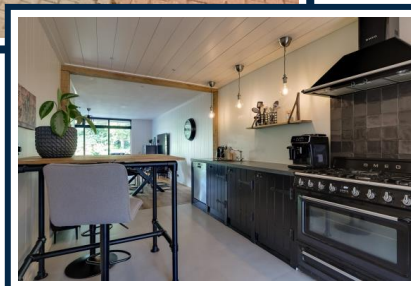
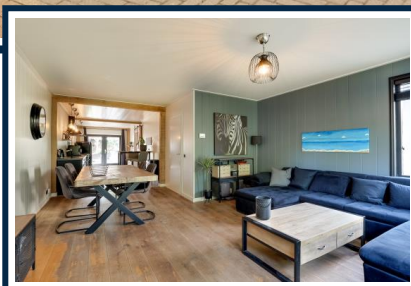
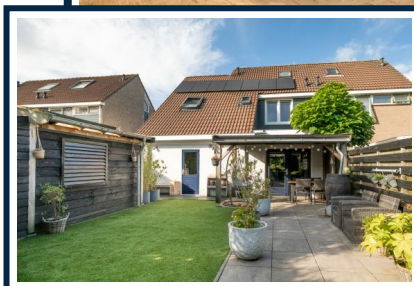

Omdraai 15 Wieringerwerf



**Vraagprijs:
€ 479.000,- k.k.**



MWW MAKELAARDIJ
Nieuwstraat 11 te Medemblik
info@MWWMAKELAARDIJ.NL
06 - 30 33 60 33

Inhoud van deze brochure

1. Omschrijving
2. Foto's van het object
3. Tekeningen van het object
4. Kadastrale kaart
5. Lijst met roerende zaken
6. Vragenlijst voor de verkoop van een woning (niet aanwezig)
7. Algemene aandachtspunten
8. Gemeente informatie

Omdraai 15 te Wieringerwerf -

Op een mooie rustige locatie aan een doodlopende straat staat deze royaal uitgebouwde 2/1 kapwoning van meer dan 600 m³ en een woonoppervlakte van ruim 150 m². De woning is met garage/berging, grote dakopbouw, 4 slaapkamers, grote complete badkamer, een heerlijke achtertuin met tuinkamer en bijgebouw met een jacuzzi. Binnen treft u aan de voorzijde een heerlijke woonkamer en een open keuken met inbouwapparatuur. Praktisch is de bijkeuken met aansluiting voor de was- en droogautomaat. Boven zijn door de grote dakopbouw vier zeer royale slaapkamers gecreëerd en er is een moderne badkamer met inloopdouche, badmeubel en toilet.

De woning staat in de woonwijk 'De Wadden' in het voorzieningendorp Wieringerwerf. Ook is er een bushalte op nog geen 250 meter afstand en zit u binnen een paar minuten op de snelweg A7, vanwaar u binnen 30-35 autominuten in Amsterdam of Friesland bent.

Indeling

Begane grond:

Entree, ruime hal met de meterkast, de moderne toiletruimte, de trapopgang naar de 1^e verdieping en die toegang geeft tot de woonkamer én bijkeuken. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer aan de voorzijde van de woning. Aansluitend aan de woonkamer is de eetkeuken van maar liefst 6,5 meter lang. Hier is een lang recht aanrechtblok met inbouwapparatuur, waaronder een mooi karakteristiek fornuis. Al het apparaat is van het merk Smeg. Via de tuindeuren kom je in de heerlijke veranda. Ook is er vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken met aansluitingen voor was- en droogautomaat en hier is ook de cv-opstelling (2024). Naast bijkeuken is de aangebouwde garage/berging. Deze is aan de achterzijde ingericht als berging/werkplaats en aan de voorzijde als berging voor b.v. fietsen.

1^e Verdieping:

Via de trapopgang komt u op de 1^e verdieping met een ruime overloop die toegang geeft tot 3 zeer royale slaapkamers, de master-bedroom van ruim 25 m² in de nieuwe dakopbouw heeft een tussenmuur en is dus in te delen met bijvoorbeeld een ruime walk-in-closet. De andere 2 slaapkamers waren er oorspronkelijk 3. De slaapkamer aan de voorzijde is enorm vergroot in 2023 met een dakkapel over de gehele breedte van de slaapkamer. De kleinste van de 3 slaapkamers meet ook nog bijna 15 m² en is in 2022 voorzien van nieuwe kozijnen en ramen. Door de dakopbouw is ook de badkamer vergroot en deze geheel betegelde ruimte is ingericht met een badmeubel met 2 kranen, een royale inloopdouche, 2^e toilet en de ruimte is voorzien van vloerverwarming.

