

Vrijstaande woning
met kassen

NIBBIXWOUD
Dorpsstraat 86

Voorwoord

Worp Makelaardij biedt dit voormalige pioenenteeltbedrijf aan, gelegen in het buitengebied van Nibbixwoud. Het object omvat een royale vrijstaande woning met diverse bedrijfsgebouwen, glasopstanden en overige aanhorigheden, gelegen op een perceel van in totaal 11.515 m². De ligging is landelijk en rustig, maar toch op korte afstand van de kern van het dorp, waardoor wonen en werken hier op aangename wijze kunnen worden gecombineerd.

De woning is gebouwd omstreeks 1972 en verkeert in redelijk tot goede staat van onderhoud. Het betreft een degelijk gebouwde, vrijstaande woning met uitbouw en een ruime woonoppervlakte van circa 151 m². De woning beschikt over gemetselde spouwmuren, houten kozijnen met dubbel glas, gevelisolatie en deels dakisolatie, wat samen zorgt voor een energielabel C. Met een inhoud van 531 m³ biedt het woonhuis volop ruimte en comfort.

Het agrarische bouwvlak op het perceel is royaal van omvang en biedt ruimte voor diverse teelt- of bedrijfsactiviteiten. De aanwezige kassen zijn functioneel ingericht voor koude teelt vanuit de grond en zijn in de afgelopen jaren in gebruik geweest voor de pioenenteelt. Daarnaast bevinden zich op het terrein meerdere schuren voorzien van elektra en twee watersilo's van elk circa 20 m³. De combinatie van bedrijfsruimte en teeltvoorzieningen maakt het object geschikt voor uiteenlopende doeleinden binnen de glastuinbouwsector of aanverwante agrarische activiteiten.

De glasopstanden zijn gerealiseerd in verschillende fasen tussen 1982 en 1995 en omvatten in totaal circa 7.125 m² aan kassen. De constructies bestaan uit Venlo-kappen met tralieliggers en glasbedekking, voorzien van beregeningsinstallaties en raambeluchting. De onderhoudsstaat is redelijk waarmee een solide basis aanwezig is voor voortzetting van teeltactiviteiten of een herinrichting naar eigen inzicht.

Het dorp Nibbixwoud ligt centraal in West-Friesland en beschikt over diverse voorzieningen zoals een basisschool, sportverenigingen, winkels en horecagelegenheden. De nabijheid van Hoorn (ca. 10 minuten rijden) en de goede verbindingen richting Amsterdam maken dit een aantrekkelijke locatie voor wie landelijk wil wonen met stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

Kortom, dit object biedt een uitstekende gelegenheid voor wie op zoek is naar een combinatie van wonen, werken en ondernemen op een goed bereikbare en veelzijdige locatie. Of u nu actief bent binnen de (glas)tuinbouw, zoekt naar bedrijfsruimte met woonfunctie, of mogelijkheden ziet voor een andere invulling – de ligging, omvang en indeling maken dit aanbod bijzonder interessant.

Wij nodigen u van harte uit om de mogelijkheden van dit veelzijdige object te komen bekijken. Voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met Worp Makelaardij.



Vrijstaande woning



Bouwjaar:	1972
Soort:	Vrijstaande woning
Inhoud:	531 m ³
Gebruiksoppervlakte wonen	151 m ²
Perceeloppervlakte:	1.200 m ²
Bouwaard:	Plaatfundering op staal, betonnen en houten vloeren, gemetselde spouwmuren, pannen gedekt
Verwarming:	Cv-ketel
Isolatie:	Glas, gevel en deels dak
Energie label:	C
Nutsvoorzieningen:	Gas, water, elektra, septictank











Schuur en schuurkas



Bouwjaar: 1973
Oppervlakte: Circa 75 m²
Goot- en nokhoogte: Circa 2,50 meter / 3,40 meter
Bouwaard: Houten vakwerkspanten, gevels prefab beton en hout, dak met asbesthoudende cementplaten

Bouwjaar: 1990/1997
Oppervlakte: Circa 155 m²
Goot- en nokhoogte: Circa 2,50 meter / 3,50 meter
Bouwaard: Tralieligger, gevels met damwandprofielplaten, glazen dek



Venlokas afdeling 1



Bouwjaar:	1982
Oppervlakte:	41,60 x 36,60 meter = 1.522 m ²
Fundering:	Ringfundering en poeren
Bouwaard:	Tralieligger, vloer onverhard, gevel en dak met glas
Poothoogte:	2,80 meter
Tralie:	6,40 meter
Kapmaat:	3,20 meter (13 vakken)
Vakmaat:	3 meter
Voorzieningen:	Water, elektra en beregening
Beluchting:	Drie om drie halve ruitbeluchting



