

# TE KOOP

Westerhaven 31 MEDEMBLIK



RICHTPRIJS  
€ 695.000,- k.k.

 **Anna de Graaff**  
makelaars

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



## Westerhaven 31 MEDEMBLIK

Wonen aan de Westervhaven, een unieke kans in het hart van Medemblik!

Richtprijs € 695.000,- k.k.

Op een van de mooiste locaties van Medemblik, direct aan de sfeervolle Westervhaven, staat deze verrassend woning met eigen achteruitgang naar het Achterom.

Hier geniet u dagelijks van een prachtig uitzicht over het water, de voorbijvarende boten en de levendige sfeer die deze bijzondere plek zo geliefd maakt.

De woning is de afgelopen jaren vrijwel volledig gemoderniseerd en biedt een fraaie combinatie van karakter, ruimte en hedendaags wooncomfort.

De royale woonkamer is stijlvol afgewerkt en beschikt een palletkachel en over elegante ensuite deuren die zorgen voor een sfeervolle indeling en een warme uitstraling.

Grote raampartijen laten veel daglicht binnen en bieden een fraaie verbinding met de omgeving.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime aanbouw met plaats voor een royale woonkeuken en toegang tot de tuin. De keuken dient nog gerealiseerd te worden, wat juist een unieke kans biedt om deze ruimte volledig naar eigen smaak en woonwensen in te richten. Of u nu droomt van een luxe leefkeuken, een kookeiland of een gezellige familieruimte: hier kunt u uw ideale keuken creëren.



Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een luxe afgewerkte badkamer voorzien van een inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.

De tweede verdieping is eveneens volledig vernieuwd en geïsoleerd. Dankzij de brede dakkapellen aan beide zijden is er verrassend veel ruimte ontstaan. Hier vindt u nog eens twee slaapkamers, een tweede luxe badkamer en een praktische wasruimte. Daarmee biedt de woning volop mogelijkheden voor grotere gezinnen, thuiswerken of het ontvangen van gasten.

De achtertuin is gelegen op het noorden en beschikt over een berging en een achterom. Hier kunt u een gezellige stadstuin realiseren waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

De ligging is zonder meer een van de grootste pluspunten van deze woning. Direct aan de Westerhaven woont u midden in het historische centrum van Medemblik, met winkels, terrassen en restaurants op loopafstand. Ook het Emmapark, Kasteel Radboud, het IJsselmeer en recreatiegebied De Vooroever bevinden zich op steenworp afstand. Bovendien bereikt u de A7 binnen enkele minuten, waardoor onder andere Amsterdam uitstekend bereikbaar is.

Kortom: een fraaie en verrassend ruime woning op een toplocatie aan de Westerhaven, waar wonen, genieten en beleven samenkomen.

Bouwjaar: 1800

Perceel: 215m<sup>2</sup>

Woonoppervlak: ca. 173m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: ca. 18m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 616m<sup>3</sup>

Verwarming: Nefit CV-ketel (bouwjaar 2018)

Energielabel: C

Beschermd stadsgezicht

Indeling

Begane grond: voentree, hal, meterkast, toiletruimte met toilet en fonteintje, woonkamer v.v. visgraat PVC vloer en met houtkachel, schuifdeuren naar uitgebouwde keukenruimte met lichtkoepel en tuindeur naar achtertuin met vrijstaande berging en achterom.

1e verdieping: overloop, 3 slaapkamers waarvan 1 met vaste kastenwand, moderne badkamer (bouwjaar 2018) v.v. inloopdouche, toilet, dubbele wastafel met meubel en designradiator.

2e verdieping: overloop met dakkapel, 2 slaapkamers, luxe badkamer v.v. dakkapel en met douche, toilet, wastafel met wastafelmeubel en designradiator, wasruimte met witgoed-aansluiting en opstelling CV-ketel.



