

TE KOOP

Almersdorperweg 20 OPPERDOES



RICHTPRIJS
€ 725.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**
makelaars

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



Almersdorperweg 20 OPPERDOES

Vrijstaande woning met 5 slaapkamers op een prachtig perceel van maar liefst 2.374 m²!
Richtprijs € 725.000,- k.k.

Op een prachtige locatie in Opperdoes staat deze ruime vrijstaande woning met een riante achtertuin van maar liefst 86 meter diep. Een ideale plek voor liefhebbers van rust, ruimte en buitenleven!

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1951 en in 1996 aan de achterzijde fors uitgebouwd. Daarbij zijn tevens de garage en diverse extra voorzieningen gerealiseerd. Het resultaat is een verrassend ruime gezinswoning met volop mogelijkheden, zowel binnen als buiten.

De royale tuin biedt alle ruimte om optimaal van het buitenleven te genieten. Denk aan een eigen moestuin,

fruitbomen, kleinvee, speelruimte voor (klein)kinderen of juist meerdere fijne zitplekken in de zon en schaduw. Dankzij de ruimte en de groene omgeving ervaart u hier iedere dag een heerlijk gevoel van vrijheid.

Bij binnenkomst treft u de entree met toegang tot de ruime woonkeuken aan de voorzijde van de woning. De keuken (1997) is in de afgelopen jaren voorzien van diverse vernieuwde inbouwapparatuur.

In de naastgelegen praktische bijkeuken is plaats voor de wasmachine en droger. Aan de achterzijde bevindt zich de royale woonkamer met houtkachel, veel lichtinval en dubbele tuindeuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.



Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers en een complete badkamer (1996) voorzien van onder andere een heerlijk ligbad. Tevens is er op deze verdieping een praktische berging aanwezig met de opstelling van de cv-ketel. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar een verrassend ruime vijfde slaapkamer is gerealiseerd.

Ook buiten is het volop genieten. De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De garage (1996) is ideaal voor hobby's, opslag of het stallen van fietsen en motoren.

Verder zijn er verschillende extra voorzieningen, zoals een carport, een blokhut en twee sfeervolle overkappingen in de tuin waar u heerlijk kunt ontspannen. Daarnaast zijn op het dak van de garage 14 zonnepanelen geplaatst (2018), wat bijdraagt aan lagere energiekosten.

De woning ligt nabij de natuurgebieden De Skôot en Twisk/Oostermare, waar u prachtig kunt wandelen, fietsen, hardlopen of vogels spotten. In het dorp Opperdoes zijn onder andere een basisschool en peuterspeelgroep aanwezig. Begin volgend jaar komt er ook een nieuwe supermarkt. Het gezellige havenstadje Medemblik met winkels, restaurants, havens en het Emmapark bevindt zich op korte afstand. Daarnaast zijn Hoorn en de A7 richting de Randstad en Noord-Nederland uitstekend bereikbaar.

Kortom: een unieke kans voor wie royaal en vrij wil wonen op een prachtige locatie!

Bouwjaar: ca. 1951

Perceeloppervlak: 2.374m²

Woonoppervlak: ca. 156m²

Overige inpandige ruimte: ca. 24m² (zolder)

Gebouw gebonden buitenruimte: ca. 20m² (carport)

Externe berging: ca. 56m² (vrijstaande schuur + berging)

Inhoud: ca. 604m³

Energie label: C

Verwarming: Intergas CV-ketel (bouwjaar 2016)

Ligging achtertuin: oost

Indeling

Begane grond: zij-entree, hal, trapopgang, toilet met hangcloset en fonteintje, woonkeuken, bijkeuken met aansluiting witgoed, woonkamer en achter-entree naar tuin met overkapping.

1e verdieping: overloop, badkamer met ligbad, douche, wastafel, hobby kamer en 4 slaapkamers

2e verdieping: vaste trap naar zolderverdieping met 5e slaapkamer.



