

TE KOOP

Westereiland 1 MEDEMBLIK



VRAAGPRIJS
€ 835.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

0227-200 000
info@annadegraaff.nl
www.annadegraaff.nl



Westereiland 1 MEDEMBLIK

Karakteristieke zeer royale en duurzame woning met B&B bij de havens van Medemblik!

Op een van de mooiste plekjes van Medemblik, op loopafstand van de bruisende winkelstraat, het Emmapark, de historische havens en het IJsselmeer met strand en strandpaviljoen, ligt deze prachtige gasloze woning met een karakteristieke uitstraling.

Deze woning weet op een prachtige wijze de charme van vroeger te combineren met het hedendaagse comfort.

In 2022 is het pand verduurzaamd, waarbij de gehele begane grondvloer is vervangen voor een vrijdragende betonvloer, welke is voorzien van vloerverwarming.

De woning is van het gas afgehaald, voorzien van een aardwarmtepomp en er is HR++ glas geplaatst. Naast de verduurzaming is het geheel ook verfraaid. Zo is er een nieuwe keuken geplaatst en zijn de wanden, vloeren en plafonds vernieuwd waarbij de karakteristieke details met zorg zijn behouden.

Binnen biedt de woning verrassend veel ruimte met ca. 202 m² woonoppervlak en een inhoud van ca. 844 m³.

De open keuken, met de hoge tafel, verbindt op een harmonieuze wijze, koken en samen zijn.

Aan deze kant van het huis is een eigen toegangsdeur voor onder andere de boodschappen.

De ruime kelder biedt de mogelijkheid voor een ideale koele voorraadruimte.



Vanuit de zonnige ruime woonkamer met erker en openslaande deuren kunt u mede dankzij de hoge ligging op het Westereiland genieten van een prachtig uitzicht op de tuin, de bomen en het doorgaande vaarwater.

Voor de koude winterdagen biedt de centraal geplaatste, sfeervolle houtkachel gerieflijke warmte.

Op de begane grond is bij de hoofdingang een B&B ingericht met pantry, slaapkamer en badkamer. Deze ruimte kunt u natuurlijk ook voor u zelf gebruiken waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.

De centrale hal in het midden van het huis geeft u de trap naar de 1ste verdieping en het toilet .

Op de 1ste verdieping zijn nog eens 4 comfortabele slaapkamers (5 slaapkamers mogelijk), een royale badkamer en een apart toilet.

De zonnige tuin op het zuiden met een prieel nodigt uit om de hele dag te genieten van het buitenleven.

De aangebouwde berging biedt volop ruimte voor hobby's en opslag.

De woning is energiezuinig door de warmtepomp met een grondboring in de grond (200 meter diep) waarmee 's winters verwarmd en waarmee zomers gekoeld kan worden. De warmtepomp (2022) en 11 zonnepanelen (2023) zorgen voor zeer lage verbruikslasten . Verder zorgt uiteraard de vernieuwde geïsoleerde begane grondvloer met vloerverwarming voor optimaal wooncomfort.

En dan de ligging: in het hart van Medemblik, met een parkeerplaats op eigen grond en een tweede vergunning mogelijk. Met de A7 dichtbij is Amsterdam binnen ca. 40 minuten bereikbaar. Kortom: een sfeervol, ruim en energiezuinig huis op een toplocatie, klaar om zo te betrekken!

Bouwjaar: 1885

Perceel: 370m2

Woonoppervlak: ca. 202m2

Overig inpandig: ca. 29m2

Externe berging: ca. 7m2

Inhoud: ca. 844m3

Ligging tuin: zuid

Energie label: A

Indeling Begane grond:

voor-entree, B&B met pantry, slaapkamer en badkamer, centrale hal met trapopgang naar de eerste verdieping, luxe toiletruimte met wandcloset en fonteintje, toegang naar de ruime woonkamer met hoge plafonds, erker en open haard, woonkeuken met inbouwapparatuur, trap naar de ruime kelder, technische ruimte met opstelling warmtepomp, boiler, aangebouwde berging en tuin met prieel.

1e Verdieping: ruime overloop, 4 slaapkamers met wastafel (voorheen 5 slaapkamers) separaat toilet, ruime badkamer met vloerverwarming, hoekbad (whirlpool), dubbele wastafel, douche, toilet.



