

TE KOOP

Droge Wijmersweg 5 045 WERVERSHOOF



RICHTPRIJS
€ 550.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

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



Droge Wijmersweg 5 045 WERVERSHOOF

Vrijstaande woning met berging, serre, vrij uitzicht én ligging aan vaarwater!
Richtprijs € 550.000,- k.k.

Locatie, locatie, locatie! Op één van de mooiste plekjes van bungalowpark De Vlietlanden staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning met berging, serre en aanlegsteiger.

Aan de voorzijde geniet u van het vrije uitzicht over de landerijen, terwijl u aan de achterzijde uitzicht heeft over het doorgaande vaarwater. Hier ervaart u dagelijks rust, ruimte en privacy: een plek waar thuiskomen echt thuiskomen is.

De woning is goed onderhouden, voorzien van kunststof kozijnen en in 2018 grotendeels vernieuwd en

gemoderniseerd. De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming.

Bij binnenkomst treft u de ruime en lichte woonkamer met open keuken. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie vloer en biedt een prachtig uitzicht over de groene omgeving. Aan de achterzijde is de woonkeuken met uitzicht over de tuin en het water.

De aangebouwde serre (2020 onderheid) met handmatige zonwering vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte: een plek waar u het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven.

De praktische bijkeuken biedt ruimte voor wasmachine en droger en zorgt voor extra bergruimte.



Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een complete, in 2018 vernieuwde badkamer, voorzien van vloerverwarming voor extra comfort.

In 2020 en 2023 zijn in totaal 16 zonnepanelen geplaatst, wat zorgt voor lagere energielasten en een toekomstbestendige woning.

De tuin met jacuzzi biedt volop privacy en is in 2019 voorzien van een berging voor extra opslagruimte. Vanaf de aanlegsteiger vaart u direct de prachtige omgeving in en via de sluis bereikt u zelfs het IJsselmeer. Op de ruime oprit is plaats voor twee auto's, een camper of een boot. Daarnaast zijn er volop parkeermogelijkheden in de directe omgeving. De parklasten bedragen € 1.364,19 per jaar.

De woning is gelegen op bungalowpark De Vlietlanden, waar permanente bewoning is toegestaan. Het park beschikt onder andere over een 18-holes golfbaan en tennisbaan. Op steenworp afstand ligt recreatiegebied De Vooroever met strand en strandpaviljoen. Ook het gezellige havenstadje Medemblik ligt vlakbij, met diverse winkels, horeca en een sfeervolle haven.

Kortom: een unieke vrijstaande woning op een toplocatie voor wie wil genieten van rust, ruimte, water en natuur, met alle voorzieningen binnen handbereik. Geïnteresseerd? Wij vertellen u graag meer tijdens een uitgebreide bezichtiging!

Bouwjaar: 1993

Perceeloppervlak: 367m²

Woonoppervlak: ca. 119m²

Overig inpandige ruimte: ca. 11m²

Inhoud: ca. 400m³

Energie label: A

Verwarming: c.v.-ketel (januari 2026, Intergas)

Indeling

Begane grond: zij-entree, hal, toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje, wasruimte v.v. witgoed-aansluiting, inpandige berging met opstelling c.v.-ketel, woonkamer met serre, open keuken v.v. composiet werkblad en met als inbouwapparatuur een kookplaat, afzuigkap, stoomoven, vaatwasser en koel/vriescombinatie.