# Kenmerken

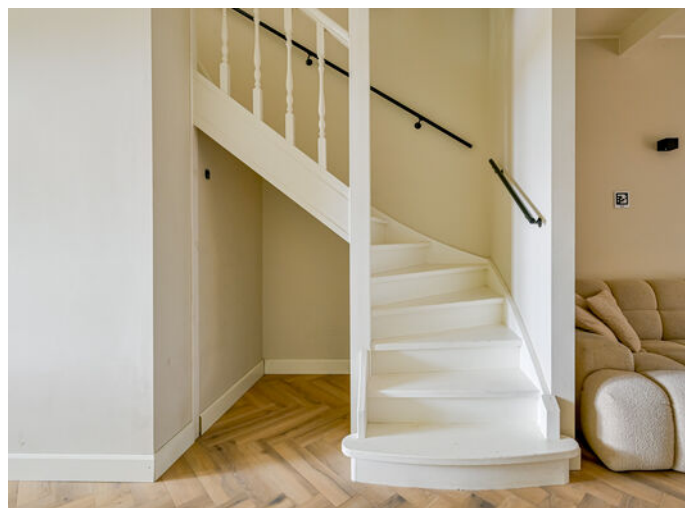
|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Woonoppervlakte    | 173 m <sup>2</sup>      |
| Perceeloppervlakte | 215 m <sup>2</sup>      |
| Inhoud             | 616 m <sup>3</sup>      |
| Bouwjaar           | 1800                    |
| Aantal kamers      | 6                       |
| Aantal slaapkamers | 5                       |
| Energielabel       | C                       |
| <b>Richtprijs</b>  | <b>€ 695.000,- k.k.</b> |

