2^e Verdieping:

Via de vaste trap is deze complete 2^e verdieping te bereiken. De verdieping is ingedeeld met een ruime voorzolder en een 4^e slaapkamer met laminaatvloer en dakraam.

Tuin:

De verzorgde tuin is voorzien van meerdere terrassen onder de veranda en in de heerlijke tuinkamer achter in de tuin. Verder is er extra tuinhuis met glazen dak waar je vanuit de jacuzzi 's avonds naar de sterrenhemel kunt kijken. Dit tuinhuis heeft ook nog een kleine berging.

Aan de voorzijde is voor de berging plaats voor meerdere auto's op eigen erf (deels onder carport).

Bijzonderheden:

De woning is de laatste jaren uitgebouwd (2022), gemoderniseerd en voorzien van 21 zonnepanelen (2021).

Bouwjaar:	1987
Woonoppervlakte:	151 m ²
Totale vloeroppervlakte:	235 m ²
Overige inpandige ruimte:	20 m ²
Gebouw geb. buitenruime:	24 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Inhoud woning:	602 m ³
Perceeloppervlakte:	287 m ²
Energie label:	A

Ligging

Gelegen op een rustige locatie aan een doodlopende straat in woonwijk 'De Wadden'. Alle voorzieningen, zoals winkels, openbaar vervoer, scholen en zwembad zijn op loop-/ fietsafstand.

Bestemming

De bestemming van dit object is wonen.

Juridisch en erfdienstbaarheden

De woning staat op eigen grond en het betreft een geheel perceel.

Elektra

8 groepen + 1 groep voor de laadpaal (gaat waarschijnlijk mee)

Verwarming / warmwatervoorziening

C.V. combiketel (HR)

Merk: Vaillant Eco Tec Plus 25-32

Bouwjaar: 2024

Onderhoud binnen / buiten

Prima

Isolatie

De woning is volledig geïsoleerd.

Bouw

Traditioneel gebouwde woning met betonvloeren op alle verdiepingen. Alleen een deel van de 1^e verdiepingvloer boven de berging/carport is van hout. Het dak van de woning is gedekt met pannen.

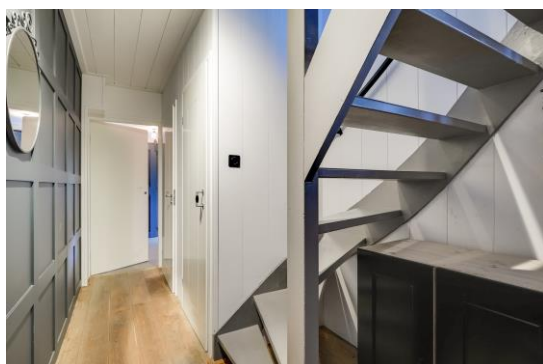
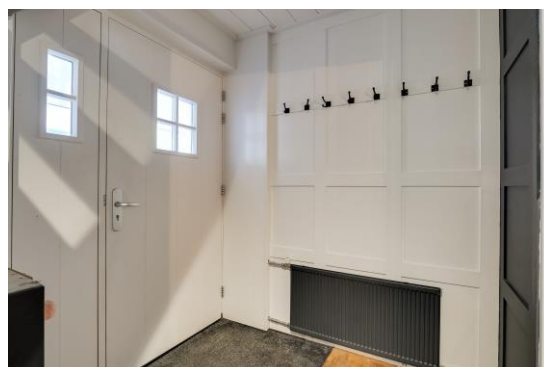
Kadastrale gegevens

