



ONDER DE PANNEEN
Y
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij

Vraagprijs
€ 550.000,- k.k.

Zwaluwstraat 40 Oosthuizen

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



Beschrijving

Een prachtige kans voor wie een recentelijk gebouwde instapklare woning zoekt, duurzaam en gasloos wil wonen en een rustige woonplaats zoekt binnen metropoolregio Amsterdam.

De woning ligt aan de rand van het Plan Waterrijk en is in authentieke Oudhollandse bouwstijl uitgevoerd met een zwart keramisch pannendak, donkergroene composiet gevelbekleding en oranjebruine bakstenen. Pal naast de woning kijkt u uit over eindeloze landerijen met in de verte het Westeinde.

Energielabel A en 23 zonnepanelen
Het afgegeven energielabel bij de oplevering van de woning is een A. In 2022 zijn er 23 zonnepanelen aangeschaft, welke een positief effect hebben op het energielabel. De inschatting is dan ook dat energielabel A sinds deze aanpassing ondergewaardeerd is.

Het dorp Oosthuizen

Oosthuizen is één van de dorpen in de gemeente Edam-Volendam, gelegen in de metropoolregio Amsterdam. In het gezellige dorp zijn een

supermarkt, bakker, slager, pizzeria en medische voorzieningen aanwezig. Voor de kleintjes is basisschool Het Kraaiennest op loopafstand van de woning gevestigd en is kinderopvang Berendbodje op korte afstand in het naastgelegen dorp, Edam, te vinden. Voortgezet onderwijs is zowel in Edam als in Volendam met de fiets of het openbaar vervoer bereikbaar. Verder is er een voetbal- en een tennisvereniging aanwezig. Er is een bushalte in het dorp en via de provinciale weg is de snelweg A7 richting Amsterdam en Hoorn binnen 10 minuten te bereiken.

Statige entree

Via de statige entree komt u in de hal met een aangenaam hoog plafond en raamkozijn, geheel passend bij de stijl van de woning. Hier treft u deuren aan naar de meterkast, inpandige garage, toiletruimte en woonkamer. Aan het einde van de hal loopt u de trap op naar de eerste verdieping. De wanden en plafonds zijn glad gestuct. Op de vloer van de begane grond, liggen donkergrijze, gemêleerde plavuizen. De gehele woning wordt verwarmd middels een vloerverwarming.

Ruim toilet

De toiletruimte is plezierig groot, met een closet aan de wand en een keurig fonteintje.

U bent thuis!

De woning heeft een huiselijke sfeer. Ruim, maar toch nog knus. Er is eenheid in materiaalgebruik en kleuren, waardoor het geheel rust uitstraalt. Aan de voorzijde treft u twee symmetrische, hoge raamkozijnen aan en aan de achterzijde openslaande tuindeuren naar de riante achtertuin op het zuidwesten. Aan de voorzijde kunt u een gezellige 'zit ' inrichten met uitzicht op de straat en sloot. Aan de achterzijde is voldoende ruimte om de eethoek te plaatsen, gezellig bij de keuken. Halverwege de woonkamer kunt u nog veel spullen kwijt in de diepe trapkast.

Gezellig tafelen bij het schiereiland

Mooie open keuken, ruim opgezet, met een strak design dat desondanks warm en landelijk oogt. Het geheel is in licht eiken kleur uitgevoerd. Het schiereiland heeft aan twee

zijden kastruimte. Midden op het donkere werkblad van komposiet, is de Etna inductie kookplaat met vier zones geplaatst, waarbij de linkerkant tevens gebruikt kan worden als één grote kookzone. De plaat is voorzien van een centrale afzuiging, waardoor er geen afzuigkap aan het plafond aanwezig is. Langs de wand, is de andere unit geplaatst met daarin de benodigde inbouwapparatuur: een koelvriescombinatie, een combi oven/magnetron en een vaatwasser. De unit is mooi afgewerkt met een sierlijke plank voorzien van inbouwspots boven het werkblad, voor een sfeervol geheel.

Tuin op zuidwest met achterom

De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten. Rondom is een keurige schutting geplaatst. De gezellige tuin heeft een mooie mix van bestrating, siergrind en borders met overzichtelijke beplanting. Het plantenkasje is ter overname. De tuin is breed, zodat u naast de garage nog buitenom de achtertuin kunt bereiken via een poortdeur. Over de volle breedte van de gevel hangt een elektrisch bedienbaar zonnenscherm. Ook een buitenkraan en tuinverlichting ontbreken niet.

Inpandige garage

De afmeting van de inpandige garage is 5.79 x 3.13 meter. De garage is volledig geïsoleerd en elektrisch verwarmd middels een radiator aan de wand. De voorzijde is afgesloten met een elektrisch bedienbare - en tevens geïsoleerde - sectionaaldeur. Op de oprit is plaats voor twee auto's.

Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft drie slaapkamers. De grootste aan de achterzijde, de kleinste aan de zijkant en de middelgrote aan de voorzijde van de verdieping. Ook hier zijn alle wanden en plafonds glad gestuct. Op de gehele verdieping ligt een mooie laminaatvloer (met vloerverwarming) in een rustgevende en neutrale tint.

Dat is prettig opstaan.....

.... met een bezoek aan deze badkamer!

Met recht een mooie grote ruimte. Naast vloerverwarming kunt u de badkamer extra verwarmen met de elektrische radiator aan de wand. De badkamer is voorzien van een grote, strakke en moderne douchecabine met helder glas in de draaideur en zijwand, afgewerkt met matzwarte profielen. Naast de douchecabine bevindt zich een wastafelmeubel met wastafel, twee laden en een spiegel. Verder naar links treft u het wandcloset aan. De badkamer is bekleed met matte witte tegels op de wanden en donkergrijze tegels op de vloer.

