

# TE KOOP

Droge Wijmersweg 5 245 WERVERSHOOF



RICHTPRIJS  
€ 515.000,- 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 5 245 WERVERSHOOF

Vrijstaande woning met mogelijkheid tot gelijkvloers wonen aan doorgaand vaarwater!

Richtprijs € 515.000,- k.k.

In een rustige en groene omgeving, op een uitstekende locatie, staat deze vrijstaande woning met een heerlijke tuin aan het water.

De woning is gelegen op bungalowpark De Vlietlanden, waar permanente bewoning is toegestaan, ideaal voor wie comfortabel wil wonen in een ontspannen omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

Dankzij de twee slaapkamers en badkamer op de begane grond is deze woning uitermate geschikt voor gelijkvloers wonen. De woonkamer is voorzien van een grote schuifpui hier kunt u genieten van een prachtig uitzicht

over de groene achtertuin en het doorgaande vaarwater.

Verder vindt u op de begane grond een nette laminaat vloer, een eenvoudige, functionele keuken, een separaat toilet en een praktische bijkeuken met aansluitingen voor uw witgoed.

Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer, wat deze woning ook perfect maakt voor gezinnen of gasten.

Op eigen erf is parkeergelegenheid voor één auto aanwezig, en in de directe omgeving is er volop extra parkeerruimte.



Vanaf de steiger, waar u een eigen boot kunt aanleggen, zijn er veel vaarroutes in de weide omgeving en u kunt naar Medemblik, Enkhuizen of Hoorn varen. Daarnaast is er onder andere een 18 holes golfbaan, een tennisbaan en op steenworp afstand ligt het IJsselmeer met strand en een strandpaviljoen. Ook het gezellige havenstadje Medemblik met veel winkels en restaurants is op korte afstand bereikbaar. Ook zijn er vele wandelroutes door het groen en natuurgebieden.

Kortom: heerlijk vrij wonen op een toplocatie, met water, natuur en voorzieningen binnen handbereik!

Bouwjaar: 1995

Perceeloppervlak: 423m<sup>2</sup>

Woonoppervlak: ca. 114m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 416m<sup>3</sup>

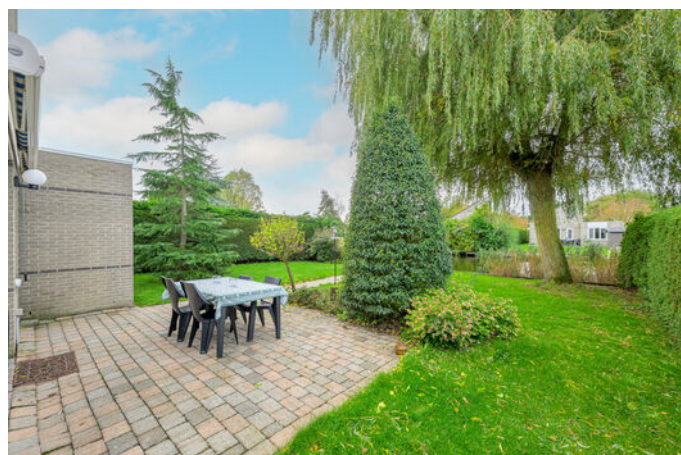
Energie label: B

Parklasten: ca. € 2.238,- per jaar

#### Indeling

Begane grond: voorentree, hal, meterkast, toiletruimte v.v. staand closet en fonteintje, trapopgang, open keuken met als inbouwapparatuur een gaskookplaat, oven, afzuigkap en losstaande vaatwasser, woonkamer met schuifpui en trapkast, hal, 2 slaapkamers, badkamer met douche, wandcloset en wastafel, bijkeuken met witgoed-aansluiting.

1e Verdieping: overloop, 2 slaapkamers, 2e badkamer met ligbad v.v. douche, wandcloset en wastafel.



# Kenmerken

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Woonoppervlakte    | 114 m <sup>2</sup>      |
| Perceeloppervlakte | 423 m <sup>2</sup>      |
| Inhoud             | 416 m <sup>3</sup>      |
| Bouwjaar           | 1995                    |
| Aantal kamers      | 5                       |
| Aantal slaapkamers | 4                       |
| Energielabel       | B                       |
| <b>Richtprijs</b>  | <b>€ 515.000,- k.k.</b> |































