



Vraagprijs

€ 350.000 k.k.

Pieter Wariuslaan 25

Midwoud



**van de ridder
makelaars**

072 - 511 35 04
info@riddermakelaars.nl
www.riddermakelaars.nl





Pieter Wariuslaan 25 Midwoud

Aan de rand van het dorp Midwoud, in een rustige, groene en ruim opgezette woonwijk, staat deze goed onderhouden tussenwoning met royale garage. Een ideale gezinswoning met een bijzonder prettige ligging: zonder directe voor- en achterburen, een zonnige achtertuin op het zuidwesten en maar liefst vier volwaardige slaapkamers. De grote, geïsoleerde garage aan de achterzijde van het perceel maakt het geheel compleet en biedt volop ruimte voor hobby's, klussen, het stallen van auto's, motoren en fietsen of extra opslag.

Via de entree met toilet komt u binnen in de woonkamer, waar u geniet van een vrij uitzicht over de waterpartij aan de voorzijde. De keuken met eetgedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de woning en sluit aan op de serre: een heerlijke plek om al vroeg in het seizoen van het buitengevoel te genieten.

Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime overloop met grote inloopkast, drie slaapkamers en de in 2020 vernieuwde badkamer, voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De royale master bedroom aan de achterzijde biedt een prachtig uitzicht over de voormalige perenboomgaard, waar tegenwoordig regelmatig Wagyu-koeien grazen. De tweede verdieping beschikt over een overloop, een praktische was-/stookruimte met cv-opstelling en een volwaardige vierde slaapkamer.

Bent u op zoek naar een comfortabele gezinswoning met veel ruimte, privacy én een grote garage? Dan is dit absoluut een woning die u gezien moet hebben. Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging!

INDELING

Begane grond: entree, hal met meterkast en toiletruimte, trapopgang en toegang tot de straatgerichte woonkamer met trapkast en vrij uitzicht. De wanden zijn strak gestuukt en de vloer is afgewerkt met laminaat. De halfopen keuken aan de achterzijde is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van een oven, magnetron, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en close-in boiler. Aansluitend bevindt zich de aangebouwde serre.

1e verdieping: overloop met ruime walk-in-closet, drie slaapkamers met laminaatvloer en een moderne badkamer (2020/2021) met wit-grijs tegelwerk, inloofdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De master bedroom aan de achterzijde biedt fraai uitzicht over de voormalige perenboomgaard.

2e verdieping: overloop met bergruimte onder de schuine kap, was-/stookruimte met opstelling van de Intergas cv-ketel (2021) en een vierde slaapkamer met dakraam en laminaatvloer.

LOCATIE

Midwoud is een sfeervol en rustig dorp, gunstig gelegen tussen Hoorn en Medemblik. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen zoals een basisschool, supermarkt, openluchtzwembad, huisarts, sporthal en voetbalvereniging. Dankzij de nabijheid van de A7 bent u binnen circa 10 autominuten in Hoorn, met onder meer een NS-station, ziekenhuis en uitgebreid winkelaanbod. Amsterdam is via de A7 in ongeveer een half uur bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

- Tussenwoning met vrije ligging, zonder voor- of achterburen;
- Zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Moderne badkamer vernieuwd in 2020/2021;
- Intergas cv-ketel uit 2021 en nieuwe radiatoren;
- Royale garage van circa 33 m² in de achtertuin;
- Garage geïsoleerd en voorzien van een elektrische garagedeur;
- Parkeergelegenheid voor de garage;
- Veel klus- en hobbyruimte;
- Goede bereikbaarheid, nabij de A7 richting