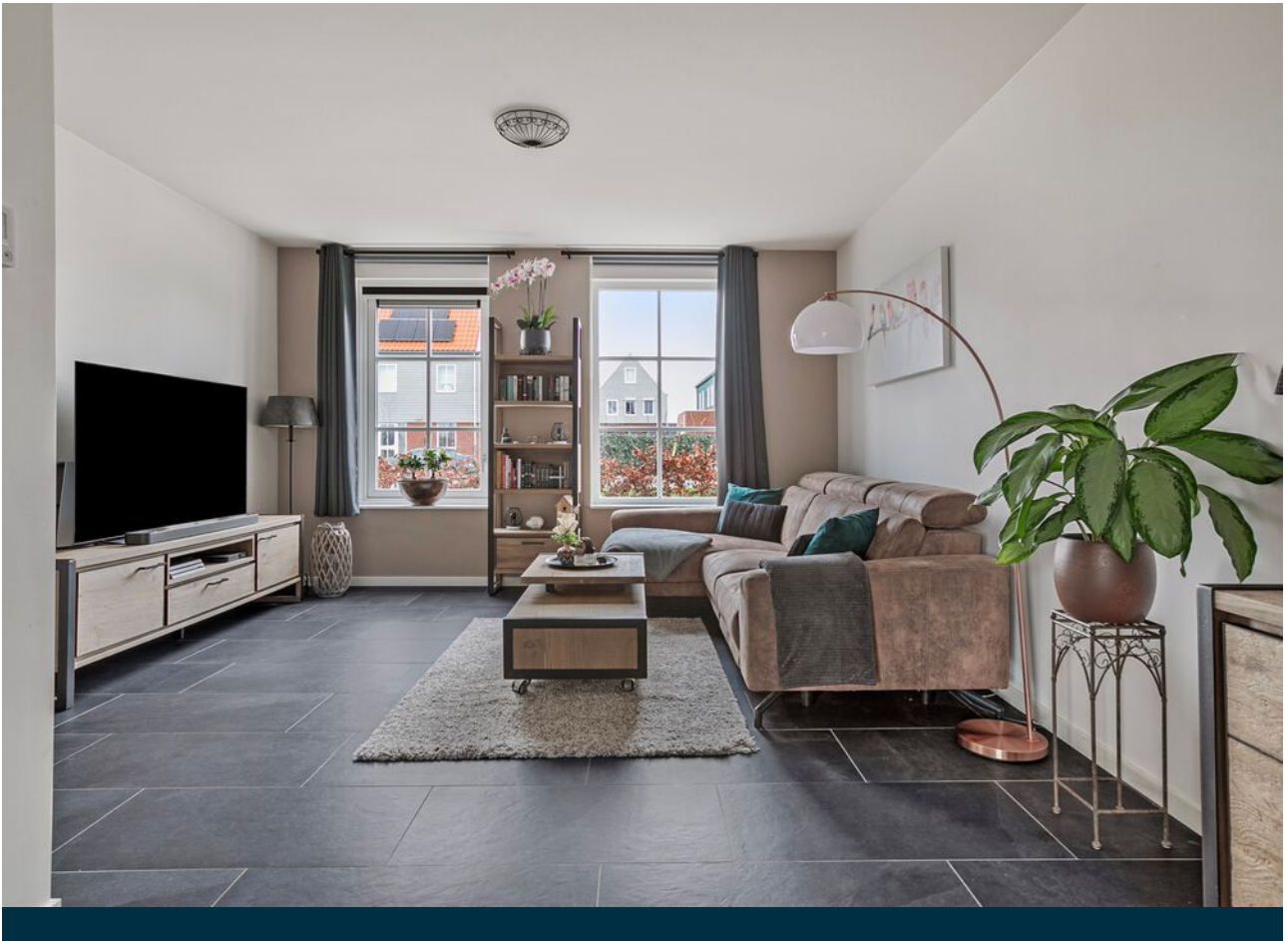
Technische ruimte

In deze ruimte staat de cilinder-unit van de warmtepomp opgesteld. Ook zitten hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