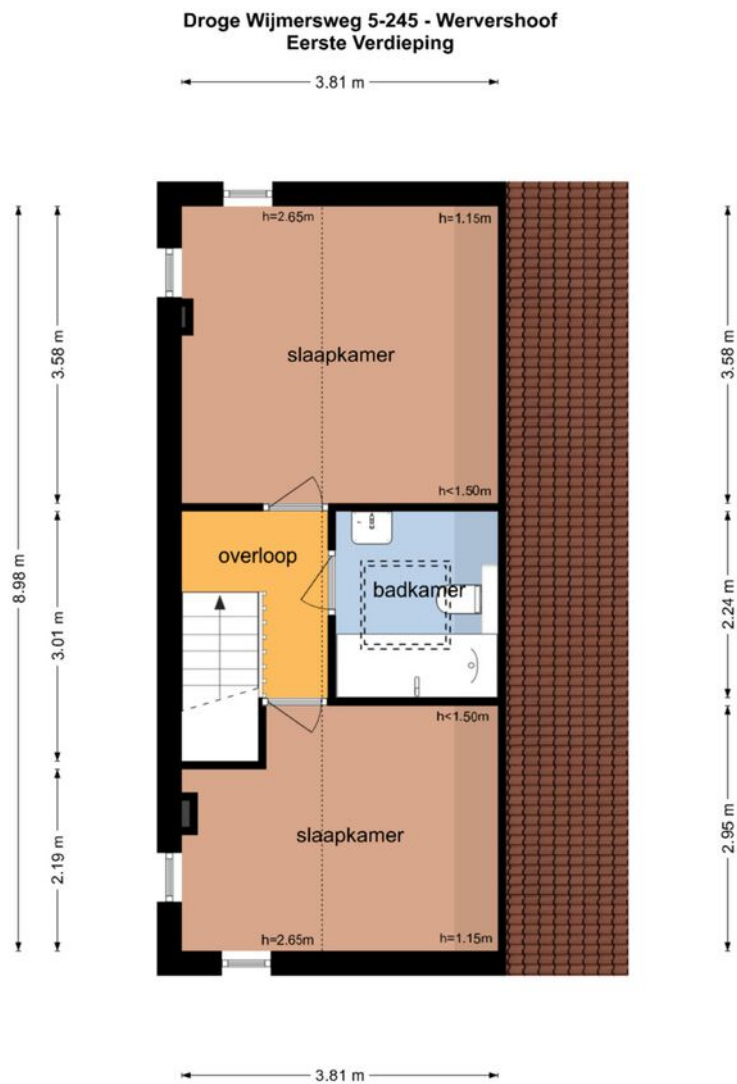
# Plattegrond begane grond



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