Kenmerken

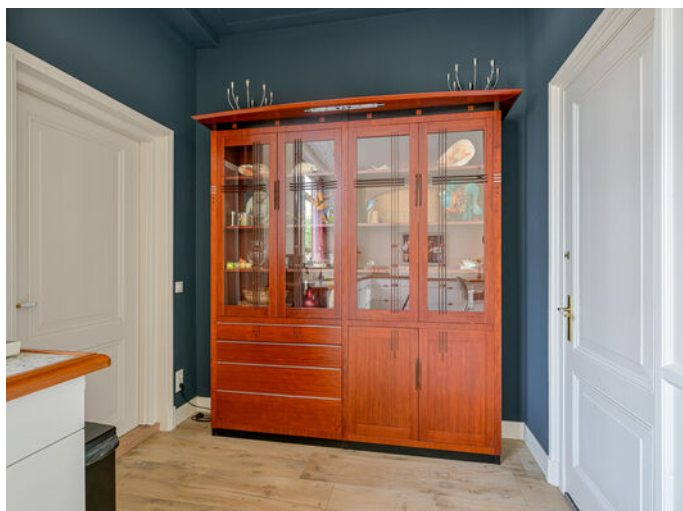
Woonoppervlakte	202 m ²
Perceeloppervlakte	370 m ²
Inhoud	844 m ³
Bouwjaar	1885
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energielabel	A
Vraagprijs	€ 835.000,- k.k.























