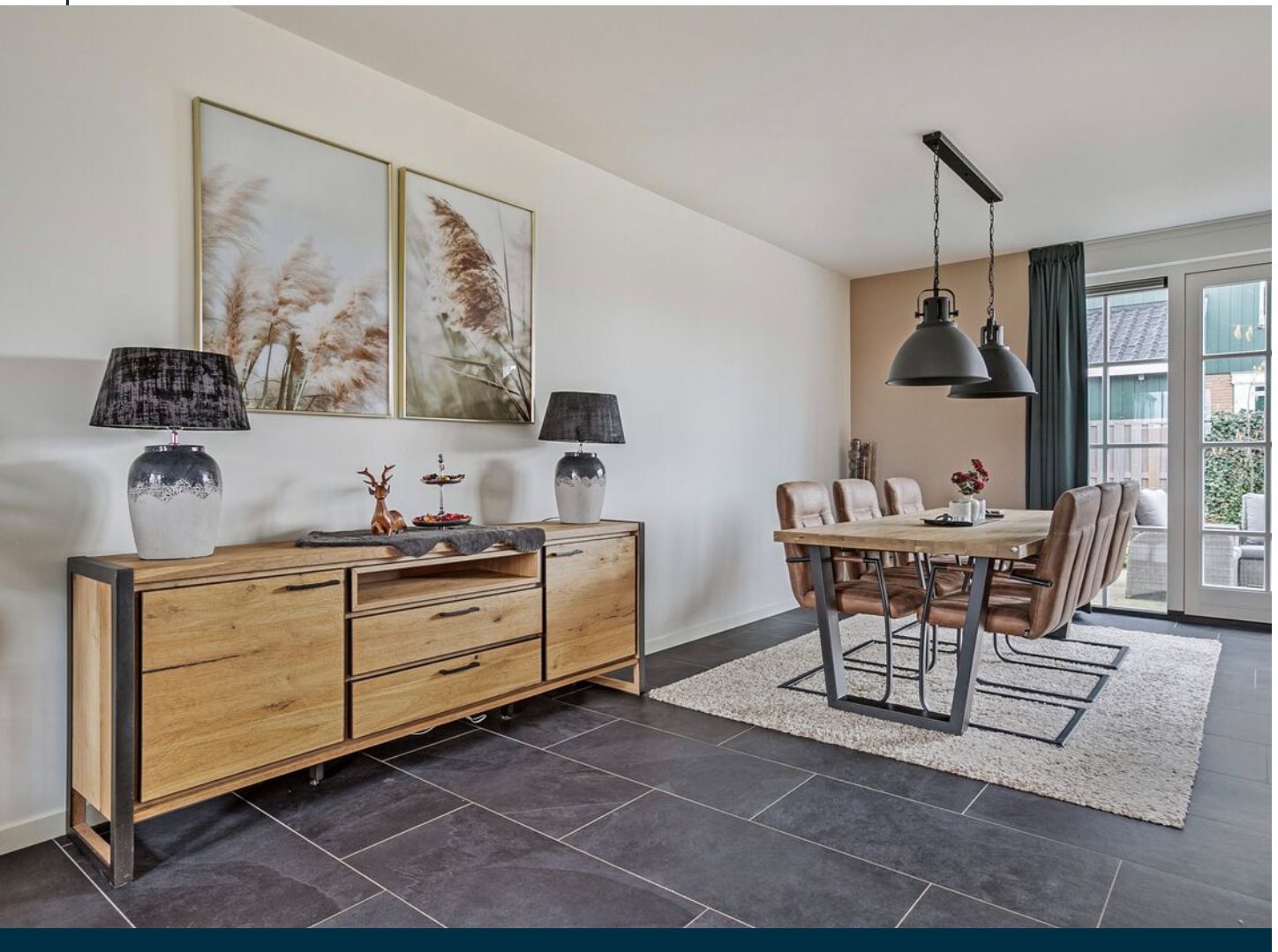
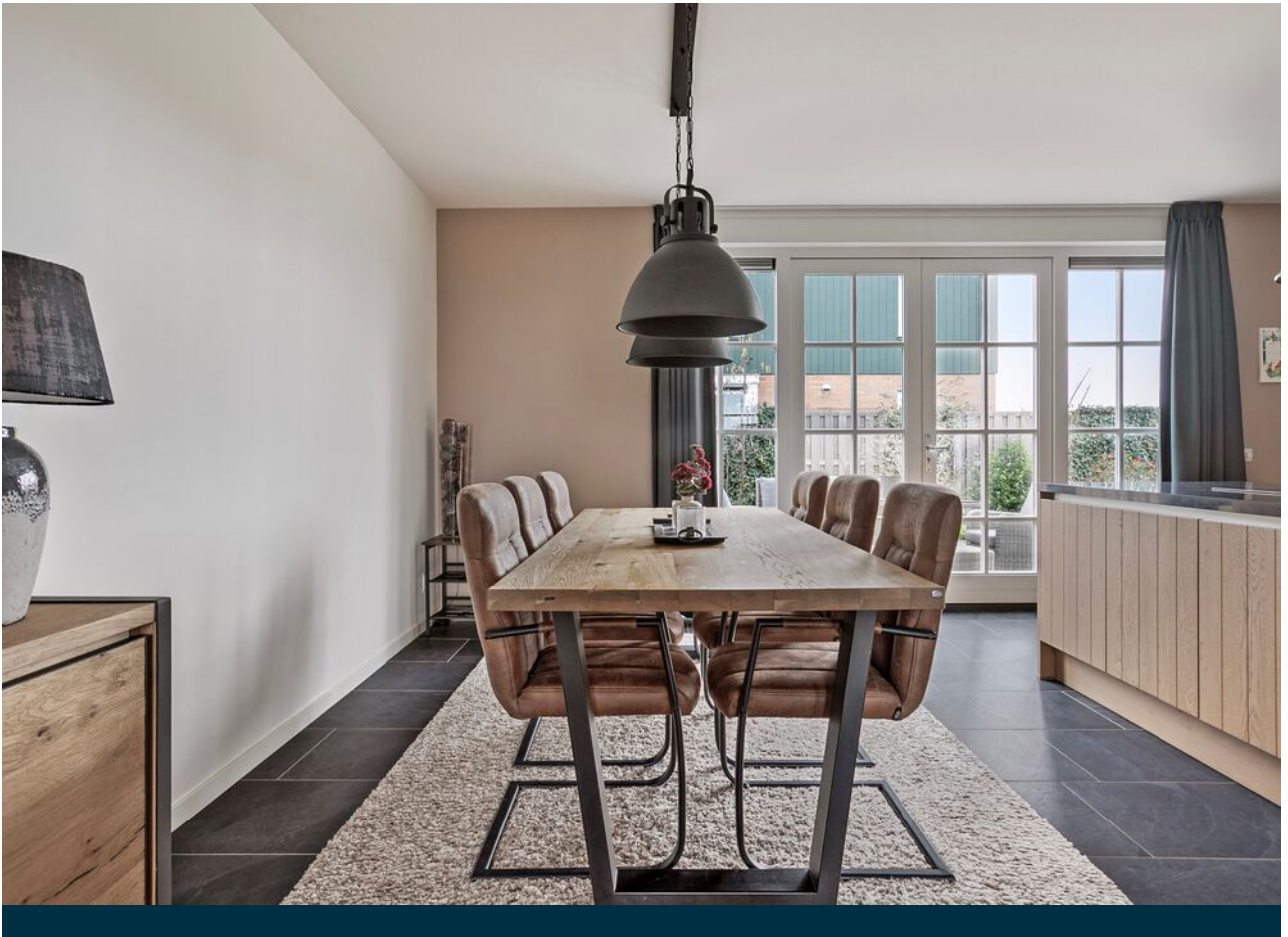
Nok van de woning

