

TE KOOP

Burgemeester Pierhagenlaan 19 OPPERDOES



RICHTPRIJS
€ 335.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

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



Burgemeester Pierhagenlaan 19 OPPERDOES

Keurig verzorgde tussenwoning met 5 slaapkamers, 2 badkamers, bijkeuken en berging!
Richtprijs € 335.000,- k.k.

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Opperdoes staat deze keurig onderhouden tussenwoning met een praktische bijkeuken en aangebouwde berging.

Een ideale gezinswoning met volop ruimte en mogelijkheden!

De lichte woonkamer heeft grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er veel daglicht binnenvalt.

De vloer is afgewerkt met een mooie pvc-vloer en

de besloten keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

In de bijkeuken vind je een vaste schuifkast en aansluitingen voor de wasmachine en droger, extra praktisch in het dagelijks gebruik.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een eenvoudige badkamer. Via de vaste trap bereik je de recent verbouwde zolderverdieping, waar nog eens twee slaapkamers en een tweede badkamer zijn gerealiseerd en welke is voorzien van airco's.

Dankzij de dakkapellen aan beide zijden is er veel extra ruimte en licht ontstaan. Met in totaal vijf slaapkamers is dit de perfecte woning voor een (groot) gezin of iedereen die graag de ruimte heeft.



De achtertuin ligt op het zuid-oosten en beschikt over een aangebouwde berging en achterom. Hier geniet je 's ochtends van de eerste zonnestralen, terwijl er in de zomer ook genoeg plek is om de schaduw op te zoeken. De voortuin is fraai aangelegd en biedt juist in de avond nog zon, een heerlijke plek om de dag af te sluiten. De ligging is ideaal: op loopafstand vind je een speeltuin, basisschool en peuterspeelzaal. Ook het gezellige havenstadje Medemblik met winkels, restaurants, havens en het mooie Emmapark ligt op slechts enkele minuten afstand.

Kortom: een betaalbare, verzorgde gezinswoning met volop ruimte, waar je zó in kunt!

Bouwjaar: 1966

Perceeloppervlak: 168m²

Woonoppervlak: ca. 101m²

Overige inpandige ruimte: ca. 8m² (berging)

Inhoud: ca. 369m³

Ligging achtertuin: oost

Energie label: C

Verwarming: c.v.-ketel bouwjaar 2020 Intergas en Airco's

Indeling

Begane grond: voor-entree, hal, meterkast, trapopgang, toiletruimte v.v. staand toilet en fonteintje, woonkamer, dichte keuken met als inbouwapparatuur een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast, praktische bijkeuken met aansluiting witgoed, vaste schuifkast en achterentree naar tuin met berging.
1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers en badkamer met douche en wastafel.

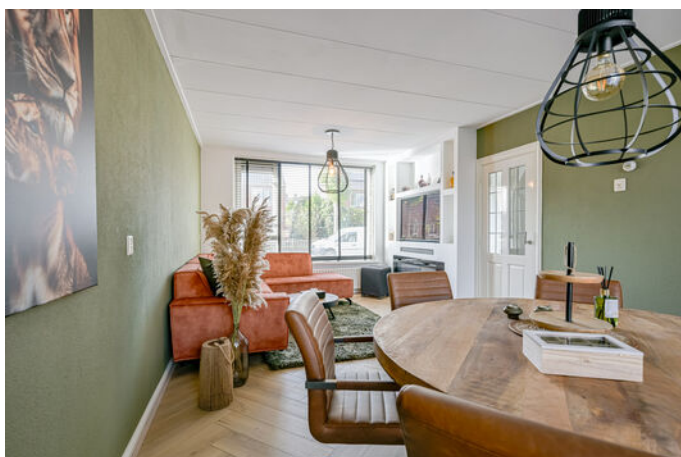
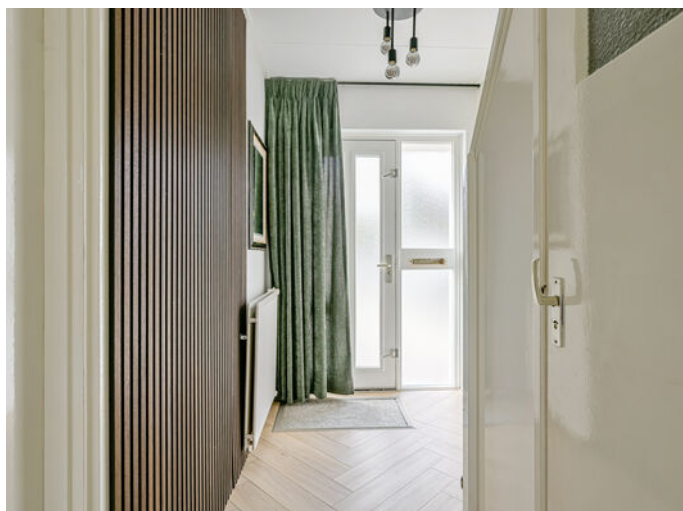
2e verdieping: vaste trap naar zolder met 2 slaapkamers beiden voorzien van een dakkapel en airco, 2e badkamer met douche, wandcloset en wastafel, opstelling CV-ketel.