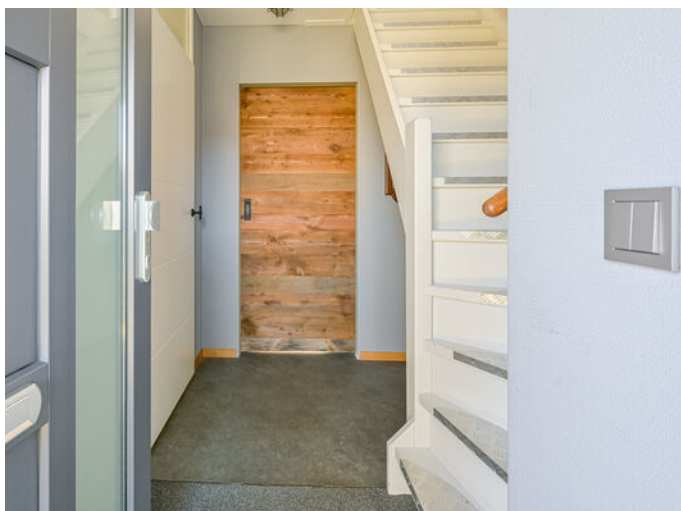
1e verdieping: overloop, 1 voorslaapkamer, 1 achterslaapkamer met inloopkast, badkamer v.v. vloerverwarming, wandcloset, douche en wastafel met meubel.



Kenmerken

Woonoppervlakte	119 m ²
Perceeloppervlakte	367 m ²
Inhoud	400 m ³
Bouwjaar	1993
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Energielabel	A
Richtprijs	€ 550.000,- k.k.





