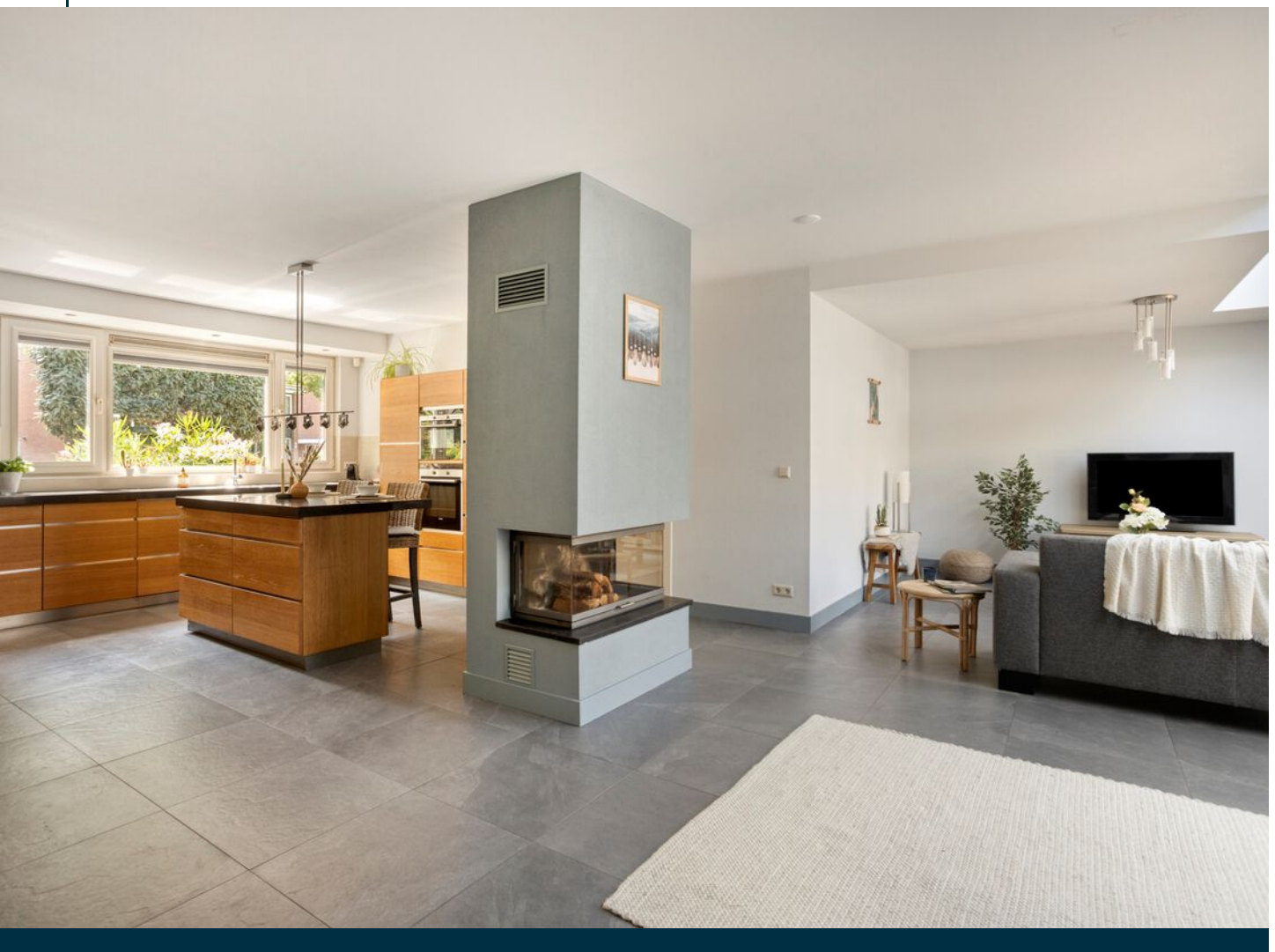
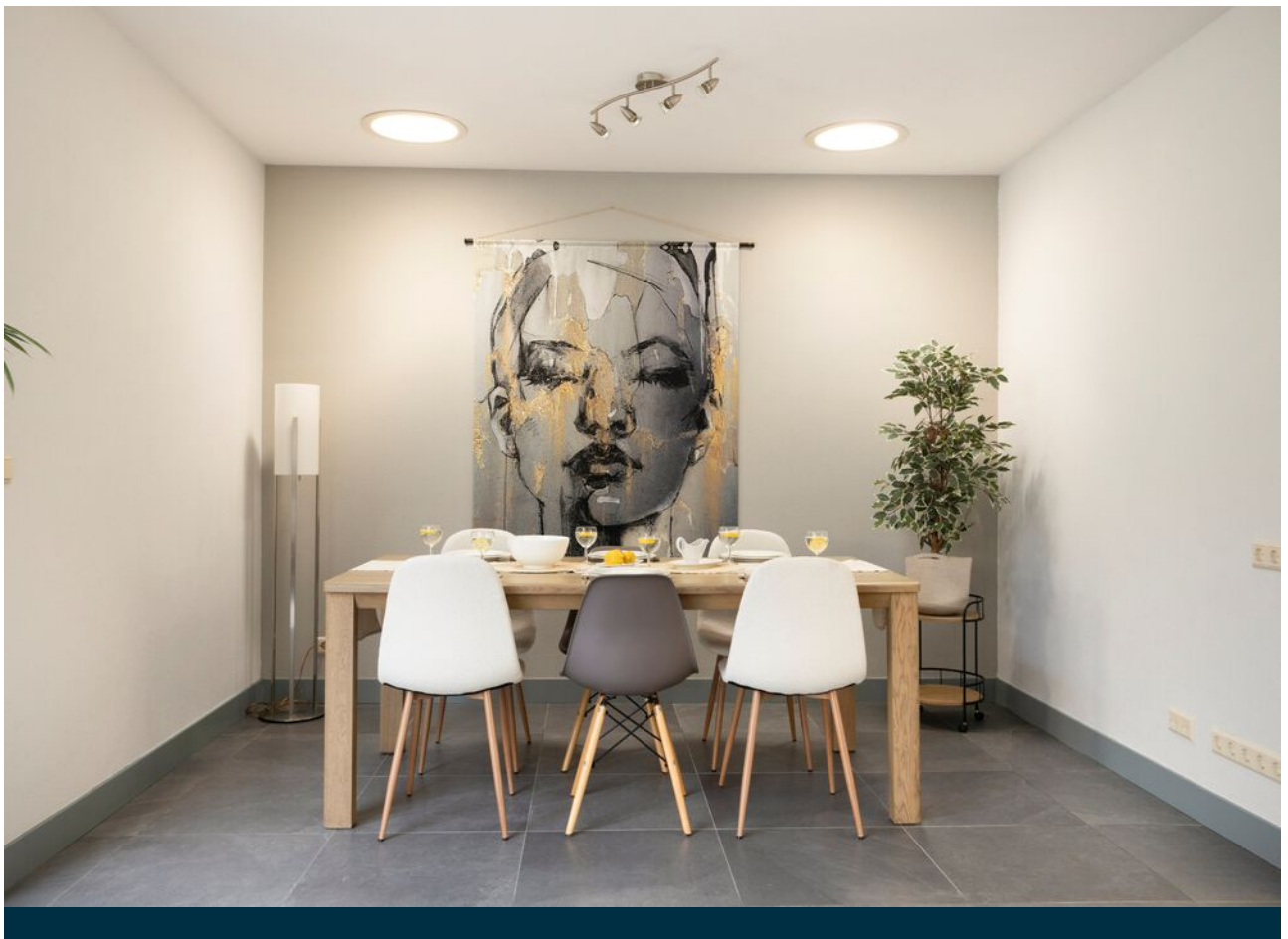








