

TE KOOP

Pastoor van Santestraat 39 WERVERSHOOF



RICHTPRIJS
€ 375.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

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



Pastoor van Santestraat 39 WERVERSHOOF

Uitgebouwde tussenwoning met diepe tuin aan vaarwater!

Richtprijs € 375.000,- k.k.

Deze instapklare woning biedt alles wat je zoekt: ruimte, comfort én een prachtige ligging aan het water met een tuin van maar liefst 25 meter.

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving staat deze uitstekend onderhouden tussenwoning. De woning is in 2020 over de volle breedte met 2,5 meter uitgebreid, waardoor een royale en lichte leefruimte is ontstaan.

Met de plaatsing van een dakkapel met verhoogde nok in 2023 is de zolder omgetoverd tot een volwaardige extra slaapkamer.

Bovendien is het dak geïsoleerd en zijn er 7 zonnepanelen aangebracht, wat het wooncomfort verhoogt en de woning extra energiezuinig maakt.

Op de begane grond bevindt zich aan de voorzijde de sfeervolle straatgerichte woonkamer.

Aan de achterzijde treft u de ruime open keuken (2013) en eetkamer voorzien van dubbele tuindeuren.

De praktische bijkeuken biedt extra opbergruimte voor jassen, schoenen en voorraad – ideaal voor een gezin.

Op de eerste verdieping zijn twee ruime slaapkamers en een complete badkamer met inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en toilet. Tevens is er een aparte wasruimte. Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar waar dankzij de dakkapel een 3e royale slaapkamer is gerealiseerd.



De achtertuin is een absoluut pluspunt: circa 25 meter diep, gelegen op het zuid-oosten én direct grenzend aan vaarwater. Leg uw eigen bootje aan en vaar rechtstreeks naar de Grote Vliet en Kleine Vliet. Vanuit daar bereikt u eenvoudig het karakteristieke Enkhuizen of het sfeervolle Medemblik. In 2018 is een schuur met veranda geplaatst. De schuur biedt volop bergruimte en onder de veranda geniet u tot in de late uurtjes van rust en privacy.

De woning ligt nabij het dorp Wervershoof met meerdere supermarkten, een bakker, slager en een basisschool. Op loopafstand bevindt zich Onderdijk met een buurtsuper en horecagelegenheid. Op korte afstand ligt het IJsselmeer met het Nesbos, diverse zwemstrandjes, jachthavens en een gezellig strandpaviljoen. Het bruisende Hoorn en Enkhuizen bereikt u binnen circa 15 minuten met de auto. Binnen ongeveer een uur staat u in Amsterdam.

Kortom: een instapklare en duurzame woning op een unieke locatie aan vaarwater.

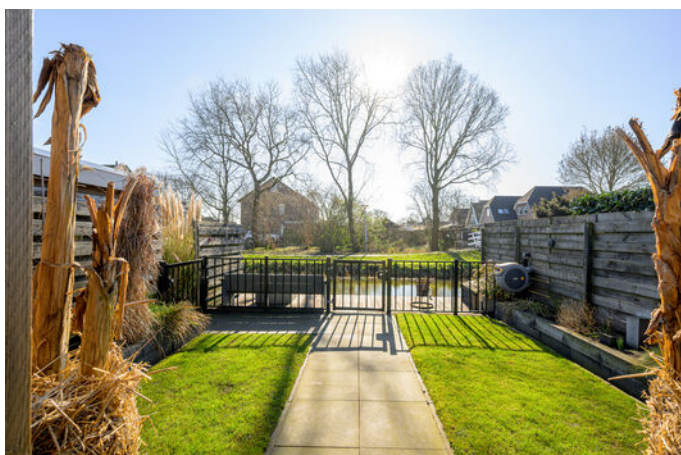
Interesse? Wij nodigen u graag uit voor een uitgebreide bezichtiging en laten u deze woning met eigen ogen ervaren.

Bouwjaar: 1965
Perceeloppervlak: 240m²
Woonoppervlak: ca. 103m²
Externe bergruimte: ca. 14m²
Inhoud: ca. 361m³
Ligging achtertuin: zuid-oost
Energie label: B

Indeling

Begane grond: voor-entree, hal, meterkast, trapopgang, toiletruimte met fonteintje, woonkamer, keuken, eetkamer met dubbele tuindeuren, bijkeuken met vaste kast en buitendeur. In de tuin een ruime houten berging met overkapping.