Kenmerken

Woonoppervlakte	101 m ²
Perceeloppervlakte	168 m ²
Inhoud	369 m ³
Bouwjaar	1966
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energielabel	C
Richtprijs	€ 335.000,- k.k.













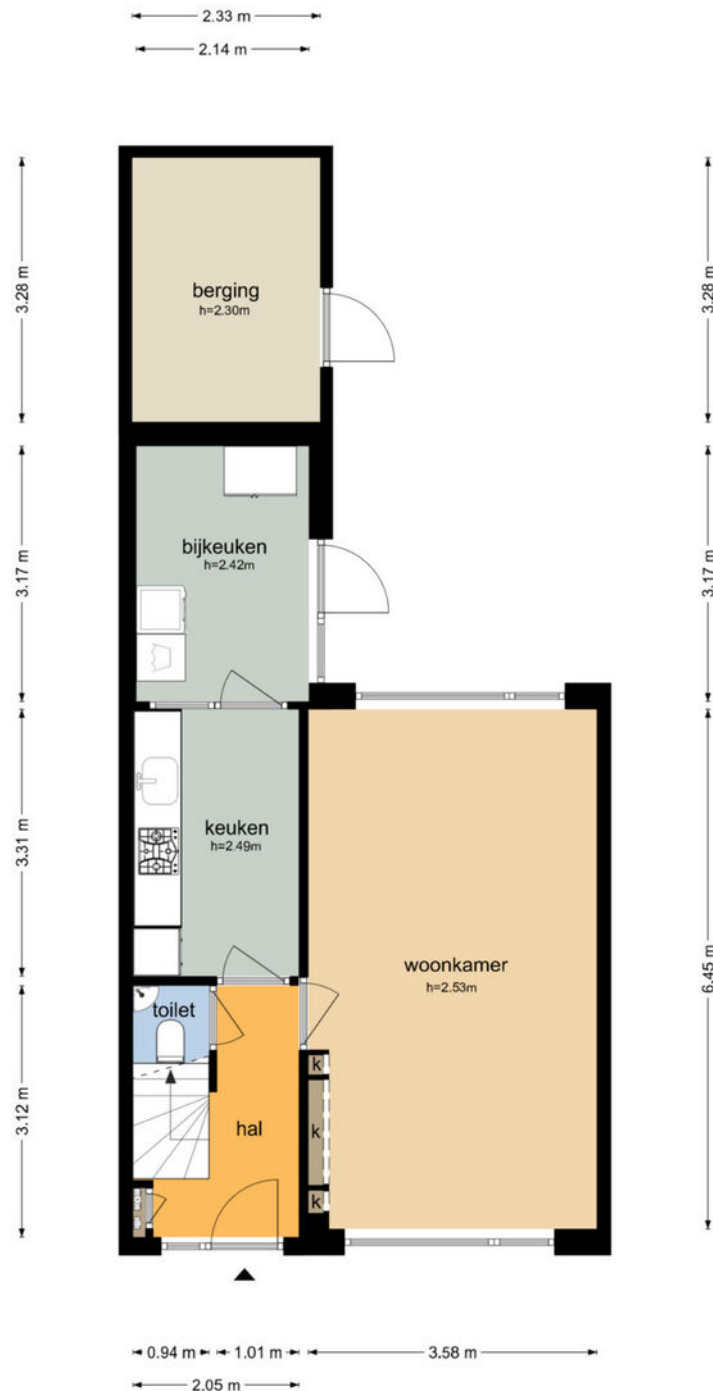






Plattegrond begane grond