Kenmerken

Woonoppervlakte 115 m²
Perceeloppervlakte 185 m²

Gebouwgebonden buitenruimte 8 m²
Externe bergruimte 34 m²

Inhoud 521 m³
4 Slaapkamers

Bouwjaar 1972
Energie label C





































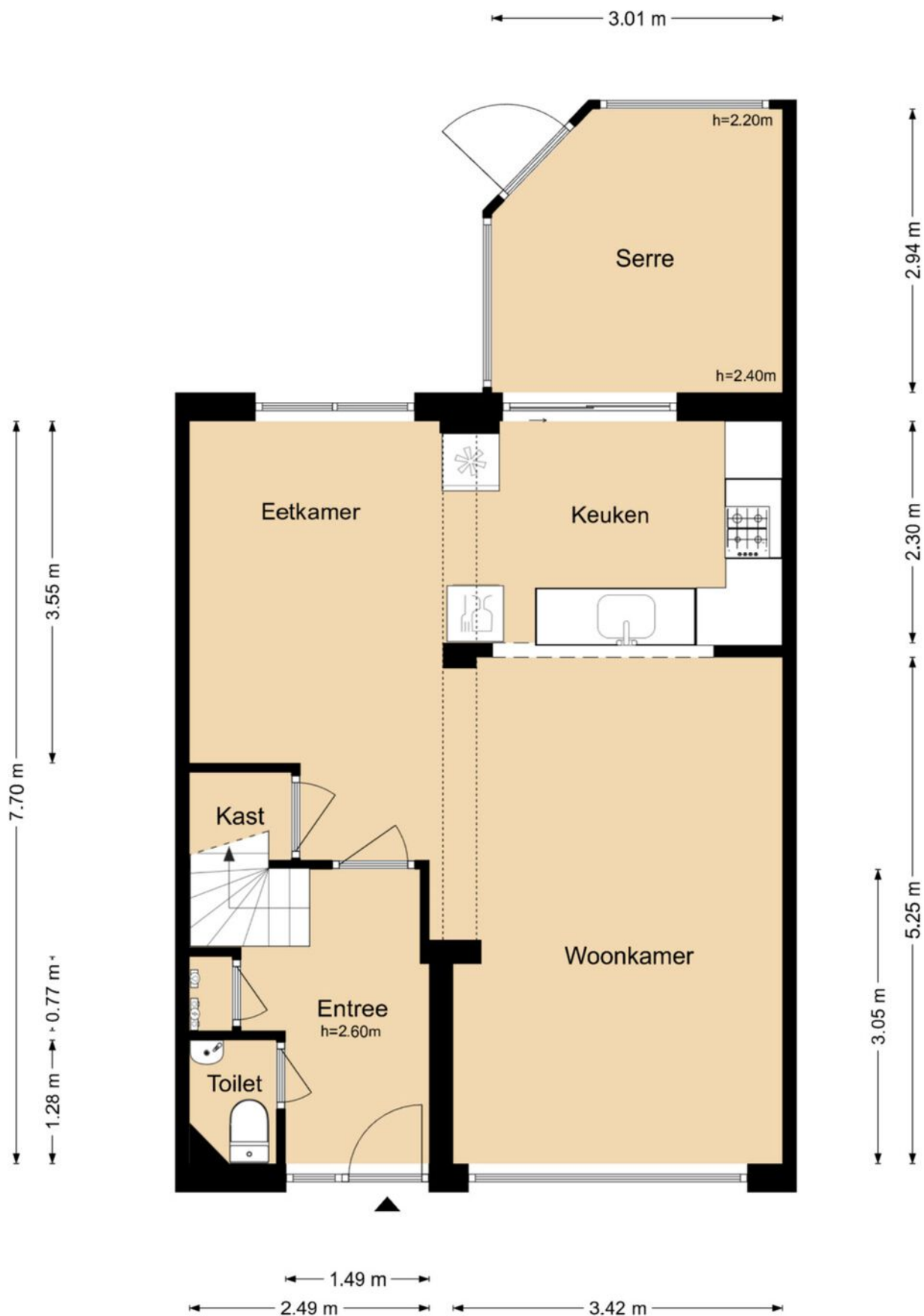


www.riddermakelaars.nl



Plattegrond

Begane Grond



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

Plattegrond

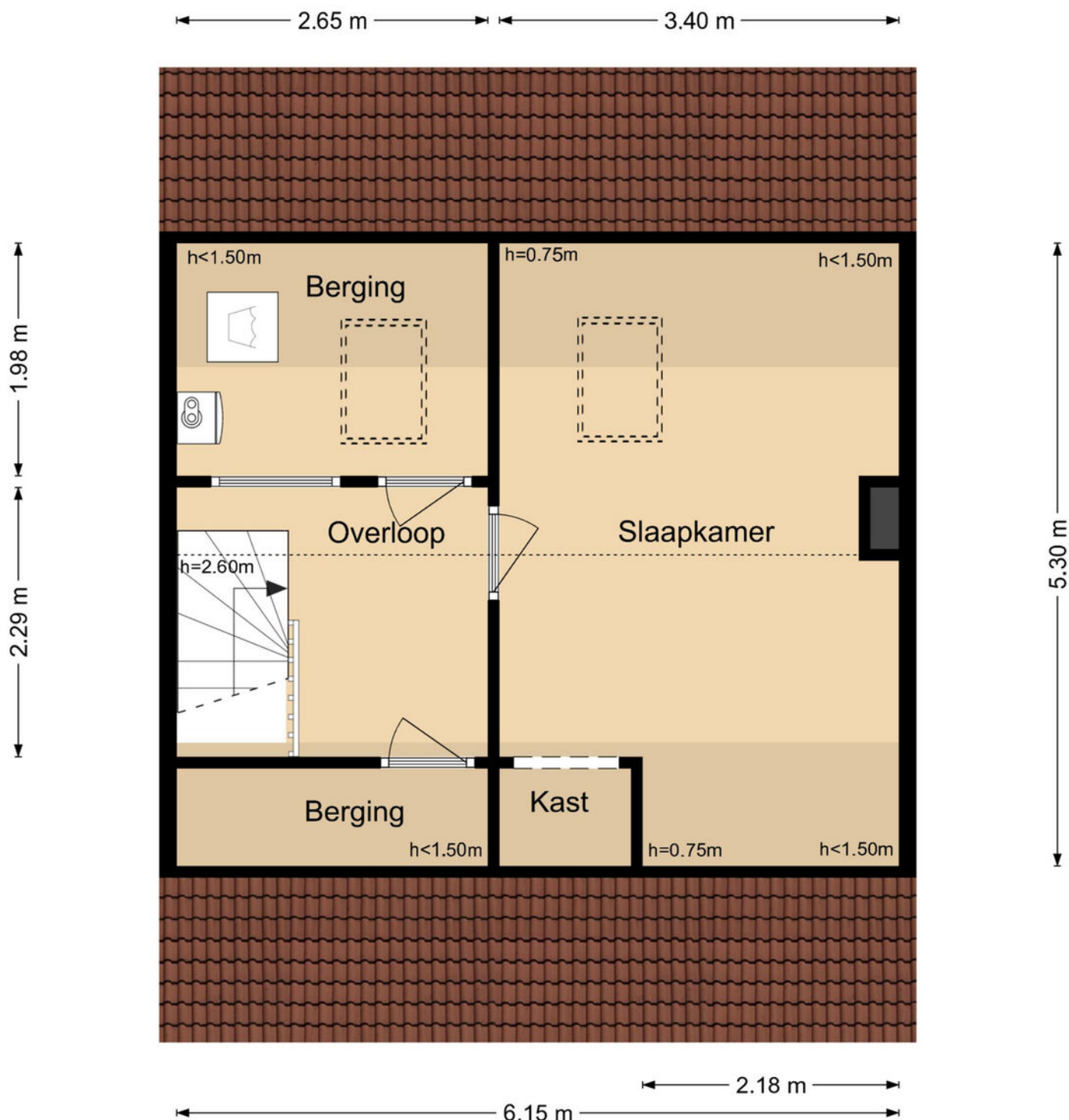
Eerste Verdieping