Gemeente : WIERINGERMEER

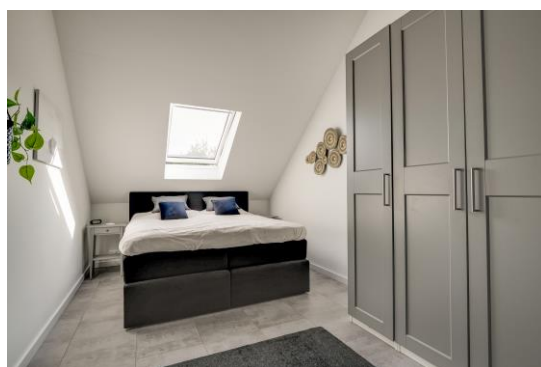
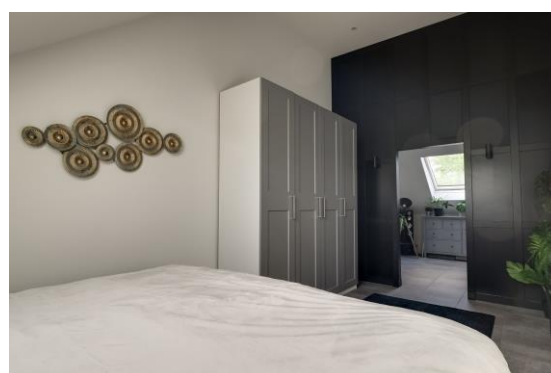
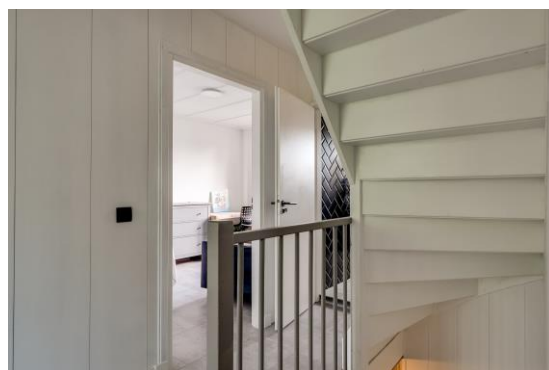
Sectie : I

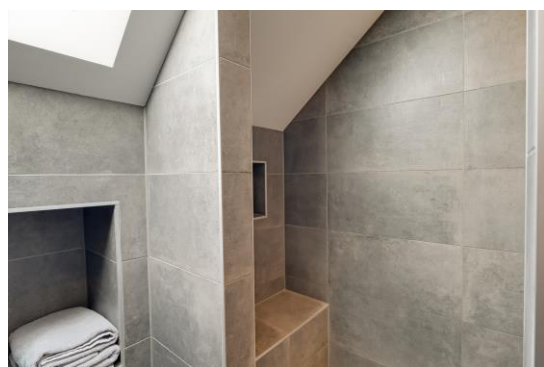
Nummer : 2156

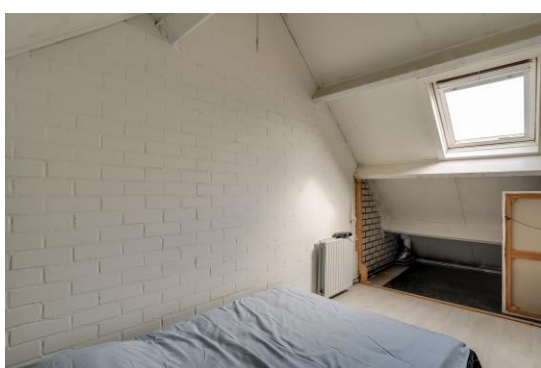
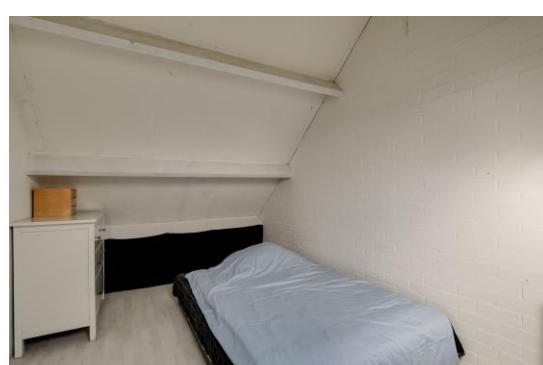
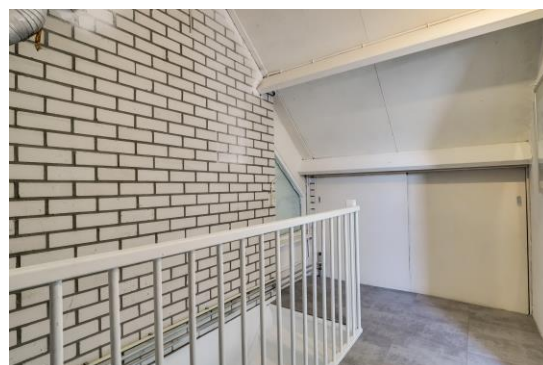
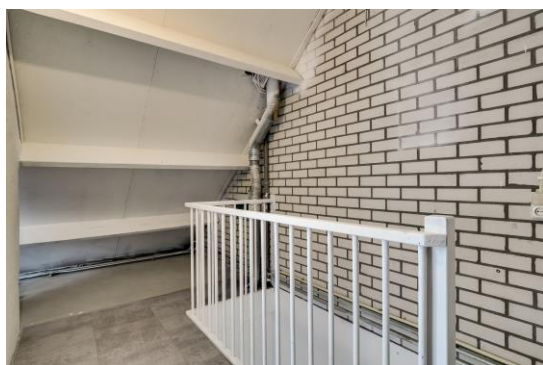
Ter grootte van : 287 m²