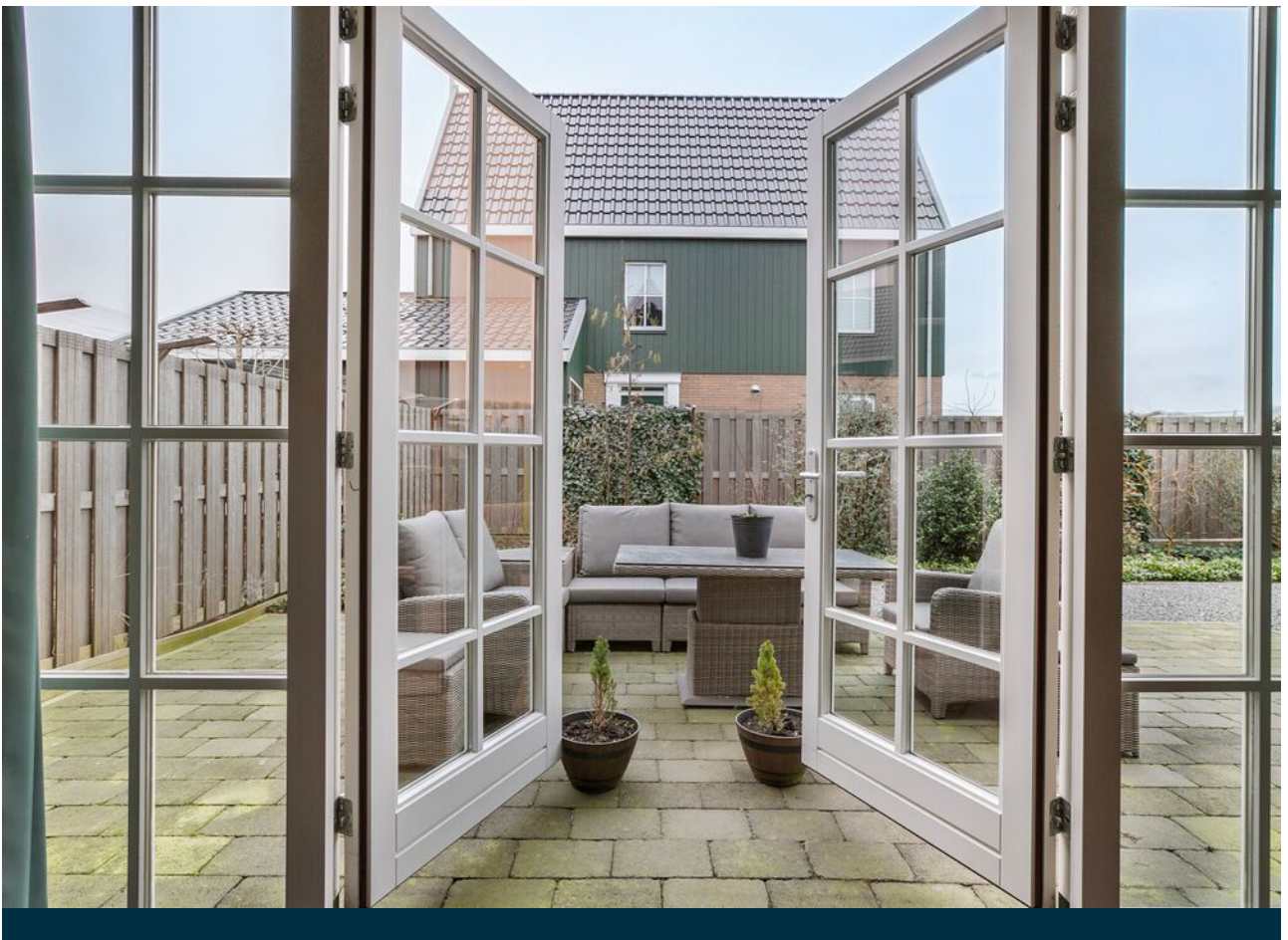
Ook in de nok van de woning is de ruimte goed benut vanwege een bergzolder die met een vlizotrap te bereiken is.



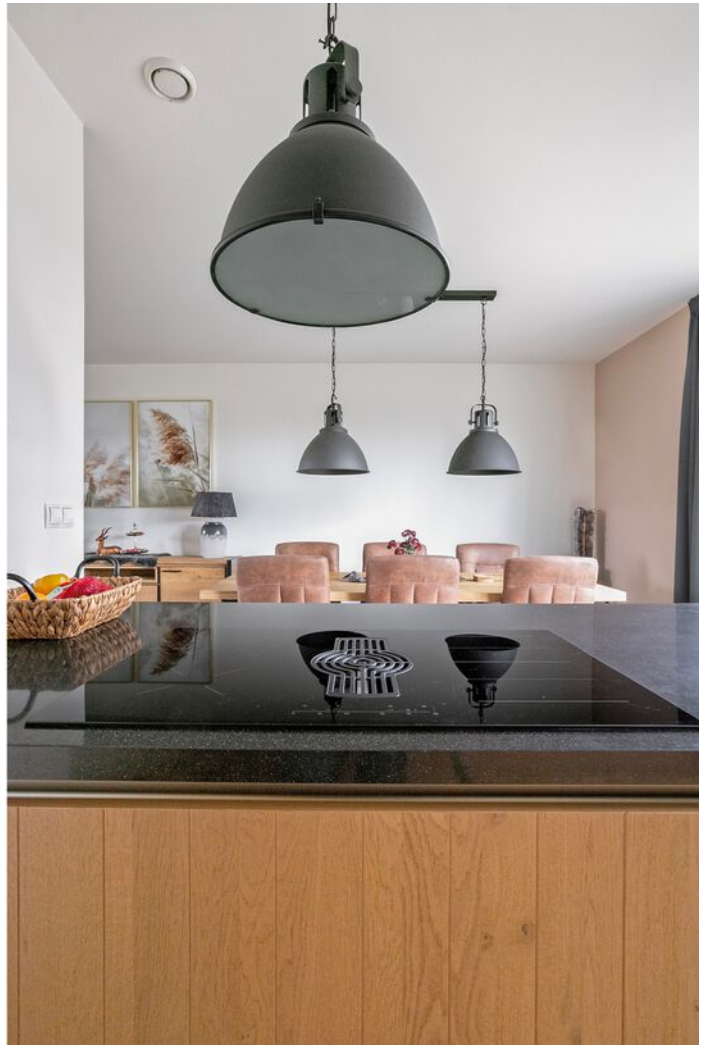
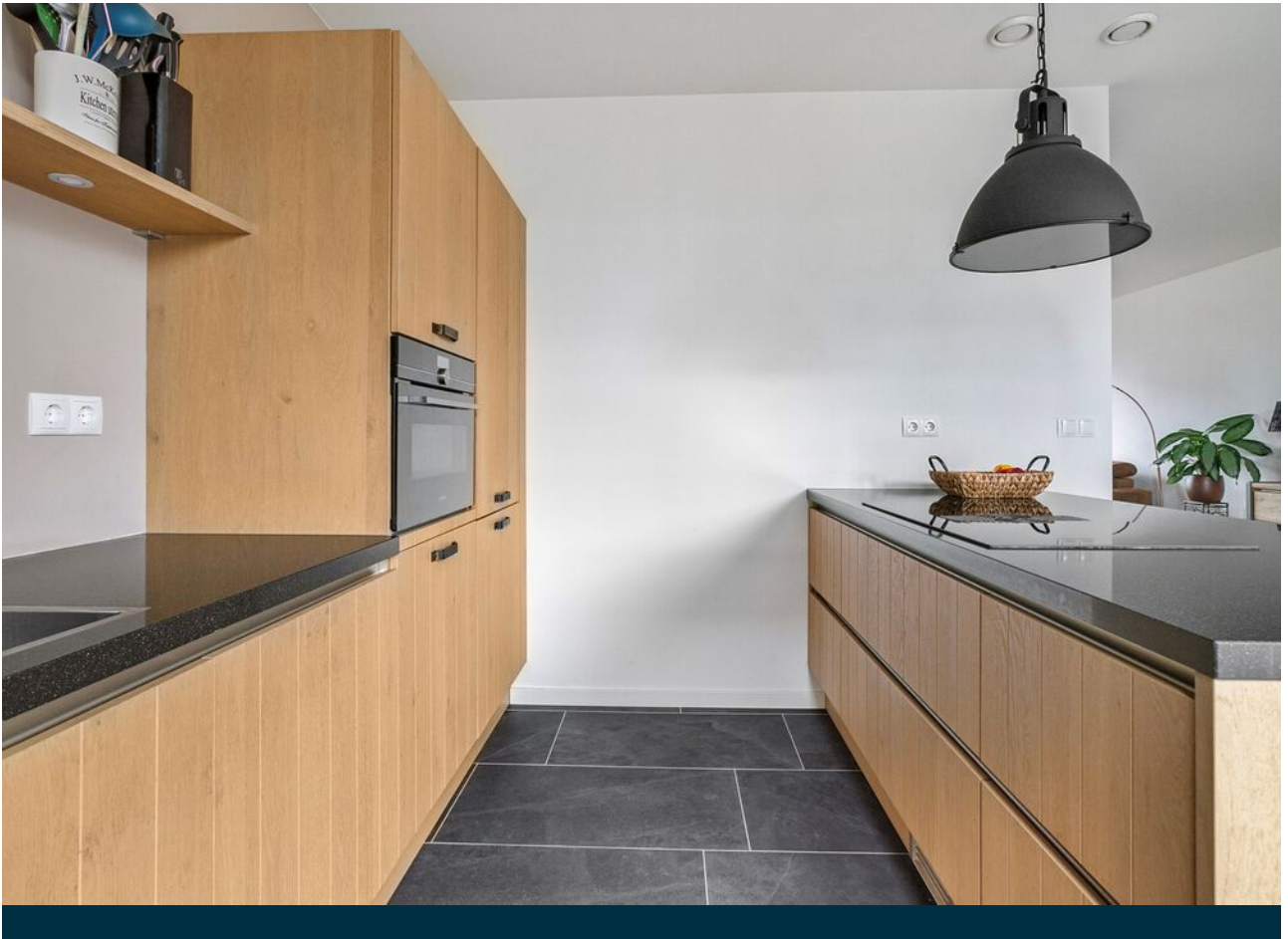