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

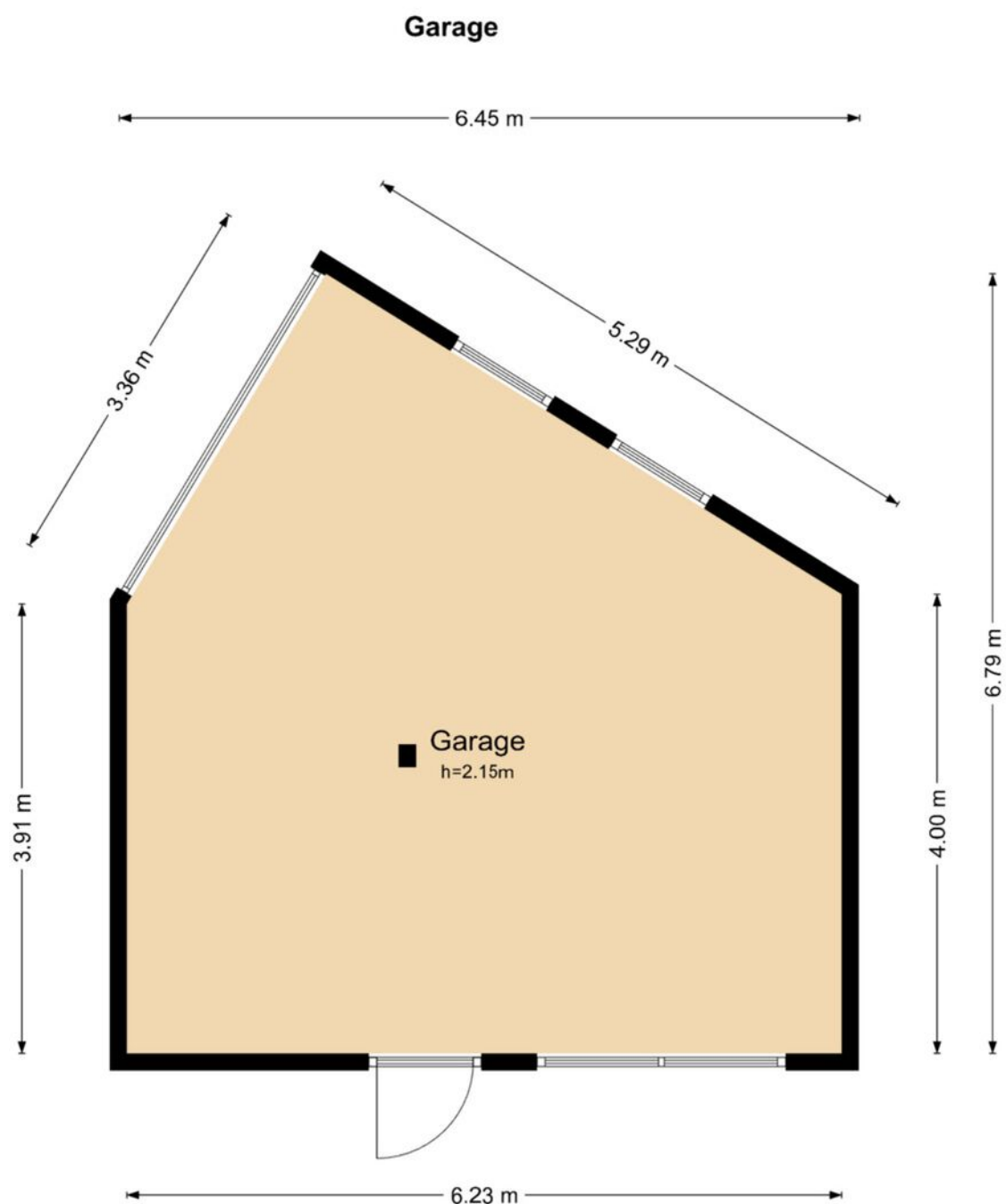
Plattegrond

Tweede Verdieping Tweede Verdieping



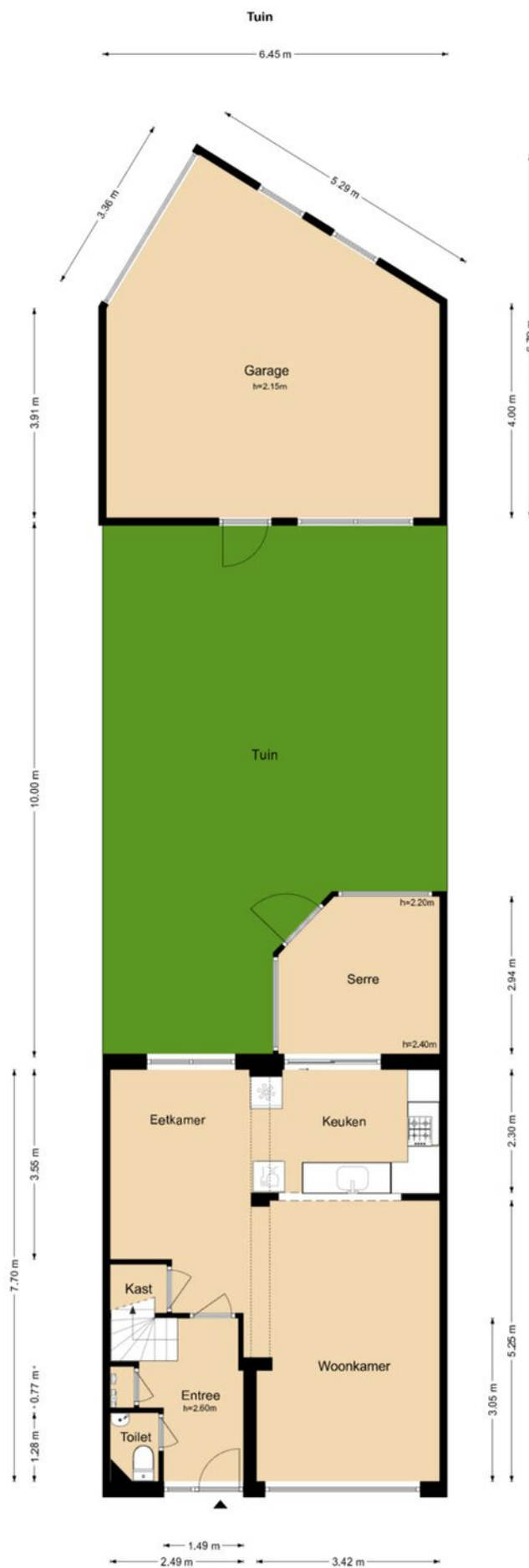
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland