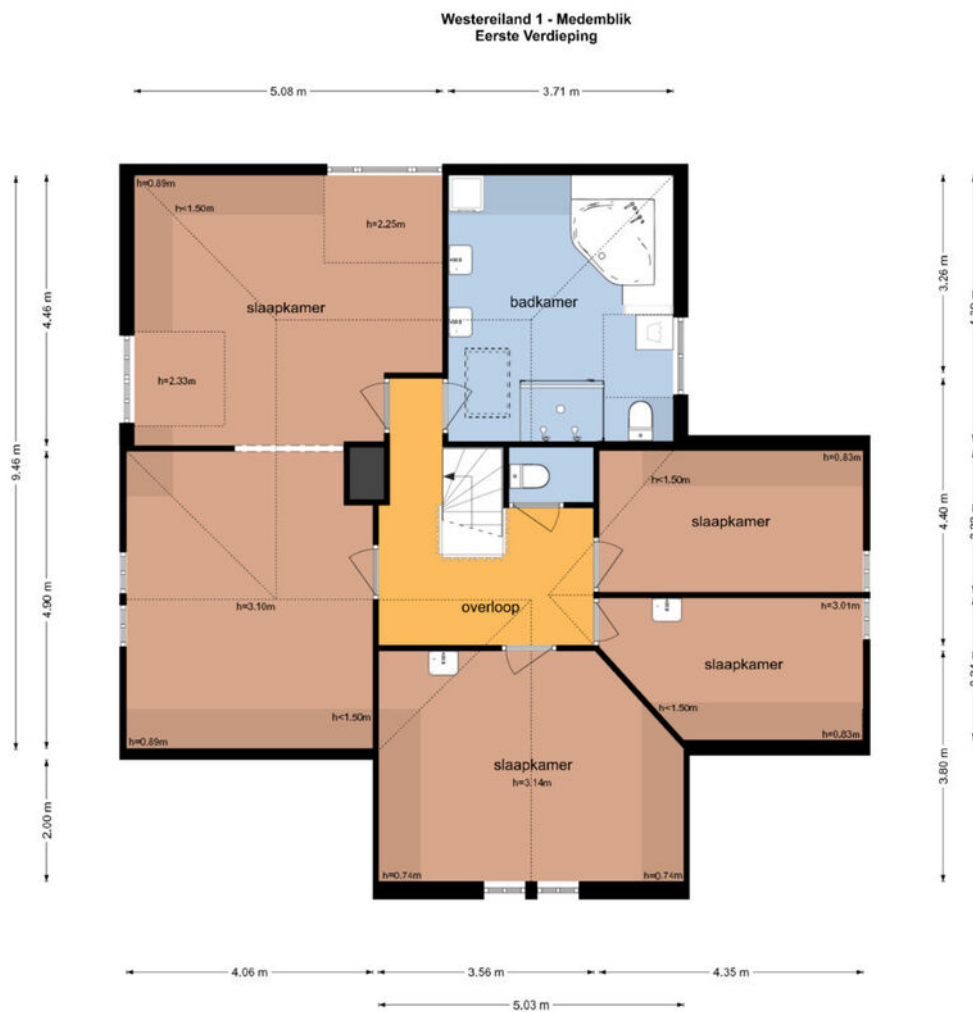
Plattegrond begane grond



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

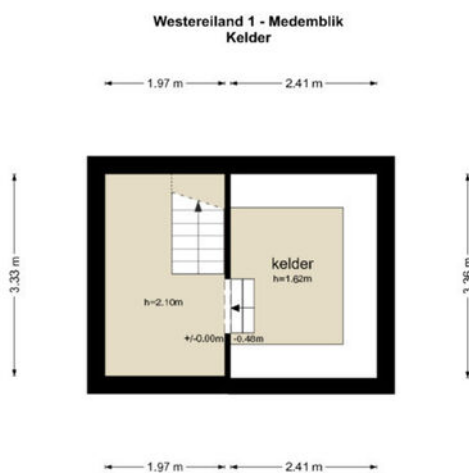


Plattegrond 1e verdieping



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

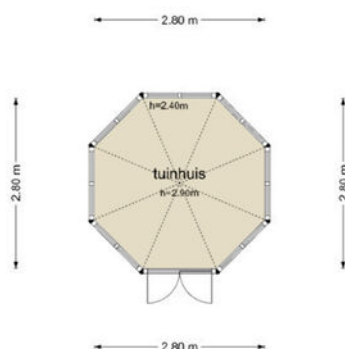
Plattegrond kelder



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