Omdraai 15 - Wieringerwerf
Begane Grond

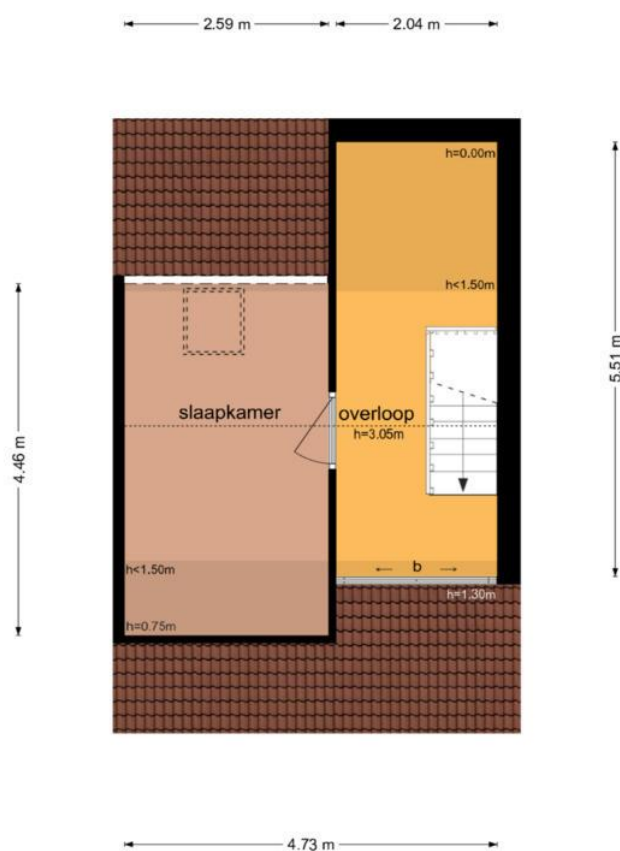


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

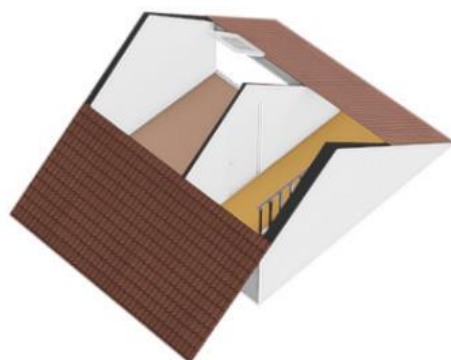
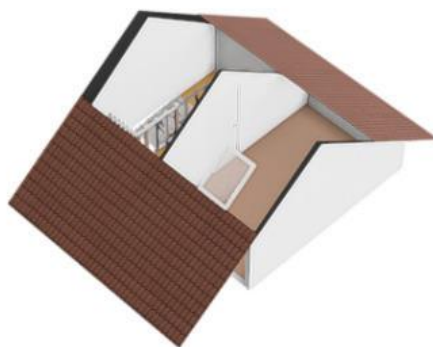




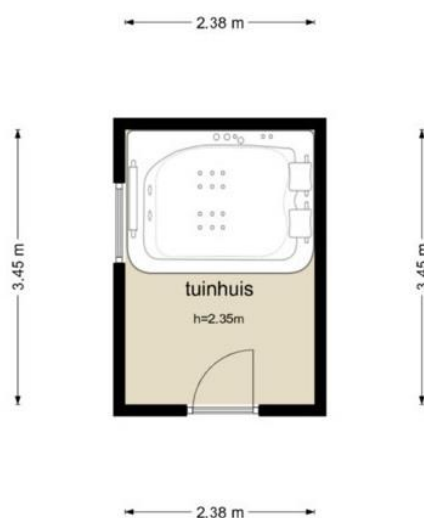
Omdraai 15 - Wieringerwerf
Tweede Verdieping