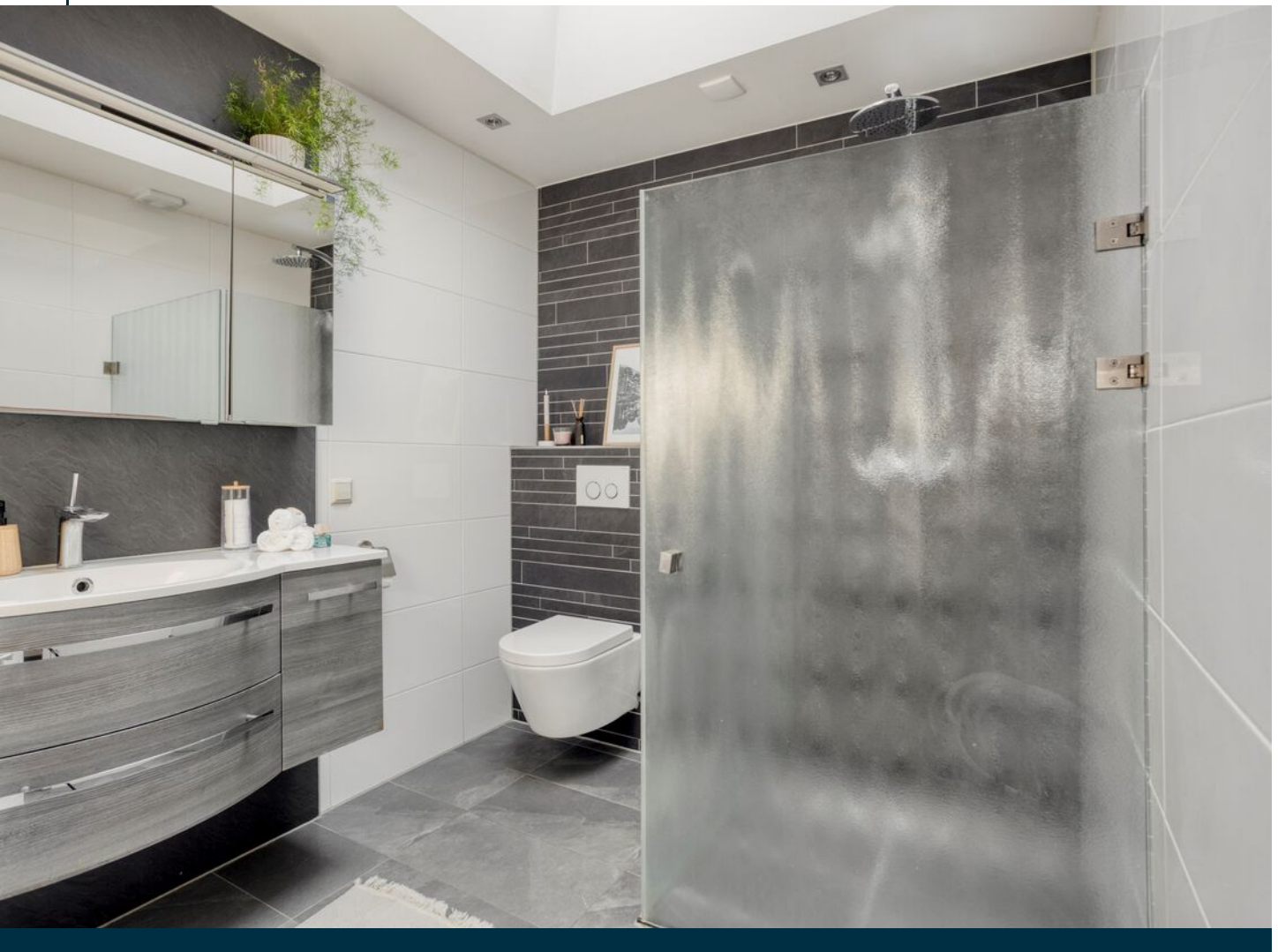


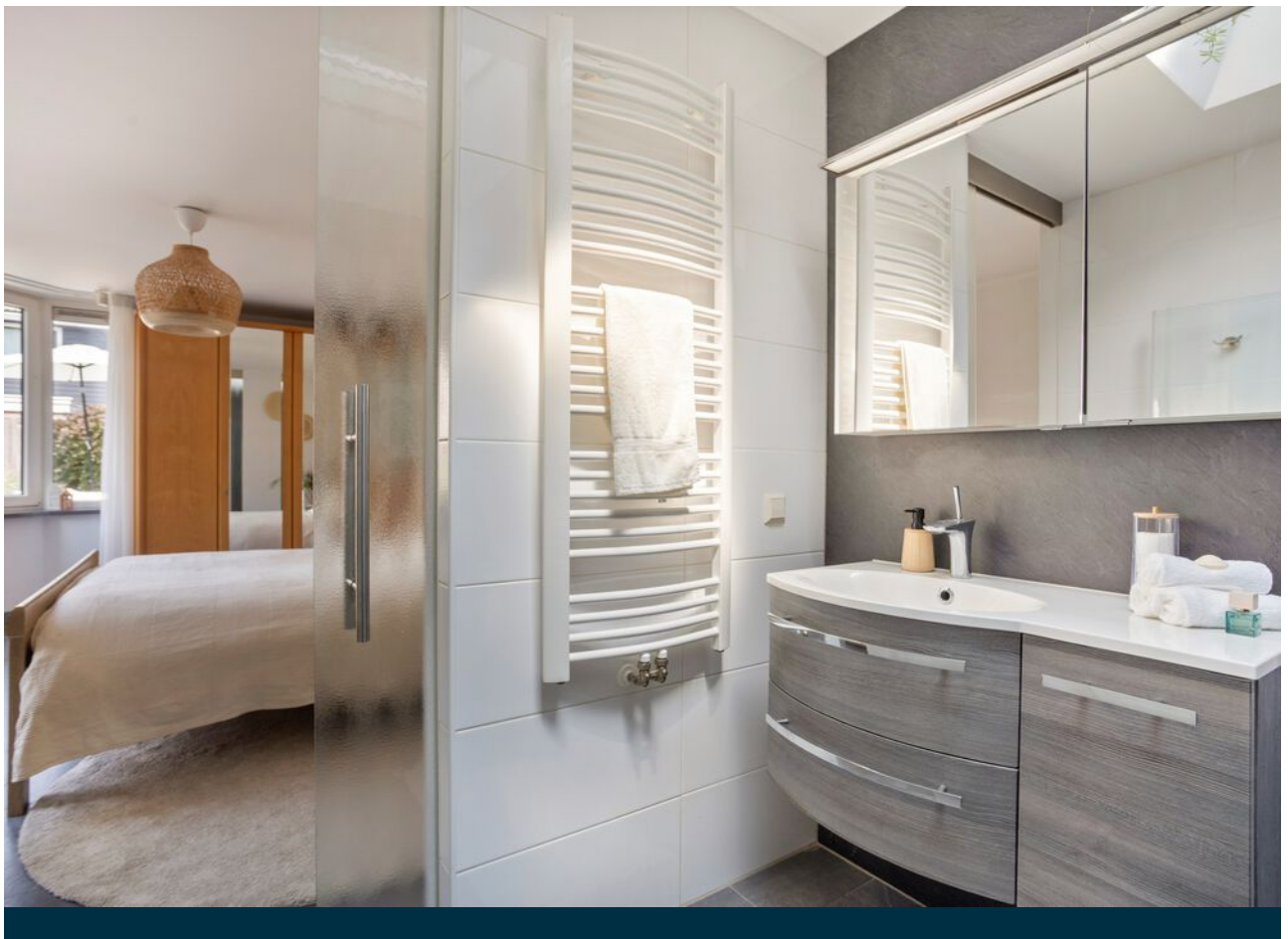