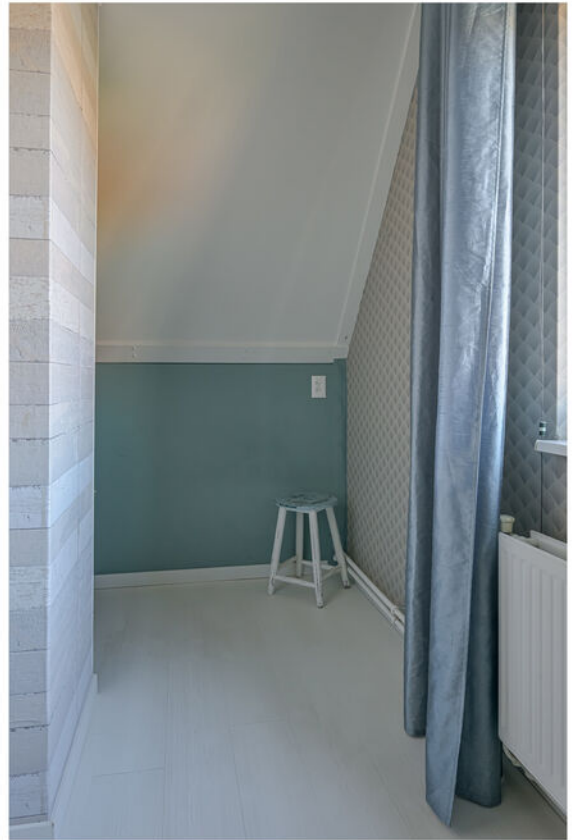


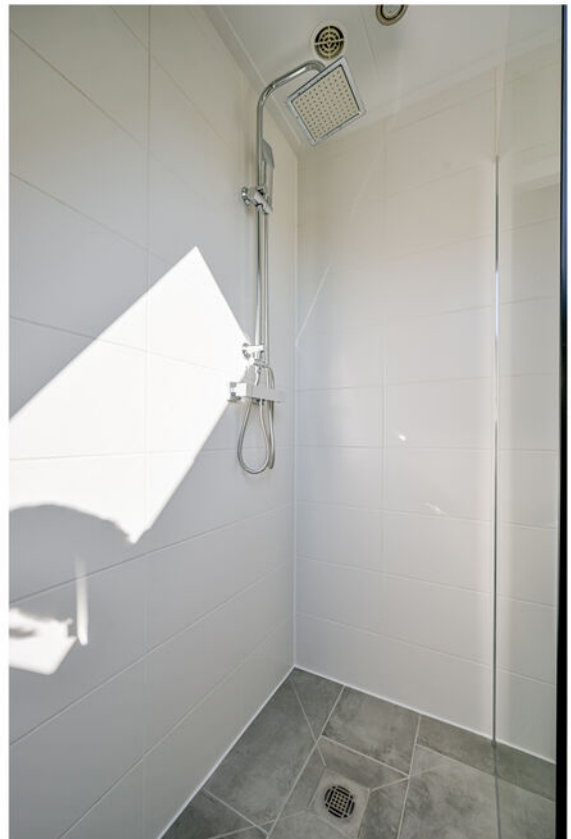


















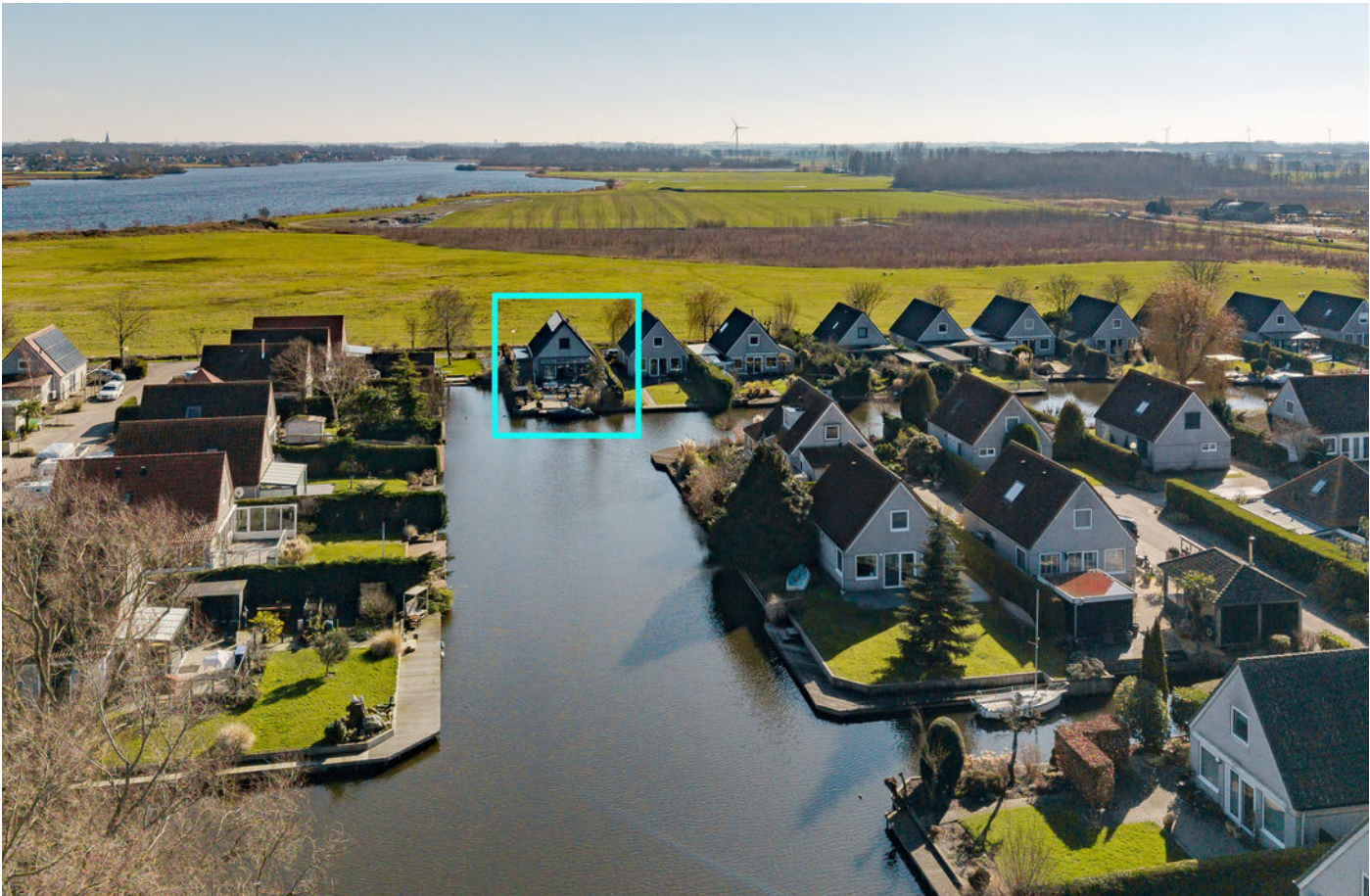


















Plattegrond begane grond

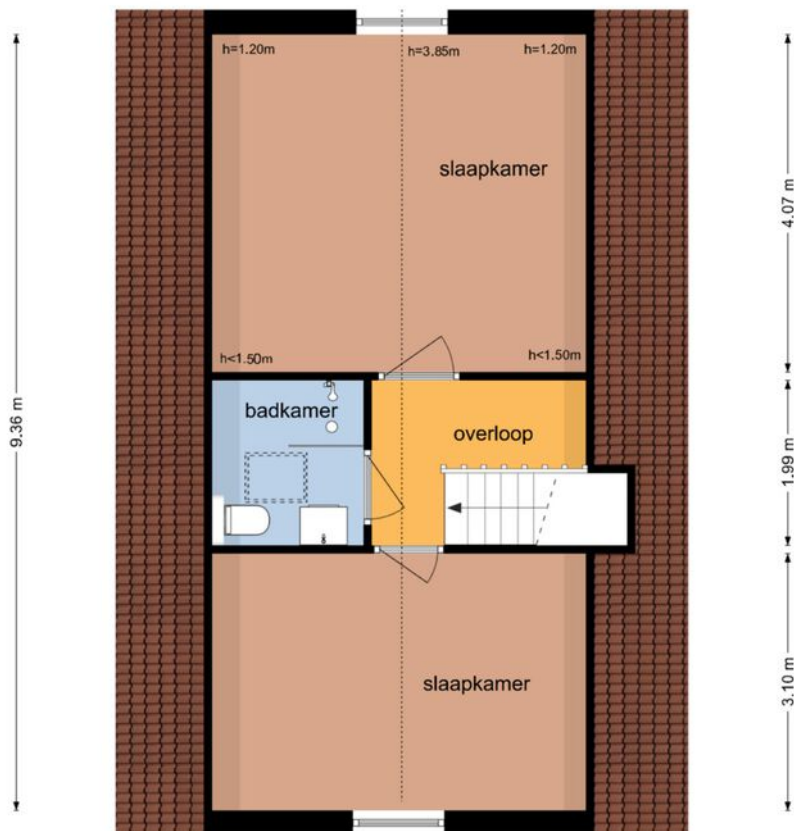
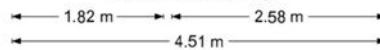


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond 1e verdieping

Droge Wijmersweg 5-045 - Wervershoof
Eerste 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: ---



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wervershoof
Sectie R
Perceel 315