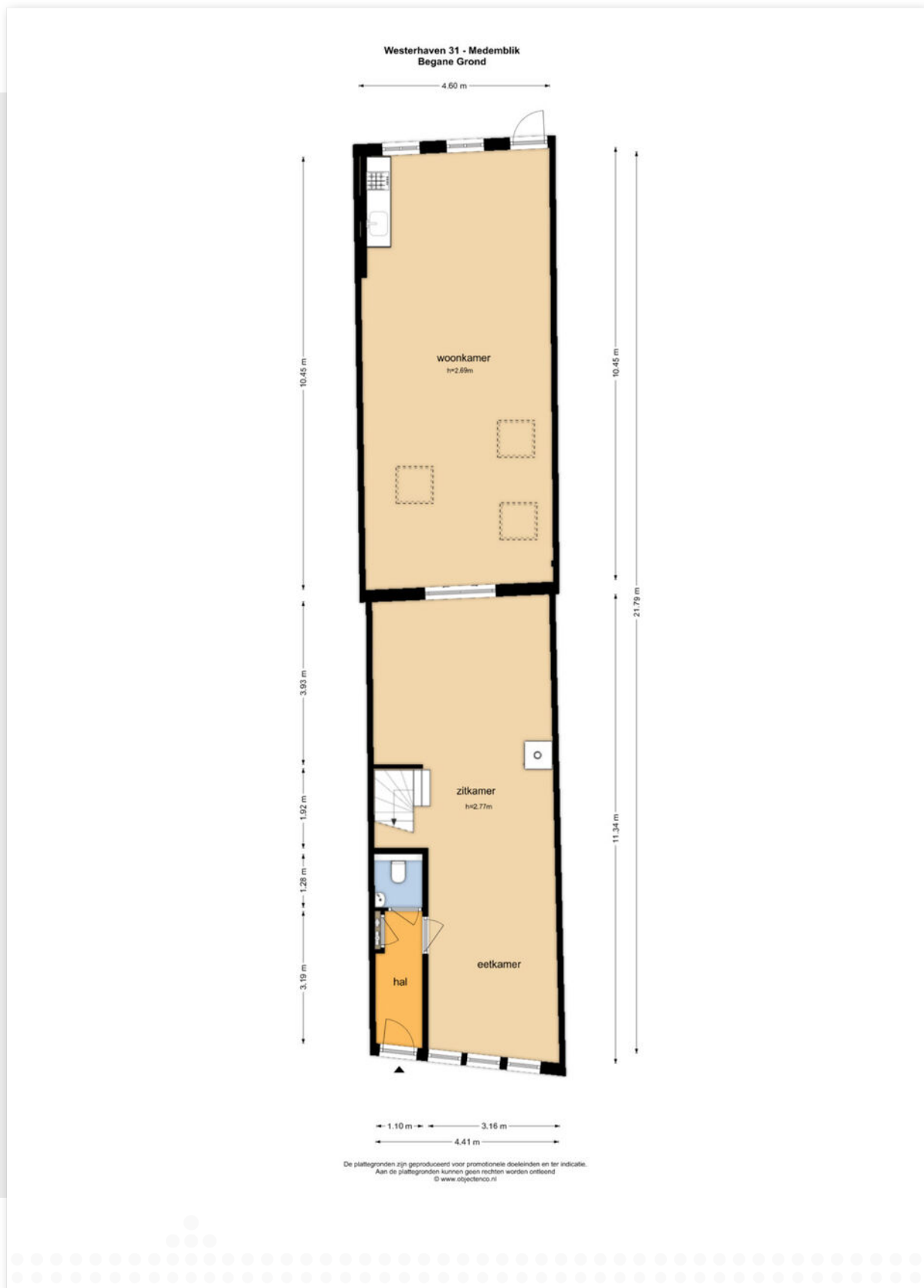






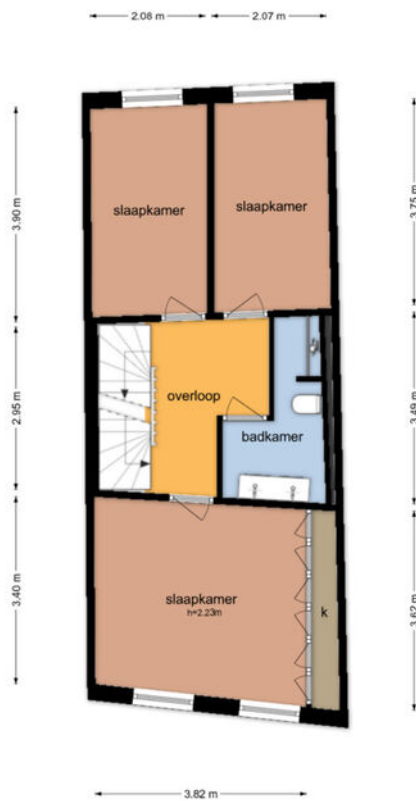


# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping

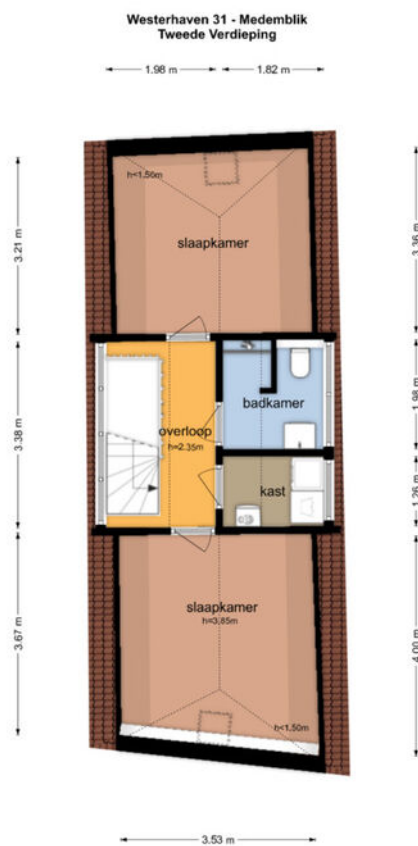
Westerhaven 31 - Medemblik  
Eerste Verdieping