Plattegrond tuinhuis

Westereiland 1 - Medemblik
Tuinhuis



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

Kadastrale kaart

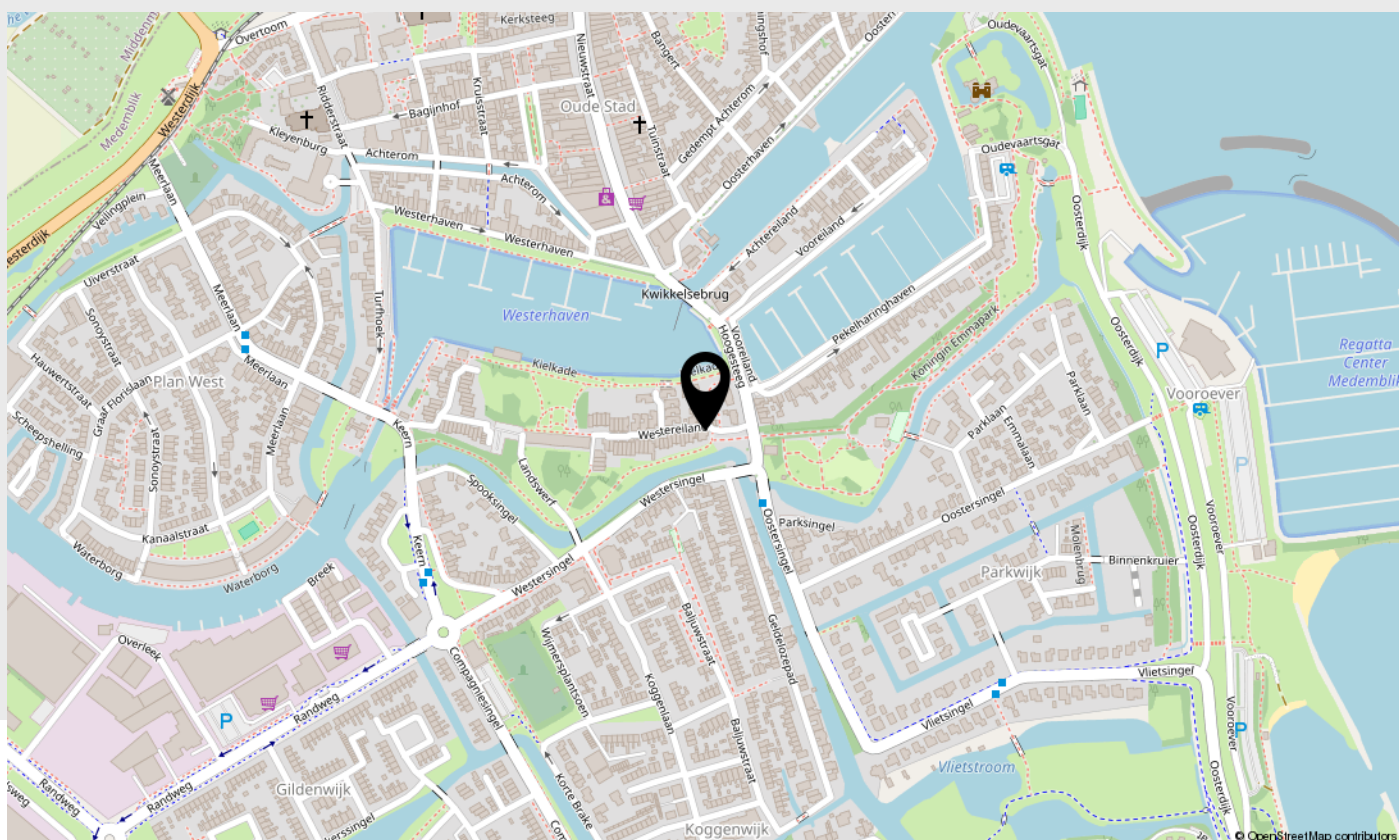
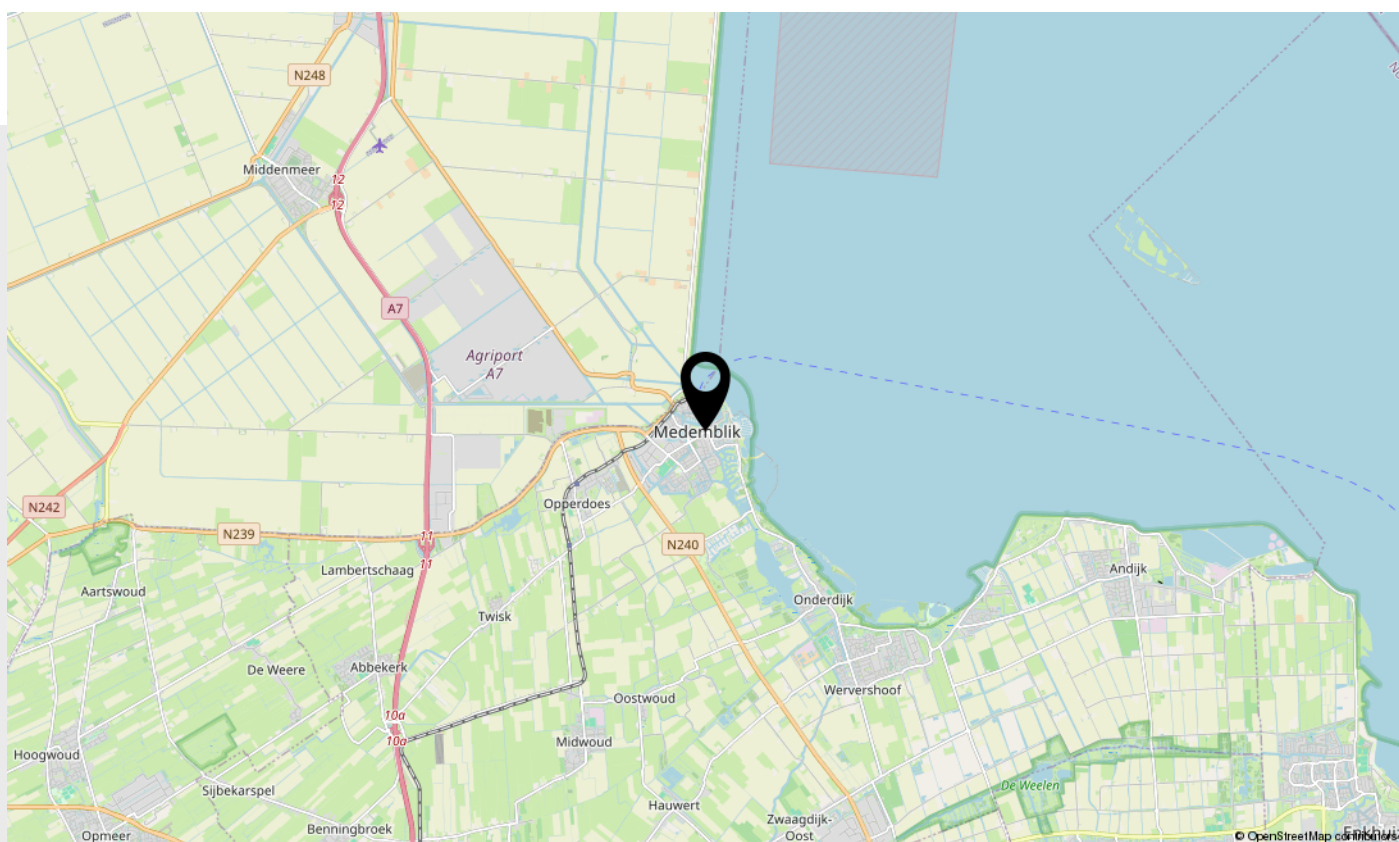
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Medemblik Sectie A Perceel 4412 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 
---	--	--