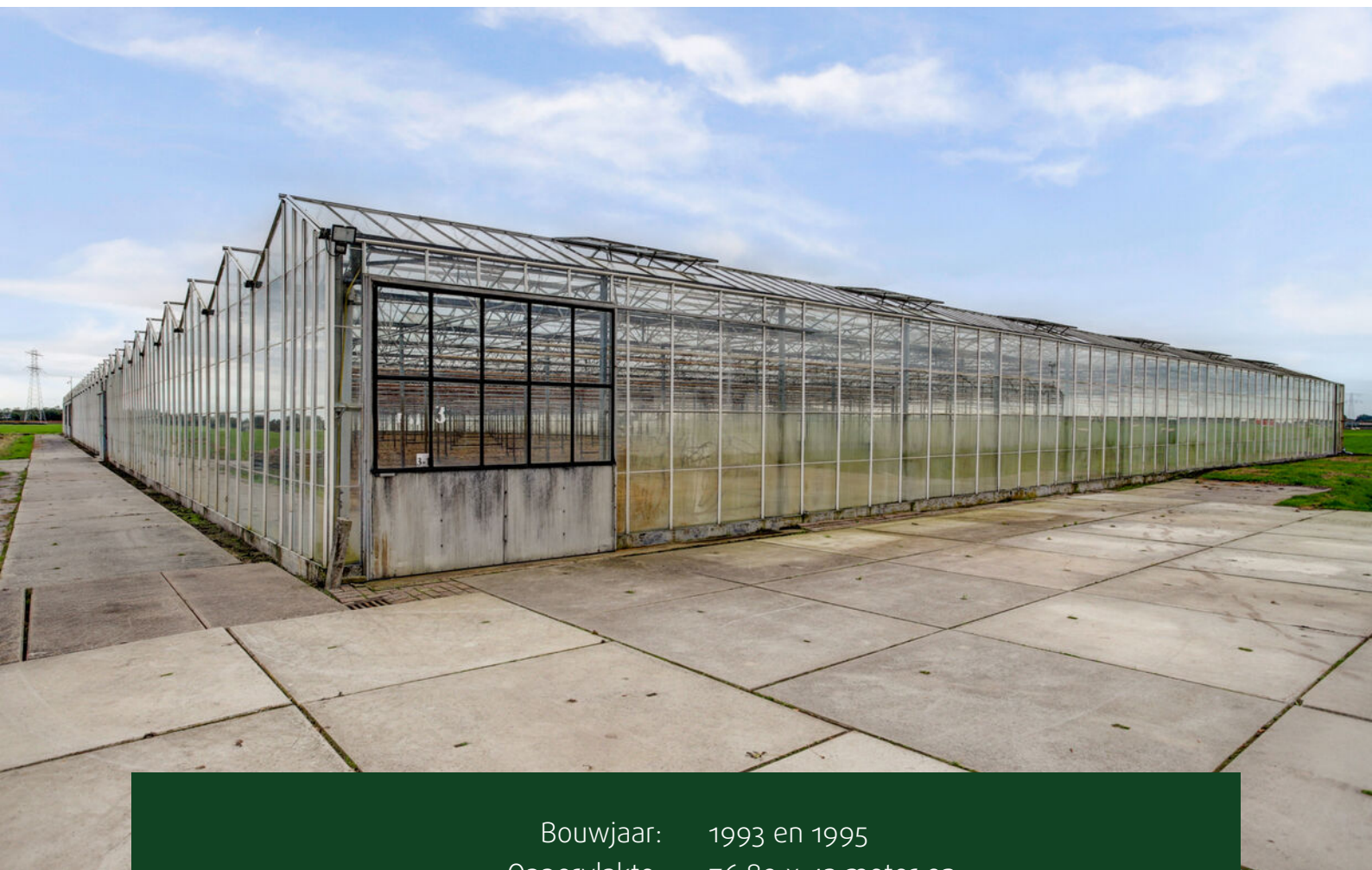
Venlokas afdeling 2



Bouwjaar:	1989
Oppervlakte:	51 x 25,60 meter = 1.305 m ²
Fundering:	Ringfundering
Bouwaard:	Tralieligger, onverharde vloer, gevel en dak met glas
Poothoogte:	3 meter
Tralie:	6,40 meter
Kapmaat:	3,20 meter (8 kappen)
Vakmaat:	3 meter
Voorzieningen:	Water, elektra en beregening
Beluchting:	Eén om één ruitbeluchting



Venlokas afdeling 3 en 4



Bouwjaar:	1993 en 1995
Oppervlakte:	76,80 x 42 meter en 25,60 x 42 meter = 4.300 m ²
Fundering:	Ringfundering en poeren
Bouwaard:	Tralieligger, onverharde vloer, gevel en dak met glas
Poothoogte:	3 meter
Tralie:	6,40 meter
Kapmaat:	3,20 meter (24 en 8 kappen)
Vakmaat:	3 meter
Voorzieningen:	Water, elektra en beregening
Beluchting:	Drie om drie halve ruitbeluchting





Overige informatie

Nutsaansluitingen:

Gas, water, elektra (3 x 35 amp), septictank, glasvezel tot dam.

Voorzieningen:

De beregeningsinstallatie verdeelt automatisch over 9 groepen en is tevens handmatig en op afstand te bedienen. Daarnaast is er een automatisch spoelfilter voor het slootwater en voor de silo's, uitgerust met een pH-meter.

Erfverharding:

Het erf is voorzien van 1.200 m² erfverharding bestaande uit beton, betonplaten en klinkers.

Omgevingsplan:

Omgevingsplan Gemeente Medemblik in werking vanaf 6 februari 2024.

Bestemmingsplan:

Dorpskernen IV, vastgesteld 29 september 2016, geheel onherroepelijk in werking. Agrarisch, waarde – archeologie 3, bouwvlak, specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel agrarisch gebonden bedrijf.

Omgevingsverordening:

Omgevingsverordening NH2022 in werking vanaf 1 juli 2025. Agrarische bedrijven, Datacenters uitgesloten, Grondbewerkingen voor permanente bollenteelt uitgesloten, Landelijk gebied, Noord-Holland Noord, Noord-Holland Noord - Landelijk gebied, Ontgrondingen, Peilbesluit, Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied.

Daarnaast is er een QuickScan opgesteld van de bouw-, gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van deze locatie. Deze is opvraagbaar bij Worp Makelaardij en te downloaden via de website.

Kadaster:

Gemeente Wognum, sectie M, nummers 175, 276 en 282, tezamen groot 11.515 m².

Zakelijke rechten:

Niet bekend.

Erfdienstbaarheden:

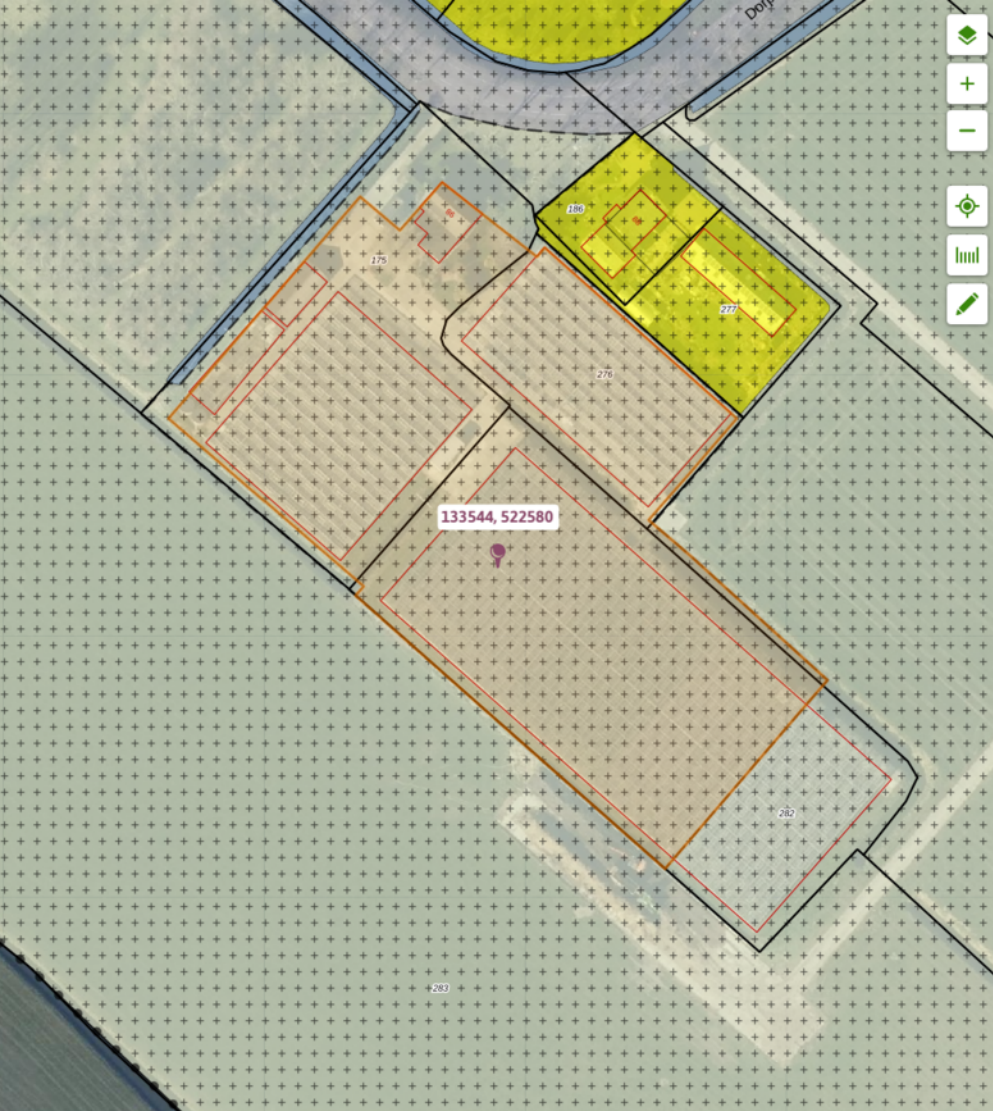
Niet bekend.

Lasten:

Reguliere lasten.

Aanvaarding:

In overleg.



dorpskernen IV

bestemmingsplan - Gemeente Medemblik

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 29-09-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

 Agrarisch >

 Waarde - Archeologie 3 >

Bouwvlakken (1)