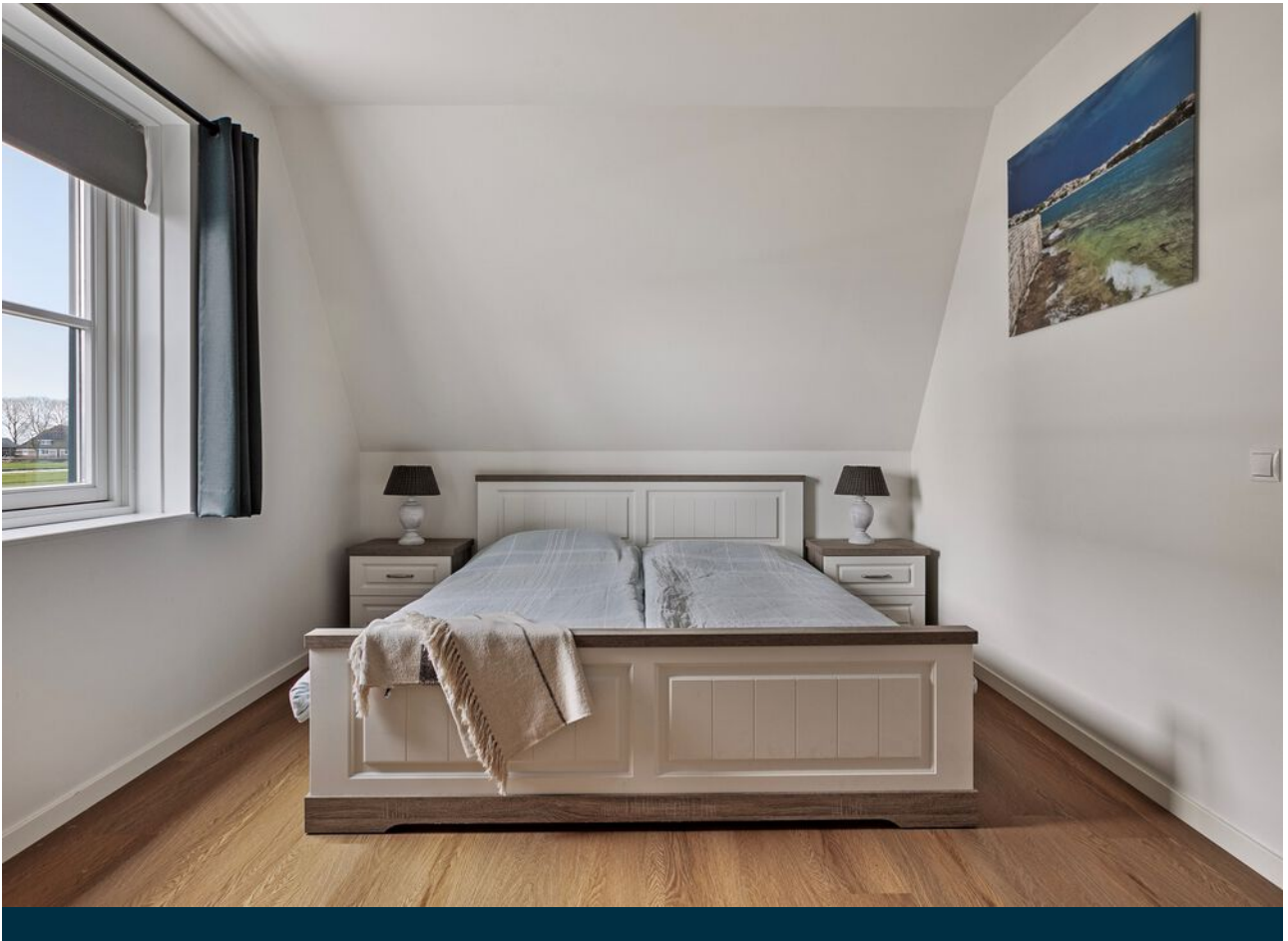