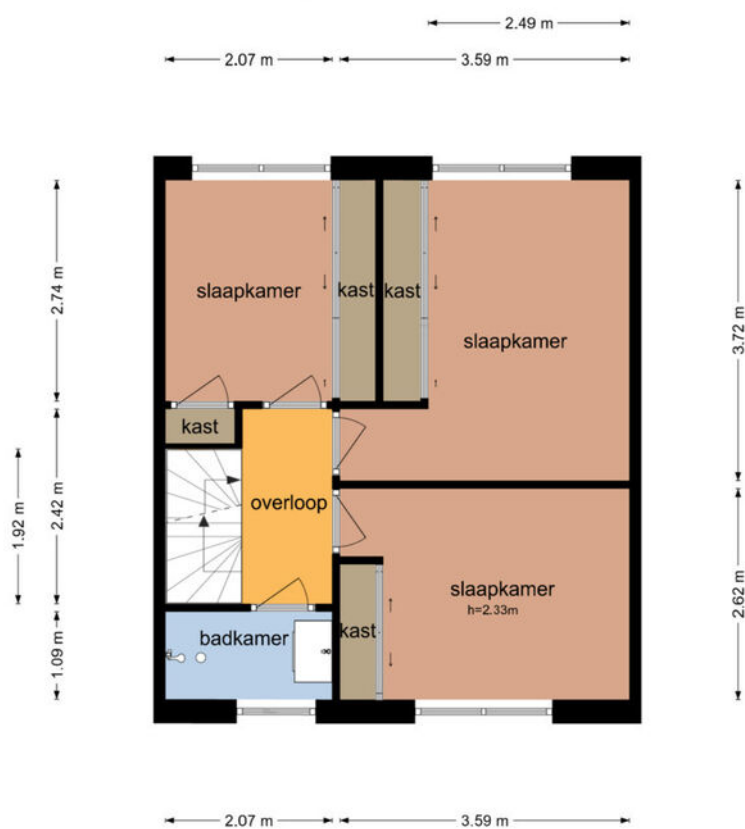
Burgemeester Pierhagenlaan 19 - Opperdoes
Begane Grond



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

Plattegrond 1e verdieping

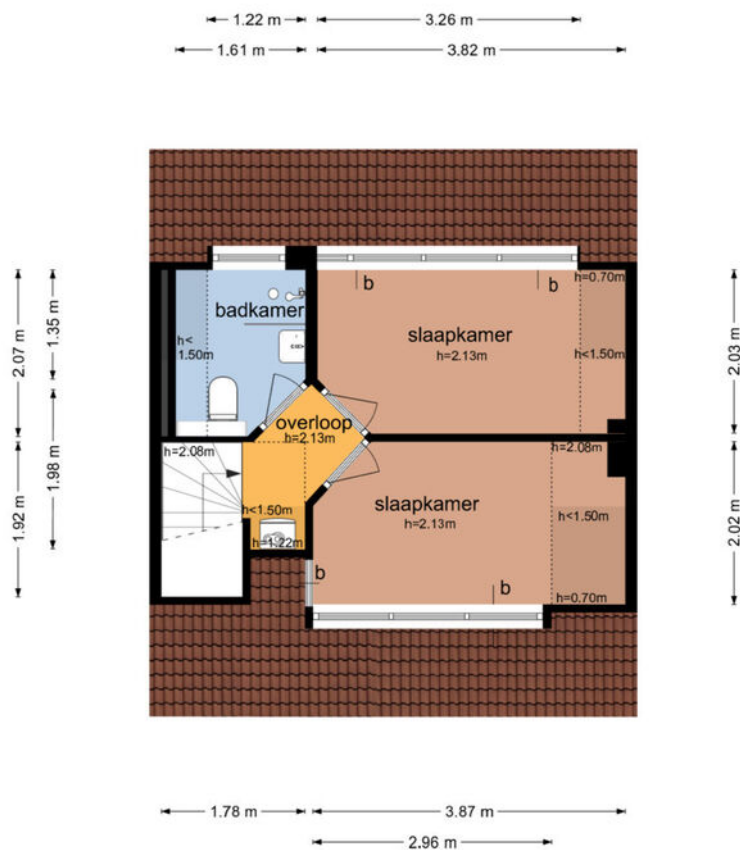
Burgemeester Pierhagenlaan 19 - Opperdoes
Eerste Verdieping