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



# Plattegrond 2e verdieping

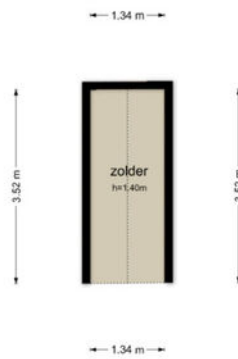


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objecten.nl



# Plattegrond zolder

Westerhaven 31 - Medemblik  
Derde Verdieping



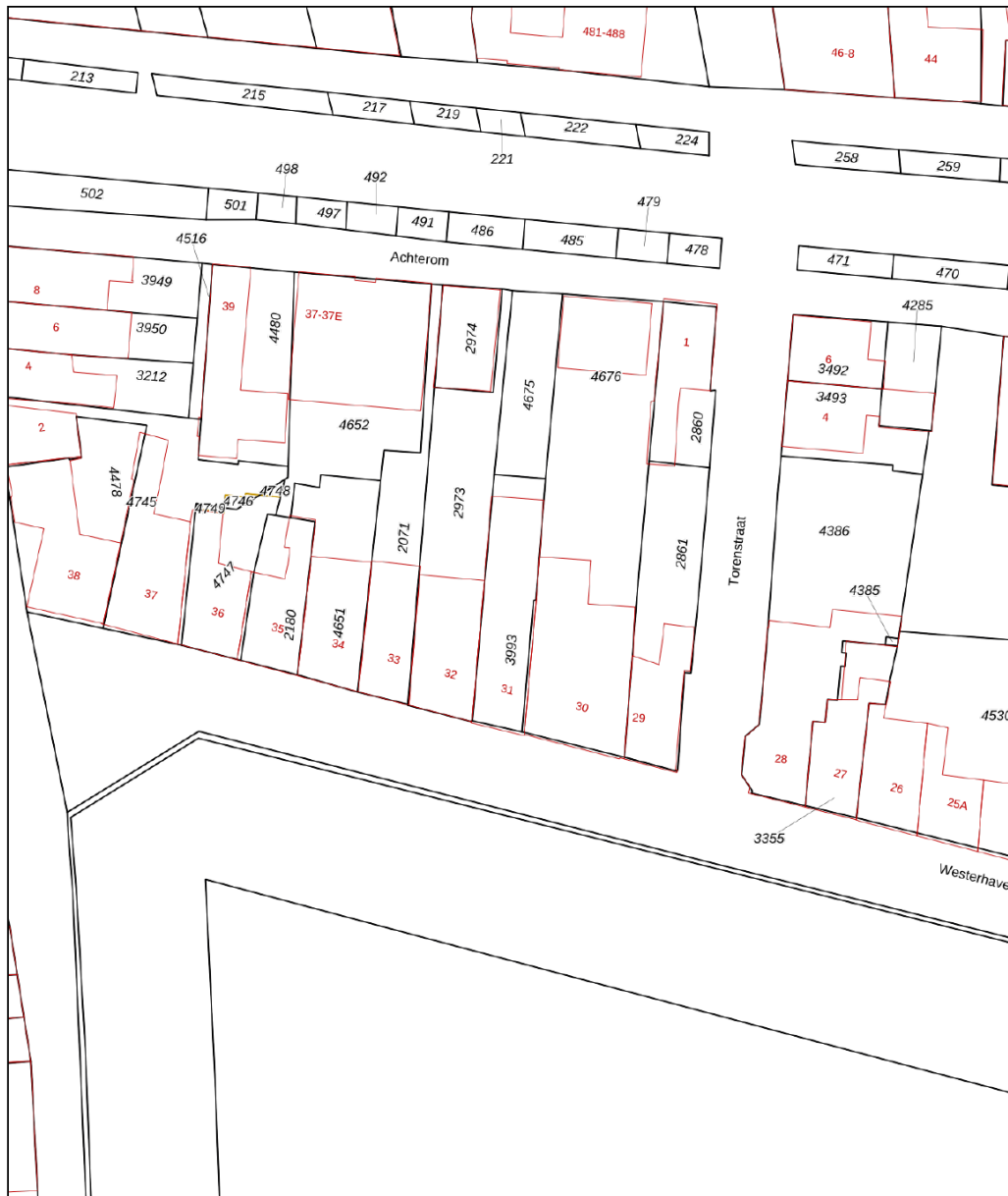
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.citygenco.nl