# Plattegrond 1e verdieping

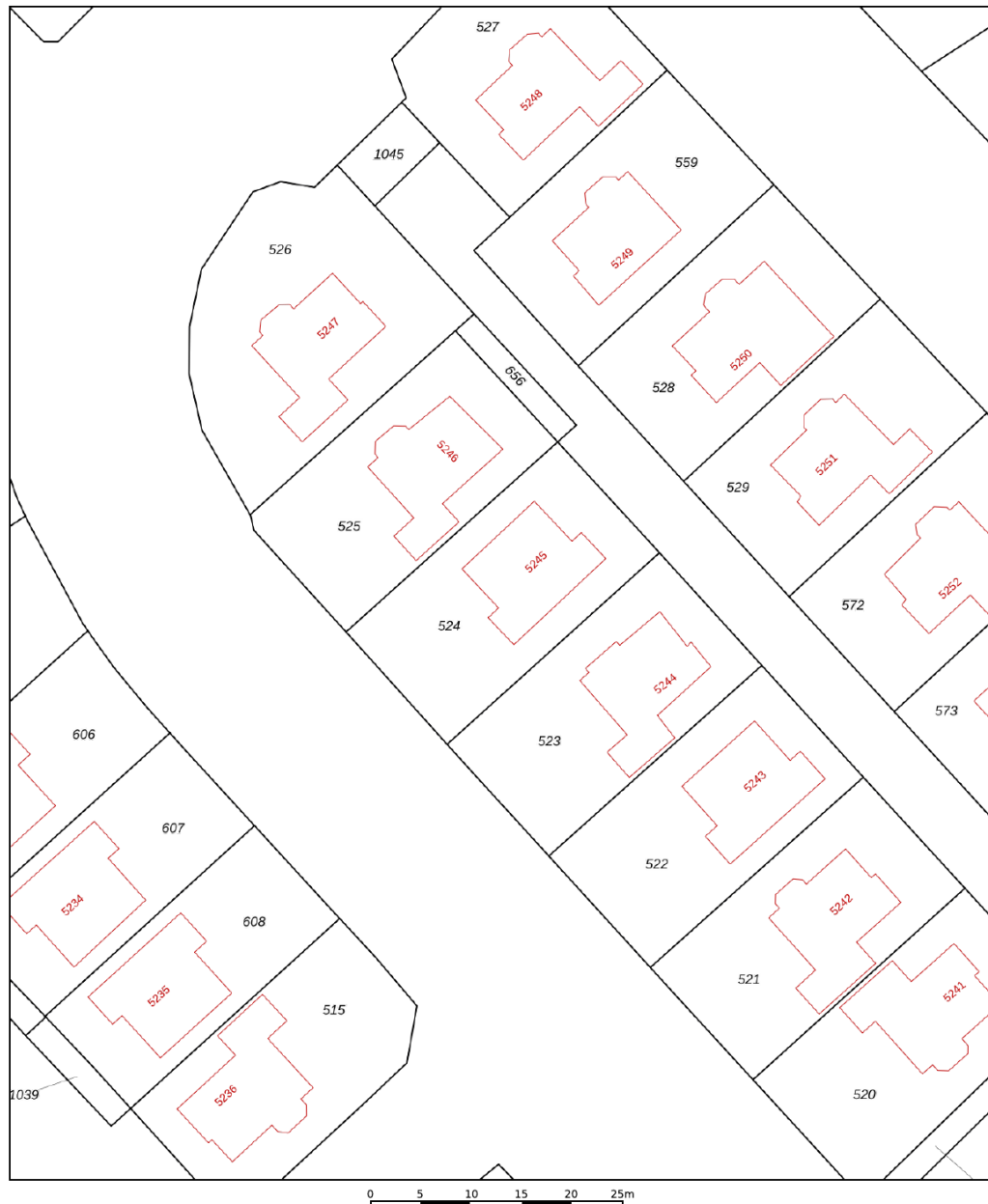


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