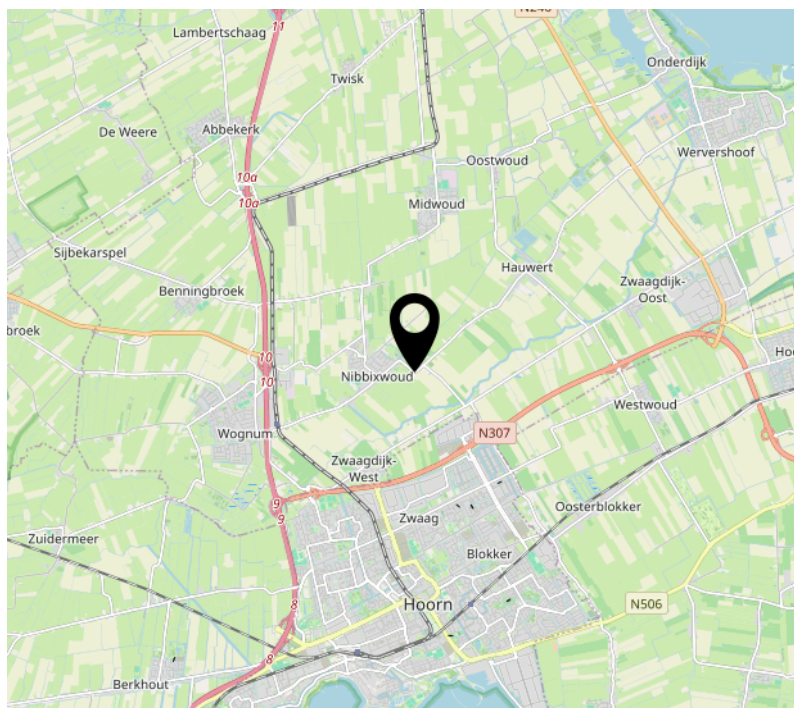
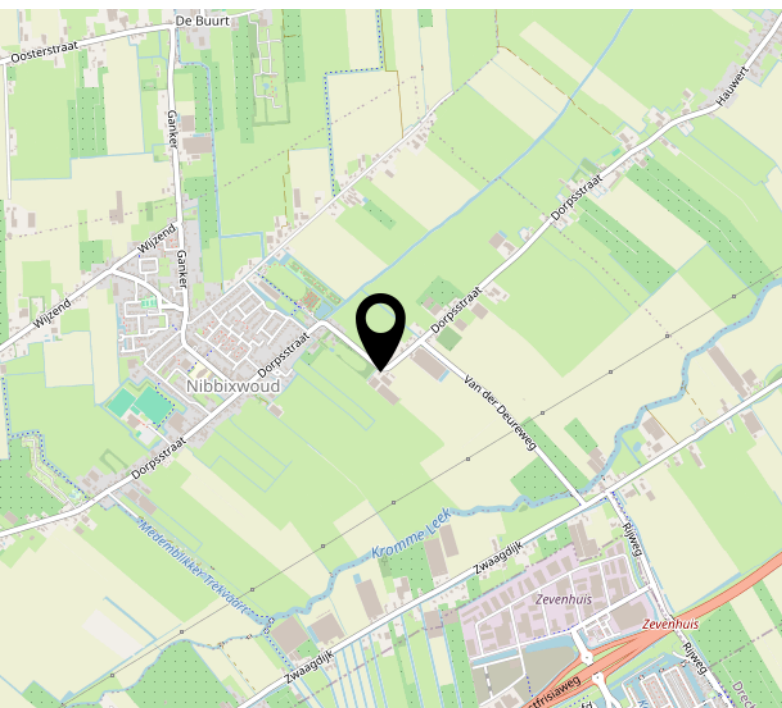
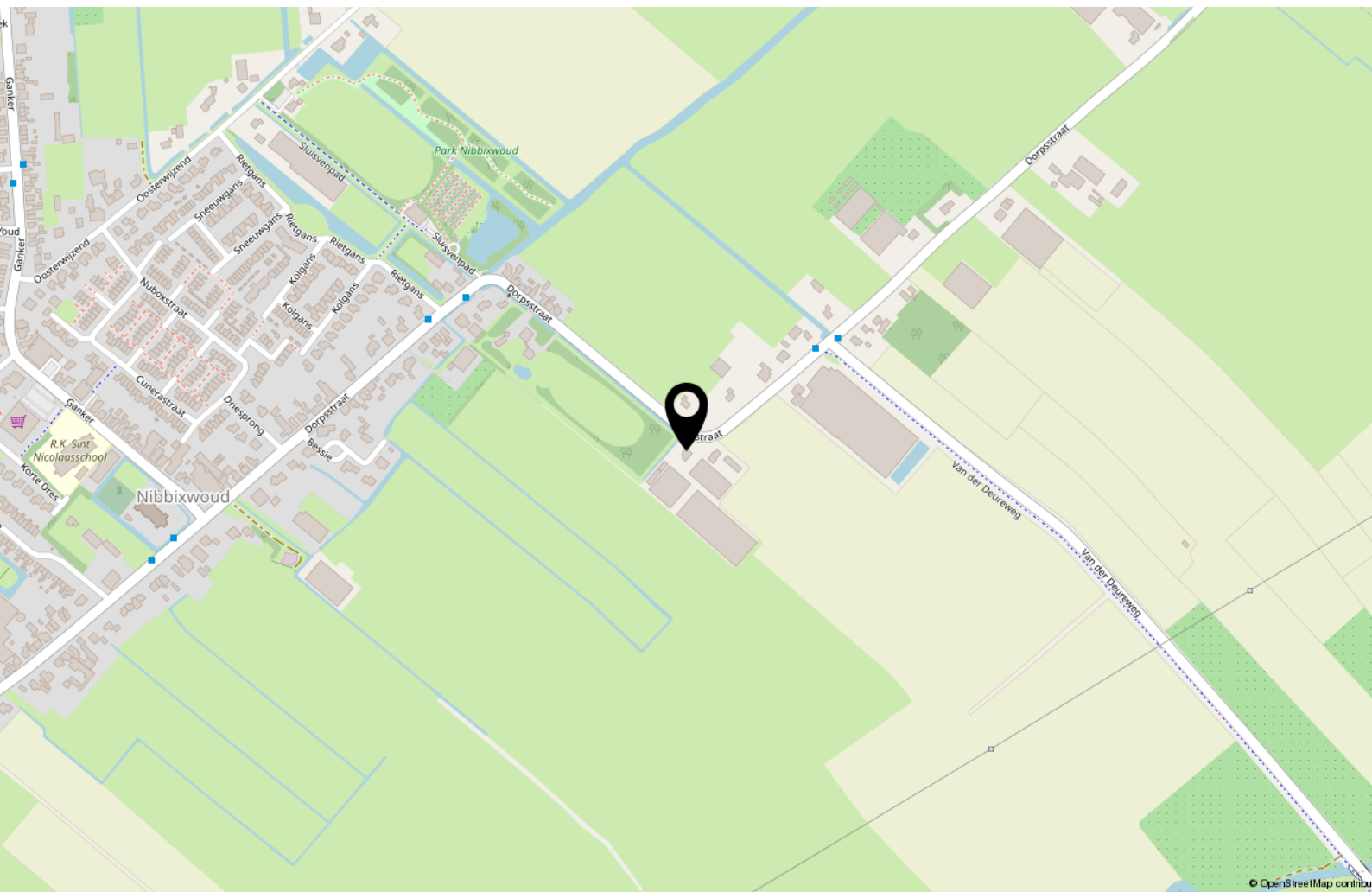
 bouwvlak

Functieaanduidingen (1)

 specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf



Locatie op de kaart

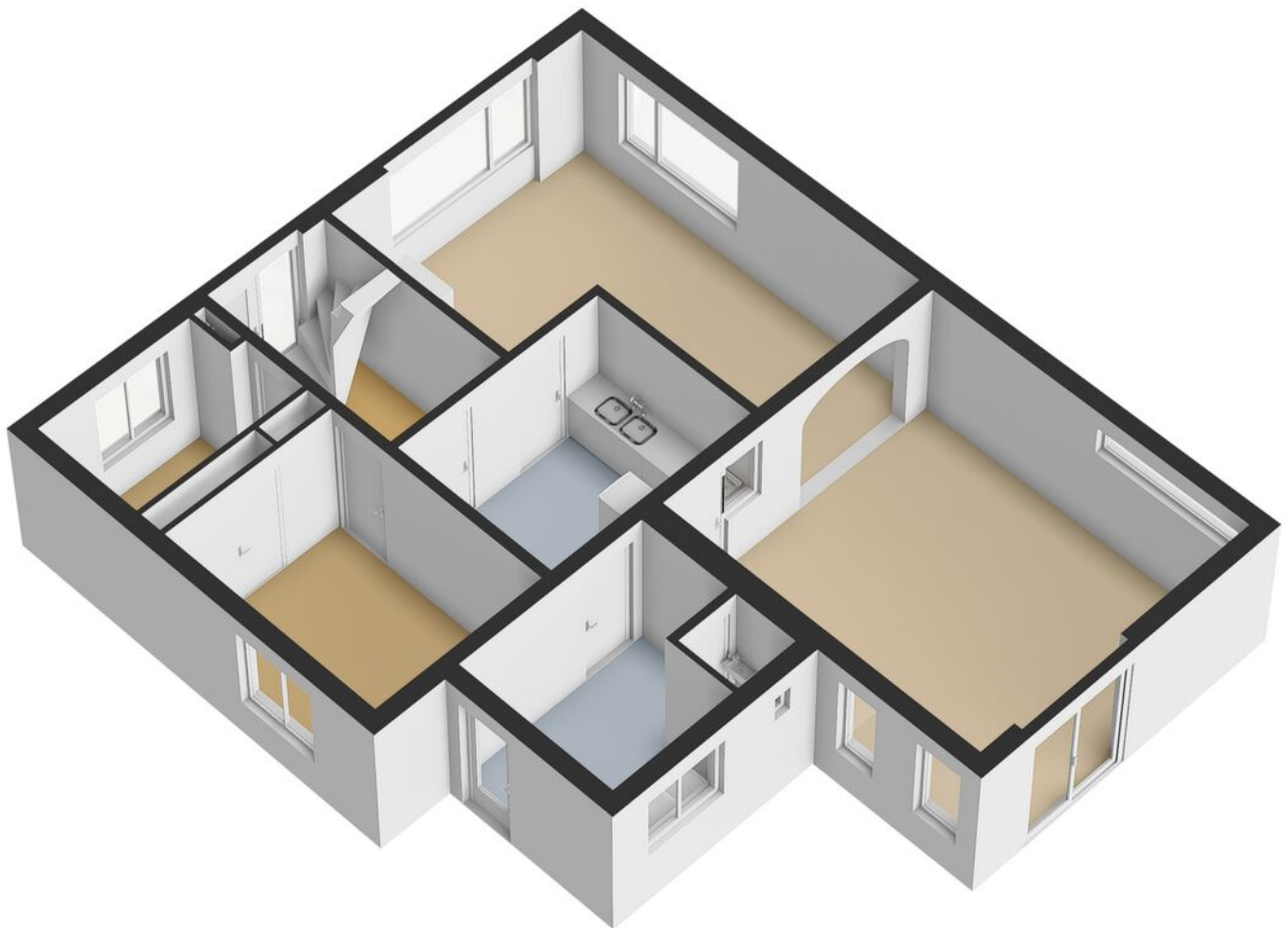


Plattegronden

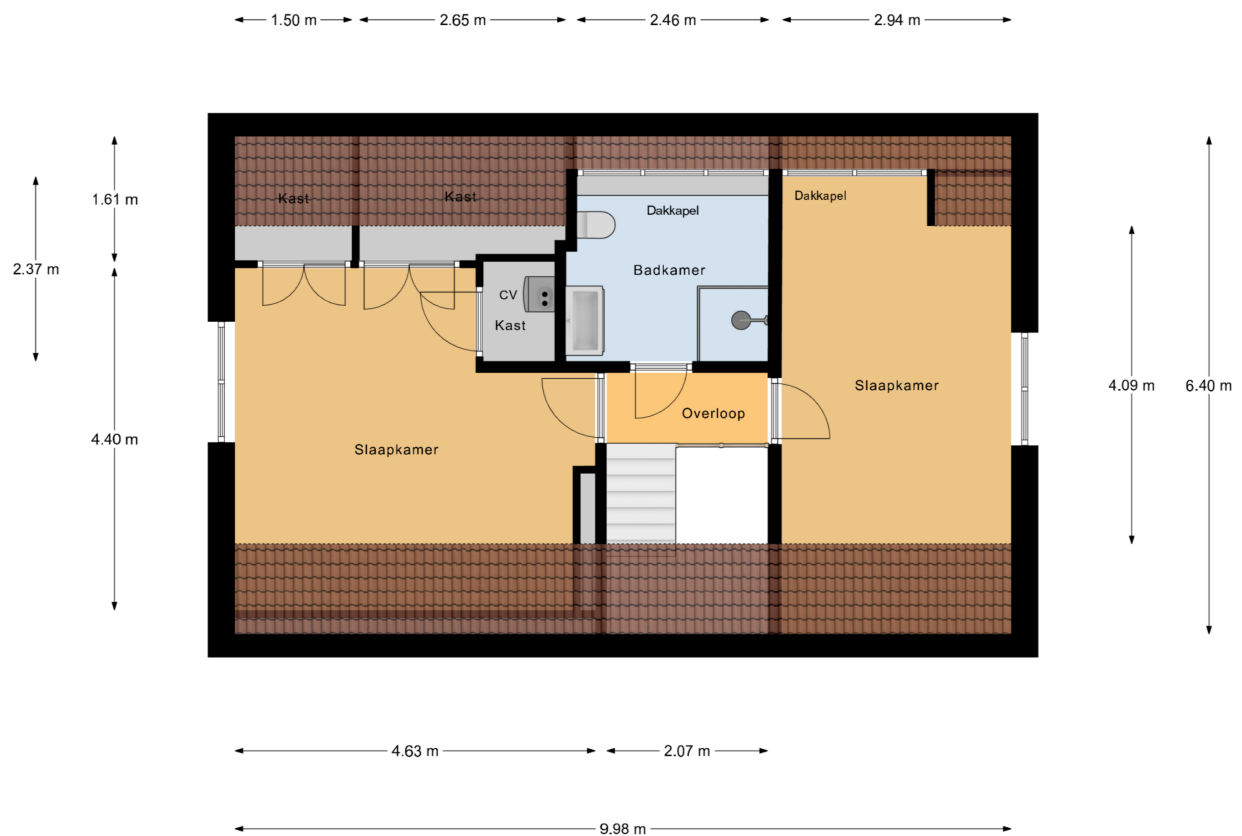


Begane Grond