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp in woonkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast in stookhok	X		
- Losse kookelement groen van de BB	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Tafel met 3 barstoelen	X		
- Kantoortafel grote slaapkamer	X		
- Waskom met kraan grote slaapkamer	X		
- Ventilator grote slaapkamer	X		
Woning - Keuken			



Lijst van zaken

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

Keukenblok (met bovenkasten)	X		
------------------------------	---	--	--

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
-------------------------------------	--	--	--

- kookplaat	X		
-------------	---	--	--

- afzuigkap	X		
-------------	---	--	--

- oven	X		
--------	---	--	--

- koelkast	X		
------------	---	--	--

- vaatwasser	X		
--------------	---	--	--

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren			
-----------------------------------	--	--	--

- toilet	X		
----------	---	--	--

- toiletrolhouder	X		
-------------------	---	--	--

- fontein	X		
-----------	---	--	--

Badkamer met de volgende toebehoren			
-------------------------------------	--	--	--

- jacuzzi/whirlpool	X		
---------------------	---	--	--

- douche (cabine/scherf)	X		
--------------------------	---	--	--

- wastafel	X		
------------	---	--	--

- wastafelmeubel	X		
------------------	---	--	--

- planchet	X		
------------	---	--	--

- toilet	X		
----------	---	--	--

- toiletrolhouder	X		
-------------------	---	--	--

Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
------------	---	--	--

Rookmelders	X		
-------------	---	--	--

(Klok)thermostaat	X		
-------------------	---	--	--

Rolluiken	X		
-----------	---	--	--

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
---	---	--	--

Zonnepanelen	X		
--------------	---	--	--

Oplaadpunt elektrische auto	X		
-----------------------------	---	--	--



Lijst van zaken

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

Groene lamp huiskamer	X		
-----------------------	---	--	--

Lampen grote en kleine slaapkamer	X		
-----------------------------------	---	--	--

lampen badkamer en lamp bijkeuken	X		
-----------------------------------	---	--	--

B&B Bed 160x200	X		
-----------------	---	--	--

Tafel B&B / Losse rijdende kast kookstuk keuken met inductiekookplaat	X		
--	---	--	--

Warmwatervoorziening, te weten			
--------------------------------	--	--	--

- CV-installatie	X		
------------------	---	--	--

- boiler	X		
----------	---	--	--

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
-----------------------	---	--	--

Beplanting	X		
------------	---	--	--

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting	X		
-------------------	---	--	--

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	X		
------------------------	---	--	--

Schuur stellingkasten	X		
-----------------------	---	--	--

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten			
------------------------	--	--	--

- (sier)hek	X		
-------------	---	--	--

- vlaggenmast(houder)	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.

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



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 36 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.

Asbest mogelijk aanwezig

Doch mede gezien het bouwjaar van de opstallen (vóór 1994) kunnen er asbesthoudende stoffen in de "onroerende zaak" aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van die asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak zou kunnen voortvloeien.



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

WWW.ANNADEGRAAFF.NL