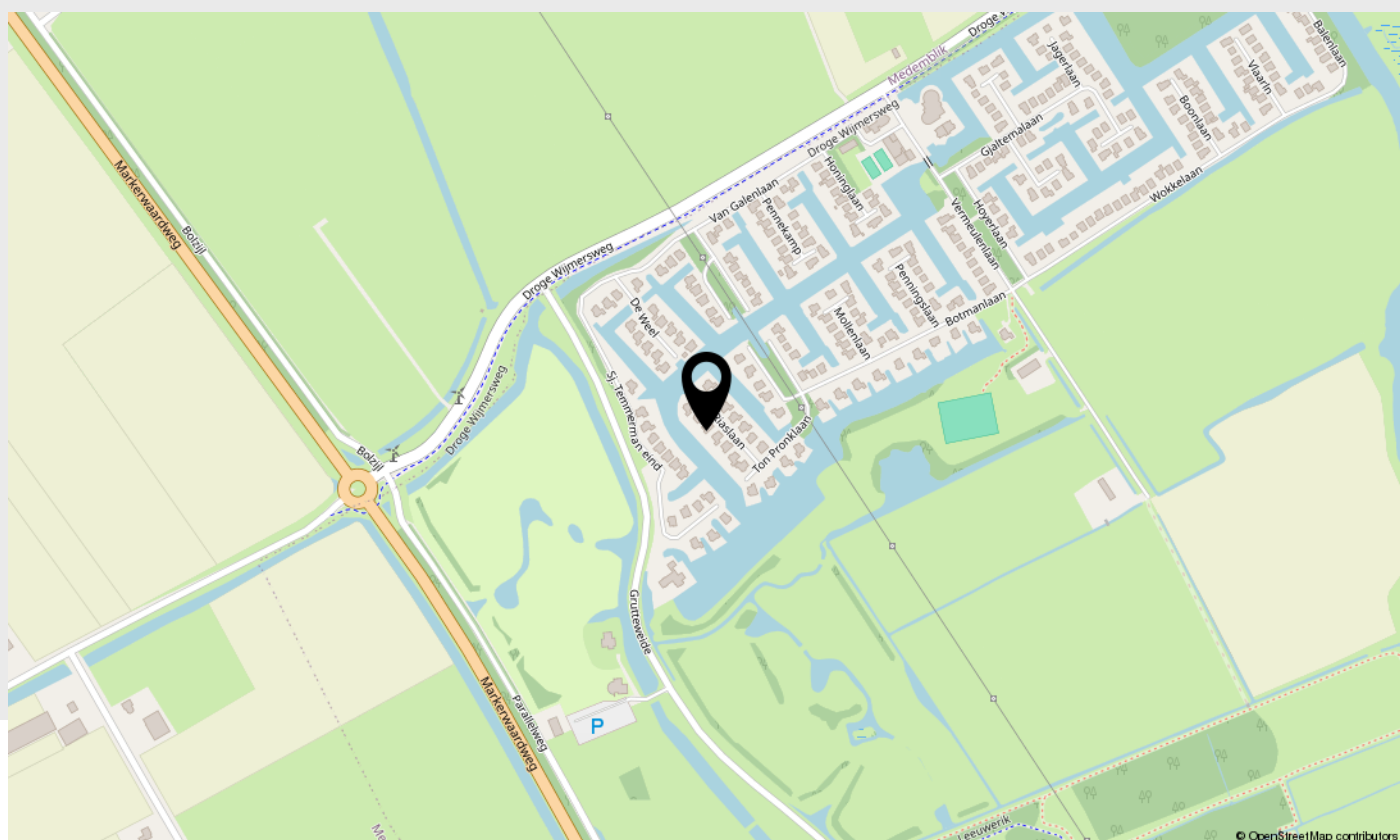
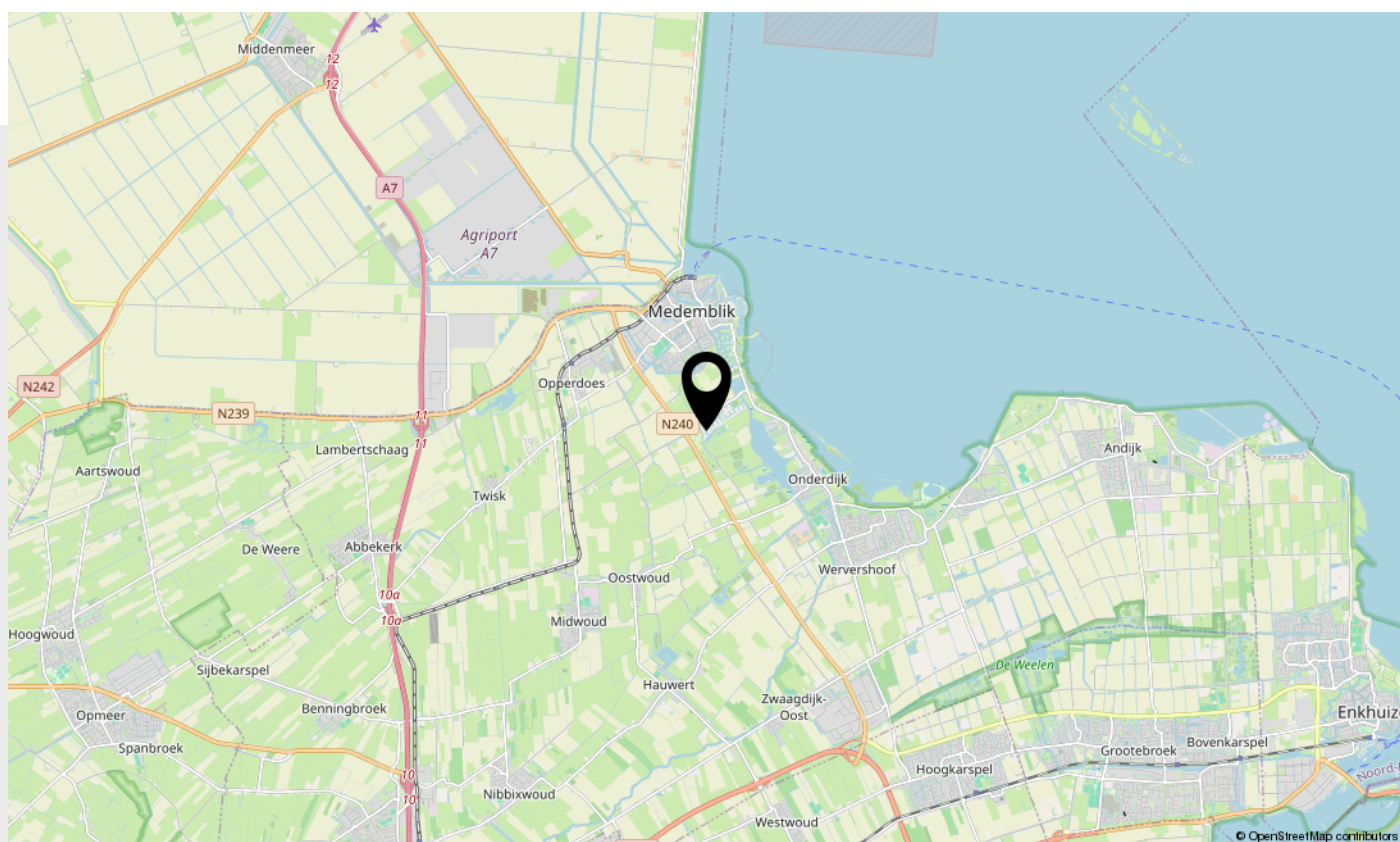
Uw referentie: ---