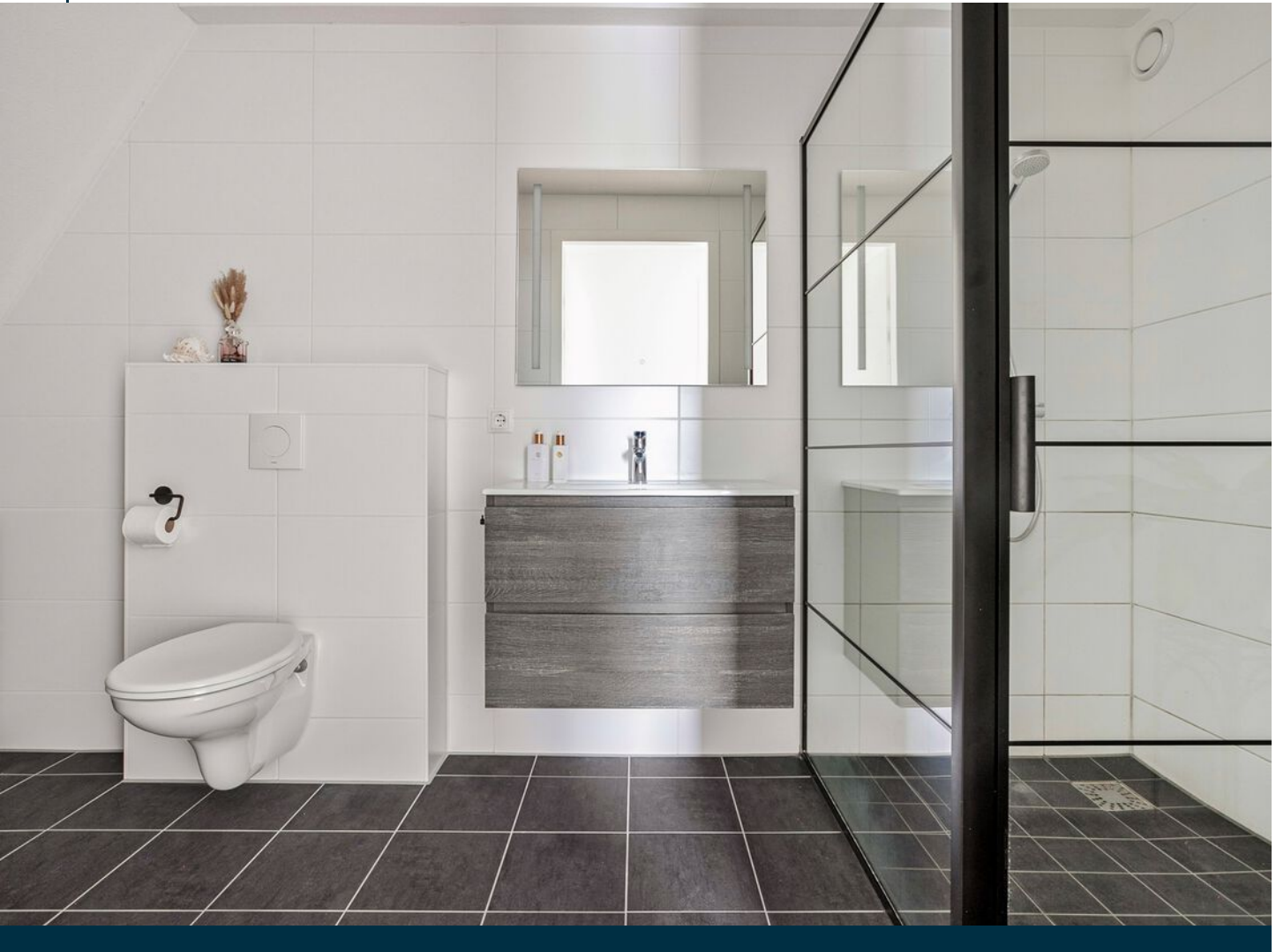
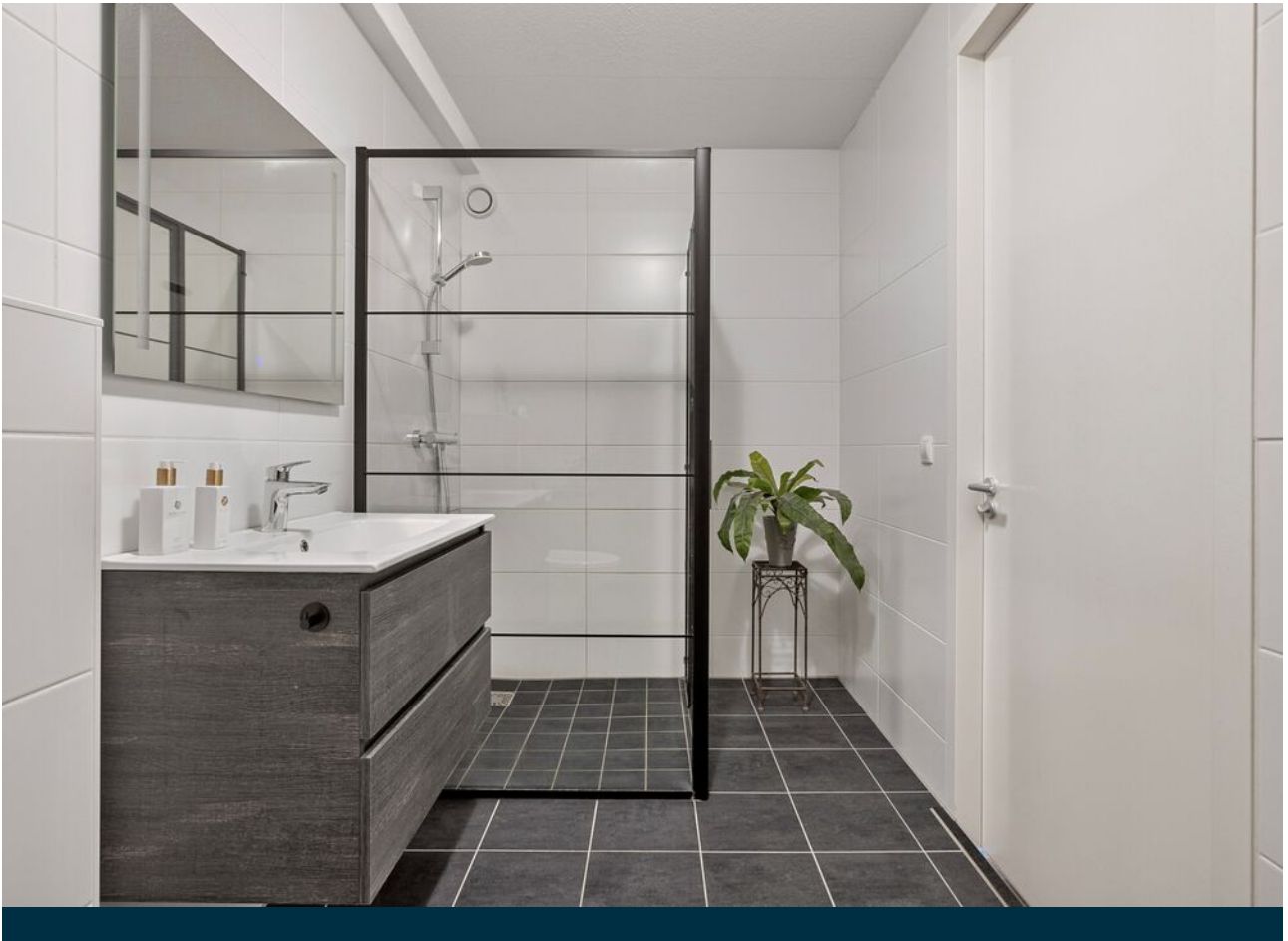


