

TE KOOP

Vereweg 9 OOSTWOUD



RICHTPRIJS
€ 625.000,- k.k.



Anna de Graaff
makelaars

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



Vereweg 9 OOSTWOUD

Vrijstaande woning met grote schuur op een prachtige vrije en rustige locatie gelegen aan vaarwater!
Richtprijs € 625.000,- k.k.

Locatie, locatie, locatie! Deze keurige vrijstaande woning staat op een fantastische plek met vrij uitzicht over de landerijen en een heerlijke diepe zonnige tuin met overkapping en op een perceel van 1.345m².

Wie op zoek is naar ruimte, comfort en de mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen, zal zich hier direct thuis voelen. Door de aanbouw aan de achterzijde is er een ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond gerealiseerd.

Verder is er een fijne en sfeervolle woonkamer met houtkachel en een gezellig open woonkeuken met

prachtig vrij uitzicht. De keuken is voorzien van Bosch inbouwapparatuur en de voorbereiding voor elektrisch koken is ook aanwezig. Verder tref je in de aanbouw de badkamer (2018), separaat toilet (2018) en de slaapkamer.

De royale bijkeuken is een ideale plek voor extra opbergruimte en een plek voor de wasmachine en droger.

Het voorste deel van het huis is in 2026 voorzien van een geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming, wat zorgt voor een gelijkmatige warmte en extra comfort tijdens de koude maanden. De groepenkast is vervangen en is al een zware kabel (geschikt voor 380V) naar de schuur gelegd zodat je alleen de aansluiting bij Liander nog hoeft aan te vragen.



Verder is er vorig jaar nog een hybride warmtepomp geplaatst.

Het geheel is onder andere geschikt voor het houden van kleinvee, de ZZP-er of mensen die zoeken naar rust en ruimte. Op eigen erf is meer dan genoeg parkeerruimte.

De schuurruimte met geïsoleerd dak (2023) is binnendoor bereikbaar en buitenom met de auto en biedt heel veel ruimte met volop mogelijkheden. Het dak leent zich door de gunstige ligging uitstekend voor het plaatsen van zonnepanelen.

De schuur is verder ideaal voor het stallen van fietsen, uw motor of oldtimers, maar ook bestaat de mogelijkheid om de ruimtes om te bouwen tot praktijk-hobby- of kantoorruimte. Aan de schuur is een grote overkapping zodat alles het hele jaar droog kan staan.

Dankzij de gunstige ligging geniet u hier van vrij uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde. De achtertuin grenst aan viswater en voor het huis is een brede vaart met doorgaand vaarwater. Er zijn veel mooie vaarroutes en natuurgebieden in de directe omgeving waaronder het nabijgelegen natuurgebied 'Egboetswater'.

De uitgestrekte tuin is voorzien van drainage, een fraaie houten overkapping en biedt volop ruimte om te ontspannen.

Oostwoud is een fijn en rustig dorpje. Op korte afstand treft u een buitenzwembad, supermarkt en sportvoorzieningen en op 3 km afstand is een golfbaan. Het gezellige havenstadje Medemblik met winkels, restaurants, het IJsselmeer met strand en strandpaviljoen

ligt slechts op een 4km.

De woning ligt op slechts 5 minuten rijden van het winkelcentrum in Zwaagdijk. Oostwoud ligt ook verrassend centraal dichtbij de Rijksweg A7, met maar 15 autominuten van de gezellige havenstad Hoorn met NS station.

Kortom: een prachtige woning met mogelijkheden op een fantastische locatie!

Bouwjaar: 1951

Perceeloppervlak: 1.345m²

Woonoppervlak: ca. 121m²

Overige inpandige bergruimte: ca. 74m² (schuur)

Externe bergruimte: ca. 38m² (overkapping aan de schuur)

Inhoud: ca. 806m³

Energielabel: C

Verwarming: Intergas CV-ketel (bouwjaar 2022) en Hybride Warmtepomp 2025

Indeling

Begane grond: entree, hal, trapopgang naar 1e verdieping, woonkeuken, woonkamer, bijkeuken met witgoed-aansluiting, toilet, badkamer met douche en wastafelmeubel, slaapkamer, toegang tot de schuur.
1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers.