|                                                               |                                  |                                                                                                                                                              |             |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 12345                                                         | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                                                                                                                                                |             |
| 25                                                            | Perceelnummer                    |                                                                                                                                                              |             |
|                                                               | Huisnummer                       |                                                                                                                                                              |             |
|                                                               | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente                                                                                                                                          | Wervershoof |
|                                                               | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie                                                                                                                                                       | R           |
|                                                               | Administratieve kadastrale grens | Perceel                                                                                                                                                      | 524         |
|                                                               | Bebouwing                        |                                                                                                                                                              |             |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2025 |                                  | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.                                                                                            |             |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers        |                                  | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |             |



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

| Beschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------|---------------|----------|--------------|
|--------------|---------------|----------|--------------|

## Woning - Interieur

Verlichting, te weten

|                                        |   |  |  |
|----------------------------------------|---|--|--|
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X |  |  |
|----------------------------------------|---|--|--|

|                      |   |  |  |
|----------------------|---|--|--|
| - losse (hang)lampen | X |  |  |
|----------------------|---|--|--|

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

|                |   |  |  |
|----------------|---|--|--|
| - gordijnrails | X |  |  |
|----------------|---|--|--|

|             |   |  |  |
|-------------|---|--|--|
| - gordijnen | X |  |  |
|-------------|---|--|--|

|                 |   |  |  |
|-----------------|---|--|--|
| - overgordijnen | X |  |  |
|-----------------|---|--|--|

|            |   |  |  |
|------------|---|--|--|
| - vitrages | X |  |  |
|------------|---|--|--|

Vloerdecoratie, te weten

|            |   |  |  |
|------------|---|--|--|
| - laminaat | X |  |  |
|------------|---|--|--|

|             |   |  |  |
|-------------|---|--|--|
| - plavuizen | X |  |  |
|-------------|---|--|--|

## Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

|             |   |  |  |
|-------------|---|--|--|
| - kookplaat | X |  |  |
|-------------|---|--|--|

|             |   |  |  |
|-------------|---|--|--|
| - afzuigkap | X |  |  |
|-------------|---|--|--|

|        |   |  |  |
|--------|---|--|--|
| - oven | X |  |  |
|--------|---|--|--|

|                        |  |  |   |
|------------------------|--|--|---|
| - koel-vriescombinatie |  |  | X |
|------------------------|--|--|---|

|              |   |  |  |
|--------------|---|--|--|
| - vaatwasser | X |  |  |
|--------------|---|--|--|

## Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

|          |   |  |  |
|----------|---|--|--|
| - toilet | X |  |  |
|----------|---|--|--|

|                   |   |  |  |
|-------------------|---|--|--|
| - toiletrolhouder | X |  |  |
|-------------------|---|--|--|

|                         |   |  |  |
|-------------------------|---|--|--|
| - toiletborstel(houder) | X |  |  |
|-------------------------|---|--|--|

|           |   |  |  |
|-----------|---|--|--|
| - fontein | X |  |  |
|-----------|---|--|--|

Badkamer met de volgende toebehoren



# Lijst van zaken

| Beschrijving              | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------|---------------|----------|--------------|
| - ligbad                  | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermb) | X             |          |              |
| - wastafel                | X             |          |              |
| - wastafelmeubel          | X             |          |              |
| - toilet                  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder         | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |

## Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

|                                                    |   |  |  |
|----------------------------------------------------|---|--|--|
| (Voordeur)bel                                      | X |  |  |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie | X |  |  |
| Rookmelders                                        | X |  |  |
| Warmwatervoorziening, te weten                     |   |  |  |
| - CV-installatie                                   | X |  |  |

## Tuin - Inrichting

|                       |   |  |  |
|-----------------------|---|--|--|
| Tuinaanleg/bestrating | X |  |  |
| Beplanting            | X |  |  |



# 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.

## 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 30 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.

## Zelf niet bewoond

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte zelf feitelijk niet heeft bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel of geen gebruik gemaakt.



# 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)