Sectie M

Perceel 521

kadaster



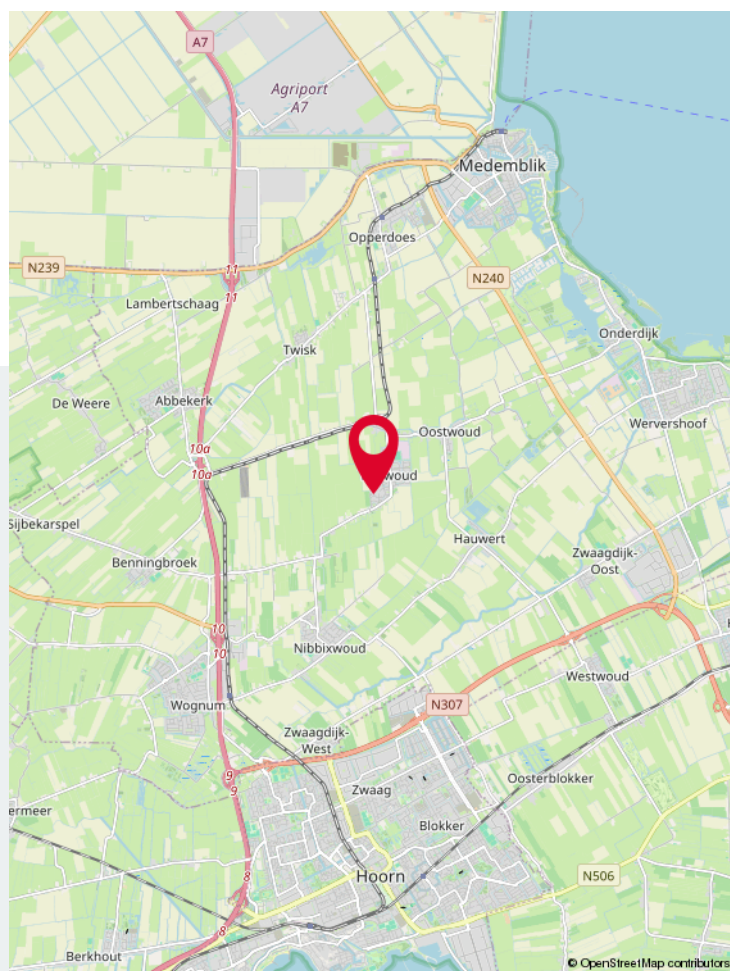
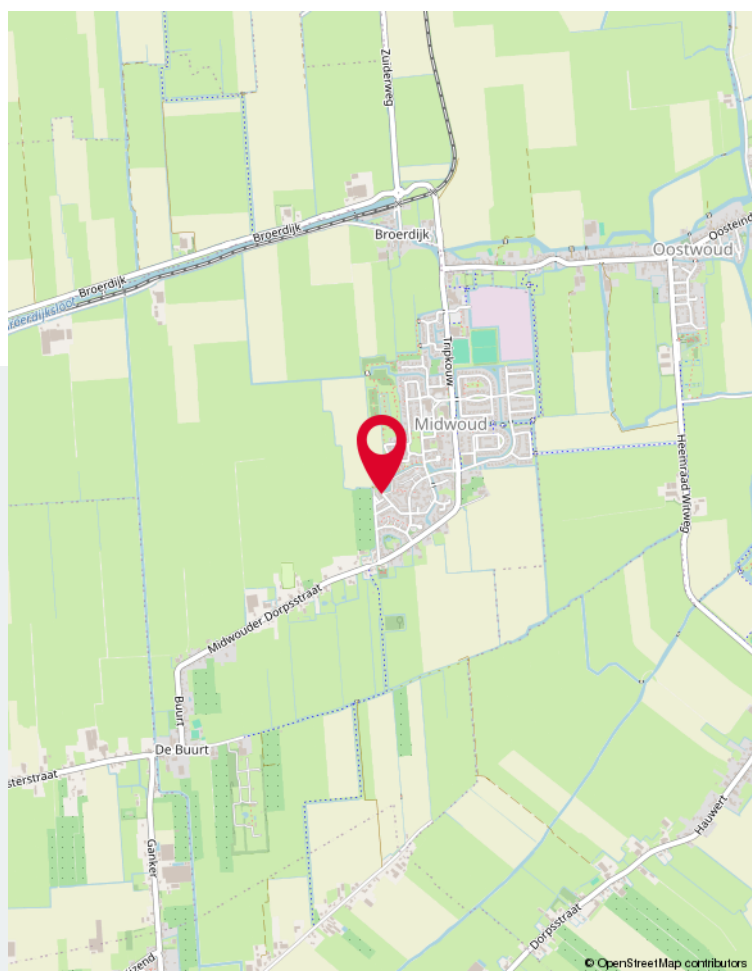
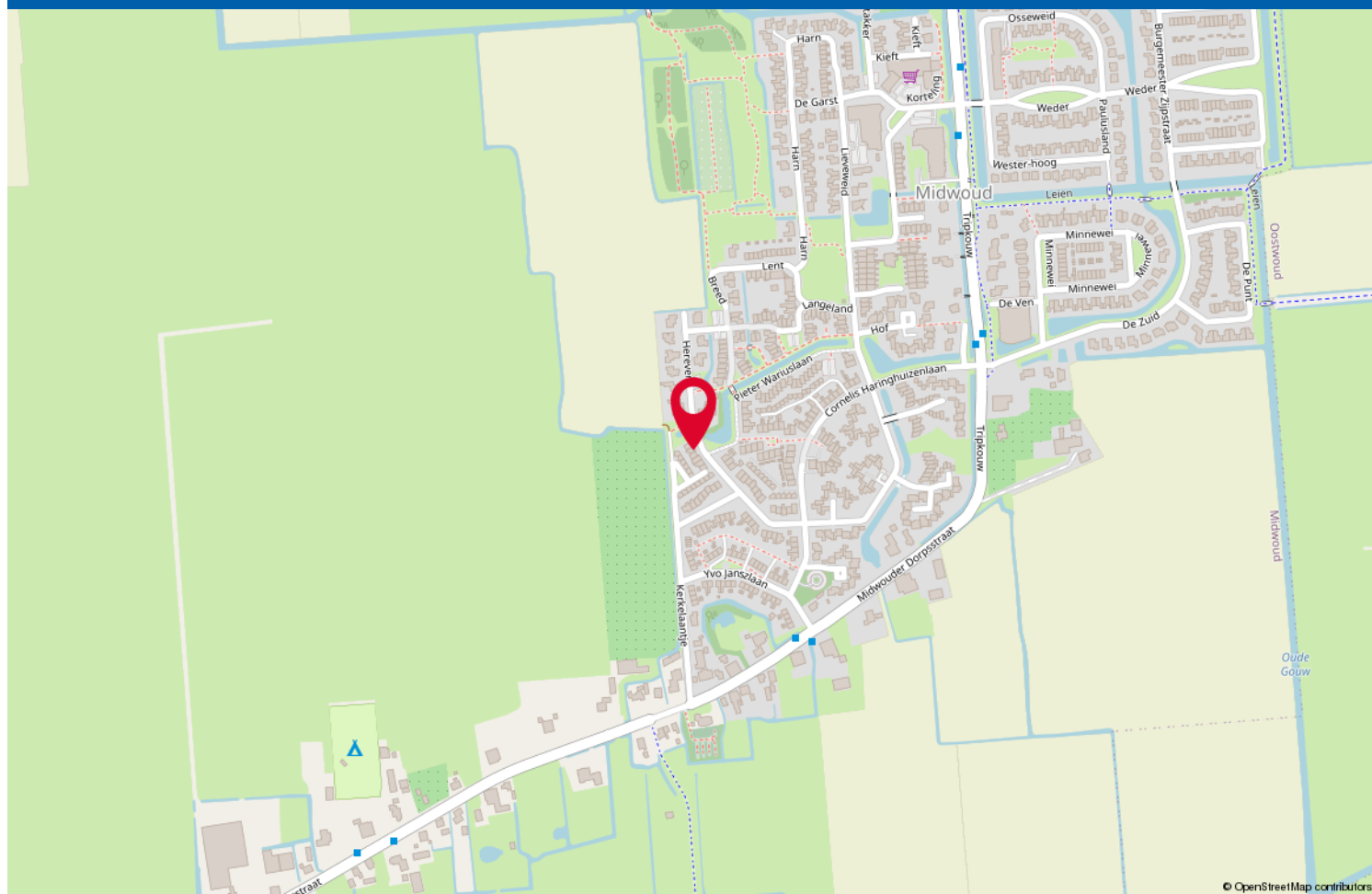
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