1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers (waarvan 1 met vaste kast), badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel, wasruimte met witgoed aansluiting.
2e verdieping: ruime overloop met vaste kasten, 3e slaapkamer met vaste kast.



Kenmerken

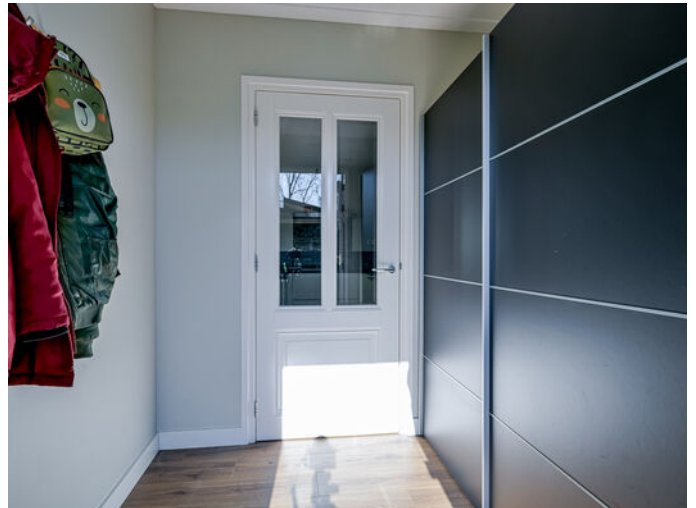
Woonoppervlakte	103 m ²
Perceeloppervlakte	240 m ²
Inhoud	361 m ³
Bouwjaar	1964
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Energielabel	B
Richtprijs	€ 375.000,- k.k.