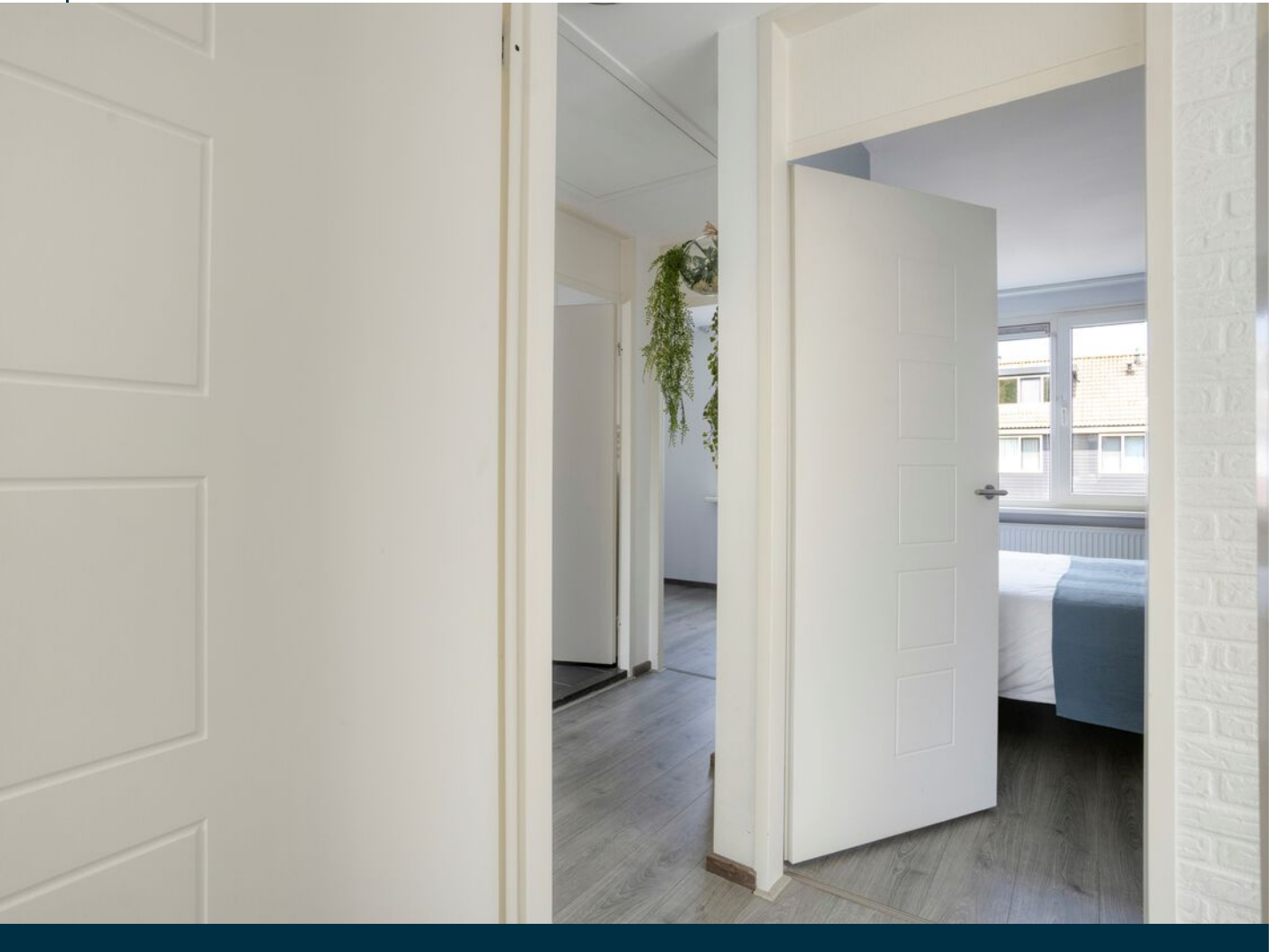
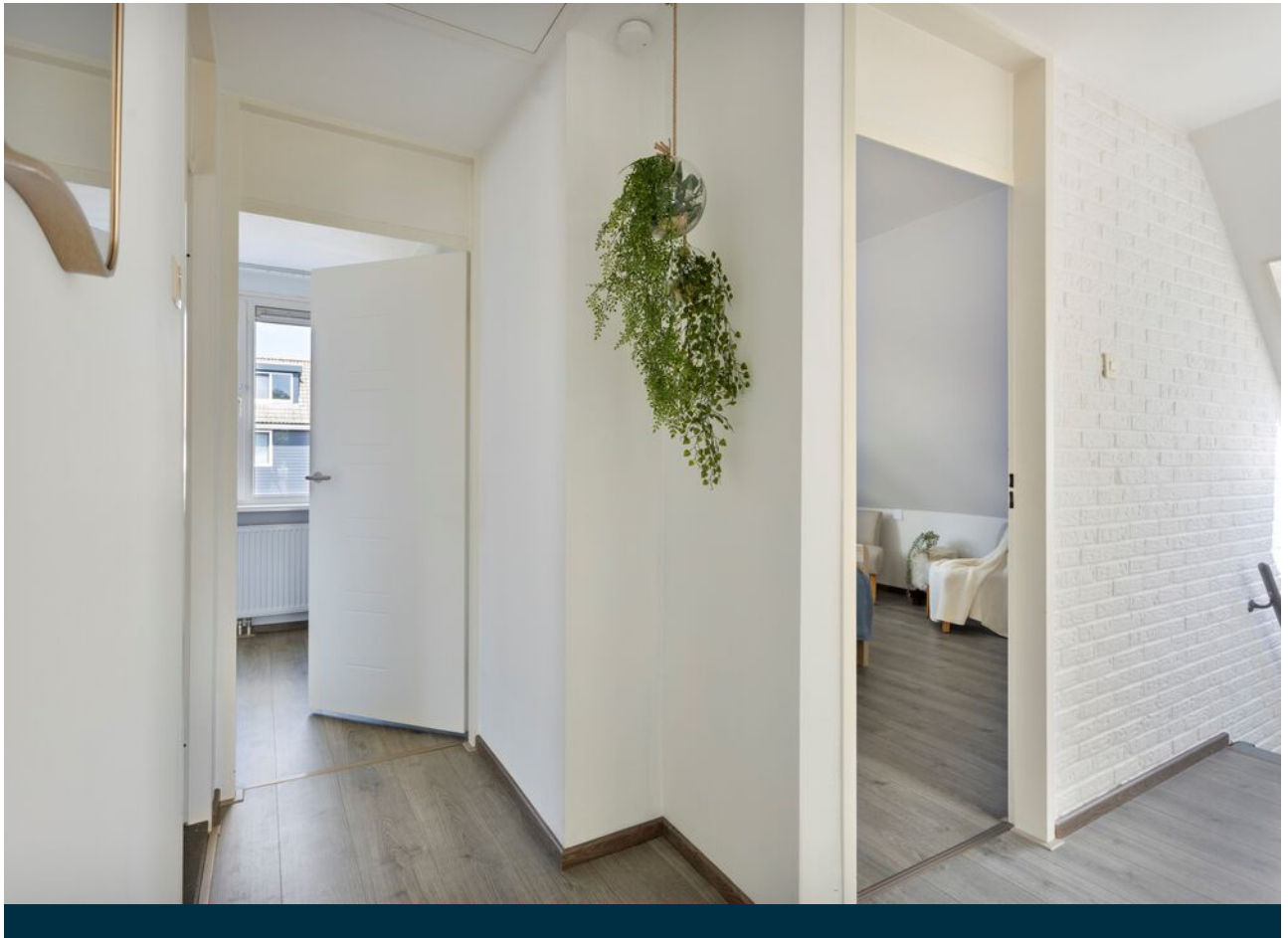