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

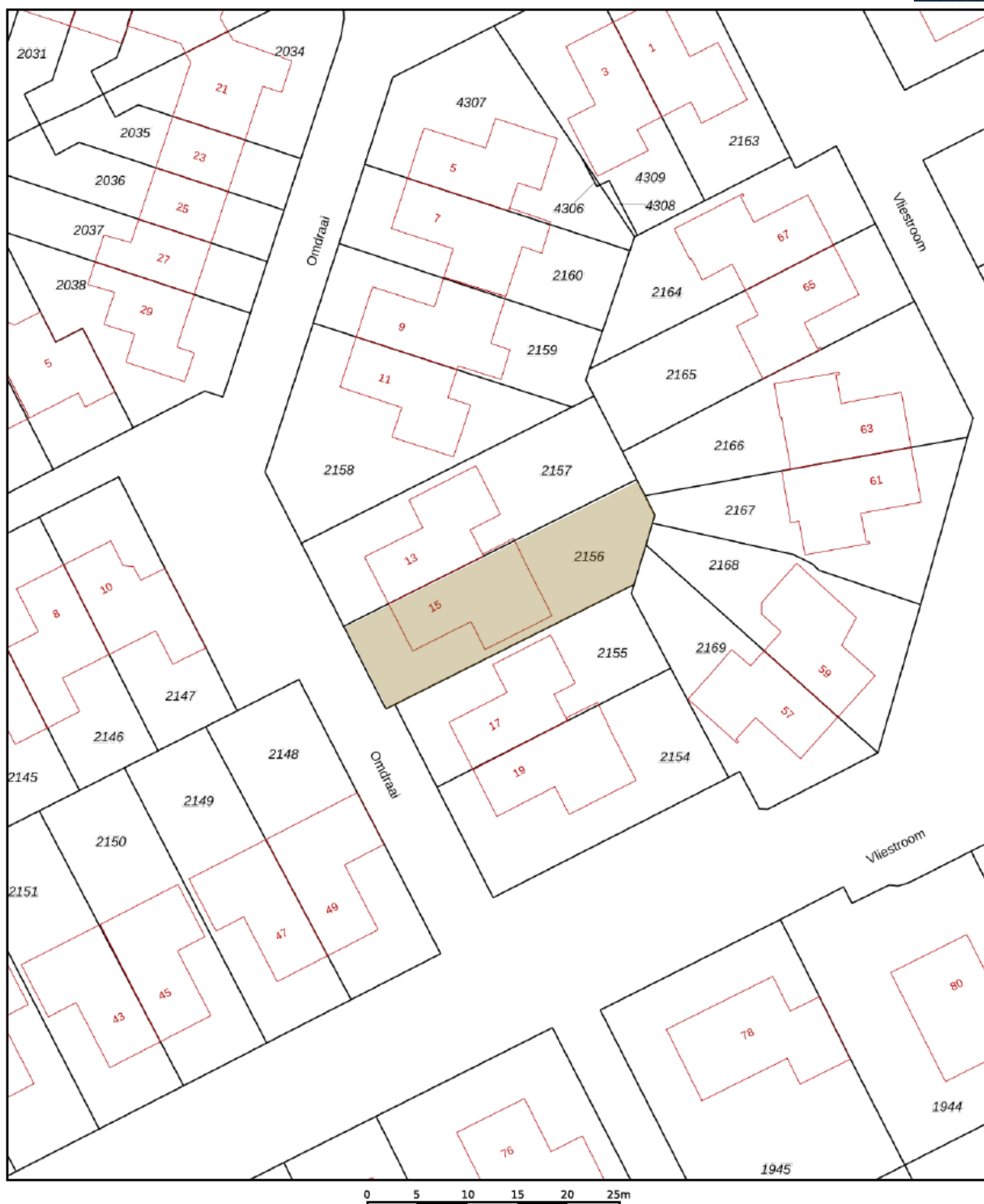


Omdraai 15 - Wieringerwerf Tuinhuis



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





12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wieringermeer Sectie I Perceel 2156	kadaster 
--	---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 augustus 2025
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.

Geachte lezer,

Wij stellen het zeer op prijs dat u interesse getoond heeft voor dit object.

Deze zorgvuldig samengestelde brochure wordt u aangeboden door de eigenaar van dit perceel en door **MWW Makelaardij B.V.**, echter er wordt, noch door de eigenaar, noch door de makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

De functie van deze brochure is tweeledig,

1. Indien u vóór een eventuele bezichtiging de brochure heeft ontvangen, kunt u een eerste indruk van het pand opdoen en afwegen of die bezichtiging wel zinvol is.
2. Na de bezichtiging kunt u deze brochure gebruiken als geheugensteun om door middel van tekst en eventuele tekeningen een goede mening over het pand te kunnen vormen.