Plattegronden

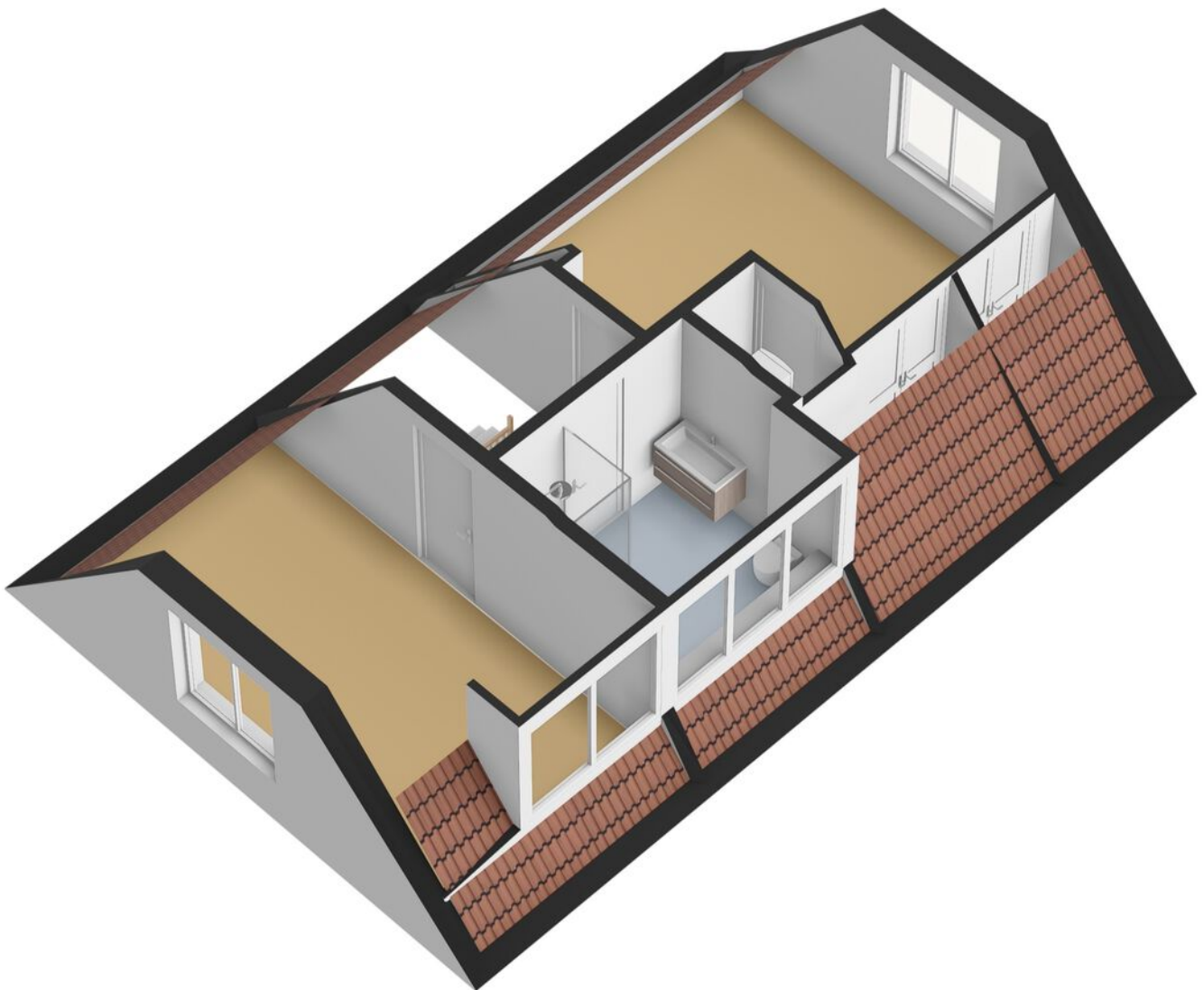


Plattegronden



1e Verdieping

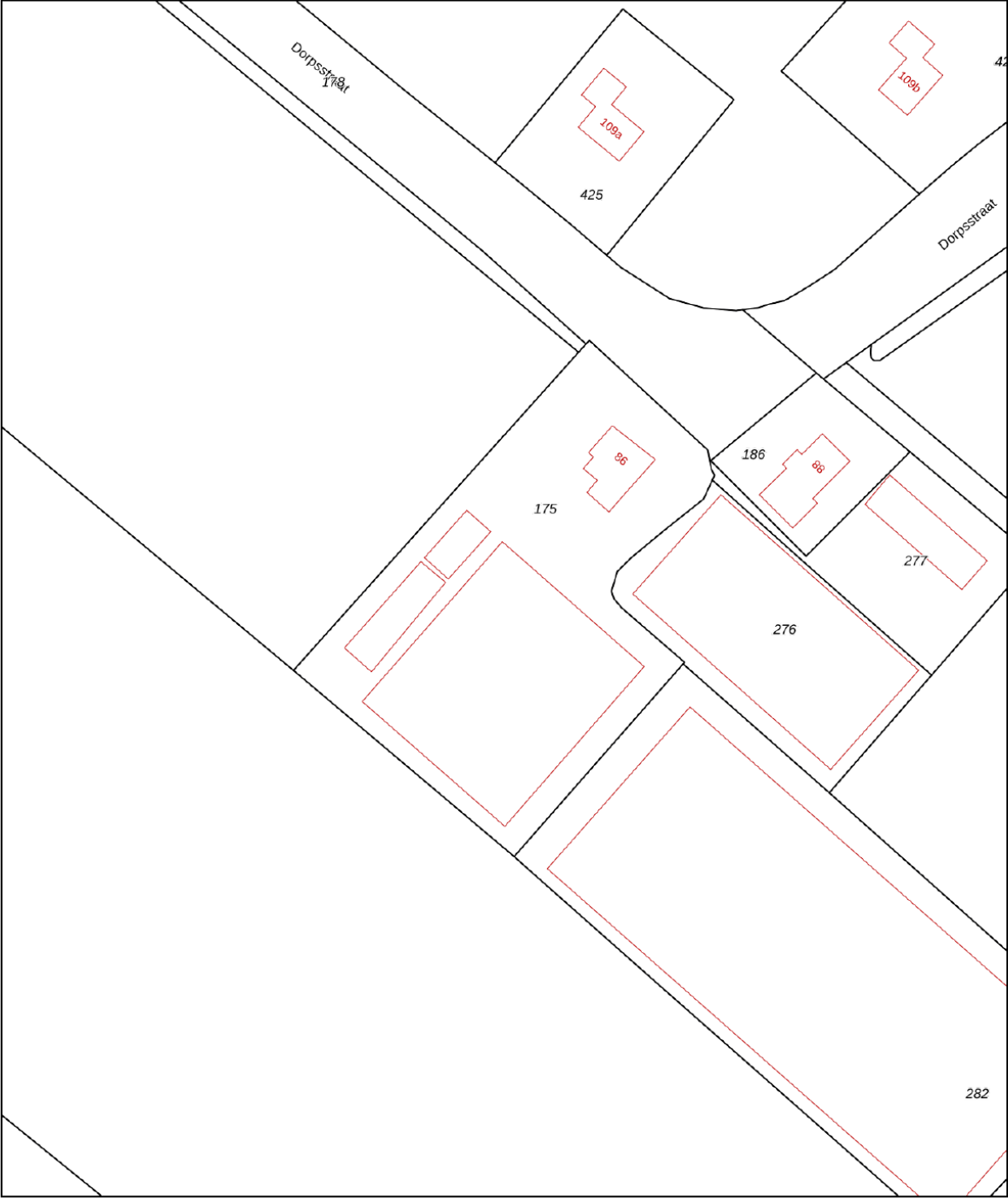
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nibbixwoud