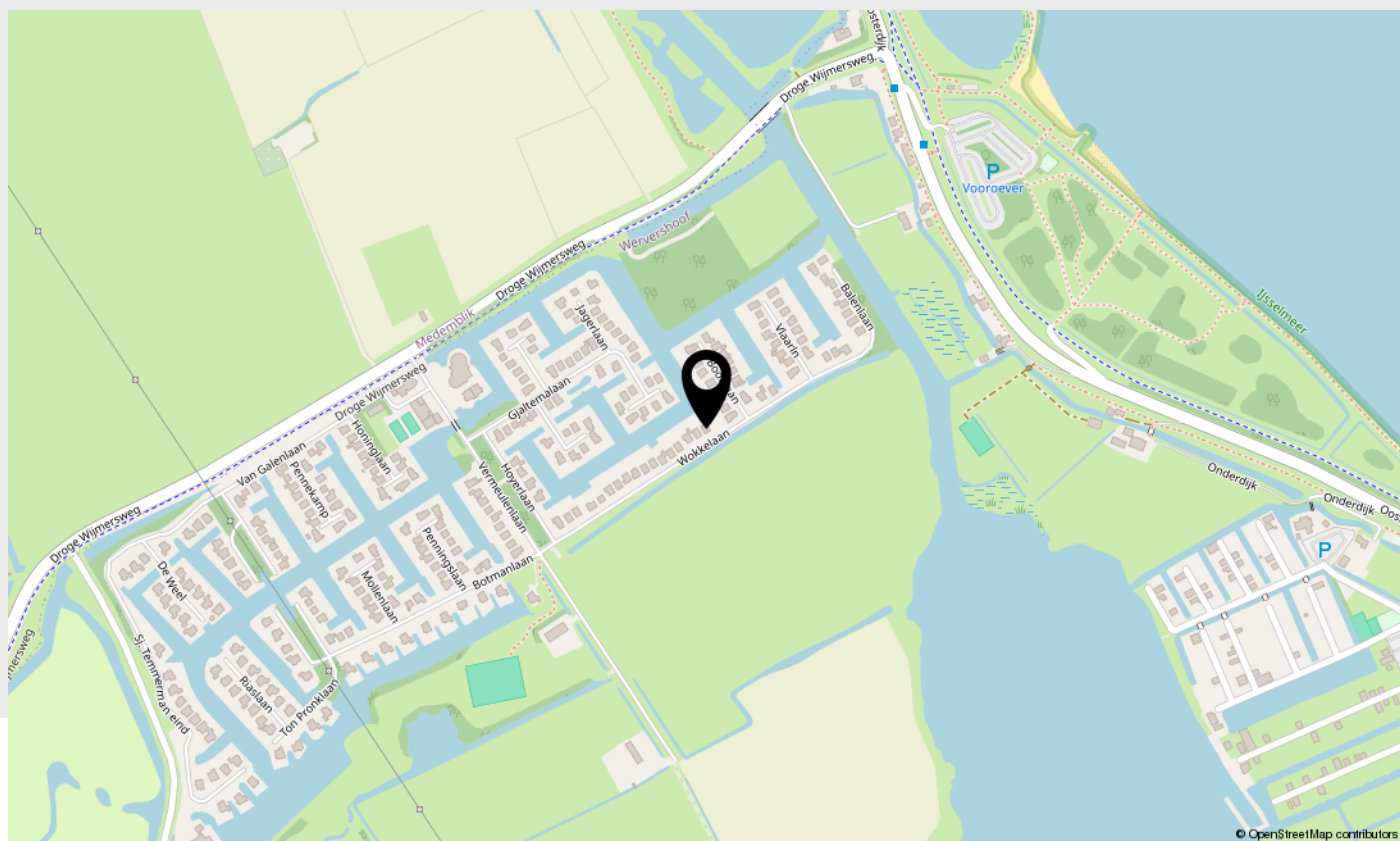
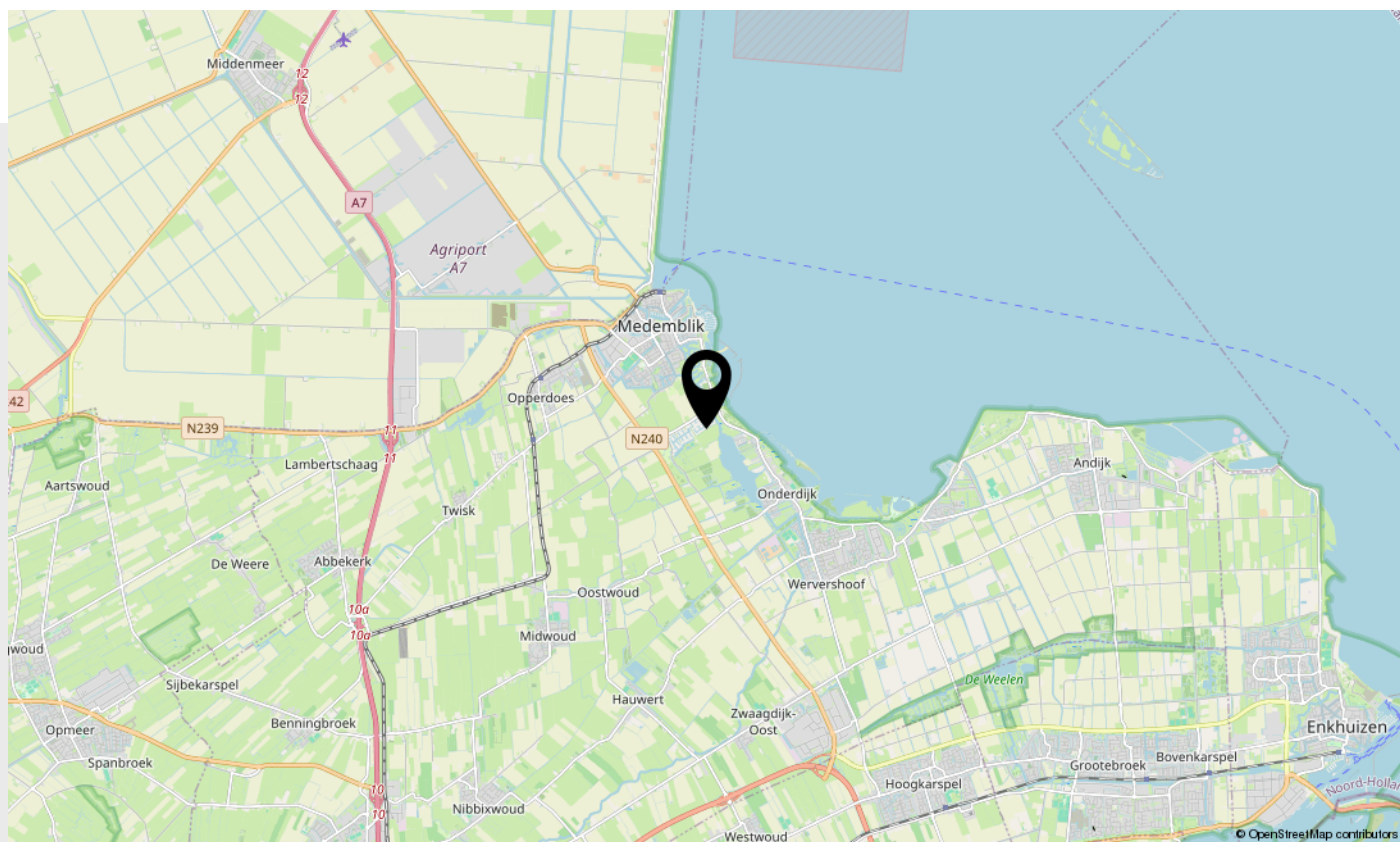


Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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		
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen boven keukeneiland	X		
- TL inloopkast	X		

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Inloopkasten	X		
----------------	---	--	--

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- Top down bottom up plisse			X
- Screen	X		

Vloerdecoratie, te weten

- laminaat	X		
- Vinyl	X		

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna



Lijst van zaken

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

Sauna met toebehoren			X
----------------------	--	--	---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Spiegelkast	X		
---------------	---	--	--

Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne			X
-----------------	--	--	---

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

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

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

Screens	X		
---------	---	--	--

Waterslot wasautomaat	X		
-----------------------	---	--	--

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

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

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

Tuin - Inrichting

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

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



Lijst van zaken

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

Tuin - Verlichting/installaties

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

Tuin - Bebouwing

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

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
-------------------------------------	--	---	--

(Broei)kas	X		
------------	---	--	--

Tuin - Overig

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

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

- vlaggenmast(houder)	X		
-----------------------	---	--	--

- Kunstgras, jacuzzi, rolwindscherm	X		
-------------------------------------	---	--	--

- Slangenhaspel			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

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van de woning en evt. opstallen, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het gebruik zoals vermeld in artikel 6.3.

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