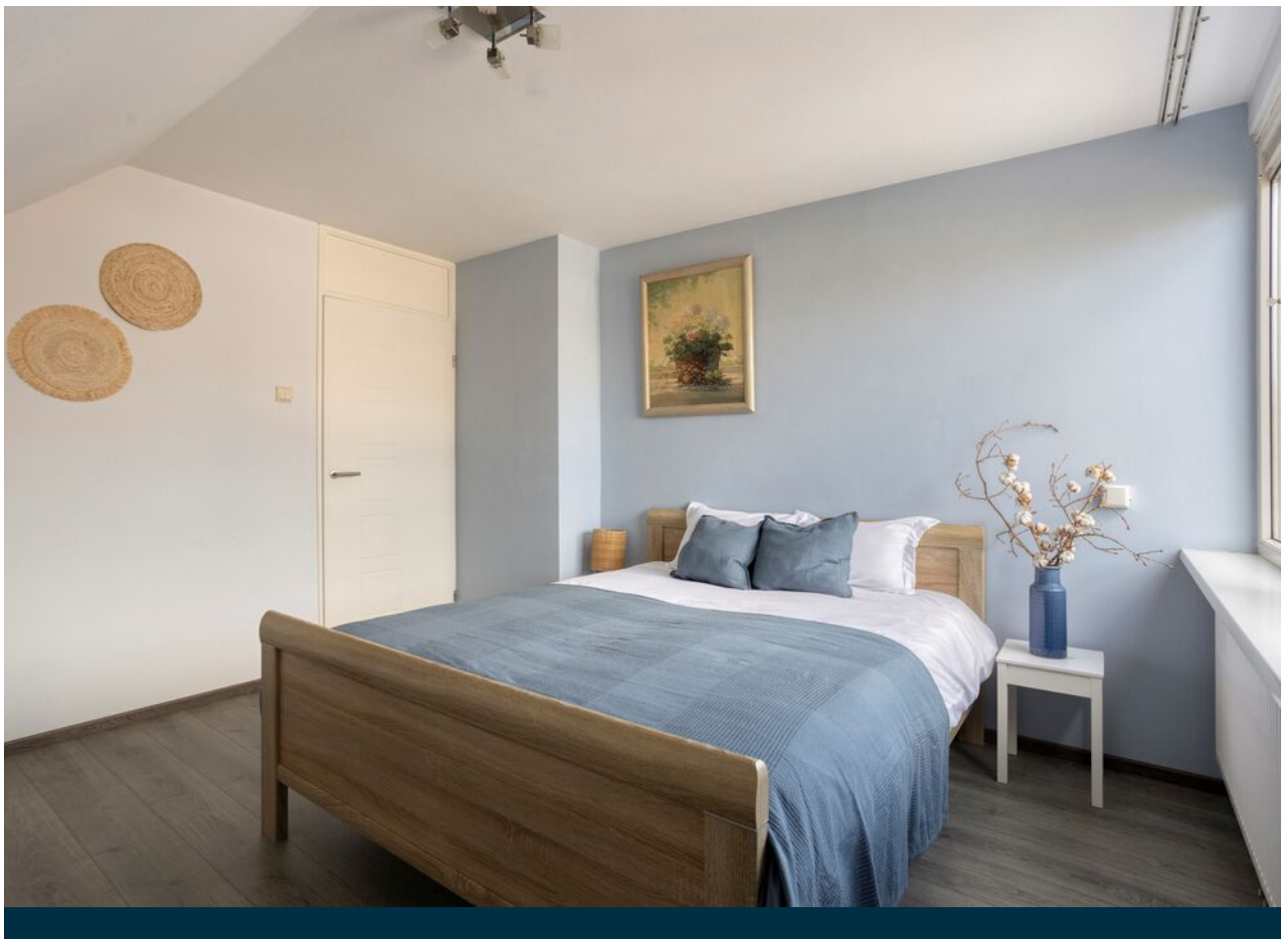


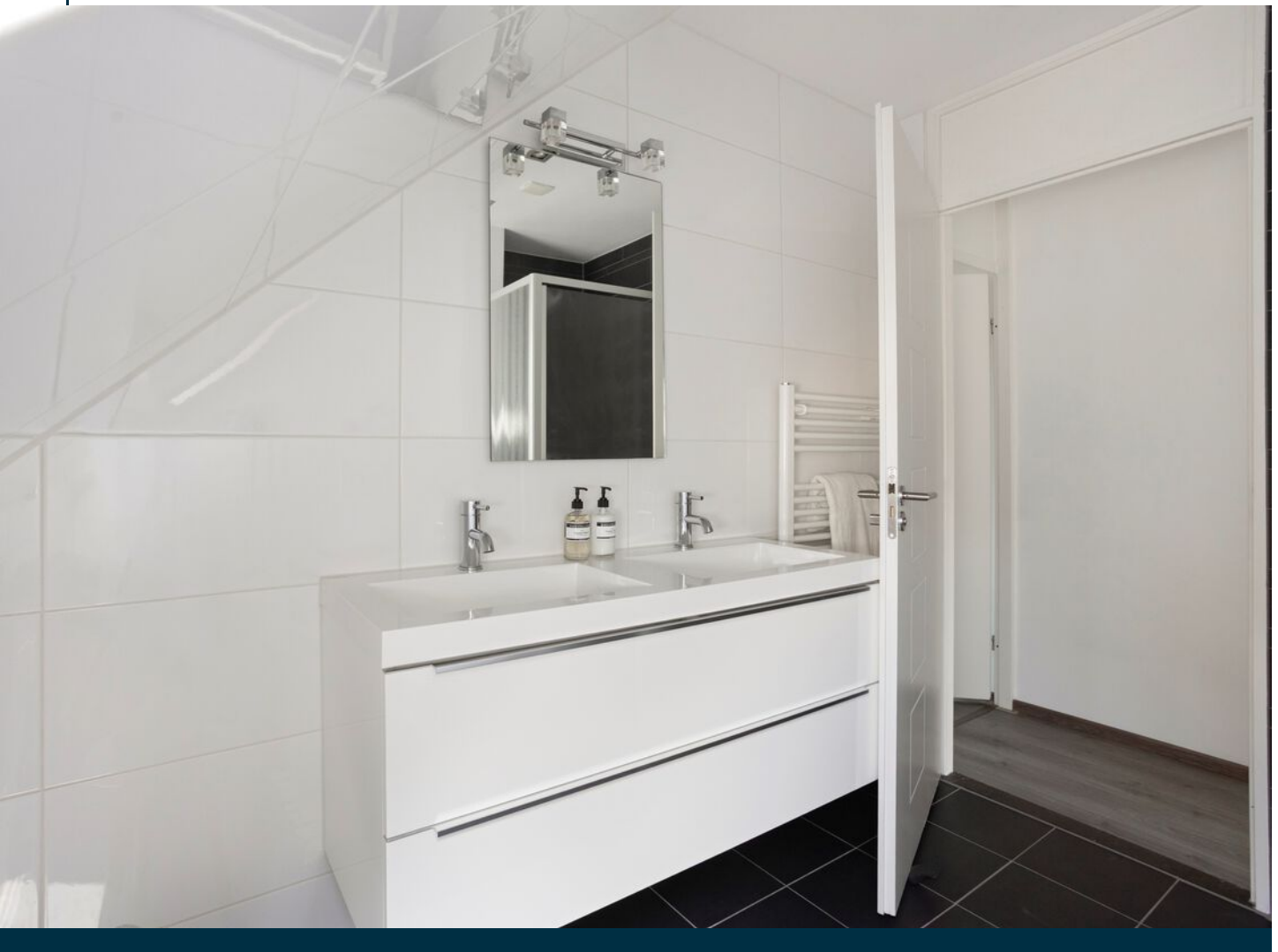
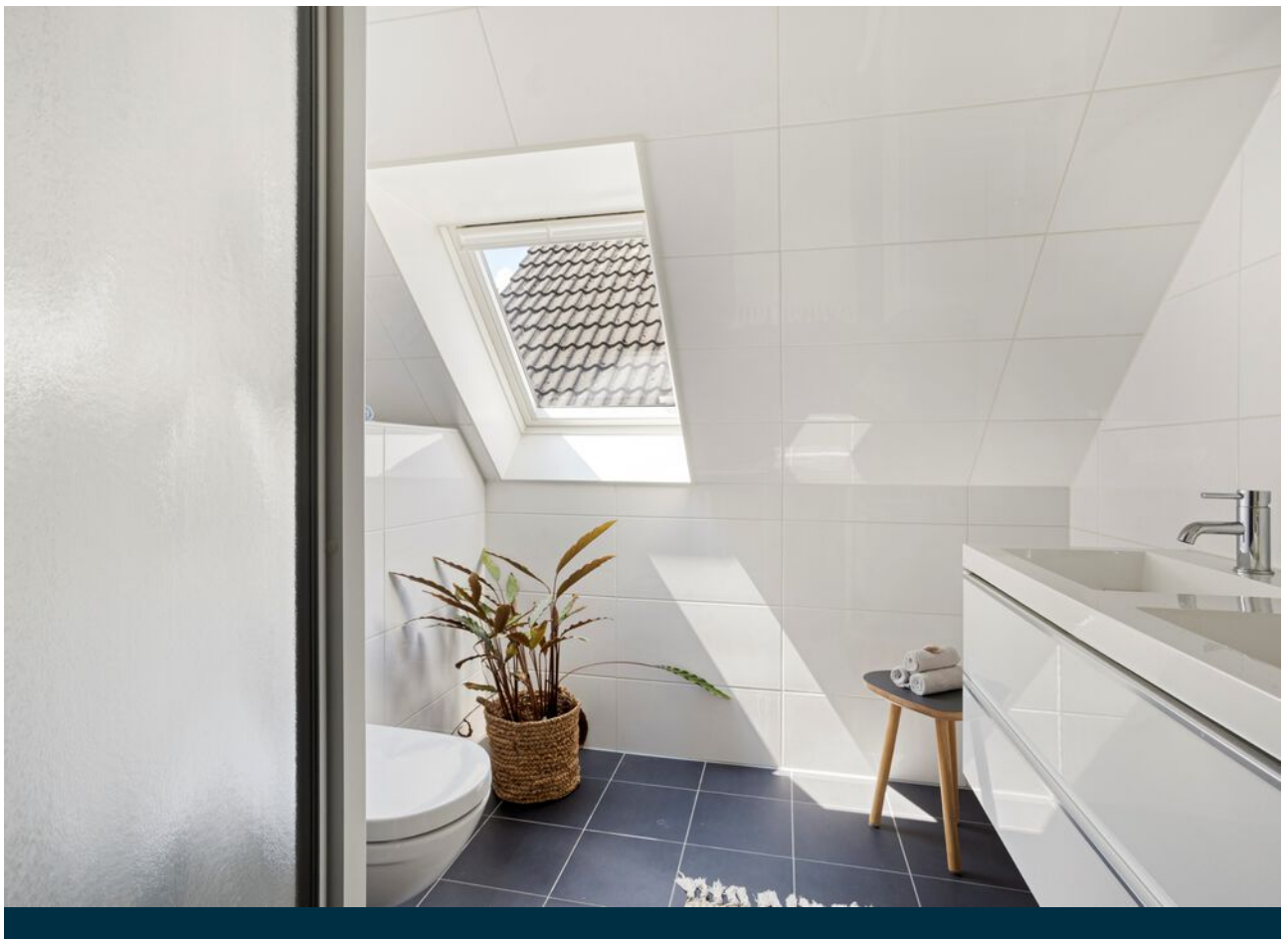


