

# TE KOOP

Droge Wijmersweg 5 102 WERVERSHOOF



RICHTPRIJS  
€ 600.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**  
makelaars

0227-200 000  
[info@annadegraaff.nl](mailto:info@annadegraaff.nl)  
[www.annadegraaff.nl](http://www.annadegraaff.nl)



## Droge Wijmersweg 5 102 WERVERSHOOF

Uitgebouwde vrijstaande woning op een prachtige locatie aan doorgaand vaarwater en v.v. energielabel A! Richtprijs € 600.000,- k.k.

Op werkelijk een schitterende locatie van bungalowpark De Vlietlanden met uitzicht op landerijen en de stad Medemblik staat deze royale vrijstaande woning om zo te betrekken.

U mag hier permanent wonen dus u kunt hier het hele jaar genieten van een vrij gevoel. De gehele woning is voorzien van massief houten binnendeuren en er liggen 16 zonnepanelen op het dak.

De ruimte op de begane grond is verrassend groot en het uitzicht vanuit de woonkamer en keuken is echt geweldig.

De woonkamer met erker is voorzien gestuukte wanden en plafonds, een gezellige haard en een schuifpui naar veranda. Er is een grote woonkeuken met prachtig lichtinval. Hier kunt u lekker ruim zitten eten met vrienden en familie.

Daarnaast treft u op de begane grond een praktisch bijkeuken en een kantoor. Over het aanpassen tot een gelijkvloerse woning is ook al nagedacht dus het geheel kan levensloop bestendig worden gemaakt.

Op de verdieping zijn 2 royale slaapkamers en de luxe vernieuwde badkamer (2024).

Met een aanlegsteiger voor uw eigen boot is dit de perfecte plek voor rust en ontspanning. De woning ligt op een hoekperceel met diverse zitjes waardoor u de gehele



dag van de zon kunt genieten. Recent is er een overkapping (2024) gebouwd wat ook zorgt voor luwte en schaduw. Verder is er een ruime eigen parkeerplaats en in de avond kunt u vanuit de woning en de achtertuin genieten van een prachtige zonsondergang.

Vanaf de steiger, waar u een eigen boot kunt aanleggen, zijn er veel vaarroutes in de weide omgeving en u kunt zelfs met een zeilboot naar de Grote Vliet varen.

Daarnaast is er onder andere een 18 holes golfbaan, een tennisbaan en op steenworp afstand ligt het IJsselmeer met een strandpaviljoen. Ook het gezellige havenstadje Medemblik met veel winkels en restaurants is op korte afstand bereikbaar.

Bent u nieuwsgierig geworden? Wij nodigen u graag uit voor een uitgebreide bezichtiging!

Bouwjaar: 1993

Perceeloppervlak: ca. 418m<sup>2</sup>

Woonoppervlak: ca. 124m<sup>2</sup>

Gebouwsgebonden buitenruimte: ca. 15m<sup>2</sup> (overkapping)

Inhoud: ca. 460m<sup>3</sup>

Ligging achtertuin: noordwest

Energie label: A

Parklasten: ca. € 1.364,- incl. BTW per jaar.

#### Indeling

Begane grond: entree, meterkast, trapopgang, toiletruimte, ruime woonkamer met haard erker en toegang tot de overkapping, woonkeuken met aanrecht in hoekopstelling, voorzien van massief houten deurtjes en diverse inbouwapparatuur waaronder een

inductiekookplaat, vaatwasser, oven, magnetron en koelkast, toegang tot bijkeuken met witgoed-aansluiting en apart toilet.

1e verdieping: overloop, 2 ruime slaapkamers waarvan een is voorzien van een vaste kastenwand, luxe badkamer met inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel.



# Kenmerken

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Woonoppervlakte    | 124 m <sup>2</sup>      |
| Perceeloppervlakte | 418 m <sup>2</sup>      |
| Inhoud             | 460 m <sup>3</sup>      |
| Bouwjaar           | 1993                    |
| Aantal kamers      | 3                       |
| Aantal slaapkamers | 2                       |
| Energielabel       | A                       |
| <b>Richtprijs</b>  | <b>€ 600.000,- k.k.</b> |











