www.riddermakelaars.nl

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- T.v. kast, dressoir en servieskast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Wasmachine (zolder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
3x stalen stellingkast (garage)	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Aanvullende gegevens

Uitnodiging/Bieding

De presentatie van de woning dient te worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Ingeval verkoper min of meer gelijktijdig door verschillende gegadigden een koopvoorstel wordt gedaan, 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 mogelijk voorstel te doen voor wat betreft de prijs en voorwaarden. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat je er rechten aan kunt ontlenen.

Koopovereenkomst

Bij een tot stand gekomen overeenkomst zal door Van de Ridder Makelaars een NVM koopovereenkomst worden opgesteld. In de koopovereenkomst zal de gebruikelijke aanbataling middels een waarborgsom of bankgarantie van tien procent van de koopsom worden opgenomen. Deze dient te worden voldaan bij de notaris.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand is gekomen dan wanneer zowel over de hoofdzaken (prijs / object), als over de details (oplevering, roerende zaken, ontbindende voorwaarden, etc.) overeenstemming is bereikt. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend en deze overeenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat beide partijen deze akte ondertekenen.

Hypotheek

Een woning kopen is een spannende gebeurtenis. Het is daarom aan te raden zo spoedig mogelijk, mede gelet op eventueel op te nemen ontbindende voorwaarden, jouw hypothecaire mogelijkheden door een hypotheekadviseur te laten toetsen. Ter bepaling van jouw keuze op het gebied van de vele hypotheekmogelijkheden adviseren wij je een vrijblijvend en kosteloos gesprek met een onafhankelijk deskundige op het gebied van hypotheeken. Vraag ernaar bij jouw makelaar van Van de Ridder Makelaars.

Algemene ouderdomsclausule

Indien de woning ouder is dan 10 jaar, wordt in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule opgenomen. Dit betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Kopers aanvaarden alle in verband daarmee voorziene en/of te verwachten tekortkomingen van het onroerend goed, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventueel installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering kunnen zijn voor het normale gebruik van het verkochte. De kopers bevestigen dat het verkochte in de zin van art. 7.17 BW aan de gesloten koopovereenkomst beantwoordt.