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

Plattegrond 2e verdieping

Burgemeester Pierhagenlaan 19 - Opperdoes
Tweede 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: ---



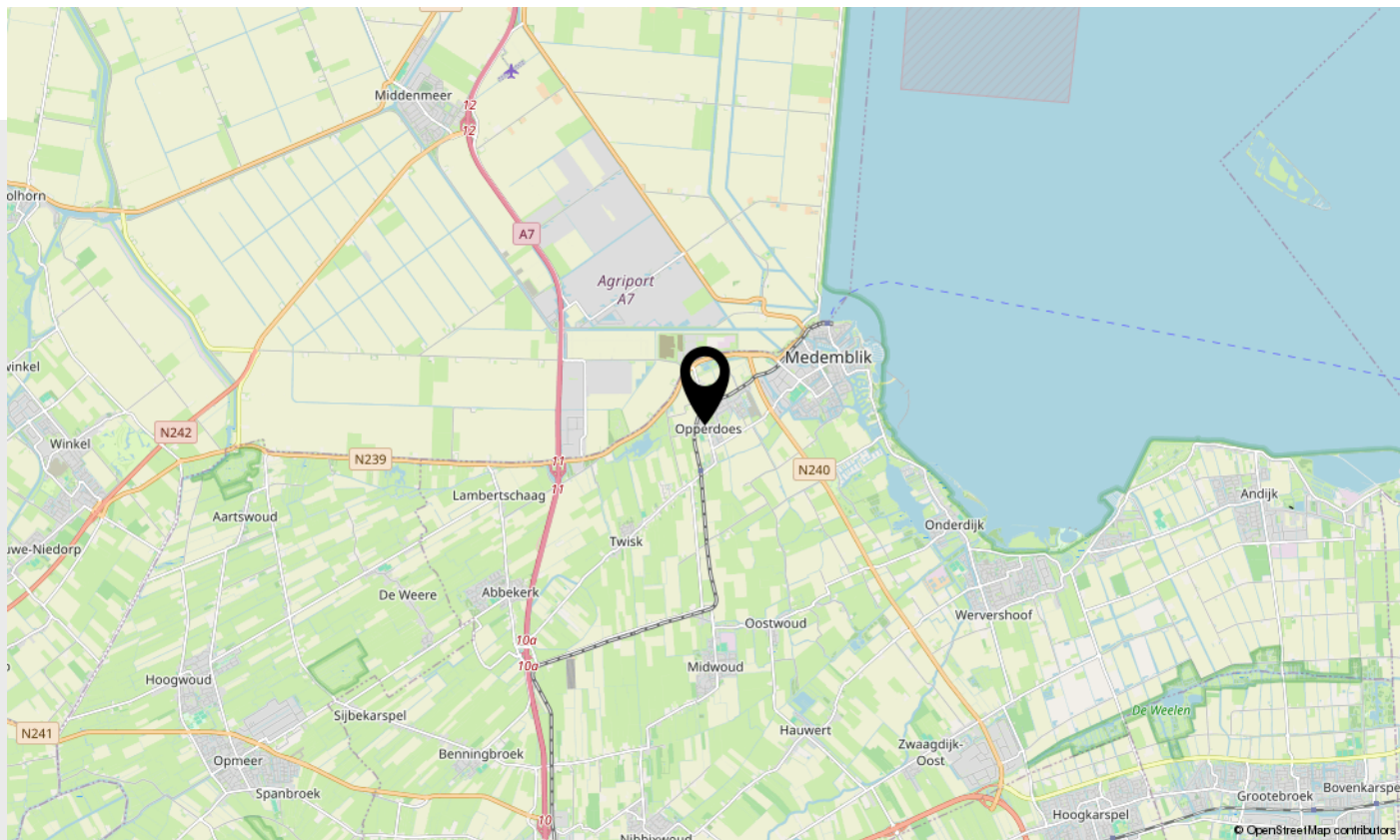
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland Sectie T Perceel 3172	kadaster 
--------------------	--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 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.



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			



Lijst van zaken

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

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

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

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

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

Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

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

(Voordeur)bel			X
---------------	--	--	---

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

Airconditioning			X
-----------------	--	--	---

Zonwering buiten	X		
------------------	---	--	--

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

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

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
---	--	--	--

- radiatorfolie	X		
-----------------	---	--	--

Tuin - Inrichting

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

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

Tuin - Verlichting/installaties

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

Tuin - Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	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 59 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