# Plattegrond begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl



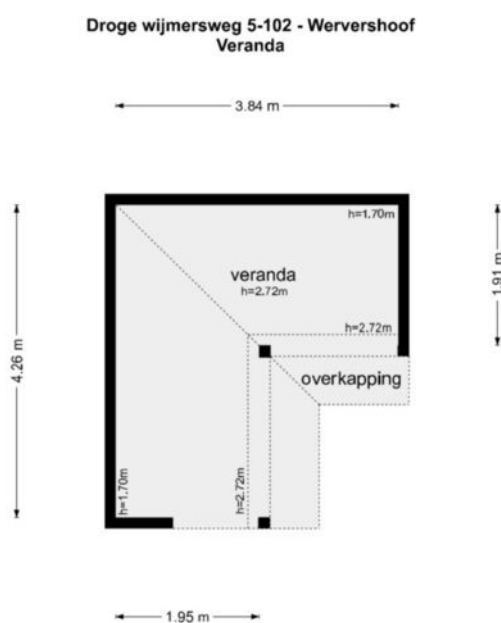
# Plattegrond 1e verdieping

Droge wijmersweg 5-102 - Wervershoof  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond veranda

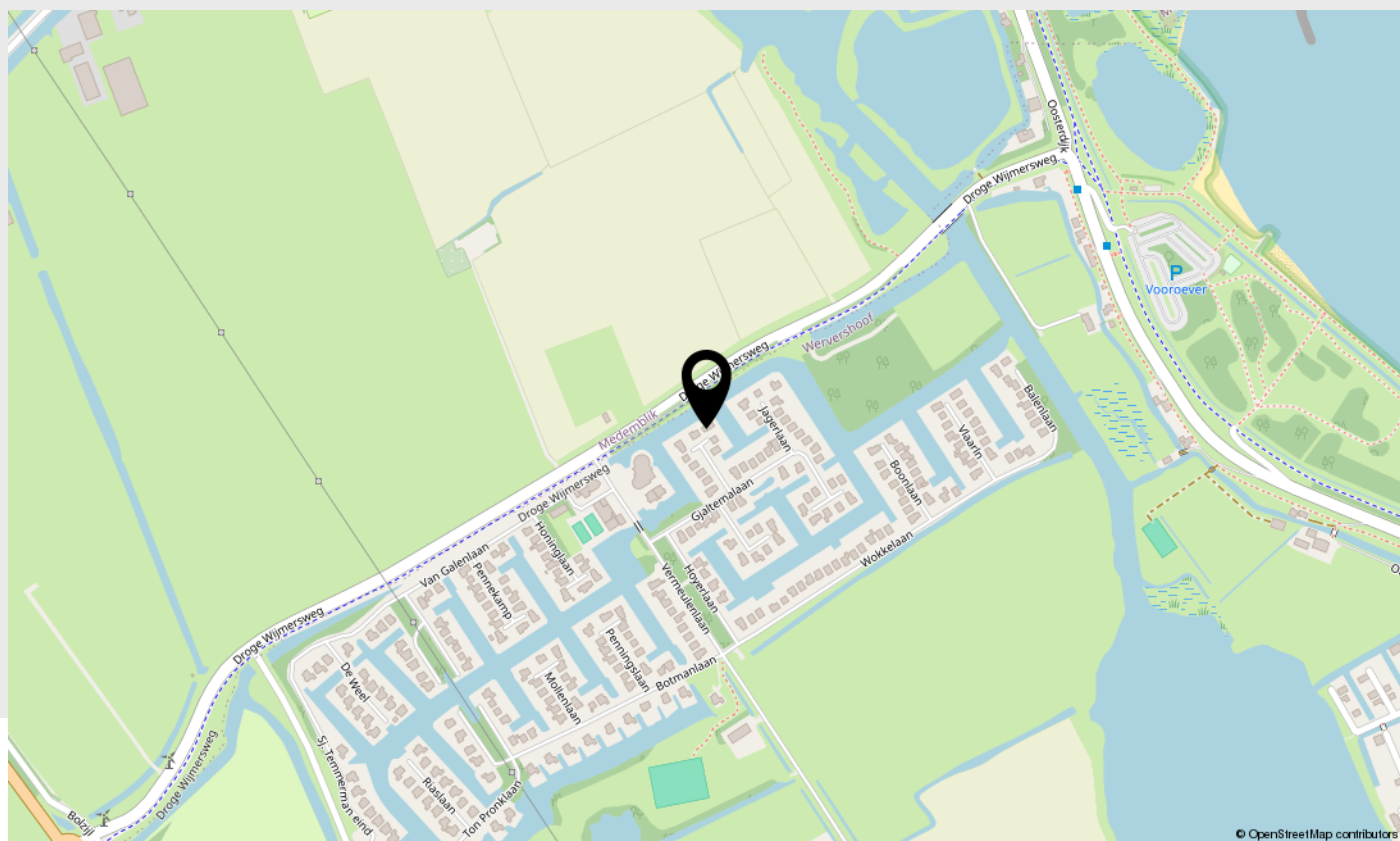
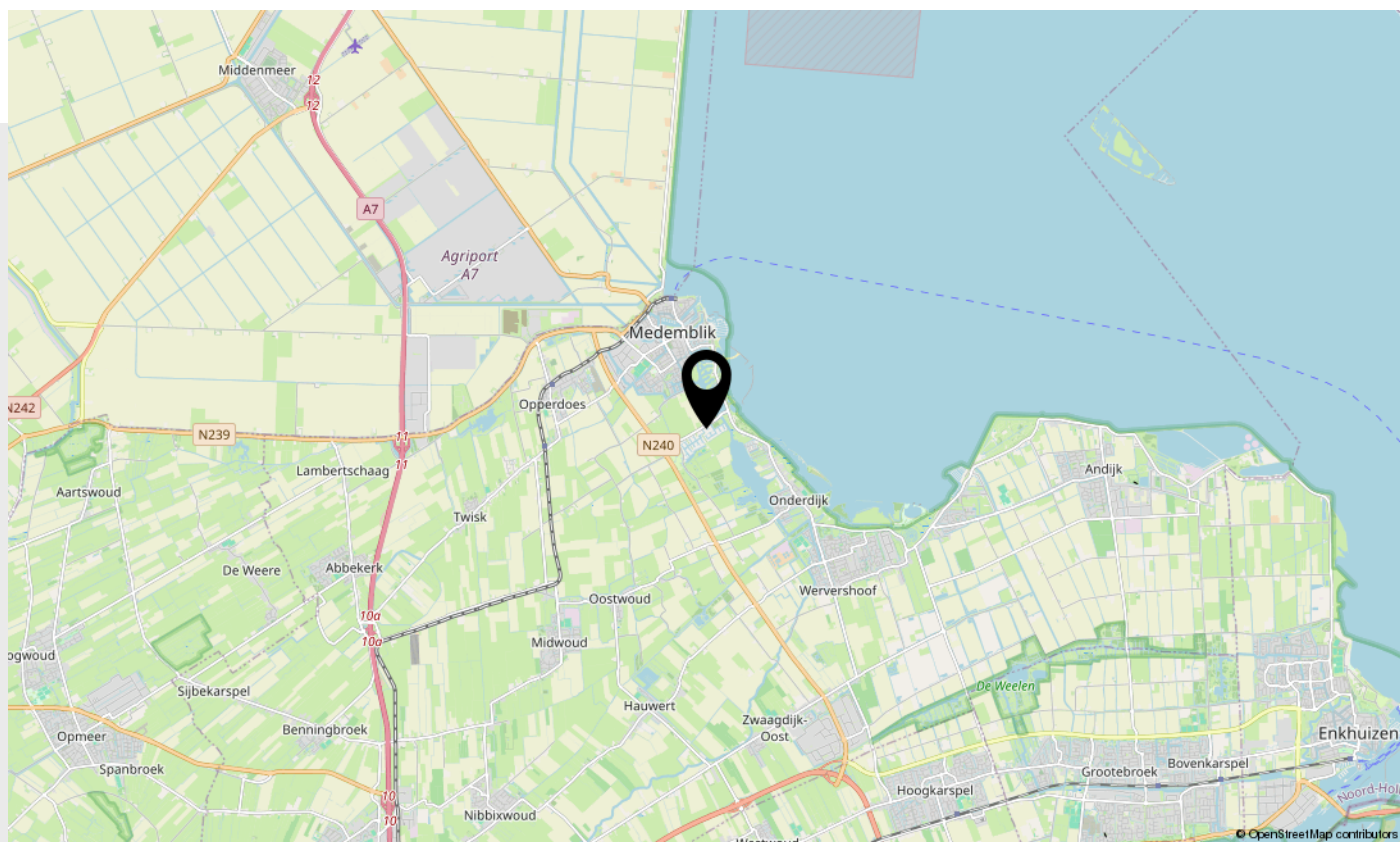


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# Belangrijke zaken

## Algemeen

Wij hopen natuurlijk dat u enthousiast bent over de woning en wellicht een bod wilt uitbrengen. In het kader daarvan hebben wij hieronder een aantal belangrijke zaken op een rijtje gezet.

## Uitnodiging

Deze door Anna de Graaff Makelaars en de verkoper verstrekte brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

## Schriftelijke overeenstemming

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object), maar ook over zaken als oplevering, voorwaarden, roerende zaken etc. overeenstemming is bereikt. De overeenstemming is pas bindend als de koopovereenkomst door verkoper en koper is getekend.