Art. 7.17

1. de afgeleverde zaak moet aan de overeenkomst beantwoorden.
2. een zaak beantwoordt niet aan de overeenkomst indien zij niet de eigenschappen bezit die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. De koper mag verwachten dat de zaak de eigenschappen bezit die voor normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen, alsmede de eigenschappen die nodig zijn voor een bijzonder gebruik dat bij de overeenkomst is voorzien.

Aanwezigheid asbest

Bij woningen met een bouwjaar tot 1993 kunnen in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van 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 kan voortvloeien.

Voorbehoud

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van worden uitgegaan dat bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. **Van de Ridder Makelaars** kan je desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.

Inschrijving koopovereenkomst bij het Kadaster

Partijen kunnen de koopovereenkomst laten inschrijven in de openbare registers (gehouden bij het Kadaster). Inschrijving beschermt koper tegen latere inschrijvingen zoals bijvoorbeeld beslag en faillissement van de verkoper. De aan de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper.

Eigen huis

Indien je momenteel eigenaar bent van een woning, komen wij graag bij je langs voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek. Hierbij kunnen wij direct een inschatting maken van de verkoopopbrengst van jouw woning. Dit bedrag kan relevant voor je zijn voor de te nemen beslissing omtrent de woning die je zojuist hebt bezocht.

Tot slot

Wij danken je voor de getoonde interesse in deze woning en het contact met Van de Ridder Makelaars. Namens de verkoper stellen wij het op prijs om een reactie naar aanleiding van de bezichtiging te ontvangen. Dit om onze opdrachtgever optimaal te kunnen informeren.

Inlichtingen

Van de Ridder Makelaars, Broek op Langedijk

Tel. 0226 - 31 53 41
langedijk@riddermakelaars.nl

Van de Ridder Makelaars, Alkmaar

Tel. 072 - 5 11 35 04
info@riddermakelaars.nl

Register Makelaars Taxateurs:

Angela Ruijter
Menno Adema
Dennis van der Gragt

Makelaar Taxateur

Wout van de Ridder

Binnendienst medewerkers:

Angela van de Weteringe Buijs-van de Ridder
Manon Broers
Daphne Groen-Blom
Corine van de Ridder
Mariska van de Ridder
Frenk van de Weteringe Buijs





Gratis en vrijblijvende waarde-indicatie

**Ben je van plan om een andere woning te kopen?
Dan wil je natuurlijk weten wat jouw eigen woning waard is.**

Van de Ridder Makelaars helpt je daar graag bij en geeft een gratis en geheel vrijblijvende waarde-indicatie af van jouw huidige woning. Of je nu al concrete verhuisplannen hebt, je nog breed aan het oriënteren bent of misschien al een andere woning op het oog heb: inzicht in jouw financiële mogelijkheden is belangrijk. Zeker in de huidige stijgende woningmarkt.

Onze makelaars zijn volledig op de hoogte van alle actuele ontwikkelingen en factoren die de waarde van jouw woning bepalen. De waarde-indicatie wordt mondeling afgegeven, is kosteloos en verplicht je tot niets. Je bepaalt volledig zelf of Van de Ridder Makelaars uiteindelijk jouw woning mag verkopen.

Één van onze 3 beëdigde register makelaars (NVM) komt graag vrijblijvend bij je langs

Je kunt voor een afspraak contact opnemen met één van onze kantoren:

Van de Ridder Makelaars Broek op Langedijk: 0226-315341 / langedijk@riddermakelaars.nl

Van de Ridder Makelaars Alkmaar 072-5113504 / info@riddermakelaars.nl.

Reageren via het contactformulier op onze site kan ook:
(<https://riddermakelaars.nl/diensten/waardeindicatie/>)

Maak je liever gelijk persoonlijk kennis?

Stap dan gerust binnen bij één van ons kantoren aan het Marktpllein 77 in Broek op Langedijk of aan de Geestersingel 18 in Alkmaar.

Je bent van harte welkom!



www.riddermakelaars.nl



JOUW AANKOOPMAKELAAR

Is deze woning toch niet helemaal de woning die je zoekt? Schakel Van de Ridder makelaars dan in als jouw aankoopmakelaar.

Een huis kopen doe je niet zomaar, het is een grote stap waarbij veel op je afkomt. Het is fijn om in dit proces iemand naast je te hebben die weet waar hij over praat. Iemand die rust brengt en mee denkt.

Bij Van de Ridder makelaars lopen we met je mee bij elke stap van het aankoopproces. Omdat we de lokale markt als geen ander kennen, vinden we precies de woning die bij jou past. Soms nog voordat deze op Funda staat.