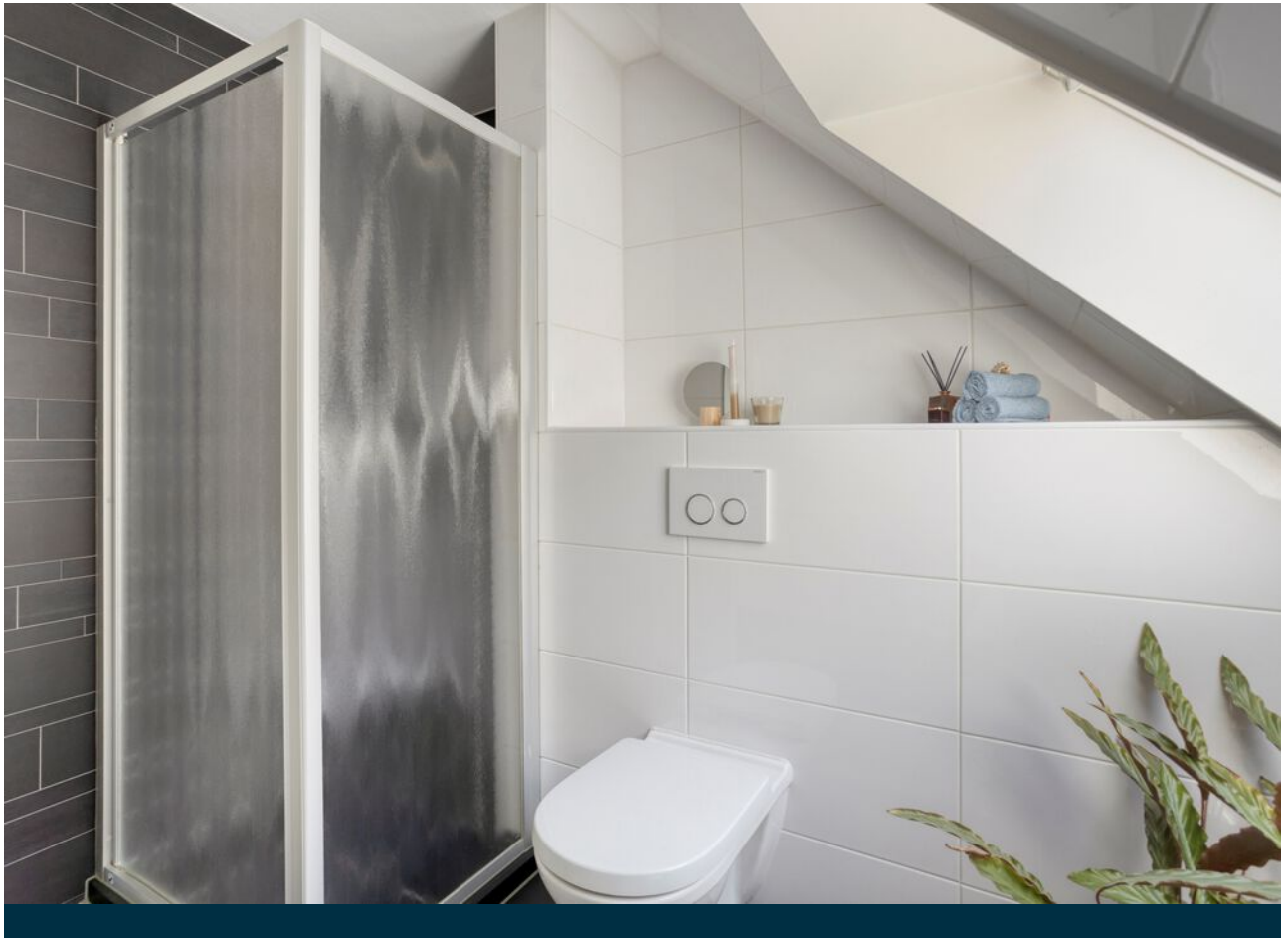


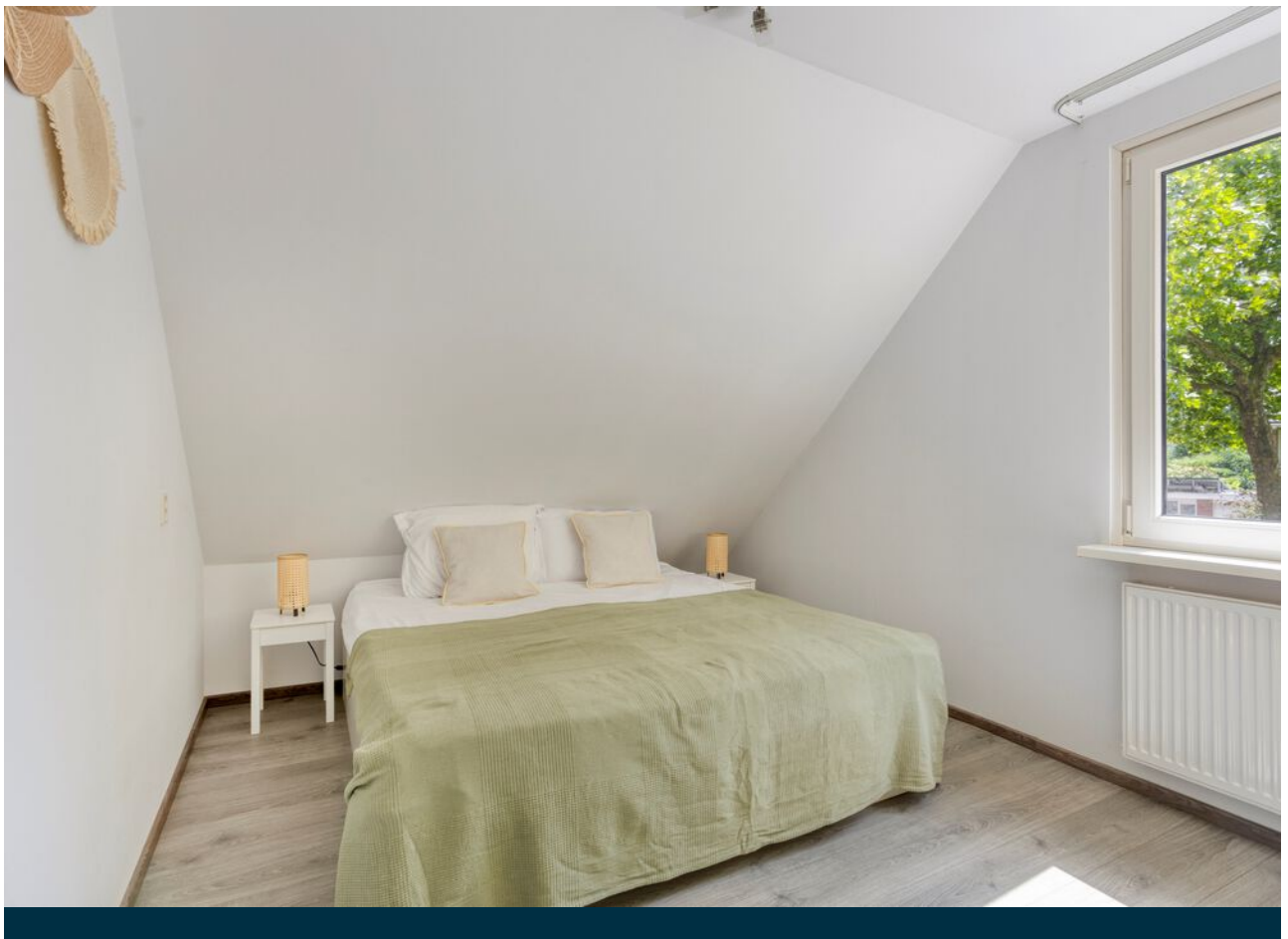




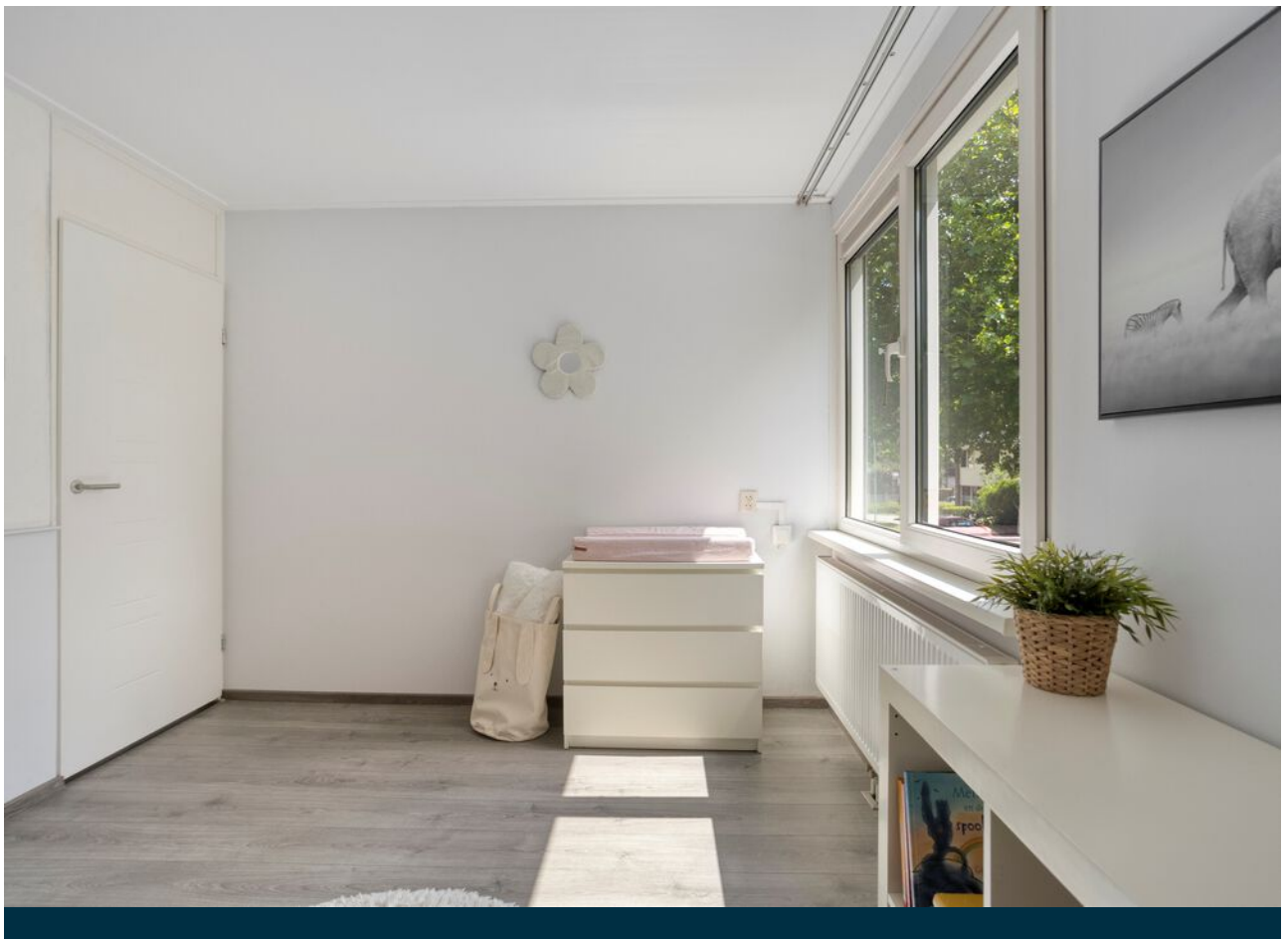


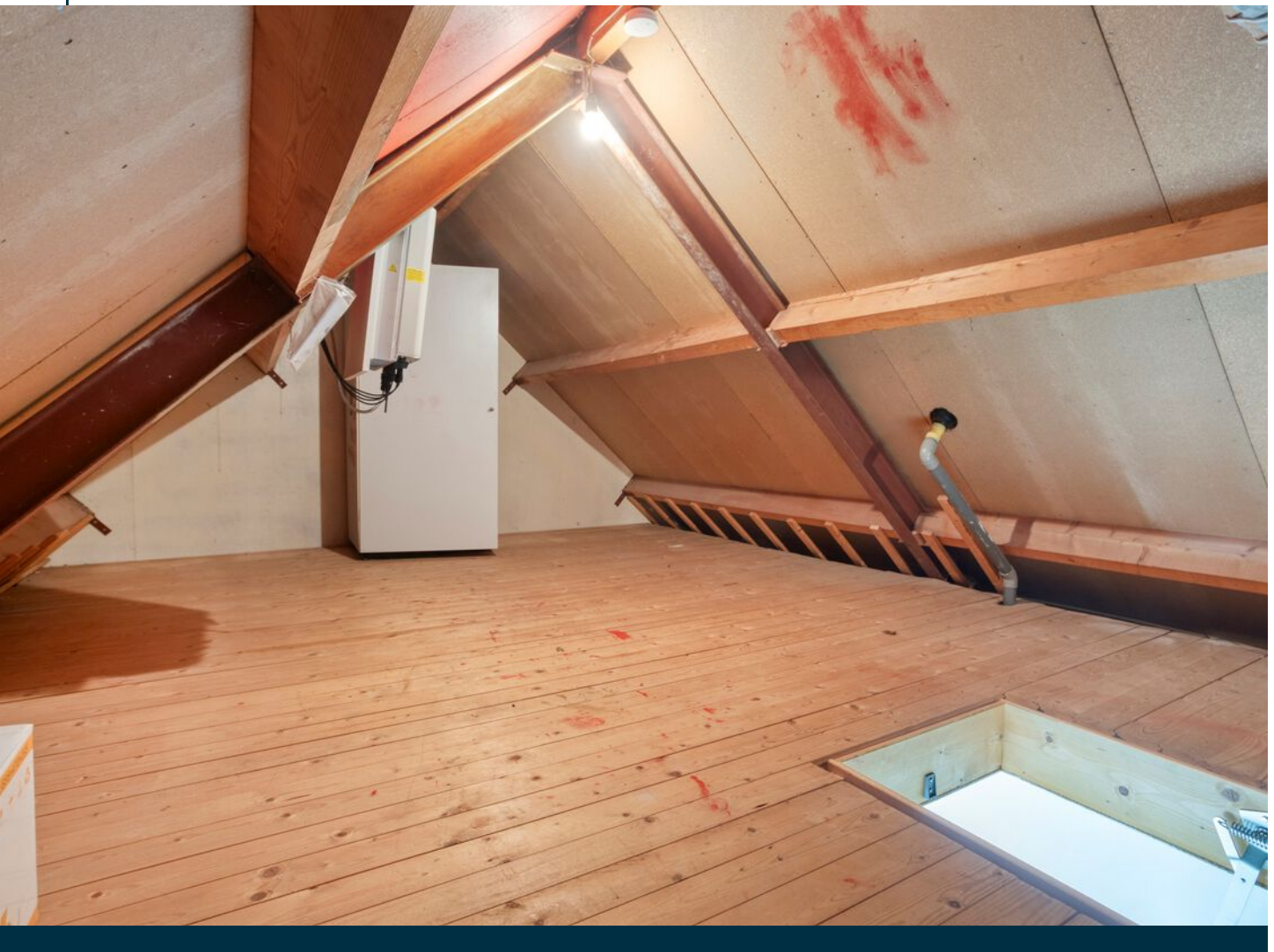






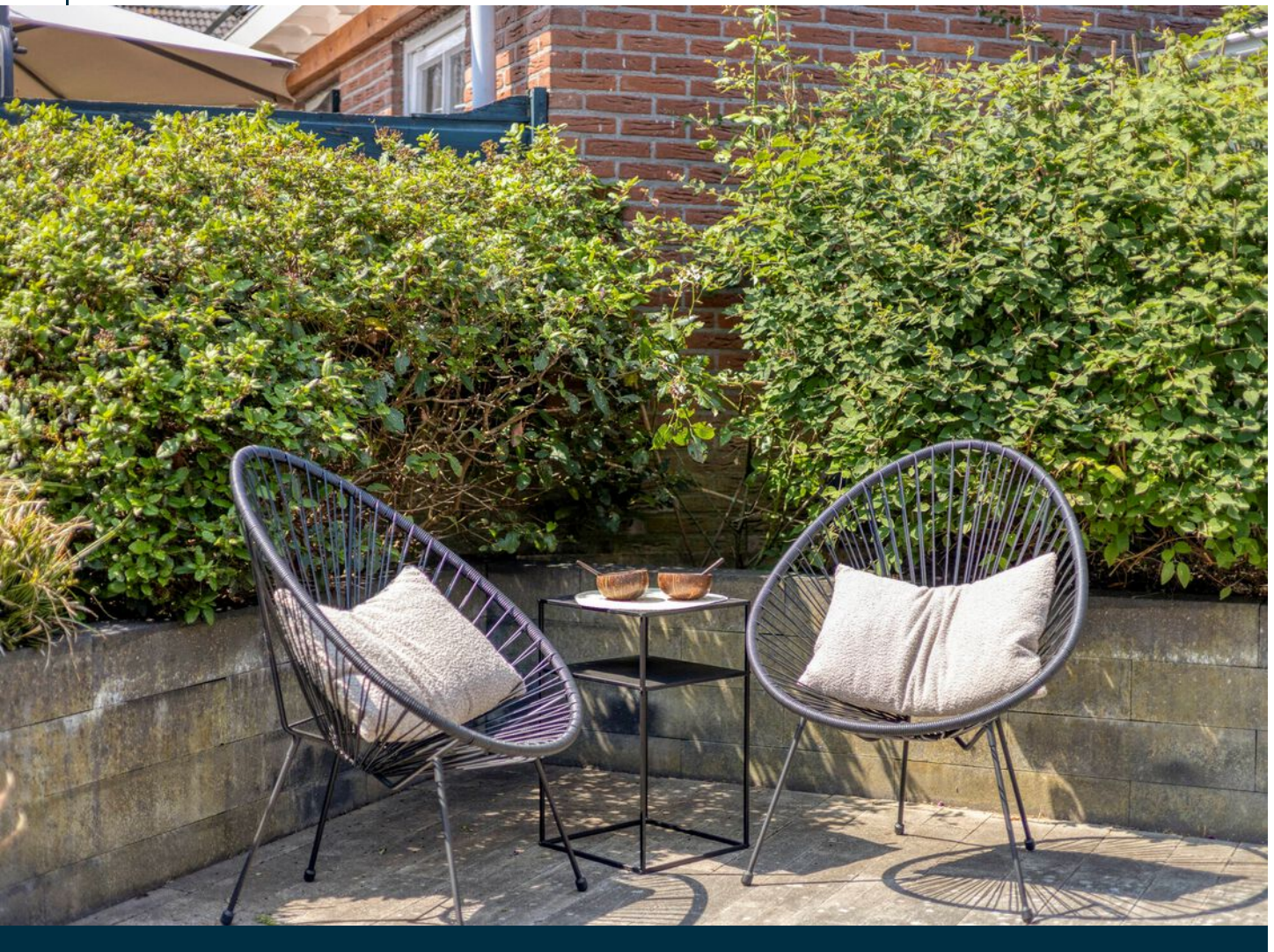






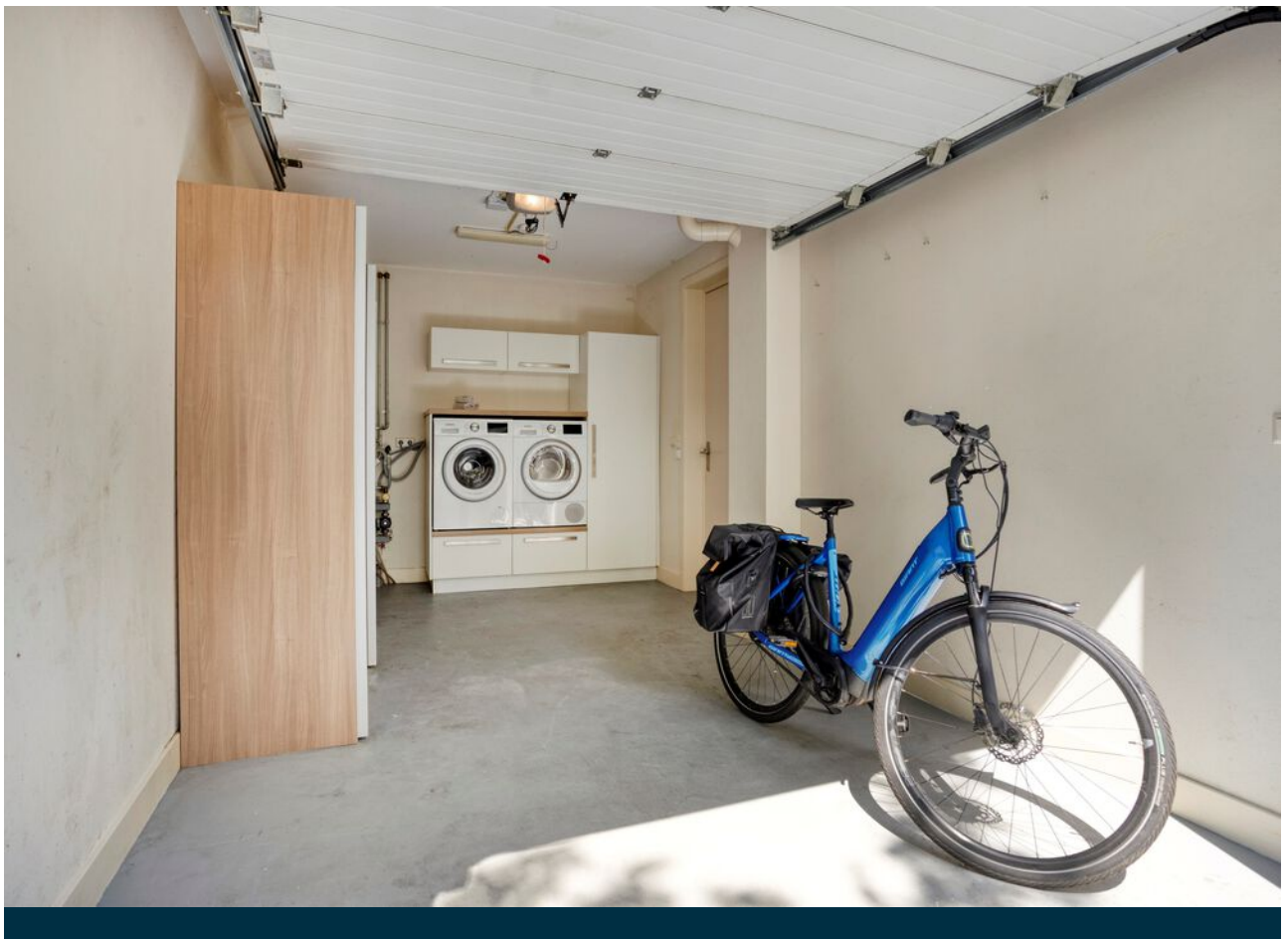
















# Begane grond





# Begane grond met tuin





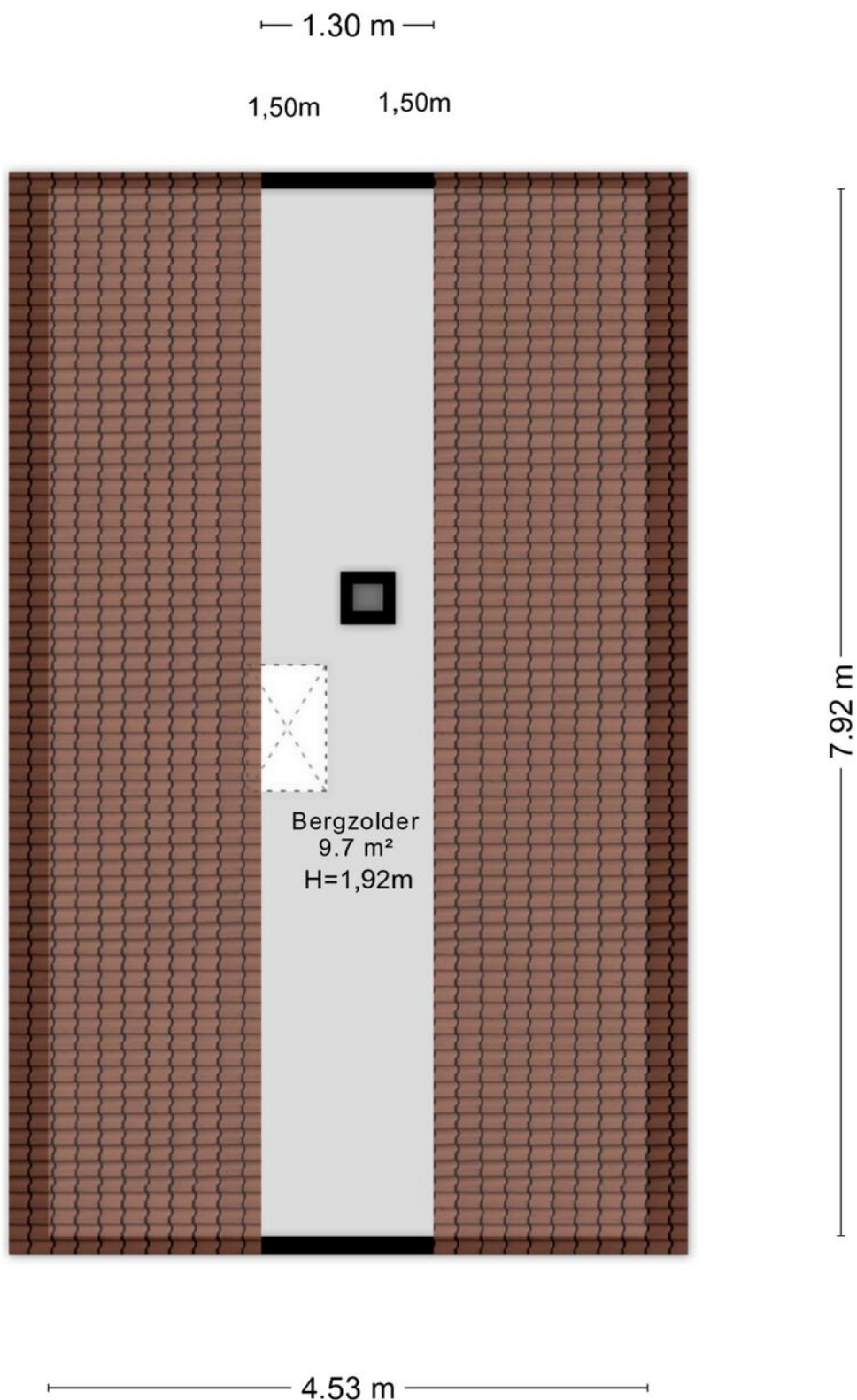
# 1e verdieping

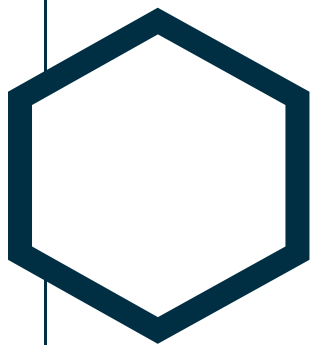


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

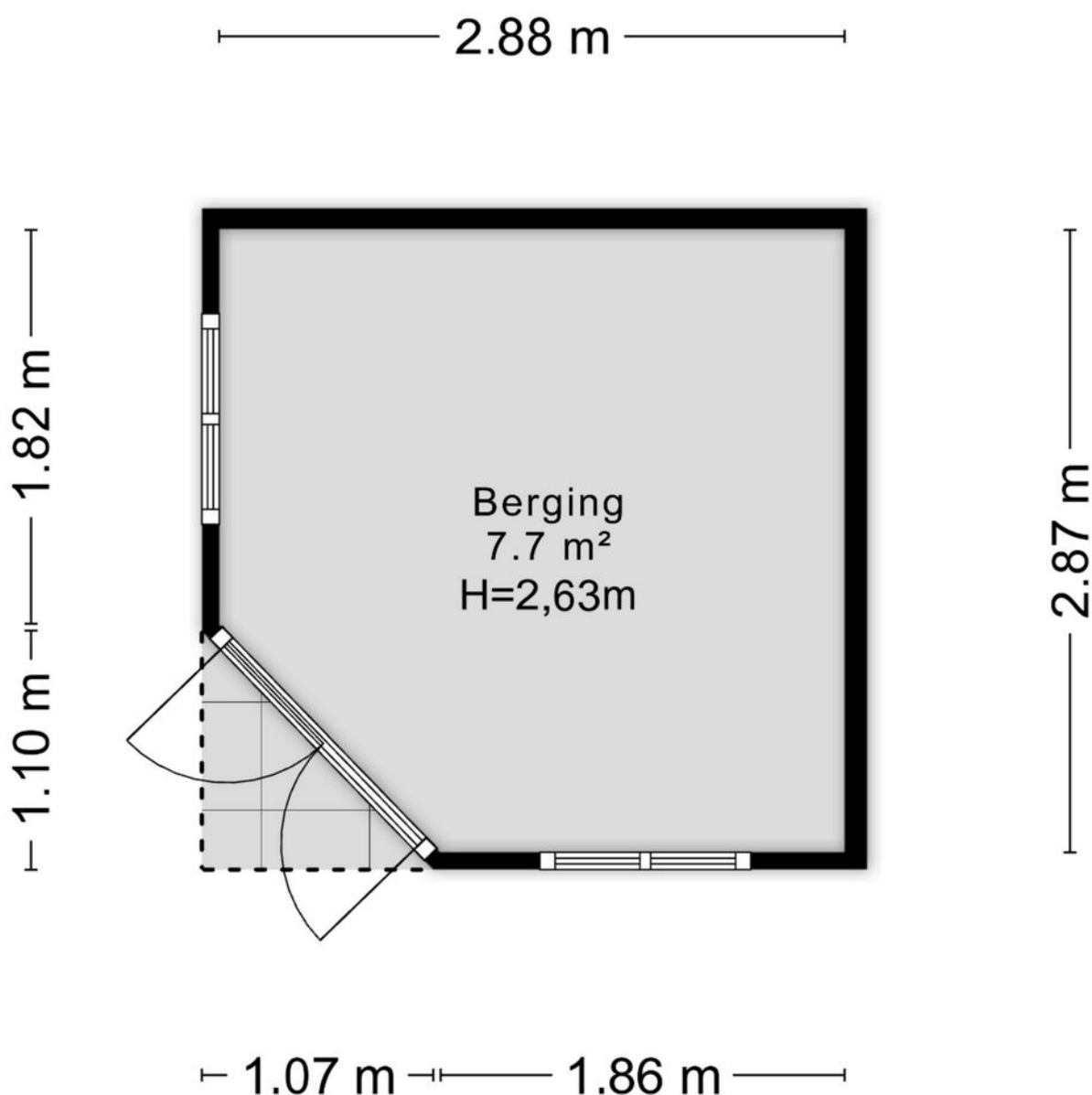


## 2e verdieping





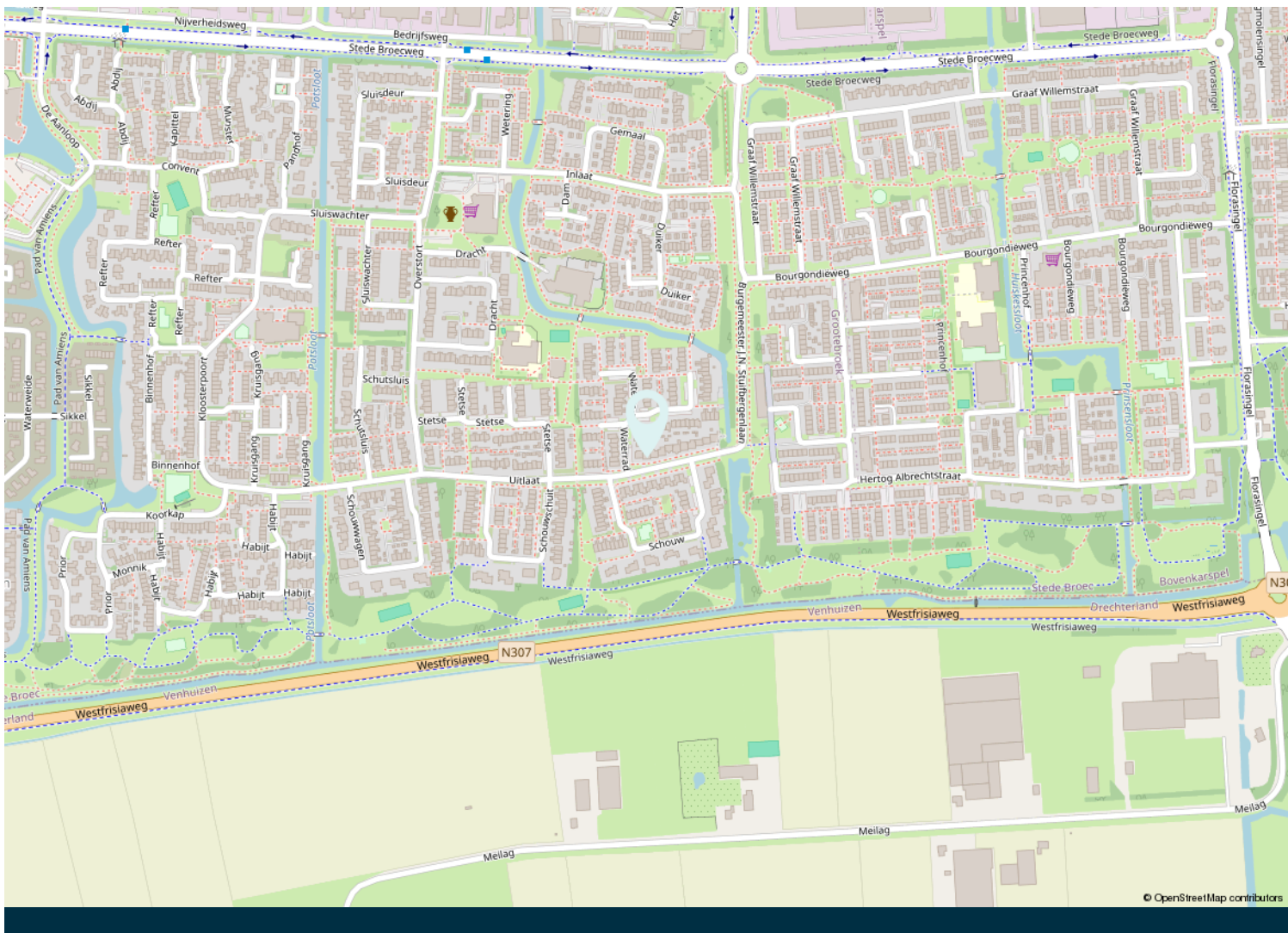
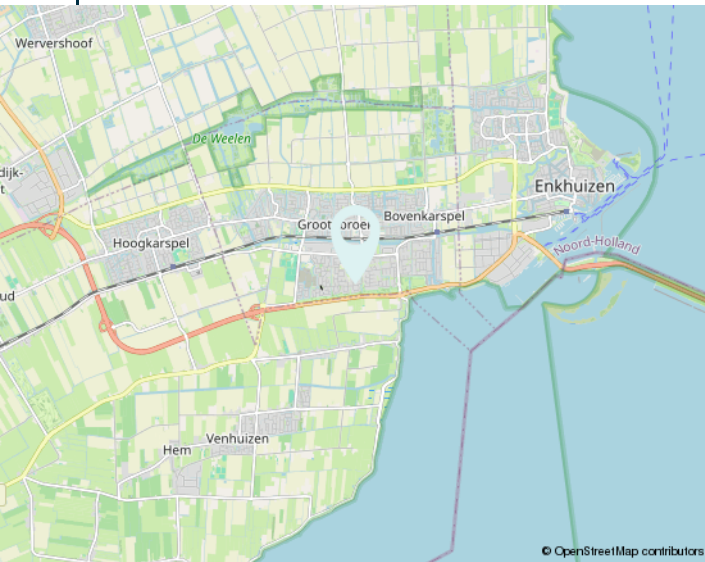
# Berging



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

# Locatie

## op de kaart





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: YvanderJagtMakelaars



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Stede Broec

E

2375

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.

kadaster



# Kenmerken

| Algemene informatie      |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Type object              | Geschakeld                                                                            |