## Ontbindende voorwaarden

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als u biedt krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door VastgoedPro. De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

## Voorbehouden

Hoewel Anna de Graaff Makelaars streeft naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren u hierover uw eigen makelaar te raadplegen. Uiteraard zullen wij u naar behoefte informeren.

## Brochure

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. Prijswijzigingen en/of drukfouten voorbehouden. De informatie op onze website en in onze brochures is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Echter wij geven geen enkele garantie inzake de juistheid of de volledigheid, of het bijgewerkt zijn van de informatie die op deze website of in onze brochures werd geraadpleegd of die via deze website of onze brochures werd uitgewisseld.

## De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. U wordt te allen tijde aangeraden, indien voor u van belang, zelf na te meten.

## Energielabel

Het energielabel is vanaf januari 2015 verplicht. Het geeft een indicatie van de energieprestatie van een woning. Koper of huurder van een woning dient geïnformeerd te worden over de hoogte van o.a. de stookkosten en de eventueel genomen maatregelen om dit te verbeteren. Verkoper is verplicht bij de eigendomsoverdracht het definitieve energielabel te overhandigen. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel, kan vanaf januari 2015 een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Anna de Graaff Makelaars legt - bij het woningaanbod wat via hen wordt verkocht - alle details inzake het energielabel vast in de koopovereenkomst.

## Erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen en/of kwalitatieve verplichtingen

Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorend bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Via uw persoonlijke Move account kunt u de 'vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B' inzien en deze is ook op te vragen bij Anna de Graaff Makelaars. De vragenlijst is een onderdeel van de koopakte, aangezien het is aangehecht als bijlage. De koper is bekend met en aanvaardt de inhoud van hetgeen is vermeld door verkoper in de 'vragenlijst voor de verkoop van een woning deel B'.

## Privacyverklaring

Anna de Graaff Makelaars hecht veel waarde aan de bescherming van uw persoonsgegevens en wij doen er alles aan om uw privacy te waarborgen. In alle gevallen worden de wet- en regelgeving nageleefd, waaronder de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Voor onze uitgebreide privacyverklaring verwijzen wij u graag door naar onze website [www.annadegraaff.nl](http://www.annadegraaff.nl)



# Belangrijke zaken

## **Eigen verantwoordelijkheid verkrijgen vergunningen**

Koper is verplicht om te onderzoeken of het gekochte geschikt is voor de doeleinden waarvoor het wordt aangekocht waarbij tevens geldt dat koper de verantwoordelijkheid draagt om de daarmee gemoeide vergunningen te verkrijgen voor bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, een eigen bewoningsplicht of (andere) gemeentelijke verplichtingen.

## **Ouderdomsclausule**

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 32 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.



# Over ons

**Anna de Graaff**, makelaar-taxateur en oprichtster. Al op haar 23e werd zij als makelaar beëdigd. Vanaf 1998 werkte zij voor diverse makelaars-kantoren, tot zij in 2009 besloot als zelfstandige aan de slag te gaan. Zij is ingeschreven in het register van stichting VastgoedCert en lid van branche-organisatie Vastgoed Nederland. Daarnaast beschikken wij over het NWWI-keurmerk voor woningtaxaties.



Martine Molenaar-de Leeuw, A-RMT Assistent Register Makelaar Taxateur al sinds 2000 werkzaam in de makelaardij, Janneke Van der Blonk-Wijdenes, commercieel medewerkster binnendienst al sinds 2013 werkzaam bij Anna en Cherise Ligthart-de Vries sinds 2023 werkzaam bij Anna.

**Hier zijn we trots op!**

Onze klanten beoordelen ons gemiddeld met een:

9,5

Kenmerkend zijn de persoonlijke en frisse aanpak. Het kopen of verkopen van een huis is een unieke gebeurtenis. Het team van Anna de Graaff neemt u graag bij de hand en combineert vakmanschap met betrokkenheid.

# Weten wat uw woning waard is?



## Neem contact met ons op voor een GRATIS en geheel vrijblijvende waardepebaling

Anna en Martine, met hun jarenlange ervaring, gespecialiseerd in West-Friesland, kennen de woningmarkt zeer goed. Daardoor kunnen zij u een realistische indicatie geven van de marktwaarde van uw woning.



Scan deze code voor  
meer informatie

Schootsvel 2 a, 1671 NW Medemblik | 0227-200000 | [info@annadegraaff.nl](mailto:info@annadegraaff.nl)

[WWW.ANNADEGRAAFF.NL](http://WWW.ANNADEGRAAFF.NL)