Dankzij onze ervaring en eerlijke blik betaal je een goede prijs en kom je niet voor verrassingen te staan.

Na de aankoop zorgen wij er voor dat de zaken professioneel worden afgewikkeld. Ook na de aankoop en eigendomsoverdracht staan wij voor je klaar!

Het enige dat je hoeft te doen is bepalen of de woning en de buurt bij je passen.

De rest regelen wij voor je!

Waarom kiezen voor Van de Ridder makelaars als jouw aankoopmakelaar?

- Wij weten sneller welke woningen er op de markt komen en houden je snel en continu op de hoogte van het nieuwe aanbod
- Onze aankoopmakelaars hebben inzicht in de waarde van de woning
- 3 makelaars die in de regio wonen en al circa 20 jaar werkzaam zijn in de makelaardij
- In deze hectische tijd is het voor een particulier lastig om bezichtigingen in te plannen, wij zorgen er voor dat je de woning wel kunt bekijken
- Wij adviseren jou bij het uitbrengen van een bod over de prijs, de ontbindende voorwaarden en andere zaken om tot een goede aankoop te komen
- Wij bieden jou zekerheid en persoonlijke begeleiding
- Na de aankoop wordt gezorgd voor een deskundige afwikkeling
- Wij verzorgen een nauwkeurige controle van de koopovereenkomst
- Bij de opleverinspectie zijn wij aanwezig





Over ons

Van de Ridder Makelaars is een familiebedrijf met makelaarskantoren in Broek op Langedijk en Alkmaar. Twee dynamische NVM-kantoren gespecialiseerd in de verkoop, aankoop en taxatie van woningen.

Van de Ridder Makelaars is in 1973 opgericht door Wout van de Ridder en bestaat inmiddels 50 jaar. Wout is zelf niet meer werkzaam op kantoor maar zijn 50 jaar makelaarskennis is van onschatbare waarde voor het team.

Wanneer je voor **Van de Ridder Makelaars** kiest dan kies je voor een team met ervaring. De makelaars zijn alle drie al circa 20 jaar werkzaam in de makelaardij. Deze ervaring delen wij graag met onze klanten!

"Geen snelle makelaars met gladde praatjes. Wij hechten juist waarde aan persoonlijke aandacht en duidelijke communicatie!"

Ons team

'Wij werken met drie beëdigde en gecertificeerde makelaars: Angela, Dennis en Menno. Daarnaast maakt je op de binnendienst kennis met vijf klantgerichte medewerksters die de makelaars optimaal ondersteunen: Angela, Corine, Daphne, Manon, Frenk en Mariska. Gezamenlijk vormen wij een enthousiast en gemotiveerd team met jarenlange ervaring!' Alle medewerkers wonen in de regio waar u woont

Steengoed met mensen

Verhuizen doe je met gevoel. Wij staan je graag bij in deze overgang naar een nieuwe fase in jouw leven. Of het nu gaat om de verkoop van jouw woning, de aankoop van jouw nieuwe woning of beiden, wij regelen alle praktische zaken voor je. Dat doen we met gevoel voor wonen, maar nog meer met gevoel voor jou. Want hoe zakelijk de verkoop of aankoop van een woning ook is, makelen is echt een mensenvak.

Wij bieden je een makelaar die nuchter de feiten bekijkt en eerlijk advies geeft. Hierbij hechten wij veel waarde aan persoonlijke contacten en de tevredenheid van onze klanten.

"Veel tevreden klanten zijn jou voor gegaan!"

Klanten beoordelen ons met het gemiddelde mooie cijfer van een "9,3"
Bekijk de mooie reviews op onze site.

NVM

Onze makelaarskantoren zijn lid van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Dit betekent dat wij ons houden aan de Ecode: tien gedragsregels die staan voor betrouwbaarheid, deskundigheid, onafhankelijkheid en kwaliteit.



Bekijk deze woning online!

[webpace.visual.com/pieter wariuslaan25](https://webpace.visual.com/pieter-wariuslaan25)


van de ridder
makelaars

Pieter Wariuslaan 25, Midwoud



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!





**van de ridder
makelaars**



Alkmaar

Van de Ridder Makelaars

Geestersingel 18
1815 BA Alkmaar

Tel. 072-511 3504
info@riddermakelaars.nl
riddermakelaars.nl



Broek op Langedijk

Van de Ridder Makelaars

Marktplaats 77a
1721 CK Broek op Langedijk
(Winkelcentrum Broekerveiling)

Tel. 0226-315 341
langedijk@riddermakelaars.nl
riddermakelaars.nl

**6 dagen
per week
geopend!**

Openingstijden

Ma t/m Wo	9:00 - 18:00
Donderdag	9:00 - 21:00
Vrijdag	9:00 - 18:00
Zaterdag	9:00 - 17:00

**Donderdag-
avond
koopavond!**



www.riddermakelaars.nl