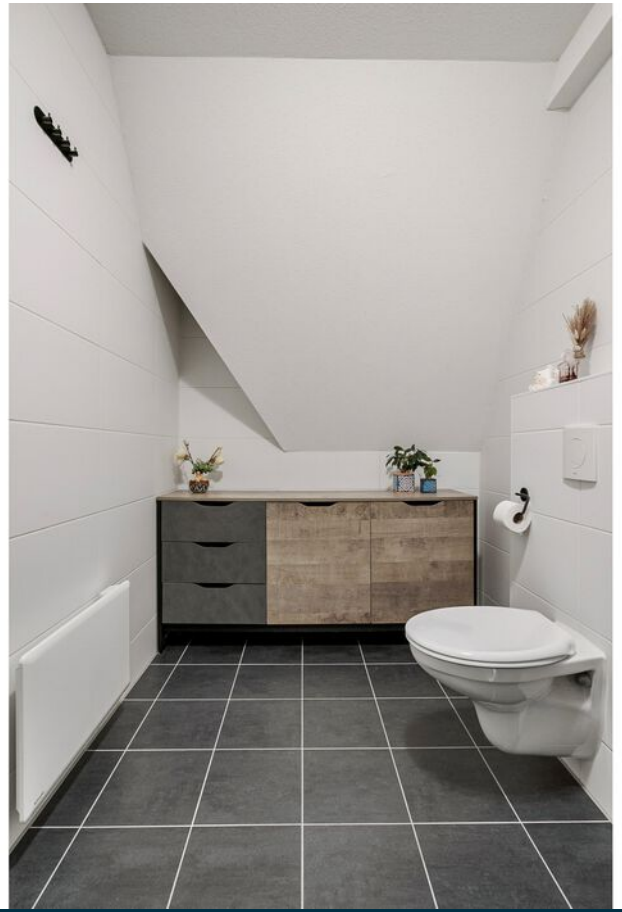


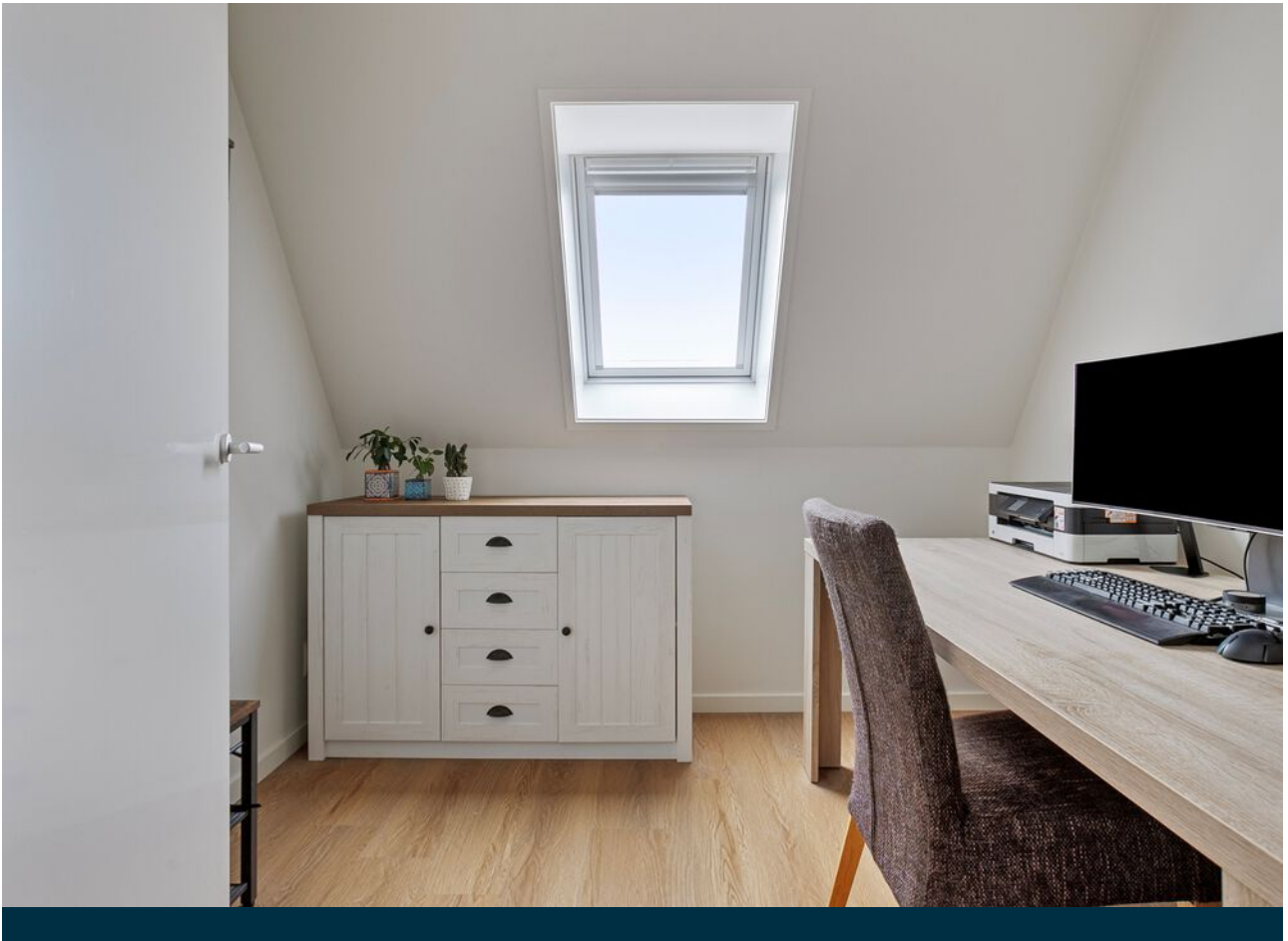




















Begane grond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



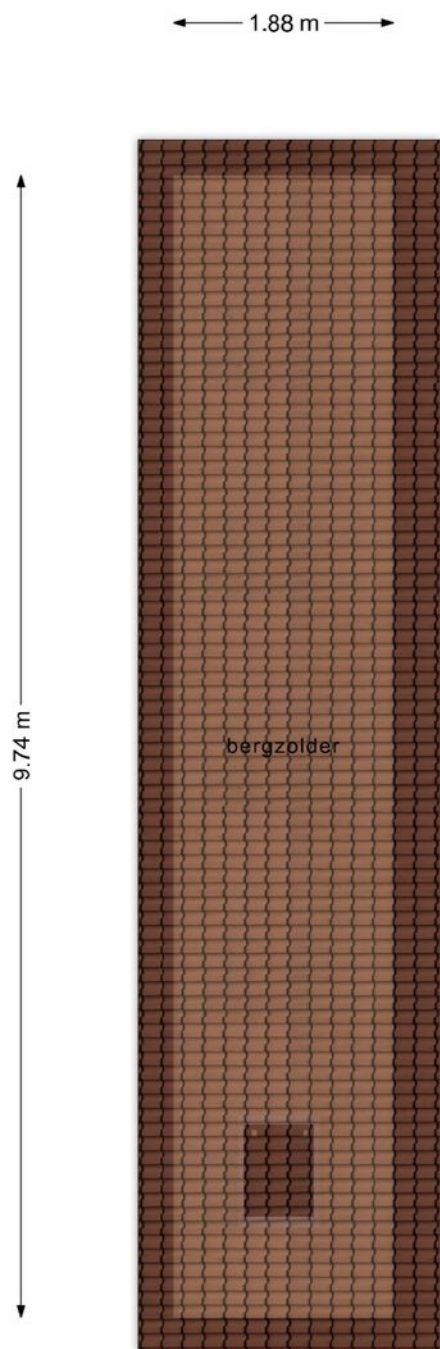
1e verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



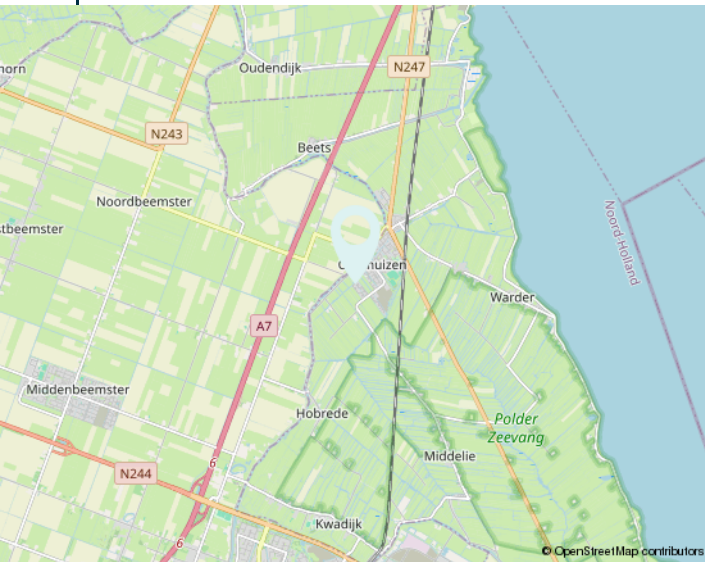
2e verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Locatie

op de kaart





Kenmerken

Algemene informatie	
Type object	2/1 kap
Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	2021
Inhoud	447,46 m ³
Woonoppervlakte	106,60 m ²
Overige inpandige ruimte	18,10 m ²
Perceeloppervlakte	260 m ²
Kadastrale gegevens	Gemeente Oosthuizen, sectie E, nummer 2590
Indeling	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	2
Tuin	
Type	Achtertuin
Lengte/Breedte	7,5 x 12 meter
Oriëntatie	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja
Heeft schuur/berging	Garage
Energie label informatie	
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming, elektrische verwarming, warmtepomp
Warmwater	Warmtepomp
Bouwjaar	2021
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, HR++ glas
Energie label	A, registratienummer 128207668, geldig tot 14 september 2030
Zonnepanelen	17 x Denim U - Mono 405 wp All Black Half Cut PERC en 6 x Eurener MWT 375 wp mono full black

Over ons

Van Circus tot Makelaardij

Voordat ik de makelaardij in stapte heb ik veel van de wereld gezien en in verschillende branches gewerkt.