Kenmerken

Woonoppervlakte	156 m ²
Perceeloppervlakte	2374 m ²
Inhoud	604 m ³
Bouwjaar	1951
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Energielabel	C
Richtprijs	€ 725.000,- k.k.















































Plattegrond begane grond

Almerdorpersweg 20 - Opperdoes
Begane Grond



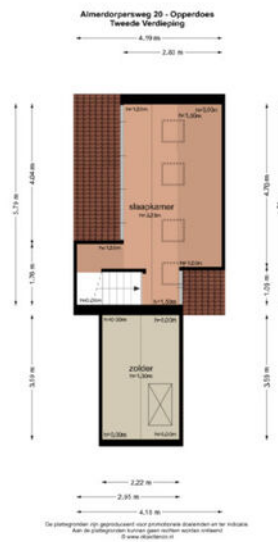
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



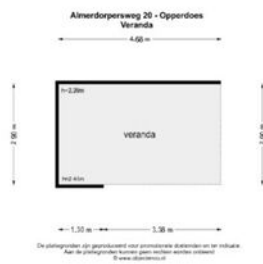
Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond 2e verdieping



Plattegrond veranda




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

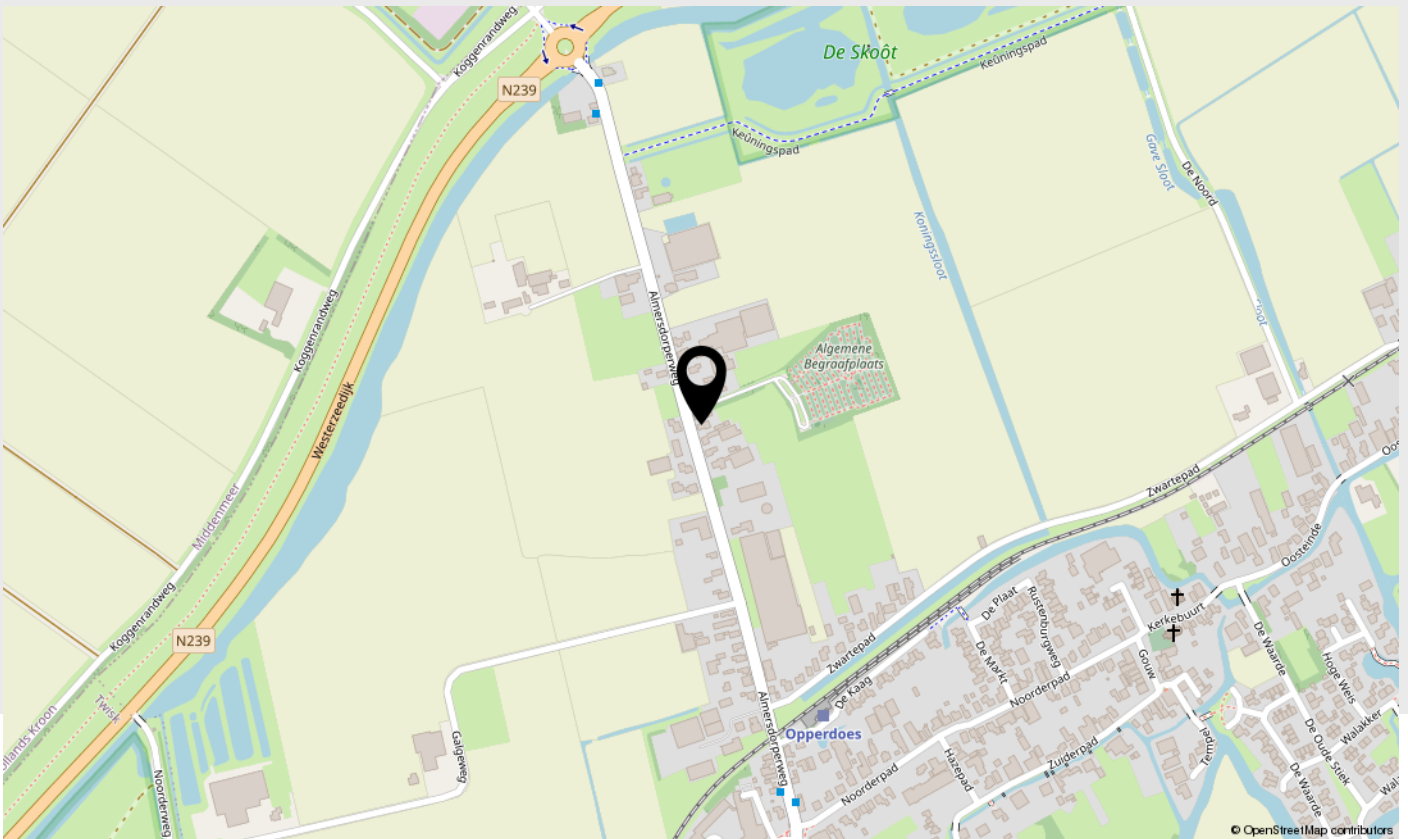
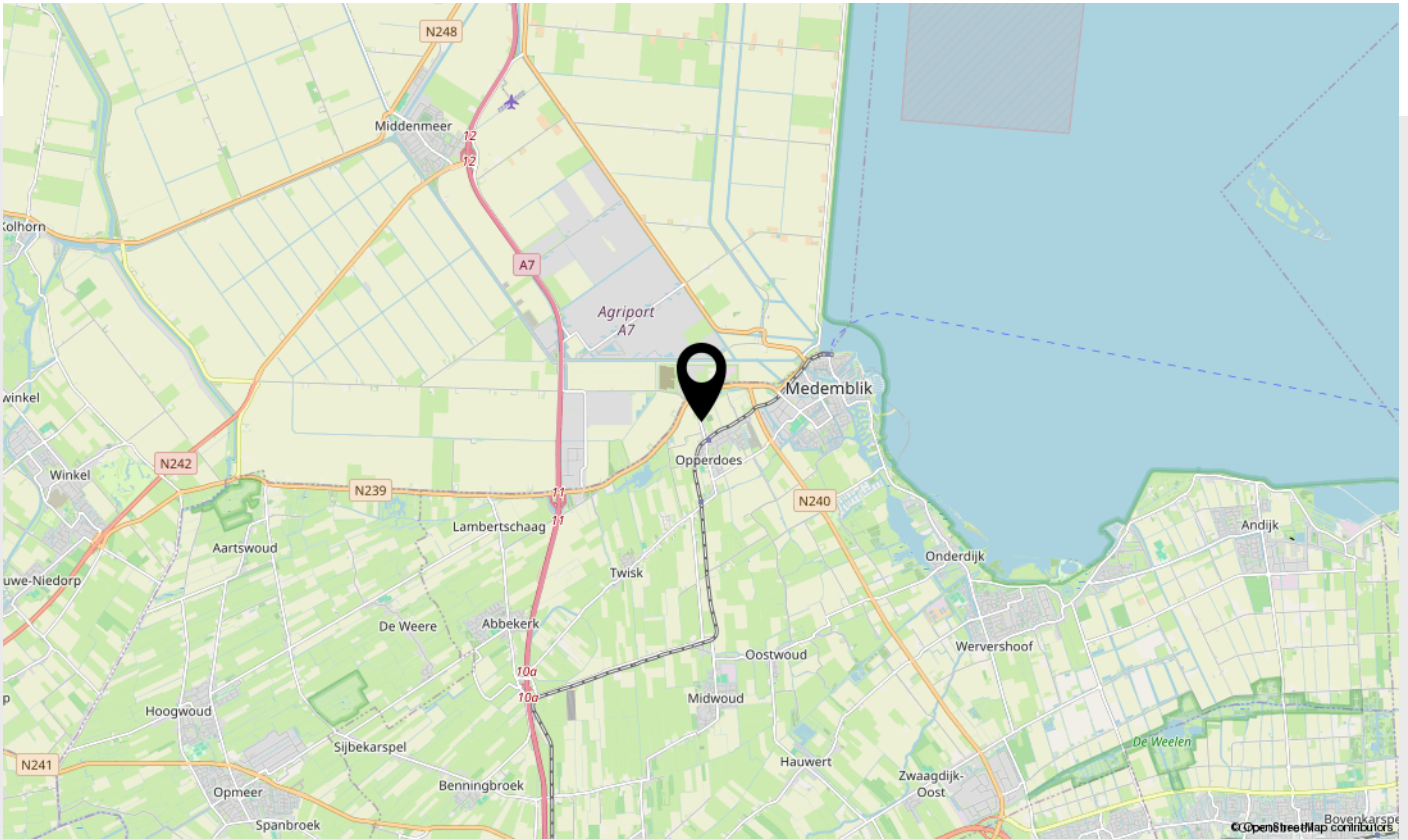


0 10 20 30 40 50m

<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 969</p> <p>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.</p>	
--	--	---



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	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		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	



Lijst van zaken

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

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
2 x overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Bbq	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 aanzienlijk 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 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