| Aanvaarding              | In overleg                                                                            |
| Bouwjaar                 | 1977                                                                                  |
| Inhoud                   | 595 m <sup>3</sup>                                                                    |
| Woonoppervlakte          | 142,40 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Externe bergruimte       | 7,70 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Overige inpandige ruimte | 25,60 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Perceeloppervlakte       | 272 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Kadastrale gegevens      | Gemeente Stede Broec, sectie E, nummer 2375                                           |
| Indeling                 |                                                                                       |
| Aantal kamers            | 6                                                                                     |
| Aantal slaapkamers       | 5                                                                                     |
| Aantal badkamers         | 2                                                                                     |
| Aantal toiletten         | 3                                                                                     |
| Tuin                     |                                                                                       |
| Type                     | Achtertuin                                                                            |
| Lengte/Breedte           | 9 x 10,50 (gemiddeld) meter                                                           |
| Oriëntatie               | Noord                                                                                 |
| Heeft schuur/berging     | Ja                                                                                    |
| Energie label informatie |                                                                                       |
| CV ketel                 | Remeha Calenta 40c / CW5                                                              |
| Verwarmingssysteem       | CV ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel                                    |
| Warmwater                | CV ketel                                                                              |
| Bouwjaar                 | 2011                                                                                  |
| Combiketel               | Ja                                                                                    |
| Isolatie                 | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, spouwmuur, HR-glas                          |
| Energie label            | B, geldig tot 15 mei 2036, registratienummer 902124924                                |
| Zonnepanelen             | 20 zonnepanelen van het merk Astronergy/Canadian Solar 250 Wp, in 2013 geïnstalleerd. |

*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 bevologen 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

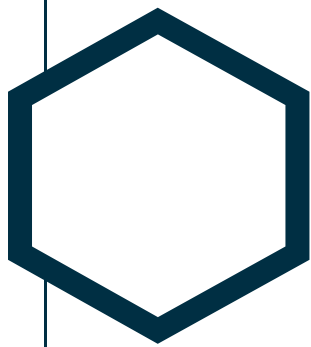
Bij regulier bieden kunt u direct een bod doen en wordt er met u een onderhandeling gestart als het voorstel interessant is. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door 1. Een tegenbod te doen of 2. Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent. U bent dus 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)