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

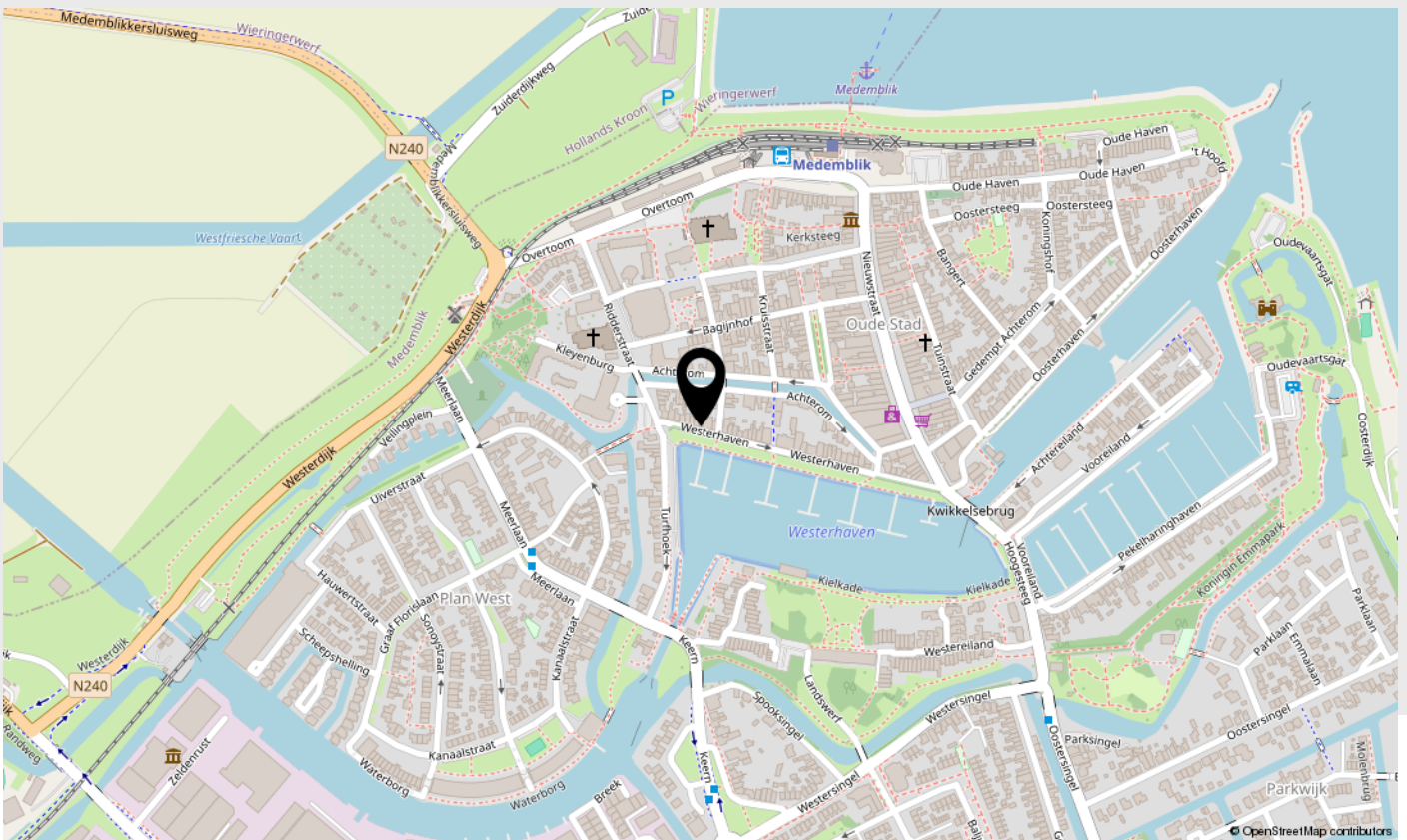
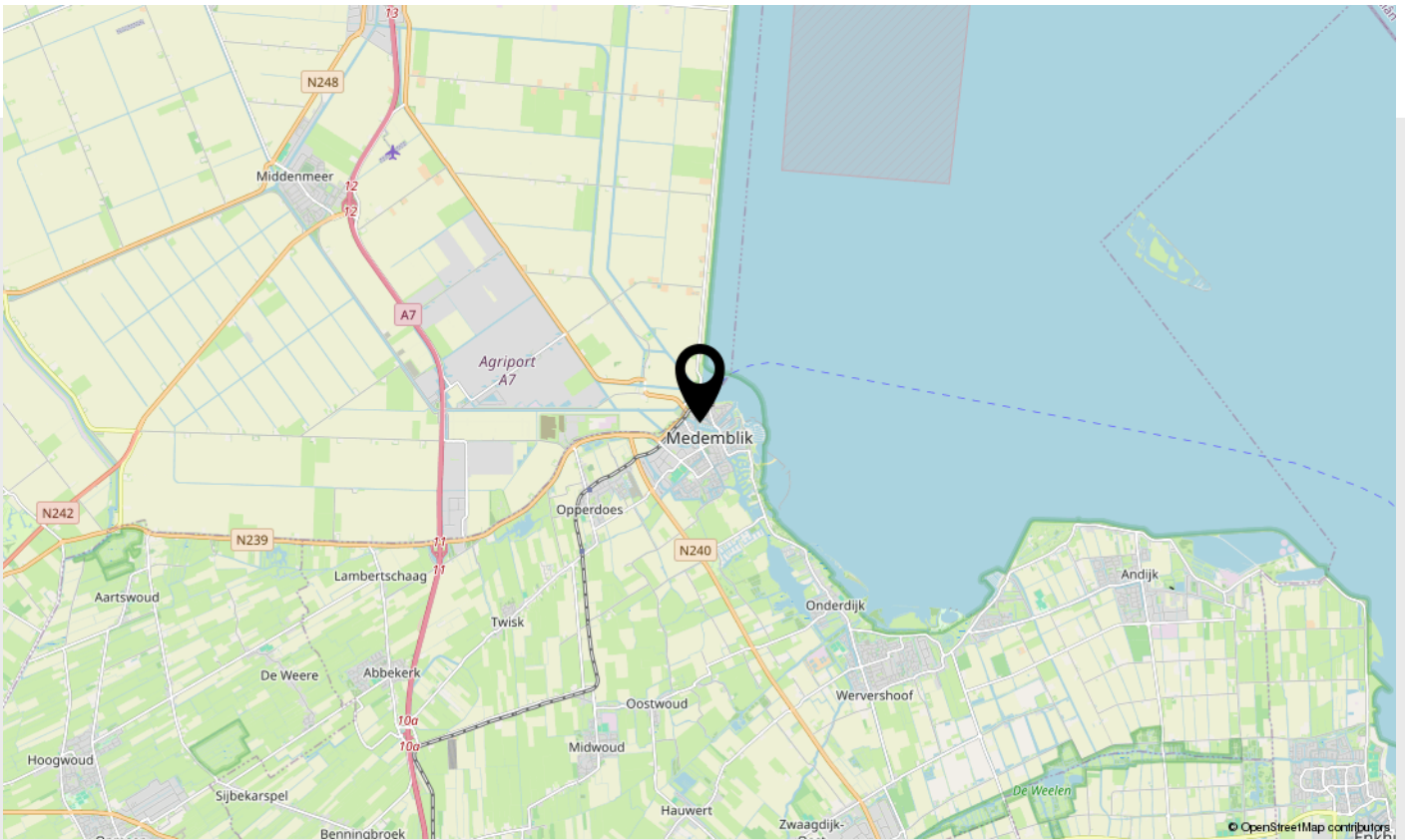


|       |                                  |                               |   |
|-------|----------------------------------|-------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                 |    |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Medemblik |   |
| —     | Huisnummer                       | Sectie A                      | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 3993                  |   |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                               |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                               |   |
| —     | Bebouwing                        |                               |   |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

| Beschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Houtkachel                               |               |          | X            |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| 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             |          |              |



# Lijst van zaken

| Beschrijving  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/<br/>veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige<br>inbraakpreventie                      | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten  |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating   | X             |          |              |
| Beplanting  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                  |               |          |              |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>  |               |          |              |
| Overige tuin, te weten  |               |          |              |
| - 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](http://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](mailto:info@annadegraaff.nl)

[WWW.ANNADEGRAAFF.NL](http://WWW.ANNADEGRAAFF.NL)