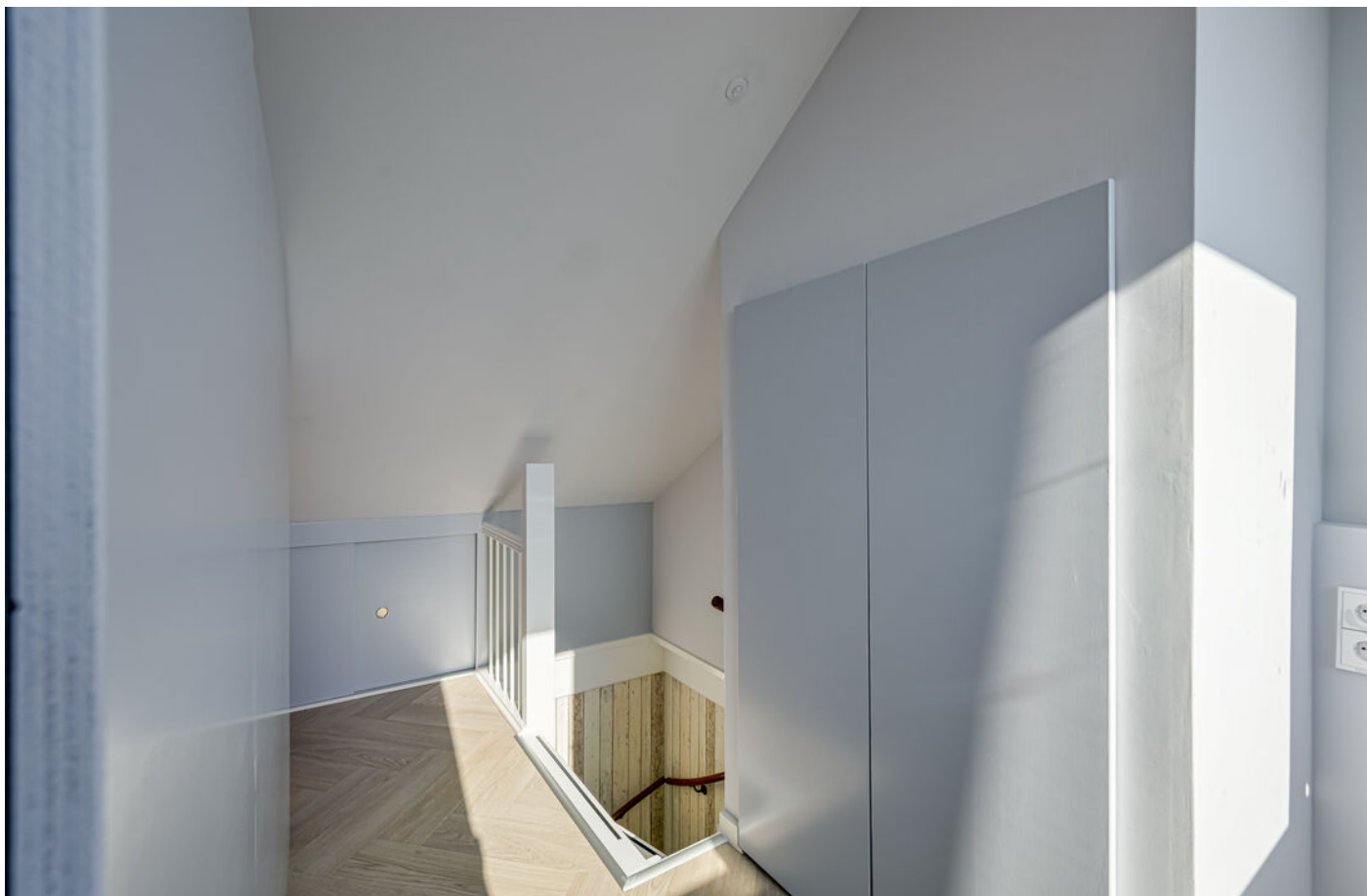






















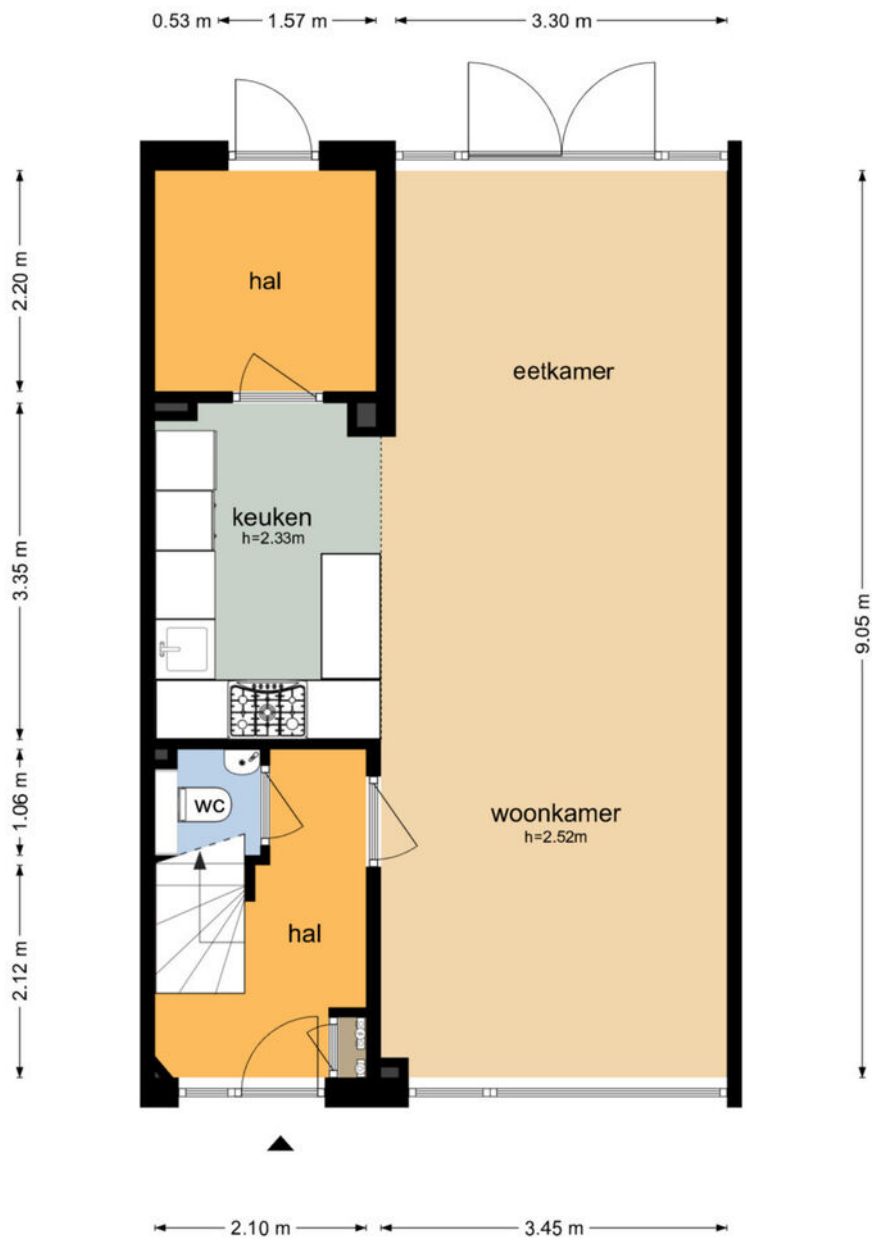






Plattegrond begane grond

Pastoor van Santestraat 39 - Wervershoof
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