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Wognum

Sectie M

Perceel 175

kadaster

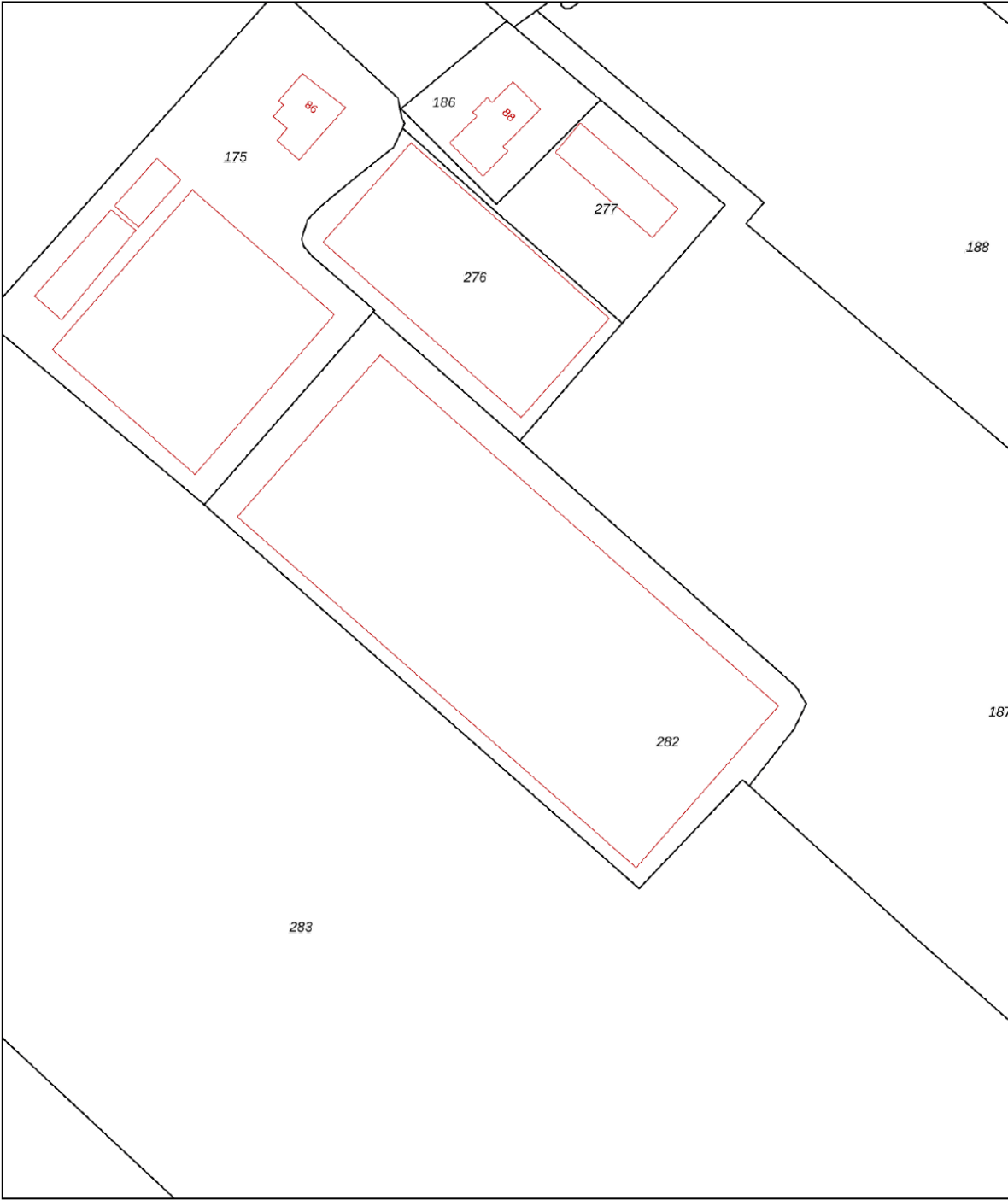
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nibbixwoud