Groepsreizen geleid in Azië en veel zelf gereisd in grote delen van de wereld, in het ziekenhuiswezen in diverse functies doorgestroomd, als tourneemanager de tournees van het Groot Russisch Staatscircus in de BeNeLux voorbereid, jarenlang een HR-functie bekleed bij een zorgorganisatie, en zo meer. Het makelaarsvak heeft mij altijd getrokken, en.....

wat een goede keuze is dit geweest! Niets mooier dan mensen op een persoonlijke manier begeleiden naar een nieuwe woning. Ik kan op deze manier veel betekenen voor iemand! En daar ga ik voor!

Zeven dagen per week, ook in de avonden, tot uw dienst. Als zelfstandig ondernemer, professioneel en gedreven, ben ik gericht op het resultaat en een prettige relatie met u als opdrachtgever. Kwaliteit gaat voor kwantiteit; ik wil graag tijd en aandacht hebben voor u.

U kent op ieder moment de voortgang van het verkoop en/of aankooptraject van uw woning, waarbij u maximaal wordt ontzorgd. De werkwijze stemmen we uiteraard samen af.

Ik begeleid persoonlijk het verkoop en/of aankooptraject van uw woning van begin tot eind, dus vanaf de kennisgeving met u tot en met het zetten van uw handtekening bij de notaris.

Dat betekent: een korte 'lijn' met u, heldere communicatie, transparante werkwijze. Wilt u kennismaken met mij?

Ik neem graag de tijd voor u!



ONDER DE PANNEN
YVONNE VAN DER JAGT
makelaardij
0228-751 795
www.yvonnevanderjagt.nl

95
jt.nl



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 van der Jagt - Makelaar KRMT

Neem dan contact op met ons kantoor:

Nuwendoorn 38
1613 LD Grootebroek
0228 - 751 795
yvonne@yvonnevanderjagt.nl
www.yvonnevanderjagt.nl