Als u de woning heeft bezichtigd verzoeken wij u vriendelijk om binnen 5 dagen iets te laten horen. U begrijpt dat de verkoper moeite heeft gedaan om de woning zo goed mogelijk te presenteren, een bericht uwerzijds wordt dan ook zeer op prijs gesteld.

Het kan zijn, dat de woning niet het huis van uw dromen is. Laat ons dit dan ook even weten. We vertellen u graag, wat we voor u kunnen betekenen met het zoeken naar de juiste woning.

Als u geïnteresseerd bent in dit object, wordt de onderstaande verkoopprocedure gehanteerd:

De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. We raden u aan, vóór het doen van een bieding, een eigen makelaar in te schakelen voor de begeleiding bij aankoop. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan, nadat niet alleen over hoofdzaken (prijs object), maar ook over de details (oplevering, roerende zaken, enz.) overeenstemming is bereikt.

Zie vervolg op pagina 2

- 2 – vervolg

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal door **MWW Makelaardij B.V.** de model koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte, deze is opgesteld door de brancheverenigingen NVM, VBO en VastgoedPro, tevens goedgekeurd door de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Daarin wordt gebruikelijk opgenomen een door de koper te stellen waarborgsom of bankgarantie van 10 % van de koopsom. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld (bijv. financiering, Nationale Hypotheek Garantie, keuring, etc.)

Bijzonderheden betreffende de verkoop van dit object:

Er zullen in de koopakte extra artikelen worden opgenomen, o.a.:

1. Ouderdoms-clausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 35 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Er zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

Notaris:

Er is bij deze levering een vaste notaris, te weten: mr. A.G. de Raad, notaris met plaats van vestiging Medemblik, kantoorhoudende Vooreiland 8a, 1671 HN Medemblik.

Als u nog meer vragen heeft, zijn wij u natuurlijk altijd graag van dienst.

Met vriendelijke groet,
MWW Makelaardij B.V.

Arnold Goedegebure
06 – 30 33 60 33

Kantooradres:
Nieuwstraat 11, 1671 BA Medemblik
info@mwwmakelaardij.nl
www.mwwmakelaardij.nl



Historie van de gemeente Hollands Kroon

Hollands Kroon is een gemeente in de Nederlandse provincie Noord-Holland. De gemeente ontstond op 1 januari 2012 bij de fusie van de gemeenten Wieringen, Wieringermeer, Anna Paulowna en Niedorp.

Op 13 september 2011 stemde de Eerste Kamer in met de fusiegemeente waardoor de gemeente daadwerkelijk zal ontstaan. Op 23 november 2011 kozen de inwoners van de vier gemeenten de gemeenteraad van Hollands Kroon.

De gemeente Hollands Kroon is gelegen in de Kop van Noord-Holland en is net als de gefuseerde gemeenten onderdeel van de samenwerkingsregio de Noordkop.

Geschiedenis van het gebied

De gemeente beslaat een gebied dat in de loop van de eeuwen is ingepolderd nadat het in de middeleeuwen grotendeels door de zee was verzwolgen. Een deel van de gemeente maakte lange tijd deel uit van de Zuiderzee, de voormalige gemeente Niedorp ligt binnen de Westfrieze Omringdijk terwijl Wieringen lang een eiland is geweest. Dit eiland verkreeg tegelijk met Texel in 1432 stadsrechten. Ook in het gebied binnen de Westfrieze Omringdijk verkregen verschillende dorpen stadsrechten. Zo kregen de dorpen Barsingerhorn en Haringhuizen samen als *stede Barsingerhorn* stadsrechten, terwijl de stede Niedorp gevormd werd door de dorpen Nieuwe Niedorp en Oude Niedorp. Ze maakten deel uit van een hele reeks plattelandssteden in West-Friesland.

Al veel eerder, namelijk in 1248 verkreeg Winkel stadsrechten. Het was daarmee de eerste plaats met stadsrechten in West-Friesland. Wieringen hield in het begin van de 20e eeuw op te bestaan als eiland door de inpoldering van het Wieringermeer. Vanaf Wieringen verbindt de Afsluitdijk de gemeente met de provincie Friesland. Het gebied van de gemeente Hollands Kroon is van oudsher gericht op land- en- tuinbouw. De bloembollenteelt rond Breezand en het moderne kassengebied Agriport in de Wieringermeerpolder zijn daar eigentijdse voorbeelden van.

(bron: Wikipedia jan. 2012)