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Wognum

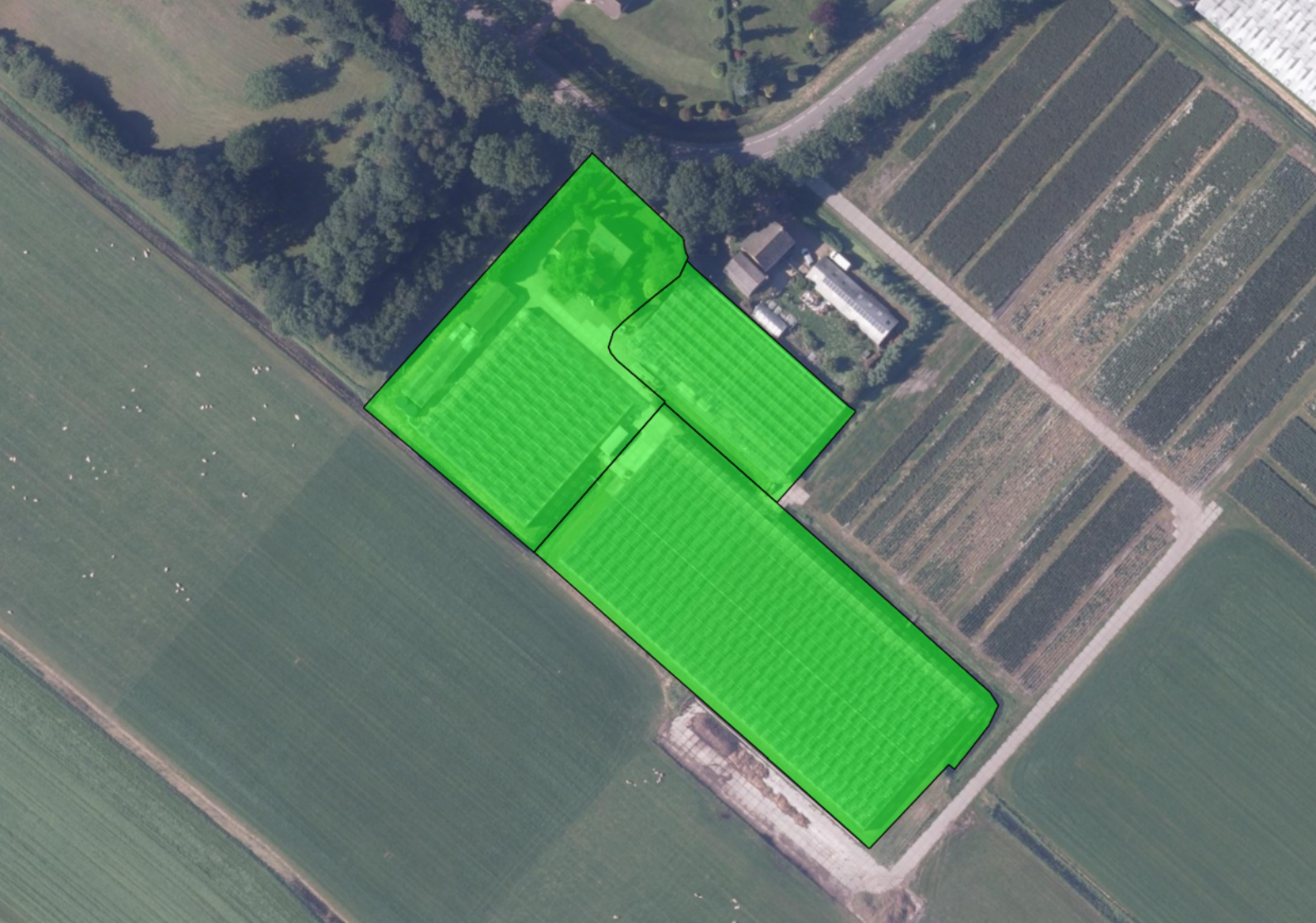
Sectie M

Perceel 282

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





Voorwaarden

Vrijblijvende uitnodiging

Deze brochure en alle andere verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg of tot het doen van een bieding. Daarbij maken wij u erop attent dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Een verkoop komt niet eerder tot stand nadat over alle relevante punten overeenstemming is bereikt. Door Worp Makelaardij zal de koop schriftelijk in een koopovereenkomst worden vastgelegd.

U bent pas in onderhandeling wanneer de verkopende makelaar een tegenvoorstel doet of u nadrukkelijk aangeeft dat u in onderhandeling bent. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar u aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Wanneer u een bod wilt uitbrengen op een object, verzoeken wij u het bod, voorwaarden, data en de ontbindende voorwaarden schriftelijk mede te delen via emailadres: info@worpmakelaardij.nl.

Meldplicht en onderzoeksplicht

Als verkopend makelaar heb je net als de verkopers 'meldplicht'. Dat wil zeggen dat wij, samen met de verkopers, melden wat wij weten. Om een goede invulling te geven aan de meldplicht van de verkoper is er onder andere een NVM vragenlijst ingevuld. In deze vragenlijst geeft de verkoper een uitgebreid overzicht van de huidige staat en gebruik van het (agrarische) onroerend goed. Dit wordt tijdens de bezichtiging nog toegelicht met de nodige aandacht voor de typische kenmerken die bij het wonen (in het buitengebied) horen.

Daarnaast heb je als koper 'onderzoeksplicht'. Dat betekent dat er van een koper en diens eventuele aankoopmakelaar wordt verwacht dat hij/zij gedegen onderzoek heeft gedaan naar het (agrarische) onroerende goed en alles wat daar bij hoort. Denk hierbij aan algemene regelgeving, omgevingsplan, omgevingsvisies, (milieu- en natuur)vergunningen, de bouwkundige staat van het pand en mogelijke bodemverontreiniging. Wij raden u aan om hiervoor uw eigen makelaar of adviseur te raadplegen.

Clausules

Bodem- en/of grondwaterverontreiniging en ondergrondse tanks

Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Koper wordt vooraf in de gelegenheid gesteld om een verkennend bodem- en/of grondwateronderzoek te verrichten.

Voorwaarden

Clausules

As is, where is

Het verkochte zal worden overgedragen in de staat waarin dit zich thans bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe in de ruimste zin van het woord, dat wil zeggen onder meer in de bouwkundige, juridische, technische, milieukundige en feitelijke staat waarin het object verkeert. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken.

Bouwkundige risico's en asbesthoudende materialen

De verkochte opstallen zijn van een oudere datum, hetgeen impliceert dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe gebouwen. Eventuele bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het omschreven gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken. Koper wordt vooraf in de gelegenheid gesteld een bouwkundig onderzoek te laten verrichten. Indien er asbesthoudende materialen in de onroerende zaak zijn verwerkt dienen er op grond van de geldende milieuregelingen bij verwijdering speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor elke aansprakelijkheid die hieruit kan voortvloeien.

Disclaimer

Deze brochure is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld, mede aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Ten aanzien van de juistheid daarvan kan door Worp Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Hoewel deze verkoop- documentatie zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, blijft alsnog de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in deze omschrijving voorkomen. Bovendien zijn alle genoemde lengtematen, inhoudsmaten, oppervlakten en jaartallen circa maten.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, luchtfoto's en uitmetingen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De Meetinstructie van de (bedrijfs)woning 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.