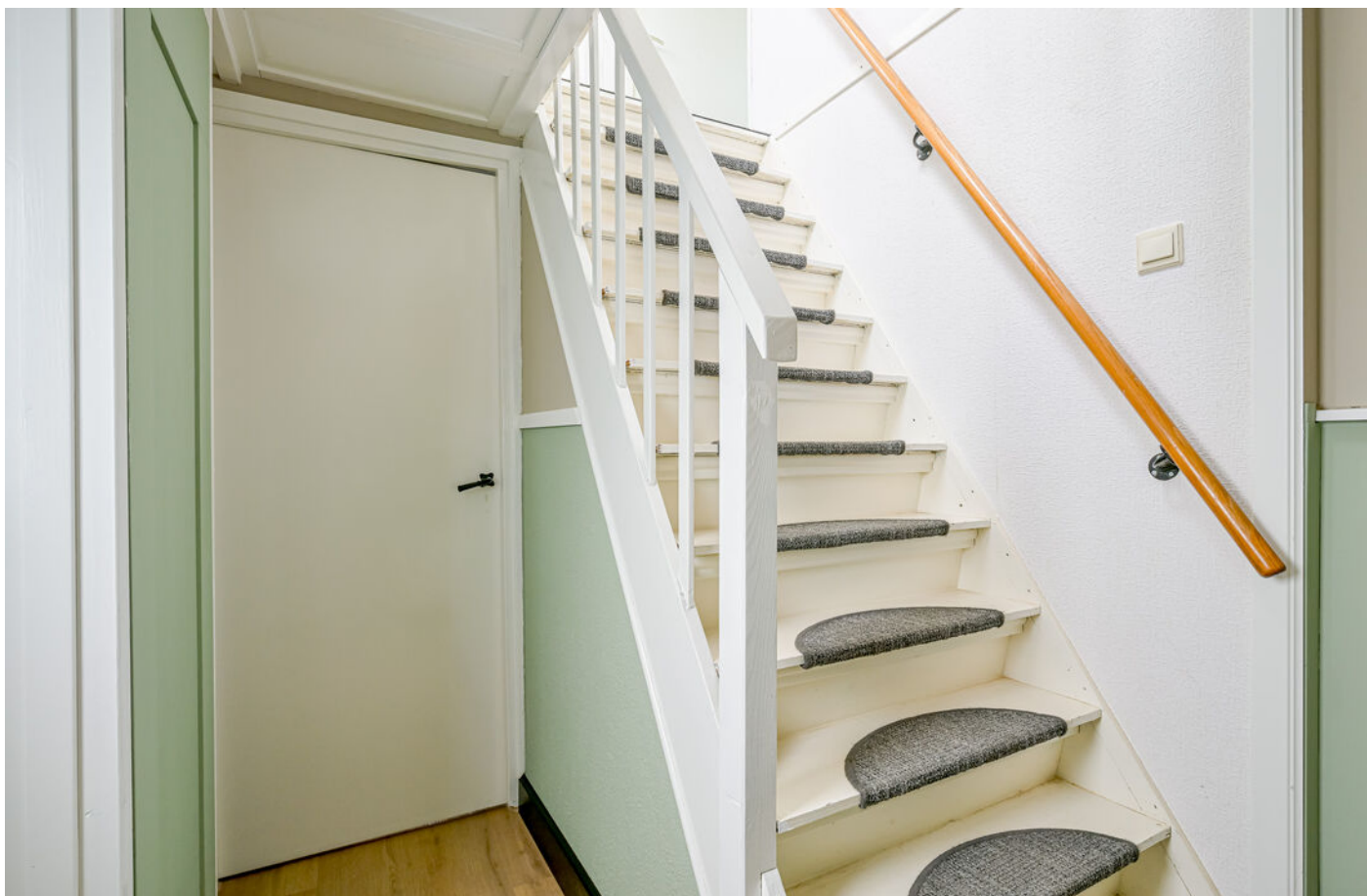


Kenmerken

Woonoppervlakte	121 m ²
Perceeloppervlakte	1345 m ²
Inhoud	806 m ³
Bouwjaar	1951
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Energielabel	C
Richtprijs	€ 625.000,- k.k.















