Pastoor van Santestraat 39 - Wervershoof
Eerste Verdieping



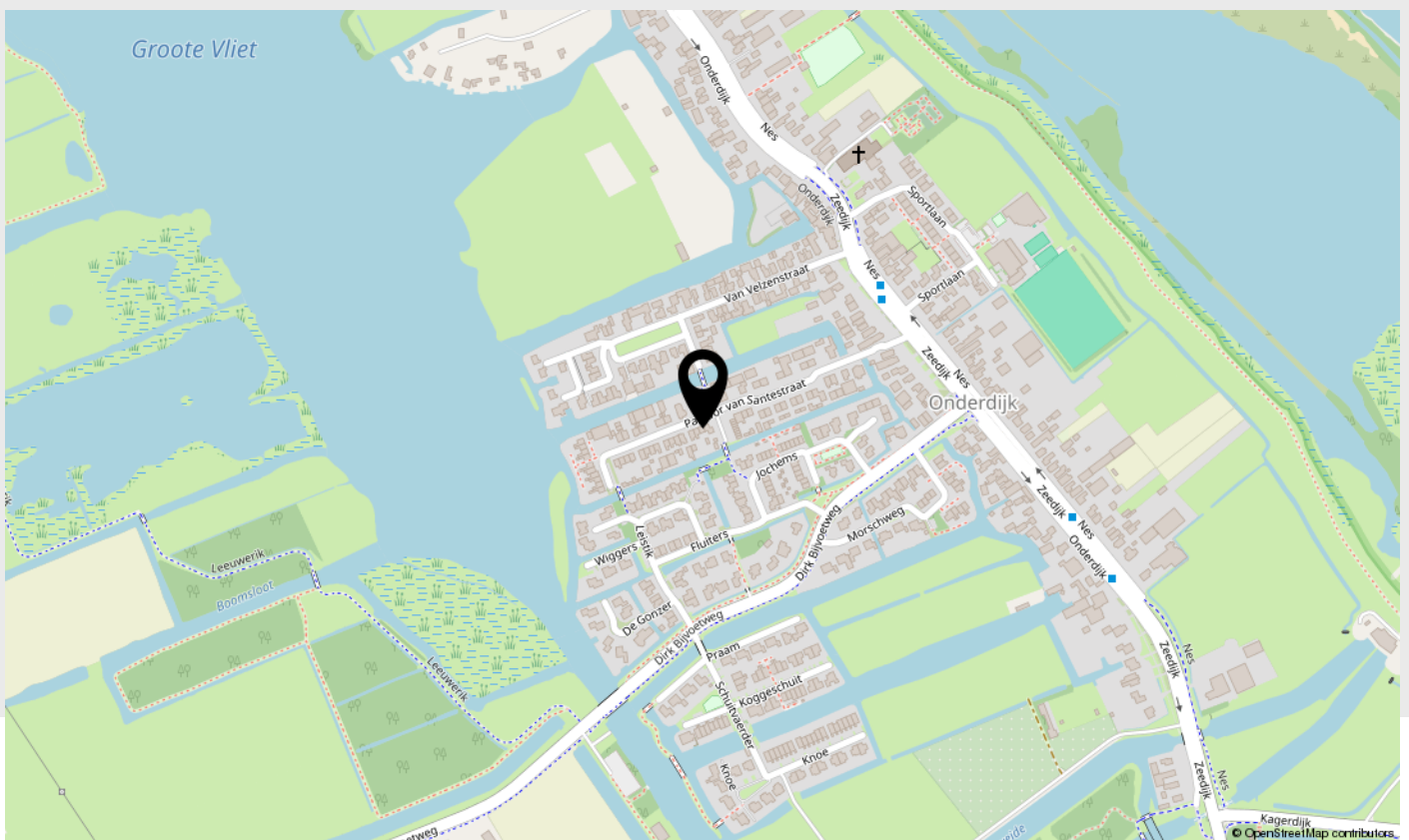
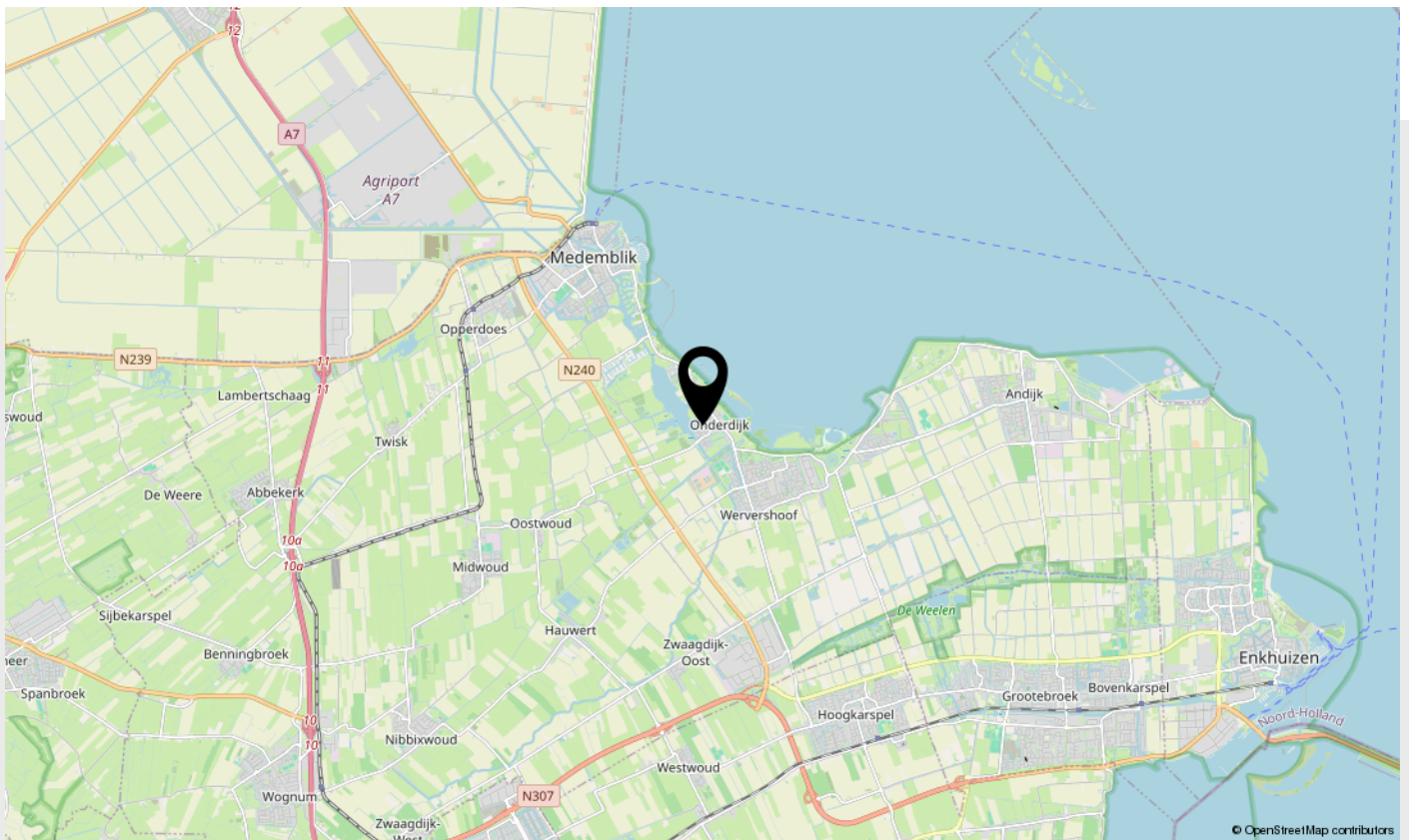
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



Plattegrond berging



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Kast in bijkeuken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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