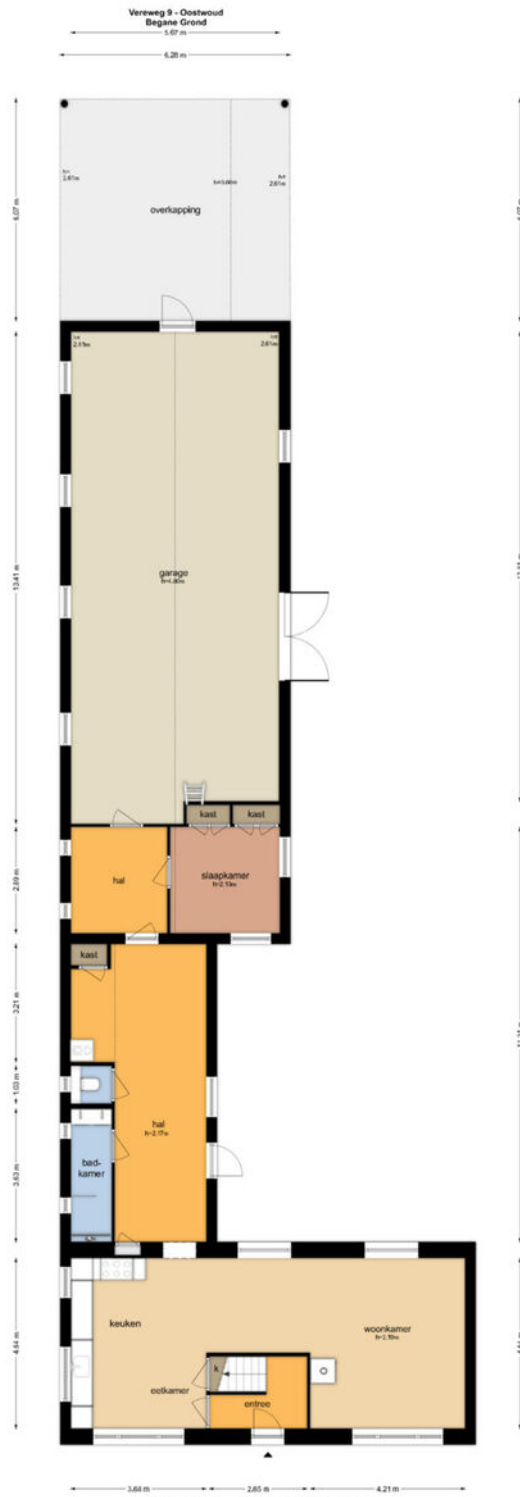




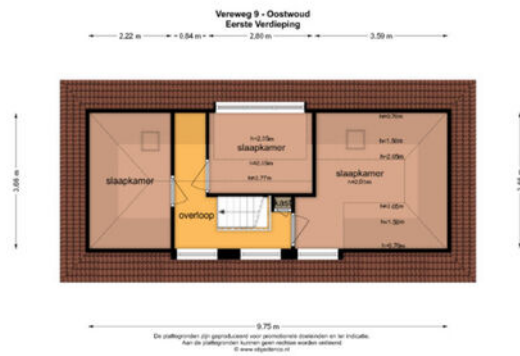




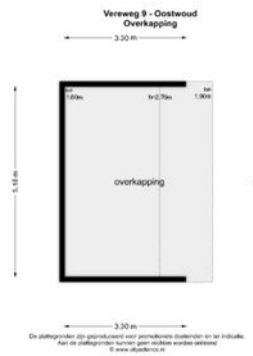
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond overkapping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland Sectie N Perceel 108</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 september 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.



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			X
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)			X
- wastafel	X		
- wastafelmeubel			X
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

Tuin - Inrichting



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 het bouwjaar van de opstallen, 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 eigenaresse. 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 versterkt ons team sinds 2023.

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